



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



2021
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	31
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合中期損益表	36
• 簡明綜合中期其他全面收益表	37
• 簡明綜合中期財務狀況表	38
• 簡明綜合中期權益變動表	40
• 簡明綜合中期現金流量表	41
• 簡明綜合中期財務報表附註	42





董事會

執行董事

劉煜煒先生

(於2021年6月4日獲重新委任)

伍文峯先生

鍾小明先生

非執行董事

林家禮博士(主席)

(於2021年6月4日獲重新委任)

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

提名委員會

陳成禮先生(委員會主席)

劉建漢先生

朱健宏先生

薪酬委員會

劉建漢先生(委員會主席)

朱健宏先生

陳成禮先生

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

授權代表

伍文峯先生

潘永存先生(FCCA)

註冊辦事處

Vistra (Cayman) Limited

P.O. Box 31119 Grand Pavilion

Hibiscus Way, 802 West Bay Road

Grand Cayman, KY1-1205

Cayman Islands



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

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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



財務摘要

未經審核
截至6月30日止六個月

	2021年	2020年	增加百分比
收入(人民幣百萬元)	9,688.0	7,691.9	26.0%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	1,205.0	752.9	60.0%
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	19.8	12.4	59.7%

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2021年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2020年同期的比較金額。



管理層討論及分析

業績

截至2021年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收入增加26.0%至約人民幣96.880億元（2020年同期：約人民幣76.919億元）。

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12.050億元（2020年同期：約人民幣7.529億元），較2020年同期增加60.0%。

截至2021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19.8分（2020年同期：人民幣12.4分），較2020年同期增加59.7%。

董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息（2020年6月30日：零）。

行業回顧

於2021年，2019冠狀病毒病持續爆發對全球經濟造成負面影響。全球經濟何時反彈尚未能確定。中國政府實施嚴格有效的政策，以防疫情蔓延。國內生產總值於2020年增加2.3%，並預期於2021年增長8.4%。

中國政府重申住宅物業應用作居所而非炒賣投資。房地產行業已實施嚴格財政及貨幣政策，以控制發展商的資本負債比率。倘發展商超過若干財務比率，將不獲授予額外銀行貸款。該等措施有利於房地產市場的長遠發展。

業務回顧

銷售及收入

截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合收入約為人民幣96.880億元（2020年同期：約人民幣76.919億元），升幅為26.0%。收入上升乃由於向買家交付建築面積由截至2020年6月30日止六個月的930,017平方米增加至截至2021年6月30日止六個月的1,083,385平方米所致。

截至2021年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣32.322億元（2020年同期：約人民幣23.579億元），增加37.1%，主要由於收入增加所致。



管理層討論及分析



投資物業的公允價值收益增加10.7倍至約人民幣82.5百萬元（2020年同期：約人民幣7.0百萬元）。估值上升主要由於廈門租戶變動導致每月租金大幅增加所致。

截至2021年6月30日止六個月產生其他收入淨額約人民幣36.8百萬元（2020年同期：其他虧損淨額約人民幣1.010億元）。此變動乃主要由於2021年以美元計幣的離岸貸款因貨幣換算產生匯兌收益增加所致。

截至2021年6月30日止六個月，銷售及市場推廣成本約為人民幣4.584億元，較2020年增加35.2%（2020年同期：約人民幣3.390億元）。增加主要由於銷售增加導致銷售佣金增加所致。

截至2021年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣3.756億元，較2020年增加36.3%（2020年同期：約人民幣2.756億元）。增加主要由於新酒店折舊及發行債券的手續費所致。

包括已資本化利息的借款利息開支減少26.7%至約人民幣2.148億元（2020年同期：約人民幣2.929億元）。減少主要由於借款由於2020年6月30日的人民幣58.305億元減少至於2021年6月30日的人民幣40.086億元所致。

基於上述因素，截至2021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12.050億元（2020年同期：約人民幣7.529億元），較2020年同期上升60.0%。

就截至2021年6月30日止六個月的已確認銷售而言，本集團實現的每平方米（「**平方米**」）平均售價（「**平均售價**」）為每平方米人民幣8,448.3元，較2020年同期的每平方米人民幣7,851.9元增加7.6%。截至2021年6月30日止六個月平均售價上升主要由於於2021年交付較多平均售價較高的南京物業所致。



管理層討論及分析

合約銷售

於2021年上半年，本集團已實現合約銷售額約人民幣66.166億元（2020年同期：約人民幣43.224億元）。於回顧期間的合約銷售平均售價下降8.0%至每平方米人民幣7,554.0元（2020年同期：每平方米約人民幣8,211.0元）。

分部資料

各分部產生的收入分析如下：

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
2021年6月30日	217.6	8,935.2	233.2	132.0	170.0	9,688.0
2020年6月30日	83.0	7,219.4	182.4	65.4	141.7	7,691.9

物業分部收入合共佔本集團收入的94.5%。商用分部收入增加162.2%，主要由於2021年廈門中澳城大廈交付較多商用物業所致。截至2021年6月30日止首六個月的住宅物業分部所產生收入較2020年同期增加23.8%。主要原因為交付的建築面積由2020年923,179.9平方米增至2021年1,067,559.9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27.9%，主要由於出租物業建築面積增加及定期租金檢討所致。

酒店分部產生的收入增加101.8%，主要由於截至2021年6月30日止六個月的出租率因2019冠狀病毒病感染受控而上升所致。

其他分部產生的收入增加20.0%，主要由於青陽項目產生建築收入所致。



管理層討論及分析



預售物業

於2021年6月30日，已預售但未向買家交付的應佔建築面積為2,411,057平方米（於2020年12月31日：2,583,000平方米）。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售建築面積載列如下：

城市	物業	本集團的權益	應佔預售建築面積（平方米）
長沙	長沙明發商業廣場	100%	108,763
池州	陽光青城	100%	161,904
定遠	定遠明發水韻桃源	100%	62,905
豐縣	星悅城	70%	117,744
廣安	廣安明發廣場	100%	65,572
廣安	廣安明發財富中心	100%	95,828
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,946
淮安	淮安明發商業廣場	100%	21,473
淮安	金色水岸	100%	61,923
惠州	惠州明發高榜新城	80%	10,810
金寨	金寨閱山悅府	100%	83,304
金寨	明發城市之光	100%	87,748
金寨	金寨明發城市廣場	100%	203,062
來安	明發北站新城	100%	6,425
來安	明發北站雅苑	100%	33,888
來安	明發北站中心	100%	38,905
馬鞍山	和城首府	100%	21,884
馬鞍山	明發明博小鎮	100%	39,623
南京	南京明發香山郡	100%	3,250
南京	南京榮里	51%	4,254
南京	南京明發濱江新城	100%	4,553
南京	南京明發城市廣場	100%	6,355
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
南京	南京明發珍珠泉度假村	100%	1,093
平涼	平涼明發歐洲城	60%	22,485
泉州	泉州明發華昌城	100%	63,728
瀋陽	瀋陽明發廣場	100%	33,281
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	84,632
宿遷	泗陽明發首府	70%	114,736
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	87,555
烏江	烏江明發江灣新城	100%	170,567
無錫	無錫明發商業廣場	70%	13,948
廈門	廈門明發商業廣場	70%	16,443
徐州	睢寧水韻桃源	100%	38,591
徐州	桃源名著	100%	72,790
延安	明發延安之星	100%	53,586
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	105,759
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	52,301
淄博	桃花源著	100%	83,056
其他			105,840
總計			2,411,057



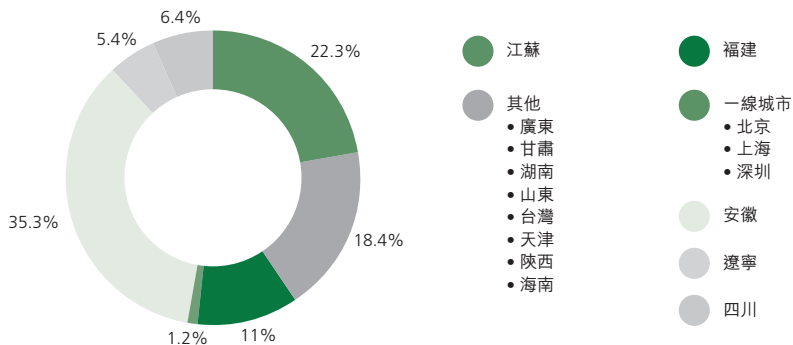
管理層討論及分析

土地儲備概要

於2021年6月30日，本集團應佔土地儲備減少5.0%至約20.6百萬平方米（於2020年12月31日約為21.7百萬平方米），合共包括131個項目（於2020年12月31日為130個項目）。

	項目數目	應佔建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	42	3.3
發展中項目	64	12.9
未來發展項目	25	4.4
總計	131	20.6

按省份劃分的總土地儲備（於2021年6月30日）



管理層討論及分析



下表概述本集團於2021年6月30日的土地儲備詳情：

物業	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 建築面積 (平方米)
					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里區江頭居住區	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里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	5,435	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蓮前路西北側	2007年10月	商用/寫字樓/ 酒店	已完成	166,775	23,117	70%	16,182
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	5,943	100%	5,943
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	28,453	100%	28,453
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁壩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



管理層討論及分析

物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	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	436,053	70%	305,237
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與礪山路交匯處東北角	2011年12月	住宅/商用/ 寫字樓/酒店	已完成	176,698	180,130	100%	180,130
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	225,956	100%	225,956
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	11,398	100%	11,398
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里區五緣灣大嶼南側、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

管理層討論及分析



物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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	14,136	100%	14,136
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%	815
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	219,118	100%	219,118
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	57,502	100%	57,502
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	78,789	100%	78,789
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	226,630	100%	226,630
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
南京夢幻家園	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%	4,871
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	77,726	100%	77,726
鎮江明發新錦苑城	位於江蘇省鎮江市丹陽市丹北鎮新路以東	2018年1月	住宅/商用	已完成	14,287	9,810	100%	9,810
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%	7,537
南京明發悅景園(G07)	位於江蘇省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	36,982	100%	36,982



管理層討論及分析

物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南、財八路東側	2019年12月	住宅	已完成	115,876	77,120	100%	77,120
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	12,980	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	位於安徽省來安縣漢河鎮長江路西側	2020年1月	住宅/商用	已完成	65,335	1,716	100%	1,716
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	61,933	51%	31,586
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
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	2019年7月	住宅/商用	已完成	78,622	232,305	100%	232,305
烏江明發江灣新城 (一期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2019年1月	住宅/商用	已完成	298,289	504,380	100%	504,380
中澳城大廈	位於福建省廈門翔安區南	2021年4月	商用	已完成	11,870	87,880	51%	44,819
明發北站雅苑	位於安徽省來安縣漢河鎮	2020年8月	住宅	已完成	66,350	74,368	100%	74,368
小計					4,614,353	3,578,742		3,341,753

管理層討論及分析



物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
發展中物業 (附註2)								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2022年12月	住宅/商用/酒店	建築工程已完成約90%	296,702	134,958	100%	134,958
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2022年12月	商用	建築工程已完成約90%	133,110	215,660	100%	215,660
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋陽市沈北區道義開發區	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約90%	61,222	168,024	100%	168,024
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	2022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	2023年6月	住宅/商用	建築工程已完成約85%	292,487	262,994	100%	262,994
泰州明發國際廣場 (二期)	位於江蘇省泰州高港區	2023年6月	住宅/工業	建築工程已完成約75%	237,075	108,914	100%	108,914
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	2022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	2022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75%	285,594	801,714	100%	801,714
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西站	2022年12月	住宅	建築工程已完成約75%	332,335	677,145	80%	541,716



管理層討論及分析

物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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	2022年12月	商用	建築工程已完成約65%	209,048	360,504	100%	360,504
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90%	56,694	75,177	100%	75,177
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75%	506,829	1,061,861	100%	1,061,861
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12月	住宅/商用	建築工程已完成約75%	276,120	744,060	100%	744,060
廣安明發廣場(GC2013-45地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約75%	76,153	275,944	100%	275,944
山東濰博世界貿易中心	位於山東省濰博張店區人民路北側、上海路東側	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約70%	147,371	313,216	100%	313,216
瀋陽創意產業園	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80%	154,024	251,527	100%	251,527
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	2022年12月	住宅	建築工程已完成約70%	63,127	94,416	100%	94,416
明發明博小鎮	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75%	101,504	50,985	100%	50,985
南京明發閱山悅府	位於江蘇省南京市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	5,477	100%	5,477
桃源新城	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75%	109,452	113,234	100%	113,234

管理層討論及分析



物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
桃源公館	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75%	18,099	28,316	100%	28,316
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2022年12月	住宅	建築工程已完成約75%	99,943	16,373	100%	16,373
泗洪水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣龍 蜀里路東側泗州大街以北	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約65%	84,200	56,997	100%	56,997
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70%	289,236	278,140	100%	278,140
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣姑孰鎮	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約70%	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	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約55%	613,287	1,363,776	100%	1,363,776
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55%	62,015	359,655	80%	287,724
桃源香頰	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65%	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65%	66,262	124,904	51%	63,701
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55%	55,481	66,519	51%	33,925
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65%	76,363	277,383	100%	277,383



管理層討論及分析

物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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55%	46,885	167,276	51%	85,311
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65%	64,607	13,951	100%	13,951
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	2022年12月	工業	建築工程已完成約50%	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75%	69,757	316,510	100%	316,510
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65%	26,918	37,107	100%	37,107
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55%	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55%	63,674	76,409	100%	76,409
金寨閱山悅府 (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55%	133,332	171,963	100%	171,963
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45%	7,025	21,145	40%	8,458
南京明樂園	位於江蘇省南京浦口區江浦街連浦珠路	2022年12月	商用	建築工程已完成約35%	26,530	66,325	100%	66,325
南京浦口的新項目 G30	位於江蘇省南京市浦口區南工大以北，沿山大道以南	2022年12月	商用	建築工程已完成約35%	32,843	59,117	100%	59,117



管理層討論及分析



物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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45%	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35%	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45%	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·無名路北側	2022年6月	住宅/商用	建築工程已完成約75%	48,073	48,514	100%	48,514
星悅城	位於江蘇省徐州市豐縣西環路標·中陽大道北·西城路西	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約45%	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55%	107,417	218,443	100%	218,443
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45%	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45%	69,333	94,112	100%	94,112
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55%	119,154	219,800	100%	219,800
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45%	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成繼光大道南側	2022年10月	商用/寫字樓	建築工程已完成約30%	24,439	146,636	100%	146,636



管理層討論及分析

物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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30%	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30%	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30%	64,377	141,429	100%	141,429
海南明發現代服務 產業業園	位於海南省海口·海口綜合保稅區	2022年12月	工業	建築工程已完成約30%	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30%	77,564	155,128	100%	155,128
沛縣明發豪庭	位於江蘇省徐州市沛縣張莊鎮振興路以東	2023年1月	住宅/商用	建築工程已完成約30%	37,676	75,352	100%	75,352
明發桃源名著C1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25%	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30%	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30%	130,571	352,936	60%	211,762
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12月	住宅/商用	建築工程已完成約30%	57,269	105,947	100%	105,947
小計					7,585,838	13,793,098		12,944,875

管理層討論及分析



物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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連黃姚村	2023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	2023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	2023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	2023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	2023年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
瀋陽明發綜合科技園	位於遼寧省瀋陽于洪區造化街	2023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	2023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	2023年12月	住宅/商用/工業	空置	106,963	162,975	100%	162,975
句容索東廣場	位於江蘇省句容市寧杭北路以東·赤崗路以西	2023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	2023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	2023年12月	商用	空置	9,265	13,989	100%	13,989



管理層討論及分析

物業	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 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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	2023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	2023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
濰博的新項目 (2017-009- 01、009-02)	位於山東省濰博張店區上海 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 河鎮柳蔭大道以西千佛庵 路以南	2023年1月	住宅/商用	空置	407,793	603,559	100%	603,559
小計					2,721,874	4,156,695		3,307,747



管理層討論及分析



物業	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 建築面積 (平方米)
					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	2023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、 2012G14三期)	位於福建省漳州市龍海科坑村幫山鎮	2023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	2023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	2023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	2023年1月	住宅/商用	空置	37,552	75,104	100%	75,104
小計					468,302	1,021,628		1,021,628
總計					15,390,367	22,550,162		20,616,003



管理層討論及分析

附註：

1. 已完成物業指已於2021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2021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（不論是否有建築面積已出售）。
4. 概約可租賃及可銷售建築面積以及應佔建築面積已剔除已出售／出租的建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2021年6月30日主要持作投資物業詳情：

物業	位置	現時用途	應佔 建築面積 (平方米)	租約年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
北京明發廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商用	62,183	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	商用	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 路與礄山路交匯處東北角	商用	162,446	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	商用	54,903	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	商用	1,334	3至5年	100%

管理層討論及分析



物業	位置	現時用途	應佔 建築面積 (平方米)	租約年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	79,154	3至9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%
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%
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%
泰州明發國際廣場	位於江蘇省泰州高港區	商用	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	商用	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	商用	4,363	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	商用	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	商用	1,625	5至6年	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖里區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	商用	45,419	3年	100%



管理層討論及分析

物業	位置	現時用途	應佔 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	商用	113,551	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 路南側及寶林路西側	商用	59,254	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	商用	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	商用	112,416	12至19年	100%
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	商用	2,880	15.5年	100%
總計			1,109,138		



管理層討論及分析



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。截至2021年6月30日止六個月，合約銷售較2020年同期增加53.1%至人民幣66.166億元。因應中國最新實施的嚴格財政及貨幣政策，本集團於2021年6月30日已成功將債務水平減少至人民幣40億元，低於現金人民幣42億元。相信低資本負債比率對在不確定的經濟環境中維持業務而言將至關重要。

資本結構

於2021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41.878億元（2020年12月31日：約人民幣35.670億元）。本集團的受限制現金為人民幣7.2百萬元（2020年12月31日：約人民幣3.6百萬元）。本集團須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22.815億元及人民幣17.271億元（2020年12月31日：分別約為人民幣34.401億元及人民幣13.301億元）。於2021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2021年6月30日止六個月，總利息開支包括已資本化利息成本約人民幣2.173億元（2020年同期：人民幣2.960億元），2021年內人民幣2.148億元貸款利息開支已資本化（2020年同期：人民幣2.929億元已資本化）。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於2021年 6月30日	於2020年 6月30日
毛利率	33.4%	30.7%
經營利潤率	25.0%	20.8%
淨利率	13.0%	11.0%
流動比率	1.08	1.04
總負債與總資產比率	75.4%	76.7%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	23.2%	37.2%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	2.3%	1.0%
資本負債比率*	0%	13.4%

* 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。



管理層討論及分析

資產抵押

於2021年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣23.200億元（2020年12月31日：約人民幣23.100億元）的投資物業、約人民幣4.277億元（2020年12月31日：約人民幣6.612億元）的樓宇、約人民幣8.586億元（2020年12月31日：約人民幣8.585億元）的土地租賃權益、約人民幣26.548億元（2020年12月31日：約人民幣14.255億元）的持作銷售的已完成物業及約人民幣10.853億元（2020年12月31日：約人民幣7.408億元）的發展中物業已抵押，作為本集團銀行信貸融資的擔保。約人民幣7.2百萬元（2020年12月31日：人民幣3.6百萬元）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2021年6月30日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣207.856億元（2020年12月31日：約人民幣181.622億元），主要為物業發展的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源撥付該等承擔。

擔保及或然負債

於2021年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣156.669億元（2020年12月31日：約人民幣139.138億元），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2021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%、0.1%及0.3%（2020年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額99.8%、0.1%及0.1%）。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、美元及新台幣計值，比例分別為76.0%、21.4%及2.6%（2020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60.9%、36.9%及2.2%）。



管理層討論及分析



由於本集團2021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2021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2021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。



管理層討論及分析

本金總額2.20億美元於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等公告所界定者具相同涵義）。

於2020年1月10日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意根據配售協議所載之條款及條件，就本公司發行以及該等債券的配售代理以私募方式進行配售而擔任本公司的獨家配售代理。

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（包括當日）起以未償還本金額按年利率15%計息，須於2020年7月15日及2021年1月13日每半年支付。

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。

本公司已於2021年1月13日贖回全部2021年1月債券。

本金總額89百萬美元於2021年到期按15%計息的債券（「2021年5月債券」）

謹此提述本公司日期為2021年1月8日及2021年1月15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）。



管理層討論及分析



於2021年1月8日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意根據配售協議所載之條款及條件，就本公司發行以及該等債券的配售代理以私募方式進行配售而擔任本公司的獨家配售代理。

2021年5月債券已於2021年1月13日發行及於新加坡證交所上市。發行債券所得款項淨額約88.6百萬美元，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5月債券自2021年1月13日起按年利率15.0%計息，須於2021年5月13日支付。該債券將於2021年5月13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。

本公司已於2021年5月13日贖回全部2021年5月債券。

控股股東的特定履約

根據2021年1月債券及2021年5月債券的條款，倘本公司控股股東銀誠有限公司不再為本公司的控股股東，則發生控制權變動事件。一旦發生控制權變動事件，任何2021年1月債券及2021年5月債券持有人將有權要求本公司按債券本金額101%連同直至該提早贖回日期（不包括當日）之應計利息贖回該等所有（而非僅部分）債券。

期後事項

除上文所述者外，資產負債表日期（即2021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。



企業管治及其他資料

主要股東

於2021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2021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（本公司董事或最高級行政人員除外）載列如下：

姓名／名稱	權益性質	普通股總數 ^(附註1)	佔本公司權益 概約百分比
銀誠有限公司	受控制公司的權益 ^(附註2)	5,086,500,000股	83.47%
黃煥明先生	實益擁有人 ^(附註4)	5,100,000,000(L)	83.70%

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。

除上文所披露者外，於2021年6月30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條規定本公司須存置的權益登記冊所記錄的任何權益或淡倉。



企業管治及其他資料



董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉

於2021年6月30日，本公司已發行股份總數為6,093,451,026股普通股。

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

人力資源

於2021年6月30日，本集團僱用3,308名員工，對比於2020年12月31日僱用的員工人數差異不大（2020年12月31日：3,289名員工）。截至2021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1.772億元（2020年同期：約人民幣1.807億元），下降2.0%。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，而本集團一般每年對其僱員進行一次薪酬方案及績效評估，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，當中載列決定是否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。



企業管治及其他資料

本公司宣派及派付股息亦受開曼群島公司法、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。

日後根據此政策作出的股息宣派及派付取決於董事會決定此舉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2021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。



企業管治及其他資料



購買、出售或贖回上市證券

截至2021年6月30日止六個月，本公司：

- 贖回全部於2020年1月16日發行，本金額為220,000,000美元的2021年1月債券；及
- 贖回全部於2021年1月13日發行，本金額為89,000,000美元的2021年5月債券。

除上文所述者外，本公司於截至2021年6月30日止六個月概無購買、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2021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2021年6月30日止六個月內，本公司已一直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。

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。本公司已向董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於截至2021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。



企業管治及其他資料

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(i)獲委任為香港航天科技集團有限公司(前稱：恒達科技控股有限公司)(股份代號：1725)的非執行董事，自2021年5月13日起生效；(ii)於2007年2月1日至2021年6月30日擔任新華滙富金融控股有限公司(股份代號：188)的非執行董事；及(iii)於2018年1月1日至2021年8月26日擔任天大藥業有限公司(股份代號：455)的非執行董事，上述所有公司均於聯交所上市。林家禮博士將於2021年8月31日退任Top Global Limited董事會，該公司曾於新加坡證券交易所上市(股份代號：BHO，於2021年8月17日私有化)。

朱健宏先生自2021年8月13日起獲委任為正乾金融控股有限公司(股份代號：1152)的執行董事，並於2021年4月16日至2021年8月15日擔任新明中國控股有限公司(股份代號：2699)的獨立非執行董事，該兩家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，即朱健宏先生(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2021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

2021年8月27日



明發集團（國際）有限公司
 簡明綜合中期財務報表
 簡明綜合中期損益表

截至2021年6月30日止六個月



	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	9,688,044	7,691,877
銷售成本		(6,455,868)	(5,333,981)
毛利		3,232,176	2,357,896
投資物業的公允值收益		82,518	7,039
其他收入及其他收益及虧損	13	36,828	(101,030)
金融資產減值虧損淨額		(90,951)	(46,214)
銷售及市場推廣成本		(458,384)	(339,013)
一般及行政開支		(375,625)	(275,602)
經營利潤		2,426,562	1,603,076
融資收入	15	15,149	19,655
融資成本	15	(2,477)	(3,082)
融資收入 — 淨額	15	12,672	16,573
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(13,437)	(64,233)
— 合營企業		(125)	59,301
		(13,562)	(4,932)
扣除所得稅前利潤	14	2,425,672	1,614,717
所得稅開支	16	(1,167,897)	(767,260)
期內利潤		1,257,775	847,457
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		1,204,978	752,878
非控股權益		52,797	94,579
		1,257,775	847,457
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	18	19.8	12.4
— 攤薄	18	19.8	12.4



簡明綜合中期其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	1,257,775	847,457
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	60	(6,757)
期內全面收益總額	1,257,835	840,700
應佔期內全面收益總額		
本公司權益持有人	1,205,038	746,121
非控股權益	52,797	94,579
	1,257,835	840,700



簡明綜合中期財務狀況表

於2021年6月30日



	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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		2,867,156	2,910,125
投資物業		11,880,600	11,537,722
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,941,606	1,955,043
合營企業投資		2,082,513	2,040,768
遞延所得稅資產		528,096	596,790
其他金融資產	6	40,550	40,550
其他應收賬款	7	14,293	14,293
土地使用權預付款項	5	542,965	585,547
		19,904,948	19,688,007
流動資產			
發展中物業		26,675,069	30,425,758
持有作銷售的已完成物業		19,076,852	16,042,922
存貨		61,991	61,829
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	3,759,747	3,788,662
合約成本	7	224,714	314,679
預繳所得稅		513,964	322,401
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		974,205	1,023,806
應收非控股權益款項		808,543	775,191
受限制現金	8	7,200	3,600
現金及現金等價物		4,187,799	3,567,002
		56,290,084	56,325,850
分類為持有作銷售的出售組合之資產		—	92,302
流動資產總值		56,290,084	56,418,152
資產總值		76,195,032	76,106,159



簡明綜合中期財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020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	21,065,155	18,409,886
合約負債		17,253,763	19,992,147
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		7,498,348	7,578,466
應付非控股權益款項		679,073	755,560
應繳所得稅		3,232,434	2,994,140
借款	10	2,281,473	3,440,085
租賃負債		25,979	47,178
		52,036,225	53,217,462
分類為持有作銷售的出售組合之負債		—	62,619
流動負債總額		52,036,225	53,280,081
流動資產淨值		4,253,859	3,138,071
資產總值減流動負債		24,158,807	22,826,078
非流動負債			
遞延政府補助		1,225,059	1,370,654
借款	10	1,727,069	1,330,090
遞延所得稅負債		2,427,245	2,393,129
其他應付賬款	12	—	200,157
租賃負債		13,249	18,798
		5,392,622	5,312,828
負債總額		57,428,847	58,592,909
資產淨值		18,766,185	17,513,250
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		16,724,277	15,519,239
		17,260,558	16,055,520
非控股權益		1,505,627	1,457,730
權益總額		18,766,185	17,513,250



簡明綜合中期權益變動表

截至2021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		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘(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				
非控股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
於2021年1月1日的結餘(經審核)	536,281	15,519,239	1,457,730	17,513,250
全面收益				
期內利潤	—	1,204,978	52,797	1,257,775
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	60	—	60
期內全面收益總額	—	1,205,038	52,797	1,257,835
與擁有人之交易				
出售一家附屬公司	—	—	(4,900)	(4,900)
於2021年6月30日的結餘(未經審核)	536,281	16,724,277	1,505,627	18,766,185

簡明綜合中期現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	1,556,266	824,395
投資活動所用的現金淨額	(269,514)	(670,543)
融資活動所用的現金淨額	(766,473)	(511,685)
匯率變動對現金的影響	48,056	(12,994)
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額	568,335	(370,827)
期初現金及現金等價物	3,619,464	3,488,059
期末現金及現金等價物	4,187,799	3,117,232



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



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位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands的辦事處。

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2021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2021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2020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
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)：2021年6月30日後的COVID-19相關租金減免



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



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公司就截至2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

4 收入及分部資料

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計量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2021年6月30日止六個月

4 收入及分部資料（續）

(a) 分部資料

截至2021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
分部收入總額	217,583	8,935,181	133,964	233,180	169,952	—	9,689,860
分部間收入	—	—	(1,816)	—	—	—	(1,816)
收入	217,583	8,935,181	132,148	233,180	169,952	—	9,688,044
經營利潤/(虧損)	24,447	2,362,370	(2,744)	71,601	(29,112)	—	2,426,562
融資收入 — 淨額							12,672
分佔聯營公司業績	(120)	1,149	—	(11,628)	(2,838)	—	(13,437)
分佔合營企業業績	—	5,271	—	(5,396)	—	—	(125)
扣除所得稅前利潤							2,425,672
所得稅開支							(1,167,897)
期內利潤							1,257,775
其他分部資料							
資本及物業發展開支	500,565	2,537,285	1,833	316	376,389	—	3,416,388
物業、廠房及設備折舊	6,052	23,861	9,454	1,351	847	—	41,565
發展中物業項下的使用權資產							
折舊	—	7,910	—	—	—	—	7,910
投資物業的公允值收益	—	—	—	82,518	—	—	82,518

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



4 收入及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2021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	10,753,318	82,654,086	1,813,742	13,305,971	21,958,127	(59,396,941)	71,088,303
聯營公司	—	261,454	—	1,255,737	424,415	—	1,941,606
合營企業	15,824	125,212	—	1,941,476	1	—	2,082,513
	10,769,142	83,040,752	1,813,742	16,503,184	22,382,543	(59,396,941)	75,112,422
未分配：							
遞延所得稅資產							528,096
預繳所得稅							513,964
其他金融資產							40,550
資產總值							76,195,032
分部負債	8,290,780	87,587,060	110,692	1,972,638	9,196,397	(59,396,941)	47,760,626
未分配：							
遞延所得稅負債							2,427,245
借款							4,008,542
應繳所得稅							3,232,434
負債總額							57,428,847



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

4 收入及分部資料（續）

(a) 分部資料（續）

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
分部收入總額	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
分佔聯營公司業績	—	(1,555)	—	(25,615)	(37,063)	—	(64,233)
分佔合營企業業績	—	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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



4 收入及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2020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	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



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

4 收入及分部資料（續）

(b) 收入

本集團的營業額包括以下於期內確認的收入：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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 客戶合約收入：		
• 物業發展 — 商用	217,583	83,033
• 物業發展 — 住宅	8,935,181	7,219,373
• 酒店	132,148	65,386
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	60,064	43,970
• 所有其他分部	169,952	141,726
	9,514,928	7,553,488
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	173,116	138,389
	9,688,044	7,691,877

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。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



6 其他金融資產

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	—	—
以公允值計入其他全面收益的權益投資		
— 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2021年6月30日止六個月及截至2020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。截至2021年6月30日止六個月，此實體並無宣派股息。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021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

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	617,826	469,498
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(a))	(446,433)	(339,253)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(b))	171,393	130,245
其他應收賬款及預付款項	3,602,647	3,672,710
	3,774,040	3,802,955
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(c))	(14,293)	(14,293)
即期部分	3,759,747	3,788,662
合約成本	224,714	314,679

於2021年6月30日及2020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。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021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（續）

附註：

(a) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初結餘	339,253	186,594
期內確認減值虧損淨額	107,180	152,659
期末結餘	446,433	339,253

(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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	11,847	81,817
90日以上及1年內	71,172	8,313
1年以上及2年內	49,373	20,127
2年以上	39,001	19,988
	171,393	130,245

(c) 其他應收賬款非即期部分指出售納入物業、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。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

8 受限制現金

於2021年6月30日，本集團約人民幣7,200,000元（2020年12月31日：人民幣3,600,000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2020年1月1日、				
2020年12月31日及				
2021年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2020年1月1日、				
2020年12月31日及				
2021年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



10 借款

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	1,823,208	2,331,229
減：須於一年內償還的款項	(96,139)	(1,001,139)
	1,727,069	1,330,090
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	1,329,375	531,875
長期借款的即期部分	96,139	1,001,139
優先票據、次級票據及債券	855,959	1,907,071
	2,281,473	3,440,085



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

11 已抵押資產

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作銷售的已完成物業	2,654,754	1,425,520
物業、廠房及設備	427,683	661,175
發展中物業	1,085,299	740,814
發展中物業項下的土地使用權	858,579	858,475
投資物業	2,320,000	2,310,000
受限制現金	7,200	3,600
	7,353,515	5,999,584

12 貿易及其他應付賬款

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款(附註)	13,439,227	12,249,577
其他應付賬款	6,941,217	6,135,191
其他應繳稅項	684,711	225,275
	21,065,155	18,610,043
減：其他應付賬款非即期部分	—	(200,157)
	21,065,155	18,409,886



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	5,616,335	7,673,225
90日以上及一年內	5,989,763	1,969,198
一年以上	1,833,129	2,607,154
	13,439,227	12,249,577

13 其他收入及其他收益及虧損

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	10,613	1,929
匯兌收益／(虧損)淨額	48,056	(87,148)
雜項	(21,841)	(15,811)
	36,828	(101,030)



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

14 所得稅前利潤

所得稅前利潤經扣除下列各項後得出：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	177,168	180,697
核數師酬金	1,537	2,400
慈善捐款	101	481
物業、廠房及設備折舊	41,565	75,231
發展中物業項下的使用權資產折舊	7,910	24,352
已售物業成本	6,021,885	5,022,875
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	49,210	25,433
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	68,826	90,856
短期租賃開支	1,186	8,462
酒店經營開支	101,375	54,119



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



15 融資收入及成本

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	15,149	19,655
借款利息開支	214,846	292,922
租賃負債利息開支	2,477	3,082
減：資本化利息	(214,846)	(292,922)
融資成本	(2,477)	(3,082)
融資收入淨額	12,672	16,573

16 所得稅開支

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	479,021	358,026
— 中國土地增值稅	571,464	303,890
	1,050,485	661,916
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	48,000	(10,377)
— 中國預扣所得稅	69,412	115,721
	117,412	105,344
	1,167,897	767,260

簡明綜合中期財務報表附註

截至2021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2021年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2020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%(2020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2021年6月30日止六個月的中期股息(2020年：無)。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



18 每股盈利

基本及攤薄

截至2021年及2020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2021年及2020年6月30日止六個月並無已發行的具攤薄效應的購股權及其他具潛在攤薄效應的股份，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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)	1,204,978	752,878
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)	19.8	12.4



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19 或然負債

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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))	13,731,508	12,242,657
就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))	1,547,630	1,278,915
就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保 (附註(c))	387,749	392,204
	15,666,887	13,913,776

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。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



19 或然負債（續）

附註：（續）

- (b) 於2021年6月30日及2020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連帶責任擔保：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	1,547,630	1,278,915

- (c) 於2021年6月30日及2020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的擔保：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
Superb Land Limited (「Superb Land」)	387,749	392,204



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

20 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	20,203,640	17,575,176
— 土地使用權	581,951	587,016
	20,785,591	18,162,192

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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	3,820	4,436
已向一名非控股權益支付的佣金	—	2,819
來自一家合營企業的租金收入	21,209	—



簡明綜合中期財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月



21 關連方交易（續）

(b) 主要管理人員酬金

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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	4,482	4,016
退休計劃供款	7	30
	4,489	4,046

22 批准簡明綜合中期財務報表

董事會已於2021年8月27日批准及授權刊發載於第36至64頁的簡明綜合中期財務報表。

