

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2021年12月31日止年度 之未經審核年度業績公告

##### 表現摘要

於2021年，本集團的綜合收入約為人民幣164.164億元(2020年：約人民幣128.586億元)，較2020年增加27.7%。於2021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19.969億元及人民幣18.827億元(2020年：分別約人民幣12.778億元及人民幣10.750億元)，分別較2020年增加56.3%及75.1%。2021年的每股基本及攤薄盈利為人民幣30.9分(2020年：每股人民幣17.6分)，較2020年增加75.1%。

董事會(「董事會」)不建議派付截至2021年12月31日止年度末期股息。

##### 未經審核綜合業績

由於下文「審閱未經審核年度業績」項下說明之原因，明發集團(國際)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)年度業績之審核程序尚未完成。為確保股東及潛在投資者知悉本集團之業務營運及財務狀況，董事會決定刊發本集團截至2021年12月31日止年度之未經審核綜合業績，連同對應年份2020年的比較數字，並載列如下：

## 未經審核綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	16,416,421	12,858,570
銷售成本		<u>(11,466,549)</u>	<u>(9,087,914)</u>
毛利		4,949,872	3,770,656
投資物業的公允值收益		292,542	161,130
其他收入及其他收益及虧損	8	314,051	76,714
金融資產減值虧損淨額		(162,976)	(237,742)
銷售及市場推廣成本		(889,215)	(641,563)
一般及行政開支		<u>(751,463)</u>	<u>(681,489)</u>
經營利潤		<u>3,752,811</u>	<u>2,447,706</u>
融資收入	10	30,773	35,281
融資成本	10	<u>(4,315)</u>	<u>(5,909)</u>
融資收入 — 淨額	10	<u>26,458</u>	<u>29,372</u>
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(31,064)	(62,995)
— 合營企業		7,921	32,137
		<u>(23,143)</u>	<u>(30,858)</u>
扣除所得稅前利潤	9	3,756,126	2,446,220
所得稅開支	11	<u>(1,759,241)</u>	<u>(1,168,427)</u>
年度利潤		<u>1,996,885</u>	<u>1,277,793</u>
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,882,657	1,075,004
非控股權益		<u>114,228</u>	<u>202,789</u>
		<u>1,996,885</u>	<u>1,277,793</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		30.9	17.6
— 攤薄		<u>30.9</u>	<u>17.6</u>

未經審核綜合其他全面收益表  
截至2021年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
年度利潤	1,996,885	1,277,793
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>439</u>	<u>23</u>
年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>439</u>	<u>23</u>
年度全面收益總額	<u><u>1,997,324</u></u>	<u><u>1,277,816</u></u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,883,096	1,075,027
非控股權益	<u>114,228</u>	<u>202,789</u>
	<u><u>1,997,324</u></u>	<u><u>1,277,816</u></u>

# 未經審核綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,995,624	2,910,125
投資物業		11,883,900	11,537,722
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,923,979	1,955,043
合營企業投資		2,055,560	2,040,768
遞延所得稅資產		414,182	596,790
其他金融資產		40,550	40,550
其他應收賬款	4	14,293	14,293
土地使用權預付款項		666,201	585,547
		<u>20,001,458</u>	<u>19,688,007</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		24,302,597	30,425,758
持有作銷售的已完成物業		19,188,709	16,042,922
存貨		44,175	61,829
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	3,871,047	3,788,662
合約成本	4	263,180	314,679
預繳所得稅		448,066	322,401
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		991,553	1,023,806
應收非控股權益款項		735,624	775,191
受限制現金		233,394	3,600
現金及現金等價物		3,665,916	3,567,002
		<u>53,744,261</u>	<u>56,325,850</u>
分類為持有作銷售的出售組合之資產		—	92,302
<b>流動資產總值</b>		<u>53,744,261</u>	<u>56,418,152</u>
<b>資產總值</b>		<u>73,745,719</u>	<u>76,106,159</u>

	附註	於12月31日	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	7	19,904,543	18,409,886
合約負債		15,175,246	19,992,147
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		8,032,411	7,578,466
應付非控股權益款項		410,460	755,560
應繳所得稅		3,576,421	2,994,140
借款	6	684,078	3,440,085
租賃負債		8,079	47,178
		<u>47,791,238</u>	<u>53,217,462</u>
分類為持有作銷售的出售組合之負債		—	62,619
		<u>47,791,238</u>	<u>53,280,081</u>
<b>流動負債總額</b>		<u>47,791,238</u>	<u>53,280,081</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,953,023</u>	<u>3,138,071</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>25,954,481</u>	<u>22,826,078</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助		1,129,814	1,370,654
借款	6	2,778,364	1,330,090
遞延所得稅負債		2,576,149	2,393,129
其他應付款項	7	—	200,157
租賃負債		11,290	18,798
		<u>6,495,617</u>	<u>5,312,828</u>
<b>負債總額</b>		<u>54,286,855</u>	<u>58,592,909</u>
<b>資產淨值</b>		<u>19,458,864</u>	<u>17,513,250</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	5	536,281	536,281
儲備		17,402,335	15,519,239
		<u>17,938,616</u>	<u>16,055,520</u>
<b>非控股權益</b>		<u>1,520,248</u>	<u>1,457,730</u>
<b>權益總額</b>		<u>19,458,864</u>	<u>17,513,250</u>

## 綜合財務報表附註

截至2021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) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則**

於截至2021年12月31日止年度的年度財務報表已採納以下對本集團有影響的新準則：

*利率基準改革 — 銀行同業拆息改革「第二階段」(香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本))*

對多項香港財務報告準則的修訂於2021年1月1日或之後開始的報告期間強制生效。該等修訂就約定條款受利率基準改革影響(如有)的若干貸款(附註6)向本集團提供寬免措施。修訂影響本集團的進一步詳情請參閱相應附註。

*2021年6月30日之後的Covid-19相關租金減免(香港財務報告準則第16號(修訂本))*

由2020年6月1日起，香港財務報告準則第16號已予修訂，以對直接因COVID-19疫情而產生且符合下列準則的租金減免的承租人會計處理提供可行權宜方法：

- (a) 租賃付款的變動導致經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價基本相同或更低；
- (b) 租賃付款的減少僅影響原本於2021年6月30日或之前到期的付款；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無任何實質性變動。

符合上述標準的租金減免可按照該可行權宜方法入賬，即承租人毋須評估租金減免是否符合租賃修訂的定義。承租人應運用香港財務報告準則第16號的其他規定對租金減免入賬。

倘將租金減免列作租賃修訂入賬，將導致本集團使用經修訂折現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，而租賃負債變動的影響將入賬列作使用權資產。通過應用可行權宜方法，本集團毋須釐定經修訂折現率，而租賃負債變動的影響在觸發租金減免的事件或條件發生的期間於損益中反映。

於2021年4月9日，香港會計師公會就香港財務報告準則第16號頒佈另一項修訂：「2021年6月30日之後的Covid-19相關租金減免」，將上述可行權宜方法伸延至扣減原於2022年6月30日或之前到期應付的租金。該等修訂於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效，並可予提前採納，以包括於2021年4月9日尚未獲授權發出的財務報表。該等修訂可供選擇應用先前的修訂本「Covid-19相關租金減免」的實體強制應用。本集團已於本年度財務報表提前採納修訂本「2021年6月30日之後的Covid-19相關租金減免」。

本集團並無與出租方對影響到原於2021年6月30日後、2022年6月30日之前到期應付的款項商討任何租金寬免。

**(ii) 已頒佈但尚未生效之新訂或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。

下列修訂於2022年1月1日開始的會計期間生效：

- 虧損性合約 — 履行合約之成本(香港會計準則第37號(修訂本))；
- 物業、廠房及設備 — 作擬定用途前之所得款項(香港會計準則第16號(修訂本))；
- 香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進(香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本))；及
- 概念框架之提述(香港財務報告準則第3號(修訂本))。

下列修訂於2023年1月1日開始的會計期間生效：

- 會計政策之披露(香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本))；
- 會計估計之定義(香港會計準則第8號(修訂本))；及
- 單一交易所產生資產及負債之相關遞延稅項(香港會計準則第12號(修訂本))。

本集團預期，香港會計師公會所頒佈但尚未生效之任何其他新訂或經修訂香港財務報告準則不會對本集團有重大影響。



### 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租金收入及／或潛在資本增值的物業，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2021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 (未經審核)	物業發展 — 住宅 人民幣千元 (未經審核)	酒店 人民幣千元 未經審核	物業投資 及管理 人民幣千元 未經審核	所有 其他分部 人民幣千元 未經審核	總計 人民幣千元 未經審核
分部收入總額	432,877	14,929,805	279,843	467,864	306,032	16,416,421
收入	432,877	14,929,805	279,843	467,864	306,032	16,416,421
經營利潤/(虧損)	130,605	3,060,469	(20,543)	495,579	86,701	3,752,811
融資收入 — 淨額						26,458
分佔聯營公司業績	(209)	2,097	—	17,578	(50,530)	(31,064)
分佔合營企業業績	—	663	—	7,258	—	7,921
扣除所得稅前利潤						3,756,126
所得稅開支						(1,759,241)
年度利潤						1,996,885
其他分部資料						
資本及物業發展開支	770,160	6,502,182	48,386	75,996	74,704	7,471,428
物業、廠房及設備折舊	11,627	105,978	58,605	2,511	403	179,124
發展中物業項下的使用權資產折舊	—	18,527	—	—	—	18,527
投資物業的公允值收益	—	—	—	292,542	—	292,542

於2021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 (未經審核)	物業發展 — 住宅 人民幣千元 (未經審核)	酒店 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 及管理 人民幣千元 (未經審核)	所有 其他分部 人民幣千元 (未經審核)	對銷 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資產	11,496,829	81,170,887	2,202,490	12,650,851	19,026,224	(57,683,899)	68,863,382
聯營公司	—	262,313	—	1,284,942	376,724	—	1,923,979
合營企業	19,092	89,595	—	1,946,873	—	—	2,055,560
	11,515,921	81,522,795	2,202,490	15,882,666	19,402,948	(57,683,899)	72,842,921
未分配：							
遞延所得稅資產							414,182
預繳所得稅							448,066
其他金融資產							40,550
資產總值							73,745,719
分部負債	7,516,602	85,954,869	126,772	2,038,503	6,718,996	(57,683,899)	44,671,843
未分配：							
遞延所得稅負債							2,576,149
借款							3,462,442
應繳所得稅							3,576,421
負債總額							54,286,855

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 (經審核)	物業發展 — 住宅 人民幣千元 (經審核)	酒店 人民幣千元 (經審核)	物業投資 及管理 人民幣千元 (經審核)	所有 其他分部 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
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	<u>240,324</u>	<u>11,742,585</u>	<u>222,572</u>	<u>397,418</u>	<u>255,671</u>	<u>12,858,570</u>
經營利潤/(虧損)	<u>30,753</u>	<u>1,807,465</u>	<u>(8,937)</u>	<u>499,300</u>	<u>119,125</u>	<u>2,447,706</u>
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						<u>1,277,793</u>
<b>其他分部資料</b>						
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 (經審核)	物業發展 — 住宅 人民幣千元 (經審核)	酒店 人民幣千元 (經審核)	物業投資 及管理 人民幣千元 (經審核)	所有 其他分部 人民幣千元 (經審核)	對銷 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
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
	<u>11,948,412</u>	<u>85,787,031</u>	<u>1,787,354</u>	<u>15,963,559</u>	<u>21,007,525</u>	<u>(61,347,463)</u>	<u>75,146,418</u>
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							<u>76,106,159</u>
分部負債	<u>9,522,456</u>	<u>90,276,413</u>	<u>72,238</u>	<u>1,977,582</u>	<u>7,934,239</u>	<u>(61,347,463)</u>	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							<u>58,592,909</u>

## (b) 收入

以下概述本集團各須呈報分部的營運資料：

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (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	432,877	240,324
• 物業發展 — 住宅	14,929,805	11,742,585
• 酒店	279,843	222,572
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	154,130	98,891
• 所有其他分部	306,032	255,671
	<u>16,102,687</u>	<u>12,560,043</u>
來自其他來源的收入		
• 物業投資及管理 — 租金收入	313,734	298,527
	<u>16,416,421</u>	<u>12,858,570</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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
主要地域市場												
中國	<u>432,877</u>	<u>240,324</u>	<u>14,929,805</u>	<u>11,742,585</u>	<u>279,843</u>	<u>222,572</u>	<u>467,864</u>	<u>397,418</u>	<u>306,032</u>	<u>255,671</u>	<u>16,416,421</u>	<u>12,858,570</u>
主要產品/服務												
銷售物業	432,877	240,324	14,929,805	11,742,585	—	—	—	—	—	—	15,362,682	11,982,909
酒店經營收入	—	—	—	—	279,843	222,572	—	—	—	—	279,843	222,572
租金收入	—	—	—	—	—	—	291,957	254,485	—	—	291,957	254,485
— 來自投資物業	—	—	—	—	—	—	21,777	44,042	—	—	21,777	44,042
— 其他	—	—	—	—	—	—	154,130	98,891	—	—	154,130	98,891
物業管理費收入	—	—	—	—	—	—	—	—	306,032	255,671	306,032	255,671
雜項收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	<u>432,877</u>	<u>240,324</u>	<u>14,929,805</u>	<u>11,742,585</u>	<u>279,843</u>	<u>222,572</u>	<u>467,864</u>	<u>397,418</u>	<u>306,032</u>	<u>255,671</u>	<u>16,416,421</u>	<u>12,858,570</u>
確認收入的時間												
於某一時間點	432,877	240,324	14,929,805	11,742,585	—	—	—	—	27,919	11,124	15,390,601	11,994,033
隨時間轉移	—	—	—	—	279,843	222,572	467,864	397,418	278,113	244,547	1,025,820	864,537
	<u>432,877</u>	<u>240,324</u>	<u>14,929,805</u>	<u>11,742,585</u>	<u>279,843</u>	<u>222,572</u>	<u>467,864</u>	<u>397,418</u>	<u>306,032</u>	<u>255,671</u>	<u>16,416,421</u>	<u>12,858,570</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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	602,931	469,498
減：貿易應收賬款減值撥備 (附註(a))	<u>(484,069)</u>	<u>(339,253)</u>
貿易應收賬款 — 淨額 (附註(b))	<u>118,862</u>	<u>130,245</u>
其他應收賬款 (附註(c))	1,673,431	1,375,215
動遷成本的按金	—	2,538
收購土地之按金	50,656	344,841
減：其他應收賬款及按金減值撥備	<u>(390,800)</u>	<u>(417,400)</u>
其他應收賬款及按金 — 淨額	<u>1,333,287</u>	<u>1,305,194</u>
建築成本的預付款項	1,192,192	1,173,281
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	1,229,788	1,190,856
雜項	<u>11,211</u>	<u>3,379</u>
	3,885,340	3,802,955
減：其他應收賬款的非即期部分 (附註(d))	<u>(14,293)</u>	<u>(14,293)</u>
即期部分	<u>3,871,047</u>	<u>3,788,662</u>
合約成本 (附註(e))	<u>263,180</u>	<u>314,679</u>

於2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
於1月1日	339,253	186,594
年內確認的減值虧損淨額	<u>144,816</u>	<u>152,659</u>
於12月31日	<u><b>484,069</b></u>	<u>339,253</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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
90日內	40,830	81,817
90日以上及1年內	62,703	8,313
1年以上及2年內	15,329	20,127
超過2年	<u>—</u>	<u>19,988</u>
	<u><b>118,862</b></u>	<u>130,245</u>

(c) 於2021年12月31日，除應收一名第三方人民幣460,003,560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，其餘金額包括向政府機構支付的物業發展按金、為業務合作而墊付予業務夥伴的款項、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，金額無抵押、不計息及須於要求時償還。

於2020年12月31日，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，其餘金額包括向政府機構支付的物業發展按金、為業務合作而墊付予業務夥伴的款項、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，金額無抵押、不計息及須於要求時償還。

- (d) 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。
- (e) 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

	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（經審核） 及2021年12月31日 （未經審核）	0.1	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	
已發行及繳足：				
於2020年1月1日、 2020年12月31日（經審核） 及2021年12月31日 （未經審核）		<u>6,093,451,026</u>	<u>609,345,103</u>	<u>536,280,877</u>

## 6 借款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 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	<b>3,105,603</b>	2,331,229
減：須於一年內償還的款項	<b>(327,239)</b>	(1,001,139)
	<u><b>2,778,364</b></u>	<u>1,330,090</u>
計入流動負債的借款		
長期有抵押銀行借款的即期部分	<b>327,239</b>	1,001,139
銀行借款 — 有抵押	—	531,875
優先票據、次級票據及債券	<b>356,839</b>	1,907,071
	<u><b>684,078</b></u>	<u>3,440,085</u>
總額	<u><b>3,462,442</b></u>	<u>4,770,175</u>

## 7 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款 (附註(a))	13,213,449	12,249,577
其他應付賬款 (附註(b))	6,351,497	6,135,191
其他應繳稅項	339,597	225,275
	<u>19,904,543</u>	<u>18,610,043</u>
減：其他應付賬款非即期部分 (附註(b)(ii))	—	(200,157)
	<u><u>19,904,543</u></u>	<u><u>18,409,886</u></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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
90日內	5,271,837	7,673,225
90日以上及一年內	2,985,364	1,969,198
超過一年	4,956,248	2,607,154
	<u><u>13,213,449</u></u>	<u><u>12,249,577</u></u>



(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
來自建造商的按金及墊款	794,755	738,791
已收投資物業租戶的按金	35,374	17,680
應付一名合營夥伴的款項	—	31,720
來自聯營公司及合營企業股東的墊款 (附註(i))	2,655,716	2,438,167
來自其他方的墊款 (附註(ii))	528,254	737,656
收購附屬公司應付代價	252,324	408,285
出售一家附屬公司已收代價	81,760	84,164
應付佣金	270,753	264,181
應計款項及其他應付賬款 (附註(iii))	1,180,202	890,742
就財務擔保協議產生的虧損計提的撥備 (附註(iv))	182,728	161,336
雜項	369,631	362,469
	<u>6,351,497</u>	<u>6,135,191</u>

- (i) 於2021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(2020年：人民幣481,515,000元)的即期部份為無抵押、按年利率7%計息(2020年：7%)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。

其餘結餘包括聯營公司母公司的墊款人民幣2,150,256,000元(2020年：人民幣1,932,707,000元)，旨在於日後有需要時向該聯營公司注資。

- (ii) 於2021年12月31日，該款額包括：(a)來自一名第三方的墊款人民幣135,274,000元為有抵押、按年利率12%計息；及(b)來自一名第三方的墊款人民幣392,980,000元為由一名控股股東及本公司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；及(c)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，並已於截至2021年12月31日止年度全數償還。

- (iii) 該款額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年本公司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。

## 8 其他收入以及其他收益及虧損

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
政府補助(附註(a))	3,360	2,835
出售附屬公司股權的收益	124,006	12,663
出售物業、廠房及設備之收益淨額	15,142	298
物業、廠房及設備減值虧損撥備	—	(82,471)
匯兌收益淨額(附註(b))	160,157	183,687
出售投資物業收益淨額	38,193	4,104
沒收租戶租金按金	—	1,278
貿易應收賬款撇銷	—	(4,988)
財務擔保撥備	(21,392)	(21,392)
雜項	(5,415)	(19,300)
	<u>314,051</u>	<u>76,714</u>

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於損益確認。
- (b) 匯兌差額主要源自附註6所指的債券，乃以美元為單位計值。

## 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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	434,858	340,596
核數師酬金	3,570	3,300
慈善捐款	220	1,649
物業、廠房及設備折舊	179,124	147,249
發展中物業項下之使用權資產折舊	18,527	37,061
已售物業成本	10,679,845	8,426,286
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	61,967	109,669
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	110,404	125,354
短期租賃開支	2,770	2,558
酒店經營成本	225,460	165,286

附註：

### (a) 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
工資及薪金	391,857	310,127
退休金成本 — 界定供款計劃	30,128	14,569
其他津貼及福利	12,873	15,900
	<u>434,858</u>	<u>340,596</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	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (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	<u>30,773</u>	<u>35,281</u>
銀行借款的利息開支	(105,695)	(110,113)
其他借款及其他人士墊款的利息開支	(21,321)	(39,723)
債券的利息開支	(106,995)	(485,249)
租賃負債的利息開支	(4,315)	(5,909)
減：資本化利息	<u>234,011</u>	<u>635,085</u>
融資成本	<u>(4,315)</u>	<u>(5,909)</u>
融資收入淨額	<u><u>26,458</u></u>	<u><u>29,372</u></u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
即期所得稅		
— 香港利得稅	—	70
— 中國企業所得稅	871,025	617,525
— 中國土地增值稅	<u>523,876</u>	<u>590,452</u>
	<u>1,394,901</u>	<u>1,208,047</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	254,456	12,565
— 中國預扣所得稅	<u>109,884</u>	<u>(52,185)</u>
	<u>364,340</u>	<u>(39,620)</u>
	<u><u>1,759,241</u></u>	<u><u>1,168,427</u></u>

## 香港利得稅

由於本集團於本年度並無須繳納香港利得稅的應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備（2020年：人民幣70,000元）。

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%（2020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2021年12月31日止年度之末期股息（2020年：無）。

## 13 每股盈利

### 基本及攤薄

截至2021年及2020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2021年及2020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普通股股份，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	
	2021年 (未經審核)	2020年 (經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,882,657</u>	<u>1,075,004</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>30.9</u>	<u>17.6</u>

## 業績

於2021年，本集團的綜合收入約為人民幣164.164億元(2020年：約人民幣128.586億元)，較2020年增加27.7%。於2021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19.969億元及人民幣18.827億元(2020年：分別約人民幣12.778億元及人民幣10.750億元)，分別較2020年增加56.3%及75.1%。2021年的每股基本及攤薄盈利為人民幣30.9分(2020年：每股人民幣17.6分)，較2020年增加75.1%。

董事會不建議派付截至2021年12月31日止年度之末期股息。

## 行業回顧

中國政府重申住宅物業應用作居所而非炒賣投資。2021年，房地產領域繼續實施各項緊縮性地方及貨幣政策，尤其是「三道紅線」政策。部分負債水平較高的物業發展商難以為債務進行重新融資，並出現拖欠貸款及利息的情況。長遠看來，該等嚴格的措施將有利於房地產市場。

## 前景

展望2022年，全球通脹加上利率上升可能會導致金融環境不明朗。該等高槓桿效應的房地產企業的利潤將被高額財務成本所侵蝕。

考慮到全球貨幣環境不明朗，本集團將繼續保持較低的資本負債比率，以減低意外的信貸風險。於2021年12月31日，本集團擁有現金淨額人民幣4.369億元。

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(「總建築面積」) 36.5%及21.0%。本集團會優先發展現有土地儲備，並於2022年在補充地塊上更為審慎。

## 業務回顧

### 銷售及收入

於2021年，本集團收入約為人民幣164.164億元(2020年：約人民幣128.586億元)，較2020年增加27.7%。2021年收入增加主要由於已交付總建築面積由2020年的1,616,834平方米增加至2021年的2,088,938平方米。

於2021年，本集團的毛利約為人民幣49.499億元，較2020年增加31.3%(2020年：約人民幣37.707億元)。2021年毛利增加乃由於收入由2020年人民幣128.586億元增加至2021年人民幣164.164億元所產生的利潤所致。

本集團年度利潤由2020年約人民幣12.778億元增加56.3%至2021年約人民幣19.969億元。增加主要由於2021年收入增加27.7%所致。

於2021年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣18.827億元，較2020年增加約75.1%(2020年：約人民幣10.750億元)。增加主要由於2021年收入增加27.7%所致。

於2021年，本集團銷售成本約為人民幣114.665億元，較2020年增加26.2%(2020年：約人民幣90.879億元)。銷售成本隨收入增加而增加。

於2021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5,132.8元(2020年：約每平方米人民幣5,211.6元)，較2020年輕微減少1.5%。

於2021年，本集團銷售及交付合計總建築面積約2,088,938平方米，較2020年增加29.2%(2020年：約1,616,834平方米)。該增加乃由於在2021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7,354.3元，較2020年輕微減少0.8%(2020年：每平方米人民幣7,411.3元)。



本集團於2021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)	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
南京明發閩山悅府	1,601,297.0	657,999.0	61,830.8	23,944.9	25,898.0	27,479.7
淄博明發世界貿易中心	1,371,362.4	5,775.0	146,077.4	715.1	9,387.9	8,075.3
南京明發國際商業中心	1,173,414.3	不適用	78,044.3	不適用	15,035.2	不適用
明發北站中心	896,219.6	不適用	107,712.6	不適用	8,320.5	不適用
泰州明發城市綜合體	869,261.0	913,490.8	149,111.1	164,722.1	5,829.6	5,545.6
金寨明發商業廣場	847,965.9	24,029.4	223,834.9	3,019.8	3,788.4	7,957.3
長沙明發商業廣場	793,926.8	621,996.7	139,807.0	104,058.5	5,678.7	5,977.4
桃源名著	703,355.4	267,786.7	86,495.8	36,280.5	8,131.7	7,381.0
桃源新城南苑	491,414.6	63,930.8	86,287.5	7,357.2	5,695.1	8,689.6
廣安明發財富中心	462,353.3	不適用	107,358.9	不適用	4,306.6	不適用
明發金色水岸	443,418.7	278,476.5	81,557.2	53,522.3	5,436.9	5,203.0
烏江明發江灣城	425,983.2	2,377,493.1	68,798.4	350,219.2	6,191.8	6,788.6
淄博桃花源著	407,438.2	不適用	55,364.5	不適用	7,359.2	不適用
漳州龍海明發廣場	318,227.5	141,203.8	40,967.0	18,000.1	7,767.9	7,844.6
泗洪	306,069.4	344,638.4	50,055.2	63,095.8	6,114.6	5,462.1
廣安明發廣場	304,739.5	不適用	64,565.6	不適用	4,719.8	不適用
廈門明發明豐城	302,417.7	45,155.9	16,899.2	2,607.5	17,895.4	17,317.9
無錫明發商業廣場	293,180.1	不適用	37,148.5	不適用	7,892.1	不適用
金寨明發城市之光	276,813.8	不適用	53,069.6	不適用	5,216.1	不適用
廈門中澳城大廈	270,324.9	不適用	17,486.6	不適用	15,459.0	不適用
定遠明發水韻桃源	223,065.7	不適用	44,553.9	不適用	5,006.6	不適用
鎮江明發錦繡銀山	215,544.1	185,879.7	42,687.2	36,183.6	5,049.4	5,137.1
淮安明發商業廣場	204,126.0	9,260.8	42,345.8	1,326.7	4,820.5	6,980.3
南京明發香山郡	192,813.5	393,172.0	9,818.4	19,298.0	19,638.0	20,373.7
泗洪水韻桃源花園	184,229.4	不適用	32,613.4	不適用	5,648.9	不適用
蕪湖春谷熙岸	168,364.6	567,704.0	27,461.7	99,980.0	6,130.9	5,678.2
馬鞍山和城首府	162,062.6	113,502.4	29,268.9	16,317.3	5,537.0	6,955.9
南京明發財富中心	152,431.7	717,348.7	13,235.9	57,824.6	11,516.5	12,405.6
青陽陽光青城	146,404.7	不適用	27,826.2	不適用	5,261.4	不適用
漳浦明發香山灣	130,590.1	不適用	26,012.2	不適用	5,020.3	不適用
惠州明發高榜新城	125,863.3	126,657.3	14,881.7	22,769.7	8,457.6	5,562.5
明發北站雅苑	125,408.7	315,953.3	23,208.4	58,331.3	5,403.6	5,416.5
南京明發新城金融大廈	78,445.3	200,321.4	5,656.6	13,895.6	13,868.0	14,416.2
明發湖光山色	75,753.5	不適用	10,724.5	不適用	7,063.6	不適用
無錫明發國際新城	61,310.2	90,045.3	4,688.0	10,214.5	13,078.2	8,815.5
明發明博小鎮	54,819.5	38,758.0	6,372.4	6,477.1	8,602.7	5,983.9
茉莉安居	51,037.5	150,999.5	12,362.4	36,575.4	4,128.4	4,128.4
深圳明發光明軒	48,994.9	31,240.5	1,528.7	925.8	32,049.8	33,743.2
明發北站新城	42,257.1	1,282,730.6	5,931.4	156,929.9	7,124.3	8,173.9
南京明發珍珠泉度假村	27,330.2	69,484.1	1,182.3	3,049.3	23,116.9	22,786.7
南京榮里	12,729.1	459,984.6	835.3	25,070.7	15,238.7	18,347.5
金寨明發閩山悅府	不適用	375,389.9	不適用	74,544.8	不適用	5,035.8
桃源香頌	不適用	306,815.3	不適用	41,914.1	不適用	7,320.1

	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)	
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
瀋陽創意產業園	不適用	246,179.8	不適用	33,452.2	不適用	7,359.2
句容優家小區	不適用	163,666.6	不適用	17,706.6	不適用	9,243.3
瀋陽明發廣場	不適用	120,163.5	不適用	14,798.3	不適用	8,120.1
桃源府邸	不適用	74,569.2	不適用	15,536.7	不適用	4,799.5
天津濱海明發商業廣場	不適用	42,501.6	不適用	4,264.2	不適用	9,967.0
桃源觀瀾	不適用	27,022.3	不適用	5,453.5	不適用	4,955.1
桃源觀邸	不適用	21,964.5	不適用	4,412.2	不適用	4,978.2
南京夢幻家	不適用	16,468.7	不適用	2,600.7	不適用	6,332.3
南京明發悅景園	不適用	12,538.0	不適用	593.4	不適用	21,129.8
桃源公館	不適用	9,495.7	不適用	2,083.0	不適用	4,558.6
揚州明發江灣城	不適用	6,214.5	不適用	903.0	不適用	6,882.1
南京明發雲庭	不適用	2,083.3	不適用	280.2	不適用	7,436.4
桃源熙岸	不適用	912.3	不適用	227.2	不適用	4,015.4
其他	<b>319,917.2</b>	61,906.0	<b>33,270.6</b>	5,351.5	<b>9,615.6</b>	11,567.9
<b>總計</b>	<b><u>15,362,681.8</u></b>	<b><u>11,982,909.5</u></b>	<b><u>2,088,938.0</u></b>	<b><u>1,616,834.1</u></b>	<b><u>7,354.3</u></b>	<b><u>7,411.3</u></b>

## 合約銷售

於回顧年度內，本集團錄得合約銷售額約人民幣104.53億元，總建築面積為1,364,786平方米（2020年：約為人民幣102.223億元及總建築面積1,294,767平方米）。

## 預售物業

於2021年12月31日，已預售但未向買家交付的物業應佔總建築面積為1,907,233平方米(2020年：2,583,000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	項目	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
烏江	烏江明發江灣新城	100%	200,628
青陽	青陽陽光青城	100%	162,864
長沙	長沙明發商業廣場	100%	142,859
豐縣	星悅城	70%	133,535
宿遷	泗陽明發首府	70%	105,425
泉州	泉州明發華昌城	100%	92,824
金寨	明發城市之光	100%	92,660
瀋陽	瀋陽明發廣場	100%	84,632
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	81,283
池州	桃源名著	100%	74,837
徐州	徐州桃源名著	100%	74,837
定遠	定遠明發水韻桃源	100%	69,580
延安	延安之星	100%	69,347
徐州	睢寧水韻桃源	60%	58,378
金寨	金寨閱山悅府	100%	56,270
瀋陽	瀋陽明發廣場	100%	55,899
淄博	桃花源著	100%	40,193
馬鞍山	明博悅城	100%	39,623
金寨	金寨明發城市廣場	100%	32,974
淮安	淮安明發商業廣場	100%	30,795
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
平涼	平涼明發歐洲城	60%	20,946
廣安	廣安明發財富中心	100%	19,221
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,027
廈門	廈門明發商業廣場	70%	16,594
南京	南京明發財富中心	100%	14,305
全椒	桃源府邸	51%	13,244
漳州	漳州明發商業廣場	100%	11,703
來安	明發北站雅苑	100%	10,679
其他			51,523
<b>總計</b>			<b>1,907,233</b>

## 土地儲備概要

於2021年12月31日，本集團應佔土地儲備減少8.8%至約19.8百萬平方米（2020年：約21.7百萬平方米），合共包括136個項目（2020年：130個項目）。

	項目數目	應佔 總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	42	3.1
發展中項目	68	12.9
未來發展項目	26	3.8
<b>總計</b>	<b>136</b>	<b>19.8</b>

下表概述本集團於2021年12月31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	土地面積 (平方米) (附註1)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
<b>已完成物業(持作銷售/租賃)(附註1)</b>								
廈門明發海景苑	位於廈門明發海景苑埔南二路	2004年12月	住宅/商用/寫字樓	已完成	18,247	120	100%	120
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	住宅/寫字樓/酒店	已完成	166,775	23,923	70%	16,746
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	27,858	100%	27,858
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁 牆路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用/寫字樓/酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋 鎮寺頭村及塘頭村	2011年12月	住宅/商用/酒店	已完成	216,643	382,915	70%	268,040

物業	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 總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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	179,211	100%	179,211
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	225,787	100%	225,787
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
洪瀾明發商業中心	位於福建省南安市洪瀾區	2012年6月	住宅/商用	已完成	27,065	11,315	100%	11,315
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	12,945	100%	12,945
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	236,915	100%	236,915
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖里區五緣 環灣大路南側、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	7,151	100%	7,151
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	13,778	100%	13,778
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%	802
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	100,613	100%	100,613
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	30,103	100%	30,103
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	75,493	100%	75,493
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	226,477	100%	226,477
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	109,607	100%	109,607
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%	4,570
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	76,182	100%	76,182
鎮江明發新錦苑城	位於江蘇省丹陽市丹北鎮新路 以東	2018年1月	住宅/商用	已完成	14,287	9,748	100%	9,748
深圳明發光明軒	位於廣東省深圳光明新區田寮 玉律片區	2018年12月	商用	已完成	4,109	12,320	100%	6,379
南京明發悅景園G07	位於江蘇省南京市浦口區沿山 大道以南，南工大東側	2018年10月	商用	已完成	31,455	34,125	100%	34,125
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	71,701	100%	71,701

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總建築面積		本集團權益	應佔總建築面積
					土地面積 (平方米) (附註1)	(平方米)		
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	124,692	100%	124,692
明發北站新城	位於安徽省來安縣汊河鎮長江路西側	2020年1月	住宅／商用	已完成	65,335	476	100%	476
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	60,944	51%	31,082
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	3,073	100%	3,073
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	231,538	100%	231,538
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	504,292	100%	504,292
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	63,817	51%	32,546
明發北站雅苑	位於安徽省來安縣汊河鎮	2020年8月	住宅	已完成	66,350	51,160	100%	51,160
小計					<u>4,586,925</u>	<u>3,299,067</u>		<u>3,096,371</u>
<b>發展中物業(附註2)</b>								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2022年12月	住宅／商用／酒店	建築工程已完成約90%	296,702	91,645	100%	91,645
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	213,225	100%	213,225
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋陽市道義開發區	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	2,428	100%	2,428
泰州明發國際商業廣場(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	170,714	100%	170,714
泰州明發國際商業廣場(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	107,293	100%	107,293
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	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	103,678	60%	62,207
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	801,592	100%	801,592
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	661,093	80%	528,874
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	359,420	100%	359,420

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總建築面積		本集團權益	應佔總建築面積
					土地面積 (平方米) (附註1)	(平方米)		
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	2022年12月	商用／寫字樓	建築工程已完成約90%	56,694	69,201	100%	69,201
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	1,061,860	100%	1,061,860
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80%	276,120	743,855	100%	743,855
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	211,624	100%	211,624
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	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成約70%	147,371	301,654	100%	301,654
瀋陽創意產業園	位於遼寧省沈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	247,141	100%	247,141
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	58,784	100%	58,784
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	47,445	100%	47,445
南京明發閩山悅府	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	2022年12月	住宅	建築工程已完成約90%	72,280	7,498	100%	7,498
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	110,012	100%	110,012
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	28,226	100%	28,226
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	13,815	100%	13,815
泗洪水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘆葫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	55,779	100%	55,779
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75%	289,236	201,690	100%	201,690
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	10,076	100%	10,076
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%	615,764	1,356,583	100%	1,356,583
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	348,691	80%	278,953
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	120,490	51%	61,450

物業	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 總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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	62,936	51%	32,098
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70%	76,363	198,093	100%	198,093
漳浦明發香山灣	位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮後蔡村	2022年12月	住宅／商用	建築工程已完成約55%	46,885	153,453	51%	78,261
蕪湖春毅熙岸	位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區	2022年12月	住宅	建築工程已完成約70%	64,607	1,772	100%	1,772
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	2023年12月	工業	建築工程已完成約50%	119,564	90,161	100%	90,161
明發北站中心	位於安徽省來安縣汊河鎮	2023年12月	住宅／商用	建築工程已完成約75%	69,757	275,951	100%	275,951
和城首府	位於安徽省馬鞍山市曆陽鎮	2023年12月	住宅	建築工程已完成約65%	26,918	8,249	100%	8,249
明發湖光山色一號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2023年12月	住宅／商用	建築工程已完成約60%	68,688	71,702	100%	71,702
	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2023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	2023年12月	住宅／商用	建築工程已完成約55%	133,332	102,501	100%	102,501
南京明茶園	位於江蘇省南京浦口區江浦街道浦珠路	2023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	2023年12月	商用	建築工程已完成約35%	32,843	59,117	100%	59,117
桃花源著	位於山東省淄博市杏園路	2023年10月	住宅	建築工程已完成約45%	156,691	226,680	100%	226,680
明發互聯網產業園	位於山東省淄博市杏園路	2023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翠興鎮	2023年12月	住宅／商用	建築工程已完成約45%	103,972	473,270	70%	331,289
茉莉安居	位於安徽省天長市金牛湖新區史河以東，映山江大道以北	2023年6月	住宅／商用	建築工程已完成約75%	48,073	47,207	100%	47,207
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	2023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	2023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	2023年12月	住宅／商用	建築工程已完成約45%	67,600	121,680	100%	121,680



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總建築面積		本集團權益	應佔總建築面積
					(平方米) (附註1)	(平方米)		
定遠明發水韻桃源	位於安徽省池州市定遠鎮靠山路	2023年10月	住宅	建築工程已完成約55%	69,333	94,112	100%	94,112
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋陽市道義經濟開發區	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約55%	119,154	219,045	100%	219,045
陽光青城1號地塊	位於安徽省池州市蓉城鎮	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約50%	112,183	123,774	100%	123,774
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	2023年10月	商用/寫字樓	建築工程已完成約30%	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	2023年6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	位於安徽省來安縣汧河鎮	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約30%	64,377	141,429	100%	141,429
海南明發現代服務業產業園	位於海南省海口、海口綜合保稅區	2023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	2023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30%	37,676	75,352	100%	75,352
明發桃源名著C1區	位於四川省巴中市恩陽區燈科街道	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	位於山西省延安市延安新區	2023年12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	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約30%	57,269	105,947	100%	105,947
瀋陽明發綜合科技園	位於遼寧省瀋陽市洪區造化街	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
鳳陽水韻雅居	位於安徽省滁州市鳳陽縣功臣廟路東側，如意路北側	2024年5月	住宅/商用	空置	65,484	108,734	100%	108,734
小計					<u>8,020,522</u>	<u>13,726,171</u>		<u>12,922,766</u>

物業	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 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
						及可銷售 總建築面積 (平方米)		
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業 (附註3)</b>								
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
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	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
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
淄博的新項目(2017增量—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
龍海明發投資有限公司新項目	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
六安葉集明輝城	位於安徽省六安市葉集區站前路以西，未名路以南，長青路以東，史河路以北	2025年1月	住宅/商用	空置	150,070	300,140	100%	300,140
小計					<u>2,154,158</u>	<u>3,431,444</u>		<u>2,582,496</u>
<b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業 (附註4)</b>								
洪六公路重建項目	位於福建省南安市洪瀾鎮溪霞村	2023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	2023年12月	住宅/商用	空置	64,539	103,263	100%	103,263
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
鳳眼桃源雅舍	位於安徽省滁州市鳳陽縣功臣廟西側，豐樂西路北側	2024年5月	商用	空置	34,338	87,626	100%	87,626

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		本集團權益	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)		
六安葉集新項目2021-26號地塊	位於安徽省六安市葉集區柳林大道以東，萬壽路以南，東樓路以西，史河路以北	2025年1月	住宅	空置	90,313	162,563	100%	162,563
六安葉集新項目2021-27號地塊	位於安徽省六安市葉集區柳林大道以東，萬壽路以南，東樓路以西，史河路以北	2025年1月	住宅	空置	90,756	163,360	100%	163,360
明發北站天譽的新項目	位於安徽省來安縣汊河鎮	2025年8月	住宅／商用	空置	108,395	113,815	100%	113,815
小計					633,546	1,180,058		1,180,058
總計					15,395,151	21,636,742		19,781,691

附註：

1. 已完成物業指已於2021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2021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2021年12月31日主要持作投資物業詳情：

物業	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 與碭山路交匯處東北角	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	住宅／商用	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%
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%

物業	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	租約年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與連前路西北側	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、新浦路以南	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			<u>1,109,138</u>		

### 將於2022年完成的物業

下表為本集團預期將於2022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1,602,898平方米(包括於2021年12月31日已預售的物業)。

物業	預期完成 日期	物業種類	即將完成的 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	2022年12月	住宅	9,165	100%
淮安明發商業廣場(A期)	2022年12月	商用	21,323	100%
瀋陽明發錦繡華城	2022年12月	住宅／商用	16,802	100%
揚州明發江灣城	2022年12月	住宅	243	100%
上海明發商業廣場	2022年12月	商用	68,650	100%
平涼明發歐洲城	2022年12月	住宅	9,331	60%
長沙明發商業廣場	2022年12月	住宅／商用	200,398	100%

物業	預期完成日期	物業種類	即將完成的總建築面積 (平方米)	本集團應佔的物業權益百分比
惠州明發高榜新城	2022年12月	住宅	132,219	80%
天津濱海明發商業廣場	2022年12月	商用	125,797	100%
南京明發財富中心	2022年12月	商用／寫字樓	6,920	100%
烏江明發江灣新城二期	2022年12月	住宅／商用	265,465	100%
泉州明發國際華昌城	2022年12月	住宅／商用	148,771	100%
廣安明發廣場(GC2013-45地塊)	2022年12月	住宅／商用	52,906	100%
山東淄博世界貿易中心	2022年12月	住宅／商用	90,496	100%
瀋陽創意產業園	2022年12月	住宅／商用	49,428	100%
漳州龍海明發廣場(2011G15、 2012G15二期)	2022年12月	住宅	17,635	100%
明發明博小鎮	2022年12月	住宅／商用	11,861	100%
南京明發閱山悅府	2022年12月	住宅	750	100%
桃源新城	2022年12月	住宅	27,503	100%
桃源公館	2022年12月	住宅	7,057	100%
桃源名著	2022年12月	住宅	3,454	100%
泗洪水韻桃源花園	2022年12月	住宅／商用	19,522	100%
金色水岸	2022年12月	住宅／商用	50,422	100%
桃源熙岸	2022年12月	住宅／商用	3,023	100%
南京國際商業中心	2022年12月	商用	125,529	80%
桃源香頌	2022年12月	住宅	7,101	100%
桃源府邸	2022年12月	住宅	21,507	51%
桃源觀瀾	2022年12月	住宅	14,444	51%
廣安明發城市綜合體項目(岔馬路 B1-1地塊)	2022年12月	住宅／商用	59,428	100%

物業	預期完成日期	物業種類	即將完成的總建築面積 (平方米)	本集團應佔的物業權益百分比
漳浦明發香山灣	2022年12月	住宅／商用	35,217	51%
蕪湖春穀熙岸	2022年12月	住宅	532	100%
<b>總計</b>			<b>1,602,898</b>	

## 財務審閱與分析

截至2021年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣164.164億元（2020年：約人民幣128.586億元），較2020年增加27.7%。2021年收入增加主要由於已交付總建築面積由2020年的1,616,834平方米增加至2021年的2,088,938平方米所致。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止年度	商用物業 (人民幣百萬元)	住宅物業 (人民幣百萬元)	物業投資及管理 (人民幣百萬元)	酒店 (人民幣百萬元)	其他 (人民幣百萬元)	總計 (人民幣百萬元)	總收入 增加百分比
2021年	432.9	14,929.8	467.9	279.8	306.0	16,416.4	27.7%
2020年	240.3	11,742.6	397.4	222.6	255.7	12,858.6	1.6%

物業分部收入合共佔本集團收入的93.6%。商用物業分部收入增加80.1%，主要由於2021年南京市及金寨市交付較多商用物業所致。2021年的住宅物業分部收入較2020年增加27.1%。主要原因為交付的總建築面積由2020年1,600,624平方米增至2021年2,017,450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17.7%，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2020年約人民幣2.226億元增加至2021年約人民幣2.798億元，增幅為25.7%。

於2021年，本集團的毛利約為人民幣49.499億元，較2020年增加31.3%（2020年：約人民幣37.707億元）。增加主要由於毛利率由2020年29.3%上升至2021年30.2%而且收入由2020年人民幣128.586億元增加至2021年人民幣164.164億元所致。

本集團年度利潤由2020年約人民幣12.778億元增加56.3%至2021年約人民幣19.969億元。增加主要由於2021年收入增加27.7%所產生的利潤所致。

於2021年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣18.827億元，較2020年增加75.1%（2020年：約人民幣10.750億元）。增加乃主要由於2021年收入增加27.7%所產生的利潤所致。

2021年本集團銷售成本約為人民幣114.665億元，較2020年增加26.2%（2020年：約人民幣90.879億元）。銷售成本隨收入增加而增加。

於2021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5,132.8元，較2020年輕微減少1.5%（2020年：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）。

2021年投資物業的公允值收益增加81.6%至約人民幣2.925億元（2020年：約人民幣1.611億元）。增加主要由於2021年較多新商用物業分類為投資物業所致。

於2021年，其他收益約為人民幣3.141億元（2020年：約人民幣76.7百萬元）。收益主要由於2021年出售附屬公司及投資物業的收益所致。

本集團於2021年的銷售及市場推廣成本約為人民幣8.892億元，較2020年增加38.6%（2020年：約人民幣6.416億元）。增加主要由於銷售增加產生更多銷售佣金所致。

本集團於2021年的一般及行政開支約為人民幣7.514億元，較2020年增加10.3%（2020年：約人民幣6.815億元）。增加主要由於員工成本增加所致。

於2021年，本集團的融資收入淨額減少9.9%至約人民幣26.5百萬元（2020年：約人民幣29.4百萬元）。



## 資本架構

於2021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36.659億元(2020年12月31日：約人民幣35.670億元)。本集團的受限制現金約為人民幣2.334億元(2020年12月31日：約人民幣3.6百萬元)。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6.841億元及人民幣27.784億元(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)。本集團於2021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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	<u>3,105,603</u>	<u>2,331,229</u>
減：須於一年內償還的款項	<u>327,239</u>	<u>(1,001,139)</u>
	<u>2,778,369</u>	<u>1,330,090</u>
計入流動負債的借款		
長期有抵押銀行借款的即期部分	327,239	1,001,139
銀行借款 — 有抵押	—	531,875
優先票據、次級票據及債券	<u>356,839</u>	<u>1,907,071</u>
	<u>684,078</u>	<u>3,440,085</u>

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
借款：		
1至2年	234,139	200,966
2至5年	1,600,850	371,402
5年以上	<u>943,375</u>	<u>757,722</u>
	<u>2,778,364</u>	<u>1,330,090</u>

總利息開支包括已資本化利息成本合計約人民幣2.383億元(2020年12月31日：約人民幣6.410億元)。

借款按定息或浮息分類：

	於2021年12月31日		於2020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	356.8	10.3%	1,907.1	40.0%
浮息	<u>3,105.6</u>	<u>89.7%</u>	<u>2,863.1</u>	<u>60.0%</u>
借款總額	<u><u>3,462.4</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>4,770.2</u></u>	<u><u>100.0%</u></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	
	2021年	2020年
毛利率	30.2%	29.3%
經營利潤率	22.9%	19.0%
淨利率	12.2%	9.9%
流動比率	1.12	1.06
總負債與總資產比率	73.6%	77.0%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	19.3%	29.7%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	3.8%	1.7%
資本負債比率*	<u>無</u>	<u>6.4%</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2021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99.4%、0.2%及0.4%(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86.7%、10.3%及3.0%(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%)。

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，因對沖清單與對應風險相若。

## 利率風險

於2021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2021年12月31日，本集團僱用4,066名員工（2020年12月31日：3,289名員工）。增加主要由於就新分公司及酒店招聘員工所致。於2021年，本集團的員工成本（包括董事酬金）約為人民幣4.349億元（2020年：約人民幣3.406億元）。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60,000,000美元，於2020年1月16日發行的2021年1月債券；及
- 贖回全部本金額為89,000,000美元，於2021年1月13日發行的2021年5月債券。

有關上述贖回的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2020年1月10日、2020年1月20日、2021年1月8日及2021年1月15日的公告。除另有界定者外，本節所用詞彙與前述公告中所界定者具有相同涵義。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。

## 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。審核委員會已審閱並同意本集團截至2021年12月31日止年度的未經審核年度業績及未經審核綜合財務報表。

## 審閱未經審核年度業績

由於(i)本集團若干管理層及僱員在最近一波COVID-19冠狀病毒爆發中接受檢疫隔離；及(ii)由於香港及中華人民共和國最近爆發COVID-19冠狀病毒，就審核向第三方取得若干外部確認因而出現延誤，故截至2021年12月31日止年度之綜合年度業績審核程序尚未完成。本公告載列之未經審核綜合年度業績尚未根據上市規則第13.49(2)條之規定取得本公司核數師同意。根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》完成審核程序後，將會刊發有關經審核綜合年度業績公告。本公告載列之未經審核年度業績已由審核委員會審閱並同意。

## 進一步公告

於審核程序完成後，本公司將會進一步刊發有關經本公司核數師同意的截至2021年12月31日止年度經審核綜合年度業績及比較本公告載列之未經審核綜合年度業績之重大相異之處(如有)的公告。此外，如在完成審核程序過程中有其他重大進展，本公司將在必要時刊發進一步公告。本公司預期審核程序將於2022年4月14日或之前，且無論如何不遲於2022年4月30日完成。

## 刊發年報

本公司2021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。

## 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2021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2022年之核數師。

本公告所載列有關本集團年度業績之財務資料為未經審核且尚未取得核數師同意。股東及本公司之潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

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，2022年3月31日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事： 伍文峯先生、鍾小明先生及劉煜煒先生

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