

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2022年12月31日止年度 之經審核年度業績公告

表現摘要

於2022年，本集團的綜合收入約為人民幣105.684億元(2021年：約人民幣164.164億元)，較2021年減少35.6%。於2022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1,860萬元及人民幣4,800萬元(2021年：分別約人民幣19.969億元及人民幣18.827億元)，分別較2021年減少99.1%及97.5%。2022年的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.8分(2021年：每股人民幣30.9分)，較2021年減少97.4%。

董事會(「董事會」)不建議派付截至2022年12月31日止年度末期股息。

綜合年度業績

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2022年12月31日止年度的綜合年度業績，連同截至2021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2022年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	10,568,374	16,416,421
銷售成本		<u>(8,280,109)</u>	<u>(11,466,549)</u>
毛利		2,288,265	4,949,872
投資物業的公允值收益		477,327	292,542
其他收入及其他收益及虧損	8	(241,521)	314,051
金融資產減值虧損淨額		(64,373)	(162,976)
銷售及市場推廣成本		(655,471)	(889,215)
一般及行政開支		<u>(757,527)</u>	<u>(751,463)</u>
經營利潤		<u>1,046,700</u>	<u>3,752,811</u>
融資收入	10	25,837	30,773
融資成本	10	<u>(2,590)</u>	<u>(4,315)</u>
融資收入 — 淨額	10	<u>23,247</u>	<u>26,458</u>
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(49,573)	(31,064)
— 合營企業		<u>(42,623)</u>	<u>7,921</u>
		<u>(92,196)</u>	<u>(23,143)</u>
扣除所得稅前利潤	9	977,751	3,756,126
所得稅開支	11	<u>(959,126)</u>	<u>(1,759,241)</u>
年度利潤		<u>18,625</u>	<u>1,996,885</u>
應佔年度(虧損)/利潤：			
本公司權益持有人		47,961	1,882,657
非控股權益		<u>(29,336)</u>	<u>114,228</u>
		<u>18,625</u>	<u>1,996,885</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利(人民幣分)			
— 基本	13	0.8	30.9
— 攤薄		<u>0.8</u>	<u>30.9</u>

綜合其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年度利潤	18,625	1,996,885
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>(2,687)</u>	<u>439</u>
年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>(2,687)</u>	<u>439</u>
年度全面收益總額	<u>15,938</u>	<u>1,997,324</u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	45,274	1,883,096
非控股權益	<u>(29,336)</u>	<u>114,228</u>
	<u>15,938</u>	<u>1,997,324</u>

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,168,465	2,995,624
投資物業		14,231,900	11,883,900
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,874,406	1,923,979
合營企業投資		2,012,937	2,055,560
遞延所得稅資產		334,561	414,182
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		271,945	666,201
		<u>21,956,226</u>	<u>20,001,458</u>
流動資產			
發展中物業		20,216,278	24,302,597
持有作銷售的已完成物業		19,882,658	19,188,709
存貨		52,017	44,175
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	3,766,439	3,871,047
合約成本	4	317,401	263,180
預繳所得稅		678,744	448,066
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		599,451	991,553
應收非控股權益款項		748,492	735,624
受限制現金		93,704	233,394
現金及現金等價物		2,875,412	3,665,916
		<u>49,230,596</u>	<u>53,744,261</u>
流動資產總值		<u>49,230,596</u>	<u>53,744,261</u>
資產總值		<u>71,186,822</u>	<u>73,745,719</u>

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	7	21,289,456	19,904,543
合約負債		11,726,600	15,175,246
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		7,966,288	8,032,411
應付非控股權益款項		450,220	410,460
應繳所得稅		3,688,293	3,576,421
借款	6	171,139	684,078
租賃負債		4,904	8,079
流動負債總額		45,296,900	47,791,238
流動資產淨值		3,933,696	5,953,023
資產總值減流動負債		25,889,922	25,954,481
非流動負債			
遞延政府補助		1,090,059	1,129,814
借款	6	2,468,932	2,778,364
遞延所得稅負債		2,708,749	2,576,149
租賃負債		6,380	11,290
		6,274,120	6,495,617
負債總額		51,571,020	54,286,855
資產淨值		19,615,802	19,458,864
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		17,446,584	17,402,335
		17,982,865	17,938,616
非控股權益		1,632,937	1,520,248
權益總額		19,615,802	19,458,864

綜合財務報表附註

截至2022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) 採納經修訂香港財務報告準則

於截至2022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經修訂準則：

- 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))

該等香港財務報告準則的修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

(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綜合財務報表有關，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))。

下列修訂於2024年1月1日開始的會計期間生效：

- 售後租回之負債 (修訂本 — 香港財務報告準則第16號「租賃」)；
- 負債分類為流動或非流動 (修訂本 — 香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)；
- 具契諾之非流動負債 (修訂本 — 香港會計準則第1號「財務報表之呈列」)；及
- 負債分類為流動或非流動及具契諾之非流動負債 (香港會計準則第1號 (修訂本) 及香港詮釋第5號 (經修改)「財務報表之呈列」 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類)。

下列修訂之生效日期待定：

- 在投資者及其聯營公司或合營企業之間出售或繳出之資產（香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28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之綜合財務報表有重大影響。

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。

本集團之客戶基礎分散，且2022年及2021年均無個別客戶之交易額佔本集團收入超過10%。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權預付款項、發展中物業、持有作銷售的已完成物業、應收款項、合約成本及現金結餘，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2022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	584,699	8,911,201	296,040	555,267	221,167	10,568,374
收入	584,699	8,911,201	296,040	555,267	221,167	10,568,374
經營利潤/(虧損)	114,452	732,785	(43,497)	568,111	(325,151)	1,046,700
融資收入 — 淨額						23,247
分佔聯營公司業績	(3)	(4,743)	—	6,695	(51,522)	(49,573)
分佔合營企業業績	—	(21,359)	—	(21,264)	—	(42,623)
扣除所得稅前利潤						977,751
所得稅開支						(959,126)
年度虧損						18,625
其他分部資料						
資本及物業發展開支	848,202	3,565,200	3,015	11,265	13,059	4,440,741
物業、廠房及設備折舊	13,858	79,472	54,190	1,672	1,854	151,046
發展中物業項下的使用權資產折舊	—	11,004	—	—	—	11,004
投資物業的公允值收益	—	—	—	477,327	—	477,327

於2022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	12,118,458	79,075,485	2,225,730	14,608,962	18,838,573	(60,621,584)	66,245,624
聯營公司	—	257,567	—	1,291,638	325,201	—	1,874,406
合營企業	4,220	61,844	—	1,946,873	—	—	2,012,937
	12,122,678	79,394,896	2,225,730	17,847,473	19,163,774	(60,621,584)	70,132,967
未分配：							
遞延所得稅資產							334,561
預繳所得稅							678,744
其他金融資產							40,550
資產總值							71,186,822
分部負債	7,917,844	87,848,642	126,619	2,074,577	5,187,809	(60,621,584)	42,533,907
未分配：							
遞延所得稅負債							2,708,749
借款							2,640,071
應繳所得稅							3,688,293
負債總額							51,571,020

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	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	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	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	11,496,829	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

(b) 收入

以下概述本集團各須呈報分部的營運資料：

	2022年 人民幣千元	2021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	584,699	432,877
• 物業發展 — 住宅	8,911,201	14,929,805
• 酒店	296,040	279,843
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	174,464	154,130
• 所有其他分部	221,167	306,032
	<u>10,187,571</u>	<u>16,102,687</u>
來自其他來源的收入		
• 物業投資及管理 — 租金收入	<u>380,803</u>	<u>313,734</u>
	<u>10,568,374</u>	<u>16,416,421</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
主要地域市場												
中國	<u>584,699</u>	<u>432,877</u>	<u>8,911,201</u>	<u>14,929,805</u>	<u>296,040</u>	<u>279,843</u>	<u>555,267</u>	<u>467,864</u>	<u>221,167</u>	<u>306,032</u>	<u>10,568,374</u>	<u>16,416,421</u>
主要產品/服務												
銷售物業	584,699	432,877	8,911,201	14,929,805	—	—	—	—	—	—	9,495,899	15,362,682
酒店經營收入	—	—	—	—	296,040	279,843	—	—	—	—	296,040	279,843
租金收入	—	—	—	—	—	—	337,305	291,957	—	—	337,305	291,957
— 來自投資物業	—	—	—	—	—	—	43,498	21,777	—	—	43,498	21,777
— 其他	—	—	—	—	—	—	174,464	154,130	—	—	174,464	154,130
物業管理費收入	—	—	—	—	—	—	—	—	221,167	306,032	221,168	306,032
雜項收入	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	<u>584,699</u>	<u>432,877</u>	<u>8,911,201</u>	<u>14,929,805</u>	<u>296,040</u>	<u>279,843</u>	<u>555,267</u>	<u>467,864</u>	<u>221,167</u>	<u>306,032</u>	<u>10,568,374</u>	<u>16,416,421</u>
確認收入的時間												
於某一時間點	584,699	432,877	8,911,201	14,929,805	—	—	—	—	70,138	27,919	9,566,038	15,390,601
隨時間轉移	—	—	—	—	296,040	279,843	174,464	154,130	151,029	278,113	621,533	712,086
於租期內以直線法	—	—	—	—	—	—	380,803	313,734	—	—	380,803	313,734
	<u>584,699</u>	<u>432,877</u>	<u>8,911,201</u>	<u>14,929,805</u>	<u>296,040</u>	<u>279,843</u>	<u>555,267</u>	<u>467,864</u>	<u>221,167</u>	<u>306,032</u>	<u>10,568,374</u>	<u>16,416,421</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收賬款	576,272	602,931
減：貿易應收賬款減值撥備 (附註(a))	(514,202)	(484,069)
貿易應收賬款 — 淨額 (附註(b))	<u>62,070</u>	<u>118,862</u>
其他應收賬款 (附註(c))	1,673,572	1,673,431
收購土地之按金	43,656	50,656
減：其他應收賬款及按金減值撥備	(432,400)	(390,800)
其他應收賬款及按金 — 淨額	<u>1,284,828</u>	<u>1,333,287</u>
建築成本的預付款項	1,524,538	1,192,192
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	900,987	1,229,788
雜項	8,309	11,211
減：其他應收賬款的非即期部分 (附註(d))	<u>3,780,732</u> <u>(14,293)</u>	<u>3,885,340</u> <u>(14,293)</u>
即期部分	<u><u>3,766,439</u></u>	<u><u>3,871,047</u></u>
合約成本 (附註(e))	<u><u>317,401</u></u>	<u><u>263,180</u></u>

於2022年及2021年12月31日，貿易應收賬款、收購土地的按金、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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	484,069	339,253
年內確認的減值虧損淨額	<u>30,133</u>	<u>144,816</u>
於12月31日	<u><u>514,202</u></u>	<u><u>484,069</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	19,288	40,830
90日以上及1年內	18,859	62,703
1年以上及2年內	23,923	15,329
	<u>62,070</u>	<u>118,862</u>

- (c) 於2022年12月31日，除應收一名第三方人民幣371,868,951元(2021年：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%(2021年：1.8%)計息及應於一年內收回，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。該等付款預期將於報告期末起計12個月內於物業完成且控制權轉移至客戶之時間點在損益中確認。

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2021年1月1日、 2021年12月31日及 2022年12月31日	<u>0.1</u>	<u>12,000,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>	
已發行及繳足：				
於2021年1月1日、 2021年12月31日及 2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	2,640,071	3,105,603
減：須於一年內償還的款項	<u>(171,139)</u>	<u>(327,239)</u>
	<u>2,468,932</u>	<u>2,778,364</u>
計入流動負債的借款		
長期有抵押銀行借款的即期部分	171,139	327,239
優先票據及次級票據	<u>—</u>	<u>356,839</u>
	<u>171,139</u>	<u>684,078</u>
總額	<u>2,640,071</u>	<u>3,462,442</u>

7 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付賬款 (附註(a))	14,630,680	13,213,449
其他應付賬款 (附註(b))	6,451,221	6,351,497
其他應繳稅項	<u>207,555</u>	<u>339,597</u>
	<u>21,289,456</u>	<u>19,904,543</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
90日內	4,147,911	5,271,837
90日以上及一年內	6,213,309	2,985,364
超過一年	<u>4,269,460</u>	<u>4,956,248</u>
	<u>14,630,680</u>	<u>13,213,449</u>

b. 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
來自建造商的按金及墊款	934,625	794,755
已收投資物業租戶的按金	20,983	35,374
來自聯營公司及合營企業股東的墊款 (附註(i))	2,713,330	2,655,716
來自其他方的墊款 (附註(ii))	353,641	528,254
收購附屬公司應付代價	162,324	252,324
出售一家附屬公司已收代價	89,327	81,760
應付佣金	164,098	270,753
應計款項及其他應付賬款 (附註(iii))	1,435,717	1,180,202
就財務擔保協議產生的虧損計提的撥備 (附註(iv))	204,120	182,728
雜項	373,056	369,631
	<u>6,451,221</u>	<u>6,351,497</u>

- i. 於2022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(2021年：人民幣481,515,000元)的即期部份為無抵押、按年利率7%計息(2021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2,207,870,000元(2021年：人民幣2,150,256,000元)，旨在於日後有需要時向該聯營公司注資。

- ii. 於2022年12月31日，該款額包括：(a)來自一名第三方的墊款人民幣7,651,000元(2021：人民幣135,274,000元)為無抵押、按年利率12%(2021：12%)計息；及(b)來自一名第三方的墊款人民幣345,990,000元(2021：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%(2021：3%)計息及須於一年內償還。
- 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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	1,862	3,360
出售附屬公司股權的收益淨額	—	124,006
出售物業、廠房及設備之收益淨額	417	15,142
匯兌(虧損)/收益淨額(附註(b))	(372,278)	160,157
出售投資物業收益淨額	—	38,193
出售一家合營企業之收益淨額	143,675	—
財務擔保撥備	(21,392)	(21,392)
雜項	6,195	(5,415)
	<u>(241,521)</u>	<u>314,051</u>

附註：

- 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。
- 匯兌差額主要源自應付控股股東的金額、其他應付款項及優先及次級票據，乃以美元及港元為單位計值。

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	303,734	434,858
核數師酬金	3,966	3,570
慈善捐款	219	220
物業、廠房及設備折舊	151,046	179,124
發展中物業項下之使用權資產折舊	11,004	18,527
已售物業成本	7,532,390	10,679,845
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	53,882	61,967
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	162,870	110,404
短期租賃開支	3,440	2,770
酒店經營開支	204,019	225,460
	<u>64,373</u>	<u>162,976</u>
金融資產減值虧損淨額包括：		
貿易應收賬款減值撥備淨額	30,133	144,816
其他應收賬款減值撥備／(撥回) 淨額	41,600	(26,600)
應收關連方、合營企業及聯營公司款項減值撥備／(撥回)	4,600	(400)
應收非控股權益款項減值(撥回)／撥備	(11,960)	45,160
	<u>64,373</u>	<u>162,976</u>

附註：

a. 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
工資及薪金	260,945	391,857
退休金成本 — 界定供款計劃	27,786	30,128
其他津貼及福利	15,003	12,873
	<u>303,734</u>	<u>434,858</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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款及向一家合營企業貸款的利息收入	<u>25,837</u>	<u>30,773</u>
銀行借款的利息開支	(105,992)	(105,695)
其他借款及其他人士墊款的利息開支	(59,340)	(21,321)
債券、優先及次級票據的利息開支	(35,390)	(106,995)
租賃負債的利息開支	(2,590)	(4,315)
減：資本化利息	<u>200,722</u>	<u>234,011</u>
融資成本	<u>(2,590)</u>	<u>(4,315)</u>
融資收入淨額	<u><u>23,247</u></u>	<u><u>26,458</u></u>

11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	298,660	871,025
— 中國土地增值稅	<u>448,245</u>	<u>523,876</u>
	<u>746,905</u>	<u>1,394,901</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	199,004	254,456
— 中國預扣所得稅	<u>13,217</u>	<u>109,884</u>
	<u>212,221</u>	<u>364,340</u>
	<u><u>959,126</u></u>	<u><u>1,759,241</u></u>

本集團扣除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本集團各公司所在國頒佈稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
扣除所得稅前利潤	977,751	3,756,126
中國土地增值稅	(448,245)	(523,876)
	529,506	3,232,250
按中國企業所得稅稅率25%計算	132,377	808,063
不可扣減所得稅開支的影響 (附註(a))	360,543	281,681
毋須課稅的收入 (附註(b))	(155,251)	(48,742)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	159,995	84,479
中國企業所得稅	497,664	1,125,481
中國土地增值稅	448,245	523,876
中國預扣所得稅	13,217	109,884
稅項支出總額	959,126	1,759,241

附註：

- 不能扣減所得稅開支的影響主要來自若干集團內或關連方交易、捐贈開支、匯兌虧損淨額及債券、優先票據及次級票據利息開支、預期信貸虧損、資本化銀行借款成本、分佔聯營公司及合營企業虧損。
- 毋須課稅收入主要包括分佔合營企業利潤、投資物業公允值收益、出售合營企業的收益及未變現匯兌收益。

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(2021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。

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%(2021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2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

13 每股盈利

基本及攤薄

截至2022年及2021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2022年及2021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	
	2022年	2021年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>47,961</u>	<u>1,882,657</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>0.8</u>	<u>30.9</u>

業績

於2022年，本集團的綜合收入約為人民幣105.684億元(2021年：約人民幣164.164億元)，較2021年減少35.6%。於2022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18.6百萬元及人民幣48.0百萬元(2021年：分別約人民幣19.969億元及人民幣18.827億元)，分別較2021年減少99.1%及97.5%。2022年的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.8分(2021年：每股人民幣30.9分)，較2021年減少97.4%。

董事不建議派付截至2022年12月31日止年度之末期股息。

行業回顧

中華人民共和國(「中國」)物業行業於2022年面對充滿挑戰的環境，並受COVID-19疫情持續、監管變動及全球經濟不穩等因素沖擊。

某些大型房地產開發商有嚴重的流動性問題，並拖欠利息及本金。債務重組計劃並未獲債券持有人及債權人同意。該等不穩定因素或會對房地產市場及經濟產生強烈負面影響。中國政府正考慮允許某些房地產開發商通過放寬借貸上限增加槓桿，並推遲寬限期以達成債務目標。

預期房地產行業來年將面臨嚴峻處境。

前景

展望2023年，全球持續通脹及政治局勢持續的不確定性仍將對房地產市場和經濟產生負面影響。與過往年度相比，購買物業的意願將有所下降。

考慮到全球貨幣環境不明朗，本集團將繼續實施各種策略，以保持較低的負債比率。於2022年底，本集團的現金淨額為人民幣3.290億元。

本集團將繼續專注長江三角洲地區，安徽省及江蘇省於2022年底佔本集團合計總建築面積56.5%。為增加流動性，本集團將推出多項銷售政策刺激銷售需求，並減慢收購土地。

業務回顧

銷售及收入

於2022年，本集團收入約為人民幣105.684億元(2021年：約人民幣164.164億元)，較2021年減少35.6%。2022年收入減少主要由於已交付總建築面積由2021年的2,088,938平方米減少至2022年的1,596,425平方米。

於2022年，本集團的毛利約為人民幣22.883億元，較2021年減少53.8%(2021年：約人民幣49.499億元)。2022年毛利減少乃由於收入由2021年人民幣164.164億元減少至2022年人民幣105.684億元帶來的利潤減少所致。此外，毛利率由2021年30.2%下降至2022年21.7%，主要由於2022年三線城市交付較多毛利率較低的住宅物業所致。

本集團年度利潤由2021年約人民幣19.969億元減少99.1%至2022年約人民幣18.6百萬元。減少主要由於2022年收入減少35.6%及毛利率由2021年30.2%下降至2022年21.7%所致。

於2022年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣48.0百萬元，較2021年減少約97.5%(2021年：約人民幣18.827億元)。減少主要由於2022年收入減少35.6%帶來的利潤減少以及毛利率由2021年的30.2%減少至2022年21.2%所致。

於2022年，本集團銷售成本約為人民幣82.801億元，較2021年減少27.8%(2021年：約人民幣114.665億元)。銷售成本隨2022年收入減少而減少。

於2022年，本集團計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,717.2元(2021年：約每平方米人民幣5,132.8元)，較2021年減少8.1%。

於2022年，本集團銷售及交付合計總建築面積約1,596,424.5平方米，較2021年減少23.6%(2021年：約2,088,938平方米)。該減少乃由於在2022年南京、泰州、金寨及長沙的物業交付減少所致。

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5,948.2元，較2021年減少19.1%(2021年：每平方米人民幣7,354.3元)。

本集團於2022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)	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
星悅城(豐縣星悅城)	923,062.7	不適用	167,698.7	不適用	5,504.3	不適用
烏江明發江灣城	835,049.1	425,983.2	129,299.4	68,798.4	6,458.3	6,191.8
滁州萬橋西苑	650,682.9	不適用	175,961.9	不適用	3,697.9	不適用
漳州龍海明發廣場	497,906.6	318,227.5	67,970.9	40,967.0	7,325.3	7,767.9
金寨明發城市之光	497,172.9	276,813.8	96,443.9	53,069.6	5,155.0	5,216.1
青陽陽光青城	496,465.0	146,404.7	90,388.2	27,826.2	5,492.6	5,261.4
新沂明發中央湖CBD	494,711.5	不適用	75,787.7	不適用	6,527.6	不適用
泉州明發國際華昌城	492,127.3	不適用	75,321.7	不適用	6,533.7	不適用
淄博桃花源著	417,774.4	407,438.2	68,531.9	55,364.5	6,096.1	7,359.2
淄博明發世界貿易中心	393,698.9	1,371,362.4	42,044.3	146,077.4	9,363.9	9,387.9
明發北站美苑	297,439.7	不適用	54,950.7	不適用	5,412.8	不適用
泗洪水韻桃源花園	278,548.3	184,229.4	50,001.2	32,613.4	5,570.8	5,648.9
茉莉安居	264,196.9	51,037.5	80,462.1	12,362.4	3,283.5	4,128.4
明博悅城	218,781.4	不適用	42,145.9	不適用	5,191.1	不適用
金寨明發閩山悅府	209,030.0	不適用	51,635.1	不適用	4,048.2	不適用
南京明發國際商業中心	184,387.3	1,173,414.3	10,055.9	78,044.3	18,336.2	15,035.2
長沙明發商業廣場	174,966.4	793,926.8	18,422.5	139,807.0	9,497.5	5,678.7
定遠明發水韻桃源	168,030.5	223,065.7	33,415.9	44,553.9	5,028.5	5,006.6
淮安明發商業廣場	143,338.2	204,126.0	19,460.6	42,345.8	7,365.5	4,820.5
桃園府邸	142,046.7	不適用	28,246.7	不適用	5,028.8	不適用
惠州明發高榜新城	130,819.6	125,863.3	15,102.9	14,881.7	8,661.9	8,457.6
南京明發財富中心	127,794.5	152,431.7	12,943.1	13,235.9	9,873.6	11,516.5
泰州明發城市綜合體	126,649.3	869,261.0	17,422.5	149,111.1	7,269.3	5,829.6
廈門中澳城大廈	113,984.1	270,324.9	7,873.3	17,486.6	14,477.3	15,459.0
深圳明發光明軒	95,489.0	48,994.9	3,528.0	1,528.7	27,066.0	32,049.8
廣安明發廣場	82,142.3	304,739.5	24,030.1	64,565.6	3,418.3	4,719.8
金色水岸	72,855.4	443,418.6	19,313.9	81,557.1	3,772.2	5,436.9
瀋陽創意產業園	70,205.2	不適用	10,134.7	不適用	6,927.2	不適用
天津濱海明發商業廣場	65,024.8	不適用	7,437.4	不適用	8,743.0	不適用
明發北站中心	63,340.5	896,219.6	8,737.3	107,712.6	7,249.4	8,320.5
南京明發閩山悅府	61,055.4	1,601,297.0	3,360.9	61,830.8	18,166.3	25,898.0
南京明發新城金融大廈	53,288.0	78,445.3	3,030.7	5,656.6	17,582.8	13,868.0
揚州明發江灣城	50,796.3	不適用	7,470.5	不適用	6,799.6	不適用
南京明發香山郡	49,494.8	192,813.5	3,841.6	9,818.4	12,884.0	19,638.0
南京榮里	39,227.8	12,729.1	2,943.2	835.3	13,328.4	15,238.7
無錫明發商業廣場	38,816.2	293,180.1	3,099.2	37,148.5	12,524.6	7,892.1
無錫明發國際新城	38,095.2	61,310.2	2,120.4	4,688.0	17,966.3	13,078.2
明發北站雅苑	35,991.4	125,408.7	6,649.3	23,208.4	5,412.8	5,403.6
桃源名著	35,874.6	703,355.4	5,808.9	86,495.8	6,175.8	8,131.7
南京明發濱江新城	35,047.4	不適用	5,059.6	不適用	6,926.9	不適用
金寨明發商業廣場	29,953.9	847,965.9	3,161.1	223,834.9	9,475.8	3,788.4
馬鞍山和城首府	27,789.7	162,062.6	8,218.8	29,268.9	3,381.3	5,537.0
南京明發悅景園	23,676.6	不適用	2,632.2	不適用	8,994.9	不適用
廈門明發明豐城	23,198.5	302,417.7	1,039.3	16,899.2	22,321.5	17,895.4
泗洪	20,978.7	306,069.4	2,184.2	50,055.2	9,604.9	6,114.6
漳浦明發香山灣	5,160.1	130,590.1	982.0	26,012.2	5,254.7	5,020.3
明發湖光山色	4,562.7	75,753.5	858.2	10,724.5	5,316.6	7,063.6
廣安明發財富中心	1,297.4	462,353.3	1,639.9	107,358.9	791.1	4,306.6

	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)	
	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
明發明博小鎮	不適用	54,819.5	不適用	6,372.4	不適用	8,602.7
明發北站新城	不適用	42,257.1	不適用	5,931.4	不適用	7,124.3
南京明發珍珠泉度假村	不適用	27,330.2	不適用	1,182.3	不適用	23,116.9
桃源新城南苑	不適用	491,414.6	不適用	86,287.5	不適用	5,695.1
蕪湖春谷熙岸	不適用	168,364.6	不適用	27,461.7	不適用	6,130.9
鎮江明發錦繡銀山	不適用	215,544.1	不適用	42,687.2	不適用	5,049.4
其他	193,873.3	319,917.2	27,556.4	33,270.6	不適用	9,615.6
總計	9,495,899.4	15,362,682.1	1,596,424.8	2,088,937.9	5,948.2	7,354.3

合約銷售

於回顧年度內，本集團錄得合約銷售額約人民幣76.924億元，總建築面積為1,087,670.8平方米(2021年：約為人民幣104.53億元及總建築面積1,364,786平方米)。

預售物業

於2022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1,352,877平方米(2021年：1,907,233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)
長沙	長沙明發商業廣場	100%	77,159
定遠	定遠明發水韻桃源	100%	49,806
豐縣	星悅城	70%	60,914
廣安	廣安明發財富中心	100%	31,020
淮安	淮安明發商業廣場	100%	22,806
金寨	金寨明發城市廣場	100%	45,063
來安	明發北站雅苑	100%	15,060
馬鞍山	明博悅城	100%	32,739
南京	南京明發商業廣場	100%	28,841
南京	南京明發財富中心	100%	10,156
青陽	青陽陽光青城	100%	142,234
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	39,312
瀋陽	瀋陽明發廣場	100%	102,059
宿遷	泗陽明發首府	70%	140,832
烏江	烏江明發江灣新城	100%	118,047
徐州	徐州桃源名著	100%	124,019
延安	延安之星	90%	95,813
惠州	惠州明發高榜新城	80%	30,880
六安	六安葉集明輝城	100%	69,316
鳳眼	鳳眼水韻桃源	100%	29,466
來安	明發北站美苑	100%	22,391
沈陽	沈陽明發上河時代	100%	21,460
其他			43,484
總計			1,352,877

土地儲備概要

於2022年12月31日，本集團應佔土地儲備減少6.6%至約18.5百萬平方米（2021年：約19.8百萬平方米），合共包括129個項目（2021年：136個項目）。

	項目數目	應佔 總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	43	3.2
發展中項目	67	12.6
未來發展項目	19	2.7
總計	129	18.5

下表概述本集團於2022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	概約可租賃及 可銷售總建築		本集團權益	應佔總建築面 積 (平方米)
					土地面積 (平方米)	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裡大道南	2005年4月	住宅/商用	已完成	18,697	13,527	100%	13,527
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅/寫字樓	已完成	10,257	1,418	100%	1,418
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅/商用/寫字樓	已完成	26,016	5,435	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	1,619	70%	1,133
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	22,729	100%	22,729
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花臺區丁麟路與玉蘭路的交 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	379,816	100%	379,816
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四裡河路與碭山路 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	225,313	100%	225,313

物業	位置	實際/估計		狀況	概約可租賃及 可銷售總建築		本集團權益	應佔總建築面 積
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米)	面積 (平方米)		
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	69,800	100%	69,800
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	10,852	100%	10,852
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	12,496	100%	12,496
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、新蒲路以南	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裡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	135,301	100%	135,301
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	4,562	100%	4,562
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	10,505	100%	10,505
南京明發雲庭	位於江蘇省南京市江浦路沿山路以南	2017年9月	住宅	已完成	32,787	3,103	40%	1,241
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	68,049	100%	68,049
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	222,322	100%	222,322
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	107,924	100%	107,924
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	75,143	100%	75,143
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	2,851	100%	2,851
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	31,493	100%	31,493
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	67,710	100%	67,710
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	121,999	100%	121,999
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	356	100%	356
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	55,174	51%	28,139
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	2,792	100%	2,792
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	228,627	100%	228,627
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	504,082	100%	504,082
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	48,378	51%	24,673

物業	位置	實際/估計		狀況	概約可租賃及 可銷售總建築		本集團權益	應佔總建築面 積
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米)	面積 (平方米)		
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	44,511	100%	44,511
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4月	住宅	已完成	72,280	4,137	100%	4,137
桃源公館	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2022年12月	住宅	已完成	18,099	28,136	100%	28,136
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣姑孰鎮	2022年12月	住宅/商用	已完成	24,439	7,280	100%	7,280
小計					<u>4,642,834</u>	<u>3,215,647</u>		<u>3,162,559</u>
發展中物業 (附註2)								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2023年12月	住宅/商用/酒店	建築工程已完成約90%	296,702	91,113	100%	91,113
淮安明發商業廣場(A期)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2023年12月	商用	建築工程已完成約90%	133,110	199,605	100%	199,605
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約90%	61,222	167,160	100%	167,160
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	2023年12月	住宅	建築工程已完成約90%	158,238	5,788	100%	5,788
泰州明發國際商業廣場(一期)	位於江蘇省泰州高港區	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約85%	292,487	155,148	100%	155,148
泰州明發國際商業廣場(二期)	位於江蘇省泰州高港區	2023年12月	住宅/工業	建築工程已完成約75%	237,075	105,436	100%	105,436
上海明發商業廣場	位於上海高臺北路西邊界白銀路南滙宜公路東	2023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	2023年12月	住宅	建築工程已完成約85%	117,594	100,610	60%	60,366
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約75%	285,594	783,170	100%	783,170
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車站	2024年12月	住宅	建築工程已完成約75%	332,335	642,214	80%	513,771
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	2023年12月	商用	建築工程已完成約70%	209,048	351,983	100%	351,983
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	2023年12月	商用/寫字樓	建築工程已完成約90%	56,694	56,258	100%	56,258
烏江明發江灣新城二期	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80%	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	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約80%	276,120	668,533	100%	668,533
廣安明發廣場(GC2013-45地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約75%	76,153	187,716	100%	187,716

物業	位置	實際/估計		狀況	概約可租賃及 可銷售總建築		本集團權益	應佔總建築面 積
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米)	面積 (平方米)		
山東淄博世界貿易中心	位於山東省淄博張店區人民路東側、上海路東側	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約75%	147,371	259,610	100%	259,610
瀋陽創意產業園	位於遼寧省沈北新區道義經濟開發區	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約80%	154,024	245,151	100%	245,151
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	2023年12月	住宅	建築工程已完成約75%	63,127	19,626	100%	19,626
明發明博小鎮	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75%	101,504	45,015	100%	45,015
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2023年12月	住宅	建築工程已完成約80%	109,452	107,166	100%	107,166
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2023年12月	住宅	建築工程已完成約80%	99,943	8,006	100%	8,006
酒洪水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市酒洪縣蘿蔔裡路東側泗州大街 以北	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約70%	84,200	44,999	100%	44,999
金色水岸	位於江蘇省淮安市金湖縣淮河路以北	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約75%	289,236	182,376	100%	182,376
烏江明發江灣新城二期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約65%	615,764	1,227,493	100%	1,227,493
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	2023年12月	商用	建築工程已完成約60%	62,015	336,121	80%	268,897
桃源香頰	位於安徽省池州市東至縣城北新區	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約70%	36,590	20,288	100%	20,288
桃源府邸	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2023年12月	住宅	建築工程已完成約70%	66,262	65,105	51%	33,204
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2023年12月	住宅	建築工程已完成約65%	55,481	58,847	51%	30,012
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	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約70%	76,363	196,331	100%	196,331
漳浦明發香山灣	位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮後蔡村	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約60%	46,885	85,493	90%	76,944
蕪湖春穀熙岸	位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區	2023年12月	住宅	建築工程已完成約75%	64,607	976	100%	976
明發南京兩岸科技基地	位於江蘇省南京浦口區海峽兩岸科技工業園區	2024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80%	69,757	267,214	100%	267,214
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	10,793	100%	10,793

物業	位置	實際/估計		狀況	概約可租賃及 可銷售總建築		本集團權益	應佔總建築面 積
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米)	面積 (平方米)		
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65%	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	75,551	100%	75,551
金寨閩山悅府(40, 41號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新市區	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約55%	133,332	50,866	100%	50,866
南京明榮園	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40%	32,843	59,117	100%	59,117
桃花源著	位於山東省淄博市杏園路	2023年12月	住宅	建築工程已完成約50%	156,691	158,148	100%	158,148
明發互聯網產業園	位於山東省淄博市杏園路	2024年12月	商用	建築工程已完成約40%	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	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約55%	103,972	401,840	70%	281,288
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12月	住宅/商用	建築工程已完成約75%	48,073	1,654	100%	1,654
Xingyue City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	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約45%	315,449	549,052	70%	384,336
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	121,999	100%	121,999
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	79,534	100%	79,534
定遠明發水韻桃源	位於安徽省池州市定遠鎮靠山路	2023年12月	住宅	建築工程已完成約55%	69,333	60,696	100%	60,696
濰陽明發廣場	位於遼寧省濰北新區道義經濟開發區	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約55%	119,154	208,910	100%	208,910
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	84,090	100%	84,090
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	2024年12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	2024年12月	商用	建築工程已完成約35%	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	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約35%	76,473	126,865	100%	126,865
明發北站美苑	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35%	64,377	86,478	100%	86,478

物業	位置	實際/估計		狀況	概約可租賃及 可銷售總建築		本集團權益	應佔總建築面 積
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米)	面積 (平方米)		
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	2024年12月	工業	建築工程已完成約30%	57,600	57,600	100%	57,600
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12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登科街道	2024年12月	住宅	建築工程已完成約30%	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35%	79,116	379,575	100%	379,575
睢甯水韻桃源	位於江蘇省徐州市睢甯縣北路以北文學北路以西	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約35%	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	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約35%	57,269	55,243	100%	55,243
瀋陽明發綜合科技園(瀋陽明發房地產開發有限公司)	位於遼寧省瀋陽于洪區造化街	2024年12月	住宅	建築工程已完成約30%	235,526	423,948	100%	423,948
馬鞍山明浦的新項目(明浦)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2024年12月	工業	建築工程已完成約30%	31,258	46,888	100%	46,888
馬鞍山明林的新項目(明林)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2024年12月	住宅/商用/工業	建築工程已完成約30%	106,963	162,975	100%	162,975
鳳凰水韻雅居	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	建築工程已完成約30%	65,484	108,734	100%	108,734
龍海明發廣場(原：漳州龍海明發廣場)(2011G16, 2012G13, 2012G14三期))	位於福建省漳州市龍海縣坑仔山鎮	2024年12月	住宅	建築工程已完成約30%	105,188	315,564	100%	315,564
豐縣國際大酒店項目	位於江蘇省徐州市豐縣西環路東、中央大道北、西城西路	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約45%	22,316	55,791	70%	39,054
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	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約20%	37,552	75,104	100%	75,104
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12月	住宅/商用	建築工程已完成約30%	150,070	300,140	100%	300,140
小計					8,356,646	13,333,174		12,549,598
擁有土地使用權證以供未來發展的物業(附註3)								
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12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12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	位於江蘇省句容市甯杭北路以東、赤崗路以西	2023年12月	住宅/商用	空置	53,892	296,406	100%	296,406

物業	位置	實際/估計		狀況	概約可租賃及 可銷售總建築		本集團權益	應佔總建築面 積
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米)	面積 (平方米)		
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
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12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12月	寫字樓	空置	22,288	133,728	100%	133,728
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
小計					<u>1,663,204</u>	<u>2,226,498</u>		<u>1,554,323</u>
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業(附註4)								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀾鎮溪霞村	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
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
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					<u>595,995</u>	<u>1,104,955</u>		<u>1,104,955</u>
總計					<u>15,258,679</u>	<u>19,880,274</u>		<u>18,371,435</u>

附註：

1. 已完成物業指已於2022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2022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2022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	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	66,502	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	131,561	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礪山路交匯處 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	58,590	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		784	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	79,820	3至9年	100%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的 交匯處	商用	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	3,391	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	14,061	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	2,120	3年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	商用	282,681	20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%
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	12,441	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連前路西北側	商用	133,665	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	60,402	15年	100%

物業	位置	現時用途	應佔		本集團應佔
			總建築面積	租約年期	的物業權益 百分比
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%
南京明發兩岸科技基地	位於江蘇省南京市浦口區海峽兩岸科技工業園區	商用	5,491	3年	100%
南京明發悅景園	位於江蘇省南京市浦口區沿山大道以南，南工大 東側	商用	2,746	1至8年	100%
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	商用	8,215	3至10年	100%
總計			<u>1,492,748</u>		

將於2023年完成的物業

下表為本集團預期將於2023年完成的物業。

物業	預期完成日期	物業種類	即將完成的		本集團應佔
			總建築面積		的物業權益 百分比
鎮江錦繡銀山	2023年12月	住宅／商用／酒店	9,111		100%
淮安明發商業廣場(A期)	2023年12月	商用	19,960		100%
瀋陽明發錦綉華城	2023年12月	住宅／商用	16,716		100%
泰州明發國際商業廣場(一期)	2023年12月	住宅／商用	23,272		100%
泰州明發國際商業廣場(二期)	2023年12月	住宅／工業	26,359		100%
上海明發商業廣場	2023年12月	商用	45,766		100%
南京明發財富中心	2023年12月	商用／寫字樓	5,626		100%
泉州明發國際華昌城	2023年12月	住宅／商用	133,707		100%
山東淄博世界貿易中心	2023年12月	住宅／商用	64,902		100%
瀋陽創意產業園	2023年12月	住宅／商用	49,030		100%
漳州龍海明發廣場(2011G15、 2012G15二期)	2023年12月	住宅	4,906		100%
明發明博小鎮	2023年12月	住宅／商用	11,254		100%
桃源新城	2023年12月	住宅	21,433		100%
桃源名著	2023年12月	住宅	1,601		100%
泗洪水韻桃源花園	2023年12月	住宅／商用	13,500		100%

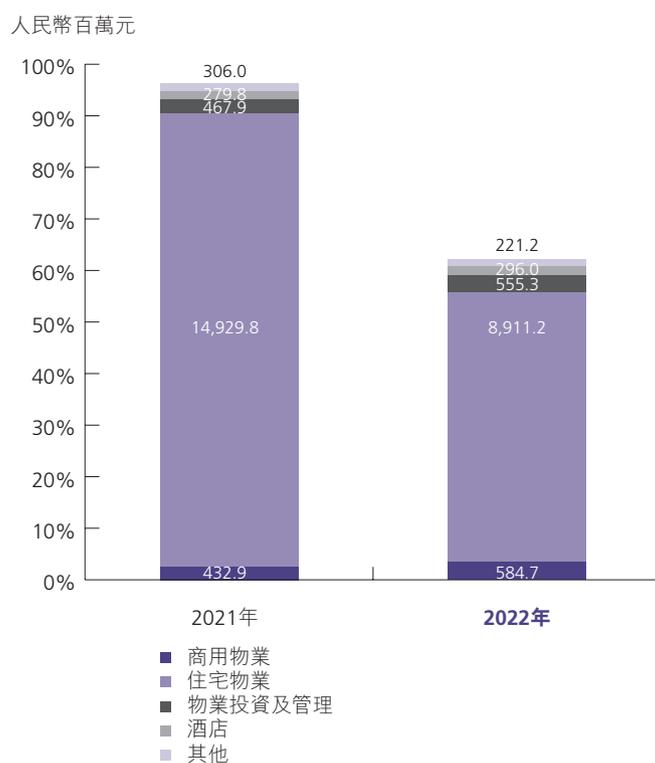
物業	預期完成日期	物業種類	即將完成的 總建築面積	本集團應佔 的物業權益 百分比
金色水岸	2023年12月	住宅／商用	45,594	100%
南京國際商業中心	2023年12月	商用	107,559	80%
桃源香頌	2023年12月	住宅／商用	6,086	100%
桃源觀瀾	2023年12月	住宅	10,504	51%
廣安明發城市綜合體項目 (岔馬路B1-1地塊)	2023年12月	住宅／商用	58,899	100%
漳浦明發香山灣	2023年12月	住宅／商用	30,912	90%
明發北站中心	2023年12月	住宅／商用	53,443	100%
和城首府	2023年12月	住宅	2,159	100%
明發湖光山色一號	2023年12月	住宅／商用	25,096	100%
	2023年12月	住宅／商用	33,998	100%
南京明榮園	2023年12月	商用	43,111	100%
南京浦口的新項目G30	2023年12月	商用	35,470	100%
桃花源著	2023年12月	住宅	47,444	100%
明發城市之光	2023年12月	住宅／商用	54,900	100%
明博悅城	2023年12月	住宅／商用	43,744	100%
定遠明發水韻桃源	2023年12月	住宅	27,313	100%
瀋陽明發廣場	2023年12月	住宅／商用	94,010	100%
陽光青城1號地塊	2023年12月	住宅／商用	42,045	100%
明發延安之星	2023年12月	住宅／商用	132,851	100%
			1,342,281	

財務審閱與分析

截至2022年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣105.684億元（2021年：約人民幣164.164億元），較2021年減少35.6%。2022年收入減少主要由於已交付總建築面積由2021年的2,088,938平方米減少至2022年的1,596,425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
							(減少)/增加 百分比
2022年	584.7	8,911.2	555.3	296.0	221.2	10,568.4	(35.6%)
2021年	432.9	14,929.8	467.9	279.8	306.0	16,416.4	27.7%

按分部劃分收入



物業分部收入合共佔本集團收入的89.9%。商用物業分部收入增加35.1%，主要由於2022年長沙市交付較多商用物業所致。2022年的住宅物業分部收入較2021年減少40.3%。主要原因為交付的總建築面積由2021年2,017,450平方米減至2022年1,545,588平方米，導致住宅物業產生收入減少。

物業投資及管理分部收入增加18.7%，主要由於2022年的年度租金檢討所致。

酒店分部收入由2021年約人民幣2.798億元增加至2022年約人民幣2.960億元，增幅為5.8%。

於2022年，本集團的毛利約為人民幣22.883億元，較2021年減少53.8%（2021年：約人民幣49.499億元）。減少主要由於毛利率由2021年30.2%減少至2022年21.7%而且收入由2021年人民幣164.164億元減少至2022年人民幣105.684億元所致。

本集團年度利潤由2021年約人民幣19.969億元減少99.1%至2022年約人民幣18.6百萬元。減少主要由於2022年收入減少35.6%使產生的利潤減少所致。

於2022年，本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣48.0百萬元，較2021年減少97.5%（2021年：約人民幣18.827億元）。減少乃主要由於2022年收入減少35.6%使產生的毛利減少所致。

2022年本集團銷售成本約為人民幣82.801億元，較2021年減少27.8%（2021年：約人民幣114.665億元）。銷售成本隨2022年收入減少而減少。

於2022年，本集團計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,717.2元，較2021年減少8.1%（2021年：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）。

2022年投資物業的公允值收益增加63.2%至約人民幣4.773億元（2021年：約人民幣2.925億元）。增加主要由於無錫明發商業廣場的額外總建築面積分類為投資物業所致。

於2022年，其他虧損約為人民幣2.415億元（2021年：其他收益約為人民幣3.141億元）。變動主要由於將以美元或港元計值的離岸貸款及應付款項換算為人民幣所產生的匯兌虧損所致。

本集團於2022年的銷售及市場推廣成本約為人民幣6.555億元，較2021年減少26.3%（2021年：約人民幣8.892億元）。減少主要由於銷售減少產生更少銷售佣金所致。

本集團於2022年的一般及行政開支約為人民幣7.575億元，較2021年增加0.8%（2021年：約人民幣7.515億元）。

於2022年，本集團的融資收入淨額減少12.5%至約人民幣23.2百萬元（2021年：約人民幣26.5百萬元）。

資本架構

於2022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28.754億元（2021年12月31日：約人民幣36.659億元）。本集團的受限制現金約為人民幣93.7百萬元（2021年12月31日：約人民幣2.334億元）。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1.711億元及人民幣24.689億元（2021年12月31日：分別約為人民幣6.841億元及人民幣27.784億元）。本集團於2022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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	<u>2,640,071</u>	<u>3,105,603</u>
減：須於一年內償還的款項	<u>(171,139)</u>	<u>(327,239)</u>
	<u>2,468,932</u>	<u>2,778,364</u>
計入流動負債的借款		
長期有抵押銀行借款的即期部分	<u>171,139</u>	<u>327,239</u>
優先票據、次級票據及債券	<u>—</u>	<u>356,839</u>
	<u>171,139</u>	<u>684,078</u>

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
借款：		
1至2年	145,806	234,139
2至5年	1,622,726	1,600,850
5年以上	700,400	943,375
	<u>2,468,932</u>	<u>2,778,364</u>

總利息開支包括已資本化利息成本合計約人民幣2.033億元(2021年12月31日：約人民幣2.383億元)。

借款按定息或浮息分類：

	於2022年12月31日		於2021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	—	0.0%	356.8	10.3%
浮息	<u>2,640.0</u>	<u>100%</u>	<u>3,105.6</u>	<u>89.7%</u>
借款總額	<u>2,640.0</u>	<u>100%</u>	<u>3,462.4</u>	<u>100.0%</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	
	2022年	2021年
毛利率	21.7%	30.2%
經營利潤率	9.9%	22.9%
淨利潤率	0.2%	12.2%
流動比率	1.09	1.12
總負債與總資產比率	72.4%	73.6%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	14.7%	19.3%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	3.5%	3.8%
資本負債比率*	<u>無</u>	<u>無</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2022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)包括人民幣及比例分別為99.8%及0.2%(2021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99.4%、0.2%及0.4%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣及新台幣計值，比例分別為96.1%及3.9%(2021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86.7%、10.3%及3.0%)。

由於本集團2022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2022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2022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、美元及新台幣計值，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。其他應收賬款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2022年12月31日，本集團僱用4,073名員工（2021年12月31日：4,066名員工）。於2022年，本集團的員工成本（包括董事酬金）約為人民幣3.037億元（2021年：約人民幣4.349億元）。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有關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，以維持其於勞動力市場的競爭能力。

年內重大收購及出售

於2022年9月16日，英皇國際集團有限公司（股份代號：163）（「**英皇國際**」）的間接全資附屬公司Optimistic Horizon Limited（「**Optimistic Horizon**」）（作為買方）、本公司的全資附屬公司Easycrest Limited（「**賣方**」）（作為賣方）及本公司（作為賣方之保證方）訂立買賣協議I（「**買賣協議I**」），據此，(i) 賣方同意出售而Optimistic Horizon同意收購Superb Land Limited（前稱Powerland Holdings Limited）（「**目標公司**」）全部已發行股本10%（「**待售股份I**」）及(ii) 賣方同意促使本公司的全資附屬公司明發集團（香港）有限公司（「**明發**」）轉讓而Optimistic Horizon同意促使英皇國際的間接全資附屬公司英皇財務管理

有限公司承接轉讓目標公司欠付明發的全部貸款、利息、債務及應付款項的50% (「待售貸款I」)，代價為3.25億港元。本公司為買賣協議I訂約方，向Optimistic Horizon保證妥善及準時履行賣方據此作出之義務。

同時，於2022年9月16日，中渝置地控股有限公司(股份代號：1224) (「中渝置地」)的全資附屬公司Modern Hero Global Limited (「Modern Hero」) (作為買方)、賣方及本公司(作為賣方之保證方)訂立買賣協議II (「買賣協議II」)，據此，(i)賣方同意出售而Modern Hero同意收購目標公司全部已發行股本10% (「待售股份II」) 及(ii)賣方同意促使明發轉讓而Modern Hero同意促使中渝置地的全資附屬公司悅威企業有限公司承接轉讓目標公司欠付明發的全部貸款、利息、債務及應付款項的50% (「待售貸款II」)，代價為3.25億港元。本公司為買賣協議II訂約方，向Modern Hero保證妥善及準時履行賣方據此作出之義務。

於2022年10月27日，買賣協議項下的所有先決條件均已達成，而出售待售股份I及待售股份II以及轉讓待售貸款I及待售貸款II (「出售事項」) 已告完成 (「完成」)。完成後，本公司不再於目標公司持有任何權益。

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公佈及股東批准規定。有關出售事項的進一步詳情載於本公司日期為2022年9月16日及2022年10月27日的公告以及本公司日期為2022年10月10日的通函。

除上文所披露的出售事項外，於回顧年度內，本集團並無進行任何其他附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

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

本公司於截至2022年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

報告日期後重大事項

除本公告所披露者外，於報告日期後並無重大事項會對本集團截至本公告日期之經營及財務表現造成重大影響。

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2022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2022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2022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2022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2023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，2023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