



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

2022
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	33
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合中期損益表	38
• 簡明綜合中期其他全面收益表	39
• 簡明綜合中期財務狀況表	40
• 簡明綜合中期權益變動表	42
• 簡明綜合中期現金流量表	43
• 簡明綜合中期財務報表附註	44



董事會

執行董事

伍文峯先生
鍾小明先生
劉煜煒先生

非執行董事

林家禮博士(主席)

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

鍾氏律師事務所
香港
皇后大道中5號
衡怡大廈28樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

未經審核
截至6月30日止六個月

	2022年	2021年	增加／ (減少) 百分比
收入(人民幣百萬元)	5,957.7	9,688.0	(38.5%)
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	316.8	1,205.0	(73.7%)
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	5.2	19.8	(73.7%)

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2022年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2021年同期的比較金額。



管理層討論及分析

業績

截至2022年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收入減少38.5%至約人民幣59.577億元（2021年同期：約人民幣96.880億元）。

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3.168億元（2021年同期：約人民幣12.050億元），較2021年同期減少73.7%。

截至2022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5.2分（2021年同期：人民幣19.8分），較2021年同期減少73.7%。

董事會不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息（2021年同期：無）。

行業回顧

2022年為充滿挑戰的一年。多家中國房地產開發商陷入流動性危機，導致其債券違約或需要為債券持有人提供延期建議。中國房地產美元債券的違約率（實際違約加上技術性違約）已上升至超過40%。部分開發商已開始與投資者就資本重組計劃進行磋商，以舒緩其流動性危機。

根據中國房產信息集團（「克而瑞」）的資料，中國前100名房地產開發商的合約銷售額於2022年5月錄得60%同比下降，但錄得5.6%環比上升，合約銷售額於2022年6月顯著復甦。預期房地產行業將穩步復甦。

業務回顧

銷售及收入

截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合收入約為人民幣59.577億元（2021年同期：約人民幣96.880億元），減幅為38.5%。收入減少乃由於向買家交付總建築面積（「**總建築面積**」）由截至2021年6月30日止六個月的1,083,385平方米（「**平方米**」）減少至截至2022年6月30日止六個月的919,611平方米及平均售價（「**平均售價**」）由截至2021年6月30日止六個月的每平方米人民幣8,448.3元減少至截至2022年6月30日止六個月的每平方米人民幣5,835.8元所致。平均售價減少主要由於截至2022年6月30日止六個月交付平均售價較低的安徽省遷遷安置房所致。

截至2022年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣14.273億元（2021年同期：約人民幣32.322億元），減少55.8%，主要由於收入減少以及毛利率由截至2021年6月30日止六個月的33.4%減少至2022年同期的24.0%所致。

截至2022年6月30日止六個月，投資物業的公允值收益增加6.6%至約人民幣87.9百萬元（2021年同期：約人民幣82.5百萬元）。估值上升主要由於投資物業總建築面積增加所致。

截至2022年6月30日止六個月產生其他虧損淨額約人民幣1.389億元（2021年同期：其他收入淨額約人民幣36.8百萬元）。此變動乃主要由於截至2022年6月30日止六個月以美元及港元計值的離岸負債因貨幣換算產生匯兌虧損增加所致。

截至2022年6月30日止六個月，銷售及市場推廣成本約為人民幣2.136億元，較2021年同期減少53.4%（2021年同期：約人民幣4.584億元）。減少主要由於銷售減少導致銷售佣金減少所致。

截至2022年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣3.612億元，較2021年同期減少3.8%（2021年同期：約人民幣3.756億元）。



管理層討論及分析

包括已資本化利息的借款利息開支減少54.0%至約人民幣98.9百萬元(2021年同期:約人民幣2.148億元)。減少主要由於借款由於2021年6月30日的人民幣40.086億元減少至於2022年6月30日的人民幣33.714億元所致。

基於上述因素,截至2022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3.168億元(2021年同期:約人民幣12.050億元),較2021年同期減少73.7%。

就截至2022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均售價為每平方米人民幣5,835.8元,較2021年同期的每平方米人民幣8,448.3元減少30.9%。截至2022年6月30日止六個月平均售價下降主要由於截至2022年6月30日止六個月交付較多平均售價較低的安徽省選遷安置房所致。

合約銷售

於截至2022年6月30日止六個月,本集團已實現合約銷售額約人民幣31.208億元(2021年同期:約人民幣66.166億元)。於回顧期間的合約銷售平均售價下降1.7%至每平方米人民幣7,429.1元(2021年同期:每平方米約人民幣7,554.0元)。

預售物業

於2022年6月30日，已預售但未向買家交付的物業應佔總建築面積為1,672,474平方米（於2021年12月31日：2,411,057平方米）。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積載列如下：

城市	物業	本集團的 權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
青陽	青陽陽光青城	100%	198,652
烏江	烏江明發江灣新城	100%	154,162
長沙	長沙明發商業廣場	100%	147,398
豐縣	星悅城	70%	104,752
宿遷	泗陽明發首府	70%	86,350
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	84,673
瀋陽	瀋陽明發廣場	100%	80,305
延安	延安之星	100%	78,988
徐州	睢寧水韻桃源	60%	69,044
金寨	金寨明發城市廣場	100%	55,488
金寨	金寨閱山悅府	100%	50,015
六安	葉集城市廣場	100%	46,513
定遠	定遠明發水韻桃源	100%	44,646
徐州	徐州桃源名著	100%	38,696
徐州	桃源名著	100%	38,696
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	36,451
淮安	淮安明發商業廣場	100%	33,081
泉州	泉州明發華昌城	100%	32,631
南京	南京明發商業廣場	100%	30,603
廣安	廣安明發財富中心	100%	27,249
淄博	淄博世界貿易中心	100%	25,638
平涼	平涼明發歐洲城	60%	21,007
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
馬鞍山	明博悅城	100%	14,884
漳州	漳州明發商業廣場	100%	11,703
其他			125,228
總計			1,672,474

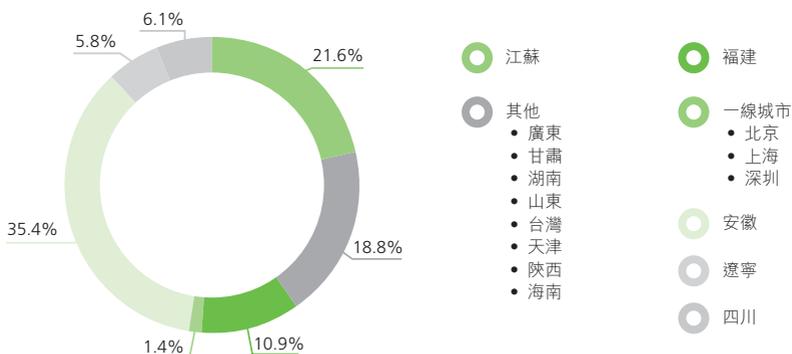
管理層討論及分析

土地儲備概要

於2022年6月30日，本集團應佔土地儲備減少3.8%至約19.0百萬平方米（於2021年12月31日約為19.8百萬平方米），合共包括129個項目（於2021年12月31日為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	41	3.2
發展中項目	69	13.2
未來發展項目	19	2.6
總計	129	19.0

按省份劃分的總土地儲備（於2022年6月30日）



下表概述本集團於2022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 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)		
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	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 呂嶼路環湖里大道南	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 嘉不路與蓮前路西北側	2007年10月	住宅/寫字樓/ 酒店	已完成	166,775	6,401	70%	4,481
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區 呂嶼路思明工業園	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

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 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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	27,697	100%	27,697
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台 區丁簫路與玉蘭路的 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	381,610	100%	381,610
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	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	225,283	100%	225,283
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	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	12,945	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

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 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)		
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	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	7,145	100%	7,145
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	10,747	100%	10,747
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%	740
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

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 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)		
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	104,974	100%	104,974
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%	4,414
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	33,532	100%	33,532
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區 沿山路以南， 蔡箔路東側	2019年12月	住宅	已完成	115,876	68,676	100%	68,676
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	122,854	100%	122,854
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	356	100%	356

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 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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	59,677	51%	30,435
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	504,082	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	53,997	51%	27,538
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	47,069	100%	47,069
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 井大道夾角處	2022年4月	住宅	已完成	72,280	5,258	100%	5,258
小計					4,600,291	3,236,646		3,168,756

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 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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	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	210,750	100%	210,750
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義 開發區	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約90%	61,222	167,318	100%	167,318
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	1,540	100%	1,540
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	162,132	100%	162,132
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	106,418	100%	106,418
上海明發商業廣場	位於上海高台北路西邊界 白銀路南漣宜公路東	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	103,525	60%	62,115

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 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)		
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	801,404	100%	801,404
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	653,910	80%	523,128
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70%	209,048	355,931	100%	355,931
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	59,889	100%	59,889
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80%	506,829	1,061,845	100%	1,061,845
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	680,289	100%	680,289
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	196,627	100%	196,627
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75%	147,371	296,090	100%	296,090

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 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)		
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	246,260	100%	246,260
漳州龍海明發廣場 (2011G15、 2012G15二期)	位於福建省漳州龍海榜山鎮坑坑村	2022年12月	住宅	建築工程已完成約75%	63,127	6,455	100%	6,455
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	46,898	100%	46,898
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80%	109,452	108,268	100%	108,268
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	28,136	100%	28,136
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80%	99,943	11,681	100%	11,681
泗洪水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘆蘭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70%	84,200	46,878	100%	46,878
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	187,809	100%	187,809

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 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)		
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75%	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65%	615,764	1,298,268	100%	1,298,268
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60%	62,015	339,817	80%	271,853
桃源香頤	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70%	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70%	66,262	69,571	51%	35,481
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65%	55,481	59,029	51%	30,105
廣安明發城市綜合體項目 (岔馬路81-1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	196,997	100%	196,997
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12月	住宅/商用	建築工程已完成約60%	46,885	86,153	90%	77,875

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		本集團的 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)		
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12月	住宅	建築工程已完成約75%	64,607	1,772	100%	1,772
明發南京兩岸科技 基地	位於江蘇省南京市浦口區 海峽兩岸科技工業園區	2022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	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約80%	69,757	269,827	100%	269,827
和城首府	位於安徽省馬鞍山市蕪湖 鎮	2022年12月	住宅	建築工程已完成約65%	26,918	5,674	100%	5,674
明發湖光山色一號 一期	位於安徽省馬鞍山市香泉 鎮	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約65%	68,688	71,702	100%	71,702
明發湖光山色一號 二期	位於安徽省馬鞍山市香泉 鎮	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約55%	63,674	76,409	100%	76,409
金寨開山悅府 (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	102,501	100%	102,501
南京明榮園	位於江蘇省南京市浦口區 江浦街道浦珠路	2022年12月	商用	建築工程已完成約35%	26,530	66,325	100%	66,325

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 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)		
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40%	32,843	59,117	100%	59,117
桃花源著	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	建築工程已完成約50%	156,691	174,611	100%	174,611
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40%	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 新區長興路東側， 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	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約45%	315,449	788,622	70%	552,035
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	122,652	100%	122,652
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	79,534	100%	79,534

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 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)		
定遠明發水韻桃源	位於安徽省池州市定遠鎮 靠山路	2023年6月	住宅	建築工程已完成的55%	69,333	61,560	100%	61,560
瀟陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義 經濟開發區	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成的55%	119,154	218,546	100%	218,546
陽光青城1號地塊	位於安徽省池州市蓉城鎮	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成的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 威靈光大道南側	2023年6月	商用/寫字樓	建築工程已完成的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	建築工程已完成的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	2023年1月	住宅/商用	建築工程已完成的35%	76,473	165,710	100%	165,710
明發北站美苑	位於安徽省來安縣汊河鎮	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成的35%	64,377	97,112	100%	97,112
海南明發現代服務 產業園	位於海南省海口·海口綜 合保稅區	2022年12月	工業	建築工程已完成的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1月	住宅/商用	建築工程已完成的30%	37,676	75,352	100%	75,352

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 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約35%	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	2022年12月	住宅/商用	建築工程已完成約35%	57,269	105,947	100%	105,947
瀋陽明發綜合 科技園	位於遼寧省瀋陽于洪區進 化街	2023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	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2023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	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2023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· 如意路南側	2024年5月	住宅/商用	建築工程已完成約30%	65,484	108,734	100%	108,734

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 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)		
龍海開發廣場	位於福建省漳州市龍海科 坑村幫山鎮	2023年12月	住宅	建築工程已完成的30%	105,188	315,564	100%	315,564
豐縣國際大酒店	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	建築工程已完成的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	2023年1月	住宅/商用	建築工程已完成的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1月	住宅/商用	建築工程已完成的30%	150,070	300,140	100%	300,140
小計					8,399,185	14,070,235		13,208,539

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 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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
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
濰博的新項目 (2017-009-01、 009-02)	位於山東省濰博市張店區 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					1,663,203	2,226,498		1,554,323

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 總建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益	
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
鳳陽桃源雅舍	位於安徽省滁州市鳳陽縣 功臣廟路西側， 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
明發北站天驕 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					595,994	1,104,954		1,104,954
總計					15,258,673	20,638,334		19,036,572

附註：

1. 已完成物業指已於2022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2022年6月30日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積以及應佔總建築面積已剔除已出售/出租的總建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2022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 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	66,366	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	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	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	79,911	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壩路與玉蘭路的交匯處	商用	135,436	10至15年	100%

管理層討論及分析

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
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%
明發南京兩岸科技基地	位於江蘇省南京市海峽兩岸科技工業園區	商用	5,491	3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	2,389	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%
泗洪水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘆蒿里路東側泗州大街以北	商用	7,916	3至10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	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	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%

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 嘉禾路與蓮前路西北側	商用	125,497	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	59,927	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%
			1,203,087		

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2022年6月30日止六個月，合約銷售較2021年同期減少53.0%至人民幣31.208億元。考慮到全球經濟環境不明朗，本集團繼續採用謹慎的財務政策以開展其業務。截至2022年6月30日，本集團持有現金淨額。

管理層討論及分析

財務審閱與分析

截至2022年6月30日止六個月，本集團產生收入約人民幣59.577億元（2021年：約人民幣96.880億元），較2021年同期減少38.5%。收入減少乃由於向買家交付總建築面積由截至2021年6月30日止六個月的1,083,385平方米減少至截至2022年6月30日止六個月的919,611平方米及平均售價由截至2021年6月30日止六個月的每平方米人民幣8,448.3元減少至截至2022年6月30日止六個月的每平方米人民幣5,835.8元所致。平均售價減少主要由於截至2022年6月30日止六個月交付平均售價較低的安徽省還遷安置房所致。

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					總計
	商用物業	住宅物業	及管理	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
2022年6月30日	192.8	5,173.9	287.8	129.1	174.0	5,957.6
2021年6月30日	217.6	8,935.2	233.2	132.0	170.0	9,688.0

物業分部收入合共佔本集團收入的90.1%。商用分部收入減少11.4%，主要由於截至2022年6月30日止六個月交付較少商用物業總建築面積所致。截至2022年6月30日止六個月的住宅物業分部所產生收入較2021年同期減少42.1%。住宅物業產生收入減少主要由於交付的總建築面積由截至2021年6月30日止六個月的1,067,559.9平方米減至截至2022年6月30日止六個月的905,402.7平方米，及平均售價由截至2021年6月30日止六個月的每平方米人民幣8,369.7元減少至截至2022年6月30日止六個月的每平方米人民幣5,714.5元。平均售價減少主要由於截至2022年6月30日止六個月交付平均售價較低的安徽省還遷安置房所致。

物業投資及管理分部收入增加23.4%，主要由於出租物業總建築面積增加及定期租金檢討所致。

酒店分部產生的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣1.320億元減少至截至2022年6月30日止六個月的人民幣1.291億元，減幅為2.2%。

截至2022年6月30日止六個月的其他分部產生的收入與2021年同期相比差異不大。

資本結構

於2022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32.152億元(2021年12月31日：約人民幣36.659億元)。於2022年6月30日，本集團的受限制現金為人民幣1.716億元(2021年12月31日：約人民幣2.334億元)。於2022年6月30日，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6.739億元及人民幣26.976億元(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)。於2022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。

財務比率

下表載列有關本集團的主要比率：

	於2022年 6月30日	於2021年 6月30日
毛利率	24.0%	33.4%
經營利潤率	12.7%	25.0%
淨利率	4.7%	13.0%
流動比率	1.12	1.08
總負債與總資產比率	73.1%	75.4%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	18.5%	23.2%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	3.7%	2.3%
資本負債比率*	0%	0%

* 定義為債務淨額(按借款總額減去現金及現金等價物以及受限制現金計算)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2022年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣23.200億元(2021年12月31日：約人民幣23.200億元)的投資物業、約人民幣6.945億元(2021年12月31日：約人民幣7.004億元)的樓宇、約人民幣6.785億元(2021年12月31日：約人民幣6.882億元)的土地租賃權益、約人民幣15.604億元(2021年12月31日：約人民幣15.604億元)的持作銷售的已完成物業及約人民幣14.851億元(2021年12月31日：約人民幣15.277億元)的發展中物業已抵押，作為本集團銀行信貸融資的擔保。於2022年6月30日，約人民幣1.716億元(2021年12月31日：人民幣2.334億元)的現金存款為受限制及存放於若干銀行，作為建築項目的保證金。

資本承擔

於2022年6月30日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣191.895億元(2021年12月31日：約人民幣189.058億元)，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2022年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣85.615億元(2021年12月31日：約人民幣78.521億元)，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2022年6月30日，本集團存置的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)包括人民幣、港元及美元，比例分別為99.6%、0.2%及0.2%(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、美元及新台幣計值，比例分別為85.8%、11.2%及3.0%(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%)。

本集團截至2022年6月30日止六個月的銷售額、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。本集團於截至2022年6月30日止六個月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2022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、美元或新台幣計值，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。

期後事項

除上文所述者外，資產負債表日期（即2022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2022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2022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(L)	83.47%
黃煥明先生 ^(附註3)	實益擁有人	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。
- (3) 就本公司所深知，黃煥明先生已於2022年7月7日逝世。

除上文所披露者外，於2022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。

董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉

於2022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2022年6月30日，本集團僱用4,174名員工，對比於2021年12月31日僱用的員工人數差異不大(2021年12月31日：4,066名員工)。截至2022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1.932億元(2021年同期：約人民幣1.772億元)，上升9.0%。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2022年6月30日止六個月期間，本集團並無任何重大投資。

購買、出售或贖回上市證券

本公司於截至2022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2022年6月30日止六個月，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2022年6月30日止整個六個月內，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2022年6月30日止六個月已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

董事資料變動披露

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

林博士獲委任為仁恒實業控股有限公司（股份代號：3628）獨立非執行董事，自2022年6月30日起生效。林博士辭任國藝集團控股有限公司（股份代號：8228，前稱國藝娛樂文化集團有限公司）非執行董事，自2022年7月25日起生效。此外，林博士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）的前任非執行董事，並於2022年1月3日調任為執行董事，而上述各公司之股份均於聯交所上市。



企業管治及其他資料

特別內部監控檢討

茲提述日期為2022年6月27日的公告。監管者發出的公告及消息聯交所對明發集團（國際）有限公司（股份代號：846）及四名前任董事的紀律行動。

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2022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

2022年8月30日

簡明綜合中期財務報表

簡明綜合中期損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,957,673	9,688,044
銷售成本		(4,530,337)	(6,455,868)
毛利		1,427,336	3,232,176
投資物業的公允值收益		87,923	82,518
其他收入及其他虧損	13	(138,917)	36,828
金融資產減值虧損淨額		(44,070)	(90,951)
銷售及市場推廣成本		(213,558)	(458,384)
一般及行政開支		(361,181)	(375,625)
經營利潤		757,533	2,426,562
融資收入	15	14,494	15,149
融資成本	15	(1,420)	(2,477)
融資收入 — 淨額	15	13,074	12,672
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(35,898)	(13,437)
— 合營企業		301	(125)
		(35,597)	(13,562)
扣除所得稅前利潤	14	735,010	2,425,672
所得稅開支	16	(457,664)	(1,167,897)
期內利潤		277,346	1,257,775
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		316,809	1,204,978
非控股權益		(39,463)	52,797
		277,346	1,257,775
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	18	5.2	19.8
— 攤薄	18	5.2	19.8

簡明綜合中期其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	277,346	1,257,775
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	(114)	60
期內全面收益總額	277,232	1,257,835
應佔期內全面收益總額		
本公司權益持有人	316,695	1,205,038
非控股權益	(39,463)	52,797
	277,232	1,257,835

簡明綜合中期財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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		2,937,587	2,995,624
投資物業		12,471,900	11,883,900
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,888,081	1,923,979
合營企業投資		2,055,861	2,055,560
遞延所得稅資產		399,781	414,182
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	671,036	666,201
		20,486,258	20,001,458
流動資產			
發展中物業		23,778,495	24,302,597
持有作銷售的已完成物業		19,041,138	19,188,709
存貨		42,854	44,175
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	3,769,526	3,871,047
合約成本		237,679	263,180
預繳所得稅		731,264	448,066
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		1,014,694	991,553
應收非控股權益款項		735,624	735,624
受限制現金	8	171,567	233,394
現金及現金等價物		3,215,188	3,665,916
		52,738,029	53,744,261
資產總值		73,224,287	73,745,719

簡明綜合中期財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021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	21,281,187	19,904,543
合約負債		13,204,407	15,175,246
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		7,922,675	8,032,411
應付非控股權益款項		597,192	410,460
應繳所得稅		3,490,560	3,576,421
借款	10	673,874	684,078
租賃負債		4,446	8,079
		47,174,341	47,791,238
流動資產淨值		5,563,688	5,953,023
資產總值減流動負債		26,049,946	25,954,481
非流動負債			
遞延政府補助		982,166	1,129,814
借款	10	2,697,557	2,778,364
遞延所得稅負債		2,633,863	2,576,149
租賃負債		9,264	11,290
		6,322,850	6,495,617
負債總額		53,497,191	54,286,855
資產淨值		19,727,096	19,458,864
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		17,702,055	17,402,335
		18,238,336	17,938,616
非控股權益		1,488,760	1,520,248
權益總額		19,727,096	19,458,864

簡明綜合中期權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔			總計 人民幣千元
	股本及儲備		非控股權益	
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	
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
於2022年1月1日的結餘(經審核)	536,281	17,402,335	1,520,248	19,458,864
全面收益				
期內利潤	—	316,809	(39,463)	277,346
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	(114)	—	(114)
期內全面收益總額	—	316,695	(39,463)	277,232
與擁有人之交易				
收購附屬公司非控股權益	—	(16,975)	7,975	(9,000)
於2022年6月30日的結餘(未經審核)	536,281	17,702,055	1,488,760	19,727,096

簡明綜合中期現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(314,617)	1,556,266
投資活動所用的現金淨額	(43,198)	(269,514)
融資活動所用的現金淨額	(12,006)	(766,473)
匯率變動對現金的影響	(80,907)	48,056
現金及現金等價物的(減少)/增加淨額	(450,728)	568,335
期初現金及現金等價物	3,665,916	3,619,464
期末現金及現金等價物	3,215,188	4,187,799

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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要

編製基準

截至2022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2021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。

採納新訂或經修訂準則

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：

- 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））。

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2021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（「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2022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2022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	192,799	5,173,888	129,127	287,810	174,049	—	5,957,673
收入	192,799	5,173,888	129,127	287,810	174,049	—	5,957,673
經營利潤/(虧損)	40,770	826,787	(36,615)	156,645	(230,054)	—	757,533
融資收入 — 淨額							13,074
分佔聯營公司業績	—	(3,279)	—	(929)	(31,690)	—	(35,898)
分佔合營企業業績	(1)	(153)	—	455	—	—	301
扣除所得稅前利潤							735,010
所得稅開支							(457,664)
期內利潤							277,346
其他分部資料							
資本及物業發展開支	578,646	3,951,905	1,409	10,184	79,183	—	4,621,327
物業、廠房及設備折舊	5,058	46,920	25,135	874	107	—	78,094
發展中物業項下的 使用權資產折舊	—	15,615	—	—	—	—	15,615
投資物業的公允值收益	—	—	—	87,923	—	—	87,923

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022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2022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	11,345,832	80,878,359	2,112,069	12,754,861	21,651,628	(60,633,999)	68,108,750
聯營公司	—	259,034	—	1,284,013	345,034	—	1,888,081
合營企業	19,091	89,442	—	1,947,328	—	—	2,055,861
	11,364,923	81,226,835	2,112,069	15,986,202	21,996,662	(60,633,999)	72,052,692
未分配：							
遞延所得稅資產							399,781
預繳所得稅							731,264
其他金融資產							40,550
資產總值							73,224,287
分部負債	7,050,872	87,197,283	97,481	2,059,654	8,230,046	(60,633,999)	44,001,337
未分配：							
遞延所得稅負債							2,633,863
借款							3,371,431
應繳所得稅							3,490,560
負債總額							53,497,191

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022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
投資物業的公允價值收益	—	—	—	82,518	—	—	82,518

4 收入及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2021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	11,496,829	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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

4 收入及分部資料(續)

(b) 收入

本集團的收入包括以下於期內確認的收益：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 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	192,799	217,583
• 物業發展 — 住宅	5,173,888	8,935,181
• 酒店	129,127	132,148
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	89,622	60,064
• 所有其他分部	174,049	169,952
	5,759,485	9,514,928
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	198,188	173,116
	5,957,673	9,688,044

5 土地使用權預付款項

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

6 其他金融資產

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以公允值計入其他全面收益(「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2022年6月30日止六個月及截至2021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2022年6月30日止六個月，此實體並無宣派，本集團亦無收取股息。

本集團將作為不供買賣策略投資持有，且在初始確認時不可撤回地選擇確認為以公允值計入其他全面收益的權益證券歸入此類別。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

7 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	696,918	602,931
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(a))	(531,556)	(484,069)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(b))	165,362	118,862
其他應收賬款及預付款項	3,618,457	3,766,478
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(c))	3,783,819 (14,293)	3,885,340 (14,293)
即期部分	3,769,526	3,871,047

於2022年6月30日及2021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2022年6月30日止六個月

7 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

附註：

(a) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初結餘	484,069	339,253
期內確認減值虧損淨額	47,487	144,816
於2022年6月30日	531,556	484,069

(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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	24,281	40,830
90日以上及1年內	86,115	62,703
1年以上及2年內	54,966	15,329
	165,362	118,862

(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2022年6月30日止六個月

8 受限制現金

於2022年6月30日，本集團約人民幣3,605,000元（2021年12月31日：人民幣3,605,000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。

於2022年6月30日，本集團於若干銀行的約人民幣166,974,000元及人民幣988,000元（2021年12月31日：人民幣166,340,000元及人民幣63,449,000元）的現金分別因有關與供應商訂立施工合約的訴訟案件中的法院命令及業主因物業買家未能償還按揭而提出止贖索賠而受到限制。

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將外幣匯出中國，須受中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例所限制。

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2021年1月1日、				
2021年12月31日及				
2022年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2021年1月1日、				
2021年12月31日及				
2022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2022年6月30日止六個月

10 借款

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	2,938,129	3,105,603
減：須於一年內償還的款項	(240,572)	(327,239)
	2,697,557	2,778,364
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	58,000	—
長期有抵押借款的即期部分	240,572	327,239
優先票據及次級票據	375,302	356,839
	673,874	684,078

11 已抵押資產

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作銷售的已完成物業	1,560,416	1,560,416
物業、廠房及設備	694,470	700,431
發展中物業	1,485,149	1,527,687
發展中物業項下的土地使用權	678,522	688,212
投資物業	2,320,000	2,320,000
	6,738,557	6,796,746

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

12 貿易及其他應付賬款

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款(附註)	13,911,422	13,213,449
其他應付賬款	6,885,940	6,351,497
其他應繳稅項	483,825	339,597
	21,281,187	19,904,543

附註：

貿易應付賬款於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	3,765,196	5,271,837
90日以上及一年內	5,485,297	2,985,364
一年以上	4,660,929	4,956,248
	13,911,422	13,213,449

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

13 其他收入及其他虧損

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	71,344	10,613
匯兌(虧損)/收益淨額	(189,027)	48,056
雜項	(21,234)	(21,841)
	(138,917)	36,828

14 所得稅前利潤

所得稅前利潤經扣除下列各項後得出：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	193,246	177,168
核數師酬金	1,785	2,400
慈善捐款	20	101
物業、廠房及設備折舊	78,094	41,565
發展中物業項下的使用權資產折舊	15,615	7,910
已售物業成本	4,095,825	6,021,885
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	36,333	49,210
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	56,493	68,826
短期租賃開支	1,924	1,186
酒店經營開支	111,350	101,375

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

15 融資收入及成本

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	14,494	15,149
借款利息開支	98,885	214,846
租賃負債利息開支	1,420	2,477
減：資本化利息	(98,885)	(214,846)
融資成本	(1,420)	(2,477)
融資收入淨額	13,074	12,672

16 所得稅開支

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	250,971	479,021
— 中國土地增值稅	107,830	571,464
	358,801	1,050,485
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	63,130	48,000
— 中國預扣所得稅	35,733	69,412
	98,863	117,412
	457,664	1,167,897

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2022年6月30日止六個月在香港並無估計應課稅利潤(2021年同期：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%(2021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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

16 所得稅開支(續)

(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2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年同期：無)。

18 每股盈利

基本及攤薄

截至2022年及2021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2022年及2021年6月30日止六個月並無已發行具攤薄效應的購股權及其他具潛在攤薄效應的股份，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	2022年 6月30日 (未經審核)	2021年 6月30日 (未經審核)
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	316,809	1,204,978
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)	5.2	19.8

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

19 或然負債

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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))	8,561,472	7,852,147
就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))	682,476	730,717
就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保 (附註(c))	398,519	372,800
	9,642,467	8,955,664

附註：

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

19 或然負債 (續)

附註：(續)

- (b) 於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團就授予一家聯營公司的銀行借款提供以下金額的擔保：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	682,476	730,717

- (c) 於2022年6月30日及2021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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
Superb Land Limited (「Superb Land」)	398,519	372,800

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

20 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	18,652,945	18,369,169
— 土地使用權	536,591	536,591
	19,189,536	18,905,760

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
來自向合營企業Superb Land貸款的 利息收入	4,234	3,820
來自一家合營企業的租金收入	624	21,209

簡明綜合中期財務報表附註

截至2022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

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	4,346	4,482
退休計劃供款	8	7
	4,354	4,489

22 批准簡明綜合中期財務報表

董事會已於2022年8月30日批准及授權刊發載於第38至66頁的簡明綜合中期財務報表。