



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

2023

中 期 報 告





目錄

公司資料	02
財務摘要	04
管理層討論及分析	05
企業管治及其他資料	32
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合中期損益表	39
• 簡明綜合中期其他全面收益表	40
• 簡明綜合中期財務狀況表	41
• 簡明綜合中期權益變動表	43
• 簡明綜合中期現金流量表	44
• 簡明綜合中期財務報表附註	45

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

荃灣

楊屋道88號

Plaza 88

30樓B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

德恒律師事務所（香港）有限法律責任合夥

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

	2023年	2022年	增加／ (減少) 百分比
收入(人民幣百萬元)	5,511.2	5,957.7	(7.5%)
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	343.8	316.8	8.5%
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	5.6	5.2	7.7%

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2023年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2022年同期的比較金額。



管理層討論及分析

業績

截至2023年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收入減少約7.5%至約人民幣55.112億元（2022年同期：約人民幣59.577億元）。

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3.438億元（2022年同期：約人民幣3.168億元），較2022年同期增加約8.5%。

截至2023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5.6分（2022年同期：人民幣5.2分），較2022年同期增加7.7%。

董事會不建議派付任何截至2023年6月30日止六個月的中期股息（2022年同期：無）。

行業回顧

房地產市場於2023年仍然停滯不前。潛在物業買家對未來房地產市場存在擔憂，於購買物業時有所猶豫。國內銀行向開發商提供銀行貸款資助物業發展時亦採取更為審慎的態度。此外，房地產開發商難以透過籌集離岸債券為其業務籌集資金。某些開發商有嚴重的流動性問題，並拖欠債券及利息。有關開發商能否與投資者達成資本重組計劃尚存在不確定性。

考慮到全球經濟不明朗，中國政府放寬若干刺激國內房地產市場的措施。預計房地產市場將在2023年下半年趨於平穩。

業務回顧

銷售及收入

截至2023年6月30日止六個月的未經審核綜合收入約為人民幣55.112億元（2022年同期：約人民幣59.577億元），減幅約為7.5%。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2022年6月30日止六個月的919,611.0平方米（「**平方米**」）減少至截至2023年6月30日止六個月的805,529.7平方米及平均售價（「**平均售價**」）由截至2022年6月30日止六個月的每平方米人民幣5,835.8元增加至截至2023年6月30日止六個月的每平方米人民幣6,267.1元的淨影響所致。

截至2023年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣17.555億元（2022年同期：約人民幣14.273億元），增加約23.0%，主要由於毛利率由截至2022年6月30日止六個月的24.0%增加至2023年同期的31.9%所致。

截至2023年6月30日止六個月，投資物業的公允值虧損約人民幣1.839億元，主要由於商業地產的市場價值下降所致（2022年同期：公允值收益約人民幣87.9百萬元）。

截至2023年6月30日止六個月產生其他虧損淨額約人民幣1.694億元（2022年同期：約人民幣1.389億元）。此增加乃主要由於截至2023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2023年6月30日止六個月，銷售及市場推廣成本約為人民幣3.185億元，較2022年同期增加49.1%（2022年同期：約人民幣2.136億元）。增加主要由於銷售佣金率提高以刺激合約銷售所致。

截至2023年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣3.053億元，較2022年同期減少15.5%（2022年同期：約人民幣3.612億元）。減少主要由於截至2023年6月30日止六個月的薪金減少所致。



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56.1%至約人民幣43.4百萬元(2022年同期:約人民幣98.9百萬元)。減少主要由於借款由2022年6月30日的人民幣33.714億元減少至於2023年6月30日的人民幣22.873億元所致。

基於上述因素,截至2023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3.438億元(2022年同期:約人民幣3.168億元),較2022年同期增加8.5%。

就截至2023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6,267.1元,較2022年同期的每平方米人民幣5,835.8元增加7.4%。截至2023年6月30日止六個月平均售價上升主要由於截至2023年6月30日止六個月交付較少平均售價較低的安徽省選遷安置房所致。

合約銷售

於截至2023年6月30日止六個月,本集團已實現合約銷售額約人民幣40.080億元(2022年同期:約人民幣31.208億元)。於回顧期間的合約銷售平均售價下降5.4%至每平方米人民幣7,030.0元(2022年同期:每平方米約人民幣7,429.1元)。

預售物業

於2023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1,190,085平方米（於2022年12月31日：1,352,877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)
遂寧	遂寧水韻桃源	100%	111,898
豐縣	星悅城	70%	86,451
六安	葉集城市廣場	100%	81,728
宿遷	泗陽明發首府	70%	67,288
延安	延安之星	100%	52,383
鳳陽	鳳陽水韻桃源	100%	51,630
馬鞍山	明博悅城	100%	47,682
金寨	金寨明發城市廣場	100%	46,896
瀋陽	瀋陽明發上河時代	100%	41,761
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	40,726
金寨	金寨閱山悅府	100%	37,131
青陽	青陽陽光青城	100%	37,131
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	34,387
惠州	惠州明發高榜新城	80%	29,898
南京	南京明發商業廣場	100%	28,892
烏江	烏江明發江灣新城	100%	28,305
來安	明發北站美苑	100%	28,305
淮安	淮安明發商業廣場	100%	20,636
來安	明發北站雅苑	100%	16,682
瀋陽	瀋陽明發廣場	100%	13,479
南京	南京明發財富中心	100%	11,272
南京	南京明發濱江新城	100%	10,422
定遠	定遠明發水韻桃源	100%	9,649
淄博	淄博世界貿易中心	100%	7,496
漳州	漳州明發商業廣場	100%	7,061
金湖	金色水岸	100%	6,626
南京	南京明發商業廣場	100%	6,556
南京	南京明發國際商業中心	100%	6,245
來安	明發北站新城	100%	6,141
其他			215,328
總計			1,190,085

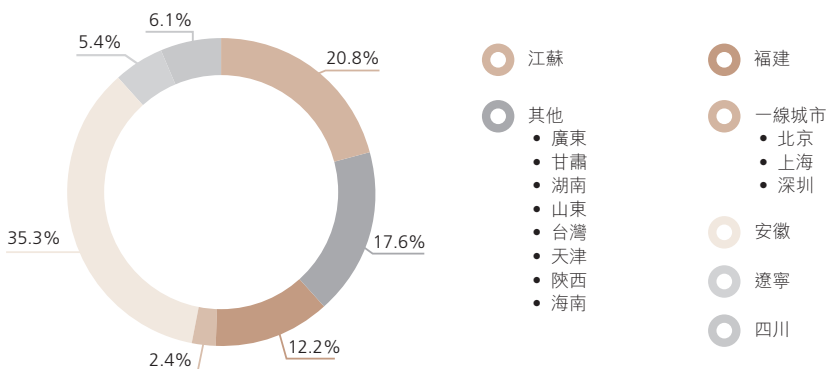
管理層討論及分析

土地儲備概要

於2023年6月30日，本集團應佔土地儲備減少2.7%至約17.9百萬平方米（於2022年12月31日約為18.4百萬平方米），合共包括131個項目（於2022年12月31日為129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	3.1
發展中項目	69	12.0
未來發展項目	19	2.8
總計	131	17.9

按省份劃分的總土地儲備（於2023年6月30日）



管理層討論及分析

下表概述本集團於2023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	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)		
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 呂嶺路環湖裡大通南	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%	1,132
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

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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 區丁謫路與玉蘭路的交 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	379,190	100%	379,190
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區 四裡河路與礪山路文匯 處東北角	2011年12月	住宅/商用/ 寫字樓/酒店	已完成	176,698	179,006	100%	179,006
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	223,844	100%	223,844
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
洪湖明發商業中心	位於福建省南安市洪湖區	2012年6月	住宅/商用	已完成	27,065	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	10,151	100%	10,151
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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡區五緣灣大路南側、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	2,411	100%	2,411
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	6,665	100%	6,665
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	10,113	100%	10,113
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	222,213	100%	222,213
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	107,736	100%	107,736

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	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)		
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	2,241	100%	2,241
(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	29,867	100%	29,867
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南，蔡橋路東側	2019年12月	住宅	已完成	115,876	67,481	100%	67,481
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	位於安徽省來安縣汊河鎮長江西側	2020年1月	住宅／商用	已完成	65,335	356	100%	356
南京榮裡	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	55,175	51%	28,139
桃源觀邸	位於安徽省含山縣陶廟路南側	2020年12月	住宅	已完成	43,868	2,792	100%	2,792

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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	503,971	100%	503,971
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	43,469	51%	22,169
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
南京明發閱山悅府	位於江蘇省南京市浦口區 江浦街道工業大學與花 卉大道夾角處	2022年4月	住宅	已完成	72,280	4,124	100%	4,124
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					4,642,834	3,200,179		3,149,494

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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	建築工程已完成的 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	建築工程已完成的 90%	133,110	194,009	100%	194,009
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	建築工程已完成的 90%	61,222	164,146	100%	164,146
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	建築工程已完成的 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	建築工程已完成的 85%	292,487	149,915	100%	149,915
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	建築工程已完成的 75%	237,075	105,328	100%	105,328
上海明發商業廣場	位於上海高臺北路西邊界 白銀路南漕宜公路東	2023年12月	商用	建築工程已完成的 70%	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	建築工程已完成的 85%	117,594	99,935	60%	59,961

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣 星城鎮	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 75%	285,594	644,434	100%	644,434
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西 站	2024年12月	住宅	建築工程已完成約 80%	332,335	606,964	80%	485,571
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 75%	209,048	350,345	100%	350,345
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	1,060,946	100%	1,060,946
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	659,860	100%	659,860
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 85%	76,153	163,329	100%	163,329
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	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 75%	156,696	293,100	100%	293,100

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	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)
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	137,960	100%	137,960
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	105,620	100%	105,620
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	7,738	100%	7,738
泗洪水韻桃花源園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣 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	36,192	100%	36,192
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	181,796	100%	181,796
烏江明發江灣新城三期	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	1,122,691	100%	1,122,691
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	331,309	80%	265,048

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
桃源香頌	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	63,515	51%	32,393
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	156,305	100%	156,305
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%	76,859
蕪湖春熙熙岸	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	位於安徽省來安縣汧河鎮	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 80%	69,757	264,974	100%	264,974

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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80%	26,918	9,494	100%	9,494
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	70,855	100%	70,855
	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
金寨閱山悅府(40, 41號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2023年12月	住宅/商用	建築工程已完成約70%	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10月	住宅	建築工程已完成約70%	156,691	152,551	100%	152,551
明發互聯網產業園	位於山東省淄博市杏園路	2024年10月	商用	建築工程已完成約40%	67,156	100,735	100%	100,735

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
泗陽明發首府	位於江蘇省宿遷市泗陽眾興鎮	2024年12月	住宅/商用	建築工程已完成約55%	103,972	270,632	70%	189,443
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
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%	320,779	568,087	70%	397,661
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	121,555	100%	121,555
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	16,527	100%	16,527
濉陽明發廣場	位於遼寧省瀋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	196,065	100%	196,065
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	55,616	100%	55,616

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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	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	126,555	100%	126,555
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 35%	64,377	85,671	100%	85,671
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 燈科街道	2023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	319,218	100%	319,218
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%	155,858

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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	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	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科坑村幫山鎮	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

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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
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	建築工程已完成約 20%	34,338	87,626	100%	87,626
馬鞍山明博天悅府	博望區博望鎮雨河路與太 行山路交叉口西南角	2023年12月	住宅	建築工程已完成約 20%	32,569	71,122	90%	64,010
小計					8,438,208	12,762,004		11,958,043

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
擁有土地使用權證以供未來發展的物業(附註3)								
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省魏家莊西南部	2023年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
台灣桃園169地塊	位於台灣桃園航空客運圓 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	位於江蘇省句容市南杭北 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
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
小計					1,640,169	2,154,428		1,482,253

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	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)		
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
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	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
淮安明華	淮安開發區明光路東側， 輪審路南側	2025年11月	住宅/商用	空置	38,898	85,576	55%	47,067

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 及可銷售總		本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
南安市2023P04號	南安市梅山鎮芙蓉新城社區	2026年4月	住宅/商用	空置	55,654	126,535	100%	126,535
宿州文錦苑	宿州市埇橋區淮河路與西昌路東南角	2025年9月	住宅	空置	29,098	151,309	100%	151,309
小計					685,307	1,380,749		1,342,240
					15,406,518	19,497,360		17,932,030

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2023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	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	66,690	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	162,651	15至20年	100%
金寨明發城市廣場	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	商用	58,699	2至15年	100%
南京市明道中學	位於江蘇省南京市江北新區雅園路	商用	60,381	6年	100%
明發南京兩岸科技基地	位於海峽兩岸科技工業園區	商用	5,491	3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	租約年期	本集團應佔的物業權益百分比
南京明發新城金融大廈	位於江蘇省南京市浦口區 新城商業街北側	商用	1,176	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	74,094	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%
南京明發悅景園	位於浦口區沿山大道以南， 南工大東側	商用	2,695	1至8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	3,796	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%
泗水水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣龍里路 東側泗州大街以北	商用	7,633	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	15,406	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環橋鎮南	商用	—	3年	100%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區環橋鎮 寺頭村及塘頭村	商用	282,681	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%

管理層討論及分析

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
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	62,131	8至15年	100%
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉禾路與 蓮前路西北側	商用	126,369	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	11,588	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	60,974	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%
			1,540,570		



管理層討論及分析

前景及展望

考慮到全球經濟不明朗，本集團繼續採取審慎的財務政策開展業務。於2023年6月30日，本集團的現金淨額為人民幣4.444億元。

本集團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。本集團已提高銷售佣金率以推高合約銷售額。截至2023年6月30日止六個月，合約銷售較2022年同期增加28.4%至人民幣40.080億元。

財務審閱與分析

截至2023年6月30日止六個月，本集團產生收入約人民幣55.112億元（2022年：約人民幣59.577億元），較2022年同期減少約7.5%。收入減少乃由於向買家交付總建築面積由截至2022年6月30日止六個月的919,611平方米減少至截至2023年6月30日止六個月的805,530平方米及平均售價由截至2022年6月30日止六個月的每平方米人民幣5,835.8元增加至截至2023年6月30日止六個月的每平方米人民幣6,267.1元之淨影響所致。

各分部產生的收入分析如下：

截至下列日期止六個月	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
2023年6月30日	185.9	4,862.4	272.2	176.1	14.6	5,511.2
2022年6月30日	192.8	5,173.9	287.8	129.1	174.0	5,957.6

物業分部所產生收入合共佔本集團收入的91.6%。截至2023年6月30日止六個月的商用分部所產生收入較2022年同期減少3.7%。截至2023年6月30日止六個月的住宅物業分部所產生收入較2022年同期減少6.0%。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2022年6月30日止六個月的905,402.7平方米減至截至2023年6月30日止六個月的785,146.3平方米，及平均售價由截至2022年6月30日止六個月的每平方米人民幣5,714.5元增加至截至2023年6月30日止六個月的每平方米人民幣6,193.0元的淨影響所致。平均售價增加主要由於2023年上半年減少交付安徽省還遷安置房所致。

物業投資及管理分部收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣2.878億元減少5.4%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣2.722億元。

酒店分部產生的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣1.291億元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣1.761億元，增幅為36.4%。酒店收入增加主要由於COVID-19疫情後旅遊業穩步復甦所致。

截至2023年6月30日止六個月的其他分部產生的收入減少91.7%至人民幣14.5百萬元。減少主要由於青陽項目建設收入減少所致。

資本結構

於2023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26.744億元（2022年12月31日：約人民幣28.754億元）。於2023年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣57.3百萬元（2022年12月31日：約人民幣93.7百萬元）。於2023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1.711億元及人民幣21.161億元（2022年12月31日：分別約為人民幣1.711億元及人民幣24.689億元）。於2023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。



管理層討論及分析

財務比率

下表載列有關本集團的主要比率：

	於2023年 6月30日	於2022年 6月30日
毛利率	31.9%	24.0%
經營利潤率	14.7%	12.7%
淨利率	5.6%	4.7%
流動比率	1.1	1.12
總負債與總資產比率	71.5%	73.1%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	12.5%	18.5%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	3.0%	3.7%
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。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣33.070億元(2022年12月31日：約人民幣34.600億元)的投資物業、約人民幣5.528億元(2022年12月31日：約人民幣6.794億元)的樓宇、約人民幣2.631億元(2022年12月31日：約人民幣5.769億元)的土地租賃權益、約人民幣15.604億元(2022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9.230億元(2022年12月31日：約人民幣9.230億元)的發展中物業已抵押，作為本集團銀行信貸融資的擔保。於2023年6月30日，概無現金(2022年12月31日：人民幣3.6百萬元)抵押予銀行，作為建築項目的保證金。

資本承擔

於2023年6月30日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣160.083億元(2022年12月31日：約人民幣186.491億元)，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2023年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣65.405億元(2022年12月31日：約人民幣63.380億元)，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2023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、港元及新台幣，比例分別為92.7%、4.1%及3.2%(2022年12月31日：人民幣及港元分別佔本集團銀行結餘總額99.8%及0.2%)。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97.5%及2.5%(2022年12月31日：人民幣及新台幣分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額96.1%及3.9%)。



企業管治及其他資料

本集團截至2023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2023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2023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2023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。

主要股東

於2023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2023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 ^(附註2)	實益權益	5,086,500,000 (L)	83.47%
陳碧華女士 ^(附註2、3)	受控制公司的權益及 配偶權益	5,100,000,000 (L)	83.70%
黃煥明先生 ^(附註3)	實益擁有人	13,500,000 (L)	0.23%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 根據陳碧華女士於2023年3月28日提交之權益披露，陳碧華女士持有本公司5,100,000,000股股份的權益，包括：
 - (a) 13,500,000股股份由黃煥明先生實益擁有，而黃煥明先生於逝世前為陳碧華女士之配偶；及
 - (b) 5,086,500,000股股份由銀誠有限公司持有。銀誠有限公司由陳碧華女士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，陳碧華女士被視為於該等本公司5,086,500,000股股份中擁有權益。
- (3) 根據陳碧華女士於2023年3月28日提交之權益披露，黃煥明先生已於2022年7月7日逝世。陳碧華女士於黃煥明先生逝世前為其配偶。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，概無人士（本公司董事或最高級行政人員除外）於本公司股份、相關股份及債權證中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的權益登記冊所記錄的任何權益或淡倉。



企業管治及其他資料

董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉

於2023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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

人力資源

於2023年6月30日，本集團僱用3,961名員工，對比於2022年12月31日僱用的員工人數差異不大（2022年12月31日：4,073名員工）。截至2023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1.744億元（2022年同期：約人民幣1.932億元），減少9.7%。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本公司股東（「**股東**」）之間取得平衡。

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2023年6月30日止六個月期間，本集團並無任何重大投資。



企業管治及其他資料

購買、出售或贖回上市證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司已上市證券。

附屬公司重大收購或出售事項

截至2023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2023年6月30日止整個六個月內，本公司已一直遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四第二部份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2023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：

林家禮博士（「**林博士**」）獲委任為新火科技控股有限公司（股份代號：1611）獨立非執行董事，自2023年4月起生效。林博士辭任(i) Beverly JCG Ltd.（股份代號：VFP，前稱JCG Investment Holdings Ltd.）獨立非執行董事，自2023年4月起生效；及(ii) TMC Life Sciences Berhad（股份代號：0101，於馬來西亞證券交易所上市）獨立非執行董事，自2023年5月起生效。

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2023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

2023年8月25日

簡明綜合中期財務報表

簡明綜合中期損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,511,227	5,957,673
銷售成本		(3,755,691)	(4,530,337)
毛利		1,755,536	1,427,336
投資物業的公允值(虧損)/收益		(183,924)	87,923
其他收入及其他虧損	14	(169,434)	(138,917)
金融資產撥回/(撥備)減值虧損淨額		30,829	(44,070)
銷售及市場推廣成本		(318,493)	(213,558)
一般及行政開支		(305,301)	(361,181)
經營利潤		809,213	757,533
融資收入	16	12,393	14,494
融資成本	16	(816)	(1,420)
融資收入 — 淨額	16	11,577	13,074
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(11,188)	(35,898)
— 合營企業		6,225	301
		(4,963)	(35,597)
扣除所得稅前利潤	15	815,827	735,010
所得稅開支	17	(507,466)	(457,664)
期內利潤		308,361	277,346
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		343,818	316,809
非控股權益		(35,457)	(39,463)
		308,361	277,346
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣分)			
— 基本	19	5.6	5.2
— 攤薄	19	5.6	5.2

簡明綜合中期其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	308,361	277,346
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	3,924	(114)
期內全面收益總額	312,285	277,232
應佔期內全面收益總額		
本公司權益持有人	347,742	316,695
非控股權益	(35,457)	(39,463)
	312,285	277,232

簡明綜合中期財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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		3,077,695	3,168,465
投資物業		13,867,000	14,231,900
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,843,178	1,874,406
合營企業投資		2,019,162	2,012,937
遞延所得稅資產		321,417	334,561
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	283,726	271,945
		21,474,190	21,956,226
流動資產			
發展中物業		19,728,711	20,216,278
持有作銷售的已完成物業		19,842,365	19,882,658
存貨		71,898	52,017
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	3,986,062	3,766,439
合約成本		325,568	317,401
預繳所得稅		597,051	678,744
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		583,918	599,451
應收非控股權益款項	8	708,503	748,492
受限制現金	9	57,289	93,704
現金及現金等價物		2,674,435	2,875,412
		48,575,800	49,230,596
資產總值		70,049,990	71,186,822

簡明綜合中期財務狀況表


於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022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	13	21,949,597	21,289,456
合約負債		9,795,291	11,726,600
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		7,813,158	7,966,288
應付非控股權益款項		550,784	450,220
應繳所得稅		3,888,068	3,688,293
借款	11	171,139	171,139
租賃負債		2,889	4,904
		44,170,926	45,296,900
流動資產淨值		4,404,874	3,933,696
資產總值減流動負債		25,879,064	25,889,922
非流動負債			
遞延政府補助		1,083,104	1,090,059
借款	11	2,116,145	2,468,932
遞延所得稅負債		2,702,904	2,708,749
租賃負債		5,629	6,380
		5,907,782	6,274,120
負債總額		50,078,708	51,571,020
資產淨值		19,971,282	19,615,802
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	10	536,281	536,281
儲備		17,794,326	17,446,584
		18,330,607	17,982,865
非控股權益		1,640,675	1,632,937
權益總額		19,971,282	19,615,802

簡明綜合中期權益變動表

截至2023年6月30日止六個月


	本公司權益持有人應佔			總計
	股本及儲備		非控股權益	
	股本	儲備		非控股權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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/(虧損)	—	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	—	(1,025)	(7,975)	(9,000)
於2022年6月30日的結餘(未經審核)	536,281	17,718,005	1,472,810	19,727,096
於2023年1月1日的結餘(經審核)	536,281	17,446,584	1,632,937	19,615,802
全面收益				
期內利潤/(虧損)	—	343,818	(35,457)	308,361
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	3,924	—	3,924
期內全面收益總額	—	347,742	(35,457)	312,285
與擁有人之交易				
非控股權益向附屬公司注資	—	—	40,909	40,909
收購附屬公司	—	—	2,286	2,286
於2023年6月30日的結餘(未經審核)	536,281	17,794,326	1,640,675	19,971,282



簡明綜合中期現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生／(所用)的現金淨額	187,218	(314,617)
投資活動產生／(所用)的現金淨額	33,848	(43,198)
融資活動所用的現金淨額	(336,729)	(12,006)
匯率變動對現金的影響	(85,314)	(80,907)
現金及現金等價物的減少淨額	(200,977)	(450,728)
期初現金及現金等價物	2,875,412	3,665,916
期末現金及現金等價物	2,674,435	3,215,188



簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

1 一般資料

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

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

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

除另有指明外，簡明綜合中期財務報表以人民幣千元為呈列單位。

2 主要會計政策概要

編製基準

截至2023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2022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：

- 會計政策的披露（香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本））；
- 會計估計的定義（香港會計準則第8號（修訂本））；
- 與單項交易產生的資產和負債相關的遞延稅項（香港會計準則第12號（修訂本））；及
- 國際稅務改革 — 第二支柱模型規則（香港會計準則第12號（修訂本））。



簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

3 重要會計估計及判斷

編製中期財務報表需要管理層作出影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的報告金額的判斷、估計及假設。實際業績或會有異於該等估計。

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的關鍵來源與本公司就截至2022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2023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2023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	185,890	4,862,410	176,142	272,155	14,630	—	5,511,227
收入	185,890	4,862,410	176,142	272,155	14,630	—	5,511,227
經營利潤/(虧損)	48,177	1,064,859	(12,170)	(70,166)	(221,487)	—	809,213
融資收入 — 淨額							11,577
分佔聯營公司業績	3	(386)	—	(3,202)	(7,603)	—	(11,188)
分佔合營企業業績	(1)	6,012	—	214	—	—	6,225
扣除所得稅前利潤							815,827
所得稅開支							(507,466)
期內利潤							308,361
其他分部資料							
資本及物業發展開支	1,013,065	2,369,475	589	6,399	9,557	—	3,399,085
物業、廠房及設備折舊	5,930	35,606	19,401	612	129	—	61,678
發展中物業項下的 使用權資產折舊	—	16,919	—	—	—	—	16,919
投資物業的公允價值虧損	—	—	—	183,924	—	—	183,924

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023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2023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	11,697,003	77,337,987	2,162,846	13,994,251	22,285,207	(62,248,662)	65,228,632
聯營公司	—	257,183	—	1,288,437	297,558	—	1,843,178
合營企業	7,135	65,155	—	1,946,872	—	—	2,019,162
	11,704,138	77,660,325	2,162,846	17,229,560	22,582,765	(62,248,662)	69,090,972
未分配：							
遞延所得稅資產							321,417
預繳所得稅							597,051
其他金融資產							40,550
資產總值							70,049,990
分部負債	7,067,411	87,859,552	118,705	1,965,518	6,437,928	(62,248,662)	41,200,452
未分配：							
遞延所得稅負債							2,702,904
借款							2,287,284
應繳所得稅							3,888,068
負債總額							50,078,708

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023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2023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	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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
香港財務報告準則第15號項下的 客戶合約收入：		
• 物業發展 — 商用	185,890	192,799
• 物業發展 — 住宅	4,862,410	5,173,888
• 酒店	176,142	129,127
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	84,509	89,622
• 所有其他分部	14,630	174,049
	5,323,581	5,759,485
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	187,646	198,188
	5,511,227	5,957,673

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

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

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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2023年6月30日止六個月及截至2022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2023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2023年6月30日止六個月

7 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	583,872	576,272
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(a))	(494,077)	(514,202)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(b))	89,795	62,070
其他應收賬款及預付款項	3,910,560	3,718,662
	4,000,355	3,780,732
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(c))	(14,293)	(14,293)
即期部分	3,986,062	3,766,439

於2023年6月30日及2022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2023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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初結餘	514,202	484,069
期內(撥回)/撥備減值虧損淨額	(20,125)	30,133
期末結餘	494,077	514,202

(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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	28,459	19,288
90日以上及1年內	35,646	18,859
1年以上及2年內	25,690	23,923
	89,795	62,070

(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。

8 應收非控股權益款項

該結餘主要包括下列各項：

- (i) 根據相關項目合作協議的條款，按若干集團附屬公司的非控股股東於相關附屬公司的股權比例分派的盈餘資金。盈餘資金於項目完成前產生並分派予非控股股東。當相關項目完成後，向非控股股東支付的股息將與應收非控股股東款項互相抵銷；及
- (ii) 應收一名非控股股東貸款。

除於2023年6月30日一筆應收非控股權益西安工恆置業有限公司的款項人民幣102,751,000元（該款項按年利率7.15%（2022年12月31日：7.15%）計息、無抵押及可按要求收回）（2022年12月31日：人民幣102,751,000元）外，其餘結餘為無抵押、免息及於催繳時償還，且屬非貿易性質。

9 受限制現金

於2023年6月30日，本集團沒有現金（2022年12月31日：人民幣3,600,000元）存於銀行受到限制，以為借款提供擔保抵押。

於2023年6月30日，本集團於若干銀行的約人民幣56,895,000元及人民幣394,000元（2022年12月31日：人民幣88,574,000元及人民幣1,530,000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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

10 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2022年1月1日、 2022年12月31日及 2023年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2022年1月1日、 2022年12月31日及 2023年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

11 借款

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	2,287,284	2,640,071
減：須於一年內償還的款項	(171,139)	(171,139)
	2,116,145	2,468,932
計入流動負債的借款		
長期有抵押借款的即期部分	171,139	171,139
合計	2,287,284	2,640,071



簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

12 已抵押資產

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	552,821	679,421
發展中物業	923,015	923,015
發展中物業項下的土地使用權	263,122	576,941
投資物業	3,307,00	3,460,000
	6,606,374	7,199,793

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

13 貿易及其他應付賬款

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款(附註)	14,648,604	14,630,680
其他應付賬款	7,061,640	6,451,221
其他應繳稅項	239,353	207,555
	21,949,597	21,289,456

附註：

貿易應付賬款於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	3,295,155	4,147,911
90日以上及一年內	7,270,178	6,213,309
一年以上	4,083,271	4,269,460
	14,648,604	14,630,680

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

14 其他收入及其他虧損

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	391	71,344
匯兌虧損淨額	(116,638)	(189,027)
出售投資物業虧損	(38,117)	—
雜項	(15,070)	(21,234)
	(169,434)	(138,917)

15 所得稅前利潤

所得稅前利潤經扣除下列各項後得出：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	174,431	193,246
核數師酬金	1,988	1,785
慈善捐款	20	20
物業、廠房及設備折舊	61,678	78,094
發展中物業項下的使用權資產折舊	16,919	15,615
已售物業成本	3,448,677	4,095,825
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	26,617	36,333
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	49,907	56,493
短期租賃開支	1,369	1,924
酒店經營開支	133,892	111,350

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

16 融資收入及成本

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
一 銀行存款及向一名關連方貸款的利息收入	12,393	14,494
借款利息開支	43,396	98,885
租賃負債利息開支	816	1,420
減：資本化利息	(43,396)	(98,885)
融資成本	(816)	(1,420)
融資收入淨額	11,577	13,074

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

17 所得稅開支

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	203,871	250,971
— 中國土地增值稅	232,310	107,830
	436,181	358,801
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	38,888	63,130
— 中國預扣所得稅	32,397	35,733
	71,285	98,863
	507,466	457,664


(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2023年6月30日止六個月在香港並無估計應課稅利潤(2022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%(2022年同期：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2023年6月30日止六個月

17 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。

18 股息

本公司董事會(「董事會」)不建議派付任何截至2023年6月30日止六個月的中期股息(2022年同期：無)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

19 每股盈利

基本及攤薄

截至2023年及2022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2023年及2022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普通股，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	2023年 6月30日 (未經審核)	2022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)	343,818	316,809
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)	5.6	5.2

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

20 或然負債

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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))	6,540,511	6,338,044
就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))	629,952	641,514
就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保 (附註(c))	67,500	73,500
	7,237,963	7,053,058

附註：

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

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

20 或然負債(續)

附註：(續)

- (b) 於2023年6月30日及2022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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	629,952	641,514

- (c) 於2023年6月30日及2022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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
無錫市悅尚奧萊有限責任公司	67,500	73,500

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

21 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	15,364,336	17,941,745
— 土地使用權	643,916	707,391
	16,008,252	18,649,136

22 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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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
來自一家合營企業的租金收入	25,505	25,423

簡明綜合中期財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

22 關連方交易(續)

(b) 主要管理人員酬金

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	4,116	4,346
退休計劃供款	8	8
	4,124	4,354

23 批准簡明綜合中期財務報表

董事會已於2023年8月25日批准及授權刊發載於第39至68頁的簡明綜合中期財務報表。