



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

中期報告 2019





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	39
簡明綜合中期財務報表	
• 簡明綜合損益表	49
• 簡明綜合其他全面收益表	50
• 簡明綜合財務狀況表	51
• 簡明綜合權益變動表	53
• 簡明綜合現金流量表	54
• 簡明綜合中期財務報表附註	55



董事會

執行董事

黃慶祝先生
黃連春先生
黃麗水先生
劉煜煒先生

非執行董事

黃煥明先生(主席)

獨立非執行董事

劉建漢先生
朱健宏先生
林家禮博士
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
林家禮博士

提名委員會

黃煥明先生(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
黃煥明先生

風險管理委員會

陳成禮先生(委員會主席)
劉建漢先生
林家禮博士

授權代表

黃煥明先生
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

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

公司資料

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

主要證券過戶及登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited

4th Floor, Royal Bank House

24 Shedden Road, George Town

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

香港證券過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

普衡律師事務所

香港

中環

花園道1號

中銀大廈21-22樓

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

中環干諾道中111號

永安中心25樓

未經審核 截至6月30日止六個月

	2019年	2018年	減少百分比
收入(人民幣百萬元)	4,118.9	6,518.0	(36.8%)
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	418.3	698.5	(40.1%)
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	6.9	11.5	(40.0%)

明發集團(國際)有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)謹此宣告本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2018年同期的比較金額。

管理層討論及分析

業績

截至2019年6月30日止六個月，本集團未經審核的綜合收益減少36.8%至約人民幣41.189億元（2018年同期：約人民幣65.180億元）。

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4.183億元（2018年同期：約人民幣6.985億元），較2018年同期下降40.1%。

截至2019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6.9分（2018年同期：每股人民幣11.5分），較2018年同期下降40.0%。

董事會不建議派付截至2019年6月30日止六個月的中期股息（2018年6月30日：零）。

行業回顧

2019年上半年，「住房不炒樓」的原則在中國依然適用，並預期會於2019年下半年延續。整體房地產市場在成交額及價值方面維持穩定。長江三角洲持續開發，帶動了區內部分城市，表現更勝部分主要城市。預期此等政策對房地產市場健康發展實屬必要。

業務回顧

銷售及收益

截至2019年6月30日止六個月的未經審核綜合收益約為人民幣41.189億元（2018年同期：約人民幣65.180億元），降幅為36.8%。收益下降的原因是向買家交付總建築面積由2018年的734,342平方米減少至2019年的547,359平方米所致。

截至2019年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣12.691億元（2018年同期：約人民幣16.186億元），減少21.6%，主要由於收益減少所致。

投資物業的公允值收益減少69.3%至約人民幣2.200億元（2018年同期：約人民幣7.156億元）。收益主要來自截至2019年6月30日止六個月出租並分類為投資物業的總建築面積增加73,499平方米。

截至2019年6月30日止六個月產生其他虧損約人民幣37.9百萬元（2018年同期：約人民幣0.982億元）。此變動乃主要由於2019年以美元計幣的離岸貸款因貨幣換算產生滙兌虧損減少所致。

截至2019年6月30日止六個月，銷售及市場推廣成本約為人民幣2.256億元，較2018年減少約16.3%（2018年同期：約人民幣2.696億元）。減少主要由於銷售減少導致銷售佣金減少所致。

截至2019年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣3.042億元，較2018年增加約5.4%（2018年同期：約人民幣2.885億元）。

截至2019年6月30日止六個月，融資收入減少6.7%至約人民幣50.3百萬元（2018年同期：約人民幣0.539億元）。減少主要由於2019年現金結餘較2018年有所減少。

基於上述因素，截至2019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4.183億元（2018年同期：約人民幣6.985億元），較2018年同期下降40.1%。

就截至2019年6月30日止六個月已確認銷售房產而言，本集團實現的每平方米（「**平方米**」）平均售價（「**平均售價**」）為人民幣7,047.8元，較2018年同期的每平方米人民幣8,550.4元減少17.6%。2019年平均售價下降主要由於交付位於烏江的物業平均售價較2018年交付位於南京的物業低所致。

合約銷售

於2019年上半年，本集團已實現合約銷售額約人民幣53.173億元（2018年同期：約人民幣96.050億元）。於回顧期間的合約銷售平均售價下降12.3%至每平方米人民幣8,382元（2018年同期：每平方米約人民幣9,558.0元）。

管理層討論及分析

分部資料

有關各分部收入的分析如下：

截至下列日期止六個月	物業投資及					總計
	商用物業	住宅物業	管理收入	酒店	其他	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
2019年6月30日	363.3	3,494.3	149.5	110.0	1.8	4,118.9
2018年6月30日	87.6	6,191.4	125.4	108.6	5.0	6,518.0

商用及住宅物業的收入下降主要由於向買家交付的總建築面積由截至2018年6月30日止六個月的734,342.4平方米減少至截至2019年6月30日止六個月的547,359.7平方米。

預售物業

於2019年6月30日，本集團已預售但未向買家交付的累計應佔總建築面積為2,958,035平方米（於2018年12月31日為2,685,253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如下：

城市	物業	本集團的 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%	293,798
池州	桃源名著	100%	61,442
池州	桃源香頌	100%	77,121
當涂	桃源熙岸	100%	35,185
廣安	廣安明發商業廣場	100%	52,462
廣安	廣安明發財富中心	100%	54,094
含山	桃源觀邸	100%	59,222
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,946
淮安	淮安明發商業廣場	100%	18,778
淮安	金色水岸	100%	47,354
惠州	惠州明發高榜新城	80%	21,942
金寨	明發城市之光	100%	37,602
金寨	金寨閱山悅府	100%	50,937
金寨	金寨明發城市廣場	100%	235,334

城市	物業	本集團的 權益	應佔預售總建 築面積 (平方米)
來安	明發北站中心	100%	31,496
來安	明發北站新城	70%	85,667
馬鞍山	和城首府	100%	12,743
馬鞍山	明發明博小鎮	100%	111,506
南京	南京榮里	51%	25,808
南京	南京明發香山郡	100%	30,325
南京	南京明發商業廣場	100%	30,547
南京	明弘新星悅城	40%	33,318
南京	南京明發閔山悅府	100%	56,779
南京	南京明發財富中心	100%	120,221
平涼	平涼明發歐洲城	60%	25,932
全椒	桃源府邸	70%	22,879
全椒	桃源觀瀾	70%	36,740
全椒	桃源新城	100%	93,713
泉州	泉州明發華昌城	100%	39,681
山東	山東淄博世界貿易中心	100%	80,415
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	86,506
泗洪	水韻桃源	100%	96,752
泰州	泰州明發城市綜合體	100%	130,884
蕪湖	春谷熙岸	100%	102,338
烏江	烏江明發江灣新城	100%	320,676
廈門	中澳城大廈	51%	11,948
廈門	廈門明發商業廣場	70%	15,846
漳州	漳浦2017SG15	100%	12,634
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	122,347
鎮江	鎮江錦繡銀山	100%	65,212
淄博	桃花源著	100%	23,400
其他			66,505
總計			2,958,035

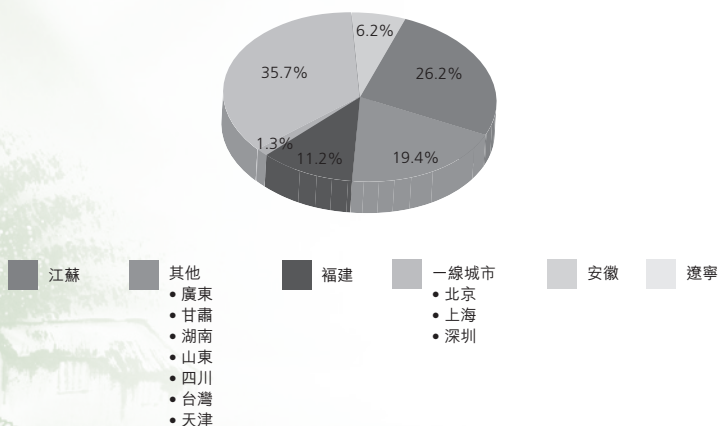
管理層討論及分析

土地儲備概要

於2019年6月30日，本集團應佔土地儲備下降4.9%至約21.3百萬平方米（於2018年12月31日約為22.4百萬平方米），合共包括120個項目（於2018年12月31日為116個項目）。

	項目數目	應佔總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	32	2.5
發展中項目	60	14.5
未來發展項目	28	4.3
總計	120	21.3

按省份劃分的總土地儲備（於2019年6月30日）



下表概述本集團於2019年6月30日的土地儲備詳情：

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 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	450	100%	450
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖里區 江頭居住區	2004年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	5,529	1,287	100%	1,287
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區 呂嶺路環湖里大道南	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	13,809	100%	13,809
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	5,527	100%	5,527
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	25,734	70%	18,014
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	4,776	100%	4,776

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (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	58,565	100%	58,565
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台 區丁壩路與玉蘭路的交 匯處	2010年12月	商用／寫字樓／ 酒店	已完成	182,588	112,186	100%	112,186
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區 堰橋鎮寺頭村及 塘頭村	2011年12月	住宅／商用／ 酒店	已完成	216,643	436,085	70%	305,260
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區 四里河路與礄山路交匯 處東北角	2011年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	已完成	176,698	186,476	100%	186,476
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區 連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	223,343	100%	223,343
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	70,036	100%	70,036
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨區	2012年6月	住宅／商用	已完成	27,065	11,726	100%	11,726
廈門明發半島祥灣	位於福建省翔安區翔安大 道東面	2012年12月	住宅／商用	已完成	104,380	13,345	100%	13,345
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路 以東、水仙大街以北、 六號路以西、新浦路 以南	2013年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	已完成	223,589	237,615	100%	237,615

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 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裡區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	136,972	100%	136,972
淮安明發商業廣場(C期)	位於江蘇省淮安市威海東路	2014年12月	住宅	已完成	51,345	10,506	100%	10,506
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	7,345	100%	7,345
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	164,903	100%	164,903
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	71,703	40%	28,681
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	217,723	100%	217,723
金寨明發城市廣場(D地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2017年12月	住宅／商用	已完成	62,885	57,881	100%	57,881
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	104,823	100%	104,823

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 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	231,067	100%	231,067
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	112,469	100%	112,469
南京夢幻家	位於江蘇省南京市雨花台 經濟開發區	2018年7月	住宅	已完成	58,914	41,749	51%	21,292
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	103,431	100%	103,431
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	12,393	100%	12,393
深圳明發光明軒	位於深圳光明新區田寮玉 律片區	2018年12月	商用	已完成	4,109	9,133	100%	9,133
南京明發悅景園(G07)	位於浦口區沿山大道以 南，南工大東側	2018年10月	商用	已完成	31,455	38,509	100%	38,509
小計					3,662,641	2,737,915		2,535,891

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (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	2019年12月	住宅／商用／酒店	總建築面積246,245平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積158,433平方 米將於2019年12月完 成	296,702	193,027	100%	193,027
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳 南路	2020年12月	商用	建築工程已完成約90%	133,110	266,335	100%	266,335
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義 開發區	2019年12月	住宅／商用	總建築面積280,040平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積26,070平方 米將於2019年12月完 成	61,222	171,162	100%	171,162
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	2019年12月	住宅	總建築面積196,412平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積25,120平方 米將於2019年12月完 成	158,238	4,888	100%	4,888
泰州明發國際商業 廣場 (一期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年12月	住宅／商用	總建築面積417,064平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積361,737平方 米將於2020年12月完 成	292,487	356,376	100%	356,376
泰州明發國際商業廣 場 (二期)	位於江蘇省泰州高港區	2020年10月	住宅	總建築面積214,896平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積30,791平方 米將於2020年10月完 成	237,075	245,687	100%	245,687

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (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 山鎮坑村	2020年12月	住宅／商用	總建築面積220,683平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積18,538平方 米將於2020年12月完 成	78,622	235,291	100%	235,291
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	2019年12月	商用	總建築面積39,459平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積121,079平方 米將於2019年12月完 成	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	2021年12月	住宅	建築工程已完成約75%	117,594	122,163	60%	73,298
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣 星城鎮	2021年12月	住宅／商用	總建築面積74,461平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積843,189平方 米將於2021年12月完 成	285,594	798,406	100%	798,406
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西 站	2020年12月	住宅	建築工程已完成約70%	332,335	708,157	80%	566,526
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	總建築面積244,877平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積10,484平方 米將於2019年12月完 成	115,876	111,074	100%	111,074

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
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	2021年12月	商用	總建築面積145,222平方米 已於2019年6月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積224,325平方米將於2021年12月完成	209,048	369,238	100%	369,238
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	2019年12月	商用／寫字樓	總建築面積251,527平方米 已於2019年1月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積281,756平方米將於2019年12月完成	56,694	512,424	100%	512,424
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	總建築面積200,563平方米 已於2019年6月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積175,483平方米將於2019年12月完成	132,937	19,567	51%	9,979
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12月	住宅／商用	總建築面積269,628平方米 已於2019年6月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積440,275平方米將於2019年12月完成	298,289	508,251	100%	508,251
烏江明發江灣新城（二期）	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	總建築面積372,909平方米 已於2019年6月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積1,022,575平方米將於2021年12月完成	489,567	1,132,976	100%	1,132,976
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2021年12月	住宅／商用	總建築面積167,587平方米 已於2019年6月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積658,913平方米將於2021年12月完成	276,120	745,881	100%	745,881

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
廣安明發商業廣場 (GC 2013-45 地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2020年12月	住宅／商用	總建築面積152,222平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積230,470平方 米將於2020年12月完 成	76,153	382,692	100%	382,692
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	2021年12月	住宅／商用	總建築面積173,743平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積445,215平方 米將於2021年12月完 成	147,371	449,889	100%	449,889
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋北新區道義 經濟開發區	2021年12月	住宅／商用	總建築面積88,339平方米 已於2019年6月獲授予 竣工驗收證書。餘下總 建築面積373,733平方 米將於2021年12月完 成	154,024	438,437	100%	438,437
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	2021年6月	住宅	建築工程已完成約50%	63,127	189,381	100%	189,381
中澳城大廈	位於福建省廈門翔安區南	2019年12月	商用	建築工程已完成約50%	11,870	98,104	51%	50,033
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	總建築面積67,864平方米 已於2018年12月獲授 予竣工驗收證書。餘下 總建築面積372,411平 方米將於2019年12月 完成	111,142	162,164	100%	162,164

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2019年12月	住宅／商用	建築工程已完成約50%	101,504	171,950	100%	171,950
南京明發閔山悅府	位於江蘇省南京浦口區江浦街道工業大學大道與花卉大道夾角處	2019年12月	住宅	建築工程已完成約70%	72,280	79,508	100%	79,508
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	總建築面積21,702平方米已於2019年6月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積219,092平方米將於2019年12月完成	109,452	237,913	100%	237,913
明弘新星悅城	位於江蘇省南京沿高新技術產業開發區的街道	2022年11月	商用	建築工程已完成約50%	27,428	82,283	40%	32,913
桃園公館	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年3月	住宅	總建築面積30,623平方米已於2019年6月獲授予竣工驗收證書。餘下總建築面積9,913平方米將於2019年12月完成	18,099	21,254	100%	21,254
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2021年6月	住宅	建築工程已完成約50%	99,943	159,909	100%	159,909
泗洪的新項目 2017-A04	位於江蘇省宿遷市泗洪縣藤蘭里路東側泗州大街以北	2020年3月	住宅／商用	建築工程已完成約40%	84,200	193,660	100%	193,660
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40%	289,236	336,769	100%	336,769

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣姑孰鎮	2020年12月	住宅／商用	建築工程已完成約45%	24,439	39,103	100%	39,103
桃源觀邸	位於安徽省含山縣陶庵路南側	2020年12月	住宅	建築工程已完成約45%	43,868	74,576	100%	74,576
烏江明發江灣新城 (三期)	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	613,287	1,665,440	100%	1,665,440
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市高新技術產業開發區軟件服務中心	2021年12月	商用	建築工程已完成約30%	62,015	356,997	100%	356,997
桃源香頌	位於安徽省池州市東至縣城北新區	2020年6月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	36,590	62,202	100%	62,202
桃源府邸	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	建築工程已完成約30%	66,262	189,320	70%	132,524
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2020年4月	住宅	建築工程已完成約30%	55,481	118,889	70%	83,222
明發北站新城	位於來安縣汊河鎮長江路 西側	2020年1月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	65,335	163,337	70%	114,336
廣安明發財富中心	位於四川省廣安市廣安區濱江路	2021年12月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	76,363	212,342	100%	212,342
漳浦的新項目 2017SG15	位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮後蔡村	2022年5月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	46,885	204,457	100%	204,457

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
蕪湖的新項目FT1714	位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區	2022年5月	住宅	建築工程已完成約30%	64,607	129,214	100%	129,214
南京浦口的新項目 2014GY04、 2016GY020	位於江蘇省南京浦口區海 峽兩岸科技工業園區	2021年2月	工業	建築工程已完成約30%	119,564	95,652	100%	95,652
明發北站中心	位於安徽省來安縣汧河鎮	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完成約50%	69,757	132,699	100%	132,699
明發北站新城	位於安徽省來安縣汧河鎮	2021年6月	住宅	建築工程已完成約50%	66,350	383,664	70%	268,565
和城首府	位於安徽省馬鞍山市歷 陽鎮	2021年1月	住宅	建築工程已完成約50%	26,918	53,835	100%	53,835
明發湖光山色一號	位於安徽省馬鞍山市 香泉鎮	2020年5月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	68,688	82,426	100%	82,426
明發湖光山色一號	位於安徽省馬鞍山市 香泉鎮	2020年5月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	63,674	76,409	100%	76,409
南京六合的新項目 2017G68	位於江蘇省南京市六合區 金牛湖街道	2020年10月	住宅	建築工程已完成約30%	34,330	68,661	51%	35,017
金寨聞山悅府	位於安徽省合肥市金寨縣 梅山鎮新市區	2021年6月	住宅／商用	建築工程已完成約30%	133,332	252,883	100%	252,883

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
南京浦口的新項目 G01	位於江蘇省南京市江北新 區星火路公交站	2022年11月	商用／寫字樓	建築工程已完成約20%	7,025	21,145	40%	8,458
南京浦口的新項目 G22	位於江蘇省南京浦口區江 浦街道浦珠路	2020年12月	商用	空置	26,530	66,325	100%	66,325
南京浦口的新項目 G30	位於浦口區南工大以北， 沿山大道以南	2020年6月	商用	空置	32,843	59,117	100%	59,117
桃花源著（一期）	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	空置	75,474	135,853	100%	135,853
明發互聯網產業園 一期	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	商用	空置	32,415	48,623	100%	48,623
四陽明發首府2013E1 地塊	位於江蘇省宿遷市四陽眾 興鎮	2021年12月	住宅／商用	空置	64,173	320,865	70%	224,606
金牛湖的新項目 TP201813-3	位於安徽省天長市金牛湖 新區史河以東，映山江 大道以北	2021年10月	住宅／商用	空置	48,073	96,145	100%	96,145
星悅城	位於江蘇省徐州，豐縣 西環路東，中央大道 北，西城路西	2021年12月	住宅／商用	空置	102,069	255,172	70%	178,620

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
明發城市之光 JZB- GT-2018-37	位於安徽省金寨現代產業園	2021年3月	住宅／商用	空置	43,995	131,986	100%	131,986
小計					7,161,460	15,154,708		14,381,478
擁有土地使用權證以供未來發展的物業(附註3)								
南京明發傢俱城	位於江蘇省南京市浦口區泰山街道黃姚村	2021年6月	工業	空置	41,434	103,585	100%	103,585
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省西南部的魏家莊	2021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	2021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	2021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	2021年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開發區	2021年6月	住宅／商用	空置	119,154	238,308	100%	238,308
瀋陽明發綜合科技園	位於遼寧省瀋陽於洪區造化街	2021年12月	住宅	空置	235,526	423,948	100%	423,948
連雲港的新項目 2017G04	位於江蘇省連雲港青口鎮銀灘路東側	2021年4月	住宅	空置	50,458	75,687	100%	75,687

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
馬鞍山明浦的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	工業	空置	31,258	46,888	100%	46,888
馬鞍山明林的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2021年4月	住宅／商用／工業	空置	123,223	211,755	100%	211,755
四陽明發首府2013E2地塊	位於江蘇省宿遷市四陽眾興鎮	2021年12月	住宅／商用	空置	39,799	198,995	70%	139,297
桃花源著(二期)	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	住宅	空置	81,217	146,191	100%	146,191
明發互聯網產業園二期	位於山東省淄博市杏園路	2022年10月	商用	空置	34,741	52,112	100%	52,112
句容的新項目 2018-J2-1-15 地塊	位於江蘇省句容市寧杭北路以東赤崗路以西	2022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	2021年5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	2021年4月	商用	空置	9,265	13,898	49%	6,810
句容的新項目 2017-2-1-15	位於江蘇省句容市寶華鎮	2021年4月	住宅	空置	8,378	20,945	51%	10,682
明發城市之光 JZB- GT-2018-38	位於安徽省金寨現代產業園	2021年3月	住宅	空置	63,421	139,527	100%	139,527

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
明博悅城	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2021年11月	住宅／商用	空置	67,600	121,680	100%	121,680
定遠的新項目 CR2018-20	位於安徽省池州市定遠鎮靠山路	2022年10月	住宅	空置	69,333	138,666	100%	138,666
定遠的新項目 CR2018-21	位於安徽省池州市定遠鎮威靈光大道南側	2022年10月	商用／寫字樓	空置	24,439	146,636	100%	146,636
定遠的新項目豐縣 (2016-30, 2016-32, 2016-33, 2016-34)	位於江蘇省徐州市豐縣西環路東，中央大道北，西城西路	2022年12月	住宅／商用	空置	213,380	533,450	70%	373,415
小計					2,782,564	4,515,680		3,606,421

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	2022年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
漳州龍海開發廣場 (2011G16， 2012G13， 2012G14三期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2022年12月	住宅	空置	105,188	315,564	100%	315,564
康養小鎮	位於安徽省金寨將軍路	2021年9月	住宅／商用	空置	64,539	103,263	100%	103,263
海南的新項目A-05	位於海南省海口，海口綜合保稅區	2021年1月	工業	空置	57,600	57,600	100%	57,600

管理層討論及分析

物業名稱	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)	概約可租賃 及可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 的權益	應佔 總建築面積 (平方米)
海南的新項目	位於海南省海口，海口綜合保稅區	2021年1月	工業	空置	53,369	53,369	100%	53,369
淮安新沂的新項目	位於江蘇省徐州，新沂北京東路以北，錢江路以東	2022年10月	商用	空置	46,548	88,000	60%	52,800
小計					350,028	710,094		674,894
總計					13,956,693	23,118,397		21,021,870

附註：

1. 已完成物業指已於2019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2019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2019年6月30日主要持作投資物業詳情：

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	與租戶訂立 租約年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商業	61,108	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	商業	70,742	建設中	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	商業	155,913	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	商業	55,105	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	辦公	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	商業	52,868	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	商業	135,436	10至15年	100%
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%

管理層討論及分析

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	與租戶訂立 租約年期	本集團應佔的 物業權益 百分比
泰州明發國際商業廣場	位於江蘇省泰州高港區	商業	6,355	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	商業	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	商業	733	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	商業	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	商業	1,123	5至6年	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖裡五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶	商業	46,782	3年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8至15年	100%

管理層討論及分析

物業名稱	位置	現時用途	應佔 總建築面積 (平方米)	與租戶訂立 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	商業	113,379	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	商業	58,860	15年	100%
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路南	商業	112,416	12至19年	100%
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	商業	2,859	15.5年	100%
總計			1,059,308		

管理層討論及分析

收購框架協議

於2019年6月30日，本集團與多個中國地方政府機關就不同城市及地點的多個城市重建及重新發展計劃進行接觸以後，已訂立10項未完成諒解備忘錄（「**諒解備忘錄**」）。所有諒解備忘錄於2013年或之前簽訂。該等諒解備忘錄並無法律約束力，故概不保證本集團於簽訂有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄僅詳列訂約各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據中國相關規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，從中國政府機關獲得有關土地的土地使用權。即使如此，本公司認為此舉可以讓本集團與相關中國政府機關建立更緊密的戰略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。該等諒解備忘錄及相關項目的概要詳列如下：

項目名稱	位置	諒解備忘錄 日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(附註)
淮安明發國際工業原料城和明發國際城	江蘇省淮安市	2007年 11月28日	666,670	1,180,219	(1)
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	2010年 1月28日	912,005	2,000,000	(2)
瀋陽商住綜合項目	遼寧省瀋陽市	2010年 1月28日	142,800	714,000	(3)
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	2010年 10月20日	427,332	1,281,996	
江蘇泰州明發城市綜合體項目	江蘇省泰州市	2010年 12月22日	1,466,674	3,666,685	(4)
瀋陽明發綜合科技園	遼寧省瀋陽市	2011年 9月23日	1,344,007	1,830,000	(5)
南京軟件園啟動區項目	江蘇省南京市	2012年 1月14日	220,001	800,000	

項目名稱	位置	諒解備忘錄 日期	地盤面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	(附註)
南京紫金(浦口)科技創業特區 2#地塊項目	江蘇省南京市	2012年 10月9日	200,001	800,000	
南京軟件谷科技城項目	江蘇省南京市	2012年 12月6日	106,667	373,335	(6)
安徽和縣明發烏江新城	安徽省馬鞍山市	2013年 4月28日	2,000,010	7,000,035	(7)
總計			7,486,167	19,646,270	

附註：

- (1) 根據2007年11月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年及2011年收購3幅土地。該等土地分別位於淮安威海東路、深圳南路及廣州東路。總土地面積及總建築面積分別約為184,455平方米及約420,370平方米。
- (2) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購1幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為154,024平方米及約462,072平方米。
- (3) 根據2010年1月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已於2010年收購2幅土地。該土地位於瀋陽市瀋北新區道義開發區。總土地面積及總建築面積分別約為61,222平方米及約306,110平方米。
- (4) 根據2010年12月22日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購5幅土地。該等土地的其中一幅位於泰州馬廠中溝西側及環港大道南側，另一幅位於泰州環港大道南側及刁東中溝東側。總土地面積及總建築面積分別約為529,526平方米及約832,637平方米。
- (5) 根據2011年9月23日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購2幅土地。該土地位於遼寧省於洪區關家村造化街。總土地面積及總建築面積分別約為235,526.47平方米及約423,947.63平方米。

管理層討論及分析

- (6) 根據2012年12月6日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購1幅土地。該土地位於江蘇省南京市高新區軟件園西側。總土地面積及總建築面積分別約為11,244平方米及約67,465平方米。
- (7) 根據2013年4月28日簽訂的諒解備忘錄，本集團已收購47幅土地。該土地位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區。總土地面積及總建築面積分別約為1,401,143平方米及約3,770,826平方米。

前景及展望

預期長江三角洲地區的整合策略會於2019年延續，並帶動區內南京及烏江等城市。本集團於該兩個城市總建築面積達5.3百萬平方米，日後將貢獻持續增長。此外，本集團與部分房地產開發商合作開發物業項目，讓夥伴可貢獻其實貴競爭優勢。

資本結構

於2019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43.512億元（2018年12月31日：約人民幣52.634億元）。本集團的受限制現金為人民幣4.195億元（2018年12月31日：約人民幣4.296億元）。本集團須於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣69.399億元及人民幣15.237億元（2018年12月31日：分別約為人民幣87.298億元及人民幣21.097億元）。於2019年6月30日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

截至2019年6月30日止六個月，總利息開支包括已資本化利息開支合共約人民幣2.931億元（2018年同期：約人民幣3.896億元），2019年內人民幣2.908億元貸款利息開支已資本化（2018年：人民幣3.896億元已資本化）。

下表載列有關本集團的主要比率：

	於2019年 6月30日	於2018年 6月30日
毛利率	30.8%	24.8%
經營利潤率	21.3%	24.7%
淨利率	10.9%	14.6%

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
流動比率	1.05	1.05
總負債與總資產比率	79.3%	79.7%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	58.9%	77.7%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	2.0%	2.8%
負債比率*	18.8%	25.2%

* 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。

2019年負債比率下降，主要由於2019年借貸減少人民幣23.760億元所致。

資產抵押

於2019年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣29.145億元(2018年12月31日：約人民幣29.045億元)的投資物業、約人民幣2.057億元(2018年12月31日：約人民幣3.816億元)的樓宇、約人民幣25.361億元(2018年12月31日：約人民幣35.871億元)的土地使用權、約人民幣24.397億元(2018年12月31日：約人民幣26.230億元)的持作出售已完成物業及約人民幣10.804億元(2018年12月31日：約人民幣28.760億元)的發展中物業用作本集團的借款抵押。於2019年6月30日，約人民幣4.195億元(2018年12月31日：人民幣4.296億元)的現金存款存放於若干銀行限於項目建設擔保。

管理層討論及分析

資本承擔

於2019年6月30日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣91.467億元（2018年12月31日：約人民幣78.442億元），主要為物業發展以及收購項目公司的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源撥付該等承擔。

或然負債

於2019年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣76.172億元（2018年12月31日：約人民幣69.048億元），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。此外，本集團為授予聯營公司及一家合營企業的銀行貸款提供擔保。

外匯風險

於2019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73.8%、0.2%及26.0%（2018年12月31日：人民幣、港元及美元分別佔本集團銀行結餘總額99.8%、0.1%及0.1%）。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣、美元及新台幣計值，比例分別為58.6%、40.2%及1.2%（2018年12月31日：人民幣、港元、美元及新台幣分別佔本集團銀行貸款及其他借款總額64.9%、2.1%、32.1%及0.9%）。

由於本集團2019年的銷售額、採購額、銀行借款及其他借款主要以人民幣、港元及美元計算，並預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣、港元或美元撥付及進行，本集團會於需要時將港元及美元銀行結餘兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於2019年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，原因是對沖成本與有關風險相若。

利率風險

於2019年6月30日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣、港元及美元計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該等貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

融資及庫務政策

本集團使用由經營活動所產生的現金流量及銀行貸款為其經營、建設及資本開支提供資金；增加土地儲備；解除債務及確保本集團業務持續發展。

信貸政策

本集團已制定政策確保將物業銷售予具有適當財務實力及支付適當比例首期付款的買家。信貸通常授予具有足夠財務實力的主要租戶。本集團亦設立其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。其他應收款項主要包括向政府機構支付的物業發展按金（該等款項將於發展項目完工後收回），以及為業務合作而墊付予業務夥伴的款項。本集團密切監控該等按金及墊款，以確保在面臨任何違約風險時採取行動收回該等結餘。

2019年到期有擔保債券

茲提述本公司日期為2016年12月15日的公告（本段的專用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義）。

於2016年12月15日，本公司連同擔保人與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意作為有關本公司發行債券及配售代理按私人配售基準配售債券的本公司獨家配售代理，惟須根據及遵守配售協議所載的條款及條件。配售代理應盡力配售及促使認購人認購及支付本金總額為60,000,000美元的債券。除非本公司先前已贖回或購買及註銷，否則債券將於2019年的利息支付日按本金額贖回。發行債券之所得款項淨額約58百萬元將用於本集團一般企業用途。

管理層討論及分析

於首個交割日期，押記人將以抵押代理（作為債券持有人的代理）為受益人訂立股份押記，據此，押記人（即本公司控股股東）將向抵押代理承諾，其將確保該1,000,000,000股股份於所有時間均佔本公司已發行股本總額不少於16.41%。

根據債券的條款，倘出現以下情況，則發生控制權變動事件：(a)押記人不再為本公司的控股股東；或(b)個人擔保人共同不再法定或實益擁有押記人不時已發行股本總數100%；任何債券持有人將有權按該債券持有人的選擇，要求本公司按債券本金額100%連同直至該提早贖回日期（不包括當日）之應計利息贖回彼等所有（而不僅部分）債券。

2020年到期債券

謹此提述本公司日期為2017年5月12日及2017年5月18日的公告（本段所使用的專用詞彙與該公告所界定者具相同涵義）。

於2017年5月12日，本公司與聯合證券有限公司（作為配售代理）訂立配售協議（經不時修訂及補充，「**2017年配售協議**」），據此，本公司發行本金總額220,000,000美元息率11%於2020年到期的債券（「**2020年債券**」）。2020年債券已於2017年5月18日發行及於新加坡證交所上市。發行債券所得款項淨額約2.167億美元，用於再融資本集團的若干現有債項及本集團的一般企業用途。

2020年債券的年利率為11.0%，每半年後支付。受若干條件及例外情況規限，2017年配售協議內的債券條款及條件載有若干契諾，據此，本公司同意（其中包括）：

- 保證綜合淨債項與賬面股權的比率於任何時間應等於或低於110%；
- 於刊印年度及半年度財務報表七個營業日內根據2020年債券向債券持有人提供若干合規證書；
- 盡最大努力維持於香港聯交所上市；及
- 盡最大努力維持債券於新加坡證交所上市。

2017年配售協議載有若干慣常違約事宜，包括於支付2020年債券的本金或任何溢價到期時拖欠支付該等款項、違反契諾、違反其他責任、本公司無償債能力、終止全部業務或業務的重大部份、連帶違約及2017年配售協議列明的其他違約事宜。倘發生違約事宜，任何債券持有人可向本公司發出書面通知宣告該債券持有人持有的任何2020年債券即時到期及應付本金額加載至償還日期的任何應計利息。

一旦發生若干控制權變動事件，債券持有人將有權按該債券持有人的選擇，要求本公司按債券本金額101%連同直至該提早贖回日期（不包括當日）之應計利息贖回彼等所有（而不僅部分）債券。

本金總額200,000,000美元於2020年到期按15%計息的債券（「2020年1月債券」）

謹此提述本公司日期為2019年1月10日及2019年1月21日的公告（本段所使用的專用詞彙與該公告所界定者具相同涵義）。

於2019年1月10日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意作為有關本公司發行債券及配售代理按私人配售基準配售債券的本公司獨家配售代理，惟須根據及遵守配售協議所載的條款及條件。

2020年1月債券已於2019年1月21日發行及於新加坡證交所上市。發行債券所得款項淨額約1.996億美元，用於再融資本集團的若干現有債項及本集團的一般企業用途。

2020年1月債券自發行日期起（包括當日）以未償還本金額按年利率15%計息，於2019年7月16日及2020年1月15日每半年後支付。

一旦發生控制權變動事件，債券持有人將有權按該債券持有人的選擇，要求本公司按債券本金額101%連同直至該提早贖回日期（不包括當日）之應計利息贖回彼等所有（而不僅部分）債券。

管理層討論及分析

期後事項

茲提述本公司日期為2019年7月25日的公告（本段內詞彙與該公告內所界定者具相同涵義）。

關連交易 — 銷售住房使用權

2013年12月25日，賣方與買方訂立住房使用權轉讓合約，據此賣方同意銷售且各買方同意購買位於廈門明發海灣度假村的八間度假屋之住房使用權，住房使用權總售價為人民幣189,000,000元。

根據上市規則第14A.07條，各買方均為本公司的關連人士。因此根據上市規則第14A章，住房使用權轉讓合約及相關銷售構成本公司的關連交易。因各住房使用權轉讓合約於同日訂立，故根據上市規則第14.22條應合併處理。由於住房使用權轉讓合約項下根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率合共超過0.1%但少於5%，因此根據上市規則第14A章，住房使用權轉讓合約及相關銷售須遵守公告及呈報規定，但獲豁免通函及獨立股東批准規定。

須予披露及關連交易 — 建議出售天津附屬公司51%股權及其後終止

2014年12月20日，本公司（作為賣方）與黃偉才先生（作為買方）訂立股權轉讓合約，據此本公司同意出售及黃偉才先生同意購買天津附屬公司的51%股權，代價為人民幣663,000,000元，須於股權轉讓合約簽立日期起計九個月內結付。

2015年4月30日，本公司與黃偉才先生訂立股權轉讓合約補充協議，據此雙方同意（其中包括）黃偉才先生須於2015年12月31日或之前就建議股權轉讓向本集團支付不少於70%代價，並須於2016年6月30日或之前支付餘額。

建議股權轉讓其後於2016年9月10日根據撤銷協議終止。

由於股權轉讓合約項下根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率合共超過5%但少於25%，因此建議股權轉讓構成本公司的須予披露交易，根據上市規則第14章，須遵守呈報及公告規定。

黃偉才先生為黃煥明先生（本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東）及執行董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生的堂弟，根據上市規則第14A.21條視為本公司關連人士。因此，建議股權轉讓亦構成本公司關連交易，根據上市規則第14A章，須遵守呈報、公告及獨立股東批准規定。由於建議股權轉讓已終止，有關建議股權轉讓的決議案將不會付諸本公司獨立股東批准。

延遲刊發公告

住房使用權轉讓合約於2013年12月25日訂立，股權轉讓合約於2014年12月20日訂立。住房使用權轉讓合約及股權轉讓合約並無妥為呈報，因此本公司未能確認銷售根據上市規則第14A章屬不獲豁免關連交易及股權轉讓合約會根據上市規則第14及14A章構成本公司須予披露及關連交易，於重要時刻亦無採取行動遵守上市規則第14及14A章的相關規定。

本公司承認延遲刊發公告違反上市規則第14.34條及第14A.35條。本公司及董事會就不合規事件對本公司股東及投資者造成任何不便真誠致歉。本公司已就違規及相關審核事宜採取補救措施。詳情請參閱本公司日期為2019年7月25日的公告。

董事會認為本公司已實施妥善系統及架構，能遵守及執行新內部監控系統及程序，使本公司遵守上市規則的相關規定，避免日後發生同類上市規則違規事件。

除上文所述者外，資產負債表日（即2019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

董事及最高行政人員於證券的權益及淡倉

於2019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2019年6月30日，本公司董事或最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有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《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十所載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益及淡倉如下：

本公司：

董事姓名	權益性質	佔本公司權益概	
		普通股總數 ^(附註1)	約百分比
黃煥明先生	實益擁有人	13,500,000股(L)	0.22%
黃煥明先生	受控制公司的權益 ^(附註2)	5,086,500,000股(L)	83.47%

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。
- (2) 披露的權益指由銀誠有限公司持有的本公司權益。銀誠有限公司由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、日新控股有限公司及華運集團有限公司分別以55%、15%、15%及15%比例所全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，興盛集團有限公司被視為擁有銀誠有限公司目前擁有本公司的相同權益。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本的100%權益，因此，根據證券及期貨條例，黃煥明先生被視為擁有該等本公司5,086,500,000股股份的權益。

相聯法團 — 銀誠有限公司：

董事姓名	權益性質	相聯法團	佔相關法團
		普通股總數	權益概約百分比
黃煥明先生	受控制公司的權益 ^(附註1)	6,050股	55.00%
黃慶祝先生	受控制公司的權益 ^(附註2)	1,650股	15.00%
黃連春先生	受控制公司的權益 ^(附註3)	1,650股	15.00%
黃麗水先生	受控制公司的權益 ^(附註4)	1,650股	15.00%

附註：

- (1) 披露的權益指由黃煥明先生透過直接及全資擁有的公司興盛集團有限公司所持有的相聯法團權益。
- (2) 披露的權益指由黃慶祝先生透過直接及全資擁有的公司朝達控股有限公司所持有的相聯法團權益。
- (3) 披露的權益指由黃連春先生透過直接及全資擁有的公司日新控股有限公司所持有的相聯法團權益。
- (4) 披露的權益指由黃麗水先生透過直接及全資擁有的公司華運集團有限公司所持有的相聯法團權益。

除上文所披露者外，於2019年6月30日，本公司董事或最高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，或在其他情況下須根據標準守則知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

企業管治及其他資料

主要股東

於2019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2019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(本公司董事或最高行政人員除外)載列如下：

姓名	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	實益擁有人	5,086,500,000股(L)	83.47%
陳碧華女士	配偶權益 ^(附註2, 3, 4)	5,100,000,000股(L)	83.70%
海通證券有限公司	受控制公司的權益 ^(附註5)	1,000,000,000股(L)	16.41%

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股股份的長倉，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股股份擁有權益。
- (3) 陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此根據證券及期貨條例被視為擁有與黃煥明先生擁有的該等本公司股份之權益。

- (4) 黃煥明先生及陳碧華女士(均為本公司之控股股東)已將(i)以銀誠有限公司名義登記之合共1,602,948,000股股份(佔本公司已發行股本總數之約26.31%)根據於2014年12月簽立的股份押記質押予票據持有人;及(ii)以銀誠有限公司名義登記之合共1,000,000,000股股份(佔本公司已發行股本總數之約16.4%)根據於2016年12月簽署之融資協議質押予海通國際融資有限公司。
- (5) 海通證券股份有限公司被視為於1,000,000,000股股份擁有權益,而海通國際證券有限公司根據銀誠有限公司以海通國際證券有限公司為受益人簽立的股份押記作為抵押代理為債券持有人持有該等股份,詳情於本公司日期為2016年12月15日的公告披露。海通國際證券有限公司由Haitong International (BVI) Limited全資擁有的公司海通國際財務有限公司全資擁有,而Haitong International (BVI) Limited則由Haitong International Securities Group Limited全資擁有。Haitong International Securities Group Limited則由Haitong International Holdings Limited擁有約61.00%權益, Haitong International Holdings Limited則由Haitong Securities Co., Limited全資擁有。

除上文所披露者外,於2019年6月30日,概無人士(本公司董事或最高行政人員除外)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。

購股權計劃

於2009年10月9日,董事會根據本公司全體股東之書面決議案採納購股權計劃(「**購股權計劃**」),以激勵及長期鼓勵本集團僱員,挽留並吸引人才作持續營運及本集團進一步的業務發展。截至2019年6月30日止,概無根據購股權計劃授出購股權。購股權計劃的主要條款概要載列於下文:

購股權計劃的目的

為肯定及表揚合資格參與者對本集團作出的貢獻並鼓勵合資格參與者為本集團利益而盡量提高其表現效率以及吸引及挽留合資格參與者與其保持持續業務關係,而該等合資格參與者的貢獻會或將會有利於本集團長期增長。

企業管治及其他資料

購股權計劃的參與者

任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）及任何全職或兼職僱員、本集團行政人員或高級職員及本集團任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理以及董事會全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士。

根據購股權計劃可發行股份總數及於2019年6月30日所佔已發行股本的百分比

600,000,000股股份（約佔已發行股本的9.84%）。

根據購股權計劃各參與者可獲得的最高數目

於任何十二個月期間，總數不超過已發行股本1%，而超過該1%限額的任何進一步購股權授出須待本公司所載有關該發行詳情（如合資格參與者的身份及將予授出的購股權數目及年期）的通函刊發及須獲得本公司股東於股東大會上批准及／或符合上市規則所規定其他要求（該等合資格參與者及其聯繫人放棄投票）後，方可作實。

根據購股權可認購股份的期限

購股權須於該購股權被視為可授出及接納之日起至該日期後10年止期間內任何時間根據購股權計劃的條款行使。購股權可獲行使的期間由董事會經其全權酌情考慮釐定，惟概無購股權於授出10年後可行使。

於申請或接納購股權時須付的金額

本公司於有關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的要約文件複本連同匯付予本公司1.00港元之款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視作已授出及已獲承授人接納並生效。

釐定行使價的基準

行使價將由董事會經全權酌情考慮釐定，但無論如何不得低於下列各項中之較高者：

- (a) 於授出日期（必須為聯交所營業日）聯交所發佈的每日報價表所載股份收市價；
- (b) 於緊接授出日期前五個營業日聯交所發佈的每日報價表所載股份的平均收市價；及
- (c) 股份面值。

購股權計劃餘下年期

直至2019年10月9日。

人力資源

於2019年6月30日，本集團僱用3,634名員工（2018年12月31日：3,438名員工）。員工數量增加主要由於為新項目公司增聘員工所致。截至2019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2.393億元（2018年同期：約人民幣2.347億元），輕微增加2.0%。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、培訓及懷孕保險計劃。為加強員工及本公司之競爭力，本集團為僱員提供各種培訓機會，包括為會計團隊提供之培訓以及就最新集團報告要求及準則進行之其他培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條文聘用，而本集團一般每年對其僱員進行薪酬方案及績效評估一次，而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核，以考慮是否發放年度花紅及作升遷評估。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較，並於有必要時作出調整，以便維持其於勞動力市場的競爭能力。

企業管治及其他資料

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。

本公司宣派及派付股息仍受開曼群島公司法、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。

董事會根據此政策宣派及派付未來股息前，會考慮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2019年6月30日止六個月期間，除「管理層討論及分析」章節所披露者外，本集團並無任何重大投資。

購買、出售或贖回上市證券

截至2019年6月30日止六個月，本公司於2019年1月16日贖回於2018年1月17日發行本金額200,000,000美元的債券。

重大訴訟及仲裁

有關陽澄湖項目的糾紛

於本報告日期，自本公司於2013年年報作出最新披露以來，蘇州工業園區人民法院並無就該上訴作出任何判決。

有關糾紛的詳情，已載於本公司2009年至2013年年報及本公司2010年、2012年至2013年中報。

附屬公司重大收購或出售事項

於2019年4月4日，本集團與一名買家（其間接唯一股東是本公司一家附屬公司的間接主要股東）訂立股權轉讓及合作協議，據此，本集團同意出售且買家同意購買本集團於若干附屬公司之51%股權（該等公司就總建築面積1,888,000平方米位於安徽省馬鞍山市和縣烏江鎮四聯片區的項目地塊已獲土地使用權），代價為人民幣2,792,000,000元（相當於3,262,000,000港元）。股權轉讓完成後，本公司將持有該等附屬公司49%股權，而本集團與買家將合作發展該項目。詳情於本公司日期為2019年4月4日的公告及2019年8月24日的通函中披露。

除上文所述外，截至2019年6月30日止六個月期間，本集團概無附屬公司重大收購或出售事項。

企業管治及其他資料

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2019年6月30日止六個月內，除以下偏離事件外，本公司已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：

守則條文第E.1.3條規定，股東週年大會通知應在大會舉行前至少足20個營業日向股東發送。本公司之股東週年大會於2019年8月5日舉行，而大會通知於2019年7月12日寄發，通知期少於大會舉行前20個營業日。董事會認為由於各董事於該日以後各自有不同的商業上約定及約會，此為最佳可行日期方便主席及大部分董事出席股東週年大會。該安排符合本公司組織章程細則有關召開股東週年大會前須給予不少於21天通知的規定。董事會確認今後會作出更佳的時間管理，確保遵守企業管治守則。

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2019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：

董事會主席黃煥明先生由執行董事調任為非執行董事，自2019年7月15日起生效。

劉建漢先生辭任中國汽車新零售（控股）有限公司（前稱為利時集團（控股）有限公司）（股份代號：526）非執行董事，自2019年1月1日起生效，該公司於聯交所上市。

林家禮博士獲委任為奧栢中國集團有限公司(股份代號：8148)獨立非執行董事，自2019年1月1日起生效，並於2019年6月1日起至2019年7月22日任綠領控股集團有限公司(股份代號：61)非執行董事。兩間公司均為上市公司。

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朱健宏先生(審核委員會主席)、劉建漢先生及林家禮博士。審核委員會已審閱截至2019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

黃煥明

2019年8月27日

簡明綜合損益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	4,118,868	6,518,021
銷售成本		(2,849,817)	(4,899,422)
毛利		1,269,051	1,618,599
投資物業的公允值收益		219,991	715,610
其他收入以及其他收益及虧損	13	(37,928)	(98,190)
金融資產減值虧損淨額		(44,137)	(65,402)
銷售及市場推廣成本		(225,638)	(269,558)
一般及行政開支		(304,222)	(288,511)
經營利潤		877,117	1,612,548
融資收入	15	50,331	53,863
融資成本	15	(2,302)	—
融資收入 — 淨額	15	48,029	53,863
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(7,407)	10,770
— 合營企業		4,884	(25,142)
		(2,523)	(14,372)
扣除所得稅前利潤	14	922,623	1,652,039
所得稅開支	16	(472,752)	(698,006)
期間利潤		449,871	954,033
應佔期間利潤：			
本公司權益持有人		418,255	698,481
非控股權益		31,616	255,552
		449,871	954,033
本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利（人民幣分）			
— 基本	18	6.9	11.5
— 攤薄	18	6.9	11.5

簡明綜合其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	449,871	954,033
其他全面收益		
其後可能會被重新分類至損益的項目		
一 貨幣匯兌差額	2,593	452
期內全面收益總額	452,464	954,485
應佔期內全面收益總額		
本公司權益持有人	420,848	698,933
非控制權益	31,616	255,552
	452,464	954,485

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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		1,590,897	1,606,743
使用權資產		191,998	—
投資物業		10,949,022	10,693,027
土地使用權		457,990	461,258
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,526,046	1,509,279
合營企業投資		1,992,793	1,987,909
遞延所得稅資產		706,104	606,273
其他金融資產	6	40,550	40,550
其他應收賬款	7	104,293	106,327
土地使用權預付款項或按金	5	822,880	1,046,340
		18,389,742	18,064,875
流動資產			
土地使用權		16,941,382	17,357,451
發展中物業		16,341,713	16,883,863
持有作銷售的已完成物業		13,338,969	10,314,214
存貨		42,590	38,606
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	4,384,338	4,919,969
合約成本	7	200,566	228,475
預繳所得稅		481,540	394,407
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		1,883,575	1,099,647
應收非控股權益款項		365,582	378,777
受限制現金	8	419,518	429,621
現金及現金等價物		4,351,246	5,263,380
		58,751,019	57,308,410
資產總值		77,140,761	75,373,285

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	15,721,772	14,938,535
租賃負債		56,262	—
合約負債		23,406,429	20,939,040
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		6,604,358	6,932,656
應付非控股權益款項		1,230,654	836,285
應繳所得稅		1,740,843	1,895,249
借款	10	6,939,868	8,729,820
其他負債及費用撥備		64,407	64,827
		55,764,593	54,336,412
流動資產淨值		2,986,426	2,971,998
資產總額減流動負債		21,376,168	21,036,873
非流動負債			
遞延政府補助		1,396,485	1,429,486
借款	10	1,523,650	2,109,678
遞延所得稅負債		2,344,218	2,209,896
租賃負債		119,436	—
		5,383,789	5,749,060
負債總額		61,148,382	60,085,472
資產淨值		15,992,379	15,287,813
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		13,843,730	13,422,882
		14,380,011	13,959,163
非控股權益		1,612,368	1,328,650
權益總額		15,992,379	15,287,813

簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	未經審核			
	本公司權益持有人應佔		非控股權益	總計
	股本	儲備		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年12月31日的結餘原先呈列	536,281	12,932,948	947,041	14,416,270
初始應用香港財務報告準則第9號	—	(365,892)	(55,519)	(421,411)
於2018年1月1日的結餘	536,281	12,567,056	891,522	13,994,859
全面收益				
期內利潤	—	698,481	255,552	954,033
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	452	—	452
期內全面收益總額	—	698,933	255,552	954,485
與擁有人之交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	16,000	16,000
於2018年6月30日的結餘	536,281	13,265,989	1,163,074	14,965,344
於2019年1月1日的結餘	536,281	13,422,882	1,328,650	15,287,813
全面收益				
期內利潤	—	418,255	31,616	449,871
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	2,593	—	2,593
期內全面收益總額	—	420,848	31,616	452,464
與擁有人之交易				
非控制權益向附屬公司注資	—	—	252,102	252,102
於2019年6月30日的結餘	536,281	13,843,730	1,612,368	15,992,379

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
經營活動產生的現金淨額	1,466,914	3,352,147
投資活動產生／(所用)現金淨額	34,116	(292,154)
融資活動(所用)／產生的現金淨額	(2,426,791)	427,364
匯率變動對現金的影響	13,627	8,477
現金及現金等價物的(減少)／增加淨額	(912,134)	3,495,834
期初現金及現金等價物	5,263,380	2,849,226
期末現金及現金等價物	4,351,246	6,345,060

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019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 (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，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2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本法及根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製，並根據投資物業的重新估值及按公允值列賬的其他金融資產進行修訂。

本簡明綜合中期財務報表應與本公司截至2018年12月31日止年度的全年綜合財務報表一併閱讀，而該等全年綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

本簡明綜合中期財務報表未經審核。

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂準則香港財務報告準則，該等準則均於本集團的當前會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第16號租賃
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號有關所得稅待遇的不確定性
- 香港財務報告準則第9號(修訂本)具有負補償的提前還款特性
- 香港會計準則第19號(修訂本)計劃修訂、縮減或償付
- 香港會計準則第28號(修訂本)於聯營公司及合營企業的長期權益
- 2015年至2017年週期的年度改進內的香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號(修訂本)

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響概述如下。自2019年1月1日起生效的其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團會計政策並無任何重大影響。

(i) 採納香港財務報告準則第16號的影響

香港財務報告準則第16號對租賃的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)——詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)——詮釋第15號經營租賃——優惠及香港(準則詮釋委員會)——詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於綜合財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、對本集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第16號項下准許本集團採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號的影響(續)

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並確認使用權資產，其金額等於租賃負債的金額，並對於2018年12月31日綜合財務狀況表中確認的與該項租賃相關的任何預付款項或應計租賃付款金額作出調整。2018年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至2018年12月31日至2019年1月1日的綜合財務狀況表的影響(增加/(減少))：

人民幣千元	
於2019年1月1日的綜合財務狀況表	
使用權資產	104,989
租賃負債(即期)	36,214
租賃負債(非即期)	68,775

以下對賬闡述於2018年12月31日香港會計準則第17號項下的經營租賃承擔與於2019年1月1日在綜合財務狀況表確認的於初步應用日期之租賃負債的對賬情況：

經營租賃承擔與租賃負債的對賬

人民幣千元	
截至2018年12月31日的經營租賃承擔	112,533
減：租期於2019年12月31日前屆滿的短期租約	(4,831)
減：日後利息開支	(2,713)
截至2019年1月1日的租賃負債總額	104,989

於2019年1月1日綜合財務狀況表確認的租賃負債適用的加權平均承租人增量借款利率為4.75%。

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

(ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分。當客戶於整個使用期間同時：
(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分的相對獨立價格及非租賃成分的總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

本集團已選擇不區分非租賃成分並就所有租賃將所有各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

(iii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的綜合財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於採納香港財務報告準則第16號之日(2019年1月1日)確認使用權資產及租賃負債。

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

(iii) 作為承租人的會計處理(續)

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人根據租賃條款及條件規定的情況下分解及移除相關資產時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除符合投資物業定義的使用權資產或屬本集團應用重估模型的物業、廠房或設備外，本集團採用成本模式計量使用權。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。符合投資物業定義的使用權資產以公允值列賬，符合持作自用租賃土地及樓宇定義的使用權資產以公允值列賬。

本集團持作出租或土地升值用途的租賃土地及樓宇會繼續根據香港會計準則第40號入賬及以公允值列賬。持作自用租賃土地及樓宇會繼續根據香港會計準則第16號入賬及以公允值列賬。因此採納香港財務報告準則第16號不會對該等使用權資產構成重大影響。除上述使用權資產外，本集團亦有根據租賃協議出租部分物業，且本集團行使判斷，釐定該資產並非持作自用租賃土地及樓宇。因此，租賃協議物業產生的使用權資產按折舊成本列賬。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

(iii) 作為承租人的會計處理(續)

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃暗含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定,本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項被視為租賃付款:(i)固定付款減任何應收租賃獎勵;(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率);(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項;(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權,該選擇權的行使價;及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃,終止租賃的罰款付款。

於開始日期後,承租人將透過下列方式計量租賃負債:(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息;(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款;及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改,如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(iv) 作為出租人的會計處理

本集團出租其部分投資物業予若干租戶。由於香港財務報告準則第16號項下的出租人會計處理與香港會計準則第17號的規定大致相同,因此採納香港財務報告準則第16號不會對簡明綜合中期財務報表構成重大影響。

(v) 過渡

誠如上文所述,本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號並確認使用權資產,其金額等於租賃負債的金額,並對於2018年12月31日綜合財務狀況表中確認的與該項租賃相關的任何預付款項或應計租賃付款金額作出調整。2018年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

2 主要會計政策概要(續)

編製基準(續)

採納新訂及經修訂準則(續)

(v) 過渡(續)

本集團已於2019年1月1日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值(採用於2019年1月1日的承租人增量借款利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團已選擇於2019年1月1日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟採用初步應用日期的承租人增量借款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於2019年1月1日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)豁免就租期由初始應用日期(2019年1月1日)起計12個月內屆滿的租約確認使用權資產及租賃負債，並將該等租約入賬為短期租約；(iii)不包括於2019年1月1日計量使用權資產產生的初步直接成本；及(iv)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019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集團就截至2018年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

4 收益及分部資料

主要營運決策人負責審閱本集團的內部報告，以評核表現和分配資源。主要營運決策人已按照該等報告決定經營分部。

由於本集團大部份的綜合收入和業績來自中國市場，本集團大部份的綜合資產亦位於中國，故此並無呈列地域資料。

主要營運決策人按照收入及經營利潤的數據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2019年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料

截至2019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
分部收益總額	363,344	3,494,321	111,398	149,549	1,661	—	4,120,273
分部間收入	—	—	(1,405)	—	—	—	(1,405)
收入	363,344	3,494,321	109,993	149,549	1,661	—	4,118,868
經營利潤/(虧損)	97,333	415,126	(15,088)	422,431	(42,685)	—	877,117
融資收入 — 淨額							48,029
應佔聯營公司業績	(116)	(1,903)	—	23,791	(29,179)	—	(7,407)
應佔合營企業業績	—	(764)	—	5,648	—	—	4,884
扣除所得稅前利潤							922,623
所得稅開支							(472,752)
期內利潤							449,871
其他分部資料							
資本及物業發展開支	778,405	1,215,326	43,649	476,350	2,562	—	2,516,292
物業、廠房及設備折舊	8,115	12,972	16,528	1,785	320	—	39,720
使用權資產折舊	2,407	13,197	2,899	—	—	—	18,503
土地使用權攤銷計入開支	—	23,581	—	—	—	—	23,581
投資物業的公允值收益	—	—	—	219,991	—	—	219,991

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2019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	5,106,274	89,583,480	2,032,396	14,340,271	18,922,025	(57,590,718)	72,393,728
聯營公司	147,807	108,439	—	1,178,847	90,953	—	1,526,046
合營企業	—	44,840	—	1,947,953	—	—	1,992,793
	5,254,081	89,736,759	2,032,396	17,467,071	19,012,978	(57,590,718)	75,912,567
未分配：							
遞延所得稅資產							706,104
預繳所得稅							481,540
其他金融資產							40,550
資產總值							77,140,761
分部負債	2,148,861	80,832,953	751,855	6,926,522	15,530,330	-57,590,718	48,599,803
未分配：							
遞延所得稅負債							2,344,218
借款							8,463,518
應繳所得稅							1,740,843
負債總額							61,148,382

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

截至2018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
分部收益總額	87,602	6,191,412	110,420	125,403	4,995	—	6,519,832
分部間收入	—	—	(1,811)	—	—	—	(1,811)
收入	87,602	6,191,412	108,609	125,403	4,995	—	6,518,021
經營利潤/(虧損)	77,783	1,173,310	(17,107)	609,351	(230,789)	—	1,612,548
融資收入 — 淨額							53,863
應佔聯營公司業績	(176)	(8,106)	—	34,370	(15,318)	—	10,770
應佔合營企業業績	—	(9,714)	—	(15,428)	—	—	(25,142)
扣除所得稅前利潤							1,652,039
所得稅開支							(698,006)
期內利潤							954,033
其他分部資料							
資本及物業發展開支	110,922	3,780,290	10,250	994,574	116	—	4,896,152
折舊	8,540	21,628	25,168	872	53	—	56,261
土地使用權攤銷計入開支	—	31,428	—	—	—	—	31,428
投資物業的公允值收益	—	—	—	715,610	—	—	715,610

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

4 收益及分部資料(續)

(a) 分部資料(續)

於2018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	4,514,420	93,497,720	2,357,106	12,031,122	15,407,262	(56,972,763)	70,834,867
聯營公司	147,923	104,101	—	1,163,373	93,882	—	1,509,279
合營企業	—	39,930	—	1,947,979	—	—	1,987,909
	4,662,343	93,641,751	2,357,106	15,142,474	15,501,144	(56,972,763)	74,332,055
未分配：							
遞延所得稅資產							606,273
預繳所得稅							394,407
其他金融資產							40,550
資產總值							75,373,285
分部負債	3,343,014	74,510,968	450,668	8,282,843	15,526,099	(56,972,763)	45,140,829
未分配：							
遞延所得稅負債							2,209,896
借款							10,839,498
應繳所得稅							1,895,249
負債總額							60,085,472

4 收益及分部資料(續)

(b) 收入

本集團的營業額包括以下於期內確認的收入：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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 收益：		
• 物業發展 — 商業	363,344	87,602
• 物業發展 — 住宅	3,494,321	6,191,412
• 酒店	109,993	108,609
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	34,261	35,776
• 所有其他分部	1,661	4,995
	4,003,580	6,428,394
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	115,288	89,627
	4,118,868	6,518,021

5 土地使用權預付款項或按金

本集團就收購若干土地使用權已支付預付款項或按金，但尚未獲得有關土地使用權的所有權證。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

6 其他金融資產

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初結餘	40,550	30,150
添置	—	10,400
期末結餘	40,550	40,550
減：非即期部分	(40,550)	(40,550)
即期部分	—	—
以公允值計入其他全面收益的權益投資 — 非即期 非上市權益股份(附註)	40,550	40,550

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2019年6月30日止六個月及截至2018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。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

7 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	440,478	417,552
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(a))	(173,668)	(164,628)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(b))	266,810	252,924
其他應收賬款及預付款項	4,221,821	4,773,372
減：其他應收賬款的非即期部分(附註(c))	4,488,631 (104,293)	5,026,296 (106,327)
即期部分	4,384,338	4,919,969
合約成本	200,566	228,475

於2019年6月30日及2018年12月31日，貿易及其他應收賬款及預付款項及合約成本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2019年6月30日止六個月

7 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本（續）

附註：

(a) 貿易應收賬款的減值撥備的變動如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初結餘	164,628	50,686
採納香港財務報告準則第9號的影響	—	118,708
期內確認減值虧損淨額	9,040	(4,766)
	173,668	164,628

(b) 貿易應收賬款主要來自銷售物業、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：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	68,764	65,185
90日以上及1年內	85,809	81,343
1年以上及2年內	57,903	54,889
2年以上	54,334	51,507
	266,810	252,924

7 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本（續）

附註：（續）

(c) 其他應收賬款非即期部份包括下列各項：

- (i) 根據本集團於2015年10月與其他方訂立的協議，本集團同意收購一家保險公司的9%股權，現金代價為人民幣90,000,000元，金額已於2017年2月清付。截至本中報日期，該交易尚未完成，尚待中國監管部門批准。
- (ii) 結餘指銷售納入物業、廠房及設備的建築物的未結付所得款項，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 受限制現金

於2019年6月30日，本集團約人民幣419,518,000元（未經審核）（2018年12月31日：人民幣429,621,000元（經審核））的現金受限制，存於若干銀行以為若干借款提供擔保抵押。

9 股本

本公司股本的詳情如下：

	面值 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2018年1月1日、				
2018年12月31日及				
2019年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2018年1月1日、				
2018年12月31日及				
2019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2019年6月30日止六個月

10 借款

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	3,526,083	3,137,813
銀行借款 — 無抵押	184,880	184,880
其他借款 — 有抵押	231,614	278,636
債券	1,512,434	1,501,268
	5,455,011	5,102,597
減：須於一年內償還的款項	(3,931,361)	(2,992,919)
	1,523,650	2,109,678
計入流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	930,380	3,388,002
其他借款 — 有擔保及有抵押	359,452	976,259
長期借款的即期部分	3,931,361	2,992,919
優先票據及債券	1,718,675	1,372,640
	6,939,868	8,729,820

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

11 已抵押資產

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作銷售的已完成物業	2,439,658	2,623,029
物業、廠房及設備	205,718	381,623
發展中物業	1,080,404	2,876,021
土地使用權	2,536,086	3,587,102
投資物業	2,914,500	2,904,500
受限制現金	419,518	429,621
	9,595,884	12,801,896

12 貿易及其他應付賬款

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款(附註)	9,392,097	9,946,853
其他應付賬款	6,131,173	4,739,387
其他應繳稅項	198,502	252,295
	15,721,772	14,938,535

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

12 貿易及其他應付賬款(續)

附註：

貿易應付賬款於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	5,021,820	5,318,440
90日以上及一年內	1,454,605	1,540,523
一年以上	2,915,672	3,087,890
	9,392,097	9,946,853

13 其他收入以及其他收益及虧損

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	—	35
匯兌虧損淨額	(12,315)	(98,576)
雜項	(25,613)	351
	(37,928)	(98,190)

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

14 所得稅前溢利

扣除下列各項所得的除所得稅前溢利：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	239,265	234,675
核數師酬金	2,400	2,400
慈善捐款	3,895	345
物業、廠房及設備折舊	39,720	56,261
使用權資產折舊	18,503	—
土地使用權攤銷	23,581	31,428
已售物業成本	2,636,784	4,663,245
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	30,290	121,667
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	87,656	70,093
土地及建築物的經營租賃開支	9,235	17,579
酒店經營成本	81,594	56,410
延誤交付物業撥備	11,104	6,248

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

15 融資收入及成本

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	50,331	53,863
借款利息開支	290,829	389,590
租賃負債利息開支	2,302	—
減：資本化利息	(290,829)	(389,590)
融資成本	(2,302)	—
融資收入淨額	48,029	53,863

16 所得稅開支

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	126,693	280,636
— 中國土地增值稅	278,474	172,002
	405,167	452,638
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	27,014	196,294
— 中國預扣所得稅	40,571	49,074
	67,585	245,368
	472,752	698,006

16 所得稅開支(續)

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2019年6月30日止六個月期間在香港並無估計應課稅利潤(2018年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

(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%(2018年：25%)計提撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

(c) 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地增值以累進稅率30%至60%徵收，土地增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本、借款成本、營業稅及所有物業發展開支。稅項於轉讓物業擁有權時產生。

(d) 中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法及其詳細實施細則，自2008年1月1日開始，當中國境外成立的直屬控股公司於中國所投資的公司以2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，該直屬控股公司須繳納10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直屬控股公司於香港成立，則可應用較低的5%預扣稅稅率，惟須經當地稅務機關批准作實。對於在香港成立的直屬控股公司，本集團均根據5%稅率計提中國預扣所得稅。

17 股息

董事會不建議派付截至2019年6月30日止六個月的中期股息(2018年：無)。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

18 每股盈利

基本及攤薄

截至2019年及2018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2019年及2018年6月30日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，而本公司股份已於聯交所暫停買賣，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	2019年 6月30日 (未經審核)	2018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)	418,255	698,481
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)	6.9	11.5

19 或然負債

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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))	6,908,117	5,448,321
就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))	400,000	1,200,000
就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保(附註(c))	309,038	256,478
	7,617,155	6,904,799

19 或然負債(續)

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。

- (b) 於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團就授予其聯營公司的銀行借款提供以下金額的擔保：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	400,000	400,000
南京軟件谷明發信息科技發展有限公司	—	800,000
總計	400,000	1,200,000

- (c) 於2019年6月30日及2018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之擔保：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
Superb Land Limited (「Superb Land」)	309,038	256,478

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

20 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	6,422,419	5,055,577
— 土地使用權	2,724,328	2,788,663
	9,146,747	7,844,240

(b) 股本投資承擔

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 收購一家附屬公司	340,830	—

簡明綜合中期財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

21 關連方交易

- (a) 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：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
來自向合營企業Superb Land貸款的利息收入	3,004	3,128

(b) 主要管理人員酬金

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	3,333	3,518
退休計劃供款	36	39
	3,369	3,557

22 批准簡明綜合中期財務報表

本公司董事會已於2019年8月27日批准及授權刊發截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務報表。