



**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

**2024**  
中期報告



# 目錄

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

### 董事會

#### 執行董事

伍文峯先生  
鍾小明先生

#### 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

## 財務摘要

### 未經審核 截至6月30日止六個月

	2024年	2023年	(減少) 百分比
收入(人民幣百萬元)	<b>3,815.4</b>	5,511.2	(30.8)%
本公司權益持有人應佔利潤 (人民幣百萬元)	<b>6.7</b>	343.8	(98.1)%
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	<b>0.1</b>	5.6	(98.2)%

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2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2023年同期的比較金額。

## 管理層討論及分析

### 業績

截至2024年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收入減少約30.8%至約人民幣38.154億元（2023年同期：約人民幣55.112億元）。

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6.7百萬元（2023年同期：約人民幣3.438億元），較2023年同期減少約98.1%。

截至2024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0.1分（2023年同期：人民幣5.6分），較2023年同期減少98.2%。

董事會不建議派付任何截至2024年6月30日止六個月的中期股息（2023年同期：無）。

### 行業回顧

房地產市場於2024年上半年仍然停滯不前。中國政府已實施若干穩定市場的措施，重點放寬二、三線城市的限制。該等新法規旨在抑制過度投機活動，促進可持續增長。

高債務水平對開發商造成龐大的財務壓力，導致現金流問題。這可能會導致項目延遲甚至拖欠貸款，打亂正在進行的開發。主要開發商的財務不穩定可能會導致市場波動加劇。潛在的物業買家會猶豫是否要在波動的市場中購買住宅物業自用或投資。

### 業務回顧

#### 銷售及盈利

截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合收入約為人民幣38.154億元(2023年同期：約人民幣55.112億元)，減幅約為30.8%。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2023年6月30日止六個月的805,529.7平方米(「**平方米**」)減少至截至2024年6月30日止六個月的551,939.1平方米所致。

截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣12.190億元(2023年同期：約人民幣17.555億元)，減少約30.6%，因收入減少所致。

截至2024年6月30日止六個月，投資物業的公允值虧損約人民幣2.591億元，主要由於商業地產的市場價值下降所致(2023年同期：約人民幣1.839億元)。

截至2024年6月30日止六個月產生其他收益淨額約人民幣0.393億元(2023年同期：其他虧損淨額約人民幣1.694億元)。此增加乃主要由於截至2024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收益增加所致。

截至2024年6月30日止六個月，銷售及市場推廣成本約為人民幣2.266億元，較2023年同期減少28.8%(2023年同期：約人民幣3.185億元)。減少主要由於銷售佣金減少所致。

截至2024年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣3.085億元，較2023年同期減少1.1%(2023年同期：約人民幣3.053億元)。

包括已資本化利息的借款利息開支增加35.7%至約人民幣0.589億元(2023年同期：約人民幣0.434億元)。



## 管理層討論及分析

基於上述因素，截至2024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6.7百萬元（2023年同期：約人民幣3.438億元），較2023年同期減少98.1%。

就截至2024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6,146.1元，較2023年同期的每平方米人民幣6,267.1元減少1.9%。

### 合約銷售

於截至2024年6月30日止六個月，本集團已實現合約銷售額約人民幣17.188億元（2023年同期：約人民幣40.080億元）。於回顧期間的合約銷售平均售價下降9.2%至每平方米人民幣6,385.0元（2023年同期：每平方米約人民幣7,030.0元）。

## 管理層討論及分析

### 預售物業

於2024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806,053平方米（於2023年12月31日：1,063,351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%	87,976
青陽	青陽陽光青城	100%	83,827
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	65,132
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	61,877
烏江	烏江明發江灣新城	100%	55,917
金寨	金寨明發城市廣場	100%	45,418
六安	葉集城市廣場	100%	38,668
金寨	金寨閱山悅府	100%	36,910
馬鞍山	明博悅城	100%	32,421
來安	明發北站美苑	100%	29,589
南京	南京明發商業廣場	100%	28,892
鳳陽	鳳陽水韻雅居	100%	26,262
瀋陽	瀋陽明發廣場	100%	23,374
瀋陽	瀋陽明發上河時代	100%	20,296
鳳陽	鳳陽桃源雅舍	100%	17,478
來安	明發北站雅苑	100%	17,159
馬鞍山	馬鞍山明博天悅府	90%	15,632
南安	南安國中花苑	100%	10,240
南京	南京明發財富中心	100%	9,683
南京	南京明發濱江新城	100%	9,468
南京	南京明發國際商業中心	100%	8,014
南京	明發南京兩岸科技基地	100%	6,295
來安	明發北站新城	100%	6,270
其他			69,255
總計			806,053

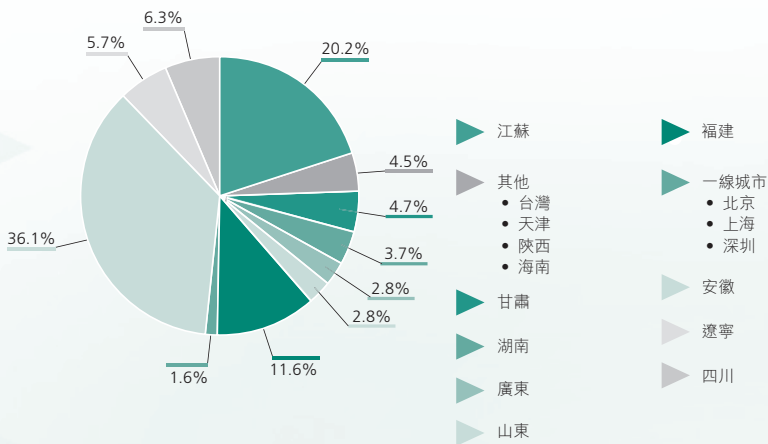
## 管理層討論及分析

### 土地儲備概要

於2024年6月30日，本集團應佔土地儲備減少2.8%至約17.2百萬平方米（於2023年12月31日約為17.7百萬平方米），合共包括132個項目（於2023年12月31日為132個項目）。

	項目數目	應佔總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	49	3.5
發展中項目	64	11.0
未來發展項目	19	2.7
<b>總計</b>	<b>132</b>	<b>17.2</b>

### 按省份劃分的總土地儲備（於2024年6月30日）



## 管理層討論及分析

下表概述本集團於2024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)		
<b>已完成物業(持作銷售／租賃)(附註1)</b>								
廈門明發海景苑	位於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%	888
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	5,054	100%	5,054

## 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	21,552	100%	21,552
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	94,407	100%	94,407
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	376,240	100%	376,240
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	174,813	100%	174,813
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	223,478	100%	223,478
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	68,222	100%	68,222
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	9,902	100%	9,902
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	235,074	100%	235,074

## 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 五緣環灣大路南側、環 灣路以西及沿海景觀帶	2013年12月	酒店	已完成	58,952	135,301	100%	135,301
淮安明發商業廣場 (C期)	位於江蘇省淮安市威海東 路	2014年12月	住宅	已完成	51,345	1,892	100%	1,892
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	9,563	100%	9,563
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	2,938	40%	1,175
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	29,982	100%	29,982
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區 環橋鎮南	2017年6月	住宅/商用	已完成	258,297	53,571	100%	53,571

## 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)		
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	221,947	100%	221,947
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	107,780	100%	107,780
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	74,693	100%	74,693
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	29,139	100%	29,139
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區 沿山路以南，蔡蓆路東 側	2019年12月	住宅	已完成	115,876	67,460	100%	67,460
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	118,794	100%	118,794
明發北站新城	位於安徽省來安縣汧河鎮 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廠路 南側	2020年12月	住宅	已完成	43,868	2,792	100%	2,792
漳州龍海明發廣場 (2011G17, 2011G18一期)	位於福建省漳州市龍海榜 山鎮科坑村	2019年7月	住宅/商用	已完成	78,622	227,504	100%	227,504
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	42,321	51%	21,584
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 井大道夾角處	2022年4月	住宅	已完成	72,280	4,117	100%	4,117
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



## 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)		
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	已完成	158,238	5,524	100%	5,524
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	已完成	56,694	53,150	100%	53,150
金寨閔山悅府(40·41 號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣 梅山鎮新城區	2023年12月	住宅/商用	已完成	133,332	50,468	100%	50,468
泗洪水韻桃源花園位於 江蘇省	宿遷市泗洪縣龍崗裡路東 側泗州大街以北	2023年12月	住宅/商用	已完成	84,200	36,508	100%	36,508
泗陽明發首府	位於江蘇省宿遷市泗陽眾 興鎮	2023年12月	住宅/商用	已完成	103,972	263,823	70%	184,676
明發北站美苑	位於安徽省來安縣汊河鎮	2023年12月	住宅/商用	已完成	64,377	84,164	100%	84,164
<b>小計</b>					<b>5,243,642</b>	<b>3,640,056</b>		<b>3,510,642</b>

## 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)
<b>發展中物業 (附註2)</b>								
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2025年12月	住宅/商用/酒店	建築工程已完成約 90%	296,702	84,203	100%	84,203
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳 南路	2025年12月	商用	建築工程已完成約 90%	133,110	169,569	100%	169,569
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義 開發區	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 90%	61,222	165,827	100%	165,827
泰州明發國際商業廣場 (一期)	位於江蘇省泰州高港區	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 85%	292,487	143,081	100%	143,081
泰州明發國際商業廣場 (二期)	位於江蘇省泰州高港區	2025年12月	住宅/工業	建築工程已完成約 75%	237,075	102,868	100%	102,868
上海明發商業廣場	位於上海高臺北路西邊界 白銀路南滬宜公路東	2025年12月	商用	建築工程已完成約 70%	53,779	17,880	100%	17,880
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	2025年12月	住宅	建築工程已完成約 85%	117,594	12,566	60%	7,540
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣 星城鎮	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 75%	285,594	636,943	100%	636,943

## 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)		
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西 站	2025年12月	住宅	建築工程已完成約 80%	332,335	601,589	80%	481,271
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	2025年12月	商用	建築工程已完成約 75%	209,048	348,975	100%	348,975
烏江明發江灣新城二期	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 80%	506,829	1,060,347	100%	1,060,347
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮 內厝村	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 80%	276,120	620,167	100%	620,167
廣安明發廣場 (GC2013-45地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 85%	76,153	159,123	100%	159,123
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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 75%	156,696	240,052	100%	240,052
瀋陽創意產業園	位於遼寧省沈北新區道義 經濟開發區	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 80%	154,024	135,707	100%	135,707
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	2025年12月	住宅	建築工程已完成約 75%	63,127	16,540	100%	16,540

## 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)		
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2025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	2025年12月	住宅	建築工程已完成約80%	109,452	103,912	100%	103,912
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2025年12月	住宅	建築工程已完成約80%	99,943	6,101	100%	6,101
金色水岸	位於江蘇省淮安市金湖縣淮河路以北	2025年12月	住宅／商用	建築工程已完成約75%	289,236	167,237	100%	167,237
烏江明發江灣新城三期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2025年12月	住宅／商用	建築工程已完成約65%	615,764	1,078,849	100%	1,078,849
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	2025年12月	商用	建築工程已完成約60%	62,015	330,847	80%	264,677
桃源香頌	位於安徽省池州市東至縣城北新區	2025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	2025年12月	住宅	建築工程已完成約70%	66,262	63,023	51%	32,142
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2025年12月	住宅	建築工程已完成約65%	55,481	58,847	51%	30,012

## 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)		
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	2025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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 60%	46,885	85,493	90%	76,859
蕪湖春穀熙岸	位於安徽省蕪湖市繁昌縣 城東城東新區	2025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	2025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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 80%	69,757	263,647	100%	263,647
和城首府	位於安徽省馬鞍山市蘄陽 鎮	2025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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 55%	132,362	146,406	100%	145,234
南京明榮園	位於江蘇省南京浦口區江 浦街道浦珠路	2025年12月	商用	建築工程已完成約 45%	26,530	64,560	100%	64,560

## 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	2025年12月	商用	建築工程已完成約 40%	32,843	56,824	100%	56,824
桃花源著	位於山東省淄博市杏園路	2025年12月	住宅	建築工程已完成約 70%	156,691	139,309	100%	139,309
明發互聯網產業園	位於山東省淄博市杏園路	2025年12月	商用	建築工程已完成約 50%	67,156	100,735	100%	100,735
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	2025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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 45%	320,779	407,027	70%	284,919
明發城市之光	位於安徽省金寨現代產業 園	2025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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 45%	67,600	52,956	100%	52,956
定遠明發水韻桃源	位於安徽省池州市定遠鎮 靠山路	2025年12月	住宅	建築工程已完成約 55%	69,333	6,853	100%	6,853

## 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)		
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義 經濟開發區	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 55%	119,154	195,437	100%	195,437
陽光青城1號地塊	位於安徽省池州市蓉城鎮	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 50%	112,183	13,007	100%	13,007
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	2025年12月	商用/寫字樓	建築工程已完成約 50%	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	2025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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 35%	76,473	126,555	100%	126,555
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	2025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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 30%	37,676	74,935	100%	74,935
明發桃源名著C1區	位於四川省巴中市恩陽區 燈科街道	2025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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 45%	79,116	261,207	100%	261,207

## 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)		
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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 45%	130,571	352,936	60%	154,461
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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 45%	57,269	55,243	100%	55,243
明發于洪商業住宅項目	位於遼寧省瀋陽于洪區連 化街	2025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	2025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	2025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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 50%	65,484	81,711	100%	81,711
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	2025年12月	住宅	建築工程已完成約 40%	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	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 45%	22,316	55,791	70%	39,054



## 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4號地塊	位於安徽省池州市青陽縣 蓉城鎮天柱路	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 40%	37,552	75,104	100%	75,104
六安葉集明輝城	位於安徽省六安市葉集區 站前路以西，未名路以 南，長青路以東，史河 路以北	2025年12月	住宅/商用	建築工程已完成約 40%	150,070	245,060	100%	245,060
鳳凰桃源雅舍	位於安徽省滁州市鳳陽縣 功臣廟西側，豐樂西路 北側	2025年12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	2025年12月	住宅	建築工程已完成約 20%	32,569	71,122	90%	64,010
南安園中花苑	位於南安市梅山鎮芙蓉新 城社區	2026年4月	住宅/商用	建築工程已完成約 20%	55,654	126,535	100%	126,535
馬鞍山明博君悅府	位於馬鞍山市博望區博望 鎮雨河路與橫陽路交叉 口西南角	2025年6月	住宅	建築工程已完成約 20%	30,765	52,301	90%	47,071
海南儋州新項目	位於海南省儋州市那大控 規54號地塊	2025年9月	住宅	空置	66,541	119,774	60%	71,864
<b>小計</b>					<b>7,990,356</b>	<b>11,714,674</b>		<b>11,020,866</b>

## 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)		
<b>擁有土地使用權證以供未來發展的物業(附註3)</b>								
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省魏家莊西南部	2025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	2025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	2025年12月	商用	空置	5,468	54,677	100%	54,677
句容棠東廣場	位於江蘇省句容市南杭北 路以東·赤崗路以西	2025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	2025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	2025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	2025年12月	住宅/商用	空置	52,388	136,207	100%	136,207
宿州文錦苑的新項目	位於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
<b>小計</b>					<b>1,646,978</b>	<b>2,172,009</b>		<b>1,499,834</b>

## 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)
<b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業 (附註4)</b>								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀾鎮 溪霞村	2025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	2025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	2025年12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	2025年12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	2025年12月	商用	空置	19,089	22,906	100%	22,906
六安葉集的新項目 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
六安葉集的新項目 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
明發北站天璽的新項目	位於安徽省來安縣汊河鎮	2025年8月	住宅/商用	空置	108,395	113,815	100%	113,815

## 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)		
滁州明榮觀湖雅居的 新項目	位於安徽省滁州市琅琊區 西澗路與西湖路交叉口 東北側	2025年12月	住宅	空置	30,923	43,292	100%	43,292
蘭州的新項目	位於甘肅省蘭州市皋蘭縣 石洞鎮南部	2029年12月	住宅	空置	110,000	186,546	51%	95,138
<b>小計</b>					<b>702,580</b>	<b>1,247,167</b>		<b>1,155,759</b>
					<b>15,583,555</b>	<b>18,773,906</b>		<b>17,187,101</b>

### 附註：

1. 已完成物業指已於2024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2024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及應佔總建築面積已剔除已出售/出租的總建築面積。

## 管理層討論及分析

### 本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2024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	62,581	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	167,049	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	59,074	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	59,353	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%
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	1,454	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	78,939	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謫路 與玉蘭路的交匯處	商用	152,572	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	租約年期	本集團應佔的 物業權益百分比
南京明發悅景園	位於浦口區沿山大道以南， 南工大東側	商用	2,627	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	5,120	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蘿蔔里路 東側泗州大街以北	商用	6,266	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	16,608	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	39,531	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%

## 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 洪鐘西路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	126,613	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連河東路 南側及寶林路西側	商用	61,867	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	位於江蘇省鎮江市市中心	商用	2,880	15.5年	100%
明博悅城	位於博望區博望鎮	商用	2,185	15年	100%
			1,604,785		

### 前景及展望

鑒於市況波動，本集團繼續採取審慎的財務政策開展業務。此外，本集團將密切留意持續的經濟狀況、政府政策及市場需求，並調整其策略。

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。於2024年6月30日，大約56.3%的土地儲備位於江蘇省及安徽省。

### 財務審閱與分析

截至2024年6月30日止六個月，本集團產生收入約人民幣38.154億元（2023年同期：約人民幣55.112億元），較2023年同期減少約30.8%。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2023年6月30日止六個月的805,529.7平方米（「平方米」）減少至截至2024年6月30日止六個月的551,939.1平方米所致。

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
2024年6月30日	175.0	3,217.3	267.2	140.5	15.4	3,815.4
2023年6月30日	185.9	4,862.4	272.2	176.1	14.6	5,511.2

物業分部所產生收入合共佔本集團收入的約88.9%。截至2024年6月30日止六個月的商用分部所產生收入較2023年同期減少5.9%。截至2024年6月30日止六個月的住宅物業分部所產生收入較2023年同期減少33.8%。住宅物業產生的收入減少乃主要由於交付予買家的總建築面積由截至2023年6月30日止六個月的785,146.3平方米減少至截至2024年6月30日止六個月的527,153.2平方米。

物業投資及管理分部所產生的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣2.722億元減少1.8%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣2.672億元。

酒店分部產生的收入由截至2023年6月30日止六個月的人民幣1.761億元減少20.2%至截至2024年6月30日止六個月的人民幣1.405億元。酒店收入減少主要由於經濟下行所致。



## 管理層討論及分析

### 資本結構

於2024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12.185億元(2023年12月31日：約人民幣17.792億元)。於2024年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣34.3百萬元(2023年12月31日：約人民幣57.3百萬元)。於2024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2.843億元及人民幣18.599億元(2023年12月31日：分別約為人民幣4.566億元及人民幣20.586億元)。於2024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財務比率：

	於2024年 6月30日	於2023年 6月30日
毛利率	<b>31.9%</b>	31.9%
經營利潤率	<b>10.1%</b>	14.7%
淨利率	<b>0.9%</b>	5.6%
流動比率	<b>1.1</b>	1.1
總負債與總資產比率	<b>72.1%</b>	71.5%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	<b>12.2%</b>	12.5%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	<b>2.8%</b>	3.0%
資本負債比率*	<b>4.6%</b>	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2024年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣4.350億元(2023年12月31日：約人民幣21.810億元)的投資物業、約人民幣2.594億元(2023年12月31日：約人民幣2.762億元)的土地租賃權益、約人民幣27.033億元(2023年12月31日：約人民幣20.579億元)的持作銷售的已完成物業及概無發展中物業和概無樓宇(2023年12月31日：約人民幣5.397億元)已抵押(2023年12月31日：約人民幣2.372億元)，作為本集團銀行融資的擔保。於2024年6月30日，概無現金(2023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2024年6月30日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣173.450億元(2023年12月31日：約人民幣182.466億元)，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2024年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣48.973億元(2023年12月31日：約人民幣69.627億元)，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2024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99.5%、0.4%及0.1%(2023年12月31日：人民幣、新台幣及港元分別佔本集團銀行結餘總額97.2%、2.5%及0.3%)。於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣計值。

## 企業管治及其他資料

本集團截至2024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。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2024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2024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2024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2024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2024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 <sup>(附註1)</sup>	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 (L)	83.47%
陳碧華女士	受控制公司的權益及 配偶權益 <sup>(附註2)</sup>	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) 陳碧華女士持有本公司5,100,000,000股股份的好倉權益，包括：
  - (a) 13,500,000股股份由陳碧華女士配偶，黃煥明先生(已故)實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳碧華女士被視為於該等13,500,000股股份中擁有權益；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。

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2024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2024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2024年6月30日，本集團僱用3,427名員工(2023年12月31日：3,804名員工)。員工減少主要由於因應市況地精簡經營。截至2024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1.519億元(2023年同期：約人民幣1.744億元)，減少12.9%。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。

## 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2024年6月30日止六個月，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2024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2024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2024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C1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C3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2024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**」）辭任(i) Jade Road Investments Limited（股份代號：JADE，於倫敦證券交易所上市）非執行董事，自2024年7月8日起生效；(ii)綠地香港控股有限公司（股份代號：8228）獨立非執行董事，自2024年5月17日起生效；(iii)洲際航天科技集團有限公司（股份代號：1725）執行董事，自2024年5月10日起生效；(iv)凱知樂國際控股有限公司（股份代號：2122）獨立非執行董事，自2024年4月18日起生效；(v)華融國際金融控股有限公司（股份代號：993）獨立非執行董事，自2024年3月31日起生效；(vi)資本策略地產有限公司（股份代號：497）獨立非執行董事，自2024年3月28日起生效。

## 企業管治及其他資料

朱健宏先生辭任絲路物流控股有限公司(股份代號：988)獨立非執行董事，自2024年4月19日起生效。

### 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2024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**

2024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2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>	4	<b>3,815,378</b>	5,511,227
銷售成本		<b>(2,596,369)</b>	(3,755,691)
<b>毛利</b>		<b>1,219,009</b>	1,755,536
投資物業的公允值虧損		<b>(259,123)</b>	(183,924)
其他收入及其他虧損	14	<b>39,304</b>	(169,434)
金融資產減值虧損(撥備)/撥回淨額		<b>(79,651)</b>	30,829
銷售及市場推廣成本		<b>(226,632)</b>	(318,493)
一般及行政開支		<b>(308,534)</b>	(305,301)
<b>經營利潤</b>		<b>384,373</b>	809,213
融資收入	16	<b>5,291</b>	12,393
融資成本	16	<b>(546)</b>	(816)
融資收入 — 淨額	16	<b>4,745</b>	11,577
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		<b>4,481</b>	(11,188)
— 合營企業		<b>4,708</b>	6,225
		<b>9,189</b>	(4,963)
<b>扣除所得稅前利潤</b>	15	<b>398,307</b>	815,827
所得稅開支	17	<b>(363,329)</b>	(507,466)
<b>期內利潤</b>		<b>34,978</b>	308,361
<b>應佔期內利潤：</b>			
本公司權益持有人		<b>6,665</b>	343,818
非控股權益		<b>28,313</b>	(35,457)
		<b>34,978</b>	308,361
<b>本公司權益持有人應佔利潤的每股盈利</b> (人民幣分)			
— 基本	19	<b>0.1</b>	5.6
— 攤薄	19	<b>0.1</b>	5.6

## 簡明綜合中期其他全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	34,978	308,361
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	7,818	3,924
期內全面收益總額	42,796	312,285
應佔期內全面收益總額		
本公司權益持有人	14,483	347,742
非控股權益	28,313	(35,457)
	42,796	312,285

# 簡明綜合中期財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,731,849	2,896,624
投資物業		13,373,400	13,552,000
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,904,901	1,900,420
合營企業投資		2,464,683	2,459,975
遞延所得稅資產		160,059	282,639
其他金融資產	6	27,550	27,550
土地使用權預付款項	5	163,413	282,554
<b>非流動資產總值</b>		<b>20,833,024</b>	21,408,931
<b>流動資產</b>			
發展中物業		16,154,255	18,786,509
持有作銷售的已完成物業		21,817,146	21,557,935
存貨		46,537	53,419
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	4,696,334	4,965,192
合約成本		79,838	110,266
預繳所得稅		671,490	612,897
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		628,830	592,504
應收非控股權益款項	8	765,736	743,612
受限制現金	9	34,338	57,289
現金及現金等價物		1,218,481	1,779,200
<b>非流動資產總值</b>		<b>46,112,985</b>	49,258,823
<b>資產總值</b>		<b>66,946,009</b>	70,667,754

# 簡明綜合中期財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	13	23,719,126	24,598,138
合約負債		6,820,781	8,856,897
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		7,436,132	7,408,692
應付非控股權益款項		595,239	616,284
應繳所得稅		4,045,174	4,079,978
借款	11	284,333	456,583
租賃負債		2,380	3,182
<b>非流動負債總值</b>		<b>42,903,165</b>	46,019,754
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,209,820</b>	3,239,069
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>24,042,844</b>	24,648,000
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助		1,035,669	1,037,802
借款	11	1,859,884	2,058,551
遞延所得稅負債		2,482,532	2,531,642
租賃負債		3,426	4,568
<b>非流動負債總值</b>		<b>5,381,511</b>	5,632,563
<b>負債總額</b>		<b>48,284,676</b>	51,652,317
<b>資產淨值</b>		<b>18,661,333</b>	19,015,437
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本	10	536,281	536,281
儲備		16,997,194	16,982,711
<b>非控股權益</b>		<b>17,533,475</b>	17,518,992
		<b>1,127,858</b>	1,496,445
<b>權益總額</b>		<b>18,661,333</b>	19,015,437

# 簡明綜合中期權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔			
	股本及儲備		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	
<b>於2023年1月1日的結餘(經審核)</b>	536,281	17,446,584	1,632,937	19,615,802
<b>全面收益</b>				
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
<b>期內全面收益總額</b>	—	347,742	(35,457)	312,285
<b>與擁有人之交易</b>				
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
<b>於2023年6月30日的結餘(未經審核)</b>	536,281	17,794,326	1,640,675	19,971,282
<b>於2024年1月1日的結餘(經審核)</b>	<b>536,281</b>	<b>16,982,711</b>	<b>1,496,445</b>	<b>19,015,437</b>
<b>全面收益</b>				
期內利潤	—	6,665	28,313	34,978
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	7,818	—	7,818
<b>期內全面收益總額</b>	—	14,483	28,313	42,796
<b>與擁有人之交易</b>				
非控股權益向附屬公司注資	—	—	(396,900)	(396,900)
<b>於2024年6月30日的結餘(未經審核)</b>	<b>536,281</b>	<b>16,997,194</b>	<b>1,127,858</b>	<b>18,661,333</b>

## 簡明綜合中期現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	109,109	187,218
投資活動產生的現金淨額	89,269	33,848
融資活動所用的現金淨額	(806,270)	(336,729)
匯率變動對現金的影響	47,173	(85,314)
現金及現金等價物的減少淨額	(560,719)	(200,977)
期初現金及現金等價物	1,779,200	2,875,412
期末現金及現金等價物	1,218,481	2,674,435

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024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。

本公司股份於2009年11月13日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2024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2023年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

該等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

於本中期期間，本集團首次應用下列經修訂香港財務報告準則，該等修訂本與本集團於2024年1月1日開始之年度期間之簡明綜合中期財務報表相關，並適用於該等報表。

- 售後租回之租賃負債（香港財務報告準則第16號（修訂本））；
- 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（經修改）之相關修訂（香港會計準則第1號（修訂本））；
- 具契諾之非流動負債（香港會計準則第1號（修訂本））；
- 供應商融資安排（香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號（修訂本））。

本期間採用上述經修訂香港財務報告準則對該等未經審核簡明綜合中期財務報表所呈報之金額及／或所載之披露並無任何重大影響。



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 2 主要會計政策概要(續)

### 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下已頒佈的新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團之簡明綜合中期財務報表有關，但尚未生效，本集團亦無提早採納。本集團目前擬於該等準則生效之日應用該等變動。

- 缺乏可兌換性(香港會計準則第21號(修訂本))<sup>1</sup>；
- 金融工具的分類及計量(香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本))<sup>2</sup>；
- 財務報表的呈列及披露(香港財務報告準則第18號)<sup>3</sup>；
- 非公共受託責任附屬公司的披露(香港財務報告準則第19號)<sup>3</sup>；
- 借款人對載有按要求還款條款的有期貸款的分類(香港詮釋第5號(修訂本))<sup>3</sup>；  
及
- 在投資者及其聯營公司或合營企業之間出售或繳出之資產(香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本))<sup>4</sup>。

<sup>1</sup> 於2025年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>4</sup> 於待定的會計期間生效

董事現正評估新訂或經修訂香港財務報告準則的潛在影響，但尚未能確定新訂或經修訂香港財務報告準則會否對本集團的表現及財務狀況以及披露資料構成重大影響。新訂或經修訂香港財務報告準則可能導致本集團日後編製及呈列業績及財務狀況之方式有所改變。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024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2023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2024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2024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	174,967	3,217,301	140,489	267,227	15,394	—	3,815,378
收入	174,967	3,217,301	140,489	267,227	15,394	—	3,815,378
經營利潤/(虧損)	32,586	636,103	(18,063)	(150,981)	(115,272)	—	384,373
融資收入 — 淨額							4,745
分佔聯營公司業績	—	4,110	—	389	(18)	—	4,481
分佔合營企業業績	3,090	3,405	—	(1,787)	—	—	4,708
扣除所得稅前利潤							398,307
所得稅開支							(363,329)
期內利潤							34,978
其他分部資料							
資本及物業發展開支	566,910	2,926,109	1,070	75	16,333	—	3,510,497
物業、廠房及設備折舊	3,105	42,085	—	25,930	1,011	3,375	75,506
發展中物業項下的 使用權資產折舊	—	18,496	—	—	—	—	18,496
投資物業的公允價值虧損	—	—	—	259,123	—	—	259,123

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024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2024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	10,121,359	76,475,304	2,194,215	13,209,626	22,707,766	(62,990,944)	61,717,326
聯營公司	—	261,469	—	1,296,887	346,545	—	1,904,901
合營企業	50,217	169,381	—	2,245,085	—	—	2,464,683
	10,171,576	76,906,154	2,194,215	16,751,598	23,054,311	(62,990,944)	66,086,910
未分配：							
遞延所得稅資產							160,059
預繳所得稅							671,490
其他金融資產							27,550
資產總值							66,946,009
分部負債	6,990,520	86,369,723	151,468	2,252,906	6,839,080	(62,990,944)	39,612,753
未分配：							
遞延所得稅負債							2,482,532
借款							2,144,217
應繳所得稅							4,045,174
負債總額							48,284,676

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024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
投資物業的公允值虧損	—	—	—	183,924	—	—	183,924

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024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	11,689,757	76,535,984	2,162,670	13,569,071	22,497,025	(61,070,234)	65,384,273
聯營公司	—	257,359	—	1,296,498	346,563	—	1,900,420
合營企業	47,127	165,976	—	2,246,872	—	—	2,459,975
	11,736,884	76,959,319	2,162,670	17,112,441	22,843,588	(61,070,234)	69,744,668
未分配：							
遞延所得稅資產							282,639
預繳所得稅							612,897
其他金融資產							27,550
資產總值							70,667,754
分部負債	8,282,147	86,223,148	127,122	2,115,179	6,848,201	(61,070,234)	42,525,563
未分配：							
遞延所得稅負債							2,531,642
借款							2,515,134
應繳所得稅							4,079,978
負債總額							51,652,317

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	174,967	185,890
• 物業發展 — 住宅	3,217,301	4,862,410
• 酒店	140,489	176,142
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	99,511	84,509
• 所有其他分部	15,394	14,630
	<b>3,647,662</b>	5,323,581
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	167,716	187,646
	<b>3,815,378</b>	5,511,227

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024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

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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)	27,550	27,550
	<b>27,550</b>	27,550

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2024年6月30日止六個月及截至2023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2024年6月30日止六個月，此實體並無宣派，而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2024年6月30日止六個月

### 7 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	800,633	1,018,722
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(a))	(698,465)	(659,615)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(b))	102,168	359,107
其他應收賬款及預付款項	4,594,166	4,606,085
	<b>4,696,334</b>	4,965,192

於2024年6月30日及2023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2024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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初結餘	659,615	514,202
期內減值虧損撥備淨額	38,850	145,413
期末結餘	698,465	659,615

(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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	30,828	306,511
90日以上及1年內	52,076	43,934
1年以上及2年內	19,264	8,662
	102,168	359,107

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 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2024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%（2023年12月31日：7.15%）計息、無抵押及可按要求收回）（2023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2024年6月30日，本集團概無現金（2023年12月31日：人民幣3,600,000元）受到限制及存放於銀行以為借款提供擔保抵押。

於2024年6月30日，本集團於若干銀行的約人民幣33,163,000元及人民幣1,175,000元（2023年12月31日：人民幣55,113,000元及人民幣2,176,000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2024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2023年1月1日、 2023年12月31日及 2024年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2023年1月1日、 2023年12月31日及 2024年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

## 11 借款

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	2,144,217	2,515,134
減：須於一年內償還的款項	(284,333)	(456,583)
	1,859,884	2,058,551
計入流動負債的借款		
長期有抵押借款的即期部分	284,333	456,583
總計	2,144,217	2,515,134

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 12 已抵押資產

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作銷售的已完成物業	2,703,349	2,057,987
物業、廠房及設備	—	539,696
發展中物業	—	237,154
發展中物業項下的土地使用權	259,419	276,153
投資物業	435,000	2,181,000
	<b>3,397,768</b>	5,291,990

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 13 貿易及其他應付賬款

	<b>2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款(附註)	<b>14,723,026</b>	16,490,657
其他應付賬款	<b>8,130,209</b>	7,740,568
其他應繳稅項	<b>865,891</b>	336,913
	<b>23,719,126</b>	24,598,138

附註：

貿易應付賬款於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	<b>2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	<b>2,132,669</b>	2,579,511
90日以上及一年內	<b>4,596,286</b>	6,051,428
一年以上	<b>7,994,071</b>	7,859,718
	<b>14,723,026</b>	16,490,657

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 14 其他收入及其他虧損

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	226	391
匯兌收益／(虧損)淨額	16,751	(116,638)
出售投資物業虧損	(25,523)	(38,117)
雜項	47,850	(15,070)
	<b>39,304</b>	(169,434)

### 15 所得稅前利潤

所得稅前利潤經扣除下列各項後得出：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	151,877	174,431
核數師酬金	1,973	1,988
慈善捐款	20	20
物業、廠房及設備折舊	75,506	61,678
發展中物業項下的使用權資產折舊	18,496	16,919
已售物業成本	2,316,663	3,448,677
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	10,309	26,617
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	66,122	49,907
短期租賃開支	1,716	1,369
酒店經營開支	128,234	133,892

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 16 融資收入及成本

	<b>2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2023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	<b>5,291</b>	12,393
借款利息開支	<b>58,884</b>	43,396
租賃負債利息開支	<b>546</b>	816
減：資本化利息	<b>(58,884)</b>	(43,396)
融資成本	<b>(546)</b>	(816)
融資收入淨額	<b>4,745</b>	11,577



# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 17 所得稅開支

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	155,353	203,871
— 中國土地增值稅	135,406	232,310
	290,759	436,181
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	56,995	38,888
— 中國預扣所得稅	15,575	32,397
	72,570	71,285
	363,329	507,466

### (a) 香港利得稅

由於本集團於截至2024年6月30日止六個月並無香港利得稅的估計應課稅利潤（2023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%（2023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2024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。稅項於物業擁有權轉移時產生。

#### (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2024年6月30日止六個月的中期股息(2023年同期：無)。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 19 每股盈利

#### 基本及攤薄

截至2024年及2023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2024年及2023年6月30日止六個月並無具攤薄效應的購股權及其他具潛在攤薄效應的已發行普通股股份，故此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	2024年 6月30日 (未經審核)	2023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)	6,665	343,818
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)	0.1	5.6

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 20 或然負債

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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))	4,897,262	6,962,681
就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))	559,715	578,561
就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保 (附註(c))	435,850	445,900
	<b>5,892,827</b>	<b>7,987,142</b>

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，因此並無在期／年內就擔保作出撥備。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 20 或然負債(續)

附註：(續)

- (b) 於2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	559,715	578,561

- (c) 於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團就授予合營企業的銀行借款提供以下金額的擔保：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	48,750	58,800
南京明發科技商務城建設發展有限公司	387,100	387,100

## 21 承擔

資本及物業發展開支承擔

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	16,580,267	17,533,786
— 土地使用權	764,776	712,767
	17,345,043	18,246,553

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
來自一家合營企業的租金收入	25,485	25,505

#### (b) 主要管理人員酬金

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	4,057	4,116
退休計劃供款	5	8
	4,062	4,124

### 23 批准簡明綜合中期財務報表

董事會已於2024年8月30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。