

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Mingfa Group (International) Company Limited

明發集團（國際）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00846)

截至2025年6月30日止六個月 中期業績

明發集團（國際）有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司截至2025年6月30日止六個月之未經審核業績。

本公告符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則中有關中期業績初步公告附載的資料之相關要求。

本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告將於適當時間於本公司網站 (<http://www.ming-fa.com>) 及聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 刊發，並可於以上網站閱覽。

承董事會命
明發集團（國際）有限公司
公司秘書
潘永存

香港，2025年8月29日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：伍文峯先生及尚軒女士

非執行董事：林家禮博士（董事會主席）

獨立非執行董事：劉建漢先生、朱健宏先生及陳成禮先生



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

2025





目錄

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





董事會

執行董事

伍文峯先生

尚軒女士

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)

尚軒女士(自2025年6月24日起獲委任)

朱健宏先生

劉建漢先生(自2025年6月24日起辭任)

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

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Island

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

中環

皇后大道中5號

衡怡大廈28樓

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈1期

11樓1111室

香港

中環

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈

35樓3507室

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

	2025年	2024年	(減少) 百分比
收入(人民幣百萬元)	2,725.7	3,815.4	(28.6)%
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤 (人民幣百萬元)	(273.1)	6.7	(4,196.8)%
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	(4.5)	0.1	(4,600.0)%

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2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2024年同期的比較金額。

管理層討論及分析

業績

截至2025年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收入減少約28.6%至約人民幣27.257億元（2024年同期：約人民幣38.154億元）。

於回顧期間，本公司權益持有人應佔未經審核綜合虧損約為人民幣273.1百萬元（2024年同期：約人民幣6.7百萬元），較2024年同期減少約4.2倍。

截至2025年6月30日止六個月，未經審核每股基本及攤薄虧損為人民幣4.5分（2024年同期：未經審核每股基本及攤薄盈利為人民幣0.1分），較2024年同期減少4.6倍。

董事會不建議派付任何截至2025年6月30日止六個月的中期股息（2024年同期：無）。

行業回顧

中國住宅物業市場繼2024年的急劇下滑後，於2025年上半年出現初步復甦跡象。房價同比下跌約5%，豪華和大眾市場分部均受到波及。不過，受房貸利率下調及政府激勵措施推動，一手房市場成交量增長30%。購房者謹慎回流，尤其是在二三線城市，這些地方住房可負擔性提升以及基礎設施改善刺激購房需求。租金收益率提高了5%，在市場仍存在不確定性的情況下吸引投資者。儘管開發商債務問題依舊存在、樓市供應過剩，但政策支持及利率企穩有助於恢復部分市場信心，為該行業下半年的逐步復甦奠定基礎。

業務回顧

銷售及盈利

截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合收入約為人民幣27.257億元（2024年同期：約人民幣38.154億元），減幅約為28.6%。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2024年6月30日止六個月的551,939.1平方米（「**平方米**」）減少至截至2025年6月30日止六個月的418,551.9平方米及毛利率由2024年的31.9%減少至2025年的23.6%所致。

截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣6.422億元（2024年同期：約人民幣12.190億元），減少約47.3%，因收入由2024年6月30日止六個月的人民幣3,815.4百萬元減少至2025年同期的人民幣2,725.7百萬元及毛利率由2024年的31.9%減少至2025年的23.6%所致。

截至2025年6月30日止六個月，投資物業的公允值虧損約人民幣3.966億元，主要由於商業地產的市場價值下降所致（2024年同期：約人民幣2.591億元）。

截至2025年6月30日止六個月產生其他收益淨額約人民幣1.492億元（2024年同期：其他虧損淨額約人民幣0.393億元）。此增加乃主要由於截至2025年6月30日止六個月投資物業的出售收益增加所致。

截至2025年6月30日止六個月，銷售及市場推廣成本約為人民幣1.992億元，較2024年同期減少12.1%（2024年同期：約人民幣2.266億元）。減少主要由於銷售佣金減少所致。

截至2025年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣2.540億元，較2024年同期減少17.7%（2024年同期：約人民幣3.085億元）。

包括已資本化利息的借款利息開支減少25.8%至約人民幣0.437億元（2024年同期：約人民幣0.589億元）。



管理層討論及分析

基於上述因素，截至2025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虧損約為人民幣273.1百萬元（2024年同期本公司權益持有人應佔未經審核綜合利潤：約人民幣6.7百萬元），較2024年同期減少4.2倍。

就截至2025年6月30日止六個月的已確認銷售而言，本集團實現的每平方米平均售價為每平方米人民幣5,493.6元，較2024年同期的每平方米人民幣6,146.1元減少10.6%。

合約銷售

於截至2025年6月30日止六個月，本集團已實現合約銷售額約人民幣14.230億元（2024年同期：約人民幣17.188億元）。於回顧期間的合約銷售平均售價下降2.5%至每平方米人民幣6,223.0元（2024年同期：每平方米約人民幣6,385.0元）。

預售物業

於2025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652,928平方米（於2024年12月31日：823,507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)
瀋陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	118,110
長沙	長沙明發商業廣場	100%	69,649
金寨	金寨明發城市廣場	100%	55,458
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	52,712
烏江	烏江明發江灣新城	100%	41,611
泉州	泉州明發國際華昌城	100%	38,057
南京	南京明發商業廣場	100%	30,692
合肥	合肥明發商業廣場	100%	19,027
南安	南安國中花苑	100%	18,442
廈門	廈門明發商業廣場	100%	16,537
南京	南京明發濱江新城	100%	15,932
豐縣	星悅城	70%	13,713
漳州	漳州明發商業廣場	100%	11,802
淄博	明發互聯網產業園	100%	11,581
馬鞍山	馬鞍山明博天悅府	100%	8,146
南京	南京榮里	51%	11,008
南京	南京明發城市廣場	100%	10,481
鳳陽	鳳陽桃源雅舍	100%	10,413
南京	明發南京兩岸科技基地	100%	9,241
海南	海南儋州項目	60%	9,193
揚州	揚州明發商業廣場	100%	7,047
南京	南京明發國際商業中心	100%	6,290
南京	南京明發珍珠泉度假村	100%	6,718
其他			61,068
總計			652,928

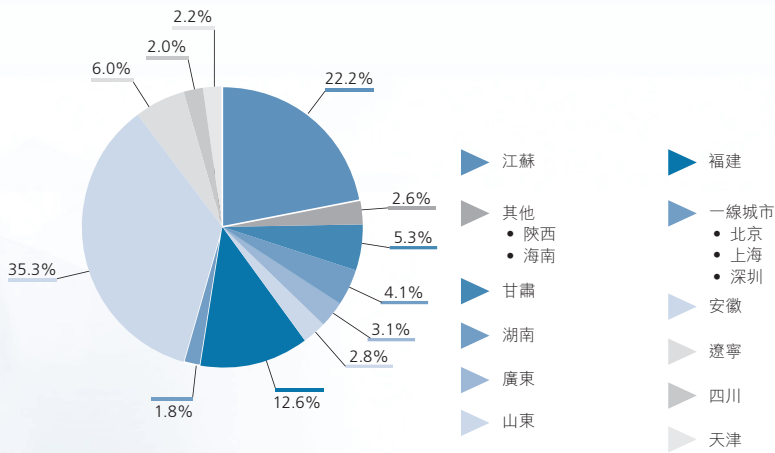
管理層討論及分析

土地儲備概要

於2025年6月30日，本集團應佔土地儲備減少7.4%至約15.1百萬平方米（於2024年12月31日約為16.3百萬平方米），合共包括124個項目（於2024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	50	3.4
發展中項目	64	10.0
未來發展項目	10	1.7
總計	124	15.1

按省份劃分的總土地儲備（於2025年6月30日）





下表概述本集團於2025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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 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	120	100%	120
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區 江頭居住區	2004年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	5,529	1,287	100%	1,287
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區 呂嶺路環湖裡大道南	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	13,527	100%	13,527
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區 前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	1,418	100%	1,418
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區 前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	26,016	5,435	100%	5,435
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路西北側	2007年10月	商用／寫字樓／ 酒店	已完成	166,775	1,619	100%	212
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
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	21,192	100%	21,192

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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花臺區丁謨路與玉蘭路的文匯處	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	361,060	100%	361,060
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	172,946	100%	172,946
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	223,477	100%	223,477
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	68,209	100%	68,209
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	234,889	100%	234,889
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



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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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	901	100%	901
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	9,475	100%	9,475
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	2,177	40%	871
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堰橋鎮南	2017年6月	住宅／商用	已完成	258,297	41,994	100%	41,994
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	221,415	100%	221,415
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	107,050	100%	107,050
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	2,025	100%	2,025



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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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	28,993	100%	28,993
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區 沿山路以南，蔡厱路東 側	2019年12月	住宅	已完成	115,876	66,927	100%	66,927
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	116,963	100%	116,963
明發北站新城	位於安徽省來安縣汊河鎮 長江路西側	2020年1月	住宅／商用	已完成	65,335	230	100%	230
南京榮里	位於江蘇省南京市浦口區 江浦街道浦珠路北側， 定向河路東側	2019年12月	住宅	已完成	132,937	55,175	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	1,797	100%	1,797
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	221,724	100%	221,724
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	503,601	100%	503,601
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	41,831	51%	21,334
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	27,863	100%	27,863

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	概約可租賃 及可銷售總 建築面積	本集團 權益	應佔總 建築面積
					(平方米) (附註3)	(平方米) (附註4)		
南京明發閔山悅府	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	4,087	100%	4,087
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	28,027	100%	28,027
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	6,524	100%	6,524
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	4,899	100%	4,899
金寨閔山悅府(40·41 號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣 梅山鎮新市區	2023年12月	住宅／商用	已完成	133,332	12,241	100%	12,241
泗洪水韻桃源花園	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	已完成	84,200	35,849	100%	35,849
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	261,721	70%	183,205
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	53,716	100%	53,716
明博悅城	位於安徽省馬鞍山市博望 區博望鎮	2024年12月	住宅／商用	已完成	67,600	9,755	100%	9,755
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12月	住宅／商用	已完成	65,484	54,953	100%	54,953
小計					5,320,032	3,519,237		3,390,475

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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 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	2026年12月	住宅／商用／酒店	建築工程已完成的 90%	296,702	84,127	100%	84,127
淮安明發商業廣場 (A期)	位於江蘇省淮安市深圳 南路	2026年12月	商用	建築工程已完成的 90%	133,110	155,212	100%	155,212
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義 開發區	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成的 90%	61,222	163,891	100%	163,891
泰州明發國際商業廣場 (一期)	位於江蘇省泰州高港區	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成的 85%	292,487	140,758	100%	140,758
泰州明發國際商業廣場 (二期)	位於江蘇省泰州高港區	2026年12月	住宅／工業	建築工程已完成的 75%	237,075	102,172	100%	102,172
上海明發商業廣場	位於上海高臺北路西邊界 白銀路南漣宜公路東	2026年12月	商用	建築工程已完成的 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	2026年12月	住宅	建築工程已完成的 85%	117,594	5,330	60%	3,198
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣 星城鎮	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成的 75%	285,594	624,423	100%	624,423
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西 站	2026年12月	住宅	建築工程已完成的 80%	332,335	588,372	80%	470,697



物業	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積	概約可租賃 及可銷售總 建築面積	本集團 權益	應佔總 建築面積
					(平方米) (附註3)	(平方米) (附註4)		
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	2026年12月	商用	建築工程已完成約 75%	209,048	339,437	100%	339,437
烏江明發江灣新城二期	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 80%	506,829	1,023,697	100%	1,023,697
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮 內厝村	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 80%	276,120	609,708	100%	609,708
廣安明發廣場 (GC2013-45地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 85%	76,153	151,790	100%	151,790
山東濰博世界貿易中心	位於山東省濰博張店區人 民路北側、上海路東側	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 75%	156,696	197,833	100%	197,833
瀋陽創意產業園	位於遼寧省沈北新區道義 經濟開發區	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 80%	154,024	98,329	100%	98,329
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	2026年12月	住宅	建築工程已完成約 75%	63,127	15,937	100%	15,937
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望 區博望鎮	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 75%	101,504	44,761	100%	44,761
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2026年12月	住宅	建築工程已完成約 80%	109,452	103,329	100%	103,329



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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2026年12月	住宅	建築工程已完成約80%	99,943	3,918	100%	3,918
金色水岸	位於江蘇省淮安市金湖縣淮河路以北	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約75%	289,236	157,077	100%	157,077
烏江明發江灣新城三期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約65%	615,764	1,092,723	100%	1,092,723
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	2026年12月	商用	建築工程已完成約60%	62,015	328,622	80%	262,898
桃源香頌	位於安徽省池州市東至縣城北新區	2026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	2026年12月	住宅	建築工程已完成約70%	66,262	61,777	51%	31,506
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2026年12月	住宅	建築工程已完成約65%	55,481	58,847	51%	30,012
廣安財富中心 (岔馬路81-1 地塊)	位於四川省廣安市廣安區濱江路	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約70%	76,363	155,912	100%	155,912
漳浦明發香山灣	位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮後蔡村	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約60%	46,885	85,493	90%	76,324



物業	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積	概約可租賃 及可銷售總 建築面積	本集團 權益	應佔總 建築面積
					(平方米) (附註3)	(平方米) (附註4)		
蕪湖春穀熙岸	位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區	2026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	位於江蘇省南京市浦口區海峽兩岸科技工業園區	2026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	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約80%	69,757	259,713	100%	259,713
和城首府	位於安徽省馬鞍山市曆陽鎮	2026年12月	住宅	建築工程已完成約80%	26,918	7,593	100%	7,593
明發湖光山色一號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約55%	132,362	146,406	100%	141,107
南京明榮園	位於江蘇省南京市浦口區江浦街道浦珠路	2026年12月	商用	建築工程已完成約45%	26,530	58,526	100%	58,526
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	2026年12月	商用	建築工程已完成約40%	32,843	48,386	100%	48,386
桃花源著	位於山東省淄博市杏園路	2026年12月	住宅	建築工程已完成約70%	156,691	127,884	100%	127,884
明發互聯網產業園	位於山東省淄博市杏園路	2026年12月	商用	建築工程已完成約50%	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	土地面積 (平方米) (附註3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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	2026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	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 45%	320,779	401,007	70%	280,705
明發城市之光	位於安徽省金寨現代產業 園	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 55%	107,417	121,555	100%	121,555
定遠明發水韻桃源	位於安徽省池州市定遠鎮 靠山路	2026年12月	住宅	建築工程已完成約 55%	69,333	4,644	100%	4,644
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義 經濟開發區	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 55%	119,154	194,833	100%	194,833
陽光青城1號地塊	位於安徽省池州市蓉城鎮	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 50%	112,183	44,218	100%	44,218
定遠明發財富中心	位於安徽省池州市定遠鎮 威靈光大道南側	2026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	2026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	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 35%	76,473	126,555	100%	126,555



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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
海南明發現代服務產業 集團	位於海南省海口市，海口綜 合保稅區	2026年12月	工業	建築工程已完成約 30%	57,600	57,600	100%	57,600
沛縣明發豪庭	位於江蘇省徐州市沛縣張 莊鎮振興路以東	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 30%	37,676	74,698	100%	74,698
明發延安之星	位於山西省延安市延安新 區	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 45%	79,116	251,866	100%	251,866
睢寧水韻桃源	位於江蘇省徐州市睢寧縣 北路以北文學北路以西	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 45%	130,571	352,936	60%	47,244
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	2026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造 化街	2026年12月	住宅	建築工程已完成約 30%	235,526	399,318	100%	399,318
馬鞍山明浦的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2026年12月	工業	建築工程已完成約 30%	31,258	46,888	100%	46,888
馬鞍山明林的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四 聯村	2026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
龍海明發廣場(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	2026年12月	住宅	建築工程已完成約 40%	105,188	244,982	100%	244,982

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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
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	2026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	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 40%	37,552	22,653	100%	22,653
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	2026年12月	住宅／商用	建築工程已完成約 40%	116,734	107,127	100%	107,127
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	2026年12月	商用	建築工程已完成約 20%	34,338	55,178	100%	55,178
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	2026年12月	住宅	建築工程已完成約 20%	32,569	38,078	90%	34,270
南安園中花苑	位於南京市梅山鎮芙蓉新 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	2026年12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	2026年9月	住宅	建築工程已完成約 20%	66,541	119,774	60%	71,864



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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 權益	應佔總 建築面積 (平方米)
宿州文錦苑	宿州市埇橋區淮河路與西 昌路東南角	2026年9月	住宅	建築工程已完成約 20%	29,098	151,309	100%	151,309
滁州明榮觀湖雅居	安徽省滁州市琅琊區西澗 路與西湖路交叉口東北 側	2026年12月	住宅	建築工程已完成約 20%	30,923	43,292	100%	43,292
小計					7,729,875	10,819,668		10,025,683
擁有土地使用權證以供未來發展的物業								
蘭州明發中科生態城	位於甘肅省魏家莊西南部	2026年12月	住宅	空置	1,371,786	1,371,786	51%	699,611
瀋陽明發財富中心	位於遼寧省瀋陽市和平區 青年大街	2026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	2026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	2026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	2026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	2026年12月	住宅／商用	空置	52,388	136,207	100%	136,207
小計					1,601,770	1,982,037		1,309,862

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3)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米) (附註4)	本集團 權益	應佔總 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								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀾鎮 溪霞村	2026年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
明發北站天譽	位於安徽省來安縣汊河鎮	2026年8月	住宅／商用	空置	108,395	113,815	100%	113,815
蘭州房地產	甘肅蘭州市皋蘭縣石洞鎮 縣城南部	2029年12月	住宅	空置	110,000	186,545	51%	95,138
泗陽明月城新項目	位於江蘇省宿遷市泗陽縣 泗水大運北側・西湖路 西側	2027年7月	住宅／商用	空置	69,313	138,626	100%	138,626
小計					310,492	531,284		439,877
					14,962,169	16,852,227		15,165,897

附註：

1. 已完成物業指已於2025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2025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2025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	61,803	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 與磬山路交匯處東北角	商用	169,240	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	54,579	15年	100%
明博悅城	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	商業	2,731	5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	79,313	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簫路 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	2,627	3年	100%
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇路以 北水溝橋以西	商用	5,311	1至5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%



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
泗洪水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣龍里路 東側泗州大街以北	商用	5,081	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	17,064	3至20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%
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮 寺頭村及塘頭村	商用	258,401	20年	100%
廈門聯豐傢俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	商用	39,531	15年	100%
廈門明發海灣度假村	位於福建省廈門市湖里區五緣灣 大橋南側、環灣路以西及 沿海景觀帶	商用	45,419	3年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市蓮前東路413號	酒店	12,441	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區 洪蓮西路2號	工業	11,588	18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	38,121	8至20年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安 工業園	工業	62,131	18年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路 南側及寶林路西側	商用	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%



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
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	商用	2,880	15.5年	100%
			1,472,176		

前景及展望

為應對持續的市場波動，本集團在所有業務活動中繼續應用審慎財務原則。本集團積極監察宏觀經濟趨勢、監管政策變化以及市場需求變動，並隨時準備根據形勢變化調整其戰略重點。

於2025年6月30日，本集團物業開發業務仍聚焦於長江三角地區，尤其關注江蘇省南京市以及安徽省的若干城市。本集團土地儲備中約57.5%集中在江蘇省和安徽省。

財務審閱與分析

截至2025年6月30日止六個月，本集團產生收入約為人民幣27.257億元（2024年同期：約人民幣38.154億元），較2024年同期減少約28.6%。收入減少乃由於買家交付總建築面積（「**總建築面積**」）由截至2024年6月30日止六個月的551,939.1平方米（「**平方米**」）減少至截至2025年6月30日止六個月的418,551.9平方米，以及毛利率從2024年的31.9%減少至2025年的23.6%。

各分部產生的收入分析如下：

截至下列日期止六個月	物業開發 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
2025年6月30日	2,299.3	271.2	141.9	13.3	2,725.7
2024年6月30日	3,392.3	267.2	140.5	15.4	3,815.4

物業開發分部所產生收入合共佔本集團收入的約84.4%。截至2025年6月30日止六個月的物業開發分部所產生收入較2024年同期減少32.2%。物業開發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2024年6月30日止六個月的551,939.1平方米減少至截至2025年6月30日止六個月的418,551.9平方米。

物業投資及管理分部所產生的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣2.672億元增加1.5%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣2.712億元。

酒店分部產生的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣1.405億元增加1.0%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣1.419億元。

資本結構

於2025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7.790億元(2024年12月31日：約人民幣11.707億元)。於2025年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣2.7百萬元(2024年12月31日：約人民幣5.3百萬元)。於2025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2.929億元及人民幣18.498億元(2024年12月31日：分別約為人民幣2.760億元及人民幣18.347億元)。於2025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財務比率：

	於2025年 6月30日	於2024年 6月30日
毛利率	23.6%	31.9%
經營(虧損)/利潤率	(5.0)%	10.1%
淨(虧損)/利潤率	(9.4)%	0.9%
流動比率	1.1	1.1
總負債與總資產比率	72.3%	72.1%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	13.9%	12.2%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	3.1%	2.8%
資本負債比率*	7.6%	4.6%

* 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2025年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣20.420億元（2024年12月31日：約人民幣21.680億元）的投資物業、約人民幣2.479億元（2024年12月31日：約人民幣1.328億元）的土地租賃權益、約人民幣11.176億元（2024年12月31日：約人民幣10.812億元）的持作銷售的已完成物業及約人民幣2.681億元（2024年12月31日：約人民幣3.717億元）的發展中物業已抵押，作為本集團銀行融資的擔保。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣175.577億元（2024年12月31日：約人民幣191.384億元），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2025年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣44.856億元（2024年12月31日：約人民幣51.164億元），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2025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99.3%、0.3%及0.4%（2024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94.0%、5.6%及0.4%）。於2025年6月30日及2024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2025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2025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2025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。其他應收賬款主要包括向政府機構支付的物業發展按金（該等款項將於發展項目完工後收回），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

資產負債表日期（即2025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2025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2025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	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 ^(附註2)	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2025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2025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2025年6月30日，本集團僱用3,027名員工（2024年12月31日：3,382名員工）。員工減少主要由於因應市況地精簡經營。截至2025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1.125億元（2024年同期：約人民幣1.519億元），減少25.9%。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。



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2025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2025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

除於2025年1月27日公佈的出售一間附屬公司外，截至2025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。有關出售一間附屬公司的詳情，請參閱日期為2025年1月27日的交易公告。

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2025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。

尚軒女士（於2024年10月2日獲委任為執行董事）已於2024年9月23日根據上市規則第3.09D條取得法律意見，並確認彼明白其作為董事的責任。

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2025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。



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2025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

2025年8月29日

簡明綜合中期財務報表

簡明綜合中期損益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	2,725,734	3,815,378
銷售成本		(2,083,508)	(2,596,369)
毛利		642,226	1,219,009
投資物業的公允值虧損		(396,558)	(259,123)
其他收入及其他損益	14	149,235	39,304
金融資產減值虧損撥備淨額		(77,325)	(79,651)
銷售及市場推廣成本		(199,196)	(226,632)
一般及行政開支		(254,012)	(308,534)
經營(虧損)/利潤		(135,630)	384,373
融資收入	16	1,974	5,291
融資成本	16	(373)	(546)
融資收入 — 淨額	16	1,601	4,745
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		(23,646)	4,481
— 合營企業		19,585	4,708
		(4,061)	9,189
扣除所得稅前(虧損)/利潤	15	(138,090)	398,307
所得稅開支	17	(117,869)	(363,329)
期內(虧損)/利潤		(255,959)	34,978
應佔期內利潤：			
本公司權益持有人		(273,055)	6,665
非控股權益		17,096	28,313
		(255,959)	34,978
本公司權益持有人應佔利潤的每股			
(虧損)/盈利(人民幣分)			
— 基本	19	(4.5)	0.1
— 攤薄	19	(4.5)	0.1

簡明綜合中期其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/利潤	(255,959)	34,978
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	(101)	7,818
期內全面收入總額	(256,060)	42,796
應佔期內全面收益總額		
本公司權益持有人	(273,156)	14,483
非控股權益	17,096	28,313
	(256,060)	42,796

簡明綜合中期財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,851,069	2,946,884
投資物業		10,769,900	11,443,316
商譽		7,169	7,169
聯營公司投資		1,870,878	1,894,524
合營企業及合作經營投資		2,482,948	2,463,363
遞延所得稅資產		62,247	143,277
其他金融資產	6	27,795	27,795
土地使用權預付款項	5	148,835	148,835
非流動資產總值		18,220,841	19,075,163
流動資產			
發展中物業		15,587,141	17,084,935
持作銷售的已完成物業		18,449,036	18,184,162
存貨		37,934	37,672
貿易及其他應收賬款及預付款項	7	4,767,945	4,893,962
合約成本		285,286	327,104
預繳所得稅		644,385	646,846
應收關連方、合營企業及聯營公司款項		568,199	567,554
應收非控股權益款項	8	342,284	333,215
受限制現金	9	2,660	5,329
現金及現金等價物		779,035	1,170,696
非流動資產總值		41,463,905	43,251,475
資產總值		59,684,746	62,326,638

簡明綜合中期財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024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	22,173,390	22,975,366
合約負債		4,281,717	5,597,280
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		5,678,986	5,769,523
應付非控股權益款項		692,153	741,149
應繳所得稅		4,964,786	5,044,410
借款	11	292,900	276,000
租賃負債		1,530	2,354
非流動負債總值		38,085,462	40,406,082
流動資產淨值		3,378,443	2,845,393
資產總值減流動負債		21,599,284	21,920,556
非流動負債			
遞延政府補助		986,351	992,344
借款	11	1,849,759	1,834,728
遞延所得稅負債		2,215,760	2,289,693
租賃負債		1,897	2,214
非流動負債總值		5,053,767	5,118,979
負債總額		43,139,229	45,525,061
資產淨值		16,545,517	16,801,577
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		14,910,690	15,183,846
非控股權益		15,446,971	15,720,127
權益總額		16,545,517	16,801,577

簡明綜合中期權益變動表

截至2025年6月30日止六個月

	本公司權益持有人應佔		非控股權益	總計
	股本及儲備			
	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2024年1月1日的結餘 (經審核)	536,281	16,982,711	1,496,445	19,015,437
全面收益				
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
期內全面收益總額	—	14,483	28,313	42,796
與擁有人之交易				
非控股權益向附屬公司注資	—	—	(396,900)	(396,900)
於2024年6月30日的結餘 (未經審核)	536,281	16,997,194	1,127,858	18,661,333
於2025年1月1日的結餘 (經審核)	536,281	15,183,846	1,081,450	16,801,577
全面收益				
期內(虧損)／利潤	—	(273,055)	17,096	(255,959)
其他全面收益				
— 貨幣匯兌差額	—	(101)	—	(101)
期內全面收益總額	—	(273,156)	17,096	(256,060)
於2025年6月30日的結餘 (未經審核)	536,281	14,910,690	1,098,546	16,545,517

簡明綜合中期現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)/產生的現金淨額	(521,939)	109,109
投資活動產生的現金淨額	223,049	89,269
融資活動所用的現金淨額	(109,116)	(806,270)
匯率變動對現金的影響	16,345	47,173
現金及現金等價物的減少淨額	(391,661)	(560,719)
期初現金及現金等價物	1,170,696	1,779,200
期末現金及現金等價物	779,035	1,218,481

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025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（「人民幣千元」）為呈列單位。

2 重大會計政策資料

編製基準

截至2025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會計準則編製的本公司截至2024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。

採納香港會計準則之修訂本對該等簡明中期綜合財務報表並無重大影響。本集團並無提早採納任何已頒佈但於本會計期間尚未生效的新訂香港會計準則及其修訂本。

(a) 香港會計準則修訂本的應用

於本中期期間，本集團已首次應用以下與本集團於2025年1月1日開始的年度期間的簡明綜合中期財務報表相關及生效的香港會計準則修訂本。

- 缺乏可兌換性（香港會計準則第21號（修訂本））

本期間採用上述經修訂香港會計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／或所載之披露並無重大影響。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

2 重大會計政策資料(續)

編製基準(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港會計準則

以下已頒佈的新訂及經修訂香港會計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。

- 金融工具的分類與計量之修訂本(香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本))¹；
- 涉及自然電力之合約(香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本))¹；
- 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷(香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本))¹；
- 財務報表的呈列及披露(香港財務報告準則第18號)²；
- 香港詮釋第5號呈列財務報表 — 借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類(香港詮釋第5號)²；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))³

¹ 於2026年1月1日或之後開始的會計期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

³ 於待定會計期間生效

除於下文其他地方所披露者外，本公司董事預期，在可見將來，應用全部所有其他香港會計準則新訂及修訂本不會對綜合財務報表有重大影響。

2 重大會計政策資料(續)

編製基準(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港會計準則(續)

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表之詳細影響。

編製符合香港會計準則第34號的該等簡明中期綜合財務報表需要使用若干判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策的應用及本年迄今的資產及負債、收入及開支呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。就編製財務報表而作出重大判斷及估計的範疇及其影響於附註3披露。

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025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2024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

本集團的本公司執行董事，即主要營運決策人（「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。

截至2024年12月31日止年度起，由於主要營運決策人的觀點有所改變，先前獨立呈報的物業發展 — 商用分部及物業發展住宅分部已合併為物業發展分部。有關截至2024年6月30日止六個月之若干分部收入及分部業績之先前呈報數字已重列，以符合就本年度採納之分部資料之呈列方式。

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2025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2025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 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	2,299,342	141,934	271,152	13,306	—	2,725,734
收入	2,299,342	141,934	271,152	13,306	—	2,725,734
經營利潤／(虧損)	168,920	(23,244)	(189,524)	(91,782)	—	(135,630)
融資收入 — 淨額						1,601
分佔聯營公司業績	(12,361)	—	(10,797)	(488)	—	(23,646)
分佔合營企業業績	20,822	—	(1,237)	—	—	19,585
扣除所得稅前虧損						(138,090)
所得稅開支						(117,869)
期內虧損						(255,959)
其他分部資料						
資本及物業發展開支	4,405,021	169	19,106	—	—	4,424,296
物業、廠房及設備折舊	49,517	26,095	1,344	4,979	—	81,935
發展中物業項下的 使用權資產折舊	25,166	—	—	—	—	25,166
投資物業的公允價值虧損	—	—	396,558	—	—	396,558
金融資產減值虧損淨額	54,128	6,186	15,464	1,547	—	77,325

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025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2025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 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	78,283,374	1,620,725	13,084,124	24,896,616	(63,288,346)	54,596,493
聯營公司	236,634	—	1,294,687	339,557	—	1,870,878
合營企業	243,303	—	2,239,645	—	—	2,482,948
	78,763,311	1,620,725	16,618,456	25,236,173	(63,288,346)	58,950,319
未分配：						
遞延所得稅資產						62,247
預繳所得稅						644,385
其他金融資產						27,795
資產總值						59,684,746
分部負債	86,167,554	136,246	2,877,583	7,922,987	(63,288,346)	33,816,024
未分配：						
遞延所得稅負債						2,215,760
借款						2,142,659
應繳所得稅						4,964,786
負債總額						43,139,229

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025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 人民幣千元 (經重列)	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	3,392,268	140,489	267,227	15,394	—	3,815,378
收入	3,392,268	140,489	267,227	15,394	—	3,815,378
經營利潤/(虧損)	668,689	(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	6,495	—	(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	3,493,019	1,070	75	16,333	—	3,510,497
物業、廠房及設備折舊	45,190	—	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
投資物業的公允值虧損	—	—	259,123	—	—	259,123
金融資產減值虧損淨額	55,756	6,372	15,930	1,593	—	79,651

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025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12月31日的經審核分部資產及負債列示如下：

	物業發展 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	78,008,870	1,643,534	13,563,415	21,340,535	(57,405,521)	57,150,833
聯營公司	248,995	—	1,305,619	339,910	—	1,894,524
合營企業	223,718	—	2,239,645	—	—	2,463,363
	78,481,583	1,643,534	17,108,679	21,680,445	(57,405,521)	61,508,720
未分配：						
遞延所得稅資產						143,277
預繳所得稅						646,846
其他金融資產						27,795
資產總值						62,326,638
分部負債	84,499,549	149,204	2,631,739	6,205,259	(57,405,521)	36,080,230
未分配：						
遞延所得稅負債						2,289,693
借款						2,110,728
應繳所得稅						5,044,410
負債總額						45,525,061

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
香港財務報告準則第15號項下的 客戶合約收入：		
• 物業發展	2,299,342	3,392,268
• 酒店	141,934	140,489
• 物業投資及管理 — 物業管理費收入	130,424	99,511
• 所有其他分部	13,306	15,394
	2,585,006	3,647,662
其他收入來源		
• 物業投資及管理 — 租金收入	140,728	167,716
	2,725,734	3,815,378

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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		
一 非即期		
非上市權益股份(附註)	27,795	27,795

附註：

其他金融資產主要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2025年6月30日止六個月及截至2024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2025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2025年6月30日止六個月

7 貿易及其他應收賬款及預付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收賬款	1,037,499	971,076
減：貿易應收賬款減值撥備(附註(a))	(845,271)	(798,944)
貿易應收賬款 — 淨額(附註(b))	192,228	172,132
其他應收賬款及預付款項	4,575,717	4,721,830
	4,767,945	4,893,962

於2025年6月30日及2024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2025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虧損撥備的變動如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
期初結餘	798,944	659,615
期內減值虧損撥備淨額	46,327	139,329
期末結餘	845,271	798,944

(b) 貿易應收賬款主要來自出租投資物業、大廈管理費及酒店營運應收賬款。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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	33,710	16,074
90日以上及1年內	144,318	137,798
1年以上及2年內	14,200	18,260
	192,228	172,132

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2025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%（2024年12月31日：7.15%）計息、無抵押及可按要求償還）（2024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2025年6月30日，本集團於若干銀行的約人民幣1,485,000元及人民幣1,175,000元（2024年12月31日：人民幣3,329,000元及人民幣2,000,000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2025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2024年1月1日、				
2024年12月31日及				
2025年6月30日	0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：				
於2024年1月1日、				
2024年12月31日及				
2025年6月30日	0.1	6,093,451,026	609,345,103	536,280,877

11 借款

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	2,142,659	2,110,728
減：須於一年內償還的款項	(292,900)	(276,000)
	1,849,759	1,834,728
計入流動負債的借款		
短期銀行借款	44,900	—
長期有抵押借款的即期部分	248,000	276,000
	292,900	276,000
總計	2,142,659	2,110,728

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

12 已抵押資產

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
持作銷售的已完成物業	1,117,619	1,081,210
發展中物業	268,108	371,670
發展中物業項下的土地使用權	247,919	132,798
投資物業	2,042,000	2,168,000
	3,675,646	3,753,678

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

13 貿易及其他應付賬款

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付賬款(附註)	14,654,297	15,215,740
其他應付賬款	6,993,037	7,157,066
其他應繳稅項	526,056	602,560
	22,173,390	22,975,366

附註：

貿易應付賬款於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
90日內	1,160,554	1,233,565
90日以上及一年內	2,697,886	6,357,600
一年以上	10,795,857	7,624,575
	14,654,297	15,215,740

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

14 其他收入及其他損益

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
政府補助	8	226
匯兌收益淨額	27,982	16,751
出售投資物業收益／(虧損)	132,635	(25,523)
雜項	(11,390)	47,850
	149,235	39,304

15 所得稅前(虧損)／利潤

所得稅前(虧損)／利潤經扣除下列各項後得出：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬	112,517	151,877
核數師酬金	1,817	1,973
慈善捐款	—	20
物業、廠房及設備折舊	81,935	75,506
發展中物業項下的使用權資產折舊	25,166	18,496
已售物業成本	1,784,253	2,316,663
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費	6,995	10,309
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	72,362	66,122
短期租賃開支	1,610	1,716
酒店經營開支	134,302	128,234

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

16 融資收入及成本

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
— 銀行存款利息收入	1,974	5,291
借款利息開支	43,713	58,884
租賃負債利息開支	373	546
減：資本化利息	(43,713)	(58,884)
融資成本	(373)	(546)
融資收入淨額	1,601	4,745

17 所得稅開支

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	59,698	155,353
— 中國土地增值稅	51,074	135,406
	110,772	290,759
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(14,115)	56,995
— 中國預扣所得稅	21,212	15,575
	7,097	72,570
	117,869	363,329

(a) 香港利得稅

由於本集團於截至2025年6月30日止六個月並無香港利得稅的估計應課稅利潤（2024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%（2024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2025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2025年6月30日止六個月的中期股息(2024年同期：無)。

19 每股(虧損)/盈利

基本及攤薄

截至2025年及2024年6月30日止六個月的每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2025年及2024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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 6月30日 (未經審核)
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤 (人民幣千元)	(273,055)	6,665
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(虧損)/盈利(人民幣分)	(4.5)	0.1

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

20 或然負債

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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))	4,485,643	5,116,407
就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))	521,512	547,016
就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保 (附註(c))	413,350	424,600
	5,420,505	6,088,023

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。

20 或然負債 (續)

附註：(續)

- (b) 於2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	521,512	547,016

- (c) 於2025年6月30日及2024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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	26,250	37,500
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

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	16,792,929	18,373,667
— 土地使用權	764,776	764,776
	17,557,705	19,138,443

簡明綜合中期財務報表附註

截至2025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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	36,343	25,485

(b) 主要管理人員酬金

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	2,966	4,057
退休計劃供款	8	5
	2,974	4,062

23 批准簡明綜合中期財務報表

董事會已於2025年8月29日批准及授權刊發載於第37至67頁的簡明綜合中期財務報表。