

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2024年12月31日止年度 之經審核年度業績公告

##### 表現摘要

於2024年，本集團的綜合收入約為人民幣70.303億元（2023年：約人民幣95.250億元），較2023年減少26.2%。於2024年，年內的綜合虧損及本公司權益持有人應佔虧損分別約為人民幣18.092億元及人民幣17.911億元（2023年：分別為人民幣6.431億元及人民幣4.671億元），分別較2023年增加1.8倍及2.8倍。2024年的每股基本及攤薄虧損為人民幣29.4分（2023年：每股基本及攤薄虧損人民幣7.7分），較2023年增加2.8倍。

董事會（「董事會」）不建議派付截至2024年12月31日止年度末期股息。

##### 綜合年度業績

明發集團（國際）有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公布本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2024年12月31日止年度的綜合年度業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字。綜合年度業績已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

## 綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

|                         | 附註 | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------------|----|----------------|----------------|
|                         |    | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 收入                      | 3  | 7,030,291      | 9,524,999      |
| 銷售成本                    |    | (5,513,442)    | (7,580,528)    |
| 毛利                      |    | 1,516,849      | 1,944,471      |
| 投資物業的公允值虧損              |    | (1,198,766)    | (652,566)      |
| 其他收入及其他收益及虧損            | 8  | (33,094)       | (46,245)       |
| 金融資產減值虧損淨額              |    | (394,049)      | (256,093)      |
| 銷售及市場推廣成本               |    | (397,317)      | (495,671)      |
| 一般及行政開支                 |    | (687,964)      | (566,067)      |
| 經營虧損                    |    | (1,194,341)    | (72,171)       |
| 融資收入                    | 10 | 53,029         | 21,790         |
| 融資成本                    | 10 | (1,004)        | (1,520)        |
| 融資收入 — 淨額               | 10 | 52,025         | 20,270         |
| 應佔下列公司業績                |    |                |                |
| — 聯營公司                  |    | (5,896)        | 54,534         |
| — 合營企業                  |    | 3,388          | 147,038        |
|                         |    | (2,508)        | 201,572        |
| 扣除所得稅前(虧損)/利潤           | 9  | (1,144,824)    | 149,671        |
| 所得稅開支                   | 11 | (664,326)      | (792,816)      |
| 年度虧損                    |    | (1,809,150)    | (643,145)      |
| 應佔年度虧損：                 |    |                |                |
| 本公司權益持有人                |    | (1,791,055)    | (467,127)      |
| 非控股權益                   |    | (18,095)       | (176,018)      |
|                         |    | (1,809,150)    | (643,145)      |
| 本公司權益持有人應佔虧損的每股虧損(人民幣分) | 13 |                |                |
| — 基本                    |    | (29.4)         | (7.7)          |
| — 攤薄                    |    | (29.4)         | (7.7)          |

## 綜合其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

|                  | 截至12月31日止年度               |                         |
|------------------|---------------------------|-------------------------|
|                  | 2024年<br>人民幣千元            | 2023年<br>人民幣千元          |
| 年度虧損             | (1,809,150)               | (643,145)               |
| 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         | <u>(7,810)</u>            | <u>3,254</u>            |
| 年度其他全面收益，扣除稅項    | <u>(7,810)</u>            | <u>3,254</u>            |
| 年度全面收益總額         | <u><u>(1,816,960)</u></u> | <u><u>(639,891)</u></u> |
| 應佔年度全面收益總額：      |                           |                         |
| 本公司權益持有人         | (1,798,865)               | (463,873)               |
| 非控股權益            | <u>(18,095)</u>           | <u>(176,018)</u>        |
|                  | <u><u>(1,816,960)</u></u> | <u><u>(639,891)</u></u> |

# 綜合財務狀況表

於2024年12月31日

|                   | 於12月31日           |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
|                   | 2024年             | 2023年             |
| 附註                | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| <b>資產</b>         |                   |                   |
| <b>非流動資產</b>      |                   |                   |
| 物業、廠房及設備          | 2,946,884         | 2,896,624         |
| 投資物業              | 11,443,316        | 13,552,000        |
| 商譽                | 7,169             | 7,169             |
| 於聯營公司的投資          | 1,894,524         | 1,900,420         |
| 於合營企業的投資          | 2,463,363         | 2,459,975         |
| 遞延所得稅資產           | 143,277           | 282,639           |
| 其他金融資產            | 27,795            | 27,550            |
| 土地使用權預付款項         | 148,835           | 282,554           |
| <b>非流動資產總值</b>    | <b>19,075,163</b> | <b>21,408,931</b> |
| <b>流動資產</b>       |                   |                   |
| 發展中物業             | 17,084,935        | 18,786,509        |
| 持有作銷售的已完成物業       | 18,184,162        | 21,557,935        |
| 存貨                | 37,672            | 53,419            |
| 貿易及其他應收賬款及預付款項    | 4,893,962         | 4,965,192         |
| 合約成本              | 327,104           | 110,266           |
| 預繳所得稅             | 646,846           | 612,897           |
| 應收關連方、合營企業及聯營公司款項 | 567,554           | 592,504           |
| 應收非控股權益款項         | 333,215           | 743,612           |
| 受限制現金             | 5,329             | 57,289            |
| 現金及現金等價物          | 1,170,696         | 1,779,200         |
| <b>流動資產總值</b>     | <b>43,251,475</b> | <b>49,258,823</b> |
| <b>資產總值</b>       | <b>62,326,638</b> | <b>70,667,754</b> |

|                        |   | 於12月31日           |                   |
|------------------------|---|-------------------|-------------------|
|                        |   | 2024年             | 2023年             |
|                        |   | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
| 附註                     |   |                   |                   |
| <b>負債</b>              |   |                   |                   |
| <b>流動負債</b>            |   |                   |                   |
|                        | 7 | 22,975,366        | 24,598,138        |
| 貿易及其他應付賬款              |   |                   |                   |
| 合約負債                   |   | 5,597,280         | 8,856,897         |
| 應付關連方、合營企業及聯營公司款項      |   | 5,769,523         | 7,408,692         |
| 應付非控股權益款項              |   | 741,149           | 616,284           |
| 應繳所得稅                  |   | 5,044,410         | 4,079,978         |
| 借款                     | 6 | 276,000           | 456,583           |
| 租賃負債                   |   | 2,354             | 3,182             |
| <b>流動負債總額</b>          |   | <b>40,406,082</b> | <b>46,019,754</b> |
| <b>流動資產淨值</b>          |   | <b>2,845,393</b>  | <b>3,239,069</b>  |
| <b>資產總值減流動負債</b>       |   | <b>21,920,556</b> | <b>24,648,000</b> |
| <b>非流動負債</b>           |   |                   |                   |
| 遞延政府補助                 |   | 992,344           | 1,037,802         |
| 借款                     | 6 | 1,834,728         | 2,058,551         |
| 遞延所得稅負債                |   | 2,289,693         | 2,531,642         |
| 租賃負債                   |   | 2,214             | 4,568             |
| <b>非流動負債總額</b>         |   | <b>5,118,979</b>  | <b>5,632,563</b>  |
| <b>負債總額</b>            |   | <b>45,525,061</b> | <b>51,652,317</b> |
| <b>資產淨值</b>            |   | <b>16,801,577</b> | <b>19,015,437</b> |
| <b>權益</b>              |   |                   |                   |
| <b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b> |   |                   |                   |
| 股本                     | 5 | 536,281           | 536,281           |
| 儲備                     |   | 15,183,846        | 16,982,711        |
| <b>非控股權益</b>           |   | <b>15,720,127</b> | <b>17,518,992</b> |
|                        |   | <b>1,081,450</b>  | <b>1,496,445</b>  |
| <b>權益總額</b>            |   | <b>16,801,577</b> | <b>19,015,437</b> |

# 綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

## 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。註冊辦事處為Vistra (Cayman) Limited，地址為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，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)為呈列單位。

## 2 重大會計政策資料概要

### (a) 編製基準

編製綜合財務報表所應用之主要會計政策載於下文。除另有指明外，此等政策在兩個呈列年度內貫徹應用。

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則會計準則，依據歷史成本常規法編製，惟投資物業的重估及其他金融資產以公允值列賬。

編製符合香港財務報告準則會計準則之財務報表時需使用若干關鍵會計估算，亦要求管理層於應用本集團之會計政策時行使其判斷。

### (i) 採納經修訂香港財務報告準則會計準則

- 負債分類為流動或非流動及具契諾之非流動負債(香港會計準則第1號(修訂本))；
- 售後租回之租賃負債(香港財務報告準則第16號(修訂本))；
- 香港詮釋第5號(修訂本)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(修訂本))；及
- 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))。

於本年度應用香港財務報告準則會計準則的修訂本對綜合財務報表中呈報的金額及／或所載披露並無重大影響。

**(ii) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則**

以下與本集團綜合財務報表潛在相關之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已經頒佈但尚未生效，本集團並未提早採納。本集團目前擬於有關變動生效日期應用該等變動。

- 缺乏可兌換性 (香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號 (修訂本))<sup>1</sup>；
- 金融工具分量及計量之修訂本 (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))<sup>2</sup>；
- 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第二卷 (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))<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>；
- 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)<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>
- 涉及自然電力的合約 (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))<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

除下文另有規定外，本公司董事預計，在可預見的將來應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表產生重大影響。

**香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露**

香港財務報告準則第18號載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及經界定小計；於財務報表附註提供管理層

界定績效衡量的披露，並改善財務報表所披露的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號若干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號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新訂準則將會影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。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的具體影響。

### 3 收入及分部資料

截至2024年12月31日止年度，由於本集團的本公司執行董事（即主要經營決策人）在評估分部資料及決定如何分配本集團資源方面的觀點有所改變，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。有關於2023年12月31日若干分部資產及分部負債及截至2023年12月31日止年度之若干分部收益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。

據此，就管理目的而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有三個須呈報的經營分部：

- (i) 物業發展分部從事房地產開發業務，包括商用物業及住宅物業開發業務；
- (ii) 酒店分部從事酒店經營業務；
- (iii) 物業投資及管理分部投資於具有租金收入及／或潛在資本增值的物業，並向住宅、酒店及商用物業提供管理及保安服務。

其他經營分部（主要包括提供建築服務、投資控股等）因不納入向管理層提供的報告中，故不包括在須呈報的經營分部以內。該等業務的業績計入「所有其他分部」一欄。

管理層分別監察其業務單位的經營業績，旨在作出有關資源分配及表現評估之決策。分部表現乃基於經營利潤或虧損進行評估，有關計量方式在若干方面可能與綜合財務報表中的經營利潤或虧損不同。集團融資（包括融資成本及利息收入）及所得稅乃按集團基準進行管理，不分配至經營分部。

分部間收入於綜合時對銷。

本集團來自外部客戶的收入乃僅源自其在中國的業務，而本集團概無重大非流動資產位於中國境外。

本集團之客戶基礎分散，且2024年及2023年均無個別客戶之交易額佔本集團收入超過10%。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權預付款項、發展中物業、持有作銷售的已完成物業、應收款項、合約成本及現金及銀行結餘，亦包括與各自分部有關的因收購附屬公司或非控股權益而產生的已確認商譽，但不包括遞延所得稅資產、預繳所得稅及其他金融資產。

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債及應繳所得稅。

**(a) 分部資料**

截至2024年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

|                 | 物業發展<br>人民幣千元 | 酒店<br>人民幣千元 | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 所有其他<br>分部<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|---------------|-------------|----------------------|---------------------|-------------|
| 分部收入總額          | 5,973,499     | 288,592     | 658,855              | 109,345             | 7,030,291   |
| 收入              | 5,973,499     | 288,592     | 658,855              | 109,345             | 7,030,291   |
| 經營利潤／(虧損)       | 791,495       | (110,925)   | (1,698,349)          | (176,562)           | (1,194,341) |
| 融資收入 — 淨額       |               |             |                      |                     | 52,025      |
| 分佔聯營公司業績        | (2,815)       | —           | 6,085                | (9,166)             | (5,896)     |
| 分佔合營企業業績        | 9,064         | —           | (5,676)              | —                   | 3,388       |
| 扣除所得稅前虧損        |               |             |                      |                     | (1,144,824) |
| 所得稅開支           |               |             |                      |                     | (664,326)   |
| 年度虧損            |               |             |                      |                     | (1,809,150) |
| <b>其他分部資料</b>   |               |             |                      |                     |             |
| 資本及物業發展開支       | 4,862,831     | 11,260      | 14,542               | 78,367              | 4,967,000   |
| 物業、廠房及設備折舊      | 79,128        | 44,960      | 2,015                | 4,915               | 131,018     |
| 投資物業的公允值虧損      | —             | —           | 1,198,766            | —                   | 1,198,766   |
| 發展中物業項下的使用權資產折舊 | 48,272        | —           | —                    | —                   | 48,272      |

於2024年12月31日的分部資產及負債列示如下：

|         | 物業發展<br>人民幣千元     | 酒店<br>人民幣千元      | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 所有其他<br>分部<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元         | 總計<br>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         |
|         | <u>78,481,583</u> | <u>1,643,534</u> | <u>17,108,679</u>    | <u>21,680,445</u>   | <u>(57,405,521)</u> | <u>61,508,720</u> |
| 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    |                   |                  |                      |                     |                     | <u>62,326,638</u> |
| 分部負債    | <u>84,499,549</u> | <u>149,204</u>   | <u>2,631,739</u>     | <u>6,205,259</u>    | <u>(57,405,521)</u> | <u>36,080,230</u> |
| 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    |                   |                  |                      |                     |                     | <u>45,525,061</u> |

截至2023年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目列示如下：

|                 | 物業發展<br>人民幣千元<br>(經重述) | 酒店<br>人民幣千元     | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 所有其他<br>分部<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元      |
|-----------------|------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|------------------|
| 分部收入總額          | 8,524,842              | 356,210         | 619,684              | 24,263              | 9,524,999        |
| 收入              | <u>8,524,842</u>       | <u>356,210</u>  | <u>619,684</u>       | <u>24,263</u>       | <u>9,524,999</u> |
| 經營利潤／(虧損)       | <u>840,747</u>         | <u>(16,649)</u> | <u>(620,295)</u>     | <u>(275,974)</u>    | <u>(72,171)</u>  |
| 融資收入 — 淨額       |                        |                 |                      |                     | 20,270           |
| 分佔聯營公司業績        | (209)                  | —               | 4,859                | 49,884              | 54,534           |
| 分佔合營企業業績        | 144,719                | —               | 2,319                | —                   | 147,038          |
| 扣除所得稅前利潤        |                        |                 |                      |                     | 149,671          |
| 所得稅開支           |                        |                 |                      |                     | <u>(792,816)</u> |
| 年度虧損            |                        |                 |                      |                     | <u>(643,145)</u> |
| 其他分部資料          |                        |                 |                      |                     |                  |
| 資本及物業發展開支       | 8,644,712              | 1,682           | 12,643               | 81,256              | 8,740,293        |
| 物業、廠房及設備折舊      | 77,303                 | 41,741          | 1,400                | 5,514               | 125,958          |
| 發展中物業項下的使用權資產折舊 | 47,337                 | —               | —                    | —                   | 47,337           |
| 投資物業的公允值虧損      | —                      | —               | 652,566              | —                   | 652,566          |

於2023年12月31日的分部資產及負債列示如下：

|         | 物業發展<br>人民幣千元<br>(經重述) | 酒店<br>人民幣千元      | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 所有其他<br>分部<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元         | 總計<br>人民幣千元       |
|---------|------------------------|------------------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 分部資產    | 88,225,741             | 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    | 213,103                | —                | 2,246,872            | —                   | —                   | 2,459,975         |
|         | <u>88,696,203</u>      | <u>2,162,670</u> | <u>17,112,441</u>    | <u>22,843,588</u>   | <u>(61,070,234)</u> | <u>69,744,668</u> |
| 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    |                        |                  |                      |                     |                     | <u>70,667,754</u> |
| 分部負債    | <u>94,505,295</u>      | <u>127,122</u>   | <u>2,115,179</u>     | <u>6,848,201</u>    | <u>(61,070,234)</u> | <u>42,525,563</u> |
| 未分配：    |                        |                  |                      |                     |                     |                   |
| 遞延所得稅負債 |                        |                  |                      |                     |                     | 2,531,642         |
| 借款      |                        |                  |                      |                     |                     | 2,525,134         |
| 應繳所得稅   |                        |                  |                      |                     |                     | 4,079,978         |
| 負債總額    |                        |                  |                      |                     |                     | <u>51,652,317</u> |

## (b) 收入

以下概述本集團各須呈報分部的營運資料：

|                        | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
|------------------------|------------------|------------------|
| 香港財務報告準則第15號項下的客戶合約收入： |                  |                  |
| • 物業發展                 | 5,973,499        | 8,524,842        |
| • 酒店                   | 288,592          | 356,210          |
| • 物業投資及管理              |                  |                  |
| — 物業管理費收入              | 251,810          | 200,316          |
| • 所有其他分部               | 109,345          | 24,263           |
|                        | <u>6,623,246</u> | <u>9,105,631</u> |
| 來自其他來源的收入              |                  |                  |
| • 物業投資及管理 — 租金收入       | 407,045          | 419,368          |
|                        | <u>7,030,291</u> | <u>9,524,999</u> |

下表按主要地域市場、主要產品及服務及收入確認時間分類收入。下表亦包括與本集團可呈報分部收入分類的對賬。

|          | 物業發展             |                  | 酒店             |                | 物業投資及管理        |                | 所有其他分部         |               | 總計               |                  |
|----------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
|          | 2024年            | 2023年            | 2024年          | 2023年          | 2024年          | 2023年          | 2024年          | 2023年         | 2024年            | 2023年            |
|          | 人民幣千元            | 人民幣千元            | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元         | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
|          | (經重列)            |                  |                |                |                |                |                |               |                  |                  |
| 主要地域市場   |                  |                  |                |                |                |                |                |               |                  |                  |
| 中國       | <u>5,973,499</u> | <u>8,524,842</u> | <u>288,592</u> | <u>356,210</u> | <u>658,855</u> | <u>619,684</u> | <u>109,345</u> | <u>24,263</u> | <u>7,030,291</u> | <u>9,524,999</u> |
| 主要產品／服務  |                  |                  |                |                |                |                |                |               |                  |                  |
| 銷售物業     | 5,973,499        | 8,524,842        | —              | —              | —              | —              | —              | —             | 5,973,499        | 8,524,842        |
| 酒店經營收入   | —                | —                | 139,978        | 185,159        | —              | —              | —              | —             | 139,978          | 185,159          |
| 酒店 — 餐飲  | —                | —                | 148,614        | 171,051        | —              | —              | —              | —             | 148,614          | 171,051          |
| 租金收入     |                  |                  |                |                |                |                |                |               |                  |                  |
| — 來自投資物業 | —                | —                | —              | —              | 407,045        | 419,368        | —              | —             | 407,045          | 419,368          |
| — 其他     | —                | —                | —              | —              | —              | —              | —              | —             | —                | —                |
| 物業管理費收入  | —                | —                | —              | —              | 251,810        | 200,316        | —              | —             | 251,810          | 200,316          |
| 雜項收入     | <u>—</u>         | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>109,345</u> | <u>24,263</u> | <u>109,345</u>   | <u>24,263</u>    |
|          | <u>5,973,499</u> | <u>8,524,842</u> | <u>288,592</u> | <u>356,210</u> | <u>658,855</u> | <u>619,684</u> | <u>109,345</u> | <u>24,263</u> | <u>7,030,291</u> | <u>9,524,999</u> |
| 確認收入的時間  |                  |                  |                |                |                |                |                |               |                  |                  |
| 於某一時間點   | 5,973,499        | 8,524,842        | 148,614        | 171,051        | —              | —              | 24,196         | 16,600        | 6,122,113        | 8,695,893        |
| 隨時間轉移    | —                | —                | 139,978        | 185,159        | 251,810        | 200,316        | 85,149         | 7,663         | 391,788          | 385,475          |
| 於租期內以直線法 | <u>—</u>         | <u>—</u>         | <u>—</u>       | <u>—</u>       | <u>407,045</u> | <u>419,368</u> | <u>—</u>       | <u>—</u>      | <u>516,390</u>   | <u>443,631</u>   |
|          | <u>5,973,499</u> | <u>8,524,842</u> | <u>288,592</u> | <u>356,210</u> | <u>658,855</u> | <u>619,684</u> | <u>109,345</u> | <u>24,263</u> | <u>7,030,291</u> | <u>9,524,999</u> |

#### 4 貿易及其他應收賬款及預付款項／合約成本

|                      | 於12月31日        |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 貿易應收賬款               | 971,076        | 1,018,722      |
| 減：貿易應收賬款減值撥備 (附註(a)) | (798,944)      | (659,615)      |
| 貿易應收賬款 — 淨額 (附註(b))  | 172,132        | 359,107        |
| 其他應收賬款 (附註(c))       | 1,640,849      | 1,359,493      |
| 收購土地之按金              | 139,143        | 239,749        |
| 減：其他應收賬款及按金減值撥備      | (774,600)      | (548,400)      |
| 其他應收賬款及按金 — 淨額       | 1,005,392      | 1,050,842      |
| 建築成本的預付款項            | 2,490,761      | 2,296,903      |
| 預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費    | 1,199,298      | 1,248,718      |
| 雜項                   | 26,379         | 9,622          |
|                      | 4,893,962      | 4,965,192      |
| 合約成本 (附註(d))         | 327,104        | 110,266        |

於2024年及2023年12月31日，貿易應收賬款、收購土地的按金、其他應收賬款及合約成本的公允值與其賬面值相若。

附註：

(a) 貿易應收賬款減值撥備變動如下：

|             | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 於1月1日       | 659,615        | 514,202        |
| 年內確認的減值虧損淨額 | 139,329        | 145,413        |
| 於12月31日     | 798,944        | 659,615        |

(b) 貿易應收賬款主要來自出租投資物業、樓宇管理費及酒店經營應收款項。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、租賃協議及建造協議的條款收取。

於年末，本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)根據發票日期的賬齡分析如下：

|           | 於12月31日        |                |
|-----------|----------------|----------------|
|           | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 90日內      | 16,074         | 306,511        |
| 90日以上及1年內 | 137,798        | 43,934         |
| 1年以上及2年內  | 18,260         | 8,662          |
|           | <u>172,132</u> | <u>359,107</u> |

- (c) 於2024年12月31日，除應收一名第三方人民幣371,868,951元(2023年：人民幣371,868,951元)的款項為以個入擔保為抵押、按年利率1.8%(2023年：1.8%)計息及可於一年內收回，其餘金額包括向政府機構支付的物業發展按金、為業務合作而墊付予業務夥伴的款項、為本集團租戶及客戶支付的一般及行政開支，以及物業發展行業相關政府機關要求的可退還工人薪酬保障金，金額無抵押、不計息及須於要求時償還。
- (d) 金額指已於訂立預售協議及向客戶收取按金後向中國物業代理預付的佣金。該等付款預期將於報告期末起計12個月內於物業完成且控制權轉移至客戶之時間點在損益中確認。

## 5 股本

|              | 面值<br>港元   | 普通股數目                 | 普通股面值<br>港元          | 等值<br>人民幣          |
|--------------|------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| 法定：          |            |                       |                      |                    |
| 於2023年1月1日、  |            |                       |                      |                    |
| 2023年12月31日及 |            |                       |                      |                    |
| 2024年12月31日  | <u>0.1</u> | <u>12,000,000,000</u> | <u>1,200,000,000</u> |                    |
| 已發行及繳足：      |            |                       |                      |                    |
| 於2023年1月1日、  |            |                       |                      |                    |
| 2023年12月31日及 |            |                       |                      |                    |
| 2024年12月31日  |            | <u>6,093,451,026</u>  | <u>609,345,103</u>   | <u>536,280,877</u> |

## 6 借款

|                | 於12月31日          |                  |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
| 計入非流動負債的借款     |                  |                  |
| 銀行借款 — 有抵押     | 2,110,728        | 2,515,134        |
| 減：須於一年內償還的款項   | (276,000)        | (456,583)        |
|                | <u>1,834,728</u> | <u>2,058,551</u> |
| 計入流動負債的借款      |                  |                  |
| 長期有抵押銀行借款的即期部分 | 276,000          | 456,583          |
| 總計             | <u>2,110,728</u> | <u>2,515,134</u> |

### (a) 借款詳情

於2024年12月31日，本集團所有借款人民幣2,110,728,000元（2023年：人民幣2,515,134,000元）以其發展中物業及持有作銷售的已完成物業為抵押，於2023年12月31日，本集團若干借款人民幣3,600,000元亦由其受限制現金為抵押。

本集團借款面對的利率變動及合同重新定價日期或到期日（以較早者為準）如下：

於報告期末，流動及非流動借款總額已訂於按以下時程償還：

|            | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
|------------|------------------|------------------|
| 需要時或於一年內   | 276,000          | 456,583          |
| 超過一年但不超過兩年 | 408,385          | 422,125          |
| 超過兩年但不超過五年 | 449,273          | 556,250          |
| 超過五年       | <u>976,620</u>   | <u>1,080,176</u> |
|            | <u>2,110,728</u> | <u>2,515,134</u> |

## 7 貿易及其他應付賬款

|                | 於12月31日           |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|
|                | 2024年<br>人民幣千元    | 2023年<br>人民幣千元    |
| 貿易應付賬款 (附註(a)) | 15,215,740        | 16,490,657        |
| 其他應付賬款 (附註(b)) | 7,157,066         | 7,740,568         |
| 其他應付稅項         | 602,560           | 366,913           |
|                | <u>22,975,366</u> | <u>24,598,138</u> |

附註：

a. 年末按發票日期呈列的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

|           | 於12月31日           |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
|           | 2024年<br>人民幣千元    | 2023年<br>人民幣千元    |
| 90日內      | 1,233,565         | 2,579,511         |
| 90日以上及一年內 | 6,357,600         | 6,051,428         |
| 超過一年      | 7,624,575         | 7,859,718         |
|           | <u>15,215,740</u> | <u>16,490,657</u> |

b. 其他應付賬款包括：

|                            | 於12月31日          |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
| 來自建造商的按金及墊款                | 87,112           | 793,914          |
| 已收投資物業租戶的按金                | 98,926           | 40,625           |
| 來自聯營公司及合營企業股東的墊款 (附註(i))   | 2,218,203        | 2,689,385        |
| 來自其他方的墊款 (附註(ii))          | 362,891          | 356,273          |
| 收購附屬公司應付代價                 | —                | 142,383          |
| 應付第三方代價                    | 237,098          | —                |
| 應付佣金                       | 219,253          | 271,040          |
| 應計款項及其他應付賬款 (附註(iii))      | 3,549,632        | 2,996,308        |
| 就財務擔保協議產生的虧損計提的撥備 (附註(iv)) | 246,904          | 225,512          |
| 雜項                         | 137,047          | 225,128          |
|                            | <u>7,157,066</u> | <u>7,740,568</u> |

- i. 於2024年12月31日，除來自聯營公司及合營企業股東的墊款人民幣11,027,000元（2023年：人民幣481,515,000元）的即期部份為無抵押、按年利率7%計息（2023年：7%）及於催繳時償還外，餘下結餘為無抵押、免息及於催繳時償還。

其餘結餘包括聯營公司母公司的墊款人民幣2,207,176,000元（2023年：人民幣2,207,870,000元），旨在於日後有需要時向該聯營公司注資。

- ii. 該款額包括：(a)來自一名第三方的墊款人民幣2,891,000元（2023年：人民幣2,889,000元）為無抵押、按年利率12%（2023年：12%）計息；及(b)來自一名第三方的墊款人民幣360,000,000元（2023年：人民幣353,384,000元）為由一名控股股東及本公司一家全資附屬公司作擔保、按年利率3%（2023年：3%）計息及須於一年內償還。
- iii. 該款額主要包括一般及行政開支、薪金及營運開支的應計款項。
- iv. 該款額主要包括於2016年本公司一家附屬公司就擔保協議訂立的三份融資擔保合約產生虧損撥備分別為人民幣34,990,000元、人民幣26,546,000元及人民幣27,600,000元，以及各自的應計利息。

## 8 其他收入以及其他收益及虧損

|                           | 截至12月31日止年度     |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
|                           | 2024年<br>人民幣千元  | 2023年<br>人民幣千元  |
| 政府補助 (附註(a))              | 1,573           | 609             |
| 出售附屬公司股權的收益淨額             | 25,343          | 437             |
| 出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額      | (33,612)        | 14,315          |
| 匯兌虧損淨額 (附註(b))            | (25,337)        | (38,285)        |
| 轉讓持有作銷售物業以償還墊款的收益 (附註(c)) | 663,968         | —               |
| 出售投資物業的虧損                 | (227,881)       | (38,117)        |
| 向一名合營安排夥伴結付負債的額外撥備        | (420,060)       | —               |
| 財務擔保撥備                    | (21,392)        | (21,392)        |
| 雜項                        | 4,304           | 36,188          |
|                           | <u>(33,094)</u> | <u>(46,245)</u> |

附註：

- a. 政府補助乃遞延政府補助的攤銷及由不同地方政府機關給予若干附屬公司的其他補貼收入。政府補助於本集團達成所附帶的條件時於損益確認。

- b. 匯兌差額主要源自應付控股股東的金額及其他應付款項，乃以美元及港元為單位計值。
- c. 於2016年至2019年，本集團向一家當地政府企業墊款合共人民幣17億元。該筆墊款至2020年尚未償還，本集團與該當地政府企業達成一項雙方協議，據此，應付該筆當地政府企業的墊款及利息將透過轉讓一幢本集團正在興建辦公樓償付。根據雙方協議，結付墊款及應付利息的金額以辦公樓的公允值為基礎來釐定，並給予當地政府企業不少於2%的折扣。所有墊款及相關利息已於截至2024年12月31日止年度結付。

## 9 所得稅前(虧損)/溢利

所得稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列各項後得出：

|                         | 截至12月31日止年度    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | 2024年          | 2023年          |
|                         | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 員工成本 — 包括董事薪酬(附註(a))    | 264,106        | 276,332        |
| 核數師酬金                   | 3,631          | 3,886          |
| 物業、廠房及設備折舊              | 131,018        | 125,958        |
| 發展中物業項下之使用權資產折舊         | 48,272         | 47,337         |
| 已售物業成本                  | 6,278,765      | 6,603,937      |
| 銷售及建設物業的營業稅及其他徵費(附註(b)) | 82,853         | 135,250        |
| 帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出     | 178,011        | 153,466        |
| 短期租賃開支                  | 2,947          | 3,775          |
| 物業、廠房及設備減值虧損            | 84,497         | —              |
| 持有作銷售已完成物業的減值撥備         | 83,490         | 225,498        |
| 酒店經營開支                  | 253,369        | 279,405        |
| 金融資產減值虧損淨額包括：           |                |                |
| 貿易應收賬款減值撥備淨額            | 139,329        | 145,413        |
| 其他應收賬款減值撥備淨額            | 226,200        | 116,000        |
| 應收關連方、合營企業及聯營公司款項減值撥回淨額 | (4,400)        | (1,200)        |
| 應收非控股權益款項減值撥備/(撥回)淨額    | 32,920         | (4,120)        |
|                         | <u>394,049</u> | <u>256,093</u> |

附註：

a. 員工成本(包括董事薪酬)

|                | 截至12月31日止年度    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 工資及薪金          | 233,774        | 245,019        |
| 退休金成本 — 界定供款計劃 | 24,746         | 24,779         |
| 其他津貼及福利        | 5,586          | 6,534          |
|                | <u>264,106</u> | <u>276,332</u> |

b. 銷售及建設物業的營業稅及其他徵費

本集團的中國公司須就銷售及建設物業所得收益繳納5%營業稅及其他徵費。該等開支計入銷售成本。

10 融資收入及成本

|                 | 截至12月31日止年度    |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 |
| 融資收入            |                |                |
| — 銀行存款的利息收入     | <u>53,029</u>  | <u>21,790</u>  |
| 銀行借款的利息開支       | (61,854)       | (75,005)       |
| 其他借款及其他方墊款的利息開支 | (16,632)       | (8,000)        |
| 租賃負債的利息開支       | (1,004)        | (1,520)        |
| 減：資本化利息         | <u>78,486</u>  | <u>83,005</u>  |
| 融資成本            | <u>(1,004)</u> | <u>(1,520)</u> |
| 融資收入淨額          | <u>52,025</u>  | <u>20,270</u>  |

## 11 所得稅開支

|           | 截至12月31日止年度      |                  |
|-----------|------------------|------------------|
|           | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
| 即期所得稅     |                  |                  |
| — 中國企業所得稅 | 495,970          | 576,660          |
| — 中國土地增值稅 | 270,943          | 341,341          |
|           | <u>766,913</u>   | <u>918,001</u>   |
| 遞延所得稅     |                  |                  |
| — 中國企業所得稅 | (180,481)        | (159,964)        |
| — 中國預扣所得稅 | 77,894           | 34,779           |
|           | <u>(102,587)</u> | <u>(125,185)</u> |
|           | <u>664,326</u>   | <u>792,816</u>   |

本集團扣除所得稅前(虧損)/利潤的所得稅有別於使用本集團各公司所在國頒佈稅率計算的理論金額，茲載列如下：

### i. 中國企業所得稅對賬

|                     | 截至12月31日止年度        |                  |
|---------------------|--------------------|------------------|
|                     | 2024年<br>人民幣千元     | 2023年<br>人民幣千元   |
| 扣除所得稅前(虧損)/利潤       | (1,144,824)        | 149,671          |
| 中國土地增值稅             | (270,943)          | (341,341)        |
|                     | <u>(1,415,767)</u> | <u>(191,670)</u> |
| 按中國企業所得稅稅率25%計算     | (353,942)          | (47,918)         |
| 不可扣減所得稅開支的影響(附註(a)) | 646,182            | 337,057          |
| 毋須課稅的收入(附註(b))      | (40,664)           | (50,393)         |
| 未確認為遞延稅項資產的稅項虧損     | 63,913             | 177,950          |
|                     | <u>315,489</u>     | <u>416,696</u>   |

附註：

- 不能扣減所得稅開支的影響主要來自若干集團內或關連方交易、捐贈開支、匯兌虧損、預期信貸虧損、資本化銀行借款成本、分佔聯營公司虧損。
- 毋須課稅收入主要包括分佔聯營公司及合營企業利潤、投資物業公允值收益、出售合營企業的收益及未變現滙兌收益。

## ii. 稅項開支總額

### 香港利得稅

由於本集團於本年度並無須繳納香港利得稅的應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備（2023年：無）。

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。

### 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：25%）作出撥備，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。

### 中國土地增值稅

中國土地增值稅乃按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%徵收，土地價值的增加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。

### 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實體以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，在取得地方稅務部門的批准後，可應用較低的5%預扣稅稅率。對於本集團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。

## 12 股息

概無宣派中期股息，而董事會不建議派付截至2024年12月31日止年度之末期股息（2023年：無）。

## 13 每股虧損

### 基本及攤薄

截至2024年及2023年12月31日止年度每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數計算。

由於2024年及2023年並無具攤薄作用的購股權及其他具潛在攤薄作用的已發行普通股股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

|                     | 截至12月31日止年度        |                  |
|---------------------|--------------------|------------------|
|                     | 2024年              | 2023年            |
| 本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元) | <u>(1,790,055)</u> | <u>(467,127)</u> |
| 已發行普通股加權平均數(千股)     | <u>6,093,451</u>   | <u>6,093,451</u> |
| 每股基本及攤薄虧損(人民幣分)     | <u>(29.4)</u>      | <u>(7.7)</u>     |

### 業績

於2024年，本集團的綜合收入約為人民幣70.303億元(2023年：約人民幣95.250億元)，較2023年減少26.2%。於2024年，年內的綜合虧損及本公司權益持有人應佔虧損分別約為人民幣18.092億元及人民幣17.911億元(2023年：分別為人民幣6.431億元及人民幣4.671億元)，分別較2023年增加181.3%及283.4%。2024年的每股基本及攤薄虧損為人民幣29.4分(2023年：每股人民幣7.7分)，較2023年增加281.8%。

董事會不建議派付截至2024年12月31日止年度之末期股息。

### 行業回顧

於2024年，中國商業化房地產累計銷售收入約為人民幣9.7萬億元，與2023年相比下降18.6%。於2024年9月，中國政府推出振興物業市場的措施，包括降低現有房貸利率及放寬二手房首付要求。

儘管面臨一定的風險及挑戰，但在政府政策、消費者需求及經濟因素的推動下，預計2025年中國物業市場將趨於穩定。

## 前景

儘管中國政府於2024年實施多項政策以穩定房地產市場，但不確定的全球政治環境可能會對2025年的房地產市場產生負面影響。

在不確定的市場環境下，本集團將繼續精簡業務，維持低資產負債率。

本集團繼續聚焦於長江三角洲一帶，安徽省與江蘇省在2024年12月31日佔總建築面積54.3%。為了增加流動資金，本集團將會推出多項銷售策略，刺激銷售需求，並會減慢土地收購。

## 業務回顧

### 銷售及收入

於2024年，本集團收入約為人民幣70.303億元（2023年：約人民幣95.25億元），較2023年減少26.2%。2024收益向下，主要由於已交付總建築面積由2023年的1,458,069平方米降至2024年的1,058,431平方米。

於2024年，本集團的毛利約為人民幣15.168億元，較2023年減少22.0%（2023年：約人民幣19.445億元）。毛利下跌與2024年的收入減幅一致。

本集團年內虧損由2023年約人民幣6.431億元增加181.3%至2024年的人民幣18.092億元。虧損增加主要由於2024年投資物業出現公允值虧損所致。

本公司權益持有人應佔虧損由2023年約人民幣4.671億元增加283.4%至2024年的人民幣17.911億元。虧損增加主要由於投資物業出現公允值虧損所致。

本集團於2024年的銷售成本約為人民幣55.134億元，較2023年減少27.3%（2023年：約人民幣75.805億元）。銷售成本的減幅與2024年收入減幅一致。

於2024年，本集團計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,419.1元，較2023年減少1.9%（2023年：計入銷售成本的物業平均成本約每平方米人民幣4,503.5元）。

於2024年，投資物業的公允值虧損約人民幣11.988億元（2023年：約人民幣6.526億元）。虧損增加，主要由於商用物業的市值於2024年再度下跌所致。

其他虧損由2023年的約人民幣4,620萬元減少28.4%至2024年的約人民幣3,310萬元。

本集團於2024年的銷售及市場推廣成本約為人民幣3.973億元，較2023年減少19.8% (2023年：約人民幣4.957億元)。減少主要由於銷售減少導致銷售佣金減少所致。

本集團於2024年的一般及行政開支約為人民幣6.880億元，較2023年增加21.5% (2023年：約人民幣5.661億元)。增加主要由於酒店在2024年的出現額外的減值虧損所致。

於2024年，本集團的融資收入淨額增加156.2%至約人民幣5,200萬元 (2023年：約人民幣2,030萬元)。

於報告期間，本集團交付物業的平均售價為每平方米人民幣5,643.7元，較2023年減少3.5% (2023年：每平方米人民幣5,846.7元)。

於2024年，本集團銷售及交付合計總建築面積約1,058,430.8平方米，較2023年減少27.3% (2023年：約1,458,069.0平方米)。該減少乃由於在2024年在泗洪市及上海市的物業交付減少所致。

於報告期間，本集團交付物業的平均售價為每平方米人民幣5,643.7元，較2023年減少3.5% (2023年：每平方米人民幣5,846.7元)。

本集團於2024年交付之物業總建築面積及每平方米平均售價如下：

|                                 | 銷售收入<br>(人民幣千元)    |                    | 已交付總建築面積<br>(平方米)  |                    | 平均售價<br>(每平方米人民幣元) |                |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|
|                                 | 2024年              | 2023年              | 2024年              | 2023年              | 2024年              | 2023年          |
| 星悅城(豐縣星悅城)                      | 548,525.4          | 不適用                | 116,422.6          | 不適用                | 4,711.5            | 不適用            |
| 淄博明發世界貿易中心                      | 547,935.3          | 103,403.2          | 64,994.8           | 9,021.3            | 8,430.4            | 11,462.2       |
| 明發延安之星                          | 542,362.1          | 496,241.6          | 64,652.2           | 63,363.6           | 8,388.9            | 7,831.7        |
| 睢寧水韻桃源                          | 497,711.5          | 616,959.8          | 107,558.1          | 109,325.9          | 4,627.4            | 5,643.3        |
| 六安葉集明輝城                         | 441,511.4          | 76,420.5           | 102,438.8          | 16,735.0           | 4,310.0            | 4,566.5        |
| 烏江明發江灣城                         | 368,628.7          | 951,041.1          | 57,809.6           | 137,781.2          | 6,376.6            | 6,902.5        |
| 漳州龍海明發廣場                        | 289,235.2          | 13,980.6           | 44,323.8           | 4,208.7            | 6,525.5            | 3,321.9        |
| 鳳陽水韻雅居                          | 262,216.9          | 不適用                | 53,665.2           | 不適用                | 4,886.2            | 不適用            |
| 泉州明發國際華昌城                       | 255,264.0          | 99,518.9           | 39,553.0           | 15,393.1           | 6,453.7            | 6,465.2        |
| 青陽陽光青城                          | 225,402.4          | 464,300.3          | 42,609.4           | 75,324.5           | 5,290.0            | 6,164.0        |
| 明發北站美苑                          | 172,967.4          | 18,106.6           | 31,955.0           | 3,345.1            | 5,412.8            | 5,412.8        |
| 沈陽水韻                            | 171,391.7          | 662,626.1          | 31,443.5           | 113,504.3          | 5,450.8            | 5,837.9        |
| 馬鞍山明博悅城                         | 152,694.3          | 不適用                | 25,941.9           | 不適用                | 5,886.0            | 不適用            |
| 金寨明發閬山悅府                        | 124,345.2          | 不適用                | 37,580.3           | 不適用                | 3,308.8            | 不適用            |
| 淄博桃花源著                          | 112,645.7          | 51,236.3           | 18,282.8           | 7,264.2            | 6,161.3            | 7,053.3        |
| 瀋陽于洪商業住宅項目                      | 109,763.7          | 不適用                | 22,725.2           | 不適用                | 4,830.0            | 不適用            |
| 平涼明發歐洲城                         | 106,563.4          | 242,521.2          | 22,274.8           | 45,949.0           | 4,784.0            | 5,278.0        |
| Jinhu Yuelong                   | 97,598.4           | 不適用                | 20,943.6           | 不適用                | 4,660.1            | 不適用            |
| 長沙明發商業廣場                        | 97,193.1           | 887,872.9          | 12,568.9           | 143,993.1          | 7,732.8            | 6,166.1        |
| Nanjing Yueli Commercial Centre | 96,529.8           | 不適用                | 8,196.3            | 不適用                | 11,777.2           | 不適用            |
| 明發北站雅苑                          | 88,576.4           | 不適用                | 16,364.1           | 不適用                | 5,412.8            | 不適用            |
| 淮安明發商業廣場                        | 84,916.9           | 187,233.8          | 13,719.4           | 20,599.4           | 6,189.5            | 9,089.3        |
| 天津濱海明發商業廣場                      | 80,334.0           | 51,922.3           | 9,976.7            | 7,165.6            | 8,052.2            | 7,246.1        |
| 南京明榮園                           | 68,519.6           | 不適用                | 5,191.9            | 不適用                | 13,197.3           | 不適用            |
| 無錫明發商業廣場                        | 63,215.1           | 17,135.9           | 6,478.9            | 1,004.6            | 9,757.2            | 17,058.2       |
| 惠州明發高榜新城                        | 56,334.5           | 546,236.8          | 8,034.2            | 65,102.1           | 7,011.9            | 8,390.5        |
| 定遠明發水韻桃源                        | 45,188.8           | 不適用                | 11,149.3           | 不適用                | 4,053.1            | 不適用            |
| 泗陽明發首府                          | 27,072.9           | 不適用                | 6,237.6            | 不適用                | 4,340.3            | 不適用            |
| 南京明發國際商業中心                      | 25,769.9           | 100,366.9          | 2,137.5            | 7,055.3            | 12,056.3           | 14,225.7       |
| 廣安明發廣場                          | 23,549.2           | 97,624.9           | 7,857.0            | 32,070.2           | 2,997.2            | 3,044.1        |
| 泰州明發城市綜合體                       | 21,252.8           | 66,704.7           | 3,892.5            | 10,885.2           | 5,459.9            | 6,128.0        |
| 明發湖光山色                          | 17,968.4           | 28,654.6           | 3,354.9            | 5,141.1            | 5,355.9            | 5,573.7        |
| 滁州萬橋西苑                          | 16,398.8           | 11,099.0           | 4,163.4            | 3,272.9            | 3,938.8            | 3,391.2        |
| 明發北站中心                          | 15,181.4           | 19,128.8           | 2,525.0            | 2,633.1            | 6,012.5            | 7,264.6        |
| 定遠明發水韻桃源                        | 不適用                | 235,046.3          | 不適用                | 46,841.9           | 不適用                | 5,017.9        |
| 廣安明發財富中心                        | 不適用                | 162,600.3          | 不適用                | 41,506.4           | 不適用                | 3,917.5        |
| 金寨明發商業廣場                        | 不適用                | 25,592.0           | 不適用                | 2,944.2            | 不適用                | 8,692.3        |
| 瀋陽于洪商業住宅項目                      | 不適用                | 193,965.8          | 不適用                | 38,719.8           | 不適用                | 5,009.5        |
| 南京明發悅景園                         | 不適用                | 14,499.7           | 不適用                | 4,576.9            | 不適用                | 3,168.0        |
| 上海明發商業廣場                        | 不適用                | 653,491.4          | 不適用                | 177,931.9          | 不適用                | 3,672.7        |
| 瀋陽明發廣場                          | 不適用                | 82,273.3           | 不適用                | 13,974.2           | 不適用                | 5,887.5        |
| 深圳明發光明軒                         | 不適用                | 18,590.7           | 不適用                | 697.8              | 不適用                | 26,642.7       |
| 泗洪                              | 不適用                | 49,223.4           | 不適用                | 5,832.9            | 不適用                | 8,438.9        |
| 泗洪水韻桃源花園                        | 不適用                | 961,771.0          | 不適用                | 162,673.0          | 不適用                | 5,912.3        |
| 桃源新城南苑                          | 不適用                | 23,958.4           | 不適用                | 3,136.5            | 不適用                | 7,638.7        |
| 無錫明發國際新城                        | 不適用                | 12,326.5           | 不適用                | 14,478.4           | 不適用                | 851.4          |
| 廈門中澳城大廈                         | 不適用                | 45,476.3           | 不適用                | 3,037.3            | 不適用                | 14,972.7       |
| 鎮江明發錦繡銀山                        | 不適用                | 11,625.2           | 不適用                | 6,731.6            | 不適用                | 1,727.0        |
| 其他                              | 118,735.2          | 193,239.2          | 31,408.7           | 32,460.0           | 3,780.3            | 5,953.1        |
|                                 | <u>5,973,499.5</u> | <u>8,524,843.2</u> | <u>1,058,430.8</u> | <u>1,458,069.0</u> | <u>5,643.7</u>     | <u>5,846.7</u> |

## 合約銷售

於回顧年度，本集團錄得合約銷售額約人民幣52.728億元，總建築面積為615,916平方米（2023年：約為人民幣57.504億元及總建築面積851,463平方米）。

## 預售物業

於2024年12月31日，已預售但未向買家交付的物業應佔總建築面積為823,507平方米（2023年：1,063,351平方米）。物業詳情、本集團權益及本集團應佔預售總建築面積如下：

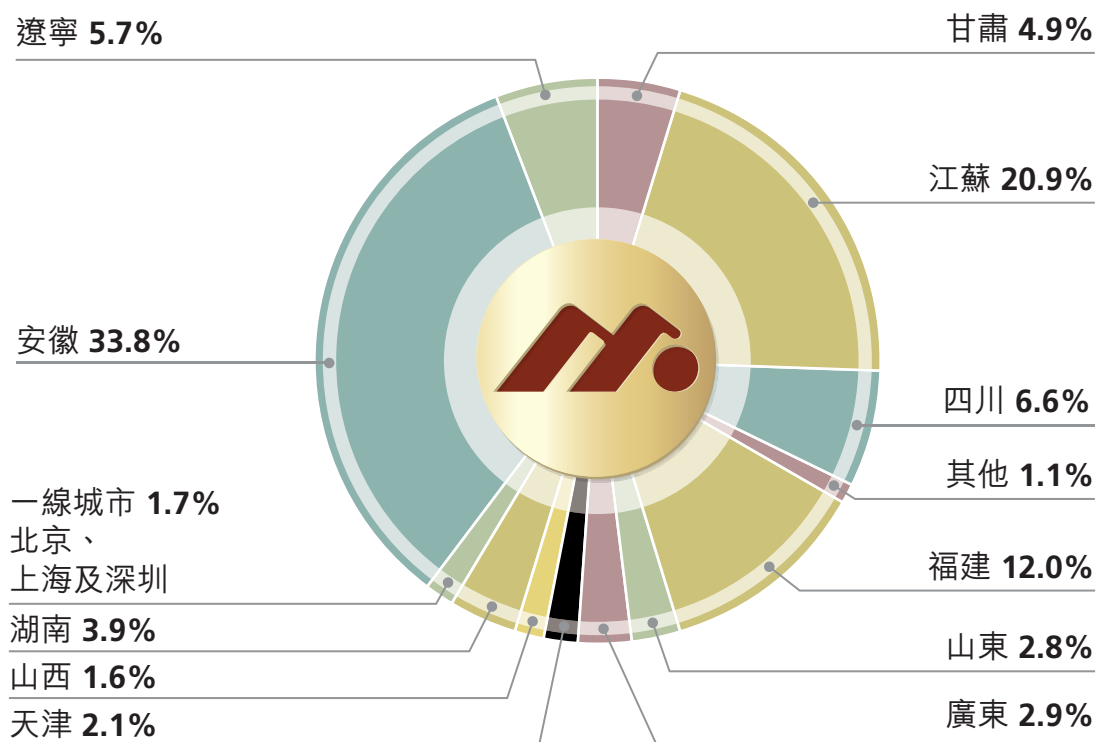
| 城市  | 項目         | 本集團權益 | 應佔預售<br>總建築面積<br>(平方米) |
|-----|------------|-------|------------------------|
| 瀋陽  | 瀋陽明發錦繡華城   | 100%  | 116,517                |
| 青陽  | 青陽陽光青城     | 100%  | 104,818                |
| 漳州  | 漳州龍海明發廣場   | 100%  | 70,268                 |
| 長沙  | 長沙明發商業廣場   | 100%  | 63,476                 |
| 金寨  | 金寨明發城市廣場   | 100%  | 55,458                 |
| 烏江  | 烏江明發江灣新城   | 100%  | 47,467                 |
| 泉州  | 泉州明發國際華昌城  | 100%  | 38,781                 |
| 馬鞍山 | 明博悅城       | 100%  | 37,048                 |
| 鳳陽  | 鳳陽水韻雅居     | 100%  | 33,248                 |
| 南京  | 南京明發商業廣場   | 100%  | 30,705                 |
| 馬鞍山 | 馬鞍山天悅府     | 90%   | 22,899                 |
| 合肥  | 合肥明發商業廣場   | 100%  | 19,027                 |
| 廈門  | 廈門明發商業廣場   | 100%  | 16,594                 |
| 南京  | 南京明發濱江新城   | 100%  | 13,877                 |
| 南安  | 南安國中花苑     | 100%  | 13,660                 |
| 漳州  | 漳州明發商業廣場   | 100%  | 11,802                 |
| 南京  | 南京明發城市廣場   | 100%  | 10,420                 |
| 淮安  | 淮安明發商業廣場   | 100%  | 9,270                  |
| 南京  | 明發南京兩岸科技基地 | 100%  | 9,241                  |
| 南京  | 南京榮里       | 51%   | 8,849                  |
| 淄博  | 淄博明發互聯網產業園 | 100%  | 7,393                  |
| 揚州  | 揚州明發商業廣場   | 100%  | 7,048                  |
| 南京  | 南京明發珍珠泉度假村 | 100%  | 6,718                  |
| 南京  | 南京明發國際商業中心 | 100%  | 6,207                  |
| 來安  | 明發北站新城     | 100%  | 6,144                  |
| 其他  |            |       | 56,573                 |
| 總計  |            |       | 823,507                |

## 土地儲備概要

於2024年12月31日，本集團應佔土地儲備減少7.9%至約16.3百萬平方米（2023年：約17.7百萬平方米），合共包括129個項目（2023年：132個項目）。

|           | 項目數目       | 應佔<br>總建築面積<br>(百萬平方米) |
|-----------|------------|------------------------|
| 已完成項目     | 50         | 3.5                    |
| 發展中項目     | 65         | 10.6                   |
| 未來發展項目    | 14         | 2.2                    |
| <b>總計</b> | <b>129</b> | <b>16.3</b>            |

## 按地點劃分的總土地儲備 (截至2024年12月31日)



下表概述本集團於2024年12月31日的土地儲備詳情：

| 物業                  | 位置                                    | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類         | 狀況  | 概約可租賃<br>及可銷售總         |               |       |         | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米) |
|---------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|-----|------------------------|---------------|-------|---------|----------------------|
|                     |                                       |               |              |     | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註1) | 建築面積<br>(平方米) | 本集團權益 |         |                      |
|                     |                                       |               |              |     |                        |               |       |         |                      |
| 已完成物業(持作銷售／租賃)(附註1) |                                       |               |              |     |                        |               |       |         |                      |
| 廈門明發海景苑             | 位於廈門明發海景苑埔南二路                         | 2004年12月      | 住宅／商用／寫字樓    | 已完成 | 18,247                 | 120           | 100%  | 120     |                      |
| 廈門明發家庭              | 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         | 70%   | 213     |                      |
| 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              | 21,532        | 100%  | 21,532  |                      |
| 南京明發商業廣場            | 位於江蘇省南京市雨花台区丁牆路與玉蘭路的交匯處               | 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                | 372,711       | 100%  | 372,711 |                      |
| 合肥明發商業廣場            | 位於安徽省合肥市廬陽區四裡河路與碭山路交匯處東北角             | 2011年12月      | 住宅／商用／寫字樓／酒店 | 已完成 | 176,698                | 172,983       | 100%  | 172,983 |                      |
| 揚州明發商業廣場            | 位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側               | 2011年12月      | 住宅／商用／酒店     | 已完成 | 145,267                | 223,523       | 100%  | 223,523 |                      |
| 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                 | 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 |                      |
| 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                 | 1,142         | 100%  | 1,142   |                      |
| 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                 | 9,550         | 100%  | 9,550   |                      |
| 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                 | 2,443         | 40%   | 977     |                      |

| 物業                               | 位置                                    | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況  | 概約可租賃<br>及可銷售總         |               |       | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米) |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------|-------|-----|------------------------|---------------|-------|----------------------|
|                                  |                                       |               |       |     | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註1) | 建築面積<br>(平方米) | 本集團權益 |                      |
| 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<br>(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                 | 107,696       | 100%  | 107,696              |
| 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                |
| 南京明發悅景園G07                       | 位於江蘇省南京市浦口區沿山大道以<br>南，南工大東側           | 2018年10月      | 商用    | 已完成 | 31,455                 | 29,072        | 100%  | 29,072               |
| 南京明發香山郡                          | 位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南，<br>蔡蓓路東側            | 2019年12月      | 住宅    | 已完成 | 115,876                | 67,256        | 100%  | 67,256               |
| 金寨明發城市廣場 (AC地<br>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                | 118,297       | 100%  | 118,297              |
| 明發北站新城                           | 位於安徽省來安縣汧河鎮長江西側                       | 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<br>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<br>(2011G17, 2011G18一期) | 位於福建省漳州市龍海榜山鎮坑坑村                      | 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                | 503,821       | 100%  | 503,821              |
| 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                           | 位於安徽省來安縣汧河鎮                           | 2020年8月       | 住宅    | 已完成 | 66,350                 | 28,147        | 100%  | 28,147               |
| 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<br>大學與花卉大道夾角處       | 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                 | 28,027        | 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<br>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                | 5,063         | 100%  | 5,063                |
| 金寨閔山悅府<br>(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                | 12,888        | 100%  | 12,888               |
| 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<br>泗州大街以北           | 2023年12月      | 住宅／商用 | 已完成 | 84,200                 | 35,904        | 100%  | 35,904               |
| 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                | 261,722       | 70%   | 183,205              |
| 明發北站美苑                           | 位於安徽省來安縣汧河鎮                           | 2023年12月      | 住宅／商用 | 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                 | 51,407        | 100%  | 51,407               |

| 物業                                  | 位置                      | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類     | 狀況                  | 概約可租賃<br>及可銷售總         |                  |       | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米) |
|-------------------------------------|-------------------------|---------------|----------|---------------------|------------------------|------------------|-------|----------------------|
|                                     |                         |               |          |                     | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註1) | 建築面積<br>(平方米)    | 本集團權益 |                      |
| 鳳陽水韻雅居                              | 位於安徽省滁州市鳳陽縣功臣廟路東側，如意路南側 | 2024年12月      | 住宅／商用    | 已完成                 | 65,484                 | 55,069           | 100%  | 55,069               |
| 小計                                  |                         |               |          |                     | <b>5,320,032</b>       | <b>3,578,472</b> |       | <b>3,449,310</b>     |
| <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<br>完成約<br>90% | 296,702                | 84,165           | 100%  | 84,165               |
| 淮安明發商業廣場 (A地塊)                      | 位於江蘇省淮安市深圳南路            | 2025年12月      | 商用       | 建築工程已<br>完成約<br>90% | 133,110                | 167,838          | 100%  | 167,838              |
| 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<br>完成約<br>90% | 61,222                 | 164,684          | 100%  | 164,684              |
| 泰州明發國際商業廣場<br>(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<br>完成約<br>85% | 292,487                | 141,461          | 100%  | 141,461              |
| 泰州明發國際商業廣場<br>(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<br>完成約<br>75% | 237,075                | 102,688          | 100%  | 102,688              |
| 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<br>完成約<br>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<br>完成約<br>85% | 117,594                | 5,960            | 60%   | 3,576                |
| 長沙明發商業廣場                            | 位於湖南省長沙市望城縣星城鎮          | 2027年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已<br>完成約<br>75% | 285,594                | 626,608          | 100%  | 626,608              |
| 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<br>完成約<br>80% | 332,335                | 596,921          | 80%   | 477,537              |
| 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<br>完成約<br>75% | 209,048                | 340,368          | 100%  | 340,368              |
| 烏江明發江灣新城二期                          | 位於安徽省和縣烏江鎮四聯村           | 2027年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已<br>完成約<br>80% | 506,829                | 1,028,648        | 100%  | 1,028,648            |
| 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<br>完成約<br>80% | 276,120                | 613,587          | 100%  | 613,587              |
| 廣安明發廣場<br>(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<br>完成約<br>85% | 76,153                 | 155,472          | 100%  | 155,472              |
| 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<br>完成約<br>75% | 156,696                | 228,105          | 100%  | 228,105              |
| 瀋陽創意產業園                             | 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<br>完成約<br>80% | 154,024                | 106,517          | 100%  | 106,517              |
| 漳州龍海明發廣場<br>(2011G15、<br>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<br>完成約<br>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         | 2025年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已<br>完成約<br>75% | 101,504                | 44,837           | 100%  | 44,837               |

| 物業                      | 位置                          | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況                  | 概約可租賃<br>及可銷售總         |               |       | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米) |
|-------------------------|-----------------------------|---------------|-------|---------------------|------------------------|---------------|-------|----------------------|
|                         |                             |               |       |                     | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註1) | 建築面積<br>(平方米) | 本集團權益 |                      |
| 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<br>完成約<br>80% | 109,452                | 103,721       | 100%  | 103,721              |
| 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<br>完成約<br>80% | 99,943                 | 4,746         | 100%  | 4,746                |
| 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<br>完成約<br>75% | 289,236                | 160,694       | 100%  | 160,694              |
| 烏江明發江灣新城三期              | 位於安徽省和縣烏江鎮四聯村               | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已<br>完成約<br>65% | 615,764                | 1,097,329     | 100%  | 1,097,329            |
| 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<br>軟件服務中心 | 2026年12月      | 商用    | 建築工程已<br>完成約<br>60% | 62,015                 | 328,638       | 80%   | 262,911              |
| 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<br>完成約<br>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<br>完成約<br>70% | 66,262                 | 62,336        | 51%   | 31,791               |
| 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<br>完成約<br>65% | 55,481                 | 58,847        | 51%   | 30,012               |
| 廣安明發財富中心<br>(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<br>完成約<br>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<br>完成約<br>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<br>完成約<br>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<br>業園區    | 2025年12月      | 工業    | 建築工程已<br>完成約<br>50% | 119,564                | 90,161        | 100%  | 90,161               |
| 明發北站中心                  | 位於安徽省來安縣汊河鎮                 | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已<br>完成約<br>80% | 69,757                 | 262,449       | 100%  | 262,449              |
| 和城首府                    | 位於安徽省馬鞍山市曆陽鎮                | 2025年12月      | 住宅    | 建築工程已<br>完成約<br>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<br>完成約<br>55% | 132,362                | 146,406       | 100%  | 143,051              |
| 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<br>完成約<br>45% | 26,530                 | 61,133        | 100%  | 61,133               |
| 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、<br>沿山大道以南 | 2025年12月      | 商用    | 建築工程已<br>完成約<br>40% | 32,843                 | 50,921        | 100%  | 50,921               |
| 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<br>完成約<br>70% | 156,691                | 134,268       | 100%  | 134,268              |
| 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<br>完成約<br>50% | 67,156                 | 100,735       | 100%  | 100,735              |

| 物業                                                     | 位置                        | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類     | 狀況                  | 概約可租賃<br>及可銷售總         |               |       | 應估總<br>建築面積<br>(平方米) |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|----------|---------------------|------------------------|---------------|-------|----------------------|
|                                                        |                           |               |          |                     | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註1) | 建築面積<br>(平方米) | 本集團權益 |                      |
| 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<br>完成約<br>75% | 48,073                 | 1,654         | 100%  | 1,654                |
| Xingyue City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 | 2027年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已<br>完成約<br>45% | 320,779                | 401,769       | 70%   | 281,238              |
| 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<br>完成約<br>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            | 2025年12月      | 住宅       | 建築工程已<br>完成約<br>55% | 69,333                 | 5,378         | 100%  | 5,378                |
| 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<br>完成約<br>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               | 2025年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已<br>完成約<br>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咸鏡光大道南側        | 2026年12月      | 商用／寫字樓   | 建築工程已<br>完成約<br>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<br>完成約<br>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<br>完成約<br>35% | 76,473                 | 126,555       | 100%  | 126,555              |
| 海南明發現代服務業產業園                                           | 位於海南省海口市海口綜合保稅區           | 2025年12月      | 工業       | 建築工程已<br>完成約<br>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        | 2025年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已<br>完成約<br>30% | 37,676                 | 74,698        | 100%  | 74,698               |
| 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<br>完成約<br>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              | 2027年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已<br>完成約<br>45% | 79,116                 | 254,566       | 100%  | 254,566              |
| 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     | 2025年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已<br>完成約<br>45% | 130,571                | 352,936       | 60%   | 48,300               |
| 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<br>完成約<br>45% | 57,269                 | 55,243        | 100%  | 55,243               |
| 瀋陽于洪商業住宅項目                                             | 位於遼寧省瀋陽于洪區造化街             | 2027年12月      | 住宅       | 建築工程已<br>完成約<br>30% | 235,526                | 401,222       | 100%  | 401,222              |
| 馬鞍山明浦的新項目                                              | 位於安徽省和縣烏江鎮四聯村             | 2025年12月      | 工業       | 建築工程已<br>完成約<br>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             | 2027年12月      | 住宅／商用／工業 | 建築工程已<br>完成約<br>30% | 106,963                | 162,975       | 100%  | 162,975              |
| 龍海明發廣場(原：漳州龍海明發廣場(第三期<br>2011G16、2012G13、<br>2012G14)) | 位於福建省漳州市龍海科坑村幫山鎮          | 2027年12月      | 住宅       | 建築工程已<br>完成約<br>40% | 105,188                | 277,624       | 100%  | 277,624              |

| 物業                             | 位置                                 | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況                  | 概約可租賃<br>及可銷售總          |                          |       | 應估總<br>建築面積<br>(平方米)     |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------|-------|---------------------|-------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|
|                                |                                    |               |       |                     | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註1)  | 建築面積<br>(平方米)            | 本集團權益 |                          |
| 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<br>完成約<br>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                  | 2025年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已<br>完成約<br>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 | 2026年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已<br>完成約<br>40% | 116,734                 | 110,411                  | 100%  | 110,411                  |
| 鳳陽桃源雅舍                         | 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<br>完成約<br>20% | 34,338                  | 87,626                   | 100%  | 87,626                   |
| 馬鞍山明博天悅府                       | 位於馬鞍山市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<br>完成約<br>20% | 32,569                  | 71,122                   | 90%   | 64,010                   |
| 南安國中花苑                         | 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<br>完成約<br>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<br>完成約<br>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    | 建築工程已<br>完成約<br>20% | 66,541                  | 119,774                  | 60%   | 71,864                   |
| 宿州文錦苑新項目                       | 位於宿州市埇橋區淮河路與西昌路東南角                 | 2027年9月       | 住宅    | 建築工程已<br>完成約<br>20% | 29,098                  | 151,309                  | 100%  | 151,309                  |
| 滁州明榮觀湖雅居新項目                    | 位於安徽省滁州市琅琊區西澗路與西湖路交叉口東北側           | 2026年12月      | 住宅    | 建築工程已<br>完成約<br>20% | 30,923                  | 43,292                   | 100%  | 43,292                   |
| <b>小計</b>                      |                                    |               |       |                     | <b><u>7,883,957</u></b> | <b><u>11,436,326</u></b> |       | <b><u>10,640,105</u></b> |
| <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                      | 位於甘肅省西南部的魏家莊                       | 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園區                       | 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                   |
| 句容紫東廣場                         | 位於江蘇省句容市甯杭北路以東、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                     | 位於安徽省池州市青陽縣蓉城鎮七步泉路                 | 2025年12月      | 住宅／商用 | 空置                  | 52,388                  | 136,207                  | 100%  | 136,207                  |
| <b>小計</b>                      |                                    |               |       |                     | <b><u>1,617,880</u></b> | <b><u>2,020,700</u></b>  |       | <b><u>1,348,525</u></b>  |

| 物業                        | 位置                      | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況 | 概約可租賃<br>及可銷售總         |               |       | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米) |
|---------------------------|-------------------------|---------------|-------|----|------------------------|---------------|-------|----------------------|
|                           |                         |               |       |    | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註1) | 建築面積<br>(平方米) | 本集團權益 |                      |
| 已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業 (附註4) |                         |               |       |    |                        |               |       |                      |
| 洪六公路重建物業                  | 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               |
| 巴中的新項目<br>(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<br>(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<br>(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               |
| 明發北站天譽的新項目                | 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              |
| 蘭州新項目                     | 位於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Mingyue City新項目         | 位於江蘇省宿遷市泗洪縣泗水大道北側、西湖路西側 | 2027年7月       | 住宅／商用 | 空置 | 69,313                 | 138,626       | 100%  | 138,626              |
| 小計                        |                         |               |       |    | 495,361                | 913,314       |       | 821,907              |
|                           |                         |               |       |    | 15,317,230             | 17,948,812    |       | 16,259,847           |

附註：

1. 已完成物業指已於2024年12月31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12月31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。

## 本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2024年12月31日主要持作投資物業詳情：

| 物業            | 位置                             | 現時用途  | 應佔<br>總建築面積 | 租約年期   | 本集團應佔<br>的物業權益<br>百分比 |
|---------------|--------------------------------|-------|-------------|--------|-----------------------|
| 北京明發廣場        | 位於北京市大興區北臧村                    | 住宅／商用 | 62,153      | 2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碭山路交匯處東北角      | 商用    | 168,879     | 1至20年  | 100%                  |
| 金寨明發城市廣場(G地塊) | 位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區              | 商用    | 59,074      | 2至15年  | 100%                  |
| 南京明道中學        | 位於江蘇省南京市江北新區雅園路                | 商用    | 59,353      | 6年     | 100%                  |
| 南京明發兩岸科技基地    | 位於江蘇省海峽兩岸科技工業園區                | 商用    | 5,491       | 1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    | 78,972      | 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        | 商用    | 135,436     | 10至15年 | 100%                  |
| 南京明發悅景園       | 位於江蘇省南京市浦口區沿山大道以南、南工大東側        | 商用    | 2,627       | 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    | 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      | 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    | 282,557     | 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      | 5至6年   | 100%                  |
| 廈門明發海灣度假村     | 位於福建省廈門市湖里區五緣灣大橋南側、環灣路以西及沿海景觀帶 | 商用    | 45,419      | 3年     | 100%                  |
| 廈門明發大酒店       | 位於福建省廈門市蓮前東路413號               | 酒店    | 12,441      | 10年    | 100%                  |
| 廈門明發工業園       | 位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號              | 工業    | 11,588      | 8至15年  | 100%                  |

| 物業       | 位置                               | 現時用途 | 應佔               |        |  | 本集團應佔<br>的物業權益<br>百分比 |
|----------|----------------------------------|------|------------------|--------|--|-----------------------|
|          |                                  |      | 總建築面積            | 租約年期   |  |                       |
| 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   | 38,590           | 2至15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%                  |
| 鎮江錦繡銀山   | 位於江蘇省鎮江市中心                       | 商用   | 2,880            | 15.5年  |  | 100%                  |
| 明博悅城     | 位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮                  | 商用   | 2,185            | 15年    |  | 100%                  |
| 總計       |                                  |      | <u>1,500,207</u> |        |  |                       |

## 將於2025年完成的物業

下表為本集團預期將於2025年完成的物業。

| 物業                          | 預期完成日期   | 物業種類     | 即將完成的    |  | 本集團應佔的<br>物業權益<br>百分比 |
|-----------------------------|----------|----------|----------|--|-----------------------|
|                             |          |          | 總建築面積    |  |                       |
| 鎮江錦綉銀山                      | 2025年12月 | 住宅／商用／酒店 | 8,416.5  |  | 100%                  |
| 淮安明發商業廣場(A期)                | 2025年12月 | 商用       | 16,783.8 |  | 100%                  |
| 瀋陽明發錦綉華城                    | 2025年12月 | 住宅／商用    | 16,468.4 |  | 100%                  |
| 泰州明發國際商業廣場(一期)              | 2025年12月 | 住宅／商用    | 21,219.1 |  | 100%                  |
| 泰州明發國際商業廣場(二期)              | 2025年12月 | 住宅／工業    | 25,672.1 |  | 100%                  |
| 上海明發商業廣場                    | 2025年12月 | 商用       | 5,364.0  |  | 100%                  |
| 平涼明發歐洲城                     | 2025年12月 | 住宅       | 536.4    |  | 60%                   |
| 廣安明發廣場(GC2013-45地塊)         | 2025年12月 | 住宅／商用    | 23,320.8 |  | 100%                  |
| 山東淄博世界貿易中心                  | 2025年12月 | 住宅／商用    | 57,026.3 |  | 100%                  |
| 瀋陽創意產業園                     | 2025年12月 | 住宅／商用    | 21,303.3 |  | 100%                  |
| 漳州龍海明發廣場(2011G15、2012G15二期) | 2025年12月 | 住宅       | 3,984.2  |  | 100%                  |
| 明發明博小鎮                      | 2025年12月 | 住宅／商用    | 11,209.2 |  | 100%                  |
| 桃源新城                        | 2025年12月 | 住宅       | 20,744.3 |  | 100%                  |
| 桃源名著                        | 2025年12月 | 住宅       | 949.1    |  | 100%                  |

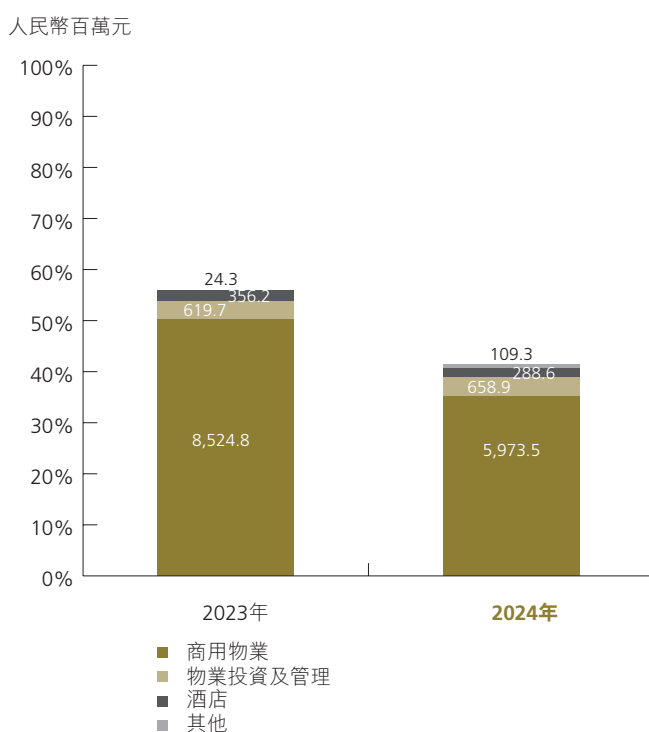
| 物業                | 預期完成日期   | 物業種類  | 本集團應佔的           |             |
|-------------------|----------|-------|------------------|-------------|
|                   |          |       | 即將完成的<br>總建築面積   | 物業權益<br>百分比 |
| 金色水岸              | 2025年12月 | 住宅／商用 | 40,173.5         | 100%        |
| 桃源香頌              | 2025年12月 | 住宅／商用 | 6,086.4          | 100%        |
| 桃源府邸              | 2025年12月 | 住宅    | 9,537.4          | 51%         |
| 桃源觀瀾              | 2025年12月 | 住宅    | 10,504.2         | 51%         |
| 廣安財富中心(岔馬路B1-1地塊) | 2025年12月 | 住宅／商用 | 46,891.5         | 100%        |
| 漳浦明發香山灣           | 2025年12月 | 住宅／商用 | 30,743.6         | 90%         |
| 蕪湖春穀熙岸            | 2025年12月 | 住宅    | 244.0            | 100%        |
| 明發南京兩岸科技基地        | 2025年12月 | 工業    | 45,080.5         | 100%        |
| 和城首府              | 2025年12月 | 住宅    | 1,518.7          | 100%        |
| 南京明榮園             | 2025年12月 | 商用    | 33,623.2         | 60%         |
| 南京浦口的新項目G30       | 2025年12月 | 商用    | 30,552.4         | 100%        |
| 茉莉安居              | 2025年12月 | 住宅／商用 | 413.5            | 100%        |
| 定遠明發水韻桃源          | 2025年12月 | 住宅    | 2,420.0          | 100%        |
| 陽光青城(1號地塊)        | 2025年12月 | 住宅／商用 | 6,503.3          | 100%        |
| 明發江蘇大數據           | 2025年12月 | 商用    | 34,320.0         | 60%         |
| 海南明發現代服務業產業園      | 2025年12月 | 工業    | 40,320.0         | 100%        |
| 沛縣明發豪庭            | 2025年12月 | 住宅／商用 | 52,288.9         | 100%        |
| 睢寧水韻桃源            | 2025年12月 | 住宅／商用 | 26,564.9         | 60%         |
| 青陽陽光青城3號地塊        | 2025年12月 | 住宅／商用 | 30,383.7         | 100%        |
| 馬鞍山明浦的新項目         | 2025年12月 | 工業    | 32,821.6         | 100%        |
| 豐縣國際大酒店項目         | 2025年12月 | 住宅／商用 | 21,479.7         | 70%         |
| 青陽陽光青城4號地塊        | 2025年12月 | 住宅／商用 | 45,062.4         | 100%        |
| 鳳陽桃源雅舍            | 2026年12月 | 商用    | 70,100.8         | 100%        |
| 馬鞍山明博天悅府          | 2025年12月 | 住宅    | 51,207.8         | 90%         |
| 馬鞍山明博君悅府          | 2025年6月  | 住宅    | 37,656.8         | 90%         |
| 海南儋州新項目           | 2025年9月  | 住宅    | 57,491.5         | 60%         |
|                   |          |       | <u>996,987.8</u> |             |

## 財務審閱與分析

截至2024年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣70.303億元(2023年：約人民幣95.250億元)，較2023年減少26.2%。2024年收入減少主要由於已交付總建築面積由2023年的1,458,069平方米減少至2024年的1,058,430.8平方米所致。各分部收入情況分析如下：

| 截至12月31日<br>止年度 | 物業發展<br>(人民幣百萬元) | 物業投資及管理<br>(人民幣百萬元) | 酒店<br>(人民幣百萬元) | 其他<br>(人民幣百萬元) | 總計<br>(人民幣百萬元) | 總收入<br>(減少)/增加<br>百分比 |
|-----------------|------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 2024年           | 5,973.5          | 658.9               | 288.6          | 109.3          | 7,030.3        | (26.2%)               |
| 2023年           | 8,524.8          | 619.7               | 356.2          | 24.3           | 9,525.0        | (9.9%)                |

### 按分部劃分收入



物業發展分部收入合共佔本集團收入的85.0%。物業發展分部收入減少26.2%，主要由於交付的總建築面積由2023年的1,458,069平方米減少至2024年的1,058,431平方米。

物業投資及管理分部收入由2023年約人民幣6.197億元增加至2024年約人民幣6.589億元，增幅為6.3%，主要由於2024年的租金及管理費年度上調所致。

酒店分部收入由2023年約人民幣3.562億元減少至2024年約人民幣2.886億元，減幅為19.0%。

於2024年，本集團的毛利約為人民幣15.168億元，較2023年減少22.0% (2023年：約人民幣19.445億元)。毛利減幅與2024年收入減幅一致。

本集團的年度虧損由2023年的人民幣6.431億元增加181.3%至2024年的人民幣18.092億元。虧損增加主要是由於出售投資物業產生虧損以及投資物業的公允值虧損所致。

本公司權益持有人應佔虧損由2023年的約人民幣4.671億元增加283.4%至2024年的人民幣17.911億元。該增加乃主要由於出售投資物業產生虧損以及投資物業的公允值虧損所致。

於2024年，本集團的銷售成本約為人民幣55.134億元，較2023年減少27.3% (2023年：約人民幣75.805億元)。銷售成本的減幅與2024年收入減幅一致。

於2024年，本集團計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,419.1元，較2023年減少1.9% (2023年：計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,503.5元)。

2024年投資物業的公允值虧損約為人民幣11.988億元 (2023年：投資物業的公允值虧損約人民幣6.526億元)。虧損增加乃主要由於2024年商用物業市值進一步下跌所致。

其他虧損由2023年的約人民幣4,620萬元減少28.4%至2024年的約人民幣3,310萬元。

本集團於2024年的銷售及市場推廣成本約為人民幣3.973億元，較2023年減少19.8% (2023年：約人民幣4.957億元)。該減少乃主要由於銷售減少導致銷售佣金減少。

本集團於2024年的一般及行政開支約為人民幣6.880億元，較2023年增加21.5% (2023年：約人民幣5.661億元)。該增加乃主要由於中國酒店額外減值撥備。

於2024年，本集團的融資收入淨額增加156.2%至約人民幣5,200萬元(2023年：約人民幣2,030萬元)。

## 資本架構

於2024年12月31日，本集團擁有現金及現金等價物(不包括受限制現金)合共約人民幣11.707億元(2023年：約人民幣17.792億元)。本集團的受限制現金約為人民幣530萬元(2023年：約人民幣5,730萬元)。本集團應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2.760億元及人民幣18.347億元(2023年：分別約為人民幣4.566億元及人民幣20.586億元)。本集團於2024年12月31日的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

## 借款

|                | 於12月31日                 |                         |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
|                | 2024年                   | 2023年                   |
|                | 人民幣千元                   | 人民幣千元                   |
| 計入非流動負債的借款     |                         |                         |
| 銀行借款 — 有抵押     | <u>2,110,728</u>        | <u>2,515,134</u>        |
| 減：須於一年內償還的款項   | <u>(276,000)</u>        | <u>(456,583)</u>        |
|                | <u><b>1,834,728</b></u> | <u><b>2,058,551</b></u> |
| 計入流動負債的借款      |                         |                         |
| 長期有抵押銀行借款的即期部分 | <u>276,000</u>          | <u>456,583</u>          |
|                | <u><b>276,000</b></u>   | <u><b>456,583</b></u>   |

計入非流動負債的借款到期日如下：

|         | 於12月31日          |                  |
|---------|------------------|------------------|
|         | 2024年<br>人民幣千元   | 2023年<br>人民幣千元   |
| 借款：     |                  |                  |
| 按要求或1年內 | 276,000          | 456,583          |
| 1至2年    | 408,385          | 422,125          |
| 2至5年    | 449,273          | 556,250          |
| 5年以上    | 976,620          | 1,080,176        |
|         | <u>2,110,728</u> | <u>2,515,134</u> |

總利息開支包括已資本化利息成本合計約人民幣7,950萬元（2023年：約人民幣8,450萬元）。

借款按定息或浮息分類：

|      | 於2024年12月31日   |                | 於2023年12月31日   |             |
|------|----------------|----------------|----------------|-------------|
|      | 人民幣百萬元         | 佔總額%           | 人民幣百萬元         | 佔總額%        |
| 定息   | —              | —              | —              | —           |
| 浮息   | <u>2,110.7</u> | <u>2,110.7</u> | <u>2,515.1</u> | <u>100%</u> |
| 借款總額 | <u>2,110.7</u> | <u>2,110.7</u> | <u>2,515.1</u> | <u>100%</u> |

## 財務比率

以下載列本集團的主要比率：

|                    | 於12月31日及<br>截至12月31日止年度 |             |
|--------------------|-------------------------|-------------|
|                    | 2024年                   | 2023年       |
| 毛利率                | 21.6%                   | 20.4%       |
| 經營（虧損）率            | (17.0)%                 | (0.8)%      |
| 淨（虧損）率             | (25.7)%                 | (6.8)%      |
| 流動比率               | 1.07                    | 1.07        |
| 總負債與總資產比率          | 73.0%                   | 73.1%       |
| 銀行貸款及其他借款與股東資金比率   | 13.4%                   | 14.4%       |
| 非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率 | 2.9%                    | 2.9%        |
| 資本負債比率*            | <u>5.3%</u>             | <u>3.5%</u> |

\* 定義為債務淨額（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。

## 外匯風險

於2024年12月31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、新台幣及港元，比例分別為94.0%、5.6%及0.4%(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%)。本集團於2023年及2024年存置的銀行貸款及其他借款以人民幣計值。

由於本集團2024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2024年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，因對沖清單與對應風險相若。

## 利率風險

於2024年12月31日，本集團的銀行借款為浮息借款，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（該等款項將於發展完成後收回），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。

## 人力資源

於2024年12月31日，本集團僱用3,382名員工（2023年12月31日：3,804名員工）。於2024年，本集團的員工成本（包括董事酬金）約為人民幣2.641億元（2023年：約人民幣2.763億元）。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。

本公司注重其人才資本並渴望通過培訓及定期表現審核以提高其員工的專業性及競爭性。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有關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。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。本集團亦定期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，以維持其於勞動力市場的競爭能力。

## 年內重大收購及出售

於報告期間，本集團並無重大收購或出售。

## 企業管治常規

董事認同，為達致向本公司股東（「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。於報告期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1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所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載的規定準則之條款，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於報告期間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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司於截至2024年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 報告日期後重大事項

除本公告及本公司日期為2025年1月28日有關出售泉州明發大酒店有限公司股本權益的公告所披露者外，於報告日期後並無重大事項會對本集團截至本公告日期之經營及財務表現造成重大影響。

## 審核委員會

審核委員會由本公司全體獨立非執行董事組成，即劉建漢先生、朱健宏先生及陳成禮先生。審核委員會的主要職責包括就外聘核數師的獨立性及聘用向董事會作出建議、監察財務報表的完整性、準確性及公正程度、審核財務監控、內部監控及風險管理系統及檢討本公司的企業管治常規。審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的年度業績及綜合財務報表。

## 刊發年報

本公司2024年年報將於適當時間寄發予本公司股東及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.ming-fa.com>)的網站刊發。

## 獨立核數師的工作範圍

本公司之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已認可本集團於本初步公告所載截至2024年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合其他全面收益表及有關附註之數字，與本集團本年度之綜合財務報表草案所載列的金額相符。由於香港立信德豪會計師事務所有限公司在這方面的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司在本初步公告中並不作出任何保證。

## 核數師

本公司已委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司截至2024年12月31日止年度的核數師。本公司將於本公司應屆股東週年大會提呈決議案，重新委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司於往後的2025年之核數師。

承董事會命  
明發集團(國際)有限公司  
首席財務官／公司秘書  
潘永存

香港，2025年3月28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