



**明发集团**  
MINGFA GROUP

**Mingfa Group (International) Company Limited**

**明發集團（國際）有限公司**

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

股份代號：846

**2026**

中期報告





# 目錄

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



## 董事會

### 執行董事

伍文峯先生  
尚軒女士  
黃志斌先生

### 非執行董事

林家禮博士(主席)  
陳碧華女士

### 獨立非執行董事

劉建漢先生  
朱健宏先生  
陳成禮先生

## 公司秘書

潘永存先生(FCCA)

## 審核委員會

朱健宏先生(委員會主席)  
劉建漢先生  
陳成禮先生

## 提名委員會

陳成禮先生(委員會主席)  
尚軒女士  
朱健宏先生

## 薪酬委員會

劉建漢先生(委員會主席)  
朱健宏先生  
陳成禮先生

## 風險管理委員會

陳成禮先生(委員會主席)  
劉建漢先生  
朱健宏先生

## 授權代表

伍文峯先生  
潘永存先生(FCCA)

## 註冊辦事處

Vistra (Cayman) Limited  
P.O. Box 31119 Grand Pavilion  
Hibiscus Way, 802 West Bay Road  
Grand Cayman, KY1-1205  
Cayman Islands

## 公司資料

### 中華人民共和國（「中國」）總辦事處

中國

江蘇省

南京市浦口區

浦東北路88號

江蘇明發企業總部基地

### 香港主要營業地點

香港

荃灣

楊屋道88號

Plaza 88

30樓B室

### 本公司網頁

<http://www.ming-fa.com>

### 於香港聯合交易所有限公司（主板）的股份代號

846

### 主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712-1716室

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司

中國銀行（香港）有限公司

### 香港法律顧問

德恒律師事務所（香港）有限法律責任合夥

香港

中環

皇后大道中5號

衡怡大廈28樓

香港

皇后大道中16-18號

新世界大廈1期

25樓2505-6室

香港

中環

皇后大道中15號

置地廣場

公爵大廈

35樓3507室

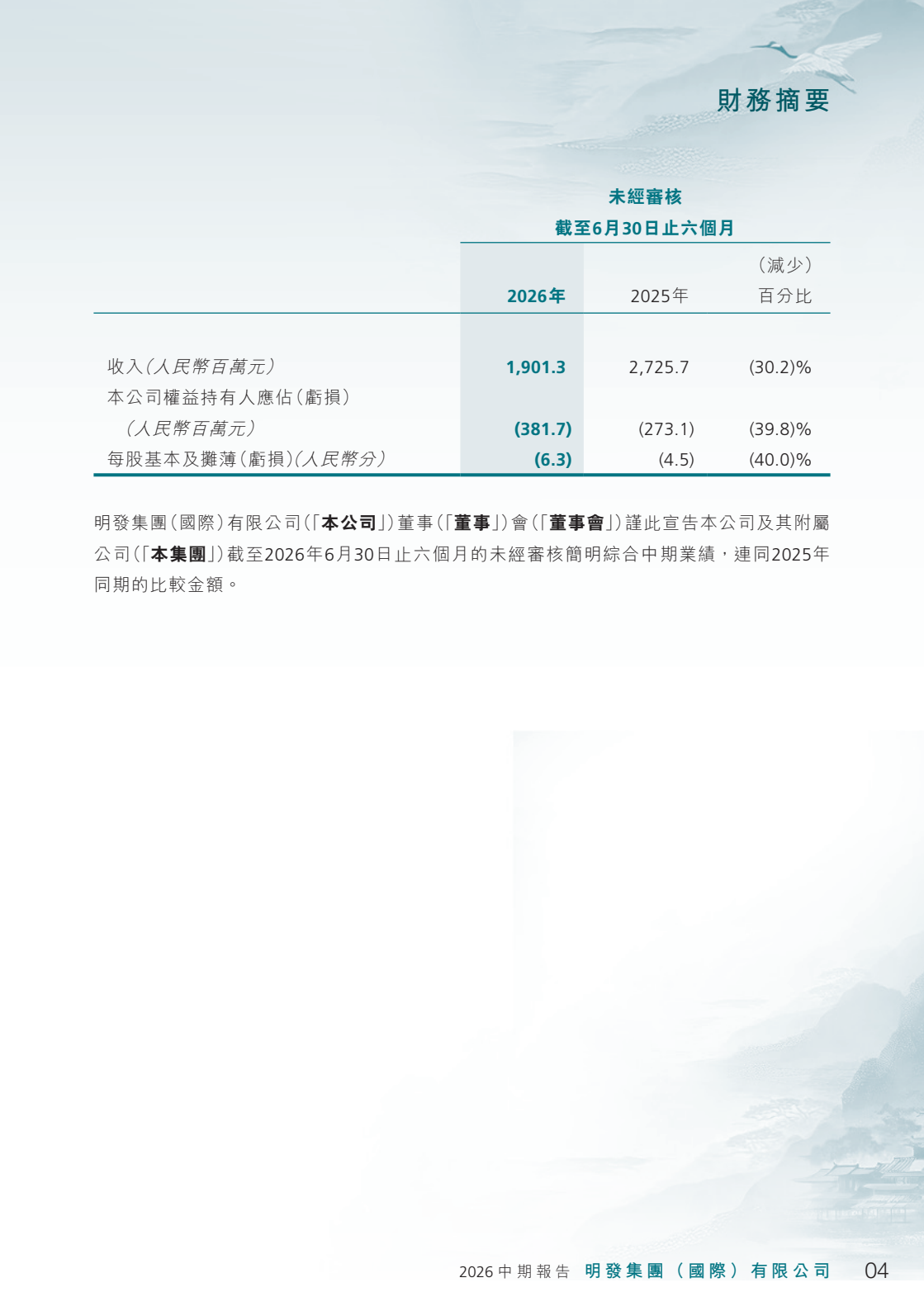
### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

干諾道中111號

永安中心25樓



## 財務摘要

### 未經審核 截至6月30日止六個月

|                            | 2026年   | 2025年   | (減少)<br>百分比 |
|----------------------------|---------|---------|-------------|
| 收入(人民幣百萬元)                 | 1,901.3 | 2,725.7 | (30.2)%     |
| 本公司權益持有人應佔(虧損)<br>(人民幣百萬元) | (381.7) | (273.1) | (39.8)%     |
| 每股基本及攤薄(虧損)(人民幣分)          | (6.3)   | (4.5)   | (40.0)%     |

明發集團(國際)有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)謹此宣告本公司及其附屬公司(「**本集團**」)截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同2025年同期的比較金額。

## 管理層討論及分析

### 業績

截至2026年6月30日止六個月，本集團的未經審核綜合收入減少約30.2%至約人民幣19.013億元（2025年同期：約人民幣27.257億元）。

於回顧期間，本公司權益持有人應佔未經審核綜合虧損約為人民幣3.817億元（2025年同期：約人民幣2.731億元），較2025年同期虧損增加約39.8%。

截至2026年6月30日止六個月，未經審核每股基本及攤薄虧損為人民幣6.3分（2025年同期：未經審核每股基本及攤薄盈利為人民幣4.5分），較2025年同期虧損增加約40.0%。

董事會不建議派付任何截至2026年6月30日止六個月的中期股息（2025年同期：無）。

### 行業回顧

中國住宅物業市場繼早前下滑後，於2026年上半年呈現初步復甦跡象。儘管全國新房價按年微跌3.3%至3.5%，惟跌幅有觸底跡象。由於買家轉向佔總銷售額65%至70%的已落成的二手物業，一手市場交易按年下跌14.1%。上海等一線城市在住房升級需求帶動下展現出韌性，而二三線城市則面臨存貨壓力。行業在政策干預及利率靠穩的支持下有望逐步邁向長期穩定。

### 業務回顧

#### 銷售及盈利

截至2026年6月30日止六個月的未經審核綜合收入約為人民幣19.013億元（2025年同期：約人民幣27.257億元），減幅約為30.2%。收入減少乃由於向買家交付總建築面積（「**總建築面積**」）由截至2025年6月30日止六個月的418,551.9平方米（「**平方米**」）減少至截至2026年6月30日止六個月的256,442.1平方米及毛利率由2025年的23.6%減少至2026年的18.2%所致。

截至2026年6月30日止六個月的未經審核綜合毛利約為人民幣3.469億元（2025年同期：約人民幣6.422億元），減少約46.0%，因收入由2025年6月30日止六個月的人民幣27.257億元減少至2026年同期的人民幣19.013億元及毛利率由2025年的23.6%減少至2026年的18.2%所致。

截至2026年6月30日止六個月，投資物業的公允值虧損約人民幣4.434億元，主要由於商業地產的市場價值下降所致（2025年同期：約人民幣3.966億元）。

截至2026年6月30日止六個月產生其他收益淨額約人民幣0.892億元（2025年同期：約人民幣1.492億元）。此減少乃主要由於截至2026年6月30日止六個月出售投資物業的收益減少所致。

截至2026年6月30日止六個月，銷售及市場推廣成本約為人民幣0.821億元，較2025年同期減少58.8%（2025年同期：約人民幣1.992億元）。減少主要由於銷售佣金減少所致。

截至2026年6月30日止六個月，一般及行政開支約為人民幣1.800億元，較2025年同期減少29.1%（2025年同期：約人民幣2.540億元）。

包括已資本化利息的借款利息開支減少7.0%至約人民幣4,060萬元（2025年同期：約人民幣4,370萬元）。

## 管理層討論及分析

基於上述因素，截至2026年6月30日止六個月，本公司權益持有人應佔未經審核綜合虧損約為人民幣3.817億元（2025年：約人民幣2.731億元），較2025年同期虧損增加39.8%。

就截至2026年6月30日止六個月的已確認銷售而言，本集團實現的每平方米平均售價為每平方米人民幣6,072.5元，較2025年同期的每平方米人民幣5,493.6元增加10.5%。

### 合約銷售

於截至2026年6月30日止六個月，本集團已實現合約銷售額約人民幣10.583億元（2025年同期：約人民幣14.230億元）。於回顧期間的合約銷售平均售價上升14.3%至每平方米人民幣7,115.0元（2025年同期：每平方米約人民幣6,223.0元）。

## 預售物業

於2026年6月30日，已預售但未向買家交付的物業應佔總建築面積為497,010平方米（於2025年12月31日：611,461平方米）。本集團的物業詳情、本集團權益及應佔預售總建築面積載列如下：

| 城市  | 物業         | 本集團的<br>權益 | 應佔預售總<br>建築面積<br>(平方米) |
|-----|------------|------------|------------------------|
| 金寨  | 金寨明發城市廣場   | 100%       | 55,570                 |
| 瀋陽  | 瀋陽明發錦繡華城   | 100%       | 53,537                 |
| 漳州  | 漳州龍海明發廣場   | 100%       | 40,396                 |
| 烏江  | 烏江明發江灣新城   | 100%       | 39,653                 |
| 南京  | 南京明發商業廣場   | 100%       | 30,705                 |
| 泉州  | 泉州明發國際華昌城  | 100%       | 29,900                 |
| 長沙  | 長沙明發商業廣場   | 100%       | 29,216                 |
| 合肥  | 合肥明發商業廣場   | 100%       | 19,514                 |
| 馬鞍山 | 馬鞍山明博天悅府   | 100%       | 18,190                 |
| 南京  | 南京明發濱江新城   | 100%       | 17,970                 |
| 廈門  | 廈門明發商業廣場   | 100%       | 16,484                 |
| 淄博  | 明發互聯網產業園   | 100%       | 13,431                 |
| 南京  | 南京榮里       | 51%        | 11,008                 |
| 南京  | 南京明發城市廣場   | 100%       | 10,796                 |
| 南京  | 明發南京兩岸科技基地 | 100%       | 10,731                 |
| 漳州  | 漳州明發商業廣場   | 100%       | 10,644                 |
| 揚州  | 揚州明發商業廣場   | 100%       | 7,047                  |
| 南京  | 南京明發珍珠泉度假村 | 100%       | 6,718                  |
| 海南  | 海南儋州項目     | 60%        | 6,694                  |
| 南京  | 南京明發國際商業中心 | 100%       | 6,418                  |
| 南安  | 南安國中花苑     | 100%       | 1,144                  |
| 其他  |            |            | 61,244                 |
| 總計  |            |            | 497,010                |

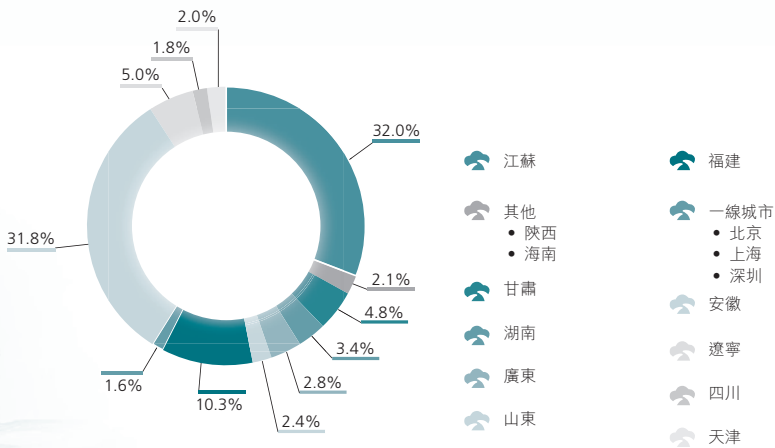
# 管理層討論及分析

## 土地儲備概要

於2026年6月30日，本集團應佔土地儲備減少1.8%至約16.6百萬平方米（於2025年12月31日約為16.9百萬平方米），合共包括129個項目（於2025年12月31日為129個項目）。

|        | 項目數目 | 應佔總建築面積<br>(百萬平方米) |
|--------|------|--------------------|
| 已完成項目  | 53   | 3.4                |
| 發展中項目  | 65   | 10.7               |
| 未來發展項目 | 11   | 2.5                |
| 總計     | 129  | 16.6               |

按省份劃分的總土地儲備（於2026年6月30日）



下表概述本集團於2026年6月30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  | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|----------------------------|---------------------------|---------------|---------------|-----|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| <b>已完成物業(持作銷售／租賃)(附註1)</b> |                           |               |               |     |                        |                                          |           |                               |
| 廈門明發海景苑                    | 位於福建省廈門市思明區<br>前埔南二路      | 2004年12月      | 住宅／商用／<br>寫字樓 | 已完成 | 18,247                 | 120                                      | 100%      | 120                           |
| 廈門明發豪庭                     | 位於福建省廈門市湖裡區<br>江頭居住區      | 2004年12月      | 住宅／商用／<br>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<br>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<br>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<br>前埔蓮前路南側    | 2002年2月       | 住宅／商用／<br>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<br>嘉禾路與蓮前路西北側 | 2007年10月      | 商用／寫字樓／<br>酒店 | 已完成 | 166,775                | 160                                      | 100%      | 160                           |
| 廈門明發城                      | 位於福建省廈門市思明區<br>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<br>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<br>泰山鎮        | 2009年11月      | 住宅／商用         | 已完成 | 1,072,182              | 19,885                                   | 100%      | 19,885                        |

## 管理層討論及分析

| 物業        | 位置                               | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類         | 狀況  | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|-----------|----------------------------------|---------------|--------------|-----|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 南京明發商業廣場  | 位於江蘇省南京市雨花臺區丁謨路與玉蘭路的文匯處          | 2010年12月      | 商用／寫字樓／酒店    | 已完成 | 182,588                | 94,407                                   | 100%      | 94,407                        |
| 無錫明發商業廣場  | 位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村            | 2011年12月      | 住宅／商用／酒店     | 已完成 | 216,643                | 346,574                                  | 100%      | 346,574                       |
| 合肥明發商業廣場  | 位於安徽省合肥市廬陽區四裡河路與磬山路文匯處東北角        | 2011年12月      | 住宅／商用／寫字樓／酒店 | 已完成 | 176,698                | 171,165                                  | 100%      | 171,165                       |
| 揚州明發商業廣場  | 位於江蘇省揚州市廣陵區連河東路南側及寶林路西側          | 2011年12月      | 住宅／商用／酒店     | 已完成 | 145,267                | 222,599                                  | 100%      | 222,599                       |
| 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                | 62,672                                   | 100%      | 62,672                        |
| 洪湖明發商業中心  | 位於福建省南安市洪湖區                      | 2012年6月       | 住宅／商用        | 已完成 | 27,065                 | 10,852                                   | 100%      | 10,852                        |
| 廈門明發半島祥灣  | 位於福建省翔安區翔安大道東面                   | 2012年12月      | 住宅／商用        | 已完成 | 104,380                | 9,902                                    | 100%      | 9,902                         |
| 漳州明發商業廣場  | 位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新蒲路以南 | 2013年12月      | 住宅／商用／寫字樓／酒店 | 已完成 | 223,589                | 227,618                                  | 100%      | 227,618                       |
| 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                       |

## 管理層討論及分析

| 物業                  | 位置                                    | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況  | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|---------------------|---------------------------------------|---------------|-------|-----|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 淮安明發商業廣場<br>(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                 | 526                                      | 100%      | 526                           |
| 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                  | 6,428                                    | 100%      | 6,428                         |
| 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                 | 9,069                                    | 100%      | 9,069                         |
| 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                 | 1,978                                    | 40%       | 791                           |
| 金寨明發城市廣場<br>(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<br>(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                | 42,267                                   | 100%      | 42,267                        |
| 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                | 220,293                                  | 100%      | 220,293                       |
| 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                 | 105,713                                  | 100%      | 105,713                       |
| 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                        |

## 管理層討論及分析

| 物業                 | 位置                                  | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況  | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|--------------------|-------------------------------------|---------------|-------|-----|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 鎮江明發新錦苑城           | 位於江蘇省丹陽市丹北鎮<br>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<br>田寮玉律片區               | 2018年12月      | 商用    | 已完成 | 4,109                  | 1,226                                    | 100%      | 1,226                         |
| 南京明發悅景園G07         | 位於江蘇省南京市浦口區<br>沿山大道以南，南工大<br>東側     | 2018年10月      | 商用    | 已完成 | 31,455                 | 28,834                                   | 100%      | 28,834                        |
| 南京明發香山郡            | 位於江蘇省南京市浦口區<br>沿山路以南，蔡箔路東<br>側      | 2019年12月      | 住宅    | 已完成 | 115,876                | 66,492                                   | 100%      | 66,492                        |
| 金寨明發城市廣場<br>(AC地塊) | 位於安徽省合肥市金寨縣<br>梅山鎮新城區               | 2019年12月      | 住宅／商用 | 已完成 | 111,142                | 116,435                                  | 100%      | 116,435                       |
| 明發北站新城             | 位於安徽省來安縣汊河鎮<br>長江路西側                | 2020年1月       | 住宅／商用 | 已完成 | 65,335                 | 230                                      | 100%      | 230                           |
| 南京榮里               | 位於江蘇省南京市浦口區<br>江浦街道浦珠路北側、<br>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庵路<br>南側                   | 2020年12月      | 住宅    | 已完成 | 43,868                 | 1,096                                    | 100%      | 1,096                         |

## 管理層討論及分析

| 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         |                        | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-------|-----|------------------------|------------------------|-----------|-------------|
|                                     |                                               |               |       |     | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |           |             |
| 漳州龍海明發廣場<br>(2011G17,<br>2011G18一期) | 位於福建省漳州市龍海榜<br>山鎮坑坑村                          | 2019年7月       | 住宅／商用 | 已完成 | 78,622                 | 218,330                | 100%      | 218,330     |
| 烏江明發江灣新城一期                          | 位於安徽省和縣烏江鎮四<br>聯村                             | 2019年1月       | 住宅／商用 | 已完成 | 298,289                | 503,243                | 100%      | 503,243     |
| 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                 | 18,497                 | 100%      | 18,497      |
| 明發北站雅苑                              | 位於安徽省來安縣汊河鎮                                   | 2020年8月       | 住宅    | 已完成 | 66,350                 | 27,863                 | 100%      | 27,863      |
| 南京明發閔山悅府                            | 位於江蘇省南京市浦口區<br>江浦街道工業大學與花<br>卉大道夾角處           | 2022年4月       | 住宅    | 已完成 | 72,280                 | 4,067                  | 100%      | 4,067       |
| 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                 | 6,512                  | 100%      | 6,512       |
| 揚州明發江灣城                             | 位於江蘇省揚州市徐莊路<br>東側、開發東路北側、<br>廖家溝路西側、明成路<br>南側 | 2023年12月      | 住宅    | 已完成 | 158,238                | 4,482                  | 100%      | 4,482       |
| 金寨閔山悅府(40、41<br>號地塊)                | 位於安徽省合肥市金寨縣<br>梅山鎮新城區                         | 2023年12月      | 住宅／商用 | 已完成 | 133,332                | 11,824                 | 100%      | 11,824      |
| 泗洪水韻桃源花園                            | 位於江蘇省宿遷市泗洪縣<br>蘿蔔裡路東側泗州大街<br>以北               | 2023年12月      | 住宅／商用 | 已完成 | 84,200                 | 35,553                 | 100%      | 35,553      |

## 管理層討論及分析

| 物業                      | 位置                       | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況  | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|-------------------------|--------------------------|---------------|-------|-----|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 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                | 259,424                                  | 70%       | 181,597                       |
| 明發北站美苑                  | 位於安徽省來安縣汊河鎮              | 2023年12月      | 住宅／商用 | 已完成 | 64,377                 | 53,626                                   | 100%      | 53,626                        |
| 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                 | 6,914                                    | 100%      | 6,914                         |
| 鳳陽水韻雅居                  | 位於安徽省滁州市鳳陽縣功臣廟路東側，如意路北側  | 2024年12月      | 住宅／商用 | 已完成 | 65,484                 | 33,073                                   | 100%      | 33,073                        |
| Yueli Commercial Center | 位於江蘇省南京市浦口南京工業大學以北，沿山路以南 | 2024年12月      | 商用    | 已完成 | 32,843                 | 48,329                                   | 100%      | 48,329                        |
| 江蘇明發總部基地                | 位於南京高新技術開發區泰山園區          | 2021年4月       | 工業    | 已完成 | 142,702                | 19,711                                   | 100%      | 19,711                        |
| 江蘇明發總部基地                | 位於南京高新技術開發區沿江街道          | 2019年12月      | 工業    | 已完成 | 141,646                | 7,344                                    | 100%      | 7,344                         |
| 小計                      |                          |               |       |     | 5,637,222              | 3,500,522                                |           | 3,394,472                     |

## 管理層討論及分析

| 物業                 | 位置                    | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類     | 狀況          | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|--------------------|-----------------------|---------------|----------|-------------|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| <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            | 2027年12月      | 住宅／商用／酒店 | 建築工程已完成約90% | 296,702                | 84,127                                   | 100%      | 84,127                        |
| 淮安明發商業廣場 (A期)      | 位於江蘇省淮安市深圳南路          | 2027年12月      | 商用       | 建築工程已完成約90% | 133,110                | 149,881                                  | 100%      | 149,881                       |
| 瀋陽明發錦繡華城           | 位於遼寧省瀋北新區道義開發區        | 2027年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已完成約90% | 61,222                 | 96,905                                   | 100%      | 96,905                        |
| 泰州明發國際商業廣場 (一期)    | 位於江蘇省泰州高港區            | 2027年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已完成約85% | 292,487                | 140,420                                  | 100%      | 140,420                       |
| 泰州明發國際商業廣場 (二期)    | 位於江蘇省泰州高港區            | 2027年12月      | 住宅／工業    | 建築工程已完成約75% | 237,075                | 101,518                                  | 100%      | 101,518                       |
| 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  | 2027年12月      | 商用       | 建築工程已完成約70% | 53,779                 | 17,719                                   | 100%      | 17,719                        |
| 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 | 2027年12月      | 住宅       | 建築工程已完成約85% | 117,594                | 5,438                                    | 60%       | 3,263                         |
| 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    | 建築工程已完成約75% | 285,594                | 558,085                                  | 100%      | 558,085                       |

## 管理層討論及分析

| 物業                                  | 位置                        | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況              | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------|-------|-----------------|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 惠州明發高榜新城                            | 位於廣東省惠州市火車西<br>站          | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約<br>80% | 332,335                | 577,814                                  | 80%       | 462,251                       |
| 天津濱海明發商業廣場                          | 位於天津市塘沽海洋高新<br>技術開發區      | 2027年12月      | 商用    | 建築工程已完成約<br>75% | 209,048                | 336,861                                  | 100%      | 336,861                       |
| 烏江明發江灣新城二期                          | 位於安徽省和縣烏江鎮四<br>聯村         | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>80% | 506,829                | 1,018,350                                | 100%      | 1,018,350                     |
| 泉州明發國際華昌城                           | 位於福建省南安市官橋鎮<br>內厝村        | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>80% | 276,120                | 595,364                                  | 100%      | 595,364                       |
| 廣安明發廣場<br>(GC2013-45地塊)             | 位於四川省廣安中橋組團               | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>85% | 76,153                 | 144,629                                  | 100%      | 144,629                       |
| 山東淄博世界貿易中心                          | 位於山東省淄博張店區人<br>民路北側、上海路東側 | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>75% | 156,696                | 188,573                                  | 100%      | 188,573                       |
| 瀋陽創意產業園                             | 位於遼寧省沈北新區道義<br>經濟開發區      | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>80% | 154,024                | 84,765                                   | 100%      | 84,765                        |
| 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<br>鎮料坑村       | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約<br>75% | 63,127                 | 12,283                                   | 100%      | 12,283                        |

## 管理層討論及分析

| 物業         | 位置                      | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況          | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|------------|-------------------------|---------------|-------|-------------|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 明發明博小鎮     | 位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮         | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約75% | 101,504                | 38,402                                   | 100%      | 38,402                        |
| 桃源新城       | 位於安徽省全椒縣襄河鎮             | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約80% | 109,452                | 102,502                                  | 100%      | 102,502                       |
| 桃源名著       | 位於安徽省池州升金湖路             | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約80% | 99,943                 | 3,069                                    | 100%      | 3,069                         |
| 金色水岸       | 位於江蘇省淮安市金湖縣淮河路以北        | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約75% | 289,236                | 151,754                                  | 100%      | 151,754                       |
| 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 | 建築工程已完成約65% | 615,764                | 1,090,369                                | 100%      | 1,090,369                     |
| 南京國際商業中心   | 位於江蘇省南京市高新技術產業開發區軟件服務中心 | 2027年12月      | 商用    | 建築工程已完成約60% | 62,015                 | 327,988                                  | 80%       | 262,391                       |
| 桃源香頤       | 位於安徽省池州市東至縣城北新區         | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約70% | 36,590                 | 20,288                                   | 100%      | 20,288                        |
| 桃源府邸       | 位於安徽省全椒縣襄河鎮             | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約70% | 66,262                 | 59,676                                   | 51%       | 30,435                        |
| 桃源觀瀾       | 位於安徽省全椒縣襄河鎮             | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約65% | 55,481                 | 58,847                                   | 51%       | 30,012                        |

## 管理層討論及分析

| 物業                        | 位置                       | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況              | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|---------------------------|--------------------------|---------------|-------|-----------------|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 廣安財富中心<br>(岔馬路B1-1<br>地塊) | 位於四川省廣安市廣安區<br>濱江路       | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>70% | 76,363                 | 155,591                                  | 100%      | 155,591                       |
| 漳浦明發香山灣                   | 位於福建省漳州市漳浦縣<br>前亭鎮後蔡村    | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>60% | 46,885                 | 85,493                                   | 90%       | 76,039                        |
| 蕪湖春熙熙岸                    | 位於安徽省蕪湖市繁昌縣<br>城東城東新區    | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約<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<br>峽兩岸科技工業園區 | 2027年12月      | 工業    | 建築工程已完成約<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 | 建築工程已完成約<br>80% | 69,757                 | 256,330                                  | 100%      | 256,330                       |
| 和城首府                      | 位於安徽省馬鞍山市曆陽<br>鎮         | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約<br>80% | 26,918                 | 5,616                                    | 100%      | 5,616                         |
| 明發湖光山色一號                  | 位於安徽省馬鞍山市香泉<br>鎮         | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>55% | 132,362                | 146,406                                  | 100%      | 140,220                       |
| 南京明榮園                     | 位於江蘇省南京浦口區江<br>浦街道浦珠路    | 2027年12月      | 商用    | 建築工程已完成約<br>45% | 26,530                 | 49,574                                   | 100%      | 49,574                        |
| 桃花源著                      | 位於山東省淄博市杏園路              | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約<br>70% | 156,691                | 114,770                                  | 100%      | 114,770                       |

## 管理層討論及分析

| 物業       | 位置                                | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類   | 狀況              | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|----------|-----------------------------------|---------------|--------|-----------------|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 明發互聯網產業園 | 位於山東省淄博市杏園路                       | 2027年12月      | 商用     | 建築工程已完成約<br>50% | 67,156                 | 100,735                                  | 100%      | 100,735                       |
| 茉莉安居     | 位於安徽省天長市金牛湖<br>新區史河以東、映山江<br>大道以北 | 2027年12月      | 住宅／商用  | 建築工程已完成約<br>75% | 48,073                 | 1,654                                    | 100%      | 1,654                         |
| 星悅城      | 位於江蘇省徐州市豐縣西<br>環路東、中央大道北、<br>西城西路 | 2027年12月      | 住宅／商用  | 建築工程已完成約<br>45% | 320,779                | 364,490                                  | 70%       | 255,143                       |
| 明發城市之光   | 位於安徽省金寨現代產業<br>園                  | 2027年12月      | 住宅／商用  | 建築工程已完成約<br>55% | 107,417                | 121,301                                  | 100%      | 121,301                       |
| 定遠明發水韻桃源 | 位於安徽省池州市定遠鎮<br>靠山路                | 2027年12月      | 住宅     | 建築工程已完成約<br>55% | 69,333                 | 4,357                                    | 100%      | 4,357                         |
| 濰陽明發廣場   | 位於遼寧省瀋北新區道義<br>經濟開發區              | 2027年12月      | 住宅／商用  | 建築工程已完成約<br>55% | 119,154                | 194,100                                  | 100%      | 194,100                       |
| 陽光青城1號地塊 | 位於安徽省池州市蓉城鎮                       | 2027年12月      | 住宅／商用  | 建築工程已完成約<br>50% | 112,183                | 21,519                                   | 100%      | 21,519                        |
| 定遠明發財富中心 | 位於安徽省池州市定遠鎮<br>威繼光大道南側            | 2027年12月      | 商用／寫字樓 | 建築工程已完成約<br>50% | 24,439                 | 146,636                                  | 100%      | 146,636                       |

## 管理層討論及分析

| 物業               | 位置                             | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況              | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|------------------|--------------------------------|---------------|-------|-----------------|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 明發江蘇大數據          | 位於江蘇省徐州，新沂北<br>京東路以北、錢江路以<br>東 | 2027年12月      | 商用    | 建築工程已完成約<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<br>新技術開發區中山路       | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>35% | 76,473                 | 126,344                                  | 100%      | 126,344                       |
| 海南明發現代服務業產<br>業園 | 位於海南省海口，海口綜<br>合保稅區            | 2027年12月      | 工業    | 建築工程已完成約<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<br>莊鎮振興路以東         | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>30% | 37,676                 | 73,976                                   | 100%      | 73,976                        |
| 明發延安之星           | 位於山西省延安市延安新<br>區               | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>45% | 79,116                 | 249,548                                  | 100%      | 249,548                       |
| 睢南水韻桃源           | 位於江蘇省徐州市睢南縣<br>北路以北文學北路以西      | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>45% | 130,571                | 352,936                                  | 60%       | 47,244                        |
| 青陽陽光青城3號地塊       | 位於安徽省池州市青陽縣<br>蓉城鎮七步泉路         | 2027年12月      | 住宅／商用 | 建築工程已完成約<br>45% | 57,269                 | 55,243                                   | 100%      | 55,243                        |
| 明發于洪商業住宅項目       | 位於遼寧省瀋陽于洪區造<br>化街              | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約<br>30% | 235,526                | 398,836                                  | 100%      | 398,836                       |
| 馬鞍山明浦的新項目        | 位於安徽省和縣烏江鎮四<br>聯村              | 2027年12月      | 工業    | 建築工程已完成約<br>30% | 31,258                 | 46,888                                   | 100%      | 46,888                        |

## 管理層討論及分析

| 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         |                        | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積 |
|------------|------------------------------------|---------------|----------|-------------|------------------------|------------------------|-----------|-------------|
|            |                                    |               |          |             | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |           |             |
| 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 | 建築工程已完成約30% | 106,963                | 162,975                | 100%      | 162,975     |
| 龍海明發廣場     | 位於福建省漳州市龍海科坑村幫山鎮                   | 2027年12月      | 住宅       | 建築工程已完成約40% | 105,188                | 203,837                | 100%      | 203,837     |
| 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          | 2027年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已完成約45% | 22,316                 | 55,791                 | 70%       | 39,054      |
| 青陽陽光青城4號地塊 | 位於安徽省池州市青陽縣蓉城鎮天柱路                  | 2027年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已完成約40% | 37,552                 | 15,223                 | 100%      | 15,223      |
| 六安葉集明輝城    | 位於安徽省六安市葉集區站前路以西，朱名路以南，長青路以東，史河路以北 | 2027年12月      | 住宅／商用    | 建築工程已完成約40% | 116,734                | 102,363                | 100%      | 102,363     |
| 鳳眼桃源雅舍     | 位於安徽省滁州市鳳陽縣功臣廟西側，豐樂西路北側            | 2027年12月      | 商用       | 建築工程已完成約20% | 34,338                 | 52,572                 | 100%      | 52,572      |
| 馬鞍山明博天悅府   | 博望區博望鎮雨河路與太行山路交叉口西南角               | 2027年12月      | 住宅       | 建築工程已完成約20% | 32,569                 | 38,078                 | 90%       | 35,842      |

## 管理層討論及分析

| 物業       | 位置                        | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況          | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|----------|---------------------------|---------------|-------|-------------|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 南安園中花苑   | 位於南安市梅山鎮芙蓉新城社區            | 2027年4月       | 住宅／商用 | 建築工程已完成約20% | 55,654                 | 95,379                                   | 100%      | 95,379                        |
| 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 | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約20% | 30,765                 | 52,301                                   | 90%       | 47,071                        |
| 海南儋州新項目  | 位於海南省儋州市那大控規54號地塊         | 2027年9月       | 住宅    | 建築工程已完成約20% | 66,541                 | 77,064                                   | 60%       | 46,238                        |
| 宿州文錦苑    | 宿州市埇橋區淮河路與西昌路東南角          | 2027年9月       | 住宅    | 建築工程已完成約20% | 29,098                 | 151,309                                  | 100%      | 151,309                       |
| 滁州明榮觀湖雅居 | 安徽省滁州市琅琊區西澗路與西湖路交叉口東北側    | 2027年12月      | 住宅    | 建築工程已完成約20% | 30,923                 | 43,292                                   | 100%      | 43,292                        |
| 江蘇明發總部基地 | 位於南京高新技術開發區泰山園區           | 2027年12月      | 工業    | 建築工程已完成約20% | 141,646                | 686,590                                  | 100%      | 686,590                       |
| 江蘇明發總部基地 | 位於南京高新技術開發區泰山園區           | 2027年12月      | 工業    | 建築工程已完成約20% | 89,583                 | 438,660                                  | 100%      | 438,660                       |
| 小計       |                           |               |       |             | 7,928,260              | 11,450,143                               |           | 10,687,823                    |

## 管理層討論及分析

| 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         |                        | 本集團<br>權益 | 應佔總                    |
|-----------------------|--------------------------|---------------|-------|----|------------------------|------------------------|-----------|------------------------|
|                       |                          |               |       |    | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |           | 建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
| 擁有土地使用權證以供未來發展的物業     |                          |               |       |    |                        |                        |           |                        |
| 蘭州明發中科生態城             | 位於甘肅省魏家莊西南部              | 2027年12月      | 住宅    | 空置 | 1,371,786              | 1,371,786              | 51%       | 699,611                |
| 瀋陽明發財富中心              | 位於遼寧省瀋陽市和平區<br>青年大街      | 2027年12月      | 商用    | 空置 | 5,468                  | 54,677                 | 100%      | 54,677                 |
| 句容紫東廣場                | 位於江蘇省句容市南杭北<br>路以東，赤崗路以西 | 2027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<br>鎮         | 2027年12月      | 住宅    | 空置 | 108,972                | 108,972                | 100%      | 108,972                |
| 句容的新項目<br>2017-2-1-08 | 位於江蘇省句容市環湖路              | 2027年12月      | 商用    | 空置 | 9,265                  | 13,989                 | 100%      | 13,989                 |
| 青陽陽光青城2號地塊            | 位於安徽省池州市蓉城鎮<br>七步泉路      | 2027年12月      | 住宅／商用 | 空置 | 52,388                 | 134,250                | 100%      | 134,250                |
| 江蘇明發總部基地              | 位於南京高新技術開發區<br>泰山園區      | 2028年12月      | 工業    | 閒置 | 146,192                | 678,268                | 100%      | 678,268                |
| 江蘇明發總部基地              | 位於南京高新技術開發區              | 2028年12月      | 工業    | 閒置 | 41,570                 | 190,691                | 100%      | 190,691                |
| 小計                    |                          |               |       |    | 1,789,532              | 2,849,039              |           | 2,176,864              |

## 管理層討論及分析

| 物業                         | 位置                              | 實際／估計<br>完成日期 | 物業種類  | 狀況 | 土地面積<br>(平方米)<br>(附註3) | 概約可租賃<br>及可銷售總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) | 本集團<br>權益 | 應佔總<br>建築面積<br>(平方米)<br>(附註4) |
|----------------------------|---------------------------------|---------------|-------|----|------------------------|------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| <b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業</b> |                                 |               |       |    |                        |                                          |           |                               |
| 明發北站天譽                     | 位於安徽省來安縣汊河镇                     | 2027年8月       | 住宅／商用 | 空置 | 108,395                | 113,815                                  | 100%      | 113,815                       |
| 蘭州房地產                      | 甘肅蘭州市皋蘭縣石洞鎮<br>縣城南部             | 2029年12月      | 住宅    | 空置 | 110,000                | 186,545                                  | 51%       | 95,138                        |
| 泗陽明月城新項目                   | 位於江蘇省宿遷市泗陽縣<br>泗水大運北側，西湖路<br>西側 | 2027年7月       | 住宅／商用 | 空置 | 69,313                 | 138,626                                  | 100%      | 138,626                       |
| 小計                         |                                 |               |       |    | 287,708                | 438,986                                  |           | 347,579                       |
|                            |                                 |               |       |    | 15,642,723             | 18,238,690                               |           | 16,606,739                    |

附註：

1. 已完成物業指已於2026年6月30日取得(a)竣工驗收證書、(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證的物業。
2. 發展中物業指已於2026年6月30日取得(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證的物業。
3. 有關土地面積指整個物業的土地面積（不論是否有總建築面積已出售）。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積及應佔總建築面積已剔除已出售／出租的總建築面積。

## 管理層討論及分析

### 本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團於2026年6月30日主要持作投資物業詳情：

| 物業         | 位置                            | 現時用途  | 應佔總<br>建築面積 | 租約年期   | 本集團應佔的<br>物業權益百分比 |
|------------|-------------------------------|-------|-------------|--------|-------------------|
| 北京明發廣場     | 位於北京市大興區北臧村                   | 住宅／商用 | 63,376      | 4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<br>與礪山路交匯處東北角 | 商用    | 168,246     | 15至20年 | 100%              |
| 金寨明發城市廣場   | 位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區             | 商用    | 54,579      | 12至15年 | 100%              |
| 明博悅城       | 位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮               | 商用    | 2,731       | 5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      | 1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       | 3年     | 100%              |
| 南京明發新城金融大廈 | 位於江蘇省南京市浦口區新城商業<br>街北側        | 商用    | 1,454       | 1至2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    | 77,285      | 3至9年   | 100%              |
| 南京明發商業廣場   | 位於江蘇省南京市雨花台區丁簫路<br>與玉蘭路的交匯處   | 商用    | 135,436     | 15至20年 | 100%              |
| 南京明發悅景園    | 位於江蘇省南京市浦口區沿山大道<br>以南，南工大東側   | 商用    | 2,627       | 6年     | 100%              |
| 平涼明發歐洲城    | 位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇路以<br>北水溝橋以西     | 商用    | 6,904       | 1至5年   | 60%               |
| 泉州明發大酒店    | 位於福建省泉州市鯉城區江南火炬<br>村          | 酒店    | 4,755       | 5年     | 100%              |

## 管理層討論及分析

| 物業        | 位置                                       | 現時用途 | 應佔總<br>建築面積 | 租約年期   | 本集團應佔的<br>物業權益百分比 |
|-----------|------------------------------------------|------|-------------|--------|-------------------|
| 泗洪水韻桃源花園  | 位於江蘇省宿遷市泗洪縣龍里路<br>東側泗州大街以北               | 商用   | 5,081       | 6至10年  | 100%              |
| 泰州明發國際廣場  | 位於江蘇省泰州高港區                               | 商用   | 17,064      | 3至20年  | 100%              |
| 天津明發城市綜合體 | 位於天津市塘沽海洋高新技術<br>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<br>頭村及塘頭村                | 商用   | 248,381     | 20年    | 100%              |
| 廈門聯豐傢俱城   | 位於福建省廈門市思明區洪蓮路                           | 工業   | 26,120      | 20年    | 100%              |
| 廈門明發集團大廈  | 位於福建省廈門市前埔工業園                            | 商用   | 39,531      | 15年    | 100%              |
| 廈門明發海灣度假村 | 位於福建省廈門市湖里區五緣灣<br>大橋南側、環灣路以西及沿海景<br>觀帶   | 商用   | 45,419      | 3至20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<br>2號                    | 工業   | 11,588      | 18年    | 100%              |
| 廈門明發商業廣場  | 位於福建省廈門市思明區嘉禾路與<br>蓮前路西北側                | 商用   | 38,121      | 1至10年  | 100%              |
| 廈門明發科技園   | 位於福建省廈門市同安區開元興安<br>工業園                   | 工業   | 62,131      | 19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<br>南側及寶林路西側              | 商用   | 61,961      | 15年    | 100%              |
| 漳州龍海明發廣場  | 位於福建省漳州市龍海榜山鎮<br>科坑村                     | 商用   | 1,894       | 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<br>仙大街以北、六號路以西、新浦<br>路以南 | 商用   | 112,416     | 12至19年 | 100%              |

## 管理層討論及分析

| 物業     | 位置         | 現時用途 | 應佔總<br>建築面積 | 租約年期  | 本集團應佔的<br>物業權益百分比 |
|--------|------------|------|-------------|-------|-------------------|
| 鎮江錦繡銀山 | 位於江蘇省鎮江市中心 | 商用   | 2,880       | 15.5年 | 100%              |
|        |            |      | 1,461,457   |       |                   |

### 前景及展望

要在市場瞬息萬變下迎難而上，本集團在所有業務經營保持謹慎的財務紀律。管理層會密切注視宏觀經濟狀況、監管調整及客戶需求的演變，隨時因應市場動態所需調整策略重點。

於2026年6月30日，本集團的物業發展活動繼續聚焦在長江三角洲，主要以江蘇省的南京市及安徽省的指定重點市場為主。江蘇省與安徽省的土地儲備佔本集團土地組合總數約63.7%。

### 財務審閱與分析

截至2026年6月30日止六個月，本集團產生收入約為人民幣19.013億元（2025年同期：約人民幣27.257億元），較2025年同期減少約30.2%。收入減少乃由於買家交付總建築面積（「**總建築面積**」）由截至2025年6月30日止六個月的418,551.9平方米（「**平方米**」）減少至截至2026年6月30日止六個月的256,442.1平方米，以及毛利率從2025年的23.6%減少至2026年的18.2%。

各分部產生的收入分析如下：

| 截至下列日期止六個月 | 物業開發<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 |
|------------|----------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| 2026年6月30日 | 1,557.2        | 209.3             | 124.0        | 10.8         | 1,901.3      |
| 2025年6月30日 | 2,299.3        | 271.2             | 141.9        | 13.3         | 2,725.7      |

物業開發分部所產生收入合共佔本集團收入的約81.9%。截至2026年6月30日止六個月的物業開發分部所產生收入較2025年同期減少32.3%。物業開發產生的收入減少乃主要由於交付予買家的總建築面積由截至2025年6月30日止六個月的418,551.9平方米減少至截至2026年6月30日止六個月的256,442.1平方米。

物業投資及管理分部所產生的收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣2.712億元減少22.8%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣2.093億元。

酒店分部產生的收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣1.419億元減少12.7%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣1.240億元。

## 資本結構

於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物總額(受限制現金除外)約為人民幣4.841億元(2025年12月31日：約人民幣5.703億元)。於2026年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣280萬元(2025年12月31日：約人民幣380萬元)。於2026年6月30日，本集團須於一年內及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣4.946億元及人民幣22.592億元(2025年12月31日：分別約為人民幣4.104億元及人民幣23.772億元)。於2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣計值。

## 管理層討論及分析

### 財務比率

下表載列有關本集團的主要財務比率：

|                    | 於2026年<br>6月30日 | 於2025年<br>6月30日 |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| 毛利率                | <b>18.2%</b>    | 23.6%           |
| 經營(虧損)/利潤率         | <b>(19.9)%</b>  | (5.0)%          |
| 淨(虧損)/利潤率          | <b>(21.9)%</b>  | (9.4)%          |
| 流動比率               | <b>1.2</b>      | 1.1             |
| 總負債與總資產比率          | <b>72.7%</b>    | 72.3%           |
| 銀行貸款及其他借款與股東資金比率   | <b>19.5%</b>    | 13.9%           |
| 非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率 | <b>4.1%</b>     | 3.1%            |
| 資本負債比率*            | <b>13.0%</b>    | 7.6%            |

\* 定義為債務淨額(按借款總額減去現金及現金等價物以及受限制現金計算)除以股東資金及債務淨額之總和。

### 資產抵押

於2026年6月30日，本集團賬面淨值約人民幣41.178億元（2025年12月31日：約人民幣43.258億元）的投資物業、約人民幣10.155億元（2025年12月31日：人民幣10.631億元）的物業及設備及約人民幣9.295億元（2025年12月31日：約人民幣9.295億元）的發展中物業已抵押，作為本集團銀行融資的擔保。

### 資本承擔

於2026年6月30日，本集團已訂約資本承擔約為人民幣170.730億元（2025年12月31日：約人民幣184.489億元），主要為物業發展的資本承擔。預期本集團將以內部產生資金及資源撥付該等承擔。

### 擔保及或然負債

於2026年6月30日，本集團的或然負債約為人民幣41.007億元（2025年12月31日：約人民幣44.885億元），主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出按揭貸款而作出的擔保。該等擔保將於本集團向買家完成轉移物業所有權後解除。

### 外匯風險

於2026年6月30日，本集團存置的銀行存款結餘（包括受限制銀行結餘）包括人民幣、港元及美元，比例分別為99.6%、0.3%及0.1%（2025年12月31日：人民幣、新台幣、美元及港元分別佔本集團銀行結餘總額99.3%、0.3%、0.1%及0.3%）。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣計值。

## 企業管治及其他資料

本集團截至2026年6月30日止六個月的銷售額、採購額、銀行借款及其他借款主要以人民幣、港元及美元計算。預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣、港元或美元撥付及進行。本集團會於需要時將港元及美元銀行結餘兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於截至2026年6月30日止六個月並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，原因是對沖成本與有關風險相若。

### 利率風險

於2026年6月30日，本集團的大部分銀行借款均為浮息借款，並以人民幣計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該等貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

### 融資及庫務政策

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

### 信貸政策

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

### 期後事項

資產負債表日期（即2026年6月30日）至本報告日期期間並無發生任何會對本集團造成重大影響的事件。

## 主要股東

於2026年6月30日，本公司已發行股本總數為6,093,451,026股普通股。

於2026年6月30日，於本公司股份、相關股份及債權證中擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的權益登記冊的權益或淡倉的有關人士（本公司董事或最高級行政人員除外）載列如下：

| 姓名／名稱  | 權益性質                               | 普通股總數 <sup>(附註1)</sup> | 佔本公司權益<br>概約百分比 |
|--------|------------------------------------|------------------------|-----------------|
| 銀誠有限公司 | 實益擁有人                              | 5,086,500,000 (L)      | 83.47%          |
| 陳碧華女士  | 受控制公司的權益及<br>配偶權益 <sup>(附註2)</sup> | 5,100,000,000 (L)      | 83.70%          |

附註：

(1) 字母「L」表示於股份或相關股份中的好倉。

(2) 陳碧華女士持有本公司5,100,000,000股股份的好倉權益，包括：

- (a) 13,500,000股股份由陳碧華女士配偶，黃煥明先生（已故）實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，陳碧華女士被視為於該等13,500,000股股份中擁有權益；及
- (b) 5,086,500,000股股份由銀誠有限公司持有。銀誠有限公司由陳碧華女士全資擁有的公司興盛集團有限公司擁有55%。因此，根據證券及期貨條例，陳碧華女士被視為於該等本公司5,086,500,000股股份中擁有權益。

就本公司所深知，黃煥明先生已於2022年7月7日逝世。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無人士（本公司董事或最高級行政人員除外）於本公司股份、相關股份及債權證中，擁有已根據證券及期貨條例第XV部規定向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的權益登記冊所記錄的任何權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 董事及最高級行政人員於證券的權益及淡倉

於2026年6月30日，本公司已發行股份總數為6,093,451,026股普通股。

本公司董事或最高級行政人員概無於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）知會本公司或聯交所的權益或淡倉。

### 人力資源

於2026年6月30日，本集團僱用2,961名員工（2025年12月31日：2,990名員工）。員工減少主要由於因應市況地精簡經營。截至2026年6月30日止六個月，本集團的未經審核員工成本總額（包括董事酬金）約為人民幣0.863億元（2025年同期：約人民幣1.125億元），減少23.3%。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃、培訓及懷孕保險計劃。為加強員工及本公司之競爭力，本集團為僱員提供各種培訓機會，包括為會計團隊提供之培訓以及就最新集團報告要求及準則進行之其他培訓。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條文聘用，而本集團一般每年對其僱員進行一次薪酬方案及績效評估，而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核，以考慮是否發放年度花紅及作升遷評估。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較，並於有必要時作出調整，以便維持其於勞動力市場的競爭能力。

### 股息政策

董事會於2019年7月9日批准及採納股息政策，當中載列決定是否建議股息及釐定股息金額的方法，旨在維持充足資本發展及經營本集團業務與獎勵本公司股東（「**股東**」）之間取得平衡。

本公司宣派及派付股息亦受開曼群島公司法、任何適用法律、規例、法規及本公司章程細則所規限。本公司可因多項原因全權酌情決定不宣派股息，包括但不限於維持或調整資本架構及儲備資金應付商機。

日後根據此政策作出的股息宣派及派付取決於董事會決定此舉是否符合本集團及股東的整體最佳利益。

決定是否建議股息及釐定股息金額時，董事會應考慮以下因素，其中包括：

- (a) 本公司的經營業績、實際及預期財務表現；
- (b) 本公司及本集團各附屬公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (c) 本集團的債務權益比率、權益回報率水平及相關財務契諾；
- (d) 本集團貸款人可能對派付股息所施加的任何限制；
- (e) 本集團的預期營運資金需求、資本開支需求及未來擴張計劃；
- (f) 本集團的實際及未來營運及流動資金狀況；
- (g) 整體經濟狀況、本集團業務週期及其他可能對本公司業務或財務表現及狀況構成影響的內部及外部因素；及
- (h) 董事會認為適當及有關的任何其他因素。

### 重大投資

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無任何重大投資。

## 企業管治及其他資料

### 購買、出售或贖回上市證券

截至2026年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司已上市證券。

### 附屬公司重大收購或出售事項

截至2026年6月30日止六個月，本集團概無附屬公司重大收購或出售事項。

### 企業管治常規

董事認同，為達致向股東有效的整體問責性，在本集團管理架構及內部監控程序引進良好的企業管治元素非常重要。董事會一直努力貫徹良好企業管治，並採用健全企業管治常規。於截至2026年6月30日止整個六個月內，本公司已一直遵守香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1第二部份所載列之企業管治守則的所有守則條文。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已以不遜於上市規則附錄C3標準守則所載的規定準則之條款，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向董事作出特定查詢，而所有董事已確認，彼等於截至2026年6月30日止六個月已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

### 董事資料變動披露

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

伍文峯先生獲委任為齊合環保集團有限公司（於聯交所上市，股份代號：976）的獨立非執行董事，自2026年5月21日起生效。

### 審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）包括三名獨立非執行董事，即朱健宏先生（審核委員會主席）、劉建漢先生及陳成禮先生。審核委員會已審閱截至2026年6月30日止六個月本集團所採納的會計原則及慣例、中期業績及未經審核簡明綜合中期財務報表。

代表董事會

主席

**林家禮**

2026年8月28日

# 簡明綜合中期財務報表

## 簡明綜合中期損益表

截至2026年6月30日止六個月

|                                     | 附註 | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-------------------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>收入</b>                           | 4  | <b>1,901,348</b>                  | 2,725,734                         |
| 銷售成本                                |    | <b>(1,554,408)</b>                | (2,083,508)                       |
| <b>毛利</b>                           |    | <b>346,940</b>                    | 642,226                           |
| 投資物業的公允值虧損                          |    | <b>(443,426)</b>                  | (396,558)                         |
| 其他收入及其他損益                           | 13 | <b>89,230</b>                     | 149,235                           |
| 金融資產減值虧損撥備淨額                        |    | <b>(108,478)</b>                  | (77,325)                          |
| 銷售及市場推廣成本                           |    | <b>(82,100)</b>                   | (199,196)                         |
| 一般及行政開支                             |    | <b>(179,978)</b>                  | (254,012)                         |
| <b>經營虧損</b>                         |    | <b>(377,812)</b>                  | (135,630)                         |
| 融資收入                                | 15 | <b>1,504</b>                      | 1,974                             |
| 融資成本                                | 15 | <b>(109)</b>                      | (373)                             |
| 融資收入 — 淨額                           | 15 | <b>1,395</b>                      | 1,601                             |
| 應佔下列公司業績                            |    |                                   |                                   |
| — 聯營公司                              |    | <b>(26,049)</b>                   | (23,646)                          |
| — 合營企業                              |    | <b>13,828</b>                     | 19,585                            |
|                                     |    | <b>(12,221)</b>                   | (4,061)                           |
| <b>扣除所得稅前虧損</b>                     | 14 | <b>(388,638)</b>                  | (138,090)                         |
| 所得稅開支                               | 16 | <b>(28,439)</b>                   | (117,869)                         |
| <b>期內虧損</b>                         |    | <b>(417,077)</b>                  | (255,959)                         |
| <b>應佔：</b>                          |    |                                   |                                   |
| 本公司權益持有人                            |    | <b>(381,694)</b>                  | (273,055)                         |
| 非控股權益                               |    | <b>(35,383)</b>                   | 17,096                            |
|                                     |    | <b>(417,077)</b>                  | (255,959)                         |
| <b>本公司權益持有人應佔利潤的每股虧損<br/>(人民幣分)</b> |    |                                   |                                   |
| — 基本                                | 18 | <b>(6.3)</b>                      | (4.5)                             |
| — 攤薄                                | 18 | <b>(6.3)</b>                      | (4.5)                             |

# 簡明綜合中期其他全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

|                  | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 期內虧損             | (417,077)                         | (255,959)                         |
| 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         | (718)                             | (101)                             |
| 期內全面收入總額         | (417,795)                         | (256,060)                         |
| 應佔               |                                   |                                   |
| 本公司權益持有人         | (382,412)                         | (273,156)                         |
| 非控股權益            | (35,383)                          | 17,096                            |
|                  | (417,795)                         | (256,060)                         |

# 簡明綜合中期財務狀況表

於2026年6月30日

|                   | 附註 | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>資產</b>         |    |                                    |                                    |
| <b>非流動資產</b>      |    |                                    |                                    |
| 物業、廠房及設備          |    | 2,936,789                          | 2,976,998                          |
| 投資物業              |    | 9,674,800                          | 10,132,000                         |
| 商譽                |    | 7,169                              | 7,169                              |
| 聯營公司投資            |    | 1,817,013                          | 1,843,062                          |
| 合營企業投資            |    | 473,653                            | 459,825                            |
| 遞延所得稅資產           |    | 27,725                             | 53,343                             |
| 其他金融資產            | 5  | 27,795                             | 27,795                             |
| <b>非流動資產總值</b>    |    | <b>14,964,944</b>                  | 15,500,192                         |
| <b>流動資產</b>       |    |                                    |                                    |
| 發展中物業             |    | 15,922,691                         | 16,512,921                         |
| 持作銷售的已完成物業        |    | 18,056,856                         | 18,358,919                         |
| 存貨                |    | 39,898                             | 40,606                             |
| 貿易及其他應收賬款及預付款項    | 6  | 4,418,754                          | 4,634,562                          |
| 合約成本              |    | 322,356                            | 348,324                            |
| 預繳所得稅             |    | 617,865                            | 631,691                            |
| 應收關連方、合營企業及聯營公司款項 |    | 557,426                            | 560,781                            |
| 應收非控股權益款項         | 7  | 220,226                            | 221,365                            |
| 受限制現金             | 8  | 2,841                              | 3,750                              |
| 現金及現金等價物          |    | 484,103                            | 570,251                            |
| <b>流動資產總值</b>     |    | <b>40,643,016</b>                  | 41,883,170                         |
| <b>資產總值</b>       |    | <b>55,607,960</b>                  | 57,383,362                         |

# 簡明綜合中期財務狀況表

於2026年6月30日

|                        | 附註 | 於2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 於2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------------|----|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>負債</b>              |    |                                    |                                    |
| <b>流動負債</b>            |    |                                    |                                    |
| 貿易及其他應付賬款              | 12 | 23,392,226                         | 23,703,053                         |
| 合約負債                   |    | 3,407,490                          | 4,141,416                          |
| 應付關連方、合營企業及聯營公司款項      |    | 2,257,833                          | 2,327,773                          |
| 應付非控股權益款項              |    | 674,231                            | 686,682                            |
| 應繳所得稅                  |    | 4,982,556                          | 5,073,384                          |
| 借款                     | 10 | 494,550                            | 410,363                            |
| 租賃負債                   |    | 2,083                              | 2,205                              |
| <b>流動負債總值</b>          |    | <b>35,210,969</b>                  | 36,344,876                         |
| <b>流動資產淨值</b>          |    | <b>5,432,047</b>                   | 5,538,294                          |
| <b>資產總值減流動負債</b>       |    | <b>20,396,991</b>                  | 21,038,486                         |
| <b>非流動負債</b>           |    |                                    |                                    |
| 遞延政府補助                 |    | 980,565                            | 982,185                            |
| 借款                     | 10 | 2,259,160                          | 2,377,169                          |
| 遞延所得稅負債                |    | 1,971,477                          | 2,075,892                          |
| 租賃負債                   |    | 352                                | 8                                  |
| <b>非流動負債總值</b>         |    | <b>5,211,554</b>                   | 5,435,254                          |
| <b>負債總額</b>            |    | <b>40,422,523</b>                  | 41,780,130                         |
| <b>資產淨值</b>            |    | <b>15,185,437</b>                  | 15,603,232                         |
| <b>權益</b>              |    |                                    |                                    |
| <b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b> |    |                                    |                                    |
| 股本                     | 9  | 536,281                            | 536,281                            |
| 儲備                     |    | 13,574,660                         | 13,957,072                         |
| <b>非控股權益</b>           |    | <b>14,110,941</b>                  | 14,493,353                         |
|                        |    | <b>1,074,496</b>                   | 1,109,879                          |
| <b>權益總額</b>            |    | <b>15,185,437</b>                  | 15,603,232                         |

# 簡明綜合中期權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

|                      | 本公司權益持有人應佔 |            |           |            |
|----------------------|------------|------------|-----------|------------|
|                      | 股本及儲備      |            | 非控股權益     | 總計         |
|                      | 股本         | 儲備         |           |            |
|                      | 人民幣千元      | 人民幣千元      | 人民幣千元     | 人民幣千元      |
| 於2025年1月1日的結餘(經審核)   | 536,281    | 15,183,846 | 1,081,450 | 16,801,577 |
| 全面收益                 |            |            |           |            |
| 期內(虧損)／利潤            | —          | (273,055)  | 17,096    | (255,959)  |
| 其他全面收益               |            |            |           |            |
| — 貨幣匯兌差額             | —          | (101)      | —         | (101)      |
| 期內全面收益總額             | —          | (273,156)  | 17,096    | (256,060)  |
| 於2025年6月30日的結餘(未經審核) | 536,281    | 14,910,690 | 1,098,546 | 16,545,517 |
| 於2026年1月1日的結餘(經審核)   | 536,281    | 13,957,072 | 1,109,879 | 15,603,232 |
| 全面收益                 |            |            |           |            |
| 期內虧損                 | —          | (381,694)  | (35,383)  | (417,077)  |
| 其他全面收益               |            |            |           |            |
| — 貨幣匯兌差額             | —          | (718)      | —         | (718)      |
| 期內全面收益總額             | —          | (382,412)  | (35,383)  | (417,795)  |
| 於2026年6月30日的結餘(未經審核) | 536,281    | 13,574,660 | 1,074,496 | 15,185,437 |

## 簡明綜合中期現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

|               | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 經營活動所用的現金淨額   | (51,842)                          | (521,939)                         |
| 投資活動產生的現金淨額   | 39,784                            | 223,049                           |
| 融資活動所用的現金淨額   | (116,100)                         | (109,116)                         |
| 匯率變動對現金的影響    | 42,010                            | 16,345                            |
| 現金及現金等價物的減少淨額 | (86,148)                          | (391,661)                         |
| 期初現金及現金等價物    | 570,251                           | 1,170,696                         |
| 期末現金及現金等價物    | 484,103                           | 779,035                           |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 1 一般資料

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

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

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

除另有指明外，簡明綜合中期財務報表以人民幣千元（「人民幣千元」）為呈列單位。

## 2 重大會計政策資料

### 編製基準

截至2026年6月30日止六個月簡明綜合中期財務報表乃依據歷史成本常規法，經按公允值列賬的投資物業的重估及其他金融資產修訂，並按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

簡明綜合中期財務報表應與按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製的本公司截至2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

該等簡明綜合中期財務報表乃未經審核。

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

### (a) 香港會計準則修訂本的應用

於本中期期間，本集團已首次應用以下與本集團於2026年1月1日開始的年度期間的簡明綜合中期財務報表相關及生效的香港會計準則修訂本。

- 金融工具的分類與計量之修訂本（香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本））；
- 涉及自然電力之合約（香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本））；及
- 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷（香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號（修訂本））

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 2 重大會計政策資料(續)

### 編製基準(續)

#### (a) 香港會計準則修訂本的應用(續)

本期間採用上述經修訂香港會計準則對該等未經審核簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露並無重大影響。

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港會計準則

以下已頒佈的新訂及經修訂香港會計準則可能與本集團之簡明綜合財務報表有關，但尚未生效，本集團亦無提早採納。本集團目前擬於該等準則生效之日應用該等變動。

- 財務報表的呈列及披露(香港財務報告準則第18號)<sup>1</sup>；
- 非公共受託責任的附屬公司(香港財務報告準則第19號及其修訂本)<sup>1</sup>；
- 管制資產及管制負債(香港財務報告準則第20號)<sup>2</sup>；
- 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>3</sup>；及
- 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣(香港會計準則第21號(修訂本))<sup>1</sup>
- 於聯營企業及合營企業之投資的公允值選擇權(香港會計準則第28號(修訂本))<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2027年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>2</sup> 於2029年1月1日或之後開始的會計期間生效

<sup>3</sup> 於待定會計期間生效

## 2 重大會計政策資料(續)

### 編製基準(續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港會計準則(續)

##### 財務報表的呈列及披露(香港財務報告準則第18號)

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

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

##### 非公共受託責任的附屬公司：披露(香港財務報告準則第19號及其修訂本)

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經削減的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則會計準則的確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所界定的附屬公司，且毋須作出公共問責，並須擁有一間編製符合香港財務報告準則會計準則或國際財務報告準則會計準則可供公眾使用的綜合財務報表的母公司(最終或中間公司)。香港財務報告準則第19號於2025年4月作出修訂，將國際財務報告準則會計準則納入判定是否適應該準則的資格標準。該準則於2025年10月作出進一步修訂，以(i)從香港財務報告準則第19號刪除披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露規定；及(iii)將與管理層界定的表現衡量指標相關的披露規定替換為相互參照香港財務報告準則第18號採用該等指標的實體。允許提早應用。由於本公司為上市公司，並不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂本。本公司若干附屬公司正考慮於其特定財務報表中應用香港財務報告準則第19號及其修訂本。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 2 重大會計政策資料(續)

### 編製基準(續)

#### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港會計準則(續)

##### 管制資產及管制負債(香港財務報告準則第20號)

香港財務報告準則第20號取代香港財務報告準則第14號。《香港財務報告準則》第20號適用於受利率監管的公司，該監管規定公司可向客戶收取的金額及收費時點。倘公司供應受監管的貨品及服務的時間，與向客戶收取該等貨品及服務費用的時間之間存在差異，則所呈報的收入可能無法充分反映該公司於該期間的表現。香港財務報告準則第20號將此稱為「時間差異」。新準則要求企業須在其財務報表中就時間差異的影響進行會計處理。預期香港財務報告準則第20號不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

##### 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))

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)解決香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資的規定的不一致性。該等修訂本要求於資產出售或投入構成一項業務時，須確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂本將前瞻性應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)的以往強制生效日期。然而，該等修訂本可於現時採納。預期該等修訂本不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

##### 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣(香港會計準則第21號(修訂本))

香港會計準則第21號(修訂本)換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣規定，須按期末匯率將非惡性通貨膨脹功能貨幣換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣。該等修訂本亦規定，若實體之功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通貨膨脹經濟中的貨幣，則須根據香港會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中的財務報告第34段，對功能貨幣屬非惡性通貨膨脹經濟中的貨幣之境外業務比較數字採用一般價格指數進行重列。該修訂本引入若干額外披露要求。允許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 編製基準(續)

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

## 3 重要會計估計及判斷

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

於編製該等簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團的會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的關鍵來源與本公司就截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同。

## 4 收入及分部資料

本集團的本公司執行董事，即主要營運決策人(「主要營運決策人」)負責審閱本集團的內部報告，以評核表現和分配資源。主要營運決策人已按照該等報告決定經營分部。

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

主要營運決策人按照收入及經營利潤的計量評核經營分部的表現。向主要營運決策人提供的資料之計算方式與綜合財務報表者相同。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 4 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料

截至2026年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

|            | 物業發展<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<br>其他分部<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------|---------------|-------------|----------------------|---------------------|-------------|
| 分部收入總額     | 1,557,246     | 123,966     | 209,299              | 10,837              | 1,901,348   |
| 收入         | 1,557,246     | 123,966     | 209,299              | 10,837              | 1,901,348   |
| 經營利潤/(虧損)  | 86,433        | (20,898)    | (389,659)            | (53,688)            | (377,812)   |
| 融資收入 — 淨額  |               |             |                      |                     | 1,395       |
| 分佔聯營公司業績   | (14,826)      | —           | (11,223)             | —                   | (26,049)    |
| 分佔合營企業業績   | 13,828        | —           | —                    | —                   | 13,828      |
| 扣除所得稅前虧損   |               |             |                      |                     | (388,638)   |
| 所得稅開支      |               |             |                      |                     | (28,439)    |
| 期內虧損       |               |             |                      |                     | (417,077)   |
| 其他分部資料     |               |             |                      |                     |             |
| 資本及物業發展開支  | 653,492       | 996         | 9,195                | 1,105               | 664,788     |
| 物業、廠房及設備折舊 | 32,555        | 15,727      | 871                  | 2,976               | 52,129      |
| 發展中物業項下的   |               |             |                      |                     |             |
| 使用權資產折舊    | 23,861        | —           | —                    | —                   | 23,861      |
| 投資物業的公允值虧損 | —             | —           | 443,426              | —                   | 443,426     |
| 金融資產減值虧損淨額 | 75,936        | 8,678       | 21,695               | 2,170               | 108,479     |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 4 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

於2026年6月30日的未經審核分部資產及負債列示如下：

|                | 物業發展<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<br>其他分部<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           | 82,515,574    | 1,533,017   | 11,704,564           | 23,131,395          | (66,240,641) | 52,643,909  |
| 聯營公司           | 196,236       | —           | 1,286,246            | 334,531             | —            | 1,817,013   |
| 合營企業           | 173,942       | —           | 299,711              | —                   | —            | 473,653     |
|                | 82,885,752    | 1,533,017   | 13,290,521           | 23,465,926          | (66,240,641) | 54,934,575  |
| 未分配<br>遞延所得稅資產 |               |             |                      |                     |              | 27,725      |
| 預繳所得稅          |               |             |                      |                     |              | 617,865     |
| 其他金融資產         |               |             |                      |                     |              | 27,795      |
| 資產總值           |               |             |                      |                     |              | 55,607,960  |
| 分部負債           | 90,068,132    | 105,500     | 2,013,273            | 4,768,516           | (66,240,641) | 30,714,780  |
| 未分配<br>遞延所得稅負債 |               |             |                      |                     |              | 1,971,477   |
| 借款             |               |             |                      |                     |              | 2,753,710   |
| 應繳所得稅          |               |             |                      |                     |              | 4,982,556   |
| 負債總額           |               |             |                      |                     |              | 40,422,523  |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 4 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

截至2025年6月30日止六個月的未經審核分部業績列示如下：

|                     | 物業發展<br>人民幣千元<br>(經重列) | 酒店<br>人民幣千元 | 物業投資<br>及管理<br>人民幣千元 | 所有<br>其他分部<br>人民幣千元 | 對銷<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------------|------------------------|-------------|----------------------|---------------------|-------------|-------------|
| 分部收入總額              | 2,299,342              | 141,934     | 271,152              | 13,306              | —           | 2,725,734   |
| 收入                  | 2,299,342              | 141,934     | 271,152              | 13,306              | —           | 2,725,734   |
| 經營利潤/(虧損)           | 168,920                | (23,244)    | (189,524)            | (91,782)            | —           | (135,630)   |
| 融資收入 — 淨額           |                        |             |                      |                     |             | 1,601       |
| 分佔聯營公司業績            | (12,361)               | —           | (10,797)             | (488)               | —           | (23,646)    |
| 分佔合營企業業績            | 20,822                 | —           | (1,237)              | —                   | —           | 19,585      |
| 扣除所得稅前虧損            |                        |             |                      |                     |             | (138,090)   |
| 所得稅開支               |                        |             |                      |                     |             | (117,869)   |
| 期內虧損                |                        |             |                      |                     |             | (255,959)   |
| 其他分部資料              |                        |             |                      |                     |             |             |
| 資本及物業發展開支           | 1,311,854              | 169         | 4,797                | —                   | —           | 1,316,820   |
| 物業、廠房及設備折舊          | 49,517                 | 26,095      | 1,344                | 4,979               | —           | 81,935      |
| 發展中物業項下的<br>使用權資產折舊 | 25,166                 | —           | —                    | —                   | —           | 25,166      |
| 投資物業的公允值虧損          | —                      | —           | 396,558              | —                   | —           | 396,558     |
| 金融資產減值虧損淨額          | 54,128                 | 6,186       | 15,464               | 1,547               | —           | 77,325      |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 4 收入及分部資料(續)

### (a) 分部資料(續)

於2025年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<br>其他分部<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    | 85,640,829    | 1,578,281   | 12,090,703           | 22,492,821          | (67,434,988) | 54,367,646  |
| 聯營公司    | 211,061       | —           | 1,297,470            | 334,531             | —            | 1,843,062   |
| 合營企業    | 160,114       | —           | 299,711              | —                   | —            | 459,825     |
|         | 86,012,004    | 1,578,281   | 13,687,884           | 22,827,352          | (67,434,988) | 56,670,533  |
| 未分配     |               |             |                      |                     |              |             |
| 遞延所得稅資產 |               |             |                      |                     |              | 53,343      |
| 預繳所得稅   |               |             |                      |                     |              | 631,691     |
| 其他金融資產  |               |             |                      |                     |              | 27,795      |
| 資產總值    |               |             |                      |                     |              | 57,383,362  |
| 分部負債    | 93,305,798    | 103,634     | 2,115,216            | 3,753,662           | (67,434,988) | 31,843,322  |
| 未分配     |               |             |                      |                     |              |             |
| 遞延所得稅負債 |               |             |                      |                     |              | 2,075,892   |
| 借款      |               |             |                      |                     |              | 2,787,532   |
| 應繳所得稅   |               |             |                      |                     |              | 5,073,384   |
| 負債總額    |               |             |                      |                     |              | 41,780,130  |

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

### 4 收入及分部資料(續)

#### (b) 收入

本集團的收入包括以下於期內確認的收益：

|                            | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 香港財務報告準則第15號項下的<br>客戶合約收入： |                                   |                                   |
| • 物業發展                     | 1,557,246                         | 2,299,342                         |
| • 酒店                       | 123,966                           | 141,934                           |
| • 物業投資及管理 — 物業管理費收入        | 104,106                           | 130,424                           |
| • 所有其他分部                   | 10,837                            | 13,306                            |
|                            | 1,796,155                         | 2,585,006                         |
| 其他收入來源                     |                                   |                                   |
| • 物業投資及管理 — 租金收入           | 105,193                           | 140,728                           |
|                            | 1,901,348                         | 2,725,734                         |

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

### 5 其他金融資產

|                                       | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 以公允值計入其他全面收益(「以公允值計入<br>其他全面收益」)的權益投資 |                                   |                                   |
| 一 非即期                                 |                                   |                                   |
| 非上市權益股份(附註)                           | 27,795                            | 27,795                            |

附註：

其他金融資產主要指於一間中國股份有限公司的10%非上市權益投資，該公司從事小額貸款業務。該權益投資按公允值列賬。截至2026年6月30日止六個月及截至2025年12月31日止年度，金融資產的公允值與投資成本並無重大變動。截至2026年6月30日止六個月，此實體並無宣派，而本集團亦無收取股息。

本集團將作為不供買賣策略投資持有，且在初始確認時不可撤回地選擇確認為以公允值計入其他全面收益的權益證券歸入此類別。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

### 6 貿易及其他應收賬款及預付款項

|                     | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應收賬款              | 1,028,720                         | 942,864                           |
| 減：貿易應收賬款減值撥備(附註(a)) | (894,540)                         | (825,464)                         |
| 貿易應收賬款 — 淨額(附註(b))  | 134,180                           | 117,400                           |
| 其他應收賬款及預付款項         | 4,284,574                         | 4,517,162                         |
|                     | 4,418,754                         | 4,634,562                         |

於2026年6月30日及2025年12月31日，貿易及其他應收賬款及預付款項的公允值與其賬面值相若。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 6 貿易及其他應收賬款及預付款項(續)

附註：

(a) 貿易應收賬款的減值虧損撥備的變動如下：

|               | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 期初結餘          | 825,464                           | 798,944                           |
| 期內已確認減值虧損撥備淨額 | 69,076                            | 26,520                            |
| 期末結餘          | 894,540                           | 825,464                           |

(b) 貿易應收賬款主要來自出租投資物業、大廈管理費及酒店營運應收賬款。售出及租出的物業及物業建設的所得款項根據有關買賣協議、租賃協議及建築協議的條款收取。

本集團貿易應收賬款(扣除減值虧損)於期末根據發票日期的賬齡分析如下：

|           | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 90日內      | 20,539                            | 3,409                             |
| 90日以上及1年內 | 86,730                            | 45,132                            |
| 1年以上及2年內  | 26,911                            | 68,859                            |
|           | 134,180                           | 117,400                           |

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

### 7 應收非控股權益款項

除於2026年6月30日一筆應收非控股權益西安工恆置業有限公司的款項人民幣102,751,000元(該款項按年利率7.15%(2025年12月31日:7.15%)計息、無抵押及可按要求償還)(2025年12月31日:人民幣102,751,000元)外,其餘結餘為無抵押、免息及於催繳時償還,且屬非貿易性質。

### 8 受限制現金

於2026年6月30日,本集團於若干銀行的約人民幣1,739,000元及人民幣1,102,000元(2025年12月31日:人民幣1,750,000元及人民幣2,000,000元)的現金分別因有關與供應商訂立施工合約的訴訟案件中的法院命令及業主因物業買家未能償還按揭而提出止贖索賠而受到限制。

將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將外幣匯出中國,須受中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例所限制。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 9 股本

本公司股本的詳情如下：

|              | 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2025年1月1日、  |          |                |               |             |
| 2025年12月31日及 |          |                |               |             |
| 2026年6月30日   | 0.1      | 12,000,000,000 | 1,200,000,000 |             |
| 已發行及繳足：      |          |                |               |             |
| 於2025年1月1日、  |          |                |               |             |
| 2025年12月31日及 |          |                |               |             |
| 2026年6月30日   | 0.1      | 6,093,451,026  | 609,345,103   | 536,280,877 |

## 10 借款

|                | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 計入非流動負債的借款     |                                   |                                   |
| 銀行借款 — 有抵押     | 2,753,710                         | 2,787,532                         |
| 減：須於一年內償還的款項   | (494,550)                         | (410,363)                         |
|                | 2,259,160                         | 2,377,169                         |
| 計入流動負債的借款      |                                   |                                   |
| 長期有抵押銀行借款的即期部分 | 494,550                           | 410,363                           |
| 總計             | 2,753,710                         | 2,787,532                         |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 11 已抵押資產

|          | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 物業、廠房及設備 | 1,015,546                         | 1,063,078                         |
| 發展中物業    | 929,490                           | 929,490                           |
| 投資物業     | 4,117,838                         | 4,325,838                         |
|          | 6,062,874                         | 6,318,406                         |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 12 貿易及其他應付賬款

|            | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應付賬款(附註) | 15,126,093                        | 15,670,703                        |
| 其他應付賬款     | 7,895,396                         | 7,395,847                         |
| 其他應繳稅項     | 370,737                           | 636,503                           |
|            | 23,392,226                        | 23,703,053                        |

附註：

貿易應付賬款於期／年末根據發票日期的賬齡分析如下：

|           | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 90日內      | 1,589,611                         | 848,061                           |
| 90日以上及一年內 | 2,322,009                         | 3,627,589                         |
| 一年以上      | 11,214,473                        | 11,195,053                        |
|           | 15,126,093                        | 15,670,703                        |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 13 其他收入及其他損益

|          | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 政府補助     | —                                 | 8                                 |
| 匯兌收益淨額   | 105,798                           | 27,982                            |
| 出售投資物業收益 | 16,543                            | 132,635                           |
| 雜項       | (33,111)                          | (11,390)                          |
|          | 89,230                            | 149,235                           |

## 14 所得稅前虧損

所得稅前虧損經扣除下列各項後得出：

|                     | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 員工成本 — 包括董事薪酬       | 86,319                            | 112,517                           |
| 核數師酬金               | 1,650                             | 1,817                             |
| 慈善捐款                | 1,000                             | —                                 |
| 物業、廠房及設備折舊          | 52,129                            | 81,935                            |
| 發展中物業項下的使用權資產折舊     | 23,861                            | 25,166                            |
| 已售物業成本              | 1,247,972                         | 1,784,253                         |
| 銷售及建設物業的營業稅及其他徵費    | 33,489                            | 6,995                             |
| 帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出 | 39,696                            | 72,362                            |
| 短期租賃開支              | 1,107                             | 1,610                             |
| 酒店經營開支              | 119,964                           | 134,302                           |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 15 融資收入及成本

|            | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 融資收入       |                                   |                                   |
| — 銀行存款利息收入 | 1,504                             | 1,974                             |
| 借款利息開支     | 40,649                            | 43,713                            |
| 租賃負債利息開支   | 109                               | 373                               |
| 減：資本化利息    | (40,649)                          | (43,713)                          |
| 融資成本       | (109)                             | (373)                             |
| 融資收入淨額     | 1,395                             | 1,601                             |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 16 所得稅開支

|           | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 即期所得稅     |                                   |                                   |
| — 中國企業所得稅 | 45,587                            | 59,698                            |
| — 中國土地增值稅 | 64,212                            | 51,074                            |
|           | 109,799                           | 110,772                           |
| 遞延所得稅     |                                   |                                   |
| — 中國企業所得稅 | (84,969)                          | (14,115)                          |
| — 中國預扣所得稅 | 3,609                             | 21,212                            |
|           | (81,360)                          | 7,097                             |
|           | 28,439                            | 117,869                           |

### (a) 香港利得稅

由於本集團於截至2026年6月30日止六個月並無香港利得稅的估計應課稅利潤（2025年同期：無），故並無作出香港利得稅撥備。

根據兩級利得稅制，合資格企業的首2百萬港元利潤按8.25%之稅率徵稅，2百萬港元以上之利潤按16.5%之稅率徵稅。

### (b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%（2025年同期：25%）計提撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。

### 16 所得稅開支(續)

#### (c) 中國土地增值稅

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

#### (d) 中國預扣所得稅

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

### 17 股息

本公司董事會(「董事會」)不建議派付任何截至2026年6月30日止六個月的中期股息(2025年同期：無)。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

### 18 每股虧損

#### 基本及攤薄

截至2026年及2025年6月30日止六個月的每股基本虧損乃按本公司權益持有人應佔虧損除以期內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至2026年及2025年6月30日止六個月並無具攤薄效應的購股權及其他具潛在攤薄效應的已發行普通股股份，故此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

|                     | 2026年<br>6月30日<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>(未經審核) |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| 本公司權益持有人應佔虧損(人民幣千元) | (381,694)                | (273,055)                |
| 已發行普通股加權平均數(千股)     | 6,093,451                | 6,093,451                |
| 每股基本及攤薄虧損(人民幣分)     | (6.3)                    | (4.5)                    |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 19 或然負債

|                                | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保<br>(附註(a)) | 4,100,650                         | 4,488,535                         |
| 就授予聯營公司銀行融資額提供擔保(附註(b))        | 502,493                           | 508,928                           |
| 就授予一家合營企業銀行融資額提供擔保<br>(附註(c))  | 3,750                             | 15,300                            |
|                                | 4,606,893                         | 5,012,763                         |

附註：

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

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

## 19 或然負債(續)

附註：(續)

- (b) 於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團就授予一家聯營公司的銀行借款提供以下金額的擔保：

|                 | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 南京軟件谷奇創通訊科技有限公司 | 502,493                           | 508,928                           |

- (c) 於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團就授予一家合營企業的銀行借款提供以下金額的擔保：

|               | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 無錫市悅尚奧萊有限責任公司 | 3,750                             | 15,300                            |

## 20 承擔

資本及物業發展開支承擔

|                  | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 已訂約但未撥備          |                                   |                                   |
| — 由本集團發展作銷售用途的物業 | 16,308,212                        | 17,684,163                        |
| — 土地使用權          | 764,776                           | 764,776                           |
|                  | 17,072,988                        | 18,448,939                        |

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

### 21 關連方交易

#### (a) 與關連方的交易

除已於本簡明綜合中期財務報表其他地方披露者外，本集團進行了以下主要關連方交易：

|               | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 來自一家合營企業的租金收入 | 23,869                            | 36,343                            |

#### (b) 主要管理人員酬金

|             | 2026年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2025年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 薪金及其他短期僱員福利 | 3,176                             | 2,966                             |
| 退休計劃供款      | 8                                 | 8                                 |
|             | 3,184                             | 2,974                             |

### 22 批准簡明綜合中期財務報表

董事會已於2026年8月28日批准及授權刊發載於第39至70頁的簡明綜合中期財務報表。