

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2023年12月31日止年度 之經審核年度業績公告

##### 表現摘要

於2023年，本集團的綜合收入約為人民幣95.25億元（2022年：約人民幣105.684億元），較2022年減少9.9%。於2023年，綜合年度虧損及本公司權益持有人應佔虧損分別約為人民幣6.431億元及人民幣4.671億元（2022年：本公司權益持有人應佔綜合年度利潤分別約1,860萬元及人民幣4,800萬元），分別較2022年減少35.6倍及10.7倍。2023年的每股基本及攤薄虧損為人民幣7.7分（2022年：每股基本及攤薄盈利人民幣0.8分），較2022年減少10.6倍。

董事會（「董事會」）不建議派付截至2023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2023年12月31日止年度的綜合年度業績，連同截至2022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2023年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	9,524,999	10,568,374
銷售成本		(7,580,528)	(8,280,109)
毛利		1,944,471	2,288,265
投資物業的公允值(虧損)/收益		(652,566)	477,327
其他收入及其他收益及虧損	8	(46,245)	(241,521)
金融資產減值虧損淨額		(256,093)	(64,373)
銷售及市場推廣成本		(495,671)	(655,471)
一般及行政開支		(566,067)	(757,527)
經營(虧損)/利潤		(72,171)	1,046,700
融資收入	10	21,790	25,837
融資成本	10	(1,520)	(2,590)
融資收入 — 淨額	10	20,270	23,247
應佔下列公司業績			
— 聯營公司		54,534	(49,573)
— 合營企業		147,038	(42,623)
		201,572	(92,196)
扣除所得稅前利潤	9	149,671	977,751
所得稅開支	11	(792,816)	(959,126)
年度(虧損)/利潤		(643,145)	18,625
應佔年度(虧損)/利潤：			
本公司權益持有人		(467,127)	47,961
非控股權益		(176,018)	(29,336)
		(643,145)	18,625
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤的 每股(虧損)/盈利(人民幣分)	13		
— 基本		(7.7)	0.8
— 攤薄		(7.7)	0.8

## 綜合其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年度(虧損)/利潤	(643,145)	18,625
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>3,254</u>	<u>(2,687)</u>
年度其他全面收益(扣除稅項)	<u>3,254</u>	<u>(2,687)</u>
年度全面(虧損)/收益總額	<u>(639,891)</u>	<u>15,938</u>
應佔年度全面(虧損)/收益總額：		
本公司權益持有人	(463,873)	45,274
非控股權益	<u>(176,018)</u>	<u>(29,336)</u>
	<u>(639,891)</u>	<u>15,938</u>

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	於12月31日	
	2023年 附註	2022年
	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	2,896,624	3,168,465
投資物業	13,552,000	14,231,900
商譽	7,169	7,169
聯營公司投資	1,900,420	1,874,406
合營企業投資	2,459,975	2,012,937
遞延所得稅資產	282,639	334,561
其他金融資產	27,550	40,550
其他應收賬款	4	14,293
土地使用權預付款項	282,554	271,945
<b>非流動資產總額</b>	<b>21,408,931</b>	<b>21,956,226</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	18,786,509	20,216,278
持有作銷售的已完成物業	21,557,935	19,882,658
存貨	53,419	52,017
貿易及其他應收賬款及預付款項	4	3,766,439
合約成本	4	317,401
預繳所得稅	612,897	678,744
應收關連方、合營企業及聯營公司款項	592,504	599,451
應收非控股權益款項	743,612	748,492
受限制現金	57,289	93,704
現金及現金等價物	1,779,200	2,875,412
<b>流動資產總值</b>	<b>49,258,823</b>	<b>49,230,596</b>
<b>資產總值</b>	<b>70,667,754</b>	<b>71,186,822</b>

		於12月31日	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	7	24,598,138	21,289,456
合約負債		8,856,897	11,726,600
應付關連方、合營企業及聯營公司款項		7,408,692	7,966,288
應付非控股權益款項		616,284	450,220
應繳所得稅		4,079,978	3,688,293
借款	6	456,583	171,139
租賃負債		3,182	4,904
<b>流動負債總額</b>		<b>46,019,754</b>	<b>45,296,900</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,239,069</b>	<b>3,933,696</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>24,648,000</b>	<b>25,889,922</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延政府補助		1,037,802	1,090,059
借款	6	2,058,551	2,468,932
遞延所得稅負債		2,531,642	2,708,749
租賃負債		4,568	6,380
<b>非流動負債總額</b>		<b>5,632,563</b>	<b>6,274,120</b>
<b>負債總額</b>		<b>51,652,317</b>	<b>51,571,020</b>
<b>資產淨值</b>		<b>19,015,437</b>	<b>19,615,802</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		16,982,711	17,446,584
<b>非控股權益</b>		<b>17,518,992</b>	<b>17,982,865</b>
		<b>1,496,445</b>	<b>1,632,937</b>
<b>權益總額</b>		<b>19,015,437</b>	<b>19,615,802</b>

## 綜合財務報表附註

截至2023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(「香港財務報告準則」),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) **採納新訂或已修訂香港財務報告準則**

於本年度，本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下列新訂或已修訂香港財務報告準則，該等新訂及經修訂本於2023年1月1日或之後開始之年度期間強制生效：

- 保險合約（香港財務報告準則第17號）；
- 國際稅收改革 — 支柱二立法模板（香港會計準則第12號（修訂本））；
- 會計政策之披露（香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂）；
- 會計估計之定義（香港會計準則第8號（修訂本））；及
- 與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項（香港會計準則第12號（修訂本））。

除下文所披露者外，本年度應用新訂或已修訂香港財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露並無任何重大影響。

*應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號（修訂本）會計政策的披露的影響*

本集團於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號財務報表的呈列經修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷（「**實務報告**」）亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂並無對本集團的財務狀況及表現產生重大影響，但影響了綜合財務報表附註所載本集團會計政策的披露。

**(ii) 已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則**

以下已頒佈的經修訂香港財務報告準則可能與本集團之綜合財務報表有關，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。

- 售後租回之租賃負債(香港財務報告準則第16號(修訂本))<sup>1</sup>；
- 負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(經修改)之相關修訂(香港會計準則第1號(修訂本))<sup>1</sup>；
- 具契諾之非流動負債(香港會計準則第1號(修訂本))<sup>1</sup>；
- 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))<sup>1</sup>；
- 缺乏可兌換性(香港會計準則第21號(修訂本))<sup>2</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>3</sup>

<sup>1</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

董事現在評估應用上述修訂本對本集團綜合財務報表的影響。

### 3 收入及分部資料

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，進一步劃分為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2023年及2022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 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	<u>1,086,479</u>	<u>7,438,363</u>	<u>356,210</u>	<u>619,684</u>	<u>24,263</u>	<u>9,524,999</u>
收入	<u>1,086,479</u>	<u>7,438,363</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>63,711</u>	<u>777,036</u>	<u>(16,649)</u>	<u>(620,295)</u>	<u>(275,974)</u>	(72,721)
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>
<b>其他分部資料</b>						
資本及物業發展開支	2,347,160	6,297,552	1,682	12,643	81,256	8,740,293
物業、廠房及設備折舊	10,971	66,332	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)	—	<u>(652,566)</u>

於2023年12月31日的分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	11,689,757	76,535,984	2,162,670	13,569,071	22,497,025	(61,070,234)	65,384,273
聯營公司	—	257,359	—	1,296,498	346,563	—	1,900,420
合營企業	47,127	165,976	—	2,246,872	—	—	2,459,975
	<u>11,736,884</u>	<u>76,959,319</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>8,282,147</u>	<u>86,223,148</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							2,515,134
應繳所得稅							4,079,978
負債總額							<u>51,652,317</u>

截至2022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 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入總額	584,699	8,911,201	296,040	555,267	221,167	10,568,374
收入	584,699	8,911,201	296,040	555,267	221,167	10,568,374
經營利潤／(虧損)	<u>114,452</u>	<u>732,785</u>	<u>(43,497)</u>	<u>568,111</u>	<u>(325,151)</u>	1,046,700
融資收入 — 淨額						23,247
分佔聯營公司業績		(3)	(4,743)	—	6,695	(51,522)
分佔合營企業業績		—	(21,359)	—	(21,264)	—
扣除所得稅前利潤						977,751
所得稅開支						(959,126)
年度利潤						<u>18,625</u>
其他分部資料						
資本及物業發展開支	848,202	3,565,200	3,015	11,265	13,059	4,440,741
物業、廠房及設備折舊	13,858	79,472	54,190	1,672	1,854	151,046
發展中物業項下的使用權資產折舊	—	11,004	—	—	—	11,004
投資物業的公允值收益	—	—	—	477,327	—	477,327

於2022年12月31日的分部資產及負債列示如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	12,118,458	79,075,485	2,225,730	14,608,962	18,838,573	(60,621,584)	66,245,624
聯營公司	—	257,567	—	1,291,638	325,201	—	1,874,406
合營企業	4,220	61,844	—	1,946,873	—	—	2,012,937
	<u>12,122,678</u>	<u>79,394,896</u>	<u>2,225,730</u>	<u>17,847,473</u>	<u>19,163,774</u>	<u>(60,621,584)</u>	70,132,967
未分配：							
遞延所得稅資產							334,561
預繳所得稅							678,744
其他金融資產							40,550
資產總值							<u>71,186,822</u>
分部負債	<u>7,917,844</u>	<u>87,848,642</u>	<u>126,619</u>	<u>2,074,577</u>	<u>5,187,809</u>	<u>(60,621,584)</u>	42,533,907
未分配：							
遞延所得稅負債							2,708,749
借款							2,640,071
應繳所得稅							3,688,293
負債總額							<u>51,571,020</u>

## (b) 收入

以下概述本集團各須呈報分部的營運資料：

	2023年 人民幣千元	2022年 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 — 商用	1,086,479	584,699
• 物業發展 — 住宅	7,438,363	8,911,201
• 酒店	356,210	296,040
• 物業投資及管理		
— 物業管理費收入	200,316	174,464
• 所有其他分部	24,263	221,167
	<u>9,105,631</u>	<u>10,187,571</u>
來自其他來源的收入		
• 物業投資及管理 — 租金收入	419,368	380,803
	<u>9,524,999</u>	<u>10,568,374</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—商用		物業發展—住宅		酒店		物業投資及管理		所有其他分部		總計	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
主要地域市場												
中國	<u>1,086,479</u>	<u>584,699</u>	<u>7,438,363</u>	<u>8,911,201</u>	<u>356,210</u>	<u>296,040</u>	<u>619,684</u>	<u>555,267</u>	<u>24,263</u>	<u>221,167</u>	<u>9,524,999</u>	<u>10,568,374</u>
主要產品/服務												
銷售物業	1,086,479	584,699	7,438,363	8,911,201	—	—	—	—	—	—	8,524,842	9,495,900
酒店經營收入	—	—	—	—	356,210	296,040	—	—	—	—	356,210	296,040
租金收入												
—來自投資物業	—	—	—	—	—	—	413,522	337,305	—	—	413,522	337,305
—其他	—	—	—	—	—	—	5,846	43,498	—	—	5,846	43,498
物業管理費收入	—	—	—	—	—	—	200,316	174,464	—	—	200,316	174,464
雜項收入	—	—	—	—	—	—	—	—	24,263	221,167	24,263	221,167
	<u>1,086,479</u>	<u>584,699</u>	<u>7,438,363</u>	<u>8,911,201</u>	<u>356,210</u>	<u>296,040</u>	<u>619,684</u>	<u>555,267</u>	<u>24,263</u>	<u>221,167</u>	<u>9,524,999</u>	<u>10,568,374</u>
確認收入的時間												
於某一時間點	1,086,479	584,699	7,438,363	8,911,201	—	—	—	—	16,600	70,138	8,541,442	9,566,038
隨時間轉移	—	—	—	—	356,210	296,040	200,316	174,464	7,663	151,029	564,189	621,533
於租期內以直線法	—	—	—	—	—	—	419,368	380,803	—	—	419,368	380,803
	<u>1,086,479</u>	<u>584,699</u>	<u>7,438,363</u>	<u>8,911,201</u>	<u>356,210</u>	<u>296,040</u>	<u>619,684</u>	<u>555,267</u>	<u>24,263</u>	<u>221,167</u>	<u>9,524,999</u>	<u>10,568,374</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收賬款	1,018,722	576,272
減：貿易應收賬款減值撥備 (附註(a))	(659,615)	(514,202)
貿易應收賬款 — 淨額 (附註(b))	<u>359,107</u>	<u>62,070</u>
其他應收賬款 (附註(c))	1,359,493	1,673,572
收購土地之按金	239,749	43,656
減：其他應收賬款及按金減值撥備	(548,400)	(432,400)
其他應收賬款及按金 — 淨額	<u>1,050,842</u>	<u>1,284,828</u>
建築成本的預付款項	2,296,903	1,524,538
預售所得款項的預繳營業稅及其他徵費	1,248,718	900,987
雜項	9,622	8,309
減：其他應收賬款的非即期部分 (附註(d))	<u>4,965,192</u>	<u>3,780,732</u>
即期部分	<u>—</u>	<u>(14,293)</u>
合約成本 (附註(e))	<u>4,965,192</u>	<u>3,766,439</u>
	<u>110,266</u>	<u>317,401</u>

於2023年及2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	514,202	484,069
年內確認的減值虧損淨額	<u>145,413</u>	<u>30,133</u>
於12月31日	<u>659,615</u>	<u>514,202</u>

(b) 貿易應收賬款主要來自出租投資物業及物業建設。售出及租出的物業及物業建設的所得款項根據有關買賣協議、租賃協議及建造協議的條款收取。

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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	306,511	19,288
90日以上及1年內	43,934	18,859
1年以上及2年內	8,662	23,923
	<u>359,107</u>	<u>62,070</u>

- (c) 於2023年12月31日，除應收一名第三方人民幣371,868,951元(2022年：人民幣371,868,951元)的款項為無抵押、附個人擔保、按年利率1.8%(2022年：1.8%)計息及應於一年內收回，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) 於2022年其他應收賬款的非即期部分包括計入物業、廠房及設備的出售一幢大廈的未結付所得款項，該款項於七年期間內收取。該應收賬款已基於5.94%折現率以現金流折現法按公允值初步確認。
- (e) 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十二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 港元	普通股數目	普通股面值 港元	等值 人民幣
法定：				
於2022年1月1日、 2022年12月31日及 2023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2022年1月1日、 2022年12月31日及 2023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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	2,515,134	2,640,071
減：須於一年內償還的款項	<u>(456,583)</u>	<u>(171,139)</u>
	<u>2,058,551</u>	<u>2,468,932</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>456,583</u>	<u>171,139</u>
總計	<u>2,515,134</u>	<u>2,640,071</u>

### (a) 借款詳情

於2023年12月31日，本集團所有借款人民幣2,515,134,000元(2022年：人民幣2,596,332,000元)以其發展中物業及持有作銷售的已完成物業為抵押，本集團若干借款人民幣3,600,000元(2022年：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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
需要時或於一年內	456,583	171,139
超過一年但不超過兩年	422,125	145,806
超過兩年但不超過五年	556,250	1,622,726
超過五年	<u>1,080,176</u>	<u>700,400</u>
	<u>2,515,134</u>	<u>2,640,071</u>

## 7 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付賬款 (附註(a))	16,490,657	14,630,680
其他應付賬款 (附註(b))	7,740,568	6,451,221
其他應繳稅項	366,913	207,555
	<u>24,598,138</u>	<u>21,289,456</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
90日內	2,579,511	4,147,911
90日以上及一年內	6,051,428	6,213,309
超過一年	7,859,718	4,269,460
	<u>16,490,657</u>	<u>14,630,680</u>

- b. 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
來自建造商的按金及墊款	793,914	934,625
已收投資物業租戶的按金	40,625	20,983
來自聯營公司及合營企業股東的墊款 (附註(i))	2,689,385	2,713,330
來自其他方的墊款 (附註(ii))	356,273	353,641
收購附屬公司應付代價	142,383	162,324
出售一家附屬公司已收代價	—	89,327
應付佣金	271,040	164,098
應計款項及其他應付賬款 (附註(iii))	2,996,308	1,435,717
就財務擔保協議產生的虧損計提的撥備 (附註(iv))	225,512	204,120
雜項	225,128	373,056
	<u>7,740,568</u>	<u>6,451,221</u>

- i. 於2023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481,515,000元(2022年：人民幣481,515,000元)的即期部份為無抵押、按年利率7%計息(2022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2,207,870,000元(2022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. 於2023年12月31日，該款額包括：(a)來自一名第三方的墊款人民幣2,889,000元(2022：人民幣7,651,000元)為無抵押、按年利率12%(2022：12%)計息；及(b)來自一名第三方的墊款人民幣353,384,000元(2022：人民幣345,990,000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%(2022：3%)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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	609	1,862
出售附屬公司股權的收益淨額	437	—
出售物業、廠房及設備的收益淨額	14,315	417
匯兌(虧損)/收益淨額(附註(b))	(38,285)	(372,278)
出售投資物業的虧損淨額	(38,117)	—
出售合營企業的收益淨額	—	143,675
財務擔保撥備	(21,392)	(21,392)
雜項	36,188	6,195
	<u>(46,245)</u>	<u>(241,521)</u>

### 附註：

- 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。
- 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。

## 9 所得稅前溢利

所得稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後得出：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	276,332	303,734
核數師酬金	3,886	3,966
慈善捐款	—	219
物業、廠房及設備折舊	125,958	151,046
發展中物業項下之使用權資產折舊	47,337	11,004
已售物業成本	6,603,937	7,532,390
銷售及建設物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	135,250	53,882
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	153,466	162,870
短期租賃開支	3,775	3,440
持作出售竣工物業的減值撥備	225,498	—
酒店經營開支	279,405	204,019
	<u>279,405</u>	<u>204,019</u>
金融資產減值虧損淨額包括：		
貿易應收賬款減值撥備淨額	145,413	30,133
其他應收賬款減值撥備淨額	116,000	41,600
應收關連方、合營企業及聯營公司款項減值(撥回)／撥備淨額	(1,200)	4,600
應收非控股權益款項減值撥回淨額	(4,120)	(11,960)
	<u>(4,120)</u>	<u>(11,960)</u>
	<u>256,093</u>	<u>64,373</u>

附註：

### a. 員工成本(包括董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
工資及薪金	245,019	260,945
退休金成本 — 界定供款計劃	24,779	27,786
其他津貼及福利	6,534	15,003
	<u>276,332</u>	<u>303,734</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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
融資收入		
— 銀行存款及向一家合營企業貸款的利息收入	<u>21,790</u>	<u>25,837</u>
銀行借款的利息開支	(75,005)	(105,992)
其他借款及其他人士墊款的利息開支	(8,000)	(59,340)
債券、優先及次級票據的利息開支	—	(35,390)
租賃負債的利息開支	(1,520)	(2,590)
減：資本化利息	<u>83,005</u>	<u>200,722</u>
融資成本	<u>(1,520)</u>	<u>(2,590)</u>
融資收入淨額	<u><u>20,270</u></u>	<u><u>23,247</u></u>

## 11 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	576,660	298,660
— 中國土地增值稅	<u>341,341</u>	<u>448,245</u>
	<u>918,001</u>	<u>746,905</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(159,964)	199,004
— 中國預扣所得稅	<u>34,779</u>	<u>13,217</u>
	<u>(125,185)</u>	<u>212,221</u>
	<u><u>792,816</u></u>	<u><u>959,126</u></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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
扣除所得稅前利潤	149,671	977,751
中國土地增值稅	(341,341)	(448,245)
	(191,670)	529,506
按中國企業所得稅稅率25%計算	(47,918)	132,377
不可扣減所得稅開支的影響(附註(a))	337,057	360,543
毋須課稅的收入(附註(b))	(50,393)	(155,251)
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	177,950	159,995
中國企業所得稅	<u>416,696</u>	<u>497,664</u>

**ii 稅項開支總額**

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
中國企業所得稅	416,696	497,664
中國土地增值稅	341,341	448,245
中國預扣所得稅	34,779	13,217
稅項支出總額	<u>792,816</u>	<u>959,126</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、匯兌虧損淨額及債券、優先票據及次級票據利息開支、預期信貸虧損、資本化銀行借款成本、分佔聯營公司及合營企業虧損。
- 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。

**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(2022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%(2022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2022年12月31日止年度之末期股息(2021年：無)。

## 13 每股(虧損)/盈利

### 基本及攤薄

截至2023年及2022年12月31日止年度每股基本(虧損)/盈利乃按本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。

由於2023年及2022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)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(467,127)</u>	<u>47,961</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,093,451</u>	<u>6,093,451</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	<u>(7.7)</u>	<u>0.8</u>

## 業績

於2023年，本集團的綜合收入約為人民幣95.250億元(2022年：約人民幣105.684億元)，較2022年減少9.9%。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643.1百萬元及人民幣467.1百萬元(2022年：年內利潤及本公司權益持有人應佔利潤分別約人民幣18.6百萬元及人民幣48.0百萬元)，分別較2022年減少35.5倍及10.7倍。2023年的每股基本及攤薄虧損為人民幣7.7分(2022年：權益持有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利為人民幣0.8分)，較2022年減少10.6倍。

董事不建議派付截至2023年12月31日止年度之末期股息。

## 行業回顧

中華人民共和國(「中國」)的物業市場在2023年的環境挑戰重重，主要受環球經濟去向未明及對物業的胃納低下所影響。中國政府已實行多項特定措施支援房地產市場，方法包括施寬購房限制、逐步移除新房價格上限及注入流動資金。

在2023年，其中一間大型物業發展商因未能處理其債務，正進於清盤程序。投資者正注視是否有其他違約發展商償還彼等債務。物業發展商仍面對流動資金嚴重短缺的問題，預期下年的房地產行業表現呆滯。

## 前景

展望2024年，環球通脹持續及政治局態未明，仍會對房地產市場及經濟帶來負面影響。預期中國置業的意欲將會低下。

慮及環球貨幣市場尚未明朗，本集團將繼續施行多項政策，務求將負債比率保持較低水平。

本集團繼續聚焦於長江三角洲一帶，安徽省與江蘇省在2023年底佔總建築面積56.7%。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2023年，本集團收入約為人民幣95.250億元(2022年：約人民幣105.684億元)，較2022年減少9.9%。2023收益向下，主要由於已交付總建築面積由2022年的1,596,425平方米降至2023年的1,458,069平方米。

於2023年，本集團的毛利約為人民幣19.445億元，較2022年減少15.0%(2022年：約人民幣22.883億元)。2023年毛利減少乃由於收入由2022年人民幣105.684億元降至2023年人民幣95.250億元，致使所帶來的利潤減少所致。

相比截至2022年12月31日止年度出現利潤人民幣18.6百萬元，本集團於本年度的虧損約人民幣6.431億元。減少主要由於投資物業估值虧損所致，由2022年的估值收益人民幣4.773億元轉為2023年的估值虧損人民幣6.526億元。該虧損主要由於商用物業市值整體下跌所致。

於2023年，本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣4.671億元(2022年：權益持有人應佔利潤約人民幣48.0百萬元)。減少主要由於2022年的投資物業估值收益由人民幣4.773億元轉為2023年的估值虧損人民幣6.526億元所致。

於2023年，本集團銷售成本約為人民幣75.805億元，較2022年減少8.4%(2022年：約人民幣82.801億元)。銷售成本的減幅與2023年收入減幅一致。

於2023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4,503.5元(2022年：約每平方米人民幣4,717.2元)，較2022年減少4.5%。

於2023年，本集團銷售及交付合計總建築面積約1,458,069.0平方米，較2022年減少8.7%(2022年：約1,596,424.8平方米)。該減少乃由於在2023年在滁州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5.846.7元，較2022年減少1.7%(2022年：每平方米人民幣5,948.2元)。

本集團於2023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 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
	泗洪水韻桃源花園	961,771.0	278,548.3	162,673.0	50,001.2	5,912.3
烏江明發江灣城	951,041.1	835,049.1	137,781.2	129,299.4	6,902.5	6,458.3
長沙明發商業廣場	887,872.9	174,966.4	143,993.1	18,422.5	6,166.1	9,497.5
瀋陽創意產業園	662,626.1	不適用	113,504.3	不適用	5,837.9	不適用
上海明發商業廣場	653,491.4	—	177,931.9	—	3,672.7	—
睢甯水韻桃源	616,959.8	不適用	109,325.9	不適用	5,643.3	不適用
惠州明發高榜新城	546,236.8	130,819.6	65,102.1	15,102.9	8,390.5	8,661.9
明發延安之星	496,241.6	不適用	63,363.6	不適用	7,831.7	不適用
青陽陽光青城	464,300.3	496,465.0	75,324.5	90,388.2	6,164.0	5,492.6
平涼明發歐洲城	242,521.2	不適用	45,949.0	不適用	5,278.0	不適用
定遠明發水韻桃源	235,046.3	168,030.5	46,841.9	33,415.9	5,017.9	5,028.5
明發于洪商業住宅項目	193,965.8	不適用	38,719.8	不適用	5,009.5	不適用
淮安明發商業廣場	187,233.8	143,338.2	20,599.4	19,460.6	9,089.3	7,365.5
廣安明發財富中心	162,600.3	1,297.4	41,506.4	1,639.9	3,917.5	791.1
淄博明發世界貿易中心	103,403.2	393,698.9	9,021.3	42,044.3	11,462.2	9,363.9
南京明發國際商業中心	100,366.9	184,387.3	7,055.3	10,055.9	14,225.7	18,336.2
泉州明發國際華昌城	99,518.9	492,127.3	15,393.1	75,321.7	6,465.2	6,533.7
廣安明發廣場	97,624.9	82,142.3	32,070.2	24,030.1	3,044.1	3,418.3
瀋陽明發廣場	82,273.3	70,205.2	13,974.2	10,134.7	5,887.5	6,927.2
六安葉集明輝城	76,420.5	不適用	16,735.0	不適用	4,566.5	不適用
泰州明發城市綜合體	66,704.7	126,649.3	10,885.2	17,422.5	6,128.0	7,269.3
天津濱海明發商業廣場	51,922.3	65,024.8	7,165.6	7,437.4	7,246.1	8,743.0
淄博桃花源著	51,236.3	417,774.4	7,264.2	68,531.9	7,053.3	6,096.1
泗洪	49,223.4	20,978.7	5,832.9	2,184.2	8,438.9	9,604.9
廈門中澳城大廈	45,476.3	113,984.1	3,037.3	7,873.3	14,972.7	14,477.3
南京明發財富中心	30,826.6	127,794.5	2,388.0	12,943.1	12,909.1	9,873.6
明發湖光山色	28,654.6	4,562.7	5,141.1	858.2	5,573.7	5,316.6
金寨明發商業廣場	25,592.0	29,953.9	2,944.2	3,161.1	8,692.3	9,475.8
桃源新城南苑	23,958.4	不適用	3,136.5	不適用	7,638.7	不適用
明發北站中心	19,128.8	63,340.5	2,633.1	8,737.3	7,264.6	7,249.4
深圳明發光明軒	18,590.7	95,489.0	697.8	3,528.0	26,642.7	27,066.0
明發北站美苑	18,106.6	297,439.7	3,345.1	54,950.7	5,412.8	5,412.8
無錫明發商業廣場	17,135.9	38,816.2	1,004.6	3,099.2	17,058.2	12,524.6
南京明發悅景園	14,499.7	23,676.6	4,576.9	2,632.2	3,168.0	8,994.9
漳州龍海明發廣場	13,980.6	497,906.6	4,208.7	67,970.9	3,321.9	7,325.3
無錫明發國際新城	12,326.5	38,095.2	14,478.4	2,120.4	851.4	17,966.3
鎮江明發錦繡銀山	11,625.2	不適用	6,731.6	不適用	1,727.0	不適用
滁州萬橋西苑	11,099.0	650,682.9	3,272.9	175,961.9	3,391.2	3,697.9
金色水岸	不適用	72,855.4	不適用	19,313.9	不適用	3,772.2
金寨明發城市之光	不適用	497,172.9	不適用	96,443.9	不適用	5,155.0
金寨明發開山悅府	不適用	209,030.0	不適用	51,635.1	不適用	4,048.2
馬鞍山和城首府	不適用	27,789.7	不適用	8,218.8	不適用	3,381.3
明博悅城	不適用	218,781.4	不適用	42,145.9	不適用	5,191.1
明發北站雅苑	不適用	35,991.4	不適用	6,649.3	不適用	5,412.8
茉莉安居	不適用	264,196.9	不適用	80,462.1	不適用	3,283.5
南京明發新城金融大廈	不適用	53,288.0	不適用	3,030.7	不適用	17,582.8
南京明發珍珠泉度假村	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
南京明發濱江新城	不適用	35,047.4	不適用	5,059.6	不適用	6,926.9

	銷售收入 (人民幣千元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (每平方米人民幣元)	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
南京明發香山郡	不適用	49,494.8	不適用	3,841.6	不適用	12,884.0
南京明發閱山悅府	不適用	61,055.4	不適用	3,360.9	不適用	18,166.3
南京榮里	不適用	39,227.8	不適用	2,943.2	不適用	13,328.4
桃園府邸	不適用	142,046.7	不適用	28,246.7	不適用	5,028.8
桃源名著	不適用	35,874.6	不適用	5,808.9	不適用	6,175.8
廈門明發明豐城	不適用	23,198.5	不適用	1,039.3	不適用	22,321.5
星悅城	不適用	923,062.7	不適用	167,698.7	不適用	5,504.3
新沂明發中央湖CBD	不適用	494,711.5	不適用	75,787.7	不適用	6,527.6
揚州明發江灣城	不適用	50,796.3	不適用	7,470.5	不適用	6,799.6
漳浦明發香山灣	不適用	5,160.1	不適用	982.0	不適用	5,254.7
其他	<b>193,239.2</b>	193,873.3	<b>32,460.0</b>	27,556.4	<b>5,953.1</b>	7,035.5
	<b>8,524,843.2</b>	9,495,899.4	<b>1,458,069.0</b>	1,596,424.5	<b>5,846.7</b>	5,948.2

## 合約銷售

於報告期間，本集團錄得合約銷售額約人民幣57.504億元，總建築面積為851,463平方米(2022年：約為人民幣76.924億元及總建築面積1,087,670.8平方米)。

## 預售物業

於2023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1,063,351平方米(2022年：1,362,877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：

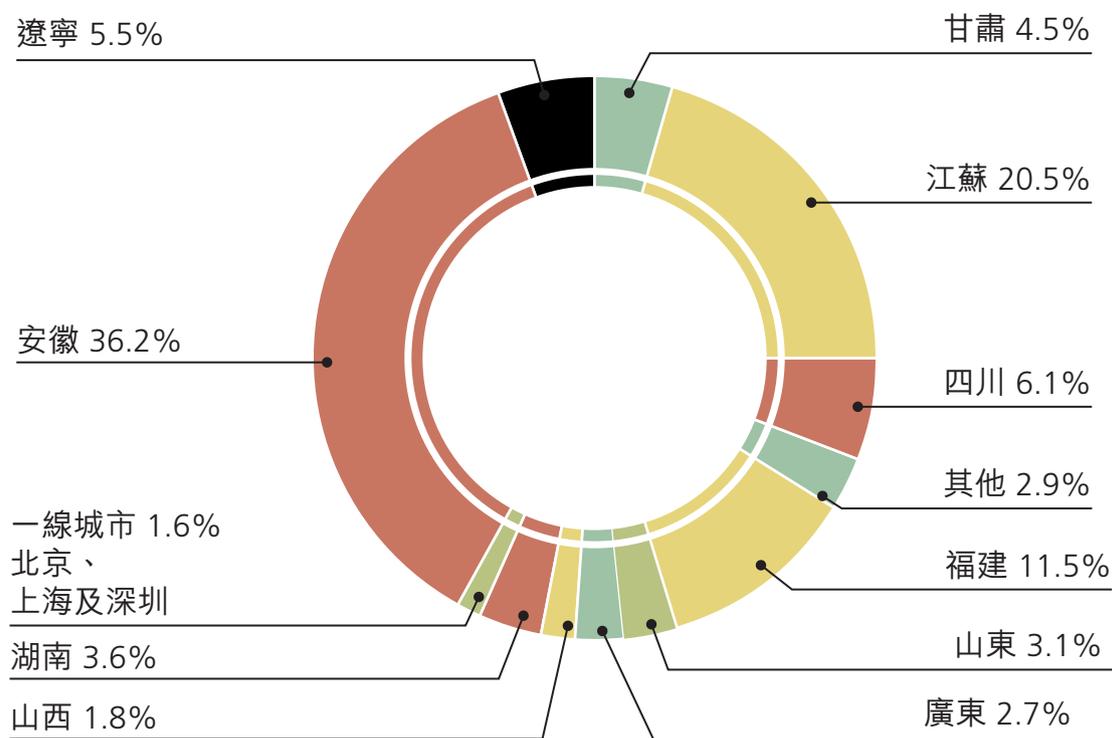
城市	項目	本集團權益	應佔預售 總建築面積 (平方米)
豐縣	星悅城	70%	104,510
鳳陽	鳳陽水韻雅居	100%	51,376
鳳陽	鳳陽桃源雅舍	100%	8,493
淮安	淮安明發商業廣場	100%	11,954
金湖	金色水岸	100%	9,712
金寨	金寨明發城市廣場	100%	45,417
金寨	金寨閱山悅府	100%	36,798
來安	明發北站美苑	100%	29,055
來安	明發北站雅苑	100%	16,916
來安	明發北站新城	100%	6,141
六安	葉集城市廣場	100%	71,724
馬鞍山	明博悅城	100%	51,445
南京	南京明發商業廣場	100%	28,892
南京	南京明發財富中心	100%	9,527
南京	南京明發濱江新城	100%	9,418
南京	南京明發國際商業中心	100%	7,235
南京	南京明發城市廣場	100%	5,221
青陽	青陽陽光青城	100%	112,107
沈陽	瀋陽明發錦繡華城	100%	54,901
沈陽	瀋陽明發廣場	100%	17,892
沈陽	沈陽明發上河時代	100%	14,106
睢寧	睢寧水韻桃源	100%	69,492
烏江	烏江明發江灣新城	100%	88,801
延安	延安之星	100%	55,401
漳州	漳州龍海明發廣場	100%	48,702
漳州	漳州明發商業廣場	100%	5,278
淄博	淄博世貿中心	100%	14,625
其他			78,212
<b>總計</b>			<b>1,063,351</b>

## 土地儲備概要

於2023年12月31日，本集團應佔土地儲備減少2.7%至約17.9百萬平方米（2022年：約18.4百萬平方米），合共包括132個項目（2022年：129個項目）。

	項目數目	應佔 總建築面積 (百萬平方米)
已完成項目	49	3.5
發展中項目	64	11.5
未來發展項目	19	2.7
<b>總計</b>	<b>132</b>	<b>17.7</b>

## 按地點劃分的總土地儲備 (截至2023年12月31日)



下表概述本集團於2023年12月31日的土地儲備詳情：

物業	位置	實際/估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團權益	應佔總建築 面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
<b>已完成物業(持作銷售/租賃)(附註1)</b>								
廈門明發海景苑	位於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
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住區	2004年12月	住宅/商用/寫字樓	已完成	5,529	1,287	100%	1,287
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區呂嶺路環湖裡大道南	2005年4月	住宅/商用	已完成	18,697	13,527	100%	13,527
廈門建群雅苑	位於福建省廈門市湖裡區前埔蓮前東路北側	2005年4月	住宅/寫字樓	已完成	10,257	1,418	100%	1,418
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅/商用/寫字樓	已完成	26,016	5,435	100%	5,435
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區嘉不路與蓮前路西北側	2007年10月	商用/寫字樓/酒店	已完成	166,775	1,619	70%	1,132
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	21,721	100%	21,721
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花臺區丁謫路與玉蘭路的交匯處	2010年12月	商用/寫字樓/酒店	已完成	182,588	111,544	100%	111,544
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	379,190	100%	379,190
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	178,167	100%	178,167
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	223,658	100%	223,658
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區頂山街道	2012年12月	住宅/商用/寫字樓	已完成	128,683	68,222	100%	68,222
洪瀨明發商業中心	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	10,151	100%	10,151
漳州明發商業廣場	位於福建省漳州市龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新蒲路以南	2013年12月	住宅/商用/寫字樓/酒店	已完成	223,589	235,074	100%	235,074
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	2,010	100%	2,010
南京明發珠江國際(G11)	位於江蘇省浦口區江浦街道、東至現狀路、南至江浦二中、北至城南河、西至規劃路	2017年9月	住宅	已完成	8,586	6,665	100%	6,665
南京明發新城金融大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城商業街北側	2017年12月	住宅/商用	已完成	59,042	9,563	100%	9,563

物業	位置	實際/估計		狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團權益	應佔總建築 面積 (平方米)
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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	3,103	40%	1,241
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	53,571	100%	53,571
金寨明發城市廣場(E, F地塊)	位於安徽省金寨縣梅山鎮新城區	2018年6月	住宅/商用	已完成	203,406	221,996	100%	221,996
北京明發商業廣場	位於北京市大興區北臧村	2018年12月	住宅/商用	已完成	45,414	107,780	100%	107,780
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2018年7月	商用	已完成	19,190	74,693	100%	74,693
鎮江明發新錦苑城	位於江蘇省丹陽市丹北鎮新路以東	2018年1月	住宅/商用	已完成	14,287	9,748	100%	9,748
深圳明發光明軒	位於廣東省深圳光明新區田寮玉律片區	2018年12月	商用	已完成	4,109	2,241	100%	2,241
南京明發悅景園G07	位於江蘇省南京市浦口區沿山大道以南， 南工大東側	2018年10月	商用	已完成	31,455	29,603	100%	29,603
南京明發香山郡	位於江蘇省南京市浦口區沿山路以南， 蔡蓓路東側	2019年12月	住宅	已完成	115,876	67,481	100%	67,481
金寨明發城市廣場(AC地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2019年12月	住宅/商用	已完成	111,142	119,574	100%	119,574
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	356	100%	356
南京榮里	位於江蘇省南京市浦口區江浦街道浦珠路 北側、定向河路東側	2019年12月	住宅	已完成	132,937	55,175	51%	28,139
桃源觀邸	位於安徽省含山縣陶廠路南側	2020年12月	住宅	已完成	43,868	2,792	100%	2,792
漳州龍海明發廣場 (2011G17, 2011G18一期)	位於福建省漳州市龍海榜山鎮科坑村	2019年7月	住宅/商用	已完成	78,622	227,504	100%	227,504
烏江明發江灣新城一期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2019年1月	住宅/商用	已完成	298,289	503,971	100%	503,971
中澳城大廈	位於福建省廈門翔安區南	2021年4月	商用	已完成	11,870	43,469	51%	22,169
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	44,511	100%	44,511
南京明發閩山悅府	位於江蘇省南京市浦口區江浦街道工業大學 與花卉大道夾角處	2022年4月	住宅	已完成	72,280	4,124	100%	4,124
桃源公館	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2022年12月	住宅	已完成	18,099	28,136	100%	28,136
桃源熙岸	位於安徽省當塗縣姑孰鎮	2022年12月	住宅/商用	已完成	24,439	7,280	100%	7,280
揚州明發江灣城	位於江蘇省揚州市徐莊路東側，開發東路 北側，廖家溝路西側，明成路南側	2023年12月	住宅	已完成	158,238	5,788	100%	5,788
南京明發財富中心	位於江蘇省南京市浦口區05地塊北側新城總部 大道	2023年12月	商用/寫字樓	已完成	56,694	53,870	100%	53,870
金寨閩山悅府(40, 41號地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	2023年12月	住宅/商用	已完成	133,332	50,468	100%	50,468

物業	位置	實際／估計		狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團權益	應佔總建築 面積 (平方米)
		完成日期	物業種類		土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
泗水水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣羅蘭里路東側泗州大街以北	2023年12月	住宅／商用	已完成	84,200	36,192	100%	36,192
泗陽明發首府	位於江蘇省宿遷市泗陽界首鎮	2023年12月	住宅／商用	已完成	103,972	270,632	70%	189,443
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	85,671	100%	85,671
<b>小計</b>					<b>5,243,642</b>	<b>3,675,831</b>		<b>3,543,958</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	2024年12月	住宅／商用／酒店	建築工程 已完成 約90%	296,702	84,382	100%	84,382
淮安明發商業廣場 (A地塊)	位於江蘇省淮安市深圳南路	2024年12月	商用	建築工程 已完成 約90%	133,110	181,557	100%	181,557
瀋陽明發錦繡華城	位於遼寧省瀋北新區道義開發區	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約90%	61,222	166,358	100%	166,358
泰州明發國際商業廣場 (一期)	位於江蘇省泰州高港區	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約85%	292,487	145,645	100%	145,645
泰州明發國際商業廣場 (二期)	位於江蘇省泰州高港區	2024年12月	住宅／工業	建築工程 已完成 約75%	237,075	103,333	100%	103,333
上海明發商業廣場	位於上海高臺北路西邊界白銀路南瀛宜公路東	2024年12月	商用	建築工程 已完成 約70%	53,779	17,880	100%	17,880
平涼明發歐洲城	位於甘肅省平涼市崆峒區臨涇路以北水溝橋以西	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約85%	117,594	21,924	60%	13,154
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約75%	285,594	639,177	100%	639,177
惠州明發高榜新城	位於廣東省惠州市火車西站	2025年12月	住宅	建築工程 已完成 約80%	332,335	606,964	80%	485,571
天津濱海明發商業廣場	位於天津市塘沽海洋高新技術開發區	2025年12月	商用	建築工程 已完成 約75%	209,048	350,345	100%	350,345
烏江明發江灣新城二期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約80%	506,829	1,060,946	100%	1,060,946
泉州明發國際華昌城	位於福建省南安市官橋鎮內厝村	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約80%	276,120	653,140	100%	653,140
廣安明發廣場 (GC2013-45地塊)	位於四川省廣安中橋組團	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約85%	76,153	163,329	100%	163,329
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	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約75%	156,696	293,100	100%	293,100
瀋陽創意產業園	位於遼寧省沈北新區道義經濟開發區	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約80%	154,024	137,960	100%	137,960
漳州龍海明發廣場 (2011G15、2012G15二期)	位於福建省漳州龍海榜山鎮科坑村	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約75%	63,127	16,540	100%	16,540

物業	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團權益	應佔總建築 面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
明發明博小鎮	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約75%	101,504	45,015	100%	45,015
桃源新城	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約80%	109,452	105,620	100%	105,620
桃源名著	位於安徽省池州升金湖路	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約80%	99,943	7,738	100%	7,738
金色水岸	位於江蘇省淮安市金湖縣淮河路以北	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約75%	289,236	181,796	100%	181,796
烏江明發江灣新城三期	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約65%	615,764	1,122,691	100%	1,122,691
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	2024年12月	商用	建築工程 已完成 約60%	62,015	331,309	80%	265,048
桃源香頌	位於安徽省池州市東至縣城北新區	2024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	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約70%	66,262	63,515	51%	32,393
桃源觀瀾	位於安徽省全椒縣襄河鎮	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約65%	55,481	58,847	51%	30,012
廣安明發城市綜合體項目(岔馬路B1-1地塊)	位於四川省廣安市廣安區濱江路	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約70%	76,363	156,305	100%	156,305
漳浦明發香山灣	位於福建省漳州市漳浦縣前亭鎮後蔡村	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約60%	46,885	85,493	90%	76,859
蕪湖春毅熙岸	位於安徽省蕪湖市繁昌縣城東城東新區	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約75%	64,607	976	100%	976
明發南京兩岸科技基地	位於江蘇省南京浦口區海峽兩岸科技工業園區	2025年12月	工業	建築工程 已完成 約50%	119,564	90,161	100%	90,161
明發北站中心	位於安徽省來安縣汊河鎮	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約80%	69,757	264,974	100%	264,974
和城首府	位於安徽省馬鞍山市曆陽鎮	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約80%	26,918	9,494	100%	9,494
明發湖光山色一號	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約65%	68,688	70,855	100%	70,855
	位於安徽省馬鞍山市香泉鎮	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約55%	63,674	75,551	100%	75,551
南京明茶園	位於江蘇省南京浦口區江浦街道浦珠路	2024年12月	商用	建築工程 已完成 約45%	26,530	66,325	100%	66,325
南京浦口的新項目G30	位於江蘇省南京市浦口區南工大以北、沿山大道以南	2024年12月	商用	建築工程 已完成 約40%	32,843	59,117	100%	59,117

物業	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團權益	應佔總建築 面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
桃花源著	位於山東省淄博市杏園路	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約70%	156,691	152,551	100%	152,551
明發互聯網產業園	位於山東省淄博市杏園路	2025年10月	商用	建築工程 已完成 約50%	67,156	100,735	100%	100,735
茉莉安居	位於安徽省天長市金牛湖新區史河以東、 映山江大道以北	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約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	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約45%	320,779	568,087	70%	397,661
明發城市之光	位於安徽省金寨現代產業園	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約55%	107,417	121,555	100%	121,555
明博悅城	位於安徽省馬鞍山市博望區博望鎮	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約45%	67,600	79,534	100%	79,534
定遠明發水韻桃源	位於安徽省池州市定遠鎮靠山路	2024年12月	住宅	建築工程 已完成 約55%	69,333	16,527	100%	16,527
瀋陽明發廣場	位於遼寧省瀋北新區道義經濟開發區	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約55%	119,154	196,065	100%	196,065
陽光青城(1號地塊)	位於安徽省池州市蓉城鎮	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約50%	112,183	55,616	100%	55,616
定遠明發財富中心	位於安徽省池州市定遠鎮威繼光大道南側	2024年12月	商用／寫字樓	建築工程 已完成 約50%	24,439	146,636	100%	146,636
明發江蘇大數據	位於江蘇省徐州新沂北京東路以北、錢江路 以東	2024年12月	商用	建築工程 已完成 約35%	46,548	88,000	60%	52,800
新沂明發中央湖CBD	位於江蘇省徐州市新沂高新技術開發區中山路	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約35%	76,473	126,555	100%	126,555
海南明發現代服務業產業園	位於海南省海口海口綜合保稅區	2024年12月	工業	建築工程 已完成 約30%	57,600	57,600	100%	57,600
沛縣明發家庭	位於江蘇省徐州市沛縣張莊鎮振興路以東	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約30%	37,676	75,352	100%	75,352
明發桃源名著C1區	位於四川省巴中市恩陽區燈科街道	2025年12月	住宅	建築工程 已完成 約30%	154,082	385,206	100%	385,206
明發延安之星	位於山西省延安市延安新區	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約45%	79,116	319,218	100%	319,218
睢甯水韻桃源	位於江蘇省徐州市睢甯縣北路以北文學北路 以西	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約45%	130,571	352,936	60%	155,858
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	2024年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約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	2025年12月	住宅	建築工程 已完成 約30%	235,526	423,948	100%	423,948

物業	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團權益	應佔總建築 面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
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 已完成 約30%	31,258	46,888	100%	46,888
馬鞍山明林的新項目	位於安徽省和縣烏江鎮四聯村	2025年12月	住宅／商用／工業	建築工程 已完成 約30%	106,963	162,975	100%	162,975
鳳陽水韻雅居	位於安徽省滁州市鳳陽縣功臣廟路東側， 如意路北側	2024年5月	住宅／商用	建築工程 已完成 約50%	65,484	108,734	100%	108,734
龍海明發廣場(原：漳州龍海明發廣場(第三期2011G16、2012G13、2012G14))	位於福建省漳州市龍海科坑村幫山鎮	2025年12月	住宅	建築工程 已完成 約40%	105,188	315,564	100%	315,564
豐縣國際大酒店項目	位於江蘇省徐州市豐縣西環路東、 中央大道北、西城西路	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約45%	22,316	55,791	70%	39,054
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往路	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約40%	37,552	75,104	100%	75,104
六安葉集明輝城	位於安徽省六安市葉集車站前路以西、 未名路以南、長青路以東、史河路以北	2025年12月	住宅／商用	建築工程 已完成 約40%	150,070	300,140	100%	300,140
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	2025年5月	商用	建築工程 已完成 約20%	34,338	87,626	100%	87,626
馬鞍山明博天悅府	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 已完成 約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 已完成 約20%	55,654	126,535	100%	126,535
馬鞍山明博君悅府	位於馬鞍山市博望區博望鎮雨河路與橫陽路 交叉口西南角	2025年6月	住宅	建築工程 已完成 約20%	30,765	52,301	90%	47,071
<b>小計</b>					<b>7,923,814</b>	<b>12,184,446</b>		<b>11,487,647</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	2024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	2024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	2024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	2024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	2024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	2024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	2024年12月	住宅／商用	空置	52,388	136,207	100%	136,207
海南儋州新項目	位於海南省儋州市那大控規54號地塊	2025年9月	住宅	空置	66,541	119,774	60%	71,864
<b>小計</b>					<b>1,684,421</b>	<b>2,140,474</b>		<b>1,420,389</b>

物業	位置	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售總		本集團權益	應佔總建築 面積 (平方米)
					土地面積 (平方米) (附註1)	建築面積 (平方米)		
<b>已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業 (附註4)</b>								
洪六公路重建物業	位於福建省南安市洪瀾鎮溪霞村	2024年12月	住宅／商用	空置	22,784	92,298	100%	92,298
康養小鎮	位於安徽省金寨將軍路	2024年12月	住宅／商用	空置	64,539	103,263	100%	103,263
巴中的新項目 (2020-1-1-4-7)	位於四川省巴中市恩陽區登科街道	2024年8月	住宅	空置	141,811	323,169	100%	323,169
巴中的新項目 (2020-1-1-1-3)	位於四川省巴中市恩陽區登科街道	2024年8月	酒店	空置	23,970	35,955	100%	35,955
巴中的新項目 (2020-1-2-1-3)	位於四川省巴中市恩陽區登科街道	2024年8月	商用	空置	19,089	22,906	100%	22,906
六安葉集新項目2021-26號地塊	位於安徽省六安市葉集區柳林大道以東、 萬壽路以南、東樓路以西、史河路以北	2025年1月	住宅	空置	90,313	162,563	100%	162,563
六安葉集新項目2021-26號地塊	位於安徽省六安市葉集區柳林大道以東、 萬壽路以南、東樓路以西、史河路以北	2025年1月	住宅	空置	90,756	163,360	100%	163,360
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
宿州文錦苑	位於宿州市埇橋區淮河路與西昌路東南角	2025年9月	住宅	空置	29,098	151,309	100%	151,309
滁州明榮觀湖雅居	位於安徽省滁州市琅琊區西澗路與西湖路 交叉口東北側	2024年8月	住宅	空置	30,923	43,292	100%	43,292
蘭州房地產	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	186,546	51%	95,138
小計					<u>731,677</u>	<u>1,398,476</u>		<u>1,307,068</u>
總計					<u>15,583,555</u>	<u>19,399,227</u>		<u>17,759,062</u>

**附註：**

1. 已完成物業指已於2023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2023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2023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 總建築面積	租約年期	本集團應佔 的物業權益 百分比
北京明發廣場	位於北京市大興區北臧村	住宅／商用	66,834	3至10年	100%
長沙明發商業廣場	位於湖南省長沙市望城縣星城鎮	商用	131,561	20年	100%
合肥明發商業廣場	位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與礪山路 交匯處東北角	商用	163,695	15至20年	100%
金寨明發城市廣場 (G地塊)	位於安徽省合肥市金寨縣梅山鎮新城區	商用	59,025	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	60,381	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	3年	100%
南京明發新城金融大廈	位於江蘇省南京市浦口區新城商業街北側	商用	1,454	3至5年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	78,769	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	5,059	1至3年	60%
泉州明發大酒店	位於福建省泉州市鯉城區江南火炬村	酒店	4,755	5年	100%
泗洪水韻桃源花園	位於江蘇省宿遷市泗洪縣蘿蔔里路東側泗州 大街以北	商用	6,469	3至10年	100%
泰州明發國際廣場	位於江蘇省泰州高港區	商用	16,128	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	282,681	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		本集團應佔的物業權益百分比
			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	126,369	8至20年	70%–100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安工業園	工業	62,131	18年	100%
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	商用	61,732	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%
總計			<u>1,586,454</u>		

## 將於2024年完成的物業

下表為本集團預期將於2024年完成的物業。

物業	預期完成日期	物業種類	本集團應佔的物業權益	
			即將完成的總建築面積	百分比
鎮江錦繡銀山	2024年12月	住宅／商用／酒店	8,438	100%
淮安明發商業廣場 (A期)	2024年12月	商用	18,156	100%
瀋陽明發錦綉華城	2024年12月	住宅／商用	16,636	100%
泰州明發國際商業廣場 (一期)	2024年12月	住宅／商用	21,847	100%
泰州明發國際商業廣場 (二期)	2024年12月	住宅／商用	25,833	100%
上海明發商業廣場	2024年12月	商用	5,364	100%
平涼明發歐洲城	2024年12月	住宅	1,973	60%
廣安明發廣場 (GC2013-45地塊)	2024年12月	住宅／商用	24,499	100%
山東淄博世界貿易中心	2024年12月	住宅／商用	73,275	100%
瀋陽創意產業園	2024年12月	住宅／商用	27,592	100%
漳州龍海明發廣場 (2011G15、2012G15二期)	2024年12月	住宅	4,135	100%
明發明博小鎮	2024年12月	住宅／商用	11,254	100%
桃源新城	2024年12月	住宅	21,124	100%
桃源名著	2024年12月	住宅	1,548	100%
金色水岸	2024年12月	住宅／商用	45,449	100%
南京國際商業中心	2024年12月	商用	106,019	80%

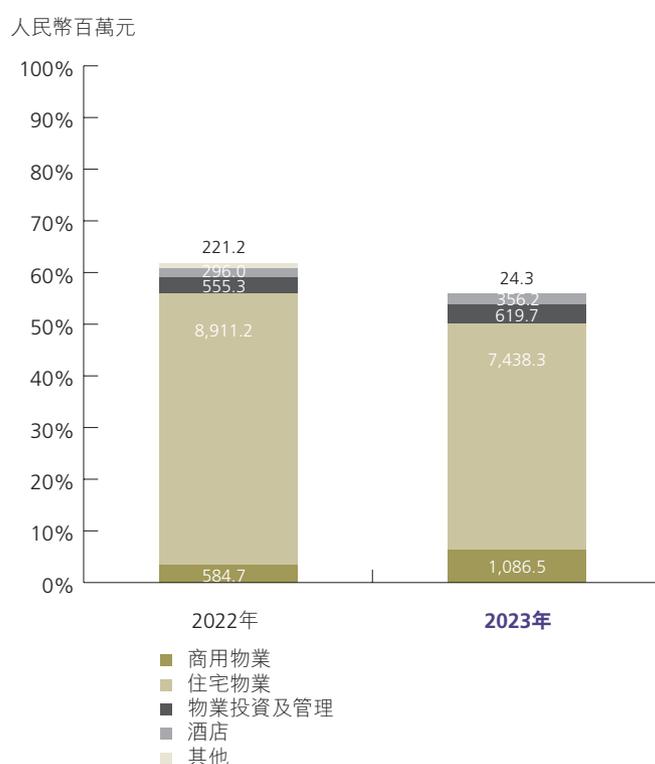
物業	預期完成日期	物業種類	即將完成的 總建築面積	本集團應佔 的物業權益 百分比
桃源香頌	2024年12月	住宅／商用	6,086	100%
桃源府邸	2024年12月	住宅	9,718	51%
桃源觀瀾	2024年12月	住宅	10,504	51%
漳浦明發香山灣	2024年12月	住宅／商用	30,744	90%
蕪湖春穀熙岸	2024年12月	住宅	244	100%
明發北站中心	2024年12月	住宅／商用	52,995	100%
和城首府	2024年12月	住宅	1,899	100%
南京明榮園	2024年12月	商用	36,479	100%
南京浦口的新項目G30	2024年12月	商用	35,470	100%
桃花源著	2024年12月	住宅	45,765	100%
茉莉安居	2024年12月	住宅／商用	414	100%
明發城市之光	2024年12月	住宅／商用	54,700	100%
明博悅城	2024年12月	住宅／商用	43,744	100%
定遠明發水韻桃源	2024年12月	住宅	7,437	100%
陽光青城(1號地塊)	2024年12月	住宅／商用	27,808	100%
定遠明發財富中心	2024年12月	商用／寫字樓	73,318	100%
明發江蘇大數據	2024年12月	商用	34,320	60%
新沂明發中央湖CBD	2024年12月	住宅／商用	82,261	100%
海南明發現代服務業產業園	2024年12月	工業	40,320	100%
青陽陽光青城3號地塊	2024年12月	住宅／商用	30,384	100%
鳳陽水韻雅居	2024年5月	住宅／商用	54,367	100%
			1,092,119	

## 財務審閱與分析

截至2023年12月31日止年度，本集團產生收入約人民幣95.250億元（2022年：約人民幣105.684億元），較2022年減少9.9%。2023年收入減少主要由於已交付總建築面積由2022年的1,596,425平方米減少至2023年的1,458,069平方米所致。各分部收入情況分析如下：

截至12月31日止年度	商用物業 (人民幣 百萬元)	住宅物業 (人民幣 百萬元)	物業投資及 管理 (人民幣 百萬元)	酒店 (人民幣 百萬元)	其他 (人民幣 百萬元)	總計 (人民幣 百萬元)	總收入 (減少)/增加 百分比
2023年	1,086.5	7,438.3	619.7	356.2	24.3	9,525.0	(9.9%)
2022年	584.7	8,911.2	555.3	296.0	221.2	10,568.4	(35.6%)

### 按分部劃分收入



物業分部收入合共佔本集團收入的89.5%。商用物業分部收入增加85.8%，主要由於2023年在上海交付的商用物業總建築面積上升所致。2023年的住宅物業分部收入較2022年減少16.5%。主要原因為交付的總建築面積由2022年1,545,588平方米減至2023年1,231,398平方米，導致住宅物業產生收入減少。

物業投資及管理分部收入增加11.6%，主要由於2023年的年度租金檢討所致。

酒店分部收入由2022年約人民幣2.960億元增加至2023年約人民幣3.562億元，增幅為20.3%。

於2023年，本集團的毛利約為人民幣19.445億元，較2022年減少15.0%（2022年：約人民幣22.883億元）。減少與收入跌幅一致。

於2023年，本集團年度虧損約為人民幣643.1百萬元，而2022年本集團則錄得年度利潤約人民幣18.6百萬元。減少主要由於2023年投資物業錄得估值虧損約人民幣652.6百萬元，而2022年則錄得估值收益約人民幣477.3百萬元所致。

於2023年，本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣467.1百萬元（2022年：本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣48.0百萬元）。減少乃主要由於2023年投資物業錄得估值虧損約人民幣652.6百萬元，而2022年則錄得估值收益約人民幣477.3百萬元所致。

2023年本集團銷售成本約為人民幣75.805億元，較2022年減少8.4%（2022年：約人民幣82.801億元）。銷售成本隨2023年收入減少而減少。

於2023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4,503.5元，較2022年減少4.5%（2022年：計入銷售成本的物業平均成本為每平方米人民幣4,717.2元）。

2023年投資物業的公允值虧損約為人民幣6.526億元（2022年：公允值收益約人民幣4.773億元）。減少主要由於商用物業市值普遍下跌所致。

於2023年，其他虧損由2022年約人民幣2.415億元減少80.9%至人民幣46.2百萬元。減少主要由於2023年匯兌虧損減少所致。

本集團於2023年的銷售及市場推廣成本約為人民幣4.957億元，較2022年減少24.4%（2022年：約人民幣6.555億元）。減少主要由於銷售減少導致銷售佣金減少。

本集團於2023年的一般及行政開支約為人民幣5.661億元，較2022年減少25.3%（2022年：約人民幣7.575億元）。

於2023年，本集團的融資收入淨額減少12.8%至約人民幣20.3百萬元（2022年：約人民幣23.2百萬元）。

## 資本架構

於2023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17.792億元（2022年：約人民幣28.754億元）。本集團的受限制現金約為人民幣57.3百萬元（2022年：約人民幣93.7百萬元）。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4.566億元及人民幣20.586億元（2022年：分別約為人民幣1.711億元及人民幣24.689億元）。本集團於2023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	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	<u>2,515,134</u>	<u>2,640,071</u>
減：須於一年內償還的款項	<u>(456,583)</u>	<u>(171,139)</u>
	<u><u>2,058,551</u></u>	<u><u>2,468,932</u></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>456,583</u>	<u>171,139</u>
	<u><u>456,583</u></u>	<u><u>171,139</u></u>

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
借款：		
按要求或1年內	456,583	171,139
1至2年	422,125	145,806
2至5年	556,250	1,622,726
5年以上	1,080,176	700,400
	<u>2,515,134</u>	<u>2,640,071</u>

總利息開支包括已資本化利息成本合計約人民幣84.5百萬元(2022年：約人民幣2.033億元)。

借款按定息或浮息分類：

	於2023年12月31日		於2022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	—	—	—	0.0%
浮息	<u>2,515.1</u>	<u>100%</u>	<u>2,640.0</u>	<u>100%</u>
借款總額	<u>2,515.1</u>	<u>100%</u>	<u>2,640.0</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 截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
毛利率	20.4%	21.7%
經營(虧損)/利潤率	(0.8)%	9.9%
淨(虧損)/利潤率	(6.8)%	0.2%
流動比率	1.07	1.09
總負債與總資產比率	73.1%	72.4%
銀行貸款及其他借款與股東資金比率	14.4%	14.7%
非流動銀行貸款及其他借款與總資產比率	2.9%	3.5%
資本負債比率*	<u>3.5%</u>	<u>無</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2023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97.2%、2.5%及0.3%(2022年12月31日：人民幣及港元，分別佔本集團銀行結餘總額99.8%及0.2%)。本集團存置的銀行貸款及其他借款以人民幣計值(2022年12月31日：人民幣及新台幣，分別佔本集團銀行貸款及其他借款96.1%及3.9%)。

由於本集團2023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2023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2023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2023年12月31日，本集團僱用3,804名員工（2022年12月31日：4,073名員工）。於2023年，本集團的員工成本（包括董事酬金）約為人民幣2.763億元（2022年：約人民幣3.037億元）。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2023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2023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2023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2023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2023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2024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，2024年3月28日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：伍文峯先生及鍾小明先生

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