

本集團的歷史及發展

本集團沿於福建省廈門市

於1994年，黃煥明先生及黃慶祝先生於福建省廈門市成立明發廈門，開展本集團的房地產業務。

自1994年以來，本集團於福建省廈門市及泉州市完成多項物業項目。本集團於廈門開始開發工業園及酒店，後來開始集中發展住宅物業。於2002年，本集團於廈門首個大型住宅物業開始興建廈門明發豪庭。其後數年本集團於廈門亦開發多個其他住宅綜合體，並迅速聲名鵲起，成為福建省主要開發商之一。

為進一步令本集團物業組合多元化發展以及滿足人們對商用物業逐漸增加的需求，於2005年，本集團開始於廈門興建首個大型多用途商業綜合體廈門明發商業廣場。廈門明發商業廣場包括多個國際知名的旗艦零售商舖、餐廳、主題商業街及文化娛樂設施。本集團相信，廈門明發商業廣場的總建築面積約400,000平方米，為廈門市其中一個最大型購物商場及最廣為人知的旅遊勝地之一。憑藉本集團的成功，本集團已開始在福建省其他地區（包括漳州市及南安市）興建同類商業廣場。這些商業廣場標誌著本集團日益注重發展大型多用途商業綜合體。

本集團於2002年進軍江蘇省

於2002年，憑藉本集團的高認受性品牌及管理能力，本集團已將業務擴展至南京及江蘇省其他精選城市。江蘇省為泛長三角洲地區最富庶省份之一。於2003年，本集團開始興建江蘇省的第一個項目南京明發濱江新城。本集團相信，南京明發濱江新城為江蘇省最大型單一物業項目之一。該大型綜合住宅項目分三期興建，總建築面積約220萬平方米，並獲授不少稱號及獎項，包括《南京日報》授予的「2006十大暢銷樓盤」(2006 Top-10 Best Selling Projects) 及由南京廣電集團、《南京廣播電視報》與《南京廣電聯合媒體》於2008年聯合頒授的「濱江地標樓盤」(Riverside Landmark Project) 稱號。

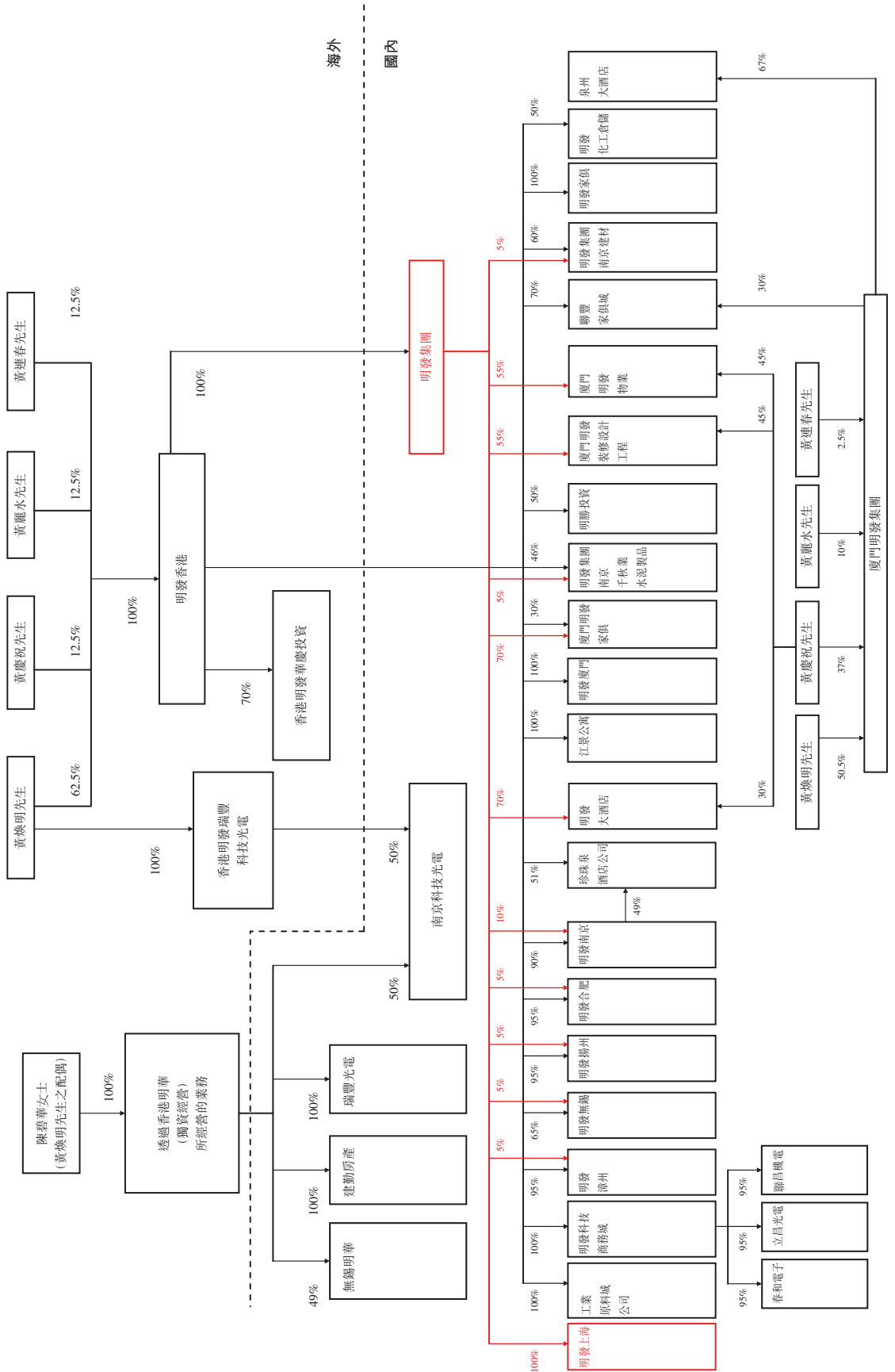
本集團於2008年開始興建南京明發商業廣場，南京明發商業廣場為一個大型綜合商業綜合體，為本集團另一項主要開發項目。該項目的總建築面積約416,000平方米，將設有零售、寫字樓、酒店及配套設施。本集團自2005年起將業務策略性地擴展至江蘇省其他地區，並於無錫市、揚州市及鎮江市開始興建同類大型商業綜合體。

進軍安徽省

繼本集團順利實施其「重點發展精選地區」的增長策略後，本集團於2007年於安徽省合肥市開始興建合肥明發商業廣場。該項目的總建築面積約579,000平方米，並將於2010年完成後成為安徽省最大型綜合購物商場之一。本集團未來有意繼續擴展業務至中國東南部及泛長江三角洲地區二、三線城市的快速增長地區。

重組前的公司及股權架構

下圖載列本集團重組前的公司及股權架構。



歷史及重組

本集團的重組

為籌備進行全球發售，本集團進行重組並同步採取以下若干步驟：(i)於英屬處女群島及香港設立若干中介公司(步驟一)；(ii)重組本集團於中國的附屬公司(步驟二至四)；及(iii)成立本集團的控股公司(步驟五至十二)。

具體步驟載列如下：

步驟一 在英屬處女群島及香港設立中介附屬公司

於最近實際可行日期，本集團在英屬處女群島及香港註冊設立以下公司，作為本集團的中介控股公司，間接持有本集團的當地中國業務：

| 公司 | 註冊成立日期 | 註冊成立地點 | 於註冊成立日期時的股東 |
|----------------|-------------|--------|--|
| 輝德集團 | 2007年10月30日 | 英屬處女群島 | 興盛集團(62.5%)、朝達控股(12.5%)、華運集團(12.5%)及日新控股(12.5%) |
| 添高國際 | 2007年10月30日 | 英屬處女群島 | 興盛集團(62.5%)、朝達控股(12.5%)、華運集團(12.5%)及日新控股(12.5%) |
| 利盈投資 | 2007年11月21日 | 英屬處女群島 | 興盛集團(62.5%)、朝達控股(12.5%)、華運集團(12.5%)及日新控股(12.5%) |
| 明發香港 | 2000年10月25日 | 香港 | 黃煥明先生(62.5%) 黃麗水先生(12.5%) 黃慶祝先生(12.5%) 黃連春先生(12.5%) |
| 香港明華 | 2002年5月11日 | 香港 | 不適用 ⁽¹⁾ |
| 香港明發瑞豐科技光電 | 2004年9月28日 | 香港 | 黃煥明先生 |
| 香港明發華慶投資 | 2005年8月23日 | 香港 | 明發香港(70%) Econotime Group Limited (15%) 黃亞三先生(15%) |
| 香港盈輝集團 | 2007年12月4日 | 香港 | 添高國際 |
| 香港明勝資產管理集團有限公司 | 2009年9月10日 | 香港 | 明發香港(100%) |

附註：

(1) 陳碧華女士為本公司主席兼控股股東之一黃煥明先生的妻子，按獨資經營的方式以商號「香港明華」經營業務。陳碧華女士一直以代名人身份代表控股股東以商號「香港明華」持有多間為房地產開發而在中國註冊成立的公司的投資權益。陳碧華女士於任何時間都一直按照控股股東的指引及指示經營香港明華的投資控股業務。

作為重組的一部分，根據一份日期為2008年1月25日的業務資產轉讓協議(「業務資產轉讓協議」)，陳碧華女士將香港明華的業務、資產、商譽(包括商號「香港明華」)及負債轉讓予本集團兩家全資附屬公司，

歷史及重組

即香港明發瑞豐科技光電及香港盈輝集團(統稱為「受讓人」)，代價為8,463,950港元，該代價乃根據2007年9月30日香港明華賬目所示的資產淨值而釐定。

根據業務資產轉讓協議，陳碧華女士向受讓人表示並保證(其中包括)，彼並無於任何曾經或可能曾經或可能曾經對轉讓業務構成競爭的公司或業務中擁有任何直接或間接權益，亦無以「香港明華」以外的任何其他商號從事轉讓業務。

陳碧華女士進一步確認並承諾，自上述轉讓以來，彼從未且不會以「香港明華」或任何類似商號經營任何業務。其配偶黃煥明先生已進一步向本集團作出承諾，彼將不會，並將促使其聯繫人(包括陳碧華女士)不會與本集團進行競爭。有關其不競爭承諾條款及條件的詳情，請參閱本招股書「與控股股東的關係及關連交易」一節。

步驟二 本集團收購中國營運公司

自2006年1月至2008年9月，本集團訂立多份股權轉讓協議，以收購本集團中國附屬公司的股權。重組期間所有被收購公司(無錫明華、南安恒信、南安洪瀨、鎮江漢翔及廈門龍祥除外)均由控股股東擁有或控制。該等轉讓詳情載列如下：

| 被收購的 中國公司名稱 | 轉讓人 | 轉讓人與 本公司關係 | 受讓人 | 受讓人 主要業務 | 於有關 收購前 本集團 於所收 購公司 的權益 | 於有關 收購後 本集團 於所收 購公司 的權益 | 代價金額 | 釐定 代價 基準 |
|----------------|---|----------------------------------|-------------|---------------|--|--|------------|----------------|
| 1. 明勝投資 | 僑樂物業管理 (50%) | 獨立第三方 | 明發香港 | 投資控股 | 50% | 100% | 90萬港元 | (附註5) |
| 2. 廈門明發集團 | 黃煥明(50.5%) 黃慶祝(37%) 黃麗水(10%) 黃連春(2.5%) | 控股股東 控股股東 控股股東 控股股東 | 明發集團 | 物業發展及 投資控股 | 0% | 100% | 人民幣8,000萬元 | (附註5) |
| 3. 明發大酒店 | 黃慶祝(30%) | 控股股東 | 明發集團 | 物業發展及 投資控股 | 70% | 100% | 人民幣300萬元 | (附註5) |
| 4. 春和電子 | 黃連春(5%) | 控股股東 | 明發科技 商務城 | 營業中心發 展 | 95% | 100% | 人民幣50萬元 | (附註5) |
| 5. 聯昌機電 | 黃海颺(5%) | 控股股東的 家庭成員 | 明發科技 商務城 | 營業中心發 展 | 95% | 100% | 人民幣80萬元 | (附註5) |

歷史及重組

| 被收購的 中國公司名稱 | 轉讓人 | 轉讓人與 本公司關係 | 受讓人 | 受讓人 主要業務 | 於有關 收購前 本集團 於所收 購公司 的權益 | 於有關 收購後 本集團 於所收 購公司 的權益 | 代價金額 | 釐定 代價 基準 |
|----------------|---------------------------|---------------|-------------|---------------|--|--|------------|----------------|
| 6. 立昌光電 | 黃慶祝(5%) | 控股股東 | 明發科技 商務城 | 營業中心發 展 | 95% | 100% | 人民幣60萬元 | (附註5) |
| 7. 泉州大酒店 | 泰山貿易公司 (33%) | 獨立第三方 | 明發香港 | 投資控股 | 67% | 100% | 人民幣1,000萬元 | (附註5) |
| 8. 無錫明華 | 無錫市 西漳村鎮 建設(51%) | 獨立第三方 | 香港明華 | 投資控股 | 49% | 100% | 人民幣1,020萬元 | (附註5) |
| 9. 廈門龍祥 | 廈門源昌 房地產(80%) | 獨立第三方 | 明發集團 | 物業發展及 投資控股 | 0% | 50% | 人民幣2,500萬元 | (附註5) |
| | 廈門誠助投資 (20%) | 獨立第三方 | | | | | | |
| 10. 南安恒信 | 戴清林 (56.25%) | 獨立第三方 | 明發集團 | 物業發展及 投資控股 | 0% | 100% | 人民幣800萬元 | (附註5) |
| | 徐溪水 (43.75%) | 獨立第三方 | | | | | | |
| 11. 南安洪瀨 | 福建省南安市 建築工程(80%) | 獨立第三方 | 廈門明發集 團 | 物業發展 | 0% | 100% | 人民幣810萬元 | (附註5) |
| | 南安市洪瀨鎮 電灌站(20%) | 獨立第三方 | | | | | | |
| 12. 鎮江漢翔 | 永隆集團 (香港) 有限公司(40%) | 獨立第三方 | 明發香港 | 投資控股 | 0% | 100% | 人民幣1.246億元 | (附註6) |
| | 香港長龍運通 有限公司(30%) | 獨立第三方 | | | | | | |
| | 安弘國際 有限公司(30%) | 獨立第三方 | | | | | | |

附註：

- (1) 前稱僑樂明發物業管理。
- (2) 明發集團由明發香港全資擁有。
- (3) 明發科技商務城由明發香港全資擁有。
- (4) 廈門明發集團由明發集團全資擁有。
- (5) 股權轉讓的代價乃根據轉讓當日的出資計算。
- (6) 轉讓鎮江漢翔股權予明發香港的代價乃按鎮江漢翔所持一幅土地的公允值釐定。

步驟三 設立中國營運附屬公司

由2007年1月至2008年6月，明發集團、明發香港、工業原料城公司及明發南京在中國成立了六間新公司，包括三間項目公司(即明發上海、明發淮安及明發漳州、一間酒店管理公司(即星河灣大酒店)及兩間工業製造公司(即淮安明發光電科技及南安海產)。

步驟四 本集團不納入非核心業務

與商用及住宅房地產開發及配套服務(包括物業管理服務、酒店業務、工業及製造業務)有關的業務納入為本集團的一部分。本集團並未將廈門明發物業、廈門明發裝修設計工程、明發集團南京千秋業水泥製品及明發集團南京建材納入在內，因該等公司現已不再經營任何業務或本集團的任何核心業務(下文將進一步說明)。

廈門明發物業註冊成立從事房地產發展業務，但現已不再經營任何業務。本集團董事認為廈門明發物業日後並無業務發展機會。因此，廈門明發物業的全部權益於2007年12月轉讓予本集團的控股股東之一黃慶祝先生，代價為人民幣1,100,000元。黃慶祝先生現為廈門明發物業的唯一董事及股東。由於廈門明發物業現已不再經營任何業務，因此本集團能獨立於廈門明發物業而經營業務。本集團日後不會將廈門明發物業撥入本集團內。

廈門明發裝修設計工程從事物業裝修及水電裝置安裝業務。廈門明發裝修設計工程現已不再經營任何業務。因此於2007年12月，本集團將其於廈門明發裝修設計工程的股權轉讓予本集團的控股股東之一黃連春先生，代價為人民幣5,500,000元，於該轉讓後，黃慶祝先生及黃連春先生均為廈門明發裝修設計工程的股東，分別持有45%及55%權益。黃慶祝先生及黃連春先生其後將合共100%股權轉讓予黃亞三。黃亞三亦為香港明發華慶投資的主要股東。本集團能獨立於廈門明發裝修設計工程而經營業務。本集團日後不會將廈門明發裝修設計工程撥入本集團內。

明發集團南京千秋業水泥製品從事提供各種水泥產品服務業務。本集團在2008年4月將其於明發集團南京千秋業水泥製品的51%股權轉讓予金富(香港)國際發展有限公司(獨立第三方)及控股股東的特殊目的公司，代價分別為人民幣9,200,000元及人民幣1,000,000元。控股股東目前實益持有明發集團南京千秋業水泥製品15%權益。黃連春先生、Zhang Yihui 先生、Li Jianshe 先生、Zhang Yisheng 先生及 Zhang Jinpeng 先生目前為明發集團南京千秋業水泥製品的董事。由於明發集團南京千秋業水泥製品並無經營房地產發展業務，因此本集團

歷史及重組

認為，明發集團南京千秋業水泥製品的業務與本集團業務不會構成競爭，且本集團有能力獨立於明發集團南京千秋業水泥製品而經營業務。本集團日後不會將明發集團南京千秋業水泥製品撥入本集團內。

明發集團南京建材從事建築材料及家俱製造業務。明發集團南京建材於2008年5月轉讓予獨立第三方香港平安集團有限公司，總代價為1,300,000美元。黃金城先生、黃玉貞女士及黃金戀女士現時均為明發集團南京建材的董事。由於明發集團南京建材並無經營本集團的核心業務房地產發展，因此本集團認為，明發集團南京建材的業務與本集團業務不會構成競爭，且本集團有能力獨立於明發集團南京建材而經營業務。本集團日後不會將明發集團南京建材撥入本集團內。

本集團董事認為，上述不被納入的業務均沒有亦不會與本集團業務構成競爭。本集團董事確認，出售該等不被納入的業務的代價乃由相關轉讓人與獨立受讓人參考於轉讓當日各公司在實繳註冊資本中的資金按公平協商後釐定。不納入及出售非核心中國公司的詳情概述如下：

| | 不被納入的 實體名稱 | 非經營 本集團 核心業務的 中國公司 主要業務 | 不被納入的 理由 | 轉讓人 | 受讓人 | 受讓人 與本公司 關係 | 於終止有 關納入前 本集團於 所收購公 司的權益 | 於終止有 關納入後 本集團於 所收購公 司的權益 | 終止 納入日期 | 代價 金額 | 釐定 代價基準 |
|----|---------------|-------------------------------------|------------------------------|------|-----|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------|-------------|
| 1. | 廈門明發物業 | 不活動公司 | 廈門明發物業已不再經營任何業務，因此日後並無業務發展機會 | 明發集團 | 黃慶祝 | 控股股東 | 55% | 0% | 2007年 12月17日 | 人民幣 110萬元 | 明發集團 出資額 |
| 2. | 廈門明發裝修設計工程 | 不活動公司 | 廈門明發裝修設計工程已不再經營任何業務 | 明發集團 | 黃連春 | 控股股東 | 55% | 0% | 2007年 12月17日 | 人民幣 550萬元 | 明發集團 出資額 |

歷史及重組

| 不被納入的實體名稱 | 非經營本集團核心業務的中國公司主要業務 | 不被納入的理由 | 轉讓人 | 受讓人 | 受讓人與本公司關係 | 於終止有關納入前本集團於所收購公司的權益 | 於終止有關納入後本集團於所收購公司的權益 | 終止納入日期 | 代價金額 | 釐定代價基準 |
|------------------|---------------------|-----------------------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|----------------------|------------|----------|---------|
| 3. 明發集團南京千秋業水泥製品 | 提供各種水泥產品 | 明發集團南京千秋業水泥製品並不構成本集團核心房地產發展業務的一部分 | 明發香港(46%) | 金富(香港)國際發展有限公司 | 獨立第三方 | 51% | 0% | 2008年4月8日 | 人民幣920萬元 | 明發香港出資額 |
| | | | 明發集團(5%) | 隆福集團有限公司 | 控股股東的特殊目的公司 | | | | 人民幣100萬元 | 明發集團出資額 |
| 4. 明發集團南京建材 | 建築材料及傢俱製造 | 明發集團南京建材並不構成本集團核心房地產發展業務的一部分 | 明發香港(60%) | 香港平安集團有限公司 | 獨立第三方 | 65% | 0% | 2008年5月26日 | 120萬美元 | 明發香港出資額 |
| | | | 明發集團(5%) | 香港平安集團有限公司 | | | | | 10萬美元 | 明發集團出資額 |

此外，本集團於2009年7月16日註銷淮安明發光電科技，而目前正申請註銷另外兩間中國公司，即明發化工倉儲及南京科技光電。該等項目公司成立的唯一目的為競投土地或收購擁有土地權益的項目公司。由於該等公司自成立後並無物色到潛在項目，本集團決定註銷該等公司。

步驟五 註冊成立本公司

為籌備全球發售，本公司於2007年11月27日在開曼群島註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元的股份。本公司向 Offshore Incorporations (Cayman) Limited 配發及發行一股繳足股份。於2007年11月27日，Offshore Incorporations (Cayman) Limited 將其一股股份按面值轉讓予興盛集團，並分別向興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股配發及發行繳足股份6,249股、1,250股、1,250股及1,250股。

步驟六 本公司收購香港附屬公司

於2008年1月2日，輝德集團以代價1,970,000港元向黃煥明先生收購香港明發瑞豐科技

光電的全部股份，該公司為一間於香港註冊成立的公司。代價乃經參考香港明發瑞豐科技光電的資產淨值釐定。

於2008年1月25日，香港盈輝集團、香港明發瑞豐科技光電及黃煥明先生的妻子陳碧華女士訂立一份業務資產轉讓協議，據此，香港明華的全部業務資產及商號將由陳碧華女士轉至香港盈輝集團及香港明發瑞豐科技光電名下，所佔比例分別為99%及1%。該轉讓的總代價為8,463,950港元，相當於香港明華於2007年9月30日的資產淨值。根據日期為2008年1月25日的合夥協議，香港盈輝集團及香港明發瑞豐科技光電同意合夥經營香港明華的業務，以維持商號「香港明華」不變。

步驟七 明發香港向利盈投資有限公司配發及發行股份

於2008年2月12日，明發香港根據明發香港、利盈投資、興盛集團與黃煥明先生訂立的抵銷契據（「**抵銷契據**」）向利盈投資配發及發行79,200,000股普通股。根據抵銷契據，利盈投資向興盛集團發行625股新股份，而興盛集團則向黃煥明先生發行100股新股份。同日，利盈投資亦向朝達控股、華運集團及日新控股各發行125股股份。根據抵銷契據及上述安排，明發香港欠付黃煥明先生的股東貸款79,200,000港元被視為已經註銷及清償。有關股份發行後，利盈投資持有明發香港當時已發行股本的99%，而黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生則合共持有明發香港當時已發行股本的1%。

步驟八 轉讓明發香港的股份

於2008年9月5日，為進行明發香港的股份轉讓，黃煥明先生、黃慶祝先生、黃麗水先生及黃連春先生分別向利盈轉讓800,000股、100,000股、100,000股及100,000股股份，以換取利盈發行合共100股股份，包括向興盛集團（由黃煥明先生全資擁有）發行的62.5股股份，及向朝達控股（由黃慶祝先生全資擁有）、華運集團（由黃麗水先生全資擁有）及日新控股（由黃連春先生全資擁有）各自發行的12.5股股份。由於股份交換乃重組通常所採用者，而以利盈的股份作為購買明發香港的代價，透過這種方式，控股股東於明發香港的實益權益保持不變。

步驟九 本公司收購英屬處女群島附屬公司股份

於2008年9月26日，興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股將彼等各自於利盈投資（合共11,100股股份）、輝德集團（合共10,000股股份）及添高國際（合共10,000股股份）的全

歷史及重組

部股份轉讓予本公司，代價為本公司配售及發行625股股份予興盛集團，並配售及發行125股股份分別予朝達控股、華運集團及日新控股。於該等股份轉讓完成後，興盛集團持有本公司62.5%已發行股份，而朝達控股、華運集團及日新控股各持有本公司12.5%已發行股份。此乃一項股份交換，而控股股東於英屬處女群島附屬公司的最終實益權益保持不變。

步驟十 轉讓本公司股份

於2008年9月29日，由黃煥明先生擁有100%權益的興盛集團以正常代價向朝達控股、華運集團及日新控股分別轉讓275股本公司已發行股份，合共佔本公司已發行股份的7.5%。朝達控股、華運集團及日新控股分別由黃慶祝先生、黃麗水先生及黃連春先生擁有100%權益，彼等均為黃煥明先生的兄弟。該等股份轉讓完成後，興盛集團持有本公司55%已發行股份，而朝達控股、華運集團及日新控股則分別持有本公司15%已發行股份。

步驟十一 註冊成立Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)

Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)於2009年8月11日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)註冊成立日期，興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股分別獲配發及發行繳足股份5,500股、1,500股、1,500股及1,500股，而興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股各自於Galaxy Holdings Limited的權益與彼等於本公司的股權相等，所佔比例分別為55%、15%、15%及15%。

步驟十二 向Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)轉讓本公司

於2009年9月21日，興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股分別向Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)轉讓6,050股、1,650股、1,650股及1,650股股份，累計合共11,000股股份。為支付股份轉讓代價，Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)分別向興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股發行550股、150股、150股及150股。

股份轉讓完成後，本公司由Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)全資擁有，而Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)則由興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股擁有55%、15%、15%及擁有15%權益。控股股東各自於本公司的最終實益權益所佔比例維持不變，仍為55%、15%、15%及15%。

控股股東彼此協定，任何控股股東出售於彼等各自的英屬處女群島控股公司及Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)的任何權益須經其他控股股東同意，且其他控股股東享有優先購買權。

《關於外國投資者併購境內企業的規定》

於2006年8月8日，包括商務部及中國證監會在內的六個中國政府及監管機關頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)，該規定於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日經修訂。併購規定第40條規定，組成目的為於海外上市並直接或間接由中國公司或個人控制的境外特殊目的公司，其證券在海外證券交易所上市及買賣前須事先經由中國證監會批准。

根據其對現時中國法律、法規及規則的理解，本集團的中國法律顧問表示，本次發售毋須經中國證監會批准，理由如下：(i)本集團的重組並不構成併購規定所界定的外國投資者對中國境內關聯企業的併購，或相關交易於併購規定生效前已進行；及(ii)本集團並無透過交換股份收購任何中國境內企業的任何股權，以於境外上市，而有關活動根據併購規定將導致該等境外上市須經中國證監會批准。因此，本集團毋須根據有關條文取得中國證監會或其他主管機關的進一步批准，且本公司上市毋須經中國證監會批准。

於2005年10月21日，外匯管理局頒佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「75號通知」)，於2005年11月1日生效。75號通知列明，倘中國居民(包括法人及自然人)將其中國實體的資產或股本權益用於出資成立境外公司，或將其中國實體的資產或股權注入境外公司以於境外籌資，則中國居民須就其於境外公司的境外投資向有關外匯管理局分局辦理登記。

本集團的中國法律顧問確認，控股股東乃透過下列方式建立或收購其於本公司的股權：(i)成立中國外商投資公司；(ii)向獨立第三方收購中國公司的股權；(iii)明發香港(一間於2000年成立的香港公司，已於中國成立多間外資企業，故不屬於75號通知所界定的特殊目的公司)於75號通知生效前收購一間中國公司；及(iv)透過其中國外資公司收購本集團中國境內附屬公司的少數股東權益。上述有關本集團重組的交易均無涉及75號通知所界定的返程投資。因此，本集團毋須根據75號通知向外匯管理局或其有關分局申請境外投資外匯登記。

本集團的中國法律顧問進一步確認，控股股東毋須就彼等於本公司的直接或間接權益取得其他中國批文或同意書，而本集團的重組符合適用中國法律及法規，且已自中國政府機關取得執行本集團重組所需的一切批文。

歷史及重組

本集團的中國附屬公司

於最近實際可行日期，本集團合共擁有33間中國附屬公司及一間共同控制實體，均從事房地產發展及其他配套業務。

下表為本集團中國營運附屬公司及共同控制實體的概要：

| | 附屬公司及實體 | 主要業務 | 註冊成立日期 | 註冊成立地點 | 本集團的股權 | 少數股東權益 (如有)及其股權 |
|-----|----------------|------------|-------------|--------|--------|--------------------|
| 1. | 明發淮安 | 房地產發展 | 2008年1月28日 | 江蘇省淮安 | 100% | — |
| 2. | 工業原料城公司 | 物流中心開發 | 2005年6月21日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 3. | 聯豐家俱城 | 物業投資 | 1993年9月15日 | 福建省廈門 | 100% | — |
| 4. | 明發集團 | 房地產發展及投資控股 | 2001年11月6日 | 福建省廈門 | 100% | — |
| 5. | 明發合肥 | 房地產發展 | 2005年11月1日 | 安徽省合肥 | 100% | — |
| 6. | 明發南京 | 房地產發展 | 2002年7月12日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 7. | 明發上海 | 房地產發展 | 2007年1月10日 | 上海 | 100% | — |
| 8. | 明發無錫 | 房地產發展 | 2003年12月12日 | 江蘇省無錫 | 70% | 許河山先生(30%) |
| 9. | 明發揚州 | 房地產發展 | 2006年10月18日 | 江蘇省揚州 | 100% | — |
| 10. | 明發漳州 | 房地產發展 | 2007年2月13日 | 福建省漳州 | 100% | — |
| 11. | 南安恒信 | 房地產發展 | 2006年11月28日 | 福建省南安 | 100% | — |
| 12. | 南安洪瀨 | 房地產發展 | 1999年10月18日 | 福建省南安 | 100% | — |
| 13. | 南安海產 | 房地產發展 | 2008年6月12日 | 福建省南安 | 100% | — |
| 14. | 春和電子 | 營業中心開發 | 2007年4月11日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 15. | 聯昌機電 | 營業中心開發 | 2007年4月13日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 16. | 立昌光電 | 營業中心開發 | 2007年4月10日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 17. | 明發化工倉儲 (附註) | 物流中心開發 | 2005年9月7日 | 江蘇省南京 | 50% | 泰山國際貿易有限公司 |
| 18. | 明發家俱 | 家俱製造 | 2005年10月27日 | 江蘇省南京 | 100% | — |

歷史及重組

| 附屬公司及實體 | 主要業務 | 註冊成立日期 | 註冊 成立地點 | 本集團 的股權 | 少數股東權益 (如有)及 其股權 |
|--------------------|----------------|-------------|------------|------------|--|
| 19. 江景公寓 | 酒店經營 | 2004年9月16日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 20. 明發科技商務城 | 營業中心開發 | 2005年9月9日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 21. 南京科技光電 (附註) | 工業製造 | 2006年5月19日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 22. 星河灣大酒店 | 酒店經營 | 2007年12月17日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 23. 珍珠泉酒店公司 | 酒店經營 | 2004年9月15日 | 江蘇省南京 | 100% | — |
| 24. 泉州大酒店 | 酒店經營 | 1998年8月25日 | 福建省泉州 | 100% | — |
| 25. 無錫明華 | 房地產發展 | 2006年12月12日 | 江蘇省無錫 | 100% | — |
| 26. 建勤房產 | 房地產發展 | 2002年5月16日 | 福建省廈門 | 100% | — |
| 27. 廈門龍祥 | 房地產發展 | 2001年6月29日 | 福建省廈門 | 50% | 廈門源昌 房地產擁 有40%及廈 門誠助投 資擁有10% |
| 28. 廈門明發家俱 | 家俱製造 | 1994年9月5日 | 福建省廈門 | 100% | — |
| 29. 廈門明發 | 房地產發展 | 1998年1月7日 | 福建省廈門 | 100% | — |
| 30. 明發大酒店 | 物業投資 | 1999年12月14日 | 福建省廈門 | 100% | — |
| 31. 明發廈門 | 房地產發展 | 1994年10月21日 | 福建省廈門 | 100% | — |
| 32. 明勝投資 | 物業管理 | 2006年4月18日 | 福建省廈門 | 100% | — |
| 33. 瑞豐光電 | 房地產發展 | 2004年12月16日 | 福建省廈門 | 100% | — |
| 34. 鎮江漢翔* | 房地產發展及 酒店經營 | 2005年3月16日 | 江蘇省鎮江 | 100% | — |

附註：

本集團目前正申請註銷兩間中國公司，即明發化工倉儲及南京科技光電。該等項目公司成立的唯一目的為競投土地或收購擁有土地權益的項目公司。由於該等公司自成立後並無物色到潛在項目，本集團決定註銷該等公司。

* 請參閱附錄一之會計師報告附註38(b)