



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



全球發售

Deutsche Bank
德意志銀行



獨家全球協調人

Deutsche Bank
德意志銀行



聯席保薦人、聯席賬簿管理人兼
聯席牽頭經辦人

美銀美林



聯席保薦人、聯席賬簿管理人兼
聯席牽頭經辦人

交銀國際
BOCOM INTERNATIONAL

聯席賬簿管理人兼
聯席牽頭經辦人

建銀国际
CCB International

副主承銷商

大和証券SMBC
Daiwa Securities SMBC

副主承銷商

天行 天行聯合證券有限公司
United Simsen Securities Limited

副主承銷商

注意：閣下如對本招股書任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



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)

全球發售

根據全球發售的發售股份數目	:	900,000,000股股份(視乎超額配股權的行使情況而定)
國際配售股份數目	:	810,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權的行使情況而定)
香港公開發售股份數目	:	90,000,000股股份(可予調整)
最高發售價	:	不會超過每股發售股份2.89港元(須於申請時繳足，待最終定價後或會退還)，另加1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費
面值	:	每股股份0.10港元
股份代號	:	846

獨家全球協調人

Deutsche Bank
德意志銀行



聯席保薦人

Deutsche Bank
德意志銀行



美銀美林



聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人

Deutsche Bank
德意志銀行



美銀美林



交銀國際
BOCOM INTERNATIONAL

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股書的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本招股書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。

本招股書連同本招股書「附錄八一送呈香港公司註冊處及備查文件」所述的文件，已遵照公司條例(香港法例第32章)第342C條的規定送呈香港公司註冊處登記。證券及期貨事務監察委員會、聯交所及香港公司註冊處對本招股書或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價由聯席賬簿管理人(代表承銷商)及本公司協議於定價日釐定，而定價日預期為2009年11月9日或前後，而無論如何不遲於2009年11月11日。每股發售股份的發售價將不會超過2.89港元，目前預期每股發售股份不會低於2.00港元。香港公開發售股份申請人須於申請時為每股香港公開發售股份繳付最高發售價2.89港元，連同1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.004%證監會交易徵費。若每股發售股份最終定為低於2.89港元，已繳股款可予退回。

經本公司同意，聯席賬簿管理人(代表承銷商)可於遞交香港公開發售的申請截止日期上午或之前任何時間將根據全球發售提呈發售的發售股份數目及/或指示性發售價範圍調至低於本招股書所載者(即每股發售股份2.00港元至2.89港元)。在此情況下，本公司將於遞交香港公開發售的申請截止日期上午之前在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登調低發售股份數目及/或指示性發售價範圍的通知。倘若在遞交香港公開發售的申請截止日期前已經提交香港公開發售股份的認購申請，則即使調低發售股份數目及/或發售價範圍，其後亦不得撤回申請。倘若本公司及聯席賬簿管理人因任何原因未能於2009年11月11日或之前協定發售價，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行，並將失效。

倘於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間出現某些理由，則聯席牽頭經辦人(代表香港承銷商)可終止香港承銷商根據香港承銷協議自行或安排認購人認購香港公開發售股份的責任。有關理由的進一步詳情載於本招股書「承銷—承銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。謹請閣下務必參閱該節所載詳情。

發售股份並無根據美國證券法登記，故僅可(i)根據美國證券法中的144A規則向美國境內合資格機構買家；及(ii)根據美國證券法S規例於美國境外提呈發售或出售、抵押或轉讓。

2009年11月4日

預期時間表⁽¹⁾

開始接受認購申請 ⁽²⁾	2009年11月9日上午十一時四十五分
遞交白色及黃色申請表格的最後期限	2009年11月9日中午十二時正
利用白表eIPO服務在指定網站 www.eipo.com.hk 辦理電子認購申請的最後期限 ⁽³⁾	2009年11月9日上午十一時三十分
以網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式支付 白表eIPO申請款項的最後期限.....	2009年11月9日中午十二時正
接受認購申請結束	2009年11月9日中午十二時正
預期定價日 ⁽⁴⁾	2009年11月9日
將在南華早報(以英文)、香港經濟日報(以中文)、 本公司網站 http://ming-fa.com 及 香港交易所網站 www.hkex.com.hk 公佈發售價、國際配售的 認購踴躍程度、香港公開發售的申請數額及 香港公開發售股份的配發基準的日期	2009年11月12日
通過本招股書「如何申請公開發售股份—公佈結果」及 「如何申請香港公開發售股份—發送／領取股票及退款」 兩節所述的多種渠道公佈香港公開發售分配結果 (連同成功申請人的身份證明文件號碼(如適用)).....	自2009年11月12日起
可於 www.iporesults.com.hk 查閱(備有「按身份證號碼搜索」功能) 香港公開發售的分配結果.....	2009年11月12日
就全部或部分獲接納的申請寄發股票 ⁽⁵⁾	2009年11月12日或之前
寄發退款支票(如有) ⁽⁴⁾	2009年11月12日或之前
發送白表電子退款指示 ⁽⁴⁾	2009年11月12日或之前
預期股份開始在聯交所買賣的日期	2009年11月13日上午九時三十分

預期時間表⁽¹⁾

附註：

- (1) 除另有所指外，所有時間及日期均為香港當地時間及日期。有關全球發售架構的詳情(包括其條件)，載於本招股書「全球發售的架構」一節，務請注意該等時間或會作修訂。
- (2) 倘香港於2009年11月9日上午九時正至中午十二時正的任何時間發出「黑色」暴雨警告或懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號，則不會於該日開始接受認購申請。請參閱本招股書「如何申請香港公開發售股份」一節。
- (3) 於遞交申請的最後日期上午十一時三十分後，閣下將不獲准透過指定網站www.eipo.com.hk遞交閣下的申請。倘閣下於2009年11月9日上午十一時三十分前已經遞交申請並已於指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(經完成支付申請款項)，直至遞交申請的最後日期中午十二時正截止接受認購申請為止。
- (4) 定價日預期為2009年11月9日或前後。倘因任何理由未能於2009年11月11日或之前協議發售價，則全球發售將不會進行。
- (5) 倘最後釐定的發售價低於每股發售股份最初於申請時所支付的發售價，則全部或部分不獲接納，以及成功獲接納的申請均將獲發電子退款指示或退款支票。倘閣下透過**白表eIPO**服務提出申請並使用單一銀行賬戶支付申請款項，則電子退款指示(如有)將於2009年11月12日或前後發送至閣下的付款賬戶。倘閣下透過**白表eIPO**服務提出申請並使用多個銀行賬戶支付申請款項，則退款支票將於2009年11月12日或前後以普通郵遞方式寄往閣下向指定**白表eIPO**服務供應商作出的申請指示所指定的地址，郵誤風險概由閣下承擔。閣下提供有關閣下的部分香港身份證號碼／護照號碼或倘為聯名申請人，則排名首位的申請人的部分香港身份證號碼／護照號碼或會印於退款支票(如適用)上。有關資料亦會轉至第三者作退款之用。閣下兌現支票時，銀行可能要求核對閣下的香港身份證號碼／護照號碼。不正確填寫香港身份證號碼／護照號碼可能延誤閣下兌現支票或可能令退款支票無效。

倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，並於申請表格上表明欲親身領取股票(如適用)及退款支票(如適用)，可於2009年11月12日上午九時正至下午一時正或本集團於報章上通知發送股票／電子退款指示／退款支票(如適用)的任何其他日期前往本集團的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取。閣下如屬個別人士並選擇自行領取，則不得授權任何其他人士代為領取。閣下如屬公司申請人並選擇自行領取，則必須由閣下的授權代表攜同加蓋公司印章的授權書方可領取。個人及授權代表(如適用)於領取時均須出示本集團的香港證券登記處接受的身份證明文件。於指定時間後仍未領取的股票及退款支票，將會以普通郵遞方式寄往有關申請表格上所示的地址，郵誤風險概由申請人承擔。

預期時間表⁽¹⁾

倘閣下申請1,000,000股以下香港公開發售股份或申請1,000,000股以上香港公開發售股份但未於申請表格上表明欲親身領取股票(如適用)及/或退款支票(如適用),則閣下的股票(如適用)及/或退款支票(如適用)將於2009年11月12日或本集團於報章上通知為適用寄發日期的任何其他日期,以普通郵遞方式寄往申請上的地址,郵誤風險概由申請人承擔。有關進一步資料,請參閱本招股書「如何申請香港公開發售股份」一節。

倘全球發售成為無條件,且承銷協議沒有於上市日期(預期為2009年11月13日)上午八時正(香港時間)前根據其條款終止,股票方會成為有效的所有權證書。發售股份概不會於股份開始在聯交所買賣之前進行買賣。投資者於收到股票或股票成為有效所有權證書之前,根據公開的分配資料買賣股份,須自行承擔全部風險。

有關全球發售架構的詳情(包括其條件),請參閱本招股書「全球發售的架構」一節。

目 錄

給投資者的重要告示

明發集團(國際)有限公司僅為香港公開發售及香港公開發售股份而刊發本招股書，除本招股書根據香港公開發售提呈的香港公開發售股份外，本招股書並不構成出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本招股書不得用作亦不構成在任何其他司法管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。本公司並無採取任何行動獲准在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股書。在其他司法管轄區派發本招股書及提呈和銷售發售股份會受到若干限制，除非獲該等司法管轄區適用的證券法律准許，否則根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定，派發本招股書及提呈和銷售發售股份未必會進行。

閣下作出投資決定時僅應依賴本招股書及申請表格所載的資料。本集團並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股書所載的資料。閣下切勿將並非載於本招股書的任何資料或聲明視為已獲本集團、獨家全球協調人、聯席保薦人、任何承銷商、彼等各自的任何董事、高級職員或代表、或任何其他參與全球發售的人士或各方授權發出而加以倚賴。

	頁次
預期時間表.....	i
目錄.....	iv
概要.....	1
釋義.....	21
詞彙表.....	40
前瞻性陳述.....	43
風險因素.....	44
關於本招股書及全球發售的資料.....	78
董事及參與全球發售的各方.....	82
公司資料.....	85
行業概覽.....	87
歷史及重組.....	124
業務.....	140
與控股股東的關係及關連交易.....	251
董事、高級管理人員及僱員.....	254
主要股東.....	266
股本.....	268

目 錄

	<u>頁次</u>
財務資料.....	270
未來計劃及所得款項用途.....	324
承銷.....	326
全球發售的架構.....	335
本集團的公司投資者.....	345
如何申請香港公開發售股份.....	347
附錄一 會計師報告.....	I-1
附錄二 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 利潤預測.....	III-1
附錄四 物業估值.....	IV-1
附錄五 中國主要法律及監管規定概要.....	V-1
附錄六 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	VI-1
附錄七 法定及一般資料.....	VII-1
附錄八 送呈香港公司註冊處及備查文件.....	VIII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股書所載資料的概覽。由於本節為概要，故並無載有所有對閣下而言可能屬重要的資料。閣下在決定投資股份之前，應細閱整份文件。任何投資皆涉及風險。有關投資於股份的若干特定風險載於「風險因素」一節，閣下在決定投資股份之前，應細閱該節。

概覽

本集團是福建及江蘇省的物業發展商，發展重點主要為大型多功能商業綜合體及住宅綜合體。根據中國房地產Top 10研究組⁽¹⁾依據規模、盈利能力及增長率等多項因素⁽²⁾研究的結果顯示，本集團為福建省主要住宅物業發展商之一。本集團亦為江蘇省著名發展商，本集團在江蘇省南京市總建築面積約220萬平方米的旗艦住宅綜合體南京明發濱江新城，榮獲「南京最具有吸引力品牌樓盤」⁽³⁾及「濱江地標樓盤」⁽⁴⁾稱號。「明發」亦於中國取得正式「中國馳名商標」⁽⁵⁾的認證，且本集團已取得「中國房地產開發企業一級資質」證書⁽⁶⁾。本集團亦從事其他物業的開發業務，包括物流中心、研發中心及酒店。

本集團於1994年在福建省廈門市開展房地產開發業務，重點發展工業及住宅物業，並迅速在福建省房地產市場成為建立起作為主要發展商之一的地位(按已完工總建築面積計)。多年來，本集團制定並施行「重點發展精選地區」的增長策略，據此，本集團會首先集

附註：

- (1) 中國房地產Top 10研究組乃獨立第三方國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院於2003年共同成立的研究組。於2006年，另一名獨立第三方中國房地產協會加入中國房地產Top 10研究組。中國房地產Top 10研究組主要包括27名核心成員。根據中國房地產百強企業研究報告，中國房地產Top 10研究組自2004年起開展對中國房地產百強企業的研究，其研究結果被視為中國物業發展商市場地位的重要指標，並為各大國際金融機構所採用。根據中國房地產Top 10研究組在中國房地產的地位，本集團董事相信，中國房地產Top 10研究組的研究結果是可靠的。本集團董事進一步確認，中國房地產百強企業研究報告並非由本公司委託進行。
- (2) 於2008年，本集團乃福建省八大物業發展商之一獲選載入中國房地產Top 10研究組出版的中國房地產百強企業研究報告。中國房地產Top 10研究組已根據多個指數，包括規模指數(資產總值、資產淨值、經營收入、投資款項、在建總建築面積及已完成總建築面積)、盈利能力指數(淨利潤、資產回報及股本回報)、償債指數(流動比率及負債比率)、依法納稅指數(已付稅項金額)、增長指數(銷售額增長率、業務收入增長率、淨利潤增長率及土地儲備)及經營效率指數對本集團進行評估。
- (3) 於2006年由《南京日報》頒授。
- (4) 於2008年由南京廣電集團、《南京廣播電視報》及南京廣電聯合媒體聯合頒授。
- (5) 於2008年由國家工商行政管理總局商標局頒授。
- (6) 於2009年由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒授。

概 要

中在本集團已開展業務的城市發展大量各類物業，隨後會有選擇性地向其他經濟高增長強勁的地區進行拓展。憑藉本身的知名品牌及管理能力，本集團於2002年將業務拓展至泛長江三角洲地區最富庶的省份之一——江蘇省，並於2005年下半年拓展至華中地區人口最多的省份安徽省。展望未來，本集團計劃繼續施行「重點發展精選地區」的增長策略，將本集團業務拓展至中國其他精選高增長地區。

本集團初步集中發展工業及住宅物業。為使收入來源多元化，提升改善本集團財務穩定性及管理本集團業務所面臨的與任何單一物業類別相關的市場風險，自2004年以來，本集團逐步拓展產品範疇，加入更多大型多功能商業綜合體及其他物業種類，例如物流中心、研發中心及酒店。

商業綜合體

本集團的大型多用途商業綜合體通常地處戰略位置，是二、三級線城市的高增長地區新市中心的標，與當前往來現時市中心及鄰近城市的交通極為便利。本集團相信，該等地理位置令本集團能以相對較低的成本購買適宜發展本集團大型商業綜合體的較大型建築用地，大幅升值及盈利的潛力巨大。

本集團的大型多用途商業綜合體的合計總建築面積一般約為400,000平方米或以上，包括各式零售商舖門市、寫字樓、酒店、娛樂中心、住宅物業及其他配套設施。視乎當地市況及本集團的現金流量需求，本集團出售部分該等商業綜合體，並保留餘下單位，以獲取租金收入及長期資本升值。本集團亦尋求與國內外主要品牌建立長期合作夥伴關係。就此，本集團於2004年至2006年間與百安居、家樂福及廈門新世界百貨等國內外品牌訂立固定租期為20年的租賃安排。本集團亦於2004年至2007年間與國內品牌訂立固定租期少於20年的租賃安排。本集團相信，確保上述取得這些長期主要租戶能提升本集團商業綜合體的形象、聲望及吸引力，從而提高其商業價值。

本集團相信，本集團的商業綜合體(如廈門明發商業廣場及南京明發商業廣場)均被視為所處城市的地標物業，並有助推動鄰近地區的增長及發展。於最近實際可行日期，本集團於江蘇省無錫市及揚州市及安徽省合肥市擁有其他四項類似的大型多用途商業綜合體發展中項目。展望未來，本集團有意於未來幾年增加物業組合中該等商業綜合體的數量。

概 要

住宅物業

本集團住宅物業發展項目的類型廣泛，包括高層住宅及聯排別墅，能迎合尋求以合理成本改善居住環境的中等收入水平人士至較富裕的客戶等不同範疇客戶的住屋需要。

本集團的大型住宅綜合體的合計總建築面積一般約為500,000平方米或以上。該等大型住宅綜合體與商業綜合體一樣位於本集團大型多功能商業綜合體的鄰近地區或發展為該等商業綜合體的一部分，地處戰略位置，通常附設各種配套設施及服務，例如會所、零售商舖、學校及醫院。本集團通常一般將該等項目分期發展，一般為期三至五年。

物流中心及研發中心

本集團的物流中心及研發中心一般位於高速增長的二、三級高增長城市的新經濟開發區。該等中心一般包括設有多種設施及服務，包括展覽廳、倉庫、資訊中心及研究設施。本集團通常會出售或出租該等物業以獲取租金收入，並委聘第三方物業管理公司管理該等物業的日常營運。

本集團的物流中心滿足了建材、五金、化工、皮革、紡織及電子等各行各業客戶的需求。本集團亦計劃給予客戶為部分大樓命名及作規劃的權利。

酒店

本集團目前擁有三間已完成酒店，包括一間位於江蘇省南京市及兩間分別位於福建省廈門市及泉州市的酒店。此外，本集團在福建省、江蘇省及安徽省多個城市亦擁有四間發展中酒店及另外三間酒店作日後發展的酒店。本集團已與多家內地酒店管理集團建立夥伴關係，以管理本集團酒店物業的日常營運。本集團亦擬就未來的酒店物業訂立類似安排。

於2009年8月31日，本集團合共有34項處於不同發展階段的物業項目。已完成物業發展項目的總建築面積合共約為270萬平方米，發展中物業的總建築面積合共約為290萬平方米，而持有作未來發展物業的總建築面積約為310萬平方米。此外，於2009年8月31日，本集團預期根據與官方機構及收購房地產項目公司訂立的諒解備忘錄所取得的物業合計規劃總建築面積約為330萬平方米。有關該等諒解備忘錄及收購的詳情，請參閱本招股書「業務 — 於一級市場收購土地 — 與官方機構訂立的諒解備忘錄」一節及「業務 — 於二級市場收購土地 — 收購房地產項目公司」一節。

概 要

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團的收益分別為人民幣12.962億元、人民幣21.687億元、人民幣20.611億元及人民幣9.129億元。於同期，本集團的利潤分別為人民幣4.824億元、人民幣4.158億元、人民幣4.170億元及人民幣1.466億元。

競爭優勢

本集團認為本集團具備以下的競爭優勢：

- 在發展大型多功能商業綜合體及住宅綜合體方面具備豐富經驗且擅於執行管理
- 於福建省及江蘇省的領導地位
- 以具競爭力的成本購得規模龐大的優質土地儲備
- 高效的管理架構、經驗豐富的管理團隊及專業的員工
- 在福建省及江蘇省的強大品牌知名度

有關該等優勢的詳情，請參閱本招股書「業務 — 本集團的競爭優勢」一節。

業務策略

本集團的主要業務策略為：

- 透過「重點發展精選地區」的增長策略，進一步加強本集團於福建及江蘇兩省的地位，並打入新地區市場
- 繼續專注發展大型多功能商業綜合體及住宅綜合體
- 透過以優越成本及收購位於策略性位置的優質新地盤增加土地儲備
- 進一步擴大投資物業組合，以增強本集團收入來源的穩定性
- 繼續恪守嚴格的財務守則

有關該等策略的詳情，請參閱本招股書「業務 — 本集團的策略」一節。

概 要

歷史財務信息概要

下列各表載列所示期間及日期的本集團綜合財務報表概要。本概要乃摘錄自及應與於本招股書附錄一會計師報告所載的本集團綜合財務報表一併閱讀。編製基準載列於本招股書附錄一「會計師報告—集團重組及編製基準—(b) 編製基準」內。

綜合收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
持續經營業務					
收益 ⁽¹⁾	1,296,200	2,168,677	2,061,065	1,566,395	912,883
銷售成本	(877,005)	(1,198,986)	(925,945)	(661,982)	(623,141)
毛利	419,195	969,691	1,135,120	904,413	289,742
投資物業的公允值收益	497,463	235,324	117,830	237,068	47,546
其他收益	8,980	18,827	69,858	57,498	28,976
銷售及市場推廣成本	(68,754)	(65,937)	(47,426)	(20,190)	(23,311)
行政開支	(65,953)	(102,170)	(110,983)	(55,374)	(46,891)
其他經營開支	(71,623)	(50,448)	(156,190)	(35,482)	(5,625)
經營利潤	719,308	1,005,287	1,008,209	1,087,933	290,437
財務收入	5,320	2,909	1,584	454	93
融資成本	(3,608)	(33,844)	(48,075)	(24,169)	(20,577)
財務收入／(成本) — 淨額	1,712	(30,935)	(46,491)	(23,715)	(20,484)
所佔業績：					
— 聯營公司	—	(69)	(2,707)	(855)	—
— 共同控制實體	(633)	(816)	(2,259)	(2,147)	(4)
	(633)	(885)	(4,966)	(3,002)	(4)
扣除所得稅前利潤	720,387	973,467	956,752	1,061,216	269,949
所得稅開支	(241,328)	(565,599)	(546,257)	(488,934)	(123,399)
持續經營業務年度／期內利潤	479,059	407,868	410,495	572,282	146,550
已終止經營業務					
已終止經營業務年度／ 期內利潤	3,369	7,887	6,455	6,455	—
年度／期內利潤	482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
應佔：					
公司權益持有人	480,594	415,328	448,413	578,881	147,612
少數股東權益	1,834	427	(31,463)	(144)	(1,062)
	482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
本公司權益持有人應佔持續 經營業務及已終止經營業務 年內／期內利潤的每股 基本及攤簿盈利(人民幣)					
來自持續經營業務	不適用	不適用	40,261	52,122	13,419
來自已終止經營業務	不適用	不適用	504	504	—
	不適用	不適用	40,765	52,626	13,419
股息	—	—	—	—	—

概 要

附註：

(1) 下表列示於所示期間本集團收益的明細分類：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，除百分比外)									
	(未經審核)									
銷售物業										
— 商用.....	19,515	1.5%	775,313	35.8%	1,358,887	66.1%	1,106,733	70.7%	21,655	2.4%
— 住宅.....	1,234,480	95.3%	1,317,232	60.7%	594,151	28.8%	407,571	26.0%	837,325	91.6%
小計.....	1,253,995	96.8%	2,092,545	96.5%	1,953,038	94.9%	1,514,304	96.7%	858,980	94.0%
投資物業的租金收入.....	17,345	1.3%	50,186	2.3%	68,666	3.3%	33,187	2.1%	36,282	4.0%
酒店經營收入.....	22,520	1.7%	23,643	1.1%	37,505	1.8%	18,327	1.2%	16,945	1.9%
其他.....	2,340	0.2%	2,303	0.1%	1,856	0.0%	577	0.0%	676	0.1%
總計	1,296,200	100%	2,168,677	100%	2,061,065	100%	1,566,395	100%	912,883	100%

選錄綜合資產收支數據

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	人民幣千元			
資產總值.....	7,289,548	9,336,006	10,125,488	10,252,689
流動資產.....	4,450,412	6,010,111	7,055,130	6,976,434
現金及現金等價物.....	349,988	172,736	122,233	222,598
土地使用權.....	688,350	1,246,031	1,464,795	1,425,089
發展中物業.....	2,309,499	3,088,049	3,900,044	3,604,545
持有作銷售的已完成物業.....	508,432	944,790	1,155,714	1,161,361
貿易及其他應收賬款 及預付款項.....	286,366	233,540	216,730	239,009
非流動資產.....	2,839,136	3,325,895	3,070,358	3,276,255
物業、廠房及設備.....	333,829	334,745	202,658	197,214
投資物業.....	1,404,000	1,860,000	1,967,023	2,014,569
土地使用權.....	35,916	26,484	25,828	25,499
共同控制實體.....	629	—	144,888	144,884
遞延所得稅資產.....	118,886	183,402	125,144	124,364
其他非流動資產.....	938,116	903,773	590,094	755,002
負債總額.....	6,649,832	8,147,646	8,261,898	8,242,549
流動負債.....	6,219,273	6,579,518	7,329,777	6,581,035
借款.....	260,000	115,000	1,030,010	743,860
貿易及其他應付賬款.....	1,680,061	1,924,668	2,761,450	2,475,672
來自客戶的預付款.....	2,971,789	2,813,532	1,753,102	1,780,429
應繳所得稅.....	281,112	595,154	942,593	901,991
非流動負債.....	430,559	1,568,128	932,121	1,661,514
借款.....	330,000	1,269,000	594,990	1,267,490
權益總額.....	639,716	1,188,360	1,863,590	2,010,140
本公司權益持有人應佔資本及儲備.....	516,613	1,064,830	1,797,123	1,944,735
少數股東權益應佔權益.....	123,103	123,530	66,467	65,405

概 要

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

本集團於下文僅就本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度預測綜合淨利潤提供利潤預測。為提高有關本集團利潤預測基準的透明度，本集團已於本節披露本集團預期將於截至2009年12月31日止年度為本集團收益合共貢獻逾80%的主要項目的有關資料。有關資料已載入本招股書，以協助閣下更易於理解及評估本集團利潤預測所依據的假設的合理性。

編製基準

於截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔本集團綜合淨利潤預測乃由本集團董事根據本集團截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理賬目及本集團截至2009年12月31日止年度剩餘四個月的綜合業績預測而編製。截至2009年12月31日止年度的預測乃根據與本招股書附錄一會計師報告所採納的會計政策一致的基準及下文所載假設而編製。

利潤預測的主要假設

本集團董事於編製利潤預測時採納的主要假設如下：

- a. 中國及香港現行政府政策或政治、法律、財政或經濟狀況不會發生重大變動，包括可能對本集團業務造成重大不利影響的法律、法規或規則的變動；
- b. 中國、香港或本集團經營業務或本集團與其訂有安排或協議的任何其他國家或地區的法律、法規或規則不會出現可能對本集團業務造成重大不利影響的變動；
- c. 尤其是在房地產行業方面，中國政府不會實施重大變動或額外緊縮措施以打壓中國住宅及商用物業的銷售及價格，或可能導致銷量回落而對本集團業務造成重大不利影響；
- d. 中國的稅基或稅率不會直接或間接發生重大變動；及
- e. 中國的通脹、利率及匯率不會較2009年6月30日（最後經審核結算日）發生重大變動。

概 要

就估計於2009年12月31日投資物業的資本值而作出的具體假設如下：

- (i) 中國現行且對投資物業產生的租金收入有重大影響的金融、經濟及政治現況預計會維持不變；
- (ii) 現時經營投資物業且對該等投資物業產生租金收入及維護成本有重大影響的條件將維持不變；
- (iii) 任何租期屆滿的物業單位將按一般商業條款續期；
- (iv) 建設中投資物業將根據最新發展計劃發展及完工；及
- (v) 將由發展中物業轉撥為建設中投資物業的公允值可於轉撥後可靠釐定。

此等具體假設與本招股書附錄四所載本集團獨立估值師戴德梁行有限公司於估值時採用的一致。

根據香港財務報告準則，投資物業的公允值變動將於本集團綜合收入表反映。本集團投資物業的公允值變動入賬列作「投資物業公允值收益／(虧損)」。

本集團獨立估值師於2009年6月30日及2009年8月31日對投資物業進行估值。估值時已採納投資法評估投資物業的公允值。

將物業轉撥為投資物業

倘用途發生改變導致物業出租，則發展中物業或持有作銷售的已完成物業將轉撥為投資物業。這會涉及主動物色租戶、就價格及合同進行協商以最終租出物業。轉撥後，物業的公允值與其當時的賬面值之間的差異於綜合收入表確認。

建設中投資物業

倘建設中投資物業的公允值無法可靠計量，則物業將按成本計量直至建設完工日期或公允值能可靠計量日期(以較早日期為準)。這將取決於物業完工階段、進行的租賃活動及是否有可靠數據等若干因素。

概 要

估值師採納直接比較法對建設中投資物業進行估值，並已參考(i)有關市場可獲取的可資比較銷售證據；(ii)應計建築成本；(iii)於估值日建設階段的相關費用；及(iv)完成開發預期產生的餘下成本及費用。

已完成投資物業

估值師採納收入法對已完成投資物業進行估值，並已計及該等物業以現有租賃所得或在現時市場上可收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再將該等租賃予以資本化以釐定按某一適當資本化比率得出的市值。在適當情況下，估值師亦已參考相關市場可獲得的可資比較銷售交易。

投資物業／建設中投資物業的資本值變動

本集團根據(i)獨立估值師於2009年6月30日及2009年8月31日對投資物業進行估值得出的市值；及(ii)根據獨立估值師對物業進行的特定物業市場走勢預測得出的本集團於2009年12月31日的估計資本值得出投資物業的估計公允值收益。本集團預計其投資物業於2009年12月31日的公允值以及任何公允值變動將繼續取決於市場狀況及超出本集團控制範圍的其他因素，同時將以獨立估值師進行且涉及運用本質上屬主觀及不確定的假設的市場走勢預測為依據。經計及該等因素及廈門及南京(本集團投資物業所在地)有關物業市場的價值變動，本公司預計，本集團自2009年9月1日至2009年12月31日四個月廈門及南京的投資物業及建設中投資物業的資本值的變動幅度預期分別為0-5%及0-5%。

概 要

本集團項目的完工情況

下表提供截至2009年8月31日物業發展項目的概要，預期2009年該等物業發展項目合共為本集團預測收益合共貢獻逾80%（「主要項目」）：

項目名稱	類型	截至2009年8月31日				
		已訂約 金額 (人民幣 百萬元)	預售/ 銷售 總建築 面積 (平方米)	2008年 預售/ 銷售物業 每平方米 平均售價	2009年首 八個月 預售/ 銷售物業 每平方米 平均售價	實際/ 預期 完工日期
廈門明發商業廣場	商用	21.4	807	20,752	26,556	2007年10月
南京明發濱江新城一期 及二期	商用	87.4	8,393	11,750	10,416	2009年11月
南京明發濱江新城一期 及二期	住宅	90.8	23,237	3,799	3,907	2009年11月
南京明發濱江新城三期 . .	住宅	2,218.5	545,013	4,264	4,071	2009年11月
南京明發濱江新城三期 . .	商用	—	—	—	—	2009年11月
廈門明麗花園	住宅	131.0	6,790	15,782	19,297	2008年1月

於最近實際可行日期，除南京明發濱江新城二期及三期的部分總建築面積外，所有餘下的將於2009年為本集團收益帶來貢獻的規劃內項目均已完成。有關仍在申請竣工證書的總建築面積的詳情如下：

二期 — 南京明發濱江新城二期共有89,264平方米的可售住宅及商用總建築面積仍在申請竣工證書。與該89,264平方米有關的三幢樓宇已經平頂。有關(i)室內及室外裝修；及(ii)各種設備及設施的安裝工程已於2009年8月初展開。本公司預計將於2009年11月底之前就該餘下89,264平方米的總建築面積取得竣工證書。

三期 — 餘下可銷售總建築面積342,947平方米已經平頂。有關(i)室內及室外裝修；及(ii)各種設備及設施的安裝工程已於2009年8月初展開。本公司預期將於2009年11月底之前就該餘下342,947平方米的總建築面積取得竣工證書。

概 要

敏感度分析

(i) 目標平均售價的敏感度分析

下表顯示截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔淨利潤預測對自2009年7月1日至2009年12月31日期間的待售及待交付總建築面積的目標平均售價變動的敏感度：

每平方米目標售價變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對2009年本公司權益持有人應佔 淨利潤預測的影響(人民幣百萬元) ..	(170.5)	(113.9)	(57.0)	57.0	113.9

倘所有項目的目標平均售價上升5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣918,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤高6.6%。

倘所有項目的目標平均售價上升10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣975,400,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤高13.2%。

倘所有項目的目標平均售價下跌5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣804,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低6.6%。

倘所有項目的目標平均售價下跌10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣747,600,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低13.2%。

倘所有項目的目標平均售價下跌15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣691,000,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低19.8%。

於2009年8月31日，由於2009年逾70%的預測收益來自已預售物業，平均售價變動僅適用於尚未出售物業，因此對本公司權益持有人應佔本集團2009年淨利潤的實際影響遠遠較小。

概 要

(ii) 已出售及交付目標總建築面積的敏感度分析

下表顯示截至2009年12月31日止年度，預測淨利潤對自2009年7月1日至2009年12月31日期間的已出售及交付目標總建築面積變動的敏感度：

目標總建築面積變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	
對2009年本公司權益持有人應佔淨利潤預測的影響				
(人民幣百萬元)	(78.0)	(52.0)	(26.1)	

倘所有項目的待售目標總建築面積減少5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣835,400,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低3.0%。

倘所有項目的待售目標總建築面積減少10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣809,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低6.0%。

倘所有項目的待售目標總建築面積減少15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣783,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低9.1%。

(iii) 投資物業公允值變動敏感度分析(包括建設中投資物業)

截至2009年12月31日止年度的預測投資物業公允值收益總金額為人民幣477,400,000元，有關遞延稅項開支為人民幣119,400,000元，包括今年剩餘期間內，預計轉撥自發展中物業的部分投資物業產生的預測公允值收益人民幣370,000,000元，連同相關遞延稅項開支人民幣92,500,000元。下表顯示截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔淨利潤預測對於2009年12月31日的預測總公允值(扣除遞延稅項影響)變動百分比的敏感度：

於2009年12月31日，所有投資物業的 目標總公允值(扣除遞延稅項影響)

變動百分比	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%	+15%
-------------	------	------	-----	-----	------	------

對2009年本公司權益持有人應佔

淨利潤預測的影響(人民幣百萬元) ..	(304.8)	(203.2)	(101.6)	101.6	203.2	304.8
---------------------	---------	---------	---------	-------	-------	-------

概 要

倘投資物業估計公允值上升／下跌5%，本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度本集團的淨利潤將分別為人民幣963,100,000元／人民幣759,900,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高／低11.8%。

倘投資物業估計公允值上升／下跌10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣1,064,700,000元／人民幣658,300,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高／低23.6%。

倘投資物業估計公允值上升／下跌15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣1,166,300,000元／人民幣556,700,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高／低35.4%。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管本集團已就利潤預測對截至2009年12月31日止年度的目標平均售價、待售及交付總建築面積以及投資物業公允值變動作出本集團認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、待售及待交付總建築面積以及投資物業公允值變動可能會與本集團的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越本集團控制範圍的因素。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

(人民幣百萬元)

本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤	
(未考慮投資物業的公允值收益及相關遞延稅項撥備)	不少於503.5
投資物業公允值總收益預測	477.4
減：投資物業公允值收益的遞延稅項負債撥備	119.4
投資物業公允值收益預測(扣除遞延稅項)	358.0
本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤	不少於861.5
未經審核每股盈利預測	
備考基準 ⁽¹⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.084元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.144元
加權平均基準 ⁽²⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.096元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.165元

附註：

- (1) 基於備考基準的每股盈利預測乃根據截至2009年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤計算，並假設本公司自2009年1月1日起已上市，及全年已發行合共6,000,000,000股股份。
- (2) 基於加權基準的每股盈利預測乃根據截至2009年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤計算，並假設在全球發售中發行的股份將於2009年11月13日發行，而股份的加權平均數為5,220,821,918股。

概 要

無重大不利變動

本集團董事確認，自2009年6月30日以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

股息及股息政策

董事會是否宣派股息，由本集團董事經考慮(其中包括)本集團經營業績、現金流量及財政狀況、營運及資金需要、根據香港財務報告準則的可供分派利潤金額、本集團組織章程大綱及組織章程細則、公司法、適用法律及法規，以及其他本集團董事視為有關的因素後作出決定。

發售統計數字

	按發售價 每股股份 2.00港元計算	按發售價 每股股份 2.89港元計算
本公司市值 ⁽¹⁾	120億港元	173.4億港元
預測市盈率 ⁽²⁾⁽³⁾		
(a) 備考基準		
— 計入投資物業公允值收益前.....	21.1倍	30.4倍
— 計入投資物業公允值收益後.....	12.3倍	17.7倍
(b) 加權平均基準		
— 計入投資物業公允值收益前.....	18.3倍	26.5倍
— 計入投資物業公允值收益後.....	10.7倍	15.5倍
經調整每股有形資產淨值 ⁽⁴⁾	0.65港元	0.77港元

附註：

- (1) 市值根據全球發售及資本化發行後預期已發行的6,000,000,000股股份計算。
- (2) 備考預測市盈率根據備考每股預測盈利計算，並假設本公司自2009年1月1日起已上市，及全年已發行合共6,000,000,000股股份。
- (3) 加權平均預測市盈率根據加權平均每股預測盈利計算，並按假設全球發售所發行的股份將於2009年11月13日發行，而股份的加權平均數目為5,220,821,918股。
- (4) 經調整每股有形資產淨值根據全球發售及資本化發行後預期已發行的6,000,000,000股股份計算。

所得款項用途

本集團計劃利用本集團從全球發售的所得款項淨額為本集團的物業發展業務提供資金。本集團預期本集團應計的全球發售所得款項淨額(經扣除本集團就全球發售應付的承銷費用及估計開支,並假設發售價為每股股份2.45港元(即建議發售價格範圍每股股份2.00港元至2.89港元的中位數))約為20.76億港元。本集團現時計劃利用全球發售所得款項淨額作以下用途:

本集團所得款項淨額約63%或13.08億港元將用於新土地的潛在收購。有關詳情,請參閱本招股書「業務—本集團的項目概況」一節:

- 約8%或1.66億港元將用作收購馬鞍山城市綜合體項目的土地,預期該項目將於2013年12月完成;
- 約1%或2,100萬港元將用作收購南京明發濱江新城二區項目的土地,預期該項目將於2014年12月完成;及
- 約54%或11.21億港元將用於中國其他土地的潛在收購。

本集團所得款項淨額約27%或5.6億港元將用以為未來項目提供資金,包括無錫明發商業廣場、合肥明發商業廣場、漳州明發商業廣場及南京明發企業總部基地,用途如下:

- 約4%或8,300萬港元將用作發展位於江蘇省無錫市的無錫明發商業廣場,預期該項目將於2010年12月完成;
- 約4%或8,300萬港元將用作發展位於安徽省合肥市的合肥明發商業廣場,預期該項目將於2010年12月完成;
- 約8%或1.66億港元將用作發展位於福建省漳州市的漳州明發商業廣場,預期該項目將於2013年5月完成;及
- 約11%或2.28億港元將用作發展位於江蘇省南京市的南京明發企業總部基地,預期該項目將於2012年12月完成。

全球發售所得款項淨額餘額約10%或2.08億港元作一般營運資金用途。

倘發售價定於價格範圍的上限,本集團估計可自全球發售獲得的所得款項淨額總共約為24.6億港元(不包括本集團可能向聯席賬簿管理人應付的任何酌情獎金)。倘發售價定

概 要

於價格範圍的下限，本集團估計可自全球發售獲得的所得款項淨額總共約為16.83億港元（不包括本集團可能向聯席賬簿管理人應付的任何酌情獎金）。倘發售價高於或低於建議範圍中位數，上述有關本集團物業發展項目的所得款項淨額分配將按比例調整。本集團將支付全球發售的開支。

倘超額配股權獲全面行使，經扣除出售股東就全球發售應付的承銷費用及佣金，本集團估計出售股東將自全球發售收取所得款項淨額約3.21億港元（假設與建議發售價範圍的中位數相同）。本集團將不會收取任何出售股東於全球發售銷售待售股份而產生的所得款項淨額。

於本招股書日期，董事尚未物色任何特定的潛在土地收購目標。

倘所得款項淨額未即時用於上述用途，在相關法律法規許可的情況下，本集團擬將其存作短期活期存款及貨幣市場票據。

風險因素

與本集團業務有關的風險

- 本集團極倚重中國房地產市場的表現，尤以福建及江蘇省為重
- 本集團未必能管理在新業務分部或城市的增長及拓展
- 本集團未必能夠以合理成本為本集團未來的項目物色或收購合適的用地，甚至可能根本無法物色或收購合適的土地
- 本集團可能無法按合理商業條款取得大量資本來源以收購土地及發展現有和新增項目，甚至可能根本無法取得任何資本來源，並須跟從市場需求及政策變動
- 本集團可能無法符合項目發展進度並如期完成，或根本不能完成開發項目
- 本集團面對有關經營業績不時波動的風險
- 本集團的現金流減少可能會影響本集團償還本集團借款的能力及本集團的業務、財務狀況及經營業績

概 要

- 投資物業不能立即變現並缺乏其他用途可能削弱本集團應付物業狀況出現重大不利變動的能力
- 本集團可能無法取得若干現有物業或本集團日後可能收購的物業的土地使用權證
- 本集團的部分房地產發展項目承擔拆遷費用，且有關費用或會增加
- 本集團投資物業的公允值可能不時波動並可能於日後大幅減少，因而對本集團的盈利能力造成重大不利影響
- 本集團物業的估定價值可能有別於實際可變現價值，且或會有所轉變
- 本集團依賴獨立第三方提供不同的設施及服務，且無法向閣下保證由該等第三方提供的服務能時刻達到本集團的質量要求
- 倘本集團未能取得，或倘因重大延誤而未能取得本集團物業開發所需的政府批文，本集團的經營業績有可能受到重大不利影響
- 倘未能取得或續領正式的資質證書，本集團可能承受法律及業務風險
- 本集團未必能夠根據中國法律於整個年期內強制執行「房屋使用權轉讓合同」
- 本集團可能與寶龍就必須分配廈門明發商業廣場若干投資物業的時間產生異議
- 本集團可能不時因本集團的業務營運而涉及法律及其他糾紛，因而或要面臨龐大負債
- 本集團的內部監控系統及合規程序或存在缺陷及不足之處，可能導致本集團無法維持有效的內部監控
- 倘本集團未能符合獲發房屋所有權證的全部規定，可能引致向本集團客戶支付賠償
- 倘日後利率上升，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響
- 本集團為客戶的按揭提供擔保，倘該等擔保中有大量被催繳，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

概 要

- 本集團十分倚重本集團主席黃煥明先生及其他執行董事的持續服務
- 本集團或不能控制本集團商業綜合體、物流中心、研發中心及其他物業部分租戶及物業擁有人的個人或共同決定
- 倘未能保障本集團的品牌、商標及其他知識產權，可能對本集團業務、財務狀況及經營業績帶來重大不利影響
- 環境問題的潛在責任可能導致龐大成本
- 本集團的控股股東可能作出不符合本集團其他股東最佳利益的行動
- 本集團對所有潛在損失及索償提供的保險保障有限
- 本集團已就土地諒解備忘錄及有關土地收購的其他安排支付若干款項，而倘未能收購土地，本集團可能遭另一訂約方拖欠須退回的本集團的付款
- 本集團過去曾經歷將現金流出淨額用於經營活動的期間。本集團不能向閣下保證，本集團日後不會將現金流出淨額用於經營活動的期間
- 本集團過去曾經歷流動負債超過流動資產的期間，且不能向閣下保證，本集團日後不會經歷有流動負債淨額的期間

與中國房地產行業有關的風險

- 中國政府旨在減緩房地產行業增長的政策、法規及措施可能對本集團的業務造成重大不利影響
- 有關預售的法律法規出現變動或會對本集團的現金流量狀況及表現造成不利影響
- 本集團取得新項目及相關投資的能力或會受到中國政府頒佈的政策及法規的限制
- 倘本集團未能執行土地使用權出讓合同的條款，本集團可能會被處以罰款或本集團的土地可能被中國政府沒收
- 本集團或會面對與預售有關的合同及法律風險
- 中國房地產市場處於初步發展階段且表現反覆
- 中國房地產市場競爭激烈，而激烈的競爭可能會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

概 要

- 有關中國稅務機關可能強制徵收土地增值稅，亦可能不認同本集團計算土地增值稅責任的基準
- 現時全球經濟放緩、全球金融市場的危機以及物業價格的波動，對本集團的業務及獲取經營業務所需資金的能力帶來不利影響
- 本集團發展中物業或未來房地產發展項目中任何被當地政府機關視為不合規的已興建部分，可能須取得政府批文並支付額外款項

與中國有關的風險

- 中國的政治及經濟狀況可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響
- 人民幣幣值波動可能對閣下的投資造成重大不利影響
- 政府對貨幣兌換的管制可能影響閣下的投資價值
- 中國的法制仍在不斷發展，存在固有的不確定性，因此可能對本集團業務及股東的保障有一定影響
- 本集團是一家控股公司，非常依賴附屬公司派付股息以提供資金，而本集團的企業架構可能會限制本集團自其中國附屬公司收取股息及向其中國附屬公司轉撥資金的能力，從而可能對本集團及時回應市況變化及由一間聯屬中國實體向另一間調撥資金的能力構成限制
- 中國國家及地方經濟以及本集團前景可能受到非典型性肺炎再次爆發或禽流感或人類豬流感等其他疫症爆發的重大不利影響
- 在中國對本集團執行中國境外法院的任何裁決可能存在困難
- 天災、戰爭及其他災難可能會影響本集團的業務、財務狀況及經營業績
- 稅法改變可能令本集團承擔較高的所得稅稅率
- 股份銷售收入可能須繳納中國所得稅

與全球發售有關的風險

- 本集團股份於全球發售前並無市場，而全球發售未必能為股份帶來一個交易活躍或具流通性的市場，這可能對本集團股份的市價產生不利影響

概 要

- 發售價不一定反映交易市場的價格，而股份市價可能會波動不定
- 日後在公開市場大幅拋售本集團證券(或進行視為出售的交易)可能令本集團股份當時市價大幅受挫
- 本集團可能無法就本集團股份派付任何股息
- 前瞻性資料可能被證實為不準確
- 本招股書所載若干從官方渠道取得的事實及統計數據乃來自多份政府官方刊物，本集團不能假設或保證其屬可靠
- 由於發售價高於每股股份有形資產淨值，故閣下購買的任何股份的價值將會即時攤薄
- 閣下務請細閱招股書全文。本集團鄭重提醒閣下，不應依賴報刊文章或其他媒體就全球發售所載的任何資料，特別是任何預測、估值或其他前瞻性資料

釋 義

於本招股書內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下文所載涵義。若干其他詞彙在本招股書「詞彙表」一節中闡述。

「會計師報告」	指	載於本招股書附錄一之會計師報告
「添高國際」	指	添高國際有限公司，一間根據英屬處女群島法律於2007年10月30日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司及一間離岸中介控股公司
「聯屬人士」	指	直接或間接控制該特定人士或受其控制或與該特定人士受到直接或間接共同控制的任何其他人士
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或(按文義所指)其中任何一種表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2009年10月9日採納並經不時修訂的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「寶龍」	指	寶龍集團發展有限公司，與本集團共同開發廈門明發商業廣場合資項目的獨立第三方
「華運集團」	指	華運集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律於2007年10月25日註冊成立的有限公司，並由黃麗水先生全資擁有，作為投資於本公司的境外特殊目的公司
「董事會」	指	本公司董事會
「交銀國際」	指	交銀國際證券有限公司
「營業日」	指	香港銀行一般開門經營日常銀行業務的任何日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率

釋 義

「資本化發行」	指	本招股書附錄七「法定及一般資料」中「有關本公司及本集團的附屬公司的其他資料 — 本公司唯一股東於2009年10月9日及16日通過的書面決議案」所述將於資本化本集團股份溢價賬的若干進賬額後發行股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「廈門誠助投資」	指	廈門誠助投資諮詢有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「春和電子」	指	南京春和電子有限公司，一間根據中國法律於2007年4月11日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為開發營業中心；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法（1961年第3號法案，經合併及修訂）

釋 義

「公司條例」	指	香港法例第32章香港公司條例，並經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本公司」	指	明發集團(國際)有限公司，一間根據開曼群島法律於2007年11月27日註冊成立的有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「輝德集團」	指	輝德集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律於2007年10月30日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司及一間離岸中介控股公司
「朝達控股」	指	朝達控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律於2007年10月23日註冊成立的有限公司，由黃慶祝先生全資擁有，作為投資於本公司的境外特殊目的公司
「國內／本地生產總值」	指	國內／本地生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際配售

釋 義

「國浩」	指	國浩律師集團(上海)事務所，本集團的中國法律顧問
「綠色申請表格」	指	供本公司指定白表 eIPO 服務供應商填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，就本公司成為該等附屬公司的控股公司之前的期間，則指在有關時間從事現時集團的業務的實體
「興盛集團」	指	興盛集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律於2007年10月25日註冊成立的有限公司，由黃煥明先生全資擁有，作為投資於本公司的離岸特殊目的公司
「鎮江漢翔」	指	鎮江漢翔房地產有限公司，一間根據中國法律於2005年3月16日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發及經營酒店；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「南安恒信」	指	南安市恒信房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2006年11月28日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「香港盈輝集團」	指	香港盈輝集團有限公司，一間根據香港法律於2007年12月4日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司及一間中介控股公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會

釋 義

「香港明發華慶投資」	指	香港明發華慶投資集團有限公司，一間根據香港法律於2005年8月23日註冊成立的有限公司，由本集團實益擁有其70%權益，作投資控股用途
「香港明發瑞豐科技光電」	指	香港明發科技光電有限公司(前稱香港明發瑞豐科技光電有限公司)，一間根據香港法律於2004年9月28日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司及一間中介控股公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公開發售」	指	根據本招股書和申請表格所述條款及條件並在其規限下，按發售價在香港提呈香港公開發售股份予公眾認購以籌集現金
「香港公開發售股份」	指	本集團根據香港公開發售按發售價提呈發售的90,000,000股股份(可按招股書「全球發售的架構」一節所述者進行調整)以供認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港承銷商」	指	本招股書「承銷 — 香港承銷商」一節所列的多間香港公開發售承銷商
「香港承銷協議」	指	由本集團、出售股東、黃煥明先生、聯席牽頭經辦人及香港承銷商於2009年11月3日就香港公開發售訂立的承銷協議
「南安洪瀨」	指	南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司，一間根據中國法律於1999年10月18日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資

釋 義

附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節

「南安市洪瀨鎮電灌站」	指	南安市洪瀨鎮四都電灌站，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「合富」	指	合富輝煌集團控股有限公司及其聯屬公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方，於2004年在聯交所上市，主要業務為房地產經紀服務
「豪斯」	指	廈門豪斯房地產投資有限公司及其聯屬公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方，主要業務為房地產經紀服務
「獨立第三方」	指	經作出審慎周詳的查詢後，就董事所知、所悉及所信，認為是獨立於本集團董事、主要股東(定義見上市規則)或本公司總裁或彼等各自的任何聯繫人且與彼等概無關連的一方
「國際配售」	指	由國際承銷商向專業、機構及其他投資者提呈發售國際配售股份，進一步詳情載於本招股書「全球發售的架構」一節
「國際配售股份」	指	國際配售涉及的810,000,000股股份(可予調整及視乎本招股書「全球發售的架構」一節所述超額配股權的行使情況而定)，連同因行使超額配股權而發售或出售的任何額外股份
「國際承銷協議」	指	預期將由本集團、出售股東、黃煥明先生、國際承銷商及聯席賬簿管理人於2009年11月9日(定價日)或前後就國際配售訂立的承銷協議

釋 義

「國際承銷商」	指	預期將訂立國際承銷協議承銷國際配售的一組承銷商
「建勤房產」	指	廈門建勤房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2002年5月16日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「聯席賬簿管理人」	指	德意志銀行、Merrill Lynch International 及交銀國際
「聯席牽頭經辦人」	指	德意志銀行、美林及交銀國際
「聯席保薦人」	指	德意志銀行及美林
「僑樂物業管理」	指	僑樂物業管理有限公司，一間根據英屬處女群島於1997年1月31日註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「土地增值稅」	指	土地增值稅，由國家稅務總局評核的稅項，定義見本招股書附錄五「中國主要法律及監管規定概要」所述的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》
「最近實際可行日期」	指	2009年10月27日，即本招股書刊發前確定其中所載若干資料的最近實際可行日期
「聯豐家俱城」	指	聯豐(廈門)家俱城有限公司，一間根據中國法律於1993年9月15日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「聯昌機電」	指	南京聯昌機電有限公司，一間根據中國法律於2007年4月13日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，

釋 義

		主要業務為開發營業中心；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「立昌光電」	指	南京立昌光電科技有限公司，一間根據中國法律於2007年4月10日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為開發營業中心；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「上市」	指	即股份在聯交所主板上市
「上市日期」	指	2009年11月13日，股份在聯交所首次開始買賣的日期
「上市規則」	指	經不時修訂的聯交所證券上市規則
「廈門龍祥」	指	廈門龍祥房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2001年6月29日註冊成立的有限公司，其50%權益由本集團實益擁有，其餘50%權益則由兩名其他獨立第三方擁有。廈門龍祥的主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「最高發售價」	指	全球發售的價格上限每股股份2.89港元
「組織章程大綱」	指	本公司於2009年10月9日採納並經不時修訂的組織章程大綱
「美林」	指	美林遠東有限公司
「明發化工倉儲」	指	南京明發化工倉儲有限公司，一間根據中國法律於2005年9月7日註冊成立的有限公司，其50%權益由本集團實益擁

釋 義

有，其餘50%權益則由另一名獨立第三方擁有。本集團正在申請註銷明發化工倉儲。有關註銷的詳情及原因，請參閱本招股書「歷史及重組」一節

「廈門明發裝修設計工程」	指	廈門明發裝修設計工程有限公司，一間根據中國法律於1997年12月23日註冊成立的有限公司，由香港明發華慶投資的主要股東黃亞三先生實益擁有
「明發香港」	指	明發集團(香港)有限公司，一間根據香港法律於2000年10月25日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司及一間中介控股公司
「廈門明發傢俱」	指	廈門明發傢俱工業有限公司，一間根據中國法律於1994年9月5日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為傢俱製造；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明發傢俱」	指	南京明發傢俱製造有限公司，一間根據中國法律於2005年10月27日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為傢俱製造；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明發集團」	指	明發集團有限公司，一間根據中國法律於2001年11月6日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發及投資控股；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節

釋 義

「明發集團南京建材」	指	明發集團南京建材發展有限公司，一間根據中國法律於2004年1月15日註冊成立的有限公司，由一名獨立第三方實益擁有
「明發集團南京千秋業水泥製品」	指	明發集團南京千秋業水泥製品有限公司，一間根據中國法律於2003年7月17日註冊成立的有限公司，分別由控股股東及三名獨立第三方實益擁有15%及85%權益
「明發淮安」	指	淮安明發房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2008年1月28日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明發合肥」	指	明發集團(合肥)房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2005年11月1日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明發南京」	指	明發集團南京房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2002年7月12日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明發無錫」	指	明發集團無錫房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2003年12月12日註冊成立的有限公司，分別由本集團及另一名獨立第三方實益擁有70%及30%權益。明發無錫的主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節

釋 義

「明發揚州」	指	明發集團揚州房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2006年10月18日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明發漳州」	指	明發集團(漳州)房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2007年2月13日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明發上海」	指	明發集團上海實業有限公司，一間根據中國法律於2007年1月10日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「泉州大酒店」	指	泉州明發大酒店有限公司，一間根據中國法律於1998年8月25日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為經營酒店；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明發大酒店」	指	廈門明發大酒店有限公司，一間根據中國法律於1999年12月14日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業投資；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「工業原料城公司」	指	江蘇明發工業原料城有限公司，一間根據中國法律於2005年6月21日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬

釋 義

公司，主要業務為開發物流中心；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節

「淮安明發光電科技」	指	淮安明發光電科技有限公司，一間根據中國法律於2008年1月28日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司。本集團已於2009年7月16日註銷淮安明發光電科技；有關註銷的詳情及原因，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「廈門明發物業」	指	廈門明發物業有限公司，一間根據中國法律於1997年12月24日註冊成立的有限公司，由本集團控股股東之一黃慶祝先生實益擁有
「明發廈門」	指	廈門明發房地產開發有限公司，一間根據中國法律於1994年10月21日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「南安海產」	指	南安明發海產食品物流基地建設有限公司，一間根據中國法律於2008年6月12日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明發科技商務城」	指	南京明發科技商務城建設發展有限公司，一間根據中國法律於2005年9月9日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為開發營業中心；有關主要業

釋 義

務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節

「南京科技光電」	指	南京明發科技光電實業發展有限公司，一間根據中國法律於2006年5月19日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司。集團正在申請註銷南京科技光電；有關註銷的詳情及原因，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「星河灣大酒店」	指	南京明發星河灣大酒店有限公司，一間根據中國法律於2007年12月17日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為經營酒店；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「無錫明華」	指	無錫明華房地產開發有限公司，一間根據中國法律於2006年12月12日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「香港明華」	指	香港明華投資發展公司，由陳碧華女士自2002年5月11日於香港稅務局註冊的商號，陳碧華女士最初以此商號為控股股東及本集團的權益及利益以獨資經營者身份經營業務，其後於2008年1月25日，陳碧華女士以代價8,463,950港元將此商號轉讓予香港明發瑞豐科技光電及香港盈輝集團，以合夥人身份繼續以此商號經營業務
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部

釋 義

「諒解備忘錄」	指	多個政府機關與本集團就土地收購而訂立的諒解備忘錄
「黃煥明先生」	指	黃煥明先生，本集團的主席兼執行董事，並為本集團的控股股東之一
「福建省南安市 建築工程」	指	福建省南安市第六建築工程公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「發售價」	指	根據香港公開發售將予發行的發售股份每股最終港元價格(不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)，將按本招股書「全球發售的架構 — 全球發售的定價」一節詳述的方式釐定
「發售股份」	指	香港公開發售股份及國際配售股份，包括(如適用)出售股東因超額配股權獲行使而出售的任何額外股份
「超額配股權」	指	由出售股東根據國際承銷協議授予獨家全球協調人的配股權，據此，獨家全球協調人在諮詢聯席賬簿管理人後，可能要求出售股東按發售價向投資者提呈出售合共最多135,000,000股待售股份(合共相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目約15%)，作為國際配售的一部分
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國人民銀行匯率」	指	由中國人民銀行每日根據前一天全國銀行同業外匯市場的匯率並參照全球金融市場當時的匯率釐定的外匯交易匯率

釋 義

「珍珠泉酒店公司」	指	南京珍珠泉明發度假村大酒店有限公司，一間根據中國法律於2004年9月15日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為經營酒店；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政治分部(包括省、市及其他地方或地區政府部門)及有關政府機關或(按文義所指)上述任何一項
「中國」	指	中華人民共和國，除非文義另有所指，否則僅就本招股書而言，本招股書所提述的中國不包括台灣或香港及澳門特別行政區
「定價日」	指	就全球發售釐定發售價的日期，預期為2009年11月9日或前後，但不得遲於2009年11月11日
「利盈投資」	指	利盈投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律於2007年11月21日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司及一間離岸中介控股公司
「物業估值報告」	指	載於本招股書附錄四之物業估值報告
「合資格機構買家」	指	144A規則所界定的合資格機構買家
「研發」	指	研究與開發
「S規例」	指	美國證券法中的S規例
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣
「重組」	指	本招股書「歷史及重組」一節所述組成本集團的業務的重組

釋 義

「購回授權」	指	本公司股東授予董事購回股份的一般無條件授權，有關詳情載於本招股書附錄七「法定及一般資料—有關本公司及本集團的附屬公司的其他資料—本公司唯一股東於2009年10月9日及16日通過的書面決議案」
「江景公寓」	指	南京明發江景公寓酒店有限公司，一間根據中國法律於2004年9月16日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為經營酒店；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「瑞豐光電」	指	廈門瑞豐光電科技有限公司，一間根據中國法律於2004年12月16日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「144A規則」	指	美國證券法中的144A規則
「外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「待售股份」	指	由出售股東根據超額配股權提呈發售的最多135,000,000股股份
「工商局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證券及期貨事務監察委員會」或「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「出售股東」	指	Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司資本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本集團股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司根據本集團股東於2009年10月9日通過的決議案有條件採納的購股權計劃
「獨家全球協調人」	指	德意志銀行
「平方米」	指	平方米
「穩定價格操作人」	指	德意志銀行
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	出售股東和獨家全球協調人預期將於2009年11月9日或前後訂立的借股協議，據此，出售股東將同意按該協議所載條款向獨家全球協調人借出最多135,000,000股股份，進一步詳情載於本招股書「關於本招股書及全球發售的資料—穩定價格措施及超額配發」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例第2條所賦予的涵義
「泰山國際」	指	泰山國際貿易有限公司，一間根據香港法例於2004年3月26日註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「日新控股」	指	日新控股有限公司，一間根據英屬處女群島法律於2007年

釋 義

		10月25日註冊成立的有限公司，並由黃連春先生全資擁有，作為投資於本公司的境外特殊目的公司
「往績記錄期間」	指	包括截至2008年12月31日止三個年度期間及截至2009年6月30日止六個月期間
「承銷商」	指	香港承銷商及國際承銷商
「承銷協議」	指	香港承銷協議及國際承銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，包括其領土及屬土
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)及根據該法頒佈的規則及法規
「白表 eIPO」	指	透過於白表 eIPO 指定網站 www.eipo.com.hk 在線提交申請以申請將以申請人本身名義登記發行的香港公開發售股份
「白表 eIPO 服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「無錫市西漳村鎮建設」	指	無錫市西漳村鎮建設服務有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「廈門明發集團」	指	廈門明發集團有限公司，一間根據中國法律於1998年1月7日註冊成立的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業開發；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節
「明勝投資」	指	廈門明勝投資管理有限公司(前稱廈門僑樂明發物業管理有限公司)，一間根據中國法律於2006年4月18日註冊成立

釋 義

的有限公司，並為本集團的全資附屬公司，主要業務為物業管理；有關主要業務及本集團應佔股權的詳情，請參閱本招股書「歷史及重組」一節

「廈門源昌房地產」 指 廈門源昌房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，為獨立第三方

「%」 指 百分比

如本招股書內所述的中國實體中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文為準。

除非明確訂明及文義另有所指，否則：

- 所有百分比及數字(包括股份擁有權及經營數據)均以四捨五入處理，因此，表內的行或列的總數未必等於個別項目表面相加的總數；及
- 所有以千或百萬為單位呈列的資料，金額可能已作四捨五入處理。

詞彙表

本技術詞彙表載有本招股書中所用關於本集團業務的詞彙。因此，這些詞彙的涵義或用法未必與業內的標準涵義或用法一致。

平均租金	指	按總額基準計算的平均租金，但另有說明者除外
平均售價	指	按總額基準計算的平均售價，但另有說明者除外
竣工驗收報告	指	《建築工程竣工驗收報告》，有關物業項目竣工進行實地查驗後，由房地產開發商和參與項目開發的設計、施工監理公司發出的建築工程竣工驗收報告
已完成物業發展項目	指	已完成物業發展項目指已完成所有組成樓宇的建設，並可供租賃或銷售的物業
竣工證書	指	物業項目竣工進行實地查驗後，由當地的建設局或同等的機關發出的「建設工程竣工驗收備案表」
估計可租賃總建築面積	指	(i)就本集團已取得規劃及／或建築許可證的項目而言，該等項目的估計可租賃總建築面積資料乃根據本集團的現行發展計劃以及有關機關發出的規劃及／或建設許可證進行估計；及(ii)就本集團尚未取得上述任何許可證的項目而言，該等項目的估計可租賃總建築面積資料乃根據本集團的現行發展計劃進行估計
估計可銷售總建築面積	指	(i)就本集團尚未取得預售許可證但已獲得規劃及／或建築許可證的項目而言，該等項目的估計可銷售總建築面積資料乃根據本集團的現行發展計劃以及有關機關發出的規劃及／或建設許可證進行估計；及(ii)就本集團尚未取得上述任何許可證的項目而言，該等項目的估計可銷售總建築面積資料乃根據本集團的現行發展計劃進行估計

詞彙表

總建築面積	指	總建築面積
土地儲備	指	本集團根據有關土地適用的相關「土地使用權出讓合同」或其他審批文件可以興建的土地及相應授權總建築面積，包括：(i)本集團已取得土地使用權證及建築工程施工許可證的項目(實際建設工程未必已經動工)；(ii)本集團已取得國有土地使用權證但尚未取得建築工程施工許可證的項目，及(iii)本集團已與有關政府機關訂立有效土地使用權出讓合同但本集團尚未取得有關土地使用權證的項目
土地使用權出讓合同	指	本集團在公開招標、拍賣或掛牌出售(倘適用)後，與有關當地政府機關訂立的協議，規定(其中包括)本集團收購有關地塊土地使用權應支付的土地出讓金額。於本集團支付土地出讓金和符合土地使用權出讓合同所載任何其他條件後，本集團將取得有關地塊的土地使用權證
土地使用權證	指	《國有土地使用權證》，某方使用地塊權利的證書(或多份證書，視情況而定)
可租賃總建築面積	指	(i)就已完成物業項目而言，有關竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證所示的作租賃用途的合計總建築面積；及(ii)就本集團已取得預售許可證的項目而言，可租賃總建築面積資料指預售許可證、竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證所示作租賃用途的可租賃總建築面積
建築工程施工許可證	指	《建築工程施工許可證》，由當地的建築委員會或同級的中國機關發出的建築工程施工許可證
預售許可證	指	《預售許可證》，授權發展商對建設中物業展開預售的許可證

詞彙表

建設用地規劃許可證	指	《建設用地規劃許可證》，由當地的城市規劃局或同等的中國機關發出的許可證
建設工程規劃許可證	指	《建設工程規劃許可證》，由當地的城市規劃局或同等的中國機關發出的建設工程規劃許可證
公開招標、拍賣或掛牌出售	指	地方政府進行換地的公開招標、拍賣或掛牌出售，每項均為買方直接向中國政府收購土地使用權的激烈競價過程；有關這些過程的詳細說明，請參閱本招股書附錄五「中國主要法律及監管規定概要」
可銷售總建築面積	指	(i)就已完成物業項目而言，有關竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證所示作銷售用途的合計總建築面積；及(ii)就本集團已取得預售許可證的項目而言，可銷售總建築面積資料指預售許可證、竣工文件、測量文件及／或房屋所有權證所示作銷售用途的可銷售總建築面積
合計總建築面積	指	有關項目任何樓宇每層外牆以內包含的地上及地下可銷售及／或可租賃面積以及外牆本身的厚度，連同其他不可租賃面積及不可銷售面積，一般包括電機房、垃圾房、水箱、停車場、電梯和梯間

前 瞻 性 陳 述

本招股書載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。可能引致或促成這些風險及不明朗因素的因素包括但不限於本招股書「業務」及「財務資料」兩節及其他章節所討論有關本公司、本集團前景、預期財務狀況、業務策略、業務及所屬行業的未來發展以及本集團主要市場及全球整體經濟的未來發展的因素。因此，有意投資者不應過分倚賴任何有關前瞻性陳述。

本招股書載有基於性質所使受重大風險及不明朗因素影響的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)關於下列各項的陳述：

- 本集團的業務及經營策略，以及本集團實行該等策略的各項措施；
- 本集團的股息宣派計劃；
- 本集團的資本承擔計劃，特別是就本集團房地產發展及項目發展的購地計劃；
- 本集團的經營和業務前景，包括本集團現有及新業務的發展計劃；
- 中國房地產行業的未來競爭環境；
- 中國房地產行業的監管情況和整體行業前景；
- 中國房地產行業的未來發展；及
- 中國的整體經濟趨勢。

這些陳述乃根據多項與本集團現時及未來業務策略及日後經營環境有關的假設作出。本集團的未來業績可能會與這些前瞻性陳述所明示或暗示的業績有重大偏差。此外，本集團的未來表現可能會受多項因素影響，包括但不限於本招股書中「風險因素」及「財務資料—影響本集團經營業績的重要因素」兩節所討論的因素：

如出現一項或多項上述章節所載的風險或不明朗因素，或如任何相關假設證實為不正確，則實際結果可能與所列者有重大差異。因此，有意投資者不應過分倚賴任何有關前瞻性陳述。

於本招股書內，有關本集團或本集團任何董事的意向的陳述或提述均於本招股書日期作出。任何這些意向均可能因應未來發展而改變。

風險因素

投資本集團股份涉及風險及不確定性。在評估本集團股份的投資時，閣下應審慎考慮下列特定因素，以及本招股書提供的其他資料。閣下尤須注意本集團在中國經營業務，其法律及監管環境在若干方面可能有別於其他司法管轄區。該等風險及不確定性均可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與本集團業務有關的風險

本集團極倚重中國房地產市場的表現，尤以福建及江蘇省為重

本集團的業務及前景受中國房地產市場狀況所影響，尤以福建及江蘇省為甚。中國商用及住宅物業的需求增長通常連帶市場狀況及物業價格的波動。中國房地產市場受多種因素影響，包括中國政治、經濟及法律環境的變更、以及商用及住宅物業缺乏成熟而活躍的二級市場等。由於本集團大部分項目及房地產發展項目均位於福建及江蘇省，本集團預期本集團的業務及前景將極受該等地區的房地產市場狀況的影響。如中國整體（特別是福建及江蘇省）房地產市場發展過熱、市場低迷或物業價格波動，均會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。如本集團未能對市場狀況及客戶喜好的變化及時作出令人滿意的回應，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。另外，中國政府不時調整其財政及貨幣政策，調整中國全國及地方經濟的增長率，而上述調整可能會對本集團擁有及將擁有房地產發展項目所在地區的房地產市場構成影響。有關更多中國政府對房地產市場所採取的措施的資料，請參閱本招股書「行業概覽—監管規定」一節及附錄五「中國主要法律及監管規定概要」一節。本集團無法保證其地產發展或銷售及租賃活動可繼續維持往績記錄期間所達到的水平。

本集團未必能管理在新業務分部或城市的增長及拓展

本集團起初主要專注發展住宅物業，近年亦已發展大型商業綜合體及酒店。此外，本集團目前正在發展物流中心、研發中心及其他物業，以擴闊收益來源。本集團無法向閣下保證能夠利用過往經驗克服該等新業務分部所面臨的挑戰。該等項目類型需要大量資本開支及相當依賴本集團的管理專業知識及經驗。本集團亦需要管理員工增長，以支持本集團業務的擴張。此外，本集團無法向閣下保證市場對本集團物業的需求足以一直為本集團

風險因素

提供豐厚投資回報。倘本集團選擇涉足的任何新業務分部管理不善或未能達到客戶預期，本集團亦可能面臨一定的聲譽及財務風險。上述任何因素均可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

根據本集團於特定高增長地區拓展的策略，本集團於2005年將業務拓展至安徽省、合肥市。本集團擬繼續於中國其他高增長城市拓展業務。本集團的持續拓展，特別是與本集團過往項目不同的房地產發展項目，以及將業務合併至新地區的需要，可能對本集團管理、營運及財務資源構成重大壓力，故本集團無法向閣下保證本集團能成功在有關新地區建立及經營業務。

本集團未必能夠以合理成本為本集團未來的項目物色或收購合適的土地，甚至可能根本無法物色或收購合適的土地

於往績記錄期間，本集團主要依賴銷售本集團所發展的物業取得收益。本集團業務持續錄得收益及增長的能力，視乎能否在適當地點持續物色及收購合適的土地作物業發展。

近年來，南京及廈門等中國主要城市的土地成本飆升，而這些城市可供發展的合適土地的供應有限。因此，本集團未必能夠以合理成本購得合適土地。本集團在收購目標用地方面亦可能面對其他物業發展商的激烈競爭，且本集團不能向閣下保證能夠以合理價格購得該等用地，或根本無法購得。

此外，本集團能否收購土地受中國政府及控制絕大部分土地供應的相關地方機關的規管，且彼等批准的用途可影響收購土地價格。政府已實施具體規定以控制收購及開發土地的方式。有關其他詳情請參閱本招股書附錄五「中國主要法律及監管規定概要」。政府有關土地供應及開發政策的進一步變動或會令本集團收購土地的成本增加，並限制本集團以合理價格成功購得土地的能力，這將對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景帶來重大不利影響。

本集團可能無法按合理商業條款取得大量資本來源以收購土地及發展現有和新增項目，甚至可能根本無法取得任何資本來源，並須跟從市場需求及政策變動

房地產開發是資本密集型產業。取得充足融資與本集團收購土地及完成本集團項目的能力關係重大。本集團主要透過一併使用銀行借款及預售及銷售已開發項目的所得款項為本集團的房地產開發活動提供資金。本集團以往亦曾依賴本集團控股股東提供的免息貸款作為本集團營運的資金。本集團並不保證本集團控股股東日後將繼續向本集團提供有關貸款。

本集團按可接受回報的商業條款為土地收購或房地產開發安排足夠融資，此能力取

風險因素

決於多項因素，而該等因素大多非本集團所能控制。中國政府近年已對金融業定出多項政策措施，進一步收緊對物業發展商提供貸款的規定，其中包括：

- 禁止中國的商業銀行向物業發展商授出用作支付土地出讓金的貸款；
- 限制中國的商業銀行授出用作發展豪華住宅物業的貸款；
- 規定物業發展商以內部資金撥付項目估計所需資金總額最少20%（一般住房項目）及30%（其他項目）；及
- 禁止物業發展商將地方銀行提供的借款用於該地區以外的房地產發展項目。

因此，本集團日後未必能按有利條款取得銀行借款或其他資金來源，甚至可能根本無法取得任何借貸，這些情況均可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

除銀行借款外，本集團亦運用預售所得款項及本集團經營所產生的資金作為本集團房地產發展項目的重要資金來源。本集團無法保證能取得足夠的預售款項為特定開發項目提供資金。倘本集團受到限制而未能預售或銷售物業（包括本集團在取得預售許可證前必須支付的前期開支增加），或本集團動用預售所得款項的能力受到任何限制（包括因規管使用預售所得款項的中國法律及法規出現變動），將使本集團需要更多時間取回本集團的資本開銷，因而可能須尋求其他方式為房地產發展項目的不同階段提供資金。本集團能否產生現金，取決於對本集團物業的需求及價格，以及本集團持續發展及銷售或租賃本集團物業的能力。此外，根據銷售合約或預售合約以分期付款方式支付購買價的買家，可能並不按時付款，對本集團的流動資金造成重大不利影響。任何對本集團預售或銷售物業能力的限制、本集團賺取經營利潤的能力，或向買家收取分期付款的能力的任何轉變，均可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

有關中國法律及法規的其他資料，請參閱本招股書「行業概覽—監管規定」及附錄五「中國主要法律及監管規定概要」一節。

本集團可能無法符合項目發展進度並如期完成，或根本不能完成開發項目

房地產發展項目在施工期之前及期間均需要大量資本開支及管理資源。個別項目的

風險因素

興建可能需時數年，方可透過預售、租賃及銷售產生入賬資金，且完成個別項目所涉及的時間及成本可能受諸多重大不利因素影響，其中包括以下因素：

- 錯誤判斷對有潛力土地(尤其是有關新業務分部及城市的土地)的選擇及收購標準；
- 在取得政府部門或各機關頒發的所需執照、許可證或批文方面出現延誤(包括但不限於協助本集團客戶取得所需之個別房屋所有權證出現延誤)；
- 由於(包括但不限於)現址用戶遷離及拆卸現有構築物等各種因素而延遲施工；
- 材料、設備、承包商及技術人員短缺；
- 勞資糾紛；
- 市場情況有變；
- 建築意外；及
- 自然災害及惡劣天氣狀況。

個別項目的建設延誤或未能按其原定規格、時間表或預算完成，可能令本集團作為物業發展商的聲譽受損，引致收益損失，因延遲交付本集團物業而須繳交潛在罰金以及導致建築成本增加。倘本集團未如期完成項目，或根本不能完成項目，本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

本集團過去曾數次延遲交付廈門明發商業廣場的物業，故本集團須向客戶支付若干延遲交付款項，並可能須就相關延遲交付面臨進一步潛在索償。於2009年8月31日，本集團已向取得中國法院有利裁決或已訂立和解安排的受影響業主支付延遲交付款項約人民幣4,700萬元，餘下應付款項為人民幣80萬元。此外，本集團於2009年6月30日就因有關延遲交付而產生或預期產生的負債在本集團賬目中計提撥備人民幣3,680萬元。有關更多詳情，請參閱本招股書「業務 — 法律訴訟」一節及附錄一「會計師報告 — 附註26 — 其他負債及費用撥備」一節。

本集團面對有關經營業績不時波動的風險

由於本集團的收益主要來自物業銷售，故本集團的經營業績在各期間或有重大變化。現時，本集團大部分收益來自銷售本集團的已開發物業。本集團的經營業績日後或會基於多項因素而波動，包括本集團項目的整體交付時間表、準客戶對本集團物業的市場需求、

風險因素

本集團已開發物業的銷售時間以及土地成本及建築成本等開支增減。此外，根據本集團有關確認收益的會計政策，本集團於有關物業完成及交付予買家後確認銷售本集團物業的收益。就本集團確認收益的會計政策詳情，請參閱本招股書「財務資料—重要會計政策—收益確認」一節。由於本集團物業交付時間按建築工程時間表而各有不同，故本集團於不同期間的經營業績或會因所出售物業的總建築面積及交付時間而大為不同。於本集團交付較大總建築面積的期間，所產生收益一般會較多。然而，倘所預售的物業並非於同一期間交付，則本集團於預售較大總建築面積的期間亦不能獲取相應較多的收益。由於購地及發展項目均需要大量資本開支及管理資源，使本集團於任何一個期間承接的房地產項目數量均有限，故項目交付時間對本集團經營業績的影響更見顯著。

本集團的現金流減少可能會影響本集團償還本集團借款的能力及本集團的業務、財務狀況及經營業績

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，本集團的借款總額(包括流動及非流動借款)分別為人民幣5.900億元、人民幣13.840億元、人民幣16.250億元及人民幣20.114億元。相比而言，於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，本集團的股東權益總額(包括少數股東權益)分別為人民幣6.397億元、人民幣11.884億元、人民幣18.636億元及人民幣20.101億元。於2009年6月30日，在本集團合共人民幣20.114億元的借款中，須於12個月內償還的借款為人民幣7.439億元，而須於12個月後償還的借款則為人民幣12.675億元。有關本集團借款的進一步詳情，請參閱本招股書「財務資料—債務」一節。

本集團償還借款本金及利息的能力主要視乎本集團營運附屬公司的現金流狀況及經營業績，這些因素不僅取決於市場情況及客戶需求，亦取決於多個政治、經濟、法律及其他因素，其中部分超出本集團控制能力所及。本集團無法向閣下保證，本集團將擁有足夠的現金流以償還借款或付還債務。倘因現金流量狀況轉壞致使本集團未能償還借款，本集團的業務、財務狀況及經營業績，以及本集團日後以有利條款借款的能力可能受到重大不利影響。

投資物業不能立即變現並缺乏其他用途可能削弱本集團應付物業狀況重大不利變動的能力

截至2009年8月31日，本集團擁有總建築面積合共約226,000平方米的投資物業，而作為未來策略的一部分，預計會增加本集團的投資物業組合。由於投資物業為非流通資產，故本集團因應不斷轉變的經濟、財務及投資狀況出售投資物業的能力受到限制。本集團無

風險因素

法預料能否按本集團釐定的價格或條款出售投資物業，以及本集團能否為接受潛在買家所給予的價格或其他條款。本集團亦無法預料物色客戶及完成銷售所需時間。此外，本集團或須動用資金為物業進行維修、翻新或於物業可售出前進行裝修；本集團無法保證擁有該等資金。

此外，倘投資物業因競爭、樓齡、需求減少、供應增加或其他因素而無利可圖，亦未必能即時轉而用於其他用途上。將投資物業轉用作其他用途一般需要大量資本開支，本集團無法向閣下保證，本集團會具備充足的有關資金。該等因素及任何其他削弱本集團應付投資物業表現重大不利變動的能力的因素或會對本集團的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

本集團可能無法取得若干現有物業或本集團日後可能收購的物業的土地使用權證

物業發展商須取得有關政府機關授出的土地使用權證，方可在中國開發及銷售房地產。發展商與有關機關簽訂土地使用權出讓合同、悉數支付土地出讓金及遵守使用權及任何其他土地出讓條件後，方會獲簽發有關土地的土地使用權證。有關本集團已訂有土地使用權出讓合同但並無土地使用權證的地盤的其他詳情，請參閱本招股書附錄四「物業估值」一節。

截至最近實際可行日期，本集團正在為若干項目申請或預備申請土地使用權證。本集團無法向閣下保證，國土資源部或其地方分部會就本集團日後收購的其他土地及時授予本集團適當的土地使用權及簽發有關的土地使用權證，或是根本不會作出以上各項。倘本集團無法就本集團日後收購的土地取得土地使用權證，本集團可能無法租賃或出售項目，因而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

為推進可能收購在中國數個城市的若干地塊的數個土地使用權，本集團已與多個政府機關訂立諒解備忘錄。於最近實際可行日期，該等地塊的總土地面積約為1,484,766平方米。這些諒解備忘錄並非土地使用權出讓合同或合理確定能取得土地使用權的項目公司收購協議。本集團不能向閣下保證，相關中國政府機關會向本集團授出土地使用權或就該等地塊發出有關土地使用權證，或本集團訂立的諒解備忘錄最後會達致購得任何土地使用權或與相關中國政府機關訂立土地使用權出讓合同。倘本集團未能獲得該等地塊的土地使用權或經歷重大延誤，或完全不能取得土地使用權，對本集團的業務、財務狀況及經營業績

風險因素

或有重大不利影響。如需要更多詳情，請參閱本招股書「業務 — 本集團的項目概況 — 有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議」一節。

本集團的部分房地產發展項目承擔拆遷費用，且有關費用或會增加

根據中國城市房屋拆遷管理規定，本集團須向部分物業發展項目拆除樓宇的業主及居民支付搬遷及重新安置賠償。本集團支付的賠償按相關地方機關公佈的公式計算。有關公式考慮位置、所拆樓宇的類型、當地收入水平及多個其他因素。然而，本集團不能保證該等地方機關會及時通知本集團有關所公佈公式的任何不利變動或調整。倘有變動或調整，土地成本可能大幅增加，會對本集團的現金流量、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。此外，倘本集團未能就賠償金額與現有業主或居民達成協議，本集團、有關業主或居民均可向相關機關申請就賠償金額作出裁決。不滿的業主和居民亦可能拒絕遷出。上述行政程序或業主及居民的抵制或拒絕遷出，可能使本集團的開發項目進度表延遲，而不利的最後裁決或會令本集團支付高於根據已公佈公式所釐定的賠償金額。本集團開發項目的延遲亦將導致成本增加及延遲有關項目預售所得現金流量，或會對本集團的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

本集團投資物業的公允值可能不時波動並可能於日後大幅減少，因而可能對本集團的盈利能力造成重大不利影響

本集團擁有規模龐大的投資物業組合，須於本集團刊發財務報表的各個結算日重估本集團投資物業的公允值。根據香港財務報告準則，本集團投資物業公允值變動產生的損益於產生期間計入本集團收益表。

本集團於綜合資產負債表確認本集團投資物業的公允值，並於綜合收益表確認投資物業的公允值收益或虧損及相關遞延稅項。截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團投資物業所錄得的公允值收益金額分別為人民幣4.975億元、人民幣2.353億元、人民幣1.178億元及人民幣4,750萬元，佔本集團各有關期間除稅前利潤69.1%、24.2%、12.3%及17.6%。

於往績記錄期間，本集團投資物業的公允值增加乃主要由於添置新投資物業及於福建及江蘇省的整體物業升值所致。然而，只要本集團繼續持有有關投資物業，公允值收益並不會改變本集團的整體現金狀況。重估調整金額已及將繼續隨市場波幅而改變。本集團

風險因素

無法向閣下保證，市況變動將繼續為本集團投資物業產生以往水平的公允值收益，甚至可能根本無法產生公允值收益，或日後本集團投資物業的公允值將不會下跌。特別是，倘因中國政府實行政策以「冷卻」中國房地產市場或由於當前全球市場的波動及經濟回落而導致房地產行業面臨衰退，則本集團投資物業的公允值可能下跌。本集團投資物業公允值的任何減幅可能引致本集團收益表的投資物業公允值收益減少，從而對本集團的財務表現造成不利影響。

本集團物業的估定價值可能有別於實際可變現價值，且或會有所轉變

載於本招股書附錄四物業估值報告的本集團物業的估定價值乃以多項假設為基準，包括主觀性及不確定性因素。因此，本集團物業的估定價值不應被視為本集團物業的實際可變現價值或其可變現價值的預測。物業項目發展以及國家及地方經濟狀況(其中包括)的不可預見變動均可能影響本集團所持物業的價值。

於最近實際可行日期，本集團亦有四項與多個類似政府機關的機構訂立諒解備忘錄，計劃就未來發展收購若干土地的相關土地使用權。因此，於最近實際可行日期，本集團並無就此四項項目擁有土地使用權證。有關詳情請參閱本招股書「業務 — 本集團的項目概況 — 有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議」。

根據香港測量師學會物業估值準則，就發出有關在聯交所上市的任何物業估值報告而言，未取得土地使用權證的中國物業均不會獲得任何商業價值。此外，由於政府發出有關土地使用權證取決於本集團是否準時支付所需的土地出讓金，且許多其他情況均在本集團控制範圍以外，因此閣下不應倚賴於物業估值報告中披露的本集團應佔有關估計價值。

本集團依賴獨立第三方提供不同的設施及服務，且無法向閣下保證由該等第三方提供的服務能時刻達到本集團的質量要求

本集團依賴多個獨立第三方提供不同服務，例如本集團聘請獨立承包商於項目發展過程中協助本集團(倘適用)。本集團無法向閣下保證，任何該等第三方所提供的服務能時刻達到本集團的質量要求。倘因任何獨立承包商的財務或其他困難以致本集團的物業發展項目延遲完成，或所提供服務的素質不理想，本集團可能須付出額外成本以賠償本集團客戶，或償付額外費用。任何該等因素均可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

本集團目前委聘第三方物業管理公司為南京珍珠泉度假村管理日常營運。儘管本集團對該第三方物業管理公司的表現進行監察，但本集團一般不會堅持按某一特定方式運作該投資物業。然而，倘該第三方管理公司違反相關管理協議條款，本集團有權終止其服務。倘本集團的客戶不滿意其表現，本集團物業的出租率可能下跌，導致收入減少或聲譽受損。這亦可能對本集團的經營業績及聲譽造成不利影響。本集團亦可能無法因應對有關物業的需求減少而適時減低與管理本集團物業相關的成本。倘本集團未能成功管理投資物業，則本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

透過提高鄰近地區的整體質量及價值，本集團南京明發濱江新城提供的學校及醫院等配套設施提升了本項目的物業價值，而本集團依賴獨立第三方經營或管理部分有關配套設施。本集團不能向閣下保證，本集團能委聘合適的獨立第三方繼續經營該等設施。倘本項目不再提供該等設施，則其價值可能受到不利影響。

倘本集團未能取得，或因重大延誤而未能取得本集團物業開發所需的政府批文，本集團的經營業績有可能受到重大不利影響

中國政府嚴格監管中國房地產行業。中國物業發展商必須遵守中國國家及地方法律及法規訂立的各項規定，包括負責施行該等法律及法規的地方機關所制定的政策及程序。為發展及完成房地產發展項目，物業發展商必須取得各種許可證、執照、證書及於物業發展各施工階段有關行政機關的其他批文等，包括土地使用權證、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工驗收證書或確認。各批文批准與否取決於若干條件是否已履行。本集團不能向閣下保證，在取得有關批文前，本集團不會面對重大延誤或其他障礙而影響履行有關條件，或本集團將能夠適應不時生效、與整體房地產行業或監管批文的特別程序有關的新法律、法規或政策。有關監管機構亦有可能延遲審核本集團的申請及延期發出批文。倘本集團未能取得，或因重大延誤而未能取得所需的政府批文，本集團發展項目的完成及銷售時間表將有可能被嚴重中斷，而任何此等中斷將對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

過往，本集團就部分房地產發展項目申請所需的政府批文時曾遇上延誤。有關詳情，請參閱本招股書「業務—法律及合規事宜—許可證、證書及批文」一節。

風險因素

倘未能取得或續領資質證書，本集團可能承受法律及業務風險

所有中國物業發展商均須取得資質證書，方可在中國從事物業發展業務。此外，中國的物業發展商在申請預售許可證時，亦須出示有效的資質證書。

根據《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），新成立的物業發展商須先申請暫定資質證書。暫定資質證書有效期為一年，可續期一次，最多為期兩年。發展商其後須根據資質管理規定載列的四個等級之一申請資質證書。在審核資質證書申請時，有關政府機關會考慮物業發展商的註冊資本、物業發展投資額、物業發展經驗、物業建築質量、專業管理人員，以及物業發展商有否非法或違規經營。

倘本集團任何項目公司未能在資質證書屆滿前及時續領資質證書或取得資質證書，或完全不能取得資質證書，該等項目公司或不獲許可繼續從事物業發展或就有關開發項目進行任何預售活動。過往，本集團曾經未能於適當時限內續領一項房地產發展項目所需的資質證書。有關詳情，請參閱本招股書「業務 — 法律及合規事宜 — 許可證、證書及批文」一節。

本集團未必能夠根據中國法律於整個年期內強制執行「房屋使用權轉讓合同」

於2009年6月30日，本集團根據「房屋使用權轉讓合同」所載條款為廈門明發城開發的單位訂立逾300份佔用及使用安排。

根據「房屋使用權轉讓合同」，合同賦予各受讓人權利，於緊隨合同日期後的年期佔用及使用有關單位，期限至2054年5月7日（「到期日」）止，該日期即為本集團就位於廈門明發城的土地業權期限屆滿日。佔用及使用權期限取決於相關合同安排的起始日期而定。

本集團的中國法律顧問確認：

- (i) 「房屋使用權轉讓合同」並不產生任何直接屬於獲認可合同類別的權利和義務，將被視為「無名合同」。

風險因素

- (ii) 「房屋使用權轉讓合同」的構思為本集團保留於安排限期結束時之復歸權利。於該限期內，受讓人以若干金額之代價換取享有使用物業的權利。根據《中國合同法》，任何不直接屬於獲認可合同類別的合同關係可受適用於本質上與該合同關係最近似的認可合同類別之法定條文所監管。
- (iii) 相較於根據中國法律所有獲認可合同類別，「房屋使用權轉讓合同」所構成的合同關係與租約最為相似。按此基準，《中國合同法》下之租賃條文可以類推適用於「房屋使用權轉讓合同」。根據該等租賃條文，只有租賃年期為20年以內的租賃可合法強制執行。任何超過20年年期的租賃不可合法強制執行。因此，倘「房屋使用權轉讓合同」所構成之安排受該等租賃條文規管，則只有首20年可合法強制執行。因此，超過20年年期的安排下的佔用及使用權可能不可合法強制執行。倘中國法院將此項詮釋應用於該等合同，法院或會就此要求本集團退還與多出的年期相關的原合同價部分。然而，受讓人及中國法院不可以合同年期超過20年為由廢除或宣佈合同失效。
- (iv) 根據《中國合同法》下之租賃條文，「房屋使用權轉讓合同」將可合法強制執行的最長年期為由合同生效日期起計20年。

根據本集團中國法律顧問提供的意見，(i)現時無法確定中國法院將如何詮釋「房屋使用權轉讓合同」的佔用權有效期；(ii)中國法院為釐定該類合同的佔用權有效期，可能裁定將該類合同視作長期租約；及(iii)根據以上所述，「房屋使用權轉讓合同」只有首20年可合法強制執行。本集團的中國法律顧問亦確認，由於「房屋使用權轉讓合同」被視為「無名合同」，故毋須與租賃一樣根據中國法律向相關機關登記。本集團於向廈門市國土資源與房產管理局諮詢是否可將該等「房屋使用權轉讓合同」登記為租約時，該局持相同意見。

倘所有現有受讓人成功獲得中國法院的判令，任何租期超過20年的租賃不可合法強制執行，且本集團須向受讓人退還根據合同就首20年以外年期支付的預付購買款項，則本集團最多須支付人民幣1億元，此數額為本集團根據所有已訂立合同就首20年以外年期所有已收預付購買款項。有關詳情，請參閱本招股書「業務 — 法律及合規事宜」一節。

風險因素

本集團可能與寶龍就必須分配廈門明發商業廣場若干投資物業的時間產生異議

本集團已就日期為2002年11月8日訂立的合作協議(「主協議」)簽訂日期為2008年12月4日的補充協議(「補充協議」)，訂明廈門明發商業廣場若干投資物業的分配。

寶龍此後便要求明發集團落實此等投資物業的分配，但明發集團當時並不同意進行該分配。有關原主協議及補充協議的更多詳情，請參閱本招股書「業務 — 本集團的項目概況 — 廈門明發商業廣場」一節。

本集團中國法律顧問告知本集團，明發集團與寶龍於主協議內協定的利潤及虧損分佔安排應持續，以待最終釐定及結算廈門明發商業廣場項目的利潤及虧損以及開支及負債。根據利潤及虧損分佔安排，明發集團與寶龍過去及將來仍持續有權按所議定的70：30比例分享發展及經營廈門明發商業廣場項目所產生的稅後利潤。同時，明發集團與寶龍過去及將來仍須持續按所議定的70：30比例分擔發展及經營該項目相關的虧損及其他風險。最為重要的是，明發集團認為，而本集團中國法律顧問亦告知本集團，補充協議並無規定必須進行資產分配的時間。

本集團中國法律顧問告知本集團，倘寶龍向中國法院就此事宜提起訴訟，有關法院可能要求即時就補充協議所載物業進行分配。本集團中國法律顧問亦告知本集團，任何有關分配及轉讓均須根據主協議進行，並應規定該項目的收益及虧損以及資產及負債在雙方間的分配。

根據本集團與寶龍訂立的補充協議進行的資產分配，寶龍獲分配的面積超出約9,775平方米，本集團有權就此超出面積向寶龍收取按固定價格每平方米人民幣9,500元計算的收益。此原已列入作本集團應佔投資物業的超出面積不再符合列作本集團投資物業的資格。此等相關賬面值乃轉撥至持有作銷售的已完成物業，直至簽立補充協議為止。然而，此超出面積的固定價格與本集團投資物業的平均賬面值不同。約人民幣12,011,000元的差額(佔於2009年6月30日持有作銷售的已完成物業的總價值約1%)已入賬列為持有作銷售的已完成物業的減值虧損，並於本集團截至2008年12月31日止年度的綜合收益表中列作開支。

風險因素

除上述提及的已全數撥備及將僅於資產轉讓後產生的確認虧損外，倘於資產轉讓執行期間嚴格遵守主協議及補充協議，本集團應不會蒙受任何其他虧損。

本集團可能不時因本集團的業務營運而涉及法律及其他糾紛，因而或要面臨龐大負債

本集團可能會捲入參與本集團物業發展及銷售的各方人士的糾紛，包括承包商、供應商、建築工人、當地合作夥伴及客戶。該等糾紛可能引起抗議及法律、行政或其他訴訟，並可能導致本集團聲譽受損、營運成本增加並分散投放於核心業務活動中的資源及管理層對核心業務活動的注意力。本集團過往面臨的第三方索償主要與本集團延遲將物業交付客戶有關。於最近實際可行日期，尚有一宗由本集團向股份轉讓協議的訂約方提出的待決申索，該協議的內容關於建議轉讓蘇州陽澄湖華慶房地產有限公司的股份。本集團無法向閣下保證日後不會再涉及任何其他有關訴訟或有關訴訟的金額不會巨大，亦不保證該等訴訟結果不會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。請參閱本招股書「風險因素—本集團可能無法符合項目發展進度並如期完成，或根本不能完成開發項目」及「業務—法律訴訟」兩節。

本集團的內部監控系統及合規程序或存在缺陷及不足之處，可能導致本集團無法維持有效的內部監控

本集團的內部監控系統及合規程序對本集團業務的經營及業績至關重要。本集團近期聘請了一間享譽盛名的諮詢公司作為本集團的內部監控顧問審閱本集團某些指定營運附屬公司主要業務範疇及管理程序的內部監控程序，旨在加強本集團的內部監控程序。該公司的審閱識別出本集團系統及程序中存有若干不足之處，因此，本集團已採取行動改善其內部監控系統及企業管治程序。有關詳情請參閱本招股書「業務—加強企業管治程序的措施」一節。然而，鑒於本集團業務規模龐大，該等措施未必可確保本集團內部監控的準確性，而本集團無法向閣下保證本集團的內部監控系統及合規程序日後不會出現缺陷或不足。倘本集團無法維持有效的內部監控系統，本集團的業務、經營業績及聲譽或會受到不利影響。

倘本集團未能符合獲發房屋所有權證的全部規定，可能引致向本集團客戶支付賠償

根據中國法律，物業發展商須在交付物業後90天內或銷售合同所訂明的期間符合各項規定，包括(其中包括)通過各種政府清關、手續及程序，讓客戶可申請房屋所有權證。

風險因素

本集團無法向閣下保證在達成該等規定方面不會出現延誤，亦無法保證本集團日後能按時交付所有房屋所有權證或本集團不會因為延遲交付房屋所有權證而須負上任何責任。另外還有其他超逾本集團控制範圍的因素可能會引致延遲交付房屋所有權證，例如中國各政府機關查核及審批程序需時。根據本集團的銷售合同，本集團須為延遲交付物業而向客戶作出賠償。如本集團一個或多個房地產發展項目出現嚴重延誤，本集團的業務及聲譽將受到重大不利影響。

倘日後利率上升，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響

在中國，按揭是購買物業的主要融資方法。預期本集團住宅物業的大部分準客戶將透過按揭支付大部分購買價。由於按揭需求殷切，利率上升可能對商用及住宅物業需求造成重大不利影響，從而導致商用及住宅物業潛在客戶的負擔能力下降。

利率變動亦已並將繼續影響本集團的融資成本。本集團不能保證利率日後不會上升。利率上升亦會使本集團的借款成本增加，對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關本集團債務的進一步詳情，請參閱本招股書「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團的現金流減少可能會影響本集團償還本集團借款的能力及本集團的業務、財務狀況及經營業績」一節。

本集團為客戶的按揭提供擔保，倘該等擔保中有大量被催繳，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

本集團在工程完成前預售本集團物業。根據行業慣例，本集團須於工程完成前向銀行就提供予本集團客戶的按揭提供擔保，以及將相關房屋所有權證及物業其他權益證書提交予有關銀行。倘有客戶拖欠按揭及銀行催繳擔保，本集團須向按揭銀行償還客戶欠付的全數按揭。倘本集團未能償還債務，按揭銀行可能會拍賣有關物業及向作為按揭擔保人的本集團收回任何其他尚未償還金額。按照行業慣例，本集團會依賴按揭銀行對該等擔保進行的客戶信貸審查結果，而不會進行任何獨立信貸審查。

於2006年、2007年及2008年12月31日及於2009年6月30日，本集團向客戶提供按揭貸款的未解除擔保金額分別為人民幣12.613億元、人民幣14.091億元、人民幣13.376億元及人民幣13.661億元。於最近實際可行日期，概無拖欠本集團擔保的按揭的重大事件。然而，本集團

風險因素

無法保證將來不會出現拖欠情況或本集團不會因有關拖欠情況而蒙受任何損失。此外，倘大量客戶拖欠按揭，且本集團被催繳擔保，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響，以致相關物業的價值較客戶支付的價格大幅下跌或本集團因市況不佳或其他原因而無法出售有關物業。

此外，倘法律、法規、政策及慣例出現變動，禁止物業發展商向提供按揭予物業買家的銀行提供擔保，而該等銀行不接納由其他第三方作出的任何其他擔保，或市場並無第三方可提供有關擔保，則物業買家可能更難於取得銀行按揭。此類融資困難可能導致本集團物業的預售率大幅減少，因而對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

本集團十分倚重本集團主席黃煥明先生及其他執行董事的持續服務


本集團的成功及發展依賴本集團主席黃煥明先生及其他執行董事為本集團持續服務。目前，本集團並無為該等人士購買主要職員保險。黃煥明先生於中國房地產行業擁有逾20年經驗，對物業發展各方面有深厚認識，彼亦與多個地方政府保持良好關係。於物業發展行業內，對合資格及經驗豐富的人員的競爭十分激烈，而合資格人選數目亦十分有限。倘黃煥明先生或本集團任何其他執行董事離職，而本集團無法覓得勝任人選代替，可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

本集團或不能控制本集團商業綜合體、物流中心、研發中心及其他物業部分租戶及物業擁有人的個人或共同決定

為實現更理想的現金流量及騰出資金投資於其他房地產發展項目，本集團於過往曾且可能會繼續出售或出租本集團商業綜合體、物流中心、研發中心及其他物業業權分層單位。無法保證本集團將能控制任何租戶及物業擁有人就其經營或租賃該等單位或零售點的方式而作出的個人或共同決定，及不會因使用該等單位或零售點引發衝突。倘本集團不能控制該等單位或零售點的經營方式，本集團可能無法維持發展該等單位或零售點的原來目的，從而對相關商業綜合體、物流中心、研發中心及其他物業的聲譽、業務、經營及價值造成重大不利影響。

風險因素

倘未能保障本集團的品牌、商標及其他知識產權，可能對本集團業務、財務狀況及經營業績帶來重大不利影響

本集團認為，本集團的品牌、商標及其他知識產權對本集團的成功不可或缺。為於中國獲高度認可的品牌，而本集團已獲得多個獎項。本集團認為，本集團業務的成功部分有賴於本集團能夠持續使用及推廣本集團的品牌及商標。本集團依賴中國的知識產權法保障本集團的知識產權。任何未經授權而擅自使用有關知識產權可能會對本集團的業務及聲譽造成重大不利影響。

監控及預防任何未經授權使用本集團的知識產權存在困難，且成本高昂。本集團就保障本集團的品牌、商標及其他知識產權所採取的措施或許不足以防止第三方未經授權擅自使用。此外，中國知識產權有關法律在執行上一向存在困難，主要因為中國法律釋義不清及難以強制執行。另外，本集團不能向閣下保證本集團擁有的任何品牌、註冊商標或其他知識產權可強制執行或不會失效、侵害或在其他方面在中國受到挑戰。倘本集團未能為本集團的品牌、商標及其他知識產權提供足夠保障，本集團或會失去該等權利，從而可能對本集團的業務及聲譽造成重大不利影響。

環境問題的潛在責任可能導致龐大成本

本集團須遵守有關保障健康及環境的各種法律及法規。適用於任何指定項目發展土地的個別環保法例及法規，會由於該土地的位置、環境狀況、現時及以往用途以及鄰近物業而有很大不同。遵守環保法例及條件或會導致延誤，致使本集團產生龐大的合規費用及其他成本，以及可使環保敏感區域或地區的项目發展活動受到重大限制。

根據中國法律的規定，獨立環保顧問已對本集團所有建設項目進行環境影響評估，並未發現本集團須承擔任何本集團認為會對本集團業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的環保責任。然而，該等調查可能並未反映全部環保責任或其範圍，且可能尚有重大環保責任並未為本集團所知悉。

本集團的控股股東可能作出不符合本集團其他股東最佳利益的行動

緊隨全球發售後，假設並無行使超額配股權，本集團控股股東將共同擁有本集團85.0% (倘超額配股權全面行使則為82.8%) 發行在外股份。因此，在本集團組織章程文件及公司法的規限下，本集團的控股股東由於持有本集團股本的控股權及其在本集團董事會的地位，

風險因素

將能夠對本集團的業務或對本集團有重大影響的事項行使重大控制權或影響力。本集團控股股東可以對釐定有關結果有重大控制或影響力的若干事項包括以下各項：

- 選舉董事；
- 挑選高級管理人員；
- 派付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購或合併其他實體或主要物業；
- 整體策略發展及投資決策；
- 發行證券及調整本集團的股本架構；及
- 修訂本集團的組織章程大綱及組織章程細則。

本集團控股股東的利益可能有別於本集團其他股東的利益，而本集團控股股東可按照其權益自由行使投票權。倘日後本集團的策略性及其他利益與控股股東的利益有所差異，控股股東可能會以與本集團其他股東利益相衝突的方式對本集團施加影響，少數股東的利益或會被剝削。

本集團對所有潛在損失及索償提供的保險保障有限

一般而言，本集團並無就發展待售物業在交付客戶前的潛在損失或損害賠償購買保險。本集團亦無就本集團項目土地上發生的侵害行為或其他個人損傷所須承擔的責任投保。根據有關中國法律，建築公司須就施工造成的個人損傷承擔基本民事責任。此外，根據實際可行商業條款，目前中國有若干種類的損失不受保，例如因地震、颱風、水災、戰爭及社會騷亂引致的損失。因此，雖然本集團董事相信其常規與中國物業發展行業的一般慣例相符，但仍可能出現因沒有保險保障而須由本集團內部承擔損失、損害及責任的情況，這可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。有關其他資料，請參閱本招股書「業務—保險」一節。

本集團已就收購土地相關諒解備忘錄及其他安排支付若干款項，倘未能收購土地，本集團可能遭另一訂約方拖欠須退回的本集團付款

於最近實際可行日期，本集團已就收購土地相關諒解備忘錄及其他安排支付合共人民幣2.64億元的款項，該等款項為無抵押及直接付予另一訂約方或項目公司而非託管賬戶。雖

風險因素

然合同列明可收回該等款項(倘為首期付款或按金)，但並無列明退款期限及方式，且並無實際機制防止另一訂約方濫用該等資金，或確保於退款到期時可取回資金。本集團認為，與各政府機關訂立有關諒解備忘錄是本集團在業務所在地區取得土地使用權的常用方式。

雖然相關合同列明本集團可獲退款的權利，惟尤其出現拖欠的情況，而本集團須透過訴訟保障本集團的索償時，追討過程或會花費許多時間，並會分散本集團的管理及財務資源。倘本集團另一訂約方不履行彼等的責任退回本集團的首期付款或按金，本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受重大不利影響。

本集團過去曾經歷將現金流出淨額用於經營活動的期間。本集團不能向閣下保證，本集團日後不會將現金流出淨額用於經營活動的期間

本集團過去曾經歷將現金流出淨額用於經營活動的期間。截至2007年、2008年止年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團經營活動所用現金流出淨額分別為約人民幣9.444億元、人民幣3.888億元及人民幣4,170萬元。這主要是由於本集團大幅增加開發項目組合，減少與項目發展安排有關的預售，導致於預售開始前產生建築成本現金開支所致。

本集團不能向閣下保證，本集團日後不會將現金流出淨額用於經營活動的期間。倘本集團日後繼續將現金流出淨額用於經營活動，本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

本集團過去曾經歷流動負債超過流動資產的期間，且不能向閣下保證，本集團日後不會經歷有流動負債淨額的期間

本集團於2006年、2007年及2008年12月31日的流動負債淨額分別為人民幣17.689億元、人民幣5.694億元及人民幣2.746億元，於2009年6月30日則有流動資產淨值人民幣3.954億元。

本集團流動負債淨額大幅增長主要受到本集團於往績記錄期間快速成長的影響。土地使用權、發展中物業及持有作銷售的已完成物業按成本入賬，而來自客戶的預付款則按預售物業的已實現價格入賬。對於同一項目的有關數字，資產負債表上列賬的負債通常高於資產。本集團預期於未來期間繼續發展更多物業，超出現時可供預售的數量。因此，本集團預期會維持與貿易及其他應付賬款及來自客戶的預付款有關的負債，而這將繼續導致流動負債淨額不斷轉承。

本集團不能向閣下保證，本集團日後不會經歷有流動負債淨額的期間。倘本集團日

風險因素

後繼續有流動負債淨額，用於經營的營運資金或會受到限制，並可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與中國房地產行業有關的風險

中國政府旨在減緩房地產行業增長的政策、法規及措施可能對本集團的業務造成重大不利影響

隨着中國經濟增長，房地產行業的投資於過去數年大幅增加。由於擔憂2004年至2008年上半年的房地產投資增加，中國政府推出多項政策減慢房地產發展，包括：

- 限制每月按揭供款額為借款人個人每月收入的50%，以及限制每月債務還款總額為借款人個人每月收入的55%；
- 對土地使用權出讓合同所訂明的動工日期起計一年後尚未發展的土地徵收土地閒置費，以及取消閒置兩年或以上土地的土地使用權；
- 撤銷不遵守規劃許可證的項目；
- 暫停供應別墅興建用地及限制供應高檔住宅物業興建用地；
- 自2005年6月1日起，按所轉讓物業的類型及轉讓前持有物業時間的長短就二手轉讓銷售所得款項徵收營業稅；
- 禁止於取得所有權證前轉讓預售物業；
- 收緊按揭貸款法規；及
- 限制批出新開發區。

於2006年5月，建設部、國家發改委、中國人民銀行及其他有關中國政府部門聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「五月意見」）。五月意見重申現行措施，並引入新措施以進一步遏抑大城市的物業價格急升及促進中國房地產市場健康發展。該等措施包括：

- 規定地方政府在任何一年批准的住宅物業開發項目的土地供應中最少70%用於發展中低價、中小套型及廉租住房；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或興建的住宅項目中，最少70%須開發為每單位建築面積90平方米以下的單位。在該日期前已審批但未取得施工許可證的項目，

風險因素

須調整其規劃以符合此項新規定，但直轄市、省會及若干城市在特殊情況下可調整上述比例，但須獲建設部批准；

- 由2006年6月1日起，倘相關物業並非作自住用途，或單位建築面積為90平方米或以上，則最低首期付款比例由相關物業購買價的20%增加至30%；
- 限制向持有大量閒置土地及空置商品房的物業發展商提供展期貸款或滾動授信；
- 禁止商業銀行接受空置超過三年的商品房作為貸款抵押品；及
- 倘轉售持有少於五年（而非於2005年首次推出營業稅項時的兩年）的物業，須就全數所得款項繳納營業稅。

於2007年9月27日，中國人民銀行和中國銀監會發佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，該通知規定購買第二套住宅物業的買方應付的最低首期付款增加至40.0%，而此等貸款的利息不可少於中國人民銀行相同類型及年期的基準利率的110.0%。根據此通知，中國當局收緊了物業發展商獲批銀行貸款的控制，以防止有關銀行過度授信。該通知強調，商業銀行不得向經國土資源、建設主管部門核實為囤積土地及樓宇的物業發展商發放貸款。此外，對於項目資本金（所有者權益）比例不足35.0%或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證和建設工程規劃許可證的項目，商業銀行亦不得發放任何貸款；對空置三年以上的商品房，商業銀行亦不得接受其為貸款抵押品。商業銀行發放的物業開發貸款原則上只能用於該商業銀行所在地區的開發項目。否則，商業銀行須進行有效的風險控制措施及於發放貸款前向中國監管機關備案。商業銀行亦不得向物業發展商發放專為用於繳納土地使用權出讓金的貸款。此外，商業銀行僅可向已通過竣工驗收的商用物業及主體結構已封頂的住宅物業下放貸款。

於2007年9月28日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》。此等規定要求（其中包括）土地使用權承受人僅可於根據有關土地使用權出讓合同條文，全

風險因素

數支付有關土地出讓金後，方可申請土地登記及有關土地使用權證，而土地使用權證不再按照有關土地出讓金繳納比例分割發放。

於2007年10月31日，商務部及國家發改委聯合頒佈經修訂的《外商投資產業指導目錄》，於2007年12月1日起生效。該指導目錄訂明(其中包括)一般住宅物業的開發及建築將從鼓勵外商投資產業目錄中剔除，並限制外商投資企業參與發展及建築別墅及高級酒店。本集團計劃於廈門明發海灣度假村興建一座高級酒店及30間聯排別墅，但有關限制可能會局限本集團發展聯排別墅及高級酒店物業的能力。

以上措施對中國房地產行業整體帶來一定的影響。然而，本集團相信，該等措施並未有對本集團造成直接影響，而本集團亦無法量化該等措施對本集團的表現所造成的影響。如中國政府為遏制房地產行業增長而在將來推行對本集團業務有直接影響的類似限制措施，該等措施可能限制本集團的資本來源，降低市場需求及使本集團在適應該等措施上增加經營成本。這亦會使本集團業務、財務狀況、經營業績及前景受到重大負面影響。

有關預售的法律法規出現變動或會對本集團的現金流量狀況及表現造成不利影響

預售物業所得現金流量一直是並將繼續為本集團物業項目資金的一個重要來源。根據中國現行法規，物業發展商必先符合若干條件後，方可開始預售有關物業，且預售所得款項僅可用於為發展項目提供資金。於2005年8月5日，中國人民銀行刊發「2004中國房地產金融報告」，建議終止預售未完工物業，理由是這種做法會產生重大市場風險，並可能引發違法及其他形式的違規行為。儘管該項建議及中國人民銀行其他建議並未獲中國政府採納，但本集團不能保證中國政府未來不會暫停預售未完工物業或對預售施加進一步限制，例如實施獲取預售許可證的額外條件，或進一步限制預售所得款項的用途。任何有關措施將對本集團的現金流量狀況造成不利影響，迫使本集團尋求其他資金來源，為大部分物業發展業務提供資金。

本集團取得新項目及相關投資的能力或會受到中國政府頒佈的政策及法規的限制

過往數年，中國政府頒佈了多項政策及法規，旨在監管房地產行業的境外投資，以減低人民幣升值帶來的壓力。

風險因素

於2006年7月11日，建設部、商務部及其他四個政府部門聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見規定(其中包括)，境外企業或個人在中國境內投資非自用房地產，須按照適用的中國法律申請設立外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)，並僅可在經授權的業務範圍內營運。該意見有意通過各項措施對外資房地產企業的設立及經營施加額外限制，包括在若干情況下規範註冊資本佔投資總額的比例、限制外資房地產企業的有效期或項目轉讓、禁止外資房地產企業在(其中包括)未繳足註冊資本或未取得土地使用權的情況下向境內外貸款人借款等措施。此外，該意見亦對若干境外個人在中國境內購買住宅物業的能力作出了限制。

於2007年5月23日，商務部及外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「五月通知」)。五月通知規定(其中包括)，倘境外投資者計劃在中國發展或經營房地產業務，須按照中國法律申請設立外資房地產企業。五月通知規定，境外投資者不能透過變更中國境內房地產企業實際控制人的方式，規避適用於外商投資房地產業務的審批規定。倘外商投資企業有意從事房地產發展或經營業務，或倘外資房地產企業有意從事新項目發展業務，必須向有關審批機關申請辦理擴大業務範圍或業務經營規模。

於2007年7月10日，外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。根據該通知，對於2007年6月1日以後取得地方商務部門批文且通過商務部備案以成立新企業或增加註冊資本的外資房地產企業，外匯管理局各分局不予辦理任何外債登記手續。對於2007年6月1日或以後取得有關地方商務部門批文但未向商務部備案的外資房地產企業，外匯管理局各分局不予辦理外匯登記(或登記變更)或資本賬戶項目結匯手續。該通知為中國政府限制外商對中國房地產市場投資的另一項限制措施。

根據上述通知的規定，倘本集團計劃擴大業務範圍或業務經營規模、從事新項目發展或營運，或於日後增加本集團中國附屬公司的註冊資本，本集團須向有關審批部門提出申請。倘中國政府頒佈其他政策或法規，以進一步規範或限制中國房地產行業的外商投資，而該等政策或法規直接適用於本集團的業務及經營，則本集團取得新項目的能力可能受到影響，而本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景則可能受到重大不利影響。

風險因素

倘本集團未能執行土地使用權出讓合同的條款，本集團可能會被罰款或本集團的土地可能被中國政府收回

根據中國有關法律，倘發展商未能根據有關土地使用權出讓合同的條款及條件(包括與支付土地使用權出讓金、土地指定用途、動工日期及完工日期有關的條款及條件)發展任何土地，則有關中國政府可向該發展商發出警告或進行處罰或下令收回該土地。特別須注意的是，根據中國有關法律，(i)任何未開始施工的土地閒置超過兩年，地方政府應(倘中國法律有規定)下令收回該閒置土地而不給予任何補償，或採取其他措施充份利用該閒置土地，及(ii)任何未開始施工的土地閒置一年以上但不超過兩年，地方政府應按該閒置土地的土地使用權出讓金的20%徵收若干土地閒置費，尤其是作物業發展的土地。此外，即使若干土地按土地使用權出讓合同列明的動工日期進行發展，倘(i)該土地的實際發展面積不到其獲批授發展面積的三分之一，或該土地發展項目的實際投資總額低於批准投資總額的四分之一，及(ii)該土地發展項目被擱置一年以上，而項目擱置未取得有關中國政府批准，則該土地亦被視為閒置土地。有關閒置土地的進一步詳情，請參閱本招股書「行業概覽 — 監管規定」一節及附錄五「中國主要法律及監管規定概要 — 收回土地」一節。

本集團過往有未嚴格遵守有關土地使用權出讓合同的條款，有關此情況的原因及後果載於本招股書「業務 — 法律及合規事宜 — (C)土地使用權出讓合同規定的責任」一節。本集團無法向閣下保證，日後不會出現任何因延遲發展土地而導致被警告、罰款、處罰或被無償收回土地。倘本集團日後受到(其中包括)收回任何土地的處罰，則本集團將無法繼續發展該被收回土地，或無法收回截至該被收回土地的收回日期止，與最初收購該被收回土地的土地使用權相關的成本及開支，或收回與其後發展相關的成本及開支。

本集團面對與預售有關的合同及法律風險

本集團在預售合同中作出若干承諾。這些預售合同及中國法律及法規訂明違反這些承諾的補救方法。例如，倘本集團全部或部分預售一項物業項目，但未能完成該物業項目，則本集團須賠償買家的損失。倘本集團未能如期完成已預售的物業項目，買家可根據與本集團簽訂的預售合同或遵照中國法律及規定就延遲交付索償。倘延誤超過指定期間，買家可終止預售合同並索償。本集團不能向閣下保證本集團不會在完成及交付項目上出現重大延誤。

風險因素

中國房地產市場處於初步發展階段且表現反覆

中國房地產市場仍處於初步發展階段，其發展可能受社會、政治、經濟、法律及其他因素的影響。例如，私人物業二手市場仍未成熟且交投並不活躍，以及提供予中國個人的按揭貸款金額及方式有限，均被認為是可能抑制住宅物業需求的因素。本集團目前及預期未來將繼續依賴中國城市中階層及中上階層的增長。本集團的住宅物業開發項目(如南京明發濱江新城項目及廈門明麗花園項目)，以中高水平可支配收入的住客為目標，而該等住客也追求本集團的產品及服務。中國經濟大幅下滑可能對上述需求，以及企業對本集團商業物業的需求造成重大不利影響。由於許多社會、政治、經濟、法律及其他因素可能影響本集團業務所在市場的發展，故無法預測需求發展的程度及時間。有限而準確的財務及市場信息供應及中國的整體透明度較低，也令不明朗程度增加。

中國房地產市場表現反覆，可能出現供應不足或供應過剩及物業價格波動的情況。中央及地方政府經常調整貨幣及其他經濟政策，以預防及遏止全國或地方的經濟過熱，而該等經濟調整措施可能影響中國房地產市場。中央及地方政府不時作出政策調整及採取新監管措施，直接調控中國房地產市場發展過快的情況。過往三年，中央及地方政府已採取多項措施打擊住宅物業市場的投機活動，並增加經濟適用住房的供應。該等政策可能導致市況改變，包括價格不穩定以及寫字樓、住宅、零售、休閒及文化物業供求失衡，可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團無法向閣下保證，未來中國房地產市場不會發展過快，而中國房地產市場發展過快可能會導致物業供應過剩及物業價格下跌，以及可供未來發展用地供應不足及在本集團所處市場收購土地的成本上升，這些均可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

中國房地產市場競爭激烈，而激烈的競爭可能會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

近年來，中國房地產市場競爭非常激烈。中國及境外物業發展商已進入房地產開發市場，並開始於福建及江蘇省以及本集團可能擴展業務的中國其他地區進行發展及投資項目。本集團將與該等物業發展商以及現有及潛在競爭對手(包括中國國有及私人物業發展商，以及來自香港及其他地區的物業發展商)競爭。本集團的部分競爭對手可能在營銷、財務及技術資源方面較本集團更具優勢，且在規模經濟效益、品牌認知度、往績及在若干市

風險因素

場關係的建立方面更勝一籌。有關本集團競爭能力的進一步詳情，請參閱本招股書「業務—競爭」一節。

本集團於南京市、廈門市及其他城市的物業面臨來自與同一市場相類似物業的競爭。該等市場的競爭日趨增加，可能會導致對優質地盤的競爭加劇、用於發展的土地的收購成本上升、已發展物業供應增加、售價下降、有關政府機關審批新房地產開發項目的速度放緩，該等因素均可能對本集團的盈利能力造成重大不利影響。有關競爭亦可能影響本集團吸引及保留租戶及客戶的能力，並可能會調低原可收取的租金或價格。競爭物業的空置率可能較本集團物業為高，可能導致有關競爭對手願以低於本集團物業價格的水平出租或出售其可供應面積。倘本集團無法有效競爭，本集團的業務、財務狀況及業績、營運及前景均可能受到重大不利影響。此外，最近中國市場衰退可能進一步壓抑物業價格。倘本集團不能如競爭對手般迅速及有效回應福建省、江蘇省或其他市場的市況變動，本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景將受到重大不利影響。

有關中國稅務機關可能強制徵收土地增值稅，亦可能不認同本集團計算土地增值稅責任的基準

本集團出售土地使用權、土地上的樓宇或相關設施所得的收入，須繳付土地增值稅，為就土地增值應繳的稅項。土地增值是扣除各種指定項目(包括取得土地使用權所支付的金額、開發土地及建設樓宇和建築物的直接成本及費用、最高達總購地成本及開發成本10%的融資成本、於有關土地上任何現有樓宇和建築物的估價及轉讓物業相關的稅款)後自有關出售已收的所得款項結餘。除上述扣減外，物業發展商可享有額外扣減，相等於取得土地使用權所支付的金額與發展土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。若納稅人建造普通標準住宅房且增值額未超過中國法律規定的扣除項目金額的20%，則可豁免繳納土地增值稅。

於2006年12月28日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知於2007年2月1日生效，並就房地產發展項目的土地增值稅應用作出進一步說明。首先，該通知規定，納稅人須就各個已發展的房地產項目辦理土地增值稅清算，或如該項目分階段發展，則須就項目的各個階段辦理土地增值稅清算。其次，凡符合下列情況的納稅人均應繳納土地增值稅：(i)房地產發展項目已完成且全數售出；(ii)將結算

風險因素

的未完成物業項目全部轉讓給第三方；或(iii)直接轉讓納稅人的土地使用權。最後，凡符合下列額外情況的納稅人亦可能須繳納土地增值稅：(i)已完成驗收的房地產發展項目，倘已轉讓的面積佔整個開發項目可銷售總面積的85%以上，或轉讓面積雖少於85%，但剩餘面積已由發展商出租或自用；(ii)房地產開發項目於取得預售許可證當日起計滿三年仍未出售；(iii)納稅人已申請註銷其稅務登記但尚未辦理土地增值稅清算手續；或(iv)省稅務機關規定的其他情況。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，本集團已確認總額為人民幣7.304億元的土地增值稅，且本集團已於往績記錄期間繳納人民幣5,720萬元的土地增值稅。目前，本集團乃依據本集團管理層對上述規定的理解而作出的最佳估計計提土地增值稅撥備。然而，實際的土地增值稅負債須待房地產發展項目完成後，由稅務機關釐定，而中國稅務機關未必會同意本集團計算土地增值稅責任的基準。本集團尚未就房地產發展項目與稅務機關落實土地增值稅的計算及付款方式。本集團可能無法保證現有土地增值稅撥備準確無誤，最終結果可能與初步入賬的金額有所不同。倘本集團須支付任何或所有尚未支付的土地增值稅，則本集團於有關期間的現金流量及經營業績可能會受到重大不利影響。

現時全球經濟放緩、全球金融市場的危機以及物業價格的波動，對本集團的業務及獲取經營業務所需資金的能力帶來不利影響

現時全球經濟放緩以及於2008年中爆發的全球金融市場危機，導致整體信貸緊縮，商業及消費者拖欠水平上升、消費意慾疲弱及市場波動加劇。全球經濟放緩令全國若干地區的物業價格下跌，包括本集團營運所在之福建及江蘇省。全球經濟放緩亦對住房擁有人及本集團潛在物業買家帶來或繼續帶來不利影響，進而令本集團產品的整體需求下跌，售價亦可能下跌。

現時全球金融市場的危機亦可能對本集團的流動資金及獲取額外資金的能力造成不利影響，並對本集團的資本開支融資及營運資金造成不利影響。有關本集團流動資金及財務狀況的其他資料，請參閱本招股書「財務資料—流動資金及資本來源」一節。倘現時全球經濟放緩情況及金融市場危機持續不退，市場對本集團物業的需求及本集團獲取經營業務所需資金的能力均會下降，對本集團的財務狀況及經營業績亦會帶來重大不利影響。

本集團發展中物業或未來房地產發展項目中任何被當地政府機關視為不合規的已興建部分，可能須取得政府批文並支付額外款項

工程完工後，當地政府機關會驗收本集團的房地產發展項目，倘有關政府機關得出結論認為本集團的房地產發展項目符合有關法規，將發出《竣工驗收備案表》。倘所興建的合

風險因素

計總建築面積超出有關土地使用權出讓合同或政府許可證原本授權的總建築面積，或如完成項目含有不符合有關政府許可證所載圖則的面積，則本集團可能須就有關不合規的總建築面積支付額外款項或採取補救措施，方可取得有關房地產發展項目的竣工驗收備案表。

本集團根據相關土地使用權出讓合同或政府許可證施工，但本集團無法向閣下保證，當地政府機關不會發現本集團的發展中項目或任何持有作未來發展項目於工程完成時所興建的合計總建築面積超出有關合同或許可證授權的總建築面積。倘發現任何此等總建築面積有重大部分不符合有關合同或許可證，可能會對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與中國有關的風險

中國的政治及經濟狀況可能對本集團業務、財務狀況及經營業績造成重大影響

中國的國內生產總值自1978年以來快速增長。2008年，中國的實際國內生產總值增長9.0%。本集團無法向閣下保證實際國內生產總值日後將會繼續增長。

中國的經濟在許多方面與較發達國家有所不同，包括結構、政府干預程度、發展程度、經濟增長率、外匯監控、資源分配及收支狀況。在過去30年間，中國政府一直實施經濟改革措施，強調中國經濟發展過程中市場力量的重要性。儘管本集團認為這些改革措施會對中國長期的整體發展帶來正面影響，但無法預計中國的經濟、政治及社會狀況的變化會否對本集團現有或日後業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。此外，即使新政策長遠而言可能對本集團有利，本集團仍無法向閣下保證本集團可符合有關政策。倘中國經濟增長進一步放緩，或中國經濟面臨衰退，對本集團產品的需求亦會減少，本集團業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，對本集團產品的需求可能會受到多種因素影響，當中許多或會超逾本集團的控制範圍，包括：

- 中國政治穩定性或社會環境的變動；
- 法律及法規或其詮釋的變動；
- 為控制通脹或通縮而推出的措施；
- 稅率或課稅方式的變動；及
- 貨幣兌換及向國外匯款施加更多限制。

風險因素

倘以上因素出現任何重大變動，均可能對本集團業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

人民幣幣值波動可能對閣下的投資造成重大不利影響

人民幣兌美元及其他貨幣的幣值或會波動，並受(其中包括)中國政治及經濟狀況變動的影響。人民幣兌換外幣(包括美元)以中國人民銀行所定的匯率為基準。於2005年7月21日，中國政府對其人民幣與美元掛鈎的政策作出調整。根據新政策，人民幣可隨一籃子若干外幣於控制範圍內窄幅浮動。此政策的改變導致人民幣兌美元匯率上升。例如，人民幣兌美元升值，會使本集團任何以人民幣計值的新投資或開支更為昂貴(倘本集團須就此將美元兌換為人民幣)。因此，人民幣幣值的任何大幅調整均可能對本集團的流動資金、收益、盈利及財務狀況，以及股份以外幣計算的價值及其任何應付股息造成重大不利影響。

政府對貨幣兌換的管制可能影響閣下的投資價值

中國政府對人民幣兌換外幣的可兌換性實施管制，且在若干情況下嚴控向中國境外匯款。本集團絕大部分收益均以人民幣計值。按本集團現時的架構，本集團的收入主要來自中國附屬公司派付的股息。外幣供應不足可能會限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團派付股息或作出其他付款，或償還其他以外幣計值的債務(如有)的能力。按中國現行外匯法規，若符合若干手續規定，部分往來賬項目可以外幣付款而毋須經外匯管理局當地分局事先批准。然而，人民幣兌換外幣及匯出中國以支付資本開支，如償還以外幣計值的銀行借款等，則須經相關政府部門批准。中國政府亦可酌情限制日後使用外幣進行往來賬交易。倘外匯管制制度妨礙本集團取得足夠外幣以應付本集團的貨幣需求，本集團未必能以外幣向本集團股東派付股息。

中國的法制仍在不斷發展，存在固有的不確定性，因此可能對本集團業務及股東的保障有一定影響

由於本集團絕大部分業務在中國進行，且本集團絕大部分資產位於中國，故本集團的經營主要受中國法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。自1979年起，中國政府為發展一套全面的商業法律制度，已頒佈多項與外商投資、企業組織及管治、商業、稅項、外匯及貿易等經濟事項有關的法規。然而，中國尚未發展出一套完備的法制，近期制定的法規未必足以涵蓋中國經濟活動的所有方面，尤其是該等法規相對較新，而且已公佈的判案數目有限及無約束力，因此該等法規的詮釋及執行存在不確定性。

風險因素

此外，中國法制的部分內容乃根據政府政策及內部規則(其中部分未及時公佈或根本未公佈)而定，可能具有追溯效力。因此，本集團於違反該等政策及規則後一段時間內未必會知悉有關違反。此外，任何於中國的訴訟均可能會被拖延，致使產生大筆費用並分散資源及管理層的注意力。

本集團是一家控股公司，非常依賴附屬公司派付股息以提供資金，而本集團的企業架構可能會限制本集團自其中國附屬公司收取股息及向其中國附屬公司轉撥資金的能力，從而可能對本集團及時回應市況變化及由一間聯屬中國實體向另一間調撥資金的能力構成限制

本集團是一家在開曼群島註冊成立的控股公司，透過在中國的附屬公司經營核心業務。因此，本集團能否向股東派付股息及償付債項，則視乎能否從該等附屬公司收取股息。中國法律規定，僅可以根據中國會計原則計算的淨利潤撥付股息，而中國會計原則與其他司法管轄區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)在多方面存在差異。中國法律亦規定，外資企業(如本集團於中國的若干附屬公司)須將部分淨利潤撥作法定儲備金。該等法定儲備金不可用作分派現金股息。此外，本集團或其附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契約、可換股債券票據或其他協議，亦可能限制本集團附屬公司向本集團出資的能力以及本集團收取分派的能力。因此，有關本集團主要資金來源的供應與用途的限制，可能會影響本集團向股東派付股息及償付債項的能力。

本集團的中國附屬公司向本集團作出股息以外的資金分派，可能受政府審批及稅項的規限。本公司向本集團的中國附屬公司轉撥任何資金，不論作為股東貸款或作為註冊資本增資，均須於中國政府機關(包括有關外匯管理或有關覆檢及審批機關)登記或由其審批。此外，中國法律禁止本集團的中國附屬公司相互之間直接貸款。因此，本公司向本集團的中國附屬公司匯出資金後，將難以改變其有關資金用途的計劃或資本開支計劃。該等對本集團與本集團的中國附屬公司間資金自由流動的限制，可能對本集團及時回應市況變化及由一間中國附屬公司向另一間調撥資金的能力構成限制。

風險因素

中國國家及地方經濟以及本集團前景可能受到非典型性肺炎再次爆發或禽流感或人類豬流感等其他疫症爆發的重大不利影響

中國部分地區(包括本集團經營所在城市)容易感染嚴重急性呼吸道症候群(非典型性肺炎)等疫症。過去疫症爆發對中國國家及地方經濟造成不同程度的損害(視規模大小而定)。中國(特別是本集團經營所在城市)再次爆發非典型性肺炎或爆發H5N1禽流感或人類豬流感(亦稱甲型流感(H1N1))等其他疫症,均可能導致本集團房地產發展以及銷售及市場推廣嚴重中斷,因而可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

在中國對本集團執行中國境外法院的任何裁決可能存在困難

本集團的全部資產及附屬公司均位於中國境內。此外,本集團大部分董事及高級職員均居住在中國境內。因此,未必可在中國境外向本集團大部分董事及高級職員送達法律程序文件(包括根據適用證券法律產生的事宜)。在符合其他規定的情況下,倘另一司法管轄區與中國訂有條約或中國法院的判決先前已獲得該司法管轄區承認,則該司法管轄區法院的判決可能獲相互承認或執行。中國與美國及大部分其他西方國家並無簽訂相互執行法庭判決的條約。此外,香港與美國之間亦無相互執行法庭判決的安排。因此,該等司法管轄區法院作出的判決,未必能夠在中國或香港獲得承認及執行。

天災、戰爭及其他災難可能會影響本集團的業務、財務狀況及經營業績

自然災害、流行疫症及非本集團所能控制的其他天災可能會對中國的經濟、基礎設施及民生造成重大不利影響。中國許多大城市均受水災、地震、沙暴或旱災威脅。倘發生上述自然災害,本集團的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。此外,戰爭及恐怖襲擊或認為可能發生戰爭或恐怖襲擊均會對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。潛在的戰爭或恐怖襲擊或認為可能發生戰爭或恐怖襲擊亦可能會引致不明朗因素,並導致本集團的業務、財務狀況及經營業績遭受現時無法預料的損害。

稅法改變可能令本集團承擔較高的所得稅稅率

根據2008年1月1日生效的新訂《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」),根據境外司法管轄區法律成立,而其實際管理機構在中國境內的企業將被視為中國居民企業,並因此須就其全球收入按25%的稅率繳付中國企業所得稅。根據新企業所得稅法實施

風險因素

條例，「實際管理機構」的定義為對企業的生產經營、人員、會計、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。由於本集團大部分管理機構於新稅法生效日期後繼續位於中國境內，本集團可能被視為中國居民企業，並因此須就其全球收入(其中包括本集團從本集團附屬公司所收取的股息收入)按25%的稅率繳付中國企業所得稅。此外，儘管新企業所得稅法訂明「符合條件的居民企業之間的股息收入」為豁免收入，但並不清楚哪些「符合條件的居民企業」屬新企業所得稅法考慮之列。

股份銷售收入可能須繳納中國所得稅

根據新企業所得稅法及其實施條例，倘本集團的海外公司股東來自股份轉讓的任何收入被視為來自「來源於中國境內」的收入，則彼等於變現有關收入時須繳納10%所得稅。然而，由於並無頒佈有關新企業所得稅法的規則或指引，因此如何構成「來源於中國境內」的收入及海外公司投資者能否享有任何稅項豁免或減免並不明確。倘本集團的海外股東須就轉讓彼等所持股份繳納中國所得稅，則海外股東投資於本集團股份的價值可能受到重大不利影響。

與全球發售有關的風險

本集團股份於全球發售前並無市場，而全球發售未必能為股份帶來一個交易活躍或具流通性的市場，這可能對本集團股份的市價產生不利影響

本集團股份於全球發售前並無公開市場。預期本集團股份的發售價將由(其中包括)聯席賬簿管理人(代表承銷商)與本集團協議釐定，而發售價可能與全球發售後股份的市價相差甚遠。本集團已申請股份於聯交所上市，然而，在全球發售後未必能建立或維持一個交易活躍的公開市場。如全球發售後無法就本集團股份建立一個交易活躍的市場，本集團股份的市價及流通量可能受到重大不利影響。

發售價不一定反映交易市場的價格，而股份市價可能會波動不定

發售股份的發售價將由(其中包括)本集團與聯席賬簿管理人(代表承銷商)於定價日釐定。在股份交付(本集團預期為定價日期後的第五個營業日或之前)前，本集團股份不會在聯交所開始交易。發售股份的發售價不一定反映交易市場的價格，投資者不一定能按發

風險因素

售價或高於發售價的價格轉售其股份。香港及其他國家的金融市場曾出現價格及成交量的大幅波動。本集團股份價格的波動可能因本集團控制範圍以外的因素所致，亦可能與本集團經營業績無關或與經營業績不成比例。

日後在公開市場大幅拋售本集團證券(或進行視為出售的交易)可能令本集團股份當時市價大幅受挫

發售股份的市價或會因日後在公開市場大幅拋售股份或與發售股份有關的其他證券、發行新股份或其他證券，或市場認為可能進行有關出售或發行而下跌。日後大幅拋售本集團證券(包括日後任何發售)或市場認為可能進行有關銷售亦可能會嚴重削弱本集團日後在認為適當時間按合適價格集資的能力。

此外，本集團的控股股東持有的股份須受自本招股書日期起至上市日期後六個月完結當日止的禁售期所限，有關詳情載於本招股書「承銷—承銷安排及開支—香港公開發售—承諾」一節。本集團並不知悉該等股東於禁售期完結後大量拋售彼等的股份的意向，同時本集團並不能保證彼等不會出售其可能擁有的任何股份。本集團的控股股東於有關禁售期完結後大幅拋售本集團股份可能對本集團股份的現行市價造成重大不利影響。

本集團可能無法就本集團股份派付任何股息

考慮若干因素後，本集團董事或會宣派股息(詳情載於本招股書「財務資料—股息政策」一節)，但現時無法保證是否將會分派股息或以任何特定形式進行股息分派。根據公司法，本集團只可以本集團的利潤，或以董事認為不再需要作利潤劃撥的任何儲備來支付股息。股息宣派與否須由本集團董事酌情決定，而本集團能否支付股息將視乎本集團的整體業務狀況、財務業績、資本需求、本集團股東的利益及本集團董事可能認為相關的任何其他因素而定。

前瞻性資料可能被證實為不準確

本招股書載有若干與本集團及本集團營運及前景相關的前瞻性陳述及資料，乃基於本集團管理層所信，並載有管理層所作假設及本集團管理層現時可獲得的資料。在本招股書中，「預期」、「相信」、「估計」、「預計」、「有意」、「展望」、「計劃」及類似詞彙，乃旨在識別前瞻性陳述。這些陳述反映本集團管理層目前對未來事件的意見並受風險、不明朗因素及多項假設所影響，包括本招股書所述的風險因素。鑒於這些及其他不明朗因素，對於

風險因素

本招股書內載入前瞻性陳述，不應視作本集團聲明有關計劃或目標將會實現，而投資者不應過分依賴這些前瞻性陳述。所有載於本招股書的前瞻性陳述均受本節所載警戒性聲明限制。本集團概不負責公開更新或發佈對任何前瞻性陳述的任何修訂，亦不論是否因應新資料、未來事件或其他事宜作出。

本招股書所載若干從官方渠道取得的事實及統計數據乃來自多份政府官方刊物，本集團不能假設或保證其屬可靠

本招股書所載若干從官方渠道取得的事實及統計數據，乃來自多份現有及一般被視為可靠的政府官方刊物。然而，本集團無法就該等刊物的質素及可靠性作出保證。儘管董事及聯席保薦人已採取合理審慎步驟確保本招股書所載事實及統計數據乃自其他有關的官方渠道準確地轉載，惟本集團並無對該等事實及統計數據進行獨立核實。本公司、聯席保薦人、承銷商、彼等各自的董事及顧問或任何其他參與全球發售的有關方概不就自政府官方刊物取得的任何其他事實及統計數據的準確性作出任何聲明。該等事實及統計數據或會與其他資料不一致，亦有可能為不完整或過時。由於資料蒐集方法可能存在缺陷或成效不足，或所公佈的資料與市場慣例存在差異及其他問題，來自政府官方刊物的統計數據可能為不準確，或不能與各期間的統計數據或就其他經濟體系所編製的統計數據互相比較，故不應過分依賴。此外，本集團無法向閣下保證，有關統計數據乃按照於其他情況下所採用的相同基準或相同準確程度載列或編製。

由於發售價高於每股股份有形資產淨值，故閣下購買的任何股份的價值將會即時攤薄

緊接全球發售前，發售價高於每股股份有形資產淨值。因此，本集團全球發售的股份買家所購買股份的可有資產淨值會即時攤薄至每股股份1.73港元（假設發售價為每股股份2.45港元，即指示性發售價範圍中位數），而本集團控股股東所持每股股份的備考經調整綜合有形資產淨值則會增加。另外，倘本集團日後透過招股增資，則本集團股份持有人的權益日後可能以較提呈招股時的每股有形資產淨值賬面值為低的價格被進一步攤薄。

閣下務請細閱招股書全文。本集團鄭重提醒閣下，不應依賴報刊文章或其他媒體就全球發售所載的任何資料，特別是任何預測、估值或其他前瞻性資料

報刊及媒體曾就本集團及香港的全球發售作出報導，包括香港經濟日報、蘋果日報、明報及成報分別於2009年10月8日、2009年10月9日、2009年10月13日及2009年10月16日所作

風險因素

的報導，當中曾收錄本招股書以外的若干資料。本集團並無授權該等報刊及媒體作出報導，而該等未經授權的報刊及媒體報導所收錄有關本集團的財務資料、財務預測、估值及其他資料或未能真實反映本招股書所披露的資料。本集團概不就任何該等資料或出版刊物的合適性、準確性、完整性或可靠性(包括任何有關本集團的預測、估值或其他前瞻性資料的合適性、準確性、完整性或可靠性)或相關預測、估值或其他前瞻性資料的任何假設發表任何聲明，因此本集團對於任何該等報刊及媒體報導或任何該等資料的準確性或完整性概不負責。倘報刊及媒體報導的任何該等資料與本招股書所載資料不符或有所矛盾，本集團概不負責，因此，閣下不應依賴任何該等資料。閣下於作出購買股份的決定時，謹請依賴本招股書所載的資料。

關於本招股書及全球發售的資料

董事對本招股書內容承擔的責任

本招股書所載關於本集團的資料乃根據公司條例、香港證券及期貨(在證券市場上市)規則及上市規則的規定向公眾提供。本集團董事願就本招股書所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股書並無遺漏任何其他事實，致使本招股書中任何陳述產生誤導。

香港公開發售及本招股書

本招股書僅就香港公開發售而刊發。就香港公開發售的申請人而言，本招股書及申請表格載列香港公開發售的所有條款及條件。

香港公開發售股份僅按照本招股書所載的資料及聲明發售。本公司並無就香港公開發售授權任何人士發出或作出任何並無載於本招股書中的資料或聲明。任何並無載於本招股書中的資料或聲明均不得視為已獲本公司、獨家全球協調人、聯席保薦人、任何承銷商、彼等各自的任何董事或任何其他參與全球發售的人士授權發出而加以依賴。

無論如何，送交本招股書或據此作出的任何認購或收購概非意味自本招股書日期起本集團業務並無變化或當中資料於其後任何時間均屬正確。

承銷

香港公開發售乃全球發售的一部分，當中包括初步提呈90,000,000股香港公開發售股份及810,000,000股國際配售股份。

股份上市申請由聯席保薦人保薦。根據香港承銷協議的條款，香港公開發售由香港承銷商全數承銷，並須由本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)就發售價達成協議。國際配售由國際承銷商全數承銷。

倘聯席賬簿管理人(代表承銷商)及本集團因任何理由未能在2009年11月11日或之前就發售價達成協議，則全球發售將不能成為無條件並將即告失效。有關承銷商及承銷安排的進一步資料載於招股書「承銷」一節。

關於本招股書及全球發售的資料

提呈及銷售發售股份的限制

每名根據香港公開發售收購香港公開發售股份的人士將須確認，或因收購發售股份而視為確認，知悉本招股書所述有關提呈銷售發售股份的限制。

本公司並無採取任何行動獲准在香港以外的任何司法管轄區公開發售香港公開發售股份或在香港以外的任何司法管轄區派發本招股書。因此，在任何未有獲准發售或提出發售邀請的司法管轄區或情況下，或向任何人士發售或提出發售邀請即屬違法時，本招股書不可用作，也並不構成有關發售或發售邀請。在其他司法管轄區派發本招股書及提呈和銷售香港公開發售股份會受到若干限制，除非該等司法管轄區適用的證券法准許，否則根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定，在其他司法管轄區派發本招股書及提呈和銷售公開發售股份未必會進行。尤其是，香港公開發售股份並無及將不會於中國直接或間接提呈或發售。

向香港聯交所申請批准股份上市

本集團已向聯交所上市委員會申請批准根據全球發售已發行及將予發行的股份(包括因根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何額外股份)上市及買賣。

本集團概無任何股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求或建議尋求於短期內於任何其他證券交易所上市或買賣。

合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准本集團股份於聯交所上市及買賣，且本集團符合香港結算的股份收納規定，則本集團股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算決定的其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間在任何交易日進行的交易，須在下一個交易日在中央結算系統進行交收。由於有關交收安排將影響閣下的權利及權益，故閣下應就有關安排的詳情諮詢閣下的股票經紀或其他專業顧問。

本集團已就股份納入中央結算系統作出一切必要安排。所有在中央結算系統內進行的活動受不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所規限。

關於本招股書及全球發售的資料

香港名冊

本集團根據香港公開發售所提交的申請發行的所有股份將於本集團在香港存置的股東名冊中登記。

印花稅

於本集團香港股東名冊登記的股份買賣均須繳納香港印花稅。

建議諮詢專業稅務顧問

倘閣下對認購、購買、持有或出售及買賣本集團股份所涉及的稅務問題有任何疑問，應諮詢專家。

本集團強調，獨家全球協調人、聯席保薦人、承銷商或本集團、本集團或彼等各自的任何董事、高級職員或參與全球發售的任何其他人士或各方概不對閣下因認購、購買、持有或出售或買賣本集團股份或行使本集團股份所附帶權利而引起的任何稅務事宜或債務承擔任何責任。

穩定價格措施及超額配發

穩定價格是承銷商在部分市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，承銷商可於特定期間內在二級市場競購或購買新發行證券，以放緩並在可能情況下阻止有關證券的市價下跌至低於發售價。於香港進行穩定價格後的價格不得高於發售價。

就全球發售而言，德意志銀行作為穩定價格操作人或其任何代表可代表承銷商超額配發股份或進行交易以維持股份的市價於上市日期後一段時間內高於原應出現的價格水平。該等交易可在獲准進行的所有司法管轄區內進行，惟須遵守適用法例及監管規定。然而，穩定價格操作人或任何代表均無責任進行該等交易。一經採取該等穩定價格活動，活動將由穩定價格操作人全權酌情進行，可隨時終止，並須於一段時間後結束。

就全球發售而言，出售股東已向穩定價格操作人授出超額配股權，據此，穩定價格操作人與聯席賬簿管理人進行諮詢後，或會要求出售股東出售額外最多135,000,000股待售股份(佔初步發售股份約15%)。

有關穩定價格及超額配股權的其他詳情載於本招股書「全球發售的架構 — 穩定價格措施」一節。

關於本招股書及全球發售的資料

申請手續

申請香港公開發售股份的手續載於本招股書「如何申請香港公開發售股份」一節及有關申請表格內。

香港公開發售的條件

香港公開發售條件的詳情載於本招股書「全球發售的架構 — 全球發售的條件」一節。

全球發售的架構及條件

香港公開發售及國際配售的架構(包括其各自的條件)及超額配股權的詳情載於本招股書「全球發售的架構」一節。

匯率兌換

除另有指明外，本招股書所採用的匯率分別為於最近實際可行日期的中國人民銀行匯率1港元兌人民幣0.8811元及1美元兌人民幣6.8284元。所有港元兌美元的換算均按1.00美元兌7.75港元的匯率作出。本集團並無聲明亦不應被詮釋為聲明本招股書所載的任何人民幣、港元或美元金額，於有關日期或任何其他日期原應或可按某一匯率兌換為任何其他貨幣。

四捨五入

任何表格所列總數與個別數額總和有任何差異乃因將數字調整至整數所致。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

主席

黃煥明先生	中國 廈門 蓮前東路 東方山莊 明芳花園99號	中國
-------	-------------------------------------	----

執行董事

黃慶祝先生	中國 廈門 黃厝路 明麗山莊115號	中國
-------	-----------------------------	----

黃連春先生	中國 廈門 蓮前東路 東方山莊 明芳花園98號	中國
-------	-------------------------------------	----

非執行董事

黃麗水先生	中國 廈門 會展南區 廈門明發海景苑 1座2403室	中國
-------	--	----

獨立非執行董事

黃保欣先生	香港 司徒拔道41號A 16樓C-1	中國
-------	--------------------------	----

戴亦一先生	中國 福建省 廈門市 後埭溪路138號 501室	中國
-------	--------------------------------------	----

林 涌先生	中國 上海市 浦東新區 羽山路 600弄22號 202室	中國
-------	---	----

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

獨家全球協調人

德意志銀行香港分行
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心48樓

聯席保薦人

德意志銀行香港分行
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心48樓

美林遠東有限公司
香港
中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

聯席賬簿管理人

德意志銀行香港分行
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心48樓

Merrill Lynch International
英國
Merrill Lynch Financial Centre
2 King Edward Street
London EC1A 1HQ

交銀國際證券有限公司
香港
中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

聯席牽頭經辦人

德意志銀行香港分行
香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心48樓

美林遠東有限公司
香港
中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

交銀國際證券有限公司
香港
中環
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

本公司的法律顧問

香港法律：
易周律師行
香港
夏慤道10號
和記大廈10樓

董事及參與全球發售的各方

美國法律：
香港歐華律師事務所
香港
中環皇后大道中15號
置地廣場公爵大廈17樓

中國法律：
國浩律師集團(上海)事務所
中國
上海市
南京西路580號
南證大廈31樓

開曼群島法律：
Maples and Calder
香港
中環皇后大道中99號
中環中心53樓

承銷商的法律顧問

香港及美國法律：
美邁斯律師事務所
香港
中環干諾道中1號
AIA大廈31樓

中國法律：
通商律師事務所
中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6樓

審計師和申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環太子大廈22樓

物業估值師

戴德梁行有限公司
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
10樓

收款銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港
中環花園道1號

交通銀行股份有限公司香港分行
香港
中環畢打街20號

恒生銀行有限公司
香港
中環德輔道中83號

公司資料

主要營業地點及總辦事處地址	中國 江蘇省 南京市浦口區 濱江大道1號 明發濱江新城
註冊辦事處	Offshore Incorporations (Cayman) Limited Scotia Centre 4th Floor, P.O. Box 2804 George Town Grand Cayman KY1-1112 Cayman Islands
根據公司條例第十一部 註冊香港營業地點	香港 九龍 尖沙咀 科學館道1號 康宏廣場 南座23樓6-8室
本公司網頁	http://ming-fa.com ⁽¹⁾
公司秘書	潘永存先生 (FCCA)
授權代表	黃煥明先生 中國 廈門 蓮前東路 東方山莊 明芳花園99號 潘永存先生 香港 沙田 富豪花園 碧華閣15B
審核委員會成員	林 涌先生 (主席) 黃保欣先生 戴亦一先生
薪酬委員會成員	林 涌先生 (主席) 戴亦一先生 黃慶祝先生
提名委員會成員	戴亦一先生 (主席) 林 涌先生 黃慶祝先生
主要證券過戶及登記處	Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited Butterfield House 68 Fort Street P.O. Box 609 Grand Cayman KY1-1107 Cayman Islands

附註：

(1) 本集團網站所載資料並不構成本招股書的一部分。

公司資料

香港證券登記處

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

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

行業概覽

於本節及本招股書其他章節所載的若干資料及統計數據部分摘錄自多份政府官方刊物。儘管董事已採取一切合理審慎步驟確保有關資料及統計數據乃自該等政府官方刊物準確地轉載，惟本公司、聯席保薦人、承銷商、彼等各自的聯屬人士、董事及顧問或任何其他參與全球發售的有關方均無對該等資料及統計數據進行獨立核實，而彼等概不就該等資料的準確性作出任何聲明。該等資料或會與可得的其他資料並不一致及不一定為準確，故不應過分依賴該等資料。

行業概覽

中國的宏觀經濟情況

自中國政府於1978年實施開放政策以來，中國經濟已大幅增長，而於2001年加入世貿則更進一步促進經濟增長。中國的國內生產總值由2002年的約人民幣120,330億元增至2008年的約人民幣300,670億元，複合年增長率約為16.5%，成為全球經濟增長最快的經濟體系之一。隨着國內生產總值增長，中國的人均國內生產總值亦由2002年的約人民幣9,398元增至2008年的約人民幣22,640元，複合年增長率約15.8%。在本集團業務及項目的主要所在地福建及江蘇省以及安徽省合肥市，2002年至2008年期間的本地生產總值及人均本地生產總值增長亦相對強勁。於2002年至2008年各年，上述各地的人均本地生產總值均超過人均國內生產總值。下表載列所示年度中國及上述地區的(i)國內／本地生產總值及(ii)人均國內／本地生產總值：

	國內／本地生產總值(人民幣十億元)							複合年 增長率(%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	
中國	12,033	13,582	15,988	18,322	21,192	24,953	30,067	16.5
福建	447	498	576	657	758	925	1,082	15.9
廈門	65	76	89	101	117	139	156	15.7
江蘇	1,061	1,244	1,500	1,831	2,165	2,574	3,000	18.9
南京	139	169	207	241	277	328	378	18.1
無錫	153	183	225	280	330	386	442	19.3
揚州	54	63	76	92	110	131	157	19.5
安徽	352	392	476	538	613	736	887	16.7
合肥	50	59	72	88	107	133	166	22.3
平均值 ⁽¹⁾	620	711	851	1,009	1,179	1,412	1,656	—

附註：

(1) 根據福建、江蘇及安徽省各自於所示年度的平均本地生產總值(人民幣十億元)計算得出。

資料來源：中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥《統計年鑑》
2008年中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥統計公報

行業概覽

中國精選地區的人均國內／本地生產總值

	人均國內／本地生產總值(人民幣元)							複合年 增長率(%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	
中國.....	9,398	10,542	12,336	14,053	16,165	18,934	22,640	15.8
福建.....	12,938	14,333	16,469	18,646	21,385	25,908	30,123	15.1
廈門.....	30,297	35,009	40,351	44,737	50,130	57,113	62,651	12.9
江蘇.....	14,396	16,830	20,223	24,560	28,814	33,928	40,000	18.6
南京.....	24,816	29,780	35,770	40,887	46,113	53,500	50,327	12.5
無錫.....	36,151	43,155	52,825	50,958	57,719	65,212	73,053	12.4
揚州.....	12,044	13,949	16,747	20,389	24,543	29,419	34,200	19.0
安徽.....	5,817	6,455	7,768	8,675	10,055	12,045	14,485	16.4
合肥.....	11,173	13,047	16,377	19,512	23,203	28,134	34,482	20.7
平均值 ⁽¹⁾	11,050	12,539	14,820	17,294	20,085	23,960	28,203	—

附註：

(1) 根據福建、江蘇及安徽省各自於所示年度的平均人均本地生產總值(人民幣元)計算得出。

資料來源：中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥《統計年鑑》
2008年中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥統計公報

2008年下半年起爆發的全球經濟危機導致全球資本及信貸市場以及全球經濟普遍下滑，同時亦對中國的經濟增長造成不利影響。鑒於全球經濟危機對中國經濟造成的影響，中國政府於2008年11月出台人民幣四萬億元的經濟刺激計劃。有關資金將在未來兩年用於基建及住房等方面的財政計劃。自經濟刺激計劃實施以來，中國股市已見復甦跡象。房地產、建築、原材料、機械及能源等行業的公司股價開始自衰退中恢復過來。此外，經濟刺激計劃拉動中國國內消費及內需上升，令2009年上半年的國內生產總值達到人民幣139,862億元。

行業概覽

城市居民可支配年收入

2002年至2008年期間，中國的城市居民可支配收入迅速增長，全國複合年增長率約為12.7%。中國城市家庭人均可支配年收入由2002年的約人民幣7,703元增至2008年的約人民幣15,781元，顯示全國城市家庭的購買力提升。在本集團業務及項目的主要所在地福建及江蘇省，2002年至2008年各年的地區平均城市居民可支配收入均高於中國的平均水平。下表載列於所示年度中國及上述地區的城市家庭人均可支配收入：

城市居民可支配收入(人民幣元)								複合年 增長率(%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	
中國.....	7,703	8,472	9,422	10,493	11,759	13,786	15,781	12.7
福建.....	9,189	10,000	11,175	12,321	13,753	15,505	17,961	11.8
廈門.....	11,768	12,915	14,443	16,403	18,513	21,503	23,948	12.6
江蘇.....	8,178	9,262	10,482	12,319	14,084	16,378	18,680	14.8
南京.....	9,157	10,196	11,602	14,997	17,538	20,317	23,123	16.7
無錫.....	9,988	11,647	13,588	16,005	18,189	20,898	23,605	15.4
揚州.....	7,833	8,705	9,851	11,379	12,945	15,057	17,398	14.2
安徽.....	6,032	6,778	7,511	8,471	9,771	11,474	12,990	13.6
合肥.....	7,145	7,785	8,610	9,684	11,013	13,427	15,591	13.9
平均值 ⁽¹⁾	7,800	8,680	9,723	11,037	12,536	14,452	16,544	—

附註：

(1) 根據福建、江蘇及安徽省各自於所示年度的平均城市居民可支配收入(人民幣元)計算得出。

資料來源：中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥《統計年鑑》
2008年中國、福建、江蘇、安徽、廈門、南京、無錫、揚州及合肥統計公報

福建省

福建省地處中國東南沿海地區，2008年總人口約為3,600萬。於2008年，福建省本地生產總值佔中國國內生產總值約3.6%，人口佔全國人口約2.0%。隨着中國國內生產總值整體增長，2008年福建省的本地生產總值達約人民幣10,820億元。2008年人均本地生產總值約為人民幣30,123元。福建省的城市居民可支配收入由2002年的約人民幣9,189元增長至2008年的約人民幣17,961元，複合年增長率約為11.8%，與中國經濟整體增長趨勢一致。於2002年至2008年各年，福建省的人均本地生產總值及人均城市居民可支配收入高於中國的人均水平。

廈門

廈門位於福建省東南部，2008年總人口約為250萬，為沿海城市，面向台灣海峽，北接泉州，南臨漳州。廈門是80年代中國最早的經濟特區之一。根據《廈門統計年鑑》(2008

行業概覽

年)，於2008年，廈門的本地生產總值約為人民幣1,560億元，自2002年起錄得複合年增長率約15.7%。2008年廈門的人均本地生產總值約為人民幣62,651元，大幅高於全國平均值。

江蘇省

江蘇省位於中國東岸，2008年人口約為7,680萬，為泛長江三角洲地區最重要的經濟文化中心之一。於2008年，江蘇省佔中國國內生產總值約10.0%，人口佔全國人口約5.8%。於2008年，江蘇省的本地生產總值約為人民幣30,000億元，自2002年起錄得複合年增長率約18.9%。2008年江蘇省的人均本地生產總值約為人民幣40,000元，自2002年起錄得複合年增長率約18.6%。於2002年至2008年各年，人均本地生產總值及人均城市居民可支配收入亦高於中國的人均水平。

南京

南京市是江蘇省省會，2008年人口約為620萬。南京為華東地區的工業基地以及中國主要的研究及教育中心之一。於2008年，南京的本地生產總值約為人民幣3,780億元，自2002年起錄得複合年增長率約18.1%。2008年南京的人均本地生產總值約為人民幣50,327元，自2002年起錄得複合年增長率約12.5%。

無錫

無錫是泛長江三角洲地區最重要的工商業樞紐之一，位於江蘇省東南部，東接上海，西臨南京。於2008年，無錫佔中國國內生產總值約1.5%。於2008年，無錫的本地生產總值約為人民幣4,420億元，自2002年起錄得複合年增長率約19.3%。2008年無錫的人均本地生產總值約為人民幣73,053元，是本集團業務及項目主要所在地的所有地區中最高。

揚州

揚州位於江蘇省中部，2008年人口約為460萬。揚州南臨長江，北連淮安，東接泰州及鹽城，西臨南京。於2008年，揚州的本地生產總值約為人民幣1,570億元，自2002年起錄得複合年增長率約19.5%。2008年揚州的人均本地生產總值約為人民幣34,200元，自2002年起錄得複合年增長率約19.0%。

安徽省

合肥

合肥為安徽省省會，地處長江與淮河之間的華中地區，毗鄰發展迅速的長江三角洲地區。2008年人口約為490萬。於2008年，合肥的本地生產總值約為人民幣1,670億元，自2002年起錄得複合年增長率約22.3%。2008年合肥的人均本地生產總值約為人民幣34,482元，自2002年起錄得複合年增長率約20.7%。

海峽西岸經濟區

緒言

海峽西岸經濟區(「海峽西岸經濟區」)位於台灣對岸，主要港口設在福建，範圍包括浙江省南部、廣東省北部及江西省部分地區，毗鄰珠三角經濟區及長三角經濟區兩個經濟區，海峽西岸經濟區為新的地區經濟中心，由多個城市形成，包括福州、廈門、泉州、溫州、汕頭及南昌。

西岸經濟區的發展戰略由福建省政府提出，並於2004年初開始施行。於2009年5月4日，總理溫家寶主持國務院常務委員會會議，會上討論了並原則上批准《關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見》(「該意見」)，發展海峽西岸經濟區現已成為國家戰略。

相關政策

根據該意見，海峽西岸經濟區將發展成加快開啟兩岸關係的綜合通道。該意見並明確列明海峽西岸經濟區採納「先行先試」政策及「創新體制機制」政策，以於區內自由調配及分配資源，即採用政策及措施以促進貿易、投資及運輸。

為此，國務院已決定：(1)加強兩岸的產業合作及文化交流；(2)加快現代化基礎設施的建設；(3)發展先進產業；(4)推動跨省合作；(5)出台海峽西岸經濟區對外部市場開放的改革計劃；(6)加快區內社會發展；及(7)加快生態文明建設。

為落實該意見，福建省黨委於2009年7月29日通過《貫徹落實〈關於支持福建省加快建設海峽西岸經濟區的若干意見〉的意見》，當中提出幾點對廈門發展深具影響的意見，將進行的項目包括：建設及擴大廈門及其他地區的投資區；加快三個主要港口(包括廈門港)

行業概覽

的建設及高速公路及鐵路的建設；於多個城市(包括廈門)加快機場的翻新及市內地下運輸的發展；於廈門及其他地區建設現代化產業系統(包括建立飛機維修基地及現代化產業基地)；集中加快人口及經濟，從而加快主要城市(例如廈門)的現代服務業以及先進製造業的發展；提高港口、機場、鐵路及高速公路的處理能力。

因此，海峽西岸經濟區已加快城市建設的速度及房地產業的發展。自2009年初以來，福建省2009年的省級及地方方面的建設土地需求與2008年比較已上升逾20%。據本集團所知，福建省人民政府已簽立或通過逾50項獲中央政府支持的合作協議或決議，涵蓋規劃、項目建設、清關、金融服務及稅項，以支持海峽西岸經濟區。福建省人民政府的研究人員認為，在下一個五年規劃，隨着運輸基建、城市發展及地區協調的重大改善，福建省將成為華中及華西與台灣之間的戰略性大門。

中國房地產市場

中國房地產改革

中國房地產市場改革始於90年代。90年代前，中國房地產行業為國家計劃經濟的一部分。自90年代起，中國房地產行業開始轉向市場主導制度。於2004年至2008年上半年，為回應市場對物業投資過度增加的關注，政府實施全國政策以減慢房地產發展。然而，在2008年底，鑒於近期爆發的全球金融危機導致中國房地產市場急劇下滑，政府相應推出若干新措施，務求緩和市場下滑及刺激房地產投資。有關主要住房改革的時序表概述如下：

- | | |
|-------|--|
| 1988年 | 中國政府修訂中國憲法，准許轉讓國有土地使用權。 |
| 1992年 | 開始於各大城市出售公共住房。 |
| 1994年 | 中國政府進一步實施房地產改革及建立僱主／僱員住房公積金。 |
| 1995年 | 中國政府頒佈有關出售及預售房地產的法規，建立房地產銷售的監管架構。 |
| 1998年 | 中國政府廢除國家分配住房政策。 |
| 1999年 | 中國政府將按揭年期最長延至30年。中國政府將按揭融資比率上限由70%調高至80%。中國政府正式制訂二手市場的房地產銷售程序。 |
| 2000年 | 中國政府頒佈建設工程質量的法規，建立管理建設工程質量的架構。 |
| 2001年 | 中國政府頒佈有關出售商品房的法規。 |
| 2002年 | 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》。中國政府廢除國內與海外物業買家的雙重制度。 |
| 2003年 | 中國政府頒佈更嚴格管理房地產貸款的規定，以減低有關貸款的信用及系統風險。國務院頒佈有關持續及健康發展房地產市場的通知。 |

行業概覽

- 2004年 國務院頒佈通知，規定房地產發展項目(不包括普通標準住宅)的資金比例須由20%增至35%。建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》。中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，進一步加強商業銀行對房地產貸款的風險控制。
- 2005年 中國政府制定額外措施來遏制某些地區房地產市場的投機活動，包括將所要求的最低首期付款提高至購買價總額的30%，取消住房的優惠按揭利率，就上次購房後兩年內的出售房地產行為徵收5%的營業稅，禁止完成前轉售未完工的物業。
- 2006年 中國政府制定額外措施，旨在透過調整住房供應架構及減慢住房價格上漲來引導及促進房地產行業的持續健康發展。措施包括(1)規定總建築面積少於90平方米的住房(包括經濟住房)須佔發展及建設合計總建築面積70%以上；(2)就出售購買後持有少於五年的住宅徵收5%的營業稅，及就出售豪宅所得收入徵收5%的營業稅(即使已超過上述五年)；(3)規定商業銀行不可向項目資金比率未達35%最低要求的發展商貸款；(4)規定暫停向別墅發展項目供應土地及暫停辦理有關土地使用權出讓手續，以掌控別墅的建築；及(5)倘土地遭閒置或並無根據有關土地使用權出讓合同發展，則應徵收土地閒置費及／或收回土地使用權。
- 2007年 中國政府頒佈《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》，旨在確保土地資源得以合理使用、加強土地監管及保護耕地。
- 國家稅務總局實施旨在加緊收回土地增值稅的措施，由2007年2月1日起生效。
- 中國政府推出措施，規定2007年6月1日或之後獲地方商務機關批准成立或增加股本的外商投資房地產企業須向商務部備案。未有進行有關備案的房地產外資企業將不准承擔海外債項，包括股東貸款及國外商業貸款，而外匯管理局亦不會批准外匯登記或變更外匯登記，導致已注入的外幣不獲准以人民幣資金結算。

2008年 於2008年1月3日，中國國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》國發[2008]3號（「**國務院通知**」）。國務院通知規定須嚴格執行閒置土地的強制措施。根據國務院通知，(i)任何未開始施工的土地閒置超過兩年，地方政府應（倘中國法律有規定）下令無償收回該閒置土地，或採取其他措施充份利用該閒置土地，及(ii)任何未開始施工的土地閒置一年以上但不超過兩年，地方政府應按相等於該閒置土地的土地使用權出讓金20%的金額徵收若干土地閒置費，尤其是用於物業發展的閒置土地。財政及稅務部門將嚴格落實和完善鼓勵節約集約用地的稅收政策。國土資源部與有關部門將抓緊研究制訂土地空間權利設定和登記的具體辦法。國務院通知亦規定（其中包括）工業及經營性土地使用權須透過公開招標及拍賣程序轉讓；不准別墅類房地產發展項目的土地供應；就住宅類房地產發展項目的土地供應，須將若干條文寫入土地使用權出讓合同，以確保不低於該授出土地（用於住宅物業發展）合計總建築面積的70%用於廉租房、經濟適用房、限價房及90平方米以下中小套型普通商品房的建設。該通知另敦促金融機構(i)不得向非法房地產發展項目提供貸款融資，及(ii)於確定是否為有關自土地使用權出讓合同列明動工日期起計一年內，僅完成獲批授土地發展面積不到三分之一，或投入批准投資總額不足四分之一的物業發展項目提供貸款融資時應採取審慎措施。

中國財政部及國家稅務總局共同發出《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，自2008年11月1日生效，旨在減輕個人住房交易中的稅負，及鼓勵首次置業人士購買普通住房。主要的稅務政策包括：

- 調低購買總建築面積少於90平方米的普通住房的首次置業人士須繳付的契稅稅率；
- 豁免個人買賣住房的印花稅；及
- 豁免個人銷售住房的土地增值稅。

行業概覽

中國人民銀行宣佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度、支援居民首次購買普通住房》措施，自2008年10月27日生效。根據該等措施，最低按揭利率及最低首期付款比率均較之前水平進一步降低。財務機構將根據多種因素，如買家是否首次置業、有關住房是否用作買家自住、住房是否普通住房、及買家的信用記錄及還款能力，決定按揭利率及首期付款比率。對於首次購買住宅物業，財務機構可提供優惠按揭利率及首期付款比率，支持買家的融資需要。

國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，當中訂明若干鼓勵性措施，包括為城市低收入家庭建設更多住房、鼓勵購買普通住房、支持物業發展商積極應付市場變化、加強地方政府穩定房地產市場的職責，以及改善對房地產市場的監管。有關政策包括：

- 就第二次購買住房提供優惠條款借入商業貸款；
- 根據若干條件豁免個人買家的營業稅；
- 支援物業發展商的合理融資需要，增加為低收入人士提供低價單位住房的發展商的信貸支援力度；及
- 取消城市房地產稅，而《中華人民共和國房產稅暫行條例》統一適用於內地、外資企業及個人。

於2008年11月全球金融危機打擊中國經濟後，中國政府宣佈一項人民幣4萬億元的財政刺激方案，該方案涉及中國政府承諾政府開支達人民幣4萬億元，預期該筆款項來自公營和私營行業。國家發改委已概述政府開支將撥往若干主要範疇，包括住房。本集團認為，財政刺激方案的主要受惠對象將為中國建設公司、水泥及鋼鐵公司、物業發展商及投資者。截至2009年4月，已根據財政刺激方案注資合共人民幣2.3萬億元於基本住房及醫院建設、排污系統、鐵路及能源效益項目。

行業概覽

2009年 國務院於2009年5月25日發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將社會保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例由35%調低至20%。其他物業發展項目的最低資本金比例則由35%調低至30%。

有關房地產改革及近期監管發展的進一步資料載於本招股書「行業概覽—監管規定」一節及附錄五「中國主要法律及監管規定概要」一節。

中國房地產市場的主要動力

住房改革以及中國經濟增長、可支配收入及儲蓄增加、按揭貸款市場的興起及城市化比率的提高，均為中國房地產市場持續增長的主要因素。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 ⁽¹⁾	複合年 增長率(%)
人口(百萬人)	1,285	1,292	1,300	1,308	1,314	1,321	1,328	0.6
市區人口(百萬人)	502	523	542	562	577	593	606	3.2
城市化比率(%)	39	40	41	43	43	44	45	2.6
儲蓄總額(人民幣十億元)	8,691	10,362	11,956	14,105	16,159	17,253	21,789	16.6

附註：

(1) 來自2008年中國統計公報的臨時數字

資料來源：《中國統計年鑑2008》

在人均國內生產總值強勁增長及對更高生活水平的需求增加的有利經濟環境中，中國房地產發展投資由2002年約人民幣7,790億元激增至2008年約人民幣30,580億元，複合年增長率約25.6%。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 ⁽¹⁾	複合年 增長率(%)
房地產發展投資(人民幣十億元) ..	779	1,015	1,316	1,591	1,942	2,529	3,058	25.6
已完成商品房的總建築面積 (百萬平方米)	349	414	424	534	558	606	585	8.9
已出售商品房的總建築面積 (百萬平方米)	268	337	382	554	618	773	620	15.0
已出售住宅物業平均價 (每平方米人民幣元)	2,092	2,197	2,608	2,937	3,119	3,645	3,654	9.7
平均售價按年變動(%)	3.7	5.0	18.7	12.6	6.2	16.9	0.2	—
已出售商品房平均價 (每平方米人民幣元)	3,489	3,675	3,884	5,022	5,247	5,774	—	—
平均售價按年變動(%)	6.6	5.3	5.7	29.3	4.5	10.0	—	—

附註：

(1) 來自2008年中國統計公報的臨時數字

資料來源：《中國統計年鑑2008》

行業概覽

商品房銷售

按總建築面積計算，商品房的銷售約達620,900,000平方米，自2002年起錄得複合年增長率約15.0%。截至2005年，已完成商品房的總建築面積高於已出售商品房的總建築面積。商品房需求量在2005年至2007年間急升，但於2008年開始倒退。

中國房地產市場的近期發展情況

於2009年上半年，中國房地產市場的銷量強勁反彈。根據中國國家統計局的資料，2009年上半年商品房的銷售收益總額約為人民幣15,800億元，較2008年同期增加約53.0%。新開工房地產項目的投資總額合共約為人民幣73,830億元，較2008年同期增加約87.3%。根據國家發展和改革委員會的數據，固定資產投資於2009年上半年亦有回升，其中投資總額達約人民幣91,321億元，較2008年同期大幅增加約33.5%。

根據國家發展和改革委員會及國家統計局聯合進行的每月調查，於2009年1月至6月期間，70個城市的住宅物業平均價格按年比小幅增長約0.2%。

行業概覽

已完成及已售住宅總建築面積

於2002年至2008年，已完成住宅物業的總建築面積穩步增長，已售住宅物業的總建築面積則以較快速度增長。於2005年之前，已完成住宅物業的總建築面積多於已售住宅物業的總建築面積。但在2005年，已售住宅物業的總建築面積首次超過已完成住宅物業，且在其後三年內繼續保持此趨勢。由於2008年爆發全球經濟危機，已售及已完成住宅物業的總建築面積雙雙下降。2008年，已完成住宅物業的總建築面積約為4.775億平方米，已售住宅物業的總建築面積約為5.589億平方米。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的(i)已售住宅物業的總建築面積，及(ii)已完成住宅物業的總建築面積：

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年增長率 ⁽¹⁾ (%)
中國.....	237.0	297.8	338.2	495.9	554.2	701.4	24.2
福建.....	8.8	10.8	12.2	17.2	17.4	21.0	19.0
廈門.....	1.9	2.5	2.6	2.7	3.2	3.7	14.3
江蘇.....	20.7	23.6	27.6	45.2	53.2	67.7	26.7
南京.....	3.4	4.0	5.4	9.0	9.4	10.6	25.5
無錫.....	2.2	2.8	3.5	3.4	5.5	6.8	25.3
揚州 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—	—
安徽.....	6.8	9.1	11.8	16.9	20.4	27.8	32.5
合肥.....	1.8	2.5	3.1	5.4	5.8	9.5	39.5

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年增長率 ⁽¹⁾ (%)
中國.....	285.2	337.7	346.8	436.8	454.7	498.3	11.8
福建.....	10.1	10.7	12.6	13.0	11.3	13.4	5.8
廈門.....	1.6	2.2	2.8	2.8	2.1	2.4	8.4
江蘇.....	22.6	26.2	32.2	45.0	47.5	51.6	18.0
南京.....	3.8	3.3	5.6	5.8	6.7	5.8	8.8
無錫.....	2.5	4.6	4.0	5.4	6.1	6.0	19.1
揚州.....	1.1	1.6	2.2	2.2	2.4	2.6	18.8
安徽.....	8.5	10.4	13.0	14.8	17.3	20.1	18.8
合肥.....	1.9	2.6	3.0	4.1	4.5	5.1	21.8

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》、《無錫統計年鑑》及《揚州統計年鑑》

住宅物業平均售價

於2002年至2007年期間，中國住宅物業的平均售價逐步上升，複合年增長率約為11.7%。於2007年，平均售價約為每平方米人民幣3,645元。於2002年至2007年期間，本集團

行業概覽

經營所在地區各地的住宅物業平均售價的複合年增長率高於全國水平。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的住宅物業的平均售價：

住宅物業平均售價(每平方米人民幣元)							
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 ⁽¹⁾ (%)
中國.....	2,092	2,197	2,608	2,937	3,119	3,645	11.7
福建.....	1,744	2,053	2,332	2,801	3,656	4,476	20.7
廈門.....	2,595	3,077	3,768	4,744	6,601	8,907	28.0
江蘇.....	1,806	2,017	2,397	3,146	3,375	3,834	16.2
南京.....	2,780	2,888	3,098	3,850	4,270	5,011	12.5
無錫.....	1,712	2,006	2,278	2,970	3,687	4,363	20.6
揚州 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—	—
安徽.....	1,171	1,346	1,591	2,065	2,153	2,505	16.4
合肥.....	1,618	1,889	2,271	2,799	2,874	3,154	14.3

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》

已完成及已售寫字樓總建築面積

於2002年至2007年，中國已完成寫字樓的總建築面積多於已售寫字樓的總建築面積，但已完成寫字樓與已售寫字樓總建築面積之間的差距正逐步縮小。由於2008年爆發全球經濟危機，已完成及已售寫字樓的總建築面積雙雙下降。2007年，已完成寫字樓的總建築面積約為154.502億平方米，已售寫字樓的總建築面積約為146.523億平方米。福建省、江蘇省及安徽省合肥市2007年的已售寫字樓物業的總建築面積超過已完成寫字樓物業的總建築面積。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的(i)已售寫字樓的總建築面積，及(ii)已完成寫字樓的總建築面積：

已售寫字樓總建築面積(千平方米)							
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 ⁽¹⁾ (%)
中國.....	5,389.2	6,304.9	6,928.4	10,962.3	12,310.4	14,652.3	22.1
福建.....	311.9	346.4	218.8	210.5	410.3	801.9	20.8
廈門.....	57.2	119.9	88.8	75.1	261.0	700.2	65.0
江蘇.....	371.9	607.8	525.1	1,191.0	1,143.0	1,334.6	29.1
南京.....	152.5	249.9	246.6	239.8	217.5	344.9	17.7
無錫.....	4.4	26.2	16.9	111.0	66.4	107.2	89.4
揚州 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—	—
安徽.....	167.6	228.3	361.0	236.3	331.8	424.2	20.4
合肥.....	44.8	95.9	215.8	142.1	223.9	369.2	52.5

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

行業概覽

已完成寫字樓總建築面積(千平方米)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 ⁽¹⁾ (%)
中國.....	9,715.0	10,771.4	10,346.0	14,167.0	13,937.1	15,450.2	9.4
福建.....	465.3	459.8	299.3	222.2	443.5	554.9	3.6
廈門.....	97.7	104.7	109.2	13.6	238.8	439.1	35.1
江蘇.....	630.6	733.9	634.2	1,189.8	1,159.9	1,325.5	16.7
南京.....	189.2	246.9	279.5	43.4	233.6	308.8	16.0
無錫.....	31.6	24.7	40.4	242.6	20.3	174.2	40.7
揚州 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—	—
安徽.....	275.4	361.7	576.0	377.9	338.9	477.3	11.6
合肥.....	74.0	90.9	299.4	193.3	182.3	351.7	36.6

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

寫字樓物業平均售價

於2002年至2007年期間，中國寫字樓的平均售價逐步上升，複合年增長率約為14.9%。於2007年，寫字樓物業的平均售價約為每平方米人民幣8,667元。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的寫字樓物業平均售價：

寫字樓物業平均售價(每平方米人民幣元)

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 ⁽¹⁾ (%)
中國.....	4,336	4,196	5,744	6,923	8,053	8,667	14.9
福建.....	2,674	2,899	3,074	4,293	5,377	4,734	12.1
廈門.....	3,803	3,823	4,952	7,631	6,604	4,970	5.5
江蘇.....	3,547	4,136	5,195	5,216	5,247	7,190	15.2
南京.....	5,085	5,813	7,391	7,399	8,307	11,860	18.5
無錫.....	3,397	4,120	2,310	5,018	8,339	9,933	23.9
揚州 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—	—
安徽.....	1,462	2,212	3,097	3,663	3,572	3,998	22.3
合肥.....	2,249	3,381	3,858	4,829	4,274	4,267	13.7

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

已完成及已售零售物業總建築面積

於2002年至2007年，已完成零售物業的總建築面積穩步增長，已售零售物業的總建築面積則以較快速度增長。於2003年至2007年各年，已完成零售物業的總建築面積多於已售零售物業的總建築面積。然而，除2006年外，已完成零售物業的總建築面積與已售零售物業

行業概覽

的總建築面積之間的差距正逐步縮小。由於2008年爆發全球經濟危機，已完成及已售零售物業的總建築面積雙雙下降。2007年，已完成零售物業的總建築面積約為6,100萬平方米，已售零售物業的總建築面積約為4,640萬平方米。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的(i)已售零售的總建築面積及(ii)已完成零售的總建築面積：

	已售零售物業總建築面積(百萬平方米)						複合年 增長率 ⁽¹⁾ (%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	
中國.....	22.2	28.3	31.0	40.8	43.4	46.4	15.9
福建.....	1.1	1.0	1.0	1.2	1.4	1.6	7.8
廈門.....	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	-7.8
江蘇.....	1.8	2.6	3.1	4.4	5.9	5.9	26.8
南京.....	0.2	0.2	0.4	0.2	0.4	0.3	8.4
無錫.....	0.1	0.2	0.4	0.4	0.9	0.8	51.6
揚州 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—	—
安徽.....	0.8	1.5	2.0	1.8	2.2	2.4	24.6
合肥.....	0.1	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	32.0

附註：

(1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。

(2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

	已完成零售物業總建築面積(百萬平方米)						複合年 增長率 ⁽¹⁾ (%)
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	
中國.....	35.7	48.3	49.5	58.9	62.9	61.0	6.0
福建.....	2.1	1.4	1.5	1.6	1.5	1.6	-5.3
廈門.....	0.3	0.4	0.5	0.4	0.2	0.3	0.0
江蘇.....	2.8	3.1	4.6	6.8	8.0	7.2	20.8
南京.....	0.3	0.2	0.4	0.3	0.7	0.3	0.0
無錫.....	0.2	0.3	0.5	0.9	1.5	1.0	38.0
揚州 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—	—
安徽.....	1.6	2.1	2.9	2.5	2.4	2.1	5.6
合肥.....	0.2	0.4	0.5	0.6	0.5	0.3	8.4

附註：

(1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。

(2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

行業概覽

零售物業平均售價

於2002年至2007年期間，中國零售物業的平均售價逐步上升，複合年增長率約為10.6%。於2007年，平均價格約為每平方米人民幣5,774元。於2002年至2007年期間，除福建省外，本集團經營所在各省的零售物業平均售價的複合年增長率高於全國水平。下表載列所示年度中國及本集團經營所在地區的零售物業的平均售價：

零售物業平均售價(每平方米人民幣元)							
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 ⁽¹⁾ (%)
中國.....	3,489	3,675	3,884	5,022	5,247	5,774	10.6
福建.....	5,258	4,823	5,777	8,512	8,919	8,478	10.0
廈門.....	6,545	6,705	8,974	13,973	13,890	16,078	19.7
江蘇.....	3,065	3,487	4,512	5,180	5,402	5,832	13.7
南京.....	4,087	5,356	6,794	9,161	6,929	8,469	15.7
無錫.....	3,416	5,297	4,973	5,412	5,735	5,731	10.0
揚州 ⁽²⁾	—	—	—	—	—	—	—
安徽.....	2,172	2,455	2,803	3,488	3,714	4,331	14.8
合肥.....	3,205	3,165	4,131	4,908	5,757	6,119	13.8

附註：

- (1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。
- (2) 揚州相關數據不詳。

資料來源：《中國房地產統計年鑑》及《無錫統計年鑑》

中國的酒店業

中國經濟增長強勁，令城市家庭的可支配收入提高，國內客戶基礎擴大，中國的旅遊業及酒店業因而受惠。此外，外地遊客數目增加亦有助於中國旅遊業及酒店業的增長。於2008年，到訪中國的回鄉遊客數目達1.30億人次(包括來自香港、澳門及台灣的遊客)。

到訪內地遊客數目不斷增加，表示國內客戶基礎擴大。於2008年，國內遊客數目約達17.10億人。旅遊收益近年增加至2008年的約人民幣8,749億元。

到訪內地遊客及國內遊客數目於2003年爆發嚴重急性呼吸道症候群(非典型性肺炎)的期間下降，但自此以後呈持續上升。於2002年至2008年間，到訪內地遊客及國內遊客數目的複合年增長率分別約為4.8%及11.8%。國內旅遊收益呈相同上升趨勢，同期複合年增長率約為14.5%。

行業概覽

下表載列2002年至2008年間的上述數據。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年 ⁽¹⁾	複合年 增長率(%)
到訪內地遊客(百萬人)	97.9	91.7	109.0	120.3	124.9	131.9	130.0	4.8
國內遊客(百萬人次)	878	870	1,102	1,212	1,394	1,610	1,710	11.8
國內旅遊收益(人民幣十億元) ..	387.8	344.2	471.1	528.6	623.0	777.1	874.9	14.5

附註：

(1) 來自2008年中國統計公報的臨時數字

資料來源：《中國統計年鑑》(2006年-2008年)

為了應對日益增加的到訪內地遊客，中國的星級酒店數目由2002年的8,880間增至2007年的13,583間，期內複合年增長率約為8.9%。下表載列2002年至2008年間中國的星級酒店及酒店房間數目以及平均入住率。

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	複合年 增長率 ⁽¹⁾ (%)
星級酒店.....	8,880	9,751	10,888	11,828	12,751	13,583	8.9
酒店房間(千間)	897.2	992.8	1,237.9	1,332.1	1,459.8	1,573.8	11.9
平均入住率(%)	60.2	56.1	60.6	61.0	61.0	61.0	0.3

附註：

(1) 複合年增長率僅為2002年至2007年的數字。

資料來源：《中國旅遊統計年鑑2003》、《中國旅遊統計年鑑2005》、《中國旅遊統計年鑑2006》、《中國旅遊統計年鑑2007》、《中國旅遊年鑑2004》、《中國旅遊年鑑2008》及《中國統計年鑑2008》

監管規定

以下載列涉及本集團營運和業務之若干中國法律及法規概要，當中包括與土地、房地產發展、外商投資物業發展、外匯管理和稅務的法律和法規。

中國政府穩定物業市場的政策

於2003年8月12日，國務院公佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，列出一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於增加供應普通住房、控制高檔商品房的建設以及加強監管房地產的管理。通知旨在對中國房地產市場的長遠發展形成正面影響。

為制止非法佔用及濫用土地、防止某些地區的固定資產出現投資過熱，以及落實嚴格的耕地保護制度，國務院辦公廳於2004年4月29日發出《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》。該通知處理以下問題，包括(i)就以招標、拍賣或掛牌出售方式

行業概覽

出讓國有土地使用權作商業用途的現有問題，透過國土資源部及其他機關合作，持續整頓土地市場；(ii)嚴格審批建設用地；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格執行土地利用總體規劃及年度計劃，以及耕地佔補平衡制度；及(v)積極促進國土資源管理體制改革。另外，根據該通知，整頓土地市場自發出通知日期起計約需時半年。在該期間內，除須國務院審批的若干大型公共基建項目外，全國暫停審批將農業用地轉為非農業建設用地。

於2005年3月26日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。有關通知規定應穩定住房的價格，並應大力調整及改善住房供應結構。根據該通知，國務院七個部門於2005年4月30日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見指出(其中包括)：(i)對居住用地及住房價格上漲過快的地方，應適當提高居住用地在土地總供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，控制高檔住房用地供應；(ii)為了抑制房地產市場的任何投機行為，自2005年6月1日起將會按任何人士購入住房後兩年內因轉讓有關住房而產生的總收益或按任何人士購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價與原購入價的差額徵收營業稅；但有關中國法律規定，自購入住房日期起計兩年後轉讓普通住房的，免徵營業稅；及(iii)房地產登記機關將不再為未取得有關房地產所有權證的預售商品房轉讓進行登記。

於2006年5月24日，國務院辦公廳進一步頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出六項主要措施，包括但不限於以下的具體措施(i)鼓勵大眾市場住宅物業的發展及遏止高檔住宅物業的發展；(ii)加強徵收來自物業銷售的營業稅(截至2006年6月1日，任何於五年內銷售物業的全價，或任何於五年後銷售的非普通物業所產生的利潤均須繳納營業稅)；(iii)限制住房按揭貸款不超過物業總價格的70%(自住且面積小於90平方米的住房，擁有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；(iv)停止別墅項目的土地供應及限制高檔低密度住宅項目的土地供應；(v)放緩為重建而拆除舊物業的進度及規模；(vi)地方政府亦須確保面積90平方米以下的單位於發展及建築總面積的比重必須達到70%以上(任何例外均須經建設部批准)；及(vii)銀行不得向計劃發展項目總資金佔總投資額不足

行業概覽

35%的物業發展商發放貸款。對閒置土地及空置商品房較多的物業發展商，商業銀行應按審慎經營原則，從嚴控制批准或延長任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押品。

於2006年5月30日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。國土資源部於該通知中強調各地方政府必須嚴格執行每年土地利用總體規劃及土地供應計劃，加強對非農業用途的土地供應的控制。該通知規定各地政府停止新別墅項目的土地供應，以確保有足夠的土地供應興建更多屬可負擔水平的房屋。國土資源部亦於該通知規定各地方政府對非法用地進行全面調查，並於2006年10月底前將調查報告呈報國土資源部。土地管理部門應嚴格執行國土資源部與工商局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》及《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》。土地出讓文件應明確住房套型限制、容積率、開工及完成時限等的規劃、建設、土地使用條件。全部該等資料均須於土地使用權出讓合同中確定。

於2006年7月6日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「若干意見」)。若干意見規定，截至2006年6月1日，各城市(包括鎮及縣)於某個年度的年度新審批、新開工的項目總面積中，套型建築面積90平方米或以下小型住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到總建築面積70%以上。對於2006年6月1日前已獲審批但於該日仍未取得建築工程施工許可證的住宅物業項目，有關地方政府應確保上述住宅物業符合物業套型比例要求。

於2007年9月30日，國土資源部發佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，進一步加強土地供應調控，規定開發作廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型住房之用的土地供應，不得少於年度土地供應總量的70%。土地及資源部門將控制每幅土地的面積及增加土地供應的數目，以防止物業發展商爭奪土地。物業發展商須按照相關土地使用權出讓合同的條款開發土地，物業發展商違反有關條款將被限制或禁止有關參與未來的土地拍賣。一般而言，每幅土地的開發期限不得超過三年。

行業概覽

為控制土地市場及推廣恰當使用土地，國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，於土地及資源部門根據相關法律及法規出讓土地前，由城市或縣級的土地及資源部門成員的土地儲備實體監管早期的土地開發及土地儲備。該等企業須經公開招標選出，並根據適用法律及法規管理早期的土地開發，包括道路發展、水、電及煤氣供應、電訊、電燈、美化景觀及移平土地等。

於2008年1月3日，中國國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》國發[2008]3號（「**國務院通知**」）。國務院通知規定須嚴格執行閒置土地的強制措施。根據國務院通知，(i)任何未開始施工的土地閒置超過兩年，地方政府應（倘中國法律有規定）下令收回該閒置土地而不給予任何補償，或採取其他措施充份利用該閒置土地，及(ii)任何未開始施工的土地閒置一年以上但不超過兩年，地方政府應按該閒置土地的土地使用權出讓金的20%徵收若干土地閒置費，尤其是用於物業發展的閒置土地。財政及稅務部門應嚴格落實和完善鼓勵節約集約用地的稅收政策。國土資源部與有關部門應抓緊研究制訂土地空間權力設定和登記的具體辦法。國務院通知亦規定（其中包括）下列各項：商用土地使用權須透過公開招標及拍賣程序轉讓；停止別墅類房地產發展項目的土地供應；就住宅類房地產發展項目的土地供應，須將若干條文寫入土地使用權出讓合同，以確保不低於該授出土地（用於住宅物業發展）合計總建築面積的70%用於廉租房、經濟適用房、限價房及90平方米以下中小套型普通商品房的建設。該通知另敦促金融機構(i)不得向非法房地產發展項目提供貸款融資，及(ii)於確定是否為有關自土地使用權出讓合同列明動工日期起計一年內，僅完成獲批授土地發展面積不到三分之一，或僅投入批准投資總額不足四分之一的物業發展項目提供貸款融資時應採取預防措施。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局共同發出《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，於2008年11月1日生效，旨在減輕個人住房交易中的稅務責任，及鼓勵首次置業人士購買普通住房。該通知所訂立的主要稅務政策包括：

- (i) 將首次購買單位樓面面積少於90平方米的普通住房的買家須繳付的契稅稅率由

行業概覽

原本的稅率(各省的稅率不同)調低至1%，而首次購房證明由所屬縣或區的住房建設機關出具；

- (ii) 豁免個人買賣住房的印花稅；及
- (iii) 豁免個人銷售住房的土地增值稅。

於2008年12月20日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，當中提出若干鼓勵性措施，包括為城市低收入家庭建設更多住房、鼓勵購買普通住房、支持物業發展商積極應付市場變化、加強地方政府穩定房地產市場的職責，以及改善對房地產市場的監管。有關政策包括：

- (i) 批准住房面積少於平均水平的居民按照與首次購買住房所適用的相同優惠條款借入商業貸款；
- (ii) 倘普通住房業主於購買住房兩年後出售住房，可獲豁免營業稅。過往業主須等候最少五年方可毋須繳稅出售住房。倘業主於購買住房兩年後出售住房，業主僅須按售賣住房之利潤而非按售價繳付營業稅。此項原則同樣適用於在購買非普通住房兩年後出售住房的業主，有關業主僅須按售賣住房之利潤而非按售價繳付營業稅。過往，此規定的時間為五年。上述政策暫定有效至2009年12月31日；
- (iii) 政府會支持物業發展商的合理融資需要，增加為低收入人士提供低價單位住房的發展商的信貸支援力度；及
- (iv) 取消城市房地產稅，而《中華人民共和國房產稅暫行條例》統一適用於內地、外資企業及個人。

於2009年5月25日，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例由35%調低至20%。其他房地產發展項目的最低資本金比例則由35%調低至30%。

國務院財政刺激經濟措施及中國人民銀行放寬標準借貸利率

面對目前全球經濟下滑及中國經增長率相應下調，中國政府逐步採行具靈活性的宏觀經濟政策，包括已宣佈的財政刺激經濟計劃，務求消弭全球經濟下滑和全球信貸市場惡

行業概覽

化引致的經濟放緩。有關政策包括專為激勵國內物業市場發展而設的措施，即重行2003年起推行的旨在控制預計房地產市場投資過熱的政策。

2008年10月起，中國人民銀行公佈一系列紓緩信貸市場環境及支撐住房市場的措施。有關措施包括以下各項：

- 住房首期付款額的規定由30%調低至20%及下調樓按息率以振興住房市場；
- (1)一年期借貸利率及存款利息均調低1.08%至各別為5.58%及2.52%，並於2008年11月27日生效，及(2)大型銀行存款準備金比率及中小型銀行存款準備金比率均調低1%至各別為1%及2%，並於2008年12月1日生效；
- 釐定低價住房項目的新訂優惠借貸利率，低於標準利率10%；及
- 基本借貸利率及存款息率均削減0.27個百分點，並於2008年12月23日生效。

2008年11月起，國務院亦宣佈一系列刺激經濟措施。這些措施包括以下各項：

- 2008年11月9日，國務院宣佈人民幣40,000億元(5,840億美元)經濟刺激計劃，其中人民幣1,200億元(175億美元)已於該年底消耗。
- 2008年11月10日，國務院公佈增值稅轉型改革，從生產型增值稅轉變為消費型增值稅，有效減低增值稅率，並於2009年1月1日生效。
- 2008年11月26日，國務院公佈六項經濟刺激政策，包括支持鐵路、汽車、造船、物流、石化、輕工、紡織、有色金屬、設備製造以及電子及信息技術行業的計劃。
- 2008年12月3日，國務院公佈中國政策銀行於年底前撥出額外人民幣1,000億元(146億美元)借貸。
- 2008年12月8日，國務院發出《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，當中規定應訂明並落實相關的信貸政策及措施，支持居民首次購買普通自住房及居民二次購買改善型普通自住房，並可能推行房地產投資信託基金試驗計劃，同時為物業發展商提供多樣化融資方式。
- 2008年12月13日，國務院公佈30項支持金融業措施，包括2009年增加中國的貨幣供應總量17%。

行業概覽

- 2008年12月21日，國務院宣佈住房擁有人於兩年擁有權期限屆滿後出售住房免繳房地產銷售稅，較之前的最低期限五年為低。

外匯管理局監管規定

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制且目前不能自由兌換為外幣。外匯管理局獲授權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯管制法規。

於1993年12月31日前，配額制度乃用以管理外匯。任何需要外幣的企業，須先在地方的外匯管理局獲得配額，方可將人民幣透過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關的兌換須以外匯管理局每日所規定的官方匯率進行。人民幣亦可在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心的匯率大致根據外幣的供求以及中國企業的人民幣要求而定。任何有意在外匯調劑中心買賣外幣的企業，必須首先獲外匯管理局批准。

於1993年12月28日，中國人民銀行根據國務院的授權，頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並由1994年1月1日起生效。公告宣佈廢除外匯配額制度，實施有條件兌換經常賬項目下的人民幣，建立銀行外匯結匯與付匯系統，以及將官方人民幣匯率與外匯調劑中心所訂立的人民幣市場匯率併軌等。於1994年3月26日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》，詳細規定中國企業、經濟團體及社會團體買賣外匯的規定。

於1994年1月1日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃按人民幣的供求而釐定。根據該等制度，中國人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據中國人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月1日修訂的《中華人

行業概覽

民共和國外匯管理條例》，所有國際付款及轉賬分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目交易再不須外匯管理局的批准，而資本賬項目交易則仍須外匯管理局批准。

於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、付匯及售匯管理規定》，並於1996年7月1日生效。結匯規定取代暫行規定，並廢除餘下有關經常賬項目外幣匯兌的限制，而有關資本賬項目的外匯交易的既有限制則保留。

於2005年7月21日，中國人民銀行宣佈，中國自2005年7月21日起將按照市場供求及參照一籃子貨幣，實施有管理的浮動外幣匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將於每個營業日收市後公佈銀行同業市場的外匯收市價(例如美元兌人民幣的買賣價)，釐定下一個營業日買賣人民幣的中央平價。

需要外匯進行有關經常賬項目交易的中國企業(包括外資企業)，可在毋須獲得外匯管理局批准下，從外匯賬戶中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要提交有效的收據及證明。需要外幣向股東分派利潤的外資企業及根據法規須以外幣向股東支付股息的中國企業，經董事會有關分派利潤的決議案批准後，可從外匯賬戶中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付有關款項。

有關資本賬項目的外幣兌換，如直接投資及注資仍受限制，且須尋求外匯管理局或其主管分局的事先批准。

於2005年1月及4月，外匯管理局頒佈兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向外匯管理局登記並取得其批准。外匯管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外匯的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。

於2005年10月21日，外匯管理局頒佈《國家外匯管理局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》，並於2005年11月1日實施。該通知取代上文所述由外匯管理局於2005年1月及4月所頒佈的兩項法規。根據通知，「**特殊目的公司**」指由中國居民為其於中國國內企業的資產或股本權益進行融資而成立或間接控制的境外公司。於設立或取得有關特殊目的公司的控制前，各中國居民(不論為自然人或法人)，必須

行業概覽

於有關所在地的外匯管理局分局完成境外投資外匯登記手續。因此，中國居民過往所設立或取得控制之前述境外公司如在中國作出投資，必須於2006年3月31日前完成有關境外投資外匯登記手續。

於2008年8月29日，外匯管理局綜合司頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。本通知進一步監管中國境內外商投資企業外匯資本金支付結匯管理。

根據通知，於指定銀行申請以外匯資本金支付結匯前，外商投資企業須經由會計師行作出資本查實。指定銀行不應為尚未通過資本查實程序的企業進行外匯資本金支付結匯。此外，由指定銀行為外商投資企業結匯的外匯總額不應超過經審核的總資本。為外商投資企業進行外匯資本金支付結匯時，指定銀行須遵守外匯管理局按實際付款進行結匯的結匯規則。

外商投資企業透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金僅可應用於政府機關批准的業務範圍。此外，除另有訂明外，有關資金不可在中國境內用作股本投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不可使用透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金購買房地產以作任何用途(自用除外)。倘外商投資企業欲使用透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金購買證券，必須遵守相關中國法規行事。外商投資企業於中國轉移任何資金作股本投資用途，須首先經過核查及獲得外匯管理局或地方分部的批准，然後再經商務部批准。中國實體或個人透過銷售中國企業的股權或權益予外國投資者所得的任何利潤，須通過一個專為外匯而設的賬戶進行。開立有關賬戶以及任何相關資金的轉移須經過查核，並根據有關法規的規定經外匯管理局地方分局批准。

涉及房地產交易的稅務政策的法律和法規

所得稅

根據全國人民代表大會於1991年4月9日頒佈並於1991年7月1日實施的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》，以及國務院於1991年6月30日頒佈的實施細則，外商投資企業的所得稅應按應課稅收入的30%計算，地方所得稅按應課稅收入的3%計算，而於經濟特區(包括廈門經濟特區)成立的外商投資企業則按優惠所得稅稅率15%計算。根據

行業概覽

國務院於1993年12月13日頒佈及於1994年1月1日實施的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》，以及財政部於1994年2月4日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業及外國企業以外的中國企業的適用所得稅稅率為33%。

根據《對福建省關於建設廈門經濟特區的批復》，於廈門經濟特區成立的企業按優惠稅率15%計算所得稅。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並由2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，於中國設有機構或設施的外商投資企業及外國企業以及中國企業的所得稅稅率統一為25%。企業所得稅法取代《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》。此外，與《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》(特別豁免應付予非中國企業投資者的任何股息的預扣稅)不同，企業所得稅法規定，應付予非中國企業投資者的股息(來自中國境內)一般按20%的所得稅稅率繳稅，惟中國與該等非中國企業股東居住的相關司法管轄區訂有稅務條約時，相關稅項可獲減免。根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，由外商投資企業支付予非中國企業投資者的任何股息將按減免所得稅稅率10%繳稅。

企業所得稅法亦為在新稅法頒佈之日前成立的企業提供五年(由該稅法生效日期起計)的過渡期，該等企業根據當時有效的稅法或法規享有較低的優惠所得稅稅率。根據國務院頒佈的實施條例，該等企業的所得稅稅率將於過渡期內逐漸過渡為統一稅率。於2007年12月26日，國務院頒佈《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，據此，當時享有15%優惠所得稅稅率的於2007年3月16日之前成立的企業，其於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的過渡所得稅稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國若干商業活動須繳納營業稅。營業稅適用的活動包括在中國興建、租賃及銷售房

地產。該稅項為營業額稅，根據總收益徵收。購入服務或物料所產生的稅項不得扣減。然而，向運輸、旅遊及建築業支付的分包費，則可從總收益中扣除。就物業銷售及租賃交易應付的營業稅稅率，為在中國銷售或租賃房地產／不動產所得款項的5%。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅暫行條例**」)，以及財政部於1995年1月27日頒佈及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「**土地增值稅實施細則**」)的規定，轉讓房地產所取得的任何增值收入應繳納土地增值稅。土地增值稅按四級累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- (i) 土地收購成本；
- (ii) 開發土地、新建房及配套設施的成本；
- (iii) 開發土地和項目建設的費用，包括融資成本、銷售及一般行政費用，合共一般不超過上述第(i)和(ii)項之和的10%；
- (iv) 地面上現有樓房及建築物的評估價格；
- (v) 與轉讓房地產有關的稅金；及
- (vi) 從事房地產開發的納稅人可有額外扣減，相等於上述第(i)和(ii)項之和的20%。

根據土地增值稅暫行條例、土地增值稅實施細則及財政部與國家稅務總局於1995年1月27日頒佈的《關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- (i) 納稅人建造普通標準住宅出售(指按當地一般民用住宅標準建造的居住用住宅)。

行業概覽

高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅)，增值額不超過扣除項目金額的20%；

- (ii) 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- (iii) 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓居住滿五年或五年以上的原自用住房，經向稅務機關申報核准；
- (iv) 根據1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同轉讓房地產，而不論有關房地產在何時轉讓；及
- (v) 1994年1月1日前已簽訂房地產開發合同或已於1994年1月1日前批准項目計劃並已按議定條件投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅，簽訂合同日期以買賣協議簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局核准，可以適當延長免稅期限。

於1999年12月24日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文第(v)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至2000年底。

在土地增值稅暫行條例和土地增值稅實施細則出台後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強制房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂物業轉讓合同後，須當向房地產所在地的地方稅務機關申報土地增值稅，並按照主管稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。如未有取得主管稅務機關發放的完稅(或免稅)證明，房地產管理機關將不予辦理有關的權屬變更手續，亦不予發放房地產權證。

於2002年7月10日，國家稅務總局又頒佈《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務機關進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全的土地增值稅納稅申報制度，進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。該通知亦指出，對在1994年1月1日以前簽訂房地產開發合同或在1994年1月1日前已批准並投入

行業概覽

資金進行開發的項目計劃，其首次轉讓房地產的，如免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局於2004年8月5日頒佈的《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。該通知與《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》均規定，應當進一步制訂和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

(i) 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知闡述了普通住宅的標準。如發展商既建造普通住宅，又建造其他商品房，則應各自核算土地增值額。於該通知發佈之日前，已向房地產所在地的稅務機關提出免稅申請的普通標準住宅，尤其是按省、自治區、直轄市人民政府釐定的普通標準住宅按當時稅務機關審核確定的標準之已豁免土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。

(ii) 關於土地增值稅的預徵和清算問題

- (a) 各地區要根據本地區房地產業增值水平和市場發展情況，按照普通住房、非普通住房和商用房等不同住房類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目完成後，應及時進行清算，多退少補；
- (b) 對未按預徵期限預繳稅款的，應根據稅收徵管法及其實施細則的有關規定，從限定的預徵期限屆滿次日起，加收滯納金；
- (c) 對已完成及驗收的任何房地產項目，如轉讓的房地產建築面積佔整個項目可銷售建築面積的85%或以上，則稅務機關可要求有關納稅人按照轉讓房地

行業概覽

產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務機關規定；及

- (iii) 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。就以土地(房地產)作價入股進行的任何投資或聯營而言，如所投資或聯營的企業從事房地產開發，或如任何其他房地產發展企業以其建造的商品房進行投資或聯營，則將房地產(土地)轉讓予所投資或聯營的企業時，不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並已於2007年2月1日生效。根據該通知，物業發展商須根據適用土地增值稅稅率在若干情況下就開發項目向稅務機關清算及清付有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以主管機關審批的項目為單位進行清算；對於分期開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合以下規定，則須清算土地增值稅：(i)物業發展項目已完成及售罄；(ii)物業發展商轉讓全部未完成發展項目；或(iii)有關項目的土地使用權已轉讓。此外，如以下任何一種情況發生有關稅務機關可要求發展商清算土地增值稅：(i)就已完成物業發展項目而言，已轉讓的總建築面積超過合共可銷售總建築面積的85%，或倘上述已轉讓的比例低於85%，但其餘可銷售總建築面積已出租或由發展商保留自用；(ii)有在獲授出售或預售許可證三年後銷售額未能達標；(iii)發展商申請註銷稅務登記，但並未清算有關土地增值稅；或(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，在下列任何情況下，稅務機關可以參照發展規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅率情況，按不低於預徵率的徵收率向物業發展商徵收土地增值稅：(i)依照法律或行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或成本資料、收入憑證及費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經有關稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省的省級稅務機關可依據該通知的規定，並結合當地實際情況，制訂具體的清算管理辦法。

於2005年12月18日，廈門市人民政府頒佈《廈門市人民政府關於開徵我市土地增值稅的批復》，據此，於2006年1月1日於廈門從事物業開發、銷售及轉讓以獲得增值的任何單位

行業概覽

或個人，須根據土地增值稅暫行條例繳納土地增值稅。根據該批復，銷售普通標準住宅的所得款項須按預徵率0.5%繳納土地增值稅，而銷售普通標準住宅以外的物業的所得款項則按稅率1%繳稅。根據廈門市地方稅務局於2008年4月15日頒佈的《關於調整我市土地增值稅預徵率的通知》，就透過公開招標、拍賣或掛牌出售以外方式購買的土地上的物業項目而言，自2008年4月1日起，住宅物業及別墅分別按預徵率3%及5%繳納土地增值稅，而商務住房、辦公樓宇及其他物業項目則按稅率4%繳稅；就於2006年1月1日前已出售合共可銷售總建築面積85%或以上的物業項目而言，其餘住宅、商業及別墅部分分別按預徵率3%、4%及5%繳納土地增值稅，而土地增值稅毋須清算；就於2006年1月1日前已出售總建築面積低於合共可銷售總建築面積85%的物業項目而言，出售其餘部分所產生的收入將根據《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》清算。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，城鎮房產稅按樓宇剩餘價值計算繳納的，稅率為1.2%；按租金收入計算繳納的，稅率為12%。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋所有權，承受的單位和個人須繳付契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市可按前述稅率幅度確定實際稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，在中國已簽立或收到應納稅文件的人士，須支付印花稅。應納稅文件包括有關售貨、從事加工工作、承辦建築及工程項目、租賃物業及技術以及轉讓物業的合同或屬合同性質的文件。就轉讓物業而言，印花稅按合同價的0.05%徵收；就租賃物業而言，印花稅按租金總額的0.1%徵收。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並於1988年11月1日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按照所在地稅務機關確定的稅率計算徵收。根據財政部於1988年11月2日頒佈的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》，以及國家稅務總局於1997年3月27日頒佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業不徵收城鎮土地使用稅，應徵收土地使用費。

然而，國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。於2007年1月1日，外商投資企業須繳納土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或企業，均須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣及鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月25日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，外商投資企業現時毋須繳納城市維護建設稅，直至國務院進一步作出明確規定為止。

關於首次購房居民的住宅按揭的法律及法規

於2008年10月22日，中國人民銀行宣佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度、支援居民首次購買普通住房》措施，於2008年10月27日生效。根據該等措施，最低按揭貸款利率可低至住房按揭貸款基準利率的70%，而最低首期付款比率則由原本最低首期付款比率（視乎是首次或第二次購買住房以及住房面積（以平方米計算）而定）降低至20%。財務機構可在考慮多種因素後，（包括但不限於）如買家是否首次置業、有關住房是否用作買家自住、

行業概覽

住房是否普通住房、買家的信用記錄及還款能力，決定貸款利率及首期付款比率。對於首次購買普通自住房或購買普通自住房以改善居住條件的人士，財務機構可提供優惠借貸利率及首期付款比率，支持買家的借貸需求；而對於購買非自住房或非普通住房的人士，財務機構可適當提高貸款條件。

關於外商投資房地產開發的法律及法規

根據商務部及國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）於2007年10月31日頒佈並於2007年12月1日生效的《外商投資產業指導目錄》（「**目錄**」），除僅由中外合資企業或中外合作經營企業經營的土地成片開發、高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營、房地產二級市場交易及房地產中介屬於外商投資受限制的產業類別外，房地產發展業務屬於允許外商投資的產業類別。外商投資房地產發展企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。在企業登記之前，必須由商務主管部門批准設立，頒發《外商投資企業批准證書》。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、工商局及外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，房地產市場的外資准入及管理須遵守以下要求：

- (i) 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，應當遵循「商業存在」的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務；
- (ii) 未取得外商投資企業批准證書及營業執照的境外投資者，不得進行房地產開發及經營活動；
- (iii) 外商投資設立房地產企業，投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本仍按現行規定執行；
- (iv) 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門及工商行政管理機關依法批准設立及辦理註冊登記手續，頒發臨時外商投資企業批准證書（有效期僅為一年）及臨

行業概覽

時營業執照。付清土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業應申請土地使用權證。根據上述土地使用權證，到商務主管部門換發正式的外商投資企業批准證書及與外商投資企業批准證書經營期限一致的營業執照；

- (v) 轉讓外商投資房地產企業(「外資房地產企業」)的項目或股權，以及境外投資者收購境內房地產企業，須嚴格按照有關法律法規及政策規定進行審批。投資者應提交：(a)履行國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證的保證函；(b)土地使用權證；(c)建設主管部門的變更備案證明；及(d)稅務機關出具的相關納稅證明材料；
- (vi) 境外投資者通過股份轉讓及其他方式收購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股份的，應妥善安置職工、處理銀行債務並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者的記錄不良，將不允許其在境內進行上述活動；及
- (vii) 在境內沒有設立分支、代表機構的境外機構，或在境內工作、學習時間一年以下的境外個人，不得購買商品房。

於2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。根據通知，投資總額超過300萬美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於投資總額的50%；投資總額為300萬美元或以下者，其註冊資本不得低於投資總額的70%。境外投資者通過(其中包括)股權轉讓或收購外商投資房地產開發企業其他中方股東股權與境內房地產開發企業合併時，須妥善安置合併公司的原有職工，清償銀行債務，並自營業執照頒發之日或股權轉讓協議生效之日(以較早者為準)起計三個月內支付全部轉讓代價。

於2006年9月1日，外匯管理局及建設部聯合頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知規定：(i)外商投資房地產企業未能全數繳付註冊資本或未取得國有土地使用權證或發展項目資金未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記或批准外幣結匯；(ii)境外機構或個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次過付清全部轉讓款

行業概覽

項，外匯局不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不能以任何掩飾形式訂立保證任何一方固定回報或固定收益的協議，否則外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人在國內銀行專門為國外投資者開設的外匯賬戶的資金不能用於房地產發展或營運。該通知亦規定有關在中國境內設立的海外機構分支、海外個人，港澳台居民及海外華僑在中國境內買賣商品房的外匯處理流程。

於2007年5月23日，商務部與外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- (i) 嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- (ii) 取得設立外商投資房地產企業的批准前，應先(a)取得土地使用權證及房屋所有權證，或(b)簽訂取得土地使用權證或房屋所有權證的合同；
- (iii) 已設立的外商投資企業於擴展業務至房地產經營前須取得有關批文，而已設立的房地產開發企業於擴展其房地產經營業務前亦須取得新批文；
- (iv) 嚴格監管以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得變更實際控制人以規避審批程序；
- (v) 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- (vi) 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部登記；
- (vii) 外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本賬項目的外匯結算；及

行業概覽

(viii)對地方審批部門違規審批設立的房地產企業，(a)商務部將予以查處糾正，且(b)外匯管理部門不得為該等房地產實體辦理外匯登記手續。

於2007年7月10日，外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該新條例限制外商投資房地產公司於海外集資並通過增加資本或股東貸款的方式向該等公司注資的能力。該通知規定(其中包括)：

- (i) 對2007年6月1日或之後取得批准證書且通過商務部登記的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯申請；及
- (ii) 對2007年6月1日或之後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部登記的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外匯登記(或登記變更)或結匯及售匯申請。

關於城市建設用地審查報批的通知

根據國土資源部於2003年9月4日制定的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》(「通知」)，自通知下發之日起，嚴格控制高級商品住房用地，停止申請報批別墅用地。

關於金融促進節約集約用地的通知

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。根據通知，不得向違反城市規劃或違法使用土地的項目授出貸款。不得向物業發展商授出貸款用以支付土地出讓金。對於土地使用權出讓合同載列的施工日期一年後，土地建設面積少於將予發展總面積的三分之一，而投資額少於投資總額25%的有關項目，貸款須慎重發出。此外，有關續訂貸款或滾動授信方式須嚴加控制。對於土地空置兩年以上的項目，不得授予房地產貸款或以土地按揭抵押的任何其他貸款。

本集團的歷史及發展

本集團於福建省廈門市

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。

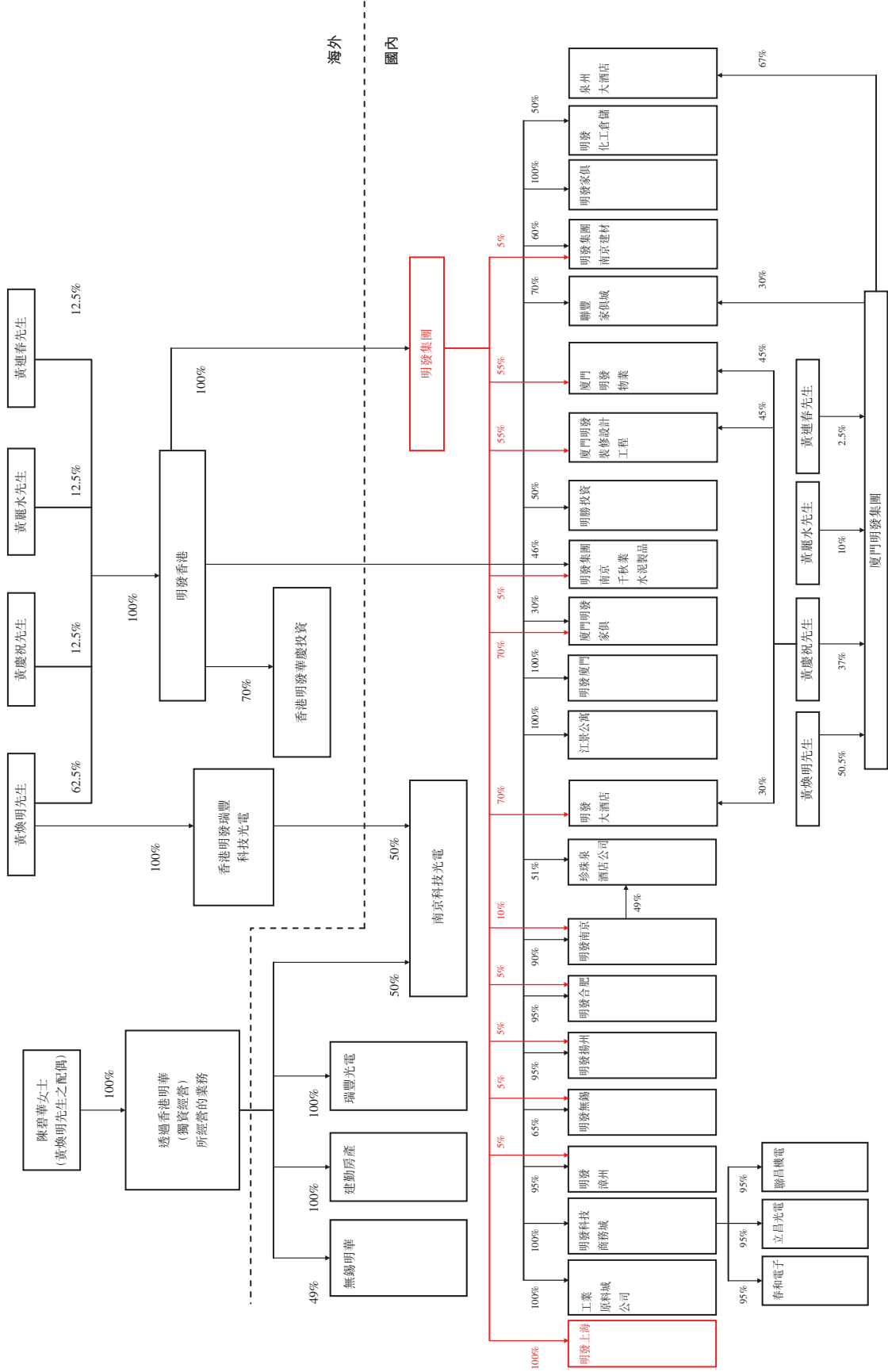
進軍安徽省

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。

歷史及重組

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。

歷史及重組

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	建築材料及家俱製造	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

歷史及重組

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。

歷史及重組

《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。

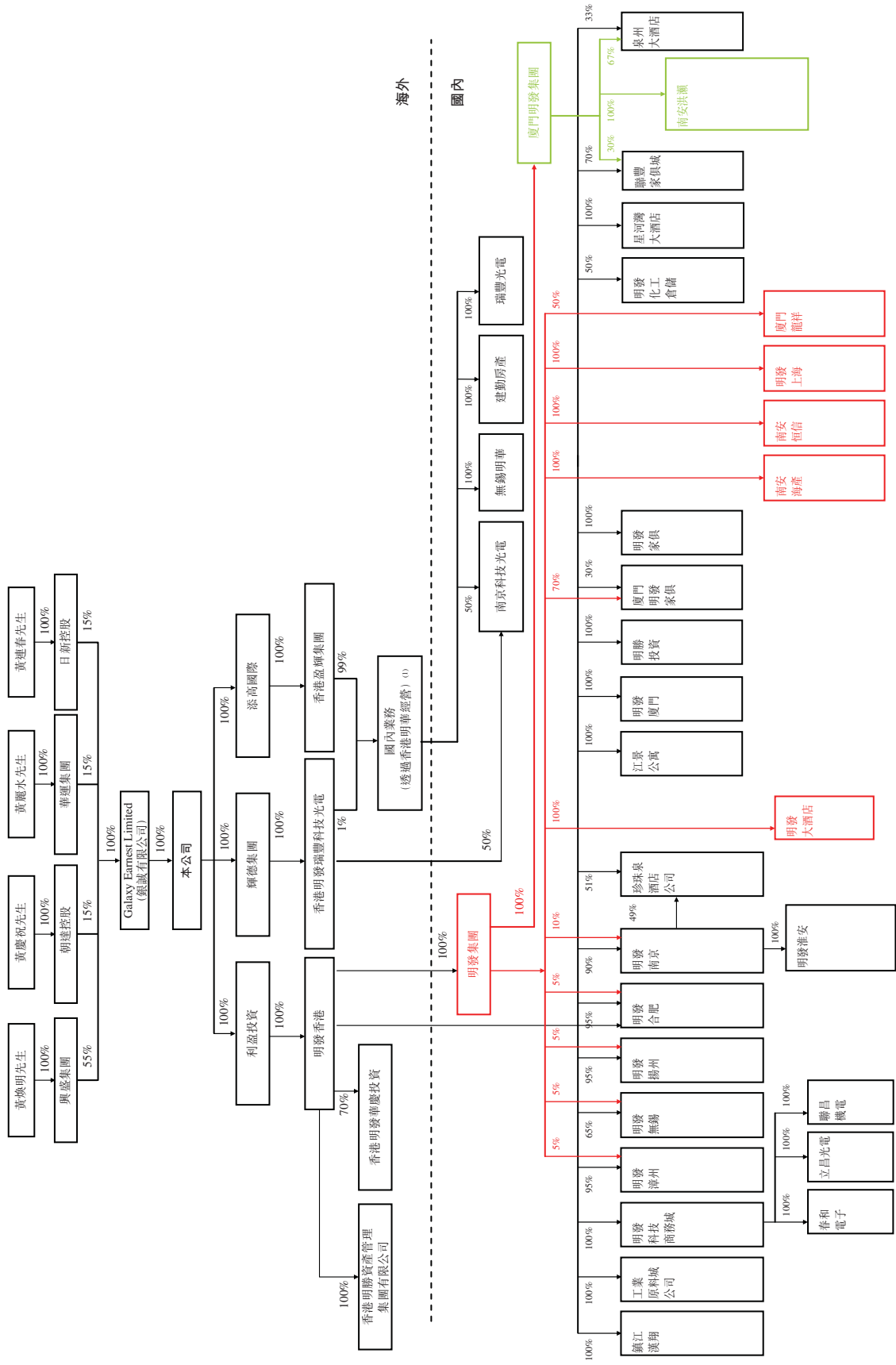
本集團的中國法律顧問確認，控股股東乃透過下列方式建立或收購其於本公司的股權：(i)成立中國外商投資公司；(ii)向獨立第三方收購中國公司的股權；(iii)明發香港（一間於2000年成立的香港公司，已於中國成立多間外資企業，故不屬於75號通知所界定的特殊目的公司）於75號通知生效前收購一間中國公司；及(iv)透過其中國外資公司收購本集團中國境內附屬公司的少數股東權益。上述有關本集團重組的交易均無涉及75號通知所界定的返程投資。因此，本集團毋須根據75號通知向外匯管理局或其有關分局申請境外投資外匯登記。

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

全球發售前的公司及股權架構

下圖列示緊隨本集團重組完成後及全球發售前本集團的公司及股權架構：



附註：

(1) 於重組完成後，香港明華由香港明發瑞豐科技光電及香港盈輝集團以合夥形式持有。有關詳情，請參閱本招股書「歷史及重組——本集團的重組——步驟六 本公司收購香港附屬公司」一節。

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)

概覽

本集團是福建及江蘇省的一家物業發展商，發展重點主要為大型多功能商業綜合體及住宅綜合體。根據中國房地產 Top 10 研究組⁽¹⁾依據規模、盈利能力及增長率等多項因素⁽²⁾研究的結果顯示，本集團為福建省主要住宅物業發展商之一。本集團亦為江蘇省著名發展商，本集團在江蘇省南京市總建築面積約220萬平方米的旗艦住宅綜合體南京明發濱江新城，榮獲「南京最具有吸引力品牌樓盤」⁽³⁾及「濱江地標樓盤」⁽⁴⁾稱號。「明發」亦於中國取得正式「中國馳名商標」⁽⁵⁾的認證，且本集團已取得「中國房地產開發企業一級資質」證書⁽⁶⁾。本集團亦從事其他物業的開發業務，包括物流中心、研發中心及酒店。

本集團於1994年在福建省廈門市開展房地產發展業務，重點發展工業及住宅物業，並迅速成為福建省主要發展商之一。本集團制定並施行了「重點發展精選地區」的增長策略，據此，本集團首先在已開展業務的城市重點發展各類物業，隨後選擇性拓展至經濟增長強勁的鄰近城市。憑藉本身的知名品牌及管理能力，本集團於2002年拓展業務至泛長江三角洲地區最富庶的省份之一——江蘇省，並於2005年下半年拓展至華中地區人口最多的省份之一——安徽省。展望未來，本集團計劃繼續施行「重點發展精選地區」的增長策略，將本集團業務拓展至中國其他精選高增長地區。

附註：

- (1) 中國房地產 Top 10 研究組乃獨立第三方國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院於2003年共同成立的研究組。於2006年，另一名獨立第三方中國房地產協會加入中國房地產 Top 10 研究組。中國房地產 Top 10 研究組主要包括27名核心成員。根據中國房地產百強企業研究報告，中國房地產 Top 10 研究組自2004年起開展對中國房地產百強企業的研究，其研究結果被視為中國物業發展商市場地位的重要指標，並為各大國際金融機構所採用。根據中國房地產 Top 10 研究組在中國房地產業的地位，本集團董事相信，中國房地產 Top 10 研究組的研究結果是可靠的。本集團董事進一步確認，中國房地產百強企業研究報告並非由本公司委託進行。
- (2) 於2008年，本集團乃獲選載入中國房地產 Top 10 研究組出版的中國房地產百強企業研究報告的福建省八大物業發展商之一。中國房地產 Top 10 研究組已根據多個指數，包括規模指數（資產總值、資產淨值、經營收入、投資款項、在建總建築面積及已完成總建築面積）、盈利能力指數（淨利潤、資產回報及股本回報）、償債指數（流動比率及負債比率）、依法納稅指數（已付稅項金額）、增長指數（銷售額增長率、業務收入增長率、淨利潤增長率及土地儲備）及經營效率指數對本集團進行評估。
- (3) 於2006年由《南京日報》頒授。
- (4) 於2008年由南京廣電集團、《南京廣播電視報》及南京廣電聯合媒體聯合頒授。
- (5) 於2008年由國家工商行政管理總局商標局頒授。
- (6) 於2009年由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒授。

業 務

本集團最初專注發展工業及住宅物業。自2004年以來，為使收入來源多元化，改善財務穩定性及管理業務所面臨有關任何單一物業類別的市場風險，本集團逐步拓展產品範疇，以包括更多大型多功能商業綜合體及其他物業類型，例如物流中心、研發中心及酒店。

商業綜合體

本集團的大型多用途商業綜合體通常地處策略位置，並成為了二、三線城市的高增長地區新的城市中心的地標，往來現時市中心及鄰近城市的交通極為便利。本集團相信，集中在該地理位置能夠令本集團能以相對較低的成本購買適宜發展本集團大型商業綜合體的一定規模的土地。

本集團的大型多用途商業綜合體的合計總建築面積一般約為400,000平方米或以上，包括各式零售商舖、寫字樓、酒店、娛樂中心、住宅物業及其他配套設施。視乎當地市況及本集團的現金流量需求，本集團出售部分該等商業綜合體，並保留餘下單位，以獲取租金收入及長期資本升值。本集團亦尋求與國內外主要品牌建立長期合作關係。為此，本集團與國際品牌如百安居、家樂福及新世界百貨於2004年至2006年期間訂立固定租期為20年的租賃安排。本集團亦與國內品牌於2004年至2007年期間訂立固定租期少於20年的租賃安排。本集團相信，獲得這些長期主要租戶能提升本集團商業綜合體的形象、聲望及吸引力，從而提高其整體商業價值。

本集團相信，廈門明發商業廣場及南京明發商業廣場等商業綜合體，均被視為所處城市的地標物業，並有助推動鄰近地區的增長及發展。於最近實際可行日期，本集團於江蘇省無錫市及揚州市及安徽省合肥市擁有其他四項類似的大型多用途商業綜合體發展中項目。展望未來，本集團計劃在物業組合中增加該等商業綜合體的數量。

住宅物業

本集團住宅房地產發展項目的類型廣泛，包括高層住宅及聯排別墅，並能滿足由尋求以合理成本改善居住環境的中等收入水平客戶至較富裕客戶的住房需求。

本集團的大型住宅綜合體的合計總建築面積一般約為500,000平方米或以上。該等大型住宅綜合體位於本集團大型多功能商業綜合體的鄰近地區或發展為該等商業綜合體的一

業 務

部分，通常附設各種配套設施及服務，例如會所、商舖、學校及醫院。本集團通常將該等項目在三至五年分期發展。

物流中心及研發中心

本集團的物流中心及研發中心一般位於高速增長的二、三線城市的新經濟開發區。該等中心一般設有多種設施及服務，包括展覽廳、倉庫、資訊中心及研究設施。本集團通常會出租該等物業以獲取租金收入，並委聘第三方物業管理公司管理該等物業的日常營運。

本集團的物流中心滿足了建材、五金、化工、皮革、紡織及電子等各行各業客戶的需求。本集團亦有意向客戶提供為部分物業命名及作規劃的權利。

酒店

本集團目前擁有三間已完成酒店，包括一間位於江蘇省南京市及兩間分別位於福建省廈門市及泉州市的酒店。此外，本集團在福建省、江蘇省及安徽省多個城市亦擁有四間發展中酒店及另外三間作未來發展之用的酒店。本集團已與多家內地酒店管理集團建立夥伴關係，以管理本集團酒店的日常營運。本集團計劃對未來的酒店訂立類似安排。

於2009年8月31日，本集團合共有34項處於不同發展階段的物業項目。已完成物業發展項目的總建築面積合共約為270萬平方米，發展中物業的總建築面積合共約為290萬平方米，而持有作未來發展物業的總建築面積約為310萬平方米。此外，於2009年8月31日，本集團預期根據與官方機構簽訂的諒解備忘錄及收購房地產項目公司所取得的物業合計規劃總建築面積約為330萬平方米。有關該等諒解備忘錄及收購的詳情，請參閱本招股書「業務—於一級市場收購土地—與官方機構訂立的諒解備忘錄」一節及「業務—於二級市場收購土地—收購房地產項目公司」一節。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團的收益分別為人民幣12.962億元、人民幣21.687億元、人民幣20.611億元及人民幣9.129億元。同期，本集團的利潤分別為人民幣4.824億元、人民幣4.158億元、人民幣4.17億元及人民幣1.466億元。

本集團的競爭優勢

在發展及管理大型多功能商業綜合體及住宅綜合體方面具備豐富經驗和強大的執行能力

本集團在發展各類物業產品及管理多元化物業組合方面具備豐富經驗和強大的執行能力，物業組合包括發展大型多功能商業綜合體、住宅綜合體及其他物業。多元化的物業組合能為本集團提供多方面的收益來源，減低對任何特定物業類型過度依賴的風險。

本集團的重點開發項目主要為大型多功能商業綜合體，一般包括零售商舖、寫字樓、酒店、娛樂中心、住宅物業及其他配套設施。本集團相信，本集團的商業綜合體被視為所處城市的地標物業，這點從物業所得的獎項可見一斑。例如本集團於福建省廈門市的旗艦商業綜合體廈門明發商業廣場於2004年榮獲中國住交會組委會及中國住交會主流媒體聯盟授予的「2004中國房地產優秀商業地產」稱號，並於2004年被2004中國城市土地運營博覽會組委會及中國主流媒體房地產宣傳聯盟評為「中國十大商業地產」之一。另外，本集團注重商業綜合體的面積規模，力求做到勝人一籌，使本集團能享有低土地成本及優惠政府補貼等規模經濟效益，以及吸引大量客戶及租戶，以達到建設未來城市中心的基本數目。南京明發商業廣場及揚州明發商業廣場等目前發展中的部分商業綜合體每個有約400,000平方米的合計總建築面積。本集團相信上述商業綜合體完成後，將分別成為其所處城市的最大型的購物中心，並將進一步鞏固本集團在福建及江蘇兩省領先商用物業發展商的地位。

本集團的大型住宅綜合體的主要目標客戶是尋求以合理成本改善居住環境的中等收入人士。本集團相信，集中發展此類型客戶可令本集團因住宅物業的穩定價格增長及這些客戶對住宅物業的殷切需求而獲益。本集團住宅物業的吸引力及價值亦因位於大型多功能商業綜合體的鄰近地區或發展為大型多功能商業綜合體的一部分而得以進一步提升。以中等收入客戶為目標客戶的成功例子有本集團於江蘇省南京市的旗艦住宅綜合體南京明發濱江新城。該項目於2006年獲《南京日報》評選為「南京最具影響力品牌樓盤」及「南京十大暢銷樓盤」之一。

於福建省及江蘇省的領導地位

本集團在福建省及江蘇省成功建立了作為一個領先的物業發展商的地位。福建省及江蘇省分別鄰近海峽西岸經濟區，並為泛長江三角洲地區中最發達及增長最快的省份。於2009年8月31日，本集團的物業組合包括分別位於福建省及江蘇省約100萬平方米及約160萬平方米的已完成總建築面積。

本集團相信，將福建及江蘇省作為策略性重點發展地區，使本集團能抓緊該兩個省份過往良好的經濟發展及當地房地產市場需求殷切所帶來的機會。憑藉對當地的深入認識及經營專長，本集團相信自己始終能夠按時交付優質物業，並為大部分位於福建省及江蘇省的項目獲取具吸引力的投資回報，使本集團取得卓越的往績記錄，並提升了本集團在該兩省的競爭優勢。

以具競爭力的成本購得規模龐大的優質土地儲備

本集團相信，以具競爭力的成本購入優質土地儲備對本集團的長遠發展及盈利能力至為重要，因此，本集團在收購土地方面採用高瞻遠矚及系統性的方針。憑藉本集團高級管理人員豐富的行業經驗及對本集團經營所在地區的發展趨勢的洞察力，本集團致力於具潛力發展為新商業中心的地區以低成本收購項目用地。本集團相信，本集團的優越品牌形象及設計配合當地城市規劃部門的發展計劃的良好往績記錄，使本集團在收購項目用地的競爭優勢及議價能力方面均較競爭對手優勝。過往，本集團獲有關當局邀請參與土地收購及發展程序，而本集團亦透過這種方式獲得部分項目的用地，例如南京明發商業廣場的地盤。於往績記錄期間，本集團的平均土地成本佔平均售價約5.3%。

就產品種類而言，本集團的土地儲備種類均衡多樣，能迎合不同市場的需求。於2009年8月31日，本集團的總土地儲備約為930萬平方米(其中本集團預期透過與政府機關簽訂諒解備忘錄及收購項目公司取得330萬平方米)，本集團計劃將之用作發展商業綜合體、住宅物業、物流中心、研發中心及酒店。本集團相信，目前的土地儲備規模足夠應付未來三至四年本集團的發展需要，而本集團的策略性地盤位置具備龐大的盈利潛力。

高效的管理架構、經驗豐富的管理團隊及專業的員工

本集團具有扁平化及中央化的管理架構。本集團相信此架構可讓高級管理人員迅速執行有效的管理，有助提升本集團的營運效率及優化資源使用率。


業 務

本集團的高級管理團隊經驗豐富，具備中國房地產行業方面廣泛的業內知識、管理技巧以及經營業務的經驗。團隊由本集團始創人兼主席黃煥明先生領導。黃先生從事房地產發展逾20年，對影響中國房地產市場(特別是福建省及江蘇省)的經濟環境及因素具有策略性的見解。本集團大部分高級管理團隊成員均於房地產業工作逾10年。在本集團管理團隊具策略的領導下，本集團已於福建省及江蘇省佔取可觀的市場份額及穩固的市場位置。

本集團的員工包括在各自的專業領域(如項目用地揀選及收購、項目發展、融資，以及銷售及市場推廣)中具有豐富經驗的僱員。本集團實施全面的人力資源策略，旨在招聘、培訓及挽留優質而合資格的員工，以配合本集團的長期增長發展。本集團亦投放資源於管理人員及其他僱員的持續進修及培訓計劃方面，務求持續提升管理人員及僱員的技術及知識水平。本集團相信，本集團員工的專業態度及執行能力乃本集團成功的關鍵因素，並將繼續為本集團的其中一項競爭優勢。

在福建省及江蘇省的強大品牌知名度

本集團十分重視在經營地區建立品牌知名度，並已在設計及開發獨特及優質產品方面成功建立良好聲譽。本集團的成功在其屢獲獎項、證書及殊榮中可見一斑，當中較為著名的包括以下各項：

- 於2008年，獲中國房地產Top 10研究組評選為「中國百強房地產商」之一；
- 於2008年，「明發」及商標獲國家工商行政管理總局商標局評選為馳名商標；
- 於2007年，獲中國企業聯合會及中國企業家聯合會評選為「中國企業500強」之一；
- 於2009年，獲中華人民共和國住房和城鄉建設部評選為中國「房地產開發企業一級資質」；
- 於2007年，獲亞洲博鰲房地產論壇評選為「中國地產二十年最具影響力企業」；
- 於2006年，獲國家工商行政管理總局評選為「全國重合同守信用單位」之一；
- 於2004年，獲中國住交會組委會及中國住交會主流媒體宣傳聯盟評選為「中國房

地產優秀品牌企業」之一；及

- 於2004年，獲中國主流媒體宣傳聯盟評選為「中國城市運營商50強」之一。

本集團相信，本集團強大的品牌，特別是在福建及江蘇兩省，將繼續提升本集團的競爭力，並令本集團得以加強及進一步落實「重點發展精選地區」的增長策略。

本集團的策略

透過「重點發展精選地區」的增長策略，進一步鞏固本集團於福建及江蘇兩省的地位，並打入新地區市場

本集團擬憑藉公認的往績記錄、對當地的深入瞭解及良好的市場聲譽，進一步鞏固其於福建及江蘇省的領導地位。本集團相信，該兩個省份將繼續為中國最富庶的省份。本集團相信，在福建及江蘇省私營企業發展的主力帶動下，經濟持續增長令市場對本集團物業產生強大而穩健的需求。

本集團計劃透過於華南及泛長江三角洲地區的其他高增長二、三線城市物色商機，繼續實施本集團「重點發展精選地區」的增長策略，從而令本集團得以把握該等地區的經濟增長機遇。本集團亦計劃集中發展其他地區的主要城市，如環渤海地區的天津市。本集團相信，鑒於該等地區城市化進程發展迅速、經濟增長強勁及物業升值潛力巨大，房地產市場的增長機遇將日趨增多。

繼續專注發展大型多功能商業綜合體及住宅綜合體

本集團將繼續發展大型多功能商業綜合體及住宅綜合體。本集團擬策略性地將該等發展項建於精選高增長二、三線城市新城區位置，往返市中心及鄰近城市方便快捷。本集團相信，該等物業將因市場對物業的強勁需求及本集團物業的良好盈利潛力而成為所屬地區新城市中心的基石。本集團亦相信，該等物業的規模使本集團將能繼續享有較低土地成本及優惠政府政策等規模經濟效益，從而從銷售或租賃該等物業取得較高的毛利。

透過以優越成本收購位於策略性位置的優質的新項目用地增加土地儲備

本集團將策略性選擇優質的新項目用地，從而繼續擴充土地儲備。本集團擬於二、

業 務

三線城市的高增長地區尋求適合發展綜合式商住物業的用地。本集團經驗豐富的土地收購團隊透過透徹的市場研究及分析進行選址。

本集團擬利用豐富的營運經驗及卓越的能力，以及公認的往績記錄，以優越價格購買更多高質素的項目用地。本集團亦會承擔企業社會責任，協助地方政府機構籌劃未來城市發展。本集團相信，此舉可使本集團於以優越成本收購優質的新用地時，較競爭對手享有更佳的競爭優勢及更強的議價能力。

進一步擴大投資物業組合，以增強本集團收入來源的穩定性

本集團擬進一步擴大本集團的投資物業組合，包括作長期投資用途的大型多功能商業綜合體及住宅綜合體，以及物流中心、研發中心及酒店，旨在分散風險、增加收入來源及提升本集團的長期財務表現。

繼續恪守嚴格的財務守則

本集團於擴充業務時將繼續恪守嚴格的財務守則。本集團過往的財務狀況一直保持穩健，資產負債比率維持於低水平，而預售情況良好亦為本集團帶來穩健的現金流及流動資金。本集團相信，透過將資產負債比率維持於低水平，本集團可於中長期達致可持續增長。本集團計劃積極管理物業發展流程，以確保嚴格控制成本，並積極管理銷售及預銷情況，以確保具備足夠的內部現金以應付本集團持續不斷的資金需求。本集團在資本承擔方面亦將採取審慎的財務管理方法，並有效地分配本集團的資本來源，以為股東創造最大回報並確保持續增長。

本集團房地產發展項目概況

於最近實際可行日期，本集團有34個項目處於不同發展階段(詳見下文)。本集團將取得有關土地使用權證或訂立土地使用權出讓合同的房地產發展項目分為三類：

- 已完成物業，包括自本集團成立以來已完成並獲相關政府機關發出竣工證明的物業項目；
- 發展中物業，包括本集團已取得土地使用權證及部分取得建築工程施工許可證但尚未取得竣工驗收報告的物業項目；及
- 持有作未來發展物業，包括本集團已與中國土地管理機構簽署(i)相關土地使用權出讓合同或(ii)項目公司股權轉讓協議，但尚未開始施工的物業項目。

由於本集團部分項目包括分多期發展的項目，因此一個項目可能會包括已完成、發展中或持有作未來發展等不同發展階段。於2009年8月31日，本集團擁有合計總建築面積270萬平方米的已完成房地產發展項目、合計總建築面積290萬平方米的發展中物業以及合計總

業 務

建築面積310萬平方米的持作未來發展物業。此外，於2009年8月31日，本集團預期根據與官方機構訂立的諒解備忘錄及收購房地產項目公司所取得的物業合計規劃總建築面積約為330萬平方米。有關該等諒解備忘錄及收購的詳情，請參閱本招股書「業務 — 於一級市場收購土地 — 與官方機構訂立的諒解備忘錄」一節及「業務 — 於二級市場收購土地 — 收購房地產項目公司」一節。

整個項目的土地面積資料以有關土地使用權證為依據。整個項目的合計總建築面積乃按土地面積乘以許可容積率上限(按有關土地使用權出讓合同或其他與該項目有關的地方政府批文所示)計算。項目的合計總建築面積包括可銷售總建築面積及可租賃總建築面積，指(i)已完成物業發展項目的已完成合計總建築面積；及(ii)發展中物業及持作未來發展物業的在建合計總建築面積。可銷售總建築面積指分配予本集團發展以供銷售的住宅單位的室內樓面面積(不包括非供銷售總建築面積，即若干公眾地方及社區設施，其中包括學校及體育設施)及可供租賃的總建築面積。本集團持有作租賃用途的物業作為投資以賺取租金收入及作資本增值。然而，倘本集團認為出售物業最終較出租物業為本集團帶來更高的經濟價值，本集團會酌情出售有關物業。

當本集團與客戶簽訂物業購買協議及交付物業予客戶後，本集團即視該物業為已售出。當簽訂物業購買協議但該物業尚未完成施工時，本集團則視之為預售物業。

本集團載於本招股書的項目名稱，為本集團已使用或擬使用作推銷物業的名稱。若干房地產發展項目名稱尚待有關部門審批，或會有所修訂。

上述物業分類反映出本集團經營業務的基準，可能與為其他用途或其他發展商作出的分類有異。一般而言，本集團建成一幢建築物或綜合樓宇需時約一至兩年。然而，視乎開發項目的規模及其他因素，整個發展期可能會大幅延長。本集團亦會控制售價、銷量及土地儲備水平，並相應調整本集團房地產項目的發展進度。因此，本集團可能會為在業務上被本集團視為單一房地產發展項目的一組房地產發展項目取得多份政府批文及許可，包括有關部門頒發的土地使用權證。

於本招股書中，本集團的物業分類不可與物業估值報告及會計師報告的物業分類作直接比較。

業 務

下表載列本集團的物業分類，以及物業估值報告及會計師報告中的相應物業分類：

本招股書	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> • 已完成物業，包括附有竣工證明的物業(包括已售的已完成物業) 	<ul style="list-style-type: none"> • 第一類 — 本集團持有作銷售或自用的已完成物業(不包括已售的已完成及已交付的物業) • 第二類 — 本集團持有作投資的物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 持有作銷售的已完成物業(不包括已售的已完成物業) • 土地使用權(屬於持有作銷售的已完成物業) • 投資物業 • 物業、廠房及設備
<ul style="list-style-type: none"> • 發展中物業，包括本集團已取得土地使用權證及部分收到前期施工許可證或批文，但尚未收到竣工證明的物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 第三類 — 本集團持有的發展中物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 發展中物業 • 土地使用權(屬於發展中物業) • 物業、廠房及設備
<ul style="list-style-type: none"> • 持作日後發展的物業，包括本集團尚未取得土地使用權證，但已訂立土地使用權出讓合同或項目公司股權轉讓協議或諒解備忘錄的物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 第四類 — 本集團持作日後發展的物業 • 第五類 — 已訂約由本集團收購的物業 • 第六類 — 本集團有意收購的物業 	<ul style="list-style-type: none"> • 本集團尚未取得土地使用權證的項目所產生的開支，入賬列為本集團流動資產內的預付款項、按金及其他應收款項，以及其他非流動資產

業 務

下表載列有關2009年8月31日本集團已完成項目、發展中項目及持有作未來發展項目的若干資料：

項目名稱	項目中文名稱	地點	土地面積 (平方米)	合計 已交付的 總建築 面積 (平方米)	於2009年 8月31日 已交付的 總建築 面積 (平方米)	合計 未出售的 總建築 面積 (平方米)	未出售的合計可銷售/可租賃總建築面積			已產生 成本 ¹ (人民幣 百萬元)	總實際/ 預算成本 (人民幣 百萬元)	動工日期	完工日期	本集團 應佔權益 (百分比)	估值 報告物業 參考編號		
							住宅	寫字樓	酒店								
持有作銷售/自用的已完成項目																	
福建省																	
	Xiamen Mingfa Shopping Mall ³	廈門明發商業廣場	76,637	186,614	136,929	—	49,685	—	49,685	—	1,208	1,208	2004年9月	2007年10月	70%	12	
	Xiamen Mingfa International New Town	廈門明發國際新城	26,016	114,313	89,472	—	24,841	—	20,961	—	367	367	1996年6月	2002年2月	100%	4	
	Xiamen Mingfa Seascape Garden	廈門明發海景苑	18,247	107,789	80,876	—	19,865	498	18,802	—	388	388	2001年10月	2004年12月	100%	5	
	Xiamen Mingfa Garden	廈門明發園	18,697	80,199	60,568	—	18,682	—	14,673	—	185	185	2002年12月	2005年4月	100%	3	
	Xiamen Mingfa Town	廈門明發城	12,879	59,404	42,329	—	17,075	—	14,673	—	118	118	2004年12月	2008年1月	100%	14	
	Xiamen Mingfa Noble Place	廈門明發豪庭	5,529	45,030	39,318	—	5,556	—	1,315	—	164	164	2002年7月	2004年12月	100%	8	
	Xiamen Jianqun Elegant Garden	廈門建群雅苑	10,257	40,136	31,602	—	8,534	—	4,273	—	125	125	2003年1月	2005年4月	100%	7	
	Xiamen Mingli Garden	廈門明麗花園	17,356	11,516	7,724	—	3,609	—	—	—	54	54	2004年12月	2008年1月	100%	6	
	Xiamen Lianfeng Furniture Park	廈門聯豐傢俬城	1,555	4,872	—	—	4,872	—	—	—	8	8	1994年12月	1996年11月	100%	10	
	Xiamen Mingfa Hotel (16F and 17F)	廈門明發大酒店 (16樓及17樓)	337	1,516	—	—	1,516	—	1,516	—	5	5	1996年6月	2002年1月	100%	9	
	Xiamen Mingfa Industrial Park ⁸	廈門明發工業園	89	1,327	—	—	1,327	—	1,327	—	25	25	1997年8月	2005年4月	100%	11	
	Quanzhou Mingfa Hotel ¹	泉州明發大酒店	5,402	13,707	—	—	13,707	—	13,707	—	30	30	於2000年底購	—	100%	13	
小計			193,000	666,422	488,818	—	169,239	4,107	112,552	13,707	38,873	2,677	2,677	—	—	—	
江蘇省																	
	Nanjing Mingfa Riverside New Town ^{2,8}	南京明發濱江新城	808,610	1,650,519	1,200,469	—	450,050	189,499	148,347	—	112,204	3,575	3,575	2003年3月	2009年11月	100%	1
	Nanjing Pearl Spring Resort ¹	南京珍珠泉度假村	112,973	66,372	—	—	66,372	—	35,745	—	204	204	2003年12月	—	100%	2	
小計			921,583	1,716,891	1,200,469	—	516,422	229,126	148,347	35,745	112,204	3,779	3,779	—	—	—	
總計持有作銷售/自用的已完成項目			1,114,583	2,383,313	1,689,287	—	685,661	224,233	260,900	49,452	151,077	6,456	6,456	—	—	—	
持有作投資的已完成項目																	
福建省																	
	Xiamen Mingfa Shopping Mall	廈門明發商業廣場	90,137	219,487	—	—	—	—	151,488	12,785	994	994	2004年9月	2007年10月	70%	17	
	Xiamen Mingfa Technological Park	廈門明發科技園	48,977	62,131	—	—	—	—	—	—	66	66	2004年4月	2008年5月	100%	19	
	Xiamen Lianfeng Furniture Park	廈門聯豐傢俬城	6,782	21,248	—	—	—	—	—	—	23	23	1994年12月	1996年11月	100%	16	
	Xiamen Mingfa Industrial Park ⁸	廈門明發工業園	780	23,503	11,914	—	—	—	—	—	10	10	1997年8月	2005年4月	100%	21	
	Xiamen Mingfa Hotel ⁸	廈門明發大酒店	2,426	10,925	—	—	—	—	—	10,925	41	41	1996年6月	2002年1月	100%	15	
	Unit 401, Xiamen Lianfeng Building ⁴	廈門聯豐大廈401室	—	2,028	—	—	—	—	2,028	—	—	—	於2004年3月底購	—	100%	18	
小計			149,102	339,322	11,914	—	—	—	153,515	23,710	150,182	1,134	1,134	—	—	—	

1 該公司尚未取得土地使用權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。
 2 於2009年8月31日，已完成的合計總建築面積為1,650,519平方米。預計餘下總建築面積535,367平方米將於2009年12月前完成。
 3 僅供銷售部分使用
 4 僅供自用部分使用
 5 明發辦事處
 6 諒解備忘錄項目—請參閱「業務—有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議」
 7 收購項目公司—請參閱「業務—於二級市場收購土地—收購房地產項目公司」
 8 土地面積根據持有作有關用途的總建築面積比例計算
 9 已產生成本包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本

業 務

項目名稱	項目中文名稱	地點	於2009年8月31日		於2009年8月31日		未出售的合計			已產生成本 ¹ (人民幣百萬元)	總實際/預算成本 (人民幣百萬元)	完工日期	本集團應佔權益 (百分比)	估值報告物業參考編號	
			土地面積 (平方米)	合計總建築面積 (平方米)	已交付的總建築面積 (平方米)	預計的總建築面積 (平方米)	住宅	零售/寫字樓	酒店						工業/停車場/其他
			1,289	2,631	—	—	—	2,631	—						—
江蘇省	Nanjing Mingfa Riverside New Town ¹	江蘇省南京	1,289	2,631	—	—	—	—	—	—	—	2009年3月	2009年11月	100%	20
小計			1,289	2,631	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
總計持有作投資的已完成項目			150,391	341,952	11,914	—	—	23,710	150,182	1,140	1,140	—	—	—	—
發展中項目															
福建省	Xiamen Mingfa Group Mansion	福建省廈門	13,186	36,346	—	—	—	—	—	—	—	2006年2月	2009年12月	100%	28
小計			13,186	36,346	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
江蘇省	Nanjing Mingfa Riverside New Town ⁸	江蘇省南京	262,283	535,367	—	262,082	122,929	46,380	—	103,975	1,114	2003年3月	2009年11月	100%	22
南京明發國際工業	Nanjing Mingfa International Industrial Material Park	江蘇省南京	351,136	463,298	—	—	—	—	—	463,298	437	2006年12月	2009年12月	100%	24
南京明發商業廣場	Nanjing Mingfa Shopping Mall	江蘇省南京	182,588	415,779	—	53,969	—	273,796	19,672	68,342	904	2008年2月	2010年12月	100%	23
揚州明發商業廣場	Yangzhou Mingfa Shopping Mall	江蘇省揚州	145,267	399,353	—	—	94,739	225,114	23,131	56,369	298	2007年10月	2011年4月	100%	27
無錫明發商業廣場	Wuxi Mingfa Shopping Mall	江蘇省無錫	216,643	489,364	—	582	488,782	59,650	365,333	34,081	29,718	2006年3月	2010年12月	70%	26
小計			1,157,916	2,303,160	—	316,634	277,318	910,623	76,884	721,702	3,375	—	—	—	—
安徽省	Heifei Mingfa Shopping Mall	安徽省合肥	176,698	578,610	—	38,100	101,128	325,624	34,038	79,719	617	2007年4月	2010年12月	100%	25
小計			176,698	578,610	—	38,100	101,128	325,624	34,038	79,719	617	—	—	—	—
總計發展中項目			1,347,800	2,918,116	—	354,734	378,446	1,266,297	110,922	807,717	4,033	—	—	—	—
持有作未來發展項目															
福建省	Zhangzhou Mingfa Shopping Mall ¹	福建省漳州	223,589	688,383	—	—	165,336	394,830	32,570	95,647	315	2009年7月	2013年5月	100%	36
廈門明發商業廣場	Xiamen Mingfa Harbor Resort	福建省廈門	58,952	161,705	—	—	—	—	161,705	—	199	2009年9月	2013年3月	100%	29
廈門明發灣邊度假村	Xiamen Mingfa Town	福建省廈門	19,909	103,921	—	—	—	—	—	103,921	51	2009年11月	2013年2月	100%	38
福州明發商業中心	Hongfa Mingfa Commercial Center ¹	福建省福州	27,065	77,153	—	—	60,801	14,982	—	1,370	7	2009年9月	2011年12月	100%	39
明發一源山莊	Mingfa - Yuanchang Shan Zhuang ¹	福建省廈門	52,900	335,373	—	—	290,950	—	—	44,423	145	2010年3月	2013年12月	100%	43
小計			382,415	1,366,534	—	—	517,087	409,812	194,275	245,361	717	—	—	—	—

1 該公司尚未取得土地使用權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。

2 於2009年8月31日，已完成的合計總建築面積為1,650,519平方米。預計餘下總建築面積535,367平方米將於2009年12月前完成。

3 僅供銷售部分使用

4 僅供自用部分使用

5 明發辦事處

6 諒解備忘錄項目——有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議

7 收購項目公司——請參閱「業務——於二級市場收購土地——收購房地產項目公司」

8 土地面積根據持有作有關用途的總建築面積比例計算

9 已產生成本包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本

業 務

項目名稱	項目中文名稱	地點	於2009年8月31日		合計未出售的總建築面積 (平方米)	未出售的合計可銷售/可租賃總建築面積				已產生成本 ¹ (人民幣百萬元)	總實際/預算成本 (人民幣百萬元)	動工日期	完工日期	本集團應佔權益 (百分比)	估值報告物業參考編號
			土地面積 (平方米)	合計總建築面積 (平方米)		住宅	寫字樓	零售/寫字樓	酒店						
江蘇省															
Nanjing Mingfa Business Park	南京明發企業總部基地	江蘇省南京	547,215	827,762	—	—	—	—	827,762	87	1,501	2009年11月	2012年12月	100%	31-34
Wuxi Mingfa International New Town	無錫明發國際新城	江蘇省無錫	258,297	549,561	—	440,008	14,230	—	95,323	340	1,298	2009年12月	2012年12月	100%	30
Zhenjiang Jinshu Yinshan	鎮江錦繡銀山	江蘇省鎮江	296,702	404,678	—	258,818	55,000	38,340	52,520	162	931	2010年4月	2012年12月	100%	35
Nanjing Mingfa City Square	南京明發城市廣場	江蘇省南京	128,683	291,915	—	164,792	71,473	—	55,650	280	881	2009年9月	2011年9月	100%	37
Mingfa International Industrial Material Park and Mingfa International Town ⁶	明發國際工業原料城和明發國際城	江蘇省淮安	666,670	1,180,219	—	—	1,180,219	—	—	10	1,416	2007年11月	2013年12月	100%	41
Nanjing Mingfa Riverside New Town, District II ⁷	南京明發濱江新城二區	江蘇省南京	229,953	400,000	—	350,000	—	—	50,000	—	909	2007年8月	2014年12月	100%	40
Nanjing Mingfa Furniture Center ⁸	南京明發傢俱中心	江蘇省南京	83,333	53,408	—	10,232	10,484	—	32,692	9	53	2005年3月	2012年12月	100%	42
小計			2,210,853	3,707,543	—	1,223,850	1,331,406	38,340	1,113,947	888	6,989	—	—	—	—
安徽省															
Ma An Shan Complex ⁶	馬鞍山項目	安徽省馬鞍山	504,810	1,300,000	—	1,300,000	300,000	—	—	—	3,562	2009年7月	2013年12月	100%	44
小計			504,810	1,300,000	—	1,300,000	300,000	—	—	—	3,562	—	—	—	—
總計未來發展項目			3,098,078	6,374,077	—	2,740,937	2,041,218	232,615	1,359,308	1,605	14,936	—	—	—	—
總計			5,710,852	12,017,459	1,701,201	3,343,616	3,724,561	416,698	2,468,284	13,234	31,929	—	—	—	—

- 1 該公司尚未取得土地、房屋所有權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。
- 2 於2009年8月31日，已完成的合計總建築面積為1,650,519平方米。預計餘下總建築面積535,367平方米將於2009年12月前完成。
- 3 僅供銷售部分使用
- 4 僅供自用部分使用
- 5 明發辦事處
- 6 瞭解備忘錄項目 — 請參閱「業務 — 有關土地收購的瞭解備忘錄及其他協議」
- 7 收購項目公司 — 請參閱「業務 — 於二級市場收購土地 — 收購房地產項目公司」
- 8 土地面積根據持有作有關用途的總建築面積比例計算
- 9 已產生成本包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本

業 務

下表載列於2009年8月31日本集團商用項目、住宅項目、物流及研發中心以及酒店的若干資料：

項目名稱	項目中文名稱	地點	土地面積 (平方米)	合計 總建築 面積 (平方米)	於2009年 8月31日的 已交付 總建築 面積 (平方米)	合計 未出售的 總建築 面積 (平方米)	未出售的合計可銷售/可租賃總建築面積 (平方米)	零售/ 寫字樓	酒店	工業/ 停車場/ 其他	動工日期	完工日期	本集團 應佔權益 (百分比)	估值 報告物業 參考編號
商用														
持有作銷售/自用的已完竣項目														
Xiamen Mingfa Shopping Mall ¹	廈門明發商業廣場	福建省廈門	76,637	186,614	136,929	—	49,685	—	49,685	—	2004年9月	2007年10月	70%	12
Xiamen Mingfa Industrial Park ²	廈門明發工業園	福建省廈門	89	1,327	—	1,327	—	—	—	—	1997年8月	2005年4月	100%	11
小計			76,726	187,941	136,929	—	51,012	—	—	—				
持有作投資的已完竣項目														
Xiamen Mingfa Shopping Mall ³	廈門明發商業廣場	福建省廈門	90,137	219,487	—	—	—	—	151,488	12,785	2004年9月	2007年10月	70%	17
Unit 401, Xiamen Lianteng Building ⁴	廈門市聯豐大廈401室	福建省廈門	—	2,028	—	—	—	—	2,028	—	於2004年3月收購	於2004年3月收購	100%	18
小計			90,137	221,514	—	—	—	153,515	12,785	55,214				
發展中項目														
Hebei Mingfa Shopping Mall	合肥明發商業廣場	安徽省合肥	176,698	578,610	—	38,100	540,510	101,128	325,624	34,038	2007年4月	2010年12月	100%	25
Wuxi Mingfa Shopping Mall	無錫明發商業廣場	江蘇省無錫	216,643	489,364	—	582	488,782	59,650	365,333	34,081	2006年3月	2010年12月	70%	26
Nanjing Mingfa Shopping Mall	南京明發商業廣場	江蘇省南京	182,588	415,779	—	53,969	361,810	—	273,796	19,672	2008年2月	2010年12月	100%	23
Yangzhou Mingfa Shopping Mall	揚州明發商業廣場	江蘇省揚州	145,267	399,353	—	—	399,353	94,739	225,114	23,131	2007年10月	2011年4月	100%	27
小計			721,195	1,883,106	—	92,652	1,790,454	255,517	1,189,867	110,922				
持有作未來發展項目														
Zhangzhou Mingfa Shopping Mall ¹	漳州明發商業廣場	福建省漳州	223,589	688,383	—	—	688,383	165,336	394,830	32,570	2009年9月	2013年5月	100%	36
Nanjing Mingfa City Square ²	南京明發城市廣場	江蘇省南京	128,683	291,915	—	—	291,915	164,792	71,473	—	2009年9月	2011年9月	100%	37
Hongtai Mingfa Commercial Center ³	洪濤明發商業中心	福建省南安	27,065	77,153	—	—	77,153	60,801	14,982	—	2009年9月	2011年12月	100%	39
Mingfa International Industrial Material Park and Mingfa International Town ⁴	明發國際工業原料城和明發國際城	江蘇省淮安	666,670	1,180,219	—	—	1,180,219	—	1,180,219	—	2007年11月	2013年12月	100%	41
小計			1,046,007	2,237,670	—	—	2,237,670	390,929	1,661,504	32,570				
總計			1,934,065	4,530,230	136,929	92,652	4,079,135	646,446	3,055,898	156,277				
住宅														
持有作銷售/自用的已完竣項目														
Nanjing Mingfa Riverside New Town ¹	南京明發江蘇城	江蘇省南京	808,610	1,650,519	1,200,469	—	450,050	189,499	148,347	—	2003年3月	2009年11月	100%	1
Nanjing Pearl Spring Resort ²	南京珍珠泉度假村	江蘇省南京	112,973	66,372	—	—	66,372	30,627	—	—	2003年12月	2008年12月	100%	2
Xiamen Mingfa International New Town ³	廈門明發國際新城	福建省廈門	26,016	114,313	89,472	—	24,841	—	20,961	—	1996年6月	2002年2月	100%	4
Xiamen Mingfa Seascape Garden ⁴	廈門明發海景苑	福建省廈門	18,247	107,789	80,876	—	19,865	498	18,802	—	2001年10月	2004年12月	100%	5
Xiamen Mingfa Noble Place ⁵	廈門明發尊庭	福建省廈門	18,697	80,199	60,568	—	18,652	—	14,673	—	2002年7月	2005年4月	100%	3
Xiamen Jianqun Noble Garden ⁶	廈門建群雅苑	福建省廈門	5,529	45,030	39,318	—	5,556	—	1,315	—	2004年12月	2005年12月	100%	8
Xiamen Mingfa Elegant Garden ⁷	廈門明發雅苑	福建省廈門	10,257	40,136	31,602	—	8,534	—	4,273	—	2003年1月	2005年4月	100%	7
Xiamen Mingfa Garden ⁸	廈門明發花園	福建省廈門	17,356	11,516	7,724	—	3,609	—	—	—	2003年12月	2008年1月	100%	6
小計			1,017,684	2,115,874	1,510,029	—	597,479	224,233	208,372	35,745				

1 該公司尚未取得土地使用權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。
 2 於2009年8月31日，已完成的合計總建築面積為1,650,519平方米。預計餘下總建築面積535,367平方米將於2009年12月前完成。
 3 僅供銷售部分使用
 4 僅供自用部分使用
 5 明發辦事處
 6 諒解備忘錄項目—請參閱「業務—有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議」
 7 收購項目自公司—請參閱「業務—於二級市場收購土地—收購房地產項目公司」
 8 土地面積根據持有作有關用途的總建築面積比例計算

業 務

項目名稱	土地面積 (平方米)	於2009年 8月31日的		合計 未出售的 總建築 面積 (平方米)	住宅 面積 (平方米)	零售/ 寫字樓 面積 (平方米)	酒店/ 可租賃建築面積 (平方米)	工業/ 停車場/ 其他	動工日期	完工日期	本集團 應佔權益 百分比 (百分比)	估價 報告物業 參考編號
		已交付 總建築 面積 (平方米)	於2009年 8月31日 預售的 總建築 面積 (平方米)									
持有作投資的已完竣項目												
Nanjing Mingfa Riverside New Town - Phase I ¹	1,289	2,631	—	—	—	2,631	—	—	2003年3月	2009年11月	100%	20
小計	1,289	2,631	—	—	—	2,631	—	—	—	—	—	—
發展中項目												
Nanjing Mingfa Riverside New Town ⁸	262,283	535,367	262,082	273,284	122,929	46,380	—	103,975	2003年3月	2009年11月	100%	22
小計	262,283	535,367	262,082	273,284	122,929	46,380	—	103,975	—	—	—	—
持有作未來發展項目												
Wuxi Mingfa International New Town	258,297	549,561	—	549,561	440,008	14,230	—	95,233	2009年12月	2012年12月	100%	30
Zhejiang Jinxin Yinshan Project	296,702	404,678	—	404,678	258,818	55,000	38,340	52,220	2010年4月	2012年12月	100%	35
Mingfa - Yuanchang Shanzhuang	52,900	335,373	—	335,373	290,950	—	—	44,423	2010年3月	2013年12月	100%	43
Nanjing Mingfa Riverside New Town, District II ⁶	229,953	400,000	—	400,000	350,000	—	—	50,000	2007年8月	2014年12月	100%	40
Ma An Shan Complex ⁶	504,810	1,300,000	—	1,300,000	1,000,000	300,000	—	—	2009年7月	2013年12月	100%	41
小計	1,342,662	2,989,612	—	2,989,612	2,339,776	369,230	38,340	242,366	—	—	—	—
總計	2,623,918	5,643,483	1,510,029	2,62,082	2,686,938	626,612	74,085	475,371	—	—	—	—
物業及研發中心												
持有作銷售/自用的已完竣項目												
Xiamen Mingfa Town	12,879	59,404	42,329	—	—	—	—	17,075	2004年12月	2008年1月	100%	14
Xiamen Liangfeng Furniture Park	1,555	4,872	—	4,872	—	—	—	4,872	1994年12月	1996年11月	100%	10
小計	14,434	64,275	42,329	21,947	—	—	—	21,947	—	—	—	—
持有作投資的已完竣項目												
Xiamen Liangfeng Furniture Park	6,782	21,248	—	—	—	—	—	21,248	1994年12月	1996年11月	100%	16
Nanjing Mingfa Technology Park	48,977	62,131	—	—	—	—	—	62,131	2004年4月	2008年5月	100%	19
Xiamen Mingfa Industrial Park ⁸	780	23,303	11,914	—	—	—	—	11,588	1997年8月	2005年4月	100.0%	21
小計	56,539	106,882	11,914	—	—	—	—	94,968	—	—	—	—
發展中項目												
Nanjing Mingfa International Industrial Material Park	351,136	463,298	—	463,298	—	—	—	463,298	2006年12月	2009年12月	100%	24
Xiamen Mingfa Group Mansion	13,186	36,346	—	36,346	—	30,050	—	6,296	2006年2月	2009年12月	100%	28
小計	364,322	499,644	—	499,644	—	30,050	—	469,594	—	—	—	—
持有作未來發展項目												
Xiamen Mingfa Town	19,909	103,921	—	103,921	—	—	—	103,921	2009年11月	2013年2月	100%	38
Nanjing Mingfa Business Park	547,215	827,762	—	827,762	—	—	—	827,762	2009年11月	2012年12月	100%	31-34
Nanjing Mingfa Furniture Center ⁶	83,333	53,408	—	53,408	10,232	10,484	—	33,692	2005年8月	2012年12月	100%	42
小計	650,458	985,091	—	985,091	10,232	10,484	—	964,375	—	—	—	—
總計	1,085,752	1,655,893	54,243	1,506,682	10,232	40,534	—	1,550,884	—	—	—	—

1 該公司尚未取得土地使用權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。
 2 於2009年8月31日，已完成的合計總建築面積為1,650,519平方米。預計餘下總建築面積535,367平方米將於2009年12月前完成。
 3 僅供銷售部分使用
 4 僅供自用部分使用
 5 明發辦事處
 6 諒解備忘錄項目—請參閱「業務—有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議」
 7 收購項目自公司—請參閱「業務—於二級市場收購土地—收購房地產項目公司」
 8 土地面積根據持有作有關用途的總建築面積比例計算

業 務

項目名稱	項目中文名稱	地點	土地面積 (平方米)	於2009年8月31日的		合計 未出售的 總建築 面積 (平方米)	未出售的合計可銷售/可租賃建築面積 (平方米)				動工日期	完工日期	本集團 應佔權益 (百分比)	估價 報告物業 參考編號	
				已交付 總建築 面積 (平方米)	預售的 總建築 面積 (平方米)		住宅	零售/ 寫字樓	酒店	工業/ 停車場/ 其他					
酒店															
持有作銷售/自用的已完竣項目															
Xiamen Mingtia Hotel (16F and 17F) ³	廈門明發大酒店(16樓及17樓)	福建省廈門	337	—	—	1,516	—	1,516	—	—	—	—	2002年1月	100%	9
Quanzhou Mingtia Hotel ⁴	泉州明發大酒店	福建省泉州	5,402	—	—	13,707	—	—	13,707	—	—	—	—	100%	13
小計			5,739	—	—	15,223	—	1,516	13,707	—	—	—	—	—	—
持有作投資的已完竣項目															
Xiamen Mingtia Hotel ⁵	廈門明發大酒店	福建省廈門	2,426	—	—	—	—	—	10,925	—	—	—	—	—	15
小計			2,426	—	—	—	—	—	10,925	—	—	—	—	—	—
持有作未來發展項目															
Xiamen Mingtia Harbor Resort	廈門明發海灣度假新村	福建省廈門	58,952	—	—	161,705	—	—	161,705	—	—	—	2009年9月	100%	29
小計			58,952	—	—	161,705	—	—	161,705	—	—	—	—	—	—
總計			67,117	—	—	187,853	—	1,516	186,337	—	—	—	—	—	—
合計			5,710,852	12,017,459	1,701,201	354,734	3,343,616	3,724,561	416,698	2,468,284	—	—	—	—	—

- 1 該公司尚未取得土地的使用權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。
- 2 於2009年8月31日，已完成的合計總建築面積為1,650,519平方米。預計餘下總建築面積535,367平方米將於2009年12月前完成。
- 3 僅供銷售部分使用
- 4 僅供自用部分使用
- 5 明發辦事處
- 6 諒解備忘錄項目—請參閱「業務—有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議」
- 7 收購項目公司—請參閱「業務—於二級市場收購土地—收購房地產項目公司」
- 8 土地面積根據持有作有關用途總建築面積比例計算

下表載列下列項目於往績記錄期間的銷售收益總額及每平方米的相關平均售價。有關詳情請參閱本招股書「財務資料」一節。往經營業績回顧」一節。

	截至2006年		截至2007年		截至2008年		截至2009年	
	12月31日止年度	平均售價	12月31日止年度	平均售價	12月31日止年度	平均售價	6月30日止六個月	平均售價
	人民幣千元	每平方米	人民幣千元	每平方米	人民幣千元	每平方米	人民幣千元	人民幣
商用								
廈門明發商業廣場	—	—	704,512	29,388	1,251,023	20,753	10,629	21,429
南京明發濱江新城	19,515	6,833	70,801	6,726	107,864	11,746	11,026	16,098
小計	19,515	6,833	775,313	22,473	1,358,887	19,562	21,655	18,337
住宅								
南京明發濱江新城	1,190,825	3,148	1,290,928	3,104	544,072	3,904	751,772	4,016
廈門明麗花園	—	—	—	—	38,533	15,799	84,933	18,476
其他	43,655	6,237	26,304	6,034	11,546	9,106	620	3,543
小計	1,234,480	3,205	1,317,232	3,135	594,151	4,153	837,325	4,362
合計	1,253,995	3,232	2,092,545	4,603	1,953,038	9,189	858,980	4,447

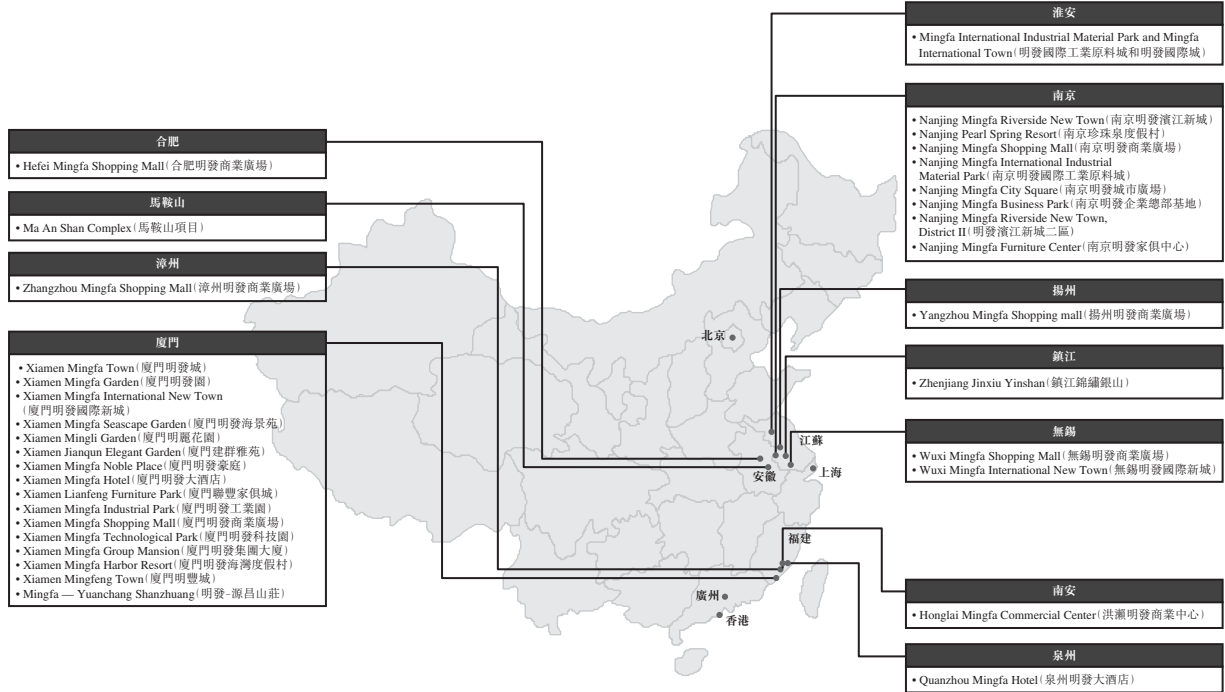
下表載列於往績記錄期間持有作投資的已完成項目的租用率：

	於		備註
	2006年	2009年	
	2007年	2008年	6月30日
	27%	81%	89%
廈門明發商業廣場	—	—	於2007年開始租賃。其餘非租賃部分為持有作租賃。
廈門明發科技園	—	—	於2009年7月開始租予一名獨立第三方(承包協議)，該名獨立第三方之後將總建築面積分租予其他租戶。於2009年8月31日的租用率為84%。
廈門聯豐家俱城	46%	42%	於2009年8月與一名獨立第三方就所有餘下總建築面積訂立租賃協議(承包協議)，該名獨立第三方之後將總建築面積分租予其他租戶。
廈門明發工業園	43%	88%	於2009年8月與一名獨立第三方就所有餘下總建築面積訂立租賃協議(承包協議)，該名獨立第三方之後將總建築面積分租予其他租戶。
廈門明發大酒店	—	100%	於2007年開始租賃。租用率100%是由於一名獨立第三方承租全部可租賃總建築面積(承包協議)後，將總建築面積分租予其他租戶。
廈門市聯豐大廈401室	—	—	於2008年開始租賃。
南京明發濱江新城：一期及二期	—	—	於2009年開始租賃。

業 務

本集團的項目概況

下圖列示於最近實際可行日期，本集團位於中國的34個項目的位置：



位於廈門的項目地點

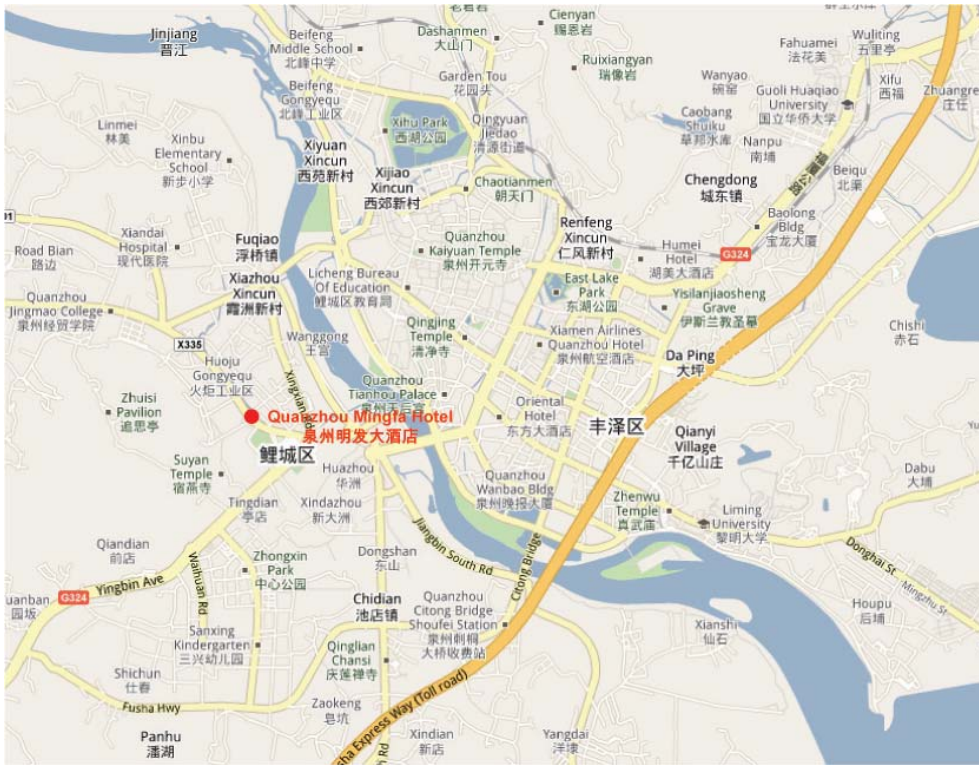


1. 廈門明發商業廣場
2. 廈門明發豪庭
3. 廈門明發城
4. 廈門明麗花園
5. 廈門明發工業園
6. 廈門聯豐家俱城
7. 廈門明發大酒店
8. 廈門明發園
9. 廈門建群雅苑
10. 廈門明豐城
11. 廈門明發集團大廈
12. 廈門明發國際新城
13. 廈門明發海景苑
14. 廈門明發海灣度假村
15. 廈門明發科技園
16. 明發一源昌山莊

位於漳州的項目地點



位於泉州的項目地點



位於南安的项目地點



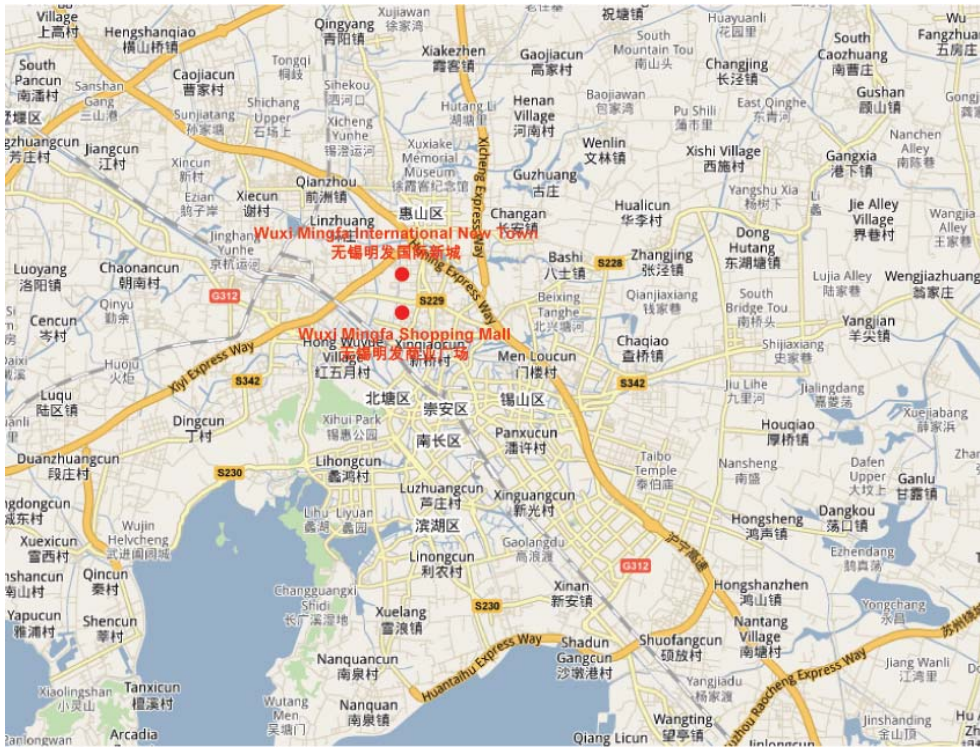
位於南京的項目地點



1. 南京明發濱江新城
2. 南京明發城市廣場
3. 南京明發企業總部基地
4. 南京珍珠泉度假村
5. 南京明發商業廣場
6. 南京明發國際工業原料城

業 務

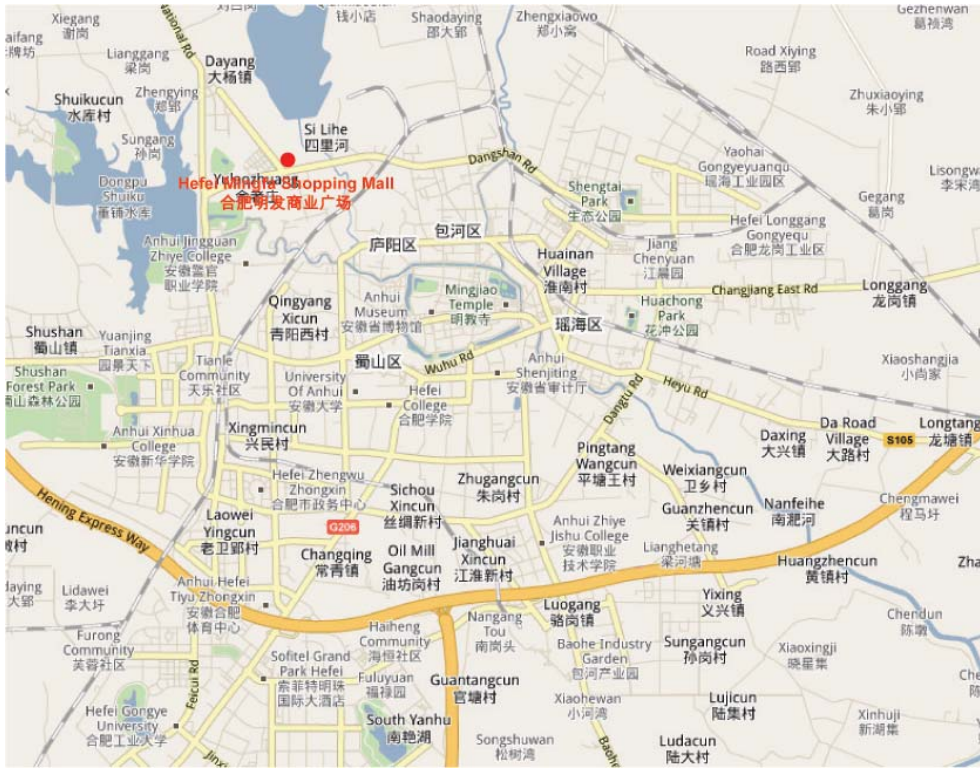
位於無錫的項目地點



位於揚州的項目地點



位於合肥的項目地點



業 務

以下為本集團各個項目於最近實際可行日期的描述。已完成項目概況所載的完工日期是指取得竣工驗收報告的日期。倘項目或項目階段尚未取得竣工驗收報告，則完工日期是指本集團根據現時發展計劃所作出的最佳估計。

I. 商業項目

持有作銷售／投資的已完成項目

1. 廈門明發商業廣場



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方向。廈門明發商業廣場的合計總建築面積約為406,000平方米，為廈門最大型的購物商場。廈門明發商業廣場是廈門市中心的大型知名購物商場，為顧客提供一站式購物服務。廈門明發商業廣場引進了主力店，並在商場內劃出指定區域作不同用途以迎合不同需要，如國際美食及休閒購物店。國際知名品牌(如家樂福及百安居等)、大型百貨店(如新世界百貨)、超級市場及戲院(設有七間影院)均進駐商場。該商場更設有摩天輪可讓顧客俯瞰商場全景及四周環境。

廈門明發商業廣場於2004年榮獲中國住交會組委會及中國住交會主流媒體聯盟授予「2004中國房地產優秀商業地產」的稱號，並被2004中國城市土地運營博覽會組委會及中國主流媒體房地產宣傳聯盟評為「中國十大商業地產」之一。

業 務

廈門明發商業廣場乃明發集團與獨立第三方寶龍聯合發展的項目。根據日期為2002年11月8日的合作協議(「主協議」)，該項目的規劃、設計及建設將由明發集團與寶龍按70：30的比例共同負責。經營權，包括銷售及租賃物業、發展成本、開支、負債、利潤分成及其他經濟利益亦相應按70：30的比例分佔。於2009年6月30日，明發集團已根據利潤分成安排分派約人民幣3.828億元予寶龍。

過往本集團曾接獲寶龍數次要求結算其於餘下持有作銷售的已完成物業及投資物業(統稱「餘下物業」，於2009年6月30日的合計總建築面積為264,063平方米，包括持有作銷售的50,085平方米及持有作投資的213,978平方米)的30%權益，但明發集團認為主協議並無規定任何一方擁有任何權利按70：30的比例分配餘下物業，而僅訂明按該比例分佔稅後利潤及虧損，因此並不同意此要求。

鑒於餘下物業的任何初步分配須待最終釐定該項目的發展及營運所產生的所有成本及開支後方可進行，而有關釐定將涉及餘下物業的估值，因此為維持本集團與寶龍的合作關係，於2008年12月4日，明發集團應寶龍的要求與寶龍訂立進一步協議(「補充協議」)，以記錄隨機分配該項目若干投資物業的結果。有關分配為主協議所訂明最終利潤及虧損分佔安排的第一步。補充協議的主要條款載列如下：

- (a) 明發集團與寶龍均同意廈門明發商業廣場內若干投資物業的分配；
- (b) 由於(i)各項投資物業不能個別按70：30的比例分配及(ii)分配予明發集團及寶龍的投資物業總公平市值未必反映70：30的分配情況，有關分配可能導致任何一方所獲分配物業的合計總建築面積高於(或低於)按70：30的比例分配的結果。補充協議認可此次分配的結果；
- (c) 鑒於分配予寶龍的投資物業的(i)總建築面積及(ii)公平市值可能過高或過低，倘分配予寶龍的合計總建築面積超出餘下物業的30%，寶龍將就其所獲分配的平方米數按每平方米人民幣9,500元的固定價格向明發集團作出補償。有關付款將於明發集團與寶龍安排轉讓有關投資物業的所有權時一次性付清。固定價格每平方米人民幣9,500元由寶龍及明發集團公平磋商後釐定，雙方均接納本身因市場價格波動而面對的風險；
- (d) 就已分配予寶龍的投資物業而言，寶龍現時不會安排轉讓有關物業的所有權。

業 務

日後若寶龍決定安排轉讓有關所有權，明發集團應支持有關所有權的轉讓；及

- (e) 倘有與資產分配相關的事宜未於補充協議內載列，明發集團與寶龍可根據主協議簽訂進一步補充協議。

雖然主協議及補充協議均無規定須進行資產分配的時間，但寶龍自簽訂補充協議起便要求明發集團盡快落實若干投資物業的分配。明發集團並不同意盡快落實分配，理由如下：

- (i) 除非及直至雙方完成廈門明發商業廣場項目所產生利潤或虧損及開支的最終全面釐定及結算，否則補充協議並無規定須進行分配；及
- (ii) 雙方並無商定必須進行資產分配的具體時間表。補充協議亦明確訂明，寶龍現時不會進行其所獲分配投資物業的所有權登記。

本集團中國法律顧問告知本集團：

- (a) 雖然補充協議根據中國法律為有效及具約束力協議，但補充協議並無取代或代替主協議的效力。補充協議應與主協議一併閱讀。主協議(經補充協議修訂)規管雙方有關廈門明發商業廣場項目的關係及利潤與虧損分佔安排；
- (b) 簽訂補充協議後，明發集團與寶龍間的利潤及虧損分佔安排應持續，以待最終釐定及結算廈門明發商業廣場項目的利潤及虧損以及資產及負債。根據利潤及虧損分佔安排，明發集團與寶龍過去及將來仍持續有權按所議定的70：30比例分享發展及經營該項目所產生的稅後利潤。同時，明發集團與寶龍過去及將來仍須持續按所議定的70：30比例分擔發展及經營該項目相關的虧損及其他風險；及
- (c) 主協議明確規定雙方就項目回報及風險的分配，但補充協議並無規定必須進行資產分配的時間。廈門明發商業廣場的任何資產分配均不可進行，直至及除非雙方已分擔及最終釐定與結算廈門明發商業廣場項目的利潤及虧損以及資產及負債。

業 務

於最近實際可行日期，訂約各方仍在商討如何釐定及結算該項目的利潤及虧損，因此尚未協定須進行資產分配的時間。

雖然主協議明確訂明明發集團與寶龍分配各自於廈門明發商業廣場的權益的條件，本集團無法向閣下保證中國法院會同意本集團對主協議及補充協議的詮釋。請參閱本招股書「風險因素—本集團可能與寶龍就必須分配廈門明發商業廣場若干投資物業的時間產生異議」一節。

本集團過去曾數次延遲交付廈門明發商業廣場的物業，故本集團須向客戶支付若干延遲交付款項，並可能須就相關延遲交付面臨進一步潛在索償。本集團於2009年6月30日就實際及潛在負債總額在財務報表中計提撥備人民幣3,680萬元。有關更多詳情，請參閱本招股書「業務—法律訴訟」一節及附錄一「會計師報告—附註26其他負債及費用撥備」一節。

本集團發展廈門明發商業廣場作銷售及投資用途⁽¹⁾。持有作銷售的廈門明發商業廣場部分於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期	2007年10月
土地面積(平方米)	76,637
合計總建築面積(平方米)	186,614
合計未出售的總建築面積(平方米)	49,685
於2009年8月31日已售及已交付的總建築面積(平方米)	136,929
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	1,208
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	1,208
本集團應佔權益(百分比)	70%

<u>合計未出售的總建築面積</u>	<u>零售／寫字樓</u>
合計總建築面積(平方米)	49,685

持有作投資的廈門明發商業廣場部分於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期	2007年10月
土地面積(平方米)	90,137
合計總建築面積(平方米)	219,487
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	994
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	994
本集團應佔權益(百分比)	70%

<u>合計可租賃的總建築面積</u>	<u>零售／寫字樓</u>	<u>酒店</u>	<u>工業／ 停車場／其他</u>
合計總建築面積(平方米)	151,488	12,785	55,214

附註：

(1) 投資物業指本集團持有作出租的物業。

發展中項目

2. 合肥明發商業廣場



合肥明發商業廣場位於安徽省合肥市廬陽區四里河路與碭山路交匯處東北角，位置鄰近運輸網絡，交通便利，基礎設施完善。

合肥明發商業廣場將發展為一個大型商業、住宅、酒店及寫字樓綜合體項目，合計總建築面積約為579,000平方米，將設有主力店、主題步行街、餐廳、酒店、戲院以及住宅物業。預期該購物商場完成時將成為安徽省最大型的綜合購物商場之一。本集團計劃引進知名的主要租戶。

雖然合肥明發商業廣場目前仍在建設中，但已榮獲下列多個獎項，包括：

- i. 合肥房地產交易網 www.hfhouse.com 及安徽房地產交易網 www.ahhome.com 授予的「2007-2008合肥領袖商業地產」稱號；
- ii. 於2007年11月榮獲建設部住宅產業化促進中心、中國科協科學技術普及部及國際銅業協會(中國)授予「電氣化家居設計典範樓盤」稱號；
- iii. 於2007年8月榮獲建設部中國建築文化中心授予「中國建築文化典範樓盤」稱號；及
- iv. 於2008年4月榮獲全國主流商報地產聯盟授予「合肥樓市優秀地標性城市綜合體」稱號。

業 務

合肥明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2010年12月
土地面積(平方米)	176,698
合計總建築面積(平方米)	578,610
合計未出售的總建築面積(平方米)	540,510
於2009年8月31日預售的總建築面積(平方米)	38,100
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	617
總實際/預算成本(人民幣百萬元)	1,388
本集團應佔權益(百分比)	100%

合計可銷售/可租賃而未出售的總建築面積	住宅	零售/ 寫字樓	酒店	工業/ 停車場/ 其他
合計總建築面積(平方米)	101,128	325,624	34,038	79,719

3. 無錫明發商業廣場



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，無錫城惠山大道與北環路交叉口，位置鄰近運輸網絡，交通便利。

無錫明發商業廣場將發展為一個大型綜合商業、住宅及酒店綜合體項目，合計總建築面積約為489,000平方米。預計本項目將設有超級市場、百貨商店、戲院及多條主題步行街。本集團相信，該購物商場完成時將成為無錫市最大型綜合購物商場之一及全新的商業地標中心。本集團將引進享譽國際的主要租戶進駐。

無錫明發商業廣場乃明發香港、游兆丰(「游先生」)及許河山(「許先生」)聯合發展的項目。就本集團董事所知，游先生及許先生均為獨立方，乃無錫金仕達置業有限公司(「無錫金仕達」，其後更名為明發無錫)的兩名股東，無錫金仕達持有無錫明發商業廣場項目的經營權及發展權。

根據日期為2005年4月18日的合作協議以及兩份日期分別為2005年5月10日及2005年5月29日的補充合作協議，許先生、明發香港及明發集團於無錫金仕達(現稱為明發無錫)所佔股權分別為30%、65%及5%。

無錫明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2010年12月
土地面積(平方米)	216,643
合計總建築面積(平方米)	489,364
合計未出售的總建築面積(平方米)	488,782
於2009年8月31日預售的總建築面積(平方米)	582
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	622
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	1,171
本集團應佔權益(百分比)	70%

合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積	住宅	零售／ 寫字樓	酒店	工業／ 停車場／ 其他
合計總建築面積(平方米)	59,650	365,333	34,081	29,718

4. 南京明發商業廣場



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。

南京明發商業廣場將發展為一個大型綜合商業、酒店及寫字樓項目，合計總建築面積約為420,000平方米。本項目建有零售樓面、辦公樓面、酒店樓面及各項配套設施。該購物商場交通便捷，連接火車、地鐵、輕軌等主要交通工具，毗鄰南京長途汽車南站、地鐵站及南京火車南站。南京火車南站目前正在建設中，預期建成後將成為中國主要的火車站。

該大型商業綜合體集購物、娛樂、餐飲、消閒、酒店及休閒活動項目於一體，預期將吸引知名的主力租戶進駐。本集團預計南京明發商業廣場將吸引南京市及江蘇省其他地區各層面的遊客。

本集團於2008年6月4日取得相關預售許可證，並於2008年6月底開始預售發展項目單位。

南京明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2010年12月
土地面積(平方米)	182,588
合計總建築面積(平方米)	415,779
合計未出售的總建築面積(平方米)	361,810
於2009年8月31日預售的總建築面積(平方米)	53,969
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	904
總實際/預算成本(人民幣百萬元)	1,465
本集團應佔權益(百分比)	100%

合計可銷售/可租賃而未出售的總建築面積	零售/寫字樓	酒店	工業/ 停車場/其他
合計總建築面積(平方米)	273,796	19,672	68,342

5. 揚州明發商業廣場



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。

揚州明發商業廣場將發展為一個大型綜合商業、住宅及酒店綜合體項目，合計總建築面積約為399,000平方米。項目緊鄰京杭大運河、揚州汽車東站、京滬高速公路及寧通高速公路，地理位置優越。揚州明發商業廣場完成後將建有住宅物業及酒店，以及購物、娛樂、休閒及餐飲設施，亦有連接超級市場、家俱店、電子用品店、戲院及主力店的街道。本集團相信，該物業將成為揚州最大型的綜合購物商場之一。本集團計劃引進知名的主要租戶進駐。本集團相信，揚州明發商業廣場將吸引揚州市及江蘇省其他地區各層面的遊客。

揚州明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2011年4月
土地面積(平方米)	145,267
合計總建築面積(平方米)	399,353
合計未出售的總建築面積(平方米)	399,353
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	298
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	1,011
本集團應佔權益(百分比)	100%

<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>住宅</u>	<u>零售／ 寫字樓</u>	<u>酒店</u>	<u>工業／ 停車場／ 其他</u>
合計總建築面積(平方米)	94,739	225,114	23,131	56,369

業 務

持有作未來發展項目

6. 漳州明發商業廣場

漳州明發商業廣場將位於福建省漳州市龍文區龍江路以東、水仙大街以北、六號路以西、新浦路以南。

漳州明發商業廣場設計為一個集住宅、零售、寫字樓、餐飲、娛樂及酒店設施為一體的商業綜合體，合計總建築面積約為690,000平方米，臨近高速列車樞紐，交通便利。本集團計劃引進知名的主要租戶進駐。

本集團相信，項目建成後，憑藉優越的地段，便捷的交通以及齊全的配套設施，漳州明發商業廣場將成為漳州市規模最大的商業綜合體之一。

漳州明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2013年5月
土地面積(平方米)	223,589
合計總建築面積(平方米)	688,383
合計未出售的總建築面積(平方米)	688,383
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	315
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	2,506
本集團應佔權益(百分比)	100%

	住宅	酒店	零售／ 寫字樓	工業／ 停車場／ 其他
合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積				
合計總建築面積(平方米)	165,336	32,570	394,830	95,647

7. 南京明發城市廣場

南京明發城市廣場將位於江蘇省南京市浦口區核心地段頂山街道。

南京明發城市廣場預計為一個大型商業、住宅及寫字樓綜合體項目，總面積約為130,000平方米。本集團相信，頂山區將被區政府規劃發展為未來的行政中心。本項目鄰近老山森林公園及珍珠泉度假村，亦靠近連接南京市的緯三路隧道的入口，該隧道現仍在建設中。南京明發城市廣場交通便捷，且配套設施齊全，完成後將成為著名發展項目。

南京明發城市廣場於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2011年9月
土地面積(平方米)	128,683
合計總建築面積(平方米)	291,915
合計未出售的總建築面積(平方米)	291,915
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	280
總實際/預算成本(人民幣百萬元)	881
本集團應佔權益(百分比)	100%

<u>合計可銷售/可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>住宅</u>	<u>零售/寫字樓</u>	<u>工業/ 停車場/其他</u>
合計總建築面積(平方米)	164,792	71,473	55,650

8. 洪瀨明發商業中心



洪瀨明發商業中心將位於福建省南安市洪瀨鎮東部。

洪瀨明發商業中心預計為一個高端商用及住宅綜合體項目，座落於中心商業區優越地段，公共交通便利。本項目的設計及定位均為迎合現代商務社區在規模、風格、建築、管理運作及佈局上的需要。本集團相信，本項目完成後預期將吸引國際著名零售企業紛紛進駐本發展項目開設分店。

洪瀨明發商業中心於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2011年12月
土地面積(平方米)	27,065
合計總建築面積(平方米)	77,153
合計未出售的總建築面積(平方米)	77,153
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	7
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	170
本集團應佔權益(百分比)	100%

合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積	住宅	零售／寫字樓	工業／ 停車場／其他
合計總建築面積(平方米)	60,801	14,982	1,370

II. 住宅

持有作銷售／投資／自用的已完成項目

9. 南京明發濱江新城



南京明發濱江新城位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮。本項目毗鄰一個國家級及三個省級新開發區，距離南京市區僅20分鐘路程，是長江「金外灘」的一部分。

南京明發濱江新城為本集團最重要的住宅物業項目之一，是一個住宅大型綜合體項目，沿江而建，沿江道路全長約2.4公里，配備綜合公共配套設施。本項目合計總建築面積約為220萬平方米，由200多幢商業及住宅大樓組成，包括189幢高層住宅大樓，以及商業廣場及商用樓面。本項目的配套設施將包括幼兒園、學校及多功能會所。

第一期設有63幢10至18層高的高層住宅大樓，配套設施包括兩所幼兒園、一所小學及一個會所。第二期設有72幢10至26層高的高層住宅大樓。第三期設有54幢9至34層高的高層住宅大樓。

南京明發濱江新城於2008年曾獲《南京日報》選為「2006十大暢銷樓盤」之一、獲《現代

業 務

快報》授予「2006金牌戶型」稱號，並獲南京廣電集團、《南京廣播電視報》及南京廣電聯合媒體聯合授予「濱江地標樓盤」稱號。

持有作銷售的南京明發濱江新城於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2009年11月
土地面積(平方米)	808,610
合計總建築面積(平方米) ⁽¹⁾	1,650,519
合計未出售的總建築面積(平方米)	450,050
於2009年8月31日已售及已交付的總建築面積(平方米)	1,200,469
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	3,575
總實際/預算成本(人民幣百萬元)	3,575
本集團應佔權益(百分比)	100%

	住宅	零售/寫字樓	工業/ 停車場/其他
合計可銷售/可租賃而未出售的總建築面積			
合計總建築面積(平方米)	189,499	148,347	112,204

附註：

(1) 請注意，此面積並不包括持有作投資的2,631平方米。

發展中的南京明發濱江新城於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期	2009年11月
土地面積(平方米)	262,283
合計總建築面積(平方米)	535,367
合計未出售的總建築面積(平方米)	273,284
於2009年8月31日的預售總建築面積(平方米)	262,082
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	1,114
總實際/預算成本(人民幣百萬元)	3,815
本集團應佔權益(百分比)	100%

	住宅	零售/寫字樓	工業/ 停車場/其他
合計可銷售/可租賃而未出售的總建築面積			
合計總建築面積(平方米)	122,929	46,380	103,975

10. 南京珍珠泉度假村



南京珍珠泉度假村位於江蘇省省級旅遊度假區——珍珠泉旅遊度假區內，該區位於江蘇省南京市浦口區頂山鎮浦合公路北側。

南京珍珠泉度假村設有作銷售的53個度假聯排別墅單位及本集團保留自用的五幢酒店大樓。南京珍珠泉度假村與國家級森林公園——老山森林公園及珍珠泉風景區連接，俯瞰眾多景點。本開發項目設備齊全，專為商務會議及旅遊度假而設計。

本集團與南京玄武飯店有限責任公司於2006年2月28日訂立管理協議，以自2007年1月1日起計三年期限內管理及營運本集團度假村。根據該協議，南京玄武飯店有限責任公司負責日常管理及營運，惟本集團有權委派一或兩名代表監控度假村的財務營運。營運計劃、預算、管理架構、員工薪酬及福利等其他事宜乃定期向本集團彙報。倘南京玄武飯店有限責任公司未能達到規定的年收益目標或嚴重違反法規，則本集團有權無條件終止該管理協議。根據該協議，倘南京玄武飯店有限責任公司達到年收益目標，將有權收取管理費每月

業 務

人民幣42,000元；此外，倘該公司能設法維持度假村的高入住率，且其創造的收益超出預定年收益目標，將有權按超出預定目標部分的3%收取紅利。然而，倘南京玄武飯店有限責任公司未能創造足夠收益達到年度目標，將按比例扣減其年度管理費。

南京珍珠泉度假村於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	2008年12月
土地面積(平方米).....	112,973
合計總建築面積(平方米).....	66,372
合計未出售的總建築面積(平方米).....	66,372
已產生成本(包括開發成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	204
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	204
本集團應佔權益(百分比).....	100%

合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積	住宅	酒店
合計總建築面積(平方米).....	30,627	35,745

11. 廈門明發國際新城



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，位處廈門市中心城區。

廈門明發國際新城為該區最早的現代化並且配套齊全的綜合項目之一，由18幢商住大樓組成，配有零售商舖及完善的社區配套設施。

廈門明發國際新城距廈門環島路僅幾步之遙，毗鄰廈門國際會議展覽中心。該項目毗鄰一個大型公園，部分單位可以欣賞到全海景。

廈門明發國際新城於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	2002年2月
土地面積(平方米).....	26,016
合計總建築面積(平方米).....	114,313
合計未出售的總建築面積(平方米).....	24,796
於2009年8月31日已售及已交付的總建築面積(平方米).....	89,517
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	367
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	367
本集團應佔權益(百分比).....	100%

<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>零售／寫字樓</u>	<u>工業／ 停車場／其他</u>
合計總建築面積(平方米).....	20,648	4,148

12. 廈門明發海景苑



廈門明發海景苑位於福建省廈門市思明區前埔南二路。

廈門明發海景苑是一個住宅、寫字樓及零售綜合體項目，由七幢高層建築、會所設施、購物廣場、海景住宅及寫字樓組成。本項目毗鄰廈門環島路，與台灣金門島隔海相望。

2003年，廈門明發海景苑獲中國房地產業協會及中國房地產報社頒授「健康住區」稱號。

廈門明發海景苑於2009年8月31日的項目詳情如下：

完工日期.....	2004年12月
土地面積(平方米).....	18,247
合計總建築面積(平方米).....	107,789
於2009年8月31日已售及已交付的總建築面積(平方米).....	80,876
合計未出售的總建築面積(平方米).....	19,865
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	388
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	388
本集團應佔權益(百分比).....	100%

<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>住宅</u>	<u>零售／寫字樓</u>	<u>工業／ 停車場／其他</u>
合計總建築面積(平方米).....	498	18,802	565

13. 廈門明發園



廈門明發園位於福建省廈門市思明區呂嶺路，位處廈門市中心區。

廈門明發園是一個商住綜合項目，由四幢11層高大樓組成，低層及高層分別作零售及住宅用途。本項目位置臨近廈門環島路，附近為多幢公用大樓，包括廈門國際會議展覽中心、廈門歌劇院、廈門觀音山國際商務營運中心以及香山國際遊艇碼頭等多項主要公共大樓。

廈門明發園於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	2005年4月
土地面積(平方米).....	18,697
合計總建築面積(平方米).....	80,199
於2009年8月31日已售及已交付的總建築面積(平方米).....	60,568
合計未出售的總建築面積(平方米).....	18,652
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	185
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	185
本集團應佔權益(百分比).....	100%

<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>零售／寫字樓</u>	<u>工業／ 停車場／其他</u>
合計總建築面積(平方米).....	14,673	3,979

14. 廈門明發豪庭



廈門明發豪庭位於福建省廈門市湖裏區商業中心位置的台灣街，該區為廈門地方政府的市政重點規劃區。

廈門明發豪庭是一個商住綜合體項目，低層設有零售商店，高層則為住宅單位。本項目的位置便利，位於廈門市江頭商業區，與水景公園相望，鄰近當地交通系統及多項配套設施。本集團相信，本項目提升了明發品牌在該地區的知名度。

廈門明發豪庭於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	2004年12月
土地面積(平方米).....	5,529
合計總建築面積(平方米).....	45,030
於2009年8月31日已售及已交付的總建築面積(平方米).....	39,318
合計未出售的總建築面積(平方米).....	5,556
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	164
總實際/預算成本(人民幣百萬元).....	164
本集團應佔權益(百分比).....	100%

<u>合計可銷售/可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>零售/寫字樓</u>	<u>工業/ 停車場/其他</u>
合計總建築面積(平方米).....	1,315	4,241

15. 廈門建群雅苑



廈門建群雅苑位於福建省廈門市思明區前埔蓮前東路北側。

廈門建群雅苑是一個集住宅及寫字樓為一的綜合體項目，主要由11層的低層大樓組成。本項目所處位置交通便利，鄰近當地交通系統及運動設施，沿廈門環島路而建，臨近廈門國際會議展覽中心、廈門歌劇院、廈門觀音山國際商務營運中心以及香山國際遊艇碼頭。

廈門建群雅苑於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	2005年4月
土地面積(平方米).....	10,257
合計總建築面積(平方米).....	40,136
於2009年8月31日已售及已交付的總建築面積(平方米).....	31,602
合計未出售的總建築面積(平方米).....	8,534
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	125
總實際/預算成本(人民幣百萬元).....	125
本集團應佔權益(百分比).....	100%

<u>合計可銷售/可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>零售/寫字樓</u>	<u>工業/ 停車場/其他</u>
合計總建築面積(平方米).....	4,274	4,262

16. 廈門明麗花園



廈門明麗花園位於福建省廈門市思明區前埔柯厝。

廈門明麗花園是歐式獨棟度假屋項目，包括30棟獨棟屋及一間多功能會所。所有獨棟屋均依地勢建造，背山面海。每棟獨棟屋面積約320至420平方米。

廈門明麗花園於2009年8月31日的項目詳情如下：

完工日期.....	2008年1月
土地面積(平方米).....	17,356
合計總建築面積(平方米).....	11,516
於2009年8月31日已售及已交付的總建築面積(平方米).....	7,724
合計未出售的總建築面積(平方米).....	3,609
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	54
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	54
本集團應佔權益(百分比).....	100%
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>住宅</u>
合計總建築面積(平方米).....	3,609

業 務

持有作未來發展項目

17. 無錫明發國際新城

無錫明發國際新城將位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南。

無錫明發國際新城由兩幅地塊組成，預期將發展成為一個集高層公寓、大樓及聯排別墅單位為一的住宅綜合體。本項目位於無錫市商業中心區，交通便利，多條公路連接週邊的鎮江及南京等多個城市，物業內居住及公共配套設施齊全。

無錫明發國際新城於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2012年9月
土地面積(平方米)	258,297
合計總建築面積(平方米)	549,561
合計未出售的總建築面積(平方米)	549,561
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	340
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	1,298
本集團應佔權益(百分比)	100%

	住宅	零售／寫字樓	工業／ 停車場／其他
合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積			
合計總建築面積(平方米)	440,008	14,230	95,323

18. 鎮江錦繡銀山

鎮江錦繡銀山位於江蘇省鎮江市中心，靠近鎮江市新區行政中心，毗鄰當地政府新區行政中心。

鎮江錦繡銀山設計為一個集商業、住宅及酒店於一的綜合體項目，包括住宅大樓、聯排別墅單位、酒店及其他配套設施，並設有零售商舖、餐廳及主題步行街。本項目毗鄰銀山公園、當地運動設施、商業街及其他大型住宅區。

鎮江錦繡銀山於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2012年12月
土地面積(平方米)	296,702
合計總建築面積(平方米)	404,678
合計未出售的總建築面積(平方米)	404,678
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	162
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	931
本集團應佔權益(百分比)	100%

<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>住宅</u>	<u>零售／ 寫字樓</u>	<u>酒店</u>	<u>工業／ 停車場／ 其他</u>
合計總建築面積(平方米)	258,818	55,000	38,340	52,520

III. 物流及研發中心

持有作銷售／投資／自用的已完成項目

19. 廈門明發城



廈門明發城位於福建省廈門市思明區思明工業園呂嶺路。本項目毗鄰呂嶺居民區。

本項目由四幢低層大樓組成。本項目位於廈門環島路，毗鄰廈門國際會議展覽中心、廈門歌劇院、廈門觀音山國際商務營運中心以及香山國際遊艇碼頭。

於最近實際可行日期，本集團的工業樓面已訂立逾300份「房屋使用權轉讓合同」，向廈門明發城的買家提供長期佔用及使用權利。廈門明發城建於獲准用作工業用途的土地上。其他詳細資料請參閱本招股書「業務—法律及合規事宜—使用權轉讓安排」一節。

廈門明發城於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	2008年1月
土地面積(平方米).....	12,879
合計總建築面積(平方米).....	59,404
合計未出售的總建築面積(平方米).....	17,066
於2009年8月31日已售及已交付的總建築面積(平方米).....	42,287
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	118
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	118
本集團應佔權益(百分比).....	100%
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>工業／</u>
合計總建築面積(平方米).....	停車場／其他
	17,066

20. 廈門聯豐家俱城



廈門聯豐家俱城位於福建省廈門市思明區洪蓮路，建於獲准用作工業用途的土地上。

廈門聯豐家俱城包括六幢五層高大樓，可作研發、展覽及辦公用途。廈門聯豐家俱城鄰近廈門國際會議展覽中心、廈門歌劇院、廈門觀音山國際商務營運中心及香山國際遊艇碼頭，並與高速公路連接，交通便利。

持有作自用的廈門聯豐家俱城部分於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	1996年11月
土地面積(平方米).....	1,555
合計總建築面積(平方米).....	4,872
合計未出售的總建築面積(平方米).....	4,872
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	8
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	8

業 務

持有作投資的廈門聯豐家俱城部分於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	1996年11月
土地面積(平方米).....	6,782
合計總建築面積(平方米).....	21,248
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	23
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	23
本集團應佔權益(百分比).....	100%
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>工業／</u>
合計總建築面積(平方米).....	停車場／其他
	21,248

持有作投資的已完成項目

21. 廈門明發科技園



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，建於獲准用作工業用途的土地上。

廈門明發科技園是一個工業及寫字樓綜合項目，由三幢工業大樓及一幢九層高辦公大樓組成。該物業位於東南物流園區，交通便利，作展覽、研發及辦公用途。

廈門明發科技園於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	2008年5月
土地面積(平方米).....	48,977
合計總建築面積(平方米).....	62,131
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	66
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	66
本集團應佔權益(百分比).....	100%

合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積

	工業／
	<u>停車場／其他</u>
合計總建築面積(平方米).....	62,131

22. 廈門明發工業園



廈門明發工業園位於福建省廈門市思明區洪蓮西2號，建於一幅部分獲准用作住宅及商業用途而另一部分則獲准用作工業用途的土地上。

廈門明發工業園是一個工業及商業綜合體，符合綜合工業園的國家標準，作製造、展覽及研發用途。工業園交通便利，鄰近廈門國際會議展覽中心、廈門歌劇院、廈門觀音山國際商務營運中心及香山國際遊艇碼頭。

廈門明發工業園於2009年8月31日持有作投資用途的詳情如下：

完工日期.....	2005年4月
土地面積(平方米).....	780
合計總建築面積(平方米).....	23,503
合計未出售的總建築面積(平方米).....	11,588
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	10
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	10
本集團應佔權益(百分比).....	100%

業 務

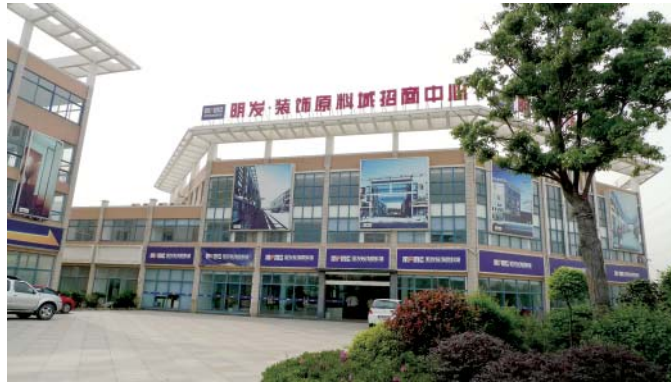
廈門明發工業園於2009年8月31日持有作銷售用途的詳情如下：

完工日期.....	2005年4月
土地面積.....	89
合計總建築面積(平方米).....	1,327
合計未出售的總建築面積(平方米).....	1,327
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	25
總實際/預算成本(人民幣百萬元).....	25
本集團應佔權益(百分比).....	100%

合計可銷售/可租賃而未出售的總建築面積	零售/寫字樓	工業/ 停車場/其他
合計總建築面積(平方米).....	1,327	11,588

發展中項目

23. 南京明發國際工業原料城



南京明發國際工業原料城位於江蘇省南京市經濟開發區雨花經濟開發區，建於獲准用作工業用途的土地上。

南京明發國際工業原料城為一項大型綜合工業開發項目，合計總建築面積約為464,000平方米，展覽面積約為340,000平方米，附設辦公樓、管理部門及其他配套設施。該物業完成後，本集團將按照獲授的土地使用權及相關中國法規佔用及使用南京明發國際工業原料城。

該物業是泛長江三角洲及中國東南部最大規模的工業原材料交易中心之一，所服務行業涵蓋了建材、五金、化工、皮革、紡織及電子等。為配合地區及全國工業原材料市場的趨勢，維持展覽、物流及信息交流的高標準，本項目預期將成為一個多功能及大規模的工業原材料交易平台。

業 務

南京明發國際工業原料城於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2009年12月
土地面積(平方米)	351,136
合計總建築面積(平方米)	463,298
合計未出售的總建築面積(平方米)	463,298
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	437
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	475
本集團應佔權益(百分比)	100%
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>工業／</u>
合計總建築面積(平方米)	停車場／其他
	463,298

24. 廈門明發集團大廈

廈門明發集團大廈將位於福建省廈門市前埔工業園。

廈門明發集團大廈是集寫字樓及展覽中心於一體的綜合寫字樓。現代化的開發為中小企業提供海景寫字樓單位。本項目位於交通設施十分便捷的沿海商業區，鄰近廈門國際會議展覽中心。

廈門明發集團大廈於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2009年12月
土地面積(平方米)	13,186
合計總建築面積(平方米)	36,346
合計未出售的總建築面積(平方米)	36,346
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	41
總實際/預算成本(人民幣百萬元)	72
本集團應佔權益(百分比)	100%

<u>合計可銷售/可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>零售/寫字樓</u>	<u>工業/ 停車場/其他</u>
合計總建築面積(平方米)	30,050	6,296

持有作未來發展項目

25. 廈門明豐城

廈門明豐城位於福建省廈門市思明區嶺兜。

廈門明豐城計劃成為一個集寫字樓、製造及研發物業為一體的綜合項目，是受廈門地方政府支持的高科技項目之一。廈門明豐城位於廈門軟件園內，為高科技公司提供海景寫字樓，預期將發展成一個高質素的現代化研發中心。預期本項目將建成一所高端研發中心，靠近廈門國際會議展覽中心、廈門歌劇院、廈門觀音山國際商務營運中心及香山國際遊艇碼頭。

廈門明豐城於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2013年2月
土地面積(平方米)	19,909
合計總建築面積(平方米)	103,921
合計未出售的總建築面積(平方米)	103,921
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	51
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	274
本集團應佔權益(百分比)	100%
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>工業／</u>
合計總建築面積(平方米)	<u>停車場／其他</u>
	103,921

26. 南京明發企業總部基地

南京明發企業總部基地位於江蘇省南京浦口區的南京高新技術產業開發區，建於獲准用作工業用途的土地上。

本項目擬集技術開發、營業總部及產品展覽中心於一體，預期針對大中型國內外企業。本集團擬賦予客戶對其樓宇的冠名權，為本集團客戶提供擴大品牌知名度的機會。此外，該項目的樓宇可以根據本集團客戶的特定需求作出指定設計及佈局。包括接待服務及商務支援在內的配套設施亦為客戶提供了網絡辦公條件。該物業完成後，本集團將按照獲授的土地使用權及相關中國法規佔用及使用南京明發企業總部基地。

本項目計劃包括約280幢辦公大樓、展覽設施及其他設施，合計總建築面積約為830,000平方米。本集團計劃引進一套中央現代化管理、建設及營運系統，以吸引國內及國際研究中心、營運中心、採購中心及公司總部進駐。

南京明發企業總部基地於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2012年12月
土地面積(平方米)	547,215
合計總建築面積(平方米)	827,762
合計未出售的總建築面積(平方米)	827,762
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元)	87
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	1,501
本集團應佔權益(百分比)	100%
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>工業／</u>
合計總建築面積(平方米)	<u>停車場／其他</u>
	827,762

IV. 酒店

持有作自用的已完成項目

27. 泉州明發大酒店



泉州明發大酒店為一間位於福建省泉州市鯉城區江南鎮火炬村南環路一號的三星級酒店。

泉州明發大酒店為一幢17層高酒店，共設有169間行政套房、海景套房、商務套房及標準客房，附設餐廳、商店及娛樂設施。酒店位於廈門、泉州市中心、晉江、石獅及南安交匯處，距泉州晉江機場約八公里，毗鄰泉州會議商務中心，交通便利。

目前泉州明發大酒店由泉州大酒店管理。

於2004年11月15日，本集團已按公平磋商基準訂立股權轉讓協議，以代價人民幣10,000,000元出售本集團於泉州大酒店的34%股本權益予第三方買家，該代價按本集團負責注資的比例釐定。該代價已全額支付。考慮到泉州明發大酒店的經營業績及財務表現較預期更佳，以及市場前景及狀況有所改善，雙方乃作進一步協商，故本集團未有執行該項股權轉讓亦未有向有關政府部門登記。

業 務

於2008年1月18日，雙方訂立「取消協議」，以退還已支付的人民幣10,000,000元。雙方亦同意將向買家支付額外代價總額人民幣20,000,000元，以反映假設取消協議訂立當日完成轉讓情況下泉州大酒店股本權益的增值。

雙方其後進行廣泛磋商，並於2009年8月29日訂立「賠償取消協議」，據此該代價已經重新調整，以反映泉州大酒店的股份權益價值變動及於2008年1月18日訂立取消協議後整體市場的發展放緩。由於雙方已履行股權轉讓協議中經取消協議及賠償取消協議修訂的所有責任，本集團概無拖欠買家任何負債或未履行責任。

就本集團董事所知，該買家獨立於本集團、過往或現任的本集團董事、本集團控股股東、本集團高級管理人員及彼等各自的聯繫人。

有關上述金額的會計處理詳情，請參閱本招股書附錄一「會計師報告—附註28(c)」一節。

泉州明發大酒店於2009年8月31日的詳情如下：

初步收購日期	2000年5月
土地面積(平方米)	5,402
合計總建築面積(平方米)	13,707
合計未出售的總建築面積(平方米)	13,707
收購成本(人民幣百萬元)	30
本集團應佔權益(百分比)	100%
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>酒店</u>
合計總建築面積(平方米)	13,707

持有作投資／自用的已完成項目

28. 廈門明發大酒店



廈門明發大酒店為一間位於福建省廈門市蓮前東路413號的三星級酒店，地理位置交通便利，距離廈門高崎國際機場約十分鐘車程，距廈門火車站約三公里路程，同時臨近廈門國際會議展覽中心。酒店擁有合共120間客房，並設有餐飲、購物、娛樂及商業設施。

於2006年12月25日，明發大酒店及梅園快捷(廈門)酒店管理有限公司(「梅園快捷」)訂立總租賃協議，據此，明發大酒店同意將廈門明發大酒店租予梅園快捷，由2007年1月15日起至2017年1月14日止為期10年。根據總租賃協議，梅園快捷可於協議屆滿前三個月向明發大酒店發出書面通知延長合同年期。根據總租賃協議，梅園快捷須每年向明發大酒店支付固定款項人民幣400萬元。於合同期間，梅園快捷享有經營廈門明發大酒店並從中賺取利潤的獨有權利。

業 務

持有作投資的廈門明發大酒店部分於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	2002年1月
土地面積(平方米).....	2,426
合計總建築面積(平方米).....	10,925
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	41
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	41
本集團應佔權益(百分比).....	100%

持有作自用⁽¹⁾的廈門明發大酒店部分於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	2002年1月
土地面積(平方米).....	337
合計總建築面積(平方米).....	1,516
合計未出售的總建築面積(平方米).....	1,516
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	5
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	5

合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積	零售／寫字樓	酒店
合計總建築面積(平方米).....	1,516	10,925

附註：

(1) 16樓及17樓用作明發辦事處。

持有作未來發展項目

29. 廈門明發海灣度假村

廈門明發海灣度假村位於福建省廈門市湖里區沿海景觀帶五緣灣大橋南側，環灣路以西。

本度假村計劃建成一座高級酒店及30幢配有會議、住宿、休閒及娛樂設施的聯排別墅單位。大部分酒店房間均擁有全海景。本度假村距廈門國際機場車程不超過五分鐘，靠近廈門國際會議展覽中心、廈門歌劇院、廈門觀音山國際商務營運中心及香山國際遊艇碼頭。

本度假村的地理位置可觀、優美景觀、便捷的交通運輸及周邊基建項目，本集團相信其將成為廈門地標開發項目之一。

本項目的規劃土地總面積約為59,000平方米，合計總建築面積約為162,000平方米，預期將於2009年年底前動工並估計將於2013年上半年完成。

於2007年10月31日，商務部及國家發改委聯合頒佈經修訂的《外商投資產業指導目錄》（「目錄」）。該目錄規定（其中包括）外商投資企業參與發展別墅及高級酒店屬於受限制投資類別，而非禁止類別。

廈門明發海灣度假村將由明發集團進行發展，而明發集團則為本公司的全外資附屬公司。由於該項目包括發展高級酒店，故根據目錄為受限制類別。本集團已取得建設工程規劃許可證，明確批准本集團設計及發展本項目的高級酒店以及變更明發集團業務範圍的批文以涵蓋發展廈門明發海灣度假村。本集團於決定酒店的級別後，會隨即申請其他批准，包括建築工程施工許可證以及其他所需批文。

廈門明發海灣度假村於2009年8月31日的詳情如下：

預計完工日期	2013年3月
土地面積(平方米)	58,952
合計總建築面積(平方米)	161,705
合計未出售的總建築面積(平方米)	161,705
已產生成本(人民幣百萬元)	199
總實際／預算成本(人民幣百萬元)	686
本集團應佔權益(百分比)	100%
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>酒店</u>
合計總建築面積(平方米)	161,705

業 務

本集團持有作銷售／自用的已完成物業、本集團持有作投資的物業、本集團持有的發展中物業及持有作未來發展的物業所需的許可證

下表載列本集團物業當前發展階段所需的許可證：

	土地 使用權 出讓合同	土地 使用權證	房屋所有權 初始登記／ 房屋所有權證／ 土地房屋權證 ⁽¹⁾	營業執照
本集團持有作銷售／自用的已完成物業				
南京明發濱江新城一期、二期及三期 (部分)未售部分	✓	✓	辦理中 ⁽³⁾⁽¹⁰⁾	✓
南京珍珠泉度假村	✓	✓	辦理中 ⁽⁴⁾	✓
廈門明發花園未售部分	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門明發國際新城未售部分	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門明發海景苑未售部分	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門明麗花園未售部分	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓ ⁽¹¹⁾	✓
廈門建群雅苑未售部分	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門明發豪庭未售部分	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門明發大酒店16及17層	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門聯豐家俱城(部分I) ⁽²⁰⁾	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門明發工業園 (二期零售商舖部分)	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門明發商業廣場(未售部分I)	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
泉州明發大酒店	不適用 ⁽²⁾	✓	✓	✓
廈門明發城	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓ ⁽⁹⁾	✓
本集團持有作投資的物業				
廈門明發大酒店1-15層	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門聯豐家俱城(部分II) ⁽²¹⁾	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門明發商業廣場(部分II) ⁽²¹⁾	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門市聯豐大廈401室	不適用 ⁽²⁾	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
廈門明發科技園	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓
南京明發濱江新城一期多個未售零售 商舖	✓	✓	辦理中 ⁽³⁾⁽¹⁰⁾	✓
廈門明發工業園(部分)(一期) ⁽²¹⁾	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓

業 務

	土地	土地	建築工程	房屋所有權	營業執照	預售 許可證
	使用權 出讓合同	使用權證	施工許可證	初始登記/ 房屋所有權證/ 土地房屋權證 ⁽¹⁾		
本集團持有的發展中物業						
南京明發濱江新城 (二期部分及三期)	✓	✓	✓	不適用 ⁽⁶⁾	✓	✓
南京明發商業廣場	✓	✓	✓	不適用 ⁽⁶⁾	✓	✓
南京明發國際 工業原料城	✓	✓	✓	不適用 ⁽⁶⁾	✓	不適用 ⁽⁸⁾
合肥明發商業廣場	✓	✓	✓	不適用 ⁽⁶⁾	✓	✓
無錫明發商業廣場	✓	✓	✓	不適用 ⁽⁶⁾	✓	✓
揚州明發商業廣場	✓	✓	✓	不適用 ⁽⁶⁾	✓	不適用 ⁽⁸⁾
廈門明發集團大廈	✓	不適用 ⁽⁵⁾	✓	✓ (只限土地 部分) ⁽⁶⁾	✓	不適用 ⁽⁸⁾

	土地	土地	建築工程	建設用地	建設工程	建築工程	房屋所有權	營業執照
	使用權 出讓合同	使用權證	動工日期	規劃許可證	規劃許可證	施工許可證	初始登記/ 房屋所有權證/ 土地房屋權證 ⁽¹⁾	
本集團持有作未來發展的物業								
廈門明發海灣 度假村	✓	不適用 ⁽⁵⁾	2009年 12月7日 ⁽¹⁹⁾	✓	✓	不適用 ⁽⁷⁾	✓ (只限土地 部分) ⁽⁷⁾	✓
南京明發企業 總部基地一 春和電子	✓	✓	2007年 6月30日 ⁽¹⁷⁾	✓	✓	不適用 ⁽¹⁴⁾	不適用 ⁽¹⁴⁾	✓
南京明發企業 總部基地一 科技商務城	✓	✓	2007年 11月30日 ⁽¹⁷⁾	✓	✓	不適用 ⁽¹⁴⁾	不適用 ⁽¹⁴⁾	✓
南京明發企業 總部基地一 聯昌機電	✓	✓	2007年 6月30日 ⁽¹⁷⁾	✓	✓	不適用 ⁽¹⁴⁾	不適用 ⁽¹⁴⁾	✓
南京明發企業 總部基地一 立昌光電	✓	✓	2007年 6月30日 ⁽¹⁷⁾	✓	✓	不適用 ⁽¹⁴⁾	不適用 ⁽¹⁴⁾	✓
無錫明發 國際新城	✓	✓	不適用 ⁽¹⁶⁾	✓	辦理中 ⁽¹²⁾	不適用 ⁽¹⁴⁾	不適用 ⁽¹⁴⁾	✓
鎮江錦繡銀山 項目一期、 二期	✓	✓	2009年 12月21日 ⁽¹⁹⁾	✓	辦理中 ⁽¹³⁾	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	✓
廈門明豐城	✓	不適用 ⁽⁵⁾	不適用 ⁽¹⁷⁾	✓	✓	不適用 ⁽¹⁴⁾	不適用 ⁽¹⁴⁾	✓
漳州明發 商業廣場	✓	✓	2010年 7月2日 ⁽¹⁹⁾	✓	✓	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	✓
南京明發 城市廣場	✓	✓	2009年 11月8日 ⁽¹⁹⁾	✓	✓	不適用 ⁽⁷⁾	不適用 ⁽⁷⁾	✓
洪瀨明發 商業中心	✓	不適用 ⁽¹⁵⁾	不適用 ⁽¹⁸⁾	不適用 ⁽¹⁵⁾	✓	不適用 ⁽¹⁴⁾	不適用 ⁽¹⁴⁾	✓

附註：

- (1) 該等物業的房屋所有權初始登記、房屋所有權證或土地房屋權證證明本公司已遵守有關建設該等物業的所有相關法規。土地房屋權證僅適用於廈門。在其他城市中，房屋所有權證已足以表明本公司擁有物業之正式所有權，及證明本公司已遵守有關物業建設的所有相關法例。房屋所有權證於物業發展項目完成後方可取得。

業 務

- (2) 本公司向一名第三方購得該物業，並取得房屋所有權初始登記或同等文件，該等文件均可表明本公司擁有該物業的正式法律權屬。該名第三方擁有相關證書或批文並不影響本公司擁有該物業的正式法律權屬。
- (3) 本公司已完成101-163、201-219、223-228、220-222、229-231、232-242、244-253、255-279、299及301-327幢的房屋所有權初始登記。本公司正在辦理所有餘下物業的房屋所有權初始登記。本公司中國法律顧問確認，完成所有房屋所有權初始登記不存在任何法律障礙。
- (4) 本公司正在辦理酒店部分所有餘下的房屋所有權初始登記，並預期於2009年11月底前完成有關登記。本公司將於住宅單位開始出售時著手辦理住宅部分的房屋所有權初始登記。本公司中國法律顧問確認，完成所有房屋所有權初始登記不存在任何法律障礙。
- (5) 土地使用權證不適用，因為在廈門，土地房屋權證(土地部分)等同於土地使用權證。該土地房屋權證包括兩部分，即土地及樓宇部分。
- (6) 就發展中物業而言，在當前發展階段毋須取得土地房屋權證(樓宇部分)、房屋所有權證或房屋所有權初始登記。
- (7) 就本集團持有作未來發展的物業而言，在當前發展階段毋須取得相關證書、批文及土地房屋權證(樓宇部分)、房屋所有權證或房屋所有權初始登記。
- (8) 在當前發展階段毋須取得商品房預售許可證。
- (9) 現有土地房屋權證僅包括該物業的土地部分。本公司正在申請土地房屋權證(樓宇部分)，並預期於2009年11月底前取得。中國法律顧問確認，(i)本公司已取得該物業的土地使用權，並有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押及出售該物業的土地使用權，(ii)本公司於發展廈門明發城期間已取得全部所需的批文、證書及許可證，並有權擁有相關的房屋所有權，(iii)本公司獲取土地房屋權證(樓宇部分)並無法律障礙，及(iv)根據相關中國法律及法例，取得土地房屋權證(樓宇部分)並非訂立佔用及使用安排的必要條件。
- (10) 本公司預期於2009年11月前取得相關證書。中國法律顧問確認，取得有關證書並無法律障礙。
- (11) 現有土地房屋權證僅包括該物業的土地部分。除「黃厝路127號」及「綜合管理用房」外，本公司已完成整個項目的登記。本公司即將完成土地房屋所有餘下物業的房屋所有權初始登記，並將於開始銷售該物業前完成登記。
- (12) 本公司毋須在當前發展階段取得有關證書。然而，鑒於對未來發展的預期，本公司已申請並預期於2009年11月底前取得有關證書。
- (13) 本公司毋須在當前發展階段取得有關證書。然而，鑒於對未來發展的預期，本公司已申請並預期於2009年12月底前取得有關證書。
- (14) 本公司尚未取得該項目的相關土地。因此，該項目仍處於最初發展階段，而本公司亦毋須於當前發展階段取得有關證書。
- (15) 由於有關的拆遷安置計劃正在進行，故本公司並未全數繳清土地出讓金，亦未取得該項目的相關土地。因此，該項目仍處於最初發展階段，而本公司亦毋須於當前發展階段取得有關證書及許可證。
- (16) 相關土地使用權出讓合同並無列明建築工程動工日期。本公司尚未取得有關土地。因此，該項目將不受閒置土地措施所規限。
- (17) 由於有關政府部門尚未完成拆遷程序，故本公司仍未取得有關土地。根據有關中國法規，在上述情況下，該項目將不受閒置土地措施所規限。
- (18) 有關土地的拆遷安置計劃正在進行，相關動工日期將為本公司取得該土地當日。因此，該項目將不受閒置土地措施所規限。

業 務

- (19) 本公司現時計劃於建築工程動工日期前開始施工，因此本公司認為，根據目前的工程進度，該項目將不受閒置土地措施所規限。
- (20) 該物業的未售部分由本公司持有作銷售用途。
- (21) 該物業的未售部分由本公司持有作為投資物業。

本集團管理的其他物業

於2008年12月5日，廈門明發集團與廈門市人民政府第四辦公室（「**第四辦公室**」）就廈門海聯綜合樓（「**海聯項目**」）訂立管理協議（「**管理協議**」）。廈門海聯綜合樓為一幢建於劃撥土地上的22層高辦公大樓，設有配套設施，總建築面積約22,777平方米。第四辦公室已就海聯項目取得有關建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及建築工程施工許可證。海聯項目現時由廈門明發集團負責項目建設，預期將於2009年12月完成有關施工。

根據管理協議的條款，第四辦公室同意由廈門明發集團承包海聯項目的管理，為期20年，由發出竣工證明當日起計第二天開始。年期屆滿後，將由訂約雙方商討是否續期。根據管理協議，廈門明發集團須每年向第四辦公室支付承包費。承包費每五年增加10%。於首個五年期間，合同規定的年度承包費約為人民幣800,000元。作為海聯項目的法定業主，第四辦公室負責提供一切所需文件，以取得土地使用權證及加快取得有關批文及同意以及完成登記或確認程序。於承包期內，廈門明發集團可全權經營海聯項目及從中獲取利潤，包括分包、分租或與第三方就管理海聯項目訂立合作協議的權利。此外，於承包期內，第四辦公室不得將海聯項目轉讓或移交予第三方，或對海聯項目增設任何擔保權益。訂約各方均無權於承包期內單方面終止管理協議。

有關更多詳情，請參閱本招股書「業務 — 法律及合規事宜 — 於劃撥土地上建設的項目」一節。

有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議

土地使用權一般均可於中國一級市場或二級市場取得。一級市場通常指由相關政府機關授予土地使用權，而二級市場通常指自持有土地使用權的實體或人士方面取得有關土地使用權。

業 務

於最近實際可行日期，在相關的當地政府機構就屬於重建計劃部分的項目發展接觸本集團後，本集團已與多個官方機構訂立四項諒解備忘錄。本集團相信，訂立該等諒解備忘錄使本集團能與有關政府機構維持緊密的工作關係。雖然該等諒解備忘錄載明了訂約方合作發展有關項目的意向，但與該等地塊有關的條款(包括應付土地出讓金的數額)仍須受將由政府機關與本集團訂立的土地使用權出讓合同的規限。本集團須根據中國法規進行公開招標、拍賣或掛牌出售程序或取得相關政府批准後，方可取得該等諒解備忘錄所涉及的地塊的土地使用權。本集團無法保證該等諒解備忘錄有助本集團購入任何土地使用權。

本集團相信，憑藉本集團極具規模的業務、優越的品牌形象以及本集團在福建及江蘇省發展的新地區提供就業機會的能力，多個省政府及地方政府已向本集團提供機會參與大型發展項目。該等地方政府一般會與本集團簽訂諒解備忘錄，落實其對本集團一旦能透過公開招標、拍賣或掛牌出售程序取得相關土地使用權，便支持本集團項目的意願。

以往，類似諒解備忘錄一直對本集團土地收購方面起着重要作用。該等諒解備忘錄包括不同地區的市區重建項目及於一級及二級市場的多個收購土地渠道及方法。由於監管市區重建項目的適用地方政府規定及法規不一，因此預期各份合同交易完成及取得土地使用權證的時間可能會有差異。

業 務

於一級市場收購土地 — 與官方機構訂立的諒解備忘錄

下表概述於最近實際可行日期本集團已訂立的諒解備忘錄：

編號	項目	地點	協議日期	土地面積 (平方米)	規劃總 建築面積 (平方米)	於2009年	項目的預期 完成時間
						6月30日 已產生金額 (人民幣百萬元)	
1.	明發國際 工業原料城和 明發國際城	江蘇省 淮安市	2007年11月	666,670	1,180,219	10	2013年12月
2.	明發濱江 新城二區	江蘇省 南京市	2007年8月	229,953	400,000	—	2014年12月
3.	明發傢俱中心	江蘇省 南京市	2005年5月	83,333	53,408	9	2012年12月
4.	馬鞍山項目	安徽省 馬鞍山市	2009年7月	504,810	1,300,000	—	2013年12月
合計				1,484,766	2,933,627	19	

關於上列四項諒解備忘錄，訂約方均為江蘇及安徽省的地方政府機關，其中兩方為位於南京市的江蘇省南京市浦口區人民政府泰山街道辦事處及南京市浦口區人民政府，一方為位於淮安經濟開發區的江蘇省淮安經濟開發區管理委員會，第四方為安徽省馬鞍山市花山區人民政府。就本集團董事所知，全部四方均為當地政府或其分支機構，且不論於過去或現在均獨立於本集團、本集團董事、本集團控股股東、本集團高級管理人員及彼等各自的聯繫人。

諒解備忘錄的主要條款載列如下：

明發國際工業原料城和明發國際城 — 於2007年11月28日，明發香港與江蘇省淮安的淮安經濟開發區管理委員會（「管理委員會」）就發展一幅土地面積約為666,670平方米的土地（「工業城項目」）訂立諒解備忘錄。同日亦訂立一項補充諒解備忘錄，提供有關訂約各方若干額外安排的進一步詳情。該幅土地將用作物流及外包服務以及商用及住宅用途。根據諒解備忘錄（經補充），明發香港同意就發展工業城項目支付合共人民幣168,000,000元，即諒解備忘錄所述土地的估計價值。於2009年6月30日，明發香港已就工業城項目向管理委員會支

業 務

付合共人民幣10,000,000元。根據諒解備忘錄(經補充)，管理委員會須協助項目公司辦理有關營業及稅務登記、規劃及環境合規程序以及提供有關電、水及交通的基礎設施方面的支持。

由於工業城項目為當地政府發起的「鼓勵」項目，故管理委員會同意就工業城項目向明發香港提供若干稅務優惠及各種支援。明發香港須於取得工業城項目的所需批文後三個月內動工興建該項目。倘明發香港未能於建設工程規劃許可證發出當日起計三年內完成建設工程，管理委員會有權收回該土地。根據諒解備忘錄(經補充)，管理委員會與明發香港之間並無任何利潤分攤安排。

於最近實際可行日期，有關土地管理機關與明發香港尚未訂立任何土地使用權出讓合同。有關工業城項目所涉及的土地的所有條款(包括應付土地出讓金數額)須受限於公開招標、拍賣或掛牌出售程序完成後將予訂立的最終土地使用權出讓合同。根據本集團中國法律顧問提供的意見，倘明發香港並無違反合作協議的條款，則有權收回根據諒解備忘錄支付的款項。

南京明發濱江新城二區 — 於2007年8月16日，明發南京與南京市浦口區人民政府(「浦口政府」)就發展一幅土地面積約為229,953平方米作為重建及城市規劃項目一部分的土地(「新城項目」)訂立諒解備忘錄。根據諒解備忘錄的條款，浦口政府負責執行安置計劃，促進新城項目的發展進程，以及支付所產生的部分安置補償費用。根據諒解備忘錄，明發南京須於土地交付當日後一年內完成建設工程。現時並無明確時限規定明發南京須於何時支付新城項目安置補償款項的規定部分。明發南京將於訂約各方決定落實新城項目後支付有關款項。根據諒解備忘錄，明發南京與浦口政府之間並無任何利潤分攤安排。

於最近實際可行日期，明發南京尚未就新城項目支付任何款項。此外，明發南京與有關土地管理機關尚未訂立任何土地使用權出讓合同。有關新城項目所涉及土地的所有條款及條件(包括應付土地出讓金數額)須受限於公開招標、拍賣或掛牌出售程序完成後將予訂立的最終土地使用權出讓合同。

南京明發傢俱中心 — 於2005年5月12日，明發香港與江蘇省南京市浦口區人民政府泰山街道辦事處(「泰山街道辦事處」)就發展一幅土地面積約為83,333平方米的土地(「傢俱中心項目」)訂立諒解備忘錄。傢俱中心項目包括建設一個傢俱中心、一個研發中心及若干配

業 務

套基礎設施。根據諒解備忘錄，代價最少為人民幣4,375,000元(即有關土地的估計價值)分三期支付。於2009年6月30日，明發香港已根據諒解備忘錄就家俱中心項目向泰山街道辦事處支付訂金人民幣500,000元。此外，明發香港亦已向泰山街道辦事處支付若干土地相關預付款項人民幣8,684,300元(為諒解備忘錄所規定應付總代價以外的額外款項，作為土地補償金及土地規劃費用)。明發香港須於獲發土地使用權證後30日內支付諒解備忘錄中的未付款項。

根據諒解備忘錄，泰山街道辦事處須協助明發香港辦理有關營業及稅務登記以及規劃及環境合規程序。此外，泰山街道辦事處亦同意協助明發香港取得家俱中心項目的土地使用權證。明發香港於取得家俱中心項目的必要批文後，須於建築工程施工許可證簽發當日起計兩年內完成建設工程。根據諒解備忘錄，泰山街道辦事處與明發香港之間並無任何利潤分攤安排。

於2007年9月12日，明發家俱取得建設用地規劃許可證。然而，有關政府機關與明發香港或明發家俱尚未訂立任何土地使用權出讓合同。涉及有關土地的所有條款及條件(包括應付土地出讓金數額)須受限於公開招標、拍賣或掛牌出售程序完成後將予訂立的最終土地使用權出讓合同。

根據本集團中國法律顧問提供的意見，倘發生任何事件導致諒解備忘錄被撤銷或終止，在明發香港並無違反諒解備忘錄條款的情況下，其有權收回訂金及土地相關預付費用。

馬鞍山項目 — 於2009年7月30日，明發香港與馬鞍山市花山區人民政府(「**馬鞍山政府**」)就投資及發展一幅土地面積約為504,810平方米的土地(「**馬鞍山項目**」)訂立諒解備忘錄。馬鞍山項目是一個現代化城市綜合體，包括寫字樓、商用及住宅物業。根據諒解備忘錄的條款，明發香港計劃興建一個土地面積不少於200,000平方米的中央商務及寫字樓區，以及兩座土地面積各不少於15,000平方米的購物商場。此外，明發香港同意於取得土地使用權後三至四年內完成馬鞍山項目的所有建設工程，包括興建一間土地面積約為30,000平方米的酒店。估計土地出讓金約為人民幣637,500,000元，明發香港同意於透過公開招標、拍賣或掛牌出售該幅土地時支付人民幣2億元作為投標保證金。該投標保證金將於明發香港與有關政府機關簽訂土地使用權出讓合同後七日內轉撥為本集團所支付的土地出讓金。明發香港同意於簽訂土地使用權出讓合同後三個月內支付人民幣100,000,000元，並於六個月內悉數支付

業 務

土地出讓金總額的餘額。根據諒解備忘錄，馬鞍山政府同意於獲准情況下，就馬鞍山項目向明發香港提供若干稅務優惠及各種支持。根據諒解備忘錄，明發香港與馬鞍山政府之間並無任何利潤分攤安排。

於最近實際可行日期，明發香港尚未就馬鞍山項目支付任何款項。明發香港與有關政府機關尚未訂立任何土地使用權出讓合同。

於二級市場收購土地 — 收購房地產項目公司

與於一級市場取得的土地使用權不同，除非相關中國法規另有規定，否則於二級市場收購土地並不受公開招標、拍賣或掛牌出售規定的限制，並可透過由有關各方達成協議收購土地，而這一般涉及以下情況：(i)收購持有或有權取得土地使用權的公司的股份權益；及(ii)直接向第三方購入土地使用權。本集團過去通過二級市場及市區重建項目成功收購土地，並將把握適當時機繼續按上述方式收購土地。

下表概述於本招股書日期，本集團在二級市場訂立的土地收購協議：

編號	項目	地點	協議日期	土地面積 (平方米)	規劃總	於2009年	項目的預期 完成時間
					建築面積 (平方米)	6月30日 已產生金額 (人民幣百萬元)	
1.	明發 — 源昌山莊	福建省 廈門市	2004年12月	58,572	335,373	145	2013年12月

於二級市場收購土地

明發 — 源昌山莊項目 — 於2004年12月29日，明發集團與廈門源昌房地產及廈門誠助投資(與廈門源昌房地產統稱為「源昌轉讓人」)就一幅土地面積約為52,900平方米的土地的經營及發展權訂立股份轉讓協議(「源昌協議」)。源昌轉讓人為廈門龍祥的兩名股東，該公司持有該幅土地的經營及發展權(「源昌山莊項目」)。

根據源昌協議，源昌轉讓人同意將廈門龍祥全部股本權益的50%轉讓予明發集團。根據源昌協議，轉讓的總代價為人民幣291,000,000元。該代價的總額經考慮其後當時的市

業 務

場狀況、可比較的交易及廈門龍祥就源昌山莊項目的未來盈利、業務及財務狀況。訂約各方亦已考慮其他因素，例如(i)獲取源昌山莊項目經營權支付的相關費用，(ii)移除土地上構築物的費用，及(iii)土地出讓金及獲發土地使用權證前產生的其他稅項及費用。為達致股本轉讓的協定代價，各方已了解相關的市場狀況，因此對影響源昌山莊項目代價的因素甚為熟悉，故決定不進行獨立估值。於2009年6月30日，明發集團已向源昌轉讓人支付人民幣145,000,000元。

根據源昌協議擬進行的股份轉讓已於2007年10月完成，廈門龍祥目前由源昌轉讓人及明發集團各持有一半股權。與源昌山莊項目有關的土地使用權、建築成本及利潤將按50：50的基準攤分。廈門龍祥已於2005年3月支付土地出讓金。然而，由於當地政府仍處於準備將土地交付予廈門龍祥的最後階段（即移除若干建築物及移除高壓電線），於最近實際可行日期，廈門龍祥與有關政府機關尚未訂立任何土地使用權出讓合同。源昌協議規定的餘額人民幣1.46億元將於簽訂土地使用權出讓合同時結清。

廈門龍祥簽訂有關土地使用權出讓合同並履行該合同所述責任後，廈門龍祥將可在該土地上建設住宅及商業物業。明發集團與源昌轉讓人正密切與地方政府聯繫，以跟進彼等交付土地的準備情況。根據本集團中國法律顧問提供的意見，倘明發集團並無違反源昌協議的條款，則有權收回根據源昌協議所支付的款項。明發集團擬於廈門龍祥與有關土地部門簽訂土地使用權出讓合同後立即向源昌轉讓人支付該餘款。本集團中國法律顧問確認，廈門龍祥簽訂土地使用權出讓合同時，概無任何可能阻礙其完成轉讓的法律障礙。

就本集團董事所知，源昌轉讓人為獨立第三方，且不論於過去或現在均獨立於本集團、本集團董事、本集團控股股東、本集團高級管理人員及彼等各自的聯繫人。

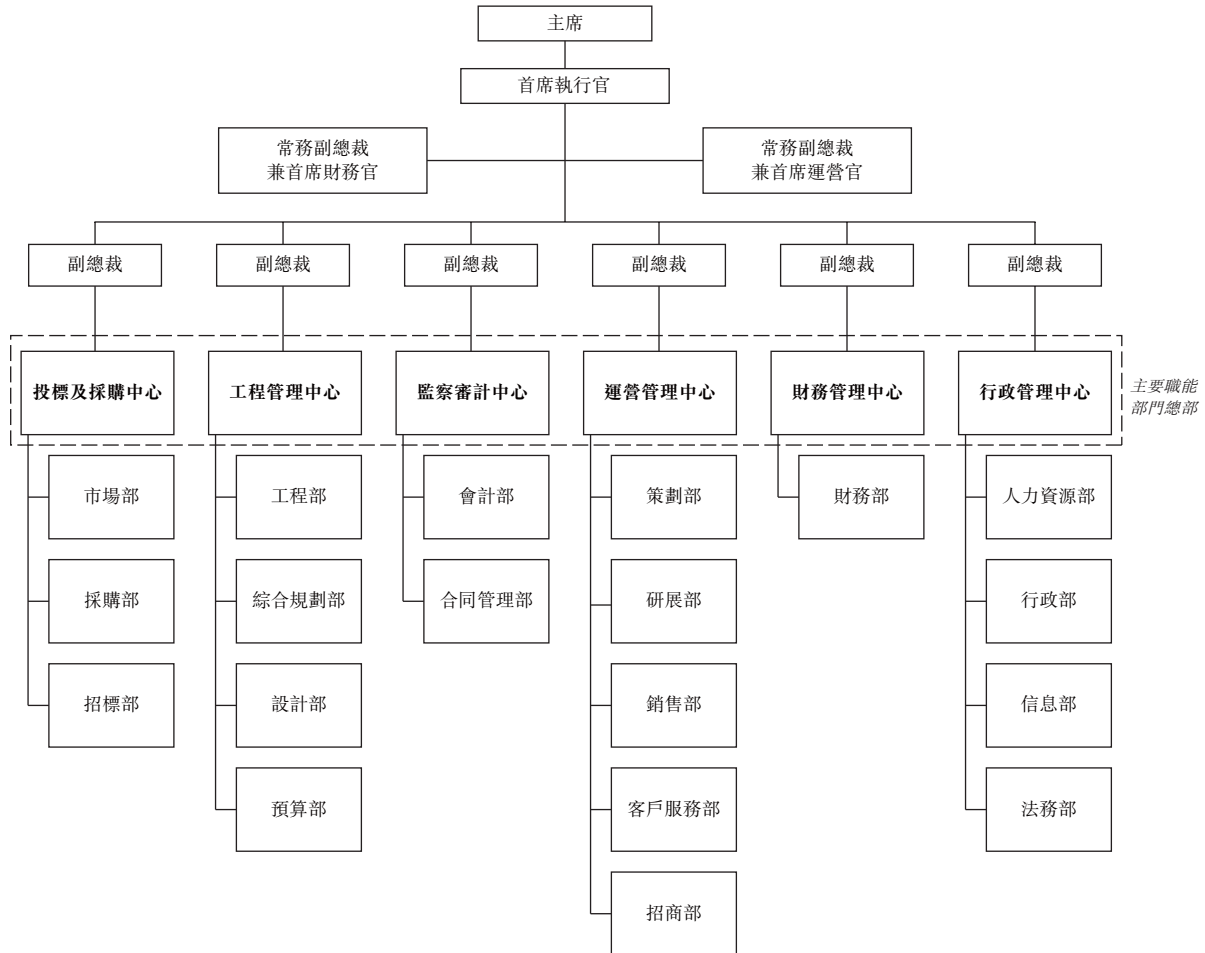
本集團根據諒解備忘錄以及在一級及二級市場收購土地的相關安排支付的訂金或其他代價已於本集團的財務報表中入賬列為土地使用權預付款項、訂金或其他應收款項。於2009年6月30日，已就該等諒解備忘錄及有關安排支付的訂金總額或其他代價為數約人民幣2.642億元，其中人民幣1億元為就陽澄湖項目支付的按金。有關更多詳情，請參閱「法律訴訟—有關陽澄湖項目的糾紛」一節。

業 務

物業發展

本集團的物業發展流程由位於廈門的各主要功能部門總部進行協調及監控，於2008年起集中運作。本集團主席黃煥明先生、本集團首席執行官、常務副總裁及高級管理人員團隊與該等部門總部的各個主管緊密合作，提供所需管理指引。本集團相信其均一管理架構高效運作，令本集團主席、首席執行官、常務副總裁及高級管理人員團隊能發揮更具效率的監督作用，有助於提高本集團的經營效率及善用本集團資源。

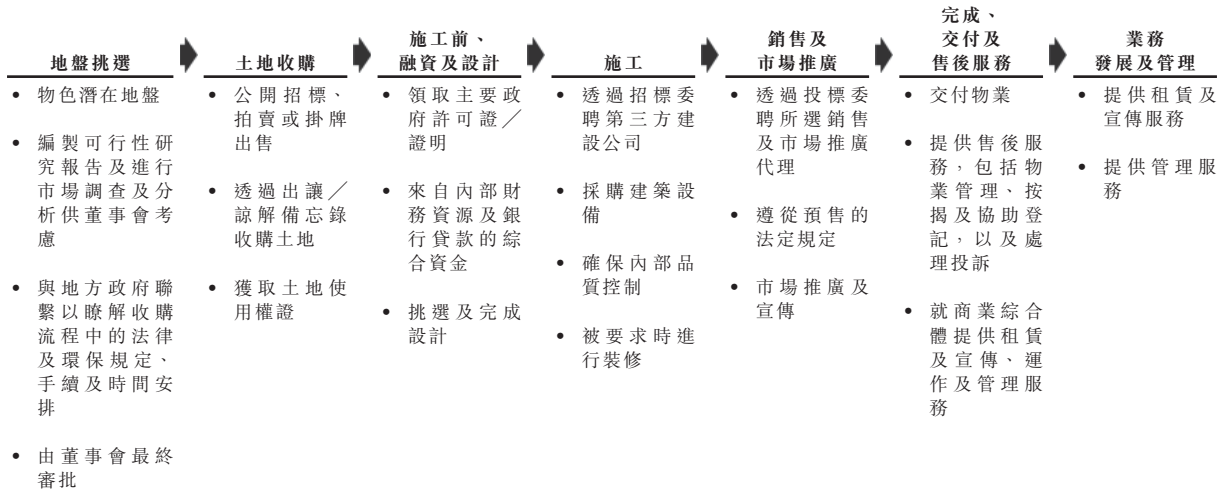
本集團的管理架構於下圖概述：



本集團設有專職人員掌管物業的系統化項目發展流程的各個主要階段。本集團物業的系統化項目發展流程包括但不限於用地挑選、土地收購、施工前規劃及設計、施工、銷售及市場推廣、完成、交付及售後服務。

業 務

本集團已將本集團項目發展流程的主要階段概述如下，其後會詳述各職能部門執行的各個階段：



為於規劃及設計、建築以及銷售及市場推廣等若干上述階段得到協助，本集團亦委聘在過去數年一直與本集團合作且已建立良好關係的獨立第三方服務供應商。例如供應商豪斯，於2002年就本集團的廈門明發商業廣場與本集團首次合作。

A. 地點選擇

地點選擇及評估流程為本集團項目發展流程的起點，對物業發展的成功尤為重要，因此本集團對此投入龐大管理資源。於地點選擇流程中，本集團的研展部會在獨立第三方服務供應商的協助下透過甄別及評估可能地點的發展潛力，開展地點選擇流程。本集團主席黃煥明先生、本集團執行董事及高級管理人員團隊然後將參與評估並作出最後決定。本集團採用有條理的系統化方法物色可用作項目發展的合適地點。本集團在地點選擇及評估流程時考慮的主要標準包括以下數項：

- 經濟發展前景，當中會考慮到項目用地所在區域的本地生產總值增長、當地政府收益、人口、平均收入及可支配收入等因素；
- 當地市場住宅物業及商業綜合體的供求特點及物業市況；

業 務

- 適用的分區法規及對該地區及鄰近地區的房地產發展、未來土地供應、優惠稅率、當地政府就項目規定的標準及要求以及長期與短期發展規劃的政策；
- 該地區的面積規模及地理位置，尤其是，是否鄰近並可直達市中心或商業區；
- 支援基礎設施，包括交通及水電；及
- 總收購成本、投資及財務回報。

在本集團甄別潛在項目用地後，本集團的市場部、採購部及財務部將委聘及監督本集團其中一名獨立第三方服務供應商(如豪斯)為本集團執行董事編製一份投資可行性報告及財務分析報告。本集團的研展部亦將與策劃部及銷售部緊密合作，而銷售部將進行研究及分析，以評估整體市場定位及潛在盈利能力。

倘本集團執行董事基於投資可行性報告及財務分析報告決定進行收購有關項目用地，本集團有關部門將根據該用地所建物業的類型與地方政府保持聯絡，瞭解有關收購流程的條款及條件、手續及時間安排。在向執行董事作出彙報取得其最終批准前，彼等亦將就有關項目用地如何能切合城市或有關地區的整體發展規劃向相關地方政府徵詢意見及建議。

B. 土地收購

本集團主要透過公開招標、拍賣或掛牌出售方式直接向中國政府收購土地使用權，其次為透過與土地使用權原承受人訂立轉讓協議進行收購。根據中國法律，所有土地將用作經營性用途(如商業、旅遊、娛樂及商品房等)的土地，均須以公開招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。自2006年8月31日起，工業用地亦須以公開招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。倘透過公開招標授出土地使用權，相關政府機關不僅會考慮招標價，亦會考慮發展商的信貸記錄及資質以及其標書。倘透過拍賣方式授出土地使用權，則由相關地方當局舉行公開拍賣，將土地使用權授予出價最高者。倘透過掛牌出售方式授出土地使用權，則由相關地方國土局於指定土地交易中心宣佈土地使用權的授出條件及出價者所出價格。於掛牌出售期完結時，出價最高者將獲授予土地使用權。倘兩名或以上人士要求競價，則會舉行即場競價，而土地使用權將授予競價最高者。

土地使用權的承受人可以私人出售方式轉讓其獲授的土地使用權，惟須遵守土地使用權出讓合同的條款及條件以及中國相關法規。倘若法律容許，除公開招標、拍賣或掛牌

出售程序外，本集團亦可選擇透過協議轉讓方式在二手市場購買土地使用權。如有機會，本集團亦可透過收購持有相關土地使用權的公司的股權或透過持有相關土地使用權的人士取得土地使用權。

根據本集團的現行發展及增長目標，本集團預期可維持足夠土地儲備滿足未來三至四年的發展需要。本集團將繼續物色符合本集團標準要求的土地。

有關中國土地出讓法規的更多資料，請參閱本招股書附錄五「中國主要法律及監管規定概要」。

C. 施工前、規劃及設計

於項目施工之前，本集團會經過申請各種政府許可證、融資及設計三個重要階段。

政府許可證

本集團在訂立土地使用權出讓合同後，將申請本集團物業開始動工及銷售所需的各種證書、許可證及執照，主要包括《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建築工程施工許可證》及《預售許可證》。

證書、許可證及執照

取得土地的發展權後，本集團將隨即著手申請物業開始施工所需的各項許可證及執照：

- **土地使用權證** — 擁有使用土地權利的證明；
- **建設用地規劃許可證** — 授權發展商對土地進行測量、規劃及設計的許可證；
- **建設工程規劃許可證** — 表明政府批准發展商的項目整體規劃及設計，容許發展商申請建築工程施工許可證的證明；
- **建築工程施工許可證** — 開始施工所需的許可證；及

業 務

- **預售許可證** — 授權發展商開始預售建設中物業的許可證。

倘土地使用權以出讓方式收購，本集團須先取得土地使用權出讓合同，方可申請上述證書、許可證及執照。

物業發展商於取得建築工程施工許可證後方可開始建設房地產發展項目，而有關許可證須於取得土地使用權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證(連同建築工程施工許可證統稱「該四份證明」)後方才發出。除本招股書「業務 — 法律及合規事宜 — 許可證、證書及批文 — 建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證」一節所披露者外，於最近實際可行日期，考慮到本集團發展中物業各自於有關日期的發展階段，本集團已就該等物業取得所有「該四份證明」。

融資

本集團各項目的融資方法各有不同，並遵循中國法規及貨幣政策施加的不同限制。本集團政策為在可行情況下透過內部資金為本集團的房地產發展項目提供資金，以盡量減少所需外部融資。根據國務院的規定，本集團的一般住宅物業及其他房地產發展項目分別最少須以20%及30%內部資金作為本集團項目融資。結餘一般來自本集團股東的融資、銀行借款，以及預售及銷售所得款項。有關法規及政策的詳情，請參閱本招股書附錄五「中國主要法律及監管規定概要」。

於往績記錄期間，本集團取得中國農業銀行、中國建設銀行、中國工商銀行、交通銀行及廈門市商業銀行的借款。本集團董事認為，本集團信譽卓著(榮獲多個獎項足以證明)，使本集團得以與有關銀行維持良好業務關係。於2005年，本集團獲福建省工商行政管理局授予「2001-2004年福建省優良信貸企業」。於2003年，本集團獲中國對外貿易經濟合作協會及中國對外貿易企業名錄編委會評為「中國最佳信用企業AAA級」。於2001年及2002年，本集團獲中國建設銀行授予「中國建設銀行總行級房地產重點客戶」。於2001年至2005年，本集團獲廈門金融諮詢評信公司評為「資信AAA級企業」。於1999年至2005年，本集團獲廈門市人民政府評為「福建省重合同守信用單位」。於2007年，本集團獲國家工商行政管理總局授予「全國重合同守信用單位」。

有關監管房地產公司預售及借款的法律法規的詳情，請參閱本招股書附錄五「中國主要法律及監管規定概要」。

項目設計

為獲得具有特色的設計及經營效率，本集團一般將設計工程外包予在過往的項目中與本集團已建立穩固關係並經過選定的建築及室內設計公司。視乎將發展的物業種類，本集團將會安排該等擁有相關專門知識的設計公司參與開發項目用地選擇及土地收購階段的初步設計工程。在決定某一特定房地產發展項目的設計時，本集團會考慮下列因素：

- 項目用地周圍的環境及社區；
- 項目土地面積；
- 本集團的專業顧問提供的意見，包括建築師、規劃專家及銷售與市場推廣人員；及
- 將發展的樓宇種類及組合的需求。

本集團於發展過程初期安排建築及室內設計公司參與的慣常做法，有助縮短本集團完成項目的時間。與政府就出讓條款進行磋商時，本集團一般會取得初步設計，令本集團能在獲授發展土地所需的批文後盡快開始施工。本集團相信此舉縮短了完成開發項目所需的總時間。

本集團透過可選擇的招標過程，為每個開發項目選定建築及室內設計公司。在作出最終決定時，本集團會考慮該等公司的建議設計概念、其在可靠性及質素方面的信譽以及其建議服務的價格。於過往項目中，本集團通常將招標範圍控制在與本集團建立密切合作關係的五家建築及室內設計公司。

本集團的設計部及運營管理中心負責監察所委任設計公司的進度及質素，以確保符合本集團的要求。本集團的其中一家第三方服務供應商(例如豪斯)通常會協助設計公司，並幫助監督設計過程。此外，於完成本集團興建作出租用途的項目後，本集團一般亦提供設計支援，以配合租戶進行裝修工程。

D. 施工

建設工程

本集團會將建設工程外包予第三方建築公司，並通常會為每個項目委聘一個以上的承包商。除下文所披露者外，承包商透過競標過程選定。本集團已設立挑選合適建築承包商的標準化程序，以確保其質素及工藝符合本集團的標準。本集團一般會透過邀請招標程序邀請至少三家符合資格建築承包商競標一個建築項目。

於2009年10月2日，本集團與獨立第三方中國建築股份有限公司（「中國建築」）簽訂一份戰略合作協議（「戰略合作協議」）。中國建築於2007年成立，為中國建築工程總公司的主要附屬公司之一。中國建築工程總公司為國有企業，專注於國內外市場的建築及房地產業務。本集團相信可透過戰略合作協議受惠於中國建築在處理大型建設項目方面所得的專業知識及經驗。根據戰略合作協議，雙方同意(i)加強雙方在中國建設大型商業綜合體方面的合作，本公司將首先考慮委聘中國建築作為該等項目的建築公司，而中國建築將首先考慮承接該等項目，(ii)就中國與海外未來項目的調查、規劃、設計及建設制定合作策略，及(iii)合作成立「廈門明發集團—中國建築股份有限公司戰略合作及協調委員會」，負責協調、研究及執行雙方之間的項目及其他事宜。倘根據戰略合作協議，雙方決定就某一特定項目進行合作，雙方將另行簽訂合同安排，其中本公司將委聘中國建築作為該特定項目的承包商。

在向承包商提供建築合同前，本集團通常會於招標過程中對其進行詳盡的盡職審查。本集團會審查承包商的往績記錄、有關質素的行業信譽、專業資質、過往表現及合作、管理及質素控制體系、財務狀況及資源以及作為招標過程一部分所需的其他資料，以評估提呈投標本集團建築合同的承包商是否符合條件。本集團的高級管理人員積極參與競標評估及挑選程序。

應部分客戶的要求，本集團可提供裝修服務，並將有關服務作為協定的服務合同的一部分。裝修一般由獨立承包商按照預先批准的室內設計規劃進行，室內設計規劃應與物業的設計相協調，並符合當地的有關法規。裝修承包商亦會經過招標程序挑選。本集團的建築承包商及裝修承包商必須從中國建設部（於2008年3月15日改名為中華人民共和國住房和城鄉建設部）取得有關執照。目前本集團為其項目聘請的所有承包商均擁有必要的資質及執照。

業 務

本集團標準建築合同條款規定，須按施工程序逐步付款，並就工程質素及進度訂有明確的保證。本集團將於完工後一年預扣合同金額的10%，以支付因任何可能因工程缺陷而產生的申索。本集團要求承包商遵守與建設項目質素有關的中國法律及法規，以及本集團本身的標準及規定。承包商亦須遵守本集團的質素監督程序，包括檢查材料及供應、實地檢查及編製進度報告。未經本集團事先同意，承包商不得將其與本集團訂立的合同安排分包或轉讓予任何第三方。

於往績記錄期間，除延遲交付廈門明發商業廣場內各項物業外，本集團並無出現任何重大施工延誤或未能完成任何項目施工的情況。有關延遲交付廈門明發商業廣場物業的更多詳情，請參閱本招股書「業務 — 法律訴訟」一節及附錄一「會計師報告 — 附註26其他負債及費用撥備」一節。

本集團與建築承包商訂立的合同載有條文，規定承包商須遵守有關環保、勞工、安全的法律及法規。本集團的工程部連同第三方監理公司會經常進行實地檢查，以確保有關法律及法規的執行，並檢查任何潛在風險是否已在本集團所投保的相關保單的保障範圍內。倘本集團在實地檢查過程中發現承包商的任何工程不符合要求，本集團會確保承包商及時糾正有關情況，且不得有任何延誤。一般而言，有關合同條款規定，勞工成本增加須由承包商負責，而協定的建築材料成本增加超過5%的部分則須由本集團承擔。

質量控制

本集團高度重視物業的質量，並設立標準程序以確保本集團的物業及服務質量遵守有關法規並符合市場標準。有關質量控制程序由相關職能部門及各建築公司負責執行。建築公司、工程監理公司、項目負責團隊以及本集團的項目管理總部，將檢查每項房地產發展項目的質量，並審查其監管合規情況。

根據中國法規，本集團聘請中國合資格第三方工程監理公司，監督本集團房地產發展項目的施工情況。該等工程監理公司根據工程監理合同，監督房地產發展項目於整個建設階段建設工程的進度及質量。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，(i) 本集團單一最大承包商所佔成本，分別佔本集團已付總成本30.9%、38.9%、21.2%及18.2%；及(ii) 本集團五大承包商所佔成本，分別佔本集團已付總成本74.1%、66.7%、54.6%及50.6%。

業 務

於最近實際可行日期，本集團董事、彼等的聯繫人或任何持有本集團已發行股本超過5%的股東，概無於本集團五大承包商中擁有任何權益或與該等承包商有任何聯繫。

採購

本集團的招標及採購中心主要負責自所選定的供應商採購電梯、空調及發動機等若干專用設備(倘需要)。本集團的建築承包商負責按照供應合同所載的協定價格範圍採購鋼鐵及水泥等基本建築材料。

本集團招標及採購中心一般會向至少兩家有意供應商要求報價，洽商價格及其他條款，並與供應商按較好條款確定採購安排，就常用物資簽訂單價確認表，並就大型設備及工程簽訂採購合同。每項交易均由本集團招標及採購中心發出採購單，供應商按要求將物資送往有關項目公司指定的地點。本集團相信，集中式採購系統增強了本集團的議價及成本控制能力，令本集團能從規模經濟中得益。

為保持質素控制，本集團採取非常嚴格的步驟以甄選、檢查及測試材料。本集團的項目管理團隊會檢測所有設備及材料，確保全部符合合同規格，然後才會現場收貨及同意付款。本集團拒絕接受質素低於標準或並不符合本集團規格的材料，並將之退回供應商。

多年來，本集團的項目管理團隊與本集團關係最密切的供應商建立了良好的合作關係，從而使本集團可以最高效率及不斷降低的成本產出優質產品。這種深厚關係亦有助確保供應商能按時交貨。

E. 銷售及市場推廣

銷售及市場推廣

運營管理中心履行本集團的銷售及市場推廣職能，負責為本集團的投資物業建立品牌、建立市場定位、進行銷售監管、市場推廣以及租賃及管理工作。本集團的運營管理中心為本集團的項目進行詳盡的市況分析、編撰宣傳材料、進行一般宣傳活動及建議單位價格及定價相關政策，並與傳媒協調及監察本集團與傳媒的關係。本集團向銷售及市場推廣人員提供房地產基礎知識、銷售及市場推廣及有關房地產業的法律及法規培訓。

本集團的運營管理中心於本集團房地產發展項目的初期即已開始參與其中，並於重要階段提供協助。當本集團的研發部物色到潛在項目時，本集團的運營管理中心會就當地

業 務

房地產市場及政府的土地政策進行研究。本集團決定收購土地前，本集團的運營管理中心向本集團提供相關土地的研究分析結果。在收購土地的過程中，本集團的銷售及市場部將就土地規劃及設計提供意見，並協助本公司進行規劃設計工作。

本集團採用多種宣傳媒體，以推廣本集團的房地產發展項目，包括報章、雜誌、宣傳冊、電視、收音機、互聯網、大幅海報及戶外廣告板等。本集團參與房地產展銷會，以提升品牌知名度及推廣本集團的房地產發展項目。本集團亦會設置現場接待中心，展出有關房地產發展項目的資料，而對於若干重要項目，於不適合設置現場接待中心的情況下，本集團則會在目標客戶經常出現的地方設置場外接待中心。

本集團已甄選多個獨立第三方外部銷售、招商及市場推廣代理。例如，本集團與一家房地產經紀公司豪斯緊密合作。豪斯於1997年在廈門成立，在中國十個城市擁有業務。本集團亦與房地產經紀行合富緊密合作。合富於1995年在廣州成立，並於2004年在聯交所上市，透過遍佈中國多個地區的超過40間分行提供服務。遴選有關外部代理時，本集團通常會考慮相關公司的資質及聲譽、該等公司專業人員的資格及經驗、過往表現及市場份額、項目方案及可用資源的分配。

客戶

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團五大客戶所佔收益，佔本集團總收益少於30%。於最近實際可行日期，本集團董事、彼等的聯繫人或任何持有本集團已發行股本超過5%的股東，概無於本集團五大客戶中擁有任何權益或與彼等有任何聯繫。

客戶付款安排

(i) 住宅物業

本集團住宅物業的購買價於交付物業前到期支付。不少於購買價30%的首期款項一般於確定銷售時支付。在中國，物業發展商一般會為其住宅物業單位的買家安排多家國內銀行提供銀行融資。根據市場慣例，銀行通常會要求物業發展商就償還有關物業貸款的責任提供擔保。擔保期一般最長為24個月，直至交付物業為止。倘買家拖欠貸款，而當物業發展商償還買家所欠付按揭銀行的全部貸款債項，按揭銀行會將其於該貸款及按揭下的權利出讓予發展商，而辦妥按揭登記後，發展商將擁有有關物業的絕對追索權。

業 務

依照行業慣例，本集團沒有對本集團的客戶進行獨立信貸審查，而是依賴有關按揭銀行進行的信貸審查。於2009年6月30日，本集團向客戶提供住宅按揭的未解除擔保金額為人民幣13.661億元。於往績記錄期間，本集團於2009年3月被拖欠一筆為數人民幣410,000元的按揭貸款。本集團認為，若將止贖的物業以相等於或高於本集團所支付的擔保金額的價值轉售，本集團將不會因拖欠而蒙受任何虧損。有關按揭擔保風險的其他詳情，請參閱本招股書「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團為客戶的按揭提供擔保，倘該等擔保中有大量被催繳，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響」一節。

(ii) 商用物業

購買本集團住宅單位以外物業的買家，付款方式與上文所述安排相若，主要不同之處在於預付的首期款項通常為購買價50%。所有銷售(包括預售)均於交付前悉數支付。於往績記錄期間，本集團並無向本集團商用物業的買家提供任何融資。

倘法律、法規、政策及慣例出現任何變動而禁止中國物業發展商就提供予客戶的貸款向銀行作出擔保，而該等銀行不接受其他第三方可能提供的任何其他擔保，或倘市場並無第三方可提供有關擔保，或出現其他情況，本集團董事認為，物業買家於預售期內向該等銀行取得貸款或會更困難，因而可能對本集團物業的預售率造成不利影響。然而，於最近實際可行日期，並無法律、法規、政策或慣例即將出現任何變動而將會禁止本集團在經營業務所在地區進行上述事宜。

F. 完成、交付及售後服務

本集團致力於任何適用的預售或銷售合同所訂明的時限內，按時發展優質物業。通過有關中國政府部門的檢查(包括消防安全及環保規劃方面)後，本集團會按照有關買賣協議的條款通知客戶，並向其交付物業，以證明工程完工及收訖客戶全數款項。本集團亦會協助客戶向有關中國政府部門取得所有權證，並在各項所有權登記程序及融資(包括提供可能提供按揭的銀行及其按揭條款的資料)相關的其他方面提供協助。

就持續售後客戶服務而言，本集團在各城市的客服中心及客服主任負責處理客戶投訴及本集團向客戶提供的相關售後服務，並負責監督本集團委聘的建築公司就本集團已發展物業進行的維修及長期保養。

G. 招商及管理物業

本集團保留一部分商業綜合體作投資用途。本集團的營運管理中心及明勝投資負責該等商業綜合體的租賃及宣傳工作，並由第三方代理提供協助。明勝投資亦負責該等物業的管理。

物業管理

按照地方規定，本集團代表客戶委聘外間物業管理公司以管理本集團發展的物業，直至有關物業成立業主委員會及委任新的物業管理人為止。本集團注重客戶服務，並為已完成項目提供有效的保養服務，而在最初階段挑選物業管理公司時，本集團會考慮候選公司的資格、服務質素、建議收取的費用以及向潛在未來優質客戶推薦本集團的能力。本集團負責物業管理的員工亦會協助個別項目團隊進行交收檢查以及已完成項目所需的跟進工作。

就本集團已完成的住宅房地產發展項目而言，成立業主委員會後，該等發展項目單位的業主可自由選擇本身的物業管理公司。

就本集團的商用物業項目而言，主要物業管理及營運管理公司中包括廈門百仕達物業管理有限公司及明勝投資。廈門百仕達物業管理有限公司於1999年成立，為擁有中國建設部二級資質的領先物業管理公司。

投資物業

投資物業是本集團持有作租賃用途或供資本增值，或同時實現上述兩個目標的自有物業，本集團並不佔用及使用。於最近實際可行日期，本集團的投資物業位於廈門、南京、合肥及揚州的多個地區。本集團的投資物業因所在地區的物業價格整體上升和普遍增長而增值。同時，本公司專業團隊及其他第三方管理公司的經營及管理令該等物業的租金收入不斷增加，進而為本公司帶來穩定及持續的現金流。此外，本集團現正發展中的多個零售單位將持有作投資用途，主要為配合本集團於項目用地內的商業綜合體及住宅物業。有關投資物業的更多詳情，請參閱本招股書「業務—本集團的項目概況」一節。

本集團有關投資物業的目標，是透過增加包括寫字樓、零售單位及酒店在內的多元化投資物業組合的經常性收入，達致更加穩定的盈利來源。本集團亦計劃將其業務拓展至

業 務

物流及資產管理行業，以將本集團服務進一步多元化。有關詳情請參閱本招股書「業務 — 本集團的策略 — 進一步擴大投資物業組合，以增強本集團收入來源的穩定性」一節。

本集團投資物業的主要類型概述如下：

購物商場

本集團根據其項目的整體規劃挑選租戶，旨在建立多元化的優質租戶組合。一般而言，本集團向廈門新世界百貨等大型百貨公司、蘇寧等國內家電連鎖商及大型全球500強零售百貨店及超級市場(如家樂福)等主要租戶授出年期較長(如10至20年)的租約。對於大型發展項目，如廈門明發商業廣場，本集團會引入主要租戶來提高遊人流量及強化零售組合。因此，主要租戶通常會享有較優惠的租金，以回報該等租戶訂約租用較大面積及訂立較長的租約。本集團主要透過於預租期內開展宣傳活動，向國際及國內連鎖零售商及較小型專門店積極宣傳本集團的投資物業。為推出新物業，本集團亦會選擇性地向特定租戶提供優惠，例如就內部裝修提供免租期等。本集團相信，本集團的策略加上多元化的租戶組合、有效的廣告宣傳及靈活的租賃安排，將達致一個能夠產生均衡、穩定及可觀的經常性收入的投資物業組合。

酒店

本集團目前擁有三間已完成酒店，包括位於江蘇省南京市的一間酒店及分別位於福建省廈門市及泉州市的兩間酒店。於2009年8月31日，已完成酒店物業的合計總建築面積約為73,000平方米。此外，本集團擁有四間建設中酒店物業，並於福建省、江蘇省及安徽省的多個城市擁有兩間酒店供未來發展。於2009年8月31日，發展中及作未來發展的酒店物業的合計總建築面積約為356,000平方米。

本集團已委聘多家酒店管理集團，以管理本集團酒店的日常營運，且擬就本集團的未來酒店物業訂立類似安排。

本集團計劃於未來繼續發展其他酒店物業，以把握中國國內外旅遊業的快速增長時機。與本集團的發展中酒店物業相同，該等酒店大部分將為本集團的大型多功能商業綜合體的一部分，並將位於本集團的發展項目內，以期同時提升整體物業價值。

有關該等物業的更多詳情，請參閱本招股書的「業務 — 本集團的項目概況」一節。

其他投資物業

本集團的物流中心及研發中心一般位於二線及三線高增長城市的新經濟開發區內。該等中心一般包括各種類型的設施及服務，包括展覽館、貨倉、數據中心及研究設施。本集團可出租該等物業以賺取租金收入，及委聘第三方物業管理公司管理該等物業的日常運作。

本集團的物流中心迎合多個行業(如建築、金屬、化學、皮革、紡織及電子業)的客戶需要。本集團的研發中心供客戶用作總部基地，給予客戶為其大廈冠名及規劃的權利，並容許客戶為其單位制定行政管理、研究及生產設施組合，以配合其所需。

有關詳情，請參閱本招股書「業務 — 本集團的項目概況」一節。

競爭

中國房地產業競爭十分激烈。本集團於諸多方面與其他物業發展商構成競爭，包括但不限於產品及服務質素、價格、財務資源、品牌知名度以及本集團取得合適項目用地的能力。

近年來，愈來愈多的物業發展商開始在福建及江蘇兩省以及國內其他高速增長的地區從事房地產發展及投資項目。本集團的主要競爭對手包括大型的全國及地區物業發展商(包括專注於福建及江蘇兩省一個或多個城市的本地物業發展商)，其次為外國發展商。然而，在本集團經營業務所在城市或市場中，本集團競爭對手可能在往績記錄、財務、市場推廣及土地資源、品牌知名度及規模經濟等方面較本集團更具優勢。有關競爭的進一步資料，請參閱本招股書「風險因素 — 與中國房地產行業有關的風險 — 中國房地產市場競爭激烈，而激烈的競爭可能會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

保險

本集團已為部分物業及資產投保，亦根據中國社會保障法規為僱員購買社會保險，如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及相關工傷保險計劃。然而，本集團一般並無就發展待售物業於交付予客戶前的潛在虧損或損失投保，亦無就項目工地的民事侵權行為或其他人身傷害所產生的責任購有保險。本集團董事相信，該做法符合中國房地產

業 務

發展行業的慣例。建築公司負責在施工期間的質量及安全控制，並須根據中國法律及法規購買施工人員的意外事故保險。此外，有若干類別的損失，如因地震、颱風、水災、戰爭及民事訴訟而蒙受的損失，不能於中國以商業上可行的條款投保。

為確保建築質量及安全，本集團的建築合同制定一系列施工過程中施工人員須遵守的標準及規定。本集團亦聘用合資格監理公司監督施工過程。根據中國法律，倘有關人身傷害、意外及身亡由建築公司所引致，則建築公司須承擔建築工程引致的人身傷害、意外及身亡的主要民事責任。物業業主如有過錯，或須對人身傷害、意外及身亡承擔民事責任。由於本集團已實施上述步驟預防施工意外及人身傷害，故本集團中國法律顧問表示，即使本集團面臨人身傷害索償，作為物業業主，本集團一般亦能夠維護自身利益。截至目前為止，本集團物業發展並無遭遇任何破壞或損害，亦無面臨任何有關人身傷害的索償及本集團項目用地亦無重大人身傷害事件發生。

然而，本集團存在本集團並無就有關業務經營的損失、損害及責任購買足夠保險的風險。請參閱本招股書「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團對所有潛在損失及索償提供的保險保障有限」一節。

知識產權

截至最近實際可行日期，本集團在中國為九個註冊商標的註冊人，並已在中國申請了註冊四個商標，涉及不動產業務（不動產租賃、不動產代理及不動產管理）、建設、建築及機電、家俱及非金屬建築等多個類別。本集團亦為域名「cn-mf.com」、「mfcity.com.cn」、「waitanzhongxing.cn」及「ming-fa.com」的擁有人。

有關本集團知識產權的進一步詳情，請參閱本招股書附錄七「法定及一般資料 — 有關業務的進一步資料 — 知識產權」。

環保事宜

本集團受中國國家環保法律及法規以及地方政府不時頒佈的環保規定監管。這些法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，

業 務

每項房地產發展項目均須接受環境評估。物業發展商須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表(各自分別稱為「**環境影響評價文件**」)(視乎項目對環境的影響而定)後,有關機構方會簽發房地產發展項目的建築工程施工許可證。此外,房地產發展項目完成後,有關環保機關亦會在物業可交付予買家前檢查有關物業,確保已遵守適用的環境保護標準及規定。

本集團中國法律顧問確認,於往績記錄期間,本集團並無任何嚴重違反相關環保規則及法規以及涉及嚴重環境污染問題,亦無由於違反環保規則及法規而被徵收任何重大的行政罰款,或因未能於本集團項目施工前提交環境影響評價文件而須繳付任何罰款。

本集團董事確認,於最近實際可行日期,除本招股書「**業務 — 法律及合規事宜 — 許可證、證書及批文 — 環保驗收合格證**」一節所披露者外,本集團中國附屬公司概無在任何重大方面違反任何適用的中國環保法律及法規,且本集團任何成員公司均無任何與環保事宜有關的未解決或正面臨的重大法律訴訟、申索或糾紛。本集團將繼續嚴格遵守中國環保法律及法規,並會進一步加強有關環境保護的管理及監察制度。

法律訴訟

本集團面對在日常業務過程中發生的各種法律訴訟及索償,於最近實際可行日期,除下文所披露外,並無任何尚未了結並涉及本集團與任何人士的重大申索或訴訟,且就本集團所知,本集團任何成員公司並無尚未了結或面臨任何重大申索或訴訟。

(a) 有關廈門明發商業廣場的糾紛

2007年9月至2009年6月,廈門明發商業廣場的發展商兼項目公司明發集團在若干合同糾紛申索中被列為被告,原告為與明發集團簽訂物業購買協議並合共擁有廈門明發商業廣場415個單位(佔單位總數約12%)的業主。物業購買協議載有關於延遲向物業業主交付物業,物業業主有權獲得賠償的條款及條件。由於更改設計等多項因素,明發集團未能根據有關協議所載的交付安排交付廈門明發商業廣場的物業,並須根據該等協議的條款向廈門明發商業廣場該415個單位的買家支付若干罰款作為賠償金。各項物業於協議所載的交付日期與實際日期各有不同。向明發集團提出的申索乃關於(其中包括)計算因延遲向買家交付完成項目應付賠償金的建議開始日期。

業 務

於最近實際可行日期，廈門市思明區人民法院與廈門市中級人民法院在部分訟案中裁定物業業主勝訴。根據截至目前為止已審結的訟案，明發集團須因延遲交付物業支付賠償金約人民幣1,650萬元。截至2009年10月28日，明發集團已根據物業購買協議的條款就有關申索支付賠償金合共約人民幣1,610萬元，尚有約人民幣400,000元仍待支付。本集團計劃在能與有關物業業主取得聯絡後隨即全數支付該金額。

董事認為，延遲交付物業的情況對物業發展商而言屢見不鮮。此外，對於未有向本集團提出任何類似申索的廈門明發商業廣場餘下已出售的約1,800個受影響單位的業主，本集團與每個單位的業主簽訂和解協議。據此，本集團將就延遲交付相關物業支付議定數額的賠償金。於2009年10月28日，本集團已向1,178個受影響單位的業主支付賠償金約人民幣3,410萬元作為完全和解，應付餘下13個受影響單位業主的賠償金約為人民幣192,280元。本集團計劃在能與有關物業業主取得聯絡後隨即全數支付該金額。

與未支付賠償金及上述尚未了結的申索的潛在最高賠償金額有關的負債總額約為人民幣60萬元。

此外，有610個單位(佔單位總數的17.7%)因本集團延遲交付物業而受到影響。於最近實際可行日期，有關受影響單位的業主未有就物業延遲交付對本集團提出法律訴訟。

就上述的負債總額，本集團已於2009年6月30日的賬目內計提撥備人民幣3,650萬元。董事認為，鑒於該撥備乃以(i)在法院已審結的申索及上述和解協議的未支付賠償金額已全數付清，(ii)於尚未了結的申索中原告獲判勝訴，及(iii)全部610個受影響單位在中國法律規定的兩年法定期限內，就相關協議所載交付日期與相關物業實際交付日期之間應付的最高數額向本集團成功提出申索為基礎而作出，因此已作出足夠之撥備。

另請參閱本招股書「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團可能無法符合項目發展進度並如期完成，或根本不能完成開發項目」一節及附錄一「會計師報告 — 附註26其他負債及費用撥備」一節。除上文所披露外，本集團於往績記錄期間在交付物業方面並無任何重大延誤。

(b) 有關陽澄湖項目的糾紛

背景資料

於2005年10月11日，香港明發華慶投資與蘇州易通房地產開發有限公司（「蘇州易通」）及北京誠信機電有限公司（「北京誠信」，連同蘇州易通（統稱為「轉讓人」）訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」）。轉讓人為蘇州陽澄湖華慶房地產有限公司（「陽澄湖華慶」）的兩名股東，陽澄湖華慶由蘇州易通及北京誠信分別持有80%及20%權益。陽澄湖華慶為一間項目公司，持有一幅土地面積約605,336平方米土地的土地使用權證（「陽澄湖項目」）。

根據股份轉讓協議，轉讓人同意將陽澄湖華慶的所有股份，連同陽澄湖項目的經營權及開發權轉讓予香港明發華慶投資。根據股份轉讓協議，轉讓的總代價約為人民幣5.60億元，該代價乃經公平磋商後達致，並經計及（其中包括）當時現行市場狀況、可資比較交易及陽澄湖華慶就陽澄湖項目的預期盈利、營運及財務狀況。訂約方亦已考慮其他因素，如(i)取得及轉讓(a)陽澄湖華慶所有股份及(b)陽澄湖項目的經營權的相關成本、費用及稅項、(ii)土地使用權的土地出讓金、拆遷安置成本及其他相關費用，以及(iii)轉讓人賺取的利潤及根據於轉讓前訂立的多份設計及其他相關合同的其他承諾應付款額。於支付及協定代價時，訂約方已知悉相關市場狀況，因此已瞭解影響陽澄湖項目代價的因素，並決定不進行獨立估值。代價分兩期支付。根據股份轉讓協議，香港明發華慶投資於訂立股份轉讓協議後七日內支付按金人民幣1億元，而於轉讓完成及取得新營業執照後十日內，須支付人民幣1.50億元。餘額人民幣3.10億元則須於取得陽澄湖項目的相關建築批文後十日內支付。

於最近實際可行日期，轉讓人尚未完成轉讓陽澄湖華慶的所有股份。轉讓延遲完成主要因為地方政府尚未落實陽澄湖地區的整體規劃。於2005年訂立股份轉讓協議時，地方政府仍在進行內部行政程序，以決定陽澄湖地區的整體發展計劃。過去數年，轉讓人及香港明發華慶投資積極與地方政府聯繫，跟進發展計劃的進度，而於2009年6月，轉讓人及香港明發華慶投資獲悉，地方政府決定於陽澄湖地區進行城市化計劃。然而，城市化計劃的詳情尚未落實。因此，雖然股份轉讓協議於2005年訂立，但轉讓尚未完成，而陽澄湖項目的建築工程因上述理由而尚未展開。

業 務

香港明發華慶投資確認，其已按股份轉讓協議正式履行其責任，包括向轉讓人正式支付人民幣1億元的按金（「按金」）。然而，轉讓人尚未按股份轉讓協議履行其所有責任以完成轉讓，有關責任包括於收取按金後十日內向香港明發華慶投資提供相關企業及財務文件，以及與交易相關的土地文件。根據上述確認及股份轉讓協議的相關條款及條件，本集團的中國法律顧問向本集團建議(i)由於轉讓人尚未完成其根據股份轉讓協議的所有責任，香港明發華慶投資有權單方面撤銷股份轉讓協議，而在此情況下，轉讓人須（其中包括）即時向香港明發華慶投資退回按金，而(ii)於轉讓完成前，轉讓人須獨自承擔陽澄湖華慶的所有債務，包括但不限於任何閒置土地費用的罰金（「閒置土地罰金」）或因回收土地使用權而遭沒收土地且不獲補償。

儘管香港明發華慶投資已展開下文所述的法律訴訟，但香港明發華慶投資仍有意根據股份轉讓協議完成轉讓，惟(i)轉讓人須正式履行其根據股份轉讓協議的責任並清償陽澄湖華慶的所有債務，包括但不限於閒置土地罰金（如有），及(ii)地方政府落實及進行陽澄湖地區的城市化計劃。本集團中國法律顧問確認，本集團須於完成前取得股份轉讓的相關政府批文（包括取得地方商務部門的批文及向商務部門備案），方能完成轉讓。本集團中國法律顧問確認，其並不知悉有任何法律障礙或會阻礙取得有關批文及備案。本集團中國法律顧問亦已確認，一旦取得有關批文及備案，香港明發華慶投資完成轉讓將不會受到法律障礙。

據本集團所知，轉讓人為獨立第三方，於過去或現時均獨立於本集團、本集團董事、本集團控股股東、本集團的高級管理人員及彼等各自的聯繫人。

香港明發華慶投資展開的法律訴訟

儘管股份轉讓協議於2005年訂立，香港明發華慶投資仍未能完成轉讓陽澄湖華慶的股份，原因是(i)地方政府尚未落實陽澄湖地區的整體規劃，及(ii)轉讓人尚未履行其所有責任，根據股份轉讓協議完成該轉讓。

由於該轉讓延期及存在不確定性，本集團決定對有關各方採取法律訴訟。

業 務

2008年3月，本集團向轉讓人展開法律訴訟，要求(其中包括)(i)強制轉讓人履行其於股份轉讓協議的責任，即向香港明發華慶投資或其指定的任何人轉讓陽澄湖華慶的股份、(ii)就扣留按金作出補償，及(iii)支付股份轉讓協議的違約罰金人民幣3,000萬元。然而，由於本集團相信，鑒於地方政府尚未完成該幅土地的整體城市規劃，中國法院不會判本集團勝訴，故本集團於2008年12月決定終止該法律訴訟。

2009年5月，本集團再次向轉讓人及陽澄湖華慶提出法律訴訟(基於其享有按金的經濟利益)，要求(其中包括)(i)終止股份轉讓協議、(ii)退還按金、(iii)支付股份轉讓協議的違約罰金人民幣3,000萬元，及(iv)支付按金之應付利息約人民幣3,400萬元。與2008年的法律訴訟不同，本集團並無要求轉讓陽澄湖華慶的股份。法院已於2009年10月9日進行聆訊。截至最近實際可行日期，相關中國法院尚未對此案件作出裁決。本集團負責該法律訴訟的中國律師已確認，基於案件的實況，中國法院很可能判本集團勝訴。此外，本集團成功向中國法院申請財產保全令，劃出價值人民幣1.3億元資產以確保轉讓人日後有足夠資源償付本集團的申索。

據本集團所知，(i)獨立第三方現就若干糾紛提出四項申索，涉及總額約為人民幣6.75億元，及(ii)轉讓人現時或許並無財務能力支付申索總額。本集團相信轉讓人因此可能須於公開市場上通過競價程序出售彼等於陽澄湖華慶的股份或陽澄湖項目的土地使用權以籌集足夠現金。倘轉讓人選擇上述途徑，儘管並不保證本集團最後能投標成功，原因是(a)可能有其他有意購買股份的買家，或(b)本集團在取得土地使用權前仍須進行公開投標程序，但本集團仍有意收購該等股份或取得該等土地使用權。

法律及合規事宜

下文所載為往績記錄期間影響本集團的若干法律及合規事宜的概況。除有關廈門明發城的使用權轉讓協議(載於下文A部)，所有過往發生的事件均已解決，並不會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本集團已採取行動針對及加強法律合規水平。更多有關詳情請參閱本招股書「業務—加強企業管治程序的措施」一節。

(A) 使用權轉讓安排

於2009年6月30日，本集團已就本集團其中一個用作工業用途及持有作銷售的已完成項目廈門明發城的333個已發展單位(佔單位總數約60.5%)訂立佔用及使用安排，該等安排須受「房屋使用權轉讓合同」之條款規限。

根據「房屋使用權轉讓合同」，各受讓人根據合同有權於合同訂立日期後自合同所規定的交付日期起佔用及使用相關單位，直至2054年5月7日(本集團於廈門明發城於所在地塊的業權到期當日)屆滿(「屆滿日期」)為止。因此，佔用及使用權期限取決於相關合同安排的起始日期而定。

廈門明發城各單位的受讓人在合同內明確承認，完全知悉本集團獲授的土地使用權的工業性質及根據有關合同安排提供的佔用及使用權的性質。各受讓人特別確認，本集團尚未就相關單位取得個別所有權證。

本集團的中國法律顧問確認，本集團已合法取得廈門明發城所在土地的土地使用權，及取得與發展該項目有關的所有適用的政府批文。在授予本集團的土地使用權的期限內，本集團佔用、使用、出租、轉讓、設立產權負擔或以其他方式處置授予本集團的土地使用權均屬合法。然而，有關權利並無授權本集團按個別單位基準出售廈門明發城的單位，因為有關單位尚待獲發個別所有權證(「有關限制」)。儘管土地使用權出讓合同並無列明有關限制，惟本集團中國法律顧問確認，目前並無中國法律、法例或規例(i)規定須取得或(ii)明確禁止取得建於獲准作工業用途的土地上的樓宇的個別所有權證。此外，本集團及本集團的中國法律顧問就本集團能否申請廈門明發城的個別所有權證，曾多次以口頭及書面方式諮詢廈門市國土資源與房產管理局的不同官員。本集團接獲多名不同官員的口頭通知及書面確認，表示這並非其職權範圍。本集團的中國法律顧問確認(i)廈門市國土資源與房產管理局乃處理有關事宜的諮詢的主管部門，及(ii)作為於中國獲廣泛採納的慣常做法，有關中國部門以往及現在均不會就建於獲准作工業用途的土地上的樓宇批出個別所有權證。

本集團的中國法律顧問亦確認，(i)並無中國法律或法律原則明確禁止訂立長期佔用及使用安排，(ii)土地使用權授權本集團可與個別受讓人訂立長期佔用及使用安排，而毋須向彼等提供所有權證，及(iii)根據「房屋使用權轉讓合同」(包括有關限制)訂立的安排符合土

業 務

地使用權及相關獲批計劃。根據以上所述，由於轉讓長期佔用及使用權的所得款項可用於其他發展中項目，因此本集團決定訂立「房屋使用權轉讓合同」。

「房屋使用權轉讓合同」訂明，於上述有關中國部門採用的慣常做法改變及有關限制不再存在時，各受讓人有權配合本集團申請個別所有權證。在行使有關權利時，受讓人須向本集團額外支付初步合同價的20%，以及申請時的其他附帶開支。本集團將申請個別所有權證，惟本集團對此並無法律義務。受讓人要求本集團配合申請個別所有權證的權利須支付上述額外代價及附帶開支。受讓人可於根據「房屋使用權轉讓合同」訂立的安排的期限內隨時向本集團提出有關要求。於最近實際可行日期，概無任何買方向本集團表示有意取得有關所有權證。

「房屋使用權轉讓合同」的其他條款與物業買賣協議所用的典型條款類似，包括下列條款：

- 有關單位的建築面積及該單位應佔的公共面積；
- 基於屆滿日期計算的長期使用權的總代價及逾期罰款的詳細支付條款；
- 交付有關單位管有權的時間表及逾期罰款的詳細條款；
- 質量保證標準及在保證期間內負責維修；
- 每平方米的管理費及物業須由本集團指定的管理公司管理；
- 倘物業被納入政府的拆遷計劃，受讓人有權收取本集團獲得的任何拆遷補償所得款項；及
- 糾紛解決規定。

此外，該合同並無載列任何有關處理轉讓使用權的明確規定。倘受讓人有意向他人轉讓其使用權，其可與本集團聯繫，而本集團將同意有關轉讓。

全部333份合同均於2009年6月30日前訂立。然而，於2009年9月進行的本集團內部檢討過程中發現，本集團的廈門銷售人員於2009年6月30日後錯誤地訂立額外三份「房屋使用權轉讓合同」。該三份合同原意是作為租賃協議，惟因行政疏漏而訂立為「房屋使用權轉讓合同」。本集團隨後已迅速與有關合同相對方訂立協議終止該等合同。根據該等終止協議，

本集團與合同相對方協定(其中包括)合同於各個相關的終止協議日期終止。合同相對方同意將各自的單位交回予本集團，以獲全數退回彼等已付的款項。根據終止協議，本集團毋須向各合同相對方支付任何賠償，亦並無因有關終止而產生其他負債。

「房屋使用權轉讓合同」下的使用權分類

本集團的中國法律顧問確認：

- (i) 「房屋使用權轉讓合同」並不產生直接符合任何認可合同類別的權利或責任，及將被視為「無名合同」。
- (ii) 「房屋使用權轉讓合同」的設計為本集團於有關安排的有限年期結束時保留復歸權。於有限年期內，受讓人可於支付代價後享有物業的使用權。《中國合同法》訂明，任何不直接符合認可合同類別的合同關係，可以受與該合同關係性質最近似認可合同類別的適用法定條文的監管及限制。
- (iii) 經比較中國法律規定的現有認可合同類別，「房屋使用權轉讓合同」預期形成的合同關係，與租賃合同最近似。以此為基礎類推，《中國合同法》的租賃條文可類推適用於「房屋使用權轉讓合同」。根據該等租賃條文，租賃在法律上可強制執行的年期最長為20年。20年以外的任何年期在法律上不可強制執行。因此，倘「房屋使用權轉讓合同」的安排須受限於該等租賃條文，則只有首20年為可強制執行，而在該項安排下超過20年的佔用及使用權利可能在法律上為不可強制執行。倘中國法院將此項詮釋應用於該等合同，法院或會就此要求本集團退還與多出的年期相關的原合同價部分。然而，受讓人及中國法院不可以合同年期超過20年而廢除合同或宣佈合同失效。
- (iv) 根據《中國合同法》下的租賃條文，「房屋使用權轉讓合同」在法律上可強制執行的年期最多為自合同規定的生效日期起的20年。

本集團認為，當且僅當受讓人選擇於首20年結束時終止其「房屋使用權轉讓合同」並取得中國法院的判決，方會產生與年期最長20年有關的風險。根據本集團中國法律顧問的意見，(i)尚不確定中國法院將如何解釋「房屋使用權轉讓合同」，(ii)單就釐定有關合同根據中國法律可依法強制執行而言，中國法院可能須將有關合同詮釋為長期租約，及(iii)根據以上所述，「房屋使用權轉讓合同」僅首20年為可依法強制執行。本集團的中國法律顧問進一

業 務

步確認，由於無法肯定中國法院將如何詮釋有關合同，倘中國法院不將《中國合同法》所載相關的租賃條文引用於該等合同，則「房屋使用權轉讓合同」仍為合法、有效及具約束力。

此外，本集團中國法律顧問確認，「房屋使用權轉讓合同」仍為「無名合同」，毋須如租賃般根據中國法律在有關當局登記。本集團及本集團的中國法律顧問就本集團能否將廈門明發城的合同登記為租賃，曾多次以口頭及書面方式諮詢廈門市國土資源與房產管理局的不同官員。本集團接獲各個官員的口頭通知及書面確認，表示他們不能作出有關登記。本集團的中國法律顧問確認廈門市國土資源與房產管理局乃處理有關事宜的諮詢的主管部門。

為審慎起見，倘本集團假設所有現有受讓人均有意終止合同，並要求中國法院就本集團退還各長期使用安排自首20年期間結束起至屆滿日期止期間所預繳的購買價作出裁決，中國法院或會將該等合同詮釋為長期租約，並裁定該等合同的年期最多只可為20年，則本集團有可能被要求退還最多達人民幣1億元，即就自首20年期間結束起至屆滿日期止期間自所有現有買家收取的全部預繳購買價款項。

須注意的是，關於所有或絕大部分涉及該等「房屋使用權轉讓合同」的受讓人於首20年期間結束時均尋求不履行合同或遷出廈門明發城的假設並不現實，尤其是彼等是在完全知悉有關合同安排的條款及條件所賦予佔用及使用權利的性質的情況下訂立該等「房屋使用權轉讓合同」。

不論在任何情況下，倘受讓人有意不履行「房屋使用權轉讓合同」，並獲中國法院裁定合同的最長年期僅為20年，本集團打算向該等受讓人提供兩個選擇：(i)償還自最初20年期間結束起至屆滿日期止期間的預繳購買價(該款項為下文所述的彌償保證所涵蓋)，或(ii)訂立可於廈門有關機關登記年期由最初20年期間結束後開始的租賃協議。

偏離指定土地用途的後果

根據「房屋使用權轉讓合同」，各受讓人表明其對於土地使用權屬於工業性質完全知情。此等合同亦規定，受讓人不得改變有關物業的用途。本集團中國法律顧問已確認，倘任何受讓人改變有關單位的用途並偏離指定用途，即屬《中國合同法》下的違約情況，本集

業 務

團將有權獲得救濟，其中包括(i)要求有關受讓人糾正有關情況及遵守指定土地使用權，及(ii)倘有關受讓人未能在合理時間內糾正情況，本集團將有權終止合同。終止合同後，有關受讓人須向本集團交回有關單位。有關受讓人亦須負責支付本集團因收回單位所產生的任何損失及任何附帶費用及開支。

本集團中國法律顧問亦確認，現時中國法律並無明文規定本公司須向有關政府部門彙報違反指定土地用途的情況。然而，倘廈門市國土資源與房產管理局發現有偏離指定土地使用權的事件，可根據中國法律(i)頒令有關受讓人停止或糾正偏離情況；及(ii)倘有關受讓人未能停止或糾正偏離情況，廈門市國土資源與房產管理局(執行有關違反土地用途的相關中國法律及法例的主管部門)可對有關受讓人施以罰款。根據中國現行法律，倘任何受讓人未能遵守「房屋使用權轉讓合同」訂明的指定土地用途，本集團作為廈門明發城的登記所有權人將毋須承受任何法律後果。

會計處理

於2009年6月30日，本集團收到轉讓相關單位的佔用及使用權所得款項合共人民幣1.713億元。儘管已事先收取所得款項總額，惟本集團採納更審慎及保守的方法，按每年基準確認收益。因此，該筆款項總額已作為來自客戶的預付款項入賬及分類為流動負債，並根據香港會計準則第17號自物業交付日期至屆滿日期止期間按直線法確認為經營租賃。故此，本集團的會計處理導致於較長時間確認較小的年度化金額，從而減少對本集團於任何一個財政年度的收益總額及整體毛利率產生重大影響。

本集團並無就截至2006年及2007年12月31日止年度確認自安排產生的收益，原因是廈門明發城於這兩個年度尚未完工，因此本集團並無向受讓人轉讓任何使用權。截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月自安排確認的收益分別為人民幣3,816,000元及人民幣1,912,000元(分別相當於本集團於有關期間的收益總額的0.2%)。

相關單位的成本於完成後由物業、廠房及設備項下的在建工程轉撥至其他非流動資產，並於其後本集團持有的50年相關土地使用權年期內按直線法於綜合收益表中攤銷，直至年期屆滿為止。

控股股東作出的彌償保證

本集團可能因基於任何理由終止現有合同而蒙受損失或引致任何負債或開支，控股股東已同意於直至屆滿日期前就可能退還超額購買價彌償本集團最多人民幣1億元。不論彼等是否繼續為控股股東，於「房屋使用權轉讓合同」下的整個期限內，控股股東(或彼等的財產，如適用)的彌償保證仍將有效。

基於控股股東作出的彌償保證，本集團認為，終止任何有關合同不會對本集團的業務造成負面影響。彌償保證涵蓋本集團因終止於2009年6月30日已訂立的「房屋使用權轉讓合同」而可能產生的所有虧損、負債及開支。控股股東已同意將價值人民幣1.5億元的股份存於託管賬戶，以確保具備充足財務資源於有需要時能履行彌償保證。託管安排將於「房屋使用權轉讓合同」整個年期具有十足效力。倘於各中期或年度報告日期託管賬戶的股份價值跌至低於人民幣1.5億元，控股股東須於十個營業日內補足託管賬戶的股份數目，致使託管的股份價值不少於人民幣1.5億元(按當日的股價計算)。

採取的行動

鑒於上文所述，本集團已外聘一間信譽良好的顧問公司及國浩律師集團(上海)事務所分別擔任本集團的內部監察顧問及中國法律顧問。顧問的觀察結果主要在於本集團缺乏一個專為辨識、彙報及針對法律及合規事宜而設的內部監察部門及系統。對於外間顧問所給予的建議，本集團已針對法律及合規水平及加強內部監察程序而採取若干步驟，以避免日後發生同類事件。例如，本集團已實施若干政策及運作守則，修訂有關內部審核、法律合規及資料披露的規則及程序。本集團亦已成立法務部，其主要職責是確保本集團經營業務時全面遵守相關中國法律及本集團的內部守則及規例，特別是日後簽訂任何重大合同時，法務部會外聘法律顧問審閱有關合同，盡量避免出現法律上的漏洞，及確保全面遵守相關的中國法律。有關本集團法務部及本集團為提高合規水平而採取的其他措施的進一步詳情，請參閱本節末「業務 — 加強企業管治程序的措施」。

餘下單位的規劃

本集團不會轉讓廈門明發城餘下216個單位的佔用權及使用權。倘決定出售該等單位時，本集團會取得該等單位的個別所有權證，使本集團可將相關房屋所有權出售及轉讓予

買家。然而，倘買家僅有意佔用或租用餘下單位，本集團將訂立可於廈門有關機關登記的租賃協議。無論如何，本集團將不會就其他項目訂立「房屋使用權轉讓合同」。

(B) 租約登記

本集團過往未於適用期限內登記本集團若干租約。根據廈門市人民代表大會常務委員會於1996年8月9日頒佈並於2002年3月29日及2004年6月4日修訂的《廈門市城鎮房屋管理條例》，所有租約須於簽訂租賃合同後15日內向相關土地及物業管理部門申請登記。倘未能登記租賃合同，則自登記的最早逾期日起每日可能遭受每月租金0.3%的罰款。

於最近實際可行日期，本集團尚未就本集團已訂立的租約收到任何有關逾期支付登記費的通知或其他形式的執行通知。本集團獲悉，於最近實際可行日期，福建省廈門市的相關中國土地及物業部門並未採取任何措施，強制本集團及其附屬公司履行租約登記規定或相關付款責任。根據本集團中國法律顧問提供的意見，於最近實際可行日期，廈門市政府並無因本集團未登記租約而對本集團處以罰款或施加行政處罰。

截至2009年1月5日，本集團已就本集團於廈門的每份現有有效租賃合同向相關土地及物業管理部門登記，並已就租賃合同取得所有房屋租賃證。

本集團中國法律顧問確認，由於本集團已完成租約登記，並已取得相關房屋租賃證，本集團不再因未登記該等租約而違反任何中國法律及法規，並且不會因過往未登記有關租約而遭受任何行政處罰。

對於日後，本集團承諾，本集團將嚴格遵照中國法律及法規的規定，登記本集團所訂立的全部租約。

(C) 土地使用權出讓合同規定的責任

(i) 廈門明發海灣度假村

根據日期為2006年12月19日的土地出讓合同及明發集團與廈門市國土資源與房產管理局訂立的相關補充協議，預期本集團最遲於2008年9月7日動工發展廈門明發海灣度假村，而倘預期動工延後，本集團應於預定動工日期前至少30日向廈門市國土資源與房產管理局

業 務

申請批准。倘該工程於土地出讓合同指定日期或之前未能動工，本集團每日可能遭受土地出讓金總額0.01%的罰款。

本集團曾延後廈門明發海灣度假村的動工，原因是由於廈門市國土資源與房產管理局未能提供工程動工所需的最低水電量及其他公用設施所致，而此屬於本集團所能控制的範圍以外。

本集團確認，有關延後並無對本集團業務產生任何影響。嚴格遵照合同條款的規定，本集團已於2008年7月30日向廈門市國土資源與房產管理局遞交正式申請，並已取得有關經修訂時間表的正式批准，延後工程動工時間。其後，本集團已於2008年11月12日訂立一份補充協議，據此，廈門市國土資源與房產管理局同意本集團於2009年9月7日前動工。近期，本集團根據協定補充協議，於2009年9月6日向廈門市國土資源與房產管理局遞交另一份正式申請，以進一步延後動工時間，原因是廈門市國土資源與房產管理局仍未能為建築工程的動工提供最低限度的電力、供水及其他所需設備。本集團其後已取得批准將建築工程進一步延遲至2009年12月7日。

根據補充協議及有關批准，本集團中國法律顧問確認，補充協議及有關批准屬合法有效並可強制執行，而本集團並無違反原有合同的任何條款，因此不會因延後合同動工日期而面臨任何法律申索或遭受任何處罰。

(ii) 土地出讓金的支付

南京明發城市廣場

於2007年4月27日，本集團與南京市國土資源局浦口分局就發展南京明發城市廣場訂立土地出讓合同。南京市國土資源局浦口分局並無履行其按時交付土地的義務，原因之一為土地主管部門在解決對受拆遷計劃影響的若干居民的賠償時遭遇困難，導致拆遷未能順利實施。

鑒於土地主管部門延遲交付土地，本集團決定不予支付其餘土地出讓金，直至土地交付予本集團為止。南京市浦口區人民政府已於2008年11月12日批准一項新付款計劃，根據經修訂條款，本集團須於2009年6月30日前支付土地出讓金餘額。

尚未支付的土地出讓金數額約為人民幣8,040萬元，佔應付土地出讓金總額約30%。

業 務

本集團中國法律顧問確認，基於南京市浦口區人民政府已批准本集團於2009年6月30日前支付其餘土地出讓金，本集團擁有土地出讓合同下有關南京明發城市廣場土地的合同權利，土地主管部門不可終止合同或要求本集團承擔任何責任。此外，據本集團中國法律顧問提供的意見，基於當地政府機關已批准新付款計劃，本集團毋須因先前延遲支付土地出讓金而遭受任何罰款。

於2009年6月29日，南京市國土資源局浦口分局履行其地盤交付的義務，而本集團亦已繳付土地出讓金總額全部尚未支付的金額。

洪瀨明發商業中心

於2007年2月26日，本集團與南安市國土資源局就發展洪瀨明發商業中心訂立三份土地使用權出讓合同。由於當地政府延遲實施拆遷安置計劃，該幅土地於最近實際可行日期仍未交付予本集團。鑒於該延遲在本集團預料之內，本集團決定不支付土地出讓金，直至該等土地交付予本集團為止。南安市洪瀨鎮人民政府及南安市國土資源局已分別於2008年12月12日及2008年12月15日就延遲交付該等土地作出書面確認。

根據上述土地使用權出讓合同及南安市國土資源局發出的土地出讓金付款通知，上述土地的土地出讓金合共約為人民幣1,450萬元，其中約人民幣4,300,000元已經支付。於最近實際可行日期，本集團並無根據上述土地使用權出讓合同支付土地出讓金餘額。

土地主管部門將於有關地盤根據土地出讓合同的條款準備妥當可予交付時通知本集團具體日期。本集團將於該等土地交付予本集團時支付土地出讓金餘額。

本集團與南安市洪瀨鎮人民政府於2008年11月17日訂立協議。根據該協議，洪瀨鎮人民政府確認，延遲交付洪瀨明發商業中心的土地乃由於彼等未能按時完成拆遷所致，因此其將與相關政府機關合作完成有關拆遷及確保其後的土地交付順利進行。洪瀨鎮人民政府亦將就因相關政府機關的拖延而違反有關土地使用權出讓合同承擔全部責任。

於2008年12月15日，南安市國土資源局書面確認，由於土地未按時交付，土地出讓金餘額延至交付土地並經雙方書面確認時支付。

業 務

本集團中國法律顧問確認，南安市國土資源局的確認書屬合法有效並可強制執行，並且(i)在上述情況下，本集團擁有根據土地出讓合同取得土地使用權的合同權利，及(ii)本集團毋須因延遲支付尚未支付的土地出讓金及延後工程動工時間而遭受任何處罰或罰款。

(D) 許可證、證書及批文

作為一間中國物業發展商，本集團必須在項目發展的各個階段取得相關行政機關簽發的若干許可證、證明及其他批文，無法達致上述要求或會遭罰款及其他法律牽連。進一步詳情請參閱本招股書「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能取得，或倘因重大延誤而未能取得本集團物業開發所需的政府批文，本集團的經營業績有可能受到重大不利影響」及「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘未能取得或續領正式的資質證書，本集團可能承受法律及業務風險」兩節。

本集團為配合進一步加強本集團企業管治程序的一部分，本集團已成立法務部，以提供監控及監督(i)確保每個項目均可取得相關發展階段所需的相關許可證、證明及批文，(ii)推行及設置中央資料庫，讓本集團可有效地記錄及監察相關許可證、證明及批文的屆滿日期，(iii)制定每月報告以及時知會本集團需要取得或即將屆滿的許可證、證明及批文，(iv)為本集團的僱員籌辦定期內部訓練課程，以提高彼等對本集團法務準則的認知程度，及(v)在需要時，諮詢外僱法律顧問及其他專業顧問。有關法務部的進一步詳情，請參閱本招股書「業務 — 加強企業管治程序的措施」一節。

建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證

本集團於2007年10月20日獲江蘇省揚州市廣陵區人民政府原則性批准，並在取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證前動工建造揚州明發商業廣場。如無該等許可證，本集團或會被勒令暫停項目施工及在規定期間內拆除項目任何超出所簽發許可證範圍的部分，並可能遭受施工成本5%至10%間及已就相關施工合同所付代價1%至2%間的罰款。

於2009年8月4日及2009年9月4日，本集團就揚州明發商業廣場分別取得正式建設工程規劃許可證及正式建築工程施工許可證。本集團中國法律顧問確認，由於地方政府已向本集團發出原則性批准、正式建設工程規劃許可證及正式建築工程施工許可證，故本集團不

業 務

會因在取得正式建設工程規劃許可證及正式建築工程施工許可證前已開始施工而遭地方機關處以任何行政處罰。

資質證書

(a) 明發無錫

明發無錫的資質證書已於2008年8月28日屆滿。倘有關資質證書未能續期，本集團或會遭受介乎人民幣50,000元及人民幣100,000元間不等的罰款。本集團確認，有關續期申請已於2008年6月提交，該時間仍於適用期限內。於2008年12月22日，明發無錫取得江蘇省建設廳發出的房地產開發企業資質證書。本集團中國法律顧問確認，由於續期申請乃於適用期限內提出，本集團不會遭受處罰。

(b) 廈門明勝投資管理有限公司(前稱廈門僑樂明發物業管理有限公司)

廈門明勝投資管理有限公司(前稱廈門僑樂明發物業管理有限公司)的資質證書已於2008年5月15日屆滿。倘有關資質證書未能續期，本集團或會遭受介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元間不等的罰款以及被勒令上繳任何於資質證書屆滿後所取得的收入。本集團確認，有關續期申請已於2008年10月29日提交。於2008年12月11日，廈門明勝投資管理有限公司取得廈門市建設與管理局發出的物業管理資質證書。

雖然該申請並非於適用期限內提出，但鑒於已於2008年12月11日取得物業管理證書，本集團中國法律顧問確認，本集團不會因遲交申請而遭受處罰。

(c) 明發揚州

明發揚州有關揚州明發商業廣場(仍在開發中)的資質證書已於2009年5月15日屆滿。倘有關資質證書未能續期，本集團或會遭受介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元間不等的罰款。本集團確認，有關續期申請已於2009年6月15日提交。於2009年8月17日，明發揚州取得揚州市房產管理局發出的房地產開發企業資質證書。雖然該申請並非於適用期限內提出，但鑒於最終已於2009年8月17日取得房地產開發企業資質證書，本集團中國法律顧問確認，本集團不會因遲交申請而遭受處罰。

竣工驗收證明書

本集團確認，已於2008年2月18日提交南京珍珠泉度假村的竣工驗收證明書申請。若無該證書，本集團或被責令提出必要申請及遭受相關工程合同價2%至4%間的罰款。於2008

年12月12日，本集團取得南京市浦口區建設局發出的竣工驗收證明書。本集團中國法律顧問確認，本集團不會因其於取得正式竣工驗收證明書前對南京珍珠泉度假村的經營而遭受處罰。

環保驗收合格證

本集團確認，已於2008年11月11日提交廈門明發工業園一期的環保驗收合格證申請。若無該證書，本集團或被責令停止項目經營及遭受人民幣100,000元以下的罰款。於2008年11月25日，本集團取得廈門市思明區環保局發出的環保驗收合格證。本集團中國法律顧問確認，本集團不會因其於取得正式環保驗收合格證前就廈門明發工業園一期的經營而遭受處罰。

(E) 於劃撥土地上建設的項目

廈門明發家俱的租賃收益金付款

本集團並無於適用期限內支付發展廈門明發工業園所用土地的租賃收益金。由於未於適用期限內付款，本集團或須支付未付的租賃收益金及或會每日遭受未付租賃收益金0.3%的罰款。於最近實際可行日期，中國政府並未對本集團施加任何罰款或行政處罰。

本集團已於2008年11月6日向廈門市國土資源與房產管理局支付由全部現有有效租賃自合同起始日期起至2008年12月的規定租賃收益金，並就此於2008年12月2日辦妥以上登記。於最近實際可行日期，自2008年12月2日以來並無任何新租約規定須支付租賃收益金。本集團中國法律顧問確認，本集團不會因過往逾期支付租賃收益金而遭受任何罰款。

日後，本集團將確保及時登記租賃物業並支付全部租賃收益金。

廈門海聯綜合樓項目

廈門市人民政府主動與本集團討論並鼓勵本集團開展合作，以發展廈門海聯綜合樓（「海聯項目」），因當地政府不具備建造資質或能力自行發展海聯項目。考慮到商業利益及

業 務

政府關係，本集團同意訂立日期為2004年6月18日的諒解備忘錄，據此，(i)本集團承擔海聯項目的所有建造及發展成本，及(ii)海聯項目完工後，海聯項目的土地使用權及所有權將由本集團與廈門市人民政府第四辦公室(「**第四辦公室**」)按71：29的比例攤分。

雖然諒解備忘錄準確反映雙方擬自海聯項目取得各自經濟利益的意向，但並無全面計劃轉讓相關物業權益所需的法律手續，相關手續規定必須獲廈門市人民政府及廈門市國土資源與房產管理局事先批准。為辦理規定的法律手續，雙方已訂立補充協議(定義見下文)。

與其他在中國經營業務的商業實體一樣，本集團極為重視與中國政府的關係。當中並無涉及欺詐或錯誤陳述，而本集團亦無意訂立任何無約束力或不可強制執行的義務。

於2008年12月5日，本集團與第四辦公室就海聯項目訂立一份管理協議(「**補充協議**」)。根據補充協議的條款，第四辦公室同意由本集團承包海聯項目的管理，年期由獲發竣工證明頒發日起計第二日開始計算，為期20年，而於該期限屆滿後，任何續期須經雙方進一步商議。於合約期限內，本集團有權享有管理、使用及自海聯項目賺取利潤的一切權利，包括分包、分租或與第三方訂立合作協議管理海聯項目的權利。由於本集團只是為廈門市人民政府承建海聯項目，而海聯項目本身並不涉及轉讓物業所有權，因此簽訂補充協議毋須取得廈門市人民政府及廈門市國土資源與房產管理局事先確認或批准。

補充協議亦明確規定，當海聯項目的土地使用權可轉讓予第四辦公室，按照諒解備忘錄，該幅土地的29%土地使用權將轉讓予廈門市人民政府，而該幅土地的71%土地使用權則轉讓予本集團。此外，補充協議的其餘條款將繼續可予執行。在此情況下，儘管本集團僅擁有71%的土地權益，但於直至2028年12月5日前，本集團將繼續擁有100%的權利管理及使用海聯項目以及自海聯項目賺取利潤，包括分包、分租或與第三方訂立合作協議管理海聯項目的權利。

本集團中國法律顧問確認(i)根據中國法律，補充協議依法具有約束力及有效，及(ii)根據該協議，本集團擁有管理、使用及自海聯項目賺取利潤的權利，包括分包、分租或與第三方訂立合作協議管理海聯項目的權利。

業 務

日後，即使合約方為政府實體，本集團亦將審查及確保本集團會仔細評估該合約方有權訂立有關合同。此外，本集團已實行適當的內部控制及合規制度，要求凡與第三方訂立業務合同，在簽署有關合同前均首先須經外部法律顧問審閱。

(F) 擴大業務範圍

於2009年8月31日，廈門明發家俱就廈門明發工業園內總建築面積約11,800平方米的空間訂立15份租賃協議，但廈門明發家俱目前的業務範圍並不包括物業租賃業務。因此，在支付上文(E)段所述的未支付租賃收益金後，廈門明發家俱申請擴大其業務範圍。倘廈門明發家俱繼續從事租賃業務而並無擴大業務範圍，其可能會被勒令終止租賃業務，並被處以人民幣10,000元至人民幣100,000元的罰款。於2008年11月17日，廈門明發家俱取得當地外商投資部門的正式批准，允許其將「自有工業廠房的租賃及物業管理」納入其現有業務範圍內。於2008年11月20日，本集團已在當地工商行政管理局登記本集團的新業務範圍。本集團中國法律顧問確認，本集團不會遭受任何處罰。

(G) 稅項

企業所得稅

由於明發集團尚在與當地政府進行磋商，以釐定應付稅款的準確金額，因此明發集團並無於適用期限內支付2007年企業所得稅約人民幣9,300萬元。應付稅款的實際金額將於廈門明發商業廣場(首筆稅款到期時，該項目仍然在建)的總建築成本得以核實後，方才確定。明發集團預期，有關成本以及應付所得稅總額會於付清企業所得稅前最終釐定。與當地稅務局進一步商討後，最終決定的應付所得稅為人民幣9,300萬元。本集團已向相關稅務機關繳付全部尚未支付的企業所得稅及相應滯納金，並已履行全部義務。

中國法律顧問確認，由於本集團已支付明發集團的所有未繳付稅項，明發集團將不會因延遲繳付2007年應課稅收入中尚未繳付的企業所得稅而遭受任何額外處罰。

土地使用稅

根據漳州市地方稅務局外稅分局於2008年8月29日發出的稅務證書，自2008年4月1日至2008年7月31日期間，明發漳州並無就一幅土地面積為237,740.97平方米的土地支付土地使

用稅。根據與土地使用稅有關的中國法律及法規以及該幅土地的位置及狀況，明發漳州須支付為數約人民幣120萬元的土地使用稅，且每日應繳納的任何滯納金須按未付款額的0.05%計算。

根據與土地使用稅有關的法規以及經本集團向漳州市地方稅務局諮詢後獲悉，明發漳州須自土地出讓合同載明的土地交付日期起第二個月(即2007年11月)而非土地交付的實際日期起第二個月支付土地使用稅。由於該幅土地上若干高壓電纜的移除工作出現延誤，導致當地政府未能按原定時間交付土地，因此本集團並無支付土地使用稅。於2009年7月2日，本集團與漳州市國土資源局訂立一份補充協議，以重新議定土地交付日期，使本集團可根據土地交付的實際日期(定於高壓電纜獲移除當日)而非合同日期支付土地使用稅。

由於本集團已與相關部門訂立一份補充協議，且基於漳州市地方稅務局於2008年6月24日及2009年8月3日發出的稅務證明，本集團中國法律顧問確認，本集團將不會因上述原因不繳付過往土地使用稅項而被處以任何懲罰或罰款。

加強企業管治程序的措施

為了進一步加強企業管治程序，本集團外聘了一間享譽盛名的顧問公司作為本集團的內部監控顧問，以審閱本集團內部監控系統若干方面。該諮詢公司的其中一項重大發現為本集團缺乏內部監管部門及一個識別、報告及解決任何法律及合規事宜的系統。根據其推薦建議，本集團已採取行動改善法律及合規標準。特別是在外聘法律顧問的幫助下，本集團已引入及推行一套內部合規程序。該程序已編入本集團新編的內部營運手冊內。於過去三個月，本集團為不同級別的員工舉辦了多個培訓課程，向員工介紹新內部合規程序以及如何執行有關程序。此等程序加強了本集團的內部合規系統，並監察本集團項目及集團公司所須的許可證、證書及批文的申請及存置。本集團的內部監控顧問已作出進一步審閱，以理解並就本集團在最初被認定為問題的領域實行改善措施的進度提供建議。審閱結果顯示已執行改善措施的所有領域均有改善。本集團計劃外聘顧問公司於本招股書日期起計18個月進行額外審閱工作。

本集團為配合改善內部合規程序，本集團已加強本集團的法務部，提升監管及監控，以確保本集團遵守所有適用於本集團業務的法律及法規。法務部亦將於有需要時諮詢外聘法律顧問及其他專業顧問。本集團法務部乃由持有中國法律學士學位的副總裁江勇先生領導。江先生背後有一支團隊支持，該團隊由一群於處理監管合規事宜上擁有豐富經驗的經

業 務

理及員工組成。本集團法務部將定期評估本集團的合規標準，並(倘適用)根據評估結果向董事會作出所需的推薦意見。有關本集團法務部的其他監察功能，請參閱本招股書「業務—法律及合規事宜—(D) 許可證、證書及批文」一節。

此外，本集團亦向集團公司董事、高級管理人員及員工等全部僱員提供特別設計的培訓課程，提高其對內部法律合規及加強風險管理技巧。首次培訓課程於2009年6月舉行，全體執行董事及集團公司經理均有出席此次為期兩天的課程。培訓課程由本集團執行董事及負責監督本集團法務部的副總裁江勇先生共同舉辦。培訓課程涵蓋本集團行業內的相關中國法律的及法規的發展情況。本集團亦即場向參加者派發主要內部監控手冊，並指出內容的重點及向其作詳細解釋。

另外，本集團於2009年9月為集團公司所有員工舉行了另一次為期兩天的培訓課程。該次培訓課程由本集團內部監控顧問及外聘中國及香港法律顧問共同舉辦，舉辦地點為本集團的廈門及南京辦事處。本集團董事及集團公司的高級經理及員工均須參與是次培訓課程。於廈門及南京舉行的課程約有200名員工參與。培訓課程的課題為(i)內部監控措施；(ii)與本集團從事的行業相關的中國法律及法例；及(iii)相關香港法例及上市規則。在內部監控課程中，本集團內部監控顧問講解了所有其於審閱時發現但之前未曾解決的內部監控課題，及論述了加強本集團內部監控標準的進一步措施。中國法律培訓課程的內容包括(i)所有的中國房地產法律及法例；及(ii)本集團以往發生過事件的個案分析。在香港法例及上市規則培訓課程中，本集團外聘香港法律顧問講解了以下相關課題：(i)香港公司條例下的企業管治；(ii)董事責任；(iii)價格敏感資料披露規定；及(iv)須予公佈的交易。中國法律、香港法律及上市規則專題課程的所有參與者均須於課程完結時接受測驗，以評估各員工對於培訓課程所涵蓋的各個課題的瞭解程度。測驗的整體結果令人滿意。

於實地培訓課程中，本集團全體員工均須出席面談，以口頭方式回答及於面談完結時簽署確認函，確認(其中包括)彼等(i)已出席上述的法律及合規訓練，並明白教材的內容，(ii)明白並知悉與其本身及本公司相關的法律及法例，(iii)承諾適時向其各自的上司彙報任何須由本公司簽署的新文件，(iv)承諾在執行日常職責時遵守新內部運作守則，及(v)承諾向其各自的上司彙報任何彼等相信有可能或已導致違反適用法律及法例的事實或事件。

本集團會繼續向全體相關員工提供有關風險管理及於主要業務範疇執行新政策及程序的類似培訓課程。有關培訓課程主要將由本集團的高級管理人員及外聘法律顧問舉辦。

業 務

本集團的高級管理人員(包括執行董事)將會持續推行培訓計劃及為員工提供培訓課程，而外聘法律顧問則會每季舉辦培訓課程，以加強對風險的意識、識別及管理。本集團的外聘法律顧問將集中於法律合規事宜方面採取的措施及於此方面之持續改進措施，尤其是本集團過去曾經出現違規情況的有關方面。全體高級管理人員及員工均強制性參加培訓。於完成培訓課程後，各參加者將會接受測試，以瞭解他們是否掌握有關課題的知識，成績會與外聘法律顧問所建議的基準分數比較。所掌握的知識未能達到要求的參加者須參加改善訓練班，並須再次進行測驗，確保其對於相關事宜的知識達到本公司的標準。

閒置土地

於最近實際可行日期，本集團確認其土地發展項目並無任何延遲，致使本集團於相關土地使用權出讓合同或政府批文中訂明的建築工程施工日期後一年後方開始動工。因此，本集團並無因實施任何有關閒置土地的監管措施而受到影響。根據以上所確認，本集團中國法律顧問表示，本集團現時及日後均毋須繳付任何閒置土地費，而地方政府亦不會在不支付任何賠償的情況下以討回有關土地使用權的方式收回閒置土地。有關閒置土地監管措施的進一步詳情，請參閱本招股書「行業概覽 — 中國房地產市場 — 中國房地產改革」一節及附錄五「中國主要法律及監管規定概要 — 收回土地」。

與控股股東的關係及關連交易

與控股股東的關係

緊隨全球發售完成後(假設超額配股權不獲行使)，由控股股東實益擁有的Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)將實益持有本公司全部已發行股本的85%(假設超額配股權不獲行使)。除本集團外，控股股東直接及間接擁有其他公司或商務企業，包括(1)主要從事提供各種水泥製品服務業務的明發集團南京千秋業水泥製品；及(2)過去主要從事房地產管理及提供代理服務業務的廈門明發物業，但現為不活動公司，不再經營任何業務。

由於本集團主要從事發展住宅物業及商業綜合體及其他相關業務，本集團董事認為，本集團的主要業務與以上由控股股東擁有的業務有明確區分。

本集團執行董事、本集團控股股東或彼等各自的聯繫人概無從事任何直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務。

不競爭承諾

各控股股東以本公司為受益人各自訂立一份不競爭契據，據此，各控股股東承諾，其(除下列情況外)不會並將促使彼等及其聯繫人或受其控制的公司(本集團除外)不會直接或間接於任何在中國及本集團營業的任何其他地區如本招股書所載直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務(「**受限制業務**」)當中擁有權益或從事任何業務。

就持有任何進行或從事任何受限制業務的公司的股份或其他證券或於當中擁有權益，上述承諾一概不適用，前提是，在上述股份的情況下，這些股份須在認可的證券交易所上市且：

- (a) 控股股東或其聯繫人所持有的股份數目合共不超逾該公司已發行股份5%；及
- (b) 控股股東或其聯繫人概沒有權委任該公司的大部分董事或管理人員。

不競爭承諾與當中所載的權利及責任須待本招股書「全球發售的架構」一節所列全球發售成為無條件後，方為有效。

與控股股東的關係及關連交易

控股股東於不競爭契據下的責任將持續有效，直至(以最早者為準)：

- (a) 股份終止於聯交所上市之日；或
- (b) 控股股東及其聯繫人終止直接或間接擁有本公司當時已發行股本5%或以上之日。

各控股股東向本公司承諾，於不競爭契據的有效期限內，就本公司或本集團(倘適用)因其違反於不競爭契據的承諾而蒙受的任何損失向本公司及本集團提供彌償及使彼等獲得彌償。

管理層、融資及營運的獨立性

經考慮以下因素，本集團董事信納，本集團將有能力在營運及財務上獨立於控股股東及其聯繫人：

不競爭 — 儘管若干業務如本節以上所述由控股股東擁有，控股股東或本集團董事或執行董事概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。此外，控股股東以本集團為受益人已各自訂立一份不競爭承諾。詳情請參閱本招股書「與控股股東的關係及關連交易 — 不競爭承諾」一節。

管理層獨立 — 本集團董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。儘管控股股東於本集團以外若干業務中擁有權益，本集團認為，由於以下原因，本集團董事會的運作將獨立於控股股東：

- (a) 本集團各董事均知悉其作為本公司董事的授信責任，當中要求(其中包括)其為本公司的權益及最佳利益行事，且不容許其作為董事的責任與其個人權益存在任何衝突；
- (b) 倘本公司與本集團董事或彼等各自的聯繫人擬訂立的任何交易產生潛在利益衝突，擁有利害關係的本集團董事須就有關交易放棄於本公司相關董事會會議上投票；及
- (c) 本集團董事會由七名本集團董事組成，其中三名為獨立非執行董事，佔本集團的董事會成員人數超過三分之一，與現時香港管治最佳慣例一致，或較其理想。

與控股股東的關係及關連交易

財務獨立—本集團擁有獨立財務制度，並根據其本身的業務需要制定財務決策。於2008年12月31日，本集團欠控股股東約人民幣3.82億元。所有未償還控股股東的款項已於上市前還清。本集團亦已於2009年10月12日全數償還由黃煥明先生及黃慶祝先生提供擔保的無抵押銀行借款人民幣2.5億元。此外，陳碧華女士就本集團的銀行借款人民幣1,900萬元提供的擔保，亦預期會於上市前解除。於此情況下，本集團認為，本集團有能力於不倚賴控股股東的情況下自第三方獲得融資。

營運獨立—本集團擁有獨立工作團隊以發展房地產項目，且並無與控股股東於本集團以外的業務分用其工作團隊。儘管於往績記錄期間，本集團與本集團的關連方有若干交易(有關詳情載於會計師報告附註42中)，然而，本集團董事確認，該等關連方交易乃在日常業務過程中按公平合理的一般商業條款進行。概無與關連人士的過往關連方交易(定義見上市規則)預期會於上市後繼續進行。

關連交易

本集團與本集團的關連人士並無訂立任何於上市後將會繼續且將會構成非豁免持續關連交易(定義見上市規則)的交易。

董事、高級管理人員及僱員

一般資料

本集團的董事會現時由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

除下文所披露者外，概無董事擁有任何其他上市公司的董事職位。

董事

執行董事

黃煥明先生，46歲，於2007年11月27日獲委任為本集團主席兼執行董事，他亦於本公司多間附屬公司⁽¹⁾及本公司一名主要股東 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 出任董事職務。他是本集團主要創辦人，負責本集團的整體戰略規劃及管理。他一直是本集團推行戰略及取得成就的主要動力。黃先生在中國房地產業擁有豐富的經驗，從事中國房地產發展及管理逾20年。他曾於2007年被廈門市房地產協會選為「2006–2007傑出人士」、於2004年獲北京人民大會堂授予「中國房地產十大優秀企業家」稱號並於2003及2004年獲中國住交會組委會頒授「CIHAF房地產業百強人物」獎，此等獎項為中國房地產業的重要獎項。

黃先生不僅在本集團擔當管理角色，還積極履行社會責任並參與多個商業及貿易協會，包括作為福建省廈門市政協委員、福建省房地產協會開發委員會副會長、中國僑聯委員、中國僑商投資企業協會副會長、中國僑商聯合會副會長及中國國際友好聯絡會常務理事等。

就黃先生對社會的傑出貢獻及履行社會責任的種種義舉，至今社會各界已屢次向他作出嘉許，並於2009年獲中華慈善總會頒發的「中國慈善突出貢獻人物」。

附註：

- (1) 黃煥明先生於下列本公司附屬公司持有董事職位：添高國際有限公司、輝德集團有限公司、鎮江漢翔、香港明發瑞豐科技光電有限公司、香港明發華慶投資集團有限公司、香港盈輝集團有限公司、聯豐家俱城、香港明勝資產管理集團有限公司、明發集團(香港)有限公司、明發化工倉儲、廈門明發家俱、明發家俱、明發集團、明發淮安、明發合肥、明發南京、明發揚州、明發漳州、明發無錫、明發上海、泉州大酒店、工業原料城公司、明發廈門、明發科技商務城、南京科技光電、星河灣大酒店、珍珠泉酒店公司、利盈投資有限公司、江景公寓、廈門明發集團及明勝投資。

董事、高級管理人員及僱員

黃先生於1986年開始從事中國房地產發展，並於同年建立自己的建築公司。隨着商品住房項目市場於90年代早期開放，黃先生累積了寶貴的建築及管理經驗。黃先生於1994年與他的兄弟黃慶祝先生在福建省廈門成立明發廈門，共同創辦了本集團。黃先生為本集團董事黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生的兄弟。

黃慶祝先生，39歲，於2007年11月27日獲委任為本集團首席執行官兼執行董事。他亦於本公司多間附屬公司⁽²⁾及本公司一名主要股東 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 出任董事職務。他是本集團的創辦人之一，負責本集團整體營運的日常管理。黃先生於中國房地產業擁有豐富經驗，於2003年獲中國(深圳)國際房地產與建設科技展覽會授予「中國房地產100大傑出人士」的稱號。

黃先生不僅在本集團擔當管理角色，還履行社會責任，如同時擔任中華全國青聯委員、廈門市房地產協會副會長及廈門總商會副會長。

黃先生從事中國房地產行業逾15年，因而累積了豐富的相關經驗。他於1994年與兄弟黃煥明先生在福建省廈門市成立明發廈門，共同創辦了本集團。於獲委任為本集團董事前，黃先生於1998年至2008年擔任本公司的總經理，及於1994年至1997年擔任廈門明發房地產開發有限公司的總經理。他於2005年獲評為高級經濟師。黃先生為本集團董事黃煥明先生、黃連春先生及黃麗水先生的兄弟。

黃連春先生，36歲，於2007年11月27日獲委任為本集團首席運營官、執行副總裁兼執行董事。他亦於本公司多間附屬公司⁽³⁾及本公司一名主要股東 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 出任董事職務。黃先生負責監察本集團的日常營運並向本集團首席執行官彙報各項

附註：

- (2) 黃慶祝先生於下列本公司附屬公司持有董事職位：添高國際有限公司、輝德集團有限公司、鎮江漢翔、南安恒信、南安洪瀨、聯豐家俱城、立昌光電、廈門龍祥、明發集團(香港)有限公司、廈門明發家俱、明發家俱、明發集團、明發合肥、明發南京、明發揚州、明發漳州、泉州大酒店、明發大酒店、工業原料城公司、明發廈門、南安海產、無錫明華、珍珠泉酒店公司、利盈投資有限公司、廈門明發集團及明勝投資。
- (3) 黃連春先生於下列本公司附屬公司持有董事職位：添高國際有限公司、春和電子、輝德集團有限公司、建勤房產、明發集團(香港)有限公司、明發家俱、明發集團、明發合肥、明發南京、明發揚州、明發漳州、明發無錫、工業原料城公司、珍珠泉酒店公司、利盈投資有限公司、江景公寓、廈門明發集團及明勝投資。

董事、高級管理人員及僱員

事務及進度。黃先生不僅在本集團擔當管理角色，還擔任南京南安商會、江蘇省青年商會副會長及江蘇省工商業聯會委員。

於獲委任為董事前，黃先生於2002年至2009年擔任南京明發集團有限公司的總經理及於1998年至2008年擔任明發集團有限公司的總經理。黃先生為本集團董事黃煥明先生、黃慶祝先生及黃麗水先生的兄弟。

非執行董事

黃麗水先生，52歲，於2007年11月27日獲委任為本集團非執行董事。他亦於本公司多間附屬公司⁽⁴⁾及本公司一名主要股東 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 出任董事職務。他於房地產業擁有逾10年經驗。黃先生於1995年加盟本集團，在獲委任為董事前，他同時擔任本集團八家成員公司⁽⁵⁾的董事。黃先生自2003年至2008年擔任明發集團南京建材發展有限公司的董事及於1997年至2007年擔任廈門明發房地產開發有限公司的董事兼總經理。黃先生為本集團董事黃煥明先生、黃慶祝先生及黃連春先生的兄弟。

獨立非執行董事

黃保欣先生，大紫荊勳章、CBE (大英帝國司令勳章)、太平紳士，86歲，於2009年10月9日獲委任為本集團獨立非執行董事。他為聯僑企業有限公司的創辦人，並自1958年至2007年擔任其主席兼董事總經理。聯僑企業有限公司乃一間於1958年在香港註冊成立的私人公司，為塑膠產品的出口商及製造商，主要出口市場包括中國、非洲、歐洲及美國。黃先生積極履行各種社會責任，包括擔任中華廠商聯合會名譽會長及香港塑膠原料商會名譽會長，亦為廣東省大亞灣核電站核安全諮詢委員會主席。

黃先生獲全國人大常委會任命為香港基本法委員會副主席並自1995年至1999年擔任

附註：

- (4) 黃麗水先生於下列本公司附屬公司持有董事職位：添高國際有限公司、輝德集團有限公司、聯豐家俱城、明發集團(香港)有限公司、廈門明發家俱、明發集團、泉州大酒店、明發廈門、利盈投資有限公司、江景公寓、廈門明發集團及明勝投資。
- (5) 該等公司為：聯豐家俱城、明發集團(香港)有限公司、廈門明發家俱、明發集團、明發集團南京建材、明發廈門、江景公寓及廈門明發集團。

董事、高級管理人員及僱員

香港機場管理局主席。彼自1985年至1990年擔任香港基本法起草委員會委員並自1979年至1988年擔任香港立法局議員。

黃先生現為多間香港上市公司銀創控股有限公司、中石化冠德控股有限公司、中國電子集團控股有限公司、深圳控股有限公司、聯合集團有限公司及 Alco Holdings Limited 的獨立非執行董事。

黃先生於1994年獲香港浸會大學頒發社會科學榮譽博士學位及於1993年獲香港城市大學頒發工商管理榮譽博士學位。他於1945年畢業於廈門大學，獲化學學士學位。

戴亦一博士，42歲，於2009年10月9日獲委任為本集團獨立非執行董事。戴博士現為廈門大學管理學院副院長及該學院商業研究碩士專業進修課程的全職教授。他同時擔任清華大學及北京大學房地產「總裁班」的講席教授。

自2005年以來，戴博士一直擔任福建省房地產協會的顧問。於2007年至2008年為西北大學的高級訪問學者。他曾於2003年至2007年擔任廈門大學管理學院高級管理人員工商管理碩士專業進修課程的主任及副主任。他曾於2002年為 McGill University 管理學院的高級訪問學者及於1993年至2001年擔任廈門大學經濟學院計劃統計系的副主任。

戴博士現為廈門建發股份有限公司、廈門國貿集團股份有限公司、廣東世榮兆業股份有限公司及七匹狼實業股份有限公司的獨立非執行董事，首兩間公司均於上海證券交易所上市，於從事其他主要業務的同時，亦從事房地產發展業務，後兩間公司則在深圳證券交易所上市。

戴博士於1999年獲得廈門大學經濟博士學位以及於1989年畢業於廈門大學，獲得經濟學士學位，並修畢中國人民大學中美經濟學培訓中心福特班六期的培訓。他於1997年成為中國執業物業估值師。

林涌先生，40歲，於2009年10月9日獲委任為本集團獨立非執行董事。林先生在銀行業擁有逾15年經驗。林先生為海通(香港)金融控股有限公司首席執行官，負責海通(香港)金融控股有限公司的整體營運。他同時也擔任證監會諮詢委員會成員。

董事、高級管理人員及僱員

林先生於2005年至2007年為海通證券股份有限公司投資銀行部總經理，自1996年起已為海通證券股份有限公司高級管理層成員。林先生於1995年至1996年擔任國泰證券有限公司投資銀行部項目經理。林先生亦為中國註冊會計師及律師。他於1993年至1995年間為中國執業律師。

於2006年，林先生獲上海共青團及上海市金融辦公室聯合授予「2006年上海十大金融傑出青年」的稱號。他於2004年獲得西安交通大學經濟及金融博士學位。

高級管理人員

辛衛廉先生，42歲，本集團首席財務官兼常務副總裁。辛先生於眾多行業中擁有逾15年財務及國際行政管理經營經驗。他於2009年7月加盟本集團。加盟前，辛先生為於美國納斯達克市場上市的中國房地產公司中華房屋土地開發集團公司的首席財務官。辛先生自2005年至2009年出任 Golden Leaf Investment Group 的管理合夥人，提供財務諮詢、策略規劃、市場研究及創業資金服務。辛先生自2000年至2005年為 BChinaB, Inc. 的共同創辦人、主席兼首席執行官。

辛先生曾為《華爾街日報》及 Crain's 雜誌的中國商業專題報導提供意見。辛先生曾被國際性的研討會，並獲邀為主講嘉賓，於多個專題小組上就中國發表意見。辛先生於1992年及1995年分別取得位於康涅狄格州紐黑文的耶魯大學的理論物理學士學位及工商管理碩士學位。

潘永存先生，44歲，本集團副總裁，負責處理本集團的財務及會計事宜。彼於2008年5月加盟本集團，於金融及會計行業擁有19年經驗。加盟本集團前，潘先生於數間香港製造業公司擔任財務經理及首席財務官。在此之前，潘先生於畢業後任職於羅兵咸會計師事務所(後易名為羅兵咸永道會計師事務所)。潘先生自1993年至1998年曾為英國特許公認會計師公會會員，而自1998年以來一直為資深會員。他於1989年畢業於香港城市理工大學，擁有會計專業文憑。

郝晉女士，32歲，本集團副總裁，負責本集團的拍賣、土地採購、發展、投資業務及公共關係。郝女士在中國房地產業擁有逾十年經驗。郝女士於2006年加盟本集團，擔任明

董事、高級管理人員及僱員

發集團南京房地產開發有限公司的副總經理。加盟本集團前，郝女士曾於2002年至2005年擔任鴻意地產發展有限公司計劃與發展部經理。郝女士自1998年至2002年擔任 Jiangsu Suning Construction Group Co., Ltd. 經營管理部主管。她1998年畢業於天津工程師範學院及於2004年畢業於東南大學，獲得國際經濟與貿易學士學位。

李美全先生，43歲，本集團副總裁，負責本集團的業務發展、項目設計、銷售及市場推廣業務。李先生在中國房地產業擁有逾十年經驗。李先生於2008年加盟本集團。在此之前，他於2007年至2008年擔任福建省中通恒基投資有限公司常務副總經理。他曾於2006年至2007年擔任河南洛陽房地產開發有限公司副總經理，負責監管公司的發展、市場推廣及銷售部門。李先生自2004年至2006年為福州智本房地產投資顧問有限公司的總經理。他於2003年至2004年擔任 New Century Real Estate Development Co., Ltd. 的首席運營官及於2002年至2003年擔任 Fortune East Ocean Real Estate Development Co., Ltd. 的副總經理。

李先生現為國際認證物業專家、中國認證的高級商務策劃師及中國購物中心會員及中國購物中心專業認證委員。他於1989年畢業於河南財經學院。李先生於2007年開始修讀及預期於2009年完成光華管理學院的MBA研究生課程。

江勇先生，34歲，本集團副總裁，負責本集團的行政、人力資源及法律合規事務。江先生於2004年加盟本集團。加盟本集團前，江先生於2002年至2004年擔任廈門福康經濟發展有限公司的法務專員，以及行政部、人力資源部及銷售部主管。江先生曾於2001年至2002年擔任新華國際知識產權(廈門)事務有限公司的法務助理，並於2000年至2001年擔任廈門銀祥集團有限公司的法律顧問。江先生於1999年至2000年間為福建省邵武市人民法院的法律書記員。

江先生於2006年獲選為福建省廈門市思明區十五屆人大代表。他於2002年取得中國高級經濟師資格。江先生於1999年畢業於西南政法大學，獲法學學士學位。於2003年，他通過中國企業法律顧問資格考試，並於2006年通過中國國家司法考試。

俞偉寧先生，46歲，為本集團的副總裁，負責本集團的物業及酒店管理營運。俞先生於2007年加盟本集團，自2007年至2008年間擔任廈門僑樂明發物業管理有限公司的副總經理兼經理。在加盟本集團前，俞先生曾於2000年至2006年間於廈門市經協大廈物業管理公司擔任部門主管、管理層代表及助理總經理。俞先生自1998年至2000年於廈門縱橫集團股

董事、高級管理人員及僱員

份有限公司擔任物業部經理。俞先生自1980年至1998年曾在廈門經協集團任職，出任多項管理職務。

俞先生在金融、物業代理業務以及建設管理方面獲得多項資格及認證。俞先生分別於1998年及2004年獲得ISO9002(1994)及ISO9001(2000)經濟師認證。於2003年，俞先生取得廈門建築裝飾工程二級專案經理資格，並於2006年通過福建省人事廳高級經濟師評審。他為中國合資格經濟師並具有註冊房地產經紀人執業資格。俞先生於1986年取得福建廣播電視大學的學士學位，並於1999年畢業於廈門大學投資與經濟研究課程。俞先生於2008年獲得中國購物中心認可業務經理證書及於2009年獲得中國購物中心專業經理證書。

鍾小明先生，42歲，為本集團副總裁，負責本集團的項目管理營運。鍾先生在中國房地產及其相關行業擁有20年經驗。他於2009年加盟本集團。他曾於2005年至2009年擔任Xiamen Jiye Hengxin Consultancy Company Limited的總監，2003年至2005年擔任廈門船舶重工股份有限公司項目經理，1997年至2003年擔任廈門市廣廈工程建設有限公司的部門經理，及於1989年至1996年擔任閩江工程局的部門主管。鍾先生於2002年取得高級工程師資格。鍾先生於1989年畢業於三峽大學(前稱葛洲壩水電工程學院)，持有工程學士學位。

陳朝暉先生，39歲，本集團副總裁，負責本集團的財務管理。陳先生於財務管理方面擁有17年經驗。他於2009年加盟本集團。陳先生曾於2005年至2009年擔任廈門楚瀚稅務師有限公司的副總經理，2005年至2006年擔任香港中旅國際投資有限公司的財務總管，2001年至2004年擔任廈門東南融通集團的副總裁，及於1992年至2001年擔任廈門國貿集團股份有限公司分公司的首席財務官及財務總管。陳先生於1992年畢業於廈門大學，持有經濟學學士學位。

王志成先生，47歲，本集團的副總裁，負責本集團的投標及採購事宜。王先生於機械工程方面擁有22年經驗。他於2008年加盟本集團。王先生曾在2008年擔任西卡(中國)建築材料有限公司的高級項目經理，2005年至2007年擔任蘇州迅達電梯有限公司福建分公司的副總經理，2000年至2004年擔任上海永大電梯設備有限公司福建分公司的經理，1998年至2000年擔任Shanghai Qiyang International Trade Company Limited的副總經理，及於1987年至1998年擔任台灣永大機電工業股份有限公司首席經理。王先生於1987年畢業於國立台灣科技大學(前稱國立台灣工業技術學院)，持有機械工程學士學位。

董事、高級管理人員及僱員

公司秘書

本集團副總裁潘永存先生為公司秘書，並為本公司於香港的兩名授權代表中的其中一名代表。潘先生自1993年至1998年為英國特許公認會計師公會會員，並自1998年起為資深會員。潘先生於2008年9月12日獲委任為公司秘書。

審核委員會

本集團遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則第C3段規定設立審核委員會，並制定其書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為林涌先生(即一名本集團董事，具備適當的專業資格，擔任委員會主席)、黃保欣先生及戴亦一博士。審核委員會的主要職責是協助本集團董事會就本集團的財務申報程序、內部監控及風險管理系統的有效性提供獨立意見、監管審核程序及履行本集團董事會指派的其他職務及職責。

薪酬委員會

本集團遵照上市規則附錄十四所載企業管治常規守則第B1段規定設立薪酬委員會，並制定其職權範圍。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事組成，分別為林涌先生(即薪酬委員會主席)及戴亦一博士，以及一名執行董事黃慶祝先生。薪酬委員會的主要職責是評核本集團董事及高級管理人員的表現及就彼等的薪酬待遇提供建議，以及評核僱員福利安排並就此提供建議。

提名委員會

本集團已設立提名委員會，並列明其職權範圍，其符合上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的建議。提名委員會由兩名獨立非執行董事組成，分別為戴亦一博士(即提名委員會主席)及林涌先生，以及一名執行董事黃慶祝先生。提名委員會的主要職責是就本公司董事的任免向本集團董事會提供建議。

董事、高級管理人員及僱員

僱員

於2009年6月30日，本集團合共聘用913名全職僱員。按員工職能劃分，分析如下：

職能	僱員人數
高級管理人員	24
財務部.....	46
工程部.....	140
內部監控部.....	9
採購部.....	6
業務管理部.....	67
酒店管理部.....	313
行政部及其他部門	308
合計.....	913

本集團自成立起概無因勞資糾紛而導致大量員工流失或業務營運中斷。本集團董事認為本集團與員工一直保持良好關係。

本集團已遵照中國法則及法規以及當地政府現行政策規定，為本集團僱員設立多項僱員福利計劃，包括提供退休金計劃、醫療保險及其他相關計劃。

本集團僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金補助。一般而言，本集團乃按各僱員的學歷、職位及資歷釐定其薪金。本集團已設計出一套年度審核制度，以評估僱員表現，作為釐定加薪、花紅及升職的基準。本集團須參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據有關的國家及地方勞動及社會福利法律及法規，本集團每月須代僱員繳付社會保險金，包括退休金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。本集團相信，與市場水平相比，本集團僱員所得薪金及福利具有競爭力。

本集團僱員並無透過任何工會或集體談判協議方式商定其聘用條款。截至最近實際可行日期，概無發生任何對本集團的業務營運可能造成重大不利影響的重大勞資糾紛。

於香港的管理人員

根據上市規則第8.12條，本集團須有足夠的管理人員在香港。此一般指本集團至少須有兩名執行董事通常居於香港。

董事、高級管理人員及僱員

鑒於本集團的業務及營運主要於中國經營、管理及進行，且概無本集團的執行董事通常居於香港，故本集團認為，為符合上市規則第8.12條的規定而於香港維持一定數目的管理人員，對本集團而言負擔過重。

因此，本集團已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所已向本集團授出此項豁免。本集團已採取下列措施，以維持與聯交所的有效溝通：

- (1) 根據上市規則第3.05條，本集團已委任兩名授權代表充當本集團與聯交所之間的主要溝通渠道。已委任的兩名授權代表分別為執行董事黃煥明先生（「黃先生」）及本公司的公司秘書潘永存先生（「潘先生」），其中潘先生通常居於香港。各授權代表獲本公司董事會授權，代表本公司與聯交所溝通。彼等可於需要時及在接獲合理通知的情況下與聯交所人員會面，而聯交所可隨時與彼等聯絡；
- (2) 但凡聯交所欲就任何事宜聯絡董事時，本集團授權代表於任何時候均有途徑即時聯絡董事會所有成員（包括獨立非執行董事）。各董事將向聯交所提供其手提電話號碼、辦公室電話號碼、電郵地址及傳真號碼；
- (3) 黃先生為並非通常居於香港的授權代表，他已確認其本人為香港永久居民，並持有有效旅行證件，能夠在聯交所要求及在接獲合理通知的情況下前赴香港。所有其他董事亦已確認彼等持有有效旅行證件，可於聯交所要求及在接獲合理通知的情況下赴港與聯交所會面；
- (4) 根據上市規則第3A.19條，本集團已委任國泰君安融資有限公司為本集團的合規顧問，任期自上市日期開始至本集團就本集團於上市日期後首個完整財政年度的財務業績遵照上市規則第13.46條當日結束，以就上市規則的持續責任為本集團提供專業意見，並充當與聯交所溝通的另一渠道；及
- (5) 倘本公司授權代表有任何變動，本集團將會立即通知聯交所。

董事及高級管理人員的報酬

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團董事已收取的薪酬（包括袍金、薪金、酌情花紅、界定供款福利計劃供款（包括退休金）、住房及其他

董事、高級管理人員及僱員

津貼及其他實物利益)分別為人民幣1,020,000元、人民幣982,000元、人民幣941,000元及人民幣469,000元。

於截至2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月，本公司向五位最高薪人士(包括董事)支付的袍金、薪金、酌情花紅、界定供款福利計劃(包括退休金)、住房及其他津貼及其他實物利益，總額分別約為人民幣1,319,000元、人民幣1,383,000元、人民幣1,983,000元及人民幣1,378,000元。

除黃連春先生於截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月收取人民幣43,000元及人民幣21,000元的薪金外，黃麗水先生及黃連春先生於往績記錄期間並無收取任何董事酬金。

於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團並無向本集團董事或五位最高薪人士支付任何酬金，作為加入或於加入本集團時的獎勵或離職補償。此外，同期內概無本集團董事放棄任何薪酬。

除上文所披露者外，截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團或本集團任何附屬公司並無向或應向本集團董事支付任何其他款項。

購股權計劃

本集團已為高級管理人員及僱員有條件地採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本招股書附錄七「法定及一般資料—其他資料—購股權計劃」內。

合規顧問

本集團已根據上市規則第3A.19條委任國泰君安融資有限公司為本集團的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，本集團的合規顧問將於下列情況向本集團提供意見：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行可能屬須予披露或關連交易的交易之時(包括股份發行及股份購回事宜)；
- 本集團擬按與本招股書所詳述方式不同的方式動用全球發售所得款項，或本集團的業務、發展或業績偏離本招股書所載任何估計或其他資料之時；及
- 聯交所就本集團股份價格或交投量出現不尋常波動向本集團作出查詢之時。

董事、高級管理人員及僱員

任期將自上市日期開始至本集團派發上市日期後首個完整財政年度財務業績的年報當日結束，而該委任可透過共同協議延長。

主要股東

主要股東

就董事所知，緊隨全球發售完成後（但未計及根據全球發售或因行使超額配股權而可能認購的股份），以下人士（並非本公司董事或首席執行官）將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有有權於任何情況下在本公司任何其他成員公司股東大會投票的任何類別的股本面值5%或以上的權益或淡倉：

超額配股權獲行使前的持股量：

姓名	身份／權益性質	股份數目	緊隨全球發售後 佔本公司權益 概約百分比(%)
Galaxy Earnest Limited			
(銀誠有限公司) ⁽¹⁾	實益擁有人	5,100,000,000	85.0%
興盛集團 ⁽²⁾	受控制公司的權益	5,100,000,000	85.0%
黃煥明先生 ⁽²⁾	受控制公司的權益	5,100,000,000	85.0%
陳碧華女士 ⁽²⁾	配偶權益	5,100,000,000	85.0%

附註：

- (1) Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 由興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股分別擁有55%、15%、15%及15%。
- (2) 根據證券及期貨條例，興盛集團將被視為於 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 目前擁有權益的股份（即85%）中擁有權益。黃煥明先生擁有興盛集團已發行股本100%權益。陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此，被視為於黃煥明先生就證券及期貨條例而言被視為擁有權益的股份中擁有權益，反之亦然。根據證券及期貨條例，黃煥明先生及陳碧華女士被視為於興盛集團目前擁有權益的股份中擁有權益。

倘超額配股權獲悉數行使的持股量：

姓名	身份／權益性質	股份數目	緊隨全球發售後 佔本公司權益 概約百分比(%)
Galaxy Earnest Limited			
(銀誠有限公司) ⁽¹⁾	實益擁有人	4,965,000,000	82.8%
興盛集團 ⁽²⁾	受控制公司的權益	4,965,000,000	82.8%
黃煥明先生 ⁽²⁾	受控制公司的權益	4,965,000,000	82.8%
陳碧華女士 ⁽²⁾	配偶權益	4,965,000,000	82.8%

附註：

- (1) Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 由興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股分別擁有55%、15%、15%及15%。
- (2) 根據證券及期貨條例，倘超額配股權獲悉數行使，興盛集團將被視為於 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 將擁有權益的股份（即82.8%）中擁有權益。黃煥明先生擁有興盛集團已發行股本100%權益。陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此，被視為於黃煥明先生就證券及期貨條例而言被視為擁有權益的股份中擁有權益，反之亦然。根據證券及期貨條例，黃煥明先生及陳碧華女士被視為於興盛集團目前擁有權益的股份中擁有權益。

有關緊隨全球發售完成後，本集團董事的股份權益的詳情，請參閱本招股書附錄七

主要股東

「法定及一般資料 — 有關董事及主要股東的其他資料 — 董事 — 權益披露 — 本公司董事及總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」。

除本招股書所披露者外，本集團董事並不知悉任何人士於緊隨全球發售完成後擁有5%或以上就證券及期貨條例第XV部而言須予披露的權益。

股 本

法定及已發行股本

於本招股書刊發日期及緊隨全球發售完成後，本公司之法定及已發行股本概要如下：

於本招股書刊發日期：

	港元
法定股本：	
12,000,000,000股每股面值0.10港元的股份	1,200,000,000
已發行股本：	
11,000股每股面值0.10港元的股份	1,100

緊隨全球發售完成後：

	港元
現有已發行股本：	
11,000股每股面值0.10港元	1,100
根據資本化發行已發行新股總數：	
5,099,989,000股每股面值0.10港元的新股份	509,998,900
作為全球發售一部分的已發行新股總數：	
900,000,000股每股面值0.10港元的股份	90,000,000
全球發售完成時已發行股份總數：	
6,000,000,000股每股面值0.10港元的股份	600,000,000

假設

以上列表假設全球發售成為無條件並已根據相關條款及條件完成。列表並未計及(a)行使任何根據本集團購股權計劃可能授予的購股權所發行的任何股份；(b)根據授予本集團董事發行及配發股份的一般授權而可能發行的任何股份；或(c)本集團根據授予本集團董事購回股份的一般授權而可能購回的任何股份。

地位

股份為本公司股本中的普通股份，與所有現時已發行或將予發行的股份享有同等地位，尤其可全數享有於本招股書刊發日期後的記錄日期所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

發行股份的一般授權

根據本招股書「全球發售的架構—全球發售的條件」一節中所述的條件，本集團董事獲授予一般無條件授權，可配發、發行及買賣股份（惟根據或因為全球發售、供股或根據購股權計劃行使任何認購權或任何以股代息計劃或類似安排，或認購根據購股權及認股權證

股 本

的股份而作出的任何調整或本集團股東授出的特別授權而配發、發行及買賣的股份除外)的面值總額，不得超逾下列兩者：

- (a) 緊隨全球發售完成後本公司已發行股本面值總額的20%；及
- (b) 根據下文所述購回股份的一般授權而由本公司購回的本公司股本(如有)的面值總額。

此項發行股份的一般授權將持續有效，直至下列時間為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 任何適用法律或本集團組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東大會的期限屆滿時；或
- (c) 本集團股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤回此項授權時。

購回股份的一般授權

根據本招股書「全球發售的架構—全球發售的條件」一節中所述的條件，本集團董事獲授予一般無條件授權，可行使本集團的一切權力購回股份(可於聯交所或就此目的獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可的任何其他證券交易所上市的股份)，惟涉及的面值總額不得超逾緊隨全球發售完成後本公司已發行股本面值總額的10%。

此項授權僅與於聯交所或股份可能上市的任何其他證券交易所(並就此目的獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可)進行的購回有關，並須按所有適用法律及上市規則的規定進行。相關上市規則的概要載於本招股書附錄七「法定及一般資料—本公司購回股份」。

購回股份的一般授權將持續有效，直至下列時間為止(以最早者為準)：

- (a) 本集團下次股東週年大會結束時；
- (b) 任何適用法律或本集團組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東大會的期限屆滿時；或
- (c) 本公司股東於股東大會上以普通決議案修訂或撤回此項授權時。

財務資料

以下有關本集團財務狀況及經營業績的討論應與截至2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月及該等日期的本集團經審核綜合財務資料，及就各情況而言，本招股書附錄一會計師報告所載的相關附註（「綜合財務資料」）一併閱讀。本集團的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，該準則於重大方面可能與其他司法管轄區的一般公認會計原則不同。以下討論及分析包括的前瞻性陳述，存在著風險及不確定性。本集團的實際業績及特定事件的發生時間可能由於不同因素而與該等前瞻性陳述所預計的有重大差異，包括本招股書中「風險因素」及其他部分所論及的因素。

概覽

本集團是福建省及江蘇省的一家物業發展商，發展重點主要為大型多功能商業綜合體及住宅綜合體。根據中國房地產Top 10研究組⁽¹⁾依據規模、盈利能力及增長率等多項因素⁽²⁾研究的結果顯示，本集團為福建省主要住宅物業發展商之一。本集團亦為江蘇省著名發展商，本集團在江蘇省南京市總建築面積約2,200,000平方米的旗艦住宅綜合體南京明發濱江新城，榮獲「南京最具有吸引力品牌樓盤」⁽³⁾及「濱江地標樓盤」⁽⁴⁾稱號。「明發」亦於中國取得「中國馳名商標」⁽⁵⁾的認證，而本集團已取得「中國房地產開發企業一級資質」證書⁽⁶⁾。本集團亦從事其他物業的開發業務，包括物流中心、研發中心及酒店。

附註：

- (1) 中國房地產Top 10研究組乃獨立第三方國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院於2003年共同成立的研究組。於2006年，另一名獨立第三方中國房地產協會加入中國房地產Top 10研究組。中國房地產Top 10研究組主要包括27名核心成員。根據中國房地產百強企業研究報告，中國房地產Top 10研究組自2004年起開展對中國房地產百強企業的研究，其研究結果被視為中國物業發展商市場地位的重要指標，並為各大國際金融機構所採用。根據中國房地產Top 10研究組在中國房地產業的地位，本集團董事相信，中國房地產Top 10研究組的研究結果是可靠的。本集團董事進一步確認，中國房地產百強企業研究報告並非由本公司委託進行。
- (2) 於2008年，本集團乃福建省八大物業發展商之一獲選載入中國房地產Top 10研究組出版的中國房地產百強企業研究報告。中國房地產Top 10研究組已根據多個指數，包括規模指數（資產總值、資產淨值、經營收入、投資款項、在建總建築面積及已完成總建築面積）、盈利能力指數（淨利潤、資產回報及股本回報）、償債指數（流動比率及負債比率）、依法納稅指數（已付稅項金額）、增長指數（銷售額增長率、業務收入增長率、淨利潤增長率及土地儲備）及經營效率指數對本集團進行評估。
- (3) 於2006年由《南京日報》頒授。
- (4) 於2008年由南京廣電集團、《南京廣播電視報》及南京廣電聯合媒體聯合頒授。
- (5) 於2008年由國家工商行政管理總局商標局頒授。
- (6) 於2009年由中華人民共和國住房和城鄉建設部頒授。

財務資料

本集團於1994年在福建省廈門市開展房地產發展業務，重點發展工業及住宅物業，並迅速成為福建省主要發展商之一。本集團制定並施行了「重點發展精選地區」的增長策略，據此，本集團首先在已開展業務的城市重點發展各類物業，隨後選擇性拓展至經濟增長強勁的鄰近城市。憑藉本身的知名品牌及管理能力，本集團於2002年拓展業務至泛長江三角洲最富庶的省份之一——江蘇省，並於2005年下半年拓展至華中地區人口最多的省份之一——安徽省。展望未來，本集團計劃繼續施行「重點發展精選地區」的增長策略，將本集團業務拓展至中國其他精選高增長地區。

本集團最初專注發展工業及住宅物業。自2004年以來，為使收入來源多元化，改善財務穩定性及管理業務所面臨有關任何單一物業類別的市場風險，本集團逐步拓展產品範疇，以包括更多大型多功能商業綜合體及其他物業類型，例如物流中心、研發中心及酒店。

於2009年8月31日，本集團合共有34項處於不同發展階段的項目。已完成物業發展項目的合計總建築面積約為2,700,000平方米，發展中物業的合計總建築面積約為2,900,000平方米，持有作未來發展物業的合計總建築面積約為3,100,000平方米。此外，於2009年8月31日，本集團預期根據與官方機構簽訂的諒解備忘錄及收購房地產項目公司所取得的物業合計規劃總建築面積約為3,300,000平方米。有關該等諒解備忘錄及收購的詳情，請參閱本招股書「業務 — 於一級市場收購土地 — 與官方機構訂立的諒解備忘錄」一節及「業務 — 於二級市場收購土地 — 收購房地產項目公司」一節。

截至2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團的收益分別為人民幣1,296,200,000元、人民幣2,168,700,000元、人民幣2,061,100,000元及人民幣912,900,000元。同期，本集團的利潤分別為人民幣482,400,000元、人民幣415,800,000元、人民幣417,000,000元及人民幣146,600,000元。

本集團主要透過本集團股東出資、銀行借款、預售物業所得款項為本集團的項目籌措資金。本集團通常遵循一套開辦成本主要由銀行及其他借款以及股東出資撥付的融資模式。於預售階段前，本集團以此融資模式為項目提供資金，到預售階段則可以用預售所得款項償還本集團的借款。下列各項概述本集團項目的主要資金來源。

- **股東出資。**本集團在一定程度上依賴本集團股東注入資金為本集團的項目提供資金。中國物業發展商在申請指定項目貸款時，須注入不少於項目總投資額35%的資金。
- **銀行借款。**於2009年6月30日，本集團的已抵押銀行借款總額為人民幣1,761,400,000元。本集團一般以本集團的發展中物業及本集團的土地使用權作為

財務資料

獲取指定項目銀行借款的抵押，並一般會以有關指定物業的部分預售所得款項償還借款。

- **預售物業所得款項。**預售所得款項為本集團於物業完成前訂約出售物業所收取的所得款項。根據中國法律，預售某項物業前必須符合下列條件：(i)必須已悉數繳付土地出讓金，並必須已取得土地使用權證；(ii)必須已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；(iii)注入發展項目的資金須佔將投資於該項目的總額最少25%，並必須已確定項目進度及項目完成供使用的日期；及(iv)必須已獲發預售許可證。本集團於獲相關政府機關發出預售許可證後一般會與本集團的客戶訂立預售合同。本集團一般於簽立預售合同時收取單位購買價最少20%至30%的首期付款，餘款一般於簽立預售合同後30天內收取，屆時客戶須已取得銀行按揭。

本集團股份上市之後，本集團預期將利用不同資金來源為本集團的項目提供資金，包括內部產生的現金流量、銀行貸款、全球發售所得款項及不時從資本市場籌集的其他資金。特別是，於2009年6月30日，本集團項目的已訂約資本承擔總額為人民幣1,137,000,000元，擬悉數以本集團根據全球發售將收取的所得款項淨額支付。有關本集團就截至2009年6月30日的項目作出的資本承擔詳情，請參閱本招股書附錄一—會計師報告附註38。根據本集團董事於最近實際可行日期的最佳估計，預計將於兩年內投資約人民幣1,137,000,000元。儘管如上文所述及按本集團董事的估計，但務請有意投資者注意，本集團募集資金的方法或會受多項因素所影響，包括於本招股書「風險因素」一節及本節「一 影響本集團經營業績的重要因素」所討論的因素。

編製基準

本集團的財務資料乃根據香港財務報告準則及按歷史成本慣例編製，並根據按公允值入賬的投資物業的重估進行修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜性，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範疇，於本招股書附錄一 所載會計師報告中披露。

影響本集團經營業績的重要因素

中國(尤其是福建省及江蘇省)的經濟增長、城市化速度及商用和住宅物業的需求

經濟增長、城市化比率不斷提高及生活水平日益提升一直是推動中國商用及住宅物業市場需求增長的主要動力。從2008年下半年開始，全球經濟下滑及金融危機對中國經濟產生重大不利影響，中國房地產市場亦未能倖免，2008年至2009年初若干城市及省份的交易量均見下滑，售價亦有所調整。中國，特別是本集團主要業務所在地區—福建省及江蘇省的整體經濟狀況及物業價格需求，已對並將繼續對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。由於本集團具體上以快速增長的二三線城市的商業及個人物業買家和租客為主要目標，故本集團認為中國城市化比率不斷提高及整體經濟增長對本集團的業務尤為重要。

中國房地產行業的監管措施

影響房地產行業的監管政策，包括稅務政策、土地出讓政策、預售政策、利率政策、消費信貸及按揭融資政策及其他宏觀經濟政策，將繼續對本集團物業的需求，乃至對本集團業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。自2005年起，中國政府透過執行打擊住宅物業投機活動及增加經濟適用住房供應的措施，以控制中國房地產市場的增長率。請參閱本招股書「風險因素—與中國房地產行業有關的風險—中國政府旨在減緩房地產行業增長的政策、法規及措施可能對本集團的業務造成重大不利影響」一節。

物業組合及收益組合

本集團的收益主要來自商用及住宅物業銷售。商用物業的每平方米平均售價一般較住宅物業為高，而毛利率通常亦較高。此外，本集團以往及未來保留部分商用物業作投資物業，以賺取經常性租金收入或實現資本增值或同時實現兩種目的(取決於市場環境及本集團的現金流量需求)。保留較大部分已完成物業作投資物業或會因預售及交付期間所產生的現金流入及收益的減少，而導致本集團短期內的收益及現金流入減少。因此，本集團的業務、財務狀況、經營業績以及經營所得現金流量或會因時期不同而大為不同，具體須視乎本集團所出售的物業類型及本集團保留作投資物業的已完成商用物業的多少而定。

項目發展進度

由於購地及項目發展需要大量資金及管理資源，本集團可於任何指定期間發展或完成的物業數目及總建築面積有限。由於項目發展、預售及完成並交付物業的時間可能滯後，因此本集團的現金流量及收益受項目發展進度所影響。項目進度取決於若干因素，包括本集團獨立承包商的工作表現及效率和本集團以銀行借款及預售為工程融資的能力。延遲施工及取得相關政府牌照及批准以及其他因素均可能會對本集團的項目發展進度產生重大不利影響。此外，由於市場需求波動，因此本集團於指定期間的收益亦取決於本集團在預期推出時間完成及交付特定項目時把握預期市場需求的能力。基於該等因素，本集團的業務、財務狀況及經營業績以往曾出現波動，且未來或會繼續波動。

適於發展的土地價格及供應情況

本集團增長倚賴本集團以可獲合理回報的價格購得優質土地的能力。鑒於中國房地產市場愈發成熟，發展商之間收購宜作商用及住宅物業發展的土地的競爭也隨之加劇。位於中國主要城市尚未發展的土地越來越稀少。此外，有關出讓土地使用權的公開招標、拍賣及掛牌出售程序增加了對收購宜作發展的土地的競爭。因此，本集團預期，日後購地成本可能持續增加。本集團認為，現時本集團的土地儲備足以維持本集團今後三至四年的物業發展步伐，其中包括發展中物業及持作未來發展物業。

投資物業的公允值調整

本集團的投資物業包括部分已完成商用物業或其他持作長期租金收入或資本增值或同時實現兩個目的而持有的物業。根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第40號投資物業的香港會計準則，投資物業可以用公允值模式或成本模式確認。由於本集團認為，根據現行市況作出的定期公允值調整更能顯示本集團最新的投資物業價值，本集團選擇按投資物業的公允值確認投資物業。

投資物業最初按其成本計算，包括相關交易成本。於初次確認後，投資物業以公允值入賬，而公允值變動於綜合收益表確認。根據香港會計準則第16號，倘由於物業、廠房及設備項目因用途改變而成為投資物業，所導致該項目於轉撥日期賬面值及公允值的差異將於權益中確認為物業、廠房及設備的重估。然而，如果公允值收益撥回先前的減值虧損，收入則於綜合收益表中確認。

財務資料

重估上調反映了本集團投資物業於有關期間的未變現資本收入，且並無為本集團的營運產生任何現金流入或為本集團股東產生派息的機會。

發展成本的波動

本集團的經營業績受本集團項目發展成本的影響，其中大部分為本集團按合同支付予建設承包商的款項。本集團支付予承包商的款項主要包括建築材料成本及員工成本。一般來說，本集團與承包商的協議訂明，彼等承擔任何員工成本增加，而超出建築材料的協定成本5%的任何款項將由本集團支付。由於2007年鋼材及水泥的成本激增導致成本不斷上升，但隨後一年內則因商品價格下降而成本持續降低，本集團於往績記錄期間的建築材料成本上下波動。本集團預期，本集團的發展成本將繼續受建築材料成本波動所影響，其次受近來本集團物業開發項目員工成本上升所影響。

獲取資金的途徑及融資成本

銀行借款乃本集團物業開發項目的重要資金來源。於2006年12月31日、2007年12月31日、2008年12月31日及2009年6月30日，本集團尚未償還的銀行借款分別為人民幣590,000,000元、人民幣1,384,000,000元、人民幣1,625,000,000元及人民幣2,011,400,000元。本集團的銀行借款採用參考中國人民銀行的基準利率的浮動利率而定，且基準利率的增加將導致本集團項目發展的融資成本相應增加。雖然自2008年9月16日以來，中國人民銀行已將基準利率由7.47%調低至5.31%，然而於大部分往績記錄期間，由於中國人民銀行為防止經濟過熱而調高基準利率，本集團的借款成本大幅增加。借貸人就特定項目之建設向本集團批出貸款，但所得款項不能用於建設另一項項目，且一般不可續期。本集團獲取資金的途徑及融資成本亦受中國政府對物業開發項目作出的銀行貸款而不時施加的限制所影響。倘中國政府透過限制予私營物業行業的貸款或調高對該行業的貸款利率，而令該行業的發展放慢，本集團獲取資金的途徑及融資成本可能受到不利影響，而本集團的收益及淨利潤將大幅減少。此外，儘管本集團並無外幣銀行借款，但全球信貸市場於最近的全球金融危機期間發生的任何波動，對中國的利率及信貸供應構成影響，因而可能會對本集團構成重大不利影響。

稅項

本集團的所得稅開支包括本集團的附屬公司所付及應計的中國企業所得稅及土地增值稅。各稅項如下所述：

企業所得稅

本集團的企業所得稅按本集團於往績記錄期間各年的應課稅利潤以適用稅率計算。於截至2006年12月31日及2007年12月31日止年度，一般適用的企業所得稅稅率為33%，但自2008年1月1日新企業所得稅法生效之日起已下調至25%。本集團於廈門的附屬公司作為外資企業一直按已下調的企業所得稅稅率繳稅。於截至2006年12月31日及2007年12月31日止年度，該等公司的企業所得稅稅率為15%。然而，新企業所得稅法生效後，該等已下調稅率將於未來五年間逐步調高，2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的企業所得稅稅率將分別調高至18%、20%、22%、24%及25%。本集團預期，稅率逐步調高將增加本集團於廈門的附屬公司日後的稅項負債。

土地增值稅

根據中國稅法及法規，本集團於中國的物業須於銷售有關物業時就土地及土地增建物升值繳付土地增值稅。所有來自銷售或轉讓位於中國的土地使用權及樓宇及其所附設施的增值，須按相關稅法所釐定的所增價值的30%至60%不等的漸進稅率繳付土地增值稅。如果所增價值不超過總可扣減項目20%，銷售普通住宅物業可獲若干豁免，不過該豁免並不涵蓋銷售商品房。本集團須就銷售及預售收入支付1%至5%作為預付土地增值稅。

於確認售出物業的收益後，本集團確認土地增值稅為開支。本集團就根據土地增值計算的土地增值稅作出撥備，該土地增值乃根據銷售物業的收入減可扣減開支計算，包括土地出讓金、資本化借款成本及若干物業發展開支。本集團根據其對相關中國稅法及法規規定的理解估計本集團的土地增值稅負債。本集團的最終土地增值稅負債乃於完成本集團的物業發展項目後由稅務機關釐定，而由於該方面的法規或指引並不清晰，且本集團的估計與稅務機關的不同，故有關負債可能與本集團估計的金額相異。

重要會計政策

本集團已確認以下本集團認為對綜合財務資料非常重要的會計政策。由於往往需要就固有不確定事宜的影響作出估計，該等會計政策需要本集團管理層作出主觀或複雜的判

財務資料

斷。估計及相聯假設乃基於本集團的過往經驗及本集團認為於該情況下為合理的多項其他因素，有關結果構成就難以在其他途徑確定的事宜作出判斷的基準。該等會計政策及重要會計估計及判斷於本招股書附錄一會計師報告附註2及4中有更深入的討論。本集團以持續基準審閱本集團的估計、判斷及相關假設。

收益確認

收益包括在本集團正常業務過程中就銷售物業及提供服務的已收或應收代價的公允值，並經扣除退貨及折扣。收益確認如下：

銷售物業

銷售物業的收益於物業的風險及回報轉撥至買方，即有關物業的建築工程已完成，並根據銷售協議交付買家，且能合理確保收取有關應收款項時確認。就確認收益日期前所售出物業收取的按金及分期付款項乃於綜合資產負債表內流動負債項下列作收取客戶的所得款項。

租金收入

來自經營租賃物業的租金收入以直線法按租約年期確認。

酒店經營收入

酒店經營收入於提供服務時確認。

發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。可變現淨值已計入預期物業變現的最終價格減適用的可變銷售開支及預計完工成本。

物業的發展成本包括於發展期間涉及的建築成本、土地使用權的攤銷、資本化借款成本及專業費用。發展中物業於完成時乃轉撥至持有作銷售的已完成物業。

本集團根據發展中物業的預計完工及出售該等物業的可能性計算的可變現淨值，並

財務資料

按以往經驗考慮完工成本及配合現行市況的銷售淨值以評估發展中物業的賬面值。當出現顯示賬面值可能無法變現的事件或情況改變時則作出撥備。

發展中物業分類為流動資產，惟有關發展項目的施工期預期超過正常作業週期方告完工則作別論。

投資物業

持作長期租金收入或資本增值或同時實現兩個目的而持有，且並非由本集團佔用的物業，均列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及本集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業的其他定義，則以投資物業進行分類及入賬。經營租賃視為融資租賃入賬。

現時建設中或發展中以用作未來投資物業的物業分類為投資物業，並以公允值入賬。倘公允值無法可靠釐定，則在建投資物業將按成本衡量，直至公允值可釐定或工程完工之時(以較早者為準)。物業於當日的公允值與其當時的賬面值的任何差額於綜合收益表中確認。

投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。經初步確認後，投資物業按公允值入賬。公允值以交投活躍市場的價格為基礎，並於需要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得此等資料，本集團會採用其他估值方法，例如交投淡靜市場的近期價格或折現現金流量預測。該等估值於結算日由獨立估值師作出。現正重建以繼續用作投資物業或交投較為淡靜的投資物業繼續按公允值計量。

投資物業的公允值可因應當時市況，反映(其中包括)現有租賃的租金收入及來自未來租賃的租金收入的假設。

倘有關資產項目的未來經濟利益可能會流入本集團，且該項目的成本可能可可靠計量，乃將其後的開支計入有關資產的賬面值。所有其他維修及保養費用，於費用產生的財政期間在綜合收益表中列作開支。

投資物業的公允值變動於綜合收益表中確認。

財務資料

倘投資物業成為由擁有人佔用，乃重新分類為物業、廠房及設備，就會計而言，其於重新分類當日的公允值將改為成本。

倘物業、廠房及設備項目因用途改變而成為投資物業，該項目的賬面值與公允值間於轉撥日期產生的任何差異乃根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公允值收益撥回先前的減值虧損，則於綜合收益表確認收益。

由持有作銷售的發展中物業或已完成物業轉為投資物業時，物業於當日的公允值與其當時的賬面值的差額於綜合收益表中確認。

建設中資產

建設中資產以歷史成本減去減值虧損入賬。歷史成本包括所有直接與發展資產有關的開支，包括發展期內產生的建築成本、土地使用權攤銷、資本化借款成本及專業費用。於完成時，資產乃轉撥至物業、廠房及設備中的樓宇或其他非流動資產。

建設中資產不作折舊。倘建設中資產賬面值大於其估計可收回價值，則將該資產的賬面值撇減低至其可收回價值。

持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本包括未出售物業應佔的發展成本。可變現淨值參考在日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減適用的可變銷售開支，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

即期及遞延所得稅

即期所得稅支出按本集團及附屬公司、聯營公司或共同控制實體營運及產生應課稅收入的所在國家於結算日頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層定期根據適用稅務條例及按詮釋評估報稅表所列有關情況，並按預計將會支付予稅務機關的金額作出適當撥備。

遞延所得稅按資產與負債的稅基與其賬面值的暫時性差額於綜合財務報表內以負債法確認。然而，倘於業務合併以外的交易因初步確認資產或負債產生遞延所得稅，而進行

財務資料

有關交易的當時並不影響會計利潤或虧損或應課稅利潤或虧損，則不將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按於結算日已頒佈或實質頒佈的適用稅率、法律及法規釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

遞延所得稅資產乃於預期未來可能出現應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額時確認。

遞延所得稅乃於附屬公司、聯營公司或共同控制實體的投資產生暫時性差額時撥備，惟撥回暫時性差額的時間由本集團控制及於可見將來可能不會撥回該暫時性差額則除外。

公允值收益的遞延所得稅於綜合收益表確認作所得稅開支。

土地增值稅

本集團須繳納中國的土地增值稅。本集團按適用法律及法規估計及撥備應付土地增值稅，並在本集團的財務報表確認為所得稅開支，同時確認銷售本集團物業所產生的收益。中國各城市的稅務管轄區執行及清償該等稅項各不相同，且本集團尚未落實其土地增值稅的計算方法及付予中國任何當地稅務機關的款項。因此，在釐定土地增值稅及其相關稅項的金額時需作出重大判斷。本集團根據管理層按對稅務法規的最佳估計確認有關土地增值稅。最終的稅項結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將會影響已與當地稅務機關落實該等稅項的期間內的所得稅開支及遞延所得稅準備。

借款

借款初步按公允值減已產生的交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額在借款期間按實際利率法於綜合收益表確認。

借款分類為流動負債，惟本集團有權無條件於結算日後最少12個月遞延清還的負債除外。任何符合資格的資產的建設工程所產生的借款成本於有關資產須完成及準備作其預定用途的期間內資本化。其他借款成本於產生期間內確認為開支。

財務資料

經營業績

下表列示取自本招股書附錄一所載本集團的綜合財務資料於截至2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日止年度以及截至2008年6月30日及2009年6月30日止六個月的選錄收益表項目：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益	1,296,200	2,168,677	2,061,065	1,566,395	912,883
銷售成本	(877,005)	(1,198,986)	(925,945)	(661,982)	(623,141)
毛利	419,195	969,691	1,135,120	904,413	289,742
投資物業的公允值收益	497,463	235,324	117,830	237,068	47,546
其他收益	8,980	18,827	69,858	57,498	28,976
銷售及市場推廣成本	(68,754)	(65,937)	(47,426)	(20,190)	(23,311)
行政開支	(65,953)	(102,170)	(110,983)	(55,374)	(46,891)
其他經營開支	(71,623)	(50,448)	(156,190)	(35,482)	(5,625)
經營利潤	719,308	1,005,287	1,008,209	1,087,933	290,437
財務收入	5,320	2,909	1,584	454	93
融資成本	(3,608)	(33,844)	(48,075)	(24,169)	(20,577)
財務收入／(成本) — 淨額	1,712	(30,935)	(46,491)	(23,715)	(20,484)
所佔業績：					
— 聯營公司	—	(69)	(2,707)	(855)	—
— 共同控制實體	(633)	(816)	(2,259)	(2,147)	(4)
	(633)	(885)	(4,966)	(3,002)	(4)
扣除所得稅前利潤	720,387	973,467	956,752	1,061,216	269,949
所得稅開支	(241,328)	(565,599)	(546,257)	(488,934)	(123,399)
持續經營業務年度／期間					
利潤	479,059	407,868	410,495	572,282	146,550
已終止經營業務					
已終止經營業務年度／期間					
利潤	3,369	7,887	6,455	6,455	—
年度／期間利潤	482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
應佔：					
公司權益持有人	480,594	415,328	448,413	578,881	147,612
少數股東權益	1,834	427	(31,463)	(144)	(1,062)
總計	482,428	415,755	416,950	578,737	146,550

若干收益表項目摘要

收益

於往績記錄期間，本集團的收益主要來自銷售商用及住宅物業。本集團於交付物業後確認來自銷售物業的收益。於任何設定期間交付的物業總建築面積主要由物業發展進度及市場需求帶動，包括之前本集團預售物業期間的市場需求。平均售價主要受整體市況及

財務資料

本集團銷售物業組合所影響。商用物業的平均售價通常較住宅物業為高。各項目的平均售價受所處位置及目標客戶等因素所影響，而單個項目內的平均售價則由於鄰近街道及其他公共場所及樓層等因素而存在重大變動。

本集團收益亦來自本集團投資物業的租金收入及本集團興建及擁有的酒店物業的經營收入。投資物業的租金收入於租期內按直線法確認，主要受到本集團出租的物業的總建築面積、租金及出租率所影響。酒店經營收入包括向本集團客戶銷售住宿、餐飲及其他輔助產品及服務，主要受到本集團經營的酒店的數目及規模、房租及入住率所影響。本集團一間自2007年初分類為投資物業的酒店，即廈門明發大酒店，一直由一間第三方管理公司經營，每年向本集團支付固定費用人民幣4,000,000元，該費用入賬列為租金收入。下表列示於所示期間本集團收益的明細分類：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，除百分比外)						(未經審核)			
銷售物業										
一 商用.....	19,515	1.5%	775,313	35.8%	1,358,887	66.1%	1,106,733	70.7%	21,655	2.4%
一 住宅.....	1,234,480	95.3%	1,317,232	60.7%	594,151	28.8%	407,571	26.0%	837,325	91.6%
小計.....	1,253,995	96.8%	2,092,545	96.5%	1,953,038	94.9%	1,514,304	96.7%	858,980	94.0%
投資物業的租金收入.....	17,345	1.3%	50,186	2.3%	68,666	3.3%	33,187	2.1%	36,282	4.0%
酒店經營收入.....	22,520	1.7%	23,643	1.1%	37,505	1.8%	18,327	1.2%	16,945	1.9%
其他.....	2,340	0.2%	2,303	0.1%	1,856	0.0%	577	0.0%	676	0.1%
總計.....	1,296,200	100%	2,168,677	100%	2,061,065	100%	1,566,395	100%	912,883	100%

於往績記錄期間，本集團的商用物業銷售收益主要受廈門明發商業廣場及南京明發濱江新城二期的商用物業的項目完成進度及交付時間表所影響，廈門明發商業廣場大部分物業已於2007年及2008年交付。而本集團的住宅物業銷售收益則主要受南京明發濱江新城一、二及三期各期的項目完成進度及交付時間表所影響，一期及二期的大部分物業已於2008年初交付，第三期的物業亦已於臨近2008年底開始交付。同時，本集團預期，商用及住宅物業的銷售收益於未來幾年內將會增加，而該等收益及佔本集團收益的比例或因多種因素（包括項目發展、預售及銷售進度）不時出現重大波動。

本集團的租金收入於往績記錄期間有所增加，主要是因為本集團投資物業的總建築面積增加所致。本集團的酒店經營收入於往績記錄期間的變動，主要由於2007年底開業的南京珍珠泉度假村收益增加所致，但截至2009年6月30日止六個月的酒店經營收入則受到整體經濟情況的不利影響。於往績記錄期間，其他收益主要包括家俱銷售收入。

財務資料

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括已售物業成本，此為與銷售本集團商用及住宅物業直接相關的成本。2006年、2007年及2008年及截至2009年6月30日止六個月的已售物業成本分別佔本集團總銷售成本89.6%、87.1%、81.6%及87.8%。已售物業成本包括發展成本、購地成本及資本化借款成本。影響在既定期間已售物業成本的主要因素包括該期間已交付的總建築面積、商用與住宅物業之間的組合及物業地點。本集團的銷售成本亦包括銷售物業的營業稅及其他徵費、酒店經營開支及帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出。下表列示於所示期間本集團銷售成本的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	(人民幣千元，除百分比外)						(未經審核)			
已售物業成本										
發展成本.....	741,430	84.6%	927,888	77.4%	570,154	61.6%	409,200	61.7%	497,810	79.9%
購地成本.....	43,877	5.0%	92,726	7.7%	164,298	17.7%	128,191	19.4%	25,708	4.1%
借款成本.....	—	—	23,459	2.0%	21,682	2.3%	13,279	2.0%	23,422	3.8%
已售物業成本總額.....	785,307	89.6%	1,044,073	87.1%	756,134	81.6%	550,670	83.1%	546,940	87.8%
營業稅及其他銷售物業徵費.....	63,920	7.3%	105,903	8.8%	98,596	10.6%	76,557	11.6%	43,381	7.0%
帶來租金收入的投資物業所產生的										
直接支出.....	3,028	0.3%	8,498	0.7%	10,716	1.2%	5,291	0.8%	5,276	0.8%
酒店經營開支.....	20,645	2.4%	30,024	2.5%	40,645	4.4%	21,705	3.3%	16,117	2.6%
酒店折舊.....	2,050	0.2%	8,467	0.7%	15,330	1.7%	7,257	1.1%	8,158	1.3%
其他.....	2,055	0.2%	2,021	0.2%	4,524	0.5%	502	0.1%	3,269	0.5%
總計.....	877,005	100%	1,198,986	100%	925,945	100%	661,982	100%	623,141	100%

發展成本。 發展成本乃物業項目的設計及建築成本，主要包括支付予總承包商及負責土木工程建設、園藝、設備安裝及室內裝飾等承包商的費用及設計成本。此外，發展成本包括薪金及本集團的建築用地的寫字樓開支及電訊費用。本集團的發展成本受建築勞工成本及建築材料成本的變動、物業位置及種類、材料選擇及配套設施的投資等多種因素影響。本集團過往的發展成本增加主要由於本集團交付的總建築面積增加以及建築材料成本上漲所致。建築材料成本因所使用的材料質素及若干主要材料如鋼材及水泥的市價波動而受到影響。

購地成本。 購地成本即與購入佔有、使用及發展土地的權利有關的成本，其中包括土地出讓金、契稅、政府額外徵費及與某些市區重建項目有關的拆卸及遷徙費用。於往績記錄期間，購地成本佔本集團銷售物業的總收益的比例波動，由2006年的3.5%增加至2007年的4.4%及2008年的8.4%，然後回落至截至2009年6月30日止六個月的3.0%，主要是由於本

財務資料

集團確認來自廈門明發商業廣場及南京明發濱江新城的收益組合比例改變，而廈門明發商業廣場的購地成本較南京明發濱江新城高。

借款成本。 倘本集團的借款成本直接與收購或建設項目相關，即會進行資本化。該等資本化借款成本於確認銷售收益時計入作為相關物業的銷售成本一部分。本集團於2006年並無產生借款成本，原因是本集團並無任何與南京明發濱江新城一期或該年度產生收益的任何其他物業直接相關的借款成本。

營業稅及其他銷售物業徵費。 本集團銷售物業開發項目的收益須繳納5%營業稅。

帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出。 投資物業產生的成本主要包括租金收入所支付的5%營業稅及都市房地產稅。

酒店經營開支及酒店折舊。 酒店經營開支主要包括餐飲成本、支付管理本集團酒店的酒店管理公司的管理費，以及酒店經營收入的5%營業稅。酒店折舊包括樓宇、設備及其他與本集團酒店有關的固定資產的折舊。

毛利及毛利率

本集團毛利即收益與銷售成本的差額。毛利率(毛利除以收益)於2006年、2007年及2008年及截至2009年6月30日止六個月分別為32.3%、44.7%、55.1%及31.7%。本集團於往績記錄期間的毛利率主要受到本集團商用與住宅物業的物業組合所影響，而商用物業的毛利率通常較高。

投資物業的公允值收益

投資物業的公允值收益指因(i)根據現行市況調整現有投資物業；及(ii)用途改變而出租物業時將存貨(包括發展中物業及持有作銷售的已完成物業)重新分類物業所產生的價值變動。有關釐定本集團投資物業公允值的方法詳情，請參閱上文「—重要會計政策—投資物業」一節。

財務資料

下表載列本集團投資物業項目於所示日期的公允值：

	於12月31日						於6月30日			
	2006年		2007年		2008年		2008年		2009年	
	總建築面積	公允值	總建築面積	公允值	總建築面積	公允值	總建築面積	公允值	總建築面積	公允值
	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元	平方米	人民幣千元 (未經審核)	平方米	人民幣千元
廈門明發商業廣場	115,146	1,274,000	115,146	1,463,000	105,768	1,371,423	115,146	1,512,000	105,768	1,374,569
廈門明發科技園	—	—	—	—	62,131	204,000	62,131	250,000	62,131	223,000
廈門明發大酒店	—	—	10,925	232,000	10,925	204,000	10,925	236,000	10,925	220,000
廈門聯豐家俱城	21,248	98,000	21,248	125,000	21,248	104,000	21,248	125,000	21,248	110,000
其他	11,588	32,000	11,588	40,000	16,247	83,600	13,616	60,000	16,247	87,000
總計	147,982	1,404,000	158,907	1,860,000	216,319	1,967,023	223,066	2,183,000	216,319	2,014,569

於往績記錄期間本集團投資物業的公允值收益變動主要是由於當前市價波動引致的估值變動以及在物業完成時將發展中物業轉撥至投資物業而產生的初步確認所致。

本集團截至2008年6月30日止六個月期間的公允值收益高於2008年全年的公允值收益，原因在於全球金融危機及中國經濟整體下滑致使中國物業市場狀況惡化，導致2008年下半年的公允值下降。

其他收益

其他收益包括(i)於中國的利潤再投資的所得稅退稅；(ii)主要與退還廈門明發商業廣場的部分購地成本有關的政府補助；(iii)匯兌收入淨額；(iv)政府就將本集團部分物業用作公用物業而作出補償；及(v)有關物業延遲交付的潛在法律索償撥備撥回。

財務資料

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本主要包括廣告、宣傳及佣金成本。廣告、宣傳及佣金成本受本集團個別項目的銷售及項目發展進度所影響，該等成本於預售期最高，隨着項目接近完工而逐漸減少。因此，項目的大部分廣告、宣傳及佣金成本於確認該項目的收益前產生及確認。下表列出本集團於所示期間的銷售及市場推廣成本的主要組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
廣告、宣傳及佣金成本	67,814	64,130	44,958	19,374	20,773
其他	940	1,807	2,468	816	2,538
總計	68,754	65,937	47,426	20,190	23,311

銷售及市場推廣成本於2006年至2008年期間有所減少，主要由於餘下未售出總建築面積減少，令現有項目的廣告計劃減少所致，而截至2009年6月30日止六個月的銷售及市場推廣開支較截至2008年6月30日止六個月有所上升則主要由於與合肥明發商業廣場及無錫明發商業廣場有關的銷售及市場推廣開支增加所致，合肥明發商業廣場及無錫明發商業廣場仍處於預售的初步階段。

行政開支

本集團的行政開支主要包括寫字樓開支、員工成本、本集團就投資物業應收的過期租金款項計提的應收款項減值撥備、物業銷售若干徵費及物業、廠房及設備的折舊。行政開支變動很大程度上受本集團的經營規模(包括本集團開發項目的數目及規模)影響。下表列出本集團於所示期間的行政開支的主要組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
員工成本	11,673	15,965	20,454	9,416	9,942
折舊	4,232	5,941	8,667	3,918	4,131
寫字樓開支	14,041	21,382	32,482	13,092	16,191
應收款項及其他非流動					
資產減值撥備	23,630	28,148	2,890	10,183	2,488
專業費用	—	939	18,759	3,880	2,137
其他	12,377	29,795	27,731	14,885	12,002
	65,953	102,170	110,983	55,374	46,891

財務資料

其他經營開支

其他經營開支主要包括(i)就延誤交付物業的潛在法律索償作出的撥備；(ii)出售附屬公司及業務的虧損；(iii)撤銷一項股權轉讓協議而作出的補償；(iv)持有作銷售的已完成物業減值；(v)商譽減值；及(vi)收購位於中國蘇州一間公司的預付款項減值。

財務收入／(融資成本)淨額

本集團於往績記錄期間的財務收入來自銀行存款的利息收入。本集團的融資成本主要包括銀行貸款利息開支減資本化利息。由於一個項目的建築期不一定與有關貸款的利息支付期相同，因此並非每個項目的利息成本均可資本化，故本集團的融資成本隨着不同期間而波動。本集團於2006年的財務收入淨額為人民幣1,700,000元，於2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月的融資成本淨額分別為人民幣30,900,000元、人民幣46,500,000元及人民幣20,500,000元。本集團的融資成本於2006年至2008年增加主要由於銀行借款及實際利率上升所致。下表列出本集團於所示期間的財務收入／(融資成本)淨額分析：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
銀行借款利息	(31,002)	(75,738)	(123,868)	(60,121)	(57,557)
減：資本化利息	27,394	41,894	75,793	35,952	36,980
融資成本	(3,608)	(33,844)	(48,075)	(24,169)	(20,577)
財務收入					
— 銀行存款的利息收入	5,320	2,909	1,584	454	93
財務收入／(融資成本)淨額	<u>1,712</u>	<u>(30,935)</u>	<u>(46,491)</u>	<u>(23,715)</u>	<u>(20,484)</u>

除所得稅前利潤

本集團除所得稅前利潤主要受毛利、投資物業的公允值收益、銷售及市場推廣成本及行政開支影響。在2008年下半年，本集團的除所得稅前利潤受到投資物業的公允值虧損人民幣119,200,000元的負面影響，而投資物業的公允值虧損乃與全球金融危機及中國經濟整體下滑的影響有關。

所得稅開支

所得稅指就企業所得稅、土地增值稅及中國預扣所得稅作出的撥備。根據新企業所得稅法，由2008年1月1日起，倘在中國境外成立的直接控股公司的中國附屬公司就於2008年1月1日後產生的利潤宣派股息，該直接控股公司須繳納10%的預扣所得稅。由於本集團的

財務資料

直接控股公司均於香港成立，並受惠於中港兩地的稅項條約安排，因此本集團僅須繳納5%的預扣稅。於往績記錄期間，本集團根據相關中國稅法及法規估計本集團須繳納的土地增值稅的總額，並就此作出撥備。於往績記錄期間，本集團土地增值稅開支的變動主要來自本集團商用物業銷售收益所佔的相應比例，而商用物業銷售的毛利率一般高於住宅物業銷售。相比2007年，本集團2008年的所得稅開支亦受中國根據新企業所得稅法實施新預扣所得稅制度影響。本集團於2006年、2007年、2008年及截至2009年6月30日止六個月的實際稅率分別為33.5%、58.1%、57.1%及45.7%。對本集團於往績記錄期間的實際稅率有重大影響的因素為(1)土地增值稅開支，(2)廈門市及南京市產生的合計利潤，(3)南京市適用所得稅率自2008年1月1日起由33%降至25%，及(4)由於實施新企業所得稅法後本集團廈門附屬公司的適用企業所得稅率逐步增加(該稅率將進一步增加至2010年的22%、2011年的24%及2012年的25%，此後將維持在25%，即標準企業所得稅率)，本集團於廈門市的所得稅率由2006年及2007年的15%及2008年的18%增加至2009年的20%。下表列出本集團於所示期間的所得稅開支主要組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
即期所得稅					
中國企業所得稅	164,521	201,029	111,997	24,275	16,717
中國土地增值稅	62,919	274,738	343,736	272,385	48,981
	227,440	475,767	455,733	290,660	65,698
遞延所得稅					
中國企業所得稅	13,888	89,832	60,937	161,489	49,584
中國預扣所得稅	—	—	29,587	30,785	8,117
	13,888	89,832	90,524	192,274	57,701
	241,328	565,599	546,257	488,934	123,399

股息

於往績記錄期間，本集團並無宣派任何股息。

過往經營業績回顧

截至2009年6月30日止六個月與截至2008年6月30日止六個月的比較

收益

本集團的收益由截至2008年6月30日止六個月的人民幣1,566,400,000元減少至截至2009年6月30日止六個月的人民幣912,900,000元。本集團截至2009年6月30日止六個月的住宅物業銷售收益佔物業銷售收益97.5%，截至2008年6月30日止六個月則為26.9%，所佔比率上升是

財務資料

因為已交付住宅物業的合計總建築面積由截至2008年6月30日止六個月的102,054平方米增加至截至2009年6月30日止六個月的191,962平方米。已交付的住宅物業總建築面積增加，則是由於在2009年上半年交付南京明發濱江新城三期相當部分物業所致。商用物業的銷售收益由去年同期的人民幣1,106,700,000元減少至截至2009年6月30日止六個月的人民幣21,700,000元，主要是由於廈門明發商業廣場的大部分持有作銷售的物業已於2008年底交付所致。

下表載列本集團項目於所示期間的物業銷售收益、已售物業成本、毛利率及其他數據：

項目	未經審核 截至2008年6月30日止六個月						截至2009年6月30日止六個月					
	已售 總建築面積	收益	平均售價	佔收益 總額百分比	已售 物業成本	毛利率	已售 總建築面積	收益	平均售價	佔收益 總額百分比	已售 物業成本	毛利率
	平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣元		人民幣千元		平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣元		人民幣千元	
<i>商用</i>												
廈門明發商業廣場	47,788	1,007,854	21,090	66.6%	300,200	70.2%	496	10,629	21,429	1.2%	3,117	70.7%
南京明發濱江新城	8,271	98,879	11,955	6.5%	16,388	83.4%	685	11,027	16,098	1.3%	1,701	84.6%
小計	56,059	1,106,733	19,742	73.1%	316,588	71.4%	1,181	21,656	18,337	2.5%	4,818	77.8%
<i>住宅</i>												
南京明發濱江新城	99,718	377,669	3,787	24.9%	224,564	40.5%	187,190	751,771	4,016	87.5%	519,824	30.9%
廈門明麗花園	1,725	25,970	15,055	1.7%	8,215	68.4%	4,597	84,933	18,476	9.9%	21,889	74.2%
其他	611	3,932	6,435	0.3%	1,303	66.9%	175	620	3,543	0.1%	409	34.0%
小計	102,054	407,571	3,994	26.9%	234,082	42.6%	191,962	837,324	4,362	97.5%	542,122	35.3%
總計	158,113	1,514,304	9,577	100%	550,670	63.6%	193,143	858,980	4,447	100%	546,940	36.3%

本集團來自投資物業的租金收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣33,200,000元增加9.3%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣36,300,000元，主要是由於租戶租賃率上升導致廈門明發商業廣場租金收入增加所致。酒店經營收入由截至2008年6月30日止六個月的人民幣18,300,000元減少7.7%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣16,900,000元，主要是由於在2009年上半年酒店房間需求下降所致。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣662,000,000元減少5.9%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣623,100,000元。本集團的發展成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣409,200,000元增加21.7%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣497,800,000元，主要是由於(1)已交付物業的合計總建築面積由截至2008年6月30日止六個月的158,113平方米增加至截至2009年6月30日止六個月的193,143平方米；及(2)南京明發濱江新城三期的建築材料成本較本集團其他項目的為高。本集團於南京明發濱江新城三期使用了較一、二期更優質的材料，而且在第三期建造期間，建築材料市價上漲。本集團的購地成

財務資料

本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣128,200,000元下降80.0%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣25,700,000元，主要是由於就南京明發濱江新城所支付的土地出讓金遠低於廈門明發商業廣場所致。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2008年6月30日止六個月的人民幣904,400,000元減少68.0%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣289,700,000元。本集團的毛利率於同期由57.7%減至31.7%。毛利率下降，主要是由於產品組合由2008年的商用物業改為2009年的住宅物業，以及南京明發濱江新城三期因建築成本較高而導致毛利率較二期為低所致。

投資物業的公允值收益

本集團投資物業公允值收益由截至2008年6月30日止六個月的人民幣237,100,000元減少80.0%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣47,500,000元。截至2008年6月30日止六個月的公允值收益較高，主要是由於在2008年上半年，將廈門明發科技園從持有作銷售的已完成物業轉列為投資物業的影響所致，而2009年上半年卻無新增投資物業。

其他收益

本集團的其他收益由截至2008年6月30日止六個月的人民幣57,500,000元減少49.6%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣29,000,000元。截至2008年6月30日止六個月的其他收益增加，主要是由於期內一項涉及以港元計值的貨幣負債的匯兌收入人民幣14,300,000元、政府因動用本集團部分物業作公眾用途而作出賠償人民幣14,800,000元，以及廈門明發商業廣場的政府補助增加(已在交付相關物業時確認)所致。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由截至2008年6月30日止六個月的人民幣20,200,000元增加15.3%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣23,300,000元，主要由於合肥明發商業廣場及無錫明發商業廣場員工成本增加所致。合肥明發商業廣場及無錫明發商業廣場產生的額外廣告開支被南京明發濱江新城三期的廣告開支減少所抵銷。

行政開支

本集團的行政開支由截至2008年6月30日止六個月的人民幣55,400,000元減少15.3%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣46,900,000元，主要由於就廈門明發商業廣場租戶拖欠租金的應收款項作出的減值撥備減少所致。

財務資料

其他經營開支

其他經營開支由截至2008年6月30日止六個月的人民幣35,500,000元下降84.2%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣5,600,000元。截至2008年6月30日止六個月的其他經營開支上升，主要是由於因取消一項股權轉讓協議而作出賠償及明發集團南京千秋業水泥製品有限公司及明發集團南京建材發展有限公司錄得出售虧損所致。

財務收入／(融資成本)淨額

本集團的融資成本淨額由截至2008年6月30日止六個月的人民幣23,700,000元減少13.5%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣20,500,000元，主要是由於中國人民銀行基準利率下降導致本集團的實際銀行利率下降所致。

除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤由截至2008年6月30日止六個月的人民幣1,061,200,000元減少74.6%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣269,900,000元。本集團除所得稅前利潤的變動主要是由於產品組合由2008年上半年的商用物業轉為2009年上半年毛利率較低的住宅物業，以及2009年上半年確認的投物業公允值收益較低所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2008年6月30日止六個月的人民幣488,900,000元減少74.8%至截至2009年6月30日止六個月的人民幣123,400,000元，與除所得稅前利潤的跌幅大致相同。

期內利潤

由於上述各項，本集團截至2009年6月30日止六個月的利潤為人民幣146,600,000元，截至2008年6月30日止六個月的利潤則為人民幣578,700,000元。

截至2008年12月31日止年度與截至2007年12月31日止年度的比較

收益

本集團的收益由2007年的人民幣2,168,700,000元減少5.0%至2008年的人民幣2,061,100,000元，於該兩個年度各年分別有94.8%及96.5%的收益來自物業銷售。隨着已交付商用物業的合計總建築面積由2007年的34,499平方米增加至2008年的69,466平方米，商用物業銷售收益佔本集團2008年物業銷售收益69.6%，而2007年則佔37.1%。已交付住宅物業的合計總建築面積由2007年的420,119平方米減少至2008年的143,082平方米，主要由於南京明發

財務資料

濱江新城一期及二期大部分物業已於2008年之前完成及交付，而本集團於2008年並無大量新增住宅發展物業交付。廈門明發商業廣場的每平方米平均售價由2007年的人民幣29,388元下降29.4%至2008年的人民幣20,753元，主要由於2007年本集團重點銷售處於早期發展階段的較高價值物業(包括臨街店面)，並已交付大部分有關物業。南京明發濱江新城商用物業的每平方米平均售價由2007年的人民幣6,726元大幅增加74.6%至2008年的人民幣11,746元，原因是隨着住宅開發項目完成，以及愈來愈多的居民入住，本集團銷售及交付的高價值商用物業增加。本集團住宅物業的每平方米平均售價增加，主要是由於住宅房地產的需求整體上升及價格普遍上漲所致，尤其是在2006年及2007年本集團預售了不少於2008年才交付的物業。

下表載列本集團項目於所示期間的物業銷售收益、已售物業成本、毛利率及其他數據：

	截至2007年12月31日止年度						截至2008年12月31日止年度					
	已售 總建築面積	收益	平均售價	估收益 總額百分比	已售 物業成本	毛利率	已售 總建築面積	收益	平均售價	估收益 總額百分比	已售 物業成本	毛利率
	平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣元		人民幣千元		平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣元		人民幣千元	
商用												
廈門明發商業廣場	23,973	704,512	29,388	33.6%	150,592	78.6%	60,283	1,251,023	20,753	64.1%	378,693	69.7%
南京明發濱江新城	10,526	70,801	6,726	3.5%	22,562	68.1%	9,183	107,864	11,746	5.5%	22,642	79.0%
小計	34,499	775,313	22,473	37.1%	173,154	77.7%	69,466	1,358,887	19,562	69.6%	401,335	70.5%
住宅												
南京明發濱江新城	415,760	1,290,928	3,104	61.7%	860,072	33.4%	139,375	544,072	3,904	27.8%	339,963	37.5%
廈門明麗花園	—	—	—	—	—	—	2,439	38,533	15,799	2.0%	11,617	69.9%
其他	4,359	26,304	6,034	1.2%	10,847	58.8%	1,268	11,546	9,106	0.6%	3,219	72.1%
小計	420,119	1,317,232	3,135	62.9%	870,919	33.9%	143,082	594,151	4,153	30.4%	354,799	40.3%
總計	454,618	2,092,545	4,603	100.0%	1,044,073	50.1%	212,548	1,953,038	9,189	100.0%	756,134	61.3%

本集團投資物業的租金收入由2007年的人民幣50,200,000元上升36.9%至2008年的人民幣68,700,000元，主要由於租出廈門明發商業廣場的零售空間115,543平方米，租金收入增加。酒店業務收入由2007年的人民幣23,600,000元增加58.9%至2008年的人民幣37,500,000元，主要由於2007年年底開始營業的南京珍珠泉度假村的收益增加。

銷售成本

本集團的銷售成本由2007年的人民幣1,199,000,000元減少22.8%至2008年的人民幣925,900,000元，主要是由於已交付的合計總建築面積減少所致。銷售成本減少部分被購

財務資料

地成本增加所抵銷。購地成本由2007年的人民幣92,700,000元增加77.2%至2008年的人民幣164,300,000元，原因是廈門明發商業廣場的收益所佔比例上升所致。

毛利及毛利率

由於上文所述者，本集團的毛利由2007年的人民幣969,700,000元上升17.1%至2008年的人民幣1,135,100,000元。本集團物業銷售的毛利率由2007年的50.1%上升至2008年的61.3%，主要是由於本集團商用物業的銷售收益所佔比例增加所致。商用物業的毛利率由2007年的77.7%下跌至2008年的70.5%，是由於2008年廈門明發商業廣場的平均售價下降所致。住宅物業的毛利率由2007年的33.9%上升至2008年的40.3%，主要是由於南京明發濱江新城住宅物業的平均售價上升所致。

投資物業的公允值收益

本集團投資物業的公允值收益由2007年的人民幣235,300,000元減少至2008年的人民幣117,800,000元。出現此變化的主要原因是部分投資物業受到特別是2008年下半年全球金融危機及中國整體經濟狀況的影響而物業價值貶值，但部分因本集團將廈門明發科技園從持有作銷售的已完成物業轉為投資物業有關的一項收入人民幣138,100,000元而被抵銷。

其他收益

本集團的其他收益由2007年的人民幣18,800,000元增加271.8%至2008年的人民幣69,900,000元。2008年其他收益增加主要由於(i)再投資中國的利潤退稅；(ii)將本集團部分物業用作公共用途獲得政府補償；及(iii)撥回本集團於2007年就潛在法律索償計提的有關物業延遲交付的撥備。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由2007年的人民幣65,900,000元減少28.1%至2008年的人民幣47,400,000元，主要由於本集團於2008年接近完成廈門明發商業廣場及南京明發濱江新城的銷售，因此該兩項物業在2008年產生較少宣傳成本所致。

行政開支

本集團的行政開支由2007年的人民幣102,200,000元增加約8.6%至2008年的人民幣111,000,000元。本集團2008年的行政開支增加主要是由於本集團為準備首次公開招股產生專

財務資料

業費用人民幣18,800,000元及應收款項及其他非流動資產(主要與廈門明發商業廣場租戶所欠的租金費用有關)減值撥備減少人民幣25,200,000元所致。

其他經營開支

其他經營開支由2007年的人民幣50,400,000元增加209.9%至2008年的人民幣156,200,000元，主要是因本公司決定不再繼續進行陽澄湖項目的法律訴訟而就有關法律訴訟計提預付款項減值撥備人民幣100,000,000元、取消一項股權轉讓協議而作出補償、出售附屬公司及業務的虧損以及持有作銷售的已完成物業及商譽減值所致，部分被就延遲交付物業作出的潛在法律索償撥備及應收款項及其他非流動資產減值撥備大幅下跌所抵銷。有關陽澄湖項目的詳情，請參閱本招股書「業務—法律訴訟—(b)有關陽澄湖項目的糾紛」一節。

財務收入／(融資成本)淨額

本集團的融資成本淨額由2007年的人民幣30,900,000元上升50.5%至2008年的人民幣46,500,000元，主要是由於銀行借款的利息由2007年的人民幣75,700,000元上升至2008年的人民幣123,900,000元，但為資本化利息由2007年的人民幣41,900,000元上升至2008年的人民幣75,800,000元的升幅部分抵銷。

除所得稅前利潤

本集團的除所得稅前利潤由2007年的人民幣973,500,000元減少1.7%至2008年的人民幣956,800,000元。本集團除所得稅前利潤變動主要是由於本集團毛利及其他收益增加及2008年的全球金融危機及中國經濟整體下滑有關的投資物業公允價值收益下跌，以及就股本投資計提預付款項減值撥備人民幣100,000,000元所致。

所得稅開支

隨着本集團實際稅率由2007年的58.1%降低至2008年的57.1%，所得稅開支由2007年的人民幣565,600,000元下降3.4%至2008年的人民幣546,300,000元，主要由於南京市的所得稅率由33%降低至25%的影響受廈門所得稅稅率由15%上升至18%、本集團毛利率上升導致土地增值稅增加、中國新預扣所得稅制度的影響及就股本投資計提預付款項減值撥備人民幣100,000,000元所產生的重大不可扣稅開支所部分抵銷。

年度利潤

由於上文所述者，本集團年度利潤由2007年的人民幣415,800,000元上升0.3%至2008年的人民幣417,000,000元，而本集團的利潤率由2007年的19.2%增加至2008年的20.2%。

財務資料

截至2007年12月31日止年度與截至2006年12月31日止年度的比較

收益

本集團的收益由2006年的人民幣1,296,200,000元增加67.3%至2007年的人民幣2,168,700,000元，主要由於物業銷售收益由2006年的人民幣1,254,000,000元增加66.9%至2007年的人民幣2,092,500,000元所致。住宅物業的已交付合計總建築面積由2006年的385,178平方米增加9.1%至2007年的420,119平方米，相應產生的收益分別為人民幣1,234,500,000元及人民幣1,317,200,000元。商用物業的已交付合計總建築面積由2006年的2,856平方米增加11.1倍至2007年的34,499平方米，相應產生的收益分別為人民幣19,500,000元及人民幣775,300,000元。大幅增長乃由於交付廈門明發商業廣場的商用物業所致。

下表載列本集團項目於所示期間的物業銷售收益、已售物業成本、毛利率及其他數據：

	截至2006年12月31日止年度						截至2007年12月31日止年度					
	已售 總建築面積	收益	平均售價	估收益 總額百分比	已售 物業成本	毛利率	已售 總建築面積	收益	平均售價	估收益 總額百分比	已售 物業成本	毛利率
	平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣元		人民幣千元		平方米	人民幣千元	每平方米 人民幣元		人民幣千元	
商用												
廈門明發商業廣場	—	—	—	—	—	—	23,973	704,512	29,388	33.6%	150,592	78.6%
南京明發濱江新城	2,856	19,515	6,833	1.6%	6,118	68.6%	10,526	70,801	6,726	3.4%	22,562	68.1%
小計	2,856	19,515	6,833	1.6%	6,118	68.6%	34,499	775,313	22,473	37.0%	173,154	77.7%
住宅												
南京明發濱江新城	378,179	1,190,825	3,148	95.0%	753,252	36.7%	415,760	1,290,928	3,105	61.7%	860,072	33.4%
其他	6,999	43,655	6,237	3.4%	25,937	40.6%	4,359	26,304	6,034	1.3%	10,847	58.8%
小計	385,178	1,234,480	3,205	98.4%	779,189	36.9%	420,119	1,317,232	3,135	63.0%	870,919	33.9%
總計	388,034	1,253,995	3,232	100%	785,307	37.4%	454,618	2,092,545	4,603	100%	1,044,073	50.1%

本集團的投資物業租金收益的收入由2006年的人民幣17,300,000元增加190.2%至2007年的人民幣50,200,000元，主要由於廈門明發商業廣場在2007年額外出租75,223平方米所致。此外，本集團於2007年出租廈門明發大酒店予一名第三方管理公司經營，每年租金為人民幣4,000,000元。酒店業務收入由2006年的人民幣22,500,000元增加5.0%至2007年的人民幣23,600,000元，主要由於2007年年底開業的南京珍珠泉度假村提供收益增加所致。

銷售成本

本集團的銷售成本由2006年的人民幣877,000,000元增加36.7%至2007年的人民幣1,199,000,000元，增加主要由於與本集團廈門明發商業廣場的交付總建築面積有關的發展及購地成本增加所致。廈門明發商業廣場於2007年下半年開始交付。

財務資料

毛利及毛利率

由於上文所述者，本集團的毛利由2006年的人民幣419,200,000元上升131.3%至2007年的人民幣969,700,000元。本集團的毛利率期內由32.3%上升至44.7%，主要是由於確認出售廈門明發商業廣場的收益所致，而出售廈門明發商業廣場的利潤率較其他開發項目為高。

投資物業的公允值收益

本集團投資物業的公允值收益由2006年的人民幣497,500,000元下跌52.7%至2007年的人民幣235,300,000元。本集團於2006年投資物業的公允值收益主要來自將廈門明發商業廣場由持有作銷售的已完成物業重新分類為投資物業所產生的人民幣483,500,000元，而2007年的投資物業的公允值收益則主要是由於廈門明發商業廣場的價值於2007年增加人民幣189,000,000元而產生。

其他收益

本集團其他收益由2006年的人民幣9,000,000元上升108.9%至2007年的人民幣18,800,000元。升幅主要是為以港元計值的貨幣負債淨額作外幣兌換而產生的匯兌收入所推動。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由2006年的人民幣68,800,000元下跌4.2%至2007年的人民幣65,900,000元，主要是由於隨着出售廈門明發商業廣場及南京明發濱江新城的物業，該等物業的廣告及推廣開支減少所致。

行政開支

本集團的行政開支由2006年的人民幣66,000,000元上升54.9%至2007年的人民幣102,200,000元，主要是由於寫字樓開支由2006年的人民幣14,000,000元上升至2007年的人民幣21,400,000元。

其他經營開支

其他經營開支由2006年的人民幣71,600,000元下跌29.6%至2007年的人民幣50,400,000元，主要是由於就潛在法律索償計提的有關物業延遲交付的撥備大幅減少所致。

財務資料

財務收入／(融資成本)淨額

本集團2007年的融資成本淨額為人民幣30,900,000元，而2006年的財務收入淨額為人民幣1,700,000元，主要是由於利息開支因銀行借款增加而上升，部分為資本化利息增加所抵銷。

除所得稅前利潤

本集團除所得稅前利潤由2006年的人民幣720,400,000元增加35.1%至2007年的人民幣973,500,000元。2007年較2006年出現變動主要是由於毛利增加、部分為投資物業的公允值收益下跌及行政開支增加所抵銷。

所得稅開支

所得稅開支由2006年的人民幣241,300,000元上升134.4%至2007年的人民幣565,600,000元，原因是本集團的除所得稅前利潤由2006年的人民幣720,400,000元上升至2007年的人民幣973,500,000元，以及本集團因廈門明發商業廣場利潤率高而於2007年大幅增加土地增值稅開支，廈門明發商業廣場於2007年下半年開始交付。

年度利潤

由於上文所述者，本集團年度利潤由2006年的人民幣482,400,000元下跌約13.8%至2007年的人民幣415,800,000元。儘管本集團的除所得稅前利潤增加，本集團的年度利潤因所得稅開支增加而輕微下跌。

若干資產負債表項目

土地使用權

土地使用權包括本集團收購相關土地使用權利以於有關地塊發展物業的成本。本集團將土地使用權分為流動及非流動資產。倘預期有關物業開發項目於完成後出售，土地使用權乃分類為流動資產。本集團於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日及2009年6月30日的土地使用權分別價值共人民幣724,300,000元、人民幣1,272,500,000元、人民幣1,490,600,000元及人民幣1,450,600,000元，分為流動資產人民幣688,400,000元、人民幣1,246,000,000元、人民幣1,464,800,000元及人民幣1,425,100,000元，及非流動資產人民幣35,900,000元、人民幣26,500,000元、人民幣25,800,000元及人民幣25,500,000元。往績記錄期間內，本集團土地使用權的波動主要是由於收購新土地及本集團項目發展進度的影響所致。本集團的土地使用權於期內的走向與本集團發展中項目土地面積的走向一致。於確認收益後，相關土地使用權將撥至已售物業成本。土地使用權按權利年限以直線法攤銷。

財務資料

其他非流動資產

下表列示本集團其他非流動資產的詳情：

	其他非流動資產金額 ⁽²⁾				完工日期	賣方 ⁽³⁾
	2006年 12月31日	2007年 12月31日	2008年 12月31日	2009年 6月30日		
	(人民幣百萬元)					
土地使用權預付款項 ⁽¹⁾						
廈門明發海灣度假村	114,500	—	—	—	於2007年8月7日 有權使用該土地	廈門市國土資源與 房產管理局
南京明發國際工業原料城	8,330	8,330	—	—	於2008年確認 為建築成本	南京市國土資源局
南京明發企業總部基地	12,665	—	—	—	於2007年12月11日 有權使用該土地	南京市國土資源局 浦口分局
南京明發企業總部基地	58,473	58,473	—	—	於2008年3月6日 有權使用該土地	南京市國土資源局 浦口分局
漳州明發商業廣場	—	225,505	225,505	314,505	— ⁽⁴⁾	漳州市國土資源局
無錫明發國際新城	—	5,000	5,000	5,000	— ⁽⁴⁾	無錫市惠山區堰橋鎮 人民政府
揚州明發商業廣場	6,000	—	—	—	於2007年12月3日 有權使用該土地	揚州市國土資源局
合肥明發商業廣場	53,009	—	—	—	於2007年9月17日 有權使用該土地	合肥市國土資源局
南京明發商業廣場	383,000	—	—	—	於2007年1月1日 有權使用該土地	南京市國土資源局
南京明發城市廣場	—	134,000	190,952	268,000		南京市國土資源局 浦口分局
廈門聯豐家俱城	3,289	—	—	—	於2007年9月10日 有權使用該土地	廈門市國土資源與 房產管理局
洪瀨明發商業中心	—	4,250	4,250	4,250	— ⁽⁴⁾	南京市國土資源局
廈門明豐城	10,000	51,015	51,015	51,015	— ⁽⁴⁾	廈門市國土資源與 房產管理局
淮安明發國際工業原料城及 明發國際城	—	—	10,000	10,000	— ⁽⁴⁾	江蘇省淮安經濟開發區 管理委員會
土地使用權的預付款項總額	649,266	486,573	486,722	652,770		

財務資料

	其他非流動資產金額 ⁽²⁾				完工日期	賣方 ⁽³⁾
	2006年 12月31日	2007年 12月31日	2008年 12月31日	2009年 6月30日		
	(人民幣百萬元)					
收購附屬公司預付款項⁽¹⁾						
南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司.....	3,850	—	—	—	於2007年12月5日 完成交易	福建省南安市 第六建築工程公司、 南安市洪瀨鎮四都電灌站
蘇州陽澄湖華慶房地產有限公司.....	100,000	100,000	100,000	100,000	— ⁽⁵⁾	蘇州易通房地產開發 有限公司
減值撥備.....	—	—	(100,000)	(100,000)	— ⁽⁵⁾	
收購附屬公司的預付款項總額 (扣除撥備)	103,850	100,000	—	—		
收購共同控制實體的預付款項⁽¹⁾						
廈門龍祥房地產開發有限公司.....	145,000	145,000	—	—	於2008年4月20日 完成交易	廈門源昌房地產開發 有限公司、廈門誠助 投資諮詢有限公司
收購聯營公司額外權益的預付款項⁽¹⁾						
無錫明華房地產開發有限公司.....	40,000	172,200	—	—	於2008年8月18日 完成交易	無錫市富寓房地產 開發有限公司 (前稱：無錫市西漳村鎮 建設服務有限公司)
土地使用權已轉讓的物業的 未攤銷發展成本	—	—	103,372	102,232		
其他非流動資產總額	938,116	903,773	590,094	755,002		

附註：

- (1) 全部該等項目的代價均以現金支付
- (2) 請參閱本招股書附錄一「會計師報告—附註8—其他非流動資產」
- (3) 全部賣方均為政府機關
- (4) 請參閱本招股書「業務—本集團的項目概況」一節
- (5) 請參閱本招股書「業務—本集團的項目概況—有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議」一節

財務資料

發展中物業

於本集團綜合財務報表分類的發展中物業為本集團已取得有關土地使用權證及建設許可證的物業。本集團於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日及2009年6月30日的發展中物業分別估價為人民幣2,309,500,000元、人民幣3,088,000,000元、人民幣3,900,000,000元及人民幣3,604,500,000元。往績記錄期間內，本集團發展中物業的變動主要是由於本集團施工及項目完成的時間。已完成及未交付物業由發展中物業轉撥往持有作銷售的已完成物業。

於2009年6月30日的結餘較2008年12月31日減少人民幣295,500,000元，主要是由於南京明發濱江新城三期大部分總建築面積已完工所致。

於2008年12月31日的結餘較2007年12月31日增加人民幣812,000,000元，主要是由於南京明發濱江新城、揚州明發商業廣場、無錫明發商業廣場及合肥明發商業廣場增加人民幣697,500,000元。於2007年12月31日的結餘較2006年12月31日增加人民幣778,600,000元，主要是由於揚州明發商業廣場、南京明發商業廣場、合肥明發商業廣場及無錫明發商業廣場的已產生建築成本合共增加人民幣732,100,000元，以及南京明發濱江新城物業結餘增加人民幣329,000,000元，但為廈門明發商業廣場項目完成及轉撥發展中物業的發展成本至持有作銷售的已完成物業所抵銷。

下表載列本集團於所示日期的建築成本及資本化開支和資本化利息的分析：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
發展中物業包括：				
建築成本及資本化開支.....	2,284,347	3,052,558	3,839,584	3,531,858
資本化利息	25,152	35,491	60,460	72,687
	2,309,499	3,088,049	3,900,044	3,604,545

持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業包括截至各財政期間止尚未售出的已完成物業，按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本乃分攤未售出物業應佔的土地及樓宇總成本而釐定。於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日及2009年6月30日，本集團分別擁有價值人民幣508,400,000元、人民幣944,800,000元、人民幣1,155,700,000元及人民幣1,161,400,000元持有作銷售的已完成物業。

財務資料

於2009年6月30日的結餘較2008年12月31日增加人民幣5,700,000元，主要是由於將南京明發濱江新城已完成總建築面積由發展中物業轉撥至持有作銷售的已完成物業，但大部分被之前已完成物業(特別是若干廈門明麗花園物業)的銷售所抵銷。

於2008年12月31日的結餘較2007年12月31日增加人民幣210,900,000元，主要是由於南京明發濱江新城及南京珍珠泉度假村由發展中物業轉撥往持有作銷售的已完成物業以及廈門明發商業廣場由投資物業轉撥往持有作銷售的已完成物業，部分為交付廈門明發商業廣場的已完成物業所抵銷。於2007年12月31日的結餘較2006年12月31日增加人民幣436,400,000元，主要是由於廈門明發商業廣場的發展中物業轉撥至持有作銷售的已完成物業，以及南京明發濱江新城已完成但未售出物業增加。

投資物業

本集團持有若干項投資物業，用作收取長期租賃收入或資本增值，或用作此兩項用途，但不會作為本集團自用或佔用的物業。於2009年8月31日，本集團持有合計總建築面積為275,613平方米的投資物業及1,555個泊車位，其總估值為人民幣2,784,000,000元(其中本集團應佔人民幣2,108,700,000元)，乃根據獨立專業物業估值師戴德梁行有限公司按公開市值及現有用途方式進行估值而釐定。

於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日以及2009年6月30日，本集團持有的投資物業分別為人民幣1,404,000,000元、人民幣1,860,000,000元、人民幣1,967,000,000元及人民幣2,014,600,000元。與2008年12月31日相比，於2009年6月30日的結餘增加主要由於市價的輕微變動所致。於2008年12月31日的結餘較2007年12月31日增加人民幣107,000,000元，主要由於估值為人民幣204,000,000元的廈門明發科技園由持有作銷售物業轉撥至投資物業及廈門明發商業廣場由投資物業轉撥至持有作銷售的已完成物業，以及全球金融危機及中國整體經濟的影響導致多項投資物業貶值。於2007年12月31日的結餘較2006年12月31日增加主要由於廈門明發商業廣場內的物業的重估值增加人民幣189,000,000元，以及原先自行經營的廈門明發大酒店於2007年列作外包物業，與2006年12月31日的零結餘比較，產生了人民幣232,000,000元的新結餘。

財務資料

貿易及其他應收賬款與預付款項

下表列示本集團於所示日期的貿易及其他應收賬款及預付款項分析。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
貿易應收賬款	22,714	56,817	87,395	91,603
減：應收款項減值撥備	(5,359)	(24,996)	(23,857)	(25,741)
貿易應收賬款淨額	17,355	31,821	63,538	65,862
重置成本的按金	61,425	12,935	13,684	13,684
預付第三方的墊款	20,065	1,623	1,261	2,961
其他應收款項	9,481	18,231	20,585	22,026
建築成本的預付款項	19,498	18,606	20,777	36,227
預繳預售所得款項的營業稅	158,542	150,324	96,885	98,249
	286,366	233,540	216,730	239,009

本集團的貿易應收賬款主要來自本集團銷售物業及出租投資物業。本集團與向本集團購買物業的客戶訂立的買賣協議大致反映本集團的信貸政策。本集團的客戶一般就商用物業及住宅物業分別繳付首期按金人民幣10,000元及人民幣20,000元。倘該等客戶安排銀行按揭，彼等須於簽訂買賣協議時再繳付至少30%至50%的代價作為首期款項。客戶一般享有7至14日期限繳付其首期款項，並可於三個月內取得按揭貸款以支付購買價格餘額。本集團的信貸政策與中國房地產市場的市場慣例一致。本集團在實行該政策時並無遇到任何困難。

於下列日期，本集團的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
90日內	16,714	15,030	23,559	35,131
90日至一年	3,321	30,597	46,750	32,823
一至兩年	483	11,098	16,603	19,026
超過兩年	2,196	92	483	4,623
	22,714	56,817	87,395	91,603

於2006年、2007年及2008年及截至2009年6月30日止六個月，本集團的貿易應收賬款的週轉期分別為6.4日、9.6日、15.5日及18.3日。貿易應收賬款的週轉期乃將期內貿易應收賬款的期末結餘除以相應收益，再乘以期內的日數釐定。本集團於2006年12月31日及2007年12月31日的絕大部分賬齡超過90日的貿易應收賬款均與廈門明發商業廣場的到期租賃付款有關。本集團於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日以及2009年6月30日因銷售物業產生賬齡超過90日的貿易應收賬款分別為人民幣6,000,000元、人民幣8,500,000元、人民

財務資料

幣39,100,000元及人民幣35,700,000元。本集團於2008年12月31日及2009年6月30日因銷售物業產生賬齡超過90日的貿易應收賬款較過往的結算日增加，是由於有關銀行就廈門明發商業廣場的若干購買事項延遲批出按揭申請所致。

其他應收款項主要為與項目相關的初步投資，包括於本集團獲得項目的相關利益前須預付第三方的首期款項或按金。本集團於往績記錄期間的預付款項包括預繳預售所得款項的營業稅及支付建築承包商的預付款項。營業稅乃按預售時收取客戶的預付所得款項的5%預繳。

貿易及其他應付賬款

下表列示本集團於所示日期的貿易及其他應付賬款分析：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
貿易應付賬款	1,472,588	1,667,064	2,209,611	1,967,209
其他應付款項	164,794	205,319	495,953	432,079
其他應付稅項	42,679	52,285	55,886	76,384
	1,680,061	1,924,668	2,761,450	2,475,672

本集團的貿易應付賬款主要為向第三方(包括承包商)支付的應付款項。本集團與其承包商並無訂立統一的結算條款。對於一般的供應商，本集團通常自獲取貨物及服務起60日內繳款。對於本集團的建築承包商，本集團通常根據獨立第三方測量師的報告於該月份支付上一月份的部分估計建築成本。本集團通常會與建築承包商協定於項目工程完工前支付建築成本總額的最多70%，並於本集團與承包商最終協定建築成本總額前支付最多90%。本集團的承包安排通常亦會列明本集團可預提佔建築成本總額10%的保證金或保留金以提供額外的質素保證，惟須於項目完成後兩至三年內繳清。

本集團的貿易應付賬款於往績記錄期間的變動是由於本集團的建築成本改變所致，建築成本通常會隨着本集團發展中物業波動而改變。

於所示日期，本集團的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
90日內	1,061,402	1,627,855	2,130,443	1,630,009
超過90日至360日內	411,186	39,209	79,168	337,200
總計	1,472,588	1,667,064	2,209,611	1,967,209

財務資料

收取客戶的預付所得款項

本集團將預售所得款項於本集團綜合資產負債表流動負債內入賬，列作收取客戶的預付所得款項。於相關物業工程完成並已交付予客戶前，本集團並不確認預售所得款項為收益。根據中國相關法規，預售所得款項會存入指定銀行戶口。預售所得款項所存入的銀行會監督所得款項的使用，確保該等款項用於其相關項目或其他符合相關法規的項目。收取客戶的預付所得款項於往績記錄期間的變動主要由於交付本集團已收取按金的廈門明發商業廣場及南京明發濱江新城的物業，部分被新增銷售(受項目發展進度及市況影響)所抵銷。

下表列示於所示日期本集團按項目收取客戶的預付所得款項：

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
廈門明發商業廣場	1,974,550	1,330,354	112,823	107,889
南京明發濱江新城	938,573	1,206,507	1,224,863	1,118,970
其他	58,666	276,671	415,416	553,570
總計	<u>2,971,789</u>	<u>2,813,532</u>	<u>1,753,102</u>	<u>1,780,429</u>

流動資金及資本來源

概覽

本集團的流動資金至今一直主要來自經營及銀行借款產生的現金。

本集團經營資本高度密集的業務，使本集團承受現金流量風險。

財務資料

下表列示本集團自所示期間的綜合現金流量表摘錄的現金流量數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
經營產生／(所用)的					
現金淨額.....	126,667	(711,902)	(167,904)	(130,682)	90,705
已收利息.....	5,323	2,919	1,584	454	93
已付利息.....	(27,861)	(76,886)	(124,337)	(64,590)	(57,557)
已付中國企業所得稅.....	(79,959)	(128,128)	(94,511)	(63,600)	(73,121)
已付中國土地增值稅.....	(21,349)	(30,424)	(3,591)	(1,394)	(1,827)
經營活動產生／(所用)的					
現金淨額.....	2,821	(944,421)	(388,759)	(259,812)	(41,707)
投資活動所用的現金淨額.....	(391,181)	(259,956)	(22,443)	(15,887)	(60,815)
融資活動產生的現金淨額.....	330,667	1,035,918	352,295	277,306	202,890
匯率變動對現金的影響.....	(655)	(198)	(191)	(174)	(3)
現金及現金等價物的					
增加／(減少)淨額.....	(58,348)	(168,657)	(59,098)	1,433	100,365
年初／期初的現金及					
現金等價物.....	408,336	349,988	181,331	181,331	122,233
分類為持有作銷售的					
資產.....	—	(8,595)	—	—	—
年終／期終的現金及					
現金等價物.....	349,988	172,736	122,233	182,764	222,598

本集團經營資本高度密集的業務，本集團承受現金流量風險。有關詳情請參閱本招股書「風險因素—與本集團業務有關的風險—本集團的現金流減少可能會影響本集團償還本集團借款的能力及本集團的業務、財務狀況及經營業績」一節。

經營活動產生／(所用)的現金淨額

往績記錄期間內，本集團於經營活動產生的現金來自租金收入租賃、預售及銷售，而經營活動所用的現金乃由於本集團發展物業的現金成本、購買土地的現金成本、經營本集團持有作銷售的已完成物業、酒店及其他投資物業的現金成本、繳付銀行借款利息以及繳付稅項所致。

經營活動所用的現金淨額由截至2008年6月30日止六個月的人民幣259,800,000元減少至截至2009年6月30日止六個月的人民幣41,700,000元，主要是由於預售所得款項增加及部分物業發展及收購土地的現金成本增加、受限制現金增加以及截至2008年6月30日止六個月獲授的政府補助所抵銷。

本集團經營活動於2007年及2008年各年動用的現金淨額，主要由於本集團大幅增加開發項目組合及因項目發展進度導致預售減少，故於開始預售前已產生建築成本現金支

財務資料

出。本集團經營活動所用的現金淨額由2007年的人民幣944,400,000元減少至2008年的人民幣388,800,000元，主要是由於本集團發展物業及購買土地的現金成本下降所致，部分被預售所得款項減少所抵銷。於2006年，本集團經營活動產生的現金淨額主要是由於本集團錄得大量住宅物業預售交易。

投資活動所用的現金淨額

本集團於投資活動所用的現金淨額主要來自添置物業、廠房及設備、投資物業相關建築成本、給予及來自股東及其他關連方的墊款及收購附屬公司及聯營公司權益的預付款項。

本集團投資活動所用的現金淨額由截至2008年6月30日止六個月的人民幣15,900,000元增加至截至2009年6月30日止六個月的60,800,000元，主要是由於在截至2009年6月30日止六個月向本集團其中一間附屬公司的一名少數股東作出的現金墊款增加人民幣43,200,000元。

本集團投資活動所用的現金淨額由2007年的人民幣260,000,000元減少至2008年的人民幣22,400,000元，主要是由於添置物業、廠房及設備的開支由2007年的人民幣52,800,000元減少至2008年的人民幣3,500,000元、向關連方作出的現金墊款淨額由2007年的人民幣90,600,000元減少至2008年的人民幣22,600,000元以及收購一間聯營公司的額外權益的預付款項由2007年的人民幣132,200,000元減少至2008年的零。

本集團投資活動所用的現金淨額由2006年的人民幣391,200,000元減少至2007年的人民幣260,000,000元，主要是由於添置物業、廠房及設備的開支由2006年的人民幣132,200,000元減少至2007年的人民幣52,800,000元以及向關連方作出的現金墊款淨額由2006年的人民幣204,200,000元減少至2007年的人民幣90,600,000元，部分被收購一間聯營公司的權益的預付款項由2006年的人民幣40,000,000元增加至2007年的人民幣132,200,000元所抵銷。

融資活動產生的現金淨額

本集團融資活動產生的現金淨額主要包括銀行借款，以及來自和欠付關連方及第三方的現金墊款。本集團一般申請取得新增銀行貸款，為各項目或項目內建築籌集資金。

本集團融資活動產生的現金淨額由截至2008年6月30日止六個月的人民幣277,300,000元減少至截至2009年6月30日止六個月的人民幣202,900,000元，主要是由於銀行借款還款由截至2008年6月30日止六個月的人民幣25,000,000元增加至截至2009年6月30日止六個月的人民幣1,021,200,000元、於截至2009年6月30日止六個月向關連方償還現金借款墊款人民幣

財務資料

112,500,000元以及向第三方償還現金墊款人民幣80,000,000元，部分被新造銀行借款由截至2008年6月30日止六個月的人民幣240,000,000元增加至截至2009年6月30日止六個月的人民幣1,407,500,000元所抵銷。

本集團融資活動產生的現金淨額由2007年的人民幣1,035,900,000元下降至2008年的人民幣352,300,000元，主要由於新銀行借款由2007年的人民幣1,074,000,000元下降至2008年的人民幣395,000,000元所致。本集團融資活動產生的現金由2006年的人民幣330,700,000元上升至2007年的人民幣1,035,900,000元，主要由於新銀行借款由2006年的人民幣490,000,000元上升至2007年的人民幣1,074,000,000元以及於2007年來自關連方的現金墊款人民幣312,000,000元所致。

流動資產及流動負債

本集團於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日的流動負債淨額分別為人民幣1,768,900,000元、人民幣569,400,000元及人民幣274,600,000元，於2009年6月30日及2009年8月31日則分別有流動資產淨值人民幣395,400,000元及人民幣655,400,000元。

本集團的流動資產主要包括土地使用權、發展中物業及持有作銷售的已完成物業。該等項目為與支付本集團土地儲備出讓金及在本集團土地儲備上開發項目有關的成本。本集團的流動負債主要包括貿易及其他應付賬款、向客戶收取的預付款、應付關連方款項、應繳所得稅及借款。貿易及其他應付賬款為與本集團發展活動有關的成本，而應繳所得稅為於相關發展活動完成後與銷售物業有關的應付稅項。來自客戶的預付款涉及就發展中物業向客戶收取的預售款，而應付關連方款項及借款為本集團物業發展所用的融資款項。

本集團流動資產／流動負債淨額因本集團於往績記錄期間業務迅速增長及本集團物業的發展及交付安排而受到重大影響。土地使用權、發展中物業及持有作銷售的已完成物業按成本入賬，而來自客戶的預付款則按預售物業的實現價格入賬。對於同一項目的有關數字，資產負債表上列賬的流動負債通常高於該項目的流動資產。然而，本集團向客戶交付物業後，確認收益時會一併扣減來自客戶的預付款，而土地使用權及持有作銷售的已完成物業的相關成本會轉撥至已售物業成本。因此，於往績記錄期間，本集團的流動負債淨額減少，並於2009年6月30日錄得流動資產淨值。除上述原因外，本集團於往績記錄期間流動資產／負債淨額狀況的波動亦因(i)本集團的短期銀行借款(於一年內到期的借款)由2007年12月31日的人民幣115,000,000元大幅增加至2008年12月31日的人民幣1,030,000,000元，主要由於若干借款於臨近到期時由長期借款轉為短期借款，而此項增加被(ii)自2008年起本集團獲得較多長期銀行借款為本集團的物業發展項目提供資金；及(iii)欠負控股股東的款項人民幣209,200,000元於2008年9月29日獲豁免所抵銷。

財務資料

下列各表分別載示本集團於所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於6月30日 ⁽¹⁾
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
流動資產				
土地使用權	688,350	1,246,031	1,464,795	1,425,089
發展中物業	2,309,499	3,088,049	3,900,044	3,604,545
持有作銷售的已完成物業.....	508,432	944,790	1,155,714	1,161,361
存貨	18,247	6,573	8,075	8,586
貿易及其他應收賬款及預付款項	286,366	233,540	216,730	239,009
預繳所得稅	121,363	116,984	106,493	87,664
應收關連方款項	97,091	54,746	3,360	3,512
應收少數股東款項	70,076	63,710	39,686	64,070
受限制現金	1,000	—	38,000	160,000
現金及現金等價物	349,988	172,736	122,233	222,598
	<u>4,450,412</u>	<u>5,927,159</u>	<u>7,055,130</u>	<u>6,976,434</u>
持有作銷售的出售組合資產.....	—	82,952	—	—
	<u>4,450,412</u>	<u>6,010,111</u>	<u>7,055,130</u>	<u>6,976,434</u>
	於12月31日			於6月30日 ⁽¹⁾
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
流動負債				
貿易及其他應付賬款	1,680,061	1,924,668	2,761,450	2,475,672
來自客戶的預付款	2,971,789	2,813,532	1,753,102	1,780,429
應付關連方款項	902,110	968,326	718,519	575,804
應付少數股東款項	67,017	57,650	76,298	66,513
應繳所得稅	281,112	595,154	942,593	901,991
借款	260,000	115,000	1,030,010	743,860
其他負債及費用撥備	57,184	74,499	48,165	36,766
	<u>6,219,273</u>	<u>6,548,829</u>	<u>7,329,777</u>	<u>6,581,035</u>
與持有作銷售的出售組合 直接相關的負債	—	30,689	—	—
	<u>6,219,273</u>	<u>6,579,518</u>	<u>7,329,777</u>	<u>6,581,035</u>

附註：

- (1) 於2009年6月30日至2009年8月31日，其後就貿易應收賬款及貿易應付賬款所清結及動用的數額分別為人民幣8,200,000元及人民幣219,900,000元。

受限制現金

於2006年12月31日，本集團人民幣1,000,000元的現金受到限制及存於若干銀行，作為獲取若干建築證書的保證金。於2007年12月31日，本集團並無受限制現金。於2008年12月31日及2009年6月30日，本集團人民幣38,000,000元及人民幣130,000,000元的現金受到限制及存於若干銀行，作為發行銀行承兌匯票提供擔保。於2009年6月30日，本集團亦有人民幣30,000,000元的現金受到限制及存於若干銀行，作為若干銀行借款提供擔保。

財務資料

營運資金

經計及本集團內部資源、經營現金流量、現時可用銀行融資及全球發售的估計所得款項淨額，董事確認本公司及其附屬公司的可用營運資金足以應付現時及全球發售的招股書的預期刊發日期起未來至少12個月的需要。

物業權益及物業估值

按獨立物業估值師戴德梁行有限公司於2009年8月31日進行的估值，本集團的物業權益(包括本集團應佔的物業權益)合共為人民幣34,452,300,000元。錄得重估盈餘淨額，即於2009年6月30日物業市值超出其賬面值的差額(已就2009年7月1日至2009年8月31日期間買入及售出物業以及折舊／攤銷作出調整)。有關本集團物業權益的其他詳情，以及由戴德梁行有限公司編製關於該等物業權益的函件全文及估值證書內容，請參閱本招股書附錄四「物業估值」。

根據上市規則第5.07條的規定，本集團應佔物業權益的估值與本集團於2009年6月30日的綜合資產負債表所示的該等物業權益的對賬披露如下：

於2009年6月30日的賬面淨值	人民幣百萬元
計入物業及設備的樓宇及建設中資產 ⁽¹⁾	170.1
發展中物業	3,604.5
持有作銷售的已完成物業	1,161.4
土地使用權	1,450.6
預付土地出讓金	633.5
其他非流動資產	27.3
投資物業	2,014.6
於2009年6月30日的賬面淨值	9,062.0
2009年7月1日至2009年8月31日期間的變動 ⁽²⁾	(66.5)
截至2009年8月31日的賬面淨值	8,995.5
減：建於一幅無商業價值的獲分配土地上的投資物業	(36.0)
估值盈餘	24,932.8
加：非由本集團控制的錦繡銀山項目的估值	560.0
於2009年8月31日的估值	34,452.3

附註：

- 截至2009年6月30日，於合計人民幣197,200,000元的物業及設備中，僅得約人民幣170,100,000元的在建樓宇、自用樓宇及酒店樓宇及裝修的在建樓宇收錄於附錄四的估值中。
- 2009年7月1日至2009年8月31日期間的變動主要為物業銷售、折舊及攤銷，被在建物業的建築成本及投資物業公允價值變動所抵銷。

財務資料

或有負債

本集團一般為建設中物業客戶購買物業的按揭貸款向銀行提供不超過總購買價50%至70%的擔保。本集團的擔保在工程完成及(1)獲發房屋所有權證後向有關銀行交付按揭登記文件或(2)本集團客戶繳清按揭貸款(以較早者為準)後解除。依本集團的經驗，擔保期一般長達物業交付後6至12個月。若干擔保為長期擔保，於清償按揭貸款時解除。根據擔保條款，如買家拖欠按揭貸款，本集團須償還買家拖欠銀行的按揭貸款餘額以及任何應計利息及罰款。如本集團未能清償欠款，則按揭銀行會將相關物業拍賣，若拖欠貸款金額超過拍賣所得款項淨額，則銀行會向本集團追討餘款。於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日以及2009年6月30日，本集團為其預售物業買家所獲按揭貸款提供的未償還擔保分別為人民幣1,261,300,000元、人民幣1,409,100,000元、人民幣1,337,600,000元及人民幣1,366,100,000元。於往績記錄期間，本集團未遭遇任何重大的按揭貸款拖欠。

本集團確認，除本招股書所披露者外，自2009年6月30日以來，本集團的債務或或有負債並無任何重大變動。

已訂約責任

於所示日期，本集團已訂約但尚未撥備的資本及物業發展開支承擔分別為人民幣1,925,900,000元、人民幣1,617,800,000元、人民幣1,504,300,000元及人民幣1,137,400,000元。

	於12月31日			於6月30日
	2006年	2007年	2008年	2009年
	(人民幣千元)			
已訂約但尚未撥備				
物業、廠房及設備	74,393	35,101	26,936	20,983
本集團正開發作銷售的物業.....	1,194,843	451,447	401,863	353,916
土地使用權.....	656,693	1,131,248	1,075,532	762,511
	<u>1,925,929</u>	<u>1,617,796</u>	<u>1,504,331</u>	<u>1,137,410</u>

本集團於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日及2009年6月30日就多項股權投資的已訂約但尚未撥備的承擔分別為人民幣845,500,000元、人民幣723,500,000元、人民幣730,400,000元及人民幣730,400,000元。

財務資料

債務

銀行及其他借款

下表載列於所示日期本集團的銀行及其他借款總額：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
	(人民幣千元)				
銀行借款					
有抵押.....	340,000	1,034,000	1,275,000	1,761,350	1,742,490
無抵押.....	250,000	350,000	350,000	250,000	250,000
	<u>590,000</u>	<u>1,384,000</u>	<u>1,625,000</u>	<u>2,011,350</u>	<u>1,992,490</u>
須於下列期間內償還的借款：					
1年內.....	260,000	115,000	1,030,010	743,860	527,780
1年後.....	330,000	1,269,000	594,990	1,267,490	1,464,710
	<u>590,000</u>	<u>1,384,000</u>	<u>1,625,000</u>	<u>2,011,350</u>	<u>1,992,490</u>

於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日以及2009年6月30日，本集團的未償還銀行借款分別為人民幣590,000,000元、人民幣1,384,000,000元、人民幣1,625,000,000元及人民幣2,011,400,000元。本集團使用該等借款所得款項為本集團的物業發展提供資金。本集團於往績記錄期間的銀行借款增加主要由於南京明發濱江新城及南京明發商業廣場的融資需要。抵押銀行借款以土地使用權、發展中物業、樓宇及投資物業作抵押。於2007年12月31日及2008年12月31日及2009年6月30日，本集團的無抵押銀行借款人民幣350,000,000元、人民幣350,000,000元及人民幣250,000,000元由黃煥明先生及黃慶祝先生作擔保。有關擔保將於上市前解除。本集團於2009年6月30日的有抵押銀行借款中的人民幣30,000,000元借款同時由黃煥明先生及黃慶祝先生擔保。有關擔保將於本公司上市前解除。於2009年6月30日，本集團若干銀行借款人民幣19,000,000元由陳碧華女士的銀行存款人民幣20,000,000元作抵押。該抵押將於上市前解除。所有應付關連方款項(除應付寶龍的結餘外)亦將於上市前償還。

除上文所述者外，於2009年8月31日(即釐定本集團債務的最近實際可行日期)，本集團概無任何已發行或同意發行的未償還借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

於2009年7月，本集團與中國建設銀行(廈門分行)(「建設銀行」)訂立一份信貸限額框架協議，據此，建設銀行原則上暫定同意向本集團授出最多人民幣1,200,000,000元的貸款，供本集團物業開發項目之用，惟須遵守其標準貸款審批程序。儘管框架協議並無列明信貸額的利率或利率範圍，但訂明本集團及建設銀行將訂立獨立貸款協議，當中載有各項貸款

財務資料

的詳情，如每次動用的信貸額的還款期、用途限制及特定利率。本集團預期有關利率將與訂立個別貸款協議時的市場利率一致。

根據規管中國銀行業及房地產業的有關法律及法規，中國物業發展商在就相關項目取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證及建設工程規劃許可證後，可申請項目貸款，最高可達估計項目總投資的65%。

下表載列本集團於所示日期的銀行借款到期情況：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
	(人民幣千元)				
1年內.....	260,000	115,000	1,030,010	743,860	527,780
1年至2年.....	50,000	864,000	500,000	370,000	379,850
2年至5年.....	280,000	405,000	94,990	847,490	899,560
5年或以上.....	—	—	—	50,000	185,300
總計	590,000	1,384,000	1,625,000	2,011,350	1,992,490

本集團的所有銀行借款均以人民幣計值，於2006年12月31日、2007年12月31日及2008年12月31日以及2009年6月30日，實際利率分別為6.03%、7.10%、7.81%及5.85%。於最近實際可行日期，本集團並無亦從未違反貸款協議內任何契約。

於往績記錄期間，有關銀行並無撤回之前授予本集團的任何銀行信貸，亦未要求提前還款。鑒於本公司取得新造銀行借款的能力及其良好信貸狀況，本集團相信其將不會承受有關可能撤回銀行信貸、提前償還未償還貸款或就有抵押銀行借款增加抵押保證金的任何風險。本集團亦確認，截至最近實際可行日期，本集團並無就其任何貸款協議收到提前償還本金及／或利息的任何要求。

資本負債比率

本集團以資本負債比率為基準監控本集團的舉債能力。資本負債比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借款總額(包括綜合資產負債表所示的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表所示的權益加上負債淨額計算。

財務資料

下表載列於所示日期本集團的資本負債比率：

	於12月31日			於6月30日	於8月31日
	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年
	(人民幣千元)				
借款.....	590,000	1,384,000	1,625,000	2,011,350	1,992,490
減：現金及現金等價物.....	(349,988)	(172,736)	(122,233)	(222,598)	(376,128)
負債淨額.....	240,012	1,211,264	1,502,767	1,788,752	1,616,362
權益總額.....	639,716	1,188,360	1,863,590	2,010,140	2,073,315
資本總額.....	879,728	2,399,624	3,366,357	3,798,892	3,689,677
資本負債比率.....	27.3%	50.5%	44.6%	47.1%	43.8%

本集團的資本負債比率由2008年12月31日的44.6%上升至截至2009年6月30日的47.1%，主要是由於本集團在該等期間的銀行借款由人民幣1,625,000,000元增加至人民幣2,011,400,000元所致。本集團的資本負債比率由2007年12月31日的50.5%下降至2008年12月31日的44.6%，主要是由於本集團的權益總額由2007年12月31日的人民幣1,188,400,000元增加至2008年12月31日的人民幣1,863,600,000元，而該增長主要是由於本集團2008年的年度利潤及豁免一筆境外股東貸款人民幣209,200,000元（已資本化為本集團的儲備資本），部分被本集團負債淨額增加所抵銷，而負債淨額則因銀行借款增加而由2007年12月31日的人民幣1,211,300,000元增加至2008年12月31日的人民幣1,502,800,000元。本集團資本負債比率由2006年12月31日的27.3%上升至2007年12月31日的50.5%，主要是由於發展中項目數量增加令本集團銀行借款結餘大幅上升所致。

資產負債表外承擔和安排

除上述或有負債外，本集團並無訂立任何財務擔保或其他承擔以保證任何第三方的付款責任。本集團並無訂立與本集團股份掛鈎並歸類為股東權益的任何衍生工具合同，或並未包含於綜合財務報表的任何衍生工具合同。本集團並無於任何給本集團帶來融資、流動資金、市場風險或信貸援助的非綜合入賬的實體中，或與本集團訂有租賃或對沖或研發服務的非綜合入賬的實體中，擁有任何浮動權益。

市場風險

本集團面對多類市場風險，包括本集團正常業務過程中的信貸風險、外匯風險、利率風險、流動資金風險、商品風險及通脹。

信貸風險

本集團的主要金融資產為貿易及其他應收賬款以及銀行結餘，即本集團有關金融資產的最高信貸風險。本集團的信貸風險主要來自貿易應收賬款。為盡量減低信貸風險，本集團管理層持續監察本集團的風險水平，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各結算日審閱各項個別貿易債務的可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠的減值虧損撥備。有鑒於此，本集團董事認為本集團的信貸風險已顯著降低。銀行存款及銀行結餘的信貸風險有限，原因是大多數合同方均為信譽及信用評級良好的國有銀行。

外匯風險

外匯風險指外幣匯率變動會影響本集團財務業績及現金流量的風險。本集團幾乎所有經營開支、收益、資產及負債均以人民幣計值。因此，本集團管理層認為本集團並無面對重大的外匯風險。然而，本集團拓展業務時，可能以人民幣以外的貨幣產生大額債務。在此情況下，本集團可能面臨與匯率及本集團債務計值貨幣有關的風險。此外，由於本公司及其所有附屬公司的功能貨幣均為人民幣，因此以外幣計值的結餘及應付關連方的若干款項須於各報告日期兌換，從而可能影響本集團的業務、財務狀況及經營業績。

利率風險

本集團的利率風險主要與本集團的有抵押銀行存款、銀行存款及借款有關。本集團目前並無訂立任何利率掉期合同以對沖因本集團借款的公允值變動而產生的風險。本集團的政策為在本集團借款之間維持適當的水平，以平衡公允值及現金流量的利率風險。

此外，倘本集團日後需要進行債務融資，則利率上調將導致新增債務成本增加。利率波動亦可導致本集團債務責任的公允值出現重大波動。

本集團現時並無使用任何衍生工具管理本集團的利率。倘本集團日後決定以衍生工具管理利率，概不保證任何未來對沖活動將保障本集團免受利率波動影響。

流動資金風險

本集團業務的資本密集性質令本集團承受流動資金風險。倘本集團未能籌集足夠資金以應付到期的財務承擔，則本集團承受流動資金風險。為管理流動資金風險，本集團監

財務資料

察及維持管理層認為足以為本集團營運提供資金及減少現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。透過以上做法，本集團管理層監管其流動負債淨額及借款的運用，以確保有足夠的未動用銀行融資及符合貸款契約。

商品風險

本集團面對物業發展原材料(主要是鋼材及水泥)價格波動的風險。本集團尚未涉及任何對沖避險活動。鋼材及水泥的採購成本一般會根據本集團與有關建築承包商的安排，以建築承包商費用的一部分列賬。因此，若建築材料價格上升，建築承包商的報價便會提高，進而對本集團的建築成本造成影響。因此，本集團建築材料價格的波動會對本集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大影響。

通脹

根據中國國家統計局的數據，於截至2006年12月31日止年度、截至2007年12月31日止年度及截至2008年12月31日止年度，中國國家通脹率(以一般消費物價指數計算)分別約為1.5%、4.8%及5.9%。中國於2009年上半年開始經歷通脹，而2009年6月中國的消費物價指數較2008年6月下跌1.7%。通脹是會影響建築成本及利率的因素，通縮則會打擊準買家的購買意欲。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

本集團於下文僅就本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度預測淨利潤提供利潤預測。為提高有關本集團利潤預測基準的透明度，本集團已於本節披露本集團預期將於截至2009年12月31日止年度為本集團收益合共貢獻逾80%的主要項目的有關資料。有關資料已載入本招股書，以協助閣下更易於理解及評估本集團利潤預測所依據的假設的合理性。

編製基準

本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度綜合淨利潤預測乃由本集團董事根據本集團截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理賬目及本集團截至2009年12月31日止年度剩餘四個月的綜合業績預測而編製。截至2009年12月31日止年度的預測乃根據與本招股書附錄一會計師報告所採納的會計政策一致的基準及下文所載假設而編製。

財務資料

利潤預測的主要假設

本集團董事於編製利潤預測時採納的主要假設如下：

- a. 中國及香港現行政府政策或政治、法律、財政或經濟狀況不會發生重大變動，包括可能對本集團業務造成重大不利影響的法律、法規或規則的變動；
- b. 中國、香港或本集團經營業務或本集團與其訂有安排或協議的任何其他國家或地區的法律、法規或規則不會出現可能對本集團業務造成重大不利影響的變動；
- c. 尤其是在房地產行業方面，中國政府不會實施重大變動或額外緊縮措施以打壓中國住宅及商用物業的銷售及價格，或可能導致銷量回落而對本集團業務造成重大不利影響；
- d. 中國的稅基或稅率不會直接或間接發生重大變動；及
- e. 中國的通脹、利率及匯率不會較於2009年6月30日的通脹、利率及匯率(最後經審核結算日)發生重大變動；

就估計截至2009年12月31日投資物業的資本值而作出的具體假設如下：

- (i) 中國現行且對投資物業產生的租金收入有重大影響的金融、經濟及政治現況預計會維持不變；
- (ii) 現時經營投資物業且對該等投資物業產生租金收入及維護成本有重大影響的條件將維持不變；
- (iii) 任何租期屆滿的物業單位將按一般商業條款續期；
- (iv) 建設中投資物業將根據最新發展計劃發展及完工；及
- (v) 將由發展中物業轉撥為建設中投資物業的公允值可於轉撥後可能可靠釐定。

此等具體假設與本招股書附錄四所載本集團獨立估值師戴德梁行有限公司於估值時採用的一致。

財務資料

根據香港財務報告準則，投資物業的公允值變動將於本集團綜合收益表反映。本集團投資物業的公允值變動入賬列作「投資物業公允值收益／(虧損)」。

本集團獨立估值師對投資物業進行截至2009年6月30日及2009年8月31日的估值。估值時已採納投資法評估投資物業的公允值。

將物業轉撥為投資物業

倘用途發生改變導致物業出租，則發展中物業或持有作銷售的已完成物業將轉撥為投資物業。這會涉及主動物色租戶、就價格及合同進行進行協商，並最終租出物業。轉撥後，物業的公允值與其當時的賬面值之間的差異於綜合收益表確認。

建設中投資物業

倘建設中投資物業的公允值無法可靠計量，則物業將按成本計量直至建設完工日期或公允值能可靠計量日期(以較早日期為準)。這將取決於物業完工階段、進行的租賃活動及是否有可靠數據等若干因素。

估值師採納直接比較法對建設中投資物業進行估值，並已參考(i)有關市場可獲取的可資比較銷售證據，(ii)應計建築成本，(iii)於估值日建設階段的相關費用，及(iv)完成開發預期產生的餘下成本及費用。

已完成投資物業

估值師採納收入法對已完成投資物業進行估值，並已計及該等物業以現有租賃所得或在現時市場上可收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再將該等租賃予以資本化以釐定按某一適當資本化比率得出的市值。在適當情況下，估值師亦已參考相關市場可獲得的可資比較銷售交易。

投資物業／建設中投資物業的資本值變動

本集團根據(i)獨立估值師對投資物業進行截至2009年6月30日及2009年8月31日的估值得出的市值；及(ii)根據獨立估值師對物業進行的特定物業市場走勢預測得出的本集團截至2009年12月31日的估計資本值得出投資物業的估計公允值收益。本集團預計其投資物業於

財務資料

2009年12月31日的公允值以及任何公允值變動將繼續取決於市場狀況及超出本集團控制範圍的其他因素，同時將以獨立估值師進行且涉及運用本質上屬主觀及不確定的假設的市場走勢預測為依據。經考慮該等因素及廈門及南京(本集團投資物業所在地)有關物業市場的價值變動，本公司預計，本集團自2009年9月1日至2009年12月31日四個月廈門及南京的投資物業及建設中投資物業的資本值的變動幅度預期分別為0-5%及0-5%。

本集團項目的完工情況

下表提供截至2009年8月31日物業發展項目的概要，預計2009年該等物業發展項目合共為本集團的預期收益貢獻逾80% (「主要項目」)：

項目名稱	截至2009年8月31日					
	類型	已訂約金額 (人民幣 百萬元)	預售/銷售 總建築面積 (平方米)	2008年	2009年	實際/預期 完工日期
				預售/ 銷售物業 每平方米 平均售價	首八個月 預售/ 銷售物業 每平方米 平均售價	
廈門明發商業廣場	商用	21.4	807	20,752	26,556	2007年10月
南京明發濱江新城一期及二期	商用	87.4	8,393	11,750	10,416	2009年11月
南京明發濱江新城一期及二期	住宅	90.8	23,237	3,799	3,907	2009年11月
南京明發濱江新城三期	住宅	2,218.5	545,013	4,264	4,071	2009年11月
南京明發濱江新城三期	商用	—	—	—	—	2009年11月
廈門明麗花園	住宅	131.0	6,790	15,782	19,297	2008年1月

於最近實際可行日期，除南京明發濱江新城二期及三期的部分總建築面積外，所有餘下的將於2009年為本集團收益帶來貢獻的規劃內項目均已完成。有關仍在申請竣工證書的總建築面積的詳情如下：

二期 — 南京明發濱江新城二期共有89,264平方米的可售住宅及商用總建築面積仍在申請竣工證書。與該89,264平方米有關的三幢樓宇已經封頂。有關(i)室內及室外裝修；及(ii)各種設備及設施的安裝工程已於2009年8月初展開。本公司預計將於2009年11月底之前就該餘下89,264平方米的總建築面積取得竣工證書。

財務資料

三期一餘下可銷售總建築面積342,947平方米已經封頂。有關(i)室內及室外裝修；及(ii)各種設備及設施的安裝工程已於2009年8月初展開。本公司預期將於2009年11月底之前就該餘下342,947平方米的總建築面積取得竣工證書。

敏感度分析

(i) 目標平均售價的敏感度分析

下表顯示截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔淨利潤預測對自2009年7月1日至2009年12月31日期間的待售及待交付總建築面積的目標平均售價變動的敏感度：

每平方米目標售價 變動百分比	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對2009年本公司權益持有人 應佔淨利潤預測的影響 (人民幣百萬元)	(170.5)	(113.9)	(57.0)	57.0	113.9

倘所有項目的目標平均售價上升5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣918,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤高6.6%。

倘所有項目的目標平均售價上升10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣975,400,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤高13.2%。

倘所有項目的目標平均售價下跌5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣804,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低6.6%。

倘所有項目的目標平均售價下跌10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣747,600,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低13.2%。

倘所有項目的目標平均售價下跌15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣691,000,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低19.8%。

於2009年8月31日，由於2009年逾70%的預測收益來自已預售物業，平均售價變動僅適用於尚未出售物業，因此對本公司權益持有人應佔本集團2009年淨利潤的實際影響遠遠較小。

財務資料

(ii) 已出售及交付目標總建築面積的敏感度分析

下表顯示截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔淨利潤預測對自2009年7月1日至2009年12月31日期間的已出售及交付目標總建築面積變動的敏感度：

目標總建築面積變動百分比.....	-15%	-10%	-5%
對2009年本公司權益持有人 應佔淨利潤預測的影響 (人民幣百萬元).....	(78.0)	(52.0)	(26.1)

倘所有項目的待售目標總建築面積減少5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣835,400,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低3.0%。

倘所有項目的待售目標總建築面積減少10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣809,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低6.0%。

倘所有項目的待售目標總建築面積減少15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣783,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低9.1%。

(iii) 投資物業公允值變動敏感度分析(包括建設中投資物業)

截至2009年12月31日止年度的預測投資物業公允值收益總金額為人民幣477,400,000元，有關遞延稅項開支為人民幣119,400,000元，包括今年剩餘期間內，預計轉撥自發展中物業的部分投資物業產生的預測公允值收益人民幣370,000,000元，連同相關遞延稅項開支人民幣92,500,000元。下表顯示截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔淨利潤預測對於2009年12月31日的預測總公允值(扣除遞延稅項影響)變動百分比的敏感度：

於2009年12月31日，所有投資

物業的目標總公允值 (扣除遞延稅項影響) 變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%	+15%
對2009年本公司權益持有人 應佔淨利潤預測的影響 (人民幣百萬元).....	(304.8)	(203.2)	(101.6)	101.6	203.2	304.8

財務資料

倘投資物業估計公允值上升／下跌5%，截至2009年12月31日止年度本集團的淨利潤將分別為人民幣963,100,000元／人民幣759,900,000元，即較本集團2009年的目標淨利潤分別高／低11.8%。

倘投資物業估計公允值上升／下跌10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣1,064,700,000元／人民幣658,300,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高／低23.6%。

倘投資物業估計公允值上升／下跌15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣1,166,300,000元／人民幣556,700,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高／低35.4%。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管本集團已就利潤預測對截至2009年12月31日止年度的目標平均售價、待售及交付總建築面積以及投資物業公允值變動作出本集團認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、待售及待交付總建築面積以及投資物業公允值變動可能會與本集團的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越本集團控制範圍的因素。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

	(人民幣百萬元)
本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤(未考慮投資物業的公允值收益及相關遞延稅項撥備)	不少於503.5
投資物業公允值總收益預測	477.4
減：投資物業公允值收益的遞延稅項負債撥備	119.4
投資物業公允值收益預測(扣除遞延稅項)	358.0
本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤	不少於861.5
未經審核每股盈利預測	
備考基準 ⁽¹⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.084元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.144元
加權平均基準 ⁽²⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.096元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.165元

附註：

- (1) 基於備考基準的每股盈利預測乃根據截至2009年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤計算，並假設本公司自2009年1月1日起已上市，及全年已發行合共6,000,000,000股股份。
- (2) 基於加權基準的每股盈利預測乃根據截至2009年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤計算，並假設在全球發售中發行的股份將於2009年11月13日發行，而股份的加權平均數為5,220,821,918股。

財務資料

無重大不利變動

本集團董事確認，自2009年6月30日以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

股息政策

董事會是否宣派股息，由本集團董事經考慮(其中包括)本集團經營業績、現金流量及財政狀況、營運及資金需要、根據香港財務報告準則的可供分派利潤金額、本集團組織章程大綱及組織章程細則、公司法、適用法律及法規，以及其他本集團董事視為有關的因素後作出決定。

於往績記錄期間，本集團並無宣派或派發任何股息。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據本招股書附錄一所載本集團綜合有形資產淨值所編撰的本集團經調整有形資產淨值，已作出下述調整：

	2009年 6月30日 本公司 權益持有人 應佔本集團		未經審核 經調整有形 資產淨值	備考經調整 每股有形資產淨值	
	經審核 綜合有形 資產淨值	估計全球 發售所得 款項淨額		人民幣	港元
以每股2.00港元的發售價計算	1,930,012	1,483,000	3,413,012	0.57	0.65
以每股2.89港元的發售價計算	1,930,012	2,167,000	4,097,012	0.68	0.77

附註：

- (1) 於2009年6月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股書附錄一所載會計師報告，乃根據於2009年6月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣1,944,735,000元減無形資產人民幣14,723,000元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據每股股份2.00港元及2.89港元的發售價計算，並已扣減估計有關費用及開支。本集團或會向其中一名或兩名聯席賬簿管理人支付酌情獎金，上限為來自發售股份的所得股款總額的0.5%。倘本集團決定支付該酌情獎金，備考經調整每股有形資產淨值將會下跌。
- (3) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後釐定，並根據全年已發行及發行在外6,000,000,000股股份計算。

財務資料

- (4) 為編製本未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以人民幣列值的結餘按最近實際可行日期中國人民銀行的匯率1.00港元兌人民幣0.8811元換算成港元。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團於2009年6月30日以後的任何交易結果或進行的其他交易。
- (6) 於2009年8月31日，本集團物業、廠房及設備下持有的物業及相關土地使用權由獨立物業估值師戴德梁行有限公司重新估值，有關物業估值報告載於本招股書附錄四 — 物業估值。重估盈餘淨額為物業市值超過其賬面值的差額，重估盈餘淨額並未計入本集團於2009年6月30日的綜合財務資料內。上述調整並無計及該重估盈餘。倘有關物業以該估值入賬，則會於綜合收益表內扣除有關該等物業重估盈餘人民幣661,600,000元(扣除所得稅前)的額外折舊及攤銷每年人民幣21,800,000元。

根據上市規則第13.13至13.19條須作出的披露

除本招股書所披露者外，本集團確認，截至最近實際可行日期，本集團並不知悉有任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

本集團董事確認並無重大不利變動

本集團董事確認彼等已對本公司進行充分盡職審查，以確保截至本招股書日期，自2009年6月30日以來，本集團財務或經營狀況或前景並無任何重大不利變動，亦無任何事件會對會計師報告(全文載於本招股書附錄一)所示資料產生重大影響。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關本集團的未來計劃詳情，請參閱本招股書「業務 — 本集團的策略」、「業務 — 本集團的項目概況」及「業務 — 持有作未來發展項目」三節。

所得款項用途

本集團計劃利用本集團從全球發售的所得款項淨額為本集團的物業發展業務提供資金。本集團預期本集團應計的全球發售所得款項淨額(經扣除本集團就全球發售應付的承銷費用及估計開支，及假設發售價為每股股份2.45港元(即建議發售價範圍每股股份2.00港元至2.89港元的中位數))約為20.76億港元。本集團現時計劃利用全球發售所得款項淨額作以下用途：

本集團所得款項淨額約63%或13.08億港元將用於新土地的潛在收購。有關詳情，請參閱本招股書「業務 — 本集團的項目概況」一節：

- 約8%或1.66億港元將用作收購馬鞍山項目的土地，預期該項目將於2013年12月完成；
- 約1%或2,100萬港元將用作收購南京明發濱江新城二區項目的土地，預期該項目將於2014年12月完成；及
- 約54%或11.21億港元將用於中國其他土地的潛在收購。

本集團所得款項淨額約27%或5.60億港元將用以為未來項目提供資金，包括無錫明發商業廣場、合肥明發商業廣場、漳州明發商業廣場及南京明發企業總部基地，用途如下：

- 約4%或8,300萬港元將用作發展位於江蘇省無錫市的無錫明發商業廣場，預期該項目將於2010年12月完成；
- 約4%或8,300萬港元將用作發展位於安徽省合肥市的合肥明發商業廣場，預期該項目將於2010年12月完成；
- 約8%或1.66億港元將用作發展位於福建省漳州市的漳州明發商業廣場，預期該項目將於2013年5月完成；及
- 約11%或2.28億港元將用作發展位於江蘇省南京市的南京明發企業總部基地，預期該項目將於2012年12月完成。

未來計劃及所得款項用途

全球發售所得款項淨額餘額約10%或2.08億港元作一般營運資金用途。

倘發售價定於價格範圍的上限，本集團估計可自全球發售獲得的所得款項淨額總共約為24.60億港元(不包括本集團可能向聯席賬簿管理人應付的任何酌情獎金)。倘發售價定於價格範圍的下限，本集團估計可自全球發售獲得的所得款項淨額總共約為16.83億港元(不包括本集團可能向聯席賬簿管理人應付的任何酌情獎金)。倘發售價高於或低於建議發售價範圍中位數，上述有關本集團物業發展項目的所得款項淨額分配將按比例調整。本集團將支付全球發售的開支。

倘超額配股權獲行使，經扣除出售股東就全球發售應付的承銷費用及佣金，本集團估計出售股東將自全球發售收取所得款項淨額約3.21億港元(假設與建議發售價範圍的中位數相同)。本集團將不會收取任何出售股東於全球發售銷售待售股份而產生的所得款項淨額。

於本招股書日期，董事尚未物色到任何特定的潛在土地收購目標。

倘所得款項淨額未即時用於上述用途，在相關法律法規許可的情況下，本集團擬將其存作短期活期存款及貨幣市場票據。

承 銷

香港承銷商

聯席牽頭經辦人

德意志銀行香港分行

美林遠東有限公司

交銀國際證券有限公司

副牽頭經辦人

大和証券盛民博昌(香港)有限公司

建銀國際證券有限公司

天行聯合證券有限公司

國際承銷商

德意志銀行香港分行

Merrill Lynch International

交銀國際證券有限公司

副牽頭經辦人

大和証券盛民博昌(香港)有限公司

建銀國際證券有限公司

承銷安排及開支

香港公開發售

香港承銷協議

根據香港公開發售，本公司按本招股書及申請表格的條款及條件並在其規限下，提呈發售香港公開發售股份供香港公眾認購。香港承銷商已個別同意，待聯交所上市委員會批准本招股書所述將予提呈發售的股份上市及買賣，以及香港承銷協議所載的若干其他條件達成後，按本招股書、申請表格及香港承銷協議的條款及在條件的規限下，按其各自適用的比例認購或促使認購人認購根據香港公開發售提呈但尚未獲認購的香港公開發售股份。

香港承銷協議須待國際承銷協議簽訂並成為無條件後，方可作實。

終止理由

倘若於股份首次開始在聯交所買賣之日上午八時正前任何時間出現下列情況，香港

承 銷

承銷商根據香港承銷協議認購或促使認購人認購香港公開發售股份的責任將會終止：

- (a) 下列各項發展、發生、存在或生效：
- (i) 任何地方、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、貨幣市場、財政或監管或市場狀況出現牽涉未來變動或發展的任何變動或發展，或任何引起或代表變動或發展的事件或一連串事件，或任何未來變動或發展(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場的狀況，港元貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎制度的變動或人民幣兌任何外幣貶值)，而該等變動或發展發生在或影響香港、中國、美國、任何歐盟成員國、日本或新加坡；或
 - (ii) 頒佈任何新的法律或法規，或任何現行法律或法規出現變動，或任何法院或其他主管機關更改任何現行法律或法規的詮釋或適用範圍，而該等事件發生在或影響香港、中國、美國、任何歐盟成員國、日本或新加坡；或
 - (iii) 任何發生在或影響香港、中國、美國、任何歐盟成員國、日本或新加坡的不可抗力事件或一連串不可抗力事件(包括但不限於政府行為、火災、爆炸、水災、民間暴動、戰爭行為、恐怖主義行為(不論有否承擔責任)；或
 - (iv) 爆發涉及或影響香港、中國、美國、任何歐盟成員國、日本或新加坡的地方、國家、地區或國際的敵對行為或敵對行為升級(不論有否宣戰)，或其他緊急狀態或災難或危機；或
 - (v) (A)聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、倫敦證券交易所、上海證券交易所或東京證券交易所任何全面暫停或限制股份或證券買賣，或(B)有關當局宣佈全面禁止紐約、倫敦、香港、日本或中國的商業銀行活動，或香港、中國、美國、任何歐盟成員國或日本的商業銀行活動受到重大阻礙或受該等阻礙影響；或
 - (vi) 香港、中國、美國、任何歐盟成員國或日本的(A)外匯管制、貨幣匯率或外資監管出現或預期出現任何重大變動，或(B)稅務出現或預期出現任何變動而對股份之投資造成不利影響；或
 - (vii) 本公司或本集團任何附屬公司面臨或被提出任何訴訟或索償；或

承 銷

- (viii) 董事被控告干犯可公訴罪行或藉法律的實施而遭禁止或喪失資格參與公司管理；或
- (ix) 本公司主席或首席執行官離職；或
- (x) 任何監管或政治機構或組織對董事提起任何訴訟或就擬進行任何上述訴訟而發出公佈；或
- (xi) 任何集團公司違反上市規則或適用法律；或
- (xii) 本公司因任何理由被禁止根據全球發售的條款配發或銷售發售股份(包括於行使超額配股權時出售股東可能出售的額外股份)；或
- (xiii) 招股書(或有關擬認購及銷售發售股份所用的任何其他文件)或全球發售的任何方面違反上市規則或任何其他適用的法律或法規；或
- (xiv) 本公司根據公司條例或上市規則刊發或須刊發補充招股書(或有關擬認購及銷售發售股份所用的任何其他文件)；或
- (xv) 頒令或呈請將集團任何成員公司清盤，或集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立任何債務償還計劃或通過任何將集團任何成員公司清盤的決議案，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管集團任何成員公司的全部或部分重大資產或集團任何成員公司發生任何類似事項，

而在上述任何情況下及聯席牽頭經辦人(為其本身及代表其他香港承銷商)全權認為：

- (A) 上述事件目前或將會對本公司及其附屬公司整體業務或財務或經營狀況或前景造成重大不利或嚴重損害的影響；或
 - (B) 上述事件已經或將會對全球發售順利進行造成重大不利影響及／或導致按照既定方式履行或實行香港承銷協議、香港公開發售或全球發售的任何主要部分成為不可行；或
 - (C) 上述事件導致或將導致按照招股書擬訂的條款及方式進行香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份成為不可行或不明智；或
- (b) 聯席牽頭經辦人或任何香港承銷商於香港承銷協議日期後獲悉：
- (i) 招股書、申請表格、正式通告及本公司按協定方式刊發有關香港公開發售的任何公佈(包括其任何補充或修訂)所載任何陳述於任何重大方面屬於或

承 銷

成為失實、不準確或誤導，或香港公開發售文件、正式通告及／或本公司就香港公開發售刊發的任何公佈(包括其任何補充或修訂)所載任何意見、意向或預期表述並不公平誠實，且就整體而言，並非基於合理假設作出；或

- (ii) 發生或發現任何事件，倘該事件緊接招股書日期前已發生，惟並無於招股書內披露，即構成招股書中的重大遺漏；或
- (iii) 香港承銷協議的任何訂約方違反任何或國際承銷協議所須履行的任何責任(任何香港承銷商或國際承銷商或聯席牽頭經辦人的責任除外)；或
- (iv) 任何事件、行為或遺漏，導致或可能導致本公司，或任何其他彌償保證方須根據本公司及黃煥明先生及出售股東在香港承銷協議作出的彌償保證承擔任何責任，而有關責任對本公司及其附屬公司整體業務或財務或經營狀況方面構成重大不利影響；或
- (v) 任何將對本公司營運、財務狀況或聲譽造成影響的任何潛在訴訟或爭議；或
- (vi) 本公司及其任何附屬公司的整體業務、經營業績、財務或經營狀況或前景出現或可能出現不利變動；或
- (vii) 本公司、黃煥明先生及／或出售股東在香港承銷協議的任何保證，在作出(或重申時)為不實或有誤導成份；或
- (viii) 於上市日期或之前，香港聯交所上市委員會拒絕或並無授出根據全球發售將予發行或出售的發售股份(包括因行使超額配股權可能發行或出售的任何額外股份)上市及買賣的批准，受慣常條件限制者除外，或(倘授出批准)批准其後被撤回、有所保留(惟受慣常條件限制者除外)或撤銷；或
- (ix) 本公司撤回招股書(及有關擬認購及銷售發售股份所用的任何其他文件)或全球發售；或
- (x) 任何人士(任何香港承銷商除外)已撤回或嘗試撤回就名列任何發售文件或發行任何發售文件而發出的同意書，

承 銷

則聯席牽頭經辦人可全權酌情及在向本公司及香港承銷商發出通知後即時終止香港承銷協議。

承諾

本集團已向聯席賬簿管理人及香港承銷商承諾，由香港承銷協議日期後至上市日期起計滿六個月之日(包括該日)期間(「**首六個月期間**」)任何時間，除根據全球發售及本集團任何成員公司的購股權計劃外，未經獨家全球協調人諮詢聯席牽頭經辦人(為其本身及代表香港承銷商)後的事先書面同意前及除非符合上市規則規定，本集團不會：

- (I) 直接或間接有條件或無條件發售、接受認購、質押、押記、抵押、發行、出售、借出、訂約配發、發行或出售、出售任何購股權或訂約購入、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以供購入或認購、借出或以其他方式轉讓或處置本公司任何股份或其他證券或其任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換作任何上述股份或其他證券或其任何權益或相當於收取任何該等股份或證券或其任何權益的權利的任何證券)；或
- (II) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部分擁有該等股本或證券或其任何權益的任何經濟後果；或
- (III) 訂立與上文(I)或(II)段所述任何交易的經濟效益相同的交易；或
- (IV) 建議或同意或訂立合約或公開宣佈有意進行上文第(I)、(II)或(III)段所述任何交易，不論上文第(I)、(II)或(III)段所述任何交易是否以交付股份或其他證券、現金或其他方式結算；及

訂立上文第(I)、(II)及(III)段所述交易，或同意或訂立合約或公開宣佈有意進行任何該等交易，而任何控股股東於緊隨首六個月期間後的六個月期間(「**第二個六個月期間**」)將不再為本公司之控股股東(定義見上市規則)。

承 銷

黃煥明先生向本公司、聯席牽頭經辦人及香港承銷商各方同意及承諾，且黃煥明先生亦促使控股股東向上述各方同意及承諾，在未經獨家全球協調人諮詢聯席牽頭經辦人(為其本身及代表香港承銷商)後的事先書面同意前及除符合上市規則的規定外：

- (i) 於首六個月期間，彼將不會及將促使相關登記持有人及其聯繫人及其控制的公司及任何代名人或為以信託形式持有的受託人將不會：
 - (A) 直接或間接有條件或無條件發售、接受認購、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購入、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證以供購入或認購、借出或以其他方式轉讓或出售本公司任何股份或債務資本或其他證券或其中任何權益(包括但不限於任何可轉換或交換作任何該等股本或證券或其中任何權益或相當於獲取任何該等股本或證券或其任何權益的權利的任何證券)；或
 - (B) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部分擁有任何該等股本或證券或其任何權益的任何經濟後果；或
 - (C) 訂立任何與上文(A)或(B)段所述任何交易的經濟效益相同的交易；或
 - (D) 建議或同意或訂立合約或公開宣佈有意進行上文第(A)、(B)或(C)段所述任何交易，不論上文第(A)、(B)或(C)段所述任何交易是否以交付該等股本或證券、現金或以其他方式結算；
- (ii) 於第二個六個月期間，倘緊隨進行轉讓或出售，彼將不再本公司之首席執行官，彼將不會進行上文所述第(i)(A)、(B)或(C)段所述任何交易或同意或訂立合約或公開宣佈有意進行任何該等交易；及
- (iii) 於第二個六個月期間屆滿前，倘彼進行任何該等交易或同意或訂約或公開宣佈有意進行任何該等交易，彼將採取合理步驟以確保彼將不會造成本公司證券之紊亂或虛假市場。

出售股東及黃煥明先生已促使出售股東向本公司、聯席牽頭經辦人及香港承銷商各方同意及承諾，除根據全球發售或行使超額配股權外，於首六個月期間，在未經獨家全球協調人諮詢聯席牽頭經辦人(為其本身及代表香港承銷商)後的事先書面同意及除符合上市規則的規定，將不會：

- (i) 直接或間接有條件或無條件發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購入、購入任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權

承 銷

利或認股權證以購入或認購、借出或以其他方式轉讓或出售本公司任何股份或債務資本或其他證券或其任何權益(包括但不限於任何可轉換或交換作任何該等股本或證券或其任何權益或相當於獲取任何該等股本或證券或其任何權益的權利的任何證券)；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓全部或部分擁有該等股本或證券或其任何權益的任何經濟後果；或
- (iii) 訂立任何與上文(i)或(ii)段所述任何交易的經濟效應相同的交易；或
- (iv) 建議或同意或訂立合約或公開宣佈有意進行上文第(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易，

不論上文第(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易否是以轉讓該等股本或證券、現金或以其他方式結算。

禁售

根據上市規則第10.07條，各控股股東及出售股東已向本集團及香港聯交所承諾，在未經聯交所事先書面同意前或除符合上市規則的適用規定外，其將不會及將促使任何其他登記持有人(如有)不會：

- (i) 於首個六個月期間出售或訂立任何協議出售本招股書所示其為實益擁有人(定義見上市規則第10.07(2)條)的本集團任何股份，或就本集團任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (ii) 於第二個六個月期間，出售或訂立任何協議出售任何股份，或就本集團任何股份設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致於緊隨進行有關出售或行使或執行有關購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為本集團控股股東(定義見上市規則)。

此外，根據上市規則第10.07條，各控股股東及出售股東已向本集團及聯交所承諾，於首個六個月期間及第二個六個月期間：

- (i) 倘其將其名下實益擁有的本集團任何證券質押或押記予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作為受益人，以取得真誠商業貸款，其將立即通知本集團該項質押或押記事宜以及所質押或押記的證券數目；及

承 銷

- (ii) 倘其接到承押人或承押記人的指示(不論是口頭或書面)，指任何已質押或押記的本集團證券將被沽售，其將立即通知本集團有關該等指示。

國際配售

就國際配售而言，預期本集團及出售股東將與聯席賬簿管理人(為其本身及代表國際承銷商)訂立國際承銷協議。根據國際承銷協議，國際承銷商將根據該協議所載若干條件個別同意購買根據國際配售提呈發售的國際配售股份或促使買家購買該等國際配售股份。

預期出售股東將向國際承銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人在諮詢聯席賬簿管理人後代表國際承銷商於遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內行使，要求出售股東按發售價出售最多135,000,000股待售股份(約相當於初步發售股份的15%)，以(其中包括)應付國際配售的超額分配(如有)。

佣金及開支

根據承銷協議的條款及條件，承銷商將合共收取發售股份應付總發售價的3%作為承銷佣金，並從中支付任何分承銷佣金。此外，本公司亦可向任何一名或全體聯席賬簿管理人支付酌情獎金，上限為本公司所發售的發售股份所得款項總額的0.5%。倘超額配股權獲行使，出售股東就超額配股權獲行使而出售股份的應付佣金一概由出售股東承擔。

假設並無行使超額配股權及按發售價2.45港元(即本集團的發售價範圍每股2.00港元至2.89港元的中位數)計算，估計有關全球發售的承銷商費用及佣金以及獎金(如有)連同聯交所上市費、聯交所交易徵費、法律及其他專業費用、印刷費及與全球發售相關的其他開支合共約為1.29億港元。

本集團同意就承銷商可能蒙受的若干損失(包括因履行承銷協議的責任及本集團違反承銷協議而導致的若干損失)向其作出彌償保證。

承 銷

承銷商所持本公司權益

除上文所披露者外，概無承銷商合法或實益擁有本集團任何成員公司的任何股份，亦無擁有可認購或購買或委派他人認購或購買本集團任何成員公司的證券的任何權利或選擇權（不論是否可合法執行）及於全球發售中擁有其他權益。

全球發售的架構

全球發售

本招股書乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。本集團擬於全球發售初步提呈最多900,000,000股股份，其中810,000,000股股份將按國際配售根據S規例在美國境外（包括在香港境內向專業、機構及其他投資者發售）及在美國向合資格機構買家（定義見144A規則）作有條件配售，而餘下的90,000,000股股份將按香港公開發售發售價向香港公眾發售（可視乎各情況按下列「—香港公開發售」所述基準重新配發）。

於全球發售初步提呈的900,000,000股發售股份將佔緊隨全球發售完成後本集團經擴大註冊股本約15%。德意志銀行為全球發售的獨家全球協調人。德意志銀行、Merrill Lynch International 及交銀國際為全球發售的聯席賬簿管理人。德意志銀行、美林及交銀國際為聯席牽頭經辦人。而德意志銀行及美林則為全球發售的聯席保薦人。承銷安排以及各項承銷協議的概要載於「承銷」。

投資者可根據香港公開發售申請認購股份，或根據國際配售申請或表示有意認購股份，但不得同時以上述兩種方法申請認購發售股份，即閣下只會根據香港公開發售或國際配售取得發售股份，惟不會同時以上述兩種方法取得。

香港公開發售

香港公開發售全數由香港承銷商按於2009年11月3日簽訂的香港承銷協議條款以共同基準承銷，並須得到本公司及聯席賬簿管理人（代表承銷商）就發售價達成協議。香港公開發售及國際配售須受「全球發售的條件」所述的條件限制。香港承銷協議及國際承銷協議預期將互為條件。

初步發售股份數目

香港公開發售為獲全數承銷的公開發售（須就定價達成協議及達成或豁免香港承銷協議及「全球發售的條件」所載的其他條件），按發售價於香港初步提呈90,000,000股股份（佔發售股份總數約10%）以供認購。

香港公開發售供香港公眾人士及機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司（包括基金經理），以及定期投資股份及其他證券的公司實體。

全球發售的架構

分配

股份僅根據香港公開發售所接獲的有效申請數目向香港公開發售中的投資者分配。分配基準或會因應申請人有效申請的香港公開發售股份數目而有所不同。公開發售股份的分配可能會進行抽籤(如適用)，即部分申請人可能獲分配數目較其他申請相同數目香港公開發售股份的申請人為多的香港公開發售股份，而未有中籤的申請人則可能不獲分配任何香港公開發售股份。

香港公開發售可供認購股份總數佔本公司緊隨全球發售完成後的經擴大已發行股本約1.5%，惟國際配售及香港公開發售之間分配的發售股份數目可予調整。為進行分配，股份將分為兩組(國際配售及香港公開發售之間分配的發售股份數目可予調整)：甲組45,000,000股股份及乙組45,000,000股股份。甲組的股份將以平均基準分配予申請股份總認購價5,000,000港元(不包括須繳付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下的申請人。乙組的股份將以平均基準分配予申請股份總認購價為5,000,000港元以上(不包括須繳付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)至高達乙組價值的申請人。投資者須注意，甲組及乙組的申請可能採用不同的分配比例。若其中一組(而非兩組)的股份認購不足，則剩餘的股份將撥往另一組以滿足該組需求，並按另一組的基準分配。就本段而言，股份的「價格」指申請時須繳付的價格，而不論最終釐定的發售價。申請人僅可獲分配甲組或乙組其中一組(而非兩組)的股份。甲組或乙組及兩組之間重複或疑屬重複申請，及任何申請超過45,000,000股香港公開發售股份，將會遭拒絕受理。

重新分配

香港公開發售及國際配售的股份分配可予調整。若根據香港公開發售有效申請股份的數目為香港公開發售初步提呈的股份數目(i)15倍或以上但少於50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；或(iii)100倍或以上，則股份將由國際配售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購的股份總數增至(於(i)的情況下)270,000,000股股份、(於(ii)的情況下)360,000,000股股份及(於(iii)的情況下)450,000,000股股份，分別約相當於全球發售初步可供認購的股份30%、40%及50%。於上述各情況下，重新分配至香港公開發售的額外股份將平均分配至甲組及乙組(任何零碎股份將分配至甲組)，而分配至國際配售的股份數目將會按聯席賬簿管

全球發售的架構

理人認為合適的方式相應減少。此外，聯席賬簿管理人可全權酌情將股份由國際配售分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。

若香港公開發售未獲全面認購，則聯席牽頭經辦人有權按其認為合適的比例重新分配全部或任何未獲認購的香港發售股份至國際配售。

申請

每名香港公開發售的申請人均須於所遞交的申請表格上承諾及確認該申請人及其申請的受益人並無申請或認購或表示有意申請或認購及將不會申請或認購或表示有意申請或認購任何國際配售的股份，而若上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或其已獲或將獲根據國際配售配售或分配股份，則該申請人的申請可能遭拒絕受理。申請表格載列若干數目股份應付實際金額的報表，最高為45,000,000股香港公開發售股份。

聯席保薦人保薦股份於聯交所上市。香港公開發售的申請人須於提交申請時繳付最高價格每股2.89港元，另加每股股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。若按「全球發售的定價」所述釐定的最終發售價低於最高價格每股2.89港元，適當的退款（包括因額外申請股款而多繳的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）將不計利息發還予成功申請人。請參閱本招股書「如何申請香港公開發售股份」一節。

本招股書所述的申請、申請表格、申請或認購股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際配售

國際配售預期由國際承銷商按個別基準悉數承銷。本公司預期於定價日簽訂有關國際配售的國際承銷協議。

發售股份數目

根據上述的重新分配，國際配售將包括初步發售810,000,000股發售股份，佔全球發售的發售股份數目約90%，以及佔本公司緊隨全球發售完成後的經擴大已發行股本約13.5%（假設並無行使超額配股權），以及出售股東提呈出售的135,000,000股待售股份（倘超額配股權全面行）。

全球發售的架構

分配

國際配售將包括選擇性推銷股份予於香港、歐洲及美國境外的司法管轄區(中國除外)根據S規例的離岸交易中預期對該等股份有龐大需求的機構及專業投資者及其他投資者，以及於美國根據證券法獲豁免註冊的合資格機構買家(定義見144A規則)。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、交易商及公司(包括基金經理)，以及定期投資股份及其他證券的公司實體。國際發售股份分配將由聯席賬簿管理人釐定，並將按「一全球發售的定價」所述「累計投標詢價」過程進行，及根據多個因素分配，包括需求水平及時間、相關投資者於相關行業所投資資產或股本資產的總規模，以及是否預期有關投資者可能會於股份在聯交所上市後進一步購買股份及／或持有或出售其股份。有關分配旨在按一個有助建立穩固專業及機構股東基礎且符合本公司及股東整體利益的準則分配股份。

董事、聯席賬簿管理人(代表承銷商)及本公司將採取合理步驟識別及拒絕已透過國際配售接獲發售股份的香港公開發售申請人，並識別及拒絕表示對國際配售有興趣但已透過香港公開發售接獲發售股份的投資者。於最近實際可行日期，超額配股權未獲授出，本集團不能向閣下保證將授出超額配股權。

超額配股權及借股協議

就全球發售而言，出售股東有意向國際承銷商授出超額配股權，可由獨家全球協調人在諮詢聯席賬簿管理人後代表國際承銷商行使。於最近實際可行日期，超額配股權未獲授出，本集團不能向閣下保證將授出超額配股權。

倘超額配股權獲授出，獨家全球協調人在諮詢聯席賬簿管理人後即有權並可於國際承銷協議日期起至香港公開發售截止遞交申請日期起計第30日止期間任何時間行使該權利，要求出售股東按根據國際配售初步提呈發售的股份的相同每股價格出售最多135,000,000股額外股份，相當於初步提呈發售股份數目約15%，以應付國際配售的超額分配(如有)，其條款及條件與全球發售所涉及的發售股份相同。超額配股權(倘獲授出)的條款可讓獨家全球協調人在諮詢聯席賬簿管理人後透過於二級市場購買發售股份或於二級市場作出購買兼行使部分超額配股權，以應付該等超額分配。倘超額配股權獲授出，獨家全球協調人在諮

全球發售的架構

詢聯席賬簿管理人後悉數行使超額配股權，則額外的股份將相當於緊隨完成全球發售後本公司經擴大股本約2.25%。若行使超額配股權，將刊發報章公佈。

為應付有關國際配售超額配發的交收，出售股東與德意志銀行根據上市規則第10.07(3)條訂立借股協議。根據借股協議，出售股東與德意志銀行達成協議，倘德意志銀行提出要求，彼將按照借股協議的條款，以借股方式向德意志銀行借出其持有的最多135,000,000股股份(佔初步發售股份約15%)，以應付有關國際配售的超額配發，惟須符合以下條件：

- (i) 該借股安排只可就由德意志銀行用於補足國際配售的任何淡倉；
- (ii) 所借入的同一數目股份必須於以下日期(以較早者為準)後第五個營業日或之前全數退還予出售股東或其代名人(視乎情況而定)：
 - (a) 可行使超額配股權的最後一日；或
 - (b) 悉數行使超額配股權當日；及
- (iii) 根據借股協議作出的借股安排須遵照所有適用上市規則、法律及監管規定進行。

公眾持股量規定

上市規則第8.08(1)(a)及(b)條規定尋求上市的證券必須有公開市場及發行人的上市證券須維持充足的公眾持股量。一般而言，表示(i)在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%由公眾持有；及(ii)倘發行人除尋求上市的一類證券外尚有其他類別的證券時，則在上市時公眾(在所有受監管市場，包括聯交所)持有的發行人證券總數必須為發行人的已發行股本總數最少25%。然而，尋求上市的一類證券不得少於發行人的已發行股本總數15%，以及於上市時必須有不少於100億港元的預期市值。

本集團已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已確認其將行使根據上市規則第8.08(1)(d)條的酌情權，接納本公司較低的公眾持股量15%(假設超額配股權未獲行使)或公眾將持有的本集團已發行股本較高百分比(若超額配股權獲全部或部分行使)，而酌情權可於發行人於上市時的預期市值超過100億港元時行使；但聯交所須滿意本集團的相關股份數目及以此較低公眾持股量百分比流通的股份將可讓市場妥善操作，而行使酌情權條件為本集團將在本招股書中適當披露較低的公眾持股量百分比，並於上市後的各份年報中確認有

全球發售的架構

充足的公眾持股量。本公司企業管治守則規定，本公司及其附屬公司的董事、總裁及主要股東不得，並須促使其聯繫人不會在未經董事會或董事會指定的董事的書面批准前，買賣本公司任何證券。此外，本公司應置存一份清單，載列本集團的董事、總裁及主要股東、其各自的聯繫人及其各自於本公司的持股量，並作出定期更新。公司秘書辦事處須定期審閱清單，以確保公眾持有的已發行股份總數百分比將不低於聯交所規定的最低公眾持股量百分比。假如公眾持股量百分比低於聯交所規定的最低百分比，董事及本公司控股股東將採取適當措施，包括進一步發行股本，及／或由本公司的主要股東向獨立第三方配售彼等若干股份，以確保遵守聯交所規定的最低公眾持股量百分比。倘本集團無法恢復較低的公眾持股量，聯交所可能根據上市規則第8.08條暫停股份買賣，直至採取適當措施。

全球發售的定價

國際承銷商將徵求有意投資者表示認購國際配售股份意向。有意的專業、機構及其他投資者須表明於不同價格或某一價格準備購入的國際配售股份數目。此過程稱為「累計投標詢價」，預期將於定價日前持續進行。

為根據全球發售進行各項發售，股份價格將於定價日（將會釐定股份的市場需求的日期，即預期於2009年11月9日或前後，惟無論如何於2009年11月11日或之前）由聯席賬簿管理人（代表承銷商）與本公司協議而釐定，而將根據各項發售分配的股份數目亦將於其後短期內釐定。

除非如下文所述於香港公開發售截止遞交申請日期上午前另有公佈，否則發售價將不高於每股2.89港元，並預期不會低於每股2.00港元。全球發售的申請人須於申請時繳付最高價格每股2.89港元，另加1%紀經佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即每手1,000股股份合共2,919.16港元。有意投資者謹請注意，於定價日釐定的發售價可能（惟預期不會）低於本招股書所載的指示性發售價範圍。若發售價最終以下列方式釐定低於每股2.89港元（為最高價格），本集團將不計息向成功申請人退還相對差額（包括應付餘額的紀經佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。請參閱本招股書中「如何申請香港公開發售股份」一節。

全球發售的架構

聯席賬簿管理人(代表承銷商)可(如認為適當)根據有意投資的專業、機構及其投資者在累計投標詢價過程中的反應踴躍程度，經本公司同意後，於香港公開發售截止遞交申請日期上午或之前隨時將香港發售股份數目及／或指示性發售價範圍調減至低於本招股書所載者。在此情況下，本公司將在決定作出該調減後盡快，且無論如何不會遲於香港公開發售截止遞交申請日期上午，在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調低香港公開發售股份數目及／或指示性發售價範圍的通告。發出該通告後，經修訂的發售價範圍將為最終及不可推翻的，而發售價倘由聯席賬簿管理人(代表承銷商)與本集團達成協議，將定於經修訂的發售價範圍內。申請人謹請留意，任何有關調減香港發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公佈均可能直至香港公開發售截止遞交申請日期方會作出。有關通告亦將包括確認或修改(如適用)刊載於本招股書的營運資金報表及全球發售數據，以及因是次調減而可能變動的任何其他財務資料。香港公開發售的申請人謹請留意，即使按本段所述調減香港公開發售股份數目及／或發售價範圍，申請一旦遞交，在任何情況下概不得撤回。若沒有就本段所述的調減刊登任何通告，發售價倘由本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)達成協議，將於本招股書所述發售價範圍之內。

本公司應計全球發售所得款項淨額(扣除本公司就全球發售應支付的承銷費用及估計開支後)，估計約為20.76億港元(假設發售價為每股2.45港元)。

最終發售價、全球發售的踴躍程度、申請結果及香港公開發售股份配發基準預計將於2009年11月12日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈。

穩定價格措施

穩定價格措施是承銷商在部分市場為促進證券分銷而採用的慣常做法。為穩定價格，承銷商可於特定期間在二級市場競購或購買新發行證券，以避免並在可能情況下阻止證券的首次公開發售價下跌至低於發售價。香港及若干其他司法管轄區，禁止進行旨在降低市價的活動，亦禁止穩定市場的價格高於發售價。

就全球發售而言，德意志銀行(作為穩定價格操作人)、其聯屬公司或任何代其行事的人士，均可代表承銷商超額分配股份或進行交易，以穩定或維持股份的市價於上市日期

全球發售的架構

後一段時間內高於原應出現的價格水平。德意志銀行已就全球發售根據證券及期貨條例下的證券及期貨(穩定價格)規則獲委任為穩定價格操作人。

任何有關穩定價格活動均須遵守香港有關穩定價格的所有適用法律、規則及法規，包括根據證券及期貨條例下的證券及期貨(穩定價格)規則。然而，穩定價格操作人、其聯屬公司或任何代其行事的人士均無責任進行該等活動。一經採取該等穩定價格活動，活動將由德意志銀行、其聯屬公司或任何代其行事的人士全權酌情進行，可隨時終止，並須於一段時間內結束。超額配發的股份數目不得超過行使超額配股權而可能出售的股份數目，即135,000,000股股份(佔根據全球發售初步可供發售的股份約15%)。

就全球發售進行任何超額配發股份後，德意志銀行、其聯屬公司或任何代其行事的人士可於穩定價格期在香港採取所有或任何下列穩定價格措施，以應付超額配發；該等措施包括在二級市場作購買、出售股份以將因該等購買而持有的倉盤平倉、全數或部分行使超額配股權、借股或上述任何多項措施。

穩定價格操作人、其聯屬公司或任何代其行事的人士就全球發售而可能採取的穩定價格措施，可能涉及(其中包括)：(i)超額配發股份；(ii)購買股份；(iii)建立、對沖股份倉盤及將股份倉盤平倉；(iv)全數或部分行使超額配股權；(v)借股及／或(vi)建議或意圖進行(ii)、(iii)、(iv)或(v)所述事項。

有意申請發售股份的人士及準投資者尤應留意：

- 穩定價格操作人、其聯屬公司或任何代其行事的人士或會就穩定價格措施而持有股份好倉；
- 穩定價格操作人、其聯屬公司或任何代其行事的人士持有該倉盤的規模及時間並不確定；
- 穩定價格操作人、其聯屬公司或任何代其行事的人士將該好倉平倉，可能會對股份市價有重大不利影響；
- 穩定價格期過後不得進行穩定價格活動以支持股份價格，而穩定價格期將由公佈發售價後的上市日期起，預期直至2009年12月9日，即預期為根據香港公開發售遞交申請的截止日期起計第30日。於該日後，當不得再採取任何穩定價格措施以支持股份價格時，對股份的需求以至股份的價格或會下跌；

全球發售的架構

- 並無保證可透過任何穩定價格措施使任何證券(包括股份)的價格維持於發售價或更高水平；及
- 穩定價格行動過程中所作的穩定競價或交易，可按發售價或低於發售價的任何價格進行，即表示所作出的穩定競價或進行的交易價格可以低於股份申請人或投資者所支付的價格進行。

應證券及期貨條例中證券及期貨(穩定價格)規則的要求，於穩定價格期屆滿後七日將刊發一份公佈。

買賣

假設香港公開發售於2009年11月13日上午八時正(香港時間)或之前成為無條件，則預期股份將於2009年11月13日上午九時三十分開始在聯交所買賣。

全球發售的條件

所有根據香港公開發售認購股份的申請的接納，須待(其中包括)下列條件獲達成，方可生效：

- (i) 上市委員會批准根據全球發售而發售的股份(包括根據超額配股權的行使而可能發行的額外股份)(僅限於配發)上市及買賣，而有關上市及批准並未於股份開始在聯交所買賣前撤回；
- (ii) 於定價日或前後妥為釐定發售價及簽署並交付國際承銷協議；
- (iii) 承銷商根據各自承銷協議的責任成為及維持無條件(包括(如有關)因聯席賬簿管理人代表承銷商豁免任何條件)，且並無根據各自協議的條款而予終止；及
- (iv) 在上述各情況下，在各承銷協議訂明的日期及時間或之前(除非該等條件於該日期及時間或之前獲有效豁免)，但無論如何不遲於2009年12月4日，即本招股書日期後30日。

若本公司與聯席賬簿管理人(代表承銷商)於2009年11月11日前因任何理由未能議定發售價，則全球發售將告失效。

香港公開發售及國際配售各自的完成，須待(其中包括)另一項發售成為無條件且未根據其各自的條款而終止始能作實。

全球發售的架構

若上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，全球發售將告失效，並會隨即知會聯交所。本集團將在失效後翌日在南華早報(以英文)和香港經濟日報(以中文)刊發香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請股款亦將按本招股書「如何申請香港公開發售股份」一節所載的條款，不計利息予以退還。同時，所有申請股款將存放在收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例(經修訂)的香港其他持牌銀行中開設的一個或以上獨立銀行戶口內。

發售股份的股票預期於2009年11月12日發行，惟僅會在(i)全球發售在各方面均成為無條件及(ii)本招股書「承銷 — 承銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述的終止權利未獲行使的情況下，於2009年11月13日上午八時正方會成為有效的所有權證。

本集團的公司投資者

作為國際配售的一部分，本集團、德意志銀行及美林已與融僑實業發展有限公司（「融僑」，一間於香港註冊成立的公司）訂立配售協議。融僑同意按發售價認購以1億港元（或按7.75港元兌1.00美元的匯率計算約為1,290萬美元）可購買的股份數目（下調至最接近的每手1,000股股份）。假設發售價定為2.00港元（即本招股書所示發售價範圍的下限），融僑將予購買的國際配售股份總數將為50,000,000股國際配售股份，佔發售股份總數約5.6%，以及緊隨全球發售完成後本公司經擴大股本約0.8%。融僑及其最終實益擁有人均為獨立第三方，並非本公司的關連人士（定義見上市規則）。融僑的股權將根據上市規則計入15%最低公眾持股量。

融僑將予購買的國際配售股份不會受本招股書「全球發售的架構—香港公開發售」一節所述，於香港公開發售出現超額認購時將發售股份在國際配售和香港公開發售之間重新分配所影響，亦不會受出售股東授予獨家全球協調人的超額配股權獲行使所影響。

公司投資者	最高投資額 (百萬港元)	股份數目 ⁽¹⁾	佔發售 股份總數的 百分比 ⁽¹⁾	緊隨全球發 售後於本集 團已發行股 本中的權益 百分比 ⁽¹⁾	股份數目 ⁽²⁾	佔發售 股份總數的 百分比 ⁽²⁾	緊隨全球發 售後於本集 團已發行股 本中的權益 百分比 ⁽²⁾
融僑實業發展有限公司.....	100	40,816,000	4.5	0.7	50,000,000	5.6	0.8

附註：

- (1) 湊整至最接近的股份每手完整買賣單位，並假設發售價為2.45港元（即本招股書所列的發售價範圍中位數）。
- (2) 湊整至最接近的股份每手完整買賣單位，並假設發售價為2.00港元（即本招股書所列的發售價範圍的最低位）。

融僑為融僑集團的全資附屬公司，而融僑集團的總部位於福建省廈門市。融僑集團於1989年在福建省福州市成立，由Asia Pacificwood Limited及若干個別人士擁有，其後業務擴展至中國其他地區，如重慶、合肥、蘇州、南京、上海及北京。融僑集團乃中國首屈一指的房地產發展商，曾於2007年獲中國企業聯合會頒發「2006–2007年度中國房地產產業500強之綜合實力24強」，以及獲中國房地產Top 10研究組頒發「中國房地產品牌忠誠度TOP10」。

本集團的公司投資者

先決條件

融僑購買國際配售股份的責任須待以下條件達成後方告完成，其中包括：(i)香港承銷協議及國際承銷協議已經訂立及於該等協議所定日期及時間前成為無條件；(ii)該等協議均無被終止；(iii)聯交所上市委員會批准股份上市及買賣；及(iv)本集團與聯席賬簿管理人(代表承銷商)已經協定發售價。

出售限制

融僑同意，在未得本集團與獨家全球協調人事先書面同意前，不會於上市日期後六個月期間任何時間直接或間接出售其根據配售協議購買的任何國際配售股份(或持有任何股份的任何公司或實體的任何權益)。融僑可向其全資附屬公司轉讓股份，而任何有關轉讓僅可於受讓人同意遵守所施加的出售限制時方可進行。於六個月期間後，融僑可出售所購買的股份，惟須盡一切合理努力確保有關出售不會導致市場混亂或造市。融僑亦會確保有關出售均符合證券及期貨條例。

融僑不得(並有責任促使其聯繫人不會)申請或透過累計投標過程認購全球發售的股份(其同意根據與本集團、德意志銀行及美林訂立的配售協議所購買的股份除外)。

如何申請香港公開發售股份

閣下可透過兩種途徑申請香港公開發售股份：(i)使用**黃色**或**白色**申請表格；或(ii)透過指定網站向**白表 eIPO** 服務供應商遞交網上申請，即本招股書所述的「**白表 eIPO**」服務。除非閣下為代名人，並在申請中提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人或閣下及閣下的聯名申請人不可使用**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表 eIPO** 服務遞交網上申請。

香港公開發售股份的合資格申請人

閣下可使用**白色**或**黃色**申請表格申請供公眾認購的香港公開發售股份，或倘閣下或閣下所作申請的任何受益人，乃屬個別人士，及：

- 年齡為18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 屬美國境外人士；
- 並非美國人士(定義見S規例)；及
- 並非中國的法人或自然人。

倘閣下欲透過**白表 eIPO** 服務在網上申請香港公開發售股份，除符合上述要求外，亦必須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 願意提供有效的電子郵件地址及聯絡電話號碼。

倘閣下屬個別申請人，僅可透過**白表 eIPO** 服務提交申請。法團或聯名申請人不得透過**白表 eIPO** 提交申請。

倘申請人為公司，必須以個別成員的名義(不得以公司名義)提交申請。倘申請人屬法團，申請表格必須由獲正式授權的人員簽署，並必須說明其代表身份。

倘閣下透過獲有效授權書正式授權的人士提出申請，聯席牽頭經辦人(或其代理或代名人)可酌情決定，在本集團認為適當的任何情況(包括出示閣下代表的授權證明)下接納閣下的申請。

聯名申請人的人數不得超過四名。

如何申請香港公開發售股份

本集團、聯席牽頭經辦人或指定的白表 eIPO 服務供應商(如適用)或本集團或彼等各自的代理，可全權酌情決定拒絕或接納全部或部分申請，而無須交代任何理由。

本公司概不會向現有股份實益擁有人、本集團或其任何附屬公司的董事或總裁或彼等各自的聯繫人或本公司的任何其他關連人士或於緊隨全球發售完成後將成為本集團的關連人士的人士提呈發售香港公開發售股份。

閣下可申請認購根據香港公開發售提呈發售的香港公開發售股份，或表示有意認購根據國際配售提呈發售的國際配售股份，但不可提出上述兩項認購。

應使用的申請方式

倘閣下欲以本身名義登記獲發行的香港公開發售股份，請使用**白色**申請表格。

閣下可透過指定網站 www.eipo.com.hk 以**白表 eIPO** 遞交香港公開發售股份的網上申請，代替使用**白色**申請表格。倘閣下欲以閣下本身名義發行股份，請使用**白表 eIPO**。

倘閣下欲以香港結算代理人名義登記獲發行的香港公開發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，請使用**黃色**申請表格。

如何申請香港公開發售股份

1. 使用申請表格申請

索取申請表格的地點

閣下可由2009年11月4日上午九時正至2009年11月9日中午十二時正於正常辦公時間在下列地點索取白色申請表格及招股書：

(1) 下列任何香港承銷商地址：

德意志銀行香港分行

香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心48樓

美林遠東有限公司

香港
中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

交銀國際證券有限公司

香港
德輔道中68號萬宜大廈9樓

大和証券盛民博昌(香港)有限公司

香港金鐘道88號
太古廣場一座26樓

建銀國際金融有限公司

香港金鐘
金鐘道88號太古廣場二座34樓

天行聯合證券有限公司

香港中環皇后大道中99號
中環中心19樓1906-10室

(2) 下列任何中國銀行(香港)有限公司的分行：

	分行名稱	地址
港島：	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	柴灣分行	柴灣道341-343號宏德居B座
九龍：	開源道分行	觀塘開源道55號
	旺角總統商業大廈分行	旺角彌敦道608號
新界：	荃灣青山道分行	荃灣青山道201-207號
	教育路分行	元朗教育路18-24號

如何申請香港公開發售股份

(3) 下列任何交通銀行股份有限公司香港分行的分行：

	分行名稱	地址
港島：	香港分行	中環畢打街20號
	太古城支行	太古城道18號太古城中心第二期地下38號舖
	香港仔支行	香港仔南寧街6-12號香港仔中心第五期地下1B號舖
九龍：	旺角支行	彌敦道678號華僑商業中心地下A及B號舖
	牛頭角支行	牛頭角道77號淘大商場一期地下G1號舖
新界：	調景嶺支行	調景嶺景嶺路8號都會駅商場L2-064及065號舖

(4) 下列任何恒生銀行有限公司的分行：

	分行名稱	地址
港島：	香港總行	德輔道中83號
	銅鑼灣分行	怡和街28號
	北角分行	英皇道335號
九龍：	尖沙咀分行	加拿芬道18號
	九龍總行	彌敦道618號
新界：	觀塘分行	裕民坊70號
	沙田分行	沙田橫壘街好運中心18號

閣下可由2009年11月4日上午九時正至2009年11月9日中午十二時正於正常辦公時間在香港結算存管處服務櫃檯索取**黃色**申請表格及招股書，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓。

閣下的股票經紀亦可能提供申請表格及本招股書。

如何填寫申請表格

閣下務請注意，填寫及遞交**白色**及**黃色**申請表格即表示(其中包括)：

- (i) 閣下與本公司及本集團各股東同意，且本公司與本集團各股東也同意，遵守及符合開曼群島公司法、香港公司條例、組織章程大綱及細則；
- (ii) 閣下確認閣下在申請認購時，僅依據本招股書所載的資料及陳述，而不會依據任何其他資料或陳述(本招股書的任何增補文件所載者除外)；

如何申請香港公開發售股份

- (iii) 閣下同意本公司、聯席牽頭經辦人、承銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他各方均毋須或將毋須對本招股書(及其任何增補文件)所載之任何資料及陳述承擔責任；
- (iv) 閣下承諾及確認閣下(倘申請是為閣下利益提出)或由閣下所作申請的受益人並無申請或接納或表示有意申請或接納，或將不會申請或接納或表示有意申請或接納任何國際配售股份，亦不會以其他方式參與國際配售；及
- (v) 閣下同意向本公司及／或本集團的香港證券登記處、收款銀行、聯席牽頭經辦人、承銷商及彼等各自的顧問及代理披露任何彼等可能要求關於閣下及閣下所作申請的受益人的個人資料。

黃色申請表格必須由閣下作為申請人按以下指示填寫及於申請表格首頁簽署，方為有效。僅書面簽署才獲接納：

- (i) **倘透過指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：**

指定中央結算系統參與者必須於表格蓋上公司印章(附有公司名稱)，並於申請表格的適當方格內填上參與者編號。

- (ii) **倘由個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：**

- (a) 申請表格必須載有中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及

- (b) 中央結算系統投資者戶口持有人必須於申請表格的適當方格內填上其參與者編號。

- (iii) **倘由聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：**

- (a) 申請表格必須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及

- (b) 申請表格的適當方格內必須填上參與者編號。

- (iv) **倘由公司中央結算系統投資者戶口持有人提出申請：**

- (a) 申請表格必須載有中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記號碼；及

如何申請香港公開發售股份

- (b) 申請表格的適當方格內必須填上參與者編號及蓋上公司印章(附有公司名稱)。

如中央結算系統參與者的資料不準確或不全或參與者編號或其他類似事宜有漏缺，均可能導致申請無效。

倘閣下透過正式授權代表提出申請，本集團、聯席牽頭經辦人、承銷商及彼等各自的代理或代名人(作為本集團的代理)可酌情決定，在本集團認為適當的任何情況(包括出示閣下代表的授權證明)下接納閣下的申請。本集團及聯席牽頭經辦人以本集團代理的身份，可全權酌情決定拒絕或接納全部或部分申請，而無須交代任何理由。

2. 透過白表 eIPO 提出申請

一般事項

倘閣下為個別人士及符合本節上文「香港公開發售股份的合資格申請人」一段所載的準則，閣下可透過指定網站 www.eipo.com.hk 以白表 eIPO 遞交申請。倘閣下透過白表 eIPO 遞交申請，股份將以閣下本身名義發行。

有關透過白表 eIPO 服務遞交申請的指示詳情，載於指定網站 www.eipo.com.hk。務請閣下細閱該等指示。倘閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會被指定白表 eIPO 服務供應商拒絕受理，且可能不會提交予本公司。

倘閣下透過指定網站 www.eipo.com.hk 發出電子認購指示，閣下將授權指定白表 eIPO 服務供應商按照本招股書所載的條款及條件提出申請。該等條款及條件乃經適用於白表 eIPO 服務的條款及條件補充及修訂。

除本招股書所載條款及條件外，指定白表 eIPO 服務供應商可能就閣下使用白表 eIPO 服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站 www.eipo.com.hk。於提交任何申請前，閣下須完全閱覽、明白及同意該等條款及條件。

透過白表 eIPO 服務向指定白表 eIPO 服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權指定白表 eIPO 服務供應商將閣下的申請資料轉交予本公司及本集團的香港證券登記處。

閣下可透過白表 eIPO 服務遞交認購最少1,000股香港公開發售股份的申請。每項申請

如何申請香港公開發售股份

認購超過1,000股香港公開發售股份的電子認購指示，必須按申請表格內一覽表所列其中一個數目，或於指定網站 www.eipo.com.hk 另行指定的數目作出。

閣下可於2009年11月4日上午九時正至2009年11月9日上午十一時三十分或本節下文「惡劣天氣的影響」一段所述的較後時間，透過指定網站 www.eipo.com.hk 向指定白表 eIPO 服務供應商遞交申請（每日24小時，最後申請日除外）。完成悉數繳付有關申請的申請款項截止時間為2009年11月9日（即最後申請日）中午十二時正，或倘該日不辦理認購申請登記，則於下文「惡劣天氣的影響」所述時間及日期前完成。

於遞交申請的最後日期上午十一時三十分後，閣下將不獲准透過指定網站 www.eipo.com.hk 向指定白表 eIPO 服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交申請並已於網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續（經完成支付申請款項），直至遞交申請的最後日中午十二時正截止接受認購申請為止。倘閣下未能於2009年11月9日中午十二時正或之前或下文「惡劣天氣的影響」一段所述的較後時間，悉數支付申請款項（包括任何相關費用），則指定白表 eIPO 服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請款項將按指定網站 www.eipo.com.hk 所述的方式退還予閣下。

警告：透過白表 eIPO 服務申請認購香港公開發售股份僅為一項由指定白表 eIPO 服務供應商向公眾投資者提供的服務。本公司、本集團董事、聯席賬簿管理人、聯席保薦人、聯席牽頭經辦人及承銷商概不就有關申請承擔任何責任，且並不保證透過白表 eIPO 服務提出的申請將會遞交予本公司，亦不保證閣下將獲配發任何香港公開發售股份。

保護環境

白表 eIPO 最明顯的好處是可以自助形式和電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司，作為指定的白表 eIPO 服務供應商，會就每份經 www.eipo.com.hk 遞交的「明發集團(國際)有限公司」白表 eIPO 申請，捐出港幣兩元以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源 — 香港林」計劃。

謹請注意，互聯網服務可能存在服務限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可透過白表 eIPO 服務遞交申請，謹請閣下於遞交香港發售申請的最後日期前發出電子認購指示。閣下如於連接白表 eIPO 服務指定網站時遇到困難，請遞交白色申請表格。然而，一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下的申請參考編號全數繳付股款後，

如何申請香港公開發售股份

閣下將被視為實際上已提交申請而不應遞交白色申請表格。請參閱本招股書「如何申請香港公開發售股份—閣下可透過白表 eIPO 遞交的申請數目」一節。

其他資料

就配發香港公開發售股份而言，每名透過指定網站 www.eipo.com.hk 使用白表 eIPO 服務向白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示的申請人，將被視為申請人。

倘閣下未有就閣下申請的發售股份數目繳足申請款項或支付超過所需金額，或閣下的申請被指定白表 eIPO 服務供應商拒絕受理，則指定白表 eIPO 服務供應商可採用其他安排以向閣下退還股款。請參閱指定白表 eIPO 服務供應商於指定網站 www.eipo.com.hk 內提供的其他資料。

另外，有關因任何理由導致退款而應付閣下的款項的事宜載列於下文「退還申請款項」一段內。

閣下可透過白表 eIPO 遞交的申請數目

倘閣下透過白表 eIPO 提出申請，當完成就閣下或為閣下利益而向指定白表 eIPO 服務供應商發出以申請香港公開發售股份的任何電子認購指示的付款後，有關申請將視為實際上已提交。為免產生疑問，以白表 eIPO 發出超過一次電子認購指示並取得不同申請參考編號，而並無就特定申請參考編號悉數支付股款，則此舉將不會構成實際申請。

倘閣下被懷疑透過指定網站 www.eipo.com.hk 使用白表 eIPO 服務發出電子認購指示遞交超過一項申請，並已就該等電子認購指示全數支付股款，或被懷疑透過白表 eIPO 服務遞交一項申請，同時透過任何其他途徑遞交一項或多項申請，則閣下的所有申請將被拒絕受理。

3. 閣下可遞交的申請數目

閣下僅可在下列情況下提出超過一項香港公開發售股份認購申請：

倘閣下身為代名人，則閣下可以遞交超過一份白色及黃色申請表格。在申請表格上「由代名人遞交」一欄中，閣下必須為每位實益擁有人填寫以下資料：

- 賬戶號碼；或

如何申請香港公開發售股份

- 其他身份識別編碼，

如閣下並無填寫上述資料，則有關申請將被視為就閣下的利益而提出。

除上述情況外，所有重複申請概不受理。

一經填妥及遞交申請表格，即表示閣下同意以下各項為所有申請的條款及條件：

- (倘申請是為閣下的利益而提出)保證此乃就閣下的利益使用白色或黃色申請表格或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示提出或將提出的唯一申請；或
- (倘閣下為其他人士的代理)保證已向該其他人士作出合理查詢，證實此乃就該其他人士的利益使用白色或黃色申請表格或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示提出或將提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權，以該其他人士代理的身份簽署申請表格。

除閣下為代名人，並在申請中提供所需資料外，倘閣下或閣下與閣下的聯名申請人作出以下事宜，則閣下的所有申請將視為重複申請而被拒絕受理：

- 以白色或黃色申請表格或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示提出超過一項申請(不論以個人或聯名申請)；或
- 以一份白色申請表格及一份黃色申請表格，或以一份白色或黃色申請表格或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示提出申請(不論以個人或聯名申請)；或
- 以一份白色或黃色申請表格或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示提出申請(不論以個人或聯名申請)超過 45,000,000 股股份，即根據香港公開發售初步提呈以供公眾認購的股份的 50%，詳情載於本招股書「全球發售的架構 — 香港公開發售」一節；或
- 已申請或接納或已表示有意申請或接納或已經或將會獲配售或配發(包括有條件及／或暫時)根據國際配售提呈發售的發售股份。

倘有超過一項就閣下利益使用白色或黃色申請表格或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk)

如何申請香港公開發售股份

com.hk) 向白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示提出的申請，則閣下的所有申請亦將被視為重複申請而被拒絕受理。倘申請人為非上市公司，而：

- 該公司的主要業務為從事證券買賣；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，則該項申請將視作就閣下利益而提出。

非上市公司指其股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

法定控制權指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司一半以上投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(無權分派某個特定金額以外的利潤或資本的已發行股本的任何部分不計算在內)。

4. 香港公開發售股份的價格

每股股份的最高發售價為2.89港元。此外，閣下亦須支付1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費，即閣下每認購一手1,000股股份將須支付2,919.16港元。白色及黃色申請表格內的一覽表載有申請股份數目(最多為45,000,000股)應付的實際金額。

如閣下以申請表格提出申請，閣下在申請股份時須根據申請表格所載條款以支票或銀行本票悉數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將支付予香港聯交所參與者，而證監會交易徵費及香港聯交所交易費則支付予香港聯交所(證監會交易徵費則由香港聯交所代證監會收取)。

5. 退還申請款項

倘閣下因任何理由而未能獲發任何香港公開發售股份，本集團將不計利息退還閣下所繳付的申請款項(包括1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)。該等款項在發送電子退款指示/退款支票日期前的所有應計利息歸本集團所有。

倘申請只獲部分接納，則本集團會將閣下的申請款項的適當部分(包括相關的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)不計利息退還予閣下。

如何申請香港公開發售股份

倘最終釐定的發售價低於每股股份2.89港元，則適當的退款(包括多繳申請款項應佔的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)將不計利息退還予成功申請人。退款手續的詳情載於下文「發送／領取股票及退款」一段。

倘出現大量超額認購的特別情況，本公司及聯席牽頭經辦人可酌情決定不兌現以申請表格申請若干小額香港公開發售股份的股款支票(成功申請人的支票除外)。

申請款項的退款(如有)將於2009年11月12日按本節所述的各種安排進行。

6. 公眾人士 — 申請香港公開發售股份的時間

填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附註明以「中國銀行(香港)代理有限公司 — 明發公開發售」為抬頭人的支票，必須於2009年11月9日中午十二時正前遞交，或倘該日並不接受認購申請登記，則於下文「惡劣天氣的影響」一段所述時間及日期前遞交。

閣下應將填妥的申請表格連同隨附註明以「中國銀行(香港)代理有限公司 — 明發公開發售」為抬頭人的支票，於下列時間投入本招股書上文「索取申請表格的地點」一節所述的中國銀行(香港)有限公司、交通銀行股份有限公司香港分行及恒生銀行有限公司任何一間分行的特備收集箱內：

2009年11月4日 — 上午九時正至下午五時正

2009年11月5日 — 上午九時正至下午五時正

2009年11月6日 — 上午九時正至下午五時正

2009年11月7日 — 上午九時正至下午一時正

2009年11月9日 — 上午九時正至中午十二時正

認購申請將於2009年11月9日上午十一時四十五分至中午十二時正接受登記。

截止接受認購申請前，不會處理任何股份申請，亦不會配發任何該等股份。2009年11月12日之後將不會配發任何股份。

7. 惡劣天氣的影響

倘於2009年11月9日上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或

如何申請香港公開發售股份

- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不會辦理認購申請登記。倘於下一個營業日上午九時正至中午十二時正期間任何時間再無懸掛任何上述警告訊號，則改為當日上午十一時四十五分至中午十二時正辦理登記。

營業日指星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

8. 公佈結果

本集團預期發售價、國際配售的踴躍程度及香港公開發售股份的分配基準將於2009年11月12日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)、本公司網站 <http://ming-fa.com> 以及香港聯交所網站 www.hkex.com.hk 內公佈。

分配結果以及香港公開發售的成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼將於以下時間及日期按下列指定方式可供查詢：

- 可於2009年11月12日上午九時正前瀏覽刊載於本公司網站 <http://ming-fa.com> 及香港聯交所網站 www.hkex.com.hk 的本集團公佈查詢香港公開發售的分配結果；
- 可於2009年11月12日上午八時正至2009年11月18日午夜十二時正期間，二十四小時瀏覽本集團指定的分配結果網站 www.iporesults.com.hk 查詢香港公開發售的分配結果。本集團香港公開發售的分配結果網站 www.iporesults.com.hk 將提供身份識別搜尋功能，或透過本集團網站 <http://ming-fa.com> 超連結至本集團香港公開發售分配結果網站 www.iporesults.com.hk 查詢。用戶須輸入其申請上所提供的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼以查詢分配結果；
- 可致電本集團的香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢分配結果。申請人可於2009年11月12日至2009年11月15日上午九時正至下午十時正致電2862 8669查詢其申請是否成功及獲分配的香港公開發售股份數目(如有)；
- 可於2009年11月12日至2009年11月14日期間，在所有收款銀行的各分行及支行各自的營業時間內，於該等分行及支行(地址載於本招股書「索取申請表格的地點」一節)查閱載有分配結果的特備分配結果小冊子。

9. 閣下不獲配發香港公開發售股份的情況

閣下不獲配發香港公開發售股份的詳情均載列於有關申請表格的附註內(不論閣下以申請表格或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商作出申請)，閣下務須細閱。閣下尤須注意，在下列情況下，閣下將不獲配發香港公開發售股份。

- **倘閣下的申請遭撤銷：**

一經填妥及遞交申請表格或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示，即表示閣下同意於2009年12月3日或之前不能撤銷閣下的申請。此項同意將成為與本公司訂立的附屬合同，當閣下遞交申請表格或透過白表 eIPO 服務 (www.eipo.com.hk) 向指定白表 eIPO 服務供應商發出電子認購指示時即具有約束力。該附屬合同將為本公司同意，除按本招股書所述任何一項程序外，不會在2009年11月9日或之前向任何人士提呈發售任何香港公開發售股份的原因。

根據香港公司條例第40條(按香港公司條例第342E條所引用)，倘須就本招股書承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制其對本招股書的責任，則閣下可於2009年12月3日或之前撤銷閣下的申請。

倘發出本招股書的任何補充文件，已提出申請的申請人可能會或可能不會(視乎補充文件所載的資料而定)獲通知可撤銷其申請。倘申請人並無接獲通知，或倘申請人接獲通知但並未根據所獲通知的程序撤回申請，則已提交的一切申請將維持有效，且可能獲接納。在上述規限下，申請一經提交即不可撤銷，而申請人則被視為已按經補充的招股書所載基準提出申請。

閣下的申請一經接納即不可撤銷。就此而言，在報章公佈分配結果將被視為未被拒絕的申請已獲接納，而倘有關分配基準須受若干條件所規限或規定以抽籤方式進行分配，則有關接納便須分別待有關條件達成或得出抽籤結果後，方可作實。

- **本公司或本集團代理可全權酌情決定拒絕或接納閣下的申請：**

本公司、聯席賬簿管理人(作為本集團的代理)或指定白表 eIPO 服務供應商(如適用)或本集團各自的代理及代名人可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或只接納任何部分申請。

如何申請香港公開發售股份

本公司、聯席賬簿管理人及香港承銷商(作為本集團的代理)或指定白表 eIPO 服務供應商(如適用)及本集團各自的代理及代名人毋須就任何拒絕或接納給予任何理由。

- **倘香港公開發售股份的配發無效：**

倘香港聯交所上市委員會在下列期間並無批准股份上市，則向閣下或香港結算代理人(倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請)配發的香港公開發售股份將屬無效：

- 截止辦理認購申請登記日期起的三個星期內；或
- 倘香港聯交所上市委員會在截止辦理認購申請登記日期後三星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理認購申請登記日期起計六星期內。

- **在下列情況下，閣下將不會獲配發任何股份：**

- 閣下作出重複或疑屬重複的申請(作為代名人除外)；
- 閣下或閣下所作申請的受益人已申請或接納或表示有意申請或接納或已獲或將獲配售或配發(包括有條件及/或暫時)根據國際配售的香港公開發售股份及/或發售股份。填妥任何**白色**或**黃色**申請表格或透過**白表 eIPO**服務(www.eipo.com.hk)向白表 eIPO 服務供應商發出**電子認購指示**，即表示閣下同意不會申請香港公開發售股份及根據國際配售的發售股份。本公司會採取合理措施，以識別並拒絕受理已在國際配售中獲配發售股份的投資者作出的香港公開發售申請，以及識別並拒絕接受已在香港公開發售中獲發香港公開發售股份的投資者對國際配售的申請意向；
- 閣下並無按照申請表格內所述的指示填妥申請表格(倘閣下以申請表格提出申請)；
- 閣下並無繳妥款項或閣下以支票或銀行本票繳付款項但支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 香港承銷協議及國際承銷協議未能成為無條件；
- 香港承銷協議及國際承銷協議根據各自的條款終止；
- 本公司或聯席牽頭經辦人認為接納閣下的申請會違反適用的證券或其他法律、規則或法規；或
- 閣下申請超過香港公開發售中初步可供公眾認購的香港公開發售股份的50%。

如何申請香港公開發售股份

10. 發送／領取股票及退款

倘申請被拒、不獲接納或只獲部分接納，或最終釐定的發售價低於申請時最初支付每股股份的發售價2.89港元(不包括相關的經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)，或香港公開發售未能根據「全球發售的架構—全球發售的條件」一節所述達成條件，或任何申請遭撤回或據此進行的任何配發作廢，則申請款項或其適當部分，連同有關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費將不計利息退還。本公司將盡力避免在退還申請款項(如適用)時過份延誤。

閣下將就根據香港公開發售獲發的所有香港公開發售股份接獲一張股票(惟以**黃色**申請表格提出申請者除外，在此情況下，股票將根據下文所述存入中央結算系統)。

本公司將不會就股份發出臨時所有權文件，亦不會就申請時所付款項發出收據，惟倘出現下文所述的親自領取情況，本公司將於適當時間以普通郵遞方式按申請表格所示地址寄予閣下(或倘屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔：

(a) 以**白色**申請表格或透過**白表 eIPO** 服務發出電子認購指示提出申請：

- (i) 倘申請獲全部接納，則寄發有關所申請的全部香港公開發售股份的股票；或
- (ii) 倘申請獲部分接納，則寄發有關成功申請的香港公開發售股份數目的股票(就使用**黃色**申請表格而獲全部及部分接納的申請而言，申請獲接納的股份的股票將按下文所述存入中央結算系統)；及／或

(b) 就以**白色**或**黃色**申請表格提出申請而言，(i)倘申請部分不獲接納，則不獲接納部分多繳的申請香港公開發售股份款項；或(ii)倘申請全部不獲接納，則所有申請款項；及／或(iii)倘發售價低於申請時最初支付的每股股份發售價，則發售價與申請時所付每股股份的最高發售價之間的差額(以上各情況均包括有關退款／多繳股款應佔的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%香港聯交所交易費)，將不計利息以申請人(或如屬聯名申請人，則以排名首位的申請人)為抬頭人的「只准入抬頭人賬戶」劃線支票退還。閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼的一部分或(如屬聯名申請人)排名首位的申請人的香港身份證號碼／護照號碼的一部分或會印在閣下的退款支票上(如有)。有關資料亦會轉交第三方作退

如何申請香港公開發售股份

款用途。閣下的銀行或須核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼以便兌現閣下的退款支票。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫不正確，或會導致延遲或無法兌現閣下的退款支票。

- (c) 就透過**白表 eIPO** 服務提出申請並使用單一銀行賬戶支付申請款項的申請人而言，倘申請人提出的申請全部或部分不獲接納及／或發售價不同於申請人提出申請時最初支付的發售價上限，則電子退款指示(如有)將於2009年11月12日或前後發送至付款賬戶。
- (d) 就透過**白表 eIPO** 服務提出申請並使用多個銀行賬戶支付申請款項的申請人而言，倘申請人提出的申請全部或部分不獲接納及／或發售價不同於申請人提出申請時最初支付的發售價上限，則退款支票將於2009年11月12日或前後以普通郵遞方式寄往申請人向指定**白表 eIPO** 服務供應商作出的申請指示所指定的地址，郵誤風險概由申請人承擔。

除按下文所述親自領取的情況外，在申請全部及部分不獲接納的情況下多繳的申請款項(如有)，以及發售價與以**白色**或**黃色**申請表格申請時最初支付的每股股份發售價(如有)之間的差額的退款支票，以及以**白色**申請表格提出並獲全部及部分接納申請的申請人的股票，預期將於2009年11月12日或前後寄出。本公司保留權利於支票結算前保留任何股票及任何多繳的申請款項。

於2009年11月13日上午八時正，如香港公開發售在各方面均成為無條件及本招股書「承銷一終止理由」一節所述的終止權利未獲行使，股票方會成為有效的所有權證明。

(a) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，並在**白色**申請表格中表明擬親自領取閣下的退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，並已提供申請表格規定的所有資料，則閣下可在2009年11月12日(或本集團於報章公佈領取／發送電子退款指示／退款支票／股票的其他日期)上午九時正至下午一時正前往香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的退款支票(如適用)及／或股票(如適用)。倘閣下為選擇親自領取的個人，則閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為選擇親自領取的公司申請人，則閣下必須由閣下的授權代表出示由閣下公司發出並蓋有公司印章的授權書領取。個人及授權代表

如何申請香港公開發售股份

(如適用)在領取支票及／或股票時必須出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明。倘閣下未能在指定的領取時間內親自前往領取退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，該等退款支票及／或股票其後將盡快以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所指定的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港公開發售股份，或倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份但並未在閣下的申請表格中表明擬親自領取閣下的退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，則閣下的退款支票(如適用)及／或股票(如適用)將於2009年11月12日以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(b) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，並在閣下的**黃色**申請表格中選擇親自領取退款支票(如適用)，請按上述適用於**白色**申請表格申請人的相同指示領取。倘閣下申請1,000,000股或以上香港公開發售股份，但並無在閣下的申請表格中表明將會親自領取退款支票(如有)，或倘閣下申請少於1,000,000股香港公開發售股份，閣下的退款支票(如有)將會於寄發日期預期為2009年11月12日以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格申請香港公開發售股份，而閣下的申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發出，並於2009年11月12日或在特殊情況下由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期的營業時間結束時，存入中央結算系統，以按閣下在申請表格中的指示記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶。

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：

- 有關存入閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份賬戶的香港公開發售股份，閣下可向該中央結算系統參與者查核所獲分配的香港公開發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：

- 本公司預期將於報章以「如何申請香港公開發售股份—公佈結果」所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。閣下務須細

如何申請香港公開發售股份

閣有關結果，如有任何差誤，須於2009年11月12日或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午五時正前通知香港結算。緊隨香港公開發售股份記存於閣下的股份賬戶後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)查核閣下賬戶的最新結餘。香港結算亦會向閣下發出一份活動結單，列明記存於閣下股份賬戶的香港公開發售股份數目。

(c) 倘閣下透過白表 eIPO 提出申請

倘閣下透過白表 eIPO 服務於指定網站 www.eipo.com.hk 向指定白表 eIPO 服務供應商遞交電子申請認購1,000,000股或以上香港公開發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則可於2009年11月12日或本公司於報章公佈發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正親自前往香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室向香港中央證券登記有限公司領取閣下的股票(如適用)。

倘閣下並無在指定領取時間內親自領取閣下的股票，該等股票及／或退款支票將於其後盡快以普通郵遞方式寄往閣下向指定白表 eIPO 服務供應商作出的申請指示所指定的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下的香港公開發售股份，有關股票(如適用)將於2009年11月12日以普通郵遞方式寄往閣下透過指定網站 www.eipo.com.hk 向指定白表 eIPO 服務供應商作出的申請指示所指定的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下使用單一銀行賬戶支付申請款項，且閣下提出的申請全部或部分不獲接納及／或發售價不同於閣下提出申請時最初支付的發售價上限，則電子退款指示(如有)將於2009年11月12日或前後發送至閣下的付款賬戶。

倘閣下使用多個銀行賬戶支付申請款項，且閣下提出的申請全部或部分不獲接納及／或發售價不同於閣下提出申請時最初支付的發售價上限，則退款支票將於2009年11月12日或前後以普通郵遞方式寄往閣下向指定白表 eIPO 服務供應商作出的申請指示所指定的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

另請注意載於上文「其他資料」分段中有關多繳申請款項、申請款項不足或申請被指定白表 eIPO 服務供應商拒絕受理的其他資料。

11. 開始買賣股份

預期股份將於2009年11月13日開始買賣。

股份將以每手1,000股股份為買賣單位。股份的股份代號為846。

12. 股份將符合資格納入中央結算系統

倘香港聯交所批准股份上市及買賣，且本集團符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在聯交所買賣當日或香港結算指定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易必須在任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

由於上述交收安排可能影響投資者的權利及權益，因此投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢該等安排的詳情。

為使股份獲准納入中央結算系統，本公司已作出一切所需安排。

以下為本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股書內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

本申報會計師(以下簡稱「本所」)謹此就以下第I至III節所載明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)列載報告如下，以供收錄於貴公司於2009年11月4日就貴公司的股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行首次上市而刊發的招股書(「招股書」)內。此等財務資料包括於2006年、2007年及2008年12月31日和2009年6月30日的綜合資產負債表、貴公司於2007年及2008年12月31日和2009年6月30日的資產負債表，以及截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2008年和2009年6月30日止六個月(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

貴公司於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。根據於2008年9月26日完成的集團重組(「重組」)，貴公司已成為組成貴集團附屬公司的控股公司。詳情見下文第II節附註1(a)「集團重組」一節。

於本報告日期，貴公司於附屬公司、聯營公司及共同控制實體中所擁有的直接及間接權益已載列於下文第II節附註36。該等公司全部均為私人公司。

組成貴集團的所有公司均以12月31日為財政年度結算日。由於貴公司自註冊成立日期以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，且亦無任何須編製經審核財務報表的法定

規定，故並無編製經審核財務報表。貴公司附屬公司的法定經審核財務報表或管理財務報表乃根據其各自註冊成立／成立所在地適用的會計準則及實施的法規編製。有關非由本所但已由其他註冊成立／成立所在地的核數師審核的附屬公司法定財務報表(須進行法定審核)，已載列於下文第II節附註36。

就本報告而言，貴公司董事已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製貴公司及其組成貴集團的附屬公司於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)。本所已根據香港核數準則審核截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2009年6月30日止六個月的相關財務報表。

財務資料已根據相關財務報表而沒有作出任何調整編製。

董事的責任

貴公司的董事負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地列報相關財務報表。

對於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2009年6月30日止六個月的財務資料，貴公司的董事負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地列報財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

對於截至2008年6月30日止六個月的財務資料，貴公司的董事負責根據下文第II節附註2所載的會計政策編製及列報財務資料，而此等會計政策乃符合香港財務報告準則。

申報會計師的責任

就截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2009年6月30日止六個月的財務資料，本所的責任是根據本所的查閱結果，對該等財務資料作出意見並將意見向閣下報告。本所已查閱在編製該等財務資料時所使用的相關財務報表，並已按照香港會計師公會頒佈的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行本所認為必需的額外程序。

就截至2008年6月30日止六個月的財務資料，本所的責任是根據本所的審閱，對該等財務資料作出結論並將結論向閣下報告。本所已根據香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令本所可保證本所將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，本所不發表審核意見。

意見及審閱結論

本所認為，就本報告而言，截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度各年及截至2009年6月30日止六個月的財務資料已真實而公平地反映貴公司於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的事務狀況與貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的事務狀況，以及貴集團截至該等日期止各個年度及期間的綜合業績和現金流量。

按照本所的審閱（不構成審核），本所並無發現任何事項，令本所相信就本報告而言，截至2008年6月30日止六個月的財務資料在各重大方面未有根據下文第II節附註2所載的會計政策編製，而此等會計政策乃符合香港財務報告準則。

I 貴集團的財務資料

(a) 綜合資產負債表

	附註	於12月31日			於2009年
		2006年	2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	6	333,829	334,745	202,658	197,214
投資物業	7	1,404,000	1,860,000	1,967,023	2,014,569
土地使用權	9	35,916	26,484	25,828	25,499
無形資產	10	7,760	7,760	14,723	14,723
聯營公司	12	—	9,731	—	—
共同控制實體	13(a)	629	—	144,888	144,884
遞延所得稅資產	23	118,886	183,402	125,144	124,364
其他非流動資產	8	938,116	903,773	590,094	755,002
		<u>2,839,136</u>	<u>3,325,895</u>	<u>3,070,358</u>	<u>3,276,255</u>
流動資產					
土地使用權	9	688,350	1,246,031	1,464,795	1,425,089
發展中物業	11	2,309,499	3,088,049	3,900,044	3,604,545
持有作銷售的已完成物業	14	508,432	944,790	1,155,714	1,161,361
存貨		18,247	6,573	8,075	8,586
貿易及其他應收賬款 及預付款項	15	286,366	233,540	216,730	239,009
預繳所得稅		121,363	116,984	106,493	87,664
應收關連方款項	16	97,091	54,746	3,360	3,512
應收少數股東款項	17	70,076	63,710	39,686	64,070
受限制現金	18	1,000	—	38,000	160,000
現金及現金等價物	18	349,988	172,736	122,233	222,598
		<u>4,450,412</u>	<u>5,927,159</u>	<u>7,055,130</u>	<u>6,976,434</u>
持有作銷售的出售組合資產 ..	40	—	82,952	—	—
		<u>4,450,412</u>	<u>6,010,111</u>	<u>7,055,130</u>	<u>6,976,434</u>
資產總值		<u>7,289,548</u>	<u>9,336,006</u>	<u>10,125,488</u>	<u>10,252,689</u>
權益					
貴公司權益持有人					
應佔股本及儲備					
股本	19	—	1	1	1
儲備	20	516,613	1,064,829	1,797,122	1,944,734
		516,613	1,064,830	1,797,123	1,944,735
少數股東權益		<u>123,103</u>	<u>123,530</u>	<u>66,467</u>	<u>65,405</u>
權益總額		<u>639,716</u>	<u>1,188,360</u>	<u>1,863,590</u>	<u>2,010,140</u>

	附註	於12月31日			於2009年
		2006年	2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債					
非流動負債					
遞延政府補助	21	—	—	1,978	1,950
借款	22	330,000	1,269,000	594,990	1,267,490
遞延所得稅負債	23	100,559	299,128	335,153	392,074
		<u>430,559</u>	<u>1,568,128</u>	<u>932,121</u>	<u>1,661,514</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款	24	1,680,061	1,924,668	2,761,450	2,475,672
來自客戶的預付款		2,971,789	2,813,532	1,753,102	1,780,429
應付關連方款項	25	902,110	968,326	718,159	575,804
應付少數股東款項	17	67,017	57,650	76,298	66,513
應繳所得稅		281,112	595,154	942,593	901,991
借款	22	260,000	115,000	1,030,010	743,860
其他負債及費用撥備	26	57,184	74,499	48,165	36,766
		<u>6,219,273</u>	<u>6,548,829</u>	<u>7,329,777</u>	<u>6,581,035</u>
與持有作銷售的出售組合 直接相關的負債	40	—	30,689	—	—
		<u>6,219,273</u>	<u>6,579,518</u>	<u>7,329,777</u>	<u>6,581,035</u>
負債總額		<u>6,649,832</u>	<u>8,147,646</u>	<u>8,261,898</u>	<u>8,242,549</u>
權益及負債總額		<u>7,289,548</u>	<u>9,336,006</u>	<u>10,125,488</u>	<u>10,252,689</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(1,768,861)</u>	<u>(569,407)</u>	<u>(274,647)</u>	<u>395,399</u>
資產總值減流動負債		<u>1,070,275</u>	<u>2,756,488</u>	<u>2,795,711</u>	<u>3,671,654</u>

(b) 貴公司的資產負債表

	附註	於12月31日		於2009年
		2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產				
於附屬公司的投資		—	—	—
流動資產				
應收關連方款項	16	1	1	1
現金及現金等價物		—	—	9
		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>10</u>
資產總值		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>10</u>
權益				
貴公司權益持有人				
應佔股本及儲備				
股本	19	1	1	1
儲備	20	(36)	(16,761)	(16,764)
權益總額		<u>(35)</u>	<u>(16,760)</u>	<u>(16,763)</u>
負債				
流動負債				
貿易及其他應付賬款	24	36	16,761	16,773
負債總額		<u>36</u>	<u>16,761</u>	<u>16,773</u>
權益及負債總額		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>10</u>
流動負債淨額		<u>(35)</u>	<u>(16,760)</u>	<u>(16,763)</u>
資產總值減流動負債		<u>(35)</u>	<u>(16,760)</u>	<u>(16,763)</u>

(c) 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
持續經營業務						
收益.....	5	1,296,200	2,168,677	2,061,065	1,566,395	912,883
銷售成本.....	28	(877,005)	(1,198,986)	(925,945)	(661,982)	(623,141)
毛利.....		419,195	969,691	1,135,120	904,413	289,742
投資物業的						
公允值收益.....	7	497,463	235,324	117,830	237,068	47,546
其他收益.....	27	8,980	18,827	69,858	57,498	28,976
銷售及市場推廣						
成本.....	28	(68,754)	(65,937)	(47,426)	(20,190)	(23,311)
行政開支.....	28	(65,953)	(102,170)	(110,983)	(55,374)	(46,891)
其他經營開支.....	28	(71,623)	(50,448)	(156,190)	(35,482)	(5,625)
經營利潤.....		719,308	1,005,287	1,008,209	1,087,933	290,437
財務收入.....	29	5,320	2,909	1,584	454	93
融資成本.....	29	(3,608)	(33,844)	(48,075)	(24,169)	(20,577)
財務收入／(成本)						
一淨額.....	29	1,712	(30,935)	(46,491)	(23,715)	(20,484)
所佔業績：						
一聯營公司.....	12	—	(69)	(2,707)	(855)	—
一共同控制實體.....	13	(633)	(816)	(2,259)	(2,147)	(4)
		(633)	(885)	(4,966)	(3,002)	(4)
扣除所得稅前利潤...		720,387	973,467	956,752	1,061,216	269,949
所得稅開支.....	31	(241,328)	(565,599)	(546,257)	(488,934)	(123,399)
持續經營業務年度						
／期內利潤.....		479,059	407,868	410,495	572,282	146,550
已終止經營業務						
已終止經營業務						
年度／期內利潤...	40	3,369	7,887	6,455	6,455	—
年度／期內利潤.....		482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
應佔年度／期內利潤：						
貴公司權益持有人...		480,594	415,328	448,413	578,881	147,612
少數股東權益.....		1,834	427	(31,463)	(144)	(1,062)
		482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
貴公司權益持有人						
應佔持續經營業務						
及已終止經營業務						
年度／期內利潤的						
每股基本及攤薄盈利						
(人民幣元).....						
一來自持續經營						
業務.....	34	不適用	不適用	40,261	52,122	13,419
一來自已終止經營						
業務.....	34	不適用	不適用	504	504	—
		不適用	不適用	40,765	52,626	13,419
股息.....	32	—	—	—	—	—

(d) 綜合全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
年度／期內利潤	482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
其他全面收益					
業主自用物業轉撥為 投資物業時的 重估盈餘					
— 扣除稅項 7、23	—	132,664	11,278	11,278	—
全面收益總額	<u>482,428</u>	<u>548,419</u>	<u>428,228</u>	<u>590,015</u>	<u>146,550</u>
應佔全面收益總額：					
貴公司權益持有人	480,594	547,992	459,691	590,159	147,612
少數股東權益	<u>1,834</u>	<u>427</u>	<u>(31,463)</u>	<u>(144)</u>	<u>(1,062)</u>
	<u>482,428</u>	<u>548,419</u>	<u>428,228</u>	<u>590,015</u>	<u>146,550</u>

(e) 綜合權益變動表

	附註	貴公司權益持有人 應佔股本及儲備		少數	
		股本	儲備	股東權益	總計
		人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日的結餘.....		—	36,019	116,758	152,777
少數股東向附屬公司注資.....		—	—	4,511	4,511
年度全面收益總額.....		—	480,594	1,834	482,428
於2006年12月31日的結餘.....		—	516,613	123,103	639,716
發行股份.....		1	—	—	1
附屬公司當時的權益持有人					
向附屬公司注資.....		—	224	—	224
年度全面收益總額.....		—	547,992	427	548,419
於2007年12月31日的結餘.....		1	1,064,829	123,530	1,188,360
附屬公司當時的權益持有人					
向附屬公司注資.....		—	73,060	—	73,060
就收購一間共同控制附屬公司應付 當時權益持有人的代價.....		—	(9,654)	—	(9,654)
應付控股股東款項資本化.....	3(c)	—	209,196	—	209,196
收購少數股東權益.....		—	—	(3,037)	(3,037)
出售附屬公司.....	41	—	—	(22,563)	(22,563)
年度全面收益總額.....		—	459,691	(31,463)	428,228
於2008年12月31日的結餘.....		1	1,797,122	66,467	1,863,590
期內全面收益總額.....		—	147,612	(1,062)	146,550
於2009年6月30日的結餘.....		1	1,944,734	65,405	2,010,140
(未經審核):					
於2007年12月31日的結餘.....		1	1,064,829	123,530	1,188,360
附屬公司當時的權益持有人					
向附屬公司注資.....		—	73,060	—	73,060
就收購一間共同控制附屬公司應付 當時權益持有人的代價.....		—	(9,654)	—	(9,654)
收購少數股東權益.....		—	—	(3,037)	(3,037)
出售附屬公司.....	41	—	—	(22,563)	(22,563)
期內全面收益總額.....		—	590,159	(144)	590,015
於2008年6月30日的結餘.....		1	1,718,394	97,786	1,816,181

(f) 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動						
經營產生/(所用) 的現金淨額	33	126,667	(711,902)	(167,904)	(130,682)	90,705
已收利息		5,323	2,919	1,584	454	93
已付利息		(27,861)	(76,886)	(124,337)	(64,590)	(57,557)
已付中國企業 所得稅		(79,959)	(128,128)	(94,511)	(63,600)	(73,121)
已付中國土地 增值稅		(21,349)	(30,424)	(3,591)	(1,394)	(1,827)
經營活動產生/ (所用)的 現金淨額		2,821	(944,421)	(388,759)	(259,812)	(41,707)
投資活動						
添置物業、廠房 及設備以及 投資物業		(132,244)	(52,847)	(3,454)	(2,607)	(6,823)
銷售物業、廠房 及設備		—	10	—	—	—
增購土地使用權		(10,043)	—	(13,561)	(13,561)	—
向少數股東作出 的現金墊款		(1,139)	(14,944)	—	—	(43,249)
向一間共同控制 實體作出的 現金墊款		(387)	(4,260)	—	—	—
向關連方作出的 現金墊款		(204,243)	(90,567)	(22,645)	(16,936)	(10,743)
向第三方(作出) /收取的 現金墊款		(1,000)	49,215	1,000	1,000	—
收購附屬公司， 扣除購入的 現金	39	—	(4,080)	1,230	1,230	—
出售附屬公司， 扣除出售的 現金	41	—	(483)	14,987	14,987	—
收購一間聯營 公司額外權益 的預付款項		(40,000)	(132,200)	—	—	—
收購一間附屬公司 的預付款項		(1,250)	—	—	—	—
向一間聯營公司 注資		—	(9,800)	—	—	—
向一間共同控制 實體注資		(875)	—	—	—	—
投資活動所用的 現金淨額		(391,181)	(259,956)	(22,443)	(15,887)	(60,815)

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
融資活動						
取得借款		490,000	1,074,000	395,000	240,000	1,407,500
償還借款		(300,000)	(265,000)	(169,000)	(25,000)	(1,021,150)
來自少數股東的 現金墊款		12,893	11,942	39,889	—	9,061
來自一間共同 控制實體的 現金墊款		—	4,073	—	—	—
來自/(償還) 關連方的 現金墊款		23,263	312,003	36,664	14,664	(112,521)
來自/(償還) 第三方的 現金墊款		100,000	(101,100)	49,742	47,642	(80,000)
來自少數股東的 注資		4,511	—	—	—	—
融資活動產生的 現金淨額		<u>330,667</u>	<u>1,035,918</u>	<u>352,295</u>	<u>277,306</u>	<u>202,890</u>
匯率變動對現金的 影響		<u>(655)</u>	<u>(198)</u>	<u>(191)</u>	<u>(174)</u>	<u>(3)</u>
現金及現金等價物 的增加/(減少) 淨額		(58,348)	(168,657)	(59,098)	1,433	100,365
年初/期初的現金及 現金等價物		408,336	349,988	181,331	181,331	122,233
分類為持有作銷售 資產	40(a)	—	(8,595)	—	—	—
年終/期終的現金 及現金等價物	18	<u>349,988</u>	<u>172,736</u>	<u>122,233</u>	<u>182,764</u>	<u>222,598</u>

II 財務資料附註

1 集團重組及編製基準

(a) 集團重組

明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)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 Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

貴公司從事投資控股，其附屬公司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(統稱為「核心業務」)。除核心業務外，於以下重組(「重組」)完成前，貴集團亦透過廈門市明發物業發展公司(「廈門物業發展」)、廈門明發裝修設計工程有限公司(「廈門裝修」)、明發集團南京千秋業水泥製品有限公司(「南京千秋業」)及明發集團南京建材發展有限公司(「南京建材」)從事其他業務(即非核心業務)，包括建材生產及物業管理(統稱為「已終止經營業務」)。

為籌備貴公司股份首次於聯交所主板上市，貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)已進行以下重組：

黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生、黃連春先生(統稱為「控股股東」)及控股股東的代名人陳碧華女士(黃煥明先生的配偶)已成立多間公司，在中國從事物業發展、物業投資及酒店經營，包括：明發集團(香港)有限公司(「明發香港」)及其中國附屬公司(統稱為「明發香港集團」)、香港明華投資發展公司(「明華」，於香港註冊成立)及其中國附屬公司(統稱為「明華集團」)、香港明發瑞豐科技光電有限公司(「明發科技光電」，於香港註冊成立)及其中國附屬公司(統稱為「明發科技光電集團」)及廈門明發集團有限公司(「廈門明發集團」，於中國註冊成立)。

作為重組的一部分，興盛集團有限公司(「興盛集團」)、華運集團有限公司(「華運」)、朝達控股有限公司(「朝達」)及日新控股有限公司(「日新控股」)於英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立，並分別由黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生全資擁有。興盛集團、華運、朝達及日新控股分別註冊成立利盈投資有限公司(「利盈」)、輝德集團有限公司(「輝德」)、添高國際有限公司(「添高」)及貴公司，所佔股權百分比分別為62.5%、12.5%、12.5%及12.5%。添高其後註冊成立一間全資附屬公司香港盈輝集團有限公司(「盈輝」)。

於2008年1月2日，輝德向控股股東收購明發科技光電全部股權，總代價為1,970,000港元（「港元」）。

於2008年1月4日，明發集團有限公司（「明發集團」，為明發香港的全資附屬公司）向控股股東收購廈門明發集團全部股權。

於2008年1月25日，盈輝與明發科技光電成立的合夥企業，向控股股東代名人陳碧華女士收購明華全部業務及資產，總代價為8,463,950港元，乃根據明華於2007年9月30日的資產淨值釐定。

於2008年2月12日，明發香港按面值向利盈額外配發及發行79,200,000股普通股，代價為79,200,000港元，將根據抵銷契據的條款支付及結算。於本次額外配股完成後，利盈持有明發香港經擴大股本中79,200,000股股份（佔99%權益）、黃煥明持有500,000股股份（佔0.625%權益）、黃慶祝持有100,000股股份（佔0.125%權益）、黃麗水持有100,000股股份（佔0.125%權益）及黃連春持有100,000股股份（佔0.125%權益），據此，黃煥明、黃慶祝、黃麗水及黃連春當時分別持有利盈62.5%、12.5%、12.5%及12.5%股權。

於2008年9月5日，利盈向控股股東收購明發香港全部股權，以按62.5%、12.5%、12.5%及12.5%的比例向興盛集團、華運、朝達及日新控股配發及發行新股為代價。

於2008年9月26日，貴公司分別向興盛集團、華運、朝達及日新控股收購利盈、輝德及添高，以按62.5%、12.5%、12.5%及12.5%的比例向彼等配發及發行新股為代價。

另一方面，已終止經營業務分步出售。於2007年12月，貴集團向黃慶祝先生出售廈門物業發展全部權益，代價為人民幣1,100,000元，及向黃連春先生出售廈門裝修全部權益，代價為人民幣5,500,000元。於2008年4月，貴集團向一名第三方及隆福集團有限公司（由黃煥明先生擁有）出售南京千秋業85%權益，總代價為人民幣10,200,000元。於2008年5月，貴集團向第三方出售南京建材全部權益，總代價為1,300,000美元。

於2008年9月26日上述重組完成後，貴公司成為組成貴集團的各附屬公司的控股公司。重組所涉及的公司由一致行動管理該等公司的控股股東持有。因此，重組被視作共同控制下的業務合併。

於2008年9月29日，興盛集團向華運、朝達及日新控股各轉讓275股貴公司股份，合共佔貴公司已發行股份7.5%。轉讓後，興盛集團持有貴公司55%股權，而華運、朝達及日新控股各持有貴公司15%股權。

於2009年9月21日，興盛集團、華運、朝達及日新控股分別向 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) (「銀誠」，一間於英屬處女群島註冊成立的新投資控股公司) 轉讓其於貴公司的55%、15%、15%及15%的股權。於轉讓後，貴公司為銀誠的全資附屬公司，而銀誠則由興盛集團、華運、朝達及日新控股分別擁有55%、15%、15%及15%。自此以後，銀誠成為貴集團的直屬及最終控股公司。

(b) 編製基準

就本報告而言，財務資料已按香港會計師公會所頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」規定的合併會計準則編製。財務資料呈列組成貴集團並從事核心業務的公司以及從事已終止經營業務的公司的綜合財務狀況、業績及現金流量，猶如貴集團架構於有關期間內一直存在或自該等公司各自的註冊成立／成立日期或自該等公司受控股股東控制日期起(以較短者為準)至該等公司各自的倒閉／清盤、以銷售方式出售或以實物分派股息日期止。

就本報告而言，財務資料包括於整個有關期間核心業務的財務資料及已終止經營業務的財務資料，此乃由於已終止經營業務於該等公司轉讓予若干控股股東或出售予第三方前構成貴集團業務不可或缺的一部分。

貴集團綜合收益表中的少數股東權益指於有關期間貴集團以外的該等權益持有人應佔淨利潤／(虧損)淨額。

貴公司於其附屬公司、聯營公司及共同控制實體的權益的詳情載於下文附註36。

除另有說明外，財務資料以人民幣千元呈列。

2 主要會計政策概要

編製財務資料所採用的主要會計政策載列如下。該等政策已於有關期間貫徹應用。

(a) 編製基準

財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及按歷史成本慣例編製，並根據按公允值列賬的投資物業的重估進行修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務資料須採用若干重要會計估計，亦要求管理層於

應用貴集團會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜性，或假設及估計對財務資料而言屬重大的範疇，於下文附註4中披露。

貴集團並無提早採納若干已頒佈但於2009年1月1日開始的年度期間尚未生效的香港財務報告準則的新準則、對現有準則的修訂及詮釋。其中與貴集團經營相關者如下：

- 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效)。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公允值重新計量，並在收益表中確認收益或虧損。貴集團將自2010年1月1日起採納此準則。
- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(適用於收購日期為2009年7月1日或之後開始的首個年度申報期間或之後的業務合併)。該修訂準則繼續對業務合併應用收購法(並作出若干重大變動)。例如，收購一項業務支付的全部款項將按收購日的公允值列賬，其中或然款項歸類為債務，並隨後於收益表中重新計量。就個別收購而言，可選擇按公允值或按非控制性權益佔被收購公司的資產淨值比例計量被收購公司的非控制性權益。所有收購相關的成本應列作開支。貴集團將對由2010年1月1日起進行的所有業務合併應用該準則。
- 2009年5月刊發的香港會計師公會的年度改進項目
 - 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本闡明了可由對手方選擇透過發行實體股本工具結算的負債的分類。
 - 香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本規定唯有導致確認一項資產的開支，方合資格分類為投資活動。
 - 香港會計準則第18號(修訂本)「收益」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本規定了確定一間實體是主事人還是代理的指引。
 - 香港財務報告準則第5號(修訂本)「持有作銷售的非流動資產及已終止經營業務」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本闡明了香港財務報告準則第5號以外的準則披露並不適用於分類為持有作銷售的非流動資產(出售組合)或已終止經營業務，惟香港財務報告準則特別要求作出披

露者除外。就該等資產或已終止經營業務作出額外披露或須符合香港會計準則第1號「財務報表的呈列」的一般規定。

- 香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本闡明了有關各報告分部的資產總值及負債總額的資料僅於定期向主要營運決策人提供有關金額時方須披露。
- 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本取消了作為經營租賃的長期租賃土地的特定分類指引。在分類土地租賃時，須應用適用於租賃分類的一般原則。倘採納該修訂本，則須按現有資料於租賃開始時重新評估土地租賃分類。
- 香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」(於2010年1月1日或之後開始的年度期間生效)。該修訂本闡明了商譽減值測試的准許上限為經營分部進行總計(定義見香港財務報告準則第8號)前的最低水平。

貴集團將由2010年1月1日起採納上述經修訂準則及修訂本。貴集團現正對該等經修訂準則及修訂本的影響進行評估，且並不預期採納將會對貴集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司為貴集團有權監管其財務及經營政策，且一般擁有涉及過半數投票權的股權的所有實體。評估貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時是否存在可行使或可轉換的潛在投票權及其影響。

貴集團收購附屬公司以會計購買法計算，惟符合資格列為共同控制業務合併的收購，則以合併會計法入賬。

根據會計購買法，附屬公司由控制權轉移到貴集團當日起全面綜合計算，並於控制權終止當日起不再綜合計算。收購成本按交易當日提供的資產、已發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允值，加收購直接產生的成本計算。不論少數股東權益份額的多少，業務合併所收購的可識別資產及所承擔的負債與或有負債初始均按彼等於收購日的公允值計算。收購成本超過貴集團分佔所收購可識別資產淨值公允值的差額入賬列為商譽(見附註2(i))。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公允值，則有關差額(即負商譽)直接於綜合收益表確認。

根據合併會計法，合併實體或業務的資產淨值以就控制方面而言的現有賬面值合併。不論貴集團於何日正式購入該實體或業務，業績一概由最早呈列日期或合併實體或業務首次成為共同控制當日(以較遲者為準)起合併。

組成貴集團的公司之間的公司間交易、交易結餘及未變現收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷，但會被視為所轉讓資產已出現減值的跡象。附屬公司的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與貴集團所採納的政策一致。

在貴公司的資產負債表內，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司的業績由貴公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與少數股東的交易

貴集團將與少數股東的交易視為與貴集團外部人士的交易。貴集團向少數股東出售項目產生的盈虧，在綜合收益表中入賬。向少數股東購買項目一般會產生商譽，即任何已付代價超過收購附屬公司資產淨值賬面值相關股份的差額。倘收購成本低於收購附屬公司資產淨值賬面值相關權益，則有關差額(即負商譽)會直接在綜合收益表中確認。

(iii) 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重要影響力但並無控制權，一般擁有20%至50%投票權的股權的所有實體。於聯營公司的投資以會計權益法入賬，初始按成本確認。貴集團於聯營公司的投資包括於收購時確認的商譽(見附註2(i))，扣除任何累計減值虧損。

貴集團應佔聯營公司的收購後盈虧於綜合收益表內確認，而其應佔收購後儲備變動於儲備內確認。累計收購後變動於投資賬面值調整。當貴集團應佔一間聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，貴集團不會確認其他虧損，除非貴集團已代聯營公司產生債務或代其付款。

貴集團與其聯營公司之間交易的未變現收益將會對銷，惟須以貴集團於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦會對銷，但會被視為已轉讓資產已出現減值的跡象。聯營公司的會計政策已在必要情況下作出調整，以確保與貴集團所採納的政策一致。

(iv) 合營企業

合營企業乃一項由兩名或以上人士進行受共同控制的經濟活動的合約安排。合營企業具有以下不同的形式及架構：

- 共同控制實體

共同控制實體指以公司、合夥關係或其他實體形式成立的合營企業，合營方於該合營企業擁有各自的權益，並為彼此訂立合約安排，以界定彼等對實體經濟活動的共同控制權。

於共同控制實體的投資以會計權益法入賬，初始按成本確認。綜合收益表包括貴集團應佔共同控制實體的收購後業績，綜合資產負債表則包括貴集團應佔共同控制實體的資產淨值及於收購時確認的商譽（見附註2(i)），扣除任何累計減值虧損。

- 共同控制資產

合營企業涉及合營方就合營企業所貢獻、建立或購入的一項或多項資產的共同控制權及（通常包括）共同擁有權，以及為合營企業奉獻的一項或多項資產的共同控制權及（通常包括）共同擁有權。合營企業不涉及成立公司、合夥關係或其他實體。各合營方分佔資產的產值，由各方協定分擔所產生的開支。

就貴集團於共同控制資產的權益而言，貴集團將按資產性質分類的所佔共同控制資產、所產生的任何負債、與其他合營方就合營企業共同產生所佔任何負債、出售或使用所佔合營企業產生的任何收入，連同所佔合營企業產生的任何費用，以及就其於合營企業的權益所產生的任何費用，於綜合財務報表相類項目內逐項確認。

(c) 分部報告

經營分部的報告形式與提供予主要營運決策人的內部報告形式一致。主要營運決策人被視為作出戰略決策的指導委員會，負責將資源分配至各經營分部及評核其表現。

(d) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

組成貴集團的各實體的財務報表所載項目乃按該實體營運所在的主要經濟環境

的貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料則以貴公司的功能及呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易根據交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。因結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計價的貨幣性資產及負債而產生的外匯收益及虧損乃於綜合收益表中確認。

(iii) 集團公司

組成貴集團的所有公司(該等公司概無擁有嚴重通脹經濟體的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 資產及負債以結算日的收市匯率換算；
- 收支以平均匯率換算(惟倘該平均匯率並非交易日期當時匯率累計值的合理約數，收支則以交易日期當時匯率換算)；及
- 所有因此而產生的匯兌差額確認為權益的獨立部分。

綜合賬目時，因換算海外業務的投資淨額及指定對沖該等投資的借款及其他貨幣工具而產生的匯兌差額計入擁有人權益。出售海外業務時，記入權益的匯兌差額於綜合收益表確認為出售收益或虧損的一部分。

因收購海外實體而產生的商譽及公允值調整列作海外實體的資產及負債，並以收市匯率換算。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。樓宇包括酒店樓宇及自用樓宇。

只會於與項目相關的未來經濟利益可能會流入貴集團，而且能夠可靠計算項目的成本時，其後成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(視乎何者適合)。重置部分

的賬面值不會再確認。所有其他維修及保養費用於其產生期間在綜合收益表中支銷。

物業、廠房及設備按直線法以成本減餘值於估計可使用年期計算折舊如下：

樓宇	20至40年
機器	5至20年
傢俬及寫字樓設備	5年
汽車	5年
樓宇裝修	5至15年

資產餘值及可使用年期會於各結算日審閱，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值會即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損以所得款項與賬面值相比計算，並於綜合收益表內列賬。

(f) 建設中資產

建設中資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關的開支，其中包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完工後，資產會轉撥至物業、廠房及設備內的樓宇，或其他非流動資產。

建設中資產概無計提折舊。倘建設中資產的賬面值高於其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額。

(g) 投資物業

貴集團為獲得長期租金收益或資本升值或同時獲得兩者而持有但並不佔用的物業，列作投資物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及貴集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則分類為投資物業及入賬。經營租賃視為融資租賃入賬。

目前正在建造或發展以供日後用作投資物業的物業分類為投資物業，按公允值列賬。倘無法可靠地釐定公允值，則建設中投資物業於公允值可以釐定或工程完工前(以較早者為準)將以成本計量。物業於該日的公允值與當時賬面值之間的任何差額均在綜合收益表中確認。

投資物業初步按其成本(包括相關交易成本)計量。經初步確認後,投資物業按公允值入賬。公允值以交投活躍市場的價格為基礎,並於需要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。倘無法獲得此項資料,貴集團會採用其他估值方法,例如活躍程度稍遜市場的近期價格或折現現金流量預測。該等估值於各結算日由外聘估值師進行。現正重建以持續用作投資物業,或其市場活躍程度下降的投資物業繼續按公允值計量。

投資物業的公允值可因應當時市況,反映(其中包括)現有租賃的租金收入及來自未來租賃的租金收入的假設。

只會於與項目相關的未來經濟利益可能會流入貴集團,而且能夠可靠計量項目成本時,其後開支方會計入資產的賬面值。所有其他維修及保養費用於其產生的財政期間在綜合收益表中支銷。

投資物業的公允值變動於綜合收益表中確認。

倘投資物業由擁有人佔用,則重新分類為物業、廠房及設備,而就會計而言,其於重新分類當日的公允值將變為成本。

倘物業、廠房及設備因其用途改變而成為投資物業,則該項目賬面值與公允值之間於轉撥日期的任何差額會根據香港會計準則第16號於權益中確認為物業、廠房及設備重估。然而,倘公允值收益撥回先前的減值虧損,則於綜合收益表中確認收益。

就將發展中物業或持有作銷售的已完成物業轉撥至投資物業而言,物業於該日的公允值與其當時賬面值間的任何差額均於綜合收益表內確認。

(h) 於附屬公司、聯營公司、共同控制實體的投資及非金融資產的減值

沒有確定使用年期的資產(如商譽)毋須攤銷,但須每年進行減值測試。當有事件出現或情況顯示賬面值可能無法收回,資產會進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。為評估減值,資產將列入可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外的非金融資產出現減值時,於每個報告日期就可能撥回的減值進行檢討。

(i) 無形資產 — 商譽

商譽指收購成本超逾貴集團於收購當日分佔所收購附屬公司／聯營公司／共同控制實體可識別資產淨值的公允值。收購附屬公司的商譽計入無形資產。收購聯營公司／共同控制實體的商譽計入於聯營公司／共同控制實體的投資。商譽會進行減值測試，並以成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售實體的盈虧包括與已出售實體有關的商譽的賬面值。

商譽分配至現金產生單位以進行減值測試，預期於產生商譽的業務合併中獲利的現金產生單位或現金產生單位組別中作出有關分配。

(j) 發展中物業

發展中物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。可變現淨值計入預期將予變現的最終價格減適用的可變銷售開支及預計完工成本。

物業的發展成本包括於發展期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。完工後，有關物業會轉撥至持有作銷售的已完成物業。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的施工期預期超過正常營運週期。

(k) 持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。

成本包括未出售物業應佔的發展成本。

可變現淨值參考在日常業務過程中已售物業的銷售所得款項，減適用的可變銷售開支，或按管理層根據當時市況所作的估計而釐定。

(l) 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本採用加權平均法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價，減適用的可變銷售開支。

(m) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款為並非在活躍市場報價且附有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，並於交易日（即貴集團無意買賣應收款項而直接向債務人提供款項、貨品或服務之日）確認。

貿易及其他應收賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計算。倘有客觀證據顯示貴集團不能根據應收款項的原有條款收回所有款項，則會就貿易及其他應收賬款計提減值撥備。債務人出現重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組及拖欠或未能還款，均被視為貿易應收賬款出現減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。資產的賬面值透過撥備賬撇減，而虧損金額則於綜合收益表中確認。倘應收款項不可收回，則於應收款項的撥備賬內撇銷。其後收回先前已撇銷的金額乃計入綜合收益表內。

除到期日超過結算日後12個月而分類為非流動資產外，貿易及其他應收賬款計入流動資產。

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭及銀行現金以及銀行活期存款。現金及現金等價物不包括受限制現金。

(o) 持有作銷售的出售組合及已終止經營業務

倘持有作銷售的出售組合資產主要透過銷售交易而非持續使用而收回其賬面值，則分類為持有作銷售資產，並按賬面值與公允值兩者中的較低者減銷售成本入賬。該等資產可為實體的組成部分、出售組合或個別非流動資產。

已終止經營業務為一項已出售或分類為持有作銷售的實體的組成部分，且為(a)一項獨立的主要業務或地區性業務；(b)出售一項獨立主要業務或地區性業務的單一協調計劃的一部分；或(c)專為轉售目的而購入的附屬公司。

(p) 借款

借款初始按公允值減已產生的交易成本確認。借款隨後以攤銷成本列賬，而所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之間的任何差額在借款期間按實際利率法於綜合收益表確認。

借款分類為流動負債，惟貴集團有權無條件延遲至結算日後最少12個月清還的負債除外。

建設任何合資格資產產生的借款成本於有關資產完成及準備作其預定用途所需的期間內資本化。其他借款成本則於其產生期間內列為開支。

(q) 即期及遞延所得稅

本期間的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收益表確認，但與直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，稅項亦於權益確認。

即期所得稅支出按貴公司及其附屬公司／聯營公司／共同控制實體營運及產生應課稅收入所在國家於結算日頒佈或實質頒佈的稅法為基準計算。管理層根據適用稅務規例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅按資產與負債的稅基與其賬面值的暫時性差額於綜合財務報表內以負債法確認。然而，倘於業務合併以外的交易中因初步確認資產或負債產生遞延所得稅，而在進行有關交易的當時並不影響會計利潤或虧損或應課稅利潤或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按於結算日前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

遞延所得稅資產於未來可能出現應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額時確認。

遞延所得稅於附屬公司、聯營公司及共同控制實體的投資產生暫時性差額時撥備，惟撥回暫時性差額的時間由貴集團控制及於可見將來可能不會撥回該暫時性差額則除外。

(r) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初始按公允值確認，隨後使用實際利息法以攤銷成本計算。

(s) 僱員福利**(i) 僱員應享假期**

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。貴集團就截至結算日止僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權利不作確認，直至僱員正式休假為止。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，貴集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干定額供款退休福利計劃。據此，貴集團和中國僱員須每月按僱員薪金百分比向這些計劃作出供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。貴集團除退休福利計劃每月供款外，並無其他有關支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由中國政府管理的獨立行政基金持有，並與貴集團的資產分開持有。

貴集團亦根據強制性公積金計劃條例（「強積金計劃」）的規則和法規為香港全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的最低法定供款要求5%作出。這項退休金計劃的資產由獨立行政基金持有，並與貴集團的資產分開持有。

貴集團對定額供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

(t) 財務擔保負債

財務擔保負債就貴集團向銀行提供的財務擔保確認。

財務擔保負債初步按公允值加直接應佔發出財務擔保負債的交易成本確認。於初步確認後，該等合同按償還現有債務最佳估計所需開支的現值與初步已確認金額的較高者減累計攤銷計量。

財務擔保負債只會於合同列明的責任已解除或取消或屆滿時，方會於資產負債表終止確認。

(u) 撥備及或有負債

倘貴集團因過往事件須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時很有可能導致資源流出，且該金額已作出可靠估計，則會確認撥備，不會就日後經營虧損確認撥備。

倘有多項類似責任，則履行責任時引致資源流出的可能性乃考慮整體責任的類別後釐定。即使相同責任類別中任何一個項目引致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按反映貨幣時值及有關責任特定風險的現有市場評估的除稅前方式，以預期履行責任所需開支的現值計量。因時間流逝產生的撥備增加確認為利息開支。

或有負債為就過往事件可能產生的責任，其存在僅視乎一項或多項不確定且貴集團不能完全控制的未來事件有否發生而定，亦可能是因不可能導致經濟資源流出或責任涉及的金額不能可靠計量，令過往事件不能確認所產生的現有責任。

或有負債不會確認，但會於財務報表附註中披露。倘出現流出的可能性有變而有可能流出，則會將或有負債確認為撥備。

(v) 收益確認

收益包括貴集團在一般業務過程中就銷售物業及服務已收或應收代價的公允值，並扣除回報及折讓。收益確認如下：

(i) 銷售物業

銷售物業的收益於物業的風險及回報轉撥至買方，即有關物業的建築工程已完成，並根據銷售協議交付買家，且能合理確保收取有關應收款項時確認。就確認收益日期前所售出物業收取的按金及分期款項乃於綜合資產負債表內流動負債項下列賬。

(ii) 租金收入

來自經營租賃的物業租金收入以直線法按租約年期確認。

(iii) 酒店經營收入

酒店經營收入於提供該等服務時確認。

(iv) 出售建築材料

出售建築材料收益於建築材料的風險及回報轉嫁予買方時確認。

(v) 裝修服務

裝修服務收益於提供服務的會計期間確認。

(vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收款項出現減值，貴集團會減少賬面值至其可收回金額，即按票據原有實際利率折現估計日後現金流量，並繼續沖抵折現為利息收入。已減值貸款的利息收入按原有實際利率確認。

(vii) 股息收入

股息收入於確定獲得收取股息的權利時確認。

(w) 政府補助

政府補助於能合理確定將會收取而貴集團符合所有相關條件時，按公允值確認。

有關成本的政府補助均會於與符合擬補償成本所需期間作遞延並在綜合收益表中確認。

有關購置物業、廠房及設備的政府補助列作非流動負債的遞延政府補助，並按有關資產的預期可使用年期以直線法計入綜合收益表。

(x) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃分類為經營租賃。

(i) 貴集團為承租人(土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在綜合收益表中扣除。

(ii) 貴集團為土地使用權經營租賃的承租人

貴集團預先支付款項，以獲取將發展物業土地使用權的經營租賃。該等土地使用權的預付款項以資產列賬，並於租賃期內攤銷。物業建設期間的攤銷資本化為發展中物業或建設中資產的成本。物業動工前及工程完成後期間的攤銷在綜合收益表支銷。尚未攤銷的預付款項於有關物業出售時確認為銷售成本，或轉撥至投資物業或建設中投資物業(倘適用)。

(iii) 貴集團作為出租人

倘根據經營租賃出租資產，則按資產的性質計入資產負債表。

(y) 股息分派

於有關期間向組成貴集團的公司的當時權益持有人作出的股息分派，於相關公司的權益持有人或董事會(視適用情況而定)批准股息期間確認。

3 財務風險管理

貴集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括貨幣風險、公允值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預見性，並致力盡量降低對貴集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團的業務主要以人民幣計值，惟收取的若干銷售所得款項及若干資金以其他外幣(主要是港元)計值。

貴公司及其所有附屬公司的功能貨幣為人民幣，因此以外幣計值的銀行結餘及應付關連方的若干款項須於各報告日期換算。人民幣兌外幣的匯率波動將影響貴集團的經營業績。鑒於市場普遍預期人民幣升值，貴集團並未訂立任何遠期外匯合同，藉以對沖所面臨的外匯風險。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘人民幣兌港元上升／下跌5%而所有其他變量保持不變，各年度／期間的稅後利潤將變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅後利潤增加／(減少)					
— 上升5%.....	8,804	8,870	680	10,291	(379)
— 下跌5%.....	(8,804)	(8,870)	(680)	(10,291)	379

(ii) 現金流量及公允值利率風險

貴集團的收入及經營現金流量幾乎不受市場利率變動的影響。除定息銀行存款(附註18)外，貴集團並無其他重大附息資產。

貴集團面臨的利率變動風險主要源自其借款。浮息借款使貴集團面臨現金流量利率風險。定息借款使貴集團面臨公允值利率風險。貴集團並未對沖其現金流量及公允值利率風險。借款的利率及還款期於附註22披露。

由於預期銀行存款的利率不會發生重大變動，故管理層預計利率變動將不會對附息資產造成重大影響。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，倘浮息銀行借款的利率上升／下降10個基點而所有其他變量保持不變，各年度／期間的稅後利潤將主要因浮息借款利息開支的增加／減少而變動。有關變動的詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅後利潤增加／(減少)				(未經審核)	
— 上升10個基點	(434)	(1,042)	(1,260)	(627)	(1,556)
— 下降10個基點	434	1,042	1,260	627	1,556

(b) 信貸風險

貴集團的信貸風險並無高度集中。綜合資產負債表中所列的受限制現金、現金及現金等價物、貿易及其他應收賬款、應收關連方款項及應收少數股東款項的賬面值為貴集團的金融資產所面臨的最高信貸風險。

現金交易限於高信貸質素的金融機構。下表載列四大對手方於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的銀行存款結餘。

對手方	評級 (附註)	於12月31日			於2009年
		2006年	2007年	2008年	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國建設銀行	A-	232,369	82,261	17,089	51,525
中國工商銀行	A-	12,007	2,257	19,545	220,664
中國農業銀行	BBB	32,176	35,004	53,655	30,938
興業銀行	不適用	15,639	8,622	3,244	1,531
		292,191	128,144	93,533	304,658

附註：該等評級為標準普爾的信貸評級。

管理層預期，不會因該等對手方不履約而引致任何虧損。

貴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。信貸僅授予具有足夠財務實力的主要租戶。貴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。其他應收款項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。

(c) 流動資金風險

貴集團的管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物，或可從控股股東、內部產生的銷售所得款項及透過獲授充足的信貸融資獲取資金，以滿足其物業項目方面的經營需求及承擔。

下表按照於結算日餘下期間至合同到期日的有關到期組別分析貴集團將以淨額基準結算的金融負債。表中所披露金額為合同未折現現金流量。

	一年內	一至兩年	兩至五年	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年12月31日				
借款.....	260,000	50,000	280,000	590,000
借款利息付款(附註).....	27,945	19,145	7,437	54,527
貿易及其他應付賬款.....	1,675,474	1,158	3,429	1,680,061
應付關連方款項.....	902,110	—	—	902,110
應付少數股東款項.....	67,017	—	—	67,017
財務擔保.....	1,261,346	—	—	1,261,346
	<u>4,193,892</u>	<u>70,303</u>	<u>290,866</u>	<u>4,555,061</u>
於2007年12月31日				
借款.....	115,000	864,000	405,000	1,384,000
借款利息付款(附註).....	96,009	49,766	19,224	164,999
貿易及其他應付賬款.....	1,921,117	—	3,551	1,924,668
應付關連方款項.....	968,326	—	—	968,326
應付少數股東款項.....	57,650	—	—	57,650
財務擔保.....	1,489,116	—	—	1,489,116
	<u>4,647,218</u>	<u>913,766</u>	<u>427,775</u>	<u>5,988,759</u>
於2008年12月31日				
借款.....	1,030,010	500,000	94,990	1,625,000
借款利息付款(附註).....	107,299	38,000	13,060	158,359
貿易及其他應付賬款.....	2,761,450	—	—	2,761,450
應付關連方款項.....	718,159	—	—	718,159
應付少數股東款項.....	76,298	—	—	76,298
財務擔保.....	1,431,578	—	—	1,431,578
	<u>6,124,794</u>	<u>538,000</u>	<u>108,050</u>	<u>6,770,844</u>
於2009年6月30日				
借款.....	743,860	370,000	897,490	2,011,350
借款利息付款(附註).....	113,564	80,691	70,897	265,152
貿易及其他應付賬款.....	2,475,672	—	—	2,475,672
應付關連方款項.....	575,804	—	—	575,804
應付少數股東款項.....	66,513	—	—	66,513
財務擔保.....	1,370,087	—	—	1,370,087
	<u>5,345,500</u>	<u>450,691</u>	<u>968,387</u>	<u>6,764,578</u>

附註：借款利息付款乃根據於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日所持有的借款計算，並無考慮未來借款。按浮動利率計算的利息分別採用2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日當日的利率估算。

貴集團管理層亦對流動負債淨額進行監察及分析。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，流動負債或資產淨額如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動(負債)／資產淨額	(1,768,861)	(569,407)	(274,647)	395,399

流動負債包括未完工物業預售活動的墊款及控股股東的資金。董事認為，預售活動的墊款將於預售未完工物業完成時並向客戶交付已完工物業後支付及清償，屆時將計入收益。

根據日期為2008年9月29日的結算契據，控股股東同意豁免貴集團所欠合共約238,673,000港元(相當於人民幣209,196,000元)的款項，貴集團毋須償付該等款項。獲豁免結餘已於貴集團權益內列賬，於2008年12月31日應付關連方的結餘已相應扣減。

(d) 資本風險管理

貴集團管理資本的目的為保障貴集團繼續以持續經營方式為股東提供回報以及為其他權益持有人帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，貴集團可調整向股東支付股息的金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減少債項。

與行業其他公司一樣，貴集團根據資本負債比率監察其資本。資本負債比率按負債淨額除以資本總額計算。負債淨額按借款總額減去現金及現金等價物計算。資本總額按綜合資產負債表所示的權益加上負債淨額計算。

貴集團的策略是將資本負債比率維持在40%至50%之間。於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的資本負債比率如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	590,000	1,384,000	1,625,000	2,011,350
減：現金及現金等價物	(349,988)	(172,736)	(122,233)	(222,598)
負債淨額	240,012	1,211,264	1,502,767	1,788,752
權益總額	639,716	1,188,360	1,863,590	2,010,140
資本總額	879,728	2,399,624	3,366,357	3,798,892
資本負債比率	27.3%	50.5%	44.6%	47.1%

資本負債比率於2006年及2007年有所上升，主要是由於銀行借款結餘大幅增加所致。

(e) 公允值估算

由於到期日少於一年的金融資產及負債的到期日較短，該等資產及負債的面值減去任何估計信貸調整乃其公允值的合理約數。就披露而言，金融負債的公允值乃按未來合同現金流量以貴集團就類似金融工具可得的現有市場利率折現計算。

4 重要會計估計及判斷

用於編製財務資料的估計及判斷經予以評估，並基於過往經驗及其他因素而作出，當中包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件。貴集團作出有關未來的估計及假設。按定義而言，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文討論可能對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設。

(a) 所得稅及遞延稅項

貴集團須繳付不同司法管轄區的所得稅。釐定所得稅撥備金額時須作出重大判斷。於日常業務過程中有多項涉及未能確切釐定最終稅項的交易及計算。倘該等事宜的最終的稅項結果與最初記錄的金額不同，該等差額將影響釐定稅務期間內的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差額或可使用稅項虧損時，有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產將予確認。實際應用結果可能不同。

(b) 土地增值稅

貴集團須繳納中國的土地增值稅。然而，中國各城市的稅務司法管轄區執行及清償該等稅項各不相同，貴集團尚未落實其土地增值稅的計算方法及支付予中國任何當地稅務機關的款項。因此，在釐定土地增值稅的金額時需作出重大判斷。貴集團根據管理層按對稅務法規的瞭解而作出的最佳估計確認有關土地增值稅。最終的稅項結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差異將會影響已與當地稅務機關落實該等稅項的期間內的所得稅及遞延所得稅撥備。

(c) 商譽減值

貴集團根據附註2(i)所列的會計政策，每年測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額以相關資產(主要為物業)的公允值(減銷售成本)及計算出的使用價值兩者的較高者為準。公允值乃由獨立估值師釐定。此等估值及計算需要使用估計。

(d) 投資物業公允值估計

公允值的最佳憑證為附有類似租約及其他合約的物業於活躍市場的現行價格。倘並無該等資料，貴集團將按一系列合理的公允值估計釐定有關金額。作出判斷時，貴集團會考慮來自不同途徑的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點(或受不同租約或其他合約規限)的物業在活躍市場的現行價格(可予調整以反映該等差異)；
- (ii) 較不活躍市場的類似物業的近期價格(可予調整以反映自按有關價格進行交易當日以來經濟狀況的任何變動)；及
- (iii) 根據未來現金流量的可靠估計而作出的折現現金流量預測，該預測乃根據任何現有租約及其他合約的條款，以及(如有可能)外在憑證(如相同地點及狀況的類似物業的現行市場租金等)而作出，並採用反映現時市場對現金流量金額及時間的不確定因素評估的折現率計算。

貴集團根據獨立專業合資格估值師的估值評估其投資物業的公允值。

(e) 就發展中物業及持有作銷售的已完成物業作出撥備

貴集團根據發展中物業及持有作銷售的已完成物業的變現能力計算的可變現淨值，並按以往經驗考慮完工成本及配合現行市況的銷售淨值以評估該等物業的賬面值。當出現顯示賬面值可能無法變現的事件或情況改變時則作出撥備。評估撥備須使用判斷及估計。

(f) 就延誤交付物業作出撥備

貴集團評估因客戶追究貴集團延誤交付物業產生的責任，並將有關款項計入有關期間的綜合收益表內。貴集團根據合約內的有關條款，並參考當地法院對類似案件的裁決結果及律師的獨立法律意見估計撥備金額。評估撥備須使用判斷及估計。

(g) 與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)訂立的合營合同

於2002年11月8日，貴集團與第三方寶龍訂立一份合營合同(「主協議」)，以聯合獲取一個位於廈門的項目中物業的土地使用權以及發展、銷售、持有及經營該等物業。該合營項目並不涉及成立公司。根據主協議，雙方共同負責項目的規劃、設計及建造，且貴集團與寶龍分別根據議定的70:30的比例按組合基準分佔整個項目的經營業績。貴集團因此按比例在其綜合財務報表內計入70%的資產及負債以及經營業績(附註13(b))。

於2008年12月4日，貴集團與寶龍訂立一份補充協議(「補充協議」)，以隨機方式分配該項目中若干投資物業，作為釐定分佔該共同控制項目利潤及虧損的第一步。補充協議載明若干個別投資物業已明確分配予貴集團與寶龍。各自獲分配的面積並無嚴格按照70:30的比例，寶龍獲分配的超出面積將由寶龍按固定價格結算及支付(附註13(b))。然而，該固定價格低於該等超出面積的賬面值，貴集團已估計有關差額，並入賬列作減值虧損(附註28)。

根據有關主協議及補充協議的法律詮釋，董事認為貴集團與寶龍間的合作基礎、風險及回報分配與主協議所載者一致，且在根據主協議所載利潤及虧損分佔安排最終釐定利潤或虧損及負債的結算前，不可執行補充協議。然而，倘貴集團與寶龍就該項目餘下資產及負債的特定分配及分派訂立任何臨時協議致使貴集團在最終釐定該項目的利潤或虧損以及資產及負債時不能維持其70%權益，有關臨時措施可能對貴集團根據於該項目的70%權益按組合基準呈報的數額產生影響。有關差額(如有)將於訂立該協議期間進行調整。因此，貴集團於每一報告日期於該項目的權益必將涉及估計與判斷，並可能須就先前的呈報數額進行及時調整。

5 分部資料

就管理而言，貴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潛在租金收入及／或資本增值的物業，並向住宅及商用物業提供管理及安保服務。

其他經營分部(主要包括製造及銷售家俱)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,旨在確定資源分配及表現評估。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。

分部間收益於綜合時對銷。

貴集團來自外部客戶的收益乃僅源自其在中國的業務,而貴集團概無非流動資產位於中國境外。

於有關期間,概無與單一外部客戶的交易收益佔貴集團總收益的10%或以上。

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持有作銷售的已完成物業、應收款項及現金結餘,亦包括與各自分部有關的因收購附屬公司或少數股東權益而確認的商譽,但不包括遞延所得稅資產及預繳所得稅。

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) 收益

貴集團的營業額包括以下於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的收益。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業					
— 商用	19,515	775,313	1,358,887	1,106,733	21,655
— 住宅	1,234,480	1,317,232	594,151	407,571	837,325
	1,253,995	2,092,545	1,953,038	1,514,304	858,980
酒店經營收入	22,520	23,643	37,505	18,327	16,945
投資物業的租金收入	17,345	50,186	68,666	33,187	36,282
其他	2,340	2,303	1,856	577	676
	<u>1,296,200</u>	<u>2,168,677</u>	<u>2,061,065</u>	<u>1,566,395</u>	<u>912,883</u>

(b) 分部資料

截至2006年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	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	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務：							
分部收益總額	19,515	1,242,101	23,618	17,357	2,340	—	1,304,931
分部間收益	—	(7,621)	(1,098)	(12)	—	—	(8,731)
收益	19,515	1,234,480	22,520	17,345	2,340	—	1,296,200
經營利潤／(虧損)	6,258	210,320	(4,459)	498,140	9,049	—	719,308
財務收入淨額							1,712
所佔業績							
— 共同控制實體	—	—	—	(633)	—	—	(633)
扣除所得稅前利潤							720,387
所得稅開支							(241,328)
持續經營業務利潤							479,059
已終止經營業務：							
已終止經營業務利潤							3,369
年度利潤							482,428
持續經營業務的其他							
分部資料							
資本及物業發展開支	679,731	2,053,031	60,677	3,289	—	—	2,796,728
折舊	1,098	1,691	2,462	701	339	—	6,291
土地使用權攤銷計入開支	33	684	—	—	—	—	717
投資物業的公允值收益	—	—	—	497,463	—	—	497,463

於2006年12月31日的分部資產及負債如下：

	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	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	1,857,168	5,293,781	160,753	1,423,067	331,807	(2,017,906)	7,048,670
共同控制實體.....	—	—	—	629	—	—	629
	<u>1,857,168</u>	<u>5,293,781</u>	<u>160,753</u>	<u>1,423,696</u>	<u>331,807</u>	<u>(2,017,906)</u>	<u>7,049,299</u>
未分配：							
遞延所得稅資產.....							118,886
預繳所得稅.....							121,363
資產總值.....							<u>7,289,548</u>
分部負債.....	<u>2,018,463</u>	<u>4,855,843</u>	<u>169,580</u>	<u>208,897</u>	<u>443,284</u>	<u>(2,017,906)</u>	5,678,161
未分配：							
遞延所得稅負債.....							100,559
借款.....							590,000
應繳所得稅.....							281,112
負債總額.....							<u>6,649,832</u>

截至2007年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	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	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務：							
分部收益總額	775,313	1,317,232	25,337	50,186	2,303	—	2,170,371
分部間收益	—	—	(1,694)	—	—	—	(1,694)
收益	775,313	1,317,232	23,643	50,186	2,303	—	2,168,677
經營利潤／(虧損)	445,683	293,142	(14,648)	257,296	23,814	—	1,005,287
融資成本淨額							(30,935)
所佔業績							
— 聯營公司	—	(69)	—	—	—	—	(69)
— 共同控制實體	—	—	—	(816)	—	—	(816)
扣除所得稅前利潤							973,467
所得稅開支							(565,599)
持續經營業務利潤							407,868
已終止經營業務：							
已終止經營業務利潤							7,887
年度利潤							415,755
持續經營業務的其他分部資料							
資本及物業發展開支	1,005,717	1,431,769	39,724	—	—	—	2,477,210
折舊	1,821	2,573	9,215	470	338	—	14,417
土地使用權攤銷計入開支	1,636	784	—	—	—	—	2,420
投資物業的公允值收益	—	—	—	235,324	—	—	235,324

於2007年12月31日的分部資產及負債如下：

	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	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	2,650,876	6,328,357	237,425	1,894,648	438,140	(2,606,509)	8,942,937
聯營公司.....	—	9,731	—	—	—	—	9,731
	<u>2,650,876</u>	<u>6,338,088</u>	<u>237,425</u>	<u>1,894,648</u>	<u>438,140</u>	<u>(2,606,509)</u>	<u>8,952,668</u>
未分配：							
遞延所得稅資產.....							183,402
預繳所得稅.....							116,984
持有作銷售的出售組合 資產.....							<u>82,952</u>
資產總值.....							<u>9,336,006</u>
分部負債.....	<u>2,063,989</u>	<u>5,671,430</u>	<u>160,719</u>	<u>114,352</u>	<u>434,694</u>	<u>(2,606,509)</u>	5,838,675
未分配：							
遞延所得稅負債.....							299,128
借款.....							1,384,000
應繳所得稅.....							595,154
與持有作銷售的出售組合 直接相關的負債.....							<u>30,689</u>
負債總額.....							<u>8,147,646</u>

截至2008年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	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	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務：							
分部收益總額	1,358,887	594,151	40,689	75,727	1,856	—	2,071,310
分部間收益	—	—	(3,184)	(7,061)	—	—	(10,245)
收益	1,358,887	594,151	37,505	68,666	1,856	—	2,061,065
經營利潤／(虧損)	855,649	127,836	(37,493)	170,604	(108,387)	—	1,008,209
融資成本淨額							(46,491)
所佔業績							
— 聯營公司	—	(2,707)	—	—	—	—	(2,707)
— 共同控制實體	—	(112)	—	(2,147)	—	—	(2,259)
扣除所得稅前利潤							956,752
所得稅開支							(546,257)
持續經營業務利潤							410,495
已終止經營業務：							
已終止經營業務利潤							6,455
年度利潤							416,950
持續經營業務的其他分部資料							
資本及物業發展開支	771,585	1,218,830	743	149	248	—	1,991,555
折舊	2,664	3,095	16,385	1,464	401	—	24,009
土地使用權攤銷計入開支	2,923	1,499	—	17	—	—	4,439
商譽減值	—	—	—	3,596	—	—	3,596
持有作銷售的已完成物業減值	12,011	—	—	—	—	—	12,011
股本投資預付款項減值	—	—	—	—	100,000	—	100,000
投資物業的公允值收益	—	—	—	117,830	—	—	117,830

於2008年12月31日的分部資產及負債如下：

	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	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	2,827,396	7,805,863	209,357	1,986,393	356,421	(3,436,467)	9,748,963
共同控制實體	—	144,888	—	—	—	—	144,888
	<u>2,827,396</u>	<u>7,950,751</u>	<u>209,357</u>	<u>1,986,393</u>	<u>356,421</u>	<u>(3,436,467)</u>	<u>9,893,851</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							125,144
預繳所得稅.....							106,493
持有作銷售的出售組合 資產.....							—
資產總值.....							<u>10,125,488</u>
分部負債.....	<u>1,341,873</u>	<u>6,497,413</u>	<u>184,930</u>	<u>126,851</u>	<u>644,552</u>	<u>(3,436,467)</u>	5,359,152
未分配：							
遞延所得稅負債							335,153
借款.....							1,625,000
應繳所得稅.....							942,593
與持有作銷售的出售組合 直接相關的負債							—
負債總額.....							<u>8,261,898</u>

截至2008年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目(未經審核)：

	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	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務：							
分部收益總額	1,106,733	407,571	19,860	33,187	577	—	1,567,928
分部間收益	—	—	(1,533)	—	—	—	(1,533)
收益	1,106,733	407,571	18,327	33,187	577	—	1,566,395
經營利潤/(虧損)	732,656	117,232	(28,175)	254,453	11,767	—	1,087,933
融資成本淨額							(23,715)
所佔業績：							
— 聯營公司	—	(855)	—	—	—	—	(855)
— 共同控制實體	—	—	—	(2,147)	—	—	(2,147)
扣除所得稅前利潤							1,061,216
所得稅開支							(488,934)
持續經營業務利潤							572,282
已終止經營業務：							
已終止經營業務利潤							6,455
期內利潤							578,737
持續經營業務的其他分部 資料							
資本及物業發展開支	526,075	844,682	714	—	—	—	1,371,471
折舊	1,214	1,680	7,884	233	169	—	11,180
土地使用權攤銷計入開支	1,585	680	—	9	—	—	2,274
商譽減值	—	—	—	3,596	—	—	3,596
投資物業的公允值收益	—	—	—	237,068	—	—	237,068

截至2009年6月30日止六個月的分部業績及其他分部項目。

	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	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務：							
分部收益總額	21,655	837,325	18,791	36,282	676	—	914,729
分部間收益	—	—	(1,846)	—	—	—	(1,846)
收益	21,655	837,325	16,945	36,282	676	—	912,883
經營利潤／(虧損)	123	210,415	(8,984)	72,382	16,501	—	290,437
融資成本淨額							(20,484)
所佔業績：							
— 共同控制實體	—	(4)	—	—	—	—	(4)
扣除所得稅前利潤							269,949
所得稅開支							(123,399)
持續經營業務利潤							146,550
已終止經營業務：							
已終止經營業務利潤							—
期內利潤							146,550
持續經營業務的其他分部 資料							
資本及物業發展開支	110,022	281,785	80	19	—	—	391,906
折舊	1,175	1,834	8,682	441	169	—	12,301
土地使用權攤銷計入開支	1,258	681	—	9	—	—	1,948
投資物業的公允值收益	—	—	—	47,546	—	—	47,546

於2009年6月30日的分部資產及負債如下：

	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	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產.....	2,868,342	7,980,056	193,768	2,245,956	371,857	(3,764,202)	9,895,777
共同控制實體	—	144,884	—	—	—	—	144,884
	<u>2,868,342</u>	<u>8,124,940</u>	<u>193,768</u>	<u>2,245,956</u>	<u>371,857</u>	<u>(3,764,202)</u>	<u>10,040,661</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							124,364
預繳所得稅.....							87,664
持有作銷售的出售組合資產..							—
資產總值.....							<u>10,252,689</u>
分部負債.....	<u>1,192,794</u>	<u>6,523,333</u>	<u>192,655</u>	<u>197,200</u>	<u>595,354</u>	<u>(3,764,202)</u>	4,937,134
未分配：							
遞延所得稅負債							392,074
借款.....							2,011,350
應繳所得稅.....							901,991
負債總額.....							<u>8,242,549</u>

6 物業、廠房及設備

	建設中資產	酒店樓宇 及裝修	機器	傢俱及設備	汽車	自用樓宇	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本							
於2006年1月1日	88,989	80,492	16,983	4,423	13,718	24,219	228,824
添置	126,113	—	3,911	1,154	7,294	—	138,472
土地使用權攤銷	639	—	—	—	—	—	639
出售	—	—	—	(15)	—	—	(15)
完成時轉撥	(373)	—	373	—	—	—	—
於2006年12月31日	215,368	80,492	21,267	5,562	21,012	24,219	367,920
收購附屬公司(附註39(a))	1,921	—	—	—	—	—	1,921
添置	50,790	—	849	6,747	8,740	267	67,393
土地使用權攤銷	463	—	—	—	—	—	463
轉撥至投資物業(附註7)	—	(43,152)	—	—	—	—	(43,152)
出售	—	—	—	(53)	—	—	(53)
完成時轉撥	(128,737)	128,737	—	—	—	—	—
轉撥至持有作銷售的 出售組合資產(附註40)	(1,015)	—	(15,540)	(291)	(1,513)	(10,401)	(28,760)
於2007年12月31日	138,790	166,077	6,576	11,965	28,239	14,085	365,732
收購附屬公司(附註39(b))	—	—	—	118	—	—	118
添置	392	—	—	1,870	2,339	176	4,777
土地使用權攤銷	68	—	—	—	—	—	68
轉撥至投資物業(附註7)	—	—	—	—	—	(6,057)	(6,057)
轉撥至其他非流動資產	(108,078)	—	—	—	—	—	(108,078)
於2008年12月31日	31,172	166,077	6,576	13,953	30,578	8,204	256,560
添置	2,252	—	—	436	4,135	—	6,823
土地使用權攤銷	34	—	—	—	—	—	34
於2009年6月30日	33,458	166,077	6,576	14,389	34,713	8,204	263,417
未經審核							
於2008年1月1日	138,790	166,077	6,576	11,965	28,239	14,085	365,732
收購附屬公司(附註39(b))	—	—	—	118	—	—	118
添置	141	—	—	1,475	76	176	1,868
土地使用權攤銷	33	—	—	—	—	—	33
轉撥至投資物業(附註7)	—	—	—	—	—	(6,057)	(6,057)
轉撥至其他非流動資產	(108,078)	—	—	—	—	—	(108,078)
於2008年6月30日	30,886	166,077	6,576	13,558	28,315	8,204	253,616

	建設中資產	酒店樓宇 及裝修	機器	傢俱及設備	汽車	自用樓宇	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊							
於2006年1月1日	—	(13,938)	(4,564)	(2,390)	(3,354)	(1,677)	(25,923)
年度支出	—	(2,323)	(1,782)	(565)	(2,277)	(1,234)	(8,181)
出售	—	—	—	13	—	—	13
於2006年12月31日	—	(16,261)	(6,346)	(2,942)	(5,631)	(2,911)	(34,091)
年度支出	—	(8,740)	(1,895)	(1,248)	(3,547)	(1,080)	(16,510)
轉撥至投資物業 (附註7)	—	14,348	—	—	—	—	14,348
出售	—	—	—	45	—	—	45
轉撥至持有作銷售的 出售組合資產 (附註40)	—	—	3,340	112	444	1,325	5,221
於2007年12月31日	—	(10,653)	(4,901)	(4,033)	(8,734)	(2,666)	(30,987)
年度支出	—	(15,603)	(318)	(2,138)	(4,651)	(1,299)	(24,009)
轉撥至投資物業 (附註7)	—	—	—	—	—	1,094	1,094
於2008年12月31日	—	(26,256)	(5,219)	(6,171)	(13,385)	(2,871)	(53,902)
期內支出	—	(8,209)	(159)	(1,074)	(2,550)	(309)	(12,301)
於2009年6月30日	—	(34,465)	(5,378)	(7,245)	(15,935)	(3,180)	(66,203)
未經審核：							
於2008年1月1日	—	(10,653)	(4,901)	(4,033)	(8,734)	(2,666)	(30,987)
期內支出	—	(7,394)	(159)	(1,010)	(2,244)	(373)	(11,180)
轉撥至投資物業 (附註7)	—	—	—	—	—	1,094	1,094
於2008年6月30日	—	(18,047)	(5,060)	(5,043)	(10,978)	(1,945)	(41,073)
賬面淨值							
於2006年12月31日	215,368	64,231	14,921	2,620	15,381	21,308	333,829
於2007年12月31日	138,790	155,424	1,675	7,932	19,505	11,419	334,745
於2008年12月31日	31,172	139,821	1,357	7,782	17,193	5,333	202,658
於2009年6月30日	33,458	131,612	1,198	7,144	18,778	5,024	197,214
未經審核：							
於2008年6月30日	30,886	148,030	1,516	8,515	17,337	6,259	212,543

物業、廠房及設備的折舊已於綜合收益表扣除，詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務(附註28)	6,291	14,417	24,009	11,180	12,301
已終止經營業務	1,890	2,093	729	729	—
	8,181	16,510	24,738	11,909	12,301

於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值分別為人民幣6,493,000元、人民幣5,333,000元及人民幣6,993,000元的若干樓宇已用作貴集團借款的抵押(附註22)。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月，建設中資產並無資本化利息。

7 投資物業

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初結餘.....	116,000	1,404,000	1,860,000	1,860,000	1,967,023
轉撥自土地使用權(附註9)....	268,445	14,987	1,114	—	—
轉撥自物業、廠房及 設備(附註6).....	—	28,804	4,963	4,963	—
轉撥自持有作銷售的 已完成物業.....	522,092	—	72,956	65,932	—
轉撥至持有作銷售的 已完成物業.....	—	—	(104,877)	—	—
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘(附註20)....	—	176,885	15,037	15,037	—
公允值收益.....	497,463	235,324	117,830	237,068	47,546
期末結餘.....	<u>1,404,000</u>	<u>1,860,000</u>	<u>1,967,023</u>	<u>2,183,000</u>	<u>2,014,569</u>

投資物業於各結算日由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司按公開市值及現有用途基準進行重估。估值乃按將現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及物業租約期滿後的復歸收入潛力計算，或假設該等物業均按現況交吉出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易，按直接比較法計算。

貴集團所持投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，按40至50年租約持有.....	<u>1,404,000</u>	<u>1,860,000</u>	<u>1,967,023</u>	<u>2,014,569</u>

於2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值分別為人民幣165,000,000元、人民幣155,000,000元及人民幣600,071,000元的投資物業已用作貴集團借款的抵押(附註22)。

8 其他非流動資產

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權的預付款項(附註(a))	649,266	486,573	486,722	652,770
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	103,850	100,000	—	—
收購一間共同控制實體的預付款項 (附註(c))	145,000	145,000	—	—
收購一間聯營公司額外權益的預付款項 (附註(d))	40,000	172,200	—	—
土地使用權已轉撥的物業的未攤銷發展成本 (附註(e))	—	—	103,372	102,232
	<u>938,116</u>	<u>903,773</u>	<u>590,094</u>	<u>755,002</u>

附註：

(a) 貴集團就收購若干土地使用權已支付預付款項，但尚未獲得有關土地使用權的所有權證。

(b) 根據貴集團與兩名第三方於2005年10月11日訂立的股本轉讓協議，貴集團同意以現金代價人民幣559,782,000元購買一間於中國蘇州成立的公司的全部股權。於2005年，貴集團已支付人民幣100,000,000元作為預付款項。如附註38(b)(i)所闡釋，已於2008年12月就全數預付款項作出人民幣100,000,000元的減值撥備。

根據貴集團與兩名第三方於2007年12月5日訂立的股本轉讓協議，貴集團同意以現金代價人民幣8,080,000元購買一間於中國南安成立的公司的全部股權。於2005年及2006年，貴集團分別支付人民幣2,600,000元及人民幣1,250,000元作為預付款項。是項收購於2007年12月5日完成(附註39(a))。

(c) 根據貴集團與一名第三方於2004年12月29日訂立的股本轉讓協議，貴集團同意購買一間於中國廈門成立的公司的50%股權。貴集團已於2005年支付人民幣145,000,000元作為預付款項。是項收購於2008年4月20日完成。

(d) 根據日期為2006年9月12日的協議及日期為2008年6月5日的補充協議，貴集團同意以現金代價人民幣331,201,000元向一名第三方購買位於無錫市的一幅土地。為完成是項交易，該名第三方與貴集團於2007年成立一間名為無錫明華房地產開發有限公司(「無錫明華」)的公司，並根據各自的持股比例51%及49%分別注資人民幣10,200,000元及人民幣9,800,000元。貴集團其後於土地所有權轉讓予無錫明華後向該名第三方收購無錫明華餘下51%權益。是項交易於2008年8月18日完成。董事認為是項交易實質上為購買資產。截至2009年6月30日，貴集團已支付人民幣174,200,000元，其中人民幣10,200,000元用於償還該名第三方的注資，人民幣164,000,000元則用於購買該幅土地。餘額人民幣167,201,000元已計入其他應付款項(附註24(b))。

- (e) 貴集團已與受讓人訂立若干「房屋使用權轉讓」協議，向受讓人出讓佔用及使用協議內所述有關物業的權利，年期由物業交付日期起計至貴集團於該等物業所在土地的50年使用權期限屆滿日止。受讓人同意就整個年期向貴集團支付預付所得款項作為代價。根據相關中國法規，該等協議僅可視作為期20年的經營租約。由於不能可靠確定於該等協議內訂明由首20年完結起至50年期限屆滿止的期限的使用權轉讓行為，該餘下期間內的風險及回報不可視作已轉移至受讓人，故該等協議不可視作融資租賃。因此，預付所得款項乃於該等協議所規定整個出讓年期內按直線法確認為收入，於2006、2007及2008年12月31日及2009年6月30日未攤銷結餘分別為人民幣49,333,000元、人民幣163,487,000元、人民幣166,262,000元及人民幣165,897,000元，乃入賬列作流動負債下的客戶預付所得款項。該等物業的成本於完成後自物業、廠房及設備下的在建工程轉撥至其他非流動資產，其後於直至貴集團所持有關土地使用權50年期限屆滿日止期間按直線法於綜合收益表內攤銷。

9 土地使用權

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	889,696	724,266	1,272,515	1,272,515	1,490,623
添置.....	157,310	683,555	396,319	58,473	—
攤銷.....					
— 於物業、廠房及設備資本化.....	(639)	(463)	(68)	(33)	(34)
— 於發展中物業資本化.....	(11,881)	(23,961)	(24,795)	(11,593)	(13,959)
— 確認為開支.....	(914)	(2,617)	(4,439)	(2,274)	(1,948)
轉撥至銷售成本.....	(40,861)	(84,073)	(147,795)	(116,267)	(24,094)
轉撥至投資物業(附註7).....	(268,445)	(14,987)	(1,114)	—	—
轉撥至持有作銷售的出售組合資產(附註40).....	—	(9,205)	—	—	—
期末結餘.....	<u>724,266</u>	<u>1,272,515</u>	<u>1,490,623</u>	<u>1,200,821</u>	<u>1,450,588</u>
土地使用權					
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備.....	35,916	26,484	25,828	26,156	25,499
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業.....	688,350	1,246,031	1,464,795	1,174,665	1,425,089
	<u>724,266</u>	<u>1,272,515</u>	<u>1,490,623</u>	<u>1,200,821</u>	<u>1,450,588</u>
在香港以外地區，按下列年期的租約持有：					
50年以上.....	298,506	280,656	580,952	251,351	553,727
40至50年.....	425,760	991,859	909,671	949,470	896,861
	<u>724,266</u>	<u>1,272,515</u>	<u>1,490,623</u>	<u>1,200,821</u>	<u>1,450,588</u>

土地使用權包括購入權利以在固定期間使用若干土地(全部位於中國)作物業發展的成本。

已於行政開支中扣除的土地使用權攤銷如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
持續經營業務(附註28)	717	2,420	4,439	2,274	1,948
已終止經營業務	197	197	71	71	—
	<u>914</u>	<u>2,617</u>	<u>4,510</u>	<u>2,345</u>	<u>1,948</u>

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值分別為人民幣59,621,000元、人民幣635,332,000元及人民幣614,160,000元以及人民幣598,320,000元的土地使用權已用作貴集團借款的抵押(附註22)。

10 無形資產

無形資產包括因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初結餘	7,760	7,760	7,760	7,760	14,723
收購附屬公司而產生的商譽 (附註(b))	—	—	3,596	3,596	—
收購少數股東權益而產生的 商譽(附註(a))	—	—	6,963	6,963	—
確認為開支的商譽減值 (附註(b))	—	—	(3,596)	(3,596)	—
期末結餘	<u>7,760</u>	<u>7,760</u>	<u>14,723</u>	<u>14,723</u>	<u>14,723</u>

商譽減值測試

商譽根據業務分部分配至貴集團已識別的現金產生單位。商譽按分部概述如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業發展項目	—	—	—	—
酒店經營業務	—	—	6,963	6,963
物業投資	7,760	7,760	7,760	7,760
	<u>7,760</u>	<u>7,760</u>	<u>14,723</u>	<u>14,723</u>

現金產生單位的可收回金額乃根據由獨立專業合資格估值師釐定有關物業的公允值(減出售成本)或其使用價值的估計(以較高者為準)釐定。

附註：

- (a) 以代價人民幣10,000,000元收購泉州明發大酒店有限公司(「泉州明發大酒店」)其餘33%少數股東權益的收購事項已於2008年6月30日完成。該項交易產生商譽人民幣6,963,000元。

- (b) 於2008年收購廈門僑樂明發物業管理有限公司(附註39(b))的額外50%股權產生商譽人民幣3,596,000元。貴集團管理層認為，有關商譽無法維持，故直接於綜合收益表的其他經營開支中扣除。

11 發展中物業

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
發展中物業包括：				
建築成本及資本化開支.....	2,284,347	3,052,558	3,839,584	3,531,858
資本化利息.....	25,152	35,491	60,460	72,687
	<u>2,309,499</u>	<u>3,088,049</u>	<u>3,900,044</u>	<u>3,604,545</u>

	於12月31日			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
資本化利息					
期初結餘.....	7,046	25,152	35,491	35,491	60,460
添置.....	27,394	41,894	75,793	35,952	36,980
轉撥至銷售成本.....	—	(23,459)	(21,682)	(13,279)	(23,422)
轉撥至持有作銷售的 已完成物業.....	(9,288)	(8,096)	(29,142)	(10,817)	(1,331)
期末結餘.....	<u>25,152</u>	<u>35,491</u>	<u>60,460</u>	<u>47,347</u>	<u>72,687</u>

發展中物業全部位於中國。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，賬面淨值分別約為人民幣129,115,000元、人民幣493,799,000元、人民幣1,209,750,000元及人民幣1,336,089,000元的發展中物業已用作貴集團借款的抵押(附註22)。

截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月，借款的資本化利率分別為5.91%、6.73%、7.73%及5.95%。

12 聯營公司

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
期初結餘.....	—	—	9,731	9,731	—
注資.....	—	9,800	—	—	—
所佔業績.....	—	—	—	—	—
一年度/期內虧損.....	—	(69)	(2,707)	(855)	—
於收購後成為附屬公司 (附註8(d)).....	—	—	(7,024)	—	—
期末結餘.....	<u>—</u>	<u>9,731</u>	<u>—</u>	<u>8,876</u>	<u>—</u>

貴集團於其聯營公司(於中國成立的非上市實體)的權益以及貴集團應佔該聯營公司的若干主要財務資料如下：

名稱	資產	負債	收益	(虧損) ／利潤	貴集團 所持權益 的百分比
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
2007年					
無錫明華房地產開發 有限公司(「無錫明華」).....	89,212	79,481	—	(69)	49%

貴集團聯營公司於2006年及2007年12月31日的詳情載於附註36。

13 合營企業

(a) 共同控制實體

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	—	629	—	—	144,888
注資.....	875	—	—	—	—
墊款.....	387	187	—	—	—
所佔業績					
一年度／期內虧損.....	(633)	(816)	(2,259)	(2,147)	(4)
於收購後成為附屬公司 (附註39(b)).....	—	—	2,147	2,147	—
收購(附註8(c)).....	—	—	145,000	145,000	—
期末結餘.....	629	—	144,888	145,000	144,884

貴集團共同控制實體於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的詳情載於附註36。

(b) 共同控制資產

如附註4(g)所述，貴集團於一項位於廈門的共同控制項目的盈虧及資產與負債中擁有70%權益，該共同控制項目從物業發展及物業投資。寶龍擁有該項目30%權益。下列金額乃貴集團分佔該共同控制項目70%的資產及負債以及銷售額及業績。有關金額已計入綜合資產負債表及綜合收益表內：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產.....	1,306,567	1,542,808	1,402,655	1,400,964
流動資產.....	1,191,781	825,206	392,604	394,332
	<u>2,498,348</u>	<u>2,368,014</u>	<u>1,795,259</u>	<u>1,795,296</u>
負債				
非流動負債.....	73,169	169,200	170,874	171,632
流動負債.....	2,099,790	1,564,208	495,266	476,885
	<u>2,172,959</u>	<u>1,733,408</u>	<u>666,140</u>	<u>648,517</u>
資產淨值.....	<u>325,389</u>	<u>634,606</u>	<u>1,129,119</u>	<u>1,146,779</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入.....	23,184	748,253	1,305,404	1,035,613	36,462
投資物業公允值收益.....	483,463	189,000	10,797	49,000	3,146
開支.....	(155,495)	(627,167)	(821,688)	(656,240)	(21,947)
扣除所得稅後利潤.....	<u>351,152</u>	<u>310,086</u>	<u>494,513</u>	<u>428,373</u>	<u>17,661</u>
按比例於合營企業經營租賃					
應收租金所佔權益.....	544,705	767,898	734,228	761,718	706,731
按比例於合營企業財務擔保					
所佔權益.....	<u>489,546</u>	<u>445,613</u>	<u>361,878</u>	<u>418,298</u>	<u>324,057</u>

如附註4(g)所述，根據按貴集團與寶龍訂立的補充協議進行的資產分配，寶龍獲分配的面積超過約9,775平方米。貴集團有權就超出面積向寶龍收取按固定價格每平方米人民幣9,500元計算的所得款項。原已入賬列作貴集團投資物業一部分的此等超出面積不再適合列為投資物業。為預期執行補充協議，相關賬面值已轉撥至持有作銷售的已完成物業。然而，此等超出面積的固定價格小於投資物業的平均賬面值，有關差額約人民幣12,011,000元已入賬列為持有作銷售的已完成物業的減值虧損，並於貴集團截至2008年12月31日止年度的綜合收益表中列作開支。

14 持有作銷售的已完成物業

持有作銷售的已完成物業全部位於中國，租賃年期介乎40至70年。

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，概無持有作銷售的已完成物業用作貴集團借款的抵押。

於2008年12月31日以及2009年6月30日，持有作銷售的已完成物業金額已扣除撥備約人民幣12,011,000元(附註13(b))。

15 貿易及其他應收賬款與預付款項

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	22,714	56,817	87,395	91,603
減：應收款項減值撥備	(5,359)	(24,996)	(23,857)	(25,741)
貿易應收賬款淨額	17,355	31,821	63,538	65,862
動遷成本的按金(附註(b))	61,425	12,935	13,684	13,684
預付第三方的墊款(附註(c))	20,065	1,623	1,261	2,961
其他應收款項	9,481	18,231	20,585	22,026
建築成本的預付款項	19,498	18,606	20,777	36,227
預售所得款項的預繳營業稅	158,542	150,324	96,885	98,249
	286,366	233,540	216,730	239,009

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，貿易應收賬款、動遷成本的按金、預付第三方的墊款及其他應收款項的公允值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收賬款主要來自銷售物業及出租投資物業。售出及租出的物業的所得款項根據有關買賣協議及租賃協議的條款收取。

貿易應收賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	16,714	15,030	23,559	35,131
90日至1年	3,321	30,597	46,750	32,823
1至2年	483	11,098	16,603	19,026
超過2年	2,196	92	483	4,623
	22,714	56,817	87,395	91,603

逾期但並無減值的貿易應收賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內.....	4,752	4,873	3,037	5,337
90日至1年.....	3,321	14,052	3,727	1,829
1至2年.....	483	843	1,642	392
超過2年.....	2,163	42	424	—
	<u>10,719</u>	<u>19,810</u>	<u>8,830</u>	<u>7,558</u>

於2009年6月30日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣7,558,000元其後已收回。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，人民幣5,359,000元、人民幣24,996,000元、人民幣23,857,000元及人民幣25,741,000元的貿易應收賬款被視為減值。

- (b) 動遷成本的按金主要指向地方政府支付的預付款項以補償其於貴集團將要收購之土地的動遷活動。按金將於貴集團獲得土地使用權時轉撥以作為分建築及發展成本的一部分。
- (c) 預付第三方的墊款為無抵押及免息。

16 應收關連方款項

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(a) 貴集團				
控股股東代名人				
陳碧華女士	38,640	2,077	3,092	2,232
控股股東的親近家庭成員				
黃清水先生	—	—	—	220
控股股東控制的公司				
明發國際油脂化工(泰興)有限公司 (「明發化工」)	46,000	40,000	—	—
興盛集團	—	137	110	110
華運	—	27	37	37
朝達	—	27	37	37
日新控股	—	27	37	37
運訊國際有限公司	—	—	17	19
隆福集團有限公司	—	—	30	38
明發集團南京千秋業水泥製品 有限公司(「南京千秋業」)	—	—	—	782
共同董事				
聯豐(廈門)房地產開發有限公司 (「聯豐房地產開發」)	12,451	12,451	—	—
	<u>97,091</u>	<u>54,746</u>	<u>3,360</u>	<u>3,512</u>

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項：				
以人民幣計值	97,091	54,528	3,092	3,234
以港元計值	—	218	268	278
	<u>97,091</u>	<u>54,746</u>	<u>3,360</u>	<u>3,512</u>

(b) 貴公司	於12月31日		於2009年
	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
控股股東控制的公司			
興盛集團	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

除屬貿易性質的應收南京千秋業款項外，應收關連方款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應收關連方款項的賬面值與其公允值相若。

根據日期為2008年6月30日的若干協議，應收聯豐房地產開發及明發化工的結餘分別人民幣12,451,000元及人民幣40,000,000元已轉讓予其中一名控股股東黃煥明先生，有關結餘因而抵銷應付控股股東的款項(附註25)。

18 現金及現金等價物／受限制現金

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金：				
以人民幣計值	337,778	167,148	159,250	370,585
以港元計值	13,202	5,581	932	11,962
以美元計值	8	7	51	51
	350,988	172,736	160,233	382,598
減：受限制現金	(1,000)	—	(38,000)	(160,000)
持續經營業務的現金及現金等價物	349,988	172,736	122,233	222,598
計入持有作銷售的出售組合資產內的				
現金及現金等價物	—	8,595	—	—
現金及現金等價物總額	349,988	181,331	122,233	222,598

於2006年12月31日，貴集團約人民幣1,000,000元的現金受到限制，存於若干銀行作為獲取若干建築證書的保證金。

於2008年12月31日及2009年6月30日，貴集團約人民幣38,000,000元及人民幣130,000,000元的現金受到限制，存於若干銀行以為發行銀行承兌匯票提供擔保抵押。

於2009年6月30日，貴集團約人民幣30,000,000元的現金受到限制，存於若干銀行以為若干銀行借款提供擔保抵押(附註22)。

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。

於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，銀行存款的加權平均實際利率分別為0.79%、0.73%、1.17%及1.16%。

19 股本

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股的 相等面值 人民幣元
法定：			
每股面值0.1港元的普通股.....	1,000,000	100,000	94,930
已發行：			
於2007年11月27日註冊成立後發行及 配發的每股面值0.1港元的普通股....	10,000	1,000	949
於2007年12月31日.....	10,000	1,000	949
於2008年9月26日因重組發行的 每股面值0.1港元的普通股.....	1,000	100	88
於2008年12月31日及於2009年6月30日..	11,000	1,100	1,037
由以下各方持有：			
興盛集團有限公司(「興盛集團」).....	6,050		
華運集團有限公司(「華運」).....	1,650		
朝達控股有限公司(「朝達」).....	1,650		
日新控股有限公司(「日新控股」).....	1,650		
	11,000		

附註：

- (a) 如附註1(a)所述，於2009年9月21日，興盛集團、華運、朝達及日新控股分別向Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 轉讓其於貴公司的全部股權。於轉讓後，貴公司為 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 的全資附屬公司。
- (b) 根據2009年10月16日的董事會決議案，待貴公司股份溢價賬因招股書所述建議全球發售而錄得進賬後，貴公司會將其股份溢價賬的進賬金額509,998,900港元資本化，用作按面值繳足5,099,989,000股股份，每股股份將配發及發行予 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)。

20 儲備

(a) 貴集團

	合併儲備	重估盈餘	貴公司 權益持有人的 注資	法定儲備	(累積虧損) ／保留盈利	總計
	人民幣千元 附註(a)	人民幣千元 附註(b)	人民幣千元	人民幣千元 附註(c)	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日的結餘.....	82,971	—	—	—	(46,952)	36,019
撥入法定儲備.....	—	—	—	1,644	(1,644)	—
年度利潤.....	—	—	—	—	480,594	480,594
於2006年12月31日的結餘.....	82,971	—	—	1,644	431,998	516,613
附屬公司當時的權益持有人向附屬公司注資.....	224	—	—	—	—	224
撥入法定儲備.....	—	—	—	92,794	(92,794)	—
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘						
— 扣除稅項(附註7及23).....	—	132,664	—	—	—	132,664
年度利潤.....	—	—	—	—	415,328	415,328
於2007年12月31日的結餘.....	83,195	132,664	—	94,438	754,532	1,064,829
就收購一間共同控制附屬公司應付						
當時權益持有人的代價.....	(9,654)	—	—	—	—	(9,654)
附屬公司當時的權益持有人向附屬公司注資.....	73,060	—	—	—	—	73,060
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘						
— 扣除稅項(附註7及23).....	—	11,278	—	—	—	11,278
應付控股股東的資本化款額(附註3(e)).....	—	—	209,196	—	—	209,196
撥入法定儲備.....	—	—	—	4,004	(4,004)	—
年度利潤.....	—	—	—	—	448,413	448,413
於2008年12月31日的結餘.....	146,601	143,942	209,196	98,442	1,198,941	1,797,122
撥入法定儲備.....	—	—	—	27,067	(27,067)	—
期內利潤.....	—	—	—	—	147,612	147,612
於2009年6月30日的結餘.....	146,601	143,942	209,196	125,509	1,319,486	1,944,734
未經審核						
於2008年1月1日的結餘.....	83,195	132,664	—	94,438	754,532	1,064,829
就收購一間共同控制附屬公司應付						
當時權益持有人的代價.....	(9,654)	—	—	—	—	(9,654)
附屬公司當時的權益持有人向附屬公司注資.....	73,060	—	—	—	—	73,060
業主自用物業轉撥為投資物業時的重估盈餘						
— 扣除稅項(附註7及23).....	—	11,278	—	—	—	11,278
期內利潤.....	—	—	—	—	578,881	578,881
於2008年6月30日的結餘.....	146,601	143,942	—	94,438	1,333,413	1,718,394

(b) 貴公司

	累積虧損
	人民幣千元
於2007年11月27日(註冊成立日期)的結餘.....	—
期內虧損.....	(36)
於2007年12月31日的結餘.....	(36)
年度虧損.....	(16,725)
於2008年12月31日的結餘.....	(16,761)
期內虧損.....	(3)
於2009年6月30日的結餘.....	(16,764)
未經審核	
於2008年1月1日的結餘.....	(36)
期內虧損.....	(11)
於2008年6月30日的結餘.....	(47)

附註：

- (a) 合併儲備指貴公司在重組中所收購附屬公司的股本／繳入資本的面值總額。合併儲備於有關期間的變動包括根據重組應付予黃煥明先生與陳碧華女士(擔任控股股東的代名人)的代價合共10,434,000港元(相當於人民幣9,654,000元)，及將應付控股股東款項79,200,000港元(相當於人民幣73,060,000元)資本化。
- (b) 貴集團的重估盈餘指業主自用物業轉撥為投資物業(將按公允值入賬)時賬面值與其公允值之間的差額。
- (c) 法定儲備指在中國註冊成立的公司根據中國的法規為未來發展而留存的儲備。法定儲備乃按照公司年度利潤的若干百分比進行分配，有關年度利潤乃基於法定財務報表所公佈的數據。

21 遞延政府補助

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	—	—	—	1,978
增加.....	—	—	14,000	—
攤銷，計入其他收益(附註27).....	—	—	(12,022)	(28)
期末結餘.....	—	—	1,978	1,950
代表：				
初始金額.....	—	—	14,000	14,000
累積攤銷.....	—	—	(12,022)	(12,050)
賬面淨額.....	—	—	1,978	1,950

貴集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
用作發展物業項目	—	—	14,000	14,000

22 借款

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款				
銀行借款—有抵押	330,000	1,034,000	1,275,000	1,701,350
銀行借款—無抵押	250,000	350,000	350,000	250,000
	580,000	1,384,000	1,625,000	1,951,350
減：須於一年內償還的款項.....	(250,000)	(115,000)	(1,030,010)	(683,860)
	<u>330,000</u>	<u>1,269,000</u>	<u>594,990</u>	<u>1,267,490</u>
計入流動負債的借款				
銀行借款—有抵押	10,000	—	—	60,000
長期借款的即期部分	250,000	115,000	1,030,010	683,860
	<u>260,000</u>	<u>115,000</u>	<u>1,030,010</u>	<u>743,860</u>

於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日，人民幣350,000,000元、人民幣350,000,000元及人民幣250,000,000元的無抵押銀行借款由黃煥明先生及黃慶祝先生擔保。有關擔保將於貴公司上市前解除。

貴集團於2009年6月30日的若干銀行借款人民幣19,000,000元以陳碧華女士的銀行存款人民幣20,000,000元作抵押。該抵押將於貴公司上市前解除。

貴集團於2006年、2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的若干銀行借款人民幣340,000,000元、人民幣974,000,000元、人民幣1,220,000,000元及人民幣1,508,850,000元以其土地使用權(附註9)及發展中物業(附註11)作抵押。

貴集團於2007年及2008年12月31日及2009年6月30日的若干銀行借款人民幣60,000,000元、人民幣55,000,000元及人民幣205,000,000元以其樓宇(附註6)及投資物業(附註7)作抵押。貴集團於2009年6月30日的若干銀行借款人民幣28,500,000元以其受限制現金作抵押(附註18)。

貴集團於2009年6月30日的有抵押銀行借款中的人民幣30,000,000元借款同時由黃煥明先生及黃慶祝先生擔保。有關擔保將於貴公司上市前解除。

貴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：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2006年12月31日.....	330,000	—	—	330,000
於2007年12月31日.....	799,000	470,000	—	1,269,000
於2008年12月31日.....	—	594,990	—	594,990
於2009年6月30日.....	—	1,267,490	—	1,267,490
計入流動負債的借款：				
於2006年12月31日.....	10,000	250,000	—	260,000
於2007年12月31日.....	—	115,000	—	115,000
於2008年12月31日.....	786,000	244,010	—	1,030,010
於2009年6月30日.....	30,000	713,860	—	743,860

計入非流動負債的借款的到期日如下：

	於12月31日			於2009年 6月30日 人民幣千元
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	
銀行借款：				
一至兩年.....	50,000	864,000	500,000	370,000
二至五年.....	280,000	405,000	94,990	847,490
五年以上.....	—	—	—	50,000
	330,000	1,269,000	594,990	1,267,490

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於2009年 6月30日
	2006年	2007年	2008年	
銀行借款 — 人民幣.....	6.03%	7.10%	7.81%	5.85%

非流動借款的賬面值及公允值如下：

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
於2006年12月31日.....	330,000	329,563
於2007年12月31日.....	1,269,000	1,263,802
於2008年12月31日.....	594,990	607,601
於2009年6月30日.....	1,267,490	1,267,864

公允值採用以貴集團類似金融工具於相關結算日可取得的現行市場借款利率折現現金流量估算，此借款利率於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的加權平均數分別為6.31%、7.78%、5.51%及5.82%。

短期借款的賬面值與其公允值相若。

貴集團的借款以人民幣計值。

23 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債當有法定可強制執行的權利作抵銷時，及當遞延所得稅涉及同一稅務機關時，方互相抵銷。經抵銷的遞延所得稅結餘淨額如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延所得稅資產				
— 將於12個月以後收回	115,412	50,275	96,127	102,277
— 將於12個月內收回	3,474	133,127	29,017	22,087
	<u>118,886</u>	<u>183,402</u>	<u>125,144</u>	<u>124,364</u>
遞延所得稅負債				
— 將於12個月以後償清	(100,559)	(299,128)	(335,153)	(392,074)
	<u>18,327</u>	<u>(115,726)</u>	<u>(210,009)</u>	<u>(267,710)</u>

遞延所得稅資產／(負債)的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	32,215	18,327	(115,726)	(115,726)	(210,009)
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘遞延稅項 (附註20)	—	(44,221)	(3,759)	(3,759)	—
扣自綜合收益表(附註31)	(13,888)	(89,832)	(90,524)	(192,274)	(57,701)
期終結餘	<u>18,327</u>	<u>(115,726)</u>	<u>(210,009)</u>	<u>(311,759)</u>	<u>(267,710)</u>

截至2006年、2007年及2008年12月31日止各年度以及截至2009年6月30日止六個月未計及與同一稅務司法管轄區內的結餘抵銷的遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅資產

	確認			總計
	銷售及相關 銷售成本的 暫時性差額	確認土地 增值稅的 暫時性差額	確認稅項 虧損的 暫時性差額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	13,806	7,353	24,612	45,771
計入／(扣自)綜合收益表	102,845	3,431	(1,830)	104,446
於2006年12月31日	116,651	10,784	22,782	150,217
計入／(扣自)綜合收益表	10,287	51,401	24,615	86,303
於2007年12月31日	126,938	62,185	47,397	236,520
計入／(扣自)綜合收益表	(104,842)	52,038	8,551	(44,253)
於2008年12月31日	22,096	114,223	55,948	192,267
計入／(扣自)綜合收益表	1,594	9,815	11,974	23,383
於2009年6月30日	23,690	124,038	67,922	215,650
未經審核				
於2008年1月1日	126,938	62,185	47,397	236,520
計入／(扣自)綜合收益表	(104,993)	45,099	10,524	(49,370)
於2008年6月30日	21,945	107,284	57,921	187,150

遞延所得稅負債

	確認投資 物業的公允 值收益的 暫時性差額	重估盈餘的 暫時性差額	確認 銷售及相關 銷售成本的 暫時性差額	若干附屬公 司 未匯出盈利 的預扣稅	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2006年1月1日	(1,613)	(11,943)	—	—	(13,556)
自綜合收益表扣除	(74,582)	—	(43,752)	—	(118,334)
於2006年12月31日	(76,195)	(11,943)	(43,752)	—	(131,890)
自綜合收益表扣除	(117,530)	—	(58,605)	—	(176,135)
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘遞延稅項 (附註20)	—	(44,221)	—	—	(44,221)
於2007年12月31日	(193,725)	(56,164)	(102,357)	—	(352,246)
(扣自)／計入綜合收益表	(26,220)	—	9,536	(29,587)	(46,271)
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘遞延稅項 (附註20)	—	(3,759)	—	—	(3,759)
於2008年12月31日	(219,945)	(59,923)	(92,821)	(29,587)	(402,276)
自綜合收益表扣除	(11,837)	—	(61,130)	(8,117)	(81,084)
於2009年6月30日	(231,782)	(59,923)	(153,951)	(37,704)	(483,360)
未經審核					
於2008年1月1日	(193,725)	(56,164)	(102,357)	—	(352,246)
自綜合收益表扣除	(59,236)	—	(52,883)	(30,785)	(142,904)
業主自用物業轉撥為投資物業 時的重估盈餘遞延稅項 (附註20)	—	(3,759)	—	—	(3,759)
於2008年6月30日	(252,961)	(59,923)	(155,240)	(30,785)	(498,909)

遞延所得稅由以稅務為基準的賬目及按照香港財務報告準則編製的財務報表於確認若干收益、成本及開支的時間差異產生。按照香港會計準則第12號，這構成暫時性差額，即綜合資產負債表中的資產或負債的賬面值與其稅基之間的差額。

若有可能透過未來應課稅利潤將有關的稅項利益變現，則會就結轉稅項虧損確認遞延所得稅資產。貴集團並無就分別於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的累計虧損人民幣11,217,000元、人民幣11,584,000元、人民幣16,880,000元及人民幣20,900,000元確認於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的遞延所得稅資產人民幣2,775,000元、人民幣2,896,000元、人民幣4,220,000元及人民幣5,225,000元。於2009年6月30日的人民幣9,038,000元、人民幣2,000,000元、人民幣179,000元、人民幣367,000元、人民幣5,296,000元及人民幣4,020,000元累計虧損將分別於2009年、2010年、2011年、2012年、2013年及2014年屆滿。

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准通過《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法將國內企業及外資企業的標準企業所得稅稅率由33%調低至25%，自2008年1月1日起生效，並對過往享有優惠稅率的企業作出過渡安排。稅率變動亦將影響遞延稅項資產及負債的賬面值。貴公司已根據2006年12月31日的有關遞延稅項結餘對稅率變動的影響進行了評估，結論為，遞延稅項負債淨額增加約人民幣71,830,000元，並已記入截至2007年12月31日止年度綜合收益表內。

24 貿易及其他應付賬款

(a) 貴集團

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	1,472,588	1,667,064	2,209,611	1,967,209
其他應付款項(附註(b))	164,794	205,319	495,953	432,079
其他應繳稅項	42,679	52,285	55,886	76,384
	<u>1,680,061</u>	<u>1,924,668</u>	<u>2,761,450</u>	<u>2,475,672</u>

附註：

(a) 於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
90日內	1,061,402	1,627,855	2,130,443	1,630,009
90日至360日	411,186	39,209	79,168	337,200
	<u>1,472,588</u>	<u>1,667,064</u>	<u>2,209,611</u>	<u>1,967,209</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建造商的按金及墊款	19,201	54,348	64,752	80,184
收取客戶的超額款項及按金	16,530	15,370	13,052	13,061
收取租戶的按金	3,920	3,986	3,220	3,334
來自第三方的墊款(附註)	110,264	103,936	167,614	87,343
取消一項股權轉讓協議的 未付賠償(附註28(c))	—	—	20,000	20,000
收購一間聯營公司額外權益的 應付代價(附註8(d))	—	—	169,201	167,201
未付專業費用	2,315	3,690	20,444	20,173
雜項	12,564	23,989	37,670	40,783
	<u>164,794</u>	<u>205,319</u>	<u>495,953</u>	<u>432,079</u>

(b) 貴公司

	於12月31日		於2009年
	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付賬款	36	16,761	16,773

附註：來自第三方的墊款屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

25 應付關連方款項

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
控股股東				
黃煥明先生	541,160	521,611	264,650	149,610
黃麗水先生	30,096	30,479	31,266	31,766
黃慶祝先生	31,994	29,672	15,890	10,897
黃連春先生	66,809	59,954	69,926	71,085
控股股東的親近家庭成員				
黃海颯先生	9,500	10,000	10,000	10,000
黃偉才先生	1,206	346	346	346
陳碧玉女士	—	—	20,000	20,000
陳小愿先生	—	—	2,000	—
黃清水先生	—	—	140	—
控股股東控制的公司				
廈門市明發物業發展公司 （「廈門物業發展」）	—	313	246	145
廈門明發裝修設計工程有限公司 （「廈門裝修」）	—	249,251	249,251	249,246
共同董事				
明發集團南京千秋業水泥製品 有限公司（「南京千秋業」）	—	—	2,968	—
聯營公司				
無錫明華房地產開發有限公司 （「無錫明華」）	—	9,993	—	—
合營方				
寶龍	221,345	56,707	51,476	32,709
	902,110	968,326	718,159	575,804

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關連方款項：				
以人民幣計值	605,131	678,420	699,349	557,038
以港元計值	296,979	289,906	18,810	18,766
	902,110	968,326	718,159	575,804

除屬貿易性質的應付南京千秋業款項外，應付關連方款項乃屬非貿易性質，為無抵押、免息及無固定還款期。

應付關連方款項的賬面值與其公允值相若。

除應付寶龍的款項外，所有應付關連方款項將於貴公司上市前償還。

26 其他負債及費用撥備

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	—	57,184	74,499	48,165
額外／(撥回)撥備.....	64,468	37,570	(11,533)	(6,148)
年內已動用.....	(7,284)	(20,255)	(14,801)	(5,251)
期末結餘.....	<u>57,184</u>	<u>74,499</u>	<u>48,165</u>	<u>36,766</u>
代表：				
已撥備金額.....	64,940	102,510	90,977	84,829
已動用金額.....	(7,756)	(28,011)	(42,812)	(48,063)
賬面淨額.....	<u>57,184</u>	<u>74,499</u>	<u>48,165</u>	<u>36,766</u>

負債及費用撥備分析如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
延誤交付物業撥備.....	<u>57,184</u>	<u>74,499</u>	<u>48,165</u>	<u>36,766</u>

金額乃就客戶追究貴集團延誤交付物業作出的撥備。撥備支出於綜合收益表中確認。預期未來12個月將動用人民幣36,766,000元。經考慮適當的法律意見後，董事認為，延誤交付物業的結果不會導致任何超出於2009年6月30日所撥備金額的重大虧損。

27 其他收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助(附註(a)).....	548	68	13,411	12,189	408
匯兌收益淨額.....	7,815	18,187	12,885	14,332	—
政府補償.....	—	—	15,790	14,845	—
再投資的所得稅退稅 (附註(b)).....	—	—	16,009	16,009	21,183
延誤交付物業的撥備撥回 (附註26).....	—	—	11,533	—	6,148
雜項.....	617	572	230	123	1,237
	<u>8,980</u>	<u>18,827</u>	<u>69,858</u>	<u>57,498</u>	<u>28,976</u>

附註：

(a) 政府補助乃遞延政府補助(附註21)的攤銷及直接計入綜合收益表的由不同地方政府

給予若干附屬公司的其他補助收入。政府補助於貴集團達成所附帶的條件時按其公允值確認。

由於提供政府補助須經地方政府按情況批准，故不能保證貴集團將來仍可繼續享受有關補助。

- (b) 根據中國的稅務條例，外國投資者將其在中國投資實體的應收股息再投資於其他中國投資實體而不匯出中國境外，可享再投資的所得稅退稅。該款項為貴集團因將若干中國附屬公司利潤再投資於其他中國附屬公司而獲得的所得稅退稅。

28 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
員工成本 — 包括董事薪酬					
(附註(a))	13,963	18,293	26,789	10,091	17,053
核數師酬金	471	616	6,738	2,331	493
折舊(附註6)	6,291	14,417	24,009	11,180	12,301
土地使用權攤銷(附註9)	717	2,420	4,439	2,274	1,948
廣告、宣傳及佣金成本	67,814	64,130	44,958	19,374	20,773
已售物業成本	785,307	1,044,073	756,134	550,670	546,940
銷售物業的營業稅及其他徵費					
(附註(b))	63,920	105,903	98,596	76,557	43,381
帶來租金收入的投資物業					
所產生的直接支出	3,028	8,498	10,716	5,291	5,276
酒店經營開支	20,645	30,024	40,645	21,705	16,117
商譽減值(附註10)	—	—	3,596	3,596	—
慈善捐款	6,383	10,829	3,514	2,242	527
辦公開支	14,301	22,391	32,733	13,274	16,378
專業費用	—	939	18,759	3,880	2,137
應收款項及其他非流動資產					
減值撥備					
— 股本投資預付款項					
減值(附註38(b)(i))	—	—	100,000	—	—
— 其他	23,630	28,148	2,890	10,183	2,488
延誤交付物業撥備(附註26)	64,468	37,570	—	175	—
出售附屬公司及業務虧損					
(附註41)	—	257	8,779	8,779	—
取消一項股權轉讓協議作出的					
補償(附註(c))	—	—	20,000	20,000	—
持有作銷售的已完成物業減值					
(附註13(b))	—	—	12,011	—	—
雜項	12,397	29,033	25,238	11,426	13,156
	<u>1,083,335</u>	<u>1,417,541</u>	<u>1,240,544</u>	<u>773,028</u>	<u>698,968</u>

(a) 員工成本(含董事薪酬)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
工資及薪金.....	9,649	12,786	22,360	7,140	14,650
退休金成本—法定退休金 (附註35).....	1,585	1,970	2,490	1,026	1,362
其他津貼及福利.....	2,729	3,537	1,939	1,925	1,041
	<u>13,963</u>	<u>18,293</u>	<u>26,789</u>	<u>10,091</u>	<u>17,053</u>

(b) 營業稅及其他銷售物業徵費

貴集團的中國公司須就銷售物業所得收益繳納5%營業稅及其他徵費。

(c) 取消一項股權轉讓協議作出的補償

於2004年11月15日，貴集團訂立股權轉讓協議，以按代價人民幣10,000,000元向一名第三方出售其於泉州明發大酒店有限公司34%股本權益。然而，是項轉讓並未執行，亦無於政府機構登記，因此，是項轉讓並無計入貴集團的綜合財務報表內。於2008年1月18日，貴集團與該名第三方訂立取消協議，並退回先前代價人民幣10,000,000元及同意支付額外人民幣20,000,000元作為賠償。額外賠償尚未支付，並已計入其他應付賬款(附註24(b))。應付結餘為無抵押、免息及無固定還款期。於2009年8月29日，貴集團與該名第三方訂立取消補償協議，據此，人民幣20,000,000元的補償已取消。

29 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行借款利息					
— 須於五年內全部償還.....	(31,002)	(75,738)	(123,868)	(60,121)	(57,557)
減：資本化利息.....	27,394	41,894	75,793	35,952	36,980
融資成本.....	(3,608)	(33,844)	(48,075)	(24,169)	(20,577)
財務收入					
— 銀行存款的利息收入.....	5,320	2,909	1,584	454	93
財務收入/(融資成本)淨額...	<u>1,712</u>	<u>(30,935)</u>	<u>(46,491)</u>	<u>(23,715)</u>	<u>(20,484)</u>

30 董事及五名最高薪人士的薪酬

(a) 董事薪酬

貴公司各董事於截至2006年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
黃煥明先生.....	—	498	—	—	—	12	—	510
黃慶祝先生.....	—	498	—	—	—	12	—	510
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	996	—	—	—	24	—	1,020

貴公司各董事於截至2007年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
黃煥明先生.....	—	479	—	—	—	12	—	491
黃慶祝先生.....	—	479	—	—	—	12	—	491
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	958	—	—	—	24	—	982

貴公司各董事於截至2008年6月30日止六個月的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
黃煥明先生.....	—	223	—	—	—	6	—	229
黃慶祝先生.....	—	223	—	—	—	6	—	229
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	446	—	—	—	12	—	458

貴公司各董事於截至2008年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
黃煥明先生.....	—	437	—	—	—	12	—	449
黃慶祝先生.....	—	437	—	—	—	12	—	449
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	43	—	—	—	—	—	43
	—	917	—	—	—	24	—	941

貴公司各董事於截至2009年6月30日止六個月的酬金載列如下：

董事姓名	袍金	工資	酌情花紅	獎勵費	其他福利	僱主對 退休計劃 供款	董事 離職補償	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
黃煥明先生.....	—	219	—	—	—	5	—	224
黃慶祝先生.....	—	219	—	—	—	5	—	224
黃麗水先生.....	—	—	—	—	—	—	—	—
黃連春先生.....	—	21	—	—	—	—	—	21
	—	459	—	—	—	10	—	469

(b) 五位最高薪人士

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2009年6月30日止六個月，五名最高薪人士中有兩名為貴公司董事，彼等薪酬已於上述分析中反映。

於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月其餘三名最高薪人士的薪酬總額載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
基本工資及津貼.....	291	393	1,070	308	919
花紅.....	—	—	—	—	—
退休計劃供款.....	8	8	15	4	11
	299	401	1,085	312	930

所有最高薪非董事人士於有關期間各年度／各期間的薪酬介乎零至1,000,000港元之間。

31 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
即期所得稅					
中國企業所得稅	164,521	201,029	111,997	24,275	16,717
中國土地增值稅	62,919	274,738	343,736	272,385	48,981
	<u>227,440</u>	<u>475,767</u>	<u>455,733</u>	<u>290,660</u>	<u>65,698</u>
遞延所得稅(附註23)					
中國企業所得稅	13,888	89,832	60,937	161,489	49,584
中國預扣所得稅	—	—	29,587	30,785	8,117
	<u>13,888</u>	<u>89,832</u>	<u>90,524</u>	<u>192,274</u>	<u>57,701</u>
	<u>241,328</u>	<u>565,599</u>	<u>546,257</u>	<u>488,934</u>	<u>123,399</u>

貴集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用貴集團各公司的本國頒佈稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
扣除所得稅前利潤	720,387	973,467	956,752	1,061,216	269,949
減：中國土地增值稅	(62,919)	(274,738)	(343,736)	(272,385)	(48,981)
	<u>657,468</u>	<u>698,729</u>	<u>613,016</u>	<u>788,831</u>	<u>220,968</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算 (2006年及2007年：33%)	216,964	230,581	153,254	197,208	55,242
優惠稅率減省的稅項	(76,380)	(60,873)	(63,852)	(43,156)	(3,270)
不能扣減所得稅開支的影響 (附註(a))	40,580	55,260	88,044	37,832	19,120
毋須課稅的收入	(2,814)	(6,058)	(5,836)	(6,686)	(5,796)
稅率變動對遞延所得稅的 影響(附註23)	—	71,830	—	—	—
未確認為遞延稅項資產的 稅項虧損	59	121	1,324	566	1,005
中國企業所得稅	178,409	290,861	172,934	185,764	66,301
中國土地增值稅	62,919	274,738	343,736	272,385	48,981
中國預扣所得稅	—	—	29,587	30,785	8,117
稅項支出總額	<u>241,328</u>	<u>565,599</u>	<u>546,257</u>	<u>488,934</u>	<u>123,399</u>

附註：

- (a) 不能扣減所得稅開支的影響主要來自不可扣稅的若干集團內或關連方交易及捐贈開支。截至2008年12月31日止年度，該金額亦包括股本投資預付款項減值撥備人民幣100,000,000元所產生的人民幣25,000,000元的影響。

香港利得稅

由於貴集團於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月在香港並無應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

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33%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。於截至2006年及2007年12月31日止年度，於中國廈門市成立的附屬公司可享有優惠稅率15%。

新企業所得稅法將國內企業及外資企業的企業所得稅稅率由33%減至25%，自2008年1月1日起生效(附註23)。就於中國廈門市成立的附屬公司而言，新稅率將於自2008年1月1日起計五年間由15%逐步增至25%。

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

根據新企業所得稅法及其詳細實施細則，自2008年1月1日開始，在中國境外成立的直屬控股公司於其中國附屬公司自2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，須繳納10%預扣稅。由於貴集團的直屬控股公司均在香港成立，故根據中國與香港訂立的稅務協約安排，將應用較低的5%預扣稅稅率。

32 股息

貴公司自註冊成立以來概無支付或宣派任何股息。任何附屬公司於有關期間亦概無向控股股東及其代名人支付或宣派任何股息。

33 綜合現金流量表附註

經營產生／(所用)的現金淨額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度／期內利潤	482,428	415,755	416,950	578,737	146,550
調整項目：					
所得稅開支	241,325	566,807	546,560	489,236	123,399
利息收入	(5,323)	(2,919)	(1,584)	(454)	(93)
利息開支	3,957	34,992	48,544	24,638	20,577
折舊	8,181	16,510	24,738	11,909	12,301
出售物業、廠房及設備虧損	1	—	—	—	—
所佔聯營公司業績	—	69	2,707	855	—
所佔共同控制實體業績	633	816	2,259	2,147	4
土地使用權攤銷	914	2,617	4,439	2,274	1,948
其他非流動資產攤銷	—	—	4,706	2,139	1,140
投資物業的公允值收益	(497,463)	(235,324)	(117,830)	(237,068)	(47,546)
商譽減值	—	—	3,596	3,596	—
應收款項及其他非流動資產減值撥備	23,630	28,148	102,890	10,183	2,488
持有作銷售的已完成物業減值	—	—	12,011	—	—
現金匯兌虧損	655	198	191	174	3
	<u>258,938</u>	<u>827,669</u>	<u>1,050,177</u>	<u>888,366</u>	<u>260,771</u>
營運資金變動：					
發展中物業及持有作銷售的					
已完成物業	(1,422,859)	(1,165,799)	(894,092)	(614,566)	340,791
土地使用權	(461,293)	(428,858)	(246,835)	65,527	(141,954)
受限制現金	9,200	1,000	(38,000)	(40,000)	(122,000)
貿易及其他應收賬款及					
預付款項	47,430	150,944	329,604	199,803	4,178
貿易及其他應付賬款	920,593	60,399	692,672	460,433	(278,408)
收取客戶的預付所得款項	<u>774,658</u>	<u>(157,257)</u>	<u>(1,061,430)</u>	<u>(1,090,245)</u>	<u>27,327</u>
經營產生／(所用)的現金淨額	<u>126,667</u>	<u>(711,902)</u>	<u>(167,904)</u>	<u>(130,682)</u>	<u>90,705</u>

34 每股盈利

就此報告目的而言，由於重組在2008年9月26日前仍未完成，以及於上文附註1披露的財務資料編製基準，載入截至2006年及2007年12月31日止年度的每股盈利資料並無意義，因此並無呈列有關資料。

截至2008年12月31日止年度及截至2008年及2009年6月30日止六個月的每股基本盈利乃按貴公司權益持有人應佔利潤除以年內／期內已發行普通股加權平均數計算。為釐定2008年內已發行普通股加權平均數，就2008年9月26日進行的重組而發行及配發的1,000股乃假設該1,000股自2008年1月1日起已發行。

	截至	截至	
	12月31日止年度	6月30日止六個月	
	2008年	2008年	2009年
貴公司權益持有人應佔持續經營		(未經審核)	
業務利潤(人民幣千元).....	442,873	573,341	147,612
貴公司權益持有人應佔			
終止經營業務利潤(人民幣千元)....	5,540	5,540	—
	448,413	578,881	147,612
已發行普通股加權平均數.....	11,000	11,000	11,000

綜合收益表上呈列的每股基本盈利並未計及附註19(b)所述的建議資本化發行。

由於有關期間內並無任何攤薄購股權及其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

35 退休金 — 界定供款計劃

貴集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款退休計劃。貴集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

貴集團亦根據強積金計劃的規則及規例為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款乃按合資格僱員相關收入總額的5%此最低法定供款要求作出。

僱員的退休計劃供款已於貴集團截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的綜合收益表處理，茲載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計劃供款總額.....	1,585	1,970	2,490	1,026	1,362

36 附屬公司、聯營公司及共同控制實體

貴集團附屬公司、聯營公司及共同控制實體於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益				主要業務
					於12月31日			於 2009年 6月30日	
					2006年	2007年	2008年		
附屬公司 — 於中國成立									
明發集團 有限公司	2001年11月6日	外資企業	259,000,000 港元	259,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	物業發展及 投資控股
廈門明發集團 有限公司	1998年1月7日	國內企業	人民幣 80,000,000元	人民幣 80,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展
江蘇明發 工業原料城 有限公司	2005年6月21日	外資企業	10,000,000 美元	10,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	發展物流 中心
南京明發 科技商務城 建設發展 有限公司	2005年9月9日	外資企業	29,980,000 美元	29,980,000 美元	100%	100%	100%	100%	發展營業 中心
明發集團 (漳州)房地產 開發有限公司	2007年2月13日	中外合資 企業	20,000,000 港元	20,000,000 港元	—	100%	100%	100%	物業發展
明發集團 無錫房地產 開發有限公司 (「明發無錫」) (附註(a))	2003年12月12日	中外合資 企業	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	70%	70%	70%	70%	物業發展
明發集團 揚州房地產 開發有限公司	2006年10月18日	中外合資 企業	10,000,000 美元	10,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	物業發展
明發集團 (合肥)房地產 開發有限公司	2005年11月1日	中外合資 企業	10,000,000 美元	10,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	物業發展
明發集團 南京房地產 開發有限公司	2002年7月12日	中外合資 企業	10,000,000 美元	10,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	物業發展
南京珍珠泉 明發度假村 大酒店 有限公司	2004年9月15日	中外合資 企業	5,000,000 美元	5,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	酒店經營
廈門明發大酒店 有限公司	1999年12月14日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業投資

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益			主要業務
					於12月31日		於 2009年 6月30日	
					2006年	2007年		
附屬公司—於中國成立(續)								
南京明發 江景公寓酒店 有限公司	2004年9月16日	外資企業	2,880,000 美元	2,880,000 美元	100%	100%	100%	100% 酒店經營
廈門明發 房地產開發 有限公司	1994年10月21日	外資企業	人民幣 16,680,000元	人民幣 16,680,000元	100%	100%	100%	100% 物業發展
廈門明勝投資 管理有限公司 (原名:廈門 僑樂明發物業 管理有限公司 (「廈門僑樂」)) (附註(g))	2006年4月18日	外資企業	1,700,000 港元	1,700,000 港元	50%	50%	100%	100% 物業管理
廈門明發 家俱工業 有限公司	1994年9月5日	中外合資 企業	人民幣 8,880,000元	人民幣 8,880,000元	100%	100%	100%	100% 家俱製造
南京明發家俱 製造有限公司	2005年10月27日	外資企業	2,000,000 美元	2,000,000 美元	100%	100%	100%	100% 家俱製造
南京明發海產 食品物流基地 建設有限公司	2008年6月12日	國內企業	人民幣 6,000,000元	人民幣 6,000,000元	—	—	100%	100% 物業發展
南京市恒信 房地產開發 有限公司 (「南安恒信」) (附註(h))	2006年11月28日	國內企業	人民幣 8,000,000元	人民幣 8,000,000元	—	—	100%	100% 物業發展
明發集團 上海實業 有限公司	2007年1月10日	國內企業	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	—	100%	100%	100% 物業發展
南京明發 化工倉儲 有限公司 (「明發化工 倉儲」) (附註(b))	2005年9月7日	外資企業	7,250,000 美元	1,100,000 美元	50%	50%	50%	50% 發展物流 中心
南京明發 星河灣大酒店 有限公司	2007年12月17日	外資企業	12,500,000 美元	12,500,000 美元	—	100%	100%	100% 酒店經營

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益			主要業務
					於12月31日		於 2009年 6月30日	
					2006年	2007年		
附屬公司 — 於中國成立(續)								
聯豐(廈門) 家俱城 有限公司	1993年9月15日	中外合資 企業	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	100%	100%	100%	100% 物業投資
南京市洪瀨鎮 鎮區建設 有限公司 (「南安洪瀨」) (附註(f))	1998年10月18日	國內企業	人民幣 8,080,000元	人民幣 8,080,000元	—	100%	100%	100% 物業發展
泉州明發大酒店 有限公司 (附註(i))	1998年8月25日	中外合資 企業	人民幣 30,000,000元	人民幣 30,000,000元	67%	67%	100%	100% 酒店經營
淮安明發 光電科技 有限公司 (附註(k))	2008年1月28日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	100% 物業發展
南京春和電子 有限公司	2007年4月11日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	—	100%	100%	100% 發展商業 中心
南京立昌 光電科技 有限公司	2007年4月10日	國內企業	人民幣 12,000,000元	人民幣 12,000,000元	—	100%	100%	100% 發展商業 中心
南京聯昌機電 有限公司	2007年4月13日	國內企業	人民幣 15,000,000元	人民幣 15,000,000元	—	100%	100%	100% 發展商業 中心
淮安明發 房地產開發 有限公司	2008年1月28日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	—	—	100%	100% 物業發展
廈門建勤 房地產開發 有限公司	2002年5月16日	外資企業	8,000,000 港元	8,000,000 港元	100%	100%	100%	100% 物業發展
廈門瑞豐 光電科技 有限公司	2004年12月16日	外資企業	10,000,000 港元	10,000,000 港元	100%	100%	100%	100% 物業發展
南京明發科技 光電實業發展 有限公司	2006年5月19日	外資企業	10,000,000 美元	1,504,875 美元	100%	100%	100%	100% 工業製造

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益			主要業務	
					於12月31日		於 2009年 6月30日		
					2006年	2007年			2008年
附屬公司—於中國成立(續)									
廈門明發裝修 設計工程 有限公司 (附註(c))	1997年12月23日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	—	—	—	裝修設計
廈門市明發 物業發展公司 (附註(c))	1997年12月24日	國內企業	人民幣 2,000,000元	人民幣 2,000,000元	100%	—	—	—	物業管理
明發集團南京 千秋業水泥 製品有限公司 (附註(d))	2003年7月17日	外資企業	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	51%	51%	—	—	工業製造
明發集團南京 建材發展 有限公司 (「南京建材」) (附註(e))	2004年1月15日	中外合資 企業	2,000,000 美元	2,000,000 美元	65%	65%	—	—	物業發展
無錫明華 房地產開發 有限公司 (附註(j))	2006年12月12日	外資企業	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	—	49%	100%	100%	物業發展
附屬公司—於香港註冊成立									
明發集團(香港) 有限公司	2000年10月25日	有限責任 公司	200,000,000 港元	80,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
香港明發瑞豐 科技光電 有限公司	2004年9月28日	有限責任 公司	2,000,000 港元	2,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	投資控股
香港明華 投資發展公司	2002年5月11日	合夥企業	—	—	100%	100%	100%	100%	投資控股

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律地位	法定或 註冊資本	已發行及 繳足資本	持有的實際權益				主要業務
					於12月31日			於 2009年 6月30日	
					2006年	2007年	2008年		
附屬公司 — 於香港註冊成立(續)									
香港盈輝集團 有限公司	2007年12月4日	有限責任 公司	10,000 港元	1,000 港元	—	100%	100%	100%	投資控股
香港明發華慶 投資集團 有限公司	2005年8月22日	有限責任 公司	300,000,000 港元	300,000,000 港元	70%	70%	70%	70%	投資控股
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立									
利盈投資 有限公司*	2007年11月21日	有限責任 公司	50,000 美元	10,000 美元	—	100%	100%	100%	投資控股
輝德集團 有限公司*	2007年10月30日	有限責任 公司	50,000 美元	10,000 美元	—	100%	100%	100%	投資控股
添高國際 有限公司*	2007年10月30日	有限責任 公司	50,000 美元	10,000 美元	—	100%	100%	100%	投資控股
聯營公司 — 於中國成立									
無錫明華 房地產開發 有限公司	2006年12月12日	中外合資 企業	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	—	49%	100%	100%	物業發展
共同控制實體 — 於中國成立									
廈門明勝 投資管理 有限公司 (原名：廈門 僑樂明發物業 管理有限公司 (「廈門僑樂」)) (附註(g))	2006年4月18日	外資企業	1,700,000 港元	1,700,000 港元	50%	50%	100%	100%	物業管理
廈門龍祥 房地產開發 有限公司	2001年6月29日	國內企業	人民幣 50,000,000元	人民幣 50,000,000元	—	—	50%	50%	物業發展

* 貴公司直接持有

附註：

- (a) 由貴集團於2005年7月5日收購70%的股權。
- (b) 貴公司董事認為，由於貴集團在董事會會議上擁有支配權而有權決定明發化工倉儲的財政及營運政策，因此，該公司被視為貴集團的附屬公司。
- (c) 由貴集團於2007年11月22日作為終止經營業務出售100%的股權。
- (d) 由貴集團於2008年4月8日作為終止經營業務出售100%的股權。
- (e) 由貴集團於2008年5月26日作為終止經營業務出售65%的股權。
- (f) 由貴集團於2007年12月5日收購100%的股權(附註39(a))
- (g) 由貴集團於2008年5月14日收購50%的股權(附註39(b))
- (h) 由貴集團於2008年5月25日收購100%的股權(附註39(c))
- (i) 由貴集團於2008年6月4日收購33%的股權
- (j) 由貴集團於2008年7月8日收購51%的股權
- (k) 由貴集團於2009年7月16日撤銷註冊

(c) 上述附屬公司、聯營公司及共同控制實體並無編製經審核賬目，惟以下公司除外：

公司名稱	法定核數師		
	2006年	2007年	2008年
明發集團有限公司	福建立信閩都 會計師事務所 有限公司 廈門分公司	福建立信閩都 會計師事務所 有限公司 廈門分公司	福建立信閩都 會計師事務所 有限公司 廈門分公司
廈門明發集團有限公司	廈門楚翰正中 會計師事務所 有限公司	福建立信閩都 會計師事務所 有限公司 廈門分公司	福建立信閩都 會計師事務所 有限公司 廈門分公司
江蘇明發工業原料城有限公司	江蘇淮海會計師 事務所有限公司 南京分所	江蘇淮海會計師 事務所有限公司 南京分所	江蘇淮海會計師 事務所有限公司 南京分所
南京明發科技商務城 建設發展有限公司	江蘇淮海會計師 事務所有限公司 南京分所	江蘇淮海會計師 事務所有限公司 南京分所	江蘇淮海會計師 事務所有限公司 南京分所
明發集團(漳州)房地產 開發有限公司	—	漳州興龍 有限責任 會計師事務所	漳州興龍 有限責任 會計師事務所
明發集團無錫房地產 開發有限公司	無錫瑞華會計師 事務所有限公司	無錫瑞華會計師 事務所有限公司	無錫瑞華會計師 事務所有限公司
明發集團揚州房地產 開發有限公司	揚州正信會計師 事務所有限公司	揚州正信會計師 事務所有限公司	揚州正信會計師 事務所有限公司
明發集團(合肥)房地產 開發有限公司	—	安徽中安會計師 事務所有限公司	安徽中安會計師 事務所有限公司
明發集團南京房地產 開發有限公司	江蘇淮海會計師 事務所有限公司 南京分所	江蘇淮海會計師 事務所有限公司 南京分所	江蘇淮海會計師 事務所有限公司 南京分所

公司名稱	法定核數師		
	2006年	2007年	2008年
南京珍珠泉明發度假村大酒店有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
廈門明發大酒店有限公司	—	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
南京明發江景公寓酒店有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
廈門明發房地產開發有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
廈門明勝投資管理有限公司 (原：廈門僑樂明發物業管理有限公司)	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司
廈門明發家俱工業有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司
南京明發家俱製造有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
明發集團上海實業有限公司	—	—	廈門永大會計師事務所有限公司
明發化工倉儲	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
南京明發星河灣大酒店有限公司	—	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所

公司名稱	法定核數師		
	2006年	2007年	2008年
聯豐(廈門)家俱城有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	廈門楚翰正中會計師事務所有限公司
南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司	—	泉州市泉城聯合會計師事務所	廈門永大會計師事務所有限公司
泉州明發大酒店有限公司	泉州豐華有限責任會計師事務所	泉州豐華有限責任會計師事務所	泉州豐華有限責任會計師事務所
南京春和電子有限公司	—	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
南京立昌光電科技有限公司	—	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
南京聯昌機電有限公司	—	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
廈門建勤房地產開發有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
廈門瑞豐光電科技有限公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司
南京明發科技光電實業發展有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所
廈門明發裝修設計工程有限公司	—	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	—
廈門市明發物業發展公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	福建立信閩都會計師事務所有限公司廈門分公司	—

公司名稱	法定核數師		
	2006年	2007年	2008年
明發集團南京千秋業水泥製品有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	—
明發集團南京建材發展有限公司	江蘇淮海會計師事務所有限公司南京分所	—	—
無錫明華房地產開發有限公司	—	無錫瑞華會計師事務所有限公司	無錫瑞華會計師事務所有限公司
廈門龍祥房地產開發有限公司	—	—	廈門永大會計師事務所有限公司
淮安明發房地產開發有限公司	—	—	淮安三淮聯合會計師事務所
淮安明發光電科技有限公司	—	—	淮安三淮聯合會計師事務所
南安市恒信房地產開發有限公司(「南安恒信」)	—	—	廈門永大會計師事務所有限公司
南安明發海產食品物流基地建設有限公司	—	—	廈門永大會計師事務所有限公司
明發集團(香港)有限公司	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所
香港明發瑞豐科技光電有限公司	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所
香港明發華慶投資集團有限公司	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所
香港盈輝集團有限公司	—	嚴繼鵬會計師事務所	嚴繼鵬會計師事務所

由於本附註上文所述的中國公司及法定核數師並無登記或提供英文名稱，該等公司的英文名稱乃由管理層就該等公司的中文名稱盡力翻譯而成。

37 財務擔保

於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團擁有以下財務擔保。

附註	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貴集團物業若干買家的				
按揭融資提供擔保 (a)	1,261,346	1,409,116	1,337,578	1,366,087
就第三方銀行借款提供擔保 (b)	—	80,000	94,000	4,000
	<u>1,261,346</u>	<u>1,489,116</u>	<u>1,431,578</u>	<u>1,370,087</u>

(a) 於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日，貴集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，涉及為貴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，貴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，而貴集團有權接收有關物業的業權及所有權。貴集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至貴集團為承按人取得「房屋所有權證」或貴集團取得「總房屋所有權證」止。董事認為，倘買家拖欠還款，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，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

(b) 指為第三方南京紅太陽商業大世界有限公司及南京第十建築工程公司獲取銀行借款提供擔保。

38 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已授權但未訂約	<u>1,762,758</u>	<u>1,684,033</u>	<u>1,501,874</u>	<u>1,465,607</u>
已訂約但未撥備				
— 物業、廠房及設備	74,393	35,101	26,936	20,983
— 由貴集團發展作銷售用途的物業	1,194,843	451,447	401,863	353,916
— 土地使用權	656,693	1,131,248	1,075,532	762,511
	<u>1,925,929</u>	<u>1,617,796</u>	<u>1,504,331</u>	<u>1,137,410</u>

(b) 股本投資承擔

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備				
— 收購一間位於蘇州的附屬公司 (附註(i))	459,782	459,782	459,782	459,782
— 收購一間位於廈門的共同控制實體 (附註8(c))	146,000	146,000	146,000	146,000
— 收購一間位於無錫的聯營公司的 額外權益(附註8(d))	239,714	117,714	—	—
— 收購一間位於鎮江的附屬公司的 額外權益(附註(ii))	—	—	124,611	124,611
	<u>845,496</u>	<u>723,496</u>	<u>730,393</u>	<u>730,393</u>

附註：

- (i) 該承擔乃關於收購一間於中國蘇州成立的公司陽澄湖華慶的全部股權(於附註8(b)所述)。貴集團已於2005年向股權賣家作出人民幣100,000,000元的預付款項。於2008年3月，貴集團於中國對賣家提出訴訟，要求他們完成股權轉讓及向貴集團支付補償。於2008年12月，貴集團決定撤銷訴訟，於其時就全數預付款項作出人民幣100,000,000元的減值撥備，並於綜合收益表的其他經營開支入賬。

於2009年5月，貴集團再次向賣家及陽澄湖華慶提出法律訴訟，要求他們同意終止原有的股本轉讓協議、向貴集團退回預付款項人民幣100,000,000元並向貴集團支付補償。貴集團已申請保存陽澄湖華慶的股本及其持有的土地，並已獲得法院批准。儘管如此，若干其他人士亦已就保存相同資產成功取得法院的批准，而貴集團均無較該等其他人士或任何未來有意就相同資產提出申索的另外人士擁有優先權，因此難以估計貴集團循訴訟可收回的金額(如有)。為了取得法院批准以保存資產，貴集團兩間附屬公司已向法院提供公司擔保。

- (ii) 根據貴集團與三名第三方於2008年8月8日訂立的股本轉讓協議，貴集團同意以現金代價約人民幣124,611,000元收購一間於中國成立的公司鎮江漢翔房地產有限公司的全部股權。於2009年6月30日，轉讓登記已經完成，但根據股本轉讓協議的條款，該公司僅於實際控制權轉讓後(尚未發生)，方可成為貴集團的附屬公司。於2008年12月31日及2009年6月30日，總代價仍未支付，並已計入上述承擔金額內。

(c) 應收經營租賃租金

根據有關土地及樓宇的不可撤銷經營租約，應收未來最低租賃租金總額如下：

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	36,789	58,214	63,887	63,521
二至五年	139,741	229,253	246,256	244,750
五年以上	372,954	520,010	474,719	444,548
	<u>549,484</u>	<u>807,477</u>	<u>784,862</u>	<u>752,819</u>

39 業務合併

- (a) 於2007年12月5日，貴集團以現金代價人民幣8,080,000元收購南安洪瀨的全部股權。於2007年12月5日至2007年12月31日期間，所收購業務並無為貴集團帶來任何收益及經營業績，於2007年12月5日之前亦無產生任何收益及經營業績。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價.....	8,080
減：所收購資產淨值的公允值—如下文所示.....	(8,080)
商譽.....	—

收購所產生的資產及負債如下：

	公允值 人民幣千元	被收購 公司的賬面值 人民幣千元
建設中資產.....	1,921	1,921
其他非流動資產—土地使用權預付款項.....	4,250	4,250
現金及現金等價物.....	150	150
貿易及其他應收賬款.....	3,680	3,680
貿易及其他應付賬款.....	(1,921)	(1,921)
資產淨值.....	8,080	8,080
所收購資產淨值的公允值.....	8,080	
以現金支付的收購代價.....		8,080
收購附屬公司的預付款項(附註8(b)).....		(3,850)
所收購附屬公司的現金及現金等價物.....		(150)
收購產生的現金流出.....		4,080

- (b) 於2008年5月14日，貴集團以現金代價人民幣875,000元收購貴集團一間共同控制實體廈門僑樂50%的股權。收購後，廈門僑樂成為貴集團的全資附屬公司。於2008年5月14日至2008年12月31日期間，所收購業務為貴集團帶來收益人民幣2,521,000元及淨虧損人民幣3,056,000元。倘是項收購已於2008年1月1日進行，則截至2008年12月31日止年度的綜合集團收益為人民幣2,061,983,000元，分配前利潤為人民幣415,024,000元。

所收購負債淨額及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
收購代價.....	875
所收購負債淨額的公允值—如下文所示.....	2,721
商譽.....	3,596

收購所產生的資產及負債如下：

	公允值 人民幣千元	被收購 公司的賬面值 人民幣千元
物業、廠房及設備.....	118	118
現金及現金等價物.....	2,077	2,077
存貨.....	73	73
貿易及其他應收賬款.....	1,255	1,255
貿易及其他應付賬款.....	(8,965)	(8,965)
負債淨額.....	(5,442)	(5,442)
所收購負債淨額(50%)的公允值.....	(2,721)	
以現金支付的收購代價.....		(875)
所收購附屬公司的現金及現金等價物.....		2,077
收購產生的現金流入.....		1,202

- (c) 於2008年5月25日，貴集團以代價人民幣8,000,000元收購南安市恒信房地產開發有限公司的全部股權。於2008年5月25日至2008年12月31日期間，所收購業務並無為貴集團帶來任何收益，但帶來淨虧損人民幣14,000元。南安恒信於2008年5月25日之前並無產生任何收益及經營業績。

所收購淨資產及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
已付現金.....	—
計入應付關連方款項的尚未支付金額.....	8,000
收購代價.....	8,000
減：所收購資產淨值的公允值—如下文所示.....	(8,000)
商譽.....	—

收購所產生的資產及負債如下：

	公允值 人民幣千元	被收購 公司的賬面值 人民幣千元
現金及現金等價物.....	28	28
貿易及其他應收賬款.....	7,972	7,972
資產淨值.....	8,000	8,000
所收購資產淨值的公允值.....	8,000	
以現金支付的收購代價.....		—
所收購附屬公司的現金及現金等價物.....		28
收購產生的現金流入.....		28

40 持作銷售的出售組合及已終止經營業務

作為重組的一部分，控股股東於2007年11月推出一項計劃，將貴集團於若干從事已終止經營業務的實體（「已終止實體」）的股權全部出售予控股股東或控股股東所控制的公司。部分已終止實體已於2007年12月出售（附註41），其餘實體已於2008年12月前出售（附註41）。當時，有關出售已完成。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (未經審核)
經營現金流量.....	(5,858)	8,000	(8,152)	(8,152)	—
投資現金流量.....	(9,937)	1,450	766	766	—
融資現金流量.....	15,725	(2,296)	3,104	3,104	—
現金流入／(流出)淨額.....	(70)	7,154	(4,282)	(4,282)	—

(a) 持有作銷售的出售組合資產

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	—	8,595	—	—
貿易及其他應收賬款與預付款項	—	24,623	—	—
存貨	—	15,716	—	—
土地使用權	—	9,205	—	—
物業、廠房及設備	—	23,539	—	—
其他資產	—	1,274	—	—
	—	82,952	—	—

(b) 與持有作銷售的出售組合直接相關的負債

	於12月31日			於2009年
	2006年	2007年	2008年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	—	15,000	—	—
貿易及其他應付賬款	—	11,589	—	—
收取客戶的預付款	—	1,000	—	—
其他負債	—	3,100	—	—
	—	30,689	—	—

(c) 已終止經營業務的業績分析

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	30,803	70,876	9,829	9,829	—
開支	(27,437)	(61,781)	(3,072)	(3,072)	—
扣除所得稅前利潤	3,366	9,095	6,757	6,757	—
所得稅開支	3	(1,208)	(302)	(302)	—
已終止經營業務年度/ 期內稅後利潤	3,369	7,887	6,455	6,455	—

41 出售附屬公司及業務

於2007年11月22日，貴集團將其於廈門物業發展及廈門裝修的全部100%股權按其各自的初始投資成本出售予黃慶祝先生及黃連春先生。

	廈門物業發展	廈門裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收現金	—	—	—
與應付關連方款項抵銷的代價	1,100	5,500	6,600
總代價	1,100	5,500	6,600
已出售的資產淨值	(66)	(6,791)	(6,857)
出售收益/(虧損)	1,034	(1,291)	(257)

有關上述出售事項的資產及負債總額如下：

	總計
	人民幣千元
現金及現金等價物	483
貿易及其他應收賬款	280,743
存貨	39
物業、廠房及設備	8
遞延所得稅資產	103
貿易及其他應付賬款	(274,610)
應付所得稅	91
已出售的資產淨值	6,857
出售虧損淨額	(257)
總代價	6,600
減：與應付關連方款項抵銷的金額	(6,600)
已收現金	—
減：所出售附屬公司及業務的現金及現金等價物	(483)
出售產生的現金流出	(483)

於2008年4月8日，貴集團將其於南京千秋業的全部51%股權按其初始投資成本出售予 Jing Fu (Hong Kong) International Development Co., Ltd. 及黃煥明先生持有的隆福集團有限公司。

於2008年5月26日，貴集團將其於南京建材的全部65%股權按其初始投資成本出售予一名第三方 Ping'an (Hong Kong) Group Co., Ltd.。

	南京千秋業	南京建材	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收現金總代價	10,200	9,100	19,300
已出售的資產淨值	(18,945)	(9,134)	(28,079)
出售虧損	(8,745)	(34)	(8,779)

有關上述出售事項的資產及負債總額如下：

	總計
	人民幣千元
現金及現金等價物	4,313
貿易及其他應收賬款	33,897
存貨	14,214
物業、廠房及設備	23,317
土地使用權	9,133
借款	(20,000)
貿易及其他應付賬款	(14,232)
	50,642
減：已出售的少數股東權益	(22,563)
已出售的資產淨值	28,079
出售虧損	(8,779)
已收現金總代價	19,300
減：所出售附屬公司及業務的現金及現金等價物	(4,313)
出售產生的現金流入	14,987

42 關連方交易

(a) 名稱及與關連方的關係

(i) 控股股東

黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生

陳碧華女士乃黃煥明先生的配偶，為控股股東的代名人。

(ii) 控股股東的親近家庭成員

黃海颺先生、黃偉才先生、陳碧玉女士、陳小愿先生及黃清水先生

(iii) 控股股東控制的公司

明發化工
廈門物業發展*
廈門裝修*
興盛集團有限公司
華運集團有限公司
朝達控股有限公司
日新控股有限公司
隆福集團有限公司
運訊國際有限公司

(iv) 共同董事

聯豐房地產開發
南京千秋業*

* 該等公司於出售前為貴集團的附屬公司(附註41)。

(v) 少數股東

泰山貿易公司
平安福酒業有限公司
廈門洵德磐實業發展有限公司
廈門千秋業水泥製品有限公司
Econotime Group Limited
許河山先生
黃志堅先生
黃亞三先生

(vi) 合營方

寶龍

由於本附註上文所述的若干公司並無登記或提供英文名稱，該等公司的英文名稱乃由管理層就該等公司的中文名稱盡力翻譯而成。

(b) 與關連方的交易

除附註1、16、17、22、25、40及41所披露者外，於截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月，貴集團與關連方進行了以下重大交易。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
已終止交易					
— 由控股股東的一位 直系家庭成員提供 裝修服務(i)	—	22,000	—	—	—
— 由一間共同控制實體 收取物業管理費(ii)	—	6,181	—	—	—
持續交易					
— 向一間關連公司購買 建材(iii)	—	—	13,035	7,187	—

附註：

- (i) 控股股東的親近家庭成員黃偉才先生於2007年為貴集團的一項物業提供裝修服務。該服務已於2007年後終止。

- (ii) 貴集團一間原共同控制實體廈門僑樂為貴集團若干物業提供物業管理服務。貴集團已於2008年購入廈門僑樂的全部剩餘股權(附註39(b))。
- (iii) 於2008年4月8日被出售前，南京千秋業乃貴集團的附屬公司(附註41)。其後，貴集團於2008年向南京千秋業購買若干建材，而南京千秋業的一名董事亦為貴公司董事。

(c) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2006年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2008年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	1,224	1,199	2,755	776	1,798
退休計劃供款.....	31	31	36	22	21
	<u>1,255</u>	<u>1,230</u>	<u>2,791</u>	<u>798</u>	<u>1,819</u>

43 結算日後事項

除本報告另有披露者外，貴公司或貴集團於2009年6月30日後概無進行任何重大結算日後事項。

III 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司概無就2009年6月30日以後的任何期間編製任何經審核財務報表。此外，貴公司或其任何附屬公司概無就2009年6月30日以後的任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

此致

明發集團(國際)有限公司
列位董事 台照

德意志銀行香港分行
美林遠東有限公司

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

2009年11月4日

本附錄所載資料並不構成本招股書附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告的一部分，載入本招股書僅供參考。

A. 未經審核備考有形資產淨值

以下為本集團備考經調整有形資產淨值報表，供說明用途，乃根據下文所載附註編製，旨在說明假設全球發售已於2009年6月30日進行所帶來的影響。編製本備考財務資料僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能反映假設全球發售已於2009年6月30日或未來任何日期完成時本集團財務狀況的真實情況。

	於2009年 6月30日		未經審核 經調整		每股備考 經調整	
	本公司權益 持有人應佔 本集團經審 核綜合有形資 產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	有形資產淨值	有形資產淨值	人民幣	港元
		(人民幣千元)				
根據每股2.00港元的發售價計算	1,930,012	1,483,000	3,413,012	0.57	0.65	
根據每股2.89港元的發售價計算	1,930,012	2,167,000	4,097,012	0.68	0.77	

附註：

- 於2009年6月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股書附錄一所載會計師報告，乃根據於2009年6月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣1,944,735,000元減無形資產人民幣14,723,000元計算。
- 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據每股股份2.00港元及2.89港元的發售價計算，並已扣減估計有關費用及開支。本集團或會向其中一名或兩名聯席賬簿管理人支付酌情獎金，上限為來自發售股份的所得股款總額的0.5%。倘本集團決定支付該酌情獎金，備考經調整每股有形資產淨值將會下跌。
- 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後釐定，並根據全年已發行及發行在外6,000,000,000股股份計算。
- 為編製本未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以人民幣列值的結餘按最近實際可行日期中國人民銀行的匯率1.00港元兌人民幣0.8811元換算成港元。
- 並無作出任何調整以反映本集團於2009年6月30日以後的任何交易結果或進行的其他交易。
- 於2009年8月31日，本集團物業、廠房及設備下持有的物業及相關土地使用權由獨立物業估值師戴德梁行有限公司重新估值，有關物業估值報告載於本招股書附錄四—物業估值。重估盈餘淨額為物業市值超過其賬面值的差額，重估盈餘淨額並未計入本集團於2009年6月30日的綜合財務資料內。上述調整並無計及該重估盈餘。倘有關物業以該估值入賬，則會於綜合收益表內扣除有關該等物業重估盈餘人民幣661,600,000元(扣除所得稅前)的額外折舊及攤銷每年人民幣21,800,000元。

B. 未經審核備考每股預測盈利

以下所載的未經審核備考每股預測盈利乃按照上市規則第4.29條規定編製，僅供說明之用，以說明倘全球發售已於2009年1月1日進行的影響。

編製未經審核備考每股預測盈利僅供說明之用，且因其假設性質使然，故不一定能真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

	(人民幣百萬元)
本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤	
(未計及投資物業的公允值收益及相關遞延稅項撥備)	不少於503.5
投資物業預測公允值總收益	477.4
減：投資物業公允值收益的遞延稅項負債撥備	119.4
投資物業預測公允值收益(扣除遞延稅項)	358.0
本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度的預測綜合淨利潤 ⁽¹⁾ ..	不少於861.5
未經審核備考每股預測盈利 ⁽²⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.084元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.144元

附註：

- (1) 本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度的預測綜合淨利潤乃摘錄自本招股書「財務資料—截至2009年12月31日止度的利潤預測」一節。編製上述截至2009年12月31日止年度的利潤預測所用的基準及假設於本招股書附錄三概述。董事根據本集團截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理賬目及本集團截至2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測編製本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度的預測綜合淨利潤。該預測按照在各重大方面與會計師報告(全文載於本招股書附錄一)附註2所述本集團現時採用的會計政策一致的基準編製。
- (2) 未經審核備考每股預測盈利乃將本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度預測綜合淨利潤除以6,000,000,000股假設將於全年發行及發行在外的股份計算得出，猶如全球發售已於2009年1月1日進行。

C. 有關未經審核備考財務資料的申報會計師報告

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本招股書。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

**致明發集團(國際)有限公司列位董事
未經審核備考財務資料的會計師報告**

本所謹就明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)建議首次公開發售股份而於2009年11月4日刊發的招股書(「招股書」)中附錄二標題為「未經審核備考有形資產淨值」及「未經審核備考預測每股盈利」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於第II-1至II-2頁)作出報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開發售股份建議對貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股書第II-1至II-2頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的發出對象負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的

獨立審閱，而工作主要包括比較貴公司權益持有人應佔貴集團於2009年6月30日的經審核綜合資產淨值與招股書附錄一所載的會計師報告、比較截至2009年12月31日止年度貴公司權益持有人應佔未經審核綜合淨利潤預測與招股書「財務資料」標題下所載的利潤預測、考慮調整的支持文件，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理確定。

本所的工作並非按照美國審計準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會 (Public Company Accounting Oversight Board (United States)) 的審計準則進行，故閣下不應對本報告猶如已根據該等準則和慣例進行般依賴。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴公司權益持有人應佔貴集團於2009年6月30日或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴公司權益持有人應佔貴集團於截至2009年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2009年11月4日

截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測淨利潤載於本招股書「財務資料—截至2009年12月31日止年度的利潤預測」一節。

(A) 截至2009年12月31日止年度的利潤預測

本集團於下文僅就本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度預測淨利潤提供利潤預測。為提高有關本集團利潤預測基準的透明度，本集團已於本節披露本集團預期將於截至2009年12月31日止年度為本集團收益合共貢獻逾80%的主要項目的有關資料。有關資料已載入本招股書，以協助閣下更易於理解及評估本集團利潤預測所依據的假設的合理性。

編製基準

於截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔本集團綜合淨利潤預測乃由本集團董事根據本集團截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年8月31日止兩個月的未經審核綜合業績及本集團截至2009年12月31日止年度剩餘四個月的綜合業績預測而編製。截至2009年12月31日止年度的預測乃根據與本招股書附錄一會計師報告所採納的會計政策一致的基準及下文所載假設而編製。

利潤預測的主要假設

本集團董事於編製利潤預測時採納的主要假設如下：

- a. 中國及香港現行政府政策或政治、法律、財政或經濟狀況不會發生重大變動，包括可能對本集團業務造成重大不利影響的法律、法規或規則的變動；
- b. 中國、香港或本集團經營業務或本集團與其訂有安排或協議的任何其他國家或地區的法律、法規或規則不會出現可能對本集團業務造成重大不利影響的變動；
- c. 尤其是在房地產行業方面，中國政府不會實施重大變動或額外緊縮措施以打壓中國住宅及商用物業的銷售及價格，或可能導致銷量大幅回落而對本集團業務造成重大不利影響；
- d. 中國的稅基或稅率不會直接或間接發生重大變動；及
- e. 中國的通脹、利率及匯率不會較2009年6月30日（最後經審核結算日）發生重大變動；

就估計於2009年12月31日投資物業的資本值而作出的具體假設如下：

- (i) 中國現行且對投資物業產生的租金收入有重大影響的金融、經濟及政治現況預計會維持不變；
- (ii) 現時經營投資物業且對該等投資物業產生租金收入及維護成本有重大影響的條件將維持不變；
- (iii) 任何租期屆滿的物業單位將按一般商業條款續期；
- (iv) 建設中投資物業將根據最新發展計劃發展及完工；及
- (v) 將由發展中物業轉撥為建設中投資物業的公允值可於轉撥後可靠釐定。

此等具體假設與本招股書附錄四所載本集團獨立估值師戴德梁行有限公司於估值時採用的一致。

根據香港財務報告準則，投資物業的公允值變動將於本集團綜合收入表反映。本集團投資物業的公允值變動入賬列作「投資物業公允值收益／(虧損)」。

本集團獨立估值師於2009年6月30日及2009年8月31日對投資物業進行估值。估值時已採納投資法評估投資物業的公允值。

將物業轉撥為投資物業

倘用途發生改變導致物業出租，則發展中物業或持有作銷售的已完成物業將轉撥為投資物業。這會涉及主動物色租戶、就價格及合同進行協商，以最終租出物業。轉撥後，物業的公允值與其當時的賬面值之間的差異於綜合收入表確認。

建設中投資物業

倘建設中投資物業的公允值無法可靠計量，則物業將按成本計量直至建設完工日期或公允值能可靠計量日期(以較早日期為準)。這將取決於物業完工階段、進行的租賃活動及是否有可靠數據等若干因素。

估值師採納直接比較法對建設中投資物業進行估值，並已參考(i)有關市場可獲取的可資比較銷售證據，(ii)應計建築成本，(iii)於估值日建設階段的相關費用，及(iv)完成開發預期產生的餘下成本及費用。

已完成投資物業

估值師採納收入法對已完成投資物業進行估值，並已計及該等物業以現有租賃所得或在現時市場上可收取的租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作適當估量，再將該等租賃予以資本化以釐定按某一適當資本化比率得出的市值。在適當情況下，估值師亦已參考相關市場可獲得的可資比較銷售交易。

投資物業／建設中投資物業的資本值變動

本集團根據(i)獨立估值師於2009年6月30日及2009年8月31日對投資物業進行估值得出的市值及(ii)根據獨立估值師對物業進行的特定物業市場走勢預測得出的本集團於2009年12月31日的估計資本值得出投資物業的估計公允值收益。本集團預計其投資物業於2009年12月31日的公允值以及任何公允值變動將繼續取決於市場狀況及超出本集團控制範圍的其他因素，同時將以獨立估值師進行且涉及運用本質上屬主觀及不確定的假設的市場走勢預測為依據。經考慮該等因素及廈門及南京(本集團投資物業所在地)有關物業市場的價值變動，本公司預計，本集團自2009年9月1日至2009年12月31日四個月廈門及南京的投資物業及建設中投資物業的資本值的變動幅度預期分別為0-5%及0-5%。

本集團項目的完工情況

下表提供截至2009年8月31日物業發展項目的概要，預期2009年該等物業發展項目合共為本集團預測收益貢獻逾80%（「主要項目」）：

項目名稱	類型	截至2009年8月31日				
		已訂約 金額 (人民幣 百萬元)	預售/ 銷售 總建築 面積 (平方 米)	2008年	2009年	
				預售/ 銷售物業 每平方米 平均售價	預售/ 銷售物業 每平方米 平均售價	首八個月 預售/ 銷售物業 實際/預期 完工日期
廈門明發商業廣場	商用	21.4	807	20,752	26,556	2007年10月
南京明發濱江新城 — 一期及 二期	商用	87.4	8,393	11,750	10,416	2009年11月
南京明發濱江新城 — 一期及 二期	住宅	90.8	23,237	3,799	3,907	2009年11月
南京明發濱江新城 — 三期	住宅	2,218.5	545,013	4,264	4,071	2009年11月
南京明發濱江新城 — 三期	商用	—	—	—	—	2009年11月
廈門明麗花園	住宅	131.0	6,790	15,782	19,297	2008年1月

於最近實際可行日期，除南京明發濱江新城二期及三期的部分總建築面積外，所有餘下的將於2009年為本集團收益帶來貢獻的規劃內項目均已完成。有關仍在申請竣工證書的總建築面積的詳情如下：

二期 — 南京明發濱江新城二期共有89,264平方米的可售住宅及商用總建築面積仍在申請竣工證書。與該89,264平方米有關的三幢樓宇已經平頂。有關(i)室內及室外裝修；及(ii)各種設備及設施的安裝工程已於2009年8月初展開。本公司預計將於2009年11月底之前就該餘下89,264平方米的總建築面積取得竣工證書。

三期 — 餘下可銷售總建築面積342,947平方米已經平頂。有關(i)室內及室外裝修；及(ii)各種設備及設施的安裝工程已於2009年8月初展開。本公司預期將於2009年11月底之前就該餘下342,947平方米的總建築面積取得竣工證書。

敏感度分析

(i) 目標平均售價的敏感度分析

下表顯示截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔淨利潤預測對自2009年7月1日至2009年12月31日期間的待售及待交付總建築面積的目標平均售價變動的敏感度：

每平方米目標售價變動百分比.....	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%
對2009年本公司權益持有人應佔淨利潤 預測的影響(人民幣百萬元)	(170.5)	(113.9)	(57.0)	57.0	113.9

倘所有項目的目標平均售價上升5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣918,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤高6.6%。

倘所有項目的目標平均售價上升10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣975,400,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤高13.2%。

倘所有項目的目標平均售價下跌5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣804,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低6.6%。

倘所有項目的目標平均售價下跌10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣747,600,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低13.2%。

倘所有項目的目標平均售價下跌15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣691,000,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低19.8%。

於2009年8月31日，由於2009年逾70%的預測收益來自已預售物業，平均售價變動僅適用於尚未出售物業，因此對本公司權益持有人應佔本集團2009年淨利潤的實際影響極小。

(ii) 已出售及交付目標總建築面積的敏感度分析

下表顯示截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔淨利潤預測對自2009年7月1日至2009年12月31日期間的已出售及交付目標總建築面積變動的敏感度：

目標總建築面積變動百分比.....	-15%	-10%	-5%
對2009年本公司權益持有人應佔淨利潤預測的影響 (人民幣百萬元).....	(78.0)	(52.0)	(26.1)

倘所有項目的待售目標總建築面積減少5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣835,400,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低3.0%。

倘所有項目的待售目標總建築面積減少10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣809,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低6.0%。

倘所有項目的待售目標總建築面積減少15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將為人民幣783,500,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤低9.1%。

(iii) 投資物業公允值變動敏感度分析(包括建設中投資物業)

截至2009年12月31日止年度的預測投資物業公允值收益總金額為人民幣477,400,000元，有關遞延稅項開支為人民幣119,400,000元，包括今年剩餘期間內，預計轉撥自發展中物業的部分投資物業產生的預測公允值收益人民幣370,000,000元，連同相關遞延稅項開支人民幣92,500,000元。下表顯示截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔淨利潤預測對於2009年12月31日的預測總公允值(扣除遞延稅項影響)變動百分比的敏感度：

於2009年12月31日，所有投資物業的**預測總公允值(扣除遞延稅項影響)**

變動百分比	-15%	-10%	-5%	+5%	+10%	+15%
-------------	------	------	-----	-----	------	------

對2009年本公司權益持有人應佔淨利潤

預測的影響(人民幣百萬元)	(304.8)	(203.2)	(101.6)	101.6	203.2	304.8
---------------------	---------	---------	---------	-------	-------	-------

倘投資物業估計公允值上升/下跌5%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣963,100,000元/人民幣759,900,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高/低11.8%。

倘投資物業估計公允值上升/下跌10%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣1,064,700,000元/人民幣658,300,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高/低23.6%。

倘投資物業估計公允值上升/下跌15%，本公司權益持有人應佔本集團截至2009年12月31日止年度的淨利潤將分別為人民幣1,166,300,000元/人民幣556,700,000元，即較本公司權益持有人應佔本集團2009年的目標淨利潤分別高/低35.4%。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管本集團已就利潤預測對截至2009年12月31日止年度的目標平均售價、待售及待交付總建築面積以及投資物業公允值變動作出本集團認為最佳的估計，惟相關時間的平均售價、待售及待交付總建築面積以及投資物業公允值變動可能會與本集團的估計有重大出入，且取決於市場狀況及其他超越本集團控制範圍的因素。

截至2009年12月31日止年度的利潤預測

(人民幣百萬元)

本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤(未考慮投資物業的公允值收益及相關遞延稅項撥備)	不少於503.5
投資物業公允值總收益預測	477.4
減：投資物業公允值收益的遞延稅項負債撥備	119.4
投資物業公允值收益預測(扣除遞延稅項)	358.0
本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤	不少於861.5
未經審核每股盈利預測	
備考基準 ⁽¹⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.084元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.144元
加權平均基準 ⁽²⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.096元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.165元

附註：

- (1) 基於備考基準的每股盈利預測乃根據截至2009年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤計算，並假設本公司自2009年1月1日起已上市，及全年已發行合共6,000,000,000股股份。
- (2) 基於加權基準的每股盈利預測乃根據截至2009年12月31日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤計算，並假設在全球發售中發行的股份將於2009年11月13日發行，而股份的加權平均數為5,220,821,918股。

(B) 申報會計師就利潤預測發出的函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供載入本招股書內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

本所已審閱明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)於2009年11月4日刊發的招股書(「招股書」)「財務資料」一節「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節所載截至2009年12月31日止年度貴公司權益持有人應佔綜合淨利潤預測(「利潤預測」)的計算方法及採用的會計政策。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引第3.341號「有關利潤預測的會計師報告」規定進行工作。

利潤預測是貴公司董事根據貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、根據貴集團截至2009年8月31日止兩個月的管理賬目編製的未經審核綜合業績，以及貴集團截至2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測編製。貴公司董事須對利潤預測負全責。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，利潤預測已根據招股書第III-1至III-7頁所載由貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，其呈報基準在所有重大方面與本所於2009年11月4日發出的會計師報告(全文載於招股書附錄一)第II節附註2所載的貴集團現時採用的會計政策一致。

在沒有對本所的上述意見作出保留意見的情況下，本所謹請閣下注意招股章程第III-1至III-7頁，當中載列貴公司董事就貴集團於2009年12月31日的投資物業公允值採納的假設。於編製利潤預測時，貴公司董事已假設截至2009年12月31日止年度的收益表將就投資物業的重估增值(扣除相關遞延稅項影響)錄得進項人民幣358,000,000元，此數額乃根據2009年12月31日的預計估值估計得出。獨立估值師認為，貴公司所估計該等投資物業於2009年12月31日的公允值屬合理，利潤預測亦以此為依據。貴公司董事已確認，投資物業於2009年12月31日的預計估值已按照與貴公司的獨立估值師於2009年6月30日對該等物業進行估值時採納的估值基準一致的估值基準編製。貴公司董事認為投資物業的公允值為於2009年12月31日的最佳估計。然而，投資物業公允值和及後於2009年12月31日的任何投資物業重估價值增加或減少，可能與現時的估計有重大差異，因重估價值取決於2009年12月31日的市況及超出貴集團控制範圍的其他未來事件。倘投資物業公平值的實際增加或減少與貴公司董事現時估計的金額不同，則有關差額將會對截至2009年12月31日止年度貴公司權益持有人應佔貴集團綜合淨利潤有增加或減少的影響。

此致

明發集團(國際)有限公司
列位董事 台照

德意志銀行香港分行
美林遠東有限公司

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2009年11月4日

(C) 聯席保薦人函件

以下為本集團收到的由聯席保薦人德意志銀行香港分行及美林遠東有限公司就截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔綜合淨利潤預測而編製的函件全文，以供載入本招股書。



敬啟者：

吾等謹此提述明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於貴公司日期為2009年11月4日刊發的招股書(「招股書」)「財務資料」一節「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節的截至2009年12月31日止年度股東應佔綜合淨利潤預測(「預測」)。

預測乃由貴公司董事根據貴集團截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月經審核綜合業績、根據貴集團截至2009年8月31日止兩個月管理賬目編製的未經審核綜合業績，以及貴集團截至2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測而編製，貴公司董事須對預測負全責。

吾等曾與閣下討論招股書III(A)所載貴公司董事作出預測所依據的基準及假設(倘適用)。吾等亦曾考慮羅兵咸永道會計師事務所於2009年11月4日致閣下及吾等有關進行預測所依據的會計政策及計算方法的函件。

根據包括預測在內的資料，以及閣下所採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為預測(閣下作為貴公司董事須對此負全責)乃經審慎週詳的查詢而作出。

此致

明發集團(國際)有限公司
列位董事 台照

代表
德意志銀行香港分行
董事總經理
Douglas Morton
董事總經理
Heidi Yang

代表
美林遠東有限公司
董事總經理
李鎮國

謹啟

2009年11月4日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對於中國的物業於2009年8月31日的市值的意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股書。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等茲遵照閣下的指示，對隨附的估值概要所列明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以向貴集團提供吾等對該等物業於2009年8月31日(「估值日」)的市值的意見。

市值定義

吾等對各物業的估值乃指市值。所謂市值，按香港測量師學會物業估值準則定義為「物業經適當市場推廣後於估值日由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受強迫的情況下達成公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值不包括因特別條款或情況，如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠，或任何具特別價值的事項，所引致的估計價格升跌。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引及香港測量師學會發出的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載的規定。

在對位於中國的物業進行估值的過程中，吾等假設物業已各自獲授具有特定期限及象徵性土地使用年費的可轉讓土地使用權，並已繳清任何應付土地出讓金。吾等倚賴關於各物業的所有權及貴集團於該等物業的權益的資料。於評估物業時，吾等已假設貴集團擁有各物業的可強制執行所有權，並於獲授的整段相關未屆滿年期內，有權自由及不間斷地使用、佔用或轉讓物業。

就位於中國的物業，根據貴集團提供的資料及貴集團的法律顧問國浩律師集團(上海)事務所提供的意見，所有權的狀況及主要證書、批文及執照的授予情況載列於各自的估值證書附註內。

估值方法

對於由貴集團於中國分別持有作銷售、自用或投資的第一類及第二類物業，吾等透過假設該等物業均按現況出售，並參考有關市場可資比較的銷售交易，採用直接比較法及投資法(倘適用)，透過將各物業現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及租約期滿後的調升潛力，對該等物業進行估值。

就第三類及第四類物業，以及第五類物業第38號，即分別為貴集團於中國持有的發展中物業或作未來發展的物業或貴集團已訂約將收購的物業，吾等按各該等物業將根據貴集團向吾等提供的最新發展計劃書開發及完成的基準進行估值。吾等已假設在不附帶繁瑣條件或並無延誤的情況下，已取得有關政府機關就發展計劃書的所有同意書、批文及執照。吾等亦假設物業的設計及建築符合地方規劃條例及已獲有關當局批准。於達致吾等的估值意見時，吾等已透過參考有關市場上可資比較的銷售證明，採納直接比較法，亦已考慮已支付的建築成本及將需支付的成本，以反映完成開發項目的質素。所謂「於估值日完成時的資本值」，指假設發展項目於估值日已完成的情況下，吾等認為該發展項目的總銷售價格，且並無就未償付的發展成本作撥備。

除另有指明外，吾等並無賦予第五類物業第39號及所有第六類物業商業價值，即分

別為貴集團已訂約將收購於中國的物業或貴集團有意收購於中國的物業，原因是貴集團尚未就該等權益取得國有土地使用權證及／或尚未悉數繳付土地出讓金。

或由於租約的短期性質或出讓或轉租的限制、或由於缺乏主要租金利潤，吾等認為第七類物業（貴集團租賃物業）概無商業價值。

資料來源

吾等已獲貴集團提供有關物業所有權的文件摘錄。然而，吾等並無檢查文件正本，以查清任何可能並未載列於交予吾等副本上的修訂。

吾等於估值時，吾等在很大程度上依賴貴集團就其於中國的物業而提供的資料。吾等亦已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇證明、樓宇完工日期、泊車位數目、佔用詳情、發展計劃、建築成本、地盤及建築面積、貴集團應佔權益及所有其他相關事項提供予吾等的意見。

估值證書中的尺寸、量度及面積乃以所提供予吾等的資料作基準，故僅為約數。吾等並無任何理由懷疑貴集團所提供對估值有重大影響的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲貴集團表示，所提供資料中並沒有遺漏任何重要事實。

實地檢查

吾等已視察各該等物業的外部，並已在可能情況下視察各該等物業的內部。然而，吾等並無就土壤狀況及設施等是否適宜作任何未來發展進行實地檢查。吾等的估值乃基於以上各方面均為滿意及於建築期內將不會產生任何額外成本或延誤的假設而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等並未進行仔細的實地測量，以核實該等物業的地盤及建築面積，並已假設呈交予吾等的文件內所示的面積均屬正確。

吾等進行估值時，並無計及任何該等物業所欠付的抵押、按揭或款項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

貨幣及匯率

除另有指明外，吾等估值所列的一切金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
福建省廈門市
蓮前東路
廈門明發大酒店
16及17層
明發集團(國際)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估價師
理學碩士、香港測量師學會會員、
英國皇家特許測量師學會會員
謹啟

2009年11月4日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面擁有逾22年經驗。

估值概要

第一類 — 貴集團於中國持有作銷售或自用的物業

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
1 中國 江蘇省南京 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城 一期、二期及三期 (未售部分)	3,300,000,000	100	3,300,000,000
2 中國 江蘇省南京 浦口區 頂山鎮 浦合公路北側 南京珍珠泉度假村 (未售部分)	1,160,000,000	100	1,160,000,000
3 中國 福建省 廈門市 思明區 呂嶺路環湖里大道南 開元工業園 廈門明發園 (未售部分)	226,000,000	100	226,000,000
4 中國 福建省 廈門市 思明區 前埔 蓮前路南側 廈門明發國際新城 (未售部分)	360,000,000	100	360,000,000
5 中國 福建省 廈門市 思明區 前埔 會展中心前埔南區 廈門明發海景苑 (未售部分)	340,000,000	100	340,000,000

	物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
		現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
		人民幣元	%	人民幣元
6	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔柯厝 廈門明麗花園(未售部分)	89,000,000	100	89,000,000
7	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔蓮前東路北側 廈門建群雅苑(未售部分)	90,000,000	100	90,000,000
8	中國 福建省 廈門市 湖裏區 江頭居住區 廈門明發豪庭(未售部分)	45,000,000	100	45,000,000
9	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前東路413號 廈門明發大酒店 16及17層	24,000,000	100	24,000,000
10	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路 廈門聯豐家俱城 (部分I)	30,000,000	100	30,000,000
11	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路西2號 廈門明發工業園 (二期商舖部分)	19,000,000	100	19,000,000

	物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
		現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
		人民幣元	%	人民幣元
12	中國 福建省 廈門市 思明區 嘉禾路與蓮前路 交叉口東北側 廈門明發商業廣場(未售部分I)	1,708,000,000	70	1,195,600,000
13	中國 福建省 泉州市 鯉城區 江南鎮 火炬村 泉州明發大酒店	251,000,000	100	251,000,000
14	中國 福建省 廈門市 思明區 呂嶺路 思明工業園 廈門明發城	181,000,000	100	181,000,000
	小計：	7,823,000,000		7,310,600,000

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

15	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前東路413號 廈門明發大酒店 1-15層	225,000,000	100	225,000,000
16	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路 廈門聯豐家俱城 (部分II)	111,000,000	100	111,000,000

	物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
		現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
		人民幣元	%	人民幣元
17	中國 福建省 廈門市 思明區 嘉禾路與蓮前路 交叉口東北側 廈門明發商業廣場(部分II)	2,131,000,000	70	1,491,700,000
18	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前東路411號 聯豐大廈 4樓01單元	18,000,000	100	18,000,000
19	中國 福建省 廈門市 同安區 開元興安工業園 廈門明發科技園	230,000,000	100	230,000,000
20	中國 江蘇省 南京 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城 (一期第164座多間商舖)	33,000,000	100	33,000,000
21	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮西路12號 廈門明發工業園 (部分)(一期)	無商業價值	—	無商業價值
	小計：	<u>2,748,000,000</u>		<u>2,108,700,000</u>

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
	人民幣元	%	人民幣元
22 中國 江蘇省 南京 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城 二期(部分)、三期(部分)	2,500,000,000	100	2,500,000,000
23 中國 江蘇省 南京 雨花台區 第141001280081及 141001280082號地段 南京明發商業廣場	3,180,000,000	100	3,180,000,000
24 中國 江蘇省 南京 雨花台區 鳳集大道15號 南京明發國際工業原料城	1,870,000,000	100	1,870,000,000
25 中國 安徽省 合肥市 廬陽區 四里河路及礪山路交界東北側 合肥明發商業廣場	2,370,000,000	100	2,370,000,000
26 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 寺頭村及塘頭村 無錫明發商業廣場	5,000,000,000	70	3,500,000,000

物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
	現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
	人民幣元	%	應佔的資本值
			人民幣元
27 中國 江蘇省 揚州市 廣陵區 運河東路南側及 寶林路西側 揚州明發商業廣場	2,150,000,000	100	2,150,000,000
28 中國 福建省 廈門市 思明區 前埔工業園 廈門明發集團大廈	402,000,000	100	402,000,000
	小計：		
	17,472,000,000		15,972,000,000

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

29 中國 福建省 廈門市 湖裏區 環灣路西側 五緣灣大橋東南側 廈門明發海灣渡假村	1,340,000,000	100	1,340,000,000
30 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋分區 西漳天一街 無錫明發國際新城	1,250,000,000	100	1,250,000,000
31 中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術產業開發區 南京明發企業總部基地 — 春和電子	300,000,000	100	300,000,000

	物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
		現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
		人民幣元	%	人民幣元
32	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術產業開發區 南京明發企業總部基地— 科技商務城	810,000,000	100	810,000,000
33	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術產業開發區 南京明發企業總部基地—聯昌機電	530,000,000	100	530,000,000
34	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術產業開發區 南京明發企業總部基地—立昌光電	510,000,000	100	510,000,000
35	中國 江蘇省 鎮江市 大港 新區 銀河路南側 鎮江錦繡銀山項目 一期、二期	560,000,000	100	560,000,000
36	中國 福建省 漳州市 龍文區 龍江路東側 水仙大街北側 漳州明發商業廣場	2,003,000,000	100	2,003,000,000
37	中國 江蘇省 南京市 浦口區 頂山街道 南京明發城市廣場	960,000,000	100	960,000,000
小計：		8,263,000,000		8,263,000,000

第五類 — 貴集團已訂約將收購於中國的物業

	物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
		現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
		人民幣元	%	應佔的資本值
38	中國 福建省 廈門市 思明區 嶺兜廈門明豐城	798,000,000	100	798,000,000
39	中國 福建省 南安市 洪瀨鎮 溪霞村洪瀨明發商業中心	無商業價值	—	無商業價值
小計：		798,000,000		798,000,000

第六類 — 貴集團有意收購於中國的物業

	物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
		現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團
		人民幣元	%	應佔的資本值
40	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山鎮 浦珠北路明發濱江新城二區	無商業價值	—	無商業價值
41	中國 江蘇省 淮安 淮安經濟開發區 佳吉物流用地以南 蘇州路東側 明發國際工業原料城和明發國際城	無商業價值	—	無商業價值

	物業	於2009年8月31日	貴集團	於2009年8月31日
		現況下的資本值	應佔權益	現況下貴集團 應佔的資本值
		人民幣元	%	人民幣元
42	中國 江蘇省 南京市 浦口區 黃姚村 泰山工業園明發傢俱中心	無商業價值	—	無商業價值
43	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前路龍山明發—源昌山莊	無商業價值	—	無商業價值
44	中國 安徽省 馬鞍山市 位於慈湖河路東側、 慈湖河西側及雨山路的一幅土地 馬鞍山項目	無商業價值	—	無商業價值
		小計：		
		無商業價值		無商業價值
第七類—貴集團在香港租賃的物業				
45	香港 九龍 科學館道1號 康宏廣場 南座23樓6、7及8室	無商業價值		無商業價值
		小計：		
		無商業價值		無商業價值
		合計：		
		37,104,000,000		34,452,300,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持有作銷售或自用的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日
			現況下的資本值
1 中國 江蘇省 南京浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城一期、二期及三期(未售部分)	該物業包括於2006年至2009年間完成的南京明發濱江新城的一部分。 該物業的合計總建築面積約為450,049.97平方米，詳情如下：	該物業現正空置。	人民幣 3,300,000,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	住宅	189,499.05	
	零售	148,347.18	
	地庫／停車場／ 配套	112,203.74	
	合計：	450,049.97	
	該物業獲授予土地使用權作住宅用途，為期70年，於2072年12月15日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2042年12月15日屆滿。		

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國土資源局發出的六份國有土地使用權證第(2002)2168號、第(2002)2169號、第(2002)2170號、第(2002)2171號、第(2002)2172號及第(2002)2173號，南京明發濱江新城(總土地面積1,072,182平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿日期
(2002)2168	185,404	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2169	162,961	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2170	249,065	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2171	211,941	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2172	242,802	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2173	20,009	無特定年期(公用設施用途)
合計	1,072,182	

- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約89,826.14平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價為人民幣421,205,177元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。

- (3) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司為一間合資企業，註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 該物業總建築面積約60,933.45平方米的商用部分按揭予中國農業銀行南京浦口分行；
 - (iii) 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業的已按揭部分；
 - (iv) 已獲授國有土地使用權證第(2002) 2173號的地段劃撥作公用設施用途。明發集團南京房地產開發有限公司可佔用及使用該地段。在未得政府事先批准的情況下，明發集團南京房地產開發有限公司無權轉讓、租賃及按揭該地段；及
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權初始登記 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

				於2009年8月31日
物業	概況及年期			現況下的資本值
2 中國 江蘇省 南京 浦口區 頂山鎮 浦合路北側 南京珍珠泉 度假村 (未售部分)	該物業包括於2008年完成的南京珍珠泉度假村未售部分。 該物業的合計總建築面積約為66,371.85平方米，詳情如下：	估用詳情		人民幣 1,160,000,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	該物業的酒店 部分訂有一份 管理協議，年 期由2007年1月 1日起，為期三 年。 該物業的聯排 別墅部分現正 空置。	
	酒店	35,744.86		
	聯排別墅	30,626.99		
	合計：	66,371.85		
	該物業獲授予土地使用權作住宅用途，為期70年，於2073年7月17日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2043年7月17日屆滿。			

附註：

- (1) 根據浦口區市政府發出的國有土地使用權證第(2003)02067號，南京珍珠泉度假村(土地面積為112,973平方米)的土地使用權已按不同年期授予明發集團南京房地產開發有限公司，作住宅用途的年期將於2073年7月17日屆滿，而作商業用途的年期則於2043年7月17日屆滿。
- (2) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司為一間合資企業，註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業；及
 - (iii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權初始登記	辦理中
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
3	中國 福建省 廈門市 思明區 呂嶺路 環湖里大道南 開元工業園 廈門明發園 (未售部分)	該物業包括於2005年完成的廈門明發園(部分)。 該物業包括147個零售單位合計總建築面積約14,673平方米及95個泊車位。 該物業獲授的土地使用權，由2001年10月26日起計，為期40年作商業用途，為期50年作寫字樓用途及為期70年作安置住宅用途。	該物業現正空置。	人民幣 226,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的兩份土地房屋權證第00000766及00000767號，廈門明發園(總土地面積18,696.80平方米)的土地使用權已授予廈門明發集團有限公司作工業及倉儲用途，為期40年，於2051年10月26日屆滿。
- (2) 根據土地使用權出讓合同第(2001)022號的補充合同，該物業的土地使用年期已修訂，由2001年10月26日開始，作商業用途為期40年、作寫字樓用途為期50年，及作住宅用途為期70年。
- (3) 根據日期為2007年8月24日的營業執照第350200200006046號，廈門明發集團有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由1998年1月7日至2048年1月7日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日
			現況下的資本值
4 中國 福建省 廈門市思明區 前埔 蓮前路南側 廈門明發國際 新城(未售部分)	該物業包括於2002年完成的廈門明發國際新城(部分)。 該物業包括合計總建築面積約24,840.76平方米及83個泊車位，詳情如下：	該物業現正空置。	人民幣 360,000,000元
		概約	
	用途	總建築面積 (平方米)	
	寫字樓	11,539.93	
	零售	9,421.46	
	停車場	3,879.37	
	合計：	24,840.76	
	該物業獲授予土地使用權，由1999年1月15日起計，為期40年作商業用途，為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00000340號，廈門明發國際新城(總土地面積26,015.80平方米)的土地使用權已授予廈門明發集團有限公司，由1999年1月15日起計，為期40年作商業用途，為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。
- (2) 根據貴集團的資料，一個總建築面積約1,035.8平方米的零售單位及一個泊車位訂有多份銷售協議，總代價為人民幣8,550,000元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2007年8月24日的營業執照第350200200006046號，廈門明發集團有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由1998年1月7日至2048年1月7日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。

(5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日
			現況下的資本值
5 中國 福建省 廈門市 思明區前埔 會展中心 前埔南區 廈門明發海景苑 (未售部分)	該物業包括於2004年完成的廈門明發海景苑(部分)。 該物業包括合計總建築面積約26,912.56平方米及17個泊車位，詳情如下：	該物業合計總建築面積約32.20平方米的 部分訂有一份租約，於2010年8月31日屆滿，月租合共人民幣1,130元。 該物業的餘下部分現正空置。	人民幣 340,000,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	住宅	498.48	
	零售	18,801.87	
	會所	7,047.16	
	停車場	565.05	
	合計：	26,912.56	
	該物業獲授予土地使用權，由2001年6月1日起計，為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00000682號及補充合同，廈門明發海景苑(總土地面積18,246.90平方米)的土地使用權已授予廈門明發集團有限公司，由2001年6月1日起計，為期40年作商業用途、為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約1,470.34平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價約為人民幣7,567,000元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2007年8月24日的營業執照第350200200006046號，廈門明發集團有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由1998年1月7日至2048年1月7日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。

(5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
6	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔柯厝 廈門明麗花園 (未售部分)	該物業包括於2005年完成的廈門明麗花園的多個住宅單位。 該物業的合計總建築面積約為3,608.69平方米。 該物業獲授予土地使用權作住宅用途，為期70年，於2071年2月16日屆滿。	該物業現正空置。	人民幣 89,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00001022號，廈門明麗花園(總土地面積17,355.78平方米)的土地使用權已授予廈門明發房地產開發有限公司作住宅用途，為期70年，於2071年2月16日屆滿。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約1,505.49平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價約為人民幣31,800,000元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2005年6月27日的營業執照第07233號，廈門明發房地產開發有限公司為一間外商獨資企業，註冊資本為人民幣16,880,000元，有效營運期由1994年10月21日至2009年10月21日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
7	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔 蓮前東路北側 廈門建群雅苑 (未售部分)	該物業包括於2005年完成的廈門建群雅苑(部分)。 該物業包括寫字樓單位合計總建築面積約4,272.56平方米及113個泊車位。 該物業獲授予土地使用權作寫字樓用途，為期50年，於2052年11月10日屆滿，及作住宅用途，為期70年，於2072年11月10日屆滿。	該物業現正空置。	人民幣 90,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00000958號，廈門建群雅苑(土地面積10,257.10平方米)的土地使用權已授予廈門建勤房地產開發有限公司，作寫字樓用途，為期50年，於2052年11月10日屆滿，及作住宅用途，為期70年，於2072年11月10日屆滿。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約707.01平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價為人民幣6,516,704元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2008年6月3日的營業執照第350200400024351號，廈門建勤房地產開發有限公司成立時的註冊資本為8,000,000港元，有效營運期由2002年5月16日至2052年5月15日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門建勤房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門建勤房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

				於2009年8月31日 現況下的資本值
物業	概況及年期	估用詳情		
8 中國 福建省 廈門市湖裏區 江頭居住區 廈門明發豪庭 (未售部分)	該物業包括於2004年完成的廈門明發豪庭(未售部分)。 該物業包括合計總建築面積約5,555.86平方米及87個泊車位，詳情如下：	該物業合計總建築面積約245.79平方米的部分訂有多份租約，租約最長於2011年10月14日屆滿，月租合共人民幣19,491元。 該物業的餘下部分現正空置。	人民幣 45,000,000元	
	用途	概約 總建築面積 (平方米)		
	零售	1,061.22		
	寫字樓	253.99		
	停車場	4,240.65		
	合計：	5,555.86		
	該物業獲授予土地使用權，由2001年10月1日起計，為期40年作商業用途，為期50年作寫字樓用途及為期70年作住宅用途。			

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00000754號，廈門明發豪庭(總土地面積5,528.50平方米)的土地使用權已授予廈門明發房地產開發有限公司作零售、寫字樓及住宅用途，而土地使用年期由2001年10月1日起計，分別為40年、50年及70年。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約105.38平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價約為人民幣565,650元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2005年6月27日的營業執照第07233號，廈門明發房地產開發有限公司成立時的註冊資本為人民幣16,880,000元，有效營運期由1994年10月21日至2009年10月21日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及

(iv) 廈門明發房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。

(5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
9	中國 福建省 廈門市思明區 蓮前東路413號 廈門明發大酒店 16及17層	該物業包括於2002年完成的廈門明發大酒店第16及第17層。 該物業的合計總建築面積約為1,516.11平方米。 該物業獲授予土地使用權作商業用途為期40年，於2036年4月29日屆滿；作寫字樓用途為期50年，於2046年4月29日屆滿；以及作住宅用途為期70年，於2066年4月29日屆滿。	該物業現由貴集團佔用作寫字樓。	人民幣 24,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00005682及00620149號，廈門明發大酒店(總土地面積2,762.63平方米及總建築面積12,440.92平方米)的土地使用權及房屋所有權已授予廈門明發大酒店有限公司作商業用途為期40年，於2036年4月29日屆滿；作寫字樓用途為期50年，於2046年4月29日屆滿；以及作住宅用途為期70年，於2066年4月29日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年12月17日的營業執照第350200100004161號，廈門明發大酒店有限公司成立時的註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營運期由1999年12月14日至2049年12月13日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發大酒店有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iii) 廈門明發大酒店有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
10	中國 福建省 廈門市思明區 洪蓮路 廈門聯豐家俱城 (部分I)	該物業包括於1996年完成的稱為聯豐家俱城的工業綜合樓的多個單位。 該物業的合計總建築面積約為4,871.91平方米。 該物業獲授予土地使用權作工業用途為期50年，於2043年9月15日屆滿。	該物業現正由貴集團佔用作工業展覽用途。	人民幣 30,000,000元

附註：

- (1) 根據五份土地房屋權證，廈門聯豐家俱城合計總面積5,847.60平方米的部份的土地使用權及房產權已授予聯豐(廈門)家俱城有限公司作工業用途為期50年，於2043年9月15日屆滿。詳情概述如下：

房地產 產權證編號	級別	位置	總建築面積 (平方米)	用途
00555401	1	洪蓮路24號	962.03	工業
00555406	2	洪蓮路24號	962.03	工業
00555338	3	洪蓮路24號	962.03	工業
00555403*	4-5	洪蓮路24號	1,951.37*	工業
00555346	1	洪蓮路20號	1,010.14	工業
		合計：	<u>5,847.60</u>	

* 按貴集團的指示，第5層的多個單位(土地房屋權證第555403號)，合計總建築面積975.69平方米由貴集團持有作投資用途，而該物業第1層至第4層及第5層部份的合計總建築面積為4,871.91平方米。

- (2) 根據日期為2008年4月8日的營業執照第350200400013060號，聯豐(廈門)家俱城有限公司成立時的註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期由1993年9月15日至2043年9月15日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 聯豐(廈門)家俱城有限公司已取得該物業的土地房屋權證，為唯一的合法擁有人；
- (ii) 該物業由2007年11月30日至2010年11月29日按揭予建設銀行廈門分行；及
- (iii) 獲得承按人事先批准後，聯豐(廈門)家俱城有限公司有權租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。

(4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
11	中國 福建省 廈門市思明區 洪蓮路西2號 廈門明發工業園 (二期商舖部分)	該物業包括於1997年至2005年 期間內完成的廈門明發工業園 的多個商舖。 該物業的合計總建築面積約為 1,327.03平方米。	該物業現正空 置。	人民幣 19,000,000元
		該物業獲授予土地使用權，由 2003年9月1日起計，為期70年 作住宅用途及為期40年作商業 用途。		

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局(甲方)與廈門明發傢俱工業有限公司(乙方)於2003年9月26日訂立的土地使用權出讓合同第(2003) 032號，明發工業園土地面積約5,414.14平方米的部份的土地使用權已授予乙方作住宅用途為期70年及作商業用途為期40年。餘下部分(土地面積4,653.416平方米)已劃撥作工業用途。

按貴集團的告知，該物業位於該地盤已批授的部分。

- (2) 根據17份土地房屋權證第539471、547887-547888、547890-547892、547894-547899、547918-547992號，廈門明發工業園的土地使用權及房產權已授予廈門明發傢俱工業有限公司。
- (3) 根據日期為2009年6月12日的營業執照第350200400027420號，廈門明發傢俱工業有限公司成立時的註冊資本為人民幣8,880,000元，有效營運期由1994年9月5日至2044年9月4日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 廈門明發傢俱工業有限公司已獲該物業的土地房屋權證，為唯一的合法擁有人；
- (ii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
- (iii) 廈門明發傢俱工業有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。

- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
12	中國 福建省 廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路 交叉口東北側 廈門明發 商業廣場 (未售部分 I)	該物業包括於2007年完成的廈門明發商業廣場的多個零售單位。 該物業的合計總建築面積約為49,684.78平方米。 該物業獲授予土地使用權，由2003年8月2日起計，為期40年作商業用途及為期50年作寫字樓及倉儲用途。	該物業現正空置。	人民幣 1,708,000,000元 貴集團應佔 70%權益 人民幣 1,195,600,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00001115號，明發商業廣場(總土地面積166,774.60平方米)的土地使用權已授予明發集團有限公司作商業用途，為期40年，於2043年8月1日屆滿。
- (2) 根據貴集團的資料，該物業合計總建築面積約486.65平方米的部分訂有多份銷售協議，總代價約為人民幣17,777,000元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (3) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
13	中國 福建省 泉州市鯉城區 江南鎮 火炬村 泉州明發大酒店	該物業包括一間於1996年完成的17層酒店。 該物業的合計總建築面積約為13,707平方米。 該物業獲授予土地使用權作綜合用途為期40年，於2046年6月30日屆滿。	該物業總建築面積270平方米的部分目前訂有一份租約，租期於2012年5月14日屆滿。 該物業的餘下部分現由貴集團作為酒店經營。	人民幣 251,000,000元

附註：

- (1) 根據泉州市土地管理局發出的國有土地使用權證第(98)100133號，該物業(總土地面積5,402.00平方米)的土地使用權已授予泉州聯豐江南大酒店有限公司作綜合用途為期40年，於2046年6月30日屆滿。
- (2) 根據土地房屋權證第3160號，該物業的房產權(合計總建築面積13,707.056平方米)由泉州聯豐江南大酒店有限公司持有。
- (3) 根據貴集團的資料，泉州聯豐江南大酒店有限公司的名稱已改為泉州明發大酒店有限公司。
- (4) 根據日期為2009年7月7日的營業執照第350500400037307號，泉州明發大酒店有限公司成立時的註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期由1998年8月25日至2048年8月25日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 泉州明發大酒店有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 泉州明發大酒店有限公司有權自由估用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地房屋權證	有
營業執照	有

估值證書

				於2009年8月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值	
14 中國 福建省 廈門市思明區 呂嶺路 思明工業園 廈門明發城	該物業包括一幅總土地面積12,878.79平方米的土地。 該物業的合計總建築面積約59,403.55平方米及133個泊車位，詳情如下：	該物業總建築面積42,329平方米的部分現出租予不同租客，為期50年，租期於2054年5月7日屆滿，預付租金合共約人民幣170,000,000元。	人民幣 181,000,000元	
	用途	概約 總建築面積 (平方米)		
	展覽廳	10,070.03		
	工業	44,872.06		
	停車場及配套	4,461.46		
	合計：	59,403.55		
	該物業獲授予土地使用權作工業用途，為期50年，於2054年5月7日屆滿。			

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00002324號，該物業(總土地面積12,878.79平方米)的土地使用權已授予明發集團有限公司作工業用途，為期50年，於2054年5月7日屆滿。
- (2) 根據廈門市國土資源與房產管理局(甲方)與明發集團有限公司(乙方)於2005年1月5日訂立的土地使用權出讓合同第(2005) 003號，該物業(土地面積約12,878.798平方米)的土地使用權已授予乙方作工業用途，為期50年，總出讓金為人民幣10,715,159.94元。
- (3) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 明發集團有限公司已取得該物業的土地使用權，並為唯一的合法土地使用者，有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期繳清；
 - (iii) 該物業的土地使用權並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 明發集團有限公司有權發展該物業並有權擁有房產權，而房產權登記取得批准方面應無重大障礙；及

- (v) 貴集團與其他第三方訂立為期50年的「房屋使用權轉讓合同」並不產生直接符合任何認可合同類別的權利或義務，並將被視為「無名合同」。任何超出年期20年的合同在法律上均不能強制履行。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
營業執照	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作投資的物業

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值 人民幣
15	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前東路 413號 廈門明發大酒店 1-15層	<p>該物業包括於2002年完成的廈門明發大酒店1-15層，廈門明發大酒店建於一幅土地面積為2,762.63平方米的土地上。</p> <p>該物業的合計總建築面積約為10,924.81平方米。</p> <p>該物業獲授予土地使用權作商業用途為期40年，於2036年4月29日屆滿；作寫字樓用途為期50年，於2046年4月29日屆滿；以及作住宅用途為期70年，於2066年4月29日屆滿。</p>	<p>該物業現租予第三方作酒店用途，租期由2007年1月15日起計為期十年，固定年租為人民幣40,000,000元。</p>	225,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00005682及00620149號，該物業（總土地面積2,762.63平方米及總建築面積12,440.92平方米）的土地使用權及房屋所有權已授予廈門明發大酒店有限公司作商業用途為期40年，於2036年4月29日屆滿；作寫字樓用途為期50年，於2046年4月29日屆滿；以及作住宅用途為期70年，於2066年4月29日屆滿。
- (2) 根據日期為2003年4月29日的營業執照第3502001005362號，廈門明發大酒店有限公司成立時的註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營運期由1999年12月14日至2049年12月13日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發大酒店有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 廈門明發大酒店有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證
營業執照

有
有

估值證書

			於2009年8月31日 現況下的資本值	
16	中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路 廈門聯豐家俱城 (部分II)	概況及年期 該物業包括稱為聯豐家俱城於1996年完成的工業綜合樓的多個單位。 該物業的合計總建築面積約為21,248.37平方米。 該物業獲授予土地使用權作工業用途為期50年，於2043年9月15日屆滿。	估用詳情 該物業合計總建築面積約6,326平方米的部分根據多份租約租出，租期於2013年12月31日或之前屆滿，月租合共約人民幣111,652元。 該物業的餘下部分目前由貴集團佔用，作工業用途。 據貴集團所告知，該物業合計總建築面積15,421.37平方米的部分議定租予一名第三方。租期由2009年9月1日交收後六個月起計，為期15年，月租為每平方米人民幣15元，由第三年起每年增加5%。	人民幣 111,000,000元

附註：

- (1) 根據20份土地房屋權證，聯豐家俱城合計總面積22,224.05平方米的部份的土地使用權及房產權已授予聯豐(廈門)家俱城有限公司作工業用途為期50年，於2043年9月15日屆滿。詳情概述如下：

土地房屋 權證編號	級別	位置	總建築面積 (平方米)	用途
00555403*	4-5*	洪蓮路24號*	1,951.37*	工業*
00555400	1	洪蓮路23號	962.27	工業
00555340	2	洪蓮路23號	962.27	工業
00555363	3	洪蓮路23號	962.27	工業
00555336	4-5	洪蓮路23號	1,951.81	工業
00555405	1	洪蓮路22號	962.27	工業
00555349	2	洪蓮路22號	962.27	工業
00555339	3	洪蓮路22號	962.27	工業
00555404	4-5	洪蓮路22號	1,951.81	工業
00555359	1	洪蓮路21號	962.27	工業
00555362	2	洪蓮路21號	962.27	工業
00555407	3	洪蓮路21號	962.27	工業
00555335	4-5	洪蓮路21號	1,951.81	工業
00555347	2	洪蓮路20號	1,018.30	工業
00555348	3	洪蓮路20號	1,018.30	工業
00555350	4-5	洪蓮路20號	2,036.60	工業
00555360	1	洪蓮路19號	190.12	工業
00555361	2	洪蓮路19號	298.70	工業
00555365	3	洪蓮路19號	298.70	工業
00555364	4-6	洪蓮路19號	896.10	工業
合計：			22,224.05	

* 如貴集團所告知，於土地房屋權證第00555403號所列的合計總建築面積975.69平方米由貴集團持有作投資用途，因此，吾等進行估值時，該物業的總建築面積為21,248.37平方米。

- (2) 根據日期為2008年4月8日的營業執照第350200400013060號，聯豐(廈門)家俱城有限公司成立時的註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期由1993年9月15日至2043年9月15日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 聯豐(廈門)家俱城有限公司已取得該物業的土地房屋權證，為唯一的合法擁有人；
- (ii) 該物業由2007年11月30日至2010年11月29日按揭予建設銀行廈門分行；及
- (iii) 獲得承按人事先批准後，聯豐(廈門)家俱城有限公司有權租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日
			現況下的資本值
17 中國 福建省 廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路 交叉口東北側 廈門明發 商業廣場 (部分II)	該物業包括於2007年完成的廈門明發商業廣場的多個未售單位。 該物業擁有合計總建築面積約165,063.47平方米及1,555個泊車位，詳情如下：	該物業合計總建築面積147,086平方米的部分目前根據多份租約租出，租期於2026年9月10日或之前屆滿，月租約人民幣6,675,000元。 該物業的餘下部分現正空置。	人民幣 2,131,000,000元 貴集團應佔 70%權益 人民幣 1,491,700,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	零售	149,348.05	
	酒店	12,784.72	
	寫字樓	2,141.50	
	配套	789.20	
	合計：	165,063.47	

該物業獲授予土地使用權，由2003年8月2日起計，為期40年作商業用途及為期50年作寫字樓及倉儲用途。

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00001115號，該物業(總土地面積166,774.60平方米)的土地使用權已授予明發集團有限公司，作商業用途，為期40年，於2043年8月1日屆滿。
- (2) 根據日期為2005年9月19日的土地使用權出讓合同第(2003) 001號的補充合同，該物業的土地使用權已修訂，由2003年8月2日開始，作商業用途為期40年，作寫字樓及倉儲用途則為期50年。
- (3) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(僅土地部分)
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
18	中國 福建省 廈門市思明區 蓮前東路411號 廈門市聯豐大廈 4樓01單元	該物業包括於1999年完成的廈門市聯豐大廈的一個商業單位。 該物業的合計總建築面積約為2,027.74平方米。 該物業獲授予土地使用權作商業用途，為期40年，於2036年4月29日屆滿。	該物業總建築面積1,013平方米的部分目前已租出，租期由2008年5月1日起至2016年4月30日。首年月租人民幣40,520元，由第三年起年租增長8%。 該物業的餘下部分現正空置。	人民幣 18,000,000元

附註：

- (1) 根據土地房屋權證第00611905號，該物業(合計總建築面積2,027.74平方米)的土地使用權及房產權已授予廈門明發集團有限公司作商業用途，年期由1996年4月30日起至2036年4月29日。
- (2) 根據日期為2008年1月4日的營業執照第350200200006046號，廈門明發集團有限公司成立時的註冊資本為人民幣80,000,000元，有效營運期由1998年1月7日至2048年1月7日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業按揭授予建設銀行廈門分行；及
 - (iv) 待取得按揭人的書面同意後，廈門明發集團有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證
營業執照

有
有

估值證書

19	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
	中國 福建省 廈門市同安區 開元興安工業園 廈門明發科技園	該物業包括一幢工業綜合大樓，建於一幅土地面積約48,734.7平方米的土地上，該物業於2008年完成。 該物業的合計總建築面積約為62,131.46平方米，詳情如下：	用途	該物業現正空置。 該物業合計總建築面積52,418.9平方米的部分議定租予一名第三方。租期由2009年7月1日交收後八個月起計，為期15年，月租為每平方米人民幣10元，由第三年起每年增加5%。
		概約 總建築面積 (平方米)		
		展覽廳	51,389.41	
		研究中心	10,742.05	
		合計：	62,131.46	
		該物業獲授予土地使用權作工業用途，為期47年，於2050年7月4日屆滿。		

附註：

- (1) 根據廈門市同安區土地管理局(授予人)與廈門市開元區人民政府(承授人)於2000年6月29日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予承授人，詳情如下：

土地面積	： 79,229.00平方米
土地用途	： 工業用途
土地年期	： 由2000年6月29日起，為期50年
土地出讓金	： 人民幣792,290元

承授人已授權廈門全和開發有限公司出售該物業的土地使用權。

根據廈門全和開發有限公司與明發集團有限公司於2008年6月30日訂立的土地使用權轉讓合同，該幅土地(面積48,977平方米)的土地使用權已轉讓予明發集團有限公司，為期50年，作製造家俱用途，總代價為人民幣5,142,585元。

- (2) 根據土地房屋權證第00646366號及第00647066-00647070號，該物業總土地面積48,734.7平方米及合計總建築面積約62,131.45平方米由明發集團有限公司作工業用途，年期為47年，於2050年7月4日屆滿。
- (3) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。

- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業部分按揭予建設銀行廈門分行；及
 - (iv) 明發集團有限公司經承按人事先批准，有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權及房產權。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地使用權出讓合同	有
土地房屋權證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
20	中國 江蘇省 南京 浦口區泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江 新城 (一期第164座 多間商舖)	該物業包括於2009年完成的南京明發濱江新城一期第164座多間商舖。 該物業合計總建築面積約為2,630.99平方米。 該物業獲授予土地使用權作商業用途，為期40年，於2042年12月15日屆滿。	該物業訂有多份租約，租約最長於2018年10月31日屆滿，月租合共約人民幣29,424元。	人民幣 33,000,000元

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國土資源局發出的六份國有土地使用權證第(2002)2168、(2002)2169、(2002)2170、(2002)2171、(2002)2172及(2002)2173號，南京明發濱江新城(總土地面積為1,072,182平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿日期
(2002)2168	185,404	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2169	162,961	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2170	249,065	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2171	211,941	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2172	242,802	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2173	20,009	無特定年期(公用設施用途)
	<u>1,072,182</u>	

- (2) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司成立為一間合資企業時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或以其他合法方式處置該物業；
 - (iii) 已獲授國有土地使用權證第(2002)2173號的地段劃撥作公用設施用途。明發集團南京房地產開發有限公司可估用及使用該地段。在未得政府事先批准的情況下，明發集團南京房地產開發有限公司無權轉讓、租賃及按揭該地段；及
 - (iv) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。

(4) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權初始登記	有
營業執照	有

估值證書

				於2009年8月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值	
21 中國 福建省 廈門市 思明區 洪蓮路西12號 廈門明發工業園 (部分)(一期)	該物業包括分別於1997年及2005年完成的若干工業大樓及一幢員工宿舍大樓。 該物業的合計總建築面積約為11,588.25平方米。 該物業的土地使用權已劃撥作工業用途。	該物業合計總建築面積2,209.12平方米的部分現正租予若干租戶，租約於2012年12月31日或之前屆滿，月租約人民幣21,200元。 該物業合計總建築面積9,655.18平方米的部分議定租予一名第三方。租期由2009年7月31日交收後六個月起計，為期15年，月租為每平方米人民幣12元，由第三年起每年增加5%。	無商業價值	

附註：

- (1) 根據17份土地房屋權證，該物業(合計總建築面積11,588.25平方米)的土地使用權及房產權已劃撥予廈門明發家俱工業有限公司作工業用途。詳情概述如下：

土地房屋 權證編號	單位	位置	總建築面積 (平方米)	用途
00539471	101	洪蓮路1462號	2,106.39	工業
00547887	601	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547888	701	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547890	201	洪蓮路1462號	2,219.09	工業
00547891	302	洪蓮路1462號	913.84	工業
00547892	402	洪蓮路1462號	918.09	工業
00547894	502	洪蓮路1462號	938.19	工業
00547895	301	洪蓮路1464號	891.13	工業
00547896	401	洪蓮路1464號	895.28	工業
00547897	501	洪蓮路1464號	914.89	工業
00547898	601	洪蓮路1464號	154.40	工業
00547899	602	洪蓮路1462號	154.35	工業
00547918	101	洪蓮路1466號	103.80	宿舍
00547919	201	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547920	301	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547921	401	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
00547922	501	洪蓮路1466號	229.80	宿舍
合計：			11,588.25	

- (2) 於估值日，該物業的土地使用權劃撥予廈門明發家俱工業有限公司，而土地出讓金尚未清償，吾等通常認為其並無任何商業價值。倘該物業獲發有效的國有土地使用權證、所有土地出讓金及獲授權證的有關費用均已獲清償，該物業的市值將為人民幣36,000,000元。

- (3) 根據日期為2009年6月12日的營業執照第350200400027420號，廈門明發傢俱工業有限公司成立時的註冊資本為人民幣8,880,000元，有效營運期由1994年9月5日至2044年9月4日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 廈門明發傢俱工業有限公司已獲發該物業的土地房屋權證及為該物業的合法擁
有者；
 - (ii) 該物業土地使用權已劃撥予廈門明發傢俱工業有限公司，但未經有關機關批准，
不得轉讓、租賃及按揭；及
 - (iii) 廈門明發傢俱工業有限公司可租賃該物業，但土地部分產生的租金收入應交回
有關機關。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|--------|---|
| 土地房屋權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日
			現況下的資本值
22 中國 江蘇省 南京 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 南京明發濱江新城 二期(部分)、 三期(部分)	該物業建於一幅土地面積約1,072,182平方米的土地上。 該物業的合計規劃總建築面積約為535,366.56平方米，詳情如下： 用途	該物業現正在建設中。	人民幣 2,500,000,000元
		概約 總建築面積 (平方米)	
	住宅	384,831.40	
	零售	46,559.78	
	停車場／配套	103,975.38	
	合計：	<u>535,366.56</u>	
	該物業預定於2009年11月完成。		
	該物業獲授予土地使用權作住宅用途，為期70年，於2072年12月15日屆滿，及作商業用途，為期40年，於2042年12月15日屆滿。		

附註：

- (1) 根據中華人民共和國國土資源局發出的六份國有土地使用權證第(2002)2168、(2002)2169、(2002)2170、(2002)2171、(2002)2172及(2002)2173號，南京明發濱江新城(總土地面積為1,072,182平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿日期
(2002)2168	185,404	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2169	162,961	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2170	249,065	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2171	211,941	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2172	242,802	2072年12月15日(住宅用途)；2042年12月15日(商業用途)
(2002)2173	20,009	無特定年期(公用設施用途)
合計：	<u>1,072,182</u>	

- (2) 根據日期為2002年7月15日的土地使用權出讓合同第(2002) 002號及其三份日期分別為2002年7月16日、2002年10月23日及2003年8月25日的補充協議，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團(香港)有限公司，代價為人民幣162,527,765元。

- (3) 根據南京市建築工程局於2005年12月23日發出的建築工程施工許可證第(2005)137號，南京明發濱江新城(總建築面積2,202,845.26平方米)符合施工規定，並獲准施工。
- (4) 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣1,920,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的建築成本約為人民幣149,000,000元。吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (5) 根據貴集團提供的資料，多個合計總建築面積約262,082平方米的單位已獲預售，總代價約為人民幣1,063,816,189元。吾等進行估值時，吾等已將該代價計算在內。
- (6) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣2,860,000,000元。
- (7) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司為一間合資企業，註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (8) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及其補充協議根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業按揭予中國工商銀行南京高新技術產業開發區分行；
 - (iv) 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業；
 - (v) 已獲授國有土地使用權證第(2002) 2173號的地段劃撥作公用設施用途。明發集團南京房地產開發有限公司可佔用及使用該地段。在未得政府事先批准的情況下，明發集團南京房地產開發有限公司無權轉讓、租賃及按揭該地段；
 - (vi) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (vii) 明發集團南京房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。
- (9) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日
			現況下的資本值
23 中國 江蘇省 南京 雨花台區 第141001280081及 141001280082號 地段 南京明發 商業廣場	該物業包括一幅土地面積約為182,588平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積為415,778.94平方米，詳情如下：	該物業現正在建設中。	人民幣 3,180,000,000元
		概約	
	用途	總建築面積 (平方米)	
	零售	286,214.62	
	寫字樓	41,550.84	
	酒店	19,671.78	
	配套	1,242.28	
	地庫	67,099.42	
	合計：	<u>415,778.94</u>	

該物業預定於2010年完成。

該物業獲授予土地使用權作商業、寫字樓、金融及保險用途，為期40年，於2047年1月8日屆滿。

附註：

- 根據南京市國土資源局發出的兩份國有土地使用權證第(2007)00187及00188號，該物業(總土地面積182,588平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司作商業、寫字樓、金融及保險用途，由2007年1月9日起，為期40年。
- 根據日期為2005年12月30日的土地使用權出讓合同第(2005) 317號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，代價為人民幣383,000,000元。
- 根據以下南京市建設委員會發出的建築工程施工許可證，以下建築工程已獲准施工：

許可證編號	許可證發出日期	樓宇	總建築面積 (平方米)
(2008)043	2008年2月3日	第1至8座及2個地庫	415,778.73

- 根據南京市房地產管理局發出的預售許可證第200810084W、200810138W、200810161W及200910073W號，第1至8座及第1至2座的地庫停車場獲准預售。
- 根據貴集團提供的資料，多個合計總建築面積約53,969.44平方米的單位已獲預售，總代價約為人民幣611,068,914元。於吾等進行估值時，吾等已計入有關代價。

- (6) 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣496,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的成本約為人民幣574,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (7) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣4,700,000,000元。
- (8) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司為一間合營企業，註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (9) 吾等已獲提供貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業的土地使用權按揭予中國農業銀行南京浦口分行；
 - (iv) 明發集團南京房地產開發有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、進一步按揭或處置該物業；
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (vi) 明發集團南京房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。
- (10) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
24	中國 江蘇省 南京 雨花台區 鳳集大道15號 南京明發 國際工業原料城	該物業包括位於南京明發國際工業原料城的一個在建工業發展地盤，該城擬發展為一幢綜合工業大樓，設有大型低層展覽及貿易大樓、寫字樓、倉庫及其他配套設施。該物業建於一個土地面積約為351,136平方米的地盤上。 該物業的合計規劃總建築面積約為463,298平方米。 該物業預定於2009年12月完成。 該物業獲授予土地使用權作工業用途，為期50年，於2056年9月12日屆滿。	該物業現正在建設中。	人民幣 1,870,000,000元

附註：

- 根據南京市國土資源局發出日期為2007年1月11日的國有土地使用權證(2007)第00173號，該物業(總土地面積351,136平方米)的土地使用權已授予江蘇明發工業原料城有限公司作工業用途，為期50年，於2056年9月12日屆滿。
- 根據日期為2006年11月29日的土地使用權出讓合同第(2006)240號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予江蘇明發工業原料城有限公司，代價為人民幣52,670,460元。
- 根據以下南京市建設委員會發出的建築工程施工許可證，以下建築工程已獲准施工：

許可證編號	許可證發出日期	樓宇	總建築面積 (平方米)
(2008)249	2008年8月13日	第A01-20號；第B01-20號； 第C01-02號；第C04-19號； 第D01-19號	463,298

- 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣358,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的成本約為人民幣23,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣2,080,000,000元。
- 根據日期為2008年1月18日的營業執照第320100400015163號，江蘇明發工業原料城有限公司成立時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2005年6月21日至2035年6月20日。

- (7) 吾等已獲提供貴集團的中國法律顧問就該物業業權出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 江蘇明發工業原料城有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 江蘇明發工業原料城有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (vi) 江蘇明發工業原料城有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。
- (8) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

- (4) 根據合肥市房地產管理局發出的預售許可證第20081064、20081065、20081066及20090176號，約108,381平方米的合計總建築面積獲准預售。
- (5) 根據貴集團提供的資料，合計總建築面積約38,100平方米的多個單位經已預售，總代價約為人民幣173,221,434元。吾等於估值時已計入代價。
- (6) 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣480,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的成本約為人民幣790,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (7) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣4,100,000,000元。
- (8) 根據日期為2007年7月12日的營業執照第340100400017770號，明發集團(合肥)房地產開發有限公司成立時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2005年11月1日至2035年11月1日。
- (9) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 明發集團(合肥)房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
- (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
- (iv) 明發集團(合肥)房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
- (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
- (vi) 明發集團(合肥)房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。
- (10) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年8月31日
			現況下的資本值
26 中國 江蘇省 無錫市 惠山區 堰橋鎮 寺頭村及塘頭村 無錫明發商業 廣場	該物業包括一幅總土地面積約216,642.50平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積約為489,363.8平方米，詳情如下：	該物業現正在建設中。	人民幣 5,000,000,000元 貴集團應佔 70%權益 人民幣 3,500,000,000元
	用途	概約 總建築面積 (平方米)	
	商業	365,333	
	酒店	34,081	
	服務式公寓	60,231.8	
	地庫停車場	29,718	
	合計：	489,363.8	

該物業預定於2010年完成。

該物業獲授予土地使用權作商業用途，固定年期為40年，於2045年2月27日屆滿。

附註：

- (1) 根據無錫市市政府發出的三份國有土地使用權證第(2005) 1853、1854及1855號，該物業(總土地面積216,642.5平方米)的土地使用權已授予明發集團無錫房地產開發有限公司作商業用途，年期將於2045年2月27日屆滿。
- (2) 根據日期為2005年2月28日的土地使用權出讓合同第(2005)17號及其日期為2005年8月18日的補充協議，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團無錫房地產開發有限公司，代價為人民幣81,240,000元。
- (3) 根據惠山區建築工程局發出日期為2007年10月8日的建築工程施工許可證第3202062007100800001A號，該物業總建築面積489,364平方米的建築工程已獲准施工。
- (4) 根據無錫市惠山區房地產管理局發出的預售許可證第(2008) 44號，約21,808平方米的合計總建築面積獲准預售。
- (5) 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣500,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的成本約為人民幣580,000,000元。於吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (6) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣7,000,000,000元。
- (7) 根據日期為2005年7月11日的營業執照第320200400023780號的複本，明發集團無錫房地產開發有限公司成立時的註冊資本為人民幣30,000,000元，有效營運期由2003年12月12日至2055年7月10日。

- (8) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及其補充協議根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團無錫房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 明發集團無錫房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (vi) 明發集團無錫房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。

- (9) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

				於2009年8月31日
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值	
27 中國 江蘇省 揚州市 廣陵區 運河東路南側及 寶林路西側 揚州明發商業 廣場	該物業包括一幅總土地面積約145,266.50平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積約為399,352.40平方米，詳情如下：	該物業現正在建設中。	人民幣 2,150,000,000元	
		概約		
	用途	總建築面積 (平方米)		
	住宅	94,738.60		
	零售	225,114.10		
	酒店	23,130.70		
	地庫	50,061.00		
	配套	6,308.00		
	合計：	<u>399,352.40</u>		
	該物業預定於2011年完成。			
	該物業獲授予土地使用權作綜合及住宅用途，為期70年，將於2077年1月19日屆滿；及作商業用途，為期40年，將於2047年1月19日屆滿。			

附註：

- (1) 根據揚州市市政府發出的兩份國有土地使用權證第(2006)0614及(2007)0859號，該物業(總土地面積145,267平方米)的土地使用權已授予明發集團揚州房地產開發有限公司，詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地使用年期屆滿日期
(2007)0859	114,910.50	2077年1月19日(綜合及住宅用途)
(2006)0614	<u>30,356.00</u>	2047年1月19日(商業用途)
合計：	<u>145,266.50</u>	

- (2) 根據日期為2006年9月18日的土地使用權出讓合同第(2006) 65號及其日期為2007年3月19日的補充協議，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團(香港)有限公司，代價為人民幣132,918,390元。授予人其後已改為明發集團揚州房地產開發有限公司。
- (3) 根據揚州市房地產管理局發出日期為2009年9月4日的建築工程施工許可證第3210002009090200001A號，該物業約399,680.6平方米的總建築面積的建築工程已獲准施工。

- (4) 根據揚州市房地產管理局發出的預售許可證第1532號，約54,959平方米的合計總建築面積獲准預售。
- (5) 根據貴集團的資料，於2009年8月31日，開發項目主體部分已支付的總建築成本約為人民幣160,000,000元。估計完成開發項目的主體部分而尚須支付的建築成本約為人民幣670,000,000元。吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (6) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣3,800,000,000元。
- (7) 根據日期為2007年7月26日的營業執照第321000400011507號，明發集團揚州房地產開發有限公司成立時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2006年10月18日至2056年10月17日。
- (8) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及其補充協議根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團揚州房地產開發有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 明發集團揚州房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (vi) 明發集團揚州房地產開發有限公司已取得該物業建築工程所有必需的授權及許可證。
- (9) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

28	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
	中國 福建省 廈門市 思明區 前埔工業園 廈門明發 集團大廈	該物業包括建於一幅土地面積約13,186.06平方米的土地上的一個綜合開發項目。 該物業的合計規劃總建築面積約為36,346.10平方米，詳情如下：		該物業現正在建設中。
			概約 總建築面積 (平方米)	
		用途		
		零售	7,461.93	
		寫字樓	22,588.07	
		地庫	6,296.10	
		合計：	36,346.10	
		該物業預定於2009年12月完成。		
		該物業獲授予土地使用權作寫字樓用途，為期50年，於2054年10月8日屆滿。		

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00002670號，該物業(總土地面積13,186.06平方米)的土地使用權可由明發集團有限公司、廈門蓮前集團有限公司及廈門蓮前運輸有限公司作寫字樓用途，為期50年，於2054年10月8日屆滿。
- (2) 根據日期為2005年1月5日的土地使用權出讓合同第(2005) 001號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團有限公司、廈門蓮前集團有限公司及廈門蓮前運輸有限公司(統稱承授人)，代價為人民幣7,010,000元。
- (3) 根據廈門市思明區建設局於2006年2月27日發出的建築工程施工許可證第350203200602270101號，綜合開發項目(合計總建築面積75,882.20平方米)的工程獲批准施工。
- (4) 根據貴集團提供的資料，於2009年8月31日，已支銷的總建築成本約為人民幣42,000,000元。估計完成開發項目而尚須支付的建築成本約為人民幣31,000,000元。吾等進行估值時，吾等已計及有關成本。
- (5) 擬開發項目於估值日完成時的資本值約為人民幣520,000,000元。
- (6) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。

- (7) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 明發集團有限公司、廈門蓮前集團有限公司及廈門蓮前運輸有限公司為該物業的共同合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；及
 - (iv) 明發集團有限公司經其他共同擁有人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業。
- (8) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：
- | | |
|-----------|---------|
| 土地房屋權證 | 有(土地部分) |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
29	中國 福建省 廈門市 湖裏區 環灣路西側 五緣灣大橋 東南側 廈門明發海灣 渡假村	該物業包括一幅總土地面積約58,952.20平方米的土地。 該物業擬發展為酒店開發項目，合計總建築面積161,704.70平方米。 該物業獲授予土地使用權作酒店用途，為期40年，於2047年3月7日屆滿。	該物業現正空置。	人民幣 1,340,000,000元

附註：

- (1) 根據廈門市國土資源與房產管理局發出的土地房屋權證第00006134號，該物業(總土地面積58,952.20平方米)的土地使用權已授予明發集團有限公司作酒店用途，為期40年，於2047年3月7日屆滿。
- (2) 根據日期為2006年12月19日的土地使用權出讓合同第(2006) 19號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團有限公司，代價為人民幣191,000,000元。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第350206200808141號，該物業合計總建築面積161,704.7平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2009年6月15日的營業執照第350200400009292號，明發集團有限公司成立時的註冊資本為259,000,000港元，有效營運期由2001年11月6日至2051年11月5日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iv) 該物業已按揭予建設銀行廈門分行；及
 - (v) 明發集團有限公司經承按人事先批准，有權自由轉讓、租賃、按揭或處置該物業。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	有(土地部分)
建設工程規劃許可證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

- (iv) 無錫明華房地產開發有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及
- (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
31	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術 產業開發區 南京明發企業 總部基地— 春和電子	該物業包括一幅總土地面積約 97,426.20平方米的土地。 該物業將設有研發中心，合計 規劃總建築面積約為116,138.50 平方米。 該物業獲授予土地使用權作工 業用途，年期於2057年2月28日 屆滿。	該物業現正空 置。	人民幣 300,000,000元

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局發出日期為2007年12月11日的國有土地使用權證第(2007)09268P號，該物業(總土地面積97,426.2平方米)的土地使用權已授予南京春和電子有限公司作工業用途，年期將於2057年2月28日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年6月30日的土地使用權出讓合同第(2007)063號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予南京春和電子有限公司作工業及研發用途。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(2007)029號，該物業合計總建築面積127,653.94平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年12月4日的營業執照第320191000003213號，南京春和電子有限公司成立為有限公司時的註冊資本為人民幣10,000,000元，有效營運期由2007年4月11日至2057年4月10日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南京春和電子有限公司為該物業的唯一法定土地使用權人及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 南京春和電子有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。

(6) 根據貴集團提供的資料，業權以及主要批文及執照批授的情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
32	中國 江蘇省 南京市浦口區 泰山園 南京高新技術 產業開發區 南京明發企業 總部基地— 科技商務城	該物業包括一幅總土地面積約 157,217.30平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積 約為315,381.70平方米，詳情如 下：	該物業現正空 置。	人民幣 810,000,000元
			概約 總建築面積	
		用途	(平方米)	
		研發中心	251,938.10	
		展覽廳	53,905.6	
		停車場	9,538.00	
		合計：	<u>315,381.70</u>	
		該物業獲授予土地使用權作工 業用途，年期於2056年6月29日 屆滿。		

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局發出日期為2008年3月6日的國有土地使用權證第(2008)02143P號，該物業(總土地面積為157,217.3平方米)的土地使用權已授予南京明發科技商務城建設發展有限公司作工業用途，年期將於2056年6月29日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年6月30日的土地使用權出讓合同第(2007)057號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予南京明發科技商務城建設發展有限公司作工業及研發用途。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(2007)028號，該物業合計總建築面積329,162.1平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年10月29日的營業執照第320100400030970號，南京明發科技商務城建設發展有限公司成立為外商獨資企業時的註冊資本為29,980,000美元，有效營運期由2005年9月9日至2055年9月8日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南京明發科技商務城建設發展有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；

- (iv) 南京明發科技商務城建設發展有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及
- (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權以及主要批文及執照批授的情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
33	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術 產業開發區 南京明發企業 總部基地— 聯昌機電	該物業包括一幅總土地面積約 150,928.40平方米的土地。 該物業將為研發中心，合計規 劃總建築面積約為201,743.20平 方米。 該物業獲授予土地使用權作工 業用途，年期將於2057年2月27 日屆滿。	該物業現正空 置。	人民幣 530,000,000元

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局發出日期為2008年3月6日的國有土地使用權證第(2008)02142P號，該物業(總土地面積150,928.4平方米)的土地使用權已授予南京聯昌機電有限公司作工業用途，年期將於2057年2月27日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年6月30日的土地使用權出讓合同第(2007) 056號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予南京聯昌機電有限公司作工業及研發用途。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(2007)030號，該物業合計總建築面積206,024.24平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年12月3日的營業執照第320191000003221號，南京聯昌機電有限公司成立為有限責任公司時的註冊資本為人民幣15,000,000元，有效營運期由2007年4月13日至2057年4月12日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南京聯昌機電有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 南京聯昌機電有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
34	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山園 南京高新技術 產業開發區 南京明發企業 總部基地— 立昌光電	該物業包括一幅總土地面積約 141,643平方米的土地。 該物業將為研發中心，合計規 劃總建築面積約為194,498.60平 方米。 該物業獲授予土地使用權作工 業用途，年期將於2057年2月27 日屆滿。	該物業現正空 置。	人民幣 510,000,000元

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局發出日期為2008年3月6日的國有土地使用權證第(2008)02141P號，該物業(總土地面積141,643平方米)的土地使用權已授予江蘇南京立昌光電科技有限公司作工業用途，年期將於2057年2月27日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年6月30日的土地使用權出讓合同第(2007)055號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予南京立昌光電科技有限公司作工業及研發用途。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第(2007)031號，該物業合計總建築面積204,741.82平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年12月4日的營業執照第320191000003205號，南京立昌光電科技有限公司於成立為有限責任公司時的註冊資本為人民幣12,000,000元，有效營運期由2007年4月10日至2057年4月9日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 南京立昌光電科技有限公司為該物業唯一的合法土地使用者及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔；
 - (iv) 南京立昌光電科技有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；及
 - (v) 所有土地出讓金已如期支付及繳清。

(6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
35	中國 江蘇省 鎮江市 大港 新區 銀河路南側 鎮江錦繡 銀山項目 一期、二期	該物業包括五幅總土地面積約 296,702.1平方米的土地。 該物業合計規劃總建築面積約 為404,678平方米，詳情如下：	該物業現正空 置。	人民幣 560,000,000元
			概約 總建築面積 (平方米)	
		用途		
		住宅	258,818	
		零售	55,000	
		酒店	38,340	
		停車場	36,000	
		配套	16,520	
		合計：	404,678	
		該物業(土地面積42,628.4平方米) 獲授予土地使用權作餐廳 及酒店用途，年期將於2048年 9月9日屆滿。		
		該物業(土地面積254,073.7平方 米)獲授予土地使用權作住宅 用途，年期將於2078年9月9日 屆滿。		

附註：

- (1) 根據兩份日期為2008年9月12日的國有土地使用權證第(2008) 5322號及(2008) 5324號，該物業(總土地面積296,702.1平方米)的土地使用權已授予鎮江漢翔房地產有限公司，用作餐廳及酒店用途的使用年期於2009年9月9日屆滿，用作住宅用途的使用年期於2078年9月9日屆滿。
- (2) 根據五份日期分別為2005年4月22日、2006年1月23日、2006年1月23日、2006年7月28日及2006年9月25日的土地使用權出讓合同及其日期為2008年9月10日的補充協議，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予鎮江漢翔房地產有限公司，代價為人民幣200,000,000元。
- (3) 根據建設用地規劃許可證第32110120080004及321101200800046號，該物業面積296,811平方米的土地符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2008年9月19日的營業執照第321100400008379號，鎮江漢翔房地產有限公司成立時的註冊資本為8,956,500美元，有效營運期由2005年3月16日至2055年3月15日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；

- (ii) 鎮江漢翔房地產有限公司為該物業的唯一法定土地使用及已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 鎮江漢翔房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及處置該物業的土地使用權；
 - (iv) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (v) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

				於2009年8月31日
物業		概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
36	中國 福建省 漳州市 龍文區 龍江路東側 水仙大街北側 漳州明發 商業廣場	該物業包括一幅總土地面積約223,588.72平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積約為688,382.52平方米，詳情如下：	該物業現正空置。	人民幣 2,003,000,000元
		用途	概約 總建築面積 (平方米)	
		住宅	165,336.61	
		商業	427,399.40	
		停車場	75,159.13	
		配套	20,488.38	
		合計：	688,382.52	
		該物業獲授予土地使用權作商業、綜合及住宅用途，年期分別將於2049年7月2日、2059年7月2日及2079年7月2日屆滿。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2009)95312號，該物業總土地面積223,588.72平方米的土地使用權已授予明發集團(漳州)房地產開發有限公司，用作商業、綜合及住宅用途的年期分別於2049年7月2日、2059年7月2日及2079年7月2日屆滿。
- (2) 根據日期為2007年2月29日的土地使用權出讓合同，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團(漳州)房地產有限公司，代價為人民幣450,978,448.2元。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第350600200900024號，該物業合計總建築面積688,382.521平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2007年7月12日的營業執照第350600400008186號，明發集團(漳州)房地產開發有限公司成立時的註冊資本為20,000,000港元，有效營運期由2007年2月13日至2037年2月12日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為合法、有效及可強制執行；
 - (ii) 明發集團(漳州)房地產有限公司為該物業的唯一法定土地使用權人及已獲政府授予相關權證及實體批文；

- (iii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
- (iv) 取得相關規劃及發展許可後，明發集團(漳州)房地產開發有限公司有權發展該物業。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

				於2009年8月31日														
物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值															
37 中國 江蘇省 南京市 浦口區 頂山街道 南京明發 城市廣場	該物業包括四幅總土地面積約128,682.8平方米的土地。 該物業的合計總建築面積約為291,915平方米，詳情如下：	該物業現正空置。	人民幣 960,000,000元															
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>41,473</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>164,792</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>30,000</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>50,000</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>5,650</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>291,915</td> </tr> </tbody> </table>		用途	概約 總建築面積 (平方米)	寫字樓	41,473	住宅	164,792	商業	30,000	停車場	50,000	配套	5,650	合計：	291,915
用途	概約 總建築面積 (平方米)																	
寫字樓	41,473																	
住宅	164,792																	
商業	30,000																	
停車場	50,000																	
配套	5,650																	
合計：	291,915																	
	該物業土地面積8,855.7平方米獲授予土地使用權作科學及教育用途，年期將於2058年9月屆滿。																	
	該物業土地面積119,827.1平方米獲授予土地使用權作住宅及商業用途，年期分別於2078年9月9日及2048年9月9日屆滿。																	

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局發出日期為2009年9月22日的國有土地使用權證(2009)第16445P號，該物業(總土地面積為8,855.7平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司作科學及教育用途，年期於2058年9月屆滿。

根據南京市國土資源局發出日期為2009年9月22日的國有土地使用權證(2009)第16449P號，該物業(總土地面積為119,827.1平方米)的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司作住宅及商業用途，年期分別於2078年9月9日及2048年9月9日屆滿。

- (2) 根據日期為2007年4月27日的土地使用權出讓合同第(2007)9號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予明發集團南京房地產開發有限公司，代價為人民幣268,000,000元。

- (3) 根據建設工程規劃許可證第320111200981062及320111200981064號，該物業合計總建築面積305,156.02平方米的建築工程符合城市規劃規定。

- (4) 根據日期為2005年9月27日的營業執照第320100400017072號，明發集團南京房地產開發有限公司成立為合營企業時的註冊資本為10,000,000美元，有效營運期由2002年7月12日至2052年7月11日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 明發集團南京房地產開發有限公司為該物業唯一的合法使用者，並已獲政府授予相關權證及實體批文；
 - (iii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；及
 - (iv) 該物業並無被扣押、按揭，亦無其他產權負擔。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團於中國已訂約將收購的物業

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
38	中國 福建省 廈門市 思明區 嶺兜 廈門明豐城	該物業包括一幅土地總面積約19,909.482平方米的土地。 該物業擬發展為一幢合計總建築面積約89,470平方米辦公大樓。 該物業獲授予土地使用權作寫字樓用途，為期50年，於2056年11月1日屆滿。	若干現有舊構築物及樹林仍未被移除。	人民幣 798,000,000元

附註：

- (1) 根據日期為2007年1月10日的土地使用權出讓合同第(2007)002號，該物業所在的發展項目的土地使用權已授予廈門瑞豐光電科技有限公司，代價為人民幣5,101,500元。
- (2) 根據日期為2006年7月3日的營業執照第06974號，廈門瑞豐光電科技有限公司成立時的註冊資本為10,000,000港元，有效營運期由2004年12月16日至2034年12月15日。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第350203200808148號，該物業合計總建築面積103,921.13平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同根據中國法律為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 所有土地出讓金已如期支付及繳清；
 - (iii) 廈門瑞豐光電科技有限公司取得國有土地使用權證方面並無重大法律障礙；及
 - (iv) 取得相關規劃及發展許可證後，廈門瑞豐光電科技有限公司有權發展該物業。
- (5) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

土地房屋權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日
			現況下的資本值
39 中國 福建省 南安市 洪瀨鎮 溪霞村 洪瀨明發 商業中心	該物業包括三幅總土地面積約27,065.22平方米的土地。 該物業的合計規劃總建築面積約77,153.22平方米，詳情如下：	該物業現正空置。	無商業價值
		概約 總建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	60,801.18	
	零售	14,981.94	
	地庫	552.93	
	配套	817.17	
	合計：	<u>77,153.22</u>	
	該物業獲授予土地使用權作商業及住宅用途，年期將於2077年3月5日屆滿。		

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未獲得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得該物業的有效國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於2009年8月31日的市值將為人民幣115,000,000元。
- (2) 根據三份日期均為2007年2月26日的土地使用權出讓合同第(2007)004、(2007)005及(2007)006號，該物業所在的發展項目的土地使用權已協定授予南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司，總代價為人民幣48,029,735元。
- (3) 根據建設工程規劃許可證第2008008號，該物業合計總建築面積77,153.2平方米的建築工程符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為2009年7月6日的營業執照第350583100005554號，南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司成立時的註冊資本為人民幣8,080,000元，有效營運期由1999年10月18日至2019年10月17日。
- (5) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 土地使用權出讓合同為合法、有效及於法律上對雙方具有約束力；及
 - (ii) 南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司尚未悉數支付土地出讓金。
- (6) 根據貴集團提供的資料，業權及主要批文及執照批授的狀況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團有意收購於中國的物業

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
40	中國 江蘇省 南京市 浦口區 泰山鎮 浦珠北路 明發濱江 新城二區	該物業包括四幅總土地面積約229,953平方米的土地。 據貴集團所告知，該物業將按計劃發展為綜合開發項目，合計總建築面積約400,000平方米。	該物業現為鄉村，設有村屋及配套設施。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣1,010,000,000元。
- (2) 根據明發集團南京房地產開發有限公司與浦口區人民政府於2007年8月16日訂立的協議，該物業土地面積約為229,953平方米。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 該協定符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
 - (ii) 於取得該物業土地使用權前，貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及繳清全數土地出讓金。

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
41	中國 江蘇省 淮安 淮安經濟開發區 佳吉物流 用地以南 蘇州路東側 明發國際工業原 料城和明 發國際城	該物業包括一幅位於淮安經濟開發區，土地面積約666,670平方米的空置土地。 據貴集團所告知，該物業將按計劃分別發展為大型工業綜合大樓及零售、住宅社區，合計規劃總建築面積約為1,180,218.5平方米。	該物業現正空置。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣790,000,000元。
- (2) 根據明發集團(香港)有限公司與江蘇省淮安經濟開發區管理委員會於2007年11月28日訂立的協議，該物業的土地面積約為666,670平方米。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 該協議書符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
 - (ii) 於取得該物業土地使用權前，貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及繳清全數土地出讓金。

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
42	中國 江蘇省 南京市 浦口區 黃姚村 泰山工業園 明發家俱中心	該物業包括四幅總土地面積約83,333平方米的土地。 據貴集團所告知，該物業將按計劃發展為綜合開發項目及一幢辦公大樓，合計規劃總建築面積約為53,407.9平方米。	該物業現為空置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣86,000,000元。
- (2) 根據明發集團(香港)有限公司與江蘇省南京市浦口區人民政府泰山街道辦事處於2005年5月12日訂立的協議，該物業的土地面積約為83,333平方米。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 協議符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
 - (ii) 於取得該物業土地使用權前，貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及繳清全數土地出讓金。

估值證書

	物業	概況及年期	估用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
43	中國 福建省 廈門市 思明區 蓮前路 龍山 明發一 源昌山莊	該物業包括一幅總土地面積約52,900平方米的土地。 據貴集團所告知，該物業將按計劃發展為住宅開發項目，合計規劃總建築面積約為335,373平方米。	該物業現為空置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣2,450,000,000元。
- (2) 根據廈門市規劃局於2004年9月28日發給廈門龍祥房地產開發有限公司的建設用地規劃許可證第(2004)0228號，該物業(建設土地面積52,900平方米)已獲准發展為一項名為源昌山莊的開發項目。
- (3) 根據日期為2001年6月29日的營業執照第350200100009447號，廈門龍祥房地產開發有限公司成立時的註冊資本為人民幣50,000,000元，有效營運期由2001年6月29日至2011年6月28日。
- (4) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 廈門龍祥房地產開發有限公司已清償土地出讓金；及
 - (ii) 廈門龍祥房地產開發有限公司取得土地使用權出讓合同及遵循合同所載條文後，方會獲發國有土地使用權證。

估值證書

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
44	中國 安徽省 馬鞍山市 位於慈湖河路 東側、慈湖河路 西側及雨山路的 一幅土地 馬鞍山項目	該物業包括一幅總土地面積約 504,810平方米的土地。 據貴集團所告知，該物業將按 計劃發展為綜合發展項目， 合計規劃總建築面積約為 1,300,000平方米。	該物業現為空 置土地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等進行估值時，由於尚未取得國有土地使用權證，吾等認為該物業並無任何商業價值。然而，作參考之用，倘貴集團已支付全數土地出讓金及取得有效的國有土地使用權證，假設上述發展計劃已獲有關機關批准，該物業於估值日的市值將為人民幣1,200,000,000元。
- (2) 根據明發集團(香港)有限公司與花山區人民政府於2009年7月30日在馬鞍山市訂立的合作協議，該物業的土地面積約為504,810平方米。
- (3) 吾等已獲提供貴集團法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 該協議符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
 - (ii) 於取得該物業土地使用權前，貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及繳清全數土地出讓金。

估值證書

第七類 — 貴集團在香港租賃的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2009年8月31日 現況下的資本值
45	香港 九龍 科學館道1號 康宏廣場 南座23樓 6、7及8室	<p>該物業包括一幢26層高的辦公大樓23樓的三個寫字樓單位，該大樓建於2層地庫上，於1992年完成。</p> <p>該物業的總建築面積約為394.93平方米。</p> <p>目前，該物業由一名獨立第三方租予貴集團，年期由2008年8月8日至2011年8月7日，月租為198,429港元(不包括差餉及管理費)。</p>	該物業由貴集團佔用作寫字樓。	無商業價值

監管概覽

本節載列若干與本集團營運及業務有關的中國法律法規的概要。該等概要包括有關土地、房地產發展、物業發展的外國投資、外匯管制及稅務的法律及法規。該等法律法規對中國房地產行業整體帶來一定的影響。然而，本集團相信，該等法律及法規並未有對本集團造成直接影響，而本集團亦無法量化該等法律及法規對本集團的表現所造成的影響。

中國的房地產制度

出讓土地使用權

中國所有土地均為國家所有或集體所有，視土地位置而定。城市或城鎮市區的所有土地均為國家所有，而城市或城鎮的所有郊區以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。根據法律規定，國家有權為公眾利益而徵用土地。雖然中國的所有土地均為國家或集體所有，但私人、企業及其他機構亦容許持有、租賃及發展已根據中國有關法律法規獲授土地使用權的土地。

於1988年4月，全國人民代表大會修訂中國憲法，允許轉讓土地使用權以換取價值。於1998年12月，《中華人民共和國土地管理法》(「**土地管理法**」)作出修訂，准許轉讓土地使用權以換取價值。

根據國務院於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「**城鎮土地條例**」)，縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同在一定期限內向土地使用者出讓作指定用途的土地使用權，而該土地使用者須支付土地出讓金。

根據城鎮土地條例，土地使用權出讓的最長期限介乎40年至70年，須視乎土地的類型及用途而定，載列如下：

<u>土地用途</u>	<u>最長期限 (按年計)</u>
商業、旅遊、娛樂.....	40
住宅.....	70
工業.....	50
教育、科學及科技、文化、保健及體育.....	50
綜合及其他.....	50

根據城鎮土地條例，除法律另有規定外，中華人民共和國境內外企業均可取得土地使用權。於出讓期屆滿前，中國政府不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如

果中國政府在出讓期內，因公眾利益而須收回土地，則中國政府必須作出賠償。土地使用者於出讓期餘下時間可以合法轉讓、抵押或租賃土地使用權予第三方。出讓期屆滿後，可簽訂新土地使用權出讓合同及支付土地出讓金續期。倘出讓期滿不獲延續，則土地使用權及在該土地上興建的任何建築物的所有權，將歸中國政府所有而毋須作出賠償。

根據城鎮土地條例，土地使用權可透過三種方法出讓，即協議、招標或拍賣。

根據於2002年7月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，作商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業用途的土地使用權僅可以招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。該規定規定(i)以公開及公平的方式出讓商用土地。例如，地方土地局決定某一地塊的用途時，須考慮不同社會、經濟及規劃因素，且其有關指定土地用途的決定須取得市級或省級政府的批准；(ii)招標、拍賣或掛牌的公佈，須於開始進行招標、拍賣或掛牌出售日期前20日刊發；及(iii)就掛牌出售而言，開始接受競投的時間不得少於十日。

國務院於2006年8月31日頒佈的《關於加強土地調控有關問題的通知》(「**第31號通知**」)規定，根據土地狀況及地方土地使用政策，中國政府須就出讓土地作工業用途設定最低價格，並就有關最低價格作出公佈。有關最低價格不得低於原來土地取得成本、土地前期開發成本及相關法定費用的總和。工業用地須透過招標、拍賣或掛牌出售方式出讓，而出讓價格不得低於所公佈的最低價格。第31號通知亦規定，以低於最低價格的價格出讓土地，或就土地出讓提供任何資助或退款乃屬違法。國土資源部及監察部於2007年4月4日聯合頒佈的《國土資源部、監查部關於落實工業用地招標拍賣掛牌出讓制度有關問題的通知》規定，於第31號通知頒佈日期前，倘地方政府已簽訂工業項目投資協議，並確定土地大小及價格，及倘已完成有關土地由農業用地轉換為工業用地及徵用有關土地的相關批准程序，則有關土地可以協議方式出讓。出讓協議須於2007年6月30日前簽立，否則有關土地須透過招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。

全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》(「**物權法**」)，規定建設土地使用權可以出讓或劃撥方式設立。然而，以劃撥方式設

立建設土地使用權須受到嚴格限制。倘(1)土地具工業、商業、旅遊、娛樂及商品房等營運用途，或(2)同一塊土地有兩名或以上的擬定土地使用者，該土地須採取招標及拍賣等公開競投方式出讓。

根據國土資源部於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，作工業、商業、旅遊、娛樂及商品房發展的土地須以招標、拍賣或掛牌出售方式出讓。根據土地使用權出讓合同付清全部土地出讓金後，方可發出土地使用權證，而土地使用權證不得按土地出讓價款繳納比例分割發放。

倘土地使用權以招標形式出讓，地方土地資源局將發出招標邀請書。邀請書須列出計劃出讓的土地使用權的條款及條件。有關的地方土地資源局將成立委員會，考慮所提交的標書。中標者將須與地方土地資源局簽訂土地出讓合同，並於訂明限期內支付有關的土地出讓金。土地資源局將考慮以下因素：中標者應為最能夠符合招標的各項綜合評價標準的投標人，或能夠符合招標的實質要求且出價最高的投標人。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地資源局將舉行公開拍賣。土地使用權將出讓予出價最高的投標人。中標者須與地方土地資源局訂立出讓合同。

倘土地使用權以掛牌出售形式出讓，地方土地資源局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步買入價、收標期限及計劃出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將出讓予出價最高且符合有關條款及條件的投標人。中標者隨後將與地方土地資源局訂立出讓合同。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘土地只有一名潛在土地使用者，土地使用權(不包括作商業用途(例如商業、旅遊、娛樂及商品房住宅物業)的土地使用權)可透過協議方式出讓。地方土地資源局連同其他有關政府機關(包括城市規劃局)將制訂有關事項的計劃，該等事項包括特定地點、邊界、用途、面積、出讓期限、使用條件、規劃及設計條件以及建議土地出讓金(不得低於國家規定的最

低價格)，並將該計劃提交予有關政府審批。地方土地資源局及擬定土地使用者將根據上述計劃進行商討，並訂立土地使用權出讓合同。倘同一塊土地有兩名或以上的擬定土地使用者，該土地使用權須透過招標、拍賣或掛牌出售形式出讓。

收回土地

根據全國人大常務委員會於1994年7月5日頒佈並於2007年8月30日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產管理法**」)，以出讓方式取得土地使用權進行房地產發展的土地，必須按照土地使用權出讓合同載明的指定土地用途及動工發展期限發展土地。超過土地使用權出讓合同載明日期滿一年未動工發展的，可徵收相當於有關土地出讓金20%以下的土地閒置費；超過指定日期滿兩年未動工發展的，可無償收回土地使用權，惟因不可抗力事件、政府或有關政府部門的行為，或動工發展必需的前期工作延誤造成動工建設遲延則除外。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，於下列情形下可將一幅土地界定為閒置土地：

- i. 於取得土地使用權後，未經原批准土地用途的人民政府同意，並未於規定動工發展期限內動工發展建設的土地；
- ii. 國有土地有償使用合同並無規定或由相關政府機關發出的「建設用地批准書」並無指定動工發展建設日期，且自國有土地有償使用合同生效或建設用地批准書發出日期起滿一年未動工發展建設的土地；
- iii. 已動工發展建設但發展建設的面積佔將進行發展的總面積不足三分之一，而投資額佔總投資額不足25%且未經批准暫停發展建設連續一年的土地；或
- iv. 法律及行政法規規定的其他情形。

倘土地被視為「閒置土地」，國土資源部或其縣級分局須知會土地使用者，並就處置

該閒置土地制訂計劃。倘土地已被抵押，則須知會承按人參與制定處置計劃。國土資源部及其縣級分局在該計劃獲原審批土地用途的政府批准後，負責施行該處置計劃。

閒置土地的處置方法包括(其中包括)以下各項：

- i. 延長發展建設時間，但最長不得超過一年；
- ii. 改變土地用途，於辦理若干手續後繼續發展建設；及
- iii. 安排臨時使用土地，待原項目符合建設條件後，重新批准發展，倘土地已增值，則由政府收取增值地價根據增值金額提高土地出讓金。

倘土地因政府或有關政府機關的行為造成閒置，而土地使用者已支付部分土地有償使用費或徵用費，除上述提供的方法外，政府可就土地使用者已支付有償使用費或徵用費的部分土地，確認原土地使用者可繼續使用有關土地，而其餘部分則由政府收回。

終止土地使用權

土地使用權將於土地使用權出讓合同訂明的出讓期限屆滿及收回有關權利後終止。於屆滿後，國家可取得土地使用權以及其上興建的有關建築物及其他附屬建築物的所有權，而毋須作出補償。土地使用者將按步驟交回土地使用權證，並根據有關法規註銷有關證書的登記。土地使用者可申請續訂土地使用權，倘申請獲批，土地使用者須訂立新的土地使用權出讓合同、支付土地出讓金及就續訂的權利進行適當登記。

國家一般不會在出讓期限屆滿前及基於特別理由(例如公眾權益)收回土地使用權。倘國家因特別理由而須收回土地使用權，其必須計及周圍環境及該使用者已享用的土地使用權期限而向土地使用者提供合理補償。

所有權文件

在中國，所有權登記手續包括土地登記手續及物業登記手續。土地登記即有關機關向土地使用者發出土地使用權證。此乃土地使用者已取得可轉讓或按揭土地使用權的憑證。房屋登記指向業主發出房屋所有權證。此乃業主已取得有關土地上所建樓宇的房屋所有權

的憑證。根據物權法、國土資源部於2007年12月30日頒佈的《土地登記辦法》及建設部於2008年2月15日頒佈的《房屋登記辦法》，所有合法登記的土地使用權及房屋所有權均受法律保障。

在中國大部分城市，上述登記制度分開執行。然而，在廈門及主要房地產項目所在的部分其他城市，兩項制度已合併，並將發出單一綜合的房地產權證，以證明土地使用權以及在該土地上所建物業的所有權。

轉讓

於國家出讓特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲授土地使用權的一方可在國家所授出的年期內，轉讓有關土地使用權。倘未能遵守出讓合同有關規定期間及投資條件、土地發展及使用等規定，則不得轉讓土地使用權。此外，中國不同地方在轉讓有關土地使用權前所須達成的條件各有不同。

所有土地使用權的轉讓必須以有關各方的書面合同作為憑證，而有關各方必須在當地的相關市級或縣級土地機關注冊。轉讓土地使用權時，視乎交易性質而定，涉及原由國家授出的土地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件的一部分。

根據城市房地產管理法，並未登記且並未依法取得所有權證的房地產，不得轉讓。此外，根據城市房地產管理法，倘土地使用權乃以出讓方式取得，房地產必須符合下列條件後方可轉讓：(i)必須根據土地使用權出讓合同全數支付土地使用權出讓金，並且已取得土地使用權證；(ii)必須根據土地使用權出讓合同的條款作出投資或進行發展；(iii)必須已完成開發投資總額的25%以上；及(iv)倘投資或發展涉及大幅土地，則須已符合用作工業或其他建築目的的土地用途條件。

按揭

在中國設置按揭受《中華人民共和國擔保法》(「擔保法」)、物權法及有關規管房地產的法律所規管。任何按揭合同必須以書面訂立，並必須載有規定的條款，包括(i)所抵押債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期；(iii)所按揭物業的名稱、數量及土地使用權的所有權；及(iv)按揭的範圍。就城市房地產的按揭而言，於訂立按揭合同後在一幅土地上新建的樓宇，不會受按揭的限制。

按揭是否有效，視乎按揭合同是否有效、按揭人是否擁有房地產證書及／或土地使用權證，以及有關按揭是否已在有關機關登記。倘按揭貸款並無妥為償還，承按人可出售物業，以清償欠款，並將出售或拍賣按揭物業所得款項餘款歸還予按揭人。

租賃

租賃城市房地產受建設部於1995年5月9日頒佈並於1995年6月1日生效的《城市房屋租賃管理辦法》(「租賃辦法」)所規管，租賃辦法乃根據城市房地產管理法制訂。根據租賃辦法，中國的物業擁有人有權將其物業出租，而業主及租戶須訂立載有若干特定條文的書面租賃合同。合同須在簽立後30日內，在有關市級或縣級物業管理機關登記。有關合同年期不得較土地使用權出讓合同的餘下年期為長。租戶可於獲得業主批准後分租物業。

根據城市房地產管理法，倘建於國有土地上的物業的擁有人將其物業出租，而土地使用權乃透過劃撥方式獲得，作牟利用途，則來自土地的任何款項(以租金形式)必須支付予國家。

調整房地產行業的措施

於2003年8月12日，國務院公佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，列出一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於增加供應普通住房、控制高檔商品房的建設以及加強監管房地產的管理。通知旨在對中國房地產市場的長遠發展形成正面影響。

為制止非法佔用及濫用土地、防止某些地區的固定資產出現投資過熱，以及落實嚴格的耕地保護制度，國務院辦公廳於2004年4月29日發出《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》。該通知處理以下問題，包括(i)就以招標、拍賣或掛牌出售方式出讓國有土地使用權作商業用途的現有問題，透過國土資源部及其他機關合作，持續整頓土地市場；(ii)嚴格審批建設用地；(iii)保護基本農田；(iv)嚴格執行土地利用總體規劃及年度計劃，以及耕地佔補平衡制度；及(v)積極促進國土資源管理體制改革。另外，根據該通

知，整頓土地市場自發出通知日期起計約需時半年。在該期間內，除須國務院審批的若干大型公共基建項目外，全國暫停審批將農業用地轉為非農業建設用地。

於2005年3月26日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。該通知規定應穩定住房的價格，並應大力調整及改善住房供應結構。根據該通知，國務院七個部門於2005年4月30日發出《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見指出(其中包括)：(i)對居住用地及住房價格上漲過快的地方，應適當提高居住用地在土地總供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，控制高檔住房用地供應；(ii)為了抑制房地產市場的任何投機行為，自2005年6月1日起將會按任何人士購入住房後兩年內因轉讓有關住房而產生的總收益或按任何人士購入非普通住宅兩年或以上後就轉讓有關住房的轉讓價與原購入價的差額徵收營業稅；但有關中國法律規定，自購入住房日期起計兩年後轉讓普通住房的，免徵營業稅；及(iii)房地產登記機關將不再為未取得有關房地產所有權證的預售商品房轉讓進行登記。

於2006年5月24日，國務院辦公廳進一步頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出六項主要措施，包括但不限於以下的具體措施(i)鼓勵大眾市場住宅物業的發展及遏止高檔住宅物業的發展；(ii)加強徵收來自物業銷售的營業稅(截至2006年6月1日，任何於五年內銷售物業的全價，或任何於五年後銷售的非普通物業所產生的利潤均須繳納營業稅)；(iii)限制住房按揭貸款不超過物業總價格的70%(自住且面積小於90平方米的住房，擁有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款)；(iv)停止別墅項目的土地供應及限制低密度、大套型住宅項目的土地供應；(v)放緩為重建而拆除舊物業的進度及規模；(vi)地方政府亦須確保套型面積90平方米以下的單位於發展及建築總面積的比重必須達到70%以上(任何例外均須經建設部批准)；及(vii)銀行不得向計劃開發項目總資金佔總投資額不足35%的物業發展商發放貸款。對閒置土地及空置商品房較多的物業發展商，商業銀

行應按審慎經營原則，從嚴控制批准或延長任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押品。

於2006年5月30日，國土資源部發佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。國土資源部於該通知中強調各地方政府必須嚴格執行年度土地利用總體規劃及土地供應計劃，加強對非農業用途的土地供應的控制。該通知規定各地政府停止新別墅項目的土地供應，以確保有足夠的土地供應興建更多屬可負擔水平的房屋。國土資源部亦於該通知規定各地方政府對非法用地進行全面調查，並於2006年10月底前將調查報告呈報國土資源部。土地管理部門應嚴格執行國土資源部與工商局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》及《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本(試行)》。土地出讓文件應明確住房套型限制、容積率、開工及完成時限等的規劃、建設、土地使用條件。全部該等資料均須於土地使用權出讓合同中確定。

於2006年7月6日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「若干意見」)。若干意見規定，截至2006年6月1日，各城市(包括鎮及縣)於某個年度的年度新審批、新開工的項目總面積中，套型建築面積90平方米或以下小型住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到總建築面積70%以上。對於2006年6月1日前已獲審批但於該日仍未取得建築工程施工許可證的住宅物業項目，有關地方政府應確保上述住宅物業符合物業套型比例要求。

於2007年9月30日，國土資源部發佈《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，進一步加強土地供應調控，規定開發作廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型住房之用的土地供應，不得少於年度土地供應總量的70%；土地及資源部門將控制每幅土地的面積及增加土地供應的數目，以防止物業發展商囤積土地。物業發展商須按照相關土地使用權出讓合同的條款開發土地，物業發展商違反有關條款將被限制或禁止參與未來的土地拍賣。一般而言，每幅土地的開發期限不得超過三年。

為控制土地市場及推廣恰當使用土地，國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，於土地及資源部門根據相關法律及法規出讓土地前，由市級或縣級的土地及資源部門成員的土地儲備實體監管早期的土地開發及土地儲備。該等企業須經公開招標選出，並根據適用法律及法規管理早期的土地開發，包括道路發展、水、電及煤氣供應、電訊、電燈、美化景觀及移平土地等。

於2008年1月3日，中國國務院發佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》國發[2008]3號（「**國務院通知**」）。國務院通知規定須嚴格執行閒置土地的強制措施。根據國務院通知，(i)任何未開始施工的土地閒置超過兩年，地方政府應（倘中國法律有規定）下令收回該閒置土地而不給予任何補償，或採取其他措施充份利用該閒置土地，及(ii)任何未開始施工的土地閒置一年以上（但不超過兩年），地方政府應按該閒置土地的土地使用權出讓金的20%徵收若干土地閒置費，尤其是用於物業發展的土地。財政及稅務部門應嚴格落實和完善鼓勵節約集約用地的稅收政策。國土資源部與有關部門應抓緊研究制訂土地空間權利設定和登記的具體辦法。國務院通知亦規定（其中包括）下列各項：營運用途土地使用權須透過公開招標及拍賣程序轉讓；停止別墅類房地產發展項目的土地供應；就住宅類房地產發展項目的土地供應，須將若干條文寫入土地使用權出讓合同，以確保不低於該授出土地（用於住宅物業發展）合計總建築面積的70%用於廉租房、經濟適用房、限價房及90平方米以下中小套型普通商品房的建設。該通知另敦促金融機構(i)不得向非法房地產發展項目提供貸款融資，及(ii)於確定是否為有關自土地使用權出讓合同列明動工日期起計一年內，僅完成獲批授土地發展面積不到三分之一，或僅投入批准投資總額不足四分之一的物業發展項目提供貸款融資時應採取預防措施。

於2008年10月22日，中國財政部及國家稅務總局共同發出《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，於2008年11月1日生效，旨在減輕個人住房交易中的稅負，及鼓勵首次置業人士購買普通住房。該通知所訂立的主要稅務政策包括：

- (i) 將首次購買單位樓面面積少於90平方米的普通住房的買家須繳付的契稅稅率由

原本的稅率(各省的稅率不同)調低至1%，而首次購房證明由所屬縣或區的住房建設機關出具；

- (ii) 豁免個人買賣住房的印花稅；及
- (iii) 豁免個人銷售住房的土地增值稅。

2008年12月8日，國務院下發《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，當中規定應訂明並落實相關的信貸政策及措施，支持居民首次購買普通自住房及居民二次購買改善型普通自住房，並可能推行房地產信託投資基金試驗計劃，同時為物業發展商提供多樣化融資方式。

於2008年12月20日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，當中提出若干鼓勵性措施，包括為城市低收入家庭建設更多住房、鼓勵購買普通住房、支持物業發展商積極應付市場變化、加強地方政府穩定房地產市場的職責，以及改善對房地產市場的監管。有關政策包括：

- (i) 批准住房面積少於平均水平的居民按照與首次購買住房所適用的相同優惠條款借入商業貸款購買第二套住房；
- (ii) 倘普通住房業主於購買住房兩年後出售住房，可獲豁免營業稅。過往業主須等候最少五年方可毋須繳稅出售住房。倘業主於購買住房兩年內出售住房，業主僅須按售賣住房之利潤而非售價繳付營業稅。此項規定亦適用於在購買非普通住房兩年後出售住房的業主，有關業主僅須按售賣住房之利潤而非售價繳付營業稅。於過往規定的時間為五年。上述政策暫定生效至2009年12月31日；
- (iii) 政府會支持物業發展商的合理融資需要，增加為低收入人士提供低價單位住房的發展商的信貸支援力度；及
- (iv) 城市房產稅將被廢除，而《中華人民共和國房產稅暫行條例》統一適用於所有國內企業、外資企業及個人。

於2009年5月25日，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例由35%調低至20%。其他房地產發展項目的最低資本金比例則由35%調低至30%。

中國《物權法》

根據物權法，國家、集體、個人及其他權利擁有人的物權均受法律保護，概不容許任何單位或個人侵害。國家須保障所有市場實體的平等法律地位及發展權利。

物權

根據物權法，當就住房用途使用建築用地的權利年期屆滿時，可自動續期。物權法並無規定物業擁有人是否須就續期再次支付土地出讓金。除非法律另有說明，建築用地使用權擁有人有權轉讓、交換、捐出或抵押建築用地使用權，或將有關權利用作注資。

根據物權法，集體所有土地及物業以及單位及個人的其他房地產物業可根據機關及按法例執行的程序就公眾利益需要而徵用。土地補償費、搬遷補助、因徵用集體所有土地而就該土地上的附屬建築物及未長成植物作出的補償及社會保障開支須足數安排付予受土地徵用影響的農民，須確保受土地徵用影響的農民生計及須保障受土地徵用影響的農民的合法權利及權益。國家須根據徵用單位及個人物業及其他房地產的法例作出搬遷補償並保障受徵用影響人士的合法權利及權益，倘徵用個人的住房，則須確保受徵用影響人士的生活環境。

房地產登記

根據物權法，登記租賃物業須由房地產所在地的當地登記機關處理。國家須執行統一的租賃房產登記制度。統一登記的範疇、機構及措施須由相關法例及行政法規規定。

現時，各地登記慣例各異。於中國大部分地方，土地及物業由不同政府機關分別負責登記。全國統一登記制度將大受歡迎，並為物權擁有人及其融資人提供更佳保障。

就買賣房產或其他房地產的其他物權而訂立協議的人士可為確保物權日後變現而向登記機關申請預告登記。於預告登記後，倘未得預告登記權持有人同意而出售房地產，物權將會無效。

抵押

物權法明顯擴闊可作抵押資產的範疇，准許抵押任何與物權有關的資產，惟任何其他適用法例或法規的另行禁止則除外。

此外，物權法亦規定企業、個體工商戶及農民可抵押彼等現時或日後擁有的若干類型動產(包括生產設備、原材料、半製成品或製成品)。

房地產開發企業的設立

根據城市房地產管理法，物業發展商是指以營利為目的、從事房地產開發及銷售的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈並實施的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發經營管理條例」)，物業發展商應具備下列條件：(i)註冊資本達人民幣100萬元或以上；及(ii)擁有四名或以上持有有關資格證書的專職房地產／建築專業技師及兩名或以上持有有關資格證書的專職會計人員。開發經營管理條例亦規定，省、自治區或直轄市地方政府，可以根據當地實際情況，對物業發展商的註冊資本及專業人員作更嚴格規定。根據開發經營管理條例，以成立房地產開發企業為目的的發展商應向工商行政管理機關申請登記。物業發展商自領取營業執照之日起計30日內，亦須向登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據物業發展商的資產、專業人員及業內成就，核定其資質等級申請。房地產企業僅可從事符合其核定資質的房地產發展項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「資質管理規定」)，物業發展商應當按照資質管理規定申請企業資質登記，未取得房地產發展資質等級證書的企業，不得開發及銷售房地產。

經資質審查合格的發展商，由資質核定部門頒發相應等級的資質證書。新設立的物業發展商向房地產開發主管部門備案後，須於30日內向合資格的發展商發出暫定資質證書，自發證當日起有效期一年，房地產開發主管部門可視企業實際經營情況將有效期延長不超

過兩年。物業發展商應在暫定資質證書有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。物業發展商須接受資質年檢。

房地產發展的外商投資

根據商務部及國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）於2007年10月31日頒佈並於2007年12月1日生效的《外商投資產業指導目錄》（「**目錄**」），除僅由中外合資企業或中外合作經營企業經營的土地成片開發、高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設及經營、房地產二級市場交易及房地產中介屬於外商投資受限制的產業類別外，房地產發展業務屬於允許外商投資的產業類別。外商投資房地產發展企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。在企業登記之前，必須由商務主管部門批准設立，頒發《外商投資企業批准證書》。

於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、工商局及外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。根據該意見，房地產市場的外資准入及管理須遵守以下要求：

- i. 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，應當遵循「商業存在」的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- ii. 未取得有關部門頒發的外商投資企業批准證書及營業執照的境外投資者，不得進行房地產開發及經營活動。
- iii. 外商投資設立的房地產企業，投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元）的，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本仍按現行規定執行。
- iv. 設立外商投資房地產企業，由商務主管部門及工商行政管理機關依法批准設立及辦理註冊登記手續，頒發臨時外商投資企業批准證書（有效期僅為一年）及臨

時營業執照。付清土地使用權出讓金後，外商投資房地產企業應申請土地使用權證。根據上述土地使用權證，到商務主管部門換發正式的外商投資企業批准證書及與外商投資企業批准證書經營期限一致的正式營業執照。

- v. 轉讓外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）的項目或股權，以及境外投資者收購境內房地產企業，須嚴格按照有關法律法規及政策規定進行審批。投資者應提交：a)履行國有土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證的保證函；b)土地使用權證；c)建設主管部門的變更備案證明；及d)稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- vi. 境外投資者通過股份轉讓或其他方式收購境內房地產企業，或收購中外合資企業中方股份的，應妥善安置職工、處理銀行債務並以自有資金一次性支付全部轉讓金。擁有不長記錄的境外投資者將不允許進行上述活動。
- vii. 在境內沒有設立分支、代表機構的境外機構，或在境內工作、學習時間一年以下的境外個人，不得購買商品房。

於2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。根據通知，投資總額超過300萬美元的外商投資房地產開發企業，註冊資本不得低於投資總額的50%；投資總額為300萬美元或以下者，其註冊資本不得低於投資總額的70%。境外投資者通過（其中包括）股權轉讓或收購外商投資房地產開發企業其他中方股東股權與境內房地產開發企業合併時，須妥善安置合併公司的原有職工，清償銀行債務，並自營業執照頒發之日或股權轉讓協議生效之日（以較早者為準）起計三個月內支付全部轉讓代價。

於2006年9月1日，外匯管理局及建設部聯合頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。該通知規定：(i)外商投資房地產企業未能全數繳付註冊資本或未取得國有土

地使用權證或開發項目資金未達到項目投資總額35%，外匯局不予辦理外債登記或批准外幣結匯；(ii)境外機構或個人收購國內房地產企業，未能以自有資金一次性付清全部轉讓款項，外匯局不予辦理來自轉股的外匯收入登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方不能以任何掩飾形式訂立保證任何一方固定回報或固定收益的協議，否則外匯局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人在國內銀行專門為國外投資者開設的外匯賬戶的資金不能用於房地產發展或營運。該通知亦規定有關在中國境內設立的海外機構分支、海外個人，港澳台居民及海外華僑在中國境內買賣商品房的外匯處理流程。

於2007年5月23日，商務部與外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- i. 嚴格控制外商投資中國高檔房地產；
- ii. 取得設立外商投資房地產企業的批准前，應先(a)取得土地使用權證及房屋所有權證，或(b)簽訂取得土地使用權證或房屋所有權證的合同；
- iii. 已設立的外商投資企業於擴展業務至房地產經營前須取得有關批文，而已設立的房地產開發企業於擴展其房地產經營業務前亦須取得新批文；
- iv. 嚴格監管以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得變更實際控制人以規避審批程序；
- v. 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- vi. 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部登記；
- vii. 外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結匯手續；及

- viii. 對地方審批部門違規審批設立的房地產企業，(a)商務部將予以查處糾正，且(b)外匯管理部門不得為該等房地產實體辦理外匯登記手續。

於2007年7月10日，外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該新條例限制外商投資房地產公司於海外集資並通過增加資本或股東貸款的方式向該等公司注資的能力。該通知規定(其中包括)：

- i. 對2007年6月1日或之後取得批准證書且通過商務部登記的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外債登記或外債結匯申請；及
- ii. 對2007年6月1日或之後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部登記的外商投資房地產企業，外匯管理局不再辦理外匯登記(或登記變更)或結匯及售匯申請。

房地產發展

規劃及建設

物業發展商物色一幅作發展的土地後，將向有關規劃機關申請建設用地規劃許可證。獲取此項許可證後，物業發展商將須呈交樓宇及建築設計的詳盡規劃，以取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

根據全國人大常委會於2007年10月28日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》，於出讓規劃區內的國有土地使用權前，城市或縣規劃主管部門應提出關於位置、用途及開發強度等規劃條件，作為土地使用權出讓合同的組成部分。未確定規劃條件的地塊，不得出讓土地使用權。於簽訂國有土地使用權出讓合同後，物業發展商應向城市或縣規劃主管部門呈交建設項目的批准、核准或備案文件，並申請領取建設用地規劃許可證。城市或縣規劃主管部門不得擅自改變作為國有土地使用權出讓合同組成部分的規劃條件。規劃條件未納入國有土地使用權出讓合同的，該合同屬無效。任何被佔用的土地應當及時退回。

根據國務院辦公廳於2007年11月17日頒佈的《國務院辦公廳關於加強和規範新開工項目管理的通知》，項目建設動工須符合以下規定：

- i. 項目遵循國家工業政策、發展及建築規劃、土地供應政策及市場入門標準。
- ii. 已就項目完成相關批文、核准或備案程序。
- iii. 項目的地點及佈局遵循城市／鄉村規劃，並辦妥規劃許可證的相關手續。
- iv. 項目已合法完成土地使用批准程序，已簽訂土地使用協議或已取得土地劃撥批文。工業、商業、旅遊、娛樂及商品房項目須透過招標、拍賣或掛牌出售方式合法取得土地使用權。
- v. 已正式取得環境影響評估批文。
- vi. 已正式完成固定資產投資項目的能源節省評估及檢查。
- vii. 於建築工程動工前，建築企業已根據建築法的有關條文取得施工許可證或開工報告，並採取特定措施以確保建築項目的品質及安全。
- viii. 符合法例及法規的其他相關規定。

根據國務院於2000年1月30日頒佈並實施的《建設工程質量管理條例》、建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於2000年6月30日頒佈並實施的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，項目完成後，物業發展商應當向縣級或以上人民政府房地產開發主管部門提出竣工驗收申請並報告驗收詳情，領取工程竣工驗收備案表。

環境保護

監管中國物業發展環保規定的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》和《建設項目環境

保護管理條例》。根據該等法律及法規，發展商必須在有關機關授出物業開發項目動工批文前提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格(視乎項目對環境的影響而定)。此外，物業開發項目完成後，有關環保機關亦會在物業可交付予買方前檢查有關物業，以確保已遵守適用的環境保護標準和規定。

預售及銷售

根據城市房地產管理法及建設部於1994年11月15日頒佈，並分別於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**管理辦法**」)，尚未完成的商品房，可符合若干條件及／或規定後銷售。

商品房的預售受審批制度監管。計劃預售商品房的發展商須向市、縣級有關房地產管理部門申請，並取得預售許可證。

根據城市房地產管理法和**管理辦法**，預售商品房時，必須符合下列規定：

- i. 有關土地使用權的土地出讓金須全數繳付，並須取得土地使用權證；
- ii. 必須已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- iii. 為開發項目所注入的資金，不得少於項目投資總額的25%，而項目進度以及項目完工日期必須已能確定；及
- iv. 必須取得預售許可證。

根據廈門市人民政府於2001年9月30日頒佈並於2002年1月1日生效的《廈門市商品房預售管理規定》，除上述規定外，物業發展商在預售商品房前亦須符合以下規定：(a)就三層或以下的商品房而言，須完成樓宇的地基工程和框架結構；(b)就有地庫的四層或以上商品房而言，須完成地基工程和至少首層框架結構；及(c)就沒有地庫的四層或以上商品房而言，須完成地基工程和至少四層。

法規亦規定，商品房預售款須存入指定銀行賬戶，而物業發展商於申請預售許可證前，須與銀行訂立預售款監管協議。

根據南京市物業管理局及中國人民銀行南京分行於2007年9月9日聯合頒佈的《南京市商品房預售款監管辦法》，商品房預售款須存入指定銀行賬戶，而物業發展商於申請預售許可證前，須與銀行訂立預售款監管協議。

建設部、國家發改委及工商局於2006年7月6日聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，其中詳情如下：

- i. 物業發展商取得預售許可證(「預售許可證」)後，須於十日內開始銷售商品房。倘無此預售許可證，則禁止預售商品房以及認購(包括預訂、登記及選號等)、收取任何類別的預售款項。
- ii. 房地產管理部門須建立商品房預售合同網上實時系統和房地產交易信息公示系統。商品房基本情況、銷售進度及權利狀態等交易信息應及時、準確及全面地在網上系統和銷售現場進行公示。嚴禁將已預售的未完成商品房再行轉讓。
- iii. 倘無預售許可證，不得發佈商品房預售廣告。
- iv. 有嚴重違法違規記錄或不符合商品房預售條件的房地產發展企業，不得參加展銷活動。
- v. 房地產管理部門須嚴格執行預售合同登記備案制度，落實購房實名制。

根據建設部於2001年4月4日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，銷售商品房須符合以下規定：

- i. 房地產發展企業須持有營業執照及房地產開發企業資質證書；
- ii. 企業須取得土地使用證或批文；
- iii. 企業須持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；

- iv. 商品房須已完成及已驗收合格；
- v. 原有居民的搬遷已妥善處理；
- vi. 供應水、電、暖氣、燃氣、通訊等必要配套設施已準備就緒可供使用，且其他必要配套設施和公用設施須已備妥可供使用，或已指明建設時間表及交付日期；及
- vii. 已完成物業管理計劃。

根據物業銷售協議，房地產發展企業須準時交付合格商品房子買家。倘未能準時交付物業，房地產發展企業須承擔違約責任。

房地產貸款

根據中國人民銀行於2001年6月19日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在發放住宅發展貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款前必須符合下列規定：

- i. 銀行的房屋發展貸款僅應授予具備房地產開發資質及信用等級較高的房地產發展企業。該等貸款應批授予具優厚市場潛力的住宅項目。借款企業必須擁有不低於項目所需投資總額30%的自有資金，同時項目本身必須已獲發土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- ii. 就發放個人住房按揭貸款而言，貸款金額與抵押品實際價值比率（「按揭比率」）不得超過80%。當個人申請置業貸款以購買預售物業時，有關物業必須已達至「已完成主體架構封頂」（就多層樓宇而言）或「已完成三分之二總投資」（就高層樓宇而言）階段；及
- iii. 就發放個人商業用房貸款而言，申請商業用房貸款的按揭比率不得超過60%，最長貸款期限為十年，而有關商用物業已經完成。

於2003年6月5日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的業務須主要支持以中低收入家庭為對象的房地產項目，並適當限制批出有關興建大面積寓所、豪宅及別墅項目的房地產貸款。該通知嚴禁銀行墊支營運資金貸款予物業發展商。物業發展商申請房地產貸款時，其就任何擬建房地產項目所擁有的

資本，不應少於該項目總投資額的30%。該通知亦禁止墊支貸款用以支付土地使用權的土地出讓金。

於2004年8月30日，中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，倘項目未獲土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，則不會批出貸款。指引亦規定，不少於房地產發展項目總投資額的35%必須來自物業發展商的項目資金，銀行方可向物業發展商提供貸款。此外，指引要求商業銀行必須就批授貸款訂定嚴格的審批制度。

於2005年3月16日，中國人民銀行頒佈《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消對個人的優惠按揭借貸利率，並限制最低按揭貸款利率為基準利率的0.9倍。中國人民銀行同時將公積金貸款利率調高0.18%，並准許商業銀行對位處物業價格增長過於迅速的城市的物業授出的按揭貸款利率由有關物業價值的80%調低至70%。

《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》載列以下有關物業信貸的條文：

- i. 嚴格限制房地產發展項目的信貸條件。為抑制房地產發展企業利用銀行貸款囤積土地和房屋資源，對於不符合貸款條件(例如項目資金少於項目總額35%)的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。對於閒置土地和空置商品房較多的房地產發展企業，商業銀行須按照審慎經營原則，從嚴控制展期貸款或任何形式的滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押品；及
- ii. 從2006年6月1日起，個人住房按揭貸款的首期付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入人口的住房需求，對購買自住且總建築面積90平方米以下的住房仍執行首期付款比例20%的規定。

根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，外商投資房地產企業註冊資金未全部繳付的，或未取得土地使用權證的，或開發項目資金未達到項目總額35%的，不得辦理中國境內、境外貸款，外匯管理局不得批准該等企業的外匯借款結匯。

於2006年7月22日，中國銀監會頒佈《中國銀行業監督管理委員會關於進一步加強房地產信貸管理的通知》，規定(i)改革所有房地產貸款信貸風險分級制度；(ii)禁止向自身資本金未達至項目(不包括經濟適用房)所要求資本金總額35%或「四證」不齊等不合資格物業發展商提供貸款；(iii)設立合理的貸款條款，不准許以房地產發展貸款名義提供營運資金貸款；(iv)嚴格限制向囤積土地或房屋及擾亂市場秩序的發展商提供新貸款；(v)防止發展商通過分拆或滾動開發項目策略取得貸款；及(vi)提供貸款後加強管理。所有金融機構應嚴格根據房地產項目進度提供貸款並加強全面監管發展商運用貸款的整個過程。

於2007年9月27日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，該通知將適用於購買第二個住宅物業的買家的首期付款規定增加至最少40.0%，而有關貸款的利息不得少於中國人民銀行的同期同檔次基準利率的110.0%。根據此通知，中國機關已對物業發展商的商業銀行貸款加強控制，以防止這些銀行過度批出信貸。該通知強調，商業銀行不得向經中國國土資源及建設主管部門查實囤積土地及樓宇的物業發展商發放貸款。此外，商業銀行亦不得為項目資本金(所有人權益)比例達不到35.0%，或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目發放貸款。商業銀行亦不得接受空置三年以上的商用物業作為貸款擔保。商業銀行發放的房地產發展貸款原則上只能用於商業銀行所處地區的項目。否則，商業銀行應採取有效風險控制措施及於支付貸款前向中國監管機關備案。商業銀行亦不得向物業發展商發放專門用於繳交土地使用權出讓費的任何貸款。此外，商業銀行僅應就已通過竣工驗收的商用物業及主體結構已封頂住宅物業批出貸款。

於2007年12月5日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，闡明買家獲得物業按揭貸款的次數須按家庭為計算基準，包括借款人及其配偶和未成年子女。

於2008年7月29日，中國人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。根據通知，不得向違反城市規劃或違法使用土地的項目授出貸款。不得向物業發展商授出貸款用以支付土地出讓金。對於土地使用權出讓合同載列的施工日期一年後，

土地建設面積少於將予發展總面積的三分之一，而投資額少於投資總額25%的有關項目，貸款須慎重發出。此外，有關展期貸款或滾動授信方式須嚴加控制。對於土地空置兩年以上的項目，不得授予房地產貸款或以土地按揭擔保的任何其他貸款。

於2008年10月22日，中國人民銀行宣佈《擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度、支援居民首次購買普通住房》措施，於2008年10月27日生效。根據該等措施，最低按揭貸款利率可低至住房按揭貸款基準利率的70%，而最低首期付款比率則由原本最低首期付款比率（視乎是首次或第二次購買住房以及住房面積（以平方米計算）而定）降低至20%。金融機構可在考慮多種因素後，（包括但不限於）如買家是否首次置業、有關住房是否用作買家自住、住房是否普通住房、買家的信用記錄及還款能力，決定貸款利率及首期付款比率。對於首次購買普通自住房或購買普通自住房以改善居住條件的人士，金融機構可提供優惠借貸利率及首期付款比率，支持買家的貸款需求；而對於購買非自住房或非普通住房的買家，金融機構可適當提高借貸標準。

取得中國境外的貸款

中國國內企業向外資銀行及其他金融機構借取貸款必須嚴格遵守中國有關法律、規例及規管文件的規定，包括但不限於國家發展計劃委員會、財政部及外匯管理局於2003年1月8日頒佈的《外債管理暫行辦法》；外匯管理局於1987年8月27日頒佈的《外債統計監測暫行規定》及其實施規則和其他有關規管文件。根據該等規管文件，中國國內企業可向外資銀行及其他金融機構借取商業貸款。但是，外資企業（「外資企業」）的外債總額，包括中期或長期外債及短期外債未償還結餘的總和，不得超過該外資企業的認可投資總額與註冊資本的差額。政府實施外債登記及管理制度，而借款人須按照規定作出登記。於簽署借款或授出擔保合同後，國內企業必須按照有關手續向外匯管理機關登記這些合約，而就國際商業貸款或擔保訂立的合同僅於登記後始會生效。

中國國內企業向外資銀行及其他金融機構借取商業貸款，惟：(i)外資企業的外債總額，包括中期或長期外債及短期外債未償還結餘的總和，不得超過該外資企業的認可投資總額與註冊資本的差額；(ii)外債及外債的擔保必須按照有關法律及法規作出登記。此外，中國外資房地產企業的附屬公司須受近期頒佈旨在鞏固及規範外商在房地產業投資的行政

規則的一系列規定所規限。該等規定包括：(1)於2007年6月1日或之後成立的外資房地產發展企業，或於2007年6月1日或之後增資的現有國內房地產發展企業不得作出外債登記或申請外匯結算，即不得作出外債借款；及(2)未繳足註冊資本、未取得有關國有土地使用權證，或項目發展資本少於總投資額35%的外資房地產企業，不得作出外債借款，而主管外匯管理機關將不會批准其外債登記或外匯結算申請。除上述限制外，外資發展企業的中國國內附屬公司可按照中國法律向外資銀行及其他金融機構借取商業貸款。

有關中國工業房地產發展行業的法律監管

有關以招標、拍賣及掛牌出售方式出讓工業用地，請參閱本附錄「監管概覽 — 中國的房地產制度 — 出讓土地使用權」。

國土資源部於2007年1月1日發佈《全國工業用地出讓最低價標準》，將國有工業用地分為15級，並就工業用地使用權訂立最低價格，根據此規定，以低於設定的最低價格出售任何工業用地，或以各種形式給予補貼或返還的，均視作違法。地方國土資源機構須嚴格執行最低價格規定，亦不可因任何理由(例如土地資源或土地發展狀況改變等)而進一步降低最低價格。

於2008年1月31日，國土資源部發佈《關於發佈和實施〈工業項目建設用地控制指標〉的通知》，規定

- i. 工業項目之建築係數不得低於30%。
- ii. 行政辦公室及服務性設施的土地面積不得超過有關工業項目土地總面積的7%。嚴禁於保留作工業項目的空地建設非生產性的配套設施，例如住宅、賓館及培訓中心等。
- iii. 一般而言，工業企業均毋須劃出綠化空間。然而，倘因應特別生產要求而作出安排，綠化空間亦不得超過20%。

關於中國酒店業務的法律監管

外商投資酒店項目

根據目錄的規定，高檔酒店的建設及經營屬於限制外商投資的產業。除高檔酒店以外的普通酒店及經濟型酒店的建設和經營，則屬於允許外商投資的產業。經營酒店業務的外商投資企業，可依據目錄及其他有關外商投資企業法律和行政法規的規定成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資經營企業。經營酒店業務的外商投資企業在向工商管理部門申請登記前，應申請有關商務部門的批准，及領取外商投資企業批准證書。

酒店管理

在中國境內建設一家酒店需要履行的項目用地審批、項目規劃及項目施工等程序，亦須遵守前述有關房地產發展項目的規定。

中國目前沒有專門的政府機構負責酒店行業的日常管理。酒店行業的日常管理根據其各自的業務範疇由不同的政府部門負責監管，主要涉及下述方面：

i. 治安及消防方面的法律監管

根據中華人民共和國公安部(「公安部」)於1987年11月10日頒佈並生效的《旅館業治安管理辦法》，酒店須經當地公安局批准後方可營業，營業後如有歇業、轉業或合併、遷址和更改名稱等任何變動，應向當地公安局及其縣、市分局備案。根據公安部於2001年11月14日頒佈，並於2002年5月1日實施的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，酒店(或汽車旅館)屬於消防安全重點監管單位。酒店進行建築裝修或改造工程，需辦理消防設計審核手續，完成後經消防驗收合格後方可開業。

ii. 公共衛生方面的監管

根據公共衛生方面的有關法規和規則，酒店屬於公共衛生監管的範圍。經營酒店應取得衛生許可證。衛生許可證的發放及管理辦法由省、自治區、直轄市的

公共衛生主管部門制訂，由縣級以上公共衛生行政部門簽發，由各級公共衛生防疫機構負責發放管理。衛生許可證每兩年覆核一次。

iii. 食品衛生方面的監管

根據有關食品衛生監管的相關法規和規章，經營餐飲服務的酒店應取得食品衛生許可證。食品衛生許可證由縣級以上食品衛生行政管理機關負責發放。食品採購、儲存和加工、餐具及有關服務應符合食品衛生相關規定和標準。

外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，須受外匯管制且目前不能自由兌換為外幣。外匯管理局獲授權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯管制法規。

於1993年12月31日前，配額制度乃用以管理外匯。任何需要外幣的企業，須先在地方的外匯管理局獲得配額，方可將人民幣透過中國銀行或其他指定銀行兌換為外幣。有關的兌換須以外匯管理局每日所規定的官方匯率進行。人民幣亦可在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心的匯率大致根據外幣的供求以及中國企業的人民幣要求而定。任何有意在外匯調劑中心買賣外幣的企業，必須首先獲外匯管理局批准。

於1993年12月28日，中國人民銀行根據國務院的授權，頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並由1994年1月1日起生效。公告宣佈廢除外匯配額制度，實施有條件兌換經常賬項目下的人民幣，建立銀行外匯結匯與付匯系統，以及將官方人民幣匯率與外匯調劑中心所訂立的人民幣市場匯率併軌等。於1994年3月26日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理暫行規定》，詳細規定中國企業、經濟團體及社會團體買賣外匯的規定。

於1994年1月1日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃按人民幣的供求而釐定。根據該等制度，中國人民銀行每日設定及

公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行間外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，中國人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要外幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據中國人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於1997年1月14日及2008年8月1日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》，所有國際付款及轉賬分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目交易再不須外匯管理局的批准，而資本賬項目交易則仍須外匯管理局批准。

於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，並於1996年7月1日生效。結匯規定取代暫行規定，並廢除餘下有關經常賬項目外幣匯兌的限制，而有關資本賬項目的外匯交易的現有限制則保留。

於2005年7月21日，中國人民銀行宣佈，中國自2005年7月21日起將按照市場供求及參照一籃子貨幣，實施有管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。中國人民銀行將於每個營業日收市後公佈銀行同業外匯市場的外幣收市價（例如美元兌人民幣的買賣價），釐定下一個營業日買賣人民幣的中央平價。

需要外匯進行有關經常賬項目交易的中國企業（包括外資企業），可在毋須獲得外匯管理局批准下，從外匯賬戶中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要提交有效的收據及證明。需要外幣向股東分派利潤的外資企業及根據法規須以外幣向股東支付股息的中國企業，經董事會有關分派利潤的決議案批准後，可從外匯賬戶中支付款項，或在指定外匯銀行兌換及支付有關款項。

有關資本賬項目的外匯兌換（如直接投資及注資）仍受限制，且須尋求外匯管理局或其主管分局的事先批准。

於2005年1月及4月，外匯管理局頒佈兩項法規，要求中國居民就其境外投資活動向外匯管理局登記並取得其批准。外匯管理局亦宣佈，該等規定的目的是為達到外匯的收支平衡，以及規範所有跨境資金流向。

於2005年10月21日，外匯管理局頒佈《國家外匯管理局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》，並於2005年11月1日實施。該通知取代上文所述由外匯管理局於2005年1月及4月所頒佈的兩項法規。根據通知，「特殊目的公司」指由中國居民為其於中國國內企業的資產或股本權益進行融資的特殊目的而成立或間接控制的境外公司。於設立或取得有關特殊目的公司的控制前，各中國居民（不論為自然人或法人）必須於有關所在地的外匯管理局分局完成境外投資外匯登記手續。因此，中國居民過往所設立或取得控制的前述境外公司如在中國作出投資，必須於2006年3月31日前完成有關境外投資外匯登記手續。

於2008年8月29日，外匯管理局綜合司頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》。本通知進一步監管中國境內外商投資企業外匯資本金結匯管理。

根據通知，於指定銀行申請以外匯資本金結匯前，外商投資企業須經由會計師行作出資本查實。指定銀行不應為尚未通過資本查實程序的企業進行外匯資本金結匯。此外，由指定銀行為外商投資企業結匯的外匯總額不應超過經審核的總資本。為外商投資企業進行外匯資本金結匯時，指定銀行須遵守外匯管理局按實際付款進行結匯的結匯規則。

外商投資企業透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金僅可應用於政府機關批准的業務範圍。此外，除另有訂明外，有關資金不可在中國境內用作股本投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不可使用透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金購買房地產以作任何用途（自用除外）。倘外商投資企業欲使用透過外匯資本金結匯取得的人民幣資金購買證券，必須遵守相關中國法規行事。外商投資企業於中國轉移任何資金作股本投資用途，須首先經過核查及獲得外匯管理局或地方分部的批准，然後再經商務部批准。中國實體或個人透過銷售中國企業的股權或權益予外國投資者所得的任何利潤，須通過一個專為外匯而設的賬戶進行。開立有關賬戶以及任何相關資金的轉移須經過查核，並根據有關法規的規定經外匯管理局地方分局批准。

中國稅項

所得稅

根據全國人民代表大會於1991年4月9日頒佈並於1991年7月1日實施的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》，以及國務院於1991年6月30日頒佈的實施細則，外商投資企業的所得稅應按應課稅收入的30%計算，地方所得稅按應課稅收入的3%計算，而於經濟特區(包括廈門經濟特區)成立的生產型外商投資企業則按優惠所得稅稅率15%計算。根據國務院於1993年12月13日頒佈及於1994年1月1日實施的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》，以及財政部於1994年2月4日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業及外國企業以外的中國企業的適用所得稅稅率為33%。

根據《對福建省關於建設廈門經濟特區的批復》，於廈門經濟特區成立的企業按優惠所得稅稅率15%計算所得稅。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈並由2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，於中國設有機構或設施的外商投資企業及外國企業以及中國企業的所得稅稅率統一為25%。企業所得稅法取代《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》。此外，與《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》(特別豁免應付予非中國企業投資者的任何股息的預扣稅)不同，企業所得稅法規定，應付予非中國企業投資者的股息(來自中國境內)一般按20%的所得稅稅率繳稅，惟中國與該等非中國企業股東居住的相關司法管轄區訂有稅務條約時，相關稅項可獲減免。根據企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，由外商投資企業支付予非中國企業投資者的任何股息將按減免所得稅稅率10%繳稅。

企業所得稅法亦為在新稅法頒佈之日前成立的企業提供五年(由該稅法生效日期起計)的過渡期，該等企業根據當時有效的稅法或法規享有較低的優惠所得稅稅率。根據國務院頒佈的實施條例，該等企業的所得稅稅率將於過渡期內逐漸過渡為統一稅率。於2007年

12月26日，國務院頒佈《關於實施企業所得稅過渡優惠政策的通知》，據此，當時享有15%優惠所得稅稅率及於2007年3月16日之前成立的企業，其於2008年、2009年、2010年、2011年及2012年的過渡所得稅稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及財政部於1993年12月25日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，中國若干商業活動須繳納營業稅。營業稅適用的活動包括在中國興建、租賃及銷售房地產。該稅項為營業額稅，根據總收益徵收。購入服務或物料所產生的稅項不得扣減。然而，向運輸、旅遊及建築業支付的分包費，則可從總收益中扣除。就物業銷售及租賃交易應付的營業稅稅率，為在中國銷售或租賃房地產／不動產所得款項的5%。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)，以及財政部於1995年1月27日頒佈及生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)的規定，轉讓房地產所取得的任何增值收入應繳納土地增值稅。土地增值稅按四級累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述相關扣除項目包括下列各項：

- i. 土地收購成本；
- ii. 開發土地、新建房及配套設施的成本；
- iii. 開發土地和項目建設的費用，包括融資成本、銷售及一般行政費用，合共不超過上述第(i)和(ii)項之和的10%；
- iv. 地面上現有樓房及建築物的評估價格；

- v. 與轉讓房地產有關的稅金；及
- vi. 從事房地產開發的納稅人可有額外扣減，相等於上述第(i)和(ii)項之和的20%。

根據土地增值稅暫行條例、土地增值稅實施細則及財政部與國家稅務總局於1995年1月27日頒佈的《關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，如有以下任何情況，應免徵土地增值稅：

- i. 納稅人建造普通標準住宅出售（指按當地一般民用住宅標準建造的居住用住宅。高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅），增值額不超過扣除項目金額的20%；
- ii. 因國家建設需要依法徵用、收回的房地產；
- iii. 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓居住滿五年或五年以上的原自用住房，經向稅務機關申報核准；
- iv. 根據1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同轉讓房地產，而不論有關房地產在何時轉讓；
- v. 1994年1月1日前已簽訂房地產開發合同或已於1994年1月1日前批准項目計劃並已按議定條件投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅，簽訂合同日期以買賣協議簽訂之日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、周期較長的房地產項目，在上述規定五年免稅期以後首次轉讓的，經財政部及國家稅務總局核准，可以適當延長免稅期限。

於1999年12月24日，財政部與國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅優惠政策延期的通知》，把上文第(v)段所述的免徵土地增值稅政策的期限延長至2000年底。

在土地增值稅暫行條例和土地增值稅實施細則出台後，鑒於房地產開發和轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強制房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通

知，重申下列事項：凡是納稅人簽訂物業轉讓合同後，須向房地產所在地的地方稅務機關申報土地增值稅，並按照主管稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。如未有取得主管稅務機關發放的完稅(或免稅)證明，房地產管理機關將不予辦理有關的權屬變更手續，亦不予發放房地產權證。

於2002年7月10日，國家稅務總局又頒佈《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務機關進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，建立健全的土地增值稅納稅申報制度，進一步完善預徵辦法。該通知亦指出，對在1994年1月1日以前簽訂房地產開發合同或在1994年1月1日前已批准並投入資金進行開發的項目計劃，其首次轉讓房地產的，如免徵土地增值稅的稅收優惠政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局於2004年8月5日頒佈的《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。該通知與《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》均規定，應當進一步制訂和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

i. 關於納稅人建造普通標準住宅出售和居民個人轉讓普通住宅的徵免稅問題

該通知闡述了普通住宅的標準。如發展商既建造普通住宅，又建造其他商品房，則應各自核算土地增值額。於該通知發佈之日前，已向房地產所在地的稅務機關提出免稅申請的普通標準住宅，尤其是按省、自治區或直轄市人民政府釐定的普通標準住宅按當時稅務機關審核確定的標準已豁免土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。

ii. 關於土地增值稅的預徵和清算問題

i) 各地區要根據本地區房地產增值水平和市場發展情況，按照普通住房、非

普通住房和商用房等不同住房類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目完成後，應及時進行清算，多退少補；

- ii) 對未按預徵期限預繳稅款的，應根據稅收徵管法及其實施細則的有關規定，從限定的預徵期限屆滿次日起，加收滯納金；
 - iii) 對已完成及驗收的任何房地產項目，如轉讓的房地產建築面積佔可銷售建築面積的85%或以上，則稅務機關可要求有關納稅人按照轉讓房地產的收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅清算。具體清算辦法由省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務機關規定；及
- iii. 關於以房地產進行投資或聯營的徵免稅問題。就以土地(房地產)作價入股進行的任何投資或聯營而言，如所投資或聯營的企業從事房地產開發，或如任何其他房地產發展企業以其建造的商品房進行投資或聯營，則將房地產(土地)轉讓予所投資或聯營的企業時，不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並已於2007年2月1日生效。根據該通知，物業發展商須根據適用土地增值稅稅率在若干情況下就開發項目向稅務機關清算及清付有關土地增值稅繳款。土地增值稅應以主管機關審批的項目為單位進行清算；對於分期開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合以下規定，則須清算土地增值稅：(i)物業開發項目已完成及售罄；(ii)物業發展商轉讓全部未完成開發項目；或(iii)有關項目的土地使用權已轉讓。此外，如以下任何一種情況發生，有關稅務機關可要求發展商清算土地增值稅：(i)就已完成物業發展項目而言，已轉讓的總建築面積超過合共可銷售總建築面積的85%，或倘上述比例低於85%，但其餘可銷售總建築面積已出租或由發展商保留自用；(ii)在獲授出售或預售許可證三年後銷售額未能達標；(iii)發展商申請註銷稅務登記，但並未清算有關土地增值稅；或(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，在下列任何情況下，稅務機關可以參照發展規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅率情況，按不低於預徵率的徵收率向物業發展商徵收土地增值稅：(i)依照法律或行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(ii)擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅

資料的；(iii)雖設置賬簿，但賬目混亂或成本資料、收入憑證及費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(iv)未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經有關稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(v)申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由的。各省的省級稅務機關可依據該通知的規定，並結合當地實際情況，制訂具體的清算管理辦法。

於2005年12月18日，廈門市人民政府頒佈《廈門市人民政府關於開徵我市土地增值稅的批復》，據此，於2006年1月1日於廈門從事物業開發、銷售及轉讓以獲得增值的任何實體或個人，須根據土地增值稅暫行條例繳納土地增值稅。根據該批復，銷售普通標準住宅的收益須按預徵率0.5%繳納土地增值稅，而銷售普通標準住宅以外的物業的收益則按稅率1%繳稅。根據廈門市地方稅務局於2008年4月15日頒佈的《關於調整我市土地增值稅預徵率的通知》，就透過公開招標、拍賣或掛牌出售以外方式購買的土地上的物業項目而言，自2008年4月1日起，住宅物業及別墅分別按預徵率3%及5%繳納土地增值稅，而商務住房、辦公大樓及其他物業項目則按稅率4%繳稅；就於2006年1月1日前已出售合共可銷售總建築面積85%或以上的物業項目而言，其餘住宅、商業及別墅部分分別按預徵率3%、4%及5%繳納土地增值稅，而土地增值稅毋須清算；就於2006年1月1日前已出售總建築面積低於合共可銷售總建築面積85%的物業項目而言，出售其餘部分所產生的收益將根據《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》清算。

房產稅

根據國務院於1986年9月15日頒佈並於1986年10月1日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，城鎮房產稅按樓宇剩餘價值計算繳納的，稅率為1.2%；按租金收入計算繳納的，稅率為12%。

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉讓土地或房屋所有權，受讓單位和個人須繳付契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區及直轄市政府可按前述稅率幅度確定實際稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈並於1988年10月1日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，在中國已簽立或收到應納稅文件的人士，須支付印花稅。應納稅文件包括有關售貨、從事加工工作、承辦建築及工程項目、租賃物業及技術以及轉讓物業的合同或屬合同性質的文件。就轉讓物業而言，印花稅按合同價的0.05%徵收；就租賃物業而言，印花稅按租金總額的0.1%徵收。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並於1988年11月1日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元，按照所在地稅務機關確定的稅率計算徵收。根據財政部於1988年11月2日頒佈的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》，以及國家稅務總局於1997年3月27日頒佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批復》，對外商投資企業不徵收土地使用稅，應徵收土地使用費。

然而，國務院於2006年12月31日修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。於2007年1月1日，外商投資企業須繳納土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或企業，均須繳納城市維護建設稅。納稅人所在地為市區的，稅率為7%；納稅人所在地為縣及鎮的，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣或鎮的，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月25日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，外商投資企業現時毋須繳納城市維護建設稅，直至國務院進一步作出明確規定為止。

教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈，並分別於1990年6月7日及2005年8月20日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或企業，均須繳納教育附加費，惟按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定須繳納農村教育附加費的納稅人除外。根據國務院於1994年10月12日頒佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》及國家稅務總局於1994年2月25日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護稅和教育費附加的通知》，外商投資企業現時毋須繳納教育附加費，直至國務院進一步作出明確規定為止。

境外上市

於2006年8月8日，六家中國監管機構(包括中國證監會)頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》，並於2006年9月8日生效。該項新規定載有(其中包括)若干條文，規定為收購中國境內企業目的而成立，且由中國個人或公司直接或間接控制的境外特殊目的企業，其證券於境外證券交易所上市前，須取得中國證監會的批准。該項新中國法規的應用仍不明確，就中國證監會審批規定的範圍及適用性而言，目前在中國各主要律師行之間並無達成共識。於2006年9月21日，中國證監會於其官方網站上刊登通告，當中列明取得中國證監會批准所須提交的文件及材料。

本公司組織章程概要

1 組織章程大綱

本公司的組織章程大綱於2009年10月9日採納，其中訂明，本公司股東責任為有限責任，本公司成立的宗旨則無限制，本公司具有全權及授權進行公司法或開曼群島其他法例並無禁止的任何事務。

組織章程大綱在附錄八「備查文件」一節所列的地址可供查閱。

2 組織章程細則

本公司的組織章程細則於2009年10月9日採納，其中包括以下規定：

2.1 股份類別

本公司股本為普通股。於採納組織章程細則當日，本公司股本為1,200,000,000港元，分為12,000,000,000股每股面值0.10港元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

根據公司法及組織章程大綱及組織章程細則條文，本公司的未發行股份(不論為原股本的部分或任何新增股本)須由董事處置，董事可發售、配發或授出有關的購股權，或以其他方式處置該等股份，而對象、時間、代價及條款則由董事釐定。

根據組織章程細則條文及本公司於股東大會上發出的任何指示，在不影響任何現有股份持有人獲賦予或任何類別股份所附帶的特權的前提下，不論就股息、投票、資本退還或其他方面，任何股份均可於發行時附帶或股份本身可附有優先、遞延、保留或其他特權或限制，而有關對象、時間及代價則由董事釐定。受公司法及任何股東獲賦予或任何類別股份所附帶的特權的限制下，任何股份均可經特別決議案批准而根據條款發行，而條款為股份本身或股份應本公司或股份持有人選擇可予贖回。

(b) 處置本公司或任何附屬公司資產的權力

本公司業務由董事管理，除組織章程細則明確賦予董事的權力與授權外，就組織章程細則或公司法並無明確指示或規定本公司於股東大會行使或進行的權力、行動及事宜，但凡是本公司行使、進行或批准的，董事均可行使一切有關權力及進行一切有關行動及事宜，惟本公司於股東大會不時制定的公司法、組織章程細則及任何規例的條文不得與有關條文或組織章程細則有所抵觸，且所制定的規例不得令董事在未有該規例時所進行原應有效的行動無效。

(c) 離職的補償或付款

凡向任何董事或過往董事支付任何金額的款項，作為離職補償或作為退任或與退任有關的代價(董事根據合同規定有權收取的款項除外)，必須先經本公司於股東大會上批准。

(d) 董事貸款

組織章程細則訂有條文禁止向董事及聯繫人提供貸款，與公司條例所施加的限制相同。

(e) 購買股份的財務援助

根據所有適用法律，本公司可向董事及本公司、其附屬公司或任何控股公司或控股公司的任何附屬公司的員工提供財務援助，使彼等可購買本公司或任何有關附屬公司或控股公司的股份。此外，根據所有適用法律，本公司可向受託人提供財務援助，以收購本公司股份或將為本公司、其附屬公司、本公司任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的員工(包括受薪董事)的利益於任何有關附屬公司或控股公司持有的股份。

(f) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合同中的權益

董事或候任董事概不應因其職位而失去其以賣方、買方或其他身份與本公司訂約的資格，而任何有關合同或經由或代表本公司與任何人士、公司或合夥人(任何董事為其中的股東或於其中擁有權益)訂立的任何合同或安排亦不得因而撤銷。參加訂約或身為股東或擁有上述權益的任何董事，毋須僅就其職位或由此而建立的受信關係，而須向本公司交代經任何該等合約或安排取得的任何利潤，惟倘其於該等合同或安排中擁有重大權益，則須在切實可行的情況下於最早舉行

的董事會會議上，特別申明其權益的性質，或透過於一般通告，列明基於通告所列事實，彼須視為於本公司訂立的任何特定合同中擁有權益，以申明有關性質。

董事無權就任何通過其本人或其任何聯繫人擁有重大權益的合同或安排或任何其他建議的董事決議案進行投票(或計入該決議案的法定人數內)；倘其作出投票，其票數不得計算在內(或計入該決議案的法定人數內)，惟此禁令不適用於下列任何事項：

- (i) 就上述董事或其任何聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或以本公司或其任何附屬公司為受益人而借出款項或承擔責任，向上述董事或其任何聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 董事或其任何聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債務或責任，向第三方提供任何抵押或彌償保證，而董事或其任何聯繫人單獨或共同承擔一項擔保或彌償保證下的全部或部分責任或為該等責任作出抵押；
- (iii) 任何關於發售本公司或任何其他本公司創立或擁有權益的公司的股份、債券或其他證券以供認購或購買或關於本公司或任何其他本公司創立或擁有權益的公司發售股份、債券或其他證券以供認購或購買的建議，而董事或其任何聯繫人在發售的承銷或分承銷中以參與者身份擁有或將擁有權益；
- (iv) 關於任何其他公司的建議，而董事或其任何聯繫人僅因為擔任高級職員、行政人員或股東而直接或間接於該公司擁有權益，或董事或其任何聯繫人實益擁有該公司股份的權益，惟董事及其任何聯繫人並無於該公司(或任何第三方公司，而董事或其任何聯繫人的權益乃透過該公司衍生)的任何類別已發行股份或投票權合共實益擁有5%或以上的權益；
- (v) 任何關於本公司或其任何附屬公司的員工利益的建議或安排，包括：
 - (A) 採納、修訂或推行董事或其任何聯繫人可從中受惠的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；
 - (B) 採納、修訂或推行與董事、彼等的聯繫人及本公司或其任何附屬公司員工有關的退休金或公積金或退休、身故或殘障福利計劃，而當中並無給予任何董事或其任何聯繫人計劃或基金所涉類別的人士一般不可得的優待或利益；及
 - (C) 董事或其任何聯繫人僅透過其於本公司股份或債券或其他證券的權益，而以與其他本公司股份或債券或其他證券持有人相同的形式於當中擁有權益的任何合同或安排。

(g) 酬金

董事有權就彼等提供的服務收取酬金，金額由董事或本公司於股東大會（視情況而定）不時釐訂，除非釐訂酬金的決議案另有指定，否則董事將以董事協定的比例及方式攤分該款項，倘未能達成協議，則各董事平分，惟任何董事的任期較有關付酬期間為短時，該董事僅可按其在任時間的比例收取酬金。上述酬金可發予擔當本公司有薪工作或職位的董事，作為因其工作或職位有權獲取的任何其他酬金以外的報酬。

董事亦可報銷於出任董事或就董事職務合理產生的所有開支（包括差旅費），包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會往來或處理本公司業務或董事職務時招致的差旅費。

董事可向任何應本公司要求提供特殊或額外服務的董事支付特別酬金，可以薪金、佣金、分享利潤或所議定的其他方式支付，作為董事一般酬金以外的額外酬勞或代替其一般酬金。

獲委派執行本公司其他管理職務的執行董事或董事的酬金，由董事不時釐訂，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或以上任何方式支付，並可包括董事不時決定的其他福利（包括購股權及／或退休金及／或遣散費及／或其他退休福利）及津貼。該等酬金不計入其他作為董事應收取的報酬。

(h) 退任、委任及免職

董事有權隨時及不時委任任何人士為董事，以填補現有董事臨時空缺或新增董事名額。任何以此方式委任的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時有關董事合資格於會上膺選連任。

本公司可經由普通決議案於董事任期屆滿前撤去任何董事（包括董事總經理或其他執行董事），而不論組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議的任何規定，惟不影響董事就被撤去董事職位或因此而失去任何其他職務或職位應收

的補償或賠償而提出申索。本公司可通過普通決議案委任另一名人士填補其職位。任何以此方式委任的董事的任期僅為其所取代的董事倘仍在任的任期。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為董事，以填補現有董事臨時空缺或新增董事名額。任何以此方式委任的董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時有關董事合資格膺選連任。任何人士(經董事推薦除外)均不合資格於任何股東大會參選董事一職，除非在不早於寄發選舉的指定大會通告後當日的日期起至大會舉行日期七天前止期間(最少為七日)內，由有權出席大會並於會上投票的本公司股東(非該獲提名人士)以書面通知本公司秘書，擬提名該名人士參選，並提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明彼願意參選。

出任董事於持股及年齡方面均無特定限制。

董事在下列情況下離職：

- (i) 倘董事向本公司註冊辦事處或於香港的主要營業地點發出書面通知辭職；
- (ii) 倘具管轄權的法院或官員以董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務為由指令其離職，董事議決將其撤職；
- (iii) 倘董事未告假而連續12個月缺席董事會會議(除非彼委派替代董事出席)，董事議決將其撤職；
- (iv) 倘董事破產或接獲接管財產指令或暫停付款或與債權人整體訂立債務重整協議；
- (v) 倘董事因法律或組織章程細則任何條文規定終止作為或禁止出任董事；
- (vi) 倘董事獲發由當時不少於四分之三(倘若非整數，則以最接近的較低整數為準)在任董事(包括彼本人)簽署的書面通知將其罷免；或
- (vii) 倘本公司股東根據組織章程細則以普通決議案罷免董事。

於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一(或倘董事人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)的董事須輪席告退，惟每名董事(包括按指定任期委任的董事)須最少每三年輪席退任一次。將予退任董事須留任董

事，直至其退任的大會結束為止，屆時彼符合資格於會上膺選連任。本公司可於董事退任的任何股東週年大會上選舉相近數目的人士為董事以填補任何董事離職空缺。

(i) 借款權力

董事可不時酌情行使本公司全部權力為本公司籌集或借貸或擔保支付任何款項，及將本公司現時及日後業務、物業及資產與未催繳資本或其任何部分予以按揭或抵押。

董事行使此等權力的權利僅可經特別決議案更改。

(j) 董事會會議議事程序

董事可在全球任何地點舉行會議以處理事務、續會及以其認為適當的方式監管會議及程序。董事會會議提出的問題須經大多數票數表決通過。倘出現同等票數，則大會主席可投第二票或決定票。

2.3 更改組織章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或組織章程細則。

2.4 更改現有股份或股份類別的權利

倘本公司股本在任何時間分為不同類別股份，在公司法條文的規限下，除非某類別股份的發行條款另有規定外，否則發行時任何類別股份所附有全部或任何權利，可經由持有該類別已發行股份面值不少於四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而修訂或廢除。倘組織章程細則中關於股東大會的全部條文作出必要修改，亦適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其任何續會的法定人數須為召開有關會議日期合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士(或其受委代表或正式授權代表)。

除非有關股份所附權利或發行條款另有明確規定，否則賦予任何類別股份持有人的特權，不得被視為經進一步增設或發行與其享有同等權益的股份而予以修訂。

2.5 股本變動

不論當時的所有法定股份是否經已發行，亦不論所有當時已發行股份是否已繳足股款，本公司可不時在股東大會以普通決議案藉增設新股份以增加股本，新股本的數額及所分成的股份個別數額由有關決議案規定。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將所有或任何股本合併及分拆為面值大於其現有股份的股份。在合併已繳足股份並將其分為較大面值的股份時，董事或須以其認為權宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其是(在不影響前述的一般性原則下)須決定於合併股份的各持有人之間將何種股份合併為每股合併股份。倘任何人士因股份合併而獲得零碎的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該名獲委任的人士可將售出的零碎股份轉讓予該等股份的買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，使出售所得款項淨額(經扣除有關出售開支後)可分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及權益的比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 按公司法的規定，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的股份，並按所註銷股份數額減少股本數額；及
- (c) 在公司法條文的規限下，將全部或部分股份拆細為面值較組織章程大綱規定的面值為少的股份，使有關拆細股份的決議案可決定分拆產生的股份的持有人之間，其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特權，或有遞延權或受限制，而該等優先權或其他特權、遞延權或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可在公司法規定的條件規限下，以特別決議案按任何授權形式將股本或任何資本贖回儲備減少。

2.6 特別決議案 — 須以大多數票通過

根據組織章程細則所界定，「特別決議案」一詞具有公司法所賦予的涵義，就此而言指須由本公司有權投票的股東在股東大會親身或(若股東為公司)經其正式授權代表或(若允許受委代表)經受委代表以不少於四分之三大多數票通過的決議案，且指明擬以特別決議案方式提呈決議案的有關大會通告已正式發出，並包括由本公司全部有權在本公司股東大

會投票的股東在一份或多份經一名或以上股東簽署的文書上書面批准的特別決議案，而以此方式獲採納的特別決議案的生效日期為該份文書或(如多於一份)最後一份文書的簽立日期。

相對而言，組織章程細則界定「普通決議案」一詞指須由本公司有權投票的股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親身或(若股東為公司)經其正式授權代表或(若允許受委代表)經受委代表以簡單多數票通過的決議案，亦包括由上述本公司全體股東書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時所附帶有關投票的任何特權、權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，則本公司每位親身出席大會的股東(若股東為公司，其正式授權代表)可就本公司股東名冊中以其名義登記的每股股份投一票。

凡任何本公司股東根據上市規則須就某項決議案放棄投票或限於僅可投票贊成或反對某項決議案，該股東或代表該股東所投任何違反該規定或限制的票數不得計算在內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等人士均可親身或由受委代表就該股份於任何大會上投票，猶如其為就股份唯一有權投票者；惟倘多於一名聯名登記持有人親身或由受委代表出席任何大會，則只有排名最前或較前(視情況而定)的出席人士方有權就有關聯名股份投票。就此而言，優先次序應參照名冊內有關聯名股份的聯名持有人排名為準。

具管轄權之法院或官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務的本公司股東，可由任何在此情況下獲授權的人士代表投票，而該人士可由受委代表代表投票。

除組織章程細則明確規定或董事另有決定外，除非為已正式登記並於到期時已支付其就股份應付本公司的所有款項的本公司股東，否則任何人士一概無權親身或由受委代表出席任何股東大會或於會上投票(作為本公司其他股東的受委代表除外)或計入法定人數內。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案將以投票方式表決。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為適當的人士作為其受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘超過一名人士獲授權，則授權書須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本規定獲授權的人士有權代表所代表的認可結算所(或其代名人)，行使該認可結算所(或其代名人)如作為持有該授權指定的股份數目及類別的本公司個別股東可行使的相同權利及權力。

2.8 股東週年大會

除其他股東大會外，本公司每年舉行一次股東大會，作為股東週年大會，並在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司股東週年大會舉行日期應在上屆股東週年大會閉會後不超過15個月(或聯交所批准的較長期間)內召開。

2.9 賬目及核數

按公司法的規定，董事須安排保存足以真確及公平反映本公司業務狀況及顯示和解釋其交易及其他事項所需的賬冊。

董事須不時決定是否並且在何種情況或規例下以何種程度、何時及在何處，公開本公司賬目及賬冊或其中一項供本公司股東(本公司高級職員除外)查閱。除公司法或任何其他有關法例或規例賦予權利或獲董事授權或獲本公司在股東大會上授權外，上述股東一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

董事須從首屆股東週年大會起，安排編製並在每屆股東週年大會向本公司股東呈報該期間的損益賬(就首份賬目而言，由本公司註冊成立日期開始，而就任何其他情況，由上一份賬目開始)，連同於損益賬結算日的資產負債表、有關損益賬涵蓋期間的本公司損益賬及本公司於該期間結束時的業務狀況的董事報告書，以及編製及呈報就該等賬目及法例規定的其他報告及賬目的核數師報告。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本，須

於該大會日期前不少於21個完整日及不少於20個完整營業日以組織章程細則規定本公司送交通告的形式，送交本公司各股東及本公司各債券持有人，惟本公司毋須將該等文件送交本公司不知悉其地址的任何人士或超過一名股份或債券聯名持有人。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司的核數師，任期至下屆股東週年大會。核數師酬金由本公司於委任核數師的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何年度股東大會上，授權董事釐定核數師的酬金。

2.10 會議通告及議程

股東週年大會及任何為通過特別決議案而召開的股東特別大會須發出不少於21個完整日及不少於20個完整營業日的通告召開，其他股東特別大會則以不少於14個完整日及不少於10個完整營業日的通告召開。通知期包括通告送達日期或視作通告送達日期及發出通告日期，而通告須列明會議時間、地點及議程及將於會議上考慮的決議案詳情。如有特別事項，則須列明該事項的一般性質。召開股東週年大會的通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈的決議案為特別決議案。各股東大會的通告均須送交本公司核數師及全體股東（惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權接收本公司該等通告者除外）。

儘管召開本公司會議的通知期較上述者短，在下列人士同意下，有關會議仍視作獲下列人士正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則為本公司全體有權出席並於會上投票的股東或彼等的受委代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則為有權出席並於會上投票的大多數股東（合共持有面值不少於95%具有該項權利的股份）。

所有在股東特別大會處理的事項及在股東週年大會所處理的事項均被視為特別事項，惟下列的事項則視為普通事項：

- (a) 宣佈及批准派息；
- (b) 閱覽及採納賬目及資產負債表及董事報告書、核數師報告書，以及規定附加於資產負債表的其他文件；

- (c) 選舉董事以替代退任的董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師的酬金或決定釐定酬金的方式；
- (f) 向董事授出任何授權或權力以發售、配發、授出有關的認股權或以其他方式處置不超過本公司當時現有已發行股本面值20% (或上市規則不時規定的其他百分比) 的本公司未發行股份及根據下文(g)分段購回的任何證券數目；及
- (g) 向董事授出任何授權或權力以購回本公司證券。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可以一般通用格式或董事批准的其他格式的轉讓文據作出，但須符合聯交所規定的標準轉讓格式。

轉讓文據須由轉讓人及(除非董事另有決定)受讓人雙方或其代表簽署。在受讓人登記於本公司的股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。所有轉讓文據由本公司保留。

董事可拒絕登記任何未繳足股份或本公司擁有留置權的股份轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關的股票(於轉讓登記後即予註銷)及董事合理要求的其他可證明轉讓人有權進行轉讓的文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥為加蓋印章(如須蓋印者)；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，則獲轉讓股份的聯名持有人不得超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 已就股份轉讓向本公司繳付聯交所不時釐定的應付最高費用，或董事不時規定的較低數額。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在向本公司遞交轉讓文據日期後兩個月內向轉讓人及受讓人發出拒絕登記通知。

在報章以廣告方式或在上市規則的規限下按組織章程細則所規定本公司可以電子方式發出通告的方式，以電子方式提前14日發出通告後，可暫停辦理股份過戶登記，本公司暫停辦理股份過戶登記的時間及限期由董事不時決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

2.12 本公司購回本身股份的權力

本公司獲公司法及組織章程細則授權可在若干限制下購回本身的股份，惟董事須根據股東於股東大會授權的方式，在聯交所與香港證券及期貨事務監察委員會不時實施的任何適用規定的規限下，代表本公司行使該項權力。

2.13 本公司任何附屬公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於附屬公司擁有股份的規定。

2.14 股息及其他分派方式

在公司法及組織章程細則的規限下，本公司可在股東大會宣佈以任何貨幣派發股息，惟股息不得高於董事建議的金額。本公司僅可從本公司合法可供分派的利潤及儲備(包括股份溢價)中抽取資金宣派或派付股息。

除非或倘任何股份所附權利或其發行條款另有規定，就派發股息整個期間的未繳足股份而言，一切股息須按派發股息期間的任何部分時間的實繳股款比例分配及派付。就此而言，凡在催繳前就股份繳足的股款將不被視為股份的實繳股款。

董事可根據本公司的利潤不時向本公司股東派發中期股息。倘董事認為利潤可供分

派時，亦可每半年或每隔一段董事選定的期間以固定比率派息。

董事可保留對或就本公司有留置權的股份應付的任何股息或其他款項，並可用作抵償有關留置權的債務、負債或協定。董事亦可自本公司股東應獲派的任何股息或其他款項中，扣減其當前應付本公司的所有催繳股款、分期股款或其他款項(如有)。

本公司毋須就股息支付利息。

當董事或本公司在股東大會上議決就本公司股本派付或宣派股息時，董事可繼而議決：(a)以配發入賬列為繳足的股份支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，且有權獲派股息的本公司股東可選擇收取現金作為全部股息或部分股息以代替配發；或(b)有權獲派股息的本公司股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份，以代替全部股息或董事認為適合的部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。本公司在董事建議下亦可通過普通決議案就本公司任何一項特定股息議決，儘管上文所述，本公司可以配發入賬列為繳足的股份支付全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的權利。

應以現金支付予股份持有人的任何股息、利息或其他款項可以支票或付款單的方式寄往本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人，則寄往在本公司股東名冊有關聯名股份排名首位的股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知的地址。所有以上述方式寄發的支票或付款單應以只付予抬頭人方式付予有關股東，或如為股份聯名持有人，則寄發予股份在本公司股東名冊排名首位者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付任何該支票或付款單後，即表示本公司已經就所示的股息及／或紅利付款，不論其後發現股息被竊或其任何加簽為假冒。倘股息支票或付款單連續兩次不獲兌現，本公司可能停止郵寄有關支票或認股權證。然而，倘此等股息支票或股息單於首次無法投遞而退回後，本公司可行使其權力停止寄出此等股息支票或股息單。兩名或以上聯名持有人的其中任何一人可就有關該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

所有於宣派股息日期起計的六年內仍未領取任何股息可由董事沒收，撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派任何種類的指定資產（尤其是繳足股份、債券或可認購任何其他公司的證券的認股權證）的方式派付全部或部分股息，而當有關分派出現困難時，董事可以其認為可取的方式解決，零碎配額尤其可不予理會，將零碎股份湊合成整數或規定零碎股份須撥歸本公司所有，亦可為分派而釐定該等指定資產的價值，並可決定按所釐定的價值向任何本公司股東支付現金，以調整各方的權利，並可在董事認為權宜情況下將該等指定資產歸於受託人。

2.15 受委代表

有權出席及在本公司會議上投票的本公司股東可委任其他人士（必須為個別人士）代其出席及投票，而受委代表享有與股東同等的權利可在會議上發言。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表的文據須以通用的格式或董事不時批准的其他格式，但須讓股東可指示其受委代表投票贊成或反對（如無作出指示或指示有所衝突，則受委代表可自行酌情投票）會上將提呈與代表委任表格有關的各項決議案。委任文據被視為授權代表在認為適宜時對提呈會議的決議案的修改進行表決。除受委代表文據規定外，只要續會在大會原定舉行日期後12個月內舉行，該受委代表文據於有關會議的續會仍然有效。

受委代表的文據須以書面方式由委任人或其書面授權的授權人簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑒或經由高級職員、授權人或其他獲授權的人士簽署。

受委代表的文據及（如董事要求）已簽署的授權書或其他授權文件（如有），或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須最遲於有關委任文據所列人士擬投票的會議或續會指定舉行時間前48小時，交與本公司註冊辦事處（或召開會議或續會的通告或隨附的任何文件內所指明的其他地點）。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須最遲於進行投票表決指定時間前48小時送達，否則委任文據會被視作無效。委任文據在其上所列簽署日期起計12個月後失效。送交委任文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議或於會上投票或參與投票表決，在此情況下，有關受委代表文據被視作已撤回論。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期的款項(不論按股份面值或以溢價形式計算)，而本公司各股東須於指定時間及地點(惟本公司須向股東發出不少於14日註明付款時間及地點的通知)向本公司支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可以一次付清或分期繳付，催繳被視作於董事授權作出催繳的決議案通過之時開始生效。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有該等股份的催繳款項及分期款項或有關的其他到期款項。

倘任何股份的催繳股款在指定付款日期之前或該日尚未繳付，則欠款人士須按董事所決定的利率(不超過年息15厘)支付由指定付款日期至實際付款時間內有關款項的利息，但董事可自由豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於股款任何部分仍未繳付時隨時向該股份的持有人發出通知，要求支付未付的催繳股款或分期股款連同應計的利息，而利息可累計至實際付款日期。

該通知須指明另一個通告規定須付款當日或之前的付款期限(不早於送達該通知日期後14日)及付款地點，並表明若仍未能在指定時間或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則通知涉及的任何股份於其後但在支付所有催繳或分期及其到期利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣佈但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司的資產，可以出售、再次配發或以其他方式處置。

被沒收股份的人士將不再就有關被沒收股份為本公司股東，而雖然已被沒收股份，彼仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份支付予本公司的全部款項，連同(倘董事

酌情規定)由沒收之日至付款日期為止期間按董事規定不超過年息15厘利率計算的利息，而董事可要求付款而毋須就所沒收股份於沒收之日的價值作出任何扣減。

2.17 查閱股東名冊

本公司須存置股東名冊，以隨時顯示本公司當時的股東及彼等各自持有的股份。在報章以廣告方式或在上市規則的規限下按組織章程細則所規定本公司可以電子方式發出通告的方式以電子方式提前14日發出通告後，本公司可在董事不時決定的時間及期間暫停辦理全部或任何類別股份的登記。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間不得超過30日，或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何一年均不得超過60日。

在香港存置的股東名冊於一般辦公時間內(董事可作出合理的限制)免費供本公司股東查閱，其他人士每次查閱則須繳交董事就每項查閱所決定不超過2.50港元(或根據上市規則不時許可的較高金額)的費用。

2.18 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

股東大會如無足夠法定人數，則不可處理任何事項。但即使並無足夠法定人數，仍可委任、挑選或推舉主席，但不應被視為大會事項的一部分。

兩名親身或委派代表出席的本公司股東為會議的法定人數，惟倘本公司只有一名股東，則法定人數為親身出席的股東或其受委代表。

就組織章程細則而言，身為本公司股東的公司如派出經該公司董事或其他監管機構通過決議案正式授權的代表或藉授權書派出代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親身出席。

本公司另行召開的各類別股東大會的法定人數載於上文2.4分段。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利

組織章程細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權利的規定。

2.20 清盤程序

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由本公司的股東按開始清盤時所持股份的繳足或應繳股本比例分擔虧損。如於清盤時，可向本公司股東分派的資產超過償還開始清盤時的全部繳足股本，則餘數可按開始清盤時本公司股東就其所持股份的繳足股本的比例向本公司股東分派。以上所述並不會損害根據特別條款及條件發行的股份的持有人權利。

倘本公司清盤，清盤人可在本公司以特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可為前述分派的任何資產釐訂其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東之間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准及按公司法規定的情況下認為適當的受託人，由受託人以信託方式代本公司股東持有，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

倘(i)不少於三張有關應以現金支付該等股份持有人的支票或付款單在12年內全部仍未兌現；(ii)本公司在上述期間或下文(iv)項所述的三個月限期屆滿前，並無接獲有關該股東的所在地點或存在的任何消息；(iii)在上述的12年期間，至少應已就上述股份派發三次股息，而股東於有關期間內並無領取股息；及(iv)於12年期屆滿時，本公司安排在報章以廣告方式或在上市規則的規限下按組織章程細則所規定本公司可以電子方式發出通告的方式以電子方式發出通告，表示有意出售該等股份，且自刊登廣告日期起計已滿三個月，並已知會聯交所有關意向，則本公司可出售本公司任何一位股東的股份或因身故、破產或法例實施而轉移於他人的股份。任何出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務概要

1 緒言

公司法在頗大程度上根據舊有英國公司法的原則訂立，惟公司法與現時的英國公司法有相當大的差異。以下為公司法若干條文的概要，但此概要不擬包括所有適用的限制及例外情況，亦並非公司法及稅務的所有事項之綜覽，且此等規定與有利益關係的各方可能較熟悉的司法管轄區的同類條文可能有所不同。

2 註冊成立

本公司於2007年11月27日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免的有限公司，因此主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島的公司註冊處處長遞交年度報表及支付按本公司法定股本計算的費用。

3 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是旨在換取現金或其他代價，須將相當於該等股份的溢價總值的款項撥入「股份溢價賬」內。倘公司作為收購或註銷任何其他公司股份的代價而根據任何安排配發及以溢價發行股份，公司可選擇不按上述規定處理溢價。公司法規定，受組織章程大綱及組織章程細則的規定(如有)限制下，公司可按其不時決定的方式運用股份溢價賬，其中包括(但不限於)：

- (a) 向股東作出分派或派發股息；
- (b) 繳足公司未發行股份的股本，以便向股東發行已繳足股本的紅股；
- (c) 贖回及購回股份(惟須符合公司法第37條的規定)；
- (d) 註銷公司的開辦費用；
- (e) 註銷發行公司股份或債券已付的費用、佣金或折讓；及

(f) 作為贖回或購買公司股份或債券應付的溢價。

股份溢價賬不得用作向股東分派或作為股息，除非緊隨公司在支付建議的分派或股息當日後，公司有償還在日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院確認下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

在不違反公司法的詳細規定下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可按公司或股東的選擇發行贖回或有責任贖回的股份。此外，如該上述公司的組織章程細則許可進行，則該公司可購回本身的股份，包括可贖回股份。然而，倘組織章程細則無規定購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股本的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何持股的本公司股東，則其不可贖回或購買本身股份。除非在緊隨建議付款當日後，公司仍有償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以公司股本贖回或購買本身的股份，乃屬違法。

開曼群島對公司提供財務資助以購回或認購公司本身或其控股公司的股份並無法定限制。因此，如公司董事以應有審慎及真誠的態度，為恰當的目的及公司利益，認為公司可妥善提供該等財務資助，則公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平原則方式進行。

4 股息及分派

除公司法第34條的規定外，公司法並無有關派息的法定規定。根據英國案例法（很可能於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以公司的利潤分派。此外，公司法第34條規定如通過償債能力測試且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（詳情見上文3）。

5 股東訴訟

開曼群島法院將仿效英國的案例法判例。開曼群島法院已引用並依循 *Foss v. Harbottle* 的判例 (及其例外情況，准許少數股東提出集體訴訟或引伸訴訟：以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為；(b)公司有控制權的人士對少數股東構成的欺詐行為；及(c)未經所需規定大多數(或特別指定大多數)股東通過決議案提出訴訟)。

6 對少數股東的保障

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的業務並按大法院指定的方式向大法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院根據公平而公正的理由認為公司理應清盤，則可發出清盤令。

股東對公司的索償，一般規定須根據適用於開曼群島的一般合同法或侵權法，或根據公司的組織章程大綱及組織章程細則作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院已引用並依循英國普通法有關不容許大多數股東欺詐少數股東的規定。

7 出售資產

公司法並無特定條文限制董事出售公司資產的權力。根據一般法律，董事在行使上述權力時須以審慎及真誠的態度並為適當及符合公司利益的目標而進行。

8 會計及審核規定

公司法規定，公司須就下列各項存置合適的賬冊：

- (a) 公司所有收支款項及所發生的收支事項；

- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

如賬冊不能真實及公平地反映公司業務狀況及解釋有關的交易，則不被視為存置合適的賬冊。

9 股東名冊

按照組織章程細則的規定，獲豁免公司可在董事不時認為適當在開曼群島或以外的地點設置股東名冊總冊及分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長遞交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，且不會供給公眾查閱。

10 查閱賬冊及記錄

公司股東根據公司法並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟具有公司組織章程細則所載列的權利。

11 特別決議案

公司法規定，特別決議案須獲不少於三分之二(或公司組織章程細則規定較大數目)有權投票的股東親身或(如准許委派代表)經受委代表在股東大會上大比數投票通過，而召開該大會的通告已按規定發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。如公司組織章程細則許可，公司當時所有有投票權的股東以書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12 附屬公司擁有母公司的股份

如公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何附屬公司的董事在進行上述購買時，必須以審慎及真誠的態度並以適當目標及在符合附屬公司利益的前提下進行。

13 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得出席大會的大多數股東或債權人的75%價值的股東或債權人批准，且其後獲開曼群島大法

院認可。雖然有異議的股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予合理價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利（即按照法院對其股份的估值而獲得現金的權利）。

14 收購

如一家公司提出收購其他公司股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購者在上述四個月屆滿後兩個月內，可隨時發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明大法院應行使其酌情權。然而，大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購的有關股份持有人之間有欺詐或不誠信或串謀，以不公平手法逼退少數股東。

15 彌償保證

開曼群島法例並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證的程度，除非開曼群島法院認為此條文乃違反公眾政策（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）則作別論。

16 清盤

公司可根據法院指令或其股東提出的特別決議案（在若干情況下可為普通決議案）清盤，並委任清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）所欠的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

17 轉讓的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地的公司股份則除外。

18 稅務

根據開曼群島稅務豁免法(1999年修訂版)第6條，本公司可申請獲得總督會同內閣保證：

- (a) 開曼群島並無制定任何對所錄得利潤或收入或收益或增值徵稅的法律適用於本公司或其業務；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項繳納利潤、收入或增值稅項或遺產稅或承繼稅性質的稅項：
 - (i) 本公司股份、債券或其他承擔；或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款(定義見稅務豁免法(1999年修訂版)第6(3)條)。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質稅項。除不時因在開曼群島司法管轄區內訂立若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法管轄區而可能須予支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

19 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

20 一般事項

本公司有關開曼群島法例的法律顧問Maples and Calder已向本公司發出一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄八內的「備查文件」一節所述，該意見函件連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的其他司法管轄區法律間的差異，建議諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本公司及本集團的附屬公司的其他資料**1. 本公司註冊成立**

本公司於2007年11月27日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已於香港設立營業地點，地址為香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場南座23樓6-8室，並已根據香港公司條例第十一部於香港註冊為海外公司，而黃煥明先生獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通告。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其根據開曼群島公司法及其章程（包括本公司組織章程大綱及細則）營運。本公司章程有關章節及公司法的若干相關方面概要刊載於本招股書附錄六。

2. 本公司股本變動**(a) 增加法定股本**

本公司於註冊成立日期的法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.10港元股份。於2007年11月27日，本公司根據組織章程大綱及細則，按面值向認購者配發及發行一股股份，入賬列作已繳足股份，而該股份其後於同日轉讓予興盛集團。

於2007年11月27日，本公司配發及發行6,249股每股面值0.10港元股份予興盛集團、1,250股每股面值0.10港元股份予朝達控股、1,250股每股面值0.10港元股份予華運集團及1,250股每股面值0.10港元股份予日新控股，全部均入賬列作已繳足股份。

於2008年9月26日，本公司進一步配發及發行625股每股面值0.10港元股份予興盛集團、125股每股面值0.10港元股份予朝達控股、125股每股面值0.10港元股份予華運集團及125股每股面值0.10港元股份予日新控股，全部均入賬列作已繳足股份。

於2008年9月29日，興盛集團轉讓合共825股本公司股份，其中包括以代價27.5港元轉讓275股股份予朝達控股、以代價27.5港元轉讓275股股份予華運集團及以代價27.5港元轉讓275股股份予日新控股。股份轉讓完成後，興盛集團持有6,050股股份、朝達控股持有1,650股股份、華運集團持有1,650股股份及日新控股持有1,650股股份，而興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股分別佔本公司55%、15%、15%及15%股權。

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，並由 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股股份作為代價。

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分別擁有55%、15%、15%及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%。

於2009年10月9日，本公司的法定股本由100,000港元(分為1,000,000股每股面值0.1港元股份)增至1,200,000,000港元(分為12,000,000,000股每股面值0.1港元股份)，而資本化發行根據下文本公司股東於2009年10月9日通過的書面決議案獲批准。

緊隨全球發售及資本化發行完成後(惟未經計算任何因行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能出售的股份)，本公司法定股本將為1,200,000,000港元，分為12,000,000,000股股份，其中6,000,000,000股股份將以繳足或入賬列作繳足方式發行，而6,000,000,000股股份將仍為未發行股份。

除因行使任何根據購股權計劃可能授出的購股權外，本公司現時無意發行任何法定但尚未發行的股本，且在未獲得股東於股東大會事先批准的情況下，概不會發行股份而實際上會導致本公司控制權有所改變。

(b) 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。除招股書及本附錄第2及第3段所披露者外，本公司自註冊成立起概無任何股本變動。

3. 本公司唯一股東於2009年10月9日及16日通過的書面決議案

根據本公司唯一股東於2009年10月9日及16日通過的書面決議案，下列事項須待(i)聯交所上市委員會批准按本招股書所述已發行及將發行股份(包括出售股東因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能出售的任何股份)上市及買賣，及(ii)承銷

商根據承銷協議須履行的責任成為無條件，且並無根據其內條款或其他理由而終止（以上情況均為於承銷協議指定日期或之前），方可作實：

- (i) 本公司批准及採納現有的組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 透過增設11,999,000,000股每股面值0.1港元的額外股份，將本公司法定股本由100,000港元增加至1,200,000,000港元；
- (iii) 全球發售獲批准及董事獲授權根據全球發售配發及發行新股份；
- (iv) 批准及採納的購股權計劃，其主要條款載於本附錄「D. 其他資料」一節內「1. 購股權計劃」一段，並授權董事授出購股權以認購根據該等購股權的股份，以及配發、發行及處置因行使根據購股權計劃所授購股權所涉及的股份；
- (v) 授權董事將本公司股份溢價賬中進賬部分的數額5,099,989,000港元以資本化方式，根據盡量接近本公司當時控股股東當時於本公司的現有持股比例（但不牽涉任何零碎股份），按面值向彼等發行及配發509,998,900股入賬列作繳足股份；
- (vi) 授予董事一般無條件授權，根據細則或根據購股權計劃或其他類似安排授出購股權或根據股東於股東大會上授出的特別權力配發、發行及處置（包括作出或授出要約、協議、購股權及其他供股權，以及發行可能要求配發及發行股份的認股權證及其他證券的權力）已發行股份，惟根據供股或根據任何以股代息計劃或規定配發股份的類似安排以取替股份全部或部分股息而發行的股份除外。該等未發行股份的面值總額不得超過經全球發售及資本化發行擴大後的本公司已發行股本總面值20%。該項授權將一直有效至本公司下一屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本公司舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿，或直至股東於股東大會上以普通決議案撤回或更改時（以最早發生者為準）。
- (vii) 授予董事一般無條件授權行使本公司所有權力，在聯交所或股份可能上市並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，有關股份數目將佔本公司經全球發售及資本化發行擴大後的已發行股本面值總額10%。該項授權將一直有效至本公司下一屆股東週年大會結束，或細則或任何適用法律規定本

公司舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿，或直至股東於股東大會上以普通決議案撤回或更改時(以最早發生者為準)；

(viii)擴大上文(vii)段所述的一般無條件授權，方式是在董事根據或按照該項授權可能配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本面值總額中，加入本公司根據上文(viii)段所述購回股份授權而購回的本公司股本中股份面值總額。

4. 企業重組

因預期進行全球發售，組成本集團的成員公司進行重組以整頓本公司業務及架構。於重組後，本公司成為控股公司。有關本集團重組的其他資料，請參閱本招股書「歷史及重組」一節。

5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司指於會計師報告所載者，其全文載列於本招股書附錄一。於緊接本招股書日期前兩年內，本公司附屬公司的股本變動載列如下：

利盈投資(2007年11月21日於英屬處女群島註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 11月21日	發行新股份	興盛集團作為 承配人	6,250股	6,250美元	興盛集團— 6,250股(62.5%)
		華運集團作為 承配人	1,250股	1,250美元	華運集團— 1,250股(12.5%)
		朝達控股作為 承配人	1,250股	1,250美元	朝達控股— 1,250股(12.5%)
		日新控股作為 承配人	1,250股	1,250美元	日新控股— 1,250股(12.5%)
<i>備註</i> 利盈投資發行 (1)6,250股予興 盛集團、(2)1,250 股予華運集團、 (3)1,250股予朝達 控股及(4)1,250股 予日新控股					
2008年 2月12日	發行新股份	興盛集團作為 承配人	625股	79,200,000港元	興盛集團— 6,875股(62.5%)
		華運集團作為 承配人	125股	125美元	華運集團— 1,375股(12.5%)
		朝達控股作為 承配人	125股	125美元	朝達控股— 1,375股(12.5%)
		日新控股作為 承配人	125股	125美元	日新控股— 1,375股(12.5%)
<i>備註</i> 利盈投資發行 (1)625股予興盛 集團、(2)125股予 華運集團、(3)125 股予朝達控股及 (4)125股予日新控 股					

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 9月5日	發行新股份	興盛集團作為 承配人	62.5股	500,000股明發 香港股份	興盛集團 — 6,937.5股(62.5%)
		華運集團作為 承配人	12.5股	100,000股明發 香港股份	華運集團 — 1,387.5股(12.5%)
		朝達控股作為 承配人	12.5股	100,000股明發 香港股份	朝達控股 — 1,387.5股(12.5%)
		日新控股作為 承配人	12.5股	100,000股明發 香港股份	日新控股 — 1,387.5股(12.5%)
			備註 作為由黃煥明轉讓 800,000股明發香港 股份、黃麗水轉讓 100,000股明發香港 股份、黃慶祝轉讓 100,000股明發香港 股份及黃連春轉讓 100,000股明發香港 股份予利盈投資的 代價，利盈投資發 行(1)62.5股予興盛 集團、(2)12.5股予 華運集團、(3)12.5 股予朝達控股及 (4)12.5股予日新控 股。		
2008年 9月26日	轉讓股份	興盛集團、 華運集團、 朝達控股及 日新控股作為 出讓人 本公司作為 受讓人	11,100股	附註 作為由興盛集 團、華運集團、 朝達控股及日新 控股轉讓彼等於 利盈投資、輝德 集團及添高國 際的所有股份予 本公司的代價， 本公司發行合共 1,000股予興盛 集團(625股)、 華運集團(125 股)、朝達控股 (125股)及日新 控股(125股)。	本公司 — 11,100股(100%)

輝德集團(2007年10月30日於英屬處女群島註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 10月30日	發行新股份	興盛集團作為 承配人	6,250股	6,250美元	興盛集團 — 6,250股(62.5%)
		華運集團作為 承配人	1,250股	1,250美元	華運集團 — 1,250股(12.5%)
		朝達控股作為 承配人	1,250股	1,250美元	朝達控股 — 1,250股(12.5%)
		日新控股作為 承配人	1,250股	1,250美元	日新控股 — 1,250股(12.5%)
2008年 9月26日	轉讓股份	興盛集團、 華運集團、 朝達控股及 日新控股作為 出讓人 本公司作為 受讓人	10,000股	附註 作為由興盛集 團、華運集團、 朝達控股及日新 控股轉讓彼等於 利盈投資、輝德 集團及添高國 際的所有股份予 本公司的代價， 本公司發行合共 1,000股予興盛 集團(625股)、 華運集團(125 股)、朝達控股 (125股)及日新 控股(125股)。	本公司 — 10,000股(100%)

添高國際(2007年10月30日於英屬處女群島註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 10月30日	發行新股份	興盛集團作為 承配人	6,250股	6,250美元	興盛集團 — 6,250股(62.5%)
		華運集團作為 承配人	1,250股	1,250美元	華運集團 — 1,250股(12.5%)
		朝達控股作為 承配人	1,250股	1,250美元	朝達控股 — 1,250股(12.5%)
		日新控股作為 承配人	1,250股	1,250美元	日新控股 — 1,250股(12.5%)
2008年 9月26日	轉讓股份	興盛集團、 華運集團、 朝達控股及 日新控股作為 出讓人	10,000股	附註 作為由興盛集 團、華運集團、 朝達控股及日新 控股轉讓彼等於 利盈投資、輝德 集團及添高國 際的所有股份予 本公司的代價， 本公司發行合共 1,000股予興盛 集團(625股)、 華運集團(125 股)、朝達控股 (125股)及日新 控股(125股)。	本公司 — 10,000股(100%)

明發香港(2000年10月25日於香港註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 2月12日	發行新股份				黃煥明先生 — 500,000股 (0.625%)
					黃慶祝先生 — 100,000股 (0.125%)
					黃麗水先生 — 100,000股 (0.125%)
					黃連春先生 — 100,000股 (0.125%)
		利盈投資作為 承配人	79,200,000股	79,200,000港元	利盈投資 — 79,200,000股 (99%)
			備註 本公司發行 79,200,000股 新股份予利盈投資		
2008年 9月5日	轉讓股份	黃煥明先生、黃 麗水先生、黃慶 祝先生及黃連春 先生作為出讓人			
		利盈投資作為 受讓人	800,000股	100股利盈 投資股份	利盈投資 — 80,000,000股 (100%)
			備註 (1)黃煥明先生轉 讓500,000股予利盈 投資、(2)黃麗水先 生轉讓100,000股予 利盈投資、(3)黃慶 祝先生轉讓100,000 股予利盈投資及 (4)黃連春先生轉讓 100,000股予利盈投 資；作為股份轉讓 的代價，利盈投資 發行62.5股予興盛 集團、12.5股予華 運集團、12.5股予 朝達控股及12.5股 予日新控股。		

香港盈輝集團(2007年12月4日於香港註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 12月17日	發行新股份	添高國際作為 承配人	1,000股	1,000港元	添高國際— (1,000股)

附註：香港盈輝集團於2007年12月4日註冊成立，並於2007年12月17日將一股認購股份轉讓予添高國際，而添高國際亦獲配發另外999股股份。

香港明發瑞豐科技光電(2004年9月28日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 1月2日	轉讓股份	黃煥明先生作為 出讓人			
		輝德集團作為 受讓人	2,000,000股	1,970,000 港元	輝德集團— 2,000,000股 (100%)
			備註 黃煥明先生轉讓 2,000,000股予 輝德集團		

香港明勝資產管理集團有限公司(2009年9月10日於香港註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2009年 9月10日	發行新股份	明發香港作為 承配人	10,000股	10,000港元	明發香港(100%)

明發集團(2001年11月6日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 12月26日	進一步出資	明發香港作為 出資投資者	78,000,000港元	78,000,000港元	明發香港— 129,000,000 港元(100%)
2008年 4月11日	進一步出資	明發香港作為 出資投資者	130,000,000港元	130,000,000港元	明發香港— 259,000,000 港元(100%)

廈門明發集團(1998年1月7日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 1月4日	轉讓股本權益	黃煥明先生、 黃慶祝先生、 黃麗水先生及 黃連春先生作為 出讓人			
		明發集團作為 受讓人	人民幣 80,000,000元	人民幣 80,000,000元	明發集團— 人民幣 80,000,000元 (100%)

備註

(1)黃煥明先生轉讓人民幣40,415,000元股本權益予明發集團、(2)黃慶祝先生轉讓人民幣29,585,000元股本權益予明發集團、(3)黃麗水先生轉讓人民幣8,000,000元股本權益予明發集團及(4)黃連春先生轉讓人民幣2,000,000元股本權益予明發集團。

工業原料城公司(2005年6月21日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 4月10日 ⁽¹⁾	進一步出資	明發香港作為 出資投資者	20,000,000美元 (尚未悉數繳足) ⁽²⁾	20,000,000美元	明發香港— 30,000,000美元 (100%)

附註：

(1) 此乃董事會決議案獲通過的日期。增資仍待相關中國政府機關登記及批准後方為有效。

(2) 於最近實際可行日期，本集團的已繳足股本為4,028,005.62美元。

明發漳州(2007年2月13日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 2月13日	出資	明發香港作為 出資投資者	19,000,000港元	19,000,000港元	明發香港 — 19,000,000港元 (95%)
		明發集團作為 出資投資者	1,000,000港元	1,000,000港元	明發集團 — 1,000,000港元 (5%)

明發揚州(2006年10月18日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2006年 10月18日	出資	明發香港作為 出資投資者	9,500,000美元	9,500,000美元	明發香港 — 9,500,000美元 (95%)
		明發集團作為 出資投資者	500,000美元	500,000美元	明發集團 — 500,000美元(5%)
2007年 12月28日 (附註)	進一步出資	明發香港作為 出資投資者	30,000,000美元 (尚未繳足)	30,000,000美元	明發香港 — 39,500,000美元 (98.75%)
					明發集團 — 500,000美元 (1.25%)

附註：此乃董事會決議案獲通過的日期。增資仍待相關中國政府機關登記及批准後方為有效。

明發合肥(2005年11月1日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 2月20日 (附註)	進一步出資	明發香港作為 出資投資者	19,990,000美元 (尚未繳足)	19,990,000美元	明發香港 — 29,490,000美元 (98.33%)
					明發集團 — 500,000美元 (1.67%)

附註：此乃董事會決議案獲通過的日期。增資仍待相關中國政府機關登記及批准後方為有效。

明發大酒店(1999年12月14日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 12月17日	轉讓股本權益	黃慶祝先生作為 出讓人			
		明發集團作為 受讓人	人民幣3,000,000元	人民幣 3,000,000元	明發集團 — 人民幣 10,000,000元 (100%)
			備註 黃慶祝先生轉讓人 人民幣3,000,000元的 股本權益予明發集 團		

明勝投資(2006年4月18日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2006年 4月18日	出資	明發香港作為 出資投資者	850,000港元	850,000港元	明發香港 — 850,000港元 (50%)
		僑樂物業管理 作為出資投資者	850,000港元	850,000港元	僑樂物業管理 — 850,000港元 (50%)
2008年 8月29日	轉讓股本權益	僑樂物業管理 作為出讓人			
		明發香港作為 受讓人	850,000港元	850,000港元	明發香港 — 1,700,000港元 (100%)
			備註 僑樂物業管理轉讓 850,000港元的股本 權益予明發香港		
2009年 9月4日	進一步出資	明發香港作為 出資投資者	66,300,000港元	66,300,000港元	明發香港 — 68,000,000港元 (100%)

南安海產(2008年6月12日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 6月12日	出資	明發集團作為 出資投資者	人民幣6,000,000元	人民幣 6,000,000元	明發集團— 人民幣 6,000,000元 (100%)

南安恒信(2006年11月28日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2006年 11月28日	出資	張桑輝作為出資 投資者	人民幣4,500,000元	人民幣 4,500,000元	張桑輝—人民幣 4,500,000元 (56.25%)
		徐溪水作為 出資投資者	人民幣3,500,000元	人民幣 3,500,000元	徐溪水—人民幣 3,500,000元 (43.75%)
2007年 6月6日	轉讓股本權益	張桑輝 作為出讓人			
		戴清林作為受讓 人	人民幣4,500,000元	人民幣 4,500,000元	戴清林— 人民幣 4,500,000元 (56.25%)
			備註 張桑輝轉讓人民幣 4,500,000元的股本 權益予戴清林。		徐溪水— 人民幣 3,500,000元 (43.75%)
2008年 6月10日	轉讓股本權益	戴清林及徐溪水 作為出讓人			
		明發集團作為 受讓人	人民幣8,000,000元	人民幣 8,000,000元	明發集團— 人民幣 8,000,000元 (100%)
			備註 (1)戴清林轉讓人民 幣4,500,000元的股 本權益予明發集團 及(2)徐溪水轉讓 人民幣3,500,000元 的股本權益予明發 集團。		

明發上海(2007年1月10日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 1月10日	出資	明發集團作為 出資投資者	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	明發集團— 人民幣 20,000,000元 (100%)

廈門龍祥(2001年6月29日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 4月21日	轉讓股本權益	廈門源昌房地產 及廈門誠助投資 作為出讓人	人民幣 25,000,000元	人民幣 25,000,000元	明發集團— 人民幣 25,000,000元 (50%)
		明發集團作為 受讓人			廈門源昌 房地產— 人民幣 20,000,000元 (40%)
					廈門誠助投資— 人民幣5,000,000 元(10%)

備註

(1)廈門源昌房地產轉讓人民幣20,000,000元的股本權益予明發集團及(2)廈門誠助投資轉讓人民幣5,000,000元的股本權益予明發集團

星河灣大酒店(2007年12月17日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 12月17日	出資	明發香港作為 出資投資者	12,500,000美元	12,500,000美元	明發香港— 12,500,000美元 (100%)

南安洪瀨(1999年10月18日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 12月11日	轉讓股本權益	福建省南安市 建築工程及 南安市洪瀨鎮 電灌站作為 出讓人 廈門明發集團 作為受讓人	人民幣8,080,000元	人民幣 8,080,000元	廈門明發集團 — 人民幣 8,080,000元 (100%)
			備註 (1)福建省南安市建 築工程轉讓人民幣 6,464,000元的股本 權益予廈門明發集 團及(2)南安市洪瀨 鎮電灌站轉讓人民 幣1,616,000元的股 本權益予廈門明發 集團。		
2009年 7月6日	進一步出資	廈門明發集團 作為出資投資者	人民幣 22,000,000元	人民幣 22,000,000元	廈門明發集團 — 人民幣 30,080,000元 (100%)

泉州大酒店(1998年8月25日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 7月3日	轉讓股本權益	泰山貿易 公司作為出讓人 明發香港作為 受讓人	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	明發香港 — 人民幣 10,000,000元 (33%) 廈門明發集團 — 人民幣 20,000,000元 (67%)
			備註 泰山貿易公司轉讓 人民幣10,000,000 元的股本權益予明 發香港		

春和電子(2007年4月11日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 4月11日	出資	明發科技商務城 作為出資投資者	人民幣9,500,000元	人民幣 9,500,000元	明發科技 商務城 — 人民幣 9,500,000元(95%)
		黃連春先生作為 出資投資者	人民幣500,000元	人民幣500,000元	黃連春先生 — 人民幣500,000元 (5%)
2007年 12月4日	轉讓股本權益	黃連春先生作為 出讓人			
		明發科技商務城 作為受讓人	人民幣500,000元	人民幣500,000元	明發科技 商務城 — 人民幣 10,000,000元 (100%)
			備註 黃連春先生轉讓人 民幣500,000元的股 本權益予明發科技 商務城。		

立昌光電(2007年4月10日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 4月10日	出資	明發科技商務城 作為出資投資者	人民幣 11,400,000元	人民幣 11,400,000元	明發科技 商務城 — 人民幣 11,400,000元 (95%)
		黃慶祝先生作為 出資投資者	人民幣 600,000元	人民幣 600,000元	黃慶祝先生 — 人民幣600,000元 (5%)
2007年 12月4日	轉讓股本權益	黃慶祝先生作為 出讓人			
		明發科技商務城 作為受讓人	人民幣600,000元	人民幣600,000元	明發科技 商務城 — 人民幣 12,000,000元 (100%)
			備註 黃慶祝先生轉讓人 人民幣600,000元的股 本權益予明發科技 商務城		

聯昌機電(2007年4月13日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 4月13日	出資	明發科技商務城 作為出資投資者	人民幣 14,250,000元	人民幣 14,250,000元	明發科技 商務城 — 人民幣 14,250,000元 (95%)
		黃海颺先生作為 出資投資者	人民幣 750,000元	人民幣 750,000元	黃海颺先生 — 人民幣750,000元 (5%)
2007年 12月3日	轉讓股本權益	黃海颺先生作為 出讓人			
		明發科技商務城 作為受讓人	人民幣750,000元	人民幣750,000元	明發科技 商務城 — 人民幣 15,000,000元 (100%)
			備註 黃海颺先生轉讓人 人民幣750,000元的股 本權益予明發科技 商務城		

明發淮安(2008年1月28日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 1月28日	出資	明發南京 作為出資投資者	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	明發南京 — 人民幣 10,000,000元 (100%)

無錫明華(2006年12月12日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2006年 12月12日	出資	香港明華作為 出資投資者	人民幣9,800,000元	人民幣 9,800,000元	香港明華 — 人民幣 9,800,000元(49%)
		無錫市西漳村鎮 建設作為出資 投資者	人民幣 10,200,000元	人民幣 10,200,000元	無錫市西 漳村鎮建設 — 人民幣 10,200,000元 (51%)
2008年 8月18日	轉讓股本權益	無錫市西漳村鎮 建設作為出讓人			
		香港明華作為 受讓人	人民幣 10,200,000元	人民幣 10,200,000元	香港明華 — 人民幣 20,000,000元 (100%)

備註

無錫市西漳村鎮
建設轉讓人民幣
10,200,000元的
股本權益予香港
明華

鎮江漢翔—鎮江漢翔房地產有限公司(2005年3月16日於中國註冊成立)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2007年 6月1日	減資	陳鐵漢	註冊資本由 20,000,000美元 減少至1,900,000 美元	不適用	陳鐵漢— 1,900,000美元 (100%)
2008年 6月16日	轉讓股本權益	陳鐵漢作為出讓 人			
		永隆集團(香港) 有限公司作為 受讓人	760,000美元	附註： 由於該等轉讓乃 於獨立第三方之 間進行，故仍未 知悉轉讓代價。	永隆集團 (香港)有限公司 — 760,000美元 (40%)
		香港長龍運通 有限公司作為 受讓人	570,000美元		香港長龍運通 有限公司— 570,000美元 (30%)
		安弘國際有限 公司作為受讓人	570,000美元		安弘國際有限 公司— 570,000 美元(30%)
2008年 8月15日	合併	鎮江漢富房地產 開發有限公司與 鎮江漢翔合併		不適用	永隆集團(香 港)有限公司 — 760,000美元 (40%)
					香港長龍運通 有限公司— 570,000美元 (30%)
		鎮江三寶房地產 有限公司與 鎮江漢翔合併			安弘國際有限 公司— 570,000 美元(30%)
2008年 8月15日	進一步出資	永隆集團作為出 資投資者	2,822,600美元	2,822,600美元	永隆集團— 3,582,600美元 (40%)
		U.S. Group 作為 出資投資者	2,116,950美元	2,116,950美元	U.S. Group— 2,686,950美元 (30%)
		安弘作為出資投 資者	2,116,950美元	2,116,950美元	安弘— 2,686,950 美元(30%)

日期	變動性質	有關各方	涉及股份數目/ 註冊資本金額	代價	有關變動後 的持股比例
2008年 9月8日	轉讓股本權益	永隆集團(香港) 有限公司作為 出讓人	3,582,600美元		
		香港長龍運通 有限公司作為 出讓人	2,686,950美元		
		安弘國際有限 公司作為出讓人	2,686,950美元		
		明發香港作為 受讓人		人民幣 124,611,200元	明發香港— 8,956,500美元 (100%)

備註

(1)永隆集團(香港)有限公司轉讓3,582,600美元的股本權益予明發香港，(2)香港長龍運通有限公司轉讓2,686,950美元的股本權益予明發香港及(3)安弘國際有限公司轉讓2,686,950美元的股本權益予明發香港

除上文所載及於「歷史及重組」一節所述外，於緊接本招股書日期前兩年內，本公司任何附屬公司概無股本變動。

6. 中國附屬公司及關聯公司的資料

1. 名稱：明發集團
性質：全外資企業
註冊成立日期：2001年11月6日
年期：由2001年11月6日至2051年11月5日，為期50年
註冊資本：259,000,000港元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生、黃麗水先生
法定代表：黃煥明先生
2. 名稱：廈門明發集團
性質：有限責任公司
註冊成立日期：1998年1月7日
年期：由1998年1月7日至2048年1月7日，為期50年
註冊資本：人民幣80,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發集團
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生、黃麗水先生
法定代表：黃煥明先生
3. 名稱：工業原料城公司
性質：全外資企業
註冊成立日期：2005年6月21日
年期：由2005年6月21日至2035年6月20日，為期30年
註冊資本：10,000,000美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生
法定代表：黃煥明先生
4. 名稱：明發科技商務城
性質：全外資企業
註冊成立日期：2005年9月9日
年期：由2005年9月9日至2055年9月8日，為期50年
註冊資本：29,980,000美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港
董事姓名：黃煥明先生
法定代表：黃煥明先生
5. 名稱：明發漳州
性質：中外合資企業
註冊成立日期：2007年2月13日
年期：由2007年2月13日至2037年2月12日，為期30年
註冊資本：20,000,000港元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港(95%)、明發集團(5%)
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生
法定代表：黃煥明先生

6. 名稱：明發無錫
性質：中外合資企業
註冊成立日期：2003年12月12日
年期：由2003年12月12日至2055年7月10日，為期52年
註冊資本：人民幣30,000,000元
本集團應佔權益：70%
註冊擁有人：明發香港(65%)、明發集團(5%)、許河山先生(30%)
董事姓名：黃煥明先生、黃連春先生、許河山先生
法定代表：黃煥明先生
7. 名稱：明發揚州
性質：中外合資企業
註冊成立日期：2006年10月18日
年期：由2006年10月18日至2056年10月17日，為期50年
註冊資本：10,000,000美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港(95%)、明發集團(5%)
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生
法定代表：黃煥明先生
8. 名稱：明發合肥
性質：中外合資企業
註冊成立日期：2005年11月1日
年期：由2005年11月1日至2035年11月1日，為期30年
註冊資本：10,000,000美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港(95%)、明發集團(5%)
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生
法定代表：黃煥明先生
9. 名稱：明發南京
性質：中外合資企業
註冊成立日期：2002年7月12日
年期：由2002年7月12日至2052年7月11日，為期50年
註冊資本：10,000,000美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港(90%)、明發集團(10%)
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生
法定代表：黃煥明先生
10. 名稱：珍珠泉酒店公司
性質：中外合資企業
註冊成立日期：2004年9月15日
年期：由2004年9月15日至2054年9月14日，為期50年
註冊資本：5,000,000美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港(51%)、明發南京(49%)
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生
法定代表：黃煥明先生

11. 名稱：明發大酒店
 性質：有限責任公司
 註冊成立日期：1999年12月14日
 年期：由1999年12月14日至2049年12月13日，為期50年
 註冊資本：人民幣10,000,000元
 本集團應佔權益：100%
 註冊擁有人：明發集團(100%)
 董事姓名：黃慶祝先生
 法定代表：黃慶祝先生
12. 名稱：江景公寓
 性質：全外資企業
 註冊成立日期：2004年9月16日
 年期：由2004年9月15日至2054年9月15日，為期50年
 註冊資本：2,880,000美元
 本集團應佔權益：100%
 註冊擁有人：明發香港(100%)
 董事姓名：黃煥明先生、黃連春先生、黃麗水先生
 法定代表：黃煥明先生
13. 名稱：明發廈門
 性質：全外資企業
 註冊成立日期：1994年10月21日
 年期：由1994年10月21日至2057年6月26日，為期63年
 註冊資本：人民幣16,680,000元
 本集團應佔權益：100%
 註冊擁有人：明發香港(100%)
 董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃麗水先生
 法定代表：黃慶祝先生
14. 名稱：明勝投資
 性質：全外資企業
 註冊成立日期：2006年4月18日
 年期：由2006年4月18日至2016年4月17日，為期10年
 註冊資本：68,000,000港元
 本集團應佔權益：100%
 註冊擁有人：明發香港(100%)
 董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生、黃麗水先生及陳碧華女士
 法定代表：黃慶祝先生
15. 名稱：廈門明發家俱
 性質：中外合資企業
 註冊成立日期：1994年9月5日
 年期：由1994年9月5日至2044年9月4日，為期50年
 註冊資本：人民幣8,880,000元
 本集團應佔權益：100%
 註冊擁有人：明發集團(70%)、明發香港(30%)
 董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃麗水先生
 法定代表：黃慶祝先生

16. 名稱：明發家俱
性質：全外資企業
註冊成立日期：2005年10月27日
年期：由2005年10月27日至2055年10月26日，為期50年
註冊資本：2,000,000美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港(100%)
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生
法定代表：黃煥明先生
17. 名稱：南安海產
性質：有限責任公司
註冊成立日期：2008年6月12日
年期：由2008年6月12日至2058年6月11日，為期50年
註冊資本：人民幣6,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發集團(100%)
董事姓名：黃慶祝先生
法定代表：黃慶祝先生
18. 名稱：南安恒信
性質：有限責任公司
註冊成立日期：2006年11月28日
年期：由2006年11月28日至2016年11月27日，為期10年
註冊資本：人民幣8,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發集團(100%)
董事姓名：黃慶祝先生
法定代表：黃慶祝先生
19. 名稱：明發上海
性質：有限責任公司
註冊成立日期：2007年1月10日
年期：由2007年1月10日至2017年1月9日，為期10年
註冊資本：人民幣20,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發集團(100%)
董事姓名：黃煥明先生
法定代表：黃煥明先生
20. 名稱：廈門龍祥
性質：有限責任公司
註冊成立日期：2001年6月29日
年期：由2001年6月29日至2011年6月28日，為期10年
註冊資本：人民幣50,000,000元
本集團應佔權益：50%
註冊擁有人：明發集團(50%)、廈門源昌房地產(40%)、廈門誠助投資(10%)
董事姓名：Hou Changcai先生、黃慶祝先生、Chen Huawen先生
法定代表：Hou Changcai先生

21. 名稱：明發化工倉儲
性質：全外資企業(待撤銷註冊)
註冊成立日期：2005年9月7日
年期：由2005年9月7日至2035年9月6日，為期30年
註冊資本：7,250,000美元
本集團應佔權益：50%
註冊擁有人：明發香港(50%)、泰山國際(50%)
董事姓名：黃煥明先生
法定代表：黃煥明先生
22. 名稱：星河灣大酒店
性質：全外資企業
註冊成立日期：2007年12月17日
年期：由2007年12月17日至2037年12月16日，為期30年
註冊資本：12,500,000美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港(100%)
董事姓名：黃煥明先生
法定代表：黃煥明先生
23. 名稱：聯豐家俱城
性質：中外合資企業
註冊成立日期：1993年9月15日
年期：由1993年9月15日至2043年9月15日，為期50年
註冊資本：人民幣30,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港(70%)、廈門明發集團(30%)
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃麗水先生
法定代表：黃慶祝先生
24. 名稱：南安洪瀨
性質：有限責任公司
註冊成立日期：1999年10月18日
年期：由1999年10月18日至2019年10月17日，為期20年
註冊資本：人民幣30,080,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：廈門明發集團(100%)
董事姓名：黃慶祝先生
法定代表：黃慶祝先生
25. 名稱：泉州大酒店
性質：中外合資企業
註冊成立日期：1998年8月25日
年期：由1998年8月25日至2048年8月25日，為期50年
註冊資本：人民幣30,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：廈門明發集團(67%)、明發香港(33%)
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃麗水先生
法定代表：黃慶祝先生

26. 名稱：春和電子
性質：有限責任公司
註冊成立日期：2007年4月11日
年期：由2007年4月11日至2057年4月10日，為期50年
註冊資本：人民幣10,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發科技商務城(100%)
董事姓名：黃連春先生
法定代表：黃連春先生
27. 名稱：立昌光電
性質：有限責任公司
註冊成立日期：2007年4月10日
年期：由2007年4月10日至2057年4月9日，為期50年
註冊資本：人民幣12,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發科技商務城(100%)
董事姓名：黃慶祝先生
法定代表：黃慶祝先生
28. 名稱：聯昌機電
性質：有限責任公司
註冊成立日期：2007年4月13日
年期：由2007年4月13日至2057年4月12日，為期50年
註冊資本：人民幣15,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發科技商務城(100%)
董事姓名：黃海颯先生
法定代表：黃海颯先生
29. 名稱：明發淮安
性質：有限責任公司
註冊成立日期：2008年1月28日
年期：由2008年1月28日至2028年1月27日，為期20年
註冊資本：人民幣10,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發南京(100%)
董事姓名：黃煥明先生
法定代表：黃煥明先生
30. 名稱：無錫明華
性質：全外資企業
註冊成立日期：2006年12月12日
年期：由2006年12月12日至2018年12月11日，為期12年
註冊資本：人民幣20,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：香港明華(100%)
董事姓名：黃慶祝先生
法定代表：黃慶祝先生

31. 名稱：建勤房產
性質：全外資企業
註冊成立日期：2002年5月16日
年期：由2002年5月16日至2052年5月15日，為期50年
註冊資本：8,000,000港元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：香港明華(100%)
董事姓名：陳碧華女士、黃連春先生、黃海颺先生
法定代表：陳碧華女士
32. 名稱：瑞豐光電
性質：全外資企業
註冊成立日期：2004年12月16日
年期：由2004年12月16日至2034年12月15日，為期30年
註冊資本：人民幣10,000,000元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：香港明華(100%)
董事姓名：陳碧華女士
法定代表：陳碧華女士
33. 名稱：南京科技光電
性質：全外資企業(待撤銷註冊)
註冊成立日期：2006年5月19日
年期：由2006年5月19日至2056年5月19日，為期50年
註冊資本：10,000,000美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：香港明華(50%)、香港明發瑞豐科技光電(50%)
董事姓名：黃煥明先生
法定代表：黃煥明先生
34. 名稱：鎮江漢翔
性質：全外資企業
註冊成立日期：2005年3月16日
年期：由2005年3月16日至2055年3月15日，為期50年
註冊資本：8,956,500美元
本集團應佔權益：100%
註冊擁有人：明發香港
董事姓名：黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生
法定代表：黃煥明先生

7. 本公司購回股份

(a) 上市規則規定

上市規則允許以聯交所為第一上市場所的公司於聯交所購回證券，惟須符合若干限制，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市場所的公司於聯交所購回證券的所有建議必須事先經股東通過普通決議案，以一般授權或就特定交易授出特別批准的方式批准。

根據本公司唯一股東於2009年10月9日通過的書面決議案，董事獲授予一般無條件授權（「購回授權」），授權彼等在本公司下一屆股東週年大會結束，或任何適用法律或細則規定本公司舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿，或直至本公司股東於股東大會上以普通決議案撤回或更改該項授權時（以最早發生者為準）的任何時間，於聯交所或股份可能上市而獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，所購回股份的面值總額不得超過經全球發售及資本化發行擴大的本公司已發行股本面值總額10%。

(ii) 資金來源

購回所用資金必須來自根據本公司細則及開曼群島法律規定可合法作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所交易規則不時規定以外的結算方式於聯交所購回其本身的證券。

(b) 購回的理由

董事認為，由股東向董事授出一般授權以使本公司可在市場上購回股份乃符合本公司及其股東的最佳利益。倘董事認為購回股份會對本公司及其股東有利，方會進行該等購回。購回或會提升本公司的淨值及其每股資產及／或每股盈利，惟須視乎當時市況及融資安排而定。

(c) 用以購回的資金

於購回證券時，本公司僅可動用本公司細則及開曼群島適用法律規定可合法作此用途的資金。

目前，本公司購回股份擬從本公司的利潤或就購回而新發行股份的所得款項撥支；或倘細則許可在公司法的規限下，從資本中撥支，以及倘以溢價購回時，則從本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬額撥支；或倘細則許可在公司法的規限下，從資本中撥支。

倘行使購回授權會對本公司營運資金或董事會認為不時適用於本公司的資產負債水平構成重大不利影響，則董事不建議行使。

(d) 股本

全面行使購回授權（按緊隨全球發售後已發行股份6,000,000,000股計算），或會導致本公司於下列期間（以最早發生者為準）購回最多600,000,000股股份：

- (i) 本公司下一屆股東週年大會結束；
- (ii) 任何適用法律或細則規定本公司舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤回或更改購回授權。

(e) 一般事項

於作出一切合理查詢後，就董事所知，概無董事或彼等各自的任何聯繫人（定義見上市規則）目前有意出售任何股份予本公司或其附屬公司。

董事已向聯交所承諾，倘上市規則及開曼群島適用法律仍然適用，彼等將根據該等規則及法律行使購回授權。

概無任何關連人士（定義見上市規則）知會本公司表示，倘購回授權獲行使，其目前有意出售股份予本公司，但亦無承諾不會出售。

根據收購守則，倘根據購回授權購回證券後，股東於本公司的投票權比例增加，則該項增加將視為收購。因此，視乎股東權益的增幅而定，一名股東或一組一致行動的股東或會因上述增加而獲得或鞏固對本公司的控制權，並須就此根據收購守則規則26提出強制收購建議。

董事並不知悉任何因進行購回可能出現收購守則所述的情況。任何導致公眾所持股份數目減至低於當時已發行股份的規定百分比的股份購回，僅可於聯交所批准豁免上述有關公眾持股量的上市規則規定後進行。然而，倘行使購回授權致使上市規則規定的公眾持股量出現不足情況，則董事不建議行使購回授權。

B. 有關業務的進一步資料

1. 重大合約概要

以下為本公司或其附屬公司於本招股書刊發日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約(日常業務過程中訂立的合約除外)：

- (a) 廈門源昌房地產、廈門誠助投資與明發集團於2007年11月5日訂立的股權轉讓協議，據此，明發集團根據協議條款及條件以總轉讓對價合共人民幣2,500萬元收購廈門龍祥合共50%股權；
- (b) 明發集團與黃慶祝先生於2007年11月22日訂立的股權轉讓協議，據此，黃慶祝先生根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣110萬元收購廈門明發物業55%股權；
- (c) 僑樂物業管理與明發香港於2007年11月22日訂立的股權轉讓協議，據此，明發香港根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣85萬元收購明勝投資50%股權；
- (d) 黃連春先生與明發科技商務城於2007年11月30日訂立的股權轉讓協議，據此，明發科技商務城根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣50萬元收購春和電子5%股權；

- (e) 黃慶祝先生與明發科技商務城於2007年11月30日訂立的股權轉讓協議，據此，明發科技商務城根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣60萬元收購立昌光電5%股權；
- (f) 黃海颺先生與明發科技商務城於2007年11月30日訂立的股權轉讓協議，據此，明發科技商務城根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣75萬元收購聯昌機電5%股權；
- (g) 福建省南安市建築工程與廈門明發集團於2007年12月5日訂立的股權轉讓協議，據此，廈門明發集團根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣646.4萬元收購南安洪瀨80%股權；
- (h) 南安市洪瀨鎮電灌站與廈門明發集團於2007年12月5日訂立的股權轉讓協議，據此，廈門明發集團根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣161.6萬元收購南安洪瀨20%股權；
- (i) 黃慶祝先生與明發集團於2007年12月12日訂立的股權轉讓協議，據此，明發集團根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣300萬元收購明發大酒店30%股權；
- (j) 明發集團與黃連春先生於2007年12月13日訂立的股權轉讓協議，據此，黃連春先生根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣550萬元收購廈門明發裝修設計工程55%股權；
- (k) 黃煥明先生與明發集團於2007年12月22日訂立的股權轉讓協議，據此，明發集團根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣4,040萬元收購廈門明發集團集團50.5%股權；
- (l) 黃連春先生與明發集團於2007年12月22日訂立的股權轉讓協議，據此，明發集團根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣200萬元收購廈門明發集團2.5%股權；
- (m) 黃慶祝先生與明發集團於2007年12月22日訂立的股權轉讓協議，據此，明發集團根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣2,960萬元收購廈門明發集團37%股權；

- (n) 黃麗水先生與明發集團於2007年12月22日訂立的股權轉讓協議，據此，明發集團根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣800萬元收購廈門明發集團10%股權；
- (o) 明發香港與香港平安集團有限公司於2008年1月8日訂立的股權轉讓協議，據此，香港平安集團有限公司根據協議條款及條件以轉讓對價120萬美元收購明發集團南京建材60%股權；
- (p) 明發集團與香港平安集團有限公司於2008年1月8日訂立的股權轉讓協議，據此，香港平安集團有限公司根據協議條款及條件以轉讓對價10萬美元收購明發集團南京建材5%股權；
- (q) 明發香港與金富(香港)國際發展有限公司於2008年1月8日訂立的股權轉讓協議，據此，金富(香港)國際發展有限公司根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣920萬元收購明發集團南京千秋業水泥製品46%股權；
- (r) 明發集團與隆福集團有限公司於2008年1月8日訂立的股權轉讓協議，據此，隆福集團有限公司根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣100萬元收購明發集團南京千秋業水泥製品5%股權；
- (s) 泰山貿易公司與明發香港於2008年1月18日訂立的股權轉讓協議，據此，明發香港根據協議條款及條件以轉讓對價人民幣1,000萬元收購泉州大酒店33%股權；
- (t) 廈門明發集團與大通疋頭有限公司於2008年1月18日訂立協議，內容有關根據協議條款及條件，取消廈門明發集團與大通疋頭有限公司於2004年11月15日訂立的股份轉讓協議；
- (u) 陳碧華女士、香港盈輝集團及香港明發瑞豐科技光電於2008年1月25日訂立的業務及資產轉讓協議，據此，陳碧華女士所持香港明華商號的業務、資產、商譽、負債根據協議條款及條件全部轉讓予香港盈輝集團及香港明發瑞豐科技光電。轉讓代價相等於香港明華於2007年9月30日財務報表所示的資產淨值；
- (v) 明發香港、利盈投資、興盛集團與黃煥明先生於2008年2月12日訂立的抵銷契據，據此，明發香港以代價79,200,000港元向利盈投資發行79,200,000股股份，利盈投

資向興盛集團發行625股股份，而興盛集團向黃煥明先生發行100股股份，據此，明發香港欠付黃煥明先生的股東貸款79,200,000港元被視為註銷及抵銷；

- (w) 戴清林、徐溪水及明發集團於2008年5月25日訂立的股權轉讓協議，據此，明發集團根據協議條款及條件以總代價合共人民幣800萬元收購南安恒信合共100%股權；
- (x) 戴清林、徐溪水、南安市洪瀨鎮人民政府及明發集團於2008年5月25日訂立股權轉讓合同，據此，明發集團根據協議條款及條件收購南安恒信100%股權，以及有關發展及營運洪六公路拓改建設安置新村的權利及權益；
- (y) 黃煥明先生與工業原料城公司於2008年6月30日訂立的債權人權利轉讓協議，據此，工業原料城公司根據協議條款及條件以代價人民幣5,000,000元向黃煥明先生轉讓有關明發國際油脂化工(泰興)有限公司欠負工業原料城公司的債務人民幣5,000,000元及有關利息的債權人權利；
- (z) 黃煥明先生與聯豐家俱城於2008年6月30日訂立的債權人權利轉讓協議，據此，聯豐家俱城根據協議條款及條件以代價人民幣246,187元向黃煥明先生轉讓有關聯豐(廈門)房地產開發有限公司欠負聯豐家俱城的債務人民幣246,187元及有關利息的債權人權利；
- (aa) 黃煥明先生與明發南京於2008年6月30日訂立的債權人權利轉讓協議，據此，明發南京根據協議條款及條件以代價人民幣35,000,000元向黃煥明先生轉讓有關明發國際油脂化工(泰興)有限公司欠負明發南京的債務人民幣35,000,000元及有關利息的債權人權利；
- (bb) 黃煥明先生與廈門明發集團於2008年6月30日訂立的債權人權利轉讓協議，據此，廈門明發集團根據協議條款及條件以代價人民幣12,204,581元向黃煥明先生轉讓有關聯豐(廈門)房地產開發有限公司欠負廈門明發集團的債務人民幣12,204,581元及有關利息的債權人權利；

- (cc) 香港長龍運通有限公司、永隆集團(香港)有限公司、安弘國際有限公司與明發香港於2008年8月30日訂立的股權轉讓協議，據此，明發香港根據協議條款及條件分別收購該三家公司於鎮江漢翔的30%、40%及30%股權；
- (dd) 香港長龍運通有限公司、永隆集團(香港)有限公司、安弘國際有限公司、明發香港、明發集團與鎮江漢翔於2008年9月1日就根據合約的條款及條件以總對價人民幣124,611,200元收購鎮江漢翔的權益而訂立的合約；
- (ee) 控股股東與利盈投資於2008年9月5日訂立的買賣協議，據此，控股股東根據協議條款及條件將持有的明發香港800,000股股份全部轉讓予利盈投資。作為轉讓對價，利盈投資向興盛集團發行62.5股股份、向朝達控股發行12.5股股份、向華運集團發行12.5股股份及向日新控股發行12.5股股份；
- (ff) 本公司、興盛集團、朝達控股、華運集團與日新控股於2008年9月26日訂立的買賣協議，據此，興盛集團、朝達控股、華運集團與日新控股根據協議條款及條件轉讓於利盈投資、輝德集團及添高國際的全部已發行股本予本公司。作為轉讓對價，本公司向興盛集團發行625股股份、向朝達控股發行125股股份、向華運集團發行125股股份及向日新控股發行125股股份；
- (gg) 黃煥明先生、黃慶祝先生、黃麗水先生、黃連春先生、陳碧華女士(統稱「關連方」)、本公司與協議附表1所載列的公司(非中國公司)，即明發集團(香港)有限公司、香港明華投資發展公司、香港明發瑞豐科技光電有限公司、輝德集團有限公司及香港盈輝集團有限公司(統稱「集團公司」)於2008年9月29日訂立的清償契約，內容有關根據協議條款及條件以關連方對集團公司所欠負的債務，抵銷集團公司向關連方所欠負的債務；
- (hh) 明發集團與寶龍集團發展有限公司於2008年12月4日就根據協議條款及條件分配位於廈門明發商業廣場的若干投資物業所訂立的協議；
- (ii) 廈門明發集團與大通疋頭有限公司於2009年8月29日訂立協議，內容有關根據協議條款及條件取消及豁免廈門明發集團應付大通疋頭有限公司人民幣20,000,000

元的賠償，以進一步履行廈門明發集團與大通正頭有限公司於2008年1月18日訂立的協議；

- (jj) 黃煥明先生、黃慶祝先生、黃麗水先生與黃連春先生於2009年10月9日就本公司（為其自身及就契據所列其各附屬公司的受託人）利益訂立的彌償保證契據，當中載有本附錄「遺產稅及稅項彌償保證」一段所述的彌償保證；
- (kk) 黃煥明先生、黃慶祝先生、黃麗水先生與黃連春先生於2009年10月9日就本公司及明發集團利益訂立的彌償保證契據，當中載有「業務—法律及合規事宜」一節所述，本公司就為期50年的「房屋使用權轉讓」合同而可能蒙受的損失的彌償保證；
- (ll) 本公司、融僑實業發展有限公司、德意志銀行及美林遠東有限公司於2009年10月13日訂立的配售協議，據此，融僑實業發展有限公司同意按發售價認購以1億港元可購買的發售股份數目（下調至最接近的每手股份買賣單位）；
- (mm) 交銀國際、本公司、出售股東、德意志銀行及美林遠東有限公司就香港承銷協議所訂立日期為2009年10月13日的函件協議；
- (nn) 交銀國際、本公司、出售股東、德意志銀行及 Merrill Lynch International 就國際承銷協議所訂立日期為2009年10月13日的函件協議；
- (oo) 控股股東於2009年10月16日就本公司及明發集團利益而訂立的補充彌償保證契據，據此控股股東同意（其中包括）將彼等持有價值人民幣1.5億元的股份存於託管賬戶，以確保具備充足財務資源履行上文(kk)項所述日期為2009年10月9日的彌償保證契據的彌償保證；
- (pp) 由本集團、出售股東、黃煥明先生、聯席牽頭經辦人及香港承銷商所訂立日期為2009年10月20日就於香港初步公開發售本公司90,000,000股股份（可予調整）的香港承銷協議；
- (qq) 交銀國際、德意志銀行、Merrill Lynch International 及本公司就（其中包括）承銷協議所訂立日期為2009年10月30日的函件協議；及
- (rr) 香港承銷協議。

2. 知識產權

(a) 商標






截至最近實際可行日期，本集團為下列商標的註冊擁有人：

商標	註冊 擁有人	註冊 地點	類別	涵蓋項目	註冊編號	有效期間
 明发集团 MINGFA GROUP	廈門明發集團	中國	36	房地產出租； 房地產經紀； 房屋代理；房地產代理；房地產管理；公寓租賃；公寓管理；房屋(公寓)；寫字樓(房地產)出租。	1479963	2000年11月21日至 2010年11月20日
 明发集团 MINGFA GROUP	廈門明發集團	中國	37	建築架構監督； 建築資料； 建築；廠房興建；室內裝修； 建築物清潔(室內)；室內及外牆塗漆；粉飾；生產(維修)家俱；安裝及維修電器。	1495384	2000年12月21日至 2010年12月20日
 明发集团 MINGFA GROUP	廈門明發集團	中國	42	房屋(旅舍、供膳寄宿處)； 提供宴會、餐廳、酒店、酒吧、茶館、假日露營服務、提供展覽設施、工程及建築。	1495462	2000年12月21日至 2010年12月20日
 明发集团 MINGFA GROUP	廈門明發集團	中國	25	服裝；嬰兒褲； 嬰兒套裝； 帽子；長褲； 短襪；領帶； 圍巾；服裝帶(衣服)。	1525342	2001年2月21日至 2011年2月20日

商標	註冊 擁有人	註冊 地點	類別	涵蓋項目	註冊編號	有效期間
明發  明发集团 MINGFA GROUP	廈門明發集團	中國	20	家俱；寫字樓家俱；盥洗台(家俱)；彈簧床墊；墊褥；茶几；床；小型木製家俱；辦公桌(家俱)；非金屬門裝置。	1532963	2001年3月7日至 2011年3月6日
明發集團  明发集团 MINGFA GROUP	廈門明發集團	中國	19	非金屬建築物；可移動非金屬建築物；亭閣(建築)；水族槽(建築)；棚房；非金屬建築物塗層表面材料；水泥；石板；非金屬磚；非金屬建築材料。	1536669	2001年3月14日至 2011年3月13日
明發集團  明发集团 MINGFA GROUP	廈門明發集團	中國	35	以超級(市場)商店、便利商店、百貨商場等形式推銷(替他人)；百貨公司管理輔助業務；日常商品銷售推廣(替他人)；商品展銷；派發樣品；商店櫥窗陳列；廣告；出入口代理商；銷售推廣(替他人)；籌辦商業及推廣貿易展。	3881582	2006年6月28日至 2016年6月27日

商標	註冊 擁有人	註冊 地點	類別	涵蓋項目	註冊編號	有效期間
 明发集团 MINGFA GROUP	廈門明發 集團	中國	35	以超級(市場)商店、便利商店、百貨商場等形式推銷(替他人)；便利店；百貨公司；百貨公司管理輔助業務；日常商品銷售推廣(替他人)；商品展銷；派發樣品；商店櫥窗陳列；廣告；出入口代理商；銷售推廣(替他人)；籌辦商業及推廣貿易展。	3881583	2006年6月7日至 2016年6月6日
明發商業廣場	廈門明發 集團	中國	35	以超級(市場)商店、便利商店、百貨商場等形式推銷(替他人)；便利店；百貨公司；百貨公司管理輔助業務；日常商品銷售推廣(替他人)；商品展銷；派發樣品；商店櫥窗陳列；廣告；出入口代理商；銷售推廣(替他人)；籌辦商業及推廣貿易展。	3881584	2006年6月28日至 2016年6月27日

於最近實際可行日期，本集團為下列商標申請註冊：

商標	註冊申請人	註冊地點	類別	涵蓋項目	註冊編號	申請日期
		香港	1、2、3、4、 6、11、19、 20、21、35、 36、37	附註1-12	301417301	2009年 9月1日
	廈門 明發集團	中國	36	附註11	6337674	2007年 10月24日
	廈門 明發集團	中國	37	附註12	5768252	2006年 12月6日
	廈門 明發集團	中國	36	附註11	5768251	2006年 12月6日
	廈門 明發集團	中國	41	附註13	5768253	2006年 12月6日

附註：

1. 類別1包括用於工業、科學、攝影、農業、園藝及林務的化學品，未加工人造合成樹脂，未加工塑料物質，肥料，滅火用合成物，淬火和金屬焊接用製劑，保存食用化學品，鞣料，工業用粘合劑。
2. 類別2包括顏料、清漆、漆；防銹劑和木材防腐劑；著色劑；媒染劑；未加工的天然樹脂；畫家、裝飾家、印刷商和藝術家用金屬箔及金屬粉。
3. 類別3包括洗衣用漂白劑及其他物料；清潔、擦亮、去漬及研磨用製劑；肥皂；香料、香精油、化妝品、髮水；牙膏。
4. 類別4包括工業用油及油脂、潤滑劑、吸收、噴灑和粘結灰塵用品，燃料(包括馬達用的汽油)和照明材料，照明用蠟燭和燈芯。
5. 類別6包括普通金屬及其合金、金屬建築材料、可移動金屬建築物、鐵軌用金屬材料、非電氣用纜索和金屬線、五金具、小金屬器具、金屬管、保險箱、不屬別類的普通金屬製品；礦砂。
6. 類別11包括照明、加溫、蒸汽、烹調、冷藏、乾燥、通風、供水以及衛生設備裝置。
7. 類別19包括非金屬的建築材料，建築用非金屬剛性管，瀝青，柏油，可移動非金屬建築物；非金屬碑。
8. 類別20包括家俱，玻璃鏡子，鏡框，不屬別類的木、軟木、葦、藤、柳條、角、骨、象牙、鯨骨、貝殼、琥珀、珍珠母、海泡石製品，這些材料的代用品或塑料製品。
9. 類別21包括家庭或廚房用具及容器；梳子及海棉，刷子(畫筆除外)，製刷材料，清掃用具，鋼絲絨，未加工或半加工玻璃(建築用玻璃除外)；不屬別類的玻璃器皿、瓷器及陶器。
10. 類別35包括廣告；實業經營；實業管理；辦公事務。

11. 類別36包括保險；金融；貨幣事務；不動產事務。
12. 類別37包括房屋建築；維修；安裝服務。
13. 類別41包括教育、培訓、娛樂、文化及體育活動。

(b) 域名

於最近實際可行日期，本集團為下列域名的註冊擁有人：

註冊人	域名	註冊日期	屆滿日期
明發南京	cn-mf.com	2004年6月4日	2011年6月4日
明發南京	mfcity.com.cn	2004年9月3日	2015年9月3日
明發南京	waitanzhongxing.cn	2008年5月7日	2010年5月7日
廈門明發集團	ming-fa.com	2009年5月31日	2014年5月31日

除本招股書所披露者外，概無其他對本集團業務而言屬重大的其他商標或服務商標、專利、其他知識產權或工業產權。

C. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事

(a) 權益披露 — 本公司董事及總裁於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後(不計及出售股東可能因行使超額配股權而出售的任何股份)，本公司各董事及總裁於本公司或其相聯法團(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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條文存置的登記冊，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司

董事名稱	權益性質	普通股總數 ⁽¹⁾	佔本公司權益 概約百分比
黃煥明先生.....	受控制公司的權益	5,100,000,000股股份	85%

附註：

- (1) 所有於股份的權益均為好倉
- (2) 披露的權益指由Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)(一間由黃煥明先生直接全資擁有的興盛集團擁有55%權益的公司)持有的本公司權益
- (3) Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)由興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股按各自的55%、15%、15%及15%比例全資擁有。根據證券及期貨條例，興盛集團被視為擁有Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)現時擁有權益的股份權益。

相聯法團 — Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)

董事名稱	權益性質	相聯法團 普通股總數	佔相聯法團權益 概約百分比
黃煥明先生.....	受控制公司的權益 附註 ⁽¹⁾	6,050股	55%
黃麗水先生.....	受控制公司的權益 附註 ⁽²⁾	1,650股	15%
黃慶祝先生.....	受控制公司的權益 附註 ⁽³⁾	1,650股	15%
黃連春先生.....	受控制公司的權益 附註 ⁽⁴⁾	1,650股	15%

附註：

- (1) 披露的權益指由黃煥明先生直接全資擁有的公司興盛集團持有的相聯法團權益
- (2) 披露的權益指由黃麗水先生直接全資擁有的公司華運集團持有的相聯法團權益
- (3) 披露的權益指由黃慶祝先生直接全資擁有的公司朝達控股持有的相聯法團權益
- (4) 披露的權益指由黃連春先生直接全資擁有的公司日新控股持有的相聯法團權益

(b) 服務合約詳情

各執行董事已與本公司簽訂服務合約，由上市日期起計為期三年，直至任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止合約。各執行董事有權收取各自的基本薪金載列如下。

各獨立非執行董事已與本公司簽訂服務合約，由上市日期起計為期三年。各獨立非執行董事有權收取各自的年費載列如下。委聘須遵照細則內的董事退任及輪席的條文。

(c) 董事酬金

本集團於截至2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月支付的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益總金額分別約為人民幣1,020,000元、人民幣982,000元、人民幣941,000元及人民幣469,000元。

根據目前有效的安排，本集團應付董事截至2009年12月31日止年度的酬金總金額將約為人民幣950,000元。

上述服務合約的進一步詳情載於本節「董事」的分節「服務合約詳情」一段。

2. 主要股東

就董事所知，緊隨全球發售（但不計及出售股東可能因行使超額配股權而出售的任何股份）及資本化發行完成後，以下人士（並非本公司董事或總裁）將擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的股份及相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有有權於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(i) 於股份及相關股份的好倉及淡倉

股東名稱	權益性質	所持股份數目	佔股權概約百分比(%)
Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) ^{附註(1)}	實益擁有人	5,100,000,000	85%
興盛集團 ^{附註(1)}	受控制公司的權益	5,100,000,000	85%
陳碧華女士 ^{附註(1)}	配偶權益	5,100,000,000	85%

附註：

- (1) Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 由興盛集團、朝達控股、華運集團及日新控股按各自的55%、15%、15%及15%比例全資擁有。
- (2) 根據證券及期貨條例，興盛集團被視為擁有 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司) 現時擁有權益的股份權益，即85%。黃煥明先生擁有興盛集團已發行股本100%權益。陳碧華女士為黃煥明先生的配偶，因此被視為於黃煥明先生就證券及期貨條例而言被視為擁有權益的股份中擁有權益，反之亦然。根據證券及期貨條例，黃煥明先生及陳碧華女士被視為於興盛集團目前擁有權益的股份中擁有權益。

(ii) 於本集團其他成員公司的權益

權益方名稱	本集團其他成員公司名稱	股份數目／註冊 資本金額	佔股權概約 百分比(%)
許河山先生	明發無錫	人民幣 9,000,000元	30%
廈門源昌房地產	廈門龍祥	人民幣 20,000,000元	40%
廈門誠助投資	廈門龍祥	人民幣 5,000,000元	10%
泰山國際	明發化工倉儲	3,625,000美元	50%
黃亞三先生	香港明發華慶投資	45,000,000股	15%
Econotime Group Limited	香港明發華慶投資	45,000,000股	15%

3. 已收取的代理費用或佣金

除本招股書所披露者外，概無於緊接本招股書日期前兩年內就發行或銷售本集團任何成員公司的任何資本而收取任何佣金、折扣、經紀佣金或獲授其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股書所披露者外：

- (a) 本公司董事或總裁概無於本公司或其任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即登記於該條文所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 各董事或名列本附錄「專業機構同意書」一段的專家概無在本公司的發起或於緊接本招股書刊發前兩年內買賣或租予，或擬買賣或租予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 各董事或名列本附錄「專業機構同意書」一段的專業機構概無於本招股書日期在與本集團整體業務關係重大的任何現存合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 各董事概無與本集團任何成員公司訂立任何現有或擬訂立的服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不支付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)；
- (e) 不計及根據全球發售可能認購的股份，各董事並不知悉任何人士(並非本公司董事或總裁)於緊隨全球發售完成後，將於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有任何有權於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (f) 名列本附錄「專業機構同意書」的專業機構概無擁有本集團任何成員公司的任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)；及

- (g) 就董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)或擁有本公司已發行股本5%以上的股東擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為本公司唯一股東於2009年10月9日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為一個股份獎勵計劃，乃為認同及答謝合資格參與者(定義見下文(b)段)對本集團所作出或可能作出的貢獻而建立。購股權計劃將為合資格參與者提供機會持有本公司權益，旨在達成以下目標：

- (i) 推動合資格參與者為本集團的利益而提升表現效率；及
- (ii) 吸引並挽留或保持與對本集團長遠增長有利或將有利的合資格參與者的持續業務關係。

(b) 可參與人士

董事會可酌情向以下人士(「合資格參與者」)建議授予購股權，可按下文(f)段所釐定的行使價認購董事會決定的新股份數目：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)；
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已對本集團作出貢獻的其他人士，有關評估準則如下：
 - (aa) 對本集團的發展及表現有貢獻；
 - (bb) 為本集團提供優質工作；
 - (cc) 履行職責時主動及承擔；及
 - (dd) 於本集團的服務年資或貢獻。

(c) 接納購股權要約

本公司於有關接納日期或之前一經收到經承授人正式簽署構成接納購股權的要約文件副本，連同付予本公司1.00港元的款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視為已授出及已獲承授人接納並生效。在任何情況下，有關款項均不可獲得退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於建議授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份於聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目於接納購股權的要約文件副本內清楚列明。倘授出購股權的要約未於任何規定的接納日期前獲接納，則視為不可撤銷地失效。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的限制下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除非悉數行使的情況外，均須以所涉股份當時於聯交所買賣之一手單位之完整倍數行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價總額的股款。

於收到通知及股款及(倘適用)本公司核數師或認可獨立財務顧問收到股票證書(視乎(r)段所述的情況而定)後21日內，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足的有關股份數目，並就已配發的股份向承授人發出股票。

任何購股權的行使須受到股東於股東大會上批准任何本公司法定股本的所需增加的規定所限。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可予授出的購股權所涉及的股份數目上限(包括已授出的已行使或尚未行使的購股權所涉及的股份)合共不得超過上市日期已發行股份總數的10%，即600,000,000股股份(「計劃限額」)，就此而言，不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權而可予發行的股份。待本公司刊發通函及獲股東於股東大會上批准及／或根據上市規則不時指定的其他規定，董事會可：

(i)隨時重新釐定此限額至股東於股東大會批准日期已發行股份的10%(「新計劃限額」)；及／或(ii)向由董事會特別選定的合資格參與者授出超過計劃限額的購股權。本公司向股東

發出的通函須載有可獲授有關購股權的特定合資格參與者的一般描述、將授出的購股權數目及條款、向特定合資格參與者授出購股權的目的連同購股權如何達到有關目的的闡釋、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況，因行使所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的購股權而可能於任何時間發行的股份，不得超過不時已發行股份的30%（「最高限額」）。倘根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權將導致超出最高限額，則不得授出該等購股權。倘根據下文(r)段透過資本化發行、供股、公開發售（倘有價格攤薄影響）、合併、股份拆細或削減本公司股本方式對本公司股本架構作出任何變動，則可予授出的購股權所涉及的股份數目上限須以本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的方式調整，惟在任何情況下均不得超過本段訂明的限額。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

於任何12個月期間直至授出日期，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權（包括已行使、尚未行使的購股權及根據購股權計劃或本公司任何其他計劃已授出及獲接納但於其後註銷的股份（「已註銷股份」））而向各合資格參與者已發行及可能發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權之數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，載列合資格參與者身份、將予授出購股權（及之前授予該參與者的購股權）的數目及條款、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 獲得股東於股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）須放棄投票。將向該參與者授出的購股權的數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期，就計算股份認購價而言，須視為授出日期。董事會須向該合資格參與者遞送一份要約文件，文件形式由董事會不時釐定，或隨附要約文件的文件，當中列明（其中包括）：
 - (aa) 合資格參與者的名稱、地址及職業；

- (bb) 向合資格參與者提呈購股權的日期，該日須為聯交所可供進行證券交易的日子；
- (cc) 所提呈購股權必須獲接納的日期；
- (dd) 根據(c)段購股權被視作已授出及獲接納的日期；
- (ee) 所提呈購股權涉及的股份數目；
- (ff) 根據及視乎購股權的行使，股份的認購價及支付有關價格的方式；
- (gg) 承授人就行使購股權而發出通知的日期；
- (hh) 接納購股權的方法，而除非董事會另有決定，否則方法須按(c)段所述；及
- (ii) 董事會認為屬公平合理，但並非與購股權計劃及上市規則不一致，與提呈購股權有關的其他條款及條件(包括但不限於在可行使前必須持有購股權的任何最短期限及／或可行使購股權前必須達到的任何表現目標)。

(f) 股份價格

任何根據購股權計劃授出的特定購股權所涉股份的認購價須為董事會全權酌情釐定的價格，惟此價格將不得低於以下最高者：

- (i) 於授出日期聯交所每日報價表所列股份的收市價，授出日期須為聯交所可供進行證券交易的日子；
- (ii) 緊接授出日期前五個營業日，聯交所每日報價表所列股份的平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(g) 向關連人士授出購股權

向董事、本公司總裁或主要股東(定義見上市規則)或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，而在行使所獲授及將獲授購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使

的購股權)後會導致於12個月期間直至授出日期(包括授出日期)已發行予及將發行予有關人士股份的數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%；及
- (ii) 根據股份於授出日期於聯交所每日報價表所列收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則不時規定的其他款額，則須待取得本段所述的獨立非執行董事批准、本公司發出通函、股東於股東大會上以投票表決方式批准(會上本公司所有關連人士(定義見上市規則)須放棄投贊成票)及／或符合上市規則不時訂明的其他規定後，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出有關購股權的表決，須以投票表決方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載有以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權的數目及條款(包括行使價)的詳情，須於股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期，就計算有關購股權的行使價而言，須視為授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票向獨立股東提供的推薦意見；
- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料以及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時限

當發生或作出可能影響股價的事件或決定後，本公司不得授出購股權，直至可能影響股價的資料根據上市規則規定公佈為止。於緊接下列較早發生者前一個月起至實際刊發業績公佈日期期間，本公司尤其不得授出購股權：

- (i) 就批准本公司任何全年、半年、季度或其他中期業績(不論是否上市規則規定)的董事會會議日期(根據上市規則該日期應先知會聯交所)；及
- (ii) 本公司刊發任何全年或半年或季度或其他中期業績公佈(不論是否上市規則規定)的最後限期。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有。承授人不得或不得嘗試以任何方式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何(法定或實益)權益(承授人可任命一名根據購股權計劃已發行股份可以其名義登記的代名人除外)。倘違反上述任何一點，本公司有權註銷授予有關承授人的任何未行使購股權或其任何部分。

(j) 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可於購股權被視作授出及獲接納當日後及自當日起計滿十年前，隨時根據購股權計劃的條款行使。購股權可行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟購股權於授出超過十年後概不可行使。購股權概不得於本公司股東批准購股權計劃當日(「採納日期」)超過十年後授出。除非本公司於股東大會或董事會提早終止，否則購股權計劃自採納日期起計十年有效及生效。

(k) 表現目標

承授人行使根據購股權計劃授出的任何購股權前，可能須先達到董事會當時可能就授出購股權列明的任何表現目標。

(l) 終止受僱時／身故的權利

倘購股權承授人因以下原因不再為合資格參與者：

- (i) 倘因身故、生病、受傷、傷殘或基於下文(m)段所列的一項或多項理由而終止與本公司及／或其任何附屬公司的僱傭關係以外的任何理由，則承授人可於終止僱傭當日(須為承授人任職本公司或有關附屬公司的最後一個實際工作日，而不論是否獲發代通知金)起計一個月(或董事會可能釐定的較長期間)內行使截至終止僱傭日期承授人可行使的購股權(倘尚未行使)，否則購股權將告失效(或本公司可能釐定的較長期間)；或
- (ii) 倘因身故、生病、受傷或傷殘(均須具有獲董事會信納的證明)的理由，且概無發生任何事件會構成(m)段終止與本公司及／或其任何附屬公司的僱傭關係的理由，則承授人或其遺產代理人可於終止為合資格參與者當日或身故後12個月(或董事會可能釐定的較長期間)內全面行使購股權(倘尚未行使)。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為不當或破產或已無償債能力或已與債權人整體訂立任何債務償還安排或重整協議，或被裁定任何涉及操守或誠信的刑事罪行而不再為合資格參與者，則其購股權將於終止僱傭日期後失效並不可行使。

(n) 收購時的權利

倘向全體股東(或除收購人及／或任何受收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的全體股東)提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權期間內成為或宣佈為無條件，則購股權的承授人有權於收購建議成為或宣佈為無條件日期後14日內隨時全面行使購股權(倘尚未行使)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情通過有關本公司自動清盤的決議案，則本公司須立即向所有承授人發出有關通告，而各承授人(或其法定遺產代理人)有權透過向本公司發出書面通知，並附寄通知所涉及股份的總認購價全數匯款，於上述擬舉行本公司股東大會前兩個營業日前隨時行使全部或其任何購股權(倘尚未行使)，屆時無論如何本公司須在不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日盡快向承授人配發入賬列作繳足的有關股份。

(p) 本公司與其股東或債權人達成和解或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成和解或安排，以根據本公司註冊成立所在司法管轄區的法例實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，則本公司須於向本公司股東或債權人發出召開有關考慮計劃或安排的會議通知之日，向全體購股權承授人發出上述通知，而任何承授人可向本公司發出書面通知(須不遲於擬舉行股東大會前兩個營業日送達本公司)，並附寄通知所涉及的股份的總認購價全數匯款，以全面行使購股權或行使通知所指定數目的購股權。無論如何本公司須在不遲於緊接擬舉行股東大會日期前的營業日，盡快以入賬列作繳足方式向承授人配發及發行因行使購股權而發行的數目的股份，並登記承授人為有關股份的持有人。

自有關股東大會日期起，所有承授人行使各自購股權的權利將立即終止。在有關和解或安排生效後，所有尚未行使的購股權將告失效及終止。倘有關和解或安排由於任何理由並無生效，並告終止或失效，承授人行使各自購股權的權利須自有關終止之日起全面恢復(惟僅限於尚未行使的購股權)，並可予行使。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不得附帶投票權，直至承授人(或任何其他人士)完成有關股份的股東登記為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與行使日期其他已發行繳足股份享有同等權益，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利，惟不得享有記錄日期為行使日期當日或之前的已宣派或建議或決議派付或作出的任何股息或其他分派。

(r) 資本變動的影響

倘於任何購股權可行使或仍為可行使時本公司的資本架構發生任何變動，不論是透過資本化發行、供股、公開發售(倘有價格攤薄影響)、合併、拆細或削減本公司股本方式，則任何尚未行使的購股權項下股份數目及／或每份未行使購股權的每股股份認購價及／或計劃限額、新計劃限額及最高限額，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所日期為2005年9月5日致所有發行人的函件所隨附有關購股權計劃的補充指引的相應修訂(如有)。本公司核數師或認可獨立財務顧問(視情況而定)於本段的身份為專業機構而非仲裁人，彼等發出的證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終的及決定性的，並對本公司及承授人具約束力。

作出任何該等變動時，基準為任何購股權承授人根據其持有的購股權有權認購本公司股本的比例，與作出調整前相同(按聯交所日期為2005年9月5日致所有發行人的函件所隨附有關購股權計劃的補充指引詮釋)，惟倘作出的變動會導致股份得以低於其面值發行，則不得作出變動。發行證券作為交易的代價不得視作須作出任何該等調整的情況。

(s) 購股權的屆滿期限

購股權須於下列時間(以最早者為準)自動失效及不可行使(倘尚未行使)：

- (i) 董事會釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)或(o)段所述的任何期限屆滿；
- (iii) (p)段所述本公司的安排計劃生效的日期；
- (iv) 根據(o)段，本公司開始清盤的日期；
- (v) 承授人因自本公司或其任何附屬公司離任，或因嚴重行為失當，或破產或已無力支付債項或已無償債能力，或已與其債權人整體訂立任何安排或和解，或被裁定任何涉及其操守或誠信的刑事罪行或違反合約而終止受僱或其合約被終止而不再為合資格參與者當日。董事會因本段上述一項或多項理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後董事會須行使本公司權利於任何時候註銷購股權當日或根據下文(u)段的規定購股權被註銷當日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出修訂，使承授人或合資格參與者(視情況而定)受惠；或
- (ii) 購股權計劃的條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修訂；

須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，須經股東在股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

註銷已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免生疑問，如任何購股權已根據(i)段註銷，則毋須取得該項批准。

(v) 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以使在計劃終止前或根據購股權計劃條文規定授出的任何購股權仍可有效行使。

在計劃終止前已授出但尚未行使的購股權，在計劃終止時繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會有關購股權計劃涉及的所有事項或其詮釋或效用(本招股書另有規定者除外)的決定為最終決定，對各方均具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待：

- (i) 聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃授出的購股權而可予發行的股份上市及買賣；
- (ii) 承銷商根據承銷協議的責任成為無條件(包括(如有關)因牽頭經辦人(代表其本身及承銷商)豁免任何有關條件)，且並無根據承銷協議的條款或其他方式終止；及
- (iii) 股份於聯交所開始買賣後，方可作實。

倘以上(x)段所述情況並未於採納日期後12個曆月內發生：

- (i) 購股權計劃須立即終止；
- (ii) 根據購股權計劃授出或同意授出的任何購股權及該授出的任何要約將為無效；及

- (iii) 任何人士將無權享有購股權計劃或據此授出的任何購股權項下的任何權利或利益或毋須承擔任何責任。

(y) 於年報及中報的披露

本公司將根據不時生效的上市規則，於年報及中報披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中報的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期間及歸屬期。

於最近實際可行日期，並無於購股權計劃下授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會提交申請批准因行使購股權計劃授出的購股權而可能發行合共600,000,000股股份上市及買賣。

2. 豁免遵守上市規則第8.12條

根據上市規則第8.12條，本集團應該有足夠的管理人員常駐香港，一般指最少有兩位執行董事通常居於香港。

鑒於本集團的業務及經營主要位於中國，並於當地管理及進行有關業務及經營，且本集團概無執行董事通常居於香港，故本集團認為要維持足夠的管理人員常駐香港，以符合上市規則第8.12條的規定，將為不必要的負累。

因此，本集團已向聯交所申請，而聯交所亦已授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為與聯交所保持有效溝通，本集團已採取以下安排：

- (1) 根據上市規則第3.05條，本集團委聘了兩位授權代表作為本集團與聯交所主要溝通渠道之一。已委任的兩名授權代表分別為執行董事黃煥明先生（「黃先生」）及本公司的公司秘書潘永存先生（「潘先生」），其中潘先生通常居於香港。各授權代表獲本公司董事會授權，代表本公司與聯交所溝通。彼等可於需要時及在接獲合理通知的情況下與聯交所會面，而聯交所可隨時與彼等聯絡；

- (2) 當聯交所欲為任何事宜聯絡董事，本集團的授權代表有途徑可隨時迅速聯絡所有董事會成員(包括獨立非執行董事)；
- (3) 授權代表黃先生並非通常居住於香港，已確認其為香港永久居民，並持有有效的旅遊證件，因此，倘聯交所有需要時，他可於接獲合理通知後到達香港。所有其他董事亦已確認彼等持有有效旅遊證件，使他們可於聯交所要求時，於接獲合理通知後在香港與聯交所會面；
- (4) 根據上市規則第3A.19條，本集團已委聘國泰君安融資有限公司作為本集團合規顧問，委聘期由上市日期開始至本集團就本集團於上市日期後起計的首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條的日期止，為本集團就上市規則下的持續責任提供專業意見，並作為另一個與聯交所溝通的渠道；及
- (5) 倘本公司的授權代表出現任何變動，本集團將立即知會聯交所。

3. 遺產稅及稅項彌償保證

各彌償保證人已與本公司(為其本身及作為各現有附屬公司之受託人)及以本公司為受益人訂立彌償保證契據(請參閱本附錄「重大合約概要」分節的第(jj)段)，藉以就(其中包括)任何遺產稅、死亡稅、繼承稅、繼任稅或任何其他類似稅項或責任共同及個別提供彌償保證，上述稅項或責任乃本公司或任何其附屬公司在香港或中國或任何其他相關司法管轄區於當日(「有關日期」)或之前因進行任何活動或交易而應付之稅項或責任。

彌償保證契據亦載有彌償保證人就本集團任何成員在有關日期當日或之前所賺取、應計或已收的收入、利潤或收益而應付的稅項共同及個別提供的彌償保證。彌償保證人毋須就下列稅項承擔該彌償保證契據下的責任：

- (a) 截至2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月分別就本招股書附錄一會計師報告所載本公司的合併經審核賬目內該等稅項計提的撥備；
- (b) 本集團任何成員公司於有關日期後於日常業務過程中或日常收購及出售資本資產的過程中因發生任何事件或賺取、應計或收取或聲稱已賺取、應計或收取的收入或利潤或訂立的交易；

- (c) 在有關日期後進行的日常業務或根據在有關日期後訂立具法律約束力的承諾進行、作出或訂立的日常業務，而未經彌償保證人的書面同意或協議，本集團任何成員公司因任何行動或疏忽而有意導致該稅項或責任（不論個別發生或連同其他行動、疏忽或交易發生）；
- (d) 由另一名人士（非本公司或本集團任何成員公司）解除該稅項或責任，而本公司或該集團成員公司毋須就解除稅項或責任償還該人士；及
- (e) 因法律或詮釋或香港稅務局或稅務機關或全球任何其他地方的機關的慣例具追溯效力的變更在有關日期後生效，從而產生或招致的有關稅項申索，或因具追溯效力的變更在有關日期後生效，導致稅率上升，從而產生該稅項申索。

4. 訴訟

除於本招股書「業務 — 法律訴訟」一節所披露者外，於最近實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股書所述已發行及將予發行的所有股份上市及買賣。

6. 開辦費用

本公司的開辦費用預計約為38,000港元，並由本公司支付。

7. 發起人

本公司的發起人為控股股東。除本招股書所披露者外，緊接本招股書日期前兩年內，概無就全球發售及本招股書所述有關交易向任何發起人支付、分配或交付現金、證券或其他利益，亦無任何建議向發起人支付、分配或交付上述各項。

8. 專業機構資格

以下為於本招股書提供意見或建議的專業機構資格：

<u>名稱</u>	<u>資格</u>
德意志銀行香港分行	持牌機構，可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，並為全球發售的聯席保薦人之一
美林遠東有限公司	持牌機構，可從事證券及期貨條例所界定的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動，並為全球發售的聯席保薦人之一
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
Maples and Calder	開曼群島律師
國浩律師集團(上海)事務所	中國合資格律師
戴德梁行有限公司	專業物業估值及測量師

9. 專業機構同意書

各聯席保薦人、羅兵咸永道會計師事務所、Maples and Calder、國浩律師集團(上海)事務所及戴德梁行有限公司已各自就本招股書的刊發，分別發出同意書，同意在本招股書內以現時的形式及涵義刊載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述彼等的名稱；且迄今並無撤回同意書。

10. 約束力

倘根據本招股書提出申請，本招股書即具效力，使所有相關人士受香港公司條例第44A及44B條的全部適用條文(罰則除外)約束。

11. 出售股東的詳情

出售股東的詳情如下：

名稱： Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)
類別： 公司
地址： P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola,
British Virgin Islands
待售股份： 根據超額配股權最多可提呈發售135,000,000股

12. 其他事項

- (a) 除於本招股書所披露者外，緊接本招股書日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議發行繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本概無附有認購權或有條件或無條件同意附有認購權；
 - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授予或同意授予任何佣金、折扣、經紀費或其他特殊條款；及
 - (iv) 本公司或其任何附屬公司概無就認購、同意認購、取得認購或同意取得認購任何股份而已付或應付的佣金；
- (b) 除於本招股書所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無創辦人股份、管理層股份或遞延股份或任何債權證，緊接本招股書日期前兩年內亦無任何金額或利益支付或交付或意圖支付或交付予任何發起人；
- (c) 本附錄中「專業機構同意書」分段下，概無任何人士於本集團任何成員公司的任何股份中擁有任何實益權益或任何權利或購股權（無論可合法執行與否）以購買或提名他人認購本集團任何成員公司的任何證券；
- (d) 董事確認自2009年6月30日（本集團編製最新經審核合併財務報表日期）以後，並無影響本集團財務或買賣狀況或前景的重大不利變動；
- (e) 緊接本招股書日期前12個月內，本集團並無任何業務中斷可能或已經對本集團財務狀況造成重大影響；
- (f) 本公司的股東名冊將由香港中央證券登記有限公司存置於香港。除董事另有同意外，

所有股份過戶及所有權的其他文件，均需送交本公司的香港證券登記處及進行登記，但毋需送交開曼群島，並已作出一切必要安排令股份可獲納入中央結算系統；

- (g) 本集團屬下所有公司目前概無在任何證券交易所上市，亦概無在任何交易系統中交易；
- (h) 董事曾獲通知，根據公司法，本公司將開曼群島公司註冊處預先批准的中文名稱與其英文名稱一並使用並不抵觸公司法；及
- (i) 本招股書中、英文版如有歧異，概以英文版為準。

13. 雙語招股書

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股書遵從條文)公告第4條的豁免規定，本招股書的英文版及中文版分開刊發。

送呈公司註冊處文件

隨本招股書一併送呈香港公司註冊處登記的文件計有白色、黃色及綠色申請表格、本招股書附錄七「專業機構同意書」一段所述的書面同意及本招股書附錄七「重大合約概要」一段所述的重大合約副本。

備查文件

下列文件的副本由即日起至本招股書日期起計14日(包括當日)內的一般辦公時間內於易周律師行的辦事處(地址為香港夏慤道10號和記大廈10樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的會計師報告，全文載於本招股書附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的報告，全文載於本招股書附錄二；
- (d) 組成本集團各成員公司所編製截至2008年12月31日止三個年度各年及截至2009年6月30日止六個月的經審核賬目；
- (e) 本公司的中國法律顧問國浩律師集團(上海)事務所發表的中國法律意見；
- (f) 聯席保薦人及羅兵咸永道會計師事務所就截至2009年12月31日止財政年度利潤預測發出的函件，全文載於本招股書附錄三；
- (g) 戴德梁行有限公司就本集團的物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股書附錄四；
- (h) Maples and Calder編製的意見函件，概述本招股書附錄六「開曼群島公司法及稅務概要」一段所述公司法的若干方面；
- (i) 本招股書附錄七「重大合約概要」一段所述的重大合約；
- (j) 本招股書附錄七「專業機構同意書」一段所述的書面同意；
- (k) 購股權計劃的規則；

- (l) 本招股書附錄七「服務合約詳情」一段所述的服務合約；
- (m) 公司法；及
- (n) 出售股東的詳情。



Mingfa Group (International) Company Limited
明發集團（國際）有限公司