

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準備性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Mingfa Group (International) Company Limited 明發集團(國際)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：846)

公佈

截至2009年12月31日止年度業績

業績摘要

2009年綜合收益約為人民幣36.81億元，較去年上升78.6%。

2009年本公司權益持有人應佔利潤為人民幣9.875億元，較2008年急升120.2%，並較2009年11月4日刊發的本公司招股書(「招股書」)載列的本集團利潤預測額外上升14.6%。

2009年的每股盈利為人民幣0.189元，較2008年上升114.8%。

董事會建議派付截至2009年12月31日止年度末期股息每股5港仙。

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度綜合年度業績，連同比較數字如下。本綜合年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

綜合收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持續經營業務：			
收益	3	3,681,027	2,061,065
銷售成本	5	<u>(2,149,153)</u>	<u>(925,945)</u>
毛利		1,531,874	1,135,120
投資物業的公允值收益		532,357	117,830
其他收益	4	118,190	69,858
銷售及市場推廣成本	5	(69,565)	(47,426)
行政開支	5	(183,741)	(110,983)
其他經營開支	5	<u>(13,874)</u>	<u>(156,190)</u>
經營利潤		<u>1,915,241</u>	<u>1,008,209</u>
財務收入	6	2,308	1,584
融資成本	6	<u>(51,900)</u>	<u>(48,075)</u>
融資成本 — 淨額	6	<u>(49,592)</u>	<u>(46,491)</u>
所佔業績：			
— 聯營公司		—	(2,707)
— 共同控制實體		<u>(37)</u>	<u>(2,259)</u>
		<u>(37)</u>	<u>(4,966)</u>
扣除所得稅前利潤		1,865,612	956,752
所得稅開支	7	<u>(881,346)</u>	<u>(546,257)</u>
持續經營業務年度利潤		984,266	410,495
已終止經營業務：			
已終止經營業務年度利潤		<u>—</u>	<u>6,455</u>
年度利潤		<u>984,266</u>	<u>416,950</u>
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		987,461	448,413
少數股東權益		<u>(3,195)</u>	<u>(31,463)</u>
		<u>984,266</u>	<u>416,950</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股基本及攤薄			
盈利(人民幣分)			
— 來自持續經營業務	8	18.9	8.7
— 來自已終止經營業務	8	<u>—</u>	<u>0.1</u>
		<u>18.9</u>	<u>8.8</u>
股息	9	<u>264,144</u>	<u>—</u>

綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤	984,266	416,950
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	<u>14,701</u>	<u>11,278</u>
年度全面收益總額	<u>998,967</u>	<u>428,228</u>
應佔全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,002,162	459,691
少數股東權益	<u>(3,195)</u>	<u>(31,463)</u>
	<u>998,967</u>	<u>428,228</u>

綜合資產負債表

於2009年於12月31日

	附註	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		178,718	202,658
投資物業		2,694,840	1,967,023
土地使用權		23,673	25,828
無形資產		14,723	14,723
共同控制實體		144,851	144,888
遞延所得稅資產		141,139	125,144
其他應收賬款	10	23,390	—
其他非流動資產		385,908	590,094
		<u>3,607,242</u>	<u>3,070,358</u>
流動資產			
土地使用權		1,987,095	1,464,795
發展中物業		2,511,772	3,900,044
持有作銷售的已完成物業		1,362,583	1,155,714
存貨		9,554	8,075
貿易及其他應收賬款及預付款項	10	253,216	216,730
預繳所得稅		77,554	106,493
應收關連方款項		3,940	3,360
應收少數股東款項		53,981	39,686
持有至到期的投資		60,156	—
受限制現金		100,000	38,000
現金及現金等價物		2,868,761	122,233
		<u>9,288,612</u>	<u>7,055,130</u>
資產總值		<u>12,895,854</u>	<u>10,125,488</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		528,540	1
儲備		4,104,065	1,797,122
		<u>4,632,605</u>	<u>1,797,123</u>
少數股東權益		<u>63,272</u>	<u>66,467</u>
權益總額		<u>4,695,877</u>	<u>1,863,590</u>
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		127,706	1,978
借款	11	2,140,700	594,990
遞延所得稅負債		401,585	335,153
		<u>2,669,991</u>	<u>932,121</u>

	附註	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	1,599,485	2,761,450
來自客戶的預付款		1,838,292	1,753,102
應付關連方款項		51,280	718,159
應付少數股東款項		77,021	76,298
應繳所得稅		1,558,783	942,593
借款	11	371,585	1,030,010
其他負債及費用撥備		33,540	48,165
		<u>5,529,986</u>	<u>7,329,777</u>
負債總額		<u>8,199,977</u>	<u>8,261,898</u>
權益及負債總額		<u>12,895,854</u>	<u>10,125,488</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>3,758,626</u>	<u>(274,647)</u>
資產總值減流動負債		<u>7,365,868</u>	<u>2,795,711</u>

經選定綜合財務報表的附註

1 一般資料

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)於2007年11月27日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Scotia Centre, 4th Floor, P.O. Box 2804, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

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

為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，本集團已進行一項重組(「重組」)。根據於2008年9月26日完成的重組，本公司成為組成本集團附屬公司的控股公司。重組詳情載列於2009年11月4日刊發的本公司招股書。

本公司股份於2009年11月13日在聯交所上市。

2 編製基準

財務報表乃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」)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。

重組涉及多間受黃煥明先生、黃麗水先生、黃慶祝先生及黃連春先生(統稱「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)共同控制的公司，而自重組產生的本集團被視為一個持續集團。因此，重組已按照香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計」並採用合併會計原則入賬，而根據有關原則，財務報表的編製假設重組猶如於2008年1月1日完成，即最早呈列期間的開始日期，並假設組成本集團各公司的業務一直由本集團經營。

3 收益及分部資料

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

- (i) 物業發展分部從事房地產開發業務，進一步劃分為商用物業及住宅物業開發業務；
- (ii) 酒店分部從事酒店經營業務；
- (iii) 物業投資及管理分部投資於具有潛在租金收入及／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等已終止經營業務)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。

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

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、預繳所得稅及持至到期的投資。

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

本集團的營業額包括以下於截至2009年12月31日止年度的收益。

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	840,680	1,358,887
— 住宅	2,724,819	594,151
	3,565,499	1,953,038
酒店經營收入	40,617	37,505
投資物業的租金收入	73,748	68,666
其他	1,163	1,856
	3,681,027	2,061,065

(b) 分部資料

截至2009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 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
持續經營業務：							
分部收益總額	840,680	2,724,819	42,790	81,484	1,163	—	3,690,936
分部間收益	—	—	(2,173)	(7,736)	—	—	(9,909)
收益	840,680	2,724,819	40,617	73,748	1,163	—	3,681,027
經營利潤／(虧損)	513,819	819,078	27,530	579,033	(24,219)	—	1,915,241
融資成本 — 淨額							(49,592)
分佔共同控制實體業績	—	(37)	—	—	—	—	(37)
扣除所得稅前利潤							1,865,612
所得稅開支							(881,346)
持續經營業務利潤							984,266
已終止經營業務：							
已終止經營業務之利潤							—
年度利潤							984,266
持續經營業務的其他分部資料							
資本及物業發展開支	462,615	754,048	141	148	687	—	1,217,639
折舊	2,253	4,531	17,372	783	571	—	25,510
土地使用權攤銷計入開支	2,452	1,506	—	14	—	—	3,972
投資物業的公允值收益				532,357			532,357

於2009年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	3,598,912	8,857,118	281,756	2,869,266	2,507,555	(5,642,453)	12,472,154
共同控制實體	—	144,851	—	—	—	—	144,851
	<u>3,598,912</u>	<u>9,001,969</u>	<u>281,756</u>	<u>2,869,266</u>	<u>2,507,555</u>	<u>(5,642,453)</u>	12,617,005
未分配：							
持至到期的投資							60,156
遞延所得稅負債							141,139
預繳所得稅							<u>77,554</u>
資產總值							<u>12,895,854</u>
分部負債	<u>2,574,432</u>	<u>4,597,983</u>	<u>182,075</u>	<u>167,031</u>	<u>1,848,256</u>	<u>(5,642,453)</u>	3,727,324
未分配：							
遞延所得稅負債							401,585
借款							2,512,285
應繳所得稅							<u>1,558,783</u>
負債總額							<u>8,199,977</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 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
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	<u>1,358,887</u>	<u>594,151</u>	<u>37,505</u>	<u>68,666</u>	<u>1,856</u>	<u>—</u>	<u>2,061,065</u>
經營利潤／(虧損)	<u>855,649</u>	<u>127,836</u>	<u>(37,493)</u>	<u>170,604</u>	<u>(108,387)</u>	<u>—</u>	<u>1,008,209</u>
融資成本 — 淨額 分佔							(46,491)
— 聯營公司業績	—	(2,707)	—	—	—	—	(2,707)
— 共同控制實體業績	—	(112)	—	(2,147)	—	—	(2,259)
扣除所得稅前利潤							956,752
所得稅開支							<u>(546,257)</u>
持續經營業務利潤							410,495
已終止經營業務：							
已終止經營業務之利潤							<u>6,455</u>
年度利潤							<u><u>416,950</u></u>
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	—	—	<u>117,830</u>

於2008年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	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>	9,893,851
未分配：							
遞延所得稅負債							125,144
預繳所得稅							<u>106,493</u>
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							<u>942,593</u>
負債總額							<u>8,261,898</u>

4 其他收益

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
政府補助 (附註(a))	41,132	13,411
出售物業、廠房及設備收益	26,830	—
再投資的所得稅退稅 (附註(b))	21,183	16,009
撥回取消一項股權轉讓協議作出的補償 (附註5(c))	20,000	—
延誤交付物業的撥備撥回	7,977	11,533
匯兌收益淨額	—	12,885
政府補償	—	15,790
雜項	1,068	230
	<u>118,190</u>	<u>69,858</u>

附註：

- (a) 政府補助乃遞延政府補助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。政府補助於本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，故不能保證本集團將來仍可繼續享受有關補助。

- (b) 根據中國的稅務條例，外國投資者於2008年1月1日前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。該款項為本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。

5 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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	34,186	26,789
核數師酬金	2,800	6,738
折舊	25,510	24,009
土地使用權攤銷	3,972	4,439
廣告、宣傳及佣金成本	64,343	44,958
已售物業成本	1,896,887	756,134
銷售物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	181,911	98,596
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	10,760	10,716
酒店經營開支	34,814	40,645
商譽減值	—	3,596
慈善捐款	5,267	3,514
辦公室開支	40,002	32,733
專業費用	42,267	18,759
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	—	100,000
— 其他	37,507	2,890
出售附屬公司及業務虧損	—	8,779
取消一項股權轉讓協議作出的補償 (附註(c))	—	20,000
持有作銷售的已完成物業減值	—	12,011
雜項	36,107	25,238
	<u>2,416,333</u>	<u>1,240,544</u>

(a) 員工成本(含董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
工資及薪金	29,360	22,360
退休金成本 — 法定退休金	2,707	2,490
其他津貼及福利	2,119	1,939
	<u>34,186</u>	<u>26,789</u>

(b) 銷售物業的營業稅及其他徵費

目前組成本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，本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，是項轉讓並無計入本集團的綜合財務報表內。於2008年1月18日，本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。於2008年12月31日，額外賠償尚未支付，故此已計入其他應付賬款(附註12(b))。於2009年8月29日，本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，而2008年的賠償支出已於2009年撥回(附註4)。

6 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	1,901	1,584
— 持有至到期投資的利息收入	407	—
	<u>2,308</u>	<u>1,584</u>
銀行借款及透支利息		
— 須於5年內悉數償還	(119,280)	(123,868)
— 須於5年後悉數償還	(8,744)	—
減：資本化利息	<u>76,124</u>	<u>75,793</u>
融資成本	<u>(51,900)</u>	<u>(48,075)</u>
融資成本淨額	<u>(49,592)</u>	<u>(46,491)</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	427,988	111,997
— 中國土地增值稅	<u>407,822</u>	<u>343,736</u>
	<u>835,810</u>	<u>455,733</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(11,287)	60,937
— 中國預扣所得稅	<u>56,823</u>	<u>29,587</u>
	<u>45,536</u>	<u>90,524</u>
	<u>881,346</u>	<u>546,257</u>

香港利得稅

由於本集團於截至2009年12月31日止年度在香港並無應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備(2008年：無)。

中國企業所得稅

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，並設有過渡安排以供過往享有優惠稅務待遇的企業採用。就在中國廈門市成立的附屬公司而言，新稅率將由2008年1月1日起在5年內逐步由15%增至25%。

就中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。於截至2009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20%(2008年：18%)。

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，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投資的公司自2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，須繳納10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直屬控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。由於本集團的直屬控股公司均在香港成立，本集團應用5%稅率，以釐定中國預扣所得稅的撥備。

8 每股盈利

截至2009年及2008年12月31日止年度每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔利潤除以年內已發行普通股加權平均數計算。為釐定2009年和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，而就2009年11月13日上市而透過股份溢價賬資本化所發行及配發的5,099,989,000股則被視為由2008年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度	
	2009年	2008年
本公司權益持有人應佔下列業務利潤		
— 持續經營業務(人民幣千元)	987,461	442,873
— 已終止經營業務(人民幣千元)	—	5,540
	<u>987,461</u>	<u>448,413</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>5,220,822</u>	<u>5,100,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)		
— 持續經營業務	18.9	8.7
— 已終止經營業務	—	0.1
	<u>18.9</u>	<u>8.8</u>

由於在2008年及2009年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。

9 股息

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股5港仙(2008年：無)	<u>264,144</u>	<u>—</u>

於2010年4月20日舉行會議上，董事建議派付末期股息每股普通股5港仙。擬派股息並無於該等財務報表反映為應付股息，惟待股東於本公司應屆股東週年大會批准後，將反映為截至2010年12月31日止年度的撥付保留盈利。

10. 貿易及其他應收賬款與預付款項

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應收賬款 (附註(a))	95,686	87,395
減：應收款項減值撥備	<u>(51,329)</u>	<u>(23,857)</u>
貿易應收賬款 — 淨額	44,357	63,538
動遷成本的按金 (附註(c))	13,684	13,684
預付第三方的墊款 (附註(d))	3,339	1,261
提供予一間將被本集團收購的公司的墊款 (附註(e))	54,667	—
其他應收款項	55,849	20,585
建築成本的預付款項	3,629	20,777
預售所得款項的預繳營業稅	<u>101,081</u>	<u>96,885</u>
	276,606	216,730
減：其他應收款項的非即期部分 (附註(b))	<u>(23,390)</u>	<u>—</u>
即期部分	<u>253,216</u>	<u>216,730</u>

於2009年及2008年12月31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。

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90日內	21,582	23,559
90日以上及1年內	30,082	46,750
1年以上及2年內	29,681	16,603
2年以上	<u>14,341</u>	<u>483</u>
	<u>95,686</u>	<u>87,395</u>

逾期但並無減值的貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90日內	5,955	3,037
90日以上及1年內	1,677	3,727
1年以上及2年內	983	1,642
2年以上	<u>—</u>	<u>424</u>
	<u>8,615</u>	<u>8,830</u>

於2009年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣8,615,000元於年度結束後已收回。

於2009年12月31日，人民幣51,329,000元(2008年：人民幣23,857,000元)的貿易應收賬款被視為已減值。

- (b) 非即期其他應收款項代表銷售納入物業、廠房及設備之建築物之未結付所得款項，將在7年期間收取。該應收款以按照5.94%折現率將現金流折現得出的公允價值進行初始確認。
- (c) 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本集團將要收購之土地的動遷活動。按金將於本集團獲得土地使用權時轉撥以作為建築及發展成本的一部分。
- (d) 預付第三方的墊款為無抵押及免息。
- (e) 該結餘指預付自2010年1月20日成為本集團附屬公司的鎮江漢翔房地產有限公司的墊款。墊款為無抵押及免息。

11 借款

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	2,434,500	1,275,000
銀行借款 — 無抵押	<u>—</u>	<u>350,000</u>
	2,434,500	1,625,000
減：須於1年內償還的款項	<u>(293,800)</u>	<u>(1,030,010)</u>
	<u>2,140,700</u>	<u>594,990</u>
計入流動負債的借款		
銀行透支	8,185	—
銀行借款 — 有抵押	69,600	—
長期借款的即期部分	<u>293,800</u>	<u>1,030,010</u>
	<u>371,585</u>	<u>1,030,010</u>

計入非流動負債的借款的到期日如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行借款：		
1至2年	415,880	500,000
2至5年	1,182,620	94,990
5年以上	<u>542,200</u>	<u>—</u>
	<u>2,140,700</u>	<u>594,990</u>

12 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
貿易應付賬款 (附註(a))	1,053,021	2,209,611
其他應付款項 (附註(b))	415,341	495,953
其他應繳稅項	131,123	55,886
	<u>1,599,485</u>	<u>2,761,450</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
90日內	955,672	2,130,443
90日至360日	97,349	79,168
	<u>1,053,021</u>	<u>2,209,611</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	6,130	64,752
收取客戶的超額款項及按金	—	13,052
收取租戶的按金	7,695	3,220
來自第三方的墊款	160,738	167,614
取消一項股權轉讓協議的未付賠償 (附註5(c))	—	20,000
收購一間聯營公司額外權益的應付代價	167,201	169,201
未付專業費用	28,862	20,444
雜項	44,715	37,670
	<u>415,341</u>	<u>495,953</u>

業務回顧

2009年是對本集團至為重要的一年，箇中原因是憑藉本集團員工及各專業人士的努力，加上得到廣大投資者支持，令本集團於2009年11月13日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，而從上市集資所得款項淨額達到20.81億港元，為本集團的未來發展奠下里程碑。繼本公司在聯交所成功上市後，除了能夠直接躋身國際資本市場外，憑藉符合聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定，本集團的管理運作實力更得以提升，而此舉亦有助吸引業內精英加盟本集團。

銷售及收益

於2009年，本集團銷售並交付予客戶的物業總面積約為692,271平方米，較前一年增加225.7%（2008年：212,548平方米）。本集團於2009年錄得住宅物業銷售增加，原因是本集團於2009年已將南京明發濱江新城當中大量已竣工住宅單位（相關總建築面積達589,370平方米）交付予客戶（2008年：總建築面積139,375平方米的住宅單位已交付予客戶）。

於回顧年度內，本集團物業於2009年的平均售價為每平方米人民幣5,150元（2008年：平均售價為每平方米人民幣9,189元），較2008年下跌44.0%。售價下跌主要歸因於本集團所出售物業的種類及比例，例如本集團於2009年出售及交付較多南京的住宅物業，但本集團於2008年則出售及交付較多廈門的商用物業，而商用物業的售價相對較住宅物業的售價為高。

本集團於2009年所交付主要物業項目的合計總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入		已交付總建築面積		平均售價	
	(人民幣百萬元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
南京明發濱江新城	3,188.85	651.94	653,854	148,558	4,877.0	4,388.4
廈門明發商業廣場	39.40	1,251.02	1,646	60,283	23,940.9	20,752.5

於2009年，本集團錄得的平均銷售成本為每平方米人民幣3,002.8元，較2008年下跌25.3%（2008年：平均銷售成本為每平方米人民幣4,021.4元）。成本下跌主要歸因於本集團所出售物業的種類及比例，例如本集團於2008年出售及交付較多廈門的商用物業，但於2009年則出售及交付較多南京的住宅物業，而住宅物業的銷售成本相對較商用物業的銷售成本為低。

於2009年，本集團的毛利為人民幣15.319億元，較2008年上升35.0%（2008年：毛利為人民幣11.351億元）。所錄得毛利增加的主要原因歸因於2009年的銷售範圍較2008年增加225.7%，儘管毛利邊際利潤由2008年的55.0%下降至2009年的41.6%。

於2009年，本公司權益持有人應佔的利潤為人民幣9.875億元，較2008年增加人民幣5.391億元或120.2%。利潤上升的主要原因是本集團於2009年交付予客戶的合計總建築

面積增加，以及本集團於2009年在投資物業的公允值收益較2008年增加人民幣4.146億元(2009年：人民幣5.324億元；2008年：人民幣1.178億元)。

預售物業

截至2009年12月31日，本集團向客戶出售的預售物業的總建築面積為316,694平方米。本集團預售的項目詳情及面積載列如下：

	總建築面積 (平方米)
南京明發濱江新城	65,560
南京明發商業廣場	89,520
揚州明發商業廣場	81,355
合肥明發商業廣場	64,308
廈門明發商業廣場	8,081
無錫明發商業廣場	<u>7,870</u>
	<u><u>316,694</u></u>

策略

以企業策略而言，本集團將繼續集中其業務於中華人民共和國(「中國」)發展最迅速的泛長三角洲地區，以及那些將會或本集團預期其於未來三至五年內將會成為中國重要商務或商業中心的地方或縣市。

土地儲備

本集團已找緊機會，在淮安、揚州及廈門分別收購了三幅土地，建築面積分別約為154,000平方米、221,000平方米及237,500平方米。有關的土地收購事項已於2010年3月前完成，用以增強及補充本集團的土地庫存及儲備。為了支持本集團的迅速發展，本集團的目標亦包括以合理價格在天津、成都、江蘇、瀋陽、上海及北京收購更多土地，藉此鞏固本集團的業務基礎，並將繼續採納審慎策略以經營其未來的業務與運作。

下表概述本集團的土地儲備詳情：

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃 及可銷售		本集團的 權益	應佔總建築 面積
					土地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)		
已完成項目(持作銷售／租賃) (附註1)								
廈門明發海景苑	位於福建省廈門市思明區 前埔南二路。	2004年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	18,247	780	100%	780
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區 江頭居住居。	2004年12月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	5,529	5,555	100%	5,555
廈門明發園	位於福建省廈門市思明區 呂嶺路環湖里大道南。	2005年4月	住宅／商用	已完成	18,697	18,652	100%	18,652
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。	2005年4月	住宅／寫字樓	已完成	10,257	7,168	100%	7,168
廈門明發國際新城	位於福建省廈門市思明區 前埔蓮前路南側	2002年2月	住宅／商用／ 寫字樓	已完成	26,016	23,760	100%	23,760
廈門明發商業廣場	位於福建省廈門市思明區 嘉禾路與蓮前路西北側。	2007年10月	住宅／寫字樓／ 酒店	已完成	166,775	48,440	70%	33,908
廈門明發城	位於福建省廈門市思明區 工業園呂嶺路	2008年1月	住宅／商用	已完成	12,879	15,397	100%	15,397
廈門明麗花園	位於福建省廈門市思明區 前埔柯厝	2008年1月	住宅	已完成	17,356	1,410	100%	1,410
南京珍珠泉度假村	位於江蘇省南京市浦口區 珍珠泉旅遊度假區內	2008年12月	住宅／酒店	已完成	112,973	30,627	100%	30,627
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區 泰山鎮	2009年11月	住宅／商用	已完成	1,072,182	383,630	100%	383,630
小計					<u>1,460,911</u>	<u>535,419</u>		<u>520,887</u>

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米)	本集團的 權益	應佔總建築 面積 (平方米)
發展中物業 (附註2)								
南京明發國際工業原料城	位於江蘇省南京市雨花經濟開發區	2010年6月	工業	建築物已封頂，所有主要結構 建造工程已完成	351,136	463,298	100%	463,298
廈門明發集團大廈	位於福建省廈門市前埔工業園	2010年6月	商用／寫字樓	建築物已封頂，所有主要結構 建造工程已完成	13,186	36,346	100%	36,346
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	2010年12月	商用／寫字 樓／酒店	建築物已封頂，所有主要結構 建造工程已完成	182,588	326,960	100%	326,960
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	2010年12月	住宅／商用／ 酒店	建築物已封頂，所有主要結構 建造工程已完成	216,643	489,364	70%	342,555
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	2010年12月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	建築物已封頂，所有主要結構 建造工程已完成	176,698	578,610	100%	578,610
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河 東路南側及寶林路西側	2011年4月	住宅／商用／ 酒店	約50%的建造工程已完成	145,267	399,353	100%	399,353
小計					1,085,518	2,293,931		2,147,122
擁有土地使用權證以供未來發展的物業								
南京明發城市廣場	位於江蘇省南京市浦口區 頂山街道。	2011年9月	住宅／商用／ 寫字樓	現正申請建築許可證	128,683	299,520	100%	299,520
南京明發企業總部 基地	位於江蘇省南京市浦口區的 南京高新技術產業開發區。	2012年12月	工業	現正申請建築許可證	547,215	827,762	100%	827,762
無錫明發國際新城	位於江蘇省無錫市惠山區 堰橋鎮南。	2012年12月	住宅／商用	現正申請建築許可證	258,297	549,561	100%	549,561
鎮江錦繡銀山	位於江蘇省鎮江市中心	2012年12月	住宅／商用／ 酒店	現正申請建築許可證	296,702	404,678	100%	404,678
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖裡區環灣路 西側五緣灣大橋南側。	2013年3月	酒店	現正申請建築許可證	58,952	161,705	100%	161,705
漳州明發商業廣場	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。	2013年5月	住宅／商用／ 寫字樓／酒店	現正申請建築許可證	223,589	688,383	100%	688,383
廈門源昌山莊	福建省廈門市蓮前路龍山。	2013年12月	住宅	現正申請建築許可證	52,606	290,950	50%	145,475
小計					1,566,044	3,222,559		3,077,084

項目名稱	地點	實際／估計 完成日期	物業種類	狀況	土地面積 (平方米)	概約可租賃 及可銷售總 建築面積 (平方米)	本集團的 權益	應佔總建築 面積 (平方米)
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業								
洪瀨明發商業中心	位於福建省南安市洪瀨鎮。	2011年12月	住宅／商用	現正申請土地使用權證	27,065	77,153	100%	77,153
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜。	2013年2月	工業	現正申請土地使用權證	19,909	103,921	100%	103,921
於福建省翔安區的新土地	位於福建省翔安區翔安路以東。	2013年12月	住宅／商用	現正申請土地使用權證	104,380	237,500	100%	237,500
於江蘇省揚州市的新土地	位於江蘇省揚州市許莊路東、開發東路以北，廖家溝以西，名城路以南	2013年12月	住宅	現正申請土地使用權證	158,238	221,533	100%	221,533
於江蘇省淮安市的新土地	位於江蘇省淮安市威海東路南側	2013年12月	住宅	現正申請土地使用權證	51,345	154,035	100%	154,035
小計					<u>360,937</u>	<u>794,142</u>		<u>794,142</u>
合計土地儲備					<u>4,473,410</u>	<u>6,846,051</u>		<u>6,539,235</u>

附註

1. 已完成物業指已於截至2009年12月31日取得以下證明的物業(a)竣工驗收證書，(b)建築工程施工許可證及(c)土地使用權證。
2. 發展中物業指已於截至2009年12月31日取得以下證明的物業(a)建築工程施工許可證及(b)土地使用權證。
3. 有關土地面積是指整個項目的土地面積(不論是否有總建築面積已出售)。
4. 概約可租賃及可銷售總建築面積已剔除已出售／租賃的總建築面積。

本集團持作投資的物業概要

下表概述本集團持作投資的主要物業詳情：

物業／項目名稱	地點／地段編號	現有用途	用作投資的總建築面積 (平方米)	租賃年期	本集團應佔的物業權益百分比
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	商用	105,768	8-20年	70%
南京明發商業廣場	位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的交匯處	商用	81,240	10-15年	100%
廈門明發科技園	位於福建省廈門市同安區開元興安工業園	工業	62,131	18年	100%
南京明發濱江新城	位於江蘇省南京市浦口區泰山鎮	商用	2,631	3-9年	100%
廈門明發大酒店	位於福建省廈門市思明區蓮前東路413號	酒店	10,925	10年	100%
廈門明發工業園	位於福建省廈門市思明區洪蓮西路2號	工業	11,588	8-5年	100%
廈門聯豐家俱城	位於福建省廈門市思明區洪蓮路	工業	26,120	20年	100%
聯豐大廈4樓01單元	位於福建省廈門市思明區蓮前東路	寫字樓	<u>2,028</u>	8年	100%
合計總建築面積：			<u><u>302,431</u></u>		

主要項目的發展進度

本集團於多個城市及地點的商業廣場的發展進度及目前狀況如下：

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雨花經濟開發區。此項目為一項大型綜合工業開發項目，合計總建築面積約為463,298平方米，獲批准作為工業用途。該物業綜合體包括展覽面積約340,000平方米，附設辦公樓、管理部門及其他配套設施。南京明發國際工業原料城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，並預期將成為一個多功能的交易平台，並成為未來的工業原材料貿易中心。為配合地區及全國市場的趨勢及需求，南京明發國際工業原料城將維持於展覽、物流及信息交流的高標準，以服務如建材、五金、化工、皮革、紡織及電子等行業。

廈門明發集團大廈

廈門明發集團大廈位於福建省廈門市一個沿海商業區——前埔工業園。該大廈是集寫字樓及展覽中心於一體的綜合寫字樓，由於毗鄰海岸，更為該建築物綜合體的使用者及租用戶提供美不勝收的臨海景觀。廈門明發集團大廈將享有優質構建的運輸設施網絡的便利及優勢，更鄰近廈門國際會議展覽中心。該項目提供的合計總建築面積達36,346平方米，其目標客戶群將為各中小企業。

該項目預期將於2010年6月完成。

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。南京明發商業廣場是設計成為一個包括商業、酒店及寫字樓的大型綜合建築群項目，合計總建築面積

約為415,779平方米(於2009年12月31日，合計總建築面積當中的7,579平方米已交付予客戶)。此項目是設計成為包括零售樓面、辦公樓面、酒店樓面及各項配套設施。由於該購物商場毗鄰南京長途汽車南站、地鐵站及南京火車南站，故該購物商場將享有連接火車、地鐵、輕軌等主要交通工具及其他公共交通設施的便利。南京火車南站目前正在興建中，相信建成後將成為中國的主要火車站。

於2009年12月31日，總建築面積8,153平方米的兩幢寫字樓已完成。餘下六幢寫字樓及商業綜合體預期將於2010年12月31日前分階段完成。

於2009年12月31日，總建築面積89,520平方米的寫字樓及商業樓宇已預售，而本集團將於該等預售單位在2010年完成後交付予客戶。

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。無錫明發商業廣場將享有與鄰近運輸網絡緊密連接及往來便利的優勢。無錫明發商業廣場是設計成為一個包含商業、住宅及酒店元素的大型綜合樓宇綜合體，當中包括超級市場、百貨商店、戲院及多條主題步行街。無錫明發商業廣場的合計總建築面積約為489,364平方米，而本集團相信當此購物商場完成時，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。本集團計劃引進享譽國際的品牌成為無錫明發商業廣場多家店鋪的重點租戶。

無錫明發商業廣場預期將於2010年底前分階段完成。

於2009年12月31日，總建築面積7,870平方米已預售，而當該等預售單位在2010年完成後將交付予客戶。

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。合肥明發商業廣場將享有與鄰近運輸網絡及基礎設施連接及往來便利的優勢。合肥明發商業廣場是設計成為一個包含商業、住宅、酒店及寫字樓元素的大型綜合樓宇綜合體，當中包括零售商鋪、主題步行街、餐廳、酒店、戲院及住宅物業。合肥明發商業廣場的合計總建築面積約為578,610平方米，而本集團相信當此購物商場完成時，將成為合肥市最大型綜合購物商場之一。本集團計劃引進知名品牌成為合肥明發商業廣場多家店鋪的重點租戶。

合肥明發商業廣場預期將於2010年底前分階段完成。

於2009年12月31日，總建築面積64,308平方米已預售，而當該等預售單位在2010年完成後將交付予客戶。

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。揚州明發商業廣場是設計成為一個包括商業、住宅及酒店的大型樓宇綜合體，合計總建築面積約為

399,353平方米。該廣場緊鄰京杭大運河、揚州汽車車站、京滬高速公路及寧通高速公路。揚州明發商業廣場於完成後，將建有多項住宅物業及一幢酒店，當中包括購物、娛樂、休閒及餐飲設施。揚州明發商業廣場的設計包含專門用作超級市場、家俱店、電子用品店、戲院及知名品牌店鋪的街道，就此而言，本集團計劃引進知名品牌作為多家店鋪的重點租戶。本集團相信，揚州明發商業廣場將成為揚州市最大型的綜合購物商場之一。

在合計完成面積399,000平方米當中的總建築面積250,000平方米預期將於2010年底前分階段完成。揚州明發商業廣場的餘下部分預期將於2011年中完成。

於2009年12月31日，總建築面積81,355平方米已預售，而當該等預售單位在2010年完成後將交付予客戶。

將於2010年完成的物業

就本集團將於2010年完成的項目及物業而言，預期可供本集團銷售／租賃的合計總建築面積將約為2,225,244平方米。有關詳情如下：

	預期完成日期	可供銷售／租賃的總建築面積 (平方米)	本集團應佔項目的權益百分比	用途	附註
南京明發商業廣場	2010年12月	407,626	100%	商業	(a)
揚州明發商業廣場	2010年12月	250,000	100%	商業及住宅	(b)
合肥明發商業廣場	2010年12月	578,610	100%	商業及住宅	
無錫明發商業廣場	2010年12月	489,364	70%	商業及住宅	
南京明發國際工業原料城	2010年6月	463,298	100%	工業	
廈門明發集團大廈	2010年6月	<u>36,346</u>	100%	寫字樓	
		<u>2,225,244</u>			

附註：

(a) 總建築面積8,153平方米已於2009年10月完成。

(b) 總建築面積399,353平方米當中的250,000平方米將於2010年12月完成。

框架協議

於刊發本公佈的最近實際可行日期，本集團在接到多個中國政府機關就不同城市及地點的城市重建及重新發展計劃進行主動接觸後，與有關政府機關已訂立七項諒解備忘錄。三項諒解備忘錄於2009年前已簽訂，一項於2009年簽訂，而餘下三項於2010年在本年報刊發前簽訂。該等諒解備忘錄並無約束力，故並無保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄只詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據相關中國規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得土地使用權以供未來土地發展。即使如此，本集團認為讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的策略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。與該七項備忘錄有關的該等重新發展計劃的概要資料詳列如下：

	地點	協議日期	總建築面積 (平方米)
(南京明發家具中心)	江蘇省南京市	05年5月1日	53,408
(南京濱江新城二區)	江蘇省南京市	07年8月16日	400,000
(淮安明發國際工業原料城和明發國際城)	江蘇省淮安市	07年11月28日	1,180,219
(天津京津明發國際城)	天津市	09年12月6日	3,000,000
(瀋陽創意產業園)	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	1,800,000
(瀋陽商住項目)	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	714,000
(瀋陽商住及酒店項目)	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	<u>283,335</u>
			<u><u>7,430,962</u></u>

全球發售的所得款項用途

於2009年11月，本公司透過全球發售，按每股2.39港元發行9億股股份。經扣除相關開支後的所得款項淨額約為20.81億港元。

由於本集團日後將不會繼續進行馬鞍山項目，故本集團就收購馬鞍山項目劃撥的所得款項淨額約8%，即1.66億港元，將撥作董事會認為適合及符合本集團利益的其他土地收購項目使用。截至本公告日，董事會仍未鎖定任何特定目標土地以進行土地項目收購。於2009年12月31日，尚未動用的全部上市所得款項(包括計劃供馬鞍山項目使用)約20.81億港元，已存放於銀行作為短期及儲蓄存款。除上文所披露者外，董事會計劃將全部所得款項淨額根據本公司招股書載列的計劃及目的動用。

財務分析

於2009年，本集團的毛利為人民幣15.319億元，較2008年上升35.0%(2008年：毛利為人民幣11.351億元)。所錄得毛利增加的主要原因歸因於2009年的銷售面積較2008年增加225.7%，儘管本集團的毛利增加幅度已因毛利率由2008年的55.1%下降至2009年的41.6%而減少及抵銷。

於2009年，本公司權益持有人應佔的利潤為人民幣9.875億元，較2008年增加人民幣5.39億元或120.2%。利潤增加的主要原因歸因於本集團於2009年交付予客戶的合計總建築

面積增加，以及本集團於2009年在投資物業的公允值收益達到人民幣5.324億元，較2008年增加人民幣4.146億元(2008年：人民幣1.178億元)。

資本結構

於2009年12月31日，本集團的現金及現金等價物總額為人民幣28.688億元(2008年12月31日：人民幣1.222億元)。

於2009年12月31日的流動比率為1.67(2008年12月31日：0.96)。

於2009年12月31日，須於一年內及一年後償還的銀行貸款分別約為人民幣3.716億元及21.407億元(於2008年12月31日：分別約為人民幣10.3億元及人民幣5.95億元)。

於2009年，融資成本淨額合計為人民幣5,000萬元(2008年：人民幣4,650萬元)。

此外，於2009年，為數人民幣7,610萬元(2008年：人民幣7,580萬元)的利息已資本化。

盈利對利息倍數(包括已資本化利息數額)為15.0倍(2008年：8.1倍)。

於2009年12月31日，資產總值對負債總額的比率為63.6%(2008年12月31日：81.6%)。

於2009年12月31日，銀行貸款及其他借貸對本集團股東資金的比率為54.2%(2008年12月31日：90.4%)。於2009年12月31日，銀行貸款及其他借貸對資產總值的比率為19.5%(2008年12月31日：16.0%)。

於2008年12月31日，本集團的資本負債比率(界定為債務淨額除以股東資金及債務淨額)為44.6%，並由於2009年12月31日為淨現金狀況，故並無資本負債比率。

總結而言，本集團的財務表現較2008年顯著改善。

資本承擔

於2009年12月31日，本集團已訂約資本承擔為人民幣20.394億元(2008年12月31日：人民幣22.347億元)，主要為用作物業發展及收購項目公司的資本承擔。預期本集團將從上市所得款項及內部產生的資金及資源撥付該等承擔。

擔保及或然負債

於2009年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣19.544億元(2008年12月31日：人民幣14.316億元)，主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出貸款而出具的擔保。該等擔保將於本集團向買家轉移物業所有權完成後解除。

資產抵押

於2009年12月31日，賬面淨值約人民幣16.039億元(2008年12月31日：約人民幣1.55億元)的本集團投資物業、約人民幣9,880萬元(2008年12月31日：無)的持作出售已完成物業、約人民幣8.446億元(2008年12月31日：約人民幣12.098億元)的發展中物業及約人民

幣1億元(2008年12月31日：約人民幣3,800萬元)的已抵押存款，已作為本集團銀行信貸的抵押。

外匯風險

於2009年12月31日，本集團存置及入賬的銀行存款結餘(包括有限制銀行結餘)包括人民幣及港元，比例分別為71.1%及28.9%(於2008年12月31日：人民幣及港元分別佔本集團銀行結餘99.4%及0.6%)。由於在2009年及2008年的本集團銷售額、採購額及銀行借貸主要以人民幣計算，並預期本集團進行的大部分未來發展及交易將以人民幣撥付及進行，本集團會盡快將目前以港元存置的所有銀行結餘兌換為人民幣，以及將所有未來的美金(如有)及港元存款或收入兌換為人民幣，以便盡量減少任何外匯風險。本集團於2009年及2008年並無採用任何外匯對沖工具以對沖外匯風險，而本集團相信本集團面對的外匯風險實屬微不足道。

利率風險

於2009年12月31日，本集團的大部分銀行借貸均為浮息借貸，並以人民幣計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

結算日後事項

於2010年1月20日，本集團完成收購鎮江漢翔房地產有限公司的全部股權。

展望及前景

由於中國政府在2008年底期間頒佈及落實多項經濟及貨幣政策，令中國的房地產市場從2008年底爆發及於2009年持續的信貸危機中得以復原及作出反彈。與2008年比較，2009年中國房地產物業的售價及成交量大幅增加，令物業用家及投資者均有較強動機及意向買賣物業，繼而增加了中國房地產市場的發展動力。因此，中國中央政府從2009年底開始頒佈及落實多項貨幣政策及行政指令，例如(a)提高銀行存款準備金率，(b)對於非首次購買物業或單位以外的任何額外房地產物業或單位之購買，收緊相關的按揭比例，及(c)收緊稅務寬減措施，當中納稅人於購買物業5年內轉售物業須繳納營業稅，藉此遏止房地產市場出現過熱情況。預計該等政策(預期於2010年及其後分階段生效)可能會對房地產市場及本集團的中國業務產生負面影響。

2010年是本集團上市後的第一個完整財政年度。

本集團將維持審慎的投資及發展模式，專注於泛長江三角洲及中國的高速發展地區的房地產市場。本集團將因應市場步伐及狀況，密切監察及不時調整本身的投資及發展策略。

本集團透過由中國政府安排的公開土地拍賣或透過收購持有土地使用權的項目公司，以嚴謹方式建立其土地儲備。本集團亦會積極行動及把握機會，就不同城市及地點的任何城市重建或重新發展計劃與相關中國政府部門進行主動接觸、討論及訂立諒解備忘錄。該等諒解備忘錄並無約束力，故並無保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地

使用權。反之，該等諒解備忘錄只詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據相關中國規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得土地使用權以供未來土地發展。即使如此，本集團認為讓本集團有機會與相關中國政府機關建立更緊密的策略及工作關係，符合本集團的長遠利益及優勢。

為了多元化擴闊及穩定收入來源，本集團將繼續分配約30%的商用物業作為本集團將會持有的投資物業。

作為以物業發展規模、盈利能力及增長率計算的福建省大型物業發展商，以及擁有多個獎項的江蘇省知名物業發展商，受惠於本集團在聯交所主板成功上市，本集團於2009年已成功建立穩固基礎及業務定位。

展望未來，本集團深信在充滿挑戰的2010年，即使面對中國政府推出及落實與房地產市場有關的貨幣及行政措施，本集團的財務及業務展望將會仍然亮麗。

嘉許

本集團於2009年獲得政府及多個認可機關授出不同形式的獎項，有關詳情載列如下：

年度	獎項名稱	獎項頒授機關
2009年	第五屆副會長集團 — 明發集團有限公司	福建省房地產業協會開發委員會
2009年	總評榜2010年南京最具期待價值樓盤	揚子晚報
2009年	明發濱江新城2009年南京最佳口碑樓盤獎	中國房產資訊集團新浪
2009年	明發濱江新城成2009年南京樓市暢銷樓盤	江蘇省房地產協會／南京房地產協會
2009年	明發濱江新城榮獲房地產旗幟大盤	揚子晚報
2009年	納稅大戶	中共南京浦口區委員會／南京市浦口區人民政府
2009年	2009年最佳婚房戶型 — 合肥明發商業廣場	安徽市場報
2009年	2009年最佳城市綜合體 — 合肥商業廣場	www.xafdc.net (新安房產網)
2009年	會員單位證書 — 明發合肥(09.6-10.5)	中國房地產開發商協會
2009年	安徽十大責任地產企業 — 合肥明發	安徽房地產及住宅調查研究中心
2009年	合肥經濟圈主流媒體推薦樓盤 — 合肥商業廣場	合肥晚報／皖西日報／淮河早報／巢湖晨刊

年度	獎項名稱	獎項頒授機關
2009年	全國優秀房地產企業 — 合肥明發	中國房地產及住宅研究中心／ 中國工程建設監督管理協會
2009年	2009CIHAF中國(安徽)商業地產 年度大獎 — 合肥商業廣場	中國住交會組委會／新安傳媒 有限公司
2009年	2009年合肥最具投資價值商用物業 — 合肥商業廣場	www.soufun.com(搜房網)
2009年	2009年最佳潛力獎 — 明發集團	新安傳媒／新安晚報
2009年	異地購房者喜愛樓盤 — 合肥商業廣場	安徽市場報《地產視界》 ／www.hfhome.cn 合肥家園網
2009年	最具升值潛力投資樓盤 — 合肥商業廣場	第二屆中國(合肥)國家住宅 產業高峰論壇委員會
2009年	最具投資價值商鋪 — 合肥商業廣場	安徽市場報／www.hfhome.cn 合肥家園網

重大訴訟及仲裁

有關廈門明發商業廣場的糾紛

廈門明發商業廣場的發展商兼項目公司明發集團有限公司在若干合同糾紛申索中被列為被告，有關申索由廈門明發商業廣場的多名業主就延遲向該等業主交付物業，故未能履行物業購買協議的交付時間表而提出，而各項物業於協議所載的交付日期與實際交付日期各有不同。

於2009年12月31日，本集團已於賬目內計提撥備人民幣3,350萬元，以供償還明發集團有限公司因延遲交付廈門明發商業廣場的單位的所有負債。

上述有關廈門明發商業廣場的糾紛詳情已載列於本公司招股書。

有關陽澄湖項目的糾紛

於2005年10月11日，蘇州易通房地產開發有限公司及北京誠信機電有限公司(統稱為「轉讓人」)訂立股份轉讓協議(「股份轉讓協議」)，據此彼等轉讓其於蘇州陽澄湖華慶房地產有限公司(「陽澄湖華慶」)的80%及20%於持股權益予香港明發華慶投資集團有限公司(「香港明發華慶投資」)。

香港明發華慶投資計劃收購陽澄湖華慶，而該公司為一間項目公司，並持有一幅土地面積約605,336平方米土地(「陽澄湖項目」)的土地使用權證，以供陽澄湖項目的未來發展，總代價約為人民幣5.6億元，其中香港明發華慶投資已於訂立股份轉讓協議後7日內向轉讓人合共支付人民幣1億元(「按金」)。然而，由於當地政府尚未落實陽澄湖地區的整體發展規劃及城市化計劃，故由轉讓人轉讓陽澄湖華慶所有持股權益予香港明發華慶投資一事尚未完成。

於回顧年度內，本集團於2009年5月向轉讓人及陽澄湖華慶展開法律訴訟，要求(i)終止股份轉讓協議、(ii)退回按金、(iii)支付人民幣3,000萬元作為違反股份轉讓協議的罰金及(iv)支付約人民幣3,400萬元作為按金的應付利息。於2009年12月15日，本集團向江蘇省高級人民法院申請撤回針對轉讓人及陽澄湖華慶展開的此項法律訴訟，並被法院指令支付按金及法庭費用人民幣435,140元。

儘管如上文所述撤回法律訴訟，於2009年12月21日，本集團向江蘇省高級人民法院展開另一項法律訴訟及提出申索，要求轉讓人及陽澄湖華慶(i)執行轉讓彼等於陽澄湖華慶的所有持股權益予香港明發華慶投資，假如轉讓人及陽澄湖華慶拒絕有關要求，則香港明發華慶投資將有權自行提出申請及執行該項股份轉讓，(ii)支付賠償人民幣4,000萬元及(iii)承擔及支付因法律訴訟產生的所有費用。於本年報刊發日期，相關中國法院尚未就此案件作出判決。

有關陽澄湖項目的糾紛詳情已載列於本公司招股書。

有關寶龍集團發展有限公司的糾紛

明發集團有限公司與寶龍集團發展有限公司(「寶龍」)共同開發廈門明發商業廣場，而彼等於2002年11月8日訂立合作協議(「主協議」)，以按於項目的70%對30%的比例規範及載列彼等的權益及利益，並於2008年12月4日訂立補充協議(「補充協議」)，以提供及記錄在訂約方之間隨機分配於廈門明發商業廣場的若干投資物業的結果，有關分配即根據主協議條款在訂約方之間分佔最終利潤及虧損的第一步。

主協議及補充協議並無就執行物業及資產分配的時間作出規定，但寶龍自簽署補充協議後，要求明發集團有限公司以並未得到明發集團有限公司同意的加速基準落實分配若干投資物業，原因是(其中包括)(1)自該項目產生的利潤或虧損及開支尚待訂約方釐定、同意及確定，(2)訂約方之間並無協定應落實物業及資產分配的具體時間，及(3)補充協議已規定寶龍將不會就其當時獲分配的投資物業如期執行任何所有權登記。

於2009年11月25日，寶龍向廈門仲裁委員會對明發集團有限公司展開及提出仲裁申索，要求明發集團有限公司(其中包括)(1)以寶龍為受益人執行廈門明發商業廣場若干物業

(「目標物業」)的所有權登記，(2)向寶龍支付目標物業及相聯權益的租金收入，(3)以寶龍為受益人執行廈門明發商業廣場餘下未售物業的30%(目標物業除外)的所有權登記，(4)向寶龍支付可分配利潤人民幣193,581,660元的30%及相聯權益(於2009年11月25日，經計算的相聯權益為人民幣75,002,050元)，(5)(a)賠償寶龍因延遲發展及交付廈門明發商業廣場所產生的損失，(b)全數負責承擔社會供款人民幣3,760,000元，及從廈門明發商業廣場的項目成本及開支中扣除(a)及(b)所述的款項，及(6)承擔及支付寶龍與仲裁申索有關的所有仲裁成本及法律費用。

於2010年3月16日，廈門仲裁委員會舉行第二次仲裁聆訊，主要目的為核實訂約雙方先前呈交的證據、澄清若干事宜及要求訂約雙方提供補充證據或材料。第三次仲裁聆訊已定於2010年4月舉行，以便訂約雙方呈交文件及提出論點，而本集團將繼續為仲裁訴訟作出抗辯。

有關廈門明發商業廣場的糾紛詳情已載列於本公司招股書。

股東週年大會

本公司謹訂於2010年5月31日(星期一)下午二時正假座香港尖沙咀科學館道1號康宏廣場南座2308室舉行股東週年大會。

末期股息

董事會建議派付截至2009年12月31日止年度末期股息每股5港仙，並將約於2010年6月4日支付予於2010年5月31日名列本公司登記冊的股東，惟須待股東批准。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2010年5月26日(星期三)至2010年5月31日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格收取末期股息，所有過戶表格連同有關股票，必須於2010年5月25日(星期二)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶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至1716室。

企業管治常規

本公司及董事會已透過採納聯交所上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文，應用有關守則條文的原則。

於2009年11月13日(本公司股份於聯交所上市日期)至2009年12月31日的期間(「期間」)內，董事會已採納及遵守守則的適用守則條文。

董事會將不時檢討本集團的管理架構，並於適當時候採取適當措施，以供本集團營運活動或業務的未來發展。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已以條款不遜於上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載的規定準則，採納其本身有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已向本公司確認，他們於截至2009年12月31日止年度內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除根據於2009年11月的全球發售而發售900,000,000股股份外，於截至2009年12月31日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團僱用合計1,128名員工(2008年12月31日：920名員工)。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃及懷孕保險計劃。本集團一般每年一次對其僱員進行薪酬方案及績效評估，而有關評估的結果將應用於年度薪酬評核，以考慮是否發放年度花紅及升遷評估。

審核委員會

本公司的審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃保欣先生、戴亦一先生及林涌先生。審核委員會的職責包括就以下事項向董事會作出建議：外聘核數師的獨立性及聘用、財務報表的完整性、準確性及公正程度，以及財務監控系統、內部監控及風險管理的審核。審核委員會已審閱本集團截至2009年12月31日止年度的年度業績。

年報的刊發

本公司的2009年年報將於2010年4月30日前寄發予本公司股東及刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://ming-fa.com>)。

承董事會命
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

香港，2010年4月20日

於本公佈日期，董事會由7名董事組成，其中黃煥明先生、黃慶祝先生及黃連春先生為執行董事，黃麗水先生為非執行董事，黃保欣先生、戴亦一先生及林涌先生為獨立非執行董事。