



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

二零零九年年度報告

目 錄

公司資料	2
主席報告書	4
管理層討論及分析	6
企業管治報告	23
社會責任	29
董事及高級管理人員履歷	30
董事會報告	36
獨立核數師報告	47
綜合資產負債表	49
本公司的資產負債表	51
綜合收益表	52
綜合全面收益表	53
綜合權益變動表	54
綜合現金流量表	55
綜合財務報表附註	56
財務資料概要	132

公司資料

董事會

執行董事

黃煥明先生(主席)
黃慶祝先生
黃連春先生

非執行董事

黃麗水先生

獨立非執行董事

黃保欣先生
戴亦一先生
林涌先生

公司秘書

潘永存先生(FCCA)

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

中國總辦事處

中國
江蘇省
南京市浦口區
濱江大道1號
明發濱江新城

香港主要營業地點

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>

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

香港證券過戶及登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

公司資料

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行
香港上海滙豐銀行有限公司

香港法律顧問

易周律師行
香港
夏慤道10號
和記大廈10樓

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

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

公關顧問

縱橫財經公關顧問(中國)有限公司
香港夏慤道18號
海富中心第1期29樓A室

主席報告書



各位股東：

本集團的大規模綜合用途商業綜合項目一般位處策略地點，更成為二三線城市高增長地區內的新進城市中心地標，與現有市中心及毗鄰城市之間交通十分便利。本集團相信，專注於發展在有關地點的業務，讓本集團能夠以具備競爭力的成本，獲得適合本集團發展大規模商業綜合項目的大型土地。

黃煥明 主席

本人謹代表明發集團(國際)有限公司(「明發」或「本公司」)連同其附屬公司統稱為「本集團」)董事會欣然提呈本集團截至2009年12月31日止年度的年報。

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。

於回顧年度內，本集團創下了歷史性新高的營業額及利潤。營業額由人民幣20.611億元上升至人民幣36.81億元，較前一年增加78.6%，而股東應佔溢利則由人民幣4.484億元增加至人民幣9.875億元，較前一年增加120.2%。

本集團預期於2010年竣工的物業項目的預售表現理想。已在市場預售的發展中物業的總建築面積已達到約316,694平方米，而本集團預期該等預售單位當中大部分將會於2010年第三及第四季交付予客戶。

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。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，

主席報告書

總建築面積分別約為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。

最後，本人謹代表董事會對本集團的客戶、供應商及員工在過去15年內為本公司及本集團作出的支持及貢獻致以至誠感謝。

主席

黃煥明

2010年4月20日

管理層討論及分析



業績

於2009年，本集團的經審核綜合收益為人民幣36.81億元，較2008年增加78.6%。於2009年，本公司權益持有人應佔的經審核溢利為人民幣9.875億元，較2008年急升120.2%，並較於2009年11月4日的本公司招股書(「招股書」)載列的本集團盈利預測額外增加14.6%。事實上，本集團的表現優於盈利預測的主要原因是本集團的物業銷售增加至人民幣2.109億元及來自投資物業的額外公允值收益人民幣4,120萬元。於2009年，每股經審核盈利為人民幣0.189元，較2008年增加114.8%。

董事會建議派發截至2009年12月31日止年度末期息每股5港仙。

行業回顧

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。

管理層討論及分析



業務回顧

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：總建築面積達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 (人民幣百萬元)		已交付總建築面積 (平方米)		平均售價 (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，但本集團於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。

管理層討論及分析

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經審核溢利為人民幣9.875億元，較2008年增加人民幣5.391億元或120.2%。溢利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	7,870
	316,694

管理層討論及分析

土地儲備概要

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			
					土地面積 (平方米)	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裏區 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					1,460,911	535,419		520,887

管理層討論及分析

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			
					土地面積 (平方米)	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 四里河路與礪山路交匯處 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

管理層討論及分析

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			
					土地面積 (平方米)	可銷售 總建築面積 (平方米)	本集團 應佔總建築 的權益	應佔總建築 面積 (平方米)
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裏區 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	位於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
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					360,937	794,142		794,142
合計土地儲備					4,473,410	6,846,051		6,539,235

管理層討論及分析

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	2,028	8年	100%
合計總建築面積：			302,431		

管理層討論及分析

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提供高標準的展覽、物流及信息交流，以服務如建材、五金、化工、皮革、紡織及電子等行業。

該項目預期將於2010年6月完成。

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。

管理層討論及分析

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、揚州汽車東站、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。

管理層討論及分析

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	36,346	100%	寫字樓	
		2,225,244			

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

於刊發本年報的最近實際可行日期，本集團與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接觸以後，本集團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，

管理層討論及分析

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，本集團認為此舉可以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：

項目名稱	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	283,335
			7,430,962

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所使用。於刊發本年報的最近實際可行日期，董事仍未鎖定任何待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的撥備)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。

管理層討論及分析

本集團獲得的嘉許

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
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

管理層討論及分析

年度	獎項名稱	獎項頒授機關
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)

人力資源

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)。員工增加的原因是：(1)增聘酒店員工以支援珍珠泉度假村酒店於2009年的全面營運，(2)增聘員工以籌備及營運預期將於2010年開展的新項目，及(3)增聘市場推廣員工以參與預售新發展項目。於2009年內，本集團的員工成本約為人民幣3,420萬元(2008年：約人民幣2,680萬元)，增加28%。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。本集團的僱員乃根據其僱傭合約的條款及條件聘用，而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。本集團亦研究其薪酬方案及將之與其同業及競爭對手的薪酬方案比較，並於有必要時作出調整，以便維持其於人力資源市場的競爭能力。

退休金計劃

本集團亦根據不同司法管轄區的適用法律及規例，為不同地方及地點的僱員設置不同的退休金計劃及退休計劃。

管理層討論及分析

本集團亦為其香港全體僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃是根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃管理局登記。強積金計劃的資產由獨立受託人控制的基金持有，並與本集團的資產分開持有。根據強積金計劃，僱主及其僱員須各自按指定比率向強積金計劃作出供款。

就本集團的中國僱員而言，中國政府亦為參與國家管理的退休福利計劃的所有中國商業企業施加強制規定。本集團的中國附屬公司僱員均為國家管理的退休福利計劃的成員，而該等中國附屬公司有責任向國家管理的退休福利計劃支付薪金成本的若干百分比。於該計劃下並無被沒收的供款可供扣減本集團未來作出的供款。

年內，向上述退休福利計劃作出的供款約達人民幣270萬元。

股息政策

董事會須根據整體財政狀況、經營業績、資本需要、股東權益、合約限制及董事會認為相關的其他因素，從而釐定本公司的股息政策。

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(綜合財務報表附註8(b))。

管理層討論及分析

展望

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，本集團認為此舉可以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持續強勁。

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經審核溢利為人民幣9.875億元，較2008年增加人民幣5.39億元或120.2%。溢利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）。

管理層討論及分析

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，綜合利息開支合計為人民幣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。

管理層討論及分析

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7.241億元(2008年12月31日：約人民幣6.142億元)的土地使用權、約人民幣9,884萬元(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元(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。

企業管治報告

(A) 企業管治常規

本公司及董事會(「董事會」)已透過採納聯交所證券上市規則(「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。

(B) 董事的證券交易

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，採納有關本公司董事(「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，他們於期間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。

(C) 董事會

年內在任董事如下：

執行董事

黃煥明先生(主席)(於2007年11月27日獲委任)

黃慶祝先生(於2007年11月27日獲委任)

黃連春先生(於2007年11月27日獲委任)

非執行董事

黃麗水先生(於2007年11月27日獲委任)

獨立非執行董事

黃保欣先生(於2009年10月9日獲委任)

戴亦一先生(於2009年10月9日獲委任)

林涌先生(於2009年10月9日獲委任)

黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生均為親兄弟。

企業管治報告

年內董事會舉行合計四次會議。各董事的個別出席率如下：

	出席次數
黃煥明先生(主席)	4
黃慶祝先生	4
黃連春先生	4
黃麗水先生	4
黃保欣先生	1
戴亦一先生	1
林涌先生	1

附註：各獨立非執行董事均於2009年10月9日獲委任，因此，於回顧年度內，彼等於獲委任後的董事會會議出席率為100%。

董事會按照本公司的公司章程運用及行使其權力。此外，董事會亦已特別議決，本集團按照上市規則受披露規定所規限的所有交易／合約／其他事宜應由董事會事先批准。

董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立。

除本年報「董事及高級管理人員履歷」一節所披露者外，各董事概無於任何其他上市公司擔任董事。

(D) 主席兼首席執行官

年內，黃煥明先生履行主席的角色，而黃慶祝先生則履行首席執行官的角色。

(E) 獨立非執行董事

本公司各獨立非執行董事已由2009年11月13日起獲委任，為期三年。

根據黃保欣先生、戴亦一先生及林涌先生的現有服務合約，毋須於2009年向彼等支付董事袍金，而彼等各自於2010年的董事袍金定為20萬港元、16萬港元及16萬港元。

(F) 董事酬金

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)主席為林涌先生。餘下成員為戴亦一先生及黃慶祝先生。

企業管治報告

本公司薪酬委員會的角色及職能包含以下各項：

- (a) 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (b) 獲董事會轉授以下職責，即釐訂全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及補償金額(包括喪失或終止職務或委任的任何補償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (c) 透過參照董事會不時議決的公司目的和目標，檢討及批准按表現而釐定的薪酬；
- (d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付與彼等喪失或終止職務或委任有關的補償，以確保該等補償按相關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，補償亦須公平合理及不會對本公司造成過度負擔；
- (e) 檢討及批准因董事行為不當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排按相關合約條款釐定，若未能按相關合約條款釐定，任何賠償亦須合理及適當；
- (f) 確保董事或其任何聯繫人士不得自行釐定薪酬；及
- (g) 向股東建議如何就根據上市規則需要股東批准的任何董事服務合約投票。

應付予董事的報酬的基準是參照香港上市公司董事現行董事袍金範圍釐定。薪酬委員會將考慮多項因素，例如可供比較公司支付的薪金、付出的時間、董事的經驗及職責、本集團於其他地方的聘用條件及是否需要按表現釐定薪酬。

由於本公司在2009年11月13日上市，期內並無舉行薪酬委員會會議。

(G) 提名董事

本公司提名委員會(「提名委員會」)主席為戴亦一先生。餘下成員為林涌先生及黃慶祝先生。

提名委員會的角色及職能如下：

- (a) 定期檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)；

企業管治報告

- (b) 物色具備合適資格可成為董事會成員的人士，及可能挑選被提名人士出任董事；
- (c) 評核獨立非執行董事的獨立性；
- (d) 向董事會提供(其中包括)委任或重新委任董事以及董事接替計劃的相關事項(尤其是主席及首席執行官)的建議；
- (e) 在履行提名委員會的責任，對(其中包括)董事會成員所須的技能及專才，以及上市規則對董事的相關要求給予充份考慮；
- (f) 確保非執行董事(包括獨立非執行董事)於被委任進入董事會時均取得正式委任函件，當中須訂明對彼等之期望，包括付出的時間、提供的服務及於董事會會議以外的參與程度；
- (g) 會見任何辭任董事以確定其離職原因；
- (h) 考慮董事會不時界定或委派的其他事項；及
- (i) 就本集團任何成員公司將與其董事或候任董事建議訂立，並需要本公司股東根據上市規則第13.68條於股東大會事先批准的任何服務合約，審閱及向本公司股東(身為董事於相關服務合約擁有重大權益的股東及彼等各自的聯繫人士除外)提供建議，即對於服務合約的條款是否公平及合理，以及服務合約是否符合本公司及整體股東的利益，並就如何投票向股東提供意見。

由於本公司在2009年11月13日上市，期內並無舉行提名委員會會議。

年內的董事人選由本公司的高級管理人員挑選，並須由董事會按照本公司的公司章程審核及批准。年內董事會於挑選及批准董事人選採納的準則，以人選是否具備適合經驗及就人選的委任而可能對本集團作出的貢獻而定。

(H) 核數師酬金

本集團於2009年的審核費用為人民幣2,800,000元。

年內，本集團核數師並無履行重大非核數服務委托。

企業管治報告

(I) 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，並採納遵從上市規則規定的職權範圍。

審核委員會主席為林涌先生。餘下成員為黃保欣先生及戴亦一先生。

審核委員會由本公司所有三名獨立非執行董事組成。

審核委員會的角色及職能包含以下各項：

- (a) 就本公司外聘核數師的委任、重新委任及撤換作出考慮及向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及其他聘用條款，以及有關辭任或罷免外聘核數師的任何問題；
- (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- (c) 在核數工作開始之前，與外聘核數師討論核數工作的性質及範圍以及申報責任；如多於一家核數師行參與核數工作，則確保它們互相協調；
- (d) 就外聘核數師提供非核數服務制定及落實政策。審核委員會應就其認為必須採取行動或改善的事項向董事會報告，並建議應採取的步驟；
- (e) 監察發行人的財務報表及本公司的年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性、準確性及公正程度，並審閱其中所載有關財務申報的重大判斷；
- (f) 審閱本集團的財務及會計政策及慣例；
- (g) 審核委員會成員須與董事會保持聯繫。審核委員會的高級管理人員須與本公司的核數師至少每年會面一次及(在管理層避席的情況下)與本公司的外聘核數師至少每年會面一次。審核委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或可能需要反映的任何重大或不尋常項目，並須適當考慮由合規主任或核數師提出的任何事項；
- (h) 檢討財務監控、內部監控及風險管理系統，及與管理層討論內部監控系統，以及確保管理層已履行其建立有效內部監控系統的職責；
- (i) 應董事會委派或主動研究有關內部監控事項的任何重要調查結果及管理層的回應；

企業管治報告

- (j) 確保內部核數師與外聘核數師之間保持協調，及須確保內部核數功能獲得足夠資源，並且在本公司內擁有適當地位，以及檢討及監察內部核數功能的成效；
- (k) 以不公開及／或匿名方式檢討本公司對於員工就財務報告、內部監控或其他事項中可能存在的弊端所提出意見的安排，而審核委員會須確保該等安排能夠對此類事項進行相稱獨立的調查以及合適的跟進行動；
- (l) 在每次會議結束後就其會議進程、自身義務職責範圍內的所有事項向董事會正式報告，並向董事會建議其職權範圍內行動或改進所需的任何可行建議；
- (m) 審閱外聘核數師給予管理層的函件、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (n) 確保董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的函件中提出的事宜；
- (o) 就審核委員會職權範圍所載的事項向董事會報告；及
- (p) 考慮由董事會不時界定或委派的其他事項。

由於本公司在2009年11月13日上市，期內並無舉行審核委員會會議。

(J) 董事就編製財務報表的責任

董事承認，彼等負責編製真實及公平地反映本公司及本集團狀況的財務報表。

(K) 本集團內部監控有效性的年度回顧

董事會有責任維持健全及有效的內部監控系統。董事(透過審核委員會)已對本集團內部監控系統的有效性進行檢討，包括本集團合規部門的責任及職責、現有內部合規程序及專門制訂和持續的合規培訓，並議決已設置持續系統以辨識、評估及管理本集團將會面對的重大風險。

代表董事會
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

2010年4月20日

社會責任

明發集團(國際)有限公司 — 投身公益回饋社會

一如以往，本集團關心社會需要，願意肩負社會責任及對急需扶助的社群，尤其在教育及環保領域作出貢獻。

於2009年，本集團向中國僑聯直屬的中國華僑經濟文化基金會捐出合共人民幣200萬元，為2008年發生7.8級地震的四川省汶川縣當地的學校提供資金進行重建及建設，令到飽受災難的兒童及青少年可以重新振作及繼續學習，日後為社會作出貢獻。本集團亦向中國綠化基金捐出合共人民幣30萬元，以支援該基金在中國進行的綠化及環保項目，我們深信必須採取適當行動，包括支援有關的環保組織或團體在對抗污染、保護地球及環境保育方面提出的項目及計劃。

此外，本集團亦向中國多個不同的貿易機構捐出人民幣300萬元，以支援及資助有關機構在回顧年度內舉辦的慈善活動。展望未來，本集團將會繼續捐款支持各項慈善活動，回饋社會。

董事及高級管理人員履歷

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廈門明發房地產開發有限公司，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。

(1) 除於招股書披露之董事職位外，黃煥明先生亦擔任以下於2009年第四季或2010年第一季成立的本公司附屬公司的董事職位：成都明發商務城建設有限公司、明發集團北京房地產開發有限公司、明發集團天津房地產開發有限公司、泉州明發華昌商業城開發建設有限公司、明發集團(瀋陽)房地產開發有限公司、及創意產業園(瀋陽)房地產開發有限公司。

(2) 除於招股書披露之董事職位外，黃慶祝先生亦擔任以下於2009年第四季或2010年第一季成立的本公司附屬公司的董事職位：明發集團北京房地產開發有限公司、明發集團天津房地產開發有限公司、泉州明發華昌商業城開發建設有限公司、及創意產業園(瀋陽)房地產開發有限公司。

董事及高級管理人員履歷

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廈門明發房地產開發有限公司，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，他同時擔任本集團十家成員公司⁽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。

(3) 除於招股書披露之董事職位外，黃連春先生亦擔任以下於2009年第四季成立的本公司附屬公司的董事職位：明發集團北京房地產開發有限公司。

(4) 除於招股書披露之董事職位外，黃麗水先生亦擔任以下於2009年第四季成立的本公司附屬公司的董事職位：明發集團北京房地產開發有限公司。

(5) 該等公司為：聯豐(廈門)家俱城有限公司、明發集團(香港)有限公司、廈門明發家俱工業有限公司、明發集團有限公司、明發集團南京建材發展有限公司、廈門明發房地產開發有限公司、南京明發江景公寓酒店有限公司、廈門明發集團有限公司、廈門明勝投資管理有限公司及泉州明發大酒店有限公司。

董事及高級管理人員履歷

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。自1993年11月至2000年6月，黃先生亦曾擔任香港上市公司港台集團有限公司的獨立非執行董事。

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。

戴博士現為於上海證券交易所上市的廈門建發股份有限公司及廈門國貿集團股份有限公司，以及於香港聯交所上市的中駿置業控股有限公司的獨立非執行董事，有關公司於從事其他主要業務的同時，亦從事房地產發展業務。戴博士亦同時為於深圳證券交易所上市的廣東世榮兆業股份有限公司及福建七匹狼實業股份有限公司的獨立非執行董事。

董事及高級管理人員履歷

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。

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。他於1993年至1995年間為中國執業律師。

林先生現為香港上市公司大福證券集團有限公司的聯席董事總經理，而他亦曾在2009年12月23日至2010年3月10日期間擔任該公司的執行董事。於2004年4月至2010年3月期間，林先生亦曾擔任於深圳證券交易所上市的深圳萊寶高科技股份有限公司的獨立非執行董事。

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。

董事及高級管理人員履歷

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。

董事及高級管理人員履歷

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。

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。

公司秘書

潘永存先生，本集團副總裁，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。

董事會報告

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)謹此提呈本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至2009年12月31日止年度的年報及經審核財務報表。

重組

本公司於2007年11月27日在開曼群島註冊成立為有限公司。根據本公司招股書所披露的重組(「重組」)，整理本集團架構以籌備本公司股份於聯交所主板上市，本公司成為當時組成本集團各公司的控股公司。經審核財務報表的編製基準載於綜合財務報表附註2(a)。

隨著重組及全球發售完成後，本公司股份於2009年11月13日在聯交所主板上市。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務包括物業發展、租賃及酒店管理，而本集團的主要業務性質在回顧年度內保持不變。

分部資料

截至2009年12月31日止年度，本集團源自外間客戶的收益全部來自其中國業務，並載於綜合財務報表附註5。

業績及股息及暫停辦理股份過戶登記

本集團截至2009年12月31日止年度的綜合收益表及於2009年12月31日的綜合資產負債表，連同本公司於2009年12月31日的資產負債表，載於第49至55頁的財務報表。

於2009年內，本公司並無向股東支付股息。董事會已建議派發截至2009年12月31日止年度的末期股息每股5港仙，將約於2010年6月4日派付予於2010年6月1日名列本公司股東名冊的股東，惟須得到股東批准。本公司將於2010年5月26日(星期三)至2010年6月1日(星期二)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內的股份過戶將不會生效。如欲符合資格獲派發末期股息，所有過戶文件連同有關股票最遲須於2010年5月25日下午四時三十分前送交本公司的股份過戶登記香港分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1712-16室。

財務資料概要

本集團摘錄自經審核財務報表及已重列／重新分類(如適用)的過去四個財政年度的業績及資產、負債及少數股東權益概要載於第132頁。此概要並不構成經審核財務報表的一部分。

董事會報告

物業及設備，以及投資物業

年內，本集團及本公司的物業及設備，以及投資物業的變動詳情，分別載於財務報表附註6及7。

於2009年8月31日，本集團物業的估值約為人民幣34,452,300,000元，有關詳情於本公司招股書的物業估值內披露。

截至2009年12月31日，如該等物業按該估值列賬，則將於本集團綜合收益表扣除的額外折舊將約為人民幣20,000,000元。

股本

年內，本公司法定及已發行股本的變動詳情載於綜合財務報表附註21。

儲備

年內，本集團及本公司儲備的變動詳情分別載於綜合權益變動表及財務報表附註22中。

可供分派儲備

於2009年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣1,254,334,000元(2008年：無)。

優先購買權

本公司的公司章程或開曼群島公司法並無優先購買權的條文，從而使本公司有責任以按比例基準向現有股東提呈發售新股份。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔的銷售額，佔本集團的年度綜合收益20.2%。

本集團五大供應商應佔的採購額，佔本集團的年度綜合採購57.1%。

本集團的最大供應商佔本集團的年度綜合採購的31.0%。

本公司董事、彼等的聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%)概無於本集團任何五大供應商擁有任何權益。

董事會報告

董事

於2009年12月31日及截至本報告刊發日期的在任董事如下：

執行董事

黃煥明先生 (主席)

黃慶祝先生

黃連春先生

非執行董事

黃麗水先生

獨立非執行董事

黃保欣先生

戴亦一先生

林涌先生

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性根據上市規則第3.13條發出的年度確認書，而本公司仍然認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事及高級管理人員的履歷

本公司的董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報的第30至第35頁。

董事的服務合約

各執行董事與本公司已訂立服務合約，由2009年11月13日起計為期3年，直至任何一方向另一方發出不少於3個月的書面通知。各執行董事可各自獲得與本公司協定的基本薪金。

各獨立非執行董事與本公司已訂立服務合約，由2009年11月13日起計為期3年。各獨立非執行董事可各自獲得與本公司協定的年度袍金。

執行董事及獨立非執行董事的委任須遵守本公司組織章程細則下的董事退任及輪值告退規定。

概無董事與本公司已訂立不可由本公司於一年內不用支付賠償(法定賠償以外)而終止的服務合約。

董事會報告

董事的薪酬

董事袍金及其他酬金乃經董事會於參考董事的職責、責任及表現以及本集團的業績及其他香港上市公司董事薪酬的市場水平後釐定。截至2009年12月31日止年度，全體董事袍金的酬金為人民幣93.8萬元。有關詳情，請參閱綜合財務報表附註32。

董事的合約權益

除於綜合財務報表附註44及由黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生(彼等為本公司的控股股東)各自以本公司為受益人簽署的不競爭承諾書及彌償保證(有關詳情於本公司招股書內披露)所披露者外，概無本公司、其控股公司或附屬公司作為訂約一方訂立及本公司董事於其中擁有重大權益(不論為直接或間接)，並於年度結束時或年內任何時間仍然生效的重大合約。

董事及總裁於證券的權益及淡倉

於2009年12月31日，本公司董事及總裁於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

本公司：

董事姓名	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)(Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)為一間由黃煥明先生直接全資擁有的興盛集團有限公司擁有55%權益的公司)持有的本公司權益。
- (3) Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、華運集團有限公司及日新控股有限公司分別以55%、15%、15%及15%比例所全資擁有。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。

董事會報告

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 ⁽¹⁾	6,050股	55%
黃麗水先生	受控制公司的權益 ⁽²⁾	1,650股	15%
黃慶祝先生	受控制公司的權益 ⁽³⁾	1,650股	15%
黃連春先生	受控制公司的權益 ⁽⁴⁾	1,650股	15%

附註：

- (1) 披露的權益指由黃煥明先生透過直接及全資擁有的公司興盛集團有限公司所持有的相聯法團權益。
- (2) 披露的權益指由黃麗水先生透過直接及全資擁有的公司華運集團有限公司所持有的相聯法團權益。
- (3) 披露的權益指由黃慶祝先生透過直接及全資擁有的公司朝達控股有限公司所持有的相聯法團權益。
- (4) 披露的權益指由黃連春先生透過直接及全資擁有的公司日新控股有限公司所持有的相聯法團權益。

除上文所披露者外，於2009年12月31日，本公司董事及總裁概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證擁有任何權益及淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據上市公司董事證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事收購股份或債權證的權利

除本年報所披露者外，於回顧年度內任何時間，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或18歲以下的子女權利，以透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證的方式獲得利益，彼等亦無行使任何該等權利；亦概無本公司或其任何控股公司、同集團附屬公司及附屬公司沒有作為任何安排的訂約方，致使董事、彼等各自的配偶或18歲以下的子女於任何其他法團獲得該等權利。

重大合約

除綜合財務報表附註44所披露的交易及由黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生(彼等為本公司的控股股東)各自以本公司為受益人簽署的不競爭承諾書及彌償保證(有關詳情於本公司招股書內披露)外，概無本公司或其附屬公司的控股股東於回顧年度內訂立對本公司或其附屬公司具重要性的任何合約。

董事會報告

主要股東

於2009年12月31日，如根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，每名人士(本公司董事或總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉如下：

於本公司的持股權益

名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司緊隨
			全球發售後權益 概約百分比
Galaxy Earnest Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	5,100,000,000	85.0%
興盛集團有限公司 ⁽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)由興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、華運集團有限公司及日新控股有限公司以55%、15%、15%及15%的比例所全資擁有。
- (2) 根據證券及期貨條例，興盛集團有限公司被視為擁有 Galaxy Earnest Limited (銀誠有限公司)現時擁有權益的股份權益，即本公司85%的股票權益。黃煥明先生擁有興盛集團有限公司已發行股本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有限公司目前擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2009年12月31日，概無人士(本公司董事或總裁除外)於本公司的股份及相關股份擁有權益或淡倉，須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊。

本公司於2009年10月9日根據本公司全體股東的書面決議案採納一項購股權計劃。於2009年12月31日，概無根據本公司的購股權計劃授出購股權。

購股權計劃的主要條款載列如下。

購股權計劃的目的

認同及答謝曾為本集團作出貢獻的合資格參與者，推動合資格參與者為本集團的利益而提升表現效率，及吸引並挽留或以其他方式保持與對本集團長遠增長於目前或將來有利的合資格參與者的持續業務關係。

董事會報告

購股權計劃的參與者

任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本集團任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，及本集團任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及代理人，以及董事會全權認為將會或曾經對本集團作出貢獻的有關其他人士。

根據購股權計劃可供發行的股份總數及於2009年12月31日的已發行股本百分比

600,000,000股(10%)

根據購股權計劃各參與者的權益上限

於任何12個月期間，倘總數不超過已發行股本1%及任何進一步授出的購股權超過此1%上限，則本公司須刊發通函，其中載列該發行的詳情，例如合資格參與者的身份及將授出的購股權數目及條款及於股東大會上得到本公司股東批准及／或上市規則指定的其他規定，惟該合資格參與者及其聯繫人須放棄投票。

根據購股權必須認購股份的期間

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。

於申請或接納購股權時應付款項

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。

釐定行使價的基準

行使價將由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得少於以下較高者：

- (a) 於授出日期(必須為聯交所的營業日)由聯交所發出的每日報價表所載股份收市價；
- (b) 於緊接授出日期前五個營業日由聯交所發出的每日報價表所載股份的平均收市價；及
- (c) 股份面值。

董事會報告

計劃的餘下年期

直至2019年10月9日

關連方及關連交易

本集團的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註44。

當中所載列交易均並非上市規則界定之不獲豁免關連交易或不獲豁免持續關連交易。

公眾持股量的充足性

聯交所已行使其於上市規則第8.08(1)(d)下的酌情權，以接納本公司的較低公眾持股量百分比為15%，而本公司確認於本報告日期的公眾持股量的充足性。

成立附屬公司

香港明勝資產管理集團有限公司

香港明勝資產管理集團有限公司於2009年9月10日在香港成立，已向明發集團(香港)有限公司發行10,000股股份，代價為10,000港元。隨著股份發行及配發完成，明發集團(香港)有限公司過往及現時仍然為香港明勝資產管理集團有限公司的唯一股東。

於本集團及其附屬公司證券的交易詳情

本公司

於2009年9月21日，興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、華運集團有限公司及日新控股有限公司分別向Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)轉讓6,050股、1,050股、1,050股及1,050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)分別向興盛集團有限公司、朝達控股有限公司、華運集團有限公司及日新控股有限公司發行550股、150股、150股及150股。於股份轉讓後，Galaxy Earnest Limited(銀誠有限公司)為本公司於2009年11月13日上市前持有本公司所有已發行股份的唯一股東。

廈門明勝投資管理有限公司

於2009年9月4日，明發集團(香港)有限公司向廈門明勝投資管理有限公司的股本作出進一步注資66,300,000港元，而隨著注資完成，明發集團(香港)有限公司仍然為持有廈門明勝投資管理有限公司全部權益的唯一股本持有人。

董事會報告

南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司

於2009年7月6日，廈門明發集團有限公司向南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司的股本作出進一步注資人民幣22,000,000元，而隨著注資完成，廈門明發集團有限公司仍然為持有南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司全部權益的唯一股本持有人。

江蘇明發工業原料城有限公司

於2009年11月4日，明發集團(香港)有限公司向江蘇明發工業原料城有限公司的股本作出進一步注資20,000,000美元，而隨著注資完成，明發集團(香港)有限公司仍然為持有江蘇明發工業原料城有限公司全部權益的唯一股本持有人。

上述有關本公司及其附屬公司證券的交易詳情已載列於本公司招股書。

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。

稅項

本集團稅項的詳情載於綜合財務報表附註33。

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明發集團有限公司因未能履行物業購買協議的交付時間表而導致的延遲而提出，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。

廈門市思明區人民法院與廈門市中級人民法院部分訟案中裁定物業業主勝訴。於2009年10月28日，明發集團有限公司已向有關申索人支付賠償合共約人民幣1,610萬元，餘下人民幣40萬元將由明發集團有限公司在能夠與有關物業業主取得聯絡後隨即支付。

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，以供明發集團有限公司償還因延遲交付廈門明發商業廣場的單位而產生的責任及負債。

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。

董事會報告

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%持股權益(即合共100%股票權益)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%比例規範及載列彼等於該項目當中各自的權益及利益，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。

董事會報告

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加快落實分配若干投資物業，然而明發集團有限公司並不同意此舉，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所釐定、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表，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於現階段執行任何所有權屬登記。

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」)的所有權屬登記，(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)的所有權屬登記，(4)向寶龍支付可分配利潤人民幣193,581,660元的30%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。

慈善捐款

於回顧年度內，本集團作出的慈善捐款合共人民幣530萬元(2008年：人民幣350萬元)。

結算日後事項

本集團結算日後事項的詳情載列於綜合財務報表附註45。

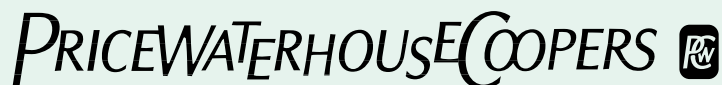
核數師

年度財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核。重新委任羅兵咸永道會計師事務所為來年本公司核數師的決議案將於股東週年大會上提呈。

代表董事會
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

2010年4月20日

獨立核數師報告



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
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888
www.pwchk.com

致明發集團(國際)有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第49至131頁明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表,此財務報表包括於2009年12月31日的綜合及貴公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、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。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。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報表相關的內部監控,以使財務報表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;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見,並僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該實體

獨立核數師報告

編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於2009年12月31日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2010年4月20日

綜合資產負債表

於2009年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	6	178,718	202,658
投資物業	7	2,694,840	1,967,023
土地使用權	9	23,673	25,828
無形資產	10	14,723	14,723
共同控制實體	13(a)	144,851	144,888
遞延所得稅資產	25	141,139	125,144
其他應收款項	15	23,390	—
其他非流動資產	8	385,908	590,094
		3,607,242	3,070,358
流動資產			
土地使用權	9	1,987,095	1,464,795
發展中物業	11	2,511,772	3,900,044
持有作銷售的已完成物業	14	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	15	253,216	216,730
預繳所得稅		77,554	106,493
應收關連方款項	16	3,940	3,360
應收少數股東款項	17	53,981	39,686
持有至到期的投資	19	60,156	—
受限制現金	18	100,000	38,000
現金及現金等價物	18	2,868,761	122,233
		9,288,612	7,055,130
資產總值		12,895,854	10,125,488
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	21	528,540	1
儲備	22	4,104,065	1,797,122
		4,632,605	1,797,123
少數股東權益		63,272	66,467
權益總額		4,695,877	1,863,590

第56至第131頁的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合資產負債表

於2009年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
負債			
非流動負債			
遞延政府補助	23	127,706	1,978
借款	24	2,140,700	594,990
遞延所得稅負債	25	401,585	335,153
		2,669,991	932,121
流動負債			
貿易及其他應付賬款	26	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	27	51,280	718,159
應付少數股東款項	17	77,021	76,298
應繳所得稅		1,558,783	942,593
借款	24	371,585	1,030,010
其他負債及費用撥備	28	33,540	48,165
		5,529,986	7,329,777
負債總額		8,199,977	8,261,898
權益及負債總額		12,895,854	10,125,488
流動資產/(負債)淨額		3,758,626	(274,647)
資產總值減流動負債		7,365,868	2,795,711

第56至第131頁的附註構成此等財務報表的一部分。

黃煥明
董事

黃連春
董事

本公司的資產負債表

於2009年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			
於附屬公司的投資	20	963,285	—
流動資產			
應收關連方款項	16	1	1
現金及現金等價物	18	848,452	—
		848,453	1
資產總值		1,811,738	1
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	21	528,540	1
儲備	22	1,254,334	(16,761)
權益總額		1,782,874	(16,760)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付賬款	26	28,864	16,761
負債總額		28,864	16,761
權益及負債總額		1,811,738	1
流動資產/(負債)總額		819,589	(16,760)
資產總值減流動負債		1,782,874	(16,760)

第56至第131頁的附註構成此等財務報表的一部分。

黃煥明
董事

黃連春
董事

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	5	3,681,027	2,061,065
銷售成本	30	(2,149,153)	(925,945)
毛利		1,531,874	1,135,120
投資物業的公允值收益	7	532,357	117,830
其他收益	29	118,190	69,858
銷售及市場推廣成本	30	(69,565)	(47,426)
行政開支	30	(183,741)	(110,983)
其他經營開支	30	(13,874)	(156,190)
經營利潤		1,915,241	1,008,209
財務收入	31	2,308	1,584
融資成本	31	(51,900)	(48,075)
融資成本 — 淨額	31	(49,592)	(46,491)
所佔業績			
— 聯營公司	12	—	(2,707)
— 共同控制實體	13	(37)	(2,259)
		(37)	(4,966)
扣除所得稅前利潤		1,865,612	956,752
所得稅開支	33	(881,346)	(546,257)
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	42	—	6,455
年度利潤		984,266	416,950
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		987,461	448,413
少數股東權益		(3,195)	(31,463)
		984,266	416,950
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	36	18.9	8.7
— 來自已終止經營業務	36	—	0.1
		18.9	8.8
股息	34	264,144	—

第56至第131頁的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合全面收益表

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
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	7,25	14,701	11,278
年度全面收益總額		998,967	428,228
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		(3,195)	(31,463)
		998,967	428,228

第56至第131頁的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度

	附註	本公司權益持有人 應佔股本及儲備		少數股東 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
		股本	儲備		
		人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註22)		
於2009年1月1日的結餘		1	1,797,122	66,467	1,863,590
發行股份		528,539	1,304,781	—	1,833,320
年度全面收益總額		—	1,002,162	(3,195)	998,967
於2009年12月31日的結餘		528,540	4,104,065	63,272	4,695,877
於2008年1月1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		—	209,196	—	209,196
收購少數股東權益		—	—	(3,037)	(3,037)
出售附屬公司	43	—	—	(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

第56至第131頁的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合現金流量表

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
經營活動			
經營產生/(所用)的現金淨額	35	1,263,126	(167,904)
已收利息		1,901	1,584
已付利息		(128,024)	(124,337)
已付中國企業所得稅		(182,701)	(94,511)
已付中國土地增值稅		(9,436)	(3,591)
經營活動產生/(所用)的現金淨額		944,866	(388,759)
投資活動			
添置物業、廠房及設備以及投資物業		(12,742)	(3,454)
增購土地使用權		—	(13,561)
向少數股東作出的現金墊款淨額		(14,359)	—
向關連方作出的現金墊款淨額		(23,104)	(22,645)
向第三方(作出)/收取的現金墊款淨額		(59,495)	1,000
來自持有至到期投資的現金		160,251	—
收購附屬公司, 扣除購入的現金	41	—	1,230
出售附屬公司, 扣除出售的現金	43	—	14,987
收購一間附屬公司的預付款項		(124,611)	—
收購持有至到期投資		(220,000)	—
銷售物業、廠房及設備所得款項		12,543	—
投資活動所用的現金淨額		(281,517)	(22,443)
融資活動			
取得借款		2,899,000	395,000
償還借款		(2,019,900)	(169,000)
來自少數股東的現金墊款淨額		725	39,889
(償還)/來自關連方的現金墊款淨額		(632,871)	36,664
(償還)/來自第三方的現金墊款淨額		(4,678)	49,742
發行新股份		1,833,320	—
融資活動產生的現金淨額		2,075,596	352,295
匯率變動對現金的影響		(602)	(191)
現金、現金等價物及銀行透支的增加/(減少)淨額		2,738,343	(59,098)
年初的現金、現金等價物及銀行透支		122,233	181,331
年終的現金、現金等價物及銀行透支		2,860,576	122,233

第56至第131頁的附註構成此等財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

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。

除有指明外，綜合財務報表以人民幣千元為呈列單位。

2 主要會計政策概要

編製財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策已於所呈列的兩個年度貫徹應用。

(a) 編製基準

財務報表乃根據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。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須採用若干重要會計估算，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報表而言屬重大的範疇，於下文附註4中披露。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**(a) 編製基準(續)**

下列涉及本集團的香港財務報告準則的新增／經修訂準則、對現有準則的修訂及詮釋乃於2009年1月1日開始或其後的年度期間生效。本集團於編製其截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月的綜合財務報表以籌備本公司於聯交所上市時，已貫徹應用此等準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號	房地產建造協議
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露

於2008年10月刊發的香港財務報告準則年度改進項目：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈列
香港會計準則第10號(修訂本)	結算日後事項
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第23號(修訂本)	借款成本
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司的投資
香港會計準則第31號(修訂本)	於合營企業的投資
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露

本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增／經修訂準則、修訂及詮釋。其中與本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)。經修訂準則規定，如無控制權變動，則擁有非控制權益的所有交易的影響將於權益內入賬，而該等交易將不再導致商譽或收益及虧損。該準則亦指定當失去控制權的會計方式。於實體的任何餘下權益乃重新計量至公允值，並於收益表確認收益或虧損。本集團將自2010年1月1日起應用該準則。
- 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採用收購法(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入賬，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應佔被收購方的資產淨值比例計量被收購方的非控制性權益。所有收購相關的成本應列作開支。本集團將對由2010年1月1日起進行的所有業務合併應用該準則。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

- 2009年5月刊發的香港會計師公會年度改進項目
 - 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。

本集團將由2010年1月1日起採納上述經修訂準則及修訂本。本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本集團的經營業績及財務狀況造成任何重大影響。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**(b) 綜合賬目****(i) 附屬公司**

附屬公司為本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。評估本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。

本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本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。收購成本超過本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而言的現有賬面值合併。不論本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。

組成本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，以確保與本集團所採納的政策一致。

在本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。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 與少數股東的交易

本集團將與少數股東的交易視為與本集團外部人士的交易。本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

聯營公司指本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。本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。

本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。當本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，本集團不會確認其他虧損，除非本集團已代聯營公司產生債務或代其付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益將會對銷，惟須以本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，以確保與本集團所採納的政策一致。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**(b) 綜合賬目(續)****(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。綜合收益表包括本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本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。

就本集團於共同控制資產的權益而言，本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。

2 主要會計政策概要(續)

(d) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

組成本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。財務資料則以本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

組成本集團的所有公司(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**(e) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備以歷史成本減累積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本集團，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。

2 主要會計政策概要(續)

(g) 投資物業

本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，本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本集團，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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**(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**

沒有確定使用年期或尚未可供使用的資產(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本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。

2 主要會計政策概要(續)

(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(即本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。倘有客觀證據顯示本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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**(n) 持有至到期投資**

持有至到期投資為附有固定或可釐訂付款及固定到期日的非衍生金融資產，而實體擁有積極意向及能力持有至到期。

持有至到期投資初始按公允值確認，隨後使用實際利率法以攤銷成本減減值撥備計量。倘有客觀證據顯示本集團未能根據合約協議的原有條款收回所有款項，則會就持有至到期投資計提減值撥備。撥備數額為資產的賬面值與按原有實際利率折現的估計未來現金流量現值之間的差額。

除到期日少於結算日後12個月而分類為流動資產外，持有至到期投資計入非流動資產。

(o) 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及銀行透支。銀行透支乃於資產負債表的流動負債內列作借款。現金及現金等價物不包括受限制現金。

(p) 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。

2 主要會計政策概要(續)

(q) 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，惟本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。

(r) 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。

即期所得稅支出按本公司及其附屬公司／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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)**(s) 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。

(t) 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。本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，本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，本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。本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，並與本集團的資產分開持有。

本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，並與本集團的資產分開持有。

本集團對定額供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

2 主要會計政策概要(續)

(u) 財務擔保負債

財務擔保負債就本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。

(v) 撥備及或有負債

倘本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本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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(w) 收益確認

收益包括本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，本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。

2 主要會計政策概要(續)

(x) 政府補助

政府補助於能合理確定將會收取而本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。

(y) 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) 本集團為承租人(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) 本集團為土地使用權經營租賃的承租人

本集團預先支付款項，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) 本集團作為出租人

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。

(z) 股息分派

向本公司股東作出的股息分派於股息獲得本公司股東批准的期間於財務報表確認為負債。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理

本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。本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，並致力盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險*(i) 外匯風險*

本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。

本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本集團的經營業績。鑒於市場普遍預期人民幣升值，本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2009年12月31日，如人民幣兌港元(「港元」)上升／下跌5%，惟所有變數保持不變，年度扣除稅項後利潤將為下跌／上升人民幣33,146,000元(2008年：上升／下跌人民幣680,000元)，主要由於換算以港元計值的銀行存款及應收／應付少數股東及關連方的款項產生的外幣虧損／收益淨額。於2009年，利潤較2008年更受人民幣／港元匯率變動的影響，原因是與本公司上市有關的已發行新股份的所得款項產生的以港元計值銀行存款的金額增加。

(ii) 現金流量及公允值利率風險

本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，本集團並無其他重大附息資產。

本集團面臨的利率變動風險主要源自其借款。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團面臨公允值利率風險。本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24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2009年12月31日，如以浮息計算的銀行借款的利率上升／下跌10個基點，惟所有變數保持不變，則年度扣除稅項後利潤將下跌／上升人民幣1,890,000元(2008年：人民幣1,260,000元)。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)**(b) 信貸風險**

本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、應收少數股東款項及持有至到期投資的賬面值為本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。下表載列五大對手方於2009年12月31日的銀行存款結餘。

對手方	評級(附註)	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行A	A+	705,152	88
銀行B	A-	650,444	19,545
銀行C	A-	480,603	17,089
銀行D	不適用	425,048	414
銀行E	BBB	370,727	53,655
		2,631,974	90,791

附註：該等評級為標準普爾的信貸評級。銀行D並無可供參考的信貸評級。

管理層預期，不會因該等對手方不履約而引致任何虧損。

本集團已制定政策確保將物業銷售予具有適當財務實力及支付適當比例首期付款的買家。信貸通常授予具有足夠財務實力的主要租戶。本集團亦設立其他監察程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。其他應收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

本集團的管理層旨在維持充裕的現金及現金等價物、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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(c) 流動資金風險(續)

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本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 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年12月31日					
借款	371,585	415,880	1,182,620	542,200	2,512,285
借款利息付款(附註)	135,896	113,273	157,775	63,241	470,185
貿易及其他應付賬款	1,599,485	—	—	—	1,599,485
應付關連方款項	51,280	—	—	—	51,280
應付少數股東款項	77,021	—	—	—	77,021
財務擔保	1,954,389	—	—	—	1,954,389
	4,189,656	529,153	1,340,395	605,441	6,664,645
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
	6,124,794	538,000	108,050	—	6,770,844

附註：借款利息付款乃根據於2008年及2009年12月31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2008年及2009年12月31日當日的利率估算。

(d) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本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，本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。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(d) 資本風險管理(續)

與行業其他公司一樣，本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。

於2008年及2009年12月31日的資本負債比率如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
借款	2,512,285	1,625,000
減：現金及現金等價物	(2,868,761)	(122,233)
(現金)／債務淨額	(356,476)	1,502,767
權益總額	4,695,877	1,863,590
資本總額	4,339,401	3,366,357
資本負債比率	不適用	44.6%

資本負債比率於2009年改善，主要是由於與上市有關的而發行新股份的所得款項產生的現金及現金等價物顯著增加所致。

(e) 公允值估算

由2009年1月1日起，本集團就按公允值於資產負債表計量的金融工具採納香港財務報告準則第7號的修訂本，按規定須以下列公允值計量等級的級別披露公允值計量：

- 就已識別資產或負債於活躍市場所報價格(未經調整)(第1級別)。
- 列入第1級別內所報價格以外而就資產或負債屬於可以直接(即價格)或間接(即源於價格)觀察的考慮因素(第2級別)。
- 並非根據可以觀察市場數據計算的資產或負債的考慮因素(即不可觀察考慮因素)(第3級別)。

於2008年及2009年12月31日，本集團概無第1級別、第2級別及第3級別和金融工具。

就披露而言，金融負債的公允值乃按未來合同現金流量以本集團就類似金融工具可得的現有市場利率折現計算。

綜合財務報表附註

3 財務風險管理(續)

(f) 按類別劃分的金融工具

本集團

於資產負債表的資產	於2009年12月31日			於2008年12月31日
	貸款及 應收款項 人民幣千元	持有 至到期投資 人民幣千元	合計 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元
持有至到期投資	—	60,156	60,156	—
貿易及其他應收賬款	171,896	—	171,896	99,068
應收關聯方款項	3,940	—	3,940	3,360
應收少數股東款項	53,981	—	53,981	39,686
受限制現金	100,000	—	100,000	38,000
現金及現金等價物	2,868,761	—	2,868,761	122,233
總計	3,198,578	60,156	3,258,734	302,347

於資產負債表的負債	按攤銷成本入賬的 其他金融負債 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
借款	2,512,285	1,625,000
貿易及其他應付賬款(不包括其他應付稅項)	1,468,362	2,705,564
應付關聯方款項	51,280	718,159
應付少數股東款項	77,021	76,298
總計	4,108,948	5,125,021

本公司

於資產負債表的資產	貸款及應收款項 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收關連人士款項	1	1
現金及現金等價物	848,452	—
總計	848,453	1

於資產負債表的負債	按攤銷成本入賬的 其他金融負債 於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他應付款項	28,864	16,761

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。本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

本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。目前有多項涉及未能確切釐定最終稅項的交易及計算，尤其本集團是否符合資格採用5%的較低中國預扣稅，而並非適用於其中國實體的未匯出收益的稅率10%。倘該等事宜的最終的稅項結果與最初紀錄的金額不同，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

本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，本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。本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紀錄的金額不同，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

本集團根據附註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。

綜合財務報表附註

4 重要會計估計及判斷(續)**(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，本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，本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。

本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

本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

本集團評估因客戶追究本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。本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。

4 重要會計估計及判斷(續)

(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，本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，且本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。本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，本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本集團與寶龍。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，本集團已估計有關差額，並入賬列作減值虧損(附註30)。

於2009年11月25日，寶龍向廈門仲裁委員會對本集團提出仲裁申索(「仲裁申索」)，要求本集團(其中包括)(1)根據上述補充協議以寶龍為受益人執行已分配範圍的所有權登記，並全數承擔有關稅項及費用，以及支付已分配範圍的租金收入及有關利息支出；(2)分配及執行餘下未售已完成物業的30%的所有權轉讓、全數承擔所有相關稅項；(3)分派利潤及相聯權益的30%；(4)全數承擔延遲發展及延遲交付的罰款及若干其他開支及費用。仲裁申索現正接受聆訊，於本財務報表刊發之日尚未有最終結果。

根據有關主協議及補充協議的法律詮釋，董事認為本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。董事亦認為，仲裁申索的其他請求並非貫徹主協議所載的利潤及虧損分佔安排。然而，按投資組合基準以本集團於該項目的70%權益計算的申報金額可能受到本集團與寶龍之間訂立的任何臨時協議、或就其餘資產及負債的特定分配而按照仲裁申索的最終結果或於分佔該項目的費用或稅項所影響。該等臨時措施或仲裁申索的最終結果可能引致本集團於最終釐定該項目的利潤或虧損及資產與負債時難以維持其70%權益。有關差額(如有)將於訂立該協議期間進行調整。因此，本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。

綜合財務報表附註

5 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(主要包括已終止經營業務，例如製造及銷售傢俱)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。

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、預繳所得稅及持有至到期投資。

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。

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

(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
酒店經營收入	3,565,499	1,953,038
投資物業的租金收入	40,617	37,505
其他	73,748	68,666
	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		物業發展		物業投資		所有其他		總計 人民幣千元
	— 商用 人民幣千元	— 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	及管理 人民幣千元	分部 人民幣千元	對銷 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	
融資成本淨額所佔業績								(49,592)	
— 共同控制實體	—	(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：								—	
已終自經營業務的溢利								—	
年內利潤								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	
投資物業的公允價值收益	—	—	—	532,357	—	—	—	532,357	

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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
	3,598,912	9,001,969	281,756	2,869,266	2,507,555	(5,642,453)	12,617,005
未分配：							
持有至到期投資							60,156
遞延所得稅資產							141,139
預繳所得稅							77,554
資產總值							12,895,854
分部負債	2,574,432	4,597,983	182,075	167,031	1,848,256	(5,642,453)	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							1,558,783
負債總額							8,199,977

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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	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

綜合財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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
	2,827,396	7,950,751	209,357	1,986,393	356,421	(3,436,467)	9,893,851
未分配：							
遞延所得稅資產							125,144
預繳所得稅							106,493
資產總值							10,125,488
分部負債	1,341,873	6,497,413	184,930	126,851	644,552	(3,436,467)	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
負債總額							8,261,898

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備 — 本集團

	酒店樓宇							總計 人民幣千元
	建設中資產 人民幣千元	及裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	家俱及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元		
成本								
於2009年1月1日	31,172	166,077	6,576	13,953	30,578	8,204	256,560	
添置	5,303	—	—	3,058	4,381	—	12,742	
土地使用權攤銷	68	—	—	—	—	—	68	
轉撥至投資物業(附註7)	—	—	—	—	—	(8,204)	(8,204)	
出售	—	(9,120)	—	(77)	—	—	(9,197)	
於2009年12月31日	36,543	156,957	6,576	16,934	34,959	—	251,969	
累計折舊								
於2009年1月1日	—	(26,256)	(5,219)	(6,171)	(13,385)	(2,871)	(53,902)	
年度支出	—	(17,071)	(318)	(2,900)	(4,707)	(514)	(25,510)	
轉撥至投資物業(附註7)	—	—	—	—	—	3,385	3,385	
出售	—	2,735	—	41	—	—	2,776	
於2009年12月31日	—	(40,592)	(5,537)	(9,030)	(18,092)	—	(73,251)	
賬面淨值								
於2009年12月31日	36,543	116,365	1,039	7,904	16,867	—	178,718	

	酒店樓宇							總計 人民幣千元
	建設中資產 人民幣千元	及裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	家俱及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	自用樓宇 人民幣千元		
成本								
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	—	—	—	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	
累計折舊								
於2008年1月1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)	
賬面淨值								
於2008年12月31日	31,172	139,821	1,357	7,782	17,193	5,333	202,658	

綜合財務報表附註

6 物業、廠房及設備 — 本集團(續)

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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持續經營業務(附註30)	25,510	24,009
已終止經營業務	—	729
	25,510	24,738

於2009年12月31日，概無樓宇用作本集團借款的抵押(附註24)。於2008年12月31日，賬面值人民幣5,333,000元的若干樓宇已用作本集團借款的抵押(附註24)。

於截至2009年12月31日止年度內，建設中資產並無資本化利息(2008年：無)。

7 投資物業 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	1,967,023	1,860,000
轉撥自土地使用權(附註9)	76,027	1,114
轉撥自物業、廠房及設備(附註6)	4,819	4,963
轉撥自發展中物業	95,012	—
轉撥自持有作銷售的已完成物業	—	72,956
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22)	19,602	15,037
公允值收益	532,357	117,830
年末結餘	2,694,840	1,967,023

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。

綜合財務報表附註

7 投資物業 — 本集團(續)

本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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
在中國，按40至50年租約持有	2,694,840	1,967,023

於2009年12月31日，賬面值人民幣1,603,884,000元(2008年：人民幣155,000,000元)的投資物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

8 其他非流動資產 — 本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
土地使用權的預付款項(附註(a))	160,205	486,722
收購附屬公司的預付款項(附註(b))	124,611	—
土地使用權已轉撥的物業的未攤銷發展成本(附註(c))	101,092	103,372
	385,908	590,094

附註：

- (a) 本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) 根據本集團與三名第三方於2008年8月8日訂立的股份轉讓協議，本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鎮江漢翔房地產有限公司的全部股權。於2009年12月31日，轉讓登記已經完成，但根據股份轉讓協議的條款，該公司僅於實際控制權轉讓後(於截至2009年12月31日尚未發生)，方可成為本集團的附屬公司。於2009年，本集團已支付人民幣124,611,000元作為預付款項，而收購事項已於2010年1月20日完成。
- (c) 本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本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本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2009年12月31日未攤銷結餘為人民幣165,868,000元、(2008年：人民幣166,262,000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資產轉撥至其他非流動資產，其後於直至本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。

綜合財務報表附註

9 土地使用權 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	1,490,623	1,272,515
添置	718,978	396,319
攤銷		
— 於物業、廠房及設備資本化	(68)	(68)
— 於發展中物業資本化	(30,430)	(24,795)
— 確認為開支	(3,972)	(4,439)
轉撥至銷售成本	(87,413)	(147,795)
轉撥至投資物業(附註7)	(76,027)	(1,114)
出售	(923)	—
年末結餘	2,010,768	1,490,623
土地使用權		
— 有關非流動資產項下的物業、廠房及設備	23,673	25,828
— 有關流動資產項下發展作銷售用途的物業	1,987,095	1,464,795
	2,010,768	1,490,623
在香港以外地區，按下列年期的租約持有：		
50年以上	576,846	580,952
10至50年	1,433,922	909,671
	2,010,768	1,490,623

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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持續經營業務(附註30)	3,972	4,439
已終止經營業務	—	71
	3,972	4,510

於2009年12月31日，賬面值人民幣724,126,000元(2008年：人民幣614,160,000元)的土地使用權已用作本集團借款的抵押(附註24)。

綜合財務報表附註

10 無形資產 — 本集團

無形資產包括因收購而產生的商譽：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	14,723	7,760
收購少數股東權益而產生的商譽(附註(a))	—	6,963
收購附屬公司而產生的商譽(附註(b))	—	3,596
確認為開支的商譽減值(附註(b))	—	(3,596)
年末結餘	14,723	14,723

商譽減值測試

商譽根據業務分部分配至本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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業發展	7,760	7,760
酒店經營業務	6,963	6,963
	14,723	14,723

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41(a))的額外50%股權產生商譽人民幣3,596,000元。本集團管理層認為，有關商譽無法維持，故於2008年直接於綜合收益表的其他經營開支中扣除。

綜合財務報表附註

11 發展中物業 — 本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
發展中物業包括：		
建築成本及資本化開支	2,482,869	3,839,584
資本化利息	28,903	60,460
	2,511,772	3,900,044

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資本化利息		
年初結餘	60,460	35,491
添置	76,124	75,793
轉撥至銷售成本	(83,947)	(21,682)
轉撥至持有作銷售的已完成物業	(23,734)	(29,142)
	28,903	60,460

發展中物業全部位於中國。

於2009年12月31日，賬面淨值分別約為人民幣844,570,000元(2008年：人民幣1,209,750,000元)的發展中物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

截至2009年12月31日止年度，借款的資本化利率為5.98%(2008年：7.73%)。

12 聯營公司 — 本集團

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	—	9,731
所佔業績		
— 年度虧損	—	(2,707)
於收購後成為附屬公司	—	(7,024)
	—	—

無錫明華房地產開發有限公司(「無錫明華」)為本集團持有49%股本權益的聯營公司。隨著本集團於2008年8月18日從一名第三方收購無錫明華的餘下51%股本權益，無錫明華成為本集團的附屬公司。就此交易而言，人民幣167,201,000元的代價尚未支付，並已計入其他應付款項(附註26(b))。

綜合財務報表附註

13 合營企業 — 本集團

(a) 共同控制實體

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	144,888	—
所佔業績		
— 年度虧損	(37)	(2,259)
於收購後成為附屬公司(附註41(a))	—	2,147
收購	—	145,000
年末結餘	144,851	144,888

本集團共同控制實體於2009年12月31日的詳情載於附註38。

(b) 共同控制資產

如附註4(g)所述，本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，該共同控制項目從事物業發展及物業投資。寶龍擁有該項目30%權益。下列金額乃本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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產		
非流動資產	1,439,072	1,402,655
流動資產	784,748	392,604
	2,223,820	1,795,259
負債		
非流動負債	181,553	170,874
流動負債	844,205	495,266
	1,025,758	666,140
資產淨值	1,198,062	1,129,119

綜合財務報表附註

13 合營企業 — 本集團(續)**(b) 共同控制資產(續)**

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	118,318	1,305,404
投資物業公允值收益	47,418	10,797
開支	(96,793)	(821,688)
扣除所得稅後利潤	68,943	494,513
按比例於合營企業所佔下列各項權益		
— 經營租賃應收租金	776,667	734,228
— 財務擔保	287,734	361,878

如附註4(g)所述，根據按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過約9,775平方米。本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。原已入賬列作本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。

14 持有作銷售的已完成物業 — 本集團

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2009年12月31日，人民幣98,838,000元(2008年：無)的持有作銷售已完成物業已用作本集團借款的抵押(附註24)。

於2009年12月31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(2008年：人民幣12,011,000元)(附註13(b))。

綜合財務報表附註

15 貿易及其他應收賬款與預付款項 — 本集團

	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	(51,329)	(23,857)
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
預付一間本集團將收購的公司的墊款(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	101,081	96,885
	276,606	216,730
減：其他應收款項的非即期部分(附註(b))	(23,390)	—
即期部分	253,216	216,730

於2008年及2009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價值與其賬面值相若。

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	
	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	14,341	483
	95,686	87,395

綜合財務報表附註

15 貿易及其他應收賬款與預付款項 — 本集團(續)

附註：(續)

(a) (續)

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	—	424
	8,615	8,830

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元已於年度結束後收回。

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。應收款項初步根據公允值按現金流採用5.94%的比率折現。
- (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分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(附註8(b))。預付的墊款為無抵押及免息。

16 應收關連方款項

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團		
控股股東的代名人		
陳碧華女士	—	3,092
控股股東控制的公司		
興盛集團有限公司(「興盛集團」)	129	110
華運集團有限公司(「華運」)	52	37
朝達控股有限公司(「朝達」)	52	37
日新控股有限公司(「日新控股」)	52	37
運訊國際有限公司	28	17
隆福集團有限公司	31	30
明發集團南京千秋業水泥製品有限公司(「南京千秋業」)	3,596	—
	3,940	3,360

綜合財務報表附註

16 應收關連方款項(續)

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收關連方款項：		
以人民幣計值	3,596	3,092
以港元計值	344	268
	3,940	3,360

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本公司		
控股股東控制的公司		
興盛集團	1	1

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。

17 與少數股東的往來結餘 — 本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收少數股東款項：		
Econotime Group Limited	39,623	39,686
黃亞三先生	14,358	—
	53,981	39,686
應付少數股東款項：		
黃志堅先生	60,810	41,241
泰山貿易公司	16,211	16,211
黃亞三先生	—	18,846
	77,021	76,298

綜合財務報表附註

17 與少數股東的往來結餘 — 本集團(續)

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收少數股東款項： 以港元計值	53,981	39,686
應付少數股東款項： 以人民幣計值	16,211	16,211
以港元計值	60,810	60,087
	77,021	76,298

與少數股東的往來結餘為無抵押、免息及無固定還款期，且屬非貿易性質。

18 現金及現金等價物／受限制現金

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
本集團		
銀行及手頭現金：		
以人民幣計值	2,109,708	159,250
以港元計值	858,927	932
以美元計值	126	51
減：受限制現金	2,968,761 (100,000)	160,233 (38,000)
現金及現金等價物總額	2,868,761	122,233
本公司		
銀行及手頭現金：		
以港元計值	848,443	—
以美元計值	9	—
現金及現金等價物總額	848,452	—

於2009年12月31日，本集團約人民幣100,000,000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24)。

於2008年12月31日，本集團約人民幣38,000,000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。

綜合財務報表附註

18 現金及現金等價物／受限制現金(續)

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2009年12月31日，銀行存款的加權平均實際利率為0.65% (2008年：1.17%)。

就現金流量表而言，現金及現金等價物及銀行透支包括下列各項：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
現金及現金等價物	2,868,761	122,233
銀行透支(附註24)	(8,185)	—
	2,860,576	122,233

19 持有至到期投資 — 本集團

於2009年12月31日的持有至到期投資指於香港以外的非上市債務證券，並採用實際利率法以攤銷成本列賬。

董事認為持有至到期投資的賬面值與其公允值相若。

20 附屬公司投資 — 本公司

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非上市股份，按成本	—	—
應收附屬公司款項	963,285	—
	963,285	—

應收附屬公司款項為免息、無抵押及無固定還款期。本公司的意向為應收附屬公司的款項只會於附屬公司擁有現金盈餘時才會收回。

於2009年12月31日的本集團附屬公司詳情載於附註38。

綜合財務報表附註

21 股本

	附註	面值 港元	普通股數目	普通股面值	
				港元	人民幣
法定：					
於2008年1月1日及2008年12月31日	(a)	0.1	1,000,000	100,000	
增加法定股本	(d)	0.1	11,999,000,000	1,199,900,000	
於2009年12月31日		0.1	12,000,000,000	1,200,000,000	
已發行及繳足：					
於2007年12月31日		0.1	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	(b)	0.1	1,000	100	88
於2008年12月31日		0.1	11,000	1,100	1,037
股份溢價賬資本化	(e)	0.1	5,099,989,000	509,998,900	449,258,031
就上市發行股份	(f)	0.1	900,000,000	90,000,000	79,281,000
於2009年12月31日		0.1	6,000,000,000	600,000,000	528,540,068

附註：

- (a) 本公司於2007年11月27日註冊成立，法定股本為100,000港元，分為1,000,000股每股面值0.1港元的股份。
- (b) 於2008年9月26日，本公司分別向興盛集團、華運、朝達及日新控股，收購利盈投資有限公司、輝德集團有限公司及添高國際有限公司，並向彼等配發及發行1,000股股份作為代價。
- (c) 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)轉讓其於本公司的55%、15%、15%及15%股權。於轉讓後，本公司成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，銀誠成為本集團的直屬及最終控股公司。
- (d) 根據於2009年10月9日通過的股東會決議案，本公司的法定股本已增加至12,000,000,000股每股面值0.1港元的股份。
- (e) 根據於2009年11月11日的董事會決議案，由於本公司上市，5,099,989,000股本公司普通股已按面值配發及發行予Galaxy。有關款項已透過運用本公司股份溢價賬的進賬509,998,900港元而繳足。
- (f) 於2009年11月13日，本公司已就上市發行900,000,000股每股面值0.1港元的普通股，每股價格2.39港元，並籌集所得款項總額約2,151,000,000港元。

綜合財務報表附註

22 儲備

本集團

	權益持有人						
	合併儲備 人民幣千元 附註(a)	股份溢價賬 人民幣千元	重估盈餘 人民幣千元 附註(b)	的注資 人民幣千元 附註(d)	法定儲備 人民幣千元 附註(c)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日的結餘	146,601	—	143,942	209,196	98,442	1,198,941	1,797,122
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25)	—	—	14,701	—	—	—	14,701
資本化股份溢價賬(附註 21(e))	—	(449,258)	—	—	—	—	(449,258)
就上市發行股份(附註 21(f))	—	1,815,535	—	—	—	—	1,815,535
上市開支	—	(61,496)	—	—	—	—	(61,496)
年度利潤	—	—	—	—	—	987,461	987,461
撥入法定儲備	—	—	—	—	27,067	(27,067)	—
於2009年12月31日的結餘	146,601	1,304,781	158,643	209,196	125,509	2,159,335	4,104,065
相等於：							
擬派末期股息							264,144
其他							3,839,921
							4,104,065

	權益持有人						
	合併儲備 人民幣千元 附註(a)	重估盈餘 人民幣千元 附註(b)	的注資 人民幣千元 附註(d)	法定儲備 人民幣千元 附註(c)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	
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25)		—	11,278	—	—	—	11,278
資本化應付控股股東的款項		—	—	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

綜合財務報表附註

22 儲備(續)

本公司

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日的結餘	—	(16,761)	(16,761)
年度虧損	—	(33,686)	(33,686)
資本化股份溢價賬(附註 21(e))	(449,258)	—	(449,258)
就上市發行股份(附註 21(f))	1,815,535	—	1,815,535
上市開支	(61,496)	—	(61,496)
於2009年12月31日的結餘	1,304,781	(50,447)	1,254,334
相等於：			
擬派末期股息			264,144
其他			990,190
			1,254,334
於2008年1月1日的結餘	—	(36)	(36)
年度虧損	—	(16,725)	(16,725)
於2008年12月31日的結餘	—	(16,761)	(16,761)

附註：

- (a) 合併儲備指本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。合併儲備於截至二零零八年十二月三十一日止年度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) 本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。
- (d) 根據日期為2008年9月29日的償還契據，控股股東同意豁免本集團應付的款項約238,673,000港元(相等於人民幣209,196,000元)，故本集團再毋須支付該款項。
- (e) 於2009年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣1,254,334,000元(2008年：無)。

綜合財務報表附註

23 遞延政府補助 — 本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
期初結餘	1,978	—
增加	125,820	14,000
攤銷，計入其他收益(附註 29)	(92)	(12,022)
期末結餘	127,706	1,978
代表：		
初始金額	139,820	14,000
累積攤銷	(12,114)	(12,022)
賬面淨額	127,706	1,978

本集團所收取的政府補助分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
用作發展物業項目	139,820	14,000

24 借款 — 本集團

	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	—	350,000
	2,434,500	1,625,000
減：須於一年內償還的款項	(293,800)	(1,030,010)
	2,140,700	594,990
計入流動負債的借款		
銀行透支(附註 18)	8,185	—
銀行借款 — 有抵押	69,600	—
長期借款的即期部分	293,800	1,030,010
	371,585	1,030,010

綜合財務報表附註

24 借款 — 本集團(續)

於2008年12月31日，無抵押銀行借款人民幣350,000,000元乃由黃煥明先生及黃慶祝先生擔保。有關無抵押銀行借款人民幣100,000,000元的擔保已於2009年3月28日解除。有關無抵押銀行借款人民幣250,000,000元的擔保已於2009年10月31日解除。

於2009年12月31日，本集團若干銀行借款人民幣1,290,000,000元(2008年：人民幣1,220,000,000元)乃以其土地使用權(附註9)、發展中物業(附註11)及持作出售的已完成物業(附註14)為抵押。

於2009年12月31日，本集團若干銀行借款人民幣1,119,100,000元(2008年：人民幣55,000,000元)乃由其樓宇(附註6)及投資物業(附註7)為抵押。於2009年12月31日，本集團若干銀行借款人民幣95,000,000元(2008年：無)由其受限制現金為抵押(附註18)。

本集團借款面對的利率變動及合同重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入非流動負債的借款：			
於2009年12月31日	300,000	1,840,700	2,140,700
於2008年12月31日	—	594,990	594,990
計入流動負債的借款：			
於2009年12月31日	105,285	266,300	371,585
於2008年12月31日	786,000	244,010	1,030,010

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：		
一至兩年	415,880	500,000
二至五年	1,182,620	94,990
五年以上	542,200	—
	2,140,700	594,990

綜合財務報表附註

24 借款 — 本集團(續)

於2009年及2008年12月31日的實際利率如下：

	於12月31日	
	2009年	2008年
銀行透支 — 港元	5.00%	—
銀行借款 — 人民幣	5.75%	7.81%

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2009年12月31日	2,140,700	2,142,548
於2008年12月31日	594,990	607,601

於2009年12月31日，公允值是按5.64% (2008年：5.51%) 的加權平均借貸利率計算的貼現現金流量而釐定。

短期借款的賬面值與其公允值相若。

本集團的借款以人民幣計值，而銀行透支以港元計值。

25 遞延所得稅 — 本集團

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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於12個月以後收回	100,613	96,127
— 將於12個月內收回	40,526	29,017
	141,139	125,144
遞延所得稅負債		
— 將於12個月以後償清	(401,585)	(335,153)
	(260,446)	(210,009)

綜合財務報表附註

25 遞延所得稅 — 本集團(續)

遞延所得稅負債的變動淨額如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	210,009	115,726
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22)	4,901	3,759
在綜合收益表扣除(附註33)	45,536	90,524
年末結餘	260,446	210,009

截至2009年12月31日止各年度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

	確認銷售及 相關銷售成本 的暫時性差額 人民幣千元	確認土地 增值稅的 暫時性差額 人民幣千元	確認稅項虧損 的暫時性差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	22,096	114,223	55,948	192,267
計入綜合收益表	4,868	85,269	13,958	104,095
於2009年12月31日	26,964	199,492	69,906	296,362
於2008年1月1日	126,938	62,185	47,397	236,520
在綜合收益表計入/(扣除)	(104,842)	52,038	8,551	(44,253)
於2008年12月31日	22,096	114,223	55,948	192,267

綜合財務報表附註

25 遞延所得稅 — 本集團(續)

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 人民幣千元	重估盈餘的 暫時性差額 人民幣千元	確認銷售及 相關銷售成本的 暫時性差額 人民幣千元	若干附屬公司 未匯出盈利的 預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	(219,945)	(59,923)	(92,821)	(29,587)	(402,276)
在綜合收益表計入/(扣除)	(133,017)	—	40,209	(56,823)	(149,631)
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22)	—	(4,901)	—	—	(4,901)
於2009年12月31日	(352,962)	(64,824)	(52,612)	(86,410)	(556,808)
於2008年1月1日	(193,725)	(56,164)	(102,357)	—	(352,246)
在綜合收益表計入/(扣除)	(26,220)	—	9,536	(29,587)	(46,721)
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22)	—	(3,759)	—	—	(3,759)
於2008年12月31日	(219,945)	(59,923)	(92,821)	(29,587)	(402,276)

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。本集團並無就於2009年12月31日的累計虧損人民幣24,972,000元(2008年：人民幣16,880,000元)確認於2009年12月31日的遞延所得稅資產人民幣6,243,000元(2008年：人民幣4,220,000元)。於2009年12月31日的人民幣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8,092,000元累計虧損將分別於2010年、2011年、2012年、2013年及2014年屆滿。

綜合財務報表附註

26 貿易及其他應付賬款

本集團

	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
	1,599,485	2,761,450

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日以上及1年內	97,349	79,168
	1,053,021	2,209,611

(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(附註)	160,738	167,614
取消一項股權轉讓協議的未付賠償(附註30(c))	—	20,000
收購一間聯營公司額外權益的應付代價(附註12)	167,201	169,201
未付專業費用	28,862	20,444
雜項	44,715	37,670
	415,341	495,953

綜合財務報表附註

26 貿易及其他應付賬款(續)

本公司

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他應付賬款	28,864	16,761

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。

27 應付關連方款項 — 本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
控股股東		
黃煥明先生	2,021	264,650
黃麗水先生	—	31,266
黃慶祝先生	—	15,890
黃連春先生	—	69,926
控股股東的親近家庭成員		
黃海飈先生	10,000	10,000
黃偉才先生	346	346
陳碧玉女士	—	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」)	78	246
廈門明發裝修設計工程有限公司(「廈門裝修」)	—	249,251
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
合營方		
寶龍	38,835	51,476
	51,280	718,159

綜合財務報表附註

27 應付關連方款項 — 本集團(續)

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付關連公司款項：		
以人民幣計值	49,259	699,349
以港元計值	2,021	18,810
	51,280	718,159

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。

28 其他負債及費用撥備 — 本集團

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
期初結餘	48,165	74,499
撥回撥備	(7,977)	(11,533)
年內已動用	(6,648)	(14,801)
期末結餘	33,540	48,165
代表：		
已撥備金額	83,000	90,977
已動用金額	(49,460)	(42,812)
賬面淨額	33,540	48,165

其他負債及費用撥備分析如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
延誤交付物業撥備	33,540	48,165

金額乃就客戶追究本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33,540,000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12月31日所撥備金額的重大虧損。

綜合財務報表附註

29 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
撥回股份轉讓協議的註銷賠償(附註 30(c))	20,000	—
延誤交付物業的撥備撥回(附註28)	7,977	11,533
匯兌收益淨額	—	12,885
政府補償	—	15,790
雜項	1,068	230
	118,190	69,858

附註：

- (a) 政府補助乃遞延政府補助(附註23)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一家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。

綜合財務報表附註

30 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(附註6)	25,510	24,009
土地使用權攤銷(附註9)	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(附註10)	—	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(附註40(b)(i))	—	100,000
— 其他	37,507	2,890
出售附屬公司及業務虧損(附註43)	—	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(附註13(b))	—	12,011
雜項	36,107	25,238
	2,416,333	1,240,544

(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(附註37)	2,707	2,490
其他津貼及福利	2,119	1,939
	34,186	26,789

綜合財務報表附註

30 以性質劃分的開支(續)**(b) 營業稅及其他銷售物業徵費**

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26(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29)。

31 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	—
	2,308	1,584
銀行借款及透支的利息		
— 須於五年內悉數償還	(119,280)	(123,868)
— 須於五年後悉數償還	(8,744)	—
減：資本化利息	76,124	75,793
融資成本	(51,900)	(48,075)
融資成本淨額	(49,592)	(46,491)

綜合財務報表附註

32 董事及五名最高薪人士的薪酬

(a) 董事薪酬

本公司各董事於截至2009年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	僱主對退休		董事離職		總計
	袍金	工資	計劃供款	補償	
	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
執行董事					
黃煥明先生	—	437	11	—	448
黃慶祝先生	—	437	11	—	448
黃連春先生	—	42	—	—	42
非執行董事					
黃麗水先生	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
黃保欣先生	—	—	—	—	—
戴亦一博士	—	—	—	—	—
林涌先生	—	—	—	—	—
	—	916	22	—	938

本公司各執行董事於截至2008年12月31日止年度的酬金載列如下：

董事姓名	僱主對退休		董事離職		總計
	袍金	工資	計劃供款	補償	
	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
執行董事					
黃煥明先生	—	437	12	—	449
黃慶祝先生	—	437	12	—	449
黃連春先生	—	43	—	—	43
	—	917	24	—	941

於截至2008年12月31日及2009年12月31日止年度，概無薪酬支付予非執行董事或任何獨立非執行董事。

綜合財務報表附註

32 董事及五名最高薪人士的薪酬(續)**(b) 五位最高薪人士**

於截至2009年及2008年12月31日止年度，五名最高薪人士中有兩名為本公司董事，彼等薪酬已於上述分析中反映。

於截至2009年及2008年12月31日止年度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	
	2009 人民幣千元	2008 人民幣千元
基本工資及津貼	2,077	1,070
花紅	—	—
退休計劃供款	11	15
	2,088	1,085

所有最高薪非董事人士於截至2008年及2009年12月31日止兩個年度的薪酬介乎零至1,000,000港元之間。

33 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2009 人民幣千元	2008 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	407,822	343,736
	835,810	455,733
遞延所得稅(附註25)		
— 中國企業所得稅	(11,287)	60,937
— 中國預扣所得稅	56,823	29,587
	45,536	90,524
	881,346	546,257

綜合財務報表附註

33 所得稅開支(續)

本集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用本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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
扣除所得稅前利潤	1,865,612	956,752
減：中國土地增值稅	(407,822)	(343,736)
按中國企業所得稅稅率25%計算	1,457,790	613,016
優惠稅率減省的稅項	364,448	153,254
不能扣減所得稅開支的影響(附註(a))	(7,765)	(63,852)
毋須課稅的收入	68,698	88,044
未確認為遞延稅項資產的稅項虧損	(10,703)	(5,836)
	2,023	1,324
中國企業所得稅	416,701	172,934
中國土地增值稅	407,822	343,736
中國預扣所得稅	56,823	29,587
稅項支出總額	881,346	546,257

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、捐贈開支及本公司就上市產生的開支。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%。

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%)。

綜合財務報表附註

33 所得稅開支(續)**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。

34 股息

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

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。

綜合財務報表附註

35 經營產生／(所用)的現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
扣除所得稅前年度利潤	1,865,612	963,510
調整項目：		
利息收入	(2,308)	(1,584)
利息開支	51,900	48,544
折舊	25,510	24,738
所佔聯營公司業績	—	2,707
所佔共同控制實體業績	37	2,259
土地使用權攤銷	3,972	4,439
其他非流動資產攤銷	2,280	4,706
投資物業的公允值收益	(532,357)	(117,830)
商譽減值	—	3,596
應收款項及其他非流動資產減值撥備	37,507	102,890
持有作銷售的已完成物業減值	—	12,011
出售物業、廠房及設備收益	(26,830)	—
撥回股份轉讓協議的註銷賠償	(20,000)	—
現金匯兌虧損	602	191
	1,405,925	1,050,177
營運資金變動：		
發展中物業及持有作銷售的已完成物業	1,185,413	(894,092)
土地使用權	(167,247)	(246,835)
受限制現金	(62,000)	(38,000)
貿易及其他應收賬款及預付款項	7,075	329,604
貿易及其他應付賬款	(1,191,230)	692,672
收取客戶的預付所得款項	85,190	(1,061,430)
經營產生／(所用)的現金淨額	1,263,126	(167,904)

綜合財務報表附註

36 每股盈利

截至2008年及2009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2008年及2009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，而就本公司於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
終止經營業務(人民幣千元)	—	5,540
	987,461	448,413
已發行普通股加權平均數(千股)	5,220,822	5,100,000
每股基本盈利(人民幣分)		
— 持續經營業務	18.9	8.7
— 終止經營業務	—	0.1
	18.9	8.8

由於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。

37 退休金 — 界定供款計劃

本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。本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。

本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本集團截至2009年12月31日止年度的綜合收益表處理，茲載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
計劃供款總額	2,707	2,490

綜合財務報表附註

38 附屬公司及共同控制實體

本集團附屬公司及共同控制實體於2009年12月31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	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2009	2008	
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%	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%	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	30,000,000美元	14,028,006美元	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	58,980,000美元	58,980,000美元	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	230,000,000港元	230,000,000港元	100%	100%	物業發展
明發集團無錫房地產開發有限公司(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%	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	40,000,000美元	40,000,000美元	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	29,990,000美元	29,990,000美元	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%	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	14,804,000美元	14,804,000美元	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%	物業投資
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%	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%	物業發展

綜合財務報表附註

38 附屬公司及共同控制實體(續)

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	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2009	2008	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
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(d))	2006年4月18日	外資企業	68,000,000港元	68,000,000港元	100%	100%	物業管理
廈門明發傢俱工業有限公司	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%	傢俱製造
南京明發傢俱製造有限公司	2005年10月27日	外資企業	2,000,000美元	2,000,000美元	100%	100%	傢俱製造
南安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
南安市恒信房地產開發有限公司 (「南安恒信」)(附註(e))	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%	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%	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%	酒店經營
聯豐(廈門)傢俱城有限公司	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%	物業投資
南安市洪瀨鎮鎮區建設有限公司 (「南安洪瀨」)(附註(c))	1998年10月18日	國內企業	人民幣 30,080,000元	人民幣 30,080,000元	100%	100%	物業發展
泉州明發大酒店有限公司(附註(f))	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	100%	100%	酒店經營
淮安明發光電科技有限公司(附註(h))	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

綜合財務報表附註

38 附屬公司及共同控制實體(續)

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	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2009	2008	
附屬公司 — 於中國成立(續)							
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%	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%	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%	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%	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%	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%	工業製造
無錫明華房地產開發有限公司(附註(g))	2006年12月12日	外資企業	人民幣 20,000,000元	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業發展
明發集團北京房地產開發有限公司	2009年10月22日	國內企業	人民幣 10,000,000元	人民幣 10,000,000元	100%	—	物業發展

綜合財務報表附註

38 附屬公司及共同控制實體(續)

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	於12月31日 持有的實際權益		主要業務
					2009	2008	
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%	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%	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%	投資控股
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%	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%	投資控股
香港名勝資產管理有限公司	2009年9月10日	有限責任公司	10,000港元	10,000港元	100%	—	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%	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%	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%	投資控股
共同控制實體 — 於中國成立							
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

* 本公司直接持有

綜合財務報表附註

38 附屬公司及共同控制實體(續)

附註：

- (a) 由本集團於2005年7月5日收購70%的股權。
- (b) 本公司董事認為，由於本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，該公司被視為本集團的附屬公司。
- (c) 由本集團於2007年12月5日收購100%的股權。
- (d) 由本集團於2008年5月14日收購50%的股權(附註41(a))。
- (e) 由本集團於2008年5月25日收購100%的股權(附註41(b))。
- (f) 由本集團於2008年6月4日收購33%的股權。
- (g) 由本集團於2008年7月8日收購51%的股權。
- (h) 由本集團於2009年7月16日撤銷註冊。

39 財務擔保

於2009年12月31日，本集團擁有以下財務擔保。

	附註	於12月31日	
		2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供擔保	(a)	1,954,389	1,337,578
就第三方銀行借款提供擔保	(b)	—	94,000
		1,954,389	1,431,578

- (a) 本集團就若干銀行授出的按揭融資提供擔保，涉及為本集團物業若干買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，而本集團有權接收有關物業的業權及所有權。本集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至本集團為承按人取得「房屋所有權證」或本集團取得「總房屋所有權證」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) 於2008年12月31日，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。該擔保已於年內解除。

綜合財務報表附註

40 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已授權但未訂約	2,143,847	1,501,874
已訂約但未撥備		
— 物業、廠房及設備	16,240	26,936
— 由本集團發展作銷售用途的物業	345,976	401,863
— 土地使用權	1,071,395	1,075,532
	1,433,611	1,504,331

(b) 股本投資承擔

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 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
— 收購一間位於廈門的共同控制實體	146,000	146,000
— 收購一間位於鎮江的附屬公司的額外權益(附註(ii))	—	124,611
	605,782	730,393

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。本集團已於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，本集團於中國對賣家提出訴訟，要求他們完成股權轉讓及向本集團支付補償。於2008年12月，本集團決定撤銷訴訟，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，本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份轉讓協議、向本集團退回預付款項人民幣100,000,000元並向本集團支付補償。本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，而本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，因此難以估計本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，本集團兩間附屬公司已向法院提供公司擔保。

於2009年12月，本集團決定撤銷第二項訴訟，並於中國提出針對賣方及陽澄湖華慶的另一項訴訟，要求他們完成股本轉讓及向本集團支付賠償。截至本財務報表刊發之日，法院尚在審理中。

綜合財務報表附註

40 承擔(續)

(b) 股本投資承擔(續)

附註：(續)

- (ii) 根據本集團與三名第三方於2008年8月8日訂立的股份轉讓協議，本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12月31日，轉讓登記已經完成，但根據股份轉讓協議的條款，該公司僅於實際控制權轉讓後(截至2009年12月31日尚未發生)，方可成為本集團的附屬公司。本集團已於2009年支付人民幣124,611,000元作為預付款項，而該收購已於2010年1月20日完成。

(c) 經營租賃承擔

根據有關樓宇的不可撤銷經營租約，應付未來最低租賃款項總額如下：

	於12月31日	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	—	—
二至五年	18,242	—
	18,242	—

(d) 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	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	69,262	63,887
二至五年	278,747	246,256
五年以上	500,198	474,719
	848,207	784,862

綜合財務報表附註

41 業務合併

- (a) 於2008年5月14日，本集團以現金代價人民幣875,000元收購本集團一間共同控制實體廈門僑樂50%的股權。收購後，廈門僑樂成為本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，所收購業務為本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：

	被收購公司的	
	公允值 人民幣千元	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

綜合財務報表附註

41 業務合併(續)

- (b) 於2008年5月25日，本集團以代價人民幣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，所收購業務並無為本集團帶來任何收益，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：

	被收購公司的	
	公允值	賬面值
	人民幣千元	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

綜合財務報表附註

42 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，將本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，其餘實體已於2008年出售（附註43）。當時，有關出售已完成。

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
經營現金流量	—	(8,152)
投資現金流量	—	766
融資現金流量	—	3,104
現金流量淨額	—	(4,282)

(a) 已終止經營業務的業績分析

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收益	—	9,829
開支	—	(3,072)
扣除所得稅前利潤	—	6,757
所得稅開支	—	(302)
已終止經營業務年度稅後利潤	—	6,455

43 出售附屬公司及業務

於2008年4月8日，本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。

綜合財務報表附註

43 出售附屬公司及業務(續)

於2008年5月26日，本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 人民幣千元	南京建材 人民幣千元	總計 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

44 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

明發國際油脂化工(泰興)有限公司
 廈門市明發物業發展公司*
 廈門明發裝修設計工程有限公司*
 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

明發集團南京千秋業水泥製品有限公司*

* 該等公司於出售前為本集團的附屬公司。

(v) 少數股東

香港泰山有限公司
 Econotime Group Limited
 許河山
 黃志堅
 黃亞三

(vi) 合營方

寶龍集團有限公司

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。

綜合財務報表附註

44 關連方交易(續)**(b) 與關連方的交易**

除財務報表所披露者外，本集團與關連方進行了以下重大交易。

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
持續交易		
— 向一間關連公司購買建材(i)	9,145	13,035

附註：

- (i) 於2008年4月8日被出售前，南京千秋業乃本集團的附屬公司(附註43)。其後，本集團於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本公司董事。

(c) 主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	4,251	2,755
退休計劃供款	42	36
	4,293	2,791

45 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(附註8(b))。

46 批准及授權刊發財務報表

董事會已於2010年4月20日批准及授權刊發綜合財務報表。

財務資料概要

本集團過去四個財政年度的業績及資產、負債及少數股東權益概要乃摘錄自己刊發的經審核財務報表，並在適當情況下重列或重新分類。

業績

	截至12月31日止年度			
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收益	3,681,027	2,061,065	2,168,677	1,296,200
除稅前利潤	1,865,612	956,752	973,467	720,387
所得稅	(881,346)	(546,257)	(565,599)	(241,328)
年度利潤	984,266	410,495	407,868	479,059
應佔年度利潤：				
本公司權益持有人	987,461	448,413	415,328	480,594
少數股東權益	(3,195)	(31,463)	427	1,834
	984,266	416,950	415,755	482,428

資產、負債及少數股東權益

	於12月31日			
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
總資產	12,895,854	10,125,488	9,336,006	7,289,548
總負債	(8,199,977)	(8,261,898)	(8,147,646)	(6,649,832)
少數股東權益	(63,272)	(66,467)	(123,530)	(123,103)
	4,632,605	1,797,123	1,064,830	516,613