

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：846)

公佈 截至2010年12月31日止年度業績

業績摘要

2010年綜合收益約為人民幣30.079億元，較去年下降18.3%。

2010年本公司權益持有人應佔利潤為人民幣11.678億元，較2009年急升18.3%。

2010年的每股盈利為人民幣0.195元，較2009年上升3.2%。

董事會建議派付截至2010年12月31日止年度末期股息每股7.5港仙。

明發集團(國際)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2010年12月31日止年度綜合年度業績，連同比較數字如下。本綜合年度業績已經由本公司審核委員會審閱。

綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收益	3	3,007,872	3,681,027
銷售成本	5	<u>(1,779,804)</u>	<u>(2,149,153)</u>
毛利		1,228,068	1,531,874
投資物業的公允值收益		812,050	532,357
其他收益 — 淨額	4	45,281	118,190
銷售及市場推廣成本	5	(96,835)	(69,565)
行政開支	5	(183,247)	(183,741)
其他經營開支	5	<u>(13,974)</u>	<u>(13,874)</u>
經營利潤		1,791,343	1,915,241
財務收入	6	11,156	2,308
融資成本	6	<u>(87,148)</u>	<u>(51,900)</u>
融資成本 — 淨額	6	<u>(75,992)</u>	<u>(49,592)</u>
應佔共同控制實體業績		<u>(2,092)</u>	<u>(37)</u>
扣除所得稅前利潤		1,713,259	1,865,612
所得稅開支	7	<u>(548,834)</u>	<u>(881,346)</u>
年度利潤		<u>1,164,425</u>	<u>984,266</u>
應佔年度利潤：			
本公司權益持有人		1,167,848	987,461
非控股權益		<u>(3,423)</u>	<u>(3,195)</u>
		<u>1,164,425</u>	<u>984,266</u>
本公司權益持有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利 (人民幣分)	8	<u>19.5</u>	<u>18.9</u>
股息	9	<u>382,905</u>	<u>264,144</u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年度利潤	1,164,425	984,266
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	—	14,701
年度全面收益總額	<u>1,164,425</u>	<u>998,967</u>
應佔年度全面收益總額：		
本公司權益持有人	1,167,848	1,002,162
非控股權益	(3,423)	(3,195)
	<u>1,164,425</u>	<u>998,967</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		266,325	178,718
投資物業		4,004,372	2,694,840
土地使用權		23,147	23,673
無形資產		14,723	14,723
共同控制實體		446,318	144,851
遞延所得稅資產		328,585	141,139
其他應收賬款	10	19,209	23,390
其他非流動資產		1,176,631	385,908
		<u>6,279,310</u>	<u>3,607,242</u>
流動資產			
土地使用權		2,709,973	1,987,095
發展中物業		4,045,167	2,511,772
持有作銷售的已完成物業		2,352,272	1,362,583
存貨		10,512	9,554
貿易及其他應收賬款及預付款項	10	509,880	253,216
預繳所得稅		111,427	77,554
應收關連方款項		120,442	3,940
應收非控股權益款項		18	53,981
持有至到期的投資		—	60,156
受限制現金		148,599	100,000
現金及現金等價物		1,922,617	2,868,761
		<u>11,930,907</u>	<u>9,288,612</u>
資產總值		<u>18,210,217</u>	<u>12,895,854</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		528,540	528,540
儲備		5,008,933	4,104,065
		<u>5,537,473</u>	<u>4,632,605</u>
非控制股本權益		<u>89,867</u>	<u>63,272</u>
權益總額		<u>5,627,340</u>	<u>4,695,877</u>

		於12月31日	
		2010年	2009年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延政府補助		107,060	127,706
借款	11	3,607,587	2,140,700
遞延所得稅負債		768,435	401,585
		<u>4,483,082</u>	<u>2,669,991</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	3,124,424	1,599,485
來自客戶的預付款		2,005,759	1,838,292
應付關連方款項		90,106	51,280
應付非控股權益款項		23,625	77,021
應繳所得稅		1,717,964	1,558,783
借款	11	916,253	371,585
衍生金融工具	13	217,834	—
其他負債及費用撥備		3,830	33,540
		<u>8,099,795</u>	<u>5,529,986</u>
負債總額		<u>12,582,877</u>	<u>8,199,977</u>
權益及負債總額		<u>18,210,217</u>	<u>12,895,854</u>
流動資產淨額		<u>3,831,112</u>	<u>3,758,626</u>
資產總值減流動負債		<u>10,110,422</u>	<u>7,365,868</u>

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。

本公司股份於2009年11月13日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除有指明外,綜合財務報表以人民幣千元為呈列單位。

2 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及按歷史成本慣例編製,並根據按公允值列賬的投資物業及衍生金融工具的重估進行修訂。

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。

於2010年,本集團採納下列涉及本集團的香港財務報告準則的經修訂準則、修訂及詮釋乃於2010年1月1日開始或其後的年度期間生效。

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併

香港會計師公會於2009年5月公佈的年度改進項目:

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表的呈報
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第18號(修訂本)	收益
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具:確認及計量
香港財務報告準則第5號(修訂本)	持作出售的非流動資產及終止營運業務
香港財務報告準則第8號(修訂本)	經營分部

香港詮釋第5號 — 「財務報表的呈報 — 借款人分類含有按要求償還條款之定期貸款」。此詮釋澄清現有準則,並即時生效。根據此詮釋,定期貸款之分類按照香港會計準則第1號第69(d)段,應視乎借款人是否享有無條件的權利在報告期間後至少十二個月之後延遲付款。因此,倘應償還金額所屬之貸款協議包含一項無條件給予貸款人權利要求隨時償還貸款的條款,則該金額於借款人資產負債表中應分類為流動項下。

於2010年採納上述經修訂準則、準則修訂及詮釋對本集團的綜合財務報表沒有產生任何重大影響。

3 收益及分部資料

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

- (i) 物業發展分部從事房地產開發業務，進一步劃分為商用物業及住宅物業開發業務；
- (ii) 酒店分部從事酒店經營業務；
- (iii) 物業投資及管理分部投資於具有潛在租金收入及／或資本增值的物業，並向住宅及商用物業提供管理及安保服務。

其他經營分部(主要包括投資控股、製造及銷售家俱等)因不納入向管理層提供的報告中，故不包括在須呈報的經營分部以內。該等業務的業績計入「所有其他分部」一欄。

管理層分別監察其業務單位的經營業績，旨在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非控股權益而確認的商譽，但不包括遞延所得稅資產、預繳所得稅及持至到期的投資。

分部負債包括經營負債，但不包括借款、遞延所得稅負債、應繳所得稅及衍生金融工具。

(a) 收益

本集團的營業額包括確認如下的收益：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銷售物業		
— 商用	1,915,279	840,680
— 住宅	964,181	2,724,819
	<hr/>	<hr/>
	2,879,460	3,565,499
酒店經營收入	46,376	40,617
投資物業的租金收入	82,036	73,748
其他	—	1,163
	<hr/>	<hr/>
	3,007,872	3,681,027
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(b) 分部資料

截至2010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
分部收益總額	1,915,279	964,181	48,834	87,936	—	—	3,016,230
分部間收益	—	—	(2,458)	(5,900)	—	—	(8,358)
收益	<u>1,915,279</u>	<u>964,181</u>	<u>46,376</u>	<u>82,036</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,007,872</u>
經營利潤／(虧損)	<u>979,628</u>	<u>28,104</u>	<u>(16,693)</u>	<u>876,000</u>	<u>(75,696)</u>	<u>—</u>	<u>1,791,343</u>
融資成本淨額							(75,992)
應佔共同控制實體業績	(178)	(1,914)	—	—	—	—	(2,092)
扣除所得稅前利潤							1,713,259
所得稅開支							(548,834)
年內利潤							<u>1,164,425</u>
其他分部資料							
資本及物業發展開支	2,860,880	2,917,862	375	195,890	74,260	—	6,049,267
折舊	2,449	6,135	15,790	298	1,358	—	26,030
土地使用權攤銷							
計入開支	5,340	1,230	—	—	—	—	6,570
投資物業的公允值收益	—	—	—	812,050	—	—	812,050
衍生金融工具的公允值 虧損	—	—	—	—	30,285	—	30,285

於2010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	9,859,036	7,134,036	265,656	4,211,436	3,990,620	(8,136,897)	17,323,887
共同控制實體	34,622	411,696	—	—	—	—	446,318
	<u>9,893,658</u>	<u>7,545,732</u>	<u>265,656</u>	<u>4,211,436</u>	<u>3,990,620</u>	<u>(8,136,897)</u>	<u>17,770,205</u>
未分配：							
遞延所得稅資產							328,585
預繳所得稅							111,427
資產總值							<u>18,210,217</u>
分部負債	<u>4,785,633</u>	<u>4,751,877</u>	<u>183,030</u>	<u>120,711</u>	<u>3,650,450</u>	<u>(8,136,897)</u>	5,354,804
未分配：							
遞延所得稅負債							768,435
借款							4,523,840
衍生金融工具							217,834
應繳所得稅							1,717,964
負債總額							<u>12,582,877</u>

截至2009年12月31日止年度的分部業績及其他分部項目：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資及 管理 人民幣千元	所有其他 分部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
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	<u>840,680</u>	<u>2,724,819</u>	<u>40,617</u>	<u>73,748</u>	<u>1,163</u>	<u>—</u>	<u>3,681,027</u>
經營利潤／(虧損)	<u>513,819</u>	<u>819,078</u>	<u>27,530</u>	<u>579,033</u>	<u>(24,219)</u>	<u>—</u>	<u>1,915,241</u>
融資成本淨額							(49,592)
應佔共同控制實體業績	—	(37)	—	—	—	—	(37)
扣除所得稅前利潤							1,865,612
所得稅開支							(881,346)
年度利潤							<u>984,266</u>
其他分部資料							
資本及物業發展開支	462,615	754,048	141	148	687	—	1,217,639
折舊	2,253	4,531	17,372	783	571	—	25,510
土地使用權攤銷							
計入開支	2,452	1,506	—	14	—	—	3,972
投資物業的公允值收益	—	—	—	532,357	—	—	532,357

於2009年12月31日的分部資產及負債如下：

	物業發展 — 商用 人民幣千元	物業發展 — 住宅 人民幣千元	酒店 人民幣千元	物業投資及 管理 人民幣千元	所有其他分 部 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	3,598,912	8,857,118	281,756	2,869,266	2,507,555	(5,642,453)	12,472,154
共同控制實體	—	144,851	—	—	—	—	144,851
	<u>3,598,912</u>	<u>9,001,969</u>	<u>281,756</u>	<u>2,869,266</u>	<u>2,507,555</u>	<u>(5,642,453)</u>	<u>12,617,005</u>
未分配：							
持有至到期的投資							60,156
遞延所得稅資產							141,139
預付所得稅							77,554
資產總值							<u>12,895,854</u>
分部負債	<u>2,574,432</u>	<u>4,597,983</u>	<u>182,075</u>	<u>167,031</u>	<u>1,848,256</u>	<u>(5,642,453)</u>	<u>3,727,324</u>
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							<u>8,199,977</u>

4 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	12,713	41,132
出售物業、廠房及設備收益	—	26,830
再投資的所得稅退稅	—	21,183
撥回股份轉讓協議的註銷賠償	—	20,000
延誤交付物業的撥備撥回	29,494	7,977
匯兌收益淨額	16,140	—
出售投資物業收益	14,449	—
雜項	2,770	1,068
衍生金融工具公允值虧損	(30,285)	—
	<u>45,281</u>	<u>118,190</u>

附註：

(a) 政府補助乃遞延政府補助的攤銷及直接計入綜合收益表的由不同地方政府給予若干附屬公司的其他補助收入。政府補助於本集團達成所附帶的條件時按其公允值確認。

由於提供政府補助須經地方政府按情況批准，故不能保證本集團將來仍可繼續享受有關補助。

5 以性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他經營開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬 (附註(a))	98,301	34,186
核數師酬金	2,800	2,800
折舊	26,030	25,510
土地使用權攤銷	6,570	3,972
廣告、宣傳及佣金成本	80,766	64,343
已售物業成本	1,348,203	1,896,887
計入銷售成本的後續物業優化開支	209,818	—
銷售物業的營業稅及其他徵費 (附註(b))	145,217	181,911
帶來租金收入的投資物業所產生的直接支出	11,639	10,760
酒店經營開支	41,619	34,814
慈善捐款	2,502	5,267
辦公室開支	46,625	40,002
專業費	13,810	42,267
應收款項及其他非流動資產減值(撥回)／額外撥備	(146)	37,507
雜項	40,106	36,107
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及市場推廣成本、行政開支及其他營運開支總額	2,073,860	2,416,333

附註：

(a) 員工成本(含董事薪酬)

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
工資及薪金	93,039	29,360
退休金成本 — 法定退休金	3,764	2,707
其他津貼及福利	1,498	2,119
	<u>98,301</u>	<u>34,186</u>

(b) 銷售物業的營業稅及其他徵費

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。該等開支計入銷售成本。

6 財務收入及融資成本

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	11,085	1,901
— 持有至到期投資的利息收入	71	407
	<u>11,156</u>	<u>2,308</u>
銀行借款及透支利息		
— 須於5年內悉數償還	(167,995)	(119,280)
— 須於5年後悉數償還	(23,794)	(8,744)
可換股債券的利息開支(附註11(a))	(5,410)	—
減：資本化利息	110,051	76,124
融資成本	<u>(87,148)</u>	<u>(51,900)</u>
融資成本淨額	<u>(75,992)</u>	<u>(49,592)</u>

7 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	325,675	427,988
— 中國土地增值稅	43,755	407,822
	<u>369,430</u>	<u>835,810</u>
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	115,671	(11,287)
— 中國預扣所得稅	63,733	56,823
	<u>179,404</u>	<u>45,536</u>
	<u>548,834</u>	<u>881,346</u>

香港利得稅

由於本集團於截至2010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（2009年：無）。

中國企業所得稅

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准通過《中華人民共和國企業所得稅法》（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法將國內企業及外資企業的標準企業所得稅稅率由33%調低至25%，自2008年1月1日起生效，並設有過渡安排以供過往享有優惠稅務待遇的企業採用。就在中國廈門市成立的附屬公司而言，新稅率將由2008年1月1日起在5年內逐步由15%增至25%。

就中國企業所得稅按中國法定財務報告的利潤的25%作出撥備，並就中國企業所得稅毋須課稅或不可扣減的項目作出調整。於截至2010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22%（2009年：20%）。

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。

江蘇省的一個物業項目在取得當地稅務部門的同意後，按物業銷售所得款項的4.5%計徵土地增值稅。

中國預扣所得稅

根據新企業所得稅法及其詳細實施細則，自2008年1月1日開始，在中國境外成立的直屬控股公司於其中國投資的公司自2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，須繳納10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務協約安排，若直屬控股公司成立於香港，可應用較低的5%預扣稅稅率。由於本集團的直屬控股公司均在香港成立，本集團應用5%稅率，以釐定中國預扣所得稅的撥備。

8 每股盈利

(a) 基本

截至2010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2009年內已發行普通股加權平均數，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股均被視為由2009年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度	
	2010年	2009年
本公司權益持有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>1,167,848</u>	<u>987,461</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>6,000,000</u>	<u>5,220,822</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>19.5</u>	<u>18.9</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利是透過調整已發行普通股加權平均數，以假設轉換所有具潛在攤薄作用的普通股計算出。本公司擁有兩類具潛在攤薄作用的普通股：可換股債券及認股權證。假設可換股債券已轉換成普通股，而調整溢利淨額以抵銷利息開支減稅項影響。就認股權證而言，本公司已作出計算，以根據認股權證所附的認購權的貨幣價值，釐定可購入的股份數目。上述所計算的股份數目其後會與假設認股權證獲行使而可發行的股份數目進行比較。

於截至2010年12月31日止年度，由於有關期間內普通股的平均市價低於換股及認購價，故轉換可換股債券及行使認股權證對每股盈利具反攤薄影響。因此，每股攤薄盈利等同於每股基本盈利。

9 股息

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股7.5港仙(2009年：5港仙)	<u>382,905</u>	<u>264,144</u>

於2011年3月31日舉行會議上，董事建議派付末期股息每股普通股7.5港仙(2009年：5港仙)。擬派股息並無於本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2011年12月31日止年度的撥付保留盈利。

10 貿易及其他應收賬款與預付款項

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應收賬款(附註(a))	92,087	95,686
減：應收款項減值撥備(附註(g))	(48,206)	(51,329)
貿易應收賬款 — 淨額	43,881	44,357
動遷成本的按金(附註(c))	9,422	13,684
預付第三方的墊款(附註(d))	153,706	3,339
提供予一間將被本集團收購的公司的墊款(附註(e))	—	54,667
其他應收款項(附註(f))	142,337	55,849
建築成本的預付款項	70,472	3,629
預售所得款項的預繳營業稅	109,271	101,081
	529,089	276,606
減：其他應收款項的非即期部分(附註(b))	(19,209)	(23,390)
即期部分	509,880	253,216

於2010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值與其賬面值相若。

附註：

- (a) 貿易應收賬款主要來自銷售物業及出租投資物業。售出及租出的物業的所得款項根據有關買賣協議及租賃協議的條款收取。

貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90日內	30,393	21,582
90日以上及1年內	17,325	30,082
1年以上及2年內	24,539	29,681
2年以上	19,830	14,341
	92,087	95,686

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	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90日內	5,353	5,955
90日以上及1年內	3,154	1,677
1年以上及2年內	1,551	983
	10,058	8,615

於2010年12月31日，逾期但並無減值的貿易應收賬款人民幣10,058,000元(2009年：人民幣8,615,000元)於年度結束後已收回。

於2010年12月31日，人民幣48,206,000元(2009年：人民幣51,329,000元)的貿易應收賬款被視為已減值。

- (b) 非即期其他應收款項代表銷售納入物業、廠房及設備之建築物之未結付所得款項，將在7年期間收取。該應收款以按照5.94%折現率將現金流折現得出的公允價值進行初始確認。
- (c) 動遷成本的按金主要指向地方政府支付的預付款項以補償其於本集團將要收購之土地的動遷活動。按金將於本集團獲得土地使用權時轉撥以作為建築及發展成本的一部分。
- (d) 預付第三方的墊款為無抵押及免息，惟向鎮江漢翔(見下文附註(e))原有股東的關連方鎮江永隆房地產有限公司(「鎮江永隆」)提供的墊款結餘人民幣40,000,000元除外。該墊款於2011年7月31日到期償還並按年利率12%計息。
- (e) 於2009年12月31日的結餘指預付自2010年1月20日成為本集團附屬公司的鎮江漢翔房地產開發有限公司(「鎮江漢翔」)的墊款。預付的墊款為無抵押及免息。
- (f) 於2010年12月31日，其他應收款項包括根據日期為2010年5月2日的意向書，就可能收購一間於中國上海成立的公司的若干股權，向一名第三方預付78,000,000港元(相等於人民幣66,370,000元)的墊款。
- (g) 貿易應收賬款的撥備的變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
期初結餘	51,329	23,857
應收款項減值(撥回)／額外撥備	(146)	27,975
於年內註銷為不可收回的應收款項	(2,977)	(503)
期末結餘	48,206	51,329

11 借款

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
計入非流動負債的借款		
銀行借款 — 有抵押	3,315,299	2,434,500
可換股債券(附註(a))	1,134,604	—
	4,449,903	2,434,500
減：須於1年內償還的款項	(842,316)	(293,800)
	3,607,587	2,140,700
計入流動負債的借款		
銀行透支	16,771	8,185
銀行借款 — 有抵押	57,166	69,600
長期借款的即期部分	842,316	293,800
	916,253	371,585

計入非流動負債的借款到期日如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
借款：		
1至2年	738,083	415,880
2至5年	2,351,054	1,182,620
5年以上	518,450	542,200
	<u>3,607,587</u>	<u>2,140,700</u>

附註：

(a) 可換股債券

本公司於2010年12月10日（「結束日期」）向Warburg Pincus的投資工具Gain Max Enterprises Limited發行1,551,580,000港元的可換股債券。可換股債券按年利率5厘計息，須每半年支付一次。

可換股債券自結束日期起計五年後到期，按面值的129.82%贖回，或可於2010年12月11日或之後直至2015年12月3日止的任何時間按每股股份2.90港元的價格轉換為本公司普通股。

可換股債券亦包括持有人的贖回權，債券持有人可於2013年11月10日後的任何時間後要求本公司按等同於17.05%乘以一個分數的溢價率贖回任何債券，其中分子為自2010年12月10日至到期贖回日為止的總日數，而分母為自2010年12月10日至2015年12月10日為止的總日數。

為配合可換股債券，本公司亦於2010年12月10日向Warburg Pincus的另一投資工具Profit Max Enterprise Limited發行認股權證，毋須另行支付任何代價。認股權證的認購期自2011年1月20日至2015年12月3日，行使價為每股股份4.36港元，已發行股本的最高價值達387,895,000港元。認股權證亦可予以轉讓，其認購權可全部或部分自由進行轉讓，惟向任何為本公司的關連人士的承讓人作出的轉讓須取得聯交所的事先批准。

可換股債券的負債部分及換股、贖回選擇權及認股權證的價值乃於發行債券時釐定。

12 貿易及其他應付賬款

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應付賬款(附註(a))	2,168,083	1,053,021
其他應付款項(附註(b))	802,630	415,341
其他應繳稅項	153,711	131,123
	<u>3,124,424</u>	<u>1,599,485</u>

附註：

(a) 貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90日內	2,085,437	955,672
90日以上及1年內	82,646	97,349
	<u>2,168,083</u>	<u>1,053,021</u>

(b) 其他應付賬款包括：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
建造商的按金及墊款	1,133	6,130
收取客戶的超額款項及按金	22,543	1,129
收取租戶的按金	8,877	7,695
來自第三方的墊款(附註)	627,809	160,738
收購一間聯營公司額外權益的應付代價	20,000	167,201
收購一間共同控制公司的應付代價	50,000	—
未付專業費用	13,459	28,862
雜項	58,809	43,586
	<u>802,630</u>	<u>415,341</u>

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。

13. 衍生金融工具

	本集團及本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
可換股債券 — 嵌入式衍生工具(附註(i))	208,291	—
認股權證(附註(ii))	9,543	—
	<u>217,834</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 與於2010年12月10日發行的可換股債券有關的嵌入式衍生工具主要包括債券持有人的贖回權及轉換權。於結束日期及2010年12月31日，戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對嵌入式衍生工具的估值分別為210,825,000港元(相等於人民幣179,391,000元)及244,789,000港元(相等於人民幣208,291,000元)。公允值變動透過損益賬作出。
- (ii) 於結束日期及2010年12月31日，戴德梁行對與於2010年12月10日發行的可換股債券有關的認股權證的估值分別為9,587,000港元(相等於人民幣8,158,000元)及11,215,000港元(相等於人民幣9,543,000元)。公允值變動透過損益賬作出。

業務回顧

2010年乃充滿挑戰的一年，房地產市場表現極不穩定。為避免房地產市場過熱，中國中央政府已於2010年推出多項行政及財政政策。儘管於2010年已推行更多政策，房地產市場依然熾熱。與2009年相比，一些城市的成交量及售價依然有所上升。自2011年1月起，中國中央政府已進一步推出多項財政及行政政策，包括上調銀行利率及銀行存款準備金率及限制居民購買多套住宅物業、限制住宅物業的按揭比率，以抑制住宅物業市場。本公司相信該等政策對本地住宅物業市場的健康發展至關重要。另一方面，該等緊縮政策並不適用於商用物業。因此，商用物業領域很有可能將出現更多的投資者，此可能對如本集團等商用物業發展商有利。儘管中國房地產市場環境不可預知，本公司仍將繼續透過公開拍賣或土地框架協議擴大本集團於全國範圍內的土地儲備。於回顧年度內，本公司透過公開拍賣，開始於中國東北部的瀋陽收購一幅總建築面積（「總建築面積」）約為768,182平方米的土地。同時於2010年，本公司簽訂5份新框架協議，以分別收購位於江蘇、湖南及遼寧的土地，預計總建築面積約為8,769,220平方米。此外，本公司將繼續於中國發展最迅速的泛長三角洲地區發展本集團的業務。

銷售及收益

於2010年，本集團銷售並交付予客戶的物業總面積約為319,470平方米，較前一年減少53.9%（2009年：692,271平方米）。減少乃因於2010年在南京交付的住宅物業數目下降所致。

於回顧年度內，本集團物業於2010年的平均售價為每平方米人民幣9,013.3元（2009年：平均售價為每平方米人民幣5,150.4元），較2009年上升75.0%。售價上升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2010年出售及交付較多南京的商用物業，但本集團於2009年則出售及交付較多南京的住宅物業，而商用物業的售價相對較住宅物業的售價為高。

本集團於2010年所交付主要物業項目的合計總建築面積及每平方米平均售價如下：

	銷售收入		已交付總建築面積		平均售價	
	(人民幣百萬元)		(平方米)		(每平方米人民幣元)	
	2010年	2009年	2010年	2009年	2010年	2009年
南京明發濱江新城	667.4	3,188.90	97,291	653,854	6,859.83	4,877.08
南京明發商業廣場	1,746.9	64.7	124,556	7,579	14,025.02	8,536.52

於2010年，本集團的平均銷售成本為每平方米人民幣5,331.5元，較2009年上升43.7% (2009年：平均銷售成本為每平方米人民幣3,002.8元)。成本上升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2010年則出售及交付較多南京的商用物業，而商用物業的銷售成本相對較住宅物業的銷售成本為高。

於2010年，本集團的毛利為人民幣12.281億元，較2009年下降19.8% (2009年：毛利為人民幣15.319億元)。毛利下降的主要原因歸因於2010年的銷售範圍較2009年減少53.9%，以及毛利邊際利潤由2009年的41.6%輕微下降至2010年的40.8%。毛利邊際利潤減少歸因於為刺激未來售價而改善南京明發濱江新城的環境及居住標準而產生的額外成本。

於2010年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤為人民幣11.678億元，較2009年增加人民幣1.804億元或18.3%。利潤上升的主要原因是：儘管毛利因上文所討論的於2010年銷售範圍減少而下降人民幣3.038億元，但本集團於2010年在投資物業的除稅後公允值收益較2009年增加人民幣2.098億元 (2010年：人民幣6.090億元；2009年：人民幣3.993億元)。

預售物業

於2010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241,945平方米。本集團預售的項目詳情及面積載列如下：

城市	項目	權益	總建築面積 (平方米)
合肥	合肥明發商業廣場	100%	24,716
南京	南京明發濱江新城	100%	10,928
南京	南京明發商業廣場	100%	10,800
南京	南京明發城市廣場	100%	57,368
無錫	無錫明發商業廣場	70%	16,724
廈門	廈門明發商業廣場	70%	4,582
廈門	廈門明麗花園	100%	384
揚州	揚州明發商業廣場	100%	116,443
		總計	<u>241,945</u>

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	土地面積	概約可租賃及	本集團的	應佔
						可銷售		
						(平方米)	(平方米)	(平方米)
已完竣項目(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	已完竣	18,247	679	100%	679
廈門明發豪庭	位於福建省廈門市湖裡區江頭居住居	2004年12月	住宅／商用／寫字樓	已完竣	5,529	5,203	100%	5,203
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	已完竣	18,697	18,419	100%	18,419
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	已完竣	10,257	5,759	100%	5,759
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	已完竣	26,016	23,655	100%	23,655
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	商用／寫字樓／酒店	已完竣	166,775	45,278	70%	31,695
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	已完竣	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	已完竣	17,356	1,040	100%	1,040
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	已完竣	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	已完竣	1,072,182	286,339	100%	286,339
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	已完竣	182,588	153,096	100%	153,096
小計					1,643,497	585,492		571,909

項目名稱	地點	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	土地面積	概約可租賃及	本集團的	應佔
						可銷售		
						(平方米)	(平方米)	(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	2011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	2011年8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
無錫明發商業廣場	位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村	2011年6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	2011年6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	487,214	100%	487,214
揚州明發商業廣場	位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側	2011年12月	住宅／商用／酒店	約90%的建造工程已完成	145,267	399,353	100%	399,353
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12月	住宅／商用／寫字樓	約70%的建造工程已完成	128,683	299,520	100%	299,520
廈門明發海灣渡假村	位於福建省廈門市湖裡區環灣路西側五緣灣大橋南側	2011年12月	酒店	約20%的建造工程已完成	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	約20%的建造工程已完成	223,589	575,967	100%	575,967
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	建造工程於2010年12月開始	27,065	77,153	100%	77,153
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	建造工程於2010年12月開始	296,702	404,678	100%	404,678
廈門明發半島祥灣	位於福建省廈門翔安路東側	2012年12月	住宅／商用	空置	104,380	292,557	100%	292,557
小計					1,742,300	3,687,154		3,540,345

項目名稱	地點	實際／估計完成日期	物業種類	狀況	概約可租賃及 可銷售			應佔 總建築面積 (平方米)
					土地面積	總建築面積 (平方米)	本集團的 權益 (平方米)	
擁有土地使用權證以供未來發展的物業								
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	2013年12月	工業	空置	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	空置	258,297	549,561	100%	549,561
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	空置	52,606	290,950	50%	145,475
小計					858,118	1,668,273		1,522,798
已簽署土地使用權合同以供未來發展的物業								
廈門明豐城	位於福建省廈門市思明區嶺兜	2012年12月	工業	空置	19,909	103,921	100%	103,921
揚州明發藍灣國際城	位於江蘇省揚州許莊路東、 開發東路北、廖家溝路西、 名城路南	2012年12月	住宅	空置	158,238	221,533	100%	221,533
淮安明發商業廣場	位於江蘇省淮安威海東路	2012年12月	住宅	空置	51,345	154,035	100%	154,035
淮安明發商業廣場	位於江蘇省淮安深圳南路	2012年12月	商用	空置	66,669	166,673	100%	166,673
泉州明發華昌國際城	位於福建省南安官橋鎮內厝村	2013年12月	商用	空置	276,120	698,507	50%	349,253
瀋陽創意產業園	位於遼寧省瀋陽瀋北 新區道義經濟區	2013年12月	住宅／商用	空置	154,024	462,072	100%	462,072
瀋陽商住項目	位於遼寧省瀋陽瀋北新區 道義經濟區	2012年12月	住宅／商用	空置	61,222	306,110	100%	306,110
小計					787,527	2,112,851		1,763,598
合計土地儲備					5,031,442	8,053,770		7,398,649

附註：

1. 已完成物業指已於截至2010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2010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	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	104,339	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	133,517	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	4,121	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	8–15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%
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	商用	112,416	不適用	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：	<u>467,185</u>		

將於2011年完成的物業

下文所載為本集團將於2011年完成的項目及物業的詳情。可供本集團銷售／租賃的合計總建築面積將約為2,355,977平方米。

	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
合肥明發商業廣場	2011年6月	429,238	100%	商業及住宅
無錫明發商業廣場	2011年6月	489,364	70%	商業及住宅
南京明發國際工業原料城	2011年6月	463,298	100%	工業
廈門明發集團大廈	2011年8月	36,346	100%	寫字樓
揚州明發商業廣場	2011年12月	399,353	100%	商業及住宅
南京明發城市廣場	2011年12月	299,520	100%	商業及住宅
廈門明發海灣渡假村	2011年12月	161,705	100%	酒店
洪瀨明發商業中心	2011年12月	77,153	100%	商業及住宅
		<u>2,355,977</u>		

收購框架協議

於本公佈日期，本集團與多個中國政府機關就不同城市及地點的多個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九項諒解備忘錄。四項諒解備忘錄於2010年前已簽訂，五項於2010年簽訂。該等諒解備忘錄並無約束力，故並無保證本集團於簽署有關諒解備忘錄後將獲授予土地使用權。反之，該等諒解備忘錄只詳列簽訂各方未來在土地發展上的合作意向，而本集團仍須根據相關中國規則及規例，透過公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式，以便從中國政府機關獲得土地使用權以供未來

土地發展。即使如此，本集團認為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。與該九項備忘錄有關的該等重新發展計劃的概要詳列如下：

項目名稱	地點	協議日期	土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
南京濱江新城二區	江蘇省南京市	07年8月16日	230,001	400,000
南京明發傢具中心	江蘇省南京市	05年5月1日	83,334	53,408
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	666,670	1,180,219
天津京津明發國際城	天津市	09年12月6日	1,533,341	3,000,000
瀋陽創意產業園	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	912,005	2,000,000
瀋陽商住項目	遼寧省瀋陽市	10年1月28日	142,800	714,000
盤錦明發城市廣場	遼寧省盤錦市	10年10月20日	427,332	1,281,996
長沙市望城縣濱水新城商業 中心項目	湖南省長沙市	10年12月1日	316,154	1,106,539
江蘇泰州明發城市綜合體項目	江蘇省泰州市	10年12月22日	<u>1,466,674</u>	<u>3,666,685</u>
		合計總建築面積：	<u>5,778,311</u>	<u>13,402,847</u>

全球發售的所得款項用途

於2009年11月，本公司透過全球發售，按每股2.39港元發行9億股股份。經扣除相關開支後的所得款項淨額約為20.23億港元。於2010年12月31日，用於擬定用途的金額及將予動用的剩餘數額如下：

用途	於2010年	
	所得款項的 擬定用途 (百萬港元)	所得款項的 實際用途 附註 (百萬港元)
馬鞍山項目	166.0	0.0 該項目因於公開拍賣會上的高昂土地成本而被取消
南京濱江新城二區	21.0	0.0 尚未開始搬遷
其他土地收購	1,121.0	1,121.0 已於瀋陽及廈門收購土地，而相應成本約為人民幣9.575億元
開發無錫明發商業廣場	83.0	83.0 為建築成本撥付部分資金
開發合肥明發商業廣場	83.0	83.0 為建築成本撥付部分資金
開發漳州明發商業廣場	166.0	166.0 為建築成本撥付部分資金
開發南京明發企業總部 基地	228.0	0.0 該項目尚未開始
瀋陽創意產業園的 土地成本	0.0	187.0 馬鞍山項目及南京濱江新城二區的資金已轉撥至此土地收購
營運資金	155.0	155.0
總計	<u>2,023.0</u>	<u>1,795.0</u>

於2010年12月31日，尚未動用的上市所得款項已存放於銀行作為短期及儲蓄存款。

財務分析

於2010年，本集團的毛利為人民幣12.281億元，較2009年下降19.8% (2009年：毛利為人民幣15.319億元)。毛利下降的主要原因歸因於2010年的銷售面積較2009年減少53.9%。

於2010年，本公司權益持有人應佔的經審核利潤為人民幣11.678億元，較2009年增加人民幣1.804億元或18.3%。利潤增加的主要原因歸因於本集團於2010年交付予客戶的合計總建築面積減少，以及本集團於2010年在投資物業的除稅後公允值收益達到人民幣6.090

億元，較2009年增加人民幣2.098億元(2009年：人民幣3.992億元)。

資本結構

於2010年12月31日，本集團的現金及現金等價物總額為人民幣19.226億元(2009年12月31日：人民幣28.688億元)。

於2010年12月31日的流動比率為1.47(2009年12月31日：1.67)。

於2010年12月31日，本集團須於一年內及一年後償還的銀行貸款分別約為人民幣9.108億元及24.784億元(於2009年12月31日：分別約為人民幣3.716億元及人民幣21.407億元)。

於2010年，利息開支合計為人民幣8,710萬元(2009年：人民幣5,190萬元)。

此外，於2010年，為數人民幣1.101億元(2009年：人民幣7,610萬元)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8.7倍(2009年：14.6倍)。

於2010年12月31日，資產總值對負債總額的比率為69.1%(2009年12月31日：63.6%)。

於2010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85.6%(2009年12月31日：54.2%)。於2010年12月31日，銀行貸款及其他借貸對資產總值的比率為26.0%(2009年12月31日：19.5%)。

於2010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33.4%(2009年12月31日：0.0%)。

總結而言，本集團已動用資金增加土地儲備，並籌集銀行貸款為其建築撥付資金。此能確保本集團業務的持續增長。

資本承擔

於2010年12月31日，本集團已訂約資本承擔為人民幣30.848億元(2009年12月31日：人民幣20.394億元)，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2010年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣18.612億元(2009年12月31日：人民幣19.544億元)，主要為本集團向若干銀行就向本集團物業的買家授出貸款而出具的擔保。該等擔保將於本集團向買家轉移物業所有權完成後解除。

資產抵押

於2010年12月31日，賬面淨值約人民幣16.508億元(2009年12月31日：約人民幣16.039億元)的本集團投資物業、價值約為人民幣1.501億元(2009年12月31日：無)的樓宇、價值約人民幣21.411億元(2009年12月31日：約人民幣7.241億元)的土地使用權、價值約人民幣1.199億元(2009年12月31日：人民幣9,880萬元)的持作出售已完成物業、價值約人民幣12.690億元(2009年12月31日：約人民幣8.446億元)的發展中物業及約人民幣1.486億元(2009年12月31日：約人民幣1.000億元)的現金存款，已作為本集團銀行信貸的抵押。另外的約人民幣4,860萬元現金存款限於項目建設保證金。

外匯風險

於2010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、港元及美元，比例分別為67.7%、29.8%及2.5%(於2009年12月31日：人民幣及港元分別佔本集團銀行結餘總額71.1%及28.9%)。由於在2010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2010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2010年12月31日，本集團的大部分銀行借貸均為浮息借貸，並以人民幣計值，而利率的任何向上波動將增加本集團於該貸款或本集團按浮動利率基準取得的任何新貸款的利息成本。本集團目前並無使用任何衍生工具以對沖其利率風險。

結算日後事項

於本公佈日期，自回顧年度結束時起並無任何影響本集團的重大事件。

前景

儘管於2011年緊縮措施的不利影響導致中國物業市場出現動盪，然而本集團相信中國長期住宅需求仍會保持旺盛。中國中央政府頒佈的有關政策將不僅會加速行業整合、強化優勝劣汰的市場機制，亦會促進整個行業健康發展，並為優秀發展商創造更佳的商業環境。

儘管將面臨不確定的環境，本集團將通過採取審慎投資及發展策略，以持續在全國範圍內進行拓展。本集團將專注於大長江三角周邊的物業市場，以及中國快速發展地區，

如天津、瀋陽、長沙及盤錦。此外，透過於2011年1月的土地收購，本集團將進一步探尋於北京及上海的業務。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。此外，本集團亦會積極行動及把握機會，就不同城市及地點的多個指定為具規模商用及住宅綜合項目的開發土地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%至50%的商用物業作為本集團將會持有的投資物業。

展望未來，本集團深信在充滿挑戰的2011年，即使面對中國政府推出及落實與房地產市場有關的緊縮措施，本集團的財務及業務展望將持續強勁。

股東週年大會

本公司謹訂於2011年5月20日(星期五)舉行股東週年大會。股東週年大會通告將適時予以刊發並寄發予股東。

末期股息

董事會建議派付截至2010年12月31日止年度末期股息每股7.5港仙，並將約於2011年6月30日或之前支付予於2011年5月20日名列本公司登記名冊的股東，惟須待股東批准。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2011年5月14日(星期六)至2011年5月20日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格出席並於即將召開的本公司股東週年大會上投票及收取末期股息，所有過戶表格連同有關股票，必須於2011年5月13日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。

企業管治常規

本公司及董事會已透過採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。

於截至2010年12月31日止年度，除董事會僅舉行兩次董事會會議外，董事會已遵守守則的適用守則條文。

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

董事進行證券交易的標準守則

本公司已以條款不遜於上市規則附錄10所載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進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事已向本公司確認，他們於截至2010年12月31日止年度內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

於截至2010年12月31日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團僱用合計1,779名員工(2009年12月31日：1,128名員工)。員工成本包括底薪及福利開支，當中僱員福利包括醫療保險計劃、退休金計劃、失業保險計劃及產假保險計劃。本集團僱員根據其僱用合約的條款及條文予以聘用，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應用於升遷評估。

審核委員會

本公司的審核委員會由全體獨立非執行董事組成，即屈文洲先生、黃保欣先生、戴亦一先生及林涌先生。審核委員會的職責包括就以下事項向董事會作出建議：外聘核數師的獨立性及聘用、財務報表的完整性、準確性及公正程度，以及財務監控系統、內部監控及風險管理的審核。審核委員會已審閱本集團截至2010年12月31日止年度的年度業績。

年報的刊發

本公司的2010年年報將適時寄發予本公司股東及刊登於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://ming-fa.com>)。

承董事會命
明發集團(國際)有限公司
主席
黃煥明

香港，2011年3月31日

於本公佈日期，本公司董事為執行董事黃煥明先生、黃慶祝先生、黃連春先生及黃麗水先生，非執行董事遲焱先生，以及獨立非執行董事黃保欣先生、戴亦一先生、林涌先生及屈文洲先生。