

概覽

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

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

附註：

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

業 務

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

商業綜合體

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

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

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

住宅物業

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

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

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

物流中心及研發中心

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

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

酒店

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

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

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

本集團的競爭優勢

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

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

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

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

於福建省及江蘇省的領導地位

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

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

以具競爭力的成本購得規模龐大的優質土地儲備

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

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

高效的管理架構、經驗豐富的管理團隊及專業的員工


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

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

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

在福建省及江蘇省的強大品牌知名度

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

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

地產優秀品牌企業」之一；及

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

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

本集團的策略

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

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

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

繼續專注發展大型多功能商業綜合體及住宅綜合體

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

透過以優越成本收購位於策略性位置的優質的新項目用地增加土地儲備

本集團將策略性選擇優質的新項目用地，從而繼續擴充土地儲備。本集團擬於二、

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

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

進一步擴大投資物業組合，以增強本集團收入來源的穩定性

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

繼續恪守嚴格的財務守則

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

本集團房地產發展項目概況

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

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

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

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

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

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

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

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

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

業 務

下表載列本集團的物業分類，以及物業估值報告及會計師報告中的相應物業分類：

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

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

業 務

項目名稱	項目中文名稱	地點	於2009年8月31日		於2009年8月31日		未出售的合可銷售/可租賃總建築面積	已產生成本*	預算撥款/	動工日期	完工日期	本集團	估值		
			土地面積	總建築面積	已交付的總建築面積	未出售的總建築面積								成本	(人民幣)
			(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣)	(人民幣)			(百分比)	參考編號		
持有作銷售/自用的已完成項目															
福建省															
Xiamen Mingfa Shopping Mall ¹⁻⁸	廈門明發商業廣場	福建省廈門	76,637	186,614	136,929	—	49,685	—	49,685	—	2004年9月	2007年10月	70%	12	
Xiamen Mingfa International New Town	廈門明發國際新城	福建省廈門	26,016	114,313	89,472	—	24,841	—	20,961	—	1996年6月	2002年2月	100%	4	
Xiamen Mingfa Seaside Garden	廈門明發海濱苑	福建省廈門	18,247	107,789	80,876	—	19,865	498	18,802	—	2001年10月	2004年12月	100%	5	
Xiamen Mingfa Garden	廈門明發園	福建省廈門	18,697	80,199	60,568	—	18,652	—	14,673	—	2002年12月	2005年4月	100%	3	
Xiamen Mingfa Town	廈門明發鎮	福建省廈門	12,879	59,404	42,329	—	17,075	—	17,075	—	2004年12月	2008年1月	100%	14	
Xiamen Mingfa Noble Place	廈門明發豪庭	福建省廈門	5,529	45,030	39,318	—	5,536	—	1,315	—	2002年7月	2004年12月	100%	8	
Xiamen Jiaquan Elegant Garden	廈門建群雅苑	福建省廈門	10,257	40,136	31,602	—	8,534	—	4,262	—	2003年1月	2005年4月	100%	7	
Xiamen Mingli Garden	廈門明麗花園	福建省廈門	17,356	11,516	7,724	—	3,609	—	—	—	2004年12月	2008年1月	100%	6	
Xiamen Lianfeng Furniture Park	廈門聯豐傢俬城	福建省廈門	1,555	4,872	—	—	—	—	—	—	1994年12月	1996年11月	100%	10	
Xiamen Mingfa Hotel (16F and 17F)	廈門明發大酒店 (16樓及17樓)	福建省廈門	337	1,516	—	—	1,516	—	—	—	1996年6月	2002年1月	100%	9	
Xiamen Mingfa Industrial Park ⁹	廈門明發工業園	福建省廈門	89	1,327	—	—	1,327	—	—	—	1997年8月	2005年4月	100%	11	
Quanzhou Mingfa Hotel ¹⁰	泉州明發大酒店	福建省泉州	5,402	13,707	—	—	13,707	—	—	—	於2000年收購	—	100%	13	
小計			193,000	666,422	488,818	—	169,239	4,107	112,552	13,707	—	—	—	—	
江蘇省															
Nanjing Mingfa Riverside New Town ^{2,8}	南京明發濱江新城	江蘇省南京	808,610	1,650,519	1,200,469	—	450,050	189,499	148,347	—	2003年3月	2009年11月	100%	1	
Nanjing Pearl Spring Resort	南京珍珠泉度假村	江蘇省南京	112,973	66,372	—	—	66,372	30,627	—	35,745	—	2003年12月	—	100%	2
小計			921,583	1,716,891	1,200,469	—	516,422	220,126	148,347	35,745	—	—	—	—	
總計持有作銷售/自用的已完成項目			1,114,583	2,383,313	1,689,287	—	685,661	224,233	260,900	49,452	—	—	—	—	
持有作投資的已完成項目															
福建省															
Xiamen Mingfa Shopping Mall	廈門明發商業廣場	福建省廈門	90,137	219,487	—	—	151,488	12,785	—	—	2004年9月	2007年10月	70%	17	
Xiamen Mingfa Technological Park	廈門明發科技園	福建省廈門	48,977	62,131	—	—	—	—	—	—	2004年4月	2008年5月	100%	19	
Xiamen Lianfeng Furniture Park	廈門聯豐傢俬城	福建省廈門	6,782	21,248	—	—	—	—	—	—	1994年12月	1996年11月	100%	16	
Xiamen Mingfa Industrial Park	廈門明發工業園	福建省廈門	780	23,503	11,914	—	—	—	—	—	1997年8月	2005年4月	100%	21	
Xiamen Mingfa Hotel	廈門明發大酒店	福建省廈門	2,426	10,925	—	—	—	—	—	—	1996年6月	2002年1月	100%	15	
Unit 401, Xiamen Lianfeng Building ¹	廈門明發大廈401室	福建省廈門	—	2,028	—	—	2,028	—	—	—	於2004年3月收購	於2004年3月收購	100%	18	
小計			149,102	339,322	11,914	—	153,515	23,710	150,182	—	—	—	—	—	

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

業 務

項目名稱	項目中文名稱	地點	於2009年8月31日		於2009年8月31日		合計		未出售的合計可銷售/可租賃總建築面積		已產生成本 ¹ (人民幣百萬元)	總實際/預算成本 (人民幣百萬元)	動工日期	完工日期	本集團應佔權益 (百分比)	估值 報告物業 參考編號	
			土地面積 (平方米)	合計總建築面積 (平方米)	已交付的總建築面積 (平方米)	預售的總建築面積 (平方米)	住宅	零售/寫字樓	酒店	工業/停車場/其他							
江蘇省																	
Nanjing Mingfa Riverside New Town ⁸	南京明發濱江新城	江蘇省南京	1,289	2,631	—	—	—	—	—	2,631	—	6	2009年3月	2009年11月	100%	20	
小計			1,289	2,631	—	—	—	—	—	2,631	—	6	—	—	—	—	
總計持有待發展的已完項目			150,391	341,952	11,914	—	—	—	156,146	23,710	150,182	1,140	—	—	—	—	
發展中項目																	
福建省																	
Xiamen Mingfa Group Mansion	廈門明發集團大廈	福建省廈門	13,186	36,346	—	36,346	—	—	—	30,050	6,296	41	72	2009年2月	—	100%	28
小計			13,186	36,346	—	36,346	—	—	—	30,050	6,296	41	72	—	—	—	
江蘇省																	
Nanjing Mingfa Riverside New Town ⁸	南京明發濱江新城	江蘇省南京	262,283	535,367	—	262,082	273,284	—	—	46,380	103,975	1,114	3,815	2009年3月	2009年11月	100%	22
Nanjing Mingfa International Industrial Material Park	南京明發國際工業原料城	江蘇省南京	351,136	463,298	—	—	463,298	—	—	—	463,298	437	475	2006年12月	2009年12月	100%	24
Nanjing Mingfa Shopping Mall	南京明發商業廣場	江蘇省南京	182,588	415,779	—	53,969	361,810	—	19,672	273,796	68,342	904	1,465	2008年2月	2010年12月	100%	23
Yangzhou Mingfa Shopping Mall	揚州明發商業廣場	江蘇省揚州	145,267	399,353	—	—	399,353	94,739	23,131	56,369	298	1,011	2007年10月	2011年4月	100%	27	
Wuxi Mingfa Shopping Mall	無錫明發商業廣場	江蘇省無錫	216,643	489,364	—	582	488,782	59,650	365,333	34,081	29,718	622	1,171	2006年3月	2010年12月	70%	26
小計			1,157,916	2,303,160	—	316,634	1,986,526	277,318	910,623	76,884	721,702	3,375	7,937	—	—	—	
安徽省																	
Heifei Mingfa Shopping Mall	合肥明發商業廣場	安徽省合肥	176,698	578,610	—	38,100	540,510	101,128	325,624	34,038	79,719	617	1,388	2007年4月	2010年12月	100%	25
小計			176,698	578,610	—	38,100	540,510	101,128	325,624	34,038	79,719	617	1,388	—	—	—	
總計發展中項目			1,347,800	2,918,116	354,734	2,563,382	378,446	1,266,297	110,922	807,717	4,033	9,397	—	—	—	—	
持有待未來發展項目																	
福建省																	
Zhangzhou Mingfa Shopping Mall ¹	漳州明發商業廣場	福建省漳州	223,589	688,383	—	—	688,383	165,336	394,830	32,570	95,647	315	2,506	2009年7月	2013年5月	100%	36
Xiamen Mingfa Harbor Resort	廈門明發海灣度假村	福建省廈門	58,952	161,705	—	—	161,705	—	—	161,705	—	199	686	2009年9月	2013年3月	100%	29
Xiamen Mingfeng Town	廈門明豐城	福建省廈門	19,909	103,921	—	—	103,921	—	—	—	103,921	51	274	2009年11月	2013年2月	100%	38
Hongtai Mingfa Commercial Center ¹	洪濤明發商業中心	福建省南安	27,065	77,153	—	—	77,153	60,801	14,982	—	1,370	7	170	2009年9月	2011年12月	100%	39
Mingfa - Yuanchang Shanzhuang	明發—源昌山莊	福建省廈門	52,900	335,373	—	—	335,373	290,950	—	—	44,423	145	749	2010年3月	2013年12月	100%	43
小計			382,415	1,366,534	—	—	1,366,534	517,087	409,812	194,275	245,361	717	4,385	—	—	—	

1 該公司尚未取得土地使用權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。

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

3 僅供銷售部分使用

4 僅供自用部分使用

5 明發辦事處

6 瞭解備忘錄項目—請參閱「業務—有關土地收購的瞭解備忘錄及其他協議」

7 收購項目公司—請參閱「業務—於二級市場收購土地—收購房地產項目公司」

8 土地面積根據持有有關用途的總建築面積比例計算

9 已產生成本包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本

項目名稱	項目中文名稱	地點	於2009年8月31日		於2009年8月31日		合計		未出售的總建築面積		已產生成本*		總實際/預算成本 (人民幣 百萬元)	動工日期	完工日期	本集團 應佔權益 (百分比)	估值 報告物業 參考編號
			土地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	已交付的 總建築 面積 (平方米)	預售的 總建築 面積 (平方米)	未出售的 總建築 面積 (平方米)	住宅	零售/ 寫字樓	酒店	工業/ 停車場/ 其他	(人民幣 百萬元)					
江蘇省																	
Nanjing Mingfa Business Park	南京明發企業總部基地	江蘇省南京	547,215	827,762	—	—	827,762	—	—	827,762	87	1,501	2009年11月	2012年12月	100%	31-34	
Wuxi Mingfa International New Town	無錫明發國際新城	江蘇省無錫	258,297	549,561	—	—	549,561	440,008	14,230	—	340	1,298	2009年12月	2012年12月	100%	30	
Zhenjiang Jinxiu Ynshan	鎮江錦繡銀山	江蘇省鎮江	296,702	404,678	—	—	404,678	258,818	55,000	38,340	162	931	2010年12月	2012年12月	100%	35	
Nanjing Mingfa City Square ¹	南京明發城市廣場	江蘇省南京	128,683	291,915	—	—	291,915	164,792	71,473	—	280	881	2009年9月	2011年9月	100%	37	
Mingfa International Industrial Material Park and Mingfa International Town ⁶	明發國際工業原料庫和明發國際城	江蘇省淮安	666,670	1,180,219	—	—	1,180,219	—	—	—	10	1,416	2007年11月	2013年12月	100%	41	
Nanjing Mingfa Riverside New Town, District II ⁷	南京明發濱江新城二區	江蘇省南京	229,953	400,000	—	—	400,000	350,000	—	—	909	909	2007年8月	2014年12月	100%	40	
Nanjing Mingfa Furniture Center ⁸	明發傢俱中心	江蘇省南京	83,333	53,408	—	—	53,408	10,232	10,484	—	9	53	2005年5月	2012年12月	100%	42	
小計			2,210,853	3,707,543	—	—	3,707,543	1,223,850	1,331,406	38,340	1,113,947	888	6,989	—	—	—	—
安徽省																	
Ma An Shan Complex ⁶	馬鞍山項目	安徽省 馬鞍山	504,810	1,300,000	—	—	1,300,000	1,000,000	300,000	—	—	—	3,562	2009年7月	2013年12月	100%	44
小計			504,810	1,300,000	—	—	1,300,000	1,000,000	300,000	—	—	—	3,562	—	—	—	—
總計未來發展項目			3,098,078	6,374,077	—	—	6,374,077	2,740,937	2,041,218	232,615	1,359,308	1,606	14,936	—	—	—	—
總計			5,710,852	12,017,459	1,701,201	354,734	9,623,121	3,343,616	3,724,561	416,698	2,468,284	13,234	31,929	—	—	—	—

1 該公司尚未取得土地使用權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。
 2 於2009年8月31日，已完成的合計總建築面積為1,650,519平方米。預計餘下總建築面積535,367平方米將於2009年12月前完成。

3 僅供銷售部分使用
 4 僅供自用部分使用
 5 明發辦事處

6 誠解備忘錄項目 — 請參閱「業務」— 有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議」
 7 收購項目公司 — 請參閱「業務」— 於二級市場收購土地 — 收購房地產項目公司」
 8 土地面積根據持有作有關用途的總建築面積比例計算
 9 已產生成本包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本

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

業 務

項目名稱	項目中文名稱	地點	於2009年8月31日的		於2009年8月31日		未出售的合計可銷售/可租賃總建築面積 (平方米)	住宅	零售/寫字樓	酒店	工業/停車場/其他	動工日期	完工日期	本集團應佔權益 (百分比)	估值報告物業參考編號
			土地面積 (平方米)	合計總建築面積 (平方米)	已交付總建築面積 (平方米)	預售的總建築面積 (平方米)									
商用															
持有作銷售/自用的已完竣項目															
Xiamen Mingfa Shopping Mall ⁸	廈門明發商業廣場	福建省廈門	76,637	186,614	136,929	—	49,685	—	49,685	—	—	2004年9月	2007年10月	70%	12
Xiamen Mingfa Industrial Park ⁸	廈門明發工業園	福建省廈門	89	1,327	—	1,327	—	—	1,327	—	—	1997年8月	2005年4月	100%	11
小計			76,726	187,941	136,929	—	51,012	—	51,012	—	—	—	—	—	—
持有作投資的已完竣項目															
Xiamen Mingfa Shopping Mall ⁸	廈門明發商業廣場	福建省廈門	90,137	219,487	—	—	—	—	151,488	12,785	55,214	2004年9月	2007年10月	70%	17
Unit 401, Xiamen Lianteng Building	廈門中騰豐大廈401室	福建省廈門	—	2,028	—	—	—	—	2,028	—	—	於2004年3月收購	於2004年3月收購	100%	18
小計			90,137	221,514	—	—	—	—	153,515	12,785	55,214	—	—	—	—
發展中項目															
Hefei Mingfa Shopping Mall	合肥明發商業廣場	安徽省合肥	176,698	578,610	—	38,100	540,510	101,128	325,624	34,038	79,719	2007年4月	2010年12月	100%	25
Wuxi Mingfa Shopping Mall	無錫明發商業廣場	江蘇省無錫	216,643	489,364	—	582	488,782	59,650	365,333	34,081	29,718	2006年3月	2010年12月	70%	26
Nanjing Mingfa Shopping Mall	南京明發商業廣場	江蘇省南京	182,588	415,779	—	53,969	361,810	—	273,796	19,672	68,342	2008年2月	2010年12月	100%	23
Yangzhou Mingfa Shopping Mall	揚州明發商業廣場	江蘇省揚州	145,267	399,353	—	—	399,353	94,739	225,114	23,131	56,369	2007年10月	2011年4月	100%	27
小計			721,195	1,883,106	—	92,652	1,790,454	255,517	1,189,867	110,922	234,148	—	—	—	—
持有作未來發展項目															
Zhangzhou Mingfa Shopping Mall ¹	漳州明發商業廣場	福建省漳州	223,589	688,383	—	—	688,383	165,336	394,830	32,570	95,647	2009年7月	2013年5月	100%	36
Nanjing Mingfa City Square	南京明發城市廣場	江蘇省南京	128,683	291,915	—	—	291,915	164,792	71,473	—	35,650	2009年9月	2011年9月	100%	37
Honglai Mingfa Commercial Center	洪瀾明發商業中心	福建省南安	27,065	77,153	—	—	77,153	60,801	14,982	—	1,370	2009年9月	2011年12月	100%	39
Mingfa International Industrial Material Park and Mingfa International Town ⁶	明發國際工業原料城和明發國際城	江蘇省淮安	666,670	1,180,219	—	—	1,180,219	—	1,180,219	—	—	2007年11月	2013年12月	100%	41
小計			1,046,007	2,237,670	—	—	2,237,670	390,929	1,661,504	32,570	152,667	—	—	—	—
總計			1,934,065	4,530,230	136,929	92,652	4,079,135	646,446	3,055,898	150,277	442,029	—	—	—	—
住宅															
持有作銷售/自用的已完竣項目															
Nanjing Mingfa Riverside New Town ²	南京明發濱江新城	江蘇省南京	808,610	1,650,519	1,200,469	—	450,050	189,499	148,347	—	112,204	2003年3月	2009年11月	100%	1
Nanjing Pearl Spring Resort ¹	南京珍珠泉度假村	江蘇省南京	112,973	66,372	—	—	66,372	30,627	—	35,745	—	2003年12月	2008年12月	100%	2
Xiamen Mingfa International New Town	廈門明發國際新城	福建省廈門	26,016	114,313	89,472	—	24,841	—	20,961	—	3,879	1996年6月	2002年2月	100%	4
Xiamen Mingfa Seaside Garden	廈門明發海濱苑	福建省廈門	18,247	107,789	80,876	—	19,865	498	18,802	—	365	2001年10月	2004年12月	100%	5
Xiamen Mingfa Garden	廈門明發園	福建省廈門	18,697	80,099	60,368	—	18,652	—	14,673	—	3,979	2002年12月	2005年4月	100%	3
Xiamen Mingfa Noble Place	廈門明發豪庭	福建省廈門	5,529	45,030	39,318	—	5,556	—	1,315	—	4,241	2004年7月	2004年12月	100%	8
Xiamen Jianqun Elegant Garden	廈門建群雅苑	福建省廈門	10,257	40,136	31,602	—	8,534	—	4,273	—	4,262	2003年1月	2005年4月	100%	7
Xiamen Mingli Garden	廈門明麗花園	福建省廈門	17,356	11,516	7,724	—	3,609	3,609	—	—	—	2004年12月	2008年1月	100%	6
小計			1,017,684	2,115,874	1,510,029	—	597,479	224,233	208,372	35,745	129,130	—	—	—	—

1 該公司尚未取得土地、使用權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。

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

3 僅供銷售部分使用

4 僅供自用部分使用

5 明發辦事處

6 瞭解備忘錄項目—請參閱「業務—有關土地收購的瞭解備忘錄及其他協議」

7 收購項目公司—請參閱「業務—於二級市場收購土地—收購房地產項目公司」

8 土地面積根據持有作有關用途的總建築面積比例計算

業 務

項目名稱	項目中文名稱	地點	於2009年8月31日的		於2009年8月31日		合計		未出售的合計可銷售/可租賃總建築面積 (平方米)	動工日期	完工日期	本集團應佔權益 (百分比)	估值報告物業參考編號
			已交付總建築面積 (平方米)	已出售總建築面積 (平方米)	預售總建築面積 (平方米)	未出售的總建築面積 (平方米)	住宅	零售/寫字樓					
持有待投資的已完竣項目													
Nanjing Mingfa Riverside New Town - Phase I ¹	南京明發濱江新城(一期)	江蘇省南京	1,289	2,631	—	—	—	2,631	—	2003年3月	2009年11月	100%	20
小計			1,289	2,631	—	—	—	2,631	—	—	—	—	—
發展中項目													
Nanjing Mingfa Riverside New Town ⁸	南京明發濱江新城	江蘇省南京	262,283	535,367	262,082	273,284	122,929	46,380	—	2003年3月	2009年11月	100%	22
小計			262,283	535,367	262,082	273,284	122,929	46,380	—	—	—	—	—
持有待未來發展項目													
Wuxi Mingfa International New Town	無錫明發國際新城	江蘇省無錫	258,297	549,561	—	549,561	440,008	14,230	—	2009年12月	2012年12月	100%	30
Zhenjiang Jintu Yinshan Project	鎮江錦綸銀山項目	江蘇省鎮江	296,702	404,678	—	404,678	258,818	55,000	38,340	2010年4月	2012年12月	100%	35
Mingfa - Yuanchang Shanzhuang	明發-源昌山莊	福建省廈門	52,900	335,373	—	335,373	290,950	—	—	2010年3月	2013年12月	100%	43
Nanjing Mingfa Riverside New Town, District II ⁶	南京明發濱江新城二區	江蘇省南京	229,953	400,000	—	400,000	350,000	—	—	2007年8月	2014年12月	100%	40
Ma An Shan Complex ⁶	馬鞍山項目	安徽省馬鞍山	504,810	1,300,000	—	1,300,000	1,000,000	300,000	—	2009年7月	2013年12月	100%	41
小計			1,342,662	2,989,612	—	2,989,612	2,339,776	369,230	38,340	—	—	—	—
總計			2,623,918	5,643,483	1,510,029	3,860,376	2,696,938	626,612	74,085	—	—	—	—
物業及研發中心													
持有待銷售/自用的已完竣項目													
Xiamen Mingfa Town	廈門明發城	福建省廈門	12,879	59,404	42,329	—	17,075	—	—	2004年12月	2008年1月	100%	14
Xiamen Lianfeng Furniture Park	廈門聯豐家具城	福建省廈門	1,555	4,872	—	4,872	—	—	—	1994年12月	1996年11月	100%	10
小計			14,434	64,275	42,329	21,947	—	—	—	—	—	—	—
持有待投資的已完竣項目													
Xiamen Lianfeng Furniture Park	廈門聯豐家具城	福建省廈門	6,782	21,248	—	—	—	—	—	1994年12月	1996年11月	100%	16
Xiamen Mingfa Technology Park	廈門明發科技園	福建省廈門	48,977	62,131	—	—	—	—	—	2004年4月	2008年5月	100%	19
Xiamen Mingfa Industrial Park ⁶	廈門明發工業園	福建省廈門	780	23,303	11,914	—	—	—	—	1997年8月	2005年4月	100.0%	21
小計			56,539	106,882	11,914	—	—	—	—	—	—	—	—
發展中項目													
Nanjing Mingfa International Industrial Material Park	南京明發國際工業原料城	江蘇省南京	351,136	463,298	—	463,298	—	—	—	2006年12月	2009年12月	100%	24
Xiamen Mingfa Group Mansion	廈門明發集團大廈	福建省廈門	13,186	36,346	—	36,346	—	30,050	—	2006年2月	2009年12月	100%	28
小計			364,322	499,644	—	499,644	—	30,050	—	—	—	—	—
持有待未來發展項目													
Xiamen Mingfa Town	廈門明發城	福建省廈門	19,909	103,921	—	—	—	—	—	2009年11月	2013年2月	100%	38
Nanjing Mingfa Business Park	南京明發企業總部基地	江蘇省南京	547,215	827,762	—	827,762	—	—	—	2009年11月	2012年12月	100%	31-34
Nanjing Mingfa Furniture Center	南京明發家具中心	江蘇省南京	83,333	53,408	—	53,408	10,232	10,484	—	2005年5月	2012年12月	100%	42
小計			650,458	985,091	—	985,091	10,232	10,484	—	—	—	—	—
總計			1,085,752	1,655,893	54,243	1,506,682	10,232	40,534	—	—	—	—	—

1 該公司尚未取得土地使用權證及/或房屋所有權證；僅簽訂了土地出讓合同。

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

3 僅供銷售部分使用

4 僅供自用部分使用

5 明發辦事處

6 瞭解備忘錄項目—請參閱「業務—有關土地收購的瞭解備忘錄及其他協議」

7 收購項目公司—請參閱「業務—於二級市場收購購土地—收購房地產項目公司」

8 土地面積根據持有有關用途的總建築面積比例計算

項目名稱	地點	於2009年8月31日的			於2009年8月31日			未出售的合計可銷售/可租賃建築面積			完工日期	本集團應佔權益(百分比)	估價報告物業參考編號
		土地面積(平方米)	合計總建築面積(平方米)	已交付總建築面積(平方米)	預售的總建築面積(平方米)	合計未出售的總建築面積(平方米)	住宅	零售/寫字樓	酒店	工業/停車場/其他			
酒店													
持有作銷售/自用的已完成項目													
Xiamen Mingfa Hotel (16F and 17F)	福建省廈門	337	1,516	—	—	1,516	—	—	—	—	—	100%	9
Quanzhou Mingfa Hotel	福建省泉州	5,402	13,707	—	—	13,707	—	13,707	—	—	—	100%	13
小計		5,739	15,223	—	—	15,223	—	13,707	—	—	—	—	—
持有作投資的已完成項目													
Xiamen Mingfa Hotel ^{1,2}	福建省廈門	2,426	10,925	—	—	—	—	—	10,925	—	—	100%	15
小計		2,426	10,925	—	—	—	—	10,925	—	—	—	—	—
持有作未來發展項目													
Xiamen Mingfa Harbor Resort	福建省廈門	58,952	161,705	—	—	161,705	—	161,705	—	—	—	100%	29
小計		58,952	161,705	—	—	161,705	—	161,705	—	—	—	—	—
總計		67,117	187,883	—	—	176,928	—	186,337	—	—	—	—	—
合計		5,710,852	12,017,459	1,701,201	354,734	9,623,121	3,343,616	3,724,561	416,698	2,468,284	—	—	—

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

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

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

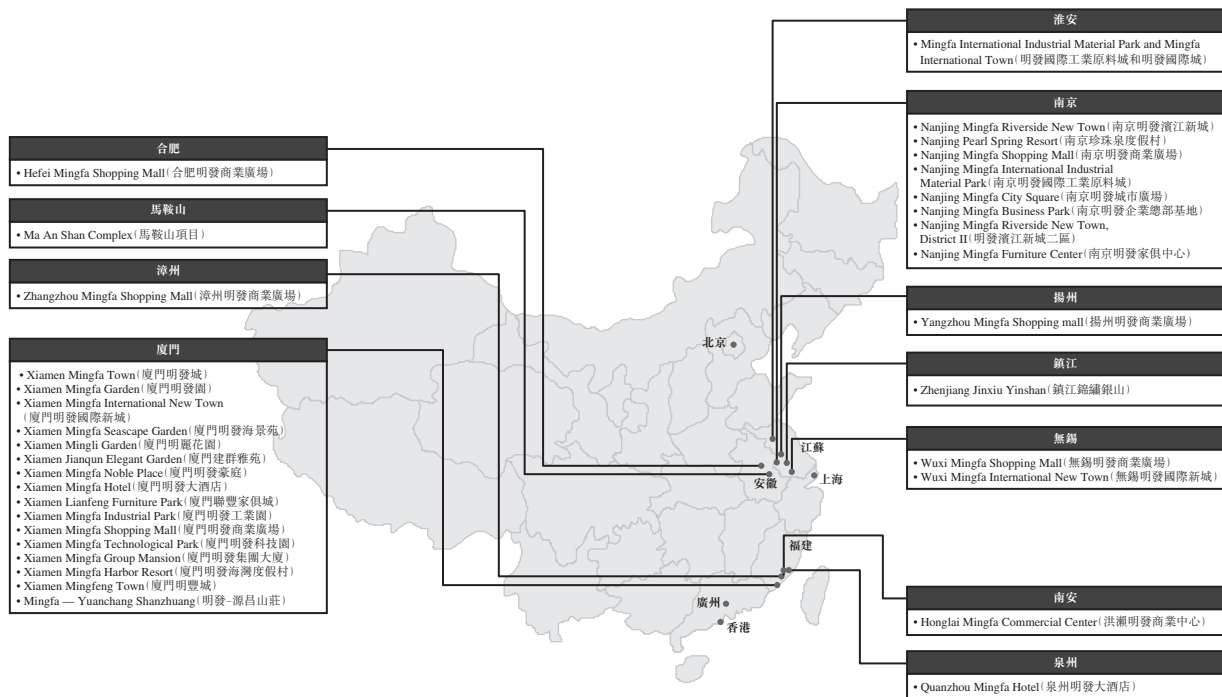
下表載列於往績記錄期間持有作投資的已完成項目的租用率：

	於 6月30日		於 12月31日		備註
	2006年	2009年	2007年	2008年	
廈門明發商業廣場	27%	89%	81%	89%	於2007年開始租賃。其餘非租賃部分為持有作租賃。
廈門明發科技園	—	—	—	—	於2009年7月開始租予一名獨立第三方(承包協議)，該名獨立第三方之後將總建築面積分租予其他租戶。於2009年8月31日的租用率為84%。
廈門聯豐家俱城	46%	32%	42%	32%	於2009年8月與一名獨立第三方就所有餘下總建築面積訂立租賃協議(承包協議)，該名獨立第三方之後將總建築面積分租予其他租戶。
廈門明發工業園	43%	13%	88%	13%	於2009年8月與一名獨立第三方就所有餘下總建築面積訂立租賃協議(承包協議)，該名獨立第三方之後將總建築面積分租予其他租戶。
廈門明發大酒店	—	100%	100%	100%	於2007年開始租賃。租用率100%是由於一名獨立第三方承租全部可租賃總建築面積(承包協議)後，將總建築面積分租予其他租戶。
廈門市聯豐大廈401室	—	50%	—	50%	於2008年開始租賃。
南京明發濱江新城	—	—	—	100%	於2009年開始租賃。

業 務

本集團的項目概況

下圖列示於最近實際可行日期，本集團位於中國的34個項目的位置：



位於廈門的項目地點



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

業 務

位於漳州的項目地點



位於泉州的項目地點



位於南安的项目地點

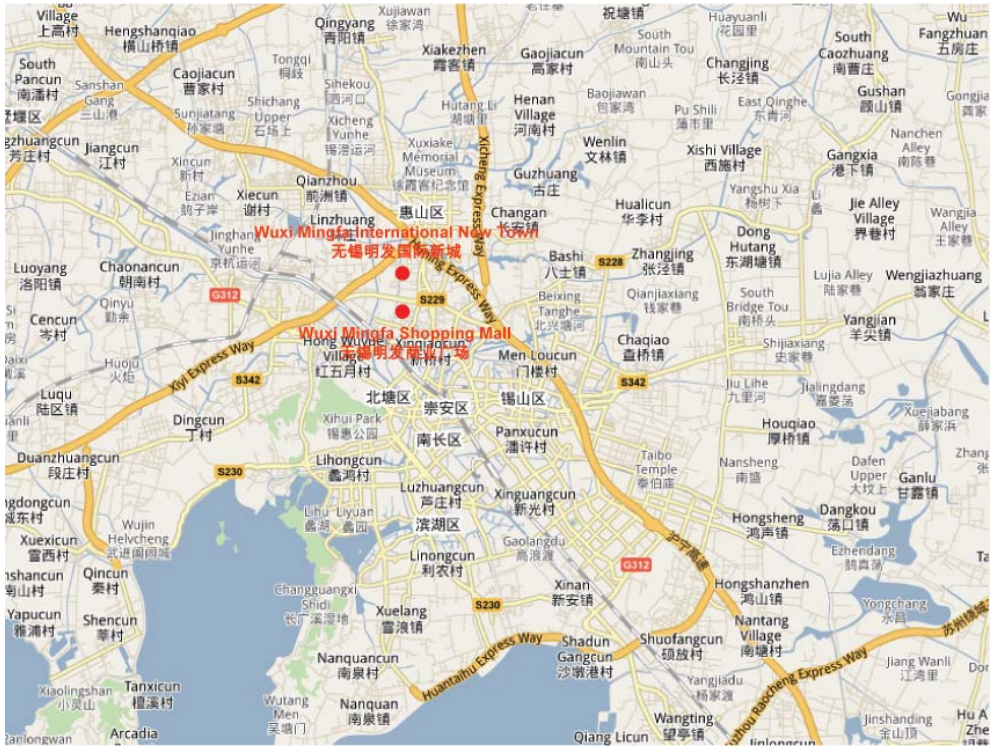


位於南京的項目地點



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

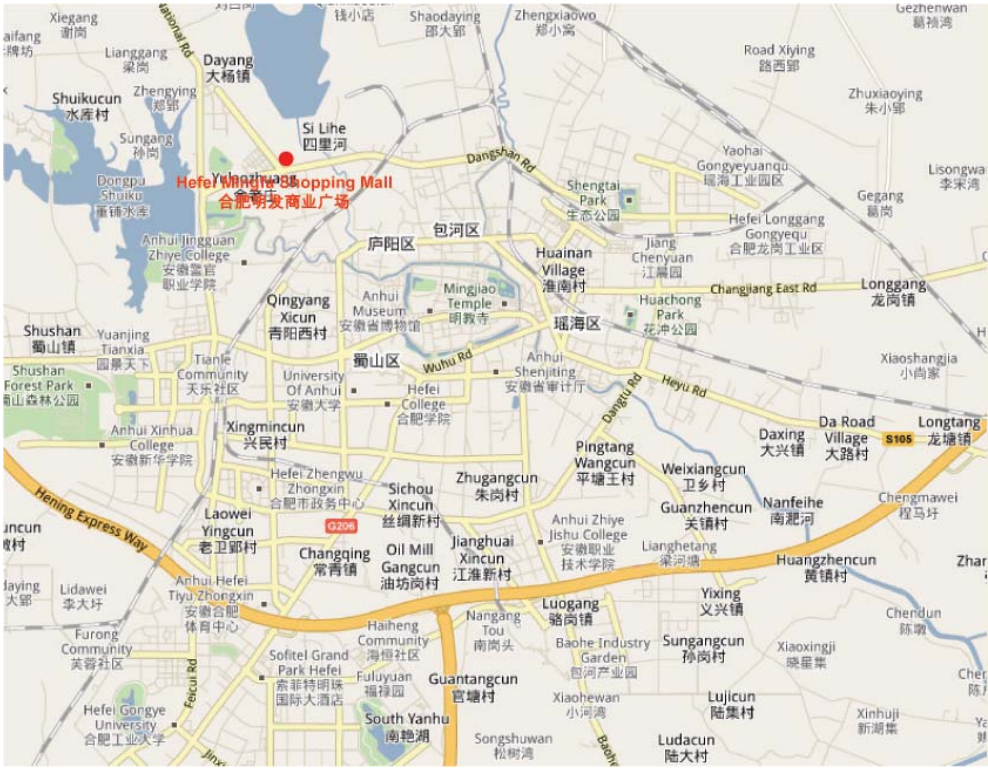
位於無錫的項目地點



位於揚州的項目地點



位於合肥的項目地點



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

I. 商業項目

持有作銷售／投資的已完成項目

1. 廈門明發商業廣場



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

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

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

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

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

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

日後若寶龍決定安排轉讓有關所有權，明發集團應支持有關所有權的轉讓；及

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

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

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

本集團中國法律顧問告知本集團：

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

業 務

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

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

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

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

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

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

持有作投資的廈門明發商業廣場部分於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

附註：

(1) 投資物業指本集團持有作出租的物業。

發展中項目

2. 合肥明發商業廣場



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

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

雖然合肥明發商業廣場目前仍在建設中，但已榮獲下列多個獎項，包括：

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

業 務

合肥明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

3. 無錫明發商業廣場



無錫明發商業廣場位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮寺頭村及塘頭村，無錫城惠山大道與北環路交叉口，位置鄰近運輸網絡，交通便利。

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

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

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

無錫明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

4. 南京明發商業廣場



南京明發商業廣場位於江蘇省南京市雨花台區丁牆路與玉蘭路的交匯處。

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

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

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

南京明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

5. 揚州明發商業廣場



揚州明發商業廣場位於江蘇省揚州市廣陵區運河東路南側及寶林路西側。

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

揚州明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

持有作未來發展項目

6. 漳州明發商業廣場

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

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

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

漳州明發商業廣場於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

7. 南京明發城市廣場

南京明發城市廣場將位於江蘇省南京市浦口區核心地段頂山街道。

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

南京明發城市廣場於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

8. 洪瀨明發商業中心



洪瀨明發商業中心將位於福建省南安市洪瀨鎮東部。

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

洪瀨明發商業中心於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

II. 住宅

持有作銷售／投資／自用的已完成項目

9. 南京明發濱江新城



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

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

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

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

業 務

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

持有作銷售的南京明發濱江新城於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

附註：

(1) 請注意，此面積並不包括持有作投資的2,631平方米。

發展中的南京明發濱江新城於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

10. 南京珍珠泉度假村



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

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

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

業 務

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

南京珍珠泉度假村於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....		2008年12月
土地面積(平方米).....		112,973
合計總建築面積(平方米).....		66,372
合計未出售的總建築面積(平方米).....		66,372
已產生成本(包括開發成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....		204
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....		204
本集團應佔權益(百分比).....		100%
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>住宅</u>	<u>酒店</u>
合計總建築面積(平方米).....	30,627	35,745

11. 廈門明發國際新城



廈門明發國際新城位於福建省廈門市思明區前埔蓮前路南側，位處廈門市中心城區。

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

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

廈門明發國際新城於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

12. 廈門明發海景苑



廈門明發海景苑位於福建省廈門市思明區前埔南二路。

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

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

廈門明發海景苑於2009年8月31日的項目詳情如下：

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

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

13. 廈門明發園



廈門明發園位於福建省廈門市思明區呂嶺路，位處廈門市中心區。

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

廈門明發園於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

14. 廈門明發豪庭



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

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

廈門明發豪庭於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

15. 廈門建群雅苑



廈門建群雅苑位於福建省廈門市思明區前埔蓮前東路北側。

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

廈門建群雅苑於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

16. 廈門明麗花園



廈門明麗花園位於福建省廈門市思明區前埔柯厝。

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

廈門明麗花園於2009年8月31日的項目詳情如下：

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

業 務

持有作未來發展項目

17. 無錫明發國際新城

無錫明發國際新城將位於江蘇省無錫市惠山區堰橋鎮南。

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

無錫明發國際新城於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

18. 鎮江錦繡銀山

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

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

鎮江錦繡銀山於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

III. 物流及研發中心

持有作銷售／投資／自用的已完成項目

19. 廈門明發城



廈門明發城位於福建省廈門市思明區思明工業園呂嶺路。本項目毗鄰呂嶺居民區。

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

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

廈門明發城於2009年8月31日的詳情如下：

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

20. 廈門聯豐家俱城



廈門聯豐家俱城位於福建省廈門市思明區洪蓮路，建於獲准用作工業用途的土地上。

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

持有作自用的廈門聯豐家俱城部分於2009年8月31日的詳情如下：

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

業 務

持有作投資的廈門聯豐家俱城部分於2009年8月31日的詳情如下：

完工日期.....	1996年11月						
土地面積(平方米).....	6,782						
合計總建築面積(平方米).....	21,248						
已產生成本(包括發展成本、土地收購成本及資本化借款成本) (人民幣百萬元).....	23						
總實際／預算成本(人民幣百萬元).....	23						
本集團應佔權益(百分比).....	100%						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">工業／ 停車場／其他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u></td> <td style="text-align: center;"><u>21,248</u></td> </tr> <tr> <td>合計總建築面積(平方米).....</td> <td style="text-align: right;">21,248</td> </tr> </tbody> </table>			工業／ 停車場／其他	<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>21,248</u>	合計總建築面積(平方米).....	21,248
	工業／ 停車場／其他						
<u>合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積</u>	<u>21,248</u>						
合計總建築面積(平方米).....	21,248						

持有作投資的已完成項目

21. 廈門明發科技園



廈門明發科技園位於福建省廈門市同安區開元興安工業園，建於獲准用作工業用途的土地上。

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

廈門明發科技園於2009年8月31日的詳情如下：

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

合計可銷售／可租賃而未出售的總建築面積

	工業／
	停車場／其他
合計總建築面積(平方米).....	62,131

22. 廈門明發工業園



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

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

廈門明發工業園於2009年8月31日持有作投資用途的詳情如下：

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

業 務

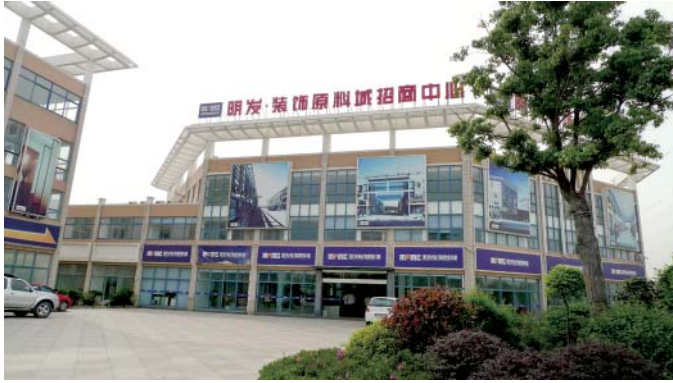
廈門明發工業園於2009年8月31日持有作銷售用途的詳情如下：

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

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

發展中項目

23. 南京明發國際工業原料城



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

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

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

業 務

南京明發國際工業原料城於2009年8月31日的詳情如下：

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

24. 廈門明發集團大廈

廈門明發集團大廈將位於福建省廈門市前埔工業園。

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

廈門明發集團大廈於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

持有作未來發展項目

25. 廈門明豐城

廈門明豐城位於福建省廈門市思明區嶺兜。

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

廈門明豐城於2009年8月31日的詳情如下：

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

26. 南京明發企業總部基地

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

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

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

南京明發企業總部基地於2009年8月31日的詳情如下：

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

IV. 酒店

持有作自用的已完成項目

27. 泉州明發大酒店



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

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

目前泉州明發大酒店由泉州大酒店管理。

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

業 務

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

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

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

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

泉州明發大酒店於2009年8月31日的詳情如下：

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

持有作投資／自用的已完成項目

28. 廈門明發大酒店



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

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

業 務

持有作投資的廈門明發大酒店部分於2009年8月31日的詳情如下：

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

持有作自用⁽¹⁾的廈門明發大酒店部分於2009年8月31日的詳情如下：

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

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

附註：

(1) 16樓及17樓用作明發辦事處。

持有作未來發展項目

29. 廈門明發海灣度假村

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

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

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

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

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

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

廈門明發海灣度假村於2009年8月31日的詳情如下：

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

業 務

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

下表載列本集團物業當前發展階段所需的許可證：

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

業 務

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

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

附註：

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

業 務

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

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

本集團管理的其他物業

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

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

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

有關土地收購的諒解備忘錄及其他協議

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

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

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

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

業 務

於一級市場收購土地 — 與官方機構訂立的諒解備忘錄

下表概述於最近實際可行日期本集團已訂立的諒解備忘錄：

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

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

諒解備忘錄的主要條款載列如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

業 務

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

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

於二級市場收購土地 — 收購房地產項目公司

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

下表概述於本招股書日期，本集團在二級市場訂立的土地收購協議：

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

於二級市場收購土地

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

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

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

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

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

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

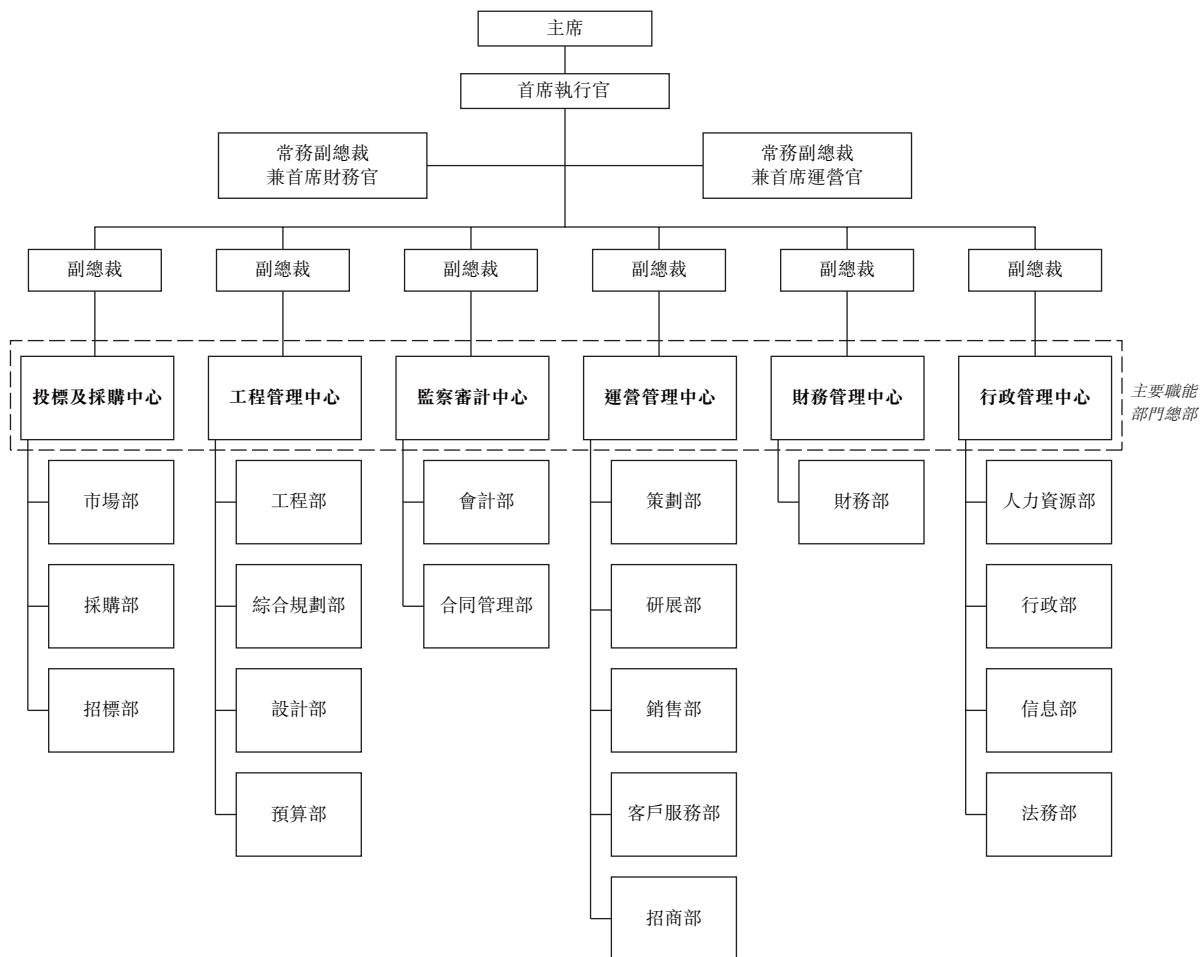
本集團根據諒解備忘錄以及在一級及二級市場收購土地的相關安排支付的訂金或其他代價已於本集團的財務報表中入賬列為土地使用權預付款項、訂金或其他應收款項。於2009年6月30日，已就該等諒解備忘錄及有關安排支付的訂金總額或其他代價為數約人民幣2.642億元，其中人民幣1億元為就陽澄湖項目支付的按金。有關更多詳情，請參閱「法律訴訟—有關陽澄湖項目的糾紛」一節。

業 務

物業發展

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

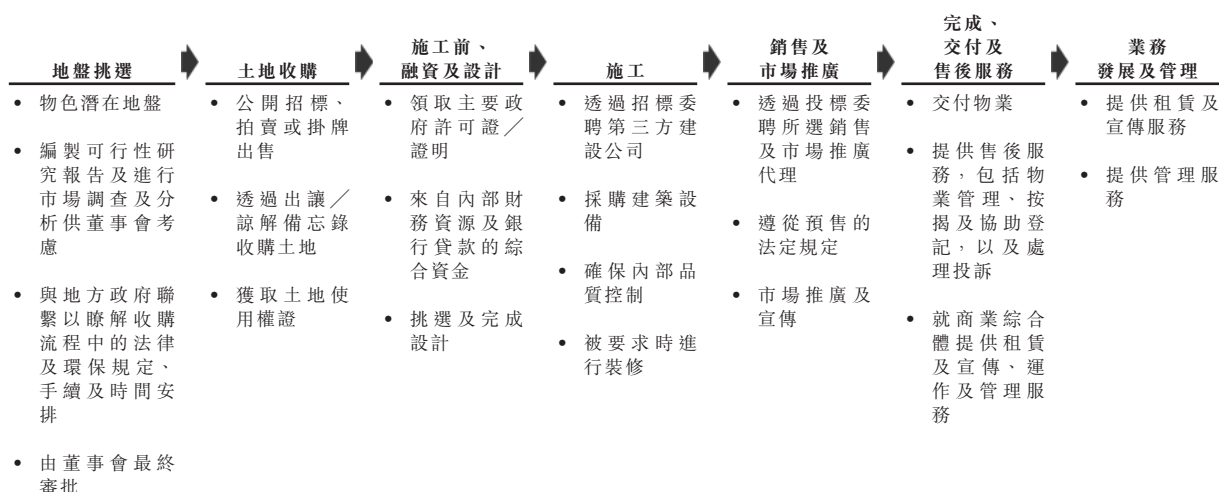
本集團的管理架構於下圖概述：



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

業 務

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



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

A. 地點選擇

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

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

業 務

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

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

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

B. 土地收購

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

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

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

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

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

C. 施工前、規劃及設計

於項目施工之前，本集團會經過申請各種政府許可證、融資及設計三個重要階段。

政府許可證

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

證書、許可證及執照

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

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

- **預售許可證** — 授權發展商開始預售建設中物業的許可證。

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

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

融資

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

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

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

項目設計

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

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

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

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

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

D. 施工

建設工程

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

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

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

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

業 務

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

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

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

質量控制

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

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

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

於最近實際可行日期，本集團董事、彼等的聯繫人或任何持有本集團已發行股本超過5%的股東，概無於本集團五大承包商中擁有任何權益或與該等承包商有任何聯繫。

採購

本集團的招標及採購中心主要負責自所選定的供應商採購電梯、空調及發動機等若干專用設備(倘需要)。本集團的建築承包商負責按照供應合同所載的協定價格範圍採購鋼鐵及水泥等基本建築材料。

本集團招標及採購中心一般會向至少兩家有意供應商要求報價，洽商價格及其他條款，並與供應商按較好條款確定採購安排，就常用物資簽訂單價確認表，並就大型設備及工程簽訂採購合同。每項交易均由本集團招標及採購中心發出採購單，供應商按要求將物資送往有關項目公司指定的地點。本集團相信，集中式採購系統增強了本集團的議價及成本控制能力，令本集團能從規模經濟中得益。

為保持質素控制，本集團採取非常嚴格的步驟以甄選、檢查及測試材料。本集團的項目管理團隊會檢測所有設備及材料，確保全部符合合同規格，然後才會現場收貨及同意付款。本集團拒絕接受質素低於標準或並不符合本集團規格的材料，並將之退回供應商。

多年來，本集團的項目管理團隊與本集團關係最密切的供應商建立了良好的合作關係，從而使本集團可以最高效率及不斷降低的成本產出優質產品。這種深厚關係亦有助確保供應商能按時交貨。

E. 銷售及市場推廣

銷售及市場推廣

運營管理中心履行本集團的銷售及市場推廣職能，負責為本集團的投資物業建立品牌、建立市場定位、進行銷售監管、市場推廣以及租賃及管理工作。本集團的運營管理中心為本集團的項目進行詳盡的市況分析、編撰宣傳材料、進行一般宣傳活動及建議單位價格及定價相關政策，並與傳媒協調及監察本集團與傳媒的關係。本集團向銷售及市場推廣人員提供房地產基礎知識、銷售及市場推廣及有關房地產業的法律及法規培訓。

本集團的運營管理中心於本集團房地產發展項目的初期即已開始參與其中，並於重要階段提供協助。當本集團的研發部物色到潛在項目時，本集團的運營管理中心會就當地

房地產市場及政府的土地政策進行研究。本集團決定收購土地前，本集團的運營管理中心向本集團提供相關土地的研究分析結果。在收購土地的過程中，本集團的銷售及市場部將就土地規劃及設計提供意見，並協助本公司進行規劃設計工作。

本集團採用多種宣傳媒體，以推廣本集團的房地產發展項目，包括報章、雜誌、宣傳冊、電視、收音機、互聯網、大幅海報及戶外廣告板等。本集團參與房地產展銷會，以提升品牌知名度及推廣本集團的房地產發展項目。本集團亦會設置現場接待中心，展出有關房地產發展項目的資料，而對於若干重要項目，於不適合設置現場接待中心的情況下，本集團則會在目標客戶經常出現的地方設置場外接待中心。

本集團已甄選多個獨立第三方外部銷售、招商及市場推廣代理。例如，本集團與一家房地產經紀公司豪斯緊密合作。豪斯於1997年在廈門成立，在中國十個城市擁有業務。本集團亦與房地產經紀行合富緊密合作。合富於1995年在廣州成立，並於2004年在聯交所上市，透過遍佈中國多個地區的超過40間分行提供服務。遴選有關外部代理時，本集團通常會考慮相關公司的資質及聲譽、該等公司專業人員的資格及經驗、過往表現及市場份額、項目方案及可用資源的分配。

客戶

截至2006年、2007年及2008年12月31日止三個年度及截至2009年6月30日止六個月，本集團五大客戶所佔收益，佔本集團總收益少於30%。於最近實際可行日期，本集團董事、彼等的聯繫人或任何持有本集團已發行股本超過5%的股東，概無於本集團五大客戶中擁有任何權益或與彼等有任何聯繫。

客戶付款安排

(i) 住宅物業

本集團住宅物業的購買價於交付物業前到期支付。不少於購買價30%的首期款項一般於確定銷售時支付。在中國，物業發展商一般會為其住宅物業單位的買家安排多家國內銀行提供銀行融資。根據市場慣例，銀行通常會要求物業發展商就償還有關物業貸款的責任提供擔保。擔保期一般最長為24個月，直至交付物業為止。倘買家拖欠貸款，而當物業發展商償還買家所欠付按揭銀行的全部貸款債項，按揭銀行會將其於該貸款及按揭下的權利出讓予發展商，而辦妥按揭登記後，發展商將擁有有關物業的絕對追索權。

業 務

依照行業慣例，本集團沒有對本集團的客戶進行獨立信貸審查，而是依賴有關按揭銀行進行的信貸審查。於2009年6月30日，本集團向客戶提供住宅按揭的未解除擔保金額為人民幣13.661億元。於往績記錄期間，本集團於2009年3月被拖欠一筆為數人民幣410,000元的按揭貸款。本集團認為，若將止贖的物業以相等於或高於本集團所支付的擔保金額的價值轉售，本集團將不會因拖欠而蒙受任何虧損。有關按揭擔保風險的其他詳情，請參閱本招股書「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團為客戶的按揭提供擔保，倘該等擔保中有大量被催繳，本集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響」一節。

(ii) 商用物業

購買本集團住宅單位以外物業的買家，付款方式與上文所述安排相若，主要不同之處在於預付的首期款項通常為購買價50%。所有銷售(包括預售)均於交付前悉數支付。於往績記錄期間，本集團並無向本集團商用物業的買家提供任何融資。

倘法律、法規、政策及慣例出現任何變動而禁止中國物業發展商就提供予客戶的貸款向銀行作出擔保，而該等銀行不接受其他第三方可能提供的任何其他擔保，或倘市場並無第三方可提供有關擔保，或出現其他情況，本集團董事認為，物業買家於預售期內向該等銀行取得貸款或會更困難，因而可能對本集團物業的預售率造成不利影響。然而，於最近實際可行日期，並無法律、法規、政策或慣例即將出現任何變動而將會禁止本集團在經營業務所在地區進行上述事宜。

F. 完成、交付及售後服務

本集團致力於任何適用的預售或銷售合同所訂明的時限內，按時發展優質物業。通過有關中國政府部門的檢查(包括消防安全及環保規劃方面)後，本集團會按照有關買賣協議的條款通知客戶，並向其交付物業，以證明工程完工及收訖客戶全數款項。本集團亦會協助客戶向有關中國政府部門取得所有權證，並在各項所有權登記程序及融資(包括提供可能提供按揭的銀行及其按揭條款的資料)相關的其他方面提供協助。

就持續售後客戶服務而言，本集團在各城市的客服中心及客服主任負責處理客戶投訴及本集團向客戶提供的相關售後服務，並負責監督本集團委聘的建築公司就本集團已發展物業進行的維修及長期保養。

G. 招商及管理物業

本集團保留一部分商業綜合體作投資用途。本集團的營運管理中心及明勝投資負責該等商業綜合體的租賃及宣傳工作，並由第三方代理提供協助。明勝投資亦負責該等物業的管理。

物業管理

按照地方規定，本集團代表客戶委聘外間物業管理公司以管理本集團發展的物業，直至有關物業成立業主委員會及委任新的物業管理人為止。本集團注重客戶服務，並為已完成項目提供有效的保養服務，而在最初階段挑選物業管理公司時，本集團會考慮候選公司的資格、服務質素、建議收取的費用以及向潛在未來優質客戶推薦本集團的能力。本集團負責物業管理的員工亦會協助個別項目團隊進行交收檢查以及已完成項目所需的跟進工作。

就本集團已完成的住宅房地產發展項目而言，成立業主委員會後，該等發展項目單位的業主可自由選擇本身的物業管理公司。

就本集團的商用物業項目而言，主要物業管理及營運管理公司中包括廈門百仕達物業管理有限公司及明勝投資。廈門百仕達物業管理有限公司於1999年成立，為擁有中國建設部二級資質的領先物業管理公司。

投資物業

投資物業是本集團持有作租賃用途或供資本增值，或同時實現上述兩個目標的自有物業，本集團並不佔用及使用。於最近實際可行日期，本集團的投資物業位於廈門、南京、合肥及揚州的多個地區。本集團的投資物業因所在地區的物業價格整體上升和普遍增長而增值。同時，本公司專業團隊及其他第三方管理公司的經營及管理令該等物業的租金收入不斷增加，進而為本公司帶來穩定及持續的現金流。此外，本集團現正發展中的多個零售單位將持有作投資用途，主要為配合本集團於項目用地內的商業綜合體及住宅物業。有關投資物業的更多詳情，請參閱本招股書「業務—本集團的項目概況」一節。

本集團有關投資物業的目標，是透過增加包括寫字樓、零售單位及酒店在內的多元化投資物業組合的經常性收入，達致更加穩定的盈利來源。本集團亦計劃將其業務拓展至

物流及資產管理行業，以將本集團服務進一步多元化。有關詳情請參閱本招股書「業務 — 本集團的策略 — 進一步擴大投資物業組合，以增強本集團收入來源的穩定性」一節。

本集團投資物業的主要類型概述如下：

購物商場

本集團根據其項目的整體規劃挑選租戶，旨在建立多元化的優質租戶組合。一般而言，本集團向廈門新世界百貨等大型百貨公司、蘇寧等國內家電連鎖商及大型全球500強零售百貨店及超級市場（如家樂福）等主要租戶授出年期較長（如10至20年）的租約。對於大型發展項目，如廈門明發商業廣場，本集團會引入主要租戶來提高遊人流量及強化零售組合。因此，主要租戶通常會享有較優惠的租金，以回報該等租戶訂約租用較大面積及訂立較長的租約。本集團主要透過於預租期內開展宣傳活動，向國際及國內連鎖零售商及較小型專門店積極宣傳本集團的投資物業。為推出新物業，本集團亦會選擇性地向特定租戶提供優惠，例如就內部裝修提供免租期等。本集團相信，本集團的策略加上多元化的租戶組合、有效的廣告宣傳及靈活的租賃安排，將達致一個能夠產生均衡、穩定及可觀的經常性收入的投資物業組合。

酒店

本集團目前擁有三間已完成酒店，包括位於江蘇省南京市的一間酒店及分別位於福建省廈門市及泉州市的兩間酒店。於2009年8月31日，已完成酒店物業的合計總建築面積約為73,000平方米。此外，本集團擁有四間建設中酒店物業，並於福建省、江蘇省及安徽省的多個城市擁有兩間酒店供未來發展。於2009年8月31日，發展中及作未來發展的酒店物業的合計總建築面積約為356,000平方米。

本集團已委聘多家酒店管理集團，以管理本集團酒店的日常營運，且擬就本集團的未來酒店物業訂立類似安排。

本集團計劃於未來繼續發展其他酒店物業，以把握中國國內外旅遊業的快速增長時機。與本集團的發展中酒店物業相同，該等酒店大部分將為本集團的大型多功能商業綜合體的一部分，並將位於本集團的發展項目內，以期同時提升整體物業價值。

有關該等物業的更多詳情，請參閱本招股書的「業務 — 本集團的項目概況」一節。

其他投資物業

本集團的物流中心及研發中心一般位於二線及三線高增長城市的新經濟開發區內。該等中心一般包括各種類型的設施及服務，包括展覽館、貨倉、數據中心及研究設施。本集團可出租該等物業以賺取租金收入，及委聘第三方物業管理公司管理該等物業的日常運作。

本集團的物流中心迎合多個行業(如建築、金屬、化學、皮革、紡織及電子業)的客戶需要。本集團的研發中心供客戶用作總部基地，給予客戶為其大廈冠名及規劃的權利，並容許客戶為其單位制定行政管理、研究及生產設施組合，以配合其所需。

有關詳情，請參閱本招股書「業務 — 本集團的項目概況」一節。

競爭

中國房地產業競爭十分激烈。本集團於諸多方面與其他物業發展商構成競爭，包括但不限於產品及服務質素、價格、財務資源、品牌知名度以及本集團取得合適項目用地的能力。

近年來，愈來愈多的物業發展商開始在福建及江蘇兩省以及國內其他高速增長的地區從事房地產發展及投資項目。本集團的主要競爭對手包括大型的全國及地區物業發展商(包括專注於福建及江蘇兩省一個或多個城市的本地物業發展商)，其次為外國發展商。然而，在本集團經營業務所在城市或市場中，本集團競爭對手可能在往績記錄、財務、市場推廣及土地資源、品牌知名度及規模經濟等方面較本集團更具優勢。有關競爭的進一步資料，請參閱本招股書「風險因素 — 與中國房地產行業有關的風險 — 中國房地產市場競爭激烈，而激烈的競爭可能會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

保險

本集團已為部分物業及資產投保，亦根據中國社會保障法規為僱員購買社會保險，如退休金供款計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及相關工傷保險計劃。然而，本集團一般並無就發展待售物業於交付予客戶前的潛在虧損或損失投保，亦無就項目工地的民事侵權行為或其他人身傷害所產生的責任購有保險。本集團董事相信，該做法符合中國房地產

發展行業的慣例。建築公司負責在施工期間的質量及安全控制，並須根據中國法律及法規購買施工人員的意外事故保險。此外，有若干類別的損失，如因地震、颱風、水災、戰爭及民事訴訟而蒙受的損失，不能於中國以商業上可行的條款投保。

為確保建築質量及安全，本集團的建築合同制定一系列施工過程中施工人員須遵守的標準及規定。本集團亦聘用合資格監理公司監督施工過程。根據中國法律，倘有關人身傷害、意外及身亡由建築公司所引致，則建築公司須承擔建築工程引致的人身傷害、意外及身亡的主要民事責任。物業業主如有過錯，或須對人身傷害、意外及身亡承擔民事責任。由於本集團已實施上述步驟預防施工意外及人身傷害，故本集團中國法律顧問表示，即使本集團面臨人身傷害索償，作為物業業主，本集團一般亦能夠維護自身利益。截至目前為止，本集團物業發展並無遭遇任何破壞或損害，亦無面臨任何有關人身傷害的索償及本集團項目用地亦無重大人身傷害事件發生。

然而，本集團存在本集團並無就有關業務經營的損失、損害及責任購買足夠保險的風險。請參閱本招股書「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團對所有潛在損失及索償提供的保險保障有限」一節。

知識產權

截至最近實際可行日期，本集團在中國為九個註冊商標的註冊人，並已在中國申請了註冊四個商標，涉及不動產業務（不動產租賃、不動產代理及不動產管理）、建設、建築及機電、家俱及非金屬建築等多個類別。本集團亦為域名「cn-mf.com」、「mfcity.com.cn」、「waitanzhongxing.cn」及「ming-fa.com」的擁有人。

有關本集團知識產權的進一步詳情，請參閱本招股書附錄七「法定及一般資料 — 有關業務的進一步資料 — 知識產權」。

環保事宜

本集團受中國國家環保法律及法規以及地方政府不時頒佈的環保規定監管。這些法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，

每項房地產發展項目均須接受環境評估。物業發展商須提交環境影響報告書、環境影響報告表或環境影響登記表(各自分別稱為「**環境影響評價文件**」)(視乎項目對環境的影響而定)後,有關機構方會簽發房地產發展項目的建築工程施工許可證。此外,房地產發展項目完成後,有關環保機關亦會在物業可交付予買家前檢查有關物業,確保已遵守適用的環境保護標準及規定。

本集團中國法律顧問確認,於往績記錄期間,本集團並無任何嚴重違反相關環保規則及法規以及涉及嚴重環境污染問題,亦無由於違反環保規則及法規而被徵收任何重大的行政罰款,或因未能於本集團項目施工前提交環境影響評價文件而須繳付任何罰款。

本集團董事確認,於最近實際可行日期,除本招股書「**業務 — 法律及合規事宜 — 許可證、證書及批文 — 環保驗收合格證**」一節所披露者外,本集團中國附屬公司概無在任何重大方面違反任何適用的中國環保法律及法規,且本集團任何成員公司均無任何與環保事宜有關的未解決或正面臨的重大法律訴訟、申索或糾紛。本集團將繼續嚴格遵守中國環保法律及法規,並會進一步加強有關環境保護的管理及監察制度。

法律訴訟

本集團面對在日常業務過程中發生的各種法律訴訟及索償,於最近實際可行日期,除下文所披露外,並無任何尚未了結並涉及本集團與任何人士的重大申索或訴訟,且就本集團所知,本集團任何成員公司並無尚未了結或面臨任何重大申索或訴訟。

(a) 有關廈門明發商業廣場的糾紛

2007年9月至2009年6月,廈門明發商業廣場的發展商兼項目公司明發集團在若干合同糾紛申索中被列為被告,原告為與明發集團簽訂物業購買協議並合共擁有廈門明發商業廣場415個單位(佔單位總數約12%)的業主。物業購買協議載有關於延遲向物業業主交付物業,物業業主有權獲得賠償的條款及條件。由於更改設計等多項因素,明發集團未能根據有關協議所載的交付安排交付廈門明發商業廣場的物業,並須根據該等協議的條款向廈門明發商業廣場該415個單位的買家支付若干罰款作為賠償金。各項物業於協議所載的交付日期與實際日期各有不同。向明發集團提出的申索乃關於(其中包括)計算因延遲向買家交付完成項目應付賠償金的建議開始日期。

業 務

於最近實際可行日期，廈門市思明區人民法院與廈門市中級人民法院在部分訟案中裁定物業業主勝訴。根據截至目前為止已審結的訟案，明發集團須因延遲交付物業支付賠償金約人民幣1,650萬元。截至2009年10月28日，明發集團已根據物業購買協議的條款就有關申索支付賠償金合共約人民幣1,610萬元，尚有約人民幣400,000元仍待支付。本集團計劃在能與有關物業業主取得聯絡後隨即全數支付該金額。

董事認為，延遲交付物業的情況對物業發展商而言屢見不鮮。此外，對於未有向本集團提出任何類似申索的廈門明發商業廣場餘下已出售的約1,800個受影響單位的業主，本集團與每個單位的業主簽訂和解協議。據此，本集團將就延遲交付相關物業支付議定數額的賠償金。於2009年10月28日，本集團已向1,178個受影響單位的業主支付賠償金約人民幣3,410萬元作為完全和解，應付餘下13個受影響單位業主的賠償金約為人民幣192,280元。本集團計劃在能與有關物業業主取得聯絡後隨即全數支付該金額。

與未支付賠償金及上述尚未了結的申索的潛在最高賠償金額有關的負債總額約為人民幣60萬元。

此外，有610個單位(佔單位總數的17.7%)因本集團延遲交付物業而受到影響。於最近實際可行日期，有關受影響單位的業主未有就物業延遲交付對本集團提出法律訴訟。

就上述的負債總額，本集團已於2009年6月30日的賬目內計提撥備人民幣3,650萬元。董事認為，鑒於該撥備乃以(i)在法院已審結的申索及上述和解協議的未支付賠償金額已全數付清，(ii)於尚未了結的申索中原告獲判勝訴，及(iii)全部610個受影響單位在中國法律規定的兩年法定期限內，就相關協議所載交付日期與相關物業實際交付日期之間應付的最高數額向本集團成功提出申索為基礎而作出，因此已作出足夠之撥備。

另請參閱本招股書「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 本集團可能無法符合項目發展進度並如期完成，或根本不能完成開發項目」一節及附錄一「會計師報告 — 附註26其他負債及費用撥備」一節。除上文所披露外，本集團於往績記錄期間在交付物業方面並無任何重大延誤。

(b) 有關陽澄湖項目的糾紛

背景資料

於2005年10月11日，香港明發華慶投資與蘇州易通房地產開發有限公司（「蘇州易通」）及北京誠信機電有限公司（「北京誠信」），連同蘇州易通（統稱為「轉讓人」）訂立股份轉讓協議（「股份轉讓協議」）。轉讓人為蘇州陽澄湖華慶房地產有限公司（「陽澄湖華慶」）的兩名股東，陽澄湖華慶由蘇州易通及北京誠信分別持有80%及20%權益。陽澄湖華慶為一間項目公司，持有一幅土地面積約605,336平方米土地的土地使用權證（「陽澄湖項目」）。

根據股份轉讓協議，轉讓人同意將陽澄湖華慶的所有股份，連同陽澄湖項目的經營權及開發權轉讓予香港明發華慶投資。根據股份轉讓協議，轉讓的總代價約為人民幣5.60億元，該代價乃經公平磋商後達致，並經計及（其中包括）當時現行市場狀況、可資比較交易及陽澄湖華慶就陽澄湖項目的預期盈利、營運及財務狀況。訂約方亦已考慮其他因素，如(i)取得及轉讓(a)陽澄湖華慶所有股份及(b)陽澄湖項目的經營權的相關成本、費用及稅項、(ii)土地使用權的土地出讓金、拆遷安置成本及其他相關費用，以及(iii)轉讓人賺取的利潤及根據於轉讓前訂立的多份設計及其他相關合同的其他承諾應付款額。於支付及協定代價時，訂約方已知悉相關市場狀況，因此已瞭解影響陽澄湖項目代價的因素，並決定不進行獨立估值。代價分兩期支付。根據股份轉讓協議，香港明發華慶投資於訂立股份轉讓協議後七日內支付按金人民幣1億元，而於轉讓完成及取得新營業執照後十日內，須支付人民幣1.50億元。餘額人民幣3.10億元則須於取得陽澄湖項目的相關建築批文後十日內支付。

於最近實際可行日期，轉讓人尚未完成轉讓陽澄湖華慶的所有股份。轉讓延遲完成主要因為地方政府尚未落實陽澄湖地區的整體規劃。於2005年訂立股份轉讓協議時，地方政府仍在進行內部行政程序，以決定陽澄湖地區的整體發展計劃。過去數年，轉讓人及香港明發華慶投資積極與地方政府聯繫，跟進發展計劃的進度，而於2009年6月，轉讓人及香港明發華慶投資獲悉，地方政府決定於陽澄湖地區進行城市化計劃。然而，城市化計劃的詳情尚未落實。因此，雖然股份轉讓協議於2005年訂立，但轉讓尚未完成，而陽澄湖項目的建築工程因上述理由而尚未展開。

香港明發華慶投資確認，其已按股份轉讓協議正式履行其責任，包括向轉讓人正式支付人民幣1億元的按金（「按金」）。然而，轉讓人尚未按股份轉讓協議履行其所有責任以完成轉讓，有關責任包括於收取按金後十日內向香港明發華慶投資提供相關企業及財務文件，以及與交易相關的土地文件。根據上述確認及股份轉讓協議的相關條款及條件，本集團的中國法律顧問向本集團建議(i)由於轉讓人尚未完成其根據股份轉讓協議的所有責任，香港明發華慶投資有權單方面撤銷股份轉讓協議，而在此情況下，轉讓人須（其中包括）即時向香港明發華慶投資退回按金，而(ii)於轉讓完成前，轉讓人須獨自承擔陽澄湖華慶的所有債務，包括但不限於任何閒置土地費用的罰金（「閒置土地罰金」）或因回收土地使用權而遭沒收土地且不獲補償。

儘管香港明發華慶投資已展開下文所述的法律訴訟，但香港明發華慶投資仍有意根據股份轉讓協議完成轉讓，惟(i)轉讓人須正式履行其根據股份轉讓協議的責任並清償陽澄湖華慶的所有債務，包括但不限於閒置土地罰金（如有），及(ii)地方政府落實及進行陽澄湖地區的城市化計劃。本集團中國法律顧問確認，本集團須於完成前取得股份轉讓的相關政府批文（包括取得地方商務部門的批文及向商務部門備案），方能完成轉讓。本集團中國法律顧問確認，其並不知悉有任何法律障礙或會阻礙取得有關批文及備案。本集團中國法律顧問亦已確認，一旦取得有關批文及備案，香港明發華慶投資完成轉讓將不會受到法律障礙。

據本集團所知，轉讓人為獨立第三方，於過去或現時均獨立於本集團、本集團董事、本集團控股股東、本集團的高級管理人員及彼等各自的聯繫人。

香港明發華慶投資展開的法律訴訟

儘管股份轉讓協議於2005年訂立，香港明發華慶投資仍未能完成轉讓陽澄湖華慶的股份，原因是(i)地方政府尚未落實陽澄湖地區的整體規劃，及(ii)轉讓人尚未履行其所有責任，根據股份轉讓協議完成該轉讓。

由於該轉讓延期及存在不確定性，本集團決定對有關各方採取法律訴訟。

2008年3月，本集團向轉讓人展開法律訴訟，要求(其中包括)(i)強制轉讓人履行其於股份轉讓協議的責任，即向香港明發華慶投資或其指定的任何人轉讓陽澄湖華慶的股份、(ii)就扣留按金作出補償，及(iii)支付股份轉讓協議的違約罰金人民幣3,000萬元。然而，由於本集團相信，鑒於地方政府尚未完成該幅土地的整體城市規劃，中國法院不會判本集團勝訴，故本集團於2008年12月決定終止該法律訴訟。

2009年5月，本集團再次向轉讓人及陽澄湖華慶提出法律訴訟(基於其享有按金的經濟利益)，要求(其中包括)(i)終止股份轉讓協議、(ii)退還按金、(iii)支付股份轉讓協議的違約罰金人民幣3,000萬元，及(iv)支付按金之應付利息約人民幣3,400萬元。與2008年的法律訴訟不同，本集團並無要求轉讓陽澄湖華慶的股份。法院已於2009年10月9日進行聆訊。截至最近實際可行日期，相關中國法院尚未對此案件作出裁決。本集團負責該法律訴訟的中國律師已確認，基於案件的實況，中國法院很可能判本集團勝訴。此外，本集團成功向中國法院申請財產保全令，劃出價值人民幣1.3億元資產以確保轉讓人日後有足夠資源償付本集團的申索。

據本集團所知，(i)獨立第三方現就若干糾紛提出四項申索，涉及總額約為人民幣6.75億元，及(ii)轉讓人現時或許並無財務能力支付申索總額。本集團相信轉讓人因此可能須於公開市場上通過競價程序出售彼等於陽澄湖華慶的股份或陽澄湖項目的土地使用權以籌集足夠現金。倘轉讓人選擇上述途徑，儘管並不保證本集團最後能投標成功，原因是(a)可能有其他有意購買股份的買家，或(b)本集團在取得土地使用權前仍須進行公開投標程序，但本集團仍有意收購該等股份或取得該等土地使用權。

法律及合規事宜

下文所載為往績記錄期間影響本集團的若干法律及合規事宜的概況。除有關廈門明發城的使用權轉讓協議(載於下文A部)，所有過往發生的事件均已解決，並不會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本集團已採取行動針對及加強法律合規水平。更多有關詳情請參閱本招股書「業務 — 加強企業管治程序的措施」一節。

(A) 使用權轉讓安排

於2009年6月30日，本集團已就本集團其中一個用作工業用途及持有作銷售的已完成項目廈門明發城的333個已發展單位(佔單位總數約60.5%)訂立佔用及使用安排，該等安排須受「房屋使用權轉讓合同」之條款規限。

根據「房屋使用權轉讓合同」，各受讓人根據合同有權於合同訂立日期後自合同所規定的交付日期起佔用及使用相關單位，直至2054年5月7日(本集團於廈門明發城於所在地塊的業權到期當日)屆滿(「**屆滿日期**」)為止。因此，佔用及使用權期限取決於相關合同安排的起始日期而定。

廈門明發城各單位的受讓人在合同內明確承認，完全知悉本集團獲授的土地使用權的工業性質及根據有關合同安排提供的佔用及使用權的性質。各受讓人特別確認，本集團尚未就相關單位取得個別所有權證。

本集團的中國法律顧問確認，本集團已合法取得廈門明發城所在土地的土地使用權，及取得與發展該項目有關的所有適用的政府批文。在授予本集團的土地使用權的期限內，本集團佔用、使用、出租、轉讓、設立產權負擔或以其他方式處置授予本集團的土地使用權均屬合法。然而，有關權利並無授權本集團按個別單位基準出售廈門明發城的單位，因為有關單位尚待獲發個別所有權證(「**有關限制**」)。儘管土地使用權出讓合同並無列明有關限制，惟本集團中國法律顧問確認，目前並無中國法律、法例或規例(i)規定須取得或(ii)明確禁止取得建於獲准作工業用途的土地上的樓宇的個別所有權證。此外，本集團及本集團的中國法律顧問就本集團能否申請廈門明發城的個別所有權證，曾多次以口頭及書面方式諮詢廈門市國土資源與房產管理局的不同官員。本集團接獲多名不同官員的口頭通知及書面確認，表示這並非其職權範圍。本集團的中國法律顧問確認(i)廈門市國土資源與房產管理局乃處理有關事宜的諮詢的主管部門，及(ii)作為於中國獲廣泛採納的慣常做法，有關中國部門以往及現在均不會就建於獲准作工業用途的土地上的樓宇批出個別所有權證。

本集團的中國法律顧問亦確認，(i)並無中國法律或法律原則明確禁止訂立長期佔用及使用安排，(ii)土地使用權授權本集團可與個別受讓人訂立長期佔用及使用安排，而毋須向彼等提供所有權證，及(iii)根據「房屋使用權轉讓合同」(包括有關限制)訂立的安排符合土

地使用權及相關獲批計劃。根據以上所述，由於轉讓長期佔用及使用權的所得款項可用於其他發展中項目，因此本集團決定訂立「房屋使用權轉讓合同」。

「房屋使用權轉讓合同」訂明，於上述有關中國部門採用的慣常做法改變及有關限制不再存在時，各受讓人有權配合本集團申請個別所有權證。在行使有關權利時，受讓人須向本集團額外支付初步合同價的20%，以及申請時的其他附帶開支。本集團將申請個別所有權證，惟本集團對此並無法律義務。受讓人要求本集團配合申請個別所有權證的權利須支付上述額外代價及附帶開支。受讓人可於根據「房屋使用權轉讓合同」訂立的安排的期限內隨時向本集團提出有關要求。於最近實際可行日期，概無任何買方向本集團表示有意取得有關所有權證。

「房屋使用權轉讓合同」的其他條款與物業買賣協議所用的典型條款類似，包括下列條款：

- 有關單位的建築面積及該單位應佔的公共面積；
- 基於屆滿日期計算的長期使用權的總代價及逾期罰款的詳細支付條款；
- 交付有關單位管有權的時間表及逾期罰款的詳細條款；
- 質量保證標準及在保證期間內負責維修；
- 每平方米的管理費及物業須由本集團指定的管理公司管理；
- 倘物業被納入政府的拆遷計劃，受讓人有權收取本集團獲得的任何拆遷補償所得款項；及
- 糾紛解決規定。

此外，該合同並無載列任何有關處理轉讓使用權的明確規定。倘受讓人有意向他人轉讓其使用權，其可與本集團聯繫，而本集團將同意有關轉讓。

全部333份合同均於2009年6月30日前訂立。然而，於2009年9月進行的本集團內部檢討過程中發現，本集團的廈門銷售人員於2009年6月30日後錯誤地訂立額外三份「房屋使用權轉讓合同」。該三份合同原意是作為租賃協議，惟因行政疏漏而訂立為「房屋使用權轉讓合同」。本集團隨後已迅速與有關合同相對方訂立協議終止該等合同。根據該等終止協議，

本集團與合同相對方協定(其中包括)合同於各個相關的終止協議日期終止。合同相對方同意將各自的單位交回予本集團，以獲全數退回彼等已付的款項。根據終止協議，本集團毋須向各合同相對方支付任何賠償，亦並無因有關終止而產生其他負債。

「房屋使用權轉讓合同」下的使用權分類

本集團的中國法律顧問確認：

- (i) 「房屋使用權轉讓合同」並不產生直接符合任何認可合同類別的權利或責任，及將被視為「無名合同」。
- (ii) 「房屋使用權轉讓合同」的設計為本集團於有關安排的有限年期結束時保留復歸權。於有限年期內，受讓人可於支付代價後享有物業的使用權。《中國合同法》訂明，任何不直接符合認可合同類別的合同關係，可以受與該合同關係性質最近似認可合同類別的適用法定條文的監管及限制。
- (iii) 經比較中國法律規定的現有認可合同類別，「房屋使用權轉讓合同」預期形成的合同關係，與租賃合同最近似。以此為基礎類推，《中國合同法》的租賃條文可類推適用於「房屋使用權轉讓合同」。根據該等租賃條文，租賃在法律上可強制執行的年期最長為20年。20年以外的任何年期在法律上不可強制執行。因此，倘「房屋使用權轉讓合同」的安排須受限於該等租賃條文，則只有首20年為可強制執行，而在該項安排下超過20年的佔用及使用權利可能在法律上為不可強制執行。倘中國法院將此項詮釋應用於該等合同，法院或會就此要求本集團退還與多出的年期相關的原合同價部分。然而，受讓人及中國法院不可以合同年期超過20年而廢除合同或宣佈合同失效。
- (iv) 根據《中國合同法》下的租賃條文，「房屋使用權轉讓合同」在法律上可強制執行的年期最多為自合同規定的生效日期起的20年。

本集團認為，當且僅當受讓人選擇於首20年結束時終止其「房屋使用權轉讓合同」並取得中國法院的判決，方會產生與年期最長20年有關的風險。根據本集團中國法律顧問的意見，(i)尚不確定中國法院將如何解釋「房屋使用權轉讓合同」，(ii)單就釐定有關合同根據中國法律可依法強制執行而言，中國法院可能須將有關合同詮釋為長期租約，及(iii)根據以上所述，「房屋使用權轉讓合同」僅首20年為可依法強制執行。本集團的中國法律顧問進一

步確認，由於無法肯定中國法院將如何詮釋有關合同，倘中國法院不將《中國合同法》所載相關的租賃條文引用於該等合同，則「房屋使用權轉讓合同」仍為合法、有效及具約束力。

此外，本集團中國法律顧問確認，「房屋使用權轉讓合同」仍為「無名合同」，毋須如租賃般根據中國法律在有關當局登記。本集團及本集團的中國法律顧問就本集團能否將廈門明發城的合同登記為租賃，曾多次以口頭及書面方式諮詢廈門市國土資源與房產管理局的不同官員。本集團接獲各個官員的口頭通知及書面確認，表示他們不能作出有關登記。本集團的中國法律顧問確認廈門市國土資源與房產管理局乃處理有關事宜的諮詢的主管部門。

為審慎起見，倘本集團假設所有現有受讓人均有意終止合同，並要求中國法院就本集團退還各長期使用安排自首20年期間結束起至屆滿日期止期間所預繳的購買價作出裁決，中國法院或會將該等合同詮釋為長期租約，並裁定該等合同的年期最多只可為20年，則本集團有可能被要求退還最多達人民幣1億元，即就自首20年期間結束起至屆滿日期止期間自所有現有買家收取的全部預繳購買價款項。

須注意的是，關於所有或絕大部分涉及該等「房屋使用權轉讓合同」的受讓人於首20年期間結束時均尋求不履行或遷出廈門明發城的假設並不現實，尤其是彼等是在完全知悉有關合同安排的條款及條件所賦予佔用及使用權利的性質的情況下訂立該等「房屋使用權轉讓合同」。

不論在任何情況下，倘受讓人有意不履行「房屋使用權轉讓合同」，並獲中國法院裁定合同的最長年期僅為20年，本集團打算向該等受讓人提供兩個選擇：(i)償還自最初20年期間結束起至屆滿日期止期間的預繳購買價(該款項為下文所述的彌償保證所涵蓋)，或(ii)訂立可於廈門有關機關登記年期由最初20年期間結束後開始的租賃協議。

偏離指定土地用途的後果

根據「房屋使用權轉讓合同」，各受讓人表明其對於土地使用權屬於工業性質完全知情。此等合同亦規定，受讓人不得改變有關物業的用途。本集團中國法律顧問已確認，倘任何受讓人改變有關單位的用途並偏離指定用途，即屬《中國合同法》下的違約情況，本集

團將有權獲得救濟，其中包括(i)要求有關受讓人糾正有關情況及遵守指定土地使用權，及(ii)倘有關受讓人未能在合理時間內糾正情況，本集團將有權終止合同。終止合同後，有關受讓人須向本集團交回有關單位。有關受讓人亦須負責支付本集團因收回單位所產生的任何損失及任何附帶費用及開支。

本集團中國法律顧問亦確認，現時中國法律並無明文規定本公司須向有關政府部門彙報違反指定土地用途的情況。然而，倘廈門市國土資源與房產管理局發現有偏離指定土地使用權的事件，可根據中國法律(i)頒令有關受讓人停止或糾正偏離情況；及(ii)倘有關受讓人未能停止或糾正偏離情況，廈門市國土資源與房產管理局(執行有關違反土地用途的相關中國法律及法例的主管部門)可對有關受讓人施以罰款。根據中國現行法律，倘任何受讓人未能遵守「房屋使用權轉讓合同」訂明的指定土地用途，本集團作為廈門明發城的登記所有權人將毋須承受任何法律後果。

會計處理

於2009年6月30日，本集團收到轉讓相關單位的佔用及使用權所得款項合共人民幣1.713億元。儘管已事先收取所得款項總額，惟本集團採納更審慎及保守的方法，按每年基準確認收益。因此，該筆款項總額已作為來自客戶的預付款項入賬及分類為流動負債，並根據香港會計準則第17號自物業交付日期至屆滿日期止期間按直線法確認為經營租賃。故此，本集團的會計處理導致於較長時間確認較小的年度化金額，從而減少對本集團於任何一個財政年度的收益總額及整體毛利率產生重大影響。

本集團並無就截至2006年及2007年12月31日止年度確認自安排產生的收益，原因是廈門明發城於這兩個年度尚未完工，因此本集團並無向受讓人轉讓任何使用權。截至2008年12月31日止年度及截至2009年6月30日止六個月自安排確認的收益分別為人民幣3,816,000元及人民幣1,912,000元(分別相當於本集團於有關期間的收益總額的0.2%)。

相關單位的成本於完成後由物業、廠房及設備項下的在建工程轉撥至其他非流動資產，並於其後本集團持有的50年相關土地使用權年期內按直線法於綜合收益表中攤銷，直至年期屆滿為止。

控股股東作出的彌償保證

本集團可能因基於任何理由終止現有合同而蒙受損失或引致任何負債或開支，控股股東已同意於直至屆滿日期前就可能退還超額購買價彌償本集團最多人民幣1億元。不論彼等是否繼續為控股股東，於「房屋使用權轉讓合同」下的整個期限內，控股股東(或彼等的財產，如適用)的彌償保證仍將有效。

基於控股股東作出的彌償保證，本集團認為，終止任何有關合同不會對本集團的業務造成負面影響。彌償保證涵蓋本集團因終止於2009年6月30日已訂立的「房屋使用權轉讓合同」而可能產生的所有虧損、負債及開支。控股股東已同意將價值人民幣1.5億元的股份存於託管賬戶，以確保具備充足財務資源於有需要時能履行彌償保證。託管安排將於「房屋使用權轉讓合同」整個年期具有十足效力。倘於各中期或年度報告日期託管賬戶的股份價值跌至低於人民幣1.5億元，控股股東須於十個營業日內補足託管賬戶的股份數目，致使託管的股份價值不少於人民幣1.5億元(按當日的股價計算)。

採取的行動

鑒於上文所述，本集團已外聘一間信譽良好的顧問公司及國浩律師集團(上海)事務所分別擔任本集團的內部監察顧問及中國法律顧問。顧問的觀察結果主要在於本集團缺乏一個專為辨識、彙報及針對法律及合規事宜而設的內部監察部門及系統。對於外間顧問所給予的建議，本集團已針對法律及合規水平及加強內部監察程序而採取若干步驟，以避免日後發生同類事件。例如，本集團已實施若干政策及運作守則，修訂有關內部審核、法律合規及資料披露的規則及程序。本集團亦已成立法務部，其主要職責是確保本集團經營業務時全面遵守相關中國法律及本集團的內部守則及規例，特別是日後簽訂任何重大合同時，法務部會外聘法律顧問審閱有關合同，盡量避免出現法律上的漏洞，及確保全面遵守相關的中國法律。有關本集團法務部及本集團為提高合規水平而採取的其他措施的進一步詳情，請參閱本節末「業務—加強企業管治程序的措施」。

餘下單位的規劃

本集團不會轉讓廈門明發城餘下216個單位的佔用權及使用權。倘決定出售該等單位時，本集團會取得該等單位的個別所有權證，使本集團可將相關房屋所有權出售及轉讓予

買家。然而，倘買家僅有意佔用或租用餘下單位，本集團將訂立可於廈門有關機關登記的租賃協議。無論如何，本集團將不會就其他項目訂立「房屋使用權轉讓合同」。

(B) 租約登記

本集團過往未於適用期限內登記本集團若干租約。根據廈門市人民代表大會常務委員會於1996年8月9日頒佈並於2002年3月29日及2004年6月4日修訂的《廈門市城鎮房屋管理條例》，所有租約須於簽訂租賃合同後15日內向相關土地及物業管理部門申請登記。倘未能登記租賃合同，則自登記的最早逾期日起每日可能遭受每月租金0.3%的罰款。

於最近實際可行日期，本集團尚未就本集團已訂立的租約收到任何有關逾期支付登記費的通知或其他形式的執行通知。本集團獲悉，於最近實際可行日期，福建省廈門市的相關中國土地及物業部門並未採取任何措施，強制本集團及其附屬公司履行租約登記規定或相關付款責任。根據本集團中國法律顧問提供的意見，於最近實際可行日期，廈門市政府並無因本集團未登記租約而對本集團處以罰款或施加行政處罰。

截至2009年1月5日，本集團已就本集團於廈門的每份現有有效租賃合同向相關土地及物業管理部門登記，並已就租賃合同取得所有房屋租賃證。

本集團中國法律顧問確認，由於本集團已完成租約登記，並已取得相關房屋租賃證，本集團不再因未登記該等租約而違反任何中國法律及法規，並且不會因過往未登記有關租約而遭受任何行政處罰。

對於日後，本集團承諾，本集團將嚴格遵照中國法律及法規的規定，登記本集團所訂立的全部租約。

(C) 土地使用權出讓合同規定的責任

(i) 廈門明發海灣度假村

根據日期為2006年12月19日的土地出讓合同及明發集團與廈門市國土資源與房產管理局訂立的相關補充協議，預期本集團最遲於2008年9月7日動工發展廈門明發海灣度假村，而倘預期動工延後，本集團應於預定動工日期前至少30日向廈門市國土資源與房產管理局

申請批准。倘該工程於土地出讓合同指定日期或之前未能動工，本集團每日可能遭受土地出讓金總額0.01%的罰款。

本集團曾延後廈門明發海灣度假村的動工，原因是由於廈門市國土資源與房產管理局未能提供工程動工所需的最低水電量及其他公用設施所致，而此屬於本集團所能控制的範圍以外。

本集團確認，有關延後並無對本集團業務產生任何影響。嚴格遵照合同條款的規定，本集團已於2008年7月30日向廈門市國土資源與房產管理局遞交正式申請，並已取得有關經修訂時間表的正式批准，延後工程動工時間。其後，本集團已於2008年11月12日訂立一份補充協議，據此，廈門市國土資源與房產管理局同意本集團於2009年9月7日前動工。近期，本集團根據協定補充協議，於2009年9月6日向廈門市國土資源與房產管理局遞交另一份正式申請，以進一步延後動工時間，原因是廈門市國土資源與房產管理局仍未能為建築工程的動工提供最低限度的電力、供水及其他所需設備。本集團其後已取得批准將建築工程進一步延遲至2009年12月7日。

根據補充協議及有關批准，本集團中國法律顧問確認，補充協議及有關批准屬合法有效並可強制執行，而本集團並無違反原有合同的任何條款，因此不會因延後合同動工日期而面臨任何法律申索或遭受任何處罰。

(ii) 土地出讓金的支付

南京明發城市廣場

於2007年4月27日，本集團與南京市國土資源局浦口分局就發展南京明發城市廣場訂立土地出讓合同。南京市國土資源局浦口分局並無履行其按時交付土地的義務，原因之一為土地主管部門在解決對受拆遷計劃影響的若干居民的賠償時遭遇困難，導致拆遷未能順利實施。

鑒於土地主管部門延遲交付土地，本集團決定不予支付其餘土地出讓金，直至土地交付予本集團為止。南京市浦口區人民政府已於2008年11月12日批准一項新付款計劃，根據經修訂條款，本集團須於2009年6月30日前支付土地出讓金餘額。

尚未支付的土地出讓金數額約為人民幣8,040萬元，佔應付土地出讓金總額約30%。

本集團中國法律顧問確認，基於南京市浦口區人民政府已批准本集團於2009年6月30日前支付其餘土地出讓金，本集團擁有土地出讓合同下有關南京明發城市廣場土地的合同權利，土地主管部門不可終止合同或要求本集團承擔任何責任。此外，據本集團中國法律顧問提供的意見，基於當地政府機關已批准新付款計劃，本集團毋須因先前延遲支付土地出讓金而遭受任何罰款。

於2009年6月29日，南京市國土資源局浦口分局履行其地盤交付的義務，而本集團亦已繳付土地出讓金總額全部尚未支付的金額。

洪瀨明發商業中心

於2007年2月26日，本集團與南安市國土資源局就發展洪瀨明發商業中心訂立三份土地使用權出讓合同。由於當地政府延遲實施拆遷安置計劃，該幅土地於最近實際可行日期仍未交付予本集團。鑒於該延遲在本集團預料之內，本集團決定不支付土地出讓金，直至該等土地交付予本集團為止。南安市洪瀨鎮人民政府及南安市國土資源局已分別於2008年12月12日及2008年12月15日就延遲交付該等土地作出書面確認。

根據上述土地使用權出讓合同及南安市國土資源局發出的土地出讓金付款通知，上述土地的土地出讓金合共約為人民幣1,450萬元，其中約人民幣4,300,000元已經支付。於最近實際可行日期，本集團並無根據上述土地使用權出讓合同支付土地出讓金餘額。

土地主管部門將於有關地盤根據土地出讓合同的條款準備妥當可予交付時通知本集團具體日期。本集團將於該等土地交付予本集團時支付土地出讓金餘額。

本集團與南安市洪瀨鎮人民政府於2008年11月17日訂立協議。根據該協議，洪瀨鎮人民政府確認，延遲交付洪瀨明發商業中心的土地乃由於彼等未能按時完成拆遷所致，因此其將與相關政府機關合作完成有關拆遷及確保其後的土地交付順利進行。洪瀨鎮人民政府亦將就因相關政府機關的拖延而違反有關土地使用權出讓合同承擔全部責任。

於2008年12月15日，南安市國土資源局書面確認，由於土地未按時交付，土地出讓金餘額延至交付土地並經雙方書面確認時支付。

本集團中國法律顧問確認，南安市國土資源局的確認書屬合法有效並可強制執行，並且(i)在上述情況下，本集團擁有根據土地出讓合同取得土地使用權的合同權利，及(ii)本集團毋須因延遲支付尚未支付的土地出讓金及延後工程動工時間而遭受任何處罰或罰款。

(D) 許可證、證書及批文

作為一間中國物業發展商，本集團必須在項目發展的各個階段取得相關行政機關簽發的若干許可證、證明及其他批文，無法達致上述要求或會遭罰款及其他法律牽連。進一步詳情請參閱本招股書「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能取得，或倘因重大延誤而未能取得本集團物業開發所需的政府批文，本集團的經營業績有可能受到重大不利影響」及「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘未能取得或續領正式的資質證書，本集團可能承受法律及業務風險」兩節。

本集團為配合進一步加強本集團企業管治程序的一部分，本集團已成立法務部，以提供監控及監督(i)確保每個項目均可取得相關發展階段所需的相關許可證、證明及批文，(ii)推行及設置中央資料庫，讓本集團可有效地記錄及監察相關許可證、證明及批文的屆滿日期，(iii)制定每月報告以及時知會本集團需要取得或即將屆滿的許可證、證明及批文，(iv)為本集團的僱員籌辦定期內部訓練課程，以提高彼等對本集團法務準則的認知程度，及(v)在需要時，諮詢外僱法律顧問及其他專業顧問。有關法務部的進一步詳情，請參閱本招股書「業務 — 加強企業管治程序的措施」一節。

建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證

本集團於2007年10月20日獲江蘇省揚州市廣陵區人民政府原則性批准，並在取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證前動工建造揚州明發商業廣場。如無該等許可證，本集團或會被勒令暫停項目施工及在規定期間內拆除項目任何超出所簽發許可證範圍的部分，並可能遭受施工成本5%至10%間及已就相關施工合同所付代價1%至2%間的罰款。

於2009年8月4日及2009年9月4日，本集團就揚州明發商業廣場分別取得正式建設工程規劃許可證及正式建築工程施工許可證。本集團中國法律顧問確認，由於地方政府已向本集團發出原則性批准、正式建設工程規劃許可證及正式建築工程施工許可證，故本集團不

會因在取得正式建設工程規劃許可證及正式建築工程施工許可證前已開始施工而遭地方機關處以任何行政處罰。

資質證書

(a) 明發無錫

明發無錫的資質證書已於2008年8月28日屆滿。倘有關資質證書未能續期，本集團或會遭受介乎人民幣50,000元及人民幣100,000元間不等的罰款。本集團確認，有關續期申請已於2008年6月提交，該時間仍於適用期限內。於2008年12月22日，明發無錫取得江蘇省建設廳發出的房地產開發企業資質證書。本集團中國法律顧問確認，由於續期申請乃於適用期限內提出，本集團不會遭受處罰。

(b) 廈門明勝投資管理有限公司(前稱廈門僑樂明發物業管理有限公司)

廈門明勝投資管理有限公司(前稱廈門僑樂明發物業管理有限公司)的資質證書已於2008年5月15日屆滿。倘有關資質證書未能續期，本集團或會遭受介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元間不等的罰款以及被勒令上繳任何於資質證書屆滿後所取得的收入。本集團確認，有關續期申請已於2008年10月29日提交。於2008年12月11日，廈門明勝投資管理有限公司取得廈門市建設與管理局發出的物業管理資質證書。

雖然該申請並非於適用期限內提出，但鑒於已於2008年12月11日取得物業管理證書，本集團中國法律顧問確認，本集團不會因遲交申請而遭受處罰。

(c) 明發揚州

明發揚州有關揚州明發商業廣場(仍在開發中)的資質證書已於2009年5月15日屆滿。倘有關資質證書未能續期，本集團或會遭受介乎人民幣50,000元至人民幣100,000元間不等的罰款。本集團確認，有關續期申請已於2009年6月15日提交。於2009年8月17日，明發揚州取得揚州市房產管理局發出的房地產開發企業資質證書。雖然該申請並非於適用期限內提出，但鑒於最終已於2009年8月17日取得房地產開發企業資質證書，本集團中國法律顧問確認，本集團不會因遲交申請而遭受處罰。

竣工驗收證明書

本集團確認，已於2008年2月18日提交南京珍珠泉度假村的竣工驗收證明書申請。若無該證書，本集團或被責令提出必要申請及遭受相關工程合同價2%至4%間的罰款。於2008

年12月12日，本集團取得南京市浦口區建設局發出的竣工驗收證明書。本集團中國法律顧問確認，本集團不會因其於取得正式竣工驗收證明書前對南京珍珠泉度假村的經營而遭受處罰。

環保驗收合格證

本集團確認，已於2008年11月11日提交廈門明發工業園一期的環保驗收合格證申請。若無該證書，本集團或被責令停止項目經營及遭受人民幣100,000元以下的罰款。於2008年11月25日，本集團取得廈門市思明區環保局發出的環保驗收合格證。本集團中國法律顧問確認，本集團不會因其於取得正式環保驗收合格證前就廈門明發工業園一期的經營而遭受處罰。

(E) 於劃撥土地上建設的項目

廈門明發家俱的租賃收益金付款

本集團並無於適用期限內支付發展廈門明發工業園所用土地的租賃收益金。由於未於適用期限內付款，本集團或須支付未付的租賃收益金及或會每日遭受未付租賃收益金0.3%的罰款。於最近實際可行日期，中國政府並未對本集團施加任何罰款或行政處罰。

本集團已於2008年11月6日向廈門市國土資源與房產管理局支付由全部現有有效租賃自合同起始日期起至2008年12月的規定租賃收益金，並就此於2008年12月2日辦妥以上登記。於最近實際可行日期，自2008年12月2日以來並無任何新租約規定須支付租賃收益金。本集團中國法律顧問確認，本集團不會因過往逾期支付租賃收益金而遭受任何罰款。

日後，本集團將確保及時登記租賃物業並支付全部租賃收益金。

廈門海聯綜合樓項目

廈門市人民政府主動與本集團討論並鼓勵本集團開展合作，以發展廈門海聯綜合樓（「海聯項目」），因當地政府不具備建造資質或能力自行發展海聯項目。考慮到商業利益及

政府關係，本集團同意訂立日期為2004年6月18日的諒解備忘錄，據此，(i)本集團承擔海聯項目的所有建造及發展成本，及(ii)海聯項目完工後，海聯項目的土地使用權及所有權將由本集團與廈門市人民政府第四辦公室(「**第四辦公室**」)按71：29的比例攤分。

雖然諒解備忘錄準確反映雙方擬自海聯項目取得各自經濟利益的意向，但並無全面計劃轉讓相關物業權益所需的法律手續，相關手續規定必須獲廈門市人民政府及廈門市國土資源與房產管理局事先批准。為辦理規定的法律手續，雙方已訂立補充協議(定義見下文)。

與其他在中國經營業務的商業實體一樣，本集團極為重視與中國政府的關係。當中並無涉及欺詐或錯誤陳述，而本集團亦無意訂立任何無約束力或不可強制執行的義務。

於2008年12月5日，本集團與第四辦公室就海聯項目訂立一份管理協議(「**補充協議**」)。根據補充協議的條款，第四辦公室同意由本集團承包海聯項目的管理，年期由獲發竣工證明頒發日起計第二日開始計算，為期20年，而於該期限屆滿後，任何續期須經雙方進一步商議。於合約期限內，本集團有權享有管理、使用及自海聯項目賺取利潤的一切權利，包括分包、分租或與第三方訂立合作協議管理海聯項目的權利。由於本集團只是為廈門市人民政府承建海聯項目，而海聯項目本身並不涉及轉讓物業所有權，因此簽訂補充協議毋須取得廈門市人民政府及廈門市國土資源與房產管理局事先確認或批准。

補充協議亦明確規定，當海聯項目的土地使用權可轉讓予第四辦公室，按照諒解備忘錄，該幅土地的29%土地使用權將轉讓予廈門市人民政府，而該幅土地的71%土地使用權則轉讓予本集團。此外，補充協議的其餘條款將繼續可予執行。在此情況下，儘管本集團僅擁有71%的土地權益，但於直至2028年12月5日前，本集團將繼續擁有100%的權利管理及使用海聯項目以及自海聯項目賺取利潤，包括分包、分租或與第三方訂立合作協議管理海聯項目的權利。

本集團中國法律顧問確認(i)根據中國法律，補充協議依法具有約束力及有效，及(ii)根據該協議，本集團擁有管理、使用及自海聯項目賺取利潤的權利，包括分包、分租或與第三方訂立合作協議管理海聯項目的權利。

業 務

日後，即使合約方為政府實體，本集團亦將審查及確保本集團會仔細評估該合約方有權訂立有關合同。此外，本集團已實行適當的內部控制及合規制度，要求凡與第三方訂立業務合同，在簽署有關合同前均首先須經外部法律顧問審閱。

(F) 擴大業務範圍

於2009年8月31日，廈門明發家俱就廈門明發工業園內總建築面積約11,800平方米的空間訂立15份租賃協議，但廈門明發家俱目前的業務範圍並不包括物業租賃業務。因此，在支付上文(E)段所述的未支付租賃收益金後，廈門明發家俱申請擴大其業務範圍。倘廈門明發家俱繼續從事租賃業務而並無擴大業務範圍，其可能會被勒令終止租賃業務，並被處以人民幣10,000元至人民幣100,000元的罰款。於2008年11月17日，廈門明發家俱取得當地外商投資部門的正式批准，允許其將「自有工業廠房的租賃及物業管理」納入其現有業務範圍內。於2008年11月20日，本集團已在當地工商行政管理局登記本集團的新業務範圍。本集團中國法律顧問確認，本集團不會遭受任何處罰。

(G) 稅項

企業所得稅

由於明發集團尚在與當地政府進行磋商，以釐定應付稅款的準確金額，因此明發集團並無於適用期限內支付2007年企業所得稅約人民幣9,300萬元。應付稅款的實際金額將於廈門明發商業廣場(首筆稅款到期時，該項目仍然在建)的總建築成本得以核實後，方才確定。明發集團預期，有關成本以及應付所得稅總額會於付清企業所得稅前最終釐定。與當地稅務局進一步商討後，最終決定的應付所得稅為人民幣9,300萬元。本集團已向相關稅務機關繳付全部尚未支付的企業所得稅及相應滯納金，並已履行全部義務。

中國法律顧問確認，由於本集團已支付明發集團的所有未繳付稅項，明發集團將不會因延遲繳付2007年應課稅收入中尚未繳付的企業所得稅而遭受任何額外處罰。

土地使用稅

根據漳州市地方稅務局外稅分局於2008年8月29日發出的稅務證書，自2008年4月1日至2008年7月31日期間，明發漳州並無就一幅土地面積為237,740.97平方米的土地支付土地使

用稅。根據與土地使用稅有關的中國法律及法規以及該幅土地的位置及狀況，明發漳州須支付為數約人民幣120萬元的土地使用稅，且每日應繳納的任何滯納金須按未付款額的0.05%計算。

根據與土地使用稅有關的法規以及經本集團向漳州市地方稅務局諮詢後獲悉，明發漳州須自土地出讓合同載明的土地交付日期起第二個月（即2007年11月）而非土地交付的實際日期起第二個月支付土地使用稅。由於該幅土地上若干高壓電纜的移除工作出現延誤，導致當地政府未能按原定時間交付土地，因此本集團並無支付土地使用稅。於2009年7月2日，本集團與漳州市國土資源局訂立一份補充協議，以重新議定土地交付日期，使本集團可根據土地交付的實際日期（定於高壓電纜獲移除當日）而非合同日期支付土地使用稅。

由於本集團已與相關部門訂立一份補充協議，且基於漳州市地方稅務局於2008年6月24日及2009年8月3日發出的稅務證明，本集團中國法律顧問確認，本集團將不會因上述原因不繳付過往土地使用稅項而被處以任何懲罰或罰款。

加強企業管治程序的措施

為了進一步加強企業管治程序，本集團外聘了一間享譽盛名的顧問公司作為本集團的內部監控顧問，以審閱本集團內部監控系統若干方面。該諮詢公司的其中一項重大發現為本集團缺乏內部監管部門及一個識別、報告及解決任何法律及合規事宜的系統。根據其推薦建議，本集團已採取行動改善法律及合規標準。特別是在外聘法律顧問的幫助下，本集團已引入及推行一套內部合規程序。該程序已編入本集團新編的內部營運手冊內。於過去三個月，本集團為不同級別的員工舉辦了多個培訓課程，向員工介紹新內部合規程序以及如何執行有關程序。此等程序加強了本集團的內部合規系統，並監察本集團項目及集團公司所須的許可證、證書及批文的申請及存置。本集團的內部監控顧問已作出進一步審閱，以理解並就本集團在最初被認定為問題的領域實行改善措施的進度提供建議。審閱結果顯示已執行改善措施的所有領域均有改善。本集團計劃外聘顧問公司於本招股書日期起計18個月進行額外審閱工作。

本集團為配合改善內部合規程序，本集團已加強本集團的法務部，提升監管及監控，以確保本集團遵守所有適用於本集團業務的法律及法規。法務部亦將於有需要時諮詢外聘法律顧問及其他專業顧問。本集團法務部乃由持有中國法律學士學位的副總裁江勇先生領導。江先生背後有一支團隊支持，該團隊由一群於處理監管合規事宜上擁有豐富經驗的經

理及員工組成。本集團法務部將定期評估本集團的合規標準，並(倘適用)根據評估結果向董事會作出所需的推薦意見。有關本集團法務部的其他監察功能，請參閱本招股書「業務—法律及合規事宜—(D) 許可證、證書及批文」一節。

此外，本集團亦向集團公司董事、高級管理人員及員工等全部僱員提供特別設計的培訓課程，提高其對內部法律合規及加強風險管理技巧。首次培訓課程於2009年6月舉行，全體執行董事及集團公司經理均有出席此次為期兩天的課程。培訓課程由本集團執行董事及負責監督本集團法務部的副總裁江勇先生共同舉辦。培訓課程涵蓋本集團行業內的相關中國法律的及法規的發展情況。本集團亦即場向參加者派發主要內部監控手冊，並指出內容的重點及向其作詳細解釋。

另外，本集團於2009年9月為集團公司所有員工舉行了另一次為期兩天的培訓課程。該次培訓課程由本集團內部監控顧問及外聘中國及香港法律顧問共同舉辦，舉辦地點為本集團的廈門及南京辦事處。本集團董事及集團公司的高級經理及員工均須參與是次培訓課程。於廈門及南京舉行的課程約有200名員工參與。培訓課程的課題為(i)內部監控措施；(ii)與本集團從事的行業相關的中國法律及法例；及(iii)相關香港法例及上市規則。在內部監控課程中，本集團內部監控顧問講解了所有其於審閱時發現但之前未曾解決的內部監控課題，及論述了加強本集團內部監控標準的進一步措施。中國法律培訓課程的內容包括(i)所有主要的中國房地產法律及法例；及(ii)本集團以往發生過事件的個案分析。在香港法例及上市規則培訓課程中，本集團外聘香港法律顧問講解了以下相關課題：(i)香港公司條例下的企業管治；(ii)董事責任；(iii)價格敏感資料披露規定；及(iv)須予公佈的交易。中國法律、香港法律及上市規則專題課程的所有參與者均須於課程完結時接受測驗，以評估各員工對於培訓課程所涵蓋的各個課題的瞭解程度。測驗的整體結果令人滿意。

於實地培訓課程中，本集團全體員工均須出席面談，以口頭方式回答及於面談完結時簽署確認函，確認(其中包括)彼等(i)已出席上述的法律及合規訓練，並明白教材的內容，(ii)明白並知悉與其本身及本公司相關的法律及法例，(iii)承諾適時向其各自的上司彙報任何須由本公司簽署的新文件，(iv)承諾在執行日常職責時遵守新內部運作守則，及(v)承諾向其各自的上司彙報任何彼等相信有可能或已導致違反適用法律及法例的事實或事件。

本集團會繼續向全體相關員工提供有關風險管理及於主要業務範疇執行新政策及程序的類似培訓課程。有關培訓課程主要將由本集團的高級管理人員及外聘法律顧問舉辦。

本集團的高級管理人員(包括執行董事)將會持續推行培訓計劃及為員工提供培訓課程，而外聘法律顧問則會每季舉辦培訓課程，以加強對風險的意識、識別及管理。本集團的外聘法律顧問將集中於法律合規事宜方面採取的措施及於此方面之持續改進措施，尤其是本集團過去曾經出現違規情況的有關方面。全體高級管理人員及員工均強制性參加培訓。於完成培訓課程後，各參加者將會接受測試，以瞭解他們是否掌握有關課題的知識，成績會與外聘法律顧問所建議的基準分數比較。所掌握的知識未能達到要求的參加者須參加改善訓練班，並須再次進行測驗，確保其對於相關事宜的知識達到本公司的標準。

閒置土地

於最近實際可行日期，本集團確認其土地發展項目並無任何延遲，致使本集團於相關土地使用權出讓合同或政府批文中訂明的建築工程施工日期後一年後方開始動工。因此，本集團並無因實施任何有關閒置土地的監管措施而受到影響。根據以上所確認，本集團中國法律顧問表示，本集團現時及日後均毋須繳付任何閒置土地費，而地方政府亦不會在不支付任何賠償的情況下以討回有關土地使用權的方式收回閒置土地。有關閒置土地監管措施的進一步詳情，請參閱本招股書「行業概覽 — 中國房地產市場 — 中國房地產改革」一節及附錄五「中國主要法律及監管規定概要 — 收回土地」。