
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問以獲取獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有五礦建設有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



五礦建設有限公司*
MINMETALS LAND LIMITED
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：230)

涉及主要交易之
合作協議

董事會函件載於本通函第4至9頁。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I - 1
附錄二 — 一般資料	II - 1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司就該交易於二零一零年一月八日、二零一零年一月十三日及二零一零年一月二十九日作出之公告；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會，包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事；
「營業日」	指	香港銀行向公眾開放營業之日，不包括星期六或星期日；
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，於一九五零年四月七日根據中國法例註冊成立之國有企業，為本公司最終控股股東；
「本公司」	指	五礦建設有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「代價」	指	合營夥伴根據合作協議就取得該土地應付之代價(須待調整)；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義；
「合作」	指	本公司與合營企業夥伴就發展該土地訂立合營協議；
「合作協議」	指	合營夥伴與協辦人就該交易所訂立日期為二零一零年一月八日之協議，以及日期為二零一零年一月八日之補充協議；
「協辦人」	指	一家於中國成立之公司，獲河北省地方政府指派為將進行發展之該土地組織重置及其他整理工作；

釋 義

「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「嘉和日盛」	指	五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司，根據中國法例成立之中外合資合營企業，本公司擁有其51%權益；
「合營夥伴」	指	本公司及合營企業夥伴；
「合營企業」	指	將由合營夥伴就該土地擁有權及開發營運組成之合營企業；
「June Glory」	指	June Glory International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接控股股東；
「合營企業夥伴」	指	於中國成立並作為本公司合營夥伴訂立合作協議之公司，主要從事房地產業務；
「該土地」	指	一幅位於中國河北省廊坊市香河縣之土地，地盤面積高達約534公頃，作建築用途及輔助用地；
「最後實際可行日期」	指	二零一零年三月十日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「幸達」	指	幸達有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；

釋 義

「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為中國五礦之全資附屬公司；
「南京合營企業」	指	五礦地產南京有限公司，根據中國法例成立之有限責任企業，由本公司擁有其50.89%權益；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天津濱海新區」	指	五礦置業(天津)濱海新區有限公司，根據中國法例成立之有限責任企業；
「該交易」	指	根據合作協議之條款及條件擬進行之交易；
「中潤城鎮」	指	湖南中潤城鎮置業有限公司，根據中國法例成立之有限責任企業；及
「%」	指	百分比。

於本通函內，僅就說明用途及除非另有註明者外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1369港元之匯率換算為港元。此項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



五礦建設有限公司*

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

非執行董事：

孫曉民先生－主席

執行董事：

錢文超先生－副主席

何劍波先生－董事總經理

尹亮先生－常務董事副總經理

閻西川先生－董事副總經理

何小麗小姐－董事副總經理

獨立非執行董事：

林濬先生

馬紹援先生

譚惠珠女士

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

漆咸道南七十九號

中國五礦大廈

十八樓

涉及主要交易之合作協議

緒言

董事會於二零一零年一月八日、一月十三日及一月二十九日宣佈，本公司與合營企業夥伴及協辦人就一幅位於中國河北省廊坊市香河縣供合營夥伴發展之土地(即「該土地」)之整理工作訂立合作協議。該土地之地盤面積介乎第一期約20公頃土地至合共約534公頃土地。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)該交易之進一步詳情及本集團之財務資料。

* 僅供識別

日期為二零一零年一月八日之合作協議

訂約各方

- (1) 本公司；
- (2) 合營企業夥伴，連同本公司統稱合營夥伴；及
- (3) 協辦人。

就董事會作出一切合理查詢後所知悉，合營企業夥伴從事房地產業務，並為一間於珠江三角洲、長江三角洲及環渤海區域20個城市從事房地產業務之深圳交易所上市公司之全資附屬公司。協辦人為於中國成立之實體，獲河北省地方政府指派組織該土地之重置及其他整理工作，以進行發展。本公司確認，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於合作協議日期，合營企業夥伴及其最終實益擁有人，以及協辦人及其控股公司及控股公司之主要股東，均為獨立於本公司及其關連人士之人士，且並非本公司關連人士。

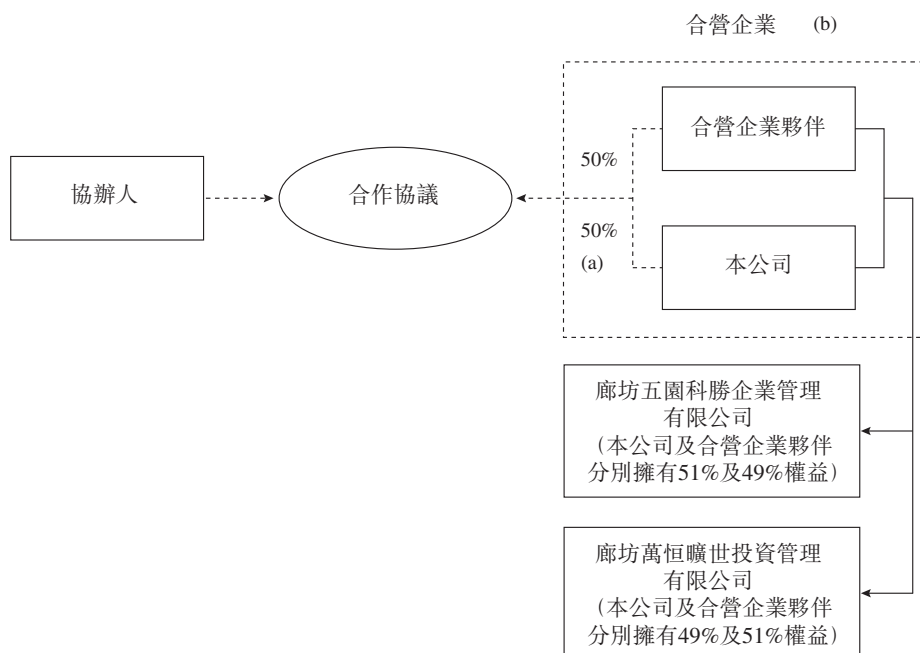
主要項目

該交易涉及成立合營企業，乃有關合營夥伴按50：50之合作安排，及合營夥伴與協辦人就該土地所作安排。本公司仍就該合營企業之詳情與合營企業夥伴進行磋商，惟於簽立合作協議後已初步於二零一零年二月三日成立兩間顧問公司，本公司持有其中一間公司(即廊坊五園科勝企業管理有限公司)之51%已發行股本、及另一間公司(即廊坊萬恒曠世投資管理有限公司)之49%已發行股本，該兩間公司餘下之已發行股本則由合營企業夥伴持有。本公司於合作協議日期及進一步公告之日期(即二零一零年一月十三日)概無成立該兩間顧問公司之意向。該兩間公司各自之註冊資本面值為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)。

設立廊坊五園科勝企業管理有限公司後，合營企業夥伴已成為本公司一家附屬公司之主要股東及本公司之關連人士，與合營企業夥伴進一步訂立之交易將構成本公司之關連交易。合營夥伴或會以該兩間公司作為經營合營企業之公司，該兩間公司之(其中包括)投資總額及註冊資本以及經營該兩間公司之經營條款尚待落實。本集團擁有49%權益之廊坊萬恒曠世投資管理有限公司，將入賬為一家聯營公司；本集團擁有51%權益之廊坊五園科勝企業管理有限公司，則預期按綜合基準於本公司賬冊入賬為一家附屬公司。

董事會函件

下圖顯示本公司、合營企業夥伴、協辦人及兩間顧問公司之合約關係：



附註：

- (a) 根據合作協議，合營企業夥伴與本公司將按50:50之基準組成合營企業。本集團須負責50%代價。
- (b) 合營夥伴已組成兩間顧問公司廊坊五園科勝企業管理有限公司及廊坊萬恒曠世投資管理有限公司。廊坊五園科勝企業管理有限公司由本公司及合營企業夥伴分別擁有51%及49%，而廊坊萬恒曠世投資管理有限公司則由本公司及合營企業夥伴分別擁有49%及51%。合營夥伴或會以該兩間公司作為經營合營企業之公司。

待取得下文「條件及完成」一節所載之必要同意後，協辦人將組織該土地之整理工作，以將該土地交付合營夥伴發展。該土地初步包括一幅面積約為20公頃作建設用地之土地，並於待完成下文「條件及完成」一節所載之各事項後，或將有另外兩期或多於兩期合共約534公頃之土地。當該土地可作發展時，該土地將無產權負擔，預期當中65%至70%將作建設用地。現時尚未決定有關該土地建築工程之建築商。該土地現時由當地村民佔用，而協辦人須自行負責安排重置及賠償付款以及其他附帶事宜，向合營夥伴交付該土地。

該土地將分期交付予合營夥伴，第一期預計將於二零一零年五月交付。於最後實際可行日期，概無該土地之任何部分被收購。該土地最後一期之交付時間，將由協辦人及合營夥伴於二零一零年十二月三十一日或之前決定。

董事會函件

合營夥伴擬將該土地發展為商品房，主要為住宅物業。預計建築成本須待合營夥伴於合營企業落實時作進一步討論。

代價

合營夥伴應付之代價(須待調整)將介乎人民幣266,400,000元(相當於約302,870,000港元)至人民幣5,209,000,000元(相當於約5,922,110,000港元)，並將根據整理工作及將該土地交付合營夥伴發展之進度以現金分期支付。初步訂金人民幣130,000,000元(相當於約147,800,000港元)已支付。首兩期代價餘款將分階段支付，每期金額介乎人民幣10,000,000元(相當於約11,370,000港元)至人民幣387,000,000元(相當於約439,980,000港元)，最後一期人民幣3,223,000,000元(相當於約3,664,230,000港元)款項之付款時間表將由協辦人及合營夥伴於二零一零年十二月三十一日或之前決定。

代價可根據合作協議之條款上調，以人民幣6,304,300,000元(相當於約7,167,360,000港元)為上限，構成該交易之總代價，當中已計入收購該土地之成本。本公司預期該收購毋須任何額外款項。協辦人倘有任何延遲或其他原因未能向合營夥伴交付土地，須支付違約罰金。按相同基礎，合營夥伴倘延誤支付代價之任何分期部分，須支付最多人民幣200,000,000元(相當於約227,380,000港元)之違約罰金。

本集團將承擔50%之代價，即介乎人民幣133,200,000元(相當於約151,440,000港元)至最多人民幣2,604,500,000元(相當於約2,961,060,000港元)(並未計入根據合作協議可能作出之任何調整)。有關代價相當於本公司可能承擔該合營企業之投資總額範圍，而本公司已就進一步商討與合營企業夥伴訂立諒解備忘錄。如上文所述，本公司與合營企業夥伴已成立兩間顧問公司，本公司持有其中一間公司(即廊坊五園科勝企業管理有限公司)之51%已發行股本及持有另一間公司(即廊坊萬恒曠世投資管理有限公司)之49%已發行股本，該兩間公司餘下之已發行股本則由合營企業夥伴持有。該兩間公司各自之註冊資本面值為20,000,000美元(相當於約156,000,000港元)。本公司或會以該兩間公司作為經營合營企業之公司，尚待落實之條款當中包括投資總額、註冊資本、該兩間公司及發展該土地之經營條款，惟本集團仍僅須承擔全部代價之50%。預期訂立合作協議將繼續構成本公司之主要交易。本公司預期將於二零一零年三月底或四月初落實合營企業之條款，並將於適當時候就落實合營企業之最終條款遵守上市規則要求之適用規定。

代價乃根據訂約各方之公平磋商及該區域土地價格市況釐訂。

條件及完成

該交易之完成為無條件，惟須待(其中包括)下列事項獲達成：

- (a) 協辦人須就清空該土地取得適用中國法律規定之一切必要同意；及
- (b) 協辦人協助完成該土地之所有必須工程，包括所需之基建工程。

能否成功完成合作協議項下擬進行之交易取決於(其中包括)確定合作協議所載多份法律文件及取得合作協議所載多項同意，包括就向合營夥伴出售及／或轉讓該土地或其任何部分簽署相關協議。根據合作協議之條款，協辦人將該土地交付予合營夥伴發展時，須遵守所有相關中國法律及規例。因此，合營夥伴不一定能取得該土地全部或任何部分進行發展。股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。本公司將於合營企業收購該土地或其任何部分時，遵守上市規則要求之適用規定。

進行該交易之原因及好處

本集團主要從事房地產發展及項目管理、專業建築及物業投資業務。

董事相信，該交易將為本公司帶來多種商業利益，包括增加及擴大本集團於中國之土地儲備，且符合本公司及其股東整體共同利益。董事認為，合作協議乃按一般商業條款訂立，其所載條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。鑑於該土地大小及合營企業夥伴之品牌及專業知識，董事會相信透過與合營企業夥伴組成合營企業參與該土地之發展符合本集團之利益。

該交易對本公司之財務影響

本集團擬以內部資源及向財務機構借貸撥付其應佔介乎人民幣133,200,000元(相當於約151,440,000港元)至人民幣2,604,500,000元(相當於約2,961,060,000港元)之代價(並未計入根據合作協議可能作出之任何潛在調整)。現時仍未就分別以內部資源及外部借貸撥付代價之分配達成決定。

倘以外部借貸撥付代價，本集團將須承擔利息開支，並於取得該土地之土地使用權前在本集團之收益表內扣除。於取得前述土地使用權後，該土地所承擔之任何利息開支或可將於發展期間撥充資本化。董事預期，在本集團可就發展該土地確認收益前，利息開支對本集團之未來盈利並無任何重大影響。

董事會函件

本集團尚未落實有關企業架構，包括用以經營合營企業之公司，因而可能影響就該等公司於本集團賬目之入賬方式。本集團將根據上市規則之規定，於合營企業之最終架構及有關條款落實後就此提供進一步資料。

上市規則之涵義

本公司將承擔代價之50%，即介乎人民幣133,200,000元(相當於約151,440,000港元)至人民幣2,604,500,000元(相當於約2,961,060,000港元)。根據上市規則第14章，該交易構成本公司之主要交易。

誠如上文所述，合營企業之最終條款仍在磋商中，概無該土地之任何部分已被收購。本公司將於落實合營企業之最終條款，以及當合營企業收購該土地或其任何部分時，在需要時遵守上市規則要求之適當規定。

根據上市規則，該交易須待股東批准後，方可作實。於最後實際可行日期，June Glory擁有1,464,918,447股股份，相當於約53.61%本公司已發行股本。根據上市規則第14.44條，由於概無股東於該交易擁有重大權益及須就該交易放棄投票(倘舉行股東大會)，本公司已於二零一零年一月六日就進行該交易、合營企業及其項下擬進行之交易取得June Glory之書面批准，以代替股東於股東大會批准。因此，本公司毋須就批准該交易召開股東大會。

推薦建議

董事認為，合作協議之條款為一般商業條款，對股東而言屬公平合理，且該交易符合本公司及股東整體利益。因此，倘舉行實質會議，董事亦會建議股東投票贊成進行該交易及訂立合作協議。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
五礦建設有限公司
董事總經理
何劍波
謹啟

二零一零年三月十二日

財務資料概要

以下概述本集團截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料乃摘錄自本公司相關年報，當中並無任何保留意見，以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月之財務資料乃摘錄自本公司相關中期報告。就本概要而言，本集團截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年六月三十日止期間財務業績之比較數字已重新分類，以符合本集團以淨額載於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表之終止經營業務業績呈列方式。

財務業績

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零八年 千港元 (未經審核) (重列)	二零零九年 千港元 (未經審核)
收入	<u>238,154</u>	<u>365,314</u>	<u>1,166,307</u>	<u>98,035</u>	<u>378,053</u>
經營溢利	101,404	151,420	182,894	8,708	41,539
財務收入	1,491	8,580	17,238	10,825	6,576
財務成本	<u>(928)</u>	<u>(1,561)</u>	<u>(400)</u>	<u>(310)</u>	<u>(156)</u>
除稅前溢利	101,967	158,439	199,732	19,223	47,959
稅項支出	<u>(138)</u>	<u>(229)</u>	<u>(70,948)</u>	<u>(18)</u>	<u>(1,931)</u>
持續經營業務之年度/期間溢利	101,829	158,210	128,784	19,205	46,028
終止經營業務之年度/期間 溢利/(虧損)	<u>4,016</u>	<u>1,288</u>	<u>(475)</u>	<u>2,738</u>	<u>—</u>
年度/期間溢利	<u>105,845</u>	<u>159,498</u>	<u>128,309</u>	<u>21,943</u>	<u>46,028</u>
溢利歸屬於：					
本公司股權持有人	105,845	162,653	140,864	27,169	40,961
少數股東權益	<u>—</u>	<u>(3,155)</u>	<u>(12,555)</u>	<u>(5,226)</u>	<u>5,067</u>
	<u>105,845</u>	<u>159,498</u>	<u>128,309</u>	<u>21,943</u>	<u>46,028</u>

財務狀況

	於十二月三十一日			於
	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
				千港元
				(未經審核)
非流動資產	329,538	370,503	984,641	1,006,899
流動資產	<u>945,628</u>	<u>2,390,263</u>	<u>2,137,551</u>	<u>3,518,525</u>
資產總額	<u><u>1,275,166</u></u>	<u><u>2,760,766</u></u>	<u><u>3,122,192</u></u>	<u><u>4,525,424</u></u>
本公司股權持有人應佔之				
資本及儲備	817,829	878,090	1,582,060	2,158,529
少數股東權益	<u>—</u>	<u>195,246</u>	<u>194,918</u>	<u>214,253</u>
權益總額	<u>817,829</u>	<u>1,073,336</u>	<u>1,776,978</u>	<u>2,372,782</u>
非流動負債	105,866	213,345	18,228	554,048
流動負債	<u>351,471</u>	<u>1,474,085</u>	<u>1,326,986</u>	<u>1,598,594</u>
負債總額	<u>457,337</u>	<u>1,687,430</u>	<u>1,345,214</u>	<u>2,152,642</u>
權益及負債總額	<u><u>1,275,166</u></u>	<u><u>2,760,766</u></u>	<u><u>3,122,192</u></u>	<u><u>4,525,424</u></u>

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下資料乃摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度年報內之本集團經審核綜合財務報表：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務：			
收入	5	1,166,307	365,314
銷售成本	7	(945,503)	(332,923)
毛利		220,804	32,391
其他收益	6	2,766	142,221
銷售及分銷費用	7	(40,462)	(10,677)
行政開支	7	(73,091)	(50,441)
投資物業重估收益	16	72,877	50,480
商譽減值	17	—	(12,554)
經營溢利		182,894	151,420
財務收入	9	17,238	8,580
財務成本	9	(400)	(1,561)
除稅前溢利		199,732	158,439
稅項支出	10	(70,948)	(229)
持續經營業務之本年度溢利		128,784	158,210
終止經營業務之本年度 (虧損)/溢利	11	(475)	1,288
本年度溢利		128,309	159,498
歸屬於：			
本公司股權持有人	12	140,864	162,653
少數股東權益		(12,555)	(3,155)
		128,309	159,498
本年度本公司股權持有人應佔溢利 之每股盈利/(虧損) (以每股港仙顯示)			
基本及攤薄			
— 持續經營業務	13	15.66	20.87
— 終止經營業務	13	(0.05)	0.16
		15.61	21.03
股息	14	—	—

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	77,679	20,297
投資物業	16	897,959	341,249
商譽	17	9,003	8,520
可供出售財務資產	22	—	—
其他資產		—	437
		<u>984,641</u>	<u>370,503</u>
流動資產			
存貨	19	1,234,937	1,311,836
貿易及其他應收款項	20	251,438	262,918
應收客戶之合約工程總額	21	328	875
可退回當期稅項		707	—
受限制現金及已抵押存款	23	14,288	17,850
現金及銀行存款	24	635,853	796,784
		<u>2,137,551</u>	<u>2,390,263</u>
資產總額		<u>3,122,192</u>	<u>2,760,766</u>
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	25	111,383	77,383
儲備	26	1,470,677	800,707
		<u>1,582,060</u>	<u>878,090</u>
少數股東權益		<u>194,918</u>	<u>195,246</u>
權益總額		<u>1,776,978</u>	<u>1,073,336</u>

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
負債			
非流動負債			
借款	27	—	204,923
遞延稅項負債	28	7,069	123
其他負債		11,159	8,299
		<u>18,228</u>	<u>213,345</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	29	449,322	267,603
遞延收入		194,995	833,245
當期應付稅項		43,535	11,737
借款	27	639,134	361,500
		<u>1,326,986</u>	<u>1,474,085</u>
負債總額		<u>1,345,214</u>	<u>1,687,430</u>
權益及負債總額		<u>3,122,192</u>	<u>2,760,766</u>
流動資產淨值		<u>810,565</u>	<u>916,178</u>
資產總額減流動負債		<u>1,795,206</u>	<u>1,286,681</u>

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	18(a)	65,537	74,280
流動資產			
貸款予附屬公司	18(b)	—	1,784
應收附屬公司款項	18(c)	1,363,932	761,111
其他應收款項	20	462	560
已抵押存款	23	5,601	5,000
現金及銀行存款	24	27,388	18,883
		<u>1,397,383</u>	<u>787,338</u>
資產總額		<u><u>1,462,920</u></u>	<u><u>861,618</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	25	111,383	77,383
儲備	26	1,323,334	781,634
		<u>1,434,717</u>	<u>859,017</u>
權益總額		<u>1,434,717</u>	<u>859,017</u>
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	18(c)	13,682	—
其他應付款項	29	14,521	2,601
		<u>28,203</u>	<u>2,601</u>
負債總額		<u>28,203</u>	<u>2,601</u>
權益及負債總額		<u><u>1,462,920</u></u>	<u><u>861,618</u></u>
流動資產淨值		<u><u>1,369,180</u></u>	<u><u>784,737</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>1,434,717</u></u>	<u><u>859,017</u></u>

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔			少數股東 權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元		
於二零零七年一月一日	77,218	740,611	817,829	—	817,829
出售可供出售財務資產	—	(119,160)	(119,160)	—	(119,160)
匯兌調整	—	15,399	15,399	3,554	18,953
於權益中直接確認之 (開支)/收入淨額	—	(103,761)	(103,761)	3,554	(100,207)
本年度溢利/(虧損)	—	162,653	162,653	(3,155)	159,498
本年度確認之收入及開支總額	—	58,892	58,892	399	59,291
購股權行使時發行股份	165	1,204	1,369	—	1,369
收購一間附屬公司	—	—	—	194,848	194,848
出售一間附屬公司之部分權益	—	—	—	(1)	(1)
於二零零七年十二月三十一日	77,383	800,707	878,090	195,246	1,073,336
物業、廠房及設備重估收益	—	1,314	1,314	—	1,314
匯兌調整	—	24,459	24,459	12,227	36,686
於權益中直接確認之收入淨額	—	25,773	25,773	12,227	38,000
本年度溢利/(虧損)	—	140,864	140,864	(12,555)	128,309
本年度確認之收入及開支總額	—	166,637	166,637	(328)	166,309
發行新股份	34,000	503,200	537,200	—	537,200
僱員購股權福利	—	133	133	—	133
於二零零八年十二月三十一日	111,383	1,470,677	1,582,060	194,918	1,776,978

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營活動			
經營業務(所用)／所得現金	31(a)	(193,758)	772,197
已付利息		(34,007)	(30,163)
已(支付)／退回所得稅		(39,157)	13
經營活動(所用)／所得現金淨額		(266,922)	742,047
投資活動			
收購一間附屬公司	31(b)	11,937	(127,960)
出售一間附屬公司之部分權益		—	1
出售附屬公司	31(c)	8,407	—
購買物業、廠房及設備		(7,894)	(4,724)
出售可供出售財務資產之 所得款項淨額		—	157,831
出售物業、廠房及設備所得款項 已收利息		30 17,238	117 8,645
投資活動所得現金淨額		29,718	33,910
融資活動			
發行股份所得款項		—	1,369
新增借款		261,641	310,497
償還借款		(188,829)	(422,869)
受限制現金及已抵押存款減少		3,562	19,144
融資活動所得／(所用)現金淨額		76,374	(91,859)
現金及現金等價物(減少)／增加		(160,830)	684,098
年初之現金及現金等價物		796,683	112,585
年終之現金及現金等價物	24	635,853	796,683

綜合財務報表附註

1 組織及業務

五礦建設有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務為房地產發展及項目管理、專業建築、物業投資、製造及貿易以及證券投資及買賣。本集團之業務主要在兩個經濟區域經營。香港及澳門，以及中華人民共和國(除香港及澳門外)(「中國」)為本集團全部業務之主要市場，另有小部分收入來自其他國家。

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。本公司在香港聯合交易所有限公司上市。

除非另有註明，此等綜合財務報表以港幣千元(千港元)列值。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零零九年四月一日批准刊發。

2 主要會計政策概要

編製此等綜合財務報表時所採用之主要會計政策載於下文。除另有註明外，此等政策在所呈報所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)並按照歷史成本法編製，且已就投資物業及可供出售財務資產的重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估算，亦需管理層在應用本集團之會計政策時行使其判斷。涉及高度判斷或複雜程度之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算之範疇，在附註4披露。

(i) 於二零零八年生效之修訂及詮釋

香港(國際財務報告委員會)詮釋第11號「香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易」，為涉及庫存股份或集團實體之股份付款交易(如購買涉及母公司股份之購股權)應否在母公司及集團公司各自獨立賬目列作股本結算或現金結算股份付款交易提供指引。此詮釋不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)「重新分類財務資產」(自二零零八年七月一日起生效)准許實體在特定情況下，將初步確認時實體指定為按公平值透過損益列賬以外之非衍生財務資產，重新分類為按公平值透過損益列賬以外類別。此項修訂亦容許實體在符合貸款及應收款項之定義，且實體當時有意及有能力於可見將來持有該資產之情況下，將財務資產由可供出售類別重新分類至貸款及應收款項。由於本集團並無重新分類任何財務資產，故此項準則不會對本集團之財務報表構成任何影響。

- (ii) 尚未生效及本集團並無提前採納與本集團有關之新訂／經修訂準則及對現有準則及詮釋之修訂及改進版本

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈報」(自二零零九年一月一日起生效)。香港會計準則第1號(經修訂)規定所有擁有人權益變動須於權益變動表呈列。所有全面收益須在一份全面收益表或以兩份報表(一份獨立收益表及一份全面收益表)內呈列。該準則規定，在進行追溯調整或重新分類調整時，須在一份完整財務報表呈列於最早比較期間開始之財務狀況報表。然而，該準則不會改變其他香港財務報告準則所規定對特定交易或其他事項之確認、計量或披露方式。本集團將自二零零九年一月一日起採納香港會計準則第1號(經修訂)。

香港會計準則第23號(經修訂)「借款成本」(自二零零九年一月一日起生效)。該修訂規定，實體須將購置、興建或生產一項合資格資產(即須頗長時間籌備方可作使用或出售之資產)直接應佔之借款成本撥充資本作該資產之部分成本，並剔除即時支銷借款成本之選擇。本集團將自二零零九年一月一日起應用香港會計準則第23號(經修訂)。預期不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第27號(修訂本)「綜合及獨立財務報表」(自二零零九年一月一日起生效)。此項修訂刪除成本法之定義，以於投資者個別財務報表呈列股息為收入之規定取代。本集團將自二零零九年一月一日起應用香港會計準則第27號(修訂本)。預期不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效)。該修訂規定，非控制權益(即少數股東權益)須在綜合財務狀況報表之權益中呈列，並獨立於母公司擁有人之權益。全面收益總額須分配至母公司擁有人及非控制權益，即使此舉會導致非控制權益出現虧絀結餘。母公司於附屬公司不致失去控制權之擁有權權益變動，須於權益內列賬。當失去附屬公司之控制權時，會終止確認前附屬公司之資產及負債以及相關權益部分。任何盈虧於損益確認。任何保留於前附屬公司之投資按於失去控制權當日之公平值計量。管理層已著手評估有關影響，惟尚未能確定採納此修訂會否對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第2號(修訂本)「股份付款」(自二零零九年一月一日起生效)。此項修訂涉及歸屬條件及註銷，闡明歸屬條件僅為服務條件及表現條件。股份付款之其他特點並非歸屬條件。此等特點須納入與僱員及其他提供類似服務之交易於授出當日之公平值，於授出日期後不會對預期歸屬之獎勵數目或其估值構成影響。所有註銷(不論實體或其他人士)須接受相同之會計處理方法。本集團將自二零零九年一月一日起應用香港財務報告準則第2號(修訂本)。預期不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(自二零零九年七月一日或之後開始首個年度申報期間起生效)。由於純粹以合約進行之合併及共同實體之合併須納入該準則範圍，且業務之定義已略作修訂，故該項修訂或會令更多交易須採用收購會計法列賬。該準則

現時規定，有關基準為「能夠進行」而非「予以進行及管理」。該準則規定代價(包括或然代價)、各可識辨資產以及負債須按其收購日期之公平值計量，惟租賃及保險合約、重新取得權利、彌償資產以及若干須根據其他香港財務報告準則計量之資產及負債則除外。該等項目為所得稅、僱員福利、股份付款及持作出售之非流動資產以及終止經營業務。於被收購公司任何非控制權益，按公平值或按該非控制權益佔被收購公司可識辨資產淨值之比例計量。所有收購相關成本均予以支銷。本集團將於日後就於二零一零年一月一日起進行之業務合併應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。

香港財務報告準則第8號「營運分部」(自二零零九年一月一日起生效)。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號，並調整分部申報方式，以與美國財務會計準則(US standard SFAS)第131號「有關企業分部及相關資料之披露」之規定一致。此項新準則規定須採用「管理法」，據此，分部資料按就內部申報目的所用者相同之基準呈列。本集團將自二零零九年一月一日起應用香港財務報告準則第8號。此項準則預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號「房地產建造協議」(於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效)闡明特定交易應採用香港會計準則第18號或香港會計準則第11號，且可能意味著香港會計準則第18號將應用於更多種類交易。早前根據香港會計準則第11號確認住宅房地產銷售收入之實體將受到最大影響，且可能須應用香港會計準則第18號。由於國際財務報告詮釋委員會已表明，該項詮釋同樣亦可在其他情況下用以釐定交易是否應列賬為貨品銷售(香港會計準則第18號)或建造合約(香港會計準則第11號)，故新指引之影響可能較大，並影響其他行業之會計方法。此項詮釋預期不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」(自二零零九年一月一日起生效)。倘公平值減出售成本乃按貼現現金流量計算，則須披露等同於就使用價值計算披露之資料。本集團將自二零零九年一月一日起應用香港會計準則第36號(修訂本)，並於適用情況下就減值檢測作出所需披露。

香港財務報告準則第5號(修訂本)「持作出售非流動資產及終止經營業務」及香港財務報告準則第1號之後續修訂「首次採納」(自二零零九年七月一日起生效)。此修訂本釐清，倘部分出售計劃會導致失去控制權，則一間附屬公司全部資產及負債均分類為持作出售，倘符合終止經營業務之定義，須就此附屬公司作出有關披露。香港財務報告準則第1號之後續修訂列明，此等修訂於日後過渡至香港財務報告準則之日起應用。本集團將於日後就自二零一零年一月一日起進行之所有部分出售附屬公司應用香港財務報告準則第5號(修訂本)。

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數表決權之股權。在評定本集團是否控制另一實體時，均會考慮目前可行使或可兌換之潛在表決權是否存在及其影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並在控制權終止之日起終止綜合入賬。

收購會計法乃本集團收購附屬公司之入賬方法。收購成本根據於交易日期所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值計量，另加該收購直接應佔之成本。在業務合併中所收購可識辨資產以及所承擔負債及或然負債，初步以其於收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值公平值之差額記錄為商譽。若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，該差額直接在綜合收益表確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採用者一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

(ii) 與少數股東之交易

本集團採用之政策視與少數股東之交易為與本集團以外人士進行之交易。本集團因向少數股東出售權益而產生之盈虧在綜合收益表列賬。收購少數股東權益所產生商譽為所付代價與應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之差額。

(c) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務，而其風險及回報與其他業務分部不同之一組資產及業務。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其風險及回報與在其他經濟環境中營運之分部不同。

(d) 外幣匯兌

(i) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港元呈報，即本公司之功能及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生以及將以外幣計值之貨幣資產及負債以年末匯率換算產生之匯兌盈虧在收益表確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體(當中概無嚴重通脹貨幣)之業績及財務狀況按下列方法換算為列賬貨幣：

- 所呈列各份資產負債表之資產及負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- 各收益表內之收入及開支按平均匯率換算，除非此匯率並非交易日匯率累計影響之合理約數；在此情況下，收入及開支按交易日期之匯率換算；及
- 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立項目。

於綜合賬目時，換算海外業務投資淨額所產生匯兌差額，均計入股東權益。當處置或出售部分海外業務時，該等在權益入賬之匯兌差額於綜合收益表中確認為出售收益或虧損一部分。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

(e) 收入確認

收入包括於本集團日常業務中就銷售貨品及服務所收取或應收取代價之公平值。收入於扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，以及對銷本集團內部銷售後列賬。

當收入金額能可靠計量、未來經濟利益可能流入本集團以及符合下文所述有關本集團各業務之特定條件時，本集團將確認收入。本集團以其過往業績作為估計依據，並會考慮客戶類別、交易類別及各項安排的具體情況。

(i) 出售已落成物業收入

出售已落成物業之收入於銷售協議完成時，即銷售交易之風險及回報轉移至買家時確認。於完成有關銷售協議前售出物業所收取訂金及分期供款，會計入流動負債項下之遞延收入。

(ii) 合約收入

確認合約收入之會計政策載於附註2(o)。

(iii) 營運租賃租金收入

營運租賃租金收入乃於租約期內按直線法確認。

(iv) 貨品銷售收入

貨品銷售收入於擁有權之風險及回報轉移時確認，一般與貨品送抵客戶及所有權移交時間一致。

(v) 出售證券投資收入

出售證券投資之會計政策載於附註2(l)。

(vi) 股息收入

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

(vii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(f) 營運租賃

凡租賃擁有權之重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為營運租賃。根據營運租賃(包括租賃土地)支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金)於租賃期內以直線法自收益表扣除。

(g) 借款成本

建造任何合資格資產之借款成本，於完成及籌備資產作其擬定用途所需期間撥充資本。在使合資格資產入其擬定用途或銷售必須進行之準備工作已大部分中止或完成時，借款成本便會暫停或停止撥充資本。

所有其他借款成本均於產生年度／期間內自收益表扣除。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔之開支。

其後成本僅在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。已更換部分之賬面值乃終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於收益表支銷。

物業、廠房及設備之折舊採用直線法以估計可使用年期按下列年率將成本分攤至其剩餘價值計算：

租賃土地及樓宇	2%–5%
租賃物業裝修	剩餘租賃年期
廠房及機器	5%–25%
傢俱、裝置及設備	15%–25%
車輛	20%–30%

資產之可使用年期及剩餘價值在各結算日檢討，並在適當時調整。

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至其可收回金額。

(i) 投資物業

持作長期收益或資本增值或兩者兼備，且並非由本集團旗下公司佔用之物業分類為投資物業。

投資物業包括根據營運租賃持有的土地及樓宇。

投資物業最初按成本確認(包括相關交易成本)。在首次確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要，則就個別資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整。倘並無有關資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場之近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每年由外聘估值師檢討。持續用作投資物業而正在重建或市場已變得不活躍之投資物業，繼續按公平值計量。

投資物業之公平值反映(其中包括)來自現有租賃之租金收入，及在現時市況下未來租賃之租金收入假設。公平值亦反映，在類似基準下物業預期之任何現金流出。

其後支出僅在與該項目相關之未來經濟利益有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計量時，才計入資產之賬面值。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於收益表支銷。

公平值變動在收益表確認。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，分類為物業、廠房及設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並按此列賬。

根據香港會計準則第16號，倘物業、廠房及設備某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公平值之任何差額在權益中確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公平值收益將早前之減值虧損撥回，則該收益於收益表確認。

(j) 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司之可識辨資產公平值淨額。商譽每年接受減值檢測，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售實體之盈虧包括與所出售實體有關商譽之賬面值。

就減值檢測而言，商譽會分配至現金產生單位。分配對象為預期會於產生商譽之業務合併中受惠之現金產生單位或多組現金產生單位。

(k) 減值

無限定可使用年期或尚未可供使用之資產毋須攤銷，但須每年接受減值檢測。須作攤銷或折舊之資產在出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時審閱減值。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)之最低水平組合。商譽以外出現減值之資產將於各報告日審閱撥回減值之可能性。

(l) 財務資產

本集團將財務資產分類為以下類別：貸款及應收款項以及可供出售財務資產。分類方式視乎購入財務資產目的而定。管理層在初次確認時釐定其財務資產的分類。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項，指有固定或待定付款額且並無活躍市場報價之非衍生財務資產。除在結算日後12個月後到期之貸款及應收款項外，其他均列為流動資產。

(ii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

投資之購入及出售在交易日(指本集團承諾購入或出售該資產之日)確認。投資初步按公平值加交易成本確認。可供出售財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項使用實際利息法按攤銷成本列賬。當從投資收取現金流量之權利已經屆滿或已經轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部分風險及回報轉讓時，即終止確認財務資產。

分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券之公平值變動在權益中確認。當分類為可供出售之證券被出售或減值時，於權益中確認之累計公平值調整列入收益表作為證券投資之盈虧。可供出售股本工具之股息在本集團收取付款之權利確立時於收益表確認為收入其中部分。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。

本集團在各結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產已經減值。對於分類為可供出售之股本證券，證券公平值大幅或長期跌至低於其成本會被視為證券減值之指標。倘可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損(按收購成本與當時公平值之差額，減該財務資產早前在收益表確認之任何減值虧損計算)自權益中剔除並在收益表確認。在收益表確認之股本工具減值虧損不會透過收益表撥回。

(m) 存貨**(i) 製造及貿易**

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。製成品及在製品之成本包括設計成本、原材料、直接勞工、其他直接成本及相關生產經常開支(依據正常營運能力)，惟不包括借款成本。可變現淨值為在日常業務中之估計售價，減適用之不定銷售開支。

(ii) 發展中物業

發展中物業指於在建土地及樓宇中之權益。

收購根據營運租賃所持土地之成本，於租賃期內以直線法攤銷。倘該物業正在發展或重建，其攤銷費用則包括在發展中物業之成本。於所有其他情況下，期內之攤銷費用即時確認為開支。

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括原土地收購成本、所產生建築開支及該等物業之其他直接開發成本，包括已撥充資本之借款成本。可變現淨值乃董事按個別物業之現行市價預計所得之銷售所得款項，並扣除預期完成工程之費用及出售物業時涉及之費用。

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按照應收款項之原有條款收回所有到期款項時，即就貿易及其他應收款項設定減值撥備。撥備金額為資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。撥備金額於綜合收益表確認為行政開支。早前已撇銷而其後收回之金額將沖銷綜合收益表內之行政開支。

(o) 工程合約

合約成本乃於產生時確認。倘建築合約成果不能可靠估計，則合約收入僅以有可能收回之已產生合約成本為限予以確認。倘建築合約成果能可靠估計及合約極有可能獲得盈利，合約收入將按合約期間確認為收入。當合約總成本極有可能超逾合約總收入時，預期之虧損將即時確認為開支。

本集團採用「完成百分比法」釐定在某期間確認之適當金額。完成階段乃參照截至結算日已產生之合約成本相對各份合約之估計總成本百分比計量。釐定完成階段之成本時，不包括在期間產生且與合約未來活動有關之成本，視乎其性質而定，該等成本呈列為存貨、預付款項或其他資產。

本集團就所有進行中之合約，將已產生成本加已確認溢利(減已確認之虧損)超過進度賬款之差額確認為資產，列作應收客戶之合約工程總額。客戶未付之進度賬款及保固金計入貿易及其他應收款項內。

本集團就所有進行中之合約，將進度賬款超過已產生成本加已確認溢利(減已確認虧損)之差額呈列為負債，列作應付客戶之合約工程總額。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流通性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表以流動負債項下之借款列示。

(q) 股本

普通股乃分類為權益。

(r) 借款

借款初步按公平值並扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借款期間內在收益表按實際利息法確認。

除非本集團有無條件權利延遲清償負債至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

(s) 遞延稅項

遞延稅項按資產及負債之稅基與其在本集團財務報表之賬面值兩者之暫時差額以負債法作出全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產變現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產於可能動用未來應課稅溢利抵銷暫時差異之情況下確認。

遞延所得稅乃就於附屬公司之投資所產生暫時差額作出撥備，惟倘本集團可控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額不會於可見將來撥回則除外。

(t) 僱員福利**(i) 僱員應享假期**

僱員之年假權利在僱員應享有時確認，並會因應僱員於截至結算日止期間提供服務應享年假之估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假或陪妻分娩假，直至僱員休假時方會確認。

(ii) 退休金責任

本集團公司參與多項定額供款退休金計劃。此等計劃一般透過向保險公司或受託管理基金付款撥資。

本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在到期時確認為僱員福利開支，且可以供款全數歸屬前離開計劃之僱員所放棄供款而減少。預付供款於出現現金退款或可減少未來付款之情況下確認為資產。

(iii) 以股份為基礎之補償

本集團設有一項以權益結算、以股份為基礎之補償計劃。僱員為獲授購股權提供服務之公平值在收益表確認為開支。將予支銷之總額乃參考授出之股本工具公平值釐定。支銷總額於歸屬期間確認，該期間所有指定歸屬條件均須達成。

在購股權獲行使時，收取之所得款項扣除任何直接應佔交易成本後計入股本(面值)及股份溢價。

(iv) 終止福利

終止福利於僱用在正常退休日期前被終止，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在可證明承諾如下時確認終止福利：根據一項詳細正式計劃終止現有僱員之僱用(不可能撤回)；或因提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止福利。在結算日後超過12個月到期支付之福利貼現為現值。

(u) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

(v) 撥備及或然負債

撥備於本集團因過往事件產生現有法律或推定責任、並可能需要流出資源以履行責任，及金額能可靠估計時確認。

倘有多項類似責任，其需要在履行責任時流出資源之可能性按整類責任作考慮釐定。即使在同一責任類別所包括任何一個項目流出資源之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按履行責任預期所需支出之現值計算，因時間流逝而增加之撥備確認為利息開支。

或然負債指因過往事件可能引起之責任，其存在只能就一宗或多宗超出本集團控制範圍之不確定事件發生與否確認。或然負債亦可能為因過往事件引致之現有責任，而由於不大可能流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債不會在本集團財務報表確認，但會在附註中披露。假若資源流出之可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

(w) 保險合約

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計，評估其於保險合約下之責任。此等保險責任之賬面值變動會於收益表確認。

本集團將與若干物業買家所獲提供按揭信貸及向本公司附屬公司提供擔保相關之財務擔保合約視為保險合約處理。

(x) 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度綜合財務報表之呈列方式。

3 財務風險因素及管理

3.1 財務風險因素

本集團之營運活動承受各種財務風險：市場風險(包括外匯風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對本集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

香港財務報告準則第7號界定之外匯風險乃因貨幣資產及負債使用功能貨幣以外貨幣結算產生；而不考慮將財務報表換算為本集團列賬貨幣產生之差額。

本集團大多數附屬公司在中國運營，大部分交易以人民幣結算。本集團承受之外匯風險來自人民幣兌換港元。本集團並無對沖其外幣匯率風險。

於二零零八年十二月三十一日，倘港元兌人民幣貶值/升值5%，而所有其他變數維持不變，則本年度之除稅後溢利應增加/減少13,431,000港元(二零零七年：13,442,000港元)，此乃主要由於換算香港附屬公司以人民幣計值之資產及換算中國附屬公司以港元計值之負債產生匯兌收益/虧損。

(ii) 現金流利率風險

本集團之現金流所致利率風險來自以浮動利率發行之借款。本集團與其融資提供者保持密切關係並經常溝通，開拓融資方案，以監控及規避利率風險。

倘以港元計值之借款之利率上調/下調100基點，而所有其他變數維持不變，財務成本將增加/減少約2,009,000港元(二零零七年：2,000,000港元)並於發展中物業資本化。

倘以人民幣計值之存款及借款之利率上調/下調100基點，而所有其他變數維持不變，則本年度之稅後溢利應增加/減少約76,000港元(二零零七年：85,000港元)，且於發展中物業撥充資本之財務成本增加/減少約4,307,000港元(二零零七年：3,506,000港元)。

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項以及按揭借貸提供之擔保(附註32)。

有關銀行存款之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。就貿易及其他應收款項，需要對信貸超過某一金額之所有客戶進行個別信貸評估。該等評估專注於客戶之財務狀況、過往還款記錄，並考慮客戶之特定資料以及與客戶經營業務相關之經濟環境。一般而言，本集團不會向客戶取得任何抵押品。本集團已實施監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各結算日審閱各個別貿易及其他應收款項之可收回金額，以確保對不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。

除存款之信貸風險集中於若干銀行外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

根據本集團就銀行向本集團所發展物業之買家授予按揭信貸而提供擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項時，本集團須負責向銀行償還違約買家欠負之按揭本金連同應計利息，惟本集團有權保留買方之訂金，並獲得有關物業之合法業權及擁有權。因此，本集團之信貸風險已大為降低。

(c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金，以及透過足夠信貸融資維持備用資金。管理層致力透過可用信貸額度維持資金之靈活彈性。管理層按預期現金流量監控本集團之流動資金儲備之滾存預測(包括未提取之借款額度(附註27(a))以及現金及現金等價物(附註24))。

下表顯示本集團及本公司之財務負債按照由結算日至合約到期日剩餘之相關到期組別分析。下表所披露金額為合約之未折現現金流量。

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元
本集團			
於二零零八年十二月三十一日			
借款	672,499	—	—
貿易及其他應付款項	412,811	29,993	6,518
	<u>1,085,310</u>	<u>29,993</u>	<u>6,518</u>
於二零零七年十二月三十一日			
借款	384,173	218,025	—
貿易及其他應付款項	238,807	15,586	13,210
	<u>622,980</u>	<u>233,611</u>	<u>13,210</u>
本公司			
於二零零八年十二月三十一日			
應付附屬公司款項	13,682	—	—
其他應付款項	14,521	—	—
	<u>28,203</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零七年十二月三十一日			
其他應付款項	2,585	—	—
	<u>2,585</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

3.2 資本風險管理

本集團管理資本之目標乃保障本集團持續經營之能力，藉此為股東帶來回報及使其他權益持有人受益，以及維持最理想之資本結構，以減低資金成本。

本集團之權益總額反映本集團之資本結構。為維持或調整資本架構，本集團或會發行新股份或出售資產以減少負債。

與其他同業一致，本集團以資本負債比率作為監控資本之基準。該比率按債務淨額除權益總額計算。債務淨額按借款總額(包括綜合資產負債表中所呈列流動及非流動借款)減受限制現金及已抵押存款以及現金以及銀行存款計算。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
借款總額(附註27)	639,134	566,423
減：受限制存款及已抵押存款(附註23)	(14,288)	(17,850)
現金及銀行存款(附註24)	(635,853)	(796,784)
現金淨額	(11,007)	(248,211)
權益總額	1,776,978	1,073,336
資本負債比率	不適用	不適用

3.3 公平值估計

於活躍市場買賣之財務工具公平值乃根據於結算日之市場報價釐定。本集團所持有財務資產採用之市場報價為現行之買入價。

現假設貿易應收款項及應付款項之賬面值減估計信貸調整與其公平值相若。就披露而言，財務負債公平值之估計，以本集團可得之類似財務工具現有市場利率折現未來合約現金流量計算。

4 關鍵會計估算及判斷

估算及判斷會持續根據過往經驗及其他因素進行評估，包括在有關情況下相信為合理的未來事件預測。

本集團對未來作出估算及假設。具備重大風險導致資產及負債之賬面值不明確之估算及假設討論如下：

(a) 投資物業

獨立估值師獲委聘對本集團之投資物業組合於二零零八年十二月三十一日之價值進行獨立估值。每項投資物業之公平值會於結算日以現行使用基準按市值評估個別釐定。估值師依據收入資本法作為主要方法，並輔以直接比較法作支持。此等方法乃按對未來業績之估計以及各項物業就反映其租賃及現金流量組合之特定假設為基準。各投資物業之公平值反映(其中包括)現行租賃之租金收入及基於現行市況而對日後租賃租金收入之假設。公平值亦以類似基準反映預期就該物業產生之現金流出。

(b) 商譽

根據附註2(k)所載會計政策，本集團每年檢測商譽有否出現減值情況。現金產生單位之可收回金額已按使用價值計算方式釐定。此計算方式須作出估計(附註17)。

倘應用於本集團現金產生單位(「現金產生單位」)之已折現現金流之估計折現率較管理層之估計高出1%，則本集團將不需於年內進一步確認商譽減值(二零零七年：183,000港元)。

(c) 在建工程合約

誠如附註2(o)所載會計政策所闡釋，就未完成項目確認收入及溢利，乃取決於估計建築合約成果總額，以及迄今已完成工程而定。根據本集團之近期經驗及本集團承辦之建築活動性質，本集團作出估計時，乃基於工作進度已達足夠程度，致使完成之成本及收益能可靠估計。因此，在達至有關階段前，於附註21內披露之應收客戶之合約工程總額不會包括本集團就迄今已完成工程最終可能變現之溢利。此外，成本總額或收入總額之實際結果可能會高於或低於結算日之估計，因而影響所確認收入及溢利。

(d) 所得稅

本集團須於多個司法管轄區繳納所得稅。釐定所得稅撥備，需要作出重大判斷。日常業務中存在多項難以確定最終稅款之交易及計算。本集團估計是否需要繳納額外稅款，從而確認預期稅務問題之責任。倘此等事件之最終稅務結果與最初記錄者不同，則其差額將影響作出此等釐定期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

(e) 僱員購股權福利

本集團使用三項式期權定價模式釐定年內已授出購股權之公平值。根據此模式，購股權價值受無風險利率、預期購股權年期、預期股息率、根據本公司超過兩年期間波幅之股份收市價計算之預期波幅等若干主觀假設規限。

5 分部資料

(a) 主要呈報模式－業務分部

根據其內部財務報告，本集團決定以業務分部作為主要呈報模式。本集團已將其業務劃分為下列各分部：

房地產發展及項目管理：	發展住宅及商用物業，以及提供建築項目管理服務
專業建築：	設計、安裝及銷售幕牆及鋁窗、門及防火物料
物業投資：	持有物業以賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
製造及貿易*：	製造及買賣潤滑油、工業用具及化工產品
證券投資及買賣：	買賣及投資證券

* 於年內終止經營。

年內之收入包括以下項目：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務		
房地產發展及項目管理服務之收入	887,476	2,311
專業建築合約收入	250,426	345,961
投資物業之租金及管理費收入總額	28,405	17,042
	<u>1,166,307</u>	<u>365,314</u>
終止經營業務		
銷售潤滑油、工業用具及化工產品	71,289	65,892
	<u>71,289</u>	<u>65,892</u>
	<u>1,237,596</u>	<u>431,206</u>

分部收入及業績

	持續經營業務								終止經營業務			
	房地產發展 及項目管理		專業建築		物業投資		證券投資及買賣		總額		製造及貿易	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入												
對外客戶銷售	887,476	2,311	250,426	345,961	28,405	17,042	—	—	1,166,307	365,314	71,289	65,892
業績												
分部業績	119,197	(14,498)	3,737	(18,118)	98,861	64,841	—	140,701	221,795	172,926	3,330	1,724
未分配成本									(38,901)	(21,506)	—	741
經營溢利									182,894	151,420	3,330	2,465
財務收入									17,238	8,580	—	65
財務成本									(400)	(1,561)	(18)	(18)
稅項(支出)/抵免									(70,948)	(229)	700	(1,224)
除稅後溢利									128,784	158,210	4,012	1,288
出售附屬公司虧損									—	—	(4,487)	—
本年度溢利/(虧損)									128,784	158,210	(475)	1,288

分部資產及負債

	房地產發展 及項目管理		專業建築		物業投資		證券投資及買賣		製造及貿易		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
	資產											
分部資產	1,674,912	2,074,515	241,272	219,521	988,244	343,522	—	—	—	26,581	2,904,428	2,664,139
未分配企業資產											217,764	96,627
資產總額											3,122,192	2,760,766
負債												
分部負債	1,032,253	1,457,636	222,328	200,017	13,766	5,785	—	—	—	5,464	1,268,347	1,668,902
未分配企業負債											76,867	18,528
負債總額											1,345,214	1,687,430

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、商譽、存貨、應收款項及營運現金。分部負債包括所有營運負債，但不包括稅項等項目。

其他分部資料

	持續經營業務										終止經營業務			
	房地產發展 及項目管理		專業建築		物業投資		證券投資及買賣		未分配		總額		製造及貿易	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本開支	1,395	2,907	646	1,368	65,833	257	-	-	19	175	67,893	4,707	346	477
於綜合收益表中確認之折舊	859	308	556	398	930	66	-	-	431	1,061	2,776	1,833	550	713
投資物業重估收益	-	-	-	-	72,877	50,480	-	-	-	-	72,877	50,480	-	-
於綜合收益表中確認之 (減值虧損撥回)/ 減值虧損	-	-	(1,643)	17,929	52	-	-	-	-	(806)	(1,591)	17,123	-	1

(b) 次要呈報模式－地區分部

本集團之業務主要劃分於兩個地區經營：

香港及澳門： 專業建築、物業投資、製造及貿易，以及證券投資及買賣

中國： 房地產發展及項目管理、專業建築以及製造及貿易

於呈列地區分部之資料時，銷售之呈列按客戶之地區位置為基準。分部資產及資本開支之呈列則按資產所在之地區位置為基準。

	香港及澳門		中國		其他國家		總額	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
	持續經營業務：							
對外銷售	60,812	55,458	1,105,495	309,856	-	-	1,166,307	365,314
分部資產	999,860	365,687	1,904,568	2,271,871	-	-	2,904,428	2,637,558
資本開支	65,847	358	2,046	4,349	-	-	67,893	4,707
終止經營業務：								
對外銷售	6,767	4,663	64,286	60,955	236	274	71,289	65,892
分部資產	-	17,996	-	8,585	-	-	-	26,581
資本開支	44	163	302	314	-	-	346	477

6 其他收益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售可供出售財務資產之收益	—	140,911
其他	2,766	1,310
	<u>2,766</u>	<u>142,221</u>

7 按性質劃分之開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
攤銷土地租賃溢價	10,860	6,999
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(10,706)	(6,999)
	154	—
折舊	2,622	1,833
營運租賃費用—有關土地及樓宇之最低租賃付款	6,035	4,556
售出存貨成本	705,704	—
核數師酬金	1,749	2,511
匯兌收益淨額	(15,346)	(26,297)
僱員福利支出(包括董事酬金)(附註8)	39,995	38,682
陳舊存貨撥備	—	1,033
應收款項減值撥備	52	4,064
撥回早前已撇銷之應收款項	(1,643)	(546)
物業、廠房及設備減值撥備	—	18
賺取租金收入之投資物業之直接開支	3,272	2,662
專業建築成本	236,207	328,762
銷售及分銷成本	40,462	10,677
法律及專業費用	13,304	6,182
項目管理成本	320	1,415
出售物業、廠房及設備虧損	99	—
其他	26,070	18,489
	<u>1,059,056</u>	<u>394,041</u>
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政費用總額		

8 僱員福利支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
工資及薪金	39,145	37,940
未用年假撥備	85	87
長期服務金撥備	193	122
退休金成本一定額供款計劃(附註30)	439	533
購股權福利	133	—
	<u>39,995</u>	<u>38,682</u>

(a) 董事酬金

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司各董事(「董事」)之酬金如下：

董事姓名	薪金、津貼 袍金及實物利益		酌情花紅 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	購股權 福利 千港元	總額 千港元
	千港元	千港元				
截至二零零八年 十二月三十一日止年度						
周中樞先生	—	—	—	—	13	13
錢文超先生	—	—	150	—	13	163
何劍波先生(附註(i))	—	2,002	520	—	17	2,539
尹亮先生	—	1,240	320	—	12	1,572
閻西川先生	—	1,300	100	60	12	1,472
何小麗女士	—	1,240	220	—	10	1,470
林濬先生	300	—	—	—	—	300
馬紹援先生	310	—	—	—	—	310
譚惠珠女士	300	—	—	—	—	300
	<u>910</u>	<u>5,782</u>	<u>1,310</u>	<u>60</u>	<u>77</u>	<u>8,139</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

董事姓名	薪金、津貼		退休金計劃		購股權	總額
	袍金	及實物利益	酌情花紅	僱主供款	福利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零七年						
十二月三十一日止年度						
周中樞先生	-	-	-	-	-	-
錢文超先生	-	-	-	-	-	-
何劍波先生(附註(i))	-	-	-	-	-	-
王幸東先生(附註(ii))	-	1,430	-	-	-	1,430
尹亮先生	-	1,040	-	-	-	1,040
閻西川先生	-	1,300	-	60	-	1,360
何小麗女士	-	1,040	-	-	-	1,040
林藩先生	300	-	-	-	-	300
馬紹援先生	310	-	-	-	-	310
譚惠珠女士	300	-	-	-	-	300
	<u>910</u>	<u>4,810</u>	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>-</u>	<u>5,780</u>

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零七年：無)。

年內，本集團概無向任何董事支付酬金作為吸引加入本集團之獎勵或作為離職補償(二零零七年：無)。

附註：

(i) 於二零零七年十二月七日獲委任

(ii) 於二零零七年十二月七日辭任

(b) 五名最高薪金人士

於二零零八年，本集團五名最高薪金人士中包括三名(二零零七年：三名)本公司董事。董事酬金於上文(a)項中披露。其餘兩名(二零零七年：兩名)人士之酬金詳情如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,861	3,661
花紅	423	1,482
退休金計劃僱主供款	279	234
購股權福利	11	—
	<u>3,574</u>	<u>5,377</u>

酬金範圍如下：

	二零零八年	二零零七年
1,000,001 港元至1,500,000 港元	1	—
1,500,001 港元至2,000,000 港元	—	1
2,000,001 港元至3,000,000 港元	1	—
3,000,001 港元至3,500,000 港元	—	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

年內，本集團概無向該等人士支付任何酬金作為吸引加入本集團之獎勵或作為離職補償(二零零七年：無)。

9 財務收入及成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	<u>17,238</u>	<u>8,580</u>
財務成本		
銀行借款		
須於五年內悉數償還	11,571	9,655
其他借款		
須於五年內悉數償還	<u>22,418</u>	<u>20,490</u>
	33,989	30,145
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額(a)	<u>(33,589)</u>	<u>(28,584)</u>
	<u>400</u>	<u>1,561</u>

(a) 借款成本按利率3.19厘至7.56厘(二零零七年：4.21厘至8.96厘)予以資本化。

10 稅項支出

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以16.5%稅率撥備(二零零七年：17.5%)。企業所得稅乃以本年度源自中國之估計應課稅溢利按18%至25%(二零零七年：15%)之稅率計算。

土地增值稅即出售房地產所得款項扣除可扣減項目(包括土地發展開支及建築成本)按累進稅率30%至60%徵收。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
當期稅項－香港		
利得稅	111	153
當期稅項－中國		
企業所得稅	23,971	—
土地增值稅	46,866	—
	70,837	—
遞延稅項		
暫時差異之確認(附註28)	—	76
稅項支出	70,948	229

本集團就除稅前溢利之稅項支出，與採用適用於綜合實體之溢利之加權平均稅率計算所得理論數額之差異如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利	199,732	158,439
按適用於相關國家溢利之當地稅率計算之稅項	31,752	27,967
毋須課稅之收入	(15,936)	(37,431)
不可扣稅之開支	14,949	3,922
動用早前未確認之稅務虧損	(14,549)	(1,683)
土地增值稅	46,866	—
未確認稅務虧損	7,866	7,454
稅項支出	70,948	229

適用之加權平均稅率為15.9%(二零零七年：17.6%)。較去年有變乃由於本集團附屬公司於相關國家之有關獲利能力改變，以及香港稅率下調所致。

11 終止經營業務

於二零零八年十二月三十一日，本集團按現金代價12,056,000港元完成出售積架石油化工集團有限公司及其附屬公司100%股本權益。

終止經營業務之業績及現金流量分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業績		
收入	71,289	65,892
開支	<u>(67,977)</u>	<u>(63,380)</u>
已終止經營業務除稅前溢利	3,312	2,512
稅項抵免／(支出)	<u>700</u>	<u>(1,224)</u>
除稅後溢利	4,012	1,288
出售附屬公司之虧損	<u>(4,487)</u>	<u>—</u>
終止經營業務之年內(虧損)／溢利	<u><u>(475)</u></u>	<u><u>1,288</u></u>
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金流量		
經營現金流量	4,331	5,476
投資現金流量	(324)	(351)
融資現金流量	<u>(5,580)</u>	<u>(2,839)</u>
現金流量總額	<u><u>(1,573)</u></u>	<u><u>2,286</u></u>

12 本公司股權持有人應佔溢利

已計入本公司財務報表資料之本公司股權持有人應佔溢利包括溢利約38,367,000港元(二零零七年：99,062,000港元)。

13 每股盈利／(虧損)－基本及攤薄

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按股權持有人應佔本集團溢利／(虧損)除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

由於年內並無潛在具攤薄影響之股份，故每股基本及攤薄盈利／(虧損)相同(二零零七年：無)。本公司尚未行使之購股權對每股盈利／(虧損)並無攤薄影響。

	二零零八年	二零零七年
已發行普通股加權平均股數(千股)	902,380	773,340
股權持有人應佔持續經營業務溢利(千港元)	141,339	161,365
持續經營業務每股盈利(港仙)	15.66	20.87
股權持有人應佔終止經營業務(虧損)／溢利 (千港元)	(475)	1,288
終止經營業務每股(虧損)／盈利(港仙)	(0.05)	0.16

14 股息

董事不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付股息(二零零七年：無)。

15 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動如下：

	租賃土地 及樓宇 (附註a) 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俱、 裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
截至二零零八年						
十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	11,578	562	2,204	3,782	2,171	20,297
匯兌差額	—	—	38	58	15	111
添置	—	5,265	193	1,477	959	7,894
收購一間附屬公司	60,345	—	—	—	—	60,345
重估收益	1,314	—	—	—	—	1,314
轉撥往投資物業	(7,700)	—	—	—	—	(7,700)
重新分類	(89)	546	262	(1,586)	867	—
出售	—	—	(8)	(45)	(76)	(129)
折舊	(487)	(646)	(391)	(903)	(899)	(3,326)
出售附屬公司	—	(378)	(280)	(320)	(149)	(1,127)
期末賬面淨值	<u>64,961</u>	<u>5,349</u>	<u>2,018</u>	<u>2,463</u>	<u>2,888</u>	<u>77,679</u>
於二零零八年						
十二月三十一日						
成本	65,591	6,266	6,731	8,168	6,603	93,359
累計折舊及減值	(630)	(917)	(4,713)	(5,705)	(3,715)	(15,680)
賬面淨值	<u>64,961</u>	<u>5,349</u>	<u>2,018</u>	<u>2,463</u>	<u>2,888</u>	<u>77,679</u>

	租賃土地 及樓宇 (附註a) 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房 及機器 千港元	傢俱、 裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
截至二零零七年						
十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	10,247	580	1,196	2,981	2,541	17,545
匯兌差額	—	—	58	99	92	249
添置	1,645	521	1,229	1,114	215	4,724
收購一間附屬公司	—	—	—	460	—	460
出售	—	—	—	(66)	(51)	(117)
減值撥備	—	(10)	(8)	—	—	(18)
折舊	(314)	(529)	(271)	(806)	(626)	(2,546)
期末賬面淨值	<u>11,578</u>	<u>562</u>	<u>2,204</u>	<u>3,782</u>	<u>2,171</u>	<u>20,297</u>
於二零零七年						
十二月三十一日						
成本	13,459	9,122	4,613	8,624	6,867	42,685
累計折舊及減值	(1,881)	(8,560)	(2,409)	(4,842)	(4,696)	(22,388)
賬面淨值	<u>11,578</u>	<u>562</u>	<u>2,204</u>	<u>3,782</u>	<u>2,171</u>	<u>20,297</u>

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
(a) 租賃土地	54,552	9,534
樓宇	10,409	2,044
	<u>64,961</u>	<u>11,578</u>

租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於香港，按下列租約持有：		
長期租約(超過50年)	60,162	6,554
位於中國，按下列租約持有：		
長期租約(超過50年)	4,799	5,024
	<u>64,961</u>	<u>11,578</u>

16 投資物業

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	341,249	290,769
收購一間附屬公司	476,133	—
轉撥自物業、廠房及設備	7,700	—
重估收益	72,877	50,480
年終	<u>897,959</u>	<u>341,249</u>

投資物業於二零零八年十二月三十一日之價值由持有認可相關專業資格，且對所評估投資物業所在地區及所屬類別富有近期經驗之獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司重新估值。估值乃根據所有物業於活躍市場之現價釐定。

本集團於投資物業之權益按賬面值分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
位於香港，按下列租約持有：		
長期租約(超過50年)	<u>897,959</u>	<u>341,249</u>

賬面值約343,959,000港元(二零零七年：341,249,000港元)之投資物業已質押為銀行借款之抵押品(附註27(a))。

17 商譽

(a) 自收購附屬公司所得商譽如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	8,520	20,095
匯兌差額	483	979
減值	—	(12,554)
年終	<u>9,003</u>	<u>8,520</u>

(b) 商譽減值測試

商譽乃分配至可識辨之現金產生單位(「現金產生單位」)如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金產生單位：		
專業建築	<u>9,003</u>	<u>8,520</u>

現金產生單位之可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用現金流量預測，依據一年期財政預算，及基於以下資料作出之剩餘經營年期推算，並參考過往表現及對市場發展之預期計算。

	二零零八年	二零零七年
估計增長率	5.00%	-10.00%
折現率	5.31%	7.47%

上文披露之估計增長率適用於五年現金流量預測，而就較後期間推算時乃假設並無增長。採用5%估計增長率顯示市場整體增長及通脹。截至二零零七年十二月三十一日止年度採用10%負增長率乃由於手頭合約之數目及金額低於過往年度。

18 附屬公司

(a) 附屬公司投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市股份投資，按成本	695,296	695,296
減：減值撥備	(629,759)	(621,016)
	<u>65,537</u>	<u>74,280</u>

(b) 向附屬公司貸款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向附屬公司貸款	47,800	49,584
減：減值撥備	(47,800)	(47,800)
	<u>—</u>	<u>1,784</u>

向附屬公司貸款約47,800,000港元(二零零七年：47,800,000港元)為免息。餘額按商業借貸利率計息。所有結餘為無抵押及須應要求償還。

(c) 應收／應付附屬公司款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應收附屬公司款項	1,618,034	1,080,342
減：減值撥備	(254,102)	(319,231)
	<u>1,363,932</u>	<u>761,111</u>
應付附屬公司款項	<u>13,682</u>	<u>—</u>

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

(d) 於二零零八年十二月三十一日，主要附屬公司列表：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/註冊 及實繳股本 詳情(附註(i))	股本權益百分比		主要業務
			直接由 本公司持有	間接由 本公司持有	
慧珠發展有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元	—	100	物業投資
輝中有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元	—	100	物業投資
瑞和(香港)裝飾工程 有限公司	香港	1股面值1港元	—	100	設計及 安裝幕牆
龍建(南京)置業 有限公司(附註(ii))	中國	6,600,000美元	—	71	物業發展
東昌(香港)有限公司	香港	2股每股面值 1港元	—	100	物業投資
富利暉有限公司	香港	2股每股面值 1港元	—	100	物業投資
鴻威置業有限公司	香港/中國	2股每股面值 1港元	—	100	物業投資
凌駿有限公司	香港	2股每股面值 1港元	—	100	物業投資
五礦建設(中國) 有限公司	香港/香港 及中國	2股每股面值 1港元	—	100	提供管理 服務
Minmetals Land Investments Limited	英屬處女 群島/香港	100股每股面值 10美元	100	—	投資控股
ONFEM Finance Limited	英屬處女 群島/香港	1,000股每股 面值1美元	100	—	為集團公司 提供融資 服務
東方龍建有限公司	香港/香港 及中國	10,000股每股 面值1港元	—	71	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/註冊 及實繳股本 詳情(附註(i))	股本權益百分比		主要業務
			直接由 本公司持有	間接由 本公司持有	
上海金橋瑞和裝飾工程 有限公司(附註(iii))	中國	2,040,000美元	—	100	設計及安裝 玻璃幕牆 及鋁窗
企元國際有限公司	香港	50,000,000股 每股面值1港元	—	100	物業投資
天業管理有限公司	香港	2股每股面值 1港元	—	100	物業管理
溢成置業有限公司	香港/中國	2股每股面值 1港元	—	100	物業投資
Virtyre Limited	香港	2股每股面值 10港元	—	100	物業投資
榮利有限公司	香港	100股每股面值 10港元	—	100	提供建築 項目管理 服務
珠海東方海天置業 有限公司(附註(iv))	中國	44,000,000元 人民幣	—	100	物業發展
五礦建設(湖南)嘉和 日盛房地產開發 有限公司(附註(v))	中國	380,000,000元 人民幣	—	51	物業發展

附註：

- (i) 除另有註明外，所持股份類別均屬普通股。截至二零零八年十二月三十一日止年度內任何時間，各附屬公司並無發行任何借貸股本。
- (ii) 龍建(南京)置業有限公司乃東方龍建有限公司之全資附屬公司，為一間於中國成立之外資企業，營運期為期15年，直至二零二一年止。
- (iii) 上海金橋瑞和裝飾工程有限公司乃本公司之全資附屬公司，為一間於中國成立之外資企業，營運期為期30年，直至二零二三年止。
- (iv) 珠海東方海天置業有限公司乃本公司之全資附屬公司，為一間於中國成立之外資企業，營運期為期23年，直至二零二二年止。
- (v) 五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司為一間於中國成立之中外合資經營企業，營運期為期20年，直至二零二七年止。

19 存貨

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
原材料	1,480	6,384
製成品	—	4,253
	1,480	10,637
減：陳舊存貨撥備	—	(3,671)
製造及貿易存貨淨額	1,480	6,966
持作出售物業一位於中國	15,934	—
發展中物業一位於中國(a)	1,217,523	1,304,870
	1,233,457	1,304,870
總計	1,234,937	1,311,836

(a) 發展中物業

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
土地使用權	731,673	835,083
在建工程	485,850	469,787
	1,217,523	1,304,870

賬面值為約428,665,000港元(二零零七年：476,132,000港元)之發展中物業已質押作為銀行借款之抵押品(附註27(a))。

20 貿易及其他應收款項

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易及合約應收款項，淨額(a)	169,812	149,057
應收保固金(附註21)	46,454	35,943
按金	7,479	7,713
預付款項(b)	22,726	61,727
其他	4,967	8,478
	251,438	262,918

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按金	143	92
預付款項	254	421
其他	65	47
	<u>462</u>	<u>560</u>

貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	19,984	27,045
人民幣	231,454	235,873
	<u>251,438</u>	<u>262,918</u>

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	<u>462</u>	<u>560</u>

(a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至30日	39,899	62,949
31至60日	31,811	37,634
61至90日	25,525	15,277
90日以上	73,773	43,835
	<u>171,008</u>	<u>159,695</u>
減：減值撥備	(1,196)	(10,638)
	<u>169,812</u>	<u>149,057</u>

本集團概無就合約應收款項給予客戶信貸期。截至二零零七年十二月三十一日止年度，就貿易應收款項給予客戶之信貸期為自發票日期起計30日至60日。

未逾期且無減值之應收款項信貸質素可根據良好還款記錄及過去無違約作出評估。

一般而言，分別逾期少於過六個月及一年之貿易及合約應收款項不會被視為已減值。169,812,000港元(二零零七年：136,311,000港元)之貿易及合約應收款項已逾期但無減值。該等款項與多名最近無違約記錄之獨立客戶有關。該等貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
逾期日數		
0至90日	97,235	103,313
90日以上	72,577	32,998
	<u>169,812</u>	<u>136,311</u>

1,196,000港元(二零零七年：10,638,000港元)之貿易及合約應收款項已減值，並已作出減值撥備。個別已減值應收款項乃主要與處於無法預期財務困況下之建築客戶相關。該等應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
逾期日數		
六個月以上	<u>1,196</u>	<u>10,638</u>

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	10,638	17,809
匯兌差額	382	311
出售附屬公司	(170)	—
減值撥備	52	4,226
年內無法收回而撤銷之應收款項	<u>(9,706)</u>	<u>(11,708)</u>
年終	<u>1,196</u>	<u>10,638</u>

對已減值應收款項作出之新增撥備已計入綜合收益表內之行政開支中。

- (b) 預付款項包括與已收取遞延收入有關之預付稅項及其他費用約16,265,000港元(二零零七年：55,869,000港元)。

貿易及其他應收款項內之其他類別並不包括逾期或已減值資產。

於報告日期之最高信貸風險乃上述各類應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

21 在建工程合約

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損 減：工程進度賬款	582,217 (581,889)	312,796 (311,921)
應收客戶之合約工程總額	<u>328</u>	<u>875</u>

計入附註20項下本集團貿易及其他應收款項內之客戶持有合約工程保固金約為46,454,000港元(二零零七年：35,943,000港元)。

22 可供出售財務資產

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	—	136,080
出售	—	(136,080)
年終	<u>—</u>	<u>—</u>

可供出售財務資產包括下列各項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市證券，按成本 減：減值撥備	243,600 (243,600)	243,600 (243,600)
總計	<u>—</u>	<u>—</u>

23 受限制現金及已抵押存款

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
受限制現金	8,687	—
已抵押存款	5,601	17,850
	<u>14,288</u>	<u>17,850</u>

於二零零八年十二月三十一日，實際利率為3.19厘(二零零七年：2.46厘)。

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已抵押存款	5,601	5,000

於二零零八年十二月三十一日，實際利率為1.7厘(二零零七年：3.0厘)。

受限制現金及已抵押存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	5,601	5,000
人民幣	8,687	12,850
	14,288	17,850
最高信貸風險	14,288	17,850

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	5,601	5,000
最高信貸風險	5,601	5,000

受限制現金指存於銀行之表現存款。已抵押存款指已抵押予銀行以取得本集團獲授銀行信貸之存款(附註27(a))。

24 現金及現金等價物

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行現金	287,074	400,452
短期存款	348,657	396,221
庫存現金	122	111
現金及銀行存款(a)	635,853	796,784
銀行透支(附註27)	—	(101)
	635,853	796,683
最高信貸風險	635,731	796,673

短期存款自結算日起計約16天(二零零七年：86天)到期。於二零零八年十二月三十一日，實際年利率為1.90厘(二零零七年：2.90厘)。

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行現金	14,756	1,206
短期存款	12,615	17,657
庫存現金	17	20
	<u>27,388</u>	<u>18,883</u>
現金及銀行存款(a)	<u>27,388</u>	<u>18,883</u>
最高信貸風險	<u>27,371</u>	<u>18,863</u>

(a) 現金及銀行存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	56,001	37,010
人民幣	575,959	759,544
美元	3,873	198
其他貨幣	20	32
	<u>635,853</u>	<u>796,784</u>

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	27,229	18,680
美元	139	171
其他貨幣	20	32
	<u>27,388</u>	<u>18,883</u>

25 股本

	二零零八年		二零零七年	
	股數 (千股)	金額 千港元	股數 (千股)	金額 千港元
法定：				
每股面值0.1港元普通股	2,000,000	200,000	2,000,000	200,000
已發行及繳足：				
每股面值0.1港元普通股	1,113,832	111,383	773,832	77,383

年內，本公司以每股1.58港元配發及發行340,000,000股每股面值0.1港元之普通股(二零零七年：因購股權獲行使而以每股0.83港元發行1,650,000股每股面值0.1港元之普通股)，作為收購一間附屬公司之代價(附註31(b))。

(a) 購股權

於二零零三年五月二十九日，本公司採納一項購股權計劃。據此，董事可酌情邀請任何曾對或將會對本集團作出貢獻之人士接納購股權，而每批授出購股權之象徵式代價為10港元。

- (i) 於二零零七年十二月三十一日，所有根據購股權計劃於二零零八年一月一日前授出之購股權已屆滿。

於二零零八年十二月一日，董事及若干合資格僱員分別獲授7,850,000份及5,780,000份購股權，行使價為0.51港元，即本公司股份於授出日期在香港聯合交易所有限公司之收市價。授出購股權詳情如下：

參與者類別	購股權行使期	行使價 港元	二零零八年	二零零七年
			購股權數目 (千份)	購股權數目 (千份)
董事	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.51	7,850	—
僱員	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.51	5,780	—
			13,630	—

購股權於本集團及承授人達致若干表現目標後方可予行使。此等購股權可分三批行使：自二零一零年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間、自二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間及自二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間內可行使之購股權最高百分比分別為30%、30%及40%。

(ii) 上述購股權之變動如下：

	二零零八年 購股權數目 (千份)	二零零七年 購股權數目 (千份)
年初	—	14,800
已授出	13,630	—
已行使	—	(1,650)
已失效	—	(13,150)
年終	<u>13,630</u>	<u>—</u>

(iii) 年內授出購股權之公平值乃採用三項式購股權定價模式估算約為每份購股權0.34港元。價值乃參考可資比較條款之外匯基金票據平均回報率，按無風險年利率1.75厘及約兩年期歷史波幅82.3%，並假設概無股息及預計購股權年期為五年評估。

26 儲備

(a) 本集團

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本 贖回儲備 千港元	僱員股份 為基礎 補償儲備 千港元	可供出售 財務資產 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零七年一月一日									
之結餘	409,738	600,412	769	—	119,160	8,314	—	(397,782)	740,611
購股權行使時發行股份	1,204	—	—	—	—	—	—	—	1,204
出售可供出售財務資產	—	—	—	—	(119,160)	—	—	—	(119,160)
匯兌調整	—	—	—	—	—	15,399	—	—	15,399
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	162,653	162,653
於二零零七年 十二月三十一日									
之結餘	410,942	600,412	769	—	—	23,713	—	(235,129)	800,707
發行新股份	503,200	—	—	—	—	—	—	—	503,200
僱員購股權福利	—	—	—	133	—	—	—	—	133
物業、廠房及設備 重估盈餘	—	—	—	—	—	—	1,314	—	1,314
匯兌調整	—	—	—	—	—	24,459	—	—	24,459
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	140,864	140,864
於二零零八年 十二月三十一日									
之結餘	<u>914,142</u>	<u>600,412</u>	<u>769</u>	<u>133</u>	<u>—</u>	<u>48,172</u>	<u>1,314</u>	<u>(94,265)</u>	<u>1,470,677</u>

(b) 本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本 贖回儲備 千港元	僱員股份 為基礎 補償儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零七年						
一日一日之結餘	409,738	575,220	769	—	(304,359)	681,368
行使購股權時發行股份	1,204	—	—	—	—	1,204
年度溢利	—	—	—	—	99,062	99,062
於二零零七年						
十二月三十一日之結餘	410,942	575,220	769	—	(205,297)	781,634
發行新股份	503,200	—	—	—	—	503,200
僱員購股權福利	—	—	—	133	—	133
年度溢利	—	—	—	—	38,367	38,367
於二零零八年						
十二月三十一日之結餘	<u>914,142</u>	<u>575,220</u>	<u>769</u>	<u>133</u>	<u>(166,930)</u>	<u>1,323,334</u>

- (c) 實繳盈餘主要指本公司於收購Minmetals Land Investments Limited股份之公平值超出本公司根據日期為一九九一年十一月十九日之股份交換協議發行新股份之股份面值之差額。

根據百慕達公司法，實繳盈餘可供分派予股東，但在下列情況下本公司不能宣派或派發股息或分派實繳盈餘：(i)倘本公司現時或於作出分派後將未能支付到期負債，或(ii)本公司資產之可變現價值將因而低於其負債、已發行股本及股份溢價之總和。

- (d) 於二零零八年十二月三十一日，可供分派予本公司股東之儲備總額約為409,059,000港元(二零零七年：370,692,000港元)。

27 借款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動		
一名少數投資者之貸款，無抵押(附註34)	—	204,923
流動		
銀行透支，有抵押	—	101
銀行貸款，有抵押	259,222	273,798
銀行借款，有抵押(a)	259,222	273,899
一間同系附屬公司之貸款，有抵押(附註34)	169,711	87,601
一名少數投資者之貸款，無抵押(附註34)	210,201	—
	639,134	361,500
借款總額	639,134	566,423

(a) 銀行信貸

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行信貸總額(包括銀行借款)約為361,517,000港元(二零零七年：330,456,000港元)，其中未動用信貸約為81,396,000港元(二零零七年：37,414,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，本集團所質押作為取得銀行信貸抵押品之資產如下：

- (i) 本集團約5,601,000港元(二零零七年：17,850,000港元)之定期存款，包括本公司之定期存款約5,601,000港元(二零零七年：5,000,000港元)；
- (ii) 賬面值約為343,959,000港元(二零零七年：341,249,000港元)之投資物業；
- (iii) 賬面值約428,665,000港元(二零零七年：476,132,000港元)之發展中物業；及
- (iv) 本公司所作公司擔保。

(b) 本集團借款之到期情況如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行借款		
一年內	259,222	273,899
一間同系附屬公司之貸款		
一年內	169,711	87,601
一名少數投資者之貸款		
一年內	210,201	—
第二年	—	204,923
	210,201	204,923

(c) 所有借款均按浮動利率計息。於資產負債表結算日之實際利率如下：

	二零零八年		二零零七年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
非流動				
一名少數投資者 之貸款	—	—	—	7.56%
流動				
銀行透支	—	—	6.75%	—
銀行貸款	3.19%	5.67%	4.21%	8.79%
一間同系附屬公司 之貸款	—	5.67%	—	6.92%
一名少數投資者 之貸款	—	5.40%	—	—

借款之公平值與其賬面值相若。公平值乃按使用於二零零八年十二月三十一日加權平均借款年利率4.78厘(二零零七年：6.42厘)折現之現金流量計算。

(d) 本集團借款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	200,857	201,255
人民幣	438,277	365,168
	<u>639,134</u>	<u>566,423</u>

28 遞延稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
遞延稅項資產	—	—
遞延稅項負債	(7,069)	(123)
	<u>(7,069)</u>	<u>(123)</u>

不計及同一稅務司法權區之結餘抵銷，遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

遞延稅項資產

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項虧損		
年初	—	932
於綜合收益表確認	—	(932)
年終	<u>—</u>	<u>—</u>

遞延稅項負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
公允價值收益		
年初	123	—
於綜合收益表確認	—	123
年終	<u>123</u>	<u>123</u>
加速差異		
年初	—	—
收購一間附屬公司	6,946	—
年終	<u>6,946</u>	<u>—</u>

就結轉稅務虧損確認之遞延稅項資產乃以有關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利變現之情況為限。於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港可結轉以抵銷未來應課稅收入之未確認稅項虧損約為143,648,000港元(二零零七年：136,193,000港元)，而該等稅務虧損並無到期日。此外，本集團在中國之未確認稅務虧損約為30,505,000港元(二零零七年：90,450,000港元)，該等稅務虧損將於二零一二年前到期。

29 貿易及其他應付款項

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(a)	134,333	151,531
應付保固金	39,810	29,998
應計費用及其他應付款項	258,968	55,135
已收租金按金	5,081	1,571
應付一名少數投資者款項(附註34)	11,130	7,422
應付一間同系附屬公司款項(附註34)	—	21,946
	<u>449,322</u>	<u>267,603</u>

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應計費用及其他應付款項	14,521	2,585
撥備(b)	—	16
	<u>14,521</u>	<u>2,601</u>

貿易及其他應付款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	49,050	34,787
人民幣	389,142	224,596
美元	11,130	7,422
其他貨幣	—	798
	<u>449,322</u>	<u>267,603</u>

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	<u>14,521</u>	<u>2,585</u>

(a) 本集團貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至30日	29,222	47,493
31至60日	18,116	32,234
61至90日	21,280	17,871
90日以上	65,715	53,933
	<u>134,333</u>	<u>151,531</u>

(b) 撥備

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初	16	7,351
撥回未動用金額	(16)	(7,335)
年終	<u>—</u>	<u>16</u>

該款項為就附屬公司獲授銀行信貸所提供公司擔保作出之撥備。

30 退休金責任

本集團為其香港之合資格僱員參與定額供款退休金計劃及強制性公積金(「強積金」)計劃。

二零零零年十二月一日之前，本集團為其聘用之若干合資格僱員(「該等僱員」)提供一項定額供款退休金計劃。本集團須按該等僱員月薪5%作為計劃之每月供款，惟已自二零零零年十二月一日起停止供款。該定額供款計劃項下之該等僱員可於退休或自加入本集團之日起計服務滿十年後離職時領取僱主之100%供款連同應計利息。倘自加入本集團之日起計服務滿兩年但少於十年者，則可領取僱主供款之20%至90%。

根據強積金計劃，本公司及本公司於香港之各附屬公司須每月分別按僱員據強積金法例所界定現金收入之5%作出供款。本公司／香港各附屬公司及僱員之供款上限均為每名僱員每月1,000港元，超過此數額之額外供款屬自願性質，不受任何限制。強積金項下強制供款在向強積金計劃認可信託人付款後即時全數撥歸僱員，作為應計利益。以應計利益作投資所產生投資收入或溢利(經計及該投資所產生任何虧損後)亦即時撥歸僱員。除強制供款外，僱員在服務滿十年後離職時，或屆退休年齡退休時(不論服務年期長短)，或身故時，或因完全喪失能力而不再為僱員時，均享有僱主之100%自願供款連同投資收益。此外，僱員服務滿兩年但少於十年者，可按20%至90%之比例，享有僱主之自願供款連同投資收益。

本集團之強積金計劃供款於應付時支銷。供款由供款全數歸屬前離開計劃之僱員所放棄供款減少。年內已動用合共約217,000港元(二零零七年：26,000港元)之已放棄供款，而於二零零八年十二月三十一日並無未動用之放棄供款(二零零七年：無)。

據中國法規及規定所訂明，本集團為其中國之僱員就當地政府所規定向國家資助退休計劃供款。除僱員根據地方政府之規定按基本薪金8%供款外，本集團須按中國僱員之基本薪金10%至22%向該計劃供款。除此筆每年之供款外，本集團並無其他繳付實際退休金或退休福利之責任。

31 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與經營業務(所用)／所得現金之對賬

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利		
— 持續經營業務	199,732	158,439
— 終止經營業務	3,312	2,512
利息收入	(17,238)	(8,645)
利息支出	418	1,579
折舊	3,326	2,546
投資物業重估收益	(72,877)	(50,480)
商譽減值撥備	—	12,554
物業、廠房及設備減值撥備	—	18
出售物業、廠房及設備虧損	99	—
購股權福利	133	—
陳舊存貨撥備	—	1,150
應收款項減值撥備	52	4,226
出售可供出售財務資產收益	—	(140,911)
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	116,957	(17,012)
其他資產減少／(增加)	437	(240)
存貨減少／(增加)	103,350	(215,952)
貿易及其他應收款項減少	1,761	53,665
應收客戶之合約工程總額減少／(增加)	547	(258)
貿易及其他應付款項增加	181,781	98,953
遞延收入(減少)／增加	(638,250)	833,245
其他負債增加	2,860	2,073
匯兌調整	36,799	17,723
經營業務(所用)／所得現金	(193,758)	772,197

(b) 收購附屬公司

於二零零八年八月十五日，本集團收購企元國際有限公司(「企元」)100%股本。企元主要業務為於香港投資物業。該項收購被視為收購一組資產及負債，為香港財務報告準則第3號「業務合併」範圍之外。該項收購透過配發本公司股份支付，故被視為年內之重大非現金交易(附註25)。

於二零零七年七月二十日，本集團收購五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司(「嘉和日盛」)51%股本。嘉和日盛主要業務為物業發展，自二零零七年七月二十日至二零零七年十二月三十一日止期間，為本集團帶來收入零港元及虧損淨額1,354,000港元。倘該項收購於二零零七年一月一日進行，本集團之收入應已增加零港元，而年度溢利應已減少3,440,000港元。此等金額乃按本集團之會計政策計算。

於相關收購日期之資產及負債如下：

	企元 於二零零八年 八月十五日 千港元	嘉和日盛 於二零零七年 七月二十日 千港元
所收購資產淨值		
物業、廠房及設備	60,345	460
投資物業	476,133	—
存貨	—	579,843
可退回當期稅項	707	—
貿易及其他應收款項	857	153,580
現金及銀行存款	11,937	73,840
貿易及其他應付款項	(5,833)	(327)
短期借款	—	(410,748)
遞延稅項負債	(6,946)	—
少數股東權益	—	(194,848)
	<u>537,200</u>	<u>201,800</u>
以現金支付	—	201,800
以配發股份支付	537,200	—
代價總額	<u>537,200</u>	<u>201,800</u>

於相關收購日期二零零八年八月十五日及二零零七年七月二十日收購之所有資產及負債公平值與其賬面值相若。

有關收購附屬公司之現金流入／(流出)淨額分析如下：

	企元 二零零八年 千港元	嘉和日盛 二零零七年 千港元
所收購現金及銀行存款	11,937	73,840
減：現金代價	—	(201,800)
有關收購附屬公司之現金流入／ (流出)淨額	<u>11,937</u>	<u>(127,960)</u>

(c) 出售附屬公司

年內出售之資產及負債如下：

	賬面值 千港元
物業、廠房及設備	1,127
存貨	7,138
貿易及其他應收款項	10,524
現金及銀行存款	3,649
貿易及其他應付款項	(5,895)
	<u>16,543</u>
所出售資產淨值	16,543
出售附屬公司之虧損	(4,487)
	<u>12,056</u>
出售所得款項	<u>12,056</u>
出售之現金及現金等價物流入淨額：	
已收現金所得款項	12,056
所出售附屬公司之現金及現金等價物	(3,649)
	<u>8,407</u>

32 財務擔保

於二零零八年十二月三十一日，本公司已就附屬公司獲授銀行信貸與多間銀行簽立公司擔保約310,291,000港元(二零零七年：253,867,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，本公司所給予公司擔保項下已動用信貸約為228,895,000港元(二零零七年：216,453,000港元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團已向若干銀行提供擔保，以為本公司若干附屬公司所發展物業之若干買家安排按揭信貸授出按揭貸款，該等擔保項下未償還之按揭貸款約為422,249,000港元(二零零七年：346,887,000港元)。

33 承擔

(a) 本集團有資本承擔如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已訂約但未撥備		
物業發展	289,816	338,338
投資於一間新房地產發展公司之資本金 (附註35)	514,101	—
其他	187	—
	<u>804,104</u>	<u>338,338</u>

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何未償付資本承擔(二零零七年：無)。

- (b) 本集團根據有關辦公室之不可撤銷營運租賃於未來應付之最低租賃付款總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	4,010	4,539
一年後但五年內	199	5,279
五年後	—	1,278
	<u>4,209</u>	<u>11,096</u>

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何營運租賃承擔(二零零七年：無)。

- (c) 本集團根據一般初步為一至三年之營運租賃租出投資物業。租約並無包括或然租金。

本集團根據不可撤銷營運租賃於未來應收之最低租金總額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	35,897	17,663
一年後但五年內	19,410	15,701
	<u>55,307</u>	<u>33,364</u>

於二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何未來租金收入(二零零七年：無)。

34 關聯方交易

董事認為，直接控股公司為在英屬處女群島註冊成立之June Glory International Limited；居間控股公司為在香港註冊成立之中國五礦香港控股有限公司(「香港五礦」)；而最終控股公司則為在中國註冊成立之中國五礦集團公司(「中國五礦」)。

中國五礦本身由亦擁有中國大部分生產資產之中國政府控制。根據香港會計師公會所頒佈香港會計準則第24號「關聯方披露」，其他由中國政府直接或間接控制之國有企業及其附屬公司亦界定為本集團之關聯方。按此基準，關聯方包括中國五礦及其附屬公司、其他由中國政府直接或間接控制之國有企業及其附屬公司、本集團可控制或行使重大影響力之其他實體及公司以及本集團及中國五礦之主要管理人員及彼等之近親。

本集團已盡可能就關聯方交易披露識別其租戶是否屬國有企業。然而，大部分國有企業具有多層企業架構，其擁有權結構亦可能因轉讓及私有化計劃不時更改。儘管如此，管理層相信，已充分披露所有重大關聯方交易。

本集團與關聯方於本集團日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向一間同系附屬公司收取建築項目 管理服務收入(附註(i))	563	2,467
向關聯公司收取專業建築收入(附註(ii))	78,036	152,886
給予一間同系附屬公司有關房地產發展 項目之建築成本(附註(iii))	114,450	22,540
給予關聯公司有關房地產發展項目之 建築成本(附註(ii))	82,554	66,846
向同系附屬公司收取租金收入(附註(iv))	2,407	—
向同系附屬公司支付租金開支及特許 租用費(附註(iv))	1,392	1,536
給予一名少數投資者之貸款利息開支 (附註(v))	15,316	13,504
給予一間同系附屬公司之貸款利息開支 (附註(vi))	6,480	5,832
給予一間同系附屬公司之利息開支 (附註(vii))	621	559
給予國有銀行之貸款利息開支(附註(ii))	11,172	8,669
來自國有銀行之銀行利息收入(附註(ii))	17,022	5,872
就結算土地費用向中國地方政府之 付款(附註(ii))	—	517,271
	<u> </u>	<u> </u>

(b) 與關聯方之結餘

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就建築項目管理服務應收一間同系 附屬公司之合約款項(附註(i))	—	4,447
就專業建築合約應收關聯公司之合約及 其他款項(附註(ii))	71,009	48,305
就房地產發展項目應付一間同系 附屬公司之合約款項(附註(iii))	21,469	8,800
就房地產發展項目應付一間關聯公司之 合約款項(附註(ii))	59,958	3,383
一名少數投資者之貸款(附註(v))	210,201	204,923
一間同系附屬公司之短期貸款(附註(vi))	169,711	87,601
應付一間同系附屬公司之款項(附註(vii))	—	21,946
應付一名少數投資者之款項(附註(viii))	11,130	7,422
國有銀行之銀行借款(附註(ii))	251,658	265,353
於國有銀行之銀行存款(附註(ii))	638,471	752,661
	<u> </u>	<u> </u>

(c) 主要管理人員之薪酬

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及短期僱員福利	8,002	5,720
退休金成本—定額供款計劃	60	60
購股權福利	77	—
	<u> </u>	<u> </u>
	8,139	5,780

附註：

- (i) 有關本公司旗下一間附屬公司與一間同系附屬公司所訂立日期為二零零四年七月二十九日建築項目管理協議之詳情已載於本公司所刊發日期為二零零四年七月二十九日之公告內。有關交易構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)界定之關連交易。
- (ii) 由於中國五礦為國有企業，中國政府因而被視為本公司之最終控制方。除中國五礦外，由中國政府直接或間接控制之其他國有企業及其附屬公司亦被視為本集團之關聯方。為平衡在作出披露之成本及效益，本集團只披露與該等國有企業進行之重大交易。
- (iii) 有關本公司附屬公司與一間同系附屬公司所訂立日期為二零零七年七月三十一日及二零零八年九月三十日建築合約之詳情已載於本公司所刊發日期為二零零七年七月三十一日及二零零八年九月三十日之公告內。有關交易構成上市規則界定之關連交易。
- (iv) 向本公司之同系附屬公司收取租金收入／支付租金開支及特許租用費乃根據有關訂約方所訂立多項協議並參考市場租金釐定。有關交易構成上市規則界定之持續關連交易。
- (v) 一名少數投資者(中國五礦之間接附屬公司)之無抵押長期貸款乃按中國人民銀行不時所報人民幣一至三年定期貸款浮動年利率計息，須於二零零九年十一月十二日償還。有關交易構成上市規則界定之關連交易。
- (vi) 一間同系附屬公司於二零零八年十月十四日向本公司一間附屬公司提供為期一年、按年利率7.2765厘計息及作營運資金用途之短期貸款，乃以香港五礦之公司擔保作抵押。一間同系附屬公司於二零零七年一月十一日及二零零七年三月十九日向本公司一間附屬公司提供為期一年、分別按年利率6.732厘及7.029厘計息及作營運資金用途之短期貸款，乃以香港五礦之公司擔保作抵押，已於年內償還。有關交易構成上市規則界定之關連交易。
- (vii) 應付一間同系附屬公司之款項乃按中國人民銀行不時所報人民幣短期貸款浮動年利率之百分之九十計息，該款項乃無抵押並須於年內償還。有關交易構成上市規則界定之關連交易。
- (viii) 應付本公司一間附屬公司一名少數投資者之款項乃無抵押，須應要求償還。

35 結算日後事項

於二零零八年十二月三十一日後，本集團就收購五礦地產南京有限公司(「五礦地產南京」)50.89%股本權益向五礦地產南京注資455,400,000元人民幣(約514,101,000港元)。是項交易預期於二零零九年四月底待相關法律文件發出後完成。是項交易之詳情載於本公司日期為二零零八年十一月十四日之通函。

本集團截至二零零九年六月三十日止期間之未經審核綜合財務資料

以下資料乃摘錄自本公司截至二零零九年六月三十日止期間中期報告之本集團未經審核綜合財務資料：

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
收入	3	378,053	98,035
銷售成本	4	(322,367)	(83,164)
毛利		55,686	14,871
其他收益		2,087	145
銷售及分銷費用	4	(5,179)	(8,569)
行政開支	4	(31,055)	(12,739)
投資物業重估收益	8(a)	20,000	15,000
經營溢利		41,539	8,708
財務收入		6,576	10,825
財務成本		(156)	(310)
除稅前溢利		47,959	19,223
稅項支出	5	(1,931)	(18)
持續經營業務之本期間溢利		46,028	19,205
終止經營業務之本期間溢利		—	2,738
本期間溢利		46,028	21,943
歸屬於：			
本公司股權持有人		40,961	27,169
少數股東權益		5,067	(5,226)
		46,028	21,943

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		千港元	千港元
		附註	
期內本公司股權持有人			
應佔之每股盈利			
(以每股港仙顯示)			
基本與攤薄			
— 持續經營業務	6	3.67	3.16
— 終止經營業務	6	—	0.35
		<u>3.67</u>	<u>3.51</u>
股息	7	—	—

簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	77,549	77,679
投資物業	8	917,959	897,959
商譽	8	11,391	9,003
		<u>1,006,899</u>	<u>984,641</u>
流動資產			
存貨	9	2,156,552	1,234,937
貿易及其他應收款項	10	231,018	251,438
應收客戶之合約工程總額		741	328
可退回當期稅項		707	707
受限制現金及已抵押存款		11,939	14,288
現金及銀行存款		1,117,568	635,853
		<u>3,518,525</u>	<u>2,137,551</u>
資產總額		<u><u>4,525,424</u></u>	<u><u>3,122,192</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔之			
資本及儲備			
股本	11	167,075	111,383
儲備	12	1,991,454	1,470,677
		<u>2,158,529</u>	<u>1,582,060</u>
少數股東權益		<u>214,253</u>	<u>194,918</u>
權益總額		<u><u>2,372,782</u></u>	<u><u>1,776,978</u></u>

		未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
借款	13	540,220	—
遞延稅項負債		7,285	7,069
其他負債		6,543	11,159
		<u>554,048</u>	<u>18,228</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	484,540	449,322
遞延收入		10,620	194,995
當期應付稅項		43,882	43,535
借款	13	1,059,552	639,134
		<u>1,598,594</u>	<u>1,326,986</u>
負債總額		<u>2,152,642</u>	<u>1,345,214</u>
權益及負債總額		<u>4,525,424</u>	<u>3,122,192</u>
流動資產淨值		<u>1,919,931</u>	<u>810,565</u>
資產總額減流動負債		<u>2,926,830</u>	<u>1,795,206</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
本期間溢利	46,028	21,943
其他全面收入		
匯兌差額	14,081	41,107
本期間全面總收入	<u>60,109</u>	<u>63,050</u>
歸屬於：		
本公司股權持有人	52,170	53,803
少數股東權益	<u>7,939</u>	<u>9,247</u>
	<u>60,109</u>	<u>63,050</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔			少數股東 權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元		
於二零零八年一月一日 之結餘	77,383	800,707	878,090	195,246	1,073,336
本期間全面總收入	—	53,803	53,803	9,247	63,050
於二零零八年六月三十日 之結餘	<u>77,383</u>	<u>854,510</u>	<u>931,893</u>	<u>204,493</u>	<u>1,136,386</u>
於二零零九年一月一日 之結餘	111,383	1,470,677	1,582,060	194,918	1,776,978
供股時發行股份	55,692	467,809	523,501	—	523,501
收購一間附屬公司	—	—	—	11,396	11,396
僱員購股權福利	—	798	798	—	798
本期間全面總收入	—	52,170	52,170	7,939	60,109
於二零零九年六月三十日 之結餘	<u>167,075</u>	<u>1,991,454</u>	<u>2,158,529</u>	<u>214,253</u>	<u>2,372,782</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
經營活動所得／(所用)現金淨額	9,956	(11,537)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(491,985)	6,927
融資活動所得／(所用)現金淨額	963,744	(9,160)
	<u>481,715</u>	<u>(13,770)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	481,715	(13,770)
於期初之現金及現金等價物	635,853	796,683
	<u>635,853</u>	<u>796,683</u>
於期末之現金及現金等價物	1,117,568	782,913
	<u>1,117,568</u>	<u>782,913</u>
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行存款	1,117,568	783,143
銀行透支	—	(230)
	<u>1,117,568</u>	<u>782,913</u>
	<u>1,117,568</u>	<u>782,913</u>

未經審核簡明綜合財務資料附註

1. 組織及業務

五礦建設有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事房地產發展及項目管理、專業建築及物業投資。本集團之業務主要在兩個經濟區域經營。香港及澳門，以及中華人民共和國(除香港及澳門外)(「中國」)為本集團全部業務之主要市場，另有小部份收入來自其他國家。

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。本公司在香港聯合交易所有限公司上市。

本簡明綜合財務資料以港幣千元(千港元)列值(除非另有說明)。本簡明綜合財務資料已經由本公司之董事會於二零零九年九月二十四日批准刊發。

2. 編製基準及會計政策

截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合財務資料應與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除採納下列須於二零零九年一月一日開始之財政年度首次採納之新訂及經修訂準則外，編制本簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所列示者一致。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第8號	營運分部

香港會計準則第1號(經修訂)禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人權益變動」)，並規定「非擁有人權益變動」須與擁有人權益變動分開呈列。所有「非擁有人權益變動」須在業績報表中呈列。本集團已呈列根據經修訂披露規定編製之兩份業績報表，收益表及全面收益表。

香港會計準則第23號(經修訂)規定一家實體將收購、建造或生產合資格資產(即需頗長時間以達致其用途或可供銷售的資產)直接應佔之借貸成本撥充資本，作為該資產成本其中部分。該等借貸成本即時列為支出之選擇權已予剔除。採用此項經修訂準則對本集團之財務資料並無重大影響。

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」。其要求採用「管理方法」，據此，分部資料按內部報告採用之相同基準呈列。採用此項新準則對本集團之財務資料並無重大影響。

3. 分部資料

主要經營決策者已被確定為董事會。董事會審閱本集團之內部財務報告，以評估表現及分配資源。董事會乃根據該等報告釐定下列經營分部：

房地產發展及項目管理：	於中國發展住宅及商用物業，以及提供建築項目管理服務
專業建築：	在香港及中國設計、安裝及銷售幕牆、鋁窗、門及防火物料
物業投資：	從香港持有之物業賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值
中獲取收益製造及貿易 (於二零零八年終止)：	在香港及中國製造及買賣潤滑油、工業用具及化工產品

	持續經營業務						終止經營業務			
	房地產發展及項目管理		專業建築		物業投資		總額		製造及貿易	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至六月三十日止六個月 (未經審核)										
收入										
對外客戶銷售	273,572	557	81,049	87,048	23,432	10,430	378,053	98,035	-	37,046
業績										
分部業績	13,753	(18,355)	4,636	1,354	41,158	24,069	59,547	7,068	-	2,049
未分配(成本)/溢利淨額							(18,008)	1,640	-	-
經營溢利							41,539	8,708	-	2,049
財務收入							6,576	10,825	-	-
財務成本							(156)	(310)	-	(8)
稅項(支出)/撥回							(1,931)	(18)	-	697
本期間溢利							46,028	19,205	-	2,738
其他分部資料折舊	328	405	282	266	579	73	1,189	744	-	281

未分配(成本)/溢利淨額代表企業開支及虧損扣除企業收入及收益(如匯兌收益淨額2,000,000港元(二零零八年六月三十日：18,500,000港元))。

4. 按性質劃分之開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
攤銷土地租賃溢價	13,419	7,132
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(13,213)	(7,132)
	206	—
折舊	1,921	1,160
營運租賃費用—有關土地及樓宇之最低租賃付款	2,330	3,598
售出存貨成本	241,859	—
匯兌收益淨額	(1,975)	(18,468)
僱員福利支出(包括董事酬金)	21,879	19,459
撥回應收款項減值撥備	(6,335)	—
賺取租金收入之投資物業之直接開支	3,801	1,244
專業建築成本	76,707	81,746
銷售及分銷費用	5,179	8,569
法律及專業費用	2,319	2,474
項目管理成本	—	174
其他	10,710	4,516
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	358,601	104,472

5. 稅項支出

由於本集團於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零零八年六月三十日：無)。

企業所得稅乃以本期間源自中國之估計應課稅溢利按25%(二零零八年六月三十日：15%)之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
當期稅項—中國企業所得稅		
當期撥備	1,715	18
遞延稅項		
暫時差異之確認	216	—
稅項支出	1,931	18

6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按股權持有人應佔本集團溢利除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

由於期內並無潛在具攤薄影響之股份，故每股基本及攤薄盈利相同(二零零八年六月三十日：無)。本公司尚未行使之購股權對每股盈利並無攤薄影響。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
已發行普通股加權平均股數(千股)	1,116,909	773,832
股權持有人應佔持續經營業務溢利(千港元)	40,961	24,431
持續經營業務每股盈利(港仙)	3.67	3.16
股權持有人應佔終止經營業務溢利(千港元)	—	2,738
終止經營業務每股盈利(港仙)	—	0.35

7. 股息

董事不建議就截至二零零九年六月三十日止六個月派發中期股息(二零零八年六月三十日：無)。

8. 資本開支

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	商譽 千港元
截至二零零九年六月三十日止六個月			
於二零零九年一月一日之期初賬面淨值	77,679	897,959	9,003
添置	1,643	—	2,293
重估收益(a)	—	20,000	—
折舊	(1,921)	—	—
匯兌差額	148	—	95
於二零零九年六月三十日之 期末賬面淨值	77,549	917,959	11,391

(a) 本集團已參考同區及狀況相同且受類似租約及其他合約規限之同類物業的市場價格而估計投資物業於二零零九年六月三十日之公平值。本期間確認重估收益20,000,000港元(二零零八年：15,000,000港元)。

9. 存貨

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
原材料	—	1,480
可供出售已落成之物業—位於中國	92,890	15,934
發展中物業—位於中國(a)	2,063,662	1,217,523
	<u>2,156,552</u>	<u>1,234,937</u>

(a) 發展中物業

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
土地成本	1,638,348	731,673
在建工程	425,314	485,850
	<u>2,063,662</u>	<u>1,217,523</u>

10. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易及合約應收款項，貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	15,757	39,899
31至60日	9,751	31,811
61至90日	24,682	25,525
90日以上	110,052	73,773
	<u>160,242</u>	<u>171,008</u>
減：應收款項減值撥備	(1,208)	(1,196)
	<u>159,034</u>	<u>169,812</u>

截至二零零九年六月三十日止期間，本集團概無就合約應收款項給予客戶信貸期。就貿易應收款項給予客戶之信貸期為自發票日期起計30日至60日。

11. 股本

	截至二零零九年 六月三十日止六個月		截至二零零八年 十二月三十一日止年度	
	股份數目 (千股)	價值 千港元	股份數目 (千股)	價值 千港元
法定(每股面值0.1港元之 普通股) 於期/年初及期/年終 之結餘	2,000,000	200,000	2,000,000	200,000
已發行及繳足(每股面值 0.1港元之普通股) 於期/年初之結餘	1,113,832	111,383	773,832	77,383
作為收購一間附屬公司 之代價而發行之股份(b)	—	—	340,000	34,000
供股時發行股份(c)	556,916	55,692	—	—
於期/年終之結餘	1,670,748	167,075	1,113,832	111,383

(a) 購股權變動如下：

	購股權數目	
	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 (千股)	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 (千股)
於期/年初之結餘	13,630	—
已授出	—	13,630
已調整	1,817	—
於期/年終之結餘	15,447	13,630

(b) 截至二零零八年十二月三十一日止年內，本公司以每股1.58港元配發及發行340,000,000股每股面值0.1港元之普通股，作為收購一間附屬公司之代價。

(c) 於二零零九年六月三十日，本公司按每持有兩股獲配發一股供股股份之基準，以每股0.94港元完成供股。結果，556,915,891股每股面值0.1港元之普通股獲配發及發行。

12. 儲備

	股份溢價	實繳盈餘	資本贖回 儲備	僱員股份 為基礎 補償儲備	匯兌儲備	重估儲備	累計虧損	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零八年一月一日 之結餘	410,942	600,412	769	—	23,713	—	(235,129)	800,707
匯兌調整	—	—	—	—	26,634	—	—	26,634
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	27,169	27,169
於二零零八年六月三十日 之結餘	<u>410,942</u>	<u>600,412</u>	<u>769</u>	<u>—</u>	<u>50,347</u>	<u>—</u>	<u>(207,960)</u>	<u>854,510</u>
於二零零九年一月一日 之結餘	914,142	600,412	769	133	48,172	1,314	(94,265)	1,470,677
供股時發行股份	467,809	—	—	—	—	—	—	467,809
僱員購股權福利	—	—	—	798	—	—	—	798
匯兌調整	—	—	—	—	11,209	—	—	11,209
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	40,961	40,961
於二零零九年六月三十日 之結餘	<u>1,381,951</u>	<u>600,412</u>	<u>769</u>	<u>931</u>	<u>59,381</u>	<u>1,314</u>	<u>(53,304)</u>	<u>1,991,454</u>

13. 借款

	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
非流動		
銀行借款，有抵押	540,220	—
流動		
銀行借款，有抵押	267,655	259,222
一間同系附屬公司之貸款，有抵押	171,301	169,711
附屬公司少數投資者之貸款，無抵押	620,596	210,201
	<u>1,059,552</u>	<u>639,134</u>
借款總額	<u>1,599,772</u>	<u>639,134</u>

14. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易、票據及合約應付款項，貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	4,999	29,222
31至60日	5,627	18,116
61至90日	9,738	21,280
90日以上	84,594	65,715
	<u>104,958</u>	<u>134,333</u>

15. 資本承擔

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
已訂約但未撥備之承擔物業發展	384,730	289,816
投資於一間新房地產發展公司之資本金	—	514,101
其他	187	187
	<u>384,917</u>	<u>804,104</u>

16. 財務擔保

於二零零九年六月三十日，本集團就若干本集團物業買家獲授之按揭融資而向銀行給予擔保418,395,000港元(二零零八年：422,249,000港元)。

17. 收購附屬公司

於二零零九年四月二十一日，本集團連同一名少數投資者分別收購五礦地產南京有限公司(「五礦地產南京」) 50.89%及47.99%股權。五礦地產南京於中國主要從事物業發展，於二零零九年四月二十一日至二零零九年六月三十日期間，其為本集團貢獻收入為零港元及虧損淨額3,341,000港元。倘該項收購於二零零九年一月一日進行，本集團之收入應增加零港元，本期間溢利將減少3,691,000港元。此等金額乃按本集團之會計政策計算。

於二零零九年
四月二十一日
千港元

所收購資產於收購日期的淨值	
存貨	1,023,063
貿易及其他應收款項	106
現金及銀行存款	6,567
貿易及其他應付款項	(542)
股東貸款	(1,020,144)
	<u>9,050</u>
來自下列各方之注資	
— 本集團	516,606
— 少數投資者	487,111
	<u>1,012,767</u>
本集團及少數投資者於注資後應佔所收購之 98.88%的資產淨值	<u>1,001,424</u>
來自下列各方之注資	
— 本集團	516,606
— 少數投資者	487,111
	<u>1,003,717</u>
收購所產生之商譽	<u>2,293</u>

於收購日期二零零九年四月二十一日收購之所有資產及負債之公平值與其賬面值相若。

有關收購產生之現金流入淨額分析如下：

截至二零零九年
六月三十日
止期間
千港元

所收購現金及銀行存款	6,567
加：少數投資者之注資	487,111
	<u>493,678</u>
有關收購附屬公司之現金流入淨額	<u>493,678</u>

18. 關聯方交易

董事認為，直接控股公司為在英屬處女群島註冊成立之June Glory International Limited；中間控股公司為在香港註冊成立之中國五礦香港控股有限公司（「香港五礦」）；而最終控股公司則為在中國註冊成立之中國五礦集團公司（「中國五礦」）。

本集團與關聯方於本集團日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
向一間同系附屬公司收取建築項目 管理服務收入(i)	—	(557)
向關聯公司收取專業建築收入(ii)	(21,400)	(26,732)
給予關聯公司有關房地產發展項目之 建築成本(ii)	—	89,669
給予一間同系附屬公司有關房地產 發展項目之建築成本(iii)	30,269	26,264
向同系附屬公司支付租金開支及 特許租用費(iv)	—	1,273
向同系附屬公司收取租金收入(iv)	(3,065)	—
給予一間附屬公司之少數投資者之貸款 利息開支(v)	5,765	7,965
給予一間同系附屬公司之貸款 利息開支(vi)	6,259	3,238
來自國有銀行之利息收入(ii)	(6,557)	(10,491)
給予國有銀行之利息開支(ii)	8,448	8,468
給予一間同系附屬公司之利息開支(vii)	—	615
	<u> </u>	<u> </u>

(b) 與關聯方之結餘

	二零零九年	二零零八年
	六月三十日	十二月三十一日
	千港元	千港元
就專業建築合約應收關聯公司之 合約及其他款項(ii)	66,307	71,009
給予一間同系附屬公司就房地產 發展項目之預付建築成本(iii)	31,305	—
就房地產發展項目應付一間同系附屬公司之 合約款項(iii)	(12,557)	(21,469)
就房地產發展項目應付關聯公司之 合約款項(ii)	—	(59,958)
附屬公司少數投資者之貸款(v)	(620,596)	(210,201)
一間同系附屬公司之短期貸款(vi)	(171,301)	(169,711)
應付附屬公司少數投資者之款項(viii)	(99,184)	(11,130)
國有銀行之銀行借款(ii)	(814,125)	(251,658)
於國有銀行之銀行存款(ii)	991,621	638,471
	<u> </u>	<u> </u>

(c) 主要管理人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
薪金及短期僱員福利	3,754	3,317
退休金成本—定額供款計劃	138	30
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>3,892</u>	<u>3,347</u>

附註：

- (i) 有關本公司旗下一間附屬公司與一間同系附屬公司所訂立日期為二零零四年七月二十九日建築項目管理協議之詳情已載於本公司所刊發日期為二零零四年七月二十九日之公告內。
- (ii) 由於中國五礦為國有企業，中國政府因而被視為本公司之最終控制方。除中國五礦外，由中國政府直接或間接控制之其他國有企業及其附屬公司亦被視為本集團之關聯方。為平衡在作出披露之成本及效益，本集團只披露與該等國有企業進行之重大交易。
- (iii) 有關本公司附屬公司與一間同系附屬公司所訂立建築合約之詳情已載於本公司所刊發日期為二零零七年七月三十一日及二零零八年九月三十日之公告內。
- (iv) 向本公司之同系附屬公司收取租金收入／支付租金開支及特許租用費乃根據有關訂約方所訂立多項協議並參考市場租金釐定。
- (v) 212,212,000港元之無抵押貸款乃由一名少數投資者(中國五礦之間接附屬公司)提供，按中國人民銀行不時所報人民幣一至三年定期貸款每年浮動年利率計息，須於二零零九年十一月十二日償還。剩餘之408,384,000港元乃無抵押、免息及無固定還款期。
- (vi) 一間同系附屬公司向本公司一間附屬公司提供為期一年、按年利率7.2765厘計息之短期貸款，乃以香港五礦之公司擔保作抵押。於二零零八年六月三十日期內，貸款利息是按年利率7.029厘計算。
- (vii) 應付一間同系附屬公司之款項乃按中國人民銀行不時所報人民幣短期貸款每年浮動年利率之百分之九十計息，該款項乃無抵押並須於二零零八年償還。有關交易構成上市規則界定之一項關連交易。
- (viii) 應付本公司附屬公司少數投資者之款項乃無抵押，須應要求償還。

19. 結算日後事項

- (i) 本公司分別於二零零九年八月十八日及二零零九年八月二十六日完成配售現有股份及認購新股份。合計222,000,000股股份獲配售及222,000,000股新股份獲配發及發行，所得款項淨額約為453,000,000港元。
- (ii) 於二零零九年九月四日，本集團完成收購幸達有限公司，交易詳情載於本公司日期為二零零九年八月十二日之通函內。

債務

借款

於二零一零年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借款總額約1,548,810,000港元，當中有抵押借款為928,730,000港元(包括有抵押短期銀行貸款約310,640,000港元及有抵押長期銀行貸款約618,090,000港元)以及無抵押借款620,080,000港元(包括來自本公司附屬公司少數投資者之無抵押短期貸款408,390,000港元及無抵押長期貸款211,690,000港元)。於二零一零年一月三十一日營業時間結束時，本集團借款總額約633,140,000港元(即有抵押短期貸款約310,640,000港元及有抵押長期貸款322,500,000港元)由本公司擔保，餘下915,670,000港元並非由本公司擔保。

抵押、質押及擔保以及或然負債

於二零一零年一月三十一日營業時間結束時，本集團未償還借款總額約928,730,000港元，以(i)本集團已抵押存款約76,830,000港元；(ii)本集團賬面值約917,960,000港元之投資物業；(iii)本集團賬面值約59,760,000港元之租賃土地及樓宇；(iv)本集團賬面值約981,570,000港元之發展中物業；及(v)本公司所提供公司擔保作抵押。

於二零一零年一月三十一日營業時間結束時，本集團已就若干銀行為本公司多家附屬公司所發展物業之若干買家就按揭貸款安排所授出按揭融資提供擔保，根據該等擔保未償還之按揭貸款約為466,720,000港元。

一般事項

除上文所述者及集團內公司間負債外，於二零一零年一月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還、已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何其他尚未償還借貸資本、任何其他借款或借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或類似債務、債券、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

經計及本集團現時之備用銀行融資及內部資源後，董事認為，在並無不可預見情況下，本集團將具備充裕營運資金應付自本通函刊發日期起計未來12個月之現時所需。

二零一零年之財務及營業展望

董事對中國房地產市場之長遠前景抱持樂觀態度。由於人口持續上升，加上都市化過程不斷加快，董事預期中國住宅物業之需求將不斷提高。此外，中國政府已推出財政及貨幣政策及措施，以刺激本地消費並鼓勵中國物業市場穩定發展，本集團將抓緊該等經濟刺激措施帶來之機會。

本集團將繼續：(i)致力建設優質房地產；(ii)加強其於房地產發展之核心能力；及(iii)專注於專業建築業務。本集團將繼續以審慎及務實態度，透過以低成本開拓適當商機，以及為本集團之財務資源找尋最有效用途，發展其業務。

展望將來，董事預期本集團之房地產發展業務將佔其業績貢獻主要部分，而本集團將專注於其財務及人力資源，進一步發展其具有競爭優勢之業務分部，以維持其增長動力。

儘管中國政府將繼續對物業市場採取若干措施，惟本集團現時之房地產發展項目將按計劃進行，預期該等項目將以銀行借款及銷售所得款項撥資。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定而須提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏其他事實，導致當中所載任何聲明有所誤導。

2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司之最高行政人員於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第十五部之定義）之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及八分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定須記入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份 數目	佔已發行 股本百分比
何小麗小姐	個人	30,000	0.0011%

於相關股份之權益

於本公司購股權之權益

於最後實際可行日期，下列董事根據本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃授出之購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	歸屬期 (包括首尾兩天)	行使期 (包括首尾兩天)	每股 行使價 (港元)	尚未行使之 購股權數目
錢文超先生	二零零八年 十二月一日	二零零八年 十二月一日至 二零一零年 十一月三十日	二零一零年 十二月一日至 二零一八年 十一月三十日	0.45	1,473,333
何劍波先生	二零零八年 十二月一日	二零零八年 十二月一日至 二零一零年 十一月三十日	二零一零年 十二月一日至 二零一八年 十一月三十日	0.45	2,040,000
尹亮先生	二零零八年 十二月一日	二零零八年 十二月一日至 二零一零年 十一月三十日	二零一零年 十二月一日至 二零一八年 十一月三十日	0.45	1,360,000
閻西川先生	二零零八年 十二月一日	二零零八年 十二月一日至 二零一零年 十一月三十日	二零一零年 十二月一日至 二零一八年 十一月三十日	0.45	1,360,000
何小麗小姐	二零零八年 十二月一日	二零零八年 十二月一日至 二零一零年 十一月三十日	二零一零年 十二月一日至 二零一八年 十一月三十日	0.45	1,133,333

附註：該等購股權可分三批行使：即由二零一零年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止、由二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止及由二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間可行使之購股權最高百分比分別為30%、30%及40%。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第十五部之定義)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及八分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括按照證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定須記入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除本通函披露者外，據董事所知，概無董事於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第十五部第二及三分部條文須向本公司披露之公司中出任董事或僱員。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不得於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士(倘彼等各自為控股股東則須根據上市規則第8.10條作出披露)於與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

除卻徐其鼎先生為本公司附屬公司龍建(南京)置業有限公司(「龍建南京」)之董事外，於日期為二零零六年四月十一日由金文實業有限公司(「金文實業」)、Stillpower Limited(均為本公司之間接全資附屬公司)、威洋發展有限公司(「威洋發展」)及東方龍建有限公司(「東方龍建」，為龍建南京之直接控股公司)就東方龍建簽訂之股東協議(內容有關由金文實業以總代價2,900港元轉讓於東方龍建之29%股本權益予威洋發展以及有關管理及營運東方·龍湖灣項目之合營公司——東方龍建之主要條款)中擁有權益外，概無董事於最後實際可行日期仍然生效並且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，徐其鼎先生擁有威洋發展26.67%股本權益，而威洋發展擁有東方龍建29%股本權益，東方龍建其餘71%股本權益則由本公司間接擁有。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重要訴訟或仲裁，董事亦無獲悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨重大之訴訟或索償。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財政或經營狀況自二零零八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來有任何重大不利轉變。

8. 重大合約

除下文披露者外，本集團任何成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內並無訂立任何重大合約(並非於本集團日常業務訂立之合約)：

- (a) Minmetals Land Investments Limited(作為買家)與企榮財務有限公司(「企榮財務」，作為賣家)及香港五礦(作為賣家之擔保人及保證人)所訂立日期為二零零八年六月五日之買賣協議，內容為有關收購企元國際有限公司(「企元國際」)全部已發行股本，以及企元國際應付企榮財務之全數股東貸款及應付款項合共約343,428,032港元之利益；
- (b) ASPF II Theta GmbH(「基金」)、增榮投資有限公司(「增榮投資」)與富希投資有限公司(「持股公司」)所訂立日期為二零零八年九月十六日之有條件認購協議(經基金、增榮投資與持股公司所訂立日期為二零零八年九月十六日之補充協議補充)，內容為有關基金及增榮投資分別認購持股公司4,853股及5,146股新股，以及基金及增榮投資分別向持股公司提供人民幣360,000,000元(約411,084,000港元)及人民幣381,800,000元(約435,977,000港元)之股東貸款，藉此籌集共相當於人民幣884,800,000元(約1,010,353,000港元)之現金，讓持股公司(透過其全資附屬公司御龍發展有限公司(「香港公司」))參與南京合營企業之增資，以及讓持股公司(透過香港公司)及五礦投資發展有限責任公司(「五礦投資」)成立之南京合營企業，以於一幅位於中國江蘇省南京市建鄴區夢都大街188號之土地(「土地」)進行房地產發展項目；南京合營企業乃根據中國法律註冊成立之有限公司，持有土地及於土地進行房地產發展項目。香港公司以現金支付合共人民幣884,800,000元(約1,010,353,000港元)，作為收購南京合營企業98.88%權益之代價；
- (c) 基金、增榮投資與持股公司所訂立日期為二零零八年九月十六日之股東協議，當中載列(其中包括)上文(b)段所述認購協議完成時及完成後持股公司及其附屬公司之主要管理及營運條款；
- (d) 香港公司與五礦投資所訂立日期皆為二零零八年九月二十二日之合資協議及增資合同，內容為有關成立合營企業(即南京合營企業)以於土地進行房地產發展項目，據此，香港公司同意向南京合營企業之註冊資本注資，而於完成時南京合營企業變更其法律地位為中外合營企業；

- (e) Minmetals Land Investments Limited (作為買家)、俊峰環球有限公司(作為賣家)與香港五礦(作為賣家之擔保人兼保證人)就收購幸達全部已發行股本所訂立日期為二零零八年十一月七日之有條件買賣協議(「幸達協議」)，並經不時補充，代價於二零零九年八月二十五日定為702,061,883港元；
- (f) 先鋒控股有限公司(作為買家)與本公司間接全資附屬公司偉達有限公司(作為賣家)所訂立日期為二零零八年十二月二十三日之買賣協議，內容為有關買賣積架石油化工有限公司全部已發行股本，以及償還積架石油化工有限公司及其附屬公司結欠本集團之股東貸款及累計利息(於二零零八年十一月三十日共計約1,825,000港元)，總代價為13,880,000港元；
- (g) 幸達協議訂約各方就幸達協議所訂立日期為二零零九年三月三十一日之補充協議；
- (h) 幸達協議訂約各方就幸達協議所訂立日期為二零零九年五月十八日之補充協議；
- (i) 本公司與June Glory所訂立日期為二零零九年五月十八日之包銷協議，內容為有關本公司於二零零九年六月以供股方式按每持有兩股現有股份發行一股供股股份(「供股」)之包銷及若干其他安排；
- (j) June Glory就(其中包括)悉數認購其供股配額之新股份而向本公司所作出日期為二零零九年五月十八日之不可撤回承諾；
- (k) 幸達協議訂約各方就幸達協議所訂立日期為二零零九年七月二十三日之補充協議；
- (l) 俊峰環球有限公司、香港五礦及June Glory就(其中包括)恢復本公司公眾持股量而向本公司作出日期為二零零九年七月二十三日之不可撤回承諾；
- (m) 本公司、June Glory(作為賣方)及中銀國際亞洲有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零零九年八月十三日之股份配售及認購協議，內容為有關(i)中銀國際亞洲有限公司代表June Glory按配售價每股股份2.10港元配售222,000,000股現有股份；及(ii) June Glory按相同價格每股股份2.10港元有條件認購由中銀國際亞洲有限公司配售之新股份數目；

- (n) 本公司之全資附屬公司Minmetals Land Investments Limited (作為買家) 與香港五礦全資附屬公司俊峰環球有限公司(作為賣家)及中國五礦(作為賣家之擔保人及保證人)所訂立日期為二零零九年十一月十三日之有條件買賣協議，內容為有關收購各持股公司於嘉和日盛、天津濱海新區及中潤城鎮股本權益之全部已發行股本，代價為1,419,051,619港元；
- (o) 本公司、June Glory(作為賣方)及中銀國際亞洲有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零零九年十二月十七日之股份配售及認購協議，內容為有關(i)中銀國際亞洲有限公司代表June Glory按配售價每股股份2.45港元配售430,000,000股現有股份；及(ii) June Glory按相同價格每股股份2.45港元有條件認購390,000,000股本公司發行之新股份；及
- (p) 合作協議。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而香港主要營業地點則位於香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓。
- (c) 本公司之公司秘書為鍾詠儀小姐，彼為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
- (d) 本通函之內容概以英文版為準。

10. 備查文件

下列本集團之文件由本通函日期起計十四日(包括該日)止之一般辦公時間內(公眾假期除外)，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓)可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所指重大合約(包括合作協議)；

- (c) 本公司分別截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 本公司所刊發日期為二零零九年一月十二日之須予披露交易通函；
- (f) 本公司所刊發日期為二零零九年八月十二日之補充通函；
- (g) 本公司所刊發日期為二零零九年十月十九日之須予披露及持續關連交易之通函；及
- (h) 本公司所刊發日期為二零零九年十一月三十日之主要收購及關連交易通函。