



本供股章程乃要件 請即處理

不得直接或間接或間接在或向澳洲、加拿大、紐西蘭及美國發佈或分發全文或任何部分。

閣下如對本供股章程(定義見本供股章程)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。

閣下如已將名下的本公司(定義見本供股章程)股份全部出售或轉讓,應立即將本供股章程及隨附之暫定配額通知書(定義見本供股章程)及額外申請表格(定義見本供股章程)送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商,以便轉交買主或承讓人。

各份章程文件(定義見本供股章程)連同羅兵咸永道會計師事務所發出之書面同意,已遵照公司條例(定義見本供股章程)第342C條規定送呈香港公司註冊處處長註冊。供股章程已經或將會於盡快可行合理情況下根據公司法(定義見本供股章程)第26條呈交百慕達公司註冊處處長存檔。香港公司註冊處處長、證監會(定義見本供股章程)、聯交所(定義見本供股章程)及百慕達公司註冊處處長對任何該等文件之內容概不負責。

倘未繳股款及繳足股款方式之供股股份(定義見本供股章程)獲批准在聯交所上市及買賣及符合香港結算(定義見本供股章程)之股份收納規定後,以未繳股款及繳足股款方式之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券,可自其於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之任何其他日期起在中央結算系統(定義見本供股章程)內寄存、結算及交收。聯交所參與者間於任何交易日之交易須在該日後第二個交易日在中央結算系統交收。於中央結算系統進行之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。閣下應該等交收安排詳情及該等安排可能對閣下權利及權益造成之影響,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。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港結算對本供股章程之內容概不負責,對其準確性或完整性亦不發表任何聲明,並明確表示,概不就因本供股章程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)

按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準
進行供股

包銷商

June Glory International Limited

本公司之聯席財務顧問

Deutsche Bank
德意志銀行



MCL
CAPITAL

繳付股款及接納供股股份之最後時間為二零零九年六月二十三日(星期二)下午四時正。繳付股款及接納手續載於本供股章程第14頁至第16頁。

股份(定義見本供股章程)已自二零零九年六月二日(星期二)起以除權基準開始買賣。未繳股款供股股份將於二零零九年六月十一日(星期四)至二零零九年六月十八日(星期四)(包括首尾兩日)買賣。任何於截至供股條件全部達成及June Glory終止包銷協議之權利終止之日止買賣股份之股東或其他人士,及於二零零九年六月十一日(星期四)至二零零九年六月十八日(星期四)(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份之任何人士,將因而承受供股未必成為無條件及不一定進行之風險。

擬進行任何股份買賣之股東倘對彼等之狀況有任何疑問,務請諮詢彼等本身之專業顧問。

包銷協議(定義見本供股章程)載有條文,授權包銷商(定義見本供股章程)在發生本供股章程第8至9頁「終止包銷協議」一節所載若干事件(包括不可抗力事件)時,可於二零零九年六月二十六日(星期五)下午四時正或本公司與包銷商可能書面協定之其他時間或日期前,書面通知本公司終止包銷協議。

倘包銷商終止包銷協議,或倘包銷協議之條件並無按其條款獲達成或獲包銷商豁免,則供股將不會進行。因此股東買賣股份時務請審慎行事,彼等如對本身之狀況有任何疑問,應諮詢彼等之專業顧問。

向香港以外司法權區分發本供股章程、暫定配額通知書及/或額外申請表格及/或轉讓以未繳股款及繳足股款方式之供股股份或受法例限制。該等資料不得直接或間接在或向美國(包括其領土及屬地、任何美國州分及哥倫比亞特區)分發全文或任何部分。任何管有本供股章程之人士應瞭解及遵守任何有關限制。未能遵守此等限制可能構成觸犯任何該等司法權區之證券法例。

該等資料於美國並不構成或成為購買或認購證券之任何要約或建議。以未繳股款及繳足股款方式之供股股份並未亦不會根據一九三三年美國證券法或根據美國任何州分或其他司法權區之任何證券法例登記,除非根據一九三三年美國證券法獲得適用豁免登記規定並遵守美國任何州分或其他司法權區之任何適用證券法例,否則不得直接或間接於美國發售、出售、承購、行使、轉售、放棄、轉讓或送交。美國證券及交易委員會、美國任何州證券委員會或任何其他美國監管當局均無批准或不批准以未繳股款及繳足股款方式之供股股份、本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格,而上述機關亦無鑑定或認可發售以未繳股款及繳足股款方式之供股股份、暫定配額通知書及額外申請表格之理據或本供股章程是否準確或合適。該等證券將不會於美國進行公開發售。

以未繳股款及繳足股款方式之供股股份、暫定配額通知書及額外申請表格亦不會根據任何除外地區(定義見本供股章程)之證券法例登記,除非根據適用豁免並遵守任何適用證券法例,否則不得直接或間接於該等司法權區發售、出售、承購、行使、轉售、放棄、轉讓或送交。該等證券將不會於任何除外地區進行公開發售。

* 僅供識別

二零零九年六月九日





目 錄

	頁次
釋義	1
供股概要	5
預期時間表	6
終止包銷協議	8
董事會函件	10
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1





釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「接納日期」	指	根據供股支付股款及接納供股股份之最後營業日，將為二零零九年六月二十三日或本公司與June Glory可能書面協定之較後日期；
「收購事項」	指	根據本公司於二零零八年十一月七日所公佈收購協議建議收購幸達有限公司全部已發行股本；
「收購協議」	指	Minmetals Land Investments Limited (作為買方)、俊峰環球有限公司(作為賣方)與香港五礦(作為賣方之擔保人兼保證人)就收購事項所訂立日期為二零零八年十一月七日並經不時補充之有條件買賣協議；
「該公告」	指	本公司就供股刊發日期為二零零九年五月十八日之公告；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港商業銀行一般開放營業之日子，不包括星期六或星期日；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作之中央結算及交收系統；
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，中國國有企業，擁有香港五礦100%股本權益，而該公司擁有June Glory全部股本權益，June Glory亦為本公司直接控股股東；
「公司法」	指	一九八一年百慕達公司法(經修訂)；
「公司條例」	指	香港法例第三十二章公司條例；
「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，其股份在聯交所主板上市；





釋 義

「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；
「額外申請表格」	指	有關擬向合資格股東發行額外供股股份之額外申請表格；
「除外地區」	指	澳洲、加拿大、紐西蘭及美國(加州及德克薩斯州)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「不可撤回承諾」	指	June Glory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，以(其中包括)認購378,292,926股供股股份；
「June Glory」	指	June Glory International Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為中國五礦之間接全資附屬公司及本公司之直接控股股東，其日常業務不包括包銷；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年六月二日，即本供股章程付印前就確定本供股章程所載若干資料之最後實際可行日期；
「最後終止時限」	指	二零零九年六月二十六日下午四時正；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「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，為中國五礦之直接全資附屬公司；
「非除外地區」	指	澳門、馬來西亞、挪威、新加坡及英國；





釋 義

「不合資格股東」	指	董事根據本公司所獲取之法律意見認為，基於有關地區法例項下法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所之規定，不向彼等提呈供股股份為必需或權宜之海外股東；
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊，且其於該登記冊所示登記地址位於香港境外之股東；
「暫定配額通知書」	指	有關根據供股擬向合資格股東發行供股股份之可放棄暫定配額通知書；
「中國」	指	中華人民共和國，就本供股章程而言，不包括香港、澳門及台灣；
「供股章程」	指	本公司就供股發行之本供股章程；
「章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格；
「章程寄發日期」	指	將會寄交章程文件予股東之營業日，即二零零九年六月九日；
「合資格股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，不合資格股東除外；
「記錄日期」	指	釐定供股配額所參考之記錄日期，即二零零九年六月八日；
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室；
「供股」	指	以認購價按每持有兩股現有股份以供股方式發行一股供股股份，認購價須於接納時繳足；





釋 義

「供股股份」	指	556,915,891股股份，即根據供股以供股方式向合資格股東配發及發行之新股份；
「結算日」	指	二零零九年六月三十日；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「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；
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃授出之購股權；
「購股權計劃」	指	本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃；
「風暴警告」	指	八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購價」	指	每股供股股份0.94港元；
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「包銷協議」	指	本公司與June Glory就包銷及有關供股之若干其他安排所訂立日期為二零零九年五月十八日之包銷協議；
「美國」	指	美利堅合眾國；及
「%」	指	百分比。

於本供股章程所載於中國成立的公司／實體之英文名稱僅為正式中文名稱之譯名。如有歧義，概以該等中文名稱為準。





供股概要

以下資料摘錄自本供股章程，並須與本供股章程全文一併閱讀及受其所限：

- 供股基準 : 按於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份
- 已發行股份數目 : 於最後實際可行日期為1,113,831,783股股份
- 將予發行之供股股份數目 : 556,915,891股供股股份(按於最後實際可行日期已發行股份數目計算)
- 認購價 : 每股供股股份0.94港元，須於接納時繳足
- 繳付股款及接納供股股份之最後時限 : 二零零九年六月二十三日(星期二)下午四時正
- 集資金額 : 按將予發行之556,915,891股供股股份計算，約不少於523,500,938港元(扣除開支前)
- 額外申請 : 合資格股東除彼等之暫定配額外，可申請額外供股股份
- 包銷商 : June Glory



預期時間表

供股之預期時間表載列如下：

買賣連權股份之最後日期.....	二零零九年六月一日(星期一)
買賣除權股份之首日.....	二零零九年六月二日(星期二)
為符合資格參與供股遞交股份 過戶文件及相關文件之最後時限.....	二零零九年六月三日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股東登記手續.....	二零零九年六月四日(星期四)至 二零零九年六月八日(星期一) (包括首尾兩日)
記錄日期.....	二零零九年六月八日(星期一)
寄發章程文件日期.....	二零零九年六月九日(星期二)
買賣未繳股款股權首日.....	二零零九年六月十一日(星期四)
拆細未繳股款股權最後時限.....	二零零九年六月十五日(星期一) 下午四時正
買賣未繳股款股權最後日期.....	二零零九年六月十八日(星期四)
繳付股款及接納供股股份 以及申請額外供股股份及 繳付股款最後時限.....	二零零九年六月二十三日(星期二) 下午四時正
預期供股成為無條件.....	二零零九年六月二十六日(星期五) 下午四時正後
公佈供股之接納及額外申請結果.....	二零零九年六月二十九日(星期一)
寄發全部及部分不成功額外 申請之退款支票.....	二零零九年六月三十日(星期二)
寄發已繳足股款供股股份股票.....	二零零九年六月三十日(星期二)
繳足股款供股股份預期 開始買賣之首日.....	二零零九年七月三日(星期五)

本供股章程內提述之所有時間及日期均為香港時間及日期。本供股章程內就(或於其他方面有關)供股之時間表所載事件指定之日期或期限僅屬指示用途，並可由本公司與June Glory協議延期或修改。倘供股預期時間表有任何變動，將另行刊發公告。



預期時間表

惡劣天氣對繳付股款及接納供股股份最後時限之影響

倘風暴警告於二零零九年六月二十三日(星期二)上午九時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，繳付股款及接納供股股份最後時限將不會生效。在此情況下，繳付股款及接納供股股份最後時限將重定為於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無風暴警告生效之下一個營業日下午四時正。

倘繳付股款及接納供股股份最後時限並未於二零零九年六月二十三日(星期二)下午四時正發生，則本節內所述日期或會受到影響。在此情況下，本公司將另行刊發公告。



終止包銷協議

倘出現以下情況，June Glory可於最後終止時限前，隨時向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載安排：

- (a) June Glory獲悉或有合理理由相信，本公司在任何重大方面並無遵守包銷協議項下明確指定須由其負責或對其施加之任何承諾或其他責任；或
- (b) June Glory獲悉或有合理理由相信或知悉，其本身在任何方面並無遵守不可撤回承諾項下明確指明須由其負責或對其施加之任何承諾或其他責任；或
- (c) June Glory獲悉或有合理理由相信，本公司於包銷協議項下作出之任何聲明或保證在任何重大方面為不實或不確；或
- (d) (i)章程文件於刊發時將載有於任何重大方面屬不實、不確、不完整或具誤導成分之資料；(ii)已發生或被發現存在任何事宜，而倘章程文件於當時刊發，會令當中所載任何資料於任何重大方面屬不實、不確、不完整或具誤導成分；(iii)已發生或被發現存在任何事宜，而倘章程文件於當時刊發，會令當中出現重大遺漏；或(iv)本集團之業務或財務或營業狀況或前景出現任何June Glory合理認為對發行供股股份而言屬重大之不利變動；或
- (e) 以下任何事件之發展、發生、存在或生效，包括：
 - (i) 於香港或百慕達頒佈任何新法例或規例或修改任何現行法例或規例或修改其任何司法詮釋；或
 - (ii) 本地、國家或國際經濟、金融、政治或軍事狀況出現任何不利變動或惡化(不論是否屬永久性)，或發生任何超出本公司控制範圍之事件，包括但不限於政府行動、罷工、災難、危機、停工、火災、爆炸、水災、民眾騷動、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、天災、恐怖活動、宣佈國家或國際進入緊急狀態、暴亂、治安不靖、經濟制裁、爆發疾病或流行病，包括嚴重急性呼吸系統綜合症、H5N1及豬流感以及相關或變種疫症；或
 - (iii) 本地、國家或國際證券市場狀況出現任何不利變動或惡化(不論是否屬永久性)；或
 - (iv) 於不影響上文(ii)及(iii)分段之情況下，因特殊金融或政治情況或其他原因，以致延遲、暫停或重大限制聯交所之整體證券買賣；或





終止包銷協議

- (v) 股份連續十(10)個營業日在聯交所暫停買賣，不包括為取得聯交所准許刊發該公告或任何其他有關供股之公告而停牌，且June Glory合理認為(a)供股之成功與否或本集團之業務或財務狀況或前景將會受到重大不利影響；或(b)導致進行供股為不智或不當；或(c)導致未能根據包銷協議條款履行其任何部分，包括包銷。

發出終止通知後，June Glory及本公司於包銷協議項下一切責任將告終止，而任何一方不得就包銷協議所產生或與其有關之任何事宜或事情向另一方提出任何索償，惟就先前違反者除外。倘June Glory行使該權利，則供股將不會進行。

買賣股份及供股股份之風險警告

誠如上文所述，供股須待本供股章程所載董事會函件「供股之條款—包銷安排—供股條件」一節所載多項條件達成後，方告作實。June Glory包銷有關供股股份之責任須待(i)(其中包括)本供股章程所載董事會函件「供股之條款—包銷安排—供股條件」一節所述條件達成或獲豁免；及(ii) June Glory並無根據包銷協議條款終止包銷協議，方告作實。倘有關條件未能達成或獲豁免或包銷協議根據其條款遭終止，則不會進行供股。

股份已於二零零九年六月二日(星期二)按除權基準買賣。未繳股款供股股份將於二零零九年六月十一日(星期四)至二零零九年六月十八日(星期四)(包括首尾兩日)買賣。倘供股條件未達成或獲豁免，包銷協議將會終止，而供股將不會進行。倘June Glory終止包銷協議，供股亦不會進行。

擬買賣股份或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士如對彼之狀況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。任何於截至供股條件全部達成及June Glory終止包銷協議之權利終止之日止買賣股份之股東或其他人士，及於二零零九年六月十一日(星期四)至二零零九年六月十八日(星期四)期間(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份之任何人士，將因而承受供股未必成為無條件及不一定進行之風險。股東及有意投資人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。



董事會函件



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：

周中樞先生－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

何小麗女士

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 HM12

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

**按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準
進行供股**

緒言

誠如該公告所述，本公司建議以於記錄日期每持有兩股現有股份獲配發一股供股股份之方式按每股供股股份0.94港元之價格，以供股方式發行556,915,891股供股股份，以集資約不少於523,500,938港元。

本供股章程旨在向閣下提供有關供股之進一步資料，包括付款及接納程序以及本集團若干財務資料及其他資料。

* 僅供識別

董事會函件

供股之條款

- 供股基準 : 於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份
- 已發行股份數目 : 於最後實際可行日期為1,113,831,783股股份
- 尚未行使購股權數目 : 於最後實際可行日期，本公司有13,630,000份尚未行使之購股權，惟該等購股權於記錄日期或之前均不可行使。除購股權外，於最後實際可行日期，本公司並無任何未行使購股權、認股權證或其他可兌換或賦予權利認購股份之證券。
- 其他發行股份責任 : 本公司於二零零八年十一月七日與(其中包括)本公司最終控股股東中國五礦旗下之間接全資附屬公司俊峰環球有限公司訂立收購協議，據此，本公司將發行可兌換股份之可換股優先股。該收購協議尚未經獨立股東批准，且倘發行，概無任何部分可換股優先股可於記錄日期或之前兌換。
- 供股股份數目 : 556,915,891股供股股份
- 認購價 : 每股供股股份0.94港元
- 供股完成後之經
擴大已發行股本 : 167,074,767.40港元，包括1,670,747,674股股份
- 包銷商 : June Glory

建議將予暫定配發之556,915,891股未繳股款供股股份相當於：(a)本公司於最後實際可行日期約50.00%已發行股本；及(b)本公司經發行供股股份所擴大之約33.33%經擴大已發行股本。

合資格股東

為符合參與供股之資格，股東必須(i)於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東；及(ii)為合資格股東。本公司將向合資格股東寄發章程文件。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司已於二零零九年六月四日(星期四)至二零零九年六月八日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間概不辦理任何股份過戶事宜。為於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，以符合資格參與供股，任何股份過戶文件，須最遲於二零零九年六月三日(星期三)下午四時三十分前，已送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以辦理登記手續。

認購價

供股股份之認購價每股供股股份0.94港元，須於接納供股股份之有關暫定配額，或(視適用情況而定)根據供股申請額外供股股份，或當未繳股款供股股份之承讓人申請供股股份時繳足。認購價：

- (i) 較股份於二零零九年五月十五日在聯交所所報收市價每股1.04港元折讓約9.62%；
- (ii) 較股份按二零零九年五月十五日在聯交所所報收市價每股1.04港元計算之理論除權價每股1.01港元折讓約6.93%；
- (iii) 較股份於截至二零零九年五月十五日止五個交易日之平均收市價每股約0.99港元折讓約5.05%；
- (iv) 與股份於截至二零零九年五月十五日止十個交易日之平均收市價每股約0.94港元相同；及
- (v) 較於二零零八年十二月三十一日之本公司股權持有人應佔每股股份經審核綜合有形資產淨值約1.41港元(按於最後實際可行日期1,113,831,783股已發行股份計算)折讓約33.33%。

認購價乃參考當時市況下之股份價格後釐定。經考慮下文「進行供股之原因及所得款項用途」一節所述進行供股之原因後，董事認為，供股條款，包括認購價、上文所述相對有關價值之折讓及就本公司之長遠業務策略而言，均屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

暫定配發基準

暫定配發基準為以每股供股股份0.94港元之價格，於記錄日期每持有兩股現有股份獲發一股供股股份，即556,915,891股供股股份。申請全數或任何部分合資



董事會函件

格股東之暫定配額，須填妥暫定配額通知書，連同所申請供股股份之股款一併提交。不會提供零碎股份之對盤服務。任何零碎供股股份配額將不予受理，並將彙集分配以滿足額外申請(如有)及／或按董事全權酌情認為適當且符合本公司利益及權益之方式處理，進一步詳情載於下文「申請額外供股股份」一節。

供股股份之股票及退款支票

待供股之條件達成後，預期所有繳足股款供股股份之股票將於二零零九年六月三十日(星期二)以平郵寄交已接納及(視適用情況而定)申請供股股份且已繳付股款之人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。全部或部分不成功額外供股股份申請(如有)之退款支票，預期將於二零零九年六月三十日(星期二)以平郵寄交申請人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

供股股份之地位

於配發、發行及繳足股款後，供股股份將在各方面與當時已發行股份享有同等權益，致令繳足股款供股股份持有人將有權收取於配發供股股份當日或之後之記錄日期所作出之所有日後股息及分派。

海外股東之權利

由於章程文件不會根據香港及百慕達以外任何司法權區之適用證券法例登記或存檔，倘於記錄日期，股東在本公司股東名冊所示地址為香港以外並為不合資格股東，則該股東將不合資格參與供股。因此，未繳股款及繳足股款之供股股份將不會提呈予不合資格股東，且不會接受不合資格股東之供股股份申請。

根據本公司於記錄日期之股東名冊，共有39名海外股東，其於本公司股東名冊所示之地址為位於香港以外地區，分別為澳洲、加拿大、澳門、馬來西亞、紐西蘭、挪威、新加坡、英國及美國(加州及德克薩斯州)。

就本公司根據上市規則第13.36(2)(a)條向有關海外股東提呈未繳股款及繳足股款之供股股份，經向本公司海外法律顧問查詢有關地區之法例限制及有關監管機構或證券交易所之規定後，董事已獲相關司法權區之法律顧問知會，本公司向居住於除外地區之海外股東提呈供股股份將須遵守監管機構之若干規定或程序，而非除外地區將不受此限。因此，非除外地區之海外股東亦為合資格股東。





董事會函件

經考慮遵守除外地區監管機構之相關規定或程序之法律成本及居於該等地區之海外股東所佔股權甚少，董事認為不向該等居於除外地區之海外股東(即不合資格股東)提呈供股股份乃屬必須或權宜做法。因此，本公司將不會向不合資格股東提呈供股股份，亦不會接受不合資格股東認購供股股份之申請。本公司將會向居於澳洲、加拿大、紐西蘭及美國之不合資格股東寄發本供股章程僅供彼等參考，惟不會向彼等寄發暫定配額通知書及額外申請表格。

於未繳股款股權在開始於聯交所買賣後及在任何情況下於二零零九年六月十八日前，本公司將會在扣除一切出售開支後仍可取得淨溢價之情況下盡快作出安排，出售不合資格股東原應獲得暫定配發之供股股份，收益歸彼等所有。出售所得款項淨額總數將按不合資格股東於記錄日期各自股權比例向彼等分派，惟倘任何有關人士將有權獲得不超過100港元之款項，則該款項將撥歸本公司。

接納或過戶程序

就各合資格股東而言，本供股章程隨附暫定配額通知書，合資格股東有權按通知書上所示之供股股份數目認購供股股份。合資格股東如欲行使彼等之權利認購暫定配額通知書列明彼等獲暫定配發之全部供股股份，必須按照暫定配額通知書印備之指示，最遲於二零零九年六月二十三日(星期二)下午四時正前，將暫定配額通知書連同接納時須繳付之全數股款，送呈過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。所有股款必須以港元支付。支票及銀行本票須由香港銀行戶口開出，並註明抬頭人為「**Minmetals Land Limited – Rights Issue Account**」及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

務請垂注，除非原承配人或獲有效轉讓權利之任何人士將暫定配額通知書連同適當股款於二零零九年六月二十三日(星期二)下午四時正前送呈過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，否則有關暫定配額及一切有關權利將會被視作已被拒絕而註銷。即使暫定配額通知書並未按有關指示填妥，本公司仍可酌情視暫定配額通知書為有效，並使遞交暫定配額通知書的人士或其代表受其約束。

如合資格股東僅欲接納部分暫定配額或欲轉讓彼根據暫定配額通知書獲暫定配發以認購供股股份之部分權利或轉讓彼之權利予多於一名人士，則須最遲於二零零九年六月十五日(星期一)下午四時正前將整份暫定配額通知書交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，以供過戶登記處註銷原有暫定配額通知書，再按所要求票面數目發出新暫定配額通知書。





董事會函件

所有支票及銀行本票將會於收訖後立即過戶，而有關款項所賺取之所有利息將撥歸本公司所有。支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現之任何暫定配額通知書可遭拒絕受理，在此情況下，有關供股股份暫定配額及其項下所有權利將被視作已被拒絕而予以註銷。

倘包銷商於最後終止時限下午四時正前行使權利終止其於包銷協議項下之責任，則就暫定配額所收申請股款之退款支票將於二零零九年六月三十日(星期二)以平郵退還予有關人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請額外供股股份

合資格股東如欲申請其暫定配額以外額外供股股份，須依照隨附額外申請表格印備之指示填妥及簽署表格，連同就申請額外供股股份而須支付之股款，最遲於二零零九年六月二十三日(星期二)下午四時正前交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。所有股款必須以港元支付，支票或銀行本票須由香港銀行戶口開出，並註明抬頭人為「**Minmetals Land Limited – Excess Application Account**」及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出。過戶登記處將通知相關合資格股東獲配發的任何額外供股股份。有關股份數目由董事按公平公正基準按下列原則酌情分配：

- (1) 認購少於一手買賣單位供股股份，且董事認為，有關申請乃為將碎股補足至一手完整買賣單位及有關申請並非意圖濫用此機制而提出，將獲優先處理；及
- (2) 在按上文第(1)項原則分配後，如尚有額外供股股份，則額外供股股份將按滑準法，參考合資格股東所申請額外供股股份之數目分配予彼等，即合資格股東申請較少數目供股股份，成功申請之比數較高，但將獲分配較少數目供股股份；而合資格股東申請較多數目供股股份，則成功申請比數較低，但將獲分配較多數目供股股份。

由代名人(或中央結算系統)代為持有股份之投資者務請注意，董事會將依據本公司股東名冊視該代名人(包括中央結算系統)為一名單一股東。因此，以代名人(或中央結算系統)之名義登記股份之投資者務須注意，彼等將不會獲個別提供上述有關補足零碎股份以分配額外供股股份之安排。





董事會函件

倘概無額外供股股份配發予合資格股東，已繳交之申請款項預期將於二零零九年六月三十日(星期二)以平郵全數退還予有關合資格股東，郵誤風險概由彼自行承擔。倘配發予合資格股東之額外供股股份數目少於所申請數目，申請款項餘額亦預期將於二零零九年六月三十日(星期二)以平郵退還予有關合資格股東，郵誤風險概由彼自行承擔。

倘包銷商於最後終止時限前行使權利終止其於包銷協議項下之責任，則有關額外供股股份之申請股款退款支票將於二零零九年六月三十日(星期二)以平郵退還予有關人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。

所有支票或銀行本票將於收訖後立即過戶，而有關股款之所有利息將撥歸本公司所有。倘支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現，則有關額外申請表格可遭拒絕受理。

額外申請表格僅供獲寄發人士使用，不得轉讓。所有文件(包括應付款項之支票或銀行本票)將由過戶登記處寄往有關人士之登記地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。即使額外申請表格並未按有關指示填妥，本公司仍可酌情視額外申請表格為有效，並使遞交額外申請表格的人士或其代表受其約束。

上市及買賣

本公司已向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款之供股股份上市及買賣。

本公司現有股本之任何部分概無於任何其他證券交易所上市或買賣，或擬申請於任何其他證券交易所上市或買賣。

倘未繳股款及繳足股款方式之供股股份獲批准在聯交所上市及買賣及符合香港結算之股份收納規定，未繳股款及繳足股款方式之供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自其各自於聯交所開始買賣日期或香港結算釐定之任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間於任何交易日之交易須在該日後第二個交易日在中央結算系統交收。於中央結算系統進行之所有活動均須依據不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。股東應就結算安排及該等安排如何影響其權利及權益的詳情徵詢其股票經紀或其他專業顧問。

本公司將作出一切必需安排，以令未繳股款及繳足股款供股股份獲准加入中央結算系統。未繳股款供股股份將以每手2,000股未繳股款供股股份為買賣單位，與股份現時買賣單位每手2,000股相同。

買賣未繳股款及繳足股款之供股股份均須繳納香港印花稅及任何其他適用費用與收費。





董事會函件

June Glory作出之不可撤回承諾

於最後實際可行日期，本公司直接控股股東及中國五礦之間接全資附屬公司 June Glory 實益擁有 756,585,852 股股份，相當於本公司已發行股本約 67.93%。根據不可撤回承諾，June Glory 已(其中包括)向本公司不可撤回地承諾，該等現時由其實益擁有之股份於記錄日期營業時間結束時將仍由其實益擁有，而其將承購供股股份，即其在供股項下所獲新股份之全數配額。

包銷安排

包銷協議

日期	:	二零零九年五月十八日
訂約方	:	本公司與 June Glory (作為包銷商)
所包銷供股股份數目	:	178,622,965 股供股股份，即供股股份總數與 June Glory 根據不可撤回承諾已承諾認購合共 378,292,926 股供股股份之差額
包銷商佣金	:	June Glory 將不獲發任何佣金

June Glory 已有條件同意全數包銷供股股份總數與其根據不可撤回承諾已承諾認購合共 378,292,926 股供股股份之差額。June Glory 將予包銷之供股股份數目將為 178,622,965 股供股股份，相當於經發行供股股份後擴大之本公司已發行股本約 10.69%。

供股條件

供股須待(其中包括)下列條件達成或(倘包銷協議條款准許)獲豁免後，方告作實：

- (a) 聯交所於章程寄發日期前就各章程文件，連同公司條例第 342C 條規定須隨附之所有其他文件，發出授權登記證明書，及香港公司註冊處處長已登記有關文件之正式簽署副本各一份；
- (b) 於章程寄發日期或之前，或於章程寄發日期後在可行情況下盡快將一份正式簽署之供股章程送交百慕達公司註冊處處長存檔；
- (c) 於章程寄發日期，向合資格股東寄發章程文件；



董事會函件

- (d) 聯交所上市委員會於二零零九年六月二十六日或於未繳股款供股股份首個交易日(以較早者為準)上午九時三十分前，以書面批准或同意批准未繳股款及繳足股款供股股份只須待配發有關供股股份及寄發適當之所有權文件後，便可上市及買賣，而有關批准或同意批准於結算日前並無遭撤銷或撤回；
- (e) June Glory 遵守及履行不可撤回承諾項下之所有責任；及
- (f) 包銷協議並無根據其條款遭終止。

倘供股條件未能於最後終止時限或 June Glory 可能根據包銷協議與本公司書面協定之較後日期或時間前達成或(倘包銷協議條款准許)獲 June Glory 全部或部分豁免，則包銷協議所產生訂約各方之責任將告結束及終止，任何一方不得向另一方提出任何索償，惟就先前違反者除外。在此情況下，June Glory 接納其於供股項下配額之不可撤回承諾將告失效，而供股將不會進行。

終止包銷協議

倘出現以下情況，June Glory 可於最後終止時限前，隨時向本公司發出書面通知，終止包銷協議所載安排：

- (a) June Glory 獲悉或有合理理由相信，本公司在任何重大方面並無遵守包銷協議項下明確指定須由其負責或對其施加之任何承諾或其他責任；或
- (b) June Glory 獲悉或有合理理由相信或知悉，其本身在任何方面並無遵守不可撤回承諾項下明確指明須由其負責或對其施加之任何承諾或其他責任；或
- (c) June Glory 獲悉或有合理理由相信，本公司於包銷協議項下作出之任何聲明或保證在任何重大方面為不實或不確；或
- (d) (i) 章程文件於刊發時將載有於任何重大方面屬不實、不確、不完整或具誤導成分之資料；(ii) 已發生或被發現存在任何事宜，而倘章程文件於當時刊發，會令當中所載任何資料於任何重大方面屬不實、不確、不完整或具誤導成分；(iii) 已發生或被發現存在任何事宜，而倘章程文件於當時刊發，會令當中出現重大遺漏；或(iv) 本集團之業務或財務或營業



董事會函件

狀況或前景出現任何June Glory合理認為對發行供股股份而言屬重大之不利變動；或

- (e) 以下任何事件之發展、發生、存在或生效，包括：
- (i) 於香港或百慕達頒佈任何新法例或規例或修改任何現行法例或規例或修改其任何司法詮釋；或
 - (ii) 本地、國家或國際經濟、金融、政治或軍事狀況出現任何不利變動或惡化(不論是否屬永久性)，或發生任何超出本公司控制範圍之事件，包括但不限於政府行動、罷工、災難、危機、停工、火災、爆炸、水災、民眾騷動、戰爭、敵對事件爆發或升級(不論有否宣戰)、天災、恐怖活動、宣佈國家或國際進入緊急狀態、暴亂、治安不靖、經濟制裁、爆發疾病或流行病，包括嚴重急性呼吸系統綜合症、H5N1及豬流感以及相關或變種疫症；或
 - (iii) 本地、國家或國際證券市場狀況出現任何不利變動或惡化(不論是否屬永久性)；或
 - (iv) 於不影響上文(ii)及(iii)分段之情況下，因特殊金融或政治情況或其他原因，以致延遲、暫停或重大限制聯交所之整體證券買賣；或
 - (v) 股份連續十(10)個營業日在聯交所暫停買賣，不包括為取得聯交所准許刊發該公告或任何其他有關供股之公告而停牌，且June Glory合理認為(a)供股之成功與否或本集團之業務或財務狀況或前景將會受到重大不利影響；或(b)導致進行供股為不智或不當；或(c)導致未能根據包銷協議條款履行其任何部分，包括包銷。

發出終止通知後，June Glory及本公司於包銷協議項下一切責任將告終止，而任何一方不得就包銷協議所產生或與其有關之任何事宜或事情向另一方提出任何索償，惟就先前違反者除外。倘June Glory行使該權利，則供股將不會進行。





董事會函件

買賣股份及供股股份之風險警告

誠如上文所述，供股須待上文「供股之條款－包銷安排－供股條件」一節所載多項條件達成後，方告作實。**June Glory**包銷有關供股股份之責任須待(i)(其中包括)上文「供股之條款－包銷安排－供股條件」一節所述條件達成或獲豁免；及(ii)**June Glory**並無根據包銷協議條款終止包銷協議，方告作實。倘有關條件未能達成或獲豁免或包銷協議根據其條款遭終止，則不會進行供股。

股份已於二零零九年六月二日(星期二)按除權基準買賣。未繳股款供股股份將於二零零九年六月十一日(星期四)至二零零九年六月十八日(星期四)(包括首尾兩日)買賣。倘供股條件未達成或獲豁免，包銷協議將會終止，而供股將不會進行。倘**June Glory**終止包銷協議，供股亦不會進行。

擬買賣股份或未繳股款供股股份之任何股東或其他人士如對彼之狀況有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。任何於截至供股條件全部達成及**June Glory**終止包銷協議之權利終止之日止買賣股份之股東或其他人士，及於二零零九年六月十一日(星期四)至二零零九年六月十八日(星期四)期間(包括首尾兩日)買賣未繳股款供股股份之任何人士，將因而承受供股未必成為無條件或不一定進行之風險。股東及有意投資人士於買賣本公司證券時務請審慎行事。



董事會函件

本公司股權及公眾持股量

本公司於(i)最後實際可行日期；(ii)緊隨供股完成後(假設供股股份將獲合資格股東全數承購)；及(iii)緊隨供股完成後(假設除June Glory根據不可撤回承諾及包銷協議承購外，並無供股股份獲合資格股東承購)之股權如下：

	於最後實際可行日期之 現有股權		緊隨供股完成後 (假設供股股份 將獲合資格 股東全數承購)		緊隨供股完成後 (假設除June Glory 根據不可撤回 承諾及包銷協議 承購外，並無供股股份 獲合資格股東承購)	
	概約 股份數目	概約 百分比 (%)	概約 股份數目	概約 百分比 (%)	概約 股份數目	概約 百分比 (%)
June Glory (以控股 股東身分及根據 不可撤回承諾)	756,585,852	67.93	1,134,878,778	67.93	1,134,878,778	67.93
June Glory (以包銷商 身分)	無	無	無	無	178,622,965	10.69
小計	756,585,852	67.93	1,134,878,778	67.93	1,313,501,743	78.62
公眾股東 其他股東	357,245,931	32.07	535,868,896	32.07	357,245,931	21.38
總計	1,113,831,783	100.00	1,670,747,674	100.00	1,670,747,674	100.00

附註：本集團與其他訂約方所訂立涉及(其中包括)發行可兌換為股份之可換股優先股之收購協議條款之影響並無計入上述股權結構內。

董事會知悉，倘除June Glory以外，合資格股東並無承購任何供股股份，則公眾人士將持有本公司之已發行股份不足25%。根據不可撤回承諾及包銷協議之條款，June Glory向本公司承諾，倘因June Glory承購任何供股股份導致本公司於緊隨供股後未能達致上市規則第8.08條項下25%公眾持股量之規定，其將採取適當措施，包括出售其於本公司之權益，盡快將本公司之公眾持股量恢復至最少佔本公司全部已發行股本25%。



董事會函件

進行供股之原因及所得款項用途

本集團主要從事房地產發展及項目管理、專業建築以及物業投資業務。董事相信，透過建議供股作長期股本集資，可加強本公司財務狀況，有助日後業務發展，同時給予所有合資格股東同等機會，以增加彼等於本公司之投資及參與本公司之日後發展，乃符合本公司及股東利益。然而，不承購所獲配發供股股份之合資格股東務須注意，彼等於本公司之股權將被攤薄。

供股將加強本公司之集資能力，以促進本集團之房地產發展業務(包括收購土地及投資於新房地產發展項目)之發展。按此基準，董事認為，透過供股集資符合本公司及股東之整體利益。

供股估計所得款項淨額將不少於約522,000,000港元，相當於每股供股股份淨價約為0.94港元，並如上文所述擬用於本公司房地產發展業務以及撥付本集團一般營運資金。於最後實際可行日期，本公司並無就上述收購土地及投資於新房地產發展項目等計劃訂立任何協議，並將於落實後遵守上市規則之適當規定。

供股估計開支(包括專業費用及其他相關開支)約為1,500,000港元，將由本公司承擔。

購股權行使價之調整

倘供股成為無條件，可能導致須對購股權之行使價及／或因尚未行使購股權獲行使而須予發行之新股份數目作出調整。根據購股權計劃條款，本公司將就所需調整諮詢其核數師，並會於可行情況下盡快知會購股權持有人有關所需調整(如有)。如有需要，本公司將根據上市規則之規定就購股權之行使價／數目之調整另行刊發公告。

本公司過往集資活動

除供股、根據就收購企元國際有限公司日期為二零零八年六月五日之收購協議發行股份以及日期為二零零八年十一月七日之收購協議建議發行可換股優先股(仍有待獨立股東批准)外，本公司於截至最後實際可行日期止過去12個月內並無進行任何股本集資活動。





董事會函件

本集團自二零零八年十二月三十一日以來之業務趨勢以及財務及業務前景

業務回顧

本集團主要業務為於中國及香港從事房地產發展及項目管理、專業建築及物業投資業務。於過去數年，本集團一直投放其資源致力加強其於中國及香港之房地產業務。除兩個應估計劃總設計／樓面面積約為760,000平方米的中國住宅項目(分別為南京之東方•龍湖灣項目及長沙之五礦•龍灣國際社區項目)外，本集團與一項投資基金合組合營公司，購入位於江蘇省南京市的新房地產發展項目。此外，於二零零八年收購中國五礦大廈後，本集團之投資物業組合進一步擴大；連同東方有色大廈及於香港之五個住宅物業，本集團投資物業之總樓面面積約為15,000平方米。本集團於二零零八年表現良好，營業額及除稅前溢利分別增長219.3%及26.1%。

財務管理及狀況

本集團繼續採取審慎財務管理。透過維持合理之槓桿，本集團致力保持穩健財務狀況，以迎接來自全球金融危機之挑戰。供股完成後，本公司將籌集522,000,000港元之資金，將本集團之資本負債比率降低，並進一步提升本集團之財務能力及靈活彈性。

貿易前景

二零零九年伊始，全球主要經濟體系不斷湧現同步衰退跡象，中國物業市場持續放緩。然而，中國政府已實施刺激經濟方案，務求舒緩全球金融動盪對中國經濟增長的影響。本集團會繼續以審慎和務實的態度發展業務，積極尋求低成本擴張機會，有效利用財務資源，為日後中國房地產市場下一復興階段作準備。我們將繼續借助控股股東—中國五礦的雄厚財政根基及廣泛業務脈絡的優勢，協助本集團的業務發展。本公司尤其致力塑造品牌形象，提高作為中國五礦的香港房地產上市旗艦的知名度，繼續與中國五礦加強合作，以提升本集團房地產發展業務及專業建築等主營業務的表現。





董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注載於本供股章程各附錄之其他資料。

此致

列位合資格股東 台照
及列位不合資格股東 參照

承董事會命
五礦建設有限公司
董事總經理
何劍波
謹啟

二零零九年六月九日

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。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		
	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
收入	<u>238,154</u>	<u>365,314</u>	<u>1,166,307</u>
經營溢利	101,404	151,420	182,894
財務收入	1,491	8,580	17,238
財務成本	<u>(928)</u>	<u>(1,561)</u>	<u>(400)</u>
除稅前溢利	101,967	158,439	199,732
稅項支出	<u>(138)</u>	<u>(229)</u>	<u>(70,948)</u>
持續經營業務之本年度溢利	101,829	158,210	128,784
終止經營業務之 本年度溢利／(虧損)	<u>4,016</u>	<u>1,288</u>	<u>(475)</u>
本年度溢利	<u>105,845</u>	<u>159,498</u>	<u>128,309</u>
溢利歸屬於：			
本公司股權持有人	105,845	162,653	140,864
少數股東權益	<u>-</u>	<u>(3,155)</u>	<u>(12,555)</u>
	<u>105,845</u>	<u>159,498</u>	<u>128,309</u>

附錄一

本集團之財務資料

財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	329,538	370,503	984,641
流動資產	<u>945,628</u>	<u>2,390,263</u>	<u>2,137,551</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>
本公司股權持有人應佔之			
資本及儲備	817,829	878,090	1,582,060
少數股東權益	<u>-</u>	<u>195,246</u>	<u>194,918</u>
權益總額	<u>817,829</u>	<u>1,073,336</u>	<u>1,776,978</u>
非流動負債	105,866	213,345	18,228
流動負債	<u>351,471</u>	<u>1,474,085</u>	<u>1,326,986</u>
負債總額	<u>457,337</u>	<u>1,687,430</u>	<u>1,345,214</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>

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		<u>128,309</u>	<u>159,498</u>
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)
		<u>128,309</u>	<u>159,498</u>
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
		<u>15.61</u>	<u>21.03</u>
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>

附錄一

本集團之財務資料

	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
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
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 匯兌調整	—	(119,160)	(119,160)	—	(119,160)
	—	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 匯兌調整	—	1,314	1,314	—	1,314
	—	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		30	117
已收利息		17,238	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付款, 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(I)。

(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信貸提供之擔保（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	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	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	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	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		退休金計劃 酌情花紅 僱主供款		購股權 福利	總額 千港元
	千港元	千港元	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 袍金及實物利益		退休金計劃 酌情花紅 僱主供款		購股權 福利	總額 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
林濬先生	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	(67,977)	(63,380)
已終止經營業務除稅前溢利	3,312	2,512
稅項抵免／(支出)	700	(1,224)
除稅後溢利	4,012	1,288
出售附屬公司之虧損	(4,487)	—
終止經營業務之年內(虧損)／溢利	<u>(475)</u>	<u>1,288</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	(5,580)	(2,839)
現金流量總額	<u>(1,573)</u>	<u>2,286</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)	<u>902,380</u>	<u>773,340</u>
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)	<u>15.66</u>	<u>20.87</u>
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)	<u>(0.05)</u>	<u>0.16</u>

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	<u>10,409</u>	<u>2,044</u>
	<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)	<u>4,799</u>	<u>5,024</u>
	<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	<u>(1,196)</u>	<u>(10,638)</u>
	<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
年內無法收回而撇銷之應收款項	<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	<u>5,601</u>	<u>17,850</u>
	<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
	<u>14,288</u>	<u>17,850</u>
最高信貸風險	<u>14,288</u>	<u>17,850</u>

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	<u>5,601</u>	<u>5,000</u>

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)
	<u>635,853</u>	<u>796,683</u>
最高信貸風險	<u>635,731</u>	<u>796,673</u>

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	914,142	575,220	769	133	(166,930)	1,323,334

- (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)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)
	<hr/>
所出售資產淨值	16,543
出售附屬公司之虧損	(4,487)
	<hr/>
出售所得款項	12,056
	<hr/> <hr/>
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)
	<hr/>
	8,407
	<hr/> <hr/>

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	—
	<hr/>	<hr/>
	804,104	338,338
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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前提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。

債務

借款

於二零零九年四月三十日(即本供股章程付印前編製此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之未償還借款總額約為1,546,273,000港元,當中包括有抵押借款925,751,000港元(包括有抵押短期銀行貸款約324,475,000港元、有抵押長期銀行貸款約430,000,000港元及同系附屬公司提供之有抵押短期貸款約171,276,000港元),以及無抵押短期貸款620,522,000港元(包括附屬公司少數投資者提供之貸款)。於二零零九年四月三十日營業時間結束時,本集團借款總額其中約703,206,000港元(為有抵押貸款)由本公司以公司名義擔保,而餘額843,067,000港元並未由本公司擔保。

抵押、押記、擔保及或然負債

於二零零九年四月三十日營業時間結束時,本集團之未償還借款總額約為925,751,000港元,乃以下列各項作為抵押:(i)本集團約5,620,000港元之有抵押存款;(ii)本集團賬面值約897,959,000港元之投資物業;(iii)本集團賬面值約60,000,000港元之租賃土地及樓宇;(iv)本集團賬面值約477,425,000港元之在建物業;及(v)本公司提供之公司擔保。

於二零零九年四月三十日營業時間結束時,本集團已為若干銀行向本公司若干附屬公司所發展物業之若干買家安排之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保,此等擔保項下未償還之按揭貸款約為423,531,000港元。

一般資料

於二零零九年四月三十日營業時間結束時,除上文所述者及集團內公司間之負債外,本集團並無任何已發行及未償還及已授權或以其他方式設立但尚未發行之債務證券、任何其他未償付之貸款資本、任何屬借款性質之其他借貸或債務,包括銀行透支及承兌債券(一般商業票據除外)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

董事認為,經考慮本集團現時可動用之銀行融資及內部資源,本集團於並無不可預見之情況下將具備充裕營運資金,以應付本供股章程日期起計未來十二個月之現有需求。



重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零零八年十二月三十一日(即本公司最新刊發之經審核財務報表之結算日)以來，本集團之財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

I. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本集團根據上市規則第4.29條編製之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表載列如下，旨在說明假設供股已於二零零八年十二月三十一日完成對本集團綜合有形資產淨值之影響。

編製本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，且因其假設性質，未必可真實反映倘供股於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期完成時本集團之財務狀況。

下列本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃以本集團於二零零八年十二月三十一日之綜合有形資產淨值為依據，並經調整以反映供股之影響：

本公司股東於 二零零八年 十二月三十一日 應佔本集團經調整 綜合有形資產淨值 千港元 附註1		估計供股所 得款項淨額 千港元 附註2	本公司股東於 二零零八年 十二月三十一日 應佔本集團未經 審核備考經調整 綜合有形資產淨值 千港元	本公司股東於 二零零八年 十二月三十一日 本集團每股未經 審核備考經調整 綜合有形資產淨值 港元 附註3
1,573,057	522,001	2,095,058	1.25	

附註：

- 本公司股東於二零零八年十二月三十一日應佔本集團經調整綜合有形資產淨值約1,573,057,000港元乃以本公司股東於二零零八年十二月三十一日應佔本集團經審核綜合資產淨值約1,582,060,000港元為依據，並就於二零零八年十二月三十一日的商譽約9,003,000港元作出調整，乃摘錄自本供股章程附錄一所載本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
- 供股估計所得款項淨額乃根據將以認購價每股供股股份0.94港元發行556,915,891股供股股份並經扣除相關費用約1,500,000港元後計算，且並無計及任何尚未行使購股權獲行使時將予發行之額外股份。
- 本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約2,095,058,000港元及已發行1,670,747,674股股份計算(基準為於二零零八年十二月三十一日已發行1,113,831,783股股份，並假設供股已於二零零八年十二月三十一日完成根據供股已發行556,915,891股供股股份，惟並無計及購股權獲行使時將予發行之任何股份)。
- 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無作出調整，以反映任何買賣結果或本集團於二零零八年十二月三十一日後訂立之任何交易。

II. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表之報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本供股章程。

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

**未經審核備考財務資料之會計師報告
致五礦建設有限公司全體董事**

本所謹就五礦建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料呈交報告，該等財務資料載於 貴公司就建議供股(「供股」)所刊發日期為二零零九年六月九日之供股章程(「供股章程」)附錄二內「本集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表」(「未經審核備考財務資料」)(載於第II-1頁)。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明供股對 貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料之編製基準載於供股章程第II-1頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及由香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括將 貴公司股東於二零零八年十二月三十一日應佔 貴集團經調整綜合有形資產淨值與 貴集團於二零零八年十二月三十一日之經審核綜合財務報表作比較、考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與 貴集團會計政策一致，且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能夠代表 貴集團於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期之經調整有形資產淨值。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年六月九日

1. 責任聲明

本供股章程包括根據上市規則提供有關本集團之資料。董事就本供股章程所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本供股章程並無遺漏將致所載任何內容產生誤導之其他事實。

2. 股本及購股權

股本

本公司於最後實際可行日期及緊隨供股後(假設供股成為無條件及將會發行556,915,891股供股股份)之法定及已發行股本將為如下：—

法定：	港元
2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>200,000,000.00</u>
已發行、將予發行並全數繳足或入賬繳足：	
1,113,831,783股於最後實際可行日期已發行之股份	111,383,178.30
556,915,891股根據供股將予發行之供股股份	<u>55,691,589.10</u>
總數：	
1,670,747,674股股份	<u>167,074,767.40</u>

所有現有股份在各方面享有同等地位，尤其於股息、投票權及資本回報方面。

供股於發行、配發及繳足後將在各方面均與當時已發行股份享有同等地位，致使繳足股款供股股份持有人將有權收取記錄日期為配發供股股份日期或之後的所有未來股息及分派。

已發行股份現於聯交所上市。概無本公司股本或任何其他證券於聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣，亦無申請或現擬或尋求本公司股份或任何其他證券在任何其他證券交易所上市或買賣。

除本供股章程披露者外，本公司並無股份或貸款資本附有或同意有條件或無條件附有購股權，亦無已發行或授出或同意有條件或無條件發行或授出有關股份之認股權證或兌換權。

購股權

於最後實際可行日期，公司已授予認股權計劃合資格參與者13,630,000份購股權，以認購合共13,630,000股股份，佔本公司已發行股本約1.2%。13,630,000份未獲行使之購股權概不會於記錄日期當日或之前獲行使。

以下為於最後實際可行日期已授予董事及本集團僱員之未獲行使購股權詳情：

授出日期	歸屬期間 (包括首尾兩日)	可行使期間 (包括首尾兩日)	每股行使價 (港元)	代價 (港元)
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	0.51	10.00

(附註)

附註：該13,630,000份尚未行使之購股權可按每股0.51港元之價格分三批行使。於二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日、二零一一年十二月一日至二零一八年十一月三十日以及二零一二年十二月一日至二零一八年十一月三十日期間可行使之購股權最高百分比分別為30%、30%及40%。

3. 公司資料及參與供股之各方

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
法定代表	何劍波先生 何小麗女士
公司秘書	鍾詠儀女士 (香港特許秘書公會及 特許秘書及 行政人員公會會員)

包銷商	June Glory
本公司法律顧問	香港法律： 孖士打律師行 香港中環 遮打道十號 太子大廈 十六至十九樓 百慕達法律： Appleby 香港中環 夏慤道十二號 美國銀行中心 八樓
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港 中環 遮打道十號 太子大廈 二十二樓
股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 皇后大道東一百八十三號 合和中心 十七樓一七一二至一七一六室
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道一號 中銀大廈 中國建設銀行股份有限公司 香港 金鐘 金鐘道八十九號 力寶中心一座 四十四至四十五樓 中國工商銀行(亞洲)有限公司 香港 中環 花園道三號 中國工商銀行大廈 三十三樓

4. 董事及高級管理層資料

本公司董事會及高級管理層之簡歷載列如下：

非執行董事

周中樞先生，主席

周先生，五十六歲，於二零零六年二月獲委任為本公司執行董事兼主席，於二零零六年五月改任為本公司非執行董事。彼為中國五礦總裁、五礦有色金屬股份有限公司及香港五礦之董事長。周先生亦為五礦發展股份有限公司（一家於上海證券交易所上市之公司）之董事長及五礦資源有限公司（一家於聯交所上市之公司）之非執行董事兼董事長。

周先生畢業於中國上海外國語大學，主修西班牙語。彼於一九七八年加入中國五礦。在二零零零年至二零零二年期間，周先生曾擔任中國駐西班牙使館之商務參贊。彼於國際貿易、策略投資及房地產發展行業擁有超過三十年豐富經驗。

執行董事

錢文超先生，副主席

錢先生，四十四歲，於二零零三年十一月獲委任為本公司執行董事。於二零零六年十二月，錢先生獲提名兼任本公司副主席。彼亦為香港五礦之董事。錢先生於一九八七年畢業於北京工商大學，持有文學士學位，其後於一九八九年於該校研究生班完成會計學專業課程。彼於一九八九年加入中國五礦，獲指派於中國五礦海外部負責財務管理。錢先生擁有十二年以上企業財務管理之工作經驗。

何劍波先生，董事總經理

何先生，三十九歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事兼董事總經理，負責本公司之日常營運及策略規劃。何先生為中國高級國際商務師，於一九九二年畢業於北京大學，取得經濟學學士學位，彼亦持有北京大學國際金融專業碩士學位及加拿大聖瑪麗大學工商管理碩士學位。何先生於一九九二年加入中國五礦，先後出任中國五礦總裁辦公室主任、戰略研究室主任、戰略委員會委員職務。彼曾為香港五礦董事會秘書，現為香港五礦董事。何先生於企業管理、策略規劃及投資方面擁有逾十六年經驗。

尹亮先生，常務董事副總經理

尹先生，四十歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事兼董事副總經理，現為本公司之常務董事副總經理。彼於一九九一年畢業於中國對外經濟貿易大學國際經濟專業，為法學學士，彼亦持有加拿大聖瑪麗大學工商管理碩士學位和香港大學法律碩士學位。尹先生於一九九一年加入中國五礦，先後於中國五礦屬下多個部門任職，處理貿易、法律事務、投資及企業管理等工作。尹先生由二零零四年九月十五日至二零零九年四月二十九日止期間為深圳證券交易所上市公司深圳市特發信息股份有限公司之董事。尹先生於投資及企業管理方面擁有豐富經驗。

閻西川先生，董事副總經理

閻先生，六十二歲，於二零零二年八月獲委任為本公司執行董事兼董事副總經理，負責監管本公司從事專業建築業務之附屬公司之日常營運及策略規劃。彼於一九七零年畢業於重慶建築大學，持有高級工程師資格證書。彼於一九七零年加入中國建築工程總公司，並於一九八四年獲派駐中國海外集團有限公司（「中海集團」），先後出任中國海外土木工程有限公司總經理、中海集團投資部副總經理及中海物業管理有限公司董事長等職位。閻先生曾於中港兩地參與多項建築工程，於建築、土木工程、房地產投資及項目管理方面擁有逾三十八年之工作經驗。

何小麗女士

何女士，四十一歲，於二零零二年二月獲委任為本公司執行董事，彼亦為本公司財務部總經理。何女士持有北方工業大學會計學學士學位及澳洲國立南澳大學工商管理碩士學位，亦為中國高級會計師及中國註冊會計師協會會員。在加入本公司之前，何女士曾擔任原中國有色金屬工業總公司財務部之企業處業務主管及會計信息處副處長等職。彼於企業財務管理方面擁有豐富經驗。

獨立非執行董事**林濬先生**

林先生，六十三歲，於一九九七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生是香港建築物條例認可人士及註冊專業測量師。彼為英國皇家特許測量師學會及英國仲裁學會資深會員，亦為香港測量師學會資深會員



及該會一九八六至一九八七年年會會長和香港仲裁司學會資深會員及該會一九九七至二零零零年年會會長。林先生現為政務司司長辦公室轄下行政署行政上訴委員會成員及市區重建局非執行董事，並曾為香港房屋委員會委員及其建築小組主席、香港測量師註冊管理局委員及世界銀行中國城市土地研究顧問。彼亦為香港國際仲裁中心委員。林先生曾任原九廣鐵路公司物業總監及任職多間規模卓著的大型機構。林先生由二零零八年六月二十三日至二零零八年七月十二日止期間為聯交所上市公司三九東傑(控股)有限公司之獨立非執行人員。林先生在測量界擁有超過三十多年經驗。

馬紹援先生

馬先生，七十三歲，於二零零二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。馬先生畢業於倫敦大學倫敦經濟學院經濟系。彼為特許會計師、馬炎璋會計師行合夥人及馬炎璋秘書有限公司董事總經理。馬先生曾於一九九一年出任香港會計師公會會長，亦曾出任證券及期貨事務監察委員會上訴委員會委員及漢基國際學校董事會成員。馬先生於過去三十一年積極參與香港及中國之商業及工業事務。現時，馬先生亦為另外兩間聯交所上市公司中國光大國際有限公司及萬裕國際集團有限公司之獨立非執行董事。彼由二零零八年六月十二日至二零零八年七月七日止期間為聯交所上市公司三九東傑(控股)有限公司之獨立非執行董事。馬先生為嶺南大學榮譽院士。

譚惠珠女士

譚女士，六十三歲，於一九九七年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。譚女士持有倫敦大學之法律學士學位，自一九七二年開始執業。譚女士現出任多項公職，其中包括中國全國人民代表大會代表、香港基本法委員會委員、香港大律師公會成員及策略發展委員會政制發展專題小組委員。譚女士亦為另外七間聯交所上市公司永安國際有限公司、廣南(集團)有限公司、莎莎國際控股有限公司、中石化冠德控股有限公司、泰山石化集團有限公司、北京同仁堂科技發展股份有限公司及玖龍紙業(控股)有限公司之獨立非執行董事。彼由二零零零年十月二十六日至二零零八年一月二十八日止期間為聯交所上市公司豐德麗控股有限公司之非執行董事。





高級管理層

許炳良先生

許先生，四十三歲，於二零零八年十二月出任本公司副總經理。彼於一九八六年畢業於中國中央財經大學會計系，獲經濟學學士學位，其後在二零零二年於該校取得經濟學在職研究生畢業證書。許先生為中國高級會計師。彼自一九八九年加入中國五礦後，先後於中國五礦多家附屬公司擔任財務管理工作。許先生在企業財務管理及投資策略方面擁有逾十九年工作經驗。

羅耀榮先生

羅先生，四十六歲，於二零零六年九月出任本公司營運總監，協助董事總經理處理本公司業務發展、日常營運、財務及一般行政管理等事務。羅先生亦同時負責本公司投資物業和物業管理部工作，並協助房地產發展的策略規劃、管理及發展工作。彼持有澳洲新南威爾斯大學之建造學(榮譽)學士學位及Australian Graduate School of Management之工商管理碩士學位。彼為澳洲建造師學會、香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。羅先生曾任職數間香港上市公司，於房地產發展、策略規劃、財務及一般行政管理均擁有豐富經驗。

楊律先生

楊先生，五十一歲，於二零零七年五月出任本公司房地產開發管理部總經理，負責本公司於中國房地產發展項目投資的前期研究及房地產開發項目的管理工作。楊先生於一九八二年畢業於重慶建築大學(現稱重慶大學)，持有工學士學位。彼亦持有中國建設部頒授之一級項目經理資質證書及英國皇家特許建造師之資歷。楊先生曾任職中海集團房屋公司、土木公司及國內部，先後任助理總經理、副總經理及總經理等職，參與國內外多個大型工程項目，彼亦是中海集團國內一房地產發展公司之總經理。楊先生於建築承包及房地產發展業務之拓展、經營和管理方面擁有豐富經驗。

司徒偉鴻先生

司徒先生，四十九歲，於二零零五年一月出任本公司投資策劃部總經理。司徒先生持有澳洲新南威爾斯大學商務學士學位及加拿大西安大略大學Richard Ivey School of Business之工商管理碩士學位。彼為澳洲特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。司徒先生於業務規劃及發展、財務及行政管理等各方面均擁有豐富經驗。



梁健康先生

梁先生，三十八歲，於二零零九年一月出任本公司財務總監。梁先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員，並擁有財務碩士學位。在加入本公司前，彼曾任職一間國際專業會計師行及多間香港上市公司。梁先生於財務及行政管理方面擁有豐富經驗。

鍾詠儀女士

鍾女士，四十二歲，於二零零六年八月出任本公司公司秘書。鍾女士為香港特許秘書公會和特許秘書及行政人員公會會員。鍾女士曾於專業公司及上市公司工作，在處理公司秘書事務方面擁有豐富經驗。

陳謝瑩女士

陳女士，四十五歲，於二零零三年四月出任本公司內部審計經理。陳女士持有工商管理碩士學位，為特許公認會計師公會資深會員。在加入本公司之前，彼曾於一間於聯交所上市之金融機構出任內部審計部主管及風險管理委員會成員多年。陳女士於投資、內部監控及風險管理方面擁有豐富經驗。

黃美儀女士

黃女士，四十七歲，於一九九三年五月加入本公司，為本公司人力資源部經理，負責本公司行政及人力資源管理事務。黃女士於企業行政及人力資源管理方面擁有豐富經驗。

本集團各董事及高級管理層之工作地點與本公司之香港主要營業地點相同，即香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓。

5. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第十五部）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第八分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據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須記入該條所述登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上

市規則規定上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	持有股份數目	佔已發行股份 總數百分比
何小麗女士	個人	20,000	0.0018%

於本公司相關股份之好倉

購股權之權益

於最後實際可行日期，以下董事於本公司根據購股權計劃授出之購股權中擁有權益：

董事姓名	授出日期	歸屬日期 (包括首尾兩日)	可行使期間 (包括首尾兩日)	每股 行使價 (港元)	未獲行使 購股權數目	佔已發行股份 總數之百分比
周中樞先生	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	0.51	1,350,000	0.12%
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	0.51	1,300,000	0.12%
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	0.51	1,800,000	0.16%
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	0.51	1,200,000	0.11%
關西川先生	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	0.51	1,200,000	0.11%
何小麗女士	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	0.51	1,000,000	0.09%

附註：該等購股權可分三批以每股0.51港元行使：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、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，可行使之購股權百分比上限分別為百分之三十、百分之三十及百分之四十。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，並無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)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第八分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據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須記入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則規定上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

6. 主要股東之權益

本公司之主要股東

除上述披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員或彼等各自之聯繫人士外，概無其他人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	持有 股份數目	可能發行之 可換股優先 股份數目 (附註2)	將予認購之 供股股份 數目 (附註4)	佔已發行 股本 之百分比
中國五礦	756,585,852 (附註1)	1,596,005,726 (附註3)	556,915,891	261.22%
香港五礦	756,585,852 (附註1)	1,596,005,726 (附註3)	556,915,891	261.22%
June Glory	756,585,852	—	556,915,891	117.93%
俊峰環球有限公司	—	1,596,005,726 (附註3)	—	143.29%

附註：

- 該等股份由香港五礦之間接全資附屬公司June Glory持有，而香港五礦則由中國五礦全資擁有。
- 根據收購協議，該等可換股優先股(「可換股優先股」)擬初步按一兌一之基準(僅可於股份合併或拆細時作出調整，而在其他情況下調整)兌換為股份。增設可換股優先股須待本公司獨立股東批准收購事項後，方可作實。

3. 倘根據收購協議增設及發行可換股優先股，俊峰環球有限公司於該等可換股優先股兌換之股份中擁有權益。俊峰環球有限公司為香港五礦之全資附屬公司，而香港五礦則由中國五礦全資擁有。將向俊峰環球有限公司發行之可換股優先股總數將於定價日(定義見收購協議)釐定。按方興地產股份最高價(定義見收購協議)及五礦建設股份最低價(定義見收購協議)，但未計及倘緊隨行使可換股優先股所附任何兌換權導致股份之公眾持股量低於25%，則中國五礦不會行使有關兌換權之因素，以及計及根據收購協議各項補充協議所作出之調整後，根據收購事項而可能發行可換股優先股之最高數目為1,596,005,726股。
4. 為June Glory根據不可撤回承諾及包銷協議承諾認購最大數量之供股股份。

本集團其他成員公司之主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高級行政人員所知，以下為直接或間接獲賦權利於所有情況下在本集團任何成員公司(本公司以外)之股東大會上投票的已發行股本10%或以上之人士：

股份或股本權益 持有人名稱	本集團非全資 附屬公司名稱	股份／註冊 及實繳 股本總數	佔股權概 約百分比
ASPF II Theta GmbH	富希投資有限公司	4,853股每股 面值1.00美元之 普通股	48.53%
威洋發展有限公司	東方龍建有限公司	2,900股每股 面值1.00港元之 普通股	29%
湖南嘉盛房地產開發 有限責任公司	五礦建設(湖南) 嘉和日盛房地產開發 有限公司	人民幣 186,200,000元	49%
Turner Overseas Limited	Wellstep Management Limited	4,800股每股 面值1.00美元之 普通股	16%
Silver Lake Asia Corp.	Wellstep Management Limited	4,800股每股 面值1.00美元之 普通股	16%

股份或股本權益 持有人名稱	本集團非全資 附屬公司名稱	股份／註冊 及實繳 股本總數	佔股權概 約百分比
Spirit Sunshine Inc.	Wellstep Management Limited	4,800股每股 面值1.00美元之 普通股	16%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司之最高行政人員所知，除董事或本公司最高行政人員或彼等各自之聯繫人士外，概無其他人士直接或間接擁有獲賦權利於所有情況下在本集團任何成員公司(本公司以外)之股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上。

7. 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有或擬訂立任何於一年內屆滿或由本公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

8. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，董事並無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建議收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

除龍建(南京)置業有限公司(「龍建南京」)(即本公司日期為二零零八年十一月十四日之通函「董事會函件」內「進行甲項交易及乙項交易之理由及好處」一段所述東方·龍湖灣項目之項目公司)之董事徐其鼎先生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)中擁有重大權益外，董事概無於最後實際可行日期仍然存續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，而威洋發展則擁有東方龍建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。

9. 訴訟

於二零零三年三月十三日，本公司在香港向余立安先生（「余先生」）、吳梓君先生（「吳先生」）及張瑞強先生（「張先生」）以及彼等控制之公司（分別為Turner Overseas Limited、Spirit Sunshine Inc. 及 Silver Lake Asia Corporation）（統稱為「被告」）提出法律訴訟（「訴訟」）。余先生、吳先生及張先生均為瑞和工程（中國）有限公司及瑞和工程有限公司（「瑞和工程」）（該兩間公司均正進行清盤）之董事。有關索償乃根據被告於一九九八年三月二十三日、一九九九年一月五日、六日及十一日向本公司簽發之反擔保而提出，詳情見本公司日期為二零零三年十一月十日之通函所載「董事會函件」內，有關瑞和工程、Wellstep Management Limited及彼等各自之附屬公司之「反擔保」一節詳述有關該等反擔保所涵蓋之負債及責任之第一、二、三、四及五項。有關訴訟向各被告索償之本金額約為16,400,000港元。

於二零零三年四月八日及二零零三年六月十六日，本公司分別取得吳先生及Spirit Sunshine Inc.敗訴之判決結果。根據本公司之簡易判決申請，本公司亦於二零零四年一月十四日取得余先生、張先生、Turner Overseas Limited及Silver Lake Asia Corporation敗訴之判決結果。根據上述判決，各被告分別須向本公司支付共16,418,527.51港元，連同應計利息和訴訟費。上述判決結果於各自日期起即時生效，並可由本公司執行。香港高等法院（「法院」）於二零零三年十一月二十日宣佈吳先生破產。本公司遂要求余先生、張先生、Turner Overseas Limited及Silver Lake Asia Corporation於二零零四年一月十五日悉數繳付判決欠款。

由於彼等並無繳付款項，本公司於二零零四年四月十五日入稟頒令余先生破產之呈請，而法院於二零零四年六月九日進行呈請之聆訊。法院於二零零四年六月九日頒令余先生破產。本公司於二零零四年七月十二日就余先生破產事宜呈交債權證明表。本公司亦申請審查張先生之資產、收入及負債，而法院於二零零四年五月五日發出審查令。與此同時，張先生於二零零四年十月三十日自行提出破產呈請，而法院則於二零零四年十一月三十日頒令張先生破產。本公司於二零零五年四月七日就張先生破產事宜呈交債權證明表。

於最後實際可行日期，本公司並無從任何被告收到任何款項。此外，本公司並無就此訴訟案所提出之申索以應收款項列賬或作出撥備。然而，董事認為，此訴訟案不會對本集團整體財務狀況造成任何重大影響。

除上文披露者外，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、仲裁或索償要求，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及尚未了結之重要訴訟或索償要求或面臨重大訴訟或索償。

10. 專家及同意書

(a) 專家資格

以下為曾提供本供股章程所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

(b) 專家同意書

羅兵咸永道會計師事務所已就印發本供股章程發出書面同意，同意按本供股章程所載之形式及文意轉載其報告並引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。羅兵咸永道之該等報告已於本供股章程日期發出，以供載入本供股章程。

(c) 專家之權益

羅兵咸永道會計師事務所向本公司確認，彼概無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)以來擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券之任何權利(不論是否在法律上可強制執行)，或於本集團成員公司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。

11. 重大合約

以下為本集團任何成員公司於緊接本供股章程刊發日期前兩年內訂立之重大合約(並非於日常業務中訂立)：

- (a) Minmetals Land Investments Limited (「MLI」)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訂立日期為二零零八年六月五日之買賣協議，乃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」)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360,000,000元人民幣(約411,084,000港元)及381,800,000元人民幣(約435,977,000港元)之股東貸款，藉此籌集合共相等於884,800,000元人民幣(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」)參與五礦地產南京有限公司(「中國合資公司」)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」)成立之中國合資公司，以於一幅位於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；中國合資公司乃根據中國法律註冊成立之有限公司，以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884,800,000元人民幣(約1,010,353,000港元)，作為收購中國合資公司98.88%權益之代價；

- (c) 基金、增榮投資與持股公司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分別訂立日期均為二零零八年九月二十二日之合資協議及增資合同，內容為關於成立合資公司(即中國合資公司)，於土地進行之房地產發展項目，據此，香港公司同意向中國合資公司之註冊資本注資，而於完成時中國合資公司將根據中國法例變更其法律地位為中外合資公司；
- (e) 收購協議；
- (f) 先鋒控股有限公司作為買方與本公司間接全資附屬公司偉達有限公司作為賣方訂立日期為二零零八年十二月二十三日之買賣協議，乃有關以總代價合共13,880,000港元買賣積架石油化工有限公司全部已發行股本及積架石油化工有限公司及其附屬公司應付本集團之股東貸款及有關應計利息(於二零零八年十一月三十日約為1,825,000港元)；
- (g) MLI與收購協議之訂約方訂立日期為二零零九年三月三十一日之補充協議，據此，收購協議規定達成各條件之最後日期由二零零九年三月三十一日延至二零零九年十二月三十一日；



- (h) MLI與收購協議之訂約方訂立日期為二零零九年五月十八日之補充協議，據此，目標公司(定義見補充協議)於收購事項所持現金收益(定義見補充協議)，將會減少，減少之數相等於June Glory就供股根據包銷協議及不可撤回承諾就供股由June Glory承購所有新股份向本公司支付之認購款項總額(「該款額」)，而買方根據收購協議之應付代價亦按該款額相應減少；
- (i) 包銷協議；及
- (j) 不可撤回承諾。

12. 其他事項

- (a) 與供股有關包括支付印刷費用、註冊費、法律費、專業及會計費用之開支估計約為1,500,000港元，將由本公司支付。
- (b) 本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

13. 送呈公司註冊處處長之文件

本供股章程、暫定配額通知書及額外申請表格、以及本附錄「專家及同意書」一段所述羅兵咸永道會計師事務所發出之書面同意書已根據公司條例第三百四十二C條向香港公司註冊處處長註冊。本供股章程已根據公司法第二十六條之規定送呈或於合理可行情況下儘快送呈百慕達公司註冊處處長存檔。

14. 備查文件

下列文件之副本由本供股章程刊發日期起至二零零九年六月二十三日止之一般辦公時間內(公眾假期除外)，於本公司在香港之主要營業地點(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」一段所述重大合約；
- (c) 本公司分別截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度之年報；



- (d) 羅兵咸永道會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出日期為二零零九年六月九日之報告，全文載於本供股章程附錄二；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (f) 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；及
- (g) 本供股章程。