

此乃要件 請即處理

閣下如對本補充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，應立即將本補充通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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補充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補充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。

本補充通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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)

日期為二零零八年十一月二十八日

有關收購目標公司(涉及發行代價股份及增加法定股本)之 主要(前為非常重大收購)及關連交易之通函 之補充通函 及建議更新發行新股及購回股份之一般授權

五礦建設有限公司之聯合財務顧問

Deutsche Bank
德意志銀行



MCL
CAPITAL

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

Access
Capital

本補充通函應與本公司日期為二零零八年十一月二十八日之通函一併閱讀。

獨立董事委員會函件載於本補充通函第20至21頁。

卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本補充通函第22至38頁。

本公司曾於二零零八年十二月二十三日就尋求獨立股東批准收購事項而舉行股東特別大會，但於同日休會，以便董事解決與若干股東之間某些技術問題。誠如最新公告所述，董事認為宜將上述股東特別大會無限期延遲，並召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准收購事項之本公司新股東特別大會。本公司謹訂於二零零九年九月一日(星期二)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道六十九號帝苑酒店二樓帝苑廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本補充通函第SGM-1至SGM-5頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處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十八樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。隨該通函附奉或以其他方式寄交本公司之本公司二零零八年十二月二十三日股東特別大會適用代表委任表格，將不再有效用於股東特別大會。股東謹請使用本補充通函隨附之新代表委任表格。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	20
卓怡融資意見函件	22
附錄一 — 有關目標公司財務資料之會計師報告	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 有關收購中國合營企業之資料	III-1
附錄四 — 經擴大集團之財務資料	IV-1
附錄五 — 經更新購回授權之說明函件	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本補充通函內，除另有指明或於下文另作定義者外，以下詞語及詞彙與該通函「釋義」一節所載列者具有相同涵義，相關部分已於下文轉載以供參考：

「卓怡融資」或 「獨立財務顧問」	指	卓怡融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之獨立財務顧問；
「收購事項」	指	根據收購協議建議收購目標公司全部已發行股本；
「收購協議」	指	MLI(作為買家)、賣方(作為賣家)與香港五礦(作為賣家之擔保人兼保證人)就收購事項所訂立日期為二零零八年十一月七日之有條件買賣協議，並經不時修訂，為釋疑慮，其中包括第一補充協議、第二補充協議及第三補充協議以作補充；
「協定價值」	指	用作釐定參考該通函董事會函件項下「A.日期為二零零八年十一月七日之收購協議一代價」一節所載，並經本補充通函董事會函件項下「收購協議一代價」一節修訂之公式計算代價的每股方興地產股份成交價；
「該公告」	指	本公司就收購事項於二零零八年十一月七日作出之公告；
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦涵義；
「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	香港銀行一般開放營業之日，不包括星期六或星期日；

釋 義

「現金收益」	指	將由本公司根據收購事項收購之目標公司所持有的現金；
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司，中國國有企業，並為本公司之最終控股股東；
「中國五礦集團」	指	中國五礦及其附屬公司，不包括本集團及目標公司；
「該通函」	指	本公司日期為二零零八年十一月二十八日之通函，當中載有(其中包括)收購事項之詳情及本集團其他資料；
「本公司」	指	五礦建設有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項；
「條件」	指	收購協議所載完成之先決條件，於該通函董事會函件項下「A.日期為二零零八年十一月七日之收購協議一條件」一節概述，並經本補充通函董事會函件項下「收購協議一條件」一節所概述者修訂；
「關連人士」	指	具上市規則所賦涵義；
「代價」	指	根據收購事項將目標公司售予本集團之代價；
「代價股份」	指	本公司根據收購協議的條款及條件將予配發及發行之有關數目股份；
「代價股份發行價」	指	參考收購協議所載公式計算的代價股份之發行價；
「控股股東」	指	具上市規則所賦涵義；

釋 義

「可換股優先股」	指	先前按該通函所載建議根據收購協議(根據第三補充協議作出修訂之前)之條款就償付代價而增設及發行每股面值0.10港元之可換股優先股；
「董事」	指	本公司之董事，包括獨立非執行董事；
「經擴大集團」	指	收購事項完成後之本集團；
「現有一般授權」	指	現有發行授權及現有購回授權；
「現有發行授權」	指	本公司於二零零九年五月二十六日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權，以配發、發行及處置新股份；
「現有購回授權」	指	本公司於二零零九年五月二十六日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權，以購回股份；
「第一補充協議」	指	收購協議訂約各方所訂立日期為二零零九年三月三十一日之收購協議補充協議；
「方興地產」	指	方興地產(中國)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「方興地產協議」	指	日期為二零零八年六月五日之買賣協議(經日期為二零零八年十月十日之其後協議所補充)，據此，(其中包括)目標公司(作為賣方)同意向方興地產出售金茂投資；
「方興地產公告」	指	方興地產就(其中包括)方興地產協議於二零零八年六月五日刊發之公告；
「方興地產通函」	指	方興地產就(其中包括)方興地產協議向其股東刊發日期為二零零八年六月三十日之通函；

釋 義

「方興地產現行市價」	指	不論任何日期，截至(並包括)該日期止過去20個交易日(或倘該日並非交易日，則緊接前一個交易日)於聯交所所報每股方興地產股份之平均收市價的90%；
「方興地產集團」	指	方興地產及其附屬公司；
「方興地產股份」	指	230,469,921股每股面值1.00港元之方興地產普通股，於方興地產協議完成時已向目標公司發行；
「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；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士組成之獨立董事委員會，彼等獲委任就收購事項向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	June Glory及其聯繫人士以外之股東；
「金茂」	指	中國金茂(集團)股份有限公司，一家根據中國法例成立之股份有限公司；
「金茂集團」	指	金茂及其附屬公司；
「金茂投資」	指	於金茂之股本權益，相當於其股本的10.6452%；
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司直接控股股東及中國五礦之間接全資附屬公司；
「最新公告」	指	本公司就收購事項於二零零九年七月二十三日作出之公告；
「最後實際可行日期」	指	二零零九年八月六日，即本補充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；

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「方興地產股份最高價」	指	2.90港元，即於最新公告日期方興地產現行市價之120%；
「五礦建設股份最高價」	指	1.56港元，即於最新公告日期五礦建設現行市價之120%；
「方興地產股份最低價」	指	1.94港元，即於最新公告日期方興地產現行市價之80%；
「五礦建設股份最低價」	指	1.04港元，即於最新公告日期五礦建設現行市價之80%；
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為中國五礦之全資附屬公司；
「MLI」	指	Minmetals Land Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司及收購協議之買家；
「五礦建設現行市價」	指	不論任何日期，截至(並包括)該日期止過去20個交易日(或倘該日並非交易日，則緊接前一個交易日)於聯交所所報每股股份之平均收市價；
「中國」	指	中華人民共和國，就本補充通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「中國合營企業」	指	五礦地產南京有限公司，一家根據中國法例成立之有限公司；
「上一個定價日期」	指	二零零八年十二月十六日，即本公司於二零零八年十二月二十三日舉行之股東特別大會前5個營業日；
「定價日期」	指	股東特別大會或其任何續會前5個營業日；
「經更新一般授權」	指	經更新發行授權及經更新購回授權；

釋 義

「經更新發行授權」	指	建議於股東特別大會授予董事配發、發行及處置新股份之一般授權；
「經更新購回授權」	指	建議於股東特別大會授予董事購回股份之一般授權；
「供股」	指	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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會；
「第二補充協議」	指	收購協議訂約各方所訂立日期為二零零九年五月十八日之收購協議補充協議；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第五百七十一章之證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年九月一日(星期二)舉行之股東特別大會，大會通告載於本補充通函第SGM-1至SGM-5頁；
「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；
「主要股東」	指	具上市規則所賦涵義；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「目標公司」	指	Luck Achieve Limited幸達有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司；
「第三補充協議」	指	收購協議訂約各方所訂立日期為二零零九年七月二十三日之收購協議補充協議；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；

釋 義

「賣方」 指 Mountain Trend Global Limited 俊峰環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為香港五礦之全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

除另有指明外，本補充通函內港元乃按1.00港元兌0.8774元人民幣之匯率換算為人民幣，僅供說明。此項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按該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 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

有關收購目標公司
(涉及發行代價股份及增加法定股本)之
主要(前為非常重大收購)及關連交易
及建議更新發行新股及購回股份之一般授權

緒言

董事會於二零零八年十一月七日宣佈，本公司之全資附屬公司MLI(作為買家)與賣方(作為賣家)及香港五礦(作為賣家之擔保人兼保證人)就收購目標公司全部已發行股本訂立收購協議。目標公司為賣方於二零零八年成立之公司，其主要作用為持有賣方於金茂10.6452%之應佔權益(即金茂投資)，及誠如方興地產於方

* 僅供識別

董事會函件

興地產公告所公佈向方興地產出售此項金茂投資之所得收益。收購事項當時構成本公司一項非常重大收購及關連交易，載有(其中包括)收購事項進一步詳情之該通函已於二零零八年十一月二十八日寄出。

本公司曾於二零零八年十二月二十三日就尋求獨立股東批准收購事項而舉行股東特別大會，但於同日休會，以便董事解決與若干股東之間某些技術問題。於二零零九年三月三十一日，根據第一補充協議，收購協議訂約各方同意將達成收購協議所載條件之最後日期由二零零九年三月三十一日伸延至二零零九年十二月三十一日。自此之後，曾訂立若干補充協議，而於二零零九年七月二十三日訂立第三補充協議之同日，董事宣佈擬召開股東特別大會藉此尋求獨立股東批准收購事項。

本補充通函旨在向閣下提供(其中包括)以下事項之進一步詳情：(i)收購事項、收購協議及其後就此作出之修訂；(ii)獨立董事委員會之推薦意見及獨立財務顧問之意見函件；(iii)自二零零八年十一月二十八日(即該通函日期)以來經更新之目標公司財務資料的會計師報告；及(iv)股東特別大會通告。本補充通函為該通函之補充資料，股東務請將本補充通函與該通函一併閱讀。

本補充通函亦向閣下提供有關(其中包括)向董事授出經更新一般授權之資料。

收購協議

訂約各方：

1. MLI，為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股業務，作為買家；
2. 賣方，為香港五礦全資附屬公司及中國五礦之間接全資附屬公司，其成立之主要作用為持有目標公司，作為賣家；及
3. 香港五礦，為中國五礦直接全資附屬公司，主要從事投資控股及企業管理服務業務，作為賣家之擔保人兼保證人。

所涉及資產：

目標公司全部已發行股本。目標公司為賣方於二零零八年成立之公司，其主要作用為持有金茂投資，及誠如方興地產於方興地產公告所公佈向方興地產出售此項金茂投資之所得收益。該等所得收益包括現金收益527,007,887港元及方興地產股份。

董事會函件

於二零零九年五月十八日，訂約各方簽立第二補充協議。根據第二補充協議，訂約各方同意減少現金收益，代價為賣方促使June Glory包銷供股及不可撤回地承諾悉數認購其供股配額之新股份。供股已於二零零九年六月三十日完成，而June Glory已根據供股支付總數約355,678,526港元(包括認購股款及相關經紀佣金)。於二零零九年六月三十日，經計入銀行費用以及現金收益之應計及應佔利息收入後，現金收益約為171,981,065港元。

代價：

收購代價原先協定為按現金收益之賬面值及方興地產股份之協定價值(即協定價值)釐定，並透過配發及發行可換股優先股而支付。方興地產股份之協定價值乃根據於上一個定價日期之方興地產現行市價(即截至上一個定價日期止於聯交所報每股方興地產股份之20天平均收市價的90%)而釐定，並受限於二零零八年十一月七日(即該公告日期)方興地產現行市價之120%及80%計算的最高價及最低價。可換股優先股原先協定按發行價發行，發行價乃根據於上一個定價日期之五礦建設現行市價(即截至上一個定價日期止於聯交所報每股五礦建設股份之20天平均收市價)而釐定，並同樣受限於按照該公告日期二零零八年十一月七日五礦建設現行市價之120%及80%計算的最高價及最低價。

於二零零九年七月二十三日(即最新公告日期)，收購協議訂約各方已訂立第三補充協議，據此，收購協議已進一步修訂(其中包括)如下：

- (i) 本公司將發行本公司股本中每股面值0.10港元之普通股，以代替可換股優先股作為代價股份，用以支付本集團根據收購協議應付之代價；及
- (ii) 透過參考於最新公告日期而非二零零八年十一月七日(即該公告日期)之方興地產現行市價及五礦建設現行市價(視情況而定)，已重新設定方興地產股份最高價、方興地產股份最低價、五礦建設股份最高價及五礦建設股份最低價。

由於訂立了第三補充協議，代價將根據二零零九年六月三十日之現金收益面值(約171,981,065港元)及協定價值釐定，而協定價值之上限及下限已重新設定如下：

- (i) 新方興地產股份最高價為每股方興地產股份2.90港元(而非1.68港元)，即於最新公告日期(而非二零零八年十一月七日)方興地產現行市價之120%；及
- (ii) 新方興地產股份最低價為每股方興地產股份1.94港元(而非1.12港元)，即於最新公告日期(而非二零零八年十一月七日)方興地產現行市價之80%。

董事會函件

新方興地產股份最高價及新方興地產股份最低價分別較：

- (a) 方興地產協議項下同意將予發行之方興地產股份所依據之參考價每股方興地產股份3.43港元折讓約15.45%及43.44%；
- (b) 方興地產股份於二零零九年七月二十三日(即第三補充協議日期)在聯交所所報收市價每股2.55港元溢價約13.73%及折讓約23.92%；及
- (c) 方興地產股份於二零零九年七月十日至二零零九年七月二十三日期間在聯交所所報10天平均收市價每股2.64港元溢價約9.85%及折讓約26.52%。

代價將依舊按照於定價日期根據五礦建設現行市價所釐定之代價股份發行價(即截至定價日期止於聯交所所報每股股份之20天平均收市價)配發及發行入賬列作繳足之代價股份(而非可換股優先股)支付，惟將受限於以下經重新設定之最高及最低價格：

- (i) 新五礦建設股份最高價為每股1.56港元(而非0.53港元)，即於最新公告日期(而非二零零八年十一月七日)五礦建設現行市價之120%；及
- (ii) 新五礦建設股份最低價為每股1.04港元(而非0.35港元)，即於最新公告日期(而非二零零八年十一月七日)五礦建設現行市價之80%。

新五礦建設股份最高價及新五礦建設股份最低價分別較：

- (a) 股份於二零零九年七月二十三日(即第三補充協議日期)在聯交所所報收市價每股1.66港元折讓約6.02%及37.35%；
- (b) 股份於二零零九年七月十日至二零零九年七月二十三日期間在聯交所所報10天平均收市價每股1.40港元溢價約11.43%及折讓約25.71%；
- (c) 股份於二零零九年六月二十四日至二零零九年七月二十三日期間在聯交所所報一個月平均收市價每股1.30港元溢價約20.00%及折讓約20.00%；及
- (d) 股份於二零零九年四月二十四日至二零零九年七月二十三日期間在聯交所所報三個月平均收市價每股1.16港元溢價約34.48%及折讓約10.34%。

董事會函件

方興地產股份之協定價值較方興地產股份之現時成交價仍舊有所折讓，而代價股份發行價將按股份之現時成交價釐定。董事認為，方興地產股份及代價股份之定價均屬公平合理。

載有最終代價及將予發行代價股份數目，以及(如需要)恢復本公司公眾持股量措施之進一步公告，將於適當時候發放。

條件：

收購協議須待(其中包括)方興地產協議根據其條款完成後，方告完成。方興地產協議已於二零零八年十二月二十九日完成。收購協議項下其他條件已作出修改，致使收購協議須待(其中包括)下列條件於二零零九年十二月三十一日或之前或收購協議訂約各方可能協定之較後日期達成後，方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (b) 獨立股東批准收購協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於配發及發行代價股份；及
- (c) 股東批准增加本公司之法定股本至足夠發行代價股份所需。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

董事相信，收購協議經第三補充協議修訂後，有助重新設定方興地產股份最高價、方興地產股份最低價、五礦建設股份最高價及五礦建設股份最低價，並使方興地產股份及代價股份之協定價值得以更準確地反映股份及方興地產股份之最新買賣價。此等修訂亦有助消除收購事項在技術上之複雜性，讓本公司之股本結構較收購協議項下有關代價之舊有條款所規定者更為簡潔。

完成：

收購事項將於達成所有條件後3個營業日內完成。倘若條件未能於二零零九年十二月三十一日或之前(或收購協議訂約各方可能協定之較後日期)達成，收購事項將告失效，且收購協議訂約各方將獲解除彼等於其項下之全部責任，惟不得抵觸任何該等訂約各方涉及先前違反協議之權利。

有關本集團、目標公司及方興地產之資料

本集團

本公司於百慕達註冊成立，其股份自一九九一年十二月二十日起於聯交所主板上市。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。截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團房地產發展及項目管理，以及專業建築業務分別佔本集團營業額約76.09%及21.47%。

目標公司

目標公司之背景

目標公司為賣方於二零零八年成立之公司，其主要作用為持有金茂投資及根據方興地產協議向方興地產出售此項金茂投資之所得收益。有關金茂投資及方興地產協議之詳情，載於該通函內。

於二零零八年十二月二十九日方興地產協議完成後，目標公司一直持有現金收益及方興地產股份作為其唯一資產。誠如上文所述，於二零零九年六月三十日，其持有現金收益約171,981,065港元以及方興地產股份。自該通函日期以來，方興地產之已發行股本已有所增加，於最後實際可行日期，該等方興地產股份佔方興地產全部已發行股本約2.52%。

方興地產

方興地產之背景

方興地產為於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。方興地產集團主要從事開發、銷售、租賃及管理商業及住宅物業以及經營酒店業務，於上海、北京及珠海均擁有物業，並為中國中化集團公司之房地產發展旗艦公司。中國中化集團公司為中國中央國有企業之一，獲中國國務院國資委批准以發展、投資及管理房地產項目作為其核心業務之一。作為項目公司，方興地產集團於不同城市興建地標樓宇，其中包括位於上海之財富廣場及位於北京之凱晨世貿中心。

董事會函件

方興地產集團之財務資料

方興地產截至二零零七年(經重列)及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度之除稅前及除稅後溢利乃摘錄自其已刊發之經審核財務報表，載列如下：

截至十二月三十一日止年度	除稅前溢利 港元	本年度溢利 港元
二零零七年(經重列)	4,094,574,000	2,852,665,000
二零零八年	1,500,936,000	1,099,148,000

方興地產截至二零零七年(經重列)及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核資產淨值乃摘錄自其已刊發之經審核財務報表，載列如下：

於十二月三十一日	資產淨值 港元
二零零七年(經重列)	15,380,529,000
二零零八年	13,924,142,000

股東務請注意，上表所載財務數據乃由方興地產董事編製。有關資料未經董事獨立核實，股東務須審慎閱讀該些資料。

進行收購事項之原因及利益

誠如該通函所述，注入目標公司為中國五礦進一步將其房地產權益併入本公司及繼續加強本公司作為中國五礦唯一房地產發展旗艦之地位。收購事項亦將帶來即時現金，故此有助擴大大公司日後集資能力，繼而改善本公司之增長前景。憑藉其龐大投資組合及雄厚高檔物業組合，董事亦相信方興地產股份正代表本集團可參與中國物業市場及方興地產股份市值日後升值之優厚投資機會。

收購事項對本公司之影響

收購事項之規模

根據收購事項之經修訂規模，特別是現金收益減少至約171,981,065港元，收購事項現構成本公司之主要交易而不是非常重大收購，及如先前所披露，將繼續構成本公司之關連交易。按上述重新設定之新方興地產股份最高價、新方興地產

董事會函件

股份最低價、新五礦建設股份最高價及新五礦建設股份最低價計算，根據收購協議而可能發行的代價股份總數將介乎396,854,302股至808,022,919股，但本公司將不會及不需要發行致使於緊隨完成後公眾持股量少於本公司已發行股本25%之代價股份的任何部分。

擁有權及攤薄

假設除發行代價股份外，本公司之已發行股本並無任何變動，本公司股本於(i)完成收購事項前；(ii)緊隨按上文所述以新方興地產股份最高價及新五礦建設股份最低價完成收購事項後；及(iii)緊隨按上文所述以新方興地產股份最低價及新五礦建設股份最高價完成收購事項後之持股結構載列如下：

	收購事項完成前		緊隨按新方興地產股份最高價及新五礦建設股份最低價完成收購事項後 ^(附註3)		緊隨按新方興地產股份最低價及新五礦建設股份最高價完成收購事項後	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
June Glory ^(附註1)	1,054,878,778	63.14	1,054,878,778	42.55	1,054,878,778	51.02
賣方 ^(附註2)	無	無	808,022,919	32.60	396,854,302	19.19
小計	1,054,878,778	63.14	1,862,901,697	75.15	1,451,733,080	70.21
公眾股東	615,868,896	36.86	615,868,896	24.85	615,868,896	29.79
總計	<u>1,670,747,674</u>	<u>100.00</u>	<u>2,478,770,593</u>	<u>100.00</u>	<u>2,067,601,976</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. June Glory為中國五礦之間接全資附屬公司，直接由香港五礦及其全資附屬公司企榮財務有限公司分別持有其71%及29%權益。
2. 賣方為中國五礦之間接全資附屬公司。
3. 誠如上表第二欄所示，根據新方興地產股份最高價及新五礦建設股份最低價，公眾持有之本公司已發行股份或因完成收購事項導致少於本公司已發行股份之25%。誠如上文所述，本公司將不會及不需要發行致使於緊隨完成後公眾持股量少於本公司已發行股本25%之代價股份的任何部分。因此，賣方、香港五礦及June Glory已於二零零九年七月二十三日向本公司作出一份不可撤回承諾，據此，賣方及香港五礦各自向本公司承諾促使June Glory及June Glory向本公司承諾，若本公司於緊隨收購事項完成後，因發行代價股份而未能達致上市規則第8.08條項下25%公眾持股量之規定，June Glory將採取適當措施，包括出售其於本公司之權益，將本公司於完成當日或之前的公眾持股量恢復至最少佔本公司全部已發行股本之25%。

董事會函件

載有最終代價及將予發行代價股份數目，以及(如需要)恢復本公司公眾持股量措施之進一步公告，將於適當時候發放。

由於完成或發行代價股份均不會導致本公司控制權產生任何變動，故中國五礦將繼續為本公司之最終控股股東。

綜合資產淨值

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，其財務資料將綜合計入經擴大集團之財務報表內。

盈利

因此，本集團之收入總額將以就方興地產股份所收取股息及就現金收益所收取利息收入之金額增加。由於錄得較高收入，本集團股權持有人應佔綜合純利亦將因而有所增加。

資產及負債

根據本補充通函附錄四第I節所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，於收購事項完成後，本集團之資產總額將由二零零八年十二月三十一日之約3,122,192,000港元增至約3,904,918,000港元，即現金及銀行存款增加約171,981,000港元以及可供出售財務資產約610,745,000港元。另一方面，鑑於目標公司並無負債，故預期收購事項對本集團於二零零九年十二月三十一日之負債不會造成重大影響。

相關上市規則之規定

誠如上文所述，收購事項構成上市規則第14及14A章項下本公司一項主要及關連交易，故須遵守申報及公告之規定，並須於股東特別大會獲獨立股東批准。

於股東特別大會之表決將會以投票表決方式進行。於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約63.14%之控股股東June Glory及其聯繫人士將於股東特別大會就收購事項及收購協議放棄投票。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

由於收購事項須待條件達成後，方告完成，故收購事項不一定能完成。股東及準投資者於買賣股份時，務請審慎行事。

建議增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司現有法定股本為200,000,000港元，分為2,000,000,000股股份，其中已發行1,670,747,674股繳足或入賬列作繳足股份。就此，於法定股本中尚未發行之股本餘額329,252,326股股份，將可用作配發及發行代價股份。

為配合向賣方發行代價股份，董事會建議，透過額外增設8,000,000,000股股份，將本公司法定股本由200,000,000港元分為2,000,000,000股股份增加至1,000,000,000港元分為10,000,000,000股股份。

更新發行新股及購回股份之一般授權

於本公司於二零零九年五月二十六日舉行之股東週年大會上，董事獲當時股東授予現有一般授權。於通過該等決議案當日，本公司之已發行股份總數為1,113,831,783股，故此，董事獲授權(其中包括)根據現有發行授權之條款發行及配發其20%，即222,766,356股股份。

由於進行供股，本公司之已發行股份數目增加至1,670,747,674股。儘管現有發行授權項下之20%授權自現有發行授權授出當日起至最後實際可行日期止期間未嘗行使，惟董事認為有需要更新現有一般授權，以反映本公司緊隨供股後之經擴大已發行股本、提升本公司籌集資金作日後業務發展之靈活性以及鞏固本公司資本基礎。因此，董事建議於股東特別大會向董事授出經更新一般授權。

鑑於經更新發行授權項下將予配發及發行之新股數目按百分比計算相等於現有發行授權之未使用部分，根據上市規則第13.36(4)(e)條，本公司須就此取得股東批准及遵守上市規則第13.36(4)(d)條。

假設於股東特別大會前並無進一步發行或購回任何股份，經更新發行授權將授權董事(其中包括)配發及發行最多334,149,534股新股份。

相關之說明函件載於本補充通函附錄五，當中載有上市規則所規定股東就經更新購回授權作出知情決定之合理所需資料。

股東特別大會

誠如上文所述，本公司曾於二零零八年十二月二十三日就尋求獨立股東批准收購事項召開並舉行股東特別大會，但於同日休會，以便董事解決與若干股東之間某些技術問題。誠如最新公告所述，董事認為宜將上述股東特別大會無限期延遲，並召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准收購事項之本公司新股東特別大會。本公司謹訂於二零零九年九月一日(星期二)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道六十九號帝苑酒店二樓帝苑廳舉行股東特別大會，大會通告載於本補充通函第SGM-1至SGM-5頁。於股東特別大會上將提呈決議案，以徵求獨立股東批准收購協議及其項下擬進行之交易；及徵求股東批准增加本公司法定股本、更新發行新股及購回股份之一般授權以及其項下擬進行之交易。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處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十八樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。隨該通函附奉或以其他方式寄交本公司之本公司二零零八年十二月二十三日股東特別大會適用代表委任表格，將不再有效用於股東特別大會。股東謹請使用本補充通函隨附之新代表委任表格。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會之表決須以投票方式進行。於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約63.14%之控股股東June Glory及其聯繫人士將於股東特別大會就收購事項及收購協議放棄投票。有關股東特別大會投票結果之公告將於股東特別大會舉行後，在本公司及聯交所網站刊載。

推薦意見

謹請閣下注意(i)載於本補充通函第20至21頁之獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就收購事項向獨立股東提出之推薦意見；(ii)載於本補充通函第22至38頁之卓怡融資意見函件，其中載有其就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見；及(iii)載於本補充通函第V-1至V-3頁經更新購回授權之說明函件。

董事會函件

董事認為，收購協議之條款為一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東整體利益。董事亦認為授出經更新一般授權符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東及獨立股東於股東特別大會上投票贊成所有普通決議案。

其他資料

謹請閣下垂注載於本補充通函各附錄之其他資料。

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

二零零九年八月十二日



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)

敬啟者：

有關收購目標公司 (涉及發行代價股份及增加法定股本)之 主要(前為非常重大收購)及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零零九年八月十二日之通函(「補充通函」)，本函件為補充通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與補充通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮收購事項及收購協議之條款對獨立股東而言是否公平合理以及是否符合本公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委聘為獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等懇請閣下參閱補充通函第8至19頁所載董事會函件(當中載列(其中包括)收購事項之資料)，及補充通函第22至38頁所載卓怡融資意見函件(當中載列其就收購事項發表之意見)。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮進行收購事項之原因及利益，並顧及補充通函第22至38頁卓怡融資意見函件所載卓怡融資就收購事項達致其意見所考慮之主要因素及原因後，吾等認為，收購協議之條款屬一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載有關收購事項之普通決議案。

此致

獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

林濬

獨立非執行董事

馬紹援

謹啟

獨立非執行董事

譚惠珠

二零零九年八月十二日

下文載列卓怡融資致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃供載入本補充通函而編製。



香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
6樓606室

敬啟者：

**有關收購目標公司
(涉及發行代價股份)之
主要(前為非常重大收購)及關連交易**

I. 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購事項之詳情載於 貴公司致股東日期為二零零九年八月十二日之補充通函(「補充通函」)項下「董事會函件」內，而本函件為補充通函其中部分。除另有註明外，本函件所用詞彙與補充通函所界定者具有相同涵義。

於二零零八年十一月七日，董事會宣佈， 貴公司全資附屬公司MLI(作為買家)與賣方(作為賣家)及香港五礦(作為賣家之擔保人兼保證人)就收購目標公司全部已發行股本訂立收購協議。

於二零零九年五月十八日，訂約各方簽立第二補充協議。根據第二補充協議，訂約各方同意減少現金收益，代價為賣方促使June Glory包銷供股及不可撤回地承諾悉數認購其供股配額之新股份。供股已於二零零九年六月三十日完成，而June Glory已根據供股支付總數約355,678,526港元(包括認購股款及相關經紀佣金)。於二零零九年六月三十日，經計入銀行費用以及現金收益之應計及應佔利息收入後，現金收益約為171,981,065港元。

收購代價乃按現金收益之賬面值及方興地產股份協定價值(即協定價值)而釐定。方興地產股份協定價值原先根據於上一個定價日期之方興地產現行市價(即截至上一個定價日期止於聯交所所報每股方興地產股份之20天平均收市價的90%)而釐定，並受限於按照該公告日期二零零八年十一月七日方興地產現行市價之120%及80%計算的最高價及最低價。可換股優先股原先協定按發行價發行，發行價乃根據於上一個定價日期之五礦建設現行市價(即截至上一個定價日期止於聯交所所報每股五礦建設股份之20天平均收市價)而釐定，並同樣受限於按照該公告日期五礦建設現行市價之120%及80%計算的最高價及最低價。

於二零零九年七月二十三日(即最新公告日期)，收購協議訂約各方已訂立第三補充協議，據此，收購協議已進一步修訂(其中包括)如下：

- (i) 貴公司將發行 貴公司股本中每股面值0.10港元之普通股，以代替可換股優先股作為代價股份，用以支付 貴集團根據收購協議應付之代價；及
- (ii) 透過參考於最新公告日期而非二零零八年十一月七日(即該公告日期)之方興地產現行市價及五礦建設現行市價(視情況而定)，已重新設定方興地產股份最高價、方興地產股份最低價、五礦建設股份最高價及五礦建設股份最低價。

根據收購事項之經修訂規模，特別是現金收益之減少，收購事項現構成 貴公司之主要交易而不是非常重大收購。此外，賣方為中國五礦之間接全資附屬公司，故亦為 貴公司之關連人士。因此，收購事項構成上市規則第14及14A章項下 貴公司一項主要及關連交易，故須遵守申報及公告之規定，並須於股東特別大會獲獨立股東批准。

表決將會以投票表決方式進行，而於最後實際可行日期持有 貴公司現有已發行股本約63.14%之控股股東June Glory及其聯繫人士將於股東特別大會就收購事項及收購協議放棄投票。

II. 獨立董事委員會

董事會目前由九名董事組成，包括主席兼非執行董事孫曉民先生；執行董事錢文超先生、何劍波先生、尹亮先生、閻西川先生及何小麗女士；及獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。由全體獨立非執行董事林濬先生、馬紹援

先生及譚惠珠女士組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項是否符合 貴公司及股東整體利益、收購協議之條款是否按一般商業條款訂立以及對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。

吾等就此獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就收購事項發表吾等之意見，以供獨立董事委員會於向獨立股東提出推薦意見時加以考慮。

III. 意見基準及假設

於制訂吾等之意見時，吾等僅依據該通函及補充通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事向吾等提供之資料及陳述。吾等假設，該通函、補充通函或以其他方式刊載或提述或 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事所提供或作出或給予之一切有關聲明、資料、意見及陳述（其／彼等須對此負全責），於作出及給予時均屬真實、準確及有效，且直至補充通函日期繼續為真實及有效。

吾等另假設，該通函及補充通函所載由董事及／或 貴公司高級管理人員所作出或提供之一切意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事尋求並取得確認，該通函及補充通函內所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱一切目前可取得之資料及文件，致令吾等達致知情意見，並作為吾等依賴獲提供資料之根據，從而為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司及／或其高級管理人員及／或董事以及彼等各自之顧問向吾等所提供聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等所獲提供或上述文件所提述之資料隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，吾等並無獨立查核所獲提供資料，亦無獨立調查 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務。

IV. 主要考慮因素及理由

吾等就收購事項達致意見時，曾考慮以下主要因素及理由：

A. 導致收購事項之背景事件

自二零零八年十一月七日就收購目標公司訂立收購協議以來， 貴公司已透過第二補充協議修訂交易結構，並據此成功實行供股及調低現金收益款

額以應用於供股。實行第三補充協議將讓 貴公司能根據收購協議完成收購目標公司所有資產。

據董事所述，彼等認為實行第二補充協議旨在實踐允許股東透過供股參與 貴公司擴大股本基礎之目標。此外，發行代價股份代替可換股優先股藉以支付 貴集團應付之代價，可為 貴集團帶來更簡明的資本結構，並減輕市場對 貴集團因有大量非上市可換股優先股可帶來之影響而產生的憂慮。

吾等認同董事之觀點，認為實行第三補充協議有助完成收購目標公司餘下之資產，並得以透過代價股份撥支上述資產，代價股份將按相對高於供股認購價每股0.94港元，或收購協議項下可換股優先股介乎0.35港元至0.44港元之發行價的水平發行。因此，得知現況，吾等認同董事之觀點，認為第二補充協議及第三補充協議項下安排將較收購協議所擬定者更為有利。

B. 貴公司房地產業務策略之近期發展

繼中國國有資產監督管理委員會於二零零七年七月批准中國五礦集團將房地產開發及經營作為其主營業務之一後，中國五礦一直與 貴集團積極合作實行既定策略，以整合中國五礦之房地產資源，及將 貴公司打造為中國五礦唯一房地產開發之上市旗艦。

誠如 貴公司二零零八年年報所披露，截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團源自房地產相關業務之收益約佔78.5%，其中包括(i)房地產發展及項目管理；及(ii)物業投資。此外，於二零零八年， 貴集團完成出售潤滑油業務，為重組旗下非核心業務策略踏出重要一步。

憑藉中國五礦集團的支持、承擔及業務聯繫， 貴集團與中國五礦集團緊密合作，作為上述策略之其中一環。此等合作包括(i) 貴集團與中國五礦之附屬公司二十三冶建設集團有限公司在中國長沙合資進行物業發展；(ii) 委聘二十三冶建設集團有限公司為中國南京市東方•龍湖灣項目第一期建造工程及中國長沙五礦•龍灣國際社區項目第一期部分之總承包商；(iii)向 貴集團出售於香港之中國五礦大廈全部權益；及(iv)參與中國南京市房地產發展項目涉及之合營企業。

隨著 貴集團於房地產發展及投資業務之涉獵範圍迅速擴大，董事深知沿用策略維持強勁流動資產基礎(不論為可隨時動用之現金或資產)的重要性，流動資產基礎可幫助 貴集團抵禦物業及信貸市場之盛衰及波動情況，並為 貴集團提供足夠資金儲備以明智投資於可觀機遇。

C. 進行收購事項之策略理由

收購事項所收購資產包括(a)現金收益約172,000,000港元；及(b)方興地產股份。

現金收益

董事相信，繼於二零零九年六月完成供股所籌得之所得款項淨額約522,000,000港元後，現金收益約172,000,000港元將進一步加強 貴集團之現金狀況。預期擴大之現金狀況將用作撥支其房地產發展項目。就此方面，吾等曾與 貴公司商討，並明白到 貴公司正積極考慮多項房地產投資機會。

方興地產股份

透過收購事項， 貴公司將持有230,469,921股方興地產股份，相當於最後實際可行日期方興地產之已發行股本約2.52%。方興地產股份於聯交所主板上市，而方興地產在上海及北京等中國主要城市擁有龐大的投資組合及雄厚的高檔商業物業。於二零零八年完成收購金茂集團後，方興地產所持物業投資組合已經擴充至優質商業及酒店物業。此外，誠如方興地產日期為二零零九年七月二十二日之公告所述，方興地產擬將認購其股份之所得款項淨額約1,149,000,000港元用作(其中包括)方興地產集團日後收購活動的資金。基於上述優質資產組合以及方興地產可供未來收購之現金，董事相信方興地產股份乃 貴集團參與中國物業市場未來發展以及方興地產股份市值的優厚投資機會。

基於 貴集團維持強勁現金儲備基礎及可隨時變現作未來擴展所需之流動資產的策略，以及方興地產參與中國高檔物業市場之展望，董事認為收購事項與 貴集團致力成為主要房地產發展及投資集團之長遠策略相符。經歷數月前因金融市場崩潰而導致之信貸市場緊縮及股

票市場動蕩後，收購事項將達致雙重策略目標，除可擴大 貴集團資金狀況及能力外，由於方興地產股份可於需要的情況下隨時透過出售轉換為現金，故亦可抓緊方興地產股份日後任何升值潛力。因此，吾等認同董事會對收購事項策略優點之見解。

D. 收購協議條款之分析

下文載列吾等對收購協議條款之分析：

所涉及資產

目標公司全部已發行股本，其中包括以下資產：

- (a) 現金約171,981,065港元；及
- (b) 230,469,921股方興地產股份，相當於最後實際可行日期方興地產之已發行股本約2.52%。

代價

代價價值將根據現金收益之面值(即約171,981,065港元)與方興地產股份協定價值之總和計算。

協定價值乃按照於定價日期方興地產現行市價，即按截至定價日期止於聯交所所報每股方興地產股份之20日平均收市價的90%釐定，其中協定價值之上限及下限已重新設定如下：

- (a) 方興地產股份最高價為每股方興地產股份2.90港元(而非1.68港元)，即於最新公告日期(而非該公告日期)方興地產現行市價之120%；及
- (b) 方興地產股份最低價為每股方興地產股份1.94港元(而非1.12港元)，即於最新公告日期(而非該公告日期)方興地產現行市價之80%。

方興地產股份最高價及方興地產股份最低價分別較：

- (a) 方興地產股份於二零零九年七月二十三日(即最新公告日期)在聯交所所報收市價每股2.55港元溢價約13.73%及折讓約23.92%；及

卓怡融資意見函件

- (b) 方興地產股份於二零零九年七月十日至最新公告日期期間在聯交所所報10天平均收市價每股2.64港元溢價約9.85%及折讓約26.52%。

代價將按照依舊於定價日期根據五礦建設現行市價所釐定之代價股份發行價(即截至定價日期止於聯交所所報每股股份之20天平均收市價)配發及發行入賬列作繳足之代價股份支付，惟將受限於以下經重新設定之最高及最低價格：

- (a) 五礦建設股份最高價為每股1.56港元(而非0.53港元)，即於最新公告日期(而非該公告日期)五礦建設現行市價之120%；及
- (b) 五礦建設股份最低價為每股1.04港元(而非0.35港元)，即於最新公告日期(而非該公告日期)五礦建設現行市價之80%。

五礦建設股份最高價及五礦建設股份最低價分別較：

- (a) 股份於二零零九年七月二十三日(即最新公告日期)在聯交所所報收市價每股1.66港元折讓約6.02%及37.35%；及
- (b) 股份於二零零九年七月十日至二零零九年七月二十三日(即最新公告日期)期間在聯交所所報10天平均收市價每股1.40港元溢價約11.43%及折讓約25.71%。

條件

收購協議項下條件已作出修改，致使收購協議須待(其中包括)下列條件於二零零九年十二月三十一日或之前或收購協議訂約各方可能協定之較後日期達成後，方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (b) 獨立股東批准收購協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於配發及發行代價股份；及
- (c) 股東批准增加 貴公司之法定股本至足夠發行代價股份所需。

設定定價機制之原因

獨立股東務請注意，貴公司及方興地產各自之股價於最近數月的波動情況。

下表載列貴公司及方興地產自二零零九年二月二日(即二零零九年二月份首個交易日)至最後實際可行日期止六個月期間之股價。

股份表現

貴公司



方興地產



資料來源：聯交所網站-www.hkex.com.hk

卓怡融資意見函件

誠如上圖所示，兩家公司的股價自二零零九年五月初起之波幅相對較高。下文表A及表B顯示 貴公司及方興地產自二零零九年五月一日起至二零零九年七月二十三日(即第三補充協議及最新公告日期)及最後實際可行日期之股份收市價變動範圍。

表A－股份收市價(二零零九年五月一日至最後實際可行日期)

貴公司	五月	六月	七月	七月
			二十四日至	最後實際
			七月一日至	可行日期
			二十三日	
(a)最高(港元)	1.09	1.36	1.66	2.57
(b)最低(港元)	0.86	1.13	1.14	1.81
(c)股價範圍百分比	26.7%	20.4%	45.6%	42.0%

表B－方興地產股份收市價(二零零九年五月一日至最後實際可行日期)

方興地產	五月	六月	七月	七月
			二十四日至	最後實際
			七月一日至	可行日期
			二十三日	
(a)最高(港元)	2.94	3.02	2.93	2.77
(b)最低(港元)	2.23	2.43	2.50	2.52
(c)股價範圍百分比	31.8%	24.3%	17.2%	9.9%

* $c = (a - b) / b$

為減輕股價任何短期大幅波動及變動之影響，賣方與 貴公司已同意就收購協議項下之代價股份發行價及方興地產股份協定價值採納價格釐定機制(「定價機制」)。

根據定價機制及第三補充協議，方興地產股份協定價值及代價股份發行價之預先釐定範圍乃經參考方興地產現行市價及五礦建設現行市價於最新公告日期之有關上限及下限(上限為120%，而下限為80%)後釐定。方興地產股份協定價值及代價股份發行價之最終金額將於定價日期釐定，惟須符合上述最高及最低價格限制。以下載列於定價機制下之方興地產及 貴公司之相關股價：

卓怡融資意見函件

表C—定價機制下方興地產及 貴公司之股價

(港元)	方興地產	貴公司
於最新公告日期之方興地產現行市價／五礦建設現行市價	2.42	1.30
方興地產股份最高價／五礦建設股份最高價	2.90	1.56
方興地產股份最低價／五礦建設股份最低價	1.94	1.04

董事相信，收購協議按第三補充協議之條款修訂後，讓方興地產股份最高價、方興地產股份最低價、五礦建設股份最高價及五礦建設股份最低價得以重新設定，從而令方興地產股份協定價值及代價股份發行價能更準確地反映股份及方興地產股份之最新成交價。

經考慮到：(i)協定價值於定價日期之最高及最低價值須作出相同調整百分比及定價機制已採用 貴公司及方興地產股份之20天平均收市價；(ii)方興地產股份協定價值仍將較方興地產股份現行成交價折讓10%，並將須根據定價機制作出調整；及(iii)代價股份發行價將按股份之現時成交價釐定，吾等同意董事之見解，認為定價機制就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

收購事項下方興地產股份之折讓價值

在定價機制所載之調整(如有)規限下，方興地產股份協定價值將較方興地產股份現行成交價折讓10%。只要方興地產股份之現行市價高於方興地產股份最低價，折讓水平為方興地產股價之潛在跌幅提供適度保障。獨立股東務須注意，倘方興地產股份之市價跌至低於方興地產股份最低價1.94港元， 貴公司將會就其所持之方興地產股份蒙受虧損。就此方面，吾等已參考若干於二零零九年五月及六月期間刊發有關方興地產之分析師報告，並注意到該等報告之適用目標價均高於方興地產股份最低價。

卓怡融資意見函件

方興地產股份之流通性

下文表D載列方興地產股份自二零零八年八月一日以來之平均每日成交量。

表D—方興地產股份之平均每日成交量(二零零八年八月一日至最後實際可行日期)

	平均每日成交量
二零零八年	
八月	5,064,684
九月	6,722,735
十月	7,909,782
十一月	19,906,050
十二月	21,145,667
二零零九年	
一月	7,049,333
二月	10,126,478
三月	9,680,758
四月	19,736,479
五月	39,225,130
六月	28,330,655
七月一日至二十三日	33,833,975*
七月二十四日至最後實際可行日期	83,269,429

資料來源：聯交所網站

* 上述數字不包括與方興地產於二零零九年七月二十二日所宣佈配售及認購股份有關之股份發行。鑑於在二零零九年七月二十二日買賣之1,005,480,000股方興地產股份大幅高於平均每日成交量，故並無將其納入上文表D之計算當中。

根據此等資料，方興地產股份於二零零九年之每日成交量整體上已有所增加，本年度首六個月之平均每日成交量約達19,000,000股。鑑於方興地產股份具合理流通量，而方興地產獲多家國際金融機構之多名證券分析師作出報告，貴公司在情況許可下應有合理機會在市場有秩序地將其於方興地產股份之投資變現。

E. 收購事項可能構成之影響

對每股資產淨值(「資產淨值」)及股價較每股股份相關資產淨值折讓之影響

供股於二零零九年六月三十日完成及經計及供股之影響後，股份於截至最新公告日期止一直按或約按 貴公司根據 貴集團截至二零零

卓怡融資意見函件

八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所得出來約1.38港元之每股資產淨值(「經調整資產淨值」)買賣。於最新公告日期之五礦建設現行市價1.30港元較每股經調整資產淨值輕微折讓約5.8%。

股東務須注意，當股份市價按每股資產淨值之折讓價買賣，於計算上任何按較每股資產淨值折讓之定價發行新股份將會導致每股資產淨值減少。另一方面，倘股份按較每股資產淨值有溢價之定價發行，將會導致每股資產淨值增加。有關進一步分析，請參閱下文「表E—對每股資產淨值可能構成之影響」。

表E—對每股資產淨值可能構成之影響

除另有列明者外，全部 數字以港元呈列	於收購事項前	方興地產	方興地產	方興地產	方興地產
		股份最高價	股份最高價	股份最低價	股份最低價
		五礦建設	五礦建設	五礦建設	五礦建設
		股份最高價	股份最低價	股份最高價	股份最低價
於二零零八年十二月三十一日 之經審核資產淨值	1,776,978,000				
供股	522,000,000				
供股後之資產淨值	2,298,978,000	2,298,978,000	2,298,978,000	2,298,978,000	2,298,978,000
收購事項之代價價值		840,343,836	840,343,836	619,092,712	619,092,712
收購事項後之經擴大資產淨值		3,139,321,836	3,139,321,836	2,918,070,712	2,918,070,712
供股後之已發行股份數目	1,670,747,674	1,670,747,674	1,670,747,674	1,670,747,674	1,670,747,674
將予發行股份數目		538,681,946	808,022,919	396,854,302	595,281,454
收購事項後之經擴大已發行 股份數目		2,209,429,620	2,478,770,593	2,067,601,976	2,266,029,128
供股及收購事項後之每股 資產淨值	1.38	1.42	1.27	1.41	1.29
收購事項後之每股資產淨值 增加／(攤薄)		3.3%	(0.8)%	2.6%	(6.4)%
方興地產股份之推定折讓 (附註)		74,262,530	74,262,530	49,679,072	49,679,072
收購事項後之經調整每股 資產淨值		1.45	1.30	1.44	1.31
收購事項後之每股資產淨值 增加／(攤薄)(經就推定折讓 作出調整)		5.7%	(5.8)%	4.3%	(4.8)%

附註：推定折讓與協定價值有關，協定價值乃以截至定價日期每股方興地產股份之20日平均收市價之90%計算。

卓怡融資意見函件

根據上述表E及假設股份及方興地產股份之各項市價在規定之最高及最低價格買賣，進行收購事項預期會對每股資產淨值產生頗為溫和的影響(已計及供股對資產淨值之影響)，有關波幅為上升約5.7%及減少約5.8%。

股東務請注意，上述表E所載資料乃根據收購事項之現有數據計算，並不保證股份將按表E所示價格水平買賣，因此，所載述對資產淨值之影響不一定會實現。因此，股東據此於根據上述表E作出本身之結論時務請審慎行事

流動資金狀況

於二零零八年十二月三十一日，貴集團之現金及銀行結存約為636,000,000港元，而借款總額則約為639,000,000港元。於二零零九年六月三十日，即補充通函附錄四所載之債務聲明日期，經擴大集團之未償付借款合共約1,606,000,000港元。借款(主要包括銀行貸款)增加乃旨在為貴集團房地產發展項目提供資金。於二零零九年六月三十日完成之供股為貴公司籌集約522,000,000港元。收購事項完成時，將進一步籌集現金約172,000,000港元。董事認為，貴集團增持現金讓貴集團準備就緒，以應付貴集團現有物業發展項目之預計資金需求，並待機會出現時於未來收購房地產項目。

貴集團之股東資金亦將由於進行收購事項而增加，而另一方面將不會令貴集團之借款增加。此外，收購事項將降低貴集團之資產負債比率(即貴集團未償付借款總額除以貴集團權益總額)，並進一步加強貴集團之財政能力及靈活性。

盈利

貴集團之收入可能會於完成後按就方興地產股份應收之任何股息金額而增加。根據方興地產截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報，方興地產於本年度共派付股息每股方興地產股份2港仙。

倘現金收益存放為銀行存款以收取利息收入或用作償還貴集團部分銀行借款以減少利息開支，預期貴集團之盈利將會因而有所改善。

卓怡融資意見函件

資產與負債

完成後，貴集團之資產總值將會由二零零八年十二月三十一日約3,122,000,000港元增加介乎約619,000,000港元至840,000,000港元之間，包括：(a)因現金收益而增加約172,000,000港元現金；及(b)方興地產股份應佔可供出售金融資產之價值介乎約447,000,000港元至約668,000,000港元。誠如補充通函附錄四所載，經計入現金收益及方興地產股份於二零零九年六月三十日之市價後，經擴大集團之總資產將增加至約3,905,000,000港元。另一方面，鑑於目標公司並無負債，收購事項預期不會對貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之負債構成任何影響。

股權狀況

假設除發行代價股份外，貴公司之已發行股本並無任何變動，貴公司股本於(i)收購事項完成前；(ii)緊隨按上文所述以方興地產股份最高價及五礦建設股份最低價完成收購事項後；及(iii)緊隨按上文所述以方興地產股份最低價及五礦建設股份最高價完成收購事項後之持股結構載列如下：

表F－持股結構

	收購事項完成前		緊隨以方興地產 股份最高價及 五礦建設股份最低價完 成收購事項後 ^(附註3)		緊隨以方興地產 股份最低價及 五礦建設股份 最高價完成收購事項後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
June Glory ^(附註1)	1,054,878,778	63.14	1,054,878,778	42.55	1,054,878,778	51.02
賣方 ^(附註2)	無	無	808,022,919	32.60	396,854,302	19.19
小計	1,054,878,778	63.14	1,862,901,697	75.15	1,451,733,080	70.21
獨立股東	615,868,896	36.86	615,868,896	24.85	615,868,896	29.79
總計	<u>1,670,747,674</u>	<u>100.00</u>	<u>2,478,770,593</u>	<u>100.00</u>	<u>2,067,601,976</u>	<u>100.00</u>

卓怡融資意見函件

附註：

1. June Glory為中國五礦之間接全資附屬公司，由香港五礦及其全資附屬公司企榮財務有限公司分別持有其71%及29%權益。
2. 賣方為中國五礦之間接全資附屬公司。
3. 誠如上表第二欄所示，根據方興地產股份最高價及五礦建設股份最低價，公眾持有之 貴公司已發行股份或因完成收購事項導致少於 貴公司已發行股份之25%。誠如上文所述， 貴公司將不會及不需要發行致使於緊隨完成後公眾持股量少於 貴公司已發行股本25%之代價股份之任何部份。因此，賣方、香港五礦及June Glory已於最新公告日期向 貴公司作出一份不可撤回承諾，據此，賣方及香港五礦各自向 貴公司承諾促使June Glory及June Glory向 貴公司承諾，若 貴公司於緊隨收購事項完成後，因發行代價股份而未能達致上市規則第8.08條項下25%公眾持股量之規定，June Glory將採取適當措施，包括出售其於 貴公司之權益，將 貴公司於完成前或當日之公眾持股量恢復至最少佔 貴公司全部已發行股本之25%。

根據表F，獨立股東之持股量將由 貴公司已發行股本36.86%攤薄至(a) 貴公司經擴大股本之24.85%(假設採用方興地產股份最高價及五礦建設股份最低價)及(b) 貴公司經擴大股本之29.79%(假設採用方興地產股份最低價及五礦建設股份最高價)。

獨立股東務須注意，表F所載須發行予賣方介乎約396,900,000股至808,000,000股之代價股份數目，乃大幅低於該通函第37頁所載根據收購協議項下可換股優先股可予兌換介乎約1,481,300,000股至2,612,000,000股之股份數目。

以下表G載有(a)於二零零八年十一月七日所訂立收購協議之可換股優先股獲悉數兌換後將予發行之股份數目；及(b)供股項下已發行及收購協議項下將予發行之股份數目，僅供說明之用。

卓 怡 融 資 意 見 函 件

表 G – 收購事項代價及將予收購資產於各補充協議前後之比較

	(i) 於各補充協議前		(ii) 於各補充協議後	
	將由 June Glory 持有之 股份數目	公眾股東之 潛在攤薄	將由 June Glory 持有之 股份數目	公眾股東之 潛在攤薄
代價				
可換股優先股獲悉數兌換後之 最低股份數目	1,481,385,280	(18.3)%		
將予發行代價股份之最低數目及 June Glory 根據供股認購之股份			775,147,228 [^]	(7.1)%
可換股優先股獲悉數兌換後 之最高股份數目	2,611,992,441	(22.5)%		
將予發行代價股份之最高數目及 June Glory 根據供股認購之股份			1,186,315,845 [^]	(12.0)%

[^] 包括 June Glory 認購之 378,292,926 股供股股份

卓怡融資意見函件

將予收購資產	於各補充協議前	於各補充協議後
供股所得現金	—	355,595,350
現金收益	<u>527,007,887</u>	<u>171,981,065</u>
現金總額(港元)	<u>527,007,887</u>	<u>527,576,415</u>
方興地產股份(股份數目)	<u>230,469,921</u>	<u>230,469,921</u>

按照上述分析，公眾股東根據收購事項各補充協議之經修訂條款所承受的潛在攤薄較輕微。

V. 推薦意見

經考慮本函件第四節所載主要因素及理由後，吾等同意董事會之見解，認為收購事項符合 貴公司致力成為主要物業發展及業務集團之既定策略，因此，進行收購事項符合 貴公司及股東整體利益。吾等亦已考慮收購事項之條款、預計財務影響及股權攤薄效應，並信納收購協議之條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言亦屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會投票贊成批准收購事項之普通決議案。

此致

五礦建設有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表

卓怡融資有限公司

執行董事

林懷漢

執行董事

鍾建舜

謹啓

二零零九年八月十二日

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本補充通函。



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

二零零九年八月十二日

致五礦建設有限公司列位董事

敬啟者：

以下為吾等就下文第I至III節所載Luck Achieve Limited幸達有限公司(「目標公司」)之財務資料(「財務資料」)發出之報告，以供載入五礦建設有限公司(「貴公司」)就建議收購目標公司全部股本權益(當中涉及 貴公司發行普通股)所刊發日期為二零零九年八月十二日之通函(「補充通函」)內。財務資料包括目標公司於二零零九年六月三十日之資產負債表以及目標公司由註冊成立日期二零零八年八月二十八日至二零零九年六月三十日期間(「有關期間」)之收益表、全面收益及權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

目標公司為於二零零八年八月二十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

由於目標公司乃新註冊成立公司，故自其註冊成立日期起並無編製任何經審核財務報表，而董事視由註冊成立日期二零零八年八月二十八日至二零零九年十二月三十一日止期間為目標公司之首個財政期間。

下文第I至III節所載財務資料乃按目標公司未經審核財務報表編製，當中並無任何調整。

董事之責任

目標公司於有關期間之董事須負責根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製及真實而公平地呈列目標公司之財務報表。

貴公司董事負責根據香港財務報告準則編製及真實而公平地呈列財務資料。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地呈列財務資料有關之內部控制，以使其不存在任何由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇及應用適當會計政策；及因應情況作出合理會計估計。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等之工作，對財務資料發表意見並將意見向閣下報告。吾等已就編製財務資料所用目標公司於有關期間之未經審核財務報表進行獨立審核程序，並已按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行該等吾等認為必需之額外程序。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料能真實而公平地反映目標公司於二零零九年六月三十日之業務狀況以及目標公司於有關期間之業績及現金流量。

I. 目標公司財務資料

收益表

		由註冊成立日期 二零零八年 八月二十八日至 二零零九年 六月三十日 期間 千港元
	附註	
出售可供出售財務資產之虧損	8	(83,985)
利息收入		<u>652</u>
期內虧損		<u><u>(83,333)</u></u>
歸屬於：		
目標公司股權持有人		<u><u>(83,333)</u></u>
股息	7	<u><u>355,679</u></u>

資產負債表

		於二零零九年 六月三十日 千港元
資產		
非流動資產		
可供出售財務資產	8	610,745
流動資產		
現金及現金等價物		171,981
資產總值		<u>782,726</u>
權益		
目標公司股權持有人應佔資本及儲備		
股本	9	—
儲備	10	782,726
權益總額		<u>782,726</u>

全面收益表

		由註冊成立日期 二零零八年 八月二十八日至 二零零九年 六月三十日期間 千港元
	附註	
期內虧損		(83,333)
其他全面收入		
可供出售財務資產之重估收益	8	<u>138,282</u>
期內全面收入總額		<u><u>54,949</u></u>

權益變動表

	由註冊成立日期 二零零八年八月二十八日至 二零零九年六月三十日期間		
	股本 千港元	儲備 千港元	總計 千港元
發行普通股	—	1,083,456	1,083,456
已付股息	—	(355,679)	(355,679)
期內全面收入總額	—	54,949	54,949
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零零九年六月三十日	—	782,726	782,726
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

現金流量表

		由註冊成立日期 二零零八年 八月二十八日至 二零零九年 六月三十日期間 千港元
	附註	
經營活動		
期內虧損		(83,333)
利息收入		(652)
出售可供出售財務資產之虧損		83,985
		<u> </u>
經營活動所得現金淨額		—

投資活動		
已收利息		652
出售可供出售財務資產之所得款項淨額	8	527,008
		<u> </u>
投資活動所得現金淨額		527,660

融資活動		
已付股息		(355,679)
		<u> </u>
融資活動所用現金淨額		(355,679)

現金及現金等價物增加		171,981
於註冊成立日期二零零八年八月二十八日之 現金及現金等價物		<u> </u>
		—
於二零零九年六月三十日之現金及現金等價物		<u><u> </u></u>
		171,981

II. 財務資料附註

1 組織及業務

Luck Achieve Limited 幸達有限公司(「目標公司」)為於二零零八年八月二十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。

目標公司之主要業務為投資控股。

目標公司之直接控股公司為俊峰環球有限公司，而最終控股公司則為中國五礦集團公司。

2 主要會計政策概要

編製財務資料所應用主要會計政策載於下文。就本報告而言，此等政策大致上與五礦建設有限公司所採用者一致，並已在所呈報期間貫徹應用。

(a) 編製基準

目標公司之財務資料乃根據香港會計師公會(「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」)編製。財務資料已按照歷史成本法編製，並經重估可供出售財務資產而作出修訂。

目標公司已於期內提早採納香港會計準則第1號(經修訂)。因此，所有「非擁有人權益變動」均不會計入權益變動表，而個別呈列於全面收益表內。

(b) 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。地區分部指在某特定經濟環境中從事提供產品或服務，其風險及回報與其他經濟環境中營運之分部不同。

(c) 功能及呈列貨幣

財務資料以目標公司之功能及呈列貨幣港元(「港元」)呈列。

交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易以及將外幣計值貨幣資產及負債以年結日匯率換算產生之匯兌盈虧在收益表確認。

(d) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

(e) 股本

股本歸類為權益。

(f) 財務資產

目標公司之財務資產乃分類為可供出售財務資產。管理層於初步確認時釐定財務資產之類別。

可供出售財務資產為並無列作此類別或無分類為其他類別之非衍生工具。該等可供出售財務資產被列為非流動資產，惟管理層擬於結算日後12個月內出售有關投資除外。

可供出售財務資產之買賣於交易日(即目標公司承諾買賣該等資產之日)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。當自投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓，且目標公司已轉讓擁有權之大部分風險及回報時，則終止確認財務資產。

分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券之公平值變動於權益確認。當分類為可供出售之證券售出或減值時，於權益確認之累計公平值調整於收益表列為證券投資之盈虧。當目標公司收取股息之權利確立時，可供出售股本工具之股息於收益表確認為收益部分。

有報價投資之公平值乃按現行買入價釐定。倘財務資產(及非上市證券)之市場並不活躍，目標公司則以估價方法釐定公平值。該等方法包括採用最近之公平交易、參考大致相同之其他工具、現金流量折現分析，以及期權定價模式，盡量使用市場資料及盡量減少倚賴實體特定的資料。

目標公司於各結算日均會評估可供出售財務資產或一組財務資產有否出現減值之客觀證據。就分類為可供出售之股本證券而言，證券公平值大幅或長期低於其成本值乃被視為證券遭減值之指標。倘可供出售財務資產出現任何此等跡象，以收購成本與現有公平值之差額計算之累積虧損，減先前在收益表確認之財務資產減值虧損將自權益刪除，並於收益表確認。於收益表所確認之股本工具減值虧損不會透過收益表撥回。

(g) 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行通知存款。

3 財務風險因素及管理**3.1 財務風險因素**

目標公司之業務面對價格風險及信貸風險。

(i) 價格風險

由於目標公司所持投資於資產負債表分類為可供出售，故目標公司面對股本證券價格風險。目標公司並無承受商品價格風險。

於二零零九年六月三十日，倘可供出售財務資產之期終股價上升/下降20%，目標公司之股本將增加/減少約122,149,000港元。

(ii) 信貸風險

目標公司之信貸風險主要源自以港元計值之銀行存款。由於訂約對手為由國際信貸評級機構評定為具良好信貸評級之銀行，故銀行存款之信貸風險有限。

3.2 資本風險管理

目標公司之權益總額指目標公司之資本架構。

目標公司管理資本之目的為保障目標公司持續經營業務之能力，藉此為股東帶來回報。目標公司自其直接控股公司取得財務支援。

4 關鍵會計估算及判斷

按照香港財務報告準則編製財務資料須採用若干關鍵會計估算，管理層在應用目標公司之會計政策時亦須作出判斷。儘管該等估算乃根據管理層對事件及行動的深入理解而作出，但最終實際結果可能有別於該等估算。

5 分部資料

(a) 業務分部

由於目標公司所有業務純粹與投資控股有關，故並無呈列任何按業務分部劃分之分部分析。

(b) 地區分部

由於目標公司所有業務及資產均位於香港，故並無呈列任何按地區分部劃分之分部分析。

6 每股虧損

鑑於就本會計師報告而言載入每股虧損資料並無意義，故並無呈列有關資料。

7. 股息

於二零零九年六月十七日，已向目標公司之股東派發每股普通股約177,840,000港元之特別股息，合共約355,679,000港元。

8. 可供出售財務資產

	千港元
於註冊成立日期二零零八年八月二十八日	—
添置	1,555,919
出售	(1,083,456)
重估收益	138,282
	<u>138,282</u>
於二零零九年六月三十日	<u><u>610,745</u></u>

於二零零九年六月三十日，可供出售財務資產純粹包括香港上市公司方興地產(中國)有限公司230,469,921股以公平值計值之股份。

賬面值約1,083,456,000港元之可供出售財務資產已於期內出售，代價包括(a)現金約527,008,000港元；及(b)公平值約472,463,000港元之香港上市股本證券。

9 股本

於二零零九年
六月三十日
千港元

法定：

50,000股每股面值1美元之普通股	<u><u>390</u></u>
--------------------	-------------------

已發行及繳足：

2股每股面值1美元之普通股	<u><u>—</u></u>
---------------	-----------------

目標公司於二零零八年八月二十八日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元。

於二零零八年九月二十六日，按面值向認購股東發行1股面值1美元之普通股，以換取現金。

於二零零八年十二月十六日，按960,000,000元人民幣(約相當於1,083,456,000港元)發行1股面值1美元之普通股，作為收購中國金茂(集團)有限公司(根據中國法例成立之非上市公司)之10.6452%股權的代價。收購已於二零零八年十二月二十二日完成，作為期內一項非現金交易。

10 儲備

	股份溢價 千港元	可供出售 財務資產之 重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
發行股份	1,083,456	—	—	1,083,456
可供出售財務資產之重估收益	—	138,282	—	138,282
期內虧損	—	—	(83,333)	(83,333)
已付股息	(355,679)	—	—	(355,679)
	<u>727,777</u>	<u>138,282</u>	<u>(83,333)</u>	<u>782,726</u>
於二零零九年六月三十日之結餘	<u>727,777</u>	<u>138,282</u>	<u>(83,333)</u>	<u>782,726</u>

III. 結算日後財務報表

目標公司並無就二零零九年六月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。目標公司並無就二零零九年六月三十日後至本報告日期止任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

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	238,154	365,314	1,166,307
經營溢利	101,404	151,420	182,894
財務收入	1,491	8,580	17,238
財務成本	(928)	(1,561)	(400)
除稅前溢利	101,967	158,439	199,732
稅項支出	(138)	(229)	(70,948)
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)	4,016	1,288	(475)
本年度溢利	105,845	159,498	128,309
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	-	(3,155)	(12,555)
	105,845	159,498	128,309

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	—	(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		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(1)。

(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><u>1,237,596</u></u>	<u><u>431,206</u></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

	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		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		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	
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	<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
	<u>897,959</u>	<u>341,249</u>
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)
	<u>9,003</u>	<u>8,520</u>
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
樂利有限公司	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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
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)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)
	<u>116,957</u>	<u>(17,012)</u>
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
	<u>772,197</u>	<u>772,197</u>
經營業務(所用)/所得現金	<u>(193,758)</u>	<u>772,197</u>

(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>
	<u>8,139</u>	<u>5,780</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。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。

緒言

於二零零九年四月二十一日，本集團收購五礦地產南京有限公司(「中國合資公司」)之50.89%實際股權。中國合營企業於中國從事房地產發展業務。

由於收購中國合資公司於二零零九年四月二十一日始完成，故中國合資公司之資產及負債並無計入本集團於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表。中國合資公司之經營業績將於二零零九年四月二十一日後計入本集團。

就本補充通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，並無作出調整以反映本集團收購中國合資公司。

A. 中國合資公司之財務資料

以下乃摘錄自日期為二零零八年十一月十四日致股東通函所載中國合資公司之會計師報告(該報告並無任何保留意見)內有關中國合資公司於二零零八年八月七日(成立日期)起至二零零八年九月二日止期間之財務資料。

I. 財務資料

收益表

成立日期二零零八年
八月七日至二零零八年
九月二日期間
千元人民幣

收入	—
行政開支	(130)
經營虧損	(130)
利息收入	4
期內虧損	(126)
歸屬於：	
中國合資公司股權持有人	(126)

資產負債表

	附註	於二零零八年 九月二日 千元人民幣
資產		
流動資產		
預付款項	7	415,267
現金及現金等價物	8	<u>9,993</u>
資產總值		<u><u>425,260</u></u>
權益		
中國合資公司股權持有人應佔資本及儲備		
實繳股本	9	10,000
累計虧損		<u>(126)</u>
權益總額		<u>9,874</u>
負債		
流動負債		
應付直接控股公司款項	10	415,000
應付同系附屬公司款項	10	<u>386</u>
負債總額		<u><u>415,386</u></u>
權益及負債總額		<u><u>425,260</u></u>
流動資產淨值		<u><u>9,874</u></u>
資產總值減流動負債		<u><u>9,874</u></u>

權益變動表

	成立日期二零零八年八月七日至 二零零八年九月二日期間		
	實繳股本	累計虧損	總計
	千元人民幣	千元人民幣	千元人民幣
發行股本	10,000	—	10,000
期內虧損	—	(126)	(126)
於二零零八年九月二日	<u>10,000</u>	<u>(126)</u>	<u>9,874</u>

現金流量表

	附註	成立日期二零零八年 八月七日至二零零八年 九月二日期間 人民幣千元
經營活動		
期內虧損		(126)
利息收入		(4)
營運資金變動前之經營虧損		(130)
預付款項增加		(415,267)
應付同系附屬公司款項增加		386
經營活動所用現金淨額		(415,011)
投資活動		
已收利息		4
投資活動所得現金淨額		4
融資活動		
應付直接控股公司款項增加		415,000
發行股本所得款項		10,000
融資活動所得現金淨額		425,000
現金及現金等價物增加		9,993
於成立日期二零零八年八月七日之 現金及現金等價物		—
於二零零八年九月二日之 現金及現金等價物	8	9,993

II. 財務資料附註

1 組織及業務

五礦地產南京有限公司(「中國合資公司」)為於二零零八年八月七日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司，註冊資本為10,000,000元人民幣，註冊辦事處地址為南京市建鄴區興隆大街188號2-24室。

中國合資公司之主要業務為於中國進行房地產發展。

2 主要會計政策概要

編製財務資料時所應用主要會計政策載於下文。就本報告而言，此等政策大致上與五礦建設有限公司所採用者一致，並已在所呈報期間貫徹應用。

(a) 編製基準

中國合資公司之財務資料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」)編製。財務資料已按照歷史成本法編製。

(i) 尚未生效及中國合資公司並無提早採納有關中國合資公司之新訂/經修訂準則及現有準則之修訂

以下新訂/經修訂準則於二零零九年一月一日或以後開始會計期間強制實行，惟中國合資公司並無提早採納：

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，須在一份於最早比較期間開始之完整財務報表呈列財務狀況報表。然而，該準則並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。中國合資公司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類資產之部分成本，並剔除即時支銷借款成本之選擇。貴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)。預期不會對中國合資公司之財務資料構成重大影響。

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至與美國財務會計準則(US standard SFAS)第131號「企業分部及相關資料之披露」之規定一致。新準則規定須採用「管理法」，據此，分部資料按內部申報目的之相同基準呈列。中國合資公司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。管理層正詳細評估預期影響，惟可報告分部之數目及報告各分部之方式，很可能按向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式變動。

(b) 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。

(c) 功能及呈列貨幣

財務資料以中國合資公司之功能及呈列貨幣人民幣呈列。

交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。結算該等交易以及將外幣計值貨幣資產及負債以年結日匯率換算產生之匯兌盈虧在收益表確認。

(d) 土地使用權

土地使用權按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。成本指為使用土地之權利支付之預付款項。土地使用權之攤銷於租賃期內以直線法在收益表支銷。倘物業正在發展或重建中，攤銷支出計入作發展中物業部分成本。倘有減值，則減值於收益表支銷。於轉讓土地使用權前支付之按金乃不可退回，列為預付款項。

(e) 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行活期存款。

(f) 實繳股本

實繳股本歸類為權益。

(g) 其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認，除非貼現影響輕微，否則其後以實際利息法按攤銷成本計量。

(h) 非財務資產減值

具無限可使用年期或尚未可供使用之資產毋須攤銷，惟須每年檢測減值。當出現事件或情況有變顯示賬面值可能無法收回時審閱須攤銷資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公平值扣除銷售成本與使用價值兩者之較高者。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)之最低級別組合。會審閱出現減值的商譽以外非財務資產於各報告日撥回減值的可能性。

(i) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(j) 遞延稅項

遞延稅項按資產及負債之稅基與其在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，且在有關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而釐定。

遞延稅項資產於可能可動用未來應課稅溢利抵銷暫時差異之情況下確認。

3 財務風險因素及管理**3.1 財務風險因素**

中國合資公司之營業活動承受信貸風險及流動資金風險。中國合資公司透過下文所述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對中國合資公司財務表現之潛在不利影響。

(a) 信貸風險

信貸風險主要來自存於一家銀行之現金及現金等價物。中國合資公司僅會將存款存於中國聲譽良好的銀行，以限制須承受之信貸風險。

(b) 流動資金風險

由於中國合資公司絕大部分財務負債(主要為應付直接控股公司款項)擬於額外注資後清償(見附註9)，故管理層認為，中國合資公司之流動資金風險甚微。

下表顯示中國合資公司之財務負債按照由結算日至合約到期日剩餘期間之相關到期組別作出之分析。下表所披露金額為合約未折現現金流。

	一年內 千港元
應付直接控股公司款項	415,000
應付一間同系附屬公司款項	386
	<hr/>
	415,386
	<hr/> <hr/>

3.2 資本風險管理

中國合資公司之權益總額指中國合資公司之資本架構。

中國合資公司管理資本之目的為保障中國合資公司持續經營業務之能力，藉此為股東帶來回報。中國合資公司自其直接控股公司獲得財務資助。

4 關鍵會計估算及判斷

按照香港財務報告準則編製財務資料須採用若干關鍵會計估算，管理層在應用中國合資公司之會計政策時亦須作出判斷。儘管該等估算是根據管理層對事件及行動的深知理解而作出的，但最終實際結果可能有異於該等估算。

(a) 公平值估計

由於應付直接控股公司及一間同系附屬公司款項屬短期性質及貼現影響甚微，故其賬面值與其公平值相若。

5 分部資料

(i) 業務分部—主要呈報模式

由於中國合資公司所有業務僅與房地產發展有關，故並無呈列任何按業務分部劃分之分部分析。

(iii) 地區分部—次要呈報模式

由於中國合資公司所有業務及資產均位於中國，故並無呈列任何按地區分部劃分之分部分析。

6 每股盈利

由於中國合資公司只有註冊資本，就本會計師報告而言，載入每股盈利資料被視為無意義，故並無呈列每股盈利。

7 預付款項

有關款項指收購中國南京一幅土地之部分付款(附註12)415,000,000元人民幣及其他有關開支。

8 現金及現金等價物

於二零零八年九月二日
千元人民幣

銀行存款(以人民幣列值)	9,993
--------------	-------

9 實繳股本

於二零零八年九月二日
千元人民幣

註冊及實繳股本	10,000
---------	--------

該公司於二零零八年八月七日在中國成立為有限公司，註冊資本為10,000,000元人民幣。註冊資本於二零零八年七月二十九日繳足。

根據於二零零八年九月二十二日訂立之增資合同(「增資合同」)及合資協議(「合資協議」)，待以下條件達成後：(i)增資合同及合資協議(連同中國合資公司之組織章程細則)獲得中國相關機關批准；(ii)增資合同訂約各方作出之保證於增資合同完成日期與於增資合同日期作出時相比仍屬真實、準確及有效；及(iii)自增資合同日期以來，中國合資公司並無任何逆轉，御龍發展有限公司(「香港公司」)承諾向中國合資公司之註冊資本注入相當於884,800,000元人民幣之現金。於注資及其他監管程序完成後，香港公司將擁有中國合資公司98.88%權益，而初期股東五礦投資發展有限責任公司(「五礦投資」)持股量將攤薄至1.12%。

10 應付直接控股公司及一間同系附屬公司款項

應付直接控股公司及一間同系附屬公司款項以人民幣計值，為無抵押、免息及須應要求償還。

11 或然負債

於二零零八年九月二日，中國合資公司並無任何重大或然負債。

12 資本承擔

於二零零八年九月二日之未支付資本承擔如下：

於二零零八年九月二日
千元人民幣

已訂約但未撥備

收購土地使用權

415,000

於二零零八年六月二十五日，中國合資公司之直接控股公司五礦投資獲授權購入中國南京一幅土地。於二零零八年七月四日，五礦投資與南京市國土資源局(「國土資源局」)就土地訂立國有土地使用權出讓合同(「土地出讓合同」)，據此，土地之土地使用權將按合共830,000,000元人民幣之地價出讓予五礦投資。

根據國土資源局所發出日期為二零零八年九月一日之批文(寧國土資[2008] 366號)，國土資源局批准將土地之承讓人由五礦投資改為中國合資公司，並由中國合資公司承擔土地出讓合同項下權利及責任。

附註7所披露為數415,000,000元人民幣相當於已付50%款項，另外20%款項已於二零零八年九月二十四日支付，餘下30%將根據土地出讓合同之付款時間表，於二零零八年十一月十七日到期。

13 關連公司交易

董事認為，直接控股公司為在中國成立之五礦投資；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」)。

由於中國五礦為國有企業，中國政府(「中國政府」)因而被視作中國合資公司之最終控制方。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作中國合資公司之關連人士。為平衡披露之成本及利益，中國合資公司僅披露與該等國有企業進行之重大交易。

除附註10及12披露者外，於有關期間與關連人士進行之交易如下：

(a) 與關連人士進行之交易

成立日期二零零八年
八月七日至二零零八年
九月二日期間
千元人民幣

一家國有銀行之銀行利息收入	4
---------------	---

(b) 與關連人士之結餘

於二零零八年九月二日
千元人民幣

應付直接控股公司款項	415,000
應付一間同系附屬公司款項	386
於一家國有銀行之銀行存款	9,993

14. 結算日後事項

誠如上文附註9所披露，於增資及其他監管程序完成後，香港公司將擁有中國合資公司98.88%權益，而五礦投資之股權將攤薄至1.12%。

III. 結算日後財務報表

中國合資公司並無就二零零八年九月二日後任何期間編製任何經審核財務報表。中國合資公司並無就二零零八年九月二日後至本報告日期止任何期間宣派、作出或派付任何股息或分派。

B. 未經審核備考財務資料

下文載列本集團及中國合營企業(統稱「經擴大集團」、假設行使最後退出選擇權之經擴大集團(「可能經擴大集團」)及假設行使違約出售權之經擴大集團(「可能餘下集團」)之未經審核備考綜合資產負債表、收益表及現金流量表，此外亦載列假設購回選擇權獲行使之經擴大集團(「購回後之經擴大集團」)的未經審核備考綜合資產負債表，乃摘錄自日期為二零零八年十一月十四日致股東通函附錄四。未經審核備考財務資料乃根據本集團截至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六個月之財務報表編製，當中已如下文所載作出若干備考調整。

未經審核備考財務資料僅就說明編製，基於其假設性質，有關資料可能無法真實反映倘非常重大收購、可能主要收購、可能非常重大收購及可能非常重大出售已先後於二零零七年一月一日、二零零八年六月三十日或任何未來日期完成，經擴大集團、購回後之經擴大集團、可能經擴大集團及可能餘下集團之財務狀況。

A. 非常重大收購

(i) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零零八年 六月三十日 之經審核綜合 資產負債表	備考調整					經擴大集團 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表
		中國合資公司 於二零零八年 九月二日 之經審核 資產負債表					
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元	
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	23,072		—			23,072	
投資物業	356,249		—			356,249	
商譽	9,107		—	167		9,274	
其他資產	457		—			457	
	<u>388,885</u>		<u>—</u>			<u>389,052</u>	
流動資產							
存貨	1,709,735		—			1,709,735	
貿易及其他應收款項	269,464		474,193			743,657	
應收客戶之 合約工程總額	379		—			379	
已抵押存款	5,550		—			5,550	
現金及銀行存款	783,143	490,332	11,411			1,284,886	
	<u>2,768,271</u>		<u>485,604</u>			<u>3,744,207</u>	
資產總額	<u>3,157,156</u>		<u>485,604</u>			<u>4,133,259</u>	

	本集團於 二零零八年 六月三十日 之經審核綜合 資產負債表 千港元 附註1	備考調整			經擴大集團 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 千港元 附註5
		中國合資公司 於二零零八年 九月二日 之經審核 資產負債表 千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	
權益					
本公司股權持有人					
應佔資本及儲備					
股本	77,383		11,419	(11,419)	77,383
其他儲備	854,510	52,204	(144)	144	906,714
	931,893		11,275		984,097
少數股東權益	204,493		—	11,442	215,935
權益總額	1,136,386		11,275		1,200,032
負債					
非流動負債					
借款	268,115		—		268,115
遞延稅項負債	123		—		123
其他負債	8,919		—		8,919
	277,157		—		277,157

	本集團於 二零零八年 六月三十日 之經審核綜合 資產負債表 千港元 附註1	備考調整			經擴大集團 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 千港元 附註5
		中國合資公司 於二零零八年 九月二日 之經審核 資產負債表 千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	
流動負債					
貿易及其他應付款項	409,096	70,811	—		479,907
遞延收入	1,028,582		—		1,028,582
當期應付稅項	11,116		—		11,116
借款	294,819	367,317	—		662,136
應付直接控股公司款項	—		473,889	(473,889)	—
應付一間同系 附屬公司款項	—		440		440
應付一名少數 投資者款項	—		—	473,889	473,889
	<u>1,743,613</u>		<u>474,329</u>		<u>2,656,070</u>
負債總額	<u>2,020,770</u>		<u>474,329</u>		<u>2,933,227</u>
權益及負債總額	<u>3,157,156</u>		<u>485,604</u>		<u>4,133,259</u>
流動資產淨值	<u>1,024,658</u>		<u>11,275</u>		<u>1,088,137</u>
資產總額減流動負債	<u>1,413,543</u>		<u>11,275</u>		<u>1,477,189</u>

(ii) 經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

	本集團於截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合收益表 千港元 附註1	備考調整		經擴大集團 於截至二零零七年 十二月三十一日 止年度之備考 綜合收益表 千港元
		中國合營 企業自成立 日期二零零八年 八月七日起至 二零零八年九月二日 止之經審核收益表 千港元 附註2	中國合營 企業自成立 日期二零零八年 八月七日起至 二零零八年九月二日 止之經審核收益表 千港元 附註3	
收入	431,206		—	431,206
銷售成本	(372,096)		—	(372,096)
毛利	59,110		—	59,110
其他收益	142,369		—	142,369
銷售及分銷費用	(23,470)		—	(23,470)
行政開支	(59,304)		(148)	(59,452)
其他經營開支	(2,746)		—	(2,746)
商譽減值	(12,554)		—	(12,554)
投資物業重估收益	50,480		—	50,480
經營溢利	153,885		(148)	153,737
財務收入	8,645		5	8,650
財務成本	(1,579)	(23,314)	—	(24,893)
除稅前溢利/(虧損)	160,951		(143)	137,494
所得稅	(1,453)		—	(1,453)
本年度/期間 溢利/(虧損)	159,498		(143)	136,041

(iii) 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團於 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合現金流量表	備考調整				經擴大集團於 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度之備考 綜合現金流量表
		中國合資公司 自成立日期 二零零八年 八月七日起至 二零零八年 九月二日止之 經審核現金流量表				
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元
經營活動						
經營業務所得／ (所用)現金	772,197		(473,902)			298,295
已付利息	(30,163)		—			(30,163)
已退回所得稅	13		—			13
經營活動所得／ (所用)現金淨額	742,047		(473,902)			268,145
投資活動						
收購一間附屬公司	(127,960)		—			(127,960)
出售一間附屬公司 之部分權益	1		—			1
購買物業、 廠房及設備	(4,724)		—			(4,724)
出售可供出售財務 資產之所得 款項淨額	157,831		—			157,831
出售物業、廠房及 設備所得款項	117		—			117
已收利息	8,645		5			8,650
投資活動所得現金淨額	33,910		5			33,915

備考調整

	本集團於 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合現金流量表	中國合資公司				經擴大集團於 截至二零零七年 十二月三十一日 止年度之備考 綜合現金流量表
		自成立日期 二零零八年 八月七日起至 二零零八年 九月二日止之 經審核現金流量表				
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元
融資活動						
發行股份之所得款項	1,369		11,419		(11,419)	1,369
少數投資者之資本注入	—	79,248	—		11,419	90,667
應付直接控股公司						
款項增加	—		473,889	(473,889)		—
應付一名少數投資者						
之款項增加	—		—	473,889		473,889
新增借款	310,497	411,084	—			721,581
償還借款	(422,869)		—			(422,869)
已抵押存款增加	19,144		—			19,144
	<u> </u>		<u> </u>			<u> </u>
融資活動(所用)/						
所得現金淨額	<u>(91,859)</u>		<u>485,308</u>			<u>883,781</u>
現金及現金等價物增加	684,098		11,411			1,185,841
年/期初之現金及現金等價物	<u>112,585</u>		<u>—</u>			<u>112,585</u>
年/期終之現金及現金等價物	<u><u>796,683</u></u>		<u><u>11,411</u></u>			<u><u>1,298,426</u></u>

B. 可能主要收購

(i) 購回後之經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

本集團 於二零零八年 六月三十日之 經審核綜合 資產負債表	備考調整					經擴大集團於 二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表	購回後之 經擴大集團 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表
	中國 合資公司 於二零零八年 九月二日之 經審核資 產負債表				其他備考調整		
千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註7	千港元	千港元
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	23,072	—	—	—	—	23,072	23,072
投資物業	356,249	—	—	—	—	356,249	356,249
商譽	9,107	—	167	—	—	9,274	9,274
其他資產	457	—	—	—	—	457	457
	<u>388,885</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>389,052</u>	<u>389,052</u>
流動資產							
存貨	1,709,735	—	—	—	—	1,709,735	1,709,735
貿易及其他應收款項	269,464	474,193	—	—	—	743,657	743,657
應收客戶之合約工程總額	379	—	—	—	—	379	379
已抵押存款	5,550	—	—	—	—	5,550	5,550
現金及銀行存款	783,143	490,332	11,411	—	—	1,284,886	(490,332) 794,554
	<u>2,768,271</u>	<u>485,604</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,744,207</u>	<u>3,253,875</u>
資產總額	<u>3,157,156</u>	<u>485,604</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,133,259</u>	<u>3,642,927</u>
權益							
本公司股權持有人							
應佔資本及儲備							
股本	77,383	11,419	(11,419)	—	—	77,383	77,383
其他儲備	854,510	52,204	(144)	144	—	906,714	(52,204) 854,510
	<u>931,893</u>	<u>11,275</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>984,097</u>	<u>931,893</u>
少數股東權益	204,493	—	—	11,442	—	215,935	215,935
權益總額	<u>1,136,386</u>	<u>11,275</u>	<u>—</u>	<u>11,442</u>	<u>—</u>	<u>1,200,032</u>	<u>1,147,828</u>

備考調整

本集團 於二零零八年 六月三十日之 經審核綜合 資產負債表	備考調整					經擴 大集團於 二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表	其他備考調整	購回後之 經擴大集團 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表
	千港元 附註1	千港元 附註2	中國 合資公司 於二零零八年 九月二日之 經審核資 產負債表 千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5			
負債								
非流動負債								
借款	268,115	—	—	—	—	268,115	—	268,115
遞延稅項負債	123	—	—	—	—	123	—	123
其他負債	8,919	—	—	—	—	8,919	—	8,919
	<u>277,157</u>		<u>—</u>			<u>277,157</u>		<u>277,157</u>
流動負債								
貿易及其他應付款項	409,096	70,811	—	—	—	479,907	(70,811)	409,096
遞延收入	1,028,582	—	—	—	—	1,028,582	—	1,028,582
當期應付稅項	11,116	—	—	—	—	11,116	—	11,116
借款	294,819	367,317	—	—	—	662,136	(367,317)	294,819
應付直接控股公司款項	—	—	473,889	—	(473,889)	—	—	—
應付一間同系附屬公司款項	—	—	440	—	—	440	—	440
應付一名少數投資者款項	—	—	—	—	473,889	473,889	—	473,889
	<u>1,743,613</u>		<u>474,329</u>			<u>2,656,070</u>		<u>2,217,942</u>
負債總額	<u>2,020,770</u>		<u>474,329</u>			<u>2,933,227</u>		<u>2,495,099</u>
權益及負債總額	<u>3,157,156</u>		<u>485,604</u>			<u>4,133,259</u>		<u>3,642,927</u>
流動資產淨值	<u>1,024,658</u>		<u>11,275</u>			<u>1,088,137</u>		<u>1,035,933</u>
資產總額減流動負債	<u>1,413,543</u>		<u>11,275</u>			<u>1,477,189</u>		<u>1,424,985</u>

C. 可能非常重大收購

(i) 可能經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整							
	本集團 於二零零八年 六月三十日之 經審核綜合 資產負債表 千港元 附註1	中國 合資公司 於二零零八年 九月二日之 經審核資 產負債表 千港元 附註3			經擴 大集團於 二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 千港元 附註5		其他備考調整 千港元 附註8	可能經擴大集團 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 千港元
資產								
非流動資產								
物業、廠房及設備	23,072	—	—	—	—	23,072	—	23,072
投資物業	356,249	—	—	—	—	356,249	—	356,249
商譽	9,107	—	—	167	—	9,274	—	9,274
其他資產	457	—	—	—	—	457	—	457
	<u>388,885</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>389,052</u>	<u>—</u>	<u>389,052</u>
流動資產								
存貨	1,709,735	—	—	—	—	1,709,735	—	1,709,735
貿易及其他應收款項	269,464	474,193	—	—	—	743,657	—	743,657
應收客戶之合約工程總額	379	—	—	—	—	379	—	379
已抵押存款	5,550	—	—	—	—	5,550	—	5,550
現金及銀行存款	783,143	490,332	11,411	—	—	1,284,886	(490,332)	794,554
	<u>2,768,271</u>	<u>485,604</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,744,207</u>	<u>—</u>	<u>3,253,875</u>
資產總額	<u>3,157,156</u>	<u>485,604</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,133,259</u>	<u>—</u>	<u>3,642,927</u>
權益								
本公司股權持有人 應佔資本及儲備								
股本	77,383	11,419	(11,419)	—	—	77,383	—	77,383
其他儲備	854,510	52,204	(144)	144	—	906,714	(52,204)	854,510
	931,893	11,275	—	—	—	984,097	—	931,893
少數股東權益	204,493	—	—	11,442	—	215,935	—	215,935
權益總額	<u>1,136,386</u>	<u>11,275</u>	<u>—</u>	<u>11,442</u>	<u>—</u>	<u>1,200,032</u>	<u>—</u>	<u>1,147,828</u>

備考調整

本集團 於二零零八年 六月三十日之 經審核綜合 資產負債表	中國 合資公司 於二零零八年 九月二日之 經審核資 產負債表					經擴 大集團於 二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表		可能經擴大集團 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註8	其他備考調整	
負債								
非流動負債								
借款	268,115	—	—	—	—	268,115	—	268,115
遞延稅項負債	123	—	—	—	—	123	—	123
其他負債	8,919	—	—	—	—	8,919	—	8,919
	<u>277,157</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>277,157</u>	<u>—</u>	<u>277,157</u>
流動負債								
貿易及其他應付款項	409,096	70,811	—	—	—	479,907	(70,811)	409,096
遞延收入	1,028,582	—	—	—	—	1,028,582	—	1,028,582
當期應付稅項	11,116	—	—	—	—	11,116	—	11,116
借款	294,819	367,317	—	—	—	662,136	(367,317)	294,819
應付直接控股公司款項	—	—	473,889	—	(473,889)	—	—	—
應付一間同系附屬公司款項	—	—	440	—	—	440	—	440
應付一名少數投資者款項	—	—	—	—	473,889	473,889	—	473,889
	<u>1,743,613</u>	<u>70,811</u>	<u>474,329</u>	<u>—</u>	<u>(473,889)</u>	<u>2,656,070</u>	<u>(70,811)</u>	<u>2,217,942</u>
負債總額	<u>2,020,770</u>	<u>70,811</u>	<u>474,329</u>	<u>—</u>	<u>(473,889)</u>	<u>2,933,227</u>	<u>(70,811)</u>	<u>2,495,099</u>
權益及負債總額	<u>3,157,156</u>	<u>485,604</u>	<u>485,604</u>	<u>—</u>	<u>(473,889)</u>	<u>4,133,259</u>	<u>(70,811)</u>	<u>3,642,927</u>
流動資產淨值	<u>1,024,658</u>	<u>11,275</u>	<u>11,275</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,088,137</u>	<u>—</u>	<u>1,035,933</u>
資產總額減流動負債	<u>1,413,543</u>	<u>11,275</u>	<u>11,275</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,477,189</u>	<u>—</u>	<u>1,424,985</u>

(ii) 可能經擴大集團之未經審核備考綜合收益表

	備考調整				
	本集團於截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合收益表	中國合資公司 自成立 日期二零零八年 八月七日起至 二零零八年九月二日 止之經審核收益表		經擴大集團 於截至二零零七年 十二月三十一日 止年度之備考 綜合收益表	可能經擴大集團 於截至二零零七年 十二月三十一日 止年度之備考 綜合收益表
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註8	千港元
收入	431,206		—	431,206	431,206
銷售成本	(372,096)		—	(372,096)	(372,096)
毛利	59,110		—	59,110	59,110
其他收益	142,369		—	142,369	142,369
銷售及分銷費用	(23,470)		—	(23,470)	(23,470)
行政開支	(59,304)		(148)	(59,452)	(59,452)
其他經營開支	(2,746)		—	(2,746)	(2,746)
商譽減值	(12,554)		—	(12,554)	(12,554)
投資物業重估收益	50,480		—	50,480	50,480
經營溢利	153,885		(148)	153,737	153,737
財務收入	8,645		5	8,650	8,650
財務成本	(1,579)	(23,314)	—	(24,893)	23,314
除稅前溢利/(虧損)	160,951		(143)	137,494	160,808
所得稅	(1,453)		—	(1,453)	(1,453)
本年度/期間 溢利/(虧損)	<u>159,498</u>		<u>(143)</u>	<u>136,041</u>	<u>159,355</u>

(iii) 可能經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

備考調整

	中國合資公司					經擴大集團 於截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度之 備考綜合 現金流量表	其他 備考調整	可能經擴大 集團於截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度之 備考綜合 現金流量表
	本集團於截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表	自成立日期 二零零八年 八月七日起至 二零零八年 九月二日止 之經審核 現金流量表	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3			
經營活動								
經營業務所得/								
(所用)現金	772,197	(473,902)				298,295		298,295
已付利息	(30,163)	—				(30,163)		(30,163)
已退回所得稅	13	—				13		13
	<u>742,047</u>	<u>(473,902)</u>				<u>268,145</u>		<u>268,145</u>
經營活動所得/(所用)現金淨額								
	742,047	(473,902)				268,145		268,145
投資活動								
收購一間附屬公司	(127,960)	—				(127,960)		(127,960)
收購附屬公司之 額外權益	—	—				—	(79,248)	(79,248)
出售一間附屬公司 之部分權益	1	—				1		1
購買物業、廠房及設備	(4,724)	—				(4,724)		(4,724)
出售可供出售財務 資產之所得款項淨額	157,831	—				157,831		157,831
出售物業、廠房及 設備所得款項	117	—				117		117
已收利息	8,645	5				8,650		8,650
	<u>33,910</u>	<u>5</u>				<u>33,915</u>		<u>(45,333)</u>
投資活動所得/(所用)現金淨額								
	33,910	5				33,915		(45,333)

備考調整

本集團於截至 二零零七年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 現金流量表	中國合資公司					經擴大大集團 於截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度之 備考綜合 現金流量表	可能經擴大大 集團於截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度之 備考綜合 現金流量表
	自成立日期 二零零八年 八月七日起至 二零零八年 九月二日止 之經審核 現金流量表	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註5	千港元 附註6		
千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註6	千港元 附註8	千港元
融資活動							
發行股份之所得款項	1,369		11,419		(11,419)	1,369	1,369
少數投資者之資本注入	—	79,248	—		11,419	90,667	90,667
應付直接控股公司							
款項增加	—		473,889	(473,889)	—	—	—
應付一名少數投資者							
之款項增加	—		—	473,889	—	473,889	473,889
新增借款	310,497	411,084	—			721,581	721,581
償還借款	(422,869)		—			(422,869)	(833,953)
已抵押存款增加	19,144		—			19,144	19,144
融資活動(所用)							
所得現金淨額	(91,859)		485,308			883,781	472,697
現金及現金等價物增加							
年/期初之現金及 現金等價物	684,098		11,411			1,185,841	695,509
現金等價物	112,585		—			112,585	112,585
年/期終之現金及 現金等價物							
現金等價物	796,683		11,411			1,298,426	808,094

D. 可能非常重大出售

(i) 可能餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整					其他 備考調整 千港元 附註9	可能餘下集團 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 千港元
	本集團於 二零零八年 六月三十日 之經審核綜合 資產負債表 千港元 附註1	中國 合資公司於 二零零八年 九月二日 之經審核 資產負債表 千港元 附註2	中國 合資公司於 二零零八年 九月二日 之經審核 資產負債表 千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5		
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	23,072	—	—	—	—	23,072	23,072
投資物業	356,249	—	—	—	—	356,249	356,249
商譽	9,107	—	—	167	—	9,274	(167)
其他資產	457	—	—	—	—	457	457
	<u>388,885</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>167</u>	<u>—</u>	<u>389,052</u>	<u>388,885</u>
流動資產							
存貨	1,709,735	—	—	—	—	1,709,735	1,709,735
貿易及其他應收款項	269,464	—	474,193	—	—	743,657	(474,193)
應收客戶之合約工程總額	379	—	—	—	—	379	379
已抵押存款	5,550	—	—	—	—	5,550	5,550
現金及銀行存款	783,143	490,332	11,411	—	—	1,284,886	(501,743)
	<u>2,768,271</u>	<u>490,332</u>	<u>485,604</u>	<u>167</u>	<u>—</u>	<u>3,744,207</u>	<u>2,768,271</u>
資產總額	<u>3,157,156</u>	<u>485,604</u>	<u>485,604</u>	<u>167</u>	<u>—</u>	<u>4,133,259</u>	<u>3,157,156</u>
權益							
本公司股權持有人							
應佔資本及儲備							
股本	77,383	—	11,419	(11,419)	—	77,383	77,383
其他儲備	854,510	52,204	(144)	144	—	906,714	(52,204)
	<u>931,893</u>	<u>52,204</u>	<u>11,275</u>	<u>(11,419)</u>	<u>—</u>	<u>984,097</u>	<u>931,893</u>
少數股東權益	204,493	—	—	11,442	—	215,935	(11,442)
	<u>1,136,386</u>	<u>52,204</u>	<u>11,275</u>	<u>11,442</u>	<u>—</u>	<u>1,200,032</u>	<u>1,136,386</u>

備考調整

	中國					其他 備考調整	可能除下集團 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表					
	本集團於 二零零八年 六月三十日 之經審核綜合 資產負債表	合資公司於 二零零八年 九月二日 之經審核 資產負債表	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5			千港元 附註9	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4
負債												
非流動負債												
借款	268,115	—	—	—	268,115	—	268,115					
遞延稅項負債	123	—	—	—	123	—	123					
其他負債	8,919	—	—	—	8,919	—	8,919					
	<u>277,157</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>277,157</u>	<u>—</u>	<u>277,157</u>					
流動負債												
貿易及其他應付款項	409,096	70,811	—	—	479,907	(70,811)	409,096					
遞延收入	1,028,582	—	—	—	1,028,582	—	1,028,582					
當期應付稅項	11,116	—	—	—	11,116	—	11,116					
借款	294,819	367,317	—	—	662,136	(367,317)	294,819					
應付直接控股公司款項	—	—	473,889	(473,889)	—	—	—					
應付一間同系附屬公司款項	—	—	440	—	440	(440)	—					
應付一名少數投資者款項	—	—	—	—	473,889	(473,889)	—					
	<u>1,743,613</u>	<u>474,329</u>	<u>473,889</u>	<u>(473,889)</u>	<u>2,656,070</u>	<u>(473,889)</u>	<u>1,743,613</u>					
負債總額	<u>2,020,770</u>	<u>474,329</u>	<u>473,889</u>	<u>(473,889)</u>	<u>2,933,227</u>	<u>(473,889)</u>	<u>2,020,770</u>					
權益及負債總額	<u>3,157,156</u>	<u>485,604</u>	<u>485,604</u>	<u>(485,604)</u>	<u>4,133,259</u>	<u>(485,604)</u>	<u>3,157,156</u>					
流動資產淨值	<u>1,024,658</u>	<u>11,275</u>	<u>11,275</u>	<u>11,275</u>	<u>1,088,137</u>	<u>11,275</u>	<u>1,024,658</u>					
資產總額減流動負債	<u>1,413,543</u>	<u>11,275</u>	<u>11,275</u>	<u>11,275</u>	<u>1,477,189</u>	<u>11,275</u>	<u>1,413,543</u>					

(ii) 可能餘下集團之未經審核備考綜合收益表

	備考調整				
	中國合資公司 自成立日期 二零零八年八月七日 起至二零零八年 九月二日止之 經審核收益表	經擴大集團於截至 二零零七年十二月 三十一日止年度 之備考綜合收益表	其他備考調整	可能餘下集團於截至 二零零七年十二月 三十一日止年度 之備考綜合收益表	
本集團於截至 二零零七年十二月 三十一日止年度之 經審核綜合收益表	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註9	千港元
收入	431,206	—	431,206	—	431,206
銷售成本	(372,096)	—	(372,096)	—	(372,096)
毛利	59,110	—	59,110	—	59,110
其他收益	142,369	—	142,369	—	142,369
銷售及分銷費用	(23,470)	—	(23,470)	—	(23,470)
行政開支	(59,304)	(148)	(59,452)	148	(59,304)
其他經營開支	(2,746)	—	(2,746)	—	(2,746)
商譽減值	(12,554)	—	(12,554)	—	(12,554)
投資物業重估收益	50,480	—	50,480	—	50,480
經營溢利	153,885	(148)	153,737	—	153,885
財務收入	8,645	—	8,650	(5)	8,645
財務成本	(1,579)	(23,314)	(24,893)	23,314	(1,579)
除稅前溢利/(虧損)	160,951	(143)	137,494	—	160,951
所得稅	(1,453)	—	(1,453)	—	(1,453)
本年度/期間 溢利/(虧損)	159,498	(143)	136,041	—	159,498

(iii) 可能餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	備考調整						
	本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表	中國合資公司			經擴大集團		可能餘下集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註2	附註3	附註5	附註6	附註6	附註9
經營活動							
經營業務所得/(所用)現金	772,197		(473,902)			298,295	473,902
已付利息	(30,163)		—			(30,163)	(30,163)
已退回所得稅	13		—			13	13
經營活動所得/(所用)現金淨額	742,047		(473,902)			268,145	742,047
投資活動							
收購一間附屬公司	(127,960)		—			(127,960)	(127,960)
出售一間附屬公司之部分權益	1		—			1	1
出售附屬公司所得款項淨額	—		—			—	(90,667)
購買物業、廠房及設備	(4,724)		—			(4,724)	(4,724)
出售可供出售財務資產之所得款項淨額	157,831		—			157,831	157,831
出售物業、廠房及設備所得款項	117		—			117	117
已收利息	8,645		5			8,650	(5)
投資活動所得/(所用)現金淨額	33,910		5			33,915	(56,757)
融資活動							
發行股份之所得款項	1,369		11,419		(11,419)	1,369	1,369
少數投資者之資本注入	—	79,248	—		11,419	90,667	90,667
應付直接控股公司款項增加	—		473,889	(473,889)		—	—
應付一名少數投資者之款項增加/(減少)	—		—	473,889		473,889	(473,889)
新增借款	310,497	411,084	—			721,581	721,581
償還借款	(422,869)		—			(422,869)	(411,084)
已抵押存款增加	19,144		—			19,144	19,144

備考調整

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表	中國合資公司					經擴大集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之備考綜合現金流量表	其他備考調整	可能餘下集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之備考現金流量表
	自成立日期二零零八年八月七日起至二零零八年九月二日止之經審核現金流量表	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註5	千港元 附註6			
千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註5	千港元 附註6	千港元 附註6	千港元 附註9	千港元 附註9	千港元
融資活動(所用)/ 所得現金淨額	(91,859)	485,308			883,781			(1,192)
現金及現金等價物增加	684,098	11,411			1,185,841			684,098
年/期初之現金及 現金等價物	112,585	-			112,585			112,585
年/期終之現金及 現金等價物	796,683	11,411			1,298,426			796,683

附註：

1. 本集團於二零零八年六月三十日之經審核綜合資產負債表及本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表及現金流量表乃摘錄自本通函附錄一所載本公司之會計師報告。
2. 此項調整指確認基金注入之現金、本集團向基金授出購回選擇權產生之財務負債及基金提供之股東貸款360,000,000元人民幣(約411,084,000港元)。根據購回選擇權，本集團有無可避免之合約責任，以相當於原本投資成本69,400,000元人民幣(約79,248,000港元)之代價購買基金於持股公司之股本權益，並於發生回購觸發事件時承擔由基金提供之股東貸款。

有關基金股本權益之購回選擇權產生之財務負債及股東貸款，初步分別按公平值70,811,000港元及367,317,000港元以適用貼現率5.79厘確認，並假設其將於行使購回選擇權之最後日期二零一零年六月三十日償還，而差額52,204,000港元則計入其他儲備。由於本集團未能無條件根據購回選擇權延期付款超過一年，故財務負債乃歸類為流動負債。

就未經審核備考綜合收益表而言，添置有關購回選擇權及基金股東貸款之財務負債產生之財務成本，按照於二零零七年一月一日作出撥備之假設確認。

3. 此項調整指載入中國合資公司於二零零八年九月二日之資產負債報表、截至二零零八年九月二日止期間之收益表及現金流量表(乃摘錄自本通函附錄二所載中國合資公司之會計師報告)之調整。中國合資公司之會計師報告採用人民幣(「人民幣」)為申報貨幣，且已按二零零八年六月三十日當日匯率1.0000元人民幣兌1.1419港元換算為港元(「港元」)。

4. 此項調整指本集團於中國合資公司之投資之綜合調整，乃有關撤銷中國合資公司註冊股本及累計虧損以及確認五礦投資少數股東權益11,442,000港元。商譽167,000港元確認如下：

千港元

基金及本集團作出之資本貢獻總額	1,010,353
持股公司於作出資本貢獻後於中國合資企業之 資產淨額公平值1,021,628,000港元之98.88%權益	(1,010,186)
	<u>167</u>

5. 此項調整指將應付直接控股公司款項重新分類為應付一名少數投資者款項，此乃由於非常重大收購導致中國合資公司之控股股東由五礦投資轉為本集團。
6. 中國合資公司向原股東五礦投資發行股份所得款項11,419,000港元，已於未經審核備考現金流量表重新分類為少數投資者之資本注入。
7. 備考調整指按相當於基金原投資成本及基金貸款金額總和之總代價行使購回選擇權。
8. 備考調整指基金按最後退出價行使最後退出選擇權，據此，本集團須購買持股公司之基金權益。由於現階段未能釐定中國合資公司之未來溢利，故假設最後退出價乃相當於基金之原投資成本，並假設基金貸款將於最後退出時由本集團承擔。
9. 備考調整指基金行使違約出售權，據此，本集團須向基金出售本集團於持股公司之權益。違約出售權之行使價乃按基金與本集團參考持股公司之股份公平市值後公平磋商釐定。由於未能於現階段釐定公平市值，故假設持股公司於二零零七年一月一日及二零零八年六月三十日之市價乃相當於本集團之原投資成本。
10. 並無作出調整以反映本集團收購企元，有關詳情於本公司日期為二零零八年六月二十六日之通函披露。收購已於二零零八年八月十五日完成。有關是次收購之未經審核備考財務資料乃摘自上述通函內並載於本通函附錄五。
11. 並無作出任何調整以反映任何本集團、持股公司或中國合資公司分別於二零零八年六月三十日及二零零八年九月二日之經營業績或其後訂立之其他交易。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

下文載列本集團及目標公司(統稱「經擴大集團」)之未經審核備考綜合資產負債表及未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(統稱「未經審核備考財務資料」)。編製未經審核備考財務資料旨在闡釋假設收購事項已於二零零八年十二月三十一日進行之影響。未經審核備考財務資料乃根據本補充通函附錄二所載本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表編製，並經作出下文所載之若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃僅供說明而編製，而基於其假設性質，可能無法真實反映假設收購事項已於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期完成之情況下經擴大集團之財務狀況。

(I) 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

	備考調整		
	於二零零八年 十二月三十一日 本集團 經審核綜合 資產與負債 千港元 附註1	於二零零九年 六月三十日 目標公司 經審核 資產與負債 千港元 附註2	於二零零八年 十二月三十一日 經擴大集團 未經審核 綜合資產與負債 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	77,679	—	77,679
投資物業	897,959	—	897,959
商譽	9,003	—	9,003
可供出售財務資產	—	610,745	610,745
	<u>984,641</u>	<u>610,745</u>	<u>1,595,386</u>
流動資產			
存貨	1,234,937	—	1,234,937
貿易及其他應收款項	251,438	—	251,438
應收客戶之合約工程總額	328	—	328
可收回當期稅項	707	—	707
受限制現金及已抵押存款	14,288	—	14,288
現金及銀行存款	635,853	171,981	807,834
	<u>2,137,551</u>	<u>171,981</u>	<u>2,309,532</u>
資產總值	<u><u>3,122,192</u></u>	<u><u>782,726</u></u>	<u><u>3,904,918</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	7,069	—	7,069
其他負債	11,159	—	11,159
	<u>18,228</u>	<u>—</u>	<u>18,228</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	449,322	—	449,322
遞延收入	194,995	—	194,995
當期應付稅項	43,535	—	43,535
借款	639,134	—	639,134
	<u>1,326,986</u>	<u>—</u>	<u>1,326,986</u>
負債總額	<u><u>1,345,214</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>1,345,214</u></u>
本公司股東應佔資產淨值	1,582,060	782,726	2,364,786
少數股東權益	194,918	—	194,918
權益總額	<u><u>1,776,978</u></u>	<u><u>782,726</u></u>	<u><u>2,559,704</u></u>

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表之附註：

1. 本集團於二零零八年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表乃摘錄自本補充通函附錄二所載本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度已刊發之年報。
2. 該項調整指載入摘錄自本補充通函附錄一所載有關目標公司由註冊成立日期二零零八年八月二十八日至二零零九年六月三十日期間財務資料之會計師報告內目標公司於二零零九年六月三十日之資產負債表。
3. 並無作出調整，以反映本公司日期為二零零八年十一月十四日之通函所披露建議與投資基金組成合營企業及合營企業參與一項房地產發展項目。該交易已於二零零九年四月二十一日完成。該交易之未經審核備考財務資料乃摘錄自上述通函，並載於本補充通函附錄三。
4. 並無作出調整以反映本公司日期為二零零九年六月九日之通函所披露有關本公司進行供股之潛在影響。供股已於二零零九年六月三十日完成。
5. 並無作出任何調整以反映本集團與目標公司分別於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日後之任何經營業績或所訂立之其他交易。

(II) 本集團之綜合有形資產淨值報表及經擴大集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本集團之綜合有形資產淨值報表及經擴大集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表載於下文，以反映下列情況：

- (a) 假設將予發行561,321,749股新股，計算方法為假設所收購每股方興地產股份之公平值為2.42港元(即於最新公告日期二零零九年七月二十三日之方興地產現行市價)計算，而每股已發行代價股份之公平值則為1.30港元，即於最新公告日期之五礦建設現行市價(「情況一」)；
- (b) 假設將予發行808,022,919股新股，計算方法為假設所收購每股方興地產股份之公平值為2.90港元(即方興地產股份最高價)計算，而每股已發行代價股份之公平值則為1.04港元，即五礦建設股份最低價(「情況二」)；
及
- (c) 假設將予發行396,854,302股新股，計算方法為假設所收購每股方興地產股份之公平值為1.94港元(即方興地產股份最低價)，而每股已發行代價股份之公平值則為1.56港元，即五礦建設股份最高價(「情況三」)。

	於二零零八年		於二零零八年	
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	本公司股東	本公司股東	本公司股東	本公司股東
	應佔	應佔	應佔	應佔
	本集團	本集團	本集團	本集團
	未經審核	未經審核	未經審核	未經審核
	備考經調整	備考經調整	備考經調整	備考經調整
	綜合有形	綜合有形	綜合有形	綜合有形
	資產淨值	資產淨值	資產淨值	資產淨值
	千港元	港元	千港元	港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)
情況一	<u>1,573,057</u>	<u>1.41</u>	<u>2,355,783</u>	<u>1.41</u>
情況二	<u>1,573,057</u>	<u>1.41</u>	<u>2,355,783</u>	<u>1.23</u>
情況三	<u>1,573,057</u>	<u>1.41</u>	<u>2,355,783</u>	<u>1.56</u>

本集團經調整綜合有形資產淨值報表及經擴大集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表附註：

- 於二零零八年十二月三十一日本公司股東應佔本集團綜合有形資產淨值約1,573,057,000港元，乃根據於二零零八年十二月三十一日本公司股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約1,582,060,000港元計算，並就二零零八年十二月三十一日之商譽約9,003,000港元作出調整。該等數字全部乃摘錄自本補充通函附錄二所載本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度所刊發之年報。
- 於二零零八年十二月三十一日每股本集團綜合有形資產淨值乃根據於二零零八年十二月三十一日已發行及流通在外之1,113,831,783股股份計算。
- 於二零零八年十二月三十一日之本公司股東應佔經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約為2,355,783,000港元，乃根據於二零零八年十二月三十一日本公司股東應佔經擴大集團綜合資產淨值約2,364,786,000港元計算，並就於二零零八年十二月三十一日之商譽約9,003,000港元作出調整。所有該等數字均摘錄自本附錄第I節所載經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表。

4. 於二零零八年十二月三十一日之每股經擴大集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據假設在情況一、二及三下分別於二零零八年十二月三十一日已發行及流通在外之1,675,153,532股、1,921,854,702股及1,510,686,085股股份釐定，即以1,113,831,783股現有股份加入假設在情況一、二及三下根據收購事項於二零零八年十二月三十一日分別將發行561,321,749股、808,022,919股及396,854,302股新股份之總和。
5. 並無作出調整以反映本公司日期為二零零八年十一月十四日之通函所披露與投資基金組成合營企業及合營企業參與一項房地產發展項目之潛在影響。該交易已於二零零九年四月二十一日完成。該交易之未經審核備考財務資料乃摘錄自上述通函，並已載入本補充通函附錄三。
6. 並無作出調整以反映本公司日期為二零零九年六月九日之通函所披露有關本公司進行供股之潛在影響，供股已於二零零九年六月三十日完成。

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出之報告全文，以供載入本補充通函內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

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列位董事

本所謹就五礦建設有限公司(「貴公司」)有關建議收購Luck Achieve Limited幸達有限公司而發行普通股(「收購事項」)所刊發日期為二零零九年八月十二日的通函(「補充通函」)附錄四所載「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節第IV-1至IV-6頁所載未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以提供資料說明收購事項怎樣對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)相關財務資料可能造成之影響，僅供說明用途。未經審核備考財務資料之編製基準載於補充通函第IV-1至IV-6頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須就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(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料負全責。

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而採用由本所在過往發出的任何報告中之任何財務資料，除於報告刊發日期對該等報告之發出對象所負責任外，本所不承擔任何責任。

意見基礎

本所是根據香港會計師公會所頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「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，而主要包括將 貴集團之經審核綜合資產負債表及 貴公司股東應佔 貴集團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財務報表作比較、考慮調整的支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃及進行工作時，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妥為編製、就該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言是否適當，作出合理確定。

未經審核備考財務資料乃按照 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，不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能夠顯示 貴集團於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年八月十二日

債務

借款

於本補充通函付印前就本債務聲明之最後實際可行日期二零零九年六月三十日營業時間結束時，經擴大集團未償還之借款合共約1,606,020,000港元，當中有抵押借款為985,424,000港元(包括有抵押短期銀行貸款約270,154,000港元、有抵押長期銀行貸款約543,970,000港元及同系附屬公司之有抵押短期貸款約171,300,000港元)、無抵押短期貸款620,596,000港元(包括附屬公司少數投資者之貸款)。於二零零九年六月三十日營業時間結束時，經擴大集團借款總額中約700,154,000港元(即有抵押貸款)由本公司透過公司擔保保證，餘下905,866,000港元並無獲本公司擔保。

保證、抵押、擔保及或然負債

於二零零九年六月三十日營業時間結束時，經擴大集團尚未償還之銀行借款合共約985,424,000港元，乃以(i)經擴大集團已抵押存款約5,620,000港元；(ii)經擴大集團賬面值約917,959,000港元之投資物業；(iii)經擴大集團賬面值約59,919,000港元之租賃土地及樓宇；(iv)經擴大集團賬面值約1,153,867,000港元之發展中物業；及(v)本公司提供之企業擔保作抵押。

於二零零九年六月三十日營業時間結束時，經擴大集團已就若干銀行為本公司若干附屬公司所發展物業之若干買家安排按揭貸款給予按揭信貸而提供擔保，該等擔保項下未償還之按揭貸款約為418,395,000港元。

一般事項

除上文所述者及集團內公司間之負債外，於二零零九年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還且已授權或以其他方式確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，在無不可預見情況下，經擴大集團將具備充裕營運資金應付自本補充通函刊發日期起計未來12個月之現時所需。

自二零零八年十二月三十一日以來經擴大集團之業務趨勢與二零零九年之財務及貿易展望

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。除兩個應佔計劃總樓面面積約為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。供股於二零零九年六月三十日完成後為本公司籌得約523,501,000港元之資金。收購事項完成後，本集團之資產將增加約782,726,000港元，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。本集團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附屬公司的知名度，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。

目標公司之管理層討論與業績分析

本補充通函附錄一載列目標公司由註冊成立日期二零零八年八月二十八日至二零零九年六月三十日期間(「有關期間」)財務資料之會計師報告。以下為於有關期間目標公司業績之管理層討論與分析。

出售可供出售財務資產之虧損

有關期間出售可供出售財務資產之虧損約為83,985,000港元，原因為賬面值約為1,083,456,000港元之金茂投資已按現金約527,008,000港元及公平值約為472,463,000港元之方興地產股份之代價出售。

利息收入

由於自銀行存款賺取利息收入，於有關期間之利息收入約為652,000港元。

期內虧損

由於上文所述之累計影響，於有關期間之虧損約為83,333,000港元。

其他

於有關期間，除持有現金收益及方興地產股份外，概無任何資產抵押，而目標公司目前亦無就重大投資或股本資產制訂未來計劃。

財務資源、資本架構及流動資金

於有關期間，目標公司自發行股本取得資金，且並無負債。因此，目標公司並無負債。

以港元計值之現金及現金等價物約為171,981,000港元。

匯率波動風險

目標公司之業務及營運均位於香港，收入、開支及資產乃以港元計值。目標公司並無任何重大匯兌風險。因此，目標公司於有關期間內並無實施對沖或其他措施。

本附錄乃遵照上市規則而發出之說明函件，旨在向股東提供所需資料，以供考慮授予經更新購回授權。

1. 有關購回證券之上市規則

上市規則准許以聯交所為第一上市交易所之公司在聯交所購回本身證券，惟須遵守若干限制，其中最重要者概述如下。

上市規則規定以聯交所為第一上市交易所之公司，如欲在聯交所購回本身證券，必須先由股東通過普通決議案批准，以賦予一般授權，或就特定交易賦予特別批准。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司已發行股本包括1,670,747,674股股份。待通過經更新購回授權之普通決議案後，倘於股東特別大會日期前再無發行或購回股份，則本公司可根據經更新購回授權購回最多167,074,767股股份。

3. 購回理由

董事相信經更新購回授權符合本公司及股東整體利益。

董事現時無意購回任何股份，惟認為經更新購回授權可在適當及對本公司有利時，為本公司提供購回股份之靈活性。該等購回視乎市場情況及當時資金安排，可能會令本公司資產淨值及／或每股盈利增加，而董事僅在認為對本公司及股東有利之情況下，方會回購股份。

4. 購回資金來源

本公司於購回股份時僅可動用根據本公司組織章程大綱及章程細則以及百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)(「公司法」)規定可合法作此用途之資金。

公司法規定就購回股份而支付之資本，僅可自所購回股份之實收資本，或可供派發股息之溢利，或就購回而發行新股份之所得款項中撥付。就購回所須支付之溢價僅可自可供派發股息之溢利，或自本公司之股份溢價賬或繳入盈餘賬中撥付。根據公司法，據此購回之股份將視為已被註銷，惟不扣減法定股本總額，使股份可於日後重新發行。

董事有意將有關股份之實收資本或可供派發股息之溢利用於購回本身股份。

董事認為倘於建議購回期間全面行使購回授權，與於二零零八年十二月三十一日(編撰最近期經審核財務報表之日期)本公司財務狀況比較，則可能對本公司之營運資金及資本負債水平造成重大不良影響。然而，倘行使經更新購回授權會對本公司當時所需之營運資金或資本負債水平造成重大不良影響，則董事不擬行使經更新購回授權。

5. 董事、彼等之聯繫人士及關連人士

董事及(在作出一切合理查詢後就彼等所深知及確信)其任何聯繫人士暫無意在經更新購回授權獲股東批准之情況下，向本集團屬下任何公司出售股份。

本公司並未接獲任何本公司關連人士通知，表示其現時有意在本公司獲授權購回股份之情況下向本公司出售股份，亦無承諾不會向本公司出售其名下任何股份。

6. 董事承諾

董事已向聯交所承諾，根據上市規則及百慕達所有適用法例，並按本公司組織章程大綱及章程細則之規定行使本公司之權力，並根據有關決議案購回股份。

7. 收購守則之影響

倘由於本公司購回股份，以致本公司一名主要股東於本公司之投票權比率有所增加，則根據收購守則，該等增加將被視為一項收購。

因此，一名股東或一群一致行動之股東，視乎股東權益之增加水平，可取得或鞏固在本公司之控制權及可產生根據收購守則第二十六條作出強制要約的責任。

於最後實際可行日期，June Glory於本公司已發行股本中持有約63.14%應佔權益。倘董事根據經更新購回授權全面行使購回股份的權力，則June Glory於本公司之已發行股本中之持股量將增加至約70.15%。然而，該持股量之增加將不會產生

根據收購守則第二十六條作出強制要約的責任。除上文所披露者外，董事並不知悉因根據經更新購回授權作出任何購回將觸發收購守則所監管的任何事項。

8. 一般事項

本公司於本補充通函刊發日期前六個月概無購回(不論在聯交所或循其他途徑)任何本公司股份。

股份於截至最後實際可行日期前過去十二個月，每月在聯交所錄得之最高及最低成交價如下：

	每股	
	最高 港元	最低 港元
二零零八年：		
八月	1.153A	0.747A
九月	0.953A	0.767A
十月	0.847A	0.517A
十一月	0.713A	0.567A
十二月	0.827A	0.613A
二零零九年：		
一月	0.887A	0.680A
二月	0.793A	0.693A
三月	0.780A	0.660A
四月	0.880A	0.747A
五月	1.153A	0.833A
六月	1.420	1.100A
七月	2.520	1.090
八月	2.620	2.220

A：經調整

1. 責任聲明

本補充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。董事願就本補充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，本補充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. 本公司股本

有關本公司法定股本及已發行股本之資料如下：

法定股本： 港元

2,000,000,000股於最後實際可行日期 每股面值0.10港元之普通股	200,000,000.00
8,000,000,000股將於股東特別大會通告所載第2項 普通決議案獲通過時增設每股面值0.10港元之普通股	<u>800,000,000.00</u>
	<u><u>1,000,000,000.00</u></u>

已發行及將予發行之繳足股本：

1,670,747,674股於最後實際可行日期 每股面值0.10港元之普通股	<u><u>167,074,767.40</u></u>
---	------------------------------

完成時將予發行之繳足代價股份 (附註)

附註：將予發行之代價股份總數將於定價日期釐定。按照方興地產股份最高價及五礦建設股份最低價，根據收購事項可能發行之代價股份最多將為808,022,919股。

所有股份於各方面享有同等權益，包括獲取股息、表決及本公司股本權益之一切權利。

3. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證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XV部之定義)之股份、相關股份及債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8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352條之規定須記入該條所指之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	所持有 股份數目	佔已發行 股本百分比
何小麗女士	個人	30,000	0.0018%

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，下列董事於本公司根據二零零三年五月二十九日所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	0.45	1,133,333

附註：由於進行供股，行使價由每股0.51港元調整為每股0.45港元。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，董事及本公司之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XV部之定義)之股份、相關股份及債券證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8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352條之規定須記入該條所指之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。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大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經擴大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。

5. 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)於與經擴大集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

6. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大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。

於最後實際可行日期，除卻徐其鼎先生，彼乃龍建(南京)置業有限公司(「龍建南京」)之董事，彼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，概無董事於最後實際可行日期仍然存續並且對經擴大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。

7. 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」）（該兩間公司均在清盤中）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」中，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包含之負債及責任之第一、二、三、四及五項。訴訟中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16,418,527.51港元，連同應計利息及訴訟費。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。本公司遂於二零零四年一月十五日要求余先生、張先生、Turner Overseas Limited及Silver Lake Asia Corporation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，本公司並無收到任何被告繳付任何款項。此外，本公司並無就此訴訟案件中本公司所提出之申索以應收款項列賬或作出撥備。然而，董事認為，此訴訟案件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，經擴大集團成員公司概無涉及任何重要訴訟或仲裁，且據董事所知，經擴大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。

8. 重大變動

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。

9. 專家

- (a) 以下為曾於本補充通函提供意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
卓怡融資	獲准從事證券及期貨條例所載第一類、第四類、第六類及第九類受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師

- (b) 於最後實際可行日期，卓怡融資及羅兵咸永道會計師事務所各自概無直接或間接擁有經擴大集團任何成員公司之股權，亦無享有可認購或提名其他人士認購經擴大集團任何成員公司證券之任何權利(不論在法律上是否可予行使)。
- (c) 於最後實際可行日期，卓怡融資及羅兵咸永道會計師事務所各自已分別就印發本補充通函發出書面同意，同意按本補充通函所載形式及文意轉載其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。卓怡融資及羅兵咸永道之函件及報告已於本補充通函日期發出，以供載入本補充通函。
- (d) 於最後實際可行日期，卓怡融資及羅兵咸永道會計師事務所各自概無於經擴大集團任何成員公司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。

10. 重大合約

除下文披露者外，經擴大集團任何成員公司於緊接本補充通函刊發日期前兩年內並無訂立任何重大合約(並非循經擴大集團日常業務訂立之合約)：

- (a) 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)所訂立日期為二零零八年六月五日之買賣協議，內容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，藉此籌集合共相當於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」))參與中國合營企業之增資，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」)成立之中國合營企業，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；中國合營企業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，內容有關成立合營企業(即中國合營企業)以於土地進行房地產發展項目，據此，香港公司同意向中國合營企業之註冊資本注資，而於完成時中國合營企業變更其法律地位為中外合營企業；

- (e) 收購協議；
- (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) 第一補充協議；
- (h) 第二補充協議；
- (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，內容有關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) 第三補充協議；及
- (l) 賣方、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。

11. 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樓一七一二至一七一六室。
- (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) 本補充通函之內容概以英文版為準。

12. 備查文件

下列經擴大集團文件之副本由即日起至二零零九年九月一日(包括該日)止之一般辦公時間內(公眾假期除外)，可於本公司香港主要營業地點(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)供查閱：

- (a) 收購協議；
- (b) 第一補充協議；
- (c) 第二補充協議；
- (d) 第三補充協議；
- (e) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 獨立董事委員會之函件，全文載於本補充通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (h) 獨立財務顧問之意見函件，全文載於本補充通函「卓怡融資意見函件」一節；
- (i) 有關目標公司財務資料之會計師報告，全文載於本補充通函附錄一；
- (j) 有關中國合營企業財務資料之會計師報告，摘錄載於本補充通函附錄三；
- (k) 羅兵咸永道會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本補充通函附錄四；
- (l) 本附錄第九段所述之書面同意；
- (m) 本公司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各年之年報；及
- (n) 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。



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)

茲通告五礦建設有限公司(「本公司」)謹訂於二零零九年九月一日(星期二)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道六十九號帝苑酒店二樓帝苑廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認收購協議連同第一補充協議、第二補充協議及第三補充協議(定義及說明均見本公司日期為二零零九年八月十二日之補充通函，註有「A」字樣之副本已提呈本大會(「大會」)並經大會主席簽署，以資識別)(「收購協議」)及其項下擬進行之交易；
- (b) 授權本公司任何董事(「董事」)在其認為就實行以及致使收購協議及收購協議項下擬進行交易生效而言屬必需、適宜或權宜之情況下，作出所有其他行動及事情以及簽立所有文件，並且作出該名董事認為必需、適宜及權宜之任何變動；
- (c) 待下文第2項普通決議案獲通過後，批准根據收購協議向Mountain Trend Global Limited俊峰環球有限公司或其可能指定之人士配發及發行本公司股本中每股面值0.10港元之普通股(「代價股份」)，股份數目將根據收購協議條款釐定並入賬列作繳足；及
- (d) 授權任何董事按上文第1(c)項普通決議案所擬訂配發及發行代價股份，並採取其認為就實行及/或致使配發及發行該等股份生效而言屬必需、適宜或權宜之一切步驟。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

2. 「動議

- (a) 將本公司法定股本由200,000,000港元分為2,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股(「普通股」)，透過額外增設8,000,000,000股普通股，增加至1,000,000,000港元分為10,000,000,000股普通股(「建議增加法定股本」)；及
- (b) 授權任何一名董事在其認為就建議增加法定股本項下擬進行事項及完成建議增加法定股本而言屬附帶、附屬或有關之情況下，代表本公司簽立所有有關文件、文書及協議，並作出一切有關行動或事情。」

3. 「動議

- (a) 撤回本公司股東於二零零九年五月二十六日舉行之本公司股東週年大會上批准授予董事以行使權力配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，以及訂立或授出售股建議、協議及購股權之一般授權，惟有關一般授權於本決議案通過前之任何有效行使則不受影響；
- (b) 在下文(d)段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間(定義見下文(e)段)內行使本公司之一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，以及訂立或授出可能需行使此等權力之售股建議、協議及購股權；
- (c) 上文(b)段之批准將授權董事於有關期間內訂立或授出可能需於有關期間終結後始行使此等權力之售股建議、協議及購股權；
- (d) 董事會依據上文(b)及(c)段之批准所配發或同意有條件或無條件配發(不論其為依據購股權所配發者與否)之股本面值總額，不得超過(aa)本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額20%，及(bb)(如董事獲本公司股東另行通過普通決議案授權)本公司在通

股東特別大會通告

過該項決議案後購回之本公司股本面值總額(上限為相等於通過本決議案之日期本公司已發行股本面值總額10%)兩者之總和，惟因(i)配售新股(定義見下文(e)段)，或(ii)按照本公司發行之任何認股權證或可兌換為本公司股份之任何證券之條款行使認購或兌換權，或(iii)按當時所採納之任何優先購股計劃或就向本公司及／或其任何附屬公司之行政人員及／或僱員授予或發行股份及／或可認購本公司股份之權利而採納之類似安排所發行者，或(iv)以配售股份代替就本公司股份派發之全部或部份股息之任何以股代息或類似安排除外；上述(b)及(c)段授予董事之批准須以此數額為限；及

(e) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日至下列任何一項最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (ii) 依法例規定本公司須予舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改本決議案之授權之日；及

「配售新股」指董事於指定期間內，向於指定紀錄日期名列股東名冊之股東按彼等於當日之持股比例提呈發售股份或其他證券之建議(惟董事有權就零碎股權或任何認可管制機構或任何證券交易所之法律限制或責任，作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排)。」

4. 「動議

- (a) 撤回本公司股東於二零零九年五月二十六日舉行之本公司股東週年大會上批准授予董事以行使權力購回其本身股份之一般授權，惟該些一般授權於本決議案通過前之任何有效行使則不受影響；
- (b) 在下文(d)段之規限下，一般性及無條件批准董事於有關期間(定義見下文(e)段)內按照所有適用法例及／或不時修訂之香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則或任何其他證券交易所證券上市規則之規定並在其規限下，行使本公司所有權力在聯交所或在本公司證券上市所在且獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所就此認可之任何其他證券交易所購回本公司之股份(包括可贖回股份)；

股東特別大會通告

- (c) 上文(b)段之批准將授權董事於有關期間內按董事會釐定之價格促使本公司購回其本身之股份；
- (d) 本公司依據上文(b)段購回之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額10%，而上文(b)及(c)段授予董事之批准亦須受此數額限制；
- (e) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過當日至下列任何一項最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (ii) 依法例規定本公司須予舉行下屆股東週年大會之期限屆滿之日；或
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或更改本決議案之授權之日。」

5. 「動議在通過上文第3項普通決議案及第4項普通決議案後，授權董事將按上文第4項普通決議案所述由本公司購回本公司股本中之股份面值總額，加上董事依據上文第3項普通決議案可配發之股本面值總額，惟本公司購回之股本面值總額不得超過本公司於本決議案通過當日之已發行股本面值總額10%。」

承董事會命
五礦建設有限公司
董事總經理
何劍波

香港，二零零九年八月十二日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均有權委派一名或多名代表代其出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件核證副本，須盡快且無論如何於該大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處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十八樓，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。
3. 本公司將於二零零九年八月二十七日(星期四)至二零零九年九月一日(星期二)(包括首尾兩天)期間，暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會，所有股票連同填妥之過戶表格最遲須於二零零九年八月二十六日(星期三)下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處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樓一七一二至一七一六室。
4. 上述大會之表決將以投票方式進行。