



五礦建設有限公司*

MINMETALS LAND LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號：230



Annual Report 年報 **2008**

*For identification purpose only 僅供識別



目錄

公司資料	02
主席報告	03
管理層討論及分析	07
企業管治報告	16
董事及高層管理人員簡介	23
董事會報告	26
獨立核數師報告	40
綜合收益表	41
綜合資產負債表	42
資產負債表	44
綜合權益變動表	45
綜合現金流量表	46
綜合財務報表附註	47
集團物業	104
五年財務概要	106
詞彙	107

公司資料

主席及非執行董事

周中樞先生

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

公司秘書

鍾詠儀女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環太子大廈二十二樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一百八十三號

合和中心十七樓

一七一二至一七一六室

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

電話：2613 6363

傳真：2581 9823

網址

<http://www.minmetalsland.com>

主席報告



本人欣然向閣下提呈本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度年報。

二零零八年對本集團而言，意義至為重大。

本公司之控股股東——中國五礦已明確表示會整合旗下房地產資源，以發展轄下房地產業務，令其房地產業務與資本市場全面同步運作，藉此將本集團打造為中國五礦唯一的房地產上市旗艦，使本集團最終發展成為具領導地位及競爭力的中國房地產發展及專業建築企業。

在此前提下，本集團於二零零八年八月從控股股東手上成功收購其於香港的另一投資物業——中國五礦大廈，為中國五礦整合房地產業務策略的重要第一步。中國五礦於同年十一月向本集團開展第二次注資行動，當中包括注入現金及香港一家上市公司若干股份。雖然該項交易尚未完成，然而，卻充分突顯了中國五礦以整合旗下房地產業務方式向本集團注資，銳意將本集團定位為其唯一房地產上市旗艦之決心。

本集團於年內完成收購中國五礦大廈後，投資物業組合進一步擴大。於二零零八年十二月三十一日，本集團的投資物業組合包含兩幢座落香港重要商業地段的商用大廈——中環的東方有色大廈及九龍尖沙咀的中國五礦大廈。除卻本公司在中國五礦大廈所佔用作總部用途的樓層外，該等物業之可出租總樓面面積約為170,400平方尺。

主席報告

本公司於二零零八年八月配發及發行新普通股，作為收購中國五礦大廈之代價。中國五礦於本公司的股權遂由53.83%增至約67.93%，而股東權益亦因而增加約537,200,000港元。股本權益基礎的擴大，有助提升本集團籌措資金的能力，以應付新的房地產項目的資金需求。再者，由於本公司佔用該大廈部分樓層作總部，故收購中國五礦大廈不僅有助加強本集團的經常性收入來源，亦令本公司因此減省租金開支及現金流出。

此外，本集團於年內與一投資基金合組營公司，購入位於中國江蘇省南京市的新房地產發展項目（「南京新項目」），標誌着本集團成功與房地產投資基金市場接軌的重大策略性行動，而有關成立南京新項目之中外合資合營公司的審批手續亦已於二零零九年二月份辦妥。

至於房地產發展業務方面，在東方•傲景峯項目全數物業單位交付客戶後，本集團的房地產發展項目組合現含兩項住宅項目，而該等項目於二零零八年十二月三十一日的應佔可出售總樓面面積約為715,000平方米。連同南京新項目一併計算，本集團房地產發展項目組合的應佔可出售總樓面面積將增至約820,000平方米。

此外，本集團重整其非核心業務之策略於二零零八年踏出重要一步。其工業潤滑油業務之出售已於二零零八年年底完成。

過去一年，本集團一直着力提升營運效率及加強管理制度，以配合集團業務發展及應付充滿挑戰的營商環境。

業績

本集團於二零零八年的綜合營業額，由二零零七年的431,200,000港元增至1,237,600,000港元，按年增幅達187.0%，主要是由於銷售東方•傲景峯項目的886,900,000港元營業額於年內獲確認入賬所致。

本公司股權持有人應佔溢利，由二零零七年的162,700,000港元，按年減少13.4%至本財政年度之140,900,000港元。若剔除二零零八年所錄得的72,900,000港元（二零零七年：50,500,000港元）投資物業重估收益，本公司股權持有人於二零零八年之應佔溢利為68,000,000港元，較二零零七年的比較數字112,200,000港元減少39.4%。然而，相對於二零零七年的溢利大部分是來自出售一項投資的一次性收益，二零零八年的溢利則包含了房地產發展業務的盈利、東方有色大廈的物業租賃業務的收入，以及中國五礦大廈首次為本集團在租金方面帶來的收入貢獻，在溢利表現方面，無疑是有着顯著的進步。

主席報告

策略及展望

本集團於過去數年在業務重組方面取得成效，而中國五礦增持本公司的持股量，亦顯示了中國五礦對擴展本集團主營業務，將本公司定位為其唯一的香港房地產上市旗艦的持續承諾。此承諾與中國五礦的企業策略貫徹一致，在其整合旗下的中國房地產相關資產及業務的意向帶動下，應更能創造進一步的協同效益。我們有信心通過業務整合，持續增進本集團在財政及營運方面的實力。

我們將繼續借助控股股東——中國五礦的雄厚財政根基及廣泛業務脈絡的優勢，協助本集團的業務發展。本公司尤其致力塑造品牌形象，提高作為中國五礦的香港房地產上市旗艦的知名度，繼續與控股股東加強合作，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。

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，中國國內生產總值的季度增長率自二零零八年第一季起連續三季下跌，拖累中國房地產市場持續放緩。受到不利的宏觀經濟環境及前景影響，中國房地產市場亦出現了價格調整及成交萎縮的情況。

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。中國政府尤以推出財政及貨幣政策與措施，以助刺激內部消費及促進房地產市場的穩定發展。本公司相信現時市況處於穩健整合階段，對房地產發展市場的長遠前景抱樂觀態度，務求迎接刺激經濟措施帶來之機遇。本集團致力建設高質素之房地產項目及增強於房地產發展及專業建築之主要實力。

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，與此同時專注部署策略及掌握機遇，以迎合中國現時的房地產市況。在此市場整合期間，本集團將繼續提升營運效率，加強管理及監控營運風險。

邁向未來，本公司將竭盡所能，為客戶提供最佳產品及服務，提升本集團的競爭優勢及盈利能力，為股東帶來滿意的回報。

主席報告

致謝

本人謹此向董事同袍及僱員於過去一年的竭誠努力深表謝意，並代表董事會衷心感謝客戶、業務夥伴及股東之持續支持。

主席

周中樞

香港，二零零九年四月一日

管理層討論及分析



本集團於年內的主要業務為房地產發展及項目管理、專業建築、物業投資及製造及貿易。

本集團的綜合收入連續四年增加，截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，綜合收入按年上升187.0%至1,237,600,000港元(二零零七年：431,200,000港元)。綜合收入大幅增長，主要由於銷售東方•傲景峯項目產生的重大收入886,900,000港元於二零零八年獲確認入賬所致。

下表載列本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度按業務分部劃分的綜合收入總額，連同去年之比較數字：

按業務分部劃分的收入總額

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零零八年		二零零七年		
	千港元	%	千港元	%	
持續經營業務					
房地產發展及項目管理	887,476	71.7	2,311	0.5	+38,302.3
專業建築	250,426	20.2	345,961	80.2	-27.6
物業投資	28,405	2.3	17,042	4.0	+66.7
終止經營業務					
製造及貿易	71,289	5.8	65,892	15.3	+8.2
收入總額	1,237,596	100.0	431,206	100.0	+187.0

管理層討論及分析

於回顧年度，本公司股權持有人應佔純利為140,900,000港元(二零零七年：162,700,000港元)，較去年減少13.4%。每股基本盈利由二零零七年的21.03港仙，下跌至二零零八年的15.61港仙。

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度按業務分部劃分的分部業績，連同二零零七年之比較數字概述如下：

按業務分部劃分的分部業績

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零零八年		二零零七年		
	千港元	%	千港元	%	
持續經營業務					
房地產發展及項目管理	119,197	52.9	(14,498)	不適用	不適用
專業建築	3,737	1.7	(18,118)	不適用	不適用
物業投資(附註)	98,861	43.9	64,841	不適用	+52.5
證券投資及買賣	—	0	140,701	不適用	-100.0
終止經營業務					
製造及貿易	3,330	1.5	1,724	不適用	+93.2
分部溢利總額	225,125	100.0	174,650	不適用	+28.9

附註：包括二零零八年及二零零七年財政年度分別為72,900,000港元及50,500,000港元之投資物業重估收益

由於本公司收購中國五礦大廈的成本，較其於二零零八年十二月三十一日的公平市值為低，加上東方有色大廈的租金表現較去年有所改善，本集團於二零零八年確認投資物業重估收益總額為72,900,000港元(二零零七年：50,500,000港元)。於二零零八年，未計重估收益前，本公司股權持有人應佔溢利為68,000,000港元，較去年之比較數字112,200,000港元減少39.4%。撇除二零零七年度就證券投資及買賣錄得的一次性收益140,900,000港元，由於房地產發展業務帶來之利潤貢獻、東方有色大廈營運之改善及中國五礦大廈租金收入之帶動下，本集團於二零零八年的溢利表現實際上得到顯著的改善。

管理層討論及分析

房地產發展及項目管理

於回顧年度，本集團房地產發展項目組合包括三項位於中國的住宅項目，分別為東方•傲景峯項目、東方•龍湖灣項目及五礦•龍灣國際社區項目。東方•傲景峯項目已完成，該項目之住宅及商業單位已全部售出。

來自此業務分部的收入由二零零七年的2,300,000港元，顯著上升至二零零八年的887,500,000港元，分部業績則由去年的14,500,000港元虧損，改善至二零零八年度の119,200,000港元溢利。

由於唯一的項目管理服務合約已於二零零七年完成，倘不計及於二零零八年自其產生的少額剩餘收入外，本集團年內並無從項目管理業務活動錄得收入。此項業務分部的收入較去年改善，乃銷售東方•傲景峯項目帶來的收入於年內獲確認入賬所致。鑑於房地產發展業務的邊際利潤及收入均相對較豐厚，而二零零七年項目管理服務業務所產生之收入則相對較小，二零零八年之分部業績因而有所改進。

由於中國政府自二零零七年起實施經濟調控措施，導致中國原本暢旺的物業市場在二零零八年第四季急轉直下，加上正值全球金融危機爆發，市況更是持續惡化。自此，中國政府便轉為實施刺激經濟的政策。

儘管東方•龍湖灣項目於二零零八年的平均售價整體上令人滿意，並能實現在預算範圍之內，然而，銷售量於二零零八年下半年受到不利影響而減少。除非市況於未來數月能大幅改善，否則，估計東方•龍湖灣項目第一期或未能於預期交付使用日期前悉數預售。於二零零八年初，管理層乘著當時中國市況蓬勃之勢調校了東方•龍湖灣項目的開發進度。因應市況不斷變動，本公司將繼續檢討房地產項目的預售計劃及開發時間表，更能靈活地回應市況，務求在減少財務成本的同時提升邊際利潤及溢利。

中國廣東省珠海東方•傲景峯項目

東方•傲景峯項目乃位於中國廣東省珠海市情侶中路的住宅項目。本集團擁有該項目的100%權益，該項目於二零零八年市況轉壞前已完成預售，而將近全數的住宅及商業單位亦已交付買家。於二零零八年十二月三十一日，尚餘49個停車位仍可供銷售。

為提升客戶的滿意度及就房地產發展業務建立品牌，本集團旗下承建東方•傲景峯項目的附屬公司於單位交付買家後成立客戶服務中心，以處理業主的諮詢。



東方•傲景峯項目

管理層討論及分析

房地產發展及項目管理(續)

中國江蘇省南京市東方•龍湖灣項目

此住宅項目位於中國江蘇省南京市江寧區學四路東及學七路北之科學園，共分三期發展，可出售總樓面面積約為262,000平方米。本集團擁有該項目71%權益。自二零零七年十月開始分期預售以來，該項目第一期全數603個住宅單位及7個商業單位已推出預售(可出售樓面面積共約60,100平方米)。截至二零零八年年末，合共387個住宅單位已訂約出售(可出售樓面面積約33,600平方米)，平均售價約為每平方米5,100元人民幣。

於二零零八年下半年，包括該項目第一期的內外裝修、機電安裝及樓宇建築工程已經竣工。展望未來，本集團的首要工作為完成該項目第一期建築工程，目標是自二零零九年三月底開始分期將物業單位向買家交付使用，屆時第一期項目產生的收入及業績將於本集團二零零九年的財務報表中確認。

南京市江寧區規劃局，於二零零八年十二月批准東方•龍湖灣項目第二及第三期的規劃調整方案。鑒於房地產市況持續不振，本集團遂決定縮減第二期第一部份的開發規模，並將開發進度計劃由二零零八年第四季延至二零零九年第二季動工。本集團預期需於二零零九年上半年籌措額外銀行貸款，以應付第二期發展所需的全數資金。



東方•龍湖灣項目

儘管目前市況未如理想，然而，鑑於東方•龍湖灣項目鄰近完善的基建設施，本集團對該項目的長遠前景仍然充滿信心。該等基建設施包括南京地下鐵路的南延線，預期將於二零一零年十月落成，另外寧杭高速公路的第二期工程亦已於二零零八年八月竣工。本集團現正調整東方•龍湖灣項目第二期的發展策略，其中包括建築工程的動工日期。

按照本集團現行發展計劃，東方•龍湖灣項目經修訂的預售及建築時間表載列如下：

	概約可出售 樓面面積#	實際/預期 開始預售日期	預期建築工程 完成日期
	(平方米)		
第一期(北面)	69,000	二零零七年第四季度	二零零九年第一季度
第一期(南面)		二零零八年第二季度	二零零九年第一季度
第二期	33,000	二零零九年第三季度	二零一零年第三季度
第三期	160,000	二零一零年第二季度	二零一一年第四季度
總計	262,000		

含地下車庫

管理層討論及分析

房地產發展及項目管理(續)

中國湖南省長沙五礦•龍灣國際社區項目

此住宅項目位於中國湖南省長沙市長沙縣暮雲鎮月塘村及高塘村，共分六期發展，可出售樓面面積共約1,000,000平方米。本集團持有該項目51%權益。迄今，第一期合共24個住宅單位已訂約出售(可出售樓面面積約5,100平方米)，平均售價約達每平方米5,700元人民幣。

於回顧年度，該項目整個地盤的拆遷及安置以及第二期地盤勘探工作已完成。此外，第一期的樓宇建築工程亦已竣工，並獲批准預售，當中包括36幢別墅及洋房(可出售樓面面積約為60,200平方米)。

為測試市場反應，該項目於二零零八年十二月透過內部認購邀請本集團員工及特選客戶的方式，展開

第一期54個住宅單位的預售。截至二零零八年底，此項市場推廣測試預計為本集團帶來約29,100,000元人民幣的收入。預期第一期公開預售將會於設有住戶會所及商舖的中央商業綜合區在二零零九年第三季度落成時展開。

至今，該項目資金由開發商提供。此外，該項目正與國內數家銀行洽談向該項目提供最高200,000,000元人民幣的銀行融資，該等融資應足以應付該項目第二期發展所需資金。

根據已知的長沙市房地產市場資料，本集團預期，新的商品房供應連同現有空置單位數目於二零零九年將超過預期需求。儘管長沙市物業供過於求可能對價格造成的影響不能輕視，本集團將盡量利用當地獨特的地理優勢，同時憑著湖南省一家房地產發展商作為該項目合作夥伴的支持，再配合中國五礦品牌的實力，竭力實現該項目之最大發展潛力。

下表載列五礦•龍灣國際社區項目各發展階段的預期預售及建築時間表：



五礦•龍灣國際社區項目

	概約可出售 樓面面積 [#]	預期開始預售日期	預期建築工程 完成日期
	(平方米)		
第一期	76,000	二零零九年第三季度	二零零九年第四季度
第二期	81,000	二零零九年第三季度	二零一零年第一季度
第三期	202,000	二零一零年第三季度	二零一一年第二季度
第四期	247,000	二零一一年第三季度	二零一二年第二季度
第五期	188,000	二零一二年第二季度	二零一二年第四季度
第六期	222,000	二零一三年第二季度	二零一三年第四季度
總計	1,016,000		

[#] 含地下車庫

管理層討論及分析

專業建築



金橋瑞和於中國北京利星行之玻璃幕牆工程

本集團透過以下兩家公司經營此項業務：(i) 於中國從事玻璃幕牆設計及安裝業務的金橋瑞和；及(ii) 於香港從事玻璃幕牆設計及安裝業務的瑞和香港。自於二零零八年結束此業務分部的防火門及噴塗業務後，本集團於二零零八年僅自現有合約確認錄下少量金額收益結餘。

本集團專業建築業務分部，於二零零八年錄得250,400,000港元收入，較去年同期的346,000,000港元減少27.6%，主要由於來自本集團中國玻璃幕牆業務以及防火門及噴塗業務的收入均有所減少所致。該業務分部於二零零七年錄得18,100,000港元虧損，於回顧期間卻轉虧為盈，錄得3,700,000港元溢利。撇除於二零零七年就商譽減值以及呆壞賬及滯銷存貨作出的撥備合共17,900,000港元，二零零八年的分部表現有所改善，主要顯示該業務現行工程合約有較高的邊際利潤，亦反映了結束了一直錄得虧損的防火門及噴塗業務後的情況。

於二零零八年，特別是奧運會的熱潮開始減退之際，業界開始承受經濟放緩帶來的影響，加上房地產及建築項目施工進度延誤及新項目數量減少，導致國內玻璃幕牆行業原來已競爭激烈的營商環境進一步受壓。鑑於市況日趨惡化，於二零零八年，來自金橋

瑞和的收入按年下降29.9%至218,000,000港元(二零零七年：310,900,000港元)，而於二零零八年年底未完成手頭合約的價值由二零零七年同期的87,000,000港元略減至82,200,000港元。儘管如此，於二零零八年，金橋瑞和已更致力集中與大型的發展商合作進行較大規模項目，務求減低業務風險並提升邊際利潤。

於二零零八年，中國建設部認可金橋瑞和的建築裝修裝飾工程專業承包三級資質以及金屬門窗工程專業承包三級資質。為了在競爭非常激烈的業界進一步提升其競爭優勢，金橋瑞和銳意取得該等資格的二級資質，及中國鋼鐵結構工程及綜合幕牆設計及生產甲等資質。

本集團相對較新的香港玻璃幕牆業務，其業務於年內持續增長，其中來自瑞和香港的收入按年上升7.5%至31,500,000港元(二零零七年：29,300,000港元)。於二零零八年十二月三十一日，瑞和香港未完成手頭合約的價值約為14,600,000港元(二零零七年：2,400,000港元)。

管理層討論及分析

物業投資

本集團的物業投資業務涵蓋：(i) 位於香港中環的東方有色大廈及本集團於二零零八年八月購入位於九龍尖沙咀的中國五礦大廈的辦公室和商業單位；及(ii) 五項位於香港的住宅物業的出租業務。

物業投資業務分部於截至二零零八年十二月三十一日止年度的收入增加66.7%至28,400,000港元(二零零七年：17,000,000港元)，主要受到中國五礦大廈自二零零八年第三季開始在租金收入所帶來的貢獻，以及東方有色大廈客戶續租時租金上升所帶動。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，分部溢利較去年同期溢利64,800,000港元上升52.5%至98,900,000港元。未計投資物業重估收益前，二零零八年的分部溢利為26,000,000港元，較二零零七年同期的14,300,000港元按年增加81.8%。物業投資業務分部的盈利於二零零八年有所改善，主要由於租金上升且經營成本受到嚴格控制所致。

由於香港經濟不景情況於二零零八年第四季始較為顯著，本集團於回顧年度仍能增加收入及改善其物業投資業務的分部業績(未計投資物業重估收益)。就東方有色大廈及中國五礦大廈而言，所有於二零零八年到期續租的租約已按當時市價續租，且整體租金大幅高於續租前的租金水平。因此，該兩幢物業已續租的租約均有令人滿意的租金增長。於二零零八年最後一季，若干遇到經濟困難的東方有色大廈租客選擇於合約所訂到期日前終止租約，因此，東方有色大廈於二零零八年年底的出租率為86%，而去年年結日則為100%。於二零零八年十二月三十一日，中國五礦大廈辦公室及商業單位的出租率分別為92%及59%。

鑑於全球宏觀經濟環境處於劣勢，加上香港經濟前景不明朗，本公司預期，東方有色大廈及中國五礦大廈於二零零九年到期續租及租賃的租金將因而下調，繼而導致收入及溢利減少。展望將來，本集團承諾透過多項措施，其中包括增闢戶外廣告等新收入來源，以擴大其物業投資業務的收入基礎。

製造及貿易業務

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團的製造及貿易業務乃透過從事潤滑油、工業用具及化工產品的生產及分銷業務的積架來經營。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，主要受惠於產品價格上升，潤滑油業務的收入由二零零七年65,900,000港元增加8.2%至71,300,000港元。此業務於二零零八年的分部溢利為3,300,000元，較二零零七年的1,700,000港元為高，主要由於國際油價顯著回落，令原材料成本下降，以致邊際利潤率得到改善。

為重組本集團非主營業務，本公司以12,000,000港元代價出售此業務，而有關交易亦於二零零八年十二月三十一日完成。於二零零八年，本集團因該項出售錄得虧損4,500,000港元，即積架的資產淨值與該代價的差額。銷售所得款項已用作撥付本集團一般營運資金所需。

管理層討論及分析

年結日後主要發展項目

於二零零八年九月，本公司擬成立合營公司，以擁有及經營南京新項目。該項目之中外合資合營公司已於二零零九年二月份成立。

流動資金及財務資源

於回顧年度，本集團主要透過從營運業務所帶來之現金流，以及由銀行及本公司一間同系附屬公司的借款而獲得資金來源。

於二零零八年十二月三十一日，本公司之現金及銀行存款為635,900,000港元(不包括受限制現金及已抵押存款)(二零零七年：796,800,000港元)，其中90.6%、8.8%及0.6%(二零零七年：95.3%、4.6%及0.1%)分別以人民幣、港元及美元列值。

於二零零八年十二月三十一日，借款總額(包括自銀行、本公司一間附屬公司的少數投資者及本公司一間同系附屬公司所獲得的借款)為639,100,000港元(二零零七年：566,400,000港元)，用作本集團收購及發展新項目之資金需要。本集團之借款總額對權益總額比率由二零零七年十二月三十一日之52.8%下跌至二零零八年十二月三十一日之36.0%。鑒於本集團維持高水平的現金及銀行存款，因此，於二零零八年十二月三十一日並無債項淨額(二零零七年：無)。

本集團之借款到期情況如下：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一年內	639,134	361,500
第二年	—	204,923
	639,134	566,423

於二零零八年十二月三十一日，以人民幣列值之借款為388,200,000元人民幣(約438,300,000港元)(二零零七年：341,800,000元人民幣(約365,200,000港元))，餘額200,800,000港元(二零零七年：201,200,000港元)為以港元列值之銀行借款。本集團之所有借款均按浮動利率計息。截至二零零八年十二月三十一日止年度，扣除經資本化撥入發展中物業之財務成本33,600,000港元(二零零七年：28,600,000港元)後，於綜合收益表內錄得之財務成本為400,000港元(二零零七年：1,600,000港元)。本集團於二零零八年十二月三十一日尚未動用之銀行信貸額為81,400,000港元(二零零七年：37,400,000港元)。

本集團於二零零八年十二月三十一日之房地產發展承擔及於一間新房地產發展公司之資本承擔分別為289,800,000港元及514,100,000港元(二零零七年：338,300,000港元及無)。該等承擔將由內部資金及借款撥付。

管理層討論及分析

匯率波動風險

本集團大部份交易以港元、人民幣及美元列值，因此，本集團須面對人民幣兌港元之價值變動風險。鑑於預期之人民幣升值將對本集團位於中國之資產及來自中國之收入有正面影響，故本集團在截至二零零八年十二月三十一日止年度並無採取任何對沖或其他措施。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無面對有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具之風險。

集團資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團將賬面值為344,000,000港元(二零零七年：341,200,000港元)之投資物業、428,700,000港元(二零零七年：476,100,000港元)之發展中物業以及5,600,000港元(二零零七年：17,900,000港元)之定期銀行存款用作本集團銀行信貸之抵押品。

財務擔保及或然負債

本公司及本集團之財務擔保詳情載列於綜合財務報表附註32。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零七年：無)。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團共聘用300名(二零零七年：470名)僱員(包括董事)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，有關本集團持續經營業務之董事及僱員酬金及福利總額為40,000,000港元(二零零七年：38,700,000港元)。

董事總經理

何劍波

香港，二零零九年四月一日

企業管治報告

董事會謹此提呈截至二零零八年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

企業管治

本公司及管理層致力維持高水平之企業管治。董事會已為本公司設立適當之企業管治架構，主要負責為本集團釐定指引、制定策略、監察表現及風險管理。董事會轄下之各個委員會，負責監督公司不同範疇的事務，擔當不同角色，根據各自之職權範圍履行其職責。

企業管治常規守則

董事認為本公司於二零零八年十二月三十一日止年度之任何時間，一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載之守則條文，惟與以下守則條文之偏離者除外：

- (i) 根據守則條文第A.4.2條，所有為填補臨時空缺而被委任之董事，應在接受委任後之首次股東大會上接受本公司股東選舉。每名董事(包括有指定任期之董事)應輪值告退，至少每三年一次。

本公司乃根據私人公司法一九九一於百慕達註冊成立，據此，本公司之主席及董事總經理毋須輪值告退。因此，本公司之董事(主席及董事總經理除外)(包括有指定任期之董事)須於每年的股東週年大會上輪值告退，至少每三年一次；而所有為填補臨時空缺而被委任或新增之董事(不論是由董事會或由股東委任)，均須於接受委任後之首次股東週年大會上接受股東選舉。

- (ii) 根據守則條文第E.1.2條，董事會主席及各董事委員會之主席應出席每年的股東週年大會，並於會上回答股東提問。

由於特發性的公務安排，本公司董事會兼薪酬委員會主席周中樞先生未能出席本公司二零零八年度股東週年大會。本公司董事總經理兼薪酬委員會成員何劍波先生因而代為主持該會議。

企業管治報告

董事會

本公司由董事會以負責任、重效益的態度領導及管理本公司之事務，而管理層則被任命執行本公司之日常管理、行政及營運等事務。

董事會現有九名成員，詳情概述如下：

董事姓名	職銜	執行委員會	審核委員會	薪酬委員會
周中樞先生	主席及非執行董事			*
錢文超先生	副主席及執行董事	*		
何劍波先生	董事總經理及執行董事	*		*
尹亮先生	常務董事副總經理及執行董事	*		
閻西川先生	董事副總經理及執行董事	*		
何小麗女士	執行董事	*		
林濬先生	獨立非執行董事		*	*
馬紹援先生	獨立非執行董事		*	*
譚惠珠女士	獨立非執行董事		*	*

各董事之履歷刊載於本年報「董事及高層管理人員簡介」一節內。就本公司所知，董事會成員之間並無財務、業務、家屬或其他重大或相關之關係。

所有非執行董事之任期均為三年，彼等須按照本公司章程細則內有關輪值告退之條文接受重選。

本公司於年內一直遵守上市規則內訂明上市公司須設有最少三名獨立非執行董事，且其中一名獨立非執行董事須具備會計及財務的專業資格及管理專長之規定。

企業管治報告

董事會(續)

本公司之獨立非執行董事林濬先生為上海市建緯律師事務所(「上海建緯」，一家於中國執業之律師事務所)之榮譽顧問，而上海建緯仍就一宗在中國進行之訴訟案出任本公司一家全資附屬公司之代表律師，並不時向本集團提供其他法律服務。林先生並非上海建緯之董事、合夥人、主事人或僱員，亦無擔當上海建緯之任何行政或管理職務。林先生確認彼並無因為擔當上述職位而獲得任何經濟或金錢利益，亦毋須且沒有被懲處履行任何責任或義務。

本公司已接獲各獨立非執行董事按照上市規則第3.13條之規定，就彼等之獨立性而發出確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

除以全體董事簽署書面決議案以議決事務外，董事會於二零零八年曾舉行六次會議。董事會定期會議之通告於舉行會議日期前最少十四天送交全體董事，旨在令所有董事能騰空出席。各董事出席上述董事會會議之出席率如下：

董事姓名	出席會議次數
周中樞先生	4/6
錢文超先生	6/6
何劍波先生	6/6
尹亮先生	6/6
閻西川先生	6/6
何小麗女士	5/6
林濬先生	5/6
馬紹援先生	5/6
譚惠珠女士	6/6

各董事均有責任真誠地以本公司整體之最佳利益為前提行事，彼等亦明白他們須共同及各自向股東負責。本公司將應董事之合理要求，提供獨立專業意見予有關董事，以協助履行其職責，所有費用由本公司支付。本公司亦已安排合適之責任保險，使董事因執行公司事務而引致法律訴訟時得到保障。

董事會定期評核本公司獨立非執行董事之獨立性。董事會全體成員負責董事提名及委任事宜，以及檢討董事會之結構、人數及組合。

企業管治報告

主席及董事總經理

本公司董事會主席為周中樞先生，而董事總經理則為何劍波先生。此角色區分清楚界定董事會主席負責本集團業務整體策略路向及管理董事會之運作，而董事總經理則負責本公司業務策略規劃及管理日常業務營運的職能。董事會主席及董事總經理各自之職責，已詳列於本公司一份名為「董事會成員權責指引」之內部文件內。

董事進行證券交易之守則

本公司已訂立「本公司董事及相關僱員進行本公司證券交易之規則及程序」（「證券交易守則」）為指引，有關條文不比上市規則附錄十所載之標準守則寬鬆。

本公司已向所有董事作出查詢，並已接獲各董事之確認書，確認彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度內均有遵守證券交易守則。

董事編製財務報表之責任

董事確認其於編製各個財政期間之綜合財務報表時，應真實公平地反映本集團於相關期間之事務狀況、業績和現金流之責任。在編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事確保該綜合財務報表貫徹地應用符合法律規定及適當之會計政策，作出審慎、公平和合理之判斷及估計，以及按持續營運之基準編製綜合財務報表。董事亦有適時刊發本集團綜合財務報表之責任。

董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，並無任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營之能力。

本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所對本集團綜合財務報表之責任聲明，載於本年報「獨立核數師報告」內。

內部監控

董事會須全面負責本集團的內部監控系統，並通過審核委員會的檢討評估其成效，以保障股東利益及本集團資產。董事會已授權管理層負責設計、實施和維持上述內部監控系統，如清晰界定職責範圍、投資系統及衡量表現之預算系統等。

審核委員會於年內協助董事會檢討本集團之財務及營運事務，以確保妥善實施合規控制及風險管理措施及程序。本集團內部審計部根據以風險為基準之審核方法，定期及於有需要時對本集團的財務、運作及合規監控，以及風險管理進行檢查與評估，並直接向審核委員會提交內部審計報告，以確保本集團的內部監控系統之成效不斷得到提高。審核委員會根據該等審核結果和意見向管理層提出建議，並定期向董事會作出匯報。

企業管治報告

董事委員會

A. 審核委員會

審核委員會全體成員均為獨立非執行董事，包括馬紹援先生、林濬先生及譚惠珠女士。根據經董事會通過之審核委員會職權範圍書，審核委員會主要職責包括對本集團之財務匯報程序及內部監控系統之有效性進行獨立檢討、審議獨立核數師之聘任，並檢討其工作效率和工作質量，以及審閱所有內部審計報告及管理層對該等報告的反饋意見。

審核委員會於二零零八年曾舉行三次會議，各成員出席該等會議之出席率如下：

審核委員會成員	出席會議次數
馬紹援先生 — 審核委員會主席	3/3
林 濬先生	2/3
譚惠珠女士	3/3

審核委員會於截至二零零八年十二月三十一日止年度完成的主要工作包括：

- a. 審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及相關之獨立核數師致管理層報告與年度業績公告，並向董事會就批准該等財務報表、報告及公告提出建議；
- b. 審閱本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之中期財務資料及中期業績公告，並向董事會就批准該等財務資料及業績公告提出建議；
- c. 審閱獨立核數師提交之管理層之建議及本集團管理層之回應；
- d. 審閱獨立核數師提交就截至二零零八年十二月三十一日止年度之審核策略，並向董事會就獨立核數師於二零零八年十二月三十一日止財政年度提供核數服務之聘任、薪酬及聘用條件提出建議；
- e. 審閱獨立核數師提供非核數服務之薪酬及聘用條件，並向董事會提出建議；
- f. 與本集團管理層檢討本集團採納之會計原則及實務；
- g. 協助董事會對本集團財務匯報程序和內部監控系統之有效性進行獨立評估；

企業管治報告

董事委員會(續)

A. 審核委員會(續)

- h. 於年內持續地審閱內部審計部提交之內部審計報告，並向內部審計部就審計計劃和報告發出指引；及
- i. 就本集團重大事項之相關風險向管理層提供意見。

董事會同意審核委員會就續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零零九年財政年度獨立核數師之推薦建議，有關之決議案將於股東週年大會上提出，以待股東批准。

B. 薪酬委員會

根據經董事會通過之薪酬委員會職權範圍書，薪酬委員會之角色及職能包括審閱及討論董事及高層管理人員之薪酬機制和獎勵計劃，建立及維持合理及富競爭力之薪酬水平，以吸引及保留董事和高層管理人員。

除以全體薪酬委員會成員簽署書面決議案以議決事務外，薪酬委員會於二零零八年曾舉行一次會議，各成員出席率如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
周中樞先生 — 薪酬委員會主席	0/1
何劍波先生	1/1
林 濬先生	1/1
馬紹援先生	1/1
譚惠珠女士	1/1

薪酬委員會於年內就二零零八年薪酬調整及花紅建議、聘請一名高層管理人員及其待遇、一名董事之住宿安排、員工激勵計劃，及授出購股權等事宜進行審議及討論。

企業管治報告

核數師薪酬

於二零零八年十二月三十一日止年度，本集團就核數服務支付予獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所之費用約為1,570,000港元(二零零七年：2,150,000港元)，而支付予非核數服務(包括審閱二零零八年中報報告、編製有關本公司非常重大交易通函內之會計師報告及審閱備考財務資料，以及提供稅務服務)之費用則約為3,140,000港元(二零零七年：570,000港元)。

股東及投資者通訊

本公司十分重視與股東及投資者之溝通。

本公司歡迎股東於股東大會上提問及發表意見，而董事會成員及本公司獨立核數師將於會上回答股東之提問。根據章程細則，股東有權於股東大會上要求以數票方式就決議案進行表決。有關該項投票權利及以數票方式表決的投票程序詳情載於年內刊發之股東通函內，並於每次股東大會上加以說明，而有關投票結果之公告則在會議後上載本公司及聯交所網站。

為促進與投資者的溝通，本公司有指定之高層管理人員定期與股票研究分析員、基金經理及機構投資者會面。再者，本公司已設立網站 www.minmetalsland.com 作為適時發放本公司公告、新聞稿及其他業務發展資料的快捷渠道。

本公司已提出建議修訂章程細則的有關條文，並修訂有關內部指引，致使其企業管治守則符合上市規則自二零零九年一月一日起生效之下列修訂：

- (i) 延長股東大會之通告期；
- (ii) 股東大會之投票將以數票方式進行，並於會議後發放投票結果之公告；及
- (iii) 延長上市公司董事進行上市公司證券交易的「禁止買賣期」。

董事及高層管理人員簡介



從左到右：周中樞先生、錢文超先生、何劍波先生、尹亮先生、閻西川先生

董事

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

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

錢文超先生，現年四十四歲，於二零零三年十一月獲委任為本公司執行董事。於二零零六年十二月，錢先生獲提名兼任本公司副主席。彼亦為香港五礦之董事。錢先生於一九八七年畢業於北京工商大學，持有經濟學學士學位，其後於一九八九年於該校研究生班完成會計學專業課程。彼於一九八九年加入中國五礦，曾於中國五礦海外部負責財務管理工作。錢先生擁有十二年以上企業財務管理之工作經驗。

何劍波先生，現年三十九歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事兼董事總經理，負責本公司的日常營運及策略規劃。何先生為中國高級國際商務師，於一九九二年畢業於北京大學，取得經濟學學士學位，彼亦持有北京大學國際金融專業碩士學位及加拿大聖瑪麗大學工商管理碩士學位。何先生於一九九二年加入中國五礦，先後出任中國五礦總裁辦公室主任、戰略研究室主任、戰略委員會委員、與及五礦香港董事及董事會秘書之職務。何先生於企業管理、策略規劃及投資方面擁有逾十六年之豐富經驗。

尹亮先生，現年四十歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事兼董事副總經理，現為本公司之常務董事副總經理。彼於一九九一年畢業於中國對外經濟貿易大學國際經濟法專業，為法學學士，彼亦持有加拿大聖瑪麗大學工商管理碩士學位和香港大學法律碩士學位。尹先生於一九九一年加入中國五礦，先後於中國五礦屬下之多個部門任職，處理貿易、法律事務、投資及企業管理等工作。彼亦為在深圳交易所上市之特發信息股份有限公司之董事。尹先生於投資及企業管理方面擁有豐富經驗。

閻西川先生，現年六十二歲，於二零零二年八月獲委任為本公司執行董事兼董事副總經理，負責監管本公司從事專業建築業務的附屬公司的日常營運及策略規劃。閻先生於一九七零年畢業於重慶建築大學，持有高級工程師資格證書。彼於一九七零年加入中國建築工程總公司，並於一九八四年獲派駐中國海外集團有限公司(「中海集團」)，先後出任中國海外土木工程有限公司總經理、中海集團投資部副總經理及中海物業管理有限公司董事長等職位。閻先生曾於中港兩地參與多項建築工程，於建築、土木工程、房地產投資、物業管理及項目管理方面擁有逾三十八年之工作經驗。

董事及高層管理人員簡介



從左到右：何小麗女士、林濬先生、馬紹援先生、譚惠珠女士

何小麗女士，現年四十一歲，於二零零二年二月獲委任為本公司執行董事，彼亦為本公司財務部總經理。何女士持有北方工業大學會計學學士學位及澳洲國立南澳大學工商管理碩士學位，亦為中國高級會計師及中國註冊會計師協會會員。在加入本公司之前，何女士曾擔任原中國有色金屬工業總公司財務部之企業處業務主管及會計信息處副處長等職。彼於企業財務管理方面擁有豐富經驗。

林濬先生，現年六十三歲，於一九九七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生是香港建築物條例認可人仕及註冊專業測量師。彼為英國皇家特許測量師學會及英國仲裁學會資深會員，亦為香港測量師學會資深會員及一九八六至一九八七年度會長和香港仲裁司學會資深會員及一九九七至二零零零年度會長。林先生現為行政上訴委員會成員，並曾任香港房屋委員會會員及其建築小組主席、香港測量師註冊管理局委員及世界銀行中國城市土地研究顧問。彼亦為香港國際仲裁中心委員。林先生曾任原九廣鐵路公司物業總監及任職香港置地集團、建築署、房屋署、香港上海滙豐銀行有限公司、森那美集團及中電控股有限公司，彼亦為天安中國投資有限公司前任執行董事及林濬測量師行有限公司(現稱凌雋測量師行有限公司)前任主席。林先生在測量業界擁有超過三十多年經驗。

馬紹援先生，現年七十三歲，於二零零二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。馬先生畢業於倫敦大學倫敦經濟學院經濟系。彼現為特許會計師、馬炎璋會計師行合夥人及馬炎璋秘書有限公司董事總經理。馬先生曾於一九九一年出任香港會計師公會會長，亦曾出任證券及期貨事務監察委員會上訴委員會委員及漢基國際學校董事會成員。馬先生於過去三十一年積極參與香港及中國之商業及工業事務。彼亦為另外兩間香港上市公司之董事會成員。馬先生為嶺南大學之榮譽院士。

譚惠珠女士，現年六十三歲，於一九九七年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。譚女士持有倫敦大學之法律學士學位，現為執業大律師，自一九七二年開始執業。譚女士現出任多項公職，其中包括中國全國人民代表大會代表、香港基本法委員會委員、香港大律師公會成員及策略發展委員會政制發展專題小組委員。

董事及高層管理人員簡介

高層管理人員

許炳良先生，現年四十三歲，於二零零八年十二月出任本公司副總經理。彼於一九八六年畢業於中國中央財經大學會計系，獲經濟學學士學位，其後在二零零二年於該校取得經濟學在職研究生畢業證書。許先生為中國高級會計師。彼自一九八九年加入中國五礦後，先後於中國五礦多家附屬公司擔任財務管理工作。許先生在企業財務管理及投資策略方面擁有逾十九年工作經驗。

羅耀榮先生，現年四十六歲，於二零零六年九月出任本公司營運總監，協助董事總經理處理本公司業務發展、日常營運、財務及一般行政管理等事務。羅先生亦同時負責本公司投資物業和物業管理部工作，並協助房地產發展業務的策略規劃、管理及發展工作。彼持有澳洲新南威爾斯大學之建造學(榮譽)學士學位及澳洲管理學院 (Australian Graduate School of Management) 之工商管理碩士學位。彼為澳洲建造師學會、香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。羅先生曾任職數間香港上市公司，於房地產發展、策略規劃、財務及一般行政管理等各方面均擁有豐富經驗。

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

司徒偉鴻先生，現年四十九歲，於二零零五年一月出任本公司投資策劃部總經理。司徒先生持有澳洲新南威爾斯大學之商務學士學位及加拿大西安大略大學 Richard Ivey School of Business 之工商管理碩士學位。彼為澳洲特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。司徒先生於業務發展、財務規劃及行政管理等各方面均擁有豐富經驗。

梁健康先生，現年三十八歲，於二零零九年一月出任本公司財務總監。梁先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員，並擁有財務碩士學位。在加入本公司前，彼曾任職一間國際專業會計師行及多間香港上市公司。梁先生於財務及行政管理方面擁有豐富經驗。

鍾詠儀女士，現年四十二歲，於二零零六年八月出任本公司之公司秘書。鍾女士為香港特許秘書公會和特許秘書及行政人員公會會員。鍾女士曾於專業會計師行、律師事務所及上市公司工作，在處理公司秘書事務方面擁有豐富經驗。

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

黃美儀女士，現年四十七歲，於一九九三年五月加入本公司，為本公司人力資源部經理，負責本公司行政及人力資源管理事務。黃女士於企業行政及人力資源管理方面擁有豐富經驗。

董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及經營地區分析

本公司之主要業務為投資控股。各附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註18。

本集團於年內之業務及地區分類分析載於綜合財務報表附註5。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第41頁之綜合收益表。

董事不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：無)。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度之變動情況載於綜合財務報表附註15。

股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註25。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動情況載於綜合財務報表附註26。

捐贈

本集團於年內之慈善及其他捐贈為200,000港元(二零零七年：無)。

物業

本集團名下持作投資及發展中之主要物業之詳情載於第104頁至第105頁。

可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，本公司根據百慕達公司法計算之可供分派儲備為409,059,000港元(二零零七年：370,692,000港元)。

董事會報告

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第106頁。

有關購股權計劃之資料

本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃旨在認許及表揚合資格人士在以往曾經或日後可能不時對本集團作出之貢獻。

以下為購股權計劃之主要條款：

(1) 購股權計劃之參與者

本集團屬下任何公司之董事、僱員、諮詢人、顧問、承包商或與本集團屬下任何公司有業務或其他關係之任何人士，或董事會全權酌情認為曾經或將會或可能對本集團作出貢獻之任何人士。

(2) 根據購股權計劃可發行之股份總數

根據購股權計劃可發行之股份數目為61,938,178股，佔本公司於本報告日期之已發行股本約5.6%。

(3) 每位參與者根據購股權計劃可認購之最高數額

不得向任何合資格人士再行使根據購股權計劃授出購股權，而導致該合資格人士於截至及包括授出購股權當日止十二個月期間因全面行使根據購股權計劃已獲授及將獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而已獲發行及可獲發行之股份總數，超過授出購股權當日已發行股本之1%。倘再行授出超過上述限額之購股權，則必須遵守上市規則之規定。

(4) 根據購股權須認購股份之期限

董事或會全權酌情釐定行使購股權之期限及知會各承授人，惟該期限不得超過由董事發出購股權要約當日起計十年，提早終止除外。

(5) 接納之期限及接納購股權之應付金額

根據購股權計劃而發出之購股權要約可於接獲要約當日起計二十八個營業日內接納，而接納購股權之應付金額為10港元。

(6) 釐定認購價之基準

認購價將於授出有關購股權時由董事會釐定，惟不可低於以下的最高者：(i)於授出有關購股權當日本公司股份於聯交所每日報價表所示之每股收市價；(ii)於緊接授出有關購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表所示之每股平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

(7) 購股權計劃之剩餘期限

購股權計劃有效期至二零一三年五月二十八日。

董事會報告

有關購股權計劃之資料(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度，購股權之變動詳情如下：

參與者 類別	授出日期	行使期	行使價	購股權數目			
				於二零零八年 一月一日	於年內 授出	於年內 已行使	於二零零八年 十二月三十一日
				港元			
(i) 董事							
周中樞先生	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.51	—	1,350,000	—	1,350,000
錢文超先生	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.51	—	1,300,000	—	1,300,000
何劍波先生	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.51	—	1,800,000	—	1,800,000
尹亮先生	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.51	—	1,200,000	—	1,200,000
閻西川先生	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.51	—	1,200,000	—	1,200,000
何小麗女士	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.51	—	1,000,000	—	1,000,000
(ii) 本集團 之僱員	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.51	—	5,780,000	—	5,780,000
				—	13,630,000	—	13,630,000

附註：該等購股權可分三階段以每股0.51港元行使：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、二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止及二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間，可行使之購股權百分比上限分別為百分之三十、百分之三十及百分之四十。

除上文所披露者外，於年內並無根據購股權計劃之條款而授出、失效或註銷之購股權。

董事會報告

董事

本年度內及截至本報告日期止之董事如下：

非執行董事

周中樞先生

執行董事

錢文超先生

何劍波先生

尹亮先生

閻西川先生

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

根據本公司之章程細則第111(A)條，錢文超先生、何小麗女士、馬紹援先生及譚惠珠女士將於即將舉行的股東週年大會上任滿告退，惟彼等具資格並願意膺選連任。

董事之服務合約

所有擬於股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司及其任何附屬公司訂立任何於一年內由僱用公司予以終止而需作出賠償(一般法定責任除外)之未屆滿服務合約。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第三百五十二條之規定存置之登記冊記錄，董事及本公司之最高行政人員，於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之股份及相關股份中擁有按照證券及期貨條例第十五部第七及第八分部(包括按照該等證券及期貨條例條文擁有或被視作擁有之權益或淡倉)或根據上市規則附錄十所列載之標準守則而已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持有之股份數目	佔已發行股份總數之百分比
何小麗女士	個人	20,000	0.0018%

附註：有關董事於本公司購股權權益之詳情列載於上文「有關購股權計劃之資料」一節內。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，董事或本公司之最高行政人員或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)，概無在本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之股份、相關股份或債券中擁有任何個人、家屬、法團或其他權益或淡倉。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，除上文所披露者外，董事或本公司之最高行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女，概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之任何股份或債務證券。

可換股證券、購股權、認股權證或類似權利

除於上文「有關購股權計劃之資料」及「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉」所披露者外，本公司於二零零八年十二月三十一日並無任何其他尚未行使之購股權、可換股證券、認股權證或其他類似權利。

本公司於年內並無購回或行使任何購股權及可換股證券。

主要股東

於二零零八年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第三百三十六條之規定存置之權益登記冊記錄，下列實體於本公司股份中擁有按照證券及期貨條例第十五部第二及第三分部須向本公司披露之權益及淡倉：

於股份之好倉

股東名稱	所持股份數目	可能發行可換股 優先股數目 (附註2)	佔已發行股份 總數之百分比
中國五礦	756,585,852 (附註1)	1,607,491,463 (附註3)	212.25%
香港五礦	756,585,852 (附註1)	1,607,491,463 (附註3)	212.25%
June Glory	756,585,852	—	67.93%
俊峰環球	—	1,607,491,463 (附註3)	144.32%

董事會報告

主要股東(續)

附註：

1. 該等股份由香港五礦間接持有之全資附屬公司 June Glory 持有，而香港五礦則由中國五礦全資擁有。
2. 根據收購協議(定義見本公司日期為二零零八年十一月二十八日之通函)，該等可換股優先股(定義見本公司日期為二零零八年十一月二十八日之通函)擬初步按一兌一之基準(僅可於股份合併或拆分時作出調整，而在其他情況下調整)兌換為股份。可換股優先股的增設須待本公司獨立股東批准收購事項(定義見本公司日期為二零零八年十一月二十八日之通函)後，方可作實。
3. 倘根據收購協議增設及發行可換股優先股，俊峰環球於該等可換股優先股擬兌換之股份中擁有權益。俊峰環球為香港五礦之全資附屬公司，而香港五礦則由中國五礦全資擁有。將向俊峰環球發行之可換股優先股總數之計算，並未顧及倘緊隨行使可換股優先股所附任何兌換權導致股份之公眾持股量低於25%，則中國五礦不會行使有關兌換權之因素。

重大合約

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司與本公司之控股股東或其附屬公司訂立或仍然有效之重大合約如下：

1. 本公司擁有71%權益之附屬公司龍建南京與二十三冶(香港五礦之聯繫人)訂立日期為二零零七年七月三十一日有關中國南京東方•龍湖灣項目第一期工程之總承包合同。該交易之詳情載於本公司日期為二零零七年七月三十一日之公告及二零零七年八月二十一日之通函內。
2. 本公司持有51%權益之附屬公司嘉和日盛與湖南嘉盛房地產開發有限責任公司(中國五礦之附屬公司及持有嘉和日盛49%權益之公司)於二零零七年十一月十三日訂定之借款協議，詳情如下：

借款金額	:	186,200,000元人民幣
期限	:	兩年
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣1-3年貸款基準利率
借款用途	:	作為嘉和日盛一般營運資金

3. 嘉和日盛、海天置業及中國建設銀行股份有限公司長沙分行訂立日期為二零零八年四月一日之人民幣委託貸款協議書，詳情如下：

借款金額	:	157,640,000元人民幣
期限	:	兩年
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣1-3年貸款基準利率
借款用途	:	誠如本公司日期為二零零七年五月三十日之公告所披露，作為本集團應佔嘉和日盛之股東貸款部份

董事會報告

重大合約(續)

4. 嘉和日盛與二十三冶訂立日期為二零零八年九月十日有關中國長沙五礦•龍灣國際社區項目第一期若干部份之總承包合同。該交易之詳情載於本公司日期為二零零八年九月十日之公告及二零零八年九月三十日之通函內。

5. 龍建南京與五礦財務(香港五礦之聯繫人)訂立日期為二零零八年十月十四日之人民幣資金借款合同(「人民幣資金借款合同」)。有關詳情列載如下：

借款金額	:	150,000,000元人民幣(「人民幣借款」)
期限	:	一年
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣1-3年貸款基準利率上浮5%
借款用途	:	作為龍建南京一般營運資金

6. 香港五礦、五礦財務及龍建南京訂立日期為二零零八年十月十四日之保證合同。據此，若龍建南京未有償還人民幣借款之本金、相關利息及費用，則香港五礦作為保證人承諾，將根據人民幣資金借款合同之條款償還人民幣借款之本金、相關利息及費用。

7. MLI (本公司之全資附屬公司)作為買方、企榮財務(香港五礦之全資附屬公司)作為賣方及香港五礦作為賣方之擔保人及保證人訂立日期為二零零八年六月五日有關收購企元全部已發行股本及企元應付企榮財務之全數股東貸款之買賣協議。該交易之詳情載於本公司日期為二零零八年六月五日之公告及二零零八年六月二十六日之通函內。該交易已於二零零八年八月十五日完成。

8. 御龍發展、五礦投資(中國五礦之全資附屬公司)及五礦地產南京(五礦投資之全資附屬公司)訂立日期為二零零八年九月二十二日有關由御龍發展參與五礦地產南京增資事宜之增資合同。該交易之詳情載於本公司日期為二零零八年九月十六日之公告及二零零八年十一月十四日之通函內。

9. 御龍發展與五礦投資訂立日期為二零零八年九月二十二日有關於上述增資合同完成後，五礦地產南京之管理及營運之合資協議。該交易之詳情載於本公司日期為二零零八年九月十六日之公告及二零零八年十一月十四日之通函內。

10. MLI 作為買方、俊峰環球(香港五礦之全資附屬公司)作為賣方及香港五礦作為賣方之擔保人及保證人訂立日期為二零零八年十一月七日有關建議收購幸達全部已發行股本之有條件買賣協議。該交易之詳情載於本公司日期為二零零八年十一月七日之公告及二零零八年十一月二十八日之通函內。本公司於二零零八年十二月二十三日舉行有關批准該交易之股東特別大會已經延期，該交易尚未完成。

董事會報告

重大合約(續)

除上文所披露者外，於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司並無與本公司之控股股東或其附屬公司訂立任何重大合約或仍然有效重大合約。

本公司、其任何控股公司或彼等之任何附屬公司概無訂立任何於年結日或年內任何時間仍然有效且董事於當中擁有重大利益之重大合約。

管理合約

本年度概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政合約。

主要客戶及供應商

主要客戶及供應商於本年度佔本集團銷售額及採購額之資料如下：

	佔本集團總額之百分比			
	銷售額		採購額	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
最大客戶	2.7%	15.6%		
首五大客戶所佔總額	8.8%	52.9%		
最大供應商			11.5%	15.2%
首五大供應商所佔總額			28.6%	52.0%

於本年度任何時間，各董事或其聯繫人或任何股東(就董事所知任何擁有本公司已發行股本5%以上之股東)均無擁有上述客戶及供應商之任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

章程細則或百慕達法例均無優先購買權之規定。

董事會報告

持續關連交易

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團進行之持續關連交易詳情如下：

1. 爭輝為本公司之全資附屬公司。於收購協議(定義見本公司日期為二零零八年六月二十六日之通函)完成前，企元為香港五礦之全資附屬公司。於二零零八年八月十五日收購協議完成後，企元成為本公司之全資附屬公司。於二零零六年六月一日，爭輝(作為租戶)與企元(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議 I」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓
年期	:	截至二零零八年五月三十一日止兩年
租金	:	每月92,688港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零零八年十二月三十一日止期間，爭輝根據租賃協議 I 而支付之租金總額為585,095港元。

2. 於二零零八年一月三十一日，本公司之全資附屬公司佳太(作為租戶)與企元(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議 II」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十七樓
年期	:	截至二零一零年一月三十一日止兩年
特許租用費	:	每月133,239港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

本公司於二零零八年八月十五日完成收購企元後，租賃協議 II 不再構成本公司之持續關連交易。於截至二零零八年十二月三十一日止期間，佳太根據租賃協議 II 而支付之租金總額為888,425港元。

董事會報告

持續關連交易(續)

3. 於二零零八年五月三十一日，佳太(作為租戶)與企元(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議 III」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓
年期	:	截至二零一零年五月三十一日止兩年
租金	:	每月133,239港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

本公司於二零零八年八月十五日完成收購企元後，租賃協議 III 不再構成本公司之持續關連交易。於截至二零零八年十二月三十一日止期間，佳太根據租賃協議 III 而支付之租金總額為258,144港元。

4. 於二零零八年二月二十日，中國五礦間接持有63.37%之附屬公司裕東(作為租戶)與企元(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議 IV」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈九樓
年期	:	截至二零零九年十二月三十一日止兩年
租金	:	每月133,239港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

本公司於二零零八年八月十五日完成收購企元後，租賃協議 IV 構成為本公司之持續關連交易。於二零零九年一月十三日裕東與企元簽署交還協議，並於二零零八年十月三十一日交還中國五礦大廈九樓之物業予企元。於截至二零零八年十二月三十一日止期間，裕東根據租賃協議 IV 而支付之租金總額為335,247港元。

董事會報告

持續關連交易(續)

5. 於二零零七年十二月十三日，中國五礦間接持有之全資附屬公司企榮貿易(作為租戶)與企元(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議 V」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十一樓
年期	:	截至二零零九年十二月三十一日止兩年，惟企榮貿易可選擇按租賃物業之公開市值租金(不包括差餉以及服務、管理及空調費)續租一年，其他條款不變
租金	:	每月133,239港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

本公司於二零零八年八月十五日完成收購企元後，租賃協議 V 構成本公司之持續關連交易。於截至二零零八年十二月三十一日止期間，企榮貿易根據租賃協議 V 而支付之租金總額為601,725港元。

6. 於二零零七年七月四日，中國五礦之間接全資附屬公司企榮財務(作為租戶)與企元(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議 VI」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十六樓
年期	:	截至二零一零年五月十五日止三年
租金	:	每月133,240港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

本公司於二零零八年八月十五日完成收購企元後，租賃協議 VI 構成本公司之持續關連交易。於截至二零零八年十二月三十一日止期間，企榮財務根據租賃協議 VI 而支付之租金總額為601,729港元。

董事會報告

持續關連交易(續)

7. 於二零零八年七月四日，中國五礦直接持有之全資附屬公司香港五礦(作為租戶)與企元(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議 VII」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十九樓
年期	:	截至二零一零年五月三十一日止三年
租金	:	(a) 由二零零七年六月一日至二零零七年十二月三十一日期間，每月103,685港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
		(b) 由二零零八年一月一日至二零一零年五月三十一日期間，每月133,240港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月18,934港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

本公司於二零零八年八月十五日完成收購企元後，租賃協議 VII 構成本公司之持續關連交易。於截至二零零八年十二月三十一日止期間，香港五礦根據租賃協議 VII 而支付之租金總額為601,729港元。

8. 於二零零九年一月十三日，裕東(作為租戶)與企元(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議 VIII」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十二樓
年期	:	截至二零一零年十月三十一日止兩年
租金	:	每月133,239港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，裕東根據租賃協議 VIII 而支付之租金總額為266,478港元。

9. 於二零零八年九月十日，本公司與二十三冶訂立有條件承建工程協議，據此，本集團將在二十三冶及其附屬公司成功中標投得建築合同的情況下，委聘二十三冶及其附屬公司作為本集團於中國現有及未來房地產發展項目之建築承包商。於截至二零零八年十二月三十一日止期間，本集團並無支付任何金額予二十三冶或其附屬公司。

董事會報告

持續關連交易之週年審閱

本公司之獨立非執行董事已審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度有關上述協議項下之各項交易(統稱「該等交易」)，並確認該等交易：

- (a) 於本集團日常及一般業務過程中進行；
- (b) 按一般商業條款訂立；及
- (c) 符合各有關協議各自所載條款之規定，有關條款屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。

本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的「香港相關服務」第4400號「執行有關財務資料議定程序的安排」就該等交易按抽樣基礎進行若干程序。核數師已審閱該等交易，並匯報：

- (a) 董事已於訂立規管該等交易之協議時批准該等交易；
- (b) 該等交易已根據各有關協議各自所載之條款訂立；及
- (c) 該各有關協議項下之交易並無超出本公司於二零零六年六月一日、二零零八年一月三十一日、二零零八年六月二日、二零零八年六月五日、二零零八年九月十日及二零零九年二月十一日刊發之公告，以及二零零八年六月二十六日刊發之通函所披露之各年度上限金額。

根據上市規則第13.18條及13.21條之持續披露

1. Virtyre及OFL(彼等皆為本公司之全資附屬公司)接納一家銀行根據日期為二零零五年七月二十八日、二零零八年九月五日及二零零八年十一月二十七日分別發給Virtyre及OFL之融資函件(「該等融資函件」)，內容為有關授出額度總數為245,000,000港元之一般銀行融資(「該等銀行融資」)之要約。該等銀行融資並無特定期限。

作為提供該等銀行融資之其中一項條件，中國五礦必須於該等銀行提供融資有效期間(直接或間接)保持作為本公司主要股東(未有於該等融資函件內界定)之身份。違反上述條件將構成違約事件，並會導致該等銀行融資即時到期及需要即時償還該等銀行融資。

2. 本公司接納一家銀行根據日期為二零零八年十月九日發出之融資函件，內容為有關授出額度總數為500,000,000港元之一般銀行融資(「該銀行融資」)之要約。其後OFL與該銀行簽訂貸款協議。該銀行融資為期三年，由貸款協議日期起開始計算。

作為提供該銀行融資之其中一項條件，中國五礦必須於該銀行融資有效期間(直接或間接)維持其於本公司之管理權及持有不少於本公司35%股權。違反上述條件將構成違約事件，並會導致該銀行融資即時到期及需要即時償還該銀行融資。

除上文所披露者外，本公司並無其他根據上市規則第13.18條及第13.21條之規定而需作出披露之責任。

董事會報告

資產負債表結算日後事項

資產負債表結算日後事項之詳情列載於綜合財務報表附註35。

充足之公眾持股量

根據證券及期貨條例而提呈予本公司之通知，董事認為於本報告日期本公司已發行股份擁有充足之公眾持股量。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已與核數師審閱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，並已就審計、內部監控及財務報告事宜(包括審閱本集團採納之會計慣例及原則)進行討論。

獨立核數師

綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。彼將於股東週年大會上任滿告退，惟具資格並願意膺聘連任。

承董事會命
董事總經理
何劍波

香港，二零零九年四月一日

獨立核數師報告



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

電話：(852) 2289 8888

傳真：(852) 2810 9888

www.pwchk.com

致五礦建設有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第41至103頁五礦建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報此等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對此等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零八年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年四月一日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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

第47至103頁之附註為此等綜合財務報表之整體部分。

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
		984,641	370,503
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
		2,137,551	2,390,263
資產總額		3,122,192	2,760,766
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
		1,582,060	878,090
少數股東權益		194,918	195,246
權益總額		1,776,978	1,073,336

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
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
		18,228	213,345
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
		1,326,986	1,474,085
負債總額		1,345,214	1,687,430
權益及負債總額		3,122,192	2,760,766
流動資產淨值		810,565	916,178
資產總額減流動負債		1,795,206	1,286,681

董事
何劍波

董事
何小麗

第47至103頁之附註為此等綜合財務報表之整體部分。

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
		1,397,383	787,338
資產總額		1,462,920	861,618
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		1,434,717	859,017
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		28,203	2,601
權益及負債總額		1,462,920	861,618
流動資產淨值		1,369,180	784,737
資產總額減流動負債		1,434,717	859,017

董事
何劍波

董事
何小麗

第47至103頁之附註為此等綜合財務報表之整體部分。

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				總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元	少數股東權益 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

第47至103頁之附註為此等綜合財務報表之整體部分。

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

第47至103頁之附註為此等綜合財務報表之整體部分。

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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(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(續)

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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(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(續)

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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(e) 收入確認

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

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

(i) 出售已落成物業收入

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

(ii) 合約收入

確認合約收入之會計政策載於附註2(o)。

(iii) 營運租賃租金收入

營運租賃租金收入乃於租約期內按直線法確認。

(iv) 貨品銷售收入

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

(v) 出售證券投資收入

出售證券投資之會計政策載於附註2(l)。

(vi) 股息收入

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

(vii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(f) 營運租賃

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

(g) 借款成本

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

所有其他借款成本均於產生年度/期間內自收益表扣除。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(m) 存貨(續)

(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(t) 僱員福利(續)

(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。

綜合財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

(v) 撥備及或然負債(續)

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。

綜合財務報表附註

3 財務風險因素及管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 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就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。

綜合財務報表附註

3 財務風險因素及管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(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
	1,085,310	29,993	6,518
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
	622,980	233,611	13,210
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	—	—
	28,203	—	—
於二零零七年十二月三十一日			
其他應付款項	2,585	—	—

綜合財務報表附註

3 財務風險因素及管理(續)

3.2 資本風險管理

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

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

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

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之資本負債比率如下：

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

3.3 公平值估計

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

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

綜合財務報表附註

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。

綜合財務報表附註

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
	1,166,307	365,314
終止經營業務		
銷售潤滑油、工業用具及化工產品	71,289	65,892
	1,237,596	431,206

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(a) 主要呈報模式－業務分部(續)

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	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(a) 主要呈報模式－業務分部(續)

分部資產及負債

	房地產發展										總額	
	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			
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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		專業建築		物業投資		證券投資及買賣		未分配		總額		製造及貿易	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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

綜合財務報表附註

5 分部資料(續)

(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
	2,766	142,221

綜合財務報表附註

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
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政費用總額	1,059,056	394,041

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—定額供款計劃(附註30)	439	533
購股權福利	133	—
	39,995	38,682

綜合財務報表附註

8 僱員福利支出(續)

(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		退休金計劃		購股權	總額
	袍金	及實物利益	酌情花紅	僱主供款	福利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零零八年 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
	910	5,782	1,310	60	77	8,139

截至二零零七年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

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

綜合財務報表附註

8 僱員福利支出(續)

(a) 董事酬金(續)

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	—
	3,574	5,377

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
	2	2

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)。

綜合財務報表附註

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	17,238	8,580
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	22,418	20,490
	33,989	30,145
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額(a)	(33,589)	(28,584)
	400	1,561

(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

綜合財務報表附註

10 稅項支出(續)

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有限公司及其附屬公司100%股本權益。

終止經營業務之業績及現金流量分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
業績		
收入	71,289	65,892
開支	(67,977)	(63,380)
已終止經營業務除稅前溢利	3,312	2,512
稅項抵免/(支出)	700	(1,224)
除稅後溢利	4,012	1,288
出售附屬公司之虧損	(4,487)	—
終止經營業務之年內(虧損)/溢利	(475)	1,288

綜合財務報表附註

11 終止經營業務(續)

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金流量		
經營現金流量	4,331	5,476
投資現金流量	(324)	(351)
融資現金流量	(5,580)	(2,839)
現金流量總額	(1,573)	2,286

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)。

綜合財務報表附註

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	64,961	5,349	2,018	2,463	2,888	77,679
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	64,961	5,349	2,018	2,463	2,888	77,679

綜合財務報表附註

15 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地 及樓宇 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	11,578	562	2,204	3,782	2,171	20,297
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	11,578	562	2,204	3,782	2,171	20,297
				二零零八年	二零零七年	
				千港元	千港元	
(a)	租賃土地			54,552		9,534
	樓宇			10,409		2,044
				64,961		11,578
租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：						
				二零零八年	二零零七年	
				千港元	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
				64,961		11,578

綜合財務報表附註

16 投資物業

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

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)	897,959	341,249

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))。

綜合財務報表附註

17 商譽

(a) 自收購附屬公司所得商譽如下：

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

(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	9,003	8,520

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。

綜合財務報表附註

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)
	65,537	74,280

(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)
	—	1,784

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)
	1,363,932	761,111
應付附屬公司款項	13,682	—

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

綜合財務報表附註

18 附屬公司(續)

(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

綜合財務報表附註

18 附屬公司(續)

(d) 於二零零八年十二月三十一日，主要附屬公司列表：(續)

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。

綜合財務報表附註

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

綜合財務報表附註

20 貿易及其他應收款項(續)

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
	462	560

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
	251,438	262,918

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	462	560

(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
	171,008	159,695
減：減值撥備	(1,196)	(10,638)
	169,812	149,057

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。

綜合財務報表附註

20 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：(續)

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
	169,812	136,311

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	1,196	10,638

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

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

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。

綜合財務報表附註

20 貿易及其他應收款項(續)

- (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	582,217	312,796
減：工程進度賬款	(581,889)	(311,921)
應收客戶之合約工程總額	328	875

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	—	—

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	243,600	243,600
減：減值撥備	(243,600)	(243,600)
總計	—	—

綜合財務報表附註

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
	14,288	17,850

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))。

綜合財務報表附註

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
現金及銀行存款(a)	27,388	18,883
最高信貸風險	27,371	18,863

(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
	635,853	796,784

綜合財務報表附註

24 現金及現金等價物(續)

(a) 現金及銀行存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：(續)

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
	27,388	18,883

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))。

綜合財務報表附註

25 股本(續)

(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 購股權數目 (千份)	二零零七年 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	13,630	—

綜合財務報表附註

25 股本(續)

(a) 購股權(續)

- (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	實繳盈餘	贖回儲備	資本 為基礎 僱員股份 補償儲備	可供出售 財務資產 重估儲備	匯兌儲備	重估儲備	累計虧損	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	914,142	600,412	769	133	—	48,172	1,314	(94,265)	1,470,677

綜合財務報表附註

26 儲備(續)

(b) 本公司

	股份溢價	實繳盈餘	資本 贖回儲備	僱員股份 為基礎 補償儲備	累計虧損	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日之結餘	409,738	575,220	769	—	(304,359)	681,368
行使購股權時發行股份	1,204	—	—	—	—	1,204
年度溢利	—	—	—	—	99,062	99,062
於二零零七年十二月三十一日						
之結餘	410,942	575,220	769	—	(205,297)	781,634
發行新股份	503,200	—	—	—	—	503,200
僱員購股權福利	—	—	—	133	—	133
年度溢利	—	—	—	—	38,367	38,367
於二零零八年十二月三十一日						
之結餘	914,142	575,220	769	133	(166,930)	1,323,334

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

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

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

綜合財務報表附註

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。

綜合財務報表附註

27 借款(續)

(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
	639,134	566,423

綜合財務報表附註

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)
	(7,069)	(123)

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	—	—

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	123	123
加速差異		
年初	—	—
收購一間附屬公司	6,946	—
年終	6,946	—

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

綜合財務報表附註

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
	449,322	267,603

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
	14,521	2,601

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
	449,322	267,603

本公司

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
港元	14,521	2,585

綜合財務報表附註

29 貿易及其他應付款項(續)

(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
	134,333	151,531

(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	—	16

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%。

綜合財務報表附註

30 退休金責任(續)

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。

綜合財務報表附註

31 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與經營業務(所用)/所得現金之對賬

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

(b) 收購附屬公司

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

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

綜合財務報表附註

31 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司(續)

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)
	537,200	201,800
以現金支付	—	201,800
以配發股份支付	537,200	—
代價總額	537,200	201,800

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	11,937	(127,960)

綜合財務報表附註

31 綜合現金流量表附註(續)

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

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)。

綜合財務報表附註

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	—
	804,104	338,338

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
	4,209	11,096

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
	55,307	33,364

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)。

綜合財務報表附註

34 關聯方交易

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

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

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

本集團與關聯方於本集團日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
向一間同系附屬公司收取建築項目管理服務收入(附註(i))	563	2,467
向關聯公司收取專業建築收入(附註(ii))	78,036	152,886
給予一間同系附屬公司有關房地產發展項目之建築成本(附註(iii))	114,450	22,540
給予關聯公司有關房地產發展項目之建築成本(附註(iii))	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

綜合財務報表附註

34 關聯方交易(續)

(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(iii))	251,658	265,353
於國有銀行之銀行存款(附註(iii))	638,471	752,661

(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
退休金成本一定額供款計劃	60	60
購股權福利	77	—
	8,139	5,780

綜合財務報表附註

34 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員之薪酬(續)

附註：

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

35 結算日後事項

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

集團物業

1. 持作投資用途之主要物業

地點	用途	租賃期
香港中環雲咸街29號 東方有色大廈	商業	長期
香港九龍尖沙咀 漆咸道南79號 中國五礦大廈	商業	長期
香港鰂魚涌 太古灣道22號 太古城海景花園 綠楊閣13樓B室	住宅	長期
香港灣仔太原街38號 太原閣19樓D室	住宅	長期
香港柴灣盛泰道100號 杏花村2座8樓6室	住宅	長期
香港鰂魚涌康安街14-16號 康怡花園N座6樓611室	住宅	長期
香港鰂魚涌康安街6-8號 康怡花園Q座26樓2603室	住宅	長期

集團物業

2. 主要發展中物業

地點	用途	地盤面積／ 樓面面積	本集團 所佔權益	預期建築工程 完成日期
		(平方米)		
中國江蘇省南京市 江寧區科學園 學四路與 學七路交界	住宅	310,296 / 301,670	71%	二零一一年 第四季
中國湖南省 長沙市長沙縣暮雲鎮 月塘村及高塘村	住宅	632,837 / 1,071,300	51%	二零一三年 第四季

五年財務概要

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
業績					
收入	1,166,307	365,314	303,085	231,322	86,605
經營溢利	182,894	151,420	106,671	22,732	85,193
財務收入	17,238	8,580	1,562	2,358	2,383
財務成本	(400)	(1,561)	(948)	(583)	(1,385)
除稅前溢利	199,732	158,439	107,285	24,507	86,191
所得稅	(70,948)	(229)	(1,440)	3,642	(1,082)
來自持續經營業務之本年度溢利	128,784	158,210	105,845	28,149	85,109
來自已終止經營業務之 本年度(虧損)/溢利	(475)	1,288	—	—	—
本年度溢利	128,309	159,498	105,845	28,149	85,109
溢利歸屬於：					
本公司股權持有人	140,864	162,653	105,845	28,149	85,109
少數股東權益	(12,555)	(3,155)	—	—	—
資產及負債					
非流動資產	984,641	370,503	329,538	305,249	285,481
流動資產	2,137,551	2,390,263	945,628	533,186	449,972
資產總額	3,122,192	2,760,766	1,275,166	838,435	735,453
本公司股權持有人之資本及儲備	1,582,060	878,090	817,829	600,034	561,060
少數股東權益	194,918	195,246	—	—	—
權益總額	1,776,978	1,073,336	817,829	600,034	561,060
非流動負債	18,228	213,345	105,866	7,325	7,039
流動負債	1,326,986	1,474,085	351,471	231,076	167,354
負債總額	1,345,214	1,687,430	457,337	238,401	174,393
權益及負債總額	3,122,192	2,760,766	1,275,166	838,435	735,453

詞彙

在本年報內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司二零零九年度股東週年大會
「董事會」	指	本公司之董事會
「爭輝」	指	爭輝有限公司
「章程細則」	指	本公司之章程細則
「企榮財務」	指	企榮財務有限公司
「企榮貿易」	指	企榮貿易有限公司
「企業管治守則」	指	企業管治常規守則
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司
「五礦投資」	指	五礦投資發展有限責任公司
「本公司」	指	五礦建設有限公司
「瑞和香港」	指	瑞和(香港)裝飾工程有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「龍建南京」	指	龍建(南京)置業有限公司
「裕東」	指	裕東(香港)有限公司
「二十三冶」	指	二十三冶建設集團有限公司
「佳太」	指	佳太有限公司
「御龍發展」	指	御龍發展有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「積架」	指	積架石油化工集團有限公司及其附屬公司
「嘉和日盛」	指	五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司
「June Glory」	指	June Glory International Limited
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

詞彙

「幸達」	指	幸達有限公司
「五礦財務」	指	五礦財務有限責任公司
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司
「五礦地產南京」	指	五礦地產南京有限公司
「MLI」	指	Minmetals Land Investments Limited
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「俊峰環球」	指	俊峰環球有限公司
「OFL」	指	ONFEM Finance Limited
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃
「金橋瑞和」	指	上海金橋瑞和裝飾工程有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「企元」	指	企元國際有限公司
「美元」	指	美元
「Virtyre」	指	Virtyre Limited
「海天置業」	指	珠海東方海天置業有限公司
「%」	指	百份比



五礦建設有限公司*
MINMETALS LAND LIMITED

香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓
18th Floor, China Minmetals Tower, 79 Chatham Road South,
Tsimshatsui, Kowloon, Hong Kong
電話 Tel : 2613 6363
傳真 Fax : 2581 9823
網址 Website: www.minmetalsland.com