
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有五礦建設有限公司股份，應立即將本通函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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成購入、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)

主要收購及關連交易

五礦建設有限公司之財務顧問



中銀國際 亞洲有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



獨立董事委員會函件載於本通函第24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通函第25至40頁。

股東特別大會謹訂於二零零九年十二月十六日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帝苑廳舉行，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨附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。

目 錄

| | 頁次 |
|-------------------------------|--------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 7 |
| 獨立董事委員會函件 | 24 |
| 卓怡融資函件 | 25 |
| 附錄一 — 嘉和日盛之財務資料之會計師報告 | I-1 |
| 附錄二 — 天津濱海新區之財務資料之會計師報告 | II-1 |
| 附錄三 — 中潤城鎮之財務資料之會計師報告 | III-1 |
| 附錄四 — 本集團之財務資料 | IV-1 |
| 附錄五 — 南京合營企業之財務資料 | V-1 |
| 附錄六 — 幸達之財務資料 | VI-1 |
| 附錄七 — 經擴大集團之財務資料 | VII-1 |
| 附錄八 — 估值報告 | VIII-1 |
| 附錄九 — 一般資料 | IX-1 |
| 股東特別大會通告 | SGM-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------------------|---|--|
| 「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就收購之獨立財務顧問； |
| 「收購」 | 指 | 建議根據收購協議之條款及條件收購各目標公司全部已發行股本； |
| 「收購協議」 | 指 | 買方(作為買家)、賣方(作為賣家)與中國五礦(作為賣家之保證人及擔保人)就收購所訂立日期為二零零九年十一月十三日之有條件買賣協議； |
| 「該公告」 | 指 | 本公司就收購於二零零九年十一月十三日作出之公告； |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會，包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事； |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行向公眾開放營業之日，不包括星期六或星期日； |
| 「英屬處女群島公司一」 | 指 | 賣方將於英屬處女群島成立作為其全資附屬公司之公司，緊隨重組完成後將直接持有香港公司一全部權益，而香港公司一將直接持有嘉和日盛49%權益； |
| 「英屬處女群島公司二」 | 指 | 賣方將於英屬處女群島成立作為其全資附屬公司之公司，緊隨重組完成後將直接持有香港公司二全部權益，而香港公司二將直接持有天津濱海新區全部權益； |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「英屬處女群島公司三」 | 指 | 賣方將於英屬處女群島成立作為其全資附屬公司之公司，緊隨重組完成後將直接持有香港公司三全部權益，而香港公司三將直接持有中潤城鎮全部權益； |
| 「中國五礦」 | 指 | 中國五礦集團公司，於一九五零年四月七日根據中國法例註冊成立之國有企業，為本公司最終控股股東； |
| 「中國五礦集團」 | 指 | 中國五礦及其附屬公司(不包括本集團)； |
| 「本公司」 | 指 | 五礦建設有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市； |
| 「完成」 | 指 | 根據收購協議之條款及條件完成收購； |
| 「條件」 | 指 | 收購協議所載完成之先決條件，於本通函「董事會函件」內「條件」一節概述； |
| 「關連人士」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義； |
| 「代價」 | 指 | 根據收購協議之條款及條件將目標公司轉讓予本集團之代價； |
| 「代價股份」 | 指 | 本公司根據收購協議之條款及條件按賣方之指示將向June Glory配發及發行之新股份； |
| 「承建工程框架協議」 | 指 | 本公司與二十三冶於二零零八年九月十日簽訂之有條件承建工程協議，詳情載於本公司日期分別為二零零八年九月十日及二零零八年九月三十日之公告及通函內，並於本公司於二零零八年十月十七日舉行之股東特別大會獲股東批准； |
| 「控股股東」 | 指 | 具上市規則所賦予涵義； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事，包括獨立非執行董事； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「經擴大集團」 | 指 | 完成後之本集團； |
| 「二十三冶」 | 指 | 二十三冶建設集團有限公司，根據中國法例成立之有限責任企業，由中國五礦、湖南省人民政府國有資產監督管理委員會及二十三冶建設集團有限公司工會分別擁有73.19%、20%及6.81%權益； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「香港公司一」 | 指 | 將由英屬處女群島公司一於香港註冊成立作為其直接全資附屬公司之公司，緊隨重組完成後將直接持有嘉和日盛49%權益； |
| 「香港公司二」 | 指 | 將由英屬處女群島公司二於香港註冊成立作為其直接全資附屬公司之公司，緊隨重組完成後將直接持有天津濱海新區全部權益； |
| 「香港公司三」 | 指 | 將由英屬處女群島公司三於香港註冊成立作為其直接全資附屬公司之公司，緊隨重組完成後將直接持有中潤城鎮全部權益； |
| 「香港控股公司」 | 指 | 香港公司一、香港公司二及香港公司三； |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「湖南嘉盛」 | 指 | 湖南嘉盛房地產發展有限責任公司，根據中國法例成立之有限責任企業，為二十三冶之全資附屬公司； |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 獲委任以就收購向獨立股東提供建議之獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士； |
| 「獨立股東」 | 指 | June Glory及其聯繫人士以外之股東； |

釋 義

| | | |
|--------------|---|--|
| 「嘉和日盛」 | 指 | 五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司，根據中國法例成立之中外合資有限公司，由五礦建設長沙及湖南嘉盛分別擁有51%及49%權益； |
| 「June Glory」 | 指 | June Glory International Limited，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，由香港五礦及其全資附屬公司企榮財務有限公司分別擁有71%及29%權益； |
| 「最後完整交易日」 | 指 | 二零零九年十一月十一日，即緊接本公司刊發日期為二零零九年十一月十三日之公告前股份於聯交所買賣之最後完整交易日； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零零九年十一月二十三日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「幸達」 | 指 | 幸達有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司； |
| 「五礦建設長沙」 | 指 | 五礦建設(長沙)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為買方之全資附屬公司； |
| 「香港五礦」 | 指 | 中國五礦香港控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為中國五礦之全資附屬公司，主要從事投資控股及企業管理服務業務； |
| 「五礦置業」 | 指 | 五礦置業有限公司，根據中國法例成立之有限責任企業，為中國五礦之全資附屬公司； |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「南京合營企業」 | 指 | 五礦地產南京有限公司，根據中國法例成立之有限責任企業，由本公司擁有50.89%權益； |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣； |
| 「項目公司」 | 指 | 嘉和日盛、天津濱海新區及中潤城鎮之統稱； |
| 「該等物業」 | 指 | 物業一、物業二及物業三； |
| 「物業一」 | 指 | 五礦•龍灣國際社區，位於中國湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村高雲路，總地盤淨面積約為608,212平方米； |
| 「物業二」 | 指 | 中國五礦商務大廈，位於中國天津市塘沽區迎賓大道以東與陀場道以南，總地盤淨面積約為20,786平方米； |
| 「物業三」 | 指 | 格蘭小鎮，位於中國湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村，總地盤淨面積約為312,115平方米； |
| 「買方」 | 指 | Minmetals Land Investments Limited，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； |
| 「重組」 | 指 | 按買方於完成前可能同意之方式進行重組，致使於緊隨重組完成後，(i)英屬處女群島公司一、英屬處女群島公司二及英屬處女群島公司三將透過香港公司一、香港公司二及香港公司三分別持有嘉和日盛49%權益、天津濱海新區全部權益及中潤城鎮全部權益；及(ii)天津濱海新區及中潤城鎮之註冊資本將分別增加至人民幣200,000,000元(約相當於227,050,000港元)及人民幣370,000,000元(約相當於420,040,000港元)； |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「國資委」 | 指 | 中國國務院國有資產監督管理委員會； |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例； |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將就考慮及批准(其中包括)收購協議及據此擬進行之交易而於二零零九年十二月十六日舉行之股東特別大會； |
| 「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； |
| 「目標公司」 | 指 | 英屬處女群島公司一、英屬處女群島公司二及英屬處女群島公司三； |
| 「天津濱海新區」 | 指 | 五礦置業(天津)濱海新區有限公司，根據中國法例成立之有限責任企業，為五礦置業之全資附屬公司； |
| 「賣方」 | 指 | 俊峰環球有限公司，於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，為香港五礦之全資附屬公司； |
| 「威格斯」 | 指 | 威格斯資產評估顧問有限公司，為獨立物業估值師； |
| 「中潤城鎮」 | 指 | 湖南中潤城鎮置業有限公司，根據中國法例成立之有限責任企業，為湖南嘉盛之全資附屬公司；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

於本通函內，僅就說明用途及除非另有註明者外，人民幣乃按人民幣0.88087元兌1.00港元之匯率換算為港元。此項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



五礦建設有限公司*

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

非執行董事：

孫曉民先生—主席

執行董事：

錢文超先生—副主席

何劍波先生—董事總經理

尹亮先生—常務董事副總經理

閻西川先生—董事副總經理

何小麗女士

獨立非執行董事：

林濬先生

馬紹援先生

譚惠珠女士

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

敬啟者：

主要收購及關連交易

緒言

本公司於二零零九年十一月十三日宣佈，買方，本公司之全資附屬公司(作為買家)，與賣方(作為賣家)及中國五礦(作為賣家之保證人及擔保人)訂立收購協議，以收購各目標公司全部已發行股本，目標公司將於重組完成後透過香港控股公司持有嘉和日盛49%權益，以及天津濱海新區及中潤城鎮全部權益。

根據收購協議，代價為1,419,051,619港元，將以每股代價股份2.36港元按賣方指示向June Glory配發及發行601,293,059股代價股份全數支付。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議及獨立財務顧問之意見；(iii)項目公司之財務資料；(iv)本集團之財務資料；(v)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vi)該等物業之估值報告；及(vii)股東特別大會通告。

日期為二零零九年十一月十三日之收購協議

訂約方

- (1) 買方，本公司之全資附屬公司，作為買家；
- (2) 賣方，香港五礦之全資附屬公司，作為賣家；及
- (3) 中國五礦，作為賣家之保證人及擔保人。

所涉及資產

於重組完成後將由賣方成立之各目標公司全部已發行股本，並將透過香港控股公司持有嘉和日盛49%權益，以及天津濱海新區及中潤城鎮全部權益。

代價

根據收購協議，代價為1,419,051,619港元，將由本公司以每股代價股份2.36港元按賣方指示向June Glory配發及發行601,293,059股代價股份全數支付。代價股份將以繳足形式發行，並於各方面與完成日期之已發行股份享有同等權益。

代價乃訂約各方經參考多項因素後公平磋商釐定，該等因素包括(但不限於)於二零零九年八月三十一日嘉和日盛49%權益以及天津濱海新區及中潤城鎮100%權益之評估價值合共約人民幣1,742,250,000元(約相當於1,977,870,000港元)(「項目公司評估價值」、項目公司之財務狀況及中國一般房地產市場狀況。

項目公司評估價值乃按威格斯據該等物業將按照該等項目公司最近之發展建議及/或規劃批准開發及完成之基準，於二零零九年八月三十一日就該等物業所作估值約人民幣1,882,690,000元(約相當於2,137,310,000港元)(「該等物業評估價值」)，扣除於二零零九年八月三十一日項目公司計息銀行及其他借貸加上項目公司現金及現金等價物及受限制現金總額，以及中國五礦向天津濱海新區及中潤城鎮之現金注資(下文「項目公司與中國五礦集團之關係及可能進行之持續關連交易」一節所述重組之其中一部份)計算。

董事會函件

代價較該等物業評估價值折讓約33.61%，及較項目公司評估價值折讓約28.25%。

代價股份

發行價每股代價股份2.36港元，乃收購協議訂約各方經公平磋商後釐定，相等於股份於二零零九年十月十四日至最後完整交易日期間在聯交所所報20日平均收市價，有關金額較：

- (a) 股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股2.46港元折讓約4.07%；
- (b) 股份於二零零九年十月二十九日至最後完整交易日期間在聯交所所報10日平均收市價每股2.44港元折讓約3.28%；及
- (c) 股份於二零零九年十月十二日至最後完整交易日期間在聯交所所報一個月平均收市價每股約2.32港元溢價約1.72%。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

條件及完成

收購須待下列條件獲達成後方告完成：

- (a) 買方就項目公司進行盡職審查，並在各方面信納有關審查結果；
- (b) 在中國及其他地區取得一切所需政府及監管批准及許可，以使收購協議項下擬進行交易(包括但不限於重組)生效；
- (c) 自第三方取得一切可能所需相關同意及批准，以確保於重組及完成後建議更改項目公司之股權不會導致項目公司於其現有合約安排中出現違反及失責事件；
- (d) 重組完成；
- (e) 買方信納向買方發出有關項目公司之中國法例意見所載形式及內容，包括信納第(b)及(d)分段有關項目公司之該等事宜(就中國方面而言)；

董事會函件

- (f) 聯交所上市委員會無條件(僅須視乎買方與賣方可能協定之條件)批准代價股份上市及買賣；
- (g) 獨立股東批准收購協議及據此擬進行之交易，包括配發及發行代價股份；
- (h) 目標公司、香港控股公司及項目公司之財務狀況、貿易狀況、業務前景或資產並無重大不利變動；及
- (i) 於收購協議日期及完成時，收購協議項下所作擔保於各方面維持真實及準確。

收購將於所有條件獲達成或全部或部分獲買方豁免(惟(b)、(f)及(g)段所載不可豁免之條件除外)後三個營業日內完成。倘條件於二零一零年九月三十日(或訂約各方可能協定之較後時間)或之前未獲達成或同意豁免，則訂約各方之所有權利及責任將告終止及失效，收購協議將會終止，而訂約各方之責任將予解除，而毋需承擔任何負債(先前違反除外)。

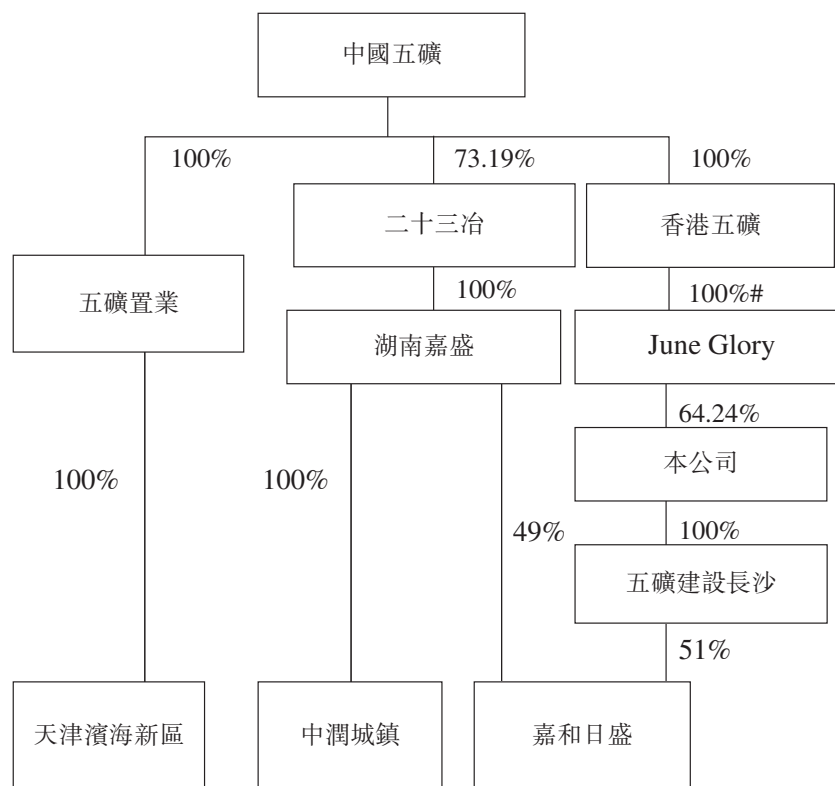
有關項目公司之資料

嘉和日盛為一家根據中國法例成立之中外合資經營有限責任企業，其繳足註冊資本為人民幣380,000,000元。該公司由本公司之全資附屬公司五礦建設長沙及湖南嘉盛分別持有51%及49%權益。嘉和日盛目前入賬列作本公司附屬公司。天津濱海新區及中潤城鎮為根據中國法例成立之有限責任企業，各自擁有繳足註冊資本人民幣10,000,000元，現為中國五礦之附屬公司。於完成前，項目公司將進行重組，其中包括中國五礦向天津濱海新區及中潤城鎮之注資，詳情載於下文「項目公司與中國五礦集團之關係及可能進行之持續關連交易」一節。

董事會函件

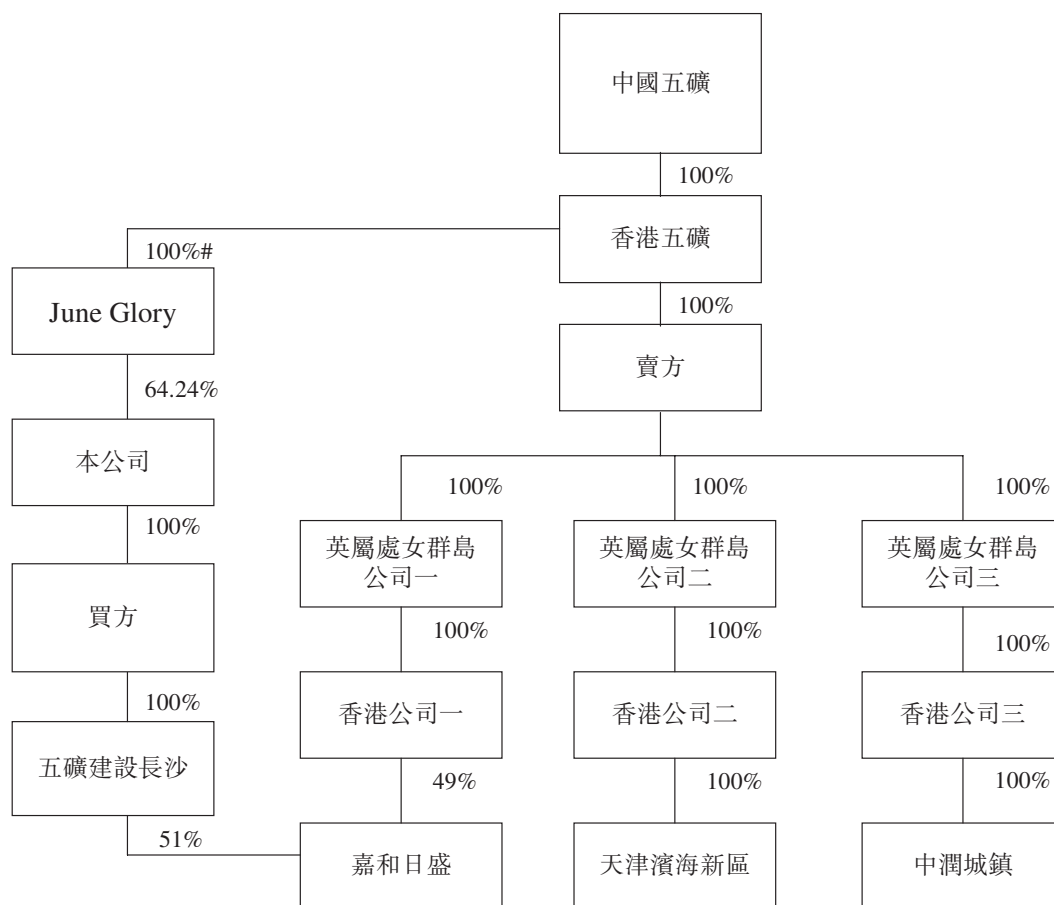
緊隨重組完成後，英屬處女群島公司一、英屬處女群島公司二及英屬處女群島公司三將分別透過香港公司一、香港公司二及香港公司三持有嘉和日盛49%權益，以及天津濱海新區及中潤城鎮全部權益。項目公司緊接重組前及緊隨重組後之股權結構載列如下：

緊接重組前



June Glory由香港五礦及香港五礦之全資附屬公司企榮財務有限公司分別擁有71%及29%權益。

緊隨重組後



June Glory由香港五礦及香港五礦之全資附屬公司企榮財務有限公司分別擁有71%及29%權益。

緊隨完成後，目標公司、香港控股公司及項目公司將成為本公司之全資附屬公司。

董事會函件

項目公司之財務資料

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度，項目公司各自之除稅前後虧損淨額載列如下：

| | 截至二零零七年 | | 截至二零零八年 | |
|--------|--|--|--|--|
| | 十二月三十一日止年度 | | 十二月三十一日止年度 | |
| | 除稅前 虧損淨額 | 除稅後 虧損淨額 | 除稅前 虧損淨額 | 除稅後 虧損淨額 |
| 嘉和日盛 | 人民幣4,660,000元 (約相當於 5,290,000港元) | 人民幣4,660,000元 (約相當於 5,290,000港元) | 人民幣15,680,000元 (約相當於 17,800,000港元) | 人民幣15,680,000元 (約相當於 17,800,000港元) |
| 天津濱海新區 | 人民幣650,000元 (約相當於 740,000港元) | 人民幣650,000元 (約相當於 740,000港元) | 人民幣4,260,000元 (約相當於 4,840,000港元) | 人民幣4,260,000元 (約相當於 4,840,000港元) |
| 中潤城鎮 | 人民幣3,540,000元 (約相當於 4,020,000港元) | 人民幣3,540,000元 (約相當於 4,020,000港元) | 人民幣11,900,000元 (約相當於 13,510,000港元) | 人民幣11,900,000元 (約相當於 13,510,000港元) |

於二零零九年八月三十一日，各項目公司之資產淨值載列如下：

於二零零九年八月三十一日
資產/(負債)淨值

| | |
|--------|-------------------------------------|
| 嘉和日盛 | 人民幣357,340,000元(約相當於405,670,000港元) |
| 天津濱海新區 | 人民幣900,000元(約相當於1,020,000港元) |
| 中潤城鎮 | 人民幣(9,280,000)元(約相當於(10,540,000)港元) |

該等物業

物業一

嘉和日盛持有物業一之土地使用權。該物業位於湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村高雲路，總地盤淨面積約608,212平方米，作住宅用途，將於二零七八年三月二十八日到期。

董事會函件

嘉和日盛現正將物業一發展成名為「五礦•龍灣國際社區」共五期之大型住宅屋苑，配套設施包括會所、商舖、車位、學校、幼兒園及園林庭園，總規劃建築面積約為1,107,415平方米，包括住宅建築面積約857,116平方米、商用建築面積約13,962平方米及合共約3,500個車位。此項目預期於二零一三年落成。物業一建築面積約66,096平方米之部分已獲准預售。第一期第一部分已於二零零九年九月推售，現正進行第一期第二部分建築工程。

物業二

天津濱海新區持有物業二之土地使用權。該物業位於天津塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南，總地盤淨面積約20,786平方米，作商業服務及公共設施用途，該土地使用權將於二零四八年四月到期。

天津濱海新區現正將物業二發展成名為「中國五礦商務大廈」之商用綜合樓宇，包括兩幢商業、辦公室及公寓樓宇連地庫車位，總規劃建築面積約為181,157平方米，包括落成後辦公室建築面積約100,081平方米、商用建築面積約24,600平方米、公寓建築面積約20,000平方米及合共約819個地庫車位。此項目預期於二零一零年十二月落成。「中國五礦商務大廈」現正興建至樓高九層。

物業三

中潤城鎮持有物業三之土地使用權，該物業位於湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村，總地盤淨面積約312,115平方米，作住宅用途，該土地使用權將於二零七四年十二月到期。

中潤城鎮現正將物業三發展成名為「格蘭小鎮」之住宅項目，連同商用及公共設施以及車位之配套設施，總規劃建築面積約為530,596平方米，包括落成後住宅建築面積約365,088平方米、商用建築面積約24,609平方米及合共約1,630個地庫車位。此項目預期於二零一一年六月落成。物業三建築面積約54,094平方米之部分已獲准預售。

除該等物業外，項目公司並無持有任何其他重大資產。

進行收購之理由及好處

本集團主要從事房地產發展及項目管理、專業建築及物業投資業務。

中國五礦為中國國有企業，擁有逾五十年歷史，為中國鋼鐵、有色金屬及金屬產品主要進出口商之一。於二零零七年七月六日，中國國務院國資委批准將房地產發展及經營作為中國五礦主營業務之一。中國五礦向董事會表示擬整合旗下房地產資源，以發展房地產業務，實現房地產業務與資本市場全面同步，並表示擬將本公司打造成唯一上市房地產發展旗艦公司且最終將本公司發展成為具有領導地位及競爭力之中國房地產發展與專業建築企業。

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業務佔其營業額約76%。中國五礦集團注入現時所持項目公司之權益，為中國五礦所作出之進一步行動，將其房地產業務及資產與本集團合併，並繼續鞏固本集團作為中國五礦唯一上市房地產旗艦公司之地位。董事相信，收購將為本公司帶來各種商業利益，包括增加及擴大本集團於中國之土地儲備，且符合本公司及股東整體共同利益。

項目公司與中國五礦集團之關係及可能進行之持續關連交易

中國五礦集團不時就項目公司之持續經營業務與該等公司進行多項交易。鑑於該等交易涉及本集團現時持有51%權益之公司嘉和日盛，故構成本公司現有關連交易，本公司已於年報及日期為二零零八年九月十日之公告中披露上市規則規定須予披露之資料。

天津濱海新區及中潤城鎮亦與中國五礦集團其他成員公司進行若干持續交易。倘有關交易於完成後繼續進行，則將於完成後構成本公司持續關連交易。董事尚未決定是否就所有該等交易作出任何持續安排，部分交易(視乎交易規模而定)須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及/或獨立股東批准規定。董事將監察該等交易之持續進行安排，並於有需要時遵守上市規則第14A章項下適用規定。該等交易詳情載列如下。

天津濱海新區

來自五礦置業之貸款

於二零零九年十月三十一日，五礦置業向天津濱海新區提供尚餘本金總額約為人民幣208,310,000元(約相當於236,480,000港元)之無抵押貸款，按年利率8.32%計息，作發展物業二之用。作為重組其中一環，中國五礦將向天津濱海新區額外以現金注資人民幣190,000,000元(約相當於215,700,000港元)，用以償還應付五礦置業之部份尚未償還貸款。因此緊接完成前，天津濱海新區之註冊資本將為人民幣200,000,000元(約相當於227,050,000港元)。中國五礦將於完成前對清理及支付天津濱海新區任何尚未償還之股東貸款作出安排。

中潤城鎮

來自湖南嘉盛之貸款

於二零零九年十月三十一日，湖南嘉盛向中潤城鎮提供本金總額約為人民幣346,830,000元(約相當於393,740,000港元)之無抵押貸款，按年利率6.37%至7.92%計息，作發展物業三之用。作為重組其中一環，中國五礦將向中潤城鎮額外以現金注資人民幣360,000,000元(約相當於408,690,000港元)，用以償還應付湖南嘉盛之全部尚未償還貸款。因此緊接完成前，中潤城鎮之註冊資本將為人民幣370,000,000元(約相當於420,040,000港元)。

二十三冶及其附屬公司(「二十三冶集團」)提供建築及安裝服務

二十三冶集團按公開市價向中潤城鎮提供建築及安裝服務。二十三冶為中國五礦之附屬公司，故二十三冶集團各成員公司屬本公司關連人士。根據有關安排，截至二零零九年八月三十一日止八個月，中潤城鎮應付二十三冶集團款項總額約為人民幣36,460,000元(約相當於41,390,000港元)。經參考年度金額後，收益比率高於2.5%。

於二零零八年九月十日，本公司與二十三冶簽訂有條件承建工程協議(即承建工程框架協議)，據此，本公司可不時向二十三冶集團判授有關本集團於中國現有及未來房地產發展項目之建築合約，合約金額不得超過本公司日期分別為二零零八年九月十日及二零零八年九月三十日之公告及股東通函所披露之年度上限金額。

董事會函件

緊隨完成後，二十三冶集團將繼續根據承建工程框架協議，按股東於二零零八年十月十七日批准之年度上限金額，向物業三提供建築及安裝服務。董事將審閱年度上限金額及承建工程框架協議之範圍，以考慮應否按二十三冶集團現時就物業三及本集團可能根據本收購事項收購之其他新物業所提供持續進行之建築工程，對承建工程框架協議作出調整。本公司將於有需要時遵守上市規則第14A章項下之適用規定。

就二十三冶集團提供上述建築及安裝服務而言，中潤城鎮已代二十三冶支付勞工薪酬保障按金約人民幣5,390,000元(約相當於6,120,000港元)，及代二十三冶集團支付水電費。中國五礦將安排該等由二十三冶集團代之費用於完成前清算。

湖南嘉盛提供員工

湖南嘉盛一直為中潤城鎮提供員工，中潤城鎮本身則並無僱用任何員工。根據有關安排，截至二零零九年八月三十一日止八個月，中潤城鎮應付湖南嘉盛費用約為人民幣2,210,000元(約相當於2,510,000港元)。按年度交易金額計算收益比率超過0.1%，其他所有適用比率均少於0.1%。根據該等百分比率，此安排將於完成後構成本公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報及公告之規定，但可獲豁免獨立股東批准。湖南嘉盛與中潤城鎮於二零零九年十一月訂立協議，據此，湖南嘉盛同意依據中潤城鎮需要向中潤城鎮提供員工，由二零零七年四月一日起至二零一一年三月三十一日止，為期四年。於二零零七年四月至二零零九年八月期間，向中潤城鎮提供之員工之薪酬由中潤城鎮向湖南嘉盛支付；由二零零九年九月起，由湖南嘉盛提供之員工之薪酬將由中潤城鎮直接向員工支付。董事將審閱有關此安排之百分比率及於完成或之前訂立有關之年度上限金額，以及於有需要時遵守上市規則第14A章項下之適用規定。

湖南嘉盛物業服務公司(「嘉盛物業」)提供物業管理服務

嘉盛物業已向中潤城鎮提供物業三之物業管理服務。根據有關安排，截至二零零九年八月三十一日止八個月，中潤城鎮應付嘉盛物業管理費用約為人民幣190,000元(約相當於220,000港元)。

董事會函件

嘉盛物業為中國五礦之附屬公司，故屬本公司關連人士。預期嘉盛物業於完成後將繼續向中潤城鎮提供物業三之物業管理服務。經參考有關安排項下年度交易金額後，預期所有適用百分比率均低於0.1%。因此，此安排將根據上市規則第14A章項下之最低豁免水平獲豁免遵守有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

使用湖南嘉盛之辦公室物業

中潤城鎮現正佔用湖南嘉盛之辦公室物業，並毋須支付任何費用。本公司尚未決定有關安排是否將於完成後持續，惟將於有需要時遵守上市規則第14A章項下適用規定。

於二十三冶內部銀行之存款

中潤城鎮已將約人民幣1,250,000元(約相當於1,420,000港元)存放於二十三冶內部銀行，按年利率0.36%計息。預期此安排將於完成時或之前終止。

收購對本公司之影響

假設自最後實際可行日期起至完成期間，除發行代價股份外，本公司已發行股本並無任何變動，代價股份於最後實際可行日期約佔25.67%本公司已發行股本及緊隨完成後約佔20.42%本公司經擴大已發行股本。緊隨完成後，June Glory將持有約71.54%本公司已發行股本。

完成或發行代價股份概不會導致本公司控制權有變，中國五礦亦將繼續為本公司最終控股股東。

本公司現時及緊隨完成後之股權概述如下：

| | 現時 | | 緊隨完成後 [#] | |
|------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
| | 股份數目 | % | 股份數目 | % |
| June Glory | 1,504,918,447 | 64.2362 | 2,106,211,506 | 71.5406 |
| 董事 | 30,000 | 0.0013 | 30,000 | 0.0010 |
| 公眾股東 | 837,838,896 | 35.7625 | 837,838,896 | 28.4584 |
| | <u>2,342,787,343</u> | <u>100</u> | <u>2,944,080,402</u> | <u>100</u> |

[#] 假設自最後實際可行日期起至完成期間，除發行代價股份外，本公司已發行股本並無任何變動。

董事會函件

上市規則之涵義

賣方為香港五礦全資附屬公司。香港五礦於最後實際可行日期透過June Glory持有本公司約64.24%已發行股本。因此，賣方屬本公司關連人士。

根據上市規則第14章及14A章，收購構成本公司主要收購及關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東於股東特別大會批准之規定。

所收購業務或公司於會計師報告所呈報期間之業績之管理層討論及分析

營運回顧

項目公司於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零零九年八月三十一日止八個月期間(「往績記錄期間」)並無錄得任何收入，此乃由於該等物業於各有關期間內仍處於發展階段。各項目公司於往績記錄期間之除稅後虧損淨額載列如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日止八個月 | |
|--------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零八年 | 二零零九年 |
| 嘉和日盛 | 不適用 | 人民幣4,660,000元 | 人民幣15,680,000元 | 人民幣9,470,000元 | 人民幣2,330,000元 |
| 天津濱海新區 | 不適用 | 人民幣650,000元 | 人民幣4,260,000元 | 人民幣2,100,000元 | 人民幣4,200,000元 |
| 中潤城鎮 | 人民幣1,820,000元 | 人民幣3,540,000元 | 人民幣11,900,000元 | 人民幣6,350,000元 | 人民幣860,000元 |

項目公司於往績記錄期間之虧損淨額主要來自銷售及分銷費用及行政開支。

嘉和日盛及中潤城鎮均於二零零九年開始預售物業單位。於二零零九年八月三十一日，物業一及物業三已訂約出售之總建築面積分別約為13,182平方米及14,336平方米，而已訂約之銷售所收取訂金及分期供款則分別約為人民幣27,770,000元及人民幣42,290,000元，分別計入嘉和日盛及中潤城鎮流動負債項下之遞延收入。

財務收入

項目公司於往績記錄期間錄得之財務收入主要來自銀行存款之利息收入。

流動資金及財務資源

嘉和日盛

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日，嘉和日盛之借款總額分別約為人民幣228,380,000元、人民幣383,070,000元及

董事會函件

人民幣484,100,000元，現金及現金等價物則分別約為人民幣46,480,000元、人民幣67,310,000元及人民幣76,890,000元。嘉和日盛於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之借款總額與權益總額比率分別約為0.61倍、1.07倍及1.35倍。

天津濱海新區

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日，天津濱海新區之借款總額分別約為人民幣70,000,000元、人民幣92,000,000元及人民幣184,560,000元，現金及現金等價物則分別約為人民幣62,360,000元、人民幣20,070,000元及人民幣39,280,000元。天津濱海新區於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之借款總額與權益總額比率分別約為7.48倍、18.05倍及205.29倍。

中潤城鎮

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日，中潤城鎮之借款總額分別約為零、人民幣208,430,000元、人民幣341,220,000元及人民幣389,010,000元，現金及現金等價物則分別約為零、人民幣13,310,000元、人民幣390,000元及人民幣7,520,000元。中潤城鎮於二零零七年十二月三十一日之借款總額與權益總額比率約為59.86倍。借款總額與權益總額比率於二零零六年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日概不適用。

匯率波動風險

由於項目公司大部分交易均以人民幣計值，故項目公司所承受匯率波動風險已減至最低。

項目公司資產抵押

嘉和日盛

於二零零九年八月三十一日，已抵押賬面總值約人民幣238,000,000元待售發展中物業，以取得人民幣100,000,000元銀行借款。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，概無抵押任何資產。

天津濱海新區

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日，概無抵押任何資產。

中潤城鎮

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日，概無抵押任何資產。

董事會函件

或然負債

於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日，項目公司並無任何重大或然負債。

僱員

項目公司截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之員工數目及薪酬及福利總額載列如下：

員工數目

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|--------|--------------|-------|-------|-----------------------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 八月 三十一日 止八個月 |
| 嘉和日盛 | — | 24 | 35 | 37 |
| 天津濱海新區 | — | 12 | 32 | 38 |
| 中潤城鎮 | 7 | 35 | 41 | 44 |

薪酬及福利總額

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至 |
|--------|--------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 八月 三十一日 止八個月 |
| 嘉和日盛 | — | 人民幣620,000元 | 人民幣2,200,000元 | 人民幣1,750,000元 |
| 天津濱海新區 | — | 人民幣190,000元 | 人民幣2,570,000元 | 人民幣2,690,000元 |
| 中潤城鎮 | 人民幣110,000元 | 人民幣1,600,000元 | 人民幣2,400,000元 | 人民幣1,750,000元 |

未來計劃

本集團將繼續按經批准之計劃執行項目公司房地產發展項目之發展計劃。本集團預期，內部財務資源及來自財務機構之銀行借款將足以應付資金所需。

收購對本公司之財務影響

於完成後，天津濱海新區及中潤城鎮將成為本公司全資附屬公司，其財務資料將綜合計入經擴大集團之財務報表。由於嘉和日盛目前由本公司全資附屬公司五礦建設長沙擁有51%權益，其財務資料已綜合計入本集團之財務報表，故收購嘉和日盛餘下49%權益將不會對本集團之盈利、資產及負債構成任何影響。

董事會函件

嘉和日盛、天津濱海新區及中潤城鎮之收購成本分別約為307,690,000港元、483,290,000港元及628,070,000港元，合共1,419,050,000港元將記錄於本集團之財務報表。有關收購成本乃於緊接收購前進行額外注資後經參考發展中物業之估值計算之各項目公司經調整資產淨值釐定。

盈利

由於銷售天津濱海新區及中潤城鎮物業單位之經營業績僅會於向買家交付物業單位後方可由本集團確認入賬，而根據天津濱海新區及中潤城鎮之初步發展計劃，預期收購天津濱海新區及中潤城鎮不會對本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之盈利構成重大影響。

資產及負債

根據本通函附錄七所載經擴大集團未經審核備考財務資料，收購完成後，本集團之資產總值將由二零零九年六月三十日之約4,525,420,000港元增加至6,079,890,000港元，而本集團之負債總額將由二零零九年六月三十日之2,152,640,000港元增加至2,428,790,000港元。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零零九年十二月十六日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帝苑廳舉行，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。股東特別大會上將提呈普通決議案酌情通過批准收購。

隨附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。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東於股東特別大會就收購之表決須以按股數投票表決進行。June Glory及其聯繫人士於最後實際可行日期合共持有約64.24%本公司已發行股本，彼等將按照上市規則第14A.18條之規定於股東特別大會放棄就批准收購之決議案表決。有關股東特別大會投票表決結果之公告，將於股東特別大會後於本公司及聯交所網站登載。

董事會函件

推薦建議

務請閣下垂注(i)本通函第24頁所載「獨立董事委員會函件」，當中載列獨立董事委員會就收購向獨立股東提供之推薦建議；及(ii)本通函第25至40頁所載「卓怡融資函件」，當中載列卓怡融資就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(全體獨立非執行董事除外，彼等之意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，乃經計及本通函「卓怡融資函件」所載獨立財務顧問所考慮主要因素及理由以及其意見後作出)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，且收購符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會投票贊成有關收購之普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
五礦建設有限公司
董事總經理
何劍波
謹啟

二零零九年十一月三十日



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：

主要收購及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零零九年十一月三十日之通函(「通函」)，本函件為通函其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，以考慮按吾等之意見就收購協議之條款對獨立股東而言是否公平合理，以及收購是否符合本公司及股東整體利益，並就此向獨立股東提供意見。卓怡融資已獲委聘為獨立財務顧問，以就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等懇請閣下參閱通函第7至23頁所載「董事會函件」(當中載列(其中包括)關於收購之資料)，以及通函第25至40頁所載「卓怡融資函件」(當中載列其就收購發表之意見)。

經考慮進行收購之原因及裨益，並計及通函第25至40頁「卓怡融資函件」所載卓怡融資就收購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，且收購符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關收購之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
林濤

獨立非執行董事
馬紹援
謹啟

獨立非執行董事
譚惠珠

二零零九年十一月三十日

* 僅供識別

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：

主要收購及關連交易

I. 緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購之詳情載於 貴公司致股東日期為二零零九年十一月三十日之通函(「通函」)所載董事會函件內，而本函件為通函其中部分。除另有註明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

賣方為香港五礦全資附屬公司，於最後實際可行日期透過June Glory持有約64.24% 貴公司已發行股本。因此，賣方屬 貴公司關連人士。

根據上市規則第14及14A章，收購構成 貴公司主要收購及關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東於股東特別大會批准之規定。June Glory及其聯繫人士將於股東特別大會放棄表決。

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(i)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；及(ii)收購是否符合 貴公司及股東整體利益，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，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，且直至通函日期繼續為真實及有效。吾等另假設，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方合理作出。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，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

吾等就收購達致意見時，曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團主要業務及業務策略

貴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。

卓怡融資函件

以下為摘錄自 貴公司二零零八年年報及二零零九年中期報告(「中期報告」)之 貴集團截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之經營業績概要：

| | (未經審核) | | |
|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | (經審核) | | 截至 |
| | 截至十二月三十一日 | | 二零零九年 |
| | 止年度 | | 六月三十日 |
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 止六個月 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 自下列業務所產生收入： | | | |
| 持續經營業務： | | | |
| —房地產發展及項目管理 | 2,311 | 887,476 | 273,572 |
| —專業建築 | 345,961 | 250,426 | 81,049 |
| —物業投資 | 17,042 | 28,405 | 23,432 |
| | 365,314 | 1,166,307 | 378,053 |
| 終止經營業務： | | | |
| —製造及貿易(附註) | 65,892 | 71,289 | — |
| | 431,206 | 1,237,596 | 378,053 |
| 總計 | 431,206 | 1,237,596 | 378,053 |
| | | | |
| 年度／期間溢利 | 159,498 | 128,309 | 46,028 |

附註：貴集團於二零零八年底出售其製造及貿易業務，詳情載於 貴公司日期為二零零九年一月十二日之通函。

1.1 貴集團之房地產發展及項目管理業務

誠如上文所述，截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團之房地產發展及項目管理業務佔 貴集團自持續經營業務產生之收入總額約76.1%(二零零七年：約0.6%)。根據 貴集團管理層所述，此業務分部於二零零八年大幅增長主要來自年內確認其中一個房地產發展項目中國廣東省珠海東方•傲景峯項目之銷售所得款項。於二零零八年，此業務之分部業績約為119,200,000港元(二零零七年：虧損約14,500,000

港元)。根據中期報告，貴集團於二零零八年已完成出售東方•傲景峯項目之住宅及商業單位，於二零零九年六月三十日僅尚餘部份車位可供出售。同期貴集團房地產發展及項目管理業務應佔收入佔貴集團收入總額約72.4%(佔二零零八年同期貴集團持續經營業務所產生總收入約0.6%)，並據此錄得分部業績約13,800,000港元(二零零八年同期錄得虧損約18,400,000港元)。

現時，貴集團正於中國江蘇省南京市及湖南省長沙市發展三個住宅項目。

(a) 江蘇省南京市東方•龍湖灣項目

該項目可出售總規劃樓面面積共約262,000平方米(「平方米」)，由貴集團持有71%權益，分三期發展。根據貴集團管理層所述，於二零零九年六月三十日後進行之預售成績理想，貴集團管理層預期貴集團可於二零零九財政年度確認絕大部分來自第一期(可出售總面積約69,000平方米)之銷售所得款項。根據貴公司管理層所述，第二期(可出售總面積約33,000平方米)已於二零零九年九月開始預售，而第三期(可出售總面積約160,000平方米)之預售亦預期於二零一零年開始。

(b) 江蘇省南京市五礦•御江金城項目

此發展項目之可出售總規劃樓面面積約173,000平方米，由貴集團持有50.89%權益。此項目之建築工程已於近期開始，計劃於二零一零年第一季展開預售。

(c) 湖南省長沙縣五礦•龍灣國際社區項目

此項目之可出售總規劃樓面面積共約1,100,000平方米，由貴集團持有51%權益，分五期發展。可出售總面積約74,000平方米之第一期第一部份已於二零零九年九月初展開預售，而可出售總面積約67,000平方米之第一期第二部份預期將於二零一零年一月開始預售。

1.2 貴集團之業務策略及與中國五礦集團之關係

誠如中期報告所述，貴集團將繼續物色及關注在中國之北京、上海、天津等一線城市及長沙、南京等核心二線城市之優質房地產發展項目，務求提升其房地產項目組合及維持業務發展。

卓怡融資函件

貴公司最終控股股東中國五礦於一九五零年成立，從事金融、房地產及物流業務。根據中國五礦網站www.minmetals.com所載資料，於二零零八年，中國五礦集團之經營收入為人民幣180,900,000,000元，溢利則為人民幣7,100,000,000元，在全球500大公司(Fortune Global 500 companies)中名列第331位。根據董事會資料，於二零零七年七月六日，國資委批准房地產發展及經營作為中國五礦集團核心業務之一。

受惠於中國五礦之雄厚資金基礎及廣闊業務網絡，貴公司自二零零七年起一直與中國五礦合作進行若干交易，詳情如下：

| 年份 | 自中國五礦集團收購資產／與中國五礦集團成立合營企業 |
|-------|---------------------------------------|
| 二零零九年 | 收購方興地產(中國)有限公司股份(「方興地產股份」)及現金結餘 |
| 二零零八年 | 收購香港九龍尖沙咀中國五礦大廈 |
| | 就中國江蘇省南京市之房地產發展項目(即五礦•御江金城項目)成立合營企業 |
| 二零零七年 | 就中國湖南省長沙市之房地產發展項目(即五礦•龍灣國際社區項目)成立合營企業 |

貴集團已委任中國五礦擁有約73.2%權益之二十三冶作為五礦•龍灣國際社區項目及東方•龍湖灣項目之總承包商，並委任中國五礦間接全資附屬公司新榮國際商貿有限責任公司作為貴集團專業建築業務之建築材料供應商，兩項委任均透過成功中標落實。

項目公司與中國五礦集團間之交易載於通函內董事會函件「項目公司與中國五礦集團之關係及可能進行之持續關連交易」一節。

2. 進行收購之理由及好處

誠如通函內董事會函件所述，中國五礦集團向董事會表示擬整合旗下資源，以發展房地產業務，實現房地產業務與資本市場全面同步，中國五礦並表示擬將 貴公司打造成唯一上市房地產發展旗艦公司，且最終將 貴公司發展成為具有領導地位及競爭力之中國房地產發展與專業建築企業。董事會相信，收購將為 貴公司帶來各種商業利益，包括增加及擴大 貴集團於中國之土地儲備，與 貴公司所訂下房地產業務增長策略一致。

中國長沙市及天津市物業市場之近期發展

(a) 中國湖南省長沙市

長沙乃湖南省省會，位於湖南中心以東、湘江最下游、揚子江支流。根據中國國家統計局資料，於二零零八年十二月三十一日，長沙市之人口約為6,590,000，較二零零七年增加約0.87%。二零零九年首三季度，長沙市本地生產總值（「本地生產總值」）約為人民幣232,600,000,000元，較二零零八年全年增加約0.7%。於同期售出總樓面面積10,300,000平方米之商品房，創出歷史新高，較二零零八年同期增加75.9%。

根據長沙市房產信息中心於二零零九年十一月刊發之2009年1-10月長沙市房地產市場形勢分析報告（「該報告」），於二零零九年一月至十月期間，商品房之平均售價為每平方米人民幣4,293元，較二零零八年同期減少2.6%。就住宅商品房而言，平均售價為每平方米人民幣4,062元，較二零零八年同期上升1.27%。根據該報告，長沙市物業銷量於二零零九年八月達高峰，其後開始下滑。然而，商品房平均售價並無下跌跡象。該報告亦指出，獲批准於長沙市預售之商品房總樓面面積較二零零八年同期減少22.2%，導致市場供應減少。根據長沙市政府之資料，物業銷售於二零零九年初增幅理想，乃受助於長沙市於二零零九年上半年推出之多項穩定價格措施，包括二零零九年二月十日起至二零零九年五月十日止期間推行之住宅物業資助計劃。

(b) 中國天津

天津乃中國四個受中央政府管轄之自治區之一，為華北沿海最大之開放城市。該市亦為華北最大船泊中心，處理多個內陸城市之出口。天津亦為重要生產中心，主要業務為鐵、鋼、生產重型機器及汽車工廠等重工業以及以鹽、磨粉廠及其他食品處理為主之化工工業。根據天津統計局資料，二零零九年上半年天津之本地生產總值約為人民幣315,500,000,000元，按年增加約16.2%，較國家平均數目高約9.1%。

根據獨立顧問公司第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平」)所刊發日期為二零零九年九月七日之中國房地產報導(China Property Press Release)，於二零零九年第二季度出售之住宅商品房總樓面面積約3,200,000平方米，較二零零九年第一季度增加約50.5%，並較二零零八年第二季度增加約119.3%。二零零九年第二季度之平均售價為每平方米約人民幣6,977元，較二零零九年第一季度增加約4.8%，並較二零零八年第二季度減少約2.4%。另一方面，根據第一太平之研究，二零零九年第二季度之辦公室市場因需求不大而停滯不前，出租辦公室單位之空置比率一直呈上升趨勢。除該等短期市場指標外，董事亦認為根據經中國國務院批核之天津市城市總體規劃(2005年-2020年)，國家計劃將天津發展為環渤海經濟圈之經濟中心，環渤海經濟圈由天津及北京、瀋陽及大連等多個城市組成。因此，董事對天津之長遠發展潛力感到樂觀。

過去數年，中國多個城市之物業市場交投量大幅增加。有關增加可能歸因於多個因素，包括若干中國政府措施如減稅、利率下調、流動資金以及整體經濟之消費信心增強。根據中國國家統計局資料，截至二零零九年十月止十個月中國售出之總樓面面積較截至二零零九年九月止九個月增加約3.6%。若干市場分析指二零零九年十月售價及交投量上升乃歸因於市場預期中國政府將於二零零九年底前取消優惠按揭息率。

除考慮上述近期市場活動及發展外，董事亦明白到中國政府或會不時推出適當政策令市場或經濟降溫，令市場長遠穩定及健康增長。然而，董事相信，長遠而言中國住宅物業之需求將受到大城市私人房屋之需求上升所推動。此外，天津市於全國人口最稠密城市中排名第五，加上上述已公布政府政策支持下，將繼續吸引業務到天津發展，並吸引國內其他地區人士到天津定居。因此，董事認為，收購有助 貴集團於中國之房地產組合大幅擴張，符合 貴集團所訂下日後毋須依靠中國五礦支援其房地產相關業務之目標及策略，故收購符合 貴公司及股東整體利益。吾等認同此觀點。

3. 收購協議之主要條款

3.1 將予收購之資產

根據收購協議，(其中包括)買方將自賣方收購各目標公司全部已發行股本。重組完成後，目標公司將透過香港控股公司分別持有嘉和日盛49%權益、天津濱海新區及中潤城鎮全部權益。緊接重組前後項目公司之股權結構載於通函內董事會函件「有關項目公司之資料」一節。

3.1.1 項目公司

項目公司現持有位於中國天津及長沙之該等物業，該等物業處於不同發展階段。下表載列分別摘錄自通函附錄一、二及三之嘉和日盛、天津濱海新區及中潤城鎮各年度及期間經審核賬目之項目公司截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務摘要。

卓怡融資函件

| | 於十二月三十一日 | | 於二零零九年 | | |
|------------|---|--|--|--|---|
| | 二零零七年 | | 二零零八年 | | |
| | 除稅前後虧損 淨額* | 資產淨值 | 除稅前後虧損 淨額* | 資產/(負債) 淨值 | 於二零零九年 八月三十一日 資產/(負債) 淨值 |
| 嘉和日盛 | 人民幣 4,660,000元 (約相當於 5,290,000港 元)(附註1) | 人民幣 375,340,000 元(約相當於 426,100,000港 元) | 人民幣 15,680,000元 (約相當於 17,800,000港 元) | 人民幣 359,670,000 元(約相當於 408,310,000港 元) | 人民幣 357,340,000 元(約相當於 405,670,000港 元) |
| 天津濱海 新區 | 人民幣650,000 元(約相當於 740,000港元) (附註2) | 人民幣9,350,000 元(約相當於 10,610,000港 元) | 人民幣4,260,000 元(約相當於 4,840,000港 元) | 人民幣5,100,000 元(約相當於 5,790,000港 元) | 人民幣900,000 元(約相當於 1,020,000港 元) |
| 中潤城鎮 | 人民幣3,540,000 元(約相當於 4,020,000港 元) | 人民幣3,480,000 元(約相當於 3,950,000港 元) | 人民幣 11,900,000元 (約相當於 13,510,000港 元) | 人民幣 (8,420,000)元 (約相當於 (9,560,000)港 元) | 人民幣 (9,280,000)元 (約相當於 (10,540,000) 港元) |

* 有關數據反映除稅前虧損淨額，相等於除稅後虧損淨額。

附註：

1. 二零零七年四月二十三日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間。
2. 二零零七年七月十九日(註冊成立日期)至二零零七年十二月三十一日期間。

(a) 嘉和日盛

嘉和日盛為一家中外合資經營企業，其繳足註冊資本為人民幣380,000,000元。該公司由貴公司之全資附屬公司五礦建設長沙及中國五礦間接附屬公司湖南嘉盛分別持有51%及49%權益，現時入賬列作貴公司之附屬公司。於完成後，嘉和日盛將由貴集團全資擁有。根據嘉和日盛於二零零九年八月三十一日之會計師報告，其主要資產為(i)待售發展中物業，即賬面值約人民幣955,200,000元之物業一；及(ii)受限制現金(存放於銀行之履約保證金)以及現金及現金等價物合共約人民幣80,530,000元。嘉和日盛擁有下列負債：(i)湖南嘉盛提供之股東貸款人民幣188,200,000元；(ii)銀行貸款約人民幣100,000,000元，有關款項由賬面總值約人民幣238,000,000元之待售發展中物業作抵押；(iii)同系附屬公司提供之貸款約人民幣195,890,000元；及(iv)應付土地費用及建築成本約人民幣159,400,000元。

由於物業一仍處於發展階段，故截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月期間概無錄得任何收入。銷售物業之收入將於銷售及交付有關物業時確認。物業一之詳細資料載於下文「該等物業」分段。

(b) 天津濱海新區

天津濱海新區為根據中國法例成立之有限責任企業，實繳註冊資本為人民幣10,000,000元，現為中國五礦全資附屬公司。根據天津濱海新區於二零零九年八月三十一日之會計師報告，其主要資產為(i)待售發展中物業，即賬面值約人民幣276,400,000元之物業二；及(ii)現金及現金等價物約人民幣39,300,000元。天津濱海新區有下列負債：(i)應付建築成本約人民幣68,500,000元；(ii)有關中國天津塘沽區物業發展之政府資助約人民幣55,900,000元；及(iii)直接控股公司提供之貸款約人民幣184,600,000元。根據收購協議，作為重組其中一個步驟，中國五礦將向天津濱海新區額外注資人民幣190,000,000元(約相當於215,700,000港元)，有關款項將用作償還部分直接控股公司提供之尚未償還貸款。因此，緊接完成前，天津濱海新區之實繳資本將增至人民幣200,000,000元(約相當於227,050,000港元)。中國五礦將安排於完成前向天津濱海新區清償任何尚未償還股東貸款。

由於物業二仍處於發展階段，故截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月期間概無錄得任何收入。物業二之詳細資料載於下文「該等物業」分段。

(c) 中潤城鎮

中潤城鎮為根據中國法例成立之有限責任企業，實繳註冊資本為人民幣10,000,000元，現為二十三冶全資附屬公司，二十三冶為中國五礦擁有73.2%權益之附屬公司。根據中潤城鎮於二零零九年八月三十一日之會計師報告，其主要資產為待售發展中物業，即賬面值約人民幣405,400,000元之物業三以及應收直接控股公司及居間控股公司款項合共約人民幣27,800,000元。中潤城鎮有下列負債：(i)應付建築成本約人民幣18,400,000元；及(ii)直接控股公司提供之貸款及應付同系附屬公司款項合共約人民幣397,800,000元。

根據收購協議，作為重組其中一個步驟，中國五礦將向中潤城鎮額外注資人民幣360,000,000元(約相當於408,690,000港元)，有關款項將用作悉數償還直接控股公司提供之尚未償還貸款。因此，緊接完成前，中潤城鎮之實繳資本將增至人民幣370,000,000元(約相當於420,040,000港元)。

由於物業三仍處於發展階段，故截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月期間概無錄得任何收入。物業三之詳細資料載於下文「該等物業」分段。

3.1.2 該等物業

該等物業詳情載於通函內董事會函件「該等物業」一段，現概述如下以供參考：

| | 物業一 | 物業二 | 物業三 |
|--------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| 位置 | 湖南省長沙縣 | 天津 | 湖南省長沙縣 |
| 項目種類 | 名為「五礦•龍灣國際社區」之大型住宅屋苑 | 名為「中國五礦商務大廈」之商用綜合樓宇 | 名為「格蘭小鎮」之住宅項目 |
| 地盤淨面積 (概約平方米) | 608,212 | 20,786 | 312,115 |
| 總規劃建築面積 (概約平方米) | 1,107,415 | 181,157 | 530,596 |
| 預計落成時間 | 二零一三年 | 二零一零年 | 二零一一年 |

卓怡融資函件

| | 物業一 | 物業二 | 物業三 |
|---------------------------|--|--|--|
| 發展進度 | 約66,096平方米之總樓面面積已獲准預售，截至二零零九年八月三十一日，約13,181.83平方米之總樓面面積已訂約銷售，該等預售單位預期自二零零九年十二月起交付予買家 | 該物業現正興建至第九樓層 | 約54,094平方米之總樓面面積已獲准預售，截至二零零九年八月三十一日，約14,336.11平方米之總樓面面積已訂約銷售，該等預售單位預期自二零一零年十二月起交付予買家 |
| 按威格斯之估值於二零零九年八月三十一日現況下之市值 | 人民幣627,690,000元 (約相當於712,580,000港元) (將予收購之49%權益) | 人民幣500,000,000元 (約相當於567,620,000港元) | 人民幣755,000,000元 (約相當於857,110,000港元) |

(a) 物業一及物業三

物業一及物業三乃位於中國湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村之住宅發展項目。物業一將發展為大型住宅屋苑，其資料載於上文「貴集團之主要業務及業務策略」一節。

物業三現正發展為住宅項目，當中包括一系列獨立式洋房、半獨立式洋房、排屋、住宅單位、商業及公用配套設施，以及地庫車位。

(b) 物業二

物業二位於中國天津市塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南，現正發展成商用綜合樓宇，包括兩幢商業、辦公室及公寓樓宇連地庫車位。

吾等已與威格斯討論，得悉該等物業之估值乃經參考可資比較市場交易後作出。吾等認為，該等估值方式與市場慣例一致，故該等物業之估值基準屬公平合理。

3.2 代價

3.2.1 代價基準

代價為1,419,051,619港元，將由 貴公司以發行價每股代價股份2.36港元按賣方指示向June Glory配發及發行601,293,059股代價股份全數支付。誠如通函內董事會函件所述，代價乃訂約各方經參考多項因素後公平磋商釐定，該等因素包括(但不限於)於二零零九年八月三十一日嘉和日盛49%股本權益以及天津濱海新區及中潤城鎮100%權益之評估價值合共約人民幣1,742,250,000元(約相當於1,977,870,000港元)(「項目公司評估價值」)、項目公司之財務狀況及中國整體房地產市場狀況。

項目公司評估價值之計算概述如下：

| | | 概約人民幣千元 | | | |
|-------|--|-------------------|--------------------|----------------------|-----------|
| | | 嘉和日盛 (49%應佔權益) | 天津濱海新區 | 中潤城鎮 | 總計 |
| (i) | 該等物業評估價值 (附註1) | 627,690 | 500,000 | 755,000 | 1,882,690 |
| (ii) | 減：於二零零九年 八月三十一日之 計息銀行及其他借款 | (237,211) | (184,560) (附註2) | (361,710) (附註2,3) | (783,481) |
| (iii) | 加：於二零零九年 八月三十一日之 現金及現金等價物以 及受限制現金總值 | 39,461 | 39,275 | 14,303 | 93,039 |
| (iv) | 加：中國五礦之現金注資 (附註4) | - | 190,000 | 360,000 | 550,000 |
| | 項目公司評估價值 | 429,940 | 544,715 | 767,593 | 1,742,248 |

附註：

1. 有關金額即威格斯所評估該等物業之市值。估值基準載於通函附錄八「估值報告」及本函件「該等物業」分段。
2. 包括(a)應付五礦置業貸款之尚未償還金額人民幣190,000,000元；及(b)湖南嘉盛提供之貸款之全數尚未償還金額人民幣360,000,000元，該等款項將動用中國五礦之注資人民幣550,000,000元償付，詳情載於上表第(iv)部分。
3. 根據二零零九年八月三十一日之經審核賬目，直接控股公司提供之貸款為人民幣389,010,000元。貴公司表示，計算項目公司評估價值僅計及人民幣361,710,000元之已提取金額。
4. 中國五礦之現金注資人民幣550,000,000元將用作償還上文附註2所述貸款。

代價較該等物業評估價值折讓約33.61%，並較項目公司評估價值折讓約28.25%。

誠如上文「3.1.1 項目公司」分段所述，項目公司之主要資產為該等物業、受限制現金以及現金及現金等價物。就此，貴公司已使用該等物業評估價值作為評估將予收購資產價值之基準。該等物業評估價值其後經(i)扣除於二零零九年八月三十一日之計息銀行及其他借款；(ii)加入項目公司於二零零九年八月三十一日之現金及現金等價物以及受限制現金總值；及(iii)加入中國五礦之注資金額作出調整，以反映天津濱海新區及中潤城鎮之註冊股本於重組完成後增加。

基於上文所述，吾等認為代價較該等物業評估價值及較項目公司評估價值折讓屬公平合理。

3.2.2 付款條款

代價1,419,051,619港元將以發行價每股代價股份2.36港元配發及發行601,293,059股代價股份全數支付。代價股份佔最後實際可行日期貴公司現有已發行股本約25.67%及緊隨完成後貴公司經擴大已發行股本約20.42%。

發行價每股代價股份2.36港元較：

- (i) 股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股2.46港元折讓約4.07%；
- (ii) 股份於二零零九年十月二十九日至最後完整交易日期間在聯交所所報10日平均收市價每股2.44港元折讓約3.28%；及

(iii) 股份於二零零九年十月十二日至最後完整交易日期間在聯交所所報一個月平均收市價每股2.32港元有溢價約1.72%。

收購須待(其中包括)通函內董事會函件所載條件於二零一零年九月三十日或收購協議訂約方可能協定之較後日期或之前獲達成後方告完成。

由於代價股份相對上述股份相關平均收市價有小額折讓，並較股份於二零零九年六月三十日之未經審核每股資產淨值約1.42港元(根據中期報告所載 貴公司未經審核綜合資產淨值約2,372,800,000港元及已發行股份1,670,747,674股計算)有溢價約66.2%，吾等認為代價股份發行價對獨立股東而言屬公平合理。

4. 公眾人士股權可能出現之攤薄影響

於最後實際可行日期，中國五礦透過其間接全資附屬公司June Glory持有 貴公司現有已發行股本約64.24%。於完成後，假設 貴公司已發行股本自最後實際可行日期起並無任何變動，June Glory將持有經發行代價股份擴大之 貴公司已發行股本約71.54%。公眾股東之股權將由最後實際可行日期約35.76%攤薄至完成後約28.46%。

基於(i)上文所述收購對 貴公司帶來之好處；(ii)收購之資金將自發行代價股份撥付，此將擴大股本，且不會對 貴集團現金狀況成任何不利影響；及(iii)完成後每股股份資產淨值增加(請參閱下文「收購可能帶來之財務影響」一段)，吾等認為公眾股東股權攤薄屬可接受水平。

5. 收購可能帶來之財務影響

a. 合併之結果

於完成後，項目公司將成為 貴公司間接全資附屬公司。 貴集團將持有該等物業100%權益。

b. 資產淨值(股東資金)

誠如本通函附錄七「經擴大集團之財務資料」所述，由於進行收購，股東應佔 貴集團未經審核綜合有形資產淨值由二零零九年六月三十日之2,147,140,000港元或每股1.285港元增加至3,610,510,000港元或每股1.589港元。

以上比較並無計及(i) 貴公司日期為二零零九年八月十二日之通函所披露 貴集團收購幸達有限公司權益；及(ii) 貴公司日期為二零零九年八月十三日之公告所披露認購222,000,000股新股份。

c. 資產與負債狀況

於二零零九年六月三十日， 貴集團之資產與負債淨額(即借款總額減現金結餘(不包括受限制現金及已抵押存款)相對股東資金)為20.3%。誠如通函附錄七「經擴大集團之財務資料」所述，經擴大集團於完成後之資產與負債淨額將改善至12.5%。

d. 盈利

於完成後， 貴集團之房地產發展組合將擴大。誠如「3.1.2該等物業」分段所述，該等物業現正處於不同發展階段，並將於二零一零年至二零一三年之間落成。收購對 貴集團日後盈利之整體影響將視乎(其中包括)銷售該等物業所產生銷售所得款項總額之回報而定。

IV. 推薦意見

吾等已考慮上述主要因素及理由，特別是(i)收購與 貴集團所訂致力於房地產投資並將其發展為核心業務之業務策略貫徹一致；(ii)上文討論之代價條款；(iii)可能出現之財務影響；及(iv)公眾人士股權可能出現之攤薄。

吾等認為，收購符合 貴公司及股東整體利益，且收購協議條款乃按一般商業條款訂立，並對獨立股東而言屬公平合理。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表決贊成批准收購之普通決議案。

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 執行董事
林懷漢 鍾建舜
謹啓

二零零九年十一月三十日

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

二零零九年十一月三十日

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節所載五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司(「嘉和日盛」)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 貴公司建議收購嘉和日盛49%實際股本權益所刊發日期為二零零九年十一月三十日之通函(「通函」)內。財務資料包括嘉和日盛於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之資產負債表；嘉和日盛自二零零七年四月二十三日(成立日期)起至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年八月三十一日止八個月(「有關期間」)之全面收益表、權益變動表及現金流量表；以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

嘉和日盛為於二零零七年四月二十三日在中華人民共和國(「中國」)成立之合資公司，採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

嘉和日盛於自二零零七年四月二十三日(成立日期)起至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度按照中國企業會計準則及企業會計制度編製之財務報表，以及嘉和日盛於截至二零零九年八月三十一日止八個月按照中國企業會計準則(二零零六年)編製之財務報表乃由普華永道中天會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，嘉和日盛之董事已按照由香港會計師公會(「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」)編製嘉和日盛於有關期間之財務報表(「香港財務報告準則財務報表」)。自二零零七年四月二十三日(成立日期)起至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之香港財務報告準則財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所審核。

財務資料乃根據香港財務報告準則財務報表編製，且並無作出調整。

董事之責任

嘉和日盛於有關期間之董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實公平地呈列香港財務報告準則財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實公平地呈列財務報表有關之內部控制，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。

對於自二零零七年四月二十三日(成立日期)起至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，貴公司董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實公平地呈列財務資料。此責任包括選擇及應用適當會計政策；及因應情況作出合理會計估計。

對於截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料，貴公司之董事須負責按照下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致之會計政策編製及呈列財務資料。

申報會計師之責任

對於自二零零七年四月二十三日(成立日期)起至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，我們的責任為根據我們的查閱結果，對財務資料發表意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製財務資料時採用之香港財務報告準則財務報表，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」執行我們認為必需之額外程序。

對於截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料，我們之責任為根據我們之審閱，就該等財務資料達成結論並將結論向閣下報告。我們已根據香港審閱準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等財務資料包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行之審核範圍為小，故不能令我們可保證我們將得悉在審核工作中可能發現之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，自二零零七年四月二十三日(成立日期)起至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，已真實而公平地反映嘉和日盛於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之事務狀況，以及其於該等日期止各期間之業績及現金流量。

根據我們之審閱工作(不構成審核)，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言，截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料，在各重大方面未有按照下文第II節附註2所載的會計政策編製，而此等會計政策乃符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則。

I. 嘉和日盛財務資料

全面收益表

| | 附註 | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期) | | 截至 二零零八年 十二月三十一日 | | 截至八月三十一日止 八個月 | |
|------------------|----|---------------------------|------------------|------------------------|--------------------------|------------------|--|
| | | 至二零零七年 十二月三十一日 | 二零零八年 十二月三十一日 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) | | |
| 收入 | | — | — | — | — | | |
| 銷售及分銷費用 | 6 | (113) | (10,358) | (5,872) | (7,467) | | |
| 行政開支 | 6 | (4,870) | (7,547) | (4,158) | (3,233) | | |
| 經營虧損 | | (4,983) | (17,905) | (10,030) | (10,700) | | |
| 財務收入 | 8 | 327 | 2,227 | 295 | 1,229 | | |
| 除稅前虧損 | | (4,656) | (15,678) | (9,735) | (9,471) | | |
| 所得稅抵免 | 9 | — | — | 7,407 | — | | |
| 本期間／年度虧損 | | (4,656) | (15,678) | (2,328) | (9,471) | | |
| 其他全面開支 | | — | — | — | — | | |
| 本期間／年度全面 開支總額 | | <u>(4,656)</u> | <u>(15,678)</u> | <u>(2,328)</u> | <u>(9,471)</u> | | |
| 歸屬於： | | | | | | | |
| 嘉和日盛股權 持有人 | | <u>(4,656)</u> | <u>(15,678)</u> | <u>(2,328)</u> | <u>(9,471)</u> | | |

資產負債表

| | 附註 | 於二零零九年 | | |
|------------------|----|----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| | | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
| 資產 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 廠房及設備 | 12 | 677 | 1,349 | 1,212 |
| 遞延稅項資產 | 19 | — | — | 7,407 |
| | | <u>677</u> | <u>1,349</u> | <u>8,619</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 開發中待售物業 | 13 | 556,735 | 701,315 | 955,185 |
| 預付款項及其他 | | | | |
| 應收款項 | 14 | 329 | 5,657 | 3,286 |
| 應收一家關連 | | | | |
| 公司款項 | 21 | — | — | 1,220 |
| 應收直接控股 | | | | |
| 公司款項 | 21 | — | 5 | — |
| 受限制現金 | 15 | — | 7,194 | 3,641 |
| 現金及現金等價物 | 16 | 46,475 | 67,307 | 76,892 |
| | | <u>603,539</u> | <u>781,478</u> | <u>1,040,224</u> |
| 資產總值 | | <u>604,216</u> | <u>782,827</u> | <u>1,048,843</u> |
| 權益 | | | | |
| 嘉和日盛股權持有人 | | | | |
| 應佔資本及儲備 | | | | |
| 實繳資本 | 17 | 380,000 | 380,000 | 380,000 |
| 累計虧損 | | <u>(4,656)</u> | <u>(20,334)</u> | <u>(22,662)</u> |
| 權益總額 | | <u>375,344</u> | <u>359,666</u> | <u>357,338</u> |

| | | 於二零零九年 | | |
|------------------|----|----------------|----------------|------------------|
| | | 於十二月三十一日 | | 八月 |
| | 附註 | 二零零七年 | 二零零八年 | 三十一日 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 負債 | | | | |
| 非流動負債 | | | | |
| 借款 | 18 | 228,378 | 157,640 | 136,160 |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 20 | 494 | 27,114 | 167,463 |
| 遞延收入 | | — | 2,309 | 27,772 |
| 借款 | 18 | — | 225,432 | 347,944 |
| 應付一家同系 | | | | |
| 附屬公司款項 | 21 | — | 2,503 | 4,710 |
| 應付一家關連公司款項 | 21 | — | 8,163 | 7,456 |
| | | 494 | 265,521 | 555,345 |
| 負債總額 | | 228,872 | 423,161 | 691,505 |
| 權益總額及負債 | | 604,216 | 782,827 | 1,048,843 |
| 流動資產淨值 | | 603,045 | 515,957 | 484,879 |
| 資產總值減流動負債 | | 603,722 | 517,306 | 493,498 |

權益變動表

| | 實繳資本 人民幣千元 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| 於二零零七年四月二十三日 (成立日期) | — | — | — |
| 發行股本 | 380,000 | — | 380,000 |
| 本期間虧損 | — | (4,656) | (4,656) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 380,000 | (4,656) | 375,344 |
| 本年度虧損 | — | (15,678) | (15,678) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 380,000 | (20,334) | 359,666 |
| 本期間虧損 | — | (2,328) | (2,328) |
| 於二零零九年八月三十一日 | <u>380,000</u> | <u>(22,662)</u> | <u>357,338</u> |
| (未經審核) | | | |
| 於二零零八年一月一日 | 380,000 | (4,656) | 375,344 |
| 本期間虧損 | — | (9,471) | (9,471) |
| 於二零零八年八月三十一日 | <u>380,000</u> | <u>(14,127)</u> | <u>365,873</u> |

現金流量表

| | 附註 | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期) 截至 至二零零七年 十二月三十一日 | | 二零零八年 十二月三十一日 截至 二零零八年 十二月三十一日 | | 截至八月三十一日止 八個月 二零零九年 二零零八年 人民幣千元 人民幣千元 (未經審核) | |
|---------------------------------|----|--|------------------|--|-----------------|--|--------------------------|
| | | 期間 人民幣千元 | 止年度 人民幣千元 | 止年度 人民幣千元 | 止年度 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營活動 | | | | | | | |
| 經營業務所用現金 | 22 | (545,173) | (111,471) | (75,950) | (55,423) | | |
| 已付利息 | | (7,495) | (26,698) | (14,616) | (13,219) | | |
| 經營活動所用現金淨額 | | (552,668) | (138,169) | (90,566) | (68,642) | | |
| 投資活動 | | | | | | | |
| 購買廠房及設備 | | (713) | (866) | (144) | (307) | | |
| 已收利息 | | 327 | 2,227 | 295 | 1,229 | | |
| 投資活動(所用)/ 所得現金淨額 | | (386) | 1,361 | 151 | 922 | | |
| 融資活動 | | | | | | | |
| 增加股本所得款項 | | 380,000 | — | — | — | | |
| 新增借款 | | 836,514 | 157,640 | 136,160 | 157,640 | | |
| 償還借款 | | (614,154) | — | (36,160) | — | | |
| 融資活動所得現金淨額 | | 602,360 | 157,640 | 100,000 | 157,640 | | |
| 現金及現金等價物增加 期/年初之現金及 現金等價物 | | 49,306 | 20,832 | 9,585 | 89,920 | | |
| 匯率變動影響 | | (2,831) | — | — | — | | |
| 期/年終之現金及 現金等價物 | 16 | 46,475 | 67,307 | 76,892 | 136,395 | | |

II. 財務資料附註

1 組織及業務

五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司(「嘉和日盛」,前稱湖南嘉和日盛房地產開發有限公司)於二零零七年四月二十三日在中華人民共和國(「中國」)成立為中外合資合營企業。

於二零零八年二月二十八日,嘉和日盛之名稱由湖南嘉和日盛房地產開發有限公司更改為五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司。

其註冊辦事處地址為中國長沙市天心區勞動西路293號嘉盛•奧美城402室。

嘉和日盛主要在中國從事物業發展。

除另有指明者外,本財務資料(「財務資料」)以人民幣呈列。

2 主要會計政策概要

編製財務資料時採用之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,並已在有關期間貫徹應用。

(a) 編製基準

嘉和日盛之財務資料已按照香港會計師公會(「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。財務資料已根據歷史成本慣例編製。

尚未生效且未經嘉和日盛提早採納而與嘉和日盛有關之新訂/經修訂準則、現有準則及詮釋之修訂本及改進

香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表」(於二零一零年一月一日起生效)。只有導致資產獲確認之開支方合資格分類為投資活動。嘉和日盛將於二零一零年一月一日起應用香港會計準則第7號(修訂本)。此修訂本預期不會對嘉和日盛之財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」(於二零一零年一月一日起生效)。此修訂本剔除將土地長期租賃分類為經營租賃之特定指引。當分類土地租賃時,應採用適用於租賃分類之一般原則。土地租賃之分類須於採納修訂本時根據租賃開始時存在之資料重新評估。嘉和日盛將於二零一零年一月一日起應用香港會計準則第17號(修訂本)。此修訂本預期不會對嘉和日盛之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」(於二零一零年一月一日起生效)。有關各可呈報分部之資產及負債總額之資料,僅於有關金額乃向主要經營決策人定期提供之情況下方須予以披露。嘉和日盛將於二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則第8號(修訂本)。此修訂本預期不會對嘉和日盛之財務報表造成任何重大影響。

(b) 分部報告

營運分部之報告方式與向主要經營決策者提供之內部報告方式一致。主要經營決策者負責分配資源及評估營運分部業績，並確定為董事會。

(c) 外幣匯兌*(i) 功能及列賬貨幣*

嘉和日盛之財務資料所列項目均以嘉和日盛營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以嘉和日盛之功能及列賬貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之適用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損益確認。

(d) 收入確認

收入包括於嘉和日盛日常業務中就銷售貨品所收取或應收取代價之公平值。

當收入金額能可靠計量、未來經濟利益可能流入嘉和日盛以及符合下文所述有關嘉和日盛各業務之特定條件時，嘉和日盛會確認收入。嘉和日盛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具體情況。

(i) 出售已落成物業

出售已落成物業於銷售協議完成時，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) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(e) 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損益扣除。

(f) 借款成本

建造任何合資格資產所產生借款成本，於完成及籌備資產作其擬定用途所需期間撥充資本。在準備合資格資產作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期間內自損益扣除。

(g) 廠房及設備

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等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嘉和日盛，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會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益支銷。

資產折舊採用直線法於估計可使用年期按下列年率將成本分配至其剩餘價值計算：

| | |
|----------|-----|
| 傢具、裝置及設備 | 20% |
| 車輛 | 20% |

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。

出售之盈虧透過比較所得款項與賬面值釐訂，並於損益確認。

(h) 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。可收回金額為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，資產按個別可識辨現金流量(現金產生單位)之最低水平組合。出現減值之資產於各報告日審閱撥回減值之可能性。

(i) 財務資產

嘉和日盛將財務資產分類為貸款及應收款項。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分類。

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

投資之購入及出售在交易日(嘉和日盛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。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本列賬。當從投資收取現金流量之權利已經屆滿或已經轉讓，而嘉和日盛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。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。

嘉和日盛在各結算日評估是否有客觀證據證明某財務資產或一組財務資產已經出現減值。

(j) 發展中之待售物業

發展中之待售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，其攤銷費用則以發展中物業之成本部分列賬。於所有其他情況下，期內之攤銷費用即時確認為開支。

發展中之待售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應佔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。

(k) 其他應收款項

其他應收款項初步以公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明嘉和日盛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現值兩者之差額。撥備金額於損益確認為行政開支。早前已撤銷之其後收回金額會抵銷損益內之行政開支。

(l) 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之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。

(m) 實繳股本

實繳股本分類為權益。

(n) 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；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借款期間內在損益按實際利率法確認。

除非嘉和日盛有權無條件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。

(o) 遞延稅項

遞延稅項按資產及負債之稅基與其在財務資料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。

(p) 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

嘉和日盛於中國之僱員屬於由中國相關市政府推行之國家管理僱員退休金計劃成員，該計劃負責承擔所有現有及日後退休僱員之退休福利責任。嘉和日盛之責任為根據該計劃作出所需供款。

(q) 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，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(r) 撥備及或然負債

撥備於嘉和日盛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透過整體考慮該類別責任釐定。即使就同一類別責任類別所包括任何一個項目流出資源之可能性不大，仍須確認撥備。

撥備按履行責任預期所需支出之現值計量。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，其存在只能因一宗或多宗超出嘉和日盛控制範圍之未來不確定事件發生與否而確認。亦可能為因過往事件引致之現有責任，且由於不大可能需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量，故未有確認或然負債。

或然負債不會在嘉和日盛財務資料確認，但會在其中披露。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。

(s) 財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人(即擔保人)就擔保之實益持有人(即持有人)因指定欠款人未能按債務文據之條款於到期時付款所產生損失向持有人支付指定付款作賠償之合約。

財務擔保合約初步按公平值確認，其後按(i)初步確認金額減累計攤銷；及(ii)於結算日擔保人就財務擔保合約須清付之金額兩者之較高者計量。

3. 財務風險因素及管理

3.1 財務風險因素

嘉和日盛之營運活動承受現金流量利率風險、信貸風險及流動資金風險。嘉和日盛透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對嘉和日盛財務表現之潛在不利影響。

(a) 按類別劃分之金融工具

貸款及應收款項包括其他應收款項、應收一家關連公司及直接控股公司款項、受限制現金以及現金及現金等價物。

按攤銷成本計量之財務負債包括貿易及其他應付款項、借款以及應付一家同系附屬公司及一家關連公司款項。

(b) 現金流量利率風險

嘉和日盛之現金流量利率風險因按浮息發出之借款產生。嘉和日盛與其融資供應人維持緊密關係並定期接觸，以尋求其他融資方案監控及減輕利率風險。

倘人民幣計值借款之利率上升／下降100個基點，而所有其他變數維持不變，則截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年八月三十一日止八個月撥充持作出售發展中物業之資本之財務成本將增加／減少人民幣2,224,000元、人民幣3,800,000元、人民幣2,533,000元及人民幣3,200,000元。

(c) 信貸風險

信貸風險主要因銀行存款及就按揭融資提供之擔保而產生。

由於交易對方為具國際信貸評級機構給予穩健信貸評級之銀行，故銀行存款之信貸風險有限。

根據嘉和日盛就銀行向其發展物業之買家所授出按揭融資提供之擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項，嘉和日盛須負責向銀行償還欠款買家結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息，惟嘉和日盛有權保留買家之按金並接管相關物業之法定業權及擁有權。就此，嘉和日盛之信貸風險已大大減少。

(d) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金，透過信貸融資足夠額度以及向集團公司融資備有資金。管理層指在透過可用信貸額度維持資金靈活性。管理層按預期現金流量監控嘉和日盛之流動資金儲備滾存預測。

下表顯示嘉和日盛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分析。下表所披露金額為合約之未貼現現金流量。

| | 一年內 人民幣千元 | 於一至 兩年間 人民幣千元 |
|---------------|----------------|---------------------|
| 於二零零七年十二月三十一日 | | |
| 借款 | 13,280 | 224,721 |
| 貿易及其他應付款項 | 84 | — |
| | <u>13,364</u> | <u>224,721</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | | |
| 借款 | 244,331 | 159,739 |
| 貿易及其他應付款項 | 26,346 | — |
| 應付一家同系附屬公司款項 | 2,503 | — |
| 應付一家關連公司款項 | 8,163 | — |
| | <u>281,343</u> | <u>159,739</u> |
| 於二零零九年八月三十一日 | | |
| 借款 | 367,602 | 138,020 |
| 貿易及其他應付款項 | 165,346 | — |
| 應付一家同系附屬公司款項 | 4,710 | — |
| 應付一家關連公司款項 | 7,456 | — |
| | <u>545,114</u> | <u>138,020</u> |

上表不包括就嘉和日盛物業若干買家所獲授按揭融資向銀行作出之擔保(見附註3.1(c)及附註23)。

3.2 資本風險管理

嘉和日盛之全部權益指嘉和日盛之資本結構。

嘉和日盛管理資本之目標乃保障嘉和日盛持續經營之能力，藉此為股東帶來回報。嘉和日盛自其直接控股公司獲得財務支援。

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，管理層在應用嘉和日盛之會計政策時亦須作出判斷。儘管該等估算根據管理層對事件及行動之深知作出，但最終實際結果可能有異於該等估算。

(a) 公平值估計

由於其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收／(應付)直接控股公司、一家同系附屬公司及關連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

由於嘉和日盛所有業務及資產僅與中國房地產發展有關，故並無呈列任何分部分分析。

6 按性質劃分之開支

| | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | |
|--------------------------|---|--|--------------------------------|--------------------------|
| | | | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
| 攤銷土地租賃溢價 | 1,208 | 7,217 | 5,981 | 5,973 |
| 減：以資本化方式撥入發展中 待售物業之金額 | (1,208) | (7,217) | (5,981) | (5,973) |
| | - | - | - | - |
| 折舊 | 36 | 187 | 281 | 109 |
| 營運租約支出—土地 及樓宇之最低租金款項 | 147 | 239 | 127 | 177 |
| 匯兌虧損淨額 | 2,831 | - | - | - |
| 僱員福利支出(附註7) | 617 | 1,799 | 1,398 | 1,041 |
| 銷售及分銷成本 | 113 | 10,358 | 5,872 | 7,467 |
| 法律及專業費用 | - | 42 | 66 | 15 |
| 出售設備虧損 | - | 7 | - | 7 |
| 其他 | 1,239 | 5,273 | 2,286 | 1,884 |
| 銷售及分銷成本以及行政費用總額 | <u>4,983</u> | <u>17,905</u> | <u>10,030</u> | <u>10,700</u> |

7 僱員福利支出

| | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) | |
|----------------------------|---|-------|--|-------|--------------------------------|--|--------------------------|--|
| | 工資及薪金 | 431 | 1,491 | 1,552 | 974 | | | |
| 退休金成本-定額供款計劃 | 186 | 704 | 200 | 263 | | | | |
| | 617 | 2,195 | 1,752 | 1,237 | | | | |
| 減：以資本化方式撥入待售發展中 物業之員工成本 | - | (396) | (354) | (196) | | | | |
| | 617 | 1,799 | 1,398 | 1,041 | | | | |

(a) 董事酬金

| 董事姓名 | 薪金、津貼 袍金及實物利益 人民幣千元 | | 酌情花紅 人民幣千元 | 退休金計劃 僱主供款 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---|---------------------------|-----|---------------|------------------------|-------------|
| | | | | | |
| 自二零零七年四月 二十三日(成立日期)起 至二零零七年十二月 三十一日止期間 | | | | | |
| 何劍波 | - | - | - | - | - |
| 劉則平 | - | - | - | - | - |
| 尹亮 | - | - | - | - | - |
| 楊志威 | - | - | - | - | - |
| 何小麗 | - | - | - | - | - |
| 楊律 | - | - | - | - | - |
| 劉志強 | - | 27 | 60 | 9 | 96 |
| | - | 27 | 60 | 9 | 96 |
| 截至二零零八年十二月 三十一日止年度 | | | | | |
| 何劍波 | - | - | - | - | - |
| 劉則平 | - | - | - | - | - |
| 尹亮 | - | - | - | - | - |
| 楊志威 | - | - | - | - | - |
| 何小麗 | - | - | - | - | - |
| 楊律 | - | - | - | - | - |
| 劉志強 | - | 116 | 60 | 25 | 156 |
| | - | 116 | 60 | 25 | 156 |

| 董事姓名 | 薪金、津貼 | | 酌情花紅 | 退休金計劃 | 總計 |
|-------------------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | 袍金 | 及實物利益 | | 僱主供款 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至二零零九年八月三十一日止八個月 | | | | | |
| 何劍波 | — | — | — | — | — |
| 劉則平 | — | — | — | — | — |
| 尹亮 | — | — | — | — | — |
| 楊志威 | — | — | — | — | — |
| 何小麗 | — | — | — | — | — |
| 楊律 | — | — | — | — | — |
| 劉志強 | — | 87 | 60 | 17 | 164 |
| | <u>—</u> | <u>87</u> | <u>60</u> | <u>17</u> | <u>164</u> |
| | <u>—</u> | <u>87</u> | <u>60</u> | <u>17</u> | <u>164</u> |
| (未經審核) | | | | | |
| 截至二零零八年八月三十一日止八個月 | | | | | |
| 何劍波 | — | — | — | — | — |
| 劉則平 | — | — | — | — | — |
| 尹亮 | — | — | — | — | — |
| 楊志威 | — | — | — | — | — |
| 何小麗 | — | — | — | — | — |
| 楊律 | — | — | — | — | — |
| 劉志強 | — | 72 | 60 | 16 | 148 |
| | <u>—</u> | <u>72</u> | <u>60</u> | <u>16</u> | <u>148</u> |
| | <u>—</u> | <u>72</u> | <u>60</u> | <u>16</u> | <u>148</u> |

於有關期間，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

於有關期間，嘉和日盛概無向董事支付酬金，作為吸引加盟之獎勵或離職補償。

(b) 五名最高薪金人士

於有關期間，嘉和日盛五名最高薪金人士包括嘉和日盛一名董事。該董事之酬金已於上文(a)項中披露。於有關期間，其餘四名人士之酬金詳情如下：

| | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期)至 | | 截至 二零零八年 十二月三十一日 | | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 | | 二零零八年 (未經審核) | |
|------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|---------|-----------------------|----------------|-----------------|-------|
| | 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| 薪金、津貼及實物利益 | 117 | 504 | | | 384 | | 321 | |
| 花紅 | 236 | 169 | | | 214 | | 169 | |
| 退休金計劃僱主供款 | 35 | 81 | | | 51 | | 54 | |
| | <u>388</u> | <u>754</u> | | | <u>649</u> | | <u>544</u> | |

酬金範圍如下：

| | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期)至 | | 截至 二零零八年 十二月三十一日 | | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 | | 二零零八年 (未經審核) | |
|-------------------|----------------------------|----------------|------------------------|---------|-----------------------|-------|-----------------|-------|
| | 十二月三十一日 期間 | 十二月三十一日 止年度 | 十二月三十一日 | 十二月三十一日 | 二零零九年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| 人民幣零元至人民幣881,000元 | <u>4</u> | <u>4</u> | | | <u>4</u> | | <u>4</u> | |

於有關期間，嘉和日盛概無向此等人士支付酬金，作為吸引加盟之獎勵或離職補償。

8 財務收入及成本

| | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期)至 | | 截至 | |
|-----------------------|----------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零零七年 十二月三十一日 | 二零零八年 十二月三十一日 | 二零零九年 截至八月三十一日止八個月 | 二零零八年 截至八月三十一日止八個月 |
| | 期間 | 止年度 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) |
| 財務收入 | | | | |
| 銀行存款利息收入 | 327 | 2,227 | 295 | 1,229 |
| 財務成本 | | | | |
| 銀行借款 | | | | |
| 須於五年內悉數償還 | - | - | 1,221 | - |
| 其他貸款 | | | | |
| 須於五年內悉數償還 | 13,513 | 23,752 | 14,427 | 16,173 |
| 借款之利息開支 | 13,513 | 23,752 | 15,648 | 16,173 |
| 減：於待售發展中物業 撥充資本之金額 | (13,513) | (23,752) | (15,648) | (16,173) |
| | - | - | - | - |

截至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年八月三十一日止八個月，借款成本分別按利率5.91%、6.97%、7.57%及5.92%予以資本化。

9 所得稅抵免

由於嘉和日盛於有關期間並無估計應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

| | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期)至 | | 截至 | |
|-------|----------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零零七年 十二月三十一日 | 二零零八年 十二月三十一日 | 二零零九年 截至八月三十一日止八個月 | 二零零八年 截至八月三十一日止八個月 |
| | 期間 | 止年度 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) |
| 即期所得稅 | - | - | - | - |
| 遞延所得稅 | - | - | 7,407 | - |
| | - | - | 7,407 | - |

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中國企業所得稅(「新企業所得稅法」)。新企業所得稅法將內資企業之企業所得稅率由33%調低至25%，自二零零八年一月一日起生效。

於有關期間，嘉和日盛虧損之所得稅與採用中國適用稅率計算所得理論數額之差異如下：

| | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期)至 | | 截至 | |
|--------------|----------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| | 二零零七年 十二月三十一日 | 二零零八年 十二月三十一日 | 截至八月三十一日止八個月 | |
| | 期間 | 止年度 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) |
| 除稅前虧損 | <u>(4,656)</u> | <u>(15,678)</u> | <u>(9,735)</u> | <u>(9,471)</u> |
| 按適用稅率計算之稅項 | (1,536) | (3,920) | (2,434) | (2,368) |
| 不可扣稅之開支 | 54 | 53 | 17 | 28 |
| 未確認稅務虧損 | 1,482 | 3,867 | — | 2,340 |
| 確認早前未確認之稅務虧損 | — | — | (4,990) | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(7,407)</u> | <u>—</u> |

10 每股盈利

鑑於嘉和日盛僅有註冊資本，故就本會計師報告而言，載入每股盈利之資料並無意義。

11 股息

董事不建議就有關期間派發股息。

12 廠房及設備

廠房及設備之變動如下：

| | 傢具、 裝置及設備 人民幣千元 | 車輛 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------------|-----------------------|-------------|--------------|
| 截至二零零七年十二月三十一日 | | | |
| 止期間 | | | |
| 於二零零七年四月二十三日 (成立日期) | — | — | — |
| 添置 | 208 | 505 | 713 |
| 折舊 | (16) | (20) | (36) |
| 期末賬面淨值 | <u>192</u> | <u>485</u> | <u>677</u> |
| 於二零零七年十二月三十一日 | | | |
| 成本 | 208 | 505 | 713 |
| 累計折舊 | (16) | (20) | (36) |
| 賬面淨值 | <u>192</u> | <u>485</u> | <u>677</u> |
| 截至二零零八年十二月三十一日 | | | |
| 止年度 | | | |
| 期初賬面淨值 | 192 | 485 | 677 |
| 添置 | 512 | 354 | 866 |
| 出售 | (7) | — | (7) |
| 折舊 | (83) | (104) | (187) |
| 期終賬面淨值 | <u>614</u> | <u>735</u> | <u>1,349</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | | | |
| 成本 | 713 | 859 | 1,572 |
| 累計折舊 | (99) | (124) | (223) |
| 賬面淨值 | <u>614</u> | <u>735</u> | <u>1,349</u> |
| 截至二零零九年八月三十一日 | | | |
| 止八個月 | | | |
| 期初賬面淨值 | 614 | 735 | 1,349 |
| 添置 | 144 | — | 144 |
| 折舊 | (170) | (111) | (281) |
| 期終賬面淨值 | <u>588</u> | <u>624</u> | <u>1,212</u> |
| 於二零零九年八月三十一日 | | | |
| 成本 | 857 | 859 | 1,716 |
| 累計折舊 | (269) | (235) | (504) |
| 賬面淨值 | <u>588</u> | <u>624</u> | <u>1,212</u> |

13 待售發展中物業

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 待售發展中物業—位於中國 | | | |
| 土地使用權(a) | 532,592 | 525,375 | 644,994 |
| 在建工程 | 24,143 | 175,940 | 310,191 |
| | <u>556,735</u> | <u>701,315</u> | <u>955,185</u> |

(a) 土地使用權於二零零八年六月十一日授予嘉和日盛。

(b) 於二零零九年八月三十一日，總賬面值約人民幣238,000,000元之待售發展中物業已抵押作為銀行借款之擔保(附註18)。

14 預付款項及其他應收款項

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 按金 | 86 | 4,493 | 276 |
| 預付款項 | 210 | 834 | 2,800 |
| 其他 | 33 | 330 | 210 |
| | <u>329</u> | <u>5,657</u> | <u>3,286</u> |

其他應收款項之賬面值均以人民幣計值，並無逾期或減值。其他應收款項近期並無欠款記錄。

於申報日期之最高信貸風險為上文所披露各類應收款項之賬面值。嘉和日盛並無持有任何抵押品作為擔保。

15 受限制現金

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|--------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 受限制現金 | <u>—</u> | <u>7,194</u> | <u>3,641</u> |
| 最高信貸風險 | <u>—</u> | <u>7,194</u> | <u>3,641</u> |

受限制現金之賬面值均以人民幣列值。

受限制現金指存放於銀行之履約保證金。於二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日，受限制現金分別按年利率4.44%及4.14%計息。

16 現金及現金等價物

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|----------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 銀行現金 | 46,469 | 67,307 | 76,888 |
| 手頭現金 | <u>6</u> | <u>—</u> | <u>4</u> |
| 現金及現金等價物 | <u>46,475</u> | <u>67,307</u> | <u>76,892</u> |
| 最高信貸風險 | <u>46,469</u> | <u>67,307</u> | <u>76,888</u> |

現金及現金等價物之賬面值以下列貨幣計值：

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|-----|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 港元 | 11,716 | — | — |
| 人民幣 | <u>34,759</u> | <u>67,307</u> | <u>76,892</u> |
| | <u>46,475</u> | <u>67,307</u> | <u>76,892</u> |

17 實繳股本

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 實繳股本 | <u>380,000</u> | <u>380,000</u> | <u>380,000</u> |

嘉和日盛於二零零七年四月二十三日在中國成立為合資公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。註冊資本已於二零零七年四月十八日悉數繳足。

於二零零七年十一月十日，註冊資本增至人民幣380,000,000元，並於二零零七年十二月五日繳足。

18 借款

| | 於十二月三十一日 | | 於二零零九年 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非即期 | | | |
| 一名股東提供之貸款， 無抵押(a)(i) | 191,822 | — | — |
| 直接控股公司提供之貸款， 無抵押(a)(ii) | 36,556 | — | — |
| 一家同系附屬公司提供之 貸款，無抵押(a)(iii) | — | 157,640 | 36,160 |
| 銀行貸款，有抵押(a)(iv) | — | — | 100,000 |
| | <u>228,378</u> | <u>157,640</u> | <u>136,160</u> |
| 即期 | | | |
| 一名股東提供之貸款， 無抵押(a)(i) | — | 186,200 | 188,211 |
| 直接控股公司提供之貸款， 無抵押(a)(ii) | — | 39,232 | — |
| 一家同系附屬公司提供之 貸款，無抵押(a)(iii) | — | — | 159,733 |
| | <u>—</u> | <u>225,432</u> | <u>347,944</u> |
| 借款總額 | <u><u>228,378</u></u> | <u><u>383,072</u></u> | <u><u>484,104</u></u> |

- (a) (i) 於二零零七年、二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日由一名股東湖南嘉盛房地產開發有限責任公司所提供本金額為人民幣186,200,000元之無抵押貸款按中國人民銀行不時所報人民幣一至三年定期貸款之浮息計息，並須於二零零九年十一月十二日償還。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之應付利息分別為人民幣5,622,000元、人民幣零元及人民幣2,011,000元，並無固定還款期。
- (ii) 於二零零七年及二零零八年十二月三十一日由直接控股公司五礦建設(長沙)有限公司所提供本金額為人民幣36,160,000元之無抵押貸款按中國人民銀行不時所報人民幣一至三年定期貸款之浮息計息，其中人民幣5,000,000元須於二零零九年十月十八日償還，餘額則須於二零零九年十一月十一日償還。餘額於截至二零零九年八月三十一日止八個月內提早償還。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日之應付利息分別為人民幣396,000元及人民幣3,072,000元，並無固定還款期。
- (iii) 於二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日由同系附屬公司珠海東方海天置業有限公司所提供本金額分別為人民幣157,640,000元及人民幣193,800,000元之無抵押貸款按中國人民銀行不時所報人民幣一至三年定期貸款之浮息計息，其中人民幣36,160,000元須於二零一一年四月二十日償還，餘額則須於二零一零年三月三十一日償還。於二零零九年八月三十一日之應付利息分別為人民幣2,093,000元，並無固定還款期。
- (iv) 於二零零九年八月三十一日，總賬面值約人民幣238,000,000元之待售發展中物業已由嘉和日盛就銀行借款作出抵押(附註13)。

(b) 嘉和日盛借款之到期狀況如下：

| | 於十二月三十一日 | | 於二零零九年 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一名股東提供之貸款 | | | |
| 一年內 | — | 186,200 | 188,602 |
| 第二年 | 191,822 | — | — |
| | <u>191,822</u> | <u>186,200</u> | <u>188,602</u> |
| 直接控股公司提供之貸款 | | | |
| 一年內 | — | 39,232 | — |
| 第二年 | 36,556 | — | — |
| | <u>36,556</u> | <u>39,232</u> | <u>—</u> |
| 同系附屬公司提供之貸款 | | | |
| 一年內 | — | — | 159,342 |
| 第二年 | — | 157,640 | 36,160 |
| | <u>—</u> | <u>157,640</u> | <u>195,502</u> |
| 銀行貸款 | | | |
| 第二年 | — | — | 100,000 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>100,000</u> |

(c) 所有借款均按以下浮動利率計息：

| | 於十二月三十一日 | | 於二零零九年 |
|-------------|----------|----------|--------------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| 非即期 | | | |
| 一名股東提供之貸款 | 6.08% | — | — |
| 直接控股公司提供之貸款 | 7.56% | — | — |
| 同系附屬公司提供之貸款 | — | 7.30% | 5.40% |
| 銀行貸款 | — | — | 5.94% |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>5.94%</u> |
| 即期 | | | |
| 一名股東提供之貸款 | — | 7.30% | 5.40% |
| 直接控股公司提供之貸款 | — | 7.30% | — |
| 同系附屬公司提供之貸款 | — | — | 5.40% |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>5.40%</u> |

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日借款之實際利率分別為5.91%、6.97%及5.92%。

借款之公平值與其賬面值相若。

(d) 借款之賬面值均以人民幣計值。

19 遞延稅項

遞延稅項資產變動如下：

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|--------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 稅項虧損 | | | |
| 於期／年初 | — | — | — |
| 於損益表確認 | — | — | 7,407 |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>7,407</u> |
| 於年終 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>7,407</u> |

倘有關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利而變現，遞延稅項資產方會就已結轉稅項虧損予以確認。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，嘉和日盛於中國有未確認稅項虧損分別約人民幣4,491,000元及人民幣19,959,000元。該等稅項虧損將於二零一二年及二零一三年到期。

20 貿易及其他應付款項

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|-------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 應付土地費用 | — | — | 120,600 |
| 應付建築成本 | — | 25,105 | 38,835 |
| 應計費用及其他應付款項 | 64 | 161 | 707 |
| 預售按金 | — | — | 4,344 |
| 已收租金按金 | 20 | — | — |
| 已收其他按金 | — | 1,080 | 860 |
| 其他應付稅項 | 410 | 768 | 2,117 |
| | <u>494</u> | <u>27,114</u> | <u>167,463</u> |

貿易及其他應付款項之賬面值均以人民幣計值。

嘉和日盛應付土地費用及應付建築成本之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|-------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 0至30日 | <u>—</u> | <u>25,105</u> | <u>159,435</u> |

21 應收／應付直接控股公司、一家同系附屬公司及關連公司款項

以人民幣計值之應收／應付直接控股公司、一家同系附屬公司及關連公司款項為無抵押、不計息及應要求時償還。

應收直接控股公司及一家關連公司之款項近期並無拖欠記錄。

22 現金流量表附註

除稅前虧損與經營業務所用現金之對賬：

| | 二零零七年 | | 截至 | |
|----------------------|--|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | 四月二十三日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
| 除稅前虧損 | (4,656) | (15,678) | (9,735) | (9,471) |
| 利息收入 | (327) | (2,227) | (295) | (1,229) |
| 折舊 | 36 | 187 | 281 | 109 |
| 匯兌虧損淨額 | 2,831 | — | — | — |
| 出售廠房及設備虧損 | — | 7 | — | 7 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 營運資金變動前之經營虧損 | (2,116) | (17,711) | (9,749) | (10,584) |
| 待售開發中物業增加 | (543,222) | (120,828) | (238,222) | (37,372) |
| 預付款項及其他應收款項(增加)/減少 | (329) | (5,328) | 2,371 | (6,056) |
| 受限制現金(增加)/減少 | — | (7,194) | 3,553 | (7,194) |
| 貿易及其他應付款項增加 | 494 | 26,620 | 140,349 | 3,484 |
| 遞延收入增加 | — | 2,309 | 25,463 | — |
| 應收直接控股公司款項(增加)/減少 | — | (5) | 5 | — |
| 應付一家同系附屬公司款項增加 | — | 2,503 | 2,207 | — |
| 應收/(應付)關連公司款項增加/(減少) | — | 8,163 | (1,927) | 2,299 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 經營業務所用現金 | <u>(545,173)</u> | <u>(111,471)</u> | <u>(75,950)</u> | <u>(55,423)</u> |

23 財務擔保

於二零零九年八月三十一日，嘉和日盛就若干銀行為嘉和日盛所發展物業若干買家安排之按揭貸款相關之按揭融資提供擔保，根據該等擔保之未償還按揭貸款約為人民幣780,000元。

24 承擔

(a) 嘉和日盛有資本承擔如下：

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|----------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 已訂約但未撥備： | | | |
| 土地成本 | 125,600 | 125,600 | — |
| 物業發展 | 5,098 | 89,157 | 63,512 |
| | <u>130,698</u> | <u>214,757</u> | <u>63,512</u> |

(b) 嘉和日盛根據有關辦公室物業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：

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|---------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 一年內 | 251 | 232 | 220 |
| 一年後但五年內 | 147 | — | 101 |
| | <u>398</u> | <u>232</u> | <u>321</u> |

25 關連人士交易

嘉和日盛之董事視於香港成立之公司五礦建設(長沙)有限公司為直接控股公司，及於百慕達成立之公司五礦建設有限公司為居間控股公司，以及於中國成立之公司中國五礦集團公司(「中國五礦」)為其最終控股公司。

中國五礦本身由中國政府控制，中國政府同時擁有中國大部分生產資產。根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第24號「關連人士交易」，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界定為嘉和日盛之關連人士。按此基準，關連人士包括中國五礦及其附屬公司、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、嘉和日盛能控制或行使重大影響力之其他實體及公司，以及嘉和日盛及中國五礦之主要管理人員及近親。

就關連人士交易之披露而言，嘉和日盛已於可行情況下確定其交易對方是否屬國有企業。然而，大部分國有企業具有多層公司結構，且擁有權結構亦可能因轉讓及私有化活動而不時變更。儘管如此，管理層相信，所有重大關連人士交易已作充分披露。

嘉和日盛於一般日常業務中曾與關連人士進行下列重大交易及結餘：

(a) 與關連人士之交易

| | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
|--|---|--|--------------------------------|--------------------------|
| 來自國有銀行之銀行利息收入 (附註(i)) | 327 | 2,227 | 295 | 1,229 |
| 給予一家同系附屬公司有關一項 房地產發展項目之建築成本 (附註(ii)) | — | 527 | 7,445 | — |
| 給予一家關連公司有關一項 房地產發展項目之建築成本 (附註(iii)) | — | 24,656 | 18,121 | — |
| 給予一名股東之貸款利息開支 (附註8) | 13,116 | 13,869 | 7,094 | 9,385 |
| 給予直接控股公司之貸款利息 開支(附註8) | 397 | 2,675 | 597 | 1,822 |
| 給予一家同系附屬公司之貸款 利息開支(附註8) | — | 7,208 | 6,736 | 4,966 |
| 給予國有銀行之貸款利息開支 (附註(i)及附註8) | — | — | 1,221 | — |
| 就結算土地費用向中國地方政府之 付款(附註(iv)) | 502,400 | — | — | 5,000 |

(b) 與關聯方之結餘

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於二零零九年 二零零八年 八月三十一日 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|--|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 於國有銀行之銀行存款 (附註(i)) | 46,469 | 74,501 | 80,529 |
| 就一項房地產發展項目 應付一家同系附屬公司之 合約款項(附註(ii)及附註21) | — | 2,503 | 4,710 |
| 就一項房地產發展項目應付 一家關連公司之合約款項 (附註(iii)及附註21) | — | 8,163 | 7,456 |
| 一名股東之貸款(附註18) | 191,822 | 186,200 | 188,211 |
| 直接控股公司之貸款(附註18) | 36,556 | 39,232 | — |
| 一家同系附屬公司之貸款 (附註18) | — | 157,640 | 195,893 |
| 應收直接控股公司款項 (附註21) | — | 5 | — |
| 應收一家關連公司款項 (附註21) | — | — | 1,220 |
| 應付中國地方政府之 土地成本(附註20) | — | — | 120,600 |
| | — | — | 120,600 |

(c) 主要管理人員之薪酬

| | 二零零七年 四月二十三日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
|--------------|---|--|--------------------------------|--------------------------|
| 薪金及短期僱員福利 | 353 | 673 | 598 | 490 |
| 退休金成本-定額供款計劃 | 35 | 81 | 51 | 54 |
| | 388 | 754 | 649 | 544 |

附註：

- (i) 由於中國五礦為國有企業，故中國政府被視為嘉和日盛之最終控制方。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嘉和日盛之關聯方。為平衡在作出披露之成本及效益，嘉和日盛僅披露與該等國有企業進行之重大交易。

- (ii) 建築合約乃由嘉和日盛與其同系附屬公司上海金橋瑞和裝飾工程有限公司就建設待售開發中物業而訂立。
- (iii) 建築合約乃由嘉和日盛與其關連公司二十三冶建設集團有限公司就建設待售開發中物業而訂立。
- (iv) 於二零零七年十月三十一日及二零零八年三月二十八日，嘉和日盛與長沙國土資源局就中國湖南省長沙兩幅毗連土地(「該土地」)訂立國有土地使用權出讓合同及補充合同。根據該等合約，該土地之土地使用權授予嘉和日盛，總代價為人民幣628,000,000元。

為數人民幣502,400,000元(即80%部分款項)已於二零零七年支付，餘下20%將於地方政府完成公共交通運輸規劃時清付。於二零零九年已支付人民幣5,000,000元。

III 結算日後財務報表

嘉和日盛並無就二零零九年八月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。嘉和日盛並無就二零零九年八月三十一日之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

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

二零零九年十一月三十日

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節所載五礦置業(天津)濱海新區有限公司(「天津濱海新區」)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 貴公司建議收購天津濱海新區全部實際股本權益所刊發日期為二零零九年十一月三十日之通函(「通函」)內。財務資料包括天津濱海新區於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之資產負債表；天津濱海新區於二零零七年七月十九日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年八月三十一日止八個月(「有關期間」)之全面收益表、權益變動表及現金流量表；以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

天津濱海新區為於二零零七年七月十九日在中華人民共和國(「中國」)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。

天津濱海新區於二零零七年七月十九日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月按照中國企業會計準則(二零零六年)編製之財務報表乃由北京興華會計師事務所有限責任公司審核。

就本報告而言，天津濱海新區之董事已按照由香港會計師公會(「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」)編製天津濱海新區於有關期間之財務報表(「香港財務報告準則財務報表」)。於二零零七年七月十九日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之香港財務報告準則財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所審核。

財務資料乃根據香港財務報告準則財務報表編製，且並無作出調整。

董事之責任

天津濱海新區於有關期間之董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實公平地呈列香港財務報告準則財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實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。

對於於二零零七年七月十九日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，貴公司董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實公平地呈列財務資料。此責任包括選擇及應用適當會計政策；及因應情況作出合理會計估計。

對於截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料，貴公司之董事須負責按照下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致之會計政策編製及呈列財務資料。

申報會計師之責任

對於於二零零七年七月十九日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，我們之責任為根據我們之查閱結果，對財務資料發表意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製財務資料時採用之香港財務報告準則財務報表，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」執行我們認為必需之額外程序。

對於截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料，我們之責任為根據我們之審閱，就該等財務資料達成結論並將結論向閣下報告。我們已根據香港審閱準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等財務資料包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行之審核範圍為小，故不能令我們可保證我們將得悉在審核工作中可能發現之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，於二零零七年七月十九日(成立日期)至二零零七年十二月三十一日止期間、截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，已真實而公平地反映天津濱海新區於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之事務狀況，以及其於該等日期止各期間之業績及現金流量。

根據我們之審閱工作(不構成審核)，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言，截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料，在各重大方面未有按照下文第II節附註2所載的會計政策編製，而此等會計政策乃符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則。

I. 天津濱海新區財務資料

全面收益表

| | | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) | | 截至二零零八年 十二月三十一日 | | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 二零零八年 (未經審核) | |
|--------------|----|----------------------------------|------------------------------------|--------------------|---------|--|-------|
| | 附註 | 至二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入 | | — | — | — | — | — | — |
| 銷售及分銷費用 | 6 | — | (676) | (1,357) | (412) | | |
| 行政開支 | 6 | (657) | (4,041) | (2,919) | (2,017) | | |
| 經營虧損 | | (657) | (4,717) | (4,276) | (2,429) | | |
| 財務收入 | 8 | 11 | 460 | 78 | 334 | | |
| 除稅前虧損 | | (646) | (4,257) | (4,198) | (2,095) | | |
| 所得稅 | 9 | — | — | — | — | | |
| 本期間/年度虧損 | | (646) | (4,257) | (4,198) | (2,095) | | |
| 其他全面開支 | | — | — | — | — | | |
| 本期間/年度全面開支總額 | | (646) | (4,257) | (4,198) | (2,095) | | |
| 歸屬於： | | | | | | | |
| 天津濱海新區股權持有人 | | (646) | (4,257) | (4,198) | (2,095) | | |

資產負債表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | 於二零零九年 |
|--------------|----|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 八月三十一日 人民幣千元 |
| 資產 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 廠房及設備 | 12 | 342 | 791 | 765 |
| 其他資產 | | 27 | 21 | 18 |
| | | <u>369</u> | <u>812</u> | <u>783</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 開發中待售物業 | 13 | 6,908 | 141,133 | 276,393 |
| 預付款項及其他 | | | | |
| 應收款項 | 14 | 13,049 | 800 | 1,841 |
| 現金及現金等價物 | 15 | 62,357 | 20,073 | 39,275 |
| | | <u>82,314</u> | <u>162,006</u> | <u>317,509</u> |
| 資產總值 | | <u>82,683</u> | <u>162,818</u> | <u>318,292</u> |
| 權益 | | | | |
| 天津濱海新區股權持有人 | | | | |
| 應佔資本及儲備 | | | | |
| 實繳資本 | 16 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| 累計虧損 | | (646) | (4,903) | (9,101) |
| | | <u>9,354</u> | <u>5,097</u> | <u>899</u> |
| 權益總額 | | <u>9,354</u> | <u>5,097</u> | <u>899</u> |

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | 於二零零九年 |
|------------------|----|---------------|----------------|----------------|
| | | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 負債 | | | | |
| 非流動負債 | | | | |
| 借款 | 17 | 70,000 | 92,000 | — |
| 流動負債 | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 18 | 3,329 | 65,638 | 132,768 |
| 應付直接控股公司款項 | 19 | — | 83 | 65 |
| 借款 | 17 | — | — | 184,560 |
| | | 3,329 | 65,721 | 317,393 |
| 負債總額 | | 73,329 | 157,721 | 317,393 |
| 權益總額及負債 | | 82,683 | 162,818 | 318,292 |
| 流動資產淨值 | | 78,985 | 96,285 | 116 |
| 資產總值減流動負債 | | 79,354 | 97,097 | 899 |

權益變動表

| | 實繳資本 人民幣千元 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------|---------------|----------------|--------------|
| 於二零零七年七月十九日 (成立日期) | — | — | — |
| 發行股本 | 10,000 | — | 10,000 |
| 本期間虧損 | — | (646) | (646) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 10,000 | (646) | 9,354 |
| 本年度虧損 | — | (4,257) | (4,257) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 10,000 | (4,903) | 5,097 |
| 本期間虧損 | — | (4,198) | (4,198) |
| 於二零零九年八月三十一日 | <u>10,000</u> | <u>(9,101)</u> | <u>899</u> |
| (未經審核) | | | |
| 於二零零八年一月一日 | 10,000 | (646) | 9,354 |
| 本期間虧損 | — | (2,095) | (2,095) |
| 於二零零八年八月三十一日 | <u>10,000</u> | <u>(2,741)</u> | <u>7,259</u> |

現金流量表

| | 附註 | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) | | 截至二零零八年 十二月三十一日 | | 截至八月三十一日止八個月 | |
|----------------------|----|----------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------|--|
| | | 至二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) | | |
| 經營活動 | | | | | | | |
| 經營業務所用現金 | 20 | (17,296) | (58,284) | (64,055) | (62,308) | | |
| 已付利息 | | — | (5,865) | — | (3,910) | | |
| 經營活動所用現金淨額 | | (17,296) | (64,149) | (64,055) | (66,218) | | |
| 投資活動 | | | | | | | |
| 購買廠房及設備 | | (358) | (595) | (101) | (551) | | |
| 已收利息 | | 11 | 460 | 78 | 334 | | |
| 投資活動所用現金淨額 | | (347) | (135) | (23) | (217) | | |
| 融資活動 | | | | | | | |
| 來自資本增加之所得款項 | | 10,000 | — | — | — | | |
| 新增借款 | | 70,000 | 39,500 | 83,280 | 39,500 | | |
| 償還借款 | | — | (17,500) | — | (17,500) | | |
| 融資活動所得現金淨額 | | 80,000 | 22,000 | 83,280 | 22,000 | | |
| 現金及現金等價物增加/(減少) | | 62,357 | (42,284) | 19,202 | (44,435) | | |
| 期/年初之現金及現金等價物 | | — | 62,357 | 20,073 | 62,357 | | |
| 期/年終之現金及現金等價物 | 15 | 62,357 | 20,073 | 39,275 | 17,922 | | |

II. 財務資料附註

1 組織及業務

五礦置業(天津)濱海新區有限公司(「天津濱海新區」,前稱天津市明邁特投資有限公司)為於二零零七年七月十九日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司,註冊資本為人民幣10,000,000元。其註冊辦事處地址為中國天津市塘沽區津塘公路3號。

於二零零七年十一月二十八日,天津濱海新區之名稱由天津市明邁特投資有限公司改為五礦置業(天津)濱海新區有限公司。

天津濱海新區主要在中國從事物業發展。

除另有指明者外,本財務資料(「財務資料」)以人民幣呈列。

2 主要會計政策概要

編製財務資料時採用之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,並已在有關期間貫徹應用。

(a) 編製基準

天津濱海新區之財務資料已按照香港會計師公會(「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。財務資料已根據歷史成本慣例編製。

尚未生效且未經天津濱海新區提早採納而與天津濱海新區有關之新訂/經修訂準則、現有準則及詮釋之修訂本及改進

香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表」(於二零一零年一月一日起生效)。只有導致資產獲確認之開支方合資格分類為投資活動。天津濱海新區將於二零一零年一月一日起應用香港會計準則第7號(修訂本)。此修訂本預期不會對天津濱海新區之財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」(於二零一零年一月一日起生效)。此修訂本剔除將土地長期租賃分類為經營租賃之特定指引。當分類土地租賃時,應採用適用於租賃分類之一般原則。土地租賃之分類須於採納修訂本時根據租賃開始時存在之資料重新評估。天津濱海新區將於二零一零年一月一日起應用香港會計準則第17號(修訂本)。此修訂本預期不會對天津濱海新區之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」(於二零一零年一月一日起生效)。有關各可呈報分部之資產及負債總額之資料,僅於有關金額乃向主要經營決策人定期提供之情況下方須予以披露。天津濱海新區將於二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則第8號(修訂本)。此修訂本預期不會對天津濱海新區之財務報表造成任何重大影響。

(b) 分部報告

營運分部之報告方式與向主要經營決策者提供之內部報告方式一致。主要經營決策者負責分配資源及評估營運分部業績,並確定為董事會。

(c) 外幣匯兌**(i) 功能及列賬貨幣**

天津濱海新區之財務資料所列項目均以天津濱海新區營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以天津濱海新區之功能及列賬貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之適用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損益確認。

(d) 收入確認

收入包括於天津濱海新區日常業務中就銷售貨品所收取或應收取代價之公平值。

當收入金額能可靠計量、未來經濟利益可能流入天津濱海新區以及符合下文所述有關天津濱海新區各業務之特定條件時，天津濱海新區會確認收入。天津濱海新區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具體情況。

(i) 出售已落成物業

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

(ii) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(e) 政府補助金

政府補助金於能合理確定將獲取有關補助金及天津濱海新區將符合有關附帶條件時，按公平值確認。與成本相關之補助金會遞延處理，並於相配擬補償之有關成本所需期間之損益確認。與資產相關之補助金於計算資產賬面值時扣除，其後於資產可使用年期於損益確認。已獲取但所附帶條件未獲達成之補助金列作其他應付款項。

(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損益扣除。

(g) 借款成本

建造任何合資格資產所產生借款成本，於完成及籌備資產作其擬定用途所需期間撥充資本。在準備合資格資產作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期間內自損益扣除。

(h) 廠房及設備

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等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天津濱海新區，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會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益支銷。

資產折舊採用直線法於估計可使用年期按下列年率將成本分配至其剩餘價值計算：

| | |
|----------|-----|
| 傢具、裝置及設備 | 20% |
| 車輛 | 20% |

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。

若設備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。

出售之盈虧透過比較所得款項與賬面值釐訂，並於損益確認。

(i) 財務資產

天津濱海新區將財務資產分類為貸款及應收款項。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分類。

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

投資之購入及出售在交易日（天津濱海新區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。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本列賬。當從投資收取現金流量之權利已經屆滿或已經轉讓，而天津濱海新區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。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。

天津濱海新區在各結算日評估是否有客觀證據證明某財務資產或一組財務資產已經出現減值。

(j) 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。可收回金額為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，資產按個別可識辨現金流量(現金產生單位)之最低水平組合。出現減值之資產於各報告日審閱撥回減值之可能性。

(k) 發展中之待售物業

發展中之待售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，其攤銷費用則以發展中物業之成本部分列賬。於所有其他情況下，期內之攤銷費用即時確認為開支。

發展中之待售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應佔之其他直接開發成本，包括已撥充資本之借貸成本。可變現淨值乃董事按個別物業之現行市價預計銷售所得款項，並扣除預期完成工程之費用及出售物業時涉及之費用。

(l) 其他應收款項

其他應收款項初步以公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明天津濱海新區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現值兩者之差額。撥備金額於損益確認為行政開支。早前已撇銷而其後收回之金額會抵銷損益內之行政開支。

(m) 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之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。

(n) 實繳股本

實繳股本分類為權益。

(o) 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；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借款期間內在損益按實際利率法確認。

除非天津濱海新區有權無條件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。

(p) 遞延稅項

遞延稅項按資產及負債之稅基與其在財務資料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。

(q) 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

天津濱海新區於中國之僱員屬於由中國相關市政府推行之國家管理僱員退休金計劃成員，該計劃負責承擔所有現有及日後退休僱員之退休福利責任。天津濱海新區之責任為根據該計劃作出所需供款。

(r) 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，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(s) 撥備及或然負債

撥備於天津濱海新區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透過整體考慮該類別責任釐定。即使就同一類別責任類別所包括任何一個項目流出資源之可能性不大，仍須確認撥備。

撥備按履行責任預期所需支出之現值計量。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，其存在只能因一宗或多宗超出天津濱海新區控制範圍之未來不確定事件發生與否而確認。亦可能為因過往事件引致之現有責任，且由於不大可能需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量，故未有確認或然負債。

或然負債不會在天津濱海新區財務資料確認，但會在其中披露。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。

3 財務風險因素及管理

3.1 財務風險因素

天津濱海新區之營運活動承受信貸風險及流動資金風險。天津濱海新區透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對天津濱海新區財務表現之潛在不利影響。

(a) 按類別劃分之金融工具

貸款及應收款項包括其他應收款項以及現金及現金等價物。

按攤銷成本計量之財務負債包括貿易及其他應付款項、借款以及應付直接控股公司款項。

(b) 信貸風險

信貸風險主要來自存放於多家銀行以人民幣列值之存款。天津濱海新區透過僅將存款存放於中國聲譽良好之銀行，限制須承受之信貸風險。

(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及來自直接控股公司之備用資金。管理層按預期現金流量監控天津濱海新區之流動資金儲備滾存預測。

下表顯示天津濱海新區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分析。下表所披露金額為合約之未貼現現金流量。

| | 一年內 人民幣千元 | 一年至 兩年內 人民幣千元 | 兩年至 五年內 人民幣千元 |
|---------------|----------------|---------------------|---------------------|
| 於二零零七年十二月三十一日 | | | |
| 借款 | 5,821 | 5,821 | 73,396 |
| 貿易及其他應付款項 | 3,329 | — | — |
| | <u>9,150</u> | <u>5,821</u> | <u>73,396</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | | | |
| 借款 | 9,882 | 96,463 | — |
| 貿易及其他應付款項 | 57,009 | — | — |
| 應付直接控股公司款項 | 83 | — | — |
| | <u>66,974</u> | <u>96,463</u> | <u>—</u> |
| 於二零零九年八月三十一日 | | | |
| 借款 | 196,832 | — | — |
| 貿易及其他應付款項 | 87,855 | 36,606 | — |
| 應付直接控股公司款項 | 65 | — | — |
| | <u>284,752</u> | <u>36,606</u> | <u>—</u> |

3.2 資本風險管理

天津濱海新區之權益總額為天津濱海新區之資本結構。

天津濱海新區之目標乃保障天津濱海新區持續經營之能力，藉此為股東帶來回報。天津濱海新區自其直接控股公司獲得財務支援。

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，管理層在應用天津濱海新區之會計政策時亦須作出判斷。儘管該等估算根據管理層對事件及行動之深知作出，但最終實際結果可能有異於該等估算。

(a) 公平值估計

由於其他應收款項、貿易及其他應付款項、應付直接控股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

由於天津濱海新區所有業務及資產僅與中國房地產發展有關，故並無呈列任何分部分析。

6 按性質劃分之開支

| | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) | |
|---------------------------|--|---------|------------------------------------|-------|--------------------------------|--|--------------------------|--|
| 攤銷土地租賃溢價 | - | 1,333 | 1,251 | 705 | | | | |
| 減：以資本化方式撥入發展中 待售物業之金額 | - | (1,333) | (1,251) | (705) | | | | |
| 折舊 | 16 | 146 | 127 | 87 | | | | |
| 營運租賃費用—有關土地及樓宇 之最低租賃付款 | - | 658 | 399 | 390 | | | | |
| 僱員福利支出(附註7) | 110 | 1,184 | 941 | 519 | | | | |
| 銷售及分銷成本 | - | 676 | 1,357 | 412 | | | | |
| 法律及專業費用 | - | 81 | 10 | 1 | | | | |
| 其他 | 531 | 1,972 | 1,442 | 1,020 | | | | |
| 銷售及分銷成本以及 行政費用總額 | 657 | 4,717 | 4,276 | 2,429 | | | | |

7 僱員福利支出

| | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) | | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 | |
|----------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | 至二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
| 工資及薪金 | 185 | 2,309 | 2,358 | 1,039 |
| 退休金成本-定額供款計劃 | 3 | 265 | 332 | 153 |
| | 188 | 2,574 | 2,690 | 1,192 |
| 減：以資本化方式撥入待售發展中 物業之員工成本 | (78) | (1,390) | (1,749) | (673) |
| | <u>110</u> | <u>1,184</u> | <u>941</u> | <u>519</u> |

(a) 董事酬金

天津濱海新區各董事(「董事」)於有關期間之酬金如下：

| 董事姓名 | 袍金 人民幣千元 | 薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元 | 酌情花紅 人民幣千元 | 退休金成本- 定額供款計劃 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---|-------------|-------------------------|---------------|---------------------------|-------------|
| 二零零七年七月十九日 (成立日期)至 二零零七年十二月三十一日期間 | | | | | |
| 田景琦 | - | - | - | - | - |
| 張化雨 | - | - | - | - | - |
| 朱定華 | - | - | - | - | - |
| 楊大同 | - | 26 | - | - | 26 |
| 宋怡賓 | - | 34 | - | - | 34 |
| | - | 60 | - | - | 60 |
| 截至二零零八年十二月三十一日 止年度 | | | | | |
| 田景琦 | - | - | - | - | - |
| 張化雨 | - | - | - | - | - |
| 朱定華 | - | - | - | - | - |
| 楊大同 | - | 155 | 72 | 48 | 275 |
| 宋怡賓 | - | 115 | 115 | - | 230 |
| | - | 270 | 187 | 48 | 505 |
| 截至二零零九年八月三十一日 止八個月 | | | | | |
| 田景琦 | - | - | - | - | - |
| 張化雨 | - | - | - | - | - |
| 朱定華 | - | - | - | - | - |
| 楊大同 | - | 121 | 260 | 17 | 398 |
| 宋怡賓 | - | 76 | 125 | - | 201 |
| | - | 197 | 385 | 17 | 599 |
| (未經審核) 截至二零零八年八月三十一日 止八個月 | | | | | |
| 田景琦 | - | - | - | - | - |
| 張化雨 | - | - | - | - | - |
| 朱定華 | - | - | - | - | - |
| 楊大同 | - | 97 | 35 | 29 | 161 |
| 宋怡賓 | - | 77 | 90 | - | 167 |
| | - | 174 | 125 | 29 | 328 |

於有關期間，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

於有關期間，天津濱海新區概無向董事支付酬金，作為吸引加盟之獎勵或離職補償。

(b) 五名最高薪金人士

於有關期間，天津濱海新區五名最高薪金人士包括兩名天津濱海新區董事。此等董事之酬金已於上文(a)項中披露。於有關期間其餘三名人士之酬金詳情如下：

| | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) | | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 | | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 二零零八年 (未經審核) | |
|--------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------|--|----------------|
| | 至二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 |
| 薪金、津貼及實物利益 | 71 | 250 | 239 | 153 | | |
| 花紅 | - | 126 | 311 | 88 | | |
| 退休金成本-定額供款計劃 | - | 26 | 43 | 35 | | |
| | <u>71</u> | <u>402</u> | <u>593</u> | <u>276</u> | | |

酬金範圍如下：

| | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) | | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 | | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 二零零八年 (未經審核) | |
|-------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|--|-------|
| | 至二零零七年 十二月三十一日 期間 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 | 二零零九年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| 人民幣零元至人民幣881,000元 | <u>3</u> | <u>3</u> | <u>3</u> | <u>3</u> | | |

於有關期間，天津濱海新區概無向此等人士支付酬金，作為吸引加盟之獎勵或離職補償。

8 財務收入及成本

| | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) 至二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
|-----------------------|--|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 財務收入 | | | | |
| 銀行存款利息收入 | 11 | 460 | 78 | 334 |
| 財務成本 | | | | |
| 直接控股公司貸款 須於五年內悉數償還 | - | 5,865 | 9,280 | 3,910 |
| 減：以資本化方式撥入待售發展中物業之金額 | - | (5,865) | (9,280) | (3,910) |
| | - | - | - | - |

截至二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年八月三十一日止八個月，借款成本分別按利率6.52%、6.61%及11.06%予以資本化。

9 所得稅

由於天津濱海新區於有關期間並無估計應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中國企業所得稅(「新企業所得稅法」)。新企業所得稅法將內資企業之企業所得稅率由33%調低至25%，自二零零八年一月一日起生效。

於有關期間，天津濱海新區虧損之所得稅與採用中國稅率計算所得理論數額之差異如下：

| | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) | | 截至二零零八年 十二月三十一日 | | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 | | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
|------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| | 至二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 | 截至二零零八年 十二月三十一日 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
| 除稅前虧損 | (646) | (4,257) | (4,198) | (4,198) | (4,198) | (4,198) | (2,095) |
| 按適用稅率計算之稅項 | (213) | (1,064) | (1,050) | (1,050) | (1,050) | (1,050) | (524) |
| 不可扣稅之開支 | 128 | 524 | 367 | 367 | 367 | 367 | 262 |
| 未確認其他暫時差額 | 85 | 540 | 683 | 683 | 683 | 683 | 262 |
| | - | - | - | - | - | - | - |

10 每股盈利

鑑於天津濱海新區僅有註冊資本，故就本會計師報告而言，載入每股盈利之資料並無意義。

11 股息

董事不建議就有關期間派發股息。

12 廠房及設備

廠房及設備之變動如下：

| | 傢具、裝置 及設備 人民幣千元 | 車輛 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--|-----------------------|-------------|-------------|
| 截至二零零七年 十二月三十一日止期間 於二零零七年七月十九日 (成立日期) | — | — | — |
| 添置 | 43 | 315 | 358 |
| 折舊 | — | (16) | (16) |
| 期末賬面淨值 | <u>43</u> | <u>299</u> | <u>342</u> |
| 於二零零七年 十二月三十一日 | | | |
| 成本 | 43 | 315 | 358 |
| 累計折舊 | — | (16) | (16) |
| 賬面淨值 | <u>43</u> | <u>299</u> | <u>342</u> |
| 截至二零零八年 十二月三十一日止年度 | | | |
| 期初賬面淨值 | 43 | 299 | 342 |
| 添置 | 104 | 491 | 595 |
| 折舊 | (17) | (129) | (146) |
| 期末賬面淨值 | <u>130</u> | <u>661</u> | <u>791</u> |
| 於二零零八年 十二月三十一日 | | | |
| 成本 | 147 | 806 | 953 |
| 累計折舊 | (17) | (145) | (162) |
| 賬面淨值 | <u>130</u> | <u>661</u> | <u>791</u> |
| 截至二零零九年 八月三十一日止八個月 | | | |
| 期初賬面淨值 | 130 | 661 | 791 |
| 添置 | 10 | 91 | 101 |
| 折舊 | (19) | (108) | (127) |
| 期末賬面淨值 | <u>121</u> | <u>644</u> | <u>765</u> |
| 於二零零九年八月三十一日 | | | |
| 成本 | 157 | 897 | 1,054 |
| 累計折舊 | (36) | (253) | (289) |
| 賬面淨值 | <u>121</u> | <u>644</u> | <u>765</u> |

13 待售發展中物業

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 待售發展中物業—位於中國 | | | |
| 土地使用權 | — | 73,854 | 72,603 |
| 在建工程 | 6,908 | 67,279 | 203,790 |
| | <u>6,908</u> | <u>141,133</u> | <u>276,393</u> |

14 預付款項及其他應收款項

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 按金 | 40 | 485 | 485 |
| 預付款項 | 13,000 | — | — |
| 其他 | 9 | 315 | 1,356 |
| | <u>13,049</u> | <u>800</u> | <u>1,841</u> |

其他應收款項之賬面值均以人民幣列值，且並未逾期亦無減值。其他應收款項近期並無拖欠還款記錄。

於二零零七年十二月三十一日之預付款項人民幣13,000,000元為購入中國天津一幅土地之部分付款(附註22(a)(ii))。

於報告日期之最高信貸風險為上述所披露各類應收款項之賬面值。天津濱海新區並無持有任何抵押品作抵押。

15 現金及現金等價物

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|----------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 銀行現金 | 62,355 | 20,055 | 39,266 |
| 手頭現金 | 2 | 18 | 9 |
| | <u>62,357</u> | <u>20,073</u> | <u>39,275</u> |
| 現金及現金等價物 | <u>62,357</u> | <u>20,073</u> | <u>39,275</u> |
| 最高信貸風險 | <u>62,355</u> | <u>20,055</u> | <u>39,266</u> |

現金及現金等價物之賬面值均以人民幣計值。

16 實繳股本

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 實繳股本 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |

天津濱海新區於二零零七年七月十九日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。註冊資本已於二零零七年七月十七日悉數繳足。

17 借款

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於十二月三十一日 二零零八年 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|--------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 非流動 | | | |
| 直接控股公司貸款，無抵押 | 70,000 | 92,000 | — |
| 流動 | | | |
| 直接控股公司貸款，無抵押 | — | — | 184,560 |
| 借款總額 | 70,000 | 92,000 | 184,560 |

(a) 於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之無抵押貸款本金額分別為人民幣70,000,000元、人民幣92,000,000元及人民幣175,280,000元。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日借貸之實際利率分別為零、6.52%及11.06%。於二零零七年十二月三十一日為數人民幣70,000,000元之款額，以及二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日為數人民幣92,000,000元之款額須於二零一零年七月三十日償還。於二零零九年八月三十一日之餘額分別為人民幣32,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣41,280,000元須分別於二零一零年四月二十日、二零一零年五月十九日及二零一零年六月十八日償還。於二零零九年八月三十一日，應付利息為人民幣9,280,000元，並無固定還款期。

(b) 借款之公平值與其賬面值相若。

(c) 借款之賬面值均以人民幣計值。

18 貿易及其他應付款項

| | 於十二月三十一日 | | 於二零零九年 |
|-------------|--------------|---------------|----------------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付建築成本(a) | 3,288 | 18,570 | 68,477 |
| 應計費用及其他應付款項 | 41 | 416 | 41 |
| 政府資助(b) | — | 28,303 | 55,943 |
| 已收其他按金 | — | 9,720 | — |
| 其他應付稅項 | — | 8,629 | 8,307 |
| | <u>3,329</u> | <u>65,638</u> | <u>132,768</u> |

貿易及其他應付款項之賬面值均以人民幣計值。

(a) 天津濱海新區應付建築成本之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | 於二零零九年 |
|--------|--------------|---------------|---------------|
| | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 0至30日 | 3,288 | — | 24,560 |
| 31至60日 | — | 12,496 | 13,102 |
| 61至90日 | — | — | 4,880 |
| 90日以上 | — | 6,074 | 25,935 |
| | <u>3,288</u> | <u>18,570</u> | <u>68,477</u> |

(b) 政府資助指於二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日就於中國天津塘沽區之物業發展自政府獲取之資助分別約為人民幣36,927,000元及人民幣72,870,000元，並已分別扣除稅項人民幣8,624,000元及人民幣16,927,000元。該款項將於物業落成及出售時確認為收益。

19 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項為無抵押、不計息及應要求時償還。

20 現金流量表附註

除稅前虧損與經營業務所用現金之對賬

| | 二零零七年 七月十九日 (成立日期)至 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
|--------------------|--|--|--------------------------------|--------------------------|
| 除稅前虧損 | (646) | (4,257) | (4,198) | (2,095) |
| 利息收入 | (11) | (460) | (78) | (334) |
| 折舊 | 16 | 146 | 127 | 87 |
| 營運資金變動前之經營虧損 | (641) | (4,571) | (4,149) | (2,342) |
| 其他資產(增加)/減少 | (27) | 6 | 3 | 3 |
| 待售開發中物業增加 | (6,908) | (128,360) | (125,980) | (112,090) |
| 預付款項及其他應收款項(增加)/減少 | (13,049) | 12,249 | (1,041) | 12,474 |
| 貿易及其他應付款項增加 | 3,329 | 62,309 | 67,130 | 39,647 |
| 應付直接控股公司款項增加 | - | 83 | (18) | - |
| 經營業務所用現金 | <u>(17,296)</u> | <u>(58,284)</u> | <u>(64,055)</u> | <u>(62,308)</u> |

21 承擔

(a) 天津濱海新區有資本承擔如下：

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於二零零九年 二零零八年 八月三十一日 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|---------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 已訂約但未撥備 | | | |
| 土地成本 | 59,869 | - | - |
| 物業發展 | 6,029 | 2,053 | 419,578 |
| | <u>65,898</u> | <u>2,053</u> | <u>419,578</u> |

(b) 天津濱海新區根據有關辦公室物業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：

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於二零零九年 二零零八年 八月三十一日 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|-----|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 一年內 | <u>573</u> | <u>371</u> | <u>469</u> |

22 關聯方交易

天津濱海新區之董事認為，其直接控股公司為於中國成立之五礦置業有限公司，而最終控股公司則為於中國成立之中國五礦集團公司（「中國五礦」）。

中國五礦本身由中國政府控制，而中國政府亦擁有中國大部分生產資產。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天津濱海新區之關聯方。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、天津濱海新區可控制或行使重大影響力之其他實體及公司以及天津濱海新區及中國五礦之主要管理人員及彼等之近親。

就關聯方交易披露而言，天津濱海新區已盡可能識別其交易對手是否屬國有企業。然而，眾多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。

天津濱海新區與關聯方於天津濱海新區曾在日常及一般業務中進行下列重大交易及結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

| | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) | | 截至二零零八年 十二月三十一日 | | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 | | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------|----------------|--------------------------|
| | 至二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | |
| 來自國有銀行之銀行利息收入 (附註(i)) | 11 | 460 | 78 | 334 | | | |
| 給予直接控股公司之貸款利息開支 (附註8) | - | 5,865 | 9,280 | 3,910 | | | |
| 就結算土地費用向中國地方政府之 付款(附註(ii)) | 13,000 | 59,869 | - | 59,869 | | | |
| | <u>13,011</u> | <u>65,734</u> | <u>9,358</u> | <u>64,013</u> | | | |

(b) 與關聯方之結餘

| | 於十二月三十一日 二零零七年 人民幣千元 | 於二零零九年 二零零八年 八月三十一日 人民幣千元 | 於二零零九年 八月三十一日 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| 於國有銀行之銀行存款 (附註(i)) | 62,355 | 20,055 | 39,266 |
| 直接控股公司貸款 (附註17) | 70,000 | 92,000 | 184,560 |
| 應收直接控股公司款項 (附註19) | — | 83 | 65 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |

(c) 主要管理人員之薪酬

| | 二零零七年 七月十九日 (成立日期) | 二零零七年 十二月三十一日 期間 人民幣千元 | 截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至八月三十一日止八個月 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
|--------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 薪金及短期僱員福利 | 152 | 992 | 1,528 | 638 | |
| 退休金成本-定額供款計劃 | — | 89 | 61 | 68 | |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | |
| | 152 | 1,081 | 1,589 | 706 | |

附註：

- (i) 由於中國五礦為國有企業，故中國政府被視為天津濱海新區之最終控制方。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天津濱海新區之關聯方。為平衡在作出披露之成本及效益，天津濱海新區僅披露與該等國有企業進行之重大交易。
- (ii) 於二零零七年及二零零八年，天津濱海新區與天津市塘沽區規劃和國土資源局先後就中國天津市塘沽區一幅土地(「該土地」)訂立天津市國有土地使用權出讓合同及補充合同。根據該等合同，該土地之土地使用權授予天津濱海新區，總代價為人民幣72,869,000元。

誠如附註14所披露為數人民幣13,000,000元(即18%部分款項)已於二零零七年支付，餘額82%已於二零零八年支付。

III. 結算日後財務報表

天津濱海新區並無就二零零九年八月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。天津濱海新區並無就二零零九年八月三十一日之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

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，以供載入本通函。

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

二零零九年十一月三十日

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節所載湖南中潤城鎮置業有限公司(「中潤城鎮」)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」)就貴公司建議收購中潤城鎮全部實際股本權益所刊發日期為二零零九年十一月三十日之通函(「通函」)內。財務資料包括中潤城鎮於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之資產負債表；中潤城鎮截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止各年度以及截至二零零八年及二零零九年八月三十一日止八個月(「有關期間」)之全面收益表、權益變動表及現金流量表；以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

中潤城鎮為於二零零四年一月十九日在中華人民共和國(「中國」)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。

中潤城鎮於截至二零零六年十二月三十一日止年度按照中國企業會計準則及企業會計制度編製之財務報表乃由湖南三湘聯合會計師事務所有限公司審核。中潤城鎮於截至二零零七年及二零零八年止年度按照中國企業會計準則(二零零六年)編製之財務報表乃由天職國際會計師事務所有限公司審核，而其於截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務報表乃由普華永道中天會計師事務所有限公司審核。

就本報告而言，中潤城鎮之董事已按照由香港會計師公會(「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」)編製中潤城鎮於有關期間之財務報表(「香港財務報告準則財務報表」)。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各年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之香港財務報告準則財務報表乃由羅兵咸永道會計師事務所審核。

財務資料乃根據香港財務報告準則財務報表編製，且並無作出調整。

董事之責任

中潤城鎮於有關期間之董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實公平地呈列香港財務報告準則財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實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。

對於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，貴公司董事須負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製及真實公平地呈列財務資料。此責任包括選擇及應用適當會計政策；及因應情況作出合理會計估計。

對於截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料，貴公司之董事須負責按照下文第II節附註2所載與香港財務報告準則一致之會計政策編製及呈列財務資料。

申報會計師之責任

對於截至二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日止各年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，我們之責任為根據我們之查閱結果，對財務資料發表意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製財務資料時採用之香港財務報告準則財務報表，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」執行我們認為必需之額外程序。

對於截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料，我們之責任為根據我們之審閱，就該等財務資料達成結論並將結論向閣下報告。我們已根據香港審閱準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等財務資料包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行之審核範圍為小，故不能令我們可保證我們將得悉在審核工作中可能發現之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

意見及審閱結論

我們認為，就本報告而言，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各年度以及截至二零零九年八月三十一日止八個月之財務資料，已真實而公平地反映中潤城鎮於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之事務狀況，以及其於該等日期止各期間之業績及現金流量。

根據我們之審閱工作(不構成審核)，我們並無發現任何事項令我們相信就本報告而言，截至二零零八年八月三十一日止八個月之財務資料，在各重大方面未有按照下文第II節附註2所載的會計政策編製，而此等會計政策乃符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則。

I. 中潤城鎮財務資料

全面收益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 | |
|------------------|----|----------------|----------------|-----------------|--------------|-----------------|
| | | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | | — | — | — | — | — |
| 銷售及分銷費用 | 6 | — | (664) | (8,981) | (4,152) | (4,969) |
| 行政開支 | 6 | (1,819) | (2,881) | (3,098) | (2,046) | (1,380) |
| 經營虧損 | | (1,819) | (3,545) | (12,079) | (6,198) | (6,349) |
| 財務收入 | 8 | — | 9 | 179 | 16 | 1 |
| 除稅前虧損 | | (1,819) | (3,536) | (11,900) | (6,182) | (6,348) |
| 所得稅抵免 | 9 | — | — | — | 5,320 | — |
| 本年度／期間虧損 | | (1,819) | (3,536) | (11,900) | (862) | (6,348) |
| 其他全面開支 | | — | — | — | — | — |
| 本年度／期間 全面開支總額 | | <u>(1,819)</u> | <u>(3,536)</u> | <u>(11,900)</u> | <u>(862)</u> | <u>(6,348)</u> |
| 歸屬於： | | | | | | |
| 中潤城鎮股權持有人 | | <u>(1,819)</u> | <u>(3,536)</u> | <u>(11,900)</u> | <u>(862)</u> | <u>(6,348)</u> |

資產負債表

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|------------------|----|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 八月三十一日 人民幣千元 |
| 資產 | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12 | — | 44 | 976 | 943 |
| 遞延稅項資產 | 19 | — | — | — | 5,320 |
| | | — | 44 | 976 | 6,263 |
| 流動資產 | | | | | |
| 開發中待售物業 | 13 | 119,067 | 154,013 | 315,111 | 405,403 |
| 預付款項及其他應收款項 | 14 | — | 760 | 1,912 | 7,335 |
| 應收直接控股公司款項 | 21 | — | 37,503 | 17,741 | 21,189 |
| 應收一家居間 | | | | | |
| 控股公司款項 | 21 | — | 5,390 | 8,353 | 6,644 |
| 受限制現金 | 15 | — | 9,000 | 7,663 | 6,780 |
| 現金及現金等價物 | 16 | — | 13,314 | 390 | 7,523 |
| | | 119,067 | 219,980 | 351,170 | 454,874 |
| 資產總值 | | 119,067 | 220,024 | 352,146 | 461,137 |
| 權益 | | | | | |
| 中潤城鎮股權持有人 | | | | | |
| 應佔資本及儲備 | | | | | |
| 實繳資本 | 17 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| 累計虧損 | | (2,982) | (6,518) | (18,418) | (19,280) |
| 權益總額 | | 7,018 | 3,482 | (8,418) | (9,280) |

| | 附註 | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|--------------------|----|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 八月三十一日 人民幣千元 |
| 負債 | | | | | |
| 流動負債 | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 20 | 112,049 | 5,890 | 11,693 | 30,335 |
| 遞延收入 | | — | — | — | 42,292 |
| 借款 | 18 | — | 208,432 | 341,215 | 389,010 |
| 應付同系附屬公司款項 | 21 | — | 2,220 | 7,656 | 8,780 |
| | | <u>112,049</u> | <u>216,542</u> | <u>360,564</u> | <u>470,417</u> |
| 負債總額 | | <u>112,049</u> | <u>216,542</u> | <u>360,564</u> | <u>470,417</u> |
| 權益總額及負債 | | <u>119,067</u> | <u>220,024</u> | <u>352,146</u> | <u>461,137</u> |
| 流動資產/(負債)淨值 | | <u>7,018</u> | <u>3,438</u> | <u>(9,394)</u> | <u>(15,543)</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>7,018</u> | <u>3,482</u> | <u>(8,418)</u> | <u>(9,280)</u> |

權益變動表

| | 實繳資本 人民幣千元 | 累計虧損 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| 於二零零六年一月一日 | 10,000 | (1,163) | 8,837 |
| 本年度虧損 | — | (1,819) | (1,819) |
| 於二零零六年十二月三十一日 | 10,000 | (2,982) | 7,018 |
| 本年度虧損 | — | (3,536) | (3,536) |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 10,000 | (6,518) | 3,482 |
| 本年度虧損 | — | (11,900) | (11,900) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 10,000 | (18,418) | (8,418) |
| 本期間虧損 | — | (862) | (862) |
| 於二零零九年八月三十一日 | <u>10,000</u> | <u>(19,280)</u> | <u>(9,280)</u> |
| (未經審核) | | | |
| 於二零零八年一月一日 | 10,000 | (6,518) | 3,482 |
| 本期間虧損 | — | (6,348) | (6,348) |
| 於二零零八年八月三十一日 | <u>10,000</u> | <u>(12,866)</u> | <u>(2,866)</u> |

現金流量表

| | 附註 | 截至八月三十一日 | | | | |
|-------------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | | 截至十二月三十一日止年度 | | | 止八個月 | |
| | | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營活動 | | | | | | |
| 經營業務所用現金 | 22 | (391) | (138,582) | (137,197) | (14,649) | (98,524) |
| 經營活動所用現金淨額 | | (391) | (138,582) | (137,197) | (14,649) | (98,524) |
| 投資活動 | | | | | | |
| 購買物業、廠房及設備 | | — | (51) | (1,104) | (182) | (1,068) |
| 已收利息 | | — | 9 | 179 | 16 | 1 |
| 投資活動所用現金淨額 | | — | (42) | (925) | (166) | (1,067) |
| 融資活動 | | | | | | |
| 新增借款 | | — | 151,938 | 125,198 | 21,948 | 108,368 |
| 融資活動所得現金淨額 | | — | 151,938 | 125,198 | 21,948 | 108,368 |
| 現金及現金等價物 | | | | | | |
| (減少)/增加 | | (391) | 13,314 | (12,924) | 7,133 | 8,777 |
| 年/期初之現金及 現金等價物 | | 391 | — | 13,314 | 390 | 13,314 |
| 年/期終之現金及 現金等價物 | 16 | — | 13,314 | 390 | 7,523 | 22,091 |

II. 財務資料附註

1 組織及業務

湖南中潤城鎮置業有限公司(「中潤城鎮」)為於二零零四年一月十九日在中華人民共和國(「中國」)成立之有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。其註冊辦事處地址為中國湖南省長沙市暮雲鎮高雲村。

中潤城鎮主要在中國從事物業發展。

除另有指明者外，本財務資料(「財務資料」)以人民幣呈列。

2 主要會計政策概要

編製財務資料時採用之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，並已在有關期間貫徹應用。

(a) 編製基準

中潤城鎮之財務資料已按照香港會計師公會(「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。財務資料已根據歷史成本慣例編製。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日，中潤城鎮之流動負債淨額分別為人民幣9,394,000元及人民幣15,543,000元，另資本虧絀分別為人民幣8,418,000元及人民幣9,280,000元。直接控股公司已確認，其將向中潤城鎮提供所需財務支援，令中潤城鎮可應付到期之負債。因此，財務報表已按持續經營基準編製。

尚未生效且未經中潤城鎮提早採納而與中潤城鎮有關之新訂／經修訂準則、現有準則及詮釋之修訂本及改進

香港會計準則第7號(修訂本)「現金流量表」(於二零一零年一月一日起生效)。只有導致資產獲確認之開支方合資格分類為投資活動。中潤城鎮將於二零一零年一月一日起應用香港會計準則第7號(修訂本)。此修訂本預期不會對中潤城鎮之財務報表構成任何重大影響。

香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」(於二零一零年一月一日起生效)。此修訂本剔除將土地長期租賃分類為經營租賃之特定指引。當分類土地租賃時，應採用適用於租賃分類之一般原則。土地租賃之分類須於採納修訂本時根據租賃開始時存在之資料重新評估。中潤城鎮將於二零一零年一月一日起應用香港會計準則第17號(修訂本)。此修訂本預期不會對中潤城鎮之財務報表構成任何重大影響。

香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」(於二零一零年一月一日起生效)。有關各可呈報分部之資產及負債總額之資料，僅於有關金額向主要經營決策人定期提供之情況下方須予以披露。中潤城鎮將於二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則第8號(修訂本)。此修訂本預期不會對中潤城鎮之財務報表造成任何重大影響。

(b) 分部報告

營運分部之報告方式與向主要經營決策者提供之內部報告方式一致。主要經營決策者負責分配資源及評估營運分部業績，並確定為董事會。

(c) 外幣匯兌*(i) 功能及列賬貨幣*

中潤城鎮之財務資料所列項目均以中潤城鎮營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務資料以中潤城鎮之功能及列賬貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之適用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損益確認。

(d) 收入確認

收入包括於中潤城鎮日常業務中就銷售貨品所收取或應收取代價之公平值。

當收入金額能可靠計量、未來經濟利益可能流入中潤城鎮以及符合下文所述有關中潤城鎮各業務之特定條件時，中潤城鎮會確認收入。中潤城鎮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具體情況。

(i) 出售已落成物業

出售已落成物業於銷售協議完成時，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) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

(e) 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損益扣除。

(f) 借款成本

建造任何合資格資產所產生借款成本，於完成及籌備資產作其擬定用途所需期間撥充資本。在準備合資格資產作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期間內自損益扣除。

(g) 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等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中潤城鎮，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會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於損益支銷。

資產折舊採用直線法於估計可使用年期按下列年率將成本分配至其剩餘價值計算：

| | |
|----------|-------------------|
| 租賃物業裝修 | 租賃期或可使用年期三年之為期較短者 |
| 傢具、裝置及設備 | 20% – 33% |
| 車輛 | 20% |

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。

若設備之賬面值高於其估計可收回金額，其資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售之盈虧透過比較所得款項與賬面值釐訂，並於損益確認。

(h) 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。可收回金額為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，資產按個別可識辨現金流量(現金產生單位)之最低水平組合。出現減值之資產於各報告日審閱撥回減值之可能性。

(i) 財務資產

中潤城鎮將財務資產分類為貸款及應收款項。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分類。

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

投資之購入及出售在交易日(中潤城鎮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。貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本列賬。當從投資收取現金流量之權利已經屆滿或已經轉讓，而中潤城鎮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。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。

中潤城鎮在各結算日評估是否有客觀證據證明某財務資產或一組財務資產已經出現減值。

(j) 發展中之待售物業

發展中之待售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，其攤銷費用則以發展中物業之成本部分列賬。於所有其他情況下，期內之攤銷費用即時確認為開支。

發展中之待售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應佔之其他直接開發成本，包括已撥充資本之借貸成本。可變現淨值乃董事按個別物業之現行市價預計銷售所得款項，並扣除預期完成工程之費用及出售物業時涉及之費用。

(k) 其他應收款項

其他應收款項初步以公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明中潤城鎮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現值兩者之差額。撥備金額於損益確認為行政開支。早前已撇銷而其後收回之金額會抵銷損益內之行政開支。

(l) 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之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。

(m) 實繳股本

實繳股本分類為權益。

(n) 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；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借款期間內在損益按實際利率法確認。

除非中潤城鎮有權無條件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。

(o) 遞延稅項

遞延稅項按資產及負債之稅基與其在財務資料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。

(p) 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

中潤城鎮於中國之僱員屬於由中國相關市政府推行之國家管理僱員退休金計劃成員，該計劃負責承擔所有現有及日後退休僱員之退休福利責任。中潤城鎮之責任為根據該計劃作出所需供款。

(q) 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，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

(r) 撥備及或然負債

撥備於中潤城鎮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透過整體考慮該類別責任釐定。即使就同一類別責任類別所包括任何一個項目流出資源之可能性不大，仍須確認撥備。

撥備按履行責任預期所需支出之現值計量。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，其存在只能因一宗或多宗超出中潤城鎮控制範圍之未來不確定事件發生與否而確認。亦可能為因過往事件引致之現有責任，且由於不大可能需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量，故未有確認或然負債。

或然負債不會在中潤城鎮財務資料確認，但會在其中披露。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。

3 財務風險因素及管理

3.1 財務風險因素

中潤城鎮之營運活動承受信貸風險及流動資金風險。中潤城鎮透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對中潤城鎮財務表現之潛在不利影響。

(a) 按類別劃分之金融工具

貸款及應收款項包括其他應收款項、應收直接控股公司及一家居間控股公司款項、受限制現金以及現金及現金等價物。

按攤銷成本計量之財務負債包括貿易及其他應付款項、借款以及應付同系附屬公司款項。

(b) 信貸風險

信貸風險主要來自存放於多家銀行以人民幣列值之存款。中潤城鎮透過僅將存款存放於中國聲譽良好之銀行，限制須承受之信貸風險。

(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及來自直接控股公司之備用資金。管理層按預期現金流量監控中潤城鎮之流動資金儲備滾存預測。

下表顯示中潤城鎮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分析。下表所披露金額為合約之未貼現現金流量。

| | 一年內 人民幣千元 |
|---------------|----------------|
| 於二零零六年十二月三十一日 | |
| 貿易及其他應付款項 | 111,304 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | |
| 借款 | 211,838 |
| 貿易及其他應付款項 | 5,890 |
| 應付同系附屬公司款項 | 2,220 |
| | <u>219,948</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | |
| 借款 | 356,114 |
| 貿易及其他應付款項 | 7,760 |
| 應付同系附屬公司款項 | 7,656 |
| | <u>371,530</u> |
| 於二零零九年八月三十一日 | |
| 借款 | 396,507 |
| 貿易及其他應付款項 | 22,230 |
| 應付同系附屬公司款項 | 8,780 |
| | <u>427,517</u> |

3.2 資本風險管理

中潤城鎮之全部權益指中潤城鎮之資本結構。

中潤城鎮管理資本之目標乃保障中潤城鎮持續經營之能力，藉此為股東帶來回報。中潤城鎮自其直接控股公司獲得財務支援。

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，管理層在應用中潤城鎮之會計政策時亦須作出判斷。儘管該等估算根據管理層對事件及行動之深知作出，但最終實際結果可能有異於該等估算。

(a) 公平值估計

由於其他應收款項、貿易及其他應付款項、應收／(應付)直接控股公司、一家居間控股公司及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

由於中潤城鎮所有業務及資產僅與中國房地產發展有關，故並無呈列任何分部分分析。

6 按性質劃分之開支

| | 截至十二月三十一日止年度 | | 截至八月三十一日 止八個月 | | |
|------------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|--------------------------|
| | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
| 攤銷土地租賃溢價 | 1,074 | 1,074 | 1,074 | 716 | 716 |
| 減：以資本化方式撥入 發展中待售物業 之金額 | — | — | (1,074) | (716) | (716) |
| | 1,074 | 1,074 | — | — | — |
| 折舊 | — | 7 | 166 | 215 | 50 |
| 僱員福利支出(附註7) | — | 755 | 1,040 | 549 | 694 |
| 銷售及分銷成本 | — | 664 | 8,981 | 4,152 | 4,969 |
| 出售物業、廠房及 設備虧損 | — | — | 6 | — | — |
| 其他 | 745 | 1,045 | 1,886 | 1,282 | 636 |
| | 1,819 | 3,545 | 12,079 | 6,198 | 6,349 |
| 銷售及分銷成本以及 行政費用總額 | <u>1,819</u> | <u>3,545</u> | <u>12,079</u> | <u>6,198</u> | <u>6,349</u> |

7 僱員福利支出

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | 止八個月 | | | 止八個月 | |
| | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
| 工資及薪金 | 105 | 1,349 | 1,975 | 1,377 | 1,317 |
| 退休金成本—定額供款計劃 | 2 | 247 | 427 | 368 | 285 |
| | 107 | 1,596 | 2,402 | 1,745 | 1,602 |
| 減：以資本化方式撥入 待售發展中物業之 員工成本 | (107) | (841) | (1,362) | (1,196) | (908) |
| | <u>—</u> | <u>755</u> | <u>1,040</u> | <u>549</u> | <u>694</u> |

(a) 董事酬金

中潤城鎮各董事(「董事」)於有關期間之酬金如下：

| 董事姓名 | 薪金、 津貼及 袍金 | | 酌情花紅 | 退休金計劃 僱主供款 | 總計 |
|-------------------|------------------|-----------|-----------|---------------|-----------|
| | 袍金 | 實物利益 | | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至二零零六年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 劉則平 | — | — | — | — | — |
| 楊志威 | — | — | — | — | — |
| 李玉菊 | — | — | — | — | — |
| 張凱 | — | — | — | — | — |
| 謝世銳 | — | — | — | — | — |
| 寧偉志 | — | — | — | — | — |
| 吳建國 | — | — | — | — | — |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| 截至二零零七年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 劉則平 | — | — | — | — | — |
| 楊志威 | — | 27 | 45 | 11 | 83 |
| 李玉菊 | — | — | — | — | — |
| 張凱 | — | — | — | — | — |
| 謝世銳 | — | — | — | — | — |
| 寧偉志 | — | — | — | — | — |
| 吳建國 | — | — | — | — | — |
| | <u>—</u> | <u>27</u> | <u>45</u> | <u>11</u> | <u>83</u> |

| 董事姓名 | 薪金、 津貼及 袍金 | | 酌情花紅 | 退休金計劃 | | 總計 |
|-------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 實物利益 | 實物利益 | | 僱主供款 | 僱主供款 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至二零零八年十二月三十一日止年度 | | | | | | |
| 劉則平 | — | — | — | — | — | — |
| 楊志威 | — | 40 | 60 | 18 | — | 118 |
| 李玉菊 | — | — | — | — | — | — |
| 張凱 | — | — | — | — | — | — |
| 謝世銳 | — | — | — | — | — | — |
| 寧偉志 | — | — | — | — | — | — |
| 吳建國 | — | — | — | — | — | — |
| | — | 40 | 60 | 18 | — | 118 |
| 截至二零零九年八月三十一日止八個月 | | | | | | |
| 李玉菊 | — | — | — | — | — | — |
| 張凱 | — | — | — | — | — | — |
| 謝世銳 | — | — | — | — | — | — |
| 寧偉志 | — | — | — | — | — | — |
| 吳建國 | — | — | — | — | — | — |
| | — | — | — | — | — | — |
| (未經審核) | | | | | | |
| 截至二零零八年八月三十一日止八個月 | | | | | | |
| 劉則平 | — | — | — | — | — | — |
| 楊志威 | — | 27 | 40 | 12 | — | 79 |
| 李玉菊 | — | — | — | — | — | — |
| 張凱 | — | — | — | — | — | — |
| 謝世銳 | — | — | — | — | — | — |
| 寧偉志 | — | — | — | — | — | — |
| 吳建國 | — | — | — | — | — | — |
| | — | 27 | 40 | 12 | — | 79 |

於有關期間，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

於有關期間，中潤城鎮概無向董事支付酬金，作為吸引加盟之獎勵或離職補償。

(b) 五名最高薪金人士

於有關期間，中潤城鎮五名最高薪金人士包括：截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零九年八月三十一日止八個月中潤城鎮零名董事；截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年八月三十一日止八個月中潤城鎮一名董事。此等董事之酬金已於上文(a)項中披露。截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零九年八月三十一日止八個月其餘五名人士之酬金，以及截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年八月三十一日止八個月其餘四名人士之酬金詳情如下：

| | 截至八月三十一日 | | | | |
|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 止八個月 | |
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | | | (未經審核) |
| 薪金、津貼及實物利益 | 31 | 125 | 195 | 121 | 130 |
| 花紅 | — | 222 | 297 | 161 | 198 |
| 退休金計劃僱主供款 | 2 | 50 | 85 | 52 | 57 |
| | <u>33</u> | <u>397</u> | <u>577</u> | <u>334</u> | <u>385</u> |

酬金範圍如下：

| | 截至八月三十一日 | | | | |
|-------------|--------------|----------|----------|----------|----------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 止八個月 | |
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | | | (未經審核) |
| 人民幣零元至 | | | | | |
| 人民幣881,000元 | <u>5</u> | <u>4</u> | <u>4</u> | <u>5</u> | <u>4</u> |

於有關期間，中潤城鎮概無向此等人士支付酬金，作為吸引加盟之獎勵或離職補償。

8 財務收入及成本

| | 截至八月三十一日 | | | | |
|------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 止八個月 | |
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | | | (未經審核) |
| 財務收入 | | | | | |
| 銀行存款利息收入 | <u>—</u> | <u>9</u> | <u>179</u> | <u>16</u> | <u>1</u> |
| 財務成本 | | | | | |
| 直接控股公司貸款 | | | | | |
| 須於五年內悉數償還 | <u>—</u> | <u>(17,145)</u> | <u>(24,714)</u> | <u>(20,767)</u> | <u>(13,950)</u> |
| 減：以資本化方式撥入 | | | | | |
| 待售發展中物業之金額 | <u>—</u> | <u>17,145</u> | <u>24,714</u> | <u>20,767</u> | <u>13,950</u> |
| | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |

截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度以及截至二零零八年及二零零九年八月三十一日止八個月，借款成本分別按利率11.78%、9.54%、9.69%及8.61%予以資本化。

9 所得稅抵免

由於中潤城鎮於有關期間並無估計應課稅溢利，故並無就中國企業所得稅計提撥備。

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|-------|--------------|----------|----------|------------------|----------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | - | - | - | - | - |
| 遞延所得稅 | - | - | - | 5,320 | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>5,320</u> | <u>-</u> |

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」）。新企業所得稅法將內資企業之企業所得稅率由33%調低至25%，自二零零八年一月一日起生效。

於有關期間，中潤城鎮虧損之所得稅與採用中國稅率計算所得理論數額之差異如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|--------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 除稅前虧損 | <u>(1,819)</u> | <u>(3,536)</u> | <u>(11,900)</u> | <u>(6,182)</u> | <u>(6,349)</u> |
| 按適用稅率計算之稅項 | (600) | (1,167) | (2,975) | (1,545) | (1,587) |
| 不可扣稅之開支 | 354 | 354 | 2 | - | 2 |
| 未確認稅務虧損 | 246 | 813 | 2,973 | - | 1,585 |
| 確認早前未確認之稅務虧損 | - | - | - | (3,775) | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(5,320)</u> | <u>-</u> |

10 每股盈利

鑑於中潤城鎮僅有註冊資本，故就本會計師報告而言，載入每股盈利之資料並無意義。

11 股息

董事不建議就有關期間派發股息。

12 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動如下：

| | 租賃物業 裝修 人民幣千元 | 傢具、 裝置及設備 人民幣千元 | 車輛 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 於二零零六年一月一日及 二零零六年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | — | — | — | — |
| 累計折舊 | — | — | — | — |
| 賬面淨值 | — | — | — | — |
| 截至二零零七年十二月 三十一日止年度 | | | | |
| 期初賬面淨值 | — | — | — | — |
| 添置 | — | 51 | — | 51 |
| 折舊 | — | (7) | — | (7) |
| 期末賬面淨值 | — | 44 | — | 44 |
| 於二零零七年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | — | 51 | — | 51 |
| 累計折舊 | — | (7) | — | (7) |
| 賬面淨值 | — | 44 | — | 44 |
| 截至二零零八年十二月 三十一日止年度 | | | | |
| 期初賬面淨值 | — | 44 | — | 44 |
| 添置 | 744 | 360 | — | 1,104 |
| 出售 | — | (6) | — | (6) |
| 折舊 | (124) | (42) | — | (166) |
| 期末賬面淨值 | 620 | 356 | — | 976 |
| 於二零零八年十二月三十一日 | | | | |
| 成本 | 744 | 402 | — | 1,146 |
| 累計折舊 | (124) | (46) | — | (170) |
| 賬面淨值 | 620 | 356 | — | 976 |
| 截至二零零九年八月 三十一日止八個月 | | | | |
| 期初賬面淨值 | 620 | 356 | — | 976 |
| 添置 | — | 40 | 142 | 182 |
| 折舊 | (165) | (43) | (7) | (215) |
| 期末賬面淨值 | 455 | 353 | 135 | 943 |
| 於二零零九年八月三十一日 | | | | |
| 成本 | 744 | 442 | 142 | 1,328 |
| 累計折舊 | (289) | (89) | (7) | (385) |
| 賬面淨值 | 455 | 353 | 135 | 943 |

13 待售發展中物業

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 八月三十一日 人民幣千元 |
| 待售發展中物業—位於中國 | | | | |
| 土地使用權 | 105,866 | 104,792 | 103,718 | 103,002 |
| 在建工程 | 13,201 | 49,221 | 211,393 | 302,401 |
| | <u>119,067</u> | <u>154,013</u> | <u>315,111</u> | <u>405,403</u> |

14 預付款項及其他應收款項

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 八月三十一日 人民幣千元 |
| 按金 | - | 298 | 315 | 254 |
| 預付款項 | - | 438 | 959 | 5,699 |
| 其他 | - | 24 | 638 | 1,382 |
| | <u>-</u> | <u>760</u> | <u>1,912</u> | <u>7,335</u> |

其他應收款項之賬面值均以人民幣列值，且並未逾期亦無減值。其他應收款項近期並無拖欠還款記錄。

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年八月三十一日，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分別約為人民幣178,000元及人民幣3,104,000元。

於報告日期之最高信貸風險為上述所披露各類應收款項之賬面值。中潤城鎮並無持有任何抵押品作抵押。

15 受限制現金

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|--------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 八月三十一日 人民幣千元 |
| 受限制現金 | <u>-</u> | <u>9,000</u> | <u>7,663</u> | <u>6,780</u> |
| 最高信貸風險 | <u>-</u> | <u>9,000</u> | <u>7,663</u> | <u>6,780</u> |

受限制現金之賬面值均以人民幣列值。

受限制現金指存放於銀行之履約保證金。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日，受限制現金分別按年利率0.81%、0.36%及0.36%計息。

16 現金及現金等價物

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|---------|----------|---------------|------------|--------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 銀行現金 | - | 13,198 | 359 | 7,432 |
| 手頭現金 | - | 116 | 31 | 91 |
| | <u>-</u> | <u>13,314</u> | <u>390</u> | <u>7,523</u> |
| 現金及銀行存款 | <u>-</u> | <u>13,314</u> | <u>390</u> | <u>7,523</u> |
| | <u>-</u> | <u>13,198</u> | <u>359</u> | <u>7,432</u> |
| 最高信貸風險 | <u>-</u> | <u>13,198</u> | <u>359</u> | <u>7,432</u> |

現金及現金等價物之賬面值均以人民幣計值。

17 實繳股本

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 款額 | 款額 | 款額 | 款額 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 實繳股本 | <u>10,000</u> | <u>10,000</u> | <u>10,000</u> | <u>10,000</u> |

中潤城鎮於二零零四年一月十九日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。註冊資本已於二零零四年一月十六日悉數繳足。

18 借款

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|----------|----------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 直接控股公司貸款 | <u>-</u> | <u>208,432</u> | <u>341,215</u> | <u>389,010</u> |

- (a) 於二零零七年十二月三十一日，直接控股公司本金額為人民幣208,000,000元之貸款須於二零零八年四月二十日償還。截至二零零八年十二月三十一日，本金額為人民幣324,290,000元之款項中，為數人民幣122,850,000元及人民幣201,440,000元先後須於二零零九年三月二十日及二零零九年九月二十日償還。於二零零九年八月三十一日，本金額為人民幣367,130,000元之款項中，人民幣201,440,000元、人民幣10,000,000元、人民幣23,840,000元及人民幣131,850,000元先後須於二零零九年九月二十日、二零零九年十二月二十日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年三月二十日償還。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日以及二零零九年八月三十一日之應付利息分別為人民幣432,000元、人民幣16,925,000元及人民幣21,880,000元，並無固定還款期。

(b) 所有借款均為無抵押，其本金額乃按以下固定利率計息：

| | 本金額 人民幣千元 | 利率 % |
|---------------|----------------|-------------|
| 於二零零七年十二月三十一日 | <u>208,000</u> | <u>7.47</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 122,850 | 12.80 |
| | <u>201,440</u> | <u>7.92</u> |
| | <u>324,290</u> | |
| 於二零零九年八月三十一日 | <u>367,130</u> | <u>7.92</u> |

借款之公平值與其賬面值相若。

(c) 借款之賬面值均以人民幣計值。

19 遞延稅項

遞延稅項資產變動如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|--------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 八月三十一日 人民幣千元 |
| 稅項虧損 | | | | |
| 於年/期初 | — | — | — | — |
| 於損益表確認 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>5,320</u> |
| 於年終 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>5,320</u> |

倘有關稅務利益有可能透過未來應課稅溢利而變現，遞延稅項資產方會就已結轉稅項虧損予以確認。於二零零六年、二零零七年及二零零八年十二月三十一日，中潤城鎮於中國有未確認稅項虧損分別約為人民幣745,000元、人民幣3,209,000元及人民幣15,101,000元。該等稅項虧損將於二零一二年及二零一三年到期。

20 貿易及其他應付款項

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|-------------|----------------|--------------|---------------|---------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應付土地費用 | 35,237 | - | - | - |
| 應付建築成本 | - | 4,915 | 6,300 | 18,429 |
| 應計費用及其他應付款項 | 76,067 | 4 | 190 | 2,309 |
| 預售按金 | - | - | 2,730 | 5,000 |
| 已收其他按金 | - | 971 | 1,270 | 1,492 |
| 其他應付稅項 | 745 | - | 1,203 | 3,105 |
| | <u>112,049</u> | <u>5,890</u> | <u>11,693</u> | <u>30,335</u> |

貿易及其他應付款項之賬面值均以人民幣計值。

中潤城鎮應付建築成本之賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|-------|----------|--------------|--------------|---------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 0至30日 | <u>-</u> | <u>4,915</u> | <u>6,300</u> | <u>18,429</u> |

於二零零六年十二月三十一日，應計費用及其他應付款項包括應付前股東之款項約人民幣76,067,000元。

21 應收／應付直接控股公司、一間居間控股公司及同系附屬公司款項

應收／應付直接控股公司、一間居間控股公司及同系附屬公司之款項為無抵押、不計息及應要求時償還。

應收直接控股公司及一間居間控股公司之款項近期並無拖欠記錄。

22 現金流量表附註

除稅前虧損與經營業務所用現金之對賬

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 止八個月 | |
|-------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 二零零九年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 (未經審核) |
| 除稅前虧損 | (1,819) | (3,536) | (11,900) | (6,182) | (6,348) |
| 利息收入 | - | (9) | (179) | (16) | (1) |
| 折舊 | - | 7 | 166 | 215 | 50 |
| 土地使用權攤銷 | 1,074 | 1,074 | - | - | - |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | - | - | 6 | - | - |
| 營運資金變動前之經營虧損 | (745) | (2,464) | (11,907) | (5,983) | (6,299) |
| 待售開發中物業增加 | (34,348) | (18,875) | (136,384) | (69,525) | (64,256) |
| 預付款項及其他應收款項增加 | - | (760) | (1,152) | (5,423) | (1,953) |
| 受限制現金(增加)/減少 | - | (9,000) | 1,337 | 883 | - |
| 貿易及其他應付款項 增加/(減少) | 46,063 | (106,159) | 5,803 | 18,642 | (4,538) |
| 遞延收入增加 | - | - | - | 42,292 | - |
| 應付直接控股公司款項增加 | - | 1,846 | 2,633 | 1,632 | 1,755 |
| 應收一間居間控股公司款項 (增加)/減少 | - | (5,390) | (2,963) | 1,709 | (21,013) |
| 應付同系附屬公司款項 (減少)/增加 | (11,361) | 2,220 | 5,436 | 1,124 | (2,220) |
| 經營業務所用現金 | <u>(391)</u> | <u>(138,582)</u> | <u>(137,197)</u> | <u>(14,649)</u> | <u>(98,524)</u> |

23 承擔

(a) 中潤城鎮有資本承擔如下：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 八月三十一日 |
|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 就物業發展已訂 約但未撥備 | <u>-</u> | <u>129,816</u> | <u>112,989</u> | <u>65,127</u> |

(b) 中潤城鎮根據有關辦公室物業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：

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 八月三十一日 |
|-----|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | 二零零六年 人民幣千元 | 二零零七年 人民幣千元 | 二零零八年 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 一年內 | <u>-</u> | <u>481</u> | <u>481</u> | <u>-</u> |

24 關聯方交易

中潤城鎮之董事認為，其直接控股公司為於中國成立之湖南嘉盛房地產開發有限責任公司、居間控股公司為於中國成立之二十三冶建設集團有限公司，而最終控股公司則為於中國成立之中國五礦集團公司（「中國五礦」）。

中國五礦本身由中國政府控制，而中國政府亦擁有中國大部分生產資產。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中潤城鎮之關聯方。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、中潤城鎮可控制或行使重大影響力之其他實體及公司以及中潤城鎮及中國五礦之主要管理人員及彼等之近親。

就關聯方交易披露而言，中潤城鎮已盡可能識別其交易對手是否屬國有企業。然而，眾多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。

中潤城鎮與關聯方於中潤城鎮曾在日常及一般業務中進行下列重大交易及結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

| | 截至八月三十一日 | | | | |
|-------------|--------------|--------|--------|--------|--------|
| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 止八個月 | |
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (未經審核) | | | | |
| 來自國有銀行之銀行 | | | | | |
| 利息收入(附註(i)) | - | 9 | 179 | 16 | 1 |
| 給予同系附屬公司 | | | | | |
| 有關一項房地產發展 | | | | | |
| 項目之建築成本 | | | | | |
| (附註(ii)) | - | 3,288 | 54,554 | 36,464 | 18,070 |
| 直接控股公司就 | | | | | |
| 一項房地產發展 | | | | | |
| 項目提供員工 | - | 2,056 | 3,198 | 2,211 | 2,132 |
| 一間同系附屬公司 | | | | | |
| 就一項房地產發展 | | | | | |
| 項目提供物業 | | | | | |
| 管理服務 | - | - | - | 187 | - |
| 給予直接控股 | | | | | |
| 公司之貸款利息 | | | | | |
| 開支(附註8) | - | 17,145 | 24,714 | 20,767 | 13,950 |
| 就結算土地費用向 | | | | | |
| 中國地方政府之 | | | | | |
| 付款(附註(iii)) | 8,930 | 35,237 | - | - | - |

(b) 與關聯方之結餘

| | 於十二月三十一日 | | | 於二零零九年 |
|-------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 八月三十一日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 於國有銀行之銀行 | | | | |
| 存款(附註(i)) | - | 13,198 | 359 | 7,432 |
| 就一項房地產發展 | | | | |
| 項目應付同系 | | | | |
| 附屬公司之 | | | | |
| 合約款項(附註(ii) | | | | |
| 及附註21) | - | 2,220 | 7,656 | 8,780 |
| 應收直接控股 | | | | |
| 公司款項(附註21) | - | 37,503 | 17,741 | 21,189 |
| 應收一間居間控股 | | | | |
| 公司款項(附註21) | - | 5,390 | 8,353 | 6,644 |
| 直接控股公司之 | | | | |
| 貸款(附註18) | - | 208,432 | 341,215 | 389,010 |
| | <u>-</u> | <u>208,432</u> | <u>341,215</u> | <u>389,010</u> |

(c) 主要管理人員之薪酬

| | 截至十二月三十一日止年度 | | | 截至八月三十一日 | |
|-----------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| | 二零零六年 | 二零零七年 | 二零零八年 | 二零零九年 | 二零零八年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | | | | | (未經審核) |
| 薪金及短期僱員福利 | - | 415 | 397 | 218 | 265 |
| 退休金成本-定額 | | | | | |
| 供款計劃 | - | 59 | 70 | 40 | 47 |
| | <u>-</u> | <u>474</u> | <u>467</u> | <u>258</u> | <u>312</u> |

附註：

- (i) 由於中國五礦為國有企業，故中國政府被視為中潤城鎮之最終控制方。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中潤城鎮之關聯方。為平衡在作出披露之成本及效益，中潤城鎮僅披露與該等國有企業進行之重大交易。
- (ii) 建築合約乃由中潤城鎮與其同系附屬公司就建設待售開發中物業而訂立。
- (iii) 於二零零四年十一月十一日及二零零四年十二月十三日，中潤城鎮與長沙國土資源規劃局先後就中國長沙一幅土地(「該土地」)訂立國有土地使用權出讓合同及供用地協議。根據該等合約，該土地之地價及土地使用權授予中潤城鎮，總代價為人民幣75,170,000元。

III 結算日後財務報表

中潤城鎮並無就二零零九年八月三十一日之後任何期間編製經審核財務報表。中潤城鎮並無就二零零九年八月三十一日之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，以及截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月之財務資料乃摘錄自本公司相關中期報告。就本概要而言，本集團截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止年度及截至二零零八年六月三十日止期間財務業績之比較數字已重新分類，以符合本集團以淨額載於本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合收益表之終止經營業務業績呈列方式。

財務業績

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

財務狀況

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

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

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

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|---|----|----------------|----------------|
| 持續經營業務： | | | |
| 收入 | 5 | 1,166,307 | 365,314 |
| 銷售成本 | 7 | (945,503) | (332,923) |
| 毛利 | | 220,804 | 32,391 |
| 其他收益 | 6 | 2,766 | 142,221 |
| 銷售及分銷費用 | 7 | (40,462) | (10,677) |
| 行政開支 | 7 | (73,091) | (50,441) |
| 投資物業重估收益 | 16 | 72,877 | 50,480 |
| 商譽減值 | 17 | — | (12,554) |
| 經營溢利 | | 182,894 | 151,420 |
| 財務收入 | 9 | 17,238 | 8,580 |
| 財務成本 | 9 | (400) | (1,561) |
| 除稅前溢利 | | 199,732 | 158,439 |
| 稅項支出 | 10 | (70,948) | (229) |
| 持續經營業務之本年度溢利 | | 128,784 | 158,210 |
| 終止經營業務之本年度 (虧損)/溢利 | 11 | (475) | 1,288 |
| 本年度溢利 | | <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 |
| | | <u>1,434,717</u> | <u>859,017</u> |
| 權益總額 | | <u>1,434,717</u> | <u>859,017</u> |
| 負債 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 應付附屬公司款項 | 18(c) | 13,682 | — |
| 其他應付款項 | 29 | 14,521 | 2,601 |
| | | <u>28,203</u> | <u>2,601</u> |
| 負債總額 | | <u>28,203</u> | <u>2,601</u> |
| 權益及負債總額 | | <u><u>1,462,920</u></u> | <u><u>861,618</u></u> |
| 流動資產淨值 | | <u><u>1,369,180</u></u> | <u><u>784,737</u></u> |
| 資產總額減流動負債 | | <u><u>1,434,717</u></u> | <u><u>859,017</u></u> |

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

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

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|-----------------------|-------|--------------|--------------|
| 經營活動 | | | |
| 經營業務(所用)／所得現金 | 31(a) | (193,758) | 772,197 |
| 已付利息 | | (34,007) | (30,163) |
| 已(支付)／退回所得稅 | | (39,157) | 13 |
| 經營活動(所用)／所得現金淨額 | | (266,922) | 742,047 |
| 投資活動 | | | |
| 收購一間附屬公司 | 31(b) | 11,937 | (127,960) |
| 出售一間附屬公司之部分權益 | | — | 1 |
| 出售附屬公司 | 31(c) | 8,407 | — |
| 購買物業、廠房及設備 | | (7,894) | (4,724) |
| 出售可供出售財務資產之 所得款項淨額 | | — | 157,831 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | | 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(l)。

(vi) 股息收入

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

(vii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(f) 營運租賃

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

(g) 借款成本

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

所有其他借款成本均於產生年度／期間內自收益表扣除。

(h) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

資產之可使用年期及剩餘價值在各結算日檢討，並在適當時調整。

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至其可收回金額。

(i) 投資物業

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

投資物業包括根據營運租賃持有的土地及樓宇。

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

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

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

公平值變動在收益表確認。

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

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

(j) 商譽

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

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

(k) 減值

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

(l) 財務資產

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

(i) 貸款及應收款項

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

(ii) 可供出售財務資產

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

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

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

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。

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

(m) 存貨**(i) 製造及貿易**

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

(ii) 發展中物業

發展中物業指於在建土地及樓宇中之權益。

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

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

(n) 貿易及其他應收款項

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

(o) 工程合約

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

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

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

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

(p) 現金及現金等價物

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

(q) 股本

普通股乃分類為權益。

(r) 借款

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

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

(s) 遞延稅項

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

遞延稅項資產於可能動用未來應課稅溢利抵銷暫時差異之情況下確認。

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

(t) 僱員福利**(i) 僱員應享假期**

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

僱員應享之病假及產假或陪妻分娩假，直至僱員休假時方會確認。

(ii) 退休金責任

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

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

(iii) 以股份為基礎之補償

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

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

(iv) 終止福利

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

(u) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

(v) 撥備及或然負債

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

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

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

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

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

(w) 保險合約

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

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

(x) 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度綜合財務報表之呈列方式。

3 財務風險因素及管理

3.1 財務風險因素

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

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

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

(ii) 現金流利率風險

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

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

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

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項以及按揭信貸提供之擔保(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所呈列流動及非流動借款)減受限制現金及已抵押存款以及現金以及銀行存款計算。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之資本負債比率如下：

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

3.3 公平值估計

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

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

4 關鍵會計估算及判斷

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

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

(a) 投資物業

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

(b) 商譽

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

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

(c) 在建工程合約

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

(d) 所得稅

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

(e) 僱員購股權福利

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

5 分部資料

(a) 主要呈報模式－業務分部

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

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

* 於年內終止經營。

年內之收入包括以下項目：

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

分部收入及業績

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

分部資產及負債

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

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

其他分部資料

| | 持續經營業務 | | | | | | | | | | 終止經營業務 | | | |
|---------------------------------|------------|-------|---------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|-------|---------|--------|-------|-------|
| | 房地產發展及項目管理 | | 專業建築 | | 物業投資 | | 證券投資及買賣 | | 未分配 | | 總額 | | 製造及貿易 | |
| | 二零零八年 | 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 |

(b) 次要呈報模式—地區分部

本集團之業務主要劃分於兩個地區經營：

香港及澳門：專業建築、物業投資、製造及貿易，以及證券投資及買賣

中國：房地產發展及項目管理、專業建築以及製造及貿易

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

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

6 其他收益

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

7 按性質劃分之開支

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

8 僱員福利支出

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

(a) 董事酬金

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司各董事(「董事」)之酬金如下：

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

截至二零零七年十二月三十一日止年度，各董事之酬金如下：

| 董事姓名 | 薪金、津貼 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 |
| 榮利有限公司 | 香港 | 100股每股面值 10港元 | — | 100 | 提供建築 項目管理 服務 |
| 珠海東方海天置業 有限公司(附註(iv)) | 中國 | 44,000,000元 人民幣 | — | 100 | 物業發展 |
| 五礦建設(湖南)嘉和 日盛房地產開發 有限公司(附註(v)) | 中國 | 380,000,000元 人民幣 | — | 51 | 物業發展 |

附註：

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

19 存貨

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

(a) 發展中物業

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

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

20 貿易及其他應收款項

本集團

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

本公司

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

貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

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

本公司

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

(a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

本集團

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

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

未逾期且無減值之應收款項信貸質素可根據良好還款記錄及過去無違約作出評估。

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

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

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

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

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

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

對已減值應收款項作出之新增撥備已計入綜合收益表內之行政開支中。

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

貿易及其他應收款項內之其他類別並不包括逾期或已減值資產。

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

21 在建工程合約

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

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

22 可供出售財務資產

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

可供出售財務資產包括下列各項：

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

23 受限制現金及已抵押存款

本集團

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

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

本公司

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

於二零零八年十二月三十一日，實際利率為1.7厘(二零零七年：3.0厘)。

受限制現金及已抵押存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

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

本公司

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

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

24 現金及現金等價物

本集團

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

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

本公司

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

(a) 現金及銀行存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

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

本公司

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

25 股本

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

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

(a) 購股權

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

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

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

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

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

(ii) 上述購股權之變動如下：

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

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

26 儲備

(a) 本集團

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

(b) 本公司

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

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

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

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

27 借款

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

(a) 銀行信貸

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

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

(b) 本集團借款之到期情況如下：

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

(c) 所有借款均按浮動利率計息。於資產負債表結算日之實際利率如下：

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

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

(d) 本集團借款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

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

28 遞延稅項

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

不計及同一稅務司法權區之結餘抵銷，遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

遞延稅項資產

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

遞延稅項負債

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

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

29 貿易及其他應付款項

本集團

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

本公司

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

貿易及其他應付款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

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

本公司

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

(a) 本集團貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

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

(b) 撥備

本公司

| | 二零零八年 千港元 | 二零零七年 千港元 |
|---------|--------------|----------------|
| 年初 | 16 | 7,351 |
| 撥回未動用金額 | <u>(16)</u> | <u>(7,335)</u> |
| 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>67,138</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> |
| | 8,139 | 5,780 |
| | <u> </u> | <u> </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份之九十計息，該款項乃無抵押並須於年內償還。有關交易構成上市規則界定之關連交易。
- (viii) 應付本公司一間附屬公司一名少數投資者之款項乃無抵押，須應要求償還。

35 結算日後事項

於二零零八年十二月三十一日後，本集團就收購五礦地產南京有限公司(「五礦地產南京」)50.89%股本權益向五礦地產南京注資455,400,000元人民幣(約514,101,000港元)。是項交易預期於二零零九年四月底前提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。

本集團截至二零零九年六月三十日止期間之未經審核綜合財務資料

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

簡明綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

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

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

簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

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

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

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

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

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

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

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

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

未經審核簡明綜合財務資料附註

1. 組織及業務

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

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

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

2. 編製基準及會計政策

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

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

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

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

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

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

3. 分部資料

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

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

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

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

4. 按性質劃分之開支

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

5. 稅項支出

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

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

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

6. 每股盈利

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

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

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

7. 股息

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

8. 資本開支

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

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

9. 存貨

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

(a) 發展中物業

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

10. 貿易及其他應收款項

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

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

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

11. 股本

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

(a) 購股權變動如下：

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

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

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

12. 儲備

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

13. 借款

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

14. 貿易及其他應付款項

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

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

15. 資本承擔

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

16. 財務擔保

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

17. 收購附屬公司

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

於二零零九年
四月二十一日
千港元

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

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

有關收購產生之現金流入淨額分析如下：

截至二零零九年
六月三十日
止期間
千港元

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

18. 關聯方交易

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

本集團與關聯方於本集團日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

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

(b) 與關聯方之結餘

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

(c) 主要管理人員之薪酬

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

附註：

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

19. 結算日後事項

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

緒言

於二零零九年四月二十一日，本集團收購南京合營企業之50.89%實際股權，其為本集團與ASPF Theta GmbH及五礦投資發展有限責任公司的合營公司。中國合營企業於中國從事房地產發展業務。本集團於南京合營企業之現金資本承擔總額為人民幣555,400,000元，其中包括資本投資人民幣455,400,000元，以及一項透過委托貸款安排授予南京合營企業不多於人民幣100,000,000元之有抵押計息貸款。

由於收購南京合營企業於二零零九年四月二十一日始完成，故南京合營企業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。南京合營企業之經營業績將於二零零九年四月二十一日後計入本集團。

應付予董事之酬金及彼等應收之實物利益總額並無因該收購而有所變動。

A. 南京合營企業之財務資料

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南京合營企業之會計師報告(該報告並無任何保留意見)內有關南京合營企業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
人民幣千元

| | |
|-------------|---------------------|
| 收入 | — |
| 行政開支 | <u>(130)</u> |
| 經營虧損 | (130) |
| 利息收入 | <u>4</u> |
| 期內虧損 | <u><u>(126)</u></u> |
| 歸屬於： | |
| 南京合營企業股權持有人 | <u><u>(126)</u></u> |

資產負債表

| | 附註 | 於二零零八年 九月二日 人民幣千元 |
|--------------------|----|-------------------------|
| 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 | | |
| 南京合營企業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 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 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

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

附註

經營活動

| | |
|--------------|---|
| 期內虧損 | (126) |
| 利息收入 | (4) |
| | <hr/> |
| 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 |
| | <hr/> |
| 經營活動所用現金淨額 | (415,011) |
| | <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> |

投資活動

| | |
|------------|---|
| 已收利息 | 4 |
| | <hr/> |
| 投資活動所得現金淨額 | 4 |
| | <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> |

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 |
| | <hr/> |
| 融資活動所得現金淨額 | 425,000 |
| | <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> |

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(「南京合營企業」)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。

南京合營企業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

南京合營企業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) 尚未生效及南京合營企業並無提早採納有關南京合營企業之新訂/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，惟南京合營企業並無提早採納：

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。南京合營企業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)。預期不會對南京合營企業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。南京合營企業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

財務資料以南京合營企業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

南京合營企業之營業活動承受信貸風險及流動資金風險。南京合營企業透過下文所述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對南京合營企業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。南京合營企業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

由於南京合營企業絕大部分財務負債(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，南京合營企業之流動資金風險甚微。

下表顯示南京合營企業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 人民幣千元 |
|--------------|--------------|
| 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

南京合營企業之權益總額指南京合營企業之資本架構。

南京合營企業管理資本之目的為保障南京合營企業持續經營業務之能力，藉此為股東帶來回報。南京合營企業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，管理層在應用南京合營企業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

由於南京合營企業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。

(ii) 地區分部—次要呈報模式

由於南京合營企業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

由於南京合營企業只有註冊資本，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
人民幣千元

| | |
|--------------|-------|
| 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
人民幣千元

| | |
|---------|--------|
| 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(連同南京合營企業之組織章程細則)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，南京合營企業並無任何逆轉，御龍發展有限公司(「香港公司」)承諾向南京合營企業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，香港公司將擁有南京合營企業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，南京合營企業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
人民幣千元

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，南京合營企業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南京合營企業，並由南京合營企業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」)因而被視作南京合營企業之最終控制方。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南京合營企業之關連人士。為平衡披露之成本及利益，南京合營企業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
人民幣千元

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
人民幣千元

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
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，香港公司將擁有南京合營企業98.88%權益，而五礦投資之股權將攤薄至1.12%。

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A」)、假設行使最後退出選擇權之經擴大集團A(「可能經擴大集團A」)及假設行使違約出售權之經擴大集團A(「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A(「購回後之經擴大集團A」)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A、購回後之經擴大集團A、可能經擴大集團A及可能餘下集團A之財務狀況。

A. 非常重大收購

(i) 經擴大集團A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A 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 |
|-----------------|---|---|----------------|------------|------------|------------------|---|
| | | 南京合營企業 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A 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 千港元 |
|-----------|---|---|------------|------------|------------|--|
| | | 南京合營企業 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 | 千港元 附註5 | |
| 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A 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 |
|------------------|---|---|----------------|------------|---|
| | | 南京合營企業 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A之未經審核備考綜合收益表

| | 備考調整 | | | 經擴大集團A 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 |
|-------------------|--|---|---|---|
| | 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 | 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A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 千港元 附註1 | 備考調整 | | | | 經擴大集團A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 千港元 附註6 |
|-----------------------------|--|---|------------|------------|------------|--|
| | | 南京合營企業 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 | |
| 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 千港元 附註1 | 南京合營企業 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 經審核現金流量表 千港元 附註2 | 南京合營企業 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 經審核現金流量表 千港元 附註3 | 南京合營企業 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 經審核現金流量表 千港元 附註5 | 經擴大集團A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 千港元 附註6 | 經擴大集團A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 千港元 附註6 |
| 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 |
| 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A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A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 | | 購回後之 經擴大集團A 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7 | |
| 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>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>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>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>—</u> | <u>1,200,032</u> | <u>—</u> | <u>1,147,828</u> |

| | 備考調整 | | | | | 購回後之 經擴大集團A 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 | 經擴 大集團A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4 | 經擴 大集團A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 | |
| 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>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>474,329</u> | <u>474,329</u> | <u>2,656,070</u> | <u>—</u> | <u>2,217,942</u> |
| 負債總額 | <u>2,020,770</u> | <u>474,329</u> | <u>474,329</u> | <u>2,933,227</u> | <u>—</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>4,133,259</u> | <u>—</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>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>1,477,189</u> | <u>—</u> | <u>1,424,985</u> |

C. 可能非常重大收購

(i) 可能經擴大集團A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 千港元 附註1 | 備考調整 | | | 經擴 大集團A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A 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 千港元 |
|------------------------|---|---|---|---------------|---|----------------------|--|
| | | 南京 合營公司 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 | 南京 合營公司 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 | | | |
| 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>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>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>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 |
| | <u>931,893</u> | <u>11,275</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>984,097</u> | <u>—</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>1,200,032</u> | <u>—</u> | <u>1,147,828</u> |

| | 備考調整 | | | | | 經擴 大集團A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 擴大大集團A 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>—</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>474,329</u> | <u>473,889</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>474,329</u> | <u>473,889</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A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 | 南京合營企業 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 | | 經擴大集團A 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A 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 (1,579) |
| 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A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 | 南京合營企業 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 現金流量表 | | | | 經擴大集團A 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 集團A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 |
| | 千港元 | 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8 | |
| 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 | | | | | | | | |
| | <u>742,047</u> | | <u>(473,902)</u> | | | <u>268,145</u> | | <u>268,145</u> |
| 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 | | | | | | | | |
| | <u>33,910</u> | | <u>5</u> | | | <u>33,915</u> | | <u>(45,333)</u> |

| | 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 | 南京合營企業 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 現金流量表 | | | | 經擴大集團A 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 集團A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 |
| | 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 | 其他 備考調整 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) | (411,084) | (833,953) |
| 已抵押存款增加 | 19,144 | | — | | | 19,144 | | 19,144 |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 融資活動(所用) | | | | | | | | |
| 所得現金淨額 | <u>(91,859)</u> | <u> </u> | <u>485,308</u> | <u> </u> | <u> </u> | <u>883,781</u> | <u> </u> | <u>472,697</u> |
| 現金及現金等價物增加 | 684,098 | | 11,411 | | | 1,185,841 | | 695,509 |
| 年/期初之現金及 | | | | | | | | |
| 現金等價物 | <u>112,585</u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> | <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> </u></u> | <u><u>11,411</u></u> | <u><u> </u></u> | <u><u> </u></u> | <u><u>1,298,426</u></u> | <u><u> </u></u> | <u><u>808,094</u></u> |

D. 可能非常重大出售

(i) 可能餘下集團A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 千港元 附註1 | 備考調整 | | | 經擴大集團A 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9 | 可能餘下集團A 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 千港元 |
|-----------------|---|---|-----------------|-----------------|---|--------------------------|---|
| | | 南京合營企業 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 | | | |
| 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) | 9,107 |
| 其他資產 | 457 | — | — | — | 457 | — | 457 |
| | <u>388,885</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>389,052</u> | <u>—</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) | 269,464 |
| 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) | 783,143 |
| | <u>2,768,271</u> | <u>485,604</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>3,744,207</u> | <u>—</u> | <u>2,768,271</u> |
| 資產總額 | <u><u>3,157,156</u></u> | <u><u>485,604</u></u> | <u><u>—</u></u> | <u><u>—</u></u> | <u><u>4,133,259</u></u> | <u><u>—</u></u> | <u><u>3,157,156</u></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>984,097</u> | <u>—</u> | <u>931,893</u> |
| 少數股東權益 | 204,493 | — | — | 11,442 | 215,935 | (11,442) | 204,493 |
| 權益總額 | <u><u>1,136,386</u></u> | <u><u>11,275</u></u> | <u><u>—</u></u> | <u><u>—</u></u> | <u><u>1,200,032</u></u> | <u><u>—</u></u> | <u><u>1,136,386</u></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A 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9 | 可能餘下集團A 於二零零八年 六月三十日 之備考綜合 資產負債表 千港元 |
|------------------|---|---|------------|------------|---|--------------------------|---|
| | | 南京合營企業 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 | | | |
| 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 | (473,889) | — |
| | <u>1,743,613</u> | <u>474,329</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2,656,070</u> | <u>—</u> | <u>1,743,613</u> |
| 負債總額 | <u>2,020,770</u> | <u>474,329</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>2,933,227</u> | <u>—</u> | <u>2,020,770</u> |
| 權益及負債總額 | <u>3,157,156</u> | <u>485,604</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>4,133,259</u> | <u>—</u> | <u>3,157,156</u> |
| 流動資產淨值 | <u>1,024,658</u> | <u>11,275</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,088,137</u> | <u>—</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>—</u> | <u>—</u> | <u>1,477,189</u> | <u>—</u> | <u>1,413,543</u> |

(ii) 可能餘下集團A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 | 南京合營企業 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 | 經擴大集團A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A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9 | 千港元 |
| 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) | 148 | (59,304) |
| 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) | — | 153,885 |
| 財務收入 | 8,645 | — | 5 | (5) | 8,645 |
| 財務成本 | (1,579) | (23,314) | — | 23,314 | (1,579) |
| 除稅前溢利/(虧損) | 160,951 | — | (143) | — | 160,951 |
| 所得稅 | (1,453) | — | — | — | (1,453) |
| 本年度/期間 溢利/(虧損) | 159,498 | — | (143) | — | 159,498 |

(iii) 可能餘下集團A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 | 南京合營企業 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 經審核現金 流量表 | | | 經擴大集團A 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 | | 可能餘下集團A 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 |
| | 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9 | 千港元 |
| 經營活動 | | | | | | | |
| 經營業務所得/ (所用)現金 | 772,197 | | (473,902) | | 298,295 | 473,902 | 772,197 |
| 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>742,047</u> |
| 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) | (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) | 8,645 |
| | <u>33,910</u> | | <u>5</u> | | <u>33,915</u> | | <u>(56,757)</u> |
| 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) | (833,953) |
| 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 | 南京合營企業 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現金流量表 | | | 經擴大集團A 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 | | 可能餘下集團A 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 | |
| | 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 | 其他備考調整 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. 此項調整指載入南京合營企業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南京合營企業之會計師報告)之調整。南京合營企業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南京合營企業之投資之綜合調整，乃有關撤銷南京合營企業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) |
| 非常重大收購產生之商譽 | 167 |

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南京合營企業之控股股東由五礦投資轉為本集團。
6. 南京合營企業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南京合營企業之未來溢利，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、持股公司或南京合營企業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。

緒言

於二零零九年九月四日，本集團完成收購幸達之全部股本權益，代價為702,061,883港元，由本公司向June Glory配發及發行450,039,669股股份支付。幸達持有約230,000,000股香港上市之方興地產(中國)有限公司(股份代號：817)之普通股。方興地產(中國)有限公司及其附屬公司主要於中國從事物業發展、酒店經營，以及物業投資及管理。

應付予董事酬金及彼等應收之實物利益總額並無因該收購而有所變動。

由於收購幸達於二零零九年九月四日始完成，故幸達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。幸達之經營業績將於二零零九年九月四日後計入本集團。

A. 財務資料

以下乃摘錄自日期為二零零九年八月十二日致股東通函所載幸達之會計師報告(該報告並無任何保留意見)內有關幸達於二零零八年八月二十八日(註冊成立日期)至二零零九年六月三十日止期間之財務資料。

收益表

| | 附註 | 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 |
|---------------|----|--|
| 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： | | |
| 幸達股權持有人 | | <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 |
|----------------|----|------------------------|
| | 附註 | |
| 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 | | 782,726 |
| 權益 | | |
| 幸達股權持有人應佔資本及儲備 | | |
| 股本 | 9 | — |
| 儲備 | 10 | 782,726 |
| 權益總額 | | 782,726 |

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 | 儲備 | 總計 |
| | 千港元 | 千港元 | 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 |
| 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 |
| 投資活動所得現金淨額 | | 527,660 |
| 融資活動 | | |
| 已付股息 | | (355,679) |
| 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 | | — |
| 於二零零九年六月三十日之現金及現金等價物 | | 171,981 |

II. 財務資料附註

1 組織及業務

Luck Achieve Limited 幸達有限公司(「幸達」)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。

幸達之主要業務為投資控股。

幸達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

幸達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。

幸達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

財務資料以幸達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

幸達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(即幸達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，且幸達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。當幸達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，幸達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。

幸達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**

幸達之業務面對價格風險及信貸風險。

(i) 價格風險

由於幸達所持投資於資產負債表分類為可供出售，故幸達面對股本證券價格風險。幸達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%，幸達之股本將增加/減少約122,149,000港元。

(ii) 信貸風險

幸達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

幸達之權益總額指幸達之資本架構。

幸達管理資本之目的為保障幸達持續經營業務之能力，藉此為股東帶來回報。幸達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，管理層在應用幸達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

由於幸達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

由於幸達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，已向幸達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>610,745</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>390</u> |
| 已發行及繳足： | |
| 2股每股面值1美元之普通股 | <u>—</u> |

幸達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> |

B. 未經審核備考財務資料

下文載列本集團及幸達(統稱「經擴大集團B」)之未經審核備考綜合資產負債表、收益表及現金流量表，乃摘錄自日期為二零零九年八月十二日致股東通函附錄四。未經審核備考財務料乃根據本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表編製，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償收購幸達已於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期完成，經擴大集團B之財務狀況。

經擴大集團B之未經審核備考綜合資產負債表

| | 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 | 備考調整 | |
|--------------|--|---|---|
| | | 於二零零九年 六月三十日 幸達 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B 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> |

| | 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 幸達 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B 未經審核綜合 資產與負債 千港元 |
| 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>1,345,214</u> | <u>—</u> | <u>1,345,214</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>1,776,978</u> | <u>782,726</u> | <u>2,559,704</u> |

經擴大集團B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幸達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幸達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。
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幸達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。

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以及其各自之附屬公司(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」)。編製該等資料旨在闡釋假設收購已於二零零九年六月三十日進行之影響。未經審核備考財務資料乃根據本集團截至二零零九年六月三十日止期間之未經審核財務報表編製，並經作出下文所載若干備考調整。

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，不一定真實反映倘收購已於二零零九年六月三十日完成之情況下或任何未來日期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 | | | | | | | | | 經擴大集團於二零零九年六月三十日之未經審核備考綜合資產與負債 |
|--------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|------------|------------|---------|------|------------|------------|--------------------------------|
| | 天津濱海 | | | | | | | | | |
| | 本集團於二零零九年六月三十日之未經審核綜合資產與負債 | 新區於二零零九年八月三十一日之經審核資產與負債 | 中潤城鎮於二零零九年八月三十一日之經審核資產與負債 | 千港元 附註4 | 千港元 附註5 | 千港元 | 附註 | 千港元 附註7 | 千港元 附註8 | 千港元 |
| 資產 | | | | | | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | | | | | | |
| 物業、 | | | | | | | | | | |
| 廠房及設備 | 77,549 | 868 | 1,071 | | | | | | | 79,488 |
| 投資物業 | 917,959 | — | — | | | | | | | 917,959 |
| 商譽 | 11,391 | — | — | | | 12,728 | 6(d) | | | 24,119 |
| 遞延稅項資產 | — | — | 6,039 | | | | | | | 6,039 |
| 其他資產 | — | 20 | — | | | | | | | 20 |
| | <u>1,006,899</u> | <u>888</u> | <u>7,110</u> | | | | | | | <u>1,027,625</u> |
| 流動資產 | | | | | | | | | | |
| 存貨 | 2,156,552 | 313,773 | 460,230 | | | 650,725 | 6(a) | | | 3,581,280 |
| 貿易及 | | | | | | | | | | |
| 其他應收款項 | 231,018 | 2,090 | 8,327 | | | | | | | 241,435 |
| 應收客戶之 | | | | | | | | | | |
| 合約工程總額 | 741 | — | — | | | | | | | 741 |
| 可收回當期稅項 | 707 | — | — | | | | | | | 707 |
| 應收直接控股公司 | | | | | | | | | | |
| 款項 | — | — | 24,055 | | | | | | (24,055) | — |
| 應收一家居間控股 | | | | | | | | | | |
| 公司款項 | — | — | 7,543 | | | | | | (7,543) | — |
| 應收同系附屬公司 | | | | | | | | | | |
| 款項 | — | — | — | | | | | | 31,598 | 31,598 |
| 受限制現金及 | | | | | | | | | | |
| 已抵押存款 | 11,939 | — | 7,697 | | | | | | | 19,636 |
| 現金及銀行存款 | 1,117,568 | 44,587 | 8,540 | 6,176 | | | | | | 1,176,871 |
| | <u>3,518,525</u> | <u>360,450</u> | <u>516,392</u> | | | | | | | <u>5,052,268</u> |
| 資產總值 | <u>4,525,424</u> | <u>361,338</u> | <u>523,502</u> | | | | | | | <u>6,079,893</u> |

| | 備考調整 | | | | | | | | | 經擴大 集團於 二零零九年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 資產與負債 |
|-----------------------------|--|---|---|------------|------------|-----------|------|------------|------------|--|
| | 天津濱海 | | | | | | | | | |
| | 本集團於 二零零九年 六月三十日 之未經審核 綜合資產與 負債 | 新區於 二零零九年 八月三十一日 之經審核 資產與負債 | 中潤城鎮於 二零零九年 八月三十一日 之經審核 資產與負債 | 千港元 附註4 | 千港元 附註5 | 千港元 | 附註 | 千港元 附註7 | 千港元 附註8 | |
| 負債 | | | | | | | | | | |
| 非流動負債 | | | | | | | | | | |
| 借款 | 540,220 | — | — | | | | | | | 540,220 |
| 遞延稅項負債 | 7,285 | — | — | | | | | | | 7,285 |
| 其他負債 | 6,543 | — | — | | | | | | | 6,543 |
| | <u>554,048</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | | | | | | | <u>554,048</u> |
| 流動負債 | | | | | | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 484,540 | 150,724 | 34,438 | | | | | | | 669,702 |
| 遞延收入 | 10,620 | — | 48,012 | | | | | | | 58,632 |
| 當期應付稅項 | 43,882 | — | — | | | | | | | 43,882 |
| 應付直接控股公司 款項 | — | 74 | — | | | | | | (74) | — |
| 應付同系附屬公司 款項 | — | — | 9,967 | | | | | | 74 | 10,041 |
| 借款 | 1,059,552 | 209,520 | 441,620 | (209,520) | (408,687) | | | | | 1,092,485 |
| | <u>1,598,594</u> | <u>360,318</u> | <u>534,037</u> | | | | | | | <u>1,874,742</u> |
| 負債總額 | <u>2,152,642</u> | <u>360,318</u> | <u>534,037</u> | | | | | | | <u>2,428,790</u> |
| 本公司股權持有人 應佔資本及儲備 | | | | | | | | | | |
| 股本及股份溢價 | 1,549,026 | 11,352 | 11,352 | 215,696 | 408,687 | (647,087) | 6(b) | | | 2,968,078 |
| | | | | | | 1,111,365 | 6(c) | 307,687 | | |
| 其他儲備 | 609,503 | (10,332) | (21,887) | | | 32,219 | 6(b) | (109,911) | | 666,548 |
| | | | | | | 166,956 | 6(d) | | | |
| | <u>2,158,529</u> | <u>1,020</u> | <u>(10,535)</u> | | | | | | | <u>3,634,626</u> |
| 少數股東權益 | 214,253 | — | — | | | | | (197,776) | | 16,477 |
| 權益總額 | <u>2,372,782</u> | <u>1,020</u> | <u>(10,535)</u> | | | | | | | <u>3,651,103</u> |

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表之附註：

1. 本集團於二零零九年六月三十日之未經審核綜合資產負債表乃摘錄自本集團截至二零零九年六月三十日止期間已刊發之中期簡明財務報表。
2. 該項調整指載入摘錄自本通函附錄二所載有關天津濱海新區截至二零零九年八月三十一日止期間財務資料之會計師報告內天津濱海新區於二零零九年八月三十一日之資產負債表，並按匯率1.00港元兌人民幣0.88087元換算為港元。
3. 該項調整指載入摘錄自本通函附錄三所載有關中潤城鎮截至二零零九年八月三十一日止期間財務資料之會計師報告內中潤城鎮於二零零九年八月三十一日之資產負債表，並按匯率1.00港元兌人民幣0.88087元換算為港元。
4. 該項調整反映緊接收購前中國五礦向天津濱海新區之額外注資人民幣190,000,000元(約215,696,000港元)，有關款項將用作償還應付直接控股公司之尚未償還貸款。
5. 該項調整反映緊接收購前中國五礦向中潤城鎮之額外注資人民幣360,000,000元(約408,687,000港元)，有關款項將用作償還應付直接控股公司之尚未償還貸款。
6. 該項調整指本集團於天津濱海新區及中潤城鎮之投資綜合調整，乃有關：
 - (a) 本集團所購入天津濱海新區及中潤城鎮可識別資產及負債公平值調整，主要為發展中物業之公平值增幅分別人民幣223,607,000元(約253,848,000港元)及人民幣349,597,000元(約396,877,000港元)；
 - (b) 抵銷天津濱海新區及中潤城鎮股本及其他儲備；及
 - (c) 確認本公司就分別收購天津濱海新區及中潤城鎮全部股本權益所發行總值483,292,000港元及628,073,000港元之新股份。管理層參考按照於緊接收購前作出額外注資後，最近期的發展中物業估值計算之各項目公司經調整資產淨值，根據收購總代價1,419,051,619港元於項目公司間之分配比例計算上述數字。
 - (d) 確認收購天津濱海新區所產生商譽12,728,000港元以及本集團按公平值所購入於中潤城鎮之權益超出成本之差額166,956,000港元已計入收益表，分析如下：

| | 天津濱海新區 千港元 | 中潤城鎮 千港元 |
|------------------------------|----------------|------------------|
| 已發行代價股份價值 | 483,292 | 628,073 |
| 減：所收購資產淨值／ (負債淨額)賬面值 | 1,020 | (10,535) |
| 所收購發展中物業 公平值調整 | 253,848 | 396,877 |
| 額外注資 | 215,696 | 408,687 |
| | <u>470,564</u> | <u>795,029</u> |
| 商譽／(本集團按公平值所購入權 益超出成本之差額) | <u>12,728</u> | <u>(166,956)</u> |

由於所收購個別可識別資產及負債以及於完成收購當日已發行代價股份之公平值可能與其於編製未經審核備考綜合資產負債表時所用公平值存在重大差異，故商譽以及本集團所購入權益之公平值超出收購天津濱海新區及中潤城鎮所產生成本之最終差額亦可能不同。

7. 該項調整指確認本公司就收購嘉和日盛49%股本權益所發行總值307,687,000港元之新股份及抵銷本集團於二零零九年六月三十日之相關少數股東權益197,776,000港元，導致其他儲備減少109,911,000港元。已發行新股份之價值按上文6(c)項所載相同基準釐訂。
8. 該項調整指將應收或應付天津濱海新區及中潤城鎮直接控股公司及居間控股公司款項重新分類為應收或應付同系附屬公司款項。
9. 並無作出調整，以反映本公司日期為二零零九年八月十二日之通函所披露收購幸達有限公司全部股本權益。該交易已於二零零九年九月四日完成。該交易之未經審核備考財務資料乃摘錄自上述通函，並載於本通函附錄六。
10. 並無作出調整，以反映本公司日期為二零零九年八月十三日之公告所披露有關本公司認購222,000,000股新股份之潛在影響。有關股份認購已於二零零九年八月二十六日完成。
11. 並無作出調整，以反映本集團與目標公司及其附屬公司分別於二零零九年六月三十日及二零零九年八月三十一日後之任何經營業績或其他交易。

(II) 本集團之未經審核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

本集團之未經審核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：

| 於二零零九年 六月三十日 本公司股東 應佔本集團 未經審核綜合 有形資產淨值 千港元 (附註1) | 於二零零九年 六月三十日 本集團每股 未經審核綜合 有形資產淨值 港元 (附註2) | 於二零零九年 六月三十日 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 千港元 (附註3) | 於二零零九年 六月三十日 經擴大集團 每股未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值 港元 (附註4) |
|---|---|--|--|
| 2,147,138 | 1.285 | 3,610,507 | 1.589 |

本集團未經審核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：

- 於二零零九年六月三十日本公司股東應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約2,147,138,000港元，乃根據於二零零九年六月三十日本公司股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約2,158,529,000港元計算，並就二零零九年六月三十日之商譽約11,391,000港元作出調整。該等數字全部乃摘錄自本集團所刊發截至二零零九年六月三十日止期間中期簡明財務報表。
- 於二零零九年六月三十日本集團每股未經審核綜合有形資產淨值乃根據於二零零九年六月三十日已發行及流通在外之1,670,747,674股股份釐訂。
- 於二零零九年六月三十日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3,610,507,000港元，乃根據於二零零九年六月三十日本公司股東應佔經擴大集團綜合資產淨值約3,634,626,000港元計算，並就於二零零九年六月三十日之商譽約24,119,000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。
- 於二零零九年六月三十日經擴大集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據假設於二零零九年六月三十日已發行及流通在外之2,272,040,733股股份(為於二零零九年六月三十日之1,670,747,674股現有股份及根據收購假設將會發行601,293,059股新股份總和)釐訂。
- 並無作出調整，以反映本公司日期為二零零九年八月十二日之通函所披露收購幸達有限公司全部股本權益。該交易已於二零零九年九月四日完成。該交易之未經審核備考財務資料乃摘錄自上述通函，並已載入本通函附錄六。
- 並無作出調整以反映本公司日期為二零零九年八月十三日之公告所披露有關本公司認購222,000,000股新股份之潛在影響。有關股份認購已於二零零九年八月二十六日完成。

以下為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
太子大廈二十二樓

未經審核備考財務資料之會計師報告
致五礦建設有限公司
列位董事

本所謹就五礦建設有限公司(「貴公司」)就有關 貴公司建議收購將於英屬處女群島成立以持有五礦置業(天津)濱海新區有限公司(「天津濱海新區」)及湖南中潤城置業有限公司(「中潤城鎮」)全部股本權益及五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司(「嘉和日盛」)(統稱「項目公司」)之若干控股公司(統稱「目標公司」)全部股本權益而發行普通股(「收購」)所刊發日期為二零零九年十一月三十日的通函(「通函」)附錄七所載「經擴大集團之未經審核備考財務資料」一節第VII-1至VII-5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，僅供說明用途，以提供資料說明該項收購對 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。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第VII-1至VII-5頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及由香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「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。

本所之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的任何財務資料而本所過往對該等財務資料曾發出任何報告，本所除於該等報告刊發日期對該等報告之抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所乃根據會計師公會頒佈之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。本所之工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括比較 貴集團之未經審核綜合資產負債表

及 貴公司股東應佔 貴集團未經審核綜合有形資產淨值與 貴集團於二零零九年六月三十日之未經審核財務報表、考慮調整之支持憑證，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之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料是否已由 貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與 貴集團之會計政策一致，且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言是否恰當，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必代表 貴集團於二零零九年六月三十日或任何未來日期之財務狀況。

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，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年十一月三十日

債務

借款

於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期，經擴大集團尚有未償還借款總額約2,028,980,000港元，當中有抵押借款為743,620,000港元(包括有抵押短期銀行貸款約353,000,000港元及有抵押長期銀行貸款約390,620,000港元)及無抵押短期貸款1,285,360,000港元(包括應收項目公司附屬公司及直接控股公司少數投資者貸款)。於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團借款總額約630,100,000港元(即有抵押貸款)由本公司作企業擔保，餘下1,398,880,000港元並非由本公司擔保。

證券、抵押及擔保以及或然負債

於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團尚未償還借款總額約為743,620,000港元，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917,960,000港元之投資物業；(iii)經擴大集團賬面值約59,760,000港元之租賃土地及樓宇；(iv)經擴大集團賬面值約371,610,000港元之發展中物業；及(v)本公司所提供企業擔保作抵押。

於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已就若干銀行為本公司多家附屬公司及項目公司所發展物業之若干買家就按揭信貸安排所授出按揭貸款提供擔保，根據該等擔保未償還之按揭貸款約為650,020,000港元。

一般事項

除上文所述者及集團內公司間之負債外，於二零零九年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行但未償還且已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何其他尚未償還借貸資本、任何其他借款或借款性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或類似債務、債券、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

營運資金

經計及經擴大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通函刊發日期起計未來12個月之現時所需。

二零零九年之財務及營業展望

經擴大集團之財務及營業展望

於二零零九年九月四日，本集團收購幸達有限公司全部股本，代價為702,060,000港元，透過向June Glory配發及發行405,039,669股本公司新股份支付。幸達有限公司之資產包括現金約171,980,000港元及聯交所上市公司方興地產(中國)有限公司股份約230,000,000股。

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

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

展望將來，董事預期本集團之房地產發展業務將佔經擴大集團業績貢獻主要部分，本集團將專注於其財務及人力資源，進一步發展其具有競爭優勢之業務分部，維持經擴大集團之增長動力。目標公司綜合計入本集團可提升經擴大集團之房地產項目組合，董事相信，本集團房地產發展業務之經常性經營業績將為經擴大集團未來增長提供穩定貢獻。

以下為威格斯資產評估顧問有限公司就於二零零九年八月三十一日將予收購之物業權益之估值所發出函件全文及估值，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

香港九龍觀塘道398號

嘉域大廈10樓

電話：(852) 2810 1100 傳真：(852) 3101 9041

www.Vigers.com



敬啟者：

我們遵照閣下之指示，對「五礦建設有限公司」(下文稱為「貴公司」)及／或其附屬公司(下文統稱「貴集團」)將予收購之多項物業進行估值，我們確認，我們曾視察該等物業、作出相關查詢及調查，並取得我們認為必要之進一步資料，以便提供我們就該等物業於二零零九年八月三十一日(「估值日期」)之價值意見。

估值基準

我們的估值乃我們對物業市值之意見，所謂「市值」，就所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣物業之估計價值」。我們的估值已根據香港測量師學會出版之「香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)」、公司條例相關條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則而編製。

物業分類

於估值過程中，我們已將該等物業分為兩個類別。

第一類

第一類物業為 貴集團將於中國人民共和國(「中國」)收購之發展中物業，我們已按該等物業將根據 貴集團於估值日期向我們提供之最新發展方案及／或計劃批文發展及落成之基準，就該等物業作出估值。於達致估值意見時，我們已考慮已經及將會支銷之發展成本，以反映竣工發展項目之質素。於估值過程中，我們已採納比較估值法對該等物業進行估值，並假設該等物業可即時交吉出售。我們已根據可資比較物業實際銷售時收取之價格及／或發售價作出比較。面積、特點、位置及其他方面相若之可資比較物業乃經分析，並審慎權衡有關物業各方面之優劣，務求對價值作出公平比較。

第二類

第二類物業乃 貴集團將於中國租賃之物業。鑑於有關物業不得轉讓或分租，或欠缺可觀租金利潤及／或當中權益僅屬短期性質，我們認為其並無商業價值。

業權調查

就位於中國之物業而言，我們獲提供摘錄自該等物業相關業權文件副本，惟我們並無核實該等物業之業權，亦無詳細查核業權文件之正本。我們依賴 貴集團及其中國法律方面之法律顧問君合律師事務所(下文稱為「中國法律顧問」)就該等中國物業業權提供之意見。就我們之估值而言，我們已考慮中國法律顧問之法律盡職調查報告。儘管我們於達致估值時已作出專業判斷，謹請 閣下審慎考慮我們之估值假設。

估值假設

除另有註明或指明者外，我們之估值乃假設該等物業可於現況下在當前市場出售，且並無訂立任何可能影響該等物業價值之遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排。此外，並無考慮任何涉及或影響該等物業出售之任何選擇權或優先購買權利，亦無計及該等物業將向單一訂約方及／或作為一個組合或多個組合出售。

就該等物業進行估值時，我們已假設物業擁有人在繳付一般土地使用費後，於各未屆滿之整段土地使用權獲授期間內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該等物業。

我們並無進行調查，以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於該等物業上之任何房地產發展項目。我們進行估值時乃假設此等方面均令人滿意。我們亦假設有關於政府機構已經或將會授出不附任何苛刻條件之所有必要同意書、批准及許可證，而不會有所延誤。

我們並無於估值中計及該等受評估物業之任何押記、按揭或欠款於出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設該等物業不附任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

我們並無進行詳細實地量度，以核實該等物業之地盤及樓面面積是否正確，惟我們已假設我們所獲提供文件所示之地盤及樓面面積均為正確。

就各項物業作出之其他特定假設(如有)已載於各物業估值證書之附註內。

估值考慮

我們已視察隨附估值證書內載列之物業。我們進行視察時並無發現任何嚴重損毀。然而，我們並無進行結構測量或測試任何設施，因此，我們未能呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損毀。

我們已查閱所有有關文件，並於一定程度上依賴 貴集團提供之資料，特別是有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地使用權、已經及將會支銷之發展成本、地盤面積、樓面面積、佔用情況及該等物業之識別資料。

除另有指明外，估值證書所載所有尺寸、量度及面積乃以 貴集團向我們提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。我們並無理由懷疑我們所獲提供資料之真確性，我們亦獲 貴集團知會，所獲提供資料並無遺漏任何重大事實。

備註

我們謹此聲明，我們乃獨立於 貴集團，且並無於 貴集團任何成員公司之任何股份中擁有直接或間接權益。無論是否可依法強制行使，我們並無可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司任何股份之任何權利或購股權。

除另有指明外，本報告所載所有金額均以中國法定貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。(如適用)人民幣兌香港法定貨幣港元(「港元」)乃採納估值日期人民幣0.88087元兌1.00港元之現行匯率進行換算。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
九龍
尖沙咀
漆咸道南七十九號
中國五礦大廈十八樓
五礦建設有限公司
董事會 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
執行董事
張宏業
MRICS MHKIS RPS (GP) CREA MCI Arb
謹啟

二零零九年十一月三十日

附註：張宏業先生自二零零六年起加盟威格斯資產評估顧問有限公司，乃產業測量組之註冊專業測量師，於香港、澳門及中國多個地區擁有逾25年物業估值經驗。彼名列香港測量師學會所發佈可進行上市文件及通函所收錄或引述之估值以及有關收購與合併之估值之物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動之估值。

估值概要

| 編號 | 物業地址 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 | 貴集團 應佔權益 | 於二零零九年 八月三十一日 貴集團 應佔資本值 |
|----------------------------|--|--|-------------|--|
| <i>第一類—貴集團將於中國收購之發展中物業</i> | | | | |
| 1. | 五礦•龍灣國際社區 中國 湖南省 長沙縣 暮雲鎮 雲塘村及月塘村 高雲路 | 人民幣1,281,000,000 元 (或相當於 1,454,244,099港元) | 49% | 人民幣627,690,000元 (或相當於712,579,609 港元) |
| 2. | 格蘭小鎮 中國 湖南省 長沙縣 暮雲鎮 雲塘村及月塘村 | 人民幣755,000,000元 (或相當於 857,107,178港元) | 100% | 人民幣755,000,000元 (或相當於857,107,178 港元) |
| 3. | 中國五礦商務大廈 中國 天津市 塘沽區 迎賓大道以東與陀場道 以南 | 人民幣500,000,000元 (或相當於 567,620,648港元) | 100% | 人民幣500,000,000元 (或相當於567,620,648 港元) |
| 小計 | | 人民幣2,536,000,000元 | | 人民幣1,882,690,000元 |
| <i>第二類—貴集團將於中國租賃之物業</i> | | | | |
| 4. | 中國 天津市 塘沽區 河南路 海晶花園 13-3-501室 | | | 無商業價值 |

| 編號 | 物業地址 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 | 貴集團 應佔權益 | 於二零零九年 八月三十一日 貴集團 應佔資本值 |
|-----|---|-----------------------------|-------------|----------------------------------|
| 5. | 中國 天津市 天津經濟開發區 第二大街 10-157號別墅 | | | 無商業價值 |
| 6. | 中國 天津市 天津經濟開發區 江力花園 6-402室 | | | 無商業價值 |
| 7. | 中國 天津市 天津經濟開發區 展望路七號 23門601室 | | | 無商業價值 |
| 8. | 中國 湖南省長沙市 文景高爾夫練習場 果嶺區廣告牌一塊及二 樓打位廣告位一塊 | | | 無商業價值 |
| 9. | 中國 湖南省長沙市 黃興路 王府井百貨商場 負二層扶手電梯旁 玻璃間室內 | | | 無商業價值 |
| 10. | 中國 湖南省長沙市 平和堂東塘店 負一樓中餐廳外展點 | | | 無商業價值 |
| 11. | 中國 湖南省長沙市 寶慶中路579號 邵陽紫鑫大酒店 大堂禮賓部前方場地 | | | 無商業價值 |
| 12. | 中國 湖南省長沙市 韶山中路421號 嘉信茂廣場 雨花亭商業場地 B1-P-01及B1-P-04 | | | 無商業價值 |

| 編號 | 物業地址 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 | 貴集團 應佔權益 | 於二零零九年 八月三十一日 貴集團 應佔資本值 |
|-----|---|-----------------------------|-------------|----------------------------------|
| 13. | 中國 湖南省 長沙市 嘉信茂外廣場 新建路一側 編號L1-P-58、L1-P-59及 L1-P-60促銷位 | | | 無商業價值 |
| 14. | 中國 湖南省 株洲市 天元區 長江北路1號 株洲華天大酒店 大堂禮賓部前方場地 | | | 無商業價值 |
| 15. | 中國 湖南省 婁底市 婁星北路 明源佳程酒店 禮賓部前方場地 | | | 無商業價值 |
| 16. | 中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉中路二段359號 佳天國際新城北棟 10樓1001、1002及1003室 | | | 無商業價值 |
| 17. | 中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉中路二段359號 佳天國際新城北棟 10樓1004室 | | | 無商業價值 |

| 編號 | 物業地址 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 | 貴集團 應佔權益 | 於二零零九年 八月三十一日 貴集團 應佔資本值 |
|-----|---|-----------------------------|-------------|----------------------------------|
| 18. | 中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉中路二段359號 佳天國際新城北棟 10樓10E室 | | | 無商業價值 |
| 19. | 中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉中路二段337號 佳天國際新城北棟 1樓一號門面房屋 | | | 無商業價值 |
| 小計 | | | | 無商業價值 |
| 總計 | | 人民幣2,536,000,000元 | | 人民幣1,882,690,000元 |

估值證書

第一類—貴集團將於中國收購之發展中物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|----|--|--|-------------|---|
| 1. | 五礦•龍灣國際 社區 中國 湖南省 長沙縣 暮雲鎮 雲塘村及月塘村 高雲路 | <p>「五礦•龍灣國際社區」落成後將為一個大型住宅屋苑，計劃分五期發展，當中配套設施包括會所、商舖、車位、學校、幼兒園及風景庭園。</p> <p>該物業之總地盤淨面積約為608,212.00平方米，計劃發展之總規劃建築面積約為1,107,415.00平方米，包括住宅建築面積約857,116.00平方米、商用建築面積約13,962.00平方米及合共約3,500個車位。餘下面積將包括會所及其他配套設施。</p> <p>整項物業預期於二零一三年落成。</p> <p>貴集團表示，落成該物業之估計發展成本為人民幣2,092,571,575元，不包括市場推廣、財務及其他間接成本。</p> <p>該物業根據多項年期不一之土地使用權持有，最後屆滿日期為二零七八年三月二十八日。</p> | 該物業現處於發展階段。 | <p>人民幣1,281,000,000元 (或相當於1,454,244,099 港元)</p> <p>(貴集團應佔49%權益： 人民幣627,690,000元 (或相當於712,579,609 港元))</p> |

附註(物業1)

1. 根據日期分別為二零零七年十月三十日、二零零七年十月三十一日及二零零八年三月二十八日之國有土地使用權出讓合同及其補充合同(統稱「出讓合同」)，湖南嘉和日盛房地產開發有限公司同意收購一幅位於湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村總地盤淨面積約為608,212.00平方米土地之土地使用權。根據出讓合同，該物業須遵守下列發展條件：

用途 : 住宅

總建築面積 : 就該物業地盤面積305,139.00平方米之部分而言，不超過671,305.80平方米(地積比率不超過2.2)及地盤覆蓋率不高於30.00%；而就該物業地盤面積327,698.00平方米之部分而言，不少於547,255.66平方米(地積比率不超過1.67)及地盤覆蓋率不高於23.02%

- 建築規約：於二零一一年五月三十日前完成該物業地盤面積305,139.00平方米部分之建設工程；並於二零一零年三月二十八日前完成該物業地盤面積327,698平方米部分之建設工程
2. 根據日期分別為二零零八年六月十一日及二零零九年五月十八日之國有土地使用證(文件編號：長國用(2009)第0229及0230號以及長國用(2009)第0091、0092及0093號)，位於湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村總地盤淨面積約為608,212.00平方米之五幅土地的土地使用權屬五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司所有，年期分別於二零七七年十月三十一日及二零七八年三月二十八日屆滿，作住宅用途。
 3. 根據日期為二零零八年六月二十五日之建設用地規劃許可證(文件編號：長規正証第200806007號)，位於湖南省長沙縣暮雲鎮總地盤面積約632,837.00平方米之土地符合城鄉規劃規定。
 4. 根據日期分別為二零零八年七月十日、二零零八年十二月九日及二零零九年四月十五日之建設工程規劃許可證(文件編號：長建第2008070003、200812002及200904003號)，該物業樓面面積約102,305.00平方米部分之建設工程符合城鄉規劃規定。
 5. 根據日期為二零零八年六月五日關於五礦•龍灣國際社區修建性詳細規劃的批覆(文件編號：長縣規函(2008)第10號)，該物業樓面面積約1,107,415.00平方米部分(地面及地底分別佔971,077.00平方米及約136,338.00平方米)之建設工程符合城鄉規劃規定。
 6. 根據日期分別為二零零八年八月一日、二零零九年三月四日及二零零九年三月四日之建設工程施工許可證(文件編號：第430108200808010201、430108200808010101、430108200903040101及430108200905150101號)，該物業樓面面積約102,305.00平方米部分之地基及建設工程符合建設工程施工規定。
 7. 根據日期均為二零零八年十一月三日之商品房預售許可證(文件編號：長縣房售許字[2008]第72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108號)，該物業建築面積約66,096.00平方米之部分已獲准預售。
 8. 該物業於二零零七年十月三十一日及二零零八年三月二十八日購入，總代價為人民幣628,000,000元，截至估值日期已清付其中人民幣507,400,000元。截至估值日期產生之總發展成本為人民幣239,994,450元(不包括市場推廣及財務成本)。
 9. 該物業內住宅建築面積約為13,181.83平方米之59個住宅單位已訂有多份買賣協議，總代價為人民幣66,894,519元。該物業此部分之資本值反映上述總代價，並載於上文我們之估值中。
 10. 倘該物業於估值日期落成，其資本值將為人民幣5,956,894,519元，包括已成功預售之部分及份額，其總值已載於合約金額內。

11. 於估值日期之主要證書概述如下：

| | | |
|------|-------------|----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. | 商品房預售許可證 | 部分 |
| vii. | 建設工程竣工驗收報告 | 無 |

12. 中國法律顧問已在其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：

- i. 該物業之土地使用權屬五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司所有，其有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
- ii. 五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司有權發展該物業。
- iii. 預售該物業符合中國法例。
- iv. 五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業中已取得商品房預售許可證並已簽立相關買賣協議之部分。
- v. 該物業受一份以招商銀行股份有限公司長沙分行為受益人之按揭協議所規限，涉及34家房屋及該物業建築面積為61,853.13平方米之第一期土地，代價為人民幣100,000,000元(或相當於113,524,130港元)。
- vi. 該物業尚未支付之土地使用權出讓金總額為人民幣120,600,000元(或相當於136,910,100港元)。
- vii. 根據國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證，該物業之土地用途為「住宅」用地。任何土地用途變動(包括計劃於該物業上建設之商廈)均須經過相關登記程序以及繳付額外溢價(如需要)。建議 貴公司諮詢有關政府機關，確認是否需要就該物業部分之建議土地用途變動提交申請。

13. 五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司為根據中國法例成立之中外合資有限公司。緊接完成前， 貴公司擁有湖南嘉和日盛房地產開發有限公司51%股本權益。緊隨完成後，湖南嘉和日盛房地產開發有限公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|----|--|--|-------------|--|
| 2. | 格蘭小鎮 中國 湖南省 長沙縣 暮雲鎮 雲塘村及月塘村 | 格蘭小鎮落成後將為一個大型住宅屋苑，當中包括一系列獨立式洋房、半獨立式洋房、排屋、住宅單位、商業及公用配套設施，以及地庫停車場。 | 該物業現處於發展階段。 | 人民幣755,000,000元 (或相當於857,107,178 港元) (貴集團應佔100%權益： 人民幣755,000,000元 (或相當於857,107,178 港元)) |
| | | 該物業之總地盤淨面積約為312,115.00平方米，計劃發展之總規劃建築面積約為530,595.50平方米，包括住宅建築面積約365,087.50平方米、商用建築面積約24,609.20平方米及約1,630個車位。餘下面積將包括會所及其他配套設施。 | | |
| | | 該物業預期於二零一一年落成。 | | |
| | | 貴集團表示，落成該物業之估計發展成本為人民幣791,522,369元，不包括市場推廣、財務及其他間接成本。 | | |
| | | 該物業根據土地使用權持有，於二零七四年十二月十三日屆滿，作商業服務及公共設施用途。 | | |

附註(物業2)

- 根據日期分別為二零零四年八月十三日及二零零四年十一月十一日之國有土地使用權出讓合同及供地協議(統稱「協議」)，湖南中潤城鎮置業有限公司同意收購一幅位於湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村總地盤淨面積約為312,115.00平方米之土地的土地使用權。根據協議，該物業須遵守下列發展條件：
 - 用途：住宅
 - 總建築面積：不超過312,115.00平方米
 - 建築規約：須於建設工程施工日期起計六年內完成建設工程
- 根據日期均為二零零四年十二月十七日之國有土地使用證(文件編號：長國用(2004)第507、508及509號)，位於湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村總地盤淨面積約為312,115.00平方米之三幅土地的土地使用權屬湖南中潤城鎮置業有限公司所有，年期將於二零七四年十二月十三日屆滿，作住宅用途。
- 根據日期為二零零六年七月二十一日之建設用地規劃許可證(文件編號：長規正証第200607019號)，位於湖南省長沙縣暮雲鎮地盤總面積約312,115.00平方米之土地符合城鄉規劃規定。

4. 根據日期分別為二零零七年十月三十一日、二零零七年十一月二十三日、二零零七年十二月十九日及二零零七年十二月二十日之建設工程規劃許可證(文件編號:長建第200710005、200711006、200711005、200712004及200712005號),該物業樓面面積約150,079.00平方米部分之建設工程符合城鄉規劃規定。
5. 根據日期為二零零八年一月四日之建設工程施工許可證(文件編號:第430108200801040201號),該物業樓面面積約150,079.00平方米部分之地基及建設工程符合建設工程施工規定。
6. 根據日期分別為二零零八年七月二十三日、二零零八年十二月二十二日及二零零九年四月二十三日之商品房預售許可證(文件編號:長縣房售許字[2008]第43及126號以及長縣房售許字[2009]第22號),該物業建築面積約54,094.00平方米之部分已獲准預售。
7. 該物業於二零零四年八月十三日購入,總代價為人民幣75,170,000元,於估值日期已全數付清。截至估值日期產生之總發展成本(不包括土地)為人民幣232,597,591元(不包括市場推廣及融資成本)。
8. 該物業內住宅建築面積約為14,336.11平方米之57個住宅單位已訂有多份買賣協議,總代價為人民幣91,092,372元。該物業此部分之資本值反映上述總代價,並載於上文我們之估值中。
9. 倘該物業於估值日期落成,其資本值將為人民幣2,441,092,372元,包括已成功預售之部分及份額,其總值已載於合約金額內。
10. 於估值日期之主要證書概述如下:

| | | |
|------|-------------|----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 部分 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 部分 |
| vi. | 商品房預售許可證 | 部分 |
| vii. | 建設工程竣工驗收報告 | 無 |
11. 中國法律顧問已在其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項:
 - i. 該物業之土地使用權屬湖南中潤城鎮置業有限公司所有,其有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - ii. 湖南中潤城鎮置業有限公司有權發展該物業。
 - iii. 預售該物業乃符合中國法例。
 - iv. 湖南中潤城鎮置業有限公司無權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業中已取得商品房預售許可證並已簽立相關買賣協議之部分。
 - v. 根據國有土地使用權出讓合同及國有土地使用證,該物業之土地用途為「住宅」用地。任何土地用途變動(包括計劃於該物業上建設之商廈)均須經過相關登記程序以及繳付額外溢價(如需要)。建議 貴公司諮詢有關政府機關,確認是否需要就該物業部分之建議土地用途變動提交申請。
12. 緊隨完成後,湖南中潤城鎮置業有限公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|----|--|--|---------------------|--|
| 3. | 中國五礦商務大廈 中國 天津市 塘沽區 迎賓大道以東與 陀場道以南 | <p data-bbox="549 321 836 434">「中國五礦商務大廈」落成後將包括兩幢商廈、辦公室及住宅樓宇，以及地庫停車場。</p> <p data-bbox="549 466 836 789">該物業之總地盤淨面積約為20,786.10平方米，計劃發展之總規劃建築面積約為181,157.00平方米，包括辦公室建築面積約100,081.00平方米、商用建築面積約24,600.00平方米、住宅單位建築面積約20,000.00平方米及約819個地庫停車位。</p> <p data-bbox="549 821 836 874">該物業預期於二零一零年落成。</p> <p data-bbox="549 906 836 1055">誠如 貴集團表示，完成該物業之估計發展成本為人民幣727,474,693元，不包括市場推廣、融資及其他間接成本。</p> <p data-bbox="549 1087 836 1225">該物業根據土地使用權持有，於二零四八年四月十六日屆滿，作商業服務及公共設施用途。</p> | 該物業現處於發展階段，其中9層已建成。 | <p data-bbox="1091 321 1362 406">人民幣500,000,000元 (或相當於567,620,648港元)</p> <p data-bbox="1091 438 1362 555">(貴集團應佔100%權益： 人民幣500,000,000元 (或相當於567,620,648港元))</p> |

附註(物業3)

- 根據日期分別為二零零七年六月四日及二零零八年三月四日之天津市國有土地使用權出讓合同(文件編號：2007031)及其補充合同(統稱「出讓合同」)，五礦置業(天津)濱海新區有限公司同意收購一幅位於塘沽區迎賓大道以東與陀場道以南總地盤淨面積約為20,786.10平方米之土地的土地使用權。根據出讓合同，該物業須遵守下列發展條件：

用途：商業服務及公共設施

地積比率：地段一(地盤面積約9,579.10平方米)為6.8；地段二(地盤面積約11,207.01平方米)為7.5

建築規約：於二零一二年八月九日前完成建設工程
- 根據日期均為二零零八年五月四日之國有土地使用證(文件編號：塘單國用(2008)第299及300號)，位於塘沽區迎賓大道以東與陀場道以南總地盤淨面積約為20,786.10平方米之兩幅土地的土地使用權屬五礦置業(天津)濱海新區有限公司所有，年期將於二零四八年四月十六日屆滿，作商業服務及公共設施用途。

3. 根據日期為二零零八年四月十四日之建設用地規劃許可證(文件編號：2007塘沽地讓第0077號)，位於塘沽區迎賓大道以東與陀場道以南地盤總面積約20,786.10平方米之土地符合城鄉規劃規定。
4. 根據日期為二零零八年十一月二十日之建設工程規劃許可證(文件編號：2008塘沽建證第0071號)，該物業樓面面積約181,157.00平方米部分之建設工程符合城鄉規劃規定。
5. 根據日期分別為二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月三日之建設工程施工許可證(文件編號：第12107081200812012及12107081200901003號)，該物業樓面面積約183,267.00平方米部分之地基及建設工程符合建設工程施工規定。
6. 該物業於二零零八年三月四日購入，總代價為人民幣75,186,485元，於估值日期已全數付清。截至估值日期產生之總發展成本(不包括土地)為人民幣181,793,962元(不包括市場推廣及融資成本)。
7. 倘該物業於估值日期落成，其資本值將為人民幣1,760,000,000元。
8. 於估值日期之主要證書概述如下：

| | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 商品房預售許可證 | 無 |
| vii. 建設工程竣工驗收報告 | 無 |
9. 中國法律顧問已在其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 該物業之土地使用權屬五礦置業(天津)濱海新區有限公司所有，其有權於土地使用權年期內佔用、使用、轉讓、出租、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - ii. 五礦置業(天津)濱海新區有限公司有權發展該物業。
 - iii. 五礦置業(天津)濱海新區有限公司將有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業。
 - iv. 該物業之土地使用權不受抵押限制。
 - v. 所有土地使用權出讓金均已悉數付清。
10. 緊隨完成後，五礦置業(天津)濱海新區有限公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

第二類—貴集團於中國租用之物業

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|----|--|--|--|-----------------------------|
| 4. | 中國 天津市 塘沽區 河南路 海晶花園 13-3-501室 | 該物業包括於二零零三年或前後落成之住宅單位。 該物業建築面積約為95.69平方米。 | 該物業乃用作員工宿舍，受一份租賃協議約束，年期自二零零八年九月二十日起至二零零九年十二月十九日屆滿，每曆月租金為人民幣2,100元。 | 無商業價值 |

附註(物業4)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|----|---|--|--|-----------------------------|
| 5. | 中國 天津市 天津經濟開發區 第二大街 10-157號別墅 | 該物業包括於二零零 四年或前後落成之兩 層高別墅。 該物業建築面積約為 184.52平方米。 | 該物業佔用作 辦公室用途， 受一份租賃協 議約束，年期 自二零零九年 一月一日起至 二零零九年 十二月三十一 日屆滿，每曆 月租金為人民 幣24,231.7元。 | 無商業價值 |

附註(物業5)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|----|--|---|---|-----------------------------|
| 6. | 中國 天津市 天津經濟開發區 江力花園 6-402室 | 該物業包括於二零零二年或前後落成之住宅單位。 該物業建築面積約為108.90平方米。 | 該物業乃用作員工宿舍，受一份租賃協議約束，年期自二零零九年六月二十五日起至二零一零年六月二十四日屆滿，每曆月租金為人民幣2,500元。 | 無商業價值 |

附註(物業6)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|----|--|--|---|-----------------------------|
| 7. | 中國 天津市 天津經濟開發區 展望路七號 23門 601室 | 該物業包括於90年代 後期或前後落成之住 宅單位。 該物業建築面積約為 156.15平方米。 | 該物業乃用作 員工宿舍，受 一份租賃協議 約束，年期自 二零零九年八 月八日起至二 零一零年二月 七日屆滿，每 曆月租金為人 民幣4,000元。 | 無商業價值 |

附註(物業7)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|----|--|---|--|-----------------------------|
| 8. | 中國 湖南省 長沙市 文景高爾夫練習 場果嶺區廣告牌 一塊及二樓打位 廣告位一塊 | 該物業包括兩個位於 高爾夫球場之廣告位， 其面積分別約為15.0米 乘5.0米及約38.0米乘3.8 米。 | 該物業按兩 個年期出租， 分別自二零 零九年六月 二十五日起至 二零一零年六 月二十五日屆 滿，以及自二 零零九年十月 十五日起至二 零一零年三月 十五日屆滿， 租金總額為 人民幣100,000 元。 | 無商業價值 |

附註(物業8)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|----|--|---|--|-----------------------------|
| 9. | 中國 湖南省 長沙市 黃興路 王府井百貨場 負二層扶手電梯旁 玻璃間室內 | 該物業包括位於一幢 多層商業大廈地庫二 樓以玻璃分隔之房間。 根據租賃協議，並無有 關面積之資料。 | 該物業由 貴 集團租用作廣 告用途，年期 自二零零九年 七月十日起至 二零一零年一 月九日屆滿， 租金總額為人 民幣80,000元。 | 無商業價值 |

附註(物業9)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|---|---|---|-----------------------------|
| 10. | 中國 湖南省 長沙市 平和堂東塘店 負一樓中餐廳 外展點 | 該物業包括位於一幢 多層商業大廈地庫之 展覽點。 該物業之總建築面積 約為8.00平方米。 | 該物業之租期 自二零零九年 八月二十日起 至二零一零年 二月二十日 屆滿，每曆月 租金為人民幣 26,000元。 | 無商業價值 |

附註(物業10)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|--|--|---|-----------------------------|
| 11. | 中國 湖南省 長沙市 寶慶中路579號 邵陽紫鑫大酒店 大堂禮賓部前方 場地 | 該物業包括位於一幢 於二零零八年落成之 19層高酒店地面之宣 傳場地。 該物業之總建築面積 約為14.40平方米。 | 該物業之租期 自二零零九年 八月二十四 日起至二零 零九年十一 月二十四日 屆滿，每曆月 租金為人民幣 5,400元。 | 無商業價值 |

附註(物業11)

1. 中國法律顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議之業權存有瑕疵，此乃由於該協議經策劃部蓋印，而並無出租人公司蓋印或財務蓋印。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|---|---|--|-----------------------------|
| 12. | 中國 湖南省 長沙市 韶山中路421號 嘉信茂廣場 雨花亭商業場地 B1-P-01及 B1-P-04 | 該物業包括位於一幢 於二零零五年落成之4 層高商業大廈地庫之 多個宣傳中庭。 該物業之總建築面積 約為21.00平方米。 | 該物業之租期 自二零零九年 八月七日起至 二零零九年九 月五日屆滿， 每曆月租金為 人民幣6,000 元。 | 無商業價值 |

附註(物業12)

1. 中國法律顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議之業權存有瑕疵，此乃由於該協議經代理蓋印，而並無出租人蓋印。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|---|--|--|-----------------------------|
| 13. | 中國 湖南省 長沙市 嘉信茂外廣場 新建路一側 編號L1-P-58、 L1-P-59及 L1-P-60促銷位 | 該物業包括位於一幢 於二零零五年落成之4 層高商業大廈(不包括 地庫)地面之多個宣傳 櫃位。 該物業之總建築面積 約為54.00平方米。 | 該物業之租期 自二零零九年 七月一日起至 二零一零年六 月三十日屆 滿，每曆月租 金為人民幣 10,000元。 | 無商業價值 |

附註(物業13)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|---|---|--|-----------------------------|
| 14. | 中國 湖南省 株洲市 天元區 長江北路1號 株洲華天大酒店 大堂禮賓部前方 場地 | 該物業包括位於一幢 於二零零五年落成之 26層高酒店大廈地面 之一個宣傳櫃位。 該物業之總建築面積 約為7.00平方米。 | 該物業之租期 自二零零九年 七月二十五日 起至二零一零 年十月二十四 日屆滿，每曆 月租金為人民 幣6,000元。 | 無商業價值 |

附註(物業14)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|---|--|--|-----------------------------|
| 15. | 中國 湖南省 婁底市 婁星北路 明源佳程酒店 禮賓部前方場地 | 該物業包括位於一間 於二零零八年落成之 21層高酒店大廈(不包 括兩層地庫)地面之一 個宣傳櫃位。 該物業之總建築面積 約為6.00平方米。 | 該物業之租期 自二零零九年 八月十二日起 至二零零九年 十一月十日屆 滿，租金總額 為人民幣21,600 元。 | 無商業價值 |

附註(物業15)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|---|--|--|-----------------------------|
| 16. | 中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉中路二段 359號 佳天國際新城 北棟 10樓1001、1002 及1003室 | 該物業包括位於一幢 於二零零七年或前後 落成之31層高(不包括 地庫)辦公室大廈10樓 之三個辦公室單位。 該物業之總建築面積 約為298.89平方米。 | 該物業由 貴 集團租用作 辦公室用途， 自二零零九年 八月六日起至 二零一零年八 月五日止為期 一年，每曆月 租金為人民幣 11,000元，不包 括水電費及管 理費。 | 無商業價值 |

附註(物業16)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|---|--|---|-----------------------------|
| 17. | 中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉中路二段 359號 佳天國際新城 北棟 10樓1004室 | 該物業包括位於一幢 於二零零七年或前後 落成之31層高(不包括 地庫)辦公室大廈10樓 之一個辦公室單位。 該物業之建築面積約 為93.90平方米。 | 該物業由 貴 集團租用作 辦公室用途， 自二零零九年 八月六日起至 二零一一年八 月五日止為期 兩年，每曆月 租金為人民幣 3,500元，不包 括水電費及管 理費。 | 無商業價值 |

附註(物業17)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|--|--|---|-----------------------------|
| 18. | 中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉中路二段 359號 佳天國際新城 北棟 10樓10E室 | 該物業包括位於一幢 於二零零七年或前後 落成之31層高(不包括 地庫)辦公室大廈10樓 之一個辦公室單位。 該物業之建築面積約 為87.39平方米。 | 該物業由 貴 集團租用作辦 公室用途，自 二零零九年八 月一日起至二 零一一年七月 三十一日止為 期兩年，每曆 月租金為人民 幣4,456元，不 包括水電費及 管理費。 | 無商業價值 |

附註(物業18)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

| 編號 | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零零九年 八月三十一日 現況下之資本值 |
|-----|---|--|--|-----------------------------|
| 19. | 中國 湖南省 長沙市 雨花區 芙蓉中路2段 337號 佳天國際新城 北棟 1樓一號門面 房屋 | 該物業包括位於一幢於 二零零七年或前後落 成之31層高(不包括地 庫)辦公室大廈1樓(地 面)之一個物業銷售辦 事處。 該物業之建築面積約 為227.60平方米。 | 該物業由 貴 集團租用作物 業銷售辦事處 用途，自二零 零八年十月十 日起至二零零 九年十月十日 止為期一年， 租金總額為 人民幣641,832 元，不包括水 電費及管理 費。 | 無商業價值 |

附註(物業19)

1. 中國顧問於其法律盡職調查報告中提出(包括但不限於)下列各項：
 - i. 租賃協議屬有效且具法律約束力，並可由訂約各方行使。
 - ii. 該物業之擁有人為 貴集團之第三方。

1. 責任聲明

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

2. 本公司股本

本公司法定及已發行股本之資料如下：

| | |
|--|-------------------------|
| 法定： | 港元 |
| 10,000,000,000股於最後實際可行日期 每股面值0.10港元之普通股 | <u>1,000,000,000.00</u> |
| 已發行及繳足： | |
| 2,342,787,343股於最後實際可行日期 每股面值0.10港元之普通股 | <u>234,278,734.30</u> |
| 將於完成時發行為繳足股份： | |
| 601,293,059股每股面值0.10港元之普通股 | <u>60,129,305.90</u> |

所有股份於各方面均享有同等地位，包括有關股息、投票及本公司股本權益之權利。

3. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

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

益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之權益

| 董事姓名 | 權益性質 | 所持股份數目 | 佔已發行股本百分比 |
|-------|------|--------|-----------|
| 何小麗女士 | 個人 | 30,000 | 0.0013% |

於相關股份之權益

於本公司購股權之權益

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

| 董事姓名 | 授出日期 | 歸屬期 (包括首尾兩天) | 行使期 (包括首尾兩天) | 每股行使價 (港元) | 尚未行使之購股權數目 |
|-------|------------|------------------------|------------------------|---------------|------------|
| 錢文超先生 | 二零零八年十二月一日 | 二零零八年十二月一日至二零一零年十一月三十日 | 二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日 | 0.45 | 1,473,333 |
| 何劍波先生 | 二零零八年十二月一日 | 二零零八年十二月一日至二零一零年十一月三十日 | 二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日 | 0.45 | 2,040,000 |
| 尹亮先生 | 二零零八年十二月一日 | 二零零八年十二月一日至二零一零年十一月三十日 | 二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日 | 0.45 | 1,360,000 |
| 閻西川先生 | 二零零八年十二月一日 | 二零零八年十二月一日至二零一零年十一月三十日 | 二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日 | 0.45 | 1,360,000 |
| 何小麗女士 | 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：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十五部之定義)之股份、相關股份及債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第十五部第

七及八分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括按照證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定須記入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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

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)於與經擴大集團之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，除了徐其鼎先生，彼乃本公司附屬公司龍建(南京)置業有限公司(「龍建南京」)之董事，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生效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」）以及彼等所控制之公司（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，詳情見本公司於二零零三年十一月十日刊發之通函內所載「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，本公司分別取得控告吳先生及Spirit Sunshine Inc.之判決結果。根據本公司之簡易判決申請，本公司亦已於二零零四年一月十四日取得控告余先生、張先生、Turner Overseas Limited及Silver Lake Asia Corporation之判決結果。根據上述判決，各被告分別須支付本公司為數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」）已於二零零三年十一月二十日宣佈吳先生破產。本公司已要求余先生、張先生、Turner Overseas Limited及Silver Lake Asia Corporation於二零零四年一月十五日悉數繳付判決欠款。

由於彼等並無繳付款項，本公司於二零零四年四月十五日入稟頒令余先生破產之呈請，而法院已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。本公司亦已申請審查張先生之資產、收入及負債，而法院已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，並無收到任何被告繳付之款項。此外，本公司並無就此訴訟案件中本公司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，董事亦無獲悉經擴大集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

8. 重大不利變動

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

9. 專家

(a) 以下為於本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 |
| 威格斯 | 獨立物業估值師 |
| 君合律師事務所 | 中國法律顧問 |

(b) 於最後實際可行日期，卓怡融資、羅兵咸永道會計師事務所、威格斯及君合律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、羅兵咸永道會計師事務所、威格斯及君合律師事務所各自已就印發本通函發出書面同意，同意按本通函所載形式及文義轉載其函件、報告及聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。卓怡融資、羅兵咸永道會計師事務所、威格斯及君合律師事務所之函件、報告及聲明乃按於本通函日期為基準發出，以供載入本通函。

(d) 於最後實際可行日期，卓怡融資、羅兵咸永道會計師事務所、威格斯及君合律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通函刊發日期前兩年內並無訂立任何重大合約(並非於經擴大集團日常業務訂立之合約)：

- (a) Minmetals Land Investments Limited (作為買家)與企榮財務有限公司(「企榮財務」，作為賣家)及香港五礦(作為賣家之擔保人及保證人)所訂立日期為二零零八年六月五日之買賣協議，內容為有關收購企元國際有限公司(「企元國際」)全部已發行股本，以及企元國際應付企榮財務之全數股東貸款及應付款項合共約343,428,032港元之利益；
- (b) ASPF II Theta GmbH(「基金」)、增榮投資有限公司(「增榮投資」)與富希投資有限公司(「持股公司」)所訂立日期為二零零八年九月十六日之有條件認購協議(經基金、增榮投資與持股公司所訂立日期為二零零八年九月十六日之補充協議補充)，內容為有關基金及增榮投資分別認購持股公司4,853股及5,146股新股，以及基金及增榮投資分別向持股公司提供人民幣360,000,000元(約411,084,000港元)及人民幣381,800,000元(約435,977,000港元)之股東貸款，藉此籌集合共相當於人民幣884,800,000元(約1,010,353,000港元)之現金，讓持股公司(透過其全資附屬公司御龍發展有限公司(「香港公司」))參與南京合營企業之增資，以及讓持股公司(透過香港公司)及五礦投資發展有限責任公司(「五礦投資」)成立之中國合營企業，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；南京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人民幣884,800,000元(約1,010,353,000港元)，作為收購南京合營企業98.88%權益之代價；
- (c) 基金、增榮投資與持股公司所訂立日期為二零零八年九月十六日之股東協議，當中載列(其中包括)上文(b)段所述認購協議完成時及完成後持股公司及其附屬公司之主要管理及營運條款；
- (d) 香港公司與五礦投資所訂立日期皆為二零零八年九月二十二日之合資協議及增資合同，內容為有關成立合營企業(即南京合營企業)以於

土地進行房地產發展項目，據此，香港公司同意向南京合營企業之註冊資本注資，而於完成時南京合營企業變更其法律地位為中外合營企業；

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

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) 本通函之內容概以英文版為準。

12. 備查文件

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

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所指重大合約(包括收購協議)；
- (c) 獨立董事委員會之函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 獨立財務顧問之函件，全文載於本通函「卓怡融資函件」一節；
- (e) 嘉和日盛財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 天津濱海新區財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 中潤城鎮財務資料之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 南京合營企業財務資料之會計師報告，其摘錄載於本通函附錄五；

- (i) 幸達財務資料之會計師報告，其摘錄載於本通函附錄六；
- (j) 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，全文載於本通函附錄七；
- (k) 威格斯編製之估值報告，全文載於本通函附錄八；
- (l) 君合律師事務所就項目公司物業權益所編製中國法律盡職調查報告；
- (m) 本附錄第9段所述之書面同意書；
- (n) 本公司分別截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (o) 本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (p) 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；
- (q) 本公司所刊發日期為二零零九年八月十二日之補充通函；及
- (r) 本公司所刊發日期為二零零九年十月十九日之須予披露及持續關連交易之通函。



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」)謹訂於二零零九年十二月十六日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(定義及說明見本公司日期為二零零九年十一月三十日之通函，註有「A」字樣之副本已提呈本大會並經本大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)在彼認為就實行收購協議及其項下擬進行之交易並使之生效而言屬必需、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。」

承董事會命
五礦建設有限公司
董事總經理
何劍波

香港，二零零九年十一月三十日

* 僅供識別

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十二月十一日(星期五)至二零零九年十二月十六日(星期三)(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十二月十日(星期四)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數票方式進行。