

MINMETALS LAND LIMITED ANNUAL  
LAND LIMITED ANNUAL REPORT 20  
ANNUAL REPORT 2007 MINMETALS  
REPORT 2007 MINMETALS LAND LI  
MINMETALS LAND LIMITED ANNUA  
LAND LIMITED ANNUAL REPORT 2  
ANNUAL REPORT 2007 MINMETALS  
REPORT 2007 MINMETALS LAND LI



2007

Annual Report 年報



五礦建設有限公司\*  
MINMETALS LAND LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)  
Stock Code : 230

\* For identification purpose only 僅供識別

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
企業管治報告	14
董事及高層管理人員簡介	21
董事會報告	24
獨立核數師報告	33
綜合收益表	34
綜合資產負債表	35
資產負債表	37
綜合權益變動表	38
綜合現金流量表	39
綜合財務報表附註	40
集團物業	92
五年財務概要	93
詞彙	94

## 公司資料

### 主席及非執行董事

周中樞先生

### 副主席

錢文超先生

### 董事總經理

何劍波先生

### 副董事總經理

閻西川先生

尹亮先生

### 執行董事

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

### 合資格會計師

阮慧敏女士

### 公司秘書

鍾詠儀女士

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環太子大廈二十二樓

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國建設銀行股份有限公司

### 股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一百八十三號

合和中心十七樓

一七一二至一七一六室

### 註冊辦事處

Canon's Court,  
22 Victoria Street,  
Hamilton HM 12,  
Bermuda

### 香港主要營業地點

香港九龍  
尖沙咀漆咸道南七十九號  
中國五礦大廈十八樓  
電話：2613 6363  
傳真：2581 9823

### 網址

<http://www.minmetalsland.com>



周中樞先生 — 主席

本人欣然向閣下提呈本集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度的年報。

### 業績

本集團整體經營業績持續得到改善，年內錄得淨利潤，其主要來自年內出售一項投資所得之收益。本公司股權持有人應佔溢利由截至二零零六年十二月三十一日止年度的105,800,000港元，增至截至二零零七年十二月三十一日止年度的162,700,000港元。就二零零七年度而言，本公司股權持有人應佔溢利在計入投資物業重估收益前為112,200,000港元，較二零零六年度的53,100,000港元，上升111.3%。較為重要者，乃本集團於二零零七年初出售一項投資所產生的現金流及溢利，不僅為本集團的主營業務——房地產發展業務帶來額外資金，同時亦改善了本集團的財務狀況。

於回顧年度，本集團於中國珠海的東方•傲景峯項目，其所有住宅單位、51%的商舖及76%的車位已於預售中售出，為本集團帶來772,900,000港元的現金流。東方•傲景峯項目於二零零八年下半年度交付買家後，其經營業績將反映於本集團截至二零零八年十二月三十一日止財政年度及其後年度的業績內。此外，位於中國南京的東方•龍湖灣項目第一期的北區住宅單位，已於二零零七年十月開始預售。截至二零零七年十二月三十一日，在該項目290個已推售的住宅單位中，約有73%已訂約出售。與此同時，我們亦已於二零零七年第四季展開了長沙房地產發展項目的第一期建設工程。南京及長沙項目迄今進展良好。

## 業績(續)

就本集團其他業務而言，專業建築業務分部中的玻璃幕牆業務，其於截至二零零七年十二月三十一日止年度之收入為346,000,000港元，按年增幅為67.4%。本集團房地產發展業務的持續發展更增加其與專業建築業務分部之合作機會，如金橋瑞和於二零零七年十月取得東方•龍湖灣項目的鋁窗供應及安裝合約，便是一例。然而，儘管金橋瑞和的收入於年內有所增長，惟國內玻璃幕牆業務經營環境仍屬困難，且業內競爭日益激烈。有見及此，本公司將定期檢討金橋瑞和的業務策略，並於有需要時作出相應調整。至於我們的防火門及噴塗業務，其於回顧年度內的業績實未如理想，導致專業建築業務分部整體繼續錄得經營虧損。我們已於年內繼續進行國內防火門業務的清算工作，以及將資源重新調配至獲利的玻璃幕牆業務上，以進一步整治該等業務。

## 發展策略及展望

本集團的主力業務仍為房地產發展業務。除東方•傲景峯項目及東方•龍湖灣項目於二零零七年內預售的單位外，本集團現有的房地產發展項目，將為集團的所佔權益總樓面面積，帶來約共733,000平方米，供未來數年出售。

二零零七年中國國內生產總值按年增長率為11.4%，通脹率為4.8%，超出官方預期目標的3%。通脹率續有上升趨勢，於二零零八年二月的按年增長達十一年新高的8.7%。為緩和經濟增長，中國政府透過加息及抑制銀行放貸，尤其對經營房地產發展業務的客戶之借貸，以繼續實施緊縮的貨幣政策。儘管國內已實施該等緩和經濟的措施，經濟評論家仍預期，即使在美國經濟可能放緩的情況下，中國經濟於二零零八年仍將會有約8%至10%的強勁增長。再者，由於國內物業價格料與預期上升的通脹同步上揚，所以物業投資乃是用作對沖通脹的普遍措施。總括而言，我們認為國內物業市場此刻正值整固時期，我們仍對其長遠發展的前景感到樂觀。

展望將來，我們將致力成功完成現有房地產發展項目，同時因應當前市況審慎擴大土地儲備作為集團未來業務發展的支柱，繼續以擴展國內房地產開發業務為主要目標。

自成為本公司控股股東以來，中國五礦一直協助制訂本集團發展的策略及方向。我們的中國長沙房地產發展項目，乃屬與中國五礦之附屬公司二十三冶建設集團有限公司合作的合資項目，而該公司亦為中國南京東方•龍湖灣項目第一期工程的總承建商。為達致本集團以上所述的經營目標，我們致力開拓與中國五礦之間的合作機會，借重控股股東於國內的雄厚財政基礎及龐大業務網絡，積極發揮我們作為中國五礦房地產發展業務的香港上市平台的優勢。於二零零七年，中國五礦錄得155,200,000,000元人民幣的營業額，淨利潤高達6,800,000,000元人民幣。作為中國最大的國有綜合企業之一，中國五礦於國家統計局二零零七年中國五百大企業中排名十三，於美國「財富」雜誌「世界五百強」排名四百三十五。作為控股股東，中國五礦已承諾全力支持本集團日後的業務發展。隨著我們的房地產發展業務的不斷擴展，我們期待日後與控股股東於國內房地產發展方面將有更多的合作機會。

### 發展策略及展望(續)

本集團的主要優勢，在於其僱員對國內房地產項目策劃及發展的豐富經驗、對地方的認識、擁有的專業知識及判斷力。本集團將繼續致力提升管理團隊的質素以及集團整體的競爭力，務求令業務表現蒸蒸日上。此外，本集團將建基於東方•傲景峯項目的成功，以及中國五礦的品牌地位，提升本集團品牌的知名度，藉以推動集團於國內房地產發展業務的未來發展。

### 致謝

由於中國五礦集團內部人事調遷，王幸東先生於二零零七年辭任本公司執行董事兼董事總經理，前赴美國履新。王先生在任期間敬業竭誠，為本集團作出寶貴貢獻，引領公司上下進入現行發展階段。對此，本人謹代表董事會向王先生衷心致謝。與此同時，本人亦熱烈歡迎何劍波先生加入董事會，出任執行董事兼董事總經理之職。

最後，本人謹此對董事會全寅以及所有員工過去一年所付出的努力，集團各股東、業務夥伴和客戶過去一年的支持，衷心致謝。

主席

周中樞

香港，二零零八年四月一日

## 管理層討論及分析



何劍波先生 — 董事總經理

本集團主要從事房地產發展及項目管理、專業建築、物業租賃、製造及貿易及證券投資及買賣業務。

受惠於本集團專業建築業務收入於二零零七年取得重大的增長，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合收入為431,200,000港元，較去年的303,100,000港元增加42.3%。此乃自二零零四年以來，本集團連續第三年在缺少房地產發展業務收入的貢獻下，錄得總收入的增長。

於回顧年度，本公司股權持有人應佔溢利為162,700,000港元，較二零零六年所錄得的105,800,000港元增加53.7%。就投資物業方面，本集團繼續從香港蓬勃的物業市場中獲益。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業重估收益為50,500,000港元，而二零零六年則為52,700,000港元。在計入投資物業重估收益前，本公司股權持有人應佔溢利為112,200,000港元，較去年增加111.3%。二零零七年本集團的經營業績主要來自證券投資及買賣業務的分部溢利增長，該分部溢利由二零零六年的2,900,000港元，增加至二零零七年的140,700,000港元，抵銷了其他業務分部溢利的下降。每股基本盈利由二零零六年的13.71港仙，上升至二零零七年的21.03港仙。

### 按業務分部劃分之收入總額

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零零七年 千港元	%	二零零六年 千港元	%	
房地產發展及項目管理	2,311	0.5	11,283	3.7	-79.5
專業建築	345,961	80.2	206,727	68.2	+67.4
物業租賃	17,042	4.0	14,249	4.7	+19.6
製造及貿易	65,892	15.3	64,931	21.4	+1.5
證券投資及買賣	—	—	5,895	2.0	-100.0
收入總額	431,206	100.0	303,085	100.0	

## 房地產發展及項目管理業務

本集團房地產發展項目包括三個處於不同發展階段的住宅項目，其中有處於早期施工階段，亦有已進入最後的預售階段。項目管理業務方面，本集團已於二零零七年完成手上唯一一項的項目管理服務合約。

於回顧年度，此業務分部的收入較二零零六年的11,300,000港元按年下降79.5%至2,300,000港元，分部業績錄得14,500,000港元的虧損(二零零六年：分部溢利43,800,000港元或撥回發展中物業撥備36,300,000港元前之7,500,000港元)。

儘管東方•傲景峯項目大部份單位已於預售中售出，而東方•龍湖灣項目第一期亦已於二零零七年底開售，該等房地產發展項目於年內尚未落成。由於房地產發展項目產生的收入乃是當有關物業交付買家後才予以確認入賬，因此，二零零七年本業務分部所錄得的收入，乃悉數來自與金海大廈建築工程有關的項目管理活動。

根據本集團與金海大廈建築工程訂定的項目管理合約，36,600,000元人民幣的收費已於二零零六年底前確認入賬。鑑於餘下尚未收取的服務費用不多，本集團於二零零七年自該服務合約確認的收入，因而較去年大幅減少。

本集團於二零零七年並無來自房地產發展業務的收入獲確認入賬。然而，東方•傲景峯項目及東方•龍湖灣項目第一期預售的銷售費用，以及房地產發展項目的日常行政開支，卻已計入本集團綜合財務報表內，構成此業務分部虧損中的頗大部份。

### 中國廣東省珠海東方•傲景峯項目

東方•傲景峯項目位於中國廣東省珠海市情侶中路，主要發展作住宅用途。本集團擁有該發展項目的100%權益，預售已成功於二零零七年初展開。

為穩定國內過熱的房地產市場，中國政府推行了嚴控措施，包括加強商用房地產信貸管理及提高銀行儲備金的水平，上述措施於二零零七年下半年取得顯著成效，國內一般物業價格已開始整固。然而，由於東方•傲景峯項目於二零零七年上半年已推出預售，此等措施並未對該項目的銷售帶來重大影響。於二零零七年底，該項目所有住宅單位、261個(或76%)停車位及1,183.6平方米(或51%)的商舖已訂約出售。住宅單位每平方米樓面面積的平均銷售價約為12,000元人民幣。該項目於年內為本集團帶來772,900,000港元的現金流。



東方•傲景峯項目



## 房地產發展及項目管理業務(續)

### 中國廣東省珠海東方•傲景峯項目(續)

於二零零七年，該項目四幢住宅樓宇之上蓋工程已經完成，而內外部裝修及機電安裝工程亦已屆最後階段。展望二零零八年，管理層的主要工作將集中於完成建築工程及出售該項目餘下之單位。根據現時的工作進度，項目單位預計將於二零零八年中逐步交付買家，屆時出售有關物業之收入及業績將計入本集團之綜合財務報表內。

### 中國南京東方•龍湖灣項目

該住宅發展項目位於中國江蘇省南京江寧區科學園學四路及學七路交界，佔地310,296平方米，總樓面面積為310,670平方米，將分三期發展。本集團持有其71%權益。自本集團於二零零五年十二月以160,000,000元人民幣投得該地塊的使用權以來，該項目一直進展良好。

中國五礦擁有大部份權益的間接附屬公司——二十三冶建設集團有限公司獲委任為該項目第一期建築工程的總承建商。該項目第一期的地盤平整工程及部份上蓋建築工程已於二零零七年完成。截至二零零七年十月，該項目第一期北區的建築工程已進展至獲得批准推出預售的階段。儘管中國政府實施經濟降溫措施，江寧區的住宅物業市場卻仍有強勢增長的跡象，區內土地交易價格持續上升，每平方米樓面面積的推定價更高達4,500元人民幣左右。該項目預售情況令人滿意，截至二零零七年底，212個(或73%)的第一期北區住宅單位已訂約出售，每平方米樓面面積平均售價約為5,000元人民幣。

於回顧年度，國內正面對原材料價格飛漲、人民幣升值及物業市場信貸收緊的情況，令東方•龍湖灣項目的建築及財務成本不斷增加。有見及此，負責該項目的合營企業，其註冊資本已由3,300,000美元增至6,600,000美元，以鞏固其資金基礎，並與此同時實施緊縮成本的控制措施，以盡量提升回報。

儘管面對上述的挑戰，本集團相信由於江寧區附近的基建設施發展，包括正在興建中的江寧地鐵及寧杭高速公路第二期，將有助引發江寧區物業供求的動力，有利於該房地產發展項目。因此，本集團決定加快該項目的發展，使餘下各期可盡快推出市場。第一期餘下313個住宅單位將於二零零八年進行預售，而第二及第三期將分別於二零零八年及二零零九年第三季開始施工，並於有關年度的第四季開始預售。

## 房地產發展及項目管理業務(續)

### 中國南京東方·龍湖灣項目(續)

東方·龍湖灣項目最新施工進度及預售日程如下：

	總樓面面積 (平方米)	實際及預期 開始預售日期	預期建築工程 完成日期
第一期	77,971	二零零七年第四季	二零零九年第一季
第二期	169,711	二零零八年第四季	二零零九年第四季
第三期	62,988	二零零九年第四季	二零一零年第四季
總計	310,670		

### 中國湖南省長沙房地產發展項目

該項目由位於中國湖南省長沙市長沙縣暮雲鎮月塘村及高塘村兩幅相鄰地塊組成，總地盤面積合共約633,000平方米。於二零零七年五月，本集團隨着兩間由中國五礦擁有大部份權益之間接附屬公司以628,000,000元人民幣成功取得相關土地使用權後，與其訂立協議共同開發該項目。本集團持有進行該項目的合營公司51%權益。該項目預計總樓面面積約為1,071,300平方米。

於回顧年度，土地拆遷及安置工作已大致完成，並已取得當地政府部門批出第一期發展約630,000平方米總樓面面積的建設用地規劃許可證，及地盤面積約佔285,861平方米的土地使用權證。第一期發展的地盤工程已於二零零七年十二月展開，預期於二零零八年最後一季推出預售。

於二零零七年十二月，中國國家發展改革委員會批准湖南省長沙、株洲及湘潭所組成的城市群，作為節能和環保的六個試點經濟區之一。因此，當地政府定必支持該三個城市節能及環保工業的建設，同時透過現代工業化和城市化，加快其經濟改革。長株湘地區預期將成為貫通中國中西部的新興發展南部軸心。



湖南省長沙房地產發展項目

## 房地產發展及項目管理業務(續)

### 中國湖南省長沙房地產發展項目(續)

鑑於長沙市上述未來的經濟活動，以及該項目依山畔湖的獨特地理位置，儘管內地房地產發展業的建築及財務成本不斷上漲，本集團對該項目的發展潛力及其可於二零零九年起計數年內對本集團收入及現金流帶來的貢獻，仍然充滿信心。

### 建築項目管理服務

於回顧年度，本集團於金海大廈項目管理服務合約項下的交易已經完成，並錄得共2,300,000港元的收入。隨著該項交易的完結，有關服務合約項下本集團將確認入賬的收入將相對減少。

### 專業建築業務

本集團透過(i) 金橋瑞和(於中國從事玻璃幕牆設計及安裝業務)、(ii) 瑞和香港(於香港及澳門從事玻璃幕牆設計及安裝業務)及(iii) 銀豐(於中國及香港從事防火木門生產、安裝及防火噴塗工程業務)經營專業建築業務。

於二零零七年，專業建築業務分部錄得346,000,000港元的收入，較去年的206,700,000港元增加67.4%。惟銀豐年內之業務未如理想，持續錄得虧損，抵銷了玻璃幕牆業務的經營溢利。該業務分部整體錄得18,100,000港元的虧損，或在扣除商譽減值12,600,000港元前5,500,000港元的虧損(二零零六年：分部虧損為3,400,000港元)。儘管本集團一直努力利用各種措施挽救銀豐的業務，惟成績仍乏善足陳。因此，本公司已決定有秩序地整治銀豐的業務。



金橋瑞和於中國蘇州吳江大廈之玻璃幕牆工程

於回顧年度，該業務分部與房地產發展業務之間的合作更加緊密，其中金橋瑞和便獲聘為東方•龍湖灣項目第一期供應及安裝鋁窗的承辦商。

## 專業建築業務(續)

### 幕牆業務

金橋瑞和的國內業務於二零零七年錄得310,900,000港元的收入，較二零零六年的191,400,000港元增加62.4%。於二零零七年，金橋瑞和取得的合約總額為175,000,000港元，而於二零零七年底，尚未完成的手頭合約總額為87,000,000港元(二零零六年：300,000,000港元)。金橋瑞和榮獲中國建築裝飾協會幕牆委員會頒發的「二零零七年建築幕牆製作安裝推薦企業」獎項，且被選為中國五十大幕牆企業之一。儘管如此，金橋瑞和卻面對業內激烈的競爭，尤其在爭取有較佳機會可取得更高邊際利潤的合約方面，從金橋瑞和獲授合約數目正在減少，已可見一斑。就此，本集團遂於二零零七年作出12,600,000港元的商譽減值。要在當前競爭激烈的市場維持競爭優勢，金橋瑞和必須持續改進其生產設施、技術水平以及財資實力。本公司將繼續因應整體的業務方針，定期檢討金橋瑞和的業務策略，並於有需要時作出調整。

於回顧年度，瑞和香港的收入為29,300,000港元，主要來自位於香港淺水灣一個綜合消閒中心的玻璃幕牆、鋁板及石材掛件工程合約。於年結後，瑞和香港取得香港國際機場新離境大堂的玻璃幕牆工程。鑑於香港未來數年將對基建工程作出重大投資，加上瑞和香港的競爭優勢，本集團將審慎拓展瑞和香港的經營規模。



瑞和香港於香港淺水灣綜合消閒中心承造玻璃幕牆、鋁板及石材掛件工程

### 防火牆及噴塗業務

銀豐於國內的營運被認為未能持續發展。有鑑於此，本集團自二零零七年初開始，已結束銀豐於國內的業務，並於二零零七年撤銷銀豐於中國生產廠房的相關資產。因此，銀豐於回顧年內的收入乃悉數來自香港業務錄得的收入5,800,000港元，較二零零六年的15,300,000港元下跌62.1%。

### 物業租賃業務

本集團的物業租賃業務主要包括位於香港中環的東方有色大廈(「東方有色大廈」)，及其他位於香港的四個住宅單位。本集團於上海的住宅物業現用作員工宿舍。

受惠於蓬勃的香港物業市場，物業租賃業務分部收入增加19.6%至17,000,000港元(二零零六年：14,200,000港元)。分部溢利為64,800,000港元，較去年的63,900,000港元增長1.4%。在未計入二零零七年投資物業重估收益50,500,000港元前，分部溢利為14,300,000港元，較二零零六年的11,200,000港元按年增長27.7%。

### 物業租賃業務(續)

根據香港的物業估值師發表的報告，香港中環辦公室的租賃需求及其租金價值仍然相對強勁。因此，我們預期此業務分部於可見未來將繼續對本集團現金流及溢利帶來穩定貢獻。

### 製造及貿易業務

本集團製造及貿易業務為積架所經營的工業潤滑油、工業用具及化工產品的生產及分銷業務。

於二零零七年，此業務分部錄得收入 65,900,000 港元(二零零六年：64,900,000 港元)，其中 92% 來自內地市場，其餘則來自香港及其他東南亞地區。儘管二零零七年的收入錄得輕微按年增長 1.5%，惟分部溢利則較二零零六年的 4,600,000 港元下跌 63.0% 至 1,700,000 港元。雖然積架於回顧年度成功將其國內產品的平均銷售價調高約 15%，並增加高價值產品組合的比重，但國際油價上升超過 60%，加上人民幣升值，令積架的直接銷售成本大幅上升，削弱其經營溢利率。

展望將來，國際油價持續攀升、人民幣升值及國內通脹壓力皆令經營成本增加，加上國內新的勞工合同法，積架將面對更大的挑戰。

### 證券投資及買賣業務

二零零七年，此業務分部錄得分部溢利 140,700,000 港元(二零零六年：2,900,000 港元)。分部溢利取得顯著升幅，乃由於本集團於二零零七年一月出售其於招商局中國基金有限公司的 7,200,000 股股份的投資，所帶來 140,900,000 港元的收益。自出售此項投資後，本集團未再持有任何證券作投資及買賣用途。

### 流動資金及財務資源

於回顧年度，本集團主要透過從營運業務所帶來之現金流、變現投資以及借款而獲得資金來源。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，出售財務資產及於銷售協議完成前預售物業所得款項使本集團於二零零七年十二月三十一日之現金及銀行存款上升至 796,800,000 港元(不包括已抵押存款)(二零零六年：116,100,000 港元)，其中 95.3%、4.6% 及 0.1%(二零零六年：93.0%、6.5% 及 0.5%) 分別以人民幣、港元及其他貨幣列值。於二零零七年十二月三十一日，現金及銀行存款中包括 542,100,000 元人民幣(約 579,100,000 港元) 指定用於支付東方 • 傲景峯項目之建築成本及其相關稅項需要。

於二零零七年十二月三十一日，借款總額(包括自銀行、本公司一名附屬公司的少數投資者及本公司一間同系附屬公司所獲得的借款)增加至 566,400,000 港元(二零零六年：271,500,000 港元)，以應付本集團收購及發展新項目之資金需要。本集團之借款總額對權益總額比率由二零零六年十二月三十一日之 33.2% 上升至二零零七年十二月三十一日之 52.8%。然而，倘考慮資本負債比率，即債項淨額(借款總額減已抵押存款以及現金及銀行存款)除以權益總額，本集團於二零零七年十二月三十一日則並無債項淨額因此並無資本負債比率(二零零六年：14.5%)，因本集團維持高水平的現金及銀行存款。

## 流動資金及財務資源(續)

本集團之借款到期情況如下：

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一年內	361,500	171,822
第二年	204,923	99,640
	<b>566,423</b>	<b>271,462</b>

於二零零七年十二月三十一日，以人民幣列值之借款為341,800,000元人民幣(約365,200,000港元)(二零零六年：197,500,000元人民幣(約196,800,000港元))，餘額201,200,000港元(二零零六年：74,700,000港元)為以港元列值之銀行借款。本集團之所有借款均按浮動利率計息。截至二零零七年十二月三十一日止年度，經資本化撥入發展中物業之財務成本28,600,000港元(二零零六年：9,500,000港元)後，於綜合收益表內錄得之財務成本為1,600,000港元(二零零六年：900,000港元)。本集團於二零零七年十二月三十一日尚未動用之銀行信貸額為37,400,000港元(二零零六年：103,200,000港元)。

本集團於二零零七年十二月三十一日之物業發展承擔為338,300,000港元(二零零六年：160,500,000港元)。該等承擔將由內部資金及借款撥付。

## 匯率波動風險

本集團大部份交易以港元及人民幣列值，因此，本集團須面對人民幣兌港元的價值變動風險。鑑於預期之人民幣升值將對本集團位於中國之資產及來自中國之收入有正面影響，故本集團在截至二零零七年十二月三十一日止年度並無採取任何對沖或其他措施。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無面對任何有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具之重大風險。

## 集團資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團將賬面值分別為6,600,000港元(二零零六年：6,700,000港元)及341,200,000港元(二零零六年：290,800,000港元)之租賃土地以及樓宇及投資物業、476,100,000港元(二零零六年：308,800,000港元)之發展中物業以及17,900,000港元(二零零六年：37,000,000港元)之定期銀行存款用作本集團銀行信貸之抵押品。

## 或然負債

本公司及本集團之或然負債詳情列載於綜合財務報表附註31內。

## 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團共聘用470名(二零零六年：466名)僱員(包括董事)。截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事及本集團僱員之酬金及福利總額為50,100,000港元(二零零六年：35,400,000港元)。本集團採用之薪酬政策與市場慣例一致。

董事總經理

何劍波

香港，二零零八年四月一日

## 企業管治報告

董事會謹此提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

### 企業管治

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

### 企業管治常規守則

董事認為本公司於二零零七年十二月三十一日止年度之任何時間，一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載之守則條文，惟與以下守則條文之偏離者除外：

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

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

- (ii) 根據企業管治守則之守則條文第E.1.2條，董事會主席及各董事委員會之主席應出席股東週年大會，並於會上回答提問。由於特發性的公務安排，本公司董事會主席兼薪酬委員會主席周中樞先生未能出席本公司的二零零七年股東週年大會。本公司前董事總經理兼薪酬委員會成員王幸東先生因而代為主持該會議。

## 董事會

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

董事會現有九名成員，詳情概述如下：

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

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

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

本公司於年內一直遵守上市規則內訂明上市公司須設有三名獨立非執行董事，且其中一名獨立非執行董事須具備會計及財務的專業資格及管理專長之規定。



### 董事會(續)

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

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

除以全體董事簽署通過之書面決議案外，董事會於二零零七年曾舉行四次定期會議。董事會定期會議之通告於舉行會議日期前最少十四天送交全體董事，旨在令所有董事能騰空出席。各董事出席上述董事會會議之記錄如下：

董事姓名	出席會議次數
周中樞先生	2/4
錢文超先生	4/4
何劍波先生(於二零零七年十二月七日獲委任)	0/0
王幸東先生(於二零零七年十二月七日辭任)	4/4
閻西川先生	4/4
尹 亮先生	4/4
何小麗女士	4/4
林 濬先生	4/4
馬紹援先生	4/4
譚惠珠女士	3/4

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

## 主席及董事總經理

本公司董事會主席為周中樞先生，而董事總經理則為何劍波先生。此角色區分清楚界定董事會主席負責管理董事會之運作，而董事總經理負責本公司之業務營運的職能。董事會主席及董事總經理各自之職責，已詳列於本公司一份名為「董事會成員權責指引」之內部文件內。

## 董事提名

董事會雖未有設立提名委員會，惟董事會定期會：

- a. 檢討董事會之組成及董事於各委員會之工作，包括董事之技能、知識及經驗和董事會整體之服務年期；
- b. 物色並向董事會提名具備與本集團業務相關之專長及對本集團業務會有裨益之合適人士出任董事；及
- c. 評核本公司獨立非執行董事之獨立性。

## 董事進行證券交易之守則

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

本公司已向所有董事作出查詢，並已接獲各董事之確認書，確認彼等於截至二零零七年十二月三十一日止年度內均已遵守證券交易守則。

## 董事對財務報表之責任

董事確認其於編製各個財政年度之綜合財務報表應真實公平地反映本集團於相關年度之狀況、業績和現金流量之責任。在編製截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事確保該綜合財務報表貫徹地應用符合法律規定及適當之會計政策，作出審慎、公平和合理之判斷及估計，以及按持續營運之基準編製綜合財務報表。董事亦有適時刊發本集團綜合財務報表之責任。

董事就其所知、所得資料及確信，以及作出所有合理查詢後確認，並無任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營之能力。

本公司之獨立核數師羅兵咸永道對本集團綜合財務報表之責任聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

## 內部監控

董事會有責任為本集團建立穩健而有效率之內部監控系統，並不時維持及檢討其有效性，以保障股東之利益及本集團之資產。董事會已授權管理層推行上述內部監控系統。

審核委員會於年內協助董事會不時對本集團內部監控系統之效率進行檢討。本集團內部審計部負責以風險為基準之審核方法，定期或於有需要時對本集團之財務、運作及合規監控，以及風險管理進行檢查與評估，並直接向審核委員會提交附有獨立客觀之評估與建議之內部審計報告，以確保本集團之內部監控系統之有效性能不斷改善。審核委員會根據該等審核結果和意見向管理層提出建議並定期向董事會作出匯報。

## 董事委員會

### 甲. 審核委員會

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

審核委員會於二零零七年曾舉行三次會議，各成員出席該等會議之記錄如下：

董事姓名	出席會議次數
馬紹援先生(主席)	3/3
林 濬先生	3/3
譚惠珠女士	3/3

審核委員會於截至二零零七年十二月三十一日止年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及有關之獨立核數師報告與年度業績公告，並向董事會就批准該等財務報表、報告及公告提出建議；
- 審閱本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之中期財務資料及中期業績公告，並向董事會就批准該等財務資料及業績公告提出建議；
- 審閱獨立核數師提交予管理層之建議及本集團管理層之回應；
- 審閱獨立核數師提交就截至二零零七年十二月三十一日止年度之審核策略，並向董事會就獨立核數師於二零零七年十二月三十一日止財政年度提供核數服務之聘任、薪酬及聘用條件提出建議；

## 董事委員會(續)

### 甲. 審核委員會(續)

- e. 審閱獨立核數師提供非核數服務之薪酬及聘用條件，並向董事會提出建議；
- f. 與本集團管理層檢討本集團採納之會計原則及實務；
- g. 協助董事會對本集團財務匯報程序和內部監控系統之有效性進行獨立評估；
- h. 於年內持續地審閱內部審計部提交之內部審計報告及向內部審計部之審計計劃和報告發出指引；及
- i. 就本集團重大事項之相關風險向管理層提供意見。

董事會同意審核委員會就續聘羅兵咸永道為本公司二零零八年財政年度獨立核數師之推薦建議，有關之決議案將提呈股東週年大會，以待股東批准。

### 乙. 薪酬委員會

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

薪酬委員會於二零零七年曾舉行一次會議，各成員出席該會議之記錄如下：

董事姓名	出席會議次數
周中樞先生(主席)	0/1
何劍波先生(於二零零七年十二月七日獲委任)	0/0
王幸東先生(於二零零七年十二月七日辭任)	1/1
林 濬先生	1/1
馬紹援先生	1/1
譚惠珠女士	1/1

薪酬委員會於年內對本集團高層管理人員之薪酬待遇進行審議及討論，當中包括就一名高層管理人員之聘請待遇進行審議。

### 核數師薪酬

於二零零七年十二月三十一日止年度，本集團就核數服務支付予獨立核數師羅兵咸永道之費用約為2,150,000港元(二零零六年：1,590,000港元)，而支付非核數服務(包括審閱二零零七年年中期報告及提供稅務服務)之費用則約為570,000港元(二零零六年：720,000港元)。

### 與股東及投資者之溝通

本公司十分重視與股東及投資者之溝通。

本公司歡迎股東於股東大會上提問及發表意見，而董事會成員及本公司獨立核數師將於會上回答股東之提問。根據章程細則，股東有權於股東大會上要求以點票方式就決議案進行表決。關於股東之該項權利及以點票方式進行表決的投票程序，其詳情載於致股東的通函內，並會於股東大會進行時加以說明。倘以此方式進行投票，投票結果將於會議後在聯交所及本公司網站內刊登。

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

### 董事



從左到右：周中樞先生、錢文超先生、何劍波先生、閻西川先生、尹亮先生

**周中樞先生**，現年五十五歲，於二零零六年二月獲委任為本公司執行董事兼主席，於同年五月改任為本公司非執行董事。彼為中國五礦總裁、五礦有色金屬股份有限公司及香港五礦之董事長。彼亦為五礦發展股份有限公司（為中國五礦之附屬公司，其股份於上海證券交易所上市）之董事長及五礦資源有限公司（為中國五礦之附屬公司，其股份於聯交所上市）之非執行董事兼董事長。

周先生畢業於中國上海外國語大學，主修西班牙語。彼於一九七八年加入中國五礦。在二零零零年至二零零二年期間，周先生曾擔任中國駐西班牙使館之商務參贊。彼於國際貿易、策略投資及房地產發展行業擁有超過二十六年之豐富經驗。

**錢文超先生**，現年四十三歲，於二零零三年十一月獲委任為本公司執行董事。於二零零六年十二月，錢先生兼任本公司副主席之職務。彼亦為香港五礦之董事。錢先生於一九八七年畢業於北京工商大學，持有經濟學學士學位，其後於一九八九年於該校研究生班完成會計學專業課程。彼於一九八九年加入中國五礦，曾於中國五礦海外部負責財務管理工作。錢先生擁有十一年以上企業財務管理之工作經驗。

**何劍波先生**，現年三十八歲，於二零零七年十二月獲委任為本公司執行董事兼董事總經理，負責本公司的日常營運及策略規劃。何先生為中國高級國際商務師，於一九九二年畢業於北京大學，取得經濟學學士學位，彼亦持有北京大學國際金融專業碩士學位及加拿大聖瑪麗大學工商管理碩士學位。何先生於一九九二年加入中國五礦，先後出任中國五礦總裁辦公室主任、戰略研究室主任、戰略委員會委員及香港五礦董事會秘書之職務，現為香港五礦董事。何先生於企業管理、策略規劃及投資方面擁有逾十五年之豐富經驗。

**閻西川先生**，現年六十一歲，於二零零二年八月獲委任為本公司執行董事兼董事副總經理，負責監管本公司從事專業建築業務的附屬公司的日常營運及策略規劃。閻先生於一九七零年畢業於重慶建築大學，持有高級工程師資格證書。彼於一九七零年加入中國建築工程總公司，並於一九八四年獲派駐中國海外集團有限公司（「中海集團」），先後出任中國海外土木工程有限公司總經理、中海集團投資部副總經理及中海物業管理有限公司董事長等職位。閻先生曾於中港兩地參與多項建築工程，於建築、土木工程、房地產投資、物業管理及項目管理方面擁有逾三十七年之工作經驗。

**尹亮先生**，現年三十九歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事兼董事副總經理。尹先生於一九九一年畢業於中國對外經濟貿易大學國際經濟法專業，為法學學士，彼亦持有加拿大聖瑪麗大學工商管理碩士學位和香港大學法律碩士學位。尹先生於一九九一年加入中國五礦，先後於中國五礦屬下多個部門任職，處理貿易、法律事務、投資及企業管理等工作。尹先生現任中國金信投資有限公司常務副總經理及香港五礦之董事會秘書和秘書部總經理。彼亦為於深圳交易所上市之特發信息股份有限公司之董事。尹先生於投資及企業管理方面擁有豐富經驗。

## 董事(續)



從左到右：何小麗女士、林濬先生、馬紹援先生、譚惠珠女士

**何小麗女士**，現年四十歲，於二零零二年二月獲委任為本公司執行董事，彼亦為本公司財務部總經理。何女士持有北方工業大學會計學學士學位及澳洲國立南澳大學工商管理碩士學位，彼亦為中國高級會計師及中國註冊會計師協會會員。在加入本公司之前，何女士曾擔任原中國有色金屬工業總公司財務部之企業處業務主管及會計信息處副處長等職。彼於企業財務管理方面擁有豐富經驗。

**林濬先生**，現年六十二歲，於一九九七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生是香港建築物條例認可人仕及註冊專業測量師。彼為英國皇家特許測量師學會及英國仲裁學會資深會員，亦為香港測量師學會資深會員及一九八六至一九八七年度會長和香港仲裁師學會資深會員及一九九七至二零零零年度會長。林先生現為行政上訴委員會成員，並曾任香港房屋委員會會員及其建築小組主席、香港測量師註冊管理局委員及世界銀行中國城市土地研究顧問。彼亦為香港國際仲裁中心委員。林先生曾任原九廣鐵路公司物業總監及任職香港置地集團、建築署、房屋署、香港上海匯豐銀行有限公司、森那美集團及中電控股有限公司，彼亦為天安中國投資有限公司前任執行董事及林濬測量師行有限公司(現稱凌雋測量師行有限公司)前任主席。林先生在測量業界擁有三十多年經驗。

**馬紹援先生**，現年七十二歲，於二零零二年十一月獲委任為本公司獨立非執行董事。馬先生畢業於倫敦大學倫敦經濟學院經濟系。彼現為特許會計師、馬炎璋會計師行合夥人及馬炎璋秘書有限公司董事總經理。馬先生曾於一九九一年出任香港會計師公會會長，亦曾出任證券及期貨事務監察委員會上訴委員會委員及漢基國際學校董事會成員。馬先生於過去三十年積極參與香港及中國之商業及工業事務。彼亦為另外兩間香港上市公司之董事會成員。馬先生為嶺南大學之榮譽院士。

**譚惠珠女士**，現年六十二歲，於一九九七年四月獲委任為本公司獨立非執行董事。譚女士持有倫敦大學之法律學士學位，現為執業大律師，自一九七二年開始執業。譚女士現出任多項公職，其中包括中國全國人民代表大會代表、香港基本法委員會委員、香港大律師公會成員、廉政公署貪污問題諮詢委員會委員及策略發展委員會政制發展專題小組委員。

## 高層管理人員

**羅耀榮先生**，現年四十五歲，於二零零六年九月出任本公司營運總監，協助董事總經理處理本公司業務發展、日常營運、財務及一般行政管理等事務。羅先生亦同時負責本公司房地產發展業務的策略規劃、管理及發展工作。彼持有澳洲新南威爾斯大學之建造學(榮譽)學士學位及澳洲管理學院(Australian Graduate School of Management)之工商管理碩士學位。彼為澳洲建造師學會、香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。羅先生曾任職數間香港上市公司，於房地產發展、策略規劃、財務及一般行政管理等各方面均擁有豐富經驗。

**楊律先生**，現年五十歲，於二零零七年五月出任本公司房地產開發管理部總經理，負責本公司於中國房地產發展項目投資的前期研究及房地產開發項目的管理工作。楊先生於一九八二年畢業於重慶建築大學(現稱重慶大學)，持有工學士學位。彼亦持有中國建設部頒授之一級項目經理資質證書及英國皇家特許建造師之資歷。楊先生曾任職中海集團房屋公司、土木公司及國內部，先後任助理總經理、副總經理及總經理等職，參與國內外多個大型工程項目，彼亦是中海集團國內一房地產發展公司之總經理。楊先生於建築承包及房地產發展業務的拓展、經營和管理方面擁有豐富經驗。

**阮慧敏女士**，現年三十五歲，於二零零二年五月出任本公司財務總監。阮女士自二零零四年三月起獲委任為本公司之合資格會計師。彼畢業於香港科技大學，持有工商管理學士(會計學)學位，為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。在加入本公司之前，阮女士任職一間國際專業會計師行及一間香港上市公司，於財務及行政管理方面擁有豐富經驗。

**鍾詠儀女士**，現年四十一歲，於二零零六年八月出任本公司之公司秘書。鍾女士為香港特許秘書公會和特許秘書及行政人員公會會員。鍾女士曾於專業會計師行、律師事務所及上市公司工作，在處理公司秘書事務方面擁有豐富經驗。

**司徒偉鴻先生**，現年四十八歲，於二零零五年一月出任本公司投資策劃部總經理。彼自一九九七年起擔任積架董事總經理。司徒先生持有澳洲新南威爾斯大學之商務學士學位及加拿大西安大略大學 Richard Ivey School of Business 之工商管理碩士學位。彼為澳洲特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。司徒先生於製造業、財務及行政管理方面擁有豐富經驗。

**陳謝瑩女士**，現年四十四歲，於二零零三年四月出任本公司內部審計部經理。陳女士持有工商管理碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員。在加入本公司之前，彼曾於一間於聯交所上市之金融機構出任內部審計部主管及風險管理委員會成員多年。陳女士於投資、內部監控及風險管理方面擁有豐富經驗。

**黃美儀女士**，現年四十六歲，於一九九三年五月加入本公司，為本公司人力資源部經理，負責本公司行政及人力資源管理事務。黃女士於企業行政及人力資源管理方面擁有豐富經驗。



## 董事會報告

董事會謹此提呈本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務及經營地區分析

本公司之主要業務為投資控股。本公司各附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註17。

本集團於年內之業務及地區分部分分析載於綜合財務報表附註5。

### 業績及分派

本集團本年度之業績載於第34頁之綜合收益表。

董事不建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零六年：無)。

### 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度之變動情況載於綜合財務報表附註14。

### 股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註24。

### 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動情況載於綜合財務報表附註25。

### 物業

本集團名下持作投資及發展中之主要物業之詳情載於第92頁。

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績與資產及負債概要載於第93頁。

## 有關購股權計劃之資料

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

以下為購股權計劃之主要條款：

- (1) 購股權計劃之參與者  
本集團屬下任何公司之董事、僱員、諮詢人、顧問、承包商或與本集團屬下任何公司有業務或其他關係之任何人士，或董事會全權酌情認為曾經或將會或可能對本集團作出貢獻之任何人士。
- (2) 根據購股權計劃可發行之股份總數  
根據購股權計劃可發行之股份總數為 75,568,178 股，佔本公司於本報告日期之已發行股本約 9.8%。
- (3) 每位參與者根據購股權計劃可認購之最高數額  
不得向任何合資格人士再行根據購股權計劃授出購股權，而導致該合資格人士於截至及包括授出購股權當日止十二個月期間內全面行使根據購股權計劃已獲授及將獲授之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）而已獲發行及可獲發行之股份總數，超過授出購股權當日已發行股本之 1%。倘再行授出超過上述限額之購股權，則必須遵守上市規則內需得到股東批准之規定。
- (4) 根據購股權須認購股份之期限  
董事可全權酌情釐定行使購股權之期限及知會各承授人，惟該期限不得超過由董事發出購股權要約當日起計十年，提早終止除外。
- (5) 接納之期限及接納購股權之應付金額  
根據購股權計劃而發出之購股權要約可於接獲要約當日起計二十八個營業日內接納，而接納購股權之應付金額為 10 港元。
- (6) 釐定認購價之基準  
認購價將於授出有關購股權時由董事會釐定，惟不可低於以下的最高者：(i) 於授出有關購股權當日本公司股份於聯交所每日報價表所示之每股收市價；(ii) 於緊接授出有關購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表所示之每股平均收市價；及 (iii) 本公司股份之面值。
- (7) 購股權計劃之剩餘期限  
購股權計劃有效期至二零一三年五月二十八日。

## 有關購股權計劃之資料(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度，購股權之變動詳情如下：

參與者類別	授出日期	購股權行使期	購股權 行使價	購股權數目			
				於二零零七年 一月一日	於年內 已失效	於年內 已行使	於二零零七年 十二月三十一日
				港元			
(i) 董事							
錢文超先生	二零零四年 三月十五日	二零零四年三月十六日至 二零零七年三月十五日	0.83	1,500,000	1,500,000	—	—
王幸東先生	二零零四年 三月十五日	二零零四年三月十六日至 二零零七年三月十五日	0.83	3,000,000	3,000,000	—	—
閻西川先生	二零零四年 三月十五日	二零零四年三月十六日至 二零零七年三月十五日	0.83	2,000,000	2,000,000	—	—
何小麗女士	二零零四年 三月十五日	二零零四年三月十六日至 二零零七年三月十五日	0.83	1,500,000	1,500,000	—	—
(ii) 本集團之僱員	二零零四年 三月十五日	二零零四年三月十七日至 二零零七年四月二十六日(附註)	0.83	6,800,000	5,150,000	1,650,000	—
				14,800,000	13,150,000	1,650,000	—

附註：授予本集團每名僱員之購股權之行使期為三年，自每名相關僱員接納購股權之日期起計算。

除上文所披露者外，於年內並無根據購股權計劃之條款而失效或註銷之購股權。

## 董事

本年度內及截至本報告日期止之在任董事如下：

## 非執行董事

周中樞先生

## 執行董事

錢文超先生

何劍波先生

(於二零零七年十二月七日獲委任)

王幸東先生

(於二零零七年十二月七日辭任)

閻西川先生

尹亮先生

何小麗女士

## 獨立非執行董事

林濬先生

馬紹援先生

譚惠珠女士

根據章程細則第一百一十一(A)條，閻西川先生及林濬先生將於本公司應屆股東週年大會上任滿告退，惟具資格並願意膺選連任。

### 董事之服務合約

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

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第三百五十二條之規定存置之登記冊記錄，董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之股份、相關股份或債券擁有按照證券及期貨條例第十五部第七及第八分部(包括按照該等證券及期貨條例條文擁有或被視作擁有之權益或淡倉)或根據上市規則附錄十所載之標準守則而知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持有之股份數目	佔已發行股份總數之百分比
何小麗女士	個人	20,000	0.0026%

附註：有關董事於本公司購股權權益之詳情，列載於上文「有關購股權計劃之資料」一段內。

除上文所披露者外，於二零零七年十二月三十一日，董事或本公司之最高行政人員或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無在本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之股份、相關股份或債券中擁有任何個人、家屬、法團或其他權益或淡倉。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，除上文所披露者外，董事或本公司之最高行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之任何股份或債務證券。

### 可換股證券、購股權、認股權證或類似權利

除上文「有關購股權計劃之資料」及「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉」所披露者外，本公司於二零零七年十二月三十一日並無任何其他尚未行使之購股權、可換股證券、認股權證或其他類似權利。

除上文「有關購股權計劃之資料」一段所披露者外，年內並無購回或行使任何購股權或可換股證券。

## 主要股東

就董事及本公司之最高行政人員所知，下列人士及實體於二零零七年十二月三十一日於本公司股份中，擁有按照證券及期貨條例第十五部第二及第三分部條文而須向本公司披露之權益，或按照證券及期貨條例第三百三十六條之規定而須登記於本公司存置之登記冊之權益：

### 於股份之好倉

股東名稱	所持有之股份數目	佔已發行股份總數之百分比
中國五礦(附註1)	416,585,852	53.83%
香港五礦(附註1)	416,585,852	53.83%
June Glory(附註1)	416,585,852	53.83%
Osbert Lyman 先生(附註2)	40,848,000	5.28%
Royson Lyman 先生(附註2)	40,848,000	5.28%
Elke Lu 先生(附註2)	40,848,000	5.28%
Strategic Power International Limited(附註2)	40,848,000	5.28%
Delta Venture Holdings Limited(附註2)	40,848,000	5.28%
Albertson Capital Limited(附註2)	40,848,000	5.28%

附註：

1. 該等股份由香港五礦之全資附屬公司June Glory持有，而香港五礦則為中國五礦所全資擁有。
2. 該等股份由Albertson Capital Limited持有，而Strategic Power International Limited(「SPI」)及Delta Venture Holdings Limited(「DVH」)則分別各自持有其50%權益。SPI由Osbert Lyman 先生持有其70%權益，而DVH則分別由Royson Lyman 先生及Elke Lu 先生各自持有其50%權益。

## 重大合約

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司與本公司之控股股東或其附屬公司訂立或仍然有效之重大合約如下：

1. 本公司之全資附屬公司樂利及香港五礦(本公司之居間控股股東)之聯繫人廣州天河東鑫物業開發有限公司(「廣州天河」)訂立日期為二零零四年七月二十九日之建築項目管理協議(「項目管理協議」)。項目管理協議之詳情載於本公司日期為二零零四年七月二十九日之公告內。
2. 本公司之全資附屬公司海天置業及香港五礦之聯繫人五礦財務訂立日期為二零零七年一月十一日之人民幣資金借款合同(「人民幣資金借款合同I」)，詳情如下：

借款金額	:	30,000,000 元人民幣(「人民幣借款I」)
期限	:	一年
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣一至三年期貸款基準利率上浮 10%
用途	:	作為海天置業一般營運資金

### 重大合約(續)

3. 香港五礦、五礦財務及海天置業訂立日期為二零零七年一月十一日之保證合同。據此，若海天置業未有償還人民幣借款I之本金、相關利息及費用，香港五礦作為保證人承諾將根據人民幣資金借款合同I之條款償還人民幣借款I之本金、相關利息及費用。

4. 海天置業及五礦財務訂立日期為二零零七年三月十九日之人民幣資金借款合同(「人民幣資金借款合同II」)，詳情如下：

借款金額	:	52,000,000元人民幣(「人民幣借款II」)
期限	:	一年
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣一至三年期貸款基準利率上浮10%
用途	:	作為海天置業一般營運資金

5. 香港五礦、五礦財務及海天置業訂立日期為二零零七年三月十九日之保證合同。據此，若海天置業未有償還人民幣借款II之本金、相關利息及費用，香港五礦作為保證人承諾將根據人民幣資金借款合同II之條款償還人民幣借款II之本金、相關利息及費用。

6. 本公司持有71%權益之附屬公司龍建南京及香港五礦之聯繫人二十三冶建設集團有限公司訂立日期為二零零七年七月三十一日有關中國南京東方•龍湖灣項目第一期工程之總承包合同(「該交易」)。該交易之詳情載於本公司日期為二零零七年七月三十一日之公告內。

7. 本公司持有51%權益之附屬公司嘉和日盛及湖南嘉盛房地產開發有限責任公司(中國五礦之附屬公司及持有嘉和日盛49%權益之公司)於二零零七年十一月十三日訂定之借款協議，詳情如下：

借款金額	:	186,200,000元人民幣
期限	:	兩年
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣一至三年期貸款基準利率
用途	:	作為嘉和日盛一般營運資金

除上文所披露者外，於截至二零零七年十二月三十一日止年度，並無任何本公司或其附屬公司與本公司之控股股東或其附屬公司訂立或仍然有效之重大合約。

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

## 管理合約

本年度概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政合約。

## 主要客戶及供應商

主要客戶及供應商於本年度佔本集團銷售額及採購額之資料如下：

	佔本集團總額之百分比			
	銷售額		採購額	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
最大客戶	15.6 %	16.7%		
首五大客戶所佔總額	52.9 %	45.3%		
最大供應商			15.2%	12.0%
首五大供應商所佔總額			52.0%	34.0%

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

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 優先購股權

章程細則或百慕達法例均無優先購股權之規定。

## 持續關連交易

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團進行之持續關連交易詳情如下：

1. 爭輝乃本公司之全資附屬公司，而企元則為香港五礦之全資附屬公司。於二零零六年六月一日，爭輝(作為租戶)及企元(作為業主)訂立一份有關租用辦公室物業之租賃協議(「租賃協議I」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓
年期	:	二零零六年六月一日至二零零八年五月三十一日(包括首尾兩天)
租金	:	每曆月92,688港元(不包括差餉及服務、管理及空調費用)
其他費用	:	每曆月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費用)

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，爭輝根據租賃協議I而支付之租金及其他費用總額為1,404,228港元。

### 持續關連交易(續)

2. 銀豐工程乃本公司之全資附屬公司，而企榮則為香港五礦之全資附屬公司。於二零零六年六月一日，銀豐工程(作為租賃人)及企榮(作為出租人)訂立一份有關租用辦公室物業之特許租賃協議(「特許租賃協議」)，詳情如下：

物業：香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十六樓部份面積

年期：二零零六年六月一日至二零零七年五月十五日(包括首尾兩天)

特許租用費：每曆月26,068.50港元(不包括管理費、差餉及其他費用)

其他費用：每曆月6,843.10港元(為租賃人所分擔之管理費)

特許租賃協議已於二零零七年四月一日終止。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，銀豐工程根據特許租賃協議而支付之特許租用費及其他費用總額為99,000港元。

3. 瑞和香港乃本公司之全資附屬公司，而中拓工程則為香港五礦之全資附屬公司。於二零零七年十月十七日，瑞和香港(作為租戶)及中拓工程(作為業主)訂立一份有關租用員工宿舍之租賃協議(「租賃協議II」)，詳情如下：

物業：香港英皇道二百三十八號康澤花園C座1303室

年期：二零零七年九月二十五日至二零零八年九月二十四日(包括首尾兩天)

租金：每曆月10,000港元(包括差餉及管理費用)

租賃協議II已於二零零八年一月一日終止。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，瑞和香港根據租賃協議II而支付之租金總額為32,645港元。

### 持續關連交易之週年審閱

本公司之獨立非執行董事已審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度租賃協議I、特許租賃協議及租賃協議II項下之各項交易(統稱「該等交易」)，並確認該等交易：

- (a) 於本集團日常及一般業務過程中進行；
- (b) 按一般商業條款訂立；及
- (c) 符合租賃協議I、特許租賃協議及租賃協議II各自所載條款之規定，有關條款屬公平合理，且符合股東之整體利益。



### 持續關連交易之週年審閱(續)

本公司之獨立核數師羅兵咸永道已審閱該等交易，並如下匯報：

- (a) 董事已於訂立規管該等交易之租賃協議I、特許租賃協議及租賃協議II時批准該等交易；
- (b) 該等交易已根據租賃協議I、特許租賃協議及租賃協議II各自所載之條款訂立；及
- (c) 有關租賃協議I及特許租賃協議之交易並無超出本公司於二零零六年六月一日刊發之公告所披露之各自上限金額。

### 根據上市規則第13.18條及13.21條之持續披露

積架石油化工、Virtyre及OFL(皆為本公司之全資附屬公司)接納一家銀行根據日期為二零零五年七月二十八日及二零零六年十一月十六日分別發給積架石油化工、Virtyre及OFL之融資函件(「該等融資函件」)，有關授出額度總數為216,135,000港元之一般銀行融資(「該等銀行融資」)之要約。該等銀行融資並無特定期限。

作為提供該等銀行融資之其中一項條件，中國五礦必須於該等銀行融資有效期間(直接或間接)保持其於本公司之主要持股量(主要持股量之定義未有於該等融資函件內註明)。違反該條件將構成違約事件，並會導致該等銀行融資即時到期及需要即時償還該等銀行融資。

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

### 充足之公眾持股量

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

### 審核委員會審閱

本公司審核委員會已與獨立核數師審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並已就審計、內部監控及財務報告事宜(包括審閱本集團採納之會計慣例及原則)進行討論。

### 獨立核數師

綜合財務報表已由羅兵咸永道審核。彼將於應屆股東週年大會任滿告退，惟具資格並願意膺聘連任。

承董事會命  
董事總經理  
何劍波

香港，二零零八年四月一日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓  
電話：(852) 2289 8888  
傳真：(852) 2810 9888  
www.pwchk.com

## 獨立核數師報告

### 致五礦建設有限公司股東

#### (於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第34至91頁五礦建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就財務報表須承擔的責任

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

### 核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，此等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零七年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零八年四月一日

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	5	431,206	303,085
銷售成本		(372,096)	(239,260)
<b>毛利</b>		<b>59,110</b>	63,825
其他收入	6	151,014	2,867
銷售及分銷費用		(23,470)	(14,032)
行政開支		(59,304)	(30,166)
其他經營開支		(2,746)	(3,207)
商譽減值	16	(12,554)	–
投資物業重估收益	15	50,480	52,670
撥回發展中物業撥備		–	36,276
<b>經營溢利</b>	7	<b>162,530</b>	108,233
財務成本	9	(1,579)	(948)
<b>除稅前溢利</b>		<b>160,951</b>	107,285
所得稅	10	(1,453)	(1,440)
<b>本年度溢利</b>		<b>159,498</b>	105,845
<b>歸屬於：</b>			
本公司股權持有人	11	162,653	105,845
少數股東權益		(3,155)	–
		<b>159,498</b>	105,845
<b>年內本公司股權持有人應佔之每股盈利</b> (以每股港仙顯示)			
– 基本及攤薄	12	21.03	13.71
<b>股息</b>	13	–	–

第40至91頁之附註為此等綜合財務報表之整體部份。

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	<b>20,297</b>	17,545
投資物業	15	<b>341,249</b>	290,769
商譽	16	<b>8,520</b>	20,095
遞延稅項資產	27	<b>-</b>	932
其他資產		<b>437</b>	197
		<b>370,503</b>	329,538
<b>流動資產</b>			
存貨	18	<b>1,311,836</b>	488,607
貿易及其他應收款項	19	<b>262,918</b>	167,229
應收客戶之合約工程總額	20	<b>875</b>	617
可供出售財務資產	21	<b>-</b>	136,080
已抵押存款	22	<b>17,850</b>	36,994
現金及銀行存款	23	<b>796,784</b>	116,101
		<b>2,390,263</b>	945,628
<b>資產總額</b>		<b>2,760,766</b>	1,275,166

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	24	<b>77,383</b>	77,218
儲備	25	<b>800,707</b>	740,611
		<b>878,090</b>	817,829
少數股東權益		<b>195,246</b>	-
<b>權益總額</b>		<b>1,073,336</b>	817,829
<b>負債</b>			
非流動負債			
借款	26	<b>204,923</b>	99,640
遞延稅項負債	27	<b>123</b>	-
其他負債		<b>8,299</b>	6,226
		<b>213,345</b>	105,866
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	<b>267,603</b>	168,323
遞延收入		<b>833,245</b>	-
當期應付稅項		<b>11,737</b>	11,326
借款	26	<b>361,500</b>	171,822
		<b>1,474,085</b>	351,471
<b>負債總額</b>		<b>1,687,430</b>	457,337
<b>權益及負債總額</b>		<b>2,760,766</b>	1,275,166
<b>流動資產淨值</b>		<b>916,178</b>	594,157
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>1,286,681</b>	923,695

董事  
何劍波

董事  
何小麗

第40至91頁之附註為此等綜合財務報表之整體部份。

# 資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資	17(a)	<b>74,280</b>	12,701
<b>流動資產</b>			
貸款予附屬公司	17(b)	<b>1,784</b>	1,718
應收附屬公司款項	17(c)	<b>761,111</b>	745,921
其他應收款項	19	<b>560</b>	325
已抵押存款	22	<b>5,000</b>	5,000
現金及銀行存款	23	<b>18,883</b>	2,605
		<b>787,338</b>	755,569
<b>資產總額</b>		<b>861,618</b>	768,270
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	24	<b>77,383</b>	77,218
儲備	25	<b>781,634</b>	681,368
<b>權益總額</b>		<b>859,017</b>	758,586
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項	28	<b>2,601</b>	9,684
<b>負債總額</b>		<b>2,601</b>	9,684
<b>權益及負債總額</b>		<b>861,618</b>	768,270
<b>流動資產淨值</b>		<b>784,737</b>	745,885
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>859,017</b>	758,586

董事  
何劍波

董事  
何小麗

第40至91頁之附註為此等綜合財務報表之整體部份。

## 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司股權持有人			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		
於二零零六年一月一日	77,218	522,816	600,034	-	600,034
可供出售財務資產之重估盈餘 匯兌調整	-	106,740	106,740	-	106,740
	-	5,210	5,210	-	5,210
在權益中直接確認的淨收入 本年度溢利	-	111,950	111,950	-	111,950
	-	105,845	105,845	-	105,845
本年度確認的收入及開支總額	-	217,795	217,795	-	217,795
於二零零六年十二月三十一日	<b>77,218</b>	<b>740,611</b>	<b>817,829</b>	<b>-</b>	<b>817,829</b>
出售可供出售財務資產 匯兌調整	-	(119,160)	(119,160)	-	(119,160)
	-	15,399	15,399	3,554	18,953
在權益中直接確認的 (開支)／收入淨額 本年度溢利	-	(103,761)	(103,761)	3,554	(100,207)
	-	162,653	162,653	(3,155)	159,498
本年度確認的收入及開支總額	-	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份權益	-	-	-	(1)	(1)
資本交易產生之權益變動	165	1,204	1,369	194,847	196,216
於二零零七年十二月三十一日	<b>77,383</b>	<b>800,707</b>	<b>878,090</b>	<b>195,246</b>	<b>1,073,336</b>

第40至91頁之附註為此等綜合財務報表之整體部份。

## 綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>經營活動</b>			
經營業務所得／(所用)現金	30(a)	<b>772,197</b>	(195,844)
已付利息		<b>(30,163)</b>	(10,406)
已退回／(支付)所得稅		<b>13</b>	(601)
<b>經營活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>742,047</b>	(206,851)
<b>投資活動</b>			
收購一間附屬公司	30(b)	<b>(127,960)</b>	–
出售一間附屬公司之部份權益		<b>1</b>	–
購買物業、廠房及設備		<b>(4,724)</b>	(4,578)
出售可供出售財務資產之所得款項淨額		<b>157,831</b>	–
出售按公平值透過損益列賬之財務資產所得款項		<b>–</b>	5,895
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>117</b>	352
已收利息		<b>8,645</b>	1,562
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>33,910</b>	3,231
<b>融資活動</b>			
發行股份之所得款項		<b>1,369</b>	–
新增借款		<b>310,497</b>	267,946
償還借款		<b>(422,869)</b>	(61,991)
已抵押存款減少／(增加)		<b>19,144</b>	(31,994)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(91,859)</b>	173,961
<b>現金及現金等價物增加／(減少)</b>		<b>684,098</b>	(29,659)
於一月一日之現金及現金等價物		<b>112,585</b>	142,244
<b>於十二月三十一日之現金及現金等價物</b>	23	<b>796,683</b>	112,585

第40至91頁之附註為此等綜合財務報表之整體部份。



# 綜合財務報表附註

## 1 組織及業務

五礦建設有限公司(前稱東方有色集團有限公司,「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事房地產發展及項目管理、專業建築、物業租賃、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。

除非另有說明,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之董事會於二零零八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。除另有說明外,此等政策在所呈報之所有年度內貫徹應用。

### (a) 編製基準

本集團的綜合財務報表是根據香港財務報告準則編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製,並就投資物業及可供出售財務資產的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或複雜性的範疇,或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇,在附註4中披露。

#### (i) 於二零零七年生效之新準則、修訂及詮釋

於二零零七年,本集團採納以下與其業務有關之新準則、修訂及詮釋:

香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈報:資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具:披露
香港(國際財務報告委員會)-詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍
香港(國際財務報告委員會)-詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納此等新準則、修訂及詮釋對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 尚未生效及尚未被本集團提前採納之新準則、修訂準則及詮釋

以下與本集團營運有關之準則及詮釋已公佈且須於二零零八年一月一日或以後開始的會計年度實行：

香港會計準則第1號(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23號(修訂)	借貸成本(自二零零九年一月一日起生效)
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(國際財務報告委員會)－詮釋第11號	集團及庫存股份交易(自二零零七年三月一日起生效)

本集團將於上述準則及詮釋生效之會計期間起應用該等準則及詮釋，但預期對綜合財務報表不會有重大影響。

### (b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

#### (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)，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換之潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作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、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債之公平值計算，另加該收購直接應佔之成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔之負債及或然負債，首先以彼等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別資產淨值公平值之數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值之公平值，該差額直接在收益表確認。

集團內公司之間的交易、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改變，以確保與本集團所採用者一致。

在本公司之資產負債表內，附屬公司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入賬。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### (ii) 交易及少數股東權益

本集團與少數股東之交易為與本集團以外人士進行之交易。集團因出售其權益予少數股東而產生之盈利及虧損在收益表中記賬。收購少數股東權益時而導致之商譽，為其所付出代價與應佔收購附屬公司淨資產的賬面值之差額。

### (c) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產及業務，其產品或服務之風險及回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務之風險及回報與其他經濟環境中營運的分部不同。

### (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之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，其為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。結算此等交易產生之匯兌盈虧以及將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(當中沒有嚴重通脹貨幣)之業績及財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 每份呈報之資產負債表內的資產及負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- 每份收益表內之收入及費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率之累計影響的合理約數；在此情況下，收入及費用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組成項目。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (d) 外幣匯兌(續)

#### (iii) 集團公司(續)

於綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額而產生的匯兌差額，均計入股東權益內。當處置或出售部份海外業務時，該等在權益內入賬的匯兌差額於收益表中確認為出售收益或虧損的一部份。

收購海外實體產生之商譽及公平值調整視為該海外實體的資產及負債，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過程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。

當收入金額能可靠地衡量、未來經濟利益可能流入本集團、以及符合下文所述本集團的有關業務的特定條件時，本集團將確認收入。除非有關銷售的所有或然情況已經解決，否則收入金額不被視為可以可靠地衡量。本集團以其過往業績作為估計的依據，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確認。於完成有關銷售協議前售出物業所取得之按金及分期供款乃計入流動負債項下之遞延收入。

#### (ii) 合約收入

合約收入確認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讓予買方時確認，一般與貨品傳送至客戶及所有權轉讓時間一致。

#### (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定時確認。

#### (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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (f) 營運租賃

如租賃擁有權之重大部份風險及回報由出租人保留，分類為營運租賃。根據營運租賃支付之款項(扣除收取自出租人之任何獎勵金)於租賃期內以直線法在收益表支銷。

### (g) 借貸成本

在建造任何合資格資產時，於完成及籌備資產作其擬定用途期間所發生的借貸成本將予以資本化。在使合資格資產投入預定用途或銷售所必須進行之準備工作已經大部份中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

所有其他借貸成本均於發生年度內在收益表支銷。

### (h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減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。

其後成本只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，才包括在資產之賬面值或確認為獨立資產(視何者適用)。已更換部份的賬面金額將被剔除。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以估計可使用年期使用直線法按以下年率將成本分攤至彼等之剩餘價值：

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每個資產負債表結算日進行檢討，並在適當時調整。

若資產之賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業

為獲得長期收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本綜合集團內之公司佔用之物業列為投資物業。

投資物業包括以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，如有需要就個別資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整。如沒有此項資料，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。為繼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(包括其他)來自現有租賃之租金收入，及在現時市場情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。

其後支出只有在與該項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目之成本能可靠計量時，才計入資產之賬面值中。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。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業，被分類為物業、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投資物業記賬。

根據會計準則第16號，若物業、廠房及設備的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、廠房及設備之重估。然而，若公平值收益將以往之減值虧損撥回，該收益於收益表確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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。商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售某個實體之盈虧包括與被出售實體有關之商譽的賬面值。

就減值測試而言，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現金產生單位之組別。

### (k) 減值

無限定可使用年期或尚未可供使用的資產毋須攤銷，但須每年進行減值測試。對須作攤銷或折舊的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出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為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)之最低層次組合。除商譽外出現減值的資產將於各結算日檢討減值撥回的可能性。

### (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。管理層在首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，指有固定或可確定付款額且沒有活躍市場報價的非衍生財務資產。除在資產負債表日後12個月後到期的貸款及應收款項外，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被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除管理層有意在資產負債表結算日後12個月內出售該項投資外，此等資產列在非流動資產內。

投資的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經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權之所有風險及回報實際轉讓時，財務資產即終止確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (l) 財務資產(續)

被分類為可供出售之貨幣及非貨幣性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，已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定時於收益表內確認為收入之一部份。

有報價之投資的公平值根據當時的買盤價計算。

本集團在每個資產負債表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權證券，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一項指標。若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，減該財務資產之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。在收益表確認之股權工具減值虧損不會透過收益表撥回。

### (m) 存貨

#### (i) 製造及貿易

存貨按成本及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的生產經常開支(依據正常營運能力)，惟不包括借貸成本。可變現淨值為在一般業務過程中之估計銷售價，減適用之變動銷售費用。

#### (ii) 發展中物業

發展中物業指於在建土地及樓宇中之權益。

收購於營運租賃下持有之土地之成本於租賃期內以直線法攤銷。若該物業正在發展或重建中，其攤銷費用則包括在發展中物業之成本內。於所有其他情況下，期內之攤銷費用則即時確認為開支。

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。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，包括已資本化之借貸成本。可變現淨值乃由董事按個別物業之現行市場價格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。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (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，其後利用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。撥備金額於收益表內確認為行政開支。先前已撇銷而其後收回之金額將沖銷收益表內的行政開支。

### (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地估計，則合約收入只會根據有可能收回之已發生合約成本確認。倘建築合約成果能可靠地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過合約總收入時，預期之虧損將即時確認為開支。

本集團採用「完成百份比法」確定在某期間確認之適當金額，而完成階段乃參照截至結算日已發生之合約成本相對每一合約之估計總成本百份比計量。用作計量完成階段之成本不包括在本年度發生但與合約的未來活動有關的成本，這些成本按其性質列賬為存貨、預付款項或其他資產。

本集團將已發生成本加已確認之盈利(減已確認之虧損)超過進度賬款的差額確認為資產，列作應收客戶之合約工程總額。客戶未付的進度賬款及保固金包括於貿易及其他應收款項內。

本集團將進度賬款之款額超過已發生成本加已確認之盈利(減已確認之虧損)的差額確認為負債，並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、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，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

普通股被列為權益。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (r) 借款

借款初步按公平值並扣除產生之交易成本確認。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將負債之結算遞延至資產負債表結算日後最少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財務報表之賬面值兩者之暫時差異以負債法作出全數撥備。遞延稅項採用在資產負債表結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延稅項資產實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。

遞延稅項資產是就可能未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

### (t) 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期

僱員在年假之權利在僱員應享有時確認，並會因應僱員於截至資產負債表結算日止期間提供服務而應享之年假之估計負債而作撥備。

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

集團公司參與多個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而注資。

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，且可由供款全數歸屬離職計劃之僱員前所放棄之供款而減少。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

#### (iii) 以股份為基礎之補償

本集團設有一項以權益償付、以股份為基礎之補償計劃。僱員為獲取授予認股權而提供之服務之公平值確認為費用。在購股權行使時，收取的所得款項扣除任何直接應佔之交易成本後，撥入股本(面值)及股份溢價。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (t) 僱員福利(續)

#### (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：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用（沒有撤回的可能）；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止福利。在資產負債表結算日後超過12個月支付的福利貼現為現值。

### (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，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

### (v) 撥備及或然負債

如本集團因過往事件而產生現有法律或推定責任、較可能需要有資源流出以償付責任，及金額能可靠估計，則須確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，則根據責任之類別作整體考慮。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按解除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。

或然負債指因為過往事件而可能引起之承擔，其存在只能就一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團並不能完全控制這些未來事件會實現。或然負債亦可能是因為過往事件引致之現有承擔，但由於不大可能有經濟資源流出，或承擔金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債不會在財務報表確認，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

本集團會於各資產負債表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。

本集團將有關給予若干物業買家之按揭信貸及向本公司之附屬公司提供擔保之財務擔保合約視為保險合約。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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

本集團之營業活動承受各種財務風險：市場風險(包括外匯風險及現金流利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團透過以下之財務管理政策及常規管理此等風險，尋求盡量減低其對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

香港財務報告準則第7號所界定之外匯風險乃由於使用非功能貨幣結算貨幣資產及負債；並無考慮將財務報表換算為本集團之列賬貨幣所產生之差額。

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

於二零零七年十二月三十一日，倘港元兌人民幣貶值/升值5%，而所有其他可變因素維持不變，則本年度之稅後溢利將增加/減少17,028,000港元(二零零六年：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之收益/虧損所致。

##### (ii) 現金流利率風險

本集團之現金流利率風險來自以可變利率發行之借款。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。

於二零零七年十二月三十一日，倘以港元計值之存款及借款之利率上調/下調100點子，而所有其他可變因素維持不變，則本年度之稅後溢利，經扣除增加/降低之財務成本約2,000,000港元(二零零六年：712,000港元)以資本化方式撥入發展中物業後，將增加/減少421,000港元(二零零六年：97,000港元)，此乃主要由於浮動利率存款之利息收入上升/下降所致。

於二零零七年十二月三十一日，倘以人民幣計值之存款及借款之利率上調/下調100點子，而所有其他可變因素維持不變，則本年度之稅後溢利，經扣除增加/降低之財務成本約3,506,000港元(二零零六年：1,813,000港元)以資本化方式投入發展中物業後，將增加/減少7,639,000港元(二零零六年：1,245,000港元)，此乃主要由於浮動利率存款之利息收入上升/下降所致。

### 3 財務風險因素及管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項以及就按揭信貸提供之擔保。

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。

關於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、過往還款紀錄，並考慮客戶之特定資料以及與客戶經營業務相關的經濟環境。一般而言，本集團不會獲得客戶之任何抵押品。本集團已實施監控程序來確保採取進一步行動收回逾期債務。此外，本集團還於各資產負債表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適當減值虧損撥備。

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信貸集中風險。

根據本集團就銀行授予按揭信貸予買方而以本集團發展之物業提供之擔保的條款，於該等買方未能支付按揭款項時，本集團將負責向銀行償還違約買方欠負之按揭本金連同應計利息，但本集團有權保留買方之按金，並獲得有關物業之合法業權及擁有權。因此，本集團之信貸風險將大為降低。

### 3 財務風險因素及管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，以及透過信貸融資的足夠額度備有資金。管理層致力透過可用信貸額度維持資金的靈活性。管理層按預期現金流監控本集團之流動資金儲備(包括未提取之借貸額度(附註26(a))及現金及現金等價物(附註23))。

下表顯示本集團及本公司將償還之財務負債按照相關到期組別(根據由結算日至合約到期日之剩餘期間)進行分析。下表所披露之金額乃合約之未折現現金流。

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元
<b>本集團</b>			
於二零零七年十二月三十一日			
借款	<b>384,173</b>	<b>218,025</b>	-
貿易及其他應付款項	<b>238,807</b>	<b>15,586</b>	<b>13,210</b>
	<b>622,980</b>	<b>233,611</b>	<b>13,210</b>
於二零零六年十二月三十一日			
借款	181,267	103,953	-
貿易及其他應付款項	155,755	921	11,647
	337,022	104,874	11,647
<b>本公司</b>			
於二零零七年十二月三十一日			
其他應付款項	<b>2,601</b>	-	-
於二零零六年十二月三十一日			
其他應付款項	9,684	-	-

### 3 財務風險因素及管理(續)

#### 3.2 資本風險管理

本集團管理資本之目標乃保障本集團持續經營之能力，藉此為股東帶來回報及使其他有利益關係之人士受益，以及維持一個最理想之資本架構，以減低資金成本。

本集團之權益總額反映本集團之資本架構。為了維持或調整資本架構，本集團或會對派付予股東之股息金額作出調整、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。該比率之計算方法是以債項淨額除以權益總額。債項淨額之計算方法為借款總額(包括綜合資產負債表中所呈列之流動及非流動借款)減已抵押存款及現金及銀行存款。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
借款總額(附註26)	566,423	271,462
減：已抵押存款(附註22)	(17,850)	(36,994)
現金及銀行存款(附註23)	(796,784)	(116,101)
(現金)／債項淨額	(248,211)	118,367
債項淨額	-	118,367
權益總額	1,073,336	817,829
資本負債比率	不適用	14.47%

於二零零七年之資本負債比率下降乃主要由於於完成銷售協議前自出售物業而收取約833,245,000港元的現金收入。

本集團之借款在利率變動所承擔的風險及自資產負債表結算日至合約重新定價日期如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
六個月內	297,402	100,665
六個月後但十二個月內	64,098	71,157
一年後但五年內	204,923	99,640
	566,423	271,462

### 3 財務風險因素及管理(續)

#### 3.3 公平值估計

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃根據於資產負債表結算日之市場報價而釐定。本集團持有之財務資產所採用之市場報價為現行之市場買入價。

貿易應收款項及應付款項之賬面值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。作為披露目的，財務負債公平值之估計按未來合約現金流量以本集團可得之類似金融工具現有市場利率折現計算。

### 4 關鍵會計估算及判斷

估算及判斷會被持續評估，並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對未來事件之預測。

本集團對未來作出估算及假設。很大風險導致資產及負債之賬面值作出重大調整之估算及假設討論如下：

#### (a) 投資物業

本集團委聘威格斯資產評估顧問有限公司及永利行評值顧問有限公司為本集團之投資物業組合於二零零七年十二月三十一日之價值進行獨立估值。是項估值乃按香港測量師學會之物業估值標準進行，其給予市值之定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之預計款額」。

#### (b) 商譽

根據附註2(k)所載之會計政策，本集團會每年測試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計算。此計算方式須使用估計數字(附註16)。

若應用於本集團之現金產生單位(「現金產生單位」)之折現現金流之估計折現率比管理層之估計高出1%，則本集團將確認對商譽作進一步減值183,000港元。

#### (c) 在建工程合約

誠如附註2(o)所載之會計政策所述，就未完成項目之收入及溢利確認方式而言，其取決於估計建築合約成果總額，以及已完成工程。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充份程度，致使完成服務之成本及收益能可靠預計。因此，在達至有關階段前，於附註20內披露之應收客戶之合約工程總額不會包括本集團就已完成工程而最終可能取得之溢利。此外，成本總額或收入總額之實際結果可能會高於或低於資產負債表結算日之估計，因而影響確認之收入及溢利。



#### 4 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (d) 所得稅

本集團在幾個司法管轄區須繳納所得稅。釐定所得稅撥備，需要作出重大判斷。日常之業務過程存在很多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中之稅務責任。若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內之所得稅及遞延稅項撥備。

#### 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
物業租賃：	從出租物業賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
製造及貿易：	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

年內之收入包含以下項目：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
提供建築項目管理服務之收入	2,311	11,283
專業建築合約收入	345,961	206,727
投資物業之租金及管理費收入總額	17,042	14,249
銷售潤滑油、工業用具及化工產品之收入	65,892	64,931
出售持作買賣之證券投資	-	5,895
	431,206	303,085

## 5 分部資料(續)

## (a) 主要呈報模式－業務分部(續)

分部收入及業績

	房地產發展 及項目管理		專業建築		物業租賃		製造及貿易		證券投資及買賣		總額	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入												
對外客戶銷售	2,311	11,283	345,961	206,727	17,042	14,249	65,892	64,931	-	5,895	431,206	303,085
業績												
分部業績	(14,498)	43,828	(18,118)	(3,432)	64,841	63,892	1,724	4,628	140,701	2,878	174,650	111,794
未分配成本											(12,120)	(3,561)
經營溢利											162,530	108,233
財務成本											(1,579)	(948)
所得稅											(1,453)	(1,440)
本年度溢利											159,498	105,845

未分配成本指企業開支及虧損減去企業收入及收益。

## 5 分部資料(續)

## (a) 主要呈報模式－業務分部(續)

## 分部資產及負債

	房地產發展 及項目管理		專業建築		物業租賃		製造及貿易		證券投資及買賣		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>資產</b>												
分部資產	<b>2,074,515</b>	653,950	<b>219,521</b>	149,018	<b>343,522</b>	293,017	<b>26,581</b>	26,505	-	136,191	<b>2,664,139</b>	1,258,681
未分配之企業資產											<b>96,627</b>	16,485
資產總額											<b>2,760,766</b>	1,275,166
<b>負債</b>												
分部負債	<b>899,860</b>	46,182	<b>191,455</b>	99,446	<b>5,785</b>	5,442	<b>5,379</b>	5,024	-	-	<b>1,102,479</b>	156,094
未分配之企業負債											<b>584,951</b>	301,243
負債總額											<b>1,687,430</b>	457,337

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、商譽、存貨、可供出售財務資產、應收款項及營運現金。分部負債包括所有營運負債，但不包括借款及稅項等項目。

## 其他分部資料

	房地產發展 及項目管理		專業建築		物業租賃		製造及貿易		證券投資及買賣		未分配		總額	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資本開支	<b>2,907</b>	1,031	<b>1,368</b>	1,718	<b>257</b>	159	<b>477</b>	640	-	-	<b>175</b>	1,030	<b>5,184</b>	4,578
折舊	<b>308</b>	419	<b>398</b>	296	<b>66</b>	66	<b>713</b>	626	-	-	<b>1,061</b>	828	<b>2,546</b>	2,235
投資物業重估收益	-	-	-	-	<b>50,480</b>	52,670	-	-	-	-	-	-	<b>50,480</b>	52,670
撥回發展中物業撥備	-	36,276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,276
減值虧損/(減值虧損撥回)	-	-	<b>17,929</b>	5,267	-	(109)	<b>1</b>	16	-	-	<b>(528)</b>	(15,385)	<b>17,402</b>	(10,211)

資本開支包括物業、廠房及設備之添置(附註14)。

## 5 分部資料(續)

### (b) 次要呈報模式－地區分部

本集團之業務主要劃分於兩個地區經營：

香港及澳門： 專業建築、物業租賃、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，銷售之呈列乃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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
對外銷售	60,121	44,714	370,811	258,001	274	370	431,206	303,085
分部資產	383,683	450,038	2,280,456	808,643	-	-	2,664,139	1,258,681
資本開支	521	1,047	4,663	3,531	-	-	5,184	4,578

## 6 其他收入

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售可供出售財務資產之收益(a)	140,911	-
銀行存款利息收入	8,645	1,562
出售物業、廠房及設備之收益	-	256
其他	1,458	1,049
	<b>151,014</b>	2,867

- (a) 該金額指於二零零七年一月以每股22港元即現金代價158,400,000港元出售招商局中國基金有限公司7,200,000股普通股之收益。有關交易之進一步詳情已刊載於本公司日期為二零零七年一月九日之公告內。

## 7 經營溢利

經營溢利經扣除／(計入)以下各項後列賬：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
投資物業之租金及管理費收入總額	<b>(17,042)</b>	(14,249)
減：開支	<b>2,662</b>	2,998
	<b>(14,380)</b>	(11,251)
土地契約溢價之攤銷	<b>6,999</b>	3,611
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	<b>(6,999)</b>	(3,611)
	-	-
折舊	<b>2,546</b>	2,235
營運租賃費用－有關土地及樓宇之最低租賃付款	<b>5,813</b>	4,886
售出存貨成本	<b>35,511</b>	35,591
核數師酬金	<b>2,723</b>	2,306
匯兌收益淨額	<b>(26,609)</b>	(9,626)
僱員福利支出(包括董事酬金)(附註8)	<b>50,149</b>	35,435
陳舊存貨撥備／(撥備撥回)	<b>1,150</b>	(238)
應收款項減值撥備	<b>4,226</b>	2,420
撥回以前年度已撇銷之應收款項	<b>(546)</b>	(15,658)

## 8 僱員福利支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
工資及薪金	48,301	34,953
未用年假撥備／(超額撥備撥回)	1,244	(206)
長期服務金撥備	122	97
退休金成本－定額供款計劃(附註29)	482	591
	<b>50,149</b>	<b>35,435</b>

## (a) 董事酬金

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司各董事(「董事」)之酬金詳情如下：

董事姓名	薪金、津貼 及實物利益			退休金	總額
	袍金	及實物利益	酌情花紅	僱主供款	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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
閻西川先生	-	1,300	-	60	1,360
尹亮先生	-	1,040	-	-	1,040
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
	<b>910</b>	<b>4,810</b>	<b>-</b>	<b>60</b>	<b>5,780</b>

## 8 僱員福利支出(續)

### (a) 董事酬金(續)

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，各董事之酬金詳情如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 僱主供款 千港元	總額 千港元
周中樞先生(附註(iv))	-	-	-	-	-
林錫忠先生(附註(iii))	-	-	-	-	-
錢文超先生	-	-	-	-	-
王幸東先生	-	1,374	-	-	1,374
閻西川先生	-	1,200	-	60	1,260
尹亮先生	-	-	-	-	-
何小麗女士	-	960	-	-	960
林濬先生	300	-	-	-	300
馬紹援先生	310	-	-	-	310
譚惠珠女士	300	-	-	-	300
	910	3,534	-	60	4,504

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零六年：290,000港元)。

年內，本集團概無向任何董事支付酬金作為加入本集團之獎勵或作為離任之補償(二零零六年：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
- (iii) 於二零零六年二月二十八日辭任
- (iv) 於二零零六年二月二十八日獲委任

## 8 僱員福利支出(續)

### (b) 五名最高薪金人士

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪金人士包括三名(二零零六年：三名)執行董事，其酬金於上文(a)項中披露。年內其餘兩名(二零零六年：兩名)人士之酬金詳情如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,661	2,792
花紅	1,482	103
退休金僱主供款	234	234
	<b>5,377</b>	3,129

酬金範圍如下：

	二零零七年	二零零六年
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	-	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	1
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	1	-
	<b>2</b>	2

年內，本集團概無向該等人士支付任何酬金作為加入本集團之獎勵或作為離任之補償(二零零六年：無)。

## 9 財務成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行借款		
須於五年內悉數償還	9,673	6,123
其他借款		
須於五年內悉數償還	20,490	4,283
	<b>30,163</b>	10,406
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額(a)	<b>(28,584)</b>	(9,458)
	<b>1,579</b>	948

(a) 借貸成本按年利率4.21%至8.96%(二零零六年：5.58%至6.14%)予以資本化。



## 10 所得稅

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以 17.5% 稅率撥備(二零零六年: 17.5%)。海外溢利之稅項乃以本年度估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>當期稅項－香港</b>		
本年度撥備	153	-
過往年度超額撥備	-	(76)
	<b>153</b>	(76)
<b>當期稅項－海外</b>		
本年度撥備	245	1,621
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之確認／(撥回)(附註27)	1,055	(105)
所得稅	<b>1,453</b>	1,440

本集團就除稅前溢利之應繳稅額，與採用被合併實體之溢利適用的加權平均稅率計算所得之理論數額的差異如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	160,951	107,285
按適用於有關國家之溢利的當地稅率計算之稅項	28,134	20,143
過往年度所得稅超額撥備	-	(76)
確認／(撥回)遞延稅項	1,055	(105)
毋須課稅之收入	(38,496)	(20,089)
不可扣稅之開支	3,926	1,515
動用以前未確認之稅務虧損	(1,683)	(3,574)
未確認稅務虧損	8,517	3,626
所得稅	<b>1,453</b>	1,440

加權平均適用稅率為17.5%(二零零六年: 18.8%)。稅率下降乃由於本集團附屬公司於有關國家之盈利能力改變所致。

## 11 本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔溢利包括已計入本公司財務報表中的溢利約99,062,000港元(二零零六年:176,341,000港元)。

## 12 每股盈利

每股基本盈利之計算方法為將本公司股權持有人之應佔綜合溢利約162,653,000港元(二零零六年:105,845,000港元)除以年內已發行普通股之加權平均數773,340,356股普通股(二零零六年:772,181,783股普通股)。

年內不存在具攤薄潛力之股份(二零零六年:無)。

## 13 股息

董事不建議就截至二零零七年十二月三十一日止年度派發股息(二零零六年:無)。

## 14 物業、廠房及設備

(a) 物業、廠房及設備之變動如下:

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

## 14 物業、廠房及設備(續)

(a) 物業、廠房及設備之變動如下：(續)

	本集團					總額 千港元
	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	
<b>截至二零零六年</b>						
十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	8,753	1,348	1,585	2,221	1,439	15,346
匯兌差額	-	-	10	16	28	54
轉撥自投資物業	3,600	-	-	-	-	3,600
轉撥往投資物業	(1,800)	-	-	-	-	(1,800)
添置	-	687	874	1,396	1,621	4,578
出售	-	-	-	(6)	(90)	(96)
減值撥備	-	(799)	(971)	(61)	(71)	(1,902)
折舊	(306)	(656)	(302)	(585)	(386)	(2,235)
期末賬面淨值	10,247	580	1,196	2,981	2,541	17,545
<b>於二零零六年</b>						
十二月三十一日						
成本	11,814	10,729	5,792	7,017	7,116	42,468
累計折舊及減值	(1,567)	(10,149)	(4,596)	(4,036)	(4,575)	(24,923)
賬面淨值	10,247	580	1,196	2,981	2,541	17,545

(b) 租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港，按下列租約持有：		
長期租約(超過50年)	6,554	6,737
位於中國，按下列租約持有：		
長期租約(超過50年)	5,024	3,510
	<b>11,578</b>	10,247

賬面值約6,554,000港元(二零零六年：6,737,000港元)之租賃土地及樓宇已作為銀行借款之抵押品(附註26(a))。

## 15 投資物業

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之結餘	290,769	239,899
轉撥自物業、廠房及設備	-	1,800
轉撥往物業、廠房及設備	-	(3,600)
重估收益	50,480	52,670
於十二月三十一日之結餘	341,249	290,769

投資物業於二零零七年十二月三十一日由獨立專業測量師威格斯資產評估顧問有限公司及永利行評值顧問有限公司重新估值。估值乃根據所有物業於一個活躍市場之現價釐定。

本集團於投資物業權益之賬面淨值分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
位於香港，按下列租約持有：		
長期租約(超過50年)	341,249	290,769

賬面值約341,249,000港元(二零零六年：290,769,000港元)之投資物業已作為銀行借款之抵押品(附註26(a))。

## 16 商譽

(a) 自收購所得的商譽如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之結餘	20,095	19,383
匯兌差額	979	712
減值	(12,554)	-
於十二月三十一日之結餘	8,520	20,095

## 16 商譽(續)

### (b) 商譽減值測試

商譽根據業務分部，分配至可識辨之現金產生單位如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
專業建築	<b>8,520</b>	20,095

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，依據三年期財政預算，以及基於以下資料作出之兩年推算並參考過往表現及其對市場發展之預測估計。

	二零零七年	二零零六年
預計增長率	<b>-10.00%</b>	8.00%
折現率	<b>7.47%</b>	6.12%

此計算是依據將於下一年度到期之有關營業執照可續期的假設作出。

年內已確認一項減值虧損。競爭日趨艱難及激烈之業務環境致使計算現金產生單位的可收回金額之假設產生不利變動，導致其可收回金額低於賬面值。

## 17 附屬公司

### (a) 附屬公司投資

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份投資，按成本	<b>695,296</b>	695,296
減：減值撥備	<b>(621,016)</b>	(682,595)
	<b>74,280</b>	12,701

## 17 附屬公司(續)

## (b) 貸款予附屬公司

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貸款予附屬公司	49,584	49,518
減：貸款予附屬公司之減值撥備	(47,800)	(47,800)
	<b>1,784</b>	1,718

貸款予附屬公司內包括約47,800,000港元(二零零六年：47,800,000港元)之免息貸款予附屬公司。其餘結餘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) 應收附屬公司款項

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收附屬公司款項	1,080,342	1,081,582
減：應收附屬公司款項之減值撥備	(319,231)	(335,661)
	<b>761,111</b>	745,921

應收附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 17 附屬公司(續)

(d) 以下為於二零零七年十二月三十一日主要附屬公司之名單：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/註冊 及繳足股本 詳情(附註(i))	股權百分比		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
東莞百聞防火門有限公司 (附註(ii))	中國	12,062,711元人民幣	—	100	製造防火門
龍建(南京)置業有限公司 (附註(iii))	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
銀豐工程有限公司	香港/香港 及中國	100股每股面值1港元及500,000 股無投票權遞延股每股面值 1港元	—	100	銷售及安裝防火物 料及產品
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
積架發展有限公司	英屬處女群島	1股面值1美元	—	100	投資控股
積架石油化工有限公司	香港	10股每股面值100港元及20,000 股無投票權遞延股每股面值 100港元	—	100	潤滑油、工業用具及 化工產品製造及貿易
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 (前稱東方建龍集團有限 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

## 17 附屬公司(續)

(d) 以下為於二零零七年十二月三十一日主要附屬公司之名單：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/註冊 及繳足股本 詳情(附註(i))	股權百分比		主要業務
			直接由 本公司持有	間接由 本公司持有	
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
Minmetals Land Investments Limited (前稱 ONFEM Investments Limited)	英屬處女 群島/香港	100股每股面值10美元	100	—	投資控股
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
上海金橋瑞和裝飾工程 有限公司(附註(iv))	中國	2,040,000美元	—	100	設計及安裝玻璃 幕牆及鋁窗
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(v))	中國	44,000,000元人民幣	—	100	物業發展
湖南嘉和日盛房地產開發 有限公司(附註(vi))	中國	380,000,000元人民幣	—	51	物業發展



## 17 附屬公司(續)

(d) 以下為於二零零七年十二月三十一日主要附屬公司之名單：(續)

附註：

- (i) 除另有指明外，所持有之股份類別均屬普通股。截至二零零七年十二月三十一日止年度內任何時間，各附屬公司無發行任何借貸股本。
- (ii) 東莞百聞防火門有限公司(「東莞百聞」)乃一間於中國成立之中外合資經營企業，首次營運期為期12年直至二零零五年，其後進一步延展至二零一七年止，而本公司全資擁有之附屬公司百聞防火門(香港)有限公司(「香港百聞」)為其合營者。根據合營協議之條款，中方合營者有權享有每年固定分配金額60,000元人民幣，而香港百聞有權分享東莞百聞在扣除向中方合營者作出之分配後之所有溢利/虧損。
- (iii) 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。
- (iv) 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15年，直至二零零八年止。
- (v) 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。
- (vi) 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。

## 18 存貨

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
製造及貿易存貨		
原材料	6,384	6,389
製成品	4,253	3,232
	<b>10,637</b>	9,621
減：陳舊存貨撥備	<b>(3,671)</b>	(2,521)
製造及貿易存貨淨額	<b>6,966</b>	7,100
發展中物業 — 位於中國(a)	<b>1,304,870</b>	481,507
	<b>1,311,836</b>	488,607
<b>(a) 發展中物業</b>		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地成本	<b>835,083</b>	290,284
在建工程	<b>469,787</b>	191,223
	<b>1,304,870</b>	481,507

賬面值為約476,132,000港元(二零零六年：308,836,000港元)之發展中物業已予抵押，作為銀行借款之抵押品(附註26(a))。

## 19 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易及合約應收款項，淨額 (a)	<b>149,057</b>	105,244	-	-
應收保固金 (附註20)	<b>35,943</b>	22,590	-	-
按金	<b>7,713</b>	31,211	<b>92</b>	38
預付款項 (b)	<b>61,727</b>	818	<b>421</b>	276
其他	<b>8,478</b>	7,366	<b>47</b>	11
	<b>262,918</b>	167,229	<b>560</b>	325

貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	<b>27,045</b>	15,752	<b>560</b>	325
人民幣	<b>235,873</b>	148,522	-	-
美元	-	2,955	-	-
	<b>262,918</b>	167,229	<b>560</b>	325

(a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0-30日	<b>62,949</b>	38,146
31-60日	<b>37,634</b>	12,978
61-90日	<b>15,277</b>	8,075
超過90日	<b>43,835</b>	63,854
	<b>159,695</b>	123,053
減：應收款項減值撥備	<b>(10,638)</b>	(17,809)
	<b>149,057</b>	105,244

就貿易應收款項而言，本集團給予客戶的信貸期一般為自發票日期起計30日至60日。合約應收款項之信貸期乃根據合約條款之規定而有所不同。

## 19 貿易及其他應收款項(續)

### (a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：(續)

一般而言，分別逾期不超過六個月及一年之貿易應收款項及合約應收款項不會視為已減值。於二零零七年十二月三十一日，約136,311,000港元(二零零六年：90,217,000港元)之貿易及合約應收款項已逾期但未減值。該等款項與多名最近無違約紀錄之獨立客戶有關。該等貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
逾期		
0 – 90日	103,313	44,210
超過90日	32,998	46,007
	<b>136,311</b>	90,217

於二零零七年十二月三十一日，約10,638,000港元(二零零六年：17,809,000港元)之貿易應收款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的經濟困難情況下的建築客戶相關。該等應收款項之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
逾期		
超過六個月	10,638	17,809

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	17,809	15,389
匯兌差額	311	-
減值撥備	4,226	2,420
年內視為無法收回而撤銷之應收款項	(11,708)	-
	<b>10,638</b>	17,809

對已減值應收款項作出之新增及撥回撥備已於綜合收益表內的「行政開支」中列賬。

## 19 貿易及其他應收款項(續)

(b) 預付款項包括已收取之遞延收入所相關的預付稅項及其他費用約55,869,000港元(二零零六年：無)。

貿易及其他應收款項內之其他類別並不包含逾期或已減值資產。

於報告日期之最高信貸風險乃上述各類應收款項之公平值。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

## 20 在建工程合約

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已發生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損	312,796	184,406
減：工程進度賬款	(311,921)	(183,789)
應收客戶之合約工程總額	875	617

於二零零七年十二月三十一日，計入附註19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35,943,000港元(二零零六年：22,590,000港元)。

## 21 可供出售財務資產

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之結餘	136,080	29,340
重估盈餘轉撥入權益	-	106,740
出售	(136,080)	-
於十二月三十一日之結餘	-	136,080
可供出售財務資產包括下列各項：		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
上市證券：		
股本證券—香港上市，按公平值	-	136,080
非上市證券，按成本	243,600	243,600
減：減值撥備	(243,600)	(243,600)
市值	-	136,080

## 22 已抵押存款

已抵押存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	5,000	5,000	5,000	5,000
人民幣	12,850	31,994	-	-
	17,850	36,994	5,000	5,000
最高信貸風險	17,850	36,994	5,000	5,000

已抵押存款指已抵押予銀行以取得授予本集團銀行信貸之存款(附註26(a))。於二零零七年十二月三十一日，已抵押存款按介乎3.00%至3.43%(二零零六年：2.25%至3.40%)之年利率計息。

## 23 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
銀行存款	<b>796,673</b>	116,037	<b>18,863</b>	2,605
庫存現金	<b>111</b>	64	<b>20</b>	–
現金及銀行存款(a)	<b>796,784</b>	116,101	<b>18,883</b>	2,605
銀行透支(附註26)	<b>(101)</b>	(3,516)	<b>–</b>	–
	<b>796,683</b>	112,585	<b>18,883</b>	2,605
最高信貸風險	<b>796,673</b>	116,037	<b>18,863</b>	2,605

(a) 現金及銀行存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	<b>37,010</b>	7,534	<b>18,680</b>	2,048
人民幣	<b>759,544</b>	107,932	<b>–</b>	–
其他貨幣	<b>230</b>	635	<b>203</b>	557
	<b>796,784</b>	116,101	<b>18,883</b>	2,605

## 24 股本

	二零零七年		二零零六年	
	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	<b>2,000,000</b>	<b>200,000</b>	<b>2,000,000</b>	<b>200,000</b>
已發行及繳足：				
每股面值0.1港元普通股				
於一月一日之結餘	<b>772,182</b>	<b>77,218</b>	772,182	77,218
購股權行使時發行股份	<b>1,650</b>	<b>165</b>	–	–
於十二月三十一日之結餘	<b>773,832</b>	<b>77,383</b>	772,182	77,218

年內，由於購股權之行使，本公司已以每股0.83港元發行1,650,000股每股面值0.1港元之普通股。年內所有已發行股份在各方面均與現有股份享有同等地位。

## 24 股本(續)

### (a) 購股權

於二零零三年五月二十九日，本公司採納一項購股權計劃。據此，董事可酌情邀請任何曾對或將會對本集團作出貢獻之人士接納購股權，而每批授出購股權之象徵式代價為10港元。購股權計劃之詳細資料披露於本年報「董事會報告」內「有關購股權計劃之資料」一段內。

- (i) 購股權於二零零四年三月十五日根據購股權計劃授出，其行使期為期三年，自各有關董事或僱員接納購股權當日起計，至該三年期間結束之日止。於二零零七年十二月三十一日，所有已授出購股權的行使期均已屆滿。
- (ii) 上述授出之購股權之變動如下：

	購股權數目	
	二零零七年 (千股)	二零零六年 (千股)
於一月一日之結餘	14,800	20,100
已行使	(1,650)	-
已失效	(13,150)	(5,300)
於十二月三十一日之結餘	-	14,800

## 25 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	可供出售 財務資產 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零六年一月一日之結餘	409,738	600,412	769	12,420	3,104	(503,627)	522,816
可供出售財務資產之重估盈餘	-	-	-	106,740	-	-	106,740
匯兌調整	-	-	-	-	5,210	-	5,210
年度溢利	-	-	-	-	-	105,845	105,845
於二零零六年十二月三十一日 之結餘	<b>409,738</b>	<b>600,412</b>	<b>769</b>	<b>119,160</b>	<b>8,314</b>	<b>(397,782)</b>	<b>740,611</b>
購股權行使時發行股份	<b>1,204</b>	-	-	-	-	-	<b>1,204</b>
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	<b>410,942</b>	<b>600,412</b>	<b>769</b>	<b>-</b>	<b>23,713</b>	<b>(235,129)</b>	<b>800,707</b>

## (b) 本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘(c) 千港元	資本 贖回儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零六年一月一日之結餘	409,738	575,220	769	(480,700)	505,027
年度溢利	-	-	-	176,341	176,341
於二零零六年十二月三十一日 之結餘	<b>409,738</b>	<b>575,220</b>	<b>769</b>	<b>(304,359)</b>	<b>681,368</b>
購股權行使時發行股份	<b>1,204</b>	-	-	-	<b>1,204</b>
年度溢利	-	-	-	99,062	99,062
於二零零七年十二月三十一日 之結餘	<b>410,942</b>	<b>575,220</b>	<b>769</b>	<b>(205,297)</b>	<b>781,634</b>



## 25 儲備(續)

- (c) 實繳盈餘主要指本公司於收購Minmetals Land Investments Limited(前稱ONFEM Investments Limited)股份之公平值高出本公司根據一九九一年十一月十九日之股份交換協議發行新股之股份面值。

根據百慕達公司法規定，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未能支付到期債務，或(ii) 本公司資產之可變現價值低於其負債、已發行股本及股份溢價之總和。

- (d) 本公司於二零零七年十二月三十一日可供分派予股東之儲備總額約為370,692,000港元(二零零六年：271,630,000港元)。

## 26 借款

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動</b>		
銀行借款，有抵押(a)	-	99,640
一名附屬公司的少數投資者之貸款，無抵押(附註33)	<b>204,923</b>	-
	<b>204,923</b>	99,640
<b>流動</b>		
銀行透支，有抵押	<b>101</b>	3,516
銀行借款，有抵押	<b>273,798</b>	86,601
	<b>273,899</b>	90,117
銀行借款，有抵押(a)	<b>87,601</b>	81,705
一間同系附屬公司之貸款，有抵押(附註33)	<b>361,500</b>	171,822
	<b>566,423</b>	271,462
借款總額	<b>566,423</b>	271,462

## 26 借款(續)

### (a) 銀行信貸

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行信貸額度(包括銀行借款)合共約為330,456,000港元(二零零六年：308,122,000港元)，而同日之未動用信貸約為37,414,000港元(二零零六年：103,224,000港元)。信貸之抵押包括：

- (i) 本集團約17,850,000港元(二零零六年：36,994,000港元)之定期存款，包括本公司之定期存款約5,000,000港元(二零零六年：5,000,000港元)；
- (ii) 賬面值分別約6,554,000港元(二零零六年：6,737,000港元)及約341,249,000港元(二零零六年：290,769,000港元)之租賃土地及樓宇以及投資物業；
- (iii) 賬面值為約476,132,000港元(二零零六年：308,836,000港元)之發展中物業；及
- (iv) 本公司所作之企業擔保。

### (b) 本集團借款之到期情況如下：

	銀行借款		一間同系附屬公司之貸款		一名附屬公司的 少數投資者之貸款	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	273,899	90,117	87,601	81,705	-	-
第二年	-	99,640	-	-	204,923	-
	<b>273,899</b>	189,757	<b>87,601</b>	81,705	<b>204,923</b>	-

### (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年利率如下：

	二零零七年		二零零六年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
<b>非流動</b>				
銀行借款	-	-	-	7.56%
一名附屬公司的少數投資者之貸款	-	7.56%	-	-
<b>流動</b>				
銀行透支	6.75%	-	7.75%	-
銀行借款	4.21%	8.79%	5.00%	6.12%
一間同系附屬公司之貸款	-	6.92%	-	6.14%

由於折現之影響並不重大，故借款之公平值等同於其賬面值。公平值乃根據使用借款年利率6.42%(二零零六年：6.55%)折現之現金流計算。

## 26 借款(續)

(d) 本集團借款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	201,255	74,673
人民幣	365,168	196,789
	<b>566,423</b>	271,462

## 27 遞延稅項

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
遞延稅項資產	-	932
遞延稅項負債	(123)	-
	<b>(123)</b>	932

遞延稅項之變動淨額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之結餘	932	827
在綜合收益表確認	(1,055)	105
於十二月三十一日之結餘	<b>(123)</b>	932

遞延稅項資產及負債(未計及同一徵稅地區之結餘抵銷)於年內之變動如下：

	稅務虧損	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之結餘	932	932
在綜合收益表確認	(932)	-
於十二月三十一日之結餘	-	932

## 27 遞延稅項(續)

遞延稅項負債	物業估值	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之結餘	-	105
在綜合收益表確認	123	(105)
於十二月三十一日之結餘	123	-

就結轉之稅務虧損而確認的遞延稅項資產僅以有關的稅務利益可透過未來應課稅溢利實現者為限。於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港之可結轉以抵銷未來應課稅收入而未確認之稅務虧損約為147,724,000港元(二零零六年：140,173,000港元)，而該等稅務虧損並無屆滿日期。此外，本集團於二零零七年十二月三十一日在中國之未確認稅務虧損約為5,321,000港元(二零零六年：18,336,000港元)，而該等稅務虧損將於五年內屆滿。

## 28 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(a)	151,531	107,176	-	-
應付保固金	29,998	21,176	-	-
應計費用及其他應付款項	55,135	29,632	2,585	2,333
撥備(b)	-	-	16	7,351
已收租金按金	1,571	2,917	-	-
已收其他按金	-	7,422	-	-
應付一名附屬公司的少數投資者款項	7,422	-	-	-
應付一間同系附屬公司款項(附註33)	21,946	-	-	-
	267,603	168,323	2,601	9,684

貿易及其他應付款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	本集團		本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	41,982	31,027	2,601	9,684
人民幣	224,596	136,810	-	-
美元	227	74	-	-
其他貨幣	798	412	-	-
	267,603	168,323	2,601	9,684

## 28 貿易及其他應付款項(續)

(a) 貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0-30日	47,493	23,499
31-60日	32,234	6,773
61-90日	17,871	4,914
超過90日	53,933	71,990
	<b>151,531</b>	107,176

(b) 撥備

	本公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日之結餘	7,351	18,237
撥回未動用金額	(7,335)	(10,886)
於十二月三十一日之結餘	<b>16</b>	7,351

此款項為就附屬公司獲授銀行信貸額度而提供之企業擔保的撥備。

## 29 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，但自二零零零年十二月一日起已停止該等供款。參與此定額供款計劃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的各附屬公司須每月分別按僱員根據強積金法例定義的現金收入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位僱員每月1,000港元，超過此數額之額外供款屬自願性質，並不受任何限制。強積金內之強制供款在支付予強積金計劃認可信託人後即時全數歸屬僱員所有，作為應計利益。用應計利益作投資所產生之投資收入或溢利(經計及該投資所產生之任何虧損後)亦即時歸屬予僱員。除了強制供款外，僱員在服務滿十年後離職時，或到達退休年齡退休時(不論服務年期長短)，或身故時，或因完全喪失行為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入。此外，僱員在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入。

本集團之退休金計劃及強積金計劃供款於應付時列作開支。退休金計劃之供款由供款全數歸屬離開計劃之僱員前所放棄之供款而減少。年內已動用合共約26,000港元(二零零六年：75,000港元)之已放棄供款，而於二零零七年十二月三十一日並無未動用之放棄供款(二零零六年：無)。

根據中國之法規規定，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其基本薪金供款8%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。

## 30 綜合現金流量表附註

## (a) 除稅前溢利與經營業務所得／(所用)現金之對賬

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	160,951	107,285
利息收入	(8,645)	(1,562)
利息支出	1,579	948
折舊	2,546	2,235
投資物業重估收益	(50,480)	(52,670)
撥回發展中物業撥備	-	(36,276)
商譽減值撥備	12,554	-
物業、廠房及設備之減值撥備	18	1,902
出售物業、廠房及設備之收益	-	(256)
陳舊存貨撥備／(撥備撥回)	1,150	(238)
應收款項減值撥備	4,226	2,420
出售可供出售財務資產之收益	(140,911)	-
出售按公平值透過損益列賬 之財務資產之收益	-	(3,117)
營運資本變動前之經營(虧損)／溢利	(17,012)	20,671
其他資產(增加)／減少	(240)	152
存貨增加	(215,952)	(227,839)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	53,665	(3,128)
應收客戶之合約工程總額(增加)／減少	(258)	127
貿易及其他應付款項增加	98,953	10,723
遞延收入增加	833,245	-
其他負債增加／(減少)	2,073	(994)
匯兌調整	17,723	4,444
經營業務所得／(所用)現金	772,197	(195,844)

## 30 綜合現金流量表附註(續)

## (b) 收購一間附屬公司

	二零零七年 千港元
<b>獲得資產淨值</b>	
物業、廠房及設備	460
存貨	579,843
貿易及其他應收款項	153,580
現金及銀行存款	73,840
貿易及其他應付款項	(327)
短期借款	(410,748)
少數股東權益	(194,848)
<b>支付方式</b>	
現金	201,800

有關收購一間附屬公司之現金流出淨額分析如下：

	二零零七年 千港元
獲得現金及銀行存款	73,840
減：現金代價	(201,800)
有關收購一間附屬公司之現金流出淨額	(127,960)

## 31 財務擔保

於二零零七年十二月三十一日，本公司就附屬公司獲授之銀行信貸而與數間銀行簽立企業擔保約為253,867,000港元(二零零六年：195,991,000港元)。於二零零七年十二月三十一日，由本公司簽立企業擔保之銀行信貸已使用額約為216,453,000港元(二零零六年：92,767,000港元)。

本集團已就若干銀行為本公司若干附屬公司發展之物業之若干買家就按揭信貸安排按揭貸款而向該等銀行提供擔保，於二零零七年十二月三十一日根據該等擔保未償還之抵押貸款約為346,887,000港元(二零零六年：無)。



### 32 承擔

(a) 本集團於二零零七年十二月三十一日之未償付物業發展承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已訂約但未撥備	<b>338,338</b>	160,478

於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何未償付資本承擔(二零零六年：無)。

(b) 於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤回之營運租賃而於未來支付之最低租賃付款如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	<b>4,539</b>	5,691
一年後但五年內	<b>5,279</b>	4,806
五年後	<b>1,278</b>	2,053
	<b>11,096</b>	12,550

於二零零七年十二月三十一日，本公司並無任何營運租賃之承擔(二零零六年：無)。

(c) 本集團根據營運租賃租出投資物業，首次租賃期一般為一至三年。租約並無包括或然租金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤回之營運租賃而於未來收取之最低租金如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一年內	<b>17,663</b>	11,705
一年後但五年內	<b>15,701</b>	6,575
	<b>33,364</b>	18,280

於二零零七年十二月三十一日，本公司並無任何未來租金收入(二零零六年：無)。

### 33 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」）。

本集團與關聯方於本集團日常及一般業務過程中進行之重大交易及結餘如下：

#### (a) 與關聯方之交易

	二零零七年 千港元	二零零六年 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))	2,467	11,662
向關聯公司收取專業建築收入(附註(ii))	152,886	15,074
給予一間同系附屬公司就一項房地產開發項目之建築成本(附註(iii))	22,540	-
給予一間關聯公司就一項房地產開發項目之建築成本(附註(ii))	66,846	21,270
向同系附屬公司支付租金開支及特許租用費(附註(iv))	1,536	1,614
給予一名附屬公司的少數投資者之貸款利息成本(附註(v))	13,504	-
給予一間同系附屬公司之貸款利息成本(附註(vi))	5,832	4,668
給予一間同系附屬公司之利息成本(附註(vii))	559	-
給予關聯公司之貸款利息成本(附註(ii))	8,669	5,014
就結算土地成本向中國地方政府之付款(附註(ii))	517,271	175,880

## 33 關聯方交易(續)

## (b) 與關聯方之結餘

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
就建築項目管理服務而應收一間同系附屬公司之 合約款項(附註(i))	4,447	9,574
就專業建築合約而應收關聯公司之合約及其他款項(附註(ii))	48,305	11,623
就一項房地產開發項目而應付一間同系附屬公司之合約款項(附註(iii))	8,800	-
就一項房地產開發項目而應付一間關聯公司之合約款項(附註(ii))	3,383	35,797
就專業建築合約而應付一間關聯公司之合約及保固金款項(附註(ii))	-	3,046
一名附屬公司的少數投資者提供之長期貸款(附註(v))	204,923	-
一間同系附屬公司提供之短期貸款(附註(vi))	87,601	81,705
應付一間同系附屬公司之款項(附註(vii))	21,946	-
關聯公司提供之銀行借款(附註(ii))	265,353	174,313

## (c) 主要管理人員之薪酬

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪酬及短期僱員福利	5,720	4,444
退休金成本 - 定額供款計劃	60	60
	5,780	4,504

### 33 關聯方交易 (續)

附註：

- (i) 本公司旗下一間附屬公司與一間同系附屬公司於二零零四年七月二十九日訂立了建築項目管理協議，有關詳情已刊載於本公司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」)所界定之關連交易。
- (ii) 由於中國五礦為國有企業，中國政府因此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公司。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關聯方交易。
- (iii) 本公司一間附屬公司及一間同系附屬公司於二零零七年七月三十一日訂立之建築合約之詳情，已刊載於本公司日期為二零零七年七月三十一日之公告內。有關交易構成上市規則所界定之關連交易。
- (iv) 根據有關人士參考市場價格所訂立之協議，向本公司之同系附屬公司支付租金開支及特許租用費。有關交易構成上市規則所界定之持續關連交易。
- (v) 一名本公司之非全資附屬公司的少數投資者提供之無抵押、長期貸款乃按浮動的中國人民銀行不時公佈之人民幣一至三年期貸款基準年利率計息，並須於二零零九年十一月十二日償還。該名附屬公司的少數投資者亦為中國五礦之間接附屬公司。有關交易構成上市規則所界定之關連交易。
- (vi) 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並按年息率分別為6.732%及7.029%計息之短期貸款以作營運資金用途，並以香港五礦提供之公司擔保作抵押。該同系附屬公司於二零零六年一月十一日及二零零六年三月二十日作出按年利率6.138%計息之短期貸款已於年內償還。有關交易構成上市規則所界定之關連交易。
- (vii) 應付一間同系附屬公司之款項乃按浮動的中國人民銀行不時公佈之人民幣短期貸款基準年利率的90%計息，該等款項乃無抵押並須應要求償還。有關交易構成上市規則所界定之關連交易。

## 集團物業

### 1. 持作投資用途之主要物業

地點	用途	租賃期
香港中環雲咸街29號 東方有色大廈 內地段 1005號	商業	長期
香港灣仔太原街38號 太原閣19樓D室	住宅	長期
香港柴灣盛泰道100號 杏花村2座8樓6室	住宅	長期
香港鯉魚涌康安街14-16號 康怡花園N座6樓611室	住宅	長期
香港鯉魚涌康安街6-8號 康怡花園Q座26樓2603室	住宅	長期

### 2. 主要發展中物業

地點	用途	地盤面積／ 總樓面面積 (平方米)	本集團的權益	預期建築工程 完成日期
中國廣東省 珠海香洲區 吉大海景路 與海洲路交界	住宅	16,454／89,000	100%	二零零八年 第二季
中國南京 江寧區科學園 學四路與 學七路交界	住宅	310,296／310,670	71%	二零一零年 第四季
中國湖南省 長沙市長沙縣暮雲鎮 月塘村及高塘村	住宅	632,837／1,071,300	51%	二零一二年 第四季

## 五年財務概要

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
<b>業績</b>					
收入	<b>431,206</b>	303,085	231,322	86,605	160,941
經營溢利／(虧損)	<b>162,530</b>	108,233	25,090	87,576	(32,334)
財務成本	<b>(1,579)</b>	(948)	(583)	(1,385)	(4,860)
除稅前溢利／(虧損)	<b>160,951</b>	107,285	24,507	86,191	(37,194)
所得稅	<b>(1,453)</b>	(1,440)	3,642	(1,082)	(95)
本年度溢利／(虧損)	<b>159,498</b>	105,845	28,149	85,109	(37,289)
溢利／(虧損)歸屬於：					
本公司股權持有人	<b>162,653</b>	105,845	28,149	85,109	(35,739)
少數股東權益	<b>(3,155)</b>	-	-	-	(1,550)
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	<b>370,503</b>	329,538	305,249	285,481	251,589
流動資產	<b>2,390,263</b>	945,628	533,186	449,972	525,413
資產總額	<b>2,760,766</b>	1,275,166	838,435	735,453	777,002
本公司股權持有人之					
資本及儲備	<b>878,090</b>	817,829	600,034	561,060	474,707
少數股東權益	<b>195,246</b>	-	-	-	25,033
權益總額	<b>1,073,336</b>	817,829	600,034	561,060	499,740
非流動負債	<b>213,345</b>	105,866	7,325	7,039	12,154
流動負債	<b>1,474,085</b>	351,471	231,076	167,354	265,108
負債總額	<b>1,687,430</b>	457,337	238,401	174,393	277,262
權益及負債總額	<b>2,760,766</b>	1,275,166	838,435	735,453	777,002

## 詞彙

在本年報內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「爭輝」	指	爭輝有限公司
「章程細則」	指	本公司之章程細則
「企榮」	指	企榮財務有限公司
「企業管治守則」	指	企業管治常規守則
「中拓工程」	指	中拓工程發展有限公司
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司
「本公司」	指	五礦建設有限公司
「瑞和香港」	指	瑞和(香港)裝飾工程有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「龍建南京」	指	龍建(南京)置業有限公司
「銀豐工程」	指	銀豐工程有限公司
「銀豐」	指	銀豐集團有限公司及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「嘉和日盛」	指	湖南嘉和日盛房地產開發有限公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「積架」	指	積架石油化工集團有限公司及其附屬公司
「金海大廈」	指	廣州天河金海大廈
「積架石油化工」	指	積架石油化工有限公司
「June Glory」	指	June Glory International Limited
「東方·龍湖灣項目」	指	位於中國南京之房地產發展項目

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「五礦財務」	指	五礦財務有限責任公司
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「OFL」	指	ONFEM Finance Limited
「購股權計劃」	指	本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃
「中國」	指	中華人民共和國
「羅兵咸永道」	指	羅兵咸永道會計師事務所
「人民幣」	指	人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「金橋瑞和」	指	上海金橋瑞和裝飾工程有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「企元」	指	企元國際有限公司
「東方•傲景峯項目」	指	位於中國珠海之房地產發展項目
「Virtyre」	指	Virtyre Limited
「藥利」	指	藥利有限公司
「海天置業」	指	珠海東方海天置業有限公司
「%」	指	百分比





**五礦建設有限公司\***  
**MINMETALS LAND LIMITED**

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

\* For identification purpose only 僅供識別