

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如**已售出或轉讓**名下所有東方有色集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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份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。



ONFEM HOLDINGS LIMITED

東方有色集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 230)

主要及關連交易

就位於中國南京之物業發展項目成立合資公司

包括向合資公司提供融資

東方有色集團有限公司之財務顧問

偉業融資有限公司

東方有色集團有限公司獨立董事委員會及

獨立股東之獨立財務顧問



ACCESS
CAPITAL

卓怡融資有限公司

獨立董事委員會(定義見本通函)之函件載於本通函第15至16頁。

獨立董事委員會及獨立股東(定義見本通函)之獨立財務顧問卓怡融資有限公司就向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而發出之函件載於本通函第17至29頁。

* 僅供識別

二零零六年五月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	15
卓怡融資有限公司函件	17
附錄一 – 本集團之財務資料	30
附錄二 – 本集團之備考財務資料	78
附錄三 – 該地塊之估值報告	84
附錄四 – 一般資料	89

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「本公司」	指	東方有色集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事（包括獨立非執行董事）
「超額貸款」	指	初步融資剩餘金額約人民幣153,230,000元（約147,337,000港元）之29%（相當於人民幣44,437,000元，或42,728,000港元），即為數人民幣180,000,000元（約173,077,000港元）之初步融資減威洋發展之注資額957,000美元（約7,465,000港元）及ONFEM SPV所佔項目公司之註冊資本2,343,000美元（約18,275,000港元）
「進一步融資」	指	項目公司不時因初步融資及項目公司所能安排由財務機構提供之融資或項目公司除現有首次註冊資本3,300,000美元（約25,740,000港元）外另須增加之註冊資本不敷應用而出現之融資需求
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由董事會成立之本公司獨立董事委員會，成員包括林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士（全部均為獨立非執行董事），負責就該交易之條款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	不包括任何於該交易中擁有重大利益之關連人士及任何於該交易中擁有重大利益之股東在內之全體股東，而在此情況下，董事就其所知、所獲資料顯示及所信，並在作出一切合理查詢後確認，全體股東均與威洋發展概無關連，亦無於該交易中擁有重大利益
「初步融資」	指	據ONFEM SPV及威洋發展估計，在與財務機構安排並獲其向項目公司提供融資之前，項目公司所需共約人民幣180,000,000元（約173,077,000港元）之融資，以全數支付有關地價及其他前期開支，包括項目公司之註冊資本3,300,000美元（約25,740,000港元）
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為中國五礦香港控股有限公司之全資附屬公司，亦是本公司之控股股東（定義見上市規則），於最後實際可行日期直接及間接擁有本公司之已發行股本約53.95%
「金文實業」	指	金文實業有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「該地塊」	指	一幅位於中國南京市江寧區科學園之地塊，根據東方龍建與中國江蘇省南京市國土資源局江寧分局於二零零五年十二月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同所載其土地編號為2005G108
「最後實際可行日期」	指	二零零六年五月十九日，即本通函付印前確定本通函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
「徐其理先生」	指	徐其鼎先生之兄長
「徐其鼎先生」	指	徐其理先生之弟弟
「東方龍建」或 「合資公司」	指	東方龍建有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，於完成股份轉讓前為本公司之間接全資附屬公司。目前東方龍建之股權分別由金文實業及SL（以信託形式代表金文實業）擁有99.8%及0.2%；而於完成股份轉讓後，則分別由金文實業、SL（以信託形式代表金文實業）及威洋發展擁有70.8%、0.2%及29%
「ONFEM SPV」	指	金文實業及SL
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	龍建（南京）置業有限公司，一間於二零零六年一月五日在中國成立之公司，並由東方龍建全資擁有
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份轉讓」	指	金文實業根據股東協議之條款及條件將東方龍建之29%股本權益轉讓予威洋發展

釋 義

「股東」	指	股份之持有人
「股東協議」	指	由ONFEM SPV、威洋發展及東方龍建於二零零六年四月十一日訂立之東方龍建股東協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之股份
「SL」	指	Stillpower Limited，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	成立合資公司，包括提供超額貸款
「威洋發展」	指	威洋發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，其股權分別由： 徐其鼎先生擁有26.67%； 徐其理先生擁有23.33%； 徐其鼎先生之妻子丘曼真女士擁有10%； 徐其鼎先生之兒子徐鋒先生擁有15%； 徐其鼎先生之兒子徐毅先生擁有15%；及 徐其理先生之女兒徐丹女士擁有10%
「工作日」	指	香港銀行慣常開放營業日（不包括星期六）
「港元」	指	香港之法定貨幣
「人民幣」	指	中國之法定貨幣
「美元」	指	美國之法定貨幣
「%」	指	百分比

除另有說明外，人民幣及美元兌港元乃分別按1.00港元=人民幣1.04元及1.00美元=7.80港元之匯率換算。該換算並不代表有關金額經已按照、本可按照或可以按照任何特定匯率換算。



ONFEM HOLDINGS LIMITED

東方有色集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 230)

執行董事:

周中樞先生, 主席
王幸東先生, 董事總經理
閻西川先生, 董事副總經理
錢文超先生
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

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79號
中國五礦大廈
18樓

敬啟者:

主要及關連交易 就位於中國南京之物業發展項目成立合資公司 包括向合資公司提供融資

1. 緒言

本公司於二零零六年四月十一日宣佈, ONFEM SPV與威洋發展及東方龍建訂立股東協議; 據此, 東方龍建將成為合資公司, 並透過項目公司在該地塊上進行物業發展。於完成股份轉讓後, 東方龍建之股本權益將分別由本集團擁有71%及由威洋發展擁有29%。

根據上市規則, 該交易(成立合資公司, 包括提供超額貸款)構成本公司之主要及關連交易。

* 僅供識別

董事會函件

June Glory為本公司之控股股東，於最後實際可行日期直接及間接持有股份416,585,852股，佔本公司之已發行股本約53.95%。June Glory並非(i)股東協議立約方或(ii)(a)股東協議任何立約方或(b)其股東之聯繫人（除June Glory透過本公司擁有之利益外），且並無於該交易中擁有任何按上市規則第2.15及2.16條所界定之重大利益。因此，June Glory毋須於本公司就批准該交易而召開之股東大會上放棄投票。此外，並無任何股東須於本公司就批准該交易而召開之股東大會上放棄投票。**本公司已取得June Glory就批准該交易之決議案而發出之股東書面批准。為節省召開股東大會之時間及費用，本公司已根據上市規則第14.44及14A.43條向聯交所申請豁免該交易須經股東於股東大會上批准之規定，而聯交所已授予該項豁免。**

本通函旨在(i)向股東提供有關股東協議之進一步詳情；(ii)列載獨立董事委員會就該交易之條款向獨立股東提供之意見；及(iii)列載卓怡融資有限公司就該交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

2. 股東協議

日期

二零零六年四月十一日

立約方

- (1) ONFEM SPV;
- (2) 威洋發展，該公司之主要業務為投資控股；及
- (3) 東方龍建

主體事項

股東協議詳列（其中包括）將東方龍建之29%股本權益由金文實業轉讓予威洋發展，以及如何管理和營運合資公司，包括為合資公司及項目公司作出之融資安排。

背景資料

於二零零五年十二月二十一日，本公司與徐其鼎先生及徐其理先生訂立一項無約束力意向書，商訂按71:29之比例參與競投及共同開發該地塊之主要條款。於同日，本公司透過其間接全資附屬公司東方龍建參與公開招標，以人民幣160,000,000元（約153,846,000港元）競投該地塊之土地使用權。東方龍建於二零零五年十二月二十三日宣告中標。

於二零零六年一月五日，東方龍建成立項目公司，以取得該地塊之法定所有權及承辦該地塊之物業發展項目。本公司已繳足項目公司之註冊資本3,300,000美元（約25,740,000港元）。於項目公司成立時，徐其鼎先生獲委任為項目公司四名董事之一。

作為本公司與徐其鼎先生及徐其理先生就競投及共同開發該地塊之部份商議內容，徐其鼎先生及徐其理先生擬透過威洋發展（由徐其鼎先生（連同其妻子及兒子）及徐其理先生（連同其女兒）擁有）與本集團成立一間合資公司，而威洋發展將擁有合資公司之29%股本權益。ONFEM SPV、威洋發展及東方龍建遂在此情況下訂立股東協議。根據股東協議，金文實業將以現金代價2,900港元將東方龍建之29%股本權益轉讓予威洋發展。因此，於完成股份轉讓後，東方龍建將成為合資公司，其股權分別由本集團擁有71%及由威洋發展擁有29%。東方龍建將繼續為本公司之附屬公司，而其財務報表將繼續併入本集團之財務報表綜合計算。

合資公司及項目公司之業務目標

合資公司為項目公司之投資控股公司，而項目公司之主要業務將為在該地塊上進行物業發展。

合資公司及項目公司之管理

合資公司及項目公司之董事會均由四名董事組成。ONFEM SPV及威洋發展分別有權委派三名及一名董事加入合資公司及項目公司之董事會。一切有關在該地塊上進行物業發展之重大事項均由合資公司或項目公司（視乎情況而定）之董事會決定。

項目公司將由ONFEM SPV及威洋發展委派之高層管理人員管理。

董事會函件

合資公司及項目公司之估計初步投資金額及融資安排

ONFEM SPV及威洋發展估計，初步融資將約為人民幣180,000,000元（約173,077,000港元）。初步融資將由合資公司以註冊資本及股東貸款形式提供。

於二零零五年十二月九日，本公司（代表ONFEM SPV）收到威洋發展一筆為數957,000美元（約7,465,000港元）之現金，作為徐其鼎先生及徐其理先生根據本公司與徐其鼎先生及徐其理先生對訂立上述無約束力意向書的商議內容中所應付該地塊之投標按金。於完成股份轉讓後，威洋發展所付之上述款項將作為威洋發展按照其於合資公司所佔股權比例向合資公司提供之股東貸款，用以注入為項目公司之註冊資本。

根據股東協議，初步融資之剩餘金額約人民幣153,230,000元（約147,337,000港元）（即初步融資人民幣180,000,000元（約173,077,000港元）減威洋發展之注資額957,000美元（約7,465,000港元）及ONFEM SPV應佔項目公司之註冊資本2,343,000美元（約18,275,000港元））將由ONFEM SPV（及／或其指定之一間或多間公司）以股東貸款形式獨力向合資公司提供。作為本公司與徐其鼎先生及徐其理先生之部份商議內容及根據股東協議，威洋發展將會（或將促使徐其鼎先生、徐其理先生及／或彼等各自之配偶、子女及／或由上述一位或多位人士全資擁有之公司）將若干無產權負擔之物業（「**抵押物業**」）抵押予ONFEM SPV，作為合資公司向ONFEM SPV償還超額貸款之抵押品。抵押物業必須獲ONFEM SPV接受，而獲接受價值總額不得低於超額貸款。所有抵押物業均為香港之房地產物業。

根據項目公司估計，預期上述合資公司欠負威洋發展金額約7,465,000港元及欠負ONFEM SPV金額約165,612,000港元之股東貸款將於二零零九年該地塊第一期發展項目推出發售時全數償還。

本公司已委聘獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司評估抵押物業（包括五項住宅及兩項商用物業）之價值。根據永利行評值顧問有限公司於二零零六年三月三十一日就抵押物業進行之估值，抵押物業之價值合共約53,500,000港元。

項目公司將於其資金需求超出初步融資時安排由財務機構提供所需資金。倘財務機構提供之融資不敷應用，或倘項目公司之註冊資本必須增加（除首次註冊資

董事會函件

本3,300,000美元（約25,740,000港元）外），ONFEM SPV及威洋發展可（而於項目公司增加註冊資本之情況下則必須）按照各自於合資公司所佔之股權比例以股東貸款形式向合資公司提供進一步融資。

股東協議亦規定，進一步融資可能需由ONFEM SPV不時以股東貸款形式獨力向合資公司提供，惟項目公司增加註冊資本之情況則屬例外。在此情況下，威洋發展將會（或將促使徐其鼎先生、徐其理先生及／或彼等各自之配偶、子女及／或由上述一位或多位人士全資擁有之公司）將無產權負擔並獲ONFEM SPV接受之資產抵押予ONFEM SPV，而獲接受價值總額不得低於按照威洋發展當時於合資公司所持股權比例計算之應佔股東貸款。

根據股東協議，本公司可不時委任物業估值師重估抵押物業及威洋發展根據股東協議抵押（或由威洋發展促使抵押）予ONFEM SPV之任何其他資產（「**總抵押資產**」）之價值，而倘總抵押資產之重估值（「**總抵押資產重估值**」）低於總抵押資產於各有關物業及／或資產抵押予ONFEM SPV時之估值總額（「**總抵押資產估值**」），威洋發展同意按ONFEM SPV指示安排（或促使徐其鼎先生、徐其理先生及／或彼等各自之配偶、子女及／或由上述一位或多位人士全資擁有之公司）將額外之無產權負擔資產（「**額外抵押資產**」）抵押予ONFEM SPV。額外抵押資產必須獲ONFEM SPV接受，而獲接受價值總額不得低於總抵押資產估值與總抵押資產重估值兩者間之差額。

倘合資公司無法償還其尚欠ONFEM SPV而以總抵押資產及額外抵押資產（如有）作抵押之部份股東貸款，ONFEM SPV有權行使有關抵押品之權利以抵償有關部份之股東貸款。

倘(i)於需要進一步融資（並非於項目公司增加註冊資本之情況下）時，威洋發展無法提供股東貸款或安排（或促使徐其鼎先生、徐其理先生及／或彼等各自之配偶、子女及／或由上述一位或多位人士全資擁有之公司）獲ONFEM SPV接受之無產權負擔資產予以抵押，或(ii)威洋發展（於項目公司增加註冊資本之情況下）無法提供股東貸款，或(iii)威洋發展無法提供（或促使提供）額外抵押資產，東方龍建之

董事會函件

股權結構將根據 ONFEM SPV 及威洋發展於東方龍建的注資額（包括股東貸款及抵押資產之獲接受價值）的比例作出調整。

由於在訂立股東協議時尚未能確定進一步融資（如有）之金額，故本公司於進一步融資（如有）之金額可確定時，將會遵守上市規則適用之披露及股東批准規定。

先決條件

股東協議須達成下列先決條件方可作實：

- (1) 本公司須於股東大會上獲其股東批准或根據上市規則就該交易取得獲聯交所接受之股東書面批准；及
- (2) 威洋發展須如上文「合資公司及項目公司之估計初步投資金額及融資安排」一段所述安排或促使將若干無產權負擔之物業抵押予 ONFEM SPV。

第(1)項先決條件經已達成。倘第(2)項先決條件未能於二零零六年六月十五日（或 ONFEM SPV 與威洋發展協定之較後日期）或之前達成或獲豁免，股東協議將予終止，屆時股東協議之立約方均不再享有股東協議賦予之權利，亦毋須履行股東協議規定之責任，惟於終止股東協議之前已產生之權利及補償除外。

完成

股份轉讓將於 ONFEM SPV 以書面通知威洋發展已達成及／或獲豁免上述先決條件之後 10 個工作日（或 ONFEM SPV 與威洋發展協定之較後日期）內完成。於完成股份轉讓時，金文實業將按每股 1 港元之代價（相等於東方龍建之股份面值）將東方龍建之普通股 2,900 股（佔東方龍建之已發行股本 29%）轉讓予威洋發展。合資公司之實收資本為 10,000 港元。威洋發展須於完成股份轉讓時就上述轉讓以現金支付所需代價 2,900 港元。

3. 該地塊之進一步資料

該地塊為一幅住宅（包括配套商用設施）用地，總面積約為 310,295.5 平方米，估計樓面建築面積共約 237,665.4 平方米。

董事會函件

本公司委聘永利行評值顧問有限公司評估該地塊於二零零六年三月三十一日之價值為人民幣160,000,000元（約153,846,000港元），日期為二零零六年五月二十四日之估值報告載於本通函之附錄三。

於最後實際可行日期，該地塊之地價總額人民幣160,000,000元（約153,846,000港元）其中人民幣112,000,000元（約107,692,000港元）經已支付。預期該地塊之剩餘地價將約於二零零六年五月三十日或以前全數支付。預期在付清有關地價後，該地塊之土地使用權證約於二零零六年七月發出。

4. 資金來源

ONFEM SPV投資於合資公司所需資金將來自本集團之內部資源及財務機構之借貸。本公司尚未決定ONFEM SPV於合資公司的投資總額中利用內部資源與向外借貸之比例。於最後實際可行日期，本集團透過ONFEM SPV以股東貸款形式向合資公司提供合共約143,183,000港元之融資，其中約70,000,000港元來自銀行借貸，另約73,183,000港元則由本集團之內部資源提供。預期初步融資之剩餘金額約人民幣153,230,000元（約147,337,000港元）將全數由本集團約於二零零六年六月或之前透過ONFEM SPV以股東貸款形式提供。

5. 財務影響

ONFEM SPV投資於合資公司所需資金將來自本集團之內部資源及財務機構之借貸，此舉將令本集團之負債比率上升。成立合資公司對本集團之資產淨值並無重大影響。

上述本集團之借貸增加將令本集團之財務成本增加。然而，由於涉及初步融資之股東貸款將由本集團向合資公司提供然後轉予項目公司，而股東貸款須按相當於中國就金額、年期及條款相若之貸款所採用之利率計算利息，並由項目公司支付，且財務成本將於該地塊進行開發期間資本化，故就此按綜合基準計算亦不會對本集團之盈利有重大影響。

根據東方龍建於二零零五年十二月三十一日之經審核財務報表顯示，東方龍建之淨負債約為13,000港元，而其截至二零零五年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損則約為1,051,000港元。因此，按東方龍建於二零零五年十二月三十一日之經審核淨負債計算，以2,900港元將東方龍建之29%股本權益轉讓予威洋發展將為本集團帶來約6,670港元之收益。東方龍建截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核除稅前及除稅後虧損均約為16,000港元。本集團擬將該收益用作一般營運資金。

6. 訂立股東協議及提供超額貸款之理由及利益

本集團主要從事房地產發展、專業建築、物業租賃、製造及貿易，和證券投資及買賣等業務。誠如本公司近年刊發之年報所載，本集團明確表示將以物業發展作為其主要業務之一。於該地塊上進行物業發展項目符合本集團之業務目標。

徐其鼎先生對於在中國（尤其是南京）從事物業發展方面擁有豐富知識及經驗。徐其鼎先生曾聯同其業務夥伴管理及投資三個於中國南京的住宅物業發展項目，其中一個經已落成及售出；其餘兩個則正進行發售，而大部份單位亦已售出。徐其鼎先生亦曾聯同其業務夥伴管理及投資兩個於北京的住宅物業發展項目，其中一個現正進行發售，而另一個項目則仍在規劃階段。管理層認為，徐其鼎先生熟悉中國南京之物業市場情況，且具備在當地進行物業發展所需之業務及人際網絡，此等均為發展該地塊之有利條件。

根據就徐其鼎先生及徐其理先生與本集團合作而進行商議之結果，ONFEM SPV（或透過其指定之一間或多間公司）同意向合資公司提供超額貸款。超額貸款與合資公司所獲提供之其他股東貸款無異，同樣須按照中國就金額、年期及條款相若之貸款採用之適用利率計算利息。

董事謹此確認，股東協議之條款乃經公平原則磋商後按正常商業條款釐定，實屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

7. 關連及主要交易和豁免遵守召開股東大會之規定

由於徐其鼎先生於訂立股東協議時為項目公司之董事，彼因身為本公司旗下一間附屬公司之董事而成為本公司之關連人士。此外，由於徐其鼎先生連同其聯繫人為威洋發展之控股股東，威洋發展是本公司之關連人士。因此，根據上市規則，ONFEM SPV與威洋發展就合資公司所達成之合資安排（包括提供超額貸款）構成本公司之關連交易。除上文所述徐其鼎先生與本公司之連繫及徐其鼎先生與威洋發展其餘股東之關係外，董事就其所知、所獲資料顯示及所信，並在作出一切合理查詢後確認，威洋發展之股東均為

董事會函件

獨立第三者，與本公司及其附屬公司之董事、最高行政人員及主要股東和彼等之聯繫人概無關連。此外，董事謹此確認就其在作出一切合理查詢後所知、所獲資料顯示及所信，於最後實際可行日期，威洋發展之股東概無持有本公司任何證券。

根據就本集團在該交易中之資本承擔總額（包括股本及貸款）所作之適用規模測試，按上市規則第14.07條規定之有關百分比率為超出25%但不足75%。因此，根據上市規則，該交易亦構成本公司之主要交易。

根據上市規則第14章及14A章，該交易必須獲獨立股東於股東大會上以投票方式批准方可作實。

June Glory為本公司之控股股東，於最後實際可行日期直接及間接持有股份416,585,852股，佔本公司之已發行股本約53.95%。June Glory並非(i)股東協議立約方或(ii)(a)股東協議任何立約方或(b)其股東之聯繫人（除June Glory透過本公司擁有之利益外），且並無於該交易中擁有任何按上市規則第2.15及2.16條所界定之重大利益。因此，June Glory毋須於本公司就批准該交易而召開之股東大會上放棄投票。此外，並無任何股東須於本公司就批准該交易而召開之股東大會上放棄投票。**本公司已取得June Glory就批准該交易之決議案而發出之股東書面批准。為節省召開股東大會之時間及費用，本公司已根據上市規則第14.44及14A.43條向聯交所申請豁免該交易須經股東於股東大會上批准之規定，而聯交所已授予該項豁免。**

董事會已成立獨立董事委員會，成員包括林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士，負責就該交易向獨立股東提供意見，並已委聘卓怡融資有限公司擔任獨立財務顧問，負責就該交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

8. 前景

作為中國五礦集團公司之海外上市房地產發展旗艦，本集團將專注發展旗下在中國之房地產開發業務，同時亦積極尋求在其他行業中物色極具發展潛質之項目。此舉將使本集團得以實現業務多元化及擴闊盈利來源，達致「拓展業務、增加盈利」之目標。

董事會函件

為物色合適之房地產發展項目，本集團於二零零五年開始研究中國主要城市之住宅及商用房地產市場，最初以珠江三角洲地區為主，其後遍及北京、上海、廣州及南京以至長江三角洲等週邊地區。

於二零零五年，中國政府推出宏觀調控措施，以引導全國房地產市場趨向更健康之發展。中國對住宅及商用物業之需求仍然殷切。本集團對於開發中國房地產市場充滿信心。董事相信，二零零八年北京奧運、二零一零年上海世博及廣州亞運等盛事將為本集團之核心業務帶來商機。憑藉旗下附屬公司間發揮之協同效應，本集團致力令客戶所獲提供之產品及服務質素精益求精，以及提升其整體表現及盈利能力。此外，本集團將繼續加強其企業管治及提高公司透明度，令形象更鮮明。

9. 獨立意見

卓怡融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，負責就該交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。敬希閣下垂注(i)本通函第15至16頁所載之獨立董事委員會函件(載有獨立董事委員會就該交易向獨立股東提供之建議)；及(ii)本通函第17至29頁所載之卓怡融資有限公司函件(載有卓怡融資有限公司就該交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及卓怡融資有限公司就達致其建議時予以考慮之主要因素及理由)。

經考慮卓怡融資有限公司函件所載卓怡融資有限公司之意見(尤其是加以考慮之主要因素及理由)後，獨立董事委員會認為該交易之條款對股東而言實屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

10. 其他資料

敬希閣下垂注本通函各附錄所載本集團之財務資料、本集團之備考財務資料、該地塊之估值報告及一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
東方有色集團有限公司
董事總經理
王幸東
謹啟

二零零六年五月二十四日



ONFEM HOLDINGS LIMITED

東方有色集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 230)

敬啟者:

**主要及關連交易
就位於中國南京之物業發展項目成立合資公司
包括向合資公司提供融資**

吾等就本公司日期為二零零六年五月二十四日之通函(「該通函」)致函閣下,而本函件為該通函之一部份。除文義另有所指外,本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員,考慮該交易之條款並就該交易之條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供吾等之意見。卓怡融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問,就該交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下參閱該通函第5至14頁所載之董事會函件(當中載有(其中包括)該交易之資料)、該通函第17至29頁所載之卓怡融資有限公司函件(當中載有其就該交易之條款發表之意見)及該通函各附錄所載之其他資料。

經考慮訂立股東協議之原因及利益,以及考慮到該通函第17至29頁所載之卓怡融資有限公司函件所載述卓怡融資有限公司就該交易達致其意見時所考慮之主要因素後,

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等認為，該交易之條款實屬公平合理，且該交易符合本公司及股東之整體利益。因此，倘須就批准該交易召開股東特別大會，吾等推薦獨立股東投票贊成批准該交易之普通決議案。

此致

獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

林濬

馬紹援

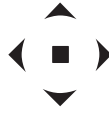
譚惠珠

謹啟

二零零六年五月二十四日

卓怡融資有限公司函件

以下所載為卓怡融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文以供轉載於本通函。



ACCESS
CAPITAL

卓怡融資有限公司

香港

中環

夏慤道12號

美國銀行大廈

6樓606室

敬啟者：

主要及關連交易 就位於中國南京之物業發展項目成立合資公司 包括向合資公司提供融資

I. 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，負責就成立合資公司（包括提供相當於初步融資剩餘金額29%之股東貸款）（「該交易」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該交易之詳情載於日期為二零零六年五月二十四日致股東之通函（「該通函」；本函件亦為其之一部份）中之「董事會函件」內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

誠如「董事會函件」所載，由於徐其鼎先生於訂立股東協議時為項目公司之董事，彼因身為 貴公司旗下一間附屬公司之董事而成為 貴公司之關連人士。此外，由於徐其鼎先生連同其聯繫人為威洋發展之控股股東，威洋發展是 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，ONFEM SPV與威洋發展就合資公司所達成之合資安排（包括向

卓怡融資有限公司函件

合資公司提供金額約42,728,000港元之股東貸款)構成 貴公司之關連交易。按照就 貴集團在該交易中之資本承擔總額(包括股本及貸款)所作之適用規模測試計算,根據上市規則第14章,該交易亦構成 貴公司之主要交易。

因此,根據上市規則第14及14A章之規定,該交易必須獲獨立股東於 貴公司之股東大會上以投票方式批准。

June Glory為 貴公司之控股股東,於最後實際可行日期直接及間接持有 貴公司之已發行股本約53.95%。誠如「董事會函件」所載,June Glory並非(i)股東協議立約方或(ii)(a)股東協議任何立約方或(b)其股東之聯繫人(除June Glory透過 貴公司擁有之利益外),且並無於該交易中擁有任何按上市規則第2.15及2.16條所界定之重大利益。因此,June Glory毋須於 貴公司就批准該交易而召開之股東大會上放棄投票。此外,並無任何股東須於 貴公司就批准該交易而召開之股東大會上放棄投票。

誠如「董事會函件」所載, 貴公司已取得June Glory就批准該交易之決議案而發出之股東書面批准。為節省召開股東大會之時間及費用, 貴公司已根據上市規則第14.44及14A.43條向聯交所申請豁免該交易須經股東於股東大會上批准之規定,而聯交所亦已授予該項豁免。

雖然 貴公司獲豁免遵守該交易須經股東於股東大會上批准之規定,但仍須就該交易成立獨立董事委員會(由獨立非執行董事組成)向獨立股東提供意見,並刊發一份載有(其中包括)該交易詳情及獨立董事委員會所提供之意見之通函。

貴公司已成立獨立董事委員會,成員包括林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士(均為獨立非執行董事),負責考慮該交易及就此向獨立股東提供意見。吾等獲獨立董事委員會委聘,負責就該交易之條款是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見,並陳述吾等在向獨立股東提供意見過程中所考慮之各項因素。

II. 意見之基礎及假設

吾等在歸納意見時，主要倚賴該通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、貴董事及 貴公司之高級管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等假設該通函所載或提述，或 貴公司、 貴董事及 貴公司之高級管理層另行向吾等提供之所有該等陳述、資料、假設、估計、意見及聲明，於作出及提供時直至該通函日期為止仍屬真實及有效。 貴公司、 貴董事及 貴公司之高級管理層對該等陳述、資料、假設、估計、意見及聲明負全責。吾等亦假設該通函內之「董事會函件」及本函件所載一切有關董事會信念、意見及意向之陳述均經審慎周詳考慮後而合理作出。吾等亦已徵求並獲得 貴公司、 貴董事及 貴公司之高級管理層確認，該通函所提供及提述之資料並無遺漏任何重要事項。

吾等認為，吾等已審閱在目前情況下所獲提供之全部現有資料及文件，並已採取上市規則第13.80條（包括有關附註）所規定之所有必須步驟，以便吾等能總結知情意見，及證明所獲提供之資料值得吾等信賴，足以為吾等之意見提供合理依據。吾等無理由懷疑 貴公司、 貴董事及 貴公司之高級管理層和彼等各自之顧問向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性，亦無理由認為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，吾等並無對所獲提供之資料（尤其有關該地塊、抵押物業（定義見下文）及威洋發展之資料）進行獨立核證，亦無對 貴公司或其任何附屬公司之業務及事務進行獨立調查。

III. 所考慮之主要因素及理由

在總結推薦意見之過程中，吾等已考慮下列各項主要因素及理由：

1. 貴集團之主要業務及經營策略

貴集團主要從事房地產發展、專業建築、物業租賃、製造及貿易，和證券投資及買賣等業務。

誠如 貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報所載， 貴集團將專注於以物業發展作為其主要業務之一。

2. 進行該交易之背景資料、理由及利益

a. 該交易之背景資料

誠如「董事會函件」所載，於二零零五年十二月二十一日，貴公司與徐其鼎先生及徐其理先生訂立一項無約束力意向書，商訂按71:29之比例參與競投及共同開發該地塊之主要條款。於同日，貴公司透過其間接全資附屬公司東方龍建參與公開招標，以人民幣160,000,000元（約153,846,000港元）競投該地塊之土地使用權。東方龍建於二零零五年十二月二十三日宣告中標。

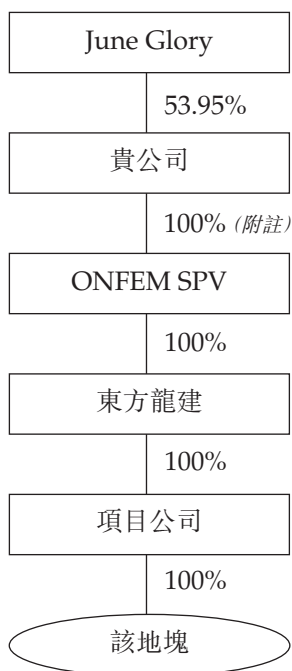
「董事會函件」同時指出，於二零零六年一月五日，東方龍建成立項目公司，以取得該地塊之法定所有權及承辦該地塊之物業發展項目。貴公司已繳足項目公司之註冊資本3,300,000美元（約25,740,000港元）。於項目公司成立時，徐其鼎先生獲委任為項目公司四名董事之一。

據貴董事表示，作為貴公司與徐其鼎先生及徐其理先生就競投及共同開發該地塊之部份商議內容，徐其鼎先生及徐其理先生擬透過威洋發展（由徐其鼎先生（連同其妻子及兒子）及徐其理先生（連同其女兒）擁有）與本集團成立一間合資公司，而威洋發展將擁有合資公司之29%股本權益。ONFEM SPV、威洋發展及東方龍建遂在此情況下訂立股東協議。

根據股東協議，金文實業將以現金代價2,900港元將東方龍建之29%股本權益轉讓予威洋發展。因此，於完成股份轉讓後，東方龍建將成為合資公司，其股權分別由貴集團擁有71%及由威洋發展擁有29%。

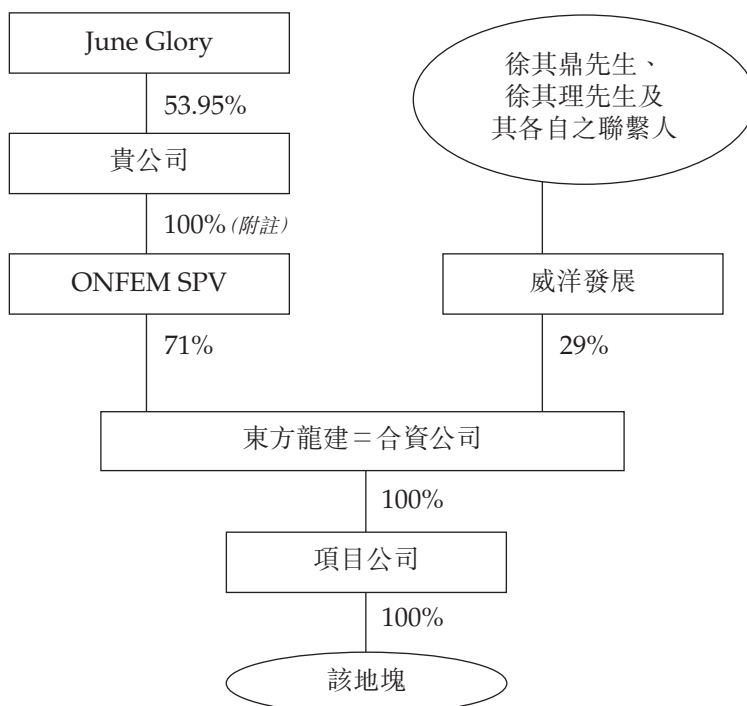
卓怡融資有限公司函件

以下為東方龍建於緊接進行該交易前之股權架構：



附註： ONFEM SPV由 貴公司間接全資擁有。

以下為東方龍建於緊隨完成股份轉讓之股權架構：



附註： ONFEM SPV由 貴公司間接全資擁有。

b. 進行該交易之理由及利益

鑒於中國對住宅物業存在殷切需求(尤其是 貴公司注意到,根據二零零六年第一季度之全國平均樓價計算,中國之物業市場仍維持5%至7%之增長率),以及為了借助本身作為中國五礦集團公司旗下專注房地產發展之海外上市附屬公司所具備之優勢, 貴公司已表示將會不斷在中國之物業市場(如北京、上海、珠三角地區及南京等地)尋找商機(例如若干因資金短缺而無法進行之項目)。在考慮 貴集團之既定業務策略後,吾等認為收購該地塊及在上址發展物業切合 貴集團之業務策略(如上文第III.1段所述)。

據「董事會函件」所載,徐其鼎先生對於在中國(尤其是南京)從物業發展方面擁有豐富知識及經驗。徐其鼎先生曾聯同其業務夥伴管理及投資三個於當地的住宅物業發展項目,其中一個經已落成及售出,其餘兩個項目之大部份單位亦已售出。徐其鼎先生亦曾聯同其業務夥伴管理及投資兩個於北京的住宅物業發展項目,其中一個現正進行發售,而另一個則仍在規劃階段。

鑒於徐其鼎先生具備在南京進行物業發展方面之經驗, 貴公司管理層認為該等經驗將有利於發展該地塊。因此,吾等認為 貴公司之間接全資附屬公司ONFEM SPV與威洋發展(由徐其鼎先生、徐其理先生及彼等各自之聯繫人控制之投資控股公司)組成合資公司乃合理之舉。

根據就徐其鼎先生及徐其理先生與 貴集團合作而進行商議之結果, ONFEM SPV(或透過其指定之一間或多間公司)同意向合資公司提供金額約147,337,000港元之股東貸款。誠如「董事會函件」所載,上述股東貸款與合資公司所獲提供之其他股東貸款無異,同樣須按照中國就金額、年期及條款相若之貸款採用之適用利率計算利息。鑒於存在合作關係,吾等認為, ONFEM SPV與威洋發展訂立股東協議,以及同意將東方龍建之29%股本權益由金文實業轉讓予威洋發展以便落實(i)成立合資公司;(ii)合資公司之管理及營運方式;及(iii)合資公司和項目公司之融資安排,實屬合理之舉。

3. 有關該地塊之資料及項目公司之發展計劃

該地塊為一幅住宅（包括配套商用設施）用地，位於中國南京市江寧區科學園，根據東方龍建與中國江蘇省南京市國土資源局江寧分局於二零零五年十二月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同所載其土地編號為2005G108。該地塊之總面積約為310,295.5平方米，估計樓面建築面積共約237,665.4平方米。

據 貴董事表示，除為數約人民幣180,000,000元（約173,077,000港元）之初步投資金額將同時以 貴集團之內部資源與向外借貸以及威洋發展之資源提供所需資金外，發展該地塊所需成本之資金需求餘額將由項目公司安排建築貸款。

4. 合資公司及項目公司之估計初步投資金額及融資安排

ONFEM SPV及威洋發展估計，在與財務機構安排並獲得其向項目公司提供融資之前，項目公司將需要合共約人民幣180,000,000元（約173,077,000港元）之融資（「初步融資」），以全數支付有關地價及其他前期開支，包括項目公司之註冊資本3,300,000美元（約25,740,000港元）。初步融資將由合資公司以註冊資本及股東貸款形式提供。

誠如「董事會函件」所載，於二零零五年十二月九日，本公司（代表ONFEM SPV）收到威洋發展一筆為數957,000美元（約7,465,000港元）之現金，作為徐其鼎先生及徐其理先生根據本公司與徐其鼎先生及徐其理先生就訂立上述無約束力意向書的商議內容中所應付該地塊之投標按金。於完成股份轉讓後，威洋發展所付之上述款項將作為威洋發展按照其於合資公司所佔股權比例向合資公司提供之股東貸款，用以注入為項目公司之註冊資本。

根據股東協議，初步融資之剩餘金額約人民幣153,230,000元（約147,337,000港元）將由ONFEM SPV（及／或其指定之一間或多間公司）以股東貸款形式獨力向合資公司提供。

卓怡融資有限公司函件

總括而言，下表列載合資公司就初步融資而作出之融資安排：

	威洋發展 之注資額 港元	ONFEM SPV 之注資額 港元	總額 港元
註冊資本	7,465,000	18,275,000	25,740,000
股東貸款	—	147,337,000	147,337,000
	7,465,000	165,612,000	173,077,000
合計	7,465,000	165,612,000	173,077,000

作為 貴公司與徐其鼎先生及徐其理先生之部份商議內容及根據股東協議，威洋發展將會（或將促使徐其鼎先生、徐其理先生及／或彼等各自之配偶、子女及／或由上述一位或多位人士全資擁有之公司）將若干無產權負擔之物業（「**抵押物業**」）抵押予ONFEM SPV，作為合資公司將向ONFEM SPV償還相當於上述初步融資剩餘金額29%之股東貸款（約為42,728,000港元）之抵押品。抵押物業必須獲ONFEM SPV接受，而獲接受價值總額不得低於上述初步融資剩餘金額29%之股東貸款（約為42,728,000港元）。所有抵押物業均為香港之房地產物業。

貴公司已委聘永利行評值顧問有限公司評估抵押物業（包括五項住宅及兩項商用物業）之價值。根據永利行評值顧問有限公司於二零零六年三月三十一日就抵押物業進行之獨立估值，抵押物業之價值合共約53,500,000港元。

吾等注意到，為數約42,728,000港元（相當於初步融資剩餘金額之29%）約為抵押物業總值之80%，貸款比率高於香港銀行或財務機構普遍提供之按揭貸款。鑒於：

- (i) 提供金額約42,728,000港元（相當於初步融資剩餘金額之29%）之股東貸款將便利支付該地塊之地價，從而令該地塊之發展能如期進行；

- (ii) 項目公司估計向合資公司提供金額約147,337,000港元(包括42,728,000港元,相當於初步融資剩餘金額之29%)之股東貸款將可於二零零九年該地塊之第一期發展項目推出發售後全數償還;
- (iii) 抵押物業之市場估值(假設抵押物業於估值日期由自願買方與自願賣進行交易);
- (iv) 貴公司可不時委任物業估值師重估抵押物業及威洋發展(或由威洋發展促使抵押)抵押予ONFEM SPV之任何其他資產(「**總抵押資產**」)之價值,而倘總抵押資產之重估值(「**總抵押資產重估值**」)低於總抵押資產於各有關物業及/或資產抵押予ONFEM SPV時之估值總額(「**總抵押資產估值**」)時,威洋發展同意按ONFEM SPV指示安排(或促使徐其鼎先生、徐其理先生及/或彼等各自之配偶、子女及/或由上述一位或多位人士全資擁有之公司)將額外之無產權負擔資產抵押予ONFEM SPV。該等資產必須獲ONFEM SPV接受,而獲接受價值總額不得低於總抵押資產估值與總抵押資產重估值兩者間之差額;及
- (v) 倘拖欠金額約42,728,000港元(相當於初步融資剩餘金額之29%)之股東貸款,貴公司可行使抵押品之權利將抵押物業出售,以變現足夠資金抵償上述股東貸款;

吾等認為,就全數收回金額約42,728,000港元(相當於初步融資剩餘金額之29%)之股東貸款而言,貴公司及股東之權益得到足夠保障,故貴集團按股東協議規定向東方龍建提供上述股東貸款實屬公平合理。

5. 資金來源

ONFEM SPV投資於合資公司所需資金將來自貴集團之內部資源及財務機構之借貸。於最後實際可行日期,貴集團透過ONFEM SPV以股東貸款形式向合資公司提供合共約143,183,000港元之融資,其中約70,000,000港元來自銀行借貸,另約73,183,000港元則由貴集團之內部資源提供。

卓怡融資有限公司函件

項目公司將於其資金需求超出初步融資時安排由財務機構提供所需資金。倘財務機構提供之融資不敷應用，或倘項目公司之註冊資本必須增加（除首次註冊資本3,300,000美元（約25,740,000港元）外），ONFEM SPV及威洋發展可按照各自於合資公司所佔之股權比例以股東貸款形式向合資公司提供所需資金，以便滿足項目公司不時出現之融資需要（「進一步融資」）。

股東協議亦規定，進一步融資可能需由ONFEM SPV不時以股東貸款形式獨力向合資公司提供，惟項目公司增加註冊資本之情況則屬例外。在此情況下，威洋發展將會（或將促使徐其鼎先生、徐其理先生及／或彼等各自之配偶、子女及／或由上述一位或多位人士全資擁有之公司）將無產權負擔並獲ONFEM SPV接受之資產抵押予ONFEM SPV，而獲接受價值總額不得低於按照威洋發展當時於合資公司所持股權比例計算之應佔股東貸款。

倘威洋發展無法如上文所述提供股東貸款或安排（或促使徐其鼎先生、徐其理先生及／或彼等各自之配偶、子女及／或由上述一位或多位人士全資擁有之公司）將獲ONFEM SPV接受之無產權負擔資產予以抵押，東方龍建之股權結構將根據ONFEM SPV及威洋發展於東方龍建的注資額（包括股東貸款及抵押資產之獲接受價值）按比例作出調整。

在計及：

- (i) 倘項目公司之融資需求超出初步融資，ONFEM SPV並無義務提供融資（即根據股東協議之規定）。然而，倘ONFEM SPV選擇按其於合資公司所佔股本權益比例提供融資，則威洋發展亦須根據其於合資公司所佔之股本權益比例提供融資；
- (ii) 威洋發展須安排（或促使徐其鼎先生、徐其理先生及／或彼等各自之配偶、子女及／或由上述一位或多位人士全資擁有之公司）將無產權負擔並獲ONFEM SPV接受之資產抵押予ONFEM SPV，而獲接受價值總額不得低於按照威洋發展當時於合資公司所持股權比例計算之應佔股東貸款（倘有關之股東貸款乃由ONFEM SPV提供）；

(iii) 倘威洋發展無法提供股東貸款或安排將獲ONFEM SPV接受之無產權負擔資產予以抵押，東方龍建之股權結構將根據ONFEM SPV及威洋發展於東方龍建的注資額（包括股東貸款及抵押資產之獲接受價值）按比例作出調整；及

(iv) 上述有關提供進一步融資之安排旨在令該地塊之發展能順利進行，

吾等認為，就提供進一步融資而言，貴公司及股東之權益得到足夠保障，故貴集團在股東協議中加入向項目公司提供進一步融資（如有需要）之條款實屬公平合理。

6. 該交易可能對 貴集團構成之財務影響

以下為該交易可能對 貴集團財務狀況構成之影響：

a. 資產淨值

東方龍建於一九八六年六月十日註冊成立。根據東方龍建全體股東之書面決議案，該公司之已發行股本分為每股面值1.00港元之普通股10,000股。誠如上文第III.2.b段所述，根據股東協議，金文實業將以2,900港元之現金代價將東方龍建之29%股本權益轉讓予威洋發展。

根據東方龍建於二零零五年十二月三十一日之經審核財務報表顯示，東方龍建之淨負債約為13,000港元。因此，按東方龍建於二零零五年十二月三十一日之經審核淨負債計算，以2,900港元將東方龍建之29%股本權益轉讓予威洋發展將為本集團帶來約6,670港元之收益。因此，組成合資公司並未對貴集團之資產淨值構成重大影響。

誠如「董事會函件」所載，貴集團擬將該收益用作一般營運資金。

誠如 貴集團連同購入之該地塊合併計算之未經審核備考綜合資產負債表（載於該通函之附錄二）所述，組成合資公司不會對 貴集團之資產淨值構成重大影響。

b. 盈利

ONFEM SPV投資於合資公司所需資金(包括提供初步融資所需資金)將來自 貴集團之內部資源及財務機構之借貸。

假設 貴公司將透過按年息率約5.5%(與 貴公司目前所承擔之資金成本相若)舉債之方式提供約147,337,000港元之初步融資剩餘金額, 貴公司每年之利息支出將約為8,100,000港元。

上述之初步融資部份將以股東貸款形式提供予合資公司,然後轉予項目公司。該筆股東貸款之息率相當於中國就金額、年期及條款相若之貸款所採用之適用利率。項目公司所承擔之任何利息支出將於該地塊之發展期內資本化。敬希股東垂注,該交易對 貴集團未來盈利構成之整體影響將視乎(其中包括)出售該地塊之發展項目所得銷售收入總額及 貴集團旗下各項業務之發展路向而定。

c. 現金狀況及負債

按 貴集團於二零零五年十二月三十一日之經審核財務狀況計算, 貴集團之資本負債比率(即借貸總額與權益總額之比率)約為10.5%。

假設自二零零五年十二月三十一日以來權益總額維持不變及為數約147,337,000港元之初步融資剩餘金額純粹以銀行借貸提供, 貴集團之資本負債比率將增至約35.1%。鑒於 貴集團就該交易而引致之額外借貸可視為由抵押物業及 貴公司於該地塊之間接權益作支持,吾等認為上述負債水平為 貴集團所能應付及接受。

根據股東協議,倘項目公司之融資需求超出初步融資,ONFEM SPV並無義務提供融資。然而,倘ONFEM SPV選擇按其於合資公司所佔股本權益比例提供融資,則威洋發展亦須根據其於合資公司所佔之股本權益比例提供融資。因此,倘 貴公司須進一步向財務機構借貸以籌措投資於合資公司所需資金,並假設權益總額自二零零五年十二月三十一日以來仍維持不變, 貴

卓怡融資有限公司函件

集團之負債比率將進一步上升。據 貴公司表示，項目公司曾接觸多間銀行，冀能自行籌措整筆建築貸款，初步反應理想，惟於最後實際可行日期仍未得到任何確實承諾。

按 貴集團於二零零五年十二月三十一日之經審核財政狀況計算， 貴集團之現金及銀行存款（不包括已抵押存款）約為143,347,000港元。假設為數約147,337,000港元之初步融資剩餘金額純粹以銀行借貸提供，而 貴集團其他附屬公司／業務有能力透過本身之內部資源或銀行信貸自行籌措業務營運所需資金，且預計 貴公司毋須作出任何重大資本支出或提供財務支援， 貴集團將可保留其現金狀況供日後作其他用途，故吾等認為 貴集團之現金狀況不會因該交易而受到不利影響。

IV. 意見

經考慮上述各項因素後，尤其在顧及(i)進行該交易之理由及利益（切合 貴集團之既定策略）；(ii)合資公司及項目公司之估計初步投資金額及融資安排（為 貴集團所能接受及應付）；(iii)就提供金額約42,728,000港元（相當於初步融資剩餘金額之29%）之股東貸款及進一步融資而言， 貴公司及股東之權益得到足夠保障；及(iv) 貴集團之資產淨值或盈利能力或現金狀況不會受到任何不利影響（除假設為數約147,337,000港元之初步融資剩餘金額純粹以銀行借貸提供，則 貴集團之資本負債比率將由約10.5%增至約35.1%（此負債比率仍為 貴集團所能應付及接受之水平）），吾等認為該交易之條款（即成立合資公司（包括提供金額約42,728,000港元（相當於初步融資剩餘金額之29%）之股東貸款））對股東而言實屬公平合理，亦符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東提供相同意見。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
卓怡融資有限公司
董事總經理
梁焯然
謹啓

二零零六年五月二十四日

A. 財務資料概要

以下為本集團截至二零零三年、二零零四年及二零零五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。

自二零零五年一月一日起，所有香港會計實務準則（「香港會計實務準則」）及詮釋已撤銷，並由若干新訂或經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「新財務準則」）取代。

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度財務報表乃根據香港會計實務準則編製。就本概要而言，於二零零三年十二月三十一日及截至該日止年度之數據並無重列。誠如本附錄B部分所載本公司二零零五年年報所披露，本集團於截至二零零五年十二月三十一日止年度採納新財務準則，而二零零四年比較數字已按需要重列。該等重列數字乃為本概要而採用。

業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)	二零零三年 千港元
營業額	231,322	86,605	160,941
經營溢利／(虧損)	25,090	87,576	(32,334)
財務成本	(583)	(1,385)	(4,860)
除稅前溢利／(虧損)	24,507	86,191	(37,194)
所得稅	3,642	(1,082)	(95)
本年度溢利／(虧損)	28,149	85,109	(37,289)
溢利／(虧損) 歸屬於：			
本公司股權持有人	28,149	85,109	(35,739)
少數股東權益	—	—	(1,550)

財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)	二零零三年 千港元
非流動資產	309,788	286,360	252,196
流動資產	<u>528,647</u>	<u>449,093</u>	<u>524,806</u>
資產總額	<u><u>838,435</u></u>	<u><u>735,453</u></u>	<u><u>777,002</u></u>
本公司股權持有人應佔之 資本及儲備	600,034	561,060	474,707
少數股東權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,778</u>
權益總額	<u>600,034</u>	<u>561,060</u>	<u>505,485</u>
非流動負債	7,325	7,039	6,409
流動負債	<u>231,076</u>	<u>167,354</u>	<u>265,108</u>
負債總額	<u>238,401</u>	<u>174,393</u>	<u>271,517</u>
權益及負債總額	<u><u>838,435</u></u>	<u><u>735,453</u></u>	<u><u>777,002</u></u>

B. 財務報表摘要

以下為本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及財務報表附註，乃轉載自本公司二零零五年年報第40至102頁。

綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
營業額	5	231,322	86,605
銷售成本		<u>(174,012)</u>	<u>(42,830)</u>
毛利		57,310	43,775
其他收入	6	10,317	3,024
銷售及分銷費用		(11,752)	(12,370)
行政開支		(43,761)	(31,411)
其他經營開支		(2,220)	(2,930)
投資物業重估收益	15	15,196	23,633
發展中物業撥備		—	(25,000)
不合併附屬公司之收益		—	78,707
撥回銀行擔保撥備		<u>—</u>	<u>10,148</u>
經營溢利	7	25,090	87,576
財務成本	9	<u>(583)</u>	<u>(1,385)</u>
除稅前溢利		24,507	86,191
所得稅	10	<u>3,642</u>	<u>(1,082)</u>
本年度溢利		<u>28,149</u>	<u>85,109</u>
歸屬於：			
本公司股權持有人	11	<u>28,149</u>	<u>85,109</u>
年內本公司股權持有人應佔之每股盈利 (以港仙為單位)			
— 基本及攤薄	12	<u>3.65</u>	<u>11.02</u>
股息	13	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	15,346	10,173
投資物業	15	239,899	229,890
租賃土地及土地使用權		—	2,839
商譽	16	19,383	11,491
可供出售財務資產／非買賣證券	18	29,340	28,440
遞延稅項資產	26	932	932
應收保固金	21	4,539	879
其他資產		349	1,716
		<u>309,788</u>	<u>286,360</u>
流動資產			
存貨	19	214,796	202,491
貿易及其他應收款項	20	161,982	83,490
應收客戶之合約工程總額	21	744	1,684
按公平值透過損益列賬之 財務資產／買賣證券	22	2,778	2,489
已抵押存款	28	5,000	38,100
現金及銀行存款	23	143,347	120,839
		<u>528,647</u>	<u>449,093</u>
資產總額		<u><u>838,435</u></u>	<u><u>735,453</u></u>

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	24	77,218	77,218
儲備	25	522,816	483,842
權益總額		<u>600,034</u>	<u>561,060</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	26	105	105
其他負債		7,220	6,934
		<u>7,325</u>	<u>7,039</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	157,600	108,566
應付客戶之合約工程總額	21	—	810
當期應付稅項		10,382	14,847
短期借款	28	63,094	43,131
		<u>231,076</u>	<u>167,354</u>
負債總額		<u>238,401</u>	<u>174,393</u>
權益及負債總額		<u>838,435</u>	<u>735,453</u>
流動資產淨值		<u>297,571</u>	<u>281,739</u>
資產總額減流動負債		<u>607,359</u>	<u>568,099</u>

資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	17	547,582	496,309
其他資產		—	1,312
		<u>547,582</u>	<u>497,621</u>
流動資產			
其他應收款項	20	1,002	1,052
已抵押存款	28	5,000	9,500
現金及銀行存款	23	49,976	75,457
		<u>55,978</u>	<u>86,009</u>
資產總額		<u><u>603,560</u></u>	<u><u>583,630</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	24	77,218	77,218
儲備	25	505,027	503,682
權益總額		<u><u>582,245</u></u>	<u><u>580,900</u></u>
負債			
流動負債			
其他應付款項	27	21,315	2,730
負債總額		<u><u>21,315</u></u>	<u><u>2,730</u></u>
權益及負債總額		<u><u>603,560</u></u>	<u><u>583,630</u></u>
流動資產淨值		<u><u>34,663</u></u>	<u><u>83,279</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>582,245</u></u>	<u><u>580,900</u></u>

綜合權益變動表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之結餘，		
如前呈報為權益	561,165	474,707
將少數股東權益重新歸類為權益部份 (見附註2(a))	—	25,033
因採納香港會計準則詮釋第21號 而就重估投資物業所產生之 遞延稅項 (見附註2(a))	(105)	—
於一月一日之結餘，		
作出期初調整前之重列結餘	561,060	499,740
因採納財務準則第3號而自賬目中剔除 負商譽所作出之期初調整 (見附註2(a))	7,467	—
於一月一日之結餘，		
經重列	568,527	499,740
可供出售財務資產之重估盈餘	900	—
匯兌調整	2,458	2,247
一間附屬公司清盤而釋放之儲備	—	(1,003)
增購一間附屬公司之權益	—	(25,033)
未計本年度溢利前之權益增加／(減少)淨額	3,358	(23,789)
本年度溢利		
— 歸屬於本公司股權持有人	28,149	85,109
於十二月三十一日之結餘	600,034	561,060

綜合現金流量表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
經營活動			
經營業務所得／(所用)現金	30	1,182	(28,554)
已付利息		(6,837)	(3,095)
已付所得稅		(823)	(977)
經營活動所用現金淨額		<u>(6,478)</u>	<u>(32,626)</u>
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(3,993)	(3,606)
出售物業、廠房及設備所得款項		7,426	480
出售租賃土地及土地使用權所得款項		2,839	—
已收股息		393	449
已收利息		2,358	2,383
增購一間附屬公司之權益		—	(12,088)
收購一間附屬公司，扣除購入之現金		—	4,548
不合併附屬公司		—	(413)
投資活動所得／(所用)現金淨額		<u>9,023</u>	<u>(8,247)</u>
融資活動			
新增借款		61,991	2,152
償還借款		(41,973)	(3,845)
融資活動所得／(所用)現金淨額		<u>20,018</u>	<u>(1,693)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)		22,563	(42,566)
於一月一日之現金及現金等價物		119,681	162,247
於十二月三十一日之現金及現金等價物	23	<u>142,244</u>	<u>119,681</u>

財務報表附註

1. 組織及業務

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、物業租賃、專業建築、製造及貿易，以及證券投資及買賣業務。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（「**聯交所**」）上市。

財務報表以港幣千元列值（除非另有說明）。財務報表已經由本公司之董事會於二零零六年四月十三日批准刊發。

2. 主要會計政策

編製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

本公司之財務報表是根據香港財務報告準則（「**財務準則**」）編製。財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業、可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬之財務資產的重估（均按公平值列賬）而作出修訂。

編製符合財務準則之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公司會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對財務報表屬重大假設及估算之範疇，在附註4中披露。

採納新訂／經修訂財務準則

在二零零五年，本集團採納下列與其業務相關之新訂／經修訂財務準則及詮釋。二零零四年之比較數字已按有關之規定及本年度之分類方式作出需要之修訂。

會計準則第1號	財務報表之呈報
會計準則第2號	存貨
會計準則第7號	現金流量表
會計準則第8號	會計政策、會計估算更改及錯誤更正
會計準則第10號	結算日後事項
會計準則第11號	建築合約
會計準則第12號	所得稅
會計準則第14號	分類報告
會計準則第16號	物業、廠房及設備
會計準則第17號	租賃
會計準則第18號	收入
會計準則第19號	僱員福利
會計準則第21號	匯率變更之影響
會計準則第23號	借貸成本

會計準則第24號	關聯方披露
會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
會計準則第32號	金融工具：披露及呈報
會計準則第33號	每股盈利
會計準則第36號	資產減值
會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
會計準則第39號	金融工具：確認及計量
會計準則第40號	投資物業
香港詮釋第4號	租賃－釐定香港土地契約之年期
香港會計準則詮釋第15號	營運租賃－優惠
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－無折舊資產重估價值之回收
香港會計準則詮釋第27號	評估涉及以租賃為法定形式之交易實質
財務準則第2號	以股份為基礎之支付
財務準則第3號	企業合併

- (i) 採納新訂／經修訂會計準則第1、2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、21、23、24、27、33、37號、香港詮釋第4號、香港會計準則詮釋第15及27號並無導致本集團之會計政策出現重大變動。總括而言：
- 會計準則第1號影響少數股東權益及其他披露之呈列形式。
 - 會計準則第24號影響關聯方之確認及若干其他關聯方披露。
 - 會計準則第2、7、8、10、11、12、14、16、18、19、21、23、27、33、37號、香港詮釋第4號、香港會計準則詮釋第15及27號對本集團之會計政策影響不大。
- (ii) 採納經修訂之會計準則第17號所產生之會計政策變動為將屬營運租賃的租賃土地及土地使用權由物業、廠房及設備重新歸類。就租賃土地及土地使用權預先支付之款項於租賃期內按直線法在收益表中列作支出；或如有減值，減值部份則在收益表中列作支出。倘某項土地及樓宇之租賃所涉及之租賃付款無法可靠地分配為土地及樓宇兩部份，整項租賃則列作融資租賃，而租賃土地及樓宇則一併按成本減累計折舊及累計減值呈列。於以往年度，租賃土地乃按成本減累計折舊及累計減值入賬。
- (iii) 採納會計準則第32及39號所產生之會計政策變動涉及將買賣與非買賣證券重新歸類為按公平值透過損益列賬之財務資產及可供出售財務資產。
- (iv) 採納經修訂之會計準則第40號所產生之會計政策變動為將投資物業公平值之變動列入收益表。於以往年度，公平值之增加均列入投資物業重估儲備，而公平值之減少部份先以早前就整個物業組合進行估值所產生之增額抵銷，其餘則以支出形式列入收益表。

- (v) 採納經修訂之香港會計準則詮釋第21號所產生之會計政策變動涉及計算重估投資物業所產生之遞延稅項負債。該等遞延稅項負債乃按透過使用有關資產而回收其賬面值所帶來之稅務後果為基準計算。於以往年度，計算基準為假設有關係資產之賬面值乃透過出售而回收。
- (vi) 採納財務準則第2號所產生之會計政策變動涉及以股份支付之款項。於二零零四年十二月三十一日以前，向僱員提供之購股權不會成為收益表中之支出項目。由二零零五年一月一日起，本集團將購股權之成本在收益表中列作支出。由於本集團於二零零五年一月一日並無任何未生效之購股權，故上年度之財務報表不受任何影響。
- (vii) 採納財務準則第3號及會計準則第36號所產生之會計政策變動涉及商譽。截至二零零四年十二月三十一日止，
- 商譽乃於5至15年內按直線法攤銷，並於每個資產負債表結算日評估是否出現減值跡象。
 - 負商譽按所購可折舊／可攤銷非貨幣資產之加權平均可用年期攤銷，惟涉及於收購日期已確認之預計未來虧損除外。在此情況下，負商譽於出現該等預計虧損時在收益表中予以確認。

根據財務準則第3號：

- 就過去已確認之商譽而言，本集團由二零零五年一月一日起停止攤銷，而於二零零四年十二月三十一日之累計攤銷則與商譽成本之相應減少部份互相對銷。截至二零零五年十二月三十一日止年度起，商譽每年以及在出現減值跡象時就減值進行測試。
- 就過去已確認之負商譽而言，於二零零五年一月一日結存之負商譽賬面值均自賬目中剔除，並對保留盈利之期初結餘作出相應調整。

所有會計政策上之變動均根據個別準則之過渡條文作出。本集團採納之全部準則均具追溯效力，惟以下所載者除外：

- 會計準則第39號－不容許根據此準則按追溯基準入賬確認、自賬目中剔除及計算財務資產及負債；
- 會計準則第40號－由於本集團已採納公平值模式並公開披露投資物業之公平值，故鼓勵(惟非必須)本集團就呈報的最早期間(該公平值已公開披露)之保留盈利作出期初結餘調整，以及重列該等期間之比較資料。本集團已選擇重列二零零四年度比較數字。
- 財務準則第2號－只對所有於二零零二年十一月七日之後授出及於二零零五年一月一日仍未生效之股權工具具有追溯效力；及
- 財務準則第3號－於採納日期之後採用，並對二零零五年一月一日之保留盈利作出調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈惟尚未生效之新財務準則或詮釋。採納有關準則或詮釋不會導致本集團之會計政策出現重大變動。

會計準則第1號(修訂)：	資本披露
會計準則第19號(修訂)：	僱員福利－精算盈虧、集體計劃及披露
會計準則第21號(修訂)：	匯率變更之影響－於外國業務之投資淨額
財務準則第7號：	金融工具：披露事項
香港財務準則詮釋第4號：	釐定一項安排是否包含租賃

(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。

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制之所有實體(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(見附註2(j))。

集團內公司之間的交易、交易之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。

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。

(c) 分類報告

業務分類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類的不同。地區分類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在其他經濟環境中營運的分類的不同。

(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**」)。綜合財務報表以港幣呈報，港幣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。除了符合在權益中遞延入賬之現金流量對沖及淨投資對沖外，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。

非貨幣項目（例如按公平值持有透過損益列賬之權益工具）之換算差額呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣項目（例如分類為可供出售財務資產之權益）之換算差額包括在權益的重估儲備內。

(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，收支項目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。

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

(i) 出售已落成物業收入

出售已落成物業收入於物業所有權轉讓予買方時確認。

(ii) 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。

(iii) 合約收入

合約收入確認之會計政策載於附註2(o)。

(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。倘應收款項出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原有效利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入確認為收取之現金，或若情況許可按成本收回基準計算確認。

(f) 租賃

(i) 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（扣除自出租人收取之任何獎勵金後）於租賃期內以直線法在收益表支銷。

(ii) 融資租賃

如本集團持有租賃資產擁有權的差不多所有風險及回報，分類為融資租賃。融資租賃在租賃開始時按租賃物業之公平值及最低租賃付款現值兩者之較低者入賬。每項租賃付款均分攤為負債及財務開支，使財務費用佔融資結欠額之常數比率。相應租賃責任在扣除財務開支後計入流動及非流動借款內。財務費用之利息部份於租約期內在收益表確認，使財務費用與每個期間之負債餘額之比為常數定期利率。

(g) 借貸成本

凡直接與購置、興建或生產某項資產（該資產必須經過頗長時間籌備以作預定用途或出售）有關之借貸成本，均資本化為資產之部份成本。

屬於合資格資產成本一部份之借貸成本在就資產產生開支時、借貸成本產生時及使資產投入原定用途或銷售所必須之準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入原定用途或銷售所必須之絕大部份準備工作中止或完成時，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）。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下之估計可使用年期將成本按直線法分攤計算：

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%
傢具、裝置及設備	15%－25%
車輛	20%－30%

資產之可使用年期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（見附註2(k)）。

(i) 投資物業

為獲得長期租金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。此等估值法根據國際估值準則委員會發出之指引執行。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，才計入在資產之賬面值中。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。

(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淨可識辨資產公平值數額。商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。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。

(k) 資產減值

於每年及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時進行資產減值檢討。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或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。

(l) 投資證券

本集團將其證券投資（不包括附屬公司投資）分類為按公平值透過損益列賬之財務資產及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在首次確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(i) 按公平值透過損益列賬之財務資產

財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。在此類別的資產若為持作買賣或預期將於資產負債表結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。

(ii) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非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，否則此等資產列在非流動資產內。

投資的購入及出售在交易日確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於所有並非按公平值透過損益列賬之財務資產，投資首次按公平值加交易成本確認。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，投資即終止確認。可供出售財務資產及按公平值透過損益列賬之財務資產其後按公平值列賬。因為「按公平值透過損益列賬之財務資產」類別之公平值變動而產生之已實現及未變現盈虧，列入產生期間之收益表內。被分類為可供出售之非貨幣證券公平值變動產生之未變現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之證券被售出或減值時，累計公平值調整列入收益表作為證券投資之盈虧。有報價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經已減值。對於分類為可供出售之股權證券，在釐定證券是否已經減值時，

會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損一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一自權益中剔除並在收益表記賬。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。成本利用先進先出法釐定。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支銷。

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、土地使用權成本、所產生建築開支、該等物業之其他直接開發成本，包括已資本化之借貸成本（見附註2(g)）及適當比例的經常開支。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。

(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。撥備金額在收益表確認。

(o) 在建工程合約

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記賬。合約成本乃於產生時確認。

倘建築合約成果能可靠地估計，合約收入及合約成本將按合約期間分別確認為收入及開支。本集團採用完成百份比法為基準確定在某期間須記賬之收入及成本之適當金額，而完成階段乃參照已發生之合約成本相對合約之估計總成本百份比。如合約總成本超逾合約總收益，則預期虧損將即時確認為開支。

已產生之成本總額及於每份合約中確認之溢利或虧損與直至年結日之進度賬款作比較。如已發生之成本及已確認溢利（減已確認虧損）超逾進度賬款，則結餘將於流動資產下列作應收客戶之合約工程總額。如進度賬款超逾已發生成本加已確認溢利（減已確認虧損），則結餘將於流動負債下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。

(q) 股本

普通股被列為權益。

(r) 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短暫時差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，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

(s) 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。本集團設有定額供款計劃。定額供款計劃是一項本集團向一個獨立實體支付固定供款之退休計劃。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支，且可由全數歸屬供款前離開計劃之僱員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。

(iv) 終止服務權益

終止服務權益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服務權益：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服務權益。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。

(t) 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，其後按攤銷成本列賬，但如折現影響不大的情況下，則按成本列賬。

(u) 撥備及或然負債

如本集團因已發生之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。

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記賬。

或然負債不會確認，但會在財務報表附註中披露。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。

(v) 借款

借款初步按公平值並扣除產生之交易成本確認。交易成本為取得、發行或出售某項財務資產或財務負債直接所佔之新增成本，包括支付予代理人、顧問、經紀及交易商之費用及佣金、監管機關及證券交易所之徵費，以及過戶及印花稅。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利用實際利息法於借款期間內在收益表確認。

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。

(w) 比較數字

如有需要，比較數字已重新分類以符合本年度呈報方式之變動。

3. 財務風險因素及管理

本集團在其日常業務過程中承受著外匯、信貸、流動資金及利率風險。本集團透過如下之財務管理政策及常規管理上述風險，尋求儘量減低其對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 外匯風險

本集團主要投資於中國，故此承受人民幣產生之外匯風險。外匯風險來自商業交易、已確認資產及負債，以及海外業務之淨投資。預期人民幣之升值將會對本集團整體上有利。

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，而本集團並無重大集中的信貸風險。管理層設定了既定的信貸政策，並持續監察集團所面對之信貸風險。

(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，以及透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金。管理層致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

(d) 利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團之收入及營運現金流量基本上不受市場利率波動之影響。本集團之利率風險來自按變動利率授出的貸款，其令本集團承受現金流量利率風險。鑑於本集團之所有借款均為短期、須於一年內償還及利率風險不大，故本集團並無利用利率掉期來對沖利率風險。

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價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

本集團對未來作出估算及假設。很大機會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

本集團委聘世邦魏理仕有限公司為本集團之投資物業組合於二零零五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」。本集團投資物業之價值乃經參考市場上可取得之可供比較銷售交易憑證後計算所得。

(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）。

(c) 財務資產及負債之公平值估計

在活躍市場買賣的金融工具（例如可供出售財務資產）之公平值根據資產負債表結算日之市場報價列賬。本集團持有之財務資產之市場報價為當時買盤價。

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貼現計算。

(d) 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21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，並透過與記錄當日之金額的調整而影響於未來數年確認之收入及溢利。

(e) 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. 營業額及分類資料**(a) 主要呈報模式－業務分類**

根據其內部財務報告，本集團決定以業務分類作為主要呈報模式。為更有效配合本集團之業務發展，每一業務分類所包含之不同業務有所變更，去年之分類資料均予以重新分類，以供比較。於二零零五年十二月三十一日，本集團已將其業務劃分為下列各分類：

房地產發展：	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、鋁窗、門類及防火物料。
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：	製造及買賣潤滑油及化工產品。
證券投資及買賣：	買賣及投資證券。

年內之營業額包含以下項目：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
提供建築項目管理服務之收入	14,995	7,609
專業建築合約收入	144,075	15,447
投資物業租金及管理費收入總額	12,078	10,620
銷售潤滑油及化工產品之收入	59,781	52,480
證券投資股息收入	393	449
	<u>231,322</u>	<u>86,605</u>

分類收入及業績

	房地產發展		專業建築		物業租賃		製造及貿易		證券投資及買賣		總額	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收入												
外部客戶銷售	14,995	7,609	144,075	15,447	12,078	10,620	59,781	52,480	393	449	231,322	86,605
業績												
分類業績	12,629	(13,374)	8,110	(7,338)	24,832	31,259	2,726	835	616	708	48,913	12,090
不合併附屬公司之收益												78,707
撥回銀行擔保撥備												10,148
未分配成本											(23,823)	(13,369)
經營溢利											25,090	87,576
財務成本											(583)	(1,385)
所得稅											3,642	(1,082)
本年度溢利											<u>28,149</u>	<u>85,109</u>

未分配成本指企業開支及虧損減去企業收入及收益。

分類資產及負債

	房地產發展		專業建築		物業租賃		製造及貿易		證券投資及買賣		總額	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資產												
分類資產	350,839	253,817	128,687	74,969	249,954	236,058	23,855	22,722	32,127	31,177	785,462	618,743
未分配之企業資產											52,973	116,710
資產總額											<u>838,435</u>	<u>735,453</u>
負債												
分類負債	43,640	35,724	88,530	49,954	4,890	5,017	5,595	5,106	-	-	142,655	95,801
未分配之企業負債											95,746	78,592
負債總額											<u>238,401</u>	<u>174,393</u>

分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、商譽、可供出售財務資產、存貨、應收款項及營運現金。分類負債包括所有營運負債。

其他分類資料

	房地產發展		專業建築		物業租賃		製造及貿易		證券投資及買賣	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
資本開支	537	177	1,985	20	737	29	548	916	-	-
折舊	238	221	467	155	117	73	942	1,728	-	1
土地契約溢價之攤銷	-	-	-	113	-	-	-	-	-	-
投資物業重估收益	-	-	-	-	15,196	23,633	-	-	-	-
發展中物業撥備	-	25,000	-	-	-	-	-	-	-	-
於收益表中確認之減值虧損	-	-	-	88	-	-	-	1,798	-	-
其他非現金開支/(收入)	-	-	-	997	-	567	(590)	386	(289)	(347)

資本開支包括物業、廠房及設備之添置(附註14)。

(b) 次要報告方式－地區分類

本集團之業務分類主要於兩個地區經營：

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、專業建築、物業租賃，以及製造及貿易

於呈列地區分類之資料時，銷售之呈列乃按客戶之地區位置為基準。分類資產及資本開支之呈列則按資產之地區位置為基準。

	香港及澳門		中國		其他國家		總額	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
對外銷售	24,549	16,483	206,378	69,765	395	357	231,322	86,605
分類資產	297,031	291,152	488,431	327,578	-	13	785,462	618,743
資本開支	1,118	2,645	2,875	961	-	-	3,993	3,606

6. 其他收入

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行存款利息收入	2,358	2,276
貸款予不合併附屬公司之利息收入	—	107
按公平值透過損益列賬之財務資產／ 買賣證券的未變現收益	289	347
投資收入（不包括股息收入）	2,647	2,730
出售物業、廠房及設備之收益	6,215	294
其他	1,455	—
	<u>10,317</u>	<u>3,024</u>

截至二零零五年十二月三十一日止年度來自上市及非上市投資之投資收入（包括股息收入）分別為682,000港元（二零零四年：796,000港元）及2,358,000港元（二零零四年：2,383,000港元）。

7. 經營溢利

經營溢利經扣除／（計入）以下各項後列賬：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
投資物業之租金及管理費收入總額	(12,078)	(10,620)
減：開支	2,150	2,185
	<u>(9,928)</u>	<u>(8,435)</u>
折舊	2,929	3,220
減：以資本化方式撥入發展中物業之折舊	(193)	(204)
	<u>2,736</u>	<u>3,016</u>
土地契約溢價之攤銷	1,822	9,873
減：以資本化方式撥入發展中物業之攤銷	(1,822)	(9,760)
	<u>—</u>	<u>113</u>
營運租賃費用－有關土地及樓宇之最低租賃付款	4,441	3,894
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(324)	(260)
	<u>4,117</u>	<u>3,634</u>
售出存貨成本	33,586	27,245
核數師酬金	1,620	1,660
匯兌收益淨額	(1,533)	(1,129)
其他資產之減值虧損	1,312	—
僱員福利支出（附註8）	34,562	35,233
未能提供租金收入之投資物業所產生的其他經營開支	70	745
陳舊存貨撥備／（撥備撥回）	398	(636)
撥回應收款項減值撥備(a)	(5,300)	(9,295)

- (a) 撥回應收款項減值撥備中包括一筆約1,585,000港元(二零零四年:3,603,000港元)由本公司向前居間控股公司中國有色金屬(香港)集團有限公司(「中國有色(香港)」)提供貸款之撥備撥回。中國有色(香港)之清盤人已於年內支付上述款項,作為向中國有色(香港)無抵押債權人派付之中期償金。

8. 僱員福利支出

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪酬及薪金	33,950	34,248
未用年假撥備	41	20
撥回長期服務金撥備	—	(86)
退休金成本 — 定額供款計劃(附註29)	571	1,051
	<u>34,562</u>	<u>35,233</u>

(a) 董事酬金

於截至二零零五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		酌情花紅 千港元	退休金 僱主供款 千港元	總額 千港元
	袍金 千港元	千港元			
林錫忠先生	—	—	—	—	—
王幸東先生	—	2,136	—	—	2,136
閻西川先生	—	1,300	—	60	1,360
錢文超先生	—	—	—	—	—
何小麗女士	—	1,040	15	—	1,055
林濬先生	300	—	—	—	300
馬紹援先生	310	—	—	—	310
譚惠珠女士	300	—	—	—	300
	<u>910</u>	<u>4,476</u>	<u>15</u>	<u>60</u>	<u>5,461</u>

於截至二零零四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	薪金、津貼 及實物 利益		酌情花紅 千港元	退休金 僱主供款 千港元	總額 千港元
	袍金 千港元	千港元			
林錫忠先生	—	—	—	—	—
王幸東先生	—	2,136	82	—	2,218
閻西川先生	—	1,300	50	60	1,410
錢文超先生	—	—	—	—	—
何小麗女士	—	1,040	46	—	1,086
林濬先生	300	—	—	—	300
馬紹援先生	310	—	—	—	310
譚惠珠女士	300	—	—	—	300
	<u>910</u>	<u>4,476</u>	<u>178</u>	<u>60</u>	<u>5,624</u>

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（二零零四年：無），亦無任何董事就彼等在年內向本集團提供之服務放棄酬金（二零零四年：無）。

(b) 五名最高薪金人士

於截至二零零五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（二零零四年：三名）執行董事，其酬金於上文(a)項中披露。年內其餘兩名（二零零四年：兩名）人士之酬金詳情如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,557	2,224
花紅	149	35
退休金僱主供款	219	198
	<u>2,925</u>	<u>2,457</u>

酬金範圍如下：

	二零零五年	二零零四年
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	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加入本集團之獎勵或作為離任之補償（二零零四年：無）。

9. 財務成本

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行借款及透支 須於五年內悉數償還	2,000	2,773
其他借款 須於五年內悉數償還	4,837	316
融資租賃	—	6
	<u>6,837</u>	<u>3,095</u>
減：以資本化方式撥入發展中物業之借貸成本 (a)	<u>(6,254)</u>	<u>(1,710)</u>
	<u>583</u>	<u>1,385</u>

(a) 借貸成本按年利率5.58%至5.74%（二零零四年：5.31%至5.58%）予以資本化。

10. 所得稅

由於本集團本年度並無估計應課稅溢利，故並無任何香港利得稅撥備（二零零四年：無）。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。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
當期稅項－香港		
過往年度超額撥備	(3,675)	—
當期稅項－海外		
本年度撥備	653	977
過往年度超額撥備	(620)	—
	33	977
遞延稅項		
短暫時差之產生	—	105
	(3,642)	1,082

本集團就除稅前溢利之應繳稅額，與採用被合併公司溢利適用之加權平均稅率計算所得之理論數額的差異如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利	24,507	86,191
按適用於有關國家之溢利之當地稅率計算之稅項	4,351	15,841
過往年度所得稅超額撥備	(4,295)	—
毋須課稅之收入	(5,367)	(22,587)
不可扣稅之開支	2,898	7,322
動用以前未確認之稅項虧損	(1,229)	—
未確認稅項虧損	—	506
所得稅（撥回）／支出	(3,642)	1,082

加權平均適用稅率為17.8%（二零零四年：18.4%）。稅率下調乃由於本集團附屬公司於有關國家之盈利能力變動所致。

11. 本公司股權持有人應佔溢利

本公司股權持有人應佔綜合溢利包括已計入本公司財務報表中的溢利約1,345,000港元（二零零四年：21,278,000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28,149,000港元（二零零四年：85,109,000港元）除以年內已發行普通股之加權平均數772,181,783股普通股（二零零四年：772,181,783股普通股）。

年內不存在具攤薄潛力之股份。

13. 股息

董事不建議就截至二零零五年十二月三十一日止年度派發股息（二零零四年：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	傢俬、裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	
於二零零四年一月一日						
成本	4,574	9,334	10,956	11,311	5,856	42,031
累計折舊及減值	(1,604)	(8,108)	(8,530)	(9,788)	(4,782)	(32,812)
賬面淨值	<u>2,970</u>	<u>1,226</u>	<u>2,426</u>	<u>1,523</u>	<u>1,074</u>	<u>9,219</u>
截至二零零四年 十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	2,970	1,226	2,426	1,523	1,074	9,219
匯兌差額	—	—	—	3	5	8
添置	—	2,273	157	637	539	3,606
轉撥自投資物業	253	—	—	—	—	253
類別間轉撥	—	—	(227)	227	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	88	—	88
減值撥備撥回／(撥備)	493	—	—	(88)	—	405
出售	—	—	(61)	(73)	(52)	(186)
折舊	(62)	(1,533)	(510)	(506)	(609)	(3,220)
期末賬面淨值	<u>3,654</u>	<u>1,966</u>	<u>1,785</u>	<u>1,811</u>	<u>957</u>	<u>10,173</u>

	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	傢俬、裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	
於二零零四年十二月三十一日						
成本	4,827	9,355	7,585	5,476	4,767	32,010
累計折舊及減值	(1,173)	(7,389)	(5,800)	(3,665)	(3,810)	(21,837)
賬面淨值	<u>3,654</u>	<u>1,966</u>	<u>1,785</u>	<u>1,811</u>	<u>957</u>	<u>10,173</u>
截至二零零五年 十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	3,654	1,966	1,785	1,811	957	10,173
匯兌差額	—	3	114	10	6	133
轉撥自投資物業	5,187	—	—	—	—	5,187
添置	—	759	882	1,448	904	3,993
出售	—	(8)	(739)	(460)	(4)	(1,211)
折舊	(88)	(1,372)	(457)	(588)	(424)	(2,929)
期末賬面淨值	<u>8,753</u>	<u>1,348</u>	<u>1,585</u>	<u>2,221</u>	<u>1,439</u>	<u>15,346</u>
於二零零五年 十二月三十一日						
成本	10,014	10,040	4,908	5,814	5,677	36,453
累計折舊及減值	(1,261)	(8,692)	(3,323)	(3,593)	(4,238)	(21,107)
賬面淨值	<u>8,753</u>	<u>1,348</u>	<u>1,585</u>	<u>2,221</u>	<u>1,439</u>	<u>15,346</u>

(b) 租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
位於香港，按下列租約持有：		
長期租約（超過50年）	8,753	1,873
位於中國，按下列租約持有：		
長期租約（超過50年）	—	1,781
	<u>8,753</u>	<u>3,654</u>

賬面值約8,753,000港元（二零零四年：無）之租賃土地及樓宇已作為銀行借貸之抵押品（附註28(a)）。

15. 投資物業

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之結餘	229,890	206,510
轉撥往物業、廠房及設備	(5,187)	(253)
重估收益	15,196	23,633
	<u>239,899</u>	<u>229,890</u>

投資物業於二零零五年十二月三十一日由獨立專業測量師世邦魏理仕有限公司重新估值。估值乃根據所有物業於一個活躍市場之現價釐定。

本集團之投資物業權益之賬面值分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
位於香港，按下列租約持有：		
長期租約（超過50年）	<u>236,299</u>	<u>228,100</u>
位於中國，按下列租約持有：		
長期租約（超過50年）	<u>3,600</u>	<u>1,790</u>

賬面值約236,299,000港元（二零零四年：215,000,000港元）之投資物業已作為銀行借貸之抵押品（附註28(a)）。

16. 商譽

(a) 自收購所得的商譽及負商譽如下：

	商譽 千港元	本集團 負商譽 千港元	淨額 千港元
於二零零四年一月一日			
成本及賬面淨值	—	—	—
截至二零零四年 十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	—	—	—
添置	20,275	(12,738)	7,537
攤銷	(1,317)	5,271	3,954
期末賬面淨值	18,958	(7,467)	11,491
於二零零四年十二月三十一日			
成本	20,275	(12,738)	7,537
累計攤銷及減值	(1,317)	5,271	3,954
賬面淨值	18,958	(7,467)	11,491
截至二零零五年 十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值，如前呈報 有關自賬目中剔除負商譽 所作出之期初調整 (見附註2(a))	18,958	(7,467)	11,491
	—	7,467	7,467
期初賬面淨值，經重列 匯兌差額	18,958 425	— —	18,958 425
期末賬面淨值	19,383	—	19,383
於二零零五年十二月三十一日			
成本	19,383	—	19,383
累計攤銷及減值	—	—	—
賬面淨值	19,383	—	19,383

(b) 商譽減值測試

商譽根據業務分類，分配至本集團可識辨之現金產生單位如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
專業建築	19,383	18,958

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，依據管理層批核之三年期財政預算。

在計算使用價值時所採用之銷售增長率及貼現率分別為5.00%及5.58%。

管理層根據過往表現及其對市場發展之預測釐定銷售增長率。所採用之貼現率為現金產生單位之借貸成本。

17. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
非上市股份投資，按成本	695,296	695,296
減：減值撥備	(695,296)	(695,296)
	—	—
貸款予附屬公司(a)	51,423	51,928
減：貸款予附屬公司之撥備	(47,800)	(47,800)
	3,623	4,128
應收附屬公司款項(b)	1,032,171	1,003,855
減：應收附屬公司款項之撥備	(488,212)	(511,674)
	543,959	492,181
	<u>547,582</u>	<u>496,309</u>

(a) 貸款予附屬公司中包括給予附屬公司之免息貸款約47,800,000港元(二零零四年：47,800,000港元)，其餘款項乃按商業貸款利率計息。所有未償還貸款均為無抵押，並須應要求償還。

(b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

(c) 以下為於二零零五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(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
爭輝有限公司	香港	500,000股 每股面值1港元	—	100	提供管理服務
輝中有限公司	香港	10,000股 每股面值1港元	—	100	物業投資
東莞百聞防火門 有限公司(ii)	中國	12,062,711元人民幣	—	100	製造防火門

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(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	
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 防火材料及 產品
銀豐集團有限公司	英屬處女群島/ 香港及中國	10,000股每股 面值1美元及 4股無投票權 遞延股每股 面值1美元	—	100	投資控股
富利暉有限公司	香港	2股每股面值1港元	—	100	物業投資
Geraldine Profits Limited	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元	—	100	證券買賣
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	潤滑油及化工 產品製造及 貿易
積架石油化工 集團有限公司	英屬處女群島/ 香港及中國	100股每股面值1美元	—	100	投資控股
凌駿有限公司	香港	2股每股面值1港元	—	100	物業投資
東方有色有限公司	香港	2股每股面值1港元	—	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	—	為本集團其他 公司提供融資 服務
ONFEM Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	100股每股10美元	100	—	投資控股

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(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	
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	—	100	投資控股
上海金橋瑞和裝飾 工程有限公司(iii)	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(iv)	中國	44,000,000元人民幣	—	100	物業發展

- (i) 除另有指明外，所持有之股份類別均屬普通股。截至二零零五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合營企業，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) 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。
- (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8年，直至二零零七年止。
- (d) 本公司已承諾繼續對若干附屬公司日後營運提供資助。

18. 可供出售財務資產／非買賣證券

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之結餘	28,440	28,440
重估盈餘轉撥入權益 (附註25)	900	—
	<u>29,340</u>	<u>28,440</u>
於十二月三十一日之結餘	<u>29,340</u>	<u>28,440</u>
可供出售財務資產／非買賣證券包括下列各項：		
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
股本證券：		
香港上市，按公平值	29,340	28,440
非上市證券，按成本	243,600	243,600
減：減值撥備	(243,600)	(243,600)
	—	—
	<u>29,340</u>	<u>28,440</u>

19. 存貨

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
製造及貿易存貨		
原材料	5,129	5,603
在製品	—	196
製成品	3,723	3,542
	8,852	9,341
減：陳舊存貨撥備	(2,759)	(2,361)
製造及貿易存貨淨額	<u>6,093</u>	<u>6,980</u>
發展中物業 — 位於中國		
減：可變現淨值撥備	244,979	231,787
	(36,276)	(36,276)
發展中物業淨額(a)	<u>208,703</u>	<u>195,511</u>
	<u>214,796</u>	<u>202,491</u>

(a) 發展中物業

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
土地使用權	77,342	79,164
在建工程	131,361	116,347
	<u>208,703</u>	<u>195,511</u>

20. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易及合約應收款項， 淨額(a)	83,170	31,672	—	—
應收保固金(附註21)	7,039	15,023	—	—
按金	52,242	25,374	650	652
預付款項	876	910	324	387
其他	18,655	10,511	28	13
	<u>161,982</u>	<u>83,490</u>	<u>1,002</u>	<u>1,052</u>

(a) 貿易及合約應收款項，淨額

貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0-30日	40,924	9,194
31-60日	16,710	5,340
61-90日	6,898	3,247
超過90日	34,027	33,148
	<u>98,559</u>	<u>50,929</u>
減：應收款項減值撥備	(15,389)	(19,257)
	<u>83,170</u>	<u>31,672</u>

就貿易應收款項而言，本集團一般自發票日期起給予30日至60日信貸期予客戶。合約應收款項之信貸期會根據合約條款之規定而有所不同。

貿易及合約應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港元	13,135	11,591
人民幣	40,253	9,952
美元	29,782	10,129
	<u>83,170</u>	<u>31,672</u>

21. 在建工程合約

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已發生之合約成本加應佔溢利減 可見將來之虧損	112,699	20,773
減：目前之工程進度賬款	(111,955)	(19,899)
	<u>744</u>	<u>874</u>

包括於流動資產／（負債）之下列項目：

應收客戶之合約工程總額	744	1,684
應付客戶之合約工程總額	—	(810)
	<u>744</u>	<u>874</u>

於二零零五年十二月三十一日，計入於本集團非流動應收保固金及於附註20之本集團的貿易及其他應收款項內之客戶持有合約工程保固金分別約為4,539,000港元（二零零四年：879,000港元）及7,039,000港元（二零零四年：15,023,000港元）。

22. 按公平值透過損益列賬之財務資產／買賣證券

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
按公平值： 香港上市之股本證券	<u>2,778</u>	<u>2,489</u>

23. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行存款	143,299	120,703	49,976	75,457
庫存現金	<u>48</u>	<u>136</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
現金及銀行存款(a)	143,347	120,839	49,976	75,457
銀行透支(附註28)	<u>(1,103)</u>	<u>(1,158)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>142,244</u>	<u>119,681</u>	<u>49,976</u>	<u>75,457</u>

(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	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港元	25,900	67,459	5,569	39,511
人民幣	72,970	17,355	—	—
美元	44,433	36,025	44,407	35,946
其他貨幣	44	—	—	—
	<u>143,347</u>	<u>120,839</u>	<u>49,976</u>	<u>75,457</u>

24. 股本

	二零零五年		二零零四年	
	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	<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.1港元 普通股	<u>772,182</u>	<u>77,218</u>	<u>772,182</u>	<u>77,218</u>

(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) 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。於二零零五年十二月三十一日，已授出而尚未行使之購股權之詳情如下：

參與者類別	購股權行使期	行使價 港元	購股權數目 (千股)
董事	二零零四年三月十六日至 二零零七年三月十五日	0.83	12,000
僱員	二零零四年三月十七日至 二零零七年四月二十六日	0.83	8,100
			<u>20,100</u>

(ii) 未行使之購股權數目之變動如下：

	二零零五年 購股權數目 (千股)	二零零四年 購股權數目 (千股)
於一月一日之結餘	20,900	—
已授出	—	21,100
已失效	(800)	(200)
	<u>20,100</u>	<u>20,900</u>
於十二月三十一日之結餘	<u>20,100</u>	<u>20,900</u>

25. 儲備

(a) 本集團

	股份溢價 千港元	實繳盈餘(c) 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
於二零零四年一月一日之結餘	409,738	601,415	769	11,520	(1,601)	(624,352)	397,489
匯兌調整	—	—	—	—	2,247	—	2,247
一間附屬公司清盤而釋放之儲備	—	(1,003)	—	—	—	—	(1,003)
年度溢利，經重列	—	—	—	—	—	85,109	85,109
	<u>409,738</u>	<u>600,412</u>	<u>769</u>	<u>11,520</u>	<u>646</u>	<u>(539,243)</u>	<u>483,842</u>
於二零零四年十二月三十一日 之結餘	<u>409,738</u>	<u>600,412</u>	<u>769</u>	<u>11,520</u>	<u>646</u>	<u>(539,243)</u>	<u>483,842</u>
二零零五年一月一日之結餘， 如前呈報	409,738	600,412	769	11,520	646	(539,243)	483,842
因採納財務準則第3號而 自賬目中剔除負商譽所作出 之期初調整 (見附註2(a))	—	—	—	—	—	7,467	7,467
	<u>409,738</u>	<u>600,412</u>	<u>769</u>	<u>11,520</u>	<u>646</u>	<u>(531,776)</u>	<u>491,309</u>
於二零零五年一月一日之結餘， 經重列	<u>409,738</u>	<u>600,412</u>	<u>769</u>	<u>11,520</u>	<u>646</u>	<u>(531,776)</u>	<u>491,309</u>
匯兌調整	—	—	—	—	2,458	—	2,458
可供出售財務資產之重估盈餘	—	—	—	900	—	—	900
本年度溢利	—	—	—	—	—	28,149	28,149
	<u>409,738</u>	<u>600,412</u>	<u>769</u>	<u>12,420</u>	<u>3,104</u>	<u>(503,627)</u>	<u>522,816</u>
於二零零五年十二月三十一日 之結餘	<u>409,738</u>	<u>600,412</u>	<u>769</u>	<u>12,420</u>	<u>3,104</u>	<u>(503,627)</u>	<u>522,816</u>

(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
於二零零四年一月一日 之結餘	409,738	575,220	769	(503,323)	482,404
年度溢利	—	—	—	21,278	21,278
於二零零四年十二月 三十一日之結餘	409,738	575,220	769	(482,045)	503,682
本年度溢利	—	—	—	1,345	1,345
於二零零五年十二月 三十一日之結餘	<u>409,738</u>	<u>575,220</u>	<u>769</u>	<u>(480,700)</u>	<u>505,027</u>

- (c) 實繳盈餘主要指本公司於收購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數額。

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) 本公司於二零零五年十二月三十一日可供分派予股東之儲備總額約為95,289,000港元(二零零四年:93,944,000港元)。

26. 遞延稅項

遞延稅項資產之變動如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之結餘	932	932
在收益表確認	—	—
於十二月三十一日之結餘	<u>932</u>	<u>932</u>

年內遞延稅項負債之變動如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之結餘	105	—
在收益表確認	—	105
於十二月三十一日之結餘	<u>105</u>	<u>105</u>

就結轉之稅務虧損而確認的遞延所得稅資產僅限於有關的稅務利益可透過未來應課稅溢利實現的部份。於二零零五年十二月三十一日，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215,180,000港元(二零零四年:260,816,000港元)，而該等稅務虧損並無屆滿日期。此外，本集團於二零零五年十二月三十一日在中國之未確認稅務虧損約為24,278,000港元(二零零四年:26,588,000港元)，而該等稅務虧損將於五年內屆滿。

27. 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
貿易、票據及合約 應付款項(a)	99,794	75,301	—	—
應付保固金	10,453	6,436	—	—
應計費用及其他 應付款項	38,459	24,804	3,078	2,730
撥備(b)	—	—	18,237	—
臨時收款	7,699	103	—	—
已收租金按金	1,195	1,922	—	—
	<u>157,600</u>	<u>108,566</u>	<u>21,315</u>	<u>2,730</u>

(a) 貿易、票據及合約應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
0—30日	25,617	14,024
31—60日	10,161	11,504
61—90日	3,821	1,151
超過90日	60,195	48,622
	<u>99,794</u>	<u>75,301</u>

貿易、票據及合約應付款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港元	2,599	6,357
人民幣	96,257	68,249
美元	568	509
其他貨幣	370	186
	<u>99,794</u>	<u>75,301</u>

(b) 撥備

	本公司	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
於一月一日之結餘	—	50,078
本年度撥備 付款	18,237	—
未動用金額撥回	—	(28,459)
	<u>18,237</u>	<u>(21,619)</u>
於十二月三十一日之結餘	<u>18,237</u>	<u>—</u>

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之撥備。

28. 短期借款

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
銀行透支，有抵押（附註23）	1,103	1,158
銀行定期借款，有抵押	13,936	35,247
銀行借款，有抵押(a)	15,039	36,405
前少數投資者之貸款	—	6,726
一間同系附屬公司之貸款，有抵押（附註33）	48,055	—
	<u>63,094</u>	<u>43,131</u>

(a) 銀行信貸

本集團於二零零五年十二月三十一日之銀行信貸額度（包括銀行借款）合共約為194,685,000港元（二零零四年：50,262,000港元），而同日之未動用信貸約為176,011,000港元（二零零四年：13,295,000港元）。信貸之抵押包括：

- (i) 本集團約5,000,000港元（二零零四年：38,100,000港元）之定期存款，包括本公司之定期存款5,000,000港元（二零零四年：9,500,000港元）；
- (ii) 賬面值分別約236,299,000港元（二零零四年：215,000,000港元）及約8,753,000港元（二零零四年：無）之投資物業及租賃土地及樓宇；及
- (iii) 本公司所作之企業擔保。

(b) 所有短期借款均按浮動利率計算。於資產負債表結算日之實際利率如下：

	二零零五年		二零零四年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行透支，有抵押	7.75%	—	5.00%	—
銀行定期借款，有抵押	—	5.58%	—	5.51%
一間同系附屬公司 之貸款，有抵押	—	5.74%	—	—

(c) 短期借款之賬面值與彼等之公平值相若，並以下列貨幣列賬：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
港元	1,103	1,158
人民幣	61,991	41,973
	<u>63,094</u>	<u>43,131</u>

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。

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。而倘參與此定額供款計劃之該等僱員自加入本集團之日起計服務滿10年，則可於退休或離職時領取僱主之100%供款連同應計利息。倘自加入本集團之日起計服務滿2年但少於10年者，則可領取僱主供款之20%至90%。

根據強積金計劃，本集團於香港之各附屬公司及該等未能參與前述之退休金計劃之僱員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。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10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2年但少於10年後，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，並可以僱員在全數獲得供款前退出計劃之沒收供款而扣減。年內已動用合共約57,000港元之已沒收供款（二零零四年：61,000港元），而於二零零五年十二月三十一日並無未動用之沒收供款。

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。除僱員按其基本薪金供款10%至22%外，本集團需根據地方政府之規定按中國之僱員基本薪金8%向該計劃供款。除此筆每年之供款外，本集團並無其他實際繳付退休金或退休福利之責任。

30. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務所得／(所用)現金之對賬：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前溢利	24,507	86,191
利息收入	(2,358)	(2,383)
利息支出	583	1,385
折舊	2,929	3,220
土地契約溢價之攤銷	—	113
商譽及負商譽攤銷	—	(3,954)
投資物業重估收益	(15,196)	(23,633)
租賃土地及土地使用權之減值虧損	—	1,798
撥回物業、廠房及設備減值虧損撥備	—	(405)
出售物業、廠房及設備之收益	(6,215)	(294)
不合併附屬公司之收益	—	(78,707)
其他資產減值虧損	1,312	—
發展中物業撥備	—	25,000
陳舊存貨撥備／(撥備撥回)	398	(636)
撥回應收款項減值撥備	(5,300)	(9,295)
按公平值透過損益列賬之財務資產／買賣 證券的未變現收益	(289)	(347)
撥回銀行擔保撥備	—	(10,148)
證券投資之股息收入	(393)	(449)
前少數投資者豁免債務	—	(3,051)
營運資本變動前之經營虧損	(22)	(15,595)
非流動部份之應收保固金增加	(3,660)	(272)
其他資產減少	55	22
存貨增加	(6,449)	(6,670)
應收一間同系附屬公司款項減少	—	1
應收一位少數投資者款項減少	—	37
貿易及其他應收款項增加	(73,192)	(4,044)
應收／應付客戶之合約工程總額減少淨額	130	2,722
已抵押存款減少	33,100	15,110
應付少數投資者款項減少	—	(690)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	49,034	(22,304)
其他負債增加	286	649
匯兌調整	1,900	2,480
經營業務所得／(所用)現金	1,182	(28,554)

31. 或然負債

本公司：

- (a) 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194,400,000港元(二零零四年:21,600,000港元)。於二零零五年十二月三十一日,已使用之銀行信貸約為18,528,000港元(二零零四年:1,452,000港元);及
- (b) 就一間附屬公司所承辦之專業建築合約向有關僱主提供約8,993,000港元(二零零四年:無)之保證函,其關乎該僱主就上述合約而已支付予該附屬公司之預付款。

32. 承擔

(a) 本集團於二零零五年十二月三十一日之未償付資本承擔如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
有關物業發展之已訂約但未撥備之承擔	275,890	29,508

於二零零五年十二月三十一日，本公司並無任何資本承擔（二零零四年：無）。

(b) 於二零零五年十二月三十一日，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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	4,475	3,202
一年後但五年內	5,429	3,202
五年後	2,550	3,216
	<u>12,454</u>	<u>9,620</u>

於二零零五年十二月三十一日，本公司並無任何營運租賃之承擔（二零零四年：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。

於二零零五年十二月三十一日，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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
一年內	11,226	9,382
一年後但五年內	5,828	7,919
	<u>17,054</u>	<u>17,301</u>

於二零零五年十二月三十一日，本公司並無任何未來租金收入（二零零四年：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

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
向同系附屬公司收取建築項目 管理服務收入 (附註(i))	15,344	8,009
向關聯公司收取專業建築收入 (附註(ii))	30,206	9,682
向同系附屬公司支付租金費用及 特許租用費 (附註(iii))	1,354	968
同系附屬公司之貸款利息成本 (附註(iv))	1,037	—
就一項專業建築合約向一間關聯公司 預付款項 (附註(ii))	2,632	—
向中國地方政府出售廠房而收取之 款項 (附註(ii))	10,133	—
	<u>10,133</u>	<u>—</u>

(b) 與關聯方之結餘

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))	2,562	—
一間同系附屬公司就建築項目管理服務 而預付之進度款 (附註(i))	—	810
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))	15,901	2,641
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))	34,528	33,768
就一項專業建築合約而應付一間關聯 公司之合約款項及保固金 (附註(ii))	22,540	5,138
一間同系附屬公司提供之短期 貸款 (附註(iv))	48,055	—
應付予一間同系附屬公司之貸款 利息 (附註(iv))	84	—
	<u>84</u>	<u>—</u>

(c) 主要管理人員之薪酬

薪酬及短期僱員福利	5,401	5,564
退休金成本 — 定額供款計劃	60	60
	<u>5,461</u>	<u>5,624</u>

附註：

- (i) 本公司旗下附屬公司與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，有關詳情已於本公司日期為二零零四年七月二十九日之公佈中披露。有關交易構成聯交所證券上市規則（「上市規則」）所界定之關連交易。
- (ii) 由於中國五礦為中國政府管理之國有企業，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國有企業及其附屬公司亦被視為本集團之關聯公司。由於很多國有企業擁有多層及分散之公司架構，且架構亦可能因轉讓及私營化計劃而有變，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) 有關交易構成上市規則所界定之持續關連交易。
- (iv) 一間同系附屬公司於二零零五年八月二十四日向本公司一間附屬公司提供為期六個月並按年息率5.74%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保證作抵押。有關交易構成上市規則所界定之關連交易。

34. 資產負債表結算日後事項

於二零零六年四月十一日，金文實業有限公司（「**金文實業**」）、Stillpower Limited（「**SL**」）（兩間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**」）訂立股東協議。據此，於股權轉讓完成後，東方龍建將成為一間合資公司，而本公司將透過金文實業及SL持有其71%權益，而餘下29%權益則由威洋發展持有。東方龍建透過其於二零零六年一月五日於中國成立之全資附屬公司龍建（南京）置業有限公司（「**項目公司**」）進行一項位於南京之住宅物業發展項目。

估計在取得財務機構提供融資前，項目公司須取得初步融資約180,000,000元人民幣（約173,077,000港元），以全數支付有關地價款及其他前期開支，當中約172,237,000元人民幣（約165,613,000港元）將由本集團以貸款形式提供予東方龍建，而威洋發展將提供貸款約7,763,000元人民幣（約7,464,000港元）予東方龍建，並連同其聯繫人把可接受價值約為44,437,000元人民幣（約42,728,000港元）之物業抵押予本集團，作為本集團代為提供威洋發展原應按其股權部份提供予東方龍建之融資的抵押。

上述交易之進一步資料載於本公司日期為二零零六年四月十一日之公佈內。

C. 債務

借款

於二零零六年三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可行日期，本集團尚有未償還借款總額約151,372,000港元，包括有抵押銀行透支約1,039,000港元、有抵押信託收據銀行借款約626,000港元、有抵押短期銀行貸款約70,864,000港元，以及一間同系附屬公司之短期貸款約78,843,000港元（由本公司的居間控股公司中國五礦香港控股有限公司擔保）。

除上文所述者以及貿易及其他應付款項與其他負債外，於二零零六年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但未償還、或已授權或以其他方式設立但尚未發行之債務證券、有擔保、無擔保、有抵押及／或無抵押之定期借款以及其他借貸或借貸形式之債務，包括有擔保、無擔保、有抵押及／或無抵押之銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔。

或然負債

於二零零六年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債或擔保。

證券及抵押

於二零零六年三月三十一日營業時間結束時，本集團有關短期銀行借款之銀行信貸額度總額約196,154,000港元，以本集團已抵押存款約47,472,000港元、本集團賬面值分別約為236,299,000港元及8,753,000港元之投資物業及租賃土地及樓宇以及本公司所提供之企業擔保作抵押。

除上文所披露外，本集團於二零零六年三月三十一日營業時間結束時，並無任何按揭或抵押。

D. 營運資金

經考慮本集團可用財務資源，包括內部產生資金及可用銀行借貸額度後，董事認為，本集團現時有充裕營運資金應付本通函日期起計未來最少十二個月之所需資金。

下文為本集團於二零零五年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產負債表，乃按以下所載附註所列基準編製，以闡釋假設該交易已於二零零五年十二月三十一日完成所構成之影響。編製以下所載未經審核備考綜合資產負債表僅供說明用途。基於其假設性質，該等財務資料未必反映本集團於二零零五年十二月三十一日或任何未來日子之真實財務狀況。

以下所載未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零零五年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表（摘錄自本公司二零零五年年報），並經作出下列所載若干備考調整後編製而成。

東方有色集團有限公司
未經審核備考綜合資產負債表
於二零零五年十二月三十一日

	本集團 於二零零五年 十二月三十一日 的綜合資產 負債表 千港元	備考調整 千港元	附註	備考結餘 千港元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	15,346			15,346
投資物業	239,899			239,899
商譽	19,383			19,383
可供出售財務資產	29,340			29,340
遞延稅項資產	932			932
應收保固金	4,539			4,539
其他資產	349			349
	<u>309,788</u>			<u>309,788</u>
流動資產				
存貨	214,796	135,288	(a)	375,084
		25,000	(b)	
貿易及其他應收款項	161,982	(25,000)	(b)	136,982
應收客戶之合約工程總額	744			744
按公平值透過損益列賬之 財務資產	2,778			2,778
已抵押存款	5,000			5,000
現金及銀行存款	143,347	(65,288)	(a)	78,062
		3	(c)	
	<u>528,647</u>			<u>598,650</u>
資產總額	<u><u>838,435</u></u>			<u><u>908,438</u></u>

	本集團 於二零零五年 十二月三十一日 的綜合資產 負債表 千港元	備考調整 千港元	附註	備考結餘 千港元
權益				
本公司股權持有人應佔之 資本及儲備				
股本	77,218			77,218
儲備	522,816	7	(c)	522,823
	<u>600,034</u>			<u>600,041</u>
少數股東權益	—	(4)	(c)	(4)
	<u>600,034</u>			<u>600,037</u>
負債				
非流動負債				
遞延稅項負債	105			105
其他負債	7,220			7,220
	<u>7,325</u>			<u>7,325</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	157,600	(7,465)	(d)	150,135
少數股東投資者貸款	—	7,465	(d)	7,465
當期應付稅項	10,382			10,382
短期借款	63,094	70,000	(a)	133,094
	<u>231,076</u>			<u>301,076</u>
負債總額	<u>238,401</u>			<u>308,401</u>
權益及負債總額	<u>838,435</u>			<u>908,438</u>
流動資產淨值	<u>297,571</u>			<u>297,574</u>
資產總額減流動負債	<u>607,359</u>			<u>607,362</u>

附註：

- (a) 調整反映完成收購該地塊所付的餘款約128,846,000港元(人民幣134,000,000元)及交易成本約6,442,000港元(人民幣6,700,000元)。於該等款額中，其中70,000,000港元由已於最後可行日期提取之銀行借款撥付。
- (b) 調整反映於收購完成時將收購該地塊之首期訂金約25,000,000港元(人民幣26,000,000元)由訂金重新分類為存貨。
- (c) 調整反映以2,900港元出售東方龍建29%股權予威洋發展及出售所得溢利(按東方龍建負債淨額比例金額計算)。
- (d) 調整反映東方龍建應收威洋發展957,000美元(約7,422,000港元)股東貸款由其他應付款項重新分類為少數股東投資者貸款。
- (e) 概無作出任何調整以反映本集團於二零零五年十二月三十一日後任何營運業績或於該日後訂立之其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）向本公司發出的報告全文，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22樓

致東方有色集團有限公司
董事

二零零六年五月二十四日

敬啟者：

本所謹就東方有色集團有限公司（「貴公司」）就位於中國南京之物業發展項目成立合資公司（包括向該合資公司提供融資）而於二零零六年五月二十四日刊發的通函（「通函」）中附錄二標題為「本集團之備考財務資料」內所載有關 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」）（載於第78至81頁）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，以提供資料說明該建議交易對 貴集團相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函第78至81頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參考由香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

本所的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而主要包括比較於二零零五年十二月三十一日 貴集團的綜合資產負債表與截至二零零五年十二月三十一日止年度 貴集團經審核綜合財務報表所示於二零零五年十二月三十一日的經審核綜合資產負債表、考慮調整的支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於二零零五年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

意見

本所認為：

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

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

以下由獨立估值師永利行評值顧問有限公司發出之報告包含其對該地塊於二零零六年三月三十一日之估值所編製之函件及估值證書全文，以供轉載於本通函內。

永利行評值顧問有限公司 | RHL Appraisal Ltd

Surveying Practices – Corporate Valuation and Property Consultancy
License No.: C-015672

HONG KONG 香港
Room 1010, Star House
Tsimshatsui, Hong Kong

香港尖沙咀星光行1010室

T +852 2730 6212

F +852 2736 9284

E info@rhl-int.com

W www.rhl-int.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國南京市江寧區科學園學四路與學七路交界第2005G108號地段

吾等獲委任為東方有色集團有限公司之獨立估值師，負責評估一幅位於中華人民共和國南京市江寧區科學園學四路與學七路交界第2005G108號地段之地塊之價值。本報告所用詞彙與 貴公司日期為二零零六年五月二十四日致股東之通函（「該通函」；本函件亦為該通函之一部份）所界定者具有相同涵義。

茲遵照 閣下之指示，對 貴公司或其附屬公司擁有權益之該地塊進行估值。吾等確認曾進行視察及作出有關查詢及調查，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就該地塊於二零零六年三月三十一日（「估值日」）之價值向 閣下呈述吾等之意見。

估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指自願買方與自願賣方在進行適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣某項物業之估計價值。

估值方法

吾等乃採用「直接比較法」評估該地塊之價值，即比較同類物業之價格資料，包括分析規模、特性及地點相若之同類物業，並仔細衡量各項物業本身具備之優點及缺點，以便就其資本值作出公平比較。

假設

吾等在進行估值時，乃假設業主將該地塊按其現有狀況在市場上求售而並無憑藉足以影響該地塊價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而從中獲益。

由於該地塊乃由業主根據長期土地使用權持有，故吾等已假設業主於土地使用權之整段未屆滿年期內，有權自由及在不受干擾之情況下使用該地塊，並假設該地塊可交吉出售。

有關該地塊之其他特殊假設（如有）已載於該地塊之估值證書附註。

業權調查

在若干情況下，吾等曾獲提供有關該地塊之業權文件。然而，吾等並無查閱文件之原件，以核實所有權，亦未核實是否存在吾等所獲提供文件內並無載述之任何租賃修訂。本報告所披露之一切法律文件僅供參考，吾等亦不就本報告所載任何涉及該地塊之法定所有權之任何法律問題承擔任何責任。

吾等亦信賴中國法律顧問上海建緯律師事務所就中國有關法律與規例，以及業主於估值日在該地塊所享有權益之性質等問題向 貴公司提供之法律意見。

限制條件

本報告並無考慮該地塊所欠負之任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該地塊概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制、尚欠地價及開支。

吾等在評估該地塊之價值時，乃遵照上市規則第5章及香港測量師學會出版由二零零五年一月一日起生效之物業估值準則（二零零五年第一版）之所有規定。

吾等在相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及其他有關事項而給予吾等之意見。

吾等曾視察該地塊。然而，吾等必須聲明，吾等並無進行實地調查，以確定該地塊之土壤狀況或條件是否適合進行發展。吾等之估值乃假設各方面條件均令人滿意，且於建築期內亦不會出現任何非經常性開支或延誤。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等已向 貴集團求證並獲 貴集團確認所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料足以作出詳盡之意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

本報告所載一切金額均以人民幣為單位。

茲隨函附奉估值證書。

此 致

香港
九龍尖沙咀
漆咸道南79號
中國五礦大廈18樓
東方有色集團有限公司
董事會 台照

代表

永利行評值顧問有限公司

董事
謝偉良

董事
劉詩詠

BSc MFin MRICS MHKIS RPS (GP)

MFin MHKIS AAPI RPS (GP)

謹啟

謝偉良先生為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、產業測量之註冊專業測量師，以及中國合資格房地產評值師。劉詩詠女士為香港測量師學會會員、澳洲房地產協會會員，以及產業測量之註冊專業測量師。彼等均名列香港測量師學會公佈之從事有關收購及合併而進行物業估值並將此附載於上市詳情、通函或作其參考用途的認可評估師名單內，亦名列於香港商業估值議會估值師名單內之註冊業務估值師，於評估香港、澳門及中國物業價值方面擁有逾10年經驗。

二零零六年五月二十四日

估值證書

持作日後發展之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零零六年 三月三十一日 之現況下市值
中國南京市 江寧區科學園 學四路與 學七路交界 第2005G108號地段	<p data-bbox="338 506 682 708">該地塊為一幅總面積為310,295.5平方米之地塊，其中可發展地盤面積佔198,054.5平方米。地盤其餘面積為池塘，或指定用作道路、綠化帶及教育設施。</p> <p data-bbox="338 751 682 885">根據批地條件，該地塊指定作住宅用途，包括配套商用設施。該地塊之主要批地條件載於下文附註2。</p> <p data-bbox="338 927 682 1057">該地塊用作住宅用途之土地使用權為期70年，由當局就該地塊發出土地使用權證當日起計。</p>	該地塊現為空置地盤。	人民幣 160,000,000元

附註：

1. 根據中國江蘇省南京市國土資源局江寧分局（「**授予人**」）與東方龍建於二零零五年十二月二十七日訂立之國有土地使用權出讓合同，授予人將該地塊之土地使用權授予東方龍建用作發展住宅（包括配套商用設施），代價為人民幣160,000,000元，須按如下方式支付：

須於就該地塊簽訂國有土地使用權出讓合同時支付之首期訂金：	人民幣26,000,000元
於二零零六年一月十二日或該日之前：	人民幣54,000,000元
於二零零六年三月二十七日或該日之前：	人民幣32,000,000元
於二零零六年四月二十七日或該日之前：	人民幣32,000,000元
於二零零六年五月三十日或該日之前：	人民幣16,000,000元

經 貴公司確認，於估值日共已支付人民幣112,000,000元。

2. 如該地塊之國有土地使用權出讓合同所載，該地塊須受下列各項重要批地條件規限：

最大地積比率	:	1.2倍
建築面積	:	不超過25%
(地盤覆蓋面積)		
建築物高度	:	不高於24米
綠化空間	:	不少於40% (須提供至少5,000平方米綠化帶)
動工日期	:	就該地塊發出土地使用權證起計一年內

3. 以下為就該地塊所提供之中國法律意見概要：

- 3.1 該地塊之批地手續符合中國適用法例之規定；
- 3.2 該地塊之國有土地使用權出讓合同屬於有效及可予以執行；
- 3.3 該地塊不附帶任何按揭、押記及法院止贖令；及
- 3.4 東方龍建／項目公司將於就該地塊付清地價及取得土地使用權證之後取得該地塊之全部及完整之土地使用權。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料。各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，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，導致當中所載任何內容有所誤導。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第352條之規定存置之登記冊所記錄，董事及本公司最高行政人員於股份或相關股份或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第XV部第七及八分部（包括按照證券及期貨條例條文擁有或被視作擁有之權益或淡倉）或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司股份之好倉

(a) 股份

董事姓名	權益性質	所持股份數目
何小麗	個人	20,000

(b) 購股權

以下為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予董事而尚未行使之購股權：

董事姓名	購股權		購股權行使價 港元	於最後	概約持股 百分比 (%)
	接納日期	購股權行使期		實際可行日期 尚未行使之 購股權數目	
王幸東	二零零四年 三月十六日	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	0.39
閻西川	二零零四年 三月十六日	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	0.26
錢文超	二零零四年 三月十六日	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	0.19
何小麗	二零零四年 三月十六日	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	0.19

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員或彼等各自之聯繫人概無在股份、相關股份或本公司之債券或其任何相聯法團（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。

服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本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本集團之有關成員公司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。

董事於資產、合約及競爭性業務之權益

於最後實際可行日期：(i)董事概無在於最後實際可行日期仍然生效而與本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益；(ii)董事及彼等各自之聯繫人概無擁有

任何競爭權益（即倘其為控股股東則須根據上市規則第8.10條予以披露者）；及(iii)董事概無於本集團任何成員公司自最近期刊發之本集團經審核財務報表之結算日以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

重大合約

以下合約為本集團成員公司於本通函刊發日期之前兩年內所訂立之重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

1. 凱智企業有限公司（本公司之間接全資附屬公司）（「**凱智**」）、瑞和中國（工程）有限公司（清盤中）（「**瑞和中國**」）及瑞和中國之清盤人於二零零四年六月二日就由凱智以總代價4,000,000港元收購上海金橋瑞和裝飾工程有限公司（「**上海金橋**」）之90.39%股本權益而訂立之有條件買賣協議；及
2. 凱智與上海華源愛特幕牆工程有限公司於二零零四年六月十日就由凱智以總代價人民幣1,170,000元收購上海金橋之9.61%股本權益而訂立之有條件買賣協議。

訴訟

1. 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中國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之「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1、2、3、4及5項。於二零零四年一月十五日，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。

- 2 於二零零三年三月十二日，本公司在香港向(i)其前董事崔貴生先生（「**崔先生**」）；(ii)其前任財務總監葉樹華先生（「**葉先生**」）；(iii) Jointstock Investments Limited（「**Jointstock**」）；(iv)工商東亞金融服務有限公司（「**工商東亞**」）；及(v)金明亮發展有限公司（「**金明亮**」）提出法律訴訟。本公司提出（其中包括）索償20,000,000港元連同利息，乃關於因本公司聲稱參與Jointstock向工商東亞提供20,000,000港元之貸款而引起。

各被告（金明亮除外）已指示法律顧問就索償提出抗辯。葉先生於二零零三年四月二十九日提出並送達其抗辯，而Jointstock及工商東亞則於二零零三年五月十四日提出並送達其抗辯。於二零零三年七月二日，法院基於有關訴訟涉及之若干交易而頒令（「**指令**」）（其中包括）暫緩處理對崔先生採取之所有進一步訴訟，直至崔先生涉及之區域法院二零零三年第383宗刑事訴訟（「**刑事訴訟**」）於區域法院審結為止。於二零零四年四月二十日，對崔先生採取之刑事訴訟已經撤銷，因此，暫緩處理對崔先生採取法律行動之指令亦已於該日撤回。崔先生於二零零四年六月十四日提出並送達其抗辯。有關對金明亮採取之法律行動方面，法院已於二零零三年十一月十九日對金明亮發出清盤令，而由於發出清盤令及施行法律規定，本公司對金明亮提出之法律訴訟已被擱置，必須取得法院許可方能繼續。本公司對其他被告（即崔先生、葉先生、Jointstock及工商東亞）提出之訴訟仍在進行中。訴訟各方（金明亮除外）已提交文件清單及證供，近期亦曾修訂各自之索償及抗辯。各方正積極為案件進行準備工作，務求取得法院許可以便案件排期審訊，惟迄今尚未定出審訊日期。

事件之其他詳情已分別於本公司日期為二零零二年二月一日、二零零二年二月四日及二零零二年七月八日之公佈中作出公佈。

3. 本公司之全資附屬公司珠海東方海天置業有限公司（「**海天置業**」）收到中國法院發出日期為二零零四年二月四日之傳票（「**該傳票**」）。根據該傳票，中鐵十九局集團有限公司（「**中鐵**」）聲稱海天置業違反於一九九九年與中鐵（作為總承包商）就一項物業發展項目（「**該項目**」）而簽訂之建築合約。中鐵申索之金額合共約人民幣23,115,000元，另加利息、賠償及訴訟費。

海天置業已就中鐵承造工程之進度延誤及工程質素向中鐵提出反申索，索償損失金額約人民幣41,730,000元。海天置業並要求宣佈與中鐵簽訂之建築合約無效。

於二零零四年七月三十日，中國法院頒令中鐵須撤出該項目之建築地盤。中鐵已於二零零四年十一月八日撤離。於二零零五年初，中國法院通知海天置業可全面恢復該項目之建築工程。訴訟程序仍在進行中，迄今尚未作出任何判決。

事件之其他詳情已於本公司日期為二零零四年二月十三日之公佈中作出公佈。

4. 於二零零四年六月十五日，本公司接獲本公司持有51%權益之非全資附屬公司多利加工程有限公司（「**多利加工程**」）通知，多利加工程之董事會（「**多利加工程董事會**」）議決根據香港法例第32章公司條例（「**公司條例**」）第228A條將多利加工程清盤，因為多利加工程董事會認為多利加工程因其巨額負債而未能繼續營業。於二零零四年七月十二日，蔣宗森先生及Roderick John Sutton先生於多利加工程之債權人會議上獲委任為多利加工程之聯席及個別清盤人。清盤工作仍在進行中。

於二零零四年七月七日，本公司之全資附屬公司ONFEM Investments Limited（「**OIL**」）基於Polycrown Engineering (Holdings) Limited（「**PEHL**」）無法如期償還OIL於二零零四年五月二十八日發出之法定催款函所述之2,151,000港元而入稟法院要求將PEHL清盤。法院於二零零四年八月十一日根據公司條例之條文頒令PEHL清盤。於二零零五年五月二十三日，蔣宗森先生及Roderick John Sutton先生獲委任為PEHL之聯席及個別清盤人。清盤工作仍在進行中。

事件之其他詳情已於本公司日期為二零零四年六月十六日、二零零四年七月七日、二零零四年八月十一日及二零零五年六月七日之公佈中作出公佈。

於二零零四年十一月二日，本公司入稟頒令梁博程先生（「梁先生」）破產。梁先生為多利加工程及PEHL之董事，且擁有PEHL之49%應計權益。法院於二零零五年一月五日頒令梁先生破產。

重大逆轉

董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零零五年十二月三十一日（即最近期刊發之本集團經審核財務報表之結算日）以來有任何重大逆轉。

高層管理人員簡介

徐其鼎先生（地址為香港銅鑼灣記利佐治街1-5號金百利20樓），現年七十二歲，於二零零六年一月五日獲委聘為項目公司之董事。徐先生亦為北京武夷房地產發展有限公司、南京武夷房地產發展有限公司、啟興投資有限公司、威洋發展及美盛顧問有限公司之董事總經理。

徐其鼎先生於一九五九年畢業於哈爾濱工業大學。他曾於林桐棧顧問工程師有限公司任職結構工程師、於利安地產有限公司任職主任工程師，及於北京香格里拉酒店有限公司任職項目經理。其後兩年於作為杏花村房地產發展項目的總承包商之嘉慎建築有限公司任職工程部經理。徐先生於中國物業發展方面擁有豐富知識及經驗。

徐其鼎先生於過去三年未有在上市公眾公司擔任董事職務。除上文所披露外，彼與任何董事、本公司之高級管理層或主要股東或控股股東概無關連。彼亦無擁有任何證券及期貨條例第XV部所指之股份權益。

專家

以下為於本通函中提及或曾提供本通函所載報告、意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
卓怡融資有限公司	獲准從事證券及期貨條例第5附表所載第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就企業融資提供意見）及第9類（資產管理）受監管業務之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
永利行評值顧問有限公司	物業估值師
上海建緯律師事務所	中國法律顧問

卓怡融資有限公司、羅兵咸永道會計師事務所、永利行評值顧問有限公司及上海建緯律師事務所已分別就刊發本通函發出同意書，同意按本通函之現有形式及涵義轉載其函件或報告（視乎情況而定），以及引述其名稱及函件或報告（視乎情況而定），且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，卓怡融資有限公司、羅兵咸永道會計師事務所、永利行評值顧問有限公司及上海建緯律師事務所概無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無享有可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可強制行使）。

於最後實際可行日期，卓怡融資有限公司、羅兵咸永道會計師事務所、永利行評值顧問有限公司及上海建緯律師事務所概無於本集團任何成員公司自最近期刊發之本集團經審核財務報表之結算日以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

備查文件

下列文件之副本由即日起至二零零六年六月七日（包括該日）止任何週日（公眾假期除外）之一般辦公時間內，可於本公司在香港之主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀漆咸道南79號中國五礦大廈18樓）供查閱：

1. 本公司之公司組織章程大綱及公司細則；
2. 本公司、徐其鼎先生及徐其理先生於二零零五年十二月二十一日訂立之無約束力意向書；
3. 股東協議；
4. 獨立董事委員會之函件，全文載於本通函第15至16頁；
5. 卓怡融資有限公司之函件，全文載於本通函第17至29頁；
6. 本公司截至二零零四年十二月三十一日止及二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
7. 羅兵咸永道會計師事務所就本集團之未經審核備考綜合資產負債表而發出之函件，全文載於本通函之附錄二；

8. 該地塊之估值報告，全文載於本通函之附錄三；
9. 本通函附錄三所載該地塊之估值報告中所述由上海建緯律師事務所於二零零六年五月十九日就該地塊所提供之中國法律意見；
10. 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
11. 本附錄「專家」一節所述之同意書。

其他事項

1. 本公司之合資格會計師為阮慧敏女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。
2. 本公司之公司秘書為蕭天好小姐，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。
3. 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀漆咸道南79號中國五礦大廈18樓。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183號合和中心46樓。