



# 五礦建設有限公司\*

## MINMETALS LAND LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號：230

2010 Annual Report  
年報

\*For identification purpose only 僅供識別

# 關於我們

五礦建設有限公司為中國五礦集團公司的附屬公司及其房地產業務的唯一上市旗艦。五礦建設以房地產發展及專業建築為主營業務。目前，五礦建設的房地產發展業務涵蓋珠三角、長三角及環渤海地區；而專業建築業務則以上海及香港為基地，推衍至國內十五個省市。

## 目錄

2	公司資料	53	獨立核數師報告
3	二零一零年大事摘要	55	綜合收益表
4	財務摘要	56	綜合全面收益表
5	五年財務概要	57	綜合資產負債表
6	集團物業	59	資產負債表
16	主席報告	60	綜合權益變動表
20	管理層討論及分析	61	綜合現金流量表
31	企業管治報告	62	綜合財務報表附註
37	董事及高層管理人員簡介	130	詞彙
40	董事會報告	132	關於中國五礦集團公司



# 公司資料

## 非執行董事

孫曉民先生 — 主席  
潘中藝先生  
田景琦先生  
劉則平先生

## 執行董事

錢文超先生 — 副主席  
何劍波先生 — 董事總經理  
尹亮先生 — 常務董事副總經理  
何小麗女士 — 董事副總經理  
楊律先生 — 董事副總經理

## 獨立非執行董事

林濬先生  
馬紹援先生  
譚惠珠女士

## 財務總監

梁健康先生

## 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

中國農業銀行股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

## 股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東一百八十三號  
合和中心十七樓  
一七一二至一七一六室

## 註冊辦事處

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

## 香港主要營業地點

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

## 網址

<http://www.minmetalsland.com>

# 二零一零年大事摘要

## 一月

與萬科企業股份有限公司旗下一間全資附屬公司合作開發位於河北省香河縣之房地產發展項目

## 六月

委任潘中藝先生、田景琦先生、劉則平先生為五礦建設之非執行董事及楊律先生為執行董事

## 七月

成功投得遼寧省營口市三幅合共佔地約396,000平方米住宅用地

成功投得河北省香河縣五幅合共佔地約265,000平方米住宅用地

## 九月

成功投得河北省香河縣六幅合共佔地約281,000平方米住宅用地

與廣東省惠州市博羅縣一間當地企業合作，分階段開發當地一幅約達977,000平方米住宅用地

## 十一月

與萬科企業股份有限公司旗下一間全資附屬公司聯合摘取北京市海淀區西北旺鎮兩幅合共佔地約139,000平方米住宅用地

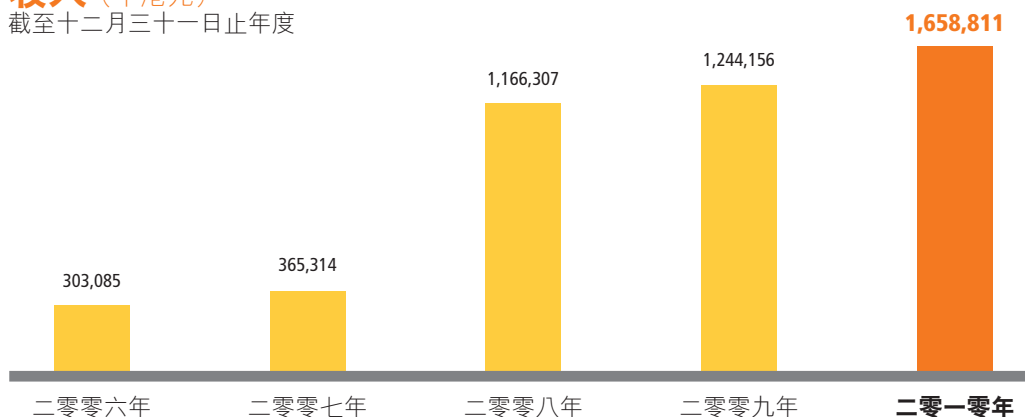
## 十二月

完成由中國五礦注入兩個位於長沙及一個位於天津之房地產項目權益

# 財務摘要

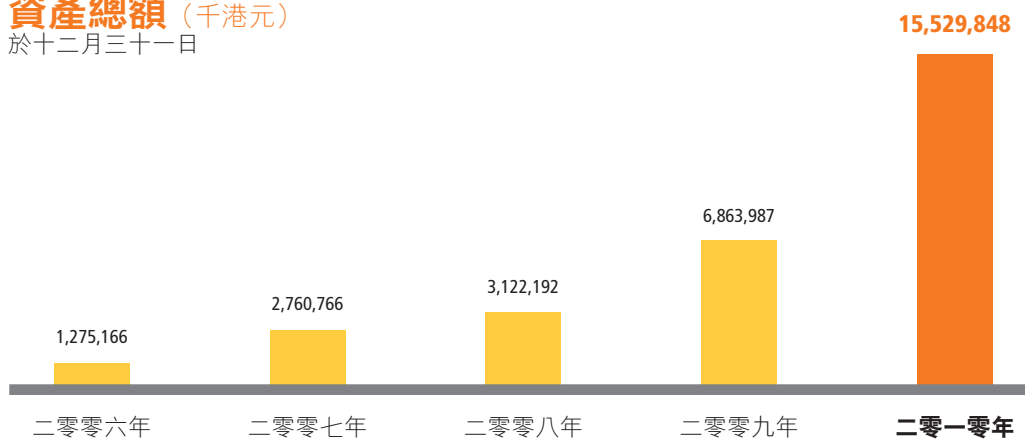
## 收入 (千港元)

截至十二月三十一日止年度



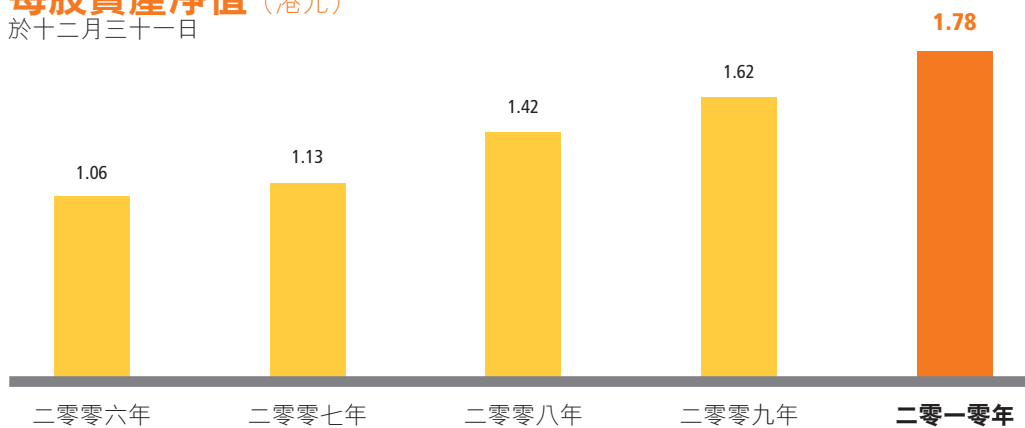
## 資產總額 (千港元)

於十二月三十一日



## 每股資產淨值 (港元)

於十二月三十一日



# 五年財務概要

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>業績</b>					
收入	<b>1,658,811</b>	1,244,156	1,166,307	365,314	303,085
經營溢利	<b>809,019</b>	213,974	182,894	151,420	106,671
財務收入	<b>14,111</b>	13,316	17,238	8,580	1,562
財務成本	<b>(1,867)</b>	(181)	(400)	(1,561)	(948)
分佔聯營公司業績	<b>(2,936)</b>	-	-	-	-
除稅前溢利	<b>818,327</b>	227,109	199,732	158,439	107,285
稅項支出	<b>(209,565)</b>	(71,676)	(70,948)	(229)	(1,440)
來自持續經營業務之 本年度溢利	<b>608,762</b>	155,433	128,784	158,210	105,845
來自已終止經營業務之 本年度(虧損)/溢利	-	-	(475)	1,288	-
本年度溢利	<b>608,762</b>	155,433	128,309	159,498	105,845
溢利歸屬於：					
本公司股權持有人	<b>526,913</b>	128,927	140,864	162,653	105,845
非控股股東權益	<b>81,849</b>	26,506	(12,555)	(3,155)	-
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	<b>1,910,965</b>	1,664,858	984,641	370,503	329,538
流動資產	<b>13,618,883</b>	5,199,129	2,137,551	2,390,263	945,628
資產總額	<b>15,529,848</b>	6,863,987	3,122,192	2,760,766	1,275,166
本公司股權持有人應佔之 資本及儲備	<b>5,922,870</b>	4,419,658	1,582,060	878,090	817,829
非控股股東權益	<b>356,476</b>	314,673	194,918	195,246	-
權益總額	<b>6,279,346</b>	4,734,331	1,776,978	1,073,336	817,829
非流動負債	<b>801,238</b>	614,152	18,228	213,345	105,866
流動負債	<b>8,449,264</b>	1,515,504	1,326,986	1,474,085	351,471
負債總額	<b>9,250,502</b>	2,129,656	1,345,214	1,687,430	457,337
權益及負債總額	<b>15,529,848</b>	6,863,987	3,122,192	2,760,766	1,275,166



總樓面面積 **316,000** 平方米



### 東方·龍湖灣

項目名稱	: 東方·龍湖灣
地點	: 中國江蘇省南京江寧區科學園學四路與學七路交界
用途	: 住宅
地盤面積	: 約310,000平方米
總樓面面積	: 約316,000平方米
本集團所佔權益	: 71%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第四季



總樓面面積 **219,000** 平方米

### 五礦·御江金城

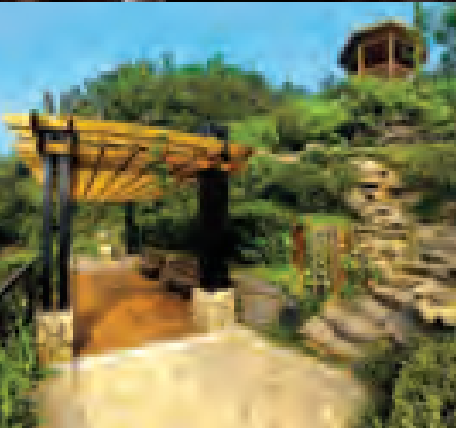
項目名稱	: 五礦·御江金城
地點	: 中國江蘇省南京建鄴區夢都大街一百八十八號
用途	: 住宅
地盤面積	: 約73,000平方米
總樓面面積	: 約219,000平方米
本集團所佔權益	: 50.89%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第四季





總樓面面積

**1,049,000** 平方米



### 五礦·龍灣國際社區

項目名稱	: 五礦·龍灣國際社區
地點	: 中國湖南省長沙縣暮雲鎮高雲路
用途	: 住宅
地盤面積	: 約633,000平方米
總樓面面積	: 約1,049,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一三年第四季



總樓面面積 **450,000** 平方米

## 格蘭小鎮

項目名稱	: 格蘭小鎮
地點	: 中國湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村
用途	: 住宅
地盤面積	: 約311,000平方米
總樓面面積	: 約450,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一四年第四季

# 天津



## 中國五礦商務大廈

項目名稱	: 中國五礦商務大廈
地點	: 中國天津市塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南
用途	: 商業及住宅
地盤面積	: 約21,000平方米
總樓面面積	: 約184,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第二季

總樓面面積 **184,000** 平方米

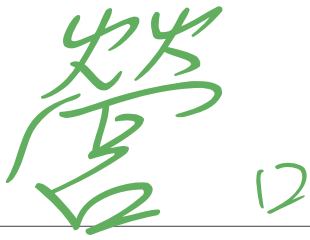


## 北京歡慶城

項目名稱	: 北京歡慶城
地點	: 中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮
用途	: 住宅
地盤面積	: 約281,000平方米(第一期)
總樓面面積	: 約225,000平方米(第一期)
本集團所佔權益	: 50%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第四季

總樓面面積 **225,000** 平方米





### 五礦·鉑海灣

項目名稱	: 五礦·鉑海灣
地點	: 中國遼寧省營口市遼寧(營口)沿海產業基地
用途	: 住宅
地盤面積	: 約396,000平方米
總樓面面積	: 約581,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一五年

# 惠州



總樓面面積 **578,000** 平方米



## 惠州項目

項目名稱	: 惠州項目
地點	: 中國廣東省惠州市博羅縣麥田嶺
用途	: 住宅
地盤面積	: 約578,000平方米
總樓面面積	: 約578,000平方米
本集團所佔權益	: 65%
預期建築工程完成日期	: 二零一六年

## 北京

### 西北旺項目

項目名稱	: 西北旺項目
地點	: 中國北京海淀區西北旺鎮
用途	: 住宅
地盤面積	: 約139,000平方米
總樓面面積	: 約355,000平方米
本集團所佔權益	: 51%
預期建築工程完成日期	: 二零一三年

總樓面面積 **355,000** 平方米

## 南京

### 方山項目

項目名稱	: 方山項目
地點	: 中國江蘇省南京江寧區科學園弘景大道以南
用途	: 住宅
地盤面積	: 約179,000平方米
總樓面面積	: 約182,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一四年

總樓面面積 **182,000** 平方米

# 香港

## 中國五礦大廈

大廈名稱 : 中國五礦大廈  
地點 : 香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號  
用途 : 商業  
租賃期限 : 長期

## 東方有色大廈

大廈名稱 : 東方有色大廈  
地點 : 香港中環雲咸街二十九號  
用途 : 商業  
租賃期限 : 長期





展 望未來，本集團致力  
優化管理及運營素質、  
推進品牌建設，以及提升  
風險控制能力。



A stylized handwritten signature in black ink, reading '孫曉民'.

孫曉民  
主席

本人欣然向閣下提呈本集團截至二零一零年十二月三十一日止財政年度之業績。總的來說，本集團於二零一零年度之業務發展蓬勃。

### 市場概覽

作為中國五礦於香港之唯一上市房地產旗艦，本集團矢志不移地於國內建立一個持續擴展及產品類別不斷增加的房地產發展項目組合。於二零一零年，中國經濟繼續保持增長勢頭，而整體房地產價格亦攀升至高位。儘管如此，於回顧年度，中國房地產市場最令人關注的乃是逐步收緊的房地產政策，而最新之管制方向很有可能從主要城市延伸至更多地區。在過去一年，由於房地產市場在價格上明顯出現熾熱跡象，監管當局對不斷上漲之價格及過熱市況採取堅定有力之回應，推出一連串政策舉措及干預措施，旨在限制對房地產發展具導向作用之流動性、提高購房交易成本、對開發商囤地進行處罰、增加保障性住房之供應，不久之前，監管當局還強制施加購房限制。該等政策措施已對市場發出強烈信號，在公佈實施詳情後，該等城市之購房成交量大為萎縮。大家一致認為，該等打擊措施短期可穩定價格，長遠而言則有助中國整體房地產市場之穩定發展。

由於房地產行業或會進一步整合，發展商在不同程度上均會受到該等政策舉措之影響。此在很大程度上取決於發展商自身之財政資源、信貸融資狀況及所投資之地域。當市場出現調整時，實力較遜者或會被迫拋售手上土地，那麼，對具備資金及融資能力之發展商而言，這便成為其以合理價格增補土地儲備之時機。同樣，由於二線城市之市場需求仍屬合理，價格升幅亦較不一致，對於投資該等城市之發展商而言，當前之降溫措施對其影響相對較少。

該等緊縮措施於二零一一年料將仍會成為政府政策之主導，而中國市場是否將出現軟著陸，抑或甚至會處於長時期低迷市況則仍未可料。然而，值得注意的是，過往數年內支持購房之基本條件，包括：低利息、相對堅實之經濟表現及來自自用物業、提升居住素質和作投資用途等之需求，於可見將來仍會繼續維持。本集團將繼續關注市場動態，確保本集團之日常業務及策略會配合政府法規及政策，抓住機遇進一步擴展房地產發展業務。



# 主席報告

## 業績

在充滿挑戰及動盪之經營情況，以至整體競爭激烈之營商環境下，本集團於回顧年內取得不錯的業績。本集團之總收入由二零零九年之1,244,200,000港元增至二零一零年之1,658,800,000港元，按年增幅達33.3%。本年度之溢利為608,800,000港元，較二零零九年之155,400,000港元增加291.8%。本年度溢利中載有一項為數332,300,000港元之非經常性項目，乃因收購附屬公司權益而產生。

本年度之溢利增長來自房地產發展經營分部之巨大貢獻，以及專業建築經營分部之業務增長。於過往數年，本集團按規劃完成項目建造及交付，收入得以如期入賬。再且，本集團於年內完成了數項房地產收購交易，既擴大了運營規模，亦擴闊了產品組合，使本集團邁進業界新的台階。本集團於二零一零年十二月三十一日之土地儲備約為4,100,000平方米，較上一財政年度約1,500,000平方米大幅增加。隨著本集團於二零一一年一月於南京購入一幅面積約為179,000平方米之地塊後，本集團之土地儲備已進一步擴大至約4,300,000平方米。

為配合業務發展，本集團於年內增聘專業人員及僱員。在本集團擴大業務規模之同時，運營能力亦予以提高，進一步提升了「五礦地產」品牌在客戶心目中之地位。年內各次預售的成交價及銷量有非常令人鼓舞的成績，反映市場對「五礦地產」品牌的認受性已提升，為未來發展打下穩固基礎。由於各項目的成功預售，為本集團帶來強勁的現金流入，本集團於二零一零年十二月三十一日之手頭現金總額及備用信貸融資總額分別為3,362,900,000港元及595,500,000港元，有助日後本集團把握收購土地的時機。

## 策略及展望

本集團之優勢在於其在房地產發展上已建立的競爭力：包括抓住行業週期機遇、項目規劃、設計及執行、營銷，以及售後物業管理服務。鑑於本集團於年內持續增加房地產發展項目的投資，加上管理層之專心致志及全體員工之辛勤付出，都協力提升上述各項競爭能力。藉著中國五礦之鼎力支持，兼以自身充裕之財務資源，本集團已為日後擴展國內房地產發展業務做好準備。至於本集團之其他各個業務經營分部於年內之發展亦皆有所躍進。

展望未來，本集團致力優化管理及運營素質、推進品牌建設，以及提升風險控制能力。凡此種種，皆有助於提升本集團於國內房地產市場之整體競爭優勢，增強本集團日後對擴充業務之信心。

## 致謝

閻西川先生於年內退任執行董事及董事副總經理之職務，本人謹代表董事會向閻西川先生過去八年多對本集團之貢獻，致以深切之謝意，並祝願彼生活愉快。與此同時，本人歡迎潘中藝先生、田景琦先生、劉則平先生及楊律先生加入董事會，相信彼等於其各個專業領域之寶貴經驗定會對本集團之發展有所裨益。

本人謹藉此機會感謝我們的客戶及股東一直以來的支持和信任，本集團有信心於日後為股東帶來更大之回報。最後，本人對全體員工表示衷心的謝意，本集團之持續進步實有賴彼等之勇於承擔、奉獻及辛勤工作。

主席

**孫曉民**

香港，二零一一年三月二十八日

## 管理層討論及分析

# 作

為中國五礦於香港之唯一  
房地產上市旗艦，本集團於截至  
二零二零年十二月三十一日止年度在  
不同運營範疇亦有所進展——房地產發展  
項目組合擴展至國內更多省市、確立  
一個更成熟及高效之經營平台、  
「五礦地產」品牌進一步受到  
國內房地產市場的認同。



A stylized handwritten signature in black ink, which appears to read '何劍波'.

**何劍波**  
董事總經理

## 概覽

作為中國五礦於香港之唯一房地產上市旗艦，在中國五礦過去一年進行業務重組的同時，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度在不同運營範疇亦有所進展。— 房地產發展項目組合擴展至國內更多省市、確立一個更成熟及高效之經營平台、「五礦地產」品牌進一步受到國內房地產市場的認同。本集團於年內致力進一步增強房地產發展業務在財務預算、成本控制，以至營銷能力方面的整體營運效率及管理系統。此外，本集團於年內一方面按規劃完成預售及交付，預售成績又超乎預期；另一方面嚴格控制成本及改善產品組合以擴大利潤率，最終帶來可觀之年度收入。此外，本集團所經營的兩類與房地產相關之主營業務，即專業建築及物業投資，於年內亦有不錯的業績，令本集團於本年度實現理想之整體營運業績。

中國房地產價格於二零一零年大幅上漲，最終導致政府公佈一系列控制措施、干預政策，以及自去年第二季度開始於若干主要城市實施住房限購令。由於住房限購令已成為主導政策之一，預期隨著國家致力穩定房地產市場價格，該等措施將逐步廣泛引入更多城市。一如以往，本集團將繼續密切注視有關監控政策的走向，並在有需要時採取必要之步驟調整發展步伐，以緊貼中央政策。從長遠來看，本集團認為該等調控措施在很大程度上對中國房地產行業之整體持續發展是有利的。

本公司之控股股東 — 中國五礦將繼續向本集團提供強而有力之支持，因此，本集團會特別注意抓住項目收購及擴大土地儲備之週期機遇，藉以帶來更佳之經濟規模效益及更多元化之房地產發展項目組合，以實現業務的持續發展。展望未來，在控股股東之鼎力支持下，本集團對日後之業務增長充滿信心。



# 管理層討論及分析

## 綜合業績

於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得總收入1,658,800,000港元，較二零零九年所錄得之1,244,200,000港元增長33.3%，主要來自房地產發展經營分部之重大貢獻。

於回顧年度，本年度溢利顯示出更為顯著的增長，由二零零九年之155,400,000港元增至608,800,000港元，上升291.8%。歸屬於股東之本年度溢利內包含332,300,000港元之收益(二零零九年：無)，即收購資產淨值之公允值超出收購附屬公司權益之成本。因此，每股基本盈利由二零零九年之7.94港仙增至二零一零年之19.14港仙。

## 按經營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 %
	二零一零年		二零零九年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	1,182.2	71.3	728.4	58.5	+62.3
專業建築	427.6	25.8	469.2	37.7	-8.9
物業投資	49.0	2.9	46.6	3.8	+5.2
收入總額	1,658.8	100.0	1,244.2	100.0	+33.3

## 按經營分部劃分之業績總額

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零一零年		二零零九年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	773.6	87.6	163.1	65.0	+374.3
專業建築	26.4	2.9	13.1	5.2	+101.5
物業投資	77.4	8.8	74.7	29.8	+3.6
證券投資	5.8	0.7	-	-	不適用
分部溢利總額	883.2	100.0	250.9	100.0	+252.0

## 房地產發展

隨著於年內完成之收購後，本集團於二零一零年十二月三十一日之房地產發展項目組合涵蓋國內七個城市的九個項目。值得注意的是，本集團之房地產發展項目組合不但在可建樓面面積上，在產品組合多元化及地域上也有所擴大，天津項目正好標誌著本集團首次踏足商業發展項目的範疇。下表為本集團房地產發展項目於二零一零年十二月三十一日之概況：

地點／項目	地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
江蘇省南京			
– 東方•龍湖灣	310,000	316,000	71.00%
– 五礦•御江金城	73,000	219,000	50.89%
湖南省長沙			
– 五礦•龍灣國際社區	633,000	1,049,000	100.00%
– 格蘭小鎮	311,000	450,000	100.00%
天津			
– 中國五礦商務大廈	21,000	184,000	100.00%
河北省廊坊			
– 北京歡慶城	281,000	225,000	50.00%
遼寧省營口			
– 五礦•鉑海灣	396,000	581,000	100.00%
廣東省惠州			
– 惠州項目	578,000	578,000	65.00%
北京海淀區			
– 西北旺項目	139,000	355,000	51.00%

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，此經營分部之應佔溢利合共773,600,000港元，二零零九年之應佔溢利則為163,100,000港元，主要來自東方•龍湖灣第二及第三期，以及五礦•龍灣國際社區第一期一區及二區經確認之收入。



# 管理層討論及分析

## 房地產發展(續)

於二零零九年，中國房地產市場價格大幅攀升，面對價格飆升及市場過度熾熱的投機活動，有關方面於二零一零年第二季開始推出緊縮政策，並於年底在若干主要城市實施非戶籍居民住房限購令的措施。該等措施旨在抑制樓價上漲、穩定價格及大幅減低成交量。本集團於二零一零年進行預售及入賬之房地產發展項目均位於二線城市，而該等城市之樓價並非如北京及上海等主要城市般高，因此，該等措施對二線城市市場之影響並沒有那麼嚴重。本集團於年內進行之預售，在價格及銷售成績方面均較預期理想，主要由於市場之強勁需求、市場的良好氛圍、對「五礦地產」品牌的認可及所推行之嚴格控制成本措施所致。於二零一零年十二月三十一日，本集團之總遞延收入為2,598,700,000港元，上一年度則為41,200,000港元，反映預售成績可觀。於二零一零年取得的簽約銷售額，已為日後確認入賬收入打下基礎。在管理層對盈利前景充滿信心之同時，亦會密切注視監控政策及變動、市場動向，並對本集團項目發展及營銷活動之策略適時作出調整。

此經營分部除了營銷的努力成果外，其整體營運及管理亦有所進步：如提升及增強其於房地產發展項目的專業能力、投入額外資源以加強項目財務預算及項目管理工作等。

以下為本集團之房地產發展項目詳情：

### 1. 東方•龍湖灣

本集團擁有此住宅項目的71%權益。東方•龍湖灣位於江蘇省南京，共分三期發展，可提供約316,000平方米樓面面積，當中包括別墅及公寓單位。於二零一零年，已落成並交付買家之單位合共590個，共67,049平方米，確認入賬之簽約銷售額約為716,700,000港元(二零零九年：477,200,000港元)。此項目第三期高層公寓之預售於二零一零年推出，於二零一零年十二月三十一日，已訂約售出但尚未交付單位之合約總額為245,000,000港元。

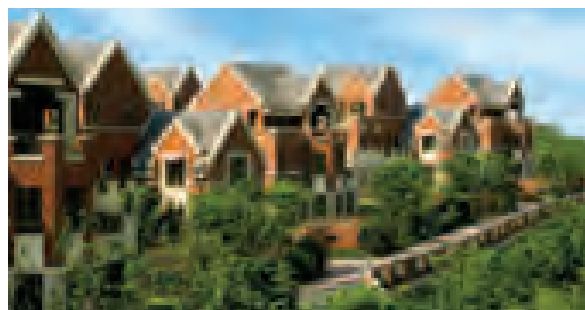
東方•龍湖灣之預售及落成時間表如下：

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		於二零一零年 交付買家
		於二零一零年 之簽約銷售額	截至二零零九年 之簽約銷售額	
第一期	68,000	100	57,478	199
第二期	44,000	14,556	18,122	16,674
第三期	159,000	71,136	-	50,176
總計	271,000	85,792	75,600	67,049

## 房地產發展(續)

### 1. 東方•龍湖灣(續)

隨著經濟增長及長三角地區之間日益完善之交通網絡，本集團合理地對南京市房地產價格之前景保持樂觀。本集團將密切關注市場發展，以推出下一階段之預售計劃。



### 2. 五礦•御江金城

此乃另一位於南京之住宅項目，本集團擁有其50.89%權益，預期可發展樓面面積約為219,000平方米。此項目包括公寓單位及別墅，以及部分商業面積，其中69,245平方米之別墅及高層部份已作預售，該等預售單位預計於二零一一年交付，因此，此項目於回顧年度暫無對收入作出貢獻。

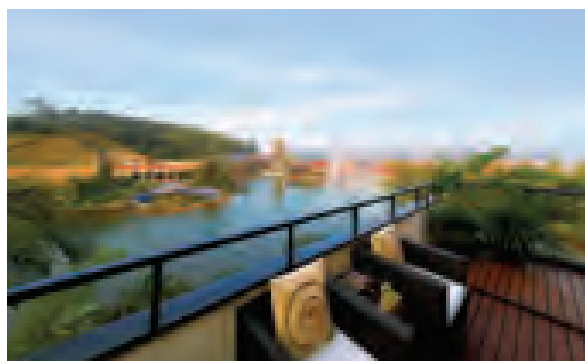


總計	可出售總樓面面積(平方米)		
	於二零一零年 之簽約銷售額	截至二零零九年 之簽約銷售額	於二零一零年 交付買家

總計	211,000	69,245	-	-
----	---------	--------	---	---

### 3. 五礦•龍灣國際社區

本集團於二零一零年十二月自控股股東中國五礦手上收購此項目餘下之49%權益。此乃位於湖南省長沙市之大型住宅項目，地盤面積約633,000平方米，分五期發展，配套設施包括會所、商舖、車位、學校、幼兒園及園景花園，規劃樓面面積約為1,049,000平方米。此項目預期於二零一三年完工，其現況載於下表。



# 管理層討論及分析

## 房地產發展(續)

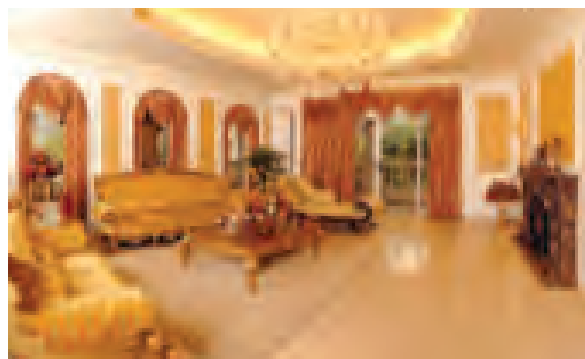
### 3. 五礦·龍灣國際社區(續)

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		於二零一零年 交付買家
		於二零一零年 之簽約銷售額	截至二零零九年 之簽約銷售額	
第一期(一區)	65,000	8,750	51,668	17,619
第一期(二區)	58,000	44,347	–	36,143
第二期至第五期	771,000	–	–	–
總計	894,000	53,097	51,668	53,762

於二零一零年，五礦·龍灣國際社區第一期一區及二區之別墅已交付買家，總可售樓面面積為53,762平方米(二零零九年：40,903平方米)，本集團因此確認入賬之收入為463,900,000港元(二零零九年：235,600,000港元)。此項目第二期計劃於二零一一年內預售。

### 4. 格蘭小鎮

格蘭小鎮乃本集團位於長沙市之另一房地產項目，本集團於二零一零年十二月從中國五礦手上購入此項目。此項目之地盤面積約為311,000平方米，第一期規劃為別墅，已於二零零九年開始預售。第二期之建築工程將於二零一一年上半年動工，設有配套商業、會所及地庫停車位等設施。



	總計	可出售總樓面面積(平方米)		於二零一零年 交付買家
		於二零一零年 之簽約銷售額	截至二零零九年 之簽約銷售額	
第一期	145,000	58,478	31,425	49,765
第二期	296,000	–	–	–
總計	441,000	58,478	31,425	49,765

## 房地產發展(續)

### 5. 中國五礦商務大廈

中國五礦商務大廈為位於天津市之商、住兩用項目，地盤面積約為21,000平方米，為集商業、辦公及住宅樓宇為一體之雙塔樓，設有地庫停車場，規劃樓面面積約為184,000平方米。此項目已開始預售，其於二零一零年十二月三十一日之已預售樓面面積為48,483平方米，已簽約銷售額為991,400,000港元。

	可出售總樓面面積(平方米)			
	總計	於二零一零年 之簽約銷售額	截至二零零九年 之簽約銷售額	於二零一零年 交付買家
總計	142,000	48,483	-	-

### 6. 北京歡慶城

此乃本集團擁有50%權益之住宅項目，位於河北省香河縣廊坊市，地理位置優越、交通便利，位處北京及天津之中間點。於二零一零年十二月三十一日，此項目之總地盤面積約為281,000平方米，或會進一步增至5,340,000平方米，惟須受相關法律及法規之規限。預計此項目第一期將於二零一一年第二季推出預售。

### 7. 五礦•鉑海灣

此項目位於遼寧省營口市，由本集團擁有其全部權益。地盤面積約為396,000平方米，預期於完工時可提供約581,000平方米總樓面面積。此項目已開始地基工程，預計於二零一一年最後一季推出預售。

### 8. 惠州項目

本集團於二零一零年十二月以140,700,000港元收購此項目公司之65%股權，標誌著本集團繼珠海的東方•傲景峯項目後，第二個於廣東省取得的房地產發展項目。此項目578,000平方米的地盤規劃面積正在建設階段，第一期預售將於二零一一年最後一季推出。

### 9. 西北旺項目

此項目乃本集團連同一合營夥伴於二零一零年以6,142,800,000港元之代價所購入之兩幅地塊，為本集團於中國首都之第一個房地產發展項目，也是本集團房地產發展業務上另一里程碑。此項目之總地盤面積約為139,000平方米，目前正在規劃及設計階段，計劃於二零一一年進行預售。

## 專業建築

本集團透過旗下兩間全資附屬公司經營以設計及安裝幕牆為主之專業建築業務 — 金橋瑞和負責中國市場業務，而瑞和香港則負責香港及澳門市場業務。雖然此經營分部於二零一零年的收入減少了，其盈利卻因有效之成本控制加上不同的工程組合而取得不錯的成績，由二零零九年之13,100,000港元，上升至二零一零年之26,400,000港元。

# 管理層討論及分析

## 專業建築(續)

### 金橋瑞和

金橋瑞和業績受惠於年內之工程量的增加，較著名的是上海世博會表演藝術中心及於若干主要城市的高鐵車站工程。儘管市場競爭加劇且成本不斷提高，金橋瑞和本年度錄得收入413,000,000港元(包括由集團內部交易所產生之16,800,000港元收入；(二零零九年：25,300,000港元))，而二零零九年之收入則為472,800,000港元。展望中國市場，預期將有大量新工程出現，但原材料及勞工成本亦會不斷上漲，因此，金橋瑞和日後會增強於主要工程項目合約量及嚴控成本開支的工作。



廣州亞運會綜合館金屬屋面工程



香港國際機場北衛星候機大樓玻璃幕牆工程

### 瑞和香港

瑞和香港於二零一零年九月採用新公司名稱「五礦瑞和(香港)工程有限公司」，以期憑藉本集團品牌於業界的知名度。瑞和香港於二零一零年的收入有顯著增長，由二零零九年之21,700,000港元(包括由集團內部交易所產生之200,000港元收入)增至31,400,000港元。儘管由於工程合約增多，導致年度收入上升，瑞和香港於年內亦須面對成本上升、通脹以及競爭加劇之挑戰。為配合預期強勁的業務增長，瑞和香港已擴充其專業團隊，並著力加強成本控制及提升運營效率，以確保手頭上之全部工程及將來承接之工程維持穩定的利潤率。瑞和香港於二零一一年年初取得「ISO9001」及「ISO14001」資質認證，有助提升其整體之競爭力。

## 物業投資

本集團之投資物業組合，包括位於尖沙咀之中國五礦大廈及位於中環之東方有色大廈兩幢辦公室大樓，連同四個位於香港之住宅單位。由於香港整體辦公室租務市場需求強勁，而該兩幢辦公室大樓之租戶是為比較質優之群組，故此於更新租約時能成功提升租金水平，令此經營分部於二零一零年之收入有所增長，由二零零九年之46,600,000港元增長5.2%至二零一零年之49,000,000港元。受惠於港島中環區整體租賃上升之走勢，東方有色大廈的辦公室近乎全部租出。而就中國五礦大廈而言，大廈於完成主體翻新工程後，一名新租戶已進駐零售樓層，這對大廈的市場地位以及租值皆有正面影響。在嚴格控制成本之同時，本集團將繼續尋求提升投資物業組合質量及價值之其他更佳方法。

### 年結日後主要發展

本公司於二零一一年一月三十日宣佈，在二零一一年一月二十八日以1,000,000,000元人民幣(約1,200,000,000港元)成功競拍位於南京江寧科學園區一幅面積約179,000平方米之住宅土地，最高樓面面積約為182,000平方米，每平方米樓面面積之成本約為5,500元人民幣。該地塊所在位置，乃公認為發展低密度高端住宅社區之理想地段。

### 流動資金及財務資源

年內，本集團主要透過營運業務所得之現金、銀行借款及本公司一間同系附屬公司之借款取得資金。

年內，本集團多項業務活動產生大量現金流量，連同重大銀行信貸額，已為本集團提供強大之財務資源。於二零一零年年底，本集團之現金及銀行結餘總額為3,362,900,000港元，較二零零九年高出35.7%。於二零一零年年底，本集團亦與多間銀行保持友好業務關係，本集團所獲提供之總銀行信貸為1,628,000,000港元，較二零零九年增加95.7%。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為3,249,900,000港元(不包括受限制現金及銀行存款)(二零零九年：2,394,400,000港元)，其中43.7%、52.9%及3.4%(二零零九年：15.5%、69.6%及14.9%)分別以人民幣、港元及美元列值。於二零一零年十二月三十一日，本集團之未動用銀行信貸額為595,500,000港元(二零零九年：106,500,000港元)。

本集團亦會透過借款為業務及房地產發展項目提供資金，當中包括來自銀行、本公司附屬公司之非控股股東及本公司一間同系附屬公司之借款，合共為4,064,700,000港元(二零零九年：1,321,300,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團之債務淨額對權益總額比率為11%(二零零九年：不適用，因本集團處於淨現金狀況)，增加乃因投資於新房地產發展項目之借款增加所致。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一零年十二月三十一日		二零零九年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	3,493.0	85.9	718.9	54.4
第二至第五年	571.7	14.1	602.4	45.6
	<b>4,064.7</b>	<b>100.0</b>	1,321.3	100.0

本集團借款之計值貨幣如下：

	二零一零年十二月三十一日		二零零九年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	3,123.8	76.9	279.9	21.2
港元	940.9	23.1	1,041.4	78.8
	<b>4,064.7</b>	<b>100.0</b>	1,321.3	100.0

# 管理層討論及分析

## 流動資金及財務資源(續)

除一間附屬公司非控股股東之貸款408,400,000港元(二零零九年：408,400,000港元)外，本集團之借款乃按浮動利率計算。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，經扣除以資本化方式撥入發展中物業之財務成本42,400,000港元(二零零九年：71,300,000港元)後，於綜合收益表內錄得之財務成本為1,900,000港元(二零零九年：200,000港元)。

於二零一零年十二月三十一日，投資於一間房地產發展公司之資本金承擔為291,000,000港元(二零零九年：無)。該等承擔將以內部資金及借款撥付。

## 匯率波動風險

本集團因以港元(本公司之列賬及功能貨幣)以外之貨幣進行交易而面對匯率風險。於回顧年度，本集團大部分交易均以港元及人民幣列值。因此，本集團須面對港元兌人民幣之匯率變動風險。鑑於預期人民幣繼續升值會對本集團位於中國之資產及來自中國之收入(以港元計算)有正面影響，故本集團在年內並無採取任何對沖或其他措施，但仍密切監控上述匯率風險。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無面對有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具之風險。

## 集團資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團抵押若干資產以作為本集團銀行信貸之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值為970,800,000港元(二零零九年：936,700,000港元)之投資物業，
- ii. 62,600,000港元(二零零九年：59,700,000港元)之土地及樓宇，
- iii. 賬面值約為943,800,000港元(二零零九年：無)之發展中物業。

## 財務擔保及或然負債

本公司及本集團之財務擔保詳情載列於綜合財務報表附註32。

## 僱員

年內，本集團大幅增加其人力資源，以配合其持續發展業務所需。於二零一零年十二月三十一日，本集團共僱用520名(二零零九年：355名)員工(其中包括董事)。香港就業市場於年內明顯收緊，工資及薪酬亦相應提高。本集團之薪酬政策符合市場慣例，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團董事及僱員之酬金及福利總額為76,600,000港元(二零零九年：54,900,000港元)。

董事總經理

**何劍波**

香港，二零一一年三月二十八日

# 企業管治報告

董事會謹此提呈截至二零一零年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司及管理層致力維持高水平之企業管治。董事會已為本公司設立適當之企業管治架構，主要負責為本集團釐定指引、制定策略、監察表現及管理風險。董事會轄下之各個委員會，負責監督公司不同範籌的事務，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

董事認為本公司於二零一零年十二月三十一日止年度之任何時間，一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載之守則條文，惟與以下守則條文之偏離者除外：

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

本公司乃根據私人公司法一九九一於百慕達註冊成立，據此，本公司之主席及董事總經理毋須輪值告退，而本公司之其他董事(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大會，並於會上回答股東提問。

由於特發性的公務安排，本公司董事會兼薪酬委員會主席孫曉民先生未能出席本公司的二零一零年度股東週年大會。本公司董事總經理兼薪酬委員會成員何劍波先生因而代為主持該會議。

## 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。



# 企業管治報告

## 董事會(續)

董事會現有十二名成員，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
孫曉民先生	主席及非執行董事			*
錢文超先生	副主席及執行董事	*		
何劍波先生	董事總經理及執行董事	*		*
尹亮先生	常務董事副總經理及執行董事	*		
何小麗女士	董事副總經理及執行董事	*		
楊律先生	董事副總經理及執行董事	*		
潘中藝先生	非執行董事			
田景琦先生	非執行董事			
劉則平先生	非執行董事			
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		*	*

各董事之履歷已刊載於本年報「董事及高層管理人員簡介」一節內。就本公司所知，董事會各成員之間並無財務、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為三年，彼等須按照本公司章程細則內有關輪值告退之條文接受重選。

本公司於年內一直遵守上市規則內訂明上市公司須設有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。

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」，為一家於中國執業之律師事務所）之榮譽顧問，而上海建緯仍就一宗在中國進行之訴訟案出任本公司一家全資附屬公司之代表律師，並不時向本集團提供其他法律服務。林先生並非上海建緯之董事、合夥人、主事人或僱員，亦無擔當上海建緯之任何行政或管理職務。林先生確認彼並無因為擔當上述職位而獲得任何經濟或金錢利益，亦毋須且沒有被懲厲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。

### 董事會(續)

董事會於二零一零年曾舉行四次會議。董事會定期會議之通知於舉行會議日期前最少十四天送交全體董事。各董事出席董事會會議之出席情況如下：

董事姓名	出席次數
孫曉民先生	3/4
錢文超先生	3/4
何劍波先生	4/4
尹亮先生	4/4
何小麗女士	4/4
楊律先生(於二零一零年六月一日獲委任)	2/2
潘中藝先生(於二零一零年六月一日獲委任)	2/2
田景琦先生(於二零一零年六月一日獲委任)	0/2
劉則平先生(於二零一零年六月一日獲委任)	2/2
林濬先生	4/4
馬紹援先生	4/4
譚惠珠女士	4/4
閻西川先生(於二零一零年六月一日辭任)	2/2

各董事明瞭其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。本公司將在董事提出要求時，安排獨立專業顧問向其提供獨立專業意見，以協助履行其職責，所有費用將由本公司支付。本公司亦已安排有關之責任保險，使董事因執行公司事務而引致法律訴訟時得到保障。

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

### 主席及董事總經理

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

# 企業管治報告

## 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，確認彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內均已遵守證券交易守則。

## 董事編製財務報表之責任

董事確認其於編製財務報表時，應真實公平地反映本集團於相關期間之事務狀況、業績和現金流之責任。在編製截至二零一零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應用符合法律規定及適用之會計政策，作出審慎、公平和合理之判斷及估計，以及按持續營運之基準編製綜合財務報表。董事亦有適時刊發本集團綜合財務報表之責任。

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

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

## 內部監控

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

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，審核委員會協助董事會檢討了本集團之財務及營運事務，以確保妥善實施合規控制及風險管理措施及程序。本集團內部審計部根據以風險為基準之審核方法，定期及於有需要時對本集團的財務、運作及合規監控，以及風險管理進行檢查與評估，並直接向審核委員會提交內部審計報告，以確保本集團的內部監控系統之成效不斷得到提高。審核委員會根據該等審核結果和意見向管理層提出建議，並定期向董事會作出匯報。

## 董事委員會

### A. 審核委員會

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

審核委員會於二零一零年曾舉行兩次會議，各成員出席該等會議之情況如下：

審核委員會成員	出席次數
馬紹援先生 — 主席	2/2
林 濬先生	1/2
譚惠珠女士	2/2

審核委員會於年內完成的主要工作包括：

- a. 審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及相關之獨立核數師致管理層報告與年度業務公告，並向董事會就批准該等財務報表、報告及公告提出建議；
- b. 審閱本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之中期財務資料及中期業績公告，並向董事會就批准該等財務資料及業績公告提出建議；
- c. 審閱獨立核數師提交管理層之建議及本集團管理層之回應；
- d. 審閱獨立核數師提交就截至二零一零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二零一零年十二月三十一日止財政年度提供核數服務之聘任、薪酬及聘用條件提出建議；
- e. 審閱獨立核數師提供非核數服務之薪酬及聘用條件，並向董事會提出建議；
- f. 與本集團管理層檢討本集團採納之會計原則及實務；
- g. 協助董事會對本集團財務匯報程序和內部監控系統之有效性進行獨立評估；
- h. 於年內持續地審閱內部審計部提交之內部審計報告，並向內部審計部就審計計劃和報告發出指引；及
- i. 就本集團重大事項之相關風險向管理層提供意見。

# 企業管治報告

## 董事委員會(續)

### A. 審核委員會(續)

董事會同意審核委員會所提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一一年財政年度獨立核數師之推薦建議，有關決議案將提呈股東週年大會，以待股東批准。

### B. 薪酬委員會

薪酬委員會成員包括董事會主席、董事總經理及全體獨立非執行董事。薪酬委員會負責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。

薪酬委員會於二零一零年曾舉行兩次會議，各成員出席該等會議之情況如下：

#### 薪酬委員會成員

#### 出席次數

孫曉民先生 — 主席	0/2
何劍波先生	2/2
林 濬先生	2/2
馬紹援先生	2/2
譚惠珠女士	2/2

薪酬委員會於年內審議及討論二零零九年度派發花紅之建議、董事及高層管理人員之薪酬，以及一位退任董事之購股權等事宜。

## 核數師薪酬

於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團就核數服務支付予獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所之費用約為3,590,000港元(二零零九年：2,350,000港元)，而支付予非核數服務(包括審閱二零一零年中期報告)之費用則約為570,000港元(二零零九年：3,830,000港元)。

## 股東及投資者通訊

本公司十分重視與股東及投資者之溝通。

本公司歡迎股東於股東大會上提問及發表意見，而董事會成員及本公司獨立核數師將於會上回答股東之提問。

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、通函、新聞稿及其他有關本集團業務發展資料的快捷渠道。

# 董事及高層管理人員簡介

## 董事



孫曉民先生



錢文超先生



何劍波先生



尹亮先生



何小麗女士

**孫曉民先生**，現年五十六歲，於二零零九年六月獲委任為本公司非執行董事兼主席。彼於一九八六年畢業於北京大學法律系，擁有法律碩士學位。孫先生於二零零八年加入中國五礦，現為中國五礦副總裁，分管中國五礦房地產發展業務。孫先生在房地產發展、企業重組及管理、資本運作以及法律等方面的工作均有豐富經驗。

**錢文超先生**，現年四十六歲，於二零零三年十一月獲委任為本公司執行董事。於二零零六年十二月，錢先生獲提名兼任本公司副主席。彼亦為香港五礦之董事。錢先生於一九八七年畢業於北京工商大學，持有經濟學學士學位，其後於一九八九年於該校研究生班完成會計學專業課程。彼於一九八九年加入中國五礦，曾於中國五礦海外部負責財務管理工作。錢先生於企業財務管理方面擁有逾十四年之工作經驗。

**何劍波先生**，現年四十一歲，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、以及香港五礦董事及董事會秘書之職務。何先生於企業管理、策略規劃及投資方面擁有逾十八年之豐富經驗。

**尹亮先生**，現年四十二歲，於二零零六年十二月獲委任為本公司執行董事兼董事副總經理，現為本公司之常務董事副總經理。彼於一九九一年畢業於中國對外經濟貿易大學國際經濟法專業，為法學學士，彼亦持有加拿大聖瑪麗大學工商管理碩士學位和香港大學法律碩士學位。尹先生於一九九一年加入中國五礦，先後於中國五礦屬下之多個部門任職，處理貿易、法律事務、投資及企業管理等工作。尹先生於投資及企業管理方面擁有豐富經驗。

**何小麗女士**，現年四十三歲，於二零零二年二月獲委任為本公司執行董事，現為本公司之董事副總經理。彼亦為本公司財務部總經理。何女士持有北方工業大學會計學學士學位及澳洲國立南澳大學工商管理碩士學位，亦為中國高級會計師及中國註冊會計師協會會員。在加入本公司之前，何女士曾擔任原中國有色金屬工業總公司財務部之企業處業務主管及會計資訊處副處長等職。彼於企業財務管理方面擁有豐富經驗。

## 董事及高層管理人員簡介

### 董事(續)



楊律先生



潘中藝先生



田景琦先生



劉則平先生



林潘先生

**楊律先生**，現年五十三歲，於二零一零年六月獲委任為本公司執行董事兼董事副總經理。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。楊先生於二零零七年五月起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。彼曾任職中國海外集團房屋公司、土木公司及國內部，先後出任助理總經理、副總經理及總經理等職，參與國內外多個大型工程項目，彼亦曾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。

**潘中藝先生**，現年四十七歲，於二零一零年六月獲委任為本公司非執行董事。彼於一九八九年畢業於東北師範大學英語系，持有學士學位，為中國助理國際商務師。潘先生於一九九六年加入中國五礦，現為中國五礦總裁助理兼房地產與建設板塊副總經理，以及五礦(營口)產業園發展有限公司總經理。潘先生在房地產發展、企業管理及貿易業務方面擁有豐富經驗。

**田景琦先生**，現年四十七歲，於二零一零年六月獲委任為本公司非執行董事。田先生於一九八五年取得北京鋼鐵學院(現稱北京科技大學)學士學位，其後於一九九八年取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。彼亦為中國高級國際商務師及特許建造師。田先生於一九八八年加入中國五礦，現為中國五礦房地產與建設板塊副總經理，以及五礦置業總經理。田先生在房地產業務及國際貿易方面擁有豐富經驗。

**劉則平先生**，現年四十二歲，於二零一零年六月獲委任為本公司非執行董事。劉先生持有長沙工程兵學院學士學位及清華大學工商管理碩士學位。彼亦為中國高級工程師。劉先生於一九九二年加入中國五礦，現為中國五礦房地產與建設板塊副總經理，以及二十三冶董事長。劉先生在房地產開發及建設方面擁有豐富經驗。

**林潘先生**，現年六十五歲，於一九九七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生是香港建築物條例認可人仕及註冊專業測量師。彼為英國皇家特許測量師學會及英國仲裁學會資深會員，亦為香港測量師學會資深會員及一九八六至一九八七年度會長和香港仲裁司學會資深會員及一九九七至二零零零年度會長。林先生現為市區重建局董事，並曾任香港房屋委員會會員以及其建築小組主席及行政上訴委員會成員、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多間規模卓著的大型機構。林先生在測量業界擁有超過三十多年經驗。



## 董事(續)



馬紹援先生

譚惠珠女士

**馬紹援先生**，現年七十五歲，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。馬先生於過去三十三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及獲香港行政長官委任為嶺南大學諮議會成員。

**譚惠珠女士**，現年六十五歲，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、策略發展委員會政制發展專題小組委員，以及廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員及保護證人覆核委員會小組委員。

## 高層管理人員

**許炳良先生**，現年四十五歲，於二零零八年十二月出任本公司副總經理。許先生亦為金橋瑞和(為本公司於中國從事專業建築業務之全資附屬公司)之董事兼總經理。彼於一九八六年畢業於中國中央財經大學會計系，獲經濟學學士學位，其後在二零零二年於該校取得經濟學在職研究生畢業證書。許先生為中國高級會計師。彼自一九八九年加入中國五礦後，先後於中國五礦多家附屬公司擔任財務管理工作。許先生在企業財務管理及投資策略方面擁有逾二十年工作經驗。

**羅耀榮先生**，現年四十八歲，於二零零六年九月出任本公司營運總監，協助董事總經理處理本公司業務發展、日常營運、財務及一般行政管理等事務。羅先生亦同時負責本公司投資物業和物業管理部工作，以及為瑞和香港(為本公司於香港從事專業建築業務之全資附屬公司)之總經理，並協助房地產發展業務的策略規劃、管理及發展工作。彼持有澳洲新南威爾斯大學之建造學(榮譽)學士學位及澳洲管理學院(Australian Graduate School of Management)之工商管理碩士學位。彼為澳洲建造師學會、香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。羅先生曾任職數間香港上市公司，於房地產發展、策略規劃、財務及一般行政管理等各方面均擁有豐富經驗。

**梁健康先生**，現年四十歲，於二零零九年一月出任本公司財務總監。梁先生為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員，並擁有財務碩士學位。梁先生曾任職一間國際專業會計師行及多間香港上市公司，於財務及行政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二零一零年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

## 主要業務及經營地區分析

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

本集團於年內之業務及地區分類分析載於綜合財務報表附註5。

## 業績及分派

本集團本年度之業績載於第55頁之綜合收益表。

董事會建議向於二零一一年五月二十六日(星期四)名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股1港仙(二零零九年：無)。

股息支票將於二零一一年六月十五日(星期三)或前後寄發予股東。

## 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25。

## 儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動情況載於綜合財務報表附註26。

## 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6至第15頁。

## 可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司根據百慕達公司法計算之可供分派儲備為448,797,000港元(二零零九年：424,750,000港元)。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績及資產與負債概要載於第5頁。

## 購股權

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

以下為購股權計劃之主要條款：

### (1) 購股權計劃之參與者

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

### (2) 根據購股權計劃可發行之股份總數

根據購股權計劃可發行之股份數目為60,428,544股，佔本公司於本報告日期約1.81%之已發行股本。

### (3) 每位參與者根據購股權計劃可認購之最高數額

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

### (4) 根據購股權須認購股份之期限

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

### (5) 接納之期限及接納購股權之應付金額

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

### (6) 釐定認購價之基準

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

### (7) 購股權計劃之剩餘期限

購股權計劃有效期至二零一三年五月二十八日。

# 董事會報告

## 購股權(續)

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，購股權之變動詳情如下：

參與者類別	授出日期	行使期	行使價 港元	購股權數目				
				於二零一零年 一月一日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷	於二零一零年 十二月三十一日
<b>(i) 董事</b>								
錢文超先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,473,333	-	-	-	1,473,333
何劍波先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	2,040,000	-	-	-	2,040,000
尹亮先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,360,000	-	-	-	1,360,000
何小麗女士	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,133,333	-	-	-	1,133,333
楊律先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	680,000	-	-	-	680,000
<b>(ii) 僱員及其他</b>	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	8,647,334	-	1,256,300	113,333	7,277,701
				15,334,000	-	1,256,300	113,333	13,964,367

附註：該等購股權可分三階段行使：即由二零一零年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止、由二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止及由二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間，可行使之購股權百分比上限分別為百分之三十、百分之三十及百分之四十。

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

本公司將於股東週年大會上向股東提呈一項普通決議案，以徵求股東批准更新因行使購股權計劃或本公司其他購股權計劃授出之購股權而發行之最高股份數目。

## 董事

於本年度內及截至本報告日期止之董事為：

### 非執行董事

孫曉民先生

潘中藝先生(於二零一零年六月一日獲委任)

田景琦先生(於二零一零年六月一日獲委任)

劉則平先生(於二零一零年六月一日獲委任)

### 執行董事

錢文超先生

何劍波先生

尹亮先生

何小麗女士

楊律先生(於二零一零年六月一日獲委任)

閻西川先生(於二零一零年六月一日辭任)

### 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102條，潘中藝先生、田景琦先生、劉則平先生及楊律先生將於股東週年大會上退任，惟具資格並願意膺選連任。根據章程細則第111(A)條，林濬先生將於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。

## 董事於競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度，擁有與本集團的業務構成競爭之業務權益如下：

1. 潘中藝先生(為本公司之非執行董事)亦為五礦(營口)產業園發展有限公司之董事兼總經理。五礦(營口)產業園發展有限公司為一間根據中國法例成立之企業，主要從事中國五礦(營口)產業園之開發。
2. 田景琦先生(為本公司之非執行董事)亦為五礦置業之董事兼總經理。五礦置業為一間根據中國法例成立之企業，主要從事房地產開發與經營，建築承包，物業服務，房地產經紀、房地產廣告展覽及其他與房地產相關的業務。

# 董事會報告

## 董事於競爭業務之權益(續)

3. 劉則平先生(為本公司之非執行董事)亦為二十三冶之董事兼董事長。二十三冶為一間根據中國法例成立之企業，主要從事建築施工、礦山開發經營、房地產及相關產業之業務。

除上文披露者外，概無董事直接或間接於與本集團之業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，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，董事及本公司之主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之股份及相關股份中擁有按照證券及期貨條例第十五部第七及第八分部(包括按照該等證券及期貨條例條文擁有或被視作擁有之權益或淡倉)或根據上市規則附錄十所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	30,000	0.0009%

附註：有關董事於本公司購股權權益之詳情載於上文「購股權」一節內。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，董事或本公司之主要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。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，除上文所披露者外，董事或本公司之主要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「購股權」及「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉」所披露者外，本公司於二零一零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。

## 主要股東

於二零一零年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第三百三十六條之規定存置之權益登記冊記錄，下列實體於本公司股份中擁有按照證券及期貨條例第十五部第二及第三分部須向本公司披露之權益及淡倉：

## 於股份之好倉

股東名稱	於股份中之權益	佔已發行股份總數之概約百分比
中國五礦	2,066,211,506 (附註1)	61.95%
香港五礦	2,066,211,506 (附註1)	61.95%
June Glory	2,066,211,506 (附註1)	61.95%
Osbert Lyman 先生	170,139,862 (附註2)	5.10%
Strategic Power International Limited	170,139,862 (附註2)	5.10%

附註：

- 該等股份由香港五礦間接持有之全資附屬公司June Glory持有，而香港五礦則由中國五礦全資擁有。
- Strategic Power International Limited由Osbert Lyman先生持有其70%權益。鑑於Strategic Power International Limited分別直接及間接持有19,290,000股及150,849,862股股份，Strategic Power International Limited及Osbert Lyman先生各自被視為擁有合共170,139,862股股份之權益。

## 重大合約

於截至二零一零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：

- 龍建南京(為本公司擁有71%權益之附屬公司)與二十三冶(為香港五礦之聯繫人)就本集團位於中國南京之東方·龍湖灣第一期工程訂立日期為二零零七年七月三十一日之總承包合同。該交易之詳情載於本公司日期為二零零七年七月三十一日之公告及二零零七年八月二十一日之通函內。有關建築工程已於年內完成，尚待最後結算。
- 嘉和日盛<sup>(附註1)</sup>(為本公司之全資附屬公司)與二十三冶就本集團位於中國長沙的五礦·龍灣國際社區第一期若干部份訂立日期為二零零八年九月十日之總承包合同。該交易之詳情載於本公司日期為二零零八年九月十日之公告及二零零八年九月三十日之通函內。有關建築工程已於年內完成，尚待最後結算。

# 董事會報告

## 重大合約(續)

3. MLI(為本公司之全資附屬公司)作為買方、俊峰環球(為香港五礦之全資附屬公司)作為賣方及中國五礦作為賣方之擔保人及保證人就有關收購目標公司(定義見本公司日期為二零零九年十一月三十日之通函)於二零零九年十一月十三日及二零一零年九月二十九日分別訂立有條件買賣協議及補充協議。該交易之詳情載於本公司日期為二零零九年十一月十三日、二零一零年九月二十九日及二零一零年十二月二十日之公告及二零零九年十一月三十日之通函內。該交易已於二零一零年十二月二十二日完成。

4. 嘉和日盛與五礦置業(為香港五礦之同系附屬公司)訂立日期為二零一零年十二月十六日之人民幣資金借款合同，詳情如下：

借款金額	:	60,000,000元人民幣
期限	:	六個月
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣六個月短期貸款基準利率上浮10%
用途	:	作為嘉和日盛之一般營運資金

5. 中潤城鎮<sup>(附註2)</sup>(為本公司之全資附屬公司)與五礦置業訂立日期為二零一零年十二月十六日之人民幣資金借款合同，詳情如下：

借款金額	:	152,000,000元人民幣
期限	:	六個月
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣六個月短期貸款基準利率上浮10%
用途	:	作為中潤城鎮之一般營運資金

6. 五礦建設北京(為本公司之全資附屬公司)與五礦置業訂立日期為二零一零年十二月十六日之人民幣資金借款合同，詳情如下：

借款金額	:	280,000,000元人民幣
期限	:	六個月
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣六個月短期貸款基準利率上浮10%
用途	:	作為本集團之一般營運資金

7. 五礦建設北京與五礦置業訂立日期為二零一零年十二月二十九日之人民幣資金借款合同，詳情如下：

借款金額	:	1,753,000,000元人民幣
期限	:	六個月
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣六個月短期貸款基準利率上浮10%
用途	:	作為本集團之一般營運資金

## 重大合約(續)

8. 中潤城鎮與五礦置業訂立日期為二零一零年十二月三十一日之人民幣資金借款合同，詳情如下：

借款金額	:	10,000,000元人民幣
期限	:	六個月
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣六個月短期貸款基準利率上浮10%
用途	:	作為中潤城鎮之一般營運資金

附註：

1. 嘉和日盛原為本公司持有51%權益之附屬公司。本公司於二零一零年十二月二十二日收購其餘下49%權益。
2. 本公司於二零一零年十二月二十二日收購中潤城鎮之全部權益。

除上文所披露者外，於截至二零一零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所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

以下為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：

	佔本集團總額之百分比			
	銷售額		採購額	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
最大客戶	3.7%	4%		
首五大客戶所佔總額	11.7%	13.4%		
最大供應商			12.2%	9.5%
首五大供應商所佔總額			37.4%	25.6%

於此所披露之最大供應商為二十三冶。二十三冶為本公司最終控股股東中國五礦之附屬公司。本公司之非執行董事劉則平先生為二十三冶之董事及董事長。

除上文所披露者外，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。



# 董事會報告

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 優先購買權

章程細則或百慕達法例均無優先購買權之規定。

## 持續關連交易

於截至二零一零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. 於二零零七年七月四日，企榮財務（為中國五礦之間接全資附屬公司）作為租戶與企元（為本公司之全資附屬公司）作為業主訂立租賃協議（「租賃協議I」），詳情如下：

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

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，企榮財務根據租賃協議I而支付之租金總額為597,431港元。租賃協議I已於二零一零年五月十五日屆滿。

2. 於二零零七年七月四日，香港五礦作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議（「租賃協議II」），詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十九樓
年期	:	截至二零一零年五月三十一日止三年
租金	:	每月133,240港元（不包括差餉以及服務、管理及空調費）
其他費用	:	每月24,331港元（為租戶所分擔之服務、管理及空調費）

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，香港五礦根據租賃協議II而支付之租金總額為666,200港元。租賃協議II已於二零一零年五月三十一日屆滿。

3. 於二零零八年九月十日，本公司與二十三冶訂立有條件承建工程協議，據此，本集團將在二十三冶及其附屬公司成功中標投得建築合同的情況下，委聘二十三冶及其附屬公司作為本集團於國內現有及未來房地產發展項目之建築承包商。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團支付予及授予二十三冶或其附屬公司之總額分別為141,834,781元人民幣及238,699,375元人民幣。

### 持續關連交易(續)

4. 於二零零九年一月十三日，裕東(為中國五礦之非全資附屬公司)作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議III」)，詳情如下：

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

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，裕東根據租賃協議III而支付之租金總額為1,199,151港元。租賃協議III已於二零一零年十月三十一日屆滿。

5. 於二零零九年九月二十八日，本公司與新榮(為中國五礦之間接全資附屬公司)訂立物料供應協議，據此，本集團將在新榮成功中標投得物料供應合同的情況下，委聘新榮作為本集團現有及未來房地產發展項目及專業建築項目之物料供應商。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團支付予新榮之總額為51,193,805元人民幣。

6. 於二零零九年十二月三十日，企榮貿易(為中國五礦之間接全資附屬公司)作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議IV」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十一樓
年期	:	截至二零一一年十二月三十一日止兩年
租金	:	每月110,067港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，企榮貿易根據租賃協議IV而支付之租金總額為1,320,804港元。

# 董事會報告

## 持續關連交易(續)

7. 於二零一零年五月五日，企榮財務作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議V」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十六樓
年期	:	截至二零一二年五月十五日止兩年
租金	:	每月110,067港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，企榮財務根據租賃協議V而支付之租金總額為827,278港元。

8. 於二零一零年五月五日，香港五礦作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議VI」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十九樓
年期	:	截至二零一二年五月三十一日止兩年
租金	:	每月110,067港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，香港五礦根據租賃協議VI而支付之租金總額為770,469港元。

9. 於二零一零年十月二十九日，裕東作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議VII」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十二樓
年期	:	截至二零一二年十月三十一日止兩年
租金	:	每月121,653港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，裕東根據租賃協議VII而支付之租金總額243,306港元。

### 持續關連交易之週年審閱

根據上市規則第14A.37條，上述持續關連交易（「該等持續關連交易」）已由本公司獨立非執行董事審議，並確認該等交易：

- (a) 屬本公司日常及一般業務；
- (b) 按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本公司而言，該等交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）的條款；及
- (c) 是根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」就本集團之該等交易作出報告。核數師已發出一份無保留意見函件，載有其根據上市規則第14A.38條對本集團於本年報第48至50頁披露之該等關連交易之調查結果及結論。本公司將向聯交所提供該核數師函件副本。

### 根據上市規則第13.18條及13.21條之持續披露

1. OFL及Virtyre（均為本公司之全資附屬公司）接納一家銀行根據日期為二零零八年十一月二十七日及二零零九年五月七日分別發給OFL及Virtyre之融資函件（「該等融資函件」）內有關授出額度總數為245,135,000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之有效期間，直接或間接維持作為本公司主要股東（未有於該等融資函件內界定）之身份。違反上述條件將構成違約事件，導致該等銀行融資即時到期及需要即時償還。

2. OFL接納一家銀行根據日期為二零零九年一月十九日發出之貸款協議內有關授出額度總數為500,000,000港元之信貸融資（「該信貸融資」）之要約。該信貸融資為期三年，由貸款協議日期起開始計算。

作為該信貸融資之其中一項條件，中國五礦必須於該信貸融資之有效期間，直接或間接維持於本公司之管理權及不少於35%之股權。違反上述條件將構成違約事件，導致該信貸融資即時到期及需要即時償還。

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。

# 董事會報告

## 資產負債表結算日後事項

資產負債表結算日後事項之詳情列載於綜合財務報表附註35。

## 充足之公眾持股量

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

## 審核委員會審閱

本公司審核委員會已與核數師審閱截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並已就有關審計、內部監控及財務報告等事宜(包括審閱本集團採納之會計慣例及原則)進行討論。

## 獨立核數師

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

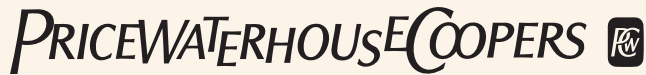
承董事會命

董事總經理

**何劍波**

香港，二零一一年三月二十八日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

## 致五礦建設有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第55至129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二零一零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、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

## 董事就綜合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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該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我們的意見，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計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合報財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 意見

我們認為，該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 貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

## 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年三月二十八日

# 綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>收入</b>	5	<b>1,658,811</b>	1,244,156
銷售成本	6	<b>(1,032,083)</b>	(963,654)
<b>毛利</b>		<b>626,728</b>	280,502
其他收益	7	<b>349,968</b>	8,278
投資物業公允值收益	15	<b>37,440</b>	38,780
銷售及分銷費用	6	<b>(61,020)</b>	(22,875)
行政開支	6	<b>(144,097)</b>	(90,711)
<b>經營溢利</b>		<b>809,019</b>	213,974
財務收入	9	<b>14,111</b>	13,316
財務成本	9	<b>(1,867)</b>	(181)
分佔聯營公司業績	18	<b>(2,936)</b>	–
<b>除稅前溢利</b>		<b>818,327</b>	227,109
稅項支出	10	<b>(209,565)</b>	(71,676)
<b>本年度溢利</b>		<b>608,762</b>	155,433
<b>歸屬於：</b>			
本公司股權持有人	11	<b>526,913</b>	128,927
非控股股東權益		<b>81,849</b>	26,506
		<b>608,762</b>	155,433
<b>年內本公司股權持有人應佔溢利之 每股盈利(以每股港仙列示)：</b>			
<b>基本</b>	12	<b>19.14</b>	7.94
<b>攤薄</b>	12	<b>19.07</b>	7.89
<b>股息</b>	13	<b>33,375</b>	–



# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>本年度溢利</b>	<b>608,762</b>	155,433
<b>其他全面(開支)／收入</b>		
可供出售財務資產公允值(虧損)／收益	(92,188)	73,751
匯兌差額	90,092	5,609
	<b>(2,096)</b>	79,360
<b>本年度全面收入總額</b>	<b>606,666</b>	234,793
<b>歸屬於：</b>		
本公司股權持有人	491,725	205,770
非控股股東權益	114,941	29,023
	<b>606,666</b>	234,793

# 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	86,459	78,134
投資物業	15	970,829	936,739
商譽	16	11,712	11,365
於聯營公司之權益	18	200,490	–
可供出售財務資產	22	539,300	631,488
遞延稅項資產	28	102,175	7,132
		<b>1,910,965</b>	1,664,858
<b>流動資產</b>			
存貨	19	5,845,239	2,393,361
應收客戶之合約工程總額	20	1,251	2,976
預付款項、貿易及其他應收款項	21	4,409,468	324,225
受限制現金及銀行存款	23	113,075	84,217
不受限制現金及銀行存款	24	3,249,850	2,394,350
		<b>13,618,883</b>	5,199,129
<b>資產總額</b>		<b>15,529,848</b>	6,863,987
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔之資本及儲備</b>			
股本	25	333,534	273,279
儲備	26	5,589,336	4,146,379
		<b>5,922,870</b>	4,419,658
<b>非控股股東權益</b>		<b>356,476</b>	314,673
<b>權益總額</b>		<b>6,279,346</b>	4,734,331

# 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	27	571,704	602,405
遞延稅項負債	28	219,286	7,069
其他負債		10,248	4,678
		<b>801,238</b>	614,152
<b>流動負債</b>			
借款	27	3,493,026	718,884
貿易及其他應付款項	29	2,153,469	698,334
遞延收入		2,598,742	41,197
當期應付稅項		204,027	57,089
		<b>8,449,264</b>	1,515,504
<b>負債總額</b>		<b>9,250,502</b>	2,129,656
<b>權益及負債總額</b>		<b>15,529,848</b>	6,863,987
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,169,619</b>	3,683,625
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>7,080,584</b>	5,348,483

何劍波  
董事

何小麗  
董事

# 資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資	17(a)	2,747,814	79,474
<b>流動資產</b>			
貸款予附屬公司	17(b)	—	—
應收附屬公司款項	17(c)	1,972,710	2,503,631
其他應收款項	21	895	8,164
受限制現金及銀行存款	23	—	5,624
不受限制現金及銀行存款	24	690,686	1,666,604
		2,664,291	4,184,023
<b>資產總額</b>		<b>5,412,105</b>	4,263,497
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔之資本及儲備</b>			
股本	25	333,534	273,279
儲備	26	4,718,888	3,808,957
<b>權益總額</b>		<b>5,052,422</b>	4,082,236
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	17(c)	343,438	166,721
應計負債及其他應付款項	29	16,245	14,540
<b>負債總額</b>		<b>359,683</b>	181,261
<b>權益及負債總額</b>		<b>5,412,105</b>	4,263,497
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,304,608</b>	4,002,762
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,052,422</b>	4,082,236

何劍波  
董事

何小麗  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔			非控股 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		
於二零零九年一月一日之結餘	111,383	1,470,677	1,582,060	194,918	1,776,978
本年度全面總收入	–	205,770	205,770	29,023	234,793
與本公司股權持有人之交易					
發行股份	161,896	2,468,336	2,630,232	–	2,630,232
收購一間附屬公司	–	–	–	11,389	11,389
出售一間附屬公司部分權益	–	–	–	79,343	79,343
僱員購股權福利	–	1,596	1,596	–	1,596
	161,896	2,469,932	2,631,828	90,732	2,722,560
於二零零九年十二月三十一日之 結餘	273,279	4,146,379	4,419,658	314,673	4,734,331
本年度全面總收入	–	491,725	491,725	114,941	606,666
與本公司股權持有人之交易					
發行股份	60,255	884,340	944,595	–	944,595
收購一間附屬公司之 非控股股東權益	–	65,348	65,348	(269,927)	(204,579)
設立附屬公司	–	–	–	196,789	196,789
僱員購股權福利	–	1,544	1,544	–	1,544
	60,255	951,232	1,011,487	(73,138)	938,349
於二零一零年十二月三十一日之 結餘	333,534	5,589,336	5,922,870	356,476	6,279,346

# 綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營活動</b>			
經營業務(所用)／所得現金	31(a)	<b>(1,890,323)</b>	141,363
已付利息		<b>(44,267)</b>	(71,467)
已付所得稅		<b>(286,705)</b>	(65,221)
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(2,221,295)</b>	4,675
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司	31(b)	<b>749,637</b>	(829,245)
出售附屬公司	31(c)	–	79,343
購買物業、廠房及設備		<b>(8,293)</b>	(4,338)
於聯營公司之投資		<b>(203,426)</b>	–
已收利息		<b>14,111</b>	13,316
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>552,029</b>	(740,924)
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項淨額		<b>564</b>	1,900,511
新增借款		<b>2,940,465</b>	979,598
償還借款		<b>(387,405)</b>	(315,434)
受限制現金及銀行存款增加		<b>(28,858)</b>	(69,929)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>2,524,766</b>	2,494,746
<b>現金及現金等價物增加</b>		<b>855,500</b>	1,758,497
年初之現金及現金等價物		<b>2,394,350</b>	635,853
年終之現金及現金等價物	24	<b>3,249,850</b>	2,394,350

# 綜合財務報表附註

## 1 組織及業務

五礦建設有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資。香港及澳門，以及中華人民共和國(除香港及澳門外)(「中國」)為本集團業務之主要市場。

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

除非另有註明，此等綜合財務報表以港元列值。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一一年三月二十八日批准刊發。

## 2 主要會計政策概要

編製此等綜合財務報表時所採用之主要會計政策載於下文。除另有註明外，此等政策在所呈報之所有年度內貫徹應用。

### (a) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)並按照歷史成本法編製，且已就重估投資物業及可供出售財務資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估算，亦需管理層在應用本集團會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大之假設和估算之範疇，在附註4披露。

### (i) 於二零一零年生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋

本集團已採納與其業務有關之若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

**香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈報」**。此項修訂為二零零九年五月刊發之香港會計師公會之年度改進計劃之一部分。該項修訂澄清了透過發行股本工具而或可能清償負債與其流動或非流動之重分類無關。通過修訂流動負債之定義，該項修訂准許此類負債被分類為非流動負債(惟實體須有無條件權利以透過轉讓現金或其他資產之方式延遲清償負債至會計期間後至少12個月)，而不管交易方或會要求實體隨時以股份結算。採納該經修訂準則並無對綜合財務報表造成任何影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 於二零一零年生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(續)

**香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」**。其刪除土地租約分類之特定指引，藉以消除租賃分類一般指引之不一致情況。因此，土地租賃應使用香港會計準則第17號之一般原則分類為融資或經營租賃，即以租賃是否將資產擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人釐訂。於作出修訂前，預期業權不會於租期結束時轉至本集團之土地權益乃分類為「租賃土地及土地使用權」項下之經營租賃，並於租期內攤銷。

香港會計準則第17號(修訂本)已按照修訂本之生效日期及過渡條文，於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。本集團已根據該等租賃開始時已存在之資料，重新評估於二零一零年一月一日未屆滿之租賃土地及土地使用權分類，並追溯將位於香港之租賃土地確認為融資租賃。由於進行重新評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

分類為融資租賃之土地權益之入賬如下：

- 如物業權益持作自用，將土地權益入賬為物業、機器及設備，並自土地權益可供預期使用時在租賃期內折舊。
- 如物業權益是持作賺取租金及／或資本升值，將土地權益入賬為投資物業，並按公允值記賬。

會計政策變動對綜合財務報表並無造成任何財務影響。

**香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」**。此項經修訂準則規定，如控制權並無變動，則與少數股東之所有交易之影響必須於權益列賬，而此等交易將不再產生商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時之會計處理方法。在實體內之任何剩餘權益按公允值重新計量，並在損益中確認盈虧。

經修訂香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」於二零一零年一月一日生效時，本集團已變更其有關與非控股股東權益之交易以及失去控制權或重大影響力之會計方法之會計政策。對香港會計準則第27號作出之修訂包括對香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「於合營公司之權益」作出之後續修訂。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 於二零一零年生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(續)

與非控制性權益之交易過往被視為與本集團以外人士訂立之交易。因此，出售產生之盈虧計入損益，而購買則確認商譽。出售或部分出售時，附屬公司應佔儲備之比例性權益重新分類至損益或直接分類至保留盈利。

過往，本集團失去對其一實體之控制權或重大影響力時，則失去控制權或重大影響力當日之投資賬面值將成為成本，以於日後按聯營公司、共同控制實體或金融資產之剩餘權益作會計處理。

本集團已就於二零一零年一月一日或之後產生之交易追溯應用新政策。因此，毋須對於過往於財務報表確認之任何金額作出調整。

**香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」**。此項修訂是二零零九年五月出版之香港會計師公會之年度改進計劃之一部分。此項修改澄清了在進行減值測試時，商譽應分配之最大現金產生單位(或單位組別)，為香港財務報告準則第8號「經營分部」第5段所界定之經營分部(即按香港財務報告準則第8號第12段所容許，在總計類似經濟特質之經營分部之前)。採納此項經修訂準則並未對綜合財務報表造成任何影響。

**香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」**。此項經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務之所有款項必須按收購日期之公允值記錄，而或然付款則在分類為負債後在收益表內重新計量。可選擇按每項收購以公允值或應佔被收購公司資產淨值比例之非控股權益計量於被收購公司任何非控股權益。所有收購相關成本必須支銷。經修訂準則適用於二零一零年十二月收購於五礦置業(天津)濱海新區有限公司(「天津濱海新區」)及湖南中潤城鎮置業有限公司(「中潤城鎮」)之控制權益。該等交易之詳情載於附註31(b)。

**香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」**。此項修訂是二零零九年五月出版之香港會計師公會之年度改進計劃之一部分。此項修訂對準則作出輕微文義修改，並修改結論基礎，澄清只有在須定期向主要營運決策者報告分部資產之計量時，實體才需要披露分部資產計量。採納此項經修訂準則並未對綜合財務報表造成任何影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 於二零一零年生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(續)

**香港詮釋第5號「財務報表之呈列：借款人對載有通知時償還條款之定期貸款之分類」。**放款人可無須提出因由而隨時要求償還之負債(凌駕性之要求權利)，必須根據香港會計準則第1號第69(d)段分類為流動負債。採納此詮釋並未對綜合財務報表造成任何影響。

#### (ii) 尚未生效且本集團並無提前採納之新訂及經修訂準則及現有準則之修訂本

下列新訂及經修訂準則及對現有準則之修訂本經已刊發，本集團須於二零一一年一月一日或以後開始之會計期間採納，有關經修訂準則及對現有準則之修訂本與本集團有關，但並無獲提前採納。

**香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈報」(於二零一一年一月一日起生效)。**此項修訂確認實體可於權益變動表或附註內按項目呈列對其他綜合收益組成的分析。本集團將自二零一一年一月一日起採納該項修訂，而預期除若干呈報及披露變動外，將不會對本集團財務報表造成任何重大影響。

**香港會計準則第12號(修訂本)「所得稅」(於二零一二年一月一日起生效)。**此項修訂對計量投資物業因按公允值計量而產生之遞延稅項資產或負債之現有原則引入一項例外情況。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公允值計量之投資物業可全數通過出售而收回。本集團將於二零一二年一月一日起追溯採納此項修訂，並解除透過收益表確認因按公允值計量投資物業而產生之遞延稅項負債(附註28)。

**香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方交易」(於二零一一年一月一日起生效)。**此項修訂準則引入豁免香港會計準則第24號有關政府相關實體之間及與政府進行交易之所有披露規定。此等披露由有關下列各項之披露規定所取代：(i)政府名稱與關係性質；(ii)任何個別重大交易之性質及數額；及(iii)整體而言在意義上或數額上屬重大之任何交易。此項修訂亦澄清及簡化了關聯方之定義。本集團將於二零一一年一月一日起對所有關聯方交易追溯應用香港會計準則第24號(經修訂)，並根據香港會計準則第24號(經修訂)之規定修訂關聯方交易之披露方式。

**香港會計準則第27號(修訂本)「綜合及獨立財務報表」(於二零一一年一月一日起生效)。**其澄清由於此項準則而對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號作出修訂要求追溯應用。本集團將於二零一一年一月一日起採納此項修訂，而預期將不會對本集團之財務報表造成任何影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 尚未生效且本集團並無提前採納之新訂及經修訂準則及現有準則之修訂本(續)

**香港會計準則第34號(修訂本)「中期財務報告」(於二零一一年一月一日起生效)**。此項修訂通過提供須予披露事件或交易的案例來澄清「重大事件及交易」的定義。此項修訂更加強調了香港會計準則第34號中涉及重大事件及交易(包括公允值計量之變動)之披露原則，並需要更新自最近期年度報告以來的有關資料。本集團將於二零一一年一月一日起採納此項修訂，而除若干披露及呈報變動外，將不會對本集團財務報表造成任何影響。

**香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(於二零一零年七月一日起生效)**。此項修訂澄清(i)對於因收購日期在應用香港財務報告準則第3號(經修訂)前之業務合併而產生之或然對價，實體須應用香港財務報告準則第3號；(ii)只有目前擁有所有權工具(賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體之資產淨值之權利)之實體，可選擇按公允值或非控制性權益應佔被收購方可辨認資產淨值之比例來計量非控制性權益；及(iii)香港財務報告準則第3號(經修訂)之應用指引適用於組成業務合併一部分之所有未屆滿以股份為基礎之支付獎勵，無論購買方是否有責任取代有關獎勵。本集團將於二零一一年一月一日起採納此項修訂，而預期將不會對本集團之財務報表造成任何影響。

**香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」(於二零一一年一月一日起生效)**。此項修訂澄清金融工具的7項披露規定，尤其注重描述性披露及信貸風險披露。本集團將於二零一一年一月一日起採納此項修訂，而除若干呈報及披露變動外，預期將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

**香港財務報告準則第9號「財務工具」(於二零一三年一月一日起生效)**。財務資產須分為兩個計量類別：於其後以公允值計量及於其後以攤銷成本計量之財務資產。歸類須於首次確認時決定。分類是基於實體管理其財務工具之商業模式以及財務工具之合約現金流量特徵而決定。只有當一項工具為債務工具，且實體之業務模式是以持有資產以收取合約現金流量及資產之合約現金流量僅代表本金及利息付款(即僅有「基本貸款特徵」)，該工具才可於其後以攤銷成本計量。所有其他債務工具會透過損益按公允值計量。所有股本工具須於其後以公允值計量。持作買賣之股本工具將會透過損益按公允值計量。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 尚未生效且本集團並無提前採納之新訂及經修訂準則及現有準則之修訂本(續)

至於所有其他股本投資，可於首次確認時不可撤回地選擇透過其他全面收入(而非損益)確認未變現及已變現公允值收益及虧損。概無公允值收益及虧損可轉回損益。此選擇可按每項股本工具而作出。股息會以損益呈列，惟其須為投資回報。

其亦包括有關金融負債及解除確認金融工具之指引。金融負債之會計處理及呈報以及解除確認金融工具已自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」中移除(未作任何改動)，惟指定透過損益按公允值計量之金融負債除外。本集團將於二零一三年一月一日起應用香港財務報告準則第9號，而除若干呈報及披露變動外，預期將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

### (b) 綜合賬目

#### (i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數表決權之股權。在評定本集團是否控制另一實體時，均會考慮目前可行使或可兌換之潛在表決權是否存在及其影響。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並在控制權終止之日起終止綜合入賬。

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司所轉讓之代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公允值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公允值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公允值計量。按逐項收購基準，本集團以公允值或非控制性權益按比例應佔被收購方資產淨值，確認被收購方之任何非控制性權益。

附屬公司之會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採用者一致。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### (i) 附屬公司(續)

於公司資產負債表內，附屬公司投資按成本減減值列賬。須調整成本以反映產生自修訂或然代價之代價變動。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司之業績由本公司基於已收及應收股息列賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公允值超過所收購可識別資產淨值之公允值之差額入賬列作商譽。倘該數額低於以廉價購入附屬公司之資產淨值之公允值，則該差額會直接於收益表內確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。

#### (ii) 與非控股股東權益之交易

本集團將與非控股股東權益之交易作為與本集團權益持有人之交易處理。對於向非控股股東權益收購而言，已付代價與所收購附屬公司資產淨值賬面值之相關部分之差額於權益中列賬。出售予非控股股東權益所產生之盈虧亦於權益中列賬。

倘本集團不再擁有控制權或重大影響力，其於該實體之任何保留權益按其公允值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公允值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關任何金額按猶如該集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新劃分為溢利或虧損。

倘於聯營公司之持有權之權益減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅有一定比例部分重新劃分為溢利或虧損(如適用)。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### (iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%至50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後其他全面收益的變動則於其他全面收益內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。當本集團分佔聯營公司虧損等於或超過其佔聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再確認進一步之虧損，除非本集團代聯營公司承擔負債或支付款項。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按本集團在聯營公司權益的數額對銷。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。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策貫徹一致。

於聯營公司的投資所產生的攤薄盈虧於收益表內確認。

### (c) 分部報告

經營分部之報告方式與向主要營運決策者提供之內部報告方式一致。作出策略決定之執行董事為主要營運決策者，負責分配資源並評核經營分部之表現。

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (d) 外幣匯兌

#### (i) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港元(「港元」)呈報，即本公司之功能及列賬貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為列賬貨幣。結算此等交易產生以及將以外幣計值之貨幣資產及負債以年終匯率換算產生之匯兌盈虧在收益表確認。

#### (iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體(當中概無嚴重通脹貨幣)之業績及財務狀況按下列方法換算為列賬貨幣：

- 所呈列各份資產負債表之資產及負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- 各收益表內之收入及支出按平均匯率換算，除非此匯率並非交易日匯率累計影響之合理約數；在此情況下，收入及支出按交易日之匯率換算；及
- 所有由此產生之匯兌差額確認為權益之獨立項目。

於合併時，換算海外業務投資淨額所產生之匯兌差額，均計入股東權益。當處置或出售部分海外業務時，該等在權益入賬之匯兌差額於綜合收益表中確認為出售盈虧之一部分。

收購海外實體產生之商譽及公允值調整視為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (e) 收入確認

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

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

#### (i) 出售已落成物業收入

出售已落成物業之收入於擁有權之風險及回報轉移時確認。於完成有關銷售前，售出物業所收取之訂金及分期供款，會計入流動負債項下之遞延收入。

#### (ii) 合約收入

確認合約收入之會計政策載於附註2(o)。

#### (iii) 營運租賃租金收入

營運租賃租金收入乃於租賃期內按直線法確認。

#### (iv) 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)。

#### (v) 股息收入

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

#### (vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

### (f) 營運租賃

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



# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (g) 借款成本

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

所有其他借款成本均於產生期間內自收益表扣除。

### (h) 物業、廠房及設備

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

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

劃分為融資租賃之租賃土地於土地權益可供擬定用途時起開始攤銷。劃分為融資租賃之租賃土地攤銷及其他資產折舊乃採用直線法以估計可使用年期按下列年率將成本分攤至其剩餘價值計算：

分類作融資租賃之租賃土地及樓宇	2%–5%
租賃物業裝修	剩餘租賃期
廠房及機器	5%–25%
傢俱、裝置及設備	15%–25%
車輛	20%–30%

資產之可使用年期及剩餘價值在各結算日檢討，並在適當時調整。

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃按賬面值與所得款項之比較而定，並於收益表內確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業

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

投資物業包括根據營運租賃持有的土地及樓宇。

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

投資物業之公允值反映(其中包括)來自現有租賃之租金收入，及在目前市況下未來租賃之租金收入假設。公允值亦反映，預期在類似基準下物業之任何現金流出。

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

公允值變動在收益表確認。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公允值，就會計目的而言為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業按公允值列賬。倘公允值不能可靠地確定，則有關在建物業之投資按成本計量，直至可合理確定公允值或建築工程完工(以較早者為準)為止。

根據香港會計準則第16號，倘物業、廠房及設備某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公允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，倘公允值收益將早前之減值虧損撥回，則該收益於收益表確認。

# 綜合財務報表附註

## 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淨值公允值之部分。商譽每年接受減值檢測，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售實體之盈虧包括與所出售實體有關商譽之賬面值。

就減值檢測而言，商譽會分配至現金產生單位。分配對象為預期會於產生商譽之業務合併中受惠之現金產生單位或多組現金產生單位，其中產生之商譽根據經營分部進行識別。

### (k) 非財務資產之減值

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

### (l) 財務資產

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

#### (i) 貸款及應收款項

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

#### (ii) 可供出售財務資產

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

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (l) 財務資產(續)

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

有報價投資之公允值根據現行買入價計算。

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

### (m) 存貨

存貨指發展中物業及持作銷售之已落成物業。

發展中物業及持作銷售之已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、建築成本及建築期內產生之借貸成本。

可變現淨值計及預期最終變現之價格，減適用變動之銷售開支及預期完工成本。

發展中物業歸類為流動資產，惟相關物業發展項目之建築工期預計超出正常經營周期者除外。

### (n) 貿易及其他應收款項

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

# 綜合財務報表附註

## 2 主要會計政策概要(續)

### (o) 工程合約

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

本集團採用「完成百分比法」釐定在某期間確認之適當金額。完成階段乃參照截至當日之已證實合約收益佔總合約價值之百分比計量。在期內產生且與合約未來活動有關之成本，視乎其性質而定，呈列為存貨、預付款項或其他資產。

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

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

### (p) 現金及現金等價物

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

### (q) 股本

普通股乃分類為權益。

### (r) 借款

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

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (s) 即期及遞延稅項

即期所得稅支出根據本公司附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限之情況定期評估報稅表狀況，並在合適情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

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

遞延稅項資產於很可能動用未來應課稅溢利抵銷暫時差額之情況下確認。

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

### (t) 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期

僱員之年假權利在僱員應享有有關權利時確認，並會因應僱員截至結算日已提供服務而應享之年假之估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假或陪妻分娩假，直至僱員休假時方會確認。

#### (ii) 退休金責任

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

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (t) 僱員福利(續)

#### (iii) 以股份為基礎之補償

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

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

#### (iv) 終止福利

終止福利於僱員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。本集團在明確承諾作出下列行為時確認終止福利：根據一項詳細正式計劃終止僱用現有僱員(不可能撤回)；或因提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供之終止福利。在結算日後超過12個月到期支付之福利貼現為現值。

### (u) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公允值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

### (v) 撥備及或然負債

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

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

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

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

## 2 主要會計政策概要(續)

### (v) 撥備及或然負債(續)

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

### (w) 保險合約

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

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

## 3 財務風險因素及管理

### 3.1 財務風險因素

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

#### (a) 市場風險

##### (i) 外匯風險

未來商業交易、已確認資產及負債以及海外業務投資淨額均會產生外匯風險。本集團大多數附屬公司在中國運營，大部分交易以人民幣「人民幣」結算。本集團承受之外匯風險來自人民幣兌換港元。本集團並無對沖其外幣匯率風險。

此外，人民幣兌換為外幣須受中國內地政府頒佈之外匯管制規則及法規所規限。

於二零一零年十二月三十一日，倘港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變數維持不變，則本年度之除稅後溢利應增加／減少4,418,000港元(二零零九年：4,201,000港元)，此乃主要由於換算以不同於集團實體功能貨幣之貨幣計值之資產及負債之匯兌收益／虧損。



## 3 財務風險因素及管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 現金流量利率風險

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

倘以港元計值之借款之利率上調／下調100基點，而所有其他變數維持不變，則(i)截至二零一零年十二月三十一日止年度有關計入收益表內之財務成本淨額之除稅後溢利應減少／增加100,000港元(二零零九年：30,000港元)；及(ii)發展中物業將增加／減少約5,225,000港元(二零零九年：6,300,000港元)並作為財務成本以資本化方式撥入發展中物業。

倘以人民幣計值之借款之利率上調／下調100基點，而所有其他變數維持不變，則(i)截至二零一零年十二月三十一日止年度有關計入收益表內之財務成本淨額之除稅後溢利應減少／增加995,000港元(二零零九年：無)；及(ii)發展中物業將增加／減少約7,347,000港元(二零零九年：6,883,000港元)並作為財務成本以資本化方式撥入發展中物業。

##### (iii) 股本價格風險

本集團因可供出售財務資產以公允值列賬而承受股本證券價格風險。倘本集團持有之股本證券市值增加或減少10%，而所有其他變數維持不變，則於二零一零年十二月三十一日，本集團之權益會增加或減少約53,930,000港元(二零零九年：63,149,000港元)。

#### (b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項以及就按揭信貸提供之擔保(附註32)。

有關銀行存款之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。就貿易及其他應收款項而言，需要對信貸超過某一金額之所有客戶進行個別信貸評估。該等評估專注於客戶之財務狀況、過往還款記錄，並考慮客戶之特定資料以及與客戶經營業務相關之經濟環境。一般而言，本集團不會向客戶取得任何抵押品。本集團已實施監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各結算日審閱各個別貿易及其他應收款項之可收回金額，以確保對不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。

### 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(續)

本集團已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者之償還義務提供擔保。倘購買者在擔保期間拖欠應支付之按揭抵押還款，則本集團可保留自客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額。就此而言，本集團認為信貸風險極低。

##### (c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金，以及透過足夠信貸融資維持備用資金。管理層致力透過可用信貸額度維持資金之靈活彈性。管理層按預期現金流量監控本集團之流動資金儲備之滾存預測(包括未提取之借款額度(附註27(a))以及現金及銀行存款(附註24))。

下表顯示本集團及本公司之財務負債，按照由結算日至合約到期日剩餘之相關到期組別分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量(包括利息及本金)。

	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>			
於二零一零年十二月三十一日			
借款	3,657,047	629,711	—
貿易及其他應付款項	149,103	224,953	60,346
應付附屬公司非控股股東款項	482,907	—	—
	<b>4,289,057</b>	<b>854,664</b>	<b>60,346</b>
於二零零九年十二月三十一日			
借款	723,284	631,439	—
貿易及其他應付款項	222,157	64,566	19,853
應付附屬公司非控股股東款項	16,462	—	—
	<b>961,903</b>	<b>696,005</b>	<b>19,853</b>
<b>本公司</b>			
於二零一零年十二月三十一日			
應付附屬公司款項	343,438	—	—
其他應付款項	16,245	—	—
	<b>359,683</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
於二零零九年十二月三十一日			
應付附屬公司款項	166,721	—	—
其他應付款項	14,540	—	—
	<b>181,261</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

# 綜合財務報表附註

## 3 財務風險因素及管理(續)

### 3.2 資本風險管理

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

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

與其他同業一致，本集團以資本負債比率作為監控資本之基準。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借款總額(包括綜合資產負債表中呈列流動及非流動借款)減現金及銀行存款計算。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
借款總額	4,064,730	1,321,289
減：現金及銀行存款	(3,362,925)	(2,478,567)
債務／(現金)淨額	701,805	(1,157,278)
權益總額	6,279,346	4,734,331
資本負債比率	11%	不適用

### 3.3 公允值估計

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

可供出售財務資產主要包括於香港上市之股本證券。於二零一零年十二月三十一日，股本證券539,300,000港元乃以公允值按結算日活躍市場上所報市場報價計算。倘交易所、交易商、經紀、證券業團體、定價服務或監管代理可即時及定期提供報價，而該等價格為按公允原則進行之實際及定期市場交易之價格，則被視為擁有活躍市場。本集團所持有財務資產之市場報價為現行買入價。

#### 4 關鍵會計估算及判斷

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

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

##### (a) 投資物業

獨立估值師獲委聘對本集團之投資物業組合於二零一零年十二月三十一日之價值進行獨立估值。每項投資物業之公允值會於結算日以現行使用基準按市值評估個別釐定。估值師依據收入資本法作為主要方法，並輔以直接比較法作支持。此等方法乃按對未來業績之估計以及各項物業就反映其租賃及現金流量組合之特定假設為基準。各投資物業之公允值反映(其中包括)現行租賃之租金收入及基於現行市況而對日後租賃租金收入之假設。公允值亦以類似基準反映預期就該物業產生之現金流出。

##### (b) 商譽

根據附註2(j)所載會計政策，本集團每年檢測商譽有否出現減值情況。現金產生單位之可收回金額已按使用價值計算方式釐定。此計算方式須作出估計(附註16)。

倘應用於本集團現金產生單位之已貼現現金流量之估計貼現率較管理層之估計高出1%或並未曾就收益應用增長率，本集團於年內不會確認任何商譽減值(二零零九年：無)。

##### (c) 在建工程合約

誠如附註2(o)所載會計政策所闡釋，就未完成項目確認收入及溢利，乃取決於估計建築合約成本總額，以及迄今之估計收入而定。根據本集團之近期經驗及本集團承辦之建築活動性質，本集團作出估計時，乃基於工作進度已達足夠程度，致使收益及成本能可靠估計。收入之實際結果可能會高於或低於結算日之估計，因而影響所確認收入及溢利。

##### (d) 所得稅

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

# 綜合財務報表附註

## 4 關鍵會計估算及判斷(續)

### (e) 僱員購股權福利

已授出購股權之公允值由獨立專業估值師估計。在計算價值時需運用對預期波幅、預期購股權有效年期、預期股息率等假設，但無需計及任何非市場歸屬條件之影響，有關假設一般為對購股權於授出日期之公允值之最佳估計。

### (f) 收入確認

誠如附註2(e)所披露，本集團已確認來自持作出售物業之銷售收入。當中須考慮相關物業建設工程完工時，物業交付予買家後，能合理確保可收回之相關代價。在多數情況下，所有權風險和收益之轉移時間會與物業衡平法權益交付予買家當日相同。

## 5 分部資料

### (a) 經營分部

主要營運決策者已確認為執行董事。執行董事檢討本集團之內部財務報告，以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定下列經營分部：

房地產發展：	發展住宅及商用物業
專業建築：	設計、安裝及銷售幕牆及鋁窗、門及其他物料
物業投資：	持有物業以賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
證券投資：	投資證券

收入包括以下項目：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售	1,182,170	728,393
專業建築合約收入	427,617	469,193
投資物業之租金及管理費收入	49,024	46,570
	<b>1,658,811</b>	1,244,156

## 5 分部資料(續)

### (a) 經營分部(續)

#### 分部收入及業績

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入										
對外客戶銷售	1,182,170	728,393	427,617	469,193	49,024	46,570	-	-	1,658,811	1,244,156
業績										
分部業績	773,605	163,100	26,418	13,089	77,443	74,670	5,750	-	883,216	250,859
未分配企業開支·淨額									(74,197)	(36,885)
經營溢利									809,019	213,974
財務收入									14,111	13,316
財務成本									(1,867)	(181)
分估聯營公司業績									(2,936)	-
稅項支出									(209,565)	(71,676)
本年度溢利									608,762	155,433

#### 分部資產及負債

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產										
分部資產	9,623,169	2,887,905	390,950	285,359	1,041,832	1,055,240	539,300	631,488	11,595,251	4,859,992
未分配企業資產									3,934,597	2,003,995
資產總額									15,529,848	6,863,987
負債										
分部負債	8,232,433	1,794,966	315,785	239,091	13,299	12,471	-	-	8,561,517	2,046,528
未分配企業負債									688,985	83,128
負債總額									9,250,502	2,129,656

# 綜合財務報表附註

## 5 分部資料(續)

### (a) 經營分部(續)

分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、商譽、存貨、應收款項及營運現金，但不包括作企業用途之銀行存款及遞延稅項資產等項目。分部負債包括所有營運負債，但不包括稅項。

### 其他分部資料

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		企業		總額	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於聯營公司之權益	200,490	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,490	-
資本開支	2,012	1,956	2,652	304	589	1,690	-	-	3,040	388	8,293	4,338
於綜合收益表中確認之折舊	1,070	929	783	646	1,257	1,736	-	-	811	312	3,921	3,623
投資物業公允值收益	-	-	-	-	37,440	38,780	-	-	-	-	37,440	38,780
減值虧損撥回	-	-	(314)	(1,343)	-	-	-	-	-	-	(314)	(1,343)

### (b) 地區資料

本集團之業務主要劃分於兩個地區經營：

香港及澳門： 專業建築、物業投資及證券投資

中國： 房地產發展及專業建築

於呈列地區資料時，銷售之呈列按客戶之地區位置為基準。非流動資產總額之呈列則按資產所在之地區位置為基準。

	香港及澳門		中國		總額	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
對外銷售	80,381	68,319	1,578,430	1,175,837	1,658,811	1,244,156
非流動資產總額	1,576,256	1,634,436	232,534	30,422	1,808,790	1,664,858

## 6 按性質劃分之開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
廣告及其他推廣成本	61,020	22,875
已售出物業成本(附註)	640,347	517,783
專業建築成本(附註)	383,592	437,784
折舊·扣除資本化	3,921	3,623
核數師酬金	3,589	2,350
賺取租金收入之投資物業之直接開支	8,144	8,087
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	76,644	54,896
出售物業、廠房及設備虧損	3,049	67
法律及專業費用	18,768	(771)
營運租賃費用 – 有關土地及樓宇之最低租賃付款	5,583	3,581
撥回應收款項減值撥備	(314)	(1,343)
其他	32,857	28,308
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	1,237,200	1,077,240

附註：

已售出物業成本及專業建築成本包括分別為3,474,000港元及7,373,000港元之僱員成本(二零零九年十二月三十一日：分別為3,642,000港元及2,845,000港元)。

## 7 其他收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
所收購資產淨值之公允值超出收購附屬公司權益之 成本(附註31(b))	332,280	–
股息收益	5,762	–
匯兌收益淨額	10,199	5,765
其他	1,727	2,513
	349,968	8,278



# 綜合財務報表附註

## 8 僱員福利支出

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
工資、薪金及花紅	73,954	52,709
長期服務金撥備撥回	(933)	(117)
退休金成本 – 定額供款計劃(附註30)	2,079	708
購股權福利	1,544	1,596
	<b>76,644</b>	<b>54,896</b>

### (a) 董事酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司各董事(「董事」)之酬金如下：

董事姓名	退休金計劃					總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	僱主供款 千港元	購股權福利 千港元	
截至二零一零年 十二月三十一日止年度						
孫曉民先生(附註(i))	-	-	-	-	-	-
錢文超先生	-	-	250	-	163	413
何劍波先生	-	2,464	800	96	225	3,585
尹亮先生	-	1,770	720	72	150	2,712
閻西川先生(附註(iv))	-	541	-	25	63	629
何小麗女士	-	1,510	560	60	125	2,255
楊律先生(附註(ii))	-	745	600	19	75	1,439
潘中藝先生(附註(ii))	-	-	-	-	-	-
田景琦先生(附註(ii))	-	-	-	-	-	-
劉則平先生(附註(ii))	-	-	-	-	-	-
林濬先生	300	-	-	-	-	300
馬紹援先生	310	-	-	-	-	310
譚惠珠女士	300	-	-	-	-	300
	<b>910</b>	<b>7,030</b>	<b>2,930</b>	<b>272</b>	<b>801</b>	<b>11,943</b>

## 8 僱員福利支出(續)

### (a) 董事酬金(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司各董事之酬金如下：

董事姓名	退休金計劃					總額 千港元
	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	僱主供款 千港元	購股權福利 千港元	
截至二零零九年 十二月三十一日止年度						
孫曉民先生(附註(i))	-	-	-	-	-	-
周中樞先生(附註(iii))	-	-	-	-	80	80
錢文超先生	-	-	150	-	154	304
何劍波先生	-	2,473	650	96	213	3,432
尹亮先生	-	1,300	450	60	142	1,952
閻西川先生(附註(iv))	-	1,300	100	60	142	1,602
何小麗女士	-	1,300	250	60	118	1,728
林濬先生	300	-	-	-	-	300
馬紹援先生	310	-	-	-	-	310
譚惠珠女士	300	-	-	-	-	300
	910	6,373	1,600	276	849	10,008

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零九年：無)。

年內，本集團概無向任何董事支付酬金作為吸引加入本集團之獎勵或作為離職補償(二零零九年：無)。

附註：

(i) 於二零零九年六月二十六日獲委任

(ii) 於二零一零年六月一日獲委任

(iii) 於二零零九年六月二十六日辭任

(iv) 於二零一零年六月一日辭任

# 綜合財務報表附註

## 8 僱員福利支出(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

於二零一零年，本集團五名最高薪酬人士中包括四名(二零零九年：三名)本公司董事。董事酬金於上文(a)項中披露。其餘一名(二零零九年：兩名)人士之酬金詳情如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及津貼	1,236	2,441
花紅	510	530
退休金計劃僱主供款	62	122
購股權福利	61	130
	<b>1,869</b>	<b>3,223</b>

酬金範圍如下：

	二零一零年	二零零九年
1,000,001港元至1,500,000港元	—	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
	<b>1</b>	<b>2</b>

年內，本集團概無向該等人士支付任何酬金作為吸引加入本集團之獎勵或作為離職補償(二零零九年：無)。

## 9 財務收入及成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	14,111	13,316
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行借款	32,082	59,528
須於五年內悉數償還之其他貸款	12,185	11,939
	44,267	71,467
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額(附註(i))	(42,400)	(71,286)
	1,867	181

附註：

(i) 借款成本按年利率1.07厘至5.91厘(二零零九年：1.07厘至5.94厘)予以資本化。

## 10 稅項支出

由於本集團於本年度並無任何應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅作出任何撥備(二零零九年：16.5%)。中國企業所得稅乃以本年度源自中國之估計應課稅溢利按22%至25%(二零零九年：20%至25%)之稅率計算。

# 綜合財務報表附註

## 10 稅項支出(續)

土地增值稅根據土地價值之增長(即出售物業所得款項扣除可扣減支出(包括土地成本及發展及建築支出))按累進稅率30%至60%徵收。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
當期稅項 – 香港		
利得稅：		
– 本年度	–	213
– 過往年度	–	(8,668)
	–	(8,455)
當期稅項 – 中國		
企業所得稅	123,426	33,041
土地增值稅	125,825	54,222
	249,251	87,263
遞延稅項		
暫時差額之確認(附註28)	(39,686)	(7,132)
稅項支出	209,565	71,676

## 10 稅項支出(續)

本集團就除稅前溢利之稅項支出，與採用適用於綜合實體之溢利之加權平均稅率計算所得理論數額之差異如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	818,327	227,109
按適用於相關國家溢利之當地稅率計算之稅項	146,110	38,071
過往年度所得稅超額撥備	—	(8,668)
撥回遞延稅項負債	(1,697)	—
毋須課稅之收入	(74,425)	(9,337)
不可扣稅之開支	5,324	11,567
動用早前未確認之稅務虧損	(2,708)	(17,937)
土地增值稅	125,825	54,222
未確認稅務虧損	11,136	3,758
稅項支出	209,565	71,676

適用之加權平均稅率為17.9%(二零零九年：16.8%)。稅率有別於去年乃由於本集團附屬公司於相關地區之相關盈利能力改變所致。

## 11 本公司股權持有人應佔溢利

列入本公司財務報表之本公司股權持有人應佔溢利包括溢利約24,047,000港元(二零零九年：15,691,000港元)。

## 綜合財務報表附註

### 12 每股盈利 – 基本及攤薄

每股基本盈利乃按股權持有人應佔本集團溢利除以年內已發行普通股之加權平均股數計算。

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股加權平均股數以假設轉換本公司購股權計劃下授出之所有具攤薄效應的潛在普通股而計算。

	二零一零年	二零零九年
已發行普通股加權平均股數(千股)	2,752,590	1,623,887
購股權調整(以千計)	11,116	10,150
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(以千計)	2,763,706	1,634,037
股權持有人應佔溢利(千港元)	526,913	128,927
每股基本盈利(港仙)	19.14	7.94
每股攤薄盈利(港仙)	19.07	7.89

### 13 股息

董事建議派付末期股息每股普通股1港仙(二零零九年：無)。該等股息須待股東於二零一一年五月二十六日舉行之股東週年大會上批准。該等財務報表內並無反映此應付股息。

## 14 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動如下：

	土地及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	機器 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
<b>截至二零一零年十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	64,338	5,431	1,634	4,092	2,639	78,134
匯兌差額	-	1	56	113	120	290
添置	-	741	331	2,161	5,060	8,293
收購附屬公司	-	-	172	232	3,085	3,489
轉撥自投資物業	3,350	-	-	-	-	3,350
出售	-	(2,710)	-	(339)	-	(3,049)
折舊	(579)	(1,031)	(250)	(1,009)	(1,179)	(4,048)
年末賬面淨值	67,109	2,432	1,943	5,250	9,725	86,459
<b>於二零一零年十二月三十一日</b>						
成本	68,941	4,040	7,394	12,986	16,618	109,979
累計折舊及減值	(1,832)	(1,608)	(5,451)	(7,736)	(6,893)	(23,520)
賬面淨值	67,109	2,432	1,943	5,250	9,725	86,459
<b>截至二零零九年十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	64,961	5,349	2,018	2,463	2,888	77,679
匯兌差額	-	-	12	17	19	48
添置	-	1,122	78	2,452	686	4,338
重新分類	-	-	(273)	273	-	-
出售	-	-	-	(67)	-	(67)
折舊	(623)	(1,040)	(201)	(1,046)	(954)	(3,864)
年末賬面淨值	64,338	5,431	1,634	4,092	2,639	78,134
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>						
成本	65,591	7,388	6,509	10,839	7,328	97,655
累計折舊及減值	(1,253)	(1,957)	(4,875)	(6,747)	(4,689)	(19,521)
賬面淨值	64,338	5,431	1,634	4,092	2,639	78,134



## 綜合財務報表附註

### 14 物業、廠房及設備(續)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
土地	56,234	53,950
樓宇	10,875	10,388
	<b>67,109</b>	<b>64,338</b>

土地及樓宇之賬面值分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港，按長期租約持有(超過50年)	62,579	59,676
位於中國，按長期租約持有(超過50年)	4,530	4,662
	<b>67,109</b>	<b>64,338</b>

賬面值約62,579,000港元(二零零九年：59,676,000港元)之物業、廠房及設備已用作銀行借款之抵押品(附註27(a))。

### 15 投資物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	936,739	897,959
公允值收益	37,440	38,780
轉撥至土地及樓宇	(3,350)	—
年終	<b>970,829</b>	<b>936,739</b>

投資物業於二零一零年十二月三十一日之價值由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司重新估值。估值乃根據未來現金流量所作估計而預測之貼現現金流量進行，此項預測源自現有租約及類似物業之最新市場租金，並採用反映當時市場評估有關現金流量金額及時間之不明確性之貼現率計算。

## 15 投資物業(續)

投資物業之賬面值分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港，按長期租約持有(超過50年)	970,829	936,739

賬面值約970,829,000港元(二零零九年：936,739,000港元)之投資物業已質押為銀行借款之抵押品(附註27(a))。

## 16 商譽

自收購附屬公司所得商譽如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	11,365	9,003
匯兌差額	347	59
收購一間附屬公司	-	2,303
年終	11,712	11,365

### 商譽減值檢測

商譽乃分配至可識辨之現金產生單位，詳情如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
現金產生單位：		
專業建築	9,336	9,067
物業發展	2,376	2,298
	11,712	11,365

# 綜合財務報表附註

## 16 商譽(續)

現金產生單位之可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用現金流量預測，依據一年期財政預算，及基於以下資料作出之剩餘經營年期推算，並參考過往表現及對市場發展之預期計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
估計增長率	5.00%	5.00%
貼現率	5.81%	5.31%

上文披露之估計增長率適用於五年現金流量預測，而就較後期間推算時乃假設並無增長。採用5.00%估計增長率顯示市場整體增長。

## 17 附屬公司

### (a) 附屬公司投資

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份投資，按成本	695,296	695,296
減：減值撥備	(584,811)	(615,822)
	110,485	79,474
應付一間附屬公司款項(附註)	2,637,329	—
	2,747,814	79,474

附註：

包含於附屬公司投資內的應付一間附屬公司款項屬於股本工具，以成本減減值撥備確認及列賬。應付一間附屬公司款項無抵押且並不計息。

## 17 附屬公司(續)

### (b) 向附屬公司貸款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
向附屬公司貸款	47,800	47,800
減：減值撥備	(47,800)	(47,800)
	-	-

向附屬公司貸款為免息、無抵押及須應要求償還。

### (c) 應收／應付附屬公司款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收附屬公司款項	2,226,840	2,757,755
減：減值撥備	(254,130)	(254,124)
	1,972,710	2,503,631
應付附屬公司款項	343,438	166,721

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

# 綜合財務報表附註

## 17 附屬公司(續)

(d) 於二零一零年十二月三十一日，主要附屬公司列表：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/註冊及 繳足股本詳情 (附註(i))	股本權益百分比		主要業務
			直接由 本公司持有	間接由 本公司持有	
慧珠發展有限公司	香港	1,000股每股面值 1港元	-	100	物業投資
博羅縣碧華房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣 1,000,000元	-	65	物業發展
輝中有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元	-	100	物業投資
龍建(南京)置業有限公司(附註(ii))	中國	6,600,000美元	-	71	物業發展
東昌(香港)有限公司	香港	2股每股面值1港元	-	100	物業投資
富利暉有限公司	香港	2股每股面值1港元	-	100	物業投資
鴻威置業有限公司	香港/中國	2股每股面值1港元	-	100	物業投資
湖南中潤城鎮置業有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣 10,000,000元	-	100	物業發展
廊坊曠世基業房地產開發有限公司 (「曠世基業」)(附註(iii)及(iv))	中國	20,000,000美元	-	50	物業發展
凌駿有限公司	香港	2股每股面值1港元	-	100	物業投資
幸達有限公司	英屬處女群島/ 香港	2股每股面值1港元	-	100	證券投資
五礦瑞和(香港)工程有限公司	香港	1股每股面值1港元	-	100	設計及安裝幕牆
Minmetals Land Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	100股每股面值 10美元	100	-	投資控股

## 17 附屬公司(續)

(d) 於二零一零年十二月三十一日，主要附屬公司列表：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/註冊及 繳足股本詳情 (附註(i))	股本權益百分比		主要業務
			直接由 本公司持有	間接由 本公司持有	
五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司(「嘉和日盛」)(附註(ii)及(v))	中國	人民幣 380,000,000元	-	100	物業發展
五礦建設(營口)恒富置業有限公司(附註(ii))	中國	20,000,000美元	-	100	物業發展
五礦建設(營口)恒德置業有限公司(附註(ii))	中國	20,000,000美元	-	100	物業發展
五礦建設(營口)恒嘉置業有限公司(附註(ii))	中國	9,999,810美元	-	100	物業發展
五礦地產南京有限公司(附註(iii))	中國	人民幣 894,800,000元	-	50.89	物業發展
五礦置業(天津)濱海新區有限公司(附註(ii))	中國	人民幣 10,000,000元	-	100	物業發展
ONFEM Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	1,000股每股面值 1美元	100	-	為集團公司提供 融資服務
東方龍建有限公司	香港/香港及 中國	10,000股每股面值 1港元	-	71	投資控股
上海金橋瑞和裝飾工程有限公司(附註(ii))	中國	4,270,000美元	-	100	設計及安裝玻璃 幕牆及鋁窗
企元國際有限公司	香港	50,000,000股 每股面值1港元	-	100	物業投資
五礦地產有限公司	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
珠海東方海天置業有限公司(附註(ii))	中國	人民幣 44,000,000元	-	100	物業發展

# 綜合財務報表附註

## 17 附屬公司(續)

### (d) 於二零一零年十二月三十一日，主要附屬公司列表：(續)

附註：

- (i) 除另有註明外，所持股份類別均屬普通股。截至二零一零年十二月三十一日止年度內任何時間，各附屬公司並無發行任何借貸股本。
- (ii) 該等為於中國成立之外資企業，營運期為15年至30年不等。
- (iii) 該等為於中國成立之中外合資經營企業，營運期為20年至30年不等。
- (iv) 儘管本集團擁有曠世基業50%股權，其透過持有曠世基業51%之投票權對其擁有控制權。
- (v) 51%股權由本集團於二零零九年持有。於二零一零年十二月二十日，本集團完成收購嘉和日盛餘下49%之已發行股本，令其於二零一零年十二月三十一日成為本公司之一間間接全資附屬公司。

## 18 於聯營公司之權益

	二零一零年 千港元
年初	-
於聯營公司之投資	203,426
分佔虧損	(2,936)
年終	200,490

本集團應佔其聯營公司業績及其合共資產(包括商譽)及負債如下：

名稱	註冊成立國家	資產 千港元	負債 千港元	收益 千港元	虧損 千港元	所持%權益
廊坊萬恒盛業房地產開發 有限公司(附註(i))	中國	222,282	27,786	-	2,936	50%
北京五礦萬科置業有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	5,994	-	-	-	51%

## 18 於聯營公司之權益(續)

附註：

- (i) 該等公司為於中國成立之中外合資經營企業，營運期為30年。
- (ii) 由於本集團僅對董事會代表之投資行使重大影響力，故其將於該公司之投資入賬作為聯營公司。

## 19 存貨

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
持作出售物業 – 位於中國	463,042	170,775
發展中物業 – 位於中國(a)	5,382,197	2,222,586
	<b>5,845,239</b>	<b>2,393,361</b>

### (a) 發展中物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
土地使用權	3,774,321	1,766,693
建築成本	1,607,876	455,893
	<b>5,382,197</b>	<b>2,222,586</b>

於二零一零年十二月三十一日賬面值為約943,768,000港元(二零零九年：無)之發展中物業已質押作為銀行借款之抵押品(附註27(a))。

## 20 在建工程合約

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	729,572	869,387
減：工程進度賬款	(728,321)	(866,411)
	<b>1,251</b>	<b>2,976</b>



# 綜合財務報表附註

## 21 預付款項、貿易及其他應收款項

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易及合約應收款項，淨額(b)	371,965	231,783
應收保固金	63,248	42,271
按金	31,863	6,932
預付款項(c)	279,104	24,244
預付土地成本(d)	3,608,870	—
其他	54,418	18,995
	<b>4,409,468</b>	<b>324,225</b>

### 本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按金	130	130
預付款項	507	6,837
其他	258	1,197
	<b>895</b>	<b>8,164</b>

## 21 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

(a) 預付款項、貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	53,935	32,263
人民幣	4,355,533	291,962
	<b>4,409,468</b>	324,225

### 本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	895	8,164

(b) 按發票日期計算之貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至90日	209,375	94,437
91至180日	17,220	62,658
181日至1年	52,517	11,852
1年至2年	48,230	55,178
2年以上	45,868	8,863
	<b>373,210</b>	232,988
減：減值撥備	<b>(1,245)</b>	(1,205)
	<b>371,965</b>	231,783

## 綜合財務報表附註

### 21 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

本集團並無就貿易及合約應收款項授予客戶信貸期。

大部分貿易及合約應收款項均涉及擁有良好還款記錄及過去無違約行為之客戶。

一般而言，逾期少於一年之貿易及合約應收款項不會被視為已減值。371,965,000港元(二零零九年：231,783,000港元)之貿易及合約應收款項已逾期但無減值。該等款項與多名最近無違約記錄之獨立客戶有關。該等貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期日數		
0至90日	209,375	94,437
91至180日	17,220	62,658
181日至1年	52,517	11,852
1年至2年	48,230	55,178
2年以上	44,623	7,658
	<b>371,965</b>	<b>231,783</b>

1,245,000港元(二零零九年：1,205,000港元)之貿易及合約應收款項已減值，並已作出減值撥備。個別已減值應收款項乃主要與突然陷入財務困境之建築客戶相關。該等應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期日數		
2年以上	1,245	1,205

## 21 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	1,205	1,196
匯兌差額	40	9
年終	1,245	1,205

對已減值應收款項作出之新增撥備已計入綜合收益表內之行政開支中。

- (c) 於二零一零年十二月三十一日，預付款項包括與已收取遞延收入有關之預付稅項及其他費用約243,566,000港元(二零零九年：3,620,000港元)。
- (d) 於二零一零年十二月三十一日，土地成本之預付款項指就於中國收購土地付款予中國國土資源局，而此金額將於獲發土地使用權證後確認為存貨。
- (e) 預付款項、貿易及其他應收款項內之其他項目並不包括逾期或已減值資產。

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

# 綜合財務報表附註

## 22 可供出售財務資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初	631,488	-
增置	-	557,737
公允值(虧損)/收益	(92,188)	73,751
年終	539,300	631,488

可供出售財務資產包括下列各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股本證券，中國	243,600	243,600
減：減值撥備	(243,600)	(243,600)
上市股本證券，香港	539,300	631,488
	539,300	631,488

## 23 受限制現金及銀行存款

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
受限制現金	113,075	10,877
已抵押存款	-	73,340
	113,075	84,217

於二零零九年十二月三十一日，已抵押存款之加權平均實際年利率為0.73厘。

## 23 受限制現金及銀行存款(續)

### 本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已抵押存款	-	5,624

於二零零九年十二月三十一日，已抵押存款之加權平均實際年利率為0.07厘。

受限制現金及已抵押存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	-	5,624
人民幣	113,075	78,593
	113,075	84,217

### 本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	-	5,624

於報告日須承受之最高信貸風險為現金及銀行存款之賬面值。

受限制現金指(i)建築項目之履約保證金；及(ii)已質押予銀行以令本集團物業之購買者獲授按揭貸款融資之擔保存款。

## 24 不受限制現金及銀行存款

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行現金	1,511,864	240,850
短期存款	1,737,837	2,153,335
手頭現金	149	165
現金及銀行存款	3,249,850	2,394,350

短期存款自結算日起計約21日(二零零九年：18日)到期。於二零一零年十二月三十一日，加權平均實際年利率為0.83厘(二零零九年：0.31厘)。

# 綜合財務報表附註

## 24 不受限制現金及銀行存款(續)

### 本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行現金	797	8,839
短期存款	689,872	1,657,744
手頭現金	17	21
現金及銀行存款	<b>690,686</b>	1,666,604

短期存款自結算日起計約19日(二零零九年：8日)到期。於二零一零年十二月三十一日，加權平均實際年利率為0.78厘(二零零九年：0.23厘)。

現金及銀行存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	1,717,843	1,666,412
人民幣	1,420,215	371,544
美元	111,782	356,372
其他貨幣	10	22
	<b>3,249,850</b>	2,394,350

### 本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	690,667	1,310,237
美元	9	356,345
其他貨幣	10	22
	<b>690,686</b>	1,666,604

於報告日須承受之最高信貸風險為現金及銀行存款之賬面值。

## 25 股本

	二零一零年		二零零九年	
	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	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及實繳：				
每股面值0.1港元普通股				
年初結餘	2,732,787	273,279	1,113,832	111,383
以供股方式發行股份(附註(i))	—	—	556,916	55,692
以股份認購及配售方式發行股份 (附註(ii))	—	—	612,000	61,200
發行股份作為收購附屬公司及一 間附屬公司非控股股東權益 之代價(附註(iii))	601,293	60,129	450,039	45,004
行使購股權	1,257	126	—	—
年終結餘	3,335,337	333,534	2,732,787	273,279

附註：

- (i) 於二零零九年六月三十日，本公司完成按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準進行供股。認購價為每股0.94港元。因此，已發行556,915,891股每股面值0.1港元之普通股。
- (ii) 於二零零九年八月二十六日及二零零九年十二月二十九日，本公司完成股份認購及配售事項，每股作價分別為2.10港元及2.45港元。因此，已分別發行222,000,000股及390,000,000股每股面值0.1港元之普通股。
- (iii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司就收購附屬公司及一間附屬公司之非控股股東權益而按每股1.57港元(二零零九年：1.56港元)發行601,293,059股(二零零九年：450,039,669股)每股面值0.1港元之普通股。
- (iv) 與二零零九年發行新股份有關之交易成本約為17,031,000港元。



# 綜合財務報表附註

## 25 股本(續)

### (a) 購股權

於二零零三年五月二十九日，本公司採納一項購股權計劃。據此，董事可酌情邀請任何曾對或將會對本集團作出貢獻之人士按每批授出購股權之象徵式代價為10港元認購本公司股份。行使價將由董事會釐定，且將不會低於下列三者中之最高者：(i)聯交所主板每日報價表所報之每股收市價；(ii)於緊接授出相關購股權日期前五個營業日股份於聯交所主板每日報價表所報之收市價；及(iii)股份之面值。該計劃將於至二零一三年五月二十八日止十年期間內有效。

(i) 授出購股權詳情如下：

參與者類別	購股權行使期	行使價		購股權數目	
		二零一零年 港元	二零零九年 港元	二零一零年 (千股)	二零零九年 (千股)
董事	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	0.45	6,687	7,367
僱員及其他	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	0.45	7,277	7,967
				<b>13,964</b>	15,334

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

(ii) 上述購股權之變動如下：

	二零一零年 購股權數目 (千股)	二零零九年 購股權數目 (千股)
年初	15,334	13,630
已失效	(113)	(113)
已行使	(1,257)	—
因供股而調整(附註)	—	1,817
年終	<b>13,964</b>	15,334

附註：

於二零零九年六月三十日，本公司完成按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準進行供股。

## 26 儲備

### 本集團

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本贖回 儲備 千港元	僱員股份為 基礎補償儲備 千港元	可供出售 財務資產		其他儲備 (附註(b)) 千港元	匯兌儲備 千港元	(累計虧損)/ 保留盈利 千港元	總額 千港元
					重估儲備 千港元	重估儲備 千港元				
於二零零九年一月一日之結餘	914,142	600,412	769	133	-	1,314	-	48,172	(94,265)	1,470,677
發行股份	2,468,336	-	-	-	-	-	-	-	-	2,468,336
僱員購股權福利	-	-	-	1,596	-	-	-	-	-	1,596
可供出售財務資產公允價值收益	-	-	-	-	73,751	-	-	-	-	73,751
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	3,092	-	3,092
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	128,927	128,927
於二零零九年十二月三十一日之										
結餘	3,382,478	600,412	769	1,729	73,751	1,314	-	51,264	34,662	4,146,379
發行股份	884,340	-	-	-	-	-	-	-	-	884,340
僱員購股權福利	-	-	-	1,544	-	-	-	-	-	1,544
可供出售財務資產公允價值虧損	-	-	-	-	(92,188)	-	-	-	-	(92,188)
收購於一間附屬公司之非控股權益	-	-	-	-	-	-	65,348	-	-	65,348
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	57,000	-	57,000
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	526,913	526,913
於二零一零年十二月三十一日之										
結餘	4,266,818	600,412	769	3,273	(18,437)	1,314	65,348	108,264	561,575	5,589,336

# 綜合財務報表附註

## 26 儲備(續)

### 本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本贖回儲備 千港元	僱員股份為 基礎補償儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零九年一月一日之結餘	914,142	575,220	769	133	(166,930)	1,323,334
發行股份	2,468,336	-	-	-	-	2,468,336
僱員購股權福利	-	-	-	1,596	-	1,596
本年度溢利	-	-	-	-	15,691	15,691
於二零一零年一月一日之結餘	<b>3,382,478</b>	<b>575,220</b>	<b>769</b>	<b>1,729</b>	<b>(151,239)</b>	<b>3,808,957</b>
發行股份	<b>884,340</b>	-	-	-	-	<b>884,340</b>
僱員購股權福利	-	-	-	<b>1,544</b>	-	<b>1,544</b>
本年度溢利	-	-	-	-	<b>24,047</b>	<b>24,047</b>
於二零一零年十二月三十一日 之結餘	<b>4,266,818</b>	<b>575,220</b>	<b>769</b>	<b>3,273</b>	<b>(127,192)</b>	<b>4,718,888</b>

- (a) 實繳盈餘主要指本公司於收購Minmetals Land Investments Limited股份之公允值超出本公司根據股份交換協議發行新股份之股份面值之差額。

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

- (b) 於二零一零年十二月二十日，本公司完成自本公司居間控股公司中國五礦香港控股有限公司之全資附屬公司手中收購嘉和日盛餘下49%之已發行股本權益，代價為204,690,000港元，乃透過發行130,375,839股本公司普通股償付。於收購日期，於嘉和日盛之非控股權益之賬面值為270,038,000港元。因此，本集團確認擁有人應佔權益增加65,348,000港元。
- (c) 中國規例規定，本公司於中國成立及營運之附屬公司須將部分除稅後溢利(在抵銷往年虧損後)撥入法定儲備及企業擴充基金，比率由各公司之董事會釐定。截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無有關撥款(二零零九年：無)。

## 27 借款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動		
銀行借款，有抵押(a)	571,704	390,714
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款，無抵押(附註34)	-	211,691
	<b>571,704</b>	602,405
流動		
銀行借款，有抵押(a)	425,000	310,500
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款，無抵押(附註34)	417,786	408,384
一間同系附屬公司之貸款，無抵押(附註34)	2,650,240	-
	<b>3,493,026</b>	718,884
	<b>4,064,730</b>	1,321,289

### (a) 銀行信貸

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行信貸總額(包括銀行借款)約為1,628,047,000港元(二零零九年：831,713,000港元)，其中未動用信貸約為595,519,000港元(二零零九年：106,533,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團所質押作為取得銀行信貸抵押品之資產如下：

- (i) 賬面值約為970,829,000港元(二零零九年：936,739,000港元)之投資物業；
- (ii) 賬面值約為62,579,000港元(二零零九年：59,676,000港元)之土地及樓宇；
- (iii) 賬面值約為943,768,000港元(二零零九年：無)之發展中物業；及
- (iv) 本公司所作公司擔保。

# 綜合財務報表附註

## 27 借款(續)

(b) 本集團借款之到期情況如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借款		
一年內	425,000	310,500
第二至第五年	571,704	390,714
	<b>996,704</b>	701,214
附屬公司非控股股東之貸款		
一年內	417,786	408,384
第二年	—	211,691
	<b>417,786</b>	620,075
一間同系附屬公司之貸款		
一年內	2,650,240	—

(c) 約3,656,346,000港元(二零零九年：912,905,000港元)之借款按浮動利率計息。於結算日之實際利率如下：

	二零一零年		二零零九年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
非流動				
銀行借款	2.24%	5.57%	2.08%	5.94%
一間附屬公司非控股股東之貸款	—	—	—	5.40%
流動				
銀行借款	1.77%	—	1.42%	—
一間附屬公司非控股股東之貸款	—	5.81%	—	—
一間同系附屬公司之貸款	—	5.89%	—	—

來自一間附屬公司非控股股東之貸款408,384,000港元(二零零九年：408,384,000港元)為免息。

## 27 借款(續)

(d) 借款之公允值與其賬面值相若。公允值乃按於二零一零年十二月三十一日介乎1.04厘至5.91厘(二零零九年：0.85厘至5.94厘)之借款年利率貼現之現金流量計算。

(e) 本集團借款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	940,884	1,041,384
人民幣	3,123,846	279,905
	<b>4,064,730</b>	1,321,289

## 28 遞延稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延稅項資產：		
將於12個月內收回之遞延稅項資產	102,175	7,132
遞延稅項負債：		
將於12個月後收回之遞延稅項負債	(52,768)	(7,069)
將於12個月內收回之遞延稅項負債	(166,518)	-
	<b>(219,286)</b>	(7,069)
	<b>(117,111)</b>	63

# 綜合財務報表附註

## 28 遞延稅項(續)

不計及同一稅務司法權區之結餘抵銷，遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

### 遞延稅項資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
稅項虧損		
年初	-	-
收購附屬公司	2,937	-
於綜合收益表確認	8,119	-
年終	11,056	-
確認成本之時間差距		
年初	7,132	-
匯兌差額	901	-
收購附屬公司	53,216	-
於綜合收益表確認	29,870	7,132
年終	91,119	7,132

### 遞延稅項負債

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
公允值收益		
年初	123	123
收購附屬公司	213,914	-
於綜合收益表確認	828	-
年終	214,865	123
加速折舊		
年初	6,946	6,946
於綜合收益表確認	(2,525)	-
年終	4,421	6,946

遞延稅項負債18,594,000港元(二零零九年：6,745,000港元)並無就若干附屬公司之未匯返保留盈利而須支付之預扣稅作出確認，乃因董事擬將該等保留盈利用作再投資所致。

## 28 遞延稅項(續)

就結轉稅務虧損確認之遞延稅項資產乃以有關稅務利益很有可能透過未來應課稅溢利變現之情況為限。於二零一零年十二月三十一日，本集團於香港可結轉以抵銷未來應課稅收入之未確認稅務虧損約為126,492,000港元(二零零九年：93,701,000港元)，且並無到期日。於二零一零年十二月三十一日，本集團在中國產生之未確認稅務虧損約為26,839,000港元(二零零九年：9,824,000港元)，於直至二零一五年(包括該年)止之不同日期到期。

## 29 貿易及其他應付款項

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(b)	434,402	306,576
應付保固金	62,303	41,956
應計費用及其他應付款項	1,171,568	326,526
已收租金按金	2,289	6,814
應付附屬公司非控股股東款項(附註34)	482,907	16,462
	<b>2,153,469</b>	698,334

### 本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應計費用及其他應付款項	16,245	14,540



# 綜合財務報表附註

## 29 貿易及其他應付款項(續)

(a) 貿易及其他應付款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

### 本集團

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	128,107	51,824
人民幣	2,025,362	631,558
美元	—	14,952
	<b>2,153,469</b>	<b>698,334</b>

### 本公司

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	16,245	14,540

(b) 本集團貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至90日	110,182	166,358
91至180日	8,732	44,069
181日至1年	30,189	11,730
1年至2年	224,953	64,566
2年以上	60,346	19,853
	<b>434,402</b>	<b>306,576</b>

### 30 退休金責任

本集團為其香港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提供一項定額供款退休金計劃。於引進強積金計劃後，本集團自二零零零年十二月一日起已停止有關供款。

根據強積金計劃，本公司及本公司各香港附屬公司須每月按僱員根據強積金法例定義之現金收入之5%作出強積金供款。本公司／香港附屬公司及其僱員之每月供款上限均為每位僱員1,000港元，超過此數額之額外供款屬自願性質。本集團之退休金計劃及強積金計劃供款於產生時支銷。

根據中國之法規規定，本集團為其中國僱員按當地政府規定向國家資助退休計劃作出供款。除僱員根據地方政府之規定按其基本薪金供款7%至12%外，本集團須按中國僱員之7%至12%基本薪金向該計劃供款。除該筆每年供款外，本集團並無其他繳付實際退休金或退休福利之責任。

# 綜合財務報表附註

## 31 綜合現金流量表附註

### (a) 除稅前溢利與經營業務(所用)／所得現金之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	818,327	227,109
利息收入	(14,111)	(13,316)
利息支出	1,867	181
折舊	3,921	3,623
投資物業公允值收益	(37,440)	(38,780)
出售物業、廠房及設備虧損	3,049	67
購股權福利	1,544	1,596
所收購資產淨值之公允值超出收購成本	(332,280)	–
分佔聯營公司業績	2,936	–
營運資金變動前之經營溢利	447,813	180,480
存貨增加	(732,473)	(59,558)
預付款項、貿易及其他應收款項增加	(3,659,299)	(72,059)
應收客戶之合約工程總額減少／(增加)	1,725	(2,648)
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(600,464)	248,338
遞延收入增加／(減少)	2,557,545	(153,668)
其他負債增加／(減少)	5,570	(6,481)
匯兌調整	89,260	6,959
經營業務(所用)／所得現金	(1,890,323)	141,363

### (b) 收購附屬公司

#### (i) 業務合併

於二零零九年十一月，本集團與本集團之居間控股公司中國五礦香港控股有限公司之一間全資附屬公司訂立一份協議，透過發行470,917,220股本公司普通股收購明德投資有限公司(「明德投資」)及環歷投資有限公司(「環歷投資」)之全部股權。收購事項已於二零一零年十二月二十日完成。

明德投資及環歷投資分別為天津濱海新區及中潤城鎮之間接控股公司，主要於中國從事房地產發展。交易已作為業務合併入賬。

## 31 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 收購附屬公司(續)

#### (i) 業務合併(續)

於完成日期，所收購已識別資產及承擔之負債之公允值如下：

	明德投資 千港元	環歷投資 千港元	總計 千港元
所收購資產淨值			
物業、廠房及設備	2,701	560	3,261
遞延稅項資產	24,346	31,807	56,153
存貨(附註1)	1,490,154	637,862	2,128,016
貿易及其他應收款項	233,549	66,951	300,500
現金及銀行存款	359,777	468,647	828,424
貿易及其他應付款項	(1,456,906)	(324,908)	(1,781,814)
當期應付稅項	–	(58,624)	(58,624)
借款	–	(190,382)	(190,382)
遞延稅項負債(附註1)	(179,361)	(34,553)	(213,914)
已識別資產淨值總額	474,260	597,360	1,071,620
所收購資產淨值之公允值超出 收購成本(附註2)	(152,748)	(179,532)	(332,280)
透過配發股份償付之總代價	321,512	417,828	739,340

附註：

- (1) 存貨估值所產生之公允值調整及相關遞延稅項負債分別為612,092,000港元及213,914,000港元。
- (2) 所收購資產淨值公允值超出收購成本332,280,000港元主要乃因本公司發行作代價之股份之所報市價自買賣協議簽訂日期至完成收購日期期間減少所致。
- (3) 合共7,175,000港元之交易成本已於綜合收益表內支銷。

# 綜合財務報表附註

## 31 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 收購附屬公司(續)

#### (ii) 收購資產

於二零一零年十二月二十七日，本集團以現金代價140,673,000港元收購博羅縣碧華房地產開發有限公司(「博羅碧華」)之65%股權。博羅碧華於中國持有一幅土地。該交易已作為收購資產列賬。

於完成日期，資產及負債之賬面值如下：

	博羅碧華 千港元
所收購資產淨值	
物業、廠房及設備	228
存貨	548,862
貿易及其他應收款項	385
現金及銀行存款	3,120
貿易及其他應付款項	(411,810)
非控股權益	(112)
	<hr/> 140,673 <hr/>
於二零一零年十二月三十一日支付之現金	81,907
計入其他應付款項之未償付款項	58,766
	<hr/> 140,673 <hr/>
總現金代價	140,673

#### (iii) 有關收購附屬公司之現金流出淨額分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
所收購現金及銀行存款	831,544	178,578
減：已付現金代價	(81,907)	(1,007,823)
	<hr/> 749,637	<hr/> (829,245)
有關收購附屬公司之現金流入／(流出)淨額	749,637	(829,245)

### 31 綜合現金流量表附註(續)

#### (c) 出售一間附屬公司

於出售日期，該附屬公司之資產及負債如下：

	於二零零九年 三月三十一日 之賬面值 千港元
應收貸款	1,003,717
貿易及其他應收款項	9,290
股東貸款	(841,498)
貿易及其他應付款項	(8,016)
資產淨值總額	163,493
所出售資產淨值百分比	48.53%
所出售資產淨值	79,343
出售附屬公司之虧損	-
出售所得款項	79,343
出售之現金及現金等價物流入淨額： 已收現金所得款項	79,343

### 32 財務擔保

於二零一零年十二月三十一日，就授予本集團物業購買者之按揭融資而給予銀行之擔保達1,305,545,000港元(二零零九年：410,289,000港元)。該等擔保將於下列最早發生者終止：(i)獲發物業所有權證；或(ii)購買者償付按揭貸款。根據擔保條款，一旦該等購買者拖欠按揭款項，本集團有責任償還未償付按揭本金連同違約購買者欠負銀行之累計利息，且本集團有權佔有相關物業。在該等情況下，本集團可保留自客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額，因此，董事認為毋須就該等擔保於財務報表內作出撥備。

於二零一零年十二月三十一日，本公司已就附屬公司獲授銀行信貸與多間銀行簽立公司擔保約587,995,000港元(二零零九年：763,499,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，本公司所給予公司擔保項下已動用信貸約為546,144,000港元(二零零九年：656,966,000港元)。

# 綜合財務報表附註

## 33 承擔

(a) 本集團有資本承擔如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已訂約但未撥備		
投資於一間房地產發展公司之資本金	291,048	—

於二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何未償付資本承擔(二零零九年：無)。

(b) 本集團根據有關辦公室之不可撤銷營運租賃於未來應付之最低租賃付款總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	7,167	2,826
一年後但五年內	11,456	2,875
	18,623	5,701

於二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何營運租賃承擔(二零零九年：無)。

(c) 本集團根據一般初步為期一至三年之營運租賃租出投資物業。租約並無包括或然租金。

本集團根據不可撤銷營運租賃於未來應收之最低租金總額如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	47,032	30,950
一年後但五年內	62,948	21,503
五年後	30,259	—
	140,239	52,453

於二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何未來租金收入(二零零九年：無)。

### 34 關聯方交易

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

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

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

除財務報表所披露者外，本集團與關聯方於本集團日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

#### (a) 與關聯方之交易

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
向關聯公司收取專業建築收入(附註(i))	217,010	91,577
給予關聯公司之專業建築成本(附註(i))	59,134	85,124
給予同系附屬公司有關房地產發展項目之建築成本(附註(ii))	163,833	91,368
向同系附屬公司收取租金收入(附註(iii))	5,625	6,262
給予一間附屬公司之一名非控股股東之貸款利息支出 (附註(iv))	10,224	11,920
給予同系附屬公司之貸款利息支出(附註(v)及(vi))	1,961	9,843
給予國有銀行之貸款利息支出(附註(i))	32,017	33,183
來自國有銀行之銀行利息收入(附註(i))	13,953	10,689
就自中國當地政府手中購買土地之收購成本(附註(i))	3,845,624	980,019



# 綜合財務報表附註

## 34 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方之結餘

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
就專業建築合約應收關聯公司之合約及其他應收款項 (附註(i))	142,479	108,664
就房地產發展項目應付一間同系附屬公司之合約款項 (附註(ii))	80,504	37,074
就房地產發展項目應付一間關聯公司之合約款項(附註(i))	8,345	17,667
附屬公司之非控股股東之貸款(附註(iv))	417,786	620,075
一間同系附屬公司之貸款(附註(vi))	2,650,240	–
應付附屬公司之非控股股東之款項(附註(vii))	482,907	16,462
國有銀行之銀行借款(附註(i))	986,704	698,391
於國有銀行之銀行存款(附註(i))	3,282,811	2,421,179

### (c) 主要管理人員之薪酬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及短期僱員福利	10,870	8,883
退休金成本 – 定額供款計劃	272	276
購股權福利	801	849
	11,943	10,008

附註：

- (i) 為平衡在作出披露之成本及效益，本集團只披露與該等國有企業進行之重大交易。
- (ii) 就房地產發展項目給予本公司同系附屬公司之建築成本乃按雙方共同協定之條款釐定。

## 34 關聯方交易(續)

### (c) 主要管理人員之薪酬(續)

附註：(續)

- (iii) 向本公司之同系附屬公司收取／支付租金收入乃根據有關訂約方所訂立多項協議並參考市場租金釐定。
- (iv) 結餘408,384,000港元(二零零九年：408,384,000港元)為無抵押、免息及並無固定還款期。餘下結餘為無抵押及並無固定還款期，須按中國人民銀行所報一年期短期貸款之基準利率計息(二零零九年：中國人民銀行每年所報一至三年期貸款之基準利率計息)。
- (v) 二零零九年一間同系附屬公司之貸款利息開支乃根據貸款協議按每年7.2765厘計息。該筆貸款已於截至二零零九年十二月三十一日止年度償還。
- (vi) 於二零一零年來自一間同系附屬公司之短期貸款乃無抵押，按年利率5.89厘計息並須於六個月內償還。
- (vii) 應付本公司附屬公司非控股股東之款項乃無抵押、免息，並須應要求償還。

## 35 結算日後事項

於二零一一年一月二十八日，本集團在一場拍賣會上以人民幣1,000,000,000元(約1,175,200,000港元)收購一幅面積約179,000平方米之土地。該土地位於江蘇省江寧區，並將發展為一個低密度高端住宅社區。

# 詞彙

在本年報內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司二零一一年度股東週年大會
「董事會」	指	本公司之董事會
「章程細則」	指	本公司之章程細則
「企業管治守則」	指	企業管治常規守則
「企榮財務」	指	企榮財務有限公司
「企榮貿易」	指	企榮貿易有限公司
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司
「本公司」或「五礦建設」	指	五礦建設有限公司
「瑞和香港」	指	五礦瑞和(香港)工程有限公司
「龍建南京」	指	龍建(南京)置業有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「裕東」	指	裕東(香港)有限公司
「二十三冶」	指	二十三冶建設工程有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「嘉和日盛」	指	五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司
「June Glory」	指	June Glory International Limited
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司
「五礦建設北京」	指	五礦建設投資管理(北京)有限公司
「五礦置業」	指	五礦置業有限公司
「MLI」	指	Minmetals Land Investments Limited
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「俊峰環球」	指	俊峰環球有限公司

「新榮」	指	新榮國際商貿有限責任公司
「OFL」	指	ONFEM Finance Limited
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃
「金橋瑞和」	指	上海金橋瑞和裝飾工程有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「企元」	指	企元國際有限公司
「美元」	指	美元
「Virtyre」	指	Virtyre Limited
「中潤城鎮」	指	湖南中潤城鎮置業有限公司
「%」	指	百分比

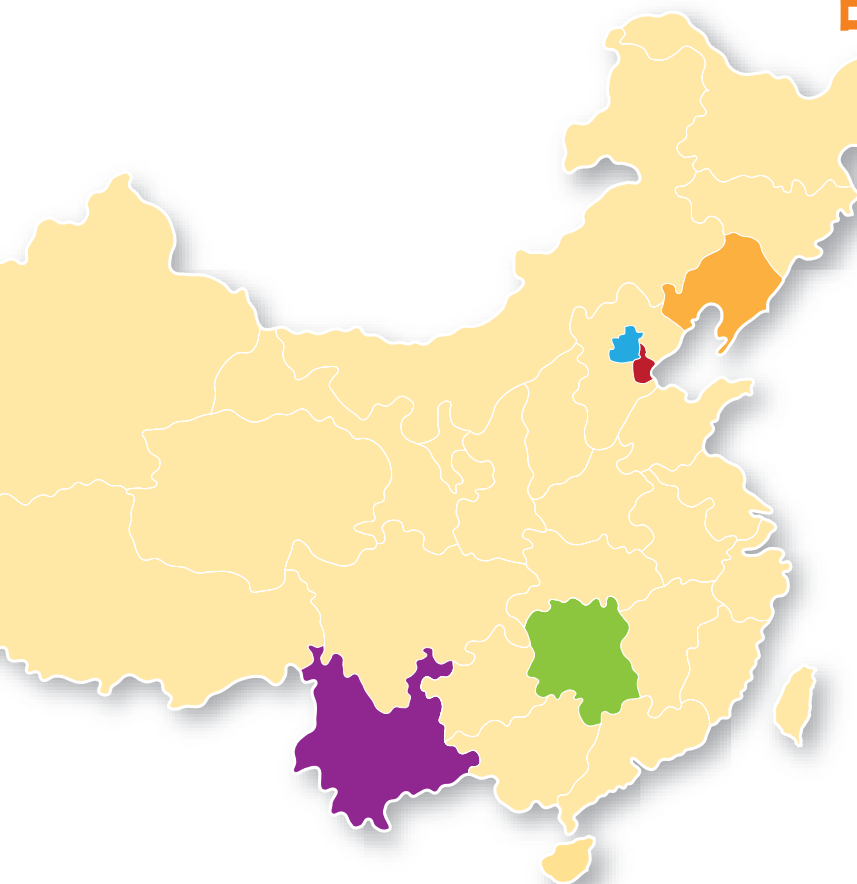
# 關於中國五礦集團公司

中國五礦於一九五零年成立，是以黑色金屬、有色金屬、房地產、金融及物流服務為主業，實行全球化經營的大型國有企業集團。二零零九年中國五礦以249.5億美元的營業收入位列美國財富雜誌2010世界500強企業第332位。二零一零年，中國五礦實現營業收入2,550億元人民幣。

近年來，中國五礦以住宅開發和工業地產為基礎，積極參與商業地產和建築安裝業務，積累了豐富的發展資源。其中，中國五礦在環渤海地區、華東地區及中部經濟發達地區均擁有住宅及商業用地。在剔除五礦建設的在建房地產項目後，中國五礦的可開發總建築面積超過471萬平方米。另外，中國五礦在遼寧省營口市擁有30平方公里工業土地儲備。

中國五礦透過其於香港之附屬公司——香港五礦持有五礦建設約61.91%股權。國務院國有資產監督管理委員會於二零零八年批准中國五礦增列房地產開發與經營為其中一項主營業務之後，中國五礦即宣佈以五礦建設為其房地產業務的唯一上市旗艦，通過逐步注資，整合旗下房地產資源，實現房地產業務的整體上市，最終將五礦建設打造成為一家具備競爭力和影響力的優秀房地產企業，為股東、員工和社會創造更高價值。

## 中國五礦 發展中項目



省/市	應佔 土地面積 (平方米)	可開發 總建築面積 (平方米)	用途
北京市	230,000	219,200	住宅
遼寧省營口市	30,000,000	不適用	工業及商業住宅
	480,000	839,000	住宅
遼寧省瀋陽市	8,100	47,000	住宅
天津市	1,628,700	2,136,300	住宅
湖南省長沙市、湘潭市 及株洲市	412,700	1,309,000	住宅
雲南省昆明市	210,000	154,800	住宅



**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)