

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



五礦建設有限公司*

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

截至二零零八年十二月三十一日止年度業績公告

財務業績

五礦建設有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零零七年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
持續經營業務：			
收入	3	1,166,307	365,314
銷售成本	5	(945,503)	(332,923)
毛利		220,804	32,391
其他收益	4	2,766	142,221
銷售及分銷費用	5	(40,462)	(10,677)
行政開支	5	(73,091)	(50,441)
投資物業重估收益		72,877	50,480
商譽減值		—	(12,554)
經營溢利		182,894	151,420
財務收入		17,238	8,580
財務成本		(400)	(1,561)
除稅前溢利		199,732	158,439
稅項支出	6	(70,948)	(229)
持續經營業務之本年度溢利		128,784	158,210
已終止經營業務之本年度(虧損)/溢利		(475)	1,288
本年度溢利		128,309	159,498
歸屬於：			
本公司股權持有人		140,864	162,653
少數股東權益		(12,555)	(3,155)
		128,309	159,498
年內本公司股權持有人應佔之每股盈利/(虧損)			
<i>(以每股港仙顯示)</i>			
基本及攤薄			
— 持續經營業務	7	15.66	20.87
— 已終止經營業務	7	(0.05)	0.16
		15.61	21.03
股息	8	—	—

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		77,679	20,297
投資物業		897,959	341,249
商譽		9,003	8,520
可供出售財務資產		—	—
其他資產		—	437
		<u>984,641</u>	<u>370,503</u>
流動資產			
存貨		1,234,937	1,311,836
貿易及其他應收款項	9	251,438	262,918
應收客戶之合約工程總額		328	875
可退回當期稅項		707	—
受限制現金及已抵押存款		14,288	17,850
現金及銀行存款		635,853	796,784
		<u>2,137,551</u>	<u>2,390,263</u>
資產總額		<u>3,122,192</u>	<u>2,760,766</u>
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本		111,383	77,383
儲備	10	1,470,677	800,707
		<u>1,582,060</u>	<u>878,090</u>
少數股東權益		<u>194,918</u>	<u>195,246</u>
權益總額		<u>1,776,978</u>	<u>1,073,336</u>
負債			
非流動負債			
借款		—	204,923
遞延稅項負債		7,069	123
其他負債		11,159	8,299
		<u>18,228</u>	<u>213,345</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	449,322	267,603
遞延收入		194,995	833,245
當期應付稅項		43,535	11,737
借款		639,134	361,500
		<u>1,326,986</u>	<u>1,474,085</u>
負債總額		<u>1,345,214</u>	<u>1,687,430</u>
權益及負債總額		<u>3,122,192</u>	<u>2,760,766</u>
流動資產淨值		<u>810,565</u>	<u>916,178</u>
資產總額減流動負債		<u>1,795,206</u>	<u>1,286,681</u>

綜合財務資料附註

1. 組織及業務

本集團主要從事房地產發展及項目管理、專業建築、物業投資、製造及貿易，以及證券投資及買賣。本集團之業務主要在兩個經濟區域經營。香港及澳門，以及中華人民共和國（除香港及澳門外）（「中國」）為本集團全部業務之主要市場，另有小部份收入來自其他國家。

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

2. 編製基準及會計政策

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編制。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業及可供出售財務資產的重估而作出修訂。

(a) 於二零零八年生效之修訂及詮釋

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第11號「香港財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易」，為涉及庫存股份或集團實體之股份付款交易（如購買涉及母公司股份之購股權）應否在母公司及集團公司各自獨立賬目列作股本結算或現金結算股份付款交易提供指引。此詮釋不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。
- 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）「重新分類財務資產」（自二零零八年七月一日起生效）。准許實體在特定情況下，將初步確認時實體指定為按公平值透過損益列賬以外之非衍生財務資產，重新分類為按公平值透過損益列賬以外類別。此項修訂亦容許實體在符合貸款及應收款項之定義，且實體當時有意及有能力於可見將來持有該資產之情況下，將財務資產由可供出售類別重新分類至貸款及應收款項。此項準則預期不會對本集團之財務報表構成重大影響。

(b) 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度綜合財務報表之呈報方式。

3. 分部資料

(a) 主要呈報模式—業務分部

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

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

* 於年內終止業務

年內之收入包含以下項目：

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

分部收入及業績

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

分部資產及負債

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

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

其他分部資料

	持續經營業務										終止經營業務			
	房地產發展 及項目管理		專業建築		物業投資		證券投資及買賣		未分配		總額		製造及貿易	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資本開支	1,395	2,907	646	1,368	65,833	257	—	—	19	175	67,893	4,707	346	477
於綜合收益表中														
確認之折舊	859	308	556	398	930	66	—	—	431	1,061	2,776	1,833	550	713
投資物業重估收益	—	—	—	—	72,877	50,480	—	—	—	—	72,877	50,480	—	—
於綜合收益表中確認之 (減值虧損撥回)/ 減值虧損	—	—	(1,643)	17,929	52	—	—	—	—	(806)	(1,591)	17,123	—	1

(b) 次要呈報模式－地區分部

本集團之業務主要劃分於兩個地區經營：

香港及澳門： 專業建築、物業投資、製造及貿易，以及證券投資及買賣
中國： 房地產發展及項目管理、專業建築，以及製造及貿易

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

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

4. 其他收益

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

5. 按性質劃分之開支

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

6. 稅項支出

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以 16.5% 稅率撥備（二零零七年：17.5%）。企業所得稅乃以本年度源自中國之估計應課稅溢利按 18% 至 25%（二零零七年：15%）之稅率計算。

海外土地增值稅即出售房地產所得款項扣除可扣減項目（包括土地發展開支及建築成本）按累進稅率 30% 至 60% 徵收。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
當期稅項 — 香港		
所得稅	111	153
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	23,971	—
土地增值稅	46,866	—
	70,837	—
遞延稅項		
暫時差異之確認	—	76
稅項支出	70,948	229

7. 每股盈利/（虧損）— 基本及攤薄

每股基本及攤薄盈利/（虧損）按股權持有人應佔本集團溢利/（虧損）除以年內已發行普通股之加權平均數計算。

由於年內並無潛在具攤薄影響之股份（二零零七年：無），故每股基本及攤薄盈利/（虧損）相同。本公司尚未行使之購股權對每股盈利/（虧損）並無攤薄影響。

	二零零八年	二零零七年
已發行普通股加權平均股數（千股）	902,380	773,340
股權持有人應佔本集團持續經營業務溢利（千港元）	141,339	161,365
持續經營業務每股盈利（港仙）	15.66	20.87
股權持有人應佔已終止經營業務（虧損）/溢利（千港元）	(475)	1,288
已終止經營業務每股（虧損）/盈利（港仙）	(0.05)	0.16

8. 股息

董事不建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派發股息（二零零七年：無）。

9. 貿易及其他應收款項

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

(a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

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

就合約應收款項而言，本集團概無給予客戶信貸期。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團就貿易應收款項給予客戶的信貸期為自發票日起計 30 至 60 日。

未逾期且無減值之應收款項信貸質素可根據良好還款記錄及過去無違約作出評估。

(b) 預付款項包括已收取之遞延收入所相關的預付稅項及其他費用約 16,265,000 港元（二零零七年：55,869,000 港元）。

貿易及其他應收款項內之其他類別並不包括逾期或已減值資產。

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

10. 儲備

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

11. 貿易及其他應付款項

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

(a) 貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

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

管理層討論及分析

業績概覽

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

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

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

按業務分部劃分的收入總額

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

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

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

按業務分部劃分的分部業績

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零零八年 千港元		二零零七年 千港元		
		%		%	
持續經營業務					
房地產發展及項目管理	119,197	52.9	(14,498)	不適用	不適用
專業建築	3,737	1.7	(18,118)	不適用	不適用
物業投資 ^(附註)	98,861	43.9	64,841	不適用	+52.5
證券投資及買賣	—	0.0	140,701	不適用	-100.0
終止經營業務					
製造及貿易	3,330	1.5	1,724	不適用	+93.2
分部溢利總額	225,125	100.0	174,650	不適用	+28.9

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

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

經營回顧

房地產發展及項目管理

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

來自此業務分部的收入由二零零七年的 2,300,000 港元，顯著上升至二零零八年的 887,500,000 港元，分部業績則由去年的 14,500,000 港元虧損，改善為二零零八年度的 119,200,000 港元溢利。

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

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

東方·龍湖灣項目儘管二零零八年的平均售價整體上令人滿意，並能實現在預算範圍之內，然而，銷售量於二零零八年下半年受到不利影響而減少。除非市況於未來數月能大幅改善，否則，估計東方·龍湖灣項目第一期未必能於預期交付使用日期前悉數預售。於二零零八年初，管理層乘著當時中國市況蓬勃之勢調較了東方·龍湖灣項目的開發進度。因應市況不斷變動，本公司將繼續檢討房地產項目的預售計劃及開發時間表，更能靈活地回應市況，務求在減少財務成本的同時提升邊際利潤及溢利。

中國廣東省珠海東方·傲景峯項目

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

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

中國江蘇省南京市東方·龍湖灣項目

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

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

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

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

按照本集團現行發展計劃，東方·龍湖灣項目經修訂的預售及建築時間表載列如下：

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

[#] 包含地下車庫

中國湖南省長沙五礦·龍灣國際社區項目

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

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

為測試市場反應，於二零零八年十二月，透過內部認購邀請本集團員工及特選客戶的方式，展開該項目第一期 54 個住宅單位的預售。截至二零零八年年底，此項市場推廣測試預計為本集團貢獻收入約 29,100,000 元人民幣。預期第一期公開預售將會於設有住戶會所及商舖的中央商業綜合區在二零零九年第三季度落成時展開。

至今，該項目資金已藉由開發商提供。此外，該項目正與國內數家銀行洽談向該項目提供金額最高 200,000,000 元人民幣的銀行融資，該等融資預期足以應付該項目第二期發展所需資金。

根據已知的長沙市房地產市場資料，本集團預期，新的商品房供應連同現有空置單位數目於二零零九年將超過預期需求。儘管長沙市物業供過於求可能對價格造成的影響不能輕視，本集團將盡量利用當地獨一無二的地理優勢，同時憑著湖南省一家房地產發展商作為該項目合作夥伴的支持，再配合中國五礦的品牌實力，竭力實現該項目之最大發展潛力。

下表載列五礦·龍灣國際社區項目各發展階段的實際及預期預售及建築時間表：

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

[#] 包含地下車庫

專業建築

本集團透過以下兩家公司經營此項業務：(i) 於中國從事玻璃幕牆設計及安裝業務的上海金橋瑞和裝飾工程有限公司（「金橋瑞和」）；及(ii) 於香港從事玻璃幕牆設計及安裝業務的瑞和（香港）裝飾工程有限公司（「瑞和香港」）。自於二零零八年結束此分部的防火門及噴塗業務後，本集團於二零零八年僅自現有合約確認餘下少額收益結餘。

於二零零八年，本集團專業建築業務分部錄得 250,400,000 港元收入，較去年同期的 346,000,000 港元減少 27.6%，主要由於來自本集團中國玻璃幕牆業務以及防火門及噴塗業務的收入均減少所致。該分部業績去年錄得 18,100,000 港元虧損，於回顧期間轉虧為盈，錄得 3,700,000 港元溢利。撇除於二零零七年就商譽減值以及呆壞賬及滯銷存貨作出的撥備合共 17,900,000 港元，二零零八年的分部表現有所改善，主要顯示本集團實際利潤較高的玻璃幕牆業務有所改善以及結束此分部內一直錄得虧損的防火門及噴塗業務。

於二零零八年，特別是奧運會的熱潮開始減退之際，業界已開始承受經濟放緩帶來的影響，加上房地產及建築項目施工進度拖延及新項目數量減少，導致中國玻璃幕牆行業原來已競爭激烈的營商環境進一步受壓。鑑於市況日趨惡化，於二零零八年，來自金橋瑞和的收入按年下降29.9%至218,000,000港元（二零零七年：310,900,000港元），而於二零零八年年底未完成手頭合約的價值由二零零七年同期的87,000,000港元略減至83,000,000港元。儘管如此，於二零零八年，金橋瑞和已更集中與大型的發展商合作進行較大規模項目，務求減低業務風險並提升邊際利潤。

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

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

物業投資

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

截至二零零八年十二月三十一日止年度，物業投資業務分部的收入增加66.7%至28,400,000港元（二零零七年：17,000,000港元），主要受到二零零八年第三季開始中國五礦大廈在租金收入所帶來的貢獻，及東方有色大廈客戶續租時租金上升所帶動。

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

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

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

製造及貿易業務

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團的製造及貿易業務乃透過其附屬公司積架石油化工有限公司（「積架」）經營，積架主要從事潤滑油、工業用具及化工產品的生產及分銷業務。

於回顧年度，主要受惠於產品價格上升，潤滑油業務的收入由二零零七年 65,900,000 港元增加 8.2% 至 71,300,000 港元。於二零零八年，此業務的分部溢利為 3,300,000 元，較二零零七年 1,700,000 港元為高，主要反映國際油價顯著回落，令原材料成本下降，以致邊際利潤率得到改善。

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

年結日後主要發展項目

於二零零八年九月，本公司擬成立合營企業，以擁有及經營新南京項目。該項目之中外合資合營企業已經於二零零九年二月份成立。

策略及展望

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

我們將繼續借助控股股東——中國五礦的雄厚財政根基及廣泛業務脈絡的優勢，協助本集團的業務發展。本公司尤其致力塑造品牌形象，提高作為中國五礦的香港房地產上市旗艦公司的知名度，繼續與控股股東加強合作，以提升本集團房地產發展業務及專業建築等主營業務的表現。

二零零九年伊始，全球主要經濟體系不斷湧現同步衰退跡象，中國國內生產總值的季度增長率自二零零八年第一季起連續三季下跌，拖累中國房地產市場持續放緩。受到不利的宏觀經濟環境及前景影響，中國房地產市場亦出現了價格調整及成交萎縮的情況。

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

本公司會繼續以審慎和務實的態度發展業務，積極尋求低成本擴張機會，有效利用財務資源，為日後中國房地產市場下一復興階段作準備，與此同時專注部署策略及掌握機遇，以迎合中國現時的房地產市況。在此市場整合期間，本集團將繼續提升營運效率，加強管理及監控營運風險。

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

流動資金及財務資源

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

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

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

本集團之借款到期情況如下：

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

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

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

匯率波動風險

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

集團資產抵押

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

財務擔保及或然負債

本集團已就若干銀行為本公司若干附屬公司發展之物業之若干買家就按揭信貸安排按揭貸款而向該等銀行提供擔保，於二零零八年十二月三十一日根據該等擔保未償還之抵押貸款為422,200,000港元（二零零七年：346,900,000港元）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零零七年：無）。

僱員

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

購股權計劃

本公司之購股權計劃（「購股權計劃」）乃於二零零三年五月二十九日採納，並自該日期起計有效十年。採納購股權計劃之目的是認許及表揚合資格人士（定義見購股權計劃）在以往曾經或日後可能不時對本集團作出之貢獻。購股權計劃之詳情載於本公司二零零八年年報內。

於二零零八年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權為 13,630,000 購股權（二零零七年：無）。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零九年五月二十六日（星期二）召開股東週年大會（「股東週年大會」）。因此，本公司將由二零零九年五月二十一日（星期四）起至二零零九年五月二十六日（星期二）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席股東週年大會者，請將股票連同已填妥之過戶表格於二零零九年五月二十日（星期三）下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室。

企業管治

企業管治常規守則

董事認為本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度之任何時間，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治常規守則所載之守則條文，惟與以下守則條文之偏離者除外：

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

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

- (ii) 根據守則條文第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，並於會上回答提問。由於特發性的公務安排，本公司董事會兼薪酬委員會主席周中樞先生未能出席本公司的二零零八年度股東週年大會。本公司董事總經理兼薪酬委員會成員何劍波先生因而代為主持該會議。

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上市發行人董事進行證券交易之標準守則寬鬆。

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

審核委員會審閱

本公司審核委員會之成員包括三名獨立非執行董事，分別為林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。審核委員會已與本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)審閱截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並已就審計、內部監控及財務申報事宜(包括審閱本集團採納之會計慣例及原則)進行討論。

羅兵咸永道已就本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核証聘用準則而進行的核証聘用，因此羅兵咸永道並無對本公告發出任何核證。

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截至二零零八年十二月三十一日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

修訂章程細則之建議

鑒於上市規則最近作出之修訂，本公司將於股東週年大會上提呈一項特別決議案以修訂章程細則。建議修訂之效果如下：

- (i) 股東週年大會(不論就通過特別決議案及/或普通股)須以不少於二十個營業日的通知或二十一日的通知(以較長通知期為準)召開、為通過特別決議案而召開的股東大會須以不少於二十一日的通知召開及除股東週年大會或為通過特別決議案而召開的股東大會以外的股東大會須以不少於十四日的通知或十個營業日的通知(以較長通知期為準)召開；及

(ii) 股東在股東大會上作出的任何表決將以數票方式進行。

一份載有（其中包括）上述建議之修訂全文及股東週年大會通告之通函將儘快寄發予股東。

董事會

於本公告日期，董事會由九名董事組成，即主席及非執行董事周中樞先生、執行董事錢文超先生、何劍波先生、閻西川先生、尹亮先生及何小麗女士及獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。

承董事會命
董事總經理
何劍波

香港，二零零九年四月一日

本公司之二零零八年年報（其中包括：企業管治報告、董事會報告及截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表）將於稍後在本公司之網站 www.minmetalsland.com 及香港聯合交易所有限公司之網站 www.hkexnews.hk 刊載。

* 僅供識別