



# 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



# 2011 Annual Report

## 年報

# 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
3	財務摘要
4	集團物業
15	二零一一年大事摘要
16	主席報告
18	管理層討論及分析
30	企業管治報告
38	董事及高層管理人員簡介
42	董事會報告
53	獨立核數師報告
55	綜合收益表
56	綜合全面收益表
57	綜合資產負債表
59	資產負債表
60	綜合權益變動表
61	綜合現金流量表
62	綜合財務報表附註
129	五年財務概要
130	詞彙
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 — 董事常務副總經理  
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

中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國農業銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司

## 股份過戶登記分處

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

## 註冊辦事處

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

## 香港主要營業地點

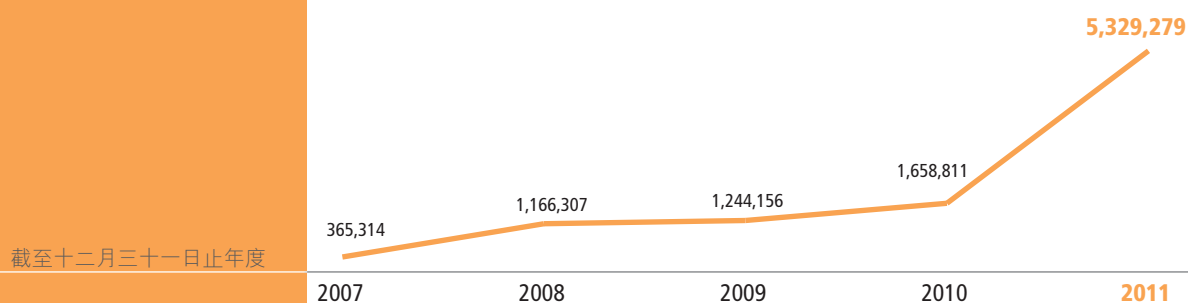
香港九龍  
尖沙咀漆咸道南七十九號  
中國五礦大廈十八樓  
電話：2613 6363  
傳真：2581 9823  
電郵：info@minmetalsland.com

## 網址

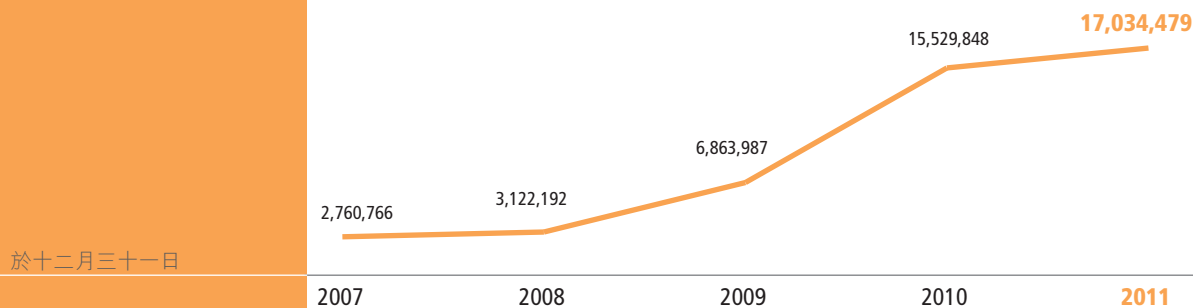
<http://www.minmetalsland.com>

# 財務摘要

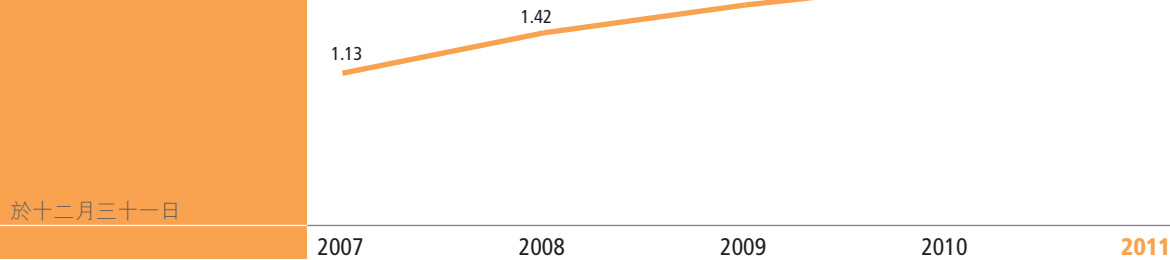
## 收入 (千港元)



## 資產總額 (千港元)



## 每股資產 淨值 (港元)





南京

## 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	: 二零一二年第四季

總樓面面積 **316,000** 平方米

## 五礦·御江金城

項目名稱	: 五礦·御江金城
地點	: 中國江蘇省南京建邺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	: 二零一二年第二季

總樓面面積 **219,000** 平方米





南京

總樓面面積 **266,000** 平方米



## 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266,000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

惠州

總樓面面積 **673,000** 平方米



## 五礦·哈施塔特

項目名稱	: 五礦·哈施塔特
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673,000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



五礦

## 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624,000平方米
總樓面面積	: 約1,060,000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 **1,060,000** 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312,000平方米
總樓面面積	: 約440,000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

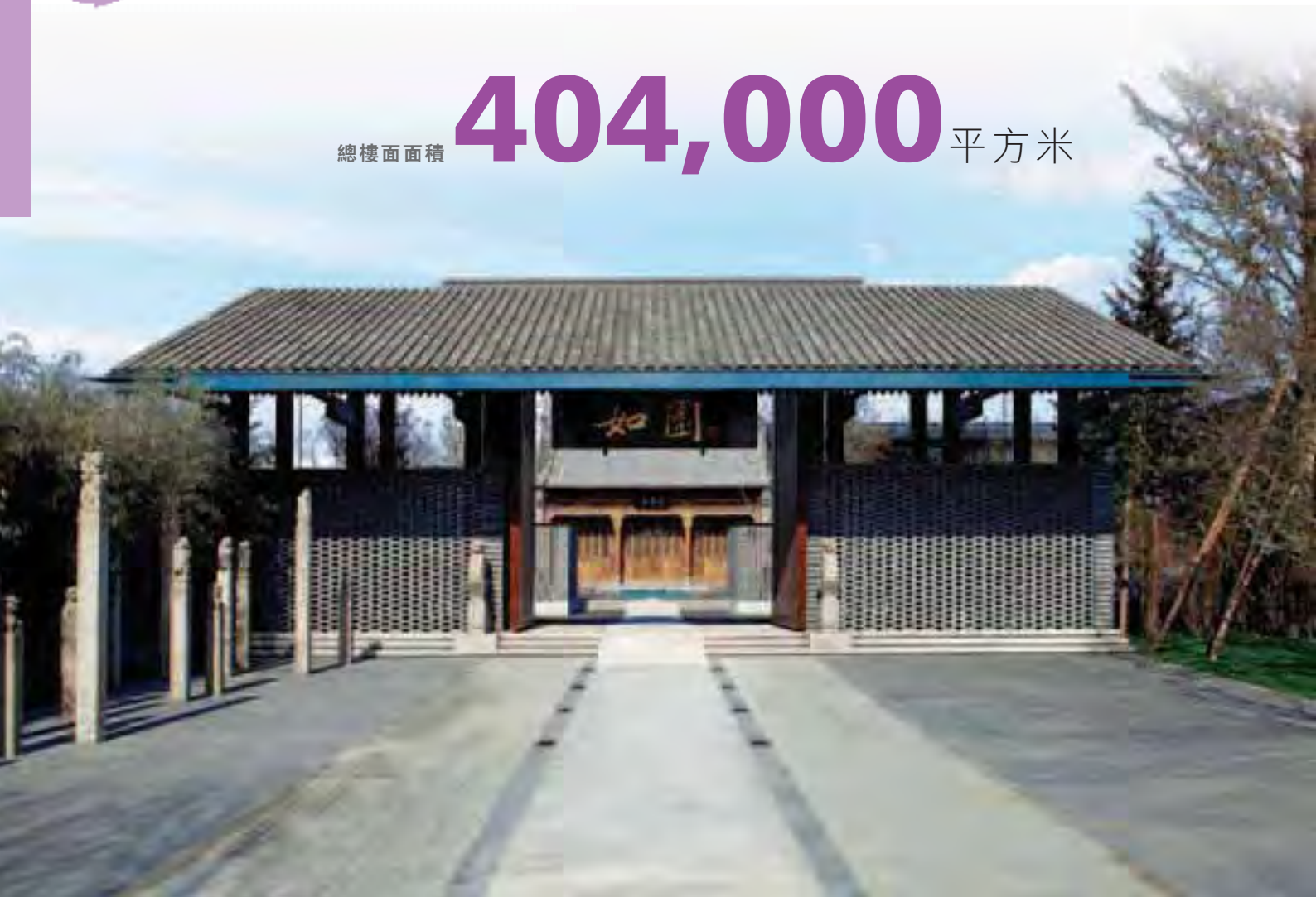
總樓面面積 **440,000** 平方米





北京

總樓面面積 **404,000** 平方米



## 北京如園

項目名稱	: 北京如園
地點	: 中國北京海澱區西北旺鎮
用途	: 住宅
地盤面積	: 約139,000平方米
總樓面面積	: 約404,000平方米
本集團所佔權益	: 51%
預期建築工程完成日期	: 二零一五年



五礦  
營口

總樓面面積 **591,000** 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591,000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

香河 北

## 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265,000平方米
總樓面面積	: 規劃中
本集團所佔權益	: 50%





# 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%
建築工程完成日期	: 二零一一年

總樓面面積 **184,000** 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

# 二零一一年大事摘要

## 1月



奧迪汽車旗艦店於中國五礦大廈開幕

投得南京179,000平方米低密度住宅用地

瑞和香港獲頒ISO 9001及ISO 14001國際組織標準認證

## 3月

營口五礦•鉑海灣奠基典禮



## 4月

惠州五礦•哈施塔特奠基典禮



## 5月

五礦建設簽署50億港元貸款協議



## 9月

五礦建設與北京大學屬下北大青鳥集團簽署戰略合作協議

瑞和上海獲頒「2011上海市優秀建築幕牆設計與施工企業」大獎



## 10月

瑞和上海獲頒「2011上海市信得過建築幕牆企業」大獎



## 11月



北京如園示範區開放揭牌儀式

## 12月

五礦建設獲中國住交會頒發「中國房地產名企」大獎



長沙五礦•龍灣國際社區獲頒「第八屆中國人居典範建築規劃設計方案競賽」綜合大獎



天津中國五礦商務大廈落成典禮



展望未來，本集團將在中國五礦的支持下，繼往開來，以在國內房地產市場尋求增長作為發展願景目標。

孫曉民  
主席

作為中國五礦在香港之唯一上市房地產旗艦，本集團於二零一一年繼續致力於各方面加強優化，並取得實質性的提升。儘管去年是中國房地產業的艱難時期，本集團仍能以決心與毅力應對各項挑戰。藉著「五礦地產」品牌的知名度、專業化的管理團隊、優良的管理及運營能力等競爭優勢，本集團之房地產發展業務正穩步進駐國內市場。受惠於預售單位於二零一一年內交付買家而有關之可觀溢利獲確認入賬，本人欣然報告，本集團二零一一年之財務業績創歷來新高，而各項營運目標亦告達成。本集團之總收入由二零一零年之1,658,800,000港元增至二零一一年之5,329,300,000港元，按年增長221.3%。二零一一年溢利為771,800,000港元，較二零一零年之溢利608,800,000港元增加26.8%。

年內，本集團重點加強營銷策劃，並尋求進一步提升運營管理效率。本集團還在不同地區建立自家物業管理團隊，以助物業管理與房地產業務的優化整合，從而強化「五礦地產」品牌。目前，在國內銀行業收緊向房地產商及購房者放貸的政策限制下，本公司為旗下各業務取得充足財務資源至關重要。因此，本集團致力開拓新融資渠道及銀行關係，以期與本集團內部資源互補，確保能完全滿足各業務之財務要求。另外，本集團繼續努力透過各種方式提升本集團各營運項目之成本效率，以及優化內部管控系統、監控機制及管理體系。

本集團會積極關注中國二零一二年之宏觀經濟及市場狀況。綜合歐元區主權債務危機、主要經濟體復蘇不穩及中國經濟增長放緩等多個因素，本集團對目前之營運環境不甚樂觀。就中國房地產市場而言，整體監管及





調控措施或不大可能出現重大變動，惟有關政策或會作出若干細微調整。預期交易量及平均售格將繼續受壓，房地產業料將出現整合，形成新的市場結構。

在國內房地產業出現調整時期，本集團仍將繼續保持靈活性，主力物色業務增長機會及項目發展管理模式。本集團的成功與否，取決於能否適應市場變化及客戶需求。本集團將緊隨政策及市場發展趨勢，就營銷策略保持靈活性，確保本集團之現金流及流動資金維持在健康水平。

本集團於管理效能、內部管控系統及體系方面之優勢及核心競爭能力，令本集團在項目管理運營能力及財務資源管理方面取得顯著及實質性之提升。本集團於二零一一年購入一幅面積達179,000平方米之新地塊後，本集團於二零一一年十二月三十一日之土地儲備約為3,700,000平方米。展望未來，本集團將在中國五礦的支持下，繼往開來，以在國內房地產市場尋求增長作為發展願景目標。

本人謹藉此機會感謝各位股東一直以來之支持及信任，並有信心提升公司的價值及為股東帶來回報。最後，本人謹對全體八百七十名員工表示衷心謝意，本集團之持續進步實有賴於全體員工對其職責之承擔及辛勤工作。

# 管理層討論及分析



我們的目標是令各項目的買家皆感到滿意。與此同時，本集團會積極嚴控各項目的成本，竭力為股東帶來理想回報。

**何劍波**  
董事總經理

## 行業回顧

於二零一一年，本集團繼續實施有效措施，以鞏固其作為中國五礦集團之香港唯一房地產上市旗艦地位，並致力增加其於國內房地產發展項目組合的數目及使其更多元化。

儘管中國房地產市場面對多項重大不利因素及挑戰，本集團於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之業績令人欣慰，收入及溢利皆為歷年來之新高，主要由於在上一年度預售之單位已於本年度交付買家，而有關之可觀收入及溢利獲確認入賬所致，另物業投資業務的表現亦對本年度業績有所裨益。儘管該業績令人鼓舞，然而，中央政府致力壓抑國內樓價急升之調控政策，亦已於國內房地產市場奏起警號。自二零一一年初起，一系列房地產市場調控政策陸續出台，對市場造成重大影響。影響準買家的有關政策包括：於特定城市設立限購令、調高按揭首付金額及引入物業稅。對物業發展商而言，調控措施主要體現於限制銀行批出貸款、提高借款成本、限制售價，以及壓止囤積土地之行政手段。政府公佈將於二零一五年前提供三千六百萬套保障房的消息，為國內房地產業界增添另一元素。



近期中國房地產市場的下滑，對物業價格、交易量及財政能力較遜之房地產發展商已產生了預期之影響，令市場普遍預期業內於未來數年將出現淘汰及整合的紊亂局面。雖則於二零一二年初出現部分調控政策將有細微調整的跡象，但中央政府抑制房地產價格之決心相當堅定，料出現逆轉的機會不大。

在挑戰與日俱增之市場環境中，本集團定必繼續致力提升整體營運及管理效率，以期能夠全面對應業界及市場趨勢、客戶喜好，從而提升總體競爭力和帶來理想的回報。有見及此，本集團已投放大量資源，以提升項目管理的效能，從項目設計、預算、規劃、工程管理、營銷，以至物業管理等售後服務，目標是令各項目的買家皆感到滿意。與此同時，本集團會積極嚴控各項目的成本，竭力為股東帶來理想回報。最重要的是，本集團將會繼續貫徹其一貫策略：突顯企業形像及增強「五礦地產」品牌於國內房地產市場的知名度。



## 管理層討論及分析

### 行業回顧(續)

本集團將繼續密切關注中國及香港房地產市場之政策趨向，並嚴格執行各項必要措施，以符合及配合現行政策及法規。此外，本集團對上述的房地產業整合期持審慎樂觀態度，由於有充裕的財務資源，本集團定會審慎評估及考慮增購土地及收購業務之機會。展望未來，在控股股東之鼎力支持下，本集團對日後業務的持續增長充滿信心。

### 營運回顧

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得總收入5,329,300,000港元，較二零一零年所錄得之總收入1,658,800,000港元增長221.3%。本年度溢利由二零一零年之608,800,000港元上升26.8%至771,800,000港元。該兩個盈利能力指標為本集團歷來之最，主要來自房地產發展經營分部之貢獻。而在扣除集團內部交易後，專業建築經營分部卻錄得營運虧損。

### 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 %
	二零一一年		二零一零年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	4,684.3	87.9	1,182.2	71.3	+296.2
專業建築	592.2	11.1	427.6	25.8	+38.5
物業投資	52.8	1.0	49.0	2.9	+7.8
收入總額	5,329.3	100.0	1,658.8	100.0	+221.3

### 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 %
	二零一一年		二零一零年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	1,480.2	98.1	773.6	87.6	+91.3
專業建築	(76.6)	(5.1)	26.4	2.9	-390.2
物業投資	98.9	6.6	77.4	8.8	+27.8
證券投資	5.8	0.4	5.8	0.7	—
分部溢利總額	1,508.3	100.0	883.2	100.0	+70.8

## 房地產發展

於二零一一年十二月三十一日，本集團之房地產發展項目組合共計十個不同類型及地點之項目，分佈國內七個城市。本集團於各房地產發展項目均持有超過50%之控制權。下表為本集團各房地產發展項目於二零一一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
江蘇省南京市			
東方•龍湖灣	310,000	316,000	71.00%
五礦•御江金城	73,000	219,000	50.89%
方山項目	179,000	266,000	100.00%
湖南省長沙市			
五礦•龍灣國際社區	624,000	1,060,000	100.00%
格蘭小鎮	312,000	440,000	100.00%
天津市			
中國五礦商務大廈	21,000	184,000	100.00%
河北省廊坊市			
北京歡慶城	265,000	規劃中	50.00%
遼寧省營口市			
五礦•鉑海灣	396,000	591,000	100.00%
廣東省惠州市			
五礦•哈施塔特	578,000	673,000	65.00%
北京市海淀區			
北京如園	139,000	404,000	51.00%

於二零一一年十二月三十一日，本集團之遞延收入總額為1,316,500,000港元，對比上一年度之遞延收入總額2,598,700,000港元，顯示調控政策對房地產市場之影響：銷售放緩、住房貸款按揭收緊、售價下跌，情況尤以第四季為甚。展望未來，管理層將繼續密切注視有關政策、法規以及市場的變動，靈活調整項目發展及營銷策略。

管理層討論及分析





## 房地產發展(續)

以下為本集團之房地產發展項目詳情：

### 1. 東方•龍湖灣

東方•龍湖灣是位於江蘇省南京之住宅項目，可提供約316,000平方米樓面面積，分三期發展，當中包括別墅及公寓單位。於二零一一年，該項目已落成並交付買家之單位合共471個，共44,125平方米，年內確認入賬之銷售額約為535,500,000港元(二零一零年：716,700,000港元)。

南京物業市場之價格及成交量於二零一一年下半年出現明顯之下調趨勢。另外，通脹導致成本持續上升，令南京區包括本集團在內之物業發展商繼續面對巨大挑戰。該項目早於二零零七年開始發展，於二零零八年開售，時至今日，該項目多個建築目標已告完成，並進入最後發展階段。該項目於南京市場獲得廣泛讚譽，絕大部分單位經已售出，因此，相信區內市場不利走勢對東方•龍湖灣之銷情影響相對有限。本集團將繼續密切關注市場發展，就下一輪預售審定銷售及定價策略。

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)		
		於二零一一年 之簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 交付買家
第一期	59,000	205	57,578	110
第二期	44,000	3,513	32,678	668
第三期	136,000	30,083	71,136	43,347
總計	239,000	33,801	161,392	44,125

### 2. 五礦•御江金城

五礦•御江金城為本集團於南京之第二個住宅項目。該項目位於江蘇省河西，地盤面積約為73,000平方米，規劃發展為別墅及公寓單位，以高端市場客戶為銷售對象。於二零一一年，該項目已落成並交付買家之單位合共414個，共69,052平方米，年內確認入賬之銷售額約為1,475,100,000港元。該項目已進入最後發展階段，預售成績亦相當理想。本集團將繼續密切關注市場發展，就下一輪預售審定銷售及定價策略。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一一年 之簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 交付買家
總計	189,000	45,952	69,245	69,052

## 管理層討論及分析

### 房地產發展(續)

#### 3. 方山項目

方山項目為本集團於南京之第三個住宅項目。本集團於二零一一年一月以底價1,000,000,000元人民幣(約1,200,000,000港元)投得有關地塊，為本集團全資擁有之房地產發展項目，地盤面積約為179,000平方米，計劃發展為高端低密度住宅社區，提供約266,000平方米總樓面面積。該項目已於年內完成設計規劃工作，尚待監管部門批覆。

#### 4. 五礦·龍灣國際社區

該大型住宅項目位於湖南省長沙，由本集團全資擁有，地盤面積約為624,000平方米，分五期發展。該項目備有完善之配套設施，包括會所、商舖、車位、學校、幼稚園及園林花園等，計劃提供約1,060,000平方米總樓面面積。該項目於上半年度之整體銷售成績勝於預期，第三季別墅區的銷售亦十分成功。與國內大多數主要城市一樣，長沙亦設有住房限價令，其影響於該項目於二零一一年第四季的公寓銷售中明顯呈現。然而，本年度整體預售成績仍令人滿意，已超逾年度銷售目標。於二零一一年，該項目已落成並交付買家之面積合共108,282平方米，年內確認入賬之銷售額約為804,000,000港元(二零一零年：463,900,000港元)。該項目預期於二零一三年全面落成，有關該項目之現況載於下表。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一一年 之簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 交付買家
第一期(一區)	65,000	1,723	60,418	3,056
第一期(二區)	55,000	6,949	44,347	13,233
第二期	129,000	102,342	—	91,993
第三期至第五期	656,000	2,667	—	—
總計	905,000	113,681	104,765	108,282

#### 5. 格蘭小鎮

該項目位於長沙，毗鄰五礦·龍灣國際社區。自本集團於二零一零年從中國五礦購入該項目之全部權益後，該項目遂成為本集團全資擁有的房地產發展項目。該項目之地盤面積約為312,000平方米，分兩期發展作別墅及公寓單位，第一期及第二期一區已於二零一零年竣工。於二零一一年，該項目預售之平均售價及交易量較預期為佳。鑑於五礦·龍灣國際社區及格蘭小鎮兩個項目位處長沙策略性地段，鄰近重點教育及社區設施，以及城市地鐵及輕軌網絡等基礎建設，本集團對該等項目的長遠發展持樂觀態度。

於二零一一年，該項目落成並交付買家之面積合共84,471平方米，年內確認入賬之銷售額約為627,300,000港元。

## 房地產發展(續)

### 5. 格蘭小鎮(續)

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一一年之簽約銷售額	截至二零一零年之簽約銷售額	於二零一一年交付買家
第一期	138,000	28,945	89,903	64,885
第二期	302,000	64,398	—	19,586
總計	440,000	93,343	89,903	84,471

### 6. 中國五礦商務大廈

中國五礦商務大廈位於天津市，為商、住兩用之雙塔樓，地盤面積約為21,000平方米。該項目提供商用辦公室及公寓單位，總樓面面積約為184,000平方米，當中約22,700平方米為商業零售區及地庫停車場。雖然辦公室目前不受制於國內的住房限購令，惟區內相類似的發展項目甚多，市場激烈競爭，加上準買家的資金及信貸受限，有關影響已於市場上顯現。

於二零一一年，該項目落成並交付買家之面積合共66,335平方米，年內確認入賬之銷售額約為1,237,600,000港元。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一一年之簽約銷售額	截至二零一零年之簽約銷售額	於二零一一年交付買家
總計	142,000	50,581	48,483	66,335

### 7. 北京歡慶城

本集團擁有北京歡慶城50%權益。於二零一一年七月，北京歡慶城之項目公司與河北省廊坊市香河縣人民政府簽訂若干協議，以交還該項目中約281,000平方米之土地及其上之在建工程予當地政府，有關詳情已於本公司日期為二零一一年七月二十四日之公告內披露。

### 8. 五礦·鉑海灣

該項目位於遼寧省營口市，地盤面積約為396,000平方米，預期於完工時將提供約591,000平方米總樓面面積。該項目第一期已於二零一一年第三季進行預售，現正開展其餘各階段之設計規劃重新評估，以符合最新市場趨勢及買家喜好。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一一年之簽約銷售額	截至二零一零年之簽約銷售額	於二零一一年交付買家
總計	591,000	14,102	—	—



### 房地產發展(續)

#### 9. 五礦·哈施塔特

該項目位於廣東省惠州，地盤面積為578,000平方米，計劃作別墅、住宅單位及商業用途，提供約673,000平方米總樓面面積。該項目第一期工程於二零一一年四月開始，第二期目前處於設計階段，該項目第一期將於二零一二年第二季推出預售。

#### 10. 北京如園

該項目位於北京市繁盛之海淀區，地盤面積約為139,000平方米，計劃發展為高尚住宅項目，提供約404,000平方米總樓面面積。該項目第一期已於二零一一年十二月推出預售。該項目於二零一一年十二月三十一日之簽約銷售額為228,200,000港元。

### 專業建築

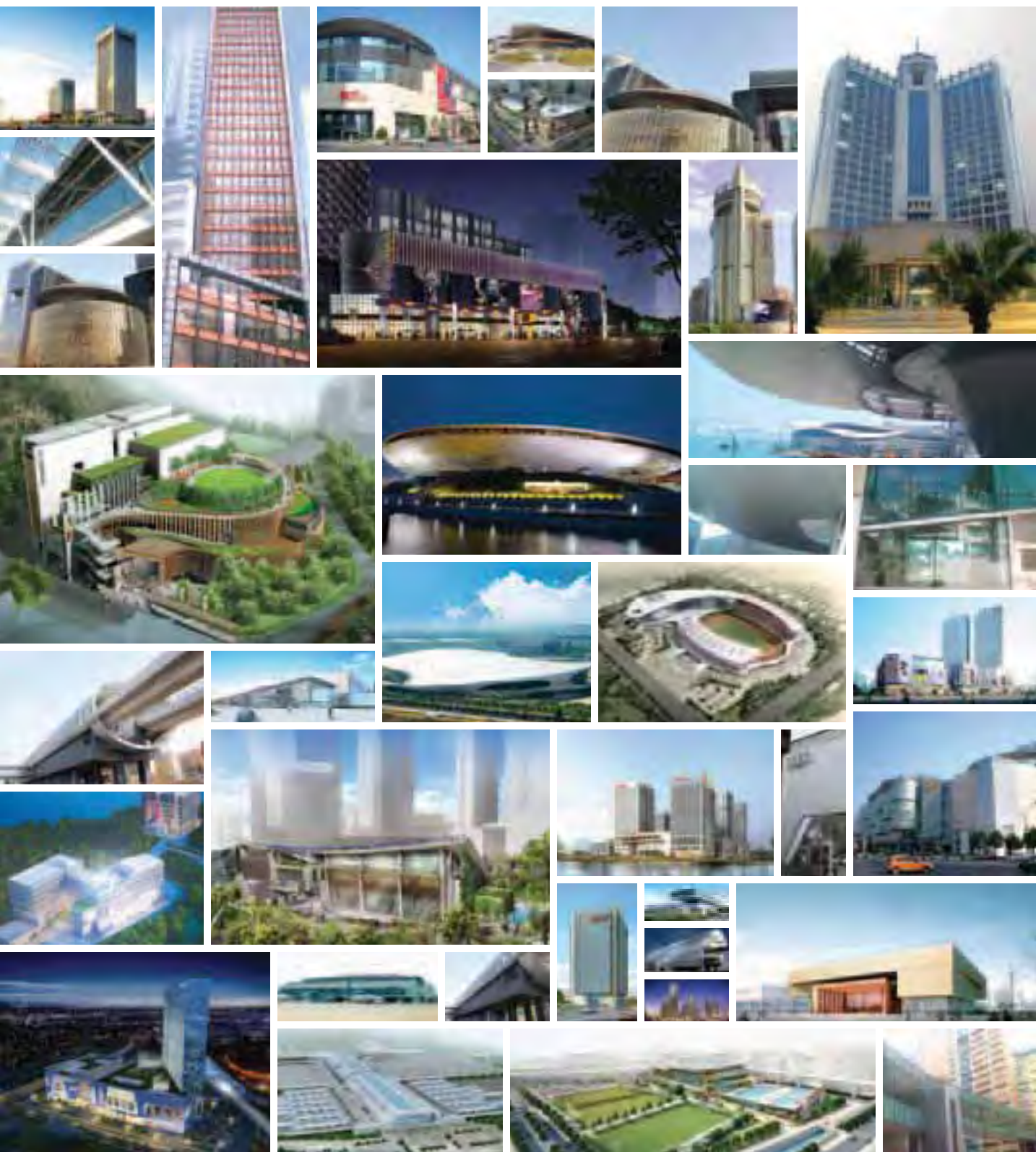
本集團透過旗下兩間全資附屬公司經營以設計及安裝幕牆服務為主之專業建築業務，當中瑞和上海負責中國市場業務，而瑞和香港則負責香港及澳門市場業務。年內，由於專業建築經營分部於國內及香港之新簽約數目及已竣工入賬之工程總值大幅增加，其於二零一一年之收入上升38.5%。然而，在扣除集團內部交易後，專業建築經營分部卻錄得經營虧損76,600,000港元，二零一零年之經營溢利則為26,400,000港元。

#### 瑞和上海

於二零一一年，中國房地產行業各相關業務均面對巨大挑戰，幕牆工程及室內裝飾等下游業務亦不例外。年內，原材料成本持續上漲，加上勞動力資源緊張，為瑞和上海帶來進一步考驗。截至二零一一年十二月三十一日止年度，瑞和上海之收入增長50.8%至622,900,000港元(包括集團內部交易所產生之收入113,800,000港元(二零一零年：16,800,000港元))，而二零一零年之收入則為413,000,000港元。於可見未來，中國房地產市場仍為新工程供應持續增長之來源。然而，為取得持續之盈利，瑞和上海將繼續專注控制成本及改進設計和營運能力，從而獲取更高增加值及利潤之工程合約。

#### 瑞和香港

於二零一一年初，瑞和香港取得 ISO9001 及 ISO14001 標準認證，成功將其專業資格提升至更高的認可水平。瑞和香港於二零一一年進行了整體優化，包括搬遷辦事處、修訂營運模式及策略，以及增聘專業人才。就財務表現而言，對比二零一零年之收入總額31,400,000港元，瑞和香港於二零一一年之收入大幅增加至83,100,000港元，而二零一一年之溢利則持平，主要由於營運成本增加及工程成本持續上升所致。然而，預計香港的建築行業仍將繼續蓬勃發展，有利於瑞和香港的長遠發展。



## 管理層討論及分析

### 物業投資

本集團於香港之物業投資組合，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商業大廈，以及四個位於港島之住宅物業。於二零一一年，受惠於香港物業市場整體強勁走勢，租金水平有明顯增幅，物業投資經營分部成功向新租客及續租租客提升租金，並提升出租率至所有物業全數租出，物業投資經營分部由二零一零年之收入總額49,000,000港元，提升7.8%至二零一一年的收入總額52,800,000港元(不包括集團內部交易所產生之收入1,100,000港元(二零一零年：無))。就以中國五礦大廈而言，在完成大廈主體及零售樓層之翻新工程後，成功取得一國際知名商戶進駐中國五礦大廈作為其旗艦商店。香港於二零一一年五月實施最低工資後，對成本造成上升壓力，致使本集團須繼續執行嚴控成本措施，以及進一步提升該投資物業組合之質量及價值。

### 流動資金及財務資源

本集團繼續主要透過營運業務所得之現金、銀行借款及本公司一家同系附屬公司之借款取得資金。於二零一一年，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。於二零一一年年底，本集團之現金及銀行存款總額為3,022,100,000港元(二零一零年：3,362,900,000港元)，較二零一零年同期數字低10.1%。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為2,858,600,000港元(不包括受限制現金及銀行存款)(二零一零年：3,249,900,000港元)，其中70.4%、21.7%及7.9%(二零一零年：43.7%、52.9%及3.4%)分別以人民幣、港元及美元列值。

本集團亦會透過借款為業務及房地產發展項目提供資金。當中包括來自銀行及一間同系附屬公司之借款合同共5,232,200,000港元(二零一零年：4,064,700,000港元)。於二零一一年年底，本集團可支配之綜合財務信貸額為合共6,509,000,000港元之銀行信貸額，而二零一零年則為1,628,000,000港元。於二零一一年十二月三十一日，本集團之未動用銀行信貸額為3,665,200,000港元(二零一零年：595,500,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團之債務淨額對權益總額比率為30.5%(二零一零年：11.2%)。監察本集團之債務及資本結構為一項持續管理工作，而管理層認為現時之債務對權益比率及本集團之其他財務指標均維持在可接受範圍。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	2,773.1	53.0	3,493.0	85.9
第二至第五年	2,459.1	47.0	571.7	14.1
	5,232.2	100.0	4,064.7	100.0

本集團借款之計值貨幣如下：

	二零一一年十二月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	2,984.4	57.0	3,123.8	76.9
港元	2,247.8	43.0	940.9	23.1
	5,232.2	100.0	4,064.7	100.0



### 流動資金及財務資源(續)

於二零一零年年底，來自一間附屬公司非控股股東之貸款408,400,000港元尚未償還，其後該款項於二零一一年年度償還。本集團之借款乃按浮動利率計算。截至二零一一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205,600,000港元(二零一零年：42,400,000港元)後，於綜合收益表內錄得之財務成本為31,100,000港元(二零一零年：1,900,000港元)。

### 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。鑑於預期人民幣持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。於二零一一年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，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) 賬面值約為982,600,000港元(二零一零年：970,800,000港元)之投資物業；
- (ii) 賬面值約為79,600,000港元(二零一零年：62,600,000港元)之土地及樓宇；及
- (iii) 賬面值約為840,200,000港元(二零一零年：943,800,000港元)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

於年內，本集團大幅增加其人力資源，以配合建設物業管理業務，以及增聘專才以配合其他業務拓展所需。於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用870名(二零一零年：520名)員工(其中包括董事)。年內，中國及香港之員工成本隨總體上升趨勢而提高，而本集團將在其營運所在之地區繼續採用符合市場慣例之薪酬政策，以招聘及挽留合適之人才。截至二零一一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163,100,000港元(二零一零年：91,900,000港元)。

# 企業管治報告

董事會謹此提呈截至二零一一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及負責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。

董事會知悉聯交所已公佈之上市規則內有關企業管治守則及相關上市規則的修訂條文，並已採取適當之行動於其生效前遵守經修訂之規則及守則條文。

## 企業管治守則

董事認為本公司於二零一一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二零一一年度股東週年大會。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

董事會負有領導及監控本公司之責任，集體負責統領及監督本公司之事務；而管理人員則被任命執行本公司之日常管理、行政及營運等事務。

## 董事會(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	提名委員會
孫曉民先生	主席及非執行董事			M	C
錢文超先生	副主席及執行董事	M			
何劍波先生	董事總經理及執行董事	C		M	M
尹亮先生	董事常務副總經理及 執行董事	M			
何小麗女士	董事副總經理及執行董事	M			
楊律先生	董事副總經理及執行董事	M			
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		M	M	M
馬紹援先生	獨立非執行董事		C	M	M
譚惠珠女士	獨立非執行董事		M	C	M

C：主席

M：成員

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。



### 董事會(續)

本公司之獨立非執行董事林濬先生為上海市建緯律師事務所(「上海建緯」, 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。

董事會於二零一一年舉行四次定期會議, 而各定期會議之通知均於會議舉行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	4/4
錢文超先生	4/4
何劍波先生	4/4
尹亮先生	3/4
何小麗女士	4/4
楊律先生	4/4
潘中藝先生	2/4
田景琦先生	3/4
劉則平先生	3/4
林濬先生	4/4
馬紹援先生	3/4
譚惠珠女士	4/4

各董事知悉彼等有責任真誠地以本集團整體之最佳利益為前提行事, 並應投入足夠時間以履行董事之責任。彼等亦明白須共同及各自向股東負責, 並應積極參與本集團事務及徹底了解本集團業務。因此, 本公司每月向董事提供包括本集團業務發展最新資料之報表, 並為董事提供培訓, 以發展及更新彼等之知識和技能, 以助其履行董事之職責。

再者, 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, 所有費用由本集團支付。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。

### 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。

### 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，確認彼等於截至二零一一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。在編製截至二零一一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、投資系統及衝量表現之預算系統等。

於截至二零一一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。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。

鑑於上市規則附錄十四之新守則條文將於二零一二年四月一日生效，本委員會已相應修訂其職權範圍。

審核委員會於二零一一年舉行三次會議，各成員出席會議之情況如下：

審核委員會成員	出席次數
馬紹援先生 — 主席	3/3
林濬先生	3/3
譚惠珠女士	3/3

審核委員會於截至二零一一年十二月三十一日止年度完成的主要工作包括：

- 審閱本集團截至二零一零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；
- 審閱本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之中期財務資料及中期業績公告，並向董事會就批准該等財務資料及業績公告提出建議；
- 審閱獨立核數師提交管理層之建議及本集團管理層之回應；
- 審閱獨立核數師提交就截至二零一一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二零一一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；
- 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；
- 與本集團管理層檢討本集團採納之會計準則及實務；
- 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；



## 董事委員會(續)

### A. 審核委員會(續)

- h. 確保管理層履行其職責建立及維持有效之內部監控系統，包括本集團在會計及財務職能方面有足夠人力資源，且員工具備合適的資歷及經驗；
- i. 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，確保內部審計部取得足夠之資源，有效發揮內部審計功能；及
- j. 就本集團重大事項之相關風險向管理層提供意見。

董事會同意審核委員會所提出續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至二零一二年十二月三十一日止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。

鑑於上市規則附錄十四之新守則條文將於二零一二年四月一日生效，本委員會已相應修訂其職權範圍。同時，譚惠珠女士(為獨立非執行董事)已於二零一一年十二月獲委任為本委員會主席。

薪酬委員會於二零一一年舉行了一次會議，各成員出席會議之情況如下：

薪酬委員會成員	出席次數
譚惠珠女士 — 主席	1/1
孫曉民先生	0/1
何劍波先生	1/1
林濬先生	1/1
馬紹援先生	1/1

薪酬委員會於年內審議及討論本公司派發年度花紅及薪酬調整之建議，以及有關本公司購股權事宜。

## 董事委員會(續)

### C. 提名委員會

本公司於二零一一年十二月成立提名委員會，成員包括董事會主席、董事總經理及全體獨立非執行董事。提名委員會負責制定公司董事的提名政策，物色及提名具備合適資格可擔任董事的候選人士，檢討董事會的架構、人數及組成，並就重新委任董事、以及公司主席及公司行政總裁繼任計劃等事宜向董事會提出推薦意見。委員會亦會評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會於二零一一年並無舉行會議。

### 核數師薪酬

於二零一一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3,900,000港元(二零一零年：3,590,000港元)，而支付非核數服務(包括審閱二零一一年中期報告)之費用則約為360,000港元(二零一零年：570,000港元)。

## 股東權利

### A. 股東召開股東特別大會及提出建議的程序

凡持有本公司不少於十分之一已繳足股本，以及於本公司股東大會上有投票權之股東，皆有權要求董事召開股東特別大會。有關之書面要求應註明召開股東特別大會之目的，並由要求召開會議之人士簽署後送達本公司之註冊地址。

若董事於有關開會請求送達日起計二十一天內仍未召開股東特別大會，請求召開會議之人士(或當中持有超過一半投票權之人士)可自行召開會議。

### B. 股東查詢

本公司之網站提供本公司電郵地址、郵政地址、傳真號碼及電話號碼之資料，股東可通過該等途徑向本公司提出查詢。

## 股東及投資者通訊

本公司十分重視與股東及投資人士(意指本公司準投資者及就本公司狀況及表現編寫報告之證券分析員)的溝通。

本公司透過發放公告、公司網站、股東大會及投資者關係活動作為傳達公司資料的渠道。

## 股東及投資者通訊(續)

### A. 公告及公司網站

本公司之網站www.minmetalsland.com是向股東及投資人士傳達資訊之主要渠道：適時發放本公司公告、新聞稿及有關本集團業務發展的最新資料。股東亦可透過公司網站專設的欄目向我們提出查詢及發表意見。

本公司將以下的公司資料發放給聯交所後，隨即亦會登載於本公司網站：

- a. 公告、通告及通函；
- b. 年報及中期報告；
- c. 章程細則；
- d. 董事名單；
- e. 董事會轄下各委員會之職權範圍；及
- f. 股東提名董事之程序。

### B. 股東大會

本公司鼓勵股東親身參與股東大會，如股東未克出席，可委派代表代其出席並於會上投票。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樂意於會上回答股東之提問。

股東大會之主席負責向股東解釋股東大會的投票程序，而股東亦獲適時提供股東大會日期、地點及議程等足夠資料，以及其他在大會上討論之議題之相關資料。

本公司委任獨立監票員負責股東大會的點票工作，並確保投票獲公正點算及記錄；而投票結果則在股東大會當日於本公司及聯交所網站發佈。

### C. 投資者關係

本公司認為與投資人士保持定期及有效之溝通為有助加強企業管治之重要關鍵。故此，本公司透過參與投資者會議、分析員簡介會、路演，以及招待投資者及股東的參觀活動，保持與投資人士的定期會面及持續聯繫溝通。

於年內，本公司參與了投資者會議，並安排了四次本地及海外的路演，以及三次參觀本集團國內房地產發展項目的活動。



# 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

**孫曉民先生**，現年五十七歲，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**，現年四十七歲，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。彼亦為香港五礦及June Glory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十五年之工作經驗。

**何劍波先生**，現年四十二歲，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

務師及遼寧省青年聯合會副主席。彼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十九年之豐富經驗。

**尹亮先生**，現年四十三歲，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，現為本公司董事常務副總經理。彼亦為June Glory之董事。尹先生於一九九一年畢業於中國對外經濟貿易大學國際經濟法專業，為法學學士，彼亦持有加拿大聖瑪麗大學工商管理碩士學位和香港大學法律碩士學位。尹先生於一九九一年加入中國五礦，先後於中國五礦屬下之多個部門任職，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



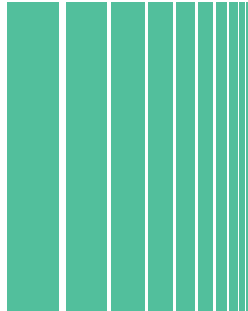
楊律先生



潘中藝先生



田景琦先生



**何小麗女士**，現年四十四歲，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。

**楊律先生**，現年五十四歲，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**，現年四十八歲，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地產建設業務中心副總經理，以及營口產業園總經理。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**，現年四十八歲，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建設業務中心總經理，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。

## 董事及高層管理人員簡介

### 董事 (續)



劉則平先生



林濬先生



馬紹援先生



譚惠珠女士

**劉則平先生**，現年四十三歲，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建設業務中心副總經理，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。

**林濬先生**，現年六十六歲，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。

**馬紹援先生**，現年七十六歲，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。馬先生於過去三十四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**，現年六十六歲，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

羅耀榮先生

梁健康先生

**許炳良先生**，現年四十六歲，於二零零八年十二月出任本公司副總經理。許先生亦為瑞和上海(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**，現年四十九歲，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(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**，現年四十一歲，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二零一一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。

本集團本年度業績按經營及地區分類之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。

董事會建議向於二零一二年六月四日(星期一)名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股1港仙(二零一零年：1港仙)。

股息支票將於二零一二年六月二十九日(星期五)左右寄發予股東。

## 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4至第14頁。

## 可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，本公司根據百慕達公司法計算之可供分派儲備為254,407,000港元(二零一零年：448,797,000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129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333,763,470股，佔本公司於本報告日期約10.0%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%之已發行股本之1%。倘再行授出超過上述限額之購股權，則必須遵守上市規則之規定。

### (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)

於截至二零一一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				
				於二零一一年 一月一日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷	於二零一一年 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	—	442,000	—	1,031,333
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	—	612,000	—	1,428,000
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	—	408,000	—	952,000
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	—	340,000	—	793,333
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	—	204,000	—	476,000
<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	7,277,701	—	476,000	81,033	6,720,668
				13,964,367	—	2,482,000	81,033	11,401,334

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、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，於年內概無根據購股權計劃之條款而獲授出、失效或註銷之購股權。

## 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  
田景琦先生  
劉則平先生

### 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

### 獨立非執行董事

林濬先生  
馬紹援先生  
譚惠珠女士

根據本公司之章程細則第111(A)條，錢文超先生、何小麗女士、馬紹援先生及譚惠珠女士將於股東週年大會上任滿告退，惟具資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

## 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。

## 董事在競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條，本公司之有關董事知會本公司其在競爭業務須作披露之權益如下：

何劍波先生（董事總經理）亦為營口產業園、五礦置業及二十三冶之董事。

潘中藝先生（非執行董事）亦為營口產業園之董事兼總經理，以及五礦置業及二十三冶之董事。

田景琦先生（非執行董事）亦為五礦置業之董事兼總經理，以及營口產業園及二十三冶之董事。

劉則平先生（非執行董事）亦為二十三冶之董事兼董事長，以及營口產業園及五礦置業之董事。

營口產業園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。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、物業管理、房地產經紀、房地產廣告展覽及其他與房地產相關業務。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、礦山開發及經營，以及房地產開發之業務。

## 董事會報告

### 董事在競爭業務之權益(續)

倘若董事會認為本集團與上述公司出現任何利益衝突，涉及利益衝突之董事將放棄就有關決議案投票。

除上文披露者外，於本報告日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益(倘彼等各自為控股股東則須根據上市規則第8.10條作出披露)。

### 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

於二零一一年十二月三十一日，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 總數之概約百分比
錢文超先生	個人	442,000	0.013%
何劍波先生	個人	612,000	0.018%
尹亮先生	個人	408,000	0.012%
何小麗女士	個人	370,000	0.011%
楊律先生	個人	204,000	0.006%

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，於二零一一年十二月三十一日，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)概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之股份、相關股份或債券中擁有任何個人、家屬、法團或其他權益或淡倉。

於截至二零一一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，本公司於二零一一年十二月三十一日概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。

本公司於年內概無購回或行使任何購股權或可換股證券。

## 主要股東

於二零一一年十二月三十一日，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	2,069,505,506 (附註1)	62.0%
香港五礦	2,069,505,506 (附註1)	62.0%
June Glory	2,069,505,506 (附註1)	62.0%
Osbert Lyman先生	170,139,862 (附註2)	5.1%
Strategic Power International Limited	170,139,862 (附註2)	5.1%

附註：

- 該等股份由香港五礦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

於截至二零一一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(為中國五礦之非全資附屬公司)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(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。
- 嘉和日盛與五礦置業(為中國五礦之全資附屬公司)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

嘉和日盛已於二零一一年五月十八日償還上述貸款。



### 重大合約(續)

4. 中潤城鎮(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

中潤城鎮已於二零一一年五月十六日償還上述貸款。

5. 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

上述貸款分別於二零一一年六月十六日及二零一一年十二月十六日續期六個月。

6. 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

上述貸款分別於二零一一年六月二十九日及二零一一年十二月二十九日續期六個月。

7. 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

中潤城鎮已於二零一一年五月十六日償還上述貸款。

8. 五礦建設北京與五礦置業訂立日期為二零一一年一月二十日之人民幣資金借款合同，詳情如下：

借款金額	:	50,000,000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

五礦建設北京已於二零一一年八月五日償還上述貸款。

## 重大合約(續)

9. 五礦建設北京與五礦置業訂立日期為二零一一年五月十六日之人民幣資金借款合同，詳情如下：

借款金額	:	220,000,000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

上述貸款於二零一一年十一月十六日續期六個月。五礦建設北京分別已於二零一一年十二月十六日及二零一一年十二月二十六日償還50,000,000元人民幣及150,000,000元人民幣。

除上文所披露者外，於截至二零一一年十二月三十一日止年度，概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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
最大客戶	5.1%	3.7%		
首五大客戶所佔總額	11.4%	11.7%		
最大供應商			15.7%	12.2%
首五大供應商所佔總額			24.4%	37.4%

二十三冶為本集團於本年度之最大供應商，中國五礦(為本集團之最終控股股東)間接持有二十三冶約73.19%權益。

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。

## 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

於截至二零一一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. 於二零零九年九月二十八日，本公司與新榮(為中國五礦之全資附屬公司)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。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團授予新榮之總額為144,680,908元人民幣。

2. 於二零零九年十二月三十日，企榮貿易(為中國五礦之全資附屬公司)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(「租賃協議一」)，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)

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，企榮貿易根據租賃協議一而支付之租金總額為1,320,804港元。

3. 於二零一零年五月五日，五礦財務(前稱企榮財務有限公司，為中國五礦之全資附屬公司)作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議二」)，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)

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，五礦財務根據租賃協議二而支付之租金總額為1,320,804港元。

4. 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(「租賃協議三」)，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)

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，香港五礦根據租賃協議三而支付之租金總額為1,320,804港元。

### 持續關連交易(續)

5. 於二零一零年十月二十九日，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(「租賃協議四」)，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)

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，裕東根據租賃協議四而支付之租金總額為1,216,530港元。租賃協議四已於二零一一年十一月三十日終止。

6. 於二零一一年三月二十九日，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或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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團授予二十三冶及其附屬公司之總額為133,882,628元人民幣。

7. 於二零一一年八月三十一日，產業園房地產公司(為中國五礦之全資附屬公司)與營口五礦悅居(為本公司之全資附屬公司)訂立物業管理合同，據此，營口五礦悅居提供物業管理服務予五礦•鉑海岸(為產業園房地產公司於中國營口發展之房地產發展項目)之銷售中心，由二零一一年九月一日起至二零一二年八月三十一日止。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，產業園房地產公司支付予營口五礦悅居之總額為345,861元人民幣。

### 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。



## 董事會報告

### 持續關連交易之週年審閱(續)

本公司之獨立核數師羅兵咸永道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」就本集團之該等持續關連交易作出報告。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50至51頁披露之該等持續關連交易之調查結果及結論。本公司已向聯交所提供該核數師函件之副本。

### 根據上市規則第13.18條及13.21條之持續披露

於二零一一年五月二十四日，OFL(為本公司之全資附屬公司)作為借款人、本公司及MLI(為本公司之全資附屬公司)作為保證人及若干銀行作為貸款人(「貸款人」)，就本金5,000,000,000港元之四年期貸款融資(「貸款融資」)訂立一份定期貸款融資協議(「融資協議」)。

根據融資協議，中國五礦(為本公司之控股股東)須為本公司不少於31%已發行股本之法定及實益持有人，並及為本公司之單一最大股東，以及控制本公司之管理層。違反上述任何一項條件，即構成違約事件，貸款人可以(i)取消融資協議下之承諾；或(ii)要求全部或部份貸款連同應計利息，以及其他根據貸款融資應計之金額須即時到期償還；或(iii)要求全部或部份貸款於要求下須予償還。

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

### 充足之公眾持股量

根據證券及期貨條例而提呈予本公司之通知書，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二零一一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準則)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上任滿告退，惟具資格並願意於股東週年大會上膺聘連任。

承董事會命

董事總經理

何劍波

香港，二零一二年三月二十八日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 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128頁五礦建設有限公司(以下簡稱「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二零一一年十二月三十一日的綜合和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之重大錯誤陳述。

### 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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

## 獨立核數師報告

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。

### 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 貴集團於二零一一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》之披露規定妥為編製。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一二年三月二十八日

# 綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>收入</b>	5	<b>5,329,279</b>	1,658,811
銷售成本	6	<b>(3,638,355)</b>	(1,032,083)
<b>毛利</b>		<b>1,690,924</b>	626,728
其他收益	7	<b>82,884</b>	349,968
投資物業公允值收益	15	<b>55,844</b>	37,440
銷售及分銷費用	6	<b>(148,289)</b>	(61,020)
行政開支	6	<b>(296,744)</b>	(144,097)
<b>經營溢利</b>		<b>1,384,619</b>	809,019
財務收入	9	<b>79,591</b>	14,111
財務成本	9	<b>(31,119)</b>	(1,867)
分佔聯營公司業績	18	<b>(20,426)</b>	(2,936)
<b>除稅前溢利</b>		<b>1,412,665</b>	818,327
稅項支出	10	<b>(640,883)</b>	(209,565)
<b>本年度溢利</b>		<b>771,782</b>	608,762
<b>歸屬於：</b>			
本公司股權持有人	11	<b>610,424</b>	526,913
非控股股東權益		<b>161,358</b>	81,849
		<b>771,782</b>	608,762
<b>年內本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利</b> (以每股港仙列示)：			
基本	12	<b>18.29</b>	19.14
攤薄	12	<b>18.25</b>	19.07
<b>股息</b>	13	<b>33,378</b>	33,375



# 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>本年度溢利</b>	<b>771,782</b>	608,762
<b>其他全面收入／(開支)</b>		
可供出售財務資產公允值虧損	—	(92,188)
重估透過其他全面收益按公允值計量之財務資產之虧損	<b>(193,595)</b>	—
匯兌差額	<b>245,220</b>	90,092
	<b>51,625</b>	(2,096)
<b>本年度全面收入總額</b>	<b>823,407</b>	606,666
<b>歸屬於：</b>		
本公司股權持有人	<b>614,226</b>	491,725
非控股股東權益	<b>209,181</b>	114,941
	<b>823,407</b>	606,666

# 綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	139,949	86,459
投資物業	15	1,007,189	970,829
商譽	16	9,801	11,712
於聯營公司之權益	18(a)	235,859	200,490
可供出售財務資產	22	—	539,300
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產	22	345,705	—
遞延稅項資產	28	93,342	102,175
		<b>1,831,845</b>	1,910,965
<b>流動資產</b>			
存貨	19	7,492,558	5,845,239
應收客戶之合約工程總額	20	9,144	1,251
預付款項、貿易及其他應收款項	21	3,559,717	4,409,468
貸款予一間聯營公司	18(b)	962,500	—
貸款予一間附屬公司之一名非控股股東		156,655	—
受限制現金及銀行存款	23	163,513	113,075
不受限制現金及銀行存款	24	2,858,547	3,249,850
		<b>15,202,634</b>	13,618,883
<b>資產總額</b>		<b>17,034,479</b>	15,529,848
<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	333,782	333,534
儲備	26	6,170,303	5,589,336
		<b>6,504,085</b>	5,922,870
<b>非控股股東權益</b>		<b>746,400</b>	356,476
<b>權益總額</b>		<b>7,250,485</b>	6,279,346

# 綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	27	2,459,123	571,704
遞延稅項負債	28	151,032	219,286
其他負債		606	570
		<b>2,610,761</b>	791,560
<b>流動負債</b>			
借款	27	2,773,096	3,493,026
貿易及其他應付款項	29	2,794,223	2,163,147
遞延收入		1,316,459	2,598,742
當期應付稅項		289,455	204,027
		<b>7,173,233</b>	8,458,942
<b>負債總額</b>		<b>9,783,994</b>	9,250,502
<b>權益及負債總額</b>		<b>17,034,479</b>	15,529,848
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,029,401</b>	5,159,941
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>9,861,246</b>	7,070,906

何劍波  
董事

何小麗  
董事

# 資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資	17(a)	2,637,329	2,747,814
<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)	3,917,006	1,972,710
其他應收款項	21	1,108	895
不受限制現金及銀行存款	24	338,574	690,686
		4,256,688	2,664,291
<b>資產總額</b>		<b>6,894,017</b>	5,412,105
<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	333,782	333,534
儲備	26	4,526,243	4,718,888
<b>權益總額</b>		<b>4,860,025</b>	5,052,422
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	17(c)	2,002,875	343,438
應計負債及其他應付款項	29	31,117	16,245
<b>負債總額</b>		<b>2,033,992</b>	359,683
<b>權益及負債總額</b>		<b>6,894,017</b>	5,412,105
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,222,696</b>	2,304,608
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,860,025</b>	5,052,422

何劍波  
董事

何小麗  
董事



# 綜合權益變動表

截至二零一一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		
於二零一零年一月一日之結餘	273,279	4,146,379	4,419,658	314,673	4,734,331
本年度全面收入總額	—	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
本年度全面收入總額	—	614,226	614,226	209,181	823,407
與本公司股權持有人之交易					
發行股份	248	869	1,117	—	1,117
非控股股東之注資	—	—	—	180,743	180,743
附屬公司清盤	—	(1,629)	(1,629)	—	(1,629)
僱員購股權福利	—	876	876	—	876
支付二零一零年末期股息	—	(33,375)	(33,375)	—	(33,375)
	248	(33,259)	(33,011)	180,743	147,732
於二零一一年 十二月三十一日之結餘	333,782	6,170,303	6,504,085	746,400	7,250,485

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營活動</b>			
經營業務所得／(所用)現金	31(a)	201,006	(1,890,323)
已付利息		(236,763)	(44,267)
已付所得稅		(520,763)	(286,705)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(556,520)</b>	(2,221,295)
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司	31(b)	—	749,637
添置投資物業		(1,516)	—
購買物業、廠房及設備		(16,677)	(8,293)
貸款予一間附屬公司之一名非控股股東		(156,655)	—
貸款予一間聯營公司		(962,500)	—
於聯營公司之投資		(42,562)	(203,426)
已收利息		79,591	14,111
<b>投資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(1,100,319)</b>	552,029
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項淨額		1,117	564
非控股股東之注資		180,743	—
新增借款		2,847,860	2,940,465
償還借款		(1,680,371)	(387,405)
受限制現金及銀行存款增加		(50,438)	(28,858)
派付予本公司股東之股息		(33,375)	—
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>1,265,536</b>	2,524,766
<b>現金及現金等價物(減少)／增加</b>		<b>(391,303)</b>	855,500
年初之現金及現金等價物		3,249,850	2,394,350
年終之現金及現金等價物	24	2,858,547	3,249,850

# 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二零一二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透過其他全面收益按公允值計量之財務資產作出修訂。

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) 提前採納新訂香港財務報告準則

本集團已提前採納將由二零一五年一月一日起生效之香港財務報告準則第9號「財務工具」。

香港財務報告準則第9號提出有關財務資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月頒佈及於二零一零年十月修訂。這取代香港會計準則第39號有關金融工具分類及計量及取消確認之部分。香港財務報告準則第9號規定將財務資產分為兩個計量類別：按公平值計量的財務資產以及按攤銷成本計量的財務資產。何種類別於初始確認時決定。分類視乎實體管理其金融工具的業務模式以及有關工具的合約現金流特性而定。就金融負債而言，準則保留香港會計準則第39號的大部分規定。主要改動為倘若金融負債按公平值期權入賬，因實體本身信貸風險導致的公平值變動會列賬於其他全面收益表(並非收益表)，惟此構成會計配比不當則除外。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (i) 提前採納新訂香港財務報告準則(續)

本集團已由二零一一年一月一日起採用香港財務報告準則第9號以及有關其他香港財務報告準則之後續修訂，這是由於本新訂會計處理根據本集團管理該等金融工具的方式提供更多有關本集團金融工具的相關資料。根據於二零一二年一月一日前首次採納準則之實體之過渡條款，比較數字尚未重列。

於香港財務報告準則第9號初步應用之日(即二零一一年一月一日)，本集團管理層已就本集團所持有之財務資產作出評估。此評估產生之主要影響如下：

先前按公允值計量並分類為可供出售並非持作買賣之股本投資，已不可撤回地指定為透過其他全面收益按公允值計量。因此，18,437,000港元之公允值虧損於二零一一年一月一日由可供出售財務資產重估儲備歸類至投資重估儲備。

於二零一一年一月一日，並無財務資產之先前根據香港會計準則第39號的賬面值與根據香港財務報告準則第9號的賬面值之差額於初期保留盈利內確認。概無因採納香港財務報告準則第9號並無對每股盈利構成影響。

#### (ii) 於二零一一年生效之新訂及經修訂準則及修訂

以下為本集團所採納若干與其業務有關之新訂及經修訂準則及修訂：

**香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」**。該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全面收入組成之分析。採納此修訂對本集團之財務報表並無任何重大影響，惟呈列及披露之若干變動除外。

**香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方交易」**。此修改引入香港會計準則第24號中與政府為關聯方之主體與政府進行交易之所有披露規定之豁免。此等披露由如下披露規定所取代：(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關聯方之定義。本集團已由二零一一年一月一日起就全部關聯方交易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。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (ii) 於二零一一年生效之新訂及經修訂準則及修訂(續)

**香港會計準則第27號(修訂本)「綜合及獨立財務報表」**。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。採納此項修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

**香港會計準則第34號(修訂本)「中期財務報告」**。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。除若干呈報及披露變動外，採納此項修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

**香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」**。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股權益應佔被收購方可辨認資產淨值之比例來計量非控股權益；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。採納此項修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

**香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」**。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。除若干呈報及披露變動外，採納此項修訂對本集團之財務報表並無任何重大影響。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (iii) 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，本集團須於二零一二年一月一日或其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12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」(於二零一二年一月一日起生效)。**香港會計準則第12號「所得稅」目前規定，實體計算與一項資產相關之遞延稅項，取決於該實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回賬面值。當使用香港會計準則第40號「投資物業」之公允值模型計量資產時，可能難以及未能客觀評估將透過使用或銷售而收回賬面值。因此，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。

**香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」(於二零一二年七月一日起生效)。**此項修訂所導致之主要變動為要求實體根據有關項目於日後是否可能重新歸類至損益，合併於「其他全面收入」(其他全面收入)內呈列之該等項目(重新分類調整)。此項修訂並無說明其他全面收入所呈列之項目。

**香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」(於二零一三年一月一日起生效)。**香港財務報告準則第10號之目的為在某一實體控制一個或以上其他實體並呈列綜合財務報表之情況下，為該實體確立呈列及編製綜合財務報表之原則，界定控制原則及訂立控制為合併之基準。該準則載列如何應用控制原則來辨別投資人是否控制被投資人，並因此合併該被投資人。此項準則亦載有編製綜合財務報表之會計要求。

**香港財務報告準則第11號「合營安排」(於二零一三年一月一日起生效)。**香港財務報告準則第11號對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排之權利及義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營及合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關之資產及債務，因此確認其資產、負債、收入及開支之權益。在合營企業中，合營經營者取得安排之淨資產之權利，因此使用權益法入賬。不再容許就合營企業之權益使用比例綜合法入賬。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (a) 編製基準(續)

#### (iii) 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)

**香港財務報告準則第12號「於其他實體權益之披露」(於二零一三年一月一日起生效)**。香港財務報告準則第12號包含於其他實體所有形式之權益之披露規定，包括合營安排、聯營公司、特別目的工具實體以及其他資產負債表外工具。

**香港財務報告準則第13號「公允值計量」(於二零一三年一月一日起生效)**。香港財務報告準則第13號目的為透過提供一個公允值之清晰定義並作為各項香港財務報告準則就公允值計量及披露規定之單一來源，以改善一致性及減低複雜性。此規定大致上將香港財務報告準則與美國公認會計原則接軌，並不延伸至公允值會計入賬之使用，但提供指引說明當香港財務報告準則或美國公認會計原則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。

**香港會計準則第19號(修訂本)「僱員福利」(於二零一三年一月一日起生效)**。此項修訂取消緩衝區法及按資金淨額計算財務成本。

**香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)「獨立財務報表」(於二零一三年一月一日起生效)**。香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)包括香港會計準則第27號之控權條文被納入新訂香港財務報告準則第10號後餘下之獨立財務報表條文。

**香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)「聯營公司及合營企業」(於二零一三年一月一日起生效)**。香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)包括於香港財務報告準則第11號頒佈後，合營企業及聯營公司須按權益法入賬之規定。

### (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。當本集團持有一間實體不超過50%之投票權，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在增加少數股東權利或股東間合約條款等情況下產生。

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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### (i) 附屬公司(續)

集團內公司間之交易、交易的結餘及收支予以對銷。於資產確認之集團內公司間之交易所產生溢利及虧損亦予以對銷。附屬公司之會計政策已按需要作出更改，以確保與本集團所採用者一致。

#### (a) 業務合併

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。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股權益按比例應佔被收購方可辨認資產淨值之已確認金額，確認被收購方之任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之被收購方股本權益乃透過損益按收購當日之公允值重新計量。

本集團所轉讓之任何或然代價將在收購當日按公允值確認。被視為一項資產或負債之或然代價公允值後續變動，將按照香港會計準則第39號之規定，確認為損益或其他全面收益變動。分類為權益之或然代價毋須重新計量，而其後結算於權益入賬。

商譽初步按所轉撥總代價超出所收購非控股權益可辨認資產淨值及所承擔負債之公允值之數額。倘此代價低於所收購附屬公司資產淨值之公允值，則有關差額於損益中確認。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### (i) 附屬公司(續)

##### (b) 不導致控制權變動之附屬公司擁有人權益變動

不導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易，即以彼等為擁有人之身分與擁有人進行交易。已付代價之公允值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。

##### (c) 出售附屬公司

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。

##### (d) 獨立財務報表

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。

當收到於附屬公司之投資之股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間之全面收入總額，或在單獨財務報表之投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表之賬面值時，須對有關投資進行減值測試。

#### (ii) 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之實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。

於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益會計法，投資初始以成本確認，賬面值增加或減少，以確認投資方在收購日期後佔被投資方損益之比例。本集團於聯營公司之投資包括於收購時確認之商譽。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (b) 綜合賬目(續)

#### (ii) 聯營公司(續)

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)。

本集團應佔收購後之溢利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後其他全面收益之變動則於其他全面收益內確認，並對投資賬面值作出相應調整。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。

本集團在每個報告日期釐定於聯營公司之投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值計算減值金額，並於收益表內之分佔聯營公司業績確認有關金額。

本集團及其聯營公司間之上游及下游交易所產生溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟僅以非關連投資者於聯營公司之權益為限。除非有關交易提供已轉讓資產減值證據，否則未變現虧損予以對銷。聯營公司之會計政策已於必要時作出變動，以確保與本集團所採納者一致。

於聯營公司之投資所產生之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。

### (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，即本公司之功能貨幣及本集團之列賬貨幣。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (d) 外幣匯兌(續)

#### (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於其他全面收入中確認。

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。所產生之匯兌差額於權益內確認。

### (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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (e) 收入確認(續)

#### (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。

### (g) 借款成本

可直接歸屬且需經較長時間進行購建活動方能達至預定可使用或出售狀態之合資格資產購建或生產之一般及特定借款成本，計入該等資產之成本，直至達至其預定可使用或出售狀態為止。

在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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%
傢具、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。

### (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。



## 2 主要會計政策概要(續)

### (i) 投資物業(續)

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。

### (j) 商譽

商譽於收購附屬公司、聯營公司及合營企業時產生,指已轉撥代價超出本公司於被收購方可辨認資產淨值、負債及或然負債公允值之權益及非控制權益於被收購方公允價值之數額。

為進行減值測試,於業務合併中收購之商譽乃分配至預期自合併協同效應受惠之各賺取現金單位(「現金產生單位」)或一組現金產生單位。各獲分配商譽之單位或一組單位指就內部管理而言,實體監察商譽之最低層面。商譽於經營分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討,或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時,作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較,可收回金額為使用值與公允值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支,且其後不會撥回。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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

#### (a) 二零一一年一月一日前之分類

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，指有固定或待付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。

#### (b) 二零一一年一月一日前之確認及計量

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。

分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券之公允值變動在其他全面收入中確認及累計至權益內。當分類為可供出售之證券被出售或減值時，於權益中累計之公允值調整重新分類至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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (I) 財務資產(續)

#### (b) 二零一一年一月一日前之確認及計量(續)

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。

#### (c) 由二零一一年一月一日起之分類

由二零一一年一月一日起，本集團將其財務資產分類為以下類別：其後按公允值計量之財務資產，及將按攤銷成本計量之財務資產。分類方式視乎財務資產是否為債務或股權投資而定。

##### 債務投資

按攤銷成本入賬之財務資產

只有同時符合以下標準之情況下債務投資才可分類為按攤銷成本入賬之財務資產：本集團持有資產之業務模式目的為集合合約現金流量；及合約條款於指定日期產生僅為支付本金額及未償還本金額之利息之現金流量。債務投資所附任何衍生工具之性質在釐定投資現金流量是否僅為支付本金額及未償本金額之利息時予以考慮以及不會獨立考慮。

##### 股權投資

所有股權投資均按公允值計量。持作買賣之股權投資均透過損益按公允值計量。對於所有其他股權投資，集團於初步確認時可作出不可撤銷之選擇，以透過其他全面收入而並非於損益內確認公允值變動。

2 主要會計政策概要(續)

(l) 財務資產(續)

(c) 由二零一一年一月一日起之分類(續)

各類財務資產於初始應用日期(即二零一一年一月一日)之分類及計量類別如下：

財務資產	計量類別		賬面值		差額 千港元
	原始(香港會計準則第39號)	新訂(香港財務報告準則第9號)	原始(香港會計準則第39號) 千港元	新訂(香港財務報告準則第9號) 千港元	
股權投資(附註22)	可供出售財務資產	透過其他全面收益按公允值計量之財務資產	539,300	539,300	—
貿易及其他應收款項(附註21)	貸款及應收款項	按攤銷成本入賬之財務資產	521,494	521,494	—
受限制現金及銀行存款(附註23)	貸款及應收款項	按攤銷成本入賬之財務資產	113,075	113,075	—
不受限制現金及銀行存款(附註24)	貸款及應收款項	按攤銷成本入賬之財務資產	3,249,850	3,249,850	—

由於持有股權投資之業務模式是作為長期策略投資而非作為買賣為目的，故本集團選擇於其他全面收入內呈列其所有先前分類為可供出售之股權投資之公允值變動。

(d) 由二零一一年一月一日起之確認及計量

財務資產常規買賣於交易日確認，即本集團承諾購買或出售該等資產日期。財務資產於收取投資現金流量之權利屆滿或轉讓及本集團已轉移擁有權之大部分風險及回報時確認。

於初步確認時，集團按公允值加(倘財務資產並非透過損益按公允值列賬)收購財務資產直接應佔交易成本計量財務資產。

按攤銷成本後續計量且並非套期關係一部分的債務投資的利得和虧損，當金融資產取消確認或減值時在損益中確認，並利用實際利率法攤銷(附註2(n))。

集團隨後按公允值計量所有股權投資。倘集團管理層已不可撤回地選擇在其他全面收入內呈列股權投資之未變現及已變現公允值收益及虧損，則公允值收益及虧損不後續循環至利潤或虧損。倘有關投資之股息即為該投資之回報，則有關股息將繼續於損益內確認。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (l) 財務資產(續)

#### (d) 由二零一一年一月一日起之確認及計量(續)

當且僅當本集團之業務模式以管理該等資產變動為目的時，本集團須重新分類所有受影響之債務投資。

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，本集團會評估是否存在客觀證據證明某項財務或某一組按攤銷成本計量之財務資產出現減值情況。惟當有客觀證據證明於初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值情況出現(「虧損事件」)，而該宗或該等虧損事件對該項或該組財務資產於估計未來現金流量構成可合理估計之影響，則有關財務資產即為出現減值及產生減值損失。

### (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。減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。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。



## 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。銀行透支在綜合資產負債表的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

本期間之稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項在收益表中確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認之項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

#### (i) 即期稅項

即期所得稅支出根據本公司之附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入之國家於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

#### (ii) 遞延稅項

##### 內在差異

遞延稅項利用負債法確認資產和負債之稅基與資產和負債在本集團綜合財務報表的賬面值之差額而產生之暫時性差異。遞延稅項採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關之遞延稅項資產變現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延稅項資產僅在很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異時予以確認。

##### 外在差異

遞延稅項就附屬公司投資產生之暫時性差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時性差異之撥回時間，而暫時性差異在可預見將來很可能不會撥回則除外。

#### (iii) 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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。

#### (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。

## 2 主要會計政策概要(續)

### (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。

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。

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。

### (x) 比較數字

若干比較數字已作重新分類，以符合本年度綜合財務報表之呈報方式。

## 3 財務風險因素及管理

### 3.1 財務風險因素

本集團之營運活動承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量利率風險，以及透過其他全面收益按公允值入賬之財務資產之股本證券價格風險）、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匯率以及外匯管制規則及法規所規限。

於二零一一年十二月三十一日，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2,254,000港元（二零一零年：4,418,000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所產生之匯兌收益／虧損。

##### (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)截至二零一一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203,000港元（二零一零年：100,000港元）；及(ii)發展中物業應增加／減少約12,978,000港元（二零一零年：5,225,000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)截至二零一一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3,697,000港元（二零一零年：995,000港元）；及(ii)發展中物業將增加／減少約25,228,000港元（二零一零年：7,347,000港元）並作為財務成本以資本化方式撥入發展中物業。



### 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)

###### (iii) 股本證券價格風險

本集團因其所持有之資產於綜合資產負債表內分類為按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，則於二零一一年十二月三十一日，本集團之權益會增加或減少約34,570,000港元(二零一零年：53,930,000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。

本集團已為若干物業單位之買家安排銀行融資，並對買家之償還義務提供擔保。倘買家在擔保期間拖欠按揭付款，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))以及現金及銀行結餘(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)。

### 3 財務風險因素及管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動資金風險(續)

	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>			
於二零一一年十二月三十一日			
借款	2,950,061	1,296,736	1,329,775
貿易、票據及合約應付款項	493,826	50,183	161,322
應付附屬公司非控股股東款項	55,408	—	—
	<b>3,499,295</b>	<b>1,346,919</b>	<b>1,491,097</b>
於二零一零年十二月三十一日			
借款	3,657,047	629,711	—
貿易、票據及合約應付款項	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>
<b>本公司</b>			
於二零一一年十二月三十一日			
應付附屬公司款項	2,002,875	—	—
其他應付款項	31,117	—	—
	<b>2,033,992</b>	<b>—</b>	<b>—</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>

#### 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。

### 3 財務風險因素及管理(續)

#### 3.2 資本風險管理(續)

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所呈列流動及非流動借款)減現金及銀行存款計算。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
借款總額	5,232,219	4,064,730
減：現金及銀行存款	(3,022,060)	(3,362,925)
債務淨額	2,210,159	701,805
權益總額	7,250,485	6,279,346
資本負債比率	30%	11%

#### 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，財務負債公允值乃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作出估算。

透過其他全面收益按公允值入賬之財務資產主要包括於香港上市之股本證券。於二零一一年十二月三十一日，股本證券345,705,000港元乃以公允值按結算日活躍市場上之市場報價計算。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。

### 4 關鍵會計估算及判斷(續)

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二零一一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(k)所載會計政策，本集團每年檢測商譽有否出現減值情況。現金產生單位之可收回金額已按使用價值計算方式釐定。此計算方式須作出估計(附註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(二零一零年：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。收入及成本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。

## 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，所有權風險及回報之轉移時間會與物業衡平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(即營業額)包括以下項目：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業銷售	4,684,280	1,182,170
專業建築合約收入	592,176	427,617
投資物業之租金及管理費收入	52,823	49,024
	<b>5,329,279</b>	1,658,811

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入										
分部收入總額	4,684,280	1,182,170	705,969	444,371	53,930	49,024	—	—	5,444,179	1,675,565
分部間收入	—	—	(113,793)	(16,754)	(1,107)	—	—	—	(114,900)	(16,754)
對外客戶銷售	4,684,280	1,182,170	592,176	427,617	52,823	49,024	—	—	5,329,279	1,658,811
業績										
分部業績	1,480,245	773,605	(76,582)	26,418	98,877	77,443	5,752	5,750	1,508,292	883,216
未分配企業開支·淨額									(123,673)	(74,197)
經營溢利									1,384,619	809,019
財務收入									79,591	14,111
財務成本									(31,119)	(1,867)
分佔聯營公司業績									(20,426)	(2,936)
稅項支出									(640,883)	(209,565)
本年度溢利									771,782	608,762

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產										
分部資產	11,716,034	9,623,169	628,093	390,950	1,212,640	1,041,832	345,705	539,300	13,902,472	11,595,251
未分配企業資產									3,132,007	3,934,597
資產總額									17,034,479	15,529,848
負債										
分部負債	8,270,010	8,232,433	469,925	315,785	16,732	13,299	—	—	8,756,667	8,561,517
未分配企業負債									1,027,327	688,985
負債總額									9,783,994	9,250,502



## 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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於聯營公司之權益	235,859	200,490	—	—	—	—	—	—	—	—	235,859	200,490
資本開支	8,587	2,012	5,793	2,652	2,815	589	—	—	998	3,040	18,193	8,293
於綜合收益表中 確認之折舊	3,388	1,070	1,661	783	889	1,257	—	—	1,554	811	7,492	3,921
投資物業公允值收益	—	—	—	—	55,844	37,440	—	—	—	—	55,844	37,440
減值虧損/(減值 虧損撥回)	—	—	3,498	(314)	—	—	—	—	—	—	3,498	(314)

### (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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
對外銷售	135,888	80,381	5,193,391	1,578,430	5,329,279	1,658,811
非流動資產總額	1,438,568	1,576,256	299,935	232,534	1,738,503	1,808,790

## 綜合財務報表附註

### 6 按性質劃分之開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
廣告及其他推廣成本	148,289	61,020
已售出物業成本	2,986,836	640,347
專業建築成本	642,551	383,592
折舊·扣除資本化	7,492	3,921
核數師酬金	3,900	3,589
賺取租金收入之投資物業之直接開支	8,968	8,144
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	128,513	76,644
出售物業、廠房及設備虧損	1,545	3,049
法律及專業費用	13,416	18,768
營運租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低租賃付款	8,909	5,583
貿易應收款項減值撥備／(撥回早前已撤銷之應收款項)	3,498	(314)
匯兌虧損淨額	22,909	—
土地使用稅及其他稅項	54,352	8,569
其他	52,210	24,288
	<b>4,083,388</b>	<b>1,237,200</b>
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額		

### 7 其他收益

	二零一一年 千港元	二零一零年 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
政府資助	45,969	—
出售在建工程之收益	28,589	—
股息收益	5,762	5,762
匯兌收益淨額	—	10,199
其他	2,564	1,727
	<b>82,884</b>	<b>349,968</b>

## 8 僱員福利支出

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
工資、薪金及花紅	149,065	85,648
長期服務金撥備／(撥備撥回)	12	(933)
退休金成本 — 定額供款計劃(附註30)	13,146	5,619
購股權福利	876	1,544
	<b>163,099</b>	91,878
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(20,388)	(5,042)
減：計入專業建築成本內之金額	(7,790)	(7,373)
減：計入廣告及其他推廣成本內之金額	(6,408)	(2,819)
	<b>128,513</b>	76,644

### (a) 董事酬金

截至二零一一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	袍金		薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休金計劃	購股權	總額 千港元
	千港元	千港元			僱主供款 千港元	福利 千港元	
截至二零一一年 十二月三十一日止年度							
孫曉民先生	—	—	—	—	—	—	—
錢文超先生	—	—	—	—	—	79	79
何劍波先生	—	2,809	864	99	110	3,882	
尹亮先生	—	2,243	600	84	73	3,000	
何小麗女士	—	1,983	500	72	61	2,616	
楊律先生(附註(i))	—	1,246	500	33	37	1,816	
潘中藝先生(附註(i))	—	—	—	—	—	—	
田景琦先生(附註(i))	—	—	—	—	—	—	
劉則平先生(附註(i))	—	—	—	—	—	—	
林濬先生	300	—	—	—	—	300	
馬紹援先生	310	—	—	—	—	310	
譚惠珠女士	300	—	—	—	—	300	
	<b>910</b>	<b>8,281</b>	<b>2,464</b>	<b>288</b>	<b>360</b>	<b>12,303</b>	

8 僱員福利支出(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一零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	袍金 千港元	薪金及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休金計劃 僱主供款 千港元	購股權 福利 千港元	總額 千港元
截至二零一零年 十二月三十一日止年度						
孫曉民先生	—	—	—	—	—	—
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
何小麗女士	—	1,510	560	60	125	2,255
楊律先生(附註(i))	—	745	600	19	75	1,439
潘中藝先生(附註(i))	—	—	—	—	—	—
田景琦先生(附註(i))	—	—	—	—	—	—
劉則平先生(附註(i))	—	—	—	—	—	—
閻西川先生(附註(i))	—	541	—	25	63	629
林濬先生	300	—	—	—	—	300
馬紹援先生	310	—	—	—	—	310
譚惠珠女士	300	—	—	—	—	300
	910	7,030	2,930	272	801	11,943

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一零年：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(二零一零年：無)。

附註：

(i) 於二零一零年六月一日獲委任

(ii) 於二零一零年六月一日辭任

## 8 僱員福利支出(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

於二零一一年，本集團五名最高薪酬人士中包括三名(二零一零年：四名)本公司董事。董事酬金於上文(a)項中披露。其餘兩名(二零一零年：一名)人士之酬金詳情如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及津貼	3,161	1,236
花紅	900	510
退休金計劃僱主供款	158	62
購股權福利	43	61
	<b>4,262</b>	<b>1,869</b>

酬金範圍如下：

	二零一一年	二零一零年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	—
	<b>2</b>	<b>1</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(二零一零年：無)。

## 綜合財務報表附註

### 9 財務收入及成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	29,285	14,111
收取一間聯營公司貸款之利息收入	45,083	—
收取一間附屬公司非控股股東貸款之利息收入	5,223	—
	<b>79,591</b>	14,111
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行借款	55,233	32,082
須於五年內悉數償還之其他貸款	181,530	12,185
	<b>236,763</b>	44,267
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額(附註(i))	<b>(205,644)</b>	(42,400)
	<b>31,119</b>	1,867

附註：

- (i) 借款成本按年利率由2.98厘至6.72厘(二零一零年：1.07厘至5.91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(二零一零年：無)。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24%至25%(二零一零年：22%至25%)之稅率計算。

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。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項 — 中國		
企業所得稅	330,698	123,426
土地增值稅	375,695	125,825
	<b>706,393</b>	249,251
遞延稅項		
暫時差額之確認(附註28)	(65,510)	(39,686)
稅項支出	<b>640,883</b>	209,565

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	<b>1,412,665</b>	818,327
按適用於相關國家溢利之當地稅率計算之稅項	239,507	146,110
撥回遞延稅項負債	—	(1,697)
毋須課稅之收入	(28,651)	(74,425)
不可扣稅之開支	37,996	5,324
動用早前未確認之稅務虧損	(2,601)	(2,708)
土地增值稅	375,695	125,825
未確認稅務虧損	18,937	11,136
稅項支出	<b>640,883</b>	209,565

適用之加權平均稅率為17.0%(二零一零年：17.9%)。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虧損約161,015,000港元(二零二零年：溢利24,047,000港元)。

**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。

	二零一一年	二零二零年
已發行普通股加權平均股數(千股)	3,337,509	2,752,590
購股權調整(以千計)	7,320	11,116
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(以千計)	3,344,829	2,763,706
股權持有人應佔溢利(千港元)	610,424	526,913
每股基本盈利(港仙)	18.29	19.14
每股攤薄盈利(港仙)	18.25	19.07

**13 股息**

董事建議派付末期股息每股普通股1港仙(二零二零年：1港仙)。該等股息須待股東於二零一二年五月二十九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	傢具、裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
<b>截至二零一一年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	67,109	2,432	1,943	5,250	9,725	86,459
匯兌差額	577	94	220	220	454	1,565
添置	—	5,720	4,006	2,052	4,899	16,677
轉撥自存貨	23,572	—	—	—	—	23,572
轉撥自投資物業	21,000	—	—	—	—	21,000
出售	—	(1,050)	(173)	—	(322)	(1,545)
折舊	(1,169)	(1,550)	(1,771)	(566)	(2,723)	(7,779)
年末賬面淨值	111,089	5,646	4,225	6,956	12,033	139,949
<b>於二零一一年十二月三十一日</b>						
成本	114,097	8,770	7,514	14,057	20,133	164,571
累計折舊及減值	(3,008)	(3,124)	(3,289)	(7,101)	(8,100)	(24,622)
賬面淨值	111,089	5,646	4,225	6,956	12,033	139,949
<b>截至二零一零年</b>						
<b>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

## 綜合財務報表附註

### 14 物業、廠房及設備(續)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
土地	74,988	56,234
樓宇	36,101	10,875
	<b>111,089</b>	67,109

土地之賬面值分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
位於香港，按長期租約持有(超過50年)	69,841	52,737
位於中國，按長期租約持有(超過50年)	5,147	3,497
	<b>74,988</b>	56,234

賬面值約79,570,000港元(二零一零年：62,579,000港元)之物業、廠房及設備已質押作為銀行借款之抵押品(附註27(a))。

### 15 投資物業

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	970,829	936,739
轉撥至土地及樓宇	(21,000)	(3,350)
添置	1,516	—
公允值收益	55,844	37,440
年終	<b>1,007,189</b>	970,829

投資物業於二零一一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。

投資物業之賬面值分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
位於香港，按長期租約持有(超過50年)	<b>1,007,189</b>	970,829

賬面值約982,600,000港元(二零一零年：970,829,000港元)之投資物業已質押作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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	11,712	11,365
匯兌差額	387	347
於確認物業銷售收入時撇銷	(2,298)	—
年終	9,801	11,712

### 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
現金產生單位：		
專業建築	9,801	9,336
房地產發展	—	2,376
	9,801	11,712

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，其以一年期財政預算為依據，而剩餘經營年期則基於以下資料作出推算，並參考過往表現及對市場發展之預期計算。

	二零一一年	二零一零年
估計增長率	5.00%	5.00%
貼現率	6.56%	5.81%

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份投資，按成本	695,296	695,296
減：減值撥備	(695,296)	(584,811)
	—	110,485
應收一間附屬公司款項(附註)	2,637,329	2,637,329
	2,637,329	2,747,814

附註：

包含於附屬公司投資內的應收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。應收一間附屬公司款項無抵押且並不計息。

(b) 向附屬公司貸款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
向附屬公司貸款	—	47,800
減：減值撥備	—	(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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收附屬公司款項	4,190,029	2,226,840
減：減值撥備	(273,023)	(254,130)
	3,917,006	1,972,710
應付附屬公司款項	2,002,875	343,438

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。



## 17 附屬公司(續)

(d) 於二零一一年十二月三十一日，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 382,013,150元	—	65	房地產發展
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	房地產發展
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
湖南中澗城鎮置業有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產發展
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	55,000,000美元	—	50	房地產發展
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美元	—	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

17 附屬公司(續)

(d) 於二零一一年十二月三十一日，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(中國)有限公司	香港/香港及中國	2股每股面值1港元	—	100	提供管理服務
Minmetals Land Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	100股每股面值 10美元	100	—	投資控股
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))	中國	人民幣 380,000,000元	—	100	房地產發展
五礦建設(營口)恒富置業有限公司 (附註(ii))	中國	100,000,000美元	—	100	房地產發展
五礦地產南京有限公司(附註(iii))	中國	人民幣 894,800,000元	—	50.89	房地產發展
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	房地產發展
礦世地產(南京)有限公司(附註(ii))	中國	人民幣 1,200,000,000元	—	100	房地產發展
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

## 17 附屬公司(續)

(d) 於二零一一年十二月三十一日，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	
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
五礦瑞和(上海)建設有限公司 (前稱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	房地產發展

附註：

- (i) 除另有註明外，所持股份類別均屬普通股。截至二零一一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40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。

18 於聯營公司之權益

(a) 投資

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	200,490	—
匯兌差額	13,233	—
於聯營公司之投資	42,562	203,426
分佔虧損	(20,426)	(2,936)
年終	235,859	200,490

本集團聯營公司業績及其資產(包括商譽)及負債總計如下：

名稱	註冊成立國家	資產 千港元	負債 千港元	收入 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	465,750	(51,677)	—	33,987	50%
北京五礦萬科置業有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	2,238,164	(2,183,379)	—	6,732	51%

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) 由於本集團對於該投資僅能通過董事會代表行使重大影響力，故其將於該公司之投資入賬作為聯營公司。

(b) 貸款予一間聯營公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貸款予一間聯營公司	962,500	—

貸款予一間聯營公司為免息、無抵押及須於一年內償還。

## 19 存貨

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持作出售物業 — 位於中國	2,337,878	463,042
發展中物業 — 位於中國(a)	5,154,680	5,382,197
	<b>7,492,558</b>	<b>5,845,239</b>

### (a) 發展中物業

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
土地使用權	3,665,664	3,774,321
建築成本	1,489,016	1,607,876
	<b>5,154,680</b>	<b>5,382,197</b>

於二零一一年十二月三十一日賬面值約840,210,000港元(二零一零年：943,768,000港元)之發展中物業已質押作為銀行借款之抵押品(附註27(a))。

## 20 在建工程合約

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	1,232,259	729,572
減：工程進度賬款	(1,223,115)	(728,321)
	<b>9,144</b>	<b>1,251</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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易及合約應收款項，淨額(b)	445,021	371,965
應收保固金	68,206	63,248
按金	44,006	31,863
預付款項(c)	278,957	279,104
預付土地成本(d)	2,459,973	3,608,870
應收一間聯營公司之款項(e)	49,340	—
擔保按金	138,152	—
其他	76,062	54,418
	<b>3,559,717</b>	<b>4,409,468</b>

#### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
按金	68	130
預付款項	810	507
其他	230	258
	<b>1,108</b>	<b>895</b>

(a) 貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

#### 本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	237,488	53,935
人民幣	3,322,229	4,355,533
	<b>3,559,717</b>	<b>4,409,468</b>

#### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	1,108	895



## 21 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

(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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至90日	213,111	209,375
91至180日	71,927	17,220
181日至1年	32,402	52,517
1年至2年	67,249	48,230
2年以上	65,218	45,868
	<b>449,907</b>	373,210
減：減值撥備	<b>(4,886)</b>	(1,245)
	<b>445,021</b>	371,965

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。228,333,000港元(二零一零年：236,628,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
逾期日數		
1至90日	151,189	166,376
91至180日	18,382	11,921
181日至1年	7,678	15,583
1年至2年	20,720	31,292
2年以上	30,364	11,456
	<b>228,333</b>	236,628

21 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

4,886,000港元(二零一零年：1,245,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
逾期日數		
2年以上	4,886	1,245

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年初	1,245	1,205
匯兌差額	143	40
減值撥備	3,498	—
年終	4,886	1,245

對已減值應收款項作出之撥備已計入綜合收益表內之行政開支中。

- (c) 於二零一一年十二月三十一日，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143,364,000港元(二零一零年：243,566,000港元)。
- (d) 於二零一一年十二月三十一日，土地成本之預付款項指就於中國收購土地所支付予中國國土資源局之款項，而此金額將於獲發土地使用權證後確認為存貨。
- (e) 應收一間聯營公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (f) 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。

## 22 可供出售財務資產及透過其他全面收益按公允值計量之財務資產

二零一零年  
千港元

可供出售財務資產	
— 於香港上市之股本證券	
年初	631,488
公允值虧損	(92,188)
年終	539,300

於二零一一年一月一日，由於提前採納香港財務報告準則第9號，可供出售財務資產之結餘轉撥至透過其他全面收益按公允值計量之財務資產中。

二零一一年  
千港元

透過其他全面收益按公允值計量之財務資產	
— 於香港上市之股本證券	
年初	—
轉自可供出售財務資產	539,300
於其他全面收益確認之公允值虧損	(193,595)
年終	345,705

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團於中國持有原始成本為243,600,000港元之非上市股本證券，由於該公司之主要附屬公司已進行清盤，有關股本證券已於過往年度全數減值。本集團認為，於二零一一年一月一日、二零一一年及二零一零年十二月三十一日，有關投資之公允值為零。

## 23 受限制現金及銀行存款

### 本集團

二零一一年  
千港元

二零一零年  
千港元

受限制現金	163,513	113,075
-------	---------	---------

受限制現金以人民幣列賬。

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)已質押予銀行作為本集團物業之買家按揭貸款融資所提供之擔保存款。

24 不受限制現金及銀行存款

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行現金	2,305,265	1,511,864
短期存款	552,820	1,737,837
手頭現金	462	149
現金及銀行存款	<b>2,858,547</b>	3,249,850

短期存款自結算日起計約43日(二零一零年：21日)到期。於二零一一年十二月三十一日，加權平均實際年利率為1.48厘(二零一零年：0.83厘)。

本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行現金	1,003	797
短期存款	337,555	689,872
手頭現金	16	17
現金及銀行存款	<b>338,574</b>	690,686

短期存款自結算日起計約41日(二零一零年：19日)到期。於二零一一年十二月三十一日，加權平均實際年利率為1.53厘(二零一零年：0.78厘)。

現金及銀行存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	620,760	1,717,843
人民幣	2,012,795	1,420,215
美元	224,986	111,782
其他貨幣	6	10
	<b>2,858,547</b>	3,249,850

## 24 不受限制現金及銀行存款(續)

### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	338,559	690,667
美元	3	9
其他貨幣	12	10
	<b>338,574</b>	690,686

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

	二零一一年		二零一零年	
	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	3,335,337	333,534	2,732,787	273,279
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(i))	—	—	601,293	60,129
行使購股權	2,482	248	1,257	126
年終結餘	<b>3,337,819</b>	<b>333,782</b>	3,335,337	333,534

附註：

- (i) 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港元發行601,293,059股每股面值0.1港元之普通股。

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授出可認購本公司股份之購股權，每批授出購股權之象徵式代價為10港元。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	
		二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 (千股)	二零一零年 (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	4,680	6,687
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	6,721	7,277
				<b>11,401</b>	13,964

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：

	二零一一年 購股權數目 (千股)	二零一零年 購股權數目 (千股)
年初	13,964	15,334
已失效	(81)	(113)
已行使	(2,482)	(1,257)
年終	<b>11,401</b>	13,964

## 26 儲備

### 本集團

	股份溢價	實繳盈餘 (附註(a))	資本 贖回儲備	僱員股份 為基礎 補償儲備	可供出售 財務資產 重估儲備	投資 重估儲備	其他儲備 (附註(b))	匯兌儲備	保留盈利	總額	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一零年一月一日之結餘	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收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
虧損	—	—	—	—	(92,188)	—	—	—	—	—	(92,188)
收購一間附屬公司之非控股 股東權益	—	—	—	—	—	—	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
關於金融資產分類與計量的 會計政策改變的影響	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
一重分類至投資重估儲備	—	—	—	—	18,437	(18,437)	—	—	—	—	—
發行股份	869	—	—	—	—	—	—	—	—	—	869
僱員購股權福利	—	—	—	876	—	—	—	—	—	—	876
重估透過其他全面收益按 公允價值計量之財務資產 之公允價值虧損	—	—	—	—	—	(193,595)	—	—	—	—	(193,595)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	197,397	—	—	197,397
附屬公司清盤	—	(1,629)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,629)
支付二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,375)	—	(33,375)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	610,424	—	610,424
於二零一一年十二月三十一日 之結餘	4,267,687	598,783	769	4,149	—	(212,032)	1,314	65,348	305,661	1,138,624	6,170,303



26 儲備(續)

本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 (附註(a)) 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
於二零一零年一月一日之結餘	3,382,478	575,220	769	1,729	(151,239)	3,808,957
發行股份	884,340	—	—	—	—	884,340
僱員購股權福利	—	—	—	1,544	—	1,544
本年度溢利	—	—	—	—	24,047	24,047
於二零一零年十二月三十一日						
之結餘	4,266,818	575,220	769	3,273	(127,192)	4,718,888
發行股份	869	—	—	—	—	869
僱員購股權福利	—	—	—	876	—	876
支付二零一零年末期股息	—	—	—	—	(33,375)	(33,375)
本年度虧損	—	—	—	—	(161,015)	(161,015)
於二零一一年十二月三十一日						
之結餘	4,267,687	575,220	769	4,149	(321,582)	4,526,243

- (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，本集團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五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司(「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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，有關撥款約為84,191,000港元，已包括在二零一一年十二月三十一日的保留盈利之內。

## 27 借款

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動		
銀行借款，有抵押(a)	2,459,123	571,704
流動		
銀行借款，有抵押(a)	240,717	425,000
附屬公司非控股股東之貸款，無抵押(附註34)	—	417,786
一間同系附屬公司之貸款，無抵押(附註34)	2,532,379	2,650,240
	2,773,096	3,493,026
	5,232,219	4,064,730

### (a) 銀行信貸

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行信貸總額(包括銀行借款)約為6,509,022,000港元(二零一零年：1,628,047,000港元)，其中未動用信貸約為3,665,200,000港元(二零一零年：595,519,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，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982,600,000港元(二零一零年：970,829,000港元)之投資物業；
- (ii) 賬面值約為79,570,000港元(二零一零年：62,579,000港元)之土地及樓宇；
- (iii) 賬面值約為840,210,000(二零一零年：943,768,000港元)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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行借款		
一年內	240,717	425,000
第二至第五年	2,459,123	571,704
	<b>2,699,840</b>	996,704
附屬公司非控股股東之貸款		
一年內	—	417,786
一間同系附屬公司之貸款		
一年內	2,532,379	2,650,240

(c) 約5,232,219,000港元(二零一零年：3,656,346,000港元)之借款按浮動利率計息。於結算日之實際利率如下：

	二零一一年		二零一零年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
非流動				
銀行借款	2.98%	6.13%	2.24%	5.57%
流動				
銀行借款	2.62%	6.78%	1.77%	—
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	—	6.71%	—	5.89%

於二零一零年十二月三十一日，來自一間附屬公司非控股股東之貸款408,384,000港元為免息。

(d) 借款之公允值與其賬面值相若。公允值乃按於二零一一年十二月三十一日介乎2.48厘至7.02厘(二零一零年：1.04厘至5.91厘)之借款年利率貼現之現金流量折算。

(e) 本集團借款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	2,247,761	940,884
人民幣	2,984,458	3,123,846
	<b>5,232,219</b>	4,064,730

## 28 遞延稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
遞延稅項資產：		
將於12個月內收回之遞延稅項資產	93,342	102,175
遞延稅項負債：		
將於12個月後收回之遞延稅項負債	(95,088)	(52,768)
將於12個月內收回之遞延稅項負債	(55,944)	(166,518)
	(151,032)	(219,286)
	(57,690)	(117,111)

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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
稅項虧損		
年初	11,056	—
匯兌差額	283	—
收購附屬公司	—	2,937
於綜合收益表確認	(11,339)	8,119
年終	—	11,056
確認成本之時間差距		
年初	91,119	7,132
匯兌差額	4,468	901
收購附屬公司	—	53,216
於綜合收益表確認	(2,245)	29,870
年終	93,342	91,119

28 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
公允值收益		
年初	214,865	123
匯兌差額	10,840	—
收購附屬公司	—	213,914
於綜合收益表確認	(80,347)	828
年終	145,358	214,865
加速稅項折舊		
年初	4,421	6,946
於綜合收益表確認	1,253	(2,525)
年終	5,674	4,421

遞延稅項負債59,668,000港元(二零一零年：18,594,000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。

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。於二零一一年十二月三十一日，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160,359,000港元(二零一零年：126,492,000港元)，且並無到期日。於二零一一年十二月三十一日，本集團在中國產生之未確認稅務虧損約為133,816,000港元(二零一零年：26,839,000港元)，於直至二零一六年(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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(b)	705,331	434,402
應付保固金	55,244	62,303
應計費用及其他應付款項	1,963,935	1,171,568
已收租金按金	14,305	11,967
應付附屬公司非控股股東款項(附註34)	55,408	482,907
	<b>2,794,223</b>	<b>2,163,147</b>

### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應計費用及其他應付款項	31,117	16,245

(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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	128,614	137,785
人民幣	2,665,609	2,025,362
	<b>2,794,223</b>	<b>2,163,147</b>

### 本公司

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	31,117	16,245

## 29 貿易及其他應付款項(續)

(b) 本集團貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至90日	407,430	110,182
91至180日	55,907	8,732
181日至1年	30,489	30,189
1年至2年	50,183	224,953
2年以上	161,322	60,346
	705,331	434,402

## 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。



### 31 綜合現金流量表附註

#### (a) 除稅前溢利與經營業務所得／(所用)現金之對賬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利	1,412,665	818,327
利息收入	(79,591)	(14,111)
利息支出	31,119	1,867
折舊	7,492	3,921
投資物業公允值收益	(55,844)	(37,440)
出售物業、廠房及設備虧損	1,545	3,049
購股權福利	876	1,544
貿易應收款項減值撥備	3,498	—
所收購資產淨值之公允值超出收購成本	—	(332,280)
於確認物業銷售收入時撇銷商譽	2,298	—
分佔聯營公司業績	20,426	2,936
營運資金變動前之經營溢利	1,344,484	447,813
存貨增加	(1,464,960)	(732,473)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	745,908	(3,659,299)
應收客戶之合約工程總額(增加)／減少	(7,893)	1,725
貿易及其他應付款項增加／(減少)	631,076	(595,352)
遞延收入(減少)／增加	(1,282,283)	2,557,545
其他負債增加	36	458
匯兌調整	234,638	89,260
經營業務所得／(所用)現金	201,006	(1,890,323)

31 綜合現金流量表附註(續)

(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五礦置業(天津)濱海新區有限公司及湖南中潤城鎮置業有限公司之間接控股公司，主要於中國從事房地產發展。交易已作為業務合併入賬。

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

## 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)

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起至完成收購日期止期間下跌所致。
- (3) 合共7,175,000港元之交易成本已於綜合收益表內支銷。

#### (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)
非控股股東權益	(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/>
總現金代價	140,673 <hr/>

## 31 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 收購附屬公司(續)

(iii) 有關收購附屬公司之現金流入淨額分析如下：

	二零一零年 千港元
所收購現金及銀行存款	831,544
減：已付現金代價	(81,907)
有關收購附屬公司之現金流入淨額	<u>749,637</u>

## 32 財務擔保

於二零一一年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達1,972,884,000港元(二零一零年：1,305,545,000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)買家償付按揭貸款。根據擔保條款，一旦該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償還未償付按揭本金連同違約買家欠負銀行之累計利息，且本集團有權接管相關物業。在該等情況下，本集團可保留先前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。

於二零一一年十二月三十一日，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5,090,495,000港元(二零一零年：587,995,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，本公司所給予公司擔保項下已動用信貸約為2,335,084,000港元(二零一零年：546,144,000港元)。

### 33 承擔

(a) 本集團有資本承擔如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已訂約但未撥備 作為購入一間附屬公司額外權益之代價	173,108	164,926

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何未償付資本承擔(二零一零年：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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	9,698	7,167
一年後但五年內	7,238	11,456
	16,936	18,623

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何營運租賃承擔(二零一零年：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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	51,717	47,032
一年後但五年內	83,683	62,948
五年後	24,583	30,259
	159,983	140,239

於二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何未來租金收入(二零一零年：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成立並由中國政府控制之中國五礦集團公司（「中國五礦」）。

根據香港會計準則第24號（經修訂）「關聯方披露」，中國政府所直接或間接控制、共同控制或具有重大影響力之政府關聯實體及其附屬公司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（本集團除外）、其他政府關聯實體及其附屬公司、本公司可控制或行使重大影響力之其他實體及法團以及本公司及中國五礦之主要管理人員及彼等之近親。

年內，除了支付土地款予中國國土資源局，本集團與中國政府所直接或間接控制、共同控制或具有重大影響力之政府關聯實體及其附屬公司訂立之重大交易主要包括其銀行存款及借款及相關之利息。該等交易之價格及其他條款載於有關協議內或經雙方同意（如適用）。

除財務報表其他地方所披露者外，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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
給予一間同系附屬公司之專業建築成本（附註(i)）	36,084	59,134
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)）	729,544	163,833
向同系附屬公司收取租金收入（附註(iii)）	5,179	5,625
收取一間聯營公司之貸款利息收入（附註(vii)）	45,083	—
收取一間附屬公司非控股股東之貸款利息收入（附註(viii)）	5,223	—
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
給予一間同系附屬公司之貸款利息支出（附註(v)）	181,530	1,961

## 34 關聯方交易(續)

### (b) 與關聯方之結餘

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付一間同系附屬公司之專業建築成本(附註(i))	43,386	24,954
就房地產發展項目應付同系附屬公司之合約款項(附註(ii))	13,459	80,504
附屬公司非控股股東之貸款(附註(iv))	—	417,786
一間同系附屬公司之貸款(附註(v))	2,532,379	2,650,240
應付附屬公司非控股股東之款項(附註(vi))	55,408	482,907
貸款予一間聯營公司(附註(vii))	962,500	—
貸款予一間附屬公司之非控股股東(附註(viii))	156,655	—

### (c) 主要管理人員之薪酬

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及短期僱員福利	11,655	10,870
退休金成本 — 定額供款計劃	288	272
購股權福利	360	801
	12,303	11,943



## 34 關聯方交易(續)

### (c) 主要管理人員之薪酬(續)

附註：

- (i) 支付予本公司一間同系附屬公司之專業建築成本乃基於雙方共同協定之條款釐定。
- (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。
- (iii) 向本公司之同系附屬公司收取之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) 於二零一零年，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，須按中國人民銀行不時公佈之一年期短期貸款之基準年利率計息。有關貸款已於二零一一年悉數結清。
- (v) 來自一間同系附屬公司之短期貸款為無抵押，須按中國人民銀行不時公佈之人民幣六個月短期貸款之基準年利率上浮10%計息，並須於六個月內償還。
- (vi) 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。
- (vii) 貸款予一間聯營公司為無抵押，須按中國人民銀行不時公佈之人民幣一年短期貸款基準年利率上浮15%計息，並須於一年內償還。
- (viii) 貸款予一間附屬公司非控股股東為無抵押，須按中國人民銀行不時公佈之人民幣一年短期貸款基準年利率上浮10%計息，並須於一年內償還。

# 五年財務概要

	二零一一年 千港元	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
<b>業績</b>					
收入	<b>5,329,279</b>	1,658,811	1,244,156	1,166,307	365,314
經營溢利	<b>1,384,619</b>	809,019	213,974	182,894	151,420
財務收入	<b>79,591</b>	14,111	13,316	17,238	8,580
財務成本	<b>(31,119)</b>	(1,867)	(181)	(400)	(1,561)
分佔聯營公司業績	<b>(20,426)</b>	(2,936)	—	—	—
除稅前溢利	<b>1,412,665</b>	818,327	227,109	199,732	158,439
稅項支出	<b>(640,883)</b>	(209,565)	(71,676)	(70,948)	(229)
來自持續經營業務之本年度溢利	<b>771,782</b>	608,762	155,433	128,784	158,210
來自已終止經營業務之本年度(虧損)/溢利	<b>—</b>	—	—	(475)	1,288
本年度溢利	<b>771,782</b>	608,762	155,433	128,309	159,498
溢利歸屬於：					
本公司股權持有人	<b>610,424</b>	526,913	128,927	140,864	162,653
非控股股東權益	<b>161,358</b>	81,849	26,506	(12,555)	(3,155)
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	<b>1,831,845</b>	1,910,965	1,664,858	984,641	370,503
流動資產	<b>15,202,634</b>	13,618,883	5,199,129	2,137,551	2,390,263
資產總額	<b>17,034,479</b>	15,529,848	6,863,987	3,122,192	2,760,766
本公司股權持有人應佔之資本及儲備	<b>6,504,085</b>	5,922,870	4,419,658	1,582,060	878,090
非控股股東權益	<b>746,400</b>	356,476	314,673	194,918	195,246
權益總額	<b>7,250,485</b>	6,279,346	4,734,331	1,776,978	1,073,336
非流動負債	<b>2,610,761</b>	791,560	614,152	18,228	213,345
流動負債	<b>7,173,233</b>	8,458,942	1,515,504	1,326,986	1,474,085
負債總額	<b>9,783,994</b>	9,250,502	2,129,656	1,345,214	1,687,430
權益及負債總額	<b>17,034,479</b>	15,529,848	6,863,987	3,122,192	2,760,766

# 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	本公司二零一二年股東週年大會
「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	企業管治守則
「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
「瑞和上海」	指	五礦瑞和(上海)建設有限公司
「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	二十三冶建設集團有限公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「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
「產業園房地產公司」	指	五礦(營口)產業園房地產開發有限公司
「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
「五礦資本」	指	五礦資本(香港)有限公司
「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
「每股資產淨值」	指	每股資產淨值
「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
「平方米」	指	平方米
「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
「營口產業園」	指	五礦(營口)產業園發展有限公司
「營口五礦悅居」	指	營口五礦悅居物業管理有限公司
「中潤城鎮」	指	湖南中潤城鎮置業有限公司
「%」	指	百分比

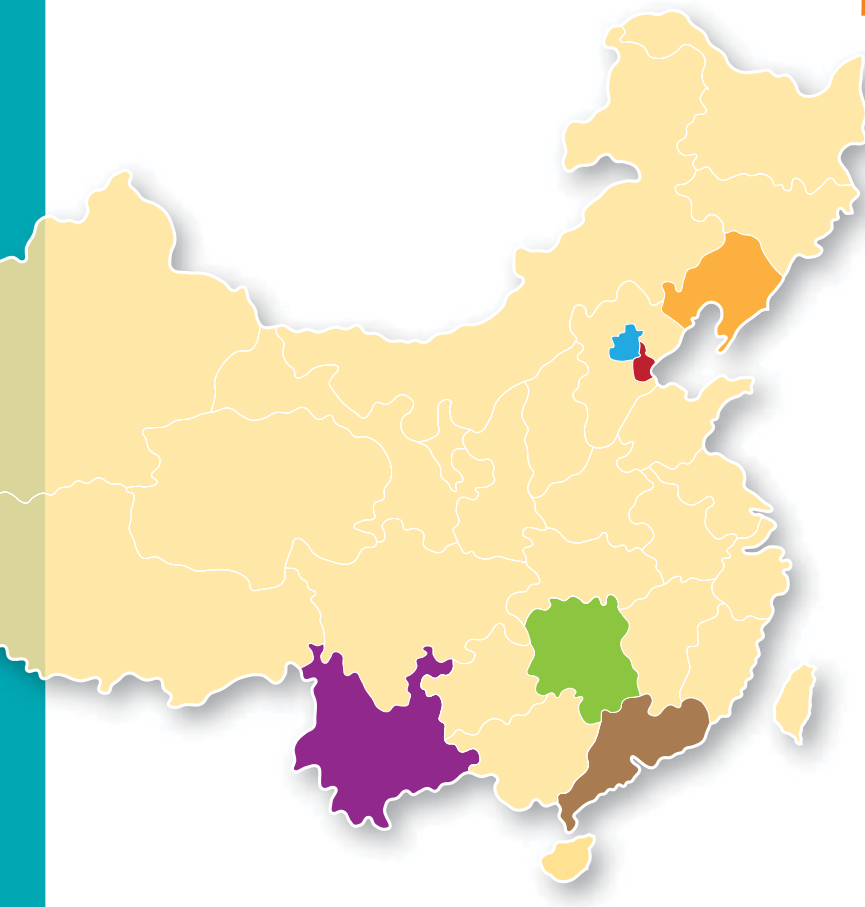
# 關於中國五礦集團公司

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。二零一一年，中國五礦實現營業收入355,200,000,000元人民幣，位列美國財富雜誌二零一一年世界500強企業第228位。

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11,160,000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62%股權。國務院國有資產監督管理委員會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
遼寧省瀋陽市	216,200	348,000	住宅
天津市	56,000	327,000	住宅
天津市	3,200,000	4,850,000	住宅
湖南省長沙市、湘潭市及株洲市	1,158,000	4,213,000	住宅
雲南省昆明市	210,000	154,800	住宅
廣東省汕頭市	1,210,000	1,050,000	綜合用途



**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  
電郵 Email: [info@minmetalsland.com](mailto:info@minmetalsland.com)  
網址 Website: [www.minmetalsland.com](http://www.minmetalsland.com)

\*For identification purpose only 僅供識別