

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會因本公告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)

## 截至二零一零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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零零九年之比較數字如下：

### 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>收入</b>	3	<b>1,658,811</b>	1,244,156
銷售成本	5	(1,032,083)	(963,654)
<b>毛利</b>		<b>626,728</b>	280,502
其他收益	4	349,968	8,278
投資物業公允值收益		37,440	38,780
銷售及分銷費用	5	(61,020)	(22,875)
行政開支	5	(144,097)	(90,711)
<b>經營溢利</b>		<b>809,019</b>	213,974
財務收入		14,111	13,316
財務成本		(1,867)	(181)
分佔聯營公司業績		(2,936)	—
<b>除稅前溢利</b>		<b>818,327</b>	227,109
稅項支出	6	(209,565)	(71,676)
<b>本年度溢利</b>		<b>608,762</b>	155,433
<b>歸屬於：</b>			
本公司股權持有人		526,913	128,927
非控股股東權益		81,849	26,506
		<b>608,762</b>	155,433
<b>年內本公司股權持有人應佔之每股盈利</b> (以每股港仙顯示)：			
基本	7	19.14	7.94
攤薄	7	19.07	7.89
<b>股息</b>	8	<b>33,375</b>	—

## 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

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

## 綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		86,459	78,134
投資物業		970,829	936,739
商譽		11,712	11,365
於聯營公司之權益		200,490	—
可供出售財務資產		539,300	631,488
遞延稅項資產		102,175	7,132
		<u>1,910,965</u>	<u>1,664,858</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		5,845,239	2,393,361
應收客戶之合約工程總額		1,251	2,976
預付款項、貿易及其他應收款項	9	4,409,468	324,225
受限制現金及銀行存款		113,075	84,217
不受限制現金及銀行存款		3,249,850	2,394,350
		<u>13,618,883</u>	<u>5,199,129</u>
<b>資產總額</b>		<u>15,529,848</u>	<u>6,863,987</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔之資本及儲備</b>			
股本		333,534	273,279
儲備	10	5,589,336	4,146,379
		<u>5,922,870</u>	<u>4,419,658</u>
<b>非控股股東權益</b>		<u>356,476</u>	<u>314,673</u>
<b>權益總額</b>		<u>6,279,346</u>	<u>4,734,331</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		571,704	602,405
遞延稅項負債		219,286	7,069
其他負債		10,248	4,678
		<u>801,238</u>	<u>614,152</u>
<b>流動負債</b>			
借款		3,493,026	718,884
貿易及其他應付款項	11	2,153,469	698,334
遞延收入		2,598,742	41,197
當期應付稅項		204,027	57,089
		<u>8,449,264</u>	<u>1,515,504</u>
<b>負債總額</b>		<u>9,250,502</u>	<u>2,129,656</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>15,529,848</u>	<u>6,863,987</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,169,619</u>	<u>3,683,625</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>7,080,584</u>	<u>5,348,483</u>

## 財務資料附註

### 1. 組織及業務

本集團主要從事房地產發展、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。

### 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。

於二零一零年，本集團已採納香港財務報告準則內若干新訂或經修訂，於二零一零年一月一日或之後開始之會計年度生效並與本集團營運有關之準則、修訂本及詮釋。

### 3. 分部資料

#### (a) 經營分部

執行董事乃主要營運決策人。執行董事已審閱本集團內部財務報告，以評估表現及分配資源。執行董事根據該等報告決定劃分下列各經營分部：

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：	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
證券投資：	投資證券

收入包括以下項目：

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

分部收入及業績

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

分部資產及負債

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

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

其他分部資料

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

(b) 地域分區資料

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

於呈列地域分區資料時，銷售之呈列乃按客戶之地理位置為基準。非流動資產總額之呈列則按資產所在之地理位置為基準。

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

4. 其他收益

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

## 5. 按性質劃分之開支

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

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

## 6. 稅項支出

由於本集團於本年度並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備 (二零零九年：16.5%)。中國企業所得稅乃以本年度源自中國之估計應課稅溢利按 22% 至 25% (二零零九年：20% 至 25%) 之稅率計算。

中國土地增值稅根據土地價值之增長 (即出售房地產所得款項扣除可扣減項目 (包括土地成本以及發展及建築支出)) 按累進稅率 30% 至 60% 徵收。

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

## 7. 每股盈利 — 基本及攤薄

每股基本盈利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數計算。

每股攤薄盈利乃假設根據本公司購股權計劃授出之所有具攤薄影響之潛在普通股獲轉換後，就發行在外之普通股加權平均數作出調整計算得出。

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

## 8. 股息

董事建議派付末期股息每股 1 港仙（二零零九年：無）。該股息須待股東在本公司將於二零一一年五月二十六日舉行之股東週年大會上批准。該等財務報表內未有反映此應付股息。

## 9. 預付款項、貿易及其他應收款項

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

(a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0 至 90 日	209,375	94,437
91 至 180 日	17,220	62,658
181 日至 1 年	52,517	11,852
一年至兩年	48,230	55,178
超過兩年	45,868	8,863
	373,210	232,988
減：減值撥備	(1,245)	(1,205)
	371,965	231,783

本集團並無就貿易及合約應收款項給予客戶信貸期。

大部份之貿易及合約應收款項來自具有良好還款記錄及過往並無拖欠還款之客戶。

(b) 於二零一零年十二月三十一日，預付款項包括與已收取之遞延收入相關的預付稅項及其他費用約 243,566,000 港元（二零零九年：3,620,000 港元）。

(c) 於二零一零年十二月三十一日，土地成本之預付款指就於中國收購土地付款予中國國土資源局，而此等金額將會於獲頒發土地使用權證後確認為存貨。

## 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	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	(累計虧損) /保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零九年 一月一日 之結餘	914,142	600,412	769	133	—	1,314	—	48,172	(94,265)	1,470,677
發行股份	2,468,336	—	—	—	—	—	—	—	—	2,468,336
僱員購股權福利	—	—	—	1,596	—	—	—	—	—	1,596
可供出售財務資產 公允值收益	—	—	—	—	73,751	—	—	—	—	73,751
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	3,092	—	3,092
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	128,927	128,927
於二零零九年 十二月三十一日 之結餘	3,382,478	600,412	769	1,729	73,751	1,314	—	51,264	34,662	4,146,379
發行股份	884,340	—	—	—	—	—	—	—	—	884,340
僱員購股權福利	—	—	—	1,544	—	—	—	—	—	1,544
可供出售財務資產 公允值虧損	—	—	—	—	(92,188)	—	—	—	—	(92,188)
收購一間附屬公司 非控制性權益	—	—	—	—	—	—	65,348	—	—	65,348
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	57,000	—	57,000
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

## 11. 貿易及其他應付款項

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

(a) 貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0 至 90 日	110,182	166,358
91 至 180 日	8,732	44,069
181 日至一年	30,189	11,730
一年至兩年	224,953	64,566
超過兩年	60,346	19,853
	<b>434,402</b>	<b>306,576</b>

## 管理層討論及分析

### 業績概覽

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

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

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

## 綜合業績

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

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

### 按經營分部劃分之收入總額

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零一零年 百萬港元	%	二零零九年 百萬港元	%	
房地產發展	1,182.2	71.3	728.4	58.5	62.3
專業建築	427.6	25.8	469.2	37.7	(8.9)
物業投資	49.0	2.9	46.6	3.8	5.2
收入總額	1,658.8	100.0	1,244.2	100.0	33.3

### 按經營分部劃分之業績總額

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

## 房地產發展

隨著於年內完成之收購後，本集團於二零一零年十二月三十一日之房地產發展項目組合涵蓋國內七個城市之九個項目。值得注意的是，本集團之房地產發展項目組合不但在可建樓面面積上，在產品組合多元化及地域上也有所擴大，天津項目正好標誌著本集團首次踏足商業發展項目的範疇。下表為本集團房地產發展項目於二零一零年十二月三十一日之概況：

地點／項目	地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	本集團所佔權益
江蘇省南京市			
— 東方·龍湖灣	310,000	316,000	71.00%
— 五礦·御江金城	73,000	219,000	50.89%
湖南省長沙市			
— 五礦·龍灣國際社區	633,000	1,049,000	100.00%
— 格蘭小鎮	311,000	450,000	100.00%
天津市			
— 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	281,000	225,000	50.00%
遼寧省營口市			
— 五礦·鉑海灣	396,000	581,000	100.00%
廣東省惠州市			
— 惠州項目	578,000	578,000	65.00%
北京市海淀區			
— 西北旺項目	139,000	355,000	51.00%

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

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

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

以下為本集團之房地產發展項目詳情：

#### 1. 東方·龍湖灣

本集團擁有此住宅項目的71%權益。東方·龍湖灣位於江蘇省南京，共分三期發展，可提供約316,000平方米樓面面積，當中包括別墅及公寓單位。於二零一零年，已落成並交付買家之單位合共590個，共67,049平方米，確認入賬之簽約銷售額約為716,700,000港元（二零零九年：477,200,000港元）。此項目

第三期高層公寓之預售於二零一零年推出，於二零一零年十二月三十一日，已訂約售出但尚未交付單位之合約總額為245,000,000港元。

東方·龍湖灣之預售及落成時間表如下。

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

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

## 2. 五礦·御江金城

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

	可出售總樓面面積（平方米）			於二零一零年 交付買家
	總計	於二零一零年 之簽約銷售額	截至二零零九年之 簽約銷售額	
總計	211,000	69,245	—	—

## 3. 五礦·龍灣國際社區

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

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

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

#### 4. 格蘭小鎮

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

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

#### 5. 中國五礦商務大廈

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

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

#### 6. 北京歡慶城

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

#### 7. 五礦·鉑海灣

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

#### 8. 惠州項目

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

#### 9. 西北旺項目

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

## 專業建築

本集團透過旗下兩間全資附屬公司經營以設計及安裝幕牆為主之專業建築業務 — 上海金橋瑞和裝飾工程有限公司（「金橋瑞和」）負責中國市場業務，而五礦瑞和（香港）工程有限公司（「瑞和香港」）則負責香港及澳門市場業務。雖然此經營分部於二零一零年的收入減少了，其盈利卻因有效之成本控制加上不同的工程組合而取得佳績，由二零零九年之13,100,000港元，上升至二零一零年之26,400,000港元。

### 金橋瑞和

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

### 瑞和香港

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

## 物業投資

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

## 年結日後主要發展

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

## 策略及展望

本集團之優勢在於其在房地產發展上已建立的競爭力：包括抓住行業週期機遇、項目規劃、設計及執行、營銷，以及售後物業管理服務。鑑於本集團於年內持續增加房地產發展項目的投資，加上管理層之專心致志及全體員工之辛勤付出，都協力提升上述各項競爭能力。藉着中國五礦之鼎力支持，兼以自身充裕之財

務資源，本集團已為日後擴展國內房地產發展業務做好準備。至於本集團之其他各個業務經營分部於年內之發展亦皆有所躍進。

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

## 流動資金及財務資源

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

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

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

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

本集團之借款到期情況如下：

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

本集團借款之計值貨幣如下：

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

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

(二零零九年：200,000港元)。

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

## 匯率波動風險

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

## 集團資產抵押

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

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

## 財務擔保及或然負債

於二零一零年十二月三十一日，就授予本集團物業若干買家之按揭信貸而給予銀行之擔保為 1,305,545,000 港元(二零零九年：410,289,000 港元)。該等擔保將於下列較早發生者終止：(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，且本集團有權佔有相關物業。在該等情況下，本集團可保留自客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額，因此，董事認為毋須就該等擔保於財務報表內作出撥備。

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

## 僱員

於年內，本集團大幅增加其人力資源，以配合其持續發展業務所需。於二零一零年十二月三十一日，本集團共聘用 520 名（二零零九年：355 名）僱員（其中包括董事）。香港就業市場於年內明顯收緊，工資及薪酬亦相應提高。本集團之薪酬政策符合市場慣例，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團董事及僱員酬金及福利總額為 76,600,000 港元（二零零九年：54,900,000 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，並自該日期起計十年內有效。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二零一零年年報內。

於二零一零十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權為 13,964,367 購股權（二零零九年：15,334,000）。

## 股息

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

股息支票將於二零一一年六月十五日（星期三）或前後寄發予股東。

## 股東週年大會

本公司將於二零一一年五月二十六日（星期四）召開股東週年大會（「二零一一年股東週年大會」）。二零一一年股東週年大會之通知將載入本公司寄發予股東之通函內，並將與二零一零年年報一併寄出。

## 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有獲派建議的末期股息及出席二零一一年股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將由二零一一年五月二十四日（星期二）起至二零一一年五月二十六日（星期四）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保獲派建議的末期股息及有權出席二零一一年股東週年大會並於會上投票，所有股票連同已填妥之過戶表格，須於二零一一年五月二十三日（星期一）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二零一零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之董事，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孫曉民先生未能出席本公司的二零一零年度股東週年大會。本公司董事總經理兼薪酬委員會成員何劍波先生因而代為主持該會議。

### 董事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，確認彼等於截至二零一零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獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）審閱截至二零一零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等事宜（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二零一零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二零一零年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 董事會

於本公告日期，董事會由十二名董事組成，即主席及非執行董事孫曉民先生、執行董事錢文超先生、何劍波先生、尹亮先生、何小麗女士及楊律先生、非執行董事潘中藝先生、田景琦先生及劉則平先生，以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，二零一一年三月二十八日

本公司之二零一零年年報（其中包括：企業管治報告、董事會報告及截至二零一零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](http://www.minmetalsland.com) 及香港聯合交易所有限公司之網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊載。

\* 僅供識別