

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零一零年之比較數字如下：

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
收入	3	5,329,279	1,658,811
銷售成本	4	(3,638,355)	(1,032,083)
毛利		1,690,924	626,728
其他收益	5	82,884	349,968
投資物業公允值收益		55,844	37,440
銷售及分銷費用	4	(148,289)	(61,020)
行政開支	4	(296,744)	(144,097)
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)
除稅前溢利		1,412,665	818,327
稅項支出	6	(640,883)	(209,565)
本年度溢利		771,782	608,762
歸屬於：			
本公司股權持有人		610,424	526,913
非控股股東權益		161,358	81,849
		771,782	608,762
年內本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港仙列示)：			
基本	7	18.29	19.14
攤薄	7	18.25	19.07
股息	8	33,378	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
本年度溢利	771,782	608,762
其他全面收入 / (開支)		
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	(193,595)	—
匯兌差額	245,220	90,092
	51,625	(2,096)
本年度全面收入總額	823,407	606,666
歸屬於：		
本公司股權持有人	614,226	491,725
非控股股東權益	209,181	114,941
	823,407	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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		139,949	86,459
投資物業		1,007,189	970,829
商譽		9,801	11,712
於聯營公司之權益		235,859	200,490
可供出售財務資產		—	539,300
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		345,705	—
遞延稅項資產		93,342	102,175
		<u>1,831,845</u>	<u>1,910,965</u>
流動資產			
存貨		7,492,558	5,845,239
應收客戶之合約工程總額		9,144	1,251
預付款項、貿易及其他應收款項	9	3,559,717	4,409,468
貸款予一間聯營公司		962,500	—
貸款予一間附屬公司之非控股股東		156,655	—
受限制現金及銀行存款		163,513	113,075
不受限制現金及銀行存款		2,858,547	3,249,850
		<u>15,202,634</u>	<u>13,618,883</u>
資產總額		<u>17,034,479</u>	<u>15,529,848</u>
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本		333,782	333,534
儲備	10	6,170,303	5,589,336
		6,504,085	5,922,870
非控股股東權益		746,400	356,476
權益總額		<u>7,250,485</u>	<u>6,279,346</u>
負債			
非流動負債			
借款		2,459,123	571,704
遞延稅項負債		151,032	219,286
其他負債		606	570
		<u>2,610,761</u>	<u>791,560</u>
流動負債			
借款		2,773,096	3,493,026
貿易及其他應付款項	11	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
		<u>7,173,233</u>	<u>8,458,942</u>
負債總額		<u>9,783,994</u>	<u>9,250,502</u>
權益及負債總額		<u>17,034,479</u>	<u>15,529,848</u>
流動資產淨值		<u>8,029,401</u>	<u>5,159,941</u>
資產總額減流動負債		<u>9,861,246</u>	<u>7,070,906</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，並就投資物業及透過其他全面收益按公允值計量之財務資產之重估而作出修訂。

於二零一一年，本集團已採納若干於二零一一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新訂及經修訂準則及修訂。除提前採納香港財務報告準則第9號「財務資產」外，本公司並無採納已公佈但未生效之新香港財務報告準則。

3. 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。執行董事已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（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
	<u>5,329,279</u>	<u>1,658,811</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	<u>4,684,280</u>	<u>1,182,170</u>	<u>592,176</u>	<u>427,617</u>	<u>52,823</u>	<u>49,024</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,329,279</u>	<u>1,658,811</u>
業績										
分部業績	<u>1,480,245</u>	<u>773,605</u>	<u>(76,582)</u>	<u>26,418</u>	<u>98,877</u>	<u>77,443</u>	<u>5,752</u>	<u>5,750</u>	<u>1,508,292</u>	<u>883,216</u>
未分配企業開支，淨額									<u>(123,673)</u>	<u>(74,197)</u>
經營溢利									<u>1,384,619</u>	<u>809,019</u>
財務收入									<u>79,591</u>	<u>14,111</u>
財務成本									<u>(31,119)</u>	<u>(1,867)</u>
分佔聯營公司業績									<u>(20,426)</u>	<u>(2,936)</u>
稅項支出									<u>(640,883)</u>	<u>(209,565)</u>
本年度溢利									<u>771,782</u>	<u>608,762</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	<u>11,716,034</u>	<u>9,623,169</u>	<u>628,093</u>	<u>390,950</u>	<u>1,212,640</u>	<u>1,041,832</u>	<u>345,705</u>	<u>539,300</u>	<u>13,902,472</u>	<u>11,595,251</u>
未分配企業資產									<u>3,132,007</u>	<u>3,934,597</u>
資產總額									<u>17,034,479</u>	<u>15,529,848</u>
負債										
分部負債	<u>8,270,010</u>	<u>8,232,433</u>	<u>469,925</u>	<u>315,785</u>	<u>16,732</u>	<u>13,299</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,756,667</u>	<u>8,561,517</u>
未分配企業負債									<u>1,027,327</u>	<u>688,985</u>
負債總額									<u>9,783,994</u>	<u>9,250,502</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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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
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

4. 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）	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 / (撥回早前已撇銷之應收款項)	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
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	<u>4,083,388</u>	<u>1,237,200</u>

5. 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	—	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
	<u>82,884</u>	<u>349,968</u>

6. 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。

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

7. 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。

	二零一一年	二零一零年
已發行普通股加權平均股數（以千計）	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）	<u>3,344,829</u>	<u>2,763,706</u>
股權持有人應佔溢利（千港元）	<u>610,424</u>	<u>526,913</u>
每股基本盈利（港仙）	18.29	19.14
每股攤薄盈利（港仙）	<u>18.25</u>	<u>19.07</u>

8. 股息

董事建議派付末期股息每股普通股 1 港仙（二零一零年：1 港仙）。該股息須待股東在本公司將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

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

(a) 按發票日期計算之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
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
一年至兩年	67,249	48,230
超過兩年	65,218	45,868
	449,907	373,210
減：減值撥備	(4,886)	(1,245)
	445,021	371,965

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涉及擁有良好還款記錄及過往並無違約行為之客戶。

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，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 143,364,000 港元（二零一零年：243,566,000 港元）。
- (c) 於二零一一年十二月三十一日，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	投資 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	保留溢利 千港元	總額 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
關於金融資產分類 與計量的會計 政策改變的影響 — 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
透過其他全面收益 按公允價值計量之 財務資產之虧損	—	—	—	—	—	(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)
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

11. 貿易及其他應付款項

	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 (a)	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	55,408	482,907
	2,794,223	2,163,147

(a) 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 日至一年	30,489	30,189
一年至兩年	50,183	224,953
超過兩年	161,322	60,346
	705,331	434,402

管理層討論及分析

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公司（「中國五礦」）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。對房地產發展商而言，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，竭力為集團帶來理想回報。最重要的是，本集團將會繼續貫徹其一貫策略：突顯企業形象及增強「五礦地產」品牌於國內房地產市場的知名

度。

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 百萬港元		二零一零年 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 百萬港元		二零一零年 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。

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，令南京區內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，已進入最後發展階段。再者，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。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	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。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	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

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，該項目已完成並交付買家之面積合共108,282平方米（二零一零年：53,762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。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	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，毗鄰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，該項目完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。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	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，該項目完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。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	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265,000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

五礦·鉑海灣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。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	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	—	—

9. 五礦·哈施塔特

五礦·哈施塔特為本集團位於廣東省惠州之新項目，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，預期第一期將於二零一二年第二季開售。

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，當中五礦瑞和（上海）建設有限公司（「瑞和上海」）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。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。

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。

策略及展望

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目標。

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

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

於二零一一年十二月三十一日，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 1,972,900,000 港元（二零一零年：1,305,500,000 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 5,090,500,000 港元（二零一零年：588,000,000 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 2,335,100,000 港元（二零一零年：546,100,000 港元）。

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）。

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二零一一年年報內。

於二零一一年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權為 11,401,334 購股權（二零一零年：13,964,367）。

末期股息

董事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現金末期股息每股 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）或前後寄發予股東。

股東週年大會

本公司將於二零一二年五月二十九日（星期二）召開股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）。二零一二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，並將與二零一一年年報一併寄出。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將由二零一二年五月二十五日(星期五)起至二零一二年五月二十九日(星期二)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲享有出席二零一二年股東週年大會並於會上投票之權利，所有股票連同已填妥之過戶表格，須於二零一二年五月二十四日(星期四)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。

就末期股息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的權利，本公司將由二零一二年六月四日(星期一)起至二零一二年六月六日(星期三)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲獲派建議的末期股息，所有股票連同已填妥之過戶表格，須於二零一二年六月一日(星期五)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二零一一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，確認彼等於截至二零一一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

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」）審閱截至二零一一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二零一一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二零一一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，二零一二年三月二十八日

本公司之二零一一年年報（其中包括：企業管治報告、董事會報告及截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表）將於稍後在本公司之網站 www.minmetalsland.com 及香港聯合交易所有限公司之網站 www.hkexnews.hk 刊載。

* 僅供識別