

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)

## 截至二零零九年十二月三十一日止年度業績公告

### 財務業績

五礦建設有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零零八年之比較數字如下：

### 綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>持續經營業務：</b>			
收入	3	1,244,156	1,166,307
銷售成本	4	(963,654)	(945,503)
<b>毛利</b>		<b>280,502</b>	<b>220,804</b>
其他收益		2,513	2,766
銷售及分銷費用	4	(22,875)	(40,462)
行政開支	4	(84,946)	(73,091)
投資物業公平值收益		38,780	72,877
<b>經營溢利</b>		<b>213,974</b>	<b>182,894</b>
財務收入		13,316	17,238
財務成本		(181)	(400)
<b>除稅前溢利</b>		<b>227,109</b>	<b>199,732</b>
稅項支出	5	(71,676)	(70,948)
持續經營業務之本年度溢利		155,433	128,784
<b>已終止經營業務：</b>			
已終止經營業務之本年度虧損		—	(475)
<b>本年度溢利</b>		<b>155,433</b>	<b>128,309</b>
<b>歸屬於：</b>			
本公司股權持有人		128,927	140,864
少數股東權益		26,506	(12,555)
		<b>155,433</b>	<b>128,309</b>

## 綜合收益表 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

		二零零九年	二零零八年
<b>年內本公司股權持有人應佔之每股盈利/ (虧損)</b>			
(以每股港仙顯示) :			
基本	6		
— 持續經營業務		7.94	15.66
— 已終止經營業務		—	(0.05)
		<hr/>	<hr/>
		7.94	15.61
		<hr/>	<hr/>
攤薄	6		
— 持續經營業務		7.89	15.66
— 已終止經營業務		—	(0.05)
		<hr/>	<hr/>
		7.89	15.61
		<hr/>	<hr/>
股息	7	—	—
		<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>本年度溢利</b>	155,433	128,309
<b>其他全面收入</b>		
物業、廠房及設備公平值收益	—	1,314
可供出售財務資產公平值收益	73,751	—
匯兌差額	5,609	36,686
	<u>79,360</u>	<u>38,000</u>
<b>本年度全面收入總額</b>	<u>234,793</u>	<u>166,309</u>
<b>歸屬於：</b>		
本公司股權持有人	205,770	166,637
少數股東權益	<u>29,023</u>	<u>(328)</u>
	<u>234,793</u>	<u>166,309</u>

## 綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		78,134	77,679
投資物業		936,739	897,959
商譽		11,365	9,003
可供出售財務資產		631,488	—
遞延稅項資產		7,132	—
		<u>1,664,858</u>	<u>984,641</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,393,361	1,234,937
貿易及其他應收款項	8	323,518	251,438
應收客戶之合約工程總額		2,976	328
可退回當期稅項		707	707
受限制現金及已抵押存款		84,217	14,288
現金及銀行存款		2,394,350	635,853
		<u>5,199,129</u>	<u>2,137,551</u>
<b>資產總額</b>		<u><b>6,863,987</b></u>	<u><b>3,122,192</b></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		273,279	111,383
儲備	9	4,146,379	1,470,677
		<u>4,419,658</u>	<u>1,582,060</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>314,673</u>	<u>194,918</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>4,734,331</b></u>	<u><b>1,776,978</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		602,405	—
遞延稅項負債		7,069	7,069
其他負債		4,678	11,159
		<u>614,152</u>	<u>18,228</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	698,334	449,322
遞延收入		41,197	194,995
當期應付稅項		57,089	43,535
借款		718,884	639,134
		<u>1,515,504</u>	<u>1,326,986</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>2,129,656</b></u>	<u><b>1,345,214</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>6,863,987</b></u>	<u><b>3,122,192</b></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>3,683,625</b></u>	<u><b>810,565</b></u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><b>5,348,483</b></u>	<u><b>1,795,206</b></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及項目管理、專業建築、物業投資，以及證券投資。本集團之業務主要在兩個經濟區域經營。香港及澳門，以及中華人民共和國（除香港及澳門外）（「中國」）為本集團全部業務之主要市場，另有小部份收入來自其他國家。

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

### 2. 編製基準及會計政策

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

於二零零九年，本集團已採納若干由香港會計師公會新訂或經修訂，於二零零九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及修訂本。

若干比較數字已重新分類以符合本年度綜合財務報表之呈報方式。

### 3. 分部資料

#### (a) 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：

房地產發展及項目管理：	發展住宅及商用物業，以及提供建築項目管理服務
專業建築：	設計、安裝及銷售幕牆及鋁窗、門、防火及其他物料
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
製造及貿易*：	製造及買賣潤滑油、工業用具及化工產品

\* 已於二零零八年內終止業務

收入包含以下項目：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務：		
房地產發展及項目管理服務之收入	728,393	887,476
專業建築合約收入	469,193	250,426
投資物業之租金及管理費收入總額	46,570	28,405
	<u>1,244,156</u>	<u>1,166,307</u>
已終止經營業務：		
銷售潤滑油、工業用具及化工產品之收入	—	71,289
	<u>1,244,156</u>	<u>1,237,596</u>

分部收入及業績

	持續經營業務								已終止經營業務			
	房地產發展 及項目管理		專業建築		物業投資		證券投資		總額		製造及貿易	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>收入</b>												
對外客戶銷售	<u>728,393</u>	887,476	<u>469,193</u>	250,426	<u>46,570</u>	28,405	—	—	<u>1,244,156</u>	1,166,307	—	71,289
<b>業績</b>												
分部業績	<u>163,100</u>	119,197	<u>13,089</u>	3,737	<u>74,670</u>	98,861	—	—	<u>250,859</u>	221,795	—	3,330
未分配企業成本									<u>(36,885)</u>	(38,901)	—	—
經營溢利									<u>213,974</u>	182,894	—	3,330
財務收入									<u>13,316</u>	17,238	—	—
財務成本									<u>(181)</u>	(400)	—	(18)
稅項(支出)/抵免									<u>(71,676)</u>	(70,948)	—	700
除稅後溢利									<u>155,433</u>	128,784	—	4,012
出售附屬公司虧損									—	—	—	(4,487)
本年度溢利/(虧損)									<u>155,433</u>	128,784	—	(475)

分部資產及負債

	房地產發展 及項目管理		專業建築		物業投資		證券投資		總額			
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元		
	<b>資產</b>											
分部資產	<u>2,887,905</u>	1,674,912	<u>285,359</u>	241,272	<u>1,055,240</u>	988,244	<u>631,488</u>	—	<u>4,859,992</u>	2,904,428		
未分配之企業資產											<u>2,003,995</u>	217,764
資產總額											<u>6,863,987</u>	3,122,192
<b>負債</b>												
分部負債	<u>1,794,966</u>	1,032,253	<u>239,091</u>	222,328	<u>12,471</u>	13,766	—	—	<u>2,046,528</u>	1,268,347		
未分配之企業負債											<u>83,128</u>	76,867
負債總額											<u>2,129,656</u>	1,345,214

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

其他分部資料

	持續經營業務										已終止經營業務			
	房地產發展及項目管理		專業建築		物業投資		證券投資		企業		總額		製造及貿易	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資本開支	1,956	1,395	304	646	1,690	65,833	—	—	388	19	4,338	67,893	—	346
於綜合收益表中														
確認之折舊	929	859	646	556	1,736	930	—	—	312	431	3,623	2,776	—	550
投資物業公平值收益 (減值虧損撥回)/	—	—	—	—	38,780	72,877	—	—	—	—	38,780	72,877	—	—
減值虧損	—	—	(1,343)	(1,643)	—	52	—	—	—	—	(1,343)	(1,591)	—	—

(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、製造及貿易，以及證券投資  
 中國： 房地產發展及項目管理、專業建築，以及製造及貿易

於呈列地域分區資料時，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地之地理位置為基準。

	香港及澳門		中國		其他國家		總額	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
	持續經營業務：							
對外銷售	68,319	60,812	1,175,837	1,105,495	—	—	1,244,156	1,166,307
非流動資產總額	1,634,436	965,640	30,422	19,001	—	—	1,664,858	984,641
已終止經營業務：								
對外銷售	—	6,767	—	64,286	—	236	—	71,289
非流動資產總額	—	—	—	—	—	—	—	—

#### 4. 按性質劃分之開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
土地契約溢價之攤銷	411	154
折舊	3,623	2,622
營運租賃費用—有關土地及樓宇之最低租賃付款	3,581	6,035
售出物業成本	517,783	705,704
核數師酬金	2,350	1,749
匯兌收益淨額	(5,765)	(15,346)
僱員福利支出（包括董事酬金）	54,896	39,995
應收款項減值撥備	—	52
撥回以前年度已撇銷之應收款項	(1,343)	(1,643)
賺取租金收入之投資物業之直接開支	8,087	3,272
專業建築成本	437,784	236,207
銷售及分銷費用	22,875	40,462
法律及專業費用	(771)	13,304
項目管理成本	—	320
出售物業、廠房及設備虧損	67	99
其他	27,897	26,070
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	<u>1,071,475</u>	<u>1,059,056</u>



## 5. 稅項支出

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以 16.5% 稅率撥備（二零零八年：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 20% 至 25%（二零零八年：18% 至 25%）之稅率計算。

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>當期稅項：香港</b>		
所得稅		
— 本年度	213	111
— 過往年度	(8,668)	—
	<u>(8,455)</u>	<u>111</u>
<b>當期稅項：中國</b>		
企業所得稅	33,041	23,971
土地增值稅	54,222	46,866
	<u>87,263</u>	<u>70,837</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之確認	(7,132)	—
	<u>(7,132)</u>	<u>—</u>
<b>稅項支出</b>	<u>71,676</u>	<u>70,948</u>

## 6. 每股盈利/（虧損）— 基本及攤薄

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

每股攤薄盈利/（虧損）乃假設所有根據本公司購股權計劃授出具有攤薄影響之普通股獲行使，而按經調整之普通股加權平均股數計算。

	二零零九年	二零零八年
已發行普通股加權平均股數（千股）	1,623,887	902,380
經購股權調整（千股）	10,150	—
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數（千股）	<u>1,634,037</u>	<u>902,380</u>
股權持有人應佔本集團持續經營業務溢利（千港元）	<u>128,927</u>	<u>141,339</u>
持續經營業務每股基本盈利（港仙）	7.94	15.66
持續經營業務每股攤薄盈利（港仙）	<u>7.89</u>	<u>15.66</u>
股權持有人應佔已終止經營業務虧損（千港元）	<u>不適用</u>	<u>(475)</u>
已終止經營業務每股虧損（港仙）		
— 基本及攤薄	<u>不適用</u>	<u>(0.05)</u>

## 7. 股息

董事不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派發股息（二零零八年：無）。

## 8. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易及合約應收款項，淨額 (a)	231,783	169,812
應收保固金	42,271	46,454
按金	6,932	7,479
預付款項 (b)	24,244	22,726
其他	18,288	4,967
	<u>323,518</u>	<u>251,438</u>

(a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 至 90 日	94,437	97,235
91 至 180 日	62,658	21,665
181 日至 1 年	11,852	32,618
一年至兩年	55,178	13,371
超過兩年	8,863	6,119
	<u>232,988</u>	<u>171,008</u>
減：減值撥備	<u>(1,205)</u>	<u>(1,196)</u>
	<u>231,783</u>	<u>169,812</u>

就貿易及合約應收款項而言，本集團概無給予客戶信貸期。

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) 於二零零九年十二月三十一日，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 3,620,000 港元（二零零八年：16,265,000 港元）。

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。

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

## 9. 儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本 贖回儲備 千港元	僱員股份 為基礎 補償儲備 千港元	可供出售 財務資產 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	(累計虧損) /保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零八年 一月一日 之結餘	410,942	600,412	769	—	—	23,713	—	(235,129)	800,707
發行新股份	503,200	—	—	—	—	—	—	—	503,200
僱員購股權福利	—	—	—	133	—	—	—	—	133
物業、廠房及設備 公平值收益	—	—	—	—	—	—	1,314	—	1,314
匯兌調整	—	—	—	—	—	24,459	—	—	24,459
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	140,864	140,864
於二零零八年 十二月三十一日 之結餘	914,142	600,412	769	133	—	48,172	1,314	(94,265)	1,470,677
發行新股份	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 公平值收益	—	—	—	—	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	<b>3,382,478</b>	<b>600,412</b>	<b>769</b>	<b>1,729</b>	<b>73,751</b>	<b>51,264</b>	<b>1,314</b>	<b>34,662</b>	<b>4,146,379</b>

## 10. 貿易及其他應付款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易、票據及合約應付款項 (a)	306,576	134,333
應付保固金	41,956	39,810
應計費用及其他應付款項	326,526	258,968
已收租金按金	6,814	5,081
應付附屬公司少數投資者款項	16,462	11,130
	<u>698,334</u>	<u>449,322</u>

(a) 貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 至 90 日	166,358	68,618
91 至 180 日	44,069	19,659
181 日至一年	11,730	19,763
一年至兩年	64,566	18,879
超過兩年	19,853	7,414
	<u>306,576</u>	<u>134,333</u>

## 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」）之唯一上市房地產旗艦，本集團的抱負是成為領先的房地產開發商，力求滿足客戶需求、緊貼市場趨勢及政策調整。在地區市場方面，本集團之房地產發展項目集中在國內。本集團冀望能透過穩健業務發展及控股股東提供之雄厚資金，以及其於中國之品牌知名度而達致長遠持續增長。此外，本集團亦經營兩類與物業相關之核心業務，即專業建築及物業投資。

在全球經濟危機下，中國營商環境亦因而轉變，本集團積極應對持久挑戰，並於二零零九年取得重大戰略成果。本集團於年內為旗下房地產發展項目進行營銷活動，並因中國房地產市場在年內之強勁增長而受惠。此外，本集團亦成功運用香港資本市場，在年內籌集所得款項淨額 1,905,900,000 港元，以供日後收購土地儲備及投資之用。控股股東對本集團之有力支持亦可從中國五礦向本集團注入房地產項目而突顯，此舉有助壯大本集團之房地產發展組合。

以上各項奠定了本集團的穩固基礎，為日後的持續發展提供了良好的條件。

### 綜合業績

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得之收入為 1,244,200,000 港元，而上一財政年度則為 1,166,300,000 港元，增幅為 6.7%。業績反映出專業建築及物業投資這兩個經營分部的重大貢獻。

於回顧年度，未計少數股東權益前之本年度溢利由二零零八年之 128,300,000 港元，增加 27,100,000 港元至二零零九年之 155,400,000 港元，增幅達 21.1%。歸屬於本公司股權持有人之每股基本盈利由二零零八年之 15.61 港仙減少至二零零九年之 7.94 港仙，主要是由於本公司在年內進行供股及配股而令股本基礎擴大所致。

## 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 %
	二零零九年		二零零八年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展及項目管理	728.4	58.5	887.5	76.1	-17.9
專業建築	469.2	37.7	250.4	21.5	+87.4
物業投資	46.6	3.8	28.4	2.4	+64.1
收入總額	1,244.2	100.0	1,166.3	100.0	+6.7

## 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 %
	二零零九年		二零零八年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展及項目管理	163.1	65.0	119.2	53.7	+36.8
專業建築	13.1	5.2	3.7	1.7	+254.1
物業投資	74.7	29.8	98.9	44.6	-24.5
分部溢利總額	250.9	100.0	221.8	100.0	+13.1

## 房地產發展及項目管理

目前，本集團之房地產發展項目組合，包括位於中國兩個城市之三個項目。下表為於二零零九年十二月三十一日本集團之房地產發展項目概況：

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	310,296	317,089	71.00%
— 五礦·御江金城	73,334	225,449	50.89%
湖南省長沙市			
— 五礦·龍灣國際社區	632,837	1,064,579	51.00%

截至二零零九年十二月三十一日止年度，此經營分部之應佔溢利合共為163,100,000港元，而二零零八年則為119,200,000港元，主要來自已確認之東方·龍湖灣第一、二期以及五礦·龍灣國際社區第一期一區之收入。

中國房地產市場於二零零九年經歷急遽轉變。中國監管當局頒佈之刺激經濟政策及各項購房優惠計劃抵銷了全球經濟不明朗之負面影響，並釋放消費者之龐大需求，令房地產市場不論在交投量及價格方面均同樣飆升。然而，有關方面在臨近二零零九年年底時已宣佈收緊政策，目的是為了壓抑房地產市場之信貸膨脹及投機活動，這對本集團的房地產項目而言料會造成一定影響。管理層將繼續密切注視市場走勢，並在有需要時調整戰略。

東方·龍湖灣第二期及五礦·龍灣國際社區第一期一區物業單位於二零零九年下半年推出預售，銷售成績理想。這不但是市場購買意欲強勁，亦有賴本集團積極參與管理該等項目，包括因應市場趨勢及買家要求而持續調整項目設計及單位配置等舉措。

下列為本集團之房地產發展項目詳情：

#### 1. 東方·龍湖灣

此住宅項目位於江蘇省南京市，樓面面積約為317,089平方米；本集團擁有此項目71%權益。東方·龍湖灣共分三期發展，當中包括別墅、高層及小高層住宅單位。此項目於二零零七年十月首次推出發售，於二零零九年已落成交付買家之單位合共654個，共73,668平方米。因此，二零零九年已確認預售之銷售所得款項約為477,200,000港元（二零零八年：無）。

此項目之預售及落成時間表現修訂如下：

	總樓面面積（平方米）			於二零零九年 交付買家
	總計	截至二零零九年底 止之預售情況	截至二零零八年底 止之預售情況	
第一期	84,006	57,478	33,570	57,478
第二期	50,899	18,122	—	16,190
第三期	182,184	—	—	—
總計	317,089	75,600	33,570	73,668

鑑於可接駁至此項目地點之南京市地下鐵道系統預期於二零一零年通車，加上寧杭高速公路快將完工，本集團對南京市房地產市場之前景保持審慎樂觀。本集團將就下一階段的預售計劃密切監察市場情況。

#### 2. 五礦·御江金城

此住宅項目位於江蘇省南京市建邺區，預期開發樓面面積約為225,449平方米；本集團擁有此項目50.89%權益。此項目包括公寓單位及別墅，以及部分商用空間。此項目於二零零九年已獲授相關施工許可證，而建築工程亦已展開，計劃於二零一零年第二季進行首次預售。

#### 3. 五礦·龍灣國際社區

此住宅項目位於湖南省長沙市，地盤面積約632,837平方米；本集團擁有此項目51%權益。此項目乃一大型住宅發展項目，共分五期發展，配套設施包括會所、商舖、車位、學校、幼稚園及園景花園。規劃樓面面積約為1,064,579平方米。

	總樓面面積（平方米）			於二零零九年 交付買家
	總計	截至二零零九年底 止之預售情況	截至二零零八年底 止之預售情況	
第一期（一區）	74,708	54,952	—	40,903
第一期（二區）	66,778	—	—	—
第二期至第五期	923,093	—	—	—
總計	1,064,579	54,952	—	40,903

按照計劃進度，此項目將於二零一三年完工。此項目約79,617平方米樓面面積之部分已獲准預售，而第一期一區已於二零零九年九月開售。截至年底，已訂約出售之單位合共254個，合約總額為295,000,000元人民幣（二零零八年：無）。第一期二區之建築工程經已展開。

於二零零九年，本集團已確認來自五礦·龍灣國際社區之收入為235,600,000港元。

## 收購其他項目

於二零零九年十一月十三日，本集團與中國五礦旗下一間附屬公司訂立收購協議，收購其於五礦建設（湖南）嘉和日盛房地產開發有限公司（「嘉和日盛」）餘下49%權益，以及於五礦置業（天津）濱海新區有限公司（「天津濱海新區」）和湖南中潤城鎮置業有限公司（「中潤城鎮」）之全部權益（「收購事項」）。代價總額1,419,051,619港元將以配發及發行601,293,059股每股2.36港元之新股份方式全數支付。收購事項將壯大本集團房地產發展項目組合，擴闊本集團於國內業務的覆蓋範圍。

### 嘉和日盛

嘉和日盛乃負責發展五礦·龍灣國際社區之項目公司。於收購完成後，該公司將成為本公司之全資附屬公司。

### 天津濱海新區

天津濱海新區持有位於天津市塘沽區一項物業之土地使用權，地盤面積約為20,786平方米，用作商業服務及公共設施用途。天津濱海新區現正發展定名為「中國五礦商務大廈」之商用綜合樓宇，包括兩幢商業、辦公室及住宅樓宇連地庫車位，規劃樓面面積約為181,157平方米，預期於二零一零年十二月完工。

### 中潤城鎮

中潤城鎮持有位於湖南省長沙市一項物業之土地使用權，地盤面積約為312,115平方米。中潤城鎮現正發展定名為「格蘭小鎮」之住宅項目，連同配套商用設施、會所及地庫車位，總規劃樓面面積約為530,596平方米，預期於二零一一年六月落成。

收購事項已經股東於二零零九年十二月十六日舉行之股東特別大會上批准。收購事項尚待（其中包括）取得中國相關政府及監管當局之批准及允許後，方告完成。有關收購事項之詳情載於本公司日期為二零零九年十一月三十日之通函內。

## 專業建築

本集團透過兩間附屬公司經營專業建築業務，即設計及安裝幕牆：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，而瑞和（香港）裝飾工程有限公司（「瑞和香港」）則負責香港及澳門市場業務。此經營分部之收入由二零零八年之250,400,000港元增加87.4%至二零零九年之469,200,000港元。

### 金橋瑞和

儘管市場競爭加劇，金橋瑞和於二零零九年之表現仍屬穩定，錄得收入472,800,000港元（包括由集團內部交易所產生之25,300,000港元（二零零八年：11,700,000港元）），較二零零八年之229,700,000港元高出106%。雖然金橋瑞和二零零九年之成績令人鼓舞，但中國市場競爭激烈，金橋瑞和現時會專注於爭取大型發展項目之合約，以及控制成本。

## 瑞和香港

於二零零九年，瑞和香港之收入為21,700,000港元（包括由集團內部交易所產生之200,000港元（二零零八年：100,000港元）），較二零零八年下降31%。瑞和香港於年內積極努力鞏固與大型建築公司的業務關係，料將有助日後在香港競投大型項目。

## 物業投資

本集團之投資物業組合包括兩幢辦公大樓，即位於尖沙咀之中國五礦大廈及位於中環之東方有色大廈，連同五個位於香港的住宅單位。於二零零九年，此經營分部之收入由二零零八年之28,400,000港元增加64.1%至二零零九年之46,600,000港元，主要來自本集團於二零零八年八月購入之中國五礦大廈於年內之貢獻，以及由於兩幢大樓之出租率較高所致。不過，溢利收窄在很大程度上是由於公平值收益減少所致。鑑於本集團之組合內大部分租賃協議均定於較高之歷史水平，故二零一零年將會面對租金下調壓力。在面對眼前挑戰時，本集團將繼續透過提升及翻新樓宇、提高出租率及加強成本控制等措施改善組合質素及價值。

## 年結日後主要發展項目

本公司於二零一零年一月八日宣佈一份合作協議下之合作安排，該合作協議為有關河北省香河縣一個潛在房地產發展項目，項目地盤面積最多可達 534 公頃。交易詳情載於本公司日期為二零一零年三月十二日之通函內。

## 策略及展望

二零零九年受國家政策刺激，宏觀經濟增長，以及流動性充裕等多重因素影響，房地產行業迅速復蘇並走向過熱。二零零九年底，政策取向由「扶持」和「刺激」轉向「收緊」，政府控制房價過快上漲，並加強保障性住房建設，這對市場心理有一定影響，料短期內市場會產生一定的波動，但長期來看有利於行業更加健康的發展。受上述因素影響及行業自身調整的需要，料二零一零年房地產市場發展將趨於平穩，行業內領先企業在獲取土地資源和資金方面的優勢將更加明顯，市場競爭將愈加專業化、規範化。

在此環境下，本集團將繼續借助中國五礦的雄厚財力和全球化的業務網絡，協助本集團之業務發展，進一步提升項目經營質量和「五礦地產」的品牌知名度，打造城市住宅精品。在項目投資上，本公司將繼續保持謹慎的拿地態度，加強與控股股東的合作，有效利用財務資源，以合理的價格獲取優質的土地資源，形成全國性的項目佈局。在日常管理上，公司將繼續優化工作流程，提升營運效率，加強風險監控。

## 流動資金及財務資源

年內，本集團透過多種渠道取得資金，包括營運業務所得之現金、銀行借款、供股及兩次配股。

為鞏固資本基礎並籌集股本資金以供日後發展本集團業務（包括收購土地及投資新房地產發展項目），以及用作一般營運資金用途，本集團於年內進行了下列集資活動：

- (i) 於二零零九年六月三十日，本集團按每持有兩股可得一股供股股份之基準，按認購價每股供股股份0.94港元之基準配發及發行556,915,891股新股份，籌集之所得款項淨額約為522,100,000港元；



- (ii) 於二零零九年八月十八日，按每股2.10港元之價格配售合共220,000,000股股份，籌集之所得款項淨額約為453,500,000港元；及
- (iii) 於二零零九年十二月十七日，按每股2.45港元之價格配售合共430,000,000股股份，籌集之所得款項淨額約為930,300,000港元。

結合本集團業務營運產生之現金流量、重大銀行信貸額，連同年內進行供股及配股所得款項，大幅加強了本集團之財務資源。於二零零九年年底，本集團之現金及銀行結餘總額為2,394,400,000港元，較二零零八年高出277%。於二零零九年年底，本集團亦與多間銀行保持友好關係，本集團所獲提供之銀行信貸為831,700,000港元，較二零零八年增加130%。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為2,394,400,000港元（不包括受限制現金及已抵押存款）（二零零八年：635,900,000港元），其中15.5%、69.6%及14.9%（二零零八年：90.6%、8.8%及0.6%）分別以人民幣、港元及美元列值。於二零零九年十二月三十一日，本集團之未動用銀行信貸額為106,500,000港元（二零零八年：81,400,000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，當中包括來自銀行及本集團附屬公司之少數權益投資者之借款，合共為1,321,300,000港元（二零零八年：639,100,000港元）。本集團之借款總額對權益總額比率由二零零八年之36.0%下跌至二零零九年之27.9%，原因為本集團於二零零九年六月進行供股，以及分別於二零零九年八月及二零零九年十二月進行配股後股本基礎擴大所致。

本集團之借款到期情況如下：

	二零零九年十二月三十一日		二零零八年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	718.9	54.4	639.1	100.0
第二至第五年	602.4	45.6	—	—
	<b>1,321.3</b>	<b>100.0</b>	639.1	100.0

本集團借款之計值貨幣如下：

	二零零九年十二月三十一日		二零零八年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	279.9	21.2	438.3	68.6
港元	1,041.4	78.8	200.8	31.4
	<b>1,321.3</b>	<b>100.0</b>	639.1	100.0

912,905,000港元（二零零八年：639,134,000港元）之借款乃按浮動利率計算。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，經扣除經資本化撥入發展中物業之財務成本71,300,000港元（二零零八年：33,600,000港元）後，於綜合收益表內錄得之財務成本為200,000港元（二零零八年：400,000港元）。

於二零零九年十二月三十一日，房地產發展承擔為311,000,000港元（二零零八年：289,800,000港元）。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。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無面對有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具之風險。

## 集團資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，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936,700,000港元（二零零八年：344,000,000港元）之投資物業；
- (ii) 59,700,000港元（二零零八年：無）之租賃土地及樓宇；及
- (iii) 73,300,000港元（二零零八年：5,600,000港元）之定期銀行存款。

## 財務擔保及或然負債

於二零零九年十二月三十一日，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763,500,000港元（二零零八年：310,300,000港元）。於二零零九年十二月三十一日，本公司所給予公司擔保項下已動用信貸約為657,000,000港元（二零零八年：228,900,000港元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團已向若干銀行提供擔保，以為本公司若干附屬公司所發展物業之若干買家安排按揭信貸授出按揭貸款，該等擔保項下之未償還按揭貸款約為410,300,000港元（二零零八年：422,200,000港元）。

## 僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘用355名（二零零八年：300名）僱員（包括董事）。本集團所採納之薪酬政策符合市場慣例，而於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團董事及僱員薪金及福利總額為54,900,000港元（二零零八年：40,000,000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二零零九年年報內。

於二零零九年十二月三十一日，本公司根據購股權計劃授出而尚未行使之購股權為 15,334,000 購股權（二零零八年：13,630,000）。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年五月二十八日（星期五）召開股東週年大會（「股東週年大會」）。因此，本公司將由二零一零年五月二十六日（星期三）起至二零一零年五月二十八日（星期五）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席股東週年大會者，請將股票連同已填妥之過戶表格，於二零一零年五月二十五日（星期二）下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室。

## 企業管治

### 企業管治常規守則

董事認為本公司於截至二零零九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前主席周中樞先生未能出席本公司的二零零九年度股東週年大會。本公司董事總經理兼薪酬委員會成員何劍波先生因而代為主持該會議。

### 董事進行證券交易之守則

本公司已訂立「本公司董事及相關僱員進行本公司證券交易之規則及程序」（「證券交易守則」）為指引，有關條文不比上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則寬鬆。

本公司已向所有董事作出查詢，並已接獲各董事之確認書，確認彼等於截至二零零九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」）審閱截至二零零九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二零零九年十二月三十一日止年度的業績公告中所列數字與本集團該年度的綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核証聘用準則而進行的核証聘用，因此羅兵咸永道並無對本公告發出任何核證。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

本公司或其任何附屬公司於截至二零零九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，董事會由九名董事組成，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、閻西川先生及何小麗女士，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，二零一零年三月三十日

本公司之二零零九年年報(其中包括：企業管治報告、董事會報告及截至二零零九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