



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



Annual Report

年報 2009

About China Minmetals Corporation

關於中國五礦集團公司

China Minmetals Corporation ("China Minmetals"), founded in 1950, is a large sized State-owned corporation dealing worldwide in ferrous metals, non-ferrous metals, real estate, finance and logistics. China Minmetals' total revenue for 2009 reached approximately US\$26.8 billion and was selected by the US Fortune Magazine in 2009 as one of the world top 500 enterprises, ranking 331.

In recent years, with the development of residential and industrial estate as principal, China Minmetals has diverted actively into commercial estate development, and building and installment business and thus has accumulated intense development resources for its real estate arm. It has residential and industrial estates in Pan Bohai Rim and the eastern and central part of China, with a total gross floor area of over 4.9 million square metres (over 4.2 million square metres is attributable to China Minmetals). Furthermore, China Minmetals has an industrial site in Yingkou City, Liaoning Province of over 30 square kilometers.

China Minmetals through China Minmetals H.K. (Holdings) Limited, its Hong Kong subsidiary, holds approximately 53.61% interest in Minmetals Land. Following the approval from the State-owned Assets Supervision and Administration Commission of the State Council for China Minmetals to include property development and operation as one of its core businesses, it has announced its intention to transform Minmetals Land into its sole listed real estate flagship. Through gradual asset injection and consolidation of its real estate resources, China Minmetals will achieve listing of its overall real estate business and eventually turn Minmetals Land into a leading and competitive real estate development corporation and bring the best return to its employees, Shareholders and the society as a whole.

中國五礦集團公司(「中國五礦」)於1950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。2009年中國五礦營業額達268億美元,位列美國財富雜誌2009世界500強企業第331位。

近年來,中國五礦以住宅開發和工業地產為基礎,積極介入商業地產和建築安裝業務,積累了豐富的發展資源。其中,在環渤海、華東及中部經濟發達地區擁有住宅及商業用地,可開發總建築面積超過490萬平方米(中國五礦應佔實際權益超過420萬平方米)。另外,在遼寧省營口市擁有工業土地儲備佔地面積30平方公里。

中國五礦透過其於香港之附屬公司 — 中國五礦香港控股有限公司持有五礦建設約53.61%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之後,中國五礦即宣佈以五礦建設為其房地產主業的唯一上市旗艦,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,為員工、股東和社會創造最大價值。



Projects under Development of China Minmetals 中國五礦發展中項目

省/市 Province/City	應佔土地面積 Attributable land area (平方米 sq.m.)	可開發總建築面積 Total gross floor area (平方米 sq.m.)	用途 Usage
• Tianjin 天津市	21,000 670,000	181,000 1,450,000	Office and commercial 寫字樓及商業 Residential 住宅
• Yingkou City, Liaoning Province 遼寧省營口市	30,000,000	N/A 不適用	Industrial and commercial 工業及商業
• Changsha City, Xiangtan City and Zhuzhou City, Hunan Province 湖南省長沙市、湘潭市及株洲市	1,044,000	3,106,000	Residential 住宅
• Kunming City, Yunnan Province 雲南省昆明市	210,000	121,000	Residential 住宅



五礦地產



目錄

公司資料	02
二零零九年大事摘要	03
財務摘要	04
五年財務概要	05
集團物業	06
主席報告	08
管理層討論及分析	11
企業管治報告	20
董事及高層管理人員簡介	26
董事會報告	29
獨立核數師報告	41
綜合收益表	43
綜合全面收益表	44
綜合資產負債表	45
資產負債表	47
綜合權益變動表	48
綜合現金流量表	49
綜合財務報表附註	50
詞彙	111

公司資料

非執行董事

孫曉民先生 – 主席

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 – 常務董事副總經理

閻西川先生 – 董事副總經理

何小麗女士 – 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

中國農業銀行股份有限公司

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司

中國建設銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)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

網址

<http://www.minmetalsland.com>

二零零九年大事摘要

四月

與保德信房地產投資基金共同發展五礦·御江金城之合營公司正式啟動

五月

五礦建設首次進行供股，集資約5.221億港元

六月

孫曉民先生獲委任為五礦建設主席，加速發展房地產發展業務

八月

首次進行配售股份活動，集資約4.535億港元

九月

完成第二輪注資行動，注入230,469,921股方興地產（中國）有限公司股份（股份代號：0817）及約1.72億港元現金

五礦·龍灣國際社區第一期開售，創長沙別墅銷售佳績

十一月

與招商銀行股份有限公司建立合作夥伴關係，並簽署合作協議，五礦建設獲授予30億元人民幣授信額度

公佈第三輪更大規模注資行動，注入中國五礦持有之三個分別位於長沙及天津之房地產發展項目之權益，本集團土地儲備料將大幅增加逾四成，房地產發展業務將伸延至環渤海地區

十二月

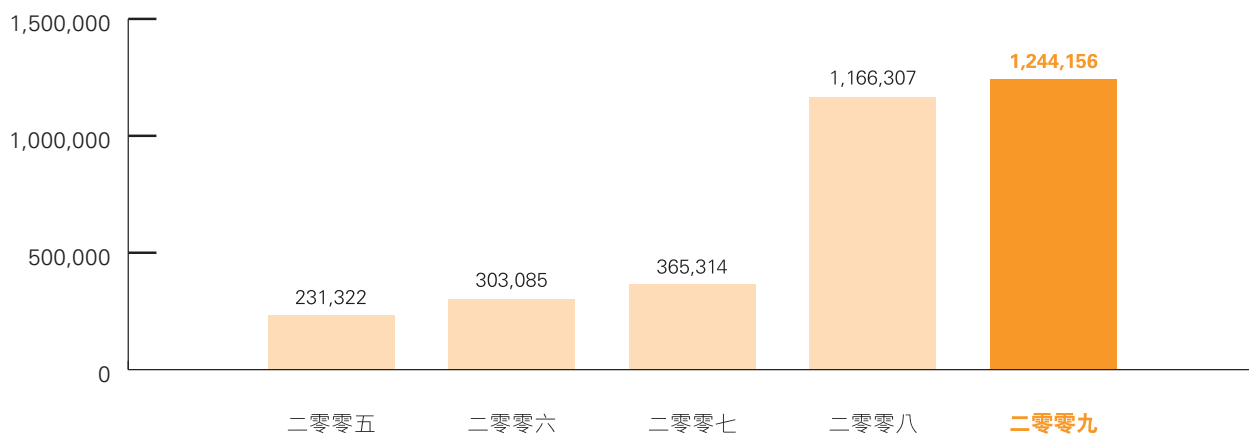
進行另一次配售股份活動，集資約9.303億港元

與中國農業銀行股份有限公司及交通銀行股份有限公司建立合作夥伴關係，並簽署合作協議，五礦建設獲兩家銀行授予合共70億元人民幣授信額度

財務摘要

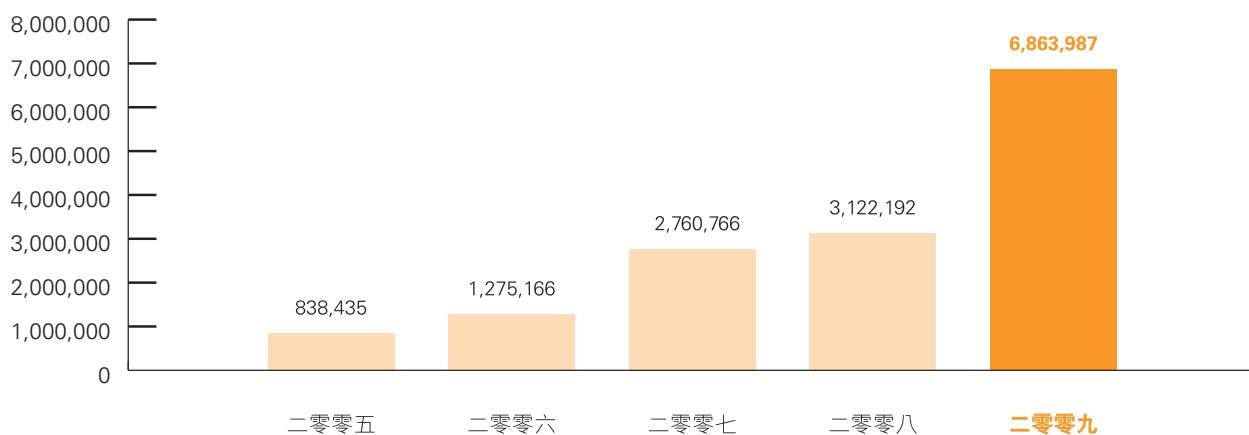
收入(千港元)

截至十二月三十一日止年度



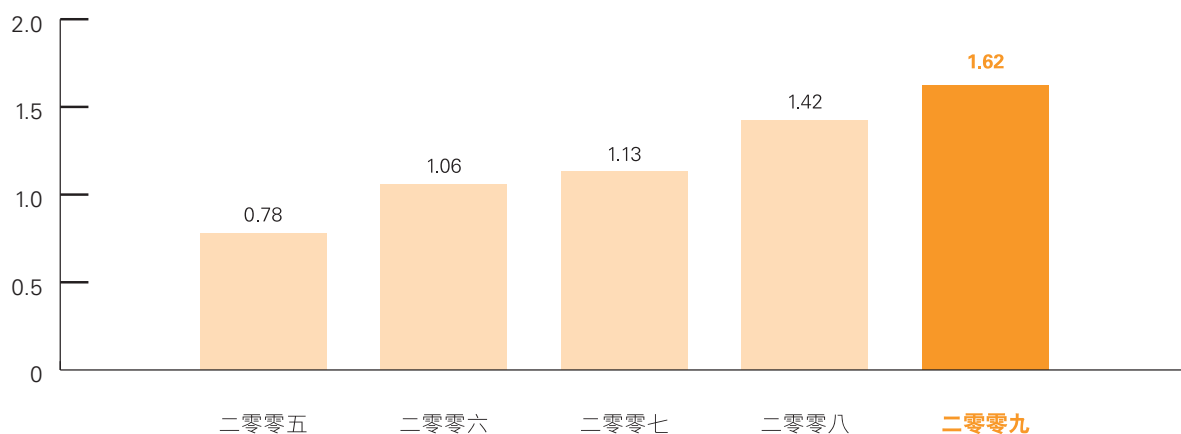
資產總額(千港元)

於十二月三十一日



每股資產淨值(港元)

於十二月三十一日



五年財務概要

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
業績					
收入	1,244,156	1,166,307	365,314	303,085	231,322
經營溢利	213,974	182,894	151,420	106,671	22,732
財務收入	13,316	17,238	8,580	1,562	2,358
財務成本	(181)	(400)	(1,561)	(948)	(583)
除稅前溢利	227,109	199,732	158,439	107,285	24,507
稅項(支出)／抵免	(71,676)	(70,948)	(229)	(1,440)	3,642
來自持續經營業務之本年度溢利	155,433	128,784	158,210	105,845	28,149
來自已終止經營業務之本年度 (虧損)／溢利	—	(475)	1,288	—	—
本年度溢利	155,433	128,309	159,498	105,845	28,149
溢利歸屬於：					
本公司股權持有人	128,927	140,864	162,653	105,845	28,149
少數股東權益	26,506	(12,555)	(3,155)	—	—
資產及負債					
非流動資產	1,664,858	984,641	370,503	329,538	305,249
流動資產	5,199,129	2,137,551	2,390,263	945,628	533,186
資產總額	6,863,987	3,122,192	2,760,766	1,275,166	838,435
本公司股權持有人應佔之資本 及儲備	4,419,658	1,582,060	878,090	817,829	600,034
少數股東權益	314,673	194,918	195,246	—	—
權益總額	4,734,331	1,776,978	1,073,336	817,829	600,034
非流動負債	614,152	18,228	213,345	105,866	7,325
流動負債	1,515,504	1,326,986	1,474,085	351,471	231,076
負債總額	2,129,656	1,345,214	1,687,430	457,337	238,401
權益及負債總額	6,863,987	3,122,192	2,760,766	1,275,166	838,435

集團物業

房地產發展項目

南京



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310,296平方米
總樓面面積	:	約317,089平方米
本集團所佔權益	:	71%
預期建築工程完成日期	:	二零一一年第四季

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73,334平方米
總樓面面積	:	約225,449平方米
本集團所佔權益	:	50.89%
預期建築工程完成日期	:	二零一一年第四季

長沙





項目名稱	:	五礦·龍灣國際社區 (附註1)
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632,837平方米
總樓面面積	:	約1,064,579平方米
本集團所佔權益	:	51%
預期建築工程完成日期	:	二零一三年第四季

項目名稱	:	格蘭小鎮 (附註1)
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312,115平方米
總樓面面積	:	約530,596平方米
本集團所佔權益	:	100%
預期建築工程完成日期	:	二零一一年第二季



天津



項目名稱	:	中國五礦商務大廈 (附註1)
地點	:	中國天津市塘沽區迎賓大道以東與陀場道以南
用途	:	商業/住宅
地盤面積	:	約20,786平方米
總樓面面積	:	約181,157平方米
本集團所佔權益	:	100%
預期建築工程完成日期	:	二零一零年第四季

河北		
	項目名稱	： 河北項目 (附註2)
	地點	： 中國河北省廊坊市香河縣
	用途	： 住宅
	地盤面積	： 預計第一期約為33公頃
	總樓面面積	： 待定
	本集團所佔權益	： 50%
	預期建築工程完成日期	： 第一期 — 二零一一年第四季
珠海		
	項目名稱	： 東方•傲景峯
	地點	： 中國廣東省珠海情侶中路三十九號
	用途	： 住宅
	地盤面積	： 約16,454平方米
	總樓面面積	： 約64,753平方米
	本集團所佔權益	： 100%
	建築工程完成日期	： 二零零八年第三季

主要投資物業

香港		
	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
	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

附註：

- 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，收購五礦•龍灣國際社區餘下之49%權益，以及格蘭小鎮及中國五礦商務大廈之全部權益。該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。待收購事項完成後，本集團將擁有該等房地產發展項目之全部權益。
- 於二零一零年一月八日，本公司公布關於在河北省廊坊市香河縣一個潛在的房地產發展項目的合作協議的合作安排。該合作安排詳情載於本公司日期為二零一零年三月十二日之通函內。

主席報告



本集團將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。

A handwritten signature in black ink, appearing to read '孫曉民'.

孫曉民
主席

本人欣然向閣下提呈本集團截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之年報。

二零零九年對於本集團而言，是令人振奮的一年。

二零零九年伊始，受國際金融危機拖累，中國經濟形勢嚴峻，房地產市場受「拐點」預期影響，消費者持幣待購，成交量萎縮，企業資金鏈緊張。在此背景下，中央政府出台一籃子經濟刺激計劃，整體經濟形勢得以穩定，房地產市場成功實現反彈。二零零九年首季度各地方政府貫徹房地產優惠政策，二零零八年市場積壓的剛性需求得以釋放，市場開始回暖；二季度以後，隨着改善性與投資性需求的入市，成交量大幅攀升，市場存量迅速降低。同時，由於融資渠道放寬，市場流動性充足，房地產企業開始了新一輪的「圈地運動」，房價、地價屢創新高。為了防止市場過熱及防範資產泡沫，二零零九年底中央政府果斷決策，陸續出台有針對性的政策遏制房價過快上漲，購房優惠政策走向終結，市場觀望情緒再起，樓市降溫明顯。

業績

面對如此複雜的外部環境，本集團順勢而為，冷靜分析形勢，敏感捕捉先機，全力謀求發展。二零零九年，本公司抓住市場需求釋放的有利時機，適時推出新品。於二零零九年九月，位於長沙之五礦·龍灣國際社區第一期及位於南京之東方·龍湖灣第二期西湖苑同時開售，市場反應熱烈，創下銷售佳績。於年內，本集團的綜合營業額由二零零八年的11.663億港元增至12.442億港元，按年增幅達6.7%。本年度溢利為1.554億港元，較二零零八年的比較數字1.283億港元增加21.1%。

控股股東中國五礦於年內鼎力支持本集團之業務發展，繼續注入旗下房地產資源，將本集團打造為其唯一的房地產上市旗艦，在九月完成注入230,469,921股方興地產(中國)有限公司股份(股份代號：0817)及約1.72億港元現金，而在十一月則宣佈了更大規模的注資行動，一舉注入中國五礦持有之三個位於長沙及天津之房地產發展項目之權益，使本集團之土地儲備在該輪注資行動完成後，將增加至230餘萬平方米。

在注資行動的同時，本集團把握住市場窗口，進行了一次供股(五月)及兩次配股(八月及十二月)行動，累計集資近20億港元。此外，本集團首次與數間內地銀行簽署合作協議，獲得總共約100億元人民幣的綜合授信額度，將用於在手項目及新項目發展。上述集資行動標誌著本集團拓寬融資渠道，優化財務結構取得實質性突破，為項目發展積累了豐厚的財務資源。

於回顧年度內，面對激烈競爭的土地市場，本集團始終恪守審慎的投資原則，充分評估投資風險，力爭以合理的成本獲取優質的土地。本集團最近與一家內地知名房地產公司共同發展鄰近北京位於河北省香河縣一幅最大面積可達約534公頃之住宅物業用地。

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，房地產行業迅速復甦並走向過熱。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。

主席報告

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。

致謝

最後，本人謹代表董事會向客戶、業務夥伴及各位股東表示最衷心的謝意，感謝他們一直以來對本公司發展的信心和支持。展望未來，本公司將竭盡所能，穩步提高公司的盈利能力，為股東帶來豐厚的回報，為客戶帶來優質的產品，與廣大投資者一起開創公司美好的未來。

主席

孫曉民

香港，二零二零年三月三十日

管理層討論及分析



作為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。

何劍波
董事總經理

作為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 百萬港元	%	二零零八年 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 百萬港元	%	二零零八年 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			
– 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			
– 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。



東方•龍湖灣

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。

房地產發展及項目管理(續)

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，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)			
	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	於二零零九年交付買家
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，本集團對南京房地產市場之前景保持審慎樂觀，並會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建邺區，預期發展樓面面積約為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。



房地產發展及項目管理(續)

3. 五礦•龍灣國際社區

此住宅項目位於湖南省長沙，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)

	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	於二零零九年 交付買家
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，收購嘉和日盛餘下49%權益，以及天津濱海新區和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，擴大本集團於國內業務的覆蓋範圍。

嘉和日盛

嘉和日盛乃發展五礦•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大樓，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）：金橋瑞和負責中國市場業務，而瑞和香港則負責香港及澳門市場業務。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%。雖然金橋瑞和於二零零九年之成績令人鼓舞，但國內市場競爭激烈，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。



玻璃幕牆工程 — 杭州萬象城

專業建築(續)



玻璃幕牆工程 — 香港國際機場
北衛星候機大樓

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租金收入貢獻，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物業組合質素及價值。

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。

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，本公司根據二供一之供股，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222,000,000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。

流動資金及財務資源(續)

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以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	-	-
	1,321.3	100.0	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
	1,321.3	100.0	639.1	100.0

912,900,000港元(二零零八年：639,100,000港元)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，經扣除以資本化方式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

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31。

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，本集團董事及僱員之酬金及福利總額為54,900,000港元(二零零八年：40,000,000港元)。

董事總經理

何劍波

香港，二零一零年三月三十日

企業管治報告

董事會謹此提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

企業管治

本公司及管理層致力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、監察表現及風險管理。董事會轄下之各個委員會，負責監督公司不同範疇的事務，擔當不同角色，根據各自之職權範圍履行其職責。

企業管治常規守則

董事認為本公司於二零零九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。因此，本公司之董事(主席及董事總經理除外)(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，並於會上回答股東提問。

由於特發性的公務安排，本公司前董事會兼薪酬委員會主席周中樞先生未能出席本公司二零零九度股東週年大會。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

本公司由董事會以負責任、重效益的態度領導及管理本公司之事務，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。

董事會現有九名成員，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
孫曉民先生	主席及非執行董事			*
錢文超先生	副主席及執行董事	*		
何劍波先生	董事總經理及執行董事	*		*
尹亮先生	常務董事副總經理及執行董事	*		
閻西川先生	董事副總經理及執行董事	*		
何小麗女士	董事副總經理及執行董事	*		
林濬先生	獨立非執行董事		*	*
馬紹援先生	獨立非執行董事		*	*
譚惠珠女士	獨立非執行董事		*	*

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均為三年，彼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」,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,亦毋須且沒有被懲惠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。

除以全體董事簽署書面決議案以議決事務外,董事會於二零零九年舉行了七次會議。董事會定期會議之通告於舉行會議日期前最少十四天送交全體董事。各董事於上述董事會會議之出席率如下:

董事姓名	出席會議次數
周中樞先生(於二零零九年六月二十六日辭任)	0/1
孫曉民先生(於二零零九年六月二十六日獲委任)	2/6
錢文超先生	4/7
何劍波先生	7/7
尹亮先生	5/7
閻西川先生	7/7
何小麗女士	6/7
林濬先生	7/7
馬紹援先生	6/7
譚惠珠女士	7/7

各董事均有責任真誠地以本公司整體之最佳利益為前提行事,彼等亦明白他們須共同及各自向股東負責。本公司將應董事之合理要求,提供獨立專業意見予有關董事,以協助履行其職責,所有費用由本公司支付。本公司亦已安排合適之責任保險,使董事因執行公司事務而引致法律訴訟時得到保障。

董事會定期評核本公司獨立非執行董事之獨立性。董事會全體成員負責提名及委任董事,以及檢討董事會之結構、人數及組成。

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，確認彼等於截至二零零九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

董事確認其於編製各個財政年度之綜合財務報表時，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。在編製截至二零零九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貫徹地應用符合法律規定及適當之會計政策，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、投資系統及衡量表現之預算系統等。

審核委員會於年度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

審核委員會全體成員均為獨立非執行董事，包括馬紹援先生、林濬先生及譚惠珠女士。根據經董事會通過之審核委員會職權範圍書，審核委員會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，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。

審核委員會於二零零九年舉行了兩次會議，各成員出席率如下：

審核委員會成員	出席會議次數
馬紹援先生 – 審核委員會主席	2/2
林 濬先生	2/2
譚惠珠女士	2/2

審核委員會於截至二零零九年十二月三十一日止年度完成的主要工作包括：

- a. 審閱本集團截至二零零八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審核委員會報告與年度業績公告，並向董事會就批准該等財務報表、報告及公告提出建議；
- b. 審閱本集團截至二零零九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；
- c. 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；
- d. 審閱獨立核數師提交就截至二零零九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二零零九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；
- e. 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；
- f. 與本集團管理層檢討本集團採納之會計原則及實務；
- g. 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；
- h. 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；
及
- i. 就本集團重大事項之相關風險向管理層提供意見。

董事委員會(續)

A. 審核委員會(續)

董事會同意審核委員會就續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一零年財政年度獨立核數師之推薦建議，有關之決議案將提呈股東週年大會，以待股東批准。

B. 薪酬委員會

根據經董事會通過之薪酬委員會職權範圍書，薪酬委員會之角色及職能包括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。

除以全體薪酬委員會成員簽署書面決議案以議決事務外，薪酬委員會於二零零九年舉行了一次會議，各成員出席率如下：

薪酬委員會成員	出席會議次數
周中樞先生 – 薪酬委員會主席(二零零九年六月二十六日辭任)	0/1
孫曉民先生 – 薪酬委員會主席(二零零九年六月二十六日獲委任)	0/0
何劍波先生	1/1
林 濬先生	1/1
馬紹援先生	1/1
譚惠珠女士	1/1

薪酬委員會於年內就發放二零零八年花紅之建議，以及聘請一位高層管理人員及其待遇進行審議及討論。

核數師薪酬

於二零零九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2,350,000港元(二零零八年：1,570,000港元)，而非核數服務(包括審閱二零零九年年中期報告、編製有關本公司主要交易通函內會計師報告及備考財務資料，以及提供稅務服務)之費用則約為3,830,000港元(二零零八年：3,140,000港元)。

股東及投資者通訊

本公司十分重視與股東及投資者之溝通。

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將於會上回答股東之提問。

為促進與投資者的溝通，本公司有特定之高層管理人員定期與股票研究分析員、基金經理及機構投資者會面。此外，本公司所設立之網站www.minmetalsland.com為適時發放公告、通函、新聞稿及其他業務資料的快捷渠道。

董事及高層管理人員簡介

董事



孫曉民先生，現年五十五歲，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，現年四十五歲，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十三年之工作經驗。



何劍波先生，現年四十歲，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，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十七年之豐富經驗。



尹亮先生，現年四十一歲，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，現為本公司常務董事副總經理。彼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。



閻西川先生，現年六十三歲，於二零零二年八月獲委任為本公司執行董事兼董事副總經理，負責監管本公司從事專業建築業務的附屬公司的日常營運及策略規劃。閻先生於一九七零年畢業於重慶建築大學，持有高級工程師資格證書。彼於一九七零年加入中國建築工程總公司，並於一九八四年獲派駐中國海外集團有限公司(「中海集團」)，先後出任中國海外土木工程有限公司總經理、中海集團投資部副總經理及中海物業管理有限公司董事長等職位。閻先生曾於中港兩地參與多項建築工程，於建築、土木工程、房地產投資、物業管理及項目管理方面擁有逾三十九年工作經驗。

董事(續)

何小麗女士，現年四十二歲，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信息處副處長等職。彼於企業財務管理方面擁有豐富經驗。



林濬先生，現年六十四歲，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。林先生現為行政上訴委員會成員，並曾任香港房屋委員會會員及其建築小組主席、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，現年七十四歲，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。馬先生於過去三十二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，現年六十四歲，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，現年四十四歲，於二零零八年十二月出任本公司副總經理。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，現年四十七歲，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，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。

楊律先生，現年五十二歲，於二零零七年五月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。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。楊先生曾任職中海集團房屋公司、土木公司及國內部，先後任助理總經理、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。

司徒偉鴻先生，現年四十九歲，於二零零五年一月出任本公司投資策劃部總經理。於一九九七年至二零零八年間，彼為本公司一間全資附屬公司之董事總經理。司徒先生持有澳洲新南威爾斯大學之商務學士學位及加拿大西安大略大學Richard Ivey School of Business之工商管理碩士學位。彼為澳洲特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。司徒先生於業務規劃及發展、收購合併、財務及行政管理等方面均擁有多年的豐富經驗。

梁健康先生，現年三十九歲，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。

鍾詠儀女士，現年四十三歲，於二零零六年八月出任本公司之公司秘書。鍾女士為香港特許秘書公會和特許秘書及行政人員公會會員。鍾女士曾於專業會計師行、律師事務所及上市公司工作，在處理公司秘書事務方面擁有豐富經驗。

陳謝瑩女士，現年四十七歲，於二零零三年四月出任本公司內部審計部經理。陳女士持有工商管理碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員。在加入本公司之前，彼曾於一間於聯交所上市之金融機構出任內部審計部主管及風險管理委員會成員多年。陳女士於投資、內部監控及風險管理方面擁有豐富經驗。

黃美儀女士，現年四十八歲，於一九九三年五月加入本公司，為本公司人力資源部經理，負責本公司行政及人力資源管理事務。黃女士於企業行政及人力資源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二零零九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

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。

本集團於年內之經營及地區分類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43頁之綜合收益表。

董事不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之股息(二零零八年：無)。

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24。

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25。

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6頁至第7頁。

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司根據百慕達公司法計算之可供分派儲備為424,750,000港元（二零零八年：409,059,000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5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61,884,178股，佔本公司於本報告日期之已發行股本約2.26%。

(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）而已獲發行之股份總數，超過授出購股權當日已發行股本之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。

購股權(續)

截至二零零九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 (附註 1)	購股權數目					
				於二零零九年 一月一日	於年內 之調整 (附註 1)	於年內 授出	於年內 已行使	於年內 已註銷	於二零零九年 十二月 三十一日
(i) 董事									
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	1,300,000	173,333	-	-	-	1,473,333
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	1,800,000	240,000	-	-	-	2,040,000
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	1,200,000	160,000	-	-	-	1,360,000
閻西川先生	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	1,200,000	160,000	-	-	-	1,360,000
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	1,000,000	133,333	-	-	-	1,133,333
(ii) 僱員及其他									
	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	7,130,000	950,667	-	-	113,333	7,967,334
				13,630,000	1,817,333	-	-	113,333	15,334,000

附註：

- 根據購股權計劃之條款(經修訂)，緊隨供股事項完成後，(i)購股權之行使價由每股0.51港元調整至0.45港元，而(ii)因尚未行使購股權獲行使而須予配發及發行之股份數目由13,630,000調整至15,447,333。
- 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，於年內並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

本年度內及截至本報告日期止之在任董事如下：

非執行董事

孫曉民先生(於二零零九年六月二十六日獲委任)

周中樞先生(於二零零九年六月二十六日辭任)

執行董事

錢文超先生

何劍波先生

尹亮先生

閻西川先生

何小麗女士

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，尹亮先生將於股東週年大會上任滿告退，惟彼具資格並願意膺選連任。

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

於二零零九年十二月三十一日，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百分比
何小麗女士	個人	30,000	0.0011%

附註：有關董事於本公司購股權權益之詳情列載於上文「購股權」一節內。

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(續)

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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)概無在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。

於截至二零零九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「有關購股權計劃之資料」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，本公司於二零零九年十二月三十一日並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。

年內並無購回或行使任何購股權及可換股證券。

主要股東

於二零零九年十二月三十一日，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	2,066,211,506 (附註1及2)	75.61%
香港五礦	2,066,211,506 (附註1及2)	75.61%
June Glory	2,066,211,506 (附註1及2)	75.61%
Albertson Capital Limited	150,849,862 (附註3)	5.52%
Osbert Lyman先生	170,139,862 (附註4)	6.23%
Strategic Power International Limited	170,139,862 (附註4)	6.23%
Royson Lyman先生	155,365,862 (附註5)	5.69%
Elke Lu先生	155,365,862 (附註5)	5.69%
Delta Venture Holdings Limited	155,365,862 (附註5)	5.69%

主要股東(續)

附註：

1. 該等股份由香港五礦間接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。
2. 根據已於二零零九年十二月十六日由獨立股東批准之收購協議(定義見本公司日期為二零零九年十一月三十日之通函)，共601,293,059股新股份將配發及發行予June Glory作為代價股份。收購協議及其項下之交易於本報告日期尚待完成。
3. Albertson Capital Limited (「Albertson」)由Strategic Power International Limited (「SPI」)及Delta Venture Holdings Limited (「DVH」)分別持有其50%權益。
4. SPI由Osbert Lyman先生持有其70%權益。鑑於SPI直接持有19,290,000股股份及其於Albertson之權益，SPI及Osbert Lyman先生因而被視為各自擁有170,139,862股之股份權益。
5. DVH由Royson Lyman先生及Eike Lu先生分別持有其50%權益。鑑於DVH直接持有4,516,000股股份及其於Albertson之權益，DVH、Royson Lyman先生及Eike Lu先生因而被視為各自擁有155,365,862股之股份權益。

重大合約

於截至二零零九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：

1. 龍建南京(本公司擁有71%權益之附屬公司)與二十三冶(中國五礦之非全資附屬公司)訂立日期為二零零七年七月三十一日有關中國南京東方·龍湖灣項目第一期工程之總承包合同。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。
2. 嘉和日盛(本公司擁有51%權益之附屬公司)及湖南嘉盛(中國五礦之非全資附屬公司，擁有嘉和日盛49%權益)於二零零七年十一月十三日訂定之借款合同，詳情如下：

借款金額	: 186,200,000元人民幣(「該貸款」)
年期	: 兩年
利率	: 中國人民銀行不時公佈之人民幣1至3年貸款基準利率
用途	: 作為嘉和日盛一般營運資金

該貸款已自二零零九年十一月十三日起續期兩年，利率不變。借款合同之日期為二零零九年十一月九日。

重大合約(續)

3. 嘉和日盛及二十三冶訂立日期為二零零八年九月十日有關中國長沙五礦•龍灣國際社區第一期若干部份之總承包合同。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。

4. 龍建南京及五礦財務(中國五礦之全資附屬公司)訂立日期為二零零八年十月十四日之人民幣資金借款合同(「人民幣資金借款合同」)，詳情如下：

借款金額	: 150,000,000元人民幣(「人民幣借款」)
年期	: 一年
利率	: 中國人民銀行不時公佈之人民幣1至3年貸款基準利率上浮5%
用途	: 作為龍建南京一般營運資金

龍建南京已於二零零九年十月十三日償還該人民幣借款。

5. 香港五礦、五礦財務及龍建南京訂立日期為二零零八年十月十四日之保證合同。據此，若龍建南京未有償還該人民幣借款之本金、相關利息及費用，則香港五礦作為保證人承諾，將根據該人民幣資金借款合同之條款償還該人民幣借款之本金、相關利息及費用。龍建南京已於二零零九年十月十三日償還該人民幣借款。

6. 御龍發展、五礦投資(中國五礦之全資附屬公司)及五礦地產南京訂立日期為二零零八年九月二十二日有關由御龍發展參與五礦地產南京增資事宜之增資合同。該交易之詳情載於本公司日期為二零零八年九月十六日之公告及二零零八年十一月十四日之通函內。該交易已於二零零九年四月二十一日完成。

7. 御龍發展與五礦投資訂立日期為二零零八年九月二十二日有關於上述增資合同完成後，五礦地產南京之管理及營運之合資協議。該交易之詳情載於本公司日期為二零零八年九月十六日之公告及二零零八年十一月十四日之通函內。該交易已於二零零九年四月二十一日完成。

8. MLI(本公司之全資附屬公司)作為買方、俊峰環球(中國五礦之全資附屬公司)作為賣方及香港五礦作為賣方之擔保人及保證人就有關收購幸達全部已發行股本於二零零八年十一月七日訂立有條件買賣協議，並於二零零九年三月三十一日、二零零九年五月十八日及二零零九年七月二十三日訂立補充協議。該交易之詳情載於本公司日期為二零零八年十一月七日、二零零八年十二月二十三日、二零零九年三月三十一日、二零零九年五月十八日及二零零九年七月二十三日之公告及二零零八年十一月二十八日及二零零九年八月十二日之通函內。該交易已於二零零九年九月四日完成。

重大合約(續)

9. MLI作為買方、俊峰環球作為賣方及中國五礦作為賣方之擔保人及保證人，就有關收購嘉和日盛之49%權益，及天津濱海新區及中潤城鎮之全部權益(「收購事項」)，於二零零九年十一月十三日訂立有條件買賣協議。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十三日之公告及二零零九年十一月三十日之通函內。收購事項於本報告日期尚未完成。

除上文所披露者外，於截至二零零九年十二月三十一日止年度，並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

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如下：

	佔本集團總額之百分比			
	銷售額		採購額	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
最大客戶	4%	2.7%		
首五大客戶所佔總額	13.4%	8.8%		
最大供應商			9.5%	11.5%
首五大供應商所佔總額			25.6%	28.6%

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

於截至二零零九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. 於二零零七年十二月十三日，企榮貿易(中國五礦之全資附屬公司)作為租戶及企元(本公司之全資附屬公司)作為業主訂立租賃協議(「租賃協議I」)，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	: 截至二零零九年十二月三十一日止兩年，惟企榮貿易可選擇按租賃物業之公開市值租金(不包括差餉以及服務、管理及空調費)續租期一年，其他條款不變
租金	: 每月133,239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(為租戶所分攤之服務、管理及空調費)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，企榮貿易根據租賃協議I而支付之租金總額為1,598,868港元。

2. 於二零零七年七月四日，企榮財務(中國五礦之全資附屬公司)作為租戶及企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議II」)，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	: 截至二零一零年五月十五日止三年
租金	: 每月133,240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(為租戶所分攤之服務、管理及空調費)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，企榮貿易根據租賃協議II而支付之租金總額為1,598,880港元。

持續關連交易(續)

3. 於二零零七年七月四日，香港五礦作為租戶及企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議III」)，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：截至二零一零年五月三十一日止三年
- 租金：(a) 由二零零七年六月一日至二零零七年十二月三十一日期間每月103,685港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
- (b) 由二零零八年一月一日至二零一零年五月三十一日期間每月133,240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(為租戶所分攤之服務、管理及空調費)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，香港五礦根據租賃協議III而支付之租金總額為1,598,880港元。

4. 於二零零八年九月十日，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及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中國現有及未來房地產發展項目之建築承包商。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團支付予二十三冶或其附屬公司之總額為80,493,385元人民幣。

5. 於二零零九年一月十三日，裕東(中國五礦之非全資附屬公司)作為租戶及企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議IV」)，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：截至二零一零年十月三十一日止兩年
- 租金：每月133,239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(為租戶所分攤之服務、管理及空調費)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，裕東根據租賃協議IV而支付之租金總額為1,465,629港元。

6. 於二零零九年九月二十八日，本公司與新榮(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。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團支付予新榮之總額為18,250,000元人民幣。

持續關連交易之年度審閱

本公司之獨立非執行董事已審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度上述協議項下之各項交易(統稱「該等交易」)，並確認該等交易：

- (a) 於本集團日常及一般業務過程中進行；
- (b) 按一般商業條款訂立；及
- (c) 符合協議各自所載條款之規定，有關條款屬公平合理，且符合本公司股東之整體利益。

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頒佈的「香港相關服務」第4400號「執行有關財務資料議定程序的安排」就該等交易按抽樣基礎進行若干程序。核數師已審閱該等交易，並匯報：

- (a) 董事已於訂立規管該等交易之協議時批准該等交易；
- (b) 該等交易已根據該等協議各自所載之條款訂立；及
- (c) 該各項有關協議項下之交易並無超出本公司日期為二零零八年六月五日、二零零八年九月十日、二零零八年九月二十五日、二零零九年二月十一日及二零零九年九月二十八日之公告，以及日期為二零零八年六月二十六日、二零零八年九月三十日及二零零九年十月十九日之通函所披露之各自上限金額。

根據上市規則第13.18條及13.21條之持續披露

1. OFL及Virtyre(其均為本公司之全資附屬公司)接納一家銀行根據日期為二零零八年十一月二十七日及二零零九年五月七日分別發給OFL及Virtyre之融資函件(「該等融資函件」)，有關授出額度總數為245,135,000港元之一般銀行融資(「該等銀行融資」)之要約。該等銀行融資並無特定期限。

作為提供該等銀行融資之其中一項條件，中國五礦必須於該等銀行融資有效期間(直接或間接)保持作為本公司主要股東(未有於該等融資函件內界定)之身份。違反上述條件將構成違約事件，並會導致該等銀行融資即時到期及需要即時償還該等銀行融資。

2. OFL接納一家銀行根據日期為二零一零年一月十九日發出之貸款協議，有關授出額度總數為500,000,000港元之信貸融資(「該信貸融資」)之要約。該信貸融資為期三年，由貸款協議日期起開始計算。

作為提供該信貸融資之其中一項條件，中國五礦必須於該信貸融資有效期間(直接或間接)維持其於本公司之管理權及持有不少於35%本公司股權。違反上述條件將構成違約事件，並會導致該信貸融資即時到期及需要即時償還該等銀行融資。

除上文所披露者外，本公司並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。

資產負債表結算日後事項

資產負債表結算日後事項之詳情列載於綜合財務報表附註34。

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，董事認為於本報告日期本公司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二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並已就審計、內部監控及財務報告事宜(包括審閱本集團採納之會計慣例及原則)進行討論。

獨立核數師

綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核。彼將於即將來臨的股東週年大會任滿告退，惟具資格並願意膺聘連任。

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

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

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」)已審核列載於第43至110頁五礦建設有限公司(「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二零零九年十二月三十一日的綜合及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、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就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按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報此等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當會計政策；及按情況下作出合理會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對此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，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告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核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。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財務報表存有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及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對該公司的內部控制效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，此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 貴集團於二零零九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》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年三月三十日

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
持續經營業務：			
收入	5	1,244,156	1,166,307
銷售成本	6	(963,654)	(945,503)
毛利		280,502	220,804
其他收益		2,513	2,766
銷售及分銷費用	6	(22,875)	(40,462)
行政開支	6	(84,946)	(73,091)
投資物業公平值收益	15	38,780	72,877
經營溢利		213,974	182,894
財務收入	8	13,316	17,238
財務成本	8	(181)	(400)
除稅前溢利		227,109	199,732
稅項支出	9	(71,676)	(70,948)
持續經營業務之本年度溢利		155,433	128,784
終止經營業務：			
終止經營業務之本年度虧損	10	-	(475)
本年度溢利		155,433	128,309
歸屬於：			
本公司股權持有人	11	128,927	140,864
少數股東權益		26,506	(12,555)
		155,433	128,309
本年度本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利／(虧損)			
(以每股港仙顯示)：			
基本	12		
- 持續經營業務		7.94	15.66
- 終止經營業務		-	(0.05)
		7.94	15.61
攤薄	12		
- 持續經營業務		7.89	15.66
- 終止經營業務		-	(0.05)
		7.89	15.61
股息	13	-	-

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
本年度溢利	155,433	128,309
其他全面收入		
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
	79,360	38,000
本年度全面收入總額	234,793	166,309
歸屬於：		
本公司股權持有人	205,770	166,637
少數股東權益	29,023	(328)
	234,793	166,309

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
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	78,134	77,679
投資物業	15	936,739	897,959
商譽	16	11,365	9,003
可供出售財務資產	21	631,488	-
遞延稅項資產	27	7,132	-
		1,664,858	984,641
流動資產			
存貨	18	2,393,361	1,234,937
貿易及其他應收款項	19	323,518	251,438
應收客戶之合約工程總額	20	2,976	328
可退回當期稅項		707	707
受限制現金及已抵押存款	22	84,217	14,288
現金及銀行存款	23	2,394,350	635,853
		5,199,129	2,137,551
資產總額		6,863,987	3,122,192
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	24	273,279	111,383
儲備	25	4,146,379	1,470,677
		4,419,658	1,582,060
少數股東權益		314,673	194,918
權益總額		4,734,331	1,776,978

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
負債			
非流動負債			
借款	26	602,405	-
遞延稅項負債	27	7,069	7,069
其他負債		4,678	11,159
		614,152	18,228
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	698,334	449,322
遞延收入		41,197	194,995
當期應付稅項		57,089	43,535
借款	26	718,884	639,134
		1,515,504	1,326,986
負債總額		2,129,656	1,345,214
權益及負債總額		6,863,987	3,122,192
流動資產淨值		3,683,625	810,565
資產總額減流動負債		5,348,483	1,795,206

董事
何劍波

董事
何小麗

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
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	17(a)	79,474	65,537
流動資產			
貸款予附屬公司	17(b)	-	-
應收附屬公司款項	17(c)	2,503,631	1,363,932
其他應收款項	19	8,164	462
已抵押存款	22	5,624	5,601
現金及銀行存款	23	1,666,604	27,388
		4,184,023	1,397,383
資產總額		4,263,497	1,462,920
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	24	273,279	111,383
儲備	25	3,808,957	1,323,334
權益總額		4,082,236	1,434,717
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	17(c)	166,721	13,682
其他應付款項	28	14,540	14,521
負債總額		181,261	28,203
權益及負債總額		4,263,497	1,462,920
流動資產淨值		4,002,762	1,369,180
資產總額減流動負債		4,082,236	1,434,717

董事
何劍波

董事
何小麗

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔			少數股東權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元		
於二零零八年一月一日	77,383	800,707	878,090	195,246	1,073,336
發行新股份	34,000	503,200	537,200	–	537,200
僱員購股權福利	–	133	133	–	133
本年度全面收益總額	–	166,637	166,637	(328)	166,309
於二零零八年十二月三十一日	111,383	1,470,677	1,582,060	194,918	1,776,978
發行新股份	161,896	2,468,336	2,630,232	–	2,630,232
收購一間附屬公司	–	–	–	11,389	11,389
出售一家附屬公司部分權益	–	–	–	79,343	79,343
僱員購股權福利	–	1,596	1,596	–	1,596
本年度全面收益總額	–	205,770	205,770	29,023	234,793
於二零零九年十二月三十一日	273,279	4,146,379	4,419,658	314,673	4,734,331

綜合現金流量表

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
經營活動			
經營業務所得／(所用)現金	30(a)	141,363	(193,758)
已付利息		(71,467)	(34,007)
已付所得稅		(65,221)	(39,157)
經營活動所得／(所用)現金淨額		4,675	(266,922)
投資活動			
收購附屬公司	30(b)	(829,245)	11,937
出售附屬公司	30(c)	79,343	8,407
購買物業、廠房及設備		(4,338)	(7,894)
出售物業、廠房及設備所得款項		-	30
已收利息		13,316	17,238
投資活動(所用)／所得現金淨額		(740,924)	29,718
融資活動			
發行股份所得款項淨額		1,900,511	-
新增借款		979,598	261,641
償還借款		(315,434)	(188,829)
受限制現金及已抵押存款(增加)／減少		(69,929)	3,562
融資活動所得現金淨額		2,494,746	76,374
現金及現金等價物增加／(減少)		1,758,497	(160,830)
年初之現金及現金等價物		635,853	796,683
年終之現金及現金等價物	23	2,394,350	635,853

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及項目管理、專業建築、物業投資及證券投資。本集團之業務主要在兩個經濟地區經營。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，另有小部分收入來自其他國家。

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。

除非另有註明，此等綜合財務報表以港幣千元(千港元)列值。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一零年三月三十日批准刊發。

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可供出售財務資產作出修訂。

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) 於二零零九年生效之新訂及經修訂準則

本集團已採納與本集團業務有關之若干新訂或經修訂準則及修訂本如下：

香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈報」(於二零零九年一月一日起生效)。該經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人之權益變動」)，並規定在全面收益表內「非擁有人之權益變動」必須與擁有人之權益變動分開呈列。因此，本集團於綜合權益變動表內呈列所有擁有人之權益變動，而所有非擁有人之權益變動則於綜合全面收益表中呈列。比較資料已重新呈列，使其符合經修訂準則。由於會計政策變動僅影響呈列事宜，故對每股盈利並無影響。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 於二零零九年生效之新訂及經修訂準則(續)

香港會計準則第23號(經修訂)「借款成本」(於二零零九年一月一日起生效)要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要經過一段長時間才可供使用或出售之資產)直接應佔之借款成本資本化,作為該資產之部分成本。將該類借款成本即時支銷之選擇被刪除。採納此項經修訂準則並無對本集團之綜合財務報表產生任何影響。

香港財務報告準則第2號(修訂本)「股份付款」(於二零零九年一月一日起生效)。此項修訂關於歸屬條件及註銷,闡明歸屬條件僅為服務條件及表現條件。股份付款之其他特點並非歸屬條件。此等特點須納入與僱員及其他提供類似服務人士之交易於授出當日之公平值,且不會對授出日期後預期歸屬之獎勵數目或其估值構成影響。所有註銷(不論由實體或其他人士作出)須接受相同之會計處理方法。此項修訂並無對綜合財務報表構成任何影響。

香港財務報告準則第7號「財務工具 — 披露」(修訂本)(於二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求加強對公平值計量及流動資金風險之披露。特別是,此項修訂要求按公平值計量級別披露公平值計量。由於會計政策變動僅導致作出額外披露,對每股盈利並無影響。

香港財務報告準則第8號「經營分部」(於二零零九年一月一日起生效)。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」,並調整分部報告方式,以與美國財務會計準則(US standard SFAS)第131號「有關企業分部及相關資料之披露」之規定一致。此項新準則規定須採用「管理法」,據此,分部資料按內部報告目的所使用之相同基準呈報。分部資料之報告方式與向主要營運決策者提供之內部報告方式更為一致。採納此項準則只導致分部資料之列報方式有變,而分部性質及數目均維持不變。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 尚未生效且本集團並無提前採納之準則、現有準則之修訂本及詮釋

下列經修訂準則及對現有準則之修訂本經已刊發，本集團須於二零一零年一月一日或以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1號(修訂本)「財務報表之呈報」(於二零一零年一月一日起生效)。此項修訂是二零零九年五月出版之香港會計師公會之年度改進計劃之一部分。該項修訂澄清了發行股本工具而可能被清償之負債與其流動或非流動之重分類無關。通過修訂流動負債之定義，該項修訂准許此類負債被分類為非流動負債(惟實體須有無條件權利以透過轉讓現金或其他資產之方式延遲清償負債至會計期間後至少12個月則另作別論)，而不管交易方或會要求實體隨時以股份結算。本集團將於二零一零年一月一日起應用香港會計準則第1號(修訂本)。

香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」(於二零一零年一月一日起生效)。此項修訂是二零零九年五月出版之香港會計師公會之年度改進計劃之一部分。此項修訂已刪除有關土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類之一般指引不符之處。因此，土地租賃應根據香港會計準則第17號之一般原則分類為財務或營運租賃。本集團將於二零一零年一月一日起應用香港會計準則第17號(修訂本)。

香港會計準則第24號(經修訂)「關聯方交易」(於二零一零年一月一日起生效)。此項修訂引入豁免香港會計準則第24號有關政府相關實體之間和與政府進行交易之所有披露規定。此等披露由有關下列各項之披露規定所取代：(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了關聯方之定義。本集團將於二零一一年一月一日起對所有關聯方交易追溯應用香港會計準則第24號(經修訂)。

香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(自二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則規定，如控制權並無變動，則與少數股東之所有交易之影響必須於權益列賬，而此等交易將不再產生商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時之會計處理方法。在實體內之任何剩餘權益按公平值重新計量，並在損益中確認盈虧。本集團將會就二零一零年一月一日後與少數股東進行之交易追溯應用香港會計準則第27號(經修訂)。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 尚未生效且本集團並無提前採納之準則、現有準則之修訂本及詮釋(續)

香港會計準則第36號(修訂本)「資產減值」(於二零一零年一月一日起生效)。此項修訂是二零零九年五月出版之香港會計師公會之年度改進計劃之一部分。此項修改澄清了在進行減值測試時，商譽應分配之最大現金產生單位(或單位組別)，為香港財務報告準則第8號「經營分部」第5段時所界定之經營分部(即按香港財務報告準則第8號第12段所容許，在總計類似經濟特質之經營分部之前)。本集團將會於二零一零年一月一日起應用香港會計準則第36號(修訂本)。

香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(自二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務之所有款項必須按收購日期之公平值記錄，而或然付款則在分類為負債後在收益表內重新計量。可選擇按每項收購以公平值或應佔被收購公司資產淨值比例之非控制權益計量於被收購公司任何非控制權益。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會就於二零一零年一月一日起進行之所有業務合併追溯應用香港財務報告準則第3號(經修訂)。

香港財務報告準則第8號(修訂本)「經營分部」(由二零一零年一月一日起生效)。此項修訂是二零零九年五月出版之香港會計師公會之年度改進計劃之一部分。此項修訂對準則作出輕微文義修改，並修改結論基礎，澄清只有在須定期向主要營運決策者報告分部資產之計量時，實體才需要披露資產計量。本集團將會於二零一零年一月一日起應用香港財務報告準則第8號(修訂本)。

香港財務報告準則第9號「財務工具」(於二零一三年一月一日起生效)。財務資產須分為兩個計量類別：於其後以公平值計量及於其後以攤銷成本計量之財務資產。歸類須於首次確認時決定。分類是基於實體管理其財務工具之商業模式以及財務工具之合約現金流量特徵而決定。倘其為債務工具，且實體之業務模式是以持有資產以收取合約現金流量及資產之合約現金流量僅為本金及利息付款(即僅有「基本貸款特徵」)為目的，則工具僅會於其後以攤銷成本計量。所有其他債務工具會透過損益按公平值計量。所有股本工具須於其後以公平值計量。持作買賣之股本工具將會透過損益按公平值計量。至於所有其他股本投資，可於首次確認時不可撤回地選擇透過其他全面收入(而非損益)確認未變現及已變現公平值收益及虧損。概無公平值收益及虧損可轉回損益。此選擇可按每項股本工具而作出。股息會以損益呈列，惟其須為投資回報。本集團將會於二零一三年一月一日起應用香港財務報告準則第9號。

2 主要會計政策概要(續)

(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。

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。

收購會計法乃本集團收購附屬公司之入賬方法。收購成本根據於交易日所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值計量，另加該收購直接應佔之成本。在業務合併中所收購可識辨資產以及所承擔負債及或然負債，初步以其於收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益之數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識辨資產淨值公平值之差額記錄為商譽。若收購成本低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，該差額直接在綜合收益表確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。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。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本扣除減值虧損撥備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

(ii) 與少數股東之交易

本集團採用之政策視與少數股東之交易為與本集團以外人士進行之交易。本集團因向少數股東出售權益而產生之盈虧在綜合收益表列賬。收購少數股東權益所產生商譽為所付代價與應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值相關部分之差額。

(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。

2 主要會計政策概要(續)

(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呈報，即本公司之功能及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為功能貨幣。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確認為權益之獨立項目。

於綜合賬目時，換算海外業務投資淨額所產生之匯兌差額，均計入股東權益。當處置或出售部分海外業務時，該等在權益入賬之匯兌差額於綜合收益表中確認為出售盈虧之一部分。

收購海外實體產生之商譽及公平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。

(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平值。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。

2 主要會計政策概要(續)

(e) 收入確認(續)

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。

(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) 貨品銷售收入

貨品銷售收入於擁有權之風險及回報轉移時確認，一般與貨品送抵客戶及所有權移交時間一致。

(v) 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)。

(vi) 股息收入

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

(vii) 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

建造任何合資格資產之借款成本，於完成及籌備資產作其擬定用途所需期間撥充資本。在使合資格資產投入其擬定用途或銷售必須進行之準備工作已大部分中止或完成時，借款成本便會暫停或不再撥充資本。

所有其他借款成本均於產生期間內自收益表扣除。

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之財政期間內於收益表支銷。

物業、廠房及設備之折舊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：

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%
傢俱、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，投資物業按公平值列賬。公平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，繼續按公平值計量。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

投資物業之公平值反映(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。公平值亦反映,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。

公平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平值,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平值列賬。倘公平值不能可靠地確定,則有關在建物業之投資按成本計量,直至可合理確定公平值或建築工程完工(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平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,倘公平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

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司之可識辨資產淨值公平值之部分。商譽每年接受減值檢測,並按成本減累計減值虧損列賬。商譽減值虧損不予撥回。出售實體之盈虧包括與所出售實體有關商譽之賬面值。

就減值檢測而言,商譽會分配至現金產生單位。分配對象為預期會於產生商譽之業務合併中受惠之現金產生單位或多組現金產生單位。

(k) 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。須作攤銷或折舊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平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。

2 主要會計政策概要(續)

(I) 財務資產

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。

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。投資初步按公平值加交易成本確認。可供出售財務資產其後按公平值列賬。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平值變動在權益中確認。當分類為可供出售之證券被出售或減值時，於權益中確認之累計公平值調整列入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。

有報價投資之公平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，證券公平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平值之差額，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。

2 主要會計政策概要(續)

(m) 存貨

(i) 製造及貿易

存貨按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。製成品及在製品之成本包括設計成本、原材料、直接勞工、其他直接成本及相關生產經常開支(依據正常營運能力)，惟不包括借款成本。可變現淨值為在日常業務中之估計售價，減適用之不定銷售開支。

(ii) 發展中物業

發展中物業指於在建土地及樓宇中之權益。

收購根據營運租賃所持土地之成本，於租賃期內以直線法攤銷。倘該物業正在發展或重建，其攤銷費用則列為發展中物業之部分成本。於所有其他情況下，期內之攤銷費用即時確認為開支。

發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包括土地收購成本、所產生建築開支及該等物業之其他直接開發成本，包括已撥充資本之借款成本。可變現淨值乃董事按個別物業之現行市價預計所得之銷售所得款項，並扣除估計完成工程之費用及出售物業時涉及之費用。

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步以公平值確認，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。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。

(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。

2 主要會計政策概要(續)

(o) 工程合約(續)

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。銀行透支在資產負債表以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

借款初步按公平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。

(s) 即期及遞延稅項

即期所得稅支出根據本公司附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限之情況定期評估報稅表狀況，並在合適情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

2 主要會計政策概要(續)

(s) 即期及遞延稅項(續)

遞延稅項按資產及負債之稅基與其在本集團財務報表之賬面值兩者之暫時差額以負債法確認。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關遞延稅項資產變現或遞延稅項負債清償時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產於很可能動用未來應課稅溢利抵銷暫時差額之情況下確認。

遞延所得稅乃就於附屬公司之投資所產生之暫時差額作出撥備，惟倘本集團可控制撥回暫時差額之時間，且暫時差額不會於可見將來撥回則除外。

(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平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平值釐定。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。

2 主要會計政策概要(續)

(t) 僱員福利(續)

(iv) 終止福利

終止福利於僱用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。

(u) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公平值確認，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。

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。

2 主要會計政策概要(續)

(x) 比較數字

若干比較數字已經重列，以符合本年度綜合財務報表之呈列方式。

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，以及可供出售財務資產之股本價格風險)、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

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。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外匯管制規則所規限。

於二零零九年十二月三十一日，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4,201,000港元(二零零八年：13,237,000港元)，此乃主要由於換算香港附屬公司以人民幣計值之資產淨值及換算中國附屬公司以港元計值之負債淨額產生匯兌收益／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，則本年度之除稅後溢利應減少／增加30,000港元(二零零八年：無)，而財務成本將增加／減少約6,300,000港元(二零零八年：2,009,000港元)並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)

(ii) 現金流量利率風險(續)

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，則以資本化方式撥入發展中物業之財務成本會增加／減少約6,883,000港元(二零零八年：4,307,000港元)。

(iii) 股本價格風險

本集團因可供出售財務資產以公平值列賬而承受股本證券價格風險。於結算日，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，則本集團之權益會增加或減少約63,149,000港元(二零零八年：無)。

(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31)。

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。

除存款之信貸風險集中於若干銀行外，本集團並無任何其他重大集中信貸風險。

根據本集團就銀行向本集團所發展物業之買家授予按揭信貸而提供擔保之條款，倘該等買家未能償還按揭款項時，本集團須負責向銀行償還違約買家結欠之按揭本金連同應計利息，惟本集團有權保留買家之訂金，並獲得有關物業之合法業權及擁有權。因此，本集團之信貸風險已大為降低。

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

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26(a))以及現金及銀行結餘(附註23))。

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)。

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元
本集團			
於二零零九年十二月三十一日			
借款	723,284	631,439	–
貿易及其他應付款項	222,157	64,566	19,853
	945,441	696,005	19,853
於二零零八年十二月三十一日			
借款	672,499	–	–
貿易及其他應付款項	412,811	29,993	6,518
	1,085,310	29,993	6,518
本公司			
於二零零九年十二月三十一日			
應付附屬公司款項	166,721	–	–
其他應付款項	14,540	–	–
	181,261	–	–
於二零零八年十二月三十一日			
應付附屬公司款項	13,682	–	–
其他應付款項	14,521	–	–
	28,203	–	–

3 財務風險因素及管理(續)

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。

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呈列流動及非流動借款)減受限制現金及已抵押存款以及現金以及銀行存款計算。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
借款總額(附註26)	1,321,289	639,134
減：受限制現金及已抵押存款(附註22)	(84,217)	(14,288)
現金及銀行存款(附註23)	(2,394,350)	(635,853)
現金淨額	(1,157,278)	(11,007)
權益總額	4,734,331	1,776,978
資本負債比率	不適用	不適用

3.3 公平值估計

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平值相若。就披露而言，財務負債公平值之估計，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計算。

可供出售財務資產主要包括於香港上市之股本證券。於二零零九年十二月三十一日，股本證券631,488,000港元乃以公平值按結算日之市場報價計算。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，而該等價格為按公平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。

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二零零九年十二月三十一日之價值進行獨立估值。每項投資物業之公平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。各投資物業之公平值反映(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。公平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%，本集團於年內不會確認任何商譽減值(二零零八年：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果總額，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，致使收益能可靠估計。因此，在達至有關階段前，於附註20內披露之應收客戶之合約工程款項不會包括本集團就迄今已完成工程最終可能變現之溢利。此外，收入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。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 所得稅

本集團須於若干司法權區繳納所得稅。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。

(e) 僱員購股權福利

已授出購股權之公平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平值之最佳估計。

(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，所有權風險和收益之轉移時間會與物業衡平法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：	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
製造及貿易 ¹ ：	製造及買賣潤滑油、工業用具及化工產品

¹ 於二零零八年終止經營。

5 分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

收入包括以下項目：

	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
	1,244,156	1,166,307
終止經營業務		
銷售潤滑油、工業用具及化工產品	-	71,289
	1,244,156	1,237,596

分部收入及業績

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

5 分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

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
資產										
分部資產	2,887,905	1,674,912	285,359	241,272	1,055,240	988,244	631,488	-	4,859,992	2,904,428
未分配企業資產									2,003,995	217,764
資產總額									6,863,987	3,122,192
負債										
分部負債	1,794,966	1,032,253	239,091	222,328	12,471	13,766	-	-	2,046,528	1,268,347
未分配企業負債									83,128	76,867
負債總額									2,129,656	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										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)/減值虧損	-	-	-	-	38,780	72,877	-	-	-	-	38,780	72,877	-	-	
	-	-	(1,343)	(1,643)	-	52	-	-	-	-	(1,343)	(1,591)	-	-	

5 分部資料(續)

(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、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		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
終止經營業務：								
對外銷售	-	6,767	-	64,286	-	236	-	71,289
非流動資產總額	-	-	-	-	-	-	-	-

6 按性質劃分之開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
攤銷土地租賃溢價	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)
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註7)	54,896	39,995
應收款項減值撥備	-	52
撥回早前已撇銷之應收款項	(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	1,071,475	1,059,056

7 僱員福利支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
工資及薪金	52,709	39,230
長期服務金(撥備撥回)/撥備	(117)	193
退休金成本 – 定額供款計劃(附註29)	708	439
購股權福利	1,596	133
	54,896	39,995

(a) 董事酬金

截至二零零九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	薪金及		退休金計劃			總額 千港元
	袍金 千港元	津貼 千港元	酌情花紅 千港元	僱主供款 千港元	購股權福利 千港元	
截至二零零九年 十二月三十一日止年度						
孫曉民先生(附註(i))	-	-	-	-	-	-
周中樞先生(附註(ii))	-	-	-	-	80	80
錢文超先生	-	-	150	-	154	304
何劍波先生	-	2,473	650	96	213	3,432
尹亮先生	-	1,300	450	60	142	1,952
閻西川先生	-	1,300	100	60	142	1,602
何小麗女士	-	1,300	250	60	118	1,728
林濬先生	300	-	-	-	-	300
馬紹援先生	310	-	-	-	-	310
譚惠珠女士	300	-	-	-	-	300
	910	6,373	1,600	276	849	10,008

7 僱員福利支出(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零零八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
截至二零零八年 十二月三十一日止年度						
周中樞先生(附註(ii))	-	-	-	-	13	13
錢文超先生	-	-	150	-	13	163
何劍波先生	-	2,002	520	-	17	2,539
尹亮先生	-	1,240	320	-	12	1,572
閻西川先生	-	1,300	100	60	12	1,472
何小麗女士	-	1,240	220	-	10	1,470
林濬先生	300	-	-	-	-	300
馬紹援先生	310	-	-	-	-	310
譚惠珠女士	300	-	-	-	-	300
	910	5,782	1,310	60	77	8,139

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零八年：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(二零零八年：無)。

附註：

(i) 於二零零九年六月二十六日獲委任

(ii) 於二零零九年六月二十六日辭任

7 僱員福利支出(續)

(b) 五名最高薪酬人士

於二零零九年，本集團五名最高薪酬人士中包括三名(二零零八年：三名)本公司董事。董事酬金於上文(a)項中披露。其餘兩名(二零零八年：兩名)人士之酬金詳情如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及津貼	2,441	2,861
花紅	530	423
退休金計劃僱主供款	122	279
購股權福利	130	11
	3,223	3,574

酬金範圍如下：

	二零零九年	二零零八年
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
1,500,001港元至2,000,000港元	2	-
2,000,001港元至3,000,000港元	-	1
	2	2

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(二零零八年：無)。

8 財務收入及成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	13,316	17,238
財務成本		
銀行借款		
須於五年內悉數償還	59,528	11,571
其他貸款		
須於五年內悉數償還	11,939	22,418
	71,467	33,989
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額(a)	(71,286)	(33,589)
	181	400

(a) 借款成本按年利率1.07厘至5.94厘(二零零八年：3.19厘至7.56厘)予以資本化。

9 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。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
當期稅項：香港 利得稅		
– 本年度	213	111
– 過往年度	(8,668)	–
	(8,455)	111
當期稅項：中國 企業所得稅	33,041	23,971
土地增值稅	54,222	46,866
	87,263	70,837
遞延稅項 暫時差額之確認(附註27)	(7,132)	–
稅項支出	71,676	70,948

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	227,109	199,732
按適用於相關國家溢利之當地稅率計算之稅項	38,071	31,752
過往年度所得稅超額撥備	(8,668)	–
毋須課稅之收入	(9,337)	(15,936)
不可扣稅之開支	11,567	14,949
動用早前未確認之稅務虧損	(17,937)	(14,549)
土地增值稅	54,222	46,866
未確認稅務虧損	3,758	7,866
稅項支出	71,676	70,948

適用之加權平均稅率為16.8%(二零零八年：15.9%)。稅率有別於去年乃由於本集團附屬公司於相關國家之相關盈利能力改變所致。

10 終止經營業務

於二零零八年十二月三十一日，本集團按現金代價12,056,000港元完成出售積架石油化工集團有限公司及其附屬公司100%股本權益。

終止經營業務之業績及現金流量分析如下：

	二零零八年 千港元
業績	
收入	71,289
開支	(67,977)
已終止經營業務之除稅前溢利	3,312
稅項抵免	700
除稅後溢利	4,012
出售附屬公司之虧損	(4,487)
終止經營業務之本年度虧損	(475)
現金流量	
經營現金流量	4,331
投資現金流量	(324)
融資現金流量	(5,580)
現金流量總額	(1,573)

11 本公司股權持有人應佔溢利

列入本公司單獨財務報表之本公司股權持有人應佔溢利包括溢利約15,691,000港元(二零零八年：38,367,000港元)。

12 每股盈利／(虧損) – 基本及攤薄

每股基本盈利／(虧損)乃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股數計算。

每股攤薄盈利／(虧損)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
購股權調整(以千計)	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)	1,634,037	902,380
股權持有人應佔持續經營業務溢利(千港元)	128,927	141,339
持續經營業務之每股基本盈利(港仙)	7.94	15.66
持續經營業務之每股攤薄盈利(港仙)	7.89	15.66
股權持有人應佔終止經營業務虧損(千港元)	不適用	(475)
終止經營業務之每股虧損(港仙)		
– 基本及攤薄	不適用	(0.05)

13 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付股息(二零零八年：無)。

14 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動如下：

	租賃土地及 樓宇 (附註a) 千港元	租賃物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俱、裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
截至二零零九年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	64,961	5,349	2,018	2,463	2,888	77,679
匯兌差額	-	-	12	17	19	48
添置	-	1,122	78	2,452	686	4,338
重新分類	-	-	(273)	273	-	-
出售	-	-	-	(67)	-	(67)
折舊	(623)	(1,040)	(201)	(1,046)	(954)	(3,864)
年末賬面淨值	64,338	5,431	1,634	4,092	2,639	78,134
於二零零九年十二月三十一日						
成本	65,591	7,388	6,509	10,839	7,328	97,655
累計折舊及減值	(1,253)	(1,957)	(4,875)	(6,747)	(4,689)	(19,521)
賬面淨值	64,338	5,431	1,634	4,092	2,639	78,134
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	11,578	562	2,204	3,782	2,171	20,297
匯兌差額	-	-	38	58	15	111
添置	-	5,265	193	1,477	959	7,894
收購一間附屬公司	60,345	-	-	-	-	60,345
公平值收益	1,314	-	-	-	-	1,314
轉撥至投資物業	(7,700)	-	-	-	-	(7,700)
重新分類	(89)	546	262	(1,586)	867	-
出售	-	-	(8)	(45)	(76)	(129)
折舊	(487)	(646)	(391)	(903)	(899)	(3,326)
出售附屬公司	-	(378)	(280)	(320)	(149)	(1,127)
年末賬面淨值	64,961	5,349	2,018	2,463	2,888	77,679
於二零零八年十二月三十一日						
成本	65,591	6,266	6,731	8,168	6,603	93,359
累計折舊及減值	(630)	(917)	(4,713)	(5,705)	(3,715)	(15,680)
賬面淨值	64,961	5,349	2,018	2,463	2,888	77,679

14 物業、廠房及設備(續)

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(a) 租賃土地	53,950	54,552
樓宇	10,388	10,409
	64,338	64,961

租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港，按下列租約持有：		
長期租約(超過50年)	59,676	60,162
位於中國，按下列租約持有：		
長期租約(超過50年)	4,662	4,799
	64,338	64,961

- (b) 賬面值約59,676,000港元(二零零八年：無)之物業、廠房及設備已用作銀行借款之抵押品(附註26(a))。

15 投資物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	897,959	341,249
收購一間附屬公司	-	476,133
自物業、廠房及設備重新分類	-	7,700
公平值收益	38,780	72,877
年終	936,739	897,959

投資物業於二零零九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，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及外在憑據(如地點及狀況相同之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。

本集團於投資物業之權益按賬面值分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
位於香港，按下列租約持有：		
長期租約(超過50年)	936,739	897,959

賬面值約936,739,000港元(二零零八年：343,959,000港元)之投資物業已質押為銀行借款之抵押品(附註26(a))。

16 商譽

(a) 自收購附屬公司所得商譽如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	9,003	8,520
匯兌差額	59	483
收購一間附屬公司(附註30(b))	2,303	-
年終	11,365	9,003

(b) 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
現金產生單位：		
專業建築	9,067	9,003
物業發展	2,298	-
	11,365	9,003

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，依據一年期財政預算，及基於以下資料作出之剩餘經營年期推算，並參考過往表現及對市場發展之預期計算。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
估計增長率	5.00%	5.00%
貼現率	5.31%	5.31%

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%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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份投資，按成本	695,296	695,296
減：減值撥備	(615,822)	(629,759)
	79,474	65,537

(b) 向附屬公司貸款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向附屬公司貸款	47,800	47,800
減：減值撥備	(47,800)	(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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收附屬公司款項	2,757,755	1,618,034
減：減值撥備	(254,124)	(254,102)
	2,503,631	1,363,932
應付附屬公司款項	166,721	13,682

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) 於二零零九年十二月三十一日，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
輝中有限公司	香港	10,000股每股面值1港元	-	100	物業投資
瑞和(香港)裝飾工程有限公司	香港	1股面值1港元	-	100	設計及安裝幕牆
龍建(南京)置業有限公司 (附註(ii))	中國	6,600,000美元	-	71	物業發展
東昌(香港)有限公司	香港	2股每股面值1港元	-	100	物業投資
富利輝有限公司	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
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
五礦地產南京有限公司(附註(iii))	中國	人民幣894,800,000元	-	50.89	物業發展
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
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
上海金橋瑞和裝飾工程有限公司 (附註(iv))	中國	2,040,000美元	-	100	設計及安裝玻璃幕牆 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(v))	中國	人民幣44,000,000元	-	100	物業發展
五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產 開發有限公司(附註(vi))	中國	人民幣380,000,000元	-	51	物業發展

17 附屬公司(續)

(d) 於二零零九年十二月三十一日，主要附屬公司列表：(續)

附註：

- (i) 除另有註明外，所持股份類別均屬普通股。截至二零零九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) 龍建(南京)置業有限公司乃東方龍建有限公司之全資附屬公司，為一間於中國成立之外資企業，營運期為期15年，直至二零二一年止。
- (iii) 五礦地產南京有限公司為一間於中國成立之中外合資經營企業，營運期為30年，直至二零三八年止。
- (iv) 上海金橋瑞和裝飾工程有限公司乃本公司之全資附屬公司，為一間於中國成立之外資企業，營運期為期30年，直至二零二三年止。
- (v) 珠海東方海天置業有限公司乃本公司之全資附屬公司，為一間於中國成立之外資企業，營運期為期23年，直至二零二二年止。
- (vi) 五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司為一間於中國成立之中外合資經營企業，營運期為期20年，直至二零二七年止。

18 存貨

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
原材料	-	1,480
持作出售物業一位於中國	170,775	15,934
發展中物業一位於中國(a)	2,222,586	1,217,523
	2,393,361	1,233,457
	2,393,361	1,234,937

(a) 發展中物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
土地使用權	1,766,693	731,673
在建工程	455,893	485,850
	2,222,586	1,217,523

於二零零八年十二月三十一日賬面值為約428,665,000港元之發展中物業已質押作為銀行借款之抵押品(附註26(a))。

19 貿易及其他應收款項

本集團

	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(附註20)	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
	323,518	251,438

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按金	130	143
預付款項	6,837	254
其他	1,197	65
	8,164	462

貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	31,556	19,984
人民幣	291,962	231,454
	323,518	251,438

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	8,164	462

19 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

本集團

	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
1年至2年	55,178	13,371
2年以上	8,863	6,119
	232,988	171,008
減：減值撥備	(1,205)	(1,196)
	231,783	169,812

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，分別逾期少於六個月及一年之貿易及合約應收款項不會被視為已減值。231,783,000港元(二零零八年：169,812,000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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期日數		
0至90日	94,437	97,235
91至180日	62,658	21,665
180日以上	74,688	50,912
	231,783	169,812

1,205,000港元(二零零八年：1,196,000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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期日數		
六個月以上	1,205	1,196

19 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：(續)

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	1,196	10,638
匯兌差額	9	382
出售附屬公司	-	(170)
減值撥備	-	52
年內無法收回而撤銷之應收款項	-	(9,706)
年終	1,205	1,196

對已減值應收款項作出之新增撥備已計入綜合收益表內之行政開支中。

(b) 於二零零九年十二月三十一日，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。

20 在建工程合約

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	869,387	582,217
減：工程進度賬款	(866,411)	(581,889)
應收客戶之合約工程總額	2,976	328

計入附註19項下本集團貿易及其他應收款項內之客戶持有合約工程保固金約為42,271,000港元(二零零八年：46,454,000港元)。

21 可供出售財務資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	-	-
增置	557,737	-
公平值收益	73,751	-
年終	631,488	-

可供出售財務資產包括下列各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股本證券，中國 減：減值撥備	243,600 (243,600)	243,600 (243,600)
上市股本證券，香港	- 631,488	- -
總計	631,488	-

22 受限制現金及已抵押存款

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
受限制現金	10,877	8,687
已抵押存款	73,340	5,601
	84,217	14,288

於二零零九年十二月三十一日，加權平均實際年利率為0.73厘(二零零八年：3.19厘)。

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已抵押存款	5,624	5,601

於二零零九年十二月三十一日，加權平均實際年利率為0.07厘(二零零八年：1.7厘)。

22 受限制現金及已抵押存款(續)

受限制現金及已抵押存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	5,624	5,601
人民幣	78,593	8,687
	84,217	14,288
最高信貸風險	84,217	14,288

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	5,624	5,601
最高信貸風險	5,624	5,601

受限制現金指存放於銀行之履約保證金。已抵押存款指已質押予銀行以令本集團獲授銀行信貸之存款(附註26(a))。

23 現金及銀行存款

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行現金	240,850	287,074
短期存款	2,153,335	348,657
手頭現金	165	122
現金及銀行存款(a)	2,394,350	635,853
最高信貸風險	2,394,185	635,731

短期存款自結算日起計約18日(二零零八年：16日)到期。於二零零九年十二月三十一日，加權平均實際年利率為0.31厘(二零零八年：1.90厘)。

23 現金及銀行存款(續)

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行現金	8,839	14,756
短期存款	1,657,744	12,615
手頭現金	21	17
現金及銀行存款(a)	1,666,604	27,388
最高信貸風險	1,666,583	27,371

(a) 現金及銀行存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	1,666,412	56,001
人民幣	371,544	575,959
美元	356,372	3,873
其他貨幣	22	20
	2,394,350	635,853

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	1,310,237	27,229
美元	356,345	139
其他貨幣	22	20
	1,666,604	27,388

24 股本

	二零零九年		二零零八年	
	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	2,000,000	200,000
已發行及實繳：				
每股面值0.1港元普通股				
年初結餘	1,113,832	111,383	773,832	77,383
以供股方式發行股份(附註(i))	556,916	55,692	–	–
以股份認購及配售方式發行股份 (附註(ii))	612,000	61,200	–	–
發行股份作為收購一間附屬公司 之代價(附註(iii))	450,039	45,004	340,000	34,000
年終結餘	2,732,787	273,279	1,113,832	111,383

附註：

- (i) 於二零零九年六月三十日，本公司完成按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準進行供股。認購價為每股0.94港元。因此，已發行556,915,891股每股面值0.1港元之普通股。
- (ii) 於二零零九年八月二十六日及二零零九年十二月二十九日，本公司完成股份認購及配售事項，每股作價分別為2.10港元及2.45港元。因此，已分別配發及發行222,000,000股及390,000,000股每股面值0.1港元之普通股。
- (iii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司就收購附屬公司而按每股1.56港元(二零零八年：1.58港元)配發及發行450,039,669股(二零零八年：340,000,000股)每股面值0.1港元之普通股。
- (iv) 與二零零九年發行新股份有關之交易成本約為17,031,000港元(二零零八年：無)。

24 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接納購股權，而每批授出購股權之象徵式代價為10港元。

- (i) 所有根據購股權計劃於二零零八年一月一日前授出之購股權已於二零零七年十二月三十一日前屆滿。

於二零零八年十二月一日，董事及若干合資格僱員分別獲授7,850,000份及5,780,000份購股權，行使價為每股0.51港元，即本公司股份於授出日期在香港聯合交易所有限公司之收市價。股份數目及行使價其後因二零零九年六月三十日完成之供股而作出下列調整。授出購股權(經調整)詳情如下：

參與者類別	購股權行使期	二零零九年 行使價 港元	二零零八年 行使價 港元	二零零九年 購股權數目 (千份)	二零零八年 購股權數目 (千份)
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	0.51	7,367	7,850
僱員	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	0.51	6,267	5,780
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	0.51	1,700	-
				15,334	13,630

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購股權最高百分比分別為30%、30%及40%。

24 股本(續)

(a) 購股權(續)

(ii) 上述購股權之變動如下：

	二零零九年 購股權數目 (千份)	二零零八年 購股權數目 (千份)
年初	13,630	-
已授出	-	13,630
已失效	(113)	-
因供股而調整	1,817	-
年終	15,334	13,630

(iii) 二零零八年授出購股權之公平值乃採用三項式購股權定價模式，估算約為每份購股權0.34港元。價值乃參考相若條款之外匯基金票據平均回報率，按無風險年利率1.75厘及約兩年期歷史波幅82.3%，並假設概無股息及預計購股權年期為五年評估。

25 儲備

(a) 本集團

	股份溢價	實繳盈餘	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	匯兌儲備	重估儲備	(累計虧損) ／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
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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	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	51,264	1,314	34,662	4,146,379

25 儲備(續)

(b) 本公司

	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	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零八年						
一日一日之結餘	410,942	575,220	769	-	(205,297)	781,634
發行新股份	503,200	-	-	-	-	503,200
僱員購股權福利	-	-	-	133	-	133
本年度溢利	-	-	-	-	38,367	38,367
於二零零八年						
十二月三十一日之結餘	914,142	575,220	769	133	(166,930)	1,323,334
發行新股份	2,468,336	-	-	-	-	2,468,336
僱員購股權福利	-	-	-	1,596	-	1,596
本年度溢利	-	-	-	-	15,691	15,691
於二零零九年						
十二月三十一日之結餘	3,382,478	575,220	769	1,729	(151,239)	3,808,957

- (c) 實繳盈餘主要指本公司於收購Minmetals Land Investments Limited股份之公平值超出本公司根據日期為一九九一年十一月十九日之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。

- (d) 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。截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無有關撥款(二零零八年：無)。

26 借款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動		
一間附屬公司之一名少數權益投資者之貸款，無抵押(附註33)	211,691	-
銀行借款，有抵押(a)	390,714	-
	602,405	-
流動		
銀行借款，有抵押(a)	310,500	259,222
一間同系附屬公司之貸款，有抵押(附註33)	-	169,711
一間附屬公司之一名少數權益投資者之貸款，無抵押(附註33)	408,384	210,201
	718,884	639,134
借款總額	1,321,289	639,134

(a) 銀行信貸

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行信貸總額(包括銀行借款)約為831,713,000港元(二零零八年：361,517,000港元)，其中未動用信貸約為106,533,000港元(二零零八年：81,396,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，本集團所質押作為取得銀行信貸抵押品之資產如下：

- (i) 本集團約73,340,000港元(二零零八年：5,601,000港元)之定期存款及本公司之定期存款約5,624,000港元(二零零八年：5,601,000港元)；
- (ii) 賬面值約為936,739,000港元(二零零八年：343,959,000港元)之投資物業；
- (iii) 賬面值約59,676,000港元(二零零八年：無)之物業、廠房及設備；及
- (iv) 本公司所作公司擔保。

26 借款(續)

(b) 本集團借款之到期情況如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行借款		
一年內	310,500	259,222
第二至第五年	390,714	-
	701,214	259,222
一間同系附屬公司之貸款		
一年內	-	169,711
附屬公司之少數權益投資者之貸款		
一年內	408,384	210,201
第二年	211,691	-
	620,075	210,201

(c) 約912,905,000港元(二零零八年：639,134,000港元)之借款按浮動利率計息。於結算日之實際利率如下：

	二零零九年		二零零八年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
非流動				
銀行貸款	2.08%	5.94%	-	-
一間附屬公司之一名少數權益投資者之貸款	-	5.40%	-	-
流動				
銀行貸款	1.42%	-	3.19%	5.67%
一間同系附屬公司之貸款	-	-	-	5.67%
一間附屬公司之一名少數權益投資者之貸款	-	-	-	5.40%

借款之公平值與其賬面值相若。公平值乃按於二零零九年十二月三十一日介乎0.85厘至5.94厘(二零零八年：4.78厘)之借款年利率貼現之現金流量計算。

(d) 本集團借款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	1,041,384	200,857
人民幣	279,905	438,277
	1,321,289	639,134

27 遞延稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
遞延稅項資產	7,132	-
遞延稅項負債	(7,069)	(7,069)
	63	(7,069)

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
確認成本之時間差距		
年初	-	-
於綜合收益表確認	7,132	-
年終	7,132	-

遞延稅項負債

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
公平值收益		
年初	123	123
於綜合收益表確認	-	-
年終	123	123
加速折舊		
年初	6,946	-
收購一間附屬公司	-	6,946
年終	6,946	6,946

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。於二零零九年十二月三十一日，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93,701,000港元(二零零八年：143,648,000港元)，而該等稅務虧損並無到期日。於二零零九年十二月三十一日，本集團在中國產生之未確認稅務虧損約為9,824,000港元(二零零八年：30,505,000港元)，該等稅務虧損將於二零一五年前到期。

27 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

遞延稅項負債6,745,000港元(二零零八年：3,056,000港元)並無就若干附屬公司之未匯返盈利而須支付之預扣稅作出確認。有關盈利預期會用作再投資。

28 貿易及其他應付款項

本集團

	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
應付附屬公司之少數權益投資者款項(附註33)	16,462	11,130
	698,334	449,322

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應計費用及其他應付款項	14,540	14,521

貿易及其他應付款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	51,824	49,050
人民幣	631,558	389,142
美元	14,952	11,130
	698,334	449,322

28 貿易及其他應付款項(續)

本公司

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	14,540	14,521

(a) 本集團貿易、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1年	11,730	19,763
1年至2年	64,566	18,879
2年以上	19,853	7,414
	306,576	134,333

29 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(「該等僱員」)提供一項定額供款退休金計劃。本集團須按該等僱員月薪5%向計劃作每月供款，但自二零零零年十二月一日起已停止有關供款。參與此定額供款計劃之該等僱員可於退休或自加入本集團當日起計服務滿十年後離職時領取100%僱主供款連同應計利息。倘自加入本集團當日起計服務滿兩年但少於十年者，則可領取20%至90%僱主供款。

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，並不受任何限制。強積金內之強制性供款在支付予強積金計劃認可信託人後即時全數歸屬僱員所有，作為應計利益。利用應計利益作投資所產生之投資收入或溢利(經計及該投資所產生之任何虧損後)亦即時歸屬予僱員。除了強制性供款外，僱員在服務滿十年後離職時，或年屆退休年齡退休時(不論服務年期長短)，或身故時，或因完全喪失行為能力而不再為僱員時，均享有100%僱主自願供款連同投資盈利。此外，僱員在服務滿兩年但少於十年者，可按20%至90%之比例，享有僱主自願基金供款連同投資盈利。

本集團之退休金計劃及強積金計劃供款於產生時支銷。退休金計劃供款會扣減由供款全數歸屬予退出計劃之僱員前所沒收之供款。年內並無動用已沒收供款(二零零八年：217,000港元)，而於二零零九年十二月三十一日並無未動用之沒收供款(二零零八年：無)。

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8%外，本集團須按中國僱員之10%至22%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。

30 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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利		
– 持續經營業務	227,109	199,732
– 終止經營業務	–	3,312
利息收入	(13,316)	(17,238)
利息支出	181	418
折舊	3,623	3,326
投資物業公平值收益	(38,780)	(72,877)
出售物業、廠房及設備虧損	67	99
購股權福利	1,596	133
應收款項減值撥備	–	52
營運資金變動前之經營溢利	180,480	116,957
其他資產減少	–	437
存貨(增加)／減少	(59,558)	103,350
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(72,059)	1,761
應收客戶之合約工程總額(增加)／減少	(2,648)	547
貿易及其他應付款項增加	248,338	181,781
遞延收入減少	(153,668)	(638,250)
其他負債(減少)／增加	(6,481)	2,860
匯兌調整	6,959	36,799
經營業務所得／(所用)現金	141,363	(193,758)

30 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司

於二零零九年四月二十一日，本集團收購五礦地產南京有限公司(「五礦地產南京」)50.89%股本權益，其主要從事房地產發展。於二零零九年九月四日，本集團收購幸達有限公司(「幸達」)100%股本，其主要從事投資控股。

於相關收購日期之資產及負債之賬面值如下：

	五礦地產南京 於二零零九年 四月二十一日 千港元	幸達 於二零零九年 九月四日 千港元	企元 於二零零八年 八月十五日 千港元
所收購資產淨值			
物業、廠房及設備	-	-	60,345
投資物業	-	-	476,133
可供出售財務資產	-	557,737	-
存貨	1,027,339	-	-
可收回即期稅項	-	-	707
貿易及其他應收款項	21	-	857
現金及銀行存款	6,594	171,984	11,937
貿易及其他應付款項	(544)	-	(5,833)
借款	(16,501)	-	-
遞延稅項負債	-	-	(6,946)
少數股東權益	(11,389)	-	-
	1,005,520	729,721	537,200
以現金支付	1,007,823	-	-
以配發股份支付	-	729,721	537,200
代價總額	1,007,823	729,721	537,200
商譽	2,303	-	-

於相關收購日期已收購之所有資產及負債公平值與其賬面值相若。

30 綜合現金流量表附註(續)

(b) 收購附屬公司(續)

有關收購附屬公司之現金(流出)／流入淨額分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
所收購現金及銀行存款	178,578	11,937
減：現金代價	1,007,823	-
有關收購附屬公司之現金(流出)／流入淨額	(829,245)	11,937

(c) 出售附屬公司

於各出售日期之資產及負債如下：

	於二零零九年 三月三十一日 之賬面值 千港元	於二零零八年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
物業、廠房及設備	-	1,127
應收貸款	1,003,717	-
存貨	-	7,138
貿易及其他應收款項	9,290	10,524
現金及銀行存款	-	3,649
股東貸款	(841,498)	-
貿易及其他應付款項	(8,016)	(5,895)
資產淨值總額	163,493	16,543
所出售資產淨值百分比	48.53%	100%
所出售資產淨值	79,343	16,543
出售附屬公司之虧損	-	(4,487)
出售所得款項	79,343	12,056
出售之現金及現金等價物流入淨額：		
已收現金所得款項	79,343	12,056
所出售附屬公司之現金及現金等價物	-	(3,649)
	79,343	8,407

31 財務擔保

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763,499,000港元(二零零八年：310,291,000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656,966,000港元(二零零八年：228,895,000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410,289,000港元(二零零八年：422,249,000港元)。

32 承擔

(a) 本集團有資本承擔如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但未撥備		
物業發展	310,967	289,816
投資於一間新房地產發展公司之資本金	-	514,101
其他	-	187
	310,967	804,104

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何未償付資本承擔(二零零八年：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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	2,826	4,010
一年後但五年內	2,875	199
	5,701	4,209

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何營運租賃承擔(二零零八年：無)。

32 承擔(續)

(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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	30,950	35,897
一年後但五年內	21,503	19,410
	52,453	55,307

於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何未來租金收入(二零零八年：無)。

33 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註冊成立之中國五礦集團公司(「中國五礦」)。

中國五礦本身由擁有中國大部分生產資產之中國政府控制。根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第24號「關聯方披露」，其他由中國政府直接或間接控制之國有企業及其附屬公司亦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、其他由中國政府直接或間接控制之國有企業及其附屬公司、本集團可控制或行使重大影響力之其他實體及公司以及本集團及中國五礦之主要管理人員及彼等之近親。

本集團已盡可能就關聯方交易披露識別其供應商／客戶是否屬國有企業。然而，大部分國有企業具有多層企業架構，其擁有權結構亦可能因轉讓及私有化計劃不時更改。儘管如此，管理層相信，已充分披露所有重大關聯方交易。

33 關聯方交易(續)

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向一間同系附屬公司收取建築項目管理服務收入(附註(i))	-	563
向關聯公司收取專業建築收入(附註(ii))	91,577	78,036
給予關聯公司之專業建築成本(附註(ii))	85,124	62,271
給予一間同系附屬公司有關房地產發展項目之建築成本(附註(iii))	91,368	114,450
給予關聯公司有關房地產發展項目之建築成本(附註(ii))	-	82,554
向同系附屬公司收取租金收入(附註(iv))	6,262	2,407
向同系附屬公司支付租金開支及特許租用費(附註(iv))	-	1,392
給予一間附屬公司之一名少數權益投資者之貸款利息支出(附註(v))	11,920	15,316
給予同系附屬公司之貸款利息支出(附註(vi))	9,843	6,480
給予一間同系附屬公司之利息支出(附註(vii))	-	621
給予國有銀行之貸款利息支出(附註(ii))	33,183	11,172
來自國有銀行之銀行利息收入(附註(ii))	10,689	17,022
就結算土地成本向中國地方政府之付款(附註(ii))	980,019	-

(b) 與關聯方之結餘

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就專業建築合約應收關聯公司之合約及其他應收款項(附註(ii))	108,664	71,009
就房地產發展項目應付一間同系附屬公司之合約款項(附註(iii))	37,074	21,469
就房地產發展項目應付一間關聯公司之合約款項(附註(ii))	17,667	59,958
附屬公司之少數權益投資者之貸款(附註(v))	620,075	210,201
一間同系附屬公司之短期貸款(附註(vi))	-	169,711
應付附屬公司之少數權益投資者之款項(附註(viii))	16,462	11,130
國有銀行之銀行借款(附註(ii))	698,391	251,658
於國有銀行之銀行存款(附註(ii))	2,421,179	638,471

33 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員之薪酬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及短期僱員福利	8,883	8,002
退休金成本 – 定額供款計劃	276	60
購股權福利	849	77
	10,008	8,139

附註：

- (i) 向本公司一間同系附屬公司收取之建築項目管理服務收入乃按雙方同共協定之條款釐定。
- (ii) 由於中國五礦為國有企業，中國政府因而被視為本公司之最終控制方。除中國五礦外，由中國政府直接或間接控制之其他國有企業及其附屬公司亦被視為本集團之關聯方。為平衡在作出披露之成本及效益，本集團只披露與該等國有企業進行之重大交易。
- (iii) 就房地產發展項目給予本公司一間同系附屬公司之建築成本乃按雙方同共協定之條款釐定。
- (iv) 向本公司之同系附屬公司收取租金收入／支付租金開支及特許租用費乃根據有關訂約方所訂立多項協議並參考市場租金釐定。
- (v) 一間附屬公司之一名少數權益投資者(中國五礦之間接附屬公司)之無抵押長期貸款乃按中國人民銀行不時所報人民幣一至三年定期貸款浮動年利率計息，須於二零一一年十一月十二日償還。餘額408,384,000港元為無抵押、免息及並無固定還款期。
- (vi) 一間同系附屬公司於二零零八年十月十四日向本公司一間附屬公司提供為期一年、按年利率7.2765厘計息及作營運資金用途之短期貸款，乃以香港五礦之公司擔保作抵押，並已於年內償還。
- (vii) 應付一間同系附屬公司之款項乃按中國人民銀行不時所報人民幣短期貸款浮動年利率之90%計息，該款項乃無抵押並須於年內償還。
- (viii) 應付本公司一間附屬公司一名少數權益投資者之款項乃無抵押，並須應要求償還。

34 結算日後事項

於二零零九年十二月三十一日後，本集團就平整一塊位於中國河北省廊坊市香河縣之土地，聯同合營企業夥伴（「合營夥伴」）與協辦人訂立合作協議。該土地之地盤面積由第一期約20公頃至整體為約534公頃。合營夥伴就取得土地而應付之總代價（可予調整）介乎約303,000,000港元至約5,922,000,000港元。

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	本公司二零一零年度股東週年大會
「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	企業管治常規守則
「企榮財務」	指	企榮財務有限公司
「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
「五礦投資」	指	五礦投資發展有限責任公司
「本公司」或「五礦建設」	指	五礦建設有限公司
「瑞和香港」	指	瑞和(香港)裝飾工程有限公司
「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
「御龍發展」	指	御龍發展有限公司
「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
「湖南嘉盛」	指	湖南嘉盛房地產發展有限責任公司
「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
「幸達」	指	幸達有限公司
「澳門」	指	澳門特別行政區
「五礦財務」	指	五礦財務有限責任公司
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司
「五礦地產南京」	指	五礦地產南京有限公司
「MLI」	指	Minmetals Land Investments Limited

詞彙

「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「俊峰環球」	指	俊峰環球有限公司
「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
「供股」	指	本公司於二零零九年五月進行之二供一供股活動
「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
「配股」	指	本公司分別於二零零九年八月及十二月進行之配售股份活動
「金橋瑞和」	指	上海金橋瑞和裝飾工程有限公司
「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
「天津濱海新區」	指	五礦置業(天津)濱海新區有限公司
「美元」	指	美元
「Virtyre」	指	Virtyre Limited
「中潤城鎮」	指	湖南中潤城鎮置業有限公司
「%」	指	百份比



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
網址 Website: www.minmetalsland.com