



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



2012 Annual Report

年報

關於我們

五礦建設有限公司為中國五礦集團公司的附屬公司及其房地產業務的唯一上市旗艦。五礦建設以房地產發展及專業建築為主營業務。目前，五礦建設的房地產發展業務涵蓋珠三角、長三角、華中及環渤海地區；而專業建築業務則以上海及香港為基地，推行至國內超過五十個城市。

目錄

公司資料	2
財務摘要	3
二零一二年大事摘要	4
榮譽與獎項	5
五年財務概要	6
集團物業	7
主席報告	18
管理層討論及分析	20
企業管治報告	34
董事及高層管理人員簡介	44
董事會報告	48
獨立核數師報告	61
綜合收益表	63
綜合全面收益表	64
綜合資產負債表	65
資產負債表	67
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	69
綜合財務報表附註	70
詞彙	130
關於中國五礦集團公司	132



公司 資料

非執行董事

孫曉民先生 — 主席
田景琦先生
劉則平先生

執行董事

何劍波先生 — 副主席兼董事總經理
尹亮先生 — 董事常務副總經理
何小麗女士 — 董事副總經理

獨立非執行董事

林濬先生
馬紹援先生
譚惠珠女士

公司秘書

鍾詠儀女士

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環太子大廈二十二樓

主要往來銀行

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

股份過戶登記分處

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

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

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

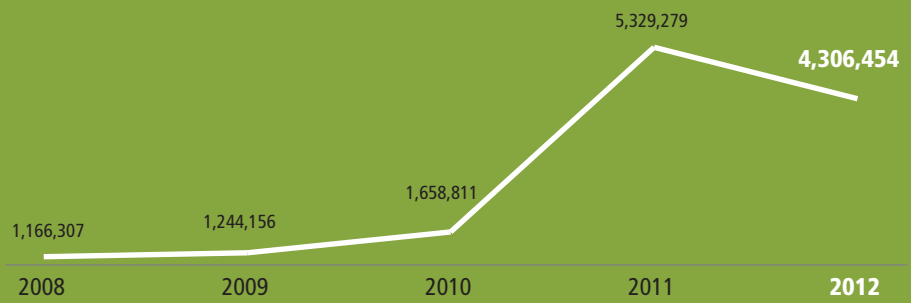
網址

<http://www.minmetalsland.com>

財務摘要

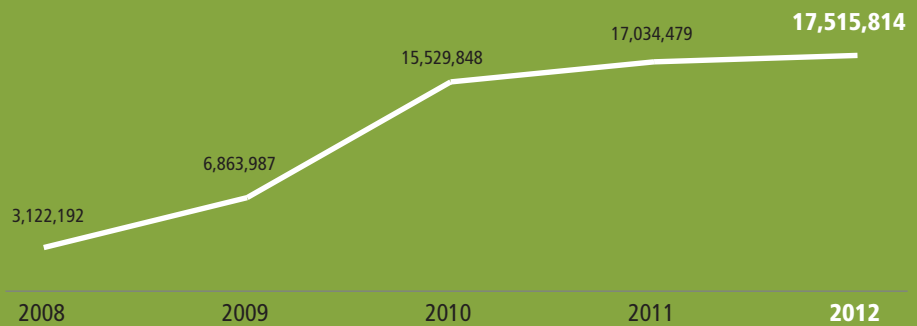
收入

(千港元)
截至十二月三十一日止年度



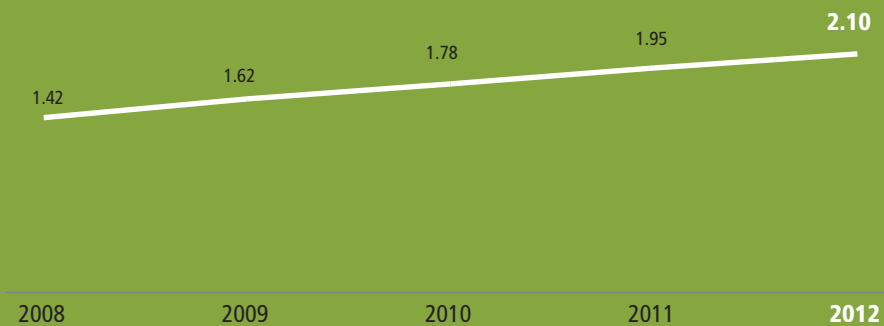
資產總額

(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



二零一二年 大事摘要

3月



惠州五礦·哈施塔特開放揭幕儀式

5月



營口市五礦·鉑海灣展示區開放儀式

6月



中國博羅縣、五礦建設及奧地利哈爾施塔特鎮三方文化交流簽約儀式

8月



五礦建設副主席兼董事總經理何劍波先生出席2012博鰲房地產論壇

10月



南京五礦·九壘台首次推售，銷售額即達3億元人民幣

12月



五礦建設與鄭州市人民政府組成戰略聯盟

2012年簽約銷售額達50億元人民幣

榮譽與獎項

房地產發展

- 五礦建設名列「2012年度中國房地產卓越100榜」第58名及「2012年度中國房地產品牌價值卓越榜」第19名
- 北京如園榮獲英國BALI國家園林獎
- 惠州五礦·哈施塔特獲頒「文化與旅遊度假地產模式創新特別大獎」及「2012年度中國十大風尚樓盤」獎
- 南京五礦·九壘台獲頒「2012南京地產品質大宅」
- 長沙五礦·龍灣國際社區獲頒「2012年度生態宜居樓盤」
- 營口五礦·鉅海灣獲頒「2012年度最具時代魅力樓盤」



專業建築

瑞和上海：

- 天津曠世國際及福州金融街萬達廣場項目榮獲「2012年上海市建築裝飾獎」
- 天津空港健身中心、天津文化中心幕牆和屋面系統設計施工工程榮獲「2012年度天津市海河杯」
- 成功向國家知識產權局申請屋面開啟式採光天窗、石材幕牆掛件組合件等三項實用新型技術專利

物業投資

- 中國五礦大廈獲頒2011年及2012年「最佳物業管理獎」
- 東方有色大廈獲頒2011年及2012年「優秀工商物業管理獎」

物業管理

- 南京悅居管理資質從三級晉升至二級
- 營口悅居於營口被譽為營口區域物業管理標杆
- 惠州悅居為惠州首家晉身金鑰匙物業聯盟成員之公司

五礦建設榮獲「2012年國際ARC大獎 — 整體年報：房地產」

五年 財務概要

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元 (重列)
業績					
收入	4,306,454	5,329,279	1,658,811	1,244,156	1,166,307
經營溢利	909,637	1,384,619	809,019	213,974	182,894
財務收入	91,271	79,591	14,111	13,316	17,238
財務成本	(186,460)	(31,119)	(1,867)	(181)	(400)
分佔聯營公司業績	(28,008)	(20,426)	(2,936)	—	—
除稅前溢利	786,440	1,412,665	818,327	227,109	199,732
稅項支出	(356,932)	(640,758)	(209,029)	(71,186)	(70,814)
來自持續經營業務之 本年度溢利	429,508	771,907	609,298	155,923	128,918
來自已終止經營業務之 本年度虧損	—	—	—	—	(475)
本年度溢利	429,508	771,907	609,298	155,923	128,443
溢利歸屬於：					
本公司股權持有人	273,804	610,549	527,449	129,417	140,998
非控股股東權益	155,704	161,358	81,849	26,506	(12,555)
資產及負債					
非流動資產	2,904,977	1,831,845	1,910,965	1,664,858	984,641
流動資產	14,610,837	15,202,634	13,618,883	5,199,129	2,137,551
資產總額	17,515,814	17,034,479	15,529,848	6,863,987	3,122,192
本公司股權持有人應佔 之資本及儲備	7,005,111	6,505,651	5,924,311	4,420,562	1,582,474
非控股股東權益	896,143	746,400	356,476	314,673	194,918
權益總額	7,901,254	7,252,051	6,280,787	4,735,235	1,777,392
非流動負債	3,212,095	2,609,195	790,119	613,248	17,814
流動負債	6,402,465	7,173,233	8,458,942	1,515,504	1,326,986
負債總額	9,614,560	9,782,428	9,249,061	2,128,752	1,344,800
權益及負債總額	17,515,814	17,034,479	15,529,848	6,863,987	3,122,192

南 *Nanjing* 京

東方•龍湖灣

地點 : 中國江蘇省南京江寧區科學園學四路與學七路交界
用途 : 住宅
地盤面積 : 約310,000平方米
總樓面面積 : 約319,000平方米
本集團所佔權益 : 71%
建築工程完成日期 : 二零一二年第四季

總樓面面積 **319,000** 平方米



南 Nanjing 京

五礦•御江金城

地點 : 中國江蘇省南京建鄴區夢都大街一百八十八號
用途 : 住宅
地盤面積 : 約71,000平方米
總樓面面積 : 約222,000平方米
本集團所佔權益 : 50.89%
建築工程完成日期 : 二零一二年第二季

總樓面面積

222,000 平方米

南 *Nanjing* 京

總樓面面積 **268,000** 平方米

五礦•九璽台

地點	: 中國江蘇省南京江寧區科學園弘景大道以南
用途	: 住宅
地盤面積	: 約179,000平方米
總樓面面積	: 約268,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一四年

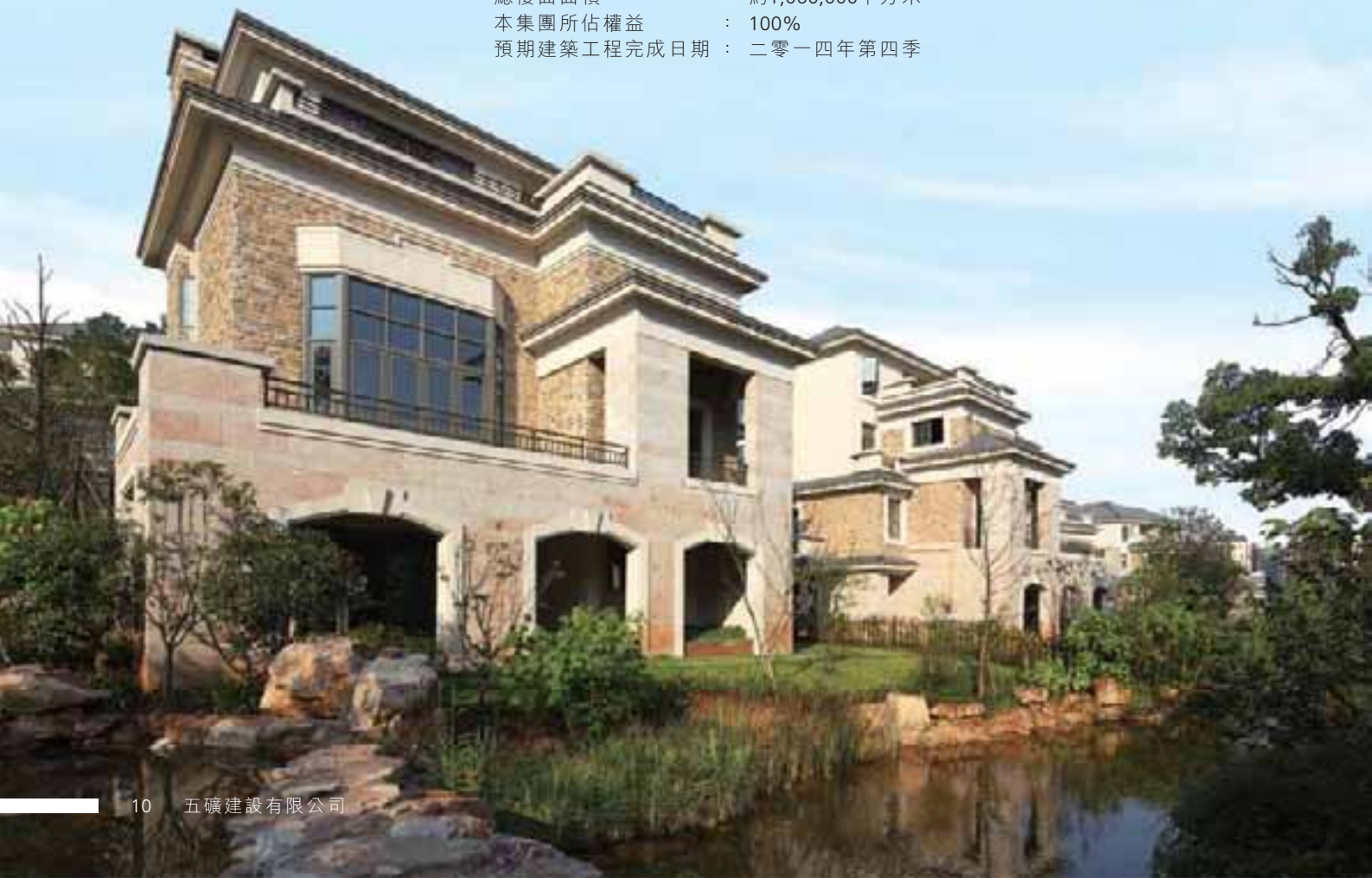


長 *Changsha*
沙

總樓面面積 **1,060,000** 平方米

五礦·龍灣國際社區

地點 : 中國湖南省長沙縣暮雲鎮高雲路
用途 : 住宅
地盤面積 : 約643,000平方米
總樓面面積 : 約1,060,000平方米
本集團所佔權益 : 100%
預期建築工程完成日期 : 二零一四年第四季



長 *Changsha* 沙

總樓面面積 **442,000** 平方米

格蘭小鎮

地點	: 中國湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村
用途	: 住宅
地盤面積	: 約333,000平方米
總樓面面積	: 約442,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一三年第四季



集團
物業

惠 *Huizhou* 州

總樓面面積 **1,154,000** 平方米

五礦•哈施塔特

地點 : 中國廣東省惠州市博羅縣麥田嶺
用途 : 住宅
地盤面積 : 約984,000平方米
總樓面面積 : 約1,154,000平方米
本集團所佔權益 : 80%
預期建築工程完成日期 : 二零一六年



北 Beijing 京

總樓面面積 **416,000** 平方米

北京如園

地點	: 中國北京海淀區西北旺鎮
用途	: 住宅
地盤面積	: 約139,000平方米
總樓面面積	: 約416,000平方米
本集團所佔權益	: 51%
預期建築工程完成日期	: 二零一五年



營 Yingkou
口

總樓面面積 **504,000** 平方米

五礦·鉑海灣

地點	: 中國遼寧省營口市遼寧(營口)沿海產業基地
用途	: 住宅
地盤面積	: 約396,000平方米
總樓面面積	: 約504,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一五年

河 Hebei 北

北京歡慶城

地點	: 中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮
用途	: 住宅
地盤面積	: 約395,000平方米
總樓面面積	: 規劃中
本集團所佔權益	: 50%
預期建築工程完成日期	: 規劃中





總樓面面積 **183,000** 平方米

中國五礦商務大廈

- 地點 : 中國天津市塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南
- 用途 : 商業及住宅
- 地盤面積 : 約21,000平方米
- 總樓面面積 : 約183,000平方米
- 本集團所佔權益 : 100%
- 建築工程完成日期 : 二零一一年



香 Hong Kong 港

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 : 中期

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



主席 報告



孫曉民
主席

由於中國房地產市場持續受到政府對該行業實施之政策所限制，本集團一如其他經營者般於二零一二年面對重大挑戰。在主要調控措施並無改變的跡象，更集中於限制購房及限制獲取銀行按揭融資方面。有關措施已對需求方面造成抑制，繼而導致成交量及價格下跌。本集團之財務表現因而受到不利影響。主要由於在二零一二年財政年度交付及入賬之銷售量較低，導致盈利有所下跌。本集團年度純利由771,900,000港元下跌至二零一二年之429,500,000港元，按年下跌44.4%。調控對收入層面造成更大遏抑，由二零一一年之5,329,300,000港元下跌19.2%至二零一二年之4,306,500,000港元。

儘管整體政策監管環境及市況堪稱嚴峻，我們憑藉決心與毅力已應對多項挑戰，並繼續致力於提升本集團各方面之核心競爭力。本集團之品牌及核心價值在房地產業之大環境下顯得珍貴。於二零一二年，本集團感到欣喜的是，我們的努力已進一步得到認可、提升我們的競爭優勢及獲得市場認同。本集團冀望其行政人員、僱員及業務合作夥伴全力打造「五礦地產」品牌，更於所有業務內促進其品牌發展。

全球經濟形勢之前景及二零一三年中國宏觀及行業狀況仍然充滿挑戰。在主權債務危機下，歐元區經濟預期將持續面對壓力。在美國方面，經濟增長仍然疲弱，預算議題仍為阻礙經濟加快復蘇之主要掣肘。更重要的是，現時針對房地產業之調控措施不太可能逆轉，原因是中國中央政府十分關注房價飛漲對社會及經濟所帶來之影響。即使如此，於二零零八年首次推出有關調控措施後，主要業內經營者已展現出更有效地適應調控後之政策監管環境，並相應地滿足各端客戶之需求。這情況可歸因於收入增加、新家庭組成及城市人口相對較多，締造一個更為持續增長之市場趨勢。我們將密切關注經濟及行業趨勢並調節銷售及營銷策略。本集團亦將積極尋求適當機會以增加土地儲備，本集團之土地儲備於二零一二年十二月三十一日維持在約4,000,000平方米(二零一一年：3,700,000平方米)。於二零一三年三月，本集團購入一幅位於南京可建樓面面積達362,000平方米之新地塊，本集團之土地儲備增加至約4,400,000平方米。

鑑於消費者訴求上升及行業的調整，本集團預期中國房地產業將進一步進行整合。在房地產業出現調整時期，本集團將繼續保持強適應力，並竭力物色新增長機會。就此而言，我們將繼續尋求進一步提升項目發展及營運能力，籍透過在員工、融資及項目組合安排，以建立更雄厚之資源基礎，從而滿足預期更高的市場需求及顧客要求。憑藉本集團之實力及核心競爭力以及來自中國五礦之支持，我們已準備就緒於中國房地產市場進一步擴張。我們將繼續尋求持續提升及增加我們的整體資源，冀能提升我們作為中國五礦房地產發展業務旗艦及投資主體的位置，以至在中國房地產行業的地位。

本人謹藉此機會感謝各位股東一直以來對本集團之支持。最後，本人亦謹此對全體僱員表示感謝，彼等盡忠職守所作出之貢獻實為本集團成功之原動力。

孫曉民
主席

管理層 討論及分析



何劍波

副主席兼董事總經理

行業回顧

儘管許多發達經濟體於二零一二年表現疲弱，但中國受其製造業角色推動，於變幻莫測的一年仍然為全球經濟提供主要增長動力，令中國成為世界各國之主要貿易夥伴。中央政府致力將其製造業基礎進一步優化以邁向更高增值產業，更因此提高了收入水平。同樣地，由於中國從主要出口國轉變為較少依賴外部需求之消費者市場，而中國的大量人口為其製造業產品提供龐大市場。因此，企業及個人收入之增長以及城市化仍為中國長期增長之首要動力。於本年度下半年內，當多個主要城市之房價再次開始飆升時，已導致在住宅房地產市場內產生龐大需求。即使政府曾嘗試讓經濟軟著陸，以及使用者與購房者可能獲得若干不同待遇，政府仍不會放棄抑制房地產市場，以制止房地產泡沫對更廣泛經濟造成之影響。於二零一三年三月之公佈詳列了一系列調控措施及程序，乃體現政府決心之有力證明。於最新之公佈內，政府要求對住房銷售嚴格執行自二零零五年起已生效之20%資本收益稅之規則。於房價飆升之城市，多項新目標措施，包括提高強制性按揭首付及限制購買第二套住房理應採用。

在明確訊息顯示中國通脹已受抑制，央行於二零一二年已開始下調利率及存款準備金率以支持經濟增長。加上其他稅務優惠及社會保障政策變動，預期住房者對自置居所之需求將於可見未來顯著上升，惟可能被投資需求受控所影響。

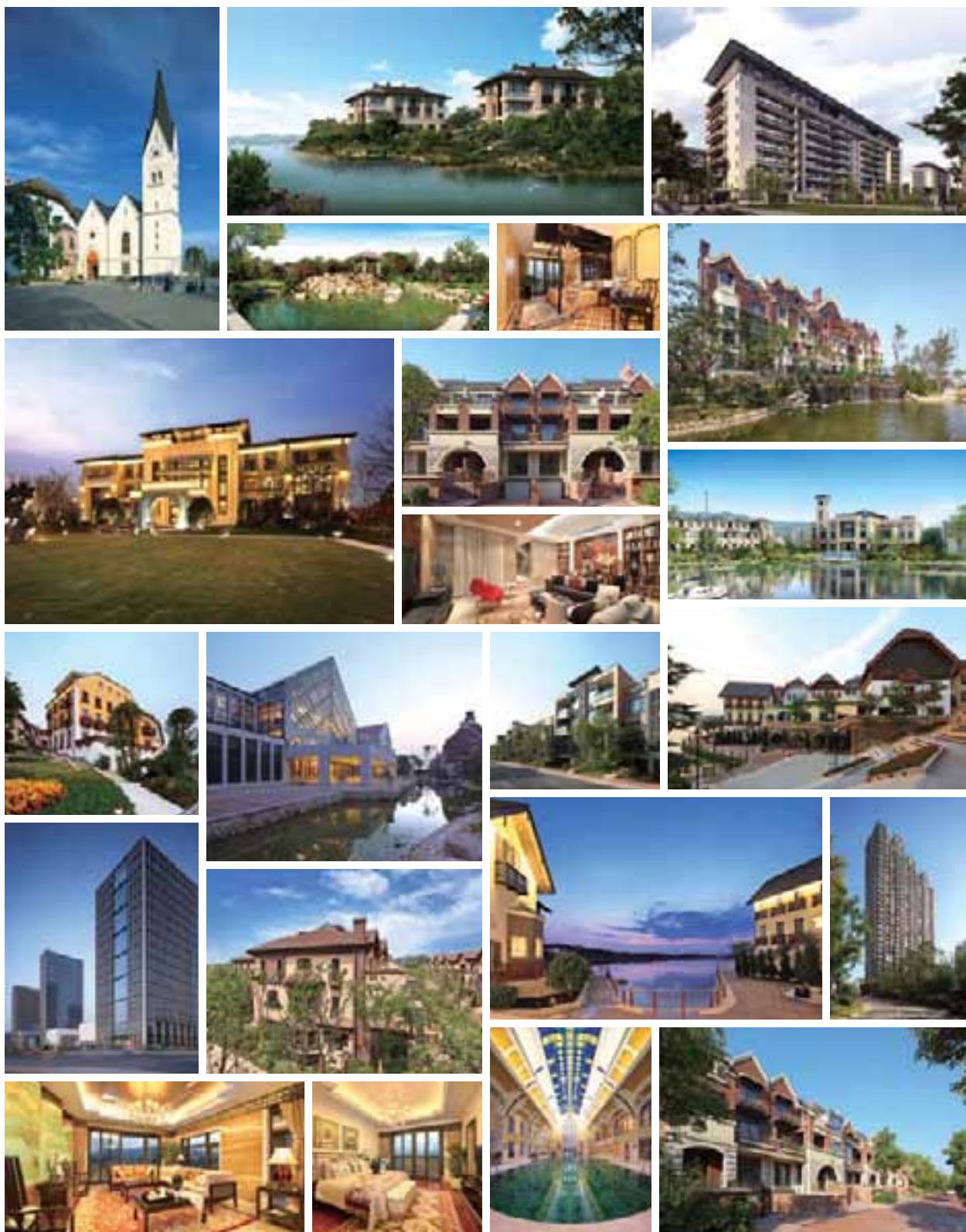
本集團將密切關注及分析所有有關政策調整及不斷變化之行業趨勢，冀能緊貼現時之市場發展。本集團尤積極參與所有類型之獲取土地機會，冀能擴大其土地儲備，以確保其房地產發展業務具備持續發展之動力。

本集團繼續進行內部優化，包括項目發展、設計、執行及管理能力；融資及資本市場分析及規劃；銷售及營銷能力。我們相信上述各項優化將有助維持及增強我們於中國房地產行業之競爭力。本集團旨在滿足客戶需求；並透過本集團之強大市場品牌及嚴格成本控制措施，向所有股東提供平均水平以上之回報。展望未來，在控股股東之鼎力支持下，本集團對日後業務之進一步持續增長充滿信心並維持審慎樂觀態度。

營運回顧

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得收入總額4,306,500,000港元，較上一個財政年度之5,329,300,000港元下跌19.2%。年內已落成並交付之發展項目數量減少為收入下跌之主要原因。然而，專業建築經營分部於年內卻作出正面貢獻。於二零一二年，毛利率由31.7%回落至29.5%，主要歸因於已入賬之房地產產品類型組合之不同，以及更高比例之溢利貢獻是來自專業建築經營分部，而有關分部之利潤率相對低於房地產發展分部之利潤率。本年度溢利由二零一一年之771,900,000港元下跌至429,500,000港元，跌幅達44.4%。二零一二年之每股盈利為8.2港仙，而二零一一年則為18.3港仙，乃歸因於有更高比例之溢利貢獻是來自合營企業項目，而就有關項目需要計入少數股東權益分佔部份。

管理層 討論及分析



按經營分部劃分之收入總額

	截至十二月三十一日止年度				按年變動
	二零一二年		二零一一年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	%
房地產發展	3,411.5	79.2	4,684.3	87.9	-27.2
專業建築	838.1	19.5	592.2	11.1	+41.5
物業投資	56.9	1.3	52.8	1.0	+7.8
收入總額	4,306.5	100.0	5,329.3	100.0	-19.2

按經營分部劃分之業績總額

	截至十二月三十一日止年度				按年變動
	二零一二年		二零一一年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	%
房地產發展	903.9	88.8	1,480.2	98.1	-38.9
專業建築	(4.4)	(0.4)	(76.6)	(5.1)	-94.3
物業投資	108.6	10.7	98.9	6.6	+9.8
證券投資	9.2	0.9	5.8	0.4	+58.6
分部溢利總額	1,017.3	100.0	1,508.3	100.0	-32.6

房地產發展

本集團之房地產發展業務分部以知名之「五礦地產」品牌為基礎，並已續漸在中國受到歡迎及認同。本公司於「2012年度中國房地產卓越100榜」名列第58位，於「2012年度中國房地產品牌價值卓越榜」名列第19位。於二零一二年十二月三十一日，本集團之房地產發展組合集中於中國經濟活躍之地區，尤其是珠三角區域、長江流域及大北京區域。在不同發展階段之合共十個項目分佈於中國七個城市。下表為本集團各房地產發展項目於二零一二年十二月三十一日之概況。

管理層 討論及分析

地點/項目	地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
江蘇省南京市			
東方•龍湖灣	310,000	319,000	71.00%
五礦•御江金城	71,000	222,000	50.89%
五礦•九璽台	179,000	268,000	100.00%
湖南省長沙市			
五礦•龍灣國際社區	643,000	1,060,000	100.00%
格蘭小鎮	333,000	442,000	100.00%
廣東省惠州市			
五礦•哈施塔特	984,000	1,154,000	80.00%
北京市海淀區			
北京如園	139,000	416,000	51.00%
遼寧省營口市			
五礦•鉑海灣	396,000	504,000	100.00%
河北省廊坊市			
北京歡慶城	395,000	規劃中	50.00%
天津市			
中國五礦商務大廈	21,000	183,000	100.00%

於二零一二年十二月三十一日，本集團錄得遞延收入總額1,393,300,000港元，對比去年之1,316,500,000港元，顯示銷售業績仍然令人鼓舞，預示即將確認可觀之收入。

以下為本集團之房地產發展項目詳情：

1. 東方•龍湖灣

東方•龍湖灣是位於江蘇省南京市發展相當完善之住宅項目，項目分三期發展，提供別墅及公寓單位，總樓面面積共約310,000平方米。於二零一二年，該項目之簽約銷售總額為人民幣279,900,000元。去年已實現之售價整體略低於預期，原因為於批准發售餘下單位時通常已給予較大折扣。

針對南京市地區實施之調控措施於年內維持不變，但有跡象顯示銷售量及已實現價格開始回升，情況於本年度第四季尤其明顯，原因為主要房地產發展商已實現或甚至超越各自之年度銷售目標，故無甚動機為買家提供價格折扣。配合新增供應放緩，預期將有經濟刺激措施出台亦已整體上推動潛在購房者。這個項目之所有開發工程已基本完成，並計劃完成一個商業中心及多項配套設施(例如學校)之開發工程。值得注意的是，這個項目已於南京市成功樹立高基準，且本集團已於該地區獲得廣泛市場讚譽。

東方•龍湖灣之預售及落成時間表如下：

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一二年 之簽約銷售	截至二零一一年 之簽約銷售	於二零一二年 交付買家
第一期	59,000	984	57,783	—
第二期	44,000	4,605	36,191	3,495
第三期	136,000	23,715	101,219	27,323
總計	239,000	29,304	195,193	30,818

2. 五礦•御江金城

五礦•御江金城為本集團於南京市之第二個住宅項目。該項目所在地盤面積為71,000平方米，包括別墅、公寓及閣樓單位，以高端市場客戶為銷售對象。於二零一二年，閣樓單位之促銷計劃展開，平均售價為高於預期之每平方米人民幣21,857元。於年內，該項目之簽約銷售總額為人民幣935,600,000元。與此同時，已預售之公寓單位已如期交付予買家。於未來一年，已為餘下尚未售出單位計劃進行另一輪營銷活動，而交付售出單位之工作亦如期進行。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一二年 之簽約銷售	截至二零一一年 之簽約銷售	於二零一二年 交付買家
總計	176,000	41,316	115,197	48,938

管理層 討論及分析

3. 五礦•九壘台

東方•龍湖灣及五礦•御江金城項目之成功已為五礦•九壘台奠定穩固基礎。該項目為本集團於南京市之第三個住宅項目，地盤面積約為179,000平方米，計劃發展為低密度住宅，並已於二零一二年四月動工，而於二零一二年十月推出首次促銷活動。年初至今之簽約銷售額約為人民幣400,200,000元，乃由於市場反應及已實現價格均較預期理想所致。這個項目預期於二零一三年進一步開發及促銷，並對該項目之前景樂觀。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一二年 之簽約銷售	截至二零一一年 之簽約銷售	於二零一二年 交付買家
總計	178,000	29,809	—	—

4. 五礦•龍灣國際社區

這個大型住宅項目位於湖南省長沙市，由本集團全資擁有，地盤面積約為643,000平方米，項目分五期發展。該項目備有多項配套設施，包括會所、商舖、車位、學校及幼稚園，提供約1,060,000平方米總樓面面積。於二零一二年，長沙市房地產行業之特點為有相對大量之新供應及庫存，結果成為遏抑價格之因素及導致銷售流程普遍較為緩慢，原因為買家變得有更多選擇。更長遠而言，有關長沙市集體運輸鐵路項目之更多詳情預期將於二零一三年披露，應對買家意欲有積極影響。該項目之最後一期工程第五期將於二零一三年動工，標誌著這個項目進入成熟及接近完成階段。該項目之營銷情況載於下表。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一二年 之簽約銷售	截至二零一一年 之簽約銷售	於二零一二年 交付買家
第一期	123,000	2,851	113,437	3,759
第二期	131,000	12,957	102,342	15,895
第三期	200,000	68,824	2,667	39,602
第四期	191,000	2,777	—	—
第五期	248,000	—	—	—
總計	893,000	87,409	218,446	59,256

5. 格蘭小鎮

格蘭小鎮毗鄰長沙市五礦•龍灣國際社區，自本集團於二零一零年從中國五礦購入該項目後，該項目遂由本集團全資擁有。這個項目之地盤面積約為333,000平方米，分兩期發展作別墅及公寓單位。該項目第二期二區已於二零一二年竣工，而第三區工程亦快將完成。鑑於五礦•龍灣國際社區及格蘭小鎮兩個項目位處長沙市理想地段，且於市場上頗受潛在購房者青睞，本集團對該等項目的前景充滿信心。

於二零一二年，該項目已落成並交付買家之面積合共89,092平方米，年內確認入賬之相應銷售額約為人民幣533,800,000元。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一二年之簽約銷售	截至二零一一年之簽約銷售	於二零一二年交付買家
第一期	138,000	3,668	118,848	7,599
第二期	241,000	84,701	64,398	81,493
總計	379,000	88,369	183,246	89,092

6. 五礦•哈施塔特

五礦•哈施塔特位於廣東省惠州市，地盤面積為984,000平方米。該項目第一期工程正如期進行，及第二期工程已於二零一二年十二月批准動工。該項目於二零一二年四月首次推出預售營銷，而截至二零一二年十二月三十一日之總簽約銷售額達人民幣413,800,000元。圍繞五礦•哈施塔特之道路建設工程曾遭遇延誤，對五礦•哈施塔特之營銷計劃造成影響。然而，本集團有信心克服該等不利因素。鑒於該項目所處位置及本集團之品牌名稱於該地區之知名度，預期該項目將於未來數年取得令人滿意的成績。本集團將於二零一三年為該項目推出大型的營銷活動。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一二年之簽約銷售	截止二零一一年之簽約銷售	於二零一二年交付買家
總計	1,020,200	41,547	—	23,147

管理層 討論及分析

7. 北京如園

北京如園位於北京市繁盛之海淀區，地盤面積約為139,000平方米，發展為高尚住宅項目，提供約416,000平方米總樓面面積。於二零一二年，這個項目錄得總簽約銷售額約人民幣1,640,600,000元，可出售總樓面面積為40,095平方米。在更多小型單位及公寓戶類型推出銷售後，本集團將於二零一三年加強這個項目之營銷活動。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一二年 之簽約銷售	截止二零一一年 之簽約銷售	於二零一二年 交付買家
總計	259,000	40,095	—	—

8. 五礦•鉑海灣

該項目位於遼寧省營口市，由本集團全資擁有，地盤面積約為396,000平方米，預期於完工時將提供約504,000平方米總樓面面積。該項目第一區及第二區已於二零一二年動工。目前，勞動力短缺等多項因素拖慢了施工進度。本集團已作出調節及下調現階段之規模，以應對市場轉變。該項目於二零一二年推出預售，錄得總簽約銷售額人民幣127,700,000元。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一二年 之簽約銷售	截至二零一一年 之簽約銷售	於二零一二年 交付買家
第一期	57,000	9,578	13,574	21,732
第二期	38,000	8,243	—	6,939
第三期	103,000	—	—	—
第四至六期	271,000	—	—	—
總計	469,000	17,821	13,574	28,671

9. 北京歡慶城

北京歡慶城於二零一二年重新啟動，並於二零一二年五月收購了合共130,000平方米土地。該項目目前處於規劃及研究階段。

10. 中國五礦商務大廈

中國五礦商務大廈位於天津市，為本集團首個商住兩用項目，地盤面積約為21,000平方米。該項目發展為商住兩用之雙塔樓，總樓面面積約為183,000平方米，當中約22,700平方米為商業零售區及地庫停車場。該項目於二零一二年之總簽約銷售額約為人民幣164,300,000元，已實現之平均售價達每平方米人民幣13,421元。天津市濱海區已受惠於一系列優惠的政府措施，惟當地之房地產業仍然受到新供應充裕所抑制。

於二零一二年，該項目已落成並交付買家之面積合共11,746平方米。年內確認入賬之相應銷售額約為人民幣167,800,000元。

可出售總樓面面積(平方米)				
	總計	於二零一二年 之簽約銷售	截至二零一一年 之簽約銷售	於二零一二年 交付買家
總計	142,000	11,530	99,064	11,746

專業建築

本集團透過旗下兩間全資附屬公司經營以設計、製造及安裝幕牆服務為主之專業建築業務。當中瑞和上海負責中國市場業務，而瑞和香港則負責香港市場業務。於二零一二年，來自此經營分部之收入上升41.5%。在扣除集團內部交易後，專業建築經營分部於二零一二年錄得經營虧損4,400,000港元，於二零一一年則為虧損76,600,000港元。

瑞和上海

於二零一二年，瑞和上海於提升其專業水平方面取得理想進展。年內在中國房地產業持續實施緊縮措施之環境下，城鎮化趨勢及不會受到限制性監控的商業房地產之開發活動增加，為瑞和上海帶來龐大商機。與政府和國有企業建立合作夥伴關係及專注於大額合約成為推動本公司表現之因素。瑞和上海之收入增長20.7%至752,000,000港元(包括集團內部交易所產生之收入34,100,000港元(二零一一年：113,800,000港元))，而溢利增長則實際持平。展望未來，中國市場將繼續在新建造工程提供穩定供應，但成本控制、熟練勞工短缺及劇烈的競爭將需要以持續有效地管理。

瑞和香港

於回顧年度內，在香港房地產市場暢旺及政府穩定推出基建項目的基礎上，瑞和香港於二零一二年錄得之收入及溢利分別較去年增長44.7%及120.2%，至約120,200,000港元及200,000港元。成本壓力及激烈競爭所帶來的挑戰依然存在，瑞和香港透過跨境於深圳設立專業設計工作室，以處理瑞和香港的設計工作，進一步提升其技術實力。由於瑞和香港已建立起良好的專業聲譽，令其有更多機會參與大型項目，瑞和香港的盈利前景樂觀。於可見未來，預期香港之房地產市場將保持活躍及暢旺，提供穩定的項目工程來源。此外，瑞和上海和瑞和香港兩間公司現正緊密合作，彼此透過分享行業資訊以及提供客戶轉介及項目參考而產生龐大的協同效益。

物業投資

本集團於香港之物業投資組合，包括位於尖沙咀之中國五礦大廈及位於中環之東方有色大廈兩幢商業大廈，以及四個位於港島之住宅物業。於二零一二年，這個經營分部所產生之收入錄得7.6%之溫和增長，由二零一一年之52,800,000港元上升至二零一二年56,800,000港元(不包括集團內部交易所產生之收入1,600,000港元(二零一一年：1,100,000港元))。香港物業市場於二零一二年整體表現強勁，該分部的表現是來自兩幢商業大廈於年內的綜合貢獻。中國五礦大廈位於尖沙咀區，由於較低的出租率抵消了平均租金收入上升之影響，導致租金收入總額減少。圍繞中國五礦大廈有大廈在建中，相關的噪音及環境問題對吸引新租戶有不利影響。相反，東方有色大廈則受惠於有利的租金調整及實際上已全數租出。由於香港的實質成本壓力依然嚴重，這個經營分部之焦點為尋求進一步完善物業管理專業水平，以更有效控制成本及繼續提升資產組合以獲取更高投資價值。於二零一二年，中國五礦大廈及東方有色大廈分別獲頒「最佳物業管理獎」及「優秀工商物業管理獎」，可見相關努力已得到市場認可。

管理層 討論及分析

流動資金及財務資源

本集團主要繼續透過營運業務所得之現金、銀行借款及本公司一家同系附屬公司之借款取得資金。於二零一二年，本集團多項業務活動產生大量現金流量，連同大量銀行信貸額，已為本集團提供強大之財務資源。於二零一二年年底，本集團之現金及銀行存款總額為2,530,400,000港元(二零一一年：3,022,100,000港元)，較二零一一年同期數字低16.3%。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為2,419,300,000港元(不包括受限制現金及銀行存款)(二零一一年：2,858,500,000港元)，其中81.6%、14.8%及3.6%(二零一一年：70.4%、21.7%及7.9%)分別以人民幣、港元及美元列值。

本集團亦會透過借款為營運及房地產發展項目提供資金。當中包括來自銀行及一間同系附屬公司之借款合同共4,981,300,000港元(二零一一年：5,232,200,000港元)。於二零一二年年底，本集團財務信貸充足，可支配之綜合財務信貸額度合共5,857,600,000港元，而二零一一年則為6,509,000,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團之未動用銀行信貸額為1,951,800,000港元(二零一一年：3,665,200,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團之債務淨額對權益總額比率為31.0%(二零一一年：30.5%)。監察本集團之財務及資本結構為一項持續的管理工作，而管理層認為現時之債務對權益比率及本集團之其他財務指標均維持在可接受範圍。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	1,901.3	38.2	2,773.1	53.0
第二至第五年	3,080.0	61.8	2,459.1	47.0
	4,981.3	100.0	5,232.2	100.0

本集團借款之計值貨幣如下：

	二零一二年十二月三十一日		二零一一年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	1,683.8	33.8	2,984.4	57.0
港元	3,297.5	66.2	2,247.8	43.0
	4,981.3	100.0	5,232.2	100.0

本集團之借款乃按浮動利率計算。截至二零一二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99,500,000港元(二零一一年：205,600,000港元)後，於綜合收益表內錄得之財務成本為186,500,000港元(二零一一年：31,100,000港元)。

匯率波動風險

本集團因以港元(本公司之列賬及功能貨幣)以外之貨幣進行交易而面對匯率風險。於回顧年度，本集團大部分交易均以港元及人民幣列值。因此，本集團須面對港元兌人民幣之匯率變動風險。鑑於預期人民幣持續升值會對本集團位於中國之資產及來自中國之收入(以港元計算)有正面影響，故本集團在年內並無採取任何對沖或其他措施，但仍密切監察上述匯率風險。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無面對有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具之風險。

集團資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團抵押若干資產以作為本集團銀行信貸之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值約為1,042,700,000港元(二零一一年：982,600,000港元)之投資物業；
- ii. 賬面值約為78,900,000港元(二零一一年：79,600,000港元)之土地及樓宇；及
- iii. 賬面值約為1,124,600,000港元(二零一一年：840,200,000港元)之發展中物業。

財務擔保及或然負債

本公司及本集團之財務擔保詳情載列於綜合財務報表附註32。

僱員

我們的員工是本集團的重要資產，本集團非常重視招聘、發展及挽留合適的人才，以配合本集團之持續業務發展。年內，本集團之員工隊伍由年初的870人進一步擴大至二零一二年十二月三十一日的1,090人(其中包括董事)。我們對員工們於年內的承擔及努力表示感謝，並將繼續採取符合其業務所在地市場慣例之薪酬政策，以確保本集團之薪酬水平與市場標準相符(如無超過市場標準)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團董事及員工之薪酬及福利合共180,500,000港元(二零一一年：163,100,000港元)。

何劍波

副主席兼董事總經理

企業管治 報告

董事會謹此提呈截至二零一二年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

本公司及管理層致力及負責維持高水平之企業管治。董事會已為本公司設立適當之企業管治架構，主要負責為本集團釐定指引、制定策略、監察表現及管理風險。董事會轄下之各個委員會，負責監督公司不同範籌的事務，擔當不同角色，根據各自之職權範圍履行其職責。

董事會知悉於二零一三年一月一日生效之證券及期貨條例及上市規則內有關內幕消息之修訂。據此董事會已於二零一二年十二月採納「披露內幕消息制度」。

企業管治守則

董事認為本公司於二零一二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常規守則(有效至二零一二年三月三十一日止)及企業管治守則(自二零一二年四月一日起生效)所載之守則條文，惟與以下守則條文之偏離者除外：

- (i) 根據守則條文第A.4.2條，所有為填補臨時空缺而被委任之董事，應在接受委任後之首次股東大會上接受本公司股東選舉。每名董事(包括有指定任期之董事)應輪值告退，至少每三年一次。

本公司乃根據私人公司法一九九一於百慕達註冊成立，據此，本公司之主席及董事總經理毋須輪值告退，而本公司之其他董事(包括有指定任期之董事)須於股東週年大會上輪值告退，至少每三年一次；而所有為填補臨時空缺而被委任或新增之董事(不論是由董事會或由股東委任)，均須於接受委任後之首次股東週年大會上接受股東選舉。

- (ii) 根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事應出席上市公司股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

由於特發性的公務安排，非執行董事田景琦先生、劉則平先生及潘中藝先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)未能出席本公司於二零一二年五月二十九日舉行之二零一二年度股東週年大會及股東特別大會。

董事會

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

董事會(續)

董事會現有九名成員，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	提名委員會
孫曉民先生	主席及非執行董事			M	C
何劍波先生	副主席、董事總經理及執行董事	C		M	M
尹亮先生	董事常務副總經理及執行董事	M			
何小麗女士	董事副總經理及執行董事	M			
田景琦先生	非執行董事				
劉則平先生	非執行董事				
林濬先生	獨立非執行董事		M	M	M
馬紹援先生	獨立非執行董事		C	M	M
譚惠珠女士	獨立非執行董事		M	C	M

C： 主席 M： 成員

各董事之履歷已刊載於本年報「董事及高層管理人員簡介」一節內。就本公司所知，董事會各成員之間並無財務、業務、家庭或其他重大或相關之關係。

所有非執行董事之任期為三年，彼等須按照本公司章程細則內有關輪值告退之條文接受重選。

本公司於年內一直遵守上市規則內訂明上市公司須設有三名獨立非執行董事，並佔董事會人數最少三份之一，且其中一名獨立非執行董事須具備會計及財務的專業資格及管理專長之規定。

本公司之獨立非執行董事林濬先生為上海市建緯律師事務所（「上海建緯」，為一家於中國執業之律師事務所）之榮譽顧問，而上海建緯仍就一宗在中國進行之訴訟案出任本公司一家全資附屬公司之代表律師，並不時向本集團提供其他法律服務。林先生並非上海建緯之董事、合夥人、主事人或僱員，亦無擔當上海建緯之任何行政或管理職務。林先生確認彼並無因為擔當上述職位而獲得任何經濟或金錢利益，亦毋須且沒有被懲惠履行任何責任或義務。

企業管治 報告

董事會(續)

本公司已接獲各獨立非執行董事按照上市規則第3.13條之規定，就彼等之獨立性而發出之確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會於二零一二年舉行四次定期會議，而各定期會議之通知均於會議舉行日期前最少十四天送交全體董事。各董事出席董事會會議之出席情況如下：

董事姓名	出席次數
孫曉民先生	4/4
何劍波先生	4/4
尹亮先生	4/4
何小麗女士	4/4
田景琦先生	3/4
劉則平先生	2/4
林濬先生	4/4
馬紹援先生	4/4
譚惠珠女士	4/4
錢文超先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)	2/4
楊律先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)	4/4
潘中藝先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)	3/4

各董事知悉彼等有責任真誠地以本公司整體之最佳利益為前提行事，並應投入足夠時間以履行董事之責任。彼等亦明白須共同及各自向股東負責，並應積極參與本公司事務及徹底了解本公司業務。

再者，本公司將在董事提出要求時，安排獨立專業顧問向其提供獨立專業意見，以協助履行其職責，所有費用由本公司支付。本公司亦已安排有關之責任保險，使董事因執行公司事務而引致法律訴訟時得到保障。

董事之持續培訓及發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司組織章程文件、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介上市規則、企業管治及相關法例之修訂或最新版本。本公司亦每月向董事提供包括本公司業務發展最新資料之報表。於年內，本公司舉行了兩次內部講座，內容包括董事責任、企業管治守則、稅務，以及上市規則及證券上市規則之新或建議規定及要求。

董事之持續培訓及發展(續)

所有董事均參與持續專業發展。各董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度之個別培訓紀錄如下：

董事	視察本公司項目 及附屬公司	有關業務、營運 及企業管治事宜 之簡報及更新	出席或參加與業 務或董事責任有 關之專業講座、 研討會、論壇
非執行董事：			
孫曉民先生	√	√	√
田景琦先生	√	√	√
劉則平先生	√	√	√
潘中藝先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)	√	√	√
執行董事：			
何劍波先生	√	√	√
尹亮先生	√	√	√
何小麗女士	√	√	√
錢文超先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)	√	√	√
楊律先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)	√	√	√
獨立非執行董事：			
林濬先生	√	√	√
馬紹援先生	√	√	√
譚惠珠女士	√	√	√

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。

企業管治 報告

董事進行證券交易之守則

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

本公司已向所有董事作出查詢，並已接獲各董事之確認書，確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度內均已遵守證券交易守則。

董事編製財務報表之責任

董事確認其於編製財務報表時，應真實公平地反映本集團於相關期間之事務狀況、業績和現金流之責任。在編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事確保該綜合財務報表應用符合法律規定及適用之會計政策，作出審慎、公平和合理之判斷及估計，以及按持續營運之基準編製綜合財務報表。董事亦有適時刊發本集團綜合財務報表之責任。

董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，並無任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營之能力。

本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所對本集團綜合財務報表之責任聲明，載於本年報「獨立核數師報告」一節內。

內部監控

董事會須全面負責本集團的內部監控系統，並通過審核委員會的檢討評估其成效，以保障股東利益及本集團資產。董事會已授權管理層負責設計、實施和維持上述內部監控系統，如清晰界定職責範圍、投資系統及衝量表現之預算系統等。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，審核委員會協助董事會檢討了本集團之財務及營運事務，以確保妥善實施合規控制及風險管理措施及程序。本集團內部審計部根據以風險為基準之審核方法，定期及於有需要時對本集團的財務、運作及合規監控，以及風險管理進行檢查與評估，並直接向審核委員會提交內部審計報告，以確保本集團的內部監控系統之成效不斷得到提高。審核委員會根據該等審核結果和意見向管理層提出建議，並定期向董事會作出匯報。

董事委員會

A. 審核委員會

審核委員會成員均為獨立非執行董事。審核委員會之主要職責包括對本集團之財務匯報程序及內部監控系統之有效性進行獨立檢討、審議獨立核數師之聘任，並檢討其工作效率和工作質量，以及審閱所有內部審計報告及管理層對該等報告的反饋意見。

於二零一二年三月十四日，董事會採納經修訂之審核委員會職權範圍書，包括為符合自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則要求而作出之修訂。

審核委員會於二零一二年舉行兩次會議，各成員出席會議之情況如下：

審核委員會成員	出席次數
馬紹援先生 — 主席	2/2
林濬先生	2/2
譚惠珠女士	2/2

審核委員會於年內完成的主要工作包括：

- 審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及相關之獨立核數師致管理層報告與年度業績公告，並向董事會就批准該等財務報表、報告及公告提出建議；
- 審閱本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之中期財務資料及中期業績公告，並向董事會就批准該等財務資料及業績公告提出建議；
- 審閱獨立核數師提交管理層之建議及本集團管理層之回應；
- 審閱獨立核數師提交之審核策略，並向董事會就獨立核數師於二零一二年十二月三十一日止財政年度提供核數服務之聘任、薪酬及聘用條件提出建議；
- 審閱獨立核數師提供非核數服務之薪酬及聘用條件，並向董事會提出建議；
- 與本集團管理層檢討本集團採納之會計準則及實務；
- 協助董事會對本集團財務匯報程序和內部監控系統之有效性進行獨立評估；

董事委員會(續)

A. 審核委員會(續)

- h. 確保管理層履行其職責建立及維持有效之內部監控系統，包括由有足夠資源、資格及經驗之本集團僱員執行本集團之會計及財務會報功能；
- i. 持續地審閱內部審計部提交之內部審計報告，並向內部審計部就審計計劃和報告發出指引，確保內部審計部取得足夠之資源，有效發揮內部審計功能；及
- j. 就本集團重大事項之相關風險向管理層提供意見。

B. 薪酬委員會

薪酬委員會成員包括董事會主席、董事總經理及全體獨立非執行董事。薪酬委員會負責審閱及討論董事及高層管理人員之薪酬機制和獎勵計劃，建立及維持合理及富競爭力之薪酬水平，以吸引及保留董事及高層管理人員。

於二零一二年三月十四日，董事會採納經修訂之薪酬委員會職權範圍書，包括為符合自二零一二年四月一日起生效之企業管治守則要求而作出之修訂。薪酬委員會獲董事會授權釐訂執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬委員會於二零一二年舉行了兩次會議，各成員出席會議之情況如下：

薪酬委員會成員	出席次數
譚惠珠女士 — 主席	2/2
孫曉民先生	1/2
何劍波先生	2/2
林濬先生	2/2
馬紹援先生	2/2

薪酬委員會於年內審議及討論薪酬委員會職權範圍書、發放二零一一年年獎金及二零一二年工資調整之建議、授予購股權事宜、高級管理人員及獨立非執行董事之薪酬調整。

董事委員會(續)

C. 提名委員會

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

提名委員會於二零一二年舉行了兩次會議，各成員出席會議之情況如下：

提名委員會成員	出席次數
孫曉民先生 — 主席	2/2
何劍波先生	2/2
林濬先生	2/2
馬紹援先生	2/2
譚惠珠女士	2/2

提名委員會於年內審議及討論獨立非執行董事之獨立性、董事會的架構、人數及組成、董事繼任計劃，以及根據上市規則3.10A條而作出而董事會重組。

D. 企業管治職能

董事會整體負責執行企業管治職責，制定本公司的企業管治政策，包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、制定、檢討及監察本公司的行為守則，以及檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

於回顧年度內，董事會已檢討及批准經修訂之「董事會議事實務守則」、審核委員會及薪酬委員會之經修訂職權範圍，以及採納「披露內幕消息制度」。

核數師薪酬

於二零一二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4,200,000港元(二零一一年：3,900,000港元)，而支付非核數服務(包括審閱二零一二年中期報告)之費用則約為370,000港元(二零一一年：360,000港元)。

公司秘書

鍾詠儀女士於二零零六年八月獲委任為本公司公司秘書。彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，鍾女士已取得超過15小時的相關專業培訓。

股東權利

A. 股東召開股東特別大會及提出建議的程序

凡持有不少於十分之一本公司已繳足股本，以及於本公司股東大會上有投票權之股東，皆有權要求董事召開股東特別大會。有關之書面要求應註明召開股東特別大會之目的，由要求召開會議之人士簽署後送達本公司之註冊地址。

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

B. 股東查詢

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

股東及投資者通訊

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

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

A. 刊發公告及公司網站

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

本公司將以下的公司資料發放給聯交所後，隨即亦會登載於本公司網站：

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

股東及投資者通訊(續)

B. 股東大會

本公司鼓勵股東親身參與股東大會，如未克出席，可委派代表代其出席並於會上投票。本公司歡迎股東於股東大會上提問及發表意見，而董事會成員及本公司獨立核數師樂意於會上回答股東之提問。

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

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

C. 投資者關係

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

於年內，本公司參與了超過二十個投資者會議，並安排了三次本地及海外的路演，以及五次參觀本集團國內房地產發展項目的活動。

組織章程文件

於年內本公司組織章程文件(即章程細則)並無任何重大變動。

董事及 高層管理人員簡介

董事

孫曉民先生



孫曉民先生，現年五十八歲，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。

何劍波先生



何劍波先生，現年四十三歲，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。何先生於二零一三年四月獲提名兼任本公司副主席。彼負責本公司的日常營運及策略規劃。何先生為中國高級國際商務師及遼寧省青年聯合會副主席。彼於一九九二年畢業於北京大學，取得經濟學學士學位，彼亦持有北京大學國際金融專業碩士學位及加拿大聖瑪麗大學工商管理碩士學位。何先生於一九九二年加入中國五礦，先後出任中國五礦總裁辦公室主任、戰略研究室主任、戰略委員會委員。彼現同時出任中國五礦房地產建設業務中心副總經理及香港五礦董事。何先生於企業管理、策略規劃及投資方面擁有逾二十年之豐富經驗。

尹亮先生



尹亮先生，現年四十四歲，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，現為本公司之董事常務副總經理。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之多個部門任職，處理投資、企業管理、資本市場、法律及貿易等工作。尹先生於房地產發展、投資、資本市場及企業管理方面擁有豐富經驗。



何小麗女士

何小麗女士，現年四十五歲，於二零零二年二月獲委任為本公司執行董事，現為本公司之董事副總經理。彼亦為本公司財務部總經理。何女士持有北方工業大學會計學學士學位及澳洲國立南澳大學工商管理碩士學位，亦為中國高級會計師及中國註冊會計師協會會員。在加入本公司之前，何女士曾擔任原中國有色金屬工業總公司財務部之企業處業務主管及會計資訊處副處長等職。彼於企業財務管理方面擁有豐富經驗。



田景琦先生

田景琦先生，現年四十九歲，於二零一零年六月獲委任為本公司非執行董事。田先生於一九八五年取得北京鋼鐵學院(現稱北京科技大學)學士學位，其後於一九九八年取得中歐國際工商學院工商管理碩士學位。彼亦為中國高級國際商務師及特許建造師。田先生於一九八八年加入中國五礦，現為中國五礦房地產建設業務中心總經理，以及五礦置業之董事兼總經理。田先生在房地產發展及國際貿易方面擁有豐富經驗。



劉則平先生

劉則平先生，現年四十四歲，於二零一零年六月獲委任為本公司非執行董事。劉先生持有長沙工程兵學院學士學位及清華大學工商管理碩士學位。彼亦為中國高級工程師。劉先生於一九九二年加入中國五礦，現為中國五礦房地產建設業務中心副總經理，以及二十三冶董事長兼總經理。劉先生在房地產開發及建設方面擁有豐富經驗。

董事及 高層管理人員簡介

董事(續)

林澹先生



林澹先生，現年六十七歲，於一九九七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。林先生是香港建築物條例認可人仕及註冊專業測量師。彼為英國皇家特許測量師學會及英國仲裁學會資深會員，亦為香港測量師學會資深會員及一九八六至一九八七年度會長和香港仲裁司學會資深會員及一九九七至二零零零年度會長。林先生現為市區重建局董事，並曾任香港房屋委員會會員以及其建築小組主席及行政上訴委員會成員、香港測量師註冊管理局委員及世界銀行中國城市土地研究顧問。彼亦為香港國際仲裁中心委員。林先生曾任原九廣鐵路公司物業總監及任職多間規模卓著的大型機構。林先生在測量業界擁有超過三十多年經驗。

馬紹援先生



馬紹援先生，現年七十七歲，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。馬先生於過去三十五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



譚惠珠女士，現年六十七歲，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

楊律先生



楊律先生，現年五十五歲，於二零零七年五月出任本公司房地產開發管理部總經理，現為本公司副總經理，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。彼曾任職中國海外集團房屋公司、土木公司及國內部，先後出任助理總經理、副總經理及總經理等職，參與國內外多個大型工程項目，彼亦曾是中海集團國內一房地產發展公司之總經理。楊先生於建築承包及房地產發展業務的拓展、經營和管理方面擁有豐富經驗。

許炳良先生



許炳良先生，現年四十七歲，於二零零八年十二月出任本公司副總經理。許先生亦為瑞和上海(本公司於中國從事專業建築業務之全資附屬公司)之董事兼總經理。彼於一九八六年畢業於中國中央財經大學會計系，獲經濟學學士學位，其後在二零零二年於該校取得經濟學在職研究生畢業證書。許先生為中國高級會計師。彼自一九八九年加入中國五礦後，先後於中國五礦多家附屬公司擔任財務管理工作。許先生在企業財務管理及投資策略方面擁有逾二十年工作經驗。

羅耀榮先生



羅耀榮先生，現年五十歲，於二零零六年九月出任本公司營運總監，協助董事總經理處理本公司業務發展、日常營運、財務及一般行政管理等事務。羅先生亦同時負責本公司投資物業和物業管理部工作，以及為瑞和香港(本公司於香港從事專業建築業務之全資附屬公司)之總經理，並協助房地產發展業務的策略規劃、管理及發展工作。彼持有澳洲新南威爾斯大學之建造學(榮譽)學士學位及澳洲管理學院(Australian Graduate School of Management)之工商管理碩士學位。彼為澳洲建造師學會、香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。羅先生曾任職數間香港上市公司，於房地產發展、策略規劃、財務及一般行政管理等各方面均擁有豐富經驗。

董事會 報告

董事會謹此提呈本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報及經審核財務報表。

主要業務及經營地區分析

本公司之主要業務為投資控股。各附屬公司之主要業務及其他詳情載於綜合財務報表附註17。

本集團本年度業績按業務及地區分類之分析載於綜合財務報表附註5。

業績及分派

本集團本年度之業績載於第63頁之綜合收益表。

董事會建議向於二零一三年六月十九日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股1港仙(二零一一年：1港仙)。

股息支票將於二零一三年六月二十八日(星期五)或前後寄發予股東。

物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於本年度之變動情況載於綜合財務報表附註14。

股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註25。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動情況載於綜合財務報表附註26。

物業

本集團名下持作投資及發展中之主要物業之詳情載於第7至第17頁。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司根據百慕達公司法計算之可供分派儲備為445,109,000港元(二零一一年：254,407,000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6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275,823,470股，佔本公司於本報告日期約8.26%之已發行股本。

(3) 每位參與者根據購股權計劃可認購之最高數額

不得向任何合資格人士再行使根據購股權計劃授出購股權，而導致該合資格人士於截至及包括授出購股權當日止十二個月期間因全面行使根據購股權計劃已獲授及將獲授之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)而已獲發行及可獲發行之股份總數，超過授出購股權當日1%之已發行股本之1%。倘再行授出超過上述限額之購股權，則必須遵守上市規則之規定。

(4) 根據購股權須認購股份之期限

董事或會全權酌情釐定行使購股權之期限及知會各承授人，惟該期限不得超過由董事發出購股權要約當日起計十年，提早終止者除外。

(5) 接納之期限及接納購股權之應付金額

根據購股權計劃而發出之購股權要約可於接獲要約當日起計二十八個營業日內接納，而接納購股權之應付金額為10港元。

(6) 釐定認購價之基準

認購價將於授出有關購股權時由董事會釐定，惟不可低於以下的最高者：(i)於授出有關購股權當日本公司股份於聯交所每日報價表所示之每股收市價；(ii)於緊接授出有關購股權當日前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表所示之每股平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

(7) 購股權計劃之剩餘期限

購股權計劃有效期至二零一三年五月二十八日。

購股權(續)

(7) 購股權計劃之剩餘期限(續)

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，購股權之變動詳情如下：

參與者類別	授出日期	行使期	行使價 港元	購股權數目				
				於 二零一二年 一月一日	於年內授出	於年內行使	於年內註銷	於 二零一二年 十二月三十一日
(i) 董事								
孫曉民先生	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022(附註2)	1.20	—	1,970,000	—	—	1,970,000
何劍波先生	1.12.2008	1.12.2010至 30.11.2018(附註1)	0.45	1,428,000	—	—	—	1,428,000
	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022(附註2)	1.20	—	2,900,000	—	—	2,900,000
尹亮先生	1.12.2008	1.12.2010至 30.11.2018(附註1)	0.45	952,000	—	—	—	952,000
	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022(附註2)	1.20	—	2,200,000	—	—	2,200,000
何小麗女士	1.12.2008	1.12.2010至 30.11.2018(附註1)	0.45	793,333	—	—	—	793,333
	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022(附註2)	1.20	—	2,100,000	—	—	2,100,000
田景琦先生	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022(附註2)	1.20	—	1,700,000	—	—	1,700,000
劉則平先生	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022(附註2)	1.20	—	1,470,000	—	—	1,470,000
(ii) 僱員及其他								
	1.12.2008	1.12.2010至 30.11.2018(附註1)	0.45	8,228,001	—	34,000	—	8,194,001
	30.11.2012	30.11.2014至 29.11.2022(附註2)	1.20	—	45,600,000	—	—	45,600,000
				11,401,334	57,940,000	34,000	—	69,307,334

附註：

- 該等購股權可分三階段行使：即由二零一零年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止、二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止及二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間，可行使之購股權百分比上限分別為百分之三十、百分之三十及百分之四十。
- 該等購股權可分三階段行使：即由二零一四年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止、二零一五年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止及二零一六年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止期間，可行使之購股權百分比上限分別為百分之三十、百分之三十及百分之四十。

除上文所披露者外，於年內概無根據購股權計劃之條款而獲授出、失效或註銷之購股權。

購股權計劃將於二零一三年五月二十八日屆滿。董事認為於股東週年大會上採納新購股權計劃以繼續向合資格人士提供獎勵或回報符合本公司利益。新購股權計劃之詳情將載入一份將寄發予股東之通函內。

董事

於本年度內及截至本報告日期止之董事為：

非執行董事

孫曉民先生

田景琦先生

劉則平先生

潘中藝先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)

執行董事

何劍波先生

尹亮先生

何小麗女士

錢文超先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)

楊律先生(於二零一二年十二月二十七日辭任)

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。

董事在競爭業務之權益

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

何劍波先生(副主席兼董事總經理)亦為營口產業園、五礦置業及二十三冶之董事。

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

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

董事會 報告

董事在競爭業務之權益(續)

營口產業園為一間根據中國法例成立之企業，主要從事中國五礦(營口)產業園之開發。五礦置業為一間根據中國法例成立之企業，主要從事房地產開發與經營、建築、物業管理、房地產經紀、房地產廣告展覽及其他與房地產相關業務。二十三冶為一間根據中國法例成立之企業，主要從事建築施工、礦山開發及經營，以及房地產開發之業務。

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

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

有關董事之資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，截至二零一二年十二月三十一日止年度董事資料變動之詳情載列如下：

1. 譚惠珠女士(獨立非執行董事)辭任泰山石化集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事，自二零一二年六月二十九日生效。
2. 於年內董事酬金之變動載於財務報表附註8。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，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列表載之標準守則而知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持有之 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
何劍波先生	個人	612,000	0.018%
尹亮先生	個人	408,000	0.012%
何小麗女士	個人	370,000	0.011%

附註：有關董事於本公司購股權權益之詳情載於上文「購股權」一節內。

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)

於股份之好倉(續)

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，董事或本公司之主要行政人員或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之股份、相關股份或債券中擁有任何個人、家屬、法團或其他權益或淡倉。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，除上文所披露者外，董事或本公司之主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之任何股份或債務證券。

可換股證券、購股權、認股權證或類似權利

除上文「購股權」及「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉」所披露者外，本公司於二零一二年十二月三十一日概無任何其他尚未行使之購股權、可換股證券、認股權證或其他類似權利。

除上文所披露者外，本公司於年內概無購回或行使任何購股權或可換股證券。

主要股東

於二零一二年十二月三十一日，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	2,071,095,506(附註1)	62.05%
香港五礦	2,071,095,506(附註1)	62.05%
June Glory	2,071,095,506(附註1)	62.05%
Osbert Lyman先生	170,139,862(附註2)	5.10%
Strategic Power International Limited	170,139,862(附註2)	5.10%

附註：

- 該等股份由香港五礦持有之全資附屬公司June Glory持有，而香港五礦則由中國五礦全資擁有。
- Strategic Power International Limited由Osbert Lyman先生持有其70%權益。鑑於Strategic Power International Limited分別直接及間接持有19,290,000股及150,849,862股股份，Strategic Power International Limited及Osbert Lyman先生各自被視為擁有合共170,139,862股股份之權益。

重大合約

於截至二零一二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. 於二零一二年五月十六日，五礦置業(為中國五礦之全資附屬公司)重續與五礦建設北京(為本公司之全資附屬公司)之人民幣借款，詳情如下：

借款金額	:	20,000,000元人民幣
期限	:	六個月
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣六個月短期貸款基準利率上浮10%
用途	:	作為本集團之一般營運資金

五礦建設北京已於二零一二年十月十五日償還上述貸款。

2. 於二零一二年六月十六日，五礦置業重續與五礦建設北京之人民幣借款，詳情如下：

借款金額	:	280,000,000元人民幣
期限	:	六個月
利率	:	中國人民銀行不時公佈之人民幣六個月短期貸款基準利率上浮10%
用途	:	作為本集團之一般營運資金

五礦建設北京已分別於二零一二年十月十五日及二零一二年十月十九日償還上述貸款。

3. 於二零一二年六月二十九日及二零一二年十二月六日，五礦置業重續與五礦建設北京之人民幣借款，詳情如下：

借款金額	:	分別為1,753,000,000元人民幣及1,640,000,000元人民幣
期限	:	分別為六個月及一年
利率	:	分別為中國人民銀行不時公佈之人民幣六個月短期貸款基準利率上浮10%及中國人民銀行不時公佈之人民幣一年短期貸款基準利率上浮10%
用途	:	作為本集團之一般營運資金

五礦建設北京已分別於二零一二年十月十九日、二零一二年十二月六日及二零一二年十二月十九日償還113,000,000元人民幣、350,000,000元人民幣及350,000,000元人民幣。

除上文所披露者外，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，概無任何本公司或其附屬公司與本公司之控股股東或其附屬公司所訂立或仍然有效之重大合約。

本公司、其任何控股公司或彼等之任何附屬公司概無訂立任何於年結日或年內任何時間仍然有效且董事於當中擁有重大利益之重大合約。

管理合約

本年度概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政合約。

主要客戶及供應商

以下為主要客戶及供應商於本年度佔本集團銷售額及採購額之資料：

	佔本集團總額之百分比			
	銷售額		採購額	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
最大客戶	1.8%	5.1%		
首五大客戶所佔總額	4.8%	11.4%		
最大供應商			36.4%	15.7%
首五大供應商所佔總額			44.0%	24.4%

二十三冶(中國五礦之非全資附屬公司)為本集團於本年度之最大供應商。

除上文所披露者外，於本年度任何時間，各董事或其聯繫人或任何股東(就董事所知任何擁有本公司股本5%以上之股東)均無擁有上述客戶及供應商之任何權益。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

優先購買權

章程細則或百慕達法例均無優先購買權之規定。

持續關連交易

於截至二零一二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：

- 於二零一零年五月五日，五礦資本(為中國五礦之全資附屬公司)作為租戶與企元(為本公司之全資附屬公司)作為業主訂立租賃協議(「租賃協議一」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十六樓
年期	:	二零一零年五月十六日至二零一二年五月十五日止兩年(包括首尾兩日)
租金	:	每月110,067港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	:	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，五礦資本根據租賃協議一而支付之租金總額為493,526港元。

持續關連交易(續)

2. 於二零一零年五月五日，香港五礦作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議二」)，詳情如下：

物業	：	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十九樓
年期	：	二零一零年六月一日至二零一二年五月三十一日止兩年(包括首尾兩日)
租金	：	每月110,067港元(不包括差餉以及服務、管理及空調費)
其他費用	：	每月24,331港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，香港五礦根據租賃協議二而支付之租金總額為550,335港元。

3. 於二零一一年三月二十九日，本公司與二十三冶訂立有條件承建工程協議，據此，本集團將在二十三冶或其附屬公司成功中標投得建築合同的情況下，委聘二十三冶及其附屬公司作為本集團於國內現有及未來房地產發展項目之建築承包商。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團授予二十三冶及其附屬公司之總額為36,973,924元人民幣。

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

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，產業園房地產公司支付予營口悅居之總額為566,531元人民幣。

5. 於二零一一年十二月三十日，五礦企榮(前稱企榮貿易有限公司，為中國五礦之全資附屬公司)作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議三」)，詳情如下：

物業	：	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十一樓
年期	：	二零一二年一月一日至二零一四年五月三十一日止二十九個月(包括首尾兩日)
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25,489.20港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，五礦企榮根據租賃協議三而支付之租金總額為1,332,390港元。

持續關連交易(續)

6. 於二零一一年十二月三十日，五礦資本作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議四」)，詳情如下：

物業	:	香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十六樓
年期	:	二零一二年五月十六日至二零一四年五月三十一日止約兩年(包括首尾兩日)
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25,489.20港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，五礦資本根據租賃協議四而支付之租金總額為734,964港元。

7. 於二零一一年十二月三十日，香港五礦作為租戶與企元作為業主訂立租賃協議(「租賃協議五」)，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	:	二零一二年六月一日至二零一四年五月三十一日止兩年(包括首尾兩日)
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25,489.20港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，香港五礦根據租賃協議五而支付之租金總額為666,195港元。

持續關連交易(續)

8. 於二零一二年四月二日，本公司與新榮(為中國五礦之全資附屬公司)訂立物料供應協議，據此，本集團將在新榮成功中標投得物料供應合同的情況下，委聘新榮作為本集團現有及未來房地產發展項目及專業建築項目之物料供應商。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團授予新榮之總額為83,190,000元人民幣。

9. 於二零一二年一月十六日，營口產業園(為中國五礦之全資附屬公司)與營口悅居訂立物業管理合同，據此，營口悅居提供物業管理服務予五礦(營口)產業園濱海工業坊一期(為營口產業園於中國營口負責發展之工業物業)，由二零一二年一月一日起至二零一三年十二月三十一日止。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，營口產業園支付予營口悅居之總額為761,160元人民幣。

10. 於二零一二年八月二十日，嘉和日盛(為本公司之全資附屬公司)與嘉盛物業(為中國五礦之全資附屬公司)訂立物業管理服務合同，據此，嘉盛物業提供物業管理服務予龍灣國際社區銷售中心、樣板房展示區及未出售空置房等，由二零一二年八月二十日起至二零一四年十二月三十一日止。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，嘉和日盛支付予嘉盛物業之總額為3,274,431元人民幣。

11. 於二零一二年八月二十日，中潤城鎮(為本公司之全資附屬公司)與嘉盛物業訂立物業管理服務合同，據此，嘉盛物業提供物業管理服務予格蘭小鎮銷售中心、樣板房展示區及未出售空置房等，由二零一二年八月二十日起至二零一四年十二月三十一日止。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，中潤城鎮支付予嘉盛物業之總額為5,631,147元人民幣。

12. 於二零一二年九月七日，碧華公司(本公司持有80%權益之附屬公司)與泛華公司(持有碧華公司20%權益之公司)訂立框架協議，據此，碧華公司將在泛華公司成功中標投得建築合同的情況下，委聘泛華公司作為位於中國惠州五礦·哈施塔特項目之建築承包商。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，碧華公司授予泛華公司之總額為9,096,359元人民幣。

持續關連交易之週年審閱

根據上市規則第14A.37條，上述持續關連交易（「該等持續關連交易」）已由本公司獨立非執行董事審議，並確認該等交易：

- (a) 屬本公司日常及一般業務；
- (b) 按照一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則對本公司而言，該等交易的條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）的條款；及
- (c) 是根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」就本集團之該等持續關連交易作出報告。核數師已發出一份無保留意見函件，載有其根據上市規則第14A.38條對本集團於本年報第55至58頁披露的該等持續關連交易之調查結果及結論。本公司已向聯交所提供該核數師函件之副本。

根據上市規則第13.18條及13.21條之持續披露

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

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

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

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35。

董事會 報告

充足之公眾持股量

根據證券及期貨條例而提呈予本公司之通知書，董事認為於本報告日期本公司之已發行股份擁有充足之公眾持股量。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已與核數師審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並已就有關審計、內部監控及財務報告等事宜(包括審閱本集團採納之會計慣例及準則)進行討論。

獨立核數師

綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。

承董事會命

副主席兼董事總經理

何劍波

香港，二零一三年三月二十七日

獨立核數師 報告



羅兵咸永道

致五礦建設有限公司股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第63至129頁五礦建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合和公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

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

獨立核數師 報告

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年三月二十七日

綜合 收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收入	5	4,306,454	5,329,279
銷售成本	6	(3,036,950)	(3,638,355)
毛利		1,269,504	1,690,924
其他收益	7	20,593	82,884
投資物業公允值收益	15	63,013	55,844
銷售及分銷費用	6	(150,178)	(148,289)
行政開支	6	(293,295)	(296,744)
經營溢利		909,637	1,384,619
財務收入	9	91,271	79,591
財務成本	9	(186,460)	(31,119)
分佔聯營公司業績	18	(28,008)	(20,426)
除稅前溢利		786,440	1,412,665
稅項支出	10	(356,932)	(640,758)
本年度溢利		429,508	771,907
歸屬於：			
本公司股權持有人	11	273,804	610,549
非控股股東權益		155,704	161,358
		429,508	771,907
年內本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港仙列示)：			
基本	12	8.20	18.29
攤薄	12	8.19	18.25
股息	13	33,378	33,378

綜合全面 收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
本年度溢利	429,508	771,907
其他全面收入		
重估透過其他全面收益按公允值計量之財務資產之收益／(虧損)	297,306	(193,595)
匯兌差額	4,777	245,220
	302,083	51,625
本年度全面收入總額，扣除稅項	731,591	823,532
歸屬於：		
本公司股權持有人	574,849	614,351
非控股股東權益	156,742	209,181
	731,591	823,532

綜合資產 負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於二零一一年
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	一月一日 千港元 (重列)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	14	139,526	139,949	86,459
投資物業	15	1,070,239	1,007,189	970,829
商譽	16	9,800	9,801	11,712
於聯營公司之權益	18(a)	772,732	235,859	200,490
可供出售財務資產		—	—	539,300
透過其他全面收益按公允值計量之 財務資產	22	643,011	345,705	—
遞延稅項資產	28	269,669	93,342	102,175
		2,904,977	1,831,845	1,910,965
流動資產				
存貨	19	7,382,852	7,492,558	5,845,239
應收客戶之合約工程總額	20	51,212	9,144	1,251
預付款項、貿易及其他應收款項	21	4,411,632	3,559,717	4,409,468
貸款予一間聯營公司	18(b)	234,706	962,500	—
貸款予一間附屬公司之一名非控股股東		—	156,655	—
受限制現金及銀行存款	23	111,179	163,513	113,075
不受限制現金及銀行存款	24	2,419,256	2,858,547	3,249,850
		14,610,837	15,202,634	13,618,883
資產總額		17,515,814	17,034,479	15,529,848
權益				
本公司股權持有人應佔之資本及儲備				
股本	25	333,785	333,782	333,534
儲備	26	6,671,326	6,171,869	5,590,777
		7,005,111	6,505,651	5,924,311
非控股股東權益		896,143	746,400	356,476
權益總額		7,901,254	7,252,051	6,280,787

綜合資產 負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於二零一一年
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	一月一日 千港元 (重列)
負債				
非流動負債				
借款	27	3,080,023	2,459,123	571,704
遞延稅項負債	28	131,337	149,466	217,845
其他負債		735	606	570
		3,212,095	2,609,195	790,119
流動負債				
借款	27	1,901,227	2,773,096	3,493,026
貿易及其他應付款項	29	2,853,231	2,794,223	2,163,147
遞延收入		1,393,349	1,316,459	2,598,742
當期應付稅項		254,658	289,455	204,027
		6,402,465	7,173,233	8,458,942
負債總額		9,614,560	9,782,428	9,249,061
權益及負債總額		17,515,814	17,034,479	15,529,848
流動資產淨值		8,208,372	8,029,401	5,159,941
資產總額減流動負債		11,113,349	9,861,246	7,070,906

何劍波
董事

何小麗
董事

資產 負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	17(a)	2,847,137	2,637,329
流動資產			
應收附屬公司款項	17(b)	5,146,697	3,917,006
其他應收款項	21	860	1,108
不受限制現金及銀行存款	24	18,234	338,574
		5,165,791	4,256,688
資產總額		8,012,928	6,894,017
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	25	333,785	333,782
儲備	26	4,718,313	4,526,243
權益總額		5,052,098	4,860,025
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	17(b)	2,946,268	2,002,875
應計負債及其他應付款項	29	14,562	31,117
負債總額		2,960,830	2,033,992
權益及負債總額		8,012,928	6,894,017
流動資產淨值		2,204,961	2,222,696
資產總額減流動負債		5,052,098	4,860,025

何劍波
董事

何小麗
董事

綜合權益 變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔			非控股股東權益	
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元	股東權益 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日之結餘， 如先前報告	333,534	5,589,336	5,922,870	356,476	6,279,346
有關會計政策變動之過往年度調整	—	1,441	1,441	—	1,441
於二零一一年一月一日之結餘，重列	333,534	5,590,777	5,924,311	356,476	6,280,787
本年度全面收入總額，扣除稅項	—	614,351	614,351	209,181	823,532
與本公司股權持有人之交易					
發行股份	248	869	1,117	—	1,117
非控股股東之注資	—	—	—	180,743	180,743
附屬公司清盤	—	(1,629)	(1,629)	—	(1,629)
僱員購股權福利	—	876	876	—	876
支付二零一零年末期股息	—	(33,375)	(33,375)	—	(33,375)
	248	(33,259)	(33,011)	180,743	147,732
於二零一二年一月一日之結餘，重列	333,782	6,171,869	6,505,651	746,400	7,252,051
本年度全面收入總額，扣除稅項	—	574,849	574,849	156,742	731,591
與本公司股權持有人之交易					
發行股份	3	12	15	—	15
收購一間附屬公司之非控股股東權益	—	(43,381)	(43,381)	(61,123)	(104,504)
非控股股東之注資	—	—	—	54,124	54,124
僱員購股權福利	—	1,356	1,356	—	1,356
支付二零一一年末期股息	—	(33,379)	(33,379)	—	(33,379)
	3	(75,392)	(75,389)	(6,999)	(82,388)
於二零一二年十二月三十一日之結餘	333,785	6,671,326	7,005,111	896,143	7,901,254

綜合現金 流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營活動			
經營業務所得現金	31	294,237	201,006
已付利息		(285,988)	(236,763)
已付所得稅		(567,356)	(520,763)
經營活動所用現金淨額		(559,107)	(556,520)
投資活動			
收購一間附屬公司之額外權益		(104,504)	—
添置投資物業		(37)	(1,516)
購買物業、廠房及設備		(11,188)	(16,677)
償還／(增加)貸款予一間附屬公司之一名非控股股東		156,655	(156,655)
償還／(增加)貸款予一間聯營公司		727,794	(962,500)
於聯營公司之投資		(562,300)	(42,562)
已收利息		91,271	79,591
投資活動所得／(所用)現金淨額		297,691	(1,100,319)
融資活動			
發行股份所得款項淨額		15	1,117
非控股股東之注資		54,124	180,743
新增借款		1,355,809	2,847,860
償還借款		(1,606,778)	(1,680,371)
受限制現金及銀行存款減少／(增加)		52,334	(50,438)
派付予本公司股東之股息		(33,379)	(33,375)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(177,875)	1,265,536
現金及現金等價物減少			
年初之現金及現金等價物		2,858,547	3,249,850
年終之現金及現金等價物	24	2,419,256	2,858,547

綜合財務 報表附註

1 組織及業務

五礦建設有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資。香港以及中華人民共和國(除香港及澳門外)(「中國」)為本集團業務之主要市場。

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

除非另有註明，此等綜合財務報表以港元列值。此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一三年三月二十七日批准刊發。

2 主要會計政策概要

編製此等綜合財務報表時所採用之主要會計政策載於下文。除另有註明外，此等政策在所呈報之所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)並按照歷史成本法編製，且已就重估投資物業及透過其他全面收益按公允值計量之財務資產作出修訂。

編製符合香港財務報告準則之財務報表需要使用若干關鍵會計估算，亦需管理層在應用本集團會計政策時作出判斷。涉及高度判斷或複雜程度之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大之假設和估算之範疇，在附註4披露。

(i) 本集團所採納之準則之修訂本

香港會計師公會已修訂香港會計準則第12號「所得稅」，引入有關按公允值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產或負債之計量原則之例外情況。香港會計準則第12號規定實體計量資產之遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或出售而收回資產之賬面值。該修訂引入一項可推翻之假設，即按公允值計量之投資物業可全數通過出售而收回。該修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間起追溯應用。

本集團已對截至二零一二年十二月三十一日止財政年度追溯採納此項修訂，而採納之影響披露如下：

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 本集團所採納之準則之修訂本(續)

如附註15所披露，於二零一二年一月一日，本集團按公允值計量之投資物業合計1,007,189,000港元(二零一一年一月一日：970,829,000港元)。按修訂本所規定，於二零一二年一月一日，本集團假設若干投資物業可透過出售全數收回，故根據稅務結果追溯重新計量與該等投資物業有關之遞延稅項為1,566,000港元。於二零一一年之比較數字已重列，以反映會計政策變動。採納此項修訂本之影響如下。

	於二零一二年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 千港元	於二零一一年 一月一日 千港元
對綜合資產負債表之影響			
遞延稅項負債減少	4,485	1,566	1,441
保留盈利增加	4,485	1,566	1,441

截至十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
對綜合收益表之影響		
所得稅開支減少	2,919	125
本公司股權持有人應佔淨溢利增加	2,919	125
每股基本盈利增加	0.09港仙	—
每股攤薄盈利增加	0.09港仙	—

採納截至二零一二年十二月三十一日止財政年度開始生效之其他準則修訂本對本集團之財務報表概無任何重大影響。

(ii) 尚未採納之新訂準則及準則之修訂本

多項新訂準則及準則之修訂本以及詮釋自二零一三年一月一日後開始之年度期間生效，但於編製此等綜合財務報表時尚未應用。預期該等準則、修訂本及詮釋將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號「財務報表呈列」有關其他綜合收益之修訂本。此等修訂所導致之主要變動為要求實體根據有關項目於日後是否可能重新歸類至損益，合併於「其他全面收益」(其他全面收益)內呈列之該等項目(重新分類調整)。此等修訂並無說明其他全面收益所呈列之項目。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 尚未採納之新訂準則及準則之修訂本(續)

香港財務報告準則第13號「公允值計量」，目的為透過提供一個公允值之清晰定義並作為各項香港財務報告準則就公允值計量及披露規定之單一來源，以改善一致性及減低複雜性。此規定並不延伸至公允值會計入賬之使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」建基於現有原則，透過確定將控制權概念作為釐定實體是否應計入母公司之綜合財務報表之因素。該準則提供額外指引，以協助釐定難以評估之控制權。採納此項新訂準則對本集團之財務報表概無任何重大影響。

香港財務報告準則第12號「披露與其他實體之權益」包括有關其他實體之所有形式權益之披露規定，包括共同安排、聯營公司、特殊目的工具及其他資產負債表外工具。採納此項新訂準則對本集團之財務報表概無任何重大影響。

(b) 綜合賬目

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策之所有實體(包括特殊目的實體)，一般附帶超過半數表決權之股權。在評定本集團是否控制另一實體時，均會考慮目前可行使或可兌換之潛在表決權是否存在及其影響。當本集團持有一間實體不超過50%之投票權，但被視為因實際控制權而可管控其財政及營運政策，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在增加少數股東權利或股東間合約條款等情況下產生。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起全面綜合入賬，並在控制權終止之日起終止綜合入賬。

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

2 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司(續)

(a) 業務合併

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司所轉讓之代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之公允值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公允值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公允值計量。按逐項收購基準，本集團以公允值或非控股權益按比例應佔被收購方可辨認資產淨值之已確認金額，確認被收購方之任何非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

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

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

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

(b) 不導致控制權變動之附屬公司擁有人權益變動

不導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易，即以彼等為擁有人之身分與擁有人進行交易。已付代價之公允值與所收購附屬公司資產淨值賬面值之相關部分之差額於權益中列賬。出售予非控股股東權益所產生之盈虧亦於權益中列賬。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司(續)

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權或重大影響力，其於該實體之任何保留權益按其公允值重新計算，而賬面值變動則於損益內確認。就隨後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，公允值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關任何金額按猶如該集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額重新劃分為溢利或虧損。

(d) 獨立財務報表

於公司資產負債表內，附屬公司投資按成本減減值列賬。須調整成本以反映產生自修訂或然代價之代價變動。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司之業績由本公司基於已收及應收股息列賬。

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

(ii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權之實體，通常附帶有20%至50%投票權之股權。

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

倘於聯營公司之持有權之權益減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益內確認之金額僅有一定比例部分重新劃分為溢利或虧損(如適用)。

2 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目(續)

(ii) 聯營公司(續)

本集團應佔收購後之溢利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後其他全面收益之變動則於其他全面收益內確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團分佔聯營公司虧損等於或超過其佔聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再確認進一步之虧損，除非本集團代聯營公司承擔負債或支付款項。

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

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

自聯營公司之投資所產生之攤薄盈虧於收益表內確認。

(c) 分部報告

經營分部之報告方式與向主要營運決策者提供之內部報告方式一致。作出策略決定之執行董事為主要營運決策者，負責分配資源並評核經營分部之表現。

(d) 外幣匯兌

(i) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以港元(「港元」)呈報，即本公司之功能貨幣及本集團之列賬貨幣。

2 主要會計政策概要(續)

(d) 外幣匯兌(續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為列賬貨幣。結算此等交易產生以及將以外幣計值之貨幣資產及負債以年終匯率換算產生之匯兌盈虧在收益表確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體(當中概無嚴重通脹貨幣)之業績及財務狀況按下列方法換算為列賬貨幣：

- 所呈列各份資產負債表之資產及負債按該資產負債表日期之收市匯率換算；
- 各收益表內之收入及支出按平均匯率換算，除非此匯率並非交易日匯率累計影響之合理約數；在此情況下，收入及支出按交易日之匯率換算；及
- 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收益中確認。

收購海外實體產生之商譽及公允值調整視為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。所產生之匯兌差額於權益內確認。

(e) 收入確認

收入包括於本集團日常業務中就銷售貨品及服務所收取或應收取代價之公允值。收入於扣除增值稅、退貨、回扣及折扣，以及對銷本集團內部銷售後列賬。

當收入金額能可靠計量、未來經濟利益很可能流入本集團以及符合下文所述有關本集團各業務之特定條件時，本集團將確認收入。本集團以其過往業績作為估計依據，並會考慮客戶類別、交易類別及各項安排之具體情況。

(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。

2 主要會計政策概要(續)

(e) 收入確認(續)

- (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) 股息收入
股息收入於收取款項之權利確立時確認。
- (v) 利息收入
利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

(f) 營運租賃

凡租賃擁有權之重大部分風險及回報由出租人保留，則分類為營運租賃。根據營運租賃(包括租賃土地)支付之款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金)於租賃期內以直線法自收益表扣除。

(g) 借款成本

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

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

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

(h) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔之開支。

其後成本僅在與該項目相關之未來經濟利益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。已更換部分之賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生期間內於收益表列支。

2 主要會計政策概要(續)

(h) 物業、廠房及設備(續)

劃分為融資租賃之租賃土地於土地權益可供擬定用途時起開始攤銷。劃分為融資租賃之租賃土地攤銷及其他資產折舊乃採用直線法以估計可使用年期按下列年率將成本分攤至其剩餘價值計算：

分類作融資租賃之租賃土地及樓宇	2%–5%
租賃物業裝修	剩餘租賃期
廠房及機器	5%–25%
傢具、裝置及設備	15%–25%
車輛	20%–30%

資產之可使用年期及剩餘價值在各結算日檢討，並在適當時調整。

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃按賬面值與所得款項之比較而定，並於收益表內確認。

(i) 投資物業

持作長期收益或資本增值或兩者兼備，且並非由本集團旗下公司佔用之物業分類為投資物業。

投資物業包括根據營運租賃持有的土地及樓宇。

投資物業最初按成本計量(包括相關交易成本)。在首次確認後，投資物業按公允值列賬。公允值根據活躍市場價格計算，如有需要，則就特定資產之性質、地點或狀況之任何差異作出調整。倘並無有關資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場之近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每年由外聘估值師檢討。持續用作投資物業而正在重建或市場已變得不活躍之投資物業，繼續按公允值計量。

投資物業之公允值反映(其中包括)來自現有租賃之租金收入，及在目前市況下未來租賃之租金收入假設。公允值亦反映，預期在類似基準下物業之任何現金流出。

其後支出僅在與該項目相關之未來經濟利益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計量時，才計入資產之賬面值。所有其他維修及保養成本在產生之財政期間內於收益表列支。

2 主要會計政策概要(續)

(i) 投資物業(續)

公允值變動在收益表確認。

倘投資物業成為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公允值，就會計目的而言為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業之物業按公允值列賬。倘公允值不能可靠地確定，則有關在建物業之投資按成本計量，直至可合理確定公允值或建築工程完工(以較早者為準)為止。

根據香港會計準則第16號，倘物業、廠房及設備某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公允值之任何差額在權益中確認為物業、廠房及設備之重估。然而，倘公允值收益將早前之減值虧損撥回，則該收益於收益表確認。

(j) 商譽

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

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

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

(k) 非財務資產之減值

無限定可使用年期或尚未可供使用之資產毋須攤銷，但須每年接受減值檢測。須作攤銷之資產在出現事件或情況改變顯示賬面值可能無法收回時審閱減值。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允值扣除銷售成本及使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)之最低水平分組。商譽以外出現減值之資產將於各報告日審閱撥回減值之可能性。

2 主要會計政策概要(續)

(I) 財務資產

(a) 分類

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

債務投資

按攤銷成本入賬之財務資產

只有同時符合以下標準之情況下債務投資才可分類為按「按攤銷成本計量之財務資產」入賬：本集團持有資產之業務模式目的為集合合約現金流量；及合約條款於指定日期產生僅為支付本金額及未償還本金額之利息之現金流量。債務投資所附任何衍生工具之性質在釐定投資現金流量是否僅為支付本金額及未償本金額之利息時予以考慮以及不會獨立考慮。本集團於綜合資產負債表中呈列之按攤銷成本入賬之財務資產，包括貿易及其他應收款項、貸款予一間聯營公司、貸款予一間附屬公司之一名非控股股東及現金及銀行存款。

股權投資

所有股權投資均按公允值計量。持作買賣之股權投資均透過損益按公允值計量。對於所有其他股權投資，集團於初步確認時可作出不可撤銷之選擇，以透過其他全面收益而並非於損益內確認公允值變動。本集團於綜合資產負債表中呈列之股權投資，包括透過其他全面收益呈列之公允值計量之財務資產。

(b) 確認及計量

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

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

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

2 主要會計政策概要(續)

(l) 財務資產(續)

(b) 確認及計量(續)

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

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

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

(m) 存貨

存貨指發展中物業及持作銷售之已落成物業。

發展中物業及持作銷售之已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、建築成本及建築期內產生之借貸成本。

可變現淨值計及預期最終變現之價格，減適用變動之銷售開支及預期完工成本。

發展中物業歸類為流動資產，惟相關物業發展項目之建築工期預計超出正常經營周期者除外。

2 主要會計政策概要(續)

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步以公允值確認，其後以實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按照應收款項之原有條款收回所有到期款項時，即就貿易及其他應收款項設定減值撥備。減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。撥備金額為資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值兩者之差額。撥備金額於綜合收益表確認為行政開支。早前已撤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。

本集團採用「完成百分比法」釐定在某期間確認之適當金額。完成階段乃參照截至當日之已證實合約收益佔總合約價值之百分比計量。在期內產生且與合約未來活動有關之成本，視乎其性質而定，呈列為存貨、預付款項或其他資產。

本集團就所有進行中之合約，將已產生成本加已確認溢利(減已確認之虧損)超過進度賬款之差額確認為資產，列作應收客戶之合約工程總額。客戶未付之進度賬款及保固金計入貿易及其他應收款項內。

本集團就所有進行中之合約，將進度賬款超過已產生成本加已確認溢利(減已確認虧損)之差額呈列為負債，列作應付客戶之合約工程總額。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以下之其他短期高流通性投資，以及銀行透支。銀行透支在綜合資產負債表的流動負債項下之借款列示。

(q) 股本

普通股乃分類為權益。

2 主要會計政策概要(續)

(r) 借款

借款初步按公允值並扣除所產生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額於借款期內在收益表按實際利息法確認。

除非本集團擁有無條件權利延遲清償負債至結算日後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

(s) 即期及遞延稅項

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

(i) 即期稅項

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

(ii) 遞延稅項

內在差異

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

遞延稅項資產僅在很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異時予以確認。

外在差異

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

(iii) 抵銷

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

2 主要會計政策概要(續)

(t) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員之年假權利在僱員應享有有關權利時確認，並會因應僱員截至結算日已提供服務而應享之年假之估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假或陪妻分娩假，直至僱員休假時方會確認。

(ii) 退休金責任

本集團公司參與多項定額供款退休金計劃。此等計劃一般透過向保險公司或受託管理基金付款撥資。

本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在到期時確認為僱員福利開支，且可以供款全數歸屬前退出計劃之僱員所放棄供款而減少。預付供款於出現現金退款或可減少未來付款之情況下確認為資產。

(iii) 以股份為基礎之補償

本集團設有一項以權益結算、以股份為基礎之補償計劃。僱員為獲授購股權提供服務之公允值在收益表確認為開支。將予支銷之總額乃參考授出之股本工具公允值釐定。支銷總額於歸屬期間確認，該期間所有指定歸屬條件均須達成。

在購股權獲行使時，收取之所得款項扣除任何直接應佔交易成本後計入股本(面值)及股份溢價。

(iv) 終止福利

終止福利於僱員在正常退休日期前被終止，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在明確承諾作出下列行為時確認終止福利：根據一項詳細正式計劃終止僱用現有僱員(不可能撤回)；或因提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供之終止福利。在結算日後超過12個月到期支付之福利貼現為現值。

(u) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步以公允值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

2 主要會計政策概要(續)

(v) 撥備及或然負債

撥備於本集團因過往事件產生現有法律或推定責任、並可能需要流出資源以履行責任，及金額能可靠估計時確認。

倘有多項類似責任，其需要在履行責任時流出資源之可能性按整類責任作考慮釐定。即使在同一責任類別所包括任何一個項目流出資源之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按履行責任預期所需支出之現值計算，因時間流逝而增加之撥備確認為利息開支。

或然負債指因過往事件可能引起之責任，其存在只能就一宗或多宗非本集團能完全控制之不確定事件發生與否確認。或然負債亦可能為因過往事件引致之現有責任，而由於不大可能流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

或然負債不會在本集團財務報表確認，但會在附註中披露。假若資源流出之可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

(w) 保險合約

本集團將與若干物業買家所獲提供按揭信貸及向本公司附屬公司提供擔保相關之財務擔保合約視為保險合約處理。

本集團會於各結算日利用現時對未來現金流量之估計，評估其於保險合約下之責任。此等保險責任之賬面值變動會於收益表確認。

3 財務風險因素及管理

3.1 財務風險因素

本集團之營運活動承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量利率風險，以及透過其他全面收益按公允值入賬之財務資產之股本證券價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對本集團財務表現之潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

未來商業交易、已確認資產及負債以及海外業務投資淨額均會產生外匯風險。本集團大多數附屬公司在中國運營，大部分交易以人民幣（「人民幣」）結算。本集團承受之外匯風險來自人民幣兌換港元。本集團並無對沖其外幣匯率風險。

此外，人民幣兌換為外幣須受中國內地政府頒佈之匯率以及外匯管制規則及法規所規限。

於二零一二年十二月三十一日，倘港元兌人民幣貶值／升值5%，而所有其他變數維持不變，則本年度之除稅前溢利應減少／增加10,297,000港元（二零一一年：增加／減少2,254,000港元），此乃主要由於換算以不同於集團實體功能貨幣之貨幣計值之資產及負債所產生之匯兌虧損／收益。

(ii) 現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險來自以浮動利率發行之借款。本集團與其融資提供者保持密切關係並經常溝通，開拓融資方案，以監控及規避利率風險。

倘以港元計值之借款之利率上調／下調100基點，而所有其他變數維持不變，則(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度有關計入收益表內之財務成本淨額之除稅前溢利應減少／增加10,665,000港元（二零一一年：203,000港元）；及(ii)發展中物業應增加／減少約22,310,000港元（二零一一年：12,978,000港元）並作為財務成本以資本化方式撥入發展中物業。

倘以人民幣計值之借款之利率上調／下調100基點，而所有其他變數維持不變，則(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度有關計入收益表內之財務成本淨額之除稅前溢利應減少／增加11,609,000港元（二零一一年：3,697,000港元）；及(ii)發展中物業將增加／減少約3,711,000港元（二零一一年：25,228,000港元）並作為財務成本以資本化方式撥入發展中物業。

3 財務風險因素及管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 股本證券價格風險

本集團因其所持有之資產於綜合資產負債表內分類為按公允值列賬而承受股本證券價格風險。倘本集團持有之股本證券市值增加或減少10%，而所有其他變數維持不變，則於二零一二年十二月三十一日，本集團之權益會增加或減少約64,301,000港元(二零一一年：34,570,000港元)。

(b) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項以及就按揭信貸提供之擔保(附註32)。

有關銀行存款之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。就貿易及其他應收款項而言，需要對信貸超過某一金額之所有客戶進行個別信貸評估。該等評估專注於客戶之財務狀況、過往還款記錄，並考慮客戶之特定資料以及與客戶經營業務相關之經濟環境。一般而言，本集團不會向客戶取得任何抵押品。本集團已實施監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各結算日審閱各個別貿易及其他應收款項之可收回金額，以確保對不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。

本集團已為若干物業單位之買家安排銀行融資，並對買家之償還義務提供擔保。倘買家在擔保期間拖欠按揭付款，則本集團可保留自客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額。就此而言，本集團認為信貸風險極低。

本公司之信貸風險主要來自應收附屬公司款項。本公司認為，有關信貸風險非常有限，原因是有關附屬公司財務穩健且管理層並不預期附屬公司的不履行而引致損失。

(c) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金，以及透過足夠信貸融資維持備用資金。管理層致力透過可用信貸額度維持資金之靈活彈性。管理層按預期現金流量監控本集團之流動資金儲備之滾存預測(包括未提取之借款額度(附註27(a))以及現金及銀行結餘(附註24))。

3 財務風險因素及管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團及本公司之按攤銷成本入賬之財務負債，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			
於二零一二年十二月三十一日			
借款	2,122,031	1,543,733	1,683,619
貿易、票據及合約應付款項	627,853	—	—
應付附屬公司非控股股東款項	67,640	—	—
應付一間聯營公司款項	69,668	—	—
	2,887,192	1,543,733	1,683,619
於二零一一年十二月三十一日			
借款	2,950,061	1,296,736	1,329,775
貿易、票據及合約應付款項	705,331	—	—
應付附屬公司非控股股東款項	55,408	—	—
	3,710,800	1,296,736	1,329,775
本公司			
於二零一二年十二月三十一日			
給予附屬公司之財務擔保	795,182	1,070,571	1,683,619
應付附屬公司款項	2,946,268	—	—
其他應付款項	14,562	—	—
	3,756,012	1,070,571	1,683,619
於二零一一年十二月三十一日			
給予附屬公司之財務擔保	92,241	1,058,764	1,329,775
應付附屬公司款項	2,002,875	—	—
其他應付款項	31,117	—	—
	2,126,233	1,058,764	1,329,775

上表不包括就授予本集團物業若干買家之按揭融資而給予銀行之擔保(附註3.1(b)及32)，原因為管理層認為風險極低。

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所呈列流動及非流動借款)減現金及銀行存款計算。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
借款總額	4,981,250	5,232,219
減：現金及銀行存款	(2,530,435)	(3,022,060)
債務淨額	2,450,815	2,210,159
權益總額	7,901,254	7,252,051
資本負債比率	31%	30%

3.3 公允值估計

現假設貿易應收款項及應付款項之賬面值減估計信貸調整與其公允值相若。就披露而言，財務負債公允值乃以本集團類似財務工具可得之現有市場利率貼現未來合約現金流量作出估算。

透過其他全面收益按公允值入賬之財務資產主要包括於香港上市之股本證券。於二零一二年十二月三十一日，股本證券643,011,000港元乃以公允值按結算日活躍市場(第一層)上之市場報價計算。倘交易所、交易商、經紀、證券業團體、定價服務或監管代理可即時及定期提供報價，而該等價格為按公允原則進行之實際及定期市場交易之價格，則被視為擁有活躍市場。本集團所持有財務資產之市場報價為現行買入價。

4 關鍵會計估算及判斷

估算及判斷會持續根據過往經驗及其他因素進行評估，包括在有關情況下相信為合理之未來事件預測。

本集團對未來作出估算及假設。具備重大風險導致資產及負債之賬面值不明確之估算及假設討論如下：

(a) 投資物業

獨立估值師獲委聘對本集團之投資物業組合於二零一二年十二月三十一日之價值進行獨立估值。每項投資物業之公允值會於結算日以現行使用基準按市值評估個別釐定。估值師依據收入資本法作為主要方法，並輔以直接比較法作支持。此等方法乃按對未來業績之估計以及各項物業就反映其租賃及現金流量組合之特定假設為基準。各投資物業之公允值反映(其中包括)現行租賃之租金收入及基於現行市況而對日後租賃租金收入之假設。公允值亦以類似基準反映預期就該物業產生之現金流出。

(b) 商譽

根據附註2(k)所載會計政策，本集團每年檢測商譽有否出現減值情況。現金產生單位之可收回金額已按使用價值計算方式釐定。此計算方式須作出估計(附註16)。

倘應用於本集團現金產生單位之已貼現現金流量之估計貼現率較管理層之估計高出1%或並未曾就收益應用增長率，本集團於年內不會確認任何商譽減值(二零一一年：無)。

(c) 在建工程合約

誠如附註2(o)所載會計政策所闡釋，就未完成項目確認收入及溢利，乃取決於估計建築合約成本總額，以及迄今之估計收入而定。根據本集團之近期經驗及本集團承辦之建築活動性質，本集團作出估計時，乃基於工作進度已達足夠程度，致使收益及成本能可靠估計。收入及成本之實際結果可能會高於或低於結算日之估計，因而影響所確認收入及溢利。

(d) 所得稅

本集團主要須於中國及香港繳納所得稅。釐定所得稅撥備，需要作出重大判斷。日常業務中存在多項難以確定最終稅款之交易及計算。本集團估計是否需要繳納額外稅款，從而確認預期稅務問題之責任。倘此等事件之最終稅務結果與最初記錄者不同，則其差額將影響作出此等釐定期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 僱員購股權福利

已授出購股權之公允值由獨立專業估值師估計。在計算價值時需運用對預期波幅、預期購股權有效年期、預期股息率等假設，但無需計及任何非市場歸屬條件之影響，有關假設一般為對購股權於授出日期之公允值之最佳估計。

(f) 收入確認

誠如附註2(e)所披露，本集團已確認來自持作出售物業之銷售收入。當中須考慮相關物業建設工程完工時，物業交付予買家後，能合理確保可收回之相關代價。在多數情況下，所有權風險及回報之轉移時間會與物業衡平權益交付予買家當日相同。

5 分部資料

(a) 經營分部

主要營運決策者已確認為執行董事。執行董事檢討本集團之內部財務報告，以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告釐定下列經營分部：

房地產發展：	發展住宅及商用物業
專業建築：	設計、安裝及銷售幕牆及鋁窗、門及其他物料
物業投資：	持有物業以賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
證券投資：	投資證券

收入(即營業額)包括以下項目：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業銷售	3,411,470	4,684,280
專業建築合約收入	838,143	592,176
投資物業之租金及管理費收入	56,841	52,823
	4,306,454	5,329,279

5 分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

分部收入及業績

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入										
分部收入總額	3,411,470	4,684,280	872,228	705,969	58,464	53,930	—	—	4,342,162	5,444,179
分部間收入	—	—	(34,085)	(113,793)	(1,623)	(1,107)	—	—	(35,708)	(114,900)
對外客戶銷售	3,411,470	4,684,280	838,143	592,176	56,841	52,823	—	—	4,306,454	5,329,279
業績										
分部業績	903,873	1,480,245	(4,352)	(76,582)	108,607	98,877	9,205	5,752	1,017,333	1,508,292
未分配企業開支·淨額									(107,696)	(123,673)
經營溢利									909,637	1,384,619
財務收入									91,271	79,591
財務成本									(186,460)	(31,119)
分佔聯營公司業績									(28,008)	(20,426)
稅項支出									(356,932)	(640,758)
本年度溢利									429,508	771,907

分部資產及負債

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產										
分部資產	12,032,328	11,716,034	813,630	628,093	1,099,505	1,212,640	643,011	345,705	14,588,474	13,902,472
未分配企業資產									2,927,340	3,132,007
資產總額									17,515,814	17,034,479
負債										
分部負債	7,968,143	8,270,010	615,943	469,925	17,081	16,732	—	—	8,601,167	8,756,667
未分配企業負債									1,013,393	1,025,761
負債總額									9,614,560	9,782,428

5 分部資料(續)

(a) 經營分部(續)

分部資產及負債(續)

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

其他分部資料

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		企業		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於聯營公司之權益	772,732	235,859	—	—	—	—	—	—	—	—	772,732	235,859
資本開支	8,544	8,587	2,268	5,793	87	2,815	—	—	326	998	11,225	18,193
於綜合收益表中確認之折舊	6,578	3,388	2,235	1,661	655	889	—	—	2,000	1,554	11,468	7,492
投資物業公允值收益	—	—	—	—	63,013	55,844	—	—	—	—	63,013	55,844
減值虧損	—	—	1,448	3,498	—	—	—	—	—	—	1,448	3,498

(b) 地區資料

本集團之業務主要劃分於兩個地區經營：

香港：專業建築、物業投資及證券投資

中國：房地產發展及專業建築

於呈列地區資料時，銷售之呈列按客戶之地區位置為基準。非流動資產總額之呈列則按資產所在之地區位置為基準。

	香港		中國		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
對外銷售	177,044	135,888	4,129,410	5,193,391	4,306,454	5,329,279
非流動資產總額	1,798,389	1,438,568	836,919	299,935	2,635,308	1,738,503

6 按性質劃分之開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
廣告及其他推廣成本	150,178	148,289
已售出物業成本	2,229,136	2,986,836
專業建築成本	795,272	642,551
折舊·扣除資本化	11,468	7,492
核數師酬金	4,175	3,900
賺取租金收入之投資物業之直接開支	12,542	8,968
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註8)	118,660	128,513
出售物業、廠房及設備虧損	141	1,545
法律及專業費用	9,744	13,416
營運租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低租賃付款	10,164	8,909
貿易應收款項減值撥備	1,448	3,498
匯兌虧損淨額	2,188	22,909
土地使用稅及其他稅項	47,887	54,352
其他	87,420	52,210
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	3,480,423	4,083,388

7 其他收益

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
政府資助	8,562	45,969
出售在建工程之收益	—	28,589
股息收益	9,219	5,762
其他	2,812	2,564
	20,593	82,884

8 僱員福利支出

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
工資、薪金及花紅	162,254	149,065
長期服務金撥備	153	12
退休金成本 — 定額供款計劃(附註30)	16,692	13,146
購股權福利	1,356	876
	180,455	163,099
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(26,139)	(20,388)
減：計入銷售成本內之金額	(25,976)	(7,790)
減：計入廣告及其他推廣成本內之金額	(9,680)	(6,408)
	118,660	128,513

(a) 董事酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司各董事(「董事」，亦統稱「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		總額 千港元
				僱主供款 千港元	購股權福利 千港元	
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
孫曉民先生	—	—	—	—	32	32
錢文超先生(附註(i))	—	—	—	—	67	67
何劍波先生*	—	3,078	900	104	99	4,181
尹亮先生	—	2,503	600	88	70	3,261
何小麗女士	—	2,230	500	76	63	2,869
楊律先生(附註(i))	—	1,296	700	33	51	2,080
潘中藝先生(附註(i))	—	—	—	—	27	27
田景琦先生	—	—	—	—	27	27
劉則平先生	—	—	—	—	24	24
林濬先生	300	—	—	—	—	300
馬紹援先生	310	—	—	—	—	310
譚惠珠女士	300	—	—	—	—	300
	910	9,107	2,700	301	460	13,478

8 僱員福利支出(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零一一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		總額 千港元
				僱主供款 千港元	購股權福利 千港元	
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
孫曉民先生	—	—	—	—	—	—
錢文超先生(附註(i))	—	—	—	—	79	79
何劍波先生*	—	2,809	864	99	110	3,882
尹亮先生	—	2,243	600	84	73	3,000
何小麗女士	—	1,983	500	72	61	2,616
楊律先生(附註(i))	—	1,246	500	33	37	1,816
潘中藝先生(附註(i))	—	—	—	—	—	—
田景琦先生	—	—	—	—	—	—
劉則平先生	—	—	—	—	—	—
林濬先生	300	—	—	—	—	300
馬紹援先生	310	—	—	—	—	310
譚惠珠女士	300	—	—	—	—	300
	910	8,281	2,464	288	360	12,303

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一一年：無)。

年內，本集團概無向任何董事支付酬金作為吸引加入本集團之獎勵或作為離職補償(二零一一年：無)。

標注「*」之執行董事被視為本集團之行政總裁。

附註：

(i) 於二零一二年十二月二十七日辭任

8 僱員福利支出(續)

(b) 五名最高薪酬人士

於二零一二年，本集團五名最高薪酬人士中包括三名(二零一一年：三名)本公司董事。董事酬金於上文(a)項中披露。其餘兩名(二零一一年：兩名)人士之酬金詳情如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及津貼	3,472	3,161
花紅	980	900
退休金計劃僱主供款	144	158
購股權福利	70	43
	4,666	4,262

酬金範圍如下：

	二零一二年	二零一一年
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
2,000,001港元至2,500,000港元	1	1
2,500,001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(二零一一年：無)。

高層管理人員之酬金已於上文(a)及(b)披露。

9 財務收入及成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	27,771	29,285
收取一間聯營公司貸款之利息收入	57,959	45,083
收取一間附屬公司一名非控股股東貸款之利息收入	5,541	5,223
	91,271	79,591
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行借款	118,321	55,233
須於五年內悉數償還之其他貸款	167,667	181,530
	285,988	236,763
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額(附註(i))	(99,528)	(205,644)
	186,460	31,119

附註：

- (i) 借款成本按年利率由3.03厘至7.36厘(二零一一年：2.98厘至6.72厘)予以資本化。

10 稅項支出

由於本集團於本年度並無任何應課稅溢利或承前稅項虧損抵銷源自香港之估計應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅作出任何撥備(二零一一年：無)。中國企業所得稅乃以本年度源自中國之估計應課稅溢利按25%(二零一一年：24%至25%)之稅率計算。

土地增值稅根據土地價值之增長(即出售物業所得款項扣除可扣減支出(包括土地成本及發展及建築支出))按累進稅率30%至60%徵收。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
即期稅項 — 中國		
企業所得稅	410,557	330,698
土地增值稅	140,268	375,695
	<u>550,825</u>	706,393
遞延稅項		
暫時差額之確認(附註28)	<u>(193,893)</u>	(65,635)
稅項支出	<u>356,932</u>	640,758

本集團就除稅前溢利之稅項支出，與採用適用於綜合實體之溢利之加權平均稅率計算所得理論數額之差異如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<u>786,440</u>	1,412,665
按適用於相關國家溢利之當地稅率計算之稅項	156,232	239,507
毋須課稅之收入	(19,130)	(28,651)
不可扣稅之開支	43,739	37,871
動用早前未確認之稅務虧損	(21,582)	(2,601)
確認早前未確認之暫時差額	44,436	—
土地增值稅	140,268	375,695
未確認稅務虧損	<u>12,969</u>	18,937
稅項支出	<u>356,932</u>	640,758

適用之加權平均稅率為19.9%(二零一一年：17.0%)。稅率有別於去年乃由於本集團附屬公司於相關地區之相關盈利能力改變所致。

11 本公司股權持有人應佔溢利

列入本公司財務報表之本公司股權持有人應佔溢利包括溢利約224,081,000港元(二零一一年：虧損161,015,000港元)。

12 每股盈利 — 基本及攤薄

每股基本盈利乃按股權持有人應佔本集團溢利除以年內已發行普通股之加權平均股數計算。

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股加權平均股數以假設轉換本公司購股權計劃下授出之所有具攤薄效應的潛在普通股而計算。年內授出之購股權對每股基本盈利並無任何攤薄之影響。

	二零一二年	二零一一年 (重列)
已發行普通股加權平均股數(千股)	3,337,847	3,337,509
購股權調整(以千計)	6,168	7,320
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(以千計)	3,344,015	3,344,829
股權持有人應佔溢利(千港元)	273,804	610,549
每股基本盈利(港仙)	8.20	18.29
每股攤薄盈利(港仙)	8.19	18.25

13 股息

董事建議派付末期股息每股普通股1港仙(二零一一年：1港仙)。該等股息須待股東於二零一三年六月七日舉行之股東週年大會上批准。該等財務報表內並無反映此應付股息。

14 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動如下：

	土地及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	機器 千港元	傢具、裝置 及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
截至二零一二年十二月三十一日						
止年度						
年初賬面淨值	111,089	5,646	4,225	6,956	12,033	139,949
匯兌差額	(6)	(4)	2	13	(7)	(2)
添置	124	4	1,763	8,106	1,191	11,188
出售	—	—	(2)	(71)	(68)	(141)
折舊	(2,003)	(1,695)	(678)	(3,756)	(3,336)	(11,468)
年末賬面淨值	109,204	3,951	5,310	11,248	9,813	139,526
於二零一二年十二月三十一日						
成本	114,218	8,773	9,238	21,504	20,721	174,454
累計折舊及減值	(5,014)	(4,822)	(3,928)	(10,256)	(10,908)	(34,928)
賬面淨值	109,204	3,951	5,310	11,248	9,813	139,526
截至二零一一年十二月三十一日						
止年度						
年初賬面淨值	67,109	2,432	1,943	5,250	9,725	86,459
匯兌差額	577	94	220	220	454	1,565
添置	—	5,720	4,006	2,052	4,899	16,677
轉撥自存貨	23,572	—	—	—	—	23,572
轉撥自投資物業	21,000	—	—	—	—	21,000
出售	—	(1,050)	(173)	—	(322)	(1,545)
折舊	(1,169)	(1,550)	(1,771)	(566)	(2,723)	(7,779)
年末賬面淨值	111,089	5,646	4,225	6,956	12,033	139,949
於二零一一年十二月三十一日						
成本	114,097	8,770	7,514	14,057	20,133	164,571
累計折舊及減值	(3,008)	(3,124)	(3,289)	(7,101)	(8,100)	(24,622)
賬面淨值	111,089	5,646	4,225	6,956	12,033	139,949

14 物業、廠房及設備(續)

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
土地	74,170	74,988
樓宇	35,034	36,101
	109,204	111,089

土地之賬面值分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
位於香港，按長期租約持有(超過50年)	69,200	69,841
位於中國，按長期租約持有(超過50年)	4,970	5,147
	74,170	74,988

賬面值約78,912,000港元(二零一一年：79,570,000港元)之物業、廠房及設備已質押作為銀行借款之抵押品(附註27(a))。

15 投資物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	1,007,189	970,829
轉撥至土地及樓宇	—	(21,000)
添置	37	1,516
公允值收益	63,013	55,844
年終	1,070,239	1,007,189

投資物業於二零一二年十二月三十一日之價值由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司重新估值。估值乃根據未來現金流量所作估計而預測之貼現現金流量進行，此項預測源自現有租約及類似物業之最新市值租金，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。

15 投資物業(續)

投資物業之賬面值分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
位於香港，按中期租約持有(10年至50年)	612,600	588,500
位於香港，按長期租約持有(超過50年)	457,639	418,689
	1,070,239	1,007,189

賬面值約1,042,700,000港元(二零一一年：982,600,000港元)之投資物業已質押作為銀行借款之抵押品(附註27(a))。

16 商譽

自收購附屬公司所得商譽如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	9,801	11,712
匯兌差額	(1)	387
於確認物業銷售收入時撇銷	—	(2,298)
年終	9,800	9,801

商譽減值檢測

商譽乃分配至可識辨之現金產生單位，詳情如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
現金產生單位： 專業建築	9,800	9,801

現金產生單位之可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用現金流量預測，其以一年期財政預算為依據，而剩餘經營年期則基於以下資料作出推算，並參考過往表現及對市場發展之預期計算。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
估計增長率	5.00%	5.00%
貼現率	6.00%	6.56%

16 商譽(續)

商譽減值檢測(續)

上文披露之估計增長率適用於五年現金流量預測，而就較後期間推算時乃假設並無增長。採用5.00%估計增長率顯示市場整體增長。

17 附屬公司

(a) 附屬公司投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份投資，按成本	695,296	695,296
減：減值撥備	(485,488)	(695,296)
	209,808	—
應收一間附屬公司款項(附註)	2,637,329	2,637,329
	2,847,137	2,637,329

附註：

包含於附屬公司投資內的應收一間附屬公司款項屬於股本工具，以成本減減值撥備確認及列賬。應收一間附屬公司款項為無抵押且並不計息。

(b) 應收／應付附屬公司款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收附屬公司款項	5,390,694	4,190,029
減：減值撥備	(243,997)	(273,023)
	5,146,697	3,917,006
應付附屬公司款項	2,946,268	2,002,875

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)

(c) 於二零一二年十二月三十一日，主要附屬公司列表：

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/註冊及繳足股本 詳情(附註(i))	股本權益百分比		主要業務
			直接由本 公司持有	間接由本 公司持有	
慧珠發展有限公司	香港	1,000股每股面值1港元	—	100	物業投資
博羅縣碧華房地產開發有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣602,013,150元	—	80	房地產發展
輝中有限公司	香港	10,000股每股面值1港元	—	100	物業投資
龍建(南京)置業有限公司(附註(ii))	中國	6,600,000美元	—	71	房地產發展
東昌(香港)有限公司	香港	2股每股面值1港元	—	100	物業投資
富利輝有限公司	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
湖南中澗城鎮置業有限公司(附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產發展
廊坊曠世基業房地產開發有限公司 (「曠世基業」)(附註(iii)及(iv))	中國	55,000,000美元	—	50	房地產發展
凌駿有限公司	香港	2股每股面值1港元	—	100	物業投資
幸達有限公司	英屬處女群島/ 香港	2股每股面值1美元	—	100	證券投資
五礦瑞和(香港)工程有限公司	香港	1股每股面值1港元	—	100	設計及安裝幕牆
五礦建設(中國)有限公司	香港/香港及中國	2股每股面值1港元	—	100	提供管理服務
Minmetals Land Investments Limited	英屬處女群島/ 香港	100股每股面值10美元	100	—	投資控股
五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開 發有限公司(「嘉和日盛」)(附註(ii))	中國	人民幣380,000,000元	—	100	房地產發展

17 附屬公司(續)

(c) 於二零一二年十二月三十一日，主要附屬公司列表：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行/註冊及繳足股本 詳情(附註(i))	股本權益百分比		主要業務
			直接由本 公司持有	間接由本 公司持有	
五礦建設(營口)恒富置業有限公司 (附註(ii))	中國	100,000,000美元	—	100	房地產發展
五礦地產南京有限公司(附註(iii))	中國	人民幣894,800,000元	—	50.89	房地產發展
五礦置業(天津)濱海新區有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣10,000,000元	—	100	房地產發展
曠世地產(南京)有限公司(附註(ii))	中國	人民幣1,200,000,000元	—	100	房地產發展
ONFEM Finance Limited	英屬處女群島/ 香港	1,000股每股面值1美元	100	—	為集團公司提供融資 服務
東方龍建有限公司	香港/香港及中國	10,000股每股面值1港元	—	71	投資控股
五礦瑞和(上海)建設有限公司 (附註(ii))	中國	4,270,000美元	—	100	設計及安裝幕牆及鋁窗
企元國際有限公司	香港	50,000,000股每股面值1港元	—	100	物業投資
五礦地產有限公司	香港	2股每股面值1港元	—	100	物業管理
溢成置業有限公司	香港/中國	2股每股面值1港元	—	100	物業投資
Virtyre Limited	香港	2股每股面值10港元	—	100	物業投資
珠海東方海天置業有限公司(附註(ii))	中國	人民幣44,000,000元	—	100	房地產發展

附註：

- (i) 除另有註明外，所持股份類別均屬普通股。截至二零一二年十二月三十一日止年度內任何時間，各附屬公司並無發行任何借貸股本。
- (ii) 該等為於中國成立之外資企業，營運期為15年至40年不等。
- (iii) 該等為於中國成立之中外合資經營企業，營運期為20年至30年不等。
- (iv) 儘管本集團擁有曠世基業50%股權，其透過持有曠世基業51%之投票權對其擁有控制權。

18 於聯營公司之權益

(a) 投資

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	235,859	200,490
匯兌差額	2,581	13,233
於聯營公司之投資	562,300	42,562
分佔虧損	(28,008)	(20,426)
年終	772,732	235,859

本集團聯營公司業績及其資產(包括商譽)及負債總計如下：

名稱	註冊成立國家	資產 千港元	負債 千港元	收入 千港元	虧損 千港元	所持權益
廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司 (附註(i))	中國	440,149	(43,203)	—	17,022	50%
北京五礦萬科置業有限公司 (附註(i)及(ii))	中國	3,401,892	(2,275,449)	—	38,230	51%

附註：

- (i) 該等公司為於中國成立之中外合資經營企業，營運期為30年。
- (ii) 由於本集團對於該投資僅能通過董事會少數代表行使重大影響力，故其將於該公司之投資入賬作為聯營公司。

(b) 貸款予一間聯營公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貸款予一間聯營公司	234,706	962,500

貸款予一間聯營公司為免息、無抵押及須於一年內償還。

19 存貨

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
持作出售物業 — 位於中國	3,316,446	2,337,878
發展中物業 — 位於中國(a)	4,066,406	5,154,680
	7,382,852	7,492,558

(a) 發展中物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
土地使用權	2,809,931	3,665,664
建築成本	1,256,475	1,489,016
	4,066,406	5,154,680

於二零一二年十二月三十一日，賬面值約1,124,619,000港元(二零一一年：840,210,000港元)之發展中物業已質押作為銀行借款之抵押品(附註27(a))。

20 在建工程合約

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損	1,769,064	1,232,259
減：工程進度賬款	(1,717,852)	(1,223,115)
	51,212	9,144

21 預付款項、貿易及其他應收款項

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易及合約應收款項，淨額(b)	755,748	445,021
應收保固金	105,469	68,206
按金	267,743	44,006
預付款項(c)	185,377	278,957
預付土地成本(d)	2,912,101	2,459,973
應收一間聯營公司之款項(e)	128,761	49,340
擔保按金	—	138,152
其他	56,433	76,062
	4,411,632	3,559,717

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按金	26	68
預付款項	822	810
其他	12	230
	860	1,108

21 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	345,746	237,488
人民幣	4,065,886	3,322,229
	4,411,632	3,559,717

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	860	1,108

(b) 按發票日期計算之貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至90日	473,421	213,111
91至180日	60,319	71,927
181日至1年	68,316	32,402
1年至2年	68,831	67,249
2年以上	91,122	65,218
	762,009	449,907
減：減值撥備	(6,261)	(4,886)
	755,748	445,021

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。

21 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

一般而言，逾期少於一年之貿易及合約應收款項不會被視為已減值，485,726,000港元(二零一一年：228,333,000港元)之貿易及合約應收款項已逾期但無減值。該等款項與多名最近無違約記錄之獨立客戶有關。該等貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
逾期日數		
1至90日	341,406	151,189
91至180日	34,054	18,382
181日至1年	50,881	7,678
1年至2年	28,814	20,720
2年以上	30,571	30,364
	485,726	228,333

6,261,000港元(二零一一年：4,886,000港元)之貿易及合約應收款項已減值，並已作出減值撥備。個別已減值應收款項乃主要與突然陷入財務困境之建築客戶相關。該等應收款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
逾期日數		
2年以上	6,261	4,886

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年初	4,886	1,245
匯兌差額	(73)	143
減值撥備	1,448	3,498
年終	6,261	4,886

對已減值應收款項作出之撥備已計入綜合收益表內之行政開支中。

21 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

- (c) 於二零一二年十二月三十一日，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133,519,000港元(二零一一年：143,364,000港元)。
- (d) 於二零一二年十二月三十一日，土地成本之預付款項指就於中國收購土地所支付予中國國土資源局之款項，而此金額將於獲發土地使用權證後確認為存貨。
- (e) 應收一間聯營公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (f) 貿易及其他應收款項內之其他項目並不包括逾期或已減值資產。

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

22 透過其他全面收益按公允值計量之財務資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港上市之股本證券		
年初	345,705	—
於提早採納香港財務報告準則第9號後轉自可供出售財務資產	—	539,300
於其他全面收益確認之公允值收益／(虧損)	297,306	(193,595)
年終	643,011	345,705

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團於中國持有原始成本為243,600,000港元之非上市股本證券，由於該公司之主要附屬公司已進行清盤，有關股本證券已於過往年度全數減值。本集團認為，於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，有關投資之公允值為零。

23 受限制現金及銀行存款

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
受限制現金	111,179	163,513

受限制現金以人民幣列賬。

於報告日須承受之最高信貸風險為現金及銀行存款之賬面值。

受限制現金指(i)建築項目之履約保證金；及(ii)已質押予銀行作為本集團物業之買家按揭貸款融資所提供之擔保存款。

24 不受限制現金及銀行存款

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行現金	2,398,657	2,305,265
短期存款	20,114	552,820
手頭現金	485	462
現金及銀行存款	2,419,256	2,858,547

短期存款自結算日起計約15日(二零一一年：43日)到期。於二零一二年十二月三十一日，加權平均實際年利率為0.04厘(二零一一年：1.48厘)。

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行現金	1,029	1,003
短期存款	17,191	337,555
手頭現金	14	16
現金及銀行存款	18,234	338,574

短期存款自結算日起計約7日(二零一一年：41日)到期。於二零一二年十二月三十一日，加權平均實際年利率為0.01厘(二零一一年：1.53厘)。

24 不受限制現金及銀行存款(續)

現金及銀行存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	358,871	620,760
人民幣	1,974,664	2,012,795
美元	85,718	224,986
其他貨幣	3	6
	2,419,256	2,858,547

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	18,223	338,559
美元	2	3
其他貨幣	9	12
	18,234	338,574

於報告日須承受之最高信貸風險為現金及銀行存款之賬面值。

25 股本

	二零一二年		二零一一年	
	股數 (千股)	金額 千港元	股數 (千股)	金額 千港元
法定：				
每股面值0.1港元普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及實繳：				
每股面值0.1港元普通股				
年初結餘	3,337,819	333,782	3,335,337	333,534
行使購股權	34	3	2,482	248
年終結餘	3,337,853	333,785	3,337,819	333,782

(a) 購股權

於二零零三年五月二十九日，本公司採納一項購股權計劃。據此，董事可酌情邀請任何曾對或將會對本集團作出貢獻之人士授出可認購本公司股份之購股權，每批授出購股權之象徵式代價為10港元。行使價將由董事會釐定，且將不會低於下列三者中之最高者：(i)聯交所主板每日報價表所報之每股收市價；(ii)於緊接授出相關購股權日期前五個營業日股份於聯交所主板每日報價表所報之收市價；及(iii)股份之面值。該計劃將於至二零一三年五月二十八日止十年期間內有效。

(i) 授出購股權詳情如下：

參與者類別	購股權行使期	行使價		購股權數目	
		二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 (千股)	二零一一年 (千股)
董事	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日(附註1)	0.45	0.45	3,173	4,680
	二零一四年十一月三十日至 二零二二年十一月二十九日(附註2)	1.20	—	12,340	—
僱員及其他	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日(附註1)	0.45	0.45	8,194	6,721
	二零一四年十一月三十日至 二零二二年十一月二十九日(附註2)	1.20	—	45,600	—
				69,307	11,401

25 股本(續)

(a) 購股權(續)

附註：

- 購股權必須於本集團及承授人達致若干表現目標後方可予行使。此等購股權可分三批行使：自二零一零年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間、自二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間及自二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間內可行使之每批購股權最高百分比分別為30%、30%及40%。該三批購股權之每股公允值均為0.3355港元。
- 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：自二零一四年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止期間、自二零一五年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止期間及自二零一五年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止期間內可行使之每批購股權最高百分比分別為30%、30%及40%。該三批購股權之每股公允值分別為0.5506港元、0.5503港元及0.5492港元。

(ii) 上述購股權之變動如下：

	二零一二年 購股權數目 (千股)	二零一一年 購股權數目 (千股)
年初	11,401	13,964
已授出	57,940	—
已失效	—	(81)
已行使	(34)	(2,482)
年終	69,307	11,401

26 儲備

本集團

	股份溢價	實繳盈餘 (附註(a))	資本贖回 儲備	僱員股份為基 礎補償儲備	可供出售 財務資產 重估儲備	投資重估 儲備	重估儲備	其他儲備	匯兌儲備	保留盈利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一一年一月一日之結餘，如先前報告	4,266,818	600,412	769	3,273	(18,437)	—	1,314	65,348	108,264	561,575	5,589,336
有關會計政策變動之過往年度調整	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,441	1,441
於二零一一年一月一日之結餘，重列	4,266,818	600,412	769	3,273	(18,437)	—	1,314	65,348	108,264	563,016	5,590,777
於提早採納香港財務報告準則第9號後關於金融 資產分類與計量的會計政策改變之影響											
— 重新分類至投資重估儲備	—	—	—	—	18,437	(18,437)	—	—	—	—	—
發行股份	869	—	—	—	—	—	—	—	—	—	869
僱員購股權福利	—	—	—	876	—	—	—	—	—	—	876
重估透過其他全面收益按公允值計量之財務資 產之公允值虧損	—	—	—	—	—	(193,595)	—	—	—	—	(193,595)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	197,397	—	197,397
附屬公司清盤	—	(1,629)	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,629)
支付二零一零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,375)	(33,375)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	610,549	610,549
於二零一一年十二月三十一日之結餘，重列	4,267,687	598,783	769	4,149	—	(212,032)	1,314	65,348	305,661	1,140,190	6,171,869
發行股份	12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12
僱員購股權福利	—	—	—	1,356	—	—	—	—	—	—	1,356
重估透過其他全面收益按公允值計量之財務資 產之公允值虧損	—	—	—	—	—	297,306	—	—	—	—	297,306
收購一間附屬公司之非控股股東權益(附註b)	—	—	—	—	—	—	—	(43,381)	—	—	(43,381)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	3,739	—	3,739
支付二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,379)	(33,379)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	273,804	273,804
於二零一二年十二月三十一日之結餘	4,267,699	598,783	769	5,505	—	85,274	1,314	21,967	309,400	1,380,615	6,671,326

26 儲備(續)

本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 (附註(a)) 千港元	資本贖回 儲備 千港元	僱員股份為 基礎補償儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年一月一日之結餘	4,266,818	575,220	769	3,273	(127,192)	4,718,888
發行股份	869	—	—	—	—	869
僱員購股權福利	—	—	—	876	—	876
支付二零一一年末期股息	—	—	—	—	(33,375)	(33,375)
本年度虧損	—	—	—	—	(161,015)	(161,015)
於二零一一年十二月三十一日 之結餘	4,267,687	575,220	769	4,149	(321,582)	4,526,243
發行股份	12	—	—	—	—	12
僱員購股權福利	—	—	—	1,356	—	1,356
支付二零一一年末期股息	—	—	—	—	(33,379)	(33,379)
本年度溢利	—	—	—	—	224,081	224,081
於二零一二年十二月三十一日 之結餘	4,267,699	575,220	769	5,505	(130,880)	4,718,313

- (a) 實繳盈餘主要指本公司於收購Minmetals Land Investments Limited股份之公允值超出本公司根據股份交換協議發行新股份之股份面值之差額。

根據百慕達公司法，實繳盈餘可供分派予股東，但在下列情況下本公司不能宣派或派發股息或分派實繳盈餘：(i)倘本公司現時或於作出分派後將未能支付到期負債，或(ii)本公司資產之可變現價值將因而低於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

- (b) 於二零一二年內，本集團完成收購博羅縣碧華房地產開發有限公司(「博羅碧華」)額外15%之已發行股本，現金代價約為104,504,000港元。於收購日期，於博羅碧華之非控股權益之賬面值約為61,123,000港元。因此，本集團確認擁有人應佔權益減少約43,381,000港元。
- (c) 中國規例規定，本公司於中國成立及營運之附屬公司須將部分除稅後溢利(在抵銷往年虧損後)撥入法定儲備及企業擴充基金，比率由各公司之董事會釐定。截至二零一二年十二月三十一日止年度，有關撥款約為123,218,000港元(二零一一年：84,191,000港元)，已包括在二零一二年十二月三十一日的保留盈利之內。

27 借款

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動		
銀行借款，有抵押(a)	3,080,023	2,459,123
流動		
銀行借款，有抵押(a)	38,422	240,717
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款，無抵押(附註34)	8,387	—
一間同系附屬公司之貸款，無抵押(附註34)	1,159,349	2,532,379
長期銀行貸款之流動部分	1,206,158	2,773,096
	695,069	—
	1,901,227	2,773,096
	4,981,250	5,232,219

(a) 銀行信貸

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行信貸總額(包括銀行借款)約為5,857,569,000港元(二零一一年：6,509,022,000港元)，其中未動用信貸約為1,951,752,000港元(二零一一年：3,665,200,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本集團所質押作為取得銀行信貸抵押品之資產如下：

- (i) 賬面值約為1,042,700,000港元(二零一一年：982,600,000港元)之投資物業；
- (ii) 賬面值約為78,912,000港元(二零一一年：79,570,000港元)之土地及樓宇；
- (iii) 賬面值約為1,124,619,000港元(二零一一年：840,210,000港元)之發展中物業；及
- (iv) 本公司所作公司擔保。

27 借款(續)

(b) 本集團借款之到期情況如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借款		
一年內	733,491	240,717
第二至第五年	3,080,023	2,459,123
	3,813,514	2,699,840
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款		
一年內	8,387	—
一間同系附屬公司之貸款		
一年內	1,159,349	2,532,379

(c) 4,981,250,000港元(二零一一年：5,232,219,000港元)之借款按浮動利率計息。於結算日之實際利率如下：

	二零一二年		二零一一年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
非流動				
銀行借款	3.03%	6.76%	2.98%	6.13%
流動				
銀行借款	3.03%	6.31%	2.62%	6.78%
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款	—	7.04%	—	—
一間同系附屬公司之貸款	—	6.44%	—	6.71%

(d) 借款之公允值與其賬面值相若。公允值乃按於二零一二年十二月三十一日介乎2.63厘至7.36厘(二零一一年：2.48厘至7.02厘)之借款年利率貼現之現金流量折算。

(e) 本集團借款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	3,297,481	2,247,761
人民幣	1,683,769	2,984,458
	4,981,250	5,232,219

28 遞延稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
遞延稅項資產：		
將於12個月內收回之遞延稅項資產	269,669	93,342
遞延稅項負債：		
將於12個月後收回之遞延稅項負債	(39,194)	(95,088)
將於12個月內收回之遞延稅項負債	(92,143)	(54,378)
	(131,337)	(149,466)
	138,332	(56,124)

不計及同一稅務司法權區之結餘抵銷，遞延稅項資產及負債於年內之變動如下：

遞延稅項資產

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
稅項虧損		
年初	—	11,056
匯兌差額	—	283
於綜合收益表確認	—	(11,339)
年終	—	—
確認成本之時間差距		
年初	93,342	91,119
匯兌差額	546	4,468
於綜合收益表確認	175,781	(2,245)
年終	269,669	93,342

28 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
公允值收益		
年初，經重列	143,792	213,424
匯兌差額	(60)	10,840
於綜合收益表確認	(31,600)	(80,472)
年終	112,132	143,792
加速稅項折舊		
年初	5,674	4,421
於綜合收益表確認	(211)	1,253
年終	5,463	5,674
確認成本之時間差距		
年初	—	—
匯兌差額	43	—
於綜合收益表確認	13,699	—
年終	13,742	—

遞延稅項負債81,520,000港元(二零一一年：59,668,000港元)並無就若干附屬公司之未匯返保留盈利而須支付之預扣稅作出確認，乃因董事擬將該等保留盈利用作再投資所致。

就結轉稅務虧損確認之遞延稅項資產乃以有關稅務利益很有可能透過未來應課稅溢利變現之情況為限。於二零一二年十二月三十一日，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210,922,000港元(二零一一年：160,359,000港元)，且並無到期日。於二零一二年十二月三十一日，本集團在中國產生之未確認稅務虧損約為31,365,000港元(二零一一年：133,816,000港元)，於直至二零一七年(包括該年)止之不同日期到期。

29 貿易及其他應付款項

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(b)	627,853	705,331
應付保固金	56,137	55,244
應計費用及其他應付款項	2,017,767	1,963,935
已收租金按金	14,166	14,305
應付附屬公司非控股股東款項(附註34)	67,640	55,408
應付一間聯營公司款項(附註34)	69,668	—
	2,853,231	2,794,223

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應計費用及其他應付款項	14,562	31,117

(a) 貿易及其他應付款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	114,843	128,614
人民幣	2,738,388	2,665,609
	2,853,231	2,794,223

本公司

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	14,562	31,117

29 貿易及其他應付款項(續)

(b) 本集團貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至90日	250,031	407,430
91至180日	61,921	55,907
181日至1年	58,526	30,489
1年至2年	115,646	50,183
2年以上	141,729	161,322
	627,853	705,331

30 退休金責任

本集團為其香港合資格僱員參與定額供款退休金計劃及強制性公積金(「強積金」)計劃。

二零零零年十二月一日之前，本集團為其聘用之若干合資格僱員提供一項定額供款退休金計劃。於引進強積金計劃後，本集團自二零零零年十二月一日起已停止有關供款。

根據強積金計劃，本公司及本公司各香港附屬公司須每月按僱員根據強積金法例定義之現金收入之5%作出強積金供款。本公司／香港附屬公司及其僱員之每月供款上限均為每位僱員1,250港元，超過此數額之額外供款屬自願性質。本集團之退休金計劃及強積金計劃供款於產生時列支。

根據中國之法規規定，本集團為其中國僱員按當地政府規定向國家資助退休計劃作出供款。除僱員根據地方政府之規定按其基本薪金供款7%至12%外，本集團須按中國僱員之7%至12%基本薪金向該計劃供款。除該筆每年供款外，本集團並無其他繳付實際退休金或退休福利之責任。

31 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務所得現金之對賬

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	786,440	1,412,665
利息收入	(91,271)	(79,591)
利息支出	186,460	31,119
折舊	11,468	7,492
投資物業公允值收益	(63,013)	(55,844)
出售物業、廠房及設備虧損	141	1,545
購股權福利	1,356	876
貿易應收款項減值撥備	1,448	3,498
於確認物業銷售收入時撤銷商譽	—	2,298
分佔聯營公司業績	28,008	20,426
營運資金變動前之經營溢利	861,037	1,344,484
存貨減少／(增加)	209,234	(1,464,960)
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(863,134)	745,908
應收客戶之合約工程總額增加	(42,068)	(7,893)
貿易及其他應付款項增加	59,008	631,076
遞延收入增加／(減少)	76,890	(1,282,283)
其他負債增加	129	36
匯兌調整	(6,859)	234,638
經營業務所得現金	294,237	201,006

32 財務擔保

於二零一二年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達1,788,473,000港元(二零一一年：1,972,884,000港元)。該等擔保將於下列較早發生者終止：(i)獲發物業所有權證(一般於買家接管相關物業後一年內獲取)；或(ii)買家償付按揭貸款。根據擔保條款，一旦該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償還未償付按揭本金連同違約買家欠負銀行之累計利息，且本集團有權接管相關物業。在該等情況下，本集團可保留先前自客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額，因此，董事認為毋須就該等擔保於財務報表內作出撥備。

於二零一二年十二月三十一日，本公司已就附屬公司獲授銀行信貸與多間銀行簽定公司擔保約5,090,425,000港元(二零一一年：5,090,495,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，本公司所給予公司擔保項下已動用信貸約為3,377,071,000港元(二零一一年：2,335,084,000港元)。本公司認為違約風險非常有限，原因是有關附屬公司財務穩健且管理層並不預期附屬公司的不履行而引致損失。

33 承擔

(a) 本集團有資本承擔如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已訂約但未撥備		
作為購入一間附屬公司額外權益之代價	—	173,108
注資予一間房地產發展公司	374,100	—
	374,100	173,108

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何未償付資本承擔(二零一一年：無)。

(b) 本集團根據有關辦公室之不可撤銷營運租賃於未來應付之最低租賃付款總額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	7,130	9,698
一年後但五年內	1,706	7,238
	8,836	16,936

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何營運租賃承擔(二零一一年：無)。

(c) 本集團根據一般初步為期一至三年之營運租賃租出投資物業。租約並無包括或然租金。

本集團根據不可撤銷營運租賃於未來應收之最低租金總額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	52,785	51,717
一年後但五年內	71,945	83,683
五年後	12,984	24,583
	137,714	159,983

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何未來租金收入(二零一一年：無)。

34 關聯方交易

董事認為，直接控股公司為在英屬處女群島註冊成立之June Glory International Limited；居間控股公司為在香港註冊成立之中國五礦香港控股有限公司（「香港五礦」）；而最終控股公司則為在中國成立並由中國政府控制之中國五礦集團公司（「中國五礦」）。

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

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

除財務報表其他地方所披露者外，本集團與關聯方於本集團日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

(a) 與關聯方之交易

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
給予一間同系附屬公司之專業建築成本（附註(i)）	181,298	36,084
給予同系附屬公司有關房地產發展項目之建築成本（附註(ii)）	785,571	729,544
給予一間附屬公司之一名非控股股東有關房地產發展項目 之建築成本（附註(ii)）	263,555	—
向同系附屬公司收取租金收入（附註(iii)）	3,777	5,179
給予一間附屬公司之一名非控股股東之貸款利息支出 （附註(iv)）	11,954	—
給予一間同系附屬公司之貸款利息支出（附註(v)）	155,713	181,530
收取一間聯營公司之貸款利息收入（附註(vii)）	57,959	45,083
收取一間附屬公司一名非控股股東之貸款利息收入（附註(viii)）	5,541	5,223

34 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之結餘

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付一間同系附屬公司之專業建築成本(附註(i))	99,151	43,386
就房地產發展項目應付同系附屬公司之合約款項(附註(ii))	77,970	13,459
應付一間附屬公司之一名非控股股東之合約款項(附註(ii))	50,953	38,727
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款(附註(iv))	8,387	—
一間同系附屬公司之貸款(附註(v))	1,159,349	2,532,379
應付附屬公司非控股股東之款項(附註(vi))	16,687	16,681
應付一間聯營公司之款項(附註(vi))	69,668	—
貸款予一間聯營公司(附註(vii))	234,706	962,500
貸款予一間附屬公司之一名非控股股東(附註(viii))	—	156,655

附註：

- (i) 支付予本公司一間同系附屬公司之專業建築成本乃基於雙方共同協定之條款釐定。
- (ii) 就房地產發展項目給予本公司同系附屬公司以及一間附屬公司之一名非控股股東之建築成本乃按雙方共同協定之條款釐定。
- (iii) 向本公司之同系附屬公司收取之租金收入乃根據有關訂約方所訂立多項協議並參考市場租金釐定。
- (iv) 來自一名非控股股東之短期貸款為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一至三年期貸款之基準年利率上浮10%計息，並須按要求償還。
- (v) 來自一間同系附屬公司之短期貸款為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期貸款之基準年利率上浮10%計息，並須於一年內償還。
- (vi) 應付本公司附屬公司非控股股東之款項以及應付一間聯營公司之款項乃無抵押、免息，並須應要求償還。
- (vii) 貸款予一間聯營公司為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期短期貸款基準利率計息，並須於一年內償還。
- (viii) 貸款予一間附屬公司之一名非控股股東為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期短期貸款基準利率上浮10%計息，並須於一年內償還。有關貸款已於二零一二年悉數結清。

34 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員之薪酬

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及短期僱員福利	12,717	11,655
退休金成本 — 定額供款計劃	301	288
購股權福利	460	360
	13,478	12,303

35 結算日後事項

於二零一三年三月十四日，本集團在一場拍賣會上以人民幣3,860,000,000元(約4,772,000,000港元)收購一幅面積約130,928平方米之土地。該土地位於江蘇省建鄴區。該土地款之50%會在二零一三年九月二十三日前繳付，剩餘之50%將於二零一三年十二月二十一日前付清。

詞彙

在本中期報告內，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	本公司二零一三年度股東週年大會
「董事會」	指	本公司之董事會
「碧華公司」	指	博羅縣碧華房地產開發有限公司
「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
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司
「本公司」或「五礦建設」	指	五礦建設有限公司
「瑞和香港」	指	五礦瑞和(香港)工程有限公司
「瑞和上海」	指	五礦瑞和(上海)建設有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「二十三冶」	指	二十三冶建設工程有限公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠州悅居」	指	惠州五礦悅居物業管理有限公司
「產業園房地產公司」	指	五礦(營口)產業園房地產開發有限公司
「嘉盛物業」	指	湖南嘉盛物業服務有限公司
「嘉和日盛」	指	五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產開發有限公司
「June Glory」	指	June Glory International Limited
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「五礦資本」	指	五礦資本(香港)有限公司
「五礦企榮」	指	五礦企榮有限公司
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司
「五礦建設北京」	指	五礦建設投資管理(北京)有限公司
「五礦置業」	指	五礦置業有限公司
「MLI」	指	Minmetals Land Investments Limited
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則

「南京悦居」	指	南京五礦悦居物業管理有限公司
「每股資產淨值」	指	每股資產淨值
「新榮」	指	新榮國際商貿有限責任公司
「OFL」	指	ONFEM Finance Limited
「中國」	指	中華人民共和國
「羅兵咸永道」	指	羅兵咸永道會計師事務所
「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
「泛華公司」	指	深圳泛華工程集團有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「企元」	指	企元國際有限公司
「美元」	指	美元
「營口產業園」	指	五礦(營口)產業園發展有限公司
「營口悦居」	指	營口五礦悦居物業管理有限公司
「中潤城鎮」	指	湖南中潤城鎮置業有限公司
「%」	指	百分比

關於中國 五礦集團公司

中國五礦 發展中項目

	省/市	應佔土地面積 (平方米)	可開發總建築面積 (平方米)	用途
	北京市	290,000	248,000	住宅
	遼寧省營口市	30,000,000	不適用	工業及商業
	遼寧省瀋陽市	101,800	126,000	住宅
	天津市	64,000	362,000	住宅
	天津市	2,070,000	3,140,000	住宅
	湖南省長沙市、湘潭市及 株洲市	825,000	2,550,000	住宅
	雲南省昆明市	171,000	202,000	住宅
	廣東省汕頭市	1,210,000	1,050,000	綜合用途

中國五礦於1950年成立，是以金屬礦產品的勘探、開採、冶煉、加工、貿易，以及金融、房地產、礦冶科技為主業，實行全球化經營的大型國有企業集團。2012年，中國五礦實現營業收入3,250億元人民幣，位列美國財富雜誌2012世界500強企業第169位。

近年來，中國五礦以住宅開發和工業地產為基礎，積極參與商業地產和建築安裝業務，積累了豐富的發展資源。其中，中國五礦在環渤海地區、華東地區及中部經濟發達地區均擁有住宅及商業用地。在剔除五礦建設的在建房地產項目後，中國五礦的可開發總建築面積約750萬平方米。另外，中國五礦在遼寧省營口市擁有30平方公里工業土地儲備。

中國五礦透過其於香港之附屬公司——香港五礦持有五礦建設約62.05%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業務的唯一上市旗艦，通過逐步注資，整合旗下房地產資源，實現房地產業務的整體上市，最終將五礦建設打造成為一家具備競爭力和影響力的優秀房地產企業，為股東、員工和社會創造更高價值。



五礦建設有限公司*
MINMETALS LAND LIMITED

香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓
18th Floor, China Minmetals Tower, 79 Chatham Road South,
Tsimshatsui, Kowloon, Hong Kong
電話 Tel : 2613 6363
傳真 Fax : 2581 9823
電郵 Email : info@minmetalsland.com
網址 Website : www.minmetalsland.com

*For identification purpose only 僅供識別