



# 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



# 2013 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香港上市旗艦，以房地產發展及專業建築為主營業務。目前，五礦建設有限公司的房地產發展業務涵蓋環渤海、長三角、華中及珠三角等地區；而專業建築業務則以上海及香港為基地，推行至全國超過五十個城市。



## 目錄

2	公司資料	81	獨立核數師報告
3	財務摘要	83	綜合損益表
4	二零一三年大事摘要	84	綜合損益及其他全面收益表
5	榮譽與獎項	85	綜合財務狀況表
6	五年財務概要	87	財務狀況表
7	集團物業	88	綜合權益變動表
36	主席報告	89	綜合現金流量表
40	管理層討論及分析	90	綜合財務報表附註
56	企業管治報告	162	詞彙
65	董事及高層管理人員簡介	164	關於中國五礦集團公司
69	董事會報告		

# 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

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道八十八號  
太古廣場一期三十五樓

## 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  
中信銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海匯豐銀行有限公司  
永隆銀行有限公司

## 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

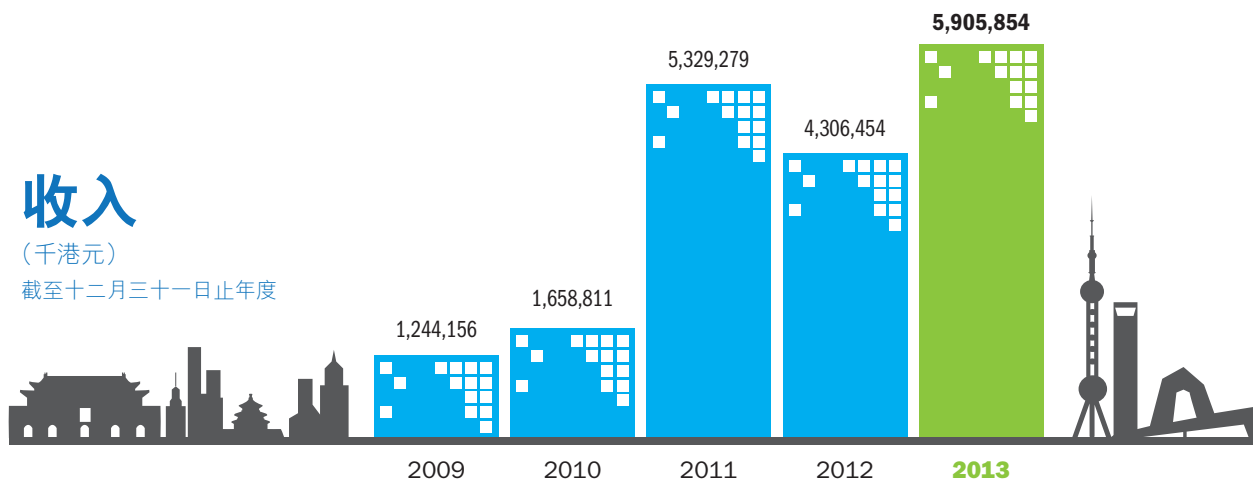
<http://www.minmetalsland.com>

# 財務摘要

## 收入

(千港元)

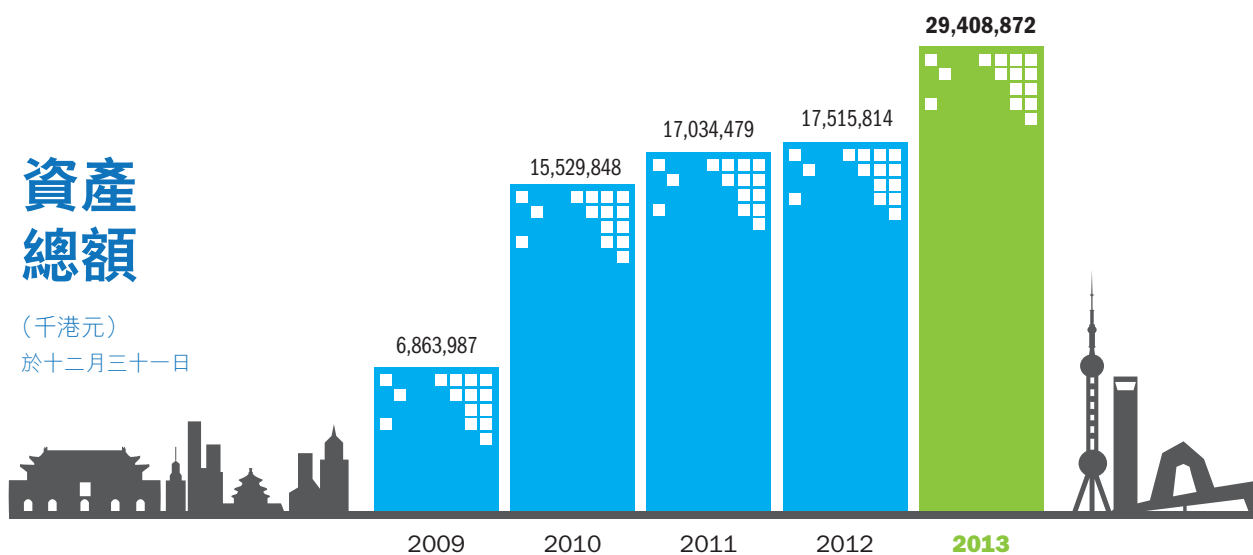
截至十二月三十一日止年度



## 資產總額

(千港元)

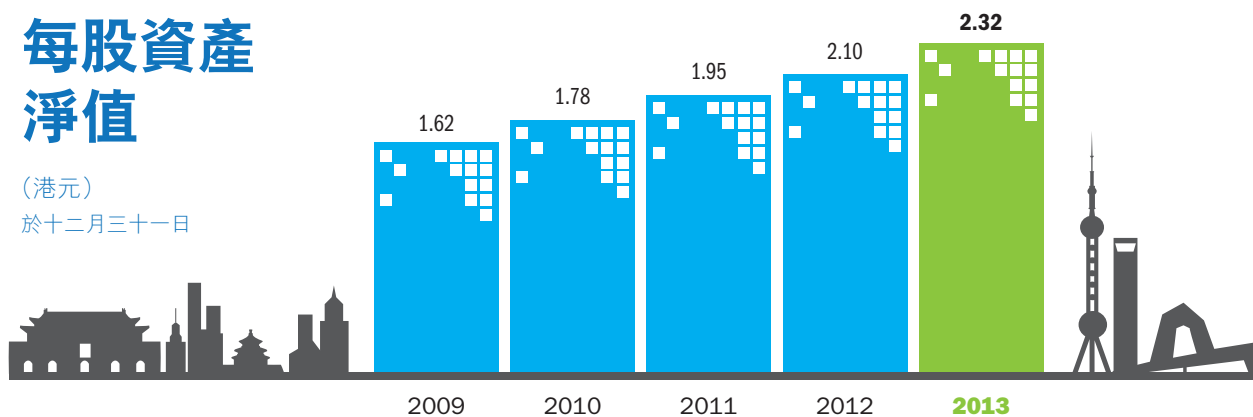
於十二月三十一日



## 每股資產淨值

(港元)

於十二月三十一日

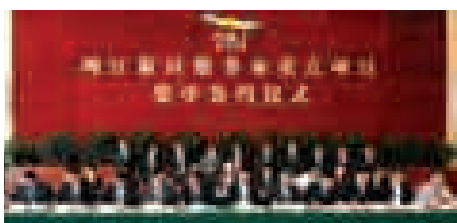


# 二零一三年 大事摘要

## 3月

- 投得江蘇省南京市河西區13.6萬平方米住宅用地，深化五礦建設在南京地區的市場地位
- 五礦建設與永隆銀行簽署戰略合作協議，開啓雙方長期、穩定及互惠的合作關係

## 6月



- 五礦建設與重慶市兩江新區管委會簽署戰略合作協議，標誌著五礦建設與重慶政企合作邁出了新的步伐

## 8月



- 五礦建設副主席兼董事總經理何劍波先生出席2013博鰲房地產論壇，五礦建設並於論壇獲頒發「中國地產風尚大獎 — 2013中國最具創新力地產企業」獎項

## 12月

- 投得湖南省長沙市開福區15萬平方米綜合用地，鞏固了五礦建設在長沙地區持續發展策略
- 五礦建設與由中國銀行(香港)有限公司牽頭的十家國際及本地銀行簽署53億港元五年期融資協議，為本集團提供再融資及營運資金

3

## 4月



- 五礦建設於國際市場成功發行五年期5.5%美元債券及十年期6.5%美元債券，合共3.5億美元，為五礦建設業務發展提供財務資源

6

## 7月



- 五礦建設與由永隆銀行牽頭的十家國際及本地銀行簽署38億港元三年期融資協議，為本集團提供額外營運資金

7

8

## 11月

- 引入華潤國深投信托有限公司合作參與江蘇省南京市五礦•崇文金城項目，為該項目發展增加18億元人民幣資金

11

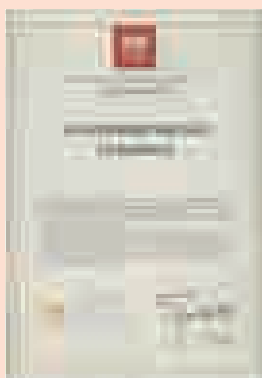
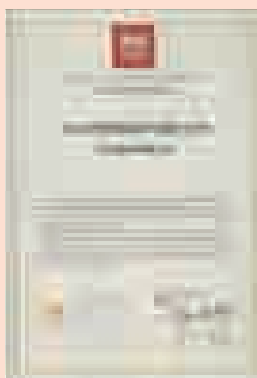
12



# 榮譽與獎項

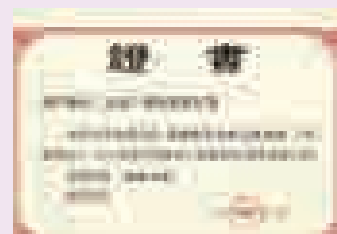
## 房地產發展

- 五礦建設榮獲「2013中國最具創新力地產企業」，並名列「2013年度中國房地產卓越100榜」、「2013年度中國房地產上市企業30強榜」第29位及「2013中國房地產管理與團隊卓越榜」第16位
- 南京五礦·九壘台為2013年南京全市別墅銷售冠軍
- 惠州五礦·哈施塔特為2013年惠州全市別墅銷售冠軍
- 營口五礦·鉑海灣為2013年營口全市別墅銷售冠軍
- 天津中國五礦商務大廈為2013年天津響螺灣區域銷售冠軍



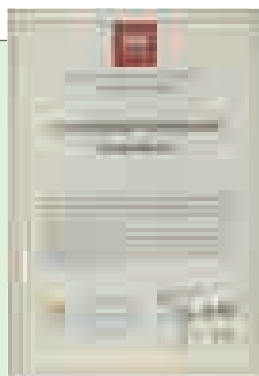
## 專業建築

- 瑞和上海就五礦(營口)產業園企業服務中心及天津市文化中心商業體幕牆工程分別榮獲「2012-2013年度國家優質工程獎」及「2012-2013年中國建設工程魯班獎」



## 物業管理

- 惠州悅居獲「金鑰匙國際聯盟」頒發「2013年度奢華大宅極致服務獎」



- 五礦建設榮獲「2013年國際ARC大獎 — 傳統年報：房地產發展 / 服務」

# 五年財務概要

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>業績</b>					
收入	<b>5,905,854</b>	4,306,454	5,329,279	1,658,811	1,244,156
經營溢利	<b>1,014,809</b>	909,637	1,384,619	809,019	213,974
財務收入	<b>62,404</b>	91,271	79,591	14,111	13,316
財務成本	<b>(107,213)</b>	(186,460)	(31,119)	(1,867)	(181)
分佔聯營公司業績	<b>55,262</b>	(28,008)	(20,426)	(2,936)	—
除稅前溢利	<b>1,025,262</b>	786,440	1,412,665	818,327	227,109
稅項支出	<b>(449,466)</b>	(356,932)	(640,758)	(209,029)	(71,186)
本年度溢利	<b>575,796</b>	429,508	771,907	609,298	155,923
溢利歸屬於：					
本公司股權持有人	<b>476,832</b>	273,804	610,549	527,449	129,417
非控股股東權益	<b>98,964</b>	155,704	161,358	81,849	26,506
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	<b>3,050,867</b>	2,904,977	1,831,845	1,910,965	1,664,858
流動資產	<b>26,358,005</b>	14,610,837	15,202,634	13,618,883	5,199,129
資產總額	<b>29,408,872</b>	17,515,814	17,034,479	15,529,848	6,863,987
本公司股權持有人應佔之資本及儲備	<b>7,737,531</b>	7,005,111	6,505,651	5,924,311	4,420,562
非控股股東權益	<b>3,606,661</b>	896,143	746,400	356,476	314,673
權益總額	<b>11,344,192</b>	7,901,254	7,252,051	6,280,787	4,735,235
非流動負債	<b>8,837,741</b>	3,212,095	2,609,195	790,119	613,248
流動負債	<b>9,226,939</b>	6,402,465	7,173,233	8,458,942	1,515,504
負債總額	<b>18,064,680</b>	9,614,560	9,782,428	9,249,061	2,128,752
權益及負債總額	<b>29,408,872</b>	17,515,814	17,034,479	15,529,848	6,863,987



集團  
物業



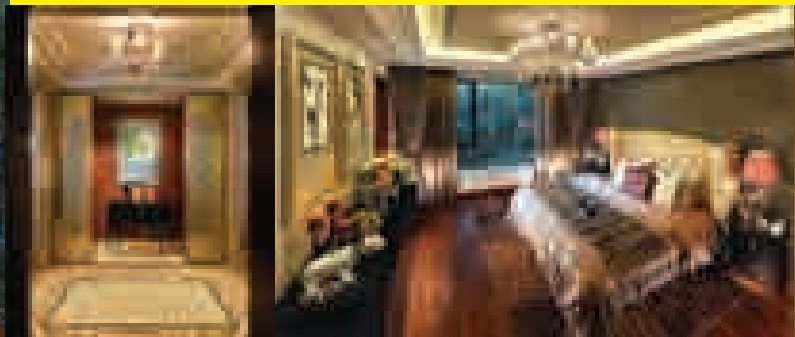




# 北 Beijing 京

## 北京如園

北京如園為包含公寓單位之住宅發展項目，位於北京海淀區，已規劃總樓面面積約為413,000平方米。



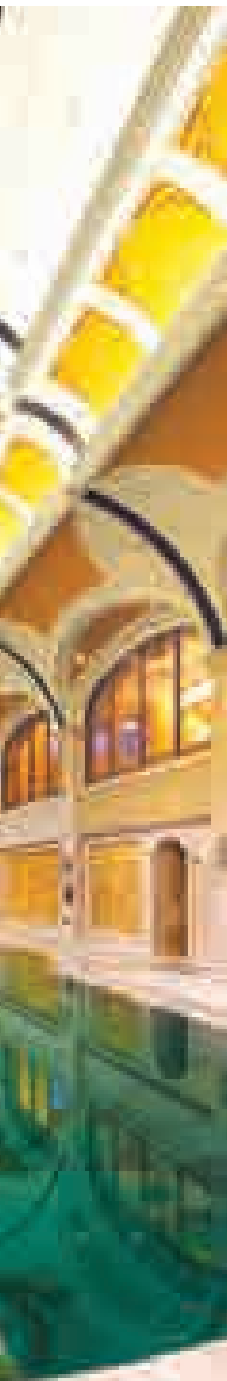
## 五礦·鉑海灣

五礦·鉑海灣為包含別墅及公寓單位之住宅發展項目，位於遼寧省營口市，已規劃總樓面面積約為504,000平方米。





營口  
Yingkou  
□







# 河 Hebei 北

## 歡慶城

歡慶城為位於河北省廊坊市之住宅發展項目，  
已規劃總樓面面積約為622,000平方米。



## 中國五礦商務大廈

中國五礦商務大廈為位於天津市之商住兩用發展項目，已規劃總樓面面積約為183,000平方米。





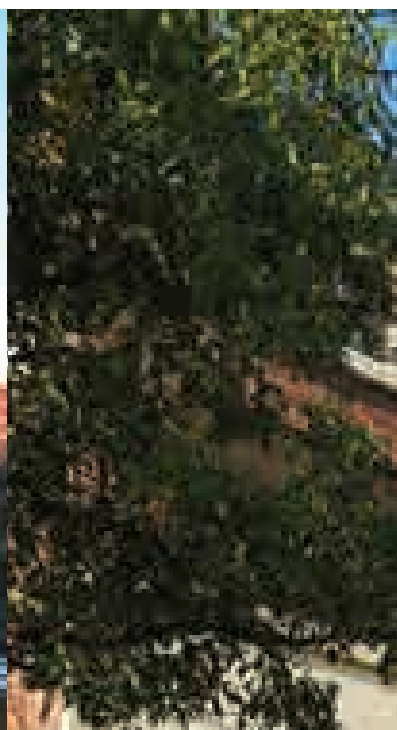
天  
Tianjin  
津





## 東方·龍湖灣

東方·龍湖灣為包含聯排別墅、獨立別墅及公寓單位之住宅發展項目，位於江蘇省南京，已規劃總樓面面積約為310,000平方米。





南  
Nanjing  
京







南  
Nanjing  
京

## 五礦·御江金城

五礦·御江金城為本集團於江蘇省南京之第二個住宅發展項目，包含別墅、公寓及LOFT單位，已規劃總樓面面積約為222,000平方米。



集團物業

房地產  
發展項目





# 南 Nanjing 京

## 五礦·九璽台

五礦·九璽台為本集團位於江蘇省南京之第三個住宅發展項目，包含別墅及公寓單位，已規劃總樓面面積約為268,000平方米。





## 五礦·崇文金城

五礦·崇文金城為本集團於江蘇省南京最近期之住宅發展項目，包含公寓單位，已規劃總樓面面積約為487,000平方米。





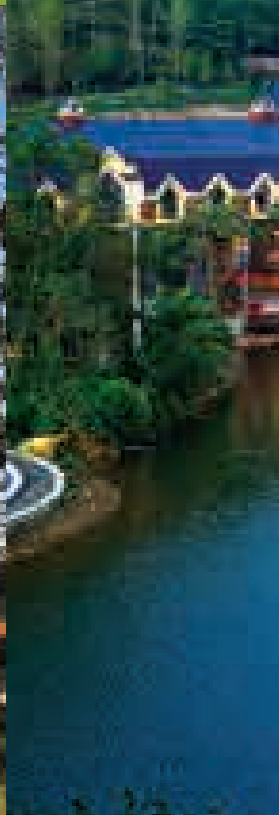
南  
Nanjing  
京





## 五礦·龍灣國際社區

五礦·龍灣國際社區為包含別墅及公寓單位之大型住宅發展項目，位於湖南省長沙縣，已規劃總樓面面積約為1,084,000平方米。





長  
Changsha  
沙



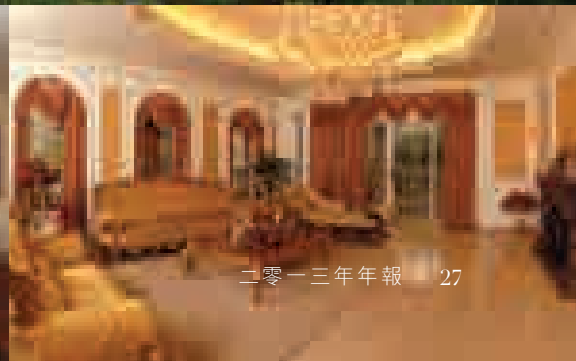
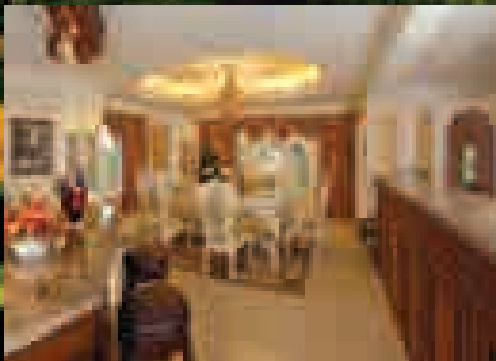




# 長 Changsha 沙

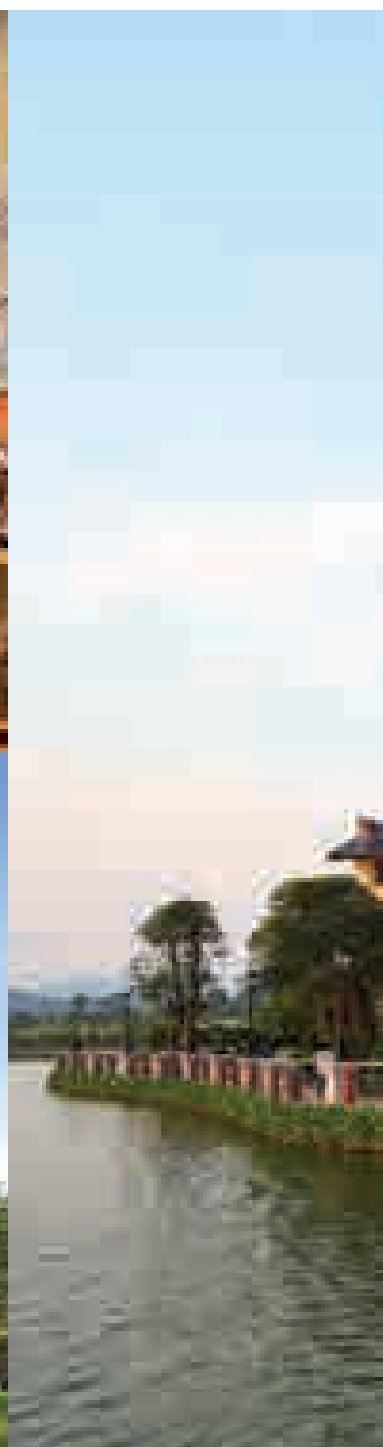
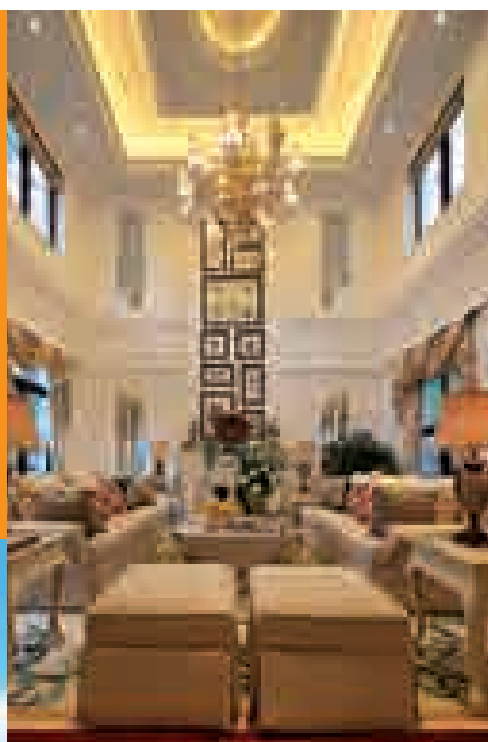
## 格蘭小鎮

格蘭小鎮為包含別墅及公寓單位之住宅發展項目，位於湖南省長沙縣，已規劃總樓面面積約為440,000平方米。



## 五礦·哈施塔特

五礦·哈施塔特為包含別墅及公寓單位之住宅發展項目，位於廣東省惠州市，已規劃總樓面面積約為1,154,000平方米。





惠  
Huizhou  
州



## 中國五礦大廈

中國五礦大廈為位於九龍尖沙咀區，樓高二十層之辦公及商業大廈。





# 香 Hong Kong 港



## 東方有色大廈

東方有色大廈為位於港島中環區，樓高二十五層之辦工及商業大廈。



# 專業 建築



## 瑞和上海

瑞和上海以上海為發展基地，  
負責本集團於中國之專業建築  
業務。





## 瑞和香港

瑞和香港以香港為發展基地，負責本集團於香港之專業建築業務。





## 主席報告

二零一三年是五礦建設為本集團股東創造長期價值，以及為社會作出貢獻而取得持續成就之另一年。董事會對本集團之業務前景及實力充滿信心。經審視企業發展戰略後，本集團制訂了清晰的新增土地策略。在控股股東之堅定支持下，我們將繼續爭取業績增長和完善區域性覆蓋範圍。





孫曉民  
主席

各位股東：

本集團二零一三年度財務表現令人鼓舞，主營業務表現良好，發展策略亦得以推進。本集團國內房地產發展業務，無論在銷售成績或交付樓面面積方面，均創下歷年來新高，在香港及國內之專業建築業務，收入方面亦有相當的增長，至於香港之物業投資業務，則有穩定之租金收入及較高之承租率。我們在一三年底就本集團企業發展戰略進行了檢討，不但肯定了近年來既定之整體發展路向，亦為未來數年之持續增長注入新動力。

### 業務回顧

就國內房地產市場而言，二零一三年是充滿挑戰與機遇的一年，業界一方面承受著監控措施帶來的不確定性的影響，另一方面，由於強大的住房需求，帶動物業銷售及房價呈現強勁升勢，情況尤以一、二線城市為甚。鑑於房地產發展商對市場信心增強，加上能透過再融資降低融資成本，市場交投活躍，幾乎所有一、二及三線城市的土地成交價均呈現升幅。於二零一三年，雖然受到調控措施的不確定性及常規化，以至市場競爭激烈等因素影響，本集團在銷售及溢利方面仍有不錯的增長。受惠於本集團在北京、南京及長沙等地區房地產發展項目簽約銷售額的強勁增長，本集團之總簽約銷售額增加20%至7,645,600,000港元，本集團之綜合收入增加37.1%至5,905,900,000港元，經營溢利增加11.6%至1,014,800,000港元，除稅後但不包含投資物業公允值收益之溢利增加10.9%至406,400,000港元，經計入投資物業公允值收益後，本公司股權持有人應佔淨溢利增加74.2%至476,800,000港元，每股盈利為14.29港仙(二零一二年：8.20港仙)。董事會建議派發末期股息每股1.5港仙，較去年增長50%。

### 前景與展望

#### 行業展望

展望二零一四年，若經濟基本條件有所提升、地方政府進一步推進城鎮化以及房地產政策措施大致保持不變，則我們預期中國房地產之整體需求增長將保持平穩。由於城鎮化進程將帶來強勁的結構性需求，保障性住房計劃將增加市場供應，以及高地價和建築成本將導致行業整體毛利率下滑，房地產行業之收入增長料將受成交量所驅動。我們預期一線城市之房地產價格不會再出現如二零一三年之大幅增長局面，而三、四線城市由於庫存仍高，且需求應對價格的改變相對敏感，故物業價格應保持平穩。

#### 政策展望

於二零一三年上半年，因對全國緊縮政策、地方調控措施，以及宏觀改革關注之憂慮，中國房地產市場因此存在相當的不確定性，而有關建立全國不動產統一登記系統和管理體制的建議，也在年內引起房產稅之熱烈討論，然而，我們預期有關潛在影響不會像房屋限購令或信貸緊縮政策般重大及直接。若干二、三線城市近期放寬購房政策，表明新政府傾向於自下而上之行政方式，允許更多房地產政策權下放至地方政府層面，暗示日後制定政策將越來越趨於以市場為中心及因地制宜。於二零一三年十一月十五日中共十八屆三中全會會議結束後發佈之詳盡公報記錄已提供更多政策指引，解除了近期市場對政策之疑慮，為中國經濟取得長期平衡增長提供了良好的路線圖，其中的居民戶口系統改革及放寬計劃生育政策將為房地產行業發展提供正面的動力。

#### 公司策略及責任

我們預期中國房地產行業於未來數年將經歷更多整合，主要是由於小發展商因融資渠道有限及銷售疲弱而被淘汰所致。隨著美國聯儲局開始收緊量化寬鬆政策，房地產行業競爭日趨激烈，加上融資成本增加，發展商之兩極分化情況越來越明顯，我們認為前景依然具挑戰性。鑑於市場不斷演變及充滿挑戰，我們將致力維持並增強本集團於國內房地產行業之競爭力，同時密切關注有潛質之收購項目，以及來自本集團控股股東中國五礦之注資行動。此外，我們亦會繼續通過常規化的過程，認真地瞭解及反映股東之利益，並以審慎的理財態度，在新增土地儲備、客戶服務、環境保護及社區參與等方面求進。

## 業務前景

董事會對本集團之業務前景及實力充滿信心。於過去五年，儘管受到全球金融危機及中國房地產行業的行政緊縮政策的影響，本集團之淨溢利仍錄得26.7%的複合年增長率，印證了本集團執行策略之實力。

於二零一四年，我們預期中國房地產市場仍然充滿挑戰，將有更多地方化監管措施出台，業界之競爭亦將更為激烈。鑑於二零一三年的低息環境，令行業之現金情況有所提升，土地市場之整體表現因而將維持穩健態勢。經審視企業發展戰略後，本集團制訂了清晰的新增土地策略。在控股股東之堅定支持下，我們將繼續爭取業績增長和完善區域性覆蓋範圍，重點收購一、二線主要城市中位置較佳、土地溢價較低及未來銷售增長潛力較高之優質地塊，同時採取戰略性的部署，於最佳時刻推出新項目，以提升毛利率。憑藉我們專業的管理團隊及豐富之財務資源，本集團對進一步實現業績增長及擴大主營業務價值充滿信心。

## 結論

二零一三年是五礦建設為本集團股東創造長期價值，以及為社會作出貢獻而取得持續成就之另一年。本人對各董事年內對業務之貢獻、對全體員工的工作熱忱，以及對其他與本集團有聯繫人士之信任及鼎力支持，衷心致謝。

**孫曉民**

主席



## 管理層討論 及分析

二零一三年，本集團各業務分部皆有持續穩定之表現，其中房地產發展業務更是進入新的發展里程。本集團之綜合收入上升37.1%至5,905,900,000港元，本公司股權持有人應佔淨溢利增加74.2%至476,800,000港元，每股盈利為14.29港仙。





**何劍波**  
副主席兼董事總經理

## 業務回顧

二零一三年，本集團各業務分部皆有持續穩定之表現，其中房地產發展業務更是進入新的發展里程。本集團之綜合收入上升37.1%至5,905,900,000港元(二零一二年：4,306,500,000港元)。經計入投資物業之公允值收益169,400,000港元(二零一二年：63,000,000港元)，本公司股權持有人應佔淨溢利增加74.2%至476,800,000港元(二零一二年：273,800,000港元)，每股盈利為14.29港仙(二零一二年：8.20港仙)。董事會建議派發末期股息每股1.5港仙(二零一二年：1港仙)，較去年增加50%。

於二零一三年，房地產發展分部之業務表現令人鼓舞，收入上升38.8%至4,734,700,000港元(二零一二年：3,411,500,000港元)；專業建築分部之收入上升32.4%至1,109,700,000港元(二零一二年：838,100,000港元)及物業投資分部之租金收入上升8.1%至61,500,000港元(二零一二年：56,900,000港元)。整體簽約銷售額及施工進度符合管理層之預期，為本集團來年之業務表現奠定夯實基礎。

## 管理層討論及分析

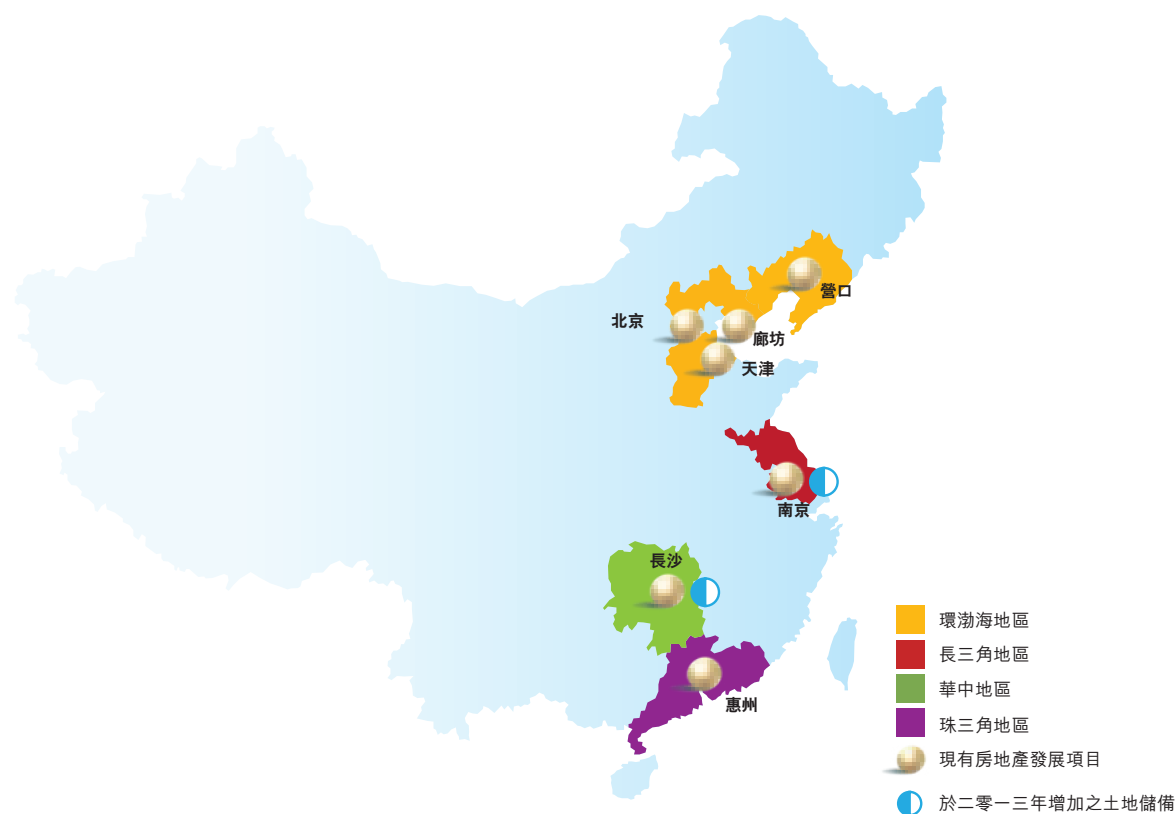
	分部收入				
	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年		二零一二年		按年變動
	百萬港元	%	百萬港元	%	%
房地產發展	4,734.7	80.2	3,411.5	79.2	38.8
專業建築	1,109.7	18.8	838.1	19.5	32.4
物業投資	61.5	1.0	56.9	1.3	8.1
證券投資	—	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>5,905.9</b>	<b>100.0</b>	<b>4,306.5</b>	<b>100.0</b>	<b>37.1</b>

	分部業績				
	截至十二月三十一日止年度				
	二零一三年		二零一二年		按年變動
	百萬港元	%	百萬港元	%	%
房地產發展	979.5	81.9	903.9	88.8	8.4
專業建築	(22.4)	(1.9)	(4.4)	(0.4)	409.1
物業投資	223.2	18.7	108.6	10.7	105.5
證券投資	16.1	1.3	9.2	0.9	75.0
<b>總計</b>	<b>1,196.4</b>	<b>100.0</b>	<b>1,017.3</b>	<b>100.0</b>	<b>17.6</b>

本集團毛利上升13.6%至1,442,500,000港元(二零一二年: 1,269,500,000港元), 整體毛利率則下跌5.1個百分點至24.4%(二零一二年: 29.5%), 主要由於售出及已交付買家的物業產品組合之變動及專業建築業務之毛利率下降所致。

於回顧年度, 本集團之銷售及分銷費用上升23.1%至184,900,000港元(二零一二年: 150,200,000港元), 主要由於推出預售的房地產項目及營運規模大幅增加, 致使全國性市場推廣及品牌宣傳活動相應增加所致; 本集團之行政開支上升52.8%至448,200,000港元(二零一二年: 293,300,000港元), 乃由於匯兌虧損、新增房地產項目及進行中的房地產項目數量增加, 以及於全國持續擴展業務所致; 本集團之財務成本下跌42.5%至107,200,000港元(二零一二年: 186,500,000港元), 主要由於二零一三年大部分利息支出以資本化方式撥入發展中物業成本所致。

## 房地產發展



## 已確認之收入

下表以項目劃分，概述二零一二年及二零一三年已確認之收入情況：

	截至二零一三年 十二月三十一日止年度			截至二零一二年 十二月三十一日止年度		
	已確認 之收入 (百萬港元)	已售出總 樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 港元)	已確認 之收入 (百萬港元)	已售出總 樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 港元)
營口五礦•鉑海灣	239.2	26,958	8,873	227.0	28,671	7,917
天津中國五礦商務大廈	266.9	18,944	14,089	199.5	11,746	16,985
南京東方•龍湖灣	95.7	7,404	12,925	364.7	30,818	11,834
南京五礦•御江金城	1,256.1	45,838	27,403	1,284.1	48,938	26,239
南京五礦•九璽台	1,097.1	54,260	20,219	—	—	—
長沙五礦•龍灣國際社區	797.4	100,114	7,965	435.4	59,257	7,348
長沙格蘭小鎮	759.5	116,340	6,528	623.4	89,092	6,997
惠州五礦•哈施塔特	214.2	17,737	12,076	273.5	23,147	11,816
<b>總計</b>	<b>4,726.1</b>	<b>387,595</b>	<b>12,193</b>	<b>3,407.6</b>	<b>291,669</b>	<b>11,683</b>

## 管理層討論及分析

### 簽約銷售額

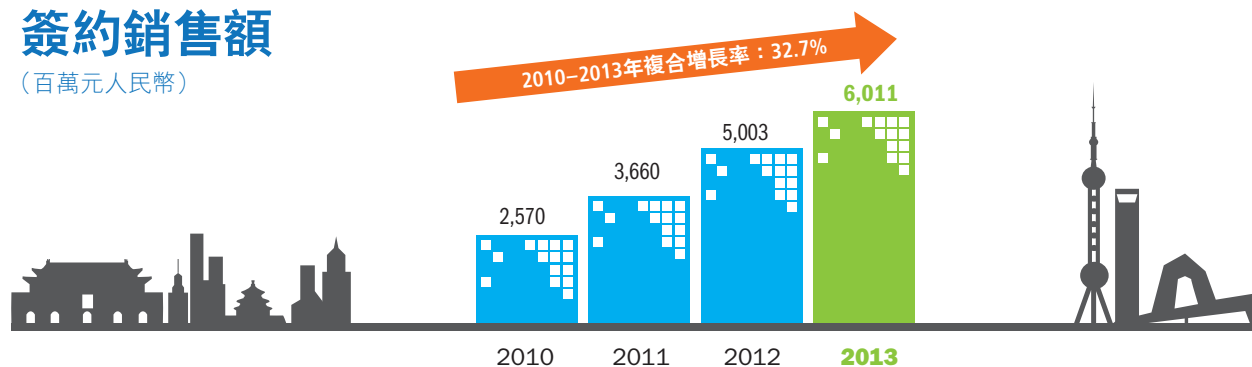
於二零一三年，本集團之簽約銷售總額增加20%至6,011,000,000元人民幣(二零一二年：5,003,000,000元人民幣)，簽約銷售總樓面面積約為448,000平方米，年增長率為15%，簽約銷售逾3,493個單位(二零一二年：3,148個單位)，平均售價上升5%至每平方米13,400元人民幣，本集團簽約銷售額大部份來自一線及二線城市。

下表以項目劃分，對二零一二年及二零一三年之簽約銷售額進行分析：

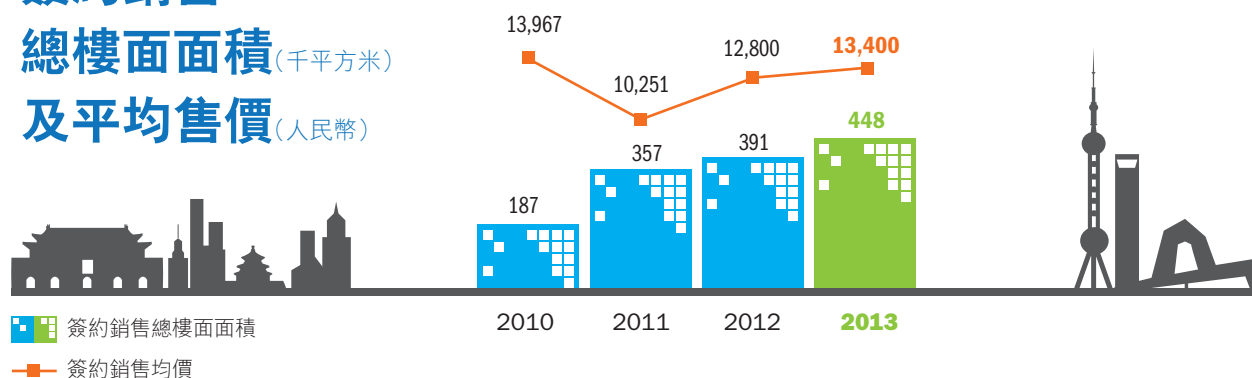
	截至二零一三年 十二月三十一日止年度			截至二零一二年 十二月三十一日止年度		
	簽約金額 (人民幣 百萬元)	簽約 總樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	簽約金額 (人民幣 百萬元)	簽約 總樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)
北京如園	2,276	46,897	48,532	1,641	40,095	40,919
營口五礦•鉑海灣	202	27,492	7,328	128	18,617	6,858
天津中國五礦商務大廈	231	19,428	11,900	164	11,530	14,253
南京東方•龍湖灣	105	7,945	13,272	280	32,080	8,724
南京五礦•御江金城	405	16,243	24,957	936	41,316	22,645
南京五礦•九壘台	1,052	71,179	14,781	400	29,809	13,424
長沙五礦•龍灣國際社區	862	130,369	6,609	540	87,409	6,178
長沙格蘭小鎮	550	95,824	5,741	500	88,369	5,664
惠州五礦•哈施塔特	328	32,234	10,159	414	41,547	9,959
<b>總計</b>	<b>6,011</b>	<b>447,611</b>	<b>13,429</b>	5,003	390,772	12,802

## 簽約銷售額

(百萬元人民幣)



## 簽約銷售 總樓面面積 (千平方米) 及平均售價 (人民幣)

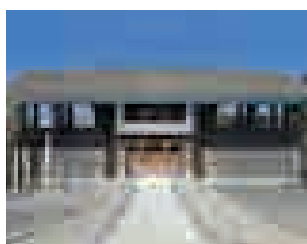


## 項目概況

地點 / 項目	地盤面積 (平方米)	概約 總樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
<b>環渤海地區</b>			
1. 北京如園	139,000	413,000	51.00%
2. 營口五礦·鉑海灣	396,000	504,000	100.00%
3. 廊坊歡慶城	395,000	622,000	50.00%
4. 天津中國五礦商務大廈	21,000	183,000	100.00%
<b>長三角地區</b>			
5. 南京東方·龍湖灣	310,000	310,000	71.00%
6. 南京五礦·御江金城	73,000	222,000	98.88%
7. 南京五礦·九璽台	179,000	268,000	100.00%
8. 南京五礦·崇文金城	136,000	487,000	66.67%
<b>華中地區</b>			
9. 長沙五礦·龍灣國際社區	643,000	1,084,000	100.00%
10. 長沙格蘭小鎮	333,000	440,000	100.00%
11. 長沙開福區項目	150,000	448,000	100.00%
<b>珠三角地區</b>			
12. 惠州五礦·哈施塔特	984,000	1,154,000	80.00%

### 北京如園

北京如園為位於北京海淀區西北旺鎮之住宅發展項目，總地盤面積約為139,000平方米，已規劃總樓面面積約為413,000平方米。本集團計劃分兩期開發該項目，第一期發展已於二零一一年十月開始。在二零一二年十二月，該項目出色的景觀設計獲英國園林美術協會頒發「國際獎」。本集團於二零一一年十二月開展該項目第一期預售活動，並於二零一三年底前將部份已落成物業交付買家，第一期餘下建設預期於二零一四年五月底前完成，於二零一四年底前實現交付；第二期建設已於二零一三年六月動工，同年七月進行預售，預期於二零一五年六月底前完成開發。



項目名稱	: 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413,000平方米
本集團所佔權益	: 51%
預期建築工程完成日期	: 二零一五年第四季

### 營口五礦·鉑海灣

五礦·鉑海灣為包含別墅及公寓單位之住宅發展項目，位於遼寧省營口市遼寧(營口)沿海產業基地，總地盤面積約為396,000平方米，已規劃總樓面面積約為504,000平方米。本集團計劃分六期開發該項目，第一期及第二期分別於二零一零年十二月及二零一一年四月動工，於二零一二年十二月竣工；第三期建設將於二零一四年三月底前動工，餘下三期目前正在規劃階段。



項目名稱	: 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	: 第三期 — 二零一五年第四季

### 廊坊歡慶城

歡慶城位於河北省廊坊市香河縣，本集團於二零一二年五月購入該項目地塊。該住宅發展項目總地盤面積約為395,000平方米，已規劃總樓面面積約為622,000平方米，目前處於施工圖設計階段，第一期預計在二零一四年第四季開售。



項目名稱	: 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	: 約622,000平方米
本集團所佔權益	: 50%
預期建築工程完成日期	: 二零一六年

### 天津中國五礦商務大廈

中國五礦商務大廈為包含辦公室、公寓、商舖及停車場之商住兩用發展項目，位於天津塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南，總地盤面積約為21,000平方米，已規劃總樓面面積約為183,000平方米，所有開發工作已基本完成。迄今，該項目已售出69%總可售樓面面積(包括車位)。



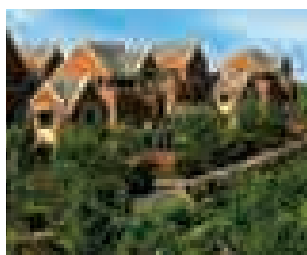
項目名稱	: 中國五礦商務大廈
地點	: 中國天津市塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南
用途	: 商業及住宅
地盤面積	: 約21,000平方米
總樓面面積	: 約183,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
建築工程完成日期	: 二零一一年



## 管理層討論及分析

### 南京東方•龍湖灣

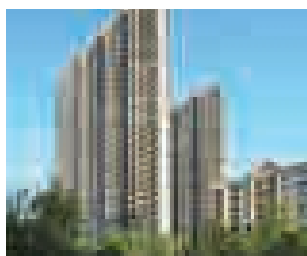
東方•龍湖灣位於江蘇省南京江寧區科學園學四路與學七路交界，是一個已竣工的住宅發展項目，三期開發建設中包含聯排別墅、高層公寓、獨立別墅及一幢三層高商業大樓。該項目總地盤面積(包括湖泊面積)約為310,000平方米，已規劃總樓面面積約為310,000平方米，項目中心位置有兩個湖泊及開放綠地，毗鄰20英畝地塊將作教育設施用途及其他配套設置。該項目所有開發工程已基本完成。迄今，該項目已售出92%總可售樓面面積(包括車位)，並於南京地區成功樹立優質房地產項目的典範，使本集團在當地市場獲得廣泛讚譽。



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310,000平方米
總樓面面積	: 約310,000平方米
本集團所佔權益	: 71%
建築工程完成日期	: 二零一三年

### 南京五礦•御江金城

五礦•御江金城為本集團於南京之第二個住宅發展項目，包含別墅、公寓及LOFT單位，以高端市場客戶為銷售對象，配套設施包括約12,000平方米中央公園及約2,000平方米會所。該項目位於江蘇省南京建鄴區夢都大街，總地盤面積約為73,000平方米，已規劃總樓面面積約為222,000平方米，所有開發工程已基本完成，迄今已售出98%總可售樓面面積(包括車位)。

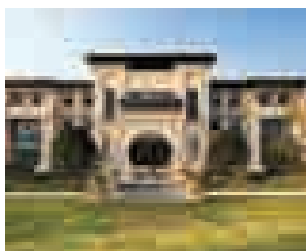


項目名稱	: 五礦•御江金城
地點	: 中國江蘇省南京建鄴區夢都大街一百八十八號
用途	: 住宅
地盤面積	: 約73,000平方米
總樓面面積	: 約222,000平方米
本集團所佔權益	: 98.88%
建築工程完成日期	: 二零一二年

於二零一三年八月，本集團向該項目合營夥伴 — ASPF II Sapphire GmbH(「基金」)收購其於合營企業之48.53%股權，標誌著基金之最終退出，印證了本集團在融資及項目管理方面之良好執行能力，令合作雙方取得雙贏局面。

### 南京五礦·九璽台

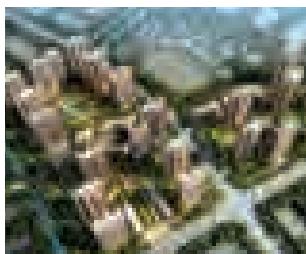
五礦·九璽台為本集團於南京之第三個住宅發展項目，位於江蘇省南京江寧區科學園弘景大道以南，總地盤面積約為179,000平方米，已規劃總樓面面積約為268,000平方米，規劃發展為連排別墅及多層公寓，於二零一二年四月動工，同年十二月進行預售。於二零一三年，該項目之簽約平均售價較二零一二年增長逾10%。該項目於二零一四年將進一步開發及促銷，業務前景仍舊樂觀。



項目名稱	: 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	: 二零一四年第四季

### 南京五礦·崇文金城

五礦·崇文金城為本集團於南京之第四個及最近期之住宅發展項目，位於江蘇省南京建鄴區河西南部天河路，距離南京二零一四年夏季青年奧運會主場館——南京奧林匹克體育中心約五公里，總地盤面積約為136,000平方米，已規劃總樓面面積約為487,000平方米。本集團計劃分兩期開發該項目，第一期開發於二零一三年第三季動工，預期於二零一五年第四季竣工，計劃於二零一四年第二季開展預售活動；而第二期則計劃於二零一四年第一季動工。

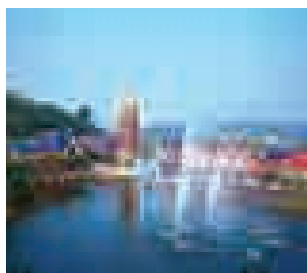


項目名稱	: 五礦·崇文金城
地點	: 中國江蘇省南京建鄴區河西南部天河路
用途	: 住宅
地盤面積	: 約136,000平方米
總樓面面積	: 約487,000平方米
本集團所佔權益	: 66.67%
預期建築工程完成日期	: 第一期 — 二零一五年第四季

於二零一三年十月，本集團與華潤深國投信託有限公司就該項目組成合營公司，後者為該項目注資1,800,000,000元人民幣後，現持有合營公司約33.33%之經擴大後註冊資本。

### 長沙五礦·龍灣國際社區

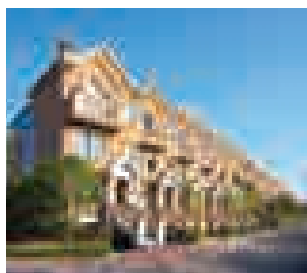
五礦·龍灣國際社區為大型住宅發展項目，備有多項如會所、商鋪、車位、學校及園景花園等配套設施，位於湖南省長沙縣暮雲鎮高雲路，總地盤面積約為643,000平方米(包括30,000平方米之私人湖泊)，已規劃總樓面面積約為1,084,000平方米。本集團計劃分五期開發該項目，第一期及第二期於二零一零年十二月完成開發；第三期於二零一一年五月動工，於二零一三年八月竣工；第四期建設於二零一三年三月動工，計劃於二零一四年底竣工；第五期建設於二零一三年十二月動工，計劃於二零一五年第四季竣工。迄今，該項目已售出82%總可售樓面面積(包括車位)。



項目名稱	: 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1,084,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一五年第四季

### 長沙格蘭小鎮

格蘭小鎮為位於湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村之住宅發展項目，毗鄰五礦·龍灣國際社區，總地盤面積約為333,000平方米，已規劃總樓面面積約為440,000平方米。本集團計劃分兩期開發該項目，第一期建設於二零零八年動工，於二零一一年八月竣工；第二期建設於二零一一年四月動工，於二零一三年十一月竣工。迄今，該項目已售出97%總可售樓面面積(包括車位)。



項目名稱	: 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440,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
建築工程完成日期	: 二零一三年

### 惠州五礦·哈施塔特

五礦·哈施塔特位於廣東省惠州市博羅縣之住宅發展項目，鄰近眾多如高爾夫球場的已開發設施。該項目被群山及面積為二十英畝之湖泊環繞，總地盤面積約為984,000平方米，已規劃總樓面面積約為1,154,000平方米。於二零一三年一月，該項目於全國工商聯房地產商會舉辦之第十屆地產風雲榜上獲授「文化與旅遊度假地產模式創新大獎」。該項目分七期發展，其中第一、二及三期正在施工階段，整體項目預期於二零一九年底前完成。

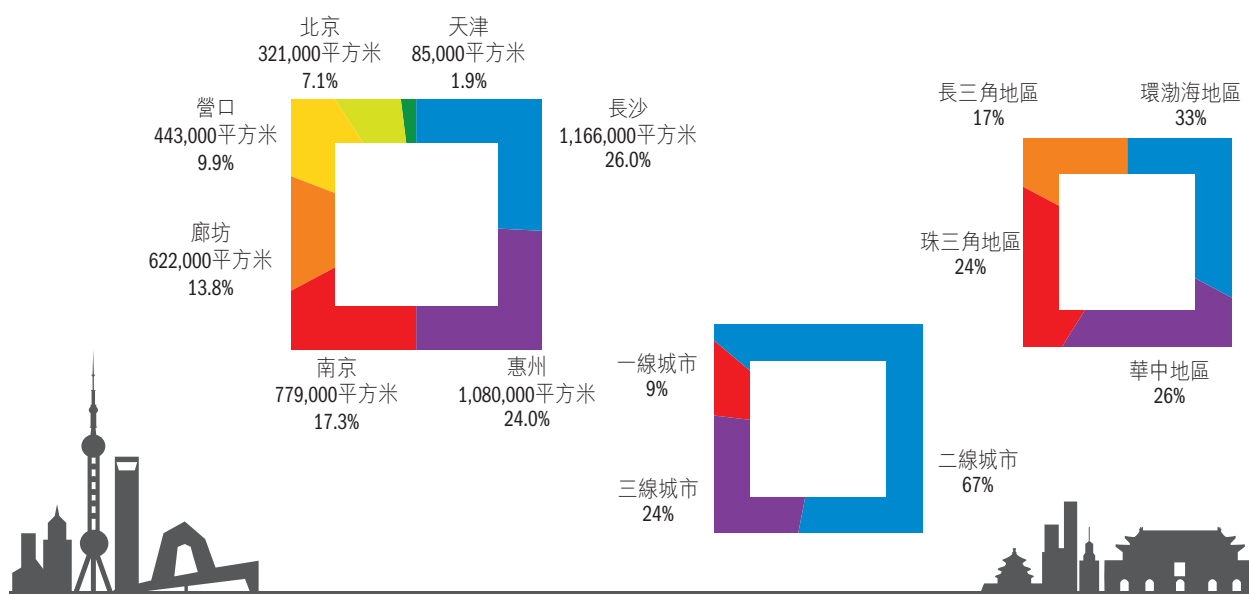


項目名稱	: 五礦·哈施塔特
地點	: 中國廣東省惠州市博羅縣麥田嶺
用途	: 住宅
地盤面積	: 約984,000平方米
總樓面面積	: 約1,154,000平方米
本集團所佔權益	: 80%
預期建築工程完成日期	: 二零一九年

### 土地儲備

本集團的中國房地產開發業務採取積極進取的策略，以循序漸進之方式購買土地。本集團於二零一三年內成功競奪南京住宅用地及長沙綜合用地的土地使用權，因而增加約1,000,000平方米可開發樓面面積的土地儲備。於二零一三年十二月三十一日，本集團旗下十二個房地產發展項目合共可開發土地儲備總樓面面積約為4,500,000平方米，該等房地產發展項目位於北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙及惠州等七個國內城市。

### 土地儲備組成



### 新收購土地儲備

於二零一三年，本集團新增兩項房地產發展項目，土地儲備之總可開發樓面面積因而增加約1,000,000平方米。新增土地之成本約為5,300,000,000元人民幣，而新增土地儲備之平均成本約為每平方米5,600元人民幣。預期國內地房地產市場於二零一四年之競爭仍持續激烈。為達致快速的持續發展，本集團將重點收購一線及二線中心城市之新土地儲備，目標為每年增加約1,000,000平方米至2,000,000平方米之總樓面面積。

城市	項目名稱 <sup>(1)</sup>	地塊類型 <sup>(2)</sup>	佔地面積 (平方米)	總樓面 面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	總成本 (人民幣 十億元)	平均土地成本 (每平方米 人民幣元)
南京	五礦·崇文金城	住宅	136,000	487,000	3.9	8,000
長沙	長沙開福區項目	住宅及商用	150,000	448,000	1.4	3,100
<b>總計</b>			<b>286,000</b>	<b>935,000</b>	<b>5.3</b>	<b>5,600</b>

(1) 項目名稱或會更改。

(2) 地塊類型包括商用及住宅。

(3) 整個項目之總樓面面積包括仍待獲取土地使用權之樓面面積。樓面面積包括可出售及不可出售總樓面面積。總可售樓面面積指擬出售物業的樓面面積。不可售樓面面積指不作售賣用途物業的樓面面積，主要包括配套設備。

(4) 相關數據基於公司內部記錄及預測。

	項目名稱	: 長沙開福項目
	地點	: 中國湖南省長沙縣開福區福元西路
	用途	: 住宅及商業
	地盤面積	: 約150,000平方米
	總樓面面積	: 約448,000平方米
	本集團所佔權益	: 100%
	預期建築工程完成日期	: 第一期 — 二零一六年

## 專業建築

本集團透過旗下兩家全資附屬公司經營以設計、製造及安裝幕牆業務為主之專業建築業務，其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。於二零一三年，該經營分部的收入上升32.4%，其經營業績在扣除集團內部交易後，則錄得經營虧損22,400,000港元(二零一二年：4,400,000港元)。

展望未來，中國進一步推進城鎮化，當中辦公、零售及娛樂設施於一體的商業綜合體的發展，以及旅遊業、酒店業及娛樂業持續增長，將為幕牆業務之持續增長創造良好的宏觀環境，預期新建造工程之供應量將保持穩定或增多。然而，我們仍會對成本監控、熟練勞工短缺及激烈競爭等方面進行持續有效的管理。

## 物業投資

本集團於香港之投資物業組合包括位於中環之東方有色大廈及位於尖沙咀之中國五礦大廈兩幢商業大廈，以及四個位於港島之住宅物業(總樓面面積合共15,826平方米)。於二零一三年，該經營分部所產生之收入錄得8.1%之增長，由二零一二年之56,900,000港元增至61,500,000港元(不包括公司內部交易所產生之收入2,000,000港元(二零一二年：1,600,000港元))，主要受惠於香港物業市場年內之整體強勁表現，以及各類物業租值及出租率上升所致。

## 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、銀行借款及債券發行取得資金。於二零一三年，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。於二零一三年年底，本集團之現金及銀行存款總額為6,217,900,000港元(二零一二年：2,530,400,000港元)，較二零一二年同期數字高145.7%。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款為6,102,300,000港元(不包括受限制現金及銀行存款)(二零一二年：2,419,300,000港元)，其中88.7%、3.1%及8.2%(二零一二年：81.6%、14.8%及3.6%)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。本集團借款總額為10,151,800,000港元(二零一二年：4,981,300,000港元)，主要包括銀行借款及發行債券。於二零一三年四月，本集團首次成功完成總額為350,000,000美元的債券發行，有關債券之年期分別為5年及10年。於二零一三年七月，本集團成功獲取3,800,000,000港元的三年期銀團貸款，隨後於二零一三年十二月獲取5,300,000,000港元的五年期銀團貸款。

於二零一三年年底，本集團財務信貸充足，可支配之綜合財務信貸額度合共10,812,900,000港元，而二零一二年則為5,857,600,000港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團之未動用銀行信貸額為3,208,700,000港元(二零一二年：1,951,800,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團之債務淨額對權益總額比率為34.7%(二零一二年：31.0%)。監察本集團之財務及資本結構為一項持續之管理工作，而管理層認為現時之債務對權益比率維持在可接受範圍。

## 管理層討論及分析

本集團之借款到期情況如下：

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	1,412.2	13.9	1,901.3	38.2
第二至第五年	7,783.0	76.7	3,080.0	61.8
第五至第十年	956.6	9.4	—	—
<b>總計</b>	<b>10,151.8</b>	<b>100.0</b>	<b>4,981.3</b>	<b>100.0</b>

本集團之借款貨幣如下：

	二零一三年十二月三十一日		二零一二年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	734.9	7.2	1,683.8	33.8
港元	6,738.4	66.4	3,297.5	66.2
美元	2,678.5	26.4	—	—
<b>總計</b>	<b>10,151.8</b>	<b>100.0</b>	<b>4,981.3</b>	<b>100.0</b>

截至二零一三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381,200,000港元(二零一二年：99,500,000港元)後，於損益內確認之財務成本為107,200,000港元(二零一二年：186,500,000港元)。

### 匯率波動風險

於回顧年度，本集團大部份收入及成本均以港元及人民幣列值。本集團因以本公司之功能及列賬貨幣即港元以外貨幣的交易計值而面臨匯率變動風險。本集團在年內並無採取或參與任何匯率對沖安排以管理其匯率變動風險。

### 集團資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，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：

- 賬面值約為1,205,100,000港元(二零一二年：1,042,700,000港元)之投資物業；
- 賬面值約為83,000,000港元(二零一二年：78,900,000港元)之土地及樓宇；及
- 賬面值約為1,583,900,000港元(二零一二年：1,124,600,000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於綜合財務報表附註34。

## 僱員

員工是本集團的重要資產，我們非常重視招聘、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，我們將部分非核心工種外判，藉此對專業建築及物業管理團隊進行重組，提升整體效率，因此，本集團的員工隊伍（當中包括執行董事）由年初的1,090人減至於二零一三年十二月三十一日的995人。我們衷心感謝各位員工於年內在工作上的承擔及努力，並將繼續採取符合業務所在地市場慣例的薪酬政策，以確保我們的薪酬水平與市場標準相符（或高於市場標準）。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團董事及員工的薪酬及福利支出合共246,800,000港元（二零一二年：180,500,000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二零一三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。

## 企業管治守則

董事認為本公司於二零一三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：

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上市公司董事，應在獲委任後之首次股東大會上接受公司股東選舉。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)，均須於獲委任後之首次股東週年大會上接受股東選舉。

## 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；而管理人員則任命執行本公司之日常管理、行政及營運等事務。

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職責。彼等亦明白須共同及各自向股東負責，以及應積極參與本公司事務及徹底了解本公司業務。本公司將應董事要求，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。

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、獨立非執行董事佔董事會人數最少三分之一，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。

本公司於年內舉行了六次董事會會議及兩次股東大會，當中四次董事會定期會議之開會通知，均於會議舉行日期前最少十四天送交全體董事。各董事於該等會議之出席情況如下：

董事姓名	出席/舉行會議次數	
	董事會	股東大會
孫曉民先生	5/6	1/2
何劍波先生	6/6	2/2
尹亮先生	6/6	1/2
何小麗女士	6/6	2/2
田景琦先生	4/6	0/2
劉則平先生	6/6	0/2
林濬先生	5/6	2/2
馬紹援先生	6/6	2/2
譚惠珠女士	6/6	2/2

所有非執行董事之任期為三年，除上文「企業管治守則」一段所披露者外，全體非執行董事（孫曉民先生除外），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。

### 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。此等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董事會之運作管理，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，以確保獲委任之新董事充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任及職責。

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，並定期獲提供本公司業務發展之最新資料。於年內，本公司舉行了一次內部講座，內容包括上市規則和證券及期貨條例之新規定及要求。

所有董事均參與持續專業發展。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，各董事之個別培訓紀錄如下：

董事姓名	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
<b>非執行董事：</b>			
孫曉民先生	√	√	√
田景琦先生	√	√	√
劉則平先生	√	√	√
<b>執行董事：</b>			
何劍波先生	√	√	√
尹亮先生	√	√	√
何小麗女士	√	√	√
<b>獨立非執行董事：</b>			
林濬先生	√	√	√
馬紹援先生	√	√	√
譚惠珠女士	√	√	√

## 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，確認彼等於截至二零一三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，有責任真實公平地反映本集團於相關期間之事務狀況、業績和現金流情況。在編製截至二零一三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德勤•關黃陳方會計師行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。

於截至二零一三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，主要職責為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。

審核委員會於二零一三年舉行了四次會議，各成員於該等會議之出席情況如下：

審核委員會成員	出席/舉行會議次數
馬紹援先生 — 主席	4/4
林濬先生	3/4
譚惠珠女士	4/4

審核委員會於年內完成的主要工作包括：

- 審閱本集團截至二零一二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；
- 審閱本集團截至二零一三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就截至二零一三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二零一三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；
- 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. 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，以及確保內部審計職能獲得足夠的資源有效運作；及
- j. 就本集團重大事項之相關風險向管理層提供意見。

董事會同意審核委員會提出續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司截至二零一四年十二月三十一日止財政年度獨立核數師之推薦建議，有關決議案將提呈股東週年大會，以待股東批准。

## B. 薪酬委員會

薪酬委員會由董事會主席、董事總經理及全體獨立非執行董事組成，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。

薪酬委員會獲董事會授權釐訂執行董事及高層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。

薪酬委員會於二零一三年舉行了兩次會議，各成員於該等會議之出席情況如下：

薪酬委員會成員	出席/舉行 會議次數
譚惠珠女士 — 主席	2/2
孫曉民先生	0/2
何劍波先生	1/2
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發放二零一二年及二零一三年年度獎金和二零一三年工資調整之建議，以及高層管理人員之薪酬。

### C. 提名委員會

提名委員會由董事會主席、董事總經理及全體獨立非執行董事組成，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、公司主席及主要行政人員繼任計劃等事宜向董事會提出推薦意見。提名委員會亦會評核獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會於二零一三年舉行了兩次會議，各成員於該等會議之出席情況如下：

提名委員會成員	出席/舉行 會議次數
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關於委任副主席、獨立非執行董事之獨立性、董事會架構、人數及組成，以及董事繼任計劃等事宜。

### 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、董事及高層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，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事宜。

於回顧年度內，董事會已檢討及批准經修訂之提名委員會職權範圍書，以及採納「董事會成員多元化政策」。

### 獨立核數師薪酬

於截至二零一三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德勤•關黃陳方會計師行之費用約為3,300,000港元，而支付非核數服務(包括審閱二零一三年中期報告)之費用則約為700,000港元。

於截至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4,100,000港元，而支付非核數服務之費用則約為370,000港元。

在本公司於二零一三年六月七日舉行之股東週年大會上，德勤•關黃陳方會計師行取代羅兵咸永道會計師事務所獲委任為本公司獨立核數師，有關獨立核數師變更之詳情載於本公司日期為二零一三年五月三日之公告內。

## 公司秘書

鍾詠儀女士自二零零六年八月起獲委任為本公司之公司秘書。彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會會員。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，鍾女士參與超過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，則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。

本公司認為與投資人士保持有效之溝通，為有助彼等了解本集團業務發展之重要關鍵。於二零一三年，本公司開始以新聞稿形式發放簽約銷售數字。

### A. 刊發公告及公司網站

本公司透過其網站www.minmetalsland.com發放公告、新聞稿及有關業務發展的最新資料，是股東及投資人士適時取得本集團可靠資訊之主要渠道。股東亦可透過本公司網站專設的欄目向我們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。

### B. 股東大會

本公司鼓勵股東親身參與股東大會，如未能出席，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。

本公司委任獨立監票員負責股東大會的點票工作，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有助加強企業管治，特別是對彼等就本公司業務發展之理解尤其重要。本公司透過參與投資者會議、分析員及媒體簡介會、非交易路演，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，本公司投資者關係部代表參與了不少於十個投資者會議，並安排了多次分析員及媒體簡介會及非交易路演，與本公司現有投資者及對股本及固定收益有與趣之投資者會面。

### 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

## 主席



**孫曉民先生**，現年五十九歲，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，於二零零八年加入中國五礦，現為中國五礦副總裁及五礦股份副董事長，分管中國五礦房地產發展業務。彼於房地產發展、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。

## 副主席兼董事總經理



**何劍波先生**，現年四十四歲，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，並於二零一三年四月兼任本公司副主席，負責本公司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，現為中國五礦房地產建設業務中心副總經理及香港五礦董事。彼於企業管理、策略規劃及投資方面擁有逾二十年之豐富經驗。

## 董事常務副總經理



**尹亮先生**，現年四十五歲，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，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。彼於房地產發展、投資、資本市場及企業管理方面擁有豐富經驗。

### 董事副總經理



**何小麗女士**，現年四十六歲，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，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，彼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，於企業財務管理方面擁有豐富經驗。

### 非執行董事



**田景琦先生**，現年五十歲，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，於房地產業務及國際貿易方面擁有豐富經驗。



**劉則平先生**，現年四十五歲，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，亦為中國高級工程師。彼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，以及五礦二十三冶董事長兼總經理，於房地產開發及建設方面擁有豐富經驗。

## 獨立非執行董事



**林濬先生**，現年六十八歲，於一九九七年五月獲委任為本公司獨立非執行董事，為香港建築物條例認可人仕及註冊專業測量師、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，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。彼於測量業界擁有超過三十多年經驗。



**馬紹援先生**，現年七十八歲，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，為特許會計師、馬炎璋會計師行有限公司董事及馬炎璋秘書有限公司董事總經理。彼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。馬先生於過去三十六年積極參與香港及中國之商業及工業事務，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**，現年六十八歲，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，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、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，以及愛•家基金會有限公司董事。

### 高級管理層



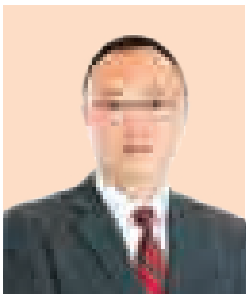
**楊律先生**，現年五十六歲，於二零零七年五月出任本公司房地產開發管理部總經理，現為本公司副總經理，負責本公司於中國房地產發展項目投資的前期研究及房地產開發項目的管理工作。楊先生於一九八二年畢業於重慶建築大學(現稱重慶大學)，持有工學士學位，亦持有中國建設部頒授之一級項目經理資質證書及英國皇家特許建造師之資歷。彼曾任職中國海外集團房屋公司、土木公司及國內部，先後出任助理總經理、副總經理及總經理等職，參與國內外多個大型工程項目，亦曾任中海集團一家國內房地產發展公司之總經理。楊先生於建築承包及房地產發展業務的拓展、經營和管理方面擁有豐富經驗。



**許炳良先生**，現年四十八歲，於二零零八年十二月出任本公司副總經理，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，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。彼於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**，現年五十一歲，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，並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，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，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。



**鄧英傑先生**，現年四十歲，於二零一三年四月出任本公司財務總監，為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會會員，以及英國特許會計師公會資深會員。彼持有香港科技大學工商管理學院財務系榮譽學士。鄧先生於加入本公司前，曾任職香港上市公司及國有企業，於企業財務、財務及行政管理方面有豐富經驗。

# 董事會 報告

董事會謹此提呈本集團截至二零一三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18。

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6。

## 業績及分派

本集團本年度之業績載於第83頁之綜合損益表。

董事會建議向於二零一四年六月十一日(星期三)名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股1.5港仙(二零一二年：1港仙)。

股息支票約於二零一四年六月二十七日(星期五)左右寄出予股東。

## 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15。

## 股本

本公司之股本詳情載於綜合財務報表附註26。

## 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27。

## 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35頁。

## 可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據百慕達公司法計算之可供分派儲備為301,931,000港元(二零一二年：445,109,000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二零零三年購股權計劃，已於二零一三年五月二十八日屆滿。於二零零三年購股權計劃屆滿前所授出之購股權持續有效，並可按照其發行條款予以行使。

本公司於二零一三年六月七日舉行之股東週年大會上採納了二零一三年購股權計劃，旨在認許及表揚合資格人士對本集團作出或可能作出之貢獻。本公司概無根據二零一三年購股權計劃之條款授出任何購股權。

以下為二零一三年購股權計劃之主要條款：

**(1) 二零一三年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) 根據二零一三年購股權計劃可發行之股份總數**

根據二零一三年購股權計劃可發行之股份總數為333,785,270股，約佔本公司於本報告日期10%之已發行股本。

**(3) 每位參與者根據二零一三年購股權計劃可認購之最高數額**

如果因為按照二零一三年購股權計劃而向合資格人士授出購股權，將導致該名合資格人士於截至及包括授出上述購股權當日起計十二個月期間，因全面行使(根據二零一三年購股權計劃)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，將超過擬授出該等購股權當日1%之已發行股本時，則不可就二零一三年購股權計劃向該名合資格人士授出任何購股權。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並知會各承授人，惟該期限不得超過由董事發出購股權要約當日起計十年，根據二零一三年購股權計劃之條款提早終止者除外。

**(5) 接納之期限及接納購股權之應付金額**

根據二零一三年購股權計劃而發出之購股權要約須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

二零一三年購股權計劃有效期至二零二三年六月六日。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，二零零三年購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

參與者類別	授出日期	行使期	行使價 港元	購股權數目				
				於二零一三年 一月一日	於年內 授出	於年內 行使	於年內 註銷	於二零一三年 十二月三十一日
<b>(i) 董事</b>								
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
<b>(ii) 僱員及其他</b>								
	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018(附註1)	0.45	8,194,001	—	—	555,333	7,638,668
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022(附註2)	1.20	45,600,000	—	—	3,650,000	41,950,000
<b>總計</b>				69,307,334	—	—	4,205,333	65,102,001

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，於年內概無根據二零零三年購股權計劃之條款而獲授出、失效或註銷之購股權。



# 董事會報告

## 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

### 執行董事

何劍波先生

尹亮先生

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，田景琦先生、劉則平先生及林濬先生將於股東週年大會上任滿告退，惟具資格並願意於股東週年大會上膺選連任。

## 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，本公司之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及執行董事)亦為營口產業園、五礦置業及五礦二十三冶之董事。

田景琦先生(非執行董事)亦為五礦置業之董事兼總經理，以及營口產業園及五礦二十三冶之董事。

劉則平先生(非執行董事)亦為五礦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。

營口產業園為一家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。五礦置業為一家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。五礦二十三冶為一家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13.51(B)條，截至二零一三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. 於年內董事酬金之變動載於財務報表附註9。
2. 譚惠珠女士(獨立非執行董事)於二零一三年六月五日起獲任為澳門勵駿創建有限公司(一家於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。

## 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

於二零一三年十二月三十一日，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。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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。

於截至二零一三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，本公司於二零一三年十二月三十一日概無任何其他尚未行使其購股權、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

於二零一三年十二月三十一日，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%
五礦股份	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：

1. June Glory為香港五礦之全資附屬公司，而香港五礦則由五礦股份全資擁有。中國五礦持有五礦股份約88.5%權益。據此，中國五礦、五礦股份及香港五礦各自被視為擁有June Glory所持有之2,071,095,506股股份之權益。
2. Strategic Power International Limited (「SPI」) 由Osbert Lyman先生持有其70%權益。鑑於SPI分別直接及間接持有19,290,000股股份及150,849,862股股份，SPI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

於截至二零一三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	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
最大客戶	2.0%	1.8%		
首五大客戶所佔總額	6.4%	4.8%		
最大供應商			3.9%	36.4%
首五大供應商所佔總額			9.0%	44.0%

五礦二十三冶(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

於截至二零一三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. 於二零一一年三月二十九日，本公司與五礦二十三冶(前稱二十三冶建設集團有限公司)訂立有條件承建工程協議，據此，本公司將在五礦二十三冶或其附屬公司成功中標投得建築合同的情況下，委聘五礦二十三冶或其附屬公司作為本集團於國內現有及日後房地產發展項目之建築承包商，由二零一一年三月二十九日起至二零一三年十二月三十一日止。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團授予五礦二十三冶及其附屬公司之合約總額為376,040,914元人民幣。

雙方於二零一三年十一月四日訂立另一份有條件承建工程協議，據此，上述之承建工程協議項下之交易將由二零一四年一月一日起延續至二零一六十二月三十一日止，有關詳情載於本公司日期為二零一三年十一月四日及二零一三年十二月十一日之公告及日期為二零一三年十一月二十三日之通函內。

## 董事會報告

2. 於二零一一年十二月三十日，五礦企榮(為中國五礦之非全資附屬公司)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十一樓
年期	：	由二零一二年一月一日起至二零一四年五月三十一日止(包括首尾兩日)，為期兩年五個月
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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，五礦企榮根據租賃協議一而支付之租金總額為1,598,868港元。

3. 於二零一一年十二月三十日，五礦資本(為中國五礦之非全資附屬公司)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十六樓
年期	：	由二零一二年五月十六日起至二零一四年五月三十一日止(包括首尾兩日)，為期約兩年
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25,489.20港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

於二零一三年一月一日至二零一三年七月十五日止期間，五礦資本根據租賃協議二而支付之租金總額為863,904港元。雙方於二零一三年五月一日簽訂一份退租協議，租賃協議二項下之租約於二零一三年七月十五日終止。

4. 於二零一一年十二月三十日，香港五礦(為中國五礦之非全資附屬公司)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十九樓
年期	：	由二零一二年六月一日起至二零一四年五月三十一日止(包括首尾兩日)，為期兩年
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25,489.20港元(為租戶所分擔之服務、管理及空調費)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，香港五礦根據租賃協議三而支付之租金總額為1,598,868港元。

5. 於二零一二年一月十六日，營口產業園(為中國五礦之非全資附屬公司)與營口五礦悅居(為本公司之全資附屬公司)訂立物業管理合同，據此，營口五礦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所發展之工業物業)，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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，營口產業園支付予營口五礦悅居之總額為507,440元人民幣。

6. 於二零一二年四月二日，本公司與新榮(為中國五礦之非全資附屬公司)訂立物料供應協議，據此，本公司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日後房地產發展項目及專業建築項目之物料供應商，由二零一二年四月二日起至二零一四年十二月三十一日止。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無授予新榮任何物料供應合同。

7. 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(為中國五礦之非全資附屬公司)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五礦•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。

截至二零一三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3,825,666元人民幣。

8. 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。

截至二零一三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971,834元人民幣。

9. 於二零一二年九月七日，博羅碧華(為本公司持有80%權益之附屬公司)與泛華公司(為持有博羅碧華20%權益之公司)訂立框架協議，據此，博羅碧華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，由二零一二年九月七日起至二零一四年十二月三十一日止。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，博羅碧華授予泛華公司之合約總額為433,747,739元人民幣。

## 董事會報告

10. 於二零一三年四月一日，第五廣場公司(為中國五礦之非全資附屬公司)作為業主與五礦建設北京(為本公司之全資附屬公司)作為租戶訂立租賃協議(「租賃協議四」)，詳情如下：

物業：中國北京市東城區朝陽門北大街三號五礦廣場A座7層及部份BM及B1層，以及六個停車位  
年期：由二零一三年四月一日起至二零一五年十二月三十一日止(包括首尾兩天)，為期兩年九個月  
租金：每月1,227,328.24元人民幣(不包括物業管理費、能源費及公共設施服務費)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，五礦建設北京根據租賃協議四而支付之租金總額為10,981,154元人民幣。

11. 於二零一三年五月一日，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九樓  
年期：由二零一三年五月一日起至二零一四年五月三十一日止(包括首尾兩日)，為期約十三個月  
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)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，五礦資本根據租賃協議五而支付之租金總額為1,065,912港元。

12. 於二零一三年十一月四日，本公司與五礦財務(為中國五礦之非全資附屬公司)訂立金融服務框架協議，據此，五礦財務向本公司及其於中國之附屬公司提供存款、貸款及結算服務，由二零一三年十一月四日起至二零一五年十二月三十一日止。

於二零一三年十一月四日至二零一三年十二月三十一日止期間，本公司及其於中國之附屬公司於五礦財務之每日最高存款結餘約為1,798,000,000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德勤•關黃陳方會計師行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。獨立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75至78頁披露之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獨立核數師函件之副本。

### 根據上市規則第13.18條及13.21條之持續披露

1. 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港元之四年期定期貸款融資(「貸款融資一」)訂立一份定期貸款融資協議(「融資協議一」)。

根據融資協議一，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)取消融資協議一下之承諾；及/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一應計之金額須即時到期償還；及/或(iii)要求全部或部份貸款於要求下須予償還。

2. 於二零一三年七月五日，OFL作為借款人、本公司及MLI作為保證人及若干銀行作為貸款人(「貸款人」)，就本金3,800,000,000港元之三年期定期貸款融資(「貸款融資二」)訂立一份融資協議(「融資協議二」)。

根據融資協議二，中國五礦(為本公司之控股股東)需(直接或間接)實益持有本公司最少31%全部已發行股本及為本公司(直接或間接)之單一最大股東，以及擁有本公司之管理權。違反上述任何一項條件，即構成違約事件，貸款人可以(i)取消融資協議二下之全部或部份承諾；及/或(ii)宣佈全部或部份貸款連同應計利息，以及其他根據貸款融資二應計之金額須即時到期償還；及/或(iii)宣佈全部或部份貸款於要求下須予償還。



## 董事會報告

3. 於二零一三年十二月二十日，OFL作為借款人、本公司及MLI作為保證人及若干銀行作為貸款人（「貸款人」），就本金5,300,000,000港元之五年期貸款融資（「貸款融資三」）訂立一份定期貸款融資協議（「融資協議三」）。

根據融資協議三，中國五礦（為本公司之控股股東）需（直接或間接）實益持有本公司不少於31%已發行股份及為本公司之單一最大實益股東，以及擁有本公司之管理權。違反上述任何一項條件，即構成違約事件，貸款人可以(i)取消融資協議三下之承諾；及/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；及/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。

### 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本公司管理層及本集團獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行商議有關截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並審核本集團採納的會計政策與實踐、內部監控及其他財務報告事項。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已經由本公司審核委員會向董事會建議批准。

### 獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所於本公司在二零一三年六月七日舉行之股東週年大會上退任本公司獨立核數師，而德勤•關黃陳方會計師行則於該股東大會上獲委任為本公司獨立核數師，任命由該股東大會結束時起生效。

載於本年報內的綜合財務報表由德勤•關黃陳方會計師行審核。彼將於股東週年大會上任滿告退，惟具資格並願意膺聘連任。

承董事會命

副主席兼董事總經理

**何劍波**

香港，二零一四年三月二十一日

# 獨立核數師報告

## Deloitte. 德勤

### 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83至161頁之五礦建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、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核工作對該等綜合財務報表提出意見，僅向全體股東報告我們之意見，除此以外，按照百慕達公司法第90條，本報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行我們的審核工作，該準則要求我們遵守道德規範，並策劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核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，以設計適當的審核程序，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。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 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 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況，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。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零一四年三月二十一日

# 綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	6	5,905,854	4,306,454
銷售成本		(4,463,399)	(3,036,950)
毛利		1,442,455	1,269,504
其他收益·淨額	8	36,088	20,593
投資物業公允值變動	16	169,417	63,013
銷售及分銷費用		(184,907)	(150,178)
行政開支		(448,244)	(293,295)
財務收入	10	62,404	91,271
財務成本	10	(107,213)	(186,460)
分佔聯營公司業績	19	55,262	(28,008)
除稅前溢利		1,025,262	786,440
所得稅開支	11	(449,466)	(356,932)
本年度溢利	7	575,796	429,508
年內溢利歸屬於：			
本公司股權持有人	12	476,832	273,804
非控股股東權益		98,964	155,704
		575,796	429,508
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利，港仙：			
基本	13	14.29	8.20
攤薄	13	14.26	8.19
	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股息	14	50,068	33,378

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	575,796	429,508
<b>除稅後其他全面收入：</b>		
其後可能重新分類至損益之項目：		
匯兌差額	306,357	2,196
應佔聯營公司匯兌差額	25,079	2,581
	331,436	4,777
其後不會重新分類至損益之項目：		
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產重估 所產生之(虧損)/收益	(20,742)	297,306
本年度其他全面收入	310,694	302,083
本年度除稅後全面收入總額	886,490	731,591
本年度全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	742,420	574,849
非控股股東權益	144,070	156,742
	886,490	731,591

# 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	141,214	139,526
投資物業	16	1,235,149	1,070,239
商譽	17	10,107	9,800
於聯營公司之權益	19(a)	853,073	772,732
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產	23	622,269	643,011
遞延稅項資產	29	189,055	269,669
		<b>3,050,867</b>	2,904,977
<b>流動資產</b>			
存貨	20	18,025,653	7,382,852
應收客戶之合約工程款項	21	200,334	51,212
預付款項、貿易及其他應收款項	22	1,914,110	4,411,632
貸款予一間聯營公司	19(c)	—	234,706
受限制現金及銀行存款	24	115,605	111,179
不受限制現金及銀行存款	25	6,102,303	2,419,256
		<b>26,358,005</b>	14,610,837
<b>資產總額</b>		<b>29,408,872</b>	17,515,814
<b>權益</b>			
股本	26	333,785	333,785
儲備	27	7,403,746	6,671,326
<b>本公司股權持有人應佔之權益</b>		<b>7,737,531</b>	7,005,111
<b>非控股股東權益</b>		<b>3,606,661</b>	896,143
<b>權益總額</b>		<b>11,344,192</b>	7,901,254

## 綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	28	<b>8,739,607</b>	3,080,023
遞延稅項負債	29	<b>97,748</b>	131,337
其他負債		<b>386</b>	735
		<b>8,837,741</b>	3,212,095
<b>流動負債</b>			
借款	28	<b>1,412,171</b>	1,901,227
貿易及其他應付款項	30	<b>5,536,742</b>	2,853,231
遞延收入	31	<b>2,023,791</b>	1,393,349
應付稅項		<b>254,235</b>	254,658
		<b>9,226,939</b>	6,402,465
<b>負債總額</b>		<b>18,064,680</b>	9,614,560
<b>權益及負債總額</b>		<b>29,408,872</b>	17,515,814
<b>流動資產淨值</b>		<b>17,131,066</b>	8,208,372
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>20,181,933</b>	11,113,349

第83至第161頁的綜合財務報表已於二零一四年三月二十一日獲董事會批准並授權刊發，並由下列人士代表簽署：

何劍波  
董事

何小麗  
董事

# 財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
附屬公司投資	18(a)	127,946	209,808
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	18(b)	13,677,682	7,784,026
其他應收款項	22	1,347	860
不受限制現金及銀行存款	25	64,664	18,234
		<b>13,743,693</b>	7,803,120
<b>資產總額</b>		<b>13,871,639</b>	8,012,928
<b>權益</b>			
股本	26	333,785	333,785
儲備	27	4,588,841	4,718,313
<b>權益總額</b>		<b>4,922,626</b>	5,052,098
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項	18(b)	8,923,605	2,946,268
應計費用及其他應付款項	30	25,408	14,562
<b>負債總額</b>		<b>8,949,013</b>	2,960,830
<b>權益及負債總額</b>		<b>13,871,639</b>	8,012,928
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,794,680</b>	4,842,290
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,922,626</b>	5,052,098

何劍波  
董事

何小麗  
董事



# 綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔			非控股	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元 (附註27)	總額 千港元	股東權益 千港元	
於二零一二年一月一日結餘	333,782	6,171,869	6,505,651	746,400	7,252,051
年內溢利	—	273,804	273,804	155,704	429,508
年內其他全面收入	—	301,045	301,045	1,038	302,083
本年度除稅後全面收入總額	—	574,849	574,849	156,742	731,591
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
向本公司股東支付之股息	—	(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	333,785	6,671,326	7,005,111	896,143	7,901,254
年內溢利	—	476,832	476,832	98,964	575,796
年內其他全面收入	—	265,588	265,588	45,106	310,694
本年度除稅後全面收入總額	—	742,420	742,420	144,070	886,490
收購一間附屬公司之非控股股東權益	—	9,673	9,673	(517,102)	(507,429)
非控股股東之注資	—	—	—	3,083,550	3,083,550
僱員購股權福利	—	13,706	13,706	—	13,706
向本公司股東支付之股息	—	(33,379)	(33,379)	—	(33,379)
	—	(10,000)	(10,000)	2,566,448	2,556,448
於二零一三年十二月三十一日	333,785	7,403,746	7,737,531	3,606,661	11,344,192

# 綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營活動</b>			
經營業務(所用)／所得現金	33	(3,306,722)	346,571
已付利息		(488,447)	(285,988)
已付所得稅		(523,315)	(567,356)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(4,318,484)</b>	(506,773)
<b>投資活動</b>			
添置投資物業		(243)	(37)
購買物業、廠房及設備		(8,606)	(11,188)
償還貸款予一間附屬公司之一名非控股股東		—	156,655
償還貸款予一間聯營公司		234,706	727,794
於聯營公司之投資		—	(562,300)
已收利息		62,404	91,271
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>288,261</b>	402,195
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項淨額		—	15
收購一間附屬公司之額外權益		(507,429)	(104,504)
非控股股東之注資		3,083,550	54,124
新增借款		6,752,124	1,355,809
償還借款		(1,581,596)	(1,606,778)
派付予本公司股東之股息		(33,379)	(33,379)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>7,713,270</b>	(334,713)
<b>增加／(減少)現金及現金等價物</b>		<b>3,683,047</b>	(439,291)
年初之現金及現金等價物		2,419,256	2,858,547
年終之現金及現金等價物	25	6,102,303	2,419,256

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 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(「聯交所」)上市。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點披露於年報的「公司資料」章節。

除非另有註明，此等綜合財務報表以港元列值。

## 2. 新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的應用

### 新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表報告及／或披露之影響

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之若干新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期之香港財務報告準則 年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 財務資產及財務負債之抵銷
香港財務報告準則第10號、香港財務 報告準則第11號及香港財務報告準則 第12號之修訂	綜合財務報表、聯合安排及披露於其他實體之權益： 過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產期的剝採成本

除下文所述外，本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或載列於綜合財務報表的披露並無重大影響。

## 2. 新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的應用(續)

### 新訂及經修訂香港財務報告準則對財務報表報告及／或披露之影響(續)

#### 香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂本

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之呈列」引入全面收益表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂要求其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配 — 該等修訂本並無更改以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。

本集團之「綜合全面收益表」乃更名為「綜合損益及其他全面收益表」，「綜合收益表」則更名為「綜合損益表」，且其他全面收益項目列報已據此修訂。

#### 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」，以處理綜合財務報表的部份以及香港常務詮釋委員會詮釋第12號「綜合 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號已更改控制權的定義，當投資者(a)有權控制被投資方，(b)擁有於參與投資對象的業務所得可變回報的風險或權利，及(c)有能力使用其權力影響其回報，且同時符合該等三項標準，投資方擁有對被投資方的控制權。控制權於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲利。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者在何時視為控制被投資方。香港財務報告準則第10號的採用並沒有對本集團綜合財務報表有任何重大影響。

#### 香港財務報告準則第13號「公允值計量」

香港財務報告準則第13號取代個別香港財務報告準則的現有指引，連同公允值計量指引的單一來源。香港財務報告準則第13號亦包括有關金融工具及非金融工具的公允值計量的全面披露規定。在綜合財務報表中，金融工具須特別遵守若干披露規定。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團預期已採納新公允值計量規定，公允值資料已於附註16及23披露。採納香港財務報告準則第13號對本集團資產及負債之公允值計量並無任何重大影響。

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團貫徹地使用於二零一三年一月一日開始生效的香港財務報告準則。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2. 新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的應用（續） 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（續）

於本報告日期，本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期之香港財務報告準則年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	財務資產及財務負債抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	工具 — 第三階段：對沖會計 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 可供應用 — 強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定。

<sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效，少數情況例外。

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的首個採納香港財務報告準則編製財務報表的年度生效。

本集團並未提早採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則以編製綜合財務報表。

採納上文新訂或經修訂香港財務報告準則預期對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露。

用於編製該等綜合財務報表之主要會計政策載列如下。除非另有指明，該等政策持續運用於呈列的所有年度。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。該等綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，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於各報告期終日誠如以下會計政策所闡釋作出公允值計量。

歷史成本通常按交換貨品及服務所付代價之公允值計算。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團所考慮資產或負債的特色，資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可考慮資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份為基礎之交易、香港會計準則第17號租賃之交易及與公允值類似但並非公允值之計量(如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入參數及公允值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二及第三級，於下文有所說明：

- 第1級輸入數據乃企業於計量日可得出之相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第2級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第1級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

編製符合香港財務報告準則之財務報表要求使用若干關鍵會計估計。亦要求管理層在應用本集團之會計政策時作出判斷。涉及高度判斷性及複雜性或假設或估計對綜合財務報表重要之處披露於附註5。

主要會計政策披露如下：

#### 綜合賬目

##### 附屬公司

綜合財務報表包括本公司及本公司控制的實體(包括結構實體)及其附屬公司的財務報表。當本公司有權監管如下時，即存在控制權：

- 可對被投資方行使權力；

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目(續)

##### 附屬公司(續)

- 自參與被投資方業務所得的可變回報面對風險或擁有的權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合附屬公司賬目於本集團取得對附屬公司控制權時開始，並於本集團失去對附屬公司控制權時終止。尤其是，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支，會由本集團取得控制權之日期直至本集團失去附屬公司控制權之日期間計入綜合損益及其他全面收益表。

收益或虧損及其他全面收益的每一項歸本公司權益持有人及非控股權益所有。附屬公司之全面收益總額歸屬本公司權益持有人及非控股權益所有，即使此舉導非控股權益結餘出現虧損。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使該等公司之會計政策與本集團所使用者一致。

所有集團內公司之間交易相關之資產及負債、權益、收入、開支及現金流於綜合賬目時對銷。

##### 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。呈列所有人權益或於清盤時向其持有人按其所產實體淨額比率授出權益的非控股權益可初步以公允值或以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計值。計量選擇基準以個例為基準。其他類型的非控股權益按其公允值或其他香港財務報告所列的基準(如適合)計值。

收購相關成本於產生時列為開支。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目(續)

#### 附屬公司(續)

#### 業務合併(續)

商譽乃以所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有之被收購方股權公允值(如有)之總和超出所收購可識別資產及所承擔的負債於收購日期之淨值之部份計量。倘經過重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方權益公允值(如有)之總和，則超出部份即時於損益內確認為議價收購收益。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排產生之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公允值計量，並計入於業務合併轉讓之代價之一部分。符合資格為計量期間調整之或然代價公允值變動將予追溯調整，相應調整於商譽調整。計量期間調整為於「計量期間」(不可超過自收購日期起計一年)取得有關於收購日期已存在之事實及情況之額外資料產生之調整。

不合資格為計量期間調整之或然代價公允值變動後續會計處理取決於如何將或然代價分類。分類為權益之或然代價不會於後續報告日期重新計量，其後續結算亦於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價將根據香港財務報告準則第9號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)於後續報告日期重新計量，相應之盈虧於損益內確認。

當業務合併按階段達成時，本集團之前於被收購方持有的權益於收購日期(即本集團獲得控制權的日期)重新計量至公允值，而產生的損益(如有)於損益確認。倘出售有關權益，於收購日期前從被收購方權益產生的之前於其他全面收益確認的金額重新歸類為損益(如適合)。

倘業務合併之最初入賬於合併發生之報告期終日尚未完成，則本集團將報告未完成列賬項目之臨時金額。該等臨時金額乃於計量期間(見上文)內作出調整，而新增資產或負債則獲確認以反映關於在收購日期已存在之事實及情況(倘已知)將對於該日期確認之金額造成之影響之新資訊。

#### 於現有附屬公司股本權益變動

不導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易，即以彼等為權益擁有人之身分與權益擁有人進行交易。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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目(續)

##### 附屬公司(續)

##### 出售附屬公司

當本集團失去一間附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i)已收代價公允值及任何保留權益公允值總額與(ii)附屬公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允值將根據香港財務報告準則第9號，於其後入賬時被列作初步確認之公允值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合資企業之投資成本。

##### 獨立財務報表

於本公司財務狀況表內，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。

##### 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。重大影響力乃指參與制定被投資方之財務及經營政策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

於一間聯營公司的投資自被投資方成為聯營公司日期起以權益法入賬。有關收購於一間聯營公司的投資而言，投資成本超過本集團應佔被投資方可識別資產及負債公允值淨值的任何金額確認為商譽，計入投資賬面值內。本集團應佔可識別資產及負債公允值淨值超過投資成本的金額，經重估後，即時於收購投資期間於損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目(續)

##### 聯營公司(續)

本集團於聯營公司之投資乃按香港會計準則第39號的規定來決定是否需要確認任何減值虧損。倘有需要，投資(包括商譽)的全部賬面值將視作單一資產並按香港會計準則第36號資產減值透過將其可收回金額(即使用價值和公允值減出售成本之較高者)與賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認之減值虧損會成為投資賬面值的一部分。倘投資之可收回金額其後回升，減值虧損之任何撥回會按照香港會計準則第36號確認。

本集團應佔收購後溢利或虧損於損益確認，而其應佔其他全面收益中收購後變動於其他全面收益確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團應佔聯營公司虧損超過本集團於該聯營公司利益(包括任何本質上構成本集團於該聯營公司投資淨額一部份的長期利益)時，本集團終止確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅在本集團已產生法律或推定性責任或代表聯營公司作出付款時確認。

當本集團保留其於前聯營公司權益，且保留的權益符合香港財務報告準則第9號界定的財務資產範疇時，本集團於其喪失對被投資方重大影響時按公允值計量保留權益，而該公允值視為其初次確認公允值。於出售或出售部份本集團於聯營公司之權益時，於本集團喪失對被投資方的重大影響日期聯營公司的賬面值與保留權益公允值及出售於聯營公司部份權益之任何所得款項之間的差額計入出售聯營公司損益結果。

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損益確認。

#### 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。作出策略決定之本公司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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 外幣匯兌

#### 功能及列賬貨幣

本集團各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。

#### 交易及結餘

外幣交易採用交易日之匯率換算為集團附屬公司之功能貨幣。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損益確認。於各報告期終日，以外幣計值之貨幣項目按現行匯率於有關日期重新換算。當公允值已釐定時，按公允值計算並以外幣計值之非貨幣項目按有關日期以現行匯率換算。按歷史成本計算並以外幣計值之非貨幣項目並不重新換算。

貨幣項目的匯兌差異於產生期間於損益確認，惟以下各項除外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本。
- 為對沖若干外幣風險進行交易之匯兌差額。
- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，發生結算之可能性亦不大，因而構成海外業務投資淨額之一部份，並初步於其他全面收入確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

#### 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：

- 所呈列各份財務狀況表之資產及負債按報告日期之收市匯率換算；
- 各損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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣匯兌(續)

##### 集團公司(續)

一 所有由此產生之匯兌差額於其他全面收益中確認以權益累計並計入非控股權益(如適合)。

此外，有關部份出售包括國外業務的附屬公司，卻不會導致本公司喪失對附屬公司的控制權時，累計匯兌差額比例份額重新計入非控股權益且不於損益確認。

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。

#### 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。

#### 出售已落成物業收入

出售已完成物業收益於物業交付及所有權轉移時確認，其以下所有額外條件均已滿足：

- 本集團已將貨物所有權的重大風險及回報轉移至買方。
- 本集團並無繼續參與管理(通常於所有權相關)，亦無實際管理已售貨物。
- 交易已產生或將產生成本能可靠計量。

達成上述收益確認標準前，售出物業收取之按金及分期供款，會計入流動負債項下之遞延收入。

#### 合約收入

確認合約收入之會計政策載於工程合約。

#### 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。

#### 股息收入

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入確認(續)

##### 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

##### 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)於相關租賃期內以直線法自損益中扣除。於磋商及安排一項經營租賃時產生的初期直接成本加入已租賃資產賬面值並於租賃期按直線法確認。

##### 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。

##### 政府補助金

政府補助金不會確認，直至在能夠合理確保本集團將會遵守附加於其上之條件以及確保可收到補助金時確認。

政府補助乃就本集團確認有關成本為開支(預期補助可獲得補償)期間按系統化之基準於損益中確認。須明確的是，政府補償金首要條件為本集團購買、建造或以其他方式取得非流動資產，政府補償金於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並按有關資產可使用年期按系統化之基準轉撥至損益。

##### 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損益列支。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。確認折舊及攤銷以按直線法撇銷資產(非在建物業)減其可使用年期剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值以及折舊法於各報告期終日檢討，估計任何變動的影響按未來基準入賬。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：

土地及樓宇	2%-5%
租賃物業裝修	剩餘租賃期
機器	5%-25%
傢具、裝置及設備	15%-25%
車輛	20%-30%

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，並於損益內確認。

#### 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期間內於損益列支。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 投資物業(續)

投資物業公允值變動產生的收益及虧損於其產生期間計入損益。

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，則該收益於損益確認。

投資物業於出售或永久作廢時且預期出售並無未來經濟收益時終止確認。終止確認物業產生的任何收益或虧損(按出售所得淨款及資產賬面值差額計算)於物業終止確認期間計入損益。

#### 商譽

商譽於收購附屬公司及聯營公司時產生，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金額。

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產生單位「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。

於出售有關現金產生單位時，商譽的應佔金額將釐定出售損益的金額時包括在內。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 非財務資產之減值(並非商譽)

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。可收回金額為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期終日審閱撥回減值之可能性。

#### 財務資產

##### 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股權投資或債務而定。

##### 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。本集團於綜合財務狀況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。本集團於綜合財務狀況表中呈列之股權投資，包括透過其他全面收益按公允值計量之財務資產。

##### 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。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務資產(續)

##### 確認及計量(續)

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，當財務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。

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。

#### 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。撥備金額於綜合損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損益內之行政開支。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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週期者除外。

#### 工程合約

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發生成本佔總合約成本之百分比計量。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。款項能被可靠計量及收款被認為可能之合約變更、索價金額及獎勵款項亦包含在內。

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。

#### 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。銀行透支在綜合財務狀況表的流動負債項下之借款列示。

#### 股本

普通股乃分類為權益。

## 3. 主要會計政策(續)

### 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按實際利息法於損益確認。

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

### 即期及遞延稅項

本期間之稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項於損益確認，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。

#### 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報告期終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。

#### 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。遞延稅項採用在報告期終日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。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。

根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公允值模式計量之投資物業遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定被推翻，投資物業賬面值假定可透過出售全數收回。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關假定則可被推翻。

##### 外在差異

遞延稅項就課稅於附屬公司及聯營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。

與該等投資有關的可扣稅暫時差異產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅溢利以使用暫時差異的利益，以及預期於可見將來可撥回時方予確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 即期及遞延稅項(續)

##### 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實體或不同應課稅實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。

##### 僱員福利

##### 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，並會因應僱員截至報告期終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。

##### 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，僱員提供服務有權獲得供款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。

##### 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損益確認為開支。開支總額乃參照本公司於授出日期授出購股權工具的公允值釐定。開支總額於歸屬期按直線法確認，在該歸屬期所有指定條件均可滿足及基於本集團將最終歸屬的權益工具估計，相應的權益將增加。於報告期終日，本集團修改其有望歸屬的權益工具數量估計(如有)，於損益中確認，累計開支反應修訂估計，並相應調整僱員以股份為基礎的補償撥備。

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。

## 3. 主要會計政策(續)

### 僱員福利(續)

#### 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。在報告期終日後超過12個月到期支付之福利貼現為現值。

#### 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。

#### 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綜合財務報表確認，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。

## 4. 財務風險因素及管理

### (a) 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、公允值利率風險以及透過其他全面收益按公允值計量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。

## 4. 財務風險因素及管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (i) 市場風險

##### 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結算。本集團承受之外匯風險來自人民幣兌換美元。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。

於二零一三年十二月三十一日，倘人民幣兌美元貶值／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增加／減少24,543,000港元(二零一二年：零)，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所產生之匯兌收益／虧損。

##### 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)截至二零一三年十二月三十一日止年度有關計入損益內之財務成本淨額之除稅前溢利應減少／增加25,668,000港元(二零一二年：10,665,000港元)；及(ii)發展中物業應增加／減少約42,485,000港元(二零一二年：22,310,000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)截至二零一三年十二月三十一日止年度有關計入損益內之財務成本淨額之除稅前溢利應減少／增加636,000港元(二零一二年：11,609,000港元)；及(ii)發展中物業將增加／減少約6,713,000港元(二零一二年：3,711,000港元)並作為財務成本以資本化方式撥入發展中物業。

##### 公允值利率風險

本集團的公允價值利率風險主要與其按固定利率計息的其他借款有關。本集團現無使用任何衍生合約對沖其面臨的利率風險。但是管理層考慮當有需要時對沖面臨的重大利率風險。

## 4. 財務風險因素及管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (i) 市場風險(續)

##### 股本證券價格風險

本集團因其所持有透過其他全面收益按公允值計量之財務資產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，則於二零一三年十二月三十一日，本集團之權益會增加或減少約62,227,000港元(二零一二年：64,301,000港元)。

#### (ii) 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34)。

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，本集團於報告期終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，則本集團可保留自買家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重大損失。

#### (iii) 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28(a))以及現金及銀行結餘(附註25))。

下表顯示本集團及本公司之按攤銷成本入賬之財務負債，按照由報告期終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)。

## 4. 財務風險因素及管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (iii) 流動資金風險(續)

	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元
<b>本集團</b>				
於二零一三年				
十二月三十一日				
借款	1,747,338	2,942,548	5,766,325	1,284,405
貿易、票據及合約應付款項	839,564	—	—	—
應付附屬公司非控股股東				
款項	1,771,232	—	—	—
應付聯營公司款項	1,088,226	—	—	—
	<b>5,446,360</b>	<b>2,942,548</b>	<b>5,766,325</b>	<b>1,284,405</b>
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	678,806	—	—	—
應付附屬公司非控股股東				
款項	16,687	—	—	—
應付聯營公司款項	69,668	—	—	—
	2,887,192	1,543,733	1,683,619	—
<b>本公司</b>				
於二零一三年				
十二月三十一日				
給予附屬公司之財務擔保	6,841,674	—	—	—
應付附屬公司款項	8,923,605	—	—	—
其他應付款項	25,408	—	—	—
	<b>15,790,687</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
於二零一二年				
十二月三十一日				
給予附屬公司之財務擔保	3,549,372	—	—	—
應付附屬公司款項	2,946,268	—	—	—
其他應付款項	14,562	—	—	—
	6,510,202	—	—	—



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4. 財務風險因素及管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險(續)

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4(a)(ii)及34)，原因為管理層認為風險極低。

#### (b) 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(包括綜合財務狀況表中呈列流動及非流動借款)減現金及銀行存款計算。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
借款總額	10,151,778	4,981,250
減：現金及銀行存款	(6,217,908)	(2,530,435)
債務淨額	3,933,870	2,450,815
權益總額	11,344,192	7,901,254
資本負債比率	35%	31%

#### (c) 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。

## 4. 財務風險因素及管理(續)

### (c) 公允值估計(續)

透過其他全面收益按公允值計量之財務資產主要包括於香港上市之股本證券。於二零一三年十二月三十一日，股本證券622,269,000港元(二零一二年：643,011,000港元)乃以公允值按報告期終日活躍市場(第一層)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。

本集團於市場觀察數據層級估計非財務資產或負債的公允值是可行的。當第一層輸入不可用時，本集團將委聘第三方合資格估值師進行估值。

本集團使用包括不基於市場觀察數據的估值方法評估投資物業公允值。附註16提供了關於估值方式用於決定投資物業公允值的詳細資料、輸入及關鍵估計。

## 5. 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：

### 投資物業

獨立估值師獲委聘對本集團之投資物業組合於二零一三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報告期終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。

## 5. 關鍵會計估算及判斷(續)

### 投資物業遞延稅項

使用公允值模式計量之投資物業遞延稅項負債而言，本公司董事(「董事」)已經審閱了投資物業組合及得出的結論為本集團的投資物業以商業模式持有，是通過銷售以消耗大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的。因此，就決定本集團投資物業遞延稅項而言，董事認為通過公允值模式計量的投資物業的賬面值通過銷售全數收回的假設並不被推翻。因此，本集團並無確認任何投資物業公允值變動的遞延稅項，本集團未因投資物業的公允值變動而需在出售時繳納所得稅。

### 商譽

根據附註3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17)。

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(二零一二年：無)。

### 在建工程合約

誠如附註3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報告期終日之估計，因而影響所確認收入及溢利。

### 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。

### 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。

## 5. 關鍵會計估算及判斷(續)

### 收入確認

誠如附註3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。

## 6. 分部資料

### 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業銷售	4,734,704	3,411,470
專業建築合約收入	1,109,648	838,143
投資物業之租金及管理費收入	61,502	56,841
	<b>5,905,854</b>	4,306,454

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入										
分部收入總額	4,734,704	3,411,470	1,123,117	872,228	63,456	58,464	—	—	5,921,277	4,342,162
分部間收入	—	—	(13,469)	(34,085)	(1,954)	(1,623)	—	—	(15,423)	(35,708)
對外客戶銷售	4,734,704	3,411,470	1,109,648	838,143	61,502	56,841	—	—	5,905,854	4,306,454
業績										
分部業績	979,510	903,873	(22,428)	(4,352)	223,196	108,607	16,072	9,205	1,196,350	1,017,333
未分配企業開支·淨額									(181,541)	(107,696)
財務收入									1,014,809	909,637
財務成本									62,404	91,271
分佔聯營公司業績									(107,213)	(186,460)
除稅前溢利									55,262	(28,008)
									1,025,262	786,440

#### 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產										
分部資產	24,639,097	12,032,328	926,416	813,630	1,247,270	1,099,505	622,269	643,011	27,435,052	14,588,474
未分配企業資產									1,973,820	2,927,340
資產總額									29,408,872	17,515,814
負債										
分部負債	16,641,456	7,968,143	649,044	615,943	19,998	17,081	—	—	17,310,498	8,601,167
未分配企業負債									754,182	1,013,393
負債總額									18,064,680	9,614,560

## 6. 分部資料(續)

### 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		未分配		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	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	千港元
於聯營公司之權益	853,073	772,732	—	—	—	—	—	—	—	—	853,073	772,732
資本開支	1,429	8,544	6,150	2,268	881	87	—	—	389	326	8,849	11,225
於綜合損益表中確認之折舊	6,670	6,578	2,473	2,235	619	655	—	—	2,032	2,000	11,794	11,468
投資物業公允值變動	—	—	—	—	169,417	63,013	—	—	—	—	169,417	63,013
減值虧損	—	—	3,191	1,448	—	—	—	—	—	—	3,191	1,448

#### 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

中國大陸：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地區位置為基準。

	香港		中國大陸		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
對外銷售	179,715	177,044	5,726,139	4,129,410	5,905,854	4,306,454
非流動資產總額	1,950,733	1,798,389	911,079	836,919	2,861,812	2,635,308

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 7. 本年度溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
廣告及其他推廣成本	184,907	150,178
已售出物業成本	3,385,048	2,229,136
專業建築成本	1,068,601	795,272
折舊	11,794	11,468
核數師酬金	3,730	4,175
賺取租金收入之投資物業之直接開支	9,750	12,542
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註9)	165,385	118,660
出售物業、廠房及設備虧損	1,381	141
法律及專業費用	18,140	9,744
營運租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低租賃付款	24,074	10,164
貿易及其他應收款項減值撥備	3,191	1,448
匯兌虧損淨額	38,125	2,188

### 8. 其他收益，淨額

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
政府資助	12,949	8,562
股息收益	16,133	9,219
其他	7,006	2,812
	36,088	20,593

## 9. 僱員福利支出

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
工資、薪金及花紅	213,445	162,254
長期服務金(撥回)/撥備	(138)	153
退休金成本 — 定額供款計劃(附註32)	19,779	16,692
購股權福利	13,706	1,356
	<b>246,792</b>	180,455
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(31,376)	(26,139)
減：計入銷售成本內之金額	(38,817)	(25,976)
減：計入廣告及其他推廣成本內之金額	(11,214)	(9,680)
	<b>165,385</b>	118,660

### (a) 董事酬金

截至二零一三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	薪金		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
	袍金 千港元	及津貼 千港元				
孫曉民先生	—	—	—	—	463	463
何劍波先生*	—	3,217	1,000	109	681	5,007
尹亮先生	—	2,670	700	93	517	3,980
何小麗女士	—	2,382	650	79	493	3,604
田景琦先生	—	—	—	—	399	399
劉則平先生	—	—	—	—	345	345
林濬先生	350	—	—	—	—	350
馬紹援先生	360	—	—	—	—	360
譚惠珠女士	360	—	—	—	—	360
	<b>1,070</b>	<b>8,269</b>	<b>2,350</b>	<b>281</b>	<b>2,898</b>	<b>14,868</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 9. 僱員福利支出(續)

#### (a) 董事酬金(續)

截至二零一二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	薪金及		酌情花紅 千港元	退休金計劃	購股權	總額 千港元
	袍金 千港元	津貼 千港元		僱主供款 千港元	福利 千港元	
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

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一二年：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(二零一二年：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

#### (b) 五名最高薪酬人士

於二零一三年，本集團五名最高薪酬人士中包括三名(二零一二年：三名)本公司董事。董事酬金於上文(a)項中披露。其餘兩名(二零一二年：兩名)人士之酬金詳情如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及津貼	4,276	3,472
花紅	900	980
退休金計劃僱主供款	128	144
購股權福利	987	70
	6,291	4,666

## 9. 僱員福利支出(續)

### (b) 五名最高薪酬人士(續)

酬金範圍如下：

	二零一三年	二零一二年
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1
2,500,001港元至3,000,000港元	—	1
3,000,001港元至3,500,000港元	2	—
	<b>2</b>	<b>2</b>

年內，本集團概無向該等人士支付酬金作為吸引加入本集團之獎勵或作為離職補償(二零一二年：無)。

高層管理人員之酬金已於上文(a)及(b)披露。

## 10 財務收入及成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	60,860	27,771
收取一間聯營公司貸款之利息收入	1,544	57,959
收取一間附屬公司一名非控股股東貸款之利息收入	—	5,541
	<b>62,404</b>	<b>91,271</b>
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行借款	213,371	118,321
須於五年內悉數償還之其他貸款	231,915	167,667
不須於五年內悉數償還之其他貸款	43,161	—
	<b>488,447</b>	<b>285,988</b>
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額(附註(i))	<b>(381,234)</b>	<b>(99,528)</b>
	<b>107,213</b>	<b>186,460</b>

附註：

(i) 借款成本按年利率由2.78至7.38厘(二零一二年：3.03厘至7.36厘)予以資本化。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支

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，故並無於綜合財務報表內就香港利得稅作出任何撥備(二零一二年：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%(二零一二年：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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項 — 中國		
企業所得稅	214,788	410,557
土地增值稅	188,802	140,268
	403,590	550,825
遞延稅項(附註29)	45,876	(193,893)
	449,466	356,932

本集團就除稅前溢利之稅項開支，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金額之差異如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	1,025,262	786,440
按適用於相關國家溢利之當地稅率計算之稅項	202,605	156,232
土地增值稅	188,802	140,268
土地增值稅之稅務影響	(37,310)	(27,865)
毋須課稅之收入	(49,397)	(19,130)
不可扣稅之開支	104,254	71,604
動用早前未確認之稅務虧損	(13,869)	(21,582)
確認早前未確認之暫時差額	—	44,436
未確認稅務虧損	54,381	12,969
稅項開支	449,466	356,932

適用之加權平均稅率為19.8%(二零一二年：19.9%)。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。

## 12. 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虧損約109,799,000港元(二零一二年：溢利224,081,000港元)。

## 13. 每股盈利 – 基本及攤薄

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔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。

	二零一三年	二零一二年
已發行普通股加權平均股數(千股)	3,337,853	3,337,847
購股權調整(千股)	7,041	6,168
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(以千股計)	3,344,894	3,344,015
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	476,832	273,804
每股基本盈利(港仙)	14.29	8.20
每股攤薄盈利(港仙)	14.26	8.19

## 14. 股息

董事建議派付末期股息每股普通股1.5港仙(二零一二年：1港仙)。該等股息須待股東於二零一四年五月二十九日舉行之股東週年大會上批准。該等綜合財務報表內並無反映此應付股息。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，確認為分派之股息為33,379,000港元(二零一二年：33,379,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 15. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動如下：

	土地及樓宇	租賃	傢具、裝置		車輛	總額
	千港元	物業裝修 千港元	機器 千港元	及設備 千港元		
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	109,204	3,951	5,310	11,248	9,813	139,526
匯兌差額	698	75	140	400	194	1,507
添置	—	1,305	1,682	4,067	1,552	8,606
轉撥自投資物業	4,750	—	—	—	—	4,750
出售	—	(233)	(1,046)	(102)	—	(1,381)
折舊	(2,062)	(1,658)	(742)	(4,109)	(3,223)	(11,794)
年末賬面淨值	112,590	3,440	5,344	11,504	8,336	141,214
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>						
成本	119,726	8,641	10,121	26,031	22,112	186,631
累計折舊及減值	(7,136)	(5,201)	(4,777)	(14,527)	(13,776)	(45,417)
賬面淨值	112,590	3,440	5,344	11,504	8,336	141,214
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>						
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
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>						
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

於兩個報告期終日，本集團樓宇分別於香港及中國根據中期及長期租賃及長期租賃土地上興建。

賬面值約82,964,000港元(二零一二年：78,912,000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28(a))。

## 16. 投資物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初	1,070,239	1,007,189
轉撥至土地及樓宇	(4,750)	—
添置	243	37
於損益內確認之公允值增加	169,417	63,013
年終	1,235,149	1,070,239

投資物業之賬面值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
位於香港，按中期租約持有(10年至50年)	701,000	612,600
位於香港，按長期租約持有(超過50年)	534,149	457,639
	1,235,149	1,070,239

賬面值約1,205,100,000港元(二零一二年：1,042,700,000港元)之投資物業已質押作為銀行借款之抵押品(附註28(a))。

投資物業於二零一三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。已竣工投資物業的估值乃考慮物業之可復歸潛力或參考與可資比較物業在位置及規模上相似的實際市場交易。

於二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業及公允值層級資料如下：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	公允值於 二零一三年 十二月三十一日 千港元
位於香港，按中期租約持有(10年至50年)	—	—	701,000	701,000
位於香港，按長期租約持有(超過50年)	—	30,049	504,100	534,149

於本年度概無轉撥至或轉撥自第二至第三級。

下表提供如何釐定投資物業公允值之資料(尤其是所使用的估值技巧及輸入數據)，以及根據輸入數據對公允值計量的可觀察程度確定公允值計量在公允值層級中的分類(第二級至第三級)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16. 投資物業(續)

#### 綜合財務狀況表中

本集團所持有之 投資物業	公允值 層級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察之輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允值之關係	靈敏度
香港物業1	第三級	直接比較法及收入法  關鍵輸入數據為：  1. 復歸收益率；及 2. 個別單位的市場單位租金	復歸收益率，考慮可資 比較物業之年度單位 市場租金收入及單位 市場價值之5%	復歸收益率越高， 公允價值越低	倘估值模式之復歸收益率上升/ 下降50個基點，其他參數保持 不變，則物業1之存置價值將下降 分別約44,800,000港元及增加約 54,700,000港元。
			市場單位租金，採用直接 市場比較數據並且考 慮相似特徵、位置及 規模。	市場單位租金越高， 公允價值越高	倘估值模式之市場單位租金上升/ 下降2.5個基點，而其他參數保持 不變，則物業1的存置價值將分別 增加約10,700,000港元以及下降 約10,900,000港元。
香港物業2	第三級	直接比較法及收入法  關鍵輸入數據為：  1. 復歸收益率；及 2. 個別單位的市場單位租金	復歸收益率，考慮可資 比較物業之年度單位 市場租金收入及單位 市場價值之5%	復歸收益率越高， 公允價值越低	倘估值模式之復歸收益率上升/ 下降50個基點，其他參數保持 不變，則物業2之存置價值將分別 下降約62,900,000港元及增加約 77,200,000港元。
			市場單位租金，採用直接 市場比較數據並且考 慮相似特徵、位置及 規模。	市場單位租金越高， 公允價值越高	倘估值模式之市場單位租金上升/ 下降2.5個基點，而其他參數保持 不變，則物業2的存置價值將分別 增加或下降約3,800,000港元。
香港其他物業	第二級	直接比較法基於相似物業之市場 可觀察交易並作調整以反映 該物業之條件及位置。	不適用	不適用	不適用

## 17. 商譽

自收購附屬公司所得商譽如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初	9,800	9,801
匯兌差額	307	(1)
年終	10,107	9,800

### 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金產生單位：		
專業建築	10,107	9,800

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。

	二零一三年 %	二零一二年 %
估計增長率	5.00	5.00
貼現率	5.60	6.00

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。

## 18. 附屬公司

### (a) 附屬公司投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份投資，按成本	695,296	695,296
減：減值撥備	(567,350)	(485,488)
	127,946	209,808



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 附屬公司(續)

#### (b) 應收／應付附屬公司款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收附屬公司款項	13,926,197	8,028,023
減：減值撥備	(248,515)	(243,997)
	<b>13,677,682</b>	7,784,026
應付附屬公司款項	<b>8,923,605</b>	2,946,268

應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

#### (c) 於二零一三年十二月三十一日，主要附屬公司列表：

附屬公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行股本／註冊及 繳足股本詳情(附註(i))	股本權益百分比				主要業務
			二零一三年		二零一二年		
			直接由本 公司持有	間接由本 公司持有	直接由本 公司持有	間接由本 公司持有	
北京萬湖房地產開發有限公司 (「北京萬湖」)(附註(iii)及(v))	中國	人民幣2,338,120,000元	—	51	—	—	房地產發展
慧珠發展有限公司	香港	1,000股每股面值1港元	—	100	—	100	物業投資
博羅縣碧華房地產開發有限公 司(「博羅碧華」)(附註(iii))	中國	人民幣602,013,150元	—	80	—	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	—	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	—	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	—	100	物業投資
富利輝有限公司	香港	2股每股面值1港元	—	100	—	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	—	100	物業投資

## 18. 附屬公司(續)

(c) 於二零一三年十二月三十一日，主要附屬公司列表：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行股本/註冊及 繳足股本詳情(附註(i))	股本權益百分比				主要業務
			二零一三年		二零一二年		
			直接由本 公司持有	間接由本 公司持有	直接由本 公司持有	間接由本 公司持有	
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	—	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	—	50	房地產發展
凌駿有限公司	香港	2股每股面值1港元	—	100	—	100	物業投資
幸運有限公司	英屬處女群島/ 香港	2股每股面值1美元	—	100	—	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	—	100	設計及安裝幕牆
Minmetals Land Capital Limited (附註(v))	英屬處女群島	10股每股面值1美元	100	—	—	—	集資
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	—	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	—	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	—	100	房地產發展
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	—	100	房地產發展

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 附屬公司(續)

(c) 於二零一三年十二月三十一日，主要附屬公司列表：(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行股本/註冊及 繳足股本詳情(附註(i))	股本權益百分比				主要業務
			二零一三年		二零一二年		
			直接由本 公司持有	間接由本 公司持有	直接由本 公司持有	間接由本 公司持有	
五礦地產南京有限公司 (附註(iii))	中國	人民幣894,800,000元	—	98.88	—	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	—	100	房地產發展
礦濟地產(南京)有限公司 (「礦濟地產」)(附註(iii)及(v))	中國	人民幣5,400,000,000元	—	66.67	—	—	房地產發展
礦世地產(南京)有限公司 (附註(ii))	中國	人民幣1,200,000,000元	—	100	—	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	—	100	—	為集團公司提供 融資
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	—	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	—	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	—	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	—	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	—	100	物業投資
Virtyre Limited	香港	2股每股面值10港元	—	100	—	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	—	100	房地產發展

## 18. 附屬公司(續)

(c) 於二零一三年十二月三十一日，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。截至二零一三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60%之投票權對其擁有控制權。
- (v) 該等公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度成立／註冊成立。

(d) 具有重大非控制權益的非全資附屬公司之詳情

關於本集團各具有重大非控制權益之附屬公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要表示集團內對銷前之金額：

下表呈列本集團具有重大非控制權益之非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立及 主要營業地點	所持股本權益百分比及 非控制權益所持投票權		向非控制權益分配之溢利		累計非控制權益	
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
博羅碧華(附註18(c)(iii))	中國	20%	20%	(7,565)	(5,552)	183,862	141,831
曠世基業 (附註18(c)(iii)及(iv))	中國	50%	50%	(464)	78	237,272	230,531
北京萬湖(附註18(c)(iii)及(v))	中國	49%	—	(12,713)	—	730,228	—
礦濟地產(附註18(c)(iii)及(v))	中國	33.33%	—	(2,546)	—	2,301,547	—
具有非控股權益的個別 非重大附屬公司				122,252	161,178	153,752	523,781
				<b>98,964</b>	155,704	<b>3,606,661</b>	896,143

關於本集團各具有重大非控制權益之附屬公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要表示集團內對銷前之金額。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 附屬公司(續)

(d) 具有重大非控制權益的非全資附屬公司之詳情(續)

博羅碧華

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	2,273,339	1,765,236
非流動資產	11,666	24,209
流動負債	767,883	706,587
非流動負債	597,812	373,705
權益總額	919,310	709,153
	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	214,159	273,454
開支	(251,986)	(274,849)
本年度虧損	(37,827)	(1,395)
本年度其他全面收入	17,940	659
本年度全面開支總額	(19,887)	(736)
經營活動產生現金流出淨額	(411,208)	(404,781)
投資活動產生現金流出淨額	(3,064)	(1,061)
融資活動產生現金流入淨額	300,653	754,624
現金(流出)／流入淨額	(113,619)	348,782

## 18. 附屬公司(續)

### (d) 具有重大非控制權益的非全資附屬公司之詳情(續)

#### 曠世基業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	573,731	558,071
非流動資產	3,326	4,214
流動負債	102,513	101,223
權益總額	474,544	461,062
	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	1,693	16,006
開支	(2,621)	(15,850)
本年度(虧損)/溢利	(928)	156
本年度其他全面收入/(支出)	14,412	(56)
本年度全面收入總額	13,484	100
經營活動產生現金流出淨額	(40,354)	(270,667)
投資活動產生現金流入淨額	38,490	48,759
融資活動產生現金流入淨額	—	187,839
現金流出淨額	(1,864)	(34,069)

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18. 附屬公司(續)

(d) 具有重大非控制權益的非全資附屬公司之詳情(續)

北京萬湖

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	4,250,509	—
非流動資產	20,766	—
流動負債	2,781,014	—
權益總額	1,490,261	—
	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	4,075	—
開支	(30,019)	—
本年度虧損	(25,944)	—
本年度其他全面收入	5,197	—
本年度全面開支總額	(20,747)	—
經營活動產生現金流出淨額	(4,176,734)	—
投資活動產生現金流入淨額	14	—
融資活動產生現金流入淨額	4,838,341	—
現金流入淨額	661,621	—

## 18. 附屬公司(續)

### (d) 具有重大非控制權益的非全資附屬公司之詳情(續)

#### 礦濟地產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	6,832,143	—
非流動資產	11,653	—
流動負債	9,561	—
權益總額	6,834,235	—
	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	1,280	—
開支	(34,982)	—
本年度虧損	(33,702)	—
本年度其他全面收入	25,548	—
本年度全面開支總額	(8,154)	—
經營活動產生現金流出淨額	(5,083,424)	—
投資活動產生現金流出淨額	(261)	—
融資活動產生現金流入淨額	6,696,570	—
現金流入淨額	1,612,885	—



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 19. 於聯營公司之權益

#### (a) 投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初	772,732	235,859
匯兌差額	25,079	2,581
於聯營公司之投資	—	562,300
分佔溢利／(虧損)	55,262	(28,008)
年終	853,073	772,732

於報告期終日，本集團各重要聯營公司詳情如下：

名稱	主要業務	註冊及經營地點	本集團 持有股本 權益比例	本集團 持有投票權 比例
廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司 (「萬恒盛業」)(附註i)	房地產發展	中國	50%	40%
北京五礦萬科置業有限公司(「北京五礦萬科」)(附註i)	房地產發展	中國	51%	40%

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。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。根據相關股東協議，本公司有權於萬恒盛業股東大會投40%的票，以及於北京五礦萬科股東大會投40%的票。

#### (b) 重要聯營公司財務資料概要

本集團各重要聯營公司財務資料概要列載如下。下列財務資料概要指呈列於聯營公司的財務報表內之金額乃根據香港財務報告準則編製。

所有該等聯營公司採用權益法於該等綜合財務報表入賬。

## 19. 於聯營公司之權益(續)

### (b) 重要聯營公司財務資料概要(續)

萬恒盛業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	488,236	440,088
非流動資產	40	61
流動負債	80,558	43,203
	<b>截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元</b>	<b>截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元</b>
本年度虧損	(1,623)	(17,022)
本年度其他全面收入／(開支)	12,394	(105)
本年度全面收入／(開支)總額	10,771	(17,127)

上文財務資料概要與萬恒盛業於綜合財務報表內權益賬面值之對賬：

	二零一三年	二零一二年
聯營公司資產淨額	407,718	396,946
本集團於萬恒盛業的股本權益比例	50%	50%
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>
本集團於萬恒盛業股本權益之賬面值	203,859	198,473

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 19. 於聯營公司之權益(續)

#### (b) 重要聯營公司財務資料概要(續)

北京五礦萬科

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動資產	3,659,399	3,349,942
非流動資產	58,450	51,950
流動負債	2,141,242	2,250,782
非流動負債	303,638	24,667
	<b>截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元</b>	<b>截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元</b>
收入	1,855,200	—
本年度溢利／(虧損)	109,948	(38,230)
本年度其他全面收入／(開支)	37,022	(128)
本年度全面收入／(開支)總額	146,970	(38,358)
上文財務資料概要與北京五礦萬科於綜合財務報表內權益賬面值之對賬：		
	二零一三年	二零一二年
聯營公司資產淨額	1,272,969	1,126,443
本集團於北京五礦萬科的股本權益比例	51%	51%
	千港元	千港元
本集團於北京五礦萬科股本權益之賬面值	649,214	574,486

## 19. 於聯營公司之權益(續)

### (c) 貸款予一間聯營公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貸款予一間聯營公司	—	234,706

於二零一二年十二月三十一日，貸款予一間聯營公司為免息、無抵押並於一年內償還。截至二零一三年十二月三十一日止年度，該項貸款已獲悉數償還。

## 20. 存貨

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
持作出售物業 — 位於中國	3,176,571	3,316,446
發展中物業 — 位於中國(a)	14,849,082	4,066,406
	<b>18,025,653</b>	7,382,852

### (a) 發展中物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
土地使用權	12,837,993	2,809,931
建築成本	2,011,089	1,256,475
	<b>14,849,082</b>	4,066,406

於二零一三年十二月三十一日，賬面值約1,583,903,000港元(二零一二年：1,124,619,000港元)之發展中物業已質押作為銀行借款之抵押品(附註28(a))。

## 21. 在建工程合約

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損 減：工程進度賬款	2,818,445 (2,618,111)	1,769,064 (1,717,852)
應收客戶之合約工程總額	<b>200,334</b>	51,212

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 22. 預付款項、貿易及其他應收款項 本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易及合約應收款項，淨額(b)	763,470	755,748
應收保固金	91,304	105,469
按金	502,908	267,743
預付款項(c)	272,395	185,377
預付土地成本(d)	239,728	2,912,101
應收一間聯營公司之款項(e)	—	128,761
其他	44,305	56,433
	<b>1,914,110</b>	<b>4,411,632</b>

#### 本公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按金	34	26
預付款項	840	822
其他	473	12
	<b>1,347</b>	<b>860</b>

(a) 預付款項、貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

#### 本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	92,769	345,746
人民幣	1,821,341	4,065,886
	<b>1,914,110</b>	<b>4,411,632</b>

## 22. 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

(a) 預付款項、貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：(續)

### 本公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	1,347	860

(b) 根據應收租金到期日、物業交付買方日期以及認證建築服務的賬單日期劃分的貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

### 本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至90日	354,933	473,421
91至180日	143,478	60,319
181日至一年	68,274	68,316
一年至兩年	110,151	68,831
兩年以上	93,091	91,122
	769,927	762,009
減：減值撥備	(6,457)	(6,261)
	763,470	755,748

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 22. 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

(b) (續)

#### 本集團(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532,056,000港元(二零一二年：485,726,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
逾期日數		
1至90日	248,971	341,406
91至180日	60,197	34,054
181日至一年	46,096	50,881
一年至兩年	115,053	28,814
兩年以上	61,739	30,571
	<b>532,056</b>	485,726

6,457,000港元(二零一二年：6,261,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
逾期日數		
兩年以上	6,457	6,261

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初	6,261	4,886
匯兌差額	185	(73)
減值撥備	11	1,448
年終	<b>6,457</b>	6,261

應收減值撥備已計入損益中的行政開支。

(c) 於二零一三年十二月三十一日，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252,821,000港元(二零一二年：133,519,000港元)。

## 22. 預付款項、貿易及其他應收款項(續)

- (d) 於二零一三年十二月三十一日，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) 於二零一二年十二月三十一日，應收一間聯營公司之款項為無抵押、免息及按要求償還。截至二零一三年十二月三十一日止年度，該款項已獲悉數償還。
- (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。

於報告期終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。

## 23. 透過其他全面收益按公允值計量之財務資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港上市之股本證券		
年初	643,011	345,705
於其他全面收益確認之公允值(虧損)/收益	(20,742)	297,306
年終	622,269	643,011

本集團於報告期終日的股本證券投資按公允值計值。

財務資產	於以下日期的公允值		公允值級別	估值技術及 主要輸入數據
	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元		
透過其他全面收益按公允值計量之 財務資產 — 上市股本證券	622,269	643,011	第一級	於活躍市場的 掛牌買入價



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 24. 受限制現金及銀行存款

#### 本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
受限制現金	115,605	111,179

受限制現金以人民幣列賬。

於報告期終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。

### 25. 不受限制現金及銀行存款

#### 本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行現金	3,478,913	2,398,657
短期存款	2,623,103	20,114
手頭現金	287	485
現金及銀行存款	6,102,303	2,419,256

短期存款自報告期終日起計約6日(二零一二年：15日)到期。於二零一三年十二月三十一日，加權平均實際年利率為1.49%(二零一二年：0.04%)。

#### 本公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行現金	911	1,029
短期存款	63,732	17,191
手頭現金	21	14
現金及銀行存款	64,664	18,234

短期存款自報告期終日起計約2日(二零一二年：7日)到期。於二零一三年十二月三十一日，加權平均實際年利率為1.88%(二零一二年：0.01%)。

## 25. 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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	188,723	358,871
人民幣	5,410,906	1,974,664
美元	502,674	85,718
其他貨幣	—	3
	<b>6,102,303</b>	<b>2,419,256</b>

### 本公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	906	18,223
人民幣	63,743	—
美元	15	2
其他貨幣	—	9
	<b>64,664</b>	<b>18,234</b>

於報告期終日須承受之最高信貸風險為現金及銀行存款之賬面值。

## 26. 股本

	二零一三年		二零一二年	
	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	3,337,853	333,785	3,337,819	333,782
行使購股權	—	—	34	3
年終結餘	<b>3,337,853</b>	<b>333,785</b>	<b>3,337,853</b>	<b>333,785</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 26. 股本(續)

#### 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(「二零零三年購股權計劃」)。據此，董事可酌情邀請任何曾對或將會對本集團做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平均收市價；及(iii)公司股份之面值。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。於二零一三年六月七日，本公司採納一項新購股權計劃(「二零一三年購股權計劃」)，條款與二零零三年購股權計劃相同。本公司並無根據二零一三年購股權計劃授出購股權。

(i) 授出購股權詳情如下：

參與者類別	授出日期	購股權行使期	行使價		購股權數目	
			二零一三年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 千股	二零一二年 千股
董事	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 (附註1)	0.45	0.45	3,173	3,173
	二零一二年 十一月三十日	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	1.20	12,340	12,340
				<b>15,513</b>	15,513	
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 (附註1)	0.45	0.45	7,639	8,194
	二零一二年 十一月三十日	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	1.20	41,950	45,600
				<b>49,589</b>	53,794	
				<b>65,102</b>	69,307	

附註：

- (1) 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。10,812,000股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。

## 26. 股本(續)

### 購股權(續)

#### (i) (續)

附註：(續)

- (2) 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0.6538港元、0.6774港元及0.6912港元。

#### (ii) 上述購股權之變動如下：

	二零一三年 購股權數目 千股	二零一二年 購股權數目 千股
年初	69,307	11,401
已授出	—	57,940
已失效	(4,205)	—
已行使	—	(34)
年終	65,102	69,307

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無行使任何購股權。截至二零一二年十二月三十一日止年度，已行使34,000股購股權，其加權平均股價為0.9832港元。

# 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 27. 儲備 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	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
於二零一二年一月一日										
之結餘	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
透過其他全面收益按公允 值計量之財務資產重 估所產生之公允價值 溢利	—	—	—	—	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	<b>4,267,699</b>	<b>598,783</b>	<b>769</b>	<b>5,505</b>	<b>85,274</b>	<b>1,314</b>	<b>21,967</b>	<b>309,400</b>	<b>1,380,615</b>	<b>6,671,326</b>
僱員購股權福利	—	—	—	13,706	—	—	—	—	—	13,706
透過其他全面收益按公允 值計量之財務資產重 估所產生之公允價值虧 損	—	—	—	—	(20,742)	—	—	—	—	(20,742)
收購一間附屬公司之非控 股股東權益(附註b)	—	—	—	—	—	—	9,673	—	—	9,673
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	286,330	—	286,330
支付二零一二年末期股息	—	(33,379)	—	—	—	—	—	—	—	(33,379)
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	476,832	476,832
於二零一三年十二月 三十一日之結餘	<b>4,267,699</b>	<b>565,404</b>	<b>769</b>	<b>19,211</b>	<b>64,532</b>	<b>1,314</b>	<b>31,640</b>	<b>595,730</b>	<b>1,857,447</b>	<b>7,403,746</b>

## 27. 儲備(續)

### 本公司

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註(a))	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
於二零一二年一月一日之結餘	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	<b>4,267,699</b>	<b>575,220</b>	<b>769</b>	<b>5,505</b>	<b>(130,880)</b>	<b>4,718,313</b>
僱員購股權福利	—	—	—	13,706	—	13,706
支付二零一二年末期股息	—	(33,379)	—	—	—	(33,379)
本年度虧損	—	—	—	—	(109,799)	(109,799)
於二零一三年十二月 三十一日之結餘	<b>4,267,699</b>	<b>541,841</b>	<b>769</b>	<b>19,211</b>	<b>(240,679)</b>	<b>4,588,841</b>

- (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，本集團確認權益擁有人應佔權益減少約43,381,000港元。

於二零一三年內，本集團完成收購富希投資有限公司(本公司非全資附屬公司「富希」)額外48.53%之已發行股本，現金代價約為人民幣405,000,000元(相當於507,429,000港元)、於收購日期，於富希之非控股權益之賬面值約為517,102,000港元。因此，本集團確認權益擁有人應佔權益餘額增加9,673,000港元。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 27. 儲備(續)

#### 本公司(續)

- (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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，有關撥款約為135,344,000港元(二零一二年：123,218,000港元)，已包括在二零一三年十二月三十一日的保留盈利之內。

### 28. 借款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動		
銀行借款，有抵押 (a)	6,061,137	3,080,023
擔保債券 (b)	2,678,470	—
	<b>8,739,607</b>	3,080,023
流動		
銀行借款，有抵押 (a)	83,597	38,422
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款，無抵押(附註36)	8,649	8,387
一間同系附屬公司之貸款，無抵押(附註36)	—	1,159,349
	<b>92,246</b>	1,206,158
長期銀行貸款之流動部分	<b>1,319,925</b>	695,069
	<b>1,412,171</b>	1,901,227
	<b>10,151,778</b>	4,981,250

#### (a) 銀行融資

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行融資總額(包括銀行借款)約為10,812,895,000港元(二零一二年：5,857,569,000港元)，其中未動用融資約為3,208,741,000港元(二零一二年：1,951,752,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團所質押作為取得銀行融資抵押品之資產如下：

- (i) 賬面值約為1,205,100,000港元(二零一二年：1,042,700,000港元)之投資物業；
- (ii) 賬面值約為82,964,000港元(二零一二年：78,912,000港元)之土地及樓宇；
- (iii) 賬面值約為1,583,903,000港元(二零一二年：1,124,619,000港元)之發展中物業；及
- (iv) 本公司所作公司擔保。

## 28. 借款(續)

### (b) 擔保債券

於二零一三年四月二十六日，本集團發行擔保債券(「擔保債券」)，本金額分別為225,000,000美元及125,000,000美元，票面年利率分別為5.50%和6.50%，此兩批債券將分別於二零一八年四月二十六日及二零二三年四月二十六日到期。擔保債券乃由本公司擔保，並受惠於本公司最終控股股東中國五礦集團公司提供的保持狀態契據。於本公司的控制發生變化及稅務觸發事件發生後，所有未償還的擔保債券可能被贖回及購回。

本集團可自行選擇在任何時間以整體而不是部分，以整體價格贖回擔保債券，及由(但不包括)贖回日期開始計算應計及未付的利息(如有)。

「整體價格」是指保證債券於任何贖回日期的以下較高者(1)保證債券的本金現值，再加上已折現的贖回日期至到期日所需餘下利息(但不包括期權贖回日期的應計及未付利息)，使用的折現率為等期的已發行美國國庫券半年孳息率的年利率，加上百分之0.50及(2)擔保債券的本金。

提早贖回權被視為與主借貸工具並無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回權於初次確認時及於二零一三年十二月三十一日的公允值並不重大。



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 28. 借款(續)

(c) 本集團借款之到期情況如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借款		
一年內	1,403,522	733,491
第二至第五年	6,061,137	3,080,023
	<b>7,464,659</b>	3,813,514
債券		
第二至第五年	1,721,874	—
第六至第十年	956,596	—
	<b>2,678,470</b>	—
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款		
一年內	8,649	8,387
一間同系附屬公司之貸款		
一年內	—	1,159,349

(d) 7,473,308,000港元(二零一二年：4,981,250,000港元)之借款按浮動利率計息。於報告期終日之實際利率如下：

	二零一三年		二零一二年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
非流動				
銀行借款	2.89%	7.37%	3.03%	6.76%
流動				
銀行借款	3.02%	6.49%	3.03%	6.31%
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款	—	6.77%	—	7.04%
一間同系附屬公司之貸款	—	—	—	6.44%

(e) 借款之公允值與其賬面值相若。公允值乃按於二零一三年十二月三十一日介乎2.63%至7.38%(二零一二年：2.63%至7.36%厘)之借款年利率貼現之現金流量折算。

## 28. 借款(續)

(f) 本集團借款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	6,738,381	3,297,481
人民幣	734,927	1,683,769
美元	2,678,470	—
	<b>10,151,778</b>	<b>4,981,250</b>

## 29. 遞延稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
遞延稅項資產	189,055	269,669
遞延稅項負債	(97,748)	(131,337)
	<b>91,307</b>	<b>138,332</b>

年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

### 遞延稅項資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項虧損		
年初	—	—
匯兌差額	846	—
於損益確認	52,344	—
年終	<b>53,190</b>	—
成本確認的臨時差額		
年初	269,669	93,342
匯兌差額	6,636	546
於損益確認	(140,440)	175,781
年終	<b>135,865</b>	<b>269,669</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 29. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項負債

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公允值收益		
年初	112,132	143,792
匯兌差額	8,631	(60)
於損益確認	(35,809)	(31,600)
年終	84,954	112,132
加速稅項折舊		
年初	5,463	5,674
於損益確認	7,331	(211)
年終	12,794	5,463
成本確認的臨時差額		
年初	13,742	—
匯兌差額	—	43
於損益確認	(13,742)	13,699
年終	—	13,742

遞延稅項負債128,782,000港元(二零一二年：81,520,000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，乃因董事現時並無意於可見未來將保留盈利分派出中國境外。

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。於二零一三年十二月三十一日，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337,719,000港元(二零一二年：210,922,000港元)，且並無到期日。於二零一三年十二月三十一日，本集團在中國產生之未確認稅務虧損約為109,727,000港元(二零一二年：31,365,000港元)，於直至二零一八年(包括該年)止之不同日期到期。

### 30. 貿易及其他應付款項

#### 本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易、票據及合約應付款項 (b)	839,564	678,806
應付保固金	27,969	56,137
應計費用及其他應付款項	1,793,103	2,017,767
已收租金按金	16,648	14,166
應付附屬公司非控股股東之款項(附註36)	1,771,232	16,687
應付聯營公司之款項(附註36)	1,088,226	69,668
	<b>5,536,742</b>	<b>2,853,231</b>

#### 本公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應計費用及其他應付款項	25,408	14,562

(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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	118,796	114,843
人民幣	5,388,668	2,738,388
美元	29,278	—
	<b>5,536,742</b>	<b>2,853,231</b>

#### 本公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	25,408	14,562

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 30. 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至90日	316,853	250,031
91至180日	230,061	61,921
181日至一年	31,781	58,526
一年至兩年	74,861	115,646
兩年以上	186,008	192,682
	<b>839,564</b>	<b>678,806</b>

### 31. 遞延收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業銷售預收款項	1,983,650	1,341,668
政府資助	40,141	51,681
	<b>2,023,791</b>	<b>1,393,349</b>

### 32. 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，超過此金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。

### 33. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與經營業務(所用)／所得現金之對賬

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利	1,025,262	786,440
利息收入	(62,404)	(91,271)
利息支出	107,213	186,460
折舊	11,794	11,468
投資物業公允值變動	(169,417)	(63,013)
出售物業、廠房及設備虧損	1,381	141
購股權福利	13,706	1,356
貿易及其他應收款項減值撥備	3,191	1,448
分佔聯營公司業績	(55,262)	28,008
營運資金變動前之經營溢利	875,464	861,037
存貨(增加)／減少	(10,030,560)	209,234
貿易及其他應收款項減少／(增加)	2,736,469	(863,134)
應收客戶之合約工程總額增加	(147,519)	(42,068)
貿易及其他應付款項增加	2,597,828	59,008
遞延收益增加	586,845	76,890
其他負債(減少)／增加	(349)	129
受限制現金及銀行存款(增加)／減少	(947)	52,334
匯兌調整	76,047	(6,859)
經營業務(所用)／所得現金	(3,306,722)	346,571

### 34. 財務擔保

於二零一三年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達2,986,434,000港元(二零一二年：1,788,473,000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買家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綜合財務報表內作出撥備。

於二零一三年十二月三十一日，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9,220,425,000港元(二零一二年：5,090,425,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，本公司所給予公司擔保項下已動用信貸約為6,826,400,000港元(二零一二年：3,377,071,000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預期附屬公司不會因違約而引致損失。

## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35. 承擔

(a) 本集團有資本承擔如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已訂約但未撥備		
有關土地使用權收購之開支	1,355,113	—
注資予一間房地產發展公司	385,805	374,100
有關發展中物業開支	2,460,232	786,001
	<b>4,201,150</b>	1,160,101

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何未償付資本承擔(二零一二年：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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	25,203	7,130
一年後但五年內	27,739	1,706
	<b>52,942</b>	8,836

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何營運租賃承擔(二零一二年：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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	57,849	52,785
一年後但五年內	98,881	71,945
五年後	4,828	12,984
	<b>161,558</b>	137,714

於二零一三年十二月三十一日，本公司並無任何未來租金收入(二零一二年：無)。

## 36. 關聯方交易

本集團本身乃為中國五礦集團公司(「中國五礦」)(該公司由中國政府控制)旗下一大型集團公司的組成部分。因此本公司董事認為，本集團受中國政府最終控制。除綜合財務報表其他附註所披露的與母公司及其附屬公司進行的交易外，本集團亦於正常業務過程中與中國政府直接或間接擁有或控制、共同控制或受重大影響的實體(「國有企業」)進行業務往來。董事認為，就本集團與該等實體進行的業務交易而言，該等實體(除中國五礦集團外)均為獨立第三方。本集團於與其他國有企業建立交易定價戰略及審批過程中並無分辨對方是否為國有企業。本集團認為，據其所深知，已於綜合財務報表內就關連方交易作出充足適當的披露。

本集團已於期間內與其他國有企業訂立多項交易(包括銷售、購買、借款及其他經營費用)，而董事認為，確定對方的身份及該等交易是否為與其他國有企業進行乃不切實際。

除綜合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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
給予一間同系附屬公司之專業建築成本(附註(i))	105,657	181,298
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))	552,696	785,571
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))	303,131	263,555
向同系附屬公司收取租金收入(附註(iii))	6,155	3,777
向同系附屬公司支付之租金開支(附註(iii))	13,745	—
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))	576	11,954
給予一間同系附屬公司之貸款利息支出(附註(v))	46,809	155,713
收取一間聯營公司之貸款利息收入(附註(viii))	1,544	57,959
收取一間附屬公司一名非控股股東之貸款利息收入(附註(ix))	—	5,541



## 綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 36. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方之結餘

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付一間同系附屬公司之專業建築成本(附註(i))	135,357	99,151
應付同系附屬公司之房地產發展項目合約款項(附註(ii))	90,494	77,970
應付一間附屬公司之一名非控股股東之合約款項(附註(ii))	53,781	50,953
應付一間同系附屬公司之租金(附註(iii))	6,244	—
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款(附註(iv))	8,649	8,387
一間同系附屬公司之貸款(附註(v))	—	1,159,349
應收一間聯營公司之款項(附註(vi))	—	128,761
應付附屬公司非控股股東之款項(附註(vii))	1,771,232	16,687
應付聯營公司之款項(附註(vii))	1,088,226	69,668
貸款予一間聯營公司(附註(viii))	—	234,706
存置於一間同系附屬公司之定期存款(附註(x))	2,286,950	—

附註：

- (i) 給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或應收／支付或應付之租金及管理費收入／支出乃根據有關訂約方所訂立多項協議釐定。
- (iv) 一間附屬公司之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之110%計息，並須按要求償還。
- (v) 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之110%計息，並須於一年內償還。該貸款已於二零一三年獲悉數結清。
- (vi) 應收一間聯營公司之款項為無抵押、免息並已於二零一三年獲悉數結清。
- (vii) 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。
- (viii) 一間聯營公司之作出的貸款為無擔保，須按中國人民銀行公佈之一年期短期貸款基準年利率計息，並須於一年內償還。有關貸款已於二零一三年獲悉數結清。

### 36. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方之結餘(續)

附註：(續)

(ix) 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短期貸款基準年利率之110%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。

(x) 定期存款於二零一四年一月六日到期，實際利率為1.49%。

#### (c) 主要管理人員之薪酬

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及短期僱員福利	11,689	12,717
退休金成本 — 定額供款計劃	281	301
購股權福利	2,898	460
	<b>14,868</b>	13,478

# 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：

「二零零三年購股權計劃」	指	本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃
「二零一三年購股權計劃」	指	本公司於二零一三年六月七日採納之購股權計劃
「五礦二十三冶」	指	五礦二十三冶建設集團有限公司
「股東週年大會」	指	本公司二零一四年度股東週年大會
「平均售價」	指	平均售價
「董事會」	指	本公司之董事會
「博羅碧華」	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
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「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
「五礦股份」	指	中國五礦股份有限公司
「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
「第五廣場公司」	指	北京第五廣場置業有限公司
「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
「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

「五礦財務」	指	五礦集團財務有限責任公司
「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
「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
「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
「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
「營口五礦悅居」	指	營口五礦悅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

## 中國五礦 發展中項目

### 北京市

應佔土地面積  
**345,000平方米**  
總樓面面積  
**506,000平方米**  
用途  
**住宅**

### 遼寧省營口市

應佔土地面積  
**30,000,000平方米 / 216,000平方米**  
總樓面面積  
**不適用 / 348,000平方米**  
用途  
**工業及商業住宅**

### 遼寧省瀋陽市及錦州市

應佔土地面積  
**444,000平方米**  
總樓面面積  
**1,209,000平方米**  
用途  
**住宅**

### 青海省 西寧市

應佔土地面積  
**186,000平方米**  
總樓面面積  
**567,000平方米**  
用途  
**住宅**

### 天津市

應佔土地面積  
**2,037,000平方米**  
總樓面面積  
**3,032,000平方米**  
用途  
**住宅**

### 江蘇省 江陰市

應佔土地面積  
**49,000平方米**  
總樓面面積  
**99,000平方米**  
用途  
**住宅**

### 湖南省 長沙市、湘潭市 及株洲市

應佔土地面積  
**997,000平方米**  
總樓面面積  
**3,256,000平方米**  
用途  
**住宅**

### 廣東省 汕頭市

應佔土地面積  
**1,210,000平方米**  
總樓面面積  
**1,050,000平方米**  
用途  
**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。2013年，中國五礦實現營業收入4,028億元人民幣，位列美國《財富》雜誌2013世界500強企業第192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專案後，中國五礦的可開發總建築面積超過1,000萬平方米。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後，中國五礦即宣佈以五礦建設為其房地產業務之上市旗艦，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](mailto:info@minmetalsland.com)  
網址 Website : [www.minmetalsland.com](http://www.minmetalsland.com)

\*For identification purpose only 僅供識別