



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



2011 Interim Report

中期報告

關於我們

五礦建設有限公司為中國五礦集團公司的附屬公司及其房地產業務的唯一上市旗艦。五礦建設有限公司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珠三角、長三角及環渤海地區；而專業建築業務則以上海及香港為基地，推行至國內十五個省市。



目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	集團物業
7	管理層討論及分析
16	其他資料
20	簡明綜合中期財務資料之審閱報告 未經審核之中期財務資料
21	簡明綜合收益表
22	簡明綜合全面收益表
23	簡明綜合資產負債表
25	簡明綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
27	簡明綜合財務資料附註
39	詞彙
40	關於中國五礦集團公司

公司資料

非執行董事

孫曉民先生 — 主席
潘中藝先生
田景琦先生
劉則平先生

執行董事

錢文超先生 — 副主席
何劍波先生 — 董事總經理
尹亮先生 — 常務董事副總經理
何小麗女士 — 董事副總經理
楊律先生 — 董事副總經理

獨立非執行董事

林濬先生
馬紹援先生
譚惠珠女士

財務總監

梁健康先生

公司秘書

鍾詠儀女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環太子大廈二十二樓

主要往來銀行

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

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

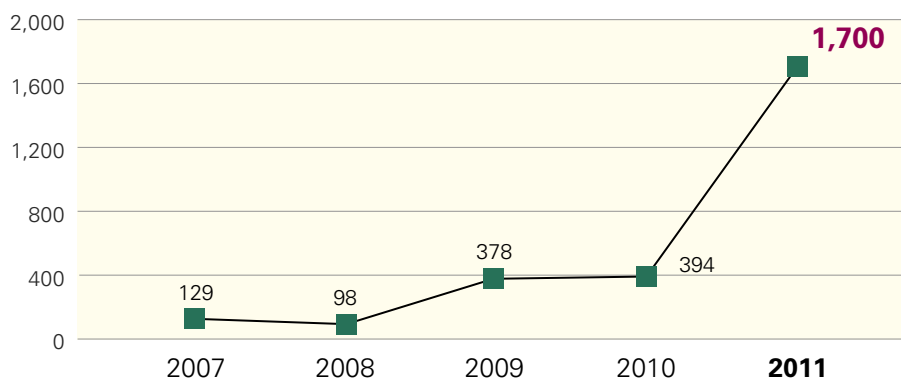
網址

www.minmetalsland.com

財務摘要

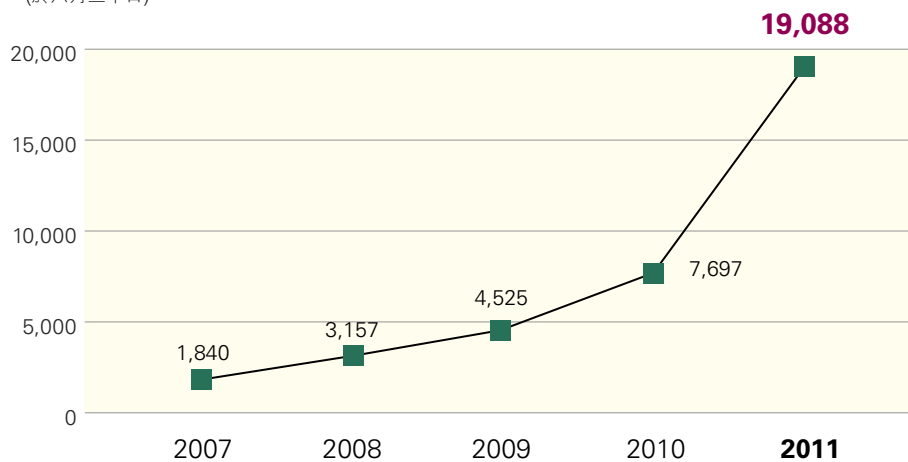
收入 (百萬港元)

(截至六月三十日止六個月)



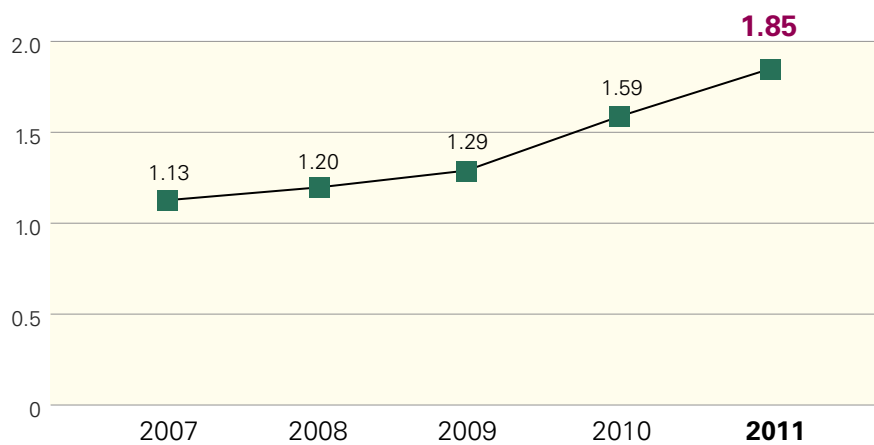
資產總額 (百萬港元)

(於六月三十日)



每股資產淨值 (港元)

(於六月三十日)



集團物業

房地產發展項目

南京

項目名稱	: 東方•龍湖灣
地點	: 中國江蘇省南京江寧區科學園學四路與學七路交界
用途	: 住宅
地盤面積	: 約310,000平方米
總樓面面積	: 約316,000平方米
本集團所佔權益	: 71%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第四季
項目名稱	: 五礦•御江金城
地點	: 中國江蘇省南京建邺區夢都大街一百八十八號
用途	: 住宅
地盤面積	: 約73,000平方米
總樓面面積	: 約219,000平方米
本集團所佔權益	: 50.89%
預期建築工程完成日期	: 二零一二年第二季
項目名稱	: 方山項目
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182,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一四年

長沙

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633,000平方米
總樓面面積	: 約1,049,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一三年第四季
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311,000平方米
總樓面面積	: 約450,000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

天津

項目名稱	: 中國五礦商務大廈
地點	: 中國天津市塘沽區迎賓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184,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第三季

河北

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265,000平方米
總樓面面積	: 規劃中
本集團所佔權益	: 50%
預期建築工程完成日期	: 規劃中

營口

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592,000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

惠州

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578,000平方米
總樓面面積	: 約578,000平方米
本集團所佔權益	: 65%
預期建築工程完成日期	: 二零一六年

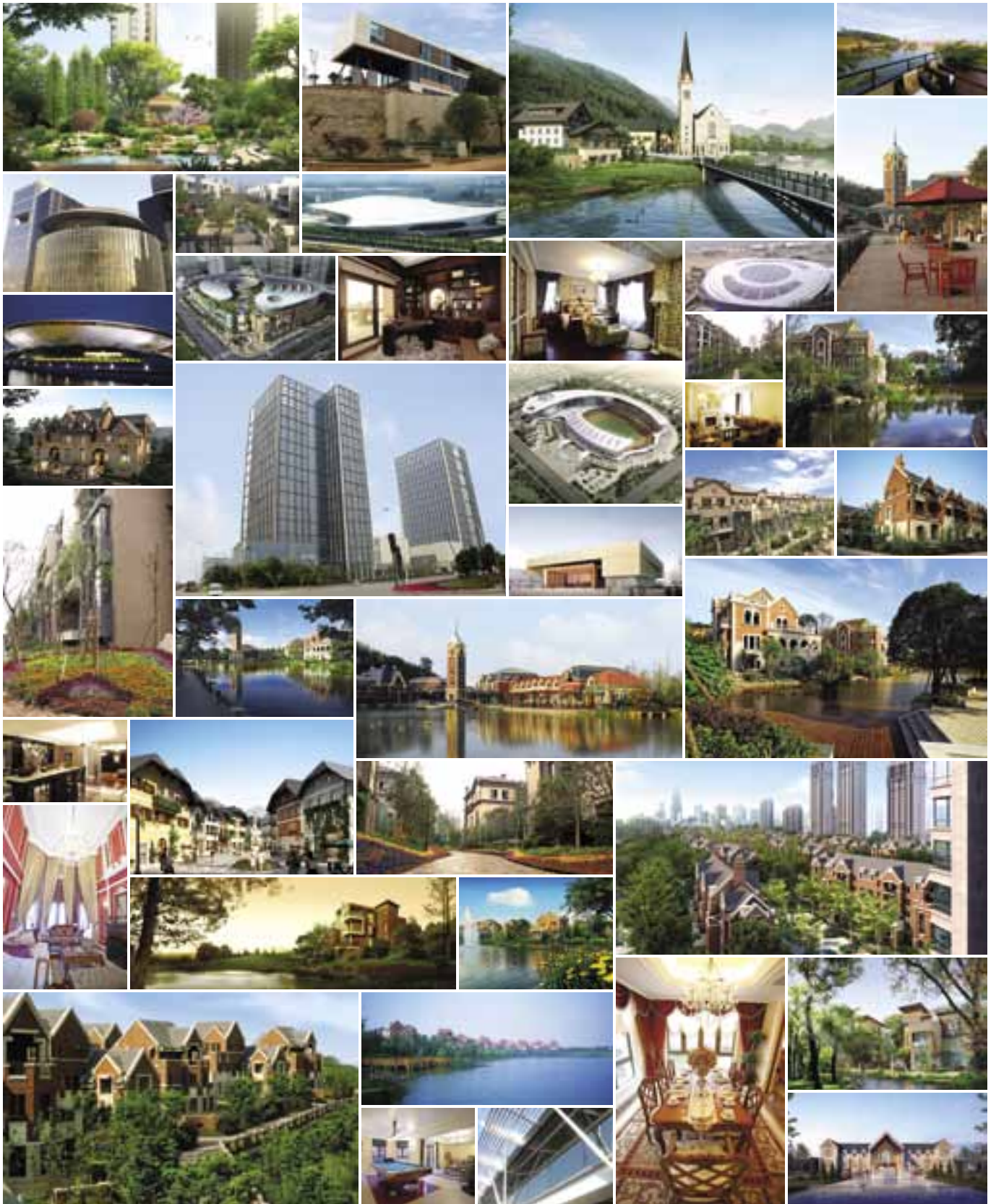
北京

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355,000平方米
本集團所佔權益	: 51%
預期建築工程完成日期	: 二零一三年

主要投資物業

香港

大廈名稱	: 中國五礦大廈
地點	: 香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號
用途	: 商業
租賃期限	: 長期
大廈名稱	: 東方有色大廈
地點	: 香港中環雲咸街二十九號
用途	: 商業
租賃期限	: 長期



管理層討論及分析

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團之綜合收入大幅上升331.5%至1,700,200,000港元。歸屬於本公司股權持有人於期內之溢利亦顯著上升至276,500,000港元，每股基本盈利按年上升320.8%至8.29港仙。

在擴展開發地域及規模方面的雙向發展策略下，本集團於回顧期內之房地產發展項目組合規模更形壯大，覆蓋至華北、華東及華南地區。於二零一一年上半年，作為建立企業形像計劃之一，本集團就有關房地產發展項目對外宣佈一系列市場推廣及宣傳活動，「五礦地產」品牌於市場上因而取得更為正面及廣泛的認同，進一步加強本集團作為中國五礦唯一上市房地產旗艦的地位。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，是中國房地產行業面對重大挑戰之時期，業界同時受制於多項因素，包括：整體經濟增長步伐放緩、通脹持續上升及人民幣升值引致出現的緊縮政策調控、融資緊縮、銷售勢頭放緩、銷售價格下降以及成本大幅飆升減低利潤。目前，中國有超過40個主要城市實施房價限制政策或設有限購第二套住房措施。自年初以來，受到嚴厲的政策影響，主要大城市之房價已出現回落跡象，而預計將出現的進一步價格調控，極可能令大部分準買家短期內採取觀望態度。

至於基準利率及存款準備金率的多次大幅提升，更加深對房地產發展商及住房購買者的影響：售價下跌、於大部分主要城市之銷量減少，消費者置業意欲放緩。

在這嚴峻的時期，本集團欣然宣佈，本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月之綜合收入大幅上升331.5%至1,700,200,000港元，去年同期的綜合收入為394,000,000港元。綜合收入上升主要由於房地產發展經營分部錄得收入新高紀錄所致，尤以天津中國五礦商務大廈之首次貢獻為甚。至於專業建築及物業投資這兩個經營分部，其於回顧期內之收入貢獻則保持平穩。

與此同時，歸屬於本公司股權持有人之溢利亦顯著上升，於截至二零一一年六月三十日止六個月為276,500,000港元(二零一零年六月三十日：53,900,000港元)，較去年同期上升413.0%。在扣除投資物業公允價值收益50,200,000港元(二零一零年六月三十日：20,000,000港元)後，於回顧期內歸屬於本公司股權持有人之溢利為226,300,000港元，去年同期則為33,900,000港元，為房地產發展經營分部之溢利新高紀錄。期內每股基本盈利按年上升320.8%至8.29港仙(二零一零年六月三十日：1.97港仙)。

管理層討論及分析

由於盈利表現強勁以及新增房地產發展項目，本集團於二零一一年六月三十日之資產，較去年底大幅擴大。於二零一一年六月三十日，本集團之資產總額由二零一零年十二月三十一日之15,500,000,000港元，上升23.2%至19,100,000,000港元；至於反映本集團於期內簽約銷售成績之遞延收入，亦較二零一零年十二月三十一日增加949,700,000港元，於二零一一年六月三十日之遞延收入為3,500,000,000港元。待預售物業竣工及交付買家後，上述遞延收入最終將入賬確認為本集團之收入。

董事會經考慮本集團於期內之盈利能力，並評估本集團現行房地產發展項目之資金需求及所面對之整體宏觀政策及營商環境後，認為不就截至二零一一年六月三十日止六個月派發中期股息(二零一零年六月三十日：無)，符合本集團及股東之整體利益。

下表載列本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月按經營分部劃分之收入總額及業績總額(連同去年同期之比較數字)之情況。

按經營分部劃分之收入總額

	截至六月三十日止六個月				按年變動
	二零一一年 百萬港元	%	二零一零年 百萬港元	%	%
房地產發展(附註)	1,469.1	86.4	158.2	40.1	+828.6
專業建築	205.7	12.1	211.8	53.8	-2.9
物業投資	25.4	1.5	24.0	6.1	+5.8
收入總額	1,700.2	100.0	394.0	100.0	+331.5

附註：由於早前已簽約銷售的物業於期內交付買家，房地產發展於期內收入因而大幅增加。

按經營分部劃分之業績總額

	截至六月三十日止六個月				按年變動
	二零一一年 百萬港元	%	二零一零年 百萬港元	%	%
房地產發展(附註一)	385.8	82.4	36.3	37.2	+962.8
專業建築	4.9	1.1	16.4	16.8	-70.1
物業投資(附註二)	71.6	15.3	39.3	40.2	+82.2
證券投資	5.8	1.2	5.7	5.8	+1.8
分部溢利總額	468.1	100.0	97.7	100.0	+379.1

附註：

一、 由於交付買家之物業數目增加

二、 包括截至二零一一年六月三十日止六個月之投資物業公允值收益50,200,000港元(二零一零年六月三十日：20,000,000港元)

房地產發展

於二零一一年六月三十日，本集團之房地產發展項目組合涵蓋中國七個城市之十個項目。於本報告日期，本集團於該等房地產發展項目之狀況概述如下：

地點／項目	地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	本集團所佔權益
江蘇省南京			
東方•龍湖灣	310,000	316,000	71.00%
五礦•御江金城	73,000	219,000	50.89%
方山項目	179,000	182,000	100.00%
湖南省長沙			
五礦•龍灣國際社區	633,000	1,049,000	100.00%
格蘭小鎮	311,000	450,000	100.00%
天津			
中國五礦商務大廈	21,000	184,000	100.00%
河北省廊坊			
北京歡慶城	265,000	規劃中	50.00%
遼寧省營口			
五礦•鉑海灣	396,000	592,000	100.00%
廣東省惠州			
五礦•哈施塔特	578,000	578,000	65.00%
北京海淀區			
北京如園	139,000	355,000	51.00%

於截至二零一一年六月三十日止六個月，此經營分部收入大幅上升828.6%至1,469,100,000港元(二零一零年六月三十日：158,200,000港元)。此收入新高紀錄乃由東方•龍湖灣、五礦•龍灣國際社區、五礦•御江金城、格蘭小鎮及中國五礦商務大廈等項目交付買家後入賬所產生。當中某些項目更是首次對本集團收入作出貢獻，令此經營分部於回顧期內所產生之溢利相應提升。

於上半年推出之進一步調控及收緊資金措施，已達到穩定物業交易價值及數量之預期效果。不論政策施行力度如何，所有已實施限購措施之主要城市，皆出現商品房庫存增加及價格調整的情況。在此情況下，本集團之銷售及市場推廣活動亦受到相當影響：銷售步伐放緩，價格上升趨勢停止，甚至在個別情況下，出現了下降趨勢。實際上，由於房地產發展項目組合的擴大，以及令人滿意的預售成績，本集團上半年度之簽約銷售

管理層討論及分析

額已達2,958,200,000港元。就成本而言，本集團於期內同樣面對嚴峻之挑戰。由於高通脹及成本急升，對利潤率構成沉重壓力。於回顧期內，本集團以審慎穩妥之管理監控應對市場變化，積極回應市場訴求以達到營銷目標，效果令人滿意。儘管經營環境或無法於短期逆轉，但鑑於自身充裕的財政資源，以及客戶、合作夥伴及控股股東之大力支持及認同，本集團有信心應付面前的挑戰。

東方•龍湖灣

本集團擁有此住宅項目之71%權益。此項目位於江蘇省南京，規劃總樓面面積約316,000平方米。此項目分三期發展，當中包括別墅、高層及低層單位。於截至二零一一年六月三十日止六個月內，就24,034平方米之可出售總樓面面積而言，其簽約銷售總額已達332,400,000港元。自二零零七年首次開售以來，此項目於南京市贏得廣泛讚譽。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一一年		
		上半年之 簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
第一期	68,000	110	57,578	110
第二期	44,000	2,712	32,678	379
第三期	159,000	21,212	71,136	2,208
總計	271,000	24,034	161,392	2,697

五礦•御江金城

本集團擁有此住宅項目之50.89%權益。此項目同樣位處南京，規劃總樓面面積約219,000平方米，發展作公寓單位、別墅及部分商用空間。限購政策已於南京實施，然而，此項目於截至二零一一年六月三十日止期間仍錄得631,900,000港元之簽約銷售額。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一一年		
		上半年之 簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
總計	211,000	25,183	69,245	8,566

方山項目

本集團擁有此住宅項目之100%權益，為本集團於南京之第三個房地產發展項目，地盤面積約179,000平方米。本集團於二零一一年一月以底價1,000,000,000元人民幣(約1,200,000,000港元)競得此項目地塊，計劃發展為低密度高端住宅社區，預計提供約182,000平方米總樓面面積，項目設計及策略性規劃已於上半年度完成。

五礦·龍灣國際社區

本集團擁有此住宅項目之100%權益。此項目位於湖南省長沙，地盤面積約633,000平方米。此項目為大型住宅發展項目，共分五期發展，配套設施包括會所、商舖、車位、學校、幼稚園及園景花園等，預計提供約1,049,000平方米總樓面面積。

長沙之限購政策相比其他城市較為溫和，非當地居民的購房限制，僅限於面積少於90平方米之公寓，且限購並未涉及二手房或長沙市中央地區以外之建設項目，加上此項目之質量獲廣泛認同，因此，此項目之銷售所受到之影響較小。此項目的銷售成績為本集團品牌效應成功使其定價及銷售成績與同儕有所區別之實證。截至二零一一年六月三十日止六個月，此項目之簽約銷售總額約606,100,000港元。

	可出售總樓面面積(平方米)			
	於二零一一年			
	總計	上半年之 簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
第一期(一區)	65,000	916	60,418	1,340
第一期(二區)	58,000	6,260	44,347	6,107
第二期	186,000	82,180	—	—
第三期至第五期	585,000	—	—	—
總計	894,000	89,356	104,765	7,447

格蘭小鎮

本集團擁有此住宅項目之100%權益。此項目同樣位處長沙，地盤面積約311,000平方米，第一期發展規劃為別墅。於二零一一年上半年，此項目預售成績較預期為佳，簽約銷售總額約413,900,000港元。

	可出售總樓面面積(平方米)			
	於二零一一年			
	總計	上半年之 簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
第一期	145,000	20,765	89,903	23,648
第二期	296,000	36,765	—	—
總計	441,000	57,530	89,903	23,648

中國五礦商務大廈

本集團擁有此商業住宅兩用項目之100%權益。此項目位於天津市，總樓面面積約184,000平方米。此乃混合式發展項目，集商業、辦公室、住宅樓宇及地庫停車場於一體之雙塔樓。目前，辦公樓物業發展不受限購政策限制。此項目部分單位已於期內竣工並交付買家。

管理層討論及分析

	可出售總樓面面積(平方米)			
	於二零一一年			
	總計	上半年之 簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
總計	142,000	13,245	48,483	51,208

北京歡慶城

本集團擁有此住宅項目之50%權益。此項目位於河北省香河縣。於回顧期後，經營此項目之項目公司與河北省廊坊市香河縣人民政府簽訂若干協議，以交還此項目一幅面積約281,000平方米之地塊，及其上之在建工程。有關詳情載於本公司日期為二零一一年七月二十四日之公告內。

五礦·鉑海灣

本集團擁有此住宅項目之100%權益。此項目位於遼寧省營口市，地盤面積約396,000平方米，計劃發展為別墅及公寓單位，預計提供約592,000平方米總樓面面積。此項目已開始進行施工，預計於二零一一年第三季推出預售。

五礦·哈施塔特

目前，本集團擁有此住宅項目之65%權益。此項目位於廣東省惠州，地盤面積約578,000平方米，計劃發展為別墅及公寓單位，現正進行設計及規劃工作。此項目第一期預計於二零一一年第四季推出預售。

北京如園

本集團擁有此住宅項目之51%權益。此項目位於北京市海淀區，地盤面積約139,000平方米，乃本集團於中國首都之第一個房地產發展項目，計劃發展成為高端住宅發展項目，提供約355,000平方米總樓面面積，現正進行設計及規劃工作。

專業建築

此經營分部從事幕牆設計及安裝業務，由本集團兩間全資附屬公司——金橋瑞和負責中國市場業務，以及瑞和香港負責香港及澳門市場業務。於回顧期內，由於中國市場方面已完成及入賬之工程總值(不包括內部交易)減少，此經營分部從外部客戶收取之收入總額下跌2.9%至205,700,000港元(二零一零年六月三十日：211,800,000港元)。雖然預期國內及香港之建設於可見將來仍會蓬勃發展，此經營分部仍須於通脹加劇及成本上漲之環境下，竭力維持穩健之利潤。

金橋瑞和

截至二零一一年六月三十日止六個月，金橋瑞和之收入較去年同期之204,000,000港元上升15.5%至235,700,000港元(包括集團內部交易所產生之46,500,000港元(二零一零年六月三十日：7,200,000港元))。然而，由於競爭加劇，加上成本持續上升，金橋瑞和之利潤率大幅下滑。綜觀而言，金橋瑞和之業務前景仍屬

樂觀，管理層將致力提升金橋瑞和之利潤、招聘及保留專業人才，及進一步優化營運平台，以配合日後業務擴展至國內其他地區的商機。

瑞和香港

截至二零一一年六月三十日止六個月，瑞和香港之收入較去年同期之15,000,000港元增加10%至16,500,000港元。瑞和香港已取得ISO9001及ISO14001的國際資質認證，證明其專業水平已達國際水準。瑞和香港並已擴充專業團隊，以應對下一階段業務擴展至更多大型基建及建造項目之要求。

物業投資

於二零一一年上半年，本集團之物業投資業務主要是東方有色大廈及中國五礦大廈之辦公室及商舖出租業務。東方有色大廈為樓高25層之商業大廈，位於香港島中區；而中國五礦大廈則為樓高20層之辦公室及商業大廈，位於九龍尖沙咀區。

由於上述物業於期內之平均租值上升及租賃單位全數租出，此經營分部於回顧期內錄得收入總額按年上升5.8%至25,400,000港元(二零一零年六月三十日：24,000,000港元)。於二零一一年六月三十日，東方有色大廈及中國五礦大廈之承租率均達100%(二零一零年十二月三十一日：東方有色大廈為97.3%及中國五礦大廈為87.0%)。

此經營分部之前景仍屬審慎樂觀。受惠於經濟平穩增長，以及新辦公室供應相對短缺，香港商用物業市場繼續呈現強勢跡象，持續推高租金水平，情況於甲級寫字樓市場尤為明顯。香港商用及零售物業之資金及租金價值，同樣受到投資性需求帶動上漲。就成本而言，香港於二零一一年五月實施最低工資政策，加上通脹加劇，令此經營分部之營運成本上升，明顯對利潤率造成壓力。然而，由於商用物業市況理想，從本集團於期內錄得投資物業之公允值收益50,200,000港元(二零一零年六月三十日：20,000,000港元)可見一斑。

展望

二零一一年上半年，中國實施多項冷卻經濟措施，包括限制購房數量及調高利率，以抑制房地產價格。該等措施已擴展至更多市況過熱之二、三線城市。鑒於政策調控效果已開始顯現，預期下半年房地產行業所處的整體宏觀政策環境將趨於穩定。然而，部分實力較次之發展商由於資金困難，料將引致局部地區出現價格戰，房地產行業之競爭依然劇烈，發展商日後進行進一步整合及併購之趨勢預期仍會持續。

本集團將繼續密切關注房地產市場之政策走向，並在必要時調整發展步伐，以確保完全適應有關政策，掌握市場機遇。憑藉控股股東中國五礦之支持，本集團或可適時獲取價格合理的優質土地儲備。我們認為現時房地產市場之調整，有利於行業的中、長期持續發展。

管理層討論及分析

本集團對前景抱審慎樂觀態度。相對於中國部分發展商因銀行收緊信貸，令流動資金及信貸融資出現困難，本集團擁有充裕資金的優勢，有助市場機遇來臨時進行土地、項目或企業併購等活動。

本集團於本報告日期之土地儲備約為4,000,000平方米。目前，本集團於中國三個經濟區域，即珠三角、長三角及環渤海地區，均擁有房地產發展項目。本集團之非住宅發展項目之重要性亦有所提升，尤其位於天津市之辦公室大樓項目，減低了本集團因住宅市場出現任何潛在調整或市況不景而受到之影響。鑑於經濟規模效益的提高，以及地域覆蓋和物業種類的多元化，本集團已作好準備，以應對中國房地產行業因政策調控而帶來之挑戰。

展望未來，本集團將繼續以一貫審慎之發展策略，進一步壯大房地產發展業務，從而帶動整體業務增長。對於個別項目，重點集中於加強資金調配之風險評估、改良設計及規劃以迎合個別地區客戶之訴求。透過嚴控成本、提高質量，以及以更靈活之市場推廣計劃，本集團務求取得更高利潤及品牌美譽。就房地產發展業務經營分部而言，本集團致力在健全的財政基礎上持續擴展業務，積極與控股股東進行房地產資源整合，並繼續尋求擴展業務的機會。本集團日後將努力提升整體管理素質、創造更高品牌價值及股東回報。

流動資金及財務資源

於回顧期內，本集團之營運資金主要來自業務營運所帶來之現金流，以及從銀行獲得之借款。

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及銀行存款(不包括受限制現金及銀行存款)為3,560,100,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,249,900,000港元)，其中74.8%、25.2%及0%(二零一零年十二月三十一日：43.7%、52.9%及3.4%)分別以人民幣、港元及美元列值。

為補充就收購新的房地產發展項目及發展現有項目之資金需要，本集團於二零一一年六月三十日之總借款為4,441,700,000港元(二零一零年十二月三十一日：4,064,700,000港元)。總借款包括從銀行、本公司附屬公司之非控股股東及本公司一間同系附屬公司所獲得之借款。於二零一一年六月三十日，本集團之債務淨額對權益總額比率為11.3%(二零一零年十二月三十一日：11.2%)。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一一年 六月三十日 百萬港元	二零一零年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	2,855.0	3,493.0
第二至第五年	1,586.7	571.7
	4,441.7	4,064.7

於二零一一年六月三十日，以人民幣列值之借款為2,735,800,000元人民幣(約3,293,400,000港元)(二零一零年十二月三十一日：2,658,100,000元人民幣(約3,123,800,000港元))，餘額1,148,300,000港元(二零一零年十二月三十一日：940,900,000港元)為以港元列值之借款。4,378,100,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,656,300,000港元)之借款按浮動利率計算。截至二零一一年六月三十日止六個月，扣除經資本化撥入發展中物業之成本88,800,000港元(二零一零年六月三十日：21,500,000港元)後，計入綜合收益表之財務成本為10,200,000港元(二零一零年六月三十日：25,000港元)。本集團於二零一一年六月三十日尚未動用之銀行信貸額為4,325,900,000港元(二零一零年十二月三十一日：595,500,000港元)。

於二零一一年六月三十日，投資於一間房地產發展公司之資本金承擔為84,300,000港元(二零一零年十二月三十一日：291,000,000港元)。該等承擔將以內部資金及借款撥付。

匯率波動風險

本集團因以港元(本集團之報告及功能貨幣)以外之貨幣進行交易而面對匯率風險。於回顧期內，本集團大部分交易以港元及人民幣列值。因此，本集團須面對港元兌人民幣之匯率變動風險。儘管預期人民幣繼續升值會對本集團位於中國之資產及來自中國之收入(以港元計算)有正面影響，惟本集團在截至二零一一年六月三十日止六個月內，並無採取任何對沖或其他措施，但正在密切監察上述匯率風險。於二零一一年六月三十日，本集團並無面對有關外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具之風險。

集團資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團將若干資產用作本集團銀行信貸之抵押品，該等本集團之已抵押資產包括：(i)賬面值為997,200,000港元(二零一零年十二月三十一日：970,800,000港元)之投資物業；(ii)752,200,000港元(二零一零年十二月三十一日：943,800,000港元)之發展中物業；及(iii)59,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：62,600,000港元)之租賃土地及樓宇。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團就其發展物業之若干買家獲授之按揭融資，向若干銀行提供擔保，該等擔保項下未償還之按揭貸款為1,984,600,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,305,500,000港元)。

僱員

於二零一一年六月三十日，本集團之僱員總數(包括董事)為724名(二零一零年六月三十日：413名)，擴充人手乃為配合本集團之業務發展。截至二零一一年六月三十日止六個月內，本集團董事及僱員之酬金及福利總額約為42,700,000港元(二零一零年六月三十日：27,300,000港元)。本集團認為所採納之薪酬政策符合市場慣例及水平。

其他資料

購股權

本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃，旨在認許及表揚合資格人士在以往曾經或日後可能不時對本集團作出之貢獻。購股權計劃主要條款之概要刊載於本公司二零一零年年報內。

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，購股權之變動詳情如下：

參與者類別	授出日期	行使期	行使價 港元	購股權數目				
				於二零一一年 一月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷	於二零一一年 六月三十日
(i) 董事								
錢文超先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,473,333	—	442,000	—	1,031,333
何劍波先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	2,040,000	—	612,000	—	1,428,000
尹亮先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,360,000	—	408,000	—	952,000
何小麗女士	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,133,333	—	340,000	—	793,333
楊律先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	680,000	—	204,000	—	476,000
(ii) 僱員及其他								
	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	7,277,701	—	292,000	81,033	6,904,668
				13,964,367	—	2,298,000	81,033	11,585,334

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

除上文所披露者外，於截至二零一一年六月三十日止六個月期間並無根據購股權計劃之條款而授出、失效或註銷之購股權。

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

於二零一一年六月三十日，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列之標準守則所規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持有之股數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
錢文超先生	個人	442,000	0.013%
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%
楊律先生	個人	204,000	0.006%

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，於二零一一年六月三十日，董事或本公司之主要行政人員或彼等各自之聯繫人概無在本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例之定義)之股份、相關股份或債券中擁有任何個人、家屬、法團或其他權益或淡倉。

於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，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。

其他資料

主要股東

於二零一一年六月三十日，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證券及期貨條例第十五部第二及第三分部所規定須向本公司披露之權益及淡倉：

於本公司股份之好倉

股東名稱	於股份中之權益	佔已發行股份總數之 概約百分比
中國五礦	2,066,211,506(附註1)	61.91%
香港五礦	2,066,211,506(附註1)	61.91%
June Glory	2,066,211,506(附註1)	61.91%
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. 該等股份由香港五礦間接持有之全資附屬公司June Glory持有，而香港五礦則由中國五礦全資擁有。
2. Osbert Lyman先生持有Strategic Power International Limited 70%權益。鑑於Strategic Power International Limited分別直接及間接持有19,290,000股及150,849,862股股份，Strategic Power International Limited及Osbert Lyman先生各自被視為擁有合共170,139,862股股份之權益。

企業管治

企業管治常規守則

董事認為本公司於二零一一年六月三十日止六個月之任何時間，一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則所載之守則條文，惟與以下守則條文之偏離者除外：

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

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

- (ii) 根據守則條文第E.1.2條，上市公司董事會主席及各董事委員會之主席應出席股東大會，並於會上回答股東提問。

由於特發性的公務安排，本公司董事會兼薪酬委員會主席孫曉民先生未能出席本公司的二零一一年度股東週年大會。本公司董事總經理兼薪酬委員會成員何劍波先生因而代為主持該會議。

董事進行證券交易之守則

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

本公司已向所有董事作出查詢，並已接獲各董事之確認書，確認彼等於截至二零一一年六月三十日止六個月內均已遵守證券交易守則。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料，本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410條「由實體獨立核數師審閱之中期財務資料」審閱該等財務資料。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一一年六月三十日止六個月期間，概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

根據上市規則第13.18條及13.21條而作出之持續披露

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

根據融資協議，中國五礦(為本公司之控股股東)需為本公司不少於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)取消融資協議下之承諾；或(ii)要求全部或部份貸款連同應計利息，以及其他根據貸款融資應計之金額須即時到期償還；或(iii)要求全部或部份貸款於要求下須予償還。

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

承董事會命

何劍波

董事總經理

香港，二零一一年八月二十二日

簡明綜合中期財務資料之審閱報告



羅兵咸永道

致五礦建設有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第21至38頁之簡明綜合中期財務資料，當中包括五礦建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一一年六月三十日之簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就簡明綜合中期財務資料編製之報告必須符合以上規則之有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報此等簡明綜合中期財務資料。我們之責任是根據我們之審閱對此等簡明綜合中期財務資料作出結論，並按照協定之委聘條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱簡明綜合中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們之審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明綜合中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年八月二十二日

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

簡明綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	3	1,700,221	393,976
銷售成本	4	(1,182,148)	(287,007)
毛利		518,073	106,969
其他收益	5	38,520	10,219
投資物業公允值收益	9(a)	50,200	20,000
銷售及分銷費用	4	(56,218)	(14,343)
行政開支	4	(115,830)	(51,535)
經營溢利		434,745	71,310
財務收入		20,169	6,783
財務成本		(10,220)	(25)
分佔聯營公司業績		(2,378)	(523)
除稅前溢利		442,316	77,545
稅項支出	6	(154,818)	(18,965)
本期間溢利		287,498	58,580
歸屬於：			
本公司股權持有人		276,525	53,891
非控股股東權益		10,973	4,689
		287,498	58,580
期內本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港仙列示)			
基本	7	8.29	1.97
攤薄	7	8.27	1.96
股息	8	—	—

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
本期間溢利	287,498	58,580
其他全面(開支)／收入		
可供出售財務資產公允值虧損	(82,970)	(133,673)
匯兌差額	97,665	17,518
	14,695	(116,155)
本期間全面收入／(開支)總額	302,193	(57,575)
歸屬於：		
本公司股權持有人	271,145	(70,321)
非控股股東權益	31,048	12,746
	302,193	(57,575)

簡明綜合資產負債表

於二零一一年六月三十日

	附註	未經審核 二零一一年 六月三十日 千港元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	91,735	86,459
投資物業	9	1,021,029	970,829
商譽	9	12,459	11,712
於聯營公司之權益	10	1,186,864	200,490
可供出售財務資產	11	456,330	539,300
遞延稅項資產		94,833	102,175
		2,863,250	1,910,965
流動資產			
存貨	12	6,458,531	5,845,239
貿易應收款項	13	319,676	371,965
預付款項及其他應收款項		5,575,565	4,037,503
貸款予一間附屬公司之一名非控股股東		186,589	—
應收客戶之合約工程總額		5,570	1,251
受限制現金及銀行存款		118,930	113,075
不受限制現金及銀行存款		3,560,117	3,249,850
		16,224,978	13,618,883
資產總額		19,088,228	15,529,848
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	14	333,763	333,534
儲備	15	5,828,349	5,589,336
		6,162,112	5,922,870
非控股股東權益		568,267	356,476
權益總額		6,730,379	6,279,346

簡明綜合資產負債表

於二零一一年六月三十日

	附註	未經審核 二零一一年 六月三十日 千港元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
借款	16	1,586,738	571,704
遞延稅項負債		157,722	219,286
其他負債		7,921	10,248
		1,752,381	801,238
流動負債			
貿易應付款項	17	398,800	434,402
應計負債及其他應付款項		3,706,568	1,719,067
遞延收入		3,548,397	2,598,742
當期應付稅項		96,777	204,027
借款	16	2,854,926	3,493,026
		10,605,468	8,449,264
負債總額		12,357,849	9,250,502
權益及負債總額		19,088,228	15,529,848
流動資產淨值		5,619,510	5,169,619
資產總額減流動負債		8,482,760	7,080,584

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	未經審核				
	本公司股權持有人應佔			非控股 股東權益	總額
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元		
於二零一零年一月一日之結餘	273,279	4,146,379	4,419,658	314,673	4,734,331
本期間全面總(開支)／收入	—	(70,321)	(70,321)	12,746	(57,575)
與本公司股權持有人之交易					
非控股股東之出資	—	—	—	76,143	76,143
僱員購股權福利	—	772	772	—	772
	—	772	772	76,143	76,915
於二零一零年六月三十日之結餘	273,279	4,076,830	4,350,109	403,562	4,753,671
於二零一一年一月一日之結餘	333,534	5,589,336	5,922,870	356,476	6,279,346
本期間全面總收入	—	271,145	271,145	31,048	302,193
與本公司股權持有人之交易					
發行股份	229	805	1,034	—	1,034
非控股股東之出資	—	—	—	180,743	180,743
僱員購股權福利	—	441	441	—	441
末期股息	—	(33,378)	(33,378)	—	(33,378)
	229	(32,132)	(31,903)	180,743	148,840
於二零一一年六月三十日之結餘	333,763	5,828,349	6,162,112	568,267	6,730,379

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營活動所得／(所用)現金淨額	935,920	(190,578)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(795,889)	3,652
融資活動所得現金淨額	170,236	391,236
現金及現金等價物增加淨額	310,267	204,310
於期初之現金及現金等價物	3,249,850	2,394,350
於期末之現金及現金等價物	3,560,117	2,598,660
現金及現金等價物結餘分析		
不受限制現金及銀行存款	3,560,117	2,598,660

簡明綜合財務資料附註

1 組織及業務

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

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

除另有指明者外，此等簡明綜合財務資料以港幣千元(「千港元」)列值。此等簡明綜合財務資料已經由本公司董事會於二零一一年八月二十二日批准刊發。

2 編製基準及會計政策

截至二零一一年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。此等資料應與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

除本集團已採納下列由香港會計師公會所頒佈，有關本集團營運並須於截至二零一一年十二月三十一日止之財政年度強制採納之經修訂準則及準則之修訂本外，編製此等簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策，與截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於二零一一年生效之經修訂準則及修訂本

香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方交易
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告

採納以上經修訂準則及修訂本並無對簡明綜合中期財務資料造成重大影響，或導致本集團之主要會計政策須作出任何改動。

簡明綜合財務資料附註

3 分部資料

主要經營決策者已被確認為執行董事。執行董事審閱本集團之內部財務報告，以評估表現及分配資源。執行董事乃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、鋁窗、門以及防火及其他物料
物業投資：	持有物業以賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
證券投資：	證券投資

各分部間之銷售乃按與公平交易所適用者相若之條款進行。向執行董事呈報之外界收益與簡明綜合收益表中所用之計量方法一致。

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
截至六月三十日止 六個月(未經審核)										
收入										
總分部收入	1,469,149	158,208	252,202	218,973	25,380	23,957	—	—	1,746,731	401,138
分部間收入	—	—	(46,510)	(7,162)	—	—	—	—	(46,510)	(7,162)
對外客戶銷售	1,469,149	158,208	205,692	211,811	25,380	23,957	—	—	1,700,221	393,976
業績										
分部業績	385,748	36,283	4,945	16,389	71,605	39,273	5,756	5,755	468,054	97,700
未分配企業開支淨額									(33,309)	(26,390)
經營溢利									434,745	71,310
財務收入									20,169	6,783
財務成本									(10,220)	(25)
分佔聯營公司業績	(2,378)	(523)	—	—	—	—	—	—	(2,378)	(523)
稅項支出									(154,818)	(18,965)
本期間溢利									287,498	58,580
	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
分部資產	15,774,660	9,623,169	519,137	390,950	1,229,066	1,041,832	469,092	539,300	17,991,955	11,595,251
未分配企業資產									1,096,273	3,934,597
資產總額									19,088,228	15,529,848

4 按性質劃分之開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
廣告及其他推廣成本	56,218	14,343
專業建築成本(附註)	184,509	186,375
已售出物業成本(附註)	994,078	96,993
折舊·扣除資本化	3,077	2,363
賺取租金收入之投資物業之直接開支	3,561	3,639
僱員福利開支(包括董事酬金)	42,658	27,334
法律及專業費用	5,653	3,978
營運租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低租賃付款	3,991	2,464
匯兌虧損淨額	20,129	—
其他	40,322	15,396
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	1,354,196	352,885

附註：專業建築成本及已售出物業成本包括分別為4,109,000港元及4,811,000港元之僱員成本(二零一零年六月三十日：分別為5,279,000港元及410,000港元)。

5 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
退回地價款	31,311	—
股息收益	5,762	5,762
匯兌收益淨額	—	4,028
其他	1,447	429
	38,520	10,219

簡明綜合財務資料附註

6 稅項支出

由於本集團於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一零年六月三十日：無)。中國企業所得稅乃以本期間源自中國之估計應課稅溢利按介乎24%至25%(二零一零年六月三十日：22%至25%)之稅率計算。

中國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(包括土地成本以及發展及建築支出))按累進稅率30%至60%徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	137,119	13,355
土地增值稅	114,822	5,610
遞延稅項	(97,123)	—
稅項支出	154,818	18,965

7 每股盈利

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

每股攤薄盈利乃假設根據本公司購股權計劃授出之所有具攤薄影響之潛在普通股獲轉換後，就發行在外之普通股加權平均股數作出調整而計算得出。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
已發行普通股加權平均股數(以千計)	3,337,283	2,732,787
購股權調整(以千計)	8,182	10,715
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(以千計)	3,345,465	2,743,502
股權持有人應佔溢利(千港元)	276,525	53,891
每股基本盈利(港仙)	8.29	1.97
每股攤薄盈利(港仙)	8.27	1.96

8 股息

董事不建議就截至二零一一年六月三十日止六個月派發中期股息(二零一零年六月三十日：無)。

9 資本開支

	物業、廠房及 設備 千港元	投資物業 千港元	商譽 千港元
截至二零一一年六月三十日止六個月			
於二零一一年一月一日之期初賬面淨值	86,459	970,829	11,712
添置	8,048	—	—
公允值收益(a)	—	50,200	—
出售	(55)	—	—
折舊	(3,077)	—	—
匯兌差額	360	—	747
於二零一一年六月三十日之期末賬面淨值	91,735	1,021,029	12,459
截至二零一零年六月三十日止六個月			
於二零一零年一月一日之期初賬面淨值	78,134	936,739	11,365
添置	3,099	—	—
公允值收益(a)	—	20,000	—
出售	(24)	—	—
折舊	(2,363)	—	—
匯兌差額	57	—	97
於二零一零年六月三十日之期末賬面淨值	78,903	956,739	11,462

- (a) 本集團已參考同區及狀況相同且受類似租約及其他合約規限之同類物業之活躍市場現時價格而估計投資物業於二零一一年六月三十日之公允值。本期間確認之公允值收益為50,200,000港元(二零一零年六月三十日：20,000,000港元)。

簡明綜合財務資料附註

10 於聯營公司之權益

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
期初	200,490	—
於聯營公司之投資	988,752	76,438
分佔虧損	(2,378)	(523)
期末	1,186,864	75,915

於聯營公司之權益乃指本集團投資於廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司之50%權益及投資於北京五礦萬科置業有限公司之51%權益。

11 可供出售財務資產

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
上市股本證券，香港		
期初	539,300	631,488
公允值虧損	(82,970)	(133,673)
期末	456,330	497,815

12 存貨

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
持作出售物業 — 位於中國	540,391	463,042
發展中物業 — 位於中國	5,918,140	5,382,197
	6,458,531	5,845,239

13 貿易應收款項

貿易應收款項包括貿易及合約應收款項，其賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
0至90日	103,661	209,375
91至180日	34,240	17,220
181日至1年	55,732	52,517
1年至2年	85,864	48,230
2年以上	41,455	45,868
	320,952	373,210
減：應收款項減值撥備	(1,276)	(1,245)
	319,676	371,965

截至二零一一年六月三十日止期間，本集團概無就貿易及合約應收款項給予客戶信貸期。

14 股本

	截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一零年	
	股份數目 (以千計)	金額 千港元	股份數目 (以千計)	金額 千港元
法定(每股面值0.1港元之普通股) 於期初及期末之結餘	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足(每股面值0.1港元之普通股) 於期初之結餘	3,335,337	333,534	2,732,787	273,279
行使購股權	2,298	229	—	—
於期末之結餘	3,337,635	333,763	2,732,787	273,279

簡明綜合財務資料附註

14 股本(續)

(a) 購股權變動如下：

	購股權數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (以千計)	二零一零年 (以千計)
於期初之結餘	13,964	15,334
已失效	(81)	(113)
已行使	(2,298)	—
於期末之結餘	11,585	15,221

15 儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本贖回 儲備 千港元	僱員股份為 基礎補償儲備 千港元	可供出售財務 資產重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零一零年一月一日之結餘	3,382,478	600,412	769	1,729	73,751	51,264	1,314	—	34,662	4,146,379
僱員購股權福利	—	—	—	772	—	—	—	—	—	772
可供出售財務資產之公允值虧損	—	—	—	—	(133,673)	—	—	—	—	(133,673)
匯兌調整	—	—	—	—	—	9,461	—	—	—	9,461
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	53,891	53,891
於二零一零年六月三十日之結餘	3,382,478	600,412	769	2,501	(59,922)	60,725	1,314	—	88,553	4,076,830
於二零一一年一月一日之結餘	4,266,818	600,412	769	3,273	(18,437)	108,264	1,314	65,348	561,575	5,589,336
發行股份	805	—	—	—	—	—	—	—	—	805
僱員購股權福利	—	—	—	441	—	—	—	—	—	441
可供出售財務資產之公允值虧損	—	—	—	—	(82,970)	—	—	—	—	(82,970)
匯兌調整	—	—	—	—	—	77,590	—	—	—	77,590
末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,378)	(33,378)
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	276,525	276,525
於二零一一年六月三十日之結餘	4,267,623	600,412	769	3,714	(101,407)	185,854	1,314	65,348	804,722	5,828,349

16 借款

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
非流動		
銀行借款，有抵押	1,586,738	571,704
流動		
銀行借款，有抵押	19,000	425,000
附屬公司非控股股東之貸款，無抵押(附註20)	63,575	417,786
一間同系附屬公司之貸款，無抵押(附註20)	2,772,351	2,650,240
	2,854,926	3,493,026
借款總額	4,441,664	4,064,730

截至二零一一年六月三十日止六個月，於扣除資本化88,800,000港元(二零一零年六月三十日：21,500,000港元)後，借款之利息開支為10,220,000港元(二零一零年六月三十日：25,000港元)。

17 貿易應付款項

貿易應付款項包括貿易、票據及合約應付款項，其賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
0至90日	126,243	110,182
91至180日	24,080	8,732
181日至1年	27,476	30,189
1年至2年	76,707	224,953
2年以上	144,294	60,346
	398,800	434,402

簡明綜合財務資料附註

18 資本承擔

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
已訂約但未撥備 投資於一間房地產發展公司之資本金	84,266	291,048

19 財務擔保

於二零一一年六月三十日，本集團就若干本集團物業買家獲授之按揭融資而向多間銀行給予擔保1,984,570,000港元(二零一零年：1,305,544,000港元)。有關擔保將於(i)發出房地產業權證明書；或(ii)買家清償按揭貸款(以較早者為準)後終止。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團須負責向銀行償還違約買家結欠之未償還按揭本金連同應計利息，惟本集團有權接收有關物業。在此情況下，本集團可保留從客戶收取之物業銷售所得款項，以及出售物業以收回本集團向銀行支付之任何款項。

20 關聯方交易

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

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

本集團與關聯方於本集團之日常及一般業務過程中進行之重大交易及結餘如下：

20 關聯方交易(續)

(a) 與關聯方之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
給予一間同系附屬公司之專業建築成本(i)	8,149	28,589
給予一間同系附屬公司有關房地產發展項目之建築成本(ii)	205,992	49,139
向同系附屬公司收取租金收入(iii)	3,100	3,451
給予一間附屬公司之非控股股東之貸款利息開支(iv)	—	5,783
給予一間同系附屬公司之貸款利息開支(v)	83,067	—

(b) 與關聯方之結餘

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
	就房地產發展項目(預付)／應付一間同系附屬公司之 合約款項(ii)	(86,971)
附屬公司非控股股東之貸款(iv)	63,575	417,786
一間同系附屬公司之貸款(v)	2,772,351	2,650,240
應付附屬公司非控股股東之款項(vi)	2,318,728	482,907
給予一間附屬公司之一名非控股股東之貸款(vii)	186,589	—

(c) 主要管理人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及短期僱員福利	5,739	3,864
退休金成本 — 定額供款計劃	144	142
購股權福利	2,267	400
	8,150	4,406

簡明綜合財務資料附註

20 關聯方交易(續)

附註：

- (i) 給予本公司一間同系附屬公司之專業建築成本乃按雙方共同協定之條款釐定。
- (ii) 給予本公司一間同系附屬公司有關房地產發展項目之建築成本乃按雙方共同協定之條款釐定。
- (iii) 向本公司同系附屬公司收取之租金收入及租金按金乃根據有關訂約方所訂立之協議並參考市場租金釐定。
- (iv) 結餘63,575,000港元(二零一零年：408,384,000港元)為無抵押、免息及無固定還款期。於二零一零年十二月三十一日之餘下結餘9,402,000港元為無抵押、無固定還款期及須按中國人民銀行所報一年期短期貸款之基準年利率計息。
- (v) 來自一間同系附屬公司之短期貸款為無抵押、按年利率6.44厘計息並須於六個月內償還。
- (vi) 應付本公司附屬公司非控股股東之款項為無抵押、免息並須應要求償還。
- (vii) 給予一間附屬公司之一名非控股股東之貸款為無抵押、按年利率6.94厘計息並須於一年內償還。

21 結算日後事項

於二零一一年七月二十四日，廊坊曠世基業房地產開發有限公司(「曠世基業」，本公司之非全資附屬公司)及廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司(「萬恒盛業」，本公司之聯營公司)與河北省廊坊市香河縣人民政府(「香河縣政府」)、香河縣公有資產經營公司(「香河縣資產經營公司」)及河北省廊坊市香河縣國土資源局(「香河縣國土資源局」)訂立若干協議。根據該等協議，曠世基業及萬恒盛業將按成本交還一幅位於中國河北省廊坊市香河縣之土地(「該土地」，其總地盤面積約為280,616平方米)予香河縣國土資源局，並按代價出售於該土地上之在建工程予香河縣資產經營公司，有關詳情載列於本公司日期為二零一一年七月二十四日之公告內。

詞彙

在本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	五礦建設有限公司董事會
「企業管治守則」	指	企業管治常規守則
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司
「本公司」或「五礦建設」	指	五礦建設有限公司
「瑞和香港」	指	五礦瑞和(香港)工程有限公司
「董事」	指	五礦建設有限公司董事
「本集團」	指	五礦建設有限公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司
「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
「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	香港證券及期貨條例
「股東」	指	五礦建設有限公司之股東
「股份」	指	五礦建設有限公司每股面值0.1港元之普通股
「購股權計劃」	指	五礦建設有限公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃
「金橋瑞和」	指	上海金橋瑞和裝飾工程有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元
「%」	指	百份比

關於中國五礦集團公司

中國五礦於一九五零年成立，是以黑色金屬、有色金屬、房地產、金融及物流服務為主業，實行全球化經營的大型國有企業集團。二零一零年，中國五礦實現營業收入2,550億元人民幣，位列美國財富雜誌二零一一年世界500強企業第228位。

近年來，中國五礦以住宅開發和工業地產為基礎，積極參與商業地產和建築安裝業務，積累了豐富的發展資源。其中，中國五礦在環渤海地區、華東地區及中部經濟發達地區均擁有住宅及商業用地。在剔除五礦建設的在建房地產項目後，中國五礦的可開發總建築面積超過4,210,000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61.91%股權。國務院國有資產監督管理委員會於二零零八年批准中國五礦增列房地產開發與經營為其中一項主營業務之後，中國五礦即宣佈以五礦建設為其房地產業務的唯一上市旗艦，通過逐步注資，整合旗下房地產資源，實現房地產業務的整體上市，最終將五礦建設打造成為一家具備競爭力和影響力的優秀房地產企業，為股東、員工和社會創造更高價值。

中國五礦 發展中項目



省/市	應佔土地面積 (平方米)	可開發總建築面積 (平方米)	用途
北京市	230,000	219,200	住宅
遼寧省營口市	30,000,000	不適用	工業及商業住宅
遼寧省瀋陽市	216,200	347,600	住宅
天津市	8,100	47,000	住宅
天津市	1,628,700	2,136,300	住宅
湖南省長沙市、湘潭市及株洲市	412,700	1,309,000	住宅
雲南省昆明市	210,000	154,800	住宅



五礦建設有限公司*
MINMETALS LAND LIMITED

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