



# 五礦建設有限公司\*

## MINMETALS LAND LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

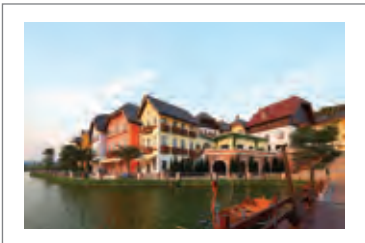
(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號：230



# 2013 Interim Report

## 中期報告



*Cover photo:*

**Hallstatt See**

Hallstatt See is located in Huizhou, Guangdong Province.

*封面圖片:*

**五礦·哈施塔特**

五礦·哈施塔特位於廣東省惠州市。

# 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珠三角、長三角、環渤海及中部地區；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
3	財務摘要
4	集團物業
7	管理層討論及分析
29	簡明綜合財務報表的審閱報告
	截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表
30	簡明綜合損益表
31	簡明綜合損益及其他全面收益表
32	簡明綜合財務狀況表
34	簡明綜合權益變動表
35	簡明綜合現金流量表
36	簡明綜合財務報表附註
55	詞彙
56	關於中國五礦集團公司

## 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

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

## 股份過戶登記分處

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

## 註冊辦事處

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

## 香港主要營業地點

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

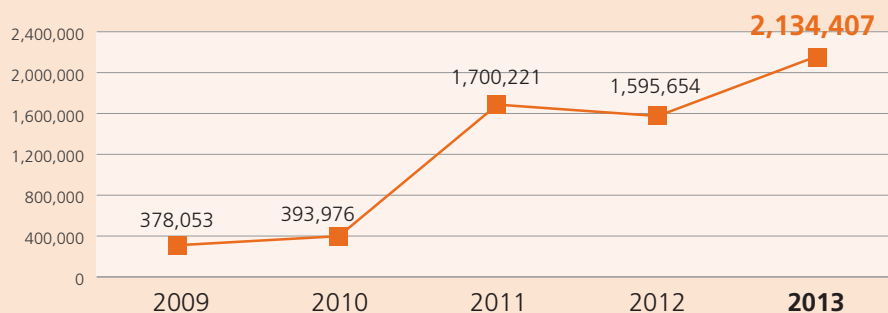
## 網址

<http://www.minmetalsland.com>

# 財務摘要

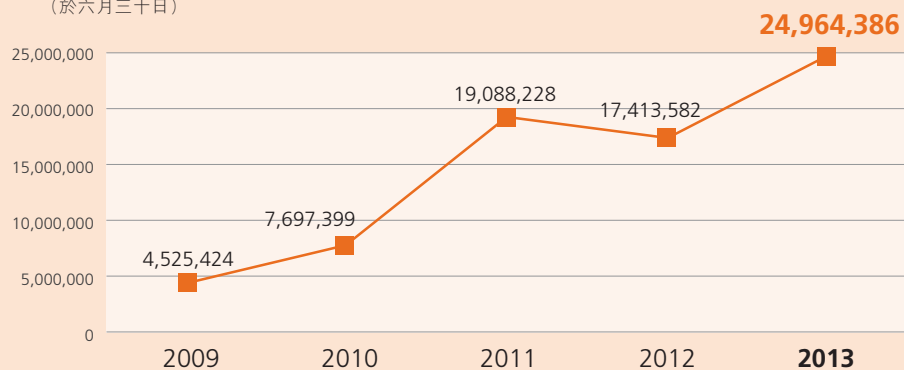
## 收入 (千港元)

(截至六月三十日止六個月)



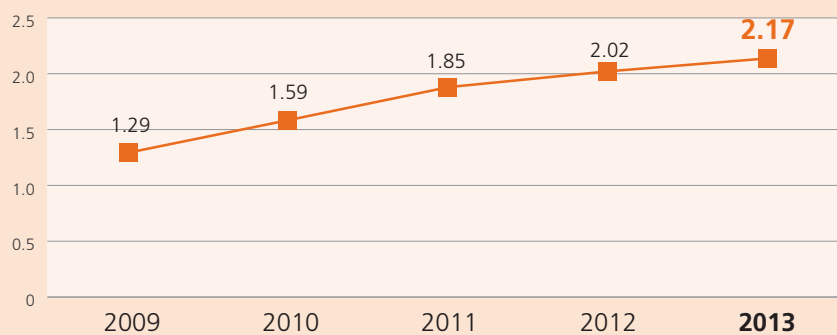
## 資產總額 (千港元)

(於六月三十日)



## 每股資產淨值 (港元)

(於六月三十日)



## 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319,000平方米
本集團所佔權益	: 71%
建築工程完成日期	: 二零一二年第四季



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71,000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	: 二零一二年第二季



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



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130,928平方米
總樓面面積	: 規劃中
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一七年

### 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984,000平方米
總樓面面積	: 約1,154,000平方米
本集團所佔權益	: 80%
預期建築工程完成日期	: 二零一六年

## 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643,000平方米
總樓面面積	: 約1,060,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一四年第四季



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442,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一三年第四季

## 北京



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

## 營口



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504,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一五年

## 河北



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395,000平方米
總樓面面積	: 規劃中
本集團所佔權益	: 50%
預期建築工程完成日期	: 二零一六年

## 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

## 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	: 中期



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

# 管理層 討論及分析



於二零一三年上半年，本集團錄得綜合收入2,134,400,000港元，較上年同期之綜合收入1,595,700,000港元增長33.8%。整體毛利率由36.3%降至30.9%，其下降之部份原因為期內售出並交付買家之物業組合結構與去年同期有所不同。房地產發展業務之毛利率為39.5%（經扣除於二零一零年因收購格蘭小鎮及中國五礦商務大廈項目而確認之公允值）。總體而言，本集團於期內的業務表現令人滿意，期內歸屬於本公司股權持有人的未經審核溢利，由去年同期的137,900,000港元增加至138,300,000港元，每股基本盈利為4.14港仙（二零一二年六月三十日：4.13港仙）。

本集團的財務狀況持續穩健，物業銷售回款及充裕的銀行融資額度提供予本集團足夠的現金流。此外，本集團分別於今年四月及七月成功發行350,000,000美元債券及籌措3,800,000,000港元貸款額度。於二零一三年六月三十日，本集團總資產為24,964,400,000港元，較於二零一二年十二月三十一日之總資產17,515,800,000港元增加42.5%。遞延收入由二零一二年十二月三十一日之1,393,300,000港元大幅增加至二零一三年六月三十日之2,160,500,000港元。該遞延收入將於預售物業竣工及交付買家時確認入賬為本集團收入。

董事會經全面評估本集團的財務狀況、目前正在進行及計劃中之項目的資金需求，以及本集團面對的宏觀狀況及經營環境後，認為不就截至二零一三年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一二年六月三十日：無），乃符合本集團及股東之長遠整體利益。

下表載列本集團截至二零一三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（以及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 %
	二零一三年		二零一二年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	1,710.8	80.2	1,192.0	74.7	+43.5
專業建築	393.6	18.4	376.5	23.6	+4.5
物業投資	30.0	1.4	27.2	1.7	+10.3
收入總額	2,134.4	100.0	1,595.7	100.0	+33.8

### 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 %
	二零一三年		二零一二年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	496.8	89.1	424.9	90.6	+16.9
專業建築	(5.7)	(1.0)	(5.4)	(1.2)	+5.6
物業投資	50.1	9.0	40.2	8.6	+24.6
證券投資	16.1	2.9	9.2	2.0	+75.0
分部溢利總額	557.3	100.0	468.9	100.0	+18.9



## 房地產發展

於二零一三年上半年，中國政府進行換屆，領導層出現重大變動。然而，對房地產行業之調控政策並無任何更迭。年初公佈之新「國五條」規定，主要重申執行徵收房產稅及進一步遏抑購置投資物業之措施，其影響較為短暫。經過較沉寂的二零一三年第一季度後，房地產市場於第二季度全面復甦，售價、銷量以及土地成交均錄得增長。由於無進一步調控措施出台，受抑壓的購房需求得以逐步釋放，令總體房地產市場再度活躍起來。

位於國內經濟活躍區域之一、二線城市，亦即本集團大部分房地產發展項目所在地區，溫和的經濟復甦現象更為顯著。本集團及時抓住市場需求向上的時機，開展銷售活動。在「五礦地產」品牌的旗幟下，本集團之產品基本上以中戶型公寓單位為主。受惠於上述業務地區及產品的市場定位，本集團的房地產發展項目銷售在市場低迷時仍有支持力，在市場好轉時則更能把握市場優勢。於期內，各房地產發展項目因應其業務所在地的市況變動，對銷售計劃及建築進度適時作出相應的調整。

為增加土地儲備，本集團於二零一三年三月以人民幣3,860,000,000元購入南京河西新城區一幅土地，以促進本集團業務快速發展，進一步鞏固本集團於南京房地產市場之領先地位。



下表概述本集團於二零一三年六月三十日的房地產發展項目組合情況。

地點/項目	地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
江蘇省南京市			
東方•龍湖灣	310,000	319,000	71%
五礦•御江金城	71,000	222,000	50.89% <sup>(附註)</sup>
五礦•九壘台	179,000	268,000	100%
五礦•崇文金城	130,928	規劃中	100%
湖南省長沙市			
五礦•龍灣國際社區	643,000	1,060,000	100%
格蘭小鎮	333,000	442,000	100%
廣東省惠州市			
五礦•哈施塔特	984,000	1,154,000	80%
北京海淀區			
北京如園	139,000	416,000	51%
遼寧省營口市			
五礦•鉑海灣	396,000	504,000	100%
河北省廊坊市			
北京歡慶城	395,000	規劃中	50%
天津市			
中國五礦商務大廈	21,000	183,000	100%

附註：自合營夥伴於二零一三年八月八日退出後，本集團於該項目之權益由50.89%提升至98.88% (有關詳情載於本公司日期為二零一三年八月八日之公告)。



截至二零一三年六月三十日止六個月，該經營分部收入為1,710,800,000港元，去年同期則為1,192,000,000港元。收入增加主要由於有較多銷售物業於期內交付並獲確認入賬所致。該經營分部之收入貢獻，主要來自南京、長沙及天津等地區之房地產發展項目。

### 東方•龍湖灣

東方•龍湖灣為本集團於江蘇省南京市之首個項目，該項目取得之成功已為「五礦地產」品牌奠定基礎及市場知名度。本集團擁有該項目71%權益，該項目總樓面面積約319,000平方米，分三期發展，當中包括別墅及高、低層住宅單位。該項目計劃開發更多的商用空間，並於近期獲得有關批准。於截至二零一三年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約為人民幣27,700,000元。南京區域的價格普遍上漲10%，鑒於對購房採取之持續嚴厲行政措施，相對高企之價格水平可能使準買家持觀望態度。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一三年 上半年簽約銷售	截至二零一二年 簽約銷售	於二零一三年 上半年交付買家
第一期	59,000	—	58,767	—
第二期	44,000	1,216	40,796	2,695
第三期	136,000	1,050	124,934	2,911
總計	239,000	2,266	224,497	5,606



#### 五礦•御江金城

自合營夥伴於二零一三年八月八日退出後，本集團於該項目之權益由50.89%提升至98.88%（有關詳情載於本公司日期為二零一三年八月八日之公告）。該項目同位於江蘇省南京市，總樓面面積約222,000平方米，發展作公寓單位、別墅及商用物業。於截至二零一三年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約為人民幣196,200,000元。該項目已達最後建設階段，下半年將集中銷售餘下相對戶型較大且目前市道中市場需求較薄弱之單位。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一三年 上半年簽約銷售	截至二零一二年 簽約銷售	於二零一三年 上半年交付買家
總計	176,000	8,176	156,513	35,209



#### 五礦•九璽台

該項目為本集團於江蘇省南京市之第三個項目，由本集團全資擁有，總樓面面積約268,000平方米，發展作低密度高端住宅社區。該項目於二零一三年上半年推出第三輪銷售活動，簽約銷售總額約為人民幣626,700,000元，期內實現產品平均售價超出原先預算。

	可出售總樓面面積(平方米)			於二零一三年 上半年交付買家
	總計	於二零一三年 上半年簽約銷售	截至二零一二年 簽約銷售	
總計	178,000	45,012	29,809	—

#### 五礦•崇文金城

這是本集團於江蘇省南京市的最新項目，土地出讓價約為人民幣3,860,000,000元。該項目位於河西新城區，地盤面積為130,928平方米，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。該全資項目之發展方案目前正在籌劃中。





#### 五礦•龍灣國際社區

本集團擁有該大型項目100%權益。該項目位於湖南省長沙市，地盤面積約643,000平方米，分五期開發，設有會所、商舖、車位、學校、幼稚園及園景花園等配套設施，計劃提供總樓面面積約1,060,000平方米。

截至二零一三年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約為人民幣330,500,000元。鑑於買家之強勁需求，該項目在售價及銷量方面均獲得雙位數的增長。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一三年 上半年簽約銷售	截至二零一二年 簽約銷售	於二零一三年 上半年交付買家
第一期	123,000	842	116,288	747
第二期	131,000	4,464	115,299	5,918
第三期	200,000	39,131	71,491	29,695
第四期	191,000	4,402	2,777	—
第五期	248,000	—	—	—
總計	893,000	48,839	305,855	36,360



## 格蘭小鎮

本集團擁有該項目100%權益。該項目同位於湖南省長沙市，地盤面積約333,000平方米。截至二零一三年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約為人民幣338,100,000元。該項目快將竣工，最後一輪銷售活動將於下半年展開。鑒於該項目在長沙地區享有相當高的市場地位，本集團對該項目餘下單位之銷情充滿信心。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一三年 上半年簽約銷售	截至二零一二年 簽約銷售	於二零一三年 上半年交付買家
第一期	138,000	3,347	122,516	1,052
第二期	241,000	58,427	149,099	24,560
總計	379,000	61,774	271,615	25,612

## 五礦•哈施塔特

本集團擁有該項目80%權益。該項目位於廣東省惠州市，地盤面積約984,000平方米，發展作別墅及公寓單位。該項目於二零一三年上半年已獲准開發之地盤面積約為203,706平方米。該項目內的商業小鎮，不但成為當



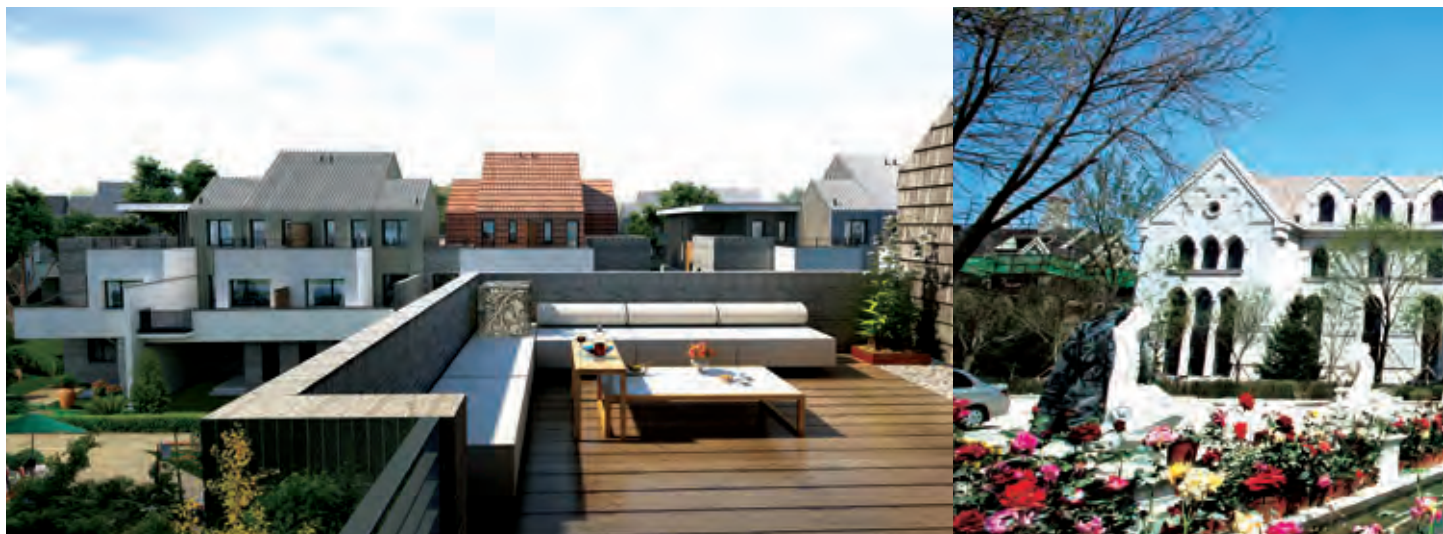
地吸引遊客的景點，還促進了項目銷售。截至二零一三年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約為人民幣351,100,000元。惠州地區之物業價格變動、整體庫存量及需求屬穩定。

總計	可出售總樓面面積(平方米)			
	於二零一三年 上半年簽約銷售	截至二零一二年 簽約銷售	於二零一三年 上半年交付買家	
總計	1,020,200	34,291	41,547	—

### 北京如園

本集團擁有該項目51%權益。該項目位於北京市海淀區，地盤面積約139,000平方米，發展作高端住宅項目，提供總樓面面積約416,000平方米，於二零一三年上半年，在建面積超逾100,000平方米。截至二零一三年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約為人民幣1,000,000,000元。期內，北京房地產市場出現溫和上揚，售價及銷量均有所微升，二零一三年上半年北京土地出讓價格已超逾二零一二年全年數字，正反映市場對首都房地產前景的信心。

總計	可出售總樓面面積(平方米)			
	於二零一三年 上半年簽約銷售	截至二零一二年 簽約銷售	於二零一三年 上半年交付買家	
總計	259,000	20,968	40,095	—



### 五礦•鉑海灣

本集團擁有該項目100%權益。該項目位於遼寧省營口市，地盤面積約396,000平方米。綜合而言，營口當地的房地產市場景況可概括為：潛在供應量大、土地出讓價格高及競爭激烈。該項目計劃發展為別墅及公寓單位，提供總樓面面積約504,000平方米。為應對市場需求的變化，該項目的開發規劃已作出適當調整，並於二零一三年上半年開始向客戶交付首階段銷售物業。截至二零一三年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約為人民幣84,800,000元。

	總計	可出售總樓面面積(平方米)		
		於二零一三年 上半年簽約銷售	截至二零一二年 簽約銷售	於二零一三年 上半年交付買家
第一期	57,000	4,149	23,152	2,475
第二期	38,000	6,835	8,243	3,871
第三期	103,000	—	—	—
第四期至第六期	271,000	—	—	—
總計	469,000	10,984	31,395	6,346



### 北京歡慶城

本集團擁有該住宅項目50%權益。該項目位於河北省香河縣，現正開展土地清理、收購及整合周邊地盤等主要規劃工作。鑒於該項目毗鄰首都的地理位置，以及相對潛在銷售價格而言較低的開發成本，本集團對該項目之長遠前景充滿信心。

### 中國五礦商務大廈

本集團擁有該商業住宅項目100%權益。該商住兩用項目位於天津市，總樓面面積約183,000平方米，為集商業、辦公室、住宅樓宇及地庫停車場於一體之雙塔樓。該項目產品類型並不納入限購，其服務式住宅單位及辦公室單位深受投資者青睞。然而，經濟增長普遍放緩，以及天津新開發區供大於求的情況，對當地房地產發展商造成極大挑戰。整體而言，該項目二零一三年上半年的銷售業績令人滿意。截至二零一三年六月三十日止六個月，簽約銷售總額約為人民幣157,100,000元。

	可出售總樓面面積(平方米)			
	總計	於二零一三年 上半年簽約銷售	截至二零一二年 簽約銷售	於二零一三年 上半年交付買家
總計	142,000	14,353	110,594	14,580



## 專業建築

該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：瑞和上海負責中國市場業務，瑞和香港負責香港市場業務。截至二零一三年六月三十日止六個月，該經營分部於外部客戶產生收入總額由376,500,000港元增加4.5%至393,600,000港元，此乃由於該經營分部於中、港兩地市場已竣工及獲確認入賬之工程總值增加所致。然而，在扣除集團內部交易後，該經營分部之經營業績於二零一三年上半年錄得經營虧損5,700,000港元，而去年同期則錄得經營虧損5,400,000港元。

期內，瑞和上海完成天津加工廠的建設，人手亦有所增加。瑞和上海將就未來業務發展進行檢討，集中於成本控制、進一步加強內部控制、選擇參與規模較大的工程，以及增加與具知名度的機構合作。於二零一三年上半年，瑞和香港方面保持並提升其整體專業水平，其短期內之主要目標為進一步加強專業團隊，以及穩步擴充業務範圍。

## 物業投資

本集團之投資物業組合包括位於香港之兩幢辦公及商業大廈，以及少數供出租的住宅單位。位於港島中環區之東方有色大廈為25層高的辦公及商業大廈，而位於九龍尖沙咀區之中國五礦大廈為20層高的辦公及商業大廈。



由於平均租金上升抵銷了東方有色大廈微降的承租率，該經營分部於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得收入總額30,000,000港元(二零一二年六月三十日：27,200,000港元)，上升10.3%。於二零一三年六月三十日，東方有色大廈及中國五礦大廈之承租率分別為91.5% 及 92.3%(二零一二年十二月三十一日：東方有色大廈及中國五礦大廈分別為100.0% 及 92.7%)。

市場對中環區及尖沙咀區的優質辦公室物業之需求保持穩定。儘管僱員及公共設施成本增加，本集團預期該物業投資組合之租金調整仍然理想，該經營分部對本集團業績之貢獻相對穩定。期內，投資物業錄得公允值收益22,000,000港元(二零一二年六月三十日：18,800,000港元)。本集團將繼續改善投資物業組合質素，以爭取較高租金收益及承租率。

## 展望

中央政府之政策方向將繼續對中國房地產行業之前景有決定性影響，鑑於房地產業關乎公眾利益，政府將嚴密監控市場。然而，政府推出的樓市冷卻措施，如自二零一三年二月出台的新「國五條」規定，迄今僅對土地及房屋價格上漲起暫時抑制作用。儘管市場一般認為對房地產業的嚴厲行政措施於可預見未來不可能逆轉，但預期實際功效將逐漸減弱。

就中短期市況而言，預料房地產市場將轉趨活躍，但是由於政府仍會持續監控市場以達至其可控範圍，預料銷量及房價只有較溫和及合理的上漲。另一方面，除經歷了二零一二年房價下跌的困難時期外，發展商在過去六個月內以高昂的價格購入土地(尤以一、二線城市的情況為甚)，進一步壓縮業界利潤空間，業績將從二

二零一三年第二季起開始受到影響。預期業界會進一步優化經營地區和產品種類。鑑於用家的可支配收入增加及城鎮化政策的持續推行，將支持用家對房地產物業的需求，本集團對房地產市場前景持謹慎樂觀態度。

本集團將繼續從不同方面密切關注國內房地產市場發展情況。作為中國五礦之房地產上市旗艦，憑藉其往績及專業團隊之努力，我們有信心應對市場調整情況，並完成二零一三年定下之各項目標。

## 流動資金及財務資源

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之營運資金主要來自業務營運所帶來之現金流及借款。

於二零一三年六月三十日，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6,577,000,000港元(二零一二年十二月三十一日：2,419,300,000港元)，其中63.9%、0.5%及35.6%(二零一二年十二月三十一日：81.6%、14.8%及3.6%)分別以人民幣、港元及美元列值。

本集團已動用融資以補充內部資源就收購新項目及發展現有項目提供資金。本集團於二零一三年六月三十日之總借款為8,472,500,000港元(二零一二年十二月三十一日：4,981,300,000港元)。總借款主要包括銀行借款及擔保債券。於二零一三年六月三十日，本集團之債務淨額對權益總額比率為19.4%(二零一二年十二月三十一日：31.0%)。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一三年 六月三十日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	1,277.5	1,901.3
第二年至第十年	7,195.0	3,080.0
	<b>8,472.5</b>	<b>4,981.3</b>

於二零一三年六月三十日，本集團以人民幣、港元及美元列值的借款分別為1,277,500,000港元、4,524,700,000港元及2,670,300,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,683,800,000港元、3,297,500,000港元及無)。除擔保債券外，本集團之借款主要按浮動利率計算。截至二零一三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81,600,000港元(二零一二年六月三十日：149,900,000港元)後，計入簡明綜合損益表之財務成本為86,500,000港元(二零一二年六月三十日：11,300,000港元)。本集團於二零一三年六月三十日尚未動用之銀行融資額度為307,900,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,951,800,000港元)。



於二零一三年六月三十日，本集團有已授權但未訂約的承擔為4,876,700,000港元(二零一二年十二月三十一日：無)及已訂約但未作出撥備的承擔為1,369,500,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,160,100,000港元)。該等承擔將以內部資金及借款撥付。

緊隨期末，本公司於二零一三年七月五日宣佈由本公司之全資附屬公司OFL(作為借方)、本公司及本公司之全資附屬公司MLI(作為擔保人)以及永隆銀行有限公司牽頭之聯合貸款人訂立3,800,000,000港元之貸款額度協議，所得款項將用作本集團之一般營運資金。

## 匯率波動風險

本集團因以港元(本集團之列賬貨幣及本公司之功能貨幣)以外之貨幣進行交易而面對匯率風險。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團大部分交易以港元、人民幣及美元列值。因此，本集團面對港元、人民幣及美元間之匯率變動風險。由於預期人民幣兌港元持續升值會對本集團位於中國之資產及來自中國之收入有正面影響，且港元及美元間匯率相對穩定，本集團在截至二零一三年六月三十日止六個月內，並無採取任何對沖或其他替代措施，但正在密切監察上述匯率風險。於二零一三年六月三十日，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任何風險。

## 集團資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團將若干資產用作本集團的銀行及其他融資以及向已售物業的買家提供按揭貸款之抵押品，該等本集團之已抵押資產包括：(i) 賬面值為1,064,700,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,042,700,000港元)之投資物業；(ii) 金額為2,028,100,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,124,600,000港元)之發展中物業；(iii) 金額為78,600,000港元(二零一二年十二月三十一日：78,900,000港元)之租賃土地及樓宇及(iv) 金額為118,800,000港元(二零一二年十二月三十一日：93,700,000港元)之銀行存款。

## 或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團就其所發展物業之若干買家安排之按揭融資，向若干銀行提供擔保，而該等擔保項下未償還之按揭貸款為2,451,900,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,788,500,000港元)。

## 僱員

於二零一三年六月三十日，本集團之僱員總數(包括董事)為994名(二零一二年六月三十日：989名)。我們的企業文化及人力資源將令我們成為強勁之組織，因此，本集團繼續採納之薪酬政策符合最佳市場慣例及水平。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團董事及僱員之酬金及福利總額約為92,400,000港元(二零一二年六月三十日：76,500,000港元)。

## 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將持續有效，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在以往曾經或日後可能不時對本集團作出之貢獻。二零一三年購股權計劃主要條款之概要刊載於本公司日期為二零一三年五月七日之通函內。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。

截至二零一三年六月三十日止六個月，根據二零零三年購股權計劃授出之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 二零一三年 六月三十日
				於	於期內	於期內	於期內	
				二零一三年 一月一日	授出	行使	註銷	
<b>(i) 董事</b>								
孫曉民先生	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 <sup>(附註2)</sup>	1.20	1,970,000	—	—	—	1,970,000
何劍波先生	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018 <sup>(附註1)</sup>	0.45	1,428,000	—	—	—	1,428,000
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 <sup>(附註2)</sup>	1.20	2,900,000	—	—	—	2,900,000
尹亮先生	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018 <sup>(附註1)</sup>	0.45	952,000	—	—	—	952,000
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 <sup>(附註2)</sup>	1.20	2,200,000	—	—	—	2,200,000
何小麗女士	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018 <sup>(附註1)</sup>	0.45	793,333	—	—	—	793,333
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 <sup>(附註2)</sup>	1.20	2,100,000	—	—	—	2,100,000
田景琦先生	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 <sup>(附註2)</sup>	1.20	1,700,000	—	—	—	1,700,000
劉則平先生	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 <sup>(附註2)</sup>	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 <sup>(附註1)</sup>	0.45	8,194,001	—	—	238,000	7,956,001
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022 <sup>(附註2)</sup>	1.20	45,600,000	—	—	2,650,000	42,950,000
				69,307,334	—	—	2,888,000	66,419,334

附註：

1. 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。
2. 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，於截至二零一三年六月三十日止六個月期間並無根據二零零三年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

於二零一三年六月三十日，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 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比
何劍波先生	個人	612,000	0.018%
尹亮先生	個人	408,000	0.012%
何小麗女士	個人	370,000	0.011%

附註：有關董事於本公司購股權權益之詳情載於上文「購股權」一節內。

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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。

於截至二零一三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。

## 主要股東

於二零一三年六月三十日，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	2,071,095,506 (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：

- 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。
- 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。

## 企業管治

### 企業管治守則

董事認為本公司於二零一三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。

### 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。

### 審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，本公司之獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行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二零一三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

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I」)訂立一份定期貸款融資協議(「融資協議I」)。

根據融資協議I，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I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I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時須予償還。

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II」）訂立一份定期貸款融資協議（「融資協議II」）。

根據融資協議II，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II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II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時須予償還。

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**

副主席兼董事總經理

香港，二零一三年八月二十八日

# 簡明 綜合財務報表的審閱報告

## Deloitte. 德勤

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30至54頁的簡明綜合財務報表，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」)於二零一三年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及若干附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號(「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號編製及列報此等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對此等簡明綜合中期財務資料作出結論，並按照協定的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。我們不會就本報告的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的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行  
執業會計師

香港  
二零一三年八月二十八日

# 簡明 綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

30

五礦建設有限公司 • 簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收入	4	2,134,407	1,595,654
銷售成本		(1,475,692)	(1,015,795)
毛利		658,715	579,859
其他收益，淨額	5	45,713	10,311
投資物業公允值變動	11	22,000	18,763
銷售及分銷費用		(69,904)	(59,224)
行政開支		(149,719)	(141,111)
財務收入		28,301	55,938
財務成本	6	(86,534)	(11,315)
分佔聯營公司業績		(5,149)	(10,291)
除稅前溢利		443,423	442,930
所得稅開支	7	(207,397)	(208,081)
本期間溢利		236,026	234,849
本期間溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		138,304	137,936
非控股股東權益		97,722	96,913
		236,026	234,849
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利(以港仙列示)			
基本	10	4.14	4.13
攤薄	10	4.13	4.13

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
股息	9	—	—



# 簡明 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
本期間溢利	<b>236,026</b>	234,849
除稅後其他全面收入：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
匯兌差額	<b>222,645</b>	(75,122)
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	<b>(46,094)</b>	191,289
本期間其他全面收入	<b>176,551</b>	116,167
本期間除稅後全面收入總額	<b>412,577</b>	351,016
本期間全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	<b>280,904</b>	267,015
非控股股東權益	<b>131,673</b>	84,001
	<b>412,577</b>	351,016

# 簡明 綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

32

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	137,573	139,526
投資物業	11	1,092,239	1,070,239
商譽	11	10,039	9,800
於聯營公司之權益	12	786,384	772,732
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產	13	596,917	643,011
遞延稅項資產		205,942	269,669
		<b>2,829,094</b>	<b>2,904,977</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	14	13,016,177	7,382,852
應收客戶之合約工程款項		224,124	51,212
預付款項、貿易及其他應收款項	15	2,170,339	4,411,632
貸款予一間聯營公司		—	234,706
受限制現金及銀行存款		147,697	111,179
不受限制現金及銀行存款		6,576,955	2,419,256
		<b>22,135,292</b>	<b>14,610,837</b>
<b>資產總額</b>		<b>24,964,386</b>	<b>17,515,814</b>
<b>權益</b>			
股本	16	333,785	333,785
儲備	17	6,924,467	6,671,326
本公司股權持有人應佔之權益		<b>7,258,252</b>	<b>7,005,111</b>
非控股股東權益		<b>1,766,907</b>	<b>896,143</b>
<b>權益總額</b>		<b>9,025,159</b>	<b>7,901,254</b>

	附註	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	18	7,195,034	3,080,023
遞延稅項負債		124,155	131,337
其他負債		735	735
		<b>7,319,924</b>	3,212,095
流動負債			
借款	18	1,277,492	1,901,227
貿易及其他應付款項	19	5,028,159	2,853,231
遞延收入		2,160,504	1,393,349
應付稅項		153,148	254,658
		<b>8,619,303</b>	6,402,465
負債總額		<b>15,939,227</b>	9,614,560
權益及負債總額		<b>24,964,386</b>	17,515,814
流動資產淨值		<b>13,515,989</b>	8,208,372
資產總額減流動負債		<b>16,345,083</b>	11,113,349

# 簡明 綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

34

五礦建設有限公司 • 簡明綜合權益變動表

	本公司股權持有人應佔			非控股 股東權益 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元 (附註17)	總額 千港元		
於二零一二年一月一日(經審核)	333,782	6,171,869	6,505,651	746,400	7,252,051
本期間溢利	—	137,936	137,936	96,913	234,849
本期間其他全面收入	—	129,079	129,079	(12,912)	116,167
本期間全面總收入	—	267,015	267,015	84,001	351,016
發行股份	3	12	15	—	15
僱員購股權福利	—	210	210	—	210
向本公司股東支付之股息	—	(33,379)	(33,379)	—	(33,379)
	3	(33,157)	(33,154)	—	(33,154)
於二零一二年六月三十日(未經審核)	333,785	6,405,727	6,739,512	830,401	7,569,913
於二零一三年一月一日(經審核)	<b>333,785</b>	<b>6,671,326</b>	<b>7,005,111</b>	<b>896,143</b>	<b>7,901,254</b>
本期間溢利	—	<b>138,304</b>	<b>138,304</b>	<b>97,722</b>	<b>236,026</b>
本期間其他全面收入	—	<b>142,600</b>	<b>142,600</b>	<b>33,951</b>	<b>176,551</b>
本期間全面總收入	—	<b>280,904</b>	<b>280,904</b>	<b>131,673</b>	<b>412,577</b>
非控股股東之出資	—	—	—	<b>739,091</b>	<b>739,091</b>
僱員購股權福利	—	<b>5,616</b>	<b>5,616</b>	—	<b>5,616</b>
向本公司股東支付之股息	—	<b>(33,379)</b>	<b>(33,379)</b>	—	<b>(33,379)</b>
	—	<b>(27,763)</b>	<b>(27,763)</b>	<b>739,091</b>	<b>711,328</b>
於二零一三年六月三十日(未經審核)	<b>333,785</b>	<b>6,924,467</b>	<b>7,258,252</b>	<b>1,766,907</b>	<b>9,025,159</b>

# 簡明 綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	<b>(2,819,153)</b>	(502,391)
投資活動所得現金淨額		
添置投資物業	—	(37)
購買物業、廠房及設備	<b>(2,644)</b>	(3,587)
償還貸款予一間聯營公司	<b>234,706</b>	—
已收利息	<b>28,301</b>	55,938
一間聯營公司還款	<b>128,761</b>	—
	<b>389,124</b>	52,314
融資活動所得現金淨額		
發行股份所得款項淨額	—	15
非控股股東之出資	<b>739,091</b>	—
一間附屬公司非控股股東之墊資	<b>1,847,357</b>	—
聯營公司之墊資	<b>579,901</b>	—
新增借款	<b>5,150,625</b>	609,276
償還借款	<b>(1,659,349)</b>	(295,423)
受限制現金及銀行存款(增加)/減少	<b>(36,518)</b>	56,495
派付予本公司股東之股息	<b>(33,379)</b>	(33,379)
	<b>6,587,728</b>	336,984
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<b>4,157,699</b>	(113,093)
期初之現金及現金等價物	<b>2,419,256</b>	2,858,547
期末之現金及現金等價物	<b>6,576,955</b>	2,745,454
現金及現金等價物結餘分析		
不受限制現金及銀行存款	<b>6,576,955</b>	2,745,454

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

36

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務報表附註

## 1. 組織及業務

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

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

除非另有註明，此等簡明綜合財務報表以港幣千元(「千港元」)列值。此等簡明綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一三年八月二十八日批准刊發。

## 2. 編製基準

此等簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定編製。

## 3. 主要會計政策

此等簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及透過其他全面收益按公允值計量之財務資產(均按公允值計量)除外。

除下文所述外，截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採納的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者相同。

於本中期期間，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈之若干新訂或經修訂香港財務報告準則(「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 — 金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號之修訂， 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	披露於其他實體之權益
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號之修訂 (於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號之修訂 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號之修訂 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資公司之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本

### 3. 主要會計政策(續)

除下文所述外，於本中期期間採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則並未對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露構成任何重大影響。

#### 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「簡明綜合全面收益表」乃更名為「簡明綜合損益及其他全面收益表」，「簡明綜合收益表」則更名為「簡明綜合損益表」，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投資者的回報，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。簡明綜合財務報表之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。本集團已於附註24提供該等披露。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。

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

38

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務報表附註

## 4. 分部資料

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、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

### 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	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
<b>收入</b>										
總分部收入	1,710,772	1,191,951	400,163	388,258	30,972	28,063	—	—	2,141,907	1,608,272
分部間收入	—	—	(6,544)	(11,801)	(956)	(817)	—	—	(7,500)	(12,618)
對外客戶銷售	1,710,772	1,191,951	393,619	376,457	30,016	27,246	—	—	2,134,407	1,595,654
<b>業績</b>										
分部業績	496,764	424,856	(5,701)	(5,398)	50,080	40,207	16,127	9,213	557,270	468,878
未分配企業開支，淨額									(50,465)	(60,280)
財務收入									506,805	408,598
財務成本									28,301	55,938
分佔聯營公司業績									(86,534)	(11,315)
									(5,149)	(10,291)
除稅前溢利									443,423	442,930



#### 4. 分部資料(續) 分部資產

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
分部資產	20,650,952	12,032,328	920,733	813,630	1,099,161	1,099,505	596,917	643,011	23,267,763	14,588,474
未分配企業資產									1,696,623	2,927,340
資產總額									24,964,386	17,515,814

#### 5. 其他收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
政府資助	9,515	584
股息收益	16,133	9,219
匯兌收益，淨額	17,729	—
其他	2,336	508
	<b>45,713</b>	10,311

#### 6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款之利息	168,135	161,231
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(81,601)	(149,916)
	<b>86,534</b>	11,315

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

40

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務報表附註

## 7. 所得稅開支

由於本集團於本期間並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提任何撥備(二零一二年六月三十日：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25%(二零一二年六月三十日：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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	45,245	96,920
土地增值稅	105,269	118,647
遞延稅項	56,883	(7,486)
	<b>207,397</b>	<b>208,081</b>

## 8. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除下列各項：		
折舊	5,954	5,130
已售物業之成本	1,097,517	651,480
專業建築之成本	373,756	358,540
賺取租金收入之投資物業產生之直接開支	4,419	5,775
經營租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低租賃付款	8,971	5,465
匯兌虧損，淨額	—	5,376
法律及專業費用	5,377	4,509
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註)	92,430	76,533

附註：僱員成本包含在銷售成本及以資本化方式撥入發展中物業之金額分別為18,196,000港元(二零一二年六月三十日：11,503,000港元)及10,862,000港元(二零一二年六月三十日：10,536,000港元)。

## 9. 股息

本公司董事(「董事」)不建議就截至二零一三年六月三十日止六個月派發中期股息(二零一二年六月三十日：無)。

於本中期期間，已就截至二零一二年十二月三十一日止年度向本公司股東派付每股普通股1港仙總值33,379,000港元之末期股息(二零一二年六月三十日：就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付每股普通股1港仙總值33,379,000港元)。

## 10. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (千股)	二零一二年 (千股)
股份數目：		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>3,337,853</b>	3,337,840
根據本公司購股權計劃已發行具潛在攤薄影響普通股之影響	<b>7,277</b>	5,963
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>3,345,130</b>	3,343,803

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

42

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務報表附註

## 11. 物業、廠房及設備、投資物業及商譽之變動

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	商譽 千港元
於二零一三年一月一日(經審核)	<b>139,526</b>	<b>1,070,239</b>	<b>9,800</b>
添置	<b>2,644</b>	—	—
於簡明綜合損益表中確認的未變現公允值變動 (附註)	—	<b>22,000</b>	—
出售	<b>(34)</b>	—	—
折舊	<b>(5,954)</b>	—	—
匯兌差額	<b>1,391</b>	—	<b>239</b>
於二零一三年六月三十日(未經審核)	<b>137,573</b>	<b>1,092,239</b>	<b>10,039</b>
於二零一二年一月一日(經審核)	139,949	1,007,189	9,801
添置	3,587	37	—
於簡明綜合損益表中確認的未變現公允值變動 (附註)	—	18,763	—
出售	(24)	—	—
折舊	(5,130)	—	—
匯兌差額	(477)	—	(100)
於二零一二年六月三十日(未經審核)	137,905	1,025,989	9,701

附註：

投資物業於二零一三年六月三十日由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司重新估值。估值乃以現有租約產生之資本化租金收益(經考慮租賃回報)為基準釐定，或倘物業空置，則參考具有類似性質、處於類似地段及類似規模之可比物業之實際銷售交易釐定。本中期的公允值收益22,000,000港元(二零一二年六月三十日：18,763,000港元)直接於損益中確認。

## 12. 於聯營公司之權益

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
未上市，按成本	808,288	808,288
分佔收購後虧損	(56,519)	(51,370)
匯兌差額	34,615	15,814
	<b>786,384</b>	<b>772,732</b>

附註：

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。由於本集團對於該投資僅能通過董事會(董事會視同為該投資的決策單位)少數代表行使重大影響力，故其將於該兩家公司之投資入賬作為聯營公司。

## 13. 透過其他全面收益按公允值計量之財務資產

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
上市投資：		
香港上市股本證券	596,917	643,011
非上市投資：		
股本證券(附註)	—	—
	<b>596,917</b>	<b>643,011</b>

附註：

於二零一三年六月三十日，本集團於中國持有原始成本為243,600,000港元(二零一二年十二月三十一日：243,600,000港元)之非上市股本證券，由於該公司之主要附屬公司已進行清盤，有關股本證券已於過往年度全數減值。本集團認為，於二零一三年六月三十日有關投資之公允值為零(二零一二年十二月三十一日：零)。

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

44

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務報表附註

## 14. 存貨

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
持作出售物業 — 位於中國	2,307,597	3,316,446
發展中物業 — 位於中國	10,708,580	4,066,406
	<b>13,016,177</b>	<b>7,382,852</b>

於二零一三年六月三十日，包括於發展中物業的土地使用權金額為8,419,306,000港元(二零一二年十二月三十一日：2,809,931,000港元)。

## 15. 預付款項、貿易及其他應收款項

以下為有關於報告期末按照應收租金的到期日、物業交付予買方的日期及已認證建築服務的賬單日期劃分的貿易應收款項(已扣除減值撥備)之賬齡分析：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	312,431	473,421
91至180日	109,006	60,319
181日至1年	111,781	68,316
1年至2年	41,003	68,831
2年以上	96,031	84,861
	<b>670,252</b>	<b>755,748</b>

## 16. 股本

## 截至六月三十日止六個月

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目 (千股)	金額 千港元 (未經審核)	股份數目 (千股)	金額 千港元 (未經審核)
法定(每股面值0.1港元普通股) 期初及期末結餘	<b>10,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	10,000,000	1,000,000
已發行及實繳(每股面值0.1港元普通股) 期初結餘	<b>3,337,853</b>	<b>333,785</b>	3,337,819	333,782
行使購股權	—	—	34	3
期末結餘	<b>3,337,853</b>	<b>333,785</b>	3,337,853	333,785

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

46

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務報表附註

## 17. 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	投資 重估儲備 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零一二年一月一日(經審核)	4,267,687	598,783	769	4,149	(212,032)	1,314	65,348	305,661	1,140,190	6,171,869
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	137,936	137,936
本期間其他全面收入(支出)	—	—	—	—	191,289	—	—	(62,210)	—	129,079
本期間全面總收入	—	—	—	—	191,289	—	—	(62,210)	137,936	267,015
發行股份	12	—	—	—	—	—	—	—	—	12
僱員購股權福利	—	—	—	210	—	—	—	—	—	210
支付二零一一年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(33,379)	(33,379)
	12	—	—	210	—	—	—	—	(33,379)	(33,157)
於二零一二年六月三十日(未經審核)	4,267,699	598,783	769	4,359	(20,743)	1,314	65,348	243,451	1,244,747	6,405,727
於二零一三年一月一日(經審核)	4,267,699	598,783	769	5,505	85,274	1,314	21,967	309,400	1,380,615	6,671,326
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	138,304	138,304
本期間其他全面收入(支出)	—	—	—	—	(46,094)	—	—	188,694	—	142,600
本期間全面總收入	—	—	—	—	(46,094)	—	—	188,694	138,304	280,904
僱員購股權福利	—	—	—	5,616	—	—	—	—	—	5,616
支付二零一二年末期股息	—	(33,379)	—	—	—	—	—	—	—	(33,379)
	—	(33,379)	—	5,616	—	—	—	—	—	(27,763)
於二零一三年六月三十日(未經審核)	4,267,699	565,404	769	11,121	39,180	1,314	21,967	498,094	1,518,919	6,924,467



## 18. 借款

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借款，有抵押	4,524,696	3,080,023
擔保債券	2,670,338	—
	<b>7,195,034</b>	3,080,023
流動		
銀行借款，有抵押	620,106	38,422
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款，無抵押(附註25)	8,591	8,387
一間同系附屬公司之貸款，無抵押(附註25)	—	1,159,349
	<b>628,697</b>	1,206,158
長期銀行借款之流動部份	<b>648,795</b>	695,069
	<b>1,277,492</b>	1,901,227
	<b>8,472,526</b>	4,981,250

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。如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，(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六月三十日的公允值並不重大。

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

48

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務報表附註

## 18. 借款(續)

於二零一三年六月三十日，餘下借款賬面金額為5,802,188,000港元(二零一二年十二月三十一日：4,981,250,000港元)乃在中國人民銀行所公佈之利率或香港銀行同業拆息率之基礎上按照浮動利率計息，其中實際年利率介乎2.49厘至7.20厘之間(二零一二年十二月三十一日：介乎2.63厘至7.36厘之間)。

## 19. 貿易及其他應付款項

於報告期末，按照發票日期劃分的貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	234,687	250,031
91至180日	248,674	61,921
181日至1年	127,432	58,526
1年至2年	44,670	115,646
2年以上	230,145	141,729
	<b>885,608</b>	<b>627,853</b>

## 20. 資產抵押

於報告期末，以下資產已作抵押，以向本集團授出之若干銀行融資和其他融資及向已售物業買家授出之抵押貸款提供擔保：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	1,064,700	1,042,700
物業、廠房及設備	78,582	78,912
發展中物業	2,028,123	1,124,619
銀行存款	118,787	93,715
	<b>3,290,192</b>	<b>2,339,946</b>

## 21. 股份付款

本公司購股權計劃(「該計劃」)乃根據二零零三年五月二十九日通過之決議案獲採納。該計劃的主要目的在於向董事及合資格人士提供獎勵。該計劃將自採納日期起計於十年內屆滿。現有購股權計劃分別於二零零八年十二月一日及二零一二年十一月三十日授出。於本期間計入損益之股份付款開支達5,616,000港元(截至二零一二年六月三十日止六個月：210,000港元)。

本集團董事及僱員持有的本公司購股權變動披露於下表：

	購股權數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
期初結餘	69,307	11,401
失效	(2,888)	—
已行使	—	(34)
期末結餘	66,419	11,367

## 22. 承擔

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已授權但未訂約		
— 就收購土地使用權之開支	4,876,724	—
已訂約但未撥備		
— 於一間房地產發展公司之資本金	383,214	374,100
— 在建物業開支	986,263	786,001
	1,369,477	1,160,101

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

50

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務報表附註

## 23. 或然擔保

於二零一三年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達2,451,861,000港元（二零一二年十二月三十一日：1,788,473,000港元）。該等擔保將於下列較早發生者終止：(i)獲發房地產物業所有權證；或(ii)買家償付按揭貸款。根據擔保條款，一旦該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償還未償付按揭本金連同違約買家欠負銀行之累計利息，且本集團有權接管相關物業。在該等情況下，本集團可保留先前自客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額，因此，董事認為毋須就該等擔保作出撥備。

## 24. 金融工具的公允值計量

本集團的金融資產以經常性基準按公允值計量並載於下文。

本集團於各報告期末的股本證券投資乃按公允值計量。

金融資產	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 六月三十日 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	596,917	643,011	第1級	於活躍市場的掛牌買入價

董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

## 25. 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」）及於中國註冊成立的股份制有限責任公司中國五礦股份有限公司；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、共同控制或行使重大影響力之其他實體及法團以及本公司及中國五礦之主要管理人員及彼等之近親。

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

# 簡明 綜合財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

52

五礦建設有限公司 • 簡明綜合財務報表附註

## 25. 關聯方交易(續)

除簡明綜合財務報表其他部份所披露者外，本集團與關聯方於本集團之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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
給予一間同系附屬公司之專業建築成本(附註i)	105,629	117,131
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)	225,865	330,907
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)	148,116	—
向同系附屬公司收取租金收入(附註iii)	2,665	1,577
向同系附屬公司支付租金(附註iii)	4,596	—
向同系附屬公司收取管理費收入(附註iii)	778	—
給予一間同系附屬公司之貸款利息支出(附註v)	46,957	90,265
給予一間附屬公司一名非控股股東之貸款利息支出(附註iv)	289	—
收取一間聯營公司之貸款利息收入(附註vii)	1,549	36,434
收取一間附屬公司一名非控股股東之貸款利息收入(附註viii)	—	5,497

25. 關聯方交易(續)  
(b) 與關聯方之結餘

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付一間同系附屬公司之專業建築成本(附註i)	150,902	99,151
就房地產發展項目應付同系附屬公司之建築及合約款項 (附註ii)	30,252	77,970
應付一間附屬公司之一名非控股股東之建築款項(附註ii)	52,207	50,953
應付一間同系附屬公司之租金(附註iii)	1,551	—
應收一間同系附屬公司之管理費(附註iii)	1,202	1,817
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款(附註iv)	8,591	8,387
一間同系附屬公司之貸款(附註v)	—	1,159,349
應收一間關聯公司之款項(附註vi)	—	128,761
應付一間關聯公司之款項(附註vi)	651,330	69,668
應付附屬公司非控股股東之款項(附註vi)	1,899,836	16,687
貸款予一間聯營公司(附註vii)	—	234,706

(c) 主要管理人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
薪金及短期僱員福利	4,668	4,841
退休金成本 — 定額供款計劃	140	151
購股權福利	1,727	101
	6,535	5,093

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 25. 關聯方交易(續)

(d) 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。

附註：

- (i) 支付予本公司一間同系附屬公司之專業建築成本乃基於雙方共同協定之條款釐定。
- (ii) 就房地產發展項目給予本公司同系附屬公司以及一間附屬公司之一名非控股股東之建築成本乃按雙方共同協定之條款釐定。
- (iii) 向本公司之同系附屬公司收取或應收／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) 來自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) 來自一間同系附屬公司之短期貸款為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期貸款之基準年利率之110%計息，並須於一年內償還。該貸款已於本中中期間償還。
- (vi) 應付本公司附屬公司非控股股東之款項以及應收／應付聯營公司之款項乃無抵押、免息，並須應要求償還。
- (vii) 貸款予一間聯營公司為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期短期貸款基準年利率計息並須於一年內償還，該貸款已於本中中期間悉數結清。
- (viii) 貸予一間附屬公司之一名非控股股東之款項為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期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。

## 26. 期後事件

於二零一三年八月八日，本集團向本公司一間非全資附屬公司富希投資有限公司的一名非控股股東增購富希投資有限公司已發行股本的48.53%權益，現金代價為人民幣405,000,000元(約相當於508,923,000港元)。



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：

「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
「董事會」	指	本公司之董事會
「企業管治守則」	指	企業管治守則
「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
「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
「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
「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	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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比

# 關於中國五礦集團公司

## 中國五礦發展中項目

省/市	應佔土地面積 (平方米)	可開發總建築面積 (平方米)	用途
 北京市	150,000	117,000	住宅
遼寧省營口市	30,000,000	不適用	工業及商業
 遼寧省瀋陽市及 錦州市	101,800	126,000	住宅
 天津市	452,000	1,209,000	住宅
 湖南省長沙市、 湘潭市及株洲市	2,070,000	3,140,000	住宅
 江蘇省江陰市	775,700	2,658,000	住宅
 廣東省汕頭市	49,000	87,000	住宅
	1,210,000	1,050,000	綜合用途

中國五礦於1950年成立，是以金屬礦產品的勘探、開採、冶煉、加工、貿易，以及金融、房地產、礦冶科技為主業，實行全球化經營的大型國有企業集團。2012年，中國五礦實現營業收入人民幣3,250億元，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項目後，中國五礦的可開發總建築面積約800萬平方米。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的香港上市旗艦，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