



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



2010 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，推衍至國內十五個省市。

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	集團物業
6	管理層討論及分析
14	其他資料
19	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
20	簡明綜合收益表
21	簡明綜合全面收益表
22	簡明綜合資產負債表
24	簡明綜合權益變動表
25	簡明綜合現金流量表
26	簡明綜合財務資料附註
38	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
交通銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份過戶登記分處

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

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

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

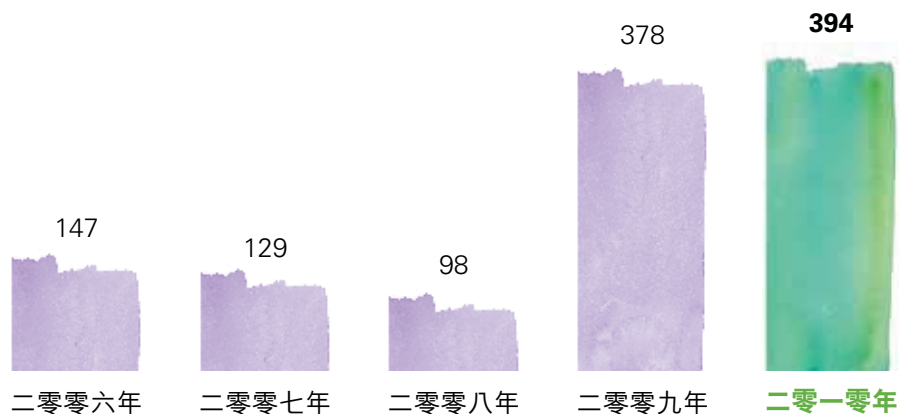
網址

<http://www.minmetalsland.com>

財務摘要

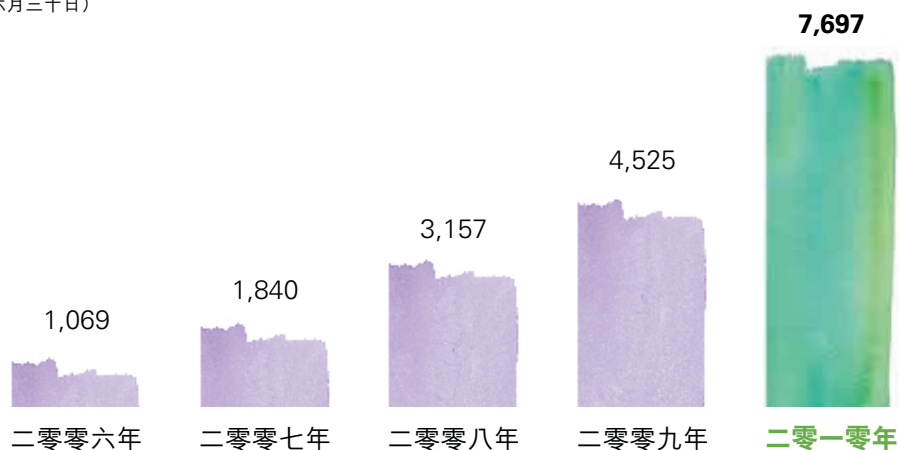
收入 (百萬港元)

(截至六月三十日止六個月)



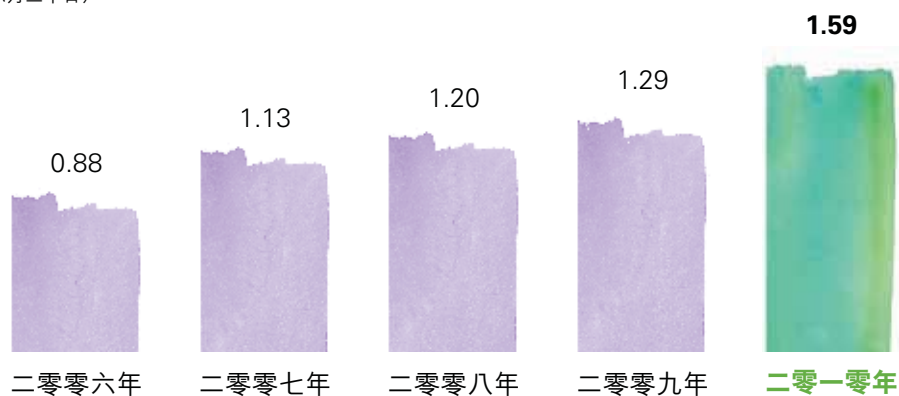
資產總額 (百萬港元)

(於六月三十日)



每股資產淨值 (港元)

(於六月三十日)



房地產發展項目

南京

項目名稱	: 東方·龍湖灣
地點	: 中國江蘇省南京江寧區科學園學四路與學七路交界
用途	: 住宅
地盤面積	: 約310,296平方米
總樓面面積	: 約317,089平方米
本集團所佔權益	: 71%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第四季
項目名稱	: 五礦·御江金城
地點	: 中國江蘇省南京建鄴區夢都大街一百八十八號
用途	: 住宅
地盤面積	: 約73,334平方米
總樓面面積	: 約225,449平方米
本集團所佔權益	: 50.89%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第四季

長沙

項目名稱	: 五礦·龍灣國際社區(附註1)
地點	: 中國湖南省長沙縣暮雲鎮高雲路
用途	: 住宅
地盤面積	: 約632,837平方米
總樓面面積	: 約1,064,579平方米
本集團所佔權益	: 51%
預期建築工程完成日期	: 二零一三年第四季
項目名稱	: 格蘭小鎮(附註1)
地點	: 中國湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村
用途	: 住宅
地盤面積	: 約312,115平方米
總樓面面積	: 約530,596平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第二季

天津

項目名稱	: 中國五礦商務大廈(附註1)
地點	: 中國天津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20,786平方米
總樓面面積	: 約181,157平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 二零一零年第四季

河北

項目名稱	: 香河項目(附註2)
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	: 約662,000平方米
本集團所佔權益	: 50%
預期建築工程完成日期	: 二零一一年第四季

營口

項目名稱	: 營口項目
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713,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 計劃中

珠海

項目名稱	: 東方·傲景峯
地點	: 中國廣東省珠海市情侶中路三十九號
用途	: 住宅
地盤面積	: 約16,454平方米
總樓面面積	: 約64,753平方米
本集團所佔權益	: 100%
建築工程完成日期	: 二零零八年第三季

主要投資物業

香港

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

附註:

1. 於二零零九年十一月十三日,本集團與中國五礦旗下一間附屬公司訂立收購協議,收購五礦·龍灣國際社區餘下之49%權益,以及格蘭小鎮及中國五礦商務大廈之全部權益。該收購事項已經股東於二零零九年十二月十六日舉行之股東特別大會上批准。待收購事項完成後,本集團將擁有該等房地產發展項目之全部權益。
2. 誠如先前公佈,受制於國內相關法律和法規,可用作發展香河項目的土地,其地盤面積介乎200,000平方米至5,340,000平方米不等。於本報告日,此項目已取得合共約265,000平方米之土地。預計此項目第一期的建築工程將於二零一一年第四季末完成。

管理層討論及分析

本集團為中國五礦於香港之唯一上市房地產旗艦，專注於三項具協同效應兼擁有優質資產及營運之核心業務，分別為房地產發展、專業建築及物業投資。

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團錄得綜合收入約394,000,000港元，較去年同期之比較數字約378,100,000港元上升4.2%。主要由於專業建築經營分部在回顧期內錄得較高收入。

歸屬於本集團股權持有人之溢利增長上升，截至二零一零年六月三十日止六個月上升31.5%至約53,900,000港元(二零零九年六月三十日：約41,000,000港元)。在扣除投資物業公允值收益20,000,000港元(二零零九年六月三十日：20,000,000港元)後，由於房地產發展及專業建築兩個經營分部之溢利貢獻增加，於回顧期內歸屬於本集團股權持有人之溢利約為33,900,000港元，去年同期則約為21,000,000港元。截至二零一零年六月三十日止六個月，由於本公司股本的擴大，本公司之每股基本盈利按年下降46.3%至1.97港仙(二零零九年六月三十日：3.67港仙)。

隨著於二零零九年完成供股及配售新股份後，本集團之財務資源已顯著增加，從本集團資產總值上升，可見一斑。於二零一零年六月三十日，本集團之資產總額由二零零九年十二月三十一日的約6,864,000,000港元上升至約7,697,400,000港元。較重大之變動為遞延收入；由於房地產發展項目預售成績理想，於二零一零年六月三十日的遞延收入與二零零九年十二月三十一日相比，上升約444,400,000港元。待預售物業交付買家後，該等遞延收入將獲確認入賬。

董事會議決不會就截至二零一零年六月三十日止六個月派發中期股息(二零零九年六月三十日：無)。

下表載列本集團於截至二零一零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。

按經營分部劃分之收入總額及業績總額

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 %
	二零一零年 百萬港元	%	二零零九年 百萬港元	%	
房地產發展	158.2	40.1	273.6	72.4	-42.2
專業建築	211.8	53.8	81.1	21.4	+161.2
物業投資	24.0	6.1	23.4	6.2	+2.6
收入總額	394.0	100.0	378.1	100.0	+4.2

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 %
	二零一零年 百萬港元	%	二零零九年 百萬港元	%	
房地產發展	36.3	37.2	13.7	23.0	+165.0
專業建築	16.4	16.8	4.6	7.7	+256.5
物業投資(附註)	39.3	40.2	41.2	69.3	-4.6
證券投資	5.7	5.8	—	—	不適用
分部溢利總額	97.7	100.0	59.5	100.0	+64.2

附註：包括截至二零一零年六月三十日止六個月期間之投資物業公允值收益20,000,000港元(二零零九年六月三十日：20,000,000港元)。

房地產發展

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團之房地產發展項目組合包括位於國內兩個省份之三個項目。於二零一零年六月三十日，本集團於該等房地產發展項目之概況於下表概述。

地點/項目	地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	本集團 所佔權益
江蘇省南京			
— 東方•龍湖灣	310,296	317,089	71.00%
— 五礦•御江金城	73,334	225,449	50.89%
湖南省長沙			
— 五礦•龍灣國際社區	632,837	1,064,579	51.00%

於截至二零一零年六月三十日止六個月，此經營分部收入約為158,200,000港元(二零零九年六月三十日：約273,600,000港元)，下降42.2%。上述收入之下降概與房地產發展項目落成及交付時間表之調整有關；於回顧期內，東方•龍湖灣及五礦•龍灣國際社區一期一區已交付之出售單位相對去年同期為少。然而，由於出售物業之類別不同，加上房地產發展項目成本管理得宜，此經營分部於期內錄得相對較高之溢利。

中國物業市場於二零一零年上半年發生變化甚大。中國政府於二零一零年四月就抑制房地產發展及房地產投機活動而頒佈之管制措施及收緊信貸政策令投資氣氛減弱，交投量及成交價同告下跌。投資者及潛在買家靜觀市場變化，而一些散戶及炒家決定離場導致物業價格下跌。於某些主要城市，部分交易價格出現大幅度之修正。於二零一零年第二季，東方•龍湖灣及五礦•龍灣國際社區現有單位之推銷方案以及五礦•御江金城項目之首次開售，雖然錄得之銷售業績高於原有根據保守估計所作之預算，然而，在相當程度上亦已受影響。

管理層討論及分析

本集團將繼續密切注視市場發展及客戶取態，以決定日後市場推廣活動之時間及作價，並同時密切留意任何進一步之收購機會。

東方·龍湖灣

此乃本集團擁有71%權益之住宅項目，位於中國江蘇省南京，總樓面面積約為317,089平方米。此項目共分三期發展，當中包括別墅、高層及低層住宅單位，於二零零七年十月首次推出預售單位。於截至二零一零年六月三十日止六個月期間，已落成並已交付買家合共17個面積共4,909平方米之單位，而與此相關之銷售所得款額約55,100,000港元已確認入賬。本集團有信心，此項目之地點及素質應能令其於未來階段之預售中取得不俗之市場反應。



總樓面面積(平方米)

於二零一零年

六月三十日

於二零一零年

已出售但尚未

上半年

交付予買家

交付予買家

總計

第一期	84,006	—	199
第二期	50,899	—	4,710
第三期	182,184	32,742	—
總計	317,089	32,742	4,909

五礦·御江金城

本集團擁有此住宅項目50.89%權益。此項目位於江蘇省南京，計劃發展之總樓面面積約為225,449平方米，當中包括公寓單位及別墅，以及部分商用空間。於二零一零年五月進行之首次預售成績理想。於二零一零年六月三十日，此項目已出售之總樓面面積約為11,997平方米，合約總額約為228,200,000港元。



五礦·龍灣國際社區

於二零一零年六月三十日，本集團擁有此住宅項目之51%權益，待本集團完成向中國五礦之一間附屬公司收購此項目之餘下49%權益(以及天津濱海新區和中潤城鎮之全部權益)後，本集團於此項目之權益將增至

100%。此項目位於湖南省長沙，地盤面積約為632,837平方米。此項目乃一大型住宅發展項目，共分五期發展，配套設施包括會所、商舖、車位、學校、幼稚園及園景花園，將提供總樓面面積約1,064,579平方米，當中包括約857,116平方米作住宅發展用途，商用空間約13,962平方米，及大約3,500個泊車位。

截至二零一零年六月三十日止六個月，此項目合共18,795平方米之預售單位已落成及交付買家，約103,100,000港元之銷售額已確認入賬。此項目預期於二零一三年落成。



	總樓面面積(平方米)		
	於二零一零年 六月三十日 已預售但尚未 交付予買家	於二零一零年 上半年 交付予買家	總計
第一期(一區)	74,708	—	18,795
第一期(二區)	66,778	15,707	—
第二期至第五期	923,093	—	—
總計	1,064,579	15,707	18,795

專業建築

此經營分部乃透過兩間全資附屬公司(負責中國市場之金橋瑞和，以及負責香港及澳門市場之瑞和香港)從事設計及安裝幕牆之專業建築業務。此經營分部之收入總額於回顧期間上升161.2%至約211,800,000港元(二零零九年六月三十日：約81,100,000港元)，主要由於在上海已竣工之工程價值較高所致。

金橋瑞和

於二零一零年上半年，多項與中國高速鐵路建設相關之建築工程竣工，令金橋瑞和之收入及盈利能力得以受惠。金橋瑞和於回顧期間錄得約204,000,000港元之收入，去年同期則約為76,600,000港元(包括自集團內部交易所產生之約7,200,000港元(二零零九年六月三十日：約7,700,000港元))。預期大上海地區之經濟活動於短期內將維持強勁，對金橋瑞和經營業務之業務環境應有直接之影響，金橋瑞和之業務前景仍然審慎樂觀。



玻璃幕牆工程 — 中國高速鐵路蘇州站

管理層討論及分析

瑞和香港

於截至二零一零年六月三十日止六個月，瑞和香港之收入較去年同期之約12,000,000港元上升25%至約15,000,000港元。瑞和香港已於香港建築業內建立關係網絡，可望為其參與未來重大基建及建築項目提供機會。

物業投資

於二零一零年上半年，本集團之物業投資業務主要包括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，位於香港島中環商業區；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。

由於平均租金水平及出租率均有上升，本業務分部之租金收入於回顧期間按年上升2.6%至約24,000,000港元（二零零九年六月三十日：約23,400,000港元）。於二零一零年六月三十日，東方有色大廈及中國五礦大廈之整體出租率分別為97.3%及88.7%（二零零九年十二月三十一日：94.5%及82.7%）。

自二零一零年年初起，由於經濟穩步增長刺激商用空間需求，以及相對有限之新落成商廈供應，香港整體辦公室市場呈現復甦跡象。此外，利率處於較低水平，促使投資者轉向物業投資等相對較銀行存款回報更高之投資項目，香港商用物業之資本價值因投資需求增加而有所提高。這情況在中環區尤其明顯，而九龍區之新商廈因為競爭激烈，某程度上抵銷了需求增長之動力。此等趨勢應於二零一零年下半年持續，令中環區發展前景更佳，而九龍區之辦公室市場則繼續面對相對較大之競爭。


於回顧期內，本集團錄得投資物業公允值收益20,000,000港元（二零零九年六月三十日：20,000,000港元），反映市況良好。由主要物業估值師公佈之若干市場報告顯示，位處香港核心區域之辦公室租金或會進一步上升，此乃由於市場需求強勁，加上新增供應量有限，預期空置率將因而下降，繼而帶動租金上揚。此經營分部亦正研究提升本集團投資物業組合之整體價值及回報方案，並與此同時檢討減省成本之措施及機制。

展望

於二零一零年上半年，中國經濟步伐從放緩轉為發展過熱，隨後更於二零一零年四月推行一系列旨在控制經濟及物業市場發展之緊縮措施。因應通脹壓力加劇而頒布之行政監控措施及收緊信貸政策，對資本密集型行



玻璃幕牆工程 — 香港國際機場北衛星候機大樓



業帶來預期之影響，令房地產市場之整體銷量及價格於二零一零年第二季開始雙雙下滑。早前價格升幅較為明顯之主要城市，市場調整之幅度最大，並同時影響一手及二手市場。儘管低息率環境加上流動資金充裕在近期為部分地區帶來刺激作用及復甦先兆，惟現時並無明確跡象顯示中國物業市場能持續復甦。

面對整體市場環境為物業發展商帶來之嚴峻考驗，本集團迅速採取了較為謹慎之方法，應付不斷轉變之市場環境。本集團的東方•龍湖灣第三期及五礦•御江金城項目之銷售錄得理想之業績。於二零一零年八月二十二日，已預售但尚未交付予買家之單位，其合約總額約為1,087,000,000港元，涵蓋總樓面面積約85,240平方米。合約銷售之入賬情況將取決於項目之實際落成及交付進度，而上述銷售反應皆為該等項目品質及品牌知名度之明證。因此，本集團對此經營分部之中、長期前景充滿信心。

值得注意的是，本集團之房地產重點發展項目乃處於核心二線城市，例如長沙及南京，當地之物業市場調整相對較為溫和。同時，本集團憑藉專業管理團隊之豐富經驗，加上借助控股股東中國五礦之品牌優勢，為本集團之房地產發展業務推行既有效且恰當之市場推廣策略。此外，在中國五礦之鼎力支持下，本集團能夠在市場調整期間，以極具吸引力之價格購入新用地。此舉不但為本集團獲取更佳規模經濟效益及建立更低成本基礎作好準備，亦為未來之溢利增長奠下基石。鑑於財務資源大幅增長，本集團已整裝待發，準備於未來積極尋找進一步發展及收購之機會。

去年，本集團透過供股及配售合共籌集約1,905,900,000港元，適時擴大財務資源，大大加強了本集團之財務狀況，不僅使本集團有能力應付當前之市場調整，同時亦有助尋求進一步收購的發展機會。

為了保持業務之持續發展，本集團繼續採用積極審慎之發展策略，進一步擴充旗下房地產發展業務。具體而言，作為中國五礦於香港之唯一上市房地產旗艦，本集團將繼續為整合母公司之房地產權益扮演積極角色。

於二零一零年六月三十日，本集團之土地儲備約為1,607,000平方米。於回顧期結束後，本集團與國內知名房地產開發商萬科企業股份有限公司合作，於二零一零年七月以總代價約318,300,000元人民幣（約363,200,000港元）收購五幅位於河北省香河縣之住宅用地，總地盤面積約為265,000平方米。該等用地將提供最多約662,000平方米之總樓面面積。於二零一零年七月，本集團亦以約360,000,000元人民幣（約410,800,000港元）之代價，收購另外三幅位於遼寧（營口）沿海產業基地之土地，面積合共約為396,000平方米。此等地塊將提供最多約713,000平方米之總樓面面積。透過收購位於香河及營口之土地，再次證明本集團致力進一步拓展國內業務。上述收購所得之土地，連同透過即將完成之最近一次注資而獲取之土地，將令本公司之土地儲備增加至約3,694,000平方米。

管理層討論及分析

展望將來，本集團將繼續積極發掘具吸引力之房地產發展項目，並繼續採取適當之評估程序及進行風險評估，以確保本集團之房地產組合可於將來達致穩健及持續增長。

本集團對中國房地產市場抱審慎樂觀態度。現時的低息率環境或會令市場湧現大量尋找投資機會之流動資金，這趨勢在中期而言應可使房地產市場受惠。在控股股東鼎力支持之下，加上管理層及員工之共同努力及創新思維，將進一步提升本集團之整體管理水平及品牌價值，為顧客提供質量更佳之產品，為股東帶來更高之回報，以及為本集團締造更理想之經營業績。

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營運業務所帶來之現金流，以及從銀行獲得之借款。

於二零一零年六月三十日，本集團之現金及銀行存款(不包括受限制現金及已抵押存款)為2,598,700,000港元(二零零九年十二月三十一日：2,394,400,000港元)，其中37.7%、61.7%及0.6%(二零零九年十二月三十一日：15.5%、69.6%及14.9%)分別以人民幣、港元及美元結算。

為應付收購新房地產發展項目及發展現有項目之資金需要，本集團於二零一零年六月三十日之總借款為1,643,300,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,321,300,000港元)。總借款包括從銀行及本集團附屬公司非控股股東所獲得之借款。於二零一零年六月三十日，本集團之資本負債比率(以總借款除以權益總額計算)為34.6%(二零零九年十二月三十一日：27.9%)。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一零年 六月三十日 百萬港元	二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
一年內	830.4	718.9
第二至第五年	812.9	602.4
	1,643.3	1,321.3

於二零一零年六月三十日，以人民幣列值之借款為521,500,000元人民幣(約598,000,000港元)(二零零九年十二月三十一日：246,200,000元人民幣(約279,900,000港元))，餘額1,045,300,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,041,400,000港元)為以港元列值之借款。1,234,900,000港元(二零零九年十二月三十一日：912,900,000港元)之借款按浮動利率計算。截至二零一零年六月三十日止六個月，扣除經資本化撥入發展中物業之財務成本21,500,000港元(二零零九年六月三十日：36,300,000港元)後，計入綜合收益表之財務成本為25,000港元(二零零九年六月三十日：156,000港元)。本集團於二零一零年六月三十日尚未動用之銀行信貸額為429,300,000港元(二零零九年十二月三十一日：106,500,000港元)。

本集團於二零一零年六月三十日之房地產發展資本承擔為878,400,000港元(二零零九年十二月三十一日：311,000,000港元)。該等承擔將由內部資金及借款撥付。

匯率波動風險

本集團須面對以本公司報告及功能貨幣(即港元)以外貨幣列值之交易之外匯風險。於回顧期間，本集團大部份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外匯波動風險。儘管預期之人民幣升值將對本集團位於中國之資產及來自中國之收入(以港元計算)產生正面影響，本集團在截至二零一零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，但仍密切監察上述之匯率波動風險。於二零一零年六月三十日，本集團並無面對任何有關外匯合約、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

於二零一零年六月三十日，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956,700,000港元(二零零九年十二月三十一日：936,700,000港元)之投資物業；(ii)1,153,500,000港元(二零零九年十二月三十一日：無)之發展中物業；(iii)59,400,000港元(二零零九年十二月三十一日：59,700,000港元)之租賃土地及樓宇；及(iv)5,600,000港元(二零零九年十二月三十一日：73,300,000 港元)之銀行定期存款。

財務擔保及或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團就本集團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438,900,000港元(二零零九年十二月三十一日：410,300,000港元)。

僱員

於回顧期內，本集團大力擴展其工作團隊。連同董事在內，於二零一零年六月三十日僱員之總人數為413人(二零零九年六月三十日：294人)。截至二零一零年六月三十日止六個月，董事及本集團僱員之酬金及福利總額約為27,300,000港元(二零零九年六月三十日：約21,900,000港元)。本集團認為，其採納之薪酬政策與市場慣例及標準一致。

其他資料

購股權計劃

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(按購股權計劃之定義)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二零零九年年報內。

截至二零一零年六月三十日止六個月，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 二零一零年 六月三十日
				於 二零一零年 一月一日	於期內 授出	於期內 已行使	於期內 已註銷	
(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	—	—	—	1,473,333
何劍波先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日 至二零一八年 十一月三十日	0.45	2,040,000	—	—	—	2,040,000
尹亮先生	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日 至二零一八年 十一月三十日	0.45	1,360,000	—	—	—	1,360,000
何小麗女士	二零零八年 十二月一日	二零一零年十二月一日 至二零一八年 十一月三十日	0.45	1,133,333	—	—	—	1,133,333
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	—	—	—	680,000
(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	8,647,334	—	—	113,333	8,534,001
				15,334,000	—	—	113,333	15,220,667

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，於截至二零一零年六月三十日止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

於二零一零年六月三十日，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(按證券及期貨條例第十五部之定義)之股份、相關股份及債券中，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上市發行人董事進行證券交易的標準守則或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所記錄而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
何小麗女士	個人	30,000	0.0011%

有關董事於本公司購股權權益之詳情列載於上文「購股權計劃」一節內。

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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。

於截至二零一零年六月三十日止六個月，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

於二零一零年六月三十日，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，下列實體於股份及相關股份中擁有按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：

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及2)	75.61%
香港五礦	2,066,211,506 (附註1及2)	75.61%
June Glory	2,066,211,506 (附註1及2)	75.61%
Albertson Capital Limited	150,849,862 (附註3)	5.52%
Osbert Lyman 先生	170,139,862 (附註4)	6.23%
Strategic Power International Limited	170,139,862 (附註4)	6.23%
Royson Lyman先生	155,365,862 (附註5)	5.69%
Elke Lu 先生	155,365,862 (附註5)	5.69%
Delta Venture Holdings Limited	155,365,862 (附註5)	5.69%

附註：

1. 該等股份由香港五礦之全資附屬公司June Glory持有，而香港五礦則由中國五礦全資擁有。
2. 根據已於二零零九年十二月十六日由獨立股東批准之收購協議(定義見本公司日期為二零零九年十一月三十日之通函)，共601,293,059股新股份將配發及發行予June Glory作為代價股份。收購協議及其項下之交易於本報告日期尚待完成。
3. 該等股份由Albertson Capital Limited(「Albertson」)持有。Albertson由Strategic Power International Limited(「SPI」)及Delta Venture Holdings Limited(「DVH」)分別持有其50%權益。
4. SPI由Osbert Lyman先生持有其70%權益。鑑於SPI直接持有19,290,000股股份及其於Albertson之權益，SPI及Osbert Lyman先生各自被視為擁有170,139,862股之股份權益。
5. DVH由Royson Lyman先生及Elke Lu先生分別持有其50%權益。鑑於DVH直接持有4,516,000股股份及其於Albertson之權益，DVH、Royson Lyman先生及Elke Lu先生各自被視為擁有155,365,862股之股份權益。

企業管治

企業管治常規守則

董事認為本公司於截至二零一零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，所有為上市公司填補臨時空缺而獲委任之董事，應在接受委任後之首次股東大會上接受本公司股東選舉。每名董事(包括有指定任期之董事)應輪值告退，至少每三年一次。

本公司乃根據私人公司法一九九一於百慕達註冊成立，據此，本公司之主席及董事總經理毋須輪值告退。因此，本公司之董事(除主席及董事總經理外)(包括有指定任期之董事)須於股東週年大會上輪值告退，至少每三年一次；而所有為填補臨時空缺而被委任或新增之董事(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，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二零一零年度股東週年大會。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，確認彼等於截至二零一零年六月三十日止六個月內均已遵守證券交易守則。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B條，自二零零九年年報日期後董事資料之變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
楊 律先生	於二零一零年六月一日獲委任為本公司執行董事及董事副總經理
潘中藝先生	於二零一零年六月一日獲委任為本公司非執行董事
田景琦先生	於二零一零年六月一日獲委任為本公司非執行董事
劉則平先生	於二零一零年六月一日獲委任為本公司非執行董事
閻西川先生	於二零一零年六月一日辭任本公司執行董事及董事副總經理

其他資料

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即馬紹援先生、林濬先生及譚惠珠女士。審核委員會已審閱本集團截至二零一零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二零一零年六月三十日止六個月概無購買、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. OFL 及Virtyre(其均為本公司之全資附屬公司)接納一家銀行根據日期為二零零八年十一月二十七日及二零零九年五月七日分別發給OFL 及Virtyre之融資函件(「該等融資函件」)，有關授出額度總數為245,135,000港元之一般銀行融資(「該等銀行融資」)之要約。該等銀行融資並無特定期限。

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

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

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

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

致謝

閻西川先生由二零一零年六月一日起辭呈本公司執行董事及董事副總經理之職務。董事會謹此對閻西川先生於在任期間對本公司作出之貢獻及指導表示衷心感謝，並熱烈歡迎楊律先生、潘中藝先生、田景琦先生及劉則平先生加入董事會。

承董事會命

何劍波

董事總經理

香港，二零一零年八月二十五日

簡明綜合中期財務資料之審閱報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

簡明綜合中期財務資料之審閱報告

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20至37頁之簡明綜合中期財務資料，此簡明綜合中期財務資料包括五礦建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於二零一零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，二零一零年八月二十五日

簡明綜合收益表

截至二零一零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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	3	393,976	378,053
銷售成本	4	(287,007)	(322,367)
		106,969	55,686
毛利			
其他收益	5	10,219	4,062
投資物業公允值收益	9(a)	20,000	20,000
銷售及分銷費用	4	(14,343)	(5,179)
行政開支	4	(51,535)	(33,030)
經營溢利		71,310	41,539
財務收入		6,783	6,576
財務成本		(25)	(156)
分佔一間聯營公司業績		(523)	—
除稅前溢利		77,545	47,959
稅項支出	6	(18,965)	(1,931)
本期間溢利		58,580	46,028
歸屬於：			
本公司股權持有人		53,891	40,961
非控股股東權益		4,689	5,067
		58,580	46,028
期內本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利 (以每股港仙顯示)			
基本	7	1.97	3.67
攤薄	7	1.96	3.67
股息	8	—	—

簡明綜合全面收益表

截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
本期間溢利	58,580	46,028
其他全面(支出)/收益		
可供出售財務資產公允值虧損	(133,673)	—
匯兌差額	17,518	14,081
	(116,155)	14,081
本期間全面(支出)/收益總額	(57,575)	60,109
歸屬於：		
本公司股權持有人	(70,321)	52,170
非控股股東權益	12,746	7,939
	(57,575)	60,109

簡明綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日 千港元	經審核 二零零九年 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	78,903	78,134
投資物業	9	956,739	936,739
商譽	9	11,462	11,365
於聯營公司之權益	10	75,915	—
可供出售財務資產	11	497,815	631,488
遞延稅項資產		7,193	7,132
		1,628,027	1,664,858
流動資產			
存貨	12	2,684,901	2,393,361
貿易應收款項	13	286,055	231,783
預付款項及其他應收款項		485,252	92,442
應收客戶之合約工程總額		1,910	2,976
受限制現金及銀行存款		12,594	84,217
不受限制現金及銀行存款		2,598,660	2,394,350
		6,069,372	5,199,129
資產總額		7,697,399	6,863,987
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	14	273,279	273,279
儲備	15	4,076,830	4,146,379
		4,350,109	4,419,658
非控股股東權益		403,562	314,673
權益總額		4,753,671	4,734,331

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日 千港元	經審核 二零零九年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
借款	16	812,956	602,405
遞延稅項負債		7,069	7,069
其他負債		11,201	4,678
		831,226	614,152
流動負債			
貿易應付款項	17	361,986	306,576
應計負債及其他應付款項		390,606	391,758
遞延收入		485,627	41,197
當期應付稅項		43,899	57,089
借款	16	830,384	718,884
		2,112,502	1,515,504
負債總額		2,943,728	2,129,656
權益及負債總額		7,697,399	6,863,987
流動資產淨值		3,956,870	3,683,625
資產總額減流動負債		5,584,897	5,348,483

簡明綜合權益變動表

截至二零一零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		
於二零零九年一月一日之結餘	111,383	1,470,677	1,582,060	194,918	1,776,978
本期間全面總收入	—	52,170	52,170	7,939	60,109
與本公司股權持有人之交易					
發行新股	55,692	467,809	523,501	—	523,501
收購一間附屬公司	—	—	—	11,396	11,396
僱員購股權福利	—	798	798	—	798
	55,692	468,607	524,299	11,396	535,695
於二零零九年六月三十日之結餘	167,075	1,991,454	2,158,529	214,253	2,372,782
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(支出)／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

簡明綜合現金流量表

截至二零一零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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(190,578)	9,956
投資活動所得／(所用)現金淨額	3,652	(491,985)
融資活動所得現金淨額	391,236	963,744
現金及現金等價物增加淨額	204,310	481,715
於期初之現金及現金等價物	2,394,350	635,853
於期末之現金及現金等價物	2,598,660	1,117,568
現金及現金等價物結餘分析		
不受限制現金及銀行存款	2,598,660	1,117,568

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」)主要從事房地產發展、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」)為本集團所有業務之主要市場。

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。

除另有說明者外，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二零一零年八月二十五日批准刊發。

2 編製基準及會計政策

截至二零一零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二零零九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二零一零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，與截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於二零一零年生效之經修訂準則及修訂本

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第17號(修訂本)	租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第36號(修訂本)	資產之減值
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號(修訂本)	經營分部

除以下所述者外，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影響，或導致本集團之主要會計政策須作出任何改動：

香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」。此項修訂刪除有關土地租賃分類之特定指引，以消除與租賃分類之一般指引不符之處。因此，土地租賃應根據香港會計準則第17號之一般原則分類為財務或營運租賃，即不論有關租賃是否將與資產擁有權有關之絕大部份風險及回報轉讓予承租人。於此項修訂生效前，於租期完結時有關業權預期不會轉讓予本集團之土地權益乃歸類為「租賃土地及土地使用權」下之營運租賃，並按租期進行攤銷。

2 編製基準及會計政策(續)

於二零一零年生效之經修訂準則及修訂本(續)

本集團已按香港會計準則第17號(修訂本)之生效日期及過渡性條文，將該修訂本追溯應用至二零一零年一月一日開始之年度期間。本集團已根據有關租賃開始時已有之資料，重新評估於二零一零年一月一日尚未屆滿之租賃土地及土地使用權之分類，並將位於香港之租賃土地追溯確認為財務租賃。根據重新評估結果，本集團已將若干租賃土地由營運租賃重新分類為財務租賃。

歸類為財務租賃之土地權益之會計處理方法如下：

- 倘有關物業權益為持作自用，該土地權益乃入賬列作物業、廠房及設備，並自土地權益可供用作其擬定用途起除以租期計算折舊。
- 倘持有有關物業權益乃作為賺取租金及／或資本增值之用，該土地權益乃入賬列作投資物業並按公平值列賬。

會計政策之變動並無對簡明綜合中期財務資料造成財務影響。

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定為執行董事。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：	從持有之物業賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
證券投資：	證券投資

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額																																													
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元																																												
截至六月三十日止六個月(未經審核)																																																						
收入																																																						
對外客戶銷售	158,208	273,572	211,811	81,049	23,957	23,432	—	—	393,976	378,053																																												
業績																																																						
分部業績	36,283	13,753	16,389	4,636	39,273	41,158	5,755	—	97,700	59,547																																												
未分配企業開支淨額									(26,390)	(18,008)																																												
經營溢利									71,310	41,539																																												
財務收入									6,783	6,576																																												
財務成本									(25)	(156)																																												
分佔一間聯營公司業績	(523)	—	—	—	—	—	—	—	(523)	—																																												
稅項支出									(18,965)	(1,931)																																												
本期間溢利									58,580	46,028																																												
<table border="0" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td></td> <td colspan="2">二零零九年</td> <td colspan="2">二零零九年</td> <td colspan="2">二零零九年</td> <td colspan="2">二零零九年</td> <td colspan="2">二零零九年</td> </tr> <tr> <td></td> <td>二零一零年</td> <td>十二月</td> <td>二零一零年</td> <td>十二月</td> <td>二零一零年</td> <td>十二月</td> <td>二零一零年</td> <td>十二月</td> <td>二零一零年</td> <td>十二月</td> </tr> <tr> <td></td> <td>六月三十日</td> <td>三十一日</td> <td>六月三十日</td> <td>三十一日</td> <td>六月三十日</td> <td>三十一日</td> <td>六月三十日</td> <td>三十一日</td> <td>六月三十日</td> <td>三十一日</td> </tr> <tr> <td></td> <td>千港元</td> <td>千港元</td> <td>千港元</td> <td>千港元</td> <td>千港元</td> <td>千港元</td> <td>千港元</td> <td>千港元</td> <td>千港元</td> <td>千港元</td> </tr> </table>												二零零九年		二零零九年		二零零九年		二零零九年		二零零九年			二零一零年	十二月	二零一零年	十二月	二零一零年	十二月	二零一零年	十二月	二零一零年	十二月		六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日		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
	二零零九年		二零零九年		二零零九年		二零零九年		二零零九年																																													
	二零一零年	十二月	二零一零年	十二月	二零一零年	十二月	二零一零年	十二月	二零一零年	十二月																																												
	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日	六月三十日	三十一日																																												
	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																																												
分部資產	4,217,235	2,887,905	366,871	285,359	1,321,870	1,055,240	503,604	631,488	6,409,580	4,859,992																																												
未分配企業資產									1,287,819	2,003,995																																												
資產總額									7,697,399	6,863,987																																												

4 按性質分類支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
廣告及其他推廣成本	14,343	5,179
攤銷土地租賃溢價	206	206
專業建築成本(附註)	186,375	76,707
已售出物業成本(附註)	96,993	241,859
折舊	2,363	1,921
從賺取租金收入之投資物業產生之直接開支	3,639	3,801
僱員福利支出(包括董事酬金)	27,334	21,879
法律及專業費用	3,978	2,319
營運租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低租賃付款	2,464	2,330
撥回應收款項減值撥備	—	(6,335)
其他	15,190	10,710
	352,885	360,576
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額		

附註：專業建築成本及已售出物業成本包括分別為5,279,000港元及410,000港元之僱員成本(二零零九年六月三十日：分別為1,214,000港元及1,849,000港元)。

5 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
股息收益	5,762	—
樓宇管理費用退款	—	1,772
匯兌收益淨額	4,028	1,975
其他	429	315
	10,219	4,062

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(二零零九年六月三十日：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22%至25%(二零零九年六月三十日：20%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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	13,355	1,715
土地增值稅	5,610	—
遞延稅項	—	216
稅項支出	18,965	1,931

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數作出調整計算得出。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
已發行普通股加權平均股數(以千計)	2,732,787	1,116,909
購股權調整(以千計)	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)	2,743,502	1,116,909
本公司股權持有人應佔溢利(千港元)	53,891	40,961
每股基本盈利(港仙)	1.97	3.67
每股攤薄盈利(港仙)	1.96	3.67

8 股息

董事不建議就截至二零一零年六月三十日止六個月派發中期股息(二零零九年六月三十日：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
截至二零零九年六月三十日止六個月			
於二零零九年一月一日之期初賬面淨值	77,679	897,959	9,003
添置	1,643	—	2,293
公允值收益(a)	—	20,000	—
折舊	(1,921)	—	—
匯兌差額	148	—	95
於二零零九年六月三十日之期末賬面淨值	77,549	917,959	11,391

(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二零一零年六月三十日之公允值。本期間確認之公允值收益為20,000,000港元(二零零九年六月三十日：20,000,000港元)。

簡明綜合財務資料附註

10 於一間聯營公司之權益

於一間聯營公司之權益乃指本集團於廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司之50%投資。

11 可供出售財務資產

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
上市股本證券，香港		
於期初	631,488	—
公允值虧損	(133,673)	—
於期末	497,815	—

12 存貨

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
已落成持作出售物業 — 位於中國	151,449	170,775
發展中物業 — 位於中國	2,533,452	2,222,586
	2,684,901	2,393,361

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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
0至90日	168,104	94,437
91至180日	18,601	62,658
181日至1年	37,687	11,852
1年至2年	25,335	55,178
2年以上	37,543	8,863
	287,270	232,988
減：應收款項減值撥備	(1,215)	(1,205)
	286,055	231,783

截至二零一零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			
	二零一零年		二零零九年	
	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)				
於期初及期終之結餘	10,000,000	1,000,000	2,000,000	200,000
已發行及繳足(每股面值0.1港元之普通股)				
於期初之結餘	2,732,787	273,279	1,113,832	111,383
供股時發行股份(b)	—	—	556,916	55,692
於期終之結餘	2,732,787	273,279	1,670,748	167,075

(a) 購股權變動如下：

	購股權數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (以千計)	二零零九年 (以千計)
於期初之結餘	15,334	13,630
已失效	(113)	—
因供股而調整	—	1,817
於期終之結餘	15,221	15,447

(b) 於二零零九年六月三十日，本公司完成按每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準進行供股。認購價為每股0.94港元。因此，已發行556,915,891股每股面值0.1港元之普通股。

(c) 與截至二零零九年六月三十日止期間發行新股份有關之交易成本約為1,225,000港元。

簡明綜合財務資料附註

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	(累計虧損) ／保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零零九年一月一日之結餘	914,142	600,412	769	133	—	48,172	1,314	(94,265)	1,470,677
供股時發行股份	467,809	—	—	—	—	—	—	—	467,809
僱員購股權福利	—	—	—	798	—	—	—	—	798
匯兌調整	—	—	—	—	—	11,209	—	—	11,209
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	40,961	40,961
於二零零九年六月三十日之結餘	1,381,951	600,412	769	931	—	59,381	1,314	(53,304)	1,991,454
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價值虧損	—	—	—	—	(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

16 借款

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
非流動		
一間附屬公司之一名非控制性股東之貸款，無抵押(附註20)	173,677	211,691
銀行借款，有抵押	639,279	390,714
	812,956	602,405
流動		
銀行借款，有抵押	422,000	310,500
一間附屬公司之一名非控制性股東之貸款，無抵押(附註20)	408,384	408,384
	830,384	718,884
借款總額	1,643,340	1,321,289

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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
0至90日	110,065	166,358
91至180日	16,526	44,069
181日至1年	179,715	11,730
1年至2年	20,837	64,566
2年以上	34,843	19,853
	361,986	306,576

18 資本承擔

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
就房地產發展已訂約但未撥備之承擔	878,410	310,967

於二零一零年一月，本集團就平整一塊位於中國河北省廊坊市香河縣之土地，聯同合營企業夥伴(統稱「合營夥伴」)與協辦人訂立合作協議。該土地之地盤面積介乎由第一期約20公頃至整體為約534公頃。合營夥伴就取得土地而應付之總代價或會介乎約303,000,000港元至約5,922,000,000港元(可予調整，取決於由河北省政府指派之協辦人可以取得之地盤面積)。

19 財務擔保

於二零一零年六月三十日，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438,929,000港元(二零零九年：410,289,000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，本集團須負責向銀行償還違約買家結欠之到期按揭本金連同應計利息，惟本集團有權接收擁有有關物業之法定業權。在此情況下，本集團有權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。

簡明綜合財務資料附註

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；而最終控股公司則為在中國註冊成立之中國五礦集團公司（「中國五礦」）。

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
向關聯公司收取專業建築收入(i)	(120,584)	(21,400)
給予關聯公司之專業建築成本(i)	121,822	20,375
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)	49,139	30,269
向同系附屬公司收取租金收入(iii)	(3,451)	(3,065)
給予一間附屬公司之非控股投資者之貸款利息開支(iv)	5,783	5,765
給予一間同系附屬公司之貸款利息開支(v)	—	6,259
來自國有銀行之銀行利息收入(i)	(6,448)	(6,557)
給予國有銀行之貸款利息支出(i)	15,685	8,448

(b) 與關聯方之結餘

	於二零一零年	於二零零九年
	六月三十日 千港元	十二月三十一日 千港元
就專業建築合約應收關聯公司之合約及其他款項(i)	178,955	108,664
從一間同系附屬公司收取之租金按金(iii)	487	487
就房地產發展項目應付一間同系附屬公司之合約款項(ii)	71,603	37,074
就房地產發展項目應付一間關聯公司之合約款項(i)	15,323	17,667
附屬公司非控股投資者之貸款(iv)	582,061	620,075
應付附屬公司非控股投資者之款項(vi)	16,870	16,462
國有銀行之銀行借款(i)	1,054,279	698,391
於國有銀行之銀行存款(i)	2,556,561	2,421,179

20 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及短期僱員福利	3,985	3,754
退休金成本 — 定額供款計劃	142	138
長期服務金撥備	279	—
	4,406	3,892

附註：

- (i) 由於中國五礦為國有企業，中國政府因而被視為本公司之最終控制方。除中國五礦外，由中國政府直接或間接控制之其他國有企業及其附屬公司亦被視為本集團之關聯方。為平衡在作出披露之成本及效益，本集團只披露與該等國有企業進行之重大交易。
- (ii) 就房地產發展項目而付予本公司一間同系附屬公司之建築成本，乃以雙方互相同意之條款為基準。
- (iii) 向本公司之同系附屬公司收取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) 一間附屬公司(中國五礦之間接附屬公司)之一名非控股投資者提供之無抵押貸款173,677,000港元乃按中國人民銀行不時所報人民幣一至三年定期貸款之浮動利率計息，須於二零一一年十一月十二日償還。剩餘之408,384,000港元乃無抵押、免息及無固定還款期。
- (v) 向一間同系附屬公司支付之貸款利息開支，乃根據貸款協議按年利率7.2765%計算。
- (vi) 應付本公司之附屬公司之非控股投資者之款項乃屬無抵押，並須應要求償還。

21 結算日後事項

於二零一零年七月十二日，本集團於遼寧省營口市國土資源局舉行之拍賣中，購入三幅位於遼寧省營口市之住宅用地，總代價為360,000,000元人民幣(約410,000,000港元)。該等用地之地盤總面積約為396,000平方米。

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	本公司之董事會
「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	瑞和(香港)裝飾工程有限公司
「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
「澳門」	指	澳門特別行政區
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司
「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
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「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
「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



「天津濱海新區」	指 五礦置業(天津)濱海新區有限公司
「美元」	指 美元
「Virtyre」	指 Virtyre Limited
「中潤城鎮」	指 湖南中潤城鎮置業有限公司
「%」	指 百份比

關於中國五礦集團公司

中國五礦於1950年成立，是以黑色金屬、有色金屬、房地產、金融及物流服務為主業，實行全球化經營的大型國有企業集團。2009年中國五礦以249.6億美元的營業收入位列美國財富雜誌2010世界500強企業第332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483萬平方米(中國五礦應佔實際權益超過412萬平方米)。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53.61%股權。國務院國有資產監督管理委員會批准中國五礦增列房地產開發與經營為其中一項主營業務之後，中國五礦即宣佈以五礦建設為其房地產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傢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
遼寧省營口市	30,000,000	不適用	工業及商業
	480,000	839,000	住宅
遼寧省瀋陽市	8,100	47,000	住宅

省/市	應佔 土地面積 (平方米)	可開發 總建築面積 (平方米)	用途
天津市	21,000	181,000	寫字樓及商業
	1,171,000	1,716,000	住宅

省/市	應佔 土地面積 (平方米)	可開發 總建築面積 (平方米)	用途
雲南省昆明市	210,000	123,000	住宅

省/市	應佔 土地面積 (平方米)	可開發 總建築面積 (平方米)	用途
湖南省長沙市、 湘潭市及株洲市	1,372,000	1,930,000	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

*For identification purpose only 僅供識別