



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



2014 Interim Report

中期報告



Cover photo:

Minmetals Vanke City

Minmetals Vanke City is located in Langfang, Hebei Province.

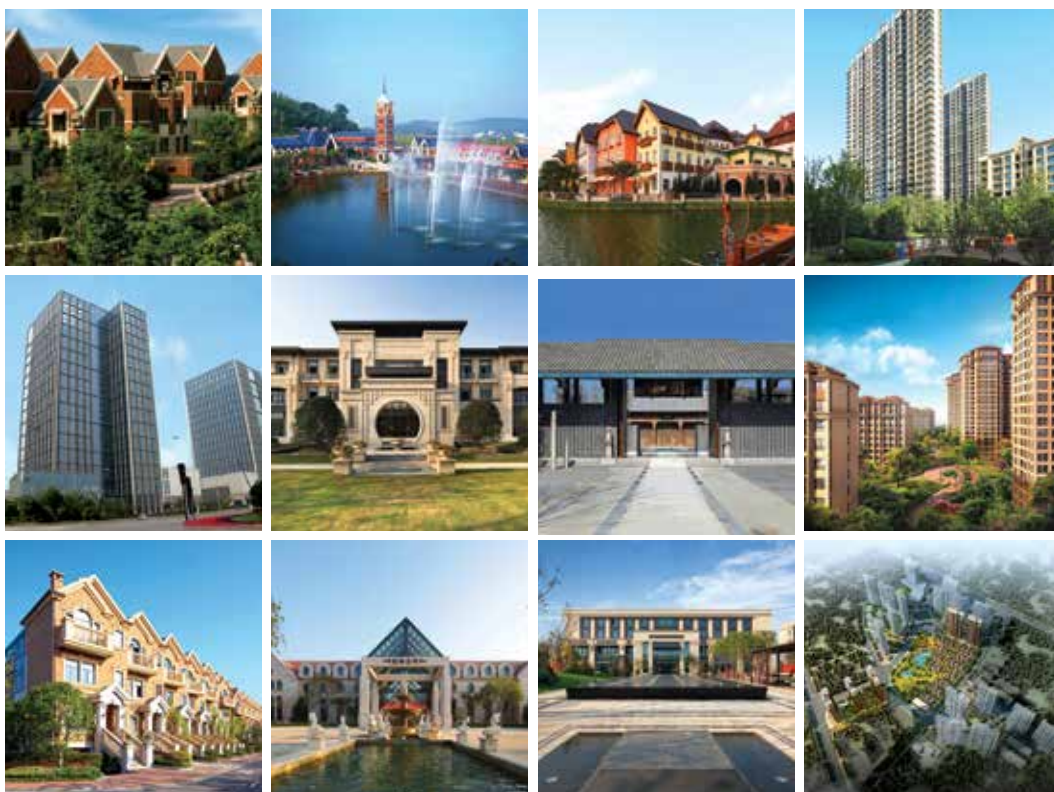
封面圖片：

五礦萬科城

五礦萬科城位於河北省廊坊市。

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環渤海、長三角、華中及珠三角等地區；而專業建築業務則以上海及香港為基地，推行至全國超過五十個城市。



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 4 集團物業
- 7 管理層討論及分析
- 22 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 23 簡明綜合財務報表
- 43 詞彙
- 44 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

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海匯豐銀行有限公司
永隆銀行有限公司

股份過戶登記分處

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

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

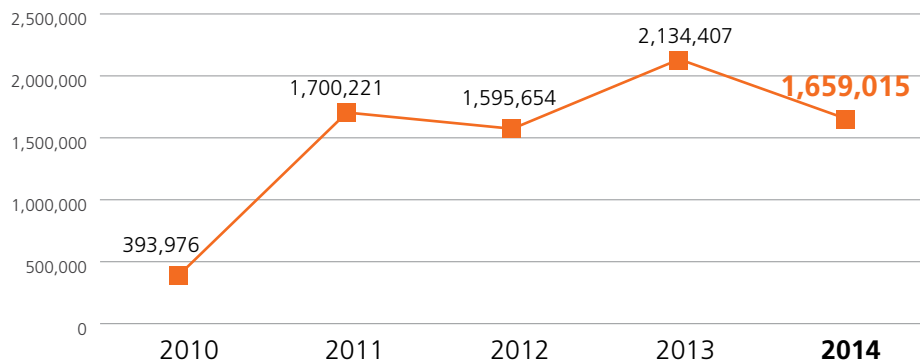
香港九龍
尖沙咀漆咸道南七十九號
中國五礦大廈十八樓
電話：2613 6363
傳真：2581 9823
電郵：info@minmetalsland.com

網址

<http://www.minmetalsland.com>

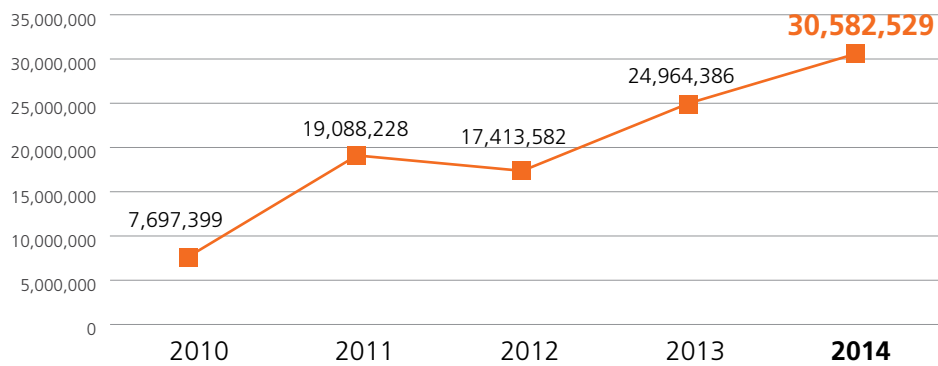
收入 (千港元)

(截至六月三十日止六個月)



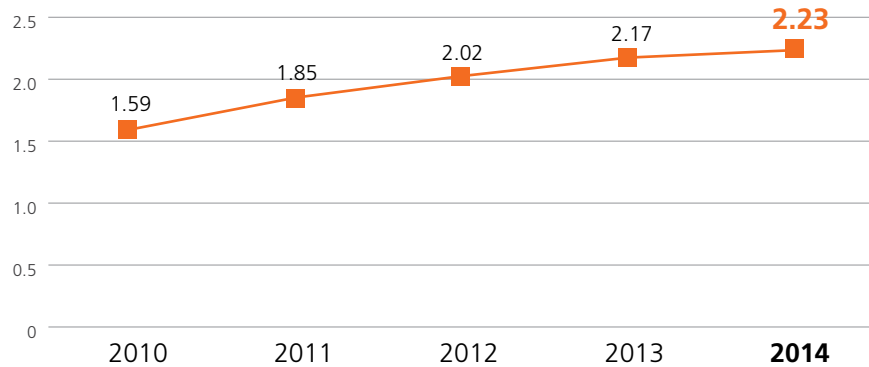
資產總額 (千港元)

(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

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	: 二零一五年第四季

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517,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 第三期 — 二零一五年第四季

廊坊



項目名稱	: 五礦萬科城
地點	: 中國河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮
用途	: 住宅
地盤面積	: 約395,000平方米
總樓面面積	: 約622,000平方米
本集團所佔權益	: 50%
預期建築工程完成日期	: 二零一六年

天津



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

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



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



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270,000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	: 五礦·崇文金城
地點	: 中國江蘇省南京建鄴區河西南部天河路
用途	: 住宅
地盤面積	: 約136,000平方米
總樓面面積	: 約465,000平方米
本集團所佔權益	: 66.67%
預期建築工程完成日期	: 第一期 — 二零一五年第四季

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1,084,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 第五期 — 二零一五年第四季

長沙



項目名稱	: 格蘭小鎮
地點	: 中國湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村
用途	: 住宅
地盤面積	: 約333,000平方米
總樓面面積	: 約440,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
建築工程完成日期	: 二零一三年



項目名稱	: 五礦·沁園金城
地點	: 中國湖南省長沙縣開福區開元西路
用途	: 住宅及商業
地盤面積	: 約150,000平方米
總樓面面積	: 約520,000平方米
本集團所佔權益	: 100%
預期建築工程完成日期	: 第一期 — 二零一六年第四季

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	: 第二期 — 二零一四年第二季

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	: 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



業務回顧

本集團於二零一四年上半年的綜合收入為1,659,000,000港元，較去年同期的綜合收入2,134,400,000港元減少22.3%。其中房地產發展分部於期內之收入(佔整體收入75.1%)下跌27.2%至1,246,000,000港元(二零一三

年六月三十日：1,710,800,000港元)，房地產發展業務收入下降，主要由於在二零一四年上半年交付予買家之物業數目下降所致；專業建築分部之收入微跌3.5%至379,900,000港元(二零一三年六月三十日：393,600,000港

元)；而由於租金上升，物業投資分部之收入增加10.3%至33,100,000港元(二零一三年六月三十日：30,000,000港元)。

分部收入

	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零一四年		二零一三年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	1,246.0	75.1	1,710.8	80.2	-27.2
專業建築	379.9	22.9	393.6	18.4	-3.5
物業投資	33.1	2.0	30.0	1.4	+10.3
總計	1,659.0	100.0	2,134.4	100.0	-22.3

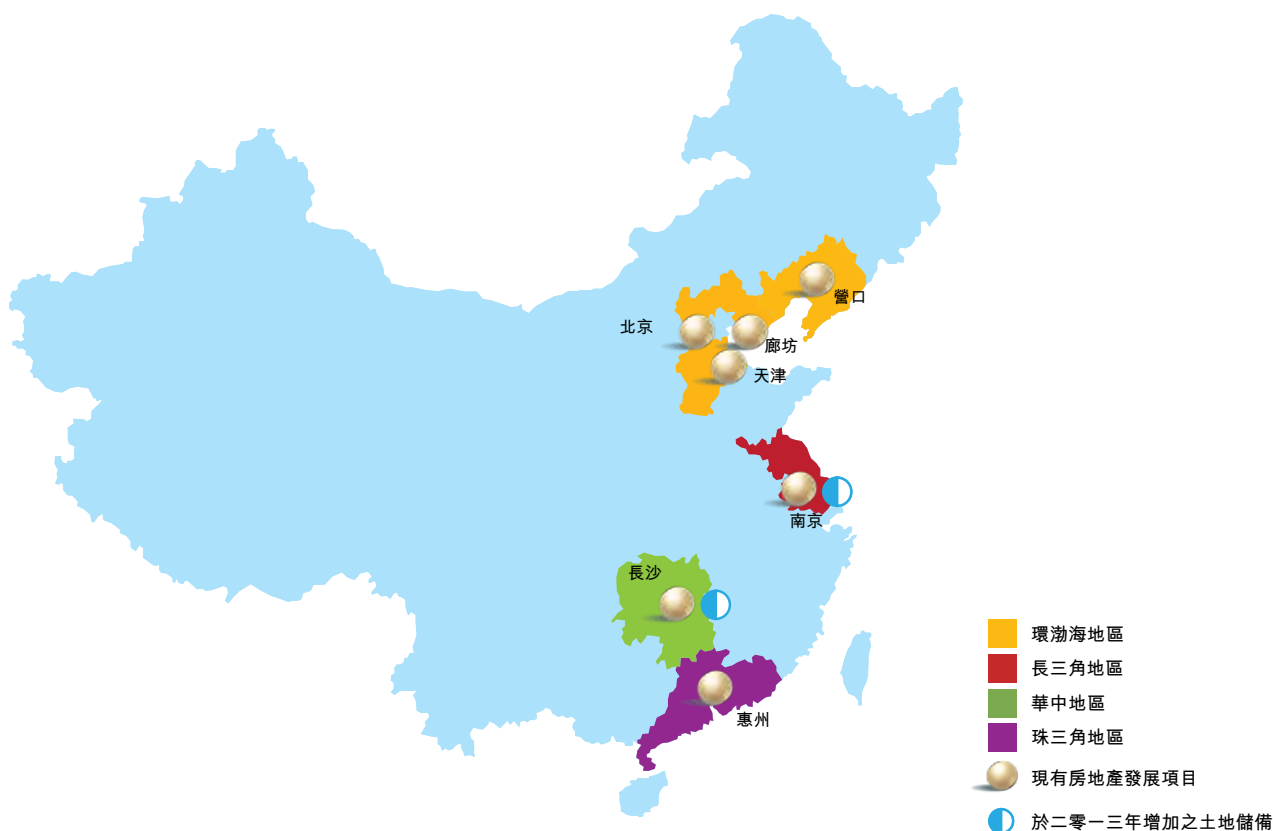
本集團整體毛利率由30.9%輕微下跌至29.3%，主要由於期內交付及獲確認入賬之產品毛利率較低所致。由於投資物業估值收益大幅增加至51,200,000港元(二零一三年六月三十日：22,000,000港元)，加上期內大部分的利息開支以資本化方式撥入發展中物業，令財務成本大幅減少至28,800,000港元(二零一三年六月三十日：86,500,000港元)，本公司股權持有人應佔溢利由去年同期之138,300,000港元增加25.3%至173,300,000港元，而期內每股基本盈利增加至5.19港仙(二零一三年六月三十日：4.14港仙)。

於二零一四年六月三十日，本集團之資產淨值輕微減少3.5%至10,944,100,000港元(二零一三年十二月三十一日：11,344,200,000港元)。儘管如此，本集團的財務狀況仍然維持穩健。於二零一四年六月三十日，本集團之淨負債率維持在52.7%之相對較低水平，而由於妥善管理貸款結構，本集團之淨流動資產增加7.7%至18,448,900,000港元(二零一三年十二月三十一日：17,131,100,000港元)。遞延收入(主要為本集團承前之簽約銷售額，將於預售物業竣工及交付予買家時確認為本集團之收入)佔流動

負債之41.3%，於期內增加80.3%至3,648,200,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,023,800,000港元)。

董事會經全面評估本集團之財務狀況、目前正在進行及計劃中項目之資金需求，以及本集團所面對之整體宏觀經濟及營商環境後，認為不就截至二零一四年六月三十日止六個月派發中期股息(二零一三年六月三十日：無)，符合本集團及股東之整體長遠利益。

房地產發展





◀ 北京如園

簽約銷售額

於二零一四年上半年，本集團之簽約銷售總額達2,617,000,000元人民幣(二零一三年六月三十日：3,113,000,000

元人民幣)，簽約銷售總樓面面積為134,395平方米，簽約銷售逾1,066個單位(二零一三年六月三十日：1,736個單位)，平均售價上升54.4%至每平

方米約19,500元人民幣，本集團簽約銷售額主要源自一線及二線城市之房地產發展項目。

二零一三年及二零一四年上半年之簽約銷售額按項目劃分的分析表列如下：

項目	截至二零一四年六月三十日止六個月			截至二零一三年六月三十日止六個月		
	簽約金額 (人民幣 百萬元)	簽約 總樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	簽約金額 (人民幣 百萬元)	簽約 總樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)
北京如園	1,242	25,532	48,642	1,001	20,968	47,742
營口五礦•鉑海灣	64	10,079	6,382	85	11,004	7,704
天津中國五礦商務大廈	30	1,304	22,941	157	14,352	10,944
南京東方•龍湖灣	38	2,729	13,756	28	2,414	11,464
南京五礦•御江金城	7	242	28,544	196	8,176	23,993
南京五礦•九壘台	258	16,774	15,355	627	45,012	13,922
南京五礦•崇文金城	662	28,565	23,191	—	—	—
長沙五礦•龍灣國際社區	270	43,649	6,191	330	48,839	6,767
長沙格蘭小鎮	27	3,677	7,309	338	61,774	5,474
惠州五礦•哈施塔特	19	1,844	10,404	351	34,291	10,238
總計	2,617	134,395	19,472	3,113	246,830	12,612

項目概況

地點／項目	本集團所佔權益	地盤面積 (平方米)	概約總樓面面積 (平方米)	已竣工總樓面面積 (平方米)	發展中總樓面面積 (平方米)	持作日後發展之總樓面面積 (平方米)
環渤海地區						
1. 北京如園	51.00%	139,000	416,000	64,000	265,000	87,000
2. 營口五礦·鉑海灣	100.00%	396,000	517,000	103,000	44,000	370,000
3. 廊坊五礦萬科城	50.00%	395,000	622,000	—	—	622,000
4. 天津中國五礦商務大廈	100.00%	21,000	183,000	183,000	—	—
長三角地區						
5. 南京東方·龍湖灣	71.00%	310,000	310,000	310,000	—	—
6. 南京五礦·御江金城	98.88%	73,000	222,000	222,000	—	—
7. 南京五礦·九壘台	100.00%	179,000	270,000	109,000	161,000	—
8. 南京五礦·崇文金城	66.67%	136,000	465,000	—	327,000	138,000
華中地區						
9. 長沙五礦·龍灣國際社區	100.00%	643,000	1,084,000	508,000	428,000	148,000
10. 長沙格蘭小鎮	100.00%	333,000	440,000	440,000	—	—
11. 長沙五礦·沁園金城	100.00%	150,000	520,000	—	—	520,000
珠三角地區						
12. 惠州五礦·哈施塔特	80.00%	984,000	1,154,000	108,000	132,000	914,000

北京如園

北京如園為位於北京海淀區西北旺鎮之住宅發展項目，總地盤面積約為139,000平方米，已規劃總樓面面積約為416,000平方米。在二零一二年十二月，該項目出色的景觀設計獲英國園林美術協會頒發「國際獎」。本集團計劃分兩期開發該項目，第一期發展於二零一一年十月開始，其中部份物業已落成，並已交付買家；第二期建設於二零一三年六月動工，同年七月進行預售。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為25,532平方米。

營口五礦·鉑海灣

五礦·鉑海灣為包含別墅及公寓單位之住宅發展項目，位於遼寧省營口市遼寧(營口)沿海產業基地，總地盤面積約為396,000平方米，已規劃總樓面面積約為517,000平方米。本集團計劃分六期開發該項目，第一期及第二期已於二零一二年十二月竣工；第三期建設於二零一四年三月動工，並於二零一四年六月展開預售；餘下三期目前正在規劃階段。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為10,079平方米。

廊坊五礦萬科城

五礦萬科城為位於河北省廊坊市香河縣之住宅發展項目，總地盤面積約為395,000平方米，已規劃總樓面面積約為622,000平方米。受惠於京津冀一體化對香河一帶房地產市場引起積極提振作用，本集團希望借助利好的政策及市場環境，把握銷售推盤的良機，計劃於二零一四年第四季進行預售。目前該項目已完成總包及監理單位招投標備案工作。



▲ 北京如園



▲ 營口五礦·鉑海灣



▲ 惠州五礦·哈施塔特

天津中國五礦商務大廈

中國五礦商務大廈為包含辦公室、公寓、商舖及停車場之商住兩用發展項目，位於天津塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南，總地盤面積約為21,000平方米，已規劃總樓面面積約為183,000平方米，所有開發工作已基本完成。迄今，該項目已售出70%總可售樓面面積(包括車位)。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為1,304平方米。

南京東方·龍湖灣

東方·龍湖灣位於江蘇省南京江寧區科學園學四路與學七路交界，是一個已竣工的住宅發展項目，為數三期的開發建設中包含聯排別墅、高層公寓、獨立別墅及一幢三層高商業大樓。該項目總地盤面積(包括湖泊面積)約為310,000平方米，已規劃總樓面面積約為310,000平方米，項目中

心位置有兩個湖泊及開放綠地，毗鄰20英畝作教育設施及其他配套設施用地。該項目所有開發工程已基本完成，迄今已售出99%總可售樓面面積(包括車位)。該項目於南京地區成功樹立優質房地產項目的典範，使本集團在當地市場獲得廣泛讚譽。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為2,729平方米。

南京五礦·御江金城

五礦·御江金城為本集團於南京收購之第二個住宅發展項目，包含別墅、公寓及LOFT單位，以高端市場客戶為銷售對象，配套設施包括約12,000平方米中央公園及約2,000平方米會所。該項目位於江蘇省南京建邺區夢都大街，總地盤面積約為73,000平方米，已規劃總樓面面積約為222,000平方米，所有開發工程已基本完成，迄今已售出99%總可售樓面面積(包括車

位)。於二零一三年八月，本集團向該項目合營夥伴 — ASPF II Sapphire GmbH(「基金」)收購為發展該項目的合營企業之48.53%股權，標誌著基金之最終退出，並印證了本集團在融資及項目管理方面之良好執行能力，令合作雙方取得雙贏局面。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為242平方米。

南京五礦·九聖台

五礦·九聖台為本集團於南京之第三個住宅發展項目，位於江蘇省南京江寧區科學園弘景大道以南，總地盤面積約為179,000平方米，已規劃總樓面面積約為270,000平方米，規劃發展為連排別墅及多層公寓，於二零一二年四月動工，同年十二月進行預售。該項目於二零一四年將進一步開發及推售，業務前景仍舊樂觀。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為16,774平方米。

南京五礦·崇文金城

五礦·崇文金城為本集團於南京之第四個及最新之住宅發展項目，位於江蘇省南京建邺區河西南部天河路，距離南京二零一四年夏季青年奧運會主場館——南京奧林匹克體育中心約五公里，該地塊所處的河西南部新城區，是南京河西新城區的開發重點，將建設為生態宜居新城。該項目總地盤面積約為136,000平方米，已規劃總樓面面積約為465,000平方米，計劃發展為低密度高端住宅區。本集團計劃分兩期開發該項目，第一期發展於二零一三年第三季開始，於二零一四年五月進行預售，市場反應熱烈，預期於二零一五年第四季竣工；第二期發展於二零一四年第一季動工，計劃於二零一四年第三季展開預售。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為28,565平方米。

長沙五礦·龍灣國際社區

五礦·龍灣國際社區為大型住宅發展項目，備有會所、商鋪、車位、學校及園景花園等多項配套設施，位於湖南省長沙縣暮雲鎮高雲路，總地盤面積約為643,000平方米(包括30,000平方米之私人湖泊)，已規劃總樓面面積約為1,084,000平方米。本集團計劃分五期開發該項目，第一期及第二

期於二零一零年十二月竣工；第三期於二零一三年八月竣工；第四期建設於二零一三年三月動工，計劃於二零一四年底前竣工；第五期建設於二零一三年十二月動工，計劃於二零一五年第四季竣工。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為43,649平方米。

長沙格蘭小鎮

格蘭小鎮為位於湖南省長沙縣暮雲鎮雲塘村及月塘村之住宅發展項目，毗鄰五礦·龍灣國際社區，總地盤面積約為333,000平方米，已規劃總樓面面積約為440,000平方米。本集團分兩期開發該項目，第一期及第二期之建設分別於二零一一年八月及二零一三年十一月竣工。迄今，該項目已售出98%總可售樓面面積(包括車位)。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為3,677平方米。

長沙五礦·沁園金城

五礦·沁園金城為位於河南省長沙縣開福區福元西路之住宅發展項目，位處政府總規中的生態宜居區，毗鄰開福區行政職能中心，總地盤面積約為150,000平方米，已規劃總樓面面積約為520,000平方米，其中住宅部分約331,000平方米，商業部分約113,000平方米，配套公建約5,000平方米，停

車場及人防共計約71,000平方米。按照該地的建築規劃，該項目的住宅部分將建設為以剛性需求和改善住房為主的高質素住宅區，商業部分則定位為5A級寫字樓。本集團計劃分三期開發該項目，第一期發展定於二零一四年九月開展，預期於二零一六年第四季竣工，其中聯排別墅計劃於二零一五年十二月竣工，而高層單位於二零一六年十二月前竣工。

惠州五礦·哈施塔特

五礦·哈施塔特為位於廣東省惠州市博羅縣之住宅發展項目，鄰近眾多如高爾夫球場等已開發設施，被群山及20英畝之湖泊環繞，總地盤面積約為984,000平方米，已規劃總樓面面積約為1,154,000平方米。該項目於全國工商聯房地產商會舉辦之第十屆地產風雲榜上獲授「文化與旅遊度假地產模式創新大獎」。該項目共分七期發展，其中第一、二及三期正在施工階段，整體項目預期於二零一九年底前完成。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為1,844平方米。

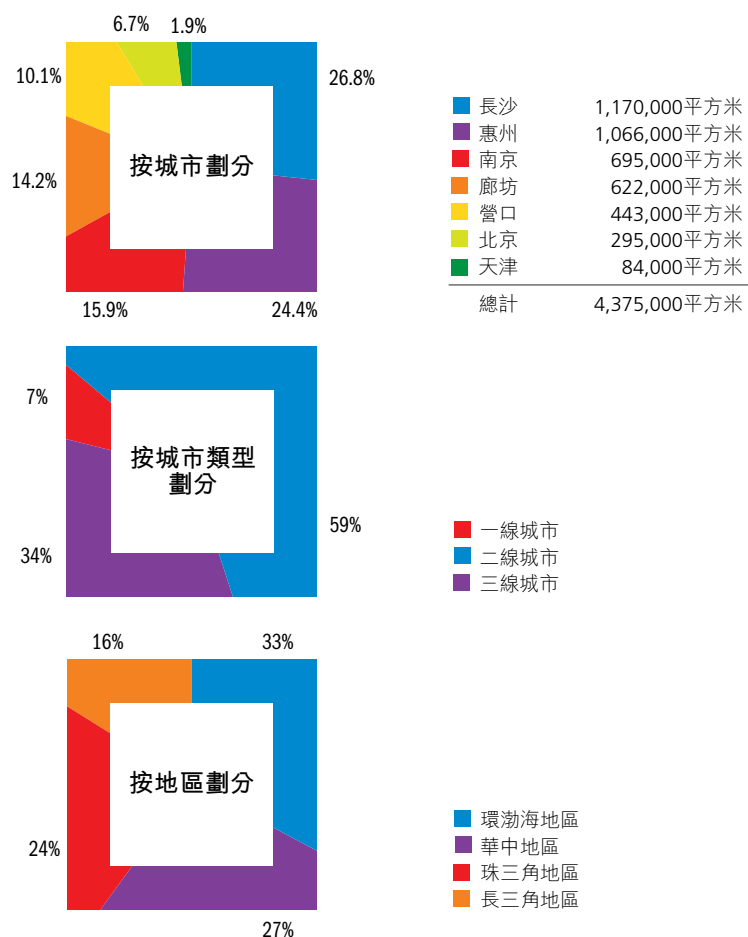


◀ 南京五礦·九壘台

土地儲備

於二零一四年六月三十日，本集團旗下十二個房地產發展項目分佈於北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙及惠州等七個國內城市，合共可開發土地儲備總樓面面積約為4,380,000平方米。

土地儲備組成





◀ 左
高山劇場幕牆工程

◀ 右
青島萬象城幕牆工程

專業建築

本集團透過旗下兩家全資附屬公司經營以設計、製造及安裝幕牆業務為主之專業建築業務，其中瑞和上海專注中國市場業務，而瑞和香港則專注香港市場業務。於二零一四年上半年，該經營分部的收入輕微下跌3.5%，其扣除集團內部交易後的經營業績，錄得經營溢利16,200,000港元(二零一三年六月三十日：經營虧損5,700,000港元)。

期內，瑞和上海在財務管控及應收賬回款率方面均有所改善，下半年繼續以爭取新工程合約為工作重點。至於瑞和香港方面，由於公司就若干工程施工有所延後，導致主要工程交付有所延誤，此外，行業激烈的競爭及香港市場的人力成本上升也拖低了其毛利率。

物業投資

本集團於香港之投資物業組合包括位於中環之東方有色大廈及位於尖沙咀之中國五礦大廈兩幢商業大廈，以及四個位於港島之住宅物業，總樓面面積合共15,826平方米。於二零一四年上半年，該經營分部之收入增長10.3%至33,100,000港元(二零一三年六月三十日：30,000,000港元)。於二零一四年六月三十日，東方有色大廈之出租率為91.8%(二零一三年十二月三十一日：80.9%)，而中國五礦大廈的出租率則維持於100%(二零一三年十二月三十一日：100%)。

展望

縱觀二零一四年上半年，中國宏觀經濟整體增長乏力，始終無法擺脫下行的壓力。短期來看，經濟偏弱造成房地產投資需求不足；長遠而言，房地產市場之增長速度有賴穩定之經濟增長所支持。

在中國樓市方面，自二零一四年初房價大幅上漲的勢頭得到遏制，不同區域均呈現房價下調的趨勢。部分本集

團房地產發展項目所在城市出現庫存上升的現象。儘管本集團今年以來僅在廊坊香河縣購置了一幅土地，下半年本集團將以審慎理性的態度，並以合理價格於核心二線城市把握增添土地儲備的機會。

本集團預期去庫存、促銷售將成為業界於二零一四年下半年的聚焦點。為實現全年簽約銷售目標，本集團將以突破銷售為首要工作，繼續加強北京、南京和長沙等主要市場的銷售力度，以達致銷售增長，同時針對惠州、營口及天津等地項目去化較慢的現況，力求突破銷售瓶頸。此外，在融資方面，本集團將繼續利用其上市融資平台為業務發展提供資金。面對國內房地產市場的不明朗，本集團將保持以審慎的態度進行財務管理。



流動資金及財務資源

截至二零一四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。

於二零一四年六月三十日，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5,221,800,000

港元(二零一三年十二月三十一日：6,102,300,000港元)，其中98.5%、0.5%及1.0%(二零一三年十二月三十一日：88.7%、3.1%及8.2%)分別以人民幣、港元及美元列值。

本集團已動用融資連同內部資源為收購新項目及發展現有項目提供資金。

本集團於二零一四年六月三十日之總借款為11,123,300,000港元(二零一三年十二月三十一日：10,151,800,000港元)，主要包括銀行借款及債券發行。於二零一四年六月三十日，本集團之債務淨額對權益總額比率為52.7%(二零一三年十二月三十一日：34.7%)。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一四年六月三十日		二零一三年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	417.4	3.7	1,412.2	13.9
第二至第五年	9,750.4	87.7	7,783.0	76.7
第五至第十年	955.5	8.6	956.6	9.4
總計	11,123.3	100.0	10,151.8	100.0

本集團之借款貨幣如下：

	二零一四年六月三十日		二零一三年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	1,235.2	11.1	734.9	7.2
港元	7,212.7	64.8	6,738.4	66.4
美元	2,675.4	24.1	2,678.5	26.4
總計	11,123.3	100.0	10,151.8	100.0

截至二零一四年六月三十日止六個月，經扣除以資本化方式撥入發展中物業210,900,000港元(二零一三年六月三十日：81,600,000港元)後，於損益內確認之財務成本為28,800,000港元(二零一三年六月三十日：86,500,000港元)。本集團於二零一四年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為6,105,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：3,208,700,000港元)。

匯率波動風險

於回顧期間，本集團大部份收入及成本均以港元及人民幣列值。本集團因以本公司之功能及列賬貨幣即港元以外貨幣的交易計值而面臨匯率變動風險。本集團於期內並無採取或進行任何匯率對沖安排以控制其匯率變動風險。

集團資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團抵押若干資產以作為本集團銀行信貸之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值為零港元(二零一三年十二月三十一日：1,205,100,000港元)之投資物業；

- ii. 賬面值為零港元(二零一三年十二月三十一日：83,000,000港元)之土地及樓宇；

- iii. 賬面值為9,618,600,000港元(二零一三年十二月三十一日：1,583,900,000港元)之發展中物業；及

- iv. 110,800,000港元(二零一三年十二月三十一日：94,600,000港元)之銀行存款。

財務擔保及或然負債

於二零一四年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達3,045,074,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,986,434,000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買家收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團償付予銀行之金額，因

此，董事認為毋須就該等擔保作出撥備。

僱員

於二零一四年六月三十日，本集團之僱員總數(包括董事)為1,102名(二零一三年六月三十日：994名)。五礦建設的企業文化及人力資源使我們成為有規模之機構，因此，本集團繼續採納符合市場慣例及水平之薪酬政策。截至二零一四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100,400,000港元(二零一三年六月三十日：92,400,000港元)。

購股權

二零零三年購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十九日採納之二零零三年購股權計劃，已於二零一三年五月二十八日屆滿。於二零零三年購股權計劃屆滿前所授出之購股權將持續有效，並可按照其發行條款予以行使。

管理層 討論及分析

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，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 二零一四年 一月一日	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷	於 二零一四年 六月三十日
(i) 董事								
孫曉民先生	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022(附註2)	1.20	1,970,000	—	—	—	1,970,000
何劍波先生	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018(附註1)	0.45	1,428,000	—	—	—	1,428,000
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022(附註2)	1.20	2,900,000	—	—	—	2,900,000
尹亮先生	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018(附註1)	0.45	952,000	—	—	—	952,000
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022(附註2)	1.20	2,200,000	—	—	—	2,200,000
何小麗女士	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018(附註1)	0.45	793,333	—	—	—	793,333
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022(附註2)	1.20	2,100,000	—	—	—	2,100,000
田景琦先生	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022(附註2)	1.20	1,700,000	—	—	—	1,700,000
劉則平先生	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022(附註2)	1.20	1,470,000	—	—	—	1,470,000
(ii) 僱員及其他								
	1.12.2008	1.12.2010至30.11.2018(附註1)	0.45	7,638,668	—	—	—	7,638,668
	30.11.2012	30.11.2014至29.11.2022(附註2)	1.20	41,950,000	—	—	800,000	41,150,000
總計				65,102,001	—	—	800,000	64,302,001

附註：

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

除上文所披露者外，於截至二零一四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失效或註銷之購股權。

二零一三年購股權計劃

本公司於二零一三年六月七日採納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二零一三年年報內。

本公司概無根據二零一三年購股權計劃授出任何購股權。

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

於二零一四年六月三十日，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，於二零一四年六月三十日，概無董事或本公司之主要行政人員或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)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。

於截至二零一四年六月三十日止六個月期間，除上文所披露者外，概無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

於二零一四年六月三十日，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皆被視為擁有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先生皆被視為擁有合共170,139,862股股份之權益。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於截至二零一四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，應在獲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，董事會主席及各董事委員會之主席應出席股東週年大會，並於會上回答股東提問。

由於特發性的公務安排，本公司董事會主席孫曉民先生未能出席本公司二零一四年度股東週年大會。本公司副主席兼董事總經理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，確認彼等於截至二零一四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二零一四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」審閱該等財務報表。

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二零一四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. 於二零一三年七月五日，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3,800,000,000港元之三年期定期貸款融資（「貸款融資一」）訂立一份融資協議（「融資協議一」）。

根據融資協議一，中國五礦（為本公司之控股股東）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)取消融資協議一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一應計之金額須即時到期償還；及／或(iii)宣佈全部或部份貸款於要求下須予償還。

2. 於二零一三年十二月二十日，OFL作為借款人、本公司及MLI作為保證人及若干銀行作為貸款人（「貸款人」），就本金5,300,000,000港元之五年期定期貸款融資（「貸款融資二」）訂立一份定期貸款融資協議（「融資協議二」）。

根據融資協議二，中國五礦（為本公司之控股股東）需（直接或間接）實益持有本公司不少於31%已發行股份及為本公司之單一最大實益股東，以及擁有本公司之管理權。違反上述任何一項條件，即構成違約事件，貸款人可以(i)取消融資協議二下之全部承諾；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二應計之金額須即時到期償還；及／或(iii)要求全部或部份貸款於要求下須予償還。

除上文所披露者外，本公司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，二零一四年八月十八日

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23至42頁五礦建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表,當中包括於二零一四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,以及若干註明附註。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財務報表作出結論,並按照委聘的協定條款僅向閣下作為一個團體報告結論,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審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等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,故我們不能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

二零一四年八月十八日

簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收入	4	1,659,015	2,134,407
銷售成本		(1,172,510)	(1,475,692)
毛利		486,505	658,715
其他收益，淨額	5	24,903	45,713
投資物業公允值變動	11	51,182	22,000
銷售及分銷費用		(52,092)	(69,904)
行政開支		(164,315)	(149,719)
財務收入		29,401	28,301
財務成本	6	(28,760)	(86,534)
分佔聯營公司業績		19,449	(5,149)
除稅前溢利		366,273	443,423
所得稅開支	7	(198,956)	(207,397)
本期間溢利	8	167,317	236,026
本期間溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		173,330	138,304
非控股股東權益		(6,013)	97,722
		167,317	236,026
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利，港仙：			
基本	10	5.19	4.14
攤薄	10	5.18	4.13

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
股息	9	—	—

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
本期間溢利	167,317	236,026
除稅後其他全面(支出)／收入：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
匯兌差額	(350,268)	188,030
應佔聯營公司匯兌差額	(21,577)	34,615
	(371,845)	222,645
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	(152,110)	(46,094)
本期間其他全面(支出)／收入	(523,955)	176,551
本期間除稅後全面(支出)／收入總額	(356,638)	412,577
本期間全面(支出)／收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(255,631)	280,904
非控股股東權益	(101,007)	131,673
	(356,638)	412,577

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	145,477	141,214
投資物業	11	1,278,149	1,235,149
商譽	11	9,906	10,107
於聯營公司之權益	12	1,233,641	853,073
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產	13	470,159	622,269
遞延稅項資產		154,384	189,055
		3,291,716	3,050,867
流動資產			
存貨	14	20,062,944	18,025,653
應收客戶之合約工程款項		314,849	200,334
預付款項、貿易及其他應收款項	15	1,559,684	1,914,110
受限制現金及銀行存款		131,567	115,605
不受限制現金及銀行存款		5,221,769	6,102,303
		27,290,813	26,358,005
資產總額		30,582,529	29,408,872
權益			
股本	16	333,785	333,785
儲備	17	7,104,661	7,403,746
本公司股權持有人應佔之權益		7,438,446	7,737,531
非控股股東權益		3,505,654	3,606,661
權益總額		10,944,100	11,344,192

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	18	10,705,893	8,739,607
遞延稅項負債		90,228	97,748
其他負債		386	386
		10,796,507	8,837,741
流動負債			
借款	18	417,395	1,412,171
貿易及其他應付款項	19	4,613,449	5,536,742
遞延收入		3,648,247	2,023,791
應付稅項		162,831	254,235
		8,841,922	9,226,939
負債總額		19,638,429	18,064,680
權益及負債總額		30,582,529	29,408,872
流動資產淨值		18,448,891	17,131,066
資產總額減流動負債		21,740,607	20,181,933

簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔			非控股股東	
	股本 千港元	儲備 千港元 (附註17)	總額 千港元	權益 千港元	總額 千港元
於二零一三年一月一日(經審核)	333,785	6,671,326	7,005,111	896,143	7,901,254
本期間溢利	—	138,304	138,304	97,722	236,026
本期間其他全面收入	—	142,600	142,600	33,951	176,551
本期間全面收入總額	—	280,904	280,904	131,673	412,577
非控股股東之出資	—	—	—	739,091	739,091
僱員購股權福利	—	5,616	5,616	—	5,616
向本公司股東支付之股息	—	(33,379)	(33,379)	—	(33,379)
	—	(27,763)	(27,763)	739,091	711,328
於二零一三年六月三十日(未經審核)	333,785	6,924,467	7,258,252	1,766,907	9,025,159
於二零一四年一月一日(經審核)	333,785	7,403,746	7,737,531	3,606,661	11,344,192
本期間溢利	—	173,330	173,330	(6,013)	167,317
本期間其他全面支出	—	(428,961)	(428,961)	(94,994)	(523,955)
本期間全面支出總額	—	(255,631)	(255,631)	(101,007)	(356,638)
僱員購股權福利	—	6,614	6,614	—	6,614
向本公司股東支付之股息	—	(50,068)	(50,068)	—	(50,068)
	—	(43,454)	(43,454)	—	(43,454)
於二零一四年六月三十日(未經審核)	333,785	7,104,661	7,438,446	3,505,654	10,944,100

簡明綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(1,019,480)	(2,903,784)
投資活動(所用)／所得現金淨額		
購買物業、廠房及設備	(3,710)	(2,644)
償還貸款予一間聯營公司	—	234,706
於一間聯營公司之投資	(382,696)	—
已收利息	29,401	28,301
一間聯營公司還款	—	128,761
	(357,005)	389,124
融資活動所得現金淨額		
附屬公司非控股股東之出資	—	739,091
一間附屬公司非控股股東之(償還墊資)／墊資	(597,729)	1,847,357
聯營公司之墊資	279,615	579,901
新增借款	1,174,263	5,150,625
償還借款	(202,753)	(1,659,349)
派付予本公司股東之股息	(50,068)	(33,379)
	603,328	6,624,246
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(773,157)	4,109,586
期初之現金及現金等價物	6,102,303	2,419,256
外匯匯兌變動之影響	(107,377)	48,113
期末之現金及現金等價物	5,221,769	6,576,955
現金及現金等價物結餘分析		
不受限制現金及銀行存款	5,221,769	6,576,955

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

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二零一四年八月十八日批准刊發。

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，截至二零一四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二零一三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，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新詮釋及修訂，該等新詮釋及修訂與編製本集團簡明綜合財務報表有關。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	財務資產及財務負債抵銷
香港會計準則第36號之修訂	非財務資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間採納上述新詮釋或香港財務報告準則之修訂並未對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或所載披露構成任何重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

4. 分部資料

主要營運決策者已確定為執行董事。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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收入										
總分部收入	1,246,029	1,710,772	383,446	400,163	34,236	30,972	—	—	1,663,711	2,141,907
分部間收入	—	—	(3,521)	(6,544)	(1,175)	(956)	—	—	(4,696)	(7,500)
對外客戶銷售	1,246,029	1,710,772	379,925	393,619	33,061	30,016	—	—	1,659,015	2,134,407
業績										
分部業績	316,022	496,764	16,159	(5,701)	79,461	50,080	21,889	16,127	433,531	557,270
未分配企業開支，淨額									(87,348)	(50,465)
財務收入									346,183	506,805
財務成本									29,401	28,301
分估聯營公司業績									(28,760)	(86,534)
									19,449	(5,149)
除稅前溢利									366,273	443,423

分部資產

	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	
	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	25,504,785	24,639,097	1,020,139	926,416	1,296,409	1,247,270	492,053	622,269	28,313,386	27,435,052
未分配企業資產									2,269,143	1,973,820
資產總額									30,582,529	29,408,872

5. 其他收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
政府資助	764	9,515
股息收益	21,895	16,133
匯兌收益，淨額	—	17,729
其他	2,244	2,336
	24,903	45,713

6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借款之利息	239,703	168,135
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(210,943)	(81,601)
	28,760	86,534

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(二零一三年六月三十日：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%(二零一三年六月三十日：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開支))按累進稅率30%至60%徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	63,053	45,245
土地增值稅	113,607	105,269
遞延稅項	22,296	56,883
	198,956	207,397

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

8. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除下列各項：		
折舊	6,299	5,954
已售出物業成本	828,745	1,097,517
專業建築成本	338,960	373,756
賺取租金收入之投資物業之直接開支	4,805	4,419
營運租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低租賃付款	14,451	8,971
匯兌虧損淨額	3,839	—
法律及專業費用	4,704	5,377
僱員福利開支(包括董事酬金)	57,132	59,340

附註：僱員福利開支包含在銷售成本、銷售及分銷費用及以資本化方式撥入發展中物業分別為24,797,000港元(二零一三年六月三十日：18,196,000港元)、4,477,000港元(二零一三年六月三十日：4,032,000港元)及14,011,000港元(二零一三年六月三十日：10,862,000港元)。

9. 股息

本公司董事(「董事」)不建議就截至二零一四年六月三十日止六個月派發中期股息(二零一三年六月三十日：無)。

於本中期期間，已就截至二零一三年十二月三十一日止年度向本公司股東派付每股普通股1.5港仙合共50,068,000港元之末期股息(二零一三年六月三十日：已就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付每股普通股1港仙合共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溢利除以中期期內已發行普通股之加權平均股數計算。

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股加權平均股數並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	
	二零一四年 (千股)	二零一三年 (千股)
股份數目：		
已發行普通股加權平均股數	3,337,853	3,337,853
購股權調整	5,703	7,277
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	3,343,556	3,345,130

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 (附註) 千港元	商譽 千港元
於二零一四年一月一日(經審核)	141,214	1,235,149	10,107
添置	3,710	—	—
轉撥自投資物業	8,182	(8,182)	—
於損益內確認之公允值增加(附註)	—	51,182	—
出售	(383)	—	—
折舊	(6,299)	—	—
匯兌差額	(947)	—	(201)
於二零一四年六月三十日(未經審核)	145,477	1,278,149	9,906
於二零一三年一月一日(經審核)	139,526	1,070,239	9,800
添置	2,644	—	—
於損益內確認之公允值增加(附註)	—	22,000	—
出售	(34)	—	—
折舊	(5,954)	—	—
匯兌差額	1,391	—	239
於二零一三年六月三十日(未經審核)	137,573	1,092,239	10,039

附註：

投資物業於二零一四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。已竣工投資物業的估值乃考慮物業之可復歸潛力或參考同類物業在同一位置及環境的實際市場交易價格(如適用)。估計物業公允值之最高及最佳用途乃其現時用途。於本中期期間，公允值收益51,182,000港元(二零一三年六月三十日：22,000,000港元)直接於損益中確認。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

12. 於聯營公司之權益

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
未上市·按成本	1,190,984	808,288
分佔收購後溢利	23,341	3,892
匯兌差額	19,316	40,893
	1,233,641	853,073

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%股本權益及投資於北京五礦萬科置業有限公司(「北京五礦萬科」)之51%股本權益。由於本集團對於該投資僅能通過董事會少數代表行使重大影響力，故其將於該等公司之投資入賬作為聯營公司。

於本中期期間，本集團及其他股東按相應股本權益增加對北京五礦萬科之投資。

13. 透過其他全面收益按公允值計量之財務資產

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
上市投資： 於香港上市之股本證券	470,159	622,269

14. 存貨

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
持作出售物業 — 位於中國	2,373,228	3,176,571
發展中物業 — 位於中國	17,689,716	14,849,082
	20,062,944	18,025,653

15. 預付款項、貿易及其他應收款項

以下為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：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	266,382	354,933
91至180日	114,124	143,478
181日至1年	179,344	68,274
1年至2年	91,782	110,151
2年以上	77,462	86,634
	729,094	763,470

16. 股本

	截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一三年	
	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	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及實繳 (每股面值0.1港元普通股)				
期初及期末結餘	3,337,853	333,785	3,337,853	333,785

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

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(支出)/收入	—	—	—	—	(46,094)	—	—	188,694	—	142,600
本期間全面總(支出)/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)
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
於二零一四年一月一日(經審核)	4,267,699	565,404	769	19,211	64,532	1,314	31,640	595,730	1,857,447	7,403,746
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	173,330	173,330
本期間其他全面支出	—	—	—	—	(152,110)	—	—	(276,851)	—	(428,961)
本期間全面總(支出)/收入	—	—	—	—	(152,110)	—	—	(276,851)	173,330	(255,631)
僱員購股權福利	—	—	—	6,614	—	—	—	—	—	6,614
支付二零一三年末期股息	—	(50,068)	—	—	—	—	—	—	—	(50,068)
於二零一四年六月三十日 (未經審核)	4,267,699	515,336	769	25,825	(87,578)	1,314	31,640	318,879	2,030,777	7,104,661

18. 借款

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借款，有抵押	8,030,542	6,061,137
擔保債券	2,675,351	2,678,470
	10,705,893	8,739,607
流動		
銀行借款，有抵押	239,366	83,597
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款，無抵押(附註25)	8,478	8,649
	247,844	92,246
長期銀行借款之流動部份	169,551	1,319,925
	417,395	1,412,171
	11,123,288	10,151,778

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；及(2)擔保債券的本金。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

18. 借款(續)

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、於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的公允值並不重大。

於二零一四年六月三十日，餘下借款賬面金額為8,447,937,000港元(二零一三年十二月三十一日：7,473,308,000港元)乃按照浮動利率計息，年利率介乎2.60厘至7.20厘之間(二零一三年十二月三十一日：介乎2.63厘至7.38厘之間)。

19. 貿易及其他應付款項

以下為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：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	190,875	316,853
91至180日	86,163	230,061
181日至1年	156,928	31,781
1年至2年	147,754	74,861
2年以上	186,094	186,008
	767,814	839,564

20. 資產抵押

以下資產於報告期末已作抵押，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：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	—	1,205,100
物業、廠房及設備	—	82,964
發展中物業	9,618,620	1,583,903
銀行存款	110,777	94,558
	9,729,397	2,966,525

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及二零一三年六月七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。於本中期期間計入損益之股份付款開支達6,614,000港元(二零一三年六月三十日：5,616,000港元)。

本集團董事及合資格人士持有的本公司購股權變動披露表列如下：

	購股權數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (千股)	二零一三年 (千股)
期初結餘	65,102	69,307
失效	(800)	(2,888)
期末結餘	64,302	66,419

22. 承擔

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	已訂約但未撥備	
— 有關土地使用權收購之開支	—	1,355,113
— 注資予一間房地產發展公司	—	385,805
— 有關發展中物業開支	3,150,124	2,460,232
	3,150,124	4,201,150

23. 財務擔保

於二零一四年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達3,045,074,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,986,434,000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買家收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額，因此，董事認為毋須就該等擔保作出撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

24. 金融工具的公允值計量

本集團的財務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。

財務資產	於以下日期的公允值		公允值級別	估值技術及 主要輸入數據
	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 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	470,159	622,269	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財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。

25. 關聯方交易

董事認為，本公司的直接控股公司為在英屬處女群島註冊成立之June Glory International Limited；其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；而其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」）。

本集團本身乃為中國五礦（該公司由中國政府控制）旗下一大型集團公司的組成部分。本集團於正常業務過程中與中國政府直接或間接擁有或控制、共同控制或受重大影響的實體（「政府關聯實體」）進行業務往來。董事認為，就本集團與該等實體進行的業務交易而言，該等實體（除中國五礦集團外）均為獨立第三方。本集團於與其他政府關聯實體建立交易定價戰略及審批過程中並無分辨對方是否為政府關聯實體。本集團認為，據其所深知，已於簡明綜合財務報表內就關連方交易作出充足適當的披露。

本集團已於期內與其他政府關聯實體訂立多項交易（包括銷售、購買、借款及其他經營費用），而董事認為，確定對方的身份及該等交易是否為與政府關聯實體進行乃不切實際。

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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 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
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)	135,713	225,865
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)	121,716	148,116
向同系附屬公司收取租金收入(附註iii)	2,489	2,665
向同系附屬公司支付之租金開支(附註iii)	9,228	4,596
向同系附屬公司收取管理費收入(附註iii)	—	778
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)	288	289
給予一間同系附屬公司之貸款利息支出(附註v)	—	46,957
收取一間聯營公司之貸款利息收入(附註viii)	—	1,549

(b) 與關聯方之結餘

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 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)	113,454
就房地產發展項目應付同系附屬公司之建築及合約成本(附註ii)	115,476	90,494
應付一間附屬公司之一名非控股股東之建築成本(附註ii)	14,175	53,781
應付一間同系附屬公司之租金開支(附註iii)	4,590	6,244
一間附屬公司之一名非控股股東之貸款(附註iv)	8,478	8,649
應付關聯公司之款項(附註vi)	1,379,314	1,088,226
應付附屬公司非控股股東之款項(附註vii)	1,190,985	1,771,232
存置於一間同系附屬公司之定期存款(附註ix)	—	2,286,950
貸款予一間附屬公司之一名非控股股東(附註x)	26,100	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

25. 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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
薪金及短期僱員福利	4,814	4,668
退休金成本 — 定額供款計劃	147	140
購股權福利	1,399	1,727
	6,360	6,535

(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。該貸款已於截至二零一三年六月三十日止六個月期內償還。
- (vi) 應付聯營公司之款項乃無抵押、免息，並須按要求償還。
- (vii) 應付本公司附屬公司非控股股東之款項乃無抵押，須按年利率7.5%計息，並須按要求償還。
- (viii) 貸款予一間聯營公司乃無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期短期貸款基準利率計息，並須於一年內償還。該貸款已於截至二零一三年六月三十日止六個月期內悉數結清。
- (ix) 二零一三年十二月三十一日之定期存款於二零一四年一月六日到期，並須按實際利率1.49%計息。
- (x) 貸款予一間附屬公司之一名非控股股東乃無抵押，須按年利率6%計息，並須於兩年內償還。

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：

「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
「平均售價」	指	平均售價
「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
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「平方米」	指	平方米
「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



中國五礦於1950年成立，是以金屬礦產品的勘探、開採、冶煉、加工、貿易，以及金融、房地產、礦冶科技為主業，實行全球化經營的大型國有企業集團。2013年，中國五礦實現營業收入4,028億元人民幣，位列美國《財富》雜誌2014世界500強企業第133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1,500萬平方米。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
網址 Website : www.minmetalsland.com

*For identification purpose only 僅供識別