

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



五礦建設有限公司*

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 230)

截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績公告

未經審核中期業績

五礦建設有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一二年同期之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收入	3	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		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		(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
稅項支出	6	(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，港仙			
基本	7	4.14	4.13
攤薄	7	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	8	—	—

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 二零一二年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

本期間溢利	<u>236,026</u>	<u>234,849</u>
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	222,645	(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	<u>(46,094)</u>	<u>191,289</u>
本期間其他全面收入	<u>176,551</u>	<u>116,167</u>
本期間除稅後全面收入總額	<u>412,577</u>	<u>351,016</u>
本期間全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	280,904	267,015
非控股股東權益	<u>131,673</u>	<u>84,001</u>
	<u>412,577</u>	<u>351,016</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	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)
	附註	
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	137,573	139,526
投資物業	1,092,239	1,070,239
商譽	10,039	9,800
於聯營公司之權益	786,384	772,732
透過其他全面收益按公允值 計量之財務資產	596,917	643,011
遞延稅項資產	205,942	269,669
	<u>2,829,094</u>	<u>2,904,977</u>
流動資產		
存貨	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	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
	<u>22,135,292</u>	<u>14,610,837</u>
資產總額	<u>24,964,386</u>	<u>17,515,814</u>
權益		
股本	333,785	333,785
儲備	6,924,467	6,671,326
本公司股權持有人應佔之權益	7,258,252	7,005,111
非控股股東權益	1,766,907	896,143
權益總額	<u>9,025,159</u>	<u>7,901,254</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零一三年六月三十日

	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		7,195,034	3,080,023
遞延稅項負債		124,155	131,337
其他負債		735	735
		<u>7,319,924</u>	<u>3,212,095</u>
流動負債			
借款		1,277,492	1,901,227
貿易及其他應付款項	10	5,028,159	2,853,231
遞延收入		2,160,504	1,393,349
當期應付稅項		153,148	254,658
		<u>8,619,303</u>	<u>6,402,465</u>
負債總額		<u>15,939,227</u>	<u>9,614,560</u>
權益及負債總額		<u>24,964,386</u>	<u>17,515,814</u>
流動資產淨值		<u>13,515,989</u>	<u>8,208,372</u>
資產總額減流動負債		<u>16,345,083</u>	<u>11,113,349</u>

附註：

1. 組織及業務

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. 編製基準及會計政策

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。

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，本集團首次應用與本集團簡明綜合財務報表有關的由香港會計師公會頒佈之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	披露一金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第 10 號，	綜合財務報表、聯合安排及
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	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（於二零一一年經修訂）	僱員福利
香港會計準則第 27 號（於二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（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

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「其他全面收益項目之呈列」之修訂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一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。採納香港財務報告準則第 13 號對本集團資產及負債之公平值計量並無任何重大影響。

3. 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

	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)								
收入										
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
業績										
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)
									506,805	408,598
財務收入									28,301	55,938
財務成本									(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

	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)								
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

4. 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
已售出物業成本	1,097,517	651,480
專業建築成本	373,756	358,540
賺取租金收入之投資物業之直接開支	4,419	5,775
營運租賃費用－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	76,553

附註：計入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）之僱員成本。

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
	45,713	10,311

6. 稅項支出

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作出任何撥備（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)
	<u>207,397</u>	<u>208,081</u>

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔之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	3,337,853	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	7,277	5,963
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,345,130</u>	<u>3,343,803</u>

8. 股息

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 33,379,000 港元之末期股息（二零一二年六月三十日：已就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付 33,379,000 港元）。

9. 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、物業交付予客戶的日期及建築工程進度確認書的日期（均與各自收入確認日期相若）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
	<u>670,252</u>	<u>755,748</u>

10. 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
	<u>885,608</u>	<u>627,853</u>

11. 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)
已批准但未訂約		
— 就收購土地使用權之開支	<u>4,876,724</u>	<u>—</u>
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
	<u>1,369,477</u>	<u>1,160,101</u>

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之

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，出現了溫和的經濟復甦現象。本集團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，使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 3,860,000,000 元人民幣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% ^(附註)
五礦·九璽台	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。收入的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 27,700,000 元人民幣。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。

	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
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)。該項目亦位於江蘇省南京市，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 196,200,000 元人民幣。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。

	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	176,000	8,176	156,513	35,209

五礦·九壘台

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 626,700,000 元人民幣，產品之平均售價高出預期。

	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	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後項目。該項目位於河西新城區，土地出讓價約為 3,860,000,000 元人民幣，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。

於二零一三年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約 330,500,000 元人民幣。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。

	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
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。該項目位於湖南省長沙市，地盤面積約 333,000 平方米。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 338,100,000 元人民幣。該項目快將竣工，最後一輪營銷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。

	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
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亮點，還促進了項目銷售。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 351,100,000 元人民幣。惠州地區之物業價格、庫存量及需求屬理想穩定。

	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	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。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 1,000,000,000 元人民幣。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，反映出市場對首都房地產前景的信心。

	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	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。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 84,800,000 元人民幣。

	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
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，而服務式住宅單位及辦公室單位更是深受投資者青睞。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構成極大挑戰。整體而言，該項目二零一三年上半年的銷售業績令人滿意。於截至二零一三年六月三十日止六個月，簽約銷售總額約 157,100,000 元人民幣。

	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：五礦瑞和(上海)建設有限公司(「瑞和上海」)負責中國市場業務，五礦瑞和(香港)工程有限公司(「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、選擇較大規模的工程，以及增加與具知名度的機構建立合作夥伴關係。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，短期內之主要任務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，政府推出的其他樓市冷卻措施，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，但是由於政府仍會續持監控市場以達至其可控範圍，故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），進一步降低業界利潤空間，業績將從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支持了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。作為中國五礦集團公司之房地產上市旗艦，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，完成二零一三年定下之各項目標。

流動資金及財務資源

於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
	8,472.5	4,981.3

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信貸額為 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 ONFEM Finance Limited（作為借方）、本公司及本公司之全資附屬公司 Minmetals Land Investments Limited（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。於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出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。於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）。

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則寬鬆。

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

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資料，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。

董事會

於本公告日期，董事會由九名董事組成，即主席及非執行董事孫曉民先生、副主席兼董事總經理及執行董事何劍波先生、執行董事尹亮先生及何小麗女士、非執行董事田景琦先生及劉則平先生，以及獨立非執行董事林濬先生、馬紹援先生及譚惠珠女士。

承董事會命
副主席兼董事總經理
何劍波

香港，二零一三年八月二十八日

網址：www.minmetalsland.com

* 僅供識別