

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)

截至二零一二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」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一一年同期之比較數字。

簡明綜合收益表

截至二零一二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 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	3	1,595,654	1,700,221
銷售成本	4	(1,015,795)	(1,182,148)
毛利		579,859	518,073
其他收益	5	10,311	38,520
投資物業公允值收益		18,763	50,200
銷售及分銷費用	4	(59,224)	(56,218)
行政開支	4	(141,111)	(115,830)
經營溢利		408,598	434,745
財務收入		55,938	20,169
財務成本		(11,315)	(10,220)
分佔聯營公司業績		(10,291)	(2,378)
除稅前溢利		442,930	442,316
稅項支出	6	(208,081)	(154,818)
本期間溢利		234,849	287,498
歸屬於：			
本公司股權持有人		137,936	276,525
非控股股東權益		96,913	10,973
		234,849	287,498
期內本公司股權持有人應佔之每股盈利 (以每股港仙顯示)			
基本	7	4.13	8.29
攤薄	7	4.13	8.27
股息	8	—	—

簡明綜合全面收益表

截至二零一二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
二零一二年 二零一一年
千港元 千港元

本期間溢利	234,849	287,498
其他全面收入		
可供出售財務資產公允值虧損	—	(82,970)
重估透過其他全面收益按公允值計量之財務資產之收益	191,289	—
匯兌差額	(75,122)	97,665
	<u>116,167</u>	<u>14,695</u>
本期間全面收入總額	<u>351,016</u>	<u>302,193</u>
歸屬於：		
本公司股權持有人	267,015	271,145
非控股股東權益	<u>84,001</u>	<u>31,048</u>
	<u>351,016</u>	<u>302,193</u>

簡明綜合資產負債表
於二零一二年六月三十日

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 千港元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重訂)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		137,905	139,949
投資物業		1,025,989	1,007,189
商譽		9,701	9,801
於聯營公司之權益		222,006	235,859
透過其他全面收益按公允值 計量之財務資產		536,994	345,705
遞延稅項資產		95,532	93,342
		2,028,127	1,831,845
流動資產			
存貨		7,707,191	7,492,558
應收客戶之合約工程總額		6,215	9,144
貿易應收款項	9	486,082	445,021
預付款項及其他應收款項		3,225,773	3,114,696
貸款予一間聯營公司		952,668	962,500
貸款予一間附屬公司之一名非控股股東		155,054	156,655
受限制現金及銀行存款		107,018	163,513
不受限制現金及銀行存款		2,745,454	2,858,547
		15,385,455	15,202,634
資產總額		17,413,582	17,034,479
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本		333,785	333,782
儲備		6,405,727	6,171,869
		6,739,512	6,505,651
非控股股東權益		830,401	746,400
權益總額		7,569,913	7,252,051

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零一二年六月三十日

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 千港元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經重訂)
負債			
非流動負債			
借款		2,604,173	2,459,123
遞延稅項負債		142,726	149,466
其他負債		570	606
		<u>2,747,469</u>	<u>2,609,195</u>
流動負債			
借款		2,914,423	2,773,096
貿易應付款項	10	936,943	705,331
應計負債及其他應付款項		1,884,483	2,088,892
遞延收入		1,263,706	1,316,459
當期應付稅項		96,645	289,455
		<u>7,096,200</u>	<u>7,173,233</u>
負債總額		<u>9,843,669</u>	<u>9,782,428</u>
權益及負債總額		<u>17,413,582</u>	<u>17,034,479</u>
流動資產淨值		<u>8,289,255</u>	<u>8,029,401</u>
資產總額減流動負債		<u>10,317,382</u>	<u>9,861,246</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。

除非另有說明者，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之董事會於二零一二年八月二十八日批准刊發。

2. 編製基準及會計政策

截至二零一二年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製。此等資料應與本集團截至二零一一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。

除下文所述者外，編製此等簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策，與截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於二零一零年十二月，香港會計師公會修訂香港會計準則第 12 號「所得稅」，引入有關按公允值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產或負債之計量原則之例外情況。香港會計準則第 12 號規定實體計量資產之遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或出售而收回資產之賬面值。該修訂引入一項可推翻之假設，即按公允值計量之投資物業可全數通過出售而收回。該修訂於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間起追溯應用，並容許提早採納。

本集團已於截至二零一二年六月三十日止財政期間追溯採納此項修訂，而採納之影響披露如下。

本集團於二零一二年一月一日按公允值計量之投資物業總計 1,007,189,000 港元。按該修訂規定，假設投資物業可全數通過出售而收回，本集團根據稅項結果追溯重新計量與所有投資物業有關之遞延稅項。二零一一年之比較數字已予以重列，以反映會計政策之改動，概述如下。

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
對綜合資產負債表之影響		
遞延稅項負債減少	1,566	1,566
保留盈利增加	1,566	1,566

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間，概無對綜合收益表以及每股基本及攤薄盈利產生影響。

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、門及防火及其他物料
物業投資：	持有物業以賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
證券投資：	證券投資

向執行董事呈報之外界收益與簡明綜合收益表中所用之計量方法一致。

截至六月三十日 止六個月 (未經審核)	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入										
總分部收入	1,191,951	1,469,149	388,258	252,202	28,063	25,380	—	—	1,608,272	1,746,731
分部間收入	—	—	(11,801)	(46,510)	(817)	—	—	—	(12,618)	(46,510)
對外客戶銷售	1,191,951	1,469,149	376,457	205,692	27,246	25,380	—	—	1,595,654	1,700,221
業績										
分部業績	424,856	385,748	(5,398)	4,945	40,207	71,605	9,213	5,756	468,878	468,054
未分配企業 開支淨額									(60,280)	(33,309)
經營溢利									408,598	434,745
財務收入									55,938	20,169
財務成本									(11,315)	(10,220)
分佔聯營公司業績									(10,291)	(2,378)
稅項支出									(208,081)	(154,818)
本期間溢利									234,849	287,498
資產										
	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
分部資產	11,783,165	11,716,034	656,620	628,093	1,517,523	1,212,640	536,994	345,705	14,494,302	13,902,472
未分配企業資產									2,919,280	3,132,007
資產總額									17,413,582	17,034,479

4. 按性質劃分之開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
廣告及其他推廣成本	59,224	56,218
專業建築成本（附註）	358,540	184,509
已售出物業成本	651,480	994,078
折舊	5,130	3,077
賺取租金收入之投資物業之直接開支	5,775	3,561
僱員福利支出（包括董事酬金）	50,731	42,658
法律及專業費用	4,509	5,653
營運租賃費用－有關土地及樓宇之最低租賃付款	5,465	3,991
匯兌虧損淨額	5,376	20,129
其他	69,900	40,322
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	<u>1,216,130</u>	<u>1,354,196</u>

附註：計入專業建築成本及以資本化方式撥入發展中物業之金額分別為 6,244,000 港元及 10,536,000 港元之僱員成本（二零一一年六月三十日：分別為 4,109,000 港元及 7,996,000 港元）。

5. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
政府資助	584	31,311
股息收益	9,219	5,762
其他	508	1,447
	<u>10,311</u>	<u>38,520</u>

6. 稅項支出

由於本集團於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備（二零一一年六月三十日：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%（二零一一年六月三十日：按介乎 24% 至 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	96,920	137,119
土地增值稅	118,647	114,822
遞延稅項	(7,486)	(97,123)
稅項支出	<u>208,081</u>	<u>154,818</u>

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	
	二零一二年	二零一一年
已發行普通股加權平均股數（以千計）	3,337,840	3,337,283
購股權調整（以千計）	5,963	8,182
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數（以千計）	<u>3,343,803</u>	<u>3,345,465</u>
本公司股權持有人應佔溢利（千港元）	<u>137,936</u>	<u>276,525</u>
每股基本盈利（港仙）	<u>4.13</u>	<u>8.29</u>
每股攤薄盈利（港仙）	<u>4.13</u>	<u>8.27</u>

8. 股息

董事不建議就截至二零一二年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一一年六月三十日：無）。

9. 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：

	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 千港元	十二月三十一日 千港元
0 至 90 日	234,588	213,111
91 至 180 日	65,532	71,927
181 日至 1 年	59,504	32,402
1 年至 2 年	29,179	67,249
2 年以上	<u>102,116</u>	<u>65,218</u>
	490,919	449,907
減：應收款項減值撥備	<u>(4,837)</u>	<u>(4,886)</u>
	<u>486,082</u>	<u>445,021</u>

截至二零一二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。

10. 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：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
0 至 90 日	284,790	407,430
91 至 180 日	215,432	55,907
181 日至 1 年	243,501	30,489
1 年至 2 年	18,543	50,183
2 年以上	174,677	161,322
	936,943	705,331

11. 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
已批准但未訂約 投資於一間房地產發展公司之資本金	104,600	—
已訂約但未撥備 投資於一間房地產發展公司之資本金	—	173,108

管理層討論及分析

本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得綜合收入 1,595,700,000 港元，而去年同期之綜合收入為 1,700,200,000 港元。中國房地產市場的顯著放緩，不僅減慢本集團房地產項目之銷情，亦拖低了平均售價，其影響抵銷了來自專業建築經營分部及物業投資經營分部收入增加之貢獻。於回顧期內，因房地產物業產品銷售組合不同的原因，本集團毛利率由 41.0% 收窄至 37.3%（毛利率之比較數字已扣除於收購天津項目及格蘭小鎮項目之公允值調整在銷售成本 15,600,000 港元（二零一一年六月三十日：179,200,000 港元）之影響）。在稅項支出方面，過往期間約有 97,100,000 港元之遞延稅項抵免，而遞延稅項抵免於二零一二年上半年為 7,500,000 港元，導致稅項支出增加 34.4%。總體而言，歸屬於本公司股權持有人之溢利為 137,900,000 港元，而去年同期為 276,500,000 港元，期內每股基本盈利為 4.13 港仙（二零一一年六月三十日：8.29 港仙），分別下跌 50.1% 及 50.2%。本集團之每股盈利出現較大之減幅，是由於期內大部分溢利來自合資經營的房地產發展項目，因而應扣除該等合營夥伴的少數股東權益的金額大幅增加所致。

儘管經營環境充滿挑戰，本集團財務狀況仍然保持穩定。於二零一二年六月三十日，本集團之資產總額為 17,413,600,000 港元，較二零一一年十二月三十一日之資產總額 17,034,500,000 港元輕微增長。至於反映本集團期內簽約銷售成績之遞延收入，於二零一二年六月三十日為 1,263,700,000 港元，較於二零一一年十二月三十一日之遞延收入 1,316,500,000 港元輕微下跌。待預售物業竣工及交付買家後，上述遞延收入將入賬確認為本集團之收入。

董事會經全面評估本集團之財務狀況，以及目前正在進行及計劃中之項目之資金需求，以及本集團面對之整體宏觀經濟及營商環境後，認為不就截至二零一二年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一一年六月三十日：無），符合本集團及股東之整體利益。

下表載列本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月按經營分部劃分之收入總額及業績總額（連同去年同期之比較數字）之情況。

按經營分部劃分之收入總額

	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零一二年		二零一一年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	1,192.0	74.7	1,469.1	86.4	-18.9
專業建築	376.5	23.6	205.7	12.1	+83.0
物業投資	27.2	1.7	25.4	1.5	+7.1
收入總額	1,595.7	100.0	1,700.2	100.0	-6.1

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 %
	二零一二年		二零一一年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	424.9	90.6	385.8	82.4	+10.1
專業建築	(5.4)	(1.2)	4.9	1.1	-210.2
物業投資	40.2	8.6	71.6	15.3	-43.9
證券投資	9.2	2.0	5.8	1.2	+58.6
分部溢利總額	468.9	100.0	468.1	100.0	+0.2

房地產發展

於二零一二年上半年，中國房地產行業之特色為中國政府繼續堅持對物業市場的調控。其目的有二：一方面遏制已急速上升之物業價格，另一方面致力於提供更多保障性住房。此種堅定立場延續自二零一零年初政府出台之一系列政策。於回顧期內，中央已於超過 40 個主要城市推行針對幾乎所有買家之限購措施，旨在打擊用作投資用途之房產購買。外來投資及信貸政策亦跟隨類似之緊縮政策趨勢。提供按揭抵押融資方面繼續受到限制，而除首次購房者之規定外，首付規定仍相對嚴格。

然而，該等政策之成功實施已對整體經濟造成預期之不良影響。於二零一二年首季，中國之國內生產總值增長按年跌至三年來低位之 8.1%，部份由於歐洲及美國對中國出口之需求不斷下跌所致。外部市場之脆弱情況及國內房地產市場持續衰退所帶來之影響，已促使中國政府實施溫和之政策調整。貨幣緊縮政策於二零一二年五月出現首個改變信號，存款準備金率減少 50 個基點至 20%。事實上，多個地區宣佈基於中央政府政策之微調措施，旨在鼓勵自住的房產買賣。消費者似乎對首個政策放寬信號反應積極，顯示市場上存在龐大之最終客戶需求。理解到對住房有實質需要之人口比例不斷增加，中國政府面對之挑戰為在嘗試滿足該需求之情況下不會引發不適當之價格急升。

房地產發展商已採取廣泛應對措施及行動，包括降價以維持高流動資金水平，靜待進一步市場發展方作出行動，以及於這時機累積項目。於某些極端情況，房地產發展商選擇申請破產個案在增加 — 個別發展商

之命運主要取決於目前及預計之財務狀況及現金流量狀況。市場整固之影響遍及整個行業，故本集團難以獨善其身。但本集團之雄厚財務資源的確於適應市場下滑方面提供靈活性，同時使其能在市場機遇出現時研究參與。

於二零一二年六月三十日，本集團之房地產發展項目組合涵蓋中國 7 個城市之 10 個項目。於本公告日期，本集團於該等房地產發展項目之狀況概述如下。

地點／項目	地盤面積 (平方米)	概約樓面面積 (平方米)	本集團所佔權益
江蘇省南京			
東方·龍湖灣	310,000	316,000	71.00%
五礦·御江金城	73,000	219,000	50.89%
五礦·九壘台（前稱方山項目）	179,000	266,000	100.00%
湖南省長沙			
五礦·龍灣國際社區	624,000	1,060,000	100.00%
格蘭小鎮	312,000	440,000	100.00%
天津			
中國五礦商務大廈	21,000	184,000	100.00%
河北省廊坊			
北京歡慶城	395,000	規劃中	50.00%
遼寧省營口			
五礦·鉑海灣	396,000	591,000	100.00%
廣東省惠州			
五礦·哈施塔特	578,000	673,000	65.00%
北京海淀區			
北京如園	139,000	404,000	51.00%

於截至二零一二年六月三十日止六個月，該經營分部收入為 1,192,000,000 港元，去年同期則為 1,469,100,000 港元。收入減少乃直接由於於期內所交付並據此入賬確認為銷售之房地產物業產品銷售組合不同，亦由於推行整體審慎之營銷措施所致。於回顧期內，以南京及長沙兩地之房地產項目對該經營分部收入之貢獻最為顯著。

東方·龍湖灣

本集團擁有該住宅項目 71% 權益。該項目位於江蘇省南京，規劃總樓面面積約 316,000 平方米，分三期發展，當中包括別墅、高層及低層單位。儘管鄰近地區多個項目之價格競爭激烈，且地方當局採用之銷售調控措施亦相對嚴格，該項目於截至二零一二年六月三十日止六個月之可出售總樓面面積為 23,685 平方米，簽約銷售總額約 245,000,000 港元。該項目基本上已全部完成開發。

	可出售總樓面面積 (平方米)			
	總計	於二零一二年 上半年之簽約銷售額	截至二零一一年 之簽約銷售額	於二零一二年 上半年交付買家
第一期	59,000	—	57,783	—
第二期	44,000	1,627	36,191	881
第三期	136,000	22,058	101,219	9,244
總計	239,000	23,685	195,193	10,125

五礦·御江金城

本集團擁有該住宅項目 50.89% 權益。該項目位處江蘇省南京，規劃總樓面面積約 219,000 平方米，發展作公寓單位、別墅及部分作商用空間。該項目整體銷售情況令人滿意，別墅差不多已全數售出及交付買家，而大部份高層單位亦訂約銷售。於截至二零一二年六月三十日止期間，該項目錄得簽約銷售總額 647,100,000 港元，並於二零一二年上半年開始交付物業予買家。

	可出售總樓面面積 (平方米)			
	總計	於二零一二年 上半年之簽約銷售額	截至二零一一年 之簽約銷售額	於二零一二年 上半年交付買家
總計	189,000	24,032	115,197	27,713

五礦·九壘台 (前稱方山項目)

該項目為本集團於南京之第三個房地產發展項目，地盤面積約 179,000 平方米，由本集團全資擁有。該項目計劃發展為低密度高端住宅社區，預計提供約 266,000 平方米總樓面面積。經考慮目前針對該等高端住宅物業的限購及按揭貸款限制的影響，該項目會因應作出適當的配合，於二零一二年第四季進行預售。

五礦·龍灣國際社區

本集團擁有該住宅項目 100% 權益。該項目位於湖南省長沙，地盤面積約 624,000 平方米，為大型住宅發展項目，共分五期發展，配套設施包括會所、商舖、車位、學校、幼稚園及園景花園等，預計提供約 1,060,000 平方米總樓面面積。

截至二零一二年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約 196,500,000 港元，獲得長沙市場廣泛推許。然而，由於周邊其他房地產項目價格競爭激烈，預期該項目之價格溢價將於未來逐步收窄。

	可出售總樓面面積 (平方米)			
	總計	於二零一二年 上半年之簽約銷售額	截至二零一一年 之簽約銷售額	於二零一二年 上半年交付買家
第一期 (一區)	65,000	952	62,141	229
第一期 (二區)	55,000	752	51,296	760
第二期	129,000	5,657	102,342	8,237
第三期至第五期	656,000	19,224	2,667	—
總計	905,000	26,585	218,446	9,226

格蘭小鎮

本集團擁有該住宅項 100% 權益。該項目位處湖南省長沙，地盤面積約 312,000 平方米。第一期發展規劃為別墅，而第二期將提供公寓單位。於二零一二年上半年，該項目預售成績較預期為佳，簽約銷售總額約為 87,600,000 港元。

	可出售總樓面面積 (平方米)			
	總計	於二零一二年 上半年之簽約銷售額	截至二零一一年 之簽約銷售額	於二零一二年 上半年交付買家
第一期	138,000	680	118,848	2,219
第二期	302,000	12,391	64,398	32,270
總計	440,000	13,071	183,246	34,489

中國五礦商務大廈

本集團擁有該商業住宅項目 100% 權益。該項目位於天津市，總樓面面積約 184,000 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。目前，國內辦公樓物業不受限購令及按揭貸款之限制，營銷計劃將按原定計劃繼續於二零一二年下半年展開。

	可出售總樓面面積 (平方米)			
	總計	於二零一二年 上半年之簽約銷售額	截至二零一一年 之簽約銷售額	於二零一二年 上半年交付買家
總計	142,000	3,500	99,064	1,028

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，於二零一二年五月，本集團就該項目增添 130,000 平方米土地，代價約為 156,100,000 元人民幣 (約 190,500,000 港元)。有關該項目之發展目前正在規劃中。

五礦·鉑海灣

本集團擁有該住宅項目 100% 權益。該項目位於遼寧省營口市，地盤面積約 396,000 平方米，計劃發展為別墅及公寓單位，提供約 591,000 平方米總樓面面積。因應營口當地的市場情況，該項目已將別墅比例調高。截至二零一二年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約為 39,200,000 港元，可出售總樓面面積為 4,089 平方米。

五礦·哈施塔特

目前，本集團擁有該住宅項目 65% 權益。該項目位於廣東省惠州，地盤面積約 578,000 平方米，計劃發展為別墅及公寓單位，預售活動已於二零一二年四月展開。截至二零一二年六月底，該項目簽約銷售總額為 100,200,000 港元，可出售總樓面面積為 8,482 平方米。

北京如園

本集團擁有該住宅項目 51% 權益。該項目位於北京市海淀區，地盤面積約 139,000 平方米，乃本集團於中國首都之第一個房地產發展項目，計劃發展為高端住宅項目，提供約 404,000 平方米總樓面面積。北京住房市場自二零一二年五月明顯出現回暖跡象。截至二零一二年六月三十日止六個月，該項目簽約銷售總額約為 381,100,000 港元，可出售總樓面面積為 8,257 平方米。

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」）負責香港及澳門市場業務。於回顧期內，該經營分部於中國及香港兩地市場已完成及入賬之工程總值增加，收入總額由去年同期的 205,700,000 港元增加 83.0% 至 376,500,000 港元。然而，在扣除集團內部交易後，該經營分部之經營業績於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得經營虧損 5,400,000 港元，而二零一一年同期則錄得溢利 4,900,000 港元。

瑞和上海

截至二零一二年六月三十日止六個月，瑞和上海之收入增長 48.6% 至 350,200,000 港元（包括公司內部交易所產生之收入 11,800,000 港元（二零一一年六月三十日：46,500,000 港元）），去年同期之收入為 235,700,000 港元。於二零一二年下半年，瑞和上海之主要重點工作是控制成本，以及進一步加強內部監控，包括就未來工程項目實施更嚴謹的篩選程序，集中與較具知名度的客戶合作。

瑞和香港

截至二零一二年六月三十日止六個月，瑞和香港之收入為 38,000,000 港元，較去年同期之 16,500,000 港元增加 130.5%。於二零一二年上半年，由於某些項目工程延期，結果獲確認入賬之收入低於預期，導致瑞和香港錄得 700,000 港元之虧損，而去年同期之虧損為 3,000,000 港元。除了控制成本外，招聘及保留具備專業資歷員工已成為管理層的重要任務。有見及此，瑞和香港於回顧期內在深圳成立設計工作室，以招聘專業設計師團隊來解決上述專業員工短缺的問題，以更具成本效益之解決方案為瑞和香港在香港的營運提供技術及設計支援。

物業投資

於二零一二年上半年，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，位於香港島中區；而中國五礦大廈則為樓高 20 層之辦公室及商業大廈，位於九龍尖沙咀區。

由於該投資物業組合之平均租金上升及享有較高的承租率，該經營分部於回顧期內的收入總額上升 7.1% 至 27,200,000 港元（二零一一年六月三十日：25,400,000 港元）。於二零一二年六月三十日，東方有色大廈及中國五礦大廈之承租率分別高達 100.0% 及 92.7%（二零一一年十二月三十一日：東方有色大廈及中國五礦大廈的承租率均為 100.0%）。

於回顧期間，市場對優質辦公室物業之需求相對維持暢旺。由於該投資物業組合之租金上調，令致今年上半年該經營分部之收入及溢利均有所增加。於回顧期間，市場狀況理想令本集團錄得投資物業公允值收益18,800,000 港元（二零一一年六月三十日：50,200,000 港元）。儘管中國及香港之經濟放緩以及歐元區狀況之影響經已開始陸續浮現，本集團對該經營分部之業務前景普遍維持審慎樂觀的看法。因此，同業已就彼等之物業及其他成本預算重新審視。香港現行的最低工資政策，亦增加業界於成本方面之壓力。

展望

儘管自二零一二年六月起中國政府推出給予首次置業者優惠政策，並可能推出更多其他差異化的政策，市場普遍認為中央政府堅持對房地產調控的基調及決心於可見未來仍舊不變。物業價格持續下滑可能拖累現正冷卻之經濟，令大型銀行承受更多不良貸款，這或會令有關當局在房地產調控政策上有所放寬。此外，近期出現通脹受控跡象，亦為進一步放寬房地產信貸製造有利空間。

直至二零一二年五月連續八個月的物業價格下跌走勢，足證政府協助置業者之措施已見成效。最近數月通脹持續下跌，可視為對有關當局及消費者進一步保證樓價調控的正面信息。此外，增加剛需房的供應為消費者展示樂觀前景。住房供應的不斷增加，加上消費者認為將有更多不同類型住房投入市場的看法，將影響購房者置業之時間及最終之選擇。除此以外，部份市場分析員亦表示，目前大部份房地產信貸將於二零一五年至二零一六年到期重續或償還，應對物業價格造成嚴峻考驗。因此，房地產發展商或會加快促銷，並提供更多價格優惠以吸引購房者，以期在限期前滿足發展商之流動資金需要。

綜觀上述種種，縱使面對市場反覆情況，本集團仍堅信中國住房市場需求應會持續穩定上升。為了能夠從該持續增長的需求中取得良好成果，本集團密切關注其業務所在地之調整政策及市場狀況，並繼續努力不懈提升整體管理能力、成本監控及房地產業務效能，積極裝備，以最優良狀態投入中國房地產市場。本集團有充足的財務資源及管理人才，加上控股股東之支持，可應付房地產價格波動及行業週期調整之情況。雖然二零一二年的盈利前景或受市場調控影響，本集團對長遠之整體業務展望及表現仍然保持審慎樂觀和充足信心。

流動資金及財務資源

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

於二零一二年六月三十日，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 2,745,400,000 港元（二零一一年十二月三十一日：2,858,500,000 港元），其中 64.8%、27.8%及 7.4%（二零一一年十二月三十一日：70.4%、21.7%及 7.9%）分別以人民幣、港元及美元列值。

為補充就收購新之房地產發展項目及發展現有項目之資金需要，本集團於二零一二年六月三十日之總借款為 5,518,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：5,232,200,000 港元）。總借款包括從銀行及本公司一間同系附屬公司所獲得之借款。於二零一二年六月三十日，本集團之債務淨額對權益總額比率為 35.2%（二零一一年十二月三十一日：30.5%）。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一二年六月三十日 百萬港元	二零一一年十二月三十一日 百萬港元
一年內	2,914.4	2,773.1
第二至第五年	2,604.2	2,459.1
	5,518.6	5,232.2

於二零一二年六月三十日，以人民幣列值之借款為 2,360,000,000 元人民幣（約 2,881,300,000 港元）（二零一一年十二月三十一日：2,419,500,000 元人民幣（約 2,984,400,000 港元）），餘額 2,637,300,000 港元（二零一一年十二月三十一日：2,247,800,000 港元）為以港元列值之借款。本集團之借款按浮動利率計算。截至二零一二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 149,900,000 港元（二零一一年六月三十日：88,800,000 港元）後，計入綜合收益表之財務成本為 11,300,000 港元（二零一一年六月三十日：10,200,000 港元）。本集團於二零一二年六月三十日尚未動用之銀行信貸額為 2,831,000,000 港元（二零一一年十二月三十一日：3,665,200,000 港元）。

於二零一二年六月三十日，投資於一間房地產發展公司之資本金承擔已批准但未訂約為 104,600,000 港元（二零一一年十二月三十一日：已訂約但未撥備為 173,100,000 港元）。該等承擔將以內部資金及借款撥付。

匯率波動風險

本集團因以港元（本公司之列賬及功能貨幣）以外之貨幣進行交易而面對匯率風險。於回顧期內，本集團大部分交易以港元及人民幣列值。因此，本集團須面對港元兌人民幣之匯率變動風險。儘管預期人民幣繼續升值會對本集團位於中國之資產及來自中國之收入有正面影響（以港元計算），惟本集團在截至二零一二年六月三十日止六個月內，並無採取任何對沖或其他措施，但正在密切監察上述匯率風險。於二零一二年六月三十日，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

於二零一二年六月三十日，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 1,001,400,000 港元（二零一一年十二月三十一日：982,600,000 港元）之投資物業；(ii) 1,120,700,000 港元（二零一一年十二月三十一日：840,200,000 港元）之發展中物業；及(iii) 79,200,000 港元（二零一一年十二月三十一日：79,600,000 港元）之租賃土地及樓宇。

或然負債

於二零一二年六月三十日，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 625,000,000 港元（二零一一年十二月三十一日：1,972,900,000 港元）。

僱員

於二零一二年六月三十日，本集團之僱員總數（包括董事）為 989 名（二零一一年六月三十日：724 名），擴充人手乃為配合本集團之業務發展。截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團董事及僱員之酬金及福利總額約為 76,500,000 港元（二零一一年六月三十日：58,200,000 港元）。本集團認為所採納之薪酬政策符合市場慣例及水平。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於二零一二年六月三十日止六個月之任何時間，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，確認彼等於截至二零一二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二零一二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二零一二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，董事會由十二名董事組成，即主席及非執行董事孫曉民先生、執行董事錢文超先生、何劍波先生、尹亮先生、何小麗女士及楊律先生、非執行董事潘中藝先生、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
董事總經理
何劍波

香港，二零一二年八月二十八日

網址：www.minmetalsland.com

* 僅供識別