

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)

截至二零一四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」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一三年同期之比較數字。

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	3	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		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		(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	6	(198,956)	(207,397)
本期間溢利	4	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	7	5.19	4.14
攤薄	7	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	8	—	—

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	<u>167,317</u>	<u>236,026</u>
除稅後其他全面收入：		
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
匯兌差額	(350,268)	188,030
應佔聯營公司匯兌差額	<u>(21,577)</u>	<u>34,615</u>
	(371,845)	222,645
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>		
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	<u>(152,110)</u>	<u>(46,094)</u>
本期間其他全面收入	<u>(523,955)</u>	<u>176,551</u>
本期間除稅後全面收入總額	<u>(356,638)</u>	<u>412,577</u>
本期間全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(255,631)	280,904
非控股股東權益	<u>(101,007)</u>	<u>131,673</u>
	<u>(356,638)</u>	<u>412,577</u>

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		145,477	141,214
投資物業		1,278,149	1,235,149
商譽		9,906	10,107
於聯營公司之權益		1,233,641	853,073
透過其他全面收益按公允值 計量之財務資產		470,159	622,269
遞延稅項資產		154,384	189,055
		<u>3,291,716</u>	<u>3,050,867</u>
流動資產			
存貨		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	9	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
		<u>27,290,813</u>	<u>26,358,005</u>
資產總額		<u>30,582,529</u>	<u>29,408,872</u>
權益			
股本		333,785	333,785
儲備		7,104,661	7,403,746
本公司股權持有人應佔之權益		<u>7,438,446</u>	<u>7,737,531</u>
非控股股東權益		<u>3,505,654</u>	<u>3,606,661</u>
權益總額		<u>10,944,100</u>	<u>11,344,192</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

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		10,705,893	8,739,607
遞延稅項負債		90,228	97,748
其他負債		386	386
		<u>10,796,507</u>	<u>8,837,741</u>
流動負債			
借款		417,395	1,412,171
貿易及其他應付款項	10	4,613,449	5,536,742
遞延收入		3,648,247	2,023,791
當期應付稅項		162,831	254,235
		<u>8,841,922</u>	<u>9,226,939</u>
負債總額		<u>19,638,429</u>	<u>18,064,680</u>
權益及負債總額		<u>30,582,529</u>	<u>29,408,872</u>
流動資產淨值		<u>18,448,891</u>	<u>17,131,066</u>
資產總額減流動負債		<u>21,740,607</u>	<u>20,181,933</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二零一四年八月十八日批准刊發。

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。

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 香港財務報告準則第 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法之延續
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。

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而釐定下列經營分部：

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	<u>1,246,029</u>	<u>1,710,772</u>	<u>379,925</u>	<u>393,619</u>	<u>33,061</u>	<u>30,016</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,659,015</u>	<u>2,134,407</u>
業績										
分部業績	<u>316,022</u>	<u>496,764</u>	<u>16,159</u>	<u>(5,701)</u>	<u>79,461</u>	<u>50,080</u>	<u>21,889</u>	<u>16,127</u>	<u>433,531</u>	<u>557,270</u>
未分配企業開支，淨額									<u>(87,348)</u>	<u>(50,465)</u>
財務收入									<u>346,183</u>	<u>506,805</u>
財務成本									<u>29,401</u>	<u>28,301</u>
分佔聯營公司業績									<u>(28,760)</u>	<u>(86,534)</u>
除稅前溢利									<u>19,449</u>	<u>(5,149)</u>
									<u>366,273</u>	<u>443,423</u>
	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	<u>25,504,785</u>	<u>24,639,097</u>	<u>1,020,139</u>	<u>926,416</u>	<u>1,296,409</u>	<u>1,247,270</u>	<u>492,053</u>	<u>622,269</u>	<u>28,313,386</u>	<u>27,435,052</u>
未分配企業資產									<u>2,269,143</u>	<u>1,973,820</u>
資產總額									<u>30,582,529</u>	<u>29,408,872</u>

4. 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）。

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

6. 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作出任何撥備（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)	二零一二年 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
	<u>198,956</u>	<u>207,397</u>

7. 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數	<u>3,343,556</u>	<u>3,345,130</u>

8. 股息

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 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 1 港仙合共 33,379,000 港元）。

9. 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、物業交付予買家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
	<u>729,094</u>	<u>763,470</u>

10. 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
	<u>767,814</u>	<u>839,564</u>

11. 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		
— 就收購土地使用權之開支	—	1,355,113
— 於一間房地產發展公司之資本金	—	385,805
— 在建物業開支	3,150,124	2,460,232
	<u>3,150,124</u>	<u>4,201,150</u>

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

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。

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，為數三年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·九壘台

五礦·九壘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，位於江蘇省南京建鄴區河西南部天河路，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，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底前竣工。

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完成。於回顧期內，該項目簽約總樓面面積約為 1,844 平方米。

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。

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，其中五礦瑞和(上海)建設有限公司(「瑞和上海」)專注中國市場業務，而五礦瑞和(香港)工程有限公司(「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. 賬面值約為 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. 約 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客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團償付予銀行之金額，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）。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於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：

- (i) 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。

- (ii) 根據守則條文第 E.1.2 條，上市公司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的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

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。

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，二零一四年八月十八日

網址：www.minmetalsland.com

* 僅供識別