

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)

截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零零九年之比較數字。

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)
毛利		106,969	55,686
其他收益	5	10,219	4,062
投資物業公允值收益		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		78,903	78,134
投資物業		956,739	936,739
商譽		11,462	11,365
於聯營公司之權益		75,915	—
可供出售財務資產		497,815	631,488
遞延稅項資產		7,193	7,132
		<u>1,628,027</u>	<u>1,664,858</u>
流動資產			
存貨		2,684,901	2,393,361
貿易應收款項	9	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
		<u>6,069,372</u>	<u>5,199,129</u>
資產總額		<u>7,697,399</u>	<u>6,863,987</u>
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本		273,279	273,279
儲備		4,076,830	4,146,379
		<u>4,350,109</u>	<u>4,419,658</u>
非控股股東權益		<u>403,562</u>	<u>314,673</u>
權益總額		<u>4,753,671</u>	<u>4,734,331</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

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
負債			
非流動負債			
借款		812,956	602,405
遞延稅項負債		7,069	7,069
其他負債		11,201	4,678
		<u>831,226</u>	<u>614,152</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	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		830,384	718,884
		<u>2,112,502</u>	<u>1,515,504</u>
負債總額		<u>2,943,728</u>	<u>2,129,656</u>
權益及負債總額		<u>7,697,399</u>	<u>6,863,987</u>
流動資產淨值		<u>3,956,870</u>	<u>3,683,625</u>
資產總額減流動負債		<u>5,584,897</u>	<u>5,348,483</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之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。

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。

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：	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

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
收入										
對外客戶銷售	<u>158,208</u>	<u>273,572</u>	<u>211,811</u>	<u>81,049</u>	<u>23,957</u>	<u>23,432</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>393,976</u>	<u>378,053</u>
業績										
分部業績	<u>36,283</u>	<u>13,753</u>	<u>16,389</u>	<u>4,636</u>	<u>39,273</u>	<u>41,158</u>	<u>5,755</u>	<u>—</u>	<u>97,700</u>	<u>59,547</u>
未分配企業 開支淨額									<u>(26,390)</u>	<u>(18,008)</u>
經營溢利									<u>71,310</u>	<u>41,539</u>
財務收入									<u>6,783</u>	<u>6,576</u>
財務成本									<u>(25)</u>	<u>(156)</u>
分佔一間 聯營公司業績	<u>(523)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(523)</u>	<u>—</u>
稅項支出									<u>(18,965)</u>	<u>(1,931)</u>
本期間溢利									<u>58,580</u>	<u>46,028</u>
	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	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	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	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	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
分部資產	<u>4,217,235</u>	<u>2,887,905</u>	<u>366,871</u>	<u>285,359</u>	<u>1,321,870</u>	<u>1,055,240</u>	<u>503,604</u>	<u>631,488</u>	<u>6,409,580</u>	<u>4,859,992</u>
未分配企業資產									<u>1,287,819</u>	<u>2,003,995</u>
資產總額									<u>7,697,399</u>	<u>6,863,987</u>

4. 按性質劃分之開支

	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
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	<u>352,885</u>	<u>360,576</u>

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：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
	<u>10,219</u>	<u>4,062</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	<u>18,965</u>	<u>1,931</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）	<u>10,715</u>	<u>—</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數（以千計）	<u>2,743,502</u>	<u>1,116,909</u>
本公司股權持有人應佔溢利（千港元）	<u>53,891</u>	<u>40,961</u>
每股基本盈利（港仙）	<u>1.97</u>	<u>3.67</u>
每股攤薄盈利（港仙）	<u>1.96</u>	<u>3.67</u>

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. 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
	<u>287,270</u>	<u>232,988</u>
減：應收款項減值撥備	<u>(1,215)</u>	<u>(1,205)</u>
	<u>286,055</u>	<u>231,783</u>

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。

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
	<u>361,986</u>	<u>306,576</u>

11. 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	<u>878,410</u>	<u>310,967</u>

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（「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。）

管理層討論及分析

本集團為中國五礦集團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）。在扣別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		二零零九年		
	百萬港元	%	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		二零零九年		
	百萬港元	%	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為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，此經營分部於期間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。

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，此房地產發展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）		
	總計	於二零一零年六月三十日 已出售但尚未交付予買家	於二零一零年上半年 交付予買家
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，以及五礦置業（天津）濱海新區有限公司和湖南中潤城鎮置業有限公司之全部權益後，本集團於此項目之權益將增至100%。此項目位於湖南省長沙市，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完成及交付買家，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）		
	總計	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
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（負責中國市場之上海金橋瑞和裝飾工程有限公司（「金橋瑞和」），以及負責香港及澳門市場之瑞和（香港）裝飾工程有限公司（「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，多項與上海世博會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。

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。合約銷售之落訂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，作為中國五礦集團公司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。

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。

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」）附錄十四企業管治常規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，所有為填補臨時空缺而被委任之董事，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，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，確認彼等於截至二零一零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，二零一零年八月二十五日

網址：www.minmetalsland.com

* 僅供識別