

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一零年同期之比較數字。

簡明綜合收益表

截至二零一一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 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入	3	1,700,221	393,976
銷售成本	4	(1,182,148)	(287,007)
毛利		518,073	106,969
其他收益	5	38,520	10,219
投資物業公允值收益		50,200	20,000
銷售及分銷費用	4	(56,218)	(14,343)
行政開支	4	(115,830)	(51,535)
經營溢利		434,745	71,310
財務收入		20,169	6,783
財務成本		(10,220)	(25)
分佔聯營公司業績		(2,378)	(523)
除稅前溢利		442,316	77,545
稅項支出	6	(154,818)	(18,965)
本期間溢利		287,498	58,580
歸屬於：			
本公司股權持有人		276,525	53,891
非控股股東權益		10,973	4,689
		287,498	58,580
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	8.29	1.97
攤薄	7	8.27	1.96
股息	8	—	—

簡明綜合全面收益表

截至二零一一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
二零一一年 二零一零年
千港元 千港元

本期間溢利	287,498	58,580
其他全面（支出）/ 收入		
可供出售財務資產公允值虧損	(82,970)	(133,673)
匯兌差額	97,665	17,518
	<u>14,695</u>	<u>(116,155)</u>
本期間全面收入/（支出）總額	<u>302,193</u>	<u>(57,575)</u>
歸屬於：		
本公司股權持有人	271,145	(70,321)
非控股股東權益	<u>31,048</u>	<u>12,746</u>
	<u>302,193</u>	<u>(57,575)</u>

簡明綜合資產負債表
於二零一一年六月三十日

	附註	未經審核 二零一一年 六月三十日 千港元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		91,735	86,459
投資物業		1,021,029	970,829
商譽		12,459	11,712
於聯營公司之權益		1,186,864	200,490
可供出售財務資產		456,330	539,300
遞延稅項資產		94,833	102,175
		<u>2,863,250</u>	<u>1,910,965</u>
流動資產			
存貨		6,458,531	5,845,239
貿易應收款項	9	319,676	371,965
預付款項及其他應收款項		5,575,565	4,037,503
貸款予一間附屬公司之一名非控股股東		186,589	—
應收客戶之合約工程總額		5,570	1,251
受限制現金及銀行存款		118,930	113,075
不受限制現金及銀行存款		3,560,117	3,249,850
		<u>16,224,978</u>	<u>13,618,883</u>
資產總額		<u>19,088,228</u>	<u>15,529,848</u>
權益			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本		333,763	333,534
儲備		5,828,349	5,589,336
		<u>6,162,112</u>	<u>5,922,870</u>
非控股股東權益		<u>568,267</u>	<u>356,476</u>
權益總額		<u>6,730,379</u>	<u>6,279,346</u>

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零一一年六月三十日

	附註	未經審核 二零一一年 六月三十日 千港元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 千港元
負債			
非流動負債			
借款		1,586,738	571,704
遞延稅項負債		157,722	219,286
其他負債		7,921	10,248
		<u>1,752,381</u>	<u>801,238</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	398,800	434,402
應計負債及其他應付款項		3,706,568	1,719,067
遞延收入		3,548,397	2,598,742
當期應付稅項		96,777	204,027
借款		2,854,926	3,493,026
		<u>10,605,468</u>	<u>8,449,264</u>
負債總額		<u>12,357,849</u>	<u>9,250,502</u>
權益及負債總額		<u>19,088,228</u>	<u>15,529,848</u>
流動資產淨值		<u>5,619,510</u>	<u>5,169,619</u>
資產總額減流動負債		<u>8,482,760</u>	<u>7,080,584</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二零一一年八月二十二日批准刊發。

2. 編製基準及會計政策

截至二零一一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二零一零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二零一一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，與截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於二零一一年生效之經修訂準則及修訂本

香港會計準則第 24 號（經修訂）	關聯方交易
香港會計準則第 34 號（修訂本）	中期財務報告

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重大影響，或導致本集團之主要會計政策須作出任何改動。

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

各分部間之銷售乃按與公平交易所適用者相若之條款進行。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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收入										
總分部收入	1,469,149	158,208	252,202	218,973	25,380	23,957	—	—	1,746,731	401,138
分部間收入	—	—	(46,510)	(7,162)	—	—	—	—	(46,510)	(7,162)
對外客戶銷售	<u>1,469,149</u>	<u>158,208</u>	<u>205,692</u>	<u>211,811</u>	<u>25,380</u>	<u>23,957</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,700,221</u>	<u>393,976</u>
業績										
分部業績	<u>385,748</u>	<u>36,283</u>	<u>4,945</u>	<u>16,389</u>	<u>71,605</u>	<u>39,273</u>	<u>5,756</u>	<u>5,755</u>	<u>468,054</u>	<u>97,700</u>
未分配企業 開支淨額									<u>(33,309)</u>	<u>(26,390)</u>
經營溢利									434,745	71,310
財務收入									20,169	6,783
財務成本									(10,220)	(25)
分佔聯營公司 業績	(2,378)	(523)	—	—	—	—	—	—	(2,378)	(523)
稅項支出									<u>(154,818)</u>	<u>(18,965)</u>
本期間溢利									<u>287,498</u>	<u>58,580</u>
資產										
分部資產	<u>15,774,660</u>	<u>9,623,169</u>	<u>519,137</u>	<u>390,950</u>	<u>1,229,066</u>	<u>1,041,832</u>	<u>469,092</u>	<u>539,300</u>	<u>17,991,955</u>	<u>11,595,251</u>
未分配企業資產									<u>1,096,273</u>	<u>3,934,597</u>
資產總額									<u>19,088,228</u>	<u>15,529,848</u>

4. 按性質劃分之開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
廣告及其他推廣成本	56,218	14,343
專業建築成本（附註）	184,509	186,375
已售出物業成本（附註）	994,078	96,993
折舊，扣除資本化	3,077	2,363
賺取租金收入之投資物業之直接開支	3,561	3,639
僱員福利支出（包括董事酬金）	42,658	27,334
法律及專業費用	5,653	3,978
營運租賃費用－有關土地及樓宇之最低租賃付款	3,991	2,464
匯兌虧損淨額	20,129	—
其他	40,322	15,396
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	<u>1,354,196</u>	<u>352,885</u>

附註： 專業建築成本及已售出物業成本包括分別為 4,109,000 港元及 4,811,000 港元之僱員成本（二零一零年六月三十日：分別為 5,279,000 港元及 410,000 港元）。

5. 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
退回地價款	31,311	—
股息收益	5,762	5,762
匯兌收益淨額	—	4,028
其他	1,447	429
	<u>38,520</u>	<u>10,219</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（二零一零年六月三十日：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24%至25%（二零一零年六月三十日：22%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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	137,119	13,355
土地增值稅	114,822	5,610
遞延稅項	(97,123)	—
稅項支出	<u>154,818</u>	<u>18,965</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	
	二零一一年	二零一零年
已發行普通股加權平均股數（以千計）	3,337,283	2,732,787
購股權調整（以千計）	<u>8,182</u>	<u>10,715</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>3,345,465</u>	<u>2,743,502</u>
本公司股權持有人應佔溢利（千港元）	<u>276,525</u>	<u>53,891</u>
每股基本盈利（港仙）	<u>8.29</u>	<u>1.97</u>
每股攤薄盈利（港仙）	<u>8.27</u>	<u>1.96</u>

8. 股息

董事不建議就截至二零一一年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一零年六月三十日：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：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
0 至 90 日	103,661	209,375
91 至 180 日	34,240	17,220
181 日至 1 年	55,732	52,517
1 年至 2 年	85,864	48,230
2 年以上	41,455	45,868
	320,952	373,210
減：應收款項減值撥備	(1,276)	(1,245)
	319,676	371,965

截至二零一一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：

	二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
0 至 90 日	126,243	110,182
91 至 180 日	24,080	8,732
181 日至 1 年	27,476	30,189
1 年至 2 年	76,707	224,953
2 年以上	144,294	60,346
	398,800	434,402

11. 資本承擔

已訂約但未撥備

投資於一間房地產發展公司之資本金

二零一一年 六月三十日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
84,266	291,048

管理層討論及分析

在擴展開發地域及規模方面的雙向發展策略下，本集團於回顧期內之房地產發展項目組合規模更形壯大，覆蓋至華北、華東及華南地區。於二零一一年上半年，作為建立企業形象計劃之一，本集團就有關房地產發展項目對外宣佈一系列市場推廣及宣傳活動，「五礦地產」品牌於市場上因而取得更為正面及廣泛的認同，進一步加強本集團作為中國五礦集團公司（「中國五礦」）唯一上市房地產旗艦的地位。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，是中國房地產行業面對重大挑戰之時期，業界同時受制於多項因素，包括：整體經濟增長步伐放緩、通脹持續上升及人民幣升值引致出現的緊縮政策調控、融資緊縮、銷

售勢頭放緩、銷售價格下降以及成本大幅飆升減低利潤。目前，中國有超過40個主要城市實施房價限制政策或設有限購第二套住房措施。自年初以來，受到嚴厲的政策影響，主要大城市之房價已出現回落跡象，而預計將出現的進一步價格調控，極可能令大部分準買家短期內採取觀望態度。

至於基準利率及存款準備金率的多次大幅提升，更加深對房地產發展商及住房購買者的影響：售價下跌、於大部分主要城市之銷量減少，消費者置業意欲放緩。

在這嚴峻的時期，本集團欣然宣佈，本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月之綜合收入大幅上升331.5%至1,700,200,000港元，去年同期的綜合收入為394,000,000港元。綜合收入上升主要由於房地產發展經營分部錄得收入新高紀錄所致，尤以天津中國五礦商務大廈之首次貢獻為甚。至於專業建築及物業投資這兩個經營分部，其於回顧期內之收入貢獻則保持平穩。

與此同時，歸屬於本公司股權持有人之溢利亦顯著上升，於截至二零一一年六月三十日止六個月為276,500,000港元（二零一零年六月三十日：53,900,000港元），較去年同期上升413.0%。在扣除投資物業公允價值收益50,200,000港元（二零一零年六月三十日：20,000,000港元）後，於回顧期內歸屬於本公司股權持有人之溢利為226,300,000港元，去年同期則為33,900,000港元，為房地產發展經營分部之溢利新高紀錄。期內每股基本盈利按年上升320.8%至8.29港仙（二零一零年六月三十日：1.97港仙）。

由於盈利表現強勁以及新增房地產發展項目，本集團於二零一一年六月三十日之資產，較去年底大幅擴大。於二零一一年六月三十日，本集團之資產總額由二零一零年十二月三十一日之15,500,000,000港元，上升23.2%至19,100,000,000港元；至於反映本集團於期內簽約銷售業績之遞延收入，亦較二零一零年十二月三十一日增加949,700,000港元，於二零一一年六月三十日之遞延收入為3,500,000,000港元。待預售物業竣工及交付買家後，上述遞延收入最終將入賬確認為本集團之收入。

董事會經考慮本集團於期內之盈利能力，並評估本集團現行房地產發展項目之資金需求及所面對之整體宏觀政策及營商環境後，認為不就截至二零一一年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一零年六月三十日：無），符合本集團及股東之整體利益。

下表載列本集團於截至二零一一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 %
	二零一一年		二零一零年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展 ^(附註)	1,469.1	86.4	158.2	40.1	+828.6
專業建築	205.7	12.1	211.8	53.8	-2.9
物業投資	25.4	1.5	24.0	6.1	+5.8
收入總額	1,700.2	100.0	394.0	100.0	+331.5

附註：由於早前已簽約銷售的物業於期內交付買家，房地產發展於期內收入因而大幅增加。

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 %
	二零一一年		二零一零年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展 (附註一)	385.8	82.4	36.3	37.2	+962.8
專業建築	4.9	1.1	16.4	16.8	-70.1
物業投資 (附註二)	71.6	15.3	39.3	40.2	+82.2
證券投資	5.8	1.2	5.7	5.8	+1.8
分部溢利總額	468.1	100.0	97.7	100.0	+379.1

附註：

一、 由於交付買家之物業數目增加。

二、 包括截至二零一一年六月三十日止六個月之投資物業公允值收益 50,200,000 港元（二零一零年六月三十日：20,000,000 港元）。

房地產發展

於二零一一年六月三十日，本集團之房地產發展項目組合涵蓋中國七個城市之十個項目。於本報告日期，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%
- 方山項目	179,000	182,000	100.00%
湖南省長沙			
- 五礦·龍灣國際社區	633,000	1,049,000	100.00%
- 格蘭小鎮	311,000	450,000	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	265,000	規劃中	50.00%
遼寧省營口			
- 五礦·鉑海灣	396,000	592,000	100.00%
廣東省惠州			
- 五礦·哈施塔特	578,000	578,000	65.00%
北京海淀區			
- 北京如園	139,000	355,000	51.00%

於截至二零一一年六月三十日止六個月，此經營分部收入大幅上升828.6%至1,469,100,000港元（二零一零年六月三十日：158,200,000港元）。此收入新高紀錄乃由東方·龍湖灣、五礦·龍灣國際社區、五礦·御江金城、格蘭小鎮及中國五礦商務大廈等項目交付買家後入賬所產生。當中某些項目更是首次對本集團收入作出貢獻，令此經營分部於回顧期內所產生之溢利相應提升。

於上半年推出之進一步調控及收緊資金措施，已達到穩定物業交易價值及數量之預期效果。不論政策施行力度如何，所有已實施限購措施之主要城市，皆出現商品房庫存增加及價格調整的情況。在此情況下，本集團之銷售及市場推廣活動亦受到相當影響：銷售步伐放緩，價格上升趨勢停止，甚至在個別情況下，出現了下降趨勢。實際上，由於房地產發展項目組合的擴大，以及令人滿意的預售成績，本集團上半年度之簽約銷售額已達2,958,200,000港元。就成本而言，本集團於期內同樣面對嚴峻之挑戰。由於高通脹及成本急升，對利潤率構成沉重壓力。於回顧期內，本集團以審慎穩妥之管理監控應對市場變化，積極回應市場素求以達到營銷目標，效果令人滿意。儘管經營環境或無法於短期逆轉，但鑑於自身充裕的財政資源，以及客戶、合作夥伴及控股股東之大力支持及認同，本集團有信心應付面前的挑戰。

東方·龍湖灣

本集團擁有此住宅項目之71%權益。此項目位於江蘇省南京，規劃總樓面面積約316,000平方米。此項目分三期發展，當中包括別墅、高層及低層單位。於截至二零一一年六月三十日止六個月內，就24,034平方米之可出售總樓面面積而言，其簽約銷售總額已達332,400,000港元。自二零零七年首次開售以來，此項目於南京市贏得廣泛讚譽。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	於二零一一年 上半年之簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
第一期	68,000	110	57,578	110
第二期	44,000	2,712	32,678	379
第三期	159,000	21,212	71,136	2,208
總計	271,000	24,034	161,392	2,697

五礦·御江金城

本集團擁有此住宅項目之50.89%權益。此項目同樣位處南京，規劃總樓面面積約219,000平方米，發展作公寓單位、別墅及部分商用空間。限購政策已於南京實施，然而，此項目於截至二零一一年六月三十日止期間仍錄得 631,900,000港元之簽約銷售額。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	於二零一一年 上半年之簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
總計	211,000	25,183	69,245	8,566

方山項目

本集團擁有此住宅項目之100%權益，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。本集團於二零一一年一月以底價1,000,000,000元人民幣（約1,200,000,000港元）競得此項目地塊，計劃發展為低密度高端住宅社區，預計提供約182,000平方米總樓面面積，項目設計及策略性規劃已於上半年度完成。

五礦·龍灣國際社區

本集團擁有此住宅項目之100%權益。此項目位於湖南省長沙，地盤面積約633,000平方米。此項目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1,049,000平方米總樓面面積。

長沙之限購政策相比其他城市較為溫和，非當地居民的購房限制，僅限於面積少於90平方米之公寓，且限購並未涉及二手房或長沙市中央地區以外之建設項目，加上此項目之質量獲廣泛認同，因此，此項目之銷售所受到之影響較小。此項目的銷售成績為本集團品牌效應成功使其定價及銷售成績與同儕有所區別之實證。截至二零一一年六月三十日止六個月，此項目之簽約銷售總額約606,100,000港元。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	於二零一一年 上半年之簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
第一期（一區）	65,000	916	60,418	1,340
第一期（二區）	58,000	6,260	44,347	6,107
第二期	186,000	82,180	-	-
第三期至第五期	585,000	-	-	-
總計	894,000	89,356	104,765	7,447

格蘭小鎮

本集團擁有此住宅項目之100%權益。此項目同樣位處長沙，地盤面積約311,000平方米，第一期發展規劃為別墅。於二零一一年上半年，此項目預售成績較預期為佳，簽約銷售總額約413,900,000港元。

	可出售總樓面面積（平方米）			
	總計	於二零一一年 上半年之簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
第一期	145,000	20,765	89,903	23,648
第二期	296,000	36,765	-	-
總計	441,000	57,530	89,903	23,648

中國五礦商務大廈

本集團擁有此商業住宅兩用項目之100%權益。此項目位於天津市，總樓面面積約184,000平方米。此乃混合式發展項目，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，辦公樓物業發展不受限購政策限制。此項目部分單位已於期內竣工並交付買家。

	可出售總樓面面積 (平方米)			
	總計	於二零一一年 上半年之簽約銷售額	截至二零一零年 之簽約銷售額	於二零一一年 上半年交付買家
總計	142,000	13,245	48,483	51,208

北京歡慶城

本集團擁有此住宅項目之50%權益。此項目位於河北省香河縣。於回顧期後，經營此項目之項目公司與河北省廊坊市香河縣人民政府簽訂若干協議，以交還此項目一幅面積約281,000平方米之地塊，及其上之在建工程。有關詳情載於本公司日期為二零一一年七月二十四日之公告內。

五礦·鉅海灣

本集團擁有此住宅項目之100%權益。此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，預計提供約592,000平方米總樓面面積。此項目已開始進行施工，預計於二零一一年第三季推出預售。

五礦·哈施塔特

目前，本集團擁有此住宅項目之65%權益。此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，現正進行設計及規劃工作。此項目第一期預計於二零一一年第四季推出預售。

北京如園

本集團擁有此住宅項目之51%權益。此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，計劃發展成為高端住宅發展項目，提供約355,000平方米總樓面面積，現正進行設計及規劃工作。

專業建築

此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 — 上海金橋瑞和裝飾工程有限公司（「金橋瑞和」）負責中國市場業務，以及五礦瑞和(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，由於上海方面已完成及入賬之工程總值（不包括內部交易）減少，此經營分部從外部客戶收取之收入總額下跌2.9%至205,700,000港元（二零一零年六月三十日：211,800,000港元）。雖然預期上海及香港之建設於可見將來仍會蓬勃發展，此經營分部仍須於通脹加劇及成本上漲之環境下，竭力維持穩健之利潤。

金橋瑞和

截至二零一一年六月三十日止六個月，金橋瑞和之收入較去年同期之204,000,000港元上升15.5%至235,700,000港元（包括集團內部交易所產生之46,500,000港元（二零一零年六月三十日：7,200,000港元））。然而，由於競爭加劇，加上成本持續上升，金橋瑞和之利潤率大幅下滑。綜觀而言，金橋瑞和之業務前景仍屬樂觀，管理層將致力提升金橋瑞和之利潤、招聘及保留專業人才，及進一步優化營運平台，以配合日後業務擴展至國內其他地區的商機。

瑞和香港

截至二零一一年六月三十日止六個月，瑞和香港之收入較去年同期之15,000,000港元增加10%至16,500,000港元。瑞和香港已取得ISO9001及ISO14001的國際資質認證，證明其專業水平已達國際水準。瑞和香港並已擴充專業團隊，以應對下一階段業務擴展至更多大型基建及建造項目之要求。

物業投資

於二零一一年上半年，本集團之物業投資業務主要是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。

由於上述物業於期內之平均租值上升及租賃單位全數租出，此經營分部於回顧期內錄得收入總額按年上升5.8%至25,400,000港元（二零一零年六月三十日：24,000,000港元）。於二零一一年六月三十日，東方有色大廈及中國五礦大廈之承租率均達100%（二零一零年十二月三十一日：東方有色大廈為97.3%及中國五礦大廈為87.0%）。

此經營分部之前景仍屬審慎樂觀。受惠於經濟平穩增長，以及新辦公室供應相對短缺，香港商用物業市場繼續呈現強勢跡象，持續推高租金水平，情況於甲級寫字樓市場尤為明顯。香港商用及零售物業之資金及租金價值，同樣受到投資性需求帶動上漲。就成本而言，香港於二零一一年五月實施最低工資政策，加上通脹加劇，令此經營分部之營運成本上升，明顯對利潤率造成壓力。然而，由於商用物業市況理想，從本集團於期內錄得投資物業之公允值收益50,200,000港元（二零一零年六月三十日：20,000,000港元）可見一斑。

展望

二零一一年上半年，中國實施多項冷卻經濟措施，包括限制購房數量及調高利率，以抑制房地產價格。該等措施已擴展至更多市況過熱之二、三線城市。鑒於政策調控效果已開始顯現，預期下半年房地產行業所處的整體宏觀政策環境將趨於穩定。然而，部分實力較次之發展商由於資金困難，料將引致局部地區出現價格戰，房地產行業之競爭依然劇烈，發展商日後進行進一步整合及併購之趨勢預期仍會持續。

本集團將繼續密切關注房地產市場之政策走向，並在必要時調整發展步伐，以確保完全適應有關政策，掌握市場機遇。憑藉控股股東中國五礦之支持，本集團或可適時獲取價格合理的優質土地儲備。我們認為現時房地產市場之調整，有利於行業的中、長期持續發展。

本集團對前景抱審慎樂觀態度。相對於中國部分發展商因銀行收緊信貸，令流動資金及信貸融資出現困難，本集團擁有充裕資金的優勢，有助市場機遇來臨時進行土地、項目或企業併購等活動。

本集團於本公告日期之土地儲備約為4,000,000平方米。目前，本集團於中國三個經濟區域，即珠三角、長三角及環渤海地區，均擁有房地產發展項目。本集團之非住宅發展項目之重要性亦有所提升，尤其位於天津市之辦公室大樓項目，減低了本集團因住宅市場出現任何潛在調整或市況不景而受到之影響。鑑於經濟規模效益的提高，以及地域覆蓋和物業種類的多元化，本集團已作好準備，以應對中國房地產行業因政策調控而帶來之挑戰。

展望未來，本集團將繼續以一貫審慎之發展策略，進一步壯大房地產發展業務，從而帶動整體業務增長。對於個別項目，重點集中於加強資金調配之風險評估、改良設計及規劃以迎合個別地區客戶之素求。透過嚴控成本、提高質量，以及以更靈活之市場推廣計劃，本集團務求取得更高利潤及品牌美譽。就房地產發展業務經營分部而言，本集團致力在健全的財政基礎上持續擴展業務，積極與控股股東進行房地產資源整合，並繼續尋求擴展業務的機會。本集團日後將努力提升整體管理素質、創造更高品牌價值及股東回報。

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。

於二零一一年六月三十日，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3,560,100,000港元（二零一零年十二月三十一日：3,249,900,000港元），其中74.8%、25.2%及0%（二零一零年十二月三十一日：43.7%、52.9%及3.4%）分別以人民幣、港元及美元列值。

為補充就收購新的房地產發展項目及發展現有項目之資金需要，本集團於二零一一年六月三十日之總借款為4,441,700,000港元（二零一零年十二月三十一日：4,064,700,000港元）。總借款包括從銀行、本公司附屬公司之非控股股東及本公司一間同系附屬公司所獲得之借款。於二零一一年六月三十日，本集團之債務淨額對權益總額比率為11.3%（二零一零年十二月三十一日：11.2%）。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一一年六月三十日 百萬港元	二零一零年十二月三十一日 百萬港元
一年內	2,855.0	3,493.0
第二至第五年	1,586.7	571.7
	4,441.7	4,064.7

於二零一一年六月三十日，以人民幣列值之借款為2,735,800,000元人民幣（約3,293,400,000港元）（二零一零年十二月三十一日：2,658,100,000元人民幣（約3,123,800,000港元）），餘額1,148,300,000港元（二零一零年十二月三十一日：940,900,000港元）為以港元列值之借款。4,378,100,000港元（二零一零年十二月三十一日：3,656,300,000港元）之借款按浮動利率計算。截至二零一一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88,800,000港元（二零一零年六月三十日：21,500,000港元）後，計入綜合收益表之財務成本為10,200,000港元（二零一零年六月三十日：25,000港元）。本集團於二零一一年六月三十日尚未動用之銀行信貸額為4,325,900,000港元（二零一零年十二月三十一日：595,500,000港元）。

於二零一一年六月三十日，投資於一間房地產發展公司之資本金承擔為84,300,000港元（二零一零年十二月三十一日：291,000,000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（本集團之報告及功能貨幣）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（以港元計算）有正面影響，惟本集團在截至二零一一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。於二零一一年六月三十日，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風險。

集團資產抵押

於二零一一年六月三十日，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997,200,000港元（二零一零年十二月三十一日：970,800,000港元）之投資物業；(ii)752,200,000港元（二零一零年十二月三十一日：943,800,000港元）之發展中物業；及(iii)59,000,000港元（二零一零年十二月三十一日：62,600,000港元）之租賃土地及樓宇。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團就其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1,984,600,000港元（二零一零年十二月三十一日：1,305,500,000港元）。

僱員

於二零一一年六月三十日，本集團之僱員總數（包括董事）為724名（二零一零年六月三十日：413名），擴充人手乃為配合本集團之業務發展。截至二零一一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42,700,000港元（二零一零年六月三十日：27,300,000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

企業管治常規守則

董事認為本公司於二零一一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，本公司董事會兼薪酬委員會主席孫曉民先生未能出席本公司的二零一一年度股東週年大會。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，確認彼等於截至二零一一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二零一一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二零一一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，二零一一年八月二十二日

網址：www.minmetalsland.com

* 僅供識別