



**五礦建設有限公司\***

**MINMETALS LAND LIMITED**

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 230



# High Growth Ahead

Interim Report 中期報告 2009



## 關於我們

五礦建設有限公司為中國五礦集團公司的附屬公司及其房地產業務的唯一上市旗艦。五礦建設有限公司以房地產發展及專業建築為主營業務。目前，五礦建設有限公司的房地產發展業務涵蓋珠三角、長三角及中部地區，旗下房地產發展項目的可開發總建築面積約為一百六十萬平方米；而專業建築業務則以上海及香港為基地，推衍至國內十五個省市。

### 目 錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	集團物業
5	管理層討論及分析
12	其他資料
18	簡明綜合中期財務資料的審閱報告
	未經審核之中期財務資料
19	簡明綜合收益表
20	簡明綜合資產負債表
22	簡明綜合全面收益表
23	簡明綜合權益變動表
24	簡明綜合現金流量表
25	簡明綜合財務資料附註
38	詞彙
40	關於中國五礦集團公司

### 主席及非執行董事

孫曉民先生

### 執行董事

錢文超先生 — 副主席

何劍波先生 — 董事總經理

尹亮先生 — 常務董事副總經理

閻西川先生 — 董事副總經理

何小麗女士

### 獨立非執行董事

林濬先生

馬紹援先生

譚惠珠女士

### 公司秘書

鍾詠儀女士

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

香港中環太子大廈二十二樓

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

### 股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東一百八十三號

合和中心十七樓

一七一二至一七一六室

### 註冊辦事處

Canon's Court,

22 Victoria Street,

Hamilton HM 12,

Bermuda

### 香港主要營業地點

香港九龍

尖沙咀漆咸道南七十九號

中國五礦大廈十八樓

電話：2613 6363

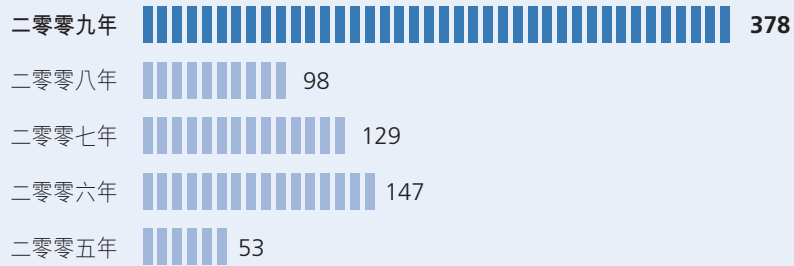
傳真：2581 9823

### 網址

<http://www.minmetalsland.com>

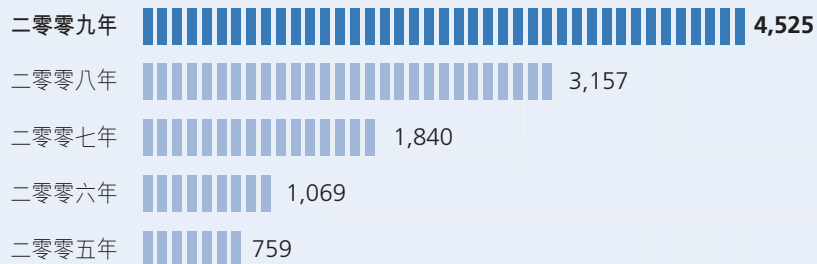
## 營業額(百萬港元)

(截至六月三十日止六個月)



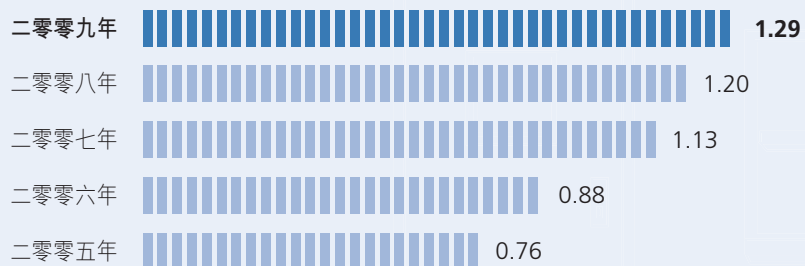
## 資產總額(百萬港元)

(於六月三十日)



## 每股資產淨值(港元)

(於六月三十日)



## 主要發展中物業



### 南京

項目名稱 : 東方•龍湖灣  
 地點 : 中國江蘇省南京市江寧區科學園學四路與學七路交界  
 用途 : 住宅  
 地盤面積 : 310,296 平方米  
 總樓面面積 : 311,080 平方米  
 本集團所佔權益 : 71%  
 預期建築工程完成日期 : 二零一一年第四季

項目名稱 : 五礦•御江金城  
 地點 : 中國江蘇省南京市建鄴區夢都大街 188 號  
 用途 : 住宅  
 地盤面積 : 73,334 平方米  
 總樓面面積 : 230,200 平方米  
 本集團所佔權益 : 50.89%  
 預期建築工程完成日期 : 二零一一年第四季



### 長沙

項目名稱 : 五礦•龍灣國際社區  
 地點 : 中國湖南省長沙市長沙縣暮雲鎮高雲路  
 用途 : 住宅  
 地盤面積 : 632,837 平方米  
 總樓面面積 : 1,071,300 平方米  
 本集團所佔權益 : 51%  
 預期建築工程完成日期 : 二零一三年第四季

## 主要投資物業



### 香港

大廈名稱 : 東方有色大廈  
 地點 : 香港中環雲咸街 29 號  
 用途 : 商業  
 租賃期限 : 長期



大廈名稱 : 中國五礦大廈  
 地點 : 香港九龍尖沙咀漆咸道南 79 號  
 用途 : 商業  
 租賃期限 : 長期

於成功實行重組及發展計劃(包括於二零零八年年底出售製造及貿易業務)後，本集團現集中發展其三項具協同效應兼擁有優質資產及營運之主營業務，包括房地產發展及項目管理、專業建築及物業投資業務。

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團之綜合收入較去年同期之98,000,000港元，上升285.6%至378,100,000港元。綜合收入顯著上升主要是由於房地產發展業務之收入入賬及於二零零八年八月收購之中國五礦大廈之額外租金貢獻。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司股權持有人應佔溢利上升50.8%至41,000,000港元(二零零八年六月三十日：27,200,000港元)。在計入投資物業重估收益20,000,000港元前(二零零八年六月三十日：15,000,000港元)，於回顧期內，本公司股權持有人應佔溢利為21,000,000港元，而去年同期則為12,200,000港元。

於二零零八年八月，本集團自控股股東收購中國五礦大廈及發行340,000,000股新股份作為代價。於二零零九年六月三十日，本公司完成按每兩股股份獲發一股供股股份基準進行之供股事項。由於該兩項交易，已發行股份由於二零零八年六月三十日之773,831,783股股份，增加至於二零零八年十二月三十一日之1,113,831,783股股份，及於二零零九年六月三十日進一步增加至1,670,747,674股股份。儘管本公司之股本大幅增加，截至二零零九年六月三十日止六個月之持續經營業務每股盈利按年上升16.1%至3.67港仙(二零零八年六月三十日：3.16港仙)。

於截至二零零九年六月三十日止過去十二個月發行新股份後，本集團之財務狀況，特別是其資產總額及權益總額均有大幅增長。於二零零九年六月三十日，本集團之資產總額及權益總額分別為4,525,400,000港元(二零零八年六月三十日：3,157,200,000港元)及2,372,800,000港元(二零零八年六月三十日：1,136,400,000港元)。此外，於二零零九年九月四日，本集團完成收購幸達之全部股權，為本集團帶來約230,000,000股於香港上市之方興地產(中國)有限公司(股份代號：817.HK)之普通股及約172,000,000港元之現金。

董事會不建議就截至二零零九年六月三十日止六個月派發中期股息(二零零八年六月三十日：無)。

本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月有關持續經營業務按業務分部劃分之綜合收入及分部業績，以及去年同期之比較數字概述如下：

### 按業務分部劃分的綜合收入及分部業績

	截至六月三十日止六個月			
	收入		分部業績	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
房地產發展及項目管理	273,572	557	13,753	(18,355)
專業建築	81,049	87,048	4,636	1,354
物業投資	23,432	10,430	41,158 (附註)	24,069 (附註)
總額	378,053	98,035	59,547	7,068

附註：包括截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月期間之投資物業重估收益分別為20,000,000港元及15,000,000港元

### 房地產發展及項目管理

本集團於二零零八年完成出售位於中國廣東省珠海市之東方•傲景峯項目之住宅及商業單位，於二零零九年六月三十日僅尚餘部份車位可供出售。截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團繼續開發位於中國兩個城市之三個房地產發展項目。

地點	項目	本集團所佔權益
江蘇省南京市	東方•龍湖灣項目	71.00%
	五礦•御江金城項目	50.89%
湖南省長沙市	五礦•龍灣國際社區項目	51.00%

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，分部收入為273,600,000港元，由東方•龍湖灣項目及東方•傲景峯項目車位之銷售提供，但未有從項目管理活動中錄得收入。去年同期600,000港元之收入則全數由項目管理服務合約之服務費餘額提供。此分部業績由去年同期之18,400,000港元虧損改善至13,800,000港元溢利。

#### 東方•龍湖灣項目

該項目為分三期發展之住宅項目，位於中國江蘇省南京市江寧區，可出售總樓面面積共約262,000平方米。本集團持有東方•龍湖灣項目71%權益。

本項目第一期工程已於上半年度竣工，截至二零零九年九月中超過98%之單位已出售。於回顧期間，大部份於二零零九年六月三十日前售出的單位已於本期間交付買家，因此，本集團已將有關之銷售收益入賬。基於二零零九年六月三十日後持續錄得理想之預售業績，本集團預期可於二零零九年內將第一期之大部份銷售收益入賬。

第二期之低層住宅單位及別墅將於本年第四季度開始預售，並預期於二零零九年十二月起開始交付買家。第三期之建築工程及預售將按計劃分別於二零零九年年底及於二零一零年進行。

#### 五礦•龍灣國際社區項目

該項目為分六期發展之住宅項目，位於中國湖南省長沙市，可出售總樓面面積共約1,000,000平方米。本集團持有五礦•龍灣國際社區項目51%權益。

隨着帶有住客會所及商舖之中央商業區落成後，本項目第一期第一部份之預售已於本年九月初正式展開。至今，預售錄得理想成績。截至二零零九年九月中，於296個推出預售之單位中，已有超過140個住宅單位訂約出售，該等單位預期將於二零零九年十二月起分批交付買家。

項目第一期第二部份之建築工程現正進行，預計預售將於二零零九年年底展開。

#### 五礦•御江金城項目

本住宅項目位於中國江蘇省南京市建邺區，可出售總樓面面積共約173,000平方米。本集團持有五礦•御江金城項目50.89%權益。

該住宅項目包括公寓單位及別墅，以及商舖及餐館之綜合體。於回顧期內，一般平整工程已完成。預計項目即將取得中國政府部門有關建築之批准，於二零零九年第四季開始建築工程。本項目將按計劃於二零一零年第一季展開預售。

#### 專業建築

本集團透過金橋瑞和於中國，以及瑞和香港於香港及澳門從事玻璃幕牆設計及安裝業務。金橋瑞和及瑞和香港均為本集團之全資附屬公司。

#### 金橋瑞和

於回顧期內，金橋瑞和由外部銷售錄得68,900,000港元之收入，去年同期則為68,600,000港元。分部溢利由截至二零零八年六月三十日止六個月之40,000港元，上升至3,500,000港元。金橋瑞和於二零零九年上半年取得之新合約總額為136,800,000港元。於二零零九年六月三十日，金橋瑞和未完成的手頭合約為159,600,000港元(二零零八年六月三十日：163,900,000港元)。



### 瑞和香港

於截至二零零九年六月三十日止期間，瑞和香港由外部銷售錄得12,000,000港元之收入，去年同期為18,500,000港元。分部溢利為900,000港元，去年同期則為1,200,000港元。於二零零九年六月三十日，瑞和香港未完成的手頭合約為24,200,000港元(二零零八年六月三十日：43,700,000港元)，包括添馬艦發展項目。

### 物業投資

於回顧期內，物業投資業務主要包括東方有色大廈及中國五礦大廈的辦公室及商舖之出租業務。

本業務分部之收入於回顧期內較去年上升124.7%至23,400,000港元(二零零八年六月三十日：10,400,000港元)，主要由於中國五礦大廈自二零零八年第三季開始之額外租金貢獻。於二零零九年上半年，香港之辦公室買賣市場由於低息環境而活躍，因此，本集團於回顧期內錄得20,000,000港元之投資物業重估收益(二零零八年六月三十日：15,000,000港元)。然而，於中心地區如中環之辦公室租金備受下調壓力，主要由於被公司退租之單位仍有待被吸納。因此，東方有色大廈及中國五礦大廈於二零零九年上半年續租之租金均較二零零八年年底輕微下降。然而，由香港著名測量師行刊發之市場報告指出，香港中心地區辦公室租金之下調壓力於短期內應可獲舒緩，因大部份公司可能已完成其縮減計劃。扣除重估收益，截至二零零九年六月三十日止六個月之分部溢利為21,200,000港元，較去年同期之9,100,000港元上升133.0%。

東方有色大廈為25層高之商業大廈，位於香港島中環中心商業區。於二零零九年六月三十日，東方有色大廈之出租率為88%(二零零八年十二月三十一日：86%)。中國五礦大廈為20層高之辦公室及商業大廈，位於九龍尖沙咀。於二零零九年六月三十日，中國五礦大廈辦公室及商舖之出租率分別為90%及59%。(二零零八年十二月三十一日：92%及59%)。

### 展望

二零零九年上半年，全球性經濟危機仍在延續，但以中國為代表的新興市場在一系列經濟刺激政策的作用下率先出現反彈。特別是第二季度以來，隨著四萬億人民幣刺激方案的落實，信貸大幅增長，市場流動性充裕，促進了國內需求。在寬鬆貨幣政策的刺激下，此前壓抑的剛性需求得以集中釋放，中國房地產市場之交投量及成交價呈現反彈。

面對市場的驟然變化，本集團順勢而為，一方面憑藉良好的管理和團隊基礎，另一方面借助控股股東中國五礦的品牌優勢，繼續精耕細作，創新營銷模式，錄得滿意的銷售業績。此外，中國五礦的大力支持致使本集團完成一系列注資及集資行動，為今後業務的拓展積累了必要的資產基礎。

目前，雖然中國經濟整體已現回暖跡象，但全面經濟復甦仍未知可否持續。本輪市場回升的動力主要來源於剛性需求的集中釋放、低息率、流動性充裕以及通脹預期強烈。在經濟尚未完全企穩，實體經濟復蘇仍不明朗的情況下，未來中短期內房地產政策仍存在微調的可能，但鑒於國家堅稱寬鬆的貨幣政策不會出現大改變，本集團對市場中長期發展仍持樂觀態度，並會密切關注宏觀經濟及政策環境的變化給市場帶來潛在影響。

為了保持業務的持續發展，本公司亦會繼續以“積極慎重、適度集中”的投資原則關注北京、上海、天津、長沙及南京等一線及核心二線城市土地市場，跟蹤研究一些極具發展潛力之優質地塊，充分預估項目風險，擇機透過公開出讓及併購等多種方式擴充土地儲備。

展望未來，本集團認為中國內地房地產市場發展前景廣闊，相信在控股股東鼎力支持之下，通過管理層的不懈努力，全面提升本集團之管理水平、產品質量、品牌價值及創新能力，保持良好的經營業績，為股東創造持續價值。

### 籌集資金活動、流動資金及財務資源

於期內，本集團之營運資金主要來自營運業務、供股事項所帶來之現金流，以及由銀行獲得的借款。

為鞏固本集團資本基礎及為房地產發展業務之未來發展(包括收購土地及投資於新房地產發展項目)籌集長期資金，以及撥付本集團一般營運資金，本公司遂進行以下集資活動：

- (i) 根據供股事項，本公司於二零零九年六月三十日以每股0.94港元之認購價，配發及發行556,915,891股新股份。供股事項之所得款項淨額約為522,100,000港元；及
- (ii) 於截至二零零九年六月三十日止期間後，本公司根據先舊後新配售事項，於二零零九年八月十八日以每股2.10港元配售合共222,000,000股股份予專業、機構及個人投資者，並於二零零九年八月二十六日，配發及發行222,000,000股股份予本公司之直接控股股東June Glory。先舊後新配售事項之所得款項淨額約為453,500,000港元。

於二零零九年六月三十日，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1,117,600,000港元(二零零八年十二月三十一日：635,900,000港元)，其中49.9%、49.5%及0.6%(二零零八年十二月三十一日：90.6%、8.8%及0.6%)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，本集團於二零零九年六月三十日之總借款為1,599,800,000港元(二零零八年十二月三十一日：639,100,000港元)。總借款包括自銀行、本公司附屬公司的少數投資者及本公司一間同系附屬公司所獲得的借款。本集團於二零零九年六月三十日之債項淨額(借款總額減現金及銀行存款(受限制現金及已抵押存款除外))為482,200,000港元(二零零八年十二月三十一日：3,300,000港元)，而本集團於二零零九年六月三十日之資本負債比率(債項淨額除以權益總額2,372,800,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,777,000,000港元))為20.3%(二零零八年十二月三十一日：0.2%)

本集團之借款到期情況如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,059,552	639,134
第二年至第五年	540,220	—
	<b>1,599,772</b>	639,134

於二零零九年六月三十日，以人民幣列值之借款為436,500,000元人民幣(約497,500,000港元)(二零零八年十二月三十一日：388,200,000元人民幣(約438,300,000港元))，餘額1,102,300,000港元(二零零八年十二月三十一日：200,800,000港元)為以港元列值之借款。本集團之所有借款均按浮動利率計算。截至二零零九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36,300,000港元(二零零八年六月三十日：20,300,000港元)後，於綜合收益表內錄得之財務成本為156,000港元(二零零八年六月三十日：310,000港元)。本集團於二零零九年六月三十日尚未動用之銀行信貸額為59,100,000港元(二零零八年十二月三十一日：81,400,000港元)。

本集團於二零零九年六月三十日之房地產發展資本承擔為384,700,000港元(二零零八年十二月三十一日：289,800,000港元)。該等承擔將由內部資金及借款撥付。

### 匯率波動風險

本集團須面對以本集團功能貨幣(即港元)以外列值之交易之外匯風險。於回顧期內，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。鑑於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有正面影響，故本集團在截至二零零九年六月三十日止六個月內並無採取任何重大對沖或其他措施，但仍密切監察上述的匯率波動風險。於二零零九年六月三十日，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

於二零零九年六月三十日，本集團將部份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918,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：344,000,000港元)之投資物業；(ii) 1,153,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：428,700,000港元)之發展中物業；(iii) 59,900,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)之租賃土地及樓宇；及(iv) 5,600,000港元(二零零八年十二月三十一日：5,600,000港元)之銀行定期存款。

### 或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團就本集團若干物業買家獲授之按揭融資向銀行提供擔保，該等擔保項下未償還之按揭貸款為418,400,000港元(二零零八年十二月三十一日：422,200,000港元)。

### 僱員

於二零零九年六月三十日，本集團共聘用294名(二零零八年六月三十日：298名)僱員(包括董事)。截至二零零九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為21,900,000港元(二零零八年六月三十日：19,500,000港元)。本集團之薪酬政策與市場慣例一致。

### 購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃，旨在認許及表揚合資格人士（按購股權計劃之定義（經修訂））在以往或日後已作出或可能不時對本集團作出之貢獻。購股權計劃（經修訂）主要條款之概要刊載於本公司二零零八年年報內。

截至二零零九年六月三十日止六個月，購股權之變動詳情如下：

參與者 類別	授出日期	行使期	行使價 (附註1)	購股權數目				
				於二零零九年 一月一日	於期內 之調整 (附註1)	於期內 授出	於期內 已行使	於二零零九年 六月三十日 港元
<b>(i) 董事</b>								
錢文超先生	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,300,000	173,333	—	—	1,473,333
何劍波先生	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,800,000	240,000	—	—	2,040,000
尹亮先生	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,200,000	160,000	—	—	1,360,000
閻西川先生	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,200,000	160,000	—	—	1,360,000
何小麗女士	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,000,000	133,333	—	—	1,133,333
<b>(ii) 本集團之僱員</b>								
	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	5,780,000	770,667	—	—	6,550,667
<b>(iii) 其他</b>								
	二零零八年十二月一日	二零一零年十二月一日至 二零一八年十一月三十日	0.45	1,350,000	180,000	—	—	1,530,000
				13,630,000	1,817,333	—	—	15,447,333

附註：

- 根據購股權計劃之條款（經修訂），緊隨供股事項完成後，(i) 購股權之行使價已由每股0.51港元調整至0.45港元及(ii) 因尚未行使購股權獲行使而須予配發及發行之股份數目已由13,630,000調整至15,447,333。
- 該等購股權可分三階段行使：即由二零一零年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止、二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止及二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間，可行使之購股權百分比上限分別為百分之三十、百分之三十及百分之四十。

除上文所披露者外，於截至二零零九年六月三十日止六個月並無根據購股權計劃之條款而授出、失效或註銷之購股權。

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券擁有之權益及淡倉

於二零零九年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第三百五十二條之規定存置之登記冊記錄，董事及本公司之最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之股份及相關股份中擁有按照證券及期貨條例第十五部第七及第八分部（包括按照該等證券及期貨條例條文擁有或被視作擁有之權益或淡倉）或根據上市規則附錄十所載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持有之股份數目	佔已發行股份總數之百分比
何小麗女士	個人	30,000	0.0018%

有關董事於本公司購股權權益之詳情列載於上文「購股權計劃」一節內。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，董事或本公司之主要行政人員或彼等各自之聯繫人概無在本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之股份、相關股份或債券中擁有任何個人、家屬、法團或其他權益或淡倉。

於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，除上文所披露者外，董事或本公司之主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無獲授或行使任何權利以認購本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例之定義）之任何股份或債務證券。

### 主要股東

- (i) 於二零零九年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第三百三十六條之規定存置之權益登記冊記錄，下列實體於股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第十五部第二及第三分部須向本公司披露之權益：

於二零零九年六月三十日於股份之好倉

股東名稱	於股份中之權益	佔已發行 股份總數 之概約百分比
中國五礦	1,134,878,778 (附註1)	67.93%
	1,596,005,726 (附註2)	95.53%
香港五礦	1,134,878,778 (附註1)	67.93%
	1,596,005,726 (附註2)	95.53%
June Glory	1,134,878,778	67.93%
俊峰環球	1,596,005,726 (附註2)	95.53%

- (ii) 於二零零九年九月二十四日，即本報告日期，根據本公司按證券及期貨條例第三百三十六條之規定存置之權益登記冊記錄，下列實體於股份及相關股份中擁有按證券及期貨條例第十五部第二及第三分部須向本公司披露之權益：

於二零零九年九月二十四日於股份之好倉

股東名稱	所持有之股份數目	佔已發行 股份總數 之概約百分比
中國五礦	1,504,918,447 (附註1)	64.24%
香港五礦	1,504,918,447 (附註1)	64.24%
June Glory	1,504,918,447 (附註3)	64.24%

附註：

1. 該等股份由香港五礦之全資附屬公司June Glory持有，而香港五礦則為中國五礦所全資擁有。
2. 根據收購協議(定義見本公司日期為二零零八年十一月二十八日之通函)，及經第一補充協議及第二補充協議(定義見本公司日期為二零零九年八月十二日之通函)之修訂，1,596,005,726股可換股優先股(定義見本公司日期為二零零八年十一月二十八日之通函)擬配發及發行予俊峰環球(香港五礦之全資附屬公司，而香港五礦則為中國五礦所全資擁有)。該等可換股優先股初步按一兌一之基準兌換為股份。換股優先股的增設須待本公司獨立股東批准後，方可作實。  
  
根據第三補充協議(定義見本公司日期為二零零九年八月十二日之通函)，收購協議之訂約方同意(其中包括)發行股份代替可換股優先股以支付本集團於收購協議項下應付之代價(定義見本公司日期為二零零九年八月十二日之通函)。
3. 收購事項於二零零九年九月四日完成，根據第三補充協議之條款，450,039,669股股份已按俊峰環球之指示於二零零九年九月四日配發及發行予June Glory。

## 企業管治

### 企業管治常規守則

董事認為本公司於截至二零零九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(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，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前主席周中樞先生未能出席本公司的二零零九度股東週年大會。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，確認彼等於截至二零零九年六月三十日止六個月內均已遵守證券交易守則。

### 董事資料之變動

根據上市規則第 13.51B 條，自二零零八年年報日期後董事資料之變動載列如下：

董事姓名	變動詳情
周中樞先生	於二零零九年六月二十六日辭任本公司非執行董事、本公司主席及薪酬委員會主席
孫曉民先生	於二零零九年六月二十六日獲委任為本公司非執行董事、本公司主席及薪酬委員會主席
尹亮先生	於二零零九年四月二十九日辭任深圳交易所上市之特發信息股份有限公司之董事

### 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二零零九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、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零九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。

### 根據上市規則第 13.18 條及 13.21 條而作出之持續披露

1. OFL 及 Virtyre (其均為本公司之全資附屬公司) 接納一家銀行根據日期為二零零八年十一月二十七日及二零零九年五月七日分別發給 OFL 及 Virtyre 之融資函件 (「該等融資函件」)，有關授出額度總數為 245,000,000 港元之一般銀行融資 (「該等銀行融資」) 之要約。該等銀行融資並無特定期限。

作為提供該等銀行融資之其中一項條件，中國五礦必須於該等銀行融資有效期間 (直接或間接) 保持作為本公司主要股東 (定義未有於該等融資函件內界定) 之身份。違反上述條件將構成違約事件，並會導致該等銀行融資即時到期及需要即時償還該等銀行融資。

2. 本公司接納一家銀行根據日期為二零零八年十月九日發出之融資函件 (「該融資函件」)，有關授出額度總數為 500,000,000 港元之一般銀行融資 (「該銀行融資」) 之要約。其後，由 OFL 與該銀行簽訂貸款協議。該銀行融資為期三年，由貸款協議日期起開始計算。

作為提供該銀行融資之其中一項條件，中國五礦必須於該銀行融資有效期間 (直接或間接) 維持其於本公司之管理權及持有不少於 35% 本公司股權。違反上述條件將構成違約事件，並會導致該銀行融資即時到期及需要即時償還該銀行融資。

除上文所披露者外，本公司並無其他根據上市規則第 13.18 條及第 13.21 條而需要作出披露之責任。

### 致謝

因工作分工調整，周中樞先生由二零零九年六月二十六日起辭任本公司非執行董事及主席之職務。董事會謹此對周先生在任期間對本公司作出之貢獻及指導表示衷心感謝，並熱烈歡迎孫曉民先生加入董事會出任本公司非執行董事及主席。

承董事會命  
董事總經理  
何劍波

香港，二零零九年九月二十四日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓

簡明綜合中期財務資料的審閱報告  
致五礦建設有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第19至37頁的簡明綜合中期財務資料，此簡明綜合中期財務資料包括五礦建設有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)於二零零九年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，就簡明綜合中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等簡明綜合中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱簡明綜合中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明綜合中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零零九年九月二十四日

# 簡明綜合收益表

截至二零零九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	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	3	<b>378,053</b>	98,035
銷售成本	4	<b>(322,367)</b>	(83,164)
<b>毛利</b>		<b>55,686</b>	14,871
其他收益		<b>2,087</b>	145
銷售及分銷費用	4	<b>(5,179)</b>	(8,569)
行政開支	4	<b>(31,055)</b>	(12,739)
投資物業重估收益	8(a)	<b>20,000</b>	15,000
<b>經營溢利</b>		<b>41,539</b>	8,708
財務收入		<b>6,576</b>	10,825
財務成本		<b>(156)</b>	(310)
<b>除稅前溢利</b>		<b>47,959</b>	19,223
稅項支出	5	<b>(1,931)</b>	(18)
持續經營業務之本期間溢利		<b>46,028</b>	19,205
終止經營業務之本期間溢利		<b>-</b>	2,738
<b>本期間溢利</b>		<b>46,028</b>	21,943
<b>歸屬於：</b>			
本公司股權持有人		<b>40,961</b>	27,169
少數股東權益		<b>5,067</b>	(5,226)
		<b>46,028</b>	21,943
<b>期內本公司股權持有人應佔之每股盈利</b> (以每股港仙顯示)			
<b>基本與攤薄</b>			
— 持續經營業務	6	<b>3.67</b>	3.16
— 終止經營業務	6	<b>-</b>	0.35
		<b>3.67</b>	3.51
<b>股息</b>	7	<b>-</b>	-

# 簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	77,549	77,679
投資物業	8	917,959	897,959
商譽	8	11,391	9,003
		<b>1,006,899</b>	984,641
<b>流動資產</b>			
存貨	9	2,156,552	1,234,937
貿易及其他應收款項	10	231,018	251,438
應收客戶之合約工程總額		741	328
可退回當期稅項		707	707
受限制現金及已抵押存款		11,939	14,288
現金及銀行存款		1,117,568	635,853
		<b>3,518,525</b>	2,137,551
<b>資產總額</b>		<b>4,525,424</b>	3,122,192
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔之資本及儲備			
股本	11	167,075	111,383
儲備	12	1,991,454	1,470,677
		<b>2,158,529</b>	1,582,060
少數股東權益		<b>214,253</b>	194,918
<b>權益總額</b>		<b>2,372,782</b>	1,776,978

# 簡明綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	13	540,220	–
遞延稅項負債		7,285	7,069
其他負債		6,543	11,159
		<b>554,048</b>	18,228
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	484,540	449,322
遞延收入		10,620	194,995
當期應付稅項		43,882	43,535
借款	13	1,059,552	639,134
		<b>1,598,594</b>	1,326,986
<b>負債總額</b>		<b>2,152,642</b>	1,345,214
<b>權益及負債總額</b>		<b>4,525,424</b>	3,122,192
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,919,931</b>	810,565
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>2,926,830</b>	1,795,206

## 簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
本期間溢利	46,028	21,943
其他全面收入		
匯兌差額	14,081	41,107
本期間全面總收入	60,109	63,050
歸屬於：		
本公司股權持有人	52,170	53,803
少數股東權益	7,939	9,247
	60,109	63,050

# 簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核				
	本公司股權持有人應佔			少數 股東權益	總額
	股本 千港元	儲備 千港元	總額 千港元		
於二零零八年一月一日之結餘	77,383	800,707	878,090	195,246	1,073,336
本期間全面總收入	-	53,803	53,803	9,247	63,050
於二零零八年六月三十日之結餘	77,383	854,510	931,893	204,493	1,136,386
於二零零九年一月一日之結餘	111,383	1,470,677	1,582,060	194,918	1,776,978
供股時發行股份	55,692	467,809	523,501	-	523,501
收購一間附屬公司	-	-	-	11,396	11,396
僱員購股權福利	-	798	798	-	798
本期間全面總收入	-	52,170	52,170	7,939	60,109
於二零零九年六月三十日之結餘	167,075	1,991,454	2,158,529	214,253	2,372,782



## 簡明綜合現金流量表

截至二零零九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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營活動所得／(所用)現金淨額	9,956	(11,537)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(491,985)	6,927
融資活動所得／(所用)現金淨額	963,744	(9,160)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	481,715	(13,770)
於期初之現金及現金等價物	635,853	796,683
於期末之現金及現金等價物	1,117,568	782,913
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行存款	1,117,568	783,143
銀行透支	-	(230)
	1,117,568	782,913

## 1. 組織及業務

五礦建設有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要從事房地產發展及項目管理、專業建築及物業投資。本集團之業務主要在兩個經濟區域經營。香港及澳門，以及中華人民共和國(除香港及澳門外)(「中國」)為本集團全部業務之主要市場，另有小部份收入來自其他國家。

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。本公司在香港聯合交易所有限公司上市。

本簡明綜合財務資料以港幣千元(千港元)列值(除非另有說明)。本簡明綜合財務資料已經由本公司之董事會於二零零九年九月二十四日批准刊發。

## 2. 編製基準及會計政策

截至二零零九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頒佈之香港會計準則(「會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合財務資料應與截至二零零八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。

除採納下列須於二零零九年一月一日開始之財政年度首次採納之新訂及經修訂準則外，編制本簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所列表者一致。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第8號	營運分部

香港會計準則第1號(經修訂)禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人權益變動」)，並規定「非擁有人權益變動」須與擁有人權益變動分開呈列。所有「非擁有人權益變動」須在業績報表中呈列。本集團已呈列根據經修訂披露規定編製之兩份業績報表，收益表及全面收益表。

香港會計準則第23號(經修訂)規定一家實體將收購、建造或生產合資格資產(即需頗長時間以達致其用途或可供銷售的資產)直接應佔之借貸成本撥充資本，作為該資產成本其中部分。該等借貸成本即時列為支出之選擇權已予剔除。採用此項經修訂準則對本集團之財務資料並無重大影響。

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」。其要求採用「管理方法」，據此，分部資料按內部報告採用之相同基準呈列。採用此項新準則對本集團之財務資料並無重大影響。

## 3. 分部資料

主要經營決策者已被確定為董事會。董事會審閱本集團之內部財務報告，以評估表現及分配資源。董事會乃根據該等報告釐定下列經營分部：

房地產發展及項目管理：	於中國發展住宅及商用物業，以及提供建築項目管理服務
專業建築：	在香港及中國設計、安裝及銷售幕牆、鋁窗、門及防火物料
物業投資：	從香港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
製造及貿易(於二零零八年終止)：	在香港及中國製造及買賣潤滑油、工業用具及化工產品

	持續經營業務						終止經營業務			
	房地產發展及項目管理		專業建築		物業投資		總額		製造及貿易	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
截至六月三十日止六個月 (未經審核)										
收入										
對外客戶銷售	273,572	557	81,049	87,048	23,432	10,430	378,053	98,035	-	37,046
業績										
分部業績	13,753	(18,355)	4,636	1,354	41,158	24,069	59,547	7,068	-	2,049
未分配(成本)/溢利淨額							(18,008)	1,640	-	-
經營溢利							41,539	8,708	-	2,049
財務收入							6,576	10,825	-	-
財務成本							(156)	(310)	-	(8)
稅項(支出)/撥回							(1,931)	(18)	-	697
本期間溢利							46,028	19,205	-	2,738
其他分部資料										
折舊	328	405	282	266	579	73	1,189	744	-	281

未分配(成本)/溢利淨額代表企業開支及虧損扣除企業收入及收益(如匯兌收益淨額2,000,000港元(二零零八年六月三十日：18,500,000港元))。

## 4. 按性質劃分之開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
攤銷土地租賃溢價	13,419	7,132
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(13,213)	(7,132)
	206	—
折舊	1,921	1,160
營運租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低租賃付款	2,330	3,598
售出存貨成本	241,859	—
匯兌收益淨額	(1,975)	(18,468)
僱員福利支出(包括董事酬金)	21,879	19,459
撥回應收款項減值撥備	(6,335)	—
賺取租金收入之投資物業之直接開支	3,801	1,244
專業建築成本	76,707	81,746
銷售及分銷費用	5,179	8,569
法律及專業費用	2,319	2,474
項目管理成本	—	174
其他	10,710	4,516
銷售成本、銷售及分銷費用以及行政開支總額	358,601	104,472

## 5. 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(二零零八年六月三十日：無)。

企業所得稅乃以本期間源自中國之估計應課稅溢利按25%(二零零八年六月三十日：15%)之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
當期稅項 — 中國企業所得稅		
當期撥備	1,715	18
遞延稅項		
暫時差異之確認	216	—
稅項支出	1,931	18

## 6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按股權持有人應佔本集團溢利除以期內已發行普通股之加權平均數計算。

由於期內並無潛在具攤薄影響之股份，故每股基本及攤薄盈利相同(二零零八年六月三十日：無)。本公司尚未行使之購股權對每股盈利並無攤薄影響。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
已發行普通股加權平均股數(千股)	1,116,909	773,832
股權持有人應佔持續經營業務溢利(千港元)	40,961	24,431
持續經營業務每股盈利(港仙)	3.67	3.16
股權持有人應佔終止經營業務溢利(千港元)	—	2,738
終止經營業務每股盈利(港仙)	—	0.35

## 7. 股息

董事不建議就截至二零零九年六月三十日止六個月派發中期股息(二零零八年六月三十日：無)。

## 8. 資本開支

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	商譽 千港元
截至二零零九年六月三十日止六個月			
於二零零九年一月一日之期初賬面淨值	77,679	897,959	9,003
添置	1,643	—	2,293
重估收益(a)	—	20,000	—
折舊	(1,921)	—	—
匯兌差額	148	—	95
於二零零九年六月三十日之期末賬面淨值	77,549	917,959	11,391

(a) 本集團已參考同區及狀況相同且受類似租約及其他合約規限之同類物業的市場價格而估計投資物業於二零零九年六月三十日之公平值。本期間確認重估收益20,000,000港元(二零零八年：15,000,000港元)。

## 9. 存貨

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
原材料	—	1,480
可供出售已落成之物業 — 位於中國	92,890	15,934
發展中物業 — 位於中國 (a)	2,063,662	1,217,523
	<b>2,156,552</b>	1,234,937

## (a) 發展中物業

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
土地成本	1,638,348	731,673
在建工程	425,314	485,850
	<b>2,063,662</b>	1,217,523

## 10. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易及合約應收款項，貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	15,757	39,899
31至60日	9,751	31,811
61至90日	24,682	25,525
90日以上	110,052	73,773
	<b>160,242</b>	171,008
減：應收款項減值撥備	(1,208)	(1,196)
	<b>159,034</b>	169,812

截至二零零九年六月三十日止期間，本集團概無就合約應收款項給予客戶信貸期。就貿易應收款項給予客戶之信貸期為自發票日期起計30日至60日。

11. 股本

	截至二零零九年 六月三十日止六個月		截至二零零八年 十二月三十一日止年度	
	股份數目 (千股)	價值 千港元	股份數目 (千股)	價值 千港元
法定(每股面值0.1港元之普通股) 於期/年初及期/年終之結餘	2,000,000	200,000	2,000,000	200,000
已發行及繳足(每股面值0.1港元之 普通股)				
於期/年初之結餘	1,113,832	111,383	773,832	77,383
作為收購一間附屬公司之代價 而發行之股份(b)	—	—	340,000	34,000
供股時發行股份(c)	556,916	55,692	—	—
於期/年終之結餘	1,670,748	167,075	1,113,832	111,383

(a) 購股權變動如下：

	購股權數目	
	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 (千股)	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 (千股)
於期/年初之結餘	13,630	—
已授出	—	13,630
已調整	1,817	—
於期/年終之結餘	15,447	13,630

(b) 截至二零零八年十二月三十一日止年內，本公司以每股1.58港元配發及發行340,000,000股每股面值0.1港元之普通股，作為收購一間附屬公司之代價。

(c) 於二零零九年六月三十日，本公司按每持有兩股獲配發一股供股股份之基準，以每股0.94港元完成供股。結果，556,915,891股每股面值0.1港元之普通股獲配發及發行。

## 12. 儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	資本贖回 儲備 千港元	僱員股份 為基礎補償 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零八年一月一日之結餘	410,942	600,412	769	—	23,713	—	(235,129)	800,707
匯兌調整	—	—	—	—	26,634	—	—	26,634
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	27,169	27,169
於二零零八年 六月三十日之結餘	410,942	600,412	769	—	50,347	—	(207,960)	854,510
於二零零九年一月一日之結餘	<b>914,142</b>	<b>600,412</b>	<b>769</b>	<b>133</b>	<b>48,172</b>	<b>1,314</b>	<b>(94,265)</b>	<b>1,470,677</b>
供股時發行股份	<b>467,809</b>	—	—	—	—	—	—	<b>467,809</b>
僱員購股權福利	—	—	—	<b>798</b>	—	—	—	<b>798</b>
匯兌調整	—	—	—	—	<b>11,209</b>	—	—	<b>11,209</b>
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	<b>40,961</b>	<b>40,961</b>
於二零零九年 六月三十日之結餘	<b>1,381,951</b>	<b>600,412</b>	<b>769</b>	<b>931</b>	<b>59,381</b>	<b>1,314</b>	<b>(53,304)</b>	<b>1,991,454</b>



13. 借款

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
非流動		
銀行借款，有抵押	540,220	—
流動		
銀行借款，有抵押	267,655	259,222
一間同系附屬公司之貸款，有抵押	171,301	169,711
附屬公司少數投資者之貸款，無抵押	620,596	210,201
	1,059,552	639,134
借款總額	1,599,772	639,134

14. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易、票據及合約應付款項，貿易、票據及合約應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	4,999	29,222
31至60日	5,627	18,116
61至90日	9,738	21,280
90日以上	84,594	65,715
	104,958	134,333

## 15. 資本承擔

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
已訂約但未撥備之承擔		
物業發展	<b>384,730</b>	289,816
投資於一間新房地產發展公司之資本金	-	514,101
其他	<b>187</b>	187
	<b>384,917</b>	804,104

## 16. 財務擔保

於二零零九年六月三十日，本集團就若干本集團物業買家獲授之按揭融資而向銀行給予擔保418,395,000港元(二零零八年：422,249,000港元)。

## 17. 收購附屬公司

於二零零九年四月二十一日，本集團連同一名少數投資者分別收購五礦地產南京有限公司(「五礦地產南京」)50.89%及47.99%股權。五礦地產南京於中國主要從事物業發展，於二零零九年四月二十一日至二零零九年六月三十日期間，其為本集團貢獻收入為零港元及虧損淨額3,341,000港元。倘該項收購於二零零九年一月一日進行，本集團之收入應增加零港元，本期間溢利將減少3,691,000港元。此等金額乃按本集團之會計政策計算。

17. 收購附屬公司(續)

於二零零九年  
四月二十一日  
千港元

所收購資產於收購日期的淨值	
存貨	1,023,063
貿易及其他應收款項	106
現金及銀行存款	6,567
貿易及其他應付款項	(542)
股東貸款	(1,020,144)
	<u>9,050</u>
來自下列各方之注資	
— 本集團	516,606
— 少數投資者	487,111
	<u>1,012,767</u>
本集團及少數投資者於注資後應佔所 收購之98.88%的資產淨值	<u>1,001,424</u>
來自下列各方之注資	
— 本集團	516,606
— 少數投資者	487,111
	<u>1,003,717</u>
收購所產生之商譽	<u>2,293</u>

於收購日期二零零九年四月二十一日收購之所有資產及負債之公平值與其賬面值相若。

有關收購產生之現金流入淨額分析如下：

截至二零零九年六月三十日止期間  
千港元

所收購現金及銀行存款	6,567
加：少數投資者之注資	487,111
有關收購附屬公司之現金流入淨額	<u>493,678</u>

## 18. 關聯方交易

董事認為，直接控股公司為在英屬處女群島註冊成立之 June Glory International Limited；中間控股公司為在香港註冊成立之中國五礦香港控股有限公司（「香港五礦」）；而最終控股公司則為在中國註冊成立之中國五礦集團公司（「中國五礦」）。

本集團與關聯方於本集團日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

## (a) 與關聯方之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向一間同系附屬公司收取建築項目管理服務收入 (i)	-	(557)
向關聯公司收取專業建築收入 (ii)	<b>(21,400)</b>	(26,732)
給予關聯公司有關房地產發展項目之建築成本 (ii)	-	89,669
給予一間同系附屬公司有關房地產發展項目之建築成本 (iii)	<b>30,269</b>	26,264
向同系附屬公司支付租金開支及特許租用費 (iv)	-	1,273
向同系附屬公司收取租金收入 (iv)	<b>(3,065)</b>	-
給予一間附屬公司之少數投資者之貸款利息開支 (v)	<b>5,765</b>	7,965
給予一間同系附屬公司之貸款利息開支 (vi)	<b>6,259</b>	3,238
來自國有銀行之利息收入 (ii)	<b>(6,557)</b>	(10,491)
給予國有銀行之利息開支 (ii)	<b>8,448</b>	8,468
給予一間同系附屬公司之利息開支 (vii)	-	615

18. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之結餘

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
就專業建築合約應收關聯公司之合約及其他款項(ii)	66,307	71,009
給予一間同系附屬公司就房地產發展項目之預付建築成本(iii)	31,305	-
就房地產發展項目應付一間同系附屬公司之合約款項(iii)	(12,557)	(21,469)
就房地產發展項目應付關聯公司之合約款項(ii)	-	(59,958)
附屬公司少數投資者之貸款(v)	(620,596)	(210,201)
一間同系附屬公司之短期貸款(vi)	(171,301)	(169,711)
應付附屬公司少數投資者之款項(viii)	(99,184)	(11,130)
國有銀行之銀行借款(ii)	(814,125)	(251,658)
於國有銀行之銀行存款(ii)	991,621	638,471

(c) 主要管理人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及短期僱員福利	3,754	3,317
退休金成本一定額供款計劃	138	30
	3,892	3,347

**18. 關聯方交易(續)**

附註：

- (i) 有關本公司旗下一間附屬公司與一間同系附屬公司所訂立日期為二零零四年七月二十九日建築項目管理協議之詳情已載於本公司所刊發日期為二零零四年七月二十九日之公告內。
- (ii) 由於中國五礦為國有企業，中國政府因而被視為本公司之最終控制方。除中國五礦外，由中國政府直接或間接控制之其他國有企業及其附屬公司亦被視為本集團之關聯方。為平衡在作出披露之成本及效益，本集團只披露與該等國有企業進行之重大交易。
- (iii) 有關本公司附屬公司與一間同系附屬公司所訂立建築合約之詳情已載於本公司所刊發日期為二零零七年七月三十一日及二零零八年九月三十日之公告內。
- (iv) 向本公司之同系附屬公司收取租金收入／支付租金開支及特許租用費乃根據有關訂約方所訂立多項協議並參考市場租金釐定。
- (v) 212,212,000港元之無抵押貸款乃由一名少數投資者(中國五礦之間接附屬公司)提供，按中國人民銀行不時所報人民幣一至三年定期貸款每年浮動年利率計息，須於二零零九年十一月十二日償還。剩餘之408,384,000港元乃無抵押、免息及無固定還款期。
- (vi) 一間同系附屬公司向本公司一間附屬公司提供為期一年、按年利率7.2765厘計息之短期貸款，乃以香港五礦之公司擔保作抵押。於二零零八年六月三十日期內，貸款利息是按年利率7.029厘計算。
- (vii) 應付一間同系附屬公司之款項乃按中國人民銀行不時所報人民幣短期貸款每年浮動年利率之百分之九十計息，該款項乃無抵押並須於二零零八年償還。有關交易構成上市規則界定之一項關連交易。
- (viii) 應付本公司附屬公司少數投資者之款項乃無抵押，須應要求償還。

**19. 結算日後事項**

- (i) 本公司分別於二零零九年八月十八日及二零零九年八月二十六日完成配售現有股份及認購新股份。合計222,000,000股股份獲配售及222,000,000股新股份獲配發及發行，所得款項淨額約為453,000,000港元。
- (ii) 於二零零九年九月四日，本集團完成收購幸達有限公司，交易詳情載於本公司日期為二零零九年八月十二日之通函內。

在本中期報告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「章程細則」	指	本公司之章程細則
「企業管治守則」	指	企業管治常規守則
「中國五礦」	指	中國五礦集團公司
「本公司」或「五礦建設」	指	五礦建設有限公司
「瑞和香港」	指	瑞和(香港)裝飾工程有限公司
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「June Glory」	指	June Glory International Limited
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「幸達」	指	幸達有限公司
「香港五礦」	指	中國五礦香港控股有限公司
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「俊峰環球」	指	俊峰環球有限公司
「OFL」	指	ONFEM Finance Limited



「中國」	指	中華人民共和國
「供股事項」	指	本公司於二零零九年六月按二供一的基準進行的供股事項
「人民幣」	指	人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港證券及期貨條例
「股東」	指	本公司之股東
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「購股權計劃」	指	本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃
「金橋瑞和」	指	上海金橋瑞和裝飾工程有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「先舊後新配售事項」	指	本公司於二零零九年八月配售本公司222,000,000股現有股份及認購222,000,000股新股份之事項
「美元」	指	美元
「Virtyre」	指	Virtyre Limited
「%」	指	百分比



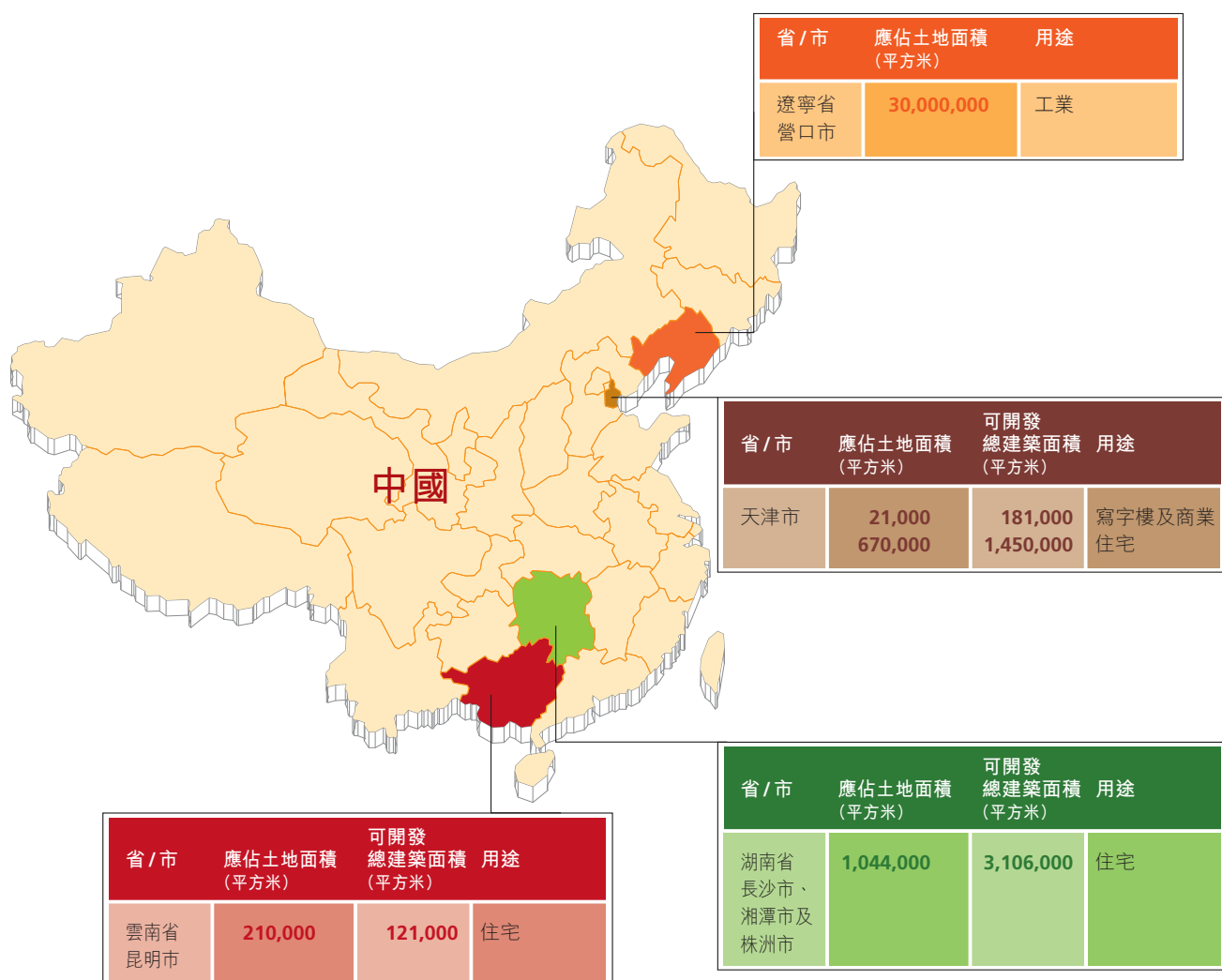
## 關於中國五礦集團公司

中國五礦集團公司(「中國五礦」)於1950年成立，是以黑色金屬、有色金屬、房地產、金融及物流服務為主業，實行全球化經營的大型國有企業集團。2008年中國五礦營業額達277億美元，位列美國財富雜誌2009世界500強企業第331位。

近年來，中國五礦以住宅開發和工業地產為基礎，積極介入商業地產和建築安裝業務，積累了豐富的發展資源。其中，在環渤海、華東及中部經濟發達地區擁有住宅及商業用地，可開發總建築面積超過490萬平方米(中國五礦應佔實際權益超過420萬平方米)。另外，在遼寧省營口市擁有工業土地儲備佔地面積超過30平方公里。

中國五礦透過其香港之附屬公司 — 中國五礦香港控股有限公司持有五礦建設約64.24%股權。國務院國有資產監督管理委員會批准中國五礦增列房地產開發與經營為其中一項主營業務之後，中國五礦即宣佈以五礦建設為其房地產主業的唯一上市旗艦，通過逐步注資，整合旗下房地產資源，實現房地產業務的整體上市，最終將五礦建設打造為一家具備競爭力和影響力的優秀房地產企業，為員工、股東和社會創造最大價值。

## 中國五礦發展中項目





# 五礦建設有限公司\*

## MINMETALS LAND LIMITED

香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓

18th Floor, China Minmetals Tower, 79 Chatham Road South,  
Tsimshatsui, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel : 2613 6363

傳真 Fax : 2581 9823

網址 Website : [www.minmetalsland.com](http://www.minmetalsland.com)

\*For identification purpose only 僅供識別