

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。



五礦地產有限公司

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

截至二零一七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

五礦地產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一六年同期之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零一七年
千港元
(未經審核)

二零一六年
千港元
(未經審核)

	附註	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入	3	4,375,868	3,787,639
銷售成本		(2,750,145)	(2,939,313)
毛利		1,625,723	848,326
其他收入、其他收益及虧損	4	35,099	34,746
投資物業公允值變動		43,000	25,360
銷售及營銷開支		(74,442)	(72,819)
行政及其他開支		(186,115)	(172,961)
財務收入		66,418	130,180
財務成本		(33,808)	(32,222)
分佔聯營公司業績		127	98
除稅前溢利		1,476,002	760,708
所得稅開支	5	(723,682)	(299,814)
本期間溢利	6	752,320	460,894
本期間溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		395,424	257,084
非控股股東權益		356,896	203,810
		752,320	460,894
本公司股權持有人			
應佔溢利之每股盈利，港仙			
基本	8	11.82	7.69
攤薄	8	11.82	7.68

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一七年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零一七年
千港元
(未經審核)

二零一六年
千港元
(未經審核)

本期間溢利	<u>752,320</u>	<u>460,894</u>
其他全面收入/(支出)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
匯兌差額	394,457	(374,252)
現金流對沖的對沖工具之公允值虧損	(68,373)	—
分佔聯營公司其他全面收入/(開支)	<u>34,974</u>	<u>(24,338)</u>
	361,058	(398,590)
其後不會重新分類至損益之項目：		
自用物業轉移至投資物業後之重估收益	—	3,045
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收益/(虧損)	<u>260,431</u>	<u>(108,321)</u>
	260,431	(105,276)
本期間其他全面收入/(支出)	<u>621,489</u>	<u>(503,866)</u>
本期間全面收入/(支出)總額	<u>1,373,809</u>	<u>(42,972)</u>
本期間全面收入/(支出)總額歸屬於：		
本公司股權持有人	950,574	(161,728)
非控股股東權益	<u>423,235</u>	<u>118,756</u>
	<u>1,373,809</u>	<u>(42,972)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 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		187,792	186,661
投資物業		1,705,609	1,662,326
商譽		9,153	8,879
於聯營公司之權益		1,176,153	1,141,052
透過其他全面收益按公允值 計量之財務資產		742,113	481,682
其他財務資產		47,264	115,637
遞延稅項資產		718,048	560,757
		<u>4,586,132</u>	<u>4,156,994</u>
流動資產			
存貨		26,889,954	18,919,140
應收客戶之合約工程款項		340,524	347,537
預付款項、貿易及其他應收款項	9	5,696,176	11,764,690
受限制現金及銀行存款		683,352	242,201
不受限制現金及銀行存款		8,395,072	5,431,519
		<u>42,005,078</u>	<u>36,705,087</u>
資產總額		<u>46,591,210</u>	<u>40,862,081</u>
權益			
股本		334,444	334,444
儲備		7,064,477	6,247,680
本公司股權持有人應佔之權益		7,398,921	6,582,124
非控股股東權益		2,380,885	1,967,748
權益總額		<u>9,779,806</u>	<u>8,549,872</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)
於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款		13,119,902	11,314,859
遞延稅項負債		137,024	131,080
其他負債		386	386
		<u>13,257,312</u>	<u>11,446,325</u>
流動負債			
借款		1,983,863	299,564
其他財務負債		15,145	—
貿易及其他應付款項	10	9,423,445	7,753,209
遞延收入		12,002,212	12,419,623
應付稅項		129,427	393,488
		<u>23,554,092</u>	<u>20,865,884</u>
負債總額		<u>36,811,404</u>	<u>32,312,209</u>
權益及負債總額		<u>46,591,210</u>	<u>40,862,081</u>
流動資產淨值		<u>18,450,986</u>	<u>15,839,203</u>
資產總額減流動負債		<u>23,037,118</u>	<u>19,996,197</u>

附註：

1. 一般資料

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（除香港外）（「中國」）為本集團業務之主要市場。

本公司為一家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。其直接控股公司為 June Glory International Limited，一家在英屬處女群島成立的公司，而其最終控股股東為中國五礦集團公司，一家在中國成立的公司。

除非另有註明，此等簡明綜合財務報表以港幣千元（千港元）列值與本公司之功能貨幣相同。此等簡明綜合財務報表已經由本公司董事會（「董事會」）於二零一七年八月三十日批准刊發。

2. 編製基準及主要會計政策

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，惟投資物業及若干金融工具（均按公允值計量）除外。

除下文所述外，截至二零一七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二零一六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」）之修訂，該等修訂與編製本集團簡明綜合財務報表有關。

香港會計準則第 7 號之修訂
香港會計準則第 12 號之修訂
香港財務報告準則第 12 號之修訂

披露計劃
就未變現虧損確認遞延稅項資產
二零一四年至二零一六年週期之部份年度改進

於本中期期間採納上述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認為執行董事。執行董事審閱本集團內部財務報告，以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告而決定劃分下列各經營分部：

房地產發展	:	發展及銷售住宅及商用物業
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	:	從持有出租物業賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
證券投資	:	投資證券

執行董事未擬定任何經營分部於本集團之呈報分部層面進行合併。

分部收入及業績

	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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收入										
總分部收入	3,858,724	3,310,480	484,565	481,390	35,493	32,505	—	—	4,378,782	3,824,375
分部間收入	—	—	(413)	(35,555)	(2,501)	(1,181)	—	—	(2,914)	(36,736)
對外客戶銷售	<u>3,858,724</u>	<u>3,310,480</u>	<u>484,152</u>	<u>445,835</u>	<u>32,992</u>	<u>31,324</u>	—	—	<u>4,375,868</u>	<u>3,787,639</u>
業績										
分部業績	<u>1,420,138</u>	<u>641,196</u>	<u>20,071</u>	<u>19,815</u>	<u>72,259</u>	<u>51,234</u>	<u>20,736</u>	<u>18,432</u>	<u>1,533,204</u>	<u>730,677</u>
未分配企業 開支，淨額									(89,939)	(68,025)
財務收入									1,443,265	662,652
財務成本									66,418	130,180
分佔聯營公司業績									(33,808)	(32,222)
除稅前溢利									<u>127</u>	<u>98</u>
									<u>1,476,002</u>	<u>760,708</u>

分部資產

	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	
	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	<u>36,288,772</u>	<u>33,520,084</u>	<u>1,158,968</u>	1,123,835	<u>2,000,157</u>	1,768,600	<u>762,855</u>	481,682	<u>40,210,752</u>	36,894,201
未分配企業資產									<u>6,380,458</u>	3,967,880
資產總額									<u>46,591,210</u>	<u>40,862,081</u>

4. 其他收入、其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
政府資助	3,046	424
股息收入	20,742	18,438
收取一家居間控股公司及最終控股公司之管理費用收入	16,909	10,170
其他財務負債公允值虧損	(15,145)	—
其他	<u>9,547</u>	<u>5,714</u>
	<u>35,099</u>	<u>34,746</u>

5. 所得稅開支

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（二零一六年六月三十日：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%（二零一六年六月三十日：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	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	491,778	229,397
土地增值稅	369,796	94,361
遞延稅項	(137,892)	(23,944)
	<u>723,682</u>	<u>299,814</u>

6. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
本期間溢利已扣除下列各項：		
折舊	3,978	4,616
已售出物業成本 (附註(i))	2,307,494	2,547,208
專業建築成本	437,323	386,511
賺取租金收入之投資物業之直接開支	5,328	5,594
營運租賃費用—有關土地及樓宇之最低租賃付款	6,613	13,559
匯兌虧損淨額	17,004	4,721
法律及專業費用	5,397	5,022
僱員福利開支（包括董事酬金）(附註(ii))	84,725	85,098

附註：

(i) 利息開支 181,288,000 港元（二零一六年六月三十日：167,535,000 港元）已包含在已售出物業成本中。

(ii) 此外，僱員福利開支以資本化方式撥入發展中物業為 19,822,000 港元（二零一六年六月三十日：20,866,000 港元）。

7. 股息

本公司董事（「董事」）不建議就截至二零一七年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一六年六月三十日：無）。

於本中期期間，已就截至二零一六年十二月三十一日止年度向本公司股東派付每股普通股 4.0 港仙合共 133,777,000 港元之末期股息（二零一六年六月三十日：已就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付每股普通股 2.0 港仙合共 66,886,000 港元）。

8. 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間已發行普通股股數計算。

每股攤薄盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利且按調整已發行普通股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	
	二零一七年 (千股)	二零一六年 (千股)
股份數目：		
已發行普通股股數	3,344,438	3,344,279
購股權調整	2,171	1,944
用於計算每股攤薄盈利之普通股股數	<u>3,346,609</u>	<u>3,346,223</u>

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：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	187,672	181,979
91至180日	32,958	28,986
181日至1年	70,020	88,641
1年至2年	120,563	158,270
2年以上	93,602	41,963
	<u>504,815</u>	<u>499,839</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：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	284,109	357,298
91至180日	315,427	49,361
181日至1年	320,439	104,442
1年至2年	34,545	50,817
2年以上	145,586	153,314
	<u>1,100,106</u>	<u>715,232</u>

11. 承擔

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未計提		
— 有關土地使用權收購之開支	—	924,492
— 有關發展中物業開支	1,343,745	1,419,555
	<u>1,343,745</u>	<u>2,344,047</u>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於二零一七年上半年的綜合收入為 4,375,900,000 港元，較去年同期的綜合收入 3,787,600,000 港元上升 15.5%。房地產發展分部收入上升 16.6% 至 3,858,700,000 港元（二零一六年六月三十日：3,310,500,000 港元），佔整體收入 88.2%。房地產發展業務收入之大幅增長，主要由於交付買家之物業平均售價增加所致。專業建築分部收入增加 8.6% 至 484,200,000 港元（二零一六年六月三十日：445,800,000 港元）；物業投資分部收入增加 5.4% 至 33,000,000 港元（二零一六年六月三十日：31,300,000 港元）。

於回顧期內，由於較高利潤的產品獲確認入賬，本集團綜合毛利率由 22.4% 顯著上升至 37.2%。由於同類型物業（特別是 LKF 29）的市場估值於二零一七年上半年有所上升，香港投資物業估值收益大幅增加至 43,000,000 港元（二零一六年六月三十日：25,400,000 港元）。

銷售開支僅輕微增加至 74,400,000 港元（二零一六年六月三十日：72,800,000 港元），乃由於若干項目所在地面臨更強的監管政策下，減慢銷售推廣計劃。行政及其他開支增加至 186,100,000 港元（二零一六年六月三十日：173,000,000 港元），乃由於本集團美元債券之匯兌虧損增加 12,300,000 港元至 17,000,000 港元（二零一六年六月三十日：4,700,000 港元）。

由於本集團於期內使用較多現金資源收購土地，財務收入顯著下降至 66,400,000 港元（二零一六年六月三十日：130,200,000 港元）。於二零一七年上半年，在扣除 217,800,000 港元（二零一六年六月三十日：210,000,000 港元）以資本化方式撥入發展中物業後，於損益表列支的財務成本增加至 33,800,000 港元（二零一六年六月三十日：32,200,000 港元）。

於期內，經扣除投資物業估值收益之核心利潤增加 68.4% 至 741,500,000 港元（二零一六年六月三十日：440,300,000 港元）。本公司股權持有人應佔溢利由去年同期之 257,100,000 港元增加 53.8% 至 395,400,000 港元，而每股基本盈利增加至 11.82 港仙（二零一六年六月三十日：7.69 港仙）。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項目之資金需求後，認為不就截至二零一七年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一六年六月三十日：無），乃符合本集團及股東之整體長遠利益。

於二零一七年六月三十日，本集團之資產淨值增加 14.4% 至 9,779,800,000 港元（二零一六年十二月三十一日：8,549,900,000 港元），乃由於核心收益顯著增加，以及人民幣匯率於期內上升導致儲備增加所致。本集團之財務狀況維持穩健：淨負債率為 61.6%（二零一六年十二月三十一日：69.5%），流動資產淨值上升 16.5% 至 18,451,000,000 港元（二零一六年十二月三十一日：15,839,200,000 港元），遞延收入佔流動負債 51.0%，輕微下降 3.4% 至 12,002,200,000 港元（二零一六年十二月三十一日：12,419,600,000 港元），將於預售物業竣工及交付買家時確認為本集團之收益。

市場回顧及展望

二零一七年上半年，隨著各地因城施策的大力調控，樓市已逐漸清晰了「房子是用來住的，不是用來炒的」定位。在政策層面，二零一七年上半年出台樓市新政的城市數量、調控力度、手段之多，可謂史上最嚴。在中國樓市調控政策發佈最密集的這半年裡，開啟了限購、限貸、限價、限售、限商的「5限」時代。相比往年調控，本次調控週期最明顯的是增加了「限售+限商」，使得房地產流動性進一步降低，打擊了房地產市場的投資投機需求。總的來看，已經有超過50個城市進行了調控，而且調控城市的行列仍在繼續增加，僅就數量而言也是史無前例的。

另一方面，重點城市一手房銷售依舊火熱，核心原因是「限價」導致了一手房市場出現的價格倒掛現象使得購房者產生了「買到就是賺到」的購買氣氛。部分樓盤非常搶手，甚至需要搖號或出現了「日光盤」。而對於房地產企業而言，上半年則是與限價政策博弈的半年，在預售證發放速度放緩、預售價格受限的情況下，部分房地產企業選擇了捂盤惜售策略。整體而言，房地產企業在去年的銷售慣性下，仍可維持較好的業績，然而進入下半年，鑒於不少企業將臨近償債高峰期，且當前對債務資金層面的政策及政府審批管控較為嚴厲，融資難度加大，房地產企業可能會很快面臨資金緊絀的情況。屆時，現金流或許比利潤更為重要，預計下半年多數房地產企業將會加快銷售步伐，其對價格的堅守也將有所鬆動。此外，鑒於近期房地產企業股價上升，預期房地產企業在股票資本市場的融資活躍度亦將在下半年有所提升。

在土地市場方面，由於二零一六年房地產市場整體銷售火熱，房地產企業在二零一七年處於積極拿地、補庫存的階段。尤其是熱點城市土地供應量嚴重不足，成為開發商爭搶的主要目標。熱點城市為控制土地溢價，不斷推出如「限地價、限房價、競自持面積」等土地調控的新方法，「落實調控、確保平穩」也因而成為了二零一七年上半年土地市場的主旋律。為調控地價、建立及完善房地產長效機制、大力發展住房租賃市場，北京、佛山等地均出現了全「自持地塊」或明確土地用途為租賃住房的先例。此舉無疑對開發商的資金實力及開發運作能力均提出了更嚴格的要求。在此環境下，聯合體或財團方式將成為獲取土地資源的主流方式，本集團也會採取此等方法，在成本合理的前提下，實現快速擴張，並降低經營風險。

上半年，本集團積極參與一線及核心二線城市的土地競拍活動，並以招拍掛形式拿地，首次成功進入了武漢市場。此外，本集團和其他房地產開發商一起在7月初成功競得南京江浦區及河西區兩塊住宅用地，印證了本集團「佈局熱點城市、深耕優勢區域」的投資策略，為公司提供了優質的土地儲備，以迎合未來盈利及業務發展所需。

本集團自去年購入油塘地塊後，持續關注香港及海外房地產市場。相對於本集團長期發展的中國市場，香港及歐美亞洲部分門戶型大城市的土地價格與銷售價格比率及利潤率一直維持在合理水平。本集團將把握在這些城市的潛在投資與項目合作機會，繼續實現本集團的海外投資戰略。

在財務方面，本集團將繼續利用上市融資平台及央企背景的競爭優勢，通過各種融資管道吸納低成本資金，並同時嚴控回款率，提升項目資金周轉，使負債率保持在相對合理水平。

經營回顧

本集團截至二零一七年六月三十日止六個月按經營分部劃分之收入及業績，以及去年同期之比較數字如下：

分部收入	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零一七年		二零一六年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	3,858.7	88.2	3,310.5	87.4	16.6
專業建築	484.2	11.1	445.8	11.8	8.6
物業投資	33.0	0.7	31.3	0.8	5.4
總計	4,375.9	100.0	3,787.6	100.0	15.5

分部業績	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零一七年		二零一六年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	1,420.1	92.6	641.2	87.8	121.5
專業建築	20.1	1.3	19.8	2.7	1.5
物業投資	72.3	4.7	51.2	7.0	41.2
證券投資	20.7	1.4	18.5	2.5	11.9
總計	1,533.2	100.0	730.7	100.0	109.8

房地產發展

土地儲備

於二零一七年六月三十日，本集團旗下十七個房地產發展項目，分佈北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、武漢、惠州、佛山、廣州及香港等十一個城市，合共可開發土地儲備總樓面面積約為 3,200,000 平方米。

簽約銷售額

於二零一七年上半年，本集團之簽約銷售總額達 2,757,000,000 元人民幣（二零一六年六月三十日：7,449,000,000 元人民幣），簽約銷售總樓面面積為 145,000 平方米（二零一六年六月三十日：357,000 平方米），簽約銷售逾 1,954 個單位（二零一六年六月三十日：2,763 個單位），平均售價維持每平方米約 19,039 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。

二零一六年及二零一七年上半年之簽約銷售額按項目劃分的分析列示如下：

項目	截至二零一七年六月三十日止六個月			截至二零一六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	1,539	21,230	72,514	1,604	22,893	70,097
營口五礦·鉑海灣	55	12,064	4,574	42	7,290	5,722
廊坊五礦萬科城	510	42,628	11,972	422	40,528	10,405
天津中國五礦商務大廈	—	—	—	—	—	—
南京五礦·九壘台	—	—	—	342	20,854	16,401
南京五礦·崇文金城*	27	—	—	2,552	79,895	31,947
南京晏山居	42	1,210	34,884	1,612	47,959	33,625
長沙五礦·龍灣國際社區	242	38,797	6,229	447	87,310	5,125
長沙格蘭小鎮	49	5,568	8,714	—	—	—
長沙五礦·沁園金城	72	5,044	14,283	168	24,220	6,949
惠州五礦·哈施塔特	221	18,265	12,110	260	25,736	10,113
總計	2,757	144,806	19,039	7,449	356,685	20,887

* 銷售額全數為車位的銷售，並不計入簽約總樓面面積。

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%	139,000	414,000	306,000	108,000	—
2. 營口五礦·鉑海灣	100%	396,000	521,000	147,000	11,500	362,500
3. 廊坊五礦萬科城	50%	433,000	704,000	131,000	284,000	289,000
4. 天津中國五礦商務大廈	100%	21,000	183,000	183,000	—	—
長三角地區						
5. 南京五礦·九壘台	100%	179,000	270,000	270,000	—	—
6. 南京五礦·崇文金城	100%	136,000	482,000	403,000	79,000	—
7. 南京晏山居	100%	91,000	203,000	192,000	11,000	—
8. 南京 G55 項目	100%	95,000	179,000	—	—	179,000
9. 南京瀾悅方山	100%	68,000	98,000	—	—	98,000
華中地區						
10. 長沙五礦·龍灣國際社區	100%	643,000	1,084,000	924,000	158,000	2,000
11. 長沙格蘭小鎮	100%	333,000	442,000	442,000	—	—
12. 長沙五礦·沁園金城	100%	150,000	534,000	128,000	55,000	351,000
13. 武漢項目	100%	61,000	128,000	—	—	128,000
珠三角地區						
14. 惠州五礦·哈施塔特	100%	984,000	1,003,000	194,000	55,000	754,000
15. 佛山項目	100%	42,500	150,000	—	—	150,000
16. 廣州項目	100%	30,600	17,500	—	—	17,500
17. 香港油塘項目	100%	10,500	53,000	—	—	53,000
總計		3,812,600	6,465,500	3,320,000	761,500	2,384,000

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 414,000 平方米。該項目出色的景觀設計獲英國園林美術協會頒發「國際獎」。該項目分兩期開發：第一期已落成及交付買家；第二期預計於二零一八年交付買家。於二零一七年上半年，該項目簽約銷售面積為 21,230 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 521,000 平方米。該項目分五期開發：第一、二期已於二零一二年十二月竣工；第三期一區已於二零一五年年底開始交付，二區預計於二零一七年年底交付買家；第四期一區已於二零一七年動工，預計將於二零一八年年底竣工；第四期二、三及四區的工程準備就緒；第五期為高層單位，建築計劃將視乎市場情況而定。於二零一七年上半年，該項目簽約銷售面積為 12,064 平方米。

廊坊五礦萬科城

五礦萬科城為包含別墅及高層單位之住宅發展項目，位於河北省廊坊市香河縣，總地盤面積約為 433,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 704,000 平方米。該項目第一期於二零一四年十月動工，並於同年十二月展開預售；第二期高層單位於二零一六年動工，預計於二零一七年年年底竣工，該項目餘下部份正在規劃階段。於二零一七年上半年，該項目簽約銷售面積為 42,628 平方米。

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、商舖及停車位之已竣工商住兩用發展項目，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，總樓面面積約為 183,000 平方米。迄今，該項目已售出 94% 總可售樓面面積。於二零一七年上半年，該項目無簽約銷售記錄。

南京五礦·九壘台

五礦·九壘台為位於江蘇省南京江寧區科學園弘景大道以南之已竣工住宅發展項目，包含連排別墅及小高層單位，總地盤面積約為 179,000 平方米，總樓面面積約為 270,000 平方米。在 Ensign Media 主辦之第一屆「China Property Awards」中，該項目被選為「2014 年度中國華東及華中地區最佳住宅項目」。該項目開發工程已基本完成，迄今已售出 99% 總可售樓面面積。於二零一七年上半年，該項目無簽約銷售記錄。

南京五礦·崇文金城

五礦·崇文金城為位於江蘇省南京建鄴區河西南部天河路之住宅發展項目，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。該項目所處的河西新城區，為南京河西重點開發區域，已規劃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 482,000 平方米，規劃為低密度高端住宅區。該項目共分四期開發：第一、二期已分別於二零一五年及二零一六年竣工；第三期於二零一五年一月動工，同年十一月進行預售，預計於二零一七年第四季完成整裝，並於二零一七年年年底交付買家；第四期於二零一六年四月動工，整個項目預計於二零一八年第四季竣工。於二零一七年上半年，該項目簽約銷售額約為 27,000,000 元人民幣，全數為車位的銷售。

南京晏山居

晏山居為位於南京玄武區紫金山麓東南側的住宅發展項目，位處當地土地供應有限的傳統高尚住宅區，總地盤面積約為 91,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 203,000 平方米。該項目臨近寧杭公路和地鐵 2 號線，交通便利，周邊環境優美，配套設施完善，毗鄰不少教育及科研機構，規劃為包含小高層的高端低密度住宅區，目標客戶為該區及南京市的首置及首改客戶。該項目共分兩期開發：第一期於二零一五年第一季動工，同年七月預售，於二零一七年第二季完成整裝；第二期於二零一五年第三季動工，於二零一六年第一季預售，於二零一七年六月完成整裝，預計於二零一八年第二季交付買家。於二零一七年上半年，該項目簽約銷售面積為 1,210 平方米。

南京 G55 項目

南京 G55 項目為地處紫金科技創業特區內核心位置雙龍大道與學林東路交界之住宅發展項目，東側緊鄰全國最大的天然濕地公園 — 上秦淮生態濕地公園，自然環境優越，總地盤面積約為 95,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 179,000 平方米。該項目分兩期開發：第一期已於二零一七年第二季動工。該項目預計於二零一九年第三季竣工並展開銷售。

南京瀾悅方山

瀾悅方山為位於江寧區方山東南角、江寧大學城區域方前大道與務實路交界之住宅發展項目，總地盤面積約為 68,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 98,000 平方米。該項目已於二零一七年第二季動工，預計於二零一八年第三季竣工並展開銷售。

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、學校及園林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（當中 30,000 平方米為私人湖泊），已規劃總樓面面積約為 1,084,000 平方米。該項目分五期開發：第一至四期於二零一零年至二零一四年間竣工；第五期一區於二零一五年第四季竣工，二區於二零一六年動工，預計於二零一八年第四季竣工。於二零一七年上半年，該項目簽約銷售面積為 38,797 平方米。

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已竣工住宅發展項目，毗鄰五礦·龍灣國際社區，總地盤面積約為 333,000 平方米，總樓面面積約為 442,000 平方米。迄今，該項目已售出 96% 總可售樓面面積（包括車位）。於二零一七年上半年，該項目簽約銷售面積為 5,568 平方米。

長沙五礦·沁園金城

五礦·沁園金城為位於湖南省長沙縣開福區福元西路之住宅及商業發展項目，位處政府總規劃中的生態宜居區，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 534,000 平方米，其中住宅部分約佔 331,000 平方米，商業部分約佔 113,000 平方米，配套公建約佔 5,000 平方米，停車場及人防共計約佔 71,000 平方米。該項目住宅部分將發展為以首置、首改客戶為主的高質素住宅區，商業部分則發展為娛樂媒體綜合體，當中包括位於該綜合體中央的攝影棚，以及周邊之辦公大樓、酒店、商場及餐飲設施。該項目分三期開發：第一、二期為住宅部分，第三期為商業部分。第一期包括聯排別墅及精選高層單位，已於二零一六年第四季竣工；第二期於二零一七年第一季動工；第三期正在規劃中。於二零一七年上半年，該項目簽約銷售面積為 5,044 平方米。

武漢項目

武漢項目為位於武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區宋家崗東路與華雲路交界之住宅發展項目，總地盤面積約為 61,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 128,000 平方米。該項目將發展為以首置、首改客戶為主的高質素小高層住宅區，計劃於二零一七年第四季動工，二零一八年第二季開始預售，預計於二零二零年第二季竣工。

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麥田嶺之大型住宅發展項目，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 1,003,000 平方米。該項目獲中國國家旅遊局評選為國家 4A 級旅遊景區，並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：第一期以及第二期部分工程已分別於二零一三年及二零一四年竣工及交付買家；第二、三期主要建築工程已於二零一五年十一月竣工。於二零一七年上半年，該項目簽約銷售面積為 18,265 平方米。

佛山項目

佛山項目為位於佛山禪城區綠景東路之住宅發展項目，地處佛山市中心南海區與禪城區交界，屬廣佛同城區域，半小時通達廣佛各核心區域，總地盤面積約為 42,500 平方米，已規劃總樓面面積約為 150,000 平方米。該項目將發展為以首置、首改客戶為主的高質素高層住宅區。該項目分兩期開發：第一期已於二零一七年第一季動工，預計整個項目將於二零二二年第二季竣工。

廣州項目

廣州項目為位於廣州市番禺區南村鎮興南大道之住宅發展項目，位處華南新城板塊，是市場少有的低密度地塊，臨近的地鐵 7 號線與萬博商圈的各項發展及設施，將為該項目增添發展優勢。該項目總地盤面積約為 30,600 平方米，已規劃總樓面面積約為 17,500 平方米，將發展為高端低密度別墅，計劃於二零一七年第三季動工，預計於二零一九年第四季竣工。

香港油塘項目

香港油塘項目為位於香港九龍油塘崇信街與仁宇圍交界之住宅發展項目，為罕有的市區一線臨海地塊，可以 180 度飽覽極緻的維港海景，總地盤面積約為 10,500 平方米，已規劃總樓面面積約為 53,000 平方米。該項目包括四棟約 600 個高層住宅單位，戶型面積以中戶型居多，滿足單身人士及小家庭自用及換樓需求。該項目預計於二零一七年第四季動工，二零一九年第三季預售，二零二二年第三季竣工。

專業建築

本集團透過五礦瑞和(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」)(負責香港市場業務)及五礦瑞和(澳門)工程有限公司(「瑞和澳門」)(負責澳門市場業務)，經營以設計、製造及安裝幕牆、窗門及相關金屬工程業務為主之專業建築業務。於二零一七年上半年，該經營分部收入錄得增長 8.6% 至 484,200,000 港元(二零一六年六月三十日：445,800,000 港元)，以及經營收益 20,100,000 港元(二零一六年六月三十日：19,800,000 港元)。

於二零一七年上半年，瑞和上海取得價值約 170,000,000 元人民幣的新工程合約，其於六月底的手頭合約為 225,000,000 元人民幣。期內，儘管香港市場競爭激烈，瑞和香港取得約 300,000,000 港元的新工程合約，其於二零一七年六月三十日的手頭合約為 1,000,000,000 港元。瑞和澳門手頭現有的美高梅路氹項目正在興建中。

物業投資

本集團於香港之投資物業組合，包括位於尖沙咀之中國五礦大廈及位於中環蘭桂坊之 LKF 29 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。於二零一七年上半年，蘭桂坊商廈之空置率開始上升，主要由於區內整體消閒及娛樂活動放緩，因此，該經營分部於期內之收入僅輕微增長 5.4% 至 33,000,000 港元(二零一六年六月三十日：31,300,000 港元)。於二零一七年六月三十日，LKF 29 出租率約為 71.0%(二零一六年十二月三十一日：82.0%)，中國五礦大廈出租率為 95.0%(二零一六年十二月三十一日：97.3%)。

委托資產管理

於二零一六年三月，本集團宣佈托管中國五礦集團公司之非上市房地產及建築資產，據此，中國五礦集團公司將其房地產發展及建築業務分部內的所有非上市資產委託本公司管理，為期兩年，年度固定費用為 30,000,000 元人民幣。上述托管資產包括位於北京、天津、瀋陽、遼寧、山東、青海、江蘇、湖南及廣東等地之二十五個房地產發展及代管項目。於二零一七年六月三十日，本集團根據托管協議錄得 14,900,000 元人民幣(二零一六年六月三十日：8,600,000 元人民幣)之管理費用收入。

財務回顧

流動資金及財務資源

截至二零一七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。

於二零一七年六月三十日，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 8,395,100,000 港元（二零一六年十二月三十一日：5,431,500,000 港元）。

本集團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。於二零一七年六月三十日，本集團之借款總額為 15,103,800,000 港元（二零一六年十二月三十一日：11,614,400,000 港元），本集團之負債率（債務淨額對權益總額）為 61.6%（二零一六年十二月三十一日：69.5%）。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一七年六月三十日		二零一六年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	1,983.9	13.1	299.6	2.6
第二年	3,193.3	21.2	5,902.9	50.8
第三至第五年	6,930.7	45.9	4,452.0	38.3
五年以上	2,995.9	19.8	959.9	8.3
總計	15,103.8	100.0	11,614.4	100.0

本集團之借款貨幣如下：

	二零一七年六月三十日		二零一六年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	127.5	0.8	299.6	2.6
港元	12,261.1	81.2	8,618.4	74.2
美元	2,715.2	18.0	2,696.4	23.2
總計	15,103.8	100.0	11,614.4	100.0

本集團於二零一七年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為 4,367,500,000 港元（二零一六年十二月三十一日：3,464,600,000 港元）。

匯率波動風險

於二零一七年上半年，本集團大部份收入及成本均以港元及人民幣列值。本集團因應本集團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。本集團於期內已採取匯率對沖安排以控制其匯率變動風險。

本集團資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團抵押若干資產以作為本集團若干銀行信貸及授予本集團物業買家之按揭融資之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值為 4,162,300,000 港元（二零一六年十二月三十一日：無）之發展中物業；及
- ii. 附屬公司之 100% 權益。

財務擔保及或然負債

於二零一七年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 13,882,300,000 港元（二零一六年十二月三十一日：13,688,800,000 港元）。該等擔保將於下列較早發生者終止：(i) 獲發物業所有權證（一般於買家接管相關物業後一年內獲取）；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付銀行之累計利息，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該等買家收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額。因此，董事認為毋須就該等擔保作出撥備。

人力資源

於二零一七年六月三十日，本集團之僱員總數（包括董事）為 755 名（二零一六年六月三十日：778 名）。本集團將繼續採納符合業務所在地市場慣例之薪酬政策。於二零一七年上半年，本集團董事及僱員之酬金及福利總額約為 104,500,000 港元（二零一六年六月三十日：106,000,000 港元）。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於二零一七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，應在獲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或於獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。本公司之其他董事則須於股東週年大會上輪值告退，至少每三年一次；而為填補臨時空缺而獲委任之董事，均須於獲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，確認彼等於截至二零一七年六月三十日止六個月內均已遵守證券交易守則。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，本集團之獨立核數師德勤·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二零一七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李福利先生、副主席兼董事總經理及執行董事何劍波先生、執行董事何小麗女士、劉則平先生及楊尚平先生、非執行董事崔虎山先生，以及獨立非執行董事馬紹援先生、譚惠珠女士及林中麟先生。

承董事會命
副主席兼董事總經理
何劍波

香港，二零一七年八月三十日

網址：www.minmetalsland.com