

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)

### 截至二零一六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」)截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一五年同期之比較數字。

#### 簡明綜合損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零一六年  
千港元  
(未經審核)

二零一五年  
千港元  
(未經審核)

	附註	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
收入	3	3,787,639	2,156,177
銷售成本		(2,939,313)	(1,603,282)
<b>毛利</b>		<b>848,326</b>	<b>552,895</b>
其他收入及其他收益，淨額	4	34,746	52,778
投資物業公允值變動		25,360	102,000
銷售及營銷開支		(72,819)	(64,264)
行政及其他開支		(172,961)	(162,664)
財務收入		130,180	58,879
財務成本		(32,222)	(23,991)
分佔聯營公司業績		98	(8,063)
<b>除稅前溢利</b>		<b>760,708</b>	<b>507,570</b>
所得稅開支	5	(299,814)	(168,151)
<b>本期間溢利</b>	6	<b>460,894</b>	<b>339,419</b>
<b>本期間溢利歸屬於：</b>			
本公司股權持有人		257,084	236,243
非控股股東權益		203,810	103,176
		<b>460,894</b>	<b>339,419</b>
<b>本公司股權持有人</b>			
應佔溢利之每股盈利，港仙			
基本	8	7.69	7.07
攤薄	8	7.68	7.06

**簡明綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一六年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月  
二零一六年                      二零一五年  
千港元                              千港元  
(未經審核)                      (未經審核)

<b>本期間溢利</b>	<u>460,894</u>	<u>339,419</u>
<b>其他全面(支出)/收入：</b>		
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
匯兌差額	(374,252)	8,177
應佔聯營公司匯兌差額	<u>(24,338)</u>	<u>899</u>
	<b>(398,590)</b>	<b>9,076</b>
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>		
自用物業轉撥至投資物業之重估收益	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(虧損)/收益	<u>(108,321)</u>	<u>126,758</u>
	<b>(105,276)</b>	<b>126,758</b>
本期間其他全面(支出)/收入	<u>(503,866)</u>	<u>135,834</u>
<b>本期間全面(支出)/收入總額</b>	<u><b>(42,972)</b></u>	<u><b>475,253</b></u>
<b>本期間全面(支出)/收入總額歸屬於：</b>		
本公司股權持有人	(161,728)	359,425
非控股股東權益	<u>118,756</u>	<u>115,828</u>
	<u><b>(42,972)</b></u>	<u><b>475,253</b></u>

簡明綜合財務狀況表  
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		129,693	129,353
投資物業		1,623,140	1,599,234
商譽		9,295	9,483
於聯營公司之權益		1,207,098	1,352,198
透過其他全面收益按公允值 計量之財務資產		502,424	610,745
遞延稅項資產		407,786	395,354
		<u>3,879,436</u>	<u>4,096,367</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		19,846,559	20,720,464
應收客戶之合約工程款項		434,095	433,277
預付款項、貿易及其他應收款項	9	4,439,766	3,404,857
受限制現金及銀行存款		271,741	293,551
不受限制現金及銀行存款		13,173,001	10,672,861
		<u>38,165,162</u>	<u>35,525,010</u>
<b>資產總額</b>		<u>42,044,598</u>	<u>39,621,377</u>
<b>權益</b>			
股本		334,428	334,428
儲備		6,792,467	7,022,793
本公司股權持有人應佔之權益		7,126,895	7,357,221
非控股股東權益		4,404,414	4,289,672
<b>權益總額</b>		<u>11,531,309</u>	<u>11,646,893</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)  
於二零一六年六月三十日

	附註	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		10,806,529	8,126,450
遞延稅項負債		73,650	96,126
其他負債		386	386
		<u>10,880,565</u>	<u>8,222,962</u>
<b>流動負債</b>			
借款		920,236	4,452,038
貿易及其他應付款項	10	5,289,214	5,230,077
遞延收入		13,219,103	9,705,417
應付稅項		204,171	363,990
		<u>19,632,724</u>	<u>19,751,522</u>
<b>負債總額</b>		<u>30,513,289</u>	<u>27,974,484</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>42,044,598</u>	<u>39,621,377</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>18,532,438</u>	<u>15,773,488</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>22,411,874</u>	<u>19,869,855</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」）於二零一六年八月三十一日批准刊發。

**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。

截至二零一六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二零一五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 1 號之修訂	披露計劃
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號之修訂	澄清折舊及攤銷之可接受方法
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號之修訂	農業：生產性植物
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號 及香港會計準則第 28 號之修訂	投資實體：應用合併例外
香港財務報告準則第 11 號之修訂	收購合營權益之會計法
香港財務報告準則之修訂	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)								
<b>收入</b>										
總分部收入	3,310,480	1,813,145	481,390	331,128	32,505	37,709	—	—	3,824,375	2,181,982
分部間收入	—	—	(35,555)	(24,629)	(1,181)	(1,176)	—	—	(36,736)	(25,805)
對外客戶銷售	<u>3,310,480</u>	<u>1,813,145</u>	<u>445,835</u>	<u>306,499</u>	<u>31,324</u>	<u>36,533</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,787,639</u>	<u>2,156,177</u>
<b>業績</b>										
分部業績	<u>641,196</u>	<u>394,867</u>	<u>19,815</u>	<u>(5,300)</u>	<u>51,234</u>	<u>134,291</u>	<u>18,432</u>	<u>26,494</u>	<u>730,677</u>	<u>550,352</u>
未分配企業 開支，淨額									(68,025)	(69,607)
財務收入									662,652	480,745
財務成本									130,180	58,879
分佔聯營公司業績									(32,222)	(23,991)
除稅前溢利									<u>98</u>	<u>(8,063)</u>
									<u>760,708</u>	<u>507,570</u>

#### 分部資產

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)								
	分部資產	<u>35,848,041</u>	<u>32,478,365</u>	<u>1,142,180</u>	<u>1,219,268</u>	<u>1,694,759</u>	<u>1,610,324</u>	<u>520,862</u>	<u>610,745</u>	<u>39,205,842</u>
未分配企業資產									<u>2,838,756</u>	<u>3,702,675</u>
資產總額									<u>42,044,598</u>	<u>39,621,377</u>

#### 4. 其他收入及其他收益，淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
政府資助	424	5,314
股息收益	18,438	26,504
匯兌收益，淨額	—	13,652
收取一家居間控股公司及一家最終控股公司之管理費用收入	10,170	—
其他	<u>5,714</u>	<u>7,308</u>
	<u>34,746</u>	<u>52,778</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（二零一五年六月三十日：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%（二零一五年六月三十日：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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
當期稅項 — 中國		
企業所得稅	229,397	136,720
土地增值稅	94,361	50,332
遞延稅項	(23,944)	(18,901)
	<u>299,814</u>	<u>168,151</u>

## 6. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
期內溢利已扣除下列各項：		
折舊	4,616	5,149
已售出物業成本 (附註(i))	2,547,208	1,315,224
專業建築成本	386,511	283,126
賺取租金收入之投資物業之直接開支	5,594	4,932
營運租賃費用—有關土地及樓宇之最低租賃付款	13,559	14,792
匯兌虧損淨額	4,721	—
法律及專業費用	5,022	5,469
僱員福利開支（包括董事酬金）(附註(ii))	85,098	89,897

附註：

(i) 利息開支 167,535,000 港元（二零一五年六月三十日：125,835,000 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 20,866,000 港元（二零一五年六月三十日：18,050,000 港元）。

## 7. 股息

本公司董事（「董事」）不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一五年六月三十日：無）。

於本中期期間，已就截至二零一五年十二月三十一日止年度向本公司股東派付每股普通股 2.0 港仙合共 66,886,000 港元之末期股息（二零一五年六月三十日：已就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付每股普通股 1.5 港仙合共 50,162,000 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內已發行普通股之加權平均股數計算。

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	
	二零一六年 (千股)	二零一五年 (千股)
股份數目：		
已發行普通股加權平均股數	3,344,279	3,342,063
購股權調整	1,944	3,731
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>3,346,223</u>	<u>3,345,794</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：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	217,469	454,752
91至180日	17,974	85,174
181日至1年	117,537	103,002
1年至2年	149,891	114,070
2年以上	25,895	38,381
	<u>528,766</u>	<u>795,379</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：

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	356,531	226,444
91至180日	52,715	40,961
181日至1年	32,060	44,360
1年至2年	25,378	51,729
2年以上	147,618	164,746
	<u>614,302</u>	<u>528,240</u>

## 11. 承擔

	二零一六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一五年 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	88,295	90,076
— 有關發展中物業開支	2,317,293	3,025,248
	<b>2,405,588</b>	<b>3,115,324</b>

除上述以外，於二零一六年五月二十七日，本集團與一間子公司的一名非控股股東就有關收購其持有全部 20% 股權簽定框架協議，總代價為 104,634,000 港元。於二零一六年六月三十日，所有的前置條件尚未滿足。在二零一六年七月份，本集團就股權轉讓已支付 69,534,000 港元。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於二零一六年上半年的綜合收入為 3,787,600,000 港元，較去年同期的綜合收入 2,156,200,000 港元上升 75.7%。房地產發展分部收入上升 82.6% 至 3,310,500,000 港元（二零一五年六月三十日：1,813,100,000 港元），佔整體收入 87.4%。房地產發展業務收入之大幅增長，主要由於交付予買家之可發展樓面面積增加所致。專業建築分部收入增加 45.4% 至 445,800,000 港元（二零一五年六月三十日：306,500,000 港元）；物業投資分部收入減少 14.5% 至 31,300,000 港元（二零一五年六月三十日：36,600,000 港元）。

於回顧期內，本集團整體毛利率由 25.6% 輕微收窄至 22.4%，主要由於期內已確認入賬的產品組合變更。投資物業估值收益減少至 25,400,000 港元（二零一五年六月三十日：102,000,000 港元）。

銷售開支增加至 72,800,000 港元（二零一五年六月三十日：64,300,000 港元），乃由於期內簽約銷售額大幅上升，導致銷售佣金相應增加。行政開支增加至 173,000,000 港元（二零一五年六月三十日：162,700,000 港元），乃由於就瑞和香港應收若干項目之款項增加撥備所致。

財務收入增加至 130,200,000 港元（二零一五年六月三十日：58,900,000 港元），乃由於向一家附屬公司之非控股股東貸款所取得的利息收入及來自銀行存款的利息收入增加。於二零一六年上半年，在 210,000,000 港元（二零一五年六月三十日：248,100,000 港元）以資本化方式撥入發展中物業後，於損益列支的財務成本增加至 32,200,000 港元（二零一五年六月三十日：24,000,000 港元）。由於若干房地產發展項目經已竣工，故若干部分利息開支於回顧期內，未有以資本化方式撥入發展中物業。

本公司股權持有人應佔溢利由去年同期之 236,200,000 港元增加 8.8% 至 257,100,000 港元，而每股基本盈利則增加至 7.69 港仙（二零一五年六月三十日：7.07 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，認為不就截至二零一六年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一五年六月三十日：無），乃符合本集團及股東之整體長遠利益。

於二零一六年六月三十日，本集團之資產淨值輕微減少 1.0% 至 11,531,300,000 港元（二零一五年六月三十日：11,646,900,000 港元），主要由於財務資產按公允值重新估值產生虧損 108,300,000 港元及換算貨幣所產生的匯兌虧損。本集團之財務狀況維持穩健。經營現金流入為 4,084,300,000 港元及現金及現金等價物增加淨額為 2,478,300,000 港元。本集團處於現金淨額狀況（二零一五年十二月三十一日：淨資產負債比率為 13.8%），流動資產淨值增加 17.5% 至 18,532,400,000 港元（二零一五年十二月三十一日：15,773,500,000 港

元)。遞延收入(佔流動負債 67.3%)增加 36.2%至 13,219,100,000 港元(二零一五年十二月三十一日：9,705,400,000 港元)，乃由於簽約銷售額按年增長 122.3%及銷售款項之收回情況有所改善。遞延收入將於預售物業竣工及交付買家時確認為本集團之收入。

## 市場回顧

二零一六年上半年，為加快房地產去庫存，大力支持行業的政策出台，例如在沒有限購令的城市降低購房首付比例、全面下調房地產交易環節的契稅及營業稅等新政策。在地方政府層面，各地出台的政策各不相同。一方面，逾三十個城市的地方政府先後放寬非戶籍資格(「戶口」)審查、推出契稅補貼、增加公積金貸款等扶持措施。預計在庫存量較大、銷售較弱的城市，將持續推行此類寬鬆政策。另一方面，在寬鬆的經營環境及利好的政策背景下，部分二線城市的房產平均售價近月急劇飆升。若這些城市的房價持續升溫，則或將很快引致新一輪的緊縮措施出台。近期華東地區如蘇州、南京等地方政府已相繼推出一系列調控措施，以控制房地產市場過熱情況。

在資金面方面，首套房和二套房貸款利率一直維持在歷史最低或接近歷史最低水平，且在許多城市及地區，銀行對首套房貸款給予優惠折扣利率。展望未來，我們預期銀行將持續為絕大多數二三線城市的房地產行業提供資金。在廣義貨幣 M2 持續增長的背景下，充足的市場流動性將為未來數月的房地產銷售提供有力的支持。

於二零一六年上半年，行業的平均售價在若干一線及核心二線且存貨量低的城市錄得高速增長。包括我們在內，很多業內公司在簽約銷售額方面均錄得前所未有的升幅。展望今年下半年，鑑於政策刺激因素，以及潛在緊縮措施的遞減影響，預期核心地區的市場過熱情況將會適度地放緩。儘管如此，二零一六年的銷售表現預計將仍會達到歷史高位。

在土地市場方面，鑑於國內有大量「地王」出現，土地成本已超逾鄰近物業的平均售價。在土地價格極度高企的情況下，我們相信房地產行業風險已然產生。因此，從政策的角度而言，由於政府出手干預，包括收緊土地競投管理措施及增加新供應，我們預計「地價對競標價」的高比率將逐步緩和下來。然而，核心城市的土地成本不大可能即時降低，因為大多數發展商的流動資金狀況仍然十分充裕。在市場整頓期間，有見及大小企業紛紛合併，彼等的企業政策亦會優先考慮在核心城市補充土地。

## 展望

在上半年度，本集團積極參與一線及核心二線城市的土地競拍活動，但由於競爭激烈，且在某些地區出現非理性的地價上漲、導致房地產行業風險持續加劇，本集團在上半年未能補充任何土地儲備。為了在下半年當前的利好監管及融資環境中推動內部增長，我們將把握機會，以積極和審慎的態度拓展於香港及國內的土地儲備。

於二零一六年八月，本集團成功通過公開招標方式，以約 40 億港元購入位於九龍油塘之住宅用地。該地塊面積約 113,300 平方呎，最高可建樓面面積約 566,700 平方呎。該地塊為一綫臨海地塊，享有 180 度無遮擋維港海景，交通網絡完善，公共設施配套齊全，區域發展潛力巨大。本集團初步計劃將其發展為具有海濱長廊及園林配套的中高端高層住宅項目。

本集團自去年起密切關注香港本土市場，比較本集團長期發展的中國市場，香港的土地價格與銷售價格比率一直維持在一個合理的水平。鑑於住宅單位的本地長期需求維持強勁，本集團對香港未來前景充滿信心。成功購入油塘地塊標致著五礦地產成功取得香港土地招標及為本集團實現海外戰略部署的第一步。

自於二零一六年三月宣佈托管中國五礦集團公司之非上市房地產及建設資產以來，本集團一直審視將有關托管資產進一步併入本集團的可行性，藉此於來年提升營運水平、優化內部資源分配、擴闊本集團之營運規模及盈利能力，以及帶動可持續高速增長。本集團於二零一六年六月變更中文名稱為「五礦地產有限公司」，以突顯其核心業務的性質，加強作為中國五礦集團公司唯一房地產上市平台之定位。本集團將致力在有利的內部及資本市場環境的支持下，加快整合過程，並據此提高上市平台的可擴充性。

在融資方面，本集團將繼續利用上市融資平台及央企背景的競爭優勢，通過各種各樣的融資管道獲取低成本的資金，從而為迅速發展的業務提供充裕財務資源。

## 經營回顧

本集團截至二零一六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 %
	二零一六年		二零一五年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	3,310.5	87.4	1,813.1	84.1	82.6
專業建築	445.8	11.8	306.5	14.2	45.4
物業投資	31.3	0.8	36.6	1.7	-14.5
<b>總計</b>	<b>3,787.6</b>	<b>100.0</b>	<b>2,156.2</b>	<b>100.0</b>	<b>75.7</b>

分部業績	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零一六年		二零一五年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	641.2	87.8	394.9	71.8	62.4
專業建築	19.8	2.7	(5.3)	-1.0	-
物業投資	51.2	7.0	134.3	24.4	-61.9
證券投資	18.5	2.5	26.5	4.8	-30.2
<b>總計</b>	<b>730.7</b>	<b>100.0</b>	<b>550.4</b>	<b>100.0</b>	<b>32.8</b>

## 房地產發展

### 簽約銷售額

於二零一六年上半年，本集團之簽約銷售總額達 7,449,000,000 元人民幣（二零一五年六月三十日：3,353,000,000 元人民幣），簽約銷售總樓面面積為 357,000 平方米（二零一五年六月三十日：172,000 平方米），簽約銷售逾 2,763 個單位（二零一五年六月三十日：1,605 個單位），平均售價維持在每平方米約 20,900 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。

二零一五年及二零一六年上半年之簽約銷售額按項目劃分的分析表列如下：

項目	截至二零一六年六月三十日止六個月			截至二零一五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	1,604	22,893	70,097	1,260	24,290	51,875
營口五礦·鉑海灣	42	7,290	5,722	21	3,105	6,945
廊坊五礦萬科城	422	40,528	10,405	261	36,558	7,143
天津中國五礦商務大廈	—	—	—	86	8,057	10,706
南京東方·龍湖灣	—	—	—	8	485	17,079
南京五礦·御江金城	—	—	—	17	610	28,168
南京五礦·九壘台	342	20,854	16,401	185	11,072	16,713
南京五礦·崇文金城	2,552	79,895	31,947	1,263	52,537	24,036
南京晏山居	1,612	47,959	33,625	—	—	—
長沙五礦·龍灣國際社區	447	87,310	5,125	128	22,453	5,710
長沙五礦·沁園金城	168	24,220	6,949	75	8,431	8,865
惠州五礦·哈施塔特	260	25,736	10,113	49	4,415	11,141
<b>總計</b>	<b>7,449</b>	<b>356,685</b>	<b>20,900</b>	<b>3,353</b>	<b>172,013</b>	<b>19,488</b>

## 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)
<b>環渤海地區</b>						
1. 北京如園	51.00%	139,000	414,000	199,000	215,000	—
2. 營口五礦·鉑海灣	100.00%	396,000	521,000	150,000	2,000	369,000
3. 廊坊五礦萬科城	50.00%	433,000	704,000	40,000	244,000	420,000
4. 天津中國五礦商務大廈	100.00%	21,000	183,000	183,000	—	—
<b>長三角地區</b>						
5. 南京五礦·九壘台	100.00%	179,000	270,000	263,000	7,000	—
6. 南京五礦·崇文金城	66.67%	136,000	482,000	315,000	167,000	—
7. 南京晏山居	100.00%	91,000	203,000	—	203,000	—
<b>華中地區</b>						
8. 長沙五礦·龍灣國際社區	100.00%	643,000	1,084,000	934,000	75,000	75,000
9. 長沙格蘭小鎮	100.00%	333,000	442,000	442,000	—	—
10. 長沙五礦·沁園金城	100.00%	150,000	534,000	73,000	55,000	406,000
<b>珠三角地區</b>						
11. 惠州五礦·哈施塔特	80.00%*	984,000	1,003,000	162,000	55,000	786,000
<b>總計</b>		<b>3,505,000</b>	<b>5,840,000</b>	<b>2,761,000</b>	<b>1,023,000</b>	<b>2,056,000</b>

\* 本集團於二零一六年五月二十七日公佈收購五礦·哈施塔特 20% 股本權益，該收購事項已於二零一六年七月份完成。因此，五礦·哈施塔特現為本集團全資擁有。

### **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：第一期於二零一一年十月開始，已落成及交付買家；第二期於二零一三年六月動工，同年七月預售，預計於二零一七年年初完成。於二零一六年上半年，該項目簽約銷售面積約為 22,893 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。該項目分六期開發：第一、二期已於二零一二年十二月竣工；第三期於二零一四年三月動工，於二零一四年六月展開預售，並於二零一五年年底開始交付買家。目前，該項目餘下三期正在規劃階段。於二零一六年上半年，該項目簽約銷售面積約為 7,290 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。該項目於二零一四年十月動工，並於同年十二月開售。第一期的別墅部分已於二零一六年六月交付買家；第二期於二零一六年六月動工，按計劃將於二零一六年九月推出預售，預計於二零一七年第四季竣工。於二零一六年上半年，該項目簽約銷售面積約為 40,528 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、公寓及商舖和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 90% 總可售樓面面積。於二零一六年上半年，該項目無簽約銷售記錄。

### **南京五礦·九壘台**

五礦·九壘台為包含連排別墅及多層公寓之住宅發展項目，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，總樓面面積約為 270,000 平方米，於二零一二年四月動工，同年十二月預售，於二零一五年底竣工及交付買家。該項目於 Ensign Media 主辦之第一屆 China Property Awards 中，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 96% 總可售樓面面積。於二零一六年上半年，該項目簽約銷售面積約為 20,854 平方米。

### **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，為南京河西新城區開發重點，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。該項目分四期開發：第一期於二零一三年第三季動工，於二零一四年四月預售，並於二零一五年第三季竣工；第二期於二零一四年第一季動工，於二零一四年第三季預售，並於二零一六年初竣工；第三期於二零一五年一月動工，同年十一月預售，預計於二零一六年底竣工；第四期於二零一六年四月動工，預期於今年年底開售。於二零一六年上半年，該項目簽約銷售面積約為 79,895 平方米。

### **南京晏山居**

晏山居住宅項目位於南京玄武區紫金山麓東南側，為當地供應量有限的傳統高尚住宅區。該項目總地盤面積約為 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，周邊環境良好，配套設施完善，毗鄰不少教育及科研機構，將發展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、首改客戶。該項目分兩期開發：第一期於二零一五年第一季動工，於二零一五年七月預售，按計劃將於二零一六年第三季竣工；第二期於二零一五年第三季動工，於二零一六年第三季開售。於二零一六年上半年，該項目簽約銷售面積約為 47,959 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。該項目分五期開發：第一期、以及第二及三期分別於二零一零年十二月及二零一三年八月竣工；第四期於二零一三年三月動工，已於二零一四年底竣工；第五期一區於二零一三年十二月動工，已於二零一五年第四季竣工；第五期二區剛開始動工。迄今，該項目已售出 87% 總可售樓面面積。於二零一六年上半年，該項目簽約銷售面積約為 87,310 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。該項目第一及二期分別於二零一一年八月及二零一三年十一月竣工。迄今，該項目已售出 96% 總可售樓面面積（包括車位）。於二零一六年上半年，該項目無錄得任何簽約銷售記錄。

### **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 534,000 平方米，其中住宅部分約為 331,000 平方米，商業部分約為 113,000 平方米，配套公建約為 5,000 平方米，停車場及人防共計約為 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，商業部分將發展為娛樂媒體綜合體，當中包括位於中央的攝影棚及周邊之辦公樓、酒店、商場及餐飲設施。該項目分三期開發：第一期於二零一四年九月開展，預期於二零一六年第四季竣工，當中聯排別墅及精選高層單位已於二零一五年十二月竣工，而高層單位則預計於二零一六年第四季竣工。於二零一六年上半年，該項目簽約銷售面積約為 24,220 平方米。

### **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。該項目於二零一五年獲中國國家旅遊局評為國家 4A 級旅遊景區，以及於全國工商聯房地產商會舉辦之第十屆地產風雲榜上獲頒「文化與旅遊度假地產模式創新大獎」。該項目分七期開發：第一期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，第二期及第三期主要建築工程已於二零一五年十一月竣工。整體項目預期於二零一九年底完成。於二零一六年上半年，該項目簽約銷售面積約為 25,736 平方米。

### **土地儲備**

於二零一六年六月三十日，本集團旗下十一個房地產發展項目，分佈北京、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 3,030,000 平方米。

## 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」)於中國市場、瑞和香港於香港市場及五礦瑞和(澳門)工程有限公司(「瑞和澳門」)於澳門市場經營以設計、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。於二零一六年上半年，該經營分部收入大幅增長 45.4%，經扣除集團內部交易後的經營業績，錄得經營收益 19,800,000 港元（二零一五年六月三十日：虧損 5,300,000 港元）。

期內，瑞和上海在財務管控及應收賬款回收率方面均有所改善，下半年將繼續以爭取新工程合約為工作重點。於二零一六年上半年，瑞和上海取得約 92,000,000 元人民幣新工程合約，於六月底手頭合約為 423,000,000 元人民幣。儘管香港市場競爭激烈，瑞和香港於二零一六年上半年已取得約 300,000,000 港元新工程合約，於二零一六年六月三十日手頭合約為 1,000,000,000 港元。瑞和澳門現有唯一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之 LKF29 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 14,458 平方米。於二零一六年上半年，由於香港整體經濟活動放緩，該經營分部收入減少 14.5% 至 31,300,000 港元（二零一五年六月三十日：36,600,000 港元）。於二零一六年六月三十日，LKF29 出租率為 94.6%（二零一五年十二月三十一日：92.0%），而中國五礦大廈出租率則維持於 100%（二零一五年十二月三十一日：100%）。

## 委托資產管理

於二零一六年三月，本集團宣佈委托管理中國五礦集團公司（「中國五礦」）之非上市房地產及建築資產，據此，中國五礦將其房地產發展及建築分部內的所有非上市資產委託予本公司管理，為期兩年，年度固定費用為 30,000,000 元人民幣。於二零一六年六月三十日，本集團根據委托管理服務協議錄得 8,600,000 元人民幣之管理費用。

托管資產包括中國五礦兩家全資附屬公司及一家非全資附屬公司，以及中國五礦股份有限公司兩家全資附屬公司（該等公司皆於中國註冊成立，主要從事房地產開發及投資、建設、物業管理及其他相關業務）旗下持有之 25 個房地產發展項目及代管項目。該等項目位於北京、天津、瀋陽、遼寧、山東、青海、江蘇、湖南及廣東。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

截至二零一六年六月三十日止六個月期間，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。

於二零一六年六月三十日，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 13,173,000,000 港元（二零一五年十二月三十一日：10,672,900,000 港元）。

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。本集團於二零一六年六月三十日之借款總額為 11,726,800,000 港元（二零一五年十二月三十一日：12,578,500,000 港元），當中主要包括銀行借款及債券發行。於二零一六年六月三十日，本集團處於現金淨額狀況（二零一五年十二月三十一日：淨資產負債比率為 13.8%）。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	920.2	7.9	4,452.0	35.4
第二年	2,385.0	20.3	994.3	7.9
第三至第五年	7,463.0	63.6	6,174.3	49.1
五年以上	958.6	8.2	957.9	7.6
<b>總計</b>	<b>11,726.8</b>	<b>100.0</b>	<b>12,578.5</b>	<b>100.0</b>

本集團之借款貨幣如下：

	二零一六年六月三十日		二零一五年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	815.7	7.0	860.6	6.8
港元	8,216.7	70.0	9,027.2	71.8
美元	2,694.4	23.0	2,690.7	21.4
<b>總計</b>	<b>11,726.8</b>	<b>100.0</b>	<b>12,578.5</b>	<b>100.0</b>

本集團於二零一六年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為 5,154,200,000 港元（二零一五年十二月三十一日：336,900,000 港元）。

### 匯率波動風險

於二零一六年上半年，本集團大部份收入及成本均以港元及人民幣列值。本集團因以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。然而，本集團已密切關注近期人民幣匯率呈現的波動態勢，並將採取必要的相關措施，以減少不利匯率波動所帶來的影響。

### 集團資產抵押

於二零一六年六月三十日，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 1,108,000,000 港元（二零一五年十二月三十一日：1,388,700,000 港元）之存貨；及
- ii. 賬面值為 108,700,000 港元（二零一五年十二月三十一日：115,400,000 港元）之銀行存款。

### 財務擔保及或然負債

於二零一六年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 11,532,500,000 港元（二零一五年十二月三十一日：7,742,400,000 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支付予銀行之金額。因此，董事認為毋須就該等擔保作出撥備。

## 人力資源

於二零一六年六月三十日，本集團之僱員總數（包括董事）為 1,250 名（二零一五年六月三十日：1,136 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。於二零一六年上半年，本集團董事及僱員之酬金及福利總額約為 106,000,000 港元（二零一五年六月三十日：107,900,000 港元）。

## 企業管治

### 企業管治守則

董事認為本公司於二零一六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：

- (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，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獲委任之董事（不論是由董事會或由股東委任），均須於獲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，上市公司的董事會主席及各董事委員會之主席應出席股東週年大會，並於會上回答股東提問。

由於特發性的公務安排，本公司董事會兼提名委員會主席張元榮先生未能出席本公司的二零一六年度股東週年大會，本公司副主席兼董事總經理及提名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，確認彼等於截至二零一六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二零一六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二零一六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張元榮先生、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、何小麗女士及劉則平先生、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，二零一六年八月三十一日

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