

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)

截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一八年同期之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零一九年
千港元
(未經審核)

二零一八年
千港元
(未經審核)

	附註	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入	3	5,600,541	5,953,007
銷售成本		(3,614,660)	(3,582,778)
毛利		1,985,881	2,370,229
其他收入、其他收益及虧損	4	29,742	58,984
投資物業公允值變動		65,167	73,100
銷售及營銷開支		(55,772)	(63,904)
行政及其他開支		(205,458)	(210,778)
預期信貸虧損模型項下減值虧損，扣除撥回		(2,060)	(5,621)
財務收入		73,275	98,668
財務成本		(32,157)	(86,234)
分佔聯營公司業績		(955)	(5,349)
分佔合營公司業績		(4,886)	(195)
除稅前溢利		1,852,777	2,228,900
所得稅開支	5	(758,430)	(959,478)
本期間溢利	6	1,094,347	1,269,422
本期間溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		814,102	713,281
永久資本工具持有人		110,960	74,073
非控股股東權益		169,285	482,068
		1,094,347	1,269,422
本公司股權持有人			
應佔溢利之每股盈利，港仙			
基本	8	24.32	21.32
攤薄	8	24.32	21.31

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

本期間溢利	1,094,347	1,269,422
除稅後其他全面收入/(支出)		
其後可能重新分類至損益之項目：		
匯兌差額	(108,187)	(189,822)
現金流對沖的對沖工具之公允值(虧損)/收益	(28,481)	17,705
分佔聯營公司其他全面開支	(4,529)	(10,204)
分佔合營公司其他全面開支	(308)	(838)
	(141,505)	(183,159)
其後不會重新分類至損益之項目：		
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公允值收益	283,478	115,234
本期間除稅後其他全面收入/(支出)	141,973	(67,925)
本期間除稅後全面收入總額	1,236,320	1,201,497
本期間除稅後全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	979,222	703,251
永久資本工具持有人	100,652	51,570
非控股股東權益	156,446	446,676
	1,236,320	1,201,497

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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		220,260	196,512
投資物業		2,329,213	2,256,393
於聯營公司之權益		1,146,793	1,152,277
於合營公司之權益		91,834	97,028
透過其他全面收益按公允值 計量之財務資產		1,094,732	811,254
其他財務資產		1,610	30,091
遞延稅項資產		666,946	778,610
		<u>5,551,388</u>	<u>5,322,165</u>
流動資產			
存貨	9	27,046,695	25,787,021
預付款項、貿易及其他應收款項	10	10,693,313	11,868,354
合約資產	11	545,793	453,833
合約成本		16,654	12,275
受限制現金及銀行存款		105,710	201,353
不受限制現金及銀行存款		4,483,905	3,607,776
		<u>42,892,070</u>	<u>41,930,612</u>
資產總額		<u>48,443,458</u>	<u>47,252,777</u>
權益			
股本		334,691	334,691
儲備		8,744,486	8,033,017
本公司股權持有人應佔之權益		9,079,177	8,367,708
永久資本工具		3,899,981	3,854,289
非控股股東權益		2,744,900	2,588,454
權益總額		<u>15,724,058</u>	<u>14,810,451</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	12	6,767,917	14,039,272
遞延稅項負債		136,511	133,288
租賃負債		40,737	—
其他負債		—	223
		<u>6,945,165</u>	<u>14,172,783</u>
流動負債			
借款	12	9,492,831	1,015,365
貿易及其他應付款項	13	11,060,671	10,682,838
租賃負債		1,453	—
合約負債		5,044,354	6,119,742
遞延收入		5,366	5,461
應付稅項		169,560	446,137
		<u>25,774,235</u>	<u>18,269,543</u>
負債總額		<u>32,719,400</u>	<u>32,442,326</u>
權益及負債總額		<u>48,443,458</u>	<u>47,252,777</u>
流動資產淨值		<u>17,117,835</u>	<u>23,661,069</u>
資產總額減流動負債		<u>22,669,223</u>	<u>28,983,234</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。中華人民共和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(於英屬處女群島成立)，而其最終控股股東為中國五礦集團有限公司(於中國內地成立)。

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」)於二零一九年八月二十九日批准刊發。

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，惟若干物業及金融工具(均按公允值計量)除外。

除應用新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)引致之會計政策變動外，截至二零一九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二零一八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。

應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂的香港財務報告準則。有關準則於二零一九年一月一日或之後開始就編製本集團簡明綜合財務報表之年度期間強制生效。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修改、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司或合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除上文所述外，於本期間應用新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團於當前及過往期間的財務表現及狀況及/或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號租賃對導致的影響及會計政策的變動

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及有關詮釋。

2.1.1 因應應用香港財務報告準則第16號所產生的主要會計政策變動

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用下列會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價轉讓已識別資產於一段時間內的控制使用權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日或之後訂立或修改的合約，本集團於開始或修改日根據香港財務報告準則第16號的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約條款及條件於其後有所變化，否則不會對該等合約進行重新評估。

作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於自開始日起計租期為十二個月或以內且不包括購買選擇權之物業。其亦應用確認豁免至低價值資產租賃。

短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款按租期以直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日（即相關資產可供使用之日）確認使用權資產。除分類為投資物業及根據公允值計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日或之前作出的任何租賃付款，減已收任何租賃激勵；及
- 本集團產生的任何初始直接成本。

本集團合理地確定於租期終止時，將取得相關租賃資產所有權的使用權資產，其折舊期為自開始日起至可使用年期終止。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期中較短者以直線法折舊。

本集團把不符合投資物業定義的使用權資產於「物業、廠房及設備」內呈列，即與其所擁有對應相關資產呈列的同一項目。對於符合投資物業定義的使用權資產則於「投資物業」內呈列。

租賃土地及樓宇

就包括租賃土地及樓宇部分的物業權益付款而言，當款項無法於租賃土地及樓宇部分之間可靠分配時，則整項物業均以本集團的物業、廠房及設備呈列，惟分類為投資物業並以此入賬除外。

租賃負債

於租賃開始日，本集團按當日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘租賃中內涵的利率不易確定，則本集團使用租賃開始日的增量借款利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款（包括實質上之固定付款）減任何應收租賃激勵；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款；
- 預計將根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 合理確定本集團將行使的購買選擇權的行使價；及
- 倘租期反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。

於開始日後，租賃負債通過利息增加及租賃付款進行調整。

當租賃條款發生變化或行使購買選擇權的評估發生變化，本集團重新計算租賃負債（並對相關的使用權資產作出相應調整），在此等情況下，通過使用重新評估日的經修訂折現率貼現經修訂租賃付款重新計量相關的租賃負債。

租賃修改

在下列情況下，本集團將租賃修改作為單獨租賃入賬：

- 該修改通過增加一項或多項相關資產的使用權利擴大租賃範圍；
- 租賃代價增加的金額相當於範圍擴大對應的獨立價格，及按照特定合約的情況對獨立價格進行的任何適當調整。

就未作為單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團根據經修改租賃條款，通過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款以重新計量租賃負債。

稅項

為計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，本集團首先確定稅項抵扣是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就其中稅項抵扣歸屬於租賃負債的租賃交易而言，本集團將香港會計準則第 12 號「所得稅」規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初始確認豁免，與使用權資產及租賃負債有關的暫時差額不會於初始時及租期內確認。

作為出租人

分租

當本集團為中介出租人，本集團會將主租約及分租約入賬為兩項獨立合約。分租約乃參照主租約所產生的使用權資產分類為融資或經營租賃，而非參照相關資產分類。

租賃修改

本集團自修改生效日起將經營租賃的修改作為新租約入賬，並將與原租約相關的任何預付或應計租賃付款視為新租約的租賃付款的一部分。

售後回租交易

本集團擔任賣方承租人

本集團應用香港財務報告準則第 15 號的規定以評估售後回租交易是否構成本集團擔任賣方承租人的銷售。就不符合銷售規定的轉讓而言，本集團按照香港財務報告準則第 9 號將轉讓所得款項入賬為借款。

2.1.2 香港財務報告準則第 16 號之過渡條文及其首於應用之影響概述

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第 16 號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合約應用該準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第 16 號所載規定應用租賃的定義評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第 16 號，而累計影響於首次應用日期二零一九年一月一日確認。於首次應用日的任何差額於期初保留溢利確認，及並無重列比較資料。

於過渡期間根據香港財務報告準則第 16 號應用經修訂追溯法時，本集團對先前根據香港會計準則第 17 號分類為經營租賃的租賃，按逐項租賃安排為基準，在相關租賃合同範圍內應用以下可行權宜方法：

- i. 應用香港會計準則第 37 號撥備、或然負債及或然資產作為減值審閱的替代方法，以評估租賃是否屬虧損性租賃；
- ii. 就租期為自首次應用之日起 12 個月內結束的租賃，選擇不確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 對於相若經濟環境中相若類別相關資產的相若剩餘條款的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，於中華人民共和國的若干物業租賃的貼現率乃以組合基準釐定；及
- iv. 根據於首次應用日的事實及情況，為本集團具有延期及終止選擇權的租賃釐定租期。

於過渡期間，集團於應用香港財務報告準則第 16 號作出下列調整：

本集團應用香港財務報告準則第 16 號 C8(b)(ii)過渡條文，於二零一九年一月一日確認租賃負債及使用權資產 42,933,000 港元。

於確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團於首次應用日已應用有關集團實體的增量借款利率。應用於承租人的加權平均增量借款利率為 5.39%。

	於二零一九年一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日所披露之經營租約承擔	58,934
以相關增量借款利率折現之租賃負債	52,678
減：確認豁免—短期租賃	(9,745)
應用香港財務報告準則第 16 號後就經營租賃確認租賃負債	42,933
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>42,933</u>
分析為	
流動	1,455
非流動	41,478
	<u>42,933</u>

作為出租人

根據香港財務報告準則第 16 號之過渡條文，除本集團擔任中介出租人的分租外，本集團毋須就本集團作為出租人之租賃對過渡作出任何調整，但須自首次應用日起根據香港財務報告準則第 16 號將該等租賃入賬，且比較資料並無重列。

於應用香港財務報告準則第 16 號後，與現有租賃合約下相同相關資產有關的已訂立但於首次應用日後開始的新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂的方式入賬。該應用對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表概無影響。然而，於二零一九年一月一日生效，修訂後，已修訂租賃期的租賃款項於延長的租賃期內按直線法確認為收入。

售後回租交易

本集團擔任賣方承租人

根據香港財務報告準則第 16 號的過渡條文，初次應用日前訂立的售後回租交易並無重新評估。應用香港財務報告準則第 16 號後，本集團應用香港財務報告準則第 15 號的規定以評估售後回租交易是否構成銷售。

過渡至香港財務報告準則第 16 號對二零一九年一月一日的保留溢利並無重大影響。

於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表確認的金額已作下列調整。概無載列不受變動影響的項目。

	先前於二零一八年 十二月三十一日 呈報的賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年一月一日 根據香港財務報告準則 第 16 號的賬面值 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	196,512	42,933	239,445
非流動負債			
租賃負債	-	41,478	41,478
流動負債			
租賃負債	-	1,455	1,455

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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入										
總分部收入	5,128,292	5,491,482	460,224	491,247	38,830	36,555	—	—	5,627,346	6,019,284
分部間收入	—	—	(24,013)	(63,740)	(2,792)	(2,537)	—	—	(26,805)	(66,277)
對外客戶銷售	<u>5,128,292</u>	<u>5,491,482</u>	<u>436,211</u>	<u>427,507</u>	<u>36,038</u>	<u>34,018</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,600,541</u>	<u>5,953,007</u>
業績										
分部業績	<u>1,780,968</u>	<u>2,191,109</u>	<u>(7,545)</u>	<u>(31,268)</u>	<u>100,824</u>	<u>102,559</u>	<u>23,047</u>	<u>41,484</u>	<u>1,897,294</u>	<u>2,303,884</u>
未分配企業 開支，淨額									<u>(79,794)</u>	<u>(81,874)</u>
財務收入									<u>1,817,500</u>	<u>2,222,010</u>
財務成本									<u>73,275</u>	<u>98,668</u>
分佔聯營公司業績									<u>(32,157)</u>	<u>(86,234)</u>
分佔合營公司業績									<u>(955)</u>	<u>(5,349)</u>
除稅前溢利									<u>(4,886)</u>	<u>(195)</u>
									<u>1,852,777</u>	<u>2,228,900</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	
	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產	<u>40,943,780</u>	<u>40,524,343</u>	<u>1,086,789</u>	<u>1,049,409</u>	<u>2,106,987</u>	<u>2,027,991</u>	<u>1,117,779</u>	<u>811,254</u>	<u>45,255,335</u>	<u>44,412,997</u>
未分配企業資產									<u>3,188,123</u>	<u>2,839,780</u>
資產總額									<u>48,443,458</u>	<u>47,252,777</u>

4. 其他收入、其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
政府資助	74	6
股息收益	23,047	41,485
收取一家居間控股公司及最終控股公司之管理費收入	—	7,678
收取同系附屬公司之管理費收入	2,020	—
其他財務負債公允值虧損	—	(609)
其他	4,601	10,424
	<u>29,742</u>	<u>58,984</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（二零一八年六月三十日：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%（二零一八年六月三十日：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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
當期稅項 — 中國內地		
企業所得稅	256,116	355,333
土地增值稅	387,758	416,352
遞延稅項	114,556	187,793
	<u>758,430</u>	<u>959,478</u>

6. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
期間溢利已扣除/(計入)下列各項：		
折舊	8,626	4,522
已出售物業成本 (附註(i))	3,202,117	3,152,076
專業建築成本	406,820	424,972
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	5,723	5,730
匯兌收益淨額	(6,930)	(3,564)
法律及專業費用	5,192	17,350
僱員福利開支 (包括董事酬金) (附註(ii))	107,153	107,299

附註：

- (i) 已售出物業成本中包括 235,990,000 港元（二零一八年六月三十日：239,557,000 港元）之利息支出。
- (ii) 僱員福利成本以資本化方式撥入發展中物業為 26,808,000 港元（二零一八年六月三十日：20,372,000 港元）。

7. 股息

本公司董事（「董事」）不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一八年六月三十日：無）。

於本中期期間，已就截至二零一八年十二月三十一日止年度向本公司股東宣派及派付每股普通股 8.0 港仙，合共 267,753,000 港元之末期股息（二零一八年六月三十日：已就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付每股普通股 6.0 港仙，合共 200,739,000 港元之末期股息）。

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。

每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股加權平均股數以假設行使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。由於截至二零一九年六月三十日止六個月概無尚未行使之購股權，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	截至二零一八年六月三十日止 六個月 (千股)
已發行普通股加權平均股數	3,345,394
購股權調整	2,174
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>3,347,568</u>

9. 存貨

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業 — 位於中國內地	19,073,263	14,457,449
發展中物業 — 位於香港	<u>4,554,246</u>	<u>4,407,395</u>
	23,627,509	18,864,844
持作出售物業 — 位於中國內地	<u>3,419,186</u>	<u>6,922,177</u>
	<u>27,046,695</u>	<u>25,787,021</u>

於二零一九年六月三十日，賬面值為約 5,242,678,000 港元的發展中物業（二零一八年十二月三十一日：7,735,867,000 港元）已質押作為銀行借款之抵押品。

10. 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之賬齡分析：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 至 90 日	221,853	209,399
91 至 180 日	64,397	55,922
181 日至 1 年	78,881	45,833
1 年至 2 年	85,924	92,846
2 年以上	78,508	96,236
	<u>529,563</u>	<u>500,236</u>
減：減值撥備	<u>(53,490)</u>	<u>(51,576)</u>
	<u>476,073</u>	<u>448,660</u>

11. 合約資產

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
建築服務	404,746	310,598
應收保固金	141,047	143,235
	<u>545,793</u>	<u>453,833</u>

12. 借款

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借款，有抵押	2,968,406	10,729,286
銀行借款，無抵押	494,578	—
擔保債券，無抵押	3,304,933	3,309,986
	<u>6,767,917</u>	<u>14,039,272</u>
流動		
銀行借款，有抵押	8,014,955	809,936
銀行借款，無抵押	1,391,280	205,429
一家同系附屬公司之貸款，無抵押	34,104	—
其他借款，無抵押	52,492	—
	<u>9,492,831</u>	<u>1,015,365</u>
	<u>16,260,748</u>	<u>15,054,637</u>

13. 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：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 至 90 日	1,461,538	1,360,582
91 至 180 日	183,658	324,248
181 日至 1 年	680,663	152,413
1 年至 2 年	106,115	68,971
2 年以上	50,448	80,070
	2,482,422	1,986,284

14. 承擔

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備		
有關土地使用權收購之開支	—	1,823,363
有關發展中物業開支	3,295,532	2,540,179
	3,295,532	4,363,542

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於二零一九年上半年的經營業績小幅下滑，綜合收入為 5,600,500,000 港元，較去年同期的 5,953,000,000 港元下滑 5.9%。其中，由於部份地區受到政府限價措施所影響及物業結轉類型不同，使結轉物業銷售均價減少，房地產發展經營分部之收入結轉下降 6.6%至 5,128,300,000 港元（二零一八年六月三十日：5,491,500,000 港元）；專業建築經營分部之收入輕微上升 2.0%至 436,200,000 港元（二零一八年六月三十日：427,500,000 港元），主要由於數個在中國內地項目完工所致；物業投資經營分部之收入增長 5.9%至 36,000,000 港元（二零一八年六月三十日：34,000,000 港元），主要由於租金按租約調升。

於回顧期內，由於獲確認入賬的較高利潤產品比例下跌，綜合毛利率由 39.8%下滑至 35.5%。另外，鑑於與中國五礦大廈及 LKF29 同類型物業的市場估值於二零一九年上半年有所上升，投資物業估值收益增加 65,200,000 港元（二零一八年六月三十日：73,100,000 港元）。

銷售開支減少至 55,800,000 港元（二零一八年六月三十日：63,900,000 港元），主要由於本期間營銷及廣告活動有所減少。行政及其他開支小幅下滑至 205,500,000 港元（二零一八年六月三十日：210,800,000 港元），乃由於經營費用得到有效控制。

於二零一九年上半年，在扣除以資本化方式撥入發展中物業之利息 354,000,000 港元（二零一八年六月三十日：272,900,000 港元）後，於損益表列支的財務成本降低 62.7%至 32,200,000 港元（二零一八年六月三十日：32,200,000 港元）。

日：86,200,000 港元)，主要由於融資結構的變化以及較高比例的利息支出被資本化為發展中物業。

本公司股權持有人應佔溢利由去年同期之 713,300,000 港元增長 14.1% 至 814,100,000 港元，而每股基本盈利增長至 24.32 港仙（二零一八年六月三十日：21.32 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，認為不就截至二零一九年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一八年六月三十日：無），乃符合本集團及股東之整體長遠利益。

於二零一九年六月三十日，本集團之資產淨值增長 6.2% 至 15,724,100,000 港元（二零一八年十二月三十一日：14,810,500,000 港元），主要由於期內本公司股權持有人應佔溢利增長所致。本集團之財務狀況維持穩健：資產負債率為 67.5%（二零一八年十二月三十一日：68.7%），淨負債率為 74.2%（二零一八年十二月三十一日：75.9%），流動資產淨值下滑 27.7% 至 17,117,800,000 港元（二零一八年十二月三十一日：23,661,100,000 港元）。此外，合約負債下降 17.6% 至 5,044,400,000 港元（二零一八年十二月三十一日：6,119,700,000 港元），該等合約負債將於預售物業竣工及交付買家時確認為本集團之收入。

市場回顧及業務展望

二零一九年上半年，雖然房地產整體政策基本面依然保持較緊的狀態，中央重申「房住不炒」的政策主基調，但是全國商品房成交規模保持穩步增長。從政策層面，中央與各地政府持續落實兩會提出的「以穩為主，一城一策」的政策基調有收有放，但調控並未出現實質性的轉向，房地產市場運行總體平穩。其中，蘇州、西安等加碼調控，西安政策力度相較嚴苛，南京、佛山等局部放鬆調控。此外，更多二三線城市調降人才落戶門檻，石家莊更是實行「零門檻」落戶，並給予高素質人才購房補貼、個稅減免等實實在在的優惠。在此背景下，不同等級城市行情相對獨立，城市間分化也愈演愈烈。至於香港物業市場，自去年第四季度市場受到加息及周邊因素影響曾短暫降溫。但是，隨著中美貿易戰於去年底有所緩和，今年上半年香港土地市場依然熾熱，國內及香港發展商積極出價，地價持續創高位。

商品房銷售方面，四個一線城市在經歷了嚴苛調控的「沉寂期」後，均有了不同程度的「回暖」，前期積壓的購房需求在上半年持續平穩釋放。供需兩旺帶來的供應、成交量穩步增加，使同比成交均顯著高於去年同期。二線城市方面，成交表現與去年大致持平，東南沿海地區的核心城市諸如寧波、福州、蘇州、天津、廈門市場均有明顯回暖，而長沙、青島、大連等困於政策緊繃與需求透支雙重因素，成交熱度低迷不振。廣大三、四線城市儘管政策環境依然較為寬鬆，但普遍受購買力所限，加上棚改貨幣化安置的收緊，項目去化情況有所下降，而成交逐漸疲軟。本集團於今年首六個月的簽約銷售金額與去年同期相比有較大增幅，根據銷售計劃，本集團大部分開發項目將集中在下半年開盤預售，本集團將全力推進銷售計劃，力求達成今年的簽約銷售目標。

在土地市場方面，本集團密切關注房地產市場形勢的新變化，深入研究國內外經濟環境變化，謹慎研判房地產市場調控的新思路。內地房地產市場在調控政策不斷加碼的形勢下，房企拿地回歸理性，行業進入精細化競爭階段。從城市群拿地企業來看，龍頭房企廣泛佈局，中小房企持續深耕區域市場。本集團堅持「重點深耕、適度拓展、審慎規範、合作創新」的投資策略，投資重點向一線及二線核心城市的優質區位地塊傾斜，項目選擇堅持好中選優。在投資方式上，堅持多元化、多方式拿地策略，加強內外部合作，拓寬投資管道，有效控制拿地成本。於上半年，本集團先後參與了多個一線及核心二線城市地塊的土地競拍活動，但鑒於當前較為動蕩的土地市場環境，出價並不十分進取，故未成功投得地塊。與此同時，本集團發揮中國五礦集團的產業資源優勢，積極參與城市運營、產業導入和產城融合類項目，積極拓展「公交導向發展」(TOD)的戰略升級方向，於今年 1 月正式簽約成都大邑「未來生態城」項目，3 月成功中標莞惠城際軌道惠州客運北站 TOD 二級開發項目，成為該項目二級開發合作方並獲得項目的 900 畝土地二級開發之參與競標資格。此舉開啓了五礦地產參與高鐵新城建設的新模式，為本集團深耕珠三角奠定了堅實的基礎，對本集團在粵港澳大灣區未來的發展具有重要戰略意義。未來本集團希望通過與外部產業資源合作與發揮產業資

源優勢，積極於國內增加優質土地資源。

從融資方面來看，二零一九年以來，特別是一季度，在整體融資環境有所改善和企業資金壓力不減的情形下，多家房企密集融資，融資規模保持增長。但是自 5 月以來國內金融監管力度加強，融資環境趨緊預期強化，監管機構多次表示將繼續緊盯房地產金融風險，加強房地產金融審慎管理，地產金融政策從嚴的總基調保持不變。一方面中國監管部門明確要求部分房地產貸款較多、增長較快的銀行控制房地產貸款額度，且嚴厲管制信託違規進入地產行業，另一方面，在政策層面規範房地產企業海外發債融資，明確規定房地產企業發行外債只能用於置換未來一年內到期的中長期境外債務。以上種種規例均預示著房企融資管道再度收緊，這將對於行業中負債率高、流動資金不足的小型開發商帶來考驗。本集團將繼續關注回款率，提升項目周轉率，使負債率保持在相對合理水準。

經營回顧

在調整的市場中，本集團更加重視精益管理帶來的增長動能。上半年，本公司落實開展七大能力建設要求，圍繞運營、質量、設計、成本、客服、品牌、資訊化等領域全面開展管理提升工作。在公司運營管理體系完善了計劃執行約束機制，並全面優化工程策劃工作，進一步加強工程質量約束機制。啟動產品系升級工作，編制五礦地產產品集。另外，持續加強目標成本管控，啟動了成本管理指標庫建設工作，不斷提升優化成本採購管理效率。在客服管理方面，結合二零一九年客戶滿意度目標及整改提升計劃，加強對各區域公司提升計劃落實情況的管控和效果的檢驗。明確全年品牌戰略及策略，樹立品牌標準化管理規範，加強品牌標準化管理培訓及巡檢。最後，以「幸福」為主題貫穿本集團內外部品牌宣傳，提升五礦地產品牌美譽度。

本集團截至二零一九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 %
	二零一九年		二零一八年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	5,128.3	91.6	5,491.5	92.2	-6.6
專業建築	436.2	7.8	427.5	7.2	+2.0
物業投資	36.0	0.6	34.0	0.6	+5.9
總計	5,600.5	100.0	5,953.0	100.0	-5.9

分部業績	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零一九年		二零一八年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	1,781.0	93.9	2,191.1	95.1	-18.7
專業建築	(7.5)	(0.4)	(31.3)	(1.4)	-76.0
物業投資	100.8	5.3	102.6	4.5	-1.8
證券投資	23.0	1.2	41.5	1.8	-44.6
總計	1,897.3	100.0	2,303.9	100.0	-17.6

房地產發展

土地儲備

於二零一九年六月三十日，本集團旗下二十二個房地產發展項目，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中國城市，合共可開發土地儲備總樓面面積約為 424 萬平方米。

簽約銷售額*

於二零一九年上半年，本集團注重提升房地產項目發展質量，加快周轉及規模增長，簽約銷售總額達 4,110,000,000 元人民幣（二零一八年六月三十日：2,812,000,000 元人民幣），同比上升 46.2%，簽約銷售總樓面面積為 232,000 平方米（二零一八年六月三十日：187,000 平方米），同比上升 24.1%。平均售價上升 17.2% 至每平方米約 17,700 元人民幣（二零一八年六月三十日：15,100 元人民幣）。

二零一八年及二零一九年上半年之簽約銷售額按項目劃分的分析列示如下：

項目	截至二零一九年六月三十日止六個月			截至二零一八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 [#]	18	5,222	3,436	969	12,809	75,628
營口五礦·鉑海灣	203	31,173	6,527	274	40,566	6,757
廊坊哈洛小鎮	12	868	13,759	—	—	—
南京五礦·九壘台	—	—	—	21	931	22,448
南京五礦·崇文金城 [#]	37	674	54,566	125	2,814	44,287
南京晏山居 [#]	16	304	52,955	92	1,114	82,225
南京五礦·瀾悅栖原	1,007	32,373	31,093	—	—	—
南京五礦·瀾悅方山	1,181	43,655	27,058	—	—	—
長沙五礦·龍灣國際社區 [#]	13	351	36,443	137	5,208	26,260
長沙格蘭小鎮 [#]	1	98	10,521	25	2,830	8,819
長沙五礦·沁園金城	213	23,987	8,898	1,023	108,746	9,410
武漢五礦·瀾悅雲壘	161	12,889	12,477	—	—	—
武漢萬境水岸	209	15,683	13,326	—	—	—
惠州五礦·哈施塔特 [#]	414	46,677	8,865	146	11,556	12,633
佛山五礦·崇文金城	444	15,352	28,904	—	—	—
廣州萬樾台	181	2,538	71,475	—	—	—
總計	4,110	231,844	17,729	2,812	186,574	15,066

* 「簽約銷售額」為本集團與買家根據住房和城鄉建設部於二零零一年四月四日公布及於二零零一年六月一日實施之商品房銷售管理辦法簽訂之銷售合同。商品房銷售包括預售及竣工後之銷售，亦包括住宅、商業及車庫之銷售。

二零一八年及二零一九年之簽約銷售平均售價之差異主要源自產品類別不同。

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	51.0%	139,000	414,000	414,000	—	—
2. 營口五礦·鉑海灣	100.0%	396,000	391,000	208,000	168,000	15,000
3. 廊坊哈洛小鎮	50.0%	550,000	1,180,000	284,000	—	896,000
4. 天津中國五礦商務大廈	100.0%	21,000	183,000	183,000	—	—
長三角地區						
5. 南京五礦·九壘台	100.0%	179,000	270,000	270,000	—	—
6. 南京五礦·崇文金城	100.0%	136,000	482,000	482,000	—	—
7. 南京晏山居	100.0%	91,000	203,000	203,000	—	—
8. 南京五礦·瀾悅栖原	100.0%	95,000	255,000	105,000	150,000	—
9. 南京五礦·瀾悅方山	100.0%	68,000	148,000	148,000	—	—
10. 南京江山大境	39.8%	83,400	285,000	45,000	240,000	—
11. 南京金陵府	33.9%	43,000	233,000	—	233,000	—
華中地區						
12. 長沙五礦·龍灣國際社區	100.0%	643,000	1,084,000	1,084,000	—	—
13. 長沙格蘭小鎮	100.0%	333,000	442,000	442,000	—	—
14. 長沙五礦·沁園金城	100.0%	150,000	560,000	178,000	334,000	48,000
15. 武漢五礦·瀾悅雲壘	100.0%	61,000	178,000	—	178,000	—
16. 武漢萬境水岸	100.0%	52,400	215,000	—	215,000	—
珠三角地區						
17. 惠州五礦·哈施塔特	100.0%	984,000	1,621,000	213,000	179,000	1,229,000
18. 佛山五礦·崇文金城	100.0%	42,500	214,000	—	214,000	—
19. 廣州萬樾台	100.0%	30,600	29,000	—	29,000	—
20. 廣州茅崗路項目	100.0%	14,000	73,000	—	—	73,000
21. 廣州長嶺居項目	100.0%	72,000	252,000	—	—	252,000
22. 香港油塘項目	100.0%	10,500	53,000	—	53,000	—

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，總樓面面積約為 414,000 平方米，其出色的景觀設計獲英國園林美術協會頒發「國際獎」。迄今，該項目已售出 99.9% 總可售樓面面積。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 5,222 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 391,000 平方米。該項目共分五期開發：第一至三期已交付買家；第四期一區已於二零一八年年底竣工並交付買家，二區於二零一八年第二季開始預售，預計

於二零一九年年底竣工，三區於二零一八年三月動工，同年五月開始預售；第五期為中高層單位，現處在前期設計、報建階段，預計二零一九年末開始預售。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 31,173 平方米。

廊坊哈洛小鎮

哈洛小鎮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蔣辛屯鎮，總地盤面積約為 550,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 1,180,000 平方米。該項目第一期物業以及於第二期高層單位已交付買家，餘下部份正在規劃階段，項目整體完成日期暫未確定。根據開發計劃，該項目正處於可售資源較少的階段，因此房屋銷售量偏低。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 868 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 96.5% 總可售樓面面積。

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」。迄今，該項目已售出 99.1% 總可售樓面面積。

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天河路之住宅發展項目，距離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。該項目共分四期開發：首三期已交付買家；第四期於二零一六年四月動工，已於二零一九年第二季完成精裝修交付買家。迄今，該項目已售出 99.3% 總可售樓面面積。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 674 平方米。

南京晏山居

晏山居為位於江蘇省南京玄武區紫金山麓東南側的住宅發展項目，位處當地土地供應量有限的傳統高尚住宅區，總地盤面積約為 91,000 平方米，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。迄今，該項目已售出 97.2% 總可售樓面面積。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 304 平方米。

南京五礦·瀾悅栖原

五礦·瀾悅栖原為位於江蘇省南京江寧區紫金科技創業特區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，坐享優美自然環境，總地盤面積約為 95,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 255,000 平方米。該項目共分兩期開發：第一期於二零一七年第二季動工，其中多層疊棟部分已於二零一九年第二季交付買家，高層預計於二零一九年年底交付買家；第二期於二零一八年一月動工，預計於二零二零年第二季交付買家。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 32,373 平方米。

南京五礦·瀾悅方山

五礦·瀾悅方山為位於江蘇省南京江寧區方山東南角江寧大學城區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 148,000 平方米。該項目於二零一七年第二季動工，已於二零一八年第四季竣工並展開預售，並已於二零一九年第二季交付買家。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 43,655 平方米。

南京江山大境

江山大境(前稱語山堂)為位於江蘇省南京浦口區光明路與立新路交界之住宅發展項目，臨近地鐵 10 號線兩山路站，區內配套設施完善，總地盤面積約為 83,400 平方米，已規劃總樓面面積約為 285,000 平方米。該項目於二零一七年十二月動工，預計於二零一九年第三季竣工並展開銷售，於二零二零年第四季交付買家。

南京金陵府

金陵府(前稱河西項目)為位於江蘇省南京河西北部鼓樓區燕山路與水西門大道交界之住宅及商業發展項目，區內具備完善的交通、商業及教育資源配套設施，總地盤面積約為 43,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 233,000 平方米。該項目於二零一八年第三季動工，預計於二零二零年第四季竣工並展開銷售，於二零二一年第四季交付買家。

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，具備會所、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(當中包括 30,000 平方米私人湖泊)，總樓面面積約為 1,084,000 平方米。迄今，該項目已售出 99.3% 總可售樓面面積。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 351 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 98.8% 總可售樓面面積。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 98 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 560,000 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。該項目共分四期開發：第一期的聯排別墅及精選高層大廈單位已竣工並交付買家；第二期預計於二零一九年第四季交付買家；第三期商業建設中的首部分已於二零一八年十二月開始營業，餘下商業部分正在策劃階段；第四期住宅單位於二零一八年第二季動工，同年第三季開始預售，預計於二零二一年第一季竣工並於二零二一年第二季交付買家。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 23,987 平方米。

武漢五礦·瀾悅雲璽

五礦·瀾悅雲璽為位於湖北省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 178,000 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，已於二零一七年第四季動工及於二零一八年第三季展開預售，預計於二零二零年第三季竣工。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為 12,889 平方米。

武漢萬境水岸

武漢萬境水岸為位於湖北省武漢市南三環與南四環之間之住宅發展項目，鄰近黃家湖大學城及二零一九年世界軍人運動會場館，交通及社區配套設施完善，毗鄰地鐵8號線軍運村站，總地盤面積約為52,400平方米，已規劃總樓面面積約為215,000平方米。該項目已於二零一八年第二季動工，於二零一九年第二季開始預售。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為15,683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1,621,000平方米。該項目於二零一五年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頒「文化與旅遊度假地產模式創新大獎」。該項目共分七期發展：第一期以及部分第二期已竣工及交付買家；第二、三期大部份建築工程已經完成；第二期高層部份將於二零二零年第三季交付買家。第四期高層部分將於二零一九年第三季開始預售，預計於二零二一年第四季交付買家；第四期別墅部分預計於二零一九年四季度開始預售。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為46,677平方米。

佛山五礦·崇文金城

佛山五礦·崇文金城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214,000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。該項目共分兩期開發：第一期於二零一七年第一季動工並於二零一八年第三季開始預售，預計於二零二零年第四季竣工及交付買家；第二期於二零一八年第二季動工，預計於二零一九年第四季開始預售，於二零二一年第二季交付買家。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為15,352平方米。

廣州萬樾台

萬樾台為位於廣州市番禺區南村鎮興南大道之住宅發展項目，地處華南新城板塊，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，預料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29,000平方米，將發展為高端低密度別墅區，已於二零一七年第三季動工並於二零一八年第三季開始預售，預計於二零一九年第三季竣工及交付買家。於二零一九年上半年，該項目的簽約銷售面積為2,538平方米。

廣州茅崗路項目

茅崗路項目為位於廣州市黃埔區茅崗路之住宅發展項目，位處黃埔區魚珠臨港經濟區和廣州第二商業中心區——廣州國際金融城交匯的重要區位點，並臨近已規劃的地鐵13號線，所處區位教育及醫療資源豐富，交通及生活配套設施齊全。該項目總地盤面積約為14,000平方米，已規劃總樓面面積約為73,000平方米，將發展為中端品質高層社區，計劃於二零一九年第三季動工，預計於二零二零年第一季展開預售，於二零二二年第四季竣工及交付買家。

廣州長嶺居項目

長嶺居項目為位於廣州市黃埔區長嶺路之住宅發展項目，距黃埔區政府東北方8公里，距廣州第二商業中心區——廣州國際金融城23公里，並臨近黃埔有軌電車1號線，所處區位教育及醫療資源豐富，交通及生活配套設施齊全。該項目總地盤面積約為72,000平方米，已規劃總樓面面積約為252,000平方米，將發展為中端品質高層社區，計劃於二零一九年第三季動工，預計於二零二零年第一季展開預售，於二零二三年第四季竣工及交付買家。

香港油塘項目

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，擁有極致遼闊的維港海景，提供優質及舒適的生活居所。該項目總地盤面積約為 10,500 平方米，已規劃總樓面面積約為 53,000 平方米，包含四棟高層住宅，提供合共 688 個單位，以中小戶型佔多數，以滿足單身人士及小家庭自用及換樓需求，同時也提供三、四房單位供自用及換樓需求。該項目已於二零一七年第四季動工，預計於二零二零年第三季展開預售，於二零二二年竣工。

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)及五礦瑞和(香港)工程有限公司(「瑞和香港」)(負責香港市場業務)經營以設計、製造及安裝幕牆業務為主之專業建築業務。於二零一九年上半年，該經營分部的收入輕微上升 2.0%至 436,200,000 港元(二零一八年六月三十日：427,500,000 港元)，在扣除集團內部交易後，該經營分部錄得經營虧損 7,500,000 港元(二零一八年六月三十日：31,300,000 港元)。

瑞和香港近年內完成了多個政府及私人項目，工程表現在行內建立了良好口碑，增加了被邀請參與投標的機會。隨著香港國際機場區、西九龍文化區等多個大型發展項目進入重點建設階段，招標機會亦不斷增加。然而，由於其他地區的幕牆公司近年進入香港市場導致競爭非常激烈；在勞工短缺、人力、加工等成本上漲風險增大的情況下，瑞和香港在投標上採取了相對保守的投標策略，藉以控制風險。於二零一九年上半年，瑞和香港取得約 0.90 億港元工程合約，於 6 月底手頭合約金額約為 6 億港元。至於瑞和上海，則以經營風險管理工作放在首位。於二零一九年上半年，瑞和上海取得約 0.72 億元人民幣工程合約，於 6 月底手頭合約金額約為 6 億元人民幣。

物業投資

本集團在香港的投資物業組合，包括位於尖沙咀之中國五礦大廈及中環之 LKF 29 兩幢商業大廈，以及四個位於香港之住宅物業，總樓面面積合共 15,826 平方米。踏入第二季，中美貿易戰形勢急劇惡化，影響到消費者信心及投資者對經濟前景的看法。加上香港政治事件引起的社會矛盾，亦直接對香港經濟構成負面影響。因此，2019 年第二季本地經濟形勢並不樂觀，營商信心負面。香港兩棟寫字樓的出租率也受到一定程度的影響，對位於中環商業核心的 LKF29 的租賃影響尤其大。本公司以較為保守的方向輕微上調租金之餘，亦儘量提早與租戶達成績租協議，並跟隨租賃市場慣常促銷手段去促成交易。於二零一九年上半年，該經營分部之收入增長 5.9% 至 36,000,000 港元(二零一八年六月三十日：34,000,000 港元)。於二零一九年六月三十日，LKF 29 出租率為 91.5%(二零一八年十二月三十一日：100%)，中國五礦大廈出租率為 87.3%(二零一八年十二月三十一日：92.3%)。

委托資產管理

於回顧期內，本集團就提供予中國五礦集團有限公司項下房地產發展及建築業務分部內非上市資產之委托管理服務錄得 1,750,000 元人民幣之管理費用收入。托管資產包括位於北京、天津、瀋陽、遼寧、山東、青海、江蘇、湖南及廣東等地之房地產發展及代管項目。

財務回顧

流動資金及財務資源

截至二零一九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銀行存款）為 4,483,900,000 港元（二零一八年十二月三十一日：3,607,800,000 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。於二零一九年六月三十日，本集團之借款總額和借款淨額分別為 16,260,700,000 港元及 11,671,100,000 港元（二零一八年十二月三十一日：分別為 15,054,600,000 港元及 11,245,500,000 港元），本集團之淨負債率（借款淨額對權益總額）為 74.2%（二零一八年十二月三十一日：75.9%）。

本集團於二零一九年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為 8,345,800,000 港元（二零一八年十二月三十一日：10,557,700,000 港元）。

於二零一九年六月三十日，本集團之加權平均借貸成本保持在約 4.92%（二零一八年十二月三十一日：4.75%）之低水平。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	9,492.8	58.4	1,015.4	6.7
第二年	569.2	3.5	8,067.7	53.6
第三至第五年	6,198.7	38.1	5,971.5	39.7
總計	16,260.7	100.0	15,054.6	100.0

本集團之借款貨幣如下：

	二零一九年六月三十日		二零一八年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	1,211.7	7.5	1,153.0	7.7
港元	11,744.1	72.2	10,591.6	70.4
美元	3,304.9	20.3	3,310.0	21.9
總計	16,206.7	100.0	15,054.6	100.0

匯率及利率波動風險

匯率風險

本集團主要業務在中國內地，對外融資以港元為主，收入則以人民幣為主，本集團因以港元（即本公司之列賬及功能貨幣）以外的貨幣的交易計值而面對匯率變動風險。本集團一直密切關注人民幣匯率呈現的波

動態勢，並考慮在合適時採取了必要的相關措施，減少匯率波動對本集團的影響，包括調整外幣借款比例，及使用匯率對沖工具例如遠期外匯合約或封頂遠期合約。

利率風險

本集團亦因利率波動而承受利率風險。本集團大部分借款以浮動利率計息，因此，利率上升會令本集團之利息成本增加。為減輕利率風險，本集團已訂立利率掉期合約，據此，本集團會收取一個月港元銀行同業拆息計算之利息，及就46億港元貸款按固定利率每月付息。於二零一九年六月三十日，本集團借款中約49.5%（二零一八年十二月三十一日：52.5%）以固定利率計息，餘款則以浮動利率計息。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，本集團並無持有任何金融工具作對沖或投機用途。

本集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，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 5,242,678,000 港元（二零一八年十二月三十一日：7,735,867,000 港元）之存貨；及
- ii. 一家附屬公司之 100%權益。

財務擔保及或然負債

於二零一九年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 4,088,300,000 港元（二零一八年十二月三十一日：7,538,100,000 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。考慮到該等物業的變現淨值及低違約比率，董事認為財務擔保在初始確認及後續各報告期末的公允價值並不重大。

僱員

於二零一九年六月三十日，本集團之僱員總數（包括董事）上升 13.8%至 940 名（二零一八年六月三十日：826 名），主要由於房地產開發項目公司人手增加。本集團將繼續採納符合業務所在地市場慣例之薪酬政策。於二零一九年上半年，本集團董事及僱員之酬金及福利總額約為 134,000,000 港元（二零一八年六月三十日：127,700,000 港元）。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於二零一九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，確認彼等於截至二零一九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二零一九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。

董事會

於本公告日期，董事會由八名董事組成，即主席兼執行董事何劍波先生、執行董事劉則平先生、陳興武先生及楊尚平先生、非執行董事何小麗女士，以及獨立非執行董事馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士。

承董事會命
主席
何劍波

香港，二零一九年八月二十九日

網址：www.minmetalsland.com