

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)

截至二零一八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」）截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一七年同期之比較數字。

簡明綜合財務報表的審閱報告

致五礦地產有限公司董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第 3 至 45 頁五礦地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表,當中包括於二零一八年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表,以及若干註明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就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」(「香港會計準則第 34 號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號編製及列報此等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對此等簡明綜合財務報表作出結論,並按照委聘的協定條款僅向閣下作為一個團體報告結論,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委聘準則第 2410 號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表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,故我們不能保證我們將知悉在審核中可能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財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第 34 號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零一八年八月三十日

簡明綜合損益表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收入	4	5,953,007	4,375,868
銷售成本		(3,582,778)	(2,750,145)
毛利		2,370,229	1,625,723
其他收入、其他收益及虧損	5	58,984	35,099
投資物業公允值變動	11	73,100	43,000
銷售及營銷開支		(63,904)	(74,442)
行政及其他開支		(210,778)	(186,115)
減值虧損，扣除撥回		(5,621)	-
財務收入		98,668	66,418
財務成本	6	(86,234)	(33,808)
分佔聯營公司業績		(5,349)	127
分佔合營公司業績		(195)	-
除稅前溢利		2,228,900	1,476,002
所得稅開支	7	(959,478)	(723,682)
本期間溢利	8	1,269,422	752,320
本期間溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		713,281	395,424
永久資本工具持有人		74,073	-
非控股股東權益		482,068	356,896
		1,269,422	752,320
本公司股權持有人應佔溢利之每股			
盈利，港仙：			
基本	10	21.32	11.82
攤薄	10	21.31	11.82

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
本期間溢利	1,269,422	752,320
其他全面（支出）／收入：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
匯兌差額	(189,822)	394,457
現金流對沖的對沖工具之公允值收益／（虧損）	17,705	(68,373)
分佔聯營公司其他全面（支出）／收入	(10,204)	34,974
分佔合營公司其他全面支出	(838)	-
	(183,159)	361,058
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	115,234	260,431
本期間其他全面（支出）／收入	(67,925)	621,489
本期間全面收入總額	1,201,497	1,373,809
本期間全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	703,251	950,574
永久資本工具持有人	51,570	-
非控股股東權益	446,676	423,235
	1,201,497	1,373,809

簡明綜合財務狀況表
於二零一八年六月三十日

		二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	189,442	190,025
投資物業	11	1,887,313	1,814,294
於聯營公司之權益	12	1,202,890	1,218,443
於合營公司之權益	13	98,032	99,065
透過其他全面收益按公允值計量 之財務資產	14	908,051	792,817
其他財務資產	15	93,790	76,085
遞延稅項資產		904,861	1,096,579
		<u>5,284,379</u>	<u>5,287,308</u>
流動資產			
存貨	16	26,304,511	25,353,243
應收客戶之合約工程款項		-	119,020
預付款項、貿易及其他應收款項	17	11,323,748	12,003,147
合約資產	18	306,783	-
合約成本		3,750	-
受限制現金及銀行存款		392,043	623,774
不受限制現金及銀行存款		4,356,507	5,631,889
		<u>42,687,342</u>	<u>43,731,073</u>
資產總額		<u>47,971,721</u>	<u>49,018,381</u>
權益			
股本	19	334,565	334,503
儲備	20	8,520,904	8,018,174
本公司股權持有人應佔之權益		<u>8,855,469</u>	<u>8,352,677</u>
永久資本工具	21	4,000,095	2,393,903
非控股股東權益		3,302,634	2,855,958
權益總額		<u>16,158,198</u>	<u>13,602,538</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
於二零一八年六月三十日

		二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	22	12,118,603	10,770,064
遞延稅項負債		178,133	168,431
其他負債		223	223
		<u>12,296,959</u>	<u>10,938,718</u>
流動負債			
借款	22	1,962,373	3,978,151
其他財務負債	15	-	41,960
貿易及其他應付款項	23	9,718,012	9,516,785
合約負債		7,496,389	-
遞延收入		8,259	10,383,976
應付稅項		331,531	556,253
		<u>19,516,564</u>	<u>24,477,125</u>
負債總額		<u>31,813,523</u>	<u>35,415,843</u>
權益及負債總額		<u>47,971,721</u>	<u>49,018,381</u>
流動資產淨值		<u>23,170,778</u>	<u>19,253,948</u>
資產總額減流動負債		<u>28,455,157</u>	<u>24,541,256</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔			永久	非控股	權益總額 千港元 (未經審核)
	股本 千港元 (未經審核)	儲備 千港元 (未經審核) (附註20)	總額 千港元 (未經審核)	資本工具 千港元 (未經審核)	股東權益 千港元 (未經審核)	
於二零一八年一月一日	334,503	8,018,174	8,352,677	2,393,903	2,855,958	13,602,538
本期間溢利	-	713,281	713,281	74,073	482,068	1,269,422
本期間其他全面支出	-	(10,030)	(10,030)	(22,503)	(35,392)	(67,925)
本期間除稅後全面收入總額	-	703,251	703,251	51,570	446,676	1,201,497
發行股份	62	218	280	-	-	280
發行永久資本工具	-	-	-	1,554,622	-	1,554,622
向本公司股東支付之股息	-	(200,739)	(200,739)	-	-	(200,739)
	62	(200,521)	(200,459)	1,554,622	-	1,354,163
於二零一八年六月三十日	334,565	8,520,904	8,855,469	4,000,095	3,302,634	16,158,198

簡明綜合權益變動表（續）

截至二零一八年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔			永久 資本工具 千港元 (未經審核)	非控股 股東權益 千港元 (未經審核)	權益總額 千港元 (未經審核)
	股本 千港元 (未經審核)	儲備 千港元 (未經審核) (附註20)	總額 千港元 (未經審核)			
於二零一七年一月一日	334,444	6,247,680	6,582,124	-	1,967,748	8,549,872
本期間溢利	-	395,424	395,424	-	356,896	752,320
本期間其他全面收入	-	555,150	555,150	-	66,339	621,489
本期間除稅後全面收入總額	-	950,574	950,574	-	423,235	1,373,809
向一家附屬公司之一名非控 股股東支付之股本削減	-	-	-	-	(10,098)	(10,098)
向本公司股東支付之股息	-	(133,777)	(133,777)	-	-	(133,777)
	-	(133,777)	(133,777)	-	(10,098)	(143,875)
於二零一七年六月三十日	334,444	7,064,477	7,398,921	-	2,380,885	9,779,806

簡明綜合現金流量表
截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動所用現金淨額	(1,642,687)	(2,582,823)
投資活動所用現金淨額		
購買物業、廠房及設備	(4,192)	(5,874)
出售物業、廠房及設備所得款項	116	1,222
向聯營公司提供墊款	(432,929)	(129,389)
向一家附屬公司之一名非控股股東還款／(墊款)	123,990	(33,823)
向一家附屬公司之一名非控股股東提供貸款	-	(157,358)
已收利息	98,668	66,418
	(214,347)	(258,804)
融資活動所得現金淨額		
發行股份所得款項	280	-
向一家附屬公司之一名非控股股東支付之股本削減	-	(10,098)
墊資自一家附屬公司之一名非控股股東	62,902	-
償還附屬公司非控股股東(償還)／墊資自一家同系附屬公司	(116,104)	2,507,681
償還聯營公司	-	(114,157)
發行永久資本工具	1,554,622	-
新增借款	2,681,004	4,709,575
償還借款	(3,355,581)	(1,220,233)
派付予本公司股東之股息	(200,739)	(133,777)
	626,384	5,656,246
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(1,230,650)	2,814,619
期初之現金及現金等價物	5,631,889	5,431,519
外匯匯率變動之影響	(44,732)	148,934
期末之現金及現金等價物	4,356,507	8,395,072
現金及現金等價物結餘分析		
不受限制現金及銀行存款	4,356,507	8,395,072

簡明綜合財務報表附註
截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 一般資料

五礦地產有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之主要業務為房地產發展、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），而其最終控股公司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於二零一八年八月三十日批准刊發。

2. 編製基準

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。

3. 主要會計政策

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。

除應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本引致之會計政策變動外，截至二零一八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二零一七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。

新訂及經修訂的香港財務報告準則的應用

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。有關準則於二零一八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。

3. 主要會計政策（續）

新訂及經修訂的香港財務報告準則的應用（續）

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收入及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第 2 號之修訂	股份支付的交易之分類及計量
香港財務報告準則第 4 號之修訂	應用香港財務報告準則第 9 號金融 工具與香港財務報告準則第 4 號 保險合約
香港會計準則第 28 號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零 一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第 40 號之修訂	轉讓投資物業

新訂及經修訂的香港財務報告準則已根據相應準則及修訂的相關過渡條文應用，導致下文所之述會計政策、呈報金額及／或披露出現變動。

3.1 應用香港財務報告準則第 15 號客戶合約收入對會計政策的影響及變動

本集團已於本期間首次應用香港財務報告準則第 15 號。香港財務報告準則第 15 號已取代香港會計準則第 18 號收入、香港會計準則第 11 號建築合約及相關詮釋。

本集團確認收入之主要來源如下：

- 物業銷售
- 提供專業建築服務
- 出租物業及提供物業管理服務

本集團已追溯應用香港財務報告準則第 15 號，而首次應用該準則的累計影響已於二零一八年一月一日首次應用當日確認。於首次應用日期的一切差額已於期初保留溢利（或權益的其他部分如適用）確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第 15 號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第 18 號收入、香港會計準則第 11 號建築合約以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能未必能用作比較。

3. 主要會計政策（續）

3.1 應用香港財務報告準則第 15 號客戶合約收入對會計政策的影響及變動（續）

3.1.1 應用香港財務報告準則第 15 號所產生的會計政策主要變動

香港財務報告準則第 15 號引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時（或就此）確認收入

根據香港財務報告準則第 15 號，本集團於完成履約責任時，即當與履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收入。

履約責任指一項可明確區分的貨品或服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下其中一項準則，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建或強化一項資產，而該項資產於本集團履約時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的款項具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶取得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產是指本集團已向客戶轉讓貨品而有權收取對價的權利，且該權利取決於時間流逝之外的其他因素。合約資產應按照香港財務報告準則第 9 號的規定評估減值。相反，應收款是指本集團無其他限制收取對價的權利，即在對價付款到期前僅需要時間流逝。

合約負債，是指本集團已收（或應收）客戶對價而應向客戶轉讓貨品或服務的責任。

3. 主要會計政策（續）

3.1 應用香港財務報告準則第 15 號客戶合約收入對會計政策的影響及變動（續）

3.1.1 應用香港財務報告準則第 15 號所產生的會計政策主要變動（續）

隨著時間而確認收入：衡量完全履行履約責任的進展情況

投入法：完全履行履約責任的進展情況乃根據投入法衡量，即根據本集團為履行履約責任的付出或投入相比履行有關履約責任的總預期投入而確認收入，最能說明本集團於轉讓貨品或服務控制權的表現。

存在重大融資成份

於釐定交易價格時，倘所協定之付款時間（不論明示或暗示）為客戶或本集團帶來向客戶轉移貨品或服務之重大融資利益，則本集團將就資金時間值的影響而調整已承諾之代價金額。在該等情況下，合約存在重大融資成份。不論融資承諾乃於合約明確規定或由合約訂約方協定的付款條款暗示，重大融資成份均有可能存在。

就相關貨品或服務的支付至轉移之期間為一年以內的合約，本集團應用不就任何重大融資成份調整交易價的可行權宜方法。

取得合約的增量成本

取得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之成本倘未獲得該合約則不會產生該等成本。

倘預期可收回該等成本（銷售佣金），則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。該項資產須進行減值審查。

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，則本集團將應用可行的權宜方法，將所有獲得合約之增量成本於發生時列為銷售及營銷開支。

3. 主要會計政策（續）

3.1 應用香港財務報告準則第 15 號客戶合約收入對會計政策的影響及變動（續）

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第 15 號的影響概述

於二零一八年一月一日過渡至香港財務報告準則第 15 號對保留溢利並無產生重大影響。

於二零一八年一月一日對簡明綜合財務狀況表確認的金額作出以下調整。下表並無列出就有關變動並無影響的項目。

		於二零一七 年十二月三 十一日先前 匯報之賬面 值	重新分類	於二零一八 年一月一日 根據香港財 務報告準則 第 15 號之賬 面值*
	附註	千港元	千港元	千港元
流動資產				
應收客戶之				
合約工程款項	(a)	119,020	(119,020)	-
合約資產	(a)	-	119,020	119,020
流動負債				
合約負債	(b)	-	10,375,641	10,375,641
遞延收入	(b)	10,383,976	(10,375,641)	8,335

* 此欄之金額為經應用香港財務報告準則第 9 號調整前的數據。

附註：

- (a) 就先前根據香港會計準則第 11 號入賬的建築合約，本集團繼續應用投入法估計截至首次應用香港財務報告準則第 15 號當日已履行的履約責任。應收客戶合約工程款項 119,020,000 港元已重新分類為合約資產。

3. 主要會計政策（續）

3.1 應用香港財務報告準則第 15 號客戶合約收入對會計政策的影響及變動（續）

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第 15 號的影響概述（續）

- (b) 於首次應用日期，遞延收入總額中 10,375,641,000 港元涉及向客戶銷售物業的預收代價。應用香港財務報告準則第 15 號後，該結餘重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第 15 號對本集團於二零一八年六月三十日的簡明綜合財務狀況表及本中期期間的簡明綜合損益表中各條受影響項目的影響。下表並無列出就有關變動並無影響的項目。

對簡明綜合財務狀況表的影響

	已呈報	調整	未應用香港財務 報告準則第 15 號 之金額
	千港元	千港元	千港元
流動資產			
應收客戶合約			
工程款項	-	306,783	306,783
合約資產	306,783	(306,783)	-
合約成本	3,750	(3,750)	-
權益			
儲備	8,520,904	(3,750)	8,517,154
流動負債			
合約負債	7,496,389	(7,496,389)	-
遞延收入	8,259	7,496,389	7,504,648

3. 主要會計政策（續）

3.1 應用香港財務報告準則第 15 號客戶合約收入對會計政策的影響及政策變動（續）

3.1.2 首次應用香港財務報告準則第 15 號的影響概述（續）

對簡明綜合損益表的影響

	附註	已呈報 千港元	調整 千港元	未應用香港財務 報告準則第 15 號 之金額 千港元
銷售及營銷開支	(a)	63,904	3,750	67,654

附註：

- (a) 本集團就向客戶取得物業銷售合約所產生已付／應付增量佣金。該等金額先前已在產生時列支。根據本公司董事（「董事」）的評估，於首次應用香港財務報告準則第 15 號的日期，其對期初保留溢利及相關遞延稅項並無重大影響。

3.2 應用香港財務報告準則第 9 號金融工具及相關修訂對會計政策的影響及變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第 9 號金融工具及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂。香港財務報告準則第 9 號引進有關 1) 金融資產及金融負債的分類及計量；2) 金融資產及其他項目（例如應收租賃款項、合約資產及財務擔保合約）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）；及 3) 一般對沖會計的新規定。

本集團於二零一一年一月一日提早採用二零一零年版本的香港財務報告準則第 9 號。

本集團已按香港財務報告準則第 9 號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第 9 號，即對尚未於二零一八年一月一日（首次應用日期）終止確認的工具追溯應用計量規定（包括減值），及並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之間的差額，於期初保留溢利及權益的其他部分確認，並未重列比較資料。

3. 主要會計政策（續）

3.2 應用香港財務報告準則第 9 號金融工具及相關修訂對會計政策的影響及變動（續）

此外，本集團以未來適用法應用對沖會計。

由於比較資料乃按照香港會計準則第 39 號金融工具：確認及計量編製，因此若干比較資料可能未必能用作比較。

3.2.1 應用香港財務報告準則第 9 號所產生的會計政策主要變動

預期信貸虧損模式項下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第 9 號進行減值的金融資產（包括貿易及其他應收款項、應收租賃、合約資產、現金及銀行存款及財務擔保合約）確認預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計壽命內所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12 個月預期信貸虧損（「12 個月預期信貸虧損」）則指預期於報告日期後 12 個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並根據債務人特定因素、綜合經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就貿易應收款項、應收租賃款項及合約資產確認全期預期信貸虧損。預期信貸虧損對於具特定風險之應收款項進行個別評估及對於剩餘其他資產使用具有適當分組的撥備矩陣而進行集體評估。

就所有其他工具（包括其他應收款項、現金及銀行存款及財務擔保合約）而言，本集團計量虧損撥備等於 12 個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認年期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而定。

信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已顯著增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。進行此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

3. 主要會計政策（續）

3.2 應用香港財務報告準則第 9 號金融工具及相關修訂對會計政策的影響及變動（續）

3.2.1 應用香港財務報告準則第 9 號所產生的會計政策主要變動（續）

預期信貸虧損模式下的減值（續）

信貸風險顯著增加（續）

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮下列資料：

- 金融工具的外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸息差及債務人的信貸違約掉期價格顯著增加；
- 業務、財務或經濟狀況出現或預期出現不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降；
- 債務人經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

儘管如此，倘一項債務工具於報告日期確定為信貸風險較低，則本集團假設該債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘一項債務工具 i) 違約風險較低；ii) 借款人近期具充分償付合約現金流量負債的能力；及 iii) 長遠而言經濟及業務狀況的不利變動可能但未必會降低借款人償付合約現金流量負債的能力，則該項債務工具可確定為信貸風險較低。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔條文之訂約方的日期被視為金融工具之初始確認日期並用作日後評估金融工具之減值。於評估金融工具之信貸風險是否自初始確認以來已顯著上升時，本集團考慮風險轉變導致特定債務人於該合約違約的情況。

3. 主要會計政策（續）

3.2 應用香港財務報告準則第 9 號金融工具及相關修訂對會計政策的影響及變動（續）

3.2.1 應用香港財務報告準則第 9 號所產生的會計政策主要變動（續）

預期信貸虧損模式下的減值（續）

預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率（即違約造成虧損的幅度）及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率的評估基於歷史數據並結合前瞻性資料調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，並以初始確認時釐定的貼現率貼現。就應收租賃款而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港會計準則第 17 號租賃計量應收租賃所用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違約時根據其給予擔保之合約條款償付款項。因此，預期信貸虧損為本集團為債務人償還之款項的現值扣除預期從債務人或其他訂約方收取之款項。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將採納一個能夠反映當前市場所評估之貨幣時間值及現金流特定風險的貼現率估計預期信貸虧損。在考慮現金流特定風險時，其風險將在貼現率調整反映而非透過調整該被折現的現金流量。

利息收入按金融資產的總賬面值計算，倘金融資產信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具(除財務擔保合約以外)的虧損撥備於損益確認其減值收益或虧損。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第 9 號釐定的虧損撥備，與首次確認的金額減(如適用)於擔保期間確認的累計收入款項的較高者確認。

於二零一八年一月一日，董事根據香港財務報告準則第 9 號的規定，使用無需付出不必要成本或能力而可得的合理且可支持的資料審閱及評估本集團現有的金融資產、合約資產、應收租賃及財務擔保合約是否存在減值。評估結果及其影響詳見附註 3.2.2。

3. 主要會計政策（續）

3.2 應用香港財務報告準則第 9 號金融工具及相關修訂對會計政策的影響及變動（續）

3.2.1 應用香港財務報告準則第 9 號所產生的會計政策主要變動（續）

對沖會計

本集團已選擇採納香港財務報告準則第 9 號中的新一般對沖會計。有關對沖會計規定本集團確保對沖會計關係符合其風險管理目標及策略，並應用更多定性及前瞻性方法以評估對沖有效性。

就對沖有效性評估而言，本集團於對沖關係符合以下所有對沖有效性規定時，考慮對沖工具是否有效抵銷對沖項目歸因於對沖風險的公允值或現金流變動：

- 對沖項目與對沖工具間的經濟關係；
- 信貸風險的影響不會主導經濟關係引致的價值變動；及
- 對沖關係的對沖比率與實體實際對沖對沖項目的數量及實體實際使用以對沖對沖項目數量的對沖工具數量所引致者相同。

倘對沖關係不再符合有關對沖比率的對沖有效性規定，惟該指定對沖關係的風險管理目標維持不變，本集團將調整對沖關係的對沖比率（即重新平衡對沖），以使其重新符合合資格標準。

本集團以未來適用法應用香港財務報告準則第 9 號下之對沖會計。於二零一八年一月一日，董事根據香港財務報告準則第 9 號的規定審閱及評估本集團的對沖關係。評估結果及其影響詳見附註 3.2.2。

3.2.2 首次應用香港財務報告準則第 9 號的影響概述

根據董事的評估，實施有關準則並不會對本集團簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 主要會計政策（續）

3.3 應用香港會計準則第 40 號 *轉讓投資物業* 對會計政策的影響及變動

該等修訂澄清，轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以可觀察證據支持。該等修訂進一步澄清香港會計準則第 40 號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建中物業（即用途改變並不限於已落成物業）。

於初始採用日期，本集團根據於該日存在的狀況評估若干物業的分類，且並無對於二零一八年一月一日的分類造成任何影響。

除上述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則之修訂並無對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或所載之披露產生重大影響。

4. 收入及分部資料

收入（即營業額）包括以下項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	5,491,482	3,858,724
專業建築合約收入	427,507	484,152
投資物業之租金及管理費收入	34,018	32,992
	<u>5,953,007</u>	<u>4,375,868</u>

主要營運決策者已確定為執行董事。執行董事審閱本集團之內部財務報告，以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告決定劃分下列經營分部：

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及／或就長遠而言，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。

4. 收入及分部資料 (續)

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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入										
總分部收入	5,491,482	3,858,724	491,247	484,565	36,555	35,493	-	-	6,019,284	4,378,782
分部間收入	-	-	(63,740)	(413)	(2,537)	(2,501)	-	-	(66,277)	(2,914)
對外客戶銷售	5,491,482	3,858,724	427,507	484,152	34,018	32,992	-	-	5,953,007	4,375,868
業績										
分部業績	2,191,109	1,420,138	(31,268)	20,071	102,559	72,259	41,484	20,736	2,303,884	1,533,204
未分配企業開支，淨額									(81,874)	(89,939)
財務收入									2,222,010	1,443,265
財務成本									98,668	66,418
分佔聯營公司業績									(86,234)	(33,808)
分佔合營公司業績									(5,349)	127
除稅前溢利									(195)	-
									2,228,900	1,476,002

4. 收入及分部資料（續）

分部資產

	<u>房地產發展</u>		<u>專業建築</u>		<u>物業投資</u>		<u>證券投資</u>		<u>總額</u>	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十 一日	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十 一日	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十 一日	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十 一日	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十 一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
分部資產	41,432,672	41,568,430	902,842	929,363	1,961,754	1,912,047	949,536	811,636	45,246,804	45,221,476
未分配企業資產									2,724,917	3,796,905
資產總額									47,971,721	49,018,381

5. 其他收入、其他收益及虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
政府資助	6	3,046
股息收益	41,485	20,742
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	16,909
其他財務負債公允值變動	(609)	(15,145)
其他	10,424	9,547
	<u>58,984</u>	<u>35,099</u>

6. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款之利息	359,137	251,652
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(272,903)	(217,844)
	<u>86,234</u>	<u>33,808</u>

7. 所得稅開支

由於本集團於本期間並無任何估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提任何撥備（二零一七年六月三十日：無）。

中國企業所得稅乃以本期間源自中國內地之估計應課稅溢利按 25%（二零一七年六月三十日：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支出））按累進稅率 30% 至 60% 徵收。

7. 所得稅開支（續）

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項 — 中國內地		
企業所得稅	355,333	491,778
土地增值稅	416,352	369,796
遞延稅項	187,793	(137,892)
	<u>959,478</u>	<u>723,682</u>

8. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利已扣除／（計入）下列：		
折舊	4,522	3,978
已售出物業成本（附註(i)）	3,152,076	2,307,494
專業建築成本	424,972	437,323
賺取租金收入之投資物業產生之直接開支	5,730	5,328
營運租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低 租賃付款	7,383	6,613
匯兌（收益）／虧損淨額	(3,564)	17,004
法律及專業費用	17,350	5,397
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註(ii)）	<u>107,299</u>	<u>84,725</u>

附註：

- (i) 已售出物業成本中包括239,557,000港元（二零一七年六月三十日：181,288,000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20,372,000港元（二零一七年六月三十日：19,822,000港元）。

9. 股息

董事不建議就截至二零一八年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一七年六月三十日：無）。

於本中期期間，已就截至二零一七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 6.0 港仙，合共 200,739,000 港元之末期股息（二零一七年六月三十日：已就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付每股普通股 4.0 港仙，合共 133,777,000 港元之末期股息）。

10. 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。

	<u>截至六月三十日止六個月</u>	
	<u>二零一八年</u>	<u>二零一七年</u>
	(千股)	(千股)
已發行普通股加權平均股數	3,345,394	3,344,438
購股權調整	2,174	2,171
用於計算每股攤薄盈利之普通股之加權 平均股數	<u>3,347,568</u>	<u>3,346,609</u>

11. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

	物業、廠房及設備 千港元 (未經審核)	投資物業 千港元 (未經審核)
於二零一八年一月一日	190,025	1,814,294
添置	4,192	-
於損益內確認之公允值增加 (附註(i))	-	73,100
出售	(116)	-
折舊	(4,522)	-
匯兌差額	(137)	(81)
於二零一八年六月三十日	189,442	1,887,313
於二零一七年一月一日	186,661	1,662,326
添置	5,874	-
於損益內確認之公允值增加 (附註(i))	-	43,000
出售	(1,222)	-
折舊	(3,978)	-
匯兌差額	457	283
於二零一七年六月三十日	187,792	1,705,609

附註：

- (i) 投資物業於二零一八年六月三十日之公允值由獨立評估師威格斯資產評估顧問有限公司重新估值。已竣工投資物業的估值乃考慮物業之收益資本化或參考與可比較物業在位置及規模上相似的實際市場交易，作為直接比較。在估計物業公允值時，現時用途取其最高及最佳用途。於本中期期間，公允值收益 73,100,000 港元（二零一七年六月三十日：43,000,000 港元）直接於損益中確認。

12. 於聯營公司之權益

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於期初/年初	1,218,443	1,141,052
分佔聯營公司業績	(5,349)	(2,495)
匯兌差額	(10,204)	79,886
於期末/年末	<u>1,202,890</u>	<u>1,218,443</u>

附註：

於聯營公司之權益乃指本集團投資於廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司之 50% 股本權益及投資於北京五礦萬科置業有限公司之 51% 股本權益。由於本集團對於該被投資方僅能通過董事會少數代表行使重大影響力，故其將於該等公司之投資入賬作為聯營公司。

13. 於合營公司之權益

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於期初/年初	99,065	-
於合營公司之投資	-	98,292
視作出售之收益	-	227
分佔合營公司業績	(195)	(2,610)
匯兌差額	(838)	3,156
於期末/年末	<u>98,032</u>	<u>99,065</u>

附註：

於合營公司之權益乃指本集團於葛礦利南京房地產開發有限公司之 33.9% 股本權益及於南京礦利金房地產開發有限公司之 39.8% 股本權益。由於本集團透過投票權對被投資方行使共同控制（因為相關活動須獲一致同意），故其將於該等公司之投資入賬作為合營公司。

14. 透過其他全面收益按公允值計量之財務資產

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
上市投資：		
於香港上市之股本證券	908,051	792,817

15. 其他財務資產／負債

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
其他財務資產		
對沖會計下之衍生工具		
現金流量對沖 — 利率掉期合約(a)	93,790	76,085
其他財務負債		
非對沖會計下之其他衍生工具		
外匯遠期合約(b)	-	41,960

(a) 現金流量對沖：

於報告期末，本集團擁有下列指定作為高度有效對沖工具的利率掉期合約，藉此管理本集團就按浮動利率計息之銀行借貸所面對的利率風險。

利率掉期合約的條款乃經磋商釐定，以配合各相關指定對沖項目的條款。該等合約的主要條款如下：

名義金額	到期日	掉期
3,600,000,000港元	約4年	由浮動利率至固定利率

於本中期期間，公允值收益 17,705,000 港元(二零一七年六月三十日：公允值虧損 68,373,000 港元)已於其他全面收益內確認，並於權益累計。

15. 其他財務資產／負債（續）

(b) 非對沖會計下之其他衍生工具：

於二零一七年，本集團簽訂若干具有行使價上下限之外匯遠期合約，總名義值金額為 80,000,000 美元（「美元」），作為將人民幣兌換美元的匯率風險敞口的經濟對沖。於本中期期間，外匯遠期合約已經結付，而 609,000 港元（二零一七年六月三十日：15,145,000 港元）的公允值變動已於損益確認。

16. 存貨

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業 — 位於中國內地	18,435,140	17,595,853
發展中物業 — 位於香港	4,263,321	4,158,708
	<u>22,698,461</u>	<u>21,754,561</u>
持作出售物業 — 位於中國內地	3,606,050	3,598,682
	<u>26,304,511</u>	<u>25,353,243</u>

於二零一八年六月三十日，賬面值為約 12,493,669,000 港元的發展中物業（二零一七年十二月三十一日：6,165,669,000 港元）已質押作為銀行借款之抵押品。

17. 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已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：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	96,351	321,052
91至180日	12,642	83,580
181日至一年	125,414	50,740
一年至兩年	67,558	92,465
兩年以上	65,090	55,678
	<u>367,055</u>	<u>603,515</u>

18. 合約資產

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
建築服務	<u>306,783</u>

合約資產主要與本集團就已完工及尚未結算的工程獲取代價的權利有關，因為權利須待客戶核實所履行工程後，方可作實。權利成為無條件時，合約資產將轉撥至貿易應收款項。

19. 股本

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	股數	金額	股數	金額
	(千股)	千港元	(千股)	千港元
		(未經審核)		(經審核)
法定				
每股面值0.1港元普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及實繳				
每股面值0.1港元普通股				
期初/年初結餘	3,345,027	334,503	3,344,438	334,444
行使購股權	623	62	589	59
期末/年末結餘	3,345,650	334,565	3,345,027	334,503

20. 儲備

	實繳盈餘		僱員股份		投資	現金流	重估儲備	其他儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	股份溢價	實繳盈餘	資本 贖回儲備	為基礎 補償儲備							
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
於二零一八年一月一日	4,273,883	515,336	769	1,183	235,080	76,085	4,359	(311,448)	(342,622)	3,565,549	8,018,174
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	713,281	713,281
本期間其他全面 收入／(支出)	-	-	-	-	115,234	17,705	-	-	(142,969)	-	(10,030)
本期間全面收入 ／(支出)總額	-	-	-	-	115,234	17,705	-	-	(142,969)	713,281	703,251
發行股份	427	-	-	(209)	-	-	-	-	-	-	218
支付二零一七年 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,739)	(200,739)
於二零一八年六月三十日	4,274,310	515,336	769	974	350,314	93,790	4,359	(311,448)	(485,591)	4,078,091	8,520,904

20. 儲備 (續)

	股份溢價		僱員股份		現金流	對沖儲備	重估儲備	其他儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	實繳盈餘	資本	為基礎	投資							
	股份溢價	實繳盈餘	贖回儲備	補償儲備	重估儲備	對沖儲備	重估儲備	其他儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於二零一七年一月一日	4,270,004	515,336	769	35,484	(76,055)	115,637	4,359	(311,448)	(1,262,190)	2,955,784	6,247,680
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	395,424	395,424
本期間其他全面收入／(支出)	-	-	-	-	260,431	(68,373)	-	-	363,092	-	555,150
本期間全面收入／(支出)總額	-	-	-	-	260,431	(68,373)	-	-	363,092	395,424	950,574
支付二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133,777)	(133,777)
於二零一七年六月三十日	4,270,004	515,336	769	35,484	184,376	47,264	4,359	(311,448)	(899,098)	3,217,431	7,064,477

21. 永久資本工具

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
永久貸款 (a)	2,431,933	2,393,903
永久證券 (b)	1,568,162	-
	4,000,095	2,393,903

附註：

- (a) 於二零一七年十二月二十八日，本公司一家全資附屬公司（「借款人」）、一家同系附屬公司及一家銀行（「銀行」）訂立委託貸款協議（「永久貸款協議」），據此同系附屬公司委託銀行向借款人借出人民幣 2,000,000,000 元（相當於約 2,392,600,000 港元）（「永久貸款」）。永久貸款按中國人民銀行所公佈超過五年期貸款的基準年利率計息。就永久貸款之利息付款由二零一七年十二月二十八日起計每年末支付及可由借款人酌情遞延。除非借款人全權酌情選擇償還本金及應計利息或清盤，否則同系附屬公司或銀行均不可要求償還本金及應計利息。根據永久貸款協議，本集團任何成員公司毋須就永久貸款向同系附屬公司或銀行提供任何類別的擔保。因為本集團有權酌情遞延償還本金及應付利息，本集團就有關永久貸款，並無直接或間接合約財務責任以支付現金或財務資產，則有關工具於簡明綜合財務狀況表歸類為權益。

於本期間，概無就永久貸款向同系附屬公司支付利息。

- (b) 於二零一八年五月十七日（「發行日」），本公司一家全資附屬公司（「發行人」）發行以美元列值的優先永久證券（「永久證券」），本金額合共 200,000,000 美元（相當於約 1,570,000,000 港元）。永久證券按票面價值發行，其初始分派率為每年 7.00%。永久證券扣除相關發行費用約 1,800,000 美元（相當於約 14,100,000 港元）後按權益記帳。

21. 永久資本工具（續）

(b) （續）

永久證券賦予持有者權利，按分派率收取分派。分派將自二零一八年十一月十七日起每年以每半年期末形式於五月十七日及十一月十七日按等額分期支付。發行人有權遞延分派付款，除非強制分派付款事件（包括分發予本公司股東）發生。適用於美元優先永久證券的分派率將會為：(i)就自發行日（包括該日）起至二零二一年五月十七日（「首個贖回日期」）（惟不包括該日）期間而言，初始分派率為每年 7.00%；及(ii)就(A) 自首個贖回日期（包括該日）起至緊隨首個贖回日期後的重設日期（惟不包括該日）止期間；以及(B) 自首次贖回日期後的各重設日期（包括該日）起至緊隨的下一個重設日期（惟不包括該日）止期間，分派率為(a) 初始價差 4.338%；(b) 國庫券利率；及(c) 5% 年利率之總和。重置日期被定義為每個首次調用日期，並且每一天在首次調用日期之後的每三個日曆年到期。

因為本集團有權酌情遞延償還本金及應付利息，本集團就有關永久證券，並無直接或間接合約財務責任以支付現金或財務資產，則永久證券於簡明綜合財務狀況表歸類為權益。

於本期間，概無就永久證券作出分派。

22. 借款

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借款，有抵押	11,141,925	9,801,029
擔保債券，無抵押	976,678	969,035
	<u>12,118,603</u>	<u>10,770,064</u>
流動		
銀行借款，有抵押	1,692,225	2,224,416
銀行借款，無抵押	270,148	-
擔保債券，無抵押	-	1,753,735
	<u>1,962,373</u>	<u>3,978,151</u>
	<u>14,080,976</u>	<u>14,748,215</u>

22. 借款（續）

於二零一三年四月二十六日，本集團發行擔保債券（「擔保債券」），本金金額分別為 225,000,000 美元及 125,000,000 美元，票面年利率分別為 5.50% 和 6.50%，125,000,000 美元的擔保債券將於二零二三年四月二十六日到期。本金金額 225,000,000 美元的擔保債券已於二零一八年四月二十六日到期及償還。擔保債券乃由本公司擔保，並受惠於本公司最終控股股東中國五礦集團公司提供的保持狀態契據。於本公司發生控制權變化觸發之事件後，債券持有人有權按其選擇要求向本集團贖回全部（而非部分）未償還的擔保債券之 101% 本金連同應計利息。倘因特定稅務法律或法規變動或修訂，導致本集團須就擔保債券支付額外稅項，全部（完整而非部分）未償還的擔保債券可應本集團之選擇被贖回，贖回金額為本金連同直至但不包括贖回日期之累計利息。

本集團可自行選擇在任何時間以整體而不是部分，以整體價格贖回擔保債券，及由（但不包括）贖回日期開始計算應計及未付的利息（如有）。

「整體價格」是指保證債券於任何贖回日期的以下較高者(1)保證債券的本金現值，再加上已折現的贖回日期至到期日所需餘下利息（但不包括期權贖回日期的應計及未付利息），使用的折現率為等期的已發行美國國庫券半年孳息率的年利率，加上百分之 0.50 及(2)擔保債券的本金。

提早贖回權被視為與主借貸工具並無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回權於初次確認時、於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的公允值並不重大。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，125,000,000 美元之擔保債券於報告期末實際利率為 6.73%。

於二零一八年六月三十日，賬面金額 13,104,298,000 港元（二零一七年十二月三十一日：12,025,445,000 港元）的餘下借款乃按照浮動利率計息，年利率介乎 3.41% 至 6.00% 之間（二零一七年十二月三十一日：介乎 2.36% 至 5.29% 之間）。

23. 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：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	641,473	149,314
91至180日	290,863	7,220
181日至一年	142,523	473,659
一年至兩年	27,177	182,947
兩年以上	52,581	84,606
	<u>1,154,617</u>	<u>897,746</u>

24. 股份付款

本公司購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」）乃根據二零零三年五月二十九日通過之決議案獲採納，於二零一三年五月二十八日屆滿。於二零一三年六月七日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一三年購股權計劃」），條款與二零零三年購股權計劃相同。該計劃將自採納日期起計於十年內屆滿。該計劃的主要目的在於向董事及合資格人士提供獎勵。雖然二零零三年購股權計劃經已屆滿，惟於二零零三年購股權計劃有效期內授出的購股權將繼續有效，且根據其發行條款可予行使，而其所有其他方面的條文會繼續有十足效力及生效。本公司並無根據二零一三年購股權計劃授出購股權。現有根據二零零三年購股權計劃授出之購股權於二零零八年十二月一日授出。

24. 股份付款（續）

本集團董事及合資格人士持有的本公司購股權變動披露表列如下：

	購股權數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	(千股)	(千股)
期初結餘	3,525	49,884
行使	(623)	-
失效	-	(1,600)
期末結餘	<u>2,902</u>	<u>48,284</u>

25. 承擔

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
已訂約但未撥備		
— 有關發展中物業開支	<u>2,651,228</u>	<u>2,011,831</u>

26. 財務擔保

於二零一八年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 10,828,143,000 港元（二零一七年十二月三十一日：13,142,935,000 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動淨值及低違約的比率，董事認為財務擔保在初始確認及後續各報告期末的的公允值並不重大。

27. 金融工具的公允值計量

本集團的財務資產及財務負債以經常性基準按公允值計量並載於下文：

本集團於各報告期末的股本證券投資、利率掉期合約及外幣遠期合約乃按公允值計量。

	於以下日期的公允值		公允值 級別	估值技術及主要輸入 數據
	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)		
<u>財務資產</u>				
透過其他全面收益按 公允值計量之財務資 產— 於香港上市之 股本證券	908,051	792,817	第一級	於活躍市場的掛牌 買入價
其他財務資產 — 利率 掉期合約	93,790	76,085	第二級	貼現現金流量。未來現 金流量乃根據遠期利 率(來自於報告期末之 可觀察收益曲線)及約 定利率，並按反映各對 手方信貸風險之比率 予以貼現而得出。
<u>財務負債</u>				
其他財務負債 — 外幣遠期合約	-	41,960	第二級	期權訂價模式。該模式 計入固定價格浮動、金 錢時間價值、行使價及 購股權屆滿時間。

董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本入賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。

28. 關聯方交易

董事認為，本公司的直接控股公司為在英屬處女群島註冊成立之私人公司 **June Glory International Limited**；其居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（「五礦香港」）及於中國內地註冊成立的股份制有限責任公司中國五礦股份有限公司；而其最終控股公司則為在中國內地成立且由中國政府控制之國有企業 — 中國五礦集團有限公司（「中國五礦」）。

本集團本身乃為中國五礦（該公司由中國政府控制）旗下一大型集團公司的組成部分。本集團於正常業務過程中與中國政府直接或間接擁有或控制、共同控制或受重大影響的實體（「政府關聯實體」）進行業務往來。董事認為，就本集團與該等實體進行的業務交易而言，該等實體（除中國五礦及其附屬公司外）均為獨立第三方。本集團於與其他政府關聯實體建立交易定價戰略及審批過程中並無分辨對方是否為政府關聯實體。本集團認為，據其所深知，已於簡明綜合財務報表內就關連方交易作出充足適當的披露。

本集團已於期內與其他政府關聯實體訂立多項交易（包括銷售、購買、借款及其他經營費用），而董事認為，確定對方的身份及該等交易是否為與政府關聯實體進行乃不切實際。

除簡明綜合財務報表其他部份所披露者外，本集團與關聯方於本集團之日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

28. 關聯方交易（續）

(a) 與關聯方之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
給予同系附屬公司有關房地產發展項 目之建築成本（附註(ii)）	598,130	74,180
收取同系附屬公司之租金收入 （附註(iii)）	3,118	3,118
給予一家同系附屬公司之租金支出 （附註(iii)）	1,589	1,496
支付一家同系附屬公司之貸款利息 支出（附註(iv)）	81,102	29,420
收取一家附屬公司一名非控股股東之 貸款利息收入（附註(vi)）	80,035	53,052
收取一家居間控股公司及最終控股 公司之管理費收入（附註(vii)）	7,678	16,909
收取一家同系附屬公司之利息收入 （附註(ix)）	1,192	172

28. 關聯方交易（續）

(b) 與關聯方之結餘

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付一家同系附屬公司之專業建築 成本（附註(i)）	55,742	69,923
應付同系附屬公司之房地產發展項 目合約款項（附註(ii)）	91,489	48,856
應付一家同系附屬公司之利息開支 （附註(iv)）	27,511	-
應收聯營公司之款項（附註(v)）	526,794	94,674
應收合營公司之款項（附註(v)）	4,710,128	4,750,871
應付一家聯營公司之款項 （附註(v)）	959,537	967,788
應收一家附屬公司一名非控股股東 之款項（附註(v)）	-	125,058
應付附屬公司非控股股東之款項 （附註(v)）	130,433	68,112
貸款予一家附屬公司之一名非控股 股東（附註(vi)）	3,716,644	3,748,606
應收一家居間控股公司及最終控股 公司之管理費（附註(vii)）	42,996	35,889
應付一家同系附屬公司之款項 （附註(viii)）	3,165,789	3,310,162
存置於一家同系附屬公司之活期存 款（附註(ix)）	1,240,891	2,148,537

28. 關聯方交易（續）

(c) 主要管理人員之薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金及短期僱員福利	4,692	5,022
退休金成本 — 定額供款計劃	201	223
	<u>4,893</u>	<u>5,245</u>

(d) 擔保債券及永久證券乃由本公司擔保，並受惠於本公司最終控股股東中國五礦集團提供的保持狀態契據。

附註：

- (i) 應付予本公司一家同系附屬公司之專業建築成本乃無抵押、免息，並須應要求償還。
- (ii) 就房地產發展項目給予本公司同系附屬公司以及一家附屬公司之一名非控股股東之建築成本乃按雙方共同協定之條款釐定。
- (iii) 收取／給予本公司同系附屬公司之租金收入／支出乃根據有關訂約方所訂立多項協議之條款釐定。
- (iv) 應付一家同系附屬公司之利息開支乃根據雙方所訂立協議之條款釐定。
- (v) 應收／（應付）聯營公司、合營公司及附屬公司非控股股東之款項乃無抵押、免息，並須應要求償還。
- (vi) 貸款予一家附屬公司之一名非控股股東為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期貸款之基準年利率計息，並應要求償還。
- (vii) 應收本公司一家居間控股公司及最終控股公司之管理費收入乃根據有關訂約方所訂立多項協議之條款釐定。
- (viii) 應付一家同系附屬公司款項為無抵押、免息，並須應要求償還。
- (ix) 存置於一家同系附屬公司之活期存款按實際年利率0.3%計息。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於二零一八年上半年的經營業績持續提升，綜合收入為 5,953,000,000 港元，較去年同期的 4,375,900,000 港元上升 36.0%。其中，房地產發展經營分部之收入因交付予買家之物業面積及平均售價增加而上升 42.3%至 5,491,500,000 港元（二零一七年六月三十日：3,858,700,000 港元）；專業建築經營分部之收入下降 11.7%至 427,500,000 港元（二零一七年六月三十日：484,200,000 港元），主要由於澳門美高梅路氹項目竣工所致；物業投資經營分部之收入增加 3.0%至 34,000,000 港元（二零一七年六月三十日：33,000,000 港元）。

於回顧期內，由於較高利潤的產品獲確認入賬，綜合毛利率由 37.2% 上升至 39.8%。另外，同類型物業（尤其是 LKF 29）的市場估值於二零一八年上半年顯著上升，香港投資物業估值收益增加 73,100,000 港元（二零一七年六月三十日：43,000,000 港元）。

銷售開支輕微減少至 63,900,000 港元（二零一七年六月三十日：74,400,000 港元），乃由於大部份新項目將於下半年開售，因此，項目銷售開支相應減少。行政及其他開支增加至 210,800,000 港元（二零一七年六月三十日：186,100,000 港元），乃由於新增項目導致團隊規模擴大，酬金及福利總額相應增加。

於二零一八年上半年，在扣除以資本化方式撥入發展中物業之 272,900,000 港元（二零一七年六月三十日：217,800,000 港元）後，於損益表列支的財務成本增加 155.0%至 86,200,000 港元（二零一七年六月三十日：33,800,000 港元），主要由於期內借貸總額與成本增加所致及於二零一八年上半年，以資本化方式撥入發展中物業的利息支出比例較少。

本公司股權持有人應佔溢利由去年同期之 395,400,000 港元增加 80.4%至 713,300,000 港元，而每股基本盈利增加至 21.32 港仙（二零一七年六月三十日：11.82 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，認為不就截至二零一八年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一七年六月三十日：無），乃符合本集團及股東之整體長遠利益。

於二零一八年六月三十日，本集團之資產淨值增加 18.8%至 16,158,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：13,602,500,000 港元），乃由於發行 1,554,600,000 港元優先永續資本證券，以及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 115,200,000 港元收益所致。本集團之財務狀況維持穩健：資產負債率為 66.3%（二零一七年十二月三十一日：72.3%），淨負債率為 57.8%（二零一七年十二月三十一日：62.4%），流動資產淨值上升 20.3%至 23,170,800,000 港元（二零一七年十二月三十一日：19,253,900,000 港元）。此外，物業銷售預收款項（佔流動負債 38.4%）下降 27.7%至 7,496,400,000 港元（二零一七年十二月三十一日：10,375,600,000 港元），將於預售物業竣工及交付買家時確認為本集團之收入。

市場回顧及業務展望

二零一八年上半年，各地的市場政策延續了去年的總基調，並持續樓市調控的大方向。據統計，今年上半年全國各地出台的房地產調控政策多達 160 餘次，調控城市也從二零一七年集中在一、二線城市逐漸向三、四線城市轉移，且房地產調控更加精準，針對於短時間的過快上漲、市場過熱及投機炒房的城市，迅速進行政策調控，並持續強調住房的居住屬性，將市場引導並調整至良性的發展方向，堅守「房子是用來住的，不是用來炒的」原則。預計下半年的重點依然是維持穩定發展局面，市場調控政策較難出現實質性的鬆綁，隨著本輪調控的週期拉長，因城施策的精細化調整仍將持續。樓市調控整個大的方向不會出現明顯放鬆，限購限貸依然是調控政策的基本綱領，但有可能在執行尺度上有所調整，以支持合理的買房需求。

商品房銷售方面，雖然上半年各地頻繁出台樓市調控政策，但是全國上半年商品房銷售面積及銷售額均刷新歷史記錄。在限價的政策背景下，部份一、二線城市出現一、二手房價倒掛的情況，低於市場價的一手房價格使一手購房熱度持續升溫，導致開盤即售罄、搖號公平選房的現象。此外，全國房地產市場已經基本告別庫存積壓時代，全國房地產總庫存已降至相對低位，很多城市去化週期均在十二個月以下的合理區間。本集團於今年首六個月的簽約銷售金額與去年同期相若，而根據銷售計劃，本集團大部份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，上半年各地都在加大推地力度，全國土地供應量整體提升，其中商品房土地供應與二零一七年同期相若，租賃土地及共有產權房土地供應增加。然而，開發商對於獲取土地的熱情相對謹慎，竣工速度更是出現了負增長，原因有二：一方面土地市場設置了售價上限以及規劃、開發及預售條件等限制，地塊利潤空間受限；另一方面，在信貸緊縮的宏觀環境下，開發商銷售回款放緩、資金面緊張，因而對買地有更多的顧慮。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，並參與了香港地塊的投標，但鑒於當前較為動盪的土地市場環境，本集團採取較為審慎的投資原則，出價並不十分進取，故未成功投得地塊。預計下半年房地產投資增速將繼續放緩，開發商審慎買地的態勢將延續，土地市場也將進一步降溫及分化。本集團也將密切關注土地市場後續動態，並抓住近期可能出現的價格相對合理之優質投資機會。

在資金面方面，由於受到「去杠杆、嚴監管」宏觀政策的影響，房地產企業面臨著較為嚴峻的境內融資環境。與此同時，境外債券市場隨著美國國債利率上升，以及大量開發商的債務到期再融資需求，導致債券價格因供過於求而下跌，並進一步削弱投資者的投資情緒。因此，在多數熱點城市房價上漲透支購買力，信貸資金面的持續收縮的經營環境下，許多開發商以「加速現金回流、高周轉、降杠杆」來應對日益緊縮的融資環境，同時把握發債視窗，儘早發債融資。本集團將繼續關注回款率，提升項目周轉，使負債率保持在相對合理水準。預計進入下半年，貨幣政策的穩健中性不會改變，結構性去杠杆將繼續穩步推進，房地產融資將繼續受到嚴格監管。

經營回顧

本集團截至二零一八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 %
	二零一八年		二零一七年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	5,491.5	92.2	3,858.7	88.2	+42.3
專業建築	427.5	7.2	484.2	11.1	-11.7
物業投資	34.0	0.6	33.0	0.7	+3.0
總計	5,953.0	100.0	4,375.9	100.0	+36.0

分部業績	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零一八年		二零一七年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	2,191.1	95.1	1,420.1	92.6	+54.3
專業建築	(31.3)	-1.4	20.1	1.3	不適用
物業投資	102.6	4.5	72.3	4.7	+41.9
證券投資	41.5	1.8	20.7	1.4	+100.5
總計	2,303.9	100.0	1,533.2	100.0	+50.3

房地產發展

土地儲備

於二零一八年六月三十日，本集團旗下二十個房地產發展項目，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 4,250,000 平方米。

簽約銷售額 *

於二零一八年上半年，本集團之簽約銷售總額達 2,812,000,000 元人民幣（二零一七年六月三十日：2,757,000,000 元人民幣），簽約銷售總樓面面積為 187,000 平方米（二零一七年六月三十日：145,000 平方米），簽約銷售 2,736 個單位（二零一七年六月三十日：1,954 個單位），平均售價下降至每平方米約 15,100 元人民幣（二零一七年六月三十日：19,000 元人民幣），乃由於本集團簽約銷售面積主要源自二線及三線城市之房地產發展項目所致。

二零一七年及二零一八年上半年之簽約銷售額按項目劃分的分析列示如下：

項目	截至六月三十日止六個月					
	二零一八年			二零一七年		
	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	969	12,809	75,628	1,539	21,230	72,514
營口五礦·鉑海灣	274	40,566	6,757	55	12,064	4,574
廊坊五礦萬科城	—	—	—	510	42,628	11,972
南京五礦·九璽台	21	931	22,448	—	—	—
南京五礦·崇文金城	125	2,814	44,287	27	—	—
南京晏山居#	92	1,114	82,225	42	1,210	34,884
長沙五礦·龍灣國際社區#	137	5,208	26,260	242	38,797	6,229
長沙格蘭小鎮	25	2,830	8,819	49	5,568	8,714
長沙五礦·沁園金城#	1,023	108,746	9,410	72	5,044	14,283
惠州五礦·哈施塔特	146	11,556	12,633	221	18,265	12,110
總計	2,812	186,574	15,006	2,757	144,806	19,039

* 「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佈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，且包括住宅、商業及車庫之銷售。

二零一七年及二零一八年上半年之簽約銷售平均售價之差異主要源自車庫所佔比例之變更。

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	390,000	158,000	168,000	64,000
3. 廊坊五礦萬科城	50.0%	433,000	1,256,000	284,000	—	972,000
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	403,000	79,000	—
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	—	255,000	—
9. 南京五礦·瀾悅方山	100.0%	68,000	144,000	—	144,000	—
10. 南京浦口項目	39.8%	83,400	283,000	—	283,000	—
11. 南京河西項目	33.9%	43,000	230,000	—	—	230,000
華中地區						
12. 長沙五礦·龍灣國際社區	100.0%	643,000	1,084,000	926,000	158,000	—
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	128,000	187,000	245,000
15. 武漢五礦·瀾悅雲璽	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	1,138,000	194,000	99,000	845,000
18. 佛山崇文金城	100.0%	42,500	208,800	—	188,000	20,800
19. 廣州萬樾台	100.0%	30,600	29,000	—	29,000	—
20. 香港油塘項目	100.0%	10,500	53,000	—	53,000	—

北京如園

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；第二期於二零一八年第二季交付買家。於二零一八年上半年，該項目簽約銷售面積為 12,809 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 390,000 平方米。該項目共分五期開發：第一至三期已竣工；第四期一區預計於二零一八年年底竣工，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，二零一八年四月開始預售；第五期為高層單位，施工計劃將視乎市場情況而定。項目整體完成日期暫未確定。於二零一八年上半年，該項目的簽約銷售面積為 40,566 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蔣辛屯鎮，總地盤面積約為 433,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 1,256,000 平方米。該項目第一期於二零一六年竣工及交付買家；第二期高層單位於二零一七年年年底交付買家，該項目餘下部份正在規劃階段，項目整體完成日期暫未確定。

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% 總可售樓面面積。

南京五礦·九璽台

五礦·九璽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% 總可售樓面面積。於二零一八年上半年，該項目的簽約銷售面積為 931 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。該項目共分四期開發：第一、二期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，於二零一八年七月完成精裝修交付買家；第四期於二零一六年四月動工，預計於二零一九年第二季完成精裝修交付買家。於二零一八年上半年，該項目的簽約銷售面積為 2,814 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，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：第一期於二零一七年完成精裝修交付買家；第二期於二零一八年六月完成精裝修交付買家。於二零一八年上半年，該項目的簽約銷售面積為 1,114 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，自然環境優美，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年第二季動工，預計於二零一九年年年底交付買家；第二期於二零一八年一月動工，預計於二零二零年年第二季交付買家。

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 144,000 平方米。該項目於二零一七年年第二季動工，預計於二零一八年年第三季竣工並展開銷售，於二零一九年年第三季交付買家。

南京浦口項目

浦口項目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，地塊區域內配套設施完善，總地盤面積約為 83,400 平方米，已規劃總樓面面積約為 283,000 平方米。該項目於二零一七年十二月動工，預計於二零一八年第四季竣工並展開銷售，於二零二零年第二季交付買家。

南京河西項目

河西項目為位於江蘇省南京河西北部鼓樓區之住宅及商業發展項目，地塊區域具備完善的交通、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 230,000 平方米。該項目預計於二零一八年第三季動工，於二零一九年第三季竣工並展開銷售，於二零二一年第二季交付買家。

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），已規劃總樓面面積約為 1,084,000 平方米。該項目共分五期開發：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。於二零一八年上半年，該項目的簽約銷售面積為 5,208 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% 總可售樓面面積。於二零一八年上半年，該項目的簽約銷售面積為 2,830 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，商業部分則將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。該項目共分四期開發：第一期包含聯排別墅及精選高層單位，已於二零一六年竣工；第二期於二零一七年第一季動工，二零一八年第一季開始預售，預計於二零一九年第三季交付買家；第三期商業建設於二零一七年第四季動工，預計於二零二一年第四季交付買家；第四期住宅單位預計於二零一八年第二季動工，同年第三季開始預售。該項目整體預期於二零二一年第四季完成全部開發。於二零一八年上半年，該項目的簽約銷售面積為 108,746 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，預計於二零一八年第三季開始預售，於二零二零年第二季竣工。

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。該項目共分兩期開發：別墅部分已於二零一八年第二季動工，同年第三季開始預售，預計於二零一九年第三季交付買家；高層部分已於二零一八年第二季動工，同年第四季開始預售，預計於二零二一年第一季交付買家。

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 1,138,000 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：第一期以及第二期部分工程已竣工及交付買家；第二、三期大部份建築工程已於二零一五年十一月竣工；第二期高層部分將於二零一八年第三季開始預售，預計於二零二零年第三季交付買家。於二零一八年上半年，該項目的簽約銷售面積為 11,556 平方米。

佛山崇文金城

佛山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 208,800 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，預計於二零一八年第三季開始預售，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，於二零一九年第二季開始預售，於二零二一年第二季交付買家。

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，預計於二零一八年第三季開始預售，於二零一九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。該項目包含四棟高層住宅，提供合共 688 個單位，以中小戶型佔多數，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。該項目於二零一七年第四季動工，預計於二零二零年預售，於二零二二年竣工。

專業建築

本集團屬下的五礦瑞和(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。於二零一八年上半年，該經營分部的收入下降 11.7% 至 427,500,000 港元(二零一七年六月三十日：484,200,000 港元)，在扣除集團內部交易後，該經營分部錄得經營虧損 31,300,000 港元(二零一七年六月三十日：經營溢利 20,100,000 港元)。

於二零一八年上半年，瑞和上海取得價值約 405,700,000 元人民幣的新工程合約，其於二零一八年六月底的手頭合約約為 490,600,000 元人民幣。瑞和香港近年來一直積極參與私人發展商以至公營機構的工程項目，在行內建立了良好口碑，增加了被邀請參與投標的機會。在熟練技工短缺、各項成本持續上漲的情況下，瑞和香港採取了較為謹慎的投標策略，以及嚴格的風險管理措施。

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 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 15,826 平方米。於二零一八年上半年，LKF29 租金收入及出租率均錄得上升。該經營分部之收入輕微增長 3.0% 至 34,000,000 港元（二零一七年六月三十日：33,000,000 港元）。於二零一八年六月三十日，LKF 29 出租率為 100.0%（二零一七年十二月三十一日：87.4%），中國五礦大廈出租率為 90.2%（二零一七年十二月三十一日：95.0%）。

委托資產管理

回顧期內，本集團根據委託管理服務協議錄得 6,300,000 元人民幣之管理費用收入。按照該協議，中國五礦將其房地產發展及建築業務分部內的非上市資產委託本公司管理，託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

截至二零一八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。

於二零一八年六月三十日，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 4,356,500,000 港元（二零一七年十二月三十一日：5,631,900,000 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。於二零一八年六月三十日，本集團之借款總額為 14,081,000,000 港元（二零一七年十二月三十一日：14,748,200,000 港元），本集團之負債率（借款淨額對權益總額）為 57.8%（二零一七年十二月三十一日：62.4%）。

本集團於二零一八年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為 6,366,200,000 港元（二零一七年十二月三十一日：4,544,500,000 港元）。

於二零一八年六月三十日，本集團之加權平均借貸成本保持在約 4.26%（二零一七年十二月三十一日：3.81%）之低水平。

本集團之借款到期情況如下：

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	1,962.4	13.9	3,978.2	27.0
第二年	8,341.2	59.3	35.9	0.2
第三至第五年	3,777.4	26.8	9,765.1	66.2
五年以上	-	-	969.0	6.6
總計	14,081.0	100.0	14,748.2	100.0

本集團之借款貨幣如下：

	二零一八年六月三十日		二零一七年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	1,447.5	10.3	143.5	1.0
港元	11,656.8	82.8	11,882.0	80.6
美元	976.7	6.9	2,722.7	18.4
總計	14,081.0	100.0	14,748.2	100.0

匯率波動風險

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。於回顧期內，為對沖匯率風險，本集團與銀行訂立了若干封頂外匯遠期合約，其合共名義金額為 80,000,000 美元，該等合約已於二零一八年二月底償付。

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，及根據名義金額 36 億港元按固定利率每月付息。於二零一八年六月三十日，本集團借款中約 32.5%（二零一七年十二月三十一日：42.9%）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，於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，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. 賬面值約為 12,493,669,000 港元（二零一七年十二月三十一日：6,165,669,000 港元）之存貨；及
- ii. 附屬公司之 100% 權益。

財務擔保及或然負債

於二零一八年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 10,828,100,000 港元（二零一七年十二月三十一日：13,142,900,000 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。

人力資源

於二零一八年六月三十日，本集團之僱員總數（包括董事）上升 9.4% 至 826 名（二零一七年六月三十日：755 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。於二零一八年上半年，本集團董事及僱員之酬金及福利總額約為 127,700,000 港元（二零一七年六月三十日：104,500,000 港元）。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於二零一八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：

1. 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按該守則條文所載之方式於股東週年大會上輪值告退；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。

2. 根據守則條文第 E.1.2 條，上市公司董事會主席及各董事委員會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李福利先生未能出席本公司的二零一八年度股東週年大會，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，確認彼等於截至二零一八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二零一八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二零一八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，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
副主席兼董事總經理
何劍波

香港，二零一八年八月三十日

網址：www.minmetalsland.com