

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)

### 截至二零二二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」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零二一年同期之比較數字。

#### 中期簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收入	3	6,283,210	4,925,839
銷售成本		(5,435,987)	(3,855,568)
<b>毛利</b>		<b>847,223</b>	<b>1,070,271</b>
其他收入	4	52,642	46,596
投資物業公允值變動		(57,052)	(99,260)
銷售及營銷費用		(166,055)	(155,215)
行政及其他開支		(453,140)	(209,646)
預期信貸虧損模型項下減值虧損淨額		(7,269)	(8,809)
財務收入		87,029	41,049
財務成本		(63,987)	(48,874)
分佔聯營公司業績		(63,197)	(11,439)
分佔合營公司業績		94,743	1,799
<b>除稅前溢利</b>		<b>270,937</b>	<b>626,472</b>
所得稅開支	5	(220,785)	(229,784)
<b>本期間溢利</b>	6	<b>50,152</b>	<b>396,688</b>
<b>本期間溢利/(虧損)歸屬於：</b>			
本公司股權持有人		90,293	61,406
永久資本工具持有人		46,990	104,252
非控股股東權益		(87,131)	231,030
		<b>50,152</b>	<b>396,688</b>
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利，港仙			
基本	8	2.70	1.83
攤薄	8	2.70	1.83

中期簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本期間溢利	50,152	396,688
其他全面(支出)/收入		
後續期間可能重新分類至損益之其他全面(支出)/收入：		
匯兌差額	(1,301,126)	335,016
現金流對沖的對沖工具之公允值收益	44,252	12,247
分佔聯營公司其他全面(支出)/收入	(143,248)	39,655
分佔合營公司其他全面(支出)/收入	(12,161)	2,297
	(1,412,283)	389,215
後續期間不會重新分類至損益之其他全面支出：		
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虧損	(80,769)	(223,556)
本期間其他全面(支出)/收入	(1,493,052)	165,659
本期間全面(支出)/收入總額	(1,442,900)	562,347
本期間全面(支出)/收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(809,930)	96,864
永久資本工具持有人	(60,690)	131,699
非控股股東權益	(572,280)	333,784
	(1,442,900)	562,347

# 中期簡明綜合財務狀況表

二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		449,744	487,803
投資物業		2,577,855	2,664,793
於聯營公司之權益		3,099,561	3,306,006
於合營公司之權益		308,983	227,863
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		503,002	555,433
其他應收款項		6,795	9,813
其他財務資產		24,881	—
遞延稅項資產		679,258	871,999
<b>非流動資產總額</b>		<b>7,650,079</b>	<b>8,123,710</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	9	41,727,387	43,113,619
預付款項、貿易及其他應收款項	10	10,874,944	12,522,896
預付所得稅		855,220	876,091
合約資產	11	279,141	286,253
合約成本		199,055	217,454
受限制現金及銀行存款		1,088,604	1,077,095
不受限制現金及銀行存款		8,517,582	10,956,126
<b>流動資產總額</b>		<b>63,541,933</b>	<b>69,049,534</b>
<b>資產總額</b>		<b>71,192,012</b>	<b>77,173,244</b>
<b>權益</b>			
股本		334,691	334,691
儲備		8,808,902	9,685,770
本公司股權持有人應佔之權益		9,143,593	10,020,461
永久資本工具		—	2,448,182
非控股股東權益		10,395,009	10,649,268
<b>權益總額</b>		<b>19,538,602</b>	<b>23,117,911</b>
<b>非流動負債</b>			
借款	12	16,160,398	14,469,201
其他財務負債		—	4,571
遞延稅項負債		331,102	370,398
租賃負債		16,800	16,390
<b>非流動負債總額</b>		<b>16,508,300</b>	<b>14,860,560</b>
<b>流動負債</b>			
借款	12	8,142,186	6,547,465
貿易及其他應付款項	13	13,304,361	15,339,599
其他財務負債		4,068	18,868
合約負債		12,608,396	15,848,803
遞延收入		292,961	316,528
租賃負債		17,292	35,115
應付稅項		775,846	1,088,395
<b>流動負債總額</b>		<b>35,145,110</b>	<b>39,194,773</b>
<b>負債總額</b>		<b>51,653,410</b>	<b>54,055,333</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>71,192,012</b>	<b>77,173,244</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>28,396,823</b>	<b>29,854,761</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>36,046,902</b>	<b>37,978,471</b>

## 附註：

### 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責任公司。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)。

中期簡明綜合財務資料已經由董事會於二零二二年八月二十五日批准刊發。

### 2. 編製基準及會計政策變動

中期簡明綜合財務資料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。

中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

除非另有註明，中期簡明綜合財務資料以港幣千元(「千港元」)列值，其亦為本公司的功能貨幣。

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所採納的會計政策一致，惟本期間財務資料中首次採納以下經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第3號之修訂

香港會計準則第16號之修訂

香港會計準則第37號之修訂

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之  
年度改進

*對框架概念之提述*

*物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項  
虧損性合約 — 履行合約的成本*

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則  
第9號、香港財務報告準則第16號隨附之  
說明性示例及香港會計準則第41號之修訂

經修訂香港財務報告準則的性質及影響敘述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂以二零一八年六月頒佈的*財務報告框架概念*之提述取代先前*財務報表編製及呈列框架*之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考框架概念以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號而非框架概念。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已前瞻性地採用該等修訂於二零二二年一月一日或之後發生的企業合併。由於在此期間發生的企業合併中不存在修訂範圍內的或然資產、負債和或然負債，因此該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。
- (b) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。本集團已對於二零二二年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯採用該等修訂。由於物業、廠房及設備項目於二零二二年一月一日或之後可供使用時所生成之項目並無銷售，因此該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取。本集團已前瞻性地採用該等修訂於本集團於二零二二年一月一日尚未履行其所有責任之合約，並且沒有識別出虧損性合約。因此，該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。

(d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明性示例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號*金融工具*：澄清實體於評估一項新訂或經修訂財務負債之條款是否實質上不同於原財務負債之條款時所計入之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。本集團已前瞻性地採用該等修訂於二零二二年一月一日或之後修訂或交換之財務負債。由於在此期間本集團的財務負債並無修訂，因此該修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號*租賃*：於香港財務報告準則第16號隨附之第13項說明性示例中移除出租人就租賃物業裝修作出之付款說明。此舉消除了應用香港財務報告準則第16號時對租賃優惠進行處理之潛在混淆。

### 3. 收入及分部資料

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	6,261,579	4,899,275
其他來源的收入		
來自投資物業的租賃及管理費收入	21,631	26,564
	<b>6,283,210</b>	<b>4,925,839</b>

來自客戶合約收入的收入細分資料

截至二零二二年六月三十日止六個月

分部	房地產發展 千港元 (未經審核)	專業建築 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>貨物或服務類別</b>			
銷售物業	5,977,052	—	5,977,052
專業建築服務	—	77,695	77,695
管理服務	206,832	—	206,832
來自客戶合約的收入總額	<u>6,183,884</u>	<u>77,695</u>	<u>6,261,579</u>
<b>區域市場</b>			
中國內地	6,181,946	—	6,181,946
香港	1,938	77,695	79,633
來自客戶合約的收入總額	<u>6,183,884</u>	<u>77,695</u>	<u>6,261,579</u>
<b>收入確認時間</b>			
物業於某一時間點轉讓	5,977,052	—	5,977,052
專業建築服務隨時間轉讓	—	77,695	77,695
管理服務隨時間轉讓	206,832	—	206,832
來自客戶合約的收入總額	<u>6,183,884</u>	<u>77,695</u>	<u>6,261,579</u>

截至二零二一年六月三十日止六個月

分部	房地產發展 千港元 (未經審核)	專業建築 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>貨物或服務類別</b>			
銷售物業	4,607,671	—	4,607,671
專業建築服務	—	115,695	115,695
管理服務	175,909	—	175,909
來自客戶合約的收入總額	<u>4,783,580</u>	<u>115,695</u>	<u>4,899,275</u>
<b>區域市場</b>			
中國內地	4,783,580	—	4,783,580
香港	—	115,695	115,695
來自客戶合約的收入總額	<u>4,783,580</u>	<u>115,695</u>	<u>4,899,275</u>
<b>收入確認時間</b>			
物業於某一時間點轉讓	4,607,671	—	4,607,671
專業建築服務隨時間轉讓	—	115,695	115,695
管理服務隨時間轉讓	175,909	—	175,909
來自客戶合約的收入總額	<u>4,783,580</u>	<u>115,695</u>	<u>4,899,275</u>

主要營運決策者已確認為本公司之執行董事(「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



## 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	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收入										
總分部收入	6,183,884	4,783,580	77,695	115,695	24,568	30,436	—	—	6,286,147	4,929,711
分部間收入	—	—	—	—	(2,937)	(3,872)	—	—	(2,937)	(3,872)
對外客戶銷售	6,183,884	4,783,580	77,695	115,695	21,631	26,564	—	—	6,283,210	4,925,839
業績										
分部業績	316,280	685,478	(22,144)	4,206	9,208	(5,446)	28,337	32,264	331,681	716,502
未分配企業開支，淨額									(115,332)	(72,565)
									216,349	643,937
財務收入									87,029	41,049
財務成本									(63,987)	(48,874)
分佔聯營公司業績									(63,197)	(11,439)
分佔合營公司業績									94,743	1,799
除稅前溢利									270,937	626,472

## 分部資產及負債

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
資產										
分部資產	<u>62,461,687</u>	<u>67,125,762</u>	<u>325,828</u>	<u>376,585</u>	<u>2,091,948</u>	<u>2,099,569</u>	<u>503,002</u>	<u>555,433</u>	<u>65,382,465</u>	<u>70,157,349</u>
未分配企業資產									<u>5,809,547</u>	<u>7,015,895</u>
資產總額									<u>71,192,012</u>	<u>77,173,244</u>
負債										
分部負債	<u>49,164,409</u>	<u>52,070,383</u>	<u>277,558</u>	<u>179,234</u>	<u>12,399</u>	<u>11,702</u>	—	—	<u>49,454,366</u>	<u>52,261,319</u>
未分配企業負債									<u>2,199,044</u>	<u>1,794,014</u>
負債總額									<u>51,653,410</u>	<u>54,055,333</u>

## 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
政府資助	9,987	99
股息收益	28,339	32,266
收取一家同系附屬公司之管理費收入	1,453	1,939
其他	12,863	12,292
	<u>52,642</u>	<u>46,596</u>

## 5. 所得稅開支

香港利得稅乃以源自香港之估計應課稅溢利按16.5% (二零二一年六月三十日：16.5%) 之稅率計提。根據利得稅兩級制，於香港成立之合資格集團實體的首2,000,000港元 (二零二一年六月三十日：2,000,000港元) 溢利按8.25%之稅率徵稅，而超過該金額的溢利按16.5%之稅率徵稅。不合資格使用利得稅兩級制之集團實體的溢利繼續按16.5%之稅率徵稅。

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% (二零二一年六月三十日：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、發展及建築支出)) 按累進稅率30%至60%徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	(29,684)	705,629
中國土地增值稅	107,311	17,742
香港利得稅	82	—
	<u>77,709</u>	<u>723,371</u>
遞延稅項	<u>143,076</u>	<u>(493,587)</u>
	<u>220,785</u>	<u>229,784</u>

## 6. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本期間溢利已扣除／(計入)：		
已出售物業成本(i)	5,347,171	3,750,725
專業建築成本	81,924	100,190
折舊	30,179	25,706
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	6,892	4,653
存貨減值撥備／(撥備回撥)	168,944	(12,951)
匯兌虧損／(收益)淨額	27,170	(4,200)
僱員福利支出 (包括董事酬金) (ii)	<u>177,573</u>	<u>133,441</u>

(i) 已出售物業成本中包括154,763,000港元 (二零二一年六月三十日：287,481,000港元) 之利息支出。

(ii) 僱員福利支出以資本化方式撥入發展中物業為40,211,000港元 (二零二一年六月三十日：52,328,000港元)。

## 7. 股息

本公司之董事（「董事」）不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派發中期股息（二零二一年六月三十日：無）。

於本期間，已就截至二零二一年十二月三十一日止年度向本公司股東宣派每股普通股末期股息及特別股息各1.0港仙（二零二一年六月三十日：就截至二零二零年十二月三十一日止年度宣派末期股息及特別股息，每股普通股各1.0港仙）。於二零二二年六月三十日已宣派及應付予股東的末期及特別股息總額為66,938,000港元（於二零二一年六月三十日已宣派及應付的末期及特別股息總額：66,938,000港元），該等股息其後已於二零二二年七月八日派付。

## 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。

由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止期間並未有任何稀釋性之潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9. 存貨

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業		
— 位於中國內地	26,188,248	25,339,100
— 位於香港	6,349,752	6,078,169
	<u>32,538,000</u>	<u>31,417,269</u>
持作出售物業		
— 位於中國內地	9,189,387	11,696,350
	<u>41,727,387</u>	<u>43,113,619</u>

於二零二二年六月三十日，賬面值為11,121,728,000港元（二零二一年十二月三十一日：6,471,763,000港元）的存貨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之賬齡分析：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	59,738	109,665
91至180日	14,628	3,006
181日至一年	33,160	7,532
一年至兩年	1,629	22,020
兩年以上	51,482	43,048
	<u>160,637</u>	<u>185,271</u>
減：減值撥備	<u>(43,435)</u>	<u>(45,539)</u>
	<u>117,202</u>	<u>139,732</u>

## 11. 合約資產

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
建築服務	227,228	240,503
應收保固金	<u>51,913</u>	<u>45,750</u>
	<u>279,141</u>	<u>286,253</u>

## 12. 借款

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借款，有抵押	4,397,095	3,204,312
銀行借款，無抵押	7,981,856	7,961,774
擔保債券，無抵押	2,346,876	3,303,115
附屬公司非控股股東之貸款，無抵押	1,434,571	—
	<u>16,160,398</u>	<u>14,469,201</u>
流動		
銀行借款，無抵押	6,781,905	6,547,465
擔保債券，無抵押	979,166	—
附屬公司非控股股東之貸款，無抵押	381,115	—
	<u>8,142,186</u>	<u>6,547,465</u>
	<u>24,302,584</u>	<u>21,016,666</u>

## 13. 貿易及其他應付款項

以下為本集團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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	480,893	1,503,667
91至180日	429,251	388,955
181日至一年	913,393	974,484
一年至兩年	178,156	98,687
兩年以上	174,121	223,034
	<u>2,175,814</u>	<u>3,188,827</u>

## 14. 資本承擔

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 有關收購土地使用權之開支	—	713,583

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概述

二零二二年上半年，中國宏觀經濟發展走弱，中國房地產市場經歷了市場下行和疫情衝擊，商品房銷售持續轉冷，行業發展模式面臨轉型。本集團以穩健經營應對行業變局，向「城市運營商」轉型、持續提升運營效能及堅持精品策略。期內，本集團收入為62.83億港元，較去年同期上升27.5%；歸屬於股權持有人之應佔溢利為0.90億港元，較去年同期上升47.5%。本集團一直保持穩健的財務狀況，資金鏈順暢，「三道紅線」保持綠檔。

#### 市場回顧

二零二二年上半年，全國房地產市場經歷了前所未有的挑戰，供需兩端雙雙下滑，國內生產總值按年增長2.5%，低於預期目標。中國整體經濟增速放緩，以及全國多地疫情反覆，經濟及就業環境並不樂觀，購房者觀望情緒濃厚，樓市成交欠缺動力，銷售規模收縮成為房企普遍現象。根據國家統計局資料顯示，二零二二年一至六月份全國商品房銷售額為66,072億元人民幣，同比下降28.9%；商品房銷售面積為68,923萬平方米，同比下降22.2%。供應端方面，房地產行業步入下行週期，多家民企先後出現債務違約，房企拿地意願不強。根據國家統計局資料顯示，二零二二年一至六月份全國房地產開發投資為68,314億元人民幣，同比下降5.4%；房地產開發企業房屋施工面積848,812萬平方米，同比下降2.8%。



## 業務發展情況

### (一) 房地產發展

#### 合約銷售

期內，國內房地產行業仍在深度調整，市場回暖未及預期，疊加疫情反覆，部分區域銷售受到一定影響，導致本公司二零二二年上半年合約銷售額下滑。

本公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司之二零二二年上半年合約銷售額較去年同期下降47.3%至65.9億元人民幣(二零二一年六月三十日：125.0億元人民幣)，合約銷售總樓面面積(「總樓面面積」)較去年同期下降57.2%至244,000平方米(二零二一年六月三十日：570,000平方米)。合約銷售額主要源自一線及核心二線城市之房地產發展項目。

合約銷售額構成如下：

地點	截至六月三十日止六個月			
	二零二二年		二零二一年	
	合約金額 (人民幣 百萬元)	合約 總樓面面積 (平方米)	合約金額 (人民幣 百萬元)	合約 總樓面面積 (平方米)
環渤海地區	1,490	60,000	1,680	98,606
長三角地區	2,350	44,000	3,570	123,496
華中地區	610	61,000	1,810	174,839
成渝地區	220	25,000	1,260	64,867
珠三角地區(包括香港)	1,920	54,000	4,180	108,192
<b>總計</b>	<b>6,590</b>	<b>244,000</b>	<b>12,500</b>	<b>570,000</b>

## 收入

期內交付面積較去年同期增加，使房地產發展業務收入較去年同期上升29.3%至61.84億港元(二零二一年六月三十日：47.83億港元)，收入主要源自華中及成渝地區之房地產發展項目。房地產發展業務的毛利率較去年同期下降8.1個百分點至13.5%(二零二一年六月三十日：21.6%)，主要是期內確認毛利率較低的房地產發展項目佔比較多所致。

### (二) 專業建築

本集團透過五礦瑞和(香港)工程有限公司(「瑞和香港」)於香港市場經營以設計、製造及安裝幕牆業務為主之專業建築業務。期內，瑞和香港採取相對保守的投標策略，藉以控制風險，因此專注於現有項目上，以致在手工程合同產值也相對減少。於二零二二年六月三十日，瑞和香港在手工程合同產值為6.64億港元(二零二一年六月三十日：7.93億港元)。

專業建築業務收入較去年同期下降32.8%至0.78億港元(二零二一年六月三十日：1.16億港元)，主要是期內在建項目減少，以及項目進度因疫情持續而有所延誤。專業建築業務由盈轉虧，主要是由於部份項目在結算過程中成本有所增加。

### (三) 物業投資

本集團的物業投資業務主要包括位於香港的兩幢商業大廈，即位於尖沙咀的中國五礦大廈及中環的LKF 29。於二零二二年六月三十日，LKF 29之出租率為91.8%(二零二一年六月三十日：74.0%)，出租率相對理想，惟新簽訂之租金受香港經濟放緩影響而有所下滑；而零售及餐飲租戶佔比較重的中國五礦大廈空置率上升，出租率只有63.2%(二零二一年六月三十日：80.3%)。物業投資業務受新冠疫情影響其出租率及租金水平，收入較去年同期下降22.2%至0.21億港元(二零二一年六月三十日：0.27億港元)；毛利率較去年同期下降14.4個百分點至68.1%(二零二一年六月三十日：82.5%)，主要是期內租金收入減少及營運成本因大廈保養維修而有所增加。

## 土地儲備

於二零二二年六月三十日，本集團旗下42個房地產發展項目，分佈北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、湘潭、泰安、西寧、武漢、成都、惠州、佛山、廣州、深圳、蘇州及香港等17個城市，合共可開發的總樓面面積（「土地儲備」）為8,393,000平方米。

於二零二二年六月三十日，本集團土地儲備組成如下：

城市級別	土地儲備 (‘000平方米)	佔土地儲備 百分比
一線城市 <sup>1</sup>	2,854	34%
二線城市 <sup>2</sup>	3,011	36%
三線城市 <sup>3</sup>	<u>2,528</u>	<u>30%</u>
<b>總計</b>	<b><u>8,393</u></b>	<b><u>100%</u></b>

附註：

1. 一線城市包括北京、天津、廣州、深圳及香港。
2. 二線城市包括成都、長沙、武漢、南京、佛山及蘇州。
3. 三線城市包括營口、廊坊、惠州、湘潭、西寧及泰安。

地點	土地儲備 (‘000平方米)	佔土地儲備 百分比
環渤海地區	2,831	34%
長三角地區	369	4%
華中地區	2,006	24%
成渝地區	1,420	17%
珠三角地區(包括香港)	<u>1,767</u>	<u>21%</u>
<b>總計</b>	<b><u>8,393</u></b>	<b><u>100%</u></b>

## 產城業務

### 大邑項目

西湖未來城位於成都大邑縣東部，是大邑縣距離成都市中心最近的區塊，生態景觀資源豐富。該項目已獲取開發用地829畝，其規劃涵蓋體育中心、科創展覽中心、文化館、遊艇俱樂部等，致力打造文體商旅全面配套，滿足各類需求和生活樂趣，塑造一個理想水上遊樂目的地。期內，該項目景觀建設、城市基礎設施及配套運營策劃工作有序推進中。

### 新都項目

該項目位於成都新都區石板灘街道，是新都現代交通產業功能區重點打造的核心區。本集團與成都市政府在該地合力構建軌道交通和航空兩大主導產業生態圈，並在該區域就生活配套、服務配套和基礎配套設施等方面開展多方面、多領域深度合作。期內，城市片區概念規劃、招商運營及工程建設工作有序推進中。

### 南安項目

該項目位於福建省南安市英都鎮，以閥門產業作為主導產業，並圍繞核心產業積極引進綜合產業配套，構建集生產研發、倉儲、展示、檢驗檢測服務等於一體的多功能產業空間，全方位滿足品質型企業及成長型企業的不同需求，重點吸引閥門製造龍頭企業及優質成長型閥門配套企業入駐園區，全力打造閥門產業生態圈。本集團於二零二二年八月以底價競得優質產業園用地，是本集團向「城市運營商」轉型的重大成果，也為本集團戰略性佈局福建產城業務打好了堅實基礎。

## 獎項及榮譽

### **長沙五礦廣場項目榮獲WELL金級預認證，配套國際酒店品牌**

長沙五礦廣場項目通過國際WELL建築研究院 (IWBI) 的評審，正式被授予WELL預認證證書，評估結果達到金級標準。這是長沙五礦廣場項目繼LEED金級預認證後，再次獲得權威機構評級認證。長沙五礦廣場更配套國際酒店品牌，引進華中首家凱悅尚萃酒店，打造長沙湘江畔高端商務會客廳，全方位滿足商務休閒需求。

### **廣州江天際項目「美學體驗館」榮獲美國TITAN地產大獎**

二零二二年上半年，廣州江天際項目售樓中心「美學體驗館」榮獲二零二二年度美國TITAN地產最高榮譽文化鉑金獎。美國TITAN地產大獎是美國國際獎項協會(IAA)旗下的全球性賽事之一，旨在表揚房地產行業內最高成就。該項目售樓中心獲得二零二二年度美國TITAN地產大獎唯一的文化鉑金獎，高度體現本集團的精品理念與行業國際理念的一致性，代表了本集團在產品開發實踐中尊重並融合地域文化的能力達到一定高度。

## 新冠疫情及其對本集團業務的影響

雖然國內疫情反覆，但總體受控，本集團的整體運營保持正常。期內，本集團按計劃推進各地的房地產發展項目；然而，新冠疫情對消費和投資意欲的影響仍然存在，導致本集團的投資物業出租率及租金水平有所下跌。總的來說，新冠疫情暫未對本集團的業務造成重大負面影響。

## 委託資產管理

期內，本集團根據委託管理服務協議錄得120萬元人民幣之管理服務收入。按照有關協議，中國五礦集團有限公司將其房地產發展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、江蘇、湖南及廣東等地之房地產發展項目。

## 展望

展望下半年，中國政府仍強調「房住不炒」定位，針對房地產行業的一系列調控政策依然持續，更趨複雜嚴峻的國際形勢和疫情衝擊將繼續對經濟造成困擾，國內宏觀經濟下行壓力明顯加大。本輪房地產行業下行週期中，許多房企已面臨資金鏈緊絀，預計房企下半年資金面壓力不減，消費者對未來房地產市場的信心和需求將變得更加謹慎。中國房地產行業將繼續處於調整階段，房企面對前所未有的挑戰。

為積極應對市場下行趨勢，本集團將牢牢把握高品質發展這個根本，穩中求進，腳踏實地，加快向「城市運營商」轉型升級。同時，本集團堅持穩健經營，沉著應對行業變局，避免經營風險；另外，本集團將持續創新營銷舉措，大力推進存貨去化工作，強化銷售回款能力，持續優化債務結構與降低融資成本，保持良好的財務狀況。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要來自房地產發展、專業建築及物業投資三個業務。二零二二年上半年，本集團的綜合收入為62.83億港元，較去年的49.26億港元同比上升27.5%。

本集團綜合收入之構成如下：

	截至六月三十日止六個月				
	二零二二年		二零二一年		按年變動
	百萬元	佔收入百分比	百萬元	佔收入百分比	
房地產發展	6,184	98.4%	4,783	97.1%	29.3%
專業建築	78	1.2%	116	2.4%	-32.8%
物業投資	21	0.4%	27	0.5%	-22.2%
<b>總計</b>	<b>6,283</b>	<b>100%</b>	<b>4,926</b>	<b>100%</b>	<b>27.5%</b>

本集團房地產發展業務收入同比上升29.3%至61.84億港元(二零二一年六月三十日：47.83億港元)，佔本集團綜合收入的98.4%。房地產發展業務收入增加，主要由於本集團於期內的物業交付規模有所提升，主要源自華中及成渝地區之房地產發展項目。

專業建築業務收入較去年同期下降32.8%至0.78億港元(二零二一年六月三十日：1.16億港元)，佔本集團綜合收入的1.2%。專業建築業務收入下降主要是期內在建項目減少，以及項目進度因疫情持續而延誤所致。

物業投資業務收入較去年同期下降22.2%至0.21億港元(二零二一年六月三十日：0.27億港元)，佔本集團綜合收入的0.4%。物業投資業務收入主要來自香港的兩幢商業大廈，而收入下降主要是受到新冠疫情衝擊及香港經濟放緩影響，致使中國五礦大廈空置率提升，而整體新簽訂租金亦有所下滑所致。

本集團整體毛利率由去年同期的21.7%下降至13.5%，主要由於期內房地產發展業務結轉的產品毛利率偏低，以及專業建築業務出現虧損所致。

### **投資物業公允值變動**

本集團期內投資物業公允值虧損較去年同期下降42.4%至0.57億港元(二零二一年六月三十日：0.99億港元)。期內，公允值虧損主要來自泰安項目之虧損0.52億港元。

### **銷售及營銷費用**

本集團的銷售及營銷費用較去年同期上升7.1%至1.66億港元(二零二一年六月三十日：1.55億港元)，主要由於期內房地產結轉收入增加導致銷售佣金增加所致。



## 行政及其他開支

本集團的行政及其他開支較去年同期上升115.7%至4.53億港元(二零二一年六月三十日：2.10億港元)，主要由於期內錄得存貨減值撥備及匯兌損失。若扣除上述存貨減值撥備及匯兌損失，行政及其他開支為2.57億港元，較去年同期上升13.3%。

## 財務成本

本集團計入損益表之財務成本較去年同期上升30.6%至0.64億港元(二零二一年六月三十日：0.49億港元)，主要由於期內借款金額增加所致。

## 應佔聯營公司業績

本集團的應佔聯營公司虧損較去年同期上升4.7倍至0.63億港元(二零二一年六月三十日：0.11億港元)，主要由於期內位於中國長沙的聯營公司因對存貨進行減值而錄得虧損所致。

## 應佔合營公司業績

本集團的應佔合營公司利潤較去年同期上升51.8倍至0.95億港元(二零二一年六月三十日：179.9萬港元)，期內分佔利潤主要來自一個長三角地區的合營項目。

## 本公司股權持有人應佔溢利及核心溢利

綜合以上各種原因，本集團的淨利潤較去年同期下降87.4%至0.50億港元(二零二一年六月三十日：3.97億港元)。由於期內所結轉收入的項目主要由本集團全資擁有，致使本公司股權持有人應佔溢利由去年同期的0.61億港元上升47.5%至0.90億港元。每股基本盈利為2.70港仙，較去年同期上升47.5%(二零二一年六月三十日：1.83港仙)。本公司股權持有人應佔核心溢利<sup>4</sup>為3.51億港元，按年增長1.3倍。

附註：

4. 「本公司股權持有人應佔核心溢利」不包括存貨減值撥備／回撥、匯兌損益、投資物業之公允價值變動及應收賬款撥備。



## 財務狀況

於二零二二年六月三十日，本集團資產總額下降7.8%至711.92億港元(二零二一年十二月三十一日：771.73億港元)，主要由於期內本集團主動調整施工節點，使存貨減少。此外，期內因銷售回款未達預期，以致現金減少；淨資產下降15.5%至195.39億港元(二零二一年十二月三十一日：231.18億港元)。淨資產下降主要由於本集團於期內償還24.48億港元之永久資本工具，以及匯兌儲備因人民幣匯率下調而減少。

合約負債主要為本集團承前之合約銷售額，將於預售物業竣工及交付予買家時確認為本集團之收入。期內，本集團合約負債下降20.4%至126.08億港元(二零二一年十二月三十一日：158.49億港元)，主要是本集團期內確認收入較合同銷售新增回款較多所致。

本集團的財務狀況保持穩健，「三道紅線」保持綠檔。期內，本集團資產負債率(總負債對總資產)為72.6%(二零二一年十二月三十一日：70.0%)。資產負債率上升2.6個百份點，主要由於本集團於期內償還24.48億港元之永久資本工具，以及匯兌儲備減少所致。剔除合同負債及遞延收入的資產負債率為66.5%(二零二一年十二月三十一日：62.1%)。淨負債率(債務淨額對權益總額)為75.2%(二零二一年十二月三十一日：38.9%)。

## 流動資金及財務資源

期內，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。

境外融資方面，本集團於二零二二年六月份與十二家銀行共同簽訂一項35億港元4年期俱樂部貸款協議，貸款款項為現有借款再融資。境內融資方面，本集團完成數筆開發貸款。本集團繼續發揮香港上市旗艦的優勢，堅守審慎的財務管理原則，並透過加強現金流和流動資金以維持穩健的財務實力。

本集團於二零二二年六月三十日之借款總額為243.03億港元(二零二一年十二月三十一日：210.17億港元)，當中主要包括銀行借款及債券發行。借款總額之上升主要來自房地產項目的非控股股東之貸款及開發貸款。本集團之加權平均借貸成本保持在3.6%之較低水平。

本集團之借款到期情況如下：

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	百萬元	估借款百分比	百萬元	估借款百分比
一年內	8,142	33.5%	6,547	31.2%
第二年	9,614	39.6%	4,179	19.9%
第三年至第五年	5,797	23.9%	9,395	44.7%
超過五年	750	3.0%	896	4.2%
<b>總計</b>	<b>24,303</b>	<b>100%</b>	<b>21,017</b>	<b>100%</b>

本集團之借款貨幣情況如下：

	二零二二年六月三十日		二零二一年十二月三十一日	
	百萬元	估借款百分比	百萬元	估借款百分比
人民幣	5,284	21.7%	2,227	10.6%
港元	15,693	64.6%	15,487	73.7%
美元	3,326	13.7%	3,303	15.7%
<b>總計</b>	<b>24,303</b>	<b>100%</b>	<b>21,017</b>	<b>100%</b>

期內，經扣除以資本化方式撥入發展中物業3.39億港元(二零二一年六月三十日：3.39億港元)後，於損益內確認之財務成本為0.64億港元(二零二一年六月三十日：0.49億港元)。

於二零二二年六月三十日，本集團擁有現金及銀行存款(不包括受限制現金及銀行存款)85.18億港元(二零二一年十二月三十一日：109.56億港元)，其中96.6%、3.0%、0.4%及0%(二零二一年十二月三十一日：97.5%、2.1%、0.3%及0.1%)分別以人民幣、港元、美元及澳門幣列值。本集團於二零二二年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為63.11億港元(二零二一年十二月三十一日：43.60億港元)。

## 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財務成本增加。為降低利率風險，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20億港元按固定利率每月付息。於二零二二年六月三十日，本集團借款中29.4%（二零二一年十二月三十一日：25.2%）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，於二零二二年六月三十日，本集團並無持有任何金融工具作對沖或投機用途。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團抵押若干資產以作為本集團銀行信貸之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值為111.22億港元（二零二一年十二月三十一日：64.72億港元）之存貨；及
- ii. 一家附屬公司之100%權益。

## 財務擔保及或然負債

於二零二二年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達101.10億港元(二零二一年十二月三十一日：111.89億港元)。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值並不重大。

## 僱員

於二零二二年六月三十日，本集團之僱員總數(包括董事)下降2.6%至1,180名(二零二一年六月三十日：1,211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。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團董事及僱員之酬金及福利總額為2.18億港元(二零二一年六月三十日：1.86億港元)。

## 企業管治

### 企業管治守則

董事認為本公司於二零二二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(「企業管治守則」)所載之守則條文，惟與以下偏離者除外：

1. 有別於企業管治守則之守則條文第C.2.1條，執行董事何劍波先生亦為董事會主席，負責本集團整體策略路線及董事會之運作管理，並組織本公司管理層進行業務策略規劃與運營管理，此安排可令本公司更有效地執行長遠策略。鑒於重大決定均經由董事會商議後作出，而董事會內三位獨立非執行董事及兩位非執行董事於不同業界之豐富經驗、專長、獨立意見及觀點，可確保權力和授權分佈均衡。
2. 每名董事(包括有指定任期之董事)須按企業管治守則之守則條文第B.2.2條所載之方式輪值告退，惟本公司乃根據百慕達私人公司法一九八一註冊成立，據此，本公司之董事會主席及董事總經理毋須輪值告退。

3. 按企業管治守則之守則條文第F.2.2條所載，董事會主席應出席股東周年大會。惟董事會主席何劍波先生因其他工作安排未能出席本公司於二零二二年五月二十六日舉行之股東週年大會。本公司董事總經理及執行董事劉波先生代表董事會主席主持會議並可於會上回答題問。

### **董事進行證券交易之守則**

本公司已訂立一套指引，作為「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」)，該守則之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，確認彼等於截至二零二二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二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表，本公司之獨立核數師安永會計師事務所亦已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410條「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」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二零二二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，即主席兼執行董事何劍波先生、執行董事劉波先生、陳興武先生及楊尚平先生、非執行董事何小麗女士及黃國平先生，以及獨立非執行董事林中麟先生、羅范椒芬女士及王秀麗教授。

承董事會命  
五礦地產有限公司  
主席  
何劍波

香港，二零二二年八月二十五日

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