

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
MINMETALS LAND

中國五礦

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)

截至二零二四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」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零二三年同期之比較數字。

中期簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
收入	3	5,023,251	8,343,105
銷售成本		(4,648,058)	(6,540,081)
毛利		375,193	1,803,024
其他收入	4	30,310	38,367
投資物業公允值變動		(87,504)	(14,912)
銷售及營銷費用		(253,848)	(165,329)
行政及其他開支		(279,434)	(231,983)
存貨減值撥備		(278,557)	(192,274)
預期信貸虧損模型項下(確認)/回撥之減值虧損淨額		(249,464)	328
財務收入		114,151	95,070
財務成本		(297,354)	(245,355)
分佔聯營公司業績		(157,715)	(67,846)
分佔合營公司業績		71,371	11,710
除稅前(虧損)/溢利		(1,012,851)	1,030,800
所得稅開支	5	(37,099)	(437,661)
本期間(虧損)/溢利	6	(1,049,950)	593,139
本期間(虧損)/溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		(1,044,489)	111,693
非控股股東權益		(5,461)	481,446
		(1,049,950)	593,139
本公司股權持有人應佔之每股(虧損)/盈利，港仙			
基本	8	(31.21)	3.34
攤薄	8	(31.21)	3.34

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
本期間(虧損)/溢利	(1,049,950)	593,139
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：		
匯兌差額	(80,852)	(740,445)
現金流對沖的對沖工具之公允值收益/(虧損)	2,439	(11,703)
分佔聯營公司其他全面支出	(13,695)	(67,913)
分佔合營公司其他全面支出	(884)	(10,912)
	(92,992)	(830,973)
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所產生之公允值虧損	(27,489)	(125,073)
本期間其他全面支出	(120,481)	(956,046)
本期間全面支出總額	(1,170,431)	(362,907)
本期間全面支出總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(1,076,689)	(518,606)
非控股股東權益	(93,742)	155,699
	(1,170,431)	(362,907)

中期簡明綜合財務狀況表

二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		688,122	677,511
投資物業		2,734,811	2,806,263
於聯營公司之權益		1,802,728	2,028,924
於合營公司之權益		349,919	333,897
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		151,630	179,119
其他應收款項		17,869	7,775
其他財務資產		4,848	—
遞延稅項資產		427,153	458,949
非流動資產總額		6,177,080	6,492,438
流動資產			
存貨	9	29,710,831	33,601,789
預付款項、貿易及其他應收款項	10	7,664,775	8,821,507
預付所得稅		755,201	729,270
合約資產	11	208,712	191,082
合約成本		101,993	222,274
其他財務資產		—	2,409
受限制現金及銀行存款		40,639	103,640
不受限制現金及銀行存款		2,959,230	3,410,744
流動資產總額		41,441,381	47,082,715
資產總額		47,618,461	53,575,153
權益			
股本		334,691	334,691
儲備		3,875,689	4,952,378
本公司股權持有人應佔之權益		4,210,380	5,287,069
非控股股東權益		8,062,751	9,060,576
權益總額		12,273,131	14,347,645
非流動負債			
借款	12	6,712,949	8,093,545
其他應付款項		218,712	229,080
遞延稅項負債		204,309	204,910
租賃負債		907	2,707
非流動負債總額		7,136,877	8,530,242
流動負債			
借款	12	15,466,366	15,223,126
貿易及其他應付款項	13	7,860,727	9,114,886
合約負債		4,278,282	5,706,814
租賃負債		3,521	3,720
應付稅項		599,557	648,720
流動負債總額		28,208,453	30,697,266
負債總額		35,345,330	39,227,508
權益及負債總額		47,618,461	53,575,153
流動資產淨值		13,232,928	16,385,449
資產總額減流動負債		19,410,008	22,877,887

中期簡明綜合財務資料附註

二零二四年六月三十日

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、專業建築及物業投資。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本公司董事會於二零二四年八月二十七日批准刊發。

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，應與本集團截至二零二三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。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得淨虧損約10.5億港元；且於二零二四年六月三十日，本集團錄得流動資產淨值為132.33億港元，本集團計息銀行及其他借款的即期部分為154.66億港元，而現金及現金等價物為29.59億港元。

另外，誠如中期簡明綜合財務資料附註12的進一步披露，本集團未有滿足若干融資協議的其中一個財務契諾及導致本集團其他銀行借款出現若干交叉違約。考慮到管理層編製本集團現金流量的預測、本集團之財務狀況、未動用之金融機構授信額度及其他可用於獲取新增融資的財務資源，於本報告日期，本公司董事信納本集團有能力全數履行其於未來十二個月到期之財務責任。因此，中期簡明綜合財務資料乃按持續經營基準編製。

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二零二三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16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	分類負債為流動或非流動（「二零二零年修訂」）
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債（「二零二二年修訂」）
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

適用本集團的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16號之修訂明確賣方 — 承租人計量售後回租交易所產生的租賃負債之規定，以確保賣方 — 承租人不確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自首次適用香港財務報告準則第16號之日起，並無不取決於指數或利率的可變租賃付款售後租回交易，故該等修訂對本集團的財務狀況或業績概無任何影響。
- (b) 二零二零年修訂澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。須另行披露實體因遵守報告期後12個月內的未來契約而涉及之非流動負債。

該等修訂對本集團的財務狀況或業績概無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂闡明供應商融資安排的特徵，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體應用該等修訂的首個年度報告期間，毋須就任何中期報告期間披露供應商融資安排的相關資料。該等修訂對本中期簡明綜合財務資料概無任何影響。

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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	4,997,329	8,319,895
其他來源的收入		
來自投資物業的租賃及管理費收入	<u>25,922</u>	<u>23,210</u>
	<u><u>5,023,251</u></u>	<u><u>8,343,105</u></u>

來自客戶合約收入的收入細分資料

截至二零二四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)
貨物或服務類別			
銷售物業	4,781,451	—	4,781,451
專業建築服務	—	257	257
管理服務	<u>215,621</u>	<u>—</u>	<u>215,621</u>
來自客戶合約的收入總額	<u><u>4,997,072</u></u>	<u><u>257</u></u>	<u><u>4,997,329</u></u>
區域市場			
中國內地	1,510,998	—	1,510,998
香港	<u>3,486,074</u>	<u>257</u>	<u>3,486,331</u>
來自客戶合約的收入總額	<u><u>4,997,072</u></u>	<u><u>257</u></u>	<u><u>4,997,329</u></u>
收入確認時間			
物業於某一時間點轉讓	4,781,451	—	4,781,451
專業建築服務隨時間轉讓	—	257	257
管理服務隨時間轉讓	<u>215,621</u>	<u>—</u>	<u>215,621</u>
來自客戶合約的收入總額	<u><u>4,997,072</u></u>	<u><u>257</u></u>	<u><u>4,997,329</u></u>

截至二零二三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)
貨物或服務類別			
銷售物業	7,939,111	—	7,939,111
專業建築服務	—	134,742	134,742
管理服務	246,042	—	246,042
	<u>8,185,153</u>	<u>134,742</u>	<u>8,319,895</u>
來自客戶合約的收入總額	<u>8,185,153</u>	<u>134,742</u>	<u>8,319,895</u>
區域市場			
中國內地	8,182,552	—	8,182,552
香港	2,601	134,742	137,343
	<u>8,185,153</u>	<u>134,742</u>	<u>8,319,895</u>
來自客戶合約的收入總額	<u>8,185,153</u>	<u>134,742</u>	<u>8,319,895</u>
收入確認時間			
物業於某一時間點轉讓	7,939,111	—	7,939,111
專業建築服務隨時間轉讓	—	134,742	134,742
管理服務隨時間轉讓	246,042	—	246,042
	<u>8,185,153</u>	<u>134,742</u>	<u>8,319,895</u>
來自客戶合約的收入總額	<u>8,185,153</u>	<u>134,742</u>	<u>8,319,895</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

分部收入及業績

	房地產發展		專業建築		物業投資		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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(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	4,997,072	8,185,153	257	134,742	28,150	26,529	5,025,479	8,346,424
分部間收入	—	—	—	—	(2,228)	(3,319)	(2,228)	(3,319)
對外客戶銷售	4,997,072	8,185,153	257	134,742	25,922	23,210	5,023,251	8,343,105
業績								
分部業績	(552,575)	1,301,961	(11,631)	5,595	(52,152)	6,123	(616,358)	1,313,679
未分配企業開支，淨額							(126,946)	(76,458)
							(743,304)	1,237,221
財務收入							114,151	95,070
財務成本							(297,354)	(245,355)
分佔聯營公司業績							(157,715)	(67,846)
分佔合營公司業績							71,371	11,710
除稅前(虧損)/溢利							(1,012,851)	1,030,800

分部資產及負債

	房地產發展		專業建築		物業投資		總額	
	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產								
分部資產	<u>44,026,199</u>	<u>49,149,888</u>	<u>226,235</u>	<u>228,500</u>	<u>2,146,968</u>	<u>2,053,128</u>	<u>46,399,402</u>	<u>51,431,516</u>
未分配企業資產							<u>1,219,059</u>	<u>2,143,637</u>
資產總額							<u>47,618,461</u>	<u>53,575,153</u>
負債								
分部負債	<u>34,415,611</u>	<u>38,063,573</u>	<u>73,697</u>	<u>70,875</u>	<u>17,055</u>	<u>20,183</u>	<u>34,506,363</u>	<u>38,154,631</u>
未分配企業負債							<u>838,967</u>	<u>1,072,877</u>
負債總額							<u>35,345,330</u>	<u>39,227,508</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
政府資助	9,278	9,053
股息收益	592	5,201
收取一家同系附屬公司之管理費收入	1,246	1,354
其他	19,194	22,759
	<u>30,310</u>	<u>38,367</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% (二零二三年六月三十日：16.5%) 之稅率計提。根據利得稅率兩級制，於香港成立之合資格集團實體的首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% (二零二三年六月三十日：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	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	16,240	186,203
中國土地增值稅	(9,758)	64,421
香港利得稅	1,361	142
	<u>7,843</u>	<u>250,766</u>
遞延稅項	<u>29,256</u>	<u>186,895</u>
	<u><u>37,099</u></u>	<u><u>437,661</u></u>

6. 本期間 (虧損) / 溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
已售出物業成本(i)	4,639,203	6,409,782
專業建築成本	4,147	123,394
折舊	9,318	15,454
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	4,709	6,905
存貨減值撥備	278,557	192,274
匯兌虧損淨額	78,428	1,773
僱員福利支出 (包括董事酬金) (ii)	<u>141,761</u>	<u>156,910</u>

(i) 已售出物業成本中包括557,405,000港元 (二零二三年六月三十日：408,582,000港元) 之資本化利息支出。

(ii) 僱員福利支出以資本化方式撥入發展中物業為24,846,000港元 (二零二三年六月三十日：30,163,000港元)。

7. 股息

董事不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派發中期股息(二零二三年六月三十日：無)。

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。

由於截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業		
— 位於中國內地	<u>17,076,618</u>	<u>17,106,899</u>
	17,076,618	17,106,899
持作出售物業		
— 位於中國內地	<u>7,704,596</u>	8,194,647
— 位於香港	<u>4,929,617</u>	<u>8,300,243</u>
	<u>29,710,831</u>	<u>33,601,789</u>

於二零二四年六月三十日，賬面值為4,302,273,000港元(二零二三年十二月三十一日：13,514,995,000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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	91,890	131,902
91至180日	9,853	13,621
181日至一年	38,834	8,505
一年至兩年	17,463	24,935
兩年以上	46,080	49,020
	<u>204,120</u>	<u>227,983</u>
減：減值撥備	<u>(39,493)</u>	<u>(39,922)</u>
	<u>164,627</u>	<u>188,061</u>

11. 合約資產

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
建築服務	160,765	140,913
應收保固金	<u>47,947</u>	<u>50,169</u>
	<u>208,712</u>	<u>191,082</u>

12. 借款

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借款，有抵押	1,197,380	924,678
銀行借款，無抵押	350,624	1,794,175
擔保債券，無抵押	2,338,722	2,339,862
債券，無抵押	2,188,506	2,203,356
一間附屬公司非控股股東之貸款，無抵押	637,717	831,474
	<u>6,712,949</u>	<u>8,093,545</u>
流動		
銀行借款，有抵押	793,029	1,824,752
銀行借款，無抵押	12,090,349	10,953,783
擔保債券，無抵押	51,502	—
債券，無抵押	1,145,865	45,911
一家居間控股公司之貸款	1,216,591	2,346,710
一間附屬公司非控股股東之貸款，無抵押	169,030	51,970
	<u>15,466,366</u>	<u>15,223,126</u>
	<u>22,179,315</u>	<u>23,316,671</u>

在本報告期內，本集團未有滿足若干融資協議的其中一個財務契諾的銀行借款為110.24億港元，其中43.58億港元已於報告日前獲貸款人豁免，66.66億港元正在貸款人審批豁免過程中。於二零二四年六月三十日，因上述原因導致的交叉違約借款為20.32億港元。

該等財務契諾未滿足及導致的交叉違約給予銀行無條件權利，可隨時收回借款。根據香港會計準則第1號，於二零二四年六月三十日前未獲豁免及導致的交叉違約借款賬面值合共102.35億港元，已於二零二四年六月三十日分類為流動負債。

惟於本報告日期，本公司並未接獲任何貸款催款通知。

13. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括遞延收益236,209,000港元(二零二三年十二月三十一日：246,701,000港元)。

以下為本集團於報告期末按發票日期劃分的貿易應付款項、應付票據及應付合約之賬齡分析：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	709,108	1,161,379
91至180日	449,410	210,182
181日至一年	207,305	202,729
一年至兩年	126,514	261,710
兩年以上	294,131	176,465
	<u>1,786,468</u>	<u>2,012,465</u>

14. 資本承擔

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備		
— 有關物業、廠房及設備之開支	178,472	196,061
— 有關投資物業之開支	160,393	167,667
	<u>338,865</u>	<u>363,728</u>

管理層討論及分析

經營回顧

概述

自二零二零年下半年至今，房地產市場下行週期已經歷了四年之久，房地產投資負增長持續時間超過兩年，房企風險此起彼伏。房地產市場持續下行，不僅拖累投資和消費，也影響居民就業和收入、投資置業預期和信心。儘管自2023年以來住房支持政策頻繁落地，住房需求釋放節奏依舊緩慢，二零二四年上半年房地產市場仍然繼續下行。在此背景下，本集團期內收入較去年同期下降39.8%至50.23億港元，盈轉虧；期內虧損為10.50億港元，歸屬於股權持有人之應佔虧損為10.44億港元。本公司股權持有人應佔核心虧損¹為1.59億港元(二零二三年六月三十日：溢利3.98億港元)。

市場回顧

二零二四年上半年，房地產市場整體表現低迷，新房銷售和開發建設均有下降。政治局會議和國常會多次提出穩定市場和去庫存的政策，然而，整體上房地產市場依舊面臨較大下行壓力。根據國家統計局資料顯示，二零二四年一至六月份全國商品房銷售額為47,133億元人民幣，同比下降12.5%，商品房銷售面積為47,916萬平方米，同比下降19.0%。因資金供給不足及預期下降，房地產工程建設全面放緩。根據國家統計局資料顯示，二零二四年一至六月份全國房地產開發投資為52,529億元人民幣，同比下降10.1%；房地產開發企業房屋施工面積696,818萬平方米，同比下降12.0%。

附註：

1 「本公司股權持有人應佔核心虧損／溢利」不包括存貨減值撥備、分佔聯營公司及合營公司的存貨減值、匯兌損益、投資物業之公允價值變動、應收賬款及其他應收賬款減值撥備／回撥。

業務發展情況

(一) 房地產發展

合約銷售

期內，本公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司之二零二四年上半年合約銷售額，按年下降54.7%至32.0億元人民幣(二零二三年六月三十日：70.6億元人民幣)，合約銷售總樓面面積(「總樓面面積」)按年下降49.7%至166,000平方米(二零二三年六月三十日：330,000平方米)。本集團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			
	二零二四年		二零二三年	
	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	1,095	58,000	2,630	101,000
長三角地區	249	12,000	1,240	41,000
華中地區	408	39,000	860	74,000
成渝地區	333	24,000	760	53,000
珠三角地區(包括香港)	1,117	33,000	1,570	61,000
總計	3,202	166,000	7,060	330,000

(二) 專業建築

本集團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，標誌性項目包括西九故宮博物館、海洋公園水世界、蓮塘口岸、戲曲中心等。

近年本集團持續優化營運架構，積極調整業務方向，為此本集團採取較保守的投標策略，藉以加強風險控制。因此，期內未有承接新的項目，但與本地發展商持續保持著良好的合作關係，繼續尋求良好的發展機遇。

(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LKF29。

於二零二四年六月三十日，LKF29之出租率較去年同期下降8.5%，出租率為80.6%（二零二三年六月三十日：89.1%）；中國五礦大廈出租率較去年同期輕微下降2.1%，出租率為86.9%（二零二三年六月三十日：89%）。出租率下降，主要是期內合約到期並遷出之租戶較去年同期多。

土地儲備

於二零二四年六月三十日，本集團合共可開發的總樓面面積（「土地儲備」）為6,359,000平方米。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	1,849	29.1%
二線城市	2,404	37.8%
三線城市	2,106	33.1%
總計	6,359	100.0%

地點	土地儲備 (‘000平方米)	佔土地儲備 百分比
環渤海地區	2,136	33.6%
長三角地區	266	4.2%
華中地區	1,320	20.8%
成渝地區	1,289	20.2%
珠三角地區（包括香港）	1,348	21.2%
總計	6,359	100.0%

委託資產管理

期內，本集團根據委託管理服務協議錄得113萬元人民幣之管理服務收入。按照有關協議，中國五礦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

由於居民收入預期、房價下跌預期尚未明顯改善，預計二零二四年下半年，全國房地產市場仍面臨調整壓力。儘管房地產政策主基調延續寬鬆，房產銷售階段性反彈屢有發生，但持續性欠缺，經營環境仍不樂觀。本集團將不懈努力持續提升銷售去化和回款能力、切實降本增效、有效防範和化解債務風險，增強可持續發展能力。

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。二零二四年上半年，本集團的綜合收入為50.23億港元，較去年同期的83.43億港元下降39.8%。

本集團綜合收入之構成如下：

	截至六月三十日止六個月		二零二三年		按年變動
	二零二四年	佔收入	二零二三年	佔收入	
	百萬港元	百分比	百萬港元	百分比	
房地產發展	4,997.1	99.5%	8,185.2	98.1%	-38.9%
專業建築	0.3	0.0%	134.7	1.6%	-99.8%
物業投資	25.9	0.5%	23.2	0.3%	11.6%
總計	<u>5,023.3</u>	<u>100.0%</u>	<u>8,343.1</u>	<u>100.0%</u>	<u>-39.8%</u>

由於期內房地產項目結轉規模下降，本集團房地產發展業務收入較去年同期下降38.9%至49.97億港元(二零二三年六月三十日：81.85億港元)，佔本集團綜合收入的99.5%。房地產發展業務的毛利率較去年同期下降14.5百分點至7.2%，主要是期內房產開發業務隨行就市，採取包括調整銷售價格在內的多種銷售策略，促進項目銷售去化，從而導致結轉毛利率較低的房地產發展項目佔比較多。

由於專業建築業務方面，在手項目於去年已達至接近完工階段，而期內未有承接新的項目，導致專業建築業務收入較去年同期下跌99.8%至0.3百萬港元(二零二三年六月三十日：1.35億港元)。

物業投資業務收入較去年同期上升11.6%至0.26億港元(二零二三年六月三十日：0.23億港元)，佔本集團綜合收入的0.5%；毛利率較去年同期上升11.6個百分點至81.8%(二零二三年六月三十日：70.2%)。

本集團整體毛利率由去年同期的21.6%下降至7.5%，主要由於期內房地產發展業務結轉的產品毛利率較去年同期低，以及專業建築業務萎縮所致。

其他收入

本集團的其他收入按年下降21.0%至0.30億港元(二零二三年六月三十日：0.38億港元)，主要由於期內股息收益較去年同期大幅減少所致。

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增加486.7%至0.88億港元(二零二三年六月三十日：虧損0.15億港元)。期內市道未完全復甦，續租及新承租物業的市場租金水平仍然受壓，導致香港的投資物業錄得公允值虧損。

銷售及營銷費用

本集團的銷售及營銷費用較去年同期增加53.9%至2.54億港元(二零二三年六月三十日：1.65億港元)，主要由於香港蔚藍東岸於期內交付，導致銷售佣金以及相關銷售及行銷費用於期內在損益列支所致。

行政及其他開支

本集團的行政及其他開支較去年同期增加20.3%至2.79億港元(二零二三年六月三十日：2.32億港元)，主要由於年內調整銀行貸款結構，從而增加銀行手續費。此外，美元匯率偏強，導致境內資金出境錄得較大匯兌損失。

存貨減值撥備

期內，房地產市道低迷，本集團部分項目出現了不同程度的價格下滑。本集團對存在減值跡象的存貨計提減值撥備2.79億港元。(二零二三年六月三十日：1.92億港元)。

預期信貸虧損模型項下減值虧損淨額

本集團對存在減值跡象的其他應收賬款計提減值撥備2.49億港元，主要來自若干合營及聯營公司相關其他應收款項的預期信用損失。

財務成本

本集團計入損益表之財務成本較去年同期上升21.2%至2.97億港元(二零二三年六月三十日：2.45億港元)，主要由於融資成本上升，以及部份項目竣工導致利息資本化比率下降所致。

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132.4%至1.58億港元(二零二三年六月三十日：0.68億港元)。虧損主要由於聯營公司對存在減值跡象的存貨計提減值撥備從而增加本集團按股比分佔虧損增加所致。

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491.7%至0.71億港元(二零二三年六月三十日：0.12億港元)，主要由於本集團若干合營公司確認收入所致。

期內溢利

綜合以上各種原因，本集團期內錄得淨虧損10.50億港元，相較上年度純利5.93億港元，盈轉虧；本公司股權持有人應佔虧損為10.44億港元(二零二三年六月三十日：溢利1.12億港元)。每股基本虧損為31.21港仙(二零二三年六月三十日：盈利3.34港仙)。

財務狀況

於二零二四年六月三十日，本集團資產總額下降11.1%至476.18億港元(二零二三年十二月三十一日：535.75億港元)；淨資產下降14.5%至122.73億港元(二零二三年十二月三十一日：143.48億港元)。淨資產下降主要由於期內本公司股權持有人應佔虧損10.5億港元及數家非全資子公司減資8.68億港元所致。

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22.7%至44.09億港元(二零二三年十二月三十一日：57.07億港元)，主要是本集團期內結轉收入較新增合同銷售回款多所致。

期內，本集團資產負債率(總負債對總資產)為74.2%(二零二三年十二月三十一日：73.2%)。剔除合同負債及遞延收入的資產負債率為71.4%(二零二三年十二月三十一日：69.9%)。淨負債率(債務淨額對權益總額)上升18.3個百份點至156.3%(二零二三年十二月三十一日：138.0%)。

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，本集團於二零二四年一月與若干銀行簽訂一項26億港元2年期俱樂部貸款協議，貸款款項用作現有借款再融資。此外，本集團積極調整借款架構，於二零二四年三月至四月間發行共10億人民幣一年期增信債券，貸款款項用作置換現有的港元借款。境內融資方面，本集團於二零二四年上半年，簽訂了數筆開發貸款。

本集團於二零二四年六月三十日之借款總額為221.79億港元(二零二三年十二月三十一日：233.17億港元)。

本集團之借款到期情況如下：

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	百萬元	估借款 百分比	百萬元	估借款 百分比
一年內	15,466	69.7%	15,223	65.3%
第二年	1,694	7.7%	2,077	8.9%
第三年至第五年	4,720	21.3%	6,017	25.8%
大於五年	299	1.3%	—	—
總計	22,179	100.0%	23,317	100.0%

本集團之借款貨幣情況如下：

	二零二四年六月三十日		二零二三年十二月三十一日	
	百萬元	估借款 百分比	百萬元	估借款 百分比
人民幣	9,771	44.1%	7,359	31.6%
港元	8,801	39.6%	11,271	48.3%
美元	3,607	16.3%	4,687	20.1%
總計	22,179	100.0%	23,317	100.0%

在本報告期內，本集團未有滿足若干融資協議的其中一個財務契諾的銀行借款為110.24億港元，其中43.58億港元已於報告日前獲貸款人豁免違反契諾，66.66億港元正在貸款人審批豁免過程中。於二零二四年六月三十日，因上述原因導致的交叉違約借款為20.32億港元。惟於本報告日期，本公司並未接獲任何貸款催款通知。

就上述豁免的申請，本集團已取得若干銀行同意並相信最終可取得豁免。本集團認為該等未有滿足契諾事項在現階段不會對本集團造成重大負面影響。

期內，經扣除以資本化方式撥入發展中物業3.45億港元(二零二三年六月三十日：3.88億港元)後，於損益內確認之財務成本為2.97億港元(二零二三年六月三十日：2.45億港元)。

於二零二四年六月三十日，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)29.60億港元(二零二三年十二月三十一日：34.11億港元)，其中73.8%、20.6%及5.6%(二零二三年十二月三十一日：93.7%、5.9%及0.4%)分別以人民幣、港元及美元列值。本集團於二零二四年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為83.99億港元(二零二三年十二月三十一日：69.96億港元)。

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8億港元按固定利率每月付息。於二零二四年六月三十日，本集團借款中32.9%(二零二三年十二月三十一日：27.6%)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，於二零二四年六月三十日，本集團並無持有任何金融工具作對沖或投機用途。

集團資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團抵押若干資產以作為本集團銀行信貸及提供予本集團物業之買家承辦按揭貸款作擔保之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值為43.02億港元(二零二三年十二月三十一日：135.15億港元)之存貨；
- ii. 賬面值約為2.92億港元(二零二三年十二月三十一日：2.72億港元)之物業、廠房及設備；
- iii. 公允值約為2.76億港元(二零二三年十二月三十一日：2.74億港元)之投資物業。

財務擔保及或然負債

於二零二四年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達53.45億港元(二零二三年十二月三十一日：70.51億港元)。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

於二零二四年六月三十日，本集團之僱員總數(包括董事)下降8.09%至988名(二零二三年六月三十日：1,075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。截至二零二四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1.67億港元(二零二三年六月三十日：1.87億港元)。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於二零二四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C1企業管治守則(「企業管治守則」)所載之守則條文，惟與守則條文第B.2.2條及第C.2.1條有所偏離者除外。

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，本公司之主席及董事總經理毋須輪值告退。

有別於企業管治守則之守則條文第C.2.1條，本公司執行董事何劍波先生亦為本公司董事會(「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，而董事會內三位本公司獨立非執行董事及兩位本公司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。

董事進行證券交易之守則

本公司已訂立一套指引，作為「本公司董事及有關僱員進行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C3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，並已接獲所有董事之確認書，確認彼等於截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表，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截至二零二四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，二零二四年八月二十七日

網址：www.minmetalsland.com