

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)

截至二零二三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」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零二二年同期之比較數字。

中期簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
收入	3	8,343,105	6,283,210
銷售成本		(6,540,081)	(5,435,987)
毛利		1,803,024	847,223
其他收入	4	38,367	52,642
投資物業公允值變動		(14,912)	(57,052)
銷售及營銷費用		(165,329)	(166,055)
行政及其他開支		(231,983)	(284,196)
存貨減值撥備		(192,274)	(168,944)
預期信貸虧損模型項下回撥／(確認)之減值虧損淨額		328	(7,269)
財務收入		95,070	87,029
財務成本		(245,355)	(63,987)
分佔聯營公司業績		(67,846)	(63,197)
分佔合營公司業績		11,710	94,743
除稅前溢利		1,030,800	270,937
所得稅開支	5	(437,661)	(220,785)
本期間溢利	6	593,139	50,152
本期間溢利／(虧損)歸屬於：			
本公司股權持有人		111,693	90,293
永久資本工具持有人		—	46,990
非控股股東權益		481,446	(87,131)
		593,139	50,152
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利，港仙			
基本	8	3.34	2.70
攤薄	8	3.34	2.70

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期間溢利	593,139	50,152
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	(740,445)	(1,301,126)
現金流對沖的對沖工具之公允值(虧損)／收益	(11,703)	44,252
分佔聯營公司其他全面支出	(67,913)	(143,248)
分佔合營公司其他全面支出	(10,912)	(12,161)
	<u>(830,973)</u>	<u>(1,412,283)</u>
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	(125,073)	(80,769)
	<u>(125,073)</u>	<u>(80,769)</u>
本期間其他全面支出	<u>(956,046)</u>	<u>(1,493,052)</u>
本期間全面支出總額	<u><u>(362,907)</u></u>	<u><u>(1,442,900)</u></u>
本期間全面(支出)／收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(518,606)	(809,930)
永久資本工具持有人	—	(60,690)
非控股股東權益	155,699	(572,280)
	<u>(362,907)</u>	<u>(1,442,900)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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		648,187	662,273
投資物業		2,752,924	2,774,432
於聯營公司之權益		2,133,874	2,269,633
於合營公司之權益		343,035	341,852
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		276,355	401,428
其他財務資產		—	31,270
其他應收款項		7,860	9,039
遞延稅項資產		520,756	754,807
非流動資產總額		6,682,991	7,244,734
流動資產			
存貨	9	33,697,122	39,506,138
預付款項、貿易及其他應收款項	10	10,759,036	11,009,807
預付所得稅		667,992	818,011
合約資產	11	123,537	144,360
合約成本		246,849	238,300
其他財務資產		19,567	—
受限制現金及銀行存款		320,155	724,314
不受限制現金及銀行存款		7,033,572	7,701,361
流動資產總額		52,867,830	60,142,291
資產總額		59,550,821	67,387,025
權益			
股本		334,691	334,691
儲備		5,966,232	6,484,838
本公司股權持有人應佔之權益		6,300,923	6,819,529
非控股股東權益		10,063,858	9,992,569
權益總額		16,364,781	16,812,098
非流動負債			
借款	12	13,045,602	17,176,328
其他應付款項		233,816	250,256
遞延稅項負債		254,435	316,495
租賃負債		6,494	10,021
非流動負債總額		13,540,347	17,753,100
流動負債			
借款	12	12,660,232	7,132,439
貿易及其他應付款項	13	9,412,089	13,581,206
合約負債		6,900,746	11,415,551
租賃負債		10,561	18,893
應付稅項		662,065	673,738
流動負債總額		29,645,693	32,821,827
負債總額		43,186,040	50,574,927
權益及負債總額		59,550,821	67,387,025
流動資產淨值		23,222,137	27,320,464
資產總額減流動負債		29,905,128	34,565,198

中期簡明綜合財務資料附註

二零二三年六月三十日

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董事會於二零二三年八月二十四日批准刊發。

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，應與本集團截至二零二二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二零二二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新訂及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17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號首次採用 — 比較信息
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革 — 第二支柱範本規則

本集團適用的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響敘述如下：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂規定實體需披露彼等主要會計政策資料而非重大會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務公告第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制指引。本集團自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料概無產生任何重大影響。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂明確區分會計估計之變動及會計政策之變動。會計估計的定義為在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額。該等修訂亦闡明如何使用計量技術及輸入數據得出會計估計。本集團已就二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變動及會計估算變動採用該等修訂。由於本集團確定會計估計的政策與該等修訂一致，因此該等修訂對本集團的財務狀況或業績概無任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第12號之修訂與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮窄了其初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時性差異的交易（如租賃及退役責任）。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產（在有足夠的應課稅溢利情況下）及遞延稅項負債。該等修訂對本集團於二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日的財務狀況或其於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務表現概無產生任何重大影響。本集團已從二零二三年一月一日起採用與租賃相關的暫時性差異的修訂。

- (d) 香港會計準則第12號之修訂*國際稅務改革* — 第二支柱範本規則對執行由經濟合作與發展組織發佈的第二支柱範本規則而產生的遞延稅項的確認和披露引進了一項強制性臨時豁免。該等修訂還對受影響的實體引進了披露要求以協助財務報表的使用者更加了解實體在第二支柱所得稅的風險，包括於第二支柱立法生效期間單獨披露第二支柱所得稅相關的當前稅項，以及於立法制定或實質上制定但尚未生效期間披露其第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間披露其第二支柱所得稅風險的相關資料，但毋須於截至二零二三年十二月三十一日或之前的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於第二支柱範本規則的範圍內，故該等修訂對本集團並無重大影響。

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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	8,319,895	6,261,579
其他來源的收入		
來自投資物業的租賃及管理費收入	23,210	21,631
	<u>8,343,105</u>	<u>6,283,210</u>

來自客戶合約收入的收入細分資料

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>

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)
貨物或服務類別			
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>
區域市場			
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>
收入確認時間			
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>

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團變更內部報告架構，以作出有關資源分配及表現評估的決策。「證券投資」分部不再單獨列示。因此，過去在可報告經營分部下呈報之金額已經重新彙總，以與本期間的呈列保持一致。

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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	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	8,185,153	6,183,884	134,742	77,695	26,529	24,568	8,346,424	6,286,147
分部間收入	—	—	—	—	(3,319)	(2,937)	(3,319)	(2,937)
對外客戶銷售	8,185,153	6,183,884	134,742	77,695	23,210	21,631	8,343,105	6,283,210
業績								
分部業績	1,301,961	316,280	5,595	(22,144)	6,123	9,208	1,313,679	303,344
未分配企業開支：淨額							(76,458)	(86,995)
							1,237,221	216,349
財務收入							95,070	87,029
財務成本							(245,355)	(63,987)
分佔聯營公司業績							(67,846)	(63,197)
分佔合營公司業績							11,710	94,743
除稅前溢利							1,030,800	270,937

分部資產及負債

	房地產發展		專業建築		物業投資		總額	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日	二零二三年 六月三十日	二零二二年 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)
資產								
分部資產	<u>52,546,438</u>	<u>58,273,797</u>	<u>195,922</u>	<u>190,449</u>	<u>2,068,698</u>	<u>2,084,007</u>	<u>54,811,058</u>	<u>60,548,253</u>
未分配企業資產							<u>4,739,763</u>	<u>6,838,772</u>
資產總額							<u>59,550,821</u>	<u>67,387,025</u>
負債								
分部負債	<u>41,869,104</u>	<u>49,213,791</u>	<u>186,422</u>	<u>98,193</u>	<u>17,626</u>	<u>13,675</u>	<u>42,073,152</u>	<u>49,325,659</u>
未分配企業負債							<u>1,112,888</u>	<u>1,249,268</u>
負債總額							<u>43,186,040</u>	<u>50,574,927</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
政府資助	<u>9,053</u>	9,987
股息收益	<u>5,201</u>	28,339
收取一家同系附屬公司之管理費收入	<u>1,354</u>	1,453
其他	<u>22,759</u>	<u>12,863</u>
	<u>38,367</u>	<u>52,642</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%(二零二二年六月三十日：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(二零二二年六月三十日：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%(二零二二年六月三十日：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	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	186,203	(29,684)
中國土地增值稅	64,421	107,311
香港利得稅	142	82
	<u>250,766</u>	<u>77,709</u>
遞延稅項	<u>186,895</u>	<u>143,076</u>
	<u><u>437,661</u></u>	<u><u>220,785</u></u>

6. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
本期間溢利已扣除：		
已售出物業成本(i)	6,409,782	5,347,171
專業建築成本	123,394	81,924
折舊	15,454	30,179
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	6,905	6,892
存貨減值撥備	192,274	168,944
匯兌虧損淨額	1,773	27,170
僱員福利支出(包括董事酬金)(ii)	156,910	177,573

(i) 已售出物業成本中包括408,582,000港元(二零二二年六月三十日：154,763,000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30,163,000港元(二零二二年六月三十日：40,211,000港元)。

7. 股息

本公司董事(「董事」)不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派發中期股息(二零二二年六月三十日：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。

由於截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業		
— 位於中國內地	19,397,027	19,364,770
— 位於香港	7,428,533	6,948,179
	<u>26,825,560</u>	<u>26,312,949</u>
持作出售物業		
— 位於中國內地	6,871,562	13,193,189
	<u>6,871,562</u>	<u>13,193,189</u>
	<u>33,697,122</u>	<u>39,506,138</u>

於二零二三年六月三十日，賬面值為12,179,344,000港元(二零二二年十二月三十一日：12,729,428,000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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	141,855	119,632
91至180日	12,370	3,784
181日至一年	21,868	1,848
一年至兩年	32,323	31,960
兩年以上	25,183	26,978
	<u>233,599</u>	<u>184,202</u>
減：減值撥備	<u>(41,374)</u>	<u>(43,677)</u>
	<u>192,225</u>	<u>140,525</u>

11. 合約資產

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
建築服務	72,160	92,983
應收保固金	51,377	51,377
	<u>123,537</u>	<u>144,360</u>

12. 借款

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借款，有抵押	1,139,020	1,386,825
銀行借款，無抵押	6,306,384	11,329,880
擔保債券，無抵押	2,345,362	2,332,362
債券，無抵押	2,164,755	893,197
一間附屬公司非控股股東之貸款，無抵押	1,090,081	1,234,064
	<u>13,045,602</u>	<u>17,176,328</u>
流動		
銀行借款，有抵押	2,916,286	3,143,723
銀行借款，無抵押	9,675,690	2,975,325
擔保債券，無抵押	—	973,837
債券，無抵押	34,352	—
一間附屬公司非控股股東之貸款，無抵押	33,904	39,554
	<u>12,660,232</u>	<u>7,132,439</u>
	<u>25,705,834</u>	<u>24,308,767</u>

13. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括遞延收入254,228,000港元(二零二二年十二月三十一日：271,363,000港元)。

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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	453,177	1,205,235
91至180日	549,790	181,691
181日至一年	322,467	531,540
一年至兩年	300,962	340,507
兩年以上	134,783	154,365
	<u>1,761,179</u>	<u>2,413,338</u>

14. 資本承擔

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	—	1,550
— 有關物業、廠房及設備之開支	213,030	221,337
— 有關投資物業之開支	177,653	183,729
	<u>390,683</u>	<u>406,616</u>

管理層討論與分析

經營回顧

概述

二零二三年上半年，中國房地產市場整體表現先揚後抑，一季度因前期積壓的購房需求隨著疫情好轉而得到釋放，市場活躍度明顯提升。但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，購房者置業情緒再度下滑，二季度市場未能延續回暖態勢，全國房地產市場調整壓力依然較大。本集團通過持續強化穩健經營策略，加快推進向「城市運營商」轉型、堅持精品策略及持續提升運營效能，取得了較為良好的半年度經營業績。期內，本集團收入為83.43億港元，較去年同期上升32.8%；期內溢利為5.93億港元，較去年同期上升10.9倍；本公司股權持有人應佔溢利為1.12億港元，較去年同期上升24.4%。本公司股權持有人應佔核心溢利¹為3.98億港元。

市場回顧

二零二三年以來，中國房地產行業雖然有一定的修復，但在供需兩端制約下，上半年房地產市場和企業表現相對平淡，樓市回暖未及預期。一季度在疫情積壓需求釋放、政策整體推動下，經濟企穩回升，房地產行業也迎來短暫的小陽春。進入四月，銷售放緩；五、六月，宏觀經濟指標有所轉弱，居民購房預期走低，房地產開發投資、新開工等持續承壓，二季度市場明顯降溫。根據國家統計局資料顯示，二零二三年一至六月份全國商品房銷售額為63,092億元人民幣，同比增長1.1%；商品房銷售面積為59,515萬平方米，同比下降5.3%。在房地產銷售疲軟背景下，房企整體投資意願仍保持在低位。

附註：

1 「本公司股權持有人應佔核心溢利」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及應收賬款減值回撥／撥備。

根據國家統計局資料顯示，二零二三年一至六月份全國房地產開發投資為58,550億元人民幣，同比下降7.9%；房地產開發企業房屋施工面積791,548萬平方米，同比下降6.6%。

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二零二三年上半年合約銷售額較去年同期增長7.1%至70.6億元人民幣(二零二二年六月三十日：65.9億元人民幣)，合約銷售總樓面面積(「總樓面面積」)較去年同期增長35.2%至330,000平方米(二零二二年六月三十日：244,000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			
	二零二三年		二零二二年	
	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	2,630	101,000	1,490	60,000
長三角地區	1,240	41,000	2,350	44,000
華中地區	860	74,000	610	61,000
成渝地區	760	53,000	220	25,000
珠三角地區(包括香港)	1,570	61,000	1,920	54,000
總計	7,060	330,000	6,590	244,000

收入

期內房地產發展業務收入較去年同期上升32.4%至81.85億港元(二零二二年六月三十日：61.84億港元)，收入主要源自珠三角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上升8.2個百分點至21.7% (二零二二年六月三十日：13.5%)，主要是期內結轉毛利率較高的房地產發展項目佔比較多所致。

(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、蓮塘口岸及戲曲中心等。

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。

二零二二年項目進度因疫情持續而有所延誤，而二零二三年已逐漸復常並積極追趕工程進度。專業建築業務收入在復常後顯著上升，收入較去年同期上升73.1%至1.35億港元 (二零二二年六月三十日：0.78億港元)。

(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。於二零二三年六月三十日，LKF29之出租率較去年同期輕微回落2.7%，出租率為89.1% (二零二二年六月三十日：91.8%)；而中國五礦大廈於二零二二年下半年進行翻修及重新規劃待出租空間，提升其市場競爭力。憑藉今年上半年通關等利好消息帶動市場氣氛，本集團成功將單位出租，致使期內出租率較去年同期有顯著上升，出租率達到89.0% (二零二二年六月三十日：63.2%)。期內，物業投資業務收入較去年同期上升9.5%至0.23億港元 (二零二二年六月三十日：0.21億港元)；毛利率較去年同期上升2.1個百分點至70.2% (二零二二年六月三十日：68.1%)。

土地儲備

於二零二三年六月三十日，本集團合共可開發的總樓面面積（「土地儲備」）為7,429,000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	2,329	31.4%
二線城市	2,760	37.2%
三線城市	2,340	31.4%
總計	7,429	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	2,483	33.4%
長三角地區	304	4.1%
華中地區	1,696	22.8%
成渝地區	1,355	18.3%
珠三角地區(包括香港)	1,591	21.4%
總計	7,429	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，中國宏觀經濟仍面臨下行壓力，房地產市場調整態勢持續，經營環境仍不樂觀。本集團憑著央企背景的優勢，將沉著應對市場變化，堅持穩健經營策略，秉承精

品戰略的高質量發展總基調，扎實推進向「城市運營商」轉型升級；並加快銷售去化，提升回款能力，確保財務狀況穩定安全，審慎投拓，持續優化本集團核心競爭力。

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。二零二三年上半年，本集團的綜合收入為83.43億港元，較去年同期的62.83億港元上升32.8%。

本集團綜合收入之構成如下：

	二零二三年		二零二二年		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	8,185	98.1%	6,184	98.4%	32.4%
專業建築	135	1.6%	78	1.2%	73.1%
物業投資	23	0.3%	21	0.4%	9.5%
總計	8,343	100.0%	6,283	100.0%	32.8%

本集團房地產發展業務收入同比上升32.4%至81.85億港元(二零二二年六月三十日：61.84億港元)，佔本集團綜合收入的98.1%。由於珠三角地區部份房地產發展項目於二零二三年上半年進行結轉，使得期內房地產發展業務收入較去年同期上升。

專業建築業務收入較去年同期上升73.1%至1.35億港元(二零二二年六月三十日：0.78億港元)，佔本集團綜合收入的1.6%。專業建築業務收入在復常後顯著上升，主要是由於在建項目在積極趕工下使完工量增加所致。

物業投資業務收入較去年同期上升9.5%至0.23億港元(二零二二年六月三十日：0.21億港元)，佔本集團綜合收入的0.3%。物業投資業務收入主要來自香港的兩幢商業大廈，而收入上升主要是本集團成功把握本年初中港通關的利好消息，於上半年成功租出大部份空置單位，致使租金收入增加。

本集團整體毛利率由去年同期的13.5%上升至21.6%，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高、專業建築業務扭虧為盈，以及物業投資業務毛利率上升所致。

其他收入

本集團的其他收入較去年同期下降28.3%至0.38億港元(二零二二年六月三十日：0.53億港元)，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下降73.7%至0.15億港元(二零二二年六月三十日：0.57億港元)。雖然期內通關及商業和社會復常，帶動出租率上升；但市道未完全復甦，續租及新出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為1.65億港元。期內個別子公司折舊費用減少，故在收入增加的背景下，期內銷售及營銷費用仍與去年同期水平相若(二零二二年六月三十日：1.66億港元)。

行政及其他開支

本集團的行政及其他開支較去年同期下降18.3%至2.32億港元(二零二二年六月三十日：2.84億港元)，主要由於本集團嚴格控制行政費用支出，以致期內營業外支出、員工成本、銀行收費及專業費用均有所減少所致。

存貨減值

期內，房地產市道低迷，本集團部分項目價格出現了不同程度的下滑。本集團基於謹慎性原則對存在減值跡象的存貨計提減值撥備1.92億港元。(二零二二年六月三十日：1.69億港元)。

財務成本

本集團計入損益表之財務成本較去年同期上升282.8%至2.45億港元(二零二二年六月三十日：0.64億港元)，主要由於融資成本上升，以及利息資本化比率下降所致。

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下降87.4%至0.12億港元(二零二二年六月三十日：0.95億港元)，主要由於期內位於長三角地區的個別合營公司結轉規模下降，貢獻本集團的利潤亦隨之減少所致。

期內溢利

綜合以上各種原因，本集團的淨利潤較去年同期上升10.9倍至5.93億港元(二零二二年六月三十日：0.50億港元)。本公司股權持有人應佔溢利由去年同期的0.90億港元上升24.4%至1.12億港元，主要由於期內房地產發展業務結轉規模增加，以及本集團的毛利水平有所提升所致。本公司股權持有人應佔核心溢利¹為3.98億港元(二零二二年六月三十日：4.25億港元)。每股基本盈利為3.34港仙，較去年同期上升23.7%(二零二二年六月三十日：2.70港仙)。

財務狀況

於二零二三年六月三十日，本集團資產總額下降11.6%至595.51億港元(二零二二年十二月三十一日：673.87億港元)，主要由於期內人民幣匯價持續走低，本集團以人民幣計價的資產帳面值於換算為港元時顯著減少。儘管本集團期內溢利較去年同期上升，但受匯價持續波動影響，本集團期末淨資產為163.65億港元與二零二二年末水平相約(二零二二年十二月三十一日：168.12億港元)。

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39.5%至69.01億港元(二零二二年十二月三十一日：114.16億港元)，主要是本集團期內結轉收入較新增合同銷售回款多所致。

於二零二三年六月三十日，本集團資產負債率(總負債對總資產)為72.5%(二零二二年十二月三十一日：75.1%)。剔除合同負債及遞延收入的資產負債率為68.8%(二零二二年十二月三十一日：69.8%)。淨負債率(債務淨額對權益總額)上升17.6個百份點至112.1%(二零二二年十二月三十一日：94.5%)，主要由於期內借款增加及現金減少所致。

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，本集團於二零二三年二月與若干銀行簽訂一項9.7億港元3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，於二零二三年五月與一家銀行簽訂一項10億人民幣一年期循環貸款協議，貸款款項用作置換現有的港元借款。境內融資方面，本集團於二零二三年六月向國內專業投資者非公開發行12億人民幣無擔保債券。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。

本集團於二零二三年六月三十日之借款總額為257.06億港元(二零二二年十二月三十一日：243.09億港元)，當中主要包括銀行借款及債券。借款總額上升主要來自人民幣債及開發貸款。本集團之加權平均借貸成本上升0.9個百分點至5.0%(二零二二年十二月三十一日：4.1%)。

本集團之借款到期情況如下：

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	百萬元	估借款 百分比	百萬元	估借款 百分比
一年內	12,660	49.2%	7,132	29.3%
第二年	1,120	4.4%	6,717	27.6%
第三年至第五年	11,926	46.4%	10,460	43.1%
總計	25,706	100.0%	24,309	100.0%

本集團之借款貨幣情況如下：

	二零二三年六月三十日		二零二二年十二月三十一日	
	百萬元	估借款 百分比	百萬元	估借款 百分比
人民幣	7,585	29.5%	5,686	23.4%
港元	15,776	61.4%	15,317	63.0%
美元	2,345	9.1%	3,306	13.6%
總計	25,706	100.0%	24,309	100.0%

期內，經扣除以資本化方式撥入發展中物業3.88億港元(二零二二年六月三十日：3.39億港元)後，於損益內確認之財務成本為2.45億港元(二零二二年六月三十日：0.64億港元)。

於二零二三年六月三十日，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)70.34億港元(二零二二年十二月三十一日：77.01億港元)，其中95.0%、4.8%及0.2%(二零二二年十二月三十一日：97.7%、1.9%及0.4%)分別以人民幣、港元及美元列值。本集團於二零二三年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為56.91億港元(二零二二年十二月三十一日：71.41億港元)。

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10億港元按固定利率每月付息。於二零二三年六月三十日，本集團借款中25.8%(二零二二年十二月三十一日：23.0%)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，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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121.79億港元(二零二二年十二月三十一日：127.29億港元)之存貨；
- ii. 賬面值約為1.89億港元(二零二二年十二月三十一日：1.95億港元)之物業、廠房及設備；
- iii. 公允值約為1.81億港元(二零二二年十二月三十一日：1.86億港元)之投資物業；及
- iv. 一家附屬公司之100%權益。

財務擔保及或然負債

於二零二三年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達79.90億港元(二零二二年十二月三十一日：89.19億港元)。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

於二零二三年六月三十日，本集團之僱員總數(包括董事)下降8.9%至1,075名(二零二二年六月三十日：1,180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。截至二零二三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1.87億港元(二零二二年六月三十日：2.18億港元)。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於二零二三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. 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。
2. 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。

3. 按企業管治守則之守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東週年大會。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二零二三年六月六日舉行之股東週年大會。本公司執行董事及董事總經理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「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，確認彼等於截至二零二三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二零二三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截至二零二三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，二零二三年八月二十四日

網址：www.minmetalsland.com