



五礦地產
MINMETALS LAND

中國五礦

严格保密

五礦地產有限公司 (230.HK)

2024年中期业绩发布会暨投资者会议

2024年8月





目录

- 01 公司简介
- 02 业绩概览
- 03 经营与管理回顾
- 04 展望与策略
- 05 附录



中國五礦

五礦地產
MINMETALS LAND

01

公司簡介



公司简介

五矿地产是中国五矿集团有限公司（“中国五矿”）在香港上市的唯一房地产旗舰公司

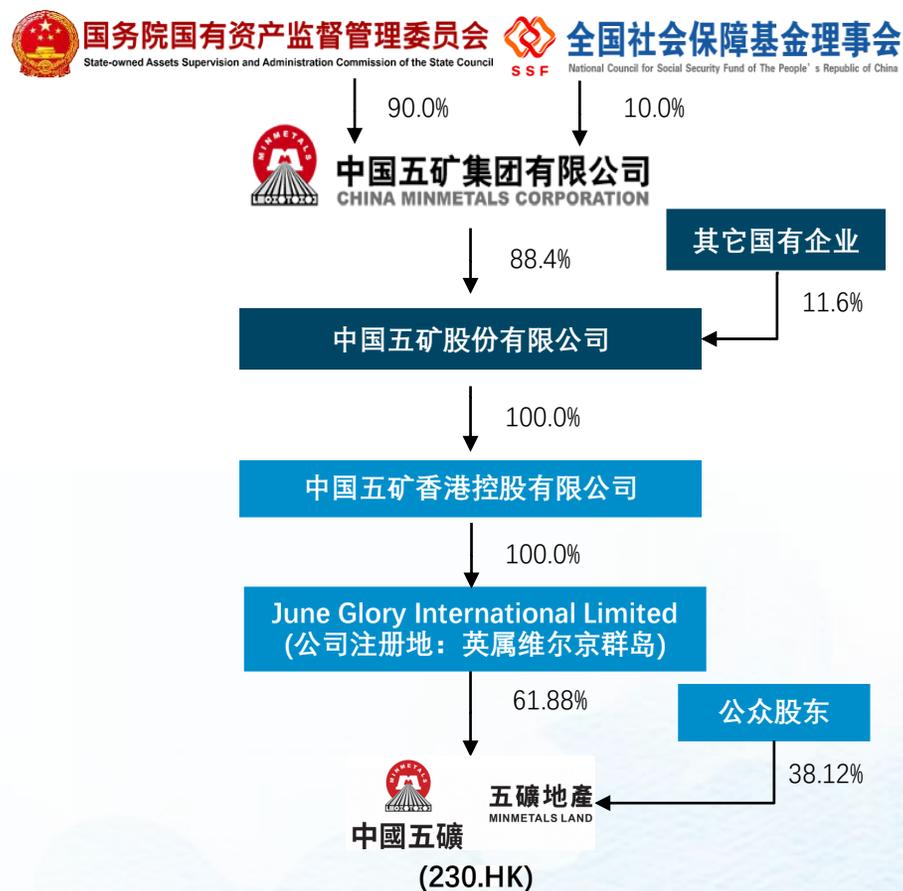
简介

- 中国领先的房地产开发商之一
- 在中国广为人知的优质品牌
- 1991 年在香港联交所正式上市（股票代码：00230）
- 2003 年，被中国五矿收购，2007 年成为中国五矿的上市房地产旗舰企业

业务组合

- 主要专注于中国一二线城市的房地产开发，
- 包括产城业务和物业管理业务
- 专业建筑安装
- 物业投资及管理

公司架构¹



注释:

1. 公司结构图的准确性截至2024年6月30日

中国五矿的大力支持

中国五矿旗下唯一的上市房地产开发旗舰公司

- 中国五矿集团成立于1950年，由国务院直接领导，是一家领先的垂直一体化大宗商品集团，业务遍及全球，拥有多元化的金属和矿产品组合。
- 中国五矿在中国内地和/或香港拥有多家上市实体，**五矿地产是中国五矿房地产板块的唯一上市实体。**



业务范围	上市公司
<ul style="list-style-type: none"> 金属和矿物 	<ul style="list-style-type: none"> 五矿资源有限公司 (1208.HK) 湖南长远锂科股份有限公司 HUNAN CHANGYUAN LICO CO., LTD (688779.SH)
<ul style="list-style-type: none"> 冶金建筑 	<ul style="list-style-type: none"> 中国五矿 中国冶金科工集团有限公司 CHINA METALLURGICAL GROUP CORPORATION 中国冶金科工股份有限公司 METALLURGICAL CORPORATION OF CHINA LIMITED (1618.HK) (601618.SH) 中国五矿 株洲冶炼集团股份有限公司 ZHUZHOU SMELTER GROUP CO., LTD (600961.SH) 中钨高新 CHINA TUNGSTEN (000657.SZ)
<ul style="list-style-type: none"> 房地产与金融 	<ul style="list-style-type: none"> 中国五矿 五矿地产 MINMETALS LAND (230.HK) 中国五矿 五矿资本 MINMETALS CAPITAL (600390.SH)
<ul style="list-style-type: none"> 贸易与物流 	<ul style="list-style-type: none"> 中国五矿 五矿发展股份有限公司 MINMETALS DEVELOPMENT CO., LTD (600058.SH)

资金和信贷支持

- 国有企业背景更易获得银行融资
- 股东贷款

内部协同效应

- 在钢铁/金属产品供应方面具有优势
- 提高建设施工和设计能力
- 政府资源



五礦地產
MINMETALS LAND

中國五礦

02

业绩概览

楼市复苏动能不足，
企业销售去化承压

“现金流为王”、
“按期高品质交付”

业绩概览



营业收入50.2亿港元，同比下降40%



公司股权持有人应占亏损10.4亿港元，盈转亏

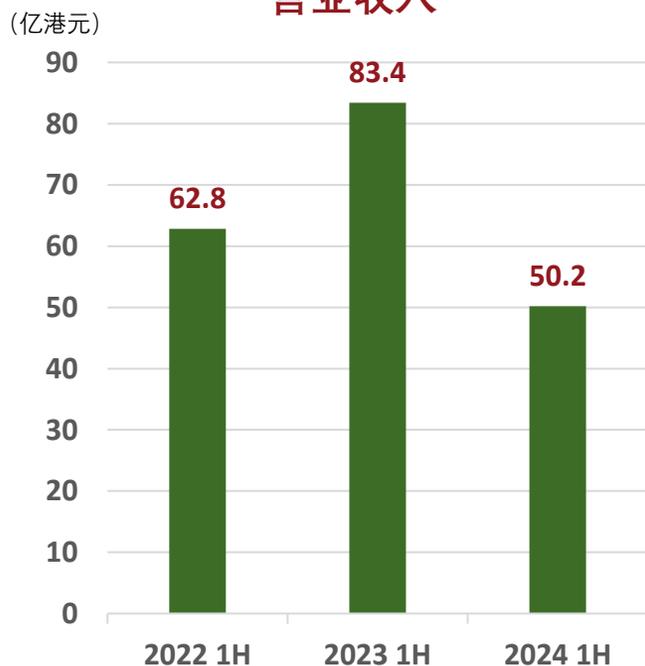


扣除存货与应收账款减值拨备以及投资物业之公允价值变动等非现金事项，公司股权持有人应占核心亏损约1.6亿港元



主要原因：房地产项目结转规模下降、结转毛利率较低的房地产项目占比较多

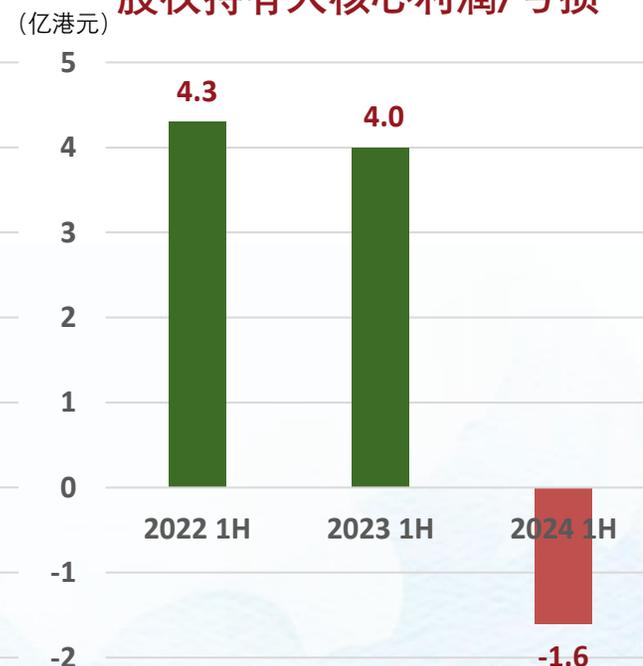
营业收入



股权持有人应占利润/亏损



股权持有人核心利润/亏损



业绩概览

经营性现金流

连续两年为正
本期录得流入**9.7亿港元**

压降两金占用

期内两金占用压减**39亿港元**
至**301亿港元**

压减管理费用

剔除汇兑损失的影响
本期管理费用减少**12.7%**

优化有息负债结构

人民币有息负债占比
由2023年底**32%**上升至**44%**

压减有息负债
本期减少**11.4亿港元**

无抵押融资占比
91%

境外有息负债占比
由2023年底**72.5%**下跌至**66.9%**

2025年无中长期贷款到期



五礦地產
MINMETALS LAND

03

经营与管理回顾

- 坚持财务安全底线
- 坚守企业经营本质
- 切实深化改革降本增效

经营与管理回顾：坚持财务安全底线

平稳接续到期债务，持续优化有息负债结构，进一步增强安全韧性

2023

- 与多家银行签订为期**3年9.7亿港元**的俱乐部贷款协议
- 与一家银行签订**10亿人民币**循环贷款协议
- 向境内专业投资者非公开发行**12亿人民币**无抵押债券

2024 1H

- 与多家银行签订为期**2年26亿港元**的俱乐部贷款协议
- 于境外发行**366天10亿人民币**点心债
- 提取**5.7亿人民币**银行贷款置换港元贷款

稳步压减有息负债，加大人民币债务比例



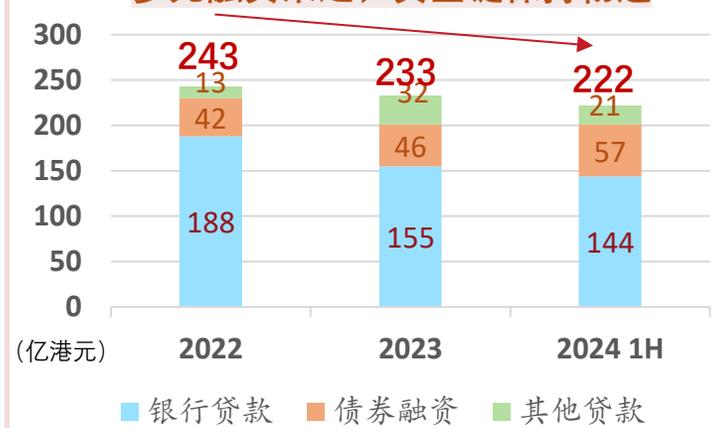
信用贷款比率超过90%



持续优化境内外债务比例



多元融资渠道，资金链保持畅通



主要合作银行：



经营与管理回顾：坚守企业经营本质

高质量完成交付目标



8个项目全部按计划或提前实现集中交付

共实际交付逾1600户



香港蔚蓝东岸全期



广州江天际住宅A5-A8



北京朝阳壹号全期



香河哈洛小镇三期西区4栋



长沙五矿广场东塔大平层毛坯



湘潭万境水岸六期C5-C8



成都桂语名邸一标段



惠州哈施塔特四期三区别墅

经营与管理回顾：坚守企业经营本质

高质量完成交付目标：香港蔚蓝东岸



蔚蓝东岸会所「Club Montego」设有逾30项目会所设施，是香港首个荣获国际级《WELL健康建筑标准™认证》的住客会所



贡献销售回款
18亿



开放式厨房一体式无缝灶台石防水防尘易打理



全屋双层中空玻璃 隔热隔音冬暖夏凉

经营与管理回顾：坚守企业经营本质

坚持精品战略，推动高质量发展

高端产品



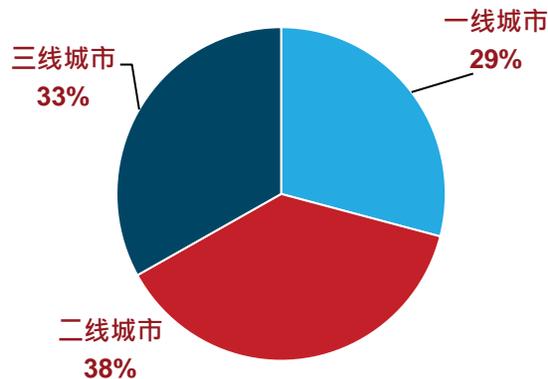
- 绿色建筑标识
- LEED 金级认证
- WELL 金级认证
- 2023 GBE 最佳绿色健康居住环境奖
- 2023 GBE 最佳景观设计奖
- 5M智能健康产品体系



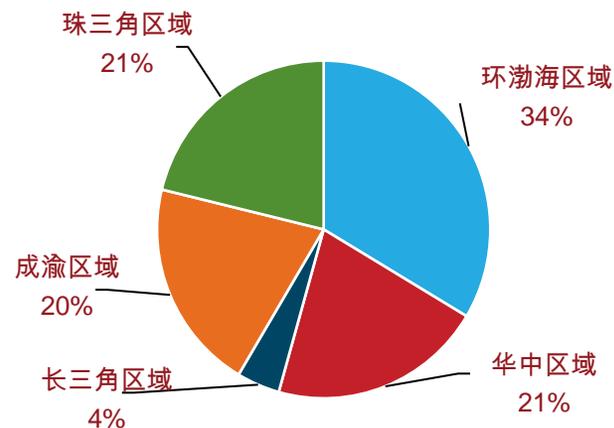
重点关注一二线城市¹

- 约 70% 的土地储备位于一二线城市
- 总土地储备达 635.9 万平方米，足以满足未来 3-5 年的发展需要

按城市等级



按区域



注释:

1. 截至2024年6月30日

经营与管理回顾： 坚守企业经营本质

发挥多业态、打造标杆项目

上半年，全面提升商管能力；
从创新经营、严控成本、提升人效等多个方面调整经营策略，确保在市场下行中保持稳定经营。

长沙LIVE



引进特色主题业态，解决历史遗留问题
同时构建周边差异性竞争新格局。

泰安LIVE



持续主动招调，升级场景，采用话题营销
策略，促进上半年客流同比提升60%。

哈施塔特小镇



多维度拓展合作渠道，弥补小镇业态空白
，提高游客留住时间与观光体验。

经营与管理回顾：切实深化改革降本增效

精简人员

- 随着在建项目的陆续交付，2024上半年，各单位稳步推进人员优化及分流工作
- 截止6月底，公司雇员总数为988人，较2023年末**减少8.09%**
- 下半年公司将结合企业实际经营情况，进一步推进人员优化，提升企业人均效能

雇员变化情况





中國五礦

五礦地產
MINMETALS LAND

04

展望与策略



展望与策略

行业展望

百年未有之大变局

中国经济具有巨大韧性

国家支持房地产行业有序调整

行业新发展

策略：增强发展韧性、穿越行业周期

守住资金、交付和质量“三个安全底线”

加大库存去化和资产盘活力度

加快构建新的商业模式



中國五礦

五礦地產
MINMETALS LAND

谢谢!



中國五礦

五礦地產
MINMETALS LAND

05

附录

主要会计数据和财务指标摘要

损益情况

单位：万港元	2024年上半年	2023年上半年	变动
收入	502,325	834,311	-40%
毛利	37,519	180,302	-79%
毛利率	7.5%	21.6%	-14.1个百分点
净(亏损)/利润	(104,995)	59,314	盈转亏
归属股权持有人(亏损)/溢利	(104,449)	11,169	盈转亏
每股(亏损)/盈利	(31.21)港仙	3.34港仙	盈转亏

资产负债情况

单位：万港元	2024年上半年	2023年上半年	变动
现金	299,987	351,438	-15%
资产总额	4,761,846	5,357,515	-11%
有息负债	2,217,932	2,331,667	-4.9%
所有者权益	1,227,313	1,434,765	-14%
归属所有者权益	421,038	528,707	-20%

主要会计数据和财务指标摘要

现金流情况

单位:亿港元	2024年上半年	2023年上半年
年初	35.1	84.3
经营现金流	9.2	0.5
投资现金流	0.7	-
融资现金流	(14.8)	(9.0)
汇兑影响	(0.2)	(2.3)
期末	30.0	73.5

二十余年发展历程

1991

- Laws Property Holdings Limited (ONFEM Holdings Limited的前身) 在香港联合交易所 (SEHK) 上市，股票代码为 230

1993

- 在被中国有色金属收购后，Laws Property Holdings Limited 更名为 ONFEM Holdings Limited (五矿地产前身)

2003

- 中国五矿取得了 ONFEM Holdings 的控制权

2005

- 取得31万平方米土地用以开发南京东方·龙湖湾项目

2007

- ONFEM Holdings Limited 更名为 "Minmetals Land Limited"
- 国务院国资委批准将房地产开发纳入中国五矿的核心业务之一；五矿地产成为中国五矿唯一在香港上市的房地产旗舰企业
- 与五矿二十三冶建设集团有限公司合作，取得土地 64.3 万平方米用以开发长沙五矿·龙湾国际社区

1990s – 2007
初创及早期阶段

2008

- 以合资企业形式取得土地 7.3 万平方米用以开发南京五矿·御江金城项目
- **首次资产注入**：五矿地产从中国五矿香港投资有限公司取得中国五矿大厦，资产总价港元 5.37 亿

2009

- **第二次资产注入**：完成首次供股，金额约为 5.24 亿港元（其中约 3.56 亿港元由中国五矿提供），该发行由中国五矿全额包销
- **第三次资产注入**：中国五矿注入了中国金茂控股集团有限公司（原名方兴地产（中国）有限公司）（股票代码：817）发行的 2.3 亿股股份，以及约 1.72 亿港元的现金
- 筹资活动：1) 完成约 4.66 亿港元的股份配售；2) 完成约 9.56 亿港元的股份配售

2010

- 取得 145.3 万平方米土地用以开发辽宁五矿·铂海湾项目、广东五矿·哈施塔特湖项目和北京如园项目
- **第四次资产注入**：中国五矿注入 14 亿港元的资产，包括五矿国际和格兰小镇的全部权益，以及龙湾国际社区 49% 的权益。

2011/2012

- 取得 17.9 万平方米低密度住宅土地用以开发南京五矿·九玺台项目
- 成功获得约 50 亿港元的 4 年期银团贷款

2013/2014

- 筹资活动：1) 发行了价值 3.5 亿美元的担保债券；2) 完成了总额为 53 亿港元的 5 年期银团贷款续约
- 取得 37.7 万平方米土地用以开发南京五矿·崇文金城、长沙五矿·沁园金城、南京晏山居项目

2008 – 2015
资产注入及区域扩展

2016/2017

- 采用了“五矿地产有限公司”中文名称，进一步强化了其作为中国五矿房地产旗舰企业的地位
- 被委托管理中国五矿非上市房地产和建筑资产
- 筹资活动：2016 年获得了总额为 78 亿港元的贷款设施；2017 年获得了约 55 亿港元的贷款。
- 取得 48.313 万平方米土地用以开发香港蔚蓝东岸、南京五矿·澜悦栖霞和五矿·澜悦方山、广州万樾台和佛山五矿·崇文金城、武汉五矿·澜悦云玺和武汉·万境水岸、南京江山大境和长江华府项目

2018/2019

- 筹资活动：1) 发行了总额为 2 亿美元的永续债券和 3 亿美元的 3 年期担保债券；2) 获得了总额为 35 亿港元的贷款设施以及总额为 22.8 亿港元的循环贷款；3) 在中国获得了总额为 50 亿元人民币的资产支持票据额度，并发行了首期资产支持票据产品
- 取得 22.85 万平方米土地用以开发广州五矿招商鹭山府和五矿·壹云台、南京五矿·澜悦溪山、深圳万樾府、成都五矿·西棠雅园、长沙南湖项目
- 与成都市政府签署了一项城市发展项目的合作协议

2020

- **第五次资产注入**：中国五矿向五矿地产注入天津和湖南的土地储备，五矿地产的土地储备和资产分别增加了 70% 和 17%
- 筹资活动：1) 获得了总额为 60 亿港元的贷款设施；2) 获得了总额为 18 亿港元的循环贷款
- 取得 22.779 万平方米土地用以开发成都未来生态城、湖南湘潭·万境水岸项目
- 推出了企业在线销售平台“五矿好房”
- 合约销售达到 193.6 亿元人民币，同比增长 124%
- 与成都市政府签署了一项城市发展项目的合作协议
- 与中国招商局集团和广州地铁集团组建了合资企业，开展在广州的交通导向型发展 (TOD) 项目
- 以约 428 万元人民币的价格出售了对瑞和上海的全部股权

2016 – 2020
平台整合及强化

2021

- 在成都、北京、长沙和苏州收购了约 709,000 平方米的商业和住宅用地
- 与南京市、厦门市同安区等多个地方政府签订合作协议
- 发行本金总额为 3 亿美元的可持续债券，并完成总额为 40.9 亿港元的三笔循环贷款的重组
- 合同销售额同比增长 34%

2022

- 在南昌购置了约 56,000 平方米的土地用于发展工厂
- 与若干银行签订了总额达 35 亿港元的 4 年期定期贷款协议
- 在全国金融市场机构投资者协会发行 8 亿元人民币非公开定向债务融资工具
- 签订两份总额为 15 亿港元的循环贷款协议

2023

- 与多家银行签订为期 3 年、总额达 9.7 亿港元的俱乐部贷款协议
- 与一家银行签订了为期一年的人民币 10 亿元循环贷款协议
- 向国内专业投资者发行 12 亿元人民币的非公开无担保债券

2024

- 与多家银行签订为期两年、总额达 26 亿港元的俱乐部贷款协议
- 于境外市场公开发行 366 天 10 亿人民币点心债

2021 –
稳健财务管理