

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)

截至二零二五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」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零二四年同期之比較數字。

中期簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收入			
銷售成本	4	1,976,005 (1,752,319)	5,023,251 (4,648,058)
毛利		223,686	375,193
其他收入	5	55,062	30,310
投資物業公允值變動		(97,700)	(87,504)
銷售及營銷費用		(129,459)	(253,848)
行政及其他開支		(230,800)	(279,434)
存貨減值撥備		(30,947)	(278,557)
預期信貸虧損模型項下確認之減值虧損淨額		(79,513)	(249,464)
財務收入		88,956	114,151
財務成本		(291,093)	(297,354)
分佔聯營公司業績		(28,566)	(157,715)
分佔合營公司業績		10,288	71,371
除稅前虧損	7	(510,086)	(1,012,851)
所得稅開支	6	(69,601)	(37,099)
本期間虧損		(579,687)	(1,049,950)
本期間虧損歸屬於：			
本公司股權持有人		(585,290)	(1,044,489)
非控股股東權益		5,603	(5,461)
		(579,687)	(1,049,950)
本公司股權持有人應佔之每股虧損，港仙 基本及攤薄	9	(17.49)	(31.21)

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
本期間虧損	(579,687)	(1,049,950)
其他全面收入／(支出)		
後續期間可能重新分類至損益之其他全面收入／(支出)：		
匯兌差額	204,474	(80,852)
現金流對沖的對沖工具之公允值(虧損)／收益	(11,053)	2,439
分佔聯營公司其他全面收入／(支出)	16,975	(13,695)
分佔合營公司其他全面收入／(支出)	5,142	(884)
	<u>215,538</u>	<u>(92,992)</u>
後續期間不會重新分類至損益之其他全面收入／(支出)：		
自用物業轉作投資物業產生之重估收益	28,683	—
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收益／(虧損)	49,548	(27,489)
	<u>78,231</u>	<u>(27,489)</u>
本期間其他全面收入／(支出)	<u>293,769</u>	<u>(120,481)</u>
本期間全面支出總額	<u>(285,918)</u>	<u>(1,170,431)</u>
本期間全面(支出)／收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(409,364)	(1,076,689)
非控股股東權益	123,446	(93,742)
	<u>(285,918)</u>	<u>(1,170,431)</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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		1,131,642	696,812
投資物業		2,501,409	2,661,098
於聯營公司之權益		1,113,615	1,125,206
於合營公司之權益		341,572	329,267
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		284,182	234,634
其他應收款項		17,512	17,682
其他財務資產		—	106
遞延稅項資產		321,972	335,733
非流動資產總額		5,711,904	5,400,538
流動資產			
存貨	10	23,646,262	24,699,194
預付款項、貿易及其他應收款項	11	7,168,238	7,166,458
預付所得稅		711,356	760,980
合約資產	12	53,108	68,397
合約成本		90,313	68,707
受限制銀行存款		7,485	44,787
現金及現金等價物		1,983,197	2,821,859
流動資產總額		33,659,959	35,630,382
資產總額		39,371,863	41,030,920
權益			
股本		334,691	334,691
儲備		864,781	1,274,145
本公司股權持有人應佔之權益		1,199,472	1,608,836
非控股股東權益		7,769,953	7,648,133
權益總額		8,969,425	9,256,969
非流動負債			
借款	13	6,694,811	5,388,587
其他應付款項		203,724	206,936
遞延稅項負債		152,787	156,383
租賃負債		213,332	—
其他財務負債		10,947	—
非流動負債總額		7,275,601	5,751,906
流動負債			
借款	13	14,614,344	16,294,582
貿易及其他應付款項	14	6,491,835	7,546,508
合約負債		1,474,315	1,647,646
租賃負債		13,070	2,649
應付稅項		533,273	530,660
流動負債總額		23,126,837	26,022,045
負債總額		30,402,438	31,773,951
權益及負債總額		39,371,863	41,030,920
流動資產淨值		10,533,122	9,608,337
資產總額減流動負債		16,245,026	15,008,875

中期簡明綜合財務資料附註

截至二零二五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、物業管理、專業建築及物業投資。中華人民共和國(「中國」)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二零二五年八月二十一日批准刊發。

2. 編製基準

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第34號(「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」)之適用披露規定編製。

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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得淨虧損約5.8億港元；且於二零二五年六月三十日，本集團錄得流動資產淨值為105.33億港元，本集團計息銀行及其他借款的即期部分為146.14億港元，而現金及現金等價物為19.83億港元。

誠如簡明綜合財務資料附註13的進一步披露，本集團正向銀行申請豁免不遵守若干銀行借貸的融資協議的財務契諾，其導致於二零二五年六月三十日出現若干交叉違約。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、中國五礦集團有限公司及其一家同系附屬公司的支持、未動用之金融機構授信額度及其他財務資源，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。

3. 會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及財務工具則按重估金額或公允值（視何者適用而定）計量。

除因應用經修訂香港財務報告準則會計準則而導致的會計政策變動外，編製截至二零二五年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者相同。

應用經修訂香港財務報告準則會計準則

於本中期期間內，本集團在編製本集團的簡明綜合財務報表時已經首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於本集團於二零二五年一月一日開始的年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號之修訂 *缺乏可兌換性*

於本中期期間內應用經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表內所載列的披露並無產生任何重大影響。

4. 收入及分部資料

收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
來自客戶合約的收入	1,954,153	4,997,329
其他來源的收入		
來自投資物業的租賃收入	<u>21,852</u>	<u>25,922</u>
	<u>1,976,005</u>	<u>5,023,251</u>

來自客戶合約收入的收入細分資料

截至二零二五年六月三十日止六個月

分部	房地產發展 千港元	物業管理 千港元	專業建築 千港元	總計 千港元
貨物或服務類別				
銷售物業	1,719,035	—	—	1,719,035
專業建築服務	—	—	545	545
管理服務	24,218	210,355	—	234,573
來自客戶合約的收入總額	<u>1,743,253</u>	<u>210,355</u>	<u>545</u>	<u>1,954,153</u>
區域市場				
中國內地	1,592,273	205,533	—	1,797,806
香港	150,980	4,822	545	156,347
來自客戶合約的收入總額	<u>1,743,253</u>	<u>210,355</u>	<u>545</u>	<u>1,954,153</u>
收入確認時間				
物業於某一時間點轉讓	1,719,035	—	—	1,719,035
專業建築服務隨時間轉讓	—	—	545	545
管理服務隨時間轉讓	24,218	210,355	—	234,573
來自客戶合約的收入總額	<u>1,743,253</u>	<u>210,355</u>	<u>545</u>	<u>1,954,153</u>

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)	物業管理 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	26,575	189,046	—	215,621
來自客戶合約的收入總額	<u>4,808,026</u>	<u>189,046</u>	<u>257</u>	<u>4,997,329</u>
區域市場				
中國內地	1,322,546	188,452	—	1,510,998
香港	3,485,480	594	257	3,486,331
來自客戶合約的收入總額	<u>4,808,026</u>	<u>189,046</u>	<u>257</u>	<u>4,997,329</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	26,575	189,046	—	215,621
來自客戶合約的收入總額	<u>4,808,026</u>	<u>189,046</u>	<u>257</u>	<u>4,997,329</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。執行董事審閱的分部溢利代表各分部所賺取的毛利。於本期間，執行董事重組了經營分部。以往併入「房地產發展」的「物業管理服務」現在被視為一個獨立的分部。比較期間的分部披露已予重列以符合本期間的呈列方式。因此，根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團之經營及呈報分部根據該等報告如下：

房地產發展：	發展及銷售住宅及商用物業
物業管理：	管理物業及提供相關配套服務
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		物業管理		專業建築		物業投資		總額	
	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)								
收入										
總分部收入	1,743,253	4,808,026	231,381	213,578	1,413	257	23,771	28,150	1,999,818	5,050,011
分部間收入	—	—	(21,026)	(24,532)	(868)	—	(1,919)	(2,228)	(23,813)	(26,760)
對外客戶銷售	<u>1,743,253</u>	<u>4,808,026</u>	<u>210,355</u>	<u>189,046</u>	<u>545</u>	<u>257</u>	<u>21,852</u>	<u>25,922</u>	<u>1,976,005</u>	<u>5,023,251</u>
業績										
分部業績	<u>(102,162)</u>	<u>(574,418)</u>	<u>30,206</u>	<u>23,410</u>	<u>1,691</u>	<u>(12,718)</u>	<u>(86,209)</u>	<u>(53,212)</u>	<u>(156,474)</u>	<u>(616,938)</u>
未分配企業開支：淨額									(133,197)	(126,366)
財務收入									(289,671)	(743,304)
財務成本									88,956	114,151
分佔聯營公司業績									(291,093)	(297,354)
分佔合營公司業績									(28,566)	(157,715)
									<u>10,288</u>	<u>71,371</u>
除稅前虧損									<u>(510,086)</u>	<u>(1,012,851)</u>

分部資產及負債

	房地產發展		物業管理		專業建築		物業投資		總額	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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>35,946,882</u>	<u>37,115,465</u>	<u>216,078</u>	<u>148,917</u>	<u>69,987</u>	<u>79,314</u>	<u>1,828,507</u>	<u>1,872,757</u>	<u>38,061,454</u>	<u>39,216,453</u>
未分配企業資產									<u>1,310,409</u>	<u>1,814,467</u>
資產總額									<u>39,371,863</u>	<u>41,030,920</u>
負債										
分部負債	<u>29,254,368</u>	<u>30,546,821</u>	<u>210,671</u>	<u>187,154</u>	<u>68,149</u>	<u>79,262</u>	<u>17,243</u>	<u>16,118</u>	<u>29,550,431</u>	<u>30,829,355</u>
未分配企業負債									<u>852,007</u>	<u>944,596</u>
負債總額									<u>30,402,438</u>	<u>31,773,951</u>

5. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
政府資助	8,719	9,278
股息收益	334	592
收取一家同系附屬公司之管理費收入	1,228	1,246
代建收入	12,913	1,290
違約金收入	8,456	7,209
其他	23,412	10,695
	<u>55,062</u>	<u>30,310</u>

6. 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% (二零二四年六月三十日：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% (二零二四年六月三十日：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	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	32,712	16,240
中國土地增值稅	22,395	(9,758)
香港利得稅	952	1,361
	<u>56,059</u>	<u>7,843</u>
遞延稅項	<u>13,542</u>	<u>29,256</u>
	<u><u>69,601</u></u>	<u><u>37,099</u></u>

7. 除稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
已出售物業成本(i)	1,563,704	4,473,986
管理服務成本	185,689	172,568
專業建築成本	9,236	4,848
折舊	17,982	9,318
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	8,849	8,025
匯兌虧損淨額	57,311	78,428
僱員福利支出(包括董事酬金)(ii)	<u>123,337</u>	<u>141,761</u>

(i) 已出售物業成本中包括125,108,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：557,405,000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18,155,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：24,846,000港元)。

8. 股息

董事不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

9. 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。

由於截至二零二五年及二零二四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。

10. 存貨

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 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>10,765,173</u>	<u>10,079,451</u>
持作出售物業		
— 位於中國內地	<u>8,596,188</u>	10,188,165
— 位於香港	<u>4,284,901</u>	<u>4,431,578</u>
	<u>12,881,089</u>	<u>14,619,743</u>
總計	<u>23,646,262</u>	<u>24,699,194</u>

於二零二五年六月三十日，賬面值為3,681,754,000港元(二零二四年十二月三十一日：4,264,846,000港元)的存貨已質押作為銀行借款之抵押品。

11. 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：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	23,854	79,844
91至180日	57,466	13,986
181日至一年	47,217	23,025
一年至兩年	25,350	39,745
兩年以上	<u>75,418</u>	<u>55,033</u>
	229,305	211,633
減：減值撥備	<u>(51,829)</u>	<u>(54,409)</u>
	<u>177,476</u>	<u>157,224</u>

12. 合約資產

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
建築服務	112,054	120,734
應收保固金	31,006	48,949
總計	143,060	169,683
減值	(89,952)	(101,286)
	<u>53,108</u>	<u>68,397</u>

13. 借款

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借款，有抵押	1,198,593	926,986
銀行借款，無抵押	953,078	380,665
擔保債券，無抵押(i)	2,352,660	2,325,828
債券，無抵押(ii)	442,242	—
一間控股公司之貸款	1,273,497	1,254,218
一間附屬公司非控股股東之貸款，無抵押	474,741	500,890
	<u>6,694,811</u>	<u>5,388,587</u>
流動		
銀行借款，有抵押	278,679	870,140
銀行借款，無抵押	12,371,506	11,920,603
擔保債券，無抵押(i)	51,419	51,341
債券，無抵押(iii)	924,777	3,300,346
一間控股公司之貸款	872,813	—
一間附屬公司非控股股東之貸款，無抵押	115,150	152,152
	<u>14,614,344</u>	<u>16,294,582</u>
	<u>21,309,155</u>	<u>21,683,169</u>

- (i) 於二零二一年七月二十二日，本集團發行擔保債券（「二零二一年擔保債券」），本金金額為300,000,000美元，票面年利率為4.95%。二零二一年擔保債券將於二零二六年七月二十二日到期。二零二一年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有限公司提供的維好協議。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）未償還的二零二一年擔保債券之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，導致本集團須就二零二一年擔保債券支付額外稅項，全部（完整而非部分）未償還的二零二一年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。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，二零二一年擔保債券的實際利率為5.10%。

- (ii) 於二零二四年十月二十五日，本集團向上海證券交易所提出申請，面向國內專業投資者非公開發行公司債券。於二零二五年四月二十二日，該申請已獲批准。於二零二五年六月六日，本集團發行本金為人民幣404,000,000元的無擔保債券（「二零二五年債券」），票面年利率為4.3%，期限兩年。二零二五年債券將於二零二七年六月九日到期。

於二零二五年六月三十日，二零二五年債券的實際利率為4.39%。

- (iii) 於二零二二年六月八日，本集團向中國銀行間市場交易商協會提出申請，發行國內定向債務融資工具，申請向特定投資者非公開發行。於二零二二年八月十六日，該申請已獲批准。於二零二二年九月二十一日，本集團發行本金為800,000,000元人民幣的無擔保債券（「二零二二年債券」），票面年利率為4.6%。二零二二年債券將於二零二五年九月十九日到期。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，二零二二年債券的實際利率為4.71%。

於二零二五年六月三十日，銀行借款乃按利率計息，年利率介乎2.25%至4.00%之間（二零二四年十二月三十一日：3.10%至6.35%）。

本集團正就未能遵守若干融資協議的財務契諾而向銀行取得豁免，該不合規情況涉及銀行借款本金99.29億港元，並導致本金23.65億港元的其他銀行借款於二零二五年六月三十日出現交叉違約。由於未能遵守財務契諾並導致交叉違約，銀行有權隨時無條件要求還款。根據香港會計準則第1號財務報表呈列，上述借款中有本金83.18億港元的非流動部分於二零二五年六月三十日前尚未獲豁免，該筆款項已於二零二五年六月三十日重新分類為流動負債。

於報告日期，本公司並無接獲銀行要求償還上述借款的還款通知。

14. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括遞延收益221,234,000港元(二零二四年十二月三十一日：226,516,000港元)。

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

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
90日內	798,870	887,832
91至180日	299,462	87,377
181日至一年	118,392	349,378
一年至兩年	133,349	169,758
兩年以上	348,511	360,039
	<u>1,698,584</u>	<u>1,854,384</u>

管理層討論及分析

經營回顧

概述

二零二五年上半年，房地產市場仍處於深度調整階段，房地產開發投資持續下行，銷售繼續低迷，部分房企仍有不小的流動性風險，市場信心仍未修復。儘管二零二四年末出台了一系列住房支持政策，房地產行業的復甦依然脆弱。本集團期內虧損較去年同期下降44.8%至5.80億港元(二零二四年六月三十日：10.50億港元)；歸屬於股權持有人之應佔虧損為5.85億港元(二零二四年六月三十日：10.44億港元)。本公司股權持有人應佔核心虧損¹為2.92億港元(二零二四年六月三十日：1.59億港元)。

市場回顧

二零二五年上半年，房地產市場整體表現低迷，新房銷售和開發建設均有下降。房地產銷售繼續下探尋底，在寬鬆政策持續利好下，短期銷售得到提振，但庫存去化週期仍處高位。根據國家統計局資料顯示，二零二五年一至六月份全國商品房銷售額為44,241億元人民幣，同比下降5.5%，商品房銷售面積為45,851萬平方米，同比下降3.5%。受銷售低迷、融資環境困難等因素影響，房地產工程建設持續放緩。根據國家統計局資料顯示，二零二五年一至六月份全國房地產開發投資為46,658億元人民幣，同比下降11.2%；房地產開發企業房屋施工面積63,332萬平方米，同比下降9.1%。

附註：

1. 「本公司股權持有人應佔核心虧損」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二零二五年上半年合約銷售額，按年下降28.4%至22.9億元人民幣(二零二四年六月三十日：32.0億元人民幣)，合約銷售總樓面面積(「總樓面面積」)按年下降16.9%至138,000平方米(二零二四年六月三十日：166,000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			
	二零二五年		二零二四年	
	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	633	44,000	1,095	58,000
長三角地區	277	12,000	249	12,000
華中地區	585	45,000	408	39,000
成渝地區	275	22,000	332	24,000
珠三角地區(包括香港)	524	15,000	1,117	33,000
總計	<u>2,294</u>	<u>138,000</u>	<u>3,201</u>	<u>166,000</u>

(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，標誌性項目包括但不限於西九故宮博物館、海洋公園水世界、蓮塘口岸、戲曲中心等。

期內，儘管香港地產市場持續低迷，行業競爭加劇，市場容量大幅收縮，本集團成功承接了一個幕牆工程及一個鋼結構工程，展現穩健發展態勢。本集團持續優化其

營運架構，強化風險管理，並與本地客戶保持緊密合作。集團將繼續深耕幕牆業務，並積極拓展其他建築工程業務，致力提升競爭力，開拓更多發展機遇。

(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。

於二零二五年六月三十日，LKF29之出租率較去年同期下降5.01%，出租率為75.63%（二零二四年六月三十日：80.64%）；中國五礦大廈出租率較去年同期下降6.62%，出租率為80.27%（二零二四年六月三十日：86.89%）。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所致。

展望下半年，由於經濟放緩導致市場情緒低迷，香港辦公室及零售租賃市場將持續面臨挑戰。

(四) 物業管理

本集團致力於為客戶提供專業貼心的物業管理服務，服務範圍涵蓋中國內地及香港近20個城市，共計超過70個項目。

近年，本集團積極完善37°C生活社區服務體系，致力為業主們提供便捷、舒適的高品質生活體驗。同時，本集團積極拓展業務規模，進一步擴大了經營範圍和收入渠道。

期內，儘管面臨嚴峻的經營環境，本集團仍實現了經營規模的穩定擴張。

土地儲備

於二零二五年六月三十日，本集團合共可開發的總樓面面積（「土地儲備」）為5,295,000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	1,614	30.5%
二線城市	1,814	34.3%
三線城市	1,867	35.2%
總計	5,295	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	2,016	38.1%
長三角地區	195	3.7%
華中地區	947	17.9%
成渝地區	1,054	19.9%
珠三角地區(包括香港)	1,083	20.4%
總計	5,295	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

展望下半年，全國房地產市場仍面臨調整壓力。從上半年融資情況來看，房企融資仍然呈現收縮態勢，部分房企仍面臨流動性危機和違約風險。另一方面，中央將持續低房貸利率助推住房需求釋放。儘管房地產政策主基調延續寬鬆，房地產市場仍需時間修復市場信心與基本面。本集團將努力不懈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、物業投資及物業管理四個業務。二零二五年上半年，本集團的綜合收入為19.76億港元，較去年同期的50.23億港元下降60.7%。

本集團綜合收入之構成如下：

	二零二五年		二零二四年		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	1,743.25	88.2%	4,808.03	95.7%	-63.7%
專業建築	0.55	0.1%	0.26	0.0%	111.5%
物業投資	21.85	1.1%	25.92	0.5%	-15.7%
物業管理	210.36	10.6%	189.04	3.8%	11.3%
總計	1,976.01	100.0%	5,023.25	100%	-60.7%

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63.7%至17.43億港元(二零二四年六月三十日：48.08億港元)，佔本集團綜合收入的88.2%。房地產發展業務的毛利率較去年同期上升3.4百分點至10.3%，主要受產品組合變化所影響，期內確認毛利率較高的房地產發展項目比例較高所致。

專業建築業務收入較去年同期上升111.5%至0.55百萬港元(二零二四年六月三十日：0.26百萬港元)，主要是期內確認舊項目的維修及保養服務收入所致。

物業投資業務收入較去年同期減少15.7%至0.22億港元(二零二四年六月三十日：0.26億港元)，佔本集團綜合收入的1.1%；毛利率較去年同期下降8.7個百分點至62.8%(二零二四年六月三十日：71.5%)，主要由於租金收入減少，同時為保持高質量的物業服務所產生的固定成本。收入的下降主要是受到香港經濟表現不佳導致需求減少影響，致使空置率提升，而整體新簽訂租金水平亦有所下滑所致。

物業管理收入較去年同期上升11.3%至2.10億港元(二零二四年六月三十日：1.89億港元)，佔集團綜合收入10.6%；毛利率較去年同期上升0.5個百分點至19.7%(二零二四年六月三十日：19.2%)。收入及利潤率的增加主要是經營規模於期內得到擴張所致。

本集團整體毛利率由去年同期的7.5%上升至11.3%，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。

其他收入

本集團的其他收入較去年同期上升83.3%至0.55億港元(二零二四年六月三十日：0.30億港元)，主要由於來自因客戶違反房地產開發業務買賣協議而沒收的定金、供應商工程罰款及代建業務收入的增加所致。

投資物業公允值變動

本集團期內投資物業非現金公允值虧損較去年同期增加11.4%至0.98億港元(二零二四年六月三十日：0.88億港元)。期內市道未完全復甦，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，有關公允值虧損屬於非現金性質，對本集團的現金流並不構成實質影響。

銷售及營銷費用

本集團的銷售及營銷費用較去年同期減少49.2%至1.29億港元(二零二四年六月三十日：2.54億港元)，主要由於期內房地產發展業務結轉收入較去年同期下降，損益中列支的銷售佣金以及相關銷售及營銷費用減少。

行政及其他開支

本集團的行政及其他開支較去年同期減少17.2%至2.31億港元(二零二四年六月三十日：2.79億港元)，主要由於本集團秉持嚴謹的成本控制原則，並持續提升營運效益，本集團董事及僱員之酬金及福利總額和專業費用較去年同期減少所致。

存貨減值撥備

期內，經濟及房地產市場信心持續低迷，本集團部分項目出現了不同程度的價格下滑，然而在房地產政策持續調控下，各地政府進一步開放行政管理，促進剛需和改善性需求釋放，穩定房地產市場發展。期內本集團錄得一次性非現金的存貨計提減值撥備0.31億港元(二零二四年六月三十日：2.79億港元)。

預期信貸虧損模型項下減值虧損淨額

本集團對來自若干合營及聯營公司相關的應收款項計提減值撥備0.8億港元，較去年同期2.49億港元下降67.9%。期內在房地產政策調控下，合營及聯營公司沒有像去年同期對存貨進行大幅減值，從而減低期內應收款項的預期損失。

財務成本

本集團計入損益表之財務成本較去年同期下降2.0%至2.91億港元(二零二四年六月三十日：2.97億港元)，主要透過積極資金管理，並對債務組合進行重組，貸款利率得以下降，加上一個月香港銀行同業拆息亦同步下降所致。

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下降81.6%至0.29億港元(二零二四年六月三十日：1.58億港元)。主要由於去年同期聯營公司對存貨計提較大的減值撥備，從而使本集團按股比分佔虧損比例較高，而本期間在房地產市場表現沒有進一步惡化下，聯營公司並沒有對存貨大幅計提減值，使本集團按股比分佔虧損減少。

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85.9%至0.10億港元(二零二四年六月三十日：0.71億港元)，主要由於去年同期合營公司進行集中交付，從而錄得較大應佔合營公司利潤，而期內合營公司確認的房地產項目規模減少所致。

期內虧損

綜合以上各種原因，本集團期內錄得淨虧損5.80億港元(二零二四年六月三十日：10.50億港元)；本公司股權持有人應佔虧損為5.85億港元(二零二四年六月三十日：盈利10.44億港元)。每股基本虧損為17.49港仙(二零二四年六月三十日：虧損31.21港仙)。

財務狀況

於二零二五年六月三十日，本集團資產總額下降4.0%至393.72億港元(二零二四年十二月三十一日：410.31億港元)；淨資產下降3.1%至89.69億港元(二零二四年十二月三十一日：92.57億港元)。淨資產下降主要由於期內本公司股權持有人應佔虧損5.85億港元所致；而期內人民幣匯率上升及透過其他全面綜合收益按公允值計量之財務資產增加，使本集團淨資產增加2.54億港元。

期內，本集團資產負債率(總負債對總資產)為77.2%(二零二四年十二月三十一日：77.4%)。剔除合同負債及遞延收入的資產負債率為72.9%(二零二四年十二月三十一日：76.4%)。淨負債率(債務淨額對權益總額)上升12.1個百分點至215.4%(二零二四年十二月三十一日：203.3%)。

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。

本集團於期內簽訂一項10億人民幣點心債和順利接續4.9億人民幣循環貸款。本集團積極調整借款架構，增加人民幣貸款佔比及減少境外貸款規模，並積極壓降貸款規模，有效保障了公司資金安全。

本集團於二零二五年六月三十日之借款總額為213.09億港元(二零二四年十二月三十一日：216.83億港元)。本集團將持續優化其融資結構及進一步壓減融資規模。

本集團之借款到期情況如下：

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	百萬港元	估借款 百分比	百萬港元	估借款 百分比
一年內	14,614	68.6%	16,295	75.2%
第二年	4,815	22.6%	4,315	19.9%
第三年至第五年	1,488	7.0%	743	3.4%
五年以上	392	1.8%	330	1.5%
總計	21,309	100.0%	21,683	100.0%

本集團之借款貨幣情況如下：

	二零二五年六月三十日		二零二四年十二月三十一日	
	百萬港元	估借款 百分比	百萬港元	估借款 百分比
人民幣	10,105	47.4%	10,521	48.5%
港元	8,800	41.3%	8,785	40.5%
美元	2,404	11.3%	2,377	11.0%
總計	21,309	100.0%	21,683	100.0%

期內，因多個項目陸續竣工及交付，資本化利息費用比例減少，經扣除以資本化方式撥入發展中物業1.85億港元(二零二四年六月三十日：3.45億港元)後，於損益內確認之財務成本為2.91億港元(二零二四年六月三十日：2.97億港元)。

於二零二五年六月三十日，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)19.83億港元(二零二四年十二月三十一日：28.22億港元)，其中71.0%、23.2%及5.8%(二零二四年十二月三十一日：76.9%、19.1%及4.0%)分別以人民幣、港元及美元列值。本集團於二零二五年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為36.15億港元(二零二四年十二月三十一日：40.89億港元)。

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。於二零二五年六月三十日，本集團借款中42.1%(二零二四零年十二月三十一日：41.3%)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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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36.82億港元(二零二四年十二月三十一日：42.65億港元)之存貨；
- ii. 賬面值約為5.70億港元(二零二四年十二月三十一日：3.12億港元)之物業、廠房及設備；
- iii. 公允值約為5.23億港元(二零二四年十二月三十一日：3.17億港元)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

於二零二五年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達39.38億港元(二零二四年十二月三十一日：46.81億港元)。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

於二零二五年六月三十日，本集團之僱員總數(包括董事)下降6.3%至926名(二零二四年六月三十日：988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。截至二零二五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1.41億港元(二零二四年六月三十日：1.67億港元)。

企業管治

企業管治守則

本公司董事(「董事」)認為本公司於二零二五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、第C.2.1條及第F.1.3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。

按企業管治守則之守則條文第F.1.3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二零二五年六月二十七日舉行之股東週年大會。本公司執行董事兼董事總經理戴鵬宇先生代表董事會主席主持會議並可於會上回答提問。

董事進行證券交易之守則

本公司已訂立一套指引，作為「董事及有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，確認彼等於截至二零二五年六月三十日止六個月內均已遵守證券交易守則。

審核委員會之審閱工作

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二五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二零二五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、執行董事戴鵬宇先生、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羅范椒芬女士、王秀麗教授及蘇魯閩先生。

承董事會命
五礦地產有限公司
主席
何劍波

香港，二零二五年八月二十一日

網址：www.minmetalsland.com