

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)

截至二零二零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」)截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期業績，連同二零一九年同期之比較數字。

簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入	3	2,673,126	5,600,541
銷售成本		(2,209,840)	(3,614,660)
毛利		463,286	1,985,881
其他收入	4	167,756	29,742
投資物業公允值變動		(28,974)	65,167
銷售及營銷費用		(83,527)	(55,772)
行政及其他開支		(174,391)	(205,458)
預期信貸虧損模型項下減值回撥/(減值虧損)，扣除撥回		1,470	(2,060)
財務收入		90,769	73,275
財務成本		(38,560)	(32,157)
分佔聯營公司業績		12,757	(955)
分佔合營公司業績		603	(4,886)
除稅前溢利		411,189	1,852,777
所得稅開支	5	(160,112)	(758,430)
本期間溢利	6	251,077	1,094,347
本期間溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		54,298	814,102
永久資本工具持有人		107,900	110,960
非控股股東權益		88,879	169,285
		251,077	1,094,347
本公司股權持有人			
應佔溢利之每股盈利，港仙			
基本	8	1.62	24.32
攤薄	8	1.62	24.32

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

本期間溢利	251,077	1,094,347
除稅後其他全面(支出)/收入		
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>		
匯兌差額	(477,416)	(108,187)
現金流對沖的對沖工具之公允值虧損	(49,908)	(28,481)
分佔聯營公司其他全面支出	(21,778)	(4,529)
分佔合營公司其他全面支出	(1,639)	(308)
	(550,741)	(141,505)
<i>其後不會重新分類至損益之項目：</i>		
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)/收益	(142,891)	283,478
本期間其他全面(支出)/收入	(693,632)	141,973
本期間除稅後全面(支出)/收入總額	(442,555)	1,236,320
本期間除稅後全面(支出)/收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(506,927)	979,222
永久資本工具持有人	64,824	100,652
非控股股東權益	(452)	156,446
	(442,555)	1,236,320

簡明綜合財務狀況表
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		248,429	262,791
投資物業		2,332,408	2,366,668
於聯營公司之權益		1,114,340	1,123,361
於合營公司之權益		83,665	84,701
透過其他全面收益按公允值 計量之財務資產		1,256,061	1,398,952
遞延稅項資產		392,042	639,144
		<u>5,426,945</u>	<u>5,875,617</u>
流動資產			
存貨	9	28,593,210	24,723,350
預付款項、貿易及其他應收款項	10	11,300,313	13,934,151
合約資產	11	590,596	500,439
合約成本		19,864	15,237
其他財務資產		—	19,771
受限制現金及銀行存款		20,455	42,702
不受限制現金及銀行存款		3,556,707	3,850,098
		<u>44,081,145</u>	<u>43,085,748</u>
資產總額		<u>49,508,090</u>	<u>48,961,365</u>
權益			
股本		334,691	334,691
儲備		8,090,681	8,859,154
本公司股權持有人應佔之權益		<u>8,425,372</u>	<u>9,193,845</u>
永久資本工具		3,814,204	3,803,647
非控股股東權益		4,575,688	3,269,226
權益總額		<u>16,815,264</u>	<u>16,266,718</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	12	16,239,543	9,491,281
遞延稅項負債		131,401	134,818
租賃負債		63,104	71,742
其他財務負債		55,850	25,713
		<u>16,489,898</u>	<u>9,723,554</u>
流動負債			
借款	12	2,853,848	7,262,623
貿易及其他應付款項	13	7,886,277	10,906,885
合約負債		5,306,869	4,553,520
遞延收入		3,965	4,064
租賃負債		16,824	16,598
應付稅項		135,145	227,403
		<u>16,202,928</u>	<u>22,971,093</u>
負債總額		<u>32,692,826</u>	<u>32,694,647</u>
權益及負債總額		<u>49,508,090</u>	<u>48,961,365</u>
流動資產淨值		<u>27,878,217</u>	<u>20,114,655</u>
資產總額減流動負債		<u>33,305,162</u>	<u>25,990,272</u>

附註：

1. 一般資料

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)。

除非另有註明，此等簡明綜合財務報表以港幣千元(「千港元」)列值，與本公司之功能貨幣相同。此等簡明綜合財務報表已經由董事會於二零二零年八月二十七日批准刊發。

2. 編製基準及主要會計政策

此等簡明綜合財務報表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。

新型冠狀病毒爆發及後續隔離措施以及多國實施的出入境限制對全球經濟、營商環境造成負面影響，並直接及間接地影響本集團的營運。由於二零二零年二月及三月的預防及管制措施，個別房地產項目的銷售因而延誤。本集團的財務狀況及表現於各方面受到影響，包括存貨減值及本集團投資物業的公允值波動。

此等簡明綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具(均按公允值計量)除外。

除應用經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)引致之新增會計政策外，截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採納的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納者相同。

應用經修訂的香港財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之經修訂的香港財務報告準則。有關準則於二零二零年一月一日或之後開始就編製本集團簡明綜合財務報表之年度期間強制生效：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率指標變革

除下文所述外，於本期間應用經修訂的香港財務報告準則及香港財務報告準則中對概念框架的提述對本集團於當前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所載披露並無重大影響。

2.1 應用經修訂的香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大的定義」之影響

該修訂對重大提供新定義，列明「如果省略、誤認為或掩蓋資料可能合理地預期會影響通用財務報表主要使用者根據該等財務報表(其中提供有關特定報告實體的財務資料)作出的決定，則資料屬重大。」該修訂亦釐清，重大取決於資料對整體財務報表而言的性質或幅度(個別或連同其他資料)。

於本期間應用修訂對簡明綜合財務報表並無影響。

2.2 應用經修訂的香港財務報告準則第3號「業務定義」之影響及會計政策

業務合併或資產收購

可選的集中度測試

由二零二零年一月一日起，本集團可選擇按個別交易基準應用可選的集中度測試，允許一個對所收購的一系列活動和資產是否業務的簡化評估。如果所收購總資產實質上所有公允值都集中在單個可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。接受評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產，以及遞延稅項負債影響所產生的商譽。倘符合集中度測試，一系列活動和資產不會釐定為業務，且毋須進一步評估。

於本期間應用該等修訂本不會對簡明綜合財務報表造成影響。

2.3 應用經修訂的香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號「利率指標變革」之影響及會計政策變動

對沖會計

為釐定現金流量對沖的預測交易（或其組成部分）的可能性是否很高，本集團假設對沖現金流（合約或非合約訂明）所依據的利率指標不會因為利率指標改革而變動。

評估對沖關係及有效性

評估對沖項目與對沖工具間的經濟關係時，本集團假設對沖現金流量及／或對沖風險（合約或非合約訂明）所依據的利率指標，或對沖工具的現金流量所依據的利率指標不會因為利率指標改革而變動。

現金流量對沖

為重新分類現金流量對沖儲備內累計的金額以釐定對沖未來現金流量是否預期出現，本集團假設對沖現金流量（合約或非合約訂明）所依據的利率指標不會因為利率指標改革而變動。

該等修訂對本集團之簡明綜合財務報表概無造成影響，因為本集團的指定對沖項目及評估對沖有效性不受利率指標改革影響。

3. 分部資料

主要營運決策者已確認為執行董事。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而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，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
證券投資	:	投資證券

執行董事未擬定任何經營分部於本集團之呈報分部層面進行合併。

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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收入										
總分部收入	2,425,826	5,128,292	241,626	460,224	34,465	38,830	—	—	2,701,917	5,627,346
分部間收入	—	—	(25,576)	(24,013)	(3,215)	(2,792)	—	—	(28,791)	(26,805)
對外客戶銷售	<u>2,425,826</u>	<u>5,128,292</u>	<u>216,050</u>	<u>436,211</u>	<u>31,250</u>	<u>36,038</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,673,126</u>	<u>5,600,541</u>
業績										
分部業績	<u>388,788</u>	<u>1,780,968</u>	<u>2,889</u>	<u>(7,545)</u>	<u>(253)</u>	<u>100,824</u>	<u>25,350</u>	<u>23,047</u>	<u>416,774</u>	<u>1,897,294</u>
未分配企業 開支，淨額									<u>(71,154)</u>	<u>(79,794)</u>
財務收入									<u>345,620</u>	<u>1,817,500</u>
財務成本									<u>90,769</u>	<u>73,275</u>
分佔聯營公司業績									<u>(38,560)</u>	<u>(32,157)</u>
分佔合營公司業績									<u>12,757</u>	<u>(955)</u>
除稅前溢利									<u>603</u>	<u>(4,886)</u>
									<u>411,189</u>	<u>1,852,777</u>

分部資產

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	分部資產	<u>42,410,169</u>	<u>40,792,490</u>	<u>1,051,856</u>	<u>985,625</u>	<u>2,116,354</u>	<u>2,211,748</u>	<u>1,281,413</u>	<u>1,398,952</u>	<u>46,859,792</u>
未分配企業資產									<u>2,648,298</u>	<u>3,572,550</u>
資產總額									<u>49,508,090</u>	<u>48,961,365</u>

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
政府資助	133,762	74
股息收益	25,352	23,047
收取一家同系附屬公司之管理費收入	1,791	2,020
其他	<u>6,851</u>	<u>4,601</u>
	<u>167,756</u>	<u>29,742</u>

於本中期期間，本集團於中國內地獲授政府補貼121,000,000元人民幣（相當於133,741,000港元），該等補助並無尚未達成的條件或或然事項。

5. 所得稅開支

由於本集團於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備（二零一九年六月三十日：無）。

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%（二零一九年六月三十日：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	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
即期稅項 — 中國內地		
企業所得稅	65,977	256,116
企業所得稅之退稅	(241,031)	—
土地增值稅	97,662	387,758
	<u>(77,392)</u>	<u>643,874</u>
遞延稅項	<u>237,504</u>	<u>114,556</u>
	<u>160,112</u>	<u>758,430</u>

於本中期期間，本集團收到了由於房地產項目土地增值稅清繳而形成的企業所得稅退稅。

6. 本期間溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
本期間溢利已扣除/(計入)下列各項：		
已售出物業成本 (附註(i))	2,006,653	3,202,117
專業建築成本	196,893	406,820
折舊	16,852	8,626
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	6,294	5,723
存貨減值撥備	33,363	10,882
匯兌收益淨額	(22,596)	(6,930)
僱員福利開支 (包括董事酬金) (附註(ii))	<u>102,949</u>	<u>107,153</u>

附註：

- (i) 已售出物業成本中包括 155,435,000 港元（二零一九年六月三十日：235,990,000 港元）早前已資本化之利息支出。
- (ii) 僱員福利開支以資本化方式撥入發展中物業為 32,440,000 港元（二零一九年六月三十日：26,808,000 港元）。

7. 股息

本公司董事（「董事」）不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一九年六月三十日：無）。

於本中期期間，已就截至二零一九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 8.0 港仙，合共 267,753,000 港元，並於二零二零年六月三十日應付予股東（二零一九年六月三十日：已就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付每股普通股末期股息 8.0 港仙，合共 267,753,000 港元）。

於本中期期間，並未支付股息。其後，已於二零二零年七月六日派付股息。

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

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
發展中物業 — 位於中國內地	19,557,753	14,314,530
發展中物業 — 位於香港	4,935,295	4,781,647
	<u>24,493,048</u>	<u>19,096,177</u>
持作出售物業 — 位於中國內地	4,100,162	5,627,173
	<u>28,593,210</u>	<u>24,723,350</u>

於二零二零年六月三十日，賬面值為 7,013,634,000 港元（二零一九年十二月三十一日：4,946,825,000 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的到期日、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：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0 至 90 日	157,228	128,645
91 至 180 日	76,048	110,378
181 日至一年	79,705	22,961
一年至兩年	45,762	75,072
兩年以上	74,053	124,816
	<u>432,796</u>	<u>461,872</u>
減：減值撥備	(45,430)	(46,949)
	<u>387,366</u>	<u>414,923</u>

11. 合約資產

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
建築服務	466,727	358,918
應收保固金	123,869	141,521
	<u>590,596</u>	<u>500,439</u>

12. 借款

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動		
銀行借款，有抵押	2,668,508	2,730,917
銀行借款，無抵押	10,287,610	3,464,076
擔保債券，無抵押	3,283,425	3,296,288
	<u>16,239,543</u>	<u>9,491,281</u>
流動		
銀行借款，有抵押	234,287	6,788,084
銀行借款，無抵押	1,537,455	293,542
附屬公司之非控股股東之貸款，無抵押	48,918	114,995
同系附屬公司之貸款，無抵押	87,584	39,071
其他借款，無抵押	945,604	26,931
	<u>2,853,848</u>	<u>7,262,623</u>
	<u>19,093,391</u>	<u>16,753,904</u>

13. 貿易及其他應付款項

以下為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：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	506,610	721,419
91至180日	75,339	120,425
181日至一年	92,707	148,018
一年至兩年	167,985	170,998
兩年以上	111,178	73,185
	<u>953,819</u>	<u>1,234,045</u>

14. 承擔

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備		
有關土地使用權收購之開支	313,583	2,498,928
有關發展中物業開支	3,390,298	3,610,082
	3,703,881	6,109,010

15. 報告期後事項

於二零二零年六月十八日，本集團訂立(i) 股權轉讓協議，據此有條件同意收購天津市億嘉合置業有限公司 49% 股權，代價為 1,475,450,000 元人民幣；及(ii) 增資協議，據此有條件同意向五礦地產湖南開發有限公司增資 1,327,320,000 元人民幣。交易已於二零二零年八月七日舉行的股東特別大會上獲批准。

交易詳情於本公司日期為二零二零年七月二十一日的通函披露。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於二零二零年上半年的經營業績下滑，綜合收入為 2,673,100,000 港元，較去年同期的 5,600,500,000 港元減少 52.3%。由於本公司房地產發展項目數量較少，物業交付時間分佈不均，導致公司期內交付面積減少，且在「房住不炒」的整體理念及政府對房地產限價政策調控持續的市場環境下，銷售均價下跌及毛利率受壓。因此，本公司於期內之整體業績受到較大影響。其中，房地產發展經營分部之收入下降 52.7% 至 2,425,800,000 港元（二零一九年六月三十日：5,128,300,000 港元）；專業建築經營分部之收入減少 50.5% 至 216,100,000 港元（二零一九年六月三十日：436,200,000 港元），主要由於期內承接的項目產值較低；物業投資經營分部之收入減少 13.3% 至 31,200,000 港元（二零一九年六月三十日：36,000,000 港元），主要由於期內出租率及租金有所下滑。

於回顧期內，由於本期間獲確認入賬的房地產項目中，受限價政策所影響導致毛利率較低的產品佔比較高，綜合毛利率由 35.5% 下滑至 17.3%。另外，鑑於 LKF 29 於期內租金有所下調，使投資物業之市場估值於二零二零年上半年有所下跌，本期間錄得投資物業估值虧損 29,000,000 港元（二零一九年六月三十日：估值收益 65,200,000 港元）。

由於本期間在廣州推出數個全新樓盤，以及在香港推廣五礦地產品牌以配合本公司首個香港項目的宣傳，新增的營銷及推廣活動導致銷售費用增至 83,500,000 港元（二零一九年六月三十日：55,800,000 港元）。行政及其他開支小幅下滑至 174,400,000 港元（二零一九年六月三十日：205,500,000 港元），乃由於經營費用得到有效控制。經扣除一次性 33,400,000 港元（二零一九年六月三十日：10,900,000 港元）之存貨減值撥備，行政及其他開支較去年同期下降 27.5%。

於二零二零年上半年，在扣除以資本化方式撥入發展中物業之利息 397,100,000 港元（二零一九年六月三十日：354,000,000 港元）後，於損益表列支的財務成本上升 19.9% 至 38,600,000 港元（二零一九年六月三十日：32,200,000 港元），主要由於本期間融資規模擴大導致利息支出有所增加。

本公司股權持有人應佔溢利由去年同期之 814,100,000 港元下跌 93.3% 至 54,300,000 港元，而每股基本盈利

跌至 1.62 港仙（二零一九年六月三十日：24.32 港仙）。經全面評估本集團之財務狀況和資金需求後，董事會認為不就截至二零二零年六月三十日止六個月派發中期股息（二零一九年六月三十日：無），乃符合本集團及股東之整體長遠利益。

於二零二零年六月三十日，本集團之資產淨值增長 3.4% 至 16,815,300,000 港元（二零一九年十二月三十一日：16,266,700,000 港元），主要由於期內廣州五礦·壹雲台項目引入一名小股東以擴大資本所致。本集團之財務狀況維持穩健：資產負債率為 66.0%（二零一九年十二月三十一日：66.8%），淨負債率為 92.3%（二零一九年十二月三十一日：79.1%）。此外，合約負債增加 16.5% 至 5,306,900,000 港元（二零一九年十二月三十一日：4,553,500,000 港元），該等合約負債將於物業竣工及交付買家時確認為本集團之收入。

市場回顧及業務展望

二零二零年上半年，在新冠疫情及中美貿易戰的雙重衝擊下，中央政策層面繼續堅持「房住不炒」的定位，落實城市主體責任，落實穩地價穩房價穩預期目標。在複雜多變的外部宏觀環境下，為保增長保就業，中國人民銀行本年內三度降低法定存款準備金率，貸款市場報價利率（「LPR」）兩度下調，房貸利率有所下降。內地房地產業在上半年內也經歷了前所未見的「停擺—重啟—回升」過程，投資、銷售、拿地等重要指標的變化幅度均在第一季度創下 20 年歷史低位後，於第二季度逐漸修復回升。在香港房地產市場方面，由於住宅市場因供應有限，以及流動性充裕的宏觀環境，樓價出現小幅下探，之後迅速企穩。而在社會事件及新冠疫情的雙重打擊下，商鋪出現減租及大量空置，且租賃市場也出現需求疲軟，導致租金下跌及物業價值回調。

在疫情影響下，二零二零年上半年全國商品房銷售也經歷了由停擺至重啟反彈的過程。一至二月由於疫情爆發後房地產市場全面停擺。後隨著全國樓市逐步復工復產，城市積壓需求與新增需求的持續釋放下，銷售指標明顯回升。截至六月底，房產銷售已回復到與去年同期相若的水平。從全國範圍來看，鑒於當前央行、地方政府發佈了降息、免稅、人才新政、購房補貼等多項紓困政策提振樓市，緩解經濟下行壓力，預計下半年需求仍能慣性釋放，成交規模還會有一定增長。面對全國性的疫情，本集團全體員工銳意進取拼搏，數個新盤仍按原定計劃於上半年順利開盤，因此本集團於今年首六個月的簽約銷售金額較去年同期相比有較大增幅，根據銷售計劃，本集團大部分開發項目將集中在下半年開盤預售，其中本公司位於香港油塘的首個房地產發展項目已申請預售樓花同意書，預期將於今年第四季應市。本集團將全力推進落實銷售計劃，並有信心達成今年的年度簽約銷售目標。

在土地市場方面，一些城市在增加優質土地供應的同時，適度放寬如自持比例、現房銷售等與房地產開發相關的限制性規定、並在土地款支付方面提出延期或分期繳納等便利條件，從而降低開發難度，為房企提供一定支援。於上半年，本集團深入落實多元化、多方式拿地策略。首先，公司於六月中旬公告與母公司中國五礦集團有限公司（「中國五礦」）於包括湖南及天津在內之若干非上市業務整合，並在二零二零年八月七日舉行之股東特別大會上獲正式通過。本次交易為五礦地產增加約 303 萬平方米土地儲備，收購資產包括分佈於 5 個城市 11 個房地產開發項目及 1 家物業管理公司，71% 為住宅，其餘為社區配套商業且二線城市佔比高達 71%。收購資產均為五礦地產已託管的中國五礦房地產開發與建設業務之非上市資產，本公司對相關業務運營非常熟悉，因此在本次收購後可迅速將協同效應轉化為盈利提升。在土地市場競爭白熱化的當下，本公司發揮央企競爭優勢，通過一次性注入大體量之土儲，將迅速提升公司規模、追趕行業增速，緩解本公司因項目數量較少而帶來的增長瓶頸期。其次，在中國五礦與成都市政府全面合作踐行新發展理念的背景下，本集團依託中國五礦的廣泛產業資源及豐富的城市建設經驗，與成都大邑縣人民政府共同開發產業新城項目，並於二月中旬獲取成都大邑未來生態城之首批住宅地塊，成功實踐產城運營開發模式發展策略，具有可複製性且意義深遠。

境內融資方面，二零二零年上半年整體宏觀金融政策以保障流動性寬鬆為先，而與房地產相關的政策則仍保持連貫性，並未出現明顯鬆動。境外融資方面，在全球經濟極大不確定性的宏觀環境下，美元債市場曾經歷了前所未見的震盪局面，但相關市場融資窗口在第二季已得到部分恢復。本集團也在融資窗口的劇烈波動期前，在本年一月成功重組一項四年期的 60 億港元定期銀團貸款且貸款利率優於原有銀團貸款利率。市場對此次貸款融資的熱烈反應也彰顯了國際資本市場對公司的充分認可，再次印證本集團穩健的財務狀況及良好信貸質素。在全球貨幣整體寬鬆的大背景下，本集團將積極拓寬國內外的融資渠道、降低融資成本。伴隨著國內疫情影響程度的減小，本集團也將繼續努力抓住包括線上行銷在內的多元行銷方式、進一步促進銷售、努力抓住現金回款，減少現金流壓力，並在加強成本管控與產品力打造的同時，精細化管理、開源節流。

展望未來，隨著本公司本年度成功落實收購母公司資產之交易，公司規模將得到迅速提升、緩解因項目數量較少導致的增長壓力。此外，本公司於今年上半年簽約銷售金額與去年同期相比有較大增幅，且隨著提前佈局之大灣區項目將於今年迎來開盤預售，為未來業績打下堅實基礎。在房地產市場長效調控機制的新常態下，本公司秉持謹慎投資、優中選優的投資策略，嚴格把控項目開發運營節點，實現項目較高利潤率。我們相信，隨著自身投資及管理水平的不斷提升，本公司後市發展前景良好。

經營回顧

在疫情導致的前所未見艱難經營環境下，本集團在上半年合理有序推進項目復工，加強對重點項目的調度和統籌安排，協調解決運營中面臨的問題，並於第二季度有效加快追趕開發進度，上半年的新盤開盤計劃得以全面落實。在物業銷售方面，本集團靈活調整營銷策略，提高暢銷產品供貨速度，優化行銷策略，從而達成了較佳的上半年簽約銷售完成率。進入下半年，本集團將在全力抗疫、安全防護的前提下，繼續把握樓市新機遇，盡全力保證新項目按計劃供貨與開盤，確保達成全年銷售任務。此外，本集團提出了具體的降成本、增效率目標，集合了財務、營銷、運營、成本、設計等多個專業條線的共同努力，一方面通過置換高成本資金、優化稅務籌畫、嚴格控制剛性支出、優化設計以降低建造費用等舉措降低開支，另一方面通過挖掘貨值和銷售溢價，努力貢獻增量銷售和利潤。而在疫情期間，五礦地產主事物業服務的全體員工堅守社區防疫一線，守護五礦地產近五萬戶家庭的生活安定，進一步提升客戶滿意度及五礦地產品牌美譽度。

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月按經營分部劃分之收入及業績，以及去年同期之比較數字如下：

分部收入	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零二零年		二零一九年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	2,425.8	90.7	5,128.3	91.6	(52.7)
專業建築	216.1	8.1	436.2	7.8	(50.5)
物業投資	31.2	1.2	36.0	0.6	(13.3)
總計	2,673.1	100.0	5,600.5	100.0	(52.3)

分部業績	截至六月三十日止六個月				按年變動 %
	二零二零年		二零一九年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	388.8	93.3	1,781.0	93.9	(78.2)
專業建築	2.9	0.7	(7.5)	(0.4)	不適用
物業投資	(0.3)	(0.1)	100.8	5.3	不適用
證券投資	25.4	6.1	23.0	1.2	10.4
總計	416.8	100.0	1,897.3	100.0	(78.0)

房地產發展

土地儲備*

於二零二零年六月三十日，本集團旗下二十八個房地產發展項目，分佈北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、武漢、成都、惠州、佛山、廣州、深圳及香港等十三個城市，合共土地儲備約為 492 萬平方米。

* 土地儲備為基於公司最新開發計劃的項目仍未銷售及交付之可售面積（含車位）。

簽約銷售額

於二零二零年上半年，本集團著力提升房地產項目發展質量，加快周轉及規模增長，簽約銷售總額達 5,590,000,000 元人民幣（二零一九年六月三十日：4,110,000,000 元人民幣），同比上升 36.0%，簽約銷售總樓面面積為 258,000 平方米（二零一九年六月三十日：232,000 平方米），同比上升 11.2%，平均售價上升 22.6% 至每平方米約 21,700 元人民幣（二零一九年六月三十日：17,700 元人民幣）。

項目概況

地點/項目	本集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)	概約 總建築面積 (平方米)	已竣工 總建築面積 (平方米)	發展中 總建築面積 (平方米)	持作日後 發展之 總建築面積 (平方米)
環渤海地區						
1. 北京如園	51.0%	139,000	414,000	414,000	—	—
2. 營口五礦·鉑海灣	100.0%	396,000	377,000	327,000	50,000	—
3. 廊坊哈洛小鎮	50.0%	550,000	1,280,000	284,000	100,000	896,000
4. 天津中國五礦商務大廈	100.0%	21,000	183,000	183,000	—	—
長三角地區						
5. 南京五礦·九壘台	100.0%	179,000	270,000	270,000	—	—
6. 南京五礦·崇文金城	100.0%	136,000	482,000	482,000	—	—
7. 南京晏山居	100.0%	91,000	203,000	203,000	—	—
8. 南京五礦·瀾悅栖原	100.0%	95,000	255,000	255,000	—	—
9. 南京五礦·瀾悅方山	100.0%	68,000	148,000	148,000	—	—
10. 南京江山大境	39.8%	83,400	285,000	129,000	156,000	—
11. 南京金陵府	33.9%	43,000	233,000	—	233,000	—
12. 南京瀾悅溪山家園	100.0%	61,000	181,000	—	181,000	—
華中地區						
13. 長沙五礦·龍灣國際社區	100.0%	643,000	1,084,000	1,084,000	—	—
14. 長沙格蘭小鎮	100.0%	333,000	442,000	442,000	—	—
15. 長沙五礦·沁園金城	100.0%	150,000	560,000	351,000	209,000	—
16. 長沙南湖項目	100.0%	22,000	179,000	—	—	179,000
17. 武漢五礦·瀾悅雲壘	100.0%	61,000	180,400	—	180,400	—
18. 武漢萬境水岸	100.0%	62,400	215,000	—	215,000	—
19. 成都五礦·西棠雅園	100.0%	22,000	79,500	—	79,500	—
20. 成都未來生態城*	100.0%	170,000	420,000	—	—	420,000
珠三角地區						
21. 惠州五礦·哈施塔特	100.0%	918,000	1,536,000	333,000	351,000	852,000
22. 佛山五礦·崇文金城	100.0%	42,500	214,000	25,600	188,400	—
23. 廣州萬樾台	100.0%	17,300	29,000	29,000	—	—
24. 廣州五礦招商鷺山府	51.0%	14,000	73,000	—	73,000	—
25. 廣州五礦·壹雲台	51.0%	72,000	252,000	—	162,000	90,000
26. 廣州朗雲花園	10.0%	57,000	130,000	—	73,000	57,000
27. 深圳萬樾府	100.0%	31,000	175,000	—	—	175,000
28. 香港油塘項目	100.0%	10,500	65,000	—	65,000	—

* 二零二零年新增項目

北京如園

北京如園為位於北京海淀區西北旺鎮之住宅發展項目，總地盤面積約為 139,000 平方米，總建築面積約為 414,000 平方米，其出色的景觀設計獲英國園林美術協會頒發「國際獎」。迄今，該項目已接近全部售出。

營口五礦·鉑海灣

五礦·鉑海灣為包含別墅及公寓單位之住宅發展項目，位於遼寧省營口市遼寧（營口）沿海產業基地，總地盤面積約為 396,000 平方米，總建築面積約為 377,000 平方米。該項目共分七期開發：首六期已交付買家；第七期為中高層單位，現處於施工階段，已於二零一九年末推售，計劃於二零二二年第二季交付買家。

廊坊哈洛小鎮

哈洛小鎮為包含別墅及高層單位之住宅發展項目，位於河北省廊坊市香河縣蔣辛屯鎮，總地盤面積約為 550,000 平方米，總建築面積約為 1,280,000 平方米。該項目第一期物業以及於第二期高層單位已交付買家。項目的第三期地塊已於二零二零年第二季動工，預計將於二零二零年第四季開始預售並於二零二二年第四季交付買家。第十四期地塊已於二零二零年第一季動工、於二零二零年第二季開始預售，預計將於二零二二年第二季交付買家。第十五期地塊已於二零一九年第四季動工及開始預售，預計將於二零二二年第二季交付買家。該項目餘下部份正處於規劃階段，整體完成日期暫未確定。

天津中國五礦商務大廈

中國五礦商務大廈為包含辦公室、公寓、商舖及停車位之已竣工商住兩用發展項目，位於天津塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南，總地盤面積約為 21,000 平方米，總建築面積約為 183,000 平方米。該項目已接近全部售出。

南京五礦·九壘台

五礦·九壘台為位於江蘇省南京江寧區科學園弘景大道以南之住宅發展項目，包含連排別墅及小高層單位，總地盤面積約為 179,000 平方米，總建築面積約為 270,000 平方米。在 Ensign Media 主辦之第一屆「China Property Awards」中，該項目被選為「2014 年度中國華東及華中地區最佳住宅項目」。該項目已接近全部售出。

南京五礦·崇文金城

五礦·崇文金城為位於江蘇省南京建鄴區天河路之住宅發展項目，距離南京奧林匹克體育中心約五公里。該項目所處的河西新城區，為南京河西新城區開發重點，規劃建設為生態宜居新城。該項目總地盤面積約為 136,000 平方米，總建築面積約為 482,000 平方米，規劃為低密度高端住宅區。該項目共分四期開發，均已交付買家。該項目已接近全部售出。

南京晏山居

晏山居為位於江蘇省南京玄武區紫金山麓東南側的住宅發展項目，位處當地土地供應量有限的傳統高尚住宅區，總地盤面積約為 91,000 平方米，總建築面積約為 203,000 平方米。該項目臨近寧杭公路和地鐵 2 號線，交通便利，周邊環境優美，配套設施完善，毗鄰不少教育及科研機構，規劃為包含小高層的高端低密度住宅區。迄今，該項目已售出 98% 總可售建築面積。

南京五礦·瀾悅栖原

五礦·瀾悅栖原為位於江蘇省南京江寧區紫金科技創業特區雙龍大道與學林東路交界之住宅發展項目，東側緊鄰全國最大的天然濕地公園 — 上秦淮生態濕地公園，坐享優美自然環境，總地盤面積約為 95,000 平方米，總建築面積約為 255,000 平方米。該項目共分兩期開發：第一期於二零一七年第二季動工，其中多層疊棟部分及高層部分已分別於二零一九年第二季及第四季交付買家；第二期已於二零二零年第二季交付買家。

南京五礦·瀾悅方山

五礦·瀾悅方山為位於江蘇省南京江寧區方山東南角江寧大學城區方前大道與務實路交界之住宅發展項目，總地盤面積約為 68,000 平方米，總建築面積約為 148,000 平方米。該項目於二零一七年第二季動工，已於二零一九年第二季交付買家。

南京江山大境

江山大境為位於江蘇省南京浦口區光明路與立新路交界之住宅發展項目，臨近地鐵 10 號線兩山路站，區內配套設施完善，總地盤面積約為 83,400 平方米，總建築面積約為 285,000 平方米。該項目於二零一七年十二月動工，預計於二零二零年第四季交付買家。

南京金陵府

金陵府為位於江蘇省南京河西北部鼓樓區燕山路與水西門大道交界之住宅及商業發展項目，區內具備完善的交通、商業及教育資源配套設施，總地盤面積約為 43,000 平方米，總建築面積約為 233,000 平方米。該項目於二零一八年第三季動工，預計於二零二一年第二季竣工並展開銷售，於二零二一年第四季交付買家。

南京瀾悅溪山家園

瀾悅溪山家園（前稱南京江寧項目）為位於江蘇省南京江寧區高新園正方大道以東、詩夢路以南、方山大學城區域內之住宅發展項目。該項目臨近方山風景區，自然環境優越，預計將打造成改善型高品質社區。該項目總地盤面積約為 61,000 平方米，總建築面積約為 181,000 平方米，於二零二零年第一季動工，預計於二零二零年第三季開始預售，二零二二年第四季交付買家。

長沙五礦·龍灣國際社區

五礦·龍灣國際社區為大型住宅發展項目，具備會所、商鋪、車位、學校及園林花園等多項配套設施，位於湖南省長沙市暮雲鎮高雲路，總地盤面積約為 643,000 平方米（當中包括 30,000 平方米私人湖泊），總建築面積約為 1,084,000 平方米。該項目已接近全部售出。

長沙格蘭小鎮

格蘭小鎮為位於湖南省長沙市暮雲鎮雲塘村及月塘村之住宅發展項目，毗鄰五礦·龍灣國際社區，總地盤面積約為 333,000 平方米，總建築面積約為 442,000 平方米。該項目已接近全部售出。

長沙五礦·沁園金城

五礦·沁園金城為位於湖南省長沙市開福區福元西路之住宅及商業發展項目，位處政府總規劃中的生態宜居區，毗鄰開福區行政職能中心，總地盤面積約為 150,000 平方米，總建築面積約為 560,000 平方米。該項目住宅部分將發展為以首置、首改客戶為主的高質素住宅區，商業部分則為娛樂媒體綜合體，當中包括位於該綜合體中央的攝影棚，以及周邊之辦公大樓、酒店、商場及餐飲設施。該項目共分四期開發：第一及二期住宅已交付買家；第三期商業建設中的首部分已於二零一八年十二月開始營業，餘下商業建設已開始施工，並計劃於二零二零年第四季開始推售公寓部分；第四期住宅單位於二零一八年第二季動工，同年第三季開始預售，已有部分於二零二零年第二季交付買家，剩餘部分預計於二零二零年第四季交付買家。

長沙南湖項目

南湖項目為位於湖南省長沙市天心區市中心一線臨江區域白沙路以南，湘江中路及書院路之間之商業發展項目，緊鄰湘江風光帶，位於橘子洲頭的東面江邊，路網發達，交通便利且臨近地鐵 1 號及 4 號線的站點，是長沙的城市核心地段。該項目總地盤面積約為 22,000 平方米，總建築面積約為 179,000 平方米，預計於二零二一年第二季動工，於二零二二年第二季開始預售，二零二四年第四季交付買家。

武漢五礦·瀾悅雲璽

五礦·瀾悅雲璽為位於湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區宋家崗東路與華雲路交界之住宅發展項目，總地盤面積約為 61,000 平方米，總建築面積約為 180,400 平方米。該項目將發展為以首置、首改客戶為主的高質素小高層住宅區，已於二零一七年第四季動工及於二零一八年第三季展開預售，預計於二零二零年第四季竣工及交付買家。

武漢萬境水岸

武漢萬境水岸為位於湖北省武漢市南三環與南四環之間之住宅發展項目，鄰近黃家湖大學城及二零一九年世界軍人運動會場館，交通及社區配套設施完善，毗鄰地鐵 8 號線軍運村站，總地盤面積約為 62,400 平方米，總建築面積約為 215,000 平方米。該項目已於二零一八年第二季動工，於二零一九年第二季開始預售，預計於二零二一年第四季竣工及交付買家。

成都五礦·西棠雅園

五礦·西棠雅園（前稱青羊項目）位於四川省成都青羊區萬家灣板塊文家街道，距離地鐵 4 號線中壩站和蔡橋站 1 公里及成都西站 2.5 公里，周邊教育資源豐富，醫療設施齊全，交通及生活配套完善，將發展為改善型高品質小高層住宅社區。該項目總地盤面積約為 22,000 平方米，總建築面積約為 79,500 平方米，已於二零二零年第二季動工，預計於二零二零年第三季開始預售，於二零二二年第二季竣工及交付買家。

成都未來生態城

成都未來生態城位於位於成都大邑縣東部新區，是大邑縣距離成都市中心最近的區塊，距離成都第二繞城高速僅 5 公里，生態景觀資源豐富。該項目將被打造成改善型高品質高層及小高層住宅社區，並輔以臨街商業配套。該項目總地盤面積約為 170,000 平方米，總建築面積約為 420,000 平方米，共分三期開發：第一期預計將於二零二零年第三季動工，於二零二一年第一季開售，於二零二二第四季竣工及交付買家。其餘兩期仍在規劃中。

惠州五礦·哈施塔特

五礦·哈施塔特為位於廣東省惠州市博羅縣麥田嶺之大型住宅發展項目，鄰近眾多如高爾夫球場等已開發設施，被群山及約 174,000 平方米之湖泊環繞，總地盤面積約為 918,000 平方米，總建築面積約為 1,536,000 平方米。該項目獲中國國家旅游局評選為國家 4A 級旅遊景區，並於全國工商聯房地產商會舉辦之第十屆地產風雲榜上獲頒「文化與旅遊度假地產模式創新大獎」。該項目共分七期發展：第一期以及部分第二期已竣工及交付買家；第二、三期大部份建築工程已經完成，部份第二期高層單位已於二零二零年第二季交付買家，剩餘部分預計將於二零二零年第四季竣工並交付買家；第四期高層部分已於二零一九年第三季開始預售，預計於二零二一年第四季交付買家；第四期別墅部分已於二零一九年四季度開始預售。

佛山五礦·崇文金城

佛山五礦·崇文金城為位於廣東省佛山禪城區綠景東路之住宅發展項目，地處佛山市中心南海區與禪城區交界，屬廣佛同城區域，半小時通達廣佛各核心區域，總地盤面積約為 42,500 平方米，總建築面積約為 214,000 平方米，將發展為以首置、首改客戶為主的高質素高層住宅區。該項目共分兩期開發：第一期於二零一七年第一季動工，並於二零一八年第三季預售，預計於二零二零年第四季竣工及交付買家；第二期於二零一八年第二季動工，並於二零一九年第四季預售，預計於二零二一年第二季交付買家。

廣州萬樾台

萬樾台為位於廣東省廣州市番禺區南村鎮興南大道之住宅發展項目，地處華南新城板塊，是市場少有的低密度地塊，臨近的地鐵 7 號線與萬博商園的各項發展及設施，料將為該項目增添發展優勢。該項目總地盤面積約為 17,300 平方米，總建築面積約為 29,000 平方米，將發展為高端低密度別墅區。該項目於二零一七年第三季動工，於二零一八年第三季預售，於二零一九年第四季竣工並開始交付買家。

廣州五礦招商鷺山府

五礦招商鷺山府為位於廣東省廣州市黃埔區茅崗路之住宅發展項目，位處黃埔區魚珠臨港經濟區和廣州第二商業中心區 — 廣州國際金融城交匯的重要區位點，臨近的地鐵 13 號線，所處區位教育及醫療資源豐富，交通及生活配套設施齊全。該項目總地盤面積約為 14,000 平方米，總建築面積約為 73,000 平方米，將發展為中端品質高層社區。該項目已於二零二零年第一季動工及第二季開售，預計於二零二二年第四季竣工及交付買家。

廣州五礦·壹雲台

五礦·壹雲台為位於廣東省廣州市黃埔區長嶺路之住宅發展項目，距黃埔區政府東北方 8 公里，距廣州第二商業中心區 — 廣州國際金融城 23 公里，臨近黃埔有軌電車 1 號線，所處區位教育及醫療資源豐富，交通及生活配套設施齊全。該項目總地盤面積約為 72,000 平方米，總建築面積約為 252,000 平方米，將發展為中端品質高層社區。該項目已於二零一九年第三季動工，於二零二零年第二季開售，預計於二零二三年第二季竣工及交付買家。

廣州郎雲花園

郎雲花園為位於廣東省廣州市白雲區機場高速公路之住宅發展項目，項目位於白雲新城西北側 2.5 公里，距離廣州火車站 8 公里，地塊交通網絡發達，可快速通往機場及中心城區，周邊商業氛圍濃厚。該項目總地盤面積約為 57,000 平方米，總建築面積約為 130,000 平方米，將發展為中高端品質的別墅及高層洋房社區。該項目已於二零一八年第三季動工，於二零一九年第四季展開預售，預計於二零二一年第四季竣工及交付買家。

深圳萬樾府

萬樾府位於深圳坪山區西部馬巒街道，毗鄰坪山汽車站、東部華僑城，以及在建的深圳地鐵 14 號線沙湖站和 16 號線坪山圍站，周邊有多個住宅樓盤、居住氛圍濃厚、各項配套成熟，將打造成改善型高品質高層洋房社區。該項目總地盤面積約為 31,000 平方米，總建築面積約為 175,000 平方米，預計於二零二零年第三季動工，將於二零二零年第四季開售，於二零二二年第四季竣工及交付買家。

香港油塘項目

油塘項目為位於香港九龍油塘崇信街與仁宇圍交界之住宅發展項目，擁有極致遼闊的維港海景，提供優質及舒適的生活居所。該項目總地盤面積約為 10,500 平方米，總建築面積約為 65,000 平方米，包含四棟高層住宅，提供合共 688 個單位，以中小戶型佔多數，以滿足單身人士及小家庭自用及換樓需求，同時也提供三、四房單位供自用及換樓需求。該項目已於二零一七年第四季動工，預計於二零二零年第四季開售，於二零二三年第一季竣工。

專業建築

本集團透過五礦瑞和(上海)建設有限公司(「瑞和上海」)(負責中國市場業務)及五礦瑞和(香港)工程有限公司(「瑞和香港」)(負責香港市場業務)經營以設計、製造及安裝幕牆業務為主之專業建築業務。於二零二零年上半年，該經營分部的收入減少 50.5%至 216,100,000 港元(二零一九年六月三十日：436,200,000 港元)，

在扣除集團內部交易後，該經營分部錄得經營溢利 2,900,000 港元（二零一九年六月三十日：經營虧損 7,500,000 港元）。

瑞和香港近年完成多個政府及私人工程項目，工程表現在行內建立了良好口碑，增加了被邀請參與投標的機會。隨著香港國際機場區、西九龍文化區等多個大型發展項目進入重點建設階段，招標機會亦不斷增加。然而，由於其他地區的幕牆公司近年進入香港市場導致競爭非常激烈；在人力、加工等成本上漲風險增大的情況下，瑞和香港在投標上採取了相對保守的投標策略，藉以控制風險。於二零二零年上半年，瑞和香港取得約 4.5 億港元工程合約，於二零二零年六月三十日之手頭合約金額約為 8.4 億港元。至於瑞和上海，則以經營風險管理工作放在首位。於二零二零年上半年，瑞和上海取得約 4.8 億元人民幣工程合約，於二零二零年六月三十日之手頭合約金額約為 6.7 億元人民幣。

物業投資

本集團在香港的投資物業組合，包括位於尖沙咀之中國五礦大廈及中環之 LKF 29 兩幢商業大廈，以及四個位於香港之住宅物業，總樓面面積合共 15,826 平方米。在全球宏觀經濟不明朗因素及自二零一九年中開始的本地社會事件影響下削弱市場氣氛，加上年初開始的新型冠狀病毒疫情帶來的邊境防控措施使訪港旅客下跌，零售及服務業雪上加霜。在嚴峻的營商環境下，地區出租率及租金均普遍錄得跌幅，由於市況轉差，LKF 29 之出租率及與新租戶簽訂租約時租金均有所下調，使租金收入較去年同期下跌 25.3%，中國五礦大廈的出租率下跌幅度則相對較小，租金收入較去年同期僅輕微減少 3.9%。於二零二零年上半年，該經營分部之收入減少 13.3% 至 31,200,000 港元（二零一九年六月三十日：36,000,000 港元）。於二零二零年六月三十日，LKF 29 出租率為 63.3%（二零一九年十二月三十一日：85.0%），中國五礦大廈出租率為 87.7%（二零一九年十二月三十一日：92.3%）。

委託資產管理

於回顧期內，本集團根據委託管理服務協議錄得 1,620,000 元人民幣之管理費用收入。按照協議，中國五礦將其房地產發展及建築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、山東、青海、江蘇、湖南及廣東等地之房地產發展及代管項目。

財務回顧

流動資金及財務資源

截至二零二零年六月三十日止六個月，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。

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行存款（不包括受限制現金及銀行存款）為 3,556,700,000 港元（二零一九年十二月三十一日：3,850,100,000 港元）。

本集團已動用融資連同內部資源為收購新項目及發展現有項目提供資金。於二零二零年六月三十日，本集團之借款總額和借款淨額分別為 19,093,400,000 港元及 15,516,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：分別為 16,753,900,000 港元及 12,861,100,000 港元），本集團之淨負債率（借款淨額對權益總額）為 92.3%（二零一九年十二月三十一日：79.1%）。

本集團於二零二零年六月三十日尚未使用之銀行融資額度為 6,553,400,000 港元（二零一九年十二月三十一日：6,126,700,000 港元）。

於二零二零年六月三十日，本集團之加權平均借貸成本保持在約 3.35%（二零一九年十二月三十一日：5.02%）之低位。

本集團之借款到期情況如下：

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	2,853.8	14.9	7,262.6	43.3
第二年	2,320.3	12.2	2,616.4	15.6
第三至第五年	13,919.3	72.9	6,874.9	41.1
總計	19,093.4	100.0	16,753.9	100.0

本集團之借款貨幣情況如下：

	二零二零年六月三十日		二零一九年十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	2,395.1	12.5	641.4	3.8
港元	13,414.9	70.3	12,816.2	76.5
美元	3,283.4	17.2	3,296.3	19.7
總計	19,093.4	100.0	16,753.9	100.0

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利息成本增加。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，及就 20 億港元貸款按固定利率每月付息。於二零二零年六月三十日，本集團借款中約 33.3%（二零一九年十二月三十一日：48.5%）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，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，本集團抵押若干資產以作為本集團若干銀行信貸及提供予本集團物業之買家承辦按揭貸款融資作擔保之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值約為 7,013,600,000 港元（二零一九年十二月三十一日：4,946,800,000 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

於二零二零年六月三十日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 3,238,200,000 港元（二零一九年十二月三十一日：2,580,100,000 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價值並不重大。

僱員

於二零二零年六月三十日，本集團之僱員總數（包括董事）上升 6.7% 至 1,003 名（二零一九年六月三十日：940 名），主要由於房地產開發項目公司人手增加。本集團將繼續採納符合業務所在地市場慣例之薪酬政策。於二零二零年上半年，本集團董事及僱員之酬金及福利總額約為 135,400,000 港元（二零一九年六月三十日：134,000,000 港元）。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於二零二零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所載之守則條文，惟與以下偏離者除外：

1. 有別於守則條文第 A.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，並組織公司管理層進行業務策略規劃與運營管理。我們認為上述安排對公司執行長遠策略而言更具效益。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一位非執行董事均為資深專業人士及社會知名人士，他們於不同業界之豐富經驗、專長、獨立意見及觀點，可確保權力和授權的均衡分佈。
2. 本公司乃根據私人公司法一九九一於百慕達註冊成立，據此，本公司之主席及董事總經理毋須輪值告退或於獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。本公司之其他董事則須按該守則條文所載之方式於股東週年大會上輪值告退；而為填補臨時空缺而獲委任之董事，均須於獲委任後之首次股東週年大會上接受股東選舉。

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，確認彼等於截至二零二零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二零二零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「由實體獨立核數師審閱之中期財務資料」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二零二零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，董事會由八名董事組成，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，以及獨立非執行董事馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士。

承董事會命
主席
何劍波

香港，二零二零年八月二十七日

網址：www.minmetalsland.com