

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度業績公告

財務業績

五礦地產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零二二年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4	12,630,739	10,064,529
銷售成本		(10,458,171)	(9,011,215)
毛利		2,172,568	1,053,314
其他收入	5	103,892	126,839
投資物業公允值變動		(2,284)	(68,814)
銷售及營銷費用		(416,249)	(394,500)
行政及其他開支		(588,659)	(582,408)
存貨減值撥備		(503,034)	(550,403)
預期信貸虧損模型項下(確認)/回撥之減值虧損淨額		(173,661)	1,145
財務收入		184,386	178,863
財務成本		(477,416)	(138,144)
分佔聯營公司業績		(209,869)	(786,422)
分佔合營公司業績		33,889	137,773
除稅前溢利/(虧損)	6	123,563	(1,022,757)
所得稅開支	7	(649,249)	(337,467)
本年度虧損		(525,686)	(1,360,224)
本年度(虧損)/溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		(1,015,518)	(1,362,468)
永久資本工具持有人		—	45,197
非控股股東權益		489,832	(42,953)
		(525,686)	(1,360,224)
本公司股權持有人應佔之每股虧損，港仙			
基本	9	(30.34)	(40.71)
攤薄	9	(30.34)	(40.71)

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本年度虧損	<u>(525,686)</u>	<u>(1,360,224)</u>
其他全面支出		
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	(366,903)	(2,521,773)
現金流對沖的對沖工具之公允值(虧損)/收益	(28,861)	54,709
分佔聯營公司其他全面支出	(30,840)	(249,951)
分佔合營公司其他全面支出	(4,347)	(23,784)
	<u>(430,951)</u>	<u>(2,740,799)</u>
後續期間不會重新分類至損益之其他全面(支出)/收入：		
業主佔用物業轉移至投資物業後之重估收益	—	2,726
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	(222,309)	(182,343)
	<u>(222,309)</u>	<u>(179,617)</u>
本年度除稅後其他全面支出	<u>(653,260)</u>	<u>(2,920,416)</u>
本年度全面支出總額	<u>(1,178,946)</u>	<u>(4,280,640)</u>
本年度全面(支出)/收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(1,532,460)	(3,133,994)
永久資本工具持有人	—	(162,576)
非控股股東權益	353,514	(984,070)
	<u>(1,178,946)</u>	<u>(4,280,640)</u>

綜合財務狀況表

二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		677,511	662,273
投資物業		2,806,263	2,774,432
於聯營公司之權益		2,028,924	2,269,633
於合營公司之權益		333,897	341,852
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		179,119	401,428
其他財務資產		—	31,270
其他應收款項		7,775	9,039
遞延稅項資產		458,949	754,807
非流動資產總額		<u>6,492,438</u>	<u>7,244,734</u>
流動資產			
存貨		33,601,789	39,506,138
預付款項、貿易及其他應收款項	10	8,821,507	11,009,807
預付所得稅		729,270	818,011
合約資產		191,082	144,360
合約成本		222,274	238,300
其他財務資產		2,409	—
受限制現金及銀行存款		103,640	724,314
不受限制現金及銀行存款		3,410,744	7,701,361
流動資產總額		<u>47,082,715</u>	<u>60,142,291</u>
資產總額		<u><u>53,575,153</u></u>	<u><u>67,387,025</u></u>
權益			
股本		334,691	334,691
儲備	11	4,952,378	6,484,838
本公司股權持有人應佔之權益		5,287,069	6,819,529
非控股股東權益		9,060,576	9,992,569
權益總額		<u>14,347,645</u>	<u>16,812,098</u>
非流動負債			
借款		8,093,545	17,176,328
其他應付款項	12	229,080	250,256
遞延稅項負債		204,910	316,495
租賃負債		2,707	10,021
非流動負債總額		<u>8,530,242</u>	<u>17,753,100</u>
流動負債			
借款		15,223,126	7,132,439
貿易及其他應付款項	12	9,114,886	13,581,206
合約負債		5,706,814	11,415,551
租賃負債		3,720	18,893
應付稅項		648,720	673,738
流動負債總額		<u>30,697,266</u>	<u>32,821,827</u>
負債總額		<u><u>39,227,508</u></u>	<u><u>50,574,927</u></u>
權益及負債總額		<u><u>53,575,153</u></u>	<u><u>67,387,025</u></u>
流動資產淨值		<u><u>16,385,449</u></u>	<u><u>27,320,464</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>22,877,887</u></u>	<u><u>34,565,198</u></u>

附註

二零二三年十二月三十一日

1. 企業及集團資料

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公司。本公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其直接控股公司為June Glory International Limited，一家在英屬處女群島成立的公司，而其最終控股公司為中國五礦集團有限公司(「中國五礦」)，一家在中國內地成立的公司。

2.1 編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)而編製。此外，該等財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例規定的適用披露。財務報表乃根據歷史成本慣例編製(按公允值計量的投資物業、衍生金融工具及股權投資除外)。該等財務報表以港元(「港元」)列值，亦為本公司之功能貨幣。除另有指明者外，所有價值約整至最接近的千位數。

2.2 會計政策及披露變動

本集團於本年度的財務報表中首次採納下列經修訂的香港財務報告準則。

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

適用於本集團之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號之修訂作出有關重大性之判斷就如何將重大性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無產生任何影響。
- (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。由於本集團之方針及政策與該等修訂一致，該等修訂對本集團的財務報表並無產生任何重大影響。
- (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小香港會計準則第12號首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減臨時差異的交易，如租賃及退役責任。因此，實體須因該等交易產生的臨時差異，而確認遞延稅項資產（前提是有足夠的應課稅溢利）及遞延稅項責任。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列並無產生任何重大影響。
- (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因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強制性臨時豁免。該等修訂亦引進對受影響實體的披露要求，以協助財務報表的使用者更加了解實體所面臨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。本集團於本年度尚未應用該暫時差異，因為本集團旗下實體經營所在的司法權區尚未頒佈或實質性頒佈第二支柱稅務法律。該等修訂預期對本集團財務報表並無產生任何重大影響。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中提早採納以下已頒布但未生效的經修訂的香港財務報告準則。本集團擬於該等經修訂的香港財務報告準則生效時(倘適用)予以採納。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ¹
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」) ^{1、4}
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」) ^{1、4}
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 ¹
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

⁴ 由於二零二零年修訂及二零二二年修訂，香港詮釋第5號財務報表的呈報 — 借款人對載有按要求償還條款的定期貸款的分類已進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變

預期適用於本集團的香港財務報告準則之進一步資料描述如下。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性而作出。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須確認由於下游交易導致的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資企業的權益為限。該等修訂將於日後應用。香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂的前強制生效日期已被香港會計師公會移除。然而，該等修訂現已可供採納。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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 — 承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。該等修訂於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即二零一九年一月一日)之後訂立的售後回租交易。允許提前採用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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十二個月內的未來契約而涉及之非流動負債。該等修訂應追溯應用，並允許提前採用。提前採用二零二零年修訂的實體必須同時應用二零二二年修訂，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響以及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

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。允許提前採用該等修訂。該等修訂就於年度報告期及中期披露期初的比較資料及定量資料提供若干過渡性寬免。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估算於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露資料以讓財務報表使用者了解貨幣不可兌換的影響。允許提前採用。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。初始應用該等修訂的任何累計影響應於初始應用當日確認為對保留溢利期初結餘的調整，或於獨立權益組成部分中確認為對所累積匯兌差額的累計金額調整（倘適用）。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

3. 經營分部資料

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

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		總額	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入								
總分部收入	12,307,637	9,874,962	271,906	147,538	55,541	48,286	12,635,084	10,070,786
分部間收入	—	—	—	—	(4,345)	(6,257)	(4,345)	(6,257)
對外客戶銷售	12,307,637	9,874,962	271,906	147,538	51,196	42,029	12,630,739	10,064,529
業績								
分部業績	864,377	(76,840)	(28,145)	(174,427)	(3,627)	10,691	832,605	(240,576)
未分配企業開支， 淨額							(240,032)	(174,251)
財務收入							592,573	(414,827)
財務成本							184,386	178,863
分佔聯營公司業績							(477,416)	(138,144)
分佔合營公司業績							(209,869)	(786,422)
							33,889	137,773
除稅前溢利／(虧損)							123,563	(1,022,757)

呈報及經營分部之會計政策與本集團會計政策一致。分部業績指未分配企業收入及開支、財務收入、財務成本及分佔聯營公司及合營公司業績的除稅前溢利／(虧損)。

分部之間的收入乃按現行市場價格計算。

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 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產								
分部資產	<u>49,149,888</u>	<u>58,273,797</u>	<u>228,500</u>	<u>190,449</u>	<u>2,053,128</u>	<u>2,084,007</u>	<u>51,431,516</u>	60,548,253
未分配企業資產							<u>2,143,637</u>	<u>6,838,772</u>
資產總額							<u>53,575,153</u>	<u>67,387,025</u>
負債								
分部負債	<u>38,063,573</u>	<u>49,213,791</u>	<u>70,875</u>	<u>98,193</u>	<u>20,183</u>	<u>13,675</u>	<u>38,154,631</u>	49,325,659
未分配企業負債							<u>1,072,877</u>	<u>1,249,268</u>
負債總額							<u>39,227,508</u>	<u>50,574,927</u>

分部資產主要包括於聯營公司之權益、於合營公司之權益、物業、廠房及設備、投資物業、其他財務資產、存貨、應收款項、合約資產、合約成本及營運現金，但不包括透過其他全面收益按公允值計量之財務資產，作企業用途之銀行存款及遞延稅項資產等項目。分部負債包括所有營運負債，但不包括稅項及若干其他應付款項。

其他分部資料

	房地產發展		專業建築		物業投資		分部總額		未分配		總額	
	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	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	千港元	千港元	千港元	千港元
數額計入分部損益或分部資產：												
於聯營公司之權益	2,028,924	2,269,633	—	—	—	—	2,028,924	2,269,633	—	—	2,028,924	2,269,633
於合營公司之權益	333,897	341,852	—	—	—	—	333,897	341,852	—	—	333,897	341,852
資本開支	96,372	12,637	34	96	4,962	27	101,368	12,760	482	11,098	101,850	23,858
已確認之折舊	25,462	40,505	59	57	138	334	25,659	40,896	4,711	5,104	30,370	46,000
投資物業公允價值變動	(22,474)	53,014	—	—	24,758	15,800	2,284	68,814	—	—	2,284	68,814
存貨減值撥備淨額	503,034	550,403	—	—	—	—	503,034	550,403	—	—	503,034	550,403
預期信貸虧損模型項下確認/ (回撥)之減值虧損淨額	177,321	—	(2,707)	—	(953)	(1,145)	173,661	(1,145)	—	—	173,661	(1,145)

地區資料

本集團之業務主要劃分於兩個地區經營：

香港： 房地產發展、專業建築及物業投資
 中國內地： 房地產發展及物業投資

於呈列地區資料時，銷售之呈列乃按客戶之地理位置為基準。非流動資產總額不包括財務工具及遞延稅項資產。

	香港		中國內地		總額	
	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
對外銷售	328,627	194,432	12,302,112	9,870,097	12,630,739	10,064,529
非流動資產總額	2,125,797	2,147,434	3,720,798	3,900,756	5,846,595	6,048,190

有關主要客戶之資料

本集團並無單一外部客戶於兩個年度之收入貢獻10%或以上。

4 收入

收入分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自客戶合約的收入	12,579,543	10,022,500
其他來源的收入		
來自投資物業的租賃及管理費收入	51,196	42,029
	<u>12,630,739</u>	<u>10,064,529</u>

5. 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
政府資助	18,088	41,582
股息收益	8,658	49,081
收取一家同系附屬公司之管理費收入	2,666	2,794
收取同系附屬公司之諮詢費收入	23,056	—
其他	51,424	33,382
	<u>103,892</u>	<u>126,839</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
已出售物業成本(i)	10,156,653	8,703,169
專業建築成本	283,849	294,145
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	17,669	13,901
折舊	30,370	46,000
核數師酬金	4,280	4,150
僱員福利支出(包括董事酬金)	278,993	290,771
存貨減值撥備	503,034	550,403
匯兌虧損淨額	28,859	23,808

(i) 已出售物業成本中包括706,442,000港元(二零二二年：265,389,000港元)之資本化利息支出。

7. 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：16.5%) 之稅率計提。根據利得稅兩級制，於香港成立的合資格集團實體的首2,000,000港元 (二零二二年：2,000,000港元) 溢利按8.25% 的稅率徵稅，而超過該金額的溢利按16.5%的稅率徵稅。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%的稅率徵稅。

中國企業所得稅乃以本年度源自中國內地之估計應課稅溢利按25% (二零二二年：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)) 按累進稅率由30%至60%徵收。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	200,267	120,574
中國土地增值稅	120,657	188,898
香港利得稅	3,118	67
	<u>324,042</u>	<u>309,539</u>
遞延稅項	<u>325,207</u>	<u>27,928</u>
	<u>649,249</u>	<u>337,467</u>

8. 股息

董事不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的股息 (二零二二年：無)。

9. 每股虧損 — 基本及攤薄

每股基本虧損乃按本公司股權持有人應佔虧損除以年內已發行普通股之加權平均股數計算。

由於並未有任何稀釋性之潛在普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本公司股權持有人應佔虧損	<u>(1,015,518)</u>	<u>(1,362,468)</u>
	二零二三年 股數 千股	二零二二年 股數 千股
本年度已發行普通股之加權平均股數	<u>3,346,908</u>	<u>3,346,908</u>

10. 預付款項、貿易及其他應收款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項，淨額(a)	188,061	140,525
按金	129,074	153,450
預付款項(b)	542,416	744,158
預付土地成本(c)	141,817	781,192
應收一家同系附屬公司款項	—	2,687
應收聯營公司款項	938,144	955,518
應收合營公司款項	2,365,977	2,751,595
應收附屬公司非控股股東款項	4,163,243	5,244,098
其他	352,775	236,584
	<u>8,821,507</u>	<u>11,009,807</u>

- (a) 按應收租金到期日、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之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
90日內	131,902	119,632
91至180日	13,621	3,784
181日至一年	8,505	1,848
一年至兩年	24,935	31,960
兩年以上	49,020	26,978
	<u>227,983</u>	<u>184,202</u>
減：減值撥備	<u>(39,922)</u>	<u>(43,677)</u>
	<u>188,061</u>	<u>140,525</u>

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，預付款項包括預付其他稅項及其他費用約447,862,000港元(二零二二年：684,852,000港元)。
- (c) 預付土地成本指於中國內地收購土地所支付予中國規劃及自然資源局之款項，而此金額將於獲頒發土地使用權證後確認為存貨。

11. 儲備

	股份 溢價 千港元	實繳 盈餘 千港元	資本贖回 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	現金流對沖 儲備 千港元	重估 儲備 千港元	其他 儲備 千港元	匯兌 儲備 千港元	保留 盈利 千港元	總額 千港元
於二零二二年一月一日 之結餘	4,275,172	515,336	769	(2,304)	(23,439)	43,783	(296,142)	330,445	4,842,150	9,685,770
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	—	—	—	(182,343)	—	—	—	—	—	(182,343)
現金流對沖的對沖工具之 公允值收益	—	—	—	—	54,709	—	—	—	—	54,709
業主佔用物業轉移至投資 物業後之重估收益	—	—	—	—	—	2,726	—	—	—	2,726
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(1,646,618)	—	(1,646,618)
支付二零二一年末期股息 年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(66,938)	(66,938)
	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,362,468)	(1,362,468)
於二零二二年 十二月三十一日之結餘	<u>4,275,172</u>	<u>515,336</u>	<u>769</u>	<u>(184,647)</u>	<u>31,270</u>	<u>46,509</u>	<u>(296,142)</u>	<u>(1,316,173)</u>	<u>3,412,744</u>	<u>6,484,838</u>
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	—	—	—	(222,309)	—	—	—	—	—	(222,309)
現金流對沖的對沖工具之 公允值虧損	—	—	—	—	(28,861)	—	—	—	—	(28,861)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(265,772)	—	(265,772)
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,015,518)	(1,015,518)
於二零二三年 十二月三十一日之結餘	<u>4,275,172</u>	<u>515,336</u>	<u>769</u>	<u>(406,956)</u>	<u>2,409</u>	<u>46,509</u>	<u>(296,142)</u>	<u>(1,581,945)</u>	<u>2,397,226</u>	<u>4,952,378</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(a)	2,012,465	2,413,338
應付保固金	27,941	26,697
應計建築費用、其他應計費用及其他應付款項	5,451,350	5,832,214
已收租金按金	14,149	10,410
應付一家同系附屬公司款項	153,399	2,613,562
應付附屬公司非控股股東款項	398,764	585,540
應付聯營公司款項	979,949	2,021,119
應付一家合營公司款項	56,406	57,219
遞延收入(b)	249,543	271,363
	9,343,966	13,831,462
減：非流動負債項下之1年後攤銷之遞延收入	(229,080)	(250,256)
流動負債項下之1年內應付之金額	9,114,886	13,581,206

(a) 本集團貿易、票據及合約應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
90日內	1,161,379	1,205,235
91至180日	210,182	181,691
181日至一年	202,729	531,540
一年至兩年	261,710	340,507
兩年以上	176,465	154,365
	2,012,465	2,413,338

(b) 遞延收入

於二零二三年十二月三十一日，計入遞延收入的為政府對其資產建設成本的資助246,701,000港元(二零二二年：268,131,000港元)。當有關資產開始使用時，其於若干期間按系統性基準轉撥至其他收入。

管理層討論及分析

經營回顧

概述

二零二三年，中國房地產市場熱度短暫回升後再度下滑，行業形勢依然嚴峻。面對快速變化的市場和錯綜複雜的經營形勢，本集團堅持穩健的經營策略，以確保安全健康發展為前提，持續強化業務的經營和管理水平。

年內，本集團實現綜合收入126.31億港元，按年上升25.5%；毛利率17.2%，按年上升6.7個百分點；淨虧損和歸屬於本公司股權持有人之應佔虧損分別收窄61.3%和25.4%至5.26億港元和10.16億港元。年內虧損主要歸因於房地產市場疲弱，本集團為房地產發展項目作出存貨減值撥備，以及融資成本上升和利息資本化比率下降導致財務成本不斷增加。

業務發展情況

(一)房地產發展

合約銷售

二零二三年，儘管中國政府陸續頒佈更多寬鬆政策，但購房者對置業的信心仍然不足，樓市仍未完全回暖。中國房地產銷售市場呈現前高後低的格局，以「小陽春」開年，但這一態勢未能一直延續，二季度以來房地產市場迅速轉冷，「金九銀十」樓市表現不及預期，整體復甦動能不足。

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度合約銷售額按年下降15.0%至113.0億元人民幣(二零二二年：133.0億元人民幣)，合約銷售總樓面面積(「總樓面面積」)按年下降0.9%至555,000平方米(二零二二年：560,000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	截至十二月三十一日止年度			
	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	3,955	162,121	4,087	177,884
長三角地區	2,014	67,023	3,890	94,089
華中地區	1,540	132,194	1,360	125,793
成渝地區	1,238	86,483	753	64,536
珠三角地區(包括香港)	2,549	107,126	3,211	97,273
總計	11,296	554,947	13,301	559,575

(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，年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。於二零二三年十二月三十一日，LKF29之出租率按年輕微下跌1.4%，出租率為91.8%（二零二二年：93.2%）；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。憑藉二零二三年通關等利好消息帶動市場氣氛，本集團成功將單位出租，致使年內出租率按年上升28.7%，出租率達到91.9%（二零二二年：63.2%）。

土地儲備

於二零二三年十二月三十一日，本集團合共可開發的總樓面面積（「土地儲備」）為6,667,000平方米。本集團土地儲備組成如下：

城市級別	土地儲備 (千平方米)	佔土地儲備 百分比
一線城市	1,873	28.1%
二線城市	2,549	38.2%
三線城市	2,245	33.7%
總計	6,667	100.0%

地點	土地儲備 (千平方米)	佔土地儲備 百分比
環渤海地區	2,178	32.7%
長三角地區	278	4.2%
華中地區	1,472	22.1%
成渝地區	1,318	19.7%
珠三角地區(包括香港)	1,421	21.3%
總計	6,667	100.0%

產品及服務

長沙市實驗小學入駐五礦·萬境雅園

五礦地產「萬境系」產品不僅重視人文精神，更重視教育配套的打造。萬境雅園項目實現央企名校強強攜手，與長沙縣人民政府、長沙市實驗小學、長沙縣教育局合作辦學，打造具有特色的高品質基礎教育學校。合作辦學學校名擬定為「長沙市實驗小學松雅學校」，與萬境雅園項目僅一路之隔，為業主提供近在咫尺的優質教育，為長沙縣的教育事業發展作出新貢獻。

強化設計研發

本集團強化研發創新工作，5M產品體系與數字營銷系統創新升級，共同榮獲精瑞科學技術獎。本集團踐行國家發展戰略，牽頭中冶建研院等兄弟單位開展「高效能標準化鋼結構住宅關鍵技術與示範」課題研發工作，提前實現中期成果。聯合中冶南方斬獲兩項自主知識產權國家專利，創新工作取得了里程碑式的成就。

提升品牌影響力

二零二三年，本集團繼續延續「有愛有家有五礦」的品牌主張，進一步夯實品牌建設，強化大眾對五礦地產的品牌認知度，助力五礦地產向城市運營商轉型升級。同時，加大企業形象推廣力度，先後榮獲「2023上市企業卓越表現」、「2023年中國上市房地產企業經營穩健性TOP50」、「2023年中國上市房地產企業綜合競爭力TOP100」等十多項行業榮譽，公司品牌影響力和知名度在業內獲得了高度認可。同時，本集團榮獲了「2023年中國物業服務滿意度百強」、「2023中國物業服務企業綜合實力500強」、「中國紅色物業服務領先企業」等多項行業殊榮，品牌價值及知名度持續提升。

委託資產管理

年內，本集團根據委託管理服務協議錄得240萬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。

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。二零二三年度，本集團的綜合收入為126.31億港元，較去年的100.65億港元按年上升25.5%。

本集團綜合收入之構成如下：

	截至十二月三十一日止年度				按年變動
	二零二三年		二零二二年		
	百萬元	佔收入 百分比	百萬元	佔收入 百分比	
房地產發展	12,308	97.4%	9,875	98.1%	+24.6%
專業建築	272	2.2%	148	1.5%	+83.8%
物業投資	51	0.4%	42	0.4%	+21.4%
總計	12,631	100.0%	10,065	100.0%	+25.5%

房地產發展業務收入按年上升24.6%至123.08億港元(二零二二年：98.75億港元)，佔本集團綜合收入的97.4%。由於珠三角地區部份房地產發展項目於二零二三年進行交付結轉，帶動年內房地產發展業務收入按年上升。房地產發展業務的毛利率按年上升5.6個百分點至17.5%(二零二二年：11.9%)，主要是年內結轉源自珠三角地區毛利率較高的房地產發展項目佔比較多所致。

專業建築業務收入按年上升83.8%至2.72億港元(二零二二年：1.48億港元)，佔本集團綜合收入的2.2%。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。

物業投資業務收入按年上升21.4%至0.51億港元(二零二二年：0.42億港元)，佔本集團綜合收入的0.4%。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二零二三年中港通關的利好消息，成功租出大部份空置單位，致使租金收入增加。物業投資業務毛利率按年下跌1.4個百分點至65.5%(二零二二年：66.9%)，主要是年內營運成本因大廈保養維修工程而有所增加所致。

本集團整體毛利率由去年同期的10.5%上升至17.2%，主要由於年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

本集團的其他收入按年下降18.1%至1.04億港元(二零二二年：1.27億港元)，主要由於年內股息收益按年大幅減少所致。

投資物業公允值變動

年內，本集團投資物業公允值虧損按年收窄96.7%至228.4萬港元(二零二二年：0.69億港元)。雖然年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按年上升5.3%至4.16億港元(二零二二年：3.95億港元)，主要由於年內房地產結轉收入增加導致銷售佣金和相關營銷費用增加所致。

行政及其他開支

本集團的行政及其他開支為5.89億港元(二零二二年：5.82億港元)，與二零二二年水平相若。行政及其他開支主要包括本集團的員工薪酬2.79億港元，佔行政及其他開支總額的47.4%。

存貨減值撥備

年內，房地產市道低迷，本集團部分項目普遍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5.03億港元(二零二二年：5.50億港元)。

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1.74億港元，主要由於個別合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按年上升245.7%至4.77億港元(二零二二年：1.38億港元)，主要由於年內融資成本上升，以及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按年收窄73.3%至2.10億港元(二零二二年：7.86億港元)。虧損主要源於年內一家聯營公司因應市場情況而對存貨進行減值。

應佔合營公司業績

本集團的應佔合營公司利潤按年下降75.4%至0.34億港元(二零二二年：1.38億港元)，主要由於年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。

本公司股權持有人應佔虧損及核心虧損

綜合以上各種原因，本集團的淨虧損按年收窄61.3%至5.26億港元(二零二二年：13.60億港元)。本公司股權持有人應佔虧損按年收窄25.4%至10.16億港元(二零二二年：13.62億港元)。本公司股權持有人應佔核心虧損¹為0.44億港元(二零二二年：溢利1.07億港元)。每股基本虧損為30.34港仙(二零二二年：40.71港仙)。

財務狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團資產總額下降20.5%至535.75億港元(二零二二年：673.87億港元)；淨資產下降14.7%至143.48億港元(二零二二年：168.12億港元)。淨資產下降主要由於年內各合作項目分紅予股東，當中分派11.99億港元予非控股股東，以及年內本公司股權持有人應佔虧損10.16億港元及匯兌儲備減少2.66億港元所致。

合約負債主要為本集團收取的預售房款，將於預售物業竣工及交付予買家時確認為本集團之收入。年內，本集團合約負債下降50.0%至57.07億港元(二零二二年：114.16億港元)，主要是本集團年內結轉收入較新增合同銷售回款多所致。

於二零二三年十二月三十一日，本集團資產負債率(總負債對總資產)為73.2%(二零二二年：75.1%)。剔除合約負債及遞延收入的資產負債率為69.9%(二零二二年：69.8%)。淨負債率(債務淨額對權益總額)為138.0%(二零二二年：94.5%)。

流動資金及財務資源

年內，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。

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、分配聯營公司及合營公司的存貨減值、匯兌損失、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。

境外融資方面，本集團於二零二三年分別簽訂一項9.7億港元3年期俱樂部貸款協議和10億人民幣1年期循環貸款協議，貸款款項用作再融資及補充營運資金。境內融資方面，本集團向國內專業投資者非公開發行12億人民幣債券。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十二月三十一日之借款總額為233.17億港元(二零二二年：243.09億港元)，當中主要包括銀行借款及債券。借款總額按年減少，主要是由於年內償還開發貸款、企業貸款及來自房地產項目的非控股股東之貸款所致。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：4.1%)。

本集團之借款到期情況如下：

	二零二三年十二月三十一日		二零二二年十二月三十一日	
	百萬港元	佔借款百分比	百萬港元	佔借款百分比
一年內	15,223	65.3%	7,132	29.3%
第二年	2,077	8.9%	6,717	27.6%
第三年至第五年	6,017	25.8%	10,460	43.1%
總計	23,317	100.0%	24,309	100.0%

本集團之借款貨幣情況如下：

	二零二三年十二月三十一日		二零二二年十二月三十一日	
	百萬港元	佔借款百分比	百萬港元	佔借款百分比
港元	11,271	48.3%	15,317	63.0%
人民幣	7,359	31.6%	5,686	23.4%
美元	4,687	20.1%	3,306	13.6%
總計	23,317	100.0%	24,309	100.0%

年內，經扣除以資本化方式撥入發展中物業8.86億港元(二零二二年：8.23億港元)後，於損益表內確認之財務成本為4.77億港元(二零二二年：1.38億港元)。

於二零二三年十二月三十一日，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)34.11億港元(二零二二年：77.01億港元)，其中93.7%、5.9%及0.4%(二零二二年：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十二月三十一日尚未使用之銀行融資額度為69.96億港元(二零二二年：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，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，以減少匯率波動對本集團的影響。

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團借款中27.6%(二零二二年：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，於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，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融資作擔保之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值為135.15億港元(二零二二年：127.29億港元)之存貨；
- ii. 賬面值為2.72億港元(二零二二年：1.95億港元)之物業、廠房及設備；
- iii. 賬面值為2.74億港元(二零二二年：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

於二零二三年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達70.51億港元(二零二二年：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

於二零二三年十二月三十一日，本集團之僱員總數(包括董事)下降9.7%至1,094名(二零二一年：1,211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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團董事及僱員之酬金及福利總額為4.25億港元(二零二二年：4.68億港元)。

購股權計劃

本公司於二零一三年六月七日採納了新的購股權計劃(「購股權計劃」)，旨在認可及表揚合資格人士對本集團作出或可能作出之貢獻。購股權計劃自採納日起十年內有效，並已於二零二三年六月六日屆滿。有關購股權計劃之詳情，將列載於本公司二零二三年年報內。

年內，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

股東週年大會

本公司將於二零二四年五月二十四日(星期五)召開股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)。二零二四年股東週年大會之通告將載入股東通函內，並連同二零二三年年報一併寄給股東。

就二零二四年股東週年大會事宜暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席二零二四年股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二四年五月二十一日(星期二)起至二零二四年五月二十四日(星期五)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲出席二零二四年股東週年大會並於會上投票者，請將有關股票連同已填妥之過戶表格，最遲於二零二四年五月二十日(星期一)下午四時三十分，交回本公司之香港股份過戶登記分處 — 香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)，辦理股份過戶登記手續。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於二零二三年十二月三十一日止年度之任何時間，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.2.2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。

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。本公司董事總經理及執行董事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C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則寬鬆。

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十二月三十一日止年度內，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與本公司管理層及本集團核數師 — 安永會計師事務所商議有關截至二零二三年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務報表，並已檢討本集團所採納的會計政策與實踐、內部監控及其他財務報告事項。本公司審核委員會已向董事會建議，批准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。

安永會計師事務所之工作範圍

本集團核數師安永會計師事務所核對本公告所載之截至二零二三年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表，以及有關附註的數據，與本年度本集團經審核之綜合財務報表所呈列的金額一致。安永會計師事務所就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此安永會計師事務所亦不會就本公告作出具體保證。

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二零二三年十二月三十一日止年度內，概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

承董事會命
五礦地產有限公司
主席
何劍波

香港，二零二四年三月二十一日

本公司之二零二三年年報(當中載有：企業管治報告、董事會報告及截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表)將於稍後在本公司之網站www.minmetalsland.com及香港聯合交易所有限公司之網站www.hkexnews.hk刊載。

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。