

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)

截至二零二一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」)會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零二零年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	4	12,885,638	7,661,646
銷售成本		(10,500,165)	(6,431,192)
毛利		2,385,473	1,230,454
其他收入	5	91,590	495,945
投資物業公允值變動		(153,467)	(50,586)
銷售及營銷費用		(468,420)	(255,866)
行政及其他開支		(647,887)	(752,540)
預期信貸虧損模型項下確認減值虧損淨額		(13,640)	(14,534)
財務收入		249,115	222,799
財務成本		(163,076)	(69,471)
分佔聯營公司業績		(264,007)	4,469
分佔合營公司業績		48,253	(2,260)
除稅前溢利		1,063,934	808,410
所得稅開支	7	(432,127)	(371,070)
本年度溢利	6	631,807	437,340
本年度溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		89,209	112,370
永久資本工具持有人		164,996	220,578
非控股股東權益		377,602	104,392
		631,807	437,340
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利，港仙			
基本	9	2.67	3.36
攤薄	9	2.67	3.36

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利	<u>631,807</u>	<u>437,340</u>
其他全面收入		
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	820,438	1,525,577
現金流對沖的對沖工具之公允值收益／(虧損)	36,407	(53,904)
分佔聯營公司其他全面收入	97,917	185,207
分佔合營公司其他全面收入	6,688	6,212
	<u>961,450</u>	<u>1,663,092</u>
後續期間不會重新分類至損益之其他全面收入／(支出)：		
業主佔用物業轉移至投資物業後之重估收益	39,424	—
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	(267,345)	(576,174)
	<u>(227,921)</u>	<u>(576,174)</u>
本年度其他全面收入，已扣除稅項	<u>733,529</u>	<u>1,086,918</u>
本年度全面收入總額	<u><u>1,365,336</u></u>	<u><u>1,524,258</u></u>
本年度全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	487,604	659,981
永久資本工具持有人	234,811	364,480
非控股股東權益	642,921	499,797
	<u><u>1,365,336</u></u>	<u><u>1,524,258</u></u>

綜合財務狀況表

二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		487,803	259,280
投資物業		2,664,793	2,507,388
於聯營公司之權益		3,306,006	3,472,096
於合營公司之權益		227,863	196,074
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		555,433	822,778
其他應收款項		9,813	—
遞延稅項資產		871,999	442,890
非流動資產總額		<u>8,123,710</u>	<u>7,700,506</u>
流動資產			
存貨		43,113,619	34,293,789
預付款項、貿易及其他應收款項	10	12,522,896	17,052,118
預付所得稅		876,091	613,836
合約資產		286,253	203,146
合約成本		217,454	91,741
受限制現金及銀行存款		1,077,095	194,085
不受限制現金及銀行存款		10,956,126	8,238,516
流動資產總額		<u>69,049,534</u>	<u>60,687,231</u>
資產總額		<u><u>77,173,244</u></u>	<u><u>68,387,737</u></u>
權益			
股本		334,691	334,691
儲備	11	9,685,770	9,264,260
本公司股權持有人應佔之權益		<u>10,020,461</u>	<u>9,598,951</u>
永久資本工具		2,448,182	3,947,539
非控股股東權益		10,649,268	8,863,517
權益總額		<u>23,117,911</u>	<u>22,410,007</u>
非流動負債			
借款		14,469,201	15,015,877
其他應付款項	12	—	438,287
遞延稅項負債		370,398	366,366
租賃負債		16,390	47,674
其他財務負債		4,571	59,846
非流動負債總額		<u>14,860,560</u>	<u>15,928,050</u>
流動負債			
借款		6,547,465	4,555,246
貿易及其他應付款項	12	15,339,599	11,071,038
合約負債		15,848,803	12,787,885
遞延收入		316,528	307,815
租賃負債		35,115	30,069
應付稅項		1,088,395	1,297,627
其他財務負債		18,868	—
流動負債總額		<u>39,194,773</u>	<u>30,049,680</u>
負債總額		<u><u>54,055,333</u></u>	<u><u>45,977,730</u></u>
權益及負債總額		<u><u>77,173,244</u></u>	<u><u>68,387,737</u></u>
流動資產淨值		<u><u>29,854,761</u></u>	<u><u>30,637,551</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>37,978,471</u></u>	<u><u>38,338,057</u></u>

附註

二零二一年十二月三十一日

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、物業投資及證券投資業務。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)及香港公認會計原則而編製。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。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則 *利率基準改革 — 第二階段*

第39號、香港財務報告準則第7號、香港
財務報告準則第4號及香港財務報告準則
第16號之修訂

香港財務報告準則第16號之修訂 *二零二一年六月三十日之後的2019冠狀病毒相關租金
減免(提早採納)*

經修訂香港財務報告準則的性質及影響敘述如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂針對過往修訂未能解決在可替代無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準的情況下出現影響財務報告的問題。該修訂提供對於釐定財務資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整財務資產及負債的賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定就對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務

報告準則第9號的正常規定進行處理，以計量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時寬免實體必須滿足可單獨識別的要求。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠瞭解利率基準改革對實體的財務工具及風險管理策略的影響。

於本年度，本集團有若干以港元計值的計息銀行借款，採用香港銀行同業拆息利率（「香港銀行同業拆息利率」）。本集團有利率掉期合約，因而本集團按固定利率付息並根據名義金額的香港銀行同業拆息利率，按可變利率收取利息。本集團採用了現金流量對沖的方法，通過使用利率掉期管理若干以港元計值及以香港銀行同業拆息利率計息之銀行借款的現金流量利率風險。本集團預期香港銀行同業拆息利率將繼續存在，利率基準改革並不會對本集團基於香港銀行同業拆息利率的借款、利率掉期及現金流對沖產生影響。

- (b) 二零二一年四月頒佈的香港財務報告準則第16號之修訂，將承租人選擇不對新冠疫情直接導致所產生租金減免應用租賃修訂會計處理之權宜辦法的可供使用期間延長了12個月。因此，該權宜辦法可應用於任何租賃付款的減少僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期的付款的情況，惟須符合應用該權宜辦法之其他條件。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效，且應追溯應用，首次應用該修訂之任何累計影響均確認為於當前會計期間開始時對保留盈利之期初結餘的調整。該修訂允許提前採用。

本集團已經於二零二一年一月一日提前採用該修訂。該修訂的應用對二零二一年一月一日的期初保留盈利或本年度的損益並無影響。

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用以下已頒布但未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號之修訂	對框架概念之提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{2, 5}
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 ²
香港會計準則第1號之修訂	分類負債為流動或非流動 ^{2, 4}
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 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ²
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 ²

香港會計準則第16號之修訂
香港會計準則第37號之修訂
香港財務報告準則二零一八年至
二零二零年之年度改進

物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項¹
虧損性合約 — 履行合約的成本¹
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、
香港財務報告準則第16號隨附之說明性示例及
香港會計準則第41號之修訂¹

- ¹ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ² 於二零二三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 由於香港會計準則第1號之修訂，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*已於二零二零年十月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變
- ⁵ 由於在二零二零年十月頒佈香港財務報告準則第17號之修訂，香港財務報告準則第4號獲修訂以擴大暫時豁免，允許保險公司於二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號

預期適用於本集團的香港財務報告準則之進一步資料於下文描述。

香港財務報告準則第3號之修訂旨在以二零一八年六月頒佈的*財務報告框架概念*之提述取代先前*財務報表編製及呈列框架*之提述，而毋須大幅更改其規定。該等修訂亦對香港財務報告準則第3號有關實體參考框架概念以釐定資產或負債之構成之確認原則加入一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號而非框架概念。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自二零二二年一月一日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性應用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂（二零一一年）針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（二零一一年）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。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資企業之間的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（二零一一年）之修訂前之強制生效日期已於二零一六年一月被香港會計師公會移除，新強制生效日期將於對聯營公司及合資企業之會計處理進行更廣泛檢討完成後決定。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。

香港會計準則第1號之修訂負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指定倘實體延遲償還負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之有關條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使權利延遲償還負債的可能性所影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用，且允許提前採用。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。

香港會計準則第1號之修訂會計政策披露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。香港會計準則第1號之修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效及允許提前採用。由於提供於香港財務報告準則之實務報告之修訂的指引為非強制性，則該等修訂的生效日期屬非必要。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。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並在該期間開始或之後應用會計政策的變動及會計估計的變動。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。

香港會計準則第12號之修訂縮小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及遞延稅項責任。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須於所呈列的較早比較期間開始時，應用與租賃及退役責任相關的交易，任何累計影響均確認為於該日對期初保留盈利或權益的其他組成部分結餘的調整。此外，該等修訂須對除租賃及退役責任以外的交易進行追溯。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16號之修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達到管理層擬定之營運狀態所需位置與條件過程中產生的項目銷售之任何所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用於實體首次應用該等修訂的財務報表中所呈列的最早期間開始或之後可供使用的物業、廠房及設備項目，且允許提前採用。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。

香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取。該等修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並將應用於實體在其首次應用該等修訂的年度報告期間開始尚未履行其所有責任的合約，且允許提前採用。初步應用該等修訂的任何累計影響將確認為對首次應用日期之期初權益的調整，而毋須重列比較資料。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。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之說明性示例及香港會計準則第41號之修訂。預期將適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號**金融工具**：澄清實體於評估一項新訂或經修訂金融負債之條款是否實質上不同於原金融負債之條款時所計入之費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已付或已收之費用，其中包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取之費用。實體對於該實體首次採用修訂的年度報告期間開始或之後經修訂或交換之金融負債應用該修訂。該修訂於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。該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**租賃**：於香港財務報告準則第16號隨附之第13項說明性示例中移除出租人就租賃物業裝修作出之付款說明。此舉消除了應用香港財務報告準則第16號時對租賃優惠進行處理之潛在混淆。

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
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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入										
總分部收入	12,511,033	7,071,620	321,444	574,949	60,168	67,027	—	—	12,892,645	7,713,596
分部間收入	—	—	—	(45,520)	(7,007)	(6,430)	—	—	(7,007)	(51,950)
對外客戶銷售	12,511,033	7,071,620	321,444	529,429	53,161	60,597	—	—	12,885,638	7,661,646
業績										
分部業績	1,396,636	825,532	(4,692)	22,830	8,821	(28,701)	59,893	52,949	1,460,658	872,610
未分配企業開支， 淨額									(267,009)	(219,737)
財務收入									1,193,649	652,873
財務成本									249,115	222,799
分佔聯營公司業績									(163,076)	(69,471)
分佔合營公司業績									(264,007)	4,469
									48,253	(2,260)
除稅前溢利									1,063,934	808,410

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。

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		證券投資		總額	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產										
分部資產	<u>67,125,762</u>	<u>61,548,989</u>	<u>376,585</u>	<u>413,356</u>	<u>2,099,569</u>	<u>2,064,410</u>	<u>555,433</u>	<u>822,778</u>	<u>70,157,349</u>	<u>64,849,533</u>
未分配企業資產									<u>7,015,895</u>	<u>3,538,204</u>
資產總額									<u><u>77,173,244</u></u>	<u><u>68,387,737</u></u>
負債										
分部負債	<u>52,070,383</u>	<u>43,891,388</u>	<u>179,234</u>	<u>144,371</u>	<u>11,702</u>	<u>13,627</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>52,261,319</u>	<u>44,049,386</u>
未分配企業負債									<u>1,794,014</u>	<u>1,928,344</u>
負債總額									<u><u>54,055,333</u></u>	<u><u>45,977,730</u></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、透過其他全面收益按公允值計量之財務資產、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。

其他分部資料

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		分部總額		未分配		總額	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
數額計入分部損益或 分部資產：														
於聯營公司之權益	3,306,006	3,472,096	—	—	—	—	—	—	3,306,006	3,472,096	—	—	3,306,006	3,472,096
於合營公司之權益	227,863	196,074	—	—	—	—	—	—	227,863	196,074	—	—	227,863	196,074
資本開支	264,633	42,199	—	1,164	39	281	—	—	264,672	43,644	698	189	265,370	43,833
於綜合損益表中確認之折舊	49,376	31,493	54	2,002	377	454	—	—	49,807	33,949	5,453	5,157	55,260	39,106
投資物業公允值變動	(135,767)	8,914	—	—	(17,700)	(59,500)	—	—	(153,467)	(50,586)	—	—	(153,467)	(50,586)
存貨(減值回撥)/減值撥備 淨額	(47,598)	299,894	—	—	—	—	—	—	(47,598)	299,894	—	—	(47,598)	299,894
預期信貸虧損模型項下減值 (回撥)/確認淨額	—	—	—	(3,265)	13,640	17,799	—	—	13,640	14,534	—	—	13,640	14,534

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、物業投資及證券投資
 中國內地： 房地產發展、專業建築及物業投資

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
對外銷售	378,002	287,684	12,507,636	7,373,962	12,885,638	7,661,646
非流動資產總額	<u>2,175,599</u>	<u>2,223,907</u>	<u>4,510,866</u>	<u>4,210,931</u>	<u>6,686,465</u>	<u>6,434,838</u>

有關主要客戶之資料

本集團並無單一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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自客戶合約的收入	12,832,477	7,601,049
其他來源收入		
來自投資物業的租賃及管理費收入	53,161	60,597
	<u>12,885,638</u>	<u>7,661,646</u>

5. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
政府資助(i)	317	136,062
股息收益	59,922	53,008
收取同系附屬公司之管理費收入	4,813	6,295
收購一家附屬公司權益之議價購買收益	—	111,889
收購一家聯營公司權益之議價購買收益	—	159,729
出售附屬公司之收益	—	955
其他	26,538	28,007
	<u>91,590</u>	<u>495,945</u>

(i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於中國內地獲授政府資助121,000,000元人民幣(相當於136,062,000港元)。該等資助並無未達成的條件或或然事項。

6. 本年度溢利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已出售物業成本(i)	10,196,779	5,934,990
專業建築成本	291,474	481,853
折舊	55,260	39,106
核數師酬金	3,650	4,580
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	11,912	14,349
僱員福利支出(包括董事酬金)	323,565	235,597
存貨(減值回撥)/減值撥備	(47,598)	299,894
匯兌虧損/(收益)淨額	5,949	(31,606)

(i) 已出售物業成本中包括619,054,000港元(二零二零年：342,918,000港元)之利息支出。

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% (二零二零年：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 (二零二零年：2,000,000港元) 溢利按8.25% 稅率徵稅，而超過該金額的溢利以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% (二零二零年：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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	842,018	194,310
中國企業所得稅退回	—	(245,214)
中國土地增值稅	13,934	130,557
香港利得稅	21	1,410
	<u>855,973</u>	<u>81,063</u>
遞延稅項	(423,846)	290,007
	<u>432,127</u>	<u>371,070</u>

8. 股息

董事建議派付末期股息每股普通股1.0港仙 (二零二零年：1.0港仙) 及特別股息每股普通股1.0港仙 (二零二零年：1.0港仙)，其總額為66,938,000港元 (二零二零年：66,938,000港元)。該等股息須待股東在本公司於二零二二年五月二十六日舉行之股東週年大會上批准。此等綜合財務報表內未有反映此應付股息。

就截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息及特別股息每股普通股各1.0港仙，總額為66,938,000港元 (二零二零年：就截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股8.0港仙，總額為267,753,000港元) 於本年度已確認分派。

9. 每股盈利 — 基本及攤薄

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利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，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司股權持有人應佔溢利	<u>89,209</u>	<u>112,370</u>
	二零二一年 股份數目 千股	二零二零年 股份數目 千股
年內已發行普通股加權平均股數	<u>3,346,908</u>	<u>3,346,908</u>

10. 預付款項、貿易及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項，淨額(a)	139,732	148,085
按金	211,351	108,798
預付款項(b)	891,132	772,816
預付土地成本(c)	1,969,482	7,574,521
應收聯營公司款項	1,052,958	1,088,435
應收合營公司款項	3,054,411	4,639,711
應收附屬公司非控股股東款項	4,962,606	2,530,870
其他	<u>241,224</u>	<u>188,882</u>
	<u>12,522,896</u>	<u>17,052,118</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	109,665	98,032
91至180日	3,006	6,052
181日至一年	7,532	20,647
一年至兩年	22,020	8,690
兩年以上	43,048	46,506
	185,271	179,927
減：減值撥備	(45,539)	(31,842)
	139,732	148,085

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，預付款項包括預付其他稅項及其他費用約845,219,000港元(二零二零年：677,889,000港元)。
- (c) 於二零二一年十二月三十一日，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
於二零二零年一月一日 之結餘	4,275,172	515,336	769	841,215	(5,942)	4,359	(309,864)	(1,437,153)	4,975,262	8,859,154
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	—	—	—	(576,174)	—	—	—	—	—	(576,174)
現金流對沖的對沖工具之 公允值虧損	—	—	—	—	(53,904)	—	—	—	—	(53,904)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	1,177,689	—	1,177,689
出售於附屬公司部分股權 之收益	—	—	—	—	—	—	12,878	—	—	12,878
支付二零一九年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(267,753)	(267,753)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	112,370	112,370
於二零二零年十二月 三十一日之結餘	<u>4,275,172</u>	<u>515,336</u>	<u>769</u>	<u>265,041</u>	<u>(59,846)</u>	<u>4,359</u>	<u>(296,986)</u>	<u>(259,464)</u>	<u>4,819,879</u>	<u>9,264,260</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	—	—	—	(267,345)	—	—	—	—	—	(267,345)
現金流對沖的對沖工具之 公允值收益	—	—	—	—	36,407	—	—	—	—	36,407
業主佔用物業轉移至投資 物業後之重估收益	—	—	—	—	—	39,424	—	—	—	39,424
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	589,909	—	589,909
出售一家附屬公司部份權 益之收益	—	—	—	—	—	—	844	—	—	844
支付二零二零年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(66,938)	(66,938)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	89,209	89,209
於二零二一年十二月 三十一日之結餘	<u>4,275,172</u>	<u>515,336</u>	<u>769</u>	<u>(2,304)</u>	<u>(23,439)</u>	<u>43,783</u>	<u>(296,142)</u>	<u>330,445</u>	<u>4,842,150</u>	<u>9,685,770</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(a)	3,188,827	1,562,595
應付保固金	21,972	23,329
應計建築費用、其他應計費用及應付款項	6,470,109	4,295,680
已收租金按金	8,927	9,078
應付同系附屬公司款項	1,090,401	1,543,209
應付附屬公司非控股股東款項	2,054,568	1,792,178
應付聯營公司款項	2,463,129	2,283,256
應付一家合營企業款項	41,666	—
	<u>15,339,599</u>	<u>11,509,325</u>
減：非流動負債項下之一年後應付一家同系附屬公司之金額	<u>—</u>	<u>(438,287)</u>
流動負債項下之一年內應付之金額	<u>15,339,599</u>	<u>11,071,038</u>

(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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
90日內	1,503,667	1,048,965
91至180日	388,955	65,538
181日至一年	974,484	177,154
一年至兩年	98,687	199,606
兩年以上	223,034	71,332
	<u>3,188,827</u>	<u>1,562,595</u>

13. 比較金額

若干比較金額已重新分類，以符合本年度的呈列方式。

管理層討論及分析

業務回顧

概述

二零二一年，全球疫情持續，國內房地產行業經歷了大調整。本集團攻堅克難、穩中求進，實現穩定增長的同時，加速向「城市運營商」轉型。年內，本集團收入為128.86億港元，按年增長68.2%；年內溢利為6.32億港元，按年增長44.6%；綜合毛利率有所改善，按年上升2.4個百分點至18.5%；合約銷售額再創新高，達260億元人民幣。本集團財務狀況穩健，「三道紅線」全面達標，債務結構合理，為本集團日後發展提供充足保障。

房地產發展

合約銷售

本公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司之二零二一年合約銷售額按年增長34.3%至260.1億元人民幣（二零二零年：193.6億元人民幣），合約銷售總樓面面積上升約31.7%至992,000平方米（二零二零年：753,000平方米）。本集團合約銷售額主要源自一線及核心二線城市。

本公司二零二一年合約銷售額再創新高，超額完成250億元人民幣的全年銷售目標。合約銷售額上升的主要原因為於二零二零年從本集團控股股東所收購之房地產發展項目，以及長三角地區之房地產發展項目合約銷售額增加所帶動。

合約銷售額構成如下：

地點	截至十二月三十一日止年度			
	二零二一年		二零二零年	
	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	3,780	192,483	2,252	139,310
長三角地區	11,612	286,427	2,909	89,445
華中地區	2,679	252,231	2,120	179,143
成渝地區	1,496	88,436	—	—
珠三角地區 包括香港	6,441	172,871	12,079	344,900
總計	<u>26,008</u>	<u>992,448</u>	<u>19,360</u>	<u>752,798</u>

收入

房地產發展業務收入較去年上升76.9%至125.11億港元(二零二零年：70.72億港元)，主要由於年內數個受到市場熱捧的珠三角地區項目進行交付，加上於二零二零年從本集團控股股東所收購之房地產發展項目提升了本集團的經營規模，使物業交付面積較二零二零年大幅增加。房地產發展業務的毛利率增加2.4個百分點至18.5%。(二零二零年：16.1%)。

專業建築

本集團透過五礦瑞和(香港)工程有限公司(「瑞和香港」)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。瑞和香港近年來積極參予私人建設及政府工程項目，在行內建立了良好口碑。面對持續激烈的市場競爭，在直接及間接成本上漲風險增加的情況下，瑞和香港採取了相對保守的投標策略，藉以控制風險，因此所承接的新項目減少，以致在手工程合同產值也相對減少。

本集團於二零二零年底出售在國內從事專業建築業務的五礦瑞和(上海)建設有限公司(「瑞和上海」)，使專業建築業務總體規模減少。專業建築業務收入按年同比下降39.1%至3.22億港元(二零二零年：5.29億港元)，而毛利率則維持於9.3%的穩定水平(二零二零年：9.0%)。

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LKF 29。

受到新冠疫情的影響，本地消費和投資氣氛仍然疲弱，本集團位於香港的兩幢投資物業之租金水平於年內有所下跌。於二零二一年十二月三十一日，LKF 29之出租率為91.8%（二零二零年：83.6%），而中國五礦大廈的出租率則為80.3%（二零二零年：80.3%）。物業投資業務收入下降13.1%至0.53億港元（二零二零年：0.61億港元）；而毛利率則保持在77.6%的較高水平（二零二零年：76.3%）。

土地儲備

於二零二一年十二月三十一日，本集團旗下42個房地產發展項目，分佈在北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、湘潭、泰安、西寧、武漢、成都、惠州、佛山、廣州、深圳、蘇州及香港等17個城市，合共可開發的總樓面面積（「土地儲備」）約為8,937,000平方米。

於二零二一年十二月三十一日，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	2,891	32%
二線城市 ²	3,321	37%
三線城市 ³	2,725	31%
總計	<u>8,937</u>	<u>100%</u>

附註：

1. 一線城市包括北京、天津、廣州、深圳及香港。
2. 二線城市包括成都、長沙、武漢、南京、佛山及蘇州。
3. 三線城市包括營口、廊坊、惠州、湘潭、西寧及泰安。

地點	土地儲備 (’000平方米)	佔土地儲備 百分比
環渤海地區	2,862	32%
長三角地區	542	6%
華中地區	2,266	25%
成渝地區	1,476	17%
珠三角地區 包括香港	<u>1,791</u>	<u>20%</u>
總計	<u><u>8,937</u></u>	<u><u>100%</u></u>

新購土地儲備

於二零二一年，本集團購入十二幅地塊，概約總建築樓面面積為1,799,000平方米。新增土地儲備之成本總額約為110.56億元人民幣，平均土地成本約為每平方米6,146元人民幣，該等新項目所在地均為本集團深耕地區，新增土地儲備將繼續深化本集團在當地市場的領先地位。

以下為本集團於二零二一年內新購土地儲備：

地點/項目	地塊類型	本集團 所佔權益	概約總建築		總土地成本 (人民幣 百萬元)	平均 土地成本 (每平方米 人民幣元)	購入日期
			地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)			
1. 成都大邑沙渠項目	住宅	100%	44,000	114,000	110	965	12/01/2021
2. 北京朝陽壹號 (前稱北京王四營鄉項目)	住宅	40%	49,000	189,000	5,450	28,807	27/05/2021
3. 成都西湖未來城(共三幅土地)	住宅	100%	208,000	425,000	513	1,207	29/06/2021
4. 成都西湖未來城(共二幅土地)	住宅	100%	111,000	308,000	295	958	08/07/2021
5. 成都西湖未來城	商業	100%	21,000	28,000	34	1,214	22/09/2021
6. 長沙萬境雅院	住宅	51%	137,000	315,000	1,150	3,647	03/09/2021
7. 蘇州工業園項目	住宅	55%	56,000	157,000	2,197	13,966	17/09/2021
8. 成都新都錦水河項目	住宅	51%	44,000	140,000	670	4,786	28/12/2021
9. 成都新都大豐項目	住宅	51%	<u>39,000</u>	<u>123,000</u>	<u>637</u>	<u>5,179</u>	28/12/2021
總計			<u><u>709,000</u></u>	<u><u>1,799,000</u></u>	<u><u>11,056</u></u>	<u><u>6,146</u></u>	

產城業務

大邑項目

西湖未來城位於成都大邑縣東部，是大邑縣距離成都市中心最近的區塊，生態景觀資源豐富。西湖未來城是本集團通過產城融合模式獲取的低成本土地。項目定位為商住項目，以文化旅遊產品為主導產業發展方向。本集團於年內在該區購入六幅地塊，為深耕成都和產城融合打下堅實基礎。年內，該項目景觀建設、城市基礎設施及配套運營策劃工作有序推進中。

新都項目

該項目位於成都新都區石板灘街道，是新都現代交通產業功能區重點打造的核心區。該項目聚焦軌道交通和航空兩大主導產業生態圈，將重點引進航空、軌交兩大領域的企業，打造高品質科創空間。年內，本集團已取得城市片區概念規劃階段性成果，並完成項目營運方案及招商營運協議。

惠州君瀾酒店開業

為全面提升惠州哈施塔特項目的小鎮商業業務，進一步提升小鎮的文化氛圍，該項目設立奧地利文化館、自行車專題博物館、扮裝館、叢林探險樂園等設施。此外，作為項目內重要組部份的惠州君瀾酒店已於二零二一年開業。

五礦泰安·LIVE開業

五礦泰安·Live已於二零二一年十二月盛大開業，市場反應良好，出租率達99.7%。作為泰安南城首座大型商業綜合體，五礦泰安·Live涵蓋娛樂休閒、特色餐飲、精品零售、兒童教育於一體，有效填補了區域商業空白，促進泰安南城的繁榮與發展，帶來更時尚、更潮流的購物體驗。

可持續發展產品

本集團堅持專注於高品質發展。近年，本集團實施5M智慧健康產品體系，將健康生活、智慧系統、貼心管理、舒適環境及綠色材料的理念推廣及貫徹至旗下多個產品線中，並將智能應用、環保和綠色元素融合到本集團的房地產開發項目的設計中。本集團將繼續本著「以人為本」的理念，在住宅設計、銷售模式、品牌影響力和服務品質各方面不斷創新，致力為住戶帶來高品質的產品及服務。

本集團之5M智慧健康體系榮獲「2021年度中國房地產業協會科學技術獎」。同時，本集團積極落實碳減排、碳中和的舉措，研發新技術和新產品，而新風機的研發已獲得兩項專利申請的受理書，進一步加強本集團產品的競爭力。

新冠疫情及其對本集團業務的影響

隨著國內新冠疫情於年內逐漸緩和，經濟活動亦陸續恢復，本集團的整體運營及銷售均已回復正常。年內，本集團按計劃推進各地的房地產發展項目，二零二一年的合約銷售額按年上升34.3%至260億元人民幣。然而，新冠疫情對香港的消費和投資意欲的影響仍然存在，導致本集團的投資物業的租金水平有所下跌。總的來說，新冠疫情暫未對本集團的業務造成重大影響。

委託資產管理

年內，本集團根據委託管理服務協議錄得324萬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，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。二零二一年度，本集團的綜合收入為128.86億港元，較去年的76.62億港元上升68.2%。

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
	二零二一年		二零二零年		
	百萬元	佔收入 百分比	百萬元	佔收入 百分比	
房地產發展	12,511	97.1%	7,072	92.3%	76.9%
專業建築	322	2.5%	529	6.9%	-39.1%
物業投資	53	0.4%	61	0.8%	-13.1%
證券投資	—	—	—	—	—
總計	<u>12,886</u>	<u>100%</u>	<u>7,662</u>	<u>100%</u>	<u>68.2%</u>

本集團房地產發展業務收入按年上升76.9%至125.11億港元(二零二零年：70.72億港元)，佔本集團綜合收入的97.1%。房地產發展業務收入增加，主要由於本集團位於珠三角地區的物業交付面積大幅增加，加上於二零二零年從本集團控股股東所收購之房地產發展項目提升了本集團的經營規模。

專業建築業務收入按年下降39.1%至3.22億港元(二零二零年：5.29億港元)，佔本集團綜合收入的2.5%。專業建築業務收入下降主要是由於二零二零年底出售從事中國市場業務的瑞和上海，使專業建築業務總體規模減少。

物業投資業務收入按年下降13.1%至0.53億港元(二零二零年：0.61億港元)，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，而收入下降主要是由於受到新冠疫情衝擊，租金水平出現下滑。

本集團整體毛利率由去年的16.1%上升至18.5%，主要是年內房地產發展業務收入結轉集中於珠三角地區數個毛利率較高的項目所致。

其他收入

本集團的其他收入按年下降81.5%至0.92億港元(二零二零年：4.96億港元)，主要由於二零二零年收購本集團控股股東之房地產發展項目所產生之2.72億港元的一次性收益及1.36億港元的一次性政府資助所致。

投資物業公允值變動

本集團年內投資物業公允值虧損為1.53億港元，較去年的0.51億港元增加2倍。受到新冠疫情衝擊，寫字樓和零售商鋪普遍承壓，租金水平出現下滑，致使位於香港和中國長沙的投資物業錄得公允值虧損。

銷售及營銷費用

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之銷售及營銷費用按年增加82.8%至4.68億港元(二零二零年：2.56億港元)，主要由於年內收入及合約銷售增長導致銷售佣金以及相關銷售服務費有所增加。年內，銷售佣金佔銷售及營銷費用總額的52.7%。

行政及其他開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團之行政及其他開支按年減少13.9%至6.48億港元(二零二零年：7.53億港元)，主要由於二零二零年有大額資產減值；而二零二一年內則有相應存貨錄得減值撥回。行政及其他開支主要包括本集團的員工薪酬，佔行政及其他開支總額的49.9%。

財務成本

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團財務成本總額為8.27億港元，較上年度的7.60億港元增長8.8%，主要由於年內貸款增加所致。由於本年利息資本化比率下降，使年內計入損益表之財務成本顯著增加136.2%至1.63億港元（二零二零年：0.69億港元）。年內，本集團之加權平均借貸成本下降0.1個百分點至3.6%。

應佔聯營公司業績

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的應佔聯營公司虧損為2.64億港元，對比去年的應佔聯營公司利潤400萬港元，主要是因為位於中國天津及長沙的聯營公司因存貨減值而錄得虧損。

本公司股權持有人應佔溢利及核心溢利

綜合以上各種原因，本集團年內淨利潤增加44.6%至6.32億港元（二零二零年：4.37億港元）。年內，由於盈利表現較好的項目主要來自與少數股東的合作項目，致使本公司股權持有人應佔溢利由二零二零年的1.12億港元下降20.5%至0.89億港元。每股基本盈利為2.67港仙（二零二零年：3.36港仙）。然而，本公司股權持有人應佔核心溢利⁴為2.15億港元，按年增長23.3%。

財務狀況

於二零二一年十二月三十一日，本集團資產總額上升12.8%至771.73億港元（二零二零年：683.88億港元）；淨資產則上升3.2%至231.18億港元（二零二零年：224.10億港元）。淨資產之上升主要是由於個別房地產發展項目引入合作方而增加非控股股東權益。

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。年內，本集團合約負債上升23.9%至158.49億港元（二零二零年：127.88億港元），主要原因是本集團年內合同銷售額增加所致。

附註：

4. 「本公司股權持有人應佔核心溢利」不包括存貨減值回撥／撥備、匯兌損益、投資物業之公允價值變動、應收賬款撥備及收購之一次性議價購買收益。

本集團的財務狀況保持穩健，資產負債率(總負債對總資產)為70.0%(二零二零年：67.2%)。資產負債率上升2.8個百分點，主要由於年內以新增銀行貸款贖回兩億美元優先永久債券所致。在扣除合約負債及遞延收入的資產負債率為62.1%(二零二零年：59.5%)。淨負債率(債務淨額對權益總額)為38.9%(二零二零年：49.7%)。

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。

境外融資方面，本集團發行二零二一年可持續發展債券，本金金額三億美元，票面年利率為4.95%，二零二一年可持續發展債券將於二零二六年七月二十二日到期。二零二一年下半年，本集團亦成功完成三筆共40.8億港元循環貸款的重組，以補充本集團財務資源。境內融資方面，本集團為其在中國的房地產開發項目的開發取得開發貸款。本集團將持續發揮央企優勢，努力優化融資成本及拓寬融資渠道，為本集團未來業務穩步發展提供堅定的資金支持。

本集團於二零二一年十二月三十一日之借款總額為210.17億港元(二零二零年：195.71億港元)，當中主要包括銀行借款及債券發行。借款總額之上升主要由於以銀行貸款置換兩億美元優先永久債券所致。本集團之加權平均借貸成本保持在約3.6%(二零二零年：3.7%)之低水平。

本集團之借款到期情況如下：

	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日	
	百萬港元	估借款 百分比	百萬港元	估借款 百分比
一年內	6,547	31.2%	4,555	23.3%
第二年	4,179	19.9%	6,307	32.2%
第三年至第五年	9,395	44.7%	8,003	40.9%
超過五年	896	4.2%	706	3.6%
總計	<u>21,017</u>	<u>100%</u>	<u>19,571</u>	<u>100%</u>

本集團之借款貨幣情況如下：

	二零二一年十二月三十一日		二零二零年十二月三十一日	
	百萬港元	佔借款百分比	百萬港元	佔借款百分比
人民幣	2,227	10.6%	2,083	10.6%
港元	15,487	73.7%	14,201	72.6%
美元	3,303	15.7%	3,287	16.8%
總計	<u>21,017</u>	<u>100%</u>	<u>19,571</u>	<u>100%</u>

於二零二一年，經扣除以資本化方式撥入發展中物業6.64億港元(二零二零年：6.90億港元)後，於損益內確認之財務成本為1.63億港元(二零二零年：0.69億港元)。

於二零二一年十二月三十一日，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)109.56億港元(二零二零年：82.39億港元)，其中97.5%、2.1%、0.3%及0.1%(二零二零年：95.6%、4.2%、0.1%及0.1%)分別以人民幣、港元、美元及澳門幣列值。本集團於二零二一年十二月三十一日尚未使用之銀行融資額度為43.60億港元(二零二零年：80.45億港元)。

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，大部份的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，以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。為降低利率風險，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20億港元按固定利率每月付息。於二零二一年十二月三十一日，本集團借款中約25.2% (二零二零年：28.4%) 以固定利率計息，對沖後餘款則以浮動利率計息。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無持有任何金融工具作對沖或投機用途。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團抵押若干資產以作為本集團銀行信貸額度及提供予本集團物業之買家承辦按揭貸款融資作擔保。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值約為64.72億港元 (二零二零年：71.49億港元) 之存貨；及
- ii. 一家附屬公司之100%權益。

財務擔保及或然負債

於二零二一年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達111.89億港元 (二零二零年：68.05億港元)。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團之僱員總數 (包括董事) 上升5.1% 至1,250名 (二零二零年：1,189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。截至二零二一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約為5.48億港元 (二零二零年：4.02億港元)。

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，有關購股權計劃之詳情，將列載於本公司二零二一年年報內。

於二零二一年十二月三十一日，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

末期股息及特別股息

董事建議向於二零二二年六月十日（星期五）名列本公司股東名冊的股東，派付現金末期股息每股1.0港仙，以及特別股息每股1.0港仙，合共每股2.0港仙（二零二零年：末期股息每股1.0港仙，以及特別股息每股1.0港仙，合共每股2.0港仙）。

待於股東週年大會上取得股東批准後，股息支票約於二零二二年七月八日（星期五）左右寄予股東。

就末期股息及特別股息事宜暫停辦理股份過戶登記手續

為確定可獲派建議之末期股息及特別股息的股東名單，本公司將由二零二二年六月八日（星期三）起至二零二二年六月十日（星期五）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲獲派建議之末期股息及特別股息者，請將有關股票連同已填妥之過戶表格，最遲於二零二二年六月七日（星期二）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。

股東週年大會

本公司將於二零二二年五月二十六日（星期四）召開股東週年大會（「二零二二年股東週年大會」）。二零二二年股東週年大會之通告將載入股東通函內，並連同二零二一年年報一併寄給股東。

就二零二二年股東週年大會事宜暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二二年五月二十三日（星期一）起至二零二二年五月二十六日（星期四）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲出席二零二二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，最遲於二零二二年五月二十日（星期五）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

董事認為本公司於二零二一年十二月三十一日止年度之任何時間，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四企業管治守則（截至二零二一年十二月三十一日之版本）所載之守則條文，惟與守則條文第A.2.1條及A.4.2條有所偏離者除外。

為填補臨時空缺而獲本公司委任之董事（主席及董事總經理除外），均須於獲委任後之首次股東週年大會上接受股東選舉，此偏離守則條文第A.4.2條要求所有為填補臨時空缺而被委任之上市公司董事，應在獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉之條文。此外，每名董事（包括有指定任期之董事）須按該守則條文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。

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，確認彼等於截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之本集團綜合財務報表，並已審閱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，批准本集團截至二零二一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二零二一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二零二一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，二零二二年三月二十四日

本公司之二零二一年年報(當中載有：企業管治報告、董事會報告及截至二零二一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，本公司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馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士。