

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零二一年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	4	10,064,529	12,885,638
銷售成本		(9,011,215)	(10,500,165)
毛利		1,053,314	2,385,473
其他收入	5	126,839	91,590
投資物業公允值變動		(68,814)	(153,467)
銷售及營銷費用		(394,500)	(468,420)
行政及其他開支		(582,408)	(695,485)
存貨減值(撥備)/減值回撥		(550,403)	47,598
預期信貸虧損模型項下回撥/(確認)之減值虧損淨額		1,145	(13,640)
財務收入		178,863	249,115
財務成本		(138,144)	(163,076)
分佔聯營公司業績		(786,422)	(264,007)
分佔合營公司業績		137,773	48,253
除稅前(虧損)/溢利		(1,022,757)	1,063,934
所得稅開支	7	(337,467)	(432,127)
本年度(虧損)/溢利	6	(1,360,224)	631,807
本年度(虧損)/溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		(1,362,468)	89,209
永久資本工具持有人		45,197	164,996
非控股股東權益		(42,953)	377,602
		(1,360,224)	631,807
本公司股權持有人應佔之每股(虧損)/盈利，港仙			
基本	9	(40.71)	2.67
攤薄	9	(40.71)	2.67

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度(虧損)/溢利	<u>(1,360,224)</u>	<u>631,807</u>
其他全面(支出)/收入		
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	(2,521,773)	820,438
現金流對沖的對沖工具之公允值收益	54,709	36,407
分佔聯營公司其他全面(支出)/收入	(249,951)	97,917
分佔合營公司其他全面(支出)/收入	(23,784)	6,688
	<u>(2,740,799)</u>	<u>961,450</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	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	(182,343)	(267,345)
	<u>(179,617)</u>	<u>(227,921)</u>
本年度其他全面(支出)/收入，已扣除稅項	<u>(2,920,416)</u>	<u>733,529</u>
本年度全面(支出)/收入總額	<u>(4,280,640)</u>	<u>1,365,336</u>
本年度全面(支出)/收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(3,133,994)	487,604
永久資本工具持有人	(162,576)	234,811
非控股股東權益	(984,070)	642,921
	<u>(4,280,640)</u>	<u>1,365,336</u>

綜合財務狀況表

二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		662,273	487,803
投資物業		2,774,432	2,664,793
於聯營公司之權益		2,269,633	3,306,006
於合營公司之權益		341,852	227,863
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		401,428	555,433
其他財務資產		31,270	—
其他應收款項		9,039	9,813
遞延稅項資產		754,807	871,999
非流動資產總額		<u>7,244,734</u>	<u>8,123,710</u>
流動資產			
存貨		39,506,138	43,113,619
預付款項、貿易及其他應收款項	10	11,009,807	12,522,896
預付所得稅		818,011	876,091
合約資產		144,360	286,253
合約成本		238,300	217,454
受限制現金及銀行存款		724,314	1,077,095
不受限制現金及銀行存款		7,701,361	10,956,126
流動資產總額		<u>60,142,291</u>	<u>69,049,534</u>
資產總額		<u><u>67,387,025</u></u>	<u><u>77,173,244</u></u>
權益			
股本		334,691	334,691
儲備	11	6,484,838	9,685,770
本公司股權持有人應佔之權益		6,819,529	10,020,461
永久資本工具		—	2,448,182
非控股股東權益		9,992,569	10,649,268
權益總額		<u>16,812,098</u>	<u>23,117,911</u>
非流動負債			
借款		17,176,328	14,469,201
其他應付款項	12	250,256	—
遞延稅項負債		316,495	370,398
租賃負債		10,021	16,390
其他財務負債		—	4,571
非流動負債總額		<u>17,753,100</u>	<u>14,860,560</u>
流動負債			
借款		7,132,439	6,547,465
貿易及其他應付款項	12	13,581,206	15,656,127
合約負債		11,415,551	15,848,803
租賃負債		18,893	35,115
應付稅項		673,738	1,088,395
其他財務負債		—	18,868
流動負債總額		<u>32,821,827</u>	<u>39,194,773</u>
負債總額		<u><u>50,574,927</u></u>	<u><u>54,055,333</u></u>
權益及負債總額		<u><u>67,387,025</u></u>	<u><u>77,173,244</u></u>
流動資產淨值		<u><u>27,320,464</u></u>	<u><u>29,854,761</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>34,565,198</u></u>	<u><u>37,978,471</u></u>

附註

二零二二年十二月三十一日

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)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3號之修訂
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

對框架概念之提述
物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
虧損性合約 — 履行合約的成本
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

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) 香港財務報告準則第3號之修訂以二零一八年六月頒佈的*財務報告框架概念*（「*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。本集團已對二零二二年一月一日或之後發生的業務合併追溯應用該等修訂。由於年內發生的業務合併並無產生該等修訂範圍內的或然資產、負債及或然負債，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。
- (b) 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香港會計準則第2號存貨所釐定之該等項目之成本。本集團已對二零二二年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於物業、廠房及設備在可供使用前並無產生可供銷售項目，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。
- (c) 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。本集團已對二零二二年一月一日尚未履行其所有責任的合約追溯應用該等修訂，並無識別出虧損性合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。

(d) 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財務負債之條款是否實質上不同於原財務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。本集團已自二零二二年一月一日起追溯應用該等修訂。由於本集團的財務負債於年內並無修訂或交換，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何重大影響。

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新訂及經修訂的香港財務報告準則。

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16號之修訂	售後租回的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{1、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 ⁶
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」) ^{2、4}
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約的非流動負債(「二零二二年修訂」) ²
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 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二四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 由於二零二二年修訂，二零二零年修訂的生效日期已遞延至二零二四年一月一日或之後開始的年度期間。此外，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

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

⁶ 實體於首次應用香港財務報告準則第17號時應採用該修訂所列明有關分類重疊法之過渡選擇權

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。

香港財務報告準則第16號之修訂明確計量售後回租交易產生的租賃負債所用的賣方 — 承租人之規定，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。

香港會計準則第1號分類負債為流動或非流動之修訂澄清了將負債分類為流動或非流動負債之規定，特別是確定實體是否有權將負債結算延遲至報告期後至少12個月。負債的分類不受實體行使其推遲清償負債的權利的可能性的影響。修訂亦澄清被視為清償債務的情況。於二零二二年，香港會計師公會頒佈二零二二年修訂，進一步澄清在貸款安排產生的負債契約中，只有實體必須於報告日期或之前遵守的契約方會影響該負債的流動或非流動分類。此外，二零二二年修訂要求將貸款安排產生的負債歸類為非流動負債的實體在有權推遲結算該實體於報告期後12個月內遵守未來契約的負債時進行額外披露。該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。允許提前採用。提前應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。由於香港財務報告準則實務公告第2號之修訂提供的指引為非強制性，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。該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，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。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。

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團變更內部報告架構，以作出有關資源分配及表現評估的決策。「證券投資」分部不再單獨列示。因此，過去在可報告經營分部下呈報之金額已經重新彙總，以與本年度的呈列保持一致。

分部收入及業績

	房地產發展		專業建築		物業投資		總額	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
收入								
總分部收入	9,874,962	12,511,033	147,538	321,444	48,286	60,168	10,070,786	12,892,645
分部間收入	—	—	—	—	(6,257)	(7,007)	(6,257)	(7,007)
對外客戶銷售	9,874,962	12,511,033	147,538	321,444	42,029	53,161	10,064,529	12,885,638
業績								
分部業績	(76,840)	1,396,636	(174,427)	(4,692)	10,691	8,821	(240,576)	1,400,765
未分配企業開支， 淨額							(174,251)	(207,116)
財務收入							(414,827)	1,193,649
財務成本							178,863	249,115
分佔聯營公司業績							(138,144)	(163,076)
分佔合營公司業績							(786,422)	(264,007)
							137,773	48,253
除稅前(虧損)/溢利							(1,022,757)	1,063,934

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(虧損)/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		總額	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元 (經重列)
資產								
分部資產	<u>58,273,797</u>	<u>67,125,762</u>	<u>190,449</u>	<u>376,585</u>	<u>2,084,007</u>	<u>2,099,569</u>	<u>60,548,253</u>	69,601,916
未分配企業資產							<u>6,838,772</u>	<u>7,571,328</u>
資產總額							<u>67,387,025</u>	<u>77,173,244</u>
負債								
分部負債	<u>49,213,791</u>	<u>52,070,383</u>	<u>98,193</u>	<u>179,234</u>	<u>13,675</u>	<u>11,702</u>	<u>49,325,659</u>	52,261,319
未分配企業負債							<u>1,249,268</u>	<u>1,794,014</u>
負債總額							<u>50,574,927</u>	<u>54,055,333</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，但不包括稅項及相關其他應付款項。

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
數額計入分部損益或分部資產：												
於聯營公司之權益	2,269,633	3,306,006	—	—	—	—	2,269,633	3,306,006	—	—	2,269,633	3,306,006
於合營公司之權益	341,852	227,863	—	—	—	—	341,852	227,863	—	—	341,852	227,863
資本開支	12,637	264,633	96	—	27	39	12,760	264,672	11,098	698	23,858	265,370
已確認之折舊	40,505	49,376	57	54	334	377	40,896	49,807	5,104	5,453	46,000	55,260
投資物業公允價值變動	53,014	135,767	—	—	15,800	17,700	68,814	153,467	—	—	68,814	153,467
存貨減值撥備/(減值回撥)淨額	550,403	(47,598)	—	—	—	—	550,403	(47,598)	—	—	550,403	(47,598)
預期信貸虧損模型項下(回撥)/確認之減值虧損淨額	—	—	—	—	(1,145)	13,640	(1,145)	13,640	—	—	(1,145)	13,640

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
對外銷售	194,432	378,002	9,870,097	12,507,636	10,064,529	12,885,638
非流動資產總額	2,147,434	2,175,599	3,900,756	4,510,866	6,048,190	6,686,465

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自客戶合約的收入	10,022,500	12,832,477
其他來源的收入		
來自投資物業的租賃及管理費收入	42,029	53,161
	<u>10,064,529</u>	<u>12,885,638</u>

5. 其他收入

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
政府資助	41,582	317
股息收益	49,081	59,922
收取同系附屬公司之管理費收入	2,794	4,813
其他	33,382	26,538
	<u>126,839</u>	<u>91,590</u>

6. 本年度(虧損)/溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已售出物業成本(i)	8,703,169	10,196,779
專業建築成本	294,145	291,474
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	13,901	11,912
折舊	46,000	55,260
核數師酬金	4,150	3,650
僱員福利支出(包括董事酬金)	290,771	323,565
存貨減值撥備/(減值回撥)	550,403	(47,598)
匯兌虧損淨額	23,808	5,949

(i) 已售出物業成本中包括265,389,000港元(二零二一年：619,054,000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% (二零二一年：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 (二零二一年：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% (二零二一年：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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	120,574	842,018
中國土地增值稅	188,898	13,934
香港利得稅	67	21
	<u>309,539</u>	<u>855,973</u>
遞延稅項	27,928	(423,846)
	<u>337,467</u>	<u>432,127</u>

8. 股息

董事不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的股息 (二零二一年：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)。

就截至二零二一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 (二零二一年：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) 於本年度已確認分派。

9. 每股(虧損)/盈利 — 基本及攤薄

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司股權持有人應佔(虧損)/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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(1,362,468)</u>	<u>89,209</u>
	二零二二年 股數 千股	二零二一年 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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項，淨額(a)	140,525	139,732
按金	153,450	211,351
預付款項(b)	744,158	891,132
預付土地成本(c)	781,192	1,969,482
應收一家同系附屬公司款項	2,687	—
應收聯營公司款項	955,518	1,052,958
應收合營公司款項	2,751,595	3,054,411
應收附屬公司之非控股股東款項	5,244,098	4,962,606
其他	<u>236,584</u>	<u>241,224</u>
	<u>11,009,807</u>	<u>12,522,896</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90日內	119,632	109,665
91至180日	3,784	3,006
181日至一年	1,848	7,532
一年至兩年	31,960	22,020
兩年以上	<u>26,978</u>	<u>43,048</u>
	184,202	185,271
減：減值撥備	<u>(43,677)</u>	<u>(45,539)</u>
	<u>140,525</u>	<u>139,732</u>

- (b) 於二零二二年十二月三十一日，預付款項包括預付其他稅項及其他費用約684,852,000港元(二零二一年：845,219,000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
於二零二一年一月一日 之結餘	4,275,172	515,336	769	265,041	(59,846)	4,359	(296,986)	(259,464)	4,819,879	9,264,260
透過其他全面收益按公允 值計量之財務資產所產 生之公允價值虧損	—	—	—	(267,345)	—	—	—	—	—	(267,345)
現金流對沖的對沖工具之 公允價值收益	—	—	—	—	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
出售於一家附屬公司部分 權益之收益	—	—	—	—	—	—	844	—	—	844
支付二零二零年末期股息 年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(66,938)	(66,938)
	—	—	—	—	—	—	—	—	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>
透過其他全面收益按公允 值計量之財務資產所產 生之公允價值虧損	—	—	—	(182,343)	—	—	—	—	—	(182,343)
現金流對沖的對沖工具之 公允價值收益	—	—	—	—	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>

12. 貿易及其他應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(a)	2,413,338	3,188,827
應付保固金	26,697	21,972
應計建築費用、其他應計費用及其他應付款項	5,832,214	6,470,109
已收租金按金	10,410	8,927
應付同系附屬公司款項	2,613,562	1,090,401
應付附屬公司非控股股東款項	585,540	2,054,568
應付聯營公司款項	2,021,119	2,463,129
應付一家合營公司款項	57,219	41,666
遞延收入(b)	271,363	316,528
	<u>13,831,462</u>	<u>15,656,127</u>
減：非流動負債項下之1年後攤銷之遞延收入	<u>(250,256)</u>	<u>—</u>
流動負債項下之1年內應付之金額	<u>13,581,206</u>	<u>15,656,127</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
90日內	1,205,235	1,503,667
91至180日	181,691	388,955
181日至一年	531,540	974,484
一年至兩年	340,507	98,687
兩年以上	154,365	223,034
	<u>2,413,338</u>	<u>3,188,827</u>

(b) 遞延收入

於二零二二年十二月三十一日，計入遞延收入的為政府對其資產建設成本的資助268,131,000港元(二零二一年：312,500,000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。

13. 比較金額

若干比較金額重新分類，以與本年度的呈列保持一致。

管理層討論及分析

經營回顧

概述

二零二二年，中國多地疫情反覆，封控下銷售、土拍、施工均受到一定程度影響，疊加中長期住房需求動能釋放減弱，中國房地產市場面臨前所未有的挑戰。本集團積極應對行業下行壓力，堅持精品策略、提升經營品質、加快推進向城市綜合運營商轉型發展，在行業環境極為不利的情況下，以穩健經營為首要任務。

年內，本集團收入為100.65億港元，較去年同期下降21.9%；淨虧損和歸屬於本公司股權持有人之應佔虧損分別為13.60億港元和13.62億港元。年內的虧損主要歸因於：(1)新冠疫情持續，尤以二零二二年第四季疫情反覆嚴重，珠三角地區部份房地產開發項目施工進度受到影響，以致延遲向買家交付物業；(2)年內結轉項目中低毛利率項目佔比較多，導致整體房地產發展業務的毛利率下降；(3)房地產市場疲弱，基於謹慎原則，本集團房地產發展項目計提的存貨減值有所增加；(4)新冠疫情導致經濟放緩，投資物業的租金和相關收入有所減少；及(5)按最新估算，專業建築業務有部分項目因材料及人工成本上漲導致成本超支而錄得虧損。上述之存貨減值計提屬非現金性質，集團整體財政狀況維持穩健，保持三道紅線「綠檔」地位。

業務發展情況

(一)房地產發展

合約銷售

年內，國內新冠肺炎疫情多點散發，部分區域防控形勢嚴峻，線下看房受到阻礙，銷售中心暫停對外開放，住宅市場銷售疲弱，導致本公司二零二二年度合約銷售額下滑。

本公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司之二零二二年度合約銷售額較去年同期下降48.8%至133.0億元人民幣(二零二一年：260.0億元人民幣)，合約銷售總樓面面積(「總樓面面積」)較去年同期下降43.5%至560,000平方米(二零二一年：992,000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			
	二零二二年		二零二一年	
	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	4,087	177,884	3,780	192,483
長三角地區	3,890	94,089	11,612	286,427
華中地區	1,360	125,793	2,679	252,231
成渝地區	753	64,536	1,496	88,436
珠三角地區(包括香港)	3,211	97,273	6,441	172,871
總計	13,301	559,575	26,008	992,448

收入

年內施工進度因疫情而有所延誤，珠三角地區部份房地產開發項目受到影響，共計約58億元人民幣的銷售額未能按計劃於二零二二年度進行結轉。房地產項目結轉規模減少，使房地產發展業務收入較去年同期下降21.1%至98.75億港元(二零二一年：125.11億港元)，收入主要源自華中及成渝地區之房地產發展項目。房地產發展業務的毛利率較去年同期下降6.6個百分點至11.9%(二零二一年：18.5%)，主要是年內結轉毛利率較低的房地產發展項目佔比較多所致。

(二) 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。年內，瑞和香港採取相對保守的投標策略，藉以控制風險，因此未有承接新的項目。

由於年內在建項目減少，以及項目進度因疫情持續而延誤，專業建築業務收入較去年同期下降54.0%至1.48億港元(二零二一年：3.22億港元)。專業建築業務由盈轉虧主要是由於按最新估算，部份項目因材料及人工成本上漲而導致成本超支所致。

(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。於二零二二年十二月三十一日，LKF29之出租率為93.2%(二零二一年：91.8%)，出租率相對理想；而零售及餐飲租戶佔比較重的中國五礦大廈空置率上升，出租率只有63.2%(二零二一年：80.3%)。年內，新冠疫情持續影響本港的投資氣氛，營商環境困難，物業投資業務收入較去年同期下降20.8%至0.42億港元(二零二一年：0.53億港元)；毛利率較去年同期下降10.7個百分點至66.9%(二零二一年：77.6%)，主要是年內租金收入減少及營運成本因大廈保養維修工程而有所增加所致。

土地儲備

於二零二二年十二月三十一日，本集團旗下44個房地產發展項目，分佈北京、廣州、深圳、香港、天津、南京、長沙、成都、蘇州、武漢、佛山、泰安、湘潭、惠州、廊坊、營口、西寧及南安等18個城市，合共可開發的總樓面面積（「土地儲備」）為7,819,000平方米。

於二零二二年十二月三十一日，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	2,613	33.4%
二線城市 ²	2,768	35.4%
三線城市 ³	<u>2,438</u>	<u>31.2%</u>
總計	<u>7,819</u>	<u>100.0%</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、泰安及南安。

地點	土地儲備 (‘000平方米)	佔土地儲備 百分比
環渤海地區	2,609	33.4%
長三角地區	332	4.2%
華中地區	1,717	22.0%
成渝地區	1,394	17.8%
珠三角地區(包括香港)	<u>1,767</u>	<u>22.6%</u>
總計	<u>7,819</u>	<u>100.0%</u>

新購土地儲備

以下為本集團於二零二二年內新購土地儲備：

地點／項目	地塊類型	本集團 所佔權益	概約總建築		平均		購入日期
			地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	總土地成本 (人民幣 百萬元)	土地成本 (每平方米 人民幣元)	
1. 南安項目	工業	70%	56,000	81,000	17	310	08/08/2022
總計			<u>56,000</u>	<u>81,000</u>	<u>17</u>	<u>310</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。該項目已獲取開發用地829畝，按照成都市未來公園社區頂層設計要求，打造居住、休閒娛樂和產業為一體的未來生活高端社區。年內建設有序，推進了生態融合、休閒消費、創新創業、共建共治共享等各項場景，整合了人文教育、綠色出行等服務資源。

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。本集團與成都市政府在該地合力構建軌道交通和航空兩大主導產業生態圈，並在該區域就生活配套、服務配套和基礎配套設施等領域展開深度合作。年內，軌交、航空兩個科創中心的建設管理工作有序推進，預計分別於二零二三年底及二零二四年底交付使用。另外，兩個科創中心招商服務及片區綜合運營服務洽談順利，服務落地工作有序推進中。

南安項目

該項目位於福建省南安市英都鎮，以閥門產業作為主導產業，並圍繞核心產業積極引進綜合產業配套，構建集生產研發、倉儲、展示、檢驗檢測服務等於一體的多功能產業空間，全方位滿足品質型企業及成長型企業的不同需求。二零二二年八月，本集團以底價競得優質產業用地83畝，開發多層廠房，重點吸引閥門和消防製造龍頭企業及優質成長型閥門配套企業入駐園區。該項目是本集團向城市綜合運營商轉型的重大成果，也為本集團戰略性佈局福建打下堅實基礎。

五礦長沙·Live二期開業

五礦長沙·Live二期已於二零二二年八月盛大開業，市場反應良好，開業當日招商簽約率92.2%。此次開業的二期重點打造了湖南省青少年體育訓練中心，結合體育業態與傳統商業，樹立全新的商業標桿，打造好吃、好看、好玩的文體娛商業綜合體。五礦長沙·Live不僅僅是購物中心，更是構建萬物互聯的全新社交生活場景，希望能夠將全新的購物與生活理念帶給每個人、每個家庭，創造出更好的生活。

獎項及榮譽

長沙五礦廣場項目獲WELL金級預認證，配套國際品牌酒店

長沙五礦廣場項目通過國際WELL建築研究院(或IWBI)的評審，正式被授予WELL預認證證書，評估結果達到金級標準。這是長沙五礦廣場項目繼LEED金級預認證後，再次獲得權威機構評級認證。長沙五礦廣場更配套國際品牌酒店，引進華中首家凱悅尚萃酒店，打造長沙湘江畔高端商務會客廳，全方位滿足商務休閒需求。

廣州江天際項目「美學體驗館」榮獲美國TITAN地產大獎

於二零二二年，廣州江天際項目售樓中心「美學體驗館」榮獲二零二二年度美國TITAN地產最高榮譽文化鉑金獎。美國TITAN地產大獎是美國國際獎項協會(IAA)旗下的全球性賽事之一，旨在表揚房地產行業內最高成就。該項目售樓中心獲得二零二二年度美國TITAN地產大獎唯一的文化鉑金獎，高度體現本集團的精品理念與行業國際理念的一致性，代表了本集團在產品開發實踐中尊重並融合地域文化的能力達到一定高度。

踐行精品戰略，提升產品質量

本集團堅定實施精品戰略，5M智慧健康體系已經應用到所有房地產開發項目，提升產品競爭力。二零二二年優質作品頻出，江天際、鷺山府、萬樾府、壹雲台、長沙五礦廣場、瀾悅溪山等15個項目獲得國內外設計大獎32項，在市場上樹立良好口碑，贏得客戶的青睞。

提升品牌影響力

於二零二二年，本集團進一步豐富品牌內涵，塑造穩健與責任的央企形象。同時，本集團加大企業形象推廣力度，攜手行業媒體資源，打造良好品牌形象，積極參加業內大型品牌活動，在行業媒體上主動發聲。年內，本集團獲得「2022房地產卓越企業表現」、「2022中國房地產品牌影響力百強企業」、「2022中國房地產品牌社會貢獻力企業」、「2022年度投資價值地產企業(20強)」及「2022年品質地產標桿企業」等多項榮譽。

新冠疫情及其對本集團業務的影響

於二零二二年，國內疫情多點散發，以致影響本集團珠三角地區部份房地產開發項目的施工進度，但整體運營保持正常。然而，新冠疫情對消費和投資意慾的影響仍然存在，導致本集團的投資物業出租率及租金收入有所下跌。總體來說，新冠疫情對本集團的整體運營暫未造成任何重大不利影響。

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

本集團於年內就綜合收入表中的經營分部進行了重新審閱及分類。鑒於證券投資業務的收入貢獻佔集團綜合收入比例逐步減少，因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度「證券投資」業務不再作單獨列示，以更好反映本集團的業務分佈。

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。二零二二年度，本集團的綜合收入為100.65億港元，較去年的128.86億港元同比下降21.9%。

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
	二零二二年		二零二一年		
	百萬港元	佔收入 百分比	百萬港元	佔收入 百分比	
房地產發展	9,875	98.1%	12,511	97.1%	-21.1%
專業建築	148	1.5%	322	2.5%	-54.0%
物業投資	42	0.4%	53	0.4%	-20.8%
總計	10,065	100.0%	12,886	100.0%	-21.9%

房地產發展業務收入同比下降21.1%至98.75億港元(二零二一年：125.11億港元)，佔本集團綜合收入的98.1%。房地產發展業務收入減少，主要是年內工程進度受疫情拖累，珠三角地區部分房地產發展項目受到影響，當中共計約58億元人民幣的銷售額未能按計劃於二零二二年度進行結轉。

專業建築業務收入較去年同期下降54.0%至1.48億港元(二零二一年：3.22億港元)，佔本集團綜合收入的1.5%。專業建築業務收入下降主要是由於年內在建項目減少，以及項目進度因疫情持續而延誤。

物業投資業務收入較去年同期下降20.8%至0.42億港元(二零二一年：0.53億港元)，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，而收入下降主要是受到新冠疫情衝擊及香港經濟放緩影響，致使中國五礦大廈空置率增加，影響整體租金及有關收入。

本集團整體毛利率由去年同期的18.5%下降至10.5%，主要由於年內房地產發展業務結轉毛利率較低的項目佔比較多、專業建築業務出現虧損，以及物業投資業務毛利率下降所致。

其他收入

本集團的其他收入按年增加38.0%至1.27億港元(二零二一年：0.92億港元)，主要由於本集團確認於中國內地的約0.4億港元政府資助。

投資物業公允值變動

年內，本集團投資物業公允值虧損較去年同期下降54.9%至0.69億港元(二零二一年：1.53億港元)。年內公允值虧損主要來自泰安項目之虧損0.53億港元。

銷售及營銷費用

本集團的銷售及營銷費用較去年同期下降15.6%至3.95億港元(二零二一年：4.68億港元)，主要由於年內房地產收入及合約銷售額下降導致銷售佣金和相關營銷費用減少所致。年內，銷售佣金佔銷售及營銷費用總額的51.6%。

行政及其他開支

本集團的行政及其他開支較去年同期下降16.3%至5.82億港元(二零二一年：6.95億港元)，主要由於年內本集團嚴格控制行政費用支出。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%。

存貨減值撥備

年內，房地產市道低迷，部分項目所在區域的市場銷售去化緩慢、銷售額出現了不同程度的下滑，對產品的銷售預期和價格都有明顯影響。本集團基於謹慎性原則對存在減值跡象的存貨計提減值撥備5.50億港元。

財務成本

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團財務成本總額為9.61億港元，較去年度的8.27億港元增長16.2%，主要由於年內貸款增加及銀行利率上升。由於本年利息資本化比率上升，使年內計入損益表之財務成本較去年同期下降15.3%至1.38億港元(二零二一年：1.63億港元)。年內，本集團之加權平均借貸成本上升0.5個百分點至4.1%。

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上升2.0倍至7.86億港元(二零二一年：2.64億港元)，主要是由於年內一家聯營公司因應市場情況而對存貨進行減值，本集團按股比應佔存貨減值錄得虧損7.09億港元(二零二一年：0.46億港元)所致。

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上升1.9倍至1.38億港元(二零二一年：0.48億港元)，年內分佔利潤主要來自長三角地區個別合營項目結轉收入所致。

本公司股權持有人應佔虧損及核心溢利

綜合以上各種原因，本集團年內轉盈為虧，錄得淨虧損13.60億港元(二零二一年：淨利潤6.32億港元)。本公司股權持有人應佔虧損為13.62億港元(二零二一年：本公司股權持有人應佔利潤0.89億港元)。每股基本虧損為40.71港仙(二零二一年：每股基本盈利2.67港仙)。本公司股權持有人應佔核心溢利⁴為1.07億港元(二零二一年：3.56億港元)。

財務狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團資產總額下降12.7%至673.87億港元(二零二一年：771.73億港元)；淨資產下降27.3%至168.12億港元(二零二一年：231.18億港元)。淨資產下降主要由於本集團於年內償還24.48億港元之永久資本工具，加上錄得本公司股權持有人應佔虧損13.62億港元、匯兌儲備下降16.47億港元，以及財務資產之公允值虧損1.82億港元所致。

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28.0%至114.16億港元(二零二一年：158.49億港元)，主要是本集團年內確認收入較新增合同銷售回款較多所致。

本集團的財務狀況保持穩健，「三道紅線」保持綠檔。年內，本集團資產負債率(總負債對總資產)為75.1%(二零二一年：70.0%)。資產負債率上升5.1個百份點，主要由於本集團於年內償還24.48億港元之永久資本工具，因人民幣貶值，以人民幣計價的資產賬面值於

附註：

4. 「本公司股權持有人應佔核心溢利」不包括存貨減值撥備／回撥、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及應收賬款減值回撥／撥備。

換算為港元時有所減少，以及借款增加所致。剔除合約負債及遞延收入的資產負債率為69.8%（二零二一年：62.1%）。淨負債率（債務淨額對權益總額）為94.5%（二零二一年：38.9%）。

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，本集團於二零二二年六月與若干銀行簽訂一項35億港元4年期俱樂部貸款協議，貸款款項用作現有借款再融資。境內融資方面，本集團完成數筆開發貸款及於中國銀行間市場非公開發行人民幣8億元定向債務融資工具。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狀況。

本集團於二零二二年十二月三十一日之借款總額為243.09億港元（二零二一年：210.17億港元），當中主要包括銀行借款及債券。借款總額上升主要來自房地產開發項目的非控股股東之貸款、開發貸款及企業貸款。本集團之加權平均借貸成本上升0.5個百分點至4.1%（二零二一年：3.6%）。

本集團之借款到期情況如下：

	二零二二年十二月三十一日		二零二一年十二月三十一日	
	百萬港元	佔借款百分比	百萬港元	佔借款百分比
一年內	7,132	29.3%	6,547	31.2%
第二年	6,717	27.6%	4,179	19.9%
第三年至第五年	10,460	43.1%	9,395	44.7%
超過五年	—	0.0%	896	4.2%
總計	24,309	100.0%	21,017	100.0%

本集團之借款貨幣情況如下：

	二零二二年十二月三十一日		二零二一年十二月三十一日	
	百萬港元	佔借款百分比	百萬港元	佔借款百分比
人民幣	5,686	23.4%	2,227	10.6%
港元	15,317	63.0%	15,487	73.7%
美元	3,306	13.6%	3,303	15.7%
總計	24,309	100.0%	21,017	100.0%

年內，經扣除以資本化方式撥入發展中物業8.23億港元(二零二一年：6.64億港元)後，於損益表內確認之財務成本為1.38億港元(二零二一年：1.63億港元)。

於二零二二年十二月三十一日，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)77.01億港元(二零二一年：109.56億港元)，其中97.7%、1.9%及0.4%(二零二一年：97.5%、2.1%及0.3%)分別以人民幣、港元及美元列值。本集團於二零二二年十二月三十一日尚未使用之銀行融資額度為71.41億港元(二零二一年：43.60億港元)。

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，本集團已訂立一份利率掉期合約，

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。於二零二二年十二月三十一日，本集團借款中23.0%（二零二一年：25.2%）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，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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作擔保之抵押品。本集團已抵押之資產包括：

- i. 賬面值約為127.29億港元（二零二一年：64.72億港元）之存貨；
- ii. 賬面值約為1.95億港元（二零二一年：零港元）之物業、廠房及設備；
- iii. 公允值約為1.86億港元（二零二一年：零港元）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

於二零二二年十二月三十一日，就授予本集團部份物業買家之按揭貸款而給予銀行之擔保達89.19億港元（二零二一年：111.89億港元）。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

於二零二二年十二月三十一日，本集團之僱員總數（包括董事）下降3.12%至1,211名（二零二一年：1,250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。截至二零二二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4.68億港元（二零二一年：5.48億港元）。

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，將列載於本公司二零二二年年報內。

於二零二二年十二月三十一日，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

股東週年大會

本公司將於二零二三年六月六日（星期二）召開股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）。二零二三年股東週年大會之通告將載入股東通函內，並連同二零二二年年報一併寄給股東。

就二零二三年股東週年大會事宜暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席二零二三年股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二三年六月一日（星期四）起至二零二三年六月六日（星期二）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲出席二零二三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，最遲於二零二三年五月三十一日（星期三）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

董事認為本公司於二零二二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十四企業管治守則（「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二零二二年五月二十六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，確認彼等於截至二零二二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二零二二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，批准本集團截至二零二二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二零二二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二零二二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，二零二三年三月二十三日

本公司之二零二二年年報(當中載有：企業管治報告、董事會報告及截至二零二二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。