

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)

截至二零一九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」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一八年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	3	11,261,431	10,930,824
銷售成本		(8,588,071)	(7,044,153)
毛利		2,673,360	3,886,671
其他收入、其他收益及虧損	5	103,616	126,207
投資物業公允值變動		107,550	134,052
銷售及營銷費用		(242,035)	(175,506)
行政及其他開支		(567,088)	(539,148)
預期信貸虧損模型項下 減值撥回/（減值虧損），扣除撥回		3,832	(6,514)
財務收入		221,744	189,019
財務成本		(26,739)	(137,524)
分佔聯營公司業績		(3,761)	(10,531)
分佔合營公司業績		(10,380)	(3,310)
除稅前溢利		2,260,099	3,463,416
所得稅開支	6	(907,516)	(1,716,273)
本年度溢利	4	1,352,583	1,747,143
本年度溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		942,689	934,964
永久資本工具持有人		219,089	184,362
非控股股東權益		190,805	627,817
		1,352,583	1,747,143
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利，港仙			
基本	7	28.17	27.94
攤薄	7	28.17	27.93

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利	<u>1,352,583</u>	<u>1,747,143</u>
除稅後其他全面收入/(支出)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
匯兌差額	(485,635)	(902,215)
現金流對沖的對沖工具之公允值虧損	(36,033)	(45,994)
分佔聯營公司其他全面支出	(25,155)	(55,635)
分佔合營公司其他全面支出	<u>(1,947)</u>	<u>(4,407)</u>
	<u>(548,770)</u>	<u>(1,008,251)</u>
其後不會重新分類至損益之項目：		
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產重估 所產生之公允值收益	<u>587,698</u>	<u>18,437</u>
本年度其他全面收入/(支出)	<u>38,928</u>	<u>(989,814)</u>
本年度除稅後全面收入總額	<u>1,391,511</u>	<u>757,329</u>
本年度除稅後全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	1,092,306	214,924
永久資本工具持有人	168,525	71,312
非控股股東權益	<u>130,680</u>	<u>471,093</u>
	<u>1,391,511</u>	<u>757,329</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		262,791	196,512
投資物業		2,366,668	2,256,393
於聯營公司之權益		1,123,361	1,152,277
於合營公司之權益		84,701	97,028
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		1,398,952	811,254
其他財務資產		–	30,091
遞延稅項資產		639,144	778,610
		<u>5,875,617</u>	<u>5,322,165</u>
流動資產			
存貨		24,723,350	25,787,021
預付款項、貿易及其他應收款項	9	13,934,151	11,868,354
合約資產		500,439	453,833
合約成本		15,237	12,275
其他財務資產		19,771	–
受限制現金及銀行存款		42,702	201,353
不受限制現金及銀行存款		3,850,098	3,607,776
		<u>43,085,748</u>	<u>41,930,612</u>
資產總額		<u>48,961,365</u>	<u>47,252,777</u>
權益			
股本		334,691	334,691
儲備	10	8,859,154	8,033,017
本公司股權持有人應佔之權益		9,193,845	8,367,708
永久資本工具		3,803,647	3,854,289
非控股股東權益		3,269,226	2,588,454
權益總額		<u>16,266,718</u>	<u>14,810,451</u>
負債			
非流動負債			
借款		9,491,281	14,039,272
遞延稅項負債		134,818	133,288
租賃負債		71,742	–
其他財務負債		25,713	–
其他負債		–	223
		<u>9,723,554</u>	<u>14,172,783</u>
流動負債			
借款		7,262,623	1,015,365
貿易及其他應付款項	11	10,906,885	10,682,838
合約負債		4,553,520	6,119,742
遞延收入		4,064	5,461
租賃負債		16,598	–
應付稅項		227,403	446,137
		<u>22,971,093</u>	<u>18,269,543</u>
負債總額		<u>32,694,647</u>	<u>32,442,326</u>
權益及負債總額		<u>48,961,365</u>	<u>47,252,777</u>
流動資產淨值		<u>20,114,655</u>	<u>23,661,069</u>
資產總額減流動負債		<u>25,990,272</u>	<u>28,983,234</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。中華人民共和國（「中國」）為本集團業務之主要市場。

本公司為一家在百慕達註冊成立之有限公司。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，一家在中國內地成立的公司。

除非另有註明，此綜合財務報表以港元列值，與本公司之功能貨幣相同。

2. 編製基準及會計政策

綜合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」）編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

編製此等綜合財務報表時所採用之主要會計政策載於下文。除另有註明外，此等政策在所呈報之所有年度內貫徹應用。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及財務工具於各報告期末作出公允值計量。

於本年度，本集團首次採納以下香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 23 號	所得稅處理的不確定因素
香港財務報告準則第 9 號之修訂	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第 19 號之修訂	計劃修改、縮減或結算
香港會計準則第 28 號之修訂	於聯營公司或合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進

除下文所述外，採納本年度新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載披露構成任何重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第 16 號租賃導致的影響及會計政策的變動

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號已取代香港會計準則第 17 號「租賃」（「香港會計準則第 17 號」）及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 4 號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合同應用香港財務報告準則第 16 號，而並無對先前並未識別為包括租賃的合同應用此準則。因此，本集團並未重新評估於首次應用日前已經存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合同而言，本集團根據香港財務報告準則第 16 號所載規定應用租賃的定義評估合同是否包括租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第 16 號，而累計影響於首次應用日（二零一九年一月一日）確認。

於二零一九年一月一日，本集團應用香港財務報告準則第 16 號 C8(b)(ii) 過渡條文，按金額相等於經任何預付或應計租賃付款調整的相關租賃負債確認額外租賃負債及使用權資產。於首次應用日的任何差額於期初留存溢利確認，且並無重列比較資料。

於過渡期間根據香港財務報告準則第 16 號應用經修定追溯法時，本集團對先前根據香港會計準則第 17 號分類為經營租賃的租賃，按逐項租賃安排為基準，在相關租賃合同範圍內應用以下可行權宜方法：

- i. 應用香港會計準則第 37 號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱的替代方法，以評估租賃是否為虧損性租賃；
- ii. 就租期為自首次應用之日起 12 個月內結束的租賃，選擇不確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 對於相若經濟環境中，相若類別相關資產的相若剩餘條款的租賃組合應用單一貼現率。具體而言，於中國內地的若干物業租賃的貼現率乃以組合基準釐定；及
- iv. 本集團根據於首次應用日的事實及情況，以釐定租賃條款中的具有延期及終止選擇權。

在確認先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團於首次應用日已應用有關集團實體的增量借款利率。應用的加權平均增量借款利率為 5.39%。

	<u>二零一九年一月一日</u>
	千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	58,934
按相關增量借款利率折現的租賃負債	52,678
減：確認豁免－短期租賃	<u>(9,745)</u>
應用香港財務報告準則第 16 號確認的經營租賃相關的租賃負債	<u>42,933</u>
二零一九年一月一日的租賃負債	<u>42,933</u>
分析為	
流動	1,455
非流動	<u>41,478</u>
	<u>42,933</u>

自二零一九年一月一日起，以往分類為在建物業及可供出售物業的租賃土地根據香港財務報告準則第 16 號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

作為出租人

根據香港財務報告準則第 16 號之過渡條文，除本集團擔任中介出租人的分租外，本集團毋須就本集團作為出租人之租賃對過渡作出任何調整，但須自首次應用日起根據香港財務報告準則第 16 號將該等租賃入賬，且比較資料並無重列。

於應用香港財務報告準則第 16 號後，與現有租賃合約下相同相關資產有關的已訂立但於首次應用日後開始的新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂的方式入賬。該應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表概無影響。然而，於二零一九年一月一日生效，修訂後，已修訂租賃期的租賃款項於延長的租賃期內按直線法確認為收入。

售後回租

本集團作為賣方承租人

根據香港財務報告準則第 16 號過渡條文，初始應用日前訂立的售後回租交易並無重新評估。應用香港財務報告準則第 16 號後，本集團應用香港財務報告準則第 15 號的規定以評估售後回租交易是否構成銷售。

分租

於初始應用日，分租項下租賃物業乃根據主租約及分租約於當日之餘下合約期及條件，個別評估及分類為經營租賃或融資租賃。

過渡至香港財務報告準則第 16 號對二零一九年一月一日的保留溢利並無產生重大影響。

於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表確認的金額已作下列調整。概無載列不受變動影響的項目。

	先前匯報 於二零一八年十二月三十一日 的賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年一月一日 根據香港財務報告準則 第16號的賬面值 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	196,512	42,933	239,455
非流動負債			
租賃負債	—	41,478	41,478
流動負債			
租賃負債	—	1,455	1,455

3. 收入及分部資料

收入（即營業額）包括以下項目：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
物業銷售	10,329,101	9,918,725
專業建築合約收入	864,603	941,654
投資物業之租金及管理費收入	67,727	70,445
	11,261,431	10,930,824

(a) 經營分部

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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入										
總分部收入	10,329,101	9,918,725	894,945	1,044,183	73,379	75,613	—	—	11,297,425	11,038,521
分部間收入	—	—	(30,342)	(102,529)	(5,652)	(5,168)	—	—	(35,994)	(107,697)
對外客戶銷售	10,329,101	9,918,725	864,603	941,654	67,727	70,445	—	—	11,261,431	10,930,824
業績										
分部業績	2,044,622	3,371,789	(11,658)	1,609	215,542	191,744	50,646	69,121	2,299,152	3,634,263
未分配企業開支，淨額									(219,917)	(208,501)
									2,079,235	3,425,762
財務收入									221,744	189,019
財務成本									(26,739)	(137,524)
分佔聯營公司業績									(3,761)	(10,531)
分佔合營公司業績									(10,380)	(3,310)
除稅前溢利									2,260,099	3,463,416

經營分部之會計政策與本集團會計政策一致。分部業績指並無未分配企業開支、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利潤。

分部之間的收入乃按現行市場價格計算。

財務收入、財務成本及分佔聯營公司及合營公司業績是不包括在分部業績的計算中。

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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產										
分部資產	<u>40,792,490</u>	<u>40,524,343</u>	<u>985,625</u>	<u>1,049,409</u>	<u>2,211,748</u>	<u>2,027,991</u>	<u>1,398,952</u>	<u>811,254</u>	<u>45,388,815</u>	<u>44,412,997</u>
未分配企業資產									<u>3,572,550</u>	<u>2,839,780</u>
資產總額									<u>48,961,365</u>	<u>47,252,777</u>
負債										
分部負債	<u>29,482,240</u>	<u>29,161,255</u>	<u>640,621</u>	<u>740,702</u>	<u>24,704</u>	<u>23,367</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,147,565</u>	<u>29,925,324</u>
未分配企業負債									<u>2,547,082</u>	<u>2,517,002</u>
負債總額									<u>32,694,647</u>	<u>32,442,326</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、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

數額計入分部損益或分部資產：

	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	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於聯營公司之權益	1,123,361	1,152,277	—	—	—	—	—	—	1,123,361	1,152,277	—	—	1,123,361	1,152,277
於合營公司之權益	84,701	97,028	—	—	—	—	—	—	84,701	97,028	—	—	84,701	97,028
資本開支	7,983	3,709	5,094	11,814	48	354	—	—	13,125	15,877	283	340	13,408	16,217
於綜合損益表中														
確認之折舊	19,168	4,637	2,623	2,143	456	460	—	—	22,247	7,240	2,517	1,028	24,764	8,268
投資物業公允價值變動	(43,850)	—	—	—	151,400	134,052	—	—	107,550	134,052	—	—	107,550	134,052
存貨減值撥備	86,472	45,284	—	—	—	—	—	—	86,472	45,284	—	—	86,472	45,284
預期信貸虧損撥備項下 (減值撥回)減值虧損	—	—	(6,080)	6,514	2,248	—	—	—	(3,832)	6,514	—	—	(3,832)	6,514
· 扣除撥回	—	—	(6,080)	6,514	2,248	—	—	—	(3,832)	6,514	—	—	(3,832)	6,514

(b) 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
中國內地及澳門：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。非流動資產不包括財務工具及遞延稅項資產。

	香港		中國內地及澳門		總額	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
對外銷售	363,683	548,711	10,897,748	10,382,113	11,261,431	10,930,824
非流動資產總額	<u>2,267,291</u>	<u>2,085,473</u>	<u>1,570,230</u>	<u>1,616,737</u>	<u>3,837,521</u>	<u>3,702,210</u>

(c) 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. 本年度溢利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售出物業成本 (附註(i))	7,750,378	6,160,075
專業建築成本	822,161	869,540
折舊	24,764	8,268
核數師酬金	4,200	4,200
賺取租金收入之投資物業之直接營運開支	15,532	14,538
僱員福利開支 (包括董事酬金)	242,708	232,007
存貨減值撥備	86,472	45,284
匯兌收益淨額	<u>(23,109)</u>	<u>(5,451)</u>

附註：

(i) 已售出物業成本中包括 413,710,000 港元(二零一八年：368,372,000 港元)之利息支出。

5. 其他收入、其他收益及虧損

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
政府資助	1,300	2,585
股息收益	50,703	69,141
收取一家居間控股公司及最終控股公司之管理費收入	—	7,399
收取同系附屬公司之管理費收入	11,337	15,919
其他財務負債公允值變動	—	(609)
存貨轉撥至投資物業後之重估收益	—	5,623
其他	<u>40,276</u>	<u>26,149</u>
	<u>103,616</u>	<u>126,207</u>

6. 所得稅開支

香港利得稅乃以本年度源自香港之估計應課稅溢利按 16.5% (二零一八年：概無確認香港利得稅) 之稅率計算。

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% (二零一八年：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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	377,469	629,088
香港利得稅	1,323	—
土地增值稅	402,242	843,141
	781,034	1,472,229
遞延稅項	126,482	244,044
	907,516	1,716,273

7. 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。

每股攤薄盈利乃調整已發行普通股加權平均股數以假設行使本公司購股權計劃下授出之所有具攤薄效應的潛在普通股而計算。由於年內概無尚未行使之購股權，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

	二零一九年	二零一八年
已發行普通股加權平均股數（千股）	3,346,908	3,346,009
購股權調整（千股）	—	1,614
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數（千股）	3,346,908	3,347,623
本公司股權持有人應佔溢利（千港元）	942,689	934,964
每股基本盈利（港仙）	28.17	27.94
每股攤薄盈利（港仙）	28.17	27.93

8. 股息

董事建議派付末期股息每股普通股 8.0 港仙（二零一八年：8.0 港仙），其總額為 267,753,000 港元（二零一八年：267,753,000 港元）。該股息須待股東在本公司於二零二零年五月二十八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。

於年度內已確認分派截至二零一八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 267,753,000 港元，（二零一八年：截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股 6.0 港仙，總額 200,739,000 港元）。

9. 預付款項、貿易及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項，淨額 (a)	414,923	448,660
按金	55,501	63,390
預付款項 (b)	880,309	855,178
預付土地成本 (c)	4,608,941	1,986,073
貸款予一家附屬公司之一名非控股股東	2,787,988	2,951,037
應收一家聯營公司款項	58,010	837,513
應收合營公司款項	4,122,198	4,616,224
貸款予一家聯營公司	781,425	—
貸款予一家合營公司	116,770	—
應收同系附屬公司款項	9,489	—
其他	98,597	110,279
	13,934,151	11,868,354

(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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 至 90 日	128,645	209,399
91 至 180 日	110,378	55,922
181 日至一年	22,961	45,833
一年至兩年	75,072	92,846
兩年以上	124,816	96,236
	461,872	500,236
減：減值撥備	(46,949)	(51,576)
	414,923	448,660

(b) 於二零一九年十二月三十一日，預付款項包括預付稅項及其他費用約 826,753,000 港元（二零一八年：687,619,000 港元）。

(c) 於二零一九年十二月三十一日，預付土地成本指就於中國收購土地所支付予中國國土資源局之款項，而此金額將於獲頒發土地使用權證後確認為存貨。

10. 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	僱員股份 為基礎 補償儲備 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	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一八年 一月一日之結餘	4,273,883	515,336	769	1,183	235,080	76,085	4,359	(311,448)	(342,622)	3,565,549	8,018,174
發行股份	1,289	—	—	(631)	—	—	—	—	—	—	658
僱員購股權福利 重新分類	—	—	—	(552)	—	—	—	—	—	552	—
透過其他全面收益 按公允值計量之 財務資產所產生 之公允值收益	—	—	—	—	18,437	—	—	—	—	—	18,437
現金流對沖的 對沖工具 之公允值虧損	—	—	—	—	—	(45,994)	—	—	—	—	(45,994)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(692,483)	—	(692,483)
支付二零一七年 末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(200,739)	(200,739)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	934,964	934,964
於二零一八年 十二月三十一日 之結餘	4,275,172	515,336	769	—	253,517	30,091	4,359	(311,448)	(1,035,105)	4,300,326	8,033,017
透過其他全面收益 按公允值計量之 財務資產所產生 之公允值收益	—	—	—	—	587,698	—	—	—	—	—	587,698
現金流對沖的 對沖工具之 公允值虧損	—	—	—	—	—	(36,033)	—	—	—	—	(36,033)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	(402,048)	—	(402,048)
出售一家附屬公司 部份權益之收益	—	—	—	—	—	—	—	1,584	—	—	1,584
支付二零一八年 末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(267,753)	(267,753)
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	942,689	942,689
於二零一九年 十二月三十一日 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

11. 貿易及其他應付款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易、票據及合約應付款項 (a)	1,234,045	1,986,284
應付保固金	44,635	52,158
應付建築費用、其他應計費用及其他應付款項	6,904,027	5,471,033
已收租金按金	17,288	18,247
應付一家同系附屬公司款項	1,372,132	2,004,416
應付附屬公司非控股股東款項	394,732	184,721
應付聯營公司款項	940,026	965,979
	10,906,885	10,682,838

(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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 至 90 日	721,419	1,360,582
91 至 180 日	120,425	324,248
181 日至一年	148,018	152,413
一年至兩年	170,998	68,971
兩年以上	73,185	80,070
	1,234,045	1,986,284

12. 報告期後事項

二零二零年初爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19 疫情」）對香港和中國內地的整體經濟產生了一定影響。一系列預防和監控措施已經並繼續實施，無可避免地在一定程度上影響了本集團之業務和運營。

董事進行了以下初步評估：

- 當前採取的嚴格預防措施對本集團二零二零年二月及三月之房地產銷售產生了負面影響；
- 由於 COVID-19 疫情期間的租金將面臨調整，本集團投資物業之未來估值可能出現波動。

目前無法可靠及量化地估計整體之財務影響。然而，本集團將繼續關注 COVID-19 疫情之發展並評估對本集團之影響。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於二零一九年的綜合收入為 11,261,400,000 港元，較去年同期的 10,930,800,000 港元上升 3.0%。其中，房地產發展分部之收入因已完成並交付給買家之面積增加而上升 4.1% 至 10,329,100,000 港元（二零一八年：9,918,700,000 港元）；由於市場競爭激烈，專業建築分部之收入下降 8.2% 至 864,600,000 港元（二零一八年：941,700,000 港元）；物業投資分部之收入也下降 3.8% 至 67,700,000 港元（二零一八年：70,400,000 港元）。

分部收入	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零一九年		二零一八年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	10,329.1	91.7	9,918.7	90.7	4.1
專業建築	864.6	7.7	941.7	8.6	(8.2)
物業投資	67.7	0.6	70.4	0.7	(3.8)
證券投資	—	—	—	—	—
總計	11,261.4	100.0	10,930.8	100.0	3.0

分部業績	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零一九年		二零一八年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	2,044.6	88.9	3,371.8	92.8	(39.4)
專業建築	(11.6)	(0.5)	1.6	0.0	不適用
物業投資	215.5	9.4	191.8	5.3	12.4
證券投資	50.7	2.2	69.1	1.9	(26.6)
總計	2,299.2	100.0	3,634.3	100.0	(36.7)

獲確認入賬的大部分產品源於二零一六年來購入之地塊，並在推盤過程中一直受限價政策所影響，其毛利率較低，本集團整體毛利率由 35.6% 下滑至 23.7%。由於股息收益及管理費收入減少，本集團其他收入也下滑 17.9% 至 103,600,000 港元（二零一八年：126,200,000 港元）。另外，年內許多項目處於首推及早期市場推廣階段，令本集團銷售及營銷費用增加 37.9% 至 242,000,000 港元（二零一八年：175,500,000 港元）；而由於本期間存貨減值增加 41,200,000 港元，致使行政及其他開支增加 5.2% 至 567,100,000 港元（二零一八年：539,100,000 港元）。若不包括此一次性撥備，行政及其他開支較去年減少 2.7%。

於回顧年內，主要由於向聯營公司及合營公司提供借款所收取的利息增加，財務收入因而上升 17.3% 至 221,700,000 港元（二零一八年：189,000,000 港元）。由於大部分利息於年內作資本化處理，年內計入損益表之財務成本降低 80.6% 至 26,700,000 港元（二零一八年：137,500,000 港元）。此外，基於聯營公司及合營公司在建的房地產發展項目尚在初期建設階段，致使分佔聯營公司及合營公司業績虧損輕微增加 2.2% 至 14,100,000 港元（二零一八年：13,800,000 港元）。本公司股權持有人應佔溢利輕微上升至 942,700,000 港元（二零一八年：935,000,000 港元），每股基本盈利為 28.17 港仙（二零一八年：27.94 港仙）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產總額輕微上升 3.6% 至 48,961,400,000 港元（二零一八年：47,252,800,000 港元）；淨資產則增長 9.8% 至 16,266,700,000 港元（二零一八年：14,810,500,000 港元）。淨資產之上升主要有兩個原因：首先是由於透過其他全面收益按公允值計量之財務資產的公允值有所增加，其次是由於若干房地產發展項目引入合作方而增加非控股股東權益。本集團的財務狀況保持穩健，本集團資產負債率（負債總額/資產總額）為 66.8%（二零一八年：68.7%）；淨負債率為 79.1%（二零一八年：75.9%）。

房地產發展

簽約銷售額*

於二零一九年，本集團之簽約銷售總額增長約 26.8% 至 8,644,000,000 元人民幣（二零一八年：6,818,000,000 元人民幣），簽約銷售總樓面面積（「總樓面面積」）上升約 3.1% 至 459,000 平方米（二零一八年：445,000 平方米），簽約銷售單位數量下降 15.9% 至 4,568 個單位（二零一八年：5,430 個單位），平均售價（「平均售價」）上升約 22.9% 至每平方米約為 18,800 元人民幣（二零一八年：每平方米 15,300 元人民幣），本集團簽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。

二零一八年及二零一九年之簽約銷售額按項目劃分的分析表列如下：

項目	截至十二月三十一日止年度					
	二零一九年			二零一八年		
	簽約金額 (人民幣 百萬元)	簽約 總樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)	簽約金額 (人民幣 百萬元)	簽約 總樓面面積 (平方米)	平均售價 (每平方米 人民幣元)
北京如園 [#]	16	5,450	2,945	1,387	25,537	54,318
營口五礦·鉑海灣	301	47,612	6,321	430	65,071	6,600
廊坊哈洛小鎮 [#]	35	2,883	12,268	19	2,379	7,968
天津中國五礦商務大廈	13	1,676	7,850	—	—	—
南京五礦·九壘台 [#]	64	6,560	9,782	45	1,891	23,503
南京五礦·崇文金城	63	1,301	48,639	192	4,069	47,188
南京晏山居	39	804	48,060	160	3,154	50,827
南京五礦·瀾悅栖原	3,003	97,822	30,698	521	17,156	30,369
南京五礦·瀾悅方山	1,622	59,242	27,376	850	31,483	26,990
南京江山大境	60	1,997	30,298	—	—	—
長沙五礦·龍灣國際社區 [#]	32	1,756	18,378	195	6,987	27,913
長沙格蘭小鎮	10	966	10,467	41	4,409	9,375
長沙五礦·沁園金城	230	24,023	9,578	1,895	198,816	9,533
武漢五礦·瀾悅雲壘	350	26,830	13,027	270	21,263	12,708
武漢萬境水岸	554	41,658	13,291	—	—	—
惠州五礦·哈施塔特	858	97,041	8,845	556	55,216	10,077
佛山五礦·崇文金城	937	33,794	27,721	190	6,768	28,018
廣州萬樾台	308	4,245	72,578	67	1,013	65,671
廣州朗雲花園	149	3,636	41,001	—	—	—
總計	8,644	459,296	18,820	6,818	445,212	15,313

* 「簽約銷售額」為本集團與買家根據住房和城鄉建設部於二零零一年四月四日公佈及於二零零一年六月一日實施之商品房銷售管理辦法簽訂之銷售合同。商品房銷售包括預售及竣工後之銷售，亦包括住宅、商業及車庫之銷售。

二零一八年及二零一九年之簽約銷售平均售價之差異主要源自產品類別不同。

項目概況

地點/項目	本集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)	概約 總樓面面積 (平方米)	已竣工 總樓面面積 (平方米)	發展中 總樓面面積 (平方米)	持作日後 發展之 總樓面面積 (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	391,000	332,000	59,000	—
3. 廊坊哈洛小鎮	50.0%	550,000	1,180,000	284,000	—	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	242,000	13,000	—
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	45,000	240,000	—
11. 南京金陵府	33.9%	43,000	233,000	—	233,000	—
12. 南京江寧項目*	100.0%	61,000	128,000	—	—	128,000
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	314,000	198,000	48,000
16. 長沙南湖項目*	100.0%	22,000	131,000	—	—	131,000
17. 武漢五礦·瀾悅雲壘	100.0%	61,000	178,000	—	178,000	—
18. 武漢萬境水岸	100.0%	52,400	215,000	—	215,000	—
19. 成都青羊項目*	100.0%	22,000	55,500	—	—	55,500
珠三角地區						
20. 惠州五礦·哈施塔特	100.0%	918,000	1,440,000	272,000	416,000	752,000
21. 佛山五礦·崇文金城	100.0%	42,500	214,000	—	214,000	—
22. 廣州萬樾台	100.0%	30,600	29,000	29,000	—	—
23. 廣州茅崗路項目	51.0%	14,000	73,000	—	—	73,000
24. 廣州長嶺居項目	51.0%	72,000	252,000	—	16,000	236,000
25. 廣州朗雲花園	10.0%	57,000	133,000	—	73,000	60,000
26. 深圳坪山項目*	100.0%	31,000	118,000	—	—	118,000
27. 香港油塘項目	100.0%	10,500	53,000	—	53,000	—

* 二零一九年新增項目

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，總樓面面積約為 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，該項目已售出 100%總可售樓面面積。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 5,450 平方米。

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，已規劃總樓面面積約為 391,000 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，現處於建設階段，已於二零一九年末開始預售。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 47,612 平方米。

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，已規劃總樓面面積約為 1,180,000 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，餘下部份正處於規劃階段，項目整體完成日期暫未確定。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 2,883 平方米。

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，總樓面面積約為 183,000 平方米。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 1,676 平方米。迄今，該項目已售出 98%總可售樓面面積。

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，總樓面面積約為 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。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 6,560 平方米。

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 5 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，已規劃總樓面面積約為 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。迄今，該項目已售出 99%總可售樓面面積。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 1,301 平方米。

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，總樓面面積約為 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%總可售樓面面積。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 804 平方米。

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，已規劃總樓面面積約為 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，其中多層疊棟部分已於二零一九年第二季交付買家，高層已於二零一九年年底交付買家；第二期於二零一八

年第一季動工，其中多層疊棟部分已於二零一九年第四季交付買家，高層預計於二零二零年第二季開始銷售並於二零二零年第四季交付買家。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 97,822 平方米。

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，總樓面面積約為 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。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 59,242 平方米。

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，已規劃總樓面面積約為 285,000 平方米。該項目於二零一七年十二月動工，於二零一九年第三季開始銷售，其中低層洋房已於二零一九年第四季竣工交付，預計項目剩餘部分二零二零年第三季竣工。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 1,997 平方米。

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街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，已規劃總樓面面積約為 233,000 平方米。該項目於二零一八年第三季動工，預計於二零二零年第四季竣工並展開銷售，於二零二一年第四季交付買家。

南京江寧項目

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，最高可建樓面面積約為 128,000 平方米。目前，該項目正處於規劃階段。

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），總樓面面積約為 1,084,000 平方米。迄今，該項目已售出 99% 總可售樓面面積。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 1,756 平方米。

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，總樓面面積約為 442,000 平方米。迄今，該項目已售出 99% 總可售樓面面積。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 966 平方米。

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，已規劃總樓面面積約為 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：第一期的聯排別墅及精選高層大廈單位已竣工並交付買家；第二期已於二零一九年第四季交付買家；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，餘下商業部分正在策劃階段；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，預計於二零二一年第一季竣工並於二零二一年第四季交付買家。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 24,023 平方米。

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。該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 號線及 4 號線，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，最高可建樓面面積約為 131,000 平方米。該項目目前處於規劃階段。

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，已規劃總樓面面積約為 178,000 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三季竣工及交付買家。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 26,830 平方米。

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 52,400 平方米，已規劃總樓面面積約為 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。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 41,658 平方米。

成都青羊項目

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，該項目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，最高可建樓面面積約為 55,500 平方米。目前，該項目正處於規劃階段。

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，已規劃總樓面面積約為 1,440,000 平方米。該項目獲中國國家旅遊局評選為國家 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；第二期高層部份預計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。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 97,041 平方米。

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，已規劃總樓面面積約為 214,000 平方米。該項目將發展為以首置、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竣工並交付買家。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 33,794 平方米。

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 號線與萬博商圈的各項發展及設施，預料將為該項目增添發展優勢。該項目總地盤面積約為 30,600 平方米，已規劃總樓面面積約為 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開始預售，於二零一九年第四季竣工並開始交付買家。於二

零一九年，該項目的簽約銷售面積為 4,245 平方米。

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，已規劃總樓面面積約為 133,000 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。於二零一九年，該項目的簽約銷售面積為 3,636 平方米。

廣州茅崗路項目

茅崗路項目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，臨近已規劃的地鐵 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，已規劃總樓面面積約為 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，預計於二零二零年第三季展開預售，於二零二二年第四季竣工及交付買家。

廣州長嶺居項目

長嶺居項目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，已規劃總樓面面積約為 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，預計於二零二零年第三季展開預售，於二零二三年第四季竣工及交付買家。

深圳坪山項目

坪山項目為位於廣東省深圳坪山區馬巒街道，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，最高可建樓面面積約為 118,000 平方米。目前，該項目正處於規劃階段。

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，已規劃總樓面面積約為 53,000 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展開預售，於二零二三年第一季竣工。

土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團旗下 27 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 13 個城市，合共可開發的總樓面面積（「土地儲備」）約為 435 萬平方米。

新收購土地儲備

於二零一九年，本集團新增四項房地產發展項目，總可開發樓面面積因而增加約 432,500 平方米。新增土地儲備之成本約為 61.93 億元人民幣，平均成本約為每平方米 14,300 元人民幣。南京及長沙地區為本集團深耕區域，新增土地儲備將繼續深化公司在當地的領先地位，而首次進入深圳及成都市場將進一步提升公司在大湾区及成渝地區的品牌滲透力，繼續推進公司的快速發展。

地點/項目	地塊類型	本集團 所佔權益	佔地面積 (平方米)	概約 總樓面面積 (平方米)	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
1. 南京江寧項目	住宅	100.0%	61,000	128,000	1,880	14,700	13/11/2019
2. 深圳坪山項目	商住	100.0%	31,000	118,000	2,560	21,700	22/11/2019
3. 成都青羊項目	住宅	100.0%	22,000	55,500	833	15,000	28/11/2019
4. 長沙南湖項目	商業	100.0%	22,000	131,000	920	7,000	3/12/2019
總計				432,500	6,193	14,300	

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。於二零一九年,面對持續激烈的市場競爭狀況,該經營分部的收入下跌 8.2%至 864,600,000 港元(二零一八年:941,700,000 港元),但由於個別項目成本高於預估水平且有待相關合約方確認加賬,其扣除集團內部交易後的經營業績則錄得經營虧損約 11,600,000 港元(二零一八年:經營溢利 1,600,000 港元)。

瑞和香港近年內完成了多個政府及私人項目,工程表現在行內建立了好口碑,增加了被邀請參與投標的機會。然而,在勞工短缺、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。於二零一九年,瑞和香港取得約 1 億港元工程合約,於年底手頭合約金額約為 4 億港元。至於瑞和上海,則以經營風險管理工作放在首位。於二零一九年,瑞和上海取得超過 1.5 億元人民幣工程合約,於年底手頭合約金額約為 4.9 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,且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,由於市況較為波動,本集團的 LKF29 與新租戶簽訂租約時租金有所下調。然而,尖沙咀的中國五礦大廈的租金因出租率維持在 92.3%的較高水平,本年的呎租水平較去年錄得輕微增長。

於二零一九年,物業投資分部之收入下滑 3.8% 至 67,700,000 港元(二零一八年:70,400,000 港元)。於二零一九年十二月三十一日,LKF 29 之出租率為 85.0%(二零一八年十二月三十一日:100%),而中國五礦大廈的出租率則為 92.3%(二零一八年十二月三十一日:92.3%)。

委托資產管理

於二零一九年十二月三十一日,本集團根據委託管理服務協議錄得 3,500,000 元人民幣之管理費用收入。按照該協議,中國五礦集團有限公司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。

前景與展望

今年我們將加快推進由「地產開發商」向「城市運營商」戰略升級，走差異化、品質化發展之路。令人欣喜的是，本公司首個產城運營項目「成都大邑未來生態城」在二零年二月以優渥價格獲取了首批地塊，是產城模式發展策略的成功實踐，具有較高的可複製性且意義深遠。在中國五礦集團有限公司與成都市政府全面合作踐行新發展理念的背景下，五礦地產將依託中國五礦集團有限公司的廣泛產業資源及豐富的城市建設經驗，與大邑縣人民政府共同開發產業新城項目，實現雙方資源互補、合作共贏。同時，我們將積極開源節流，確保本公司業績目標實現新的突破。通過加快推進項目開發進度提高周轉速度，提前實現部分項目的集中結轉，並通過降低成本實現較高效益。投資方面將以穩妥為主，聚焦核心城市佈局、優中選優。一方面深耕南京、長沙等優勢區域，並適度輻射周邊優質城市；另一方面緊跟國家重點區域發展部署，加大在粵港澳大灣區、成渝城市群等新區域的拓展力度。銷售方面將切實去庫存，加快周轉並合理鋪排銷售節奏。隨著部分首次開盤項目將集中在二零二零年下半年，我們將嚴控開發節點，緊抓運營效率，確保項目實現開盤。在財務管理方面，我們將堅持穩健理財，嚴控負債率及費用支出。並根據本年度資金預算以及現金流安排，合理計劃安排供應鏈融資。加強資本運作力度，優化公司資本結構，充分發揮香港上市平台的融資優勢。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一九年內，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。

於二零一九年十二月三十一日，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）3,850,100,000 港元（二零一八年：3,607,800,000 港元），其中 77.5%、20.2%、2.3%及 0.0%（二零一八年：75.8%、15.1%、9.0%及 0.1%）分別以人民幣、港元、美元及澳門幣列值。

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。本集團於二零一九年十二月三十一日之借款總額為 16,753,900,000 港元（二零一八年：15,054,600,000 港元），當中主要包括銀行借款及債券發行。於二零一九年十二月三十一日，本集團之淨負債率（債務淨額對權益總額）為 79.1%（二零一八年：75.9%）。

本集團之加權平均借貸成本保持在約 5.02%（二零一八年：4.75%）之低水平。

本集團之借款到期情況如下：

	於十二月三十一日			
	二零一九年		二零一八年	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	7,262.6	43.3	1,015.4	6.7
第二年	2,616.4	15.6	8,067.7	53.6
第三至第五年	6,874.9	41.1	5,971.5	39.7
總計	16,753.9	100.0	15,054.6	100.0

本集團之借款貨幣如下：

	於十二月三十一日			
	二零一九年		二零一八年	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	641.4	3.8	1,153.0	7.7
港元	12,816.2	76.5	10,591.6	70.4
美元	3,296.3	19.7	3,310.0	21.9
總計	16,753.9	100.0	15,054.6	100.0

於二零一九年，經扣除以資本化方式撥入發展中物業 773,100,000 港元（二零一八年：553,800,000 港元）後，於損益內確認之財務成本為 26,700,000 港元（二零一八年：137,500,000 港元）。本集團於二零一九年十二月三十一日尚未使用之銀行融資額度為 6,126,700,000 港元（二零一八年：10,557,700,000 港元）。

匯率及利率波動的風險

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，及根據名義金額 46 億港元按固定利率每月付息。於二零一九年十二月三十一日，本集團借款中約 48.5%（二零一八年：52.5%）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，於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，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. 賬面值約為 4,946,800,000 港元（二零一八年：7,735,900,000 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

於二零一九年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 2,580,100,000 港元（二零一八年：7,538,100,000 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

於二零一九年十二月三十一日，本集團之僱員總數(包括董事)上升 15.2%至 978 名(二零一八年：849 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。截至二零一九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 389,400,000 港元(二零一八年：350,300,000 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(「二零一三年購股權計劃」)，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。二零一三年購股權計劃自採納日起十年內有效，有關二零一三年購股權計劃之詳情，將列載於本公司二零一九年年報內。

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無根據二零一三年購股權計劃授出任何購股權。

末期股息

董事建議向於二零二零年六月十日(星期三)名列本公司股東名冊的股東，派付現金末期股息每股8.0港仙(二零一八年：8.0港仙)。

股息支票約於二零二零年七月六日(星期一)左右寄予股東。

股東週年大會

本公司將於二零二零年五月二十八日(星期四)召開股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)。二零二零年股東週年大會之通告將載入股東通函內，並連同二零一九年年報一併寄給股東。

就二零二零年股東週年大會事宜暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席二零二零年股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二零年五月二十五日(星期一)起至二零二零年五月二十八日(星期四)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲出席二零二零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，最遲於二零二零年五月二十二日(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一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室)，辦理股份過戶登記手續。

就末期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的股東名單，本公司將由二零二零年六月八日(星期一)起至二零二零年六月十日(星期三)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者，請將有關股票連同已填妥之過戶表格，最遲於二零二零年六月五日(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一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室)，辦理股份過戶登記手續。

企業管治

企業管治守則

董事認為本公司於二零一九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。

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的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，確認彼等於截至二零一九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——德勤·關黃陳方會計師行商議有關截至二零一九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。審核委員會已向董事會建議，批准本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行核對本公告所載之截至二零一九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。德勤·關黃陳方會計師行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，因此德勤·關黃陳方會計師行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二零一九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。

董事會

於本公告日期，本公司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，二零二零年三月二十六日

本公司之二零一九年年報（當中載有：企業管治報告、董事會報告及截至二零一九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。