

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零二三年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	4	9,882,956	12,630,739
銷售成本		(9,277,654)	(10,458,171)
毛利		605,302	2,172,568
其他收入	5	86,147	103,892
投資物業公允值變動		(187,044)	(2,284)
銷售及營銷費用		(535,115)	(416,249)
行政及其他開支		(487,540)	(588,659)
存貨減值撥備		(1,741,066)	(503,034)
預期信貸虧損模型項下確認之減值虧損淨額		(366,246)	(173,661)
財務收入		217,336	184,386
財務成本		(534,689)	(477,416)
分佔聯營公司業績		(823,337)	(209,869)
分佔合營公司業績		59,678	33,889
除稅前(虧損)/溢利	6	(3,706,574)	123,563
所得稅開支	7	(41,823)	(649,249)
本年度虧損		(3,748,397)	(525,686)
本年度虧損歸屬於：			
本公司股權持有人		(3,520,690)	(1,015,518)
非控股股東權益		(227,707)	489,832
		(3,748,397)	(525,686)
本公司股權持有人應佔之每股虧損，港仙 基本及攤薄	9	(105.19)	(30.34)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本年度虧損	<u>(3,748,397)</u>	<u>(525,686)</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：		
匯兌差額	(350,694)	(366,903)
現金流量對沖的對沖工具之公允值虧損	(2,303)	(28,861)
分佔聯營公司其他全面支出	(26,386)	(30,840)
分佔合營公司其他全面支出	<u>(7,174)</u>	<u>(4,347)</u>
	<u>(386,557)</u>	<u>(430,951)</u>
後續期間不會重新分類至損益之其他全面收入／(支出)：		
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／ (虧損)	<u>55,515</u>	<u>(222,309)</u>
	<u>55,515</u>	<u>(222,309)</u>
本年度除稅後其他全面支出	<u>(331,042)</u>	<u>(653,260)</u>
本年度全面支出總額	<u><u>(4,079,439)</u></u>	<u><u>(1,178,946)</u></u>
本年度全面支出總額歸屬於：		
本公司股權持有人	(3,678,233)	(1,532,460)
非控股股東權益	<u>(401,206)</u>	<u>353,514</u>
	<u><u>(4,079,439)</u></u>	<u><u>(1,178,946)</u></u>

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		696,812	677,511
投資物業		2,661,098	2,806,263
於聯營公司之權益		1,125,206	2,028,924
於合營公司之權益		329,267	333,897
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		234,634	179,119
其他財務資產		106	—
其他應收款項		17,682	7,775
遞延稅項資產		335,733	458,949
非流動資產總額		5,400,538	6,492,438
流動資產			
存貨		24,699,194	33,601,789
預付款項、貿易及其他應收款項	10	7,166,458	8,821,507
預付所得稅		760,980	729,270
合約資產		68,397	191,082
合約成本		68,707	222,274
其他財務資產		—	2,409
受限制現金及銀行存款		44,787	103,640
不受限制現金及銀行存款		2,821,859	3,410,744
流動資產總額		35,630,382	47,082,715
資產總額		41,030,920	53,575,153
權益			
股本		334,691	334,691
儲備	11	1,274,145	4,952,378
本公司股權持有人應佔之權益		1,608,836	5,287,069
非控股股東權益		7,648,133	9,060,576
權益總額		9,256,969	14,347,645
非流動負債			
借款		5,388,587	8,093,545
其他應付款項	12	206,936	229,080
遞延稅項負債		156,383	204,910
租賃負債		—	2,707
非流動負債總額		5,751,906	8,530,242
流動負債			
借款		16,294,582	15,223,126
貿易及其他應付款項	12	7,546,508	9,114,886
合約負債		1,647,646	5,706,814
租賃負債		2,649	3,720
應付稅項		530,660	648,720
流動負債總額		26,022,045	30,697,266
負債總額		31,773,951	39,227,508
權益及負債總額		41,030,920	53,575,153
流動資產淨值		9,608,337	16,385,449
資產總額減流動負債		15,008,875	22,877,887

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

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，而其最終控股股東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。

本公司註冊辦事處地址及主要營業地點披露於年報公司資料一節。

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。

持續經營

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約3,748,000,000港元。於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值9,608,000,000港元。本集團的計息銀行借款及其他借款的即期部分為16,295,000,000港元，本集團的現金及現金等價物為2,822,000,000港元。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團正就若干融資協議的財務契諾違約情況從銀行取得豁免，並導致若干其他銀行借款的交叉違約。考慮到管理層編製的本集團現金流量預測、本集團的財務狀況、中國五礦及其一家同系附屬公司提供的支持、金融機構提供的未動用信貸融資以及其他財務資源，截至本報告日期，本公司董事信納本集團能於未來12個月內悉數履行其到期的財務義務。因此，綜合財務資料已按持續經營基準編製。

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16號之修訂	售後租回的租賃負債
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」)
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」)
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

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。由於本集團自首次應用香港財務報告準則第16號之日起並無不取決於指數或比率的可變租賃付款的售後回租交易，因此該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 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。

本集團已重新評估於二零二三年及二零二四年一月一日負債的條款及條件，並認定在首次應用該等修訂後其負債的流動或非流動分類維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 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。該等修訂對本集團的財務報表並無任何重大影響。

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尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。本集團擬於該等新訂及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18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量之修訂 ²
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註資 ⁴
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則會計準則之 年度改進 — 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港 財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第7號之修訂 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

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18號取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。雖然許多章節乃出自香港會計準則第1號並作出有限改動，香港財務報告準則第18號引入於損益表內呈列之新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。當中亦要求於單獨的附註中披露管理層界定的表現計量，並對主要財務報表及附註中的資料分組(匯總及拆分)及位置提出更嚴格要求。先前載於香港會計準則第1號的若干規定已轉移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變更及錯誤更正*(重新命名為香港會計準則第8號*財務報表之編製基準*)。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號*現金流量表*、香港會計準則第33號*每股盈利*及香港會計準則第34號*中期財務報告*亦作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦作出相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則之相應修訂於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，允許提早應用，並須追溯應用。本集團現正就該等新規定進行分析，並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表之呈列及披露的影響。

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經削減的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則之確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*所界定之附屬公司，且並無公共受託責任，以及須擁有一間根據香港財務報告準則編製可供公眾使用之綜合財務報表的母公司(最終或中間控股公司)。允許提早應用。本公司為一間上市公司，故並不符合選擇應用香港財務報告準則第19號的資格。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清財務資產或財務負債的終止確認日期，並引入一項會計政策選擇，在達致特定標準的情況下，終止確認於結算日期之前通過電子支付系統結算的財務負債。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特性的財務資產的合約現金流量特性。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特性的財務資產及合約掛鈎工具進行分類的規定。該等修訂亦包括對指定為透過其他全面收益按公允值計量之權益工具及具有或然特性的金融工具之投資的額外披露。該等修訂須追溯應用，並於初始應用當日對期初保留溢利(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。允許同時提早應用所有該等修訂或僅應用與財務資產分類相關的修訂。預期該等修訂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。

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。

*香港財務報告準則會計準則之年度改進— 第11卷*載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附的*實施香港財務報告準則第7號指引*)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂。預期適用於本集團之該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*：該等修訂已更新香港財務報告準則第7號第B38段及*實施香港財務報告準則第7號的指引*第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，以簡化或與該準則的其他段落及/或其他準則所用的概念及術語達致一致性。此外，該等修訂釐清*實施香港財務報告準則第7號的指引*未必說明香港財務報告準則第7號參考段落之所有規定，亦未必增設額外規定。允許提早應用。預期該等修訂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9號*金融工具*：該等修訂釐清當承租人根據香港財務報告準則第9號釐定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並於損益中確認所產生的任何收益或虧損。此外，該等修訂已更新香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂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10號*綜合財務報表*：該等修訂釐清香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的其中一個例子，移除與香港財務報告準則第10號第B73段的規定的不一致性。允許提早應用。預期該等修訂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*現金流量表*：於先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂於香港會計準則第7號第37段以「按成本」一詞取代「成本法」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何影響。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入								
總分部收入	9,832,285	12,307,637	716	271,906	53,674	55,541	9,886,675	12,635,084
分部間收入	—	—	—	—	(3,719)	(4,345)	(3,719)	(4,345)
對外客戶銷售	9,832,285	12,307,637	716	271,906	49,955	51,196	9,882,956	12,630,739
業績								
分部業績	(2,040,133)	864,377	(176,889)	(28,145)	(216,844)	(3,627)	(2,433,866)	832,605
未分配企業開支，淨額							(191,696)	(240,032)
財務收入							(2,625,562)	592,573
財務成本							217,336	184,386
分佔聯營公司業績							(534,689)	(477,416)
分佔合營公司業績							(823,337)	(209,869)
							59,678	33,889
除稅前(虧損)/溢利							(3,706,574)	123,563

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產								
分部資產	<u>37,264,382</u>	<u>49,149,888</u>	<u>79,314</u>	<u>228,500</u>	<u>1,872,757</u>	<u>2,053,128</u>	<u>39,216,453</u>	<u>51,431,516</u>
未分配企業資產							<u>1,814,467</u>	<u>2,143,637</u>
資產總額							<u>41,030,920</u>	<u>53,575,153</u>
負債								
分部負債	<u>30,733,975</u>	<u>38,063,573</u>	<u>79,262</u>	<u>70,875</u>	<u>16,118</u>	<u>20,183</u>	<u>30,829,355</u>	<u>38,154,631</u>
未分配企業負債							<u>944,596</u>	<u>1,072,877</u>
負債總額							<u>31,773,951</u>	<u>39,227,508</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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
數額計入分部損益或分部資產：												
於聯營公司之權益	1,125,206	2,028,924	—	—	—	—	1,125,206	2,028,924	—	—	1,125,206	2,028,924
於合營公司之權益	329,267	333,897	—	—	—	—	329,267	333,897	—	—	329,267	333,897
資本開支	108,996	96,372	—	34	961	4,962	109,957	101,368	235	482	110,192	101,850
已確認之折舊	12,900	25,462	41	59	1,393	138	14,334	25,659	4,052	4,711	18,386	30,370
投資物業公允值變動	16,750	(22,474)	—	—	170,294	24,758	187,044	2,284	—	—	187,044	2,284
存貨減值撥備淨額	1,741,066	503,034	—	—	—	—	1,741,066	503,034	—	—	1,741,066	503,034
預期信貸虧損模型項下確認/(回撥)之減值虧損淨額	265,585	177,321	101,072	(2,707)	(411)	(953)	366,246	173,661	—	—	366,246	173,661

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
對外銷售	3,820,868	328,627	6,062,088	12,302,112	9,882,956	12,630,739
非流動資產總額	1,955,046	2,125,797	2,857,337	3,720,798	4,812,383	5,846,595

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自客戶合約的收入	9,833,001	12,579,543
其他來源的收入		
來自投資物業的租賃及管理費收入	49,955	51,196
	<u>9,882,956</u>	<u>12,630,739</u>

5. 其他收入

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
政府資助	18,172	18,088
股息收益	7,798	8,658
收取一家同系附屬公司之管理費收入	2,481	2,666
收取同系附屬公司之諮詢費收入	2,225	23,056
其他	55,471	51,424
	<u>86,147</u>	<u>103,892</u>

6. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已出售物業成本(i)	9,197,242	10,156,653
專業建築成本	63,279	283,849
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	17,133	17,669
折舊	18,386	30,370
核數師酬金	4,150	4,280
僱員福利支出(包括董事酬金)	266,969	278,993
存貨減值撥備	1,741,066	503,034
匯兌(收益)/虧損淨額	(14,701)	28,859

(i) 已出售物業成本中包括1,170,154,000港元(二零二三年：706,442,000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% (二零二三年：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 (二零二三年：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% (二零二三年：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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	15,297	200,267
中國土地增值稅	(52,922)	120,657
香港利得稅	3,391	3,118
	<u>(34,234)</u>	<u>324,042</u>
遞延稅項	76,057	325,207
	<u>41,823</u>	<u>649,249</u>

8. 股息

董事不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的股息 (二零二三年：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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
本公司股權持有人應佔虧損	<u>(3,520,690)</u>	<u>(1,015,518)</u>
	二零二四年 股數 千股	二零二三年 股數 千股
年內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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項，淨額(a)	157,224	188,061
按金	112,502	129,074
預付款項(b)	504,582	542,416
預付土地成本(c)	138,784	141,817
應收聯營公司款項	897,814	938,144
應收合營公司款項	1,961,830	2,365,977
應收附屬公司非控股股東款項	3,099,609	4,163,243
其他	294,113	352,775
	<u>7,166,458</u>	<u>8,821,507</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	79,844	131,902
91至180日	13,986	13,621
181日至一年	23,025	8,505
一年至兩年	39,745	24,935
兩年以上	55,033	49,020
	<u>211,633</u>	<u>227,983</u>
減：減值撥備	<u>(54,409)</u>	<u>(39,922)</u>
	<u>157,224</u>	<u>188,061</u>

- (b) 於二零二四年十二月三十一日，預付款項包括預付其他稅項及其他費用約429,705,000港元（二零二三年：447,862,000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重新分類為存貨。

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	現金流量 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
於二零二三年一月一日之結餘	4,275,172	515,336	769	(184,647)	31,270	46,509	(296,142)	(1,316,173)	3,412,744	6,484,838
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)
現金流量對沖的對沖工具 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>
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	—	—	—	55,515	—	—	—	—	—	55,515
現金流量對沖的對沖工具 之公允值虧損	—	—	—	—	(2,303)	—	—	—	—	(2,303)
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	(210,755)	—	(210,755)
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(3,520,690)	(3,520,690)
於二零二四年 十二月三十一日之結餘	<u>4,275,172</u>	<u>515,336</u>	<u>769</u>	<u>(351,441)</u>	<u>106</u>	<u>46,509</u>	<u>(296,142)</u>	<u>(1,792,700)</u>	<u>(1,123,464)</u>	<u>1,274,145</u>

12. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(a)	1,854,384	2,012,465
應付保固金	5,740	27,941
應計建築費用、其他應計費用及其他應付款項	4,424,053	5,451,350
已收租金按金	12,291	14,149
應付一家同系附屬公司款項	132,641	153,399
應付附屬公司非控股股東款項	175,492	398,764
應付聯營公司款項	903,952	979,949
應付一家合營公司款項	18,375	56,406
遞延收入(b)	226,516	249,543
	<u>7,753,444</u>	<u>9,343,966</u>
減：非流動負債項下之1年後攤銷之遞延收入	<u>(206,936)</u>	<u>(229,080)</u>
流動負債項下之1年內應付之金額	<u><u>7,546,508</u></u>	<u><u>9,114,886</u></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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
90日內	887,832	1,161,379
91至180日	87,377	210,182
181日至一年	349,378	202,729
一年至兩年	169,758	261,710
兩年以上	360,039	176,465
	<u><u>1,854,384</u></u>	<u><u>2,012,465</u></u>

(b) 遞延收入

於二零二四年十二月三十一日，計入遞延收入的為政府對其資產建設成本的資助224,180,000港元(二零二三年：246,701,000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

二零二四年，中國房地產市場已步入下行週期的第四年，房地產銷售和投資增速均出現雙位數下跌。面對行業持續下行的複雜環境，本集團於年內聚焦現金流管理，堅持穩健經營，嚴控經營風險。年內，本集團實現綜合收入98.83億港元，按年下降21.8%；本公司股權持有人應佔核心虧損¹約5.66億港元。考慮到非現金性質的房地產開發項目相關減值虧損撥備及投資物業公允值的變動，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得本公司股權持有人應佔淨虧損約35.21億港元（二零二三年：10.16億港元）。上述於年內作出的減值撥備旨在反映出市場氣氛疲弱下的最新房地產市況。

業務發展情況

(一) 房地產發展

合約銷售

二零二四年，中央穩地產政策果斷應對、不斷升級，從四月中央政治局會議提出「消化存量、優化增量」，到九月「促進房地產市場止跌回穩」，再到十二月「穩住樓市」，從供需兩端發力穩定房地產市場。儘管部分城市已呈現出止跌回穩的跡象，整體市場的不確定性仍然較高，房地產全面回穩仍面臨一些挑戰，整體或仍處於築底階段。

註1：「本公司股權持有人應佔核心虧損」不包括存貨減值撥備、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根據預期信貸虧損模型確認的減值虧損。

本公司連同其附屬公司、合營公司及聯營公司之二零二四年度合約銷售額按年下降37.9%至70.2億元人民幣(二零二三年：113.0億元人民幣)，合約銷售總樓面面積(「總樓面面積」)按年下降24.1%至421,000平方米(二零二三年：555,000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			
	二零二四年		二零二三年	
	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	2,359	150,388	3,955	162,121
長三角地區	702	34,407	2,014	67,023
華中地區	1,190	94,348	1,540	132,194
成渝地區	686	49,645	1,238	86,483
珠三角地區(包括香港)	2,078	92,051	2,549	107,126
總計	7,015	420,839	11,296	554,947

(二) 專業建築

二零二四年，香港地產市場持續低迷，行業競爭加劇，市場容量大幅收縮。面對挑戰，本集團堅持穩健經營，優化組織架構與管理流程，強化技術與核心競爭力，確保長遠發展。

年內，專業建築業務聚焦油塘蔚藍東岸及香港機場航天城A3項目的結算管理，優化資源配置，保持財務穩健。同時，本集團積極調整戰略，拓展政府公共工程市場，降低市場波動帶來的風險，提升抗周期能力。

雖然年內未有新項目落地，但憑藉優化的管理模式、深厚的技術積累與穩健的風險管控，本集團仍保持競爭優勢，並為市場回暖做好準備，確保業務可持續增長。

(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。於二零二四年十二月三十一日，LKF29之出租率按年下跌16.5%，出租率為75.3%（二零二三年：91.8%）；而中國五礦大廈於二零二四年持續進行翻修及重新規劃待出租寫字樓面積，提升其市場競爭力。年內出租率按年下跌5.0%，出租率為86.9%（二零二三年：91.9%）。

土地儲備

於二零二四年十二月三十一日，本集團合共可開發的總樓面面積（「土地儲備」）為576.1萬平方米。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	1,739	30.2%
二線城市	2,069	35.9%
三線城市	1,953	33.9%
總計	5,761	100.0%

地點	土地儲備 (‘000平方米)	佔土地儲備 百分比
環渤海地區	2,057	35.7%
長三角地區	200	3.5%
華中地區	1,045	18.1%
成渝地區	1,204	20.9%
珠三角地區（包括香港）	1,255	21.8%
總計	5,761	100.0%

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。二零二四年度，本集團的綜合收入為98.83億港元，較去年的126.31億港元按年下降21.8%。

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
	二零二四年		二零二三年		
	百萬元	佔收入 百分比	百萬元	佔收入 百分比	
房地產發展	9,832	99.5%	12,308	97.4%	-20.1%
專業建築	1	—	272	2.2%	-99.6%
物業投資	50	0.5%	51	0.4%	-2.0%
總計	<u>9,883</u>	<u>100.0%</u>	<u>12,631</u>	<u>100.0%</u>	<u>-21.8%</u>

由於年內房地產項目結轉規模下降，本集團房地產發展業務收入按年下降20.1%至98.32億港元(二零二三年：123.08億港元)，佔本集團綜合收入的99.5%。房地產發展業務的毛利率按年下降11.0個百分點至6.5%(二零二三年：17.5%)，主要是年內房產開發業務隨行就市，採取包括調整銷售價格在內的多種銷售策略，促進項目銷售去化，從而導致結轉毛利率較低的房地產發展項目佔比較多。

專業建築業務收入大幅下降主要由於在手項目接近完工且年內未承接新項目。

物業投資業務收入按年下跌2.0%至0.50億港元(二零二三年：0.51億港元)，佔本集團綜合收入的0.5%。物業投資業務收入主要來自香港的兩幢商業大廈。物業投資業務毛利率按年上升0.2個百分點至65.7%(二零二三年：65.5%)。

本集團整體毛利率由去年的17.2%下降至6.1%，主要由於年內房地產發展業務結轉的產品毛利率較去年低所致。

其他收入

本集團的其他收入按年下降17.3%至0.86億港元(二零二三年：1.04億港元)，主要由於來自同系附屬公司之項目諮詢費按年大幅減少所致。

投資物業公允值變動

本集團在二零二四年度錄得投資物業公允值虧損1.87億港元(二零二三年：230萬港元)，主要由於年內寫字樓及商鋪需求疲弱，續租及新承租物業的市場租金水平持續受壓所致。

銷售及營銷費用

本集團的銷售及營銷費用按年上升28.6%至5.35億港元(二零二三年：4.16億港元)，主要由於香港蔚藍東岸於年內交付，導致銷售佣金以及相關銷售及營銷費用於年內在損益列支所致。

行政及其他開支

本集團的行政及其他開支按年下降17.1%至4.88億港元(二零二三年：5.89億港元)，主要由於本集團嚴格控制非核心及非必要營運開支。

存貨減值撥備

年內，房地產市道低迷，本集團部分項目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17.41億港元(二零二三年：5.03億港元)。

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3.66億港元，主要來自若干合營及聯營公司相關其他應收款項的預期信用損失(二零二三年：1.74億港元)。

財務成本

本集團計入損益表之財務成本按年上升12.2%至5.35億港元(二零二三年：4.77億港元)，主要由於年內部分項目已完工而導致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上升291.9%至8.23億港元(二零二三年：2.10億港元)。虧損主要由於聯營公司對存在減值跡象的存貨計提減值撥備從而增加本集團按股比分佔虧損增加所致。

應佔合營公司業績

本集團的應佔合營公司利潤按年上升76.5%至0.60億港元(二零二三年：0.34億港元)，主要由於本集團若干合營公司確認收入所致。

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增加612.5%至37.48億港元(二零二三年：5.26億港元)。本公司股權持有人應佔虧損按年增加246.6%至35.21億港元(二零二三年：10.16億港元)。本公司股權持有人應佔核心虧損為5.66億港元(二零二三年：0.44億港元)。每股基本虧損為105.19港仙(二零二三年：30.34港仙)。

財務狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團資產總額下降23.4%至410.31億港元(二零二三年：535.75億港元)；淨資產下降35.5%至92.57億港元(二零二三年：143.48億港元)。淨資產下降主要由於年內本公司股權持有人應佔虧損35.21億港元、合作項目減資及分紅予股東合共10.11億港元所致。

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71.1%至16.48億港元(二零二三年：57.07億港元)，主要是本集團年內結轉收入較新增合同銷售回款多所致。

於二零二四年十二月三十一日，本集團資產負債率(總負債對總資產)為77.4%(二零二三年：73.2%)。剔除合約負債及遞延收入的資產負債率為76.4%(二零二三年：69.9%)。淨負債率(債務淨額對權益總額)為203.3%(二零二三年：138.0%)。淨資產負債率上升主要由於年內本公司權益持有人應佔虧損35.21億港元所致。

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，本集團於二零二四年一月與若干銀行簽訂一項26億港元兩年期俱樂部貸款協議及於二零二四年三月至四月間發行共10億人民幣366天增信債券，貸款款項用作置換現有的港元借款。境內融資方面，本集團於二零二四年上半年，簽訂了數筆開發貸款。本集團積極調整借款架構，增加人民幣貸款佔比及減少境外貸款規模，並積極壓降貸款規模，有效保障了公司資金安全。

本集團於二零二四年十二月三十一日之借款總額為216.83億港元(二零二三年：233.17億港元)。本集團將持續優化其融資結構及進一步壓減融資規模。

本集團之借款到期情況如下：

	二零二四年十二月三十一日		二零二三年十二月三十一日	
	百萬元	佔借款百分比	百萬元	佔借款百分比
一年內	16,295	75.2%	15,223	65.3%
第二年	4,316	19.9%	2,077	8.9%
第三年至第五年	743	3.4%	6,017	25.8%
五年以上	329	1.5%	—	—
總計	21,683	100.0%	23,317	100.0%

本集團之借款貨幣情況如下：

	二零二四年十二月三十一日		二零二三年十二月三十一日	
	百萬元	佔借款百分比	百萬元	佔借款百分比
港元	8,785	40.5%	11,271	48.3%
人民幣	10,521	48.5%	7,359	31.6%
美元	2,377	11.0%	4,687	20.1%
總計	21,683	100.0%	23,317	100.0%

於二零二四年十二月三十一日，本集團正就若干融資協議的財務契諾違約情況從銀行取得豁免，銀行借款為98.78億港元，並導致17.62億港元的其他銀行借款發生交叉違約。未能滿足財務契約並造成交叉違約，賦予銀行隨時無條件要求還款的權利。根據香港會計準則第1號，上述於二零二四年十二月三十一日前尚未獲得豁免的非流動部分借款為81.74億港元已於二零二四年十二月三十一日重新分類至流動負債。惟於本報告日期，本公司並未接獲任何貸款催款通知。

年內，經扣除以資本化方式撥入發展中物業6.74億港元(二零二三年：8.86億港元)後，於損益內確認之財務成本為5.35億港元(二零二三年：4.77億港元)。

於二零二四年十二月三十一日，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) 28.22億港元(二零二三年：34.11億港元)，其中76.9%、19.1%及4.0%(二零二三年：93.7%、5.9%及0.4%)分別以人民幣、港元及美元列值。本集團於二零二四年十二月三十一日尚未使用之銀行融資額度為40.89億港元(二零二三年：69.96億港元)。

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8億港元按固定利率每月付息。於二零二四年十二月三十一日，本集團借款中41.3%(二零二三年：27.6%)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，於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，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42.65億港元(二零二三年：135.15億港元)之存貨；
- ii. 賬面值為3.12億港元(二零二三年：2.72億港元)之物業、廠房及設備；及
- iii. 賬面值為3.17億港元(二零二三年：2.74億港元)之投資物業。

財務擔保及或然負債

於二零二四年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達46.81億港元(二零二三年：70.51億港元)。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

於二零二四年十二月三十一日，本集團之僱員總數(包括董事)下降7.0%至1,017名(二零二三年：1,094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。截至二零二四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共3.92億港元(二零二三年：4.25億港元)。

購股權計劃

本公司於二零一三年六月七日採納了購股權計劃(「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，將列載於本公司二零二四年年報內。

於購股權計劃期限內，本公司概無根據購股權計劃之條款授出任何購股權。

股東週年大會

本公司將於二零二五年六月十九日(星期四)召開股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)。二零二五年股東週年大會之通告將載入股東通函內，並連同二零二四年年報一併寄給股東。

就二零二五年股東週年大會事宜暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席二零二五年股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零二五年六月十六日(星期一)起至二零二五年六月十九日(星期四)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲出席二零二五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，最遲於二零二五年六月十三日(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(地址為香港灣仔皇后大道東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

董事認為本公司於二零二四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條及第C.2.1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

本公司已訂立一套指引，作為「本公司董事及有關僱員進行本公司證券交易之規則及程序」(「證券交易守則」)，該守則之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的標準守則寬鬆。

本公司已向所有董事作出查詢，並已接獲所有董事之確認書，確認彼等於截至二零二四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二零二四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，批准本集團截至二零二四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二零二四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二零二四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，二零二五年三月二十七日

本公司之二零二四年年報(當中載有：企業管治報告、董事會報告及截至二零二四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。