

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)

## 截至二零一七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（「五礦地產」或「本公司」）董事（「董事」）會欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表連同根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之比較數字如下：

## 獨立核數師報告

致五礦地產有限公司股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第 6 至 94 頁之五礦地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並根據香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審核。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「道德守則」),我們獨立於貴集團,並已履行道德守則中的其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷,認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理,我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項	我們的審核如何對關鍵審核事項進行處理
投資物業估值	
我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項,原因是估值過程乃以未來業績之估計、一套假設及釐定之主要輸入數據為基礎,有關因素皆屬於判斷性質。該等輸入數據之任何變動均可能對公允值造成重大影響。管理層在獨立外部估值師之協助下,釐定貴集團投資物業於二零一七年十二月三十一日之公允值。	我們就管理層對投資物業估值履行之程序主要包括以下各項程序: <ul style="list-style-type: none"><li>● 我們評估管理層所委聘的外部估值師之資格、能力及客觀性。</li><li>● 我們取得由外部估值師編製的估值報告,並與外部估值師溝通,了解釐定估值的基準。</li></ul>

<p>有關投資物業及相關主要估計不明朗因素之詳情分別載於綜合財務報表附註 14 及 4。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 質疑外部估值師在估算投資物業時所採用的方法及判斷，並取得外部估值師用以支持主要輸入數據的市場憑證。</li> <li>● 評估綜合財務報表內有關投資物業之公允值計量之披露資料，包括公允值計量層級、估值方法及重大不可觀察輸入數據。</li> </ul>
<p>銷售物業收入</p>	
<p>我們將銷售物業收入識別為關鍵審核事項，原因是年內確認的銷售交易金額及數量重大。</p> <p>有關銷售物業收入詳情載於綜合財務報表附註 5。</p>	<p>我們就銷售物業收入履行之程序主要包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 通過抽樣測試與收入確認相關的主要內部控制。</li> <li>● 通過抽樣挑選物業銷售交易，並且： <ul style="list-style-type: none"> <li>— 閱讀已簽署買賣協議，以了解物業交付及業權轉讓的時間的相關條款。</li> <li>— 取得物業交付及業權轉讓的憑證。</li> <li>— 將已記錄交易的貨幣金額及相關付款與已簽署買賣協議對賬。</li> </ul> </li> </ul>

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及負責管治人員就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

負責管治人員須負責監督貴集團之財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是根據《百慕達公司法》第 90 條對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並僅向閣下（作為整體）出具載有我們意見的核數師報告，除此之外，本報告別無其他目的。本核數師並不會就本報告之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審核工作的指導、監督和執行。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與負責管治人員溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向負責管治人員提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與負責管治人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期間的綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

負責此審核項目及簽發本獨立核數師報告的審核項目合夥人為莫秀芬。

**德勤·關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零一八年三月二十七日

綜合損益表  
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	5	11,935,505	11,576,345
銷售成本		(7,841,935)	(9,316,033)
毛利		4,093,570	2,260,312
其他收入、其他收益及虧損	7	61,306	81,644
投資物業公允值變動	14	151,334	123,977
銷售及營銷費用		(185,569)	(218,096)
行政及其他開支		(590,113)	(423,903)
財務收入	9	147,039	241,362
財務成本	9	(114,674)	(55,669)
分佔聯營公司業績	16	(2,495)	(12,135)
分佔合營公司業績	17	(2,610)	-
除稅前溢利		3,557,788	1,997,492
所得稅開支	10	(2,108,987)	(1,000,313)
本年度溢利	6	1,448,801	997,179
本年度溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		712,914	512,058
永久資本工具持有人		1,303	-
非控股股東權益		734,584	485,121
		1,448,801	997,179
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈 利，港仙			
基本	11	21.32	15.31
攤薄	11	21.30	15.30

綜合損益及其他全面收益表  
截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度溢利	1,448,801	997,179
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	1,000,250	(1,045,516)
現金流對沖的對沖工具之公允值（虧損）／收 益	(39,552)	115,637
分佔聯營公司其他全面收入／（開支）	79,886	(78,151)
分佔合營公司其他全面收入	3,156	-
	1,043,740	(1,008,030)
其後不會重新分類至損益之項目：		
自用物業轉移至投資物業後之重估收益	-	3,045
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產 重估所產生之收益／（虧損）	311,135	(129,063)
	311,135	(126,018)
本年度其他全面收入／（支出）	1,354,875	(1,134,048)
本年度除稅後全面收入／（支出）總額	2,803,676	(136,869)
本年度除稅後全面收入／（支出）總額歸屬於：		
本公司股權持有人	1,904,065	(363,145)
永久資本工具持有人	1,303	-
非控股股東權益	898,308	226,276
	2,803,676	(136,869)

綜合財務狀況表  
於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	190,025	186,661
投資物業	14	1,814,294	1,662,326
商譽	15	-	8,879
於聯營公司之權益	16(a)	1,218,443	1,141,052
於合營公司之權益	17(a)	99,065	-
透過其他全面收益按公允值計量之財 務資產	21	792,817	481,682
其他財務資產	22	76,085	115,637
遞延稅項資產	29	1,096,579	560,757
		<u>5,287,308</u>	<u>4,156,994</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	18	25,353,243	18,919,140
應收客戶之合約工程款項	19	119,020	347,537
預付款項、貿易及其他應收款項	20	12,003,147	11,764,690
受限制現金及銀行存款	23	623,774	242,201
不受限制現金及銀行存款	24	5,631,889	5,431,519
		<u>43,731,073</u>	<u>36,705,087</u>
<b>資產總額</b>		<u>49,018,381</u>	<u>40,862,081</u>
<b>權益</b>			
股本	25	334,503	334,444
儲備	26	8,018,174	6,247,680
		<u>8,352,677</u>	<u>6,582,124</u>
本公司股權持有人應佔之權益		8,352,677	6,582,124
永久資本工具	27	2,393,903	-
非控股股東權益		2,855,958	1,967,748
		<u>13,602,538</u>	<u>8,549,872</u>
<b>權益總額</b>		<u>13,602,538</u>	<u>8,549,872</u>

綜合財務狀況表  
於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
負債			
非流動負債			
借款	28	10,770,064	11,314,859
遞延稅項負債	29	168,431	131,080
其他負債		223	386
		<u>10,938,718</u>	<u>11,446,325</u>
流動負債			
借款	28	3,978,151	299,564
其他財務負債	22	41,960	-
貿易及其他應付款項	30	9,516,785	7,753,209
遞延收入	31	10,383,976	12,419,623
應付稅項		556,253	393,488
		<u>24,477,125</u>	<u>20,865,884</u>
負債總額		<u>35,415,843</u>	<u>32,312,209</u>
權益及負債總額		<u>49,018,381</u>	<u>40,862,081</u>
流動資產淨值		<u>19,253,948</u>	<u>15,839,203</u>
資產總額減流動負債		<u>24,541,256</u>	<u>19,996,197</u>

第 6 至第 94 頁的綜合財務報表已於二零一八年三月二十七日獲董事會批准並授權刊發，並由下列人士代表簽署：

何劍波  
董事

何小麗  
董事

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔			永久資本 工具 千港元 (附註 27)	非控股股 東權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元 (附註 26)	總額 千港元			
於二零一六年一月一日	334,428	7,022,793	7,357,221	-	4,289,672	11,646,893
年內溢利	-	512,058	512,058	-	485,121	997,179
年內其他全面開支	-	(875,203)	(875,203)	-	(258,845)	(1,134,048)
本年度除稅後全面(開支) ／收入總額	-	(363,145)	(363,145)	-	226,276	(136,869)
發行股份	16	56	72	-	-	72
向非控股股東收購附屬公 司之股權	-	(343,088)	(343,088)	-	(2,275,483)	(2,618,571)
撥回僱員購股權福利	-	(2,050)	(2,050)	-	-	(2,050)
向本公司股東支付之股息	-	(66,886)	(66,886)	-	-	(66,886)
向附屬公司非控股股東支 付之股息	-	-	-	-	(272,717)	(272,717)
	16	(411,968)	(411,952)	-	(2,548,200)	(2,960,152)

	本公司股權持有人應佔			永久資本 工具 千港元 (附註 27)	非控股股 東權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元 (附註 26)	總額 千港元			
於二零一六年十二月三十一日	334,444	6,247,680	6,582,124	-	1,967,748	8,549,872
年內溢利	-	712,914	712,914	1,303	734,584	1,448,801
年內其他全面收入	-	1,191,151	1,191,151	-	163,724	1,354,875
本年度除稅後全面收入總額	-	1,904,065	1,904,065	1,303	898,308	2,803,676
發行股份	59	206	265	-	-	265
發行永久資本工具	-	-	-	2,392,600	-	2,392,600
向一間附屬公司之一名非 控股股東支付之股本削減	-	-	-	-	(10,098)	(10,098)
向本公司股東支付之股息	-	(133,777)	(133,777)	-	-	(133,777)
	59	(133,571)	(133,512)	2,392,600	(10,098)	2,248,990
於二零一七年十二月三十一日	334,503	8,018,174	8,352,677	2,393,903	2,855,958	13,602,538

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>經營活動</b>			
經營業務所產生／（所用）現金	33(a)	2,556,737	(584,430)
已付所得稅		(2,087,999)	(1,255,742)
已付利息		(653,763)	(462,855)
經營活動所用現金淨額		<u>(185,025)</u>	<u>(2,303,027)</u>
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		(11,250)	(3,084)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,933	664
向一家聯營公司墊資		(6,612)	(88,062)
貸款予一家附屬公司之一名非控股股東		(1,110,731)	(1,412,307)
已收利息		147,039	241,362
投資合營公司		(98,292)	-
向合營公司墊資		(4,750,871)	-
向一家附屬公司之一名非控股股東之墊資		(125,058)	-
來自一家聯營公司之股息		-	120,860
投資活動所用現金淨額		<u>(5,953,842)</u>	<u>(1,140,567)</u>
<b>融資活動</b>			
發行股份所得款項		265	72
新增借款		5,383,203	4,708,833
償還借款		(2,329,768)	(5,672,898)
發行永久資本工具		2,392,600	-
來自一家同系附屬公司之墊資		1,036,812	2,124,419
派付予本公司股東之股息		(133,777)	(66,886)
派付予一家附屬公司一名非控股股東之股息		-	(272,717)
收購附屬公司之非控股權益		-	(2,618,571)
向一間附屬公司之一名非控股股東支付之股本削減		(10,098)	-
融資活動所得／（所用）現金淨額		<u>6,339,237</u>	<u>(1,797,748)</u>
增加／（減少）現金及現金等價物		200,370	(5,241,342)
年初之現金及現金等價物		5,431,519	10,672,861
年終之現金及現金等價物	24	<u>5,631,889</u>	<u>5,431,519</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一七年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

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。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，一家在中國內地成立的公司。

本公司的註冊辦事處及主要營業地點披露於年報的「公司資料」章節。

除非另有註明，此綜合財務報表以港元（「港元」）列值，與本公司之功能貨幣相同。

### 2. 新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的應用

#### 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團首次採納以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第 7 號之修訂	披露計劃
香港會計準則第 12 號之修訂	就未實現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第 12 號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

除下文所述外，採納本年度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。

#### 香港會計準則第 7 號披露計劃

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該修訂本要求實體作出披露，以便財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變化，包括現金及非現金變化。此外，該修訂本亦要求，當金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量時，須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該修訂本要求披露下列各項：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii) 外幣匯率變動的影響；(iv) 公平值的變動；及(v) 其他變動。

該等項目的年初及年末結餘對賬載於附註 33。根據修訂本的過渡條文，本集團並無披露去年的比較資料。除附註 33 的額外披露外，採用該修訂本並無對本集團的綜合財務報表造成影響。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第 15 號	客戶合約收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 16 號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 2 號之修訂	股份支付交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 4 號之修訂	應用香港財務報告準則第 9 號金融工具與香港財務報告準則第 4 號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號之修訂	提早還款特性及負補償 <sup>2</sup>
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間之資產銷售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第 28 號之修訂	聯營公司及合營公司的長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第 28 號之修訂	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分 <sup>1</sup>
香港會計準則第 40 號之修訂	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
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香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
- 4 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- 5 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，二零一零年之香港財務報告準則第 9 號除外，本集團已於二零一一年一月一日提早採納該香港財務報告準則。

除以下新訂香港財務報告準則，本公司董事（「董事」）預料，於可預見未來，應用所有其他新訂香港財務報告準則及詮釋及其修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

香港財務報告準則第 9 號適用於本集團的主要規定為：

- 與財務資產減值有關。相對香港會計準則第 39 號項下按已產生信貸虧損模式，香港財務報告準則第 9 號金融工具：確認及計量規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體將各報告日期的預期信貸虧損及該等預期信貸虧損的變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方才確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計法規定保留現時香港會計準則第 39 號下提供的三類對沖會計機制。然而，根據香港財務報告準則第 9 號，已為符合對沖會計法的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計法的非財務項目的風險組成部分的類型。此外，追溯性量化效益性測試已經移除。當中亦引入有關實體風險管理活動的強化披露規定。

董事認為按預期信貸虧損模式計算，集團以按攤銷成本計量之財務資產在早期信貸虧損並未發生時已需要進行計提。根據董事的評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，本集團於二零一八年一月一日確認的累計減值虧損金額不會較根據香港會計準則第 39 號確認的累計金額大幅上升。

董事預計應用新的對沖規定不會對本集團現有對沖指定方式及對沖會計處理造成重大影響。

香港財務報告準則第 15 號「客戶合約收入」

頒佈香港財務報告準則第 15 號旨在制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收入入賬。於香港財務報告準則第 15 號生效後，其將取代現時載有香港會計準則第 18 號收入、香港會計準則第 11 號建築合約及相關詮釋的收入確認指引。

香港財務報告準則第 15 號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應為能反映該實體預期就交換貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步： 識別與客戶訂立的合約
- 第二步： 識別合約中的履約責任
- 第三步： 釐定交易價
- 第四步： 將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步： 於實體完成履約責任時（或就此）確認收入

根據香港財務報告準則第 15 號，實體於完成履約責任時（或就此）確認收入，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第 15 號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第 15 號要求更詳盡的披露。

二零一六年，香港會計師公會頒佈有關識別履約責任、主體代理安排及許可應用指引之香港財務報告準則第 15 號的釐清。

根據現有的合約及安排，董事已評估應用香港財務報告準則第 15 號的影響，並且預計不會對本集團於相關報告期間的收益確認時間及金額產生重大影響。然而，應用香港財務報告準則第 15 號會對本集團以下方面產生影響：

目前，本集團將與取得客戶的物業銷售合約有關的成本費用化。根據香港財務報告準則第 15 號的規定，倘取得合約的增加成本滿足若干條件，則符合資格資本化為遞延合約成本。董事預期確認遞延合約成本不會大幅增加於二零一八年一月一日的年初保留溢利及遞延稅項負債。

就物業銷售而言，倘客戶在物業交付前付款，則客戶可能向本集團提供融資便利。倘承諾代價金額與現金售價差異不重大或倘本集團在訂立合約時預期本集團交付物業至客戶支付物業款項的期間為一年或以內，本集團將不會調整承諾代價金額。反之，本集團將調整已承諾對價金額並根據香港財務報告準則第 15 號的規定按現金售價確認收益。

此外，日後應用香港財務報告準則第 15 號可能會導致於綜合財務報表作出更多披露。

董事擬採用有限追溯期，初始採用的累計影響於二零一八年一月一日的期初權益結餘確認。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第 16 號於生效時將取代香港會計準則第 17 號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第 16 號根據可識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租約與融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初始按成本計量，而其後乃按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債重新計量而作出調整。租賃負債初始按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及（其中包括）租賃修訂的影響而作出調整。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第 16 號充分推進香港會計準則第 17 號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租約或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第 16 號要求全面的披露。

誠如附註 35 所披露，本集團於二零一七年十二月三十一日擁有不可撤銷經營租約承擔 27,045,000 港元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃之定義。應用香港財務報告準則

第 16 號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。然而，於董事完成詳盡審閱前，提供有關財務影響之合理估計並不可行。

香港會計準則第 40 號之修訂「轉讓投資物業」

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，該定義須以可觀察證據(用途改變)支持。該等修訂進一步澄清香港會計準則第 40 號所列情況外之情況或可證明用途改變，而該用途改變可能適用於在建中物業。譬如說，在日常業務過程中就轉撥自待售發展中物業的用途改變，可由向另一方開始的經營租賃作憑證。目前，本集團僅在經營租賃開始時將有關轉撥入賬。

董事預期將不會對報表金額及披露構成重大影響。

### 3. 主要會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合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（「公司條例」）規定的適用披露。

#### 編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，且已就投資物業之公允值及若干財務工具於各報告期終日誠如以下會計政策所闡釋作出公允值計量。

歷史成本通常按交換貨品及服務所付代價之公允值計算。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團所考慮資產或負債的特色為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可考慮資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第 2 號以股份為基礎之付款內以股份為基礎之交易、香港會計準則第 17 號內租賃之租賃交易及與公允值類似但並非公允值之計量（如香港會計準則第 2 號存貨之可變現淨值或香港會計準則第 36 號資產減值之使用價值）除外。

非財務資產的公允值計量會參考市場參與者透過按最高及最佳用途使用資產或向另一名市場參與者（而其將按最高及最佳用途使用該資產）出售資產的方式產生經濟利益的能力。

按公平值轉讓之金融工具及投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察數據計量公平值之估值方法，估值方法應予校正，以致估值方法之結果相等於交易價格。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入參數及公允值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二及第三級，於下文有所說明：

- 第 1 級輸入數據乃企業於計量日可得出之相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第 2 級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第 1 級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第 3 級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

編製符合香港財務報告準則之財務報表要求使用若干關鍵會計估計。亦要求管理層在應用本集團之會計政策時作出判斷。涉及高度判斷性及複雜性或假設或估計對綜合財務報表重要之處披露於附註 4。

用於編製該等綜合財務報表之主要會計政策載列如下。除非另有指明，該等政策持續運用於呈列的所有年度。

#### 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及本公司控制的實體（包括結構實體）及其附屬公司的財務報表。當本公司有權監管如下時，即存在控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 自參與被投資方業務所得的可變回報面對風險或擁有的權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合附屬公司賬目於本集團取得對附屬公司控制權時開始，並於本集團失去對附屬公司控制權時終止。尤其是，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支，會由本集團取得控制權之日期直至本集團失去附屬公司控制權之日期間計入綜合損益表。

收益或虧損及其他全面收益的每一項屬於公司權益持有人及非控股權益所有。附屬公司之全面收益總額歸屬本公司權益持有人及非控股權益所有，即使此舉導致非控股權益結餘出現虧損。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使其符合本集團之會計政策。

所有集團內公司之間交易相關之資產及負債、權益、收入、開支及現金流於綜合賬目時

對銷。

#### 本集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

不導致失去控制權之非控股權益交易入賬列作權益交易，即以彼等為權益擁有人之身分與權益擁有人進行交易。已付或已收代價之公允值與經調整附屬公司資產淨值賬面值之相關應佔部分之差額於權益中列賬及歸屬於本公司權益持有人。

#### 出售附屬公司

當本集團失去一家附屬公司之控制權時，盈虧於損益內確認，並按：(i)已收代價公允值及任何保留權益公允值總額與(ii)附屬公司之資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益之先前賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認之有關該附屬公司之款項，將按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬（即按適用香港財務報告準則之規定／許可條文重新分類至損益或轉撥至另一類權益）。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允值將根據香港財務報告準則第9號，於其後入賬時被列作初步確認之公允值，或（如適用）於初步確認時於聯營公司或合資公司之投資成本。

#### 聯營公司及合營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃指參與制定被投資方之財務及經營政策之權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營公司為合營安排，據此，對安排擁有共同控制權的訂約方對合營安排資產淨值擁有權利。共同控制為按合約協議分佔安排的控制權，其僅於涉及有關活動的決策需要共同控制方一致同意時方存在。

對聯營公司及合營公司的業績、資產及負債按權益法會計納入本綜合財務報表。按權益法核算的聯營公司及合營公司的財務報表是用在相似情況下與集團類似交易或事項統一的會計政策來編製的。

根據權益會計法，於聯營公司或合營公司的投資初步於綜合財務狀況表按成本確認及其後予以調整，以確認本集團應佔聯營公司或合營公司的損益及其他全面收益。聯營公司／合營公司資產淨值變動（損益及其他全面收入除外）不予入賬，除非有關變動導致本集團持有的擁有權權益變動。當本集團應佔聯營公司或合營公司虧損超出本集團於聯營公司或合營公司的權益（包括實際上組成本集團於聯營公司或合營公司投資淨額一部分任何長期權益），則本集團終止確認應佔額外虧損。額外虧損僅於本集團已產生法律或推定責任或代表聯營公司或合營公司付款時確認。

自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起，對聯營公司或合營公司之投資以權益法入賬。收購聯營公司或合營公司投資時，任何投資成本超過本集團應佔收購當日所確認聯營公司或合營公司可識別資產及被投資方負債公允淨值之任何差額均確認為商譽，而有

關商譽乃計入投資之賬面值。任何本集團應佔可識別資產及負債之公允淨值超逾投資成本之差額，在重估後於收購投資期間內隨即在損益內確認。

本集團於聯營公司或合營公司之投資乃按香港會計準則第 39 號的規定來決定是否需要確認任何減值虧損。倘有需要，投資（包括商譽）的全部賬面值將視作單一資產並按香港會計準則第 36 號透過將其可收回金額（即使用價值和公允值減出售成本之較高者）與賬面值作比較以進行減值測試。任何已確認之減值虧損會成為投資賬面值的一部分。倘投資之可收回金額其後回升，減值虧損之任何撥回會按照香港會計準則第 36 號確認。

本集團於投資不再為聯營公司或合營公司當日起終止使用權益法。當本集團保留其於前聯營公司或合營公司權益，且保留的權益符合香港財務報告準則第 9 號界定的財務資產範疇時，本集團於其喪失對被投資方重大影響時按公允值計量保留權益，而該公允值視為其初次確認公允值。於終止使用權益法當日聯營公司或合營公司的賬面值、任何保留權益公允值及出售於聯營公司或合營公司權益（或部份權益）之任何所得款項的差額計入出售聯營公司或合營公司損益結果。此外，本集團將先前於其他全面收益確認與該聯營公司或合營公司有關之所有金額按該聯營公司或合營公司直接出售有關資產或負債所規定之基準入賬。因此，倘該聯營公司或合營公司先前於其他全面收益確認之收益或虧損將重新分類至出售有關資產或負債之收益或虧損，當出售／部分出售相關聯營公司或合營公司時，本集團自權益之收益或虧損重新分類至損益（作為重新分類調整）。

倘一集團實體與本集團一家聯營公司或合營公司進行交易（如資產出售或配置），與該聯營公司或合營公司進行交易所產生的損益僅於該聯營公司或合營公司的權益與本集團無關的情況下，才會在本集團的綜合財務報表確認。

## 分部報告

經營分部之報告方式與向主要營運決策者提供之內部報告方式一致。作出策略決定之本公司執行董事為主要營運決策者，負責分配資源並評核經營分部之表現。

## 外幣匯兌

### **功能及列賬貨幣**

本集團各個實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣計量（「功能貨幣」）。

### **交易及結餘**

外幣交易採用交易日之匯率換算為集團附屬公司之功能貨幣。於各報告期終日，以外幣計值之貨幣項目按現行匯率於有關日期重新換算。當公允值已釐定時，按公允值計算並以外幣計值之非貨幣項目按有關日期以現行匯率換算。按歷史成本計算並以外幣計值之非貨幣項目並不重新換算。

因結付貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生的匯兌差異於產生期間於損益確認，惟以下各項除外：

- 當有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本之調整時，匯兌差額計入該等資產之成本；及
- 應收或應付一項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算，發生結算之可能性亦不大，因而構成海外業務投資淨額之一部份，並初步於其他全面收入確認及於出售或部分出售本集團權益時由權益重新分類至損益。

## 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同之所有集團實體（當中概無嚴重通脹貨幣）之業績及財務狀況按下列方法換算為列賬貨幣：

- 所呈列各份財務狀況表之資產及負債按報告日期之收市匯率換算；
- 各損益表內之收入及支出按平均匯率換算，除非此匯率於期內大幅波動；在此情況下，收入及支出按交易日之匯率換算；及

所產生匯兌差異（如有）於其他全面收益確認及於權益累計（按適合情況分配至非控股權益）。有關匯兌差異於出售海外業務期間之損益確認。

此外，有關部份出售包括國外業務的附屬公司，卻不會導致本公司喪失對附屬公司的控制權時，累計匯兌差額比例份額重新計入非控股權益且不於損益確認。其他部分出售（即部分出售聯營公司或合營公司，卻不會導致本公司喪失重大影響力），累計匯兌差額比例部分重新分類至損益。

收購海外實體產生之商譽及公允值調整視為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。所產生之匯兌差額於其他全面收益確認。

## 收入確認

收入包括於本集團日常業務中就銷售貨品及服務所收取或應收取代價之公允值。收入於扣除增值稅及折扣，以及對銷本集團內部銷售後列賬。

當收入金額能可靠計量、未來經濟利益很可能流入本集團以及符合下文所述有關本集團各業務之特定條件時，本集團將確認收入。

## 出售已落成物業收入

出售已完成物業收入於物業交付及所有權轉移時確認，其以下所有條件均已滿足：

- 本集團已將貨物所有權的重大風險及回報轉移至買方。
- 本集團並無繼續參與管理（通常於所有權相關），亦無實際管理已售貨物。
- 交易已產生或將產生成本能可靠計量。

達成上述收入確認標準前，售出物業收取之按金及分期供款，會確認為流動負債項下之遞延收入。

### 合約收入

確認合約收入之會計政策載於工程合約。

### 管理費收入

管理費收入於提供服務時確認。

### 股息收入

股息收入於收取款項之權利確立時確認。

### 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

本集團確認營運租賃收入之會計政策於以下租賃會計政策描述。

### 營運租賃

凡租賃擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留，則分類為營運租賃。

### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租賃年期按直線法於損益內確認。

### 本集團作為承租人

經營租賃付款於租期按直線法確認為開支。已收訂立經營租賃的租賃獎勵確認為負債。獎勵福利總額按直線基準確認為租金開支減少。

## 租賃土地及樓宇

當本集團為物業權益付款，而其包括租賃土地及樓宇部分，本集團會根據各部分所有權附帶的絕大部分風險及回報是否轉移至本集團之評估，獨立評估各部分以分類為融資或經營租賃，惟兩部分均為經營租賃，則整個物業入賬為經營租賃。特別是，整筆代價（包括任何一次性預付款）於初始確認時，按租賃土地與樓宇部分的租賃權益的相關公允價值的比例在租賃土地與樓宇部分間進行分配。

當租賃款項不能可靠地在租賃土地及樓宇部分之間進行分配，整個租賃一般會按租賃土地為融資租賃的假設分類。

## 借款成本

可直接歸屬且需經較長時間進行購建活動方能達至預定可使用或出售狀態之合資格資產購建或生產之一般及特定借款成本，計入該等資產之成本，直至達至其預定可使用或出售狀態為止。

在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

## 政府補助金

政府補助金不會確認，直至在能夠合理確保本集團將會遵守附加於其上之條件以及確保可收到補助金時確認。

政府補助乃就本集團確認有關成本為開支（預期補助可獲得補償）期間按系統化之基準於損益中確認。須明確的是，政府補償金首要條件為本集團購買、建造或以其他方式取得非流動資產，政府補償金於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並按有關資產可使用年期按系統化之基準轉撥至損益。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔之開支。

其後成本僅在與該項目相關之未來經濟利益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產（視適用情況而定）。已更換部分之賬面值會終止確認。所有其他維修及保養成本在產生期間內於損益列支。

劃分為融資租賃之租賃土地於土地權益可供擬定用途時起開始攤銷。劃分為融資租賃之租賃土地攤銷及其他資產折舊乃採用直線法以估計可使用年期按下列年率將成本分攤至其剩餘價值計算：

租賃土地及樓宇	2%–5%
租賃物業裝修	剩餘租賃期
機器	5%–25%
傢具、裝置及設備	15%–25%
車輛	20%–30%

估計可使用年期、餘值及折舊法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準列賬。

出售收益及虧損乃按賬面值與所得款項之比較而定，並於損益內確認。

### 投資物業

投資物業包括根據營運租賃持有的土地及樓宇，持作賺取租金或資本增值或兩者兼備，且並非由本集團旗下公司佔用之物業。

投資物業最初按成本計量（包括相關交易成本）。在首次確認後，投資物業按公允值列賬。投資物業公允值變動產生的收益及虧損於其產生期間計入損益。

現正興建或發展供日後用作投資物業之物業按公允值列賬。倘公允值不能準確計量，則有關在建投資物業按成本計量，直至可準確計量公允值或建築工程完工（以較早者為準）為止。持續用作投資物業而正在重建之投資物業繼續按公允值計量。

其後支出僅在與該項目相關之未來經濟利益很有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計量時，才計入資產之賬面值。所有其他維修及保養成本在產生之期間內於損益列支。

倘投資物業成為業主自用（以業主開始佔用為證），則重新分類為物業、廠房及設備，其於轉撥日期之公允值，就會計目的而言為其成本。

根據香港會計準則第 16 號物業、廠房及設備，倘物業、廠房及設備某個項目因其用途改變（以業主終止佔用為證）而成為投資物業，該項目於轉撥日期之賬面值與公允值之任何差額在權益中確認為物業、廠房及設備之重估。然而，倘公允值收益將該物業早前之減值虧損撥回，則該收益於損益確認。

投資物業於出售或永久作廢時且預期出售並無未來經濟收益時終止確認。終止確認物業產生的任何收益或虧損（按出售所得淨款及資產賬面值差額計算）於物業終止確認期間計入損益。

## 商譽

收購附屬公司產生之商譽指已轉讓代價、被收購方任何非控股權益金額及收購方持有被收購方股權的公允值（如有）超出所承擔可識別資產及負債於收購日期淨金額之數額。商譽按成本減累計減值（如有）列賬。

為進行減值測試，於業務合併中收購之商譽乃分配至預期自合併協同效應受惠之各賺取現金產生單位（「現金產生單位」）或一組現金產生單位。各獲分配商譽之單位或一組單位指就內部管理而言，實體監察商譽之最低層面。商譽於經營分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。就於報告期收購而產生的商譽而言，商譽所分配的現金產生單位於該報告期結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則會首先分配減值虧損以削減分配至該單位的商譽的賬面值，隨後會根據該單位每項資產的賬面值，按比例將減值虧損分配至單位的其他資產。任何商譽之減值虧損即時確認為開支，且其後不會撥回。

於出售有關現金產生單位時，商譽的應佔金額將釐定出售損益的金額時包括在內。

## 商譽以外之有形及無形資產減值

於報告期末，本集團對使用年限釐定的有形及無形資產之帳面值進行審閱，以釐定該等資產是否出現減值跡象。倘出現任何有關跡象，則對該等相關資產之可收回金額進行估算，以釐定減值虧損之程度（如有）。倘若不大可能估計個別資產的可收回金額，則本集團估計資產屬於的現金產生單位的可收回金額。如分配的合理及一致基準可予識別，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況下彼等被分配至現金產生單位的最小組合，而該現金產生單位的合理及一致分配基準可予識別。

可收回金額為公允值減去銷售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產（或現金產生單位）特定風險（就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整）。

倘資產（或現金產生單位）之估計可收回金額低於其帳面值，則有關資產（或現金產生單位）之帳面值將減低至其可收回金額。分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少商譽（倘適用）的賬面值，其後根據有關單位內各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。一項資產之賬面值不會減至其公允值減出售成本（倘可計量）、其使用價值（倘可釐定）與零之最高者以下。原本會分配至資產之減值虧損金額會按比例分配至該單位內其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產帳面值（或現金產生單位）增至其可收回數額之經修訂估算，惟所增加之帳面值不得高於在往年並未確認資產（或現金產生單位）減值虧損時釐定之帳面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

## 金融工具

倘集團實體成為該工具合約條文之訂約方，應確認財務資產及財務負債。財務資產及財務負債初步按公允值計量。收購或發行財務資產及財務負債（透過損益按公允值列賬的財務資產及財務負債除外）直接應佔之交易成本於初始確認時從財務資產或財務負債之公允值加入或扣除（如適用）。收購透過損益按公允值列賬的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

## 財務資產

本集團將其財務資產分類為下列類別：其後按公允值計量者；以及按攤銷成本計量者。常規採購或出售財務資產按貿易日期（本集團承諾購買或銷售資產當日）確認及終止確認。

## 實際利率法

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率是按債務工具之預計年期或（如適用）較短期間，將估計未來現金收入（包括支付或收取構成實際利率組成部份的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折價）準確折讓至初步確認時的帳面淨值之比率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認，其後按攤銷成本計量。

## 債務投資

### 按攤銷成本入賬之財務資產

只有同時符合以下標準之情況下債務投資才可分類為按攤銷成本計量之財務資產入賬：本集團持有資產之業務模式目的為集合合約現金流量；及合約條款於指定日期產生僅為支付本金額及未償還本金額之利息之現金流量。債務投資所附任何衍生工具之性質在釐定投資現金流量是否僅為支付本金額及未償本金額之利息時予以考慮以及不會獨立考慮。本集團於綜合財務狀況表中呈列之按攤銷成本入賬之財務資產，包括貿易及其他應收款項及現金及銀行存款。

按攤銷成本後續計量的債務投資的利得和虧損，當財務資產取消確認或減值時在損益中確認。

當且僅當本集團之業務模式以管理該等資產變動為目的時，本集團須重新分類所有受影響之債務投資。

## 股權投資

所有股權投資均按公允值計量。持作買賣之股權投資均透過損益按公允值計量。對於所

有其他股權投資，集團於初步確認時可作出不可撤銷之選擇（按工具逐次決定），以透過其他全面收益而並非於損益內確認公允值變動。本集團於綜合財務狀況表中呈列之股權投資，包括透過其他全面收益按公允值計量之財務資產。

集團隨後按公允值計量所有股權投資。倘集團管理層已不可撤回地選擇在其他全面收入內呈列股權投資之未變現及已變現公允值收益及虧損，則公允值收益及虧損不後續循環至利潤或虧損。倘有關投資之股息即為該投資之回報，則有關股息將繼續於損益內確認。

### *財務資產減值*

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，本集團會評估是否存在客觀證據證明某項財務或某一組按攤銷成本計量之財務資產出現減值情況。惟當有客觀證據證明於初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值情況出現（「虧損事件」），而該宗或該等虧損事件對該項或該組財務資產於估計未來現金流量構成可合理估計之影響，則有關財務資產即為出現減值及產生減值損失。就若干財務資產類別（如貿易及其他應收款項、評定為並非個別減值的資產）另行按彙總基準進行減值評估。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流按原實際利率貼現的現值的差額。就所有財務資產而言，減值虧損直接削減財務資產賬面值，惟貿易及其他應收款項的賬面值透過使用撥備賬削減除外。撥備賬賬面值變動於損益確認。倘貿易及其他應收款項被視為不可收回，則其與撥備賬撇銷。之後，先前撇銷的可收回金額計入損益。

### 金融負債及權益工具

由本集團發行之債務及權益工具，按合約之安排性質，以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益工具。

### *權益工具*

權益工具是一種合約，可以證明在本集團扣除所有負債之後所剩的資產權益。由本集團發行之權益工具以扣減直接發行成本後所收之款項確認。

就永久資本工具，本集團並無合約責任按可能對本集團不利的條件交付現金或其他財務資產予持有人，或與持有人交換財務資產或財務負債，其分類為股本工具及按已收所得款項初始記錄。

### *財務負債*

財務負債（包括借貸及貿易及其他應付款項）其後使用實際利率法攤銷成本計量。

### 實際利率法

實際利率法為計算債務工具的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率是按債務工具之預計年期或（如適用）較短期間，將估計未來現金收入（包括支付或收取構成實際利率組成部份的所有費用、交易成本及其他溢價或折價）準確折讓至初步確認時的帳面淨值之比率。利息費用按實際利率基準確認。

### 衍生金融工具

本集團訂立衍生金融工具以管理其利率風險。有關衍生金融工具的更多詳情披露於附註22。

衍生產品於訂立衍生合約日初次按公允值入賬，期後於報告期間期末按公允值重新計量。除非衍生工具被指定為對沖工具且有效（其計入損益之時間取決於對沖關係之性質），其有關之收益或虧損將即時計入損益內。

### 對沖會計

本集團訂立某些衍生產品為對沖工具用作現金流量對沖。

開始對沖交易時，本集團記錄對沖工具及被對沖項目之關係，並包括風險管理目標及其進行各項對沖交易之策略。此外，於對沖開始及進行情況下，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具是否高度有效地抵銷與對沖風險有關的被對沖項目之現金流量改變。

### 現金流量對沖

被定為符合現金流量對沖的衍生產品之有效部分的公允值變動被確認於其他全面收益內並累計於現金流量對沖儲備。非有效部分有關之盈虧即時於損益表確認。

當被對沖項目於損益被列賬後，其列於其他全面收益及累計於現金流量對沖儲備之金額亦重新分類至損益，並於損益表上同一項下稱為已確認對沖項目。

當本集團取消對沖關係、對沖工具屆滿或被出售、被終止或被行使或再不符合對沖會計之規定，對沖會計將被終止處理。當時於其他全面收益中確認及累計於權益下之任何收益或虧損仍然存於權益中，並會在預測的交易最終在損益內確認時進行確認。如預測的交易預計不能進行，則已累計於權益下之收益或虧損會即時於損益內確認。

### 終止確認

當收購投資的現金流量的權利屆滿或經已轉移且本集團已轉讓擁有權的大部分風險及回報時，會終止確認財務資產。

終止確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價金額之差異於損益確認。

本集團在及僅在其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認財務負債。已終止確認財務負債之賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

### 存貨

存貨指發展中物業及持作銷售之已落成物業。

發展中物業及持作銷售之已落成物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。物業發展成本包括土地使用權成本、建築成本及建築期內產生之借貸成本。

可變現淨值計及預期最終變現之價格，減適用變動之銷售開支及預期完工成本。

發展中物業歸類為流動資產，惟相關物業發展項目之建築工期預計超出正常經營週期者除外。

### 工程合約

當建築合約成果能準確估計，本集團採用「完成百分比法」釐定在某期間確認之適當金額。完成階段乃參照截至當日已產生成本佔總合約成本之百分比計量。款項能被可靠計量及收款被認為可能之合約變更、索價金額及獎勵款項亦包含在內。

倘建築合約成果不能可靠估計，則合約收入以很有可能收回之已產生合約成本為限予以確認。合約成本於生產期間確認為開支。倘總合約成本很可能超出總合約收益，預期虧損即時認為開支。

本集團就所有進行中之合約，將已產生成本加已確認溢利（減已確認之虧損）超過進度賬款之差額確認為資產，列作應收客戶之合約工程總額。客戶未付之進度賬款及保固金計入貿易及其他應收款項內。

本集團就所有進行中之合約，將進度賬款超過已產生成本加已確認溢利（減已確認虧損）之差額呈列為負債，列作應付客戶之合約工程總額。

### 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、可轉換為已知數額現金，且價值轉變的風險視為無關重要的其他短期高流通性投資。

### 即期及遞延稅項

本期間之稅項支出包括即期和遞延稅項。稅項於損益確認，但與在其他綜合收益中或直接在權益中確認之項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接

在權益中確認。

## 即期稅項

即期所得稅支出根據本公司之附屬公司、聯營公司及合營公司經營及產生應課稅收入之國家於報告期終日已頒佈或實質上已頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

## 遞延稅項

遞延稅項按本集團綜合財務報表內的資產及負債稅基與其賬面值的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，倘可能未來出現應課稅溢利可用作扣減暫時差額，則會確認遞延稅項資產。倘暫時差額乃產生自商譽或一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債的初步確認（業務合併除外），則該等資產及負債不會確認入賬。

遞延稅項負債乃就投資於附屬公司、聯營公司及及合營公司所產生的應課稅暫時差額而計提撥備，但倘本集團能控制暫時差額的撥回時間，且有關差額可能不會於可見將來撥回的情況除外。就該等有關投資及利息之可扣減暫時差額而產生之遞延稅項資產，只會在有足夠的應課稅溢利可能出現以致可以利用暫時差額的利益，且預期在可見未來撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末作出檢查，並調減至不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產。

遞延稅項採用在報告期終日已頒佈或實質上已頒佈，並在有關之遞延稅項資產變現或遞延稅項負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延稅項負債及資產的計量反映本集團預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。

根據香港會計準則第 40 號「投資物業」使用公允值模式計量之投資物業遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定被推翻，投資物業賬面值假定可透過出售收回。當有關投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟得益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，有關假定則可被推翻。

## 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅務負債抵銷，且遞延稅項資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

## 僱員福利

### **僱員應享假期**

僱員之年假權利在僱員應享有有關權利時確認。並會因應僱員截至報告期終日已提供服務而應享之年假之估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假或陪妻分娩假，直至僱員休假時方會確認。

### **退休金責任**

本集團公司參與多項定額供款退休金計劃。此等計劃一般透過向保險公司或受託管理基金付款撥資。

本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在到期時確認為僱員福利開支，僱員提供服務有權獲得供款且可以供款全數歸屬前退出計劃之僱員所放棄供款而減少。預付供款於出現現金退款或可減少未來付款之情況下確認為資產。

### **以股份為基礎之補償**

本集團設有一項以權益結算、以股份為基礎之補償計劃。僱員為獲授購股權提供服務之公允值在損益確認為開支。開支總額乃參照本公司於授出日期授出購股權工具的公允值釐定。開支總額於歸屬期按直線法確認，在該歸屬期所有指定條件均可滿足及基於本集團將最終歸屬的權益工具估計，相應的權益將增加。於報告期終日，本集團修改其有望歸屬的權益工具數量估計（如有）。於歸屬期內修訂原先估計的影響（如有）於損益確認，致使累計開支反映經修訂估計，並對僱員股份為基礎補償儲備作出相應調整。

在購股權獲行使時，收取之所得款項扣除任何直接應佔交易成本後計入股本（面值）及股份溢價。

### **終止福利**

終止福利於僱員在正常退休日期前被終止，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在明確承諾作出下列行為時確認終止福利。在報告期終日後超過 12 個月到期支付之福利貼現為現值。

### 或然負債

或然負債指因過往事件可能引起之責任，其存在只能就一宗或多宗非本集團能完全控制之不確定事件發生與否確認。或然負債亦可能為因過往事件引致之現有責任，而由於不大可能流出經濟資源，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

除非代表經濟利益的資源流出的機會微小，否則或然負債不會在本集團財務報表確認，

但會在附註中披露。假若資源流出之可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

#### 4. 關鍵會計判斷及主要估計不確定因素

##### **關鍵會計判斷**

估算及判斷會持續根據過往經驗及其他因素進行評估，包括在有關情況下相信為合理之未來事件預測。

##### 投資物業遞延稅項

為計量利用公允值模型計量的投資物業產生的遞延稅項，董事已檢討本集團的投資物業組合，結論為本集團位於香港的投資物業並非根據以隨時間而透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益為目標的業務模式持有。因此，於計量本集團位於香港的投資物業的遞延稅項時，董事斷定，位於香港的投資物業的賬面金額乃透過銷售全數收回的假設沒有被推翻。因此，本集團並無就位於香港的投資物業的公允值變動確認任何遞延稅項，因為本集團於出售投資物業時毋須就公允值變動繳納任何所得稅。

有關本集團於中國內地的投資物業，董事認為，該等物業以商業模式（其目標為隨著時間的推移使用該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益）持有。因此，董事斷定，位於中國內地的投資物業的賬面金額乃透過銷售全數收回的假設已被推翻。因此，基於本集團於中國內地投資物業的全部賬面值通過使用收回，故本集團已就該等物業公允值變動確認遞延稅項。

##### **主要估計不確定因素**

本集團作出有關未來的估計及假設。附帶對資產及負債賬面值造成不確定因素的重大風險的估計及假設於下文討論。

##### 投資物業

本集團委聘獨立估值師於二零一七年十二月三十一日對本集團的投資物業組合進行獨立估值。各投資物業的公允值乃於報告期末按現有用途根據市值評估獨立釐定。估值師以收入資本化法為其主要方法，輔之以直接比較法。該等方法乃根據未來業績估計及各物業獨有的假設組合，以反映其租賃及現金流狀況。該等假設如有變動，可能導致本集團的投資物業公允值變動，並須於損益確認收益或虧損金額的相應調整。

於二零一七年十二月三十一日，投資物業的賬面值為約 1,814,294,000 港元（二零一六年十二月三十一日：1,662,326,000 港元）。更多詳情載於附註 14。

## 建造合約

本集團確認建造合約損益有關數字乃來自建造合約的最新預算，預算乃根據每項建造合約的整體表現以及管理層的最佳估計及判斷而編製。估計建造收入乃根據有關合約內所載條款而釐定。估計建造成本（主要包括分判費用及材料成本）乃由管理層根據所涉及主要承建商／供應商／賣方不時提供的報價及管理層的經驗而建議。基於建造業的性質，管理層定期檢討合約進度以及估計建造收入及成本。

倘實際產生的成本遠多於或少於預期，或情況改變，導致管理層修訂竣工百分比的估計，則有關改變的影響按未來適用基準於改變期間在損益確認。

## 遞延稅項

於二零一七年十二月三十一日，遞延稅項資產 1,096,579,000 港元（二零一六年：560,757,000 港元）已於本集團的綜合財務狀況表附註 29 確認。遞延稅項資產的可變現程度主要取決於日後是否有充足的未來溢利或應課稅臨時差異。董事釐定本集團預期使用遞延稅項資產的未來年度的溢利預測。倘實際產生的未來溢利多於或少於預期，則或會額外確認或撥回遞延稅項資產，其將於有關確認或撥回期間於損益確認。

## 貿易及其他應收款項減值

管理層基於估算有關應收款之未來可收回之現金流作為貿易及其他應收款減值的客觀證據。於評估該等應收款最終之收回值時，作出包括對每個債務人之信貸能力及其過去收款紀錄之適當估算。應收款撥備金額為資產賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量現值兩者間之差額。當實際未來現金流少於預期，則可能產生重大減值虧損。

貿易及其他應收款項於二零一七年十二月三十一日的賬面值為 9,664,457,000 港元（二零一六年十二月三十一日：3,279,844,000 港元）。其他詳情載於附註 20。

## 5. 收入及分部資料

收入（即營業額）包括以下項目：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售	10,907,177	10,557,010
專業建築合約收入	964,271	954,791
投資物業之租金及管理費收入	64,057	64,544
	<u>11,935,505</u>	<u>11,576,345</u>

## 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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元								
收入										
總分部收入	10,907,177	10,557,010	970,123	1,009,145	69,093	67,080	-	-	11,946,393	11,633,235
分部間收入	-	-	(5,852)	(54,354)	(5,036)	(2,536)	-	-	(10,888)	(56,890)
對外客戶銷售	10,907,177	10,557,010	964,271	954,791	64,057	64,544	-	-	11,935,505	11,576,345
業績										
分部業績	3,665,578	1,746,040	(123,705)	48,219	224,429	180,532	39,490	18,410	3,805,792	1,993,201
未分配企業開支，淨額									(275,264)	(169,267)
									3,530,528	1,823,934
財務收入									147,039	241,362
財務成本									(114,674)	(55,669)
分佔聯營公司業績									(2,495)	(12,135)
分佔合營公司業績									(2,610)	-
除稅前溢利									3,557,788	1,997,492

經營分部之會計政策與附註 3 所述的本集團會計政策一致。分部業績指各分部在並無分配企業開支、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	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元								
資產										
分部資產	41,568,430	33,520,084	929,363	1,123,835	1,912,047	1,768,600	811,636	481,682	45,221,476	36,894,201
未分配企業資產									3,796,905	3,967,880
資產總額									49,018,381	40,862,081
負債										
分部負債	32,212,713	30,562,088	572,653	617,534	21,710	20,340	-	-	32,807,076	31,199,962
未分配企業負債									2,608,767	1,112,247
負債總額									35,415,843	32,312,209

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、商譽、存貨、應收款項及營運現金，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。

	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	
	二零一七 年 千港元	二零一六 年 千港元	二零一 七年 千港元	二零一 六年 千港元	二零一 七年 千港元	二零一 六年 千港元	二零一 七年 千港元	二零一 六年 千港元	二零一七 年 千港元	二零一六 年 千港元	二零一 七年 千港元	二零一 六年 千港元	二零一七 年 千港元	二零一六 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	1,218,443	1,141,052	-	-	-	-	-	-	1,218,443	1,141,052	-	-	1,218,443	1,141,052
於合營公司之權益	99,065	-	-	-	-	-	-	-	99,065	-	-	-	99,065	-
資本開支	8,893	1,333	2,046	1,295	81	369	-	-	11,020	2,997	230	87	11,250	3,084
於綜合損益表中確 認之折舊	3,840	3,958	1,770	2,036	460	430	-	-	6,070	6,424	1,133	898	7,203	7,322
投資物業公允值變 動	-	-	-	-	151,334	123,977	-	-	151,334	123,977	-	-	151,334	123,977
存貨減值撥備／(撥 回)	83,713	(2,921)	-	-	-	-	-	-	83,713	(2,921)	-	-	83,713	(2,921)
貿易及其他應收款 項減值撥備／(撥 回)	1,212	1,839	29,017	(23)	-	-	-	-	30,229	1,816	-	-	30,229	1,816
商譽減值撥備	-	-	9,425	-	-	-	-	-	9,425	-	-	-	9,425	-

## 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： 房地產發展及專業建築

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。非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

	香港		中國內地及澳門		總額	
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
對外銷售	554,494	443,271	11,381,011	11,133,074	11,935,505	11,576,345
非流動資產總額	1,952,837	1,802,434	1,368,990	1,196,484	3,321,827	2,998,918

## 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。

## 6. 本年度溢利

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
廣告及其他推廣成本	185,569	218,096
已售出物業成本（附註(i)）	6,840,034	8,465,395
專業建築成本	988,646	838,262
折舊	7,203	7,322
核數師酬金	4,500	4,330
賺取租金收入之投資物業產生之直接營運開支	13,255	12,376
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註 8）	224,108	151,745
法律及專業費用	15,127	16,313
營運租賃費用 — 有關土地及樓宇之最低租賃付款	13,193	26,106
貿易及其他應收款項減值撥備	30,229	1,816
商譽減值撥備	9,425	-
存貨減值撥備／（撥回）	83,713	(2,921)
匯兌（收益）／虧損淨額	(14,064)	3,427

附註：

- (i) 已售出物業成本中包括 545,923,000 港元（二零一六年：729,546,000 港元）之利息支出。

## 7. 其他收入、其他收益及虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
政府資助	4,363	5,440
股息收益	39,562	18,438
收取一家居間控股公司及最終控股公司之管理費收入	32,666	27,579
其他財務負債公允值變動（附註 22）	(41,960)	-
其他	26,675	30,187
	<u>61,306</u>	<u>81,644</u>

## 8. 僱員福利支出

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
工資、薪金及花紅	321,934	234,607
退休金成本 — 定額供款計劃（附註 32）	34,828	22,161
撥回購股權福利成本	-	(2,050)
	<u>356,762</u>	<u>254,718</u>
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額	(71,746)	(43,643)
減：計入銷售成本內之金額	(46,832)	(40,337)
減：計入廣告及其他推廣成本內之金額	(14,076)	(18,993)
	<u>224,108</u>	<u>151,745</u>

### (a) 董事酬金

截至二零一七年十二月三十一日止年度，各董事之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	酌情花紅 千港元	退休金 計劃 僱主供款 千港元	購股權 福利 千港元	總額 千港元
<u>非執行董事</u>						
李福利先生（附註(i)）	-	-	-	-	-	-
張元榮先生（附註(ii)）	-	-	-	-	-	-
崔虎山先生 （附註(iii)）	-	-	-	-	-	-

<u>執行董事</u>						
何劍波先生*	-	3,632	1,200	128	-	4,960
尹亮先生(附註(iv))	-	1,439	-	45	-	1,484
何小麗女士	-	2,892	900	101	-	3,893
劉則平先生(附註(v))	-	1,109	500	60	-	1,669
楊尚平先生(附註(vi))	-	953	900	34	-	1,887
<u>獨立非執行董事</u>						
馬紹愛先生	360	-	-	-	-	360
譚惠珠女士	360	-	-	-	-	360
林中麟先生	350	-	-	-	-	350
	1,070	10,025	3,500	368	-	14,963

截至二零一六年十二月三十一日止年度，各董事之酬金載列如下：

董事姓名	薪金		酌情花紅	退休金計劃		購股權	總額
	袍金	及津貼		僱主供款	福利		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<u>非執行董事</u>							
張元榮先生	-	-	-	-	-	-	-
崔虎山先生	-	-	-	-	-	-	-
<u>執行董事</u>							
何劍波先生*	-	3,492	1,000	123	66	4,681	
尹亮先生	-	2,882	850	105	50	3,887	
何小麗女士	-	2,557	800	90	48	3,495	
劉則平先生	-	-	-	-	33	33	
<u>獨立非執行董事</u>							
馬紹援先生	360	-	-	-	-	360	
譚惠珠女士	360	-	-	-	-	360	
林中麟先生	350	-	-	-	-	350	
	1,070	8,931	2,650	318	197	13,166	

上述執行董事酬金主要涉及彼等就本公司及本集團的管理事務提供服務。

上述非執行董事及獨立非執行董事酬金主要涉及彼等擔任本公司董事。

酌情花紅由管理層計及董事表現及本集團營運業績後釐定。

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金（二零一六年：無）。

年內，本集團概無向任何董事支付酬金作為吸引加入本集團之獎勵或作為離職補償（二零一六年：無）。

標註「\*」之執行董事亦被視為本集團之行政總裁，其於上文披露的酬金包括就其擔任行政總裁提供服務的酬金。

附註：

- (i) 於二零一七年五月十八日獲委任
- (ii) 於二零一七年五月十八日辭任
- (iii) 於二零一六年八月二十五日獲委任
- (iv) 於二零一七年六月二十二日辭任
- (v) 於二零一六年三月十八日由非執行董事調任為執行董事
- (vi) 於二零一七年六月二十二日獲委任

**(b) 五名最高薪酬人士**

於二零一七年，本集團五名最高薪酬人士中包括三名（二零一六年：三名）本公司董事。董事酬金於上文(a) 項中披露。其餘兩名（二零一六年：兩名）人士之酬金詳情如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及津貼	2,599	3,268
酌情花紅	2,776	2,402
退休金計劃僱主供款	89	89
購股權福利	-	111
	<u>5,464</u>	<u>5,870</u>

酬金範圍如下：

	二零一七年	二零一六年
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	2	2
3,000,001 港元至 3,500,000 港元	-	-
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	-	-
	<u>2</u>	<u>2</u>

年內，本集團概無向該等人士支付酬金作為吸引加入本集團之獎勵或作為離職補償（二零一六年：無）。

### 9. 財務收入及成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	33,265	176,502
收取一家附屬公司的一名非控股股東貸款之利息收入	109,128	64,860
收取合營公司股東貸款之利息收入	4,646	-
	<u>147,039</u>	<u>241,362</u>
財務成本		
須於五年內悉數償還之銀行借款	341,592	288,196
須於五年內悉數償還之其他貸款	248,814	111,550
不須於五年內悉數償還之其他貸款	63,357	63,109
	<u>653,763</u>	<u>462,855</u>
減：以資本化方式撥入發展中物業之金額（附註(i)）	(539,089)	(407,186)
	<u>114,674</u>	<u>55,669</u>

附註：

(i) 借款成本按年利率由 1.87 至 6.50 厘（二零一六年：2.85 至 6.50 厘）予以資本化。

## 10. 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%（二零一六年：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%（二零一六年：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。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	1,245,063	841,600
香港利得稅	1,852	-
土地增值稅	1,305,285	308,947
	<u>2,552,200</u>	<u>1,150,547</u>
遞延稅項（附註 29）	(443,213)	(150,234)
	<u>2,108,987</u>	<u>1,000,313</u>

本集團就除稅前溢利之稅項開支，與採用適用於綜合實體之溢利之加權平均稅率計算所得理論金額之差異如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	3,557,788	1,997,492
按適用於相關國家溢利之當地稅率計算之稅項	909,143	449,632
土地增值稅	1,305,285	308,947
未分派溢利之遞延稅項	38,239	175,362
土地增值稅之稅務影響	(326,321)	(69,543)
分佔聯營公司業積之稅務影響	624	3,033
分佔合營公司業積之稅務影響	653	-
毋須課稅之收入	(36,105)	(29,598)
不可扣稅之開支	162,611	174,168
動用早前未確認之稅務虧損	(57,370)	(43,634)
未確認稅務虧損	112,228	31,946
稅項開支	<u>2,108,987</u>	<u>1,000,313</u>

適用之加權平均稅率為 25.6%（二零一六年：22.5%）。稅率有別於去年乃由於本集團附屬公司於相關地區之相關盈利能力改變所致。

## 11. 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轉換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。

	二零一七年	二零一六年
已發行普通股加權平均股數（千股）	3,344,548	3,344,301
購股權調整（千股）	2,298	2,146
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數（千股）	<u>3,346,846</u>	<u>3,346,447</u>
本公司股權持有人應佔溢利（千港元）	<u>712,914</u>	<u>512,058</u>
每股基本盈利（港仙）	21.32	15.31
每股攤薄盈利（港仙）	<u>21.30</u>	<u>15.30</u>

## 12. 股息

董事建議派付末期股息每股普通股 6.0 港仙（二零一六年：4.0 港仙），其總額為 200,715,000 港元（二零一六年：133,777,000 港元）。該股息須待股東在本公司於二零一八年五月三十一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二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股 4.0 港仙，總額 133,777,000 港元（二零一六年：截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股 2.0 港仙，總額 66,886,000 港元）。

### 13. 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之變動如下：

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	機器 千港元	傢具、裝 置及設備 千港元	車輛 千港元	總額 千港元
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	171,532	2,186	4,321	5,349	3,273	186,661
匯兌差額	-	107	264	478	401	1,250
添置	-	1,195	2,576	4,749	2,730	11,250
出售	-	(229)	(1,260)	(257)	(187)	(1,933)
折舊	(1,593)	(806)	(821)	(2,489)	(1,494)	(7,203)
年末賬面淨值	169,939	2,453	5,080	7,830	4,723	190,025
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>						
成本	178,702	8,595	9,764	30,152	18,265	245,478
累計折舊及減值	(8,763)	(6,142)	(4,684)	(22,322)	(13,542)	(55,453)
賬面淨值	169,939	2,453	5,080	7,830	4,723	190,025
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>						
年初賬面淨值	109,376	1,794	5,255	7,424	5,504	129,353
匯兌差額	(2)	(100)	(253)	(480)	(260)	(1,095)
添置	-	672	33	2,326	53	3,084
轉撥自投資物業	66,070	-	-	-	-	66,070
轉撥至投資物業(附註(i))	(2,765)	-	-	-	-	(2,765)
出售	-	-	(340)	(177)	(147)	(664)
折舊	(1,147)	(180)	(374)	(3,744)	(1,877)	(7,322)
年末賬面淨值	171,532	2,186	4,321	5,349	3,273	186,661
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>						
成本	178,699	9,744	8,232	24,976	17,302	238,953
累計折舊及減值	(7,167)	(7,558)	(3,911)	(19,627)	(14,029)	(52,292)
賬面淨值	171,532	2,186	4,321	5,349	3,273	186,661

附註：

- (i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，在持有人結束佔用後轉撥自物業、廠房及設備的金額中已包括物業、廠房及設備的賬面值 2,765,000 港元，及於其他全面收入中確認的公允價值變動約 3,045,000 港元。
- (ii) 於兩個報告期終日，本集團樓宇分別於香港及中國內地根據中期及長期租賃及長期租賃土地上興建。
- (iii) 於二零一七年十二月三十一日，本集團概無土地及樓宇已質押作為銀行借款之抵押品（二零一六年：無）。

#### 14. 投資物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
按公允值		
年初	1,662,326	1,599,234
轉撥自自用土地及樓宇	-	5,810
轉撥至自用土地及樓宇	-	(66,070)
於損益內確認之投資物業公允價值變動	151,334	123,977
匯兌差額	634	(625)
年終	<u>1,814,294</u>	<u>1,662,326</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團概無投資物業已質押作為銀行借款之抵押品（二零一六年：無）。

投資物業於二零一七年十二月三十一日之公允值由獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司重新估值。已竣工投資物業的估值乃考慮物業之收益資本化或參考與可資比較物業在位置及規模上相似的實際市場交易，作為直接比較。

在估計物業公允值時，現時用途取其最高及最佳用途。

於報告期終日，本集團投資物業及公允值層級資料如下：

	第一級	第二級	第三級	公允值 於二零一七 年十二月三 十一日 千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元
位於香港	-	39,920	1,764,900	1,804,820
位於中國內地	-	9,474	-	9,474

	第一級	第二級	第三級	公允值 於二零一六 年十二月三 十一日 千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元
位於香港	-	36,070	1,617,000	1,653,070
位於中國內地	-	-	9,256	9,256

於二零一七年十二月三十一日，於中國內地之投資物業自第三級轉出，因為於中國內地之投資物業暫時空置及其估值技術由收入法變為直接比較法。

下表提供如何釐定投資物業公允值之資料（尤其是所使用的估值技巧及關鍵輸入數據），以及根據關鍵輸入數據對公允值計量的可觀察程度確定公允值計量在公允值層級中的分類（第二級至第三級）。

綜合財務狀況表中 本集團所持有之投 資物業	公允值層級	估值技術及關鍵輸入數據	重大不可觀察之輸入 數據	不可觀察輸入數據與 公允值之關係
香港物業 1	第三級	直接比較法及收入法  關鍵輸入數據為：  1. 復歸收益率；及 2. 個別單位的市場單位 租金	復歸收益率，考慮可資 比較物業之年度單位 市場租金收入及單位 市場價值之 5%（二零 一六年：5%）。	復歸收益率越高，公 允值越低
			市場單位租金，採用直 接市場比較數據並且 考慮相似特徵、位置及	市場單位租金越高， 公允值越高

			規模。由每月每平方呎 46 港元至 100 港元(二零一六年：每月每平方呎 41 港元至 94 港元)。	
香港物業 2	第三級	直接比較法及收入法  關鍵輸入數據為：  1. 復歸收益率；及 2. 個別單位的市場單位租金	復歸收益率，考慮可資比較物業之年度單位市場租金收入及單位市場價值之 5%（二零一六年：5%）。	復歸收益率越高，公允值越低
			市場單位租金，採用直接市場比較數據並且考慮相似特徵、位置及規模。由每月每平方呎 21 港元至 42 港元（二零一六年：每月每平方呎 20 港元至 40 港元）。	市場單位租金越高，公允值越高
香港其他物業	第二級	直接比較法基於相似物業之市場可觀察交易並作調整以反映該物業之條件及位置。	不適用	不適用
中國物業 3	第二級	直接比較法基於相似物業之市場可觀察交易並作調整以反映該物業之條件及位置。	不適用	不適用

在估計投資物業的公允值時，本集團盡可能使用市場可觀察數據。本集團的管理層與估值師緊密合作，以制定適當的估值技術及關鍵輸入數據。

## 15. 商譽

自收購一間附屬公司所得商譽如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初	8,879	9,483
匯兌差額	546	(604)
年內已確認之減值虧損	(9,425)	-
年終	-	8,879

### 商譽減值檢測

商譽乃分配至可識辨之現金產生單位（「現金產生單位」），詳情如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
現金產生單位：		
專業建築	-	8,879

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團確認減值虧損 9,425,000 港元（二零一六年：無）。

現金產生單位之可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用現金流量預測，其以經管理層批准的一年期財政預算為依據，而剩餘經營年期則基於以下資料作出推算，並參考過往表現及對市場發展之預期計算。

	二零一七年 %	二零一六年 %
估計增長率	-	5.00
貼現率	4.35	4.35

上文披露之估計增長率適用於五年現金流量預測，而就較後期間推算時乃假設並無增長。採用估計之零增長率反映現金產生單位的過往表現。

## 16. 於聯營公司之權益

### (a) 投資

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初	1,141,052	1,352,198
匯兌差額	79,886	(78,151)
已收股息	-	(120,860)
分佔聯營公司業績	(2,495)	(12,135)
年終	<u>1,218,443</u>	<u>1,141,052</u>

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

實體名稱	主要業務	註冊及 經營地點	本集團持有 股本權益比例	本集團持有 投票權比例
廊坊萬恒盛業房地產開發有限公司（「廊坊萬恒」） （附註(i)）	房地產發展	中國內地	50%	40%
北京五礦萬科置業有限公司（「北京五礦萬科」） （附註(i)）	房地產發展	中國內地	51%	40%

附註：

- (i) 該等公司為於中國內地成立之中外合資經營企業，營運期為 30 年。由於本集團對於該被投資方僅能通過董事會少數代表行使重大影響力，故其將於該公司之投資入賬作為聯營公司。根據相關股東協議，本公司有權於廊坊萬恒股東大會投 40% 的票，以及於北京五礦萬科股東大會投 40% 的票。

### (b) 聯營公司之財務資料概要

本集團各聯營公司之財務資料概要列載如下。下列財務資料概要指呈列於聯營公司的財務報表內之金額乃根據香港財務報告準則編製。

所有該等聯營公司採用權益法於該等綜合財務報表入賬。

## 廊坊萬恒

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	<u>484,129</u>	<u>376,593</u>
非流動資產	<u>178</u>	<u>3</u>
流動負債	<u>110,834</u>	<u>23,381</u>
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本年度（虧損）／溢利	<u>(4,341)</u>	<u>50</u>
本年度其他全面收入／（開支）	<u>24,599</u>	<u>(23,904)</u>
本年度全面收入／（開支）總額	<u>20,258</u>	<u>(23,854)</u>

上述財務資料概要與廊坊萬恒於綜合財務報表內所確認之權益賬面值之對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
聯營公司之資產淨額	373,473	353,215
本集團於廊坊萬恒之權益比例	<u>50%</u>	<u>50%</u>
	千港元	千港元
本集團於廊坊萬恒股本權益之賬面值	<u>186,736</u>	<u>176,608</u>

## 北京五礦萬科

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	<u>2,102,173</u>	<u>2,077,228</u>
非流動資產	<u>1,119</u>	<u>886</u>
流動負債	<u>80,338</u>	<u>187,047</u>

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	13,143	92,979
本年度虧損	(635)	(23,843)
本年度其他全面收入／（開支）	132,522	(129,802)
本年度全面收入／（開支）總額	131,887	(153,645)

上文財務資料概要與北京五礦萬科於綜合財務報表內權益賬面值之對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
聯營公司資產淨額	2,022,954	1,891,067
本集團於北京五礦萬科的權益比例	51%	51%
	千港元	千港元
本集團於北京五礦萬科股本權益之賬面值	1,031,707	964,444

## 17. 於合營公司之投資

### (a) 投資

	二零一七年 千港元
於年初	-
於合營公司之投資	98,292
匯兌差額	3,156
視作出售之收益	227
分佔合營公司業績	(2,610)
於年末	99,065

本集團於二零一七年十二月三十一日之合營公司之詳情如下：

實體名稱	主要業務	註冊及 經營地點	本集團持有 股本權益比例	本集團持有 投票權比例
葛礦利南京房地產開發有限公司（「葛礦利」）（附註(i)）	房地產發展	中國內地	33.9%	33.9%
南京礦利金房地產開發有限公司（「礦利金」）（附註(i)）	房地產發展	中國內地	39.8%	39.8%

附註：

(i) 該等公司為本集團及中國內地其他投資者於年內成立之合營公司，營運期為 30 年。由於本集團透過投票權對被投資方行使共同控制(因為相關活動須獲一致同意)，故其將於該等公司之投資入賬作為合營公司。根據股東協議，本公司有權於葛礦利股東大會上投 33.9%的票，以及於礦利金股東大會投 39.8%的票。

(b) 合營公司之財務資料概要

本集團各合營公司之財務資料概要列載如下。下列財務資料概要指呈列於合營公司的財務報表之金額乃根據香港財務報告準則編製。

所有該等合營公司均使用權益法於該等綜合財務報表內入賬。

### 葛礦利

	二零一七年 千港元
流動資產	<u>8,125,308</u>
流動負債	<u>8,009,632</u>
	二零一七年 千港元
本年度虧損	<u>(3,815)</u>
本年度其他全面收益	<u>3,641</u>
本年度其他全面開支	<u>(174)</u>

上述財務資料概要與葛礦利於綜合財務報表內所確認之權益賬面值對賬如下：

	二零一七年 千港元
合營公司之資產淨額	115,676
本集團於葛礦利之權益比例	<u>33.9%</u>
	千港元
本集團於葛礦利股本權益之賬面值	<u>39,214</u>

#### 礦利金

	二零一七年 千港元
流動資產	<u>5,267,403</u>
流動負債	<u>5,117,024</u>
	二零一七年 千港元
本年度虧損	<u>(2,651)</u>
本年度其他全面收益	<u>4,742</u>
本年度全面收益總額	<u>2,091</u>

上述財務資料概要與於礦利金綜合財務報表內所確認之權益賬面值對賬如下：

	二零一七年 千港元
合營公司之資產淨額	150,379
本集團於礦利金之權益比例	<u>39.8%</u>
	千港元
本集團於礦利金股本權益之賬面值	<u>59,851</u>

## 18. 存貨

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
發展中物業 — 位於中國內地(a)	17,595,853	12,031,127
發展中物業 — 位於香港(a)	4,158,708	4,026,103
	<u>21,754,561</u>	<u>16,057,230</u>
持作出售物業 — 位於中國內地	3,598,682	2,861,910
	<u>25,353,243</u>	<u>18,919,140</u>

### (a) 發展中物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
土地使用權	18,223,333	11,928,062
建築成本	3,531,228	4,129,168
	<u>21,754,561</u>	<u>16,057,230</u>

於二零一七年十二月三十一日，賬面值為 6,165,669,000 港元的發展中物業已質押作為銀行借款之抵押品（附註 28(a)）（二零一六年：無）。

於二零一七年十二月三十一日，賬面值為 15,557,530,000 港元（二零一六年：9,563,420,000 港元）的發展中物業預期將於報告期末起 12 個月後竣工及落成。於二零一七年十二月三十一日，403,700,000 港元（二零一六年：896,420,000 港元）的持作出售物業將於報告期末起 12 個月後售出。

## 19. 在建工程合約

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已產生合約成本加已確認溢利減已確認虧損 減：工程進度賬款	3,868,737 <u>(3,749,717)</u>	3,792,992 <u>(3,445,455)</u>
應收客戶之合約工程總額	<u>119,020</u>	<u>347,537</u>

## 20. 預付款項、貿易及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易及合約應收款項，淨額(b)	603,515	499,839
應收保固金(c)	181,040	107,483
按金	35,243	48,175
預付款項(d)	840,991	1,219,047
預付土地成本(e)	1,497,699	7,265,799
貸款予一家附屬公司之一名非控股股東(附註 37(b))	3,748,606	2,465,064
應收一家附屬公司之一名非控股股東款項(附註 37(b))	125,058	-
應收一家聯營公司款項(附註 37(b))	94,674	88,062
應收合營公司款項(附註 37(b))	4,750,871	-
應收一家居間控股公司及最終控股公司款項(附註 37(b))	35,889	27,579
其他	89,561	43,642
	<u>12,003,147</u>	<u>11,764,690</u>

(a) 預付款項、貿易及其他應收款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	229,133	189,145
人民幣(「人民幣」)	11,741,760	11,543,748
澳門幣(「澳門幣」)	32,254	31,797
	<u>12,003,147</u>	<u>11,764,690</u>

(b) 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及合約應收款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0 至 90 日	321,052	181,979
91 至 180 日	83,580	28,986
181 日至一年	50,740	88,641
一年至兩年	92,465	158,270
兩年以上	113,389	71,148
	<u>661,226</u>	<u>529,024</u>
減：減值撥備	(57,711)	(29,185)
	<u>603,515</u>	<u>499,839</u>

就貿易及合約應收款項，按個別情況授予客戶三至十二個月之信貸期。

貿易及合約應收款項沒有逾期及減值，因其均涉及擁有良好還款記錄及過往並無違約行為之客戶。

一般而言，逾期少於兩年之貿易及合約應收款項不會被視為已減值 301,529,000 港元(二零一六年：332,690,000 港元)之貿易及合約應收款項已逾期但無減值。該等款項與多名無違約記錄之獨立客戶有關。該等貿易及合約應收款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
逾期日數		
1 至 90 日	178,555	84,049
91 至 180 日	11,253	29,798
181 日至一年	24,904	73,215
一年至兩年	53,919	105,188
兩年以上	32,898	40,440
	<u>301,529</u>	<u>332,690</u>

57,711,000 港元（二零一六年：29,185,000 港元）之貿易及合約應收款項已減值，並已作出減值撥備。個別已減值應收款項與突然陷入財務困境的客戶有關。該等應收款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
逾期日數		
兩年以上	<u>57,711</u>	<u>29,185</u>

就貿易及合約應收款項作出之減值撥備之變動如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年初	29,185	28,587
匯兌差額	2,210	(1,398)
減值撥備	26,316	1,996
年終	57,711	29,185

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，計入應收保固金之賬面值為 125,783,000 港元（二零一六年：85,523,000 港元），預期自報告末起十二個月後可收回。
- (d) 於二零一七年十二月三十一日，預付款項包括預付稅項及其他費用約 777,501,000 港元（二零一六年：1,130,838,000 港元）。
- (e) 於二零一七年十二月三十一日，預付土地成本指就於中國內地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。
- (f) 貿易及其他應收款項內之其他項目並不包括逾期或已減值資產。

於報告期終日之最高信貸風險乃上述應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

## 21. 透過其他全面收益按公允值計量之財務資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於香港上市之股本證券	481,682	610,745
年初		
於其他全面收益確認之公允值收益／（虧損）	311,135	(129,063)
年終	792,817	481,682

本集團於報告期終日的股本證券投資按公允值計值。

財務資產	於以下日期的公允值		公允值級別	估值技術及主要輸入數據
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日		
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產 — 上市股本證券	792,817	481,682	第一級	於活躍市場的掛牌買入價

股本證券投資已於本集團在二零一一年提早應用香港財務報告準則第9號二零一零年版時，指定為透過其他全面收益按公允值計量，而董事認為這導致本集團須根據其管理股本工具的方式，披露更多金融工具的相關資料。透過其他全面收益按公允值計量之財務資產指於二零一七年十二月三十一日，在香港上市的股本證券 792,817,000 港元（二零一六年十二月三十一日：481,682,000 港元）。年內確認與年末所持有的該等投資有關的股息收入為 39,562,000 港元（二零一六年：18,438,000 港元）。於兩個年度在權益中概無出售或轉移累計收益或虧損。

## 22. 其他財務資產／負債

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
其他財務資產		
對沖會計下之衍生工具		
現金流量對沖 — 利率掉期(a)	76,085	115,637
其他財務負債		
非對沖會計下之其他衍生工具		
外匯遠期合約(b)	41,960	-

(a) 現金流量對沖：於報告期末，本集團擁有下列指定作為高度有效對沖工具的利率掉期合約，藉此管理本集團就按浮動利率計息之銀行借貸所面對的利率風險。

利率掉期合約的條款乃經磋商釐定，以配合各相關指定對沖項目的條款。該等合約的主要條款如下：

二零一七年十二月三十一日

名義金額	到期日	掉期
3,600,000,000 港元	約 4 年	由浮動利率至固定利率

於本年度，公允值虧損 39,552,000 港元（二零一六年：公允值收益 115,637,000 港元）已於其他全面收益內確認，並於權益累計。

(b) 非對沖會計下之其他衍生工具：

於本年度，本集團簽訂若干具有行使價上下限之外匯遠期合約，總名義值金額為 80,000,000 美元（「美元」），作為將人民幣兌換美元的匯率風險敞口的經濟對沖。

### 23. 受限制現金及銀行存款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
受限制現金	<u>623,774</u>	<u>242,201</u>

受限制現金以人民幣列賬。於二零一七年十二月三十一日，加權平均實際年利率為 0.3%（二零一六年：0.3%）。

於報告期終日須承受之最高信貸風險為現金及銀行存款之賬面值。

受限制現金指(i)建築項目之履約保證金；及(ii)已質押予銀行作為本集團物業之買家按揭貸款融資所提供之擔保存款。

### 24. 不受限制現金及銀行存款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行現金	5,275,257	4,590,342
短期存款	356,373	840,827
手頭現金	<u>259</u>	<u>350</u>
現金及銀行存款	<u>5,631,889</u>	<u>5,431,519</u>

短期存款自報告期終日起計約 6 日（二零一六年：16 日）到期。於二零一七年十二月三十一日，加權平均實際年利率為 1.41%（二零一六年：1.07%）。

現金及銀行存款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	192,201	495,513
人民幣	5,238,095	4,859,400
美元	140,681	35,344
澳門幣	<u>60,912</u>	<u>41,262</u>
	<u>5,631,889</u>	<u>5,431,519</u>

於報告期終日須承受之最高信貸風險為現金及銀行存款之賬面值。

## 25. 股本

	二零一七年		二零一六年	
	股數 千股	金額 千港元	股數 千股	金額 千港元
法定：				
每股面值 0.1 港元普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及實繳：				
每股面值 0.1 港元普通股				
年初結餘	3,344,438	334,444	3,344,279	334,428
行使購股權	589	59	159	16
年終結餘	3,345,027	334,503	3,344,438	334,444

### 購股權

於二零零三年五月二十九日，本公司採納一項購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」）。據此，董事可酌情邀請任何曾對或將會對本集團做出貢獻之人士授出可認購本公司股份之購股權，每批授出購股權之象徵式代價為 10 港元。行使價將由董事會釐定，且不會低於下列三者中之最高者(i)於相關購股權授出日期聯交所主板每日報價表所報之每股收市價；(ii)於緊接授出相關購股權日期前五個營業日股份於聯交所主板每日報價表所載之每股平均收市價；及(iii)公司股份之面值。二零零三年購股權計劃已於二零一三年五月二十八日屆滿。於二零一三年六月七日，本公司採納一項新購股權計劃（「二零一三年購股權計劃」），條款與二零零三年購股權計劃相同。雖然二零零三年購股權計劃經已屆滿，惟於二零零三年購股權計劃期內授出的購股權將繼續有效，且根據其發行條款可予行使，而其所有其他方面的條文會繼續有十足效力及生效。本公司並無根據二零一三年購股權計劃授出購股權。

(i) 授出購股權詳情如下：

參與者類別	授出日期／購股權行使期	行使價		購股權數目	
		二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 千股	二零一六年 千股
董事	二零零八年十二月一日／二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日 (附註1)	0.45	0.45	-	-
	二零一二年十一月三十日／二零一四年十一月三十日至二零二二年十一月二十九日(附註2)	1.20	1.20	-	8,670
				<hr/>	<hr/>
				-	8,670
僱員	二零零八年十二月一日／二零一零年十二月一日至二零一八年十一月三十日 (附註1)	0.45	0.45	3,525	4,114
	二零一二年十一月三十日／二零一四年十一月三十日至二零二二年十一月二十九日(附註2)	1.20	1.20	-	37,100
				<hr/>	<hr/>
				3,525	41,214
				<hr/>	<hr/>
				3,525	49,884

附註：

- (1) 購股權必須於本集團及承授人達致若干表現目標後方可予行使。該等購股權可分三批行使：自二零一零年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間、自二零一一年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止期間及自二零一二年十二月一日起至二零一八年十一月三十日止行使期間內可行使之每批購股權最高百分比分別為 30%、30% 及 40%。該三批購股權之每股公允值均為 0.3355 港元。所有購股權可於二零一七年及二零一六年十二月三十一日行使。
- (2) 購股權必須於本集團及承授人達致若干表現目標後方可予行使。此等購股權可分三批行使：自二零一四年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止期間、自二零一五年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止期間及自二零一六年十一月三十日起至二零二二年十一月二十九日止行使期間內可行使之每批購股權最高百分比分別為 30%、30% 及 40%。該三批購股權之每股公允值分別為 0.6538 港元、0.6774 港元及 0.6912 港元。於本年度，歸屬條件已經評估及若干表現目標並未達到。於二零一七年十二月三十一日，所有購股權均已失效及概無購股權可予行使（二零一六年十二月三十一日：所有購股權均可予行使）。

(ii) 上述購股權之變動如下：

	二零一七年 購股權數目 千股	二零一六年 購股權數目 千股
年初	49,884	51,256
已失效	(45,770)	(1,213)
已行使	(589)	(159)
	<hr/>	<hr/>
年終	3,525	49,884

截至二零一七年十二月三十一日止年度，已行使 589,000 股（二零一六年：159,000 股）購股權，其加權平均股價為 1.24 港元（二零一六年：0.96 港元）。於截至二零一七年十二月三十一日止年度概無確認股份付款開支（二零一六年：撥回股份付款開支 2,050,000 港元）。

## 26. 儲備

	股份溢價	實繳盈餘	資本贖回	僱員股份 為基礎補	投資重估	現金流對	重估儲備	其他儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(附註 (a))		償儲備	儲備	沖儲備		(附註 (b))		(附註 (c))	
於二零一六年一月一日之結餘	4,269,948	515,336	769	37,534	53,008	-	1,314	31,640	(397,368)	2,510,612	7,022,793
發行股份	56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56
僱員購股權福利撥回	-	-	-	(2,050)	-	-	-	-	-	-	(2,050)
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	-	-	-	-	(129,063)	-	-	-	-	-	(129,063)
自用物業轉撥至投資物業之重 估收益	-	-	-	-	-	-	3,045	-	-	-	3,045
現金流對沖的對沖工具之公允 值收益	-	-	-	-	-	115,637	-	-	-	-	115,637
收購附屬公司的非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	(343,088)	-	-	(343,088)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	-	(864,822)	-	(864,822)
支付二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66,886)	(66,886)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	512,058	512,058
於二零一六年十二月三十一日 之結餘	4,270,004	515,336	769	35,484	(76,055)	115,637	4,359	(311,448)	(1,262,190)	2,955,784	6,247,680

	股份溢價	實繳盈餘	僱員股份			現金流對	重估儲備	其他儲備	匯兌儲備	保留溢利	總額
			資本贖回	為基礎補	投資重估						
	千港元	千港元	儲備	償儲備	儲備	沖儲備	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
		(附註 (a))						(附註 (b))		(附註 (c))	
發行股份	206	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206
僱員購股權福利重新分類	3,673	-	-	(34,301)	-	-	-	-	-	30,628	-
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	-	-	-	-	311,135	-	-	-	-	-	311,135
現金流對沖的對沖工具之公允 值虧損	-	-	-	-	-	(39,552)	-	-	-	-	(39,552)
匯兌調整	-	-	-	-	-	-	-	919,568	-	-	919,568
支付二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133,777)	(133,777)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	712,914	712,914
於二零一七年十二月三十一日 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

附註：

- (a) 實繳盈餘主要指本公司於收購 Minmetals Land Investments Limited 股份之公允值超出本公司根據股份交換協議發行新股份之股份面值之差額。

根據百慕達公司法，實繳盈餘可供分派予股東，但在下列情況下本公司不能宣派或派發股息或分派實繳盈餘：(i)倘本公司現時或於作出分派後將未能支付到期負債，或(ii) 本公司資產之可變現價值將因而低於其負債、已發行股本及股份溢價賬之總和。

- (b) 其他儲備指非控股權益調整金額與本集團收購或出售現有附屬公司的部分權益時已付或已收的代價的公允值之間的差額。

於二零一六年內，本集團完成收購本公司兩家非全資附屬公司之額外股權，現金代價為人民幣 2,327,589,000 元（相當於約 2,618,571,000 港元），於收購日期，有關之非控股權益之賬面值約為 2,275,483,000 港元。因此，本集團確認股權擁有人應佔之權益餘額減少約 343,088,000 港元。

- (c) 中國內地規例規定，本公司於中國內地成立及營運之附屬公司須將部分除稅後溢利（在抵銷往年虧損後）撥入法定儲備，比率為 10%。於二零一七年十二月三十一日，有關撥款約為 708,516,000 港元（二零一六年：450,045,000 港元），已包括在二零一七年十二月三十一日的保留盈利之內。

## 27. 永久資本工具

於二零一七年十二月二十八日，本公司一間全資附屬公司（「借款人」）、一間同系附屬公司及一家銀行（「銀行」）訂立委託貸款協議（「永久貸款協議」），據此同系附屬公司委託銀行向借款人借出人民幣 2,000,000,000 元（相當於 2,392,600,000 港元）（「永久貸款」）。永久貸款按中國人民銀行所公佈超過五年期貸款的基準年利率計息。就永久貸款之利息付款由二零一七年十二月二十八日起計每年末支付及可由借款人酌情遞延。除非借款人全權酌情選擇償還本金及應計利息或清盤，否則同系附屬公司或銀行均不可要求償還本金及應計利息。根據永久貸款協議，本集團任何成員公司毋須就永久貸款向同系附屬公司或銀行提供任何類別的擔保。因為本集團有權酌情遞延償還本金及應付利息，本集團就有關永久貸款，並無直接或間接合約財務責任以支付現金或財務資產，則有關工具於綜合財務情況表視作為權益。

於本年度，概無就永久貸款向同系附屬公司支付利息。

## 28. 借款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動		
銀行借款，有抵押(a)	9,801,029	8,618,418
擔保債券，無抵押(b)	969,035	2,696,441
	<u>10,770,064</u>	<u>11,314,859</u>
流動		
銀行借款，有抵押(a)	2,224,416	75,975
擔保債券，無抵押(b)	1,753,735	-
一家同系附屬公司之貸款，無抵押（附註 37(b)）	-	223,589
	<u>3,978,151</u>	<u>299,564</u>
	<u>14,748,215</u>	<u>11,614,423</u>

### (a) 銀行融資

於二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行融資總額（包括銀行借款）約為 16,659,527,000 港元（二零一六年：12,240,570,000 港元），其中未動用融資約為 4,544,540,000 港元（二零一六年：3,464,595,000 港元）。於二零一七年十二月三十一日，本集團所質押作為取得銀行融資抵押品之資產如下：

- (i) 賬面值約 6,165,669,000 港元（二零一六年：無）之發展中物業；
- (ii) 所屬公司之 100% 股權權益；及
- (iii) 本公司所作公司擔保。

### (b) 擔保債券

於二零一三年四月二十六日，本集團發行擔保債券（「擔保債券」），本金額分別為 225,000,000 美元及 125,000,000 美元，票面年利率分別為 5.50% 和 6.50%，此兩批債券將分別於二零一八年四月二十六日及二零二三年四月二十六日到期。擔保債券乃由本公司擔保，並受惠於本公司最終控股股東中國五礦集團有限公司提供的保持狀態契據。於本公司發生控制權變化觸發之事件後，債券持有人有權按其選擇要求向本集團贖回全部（而非部分）未償還的擔保債券之 101% 本金連同應計利息。倘因特定稅務法律或法規變動或修訂，導致本集團須就擔保債券支付額外稅項，全部（完整而非部分）未償還的

擔保債券可應本集團之選擇被贖回，贖回金額為本金連同直至但不包括贖回日期之累計利息。

本集團可自行選擇在任何時間以整體而不是部分，以整體價格贖回擔保債券，及由（但不包括）贖回日期開始計算應計及未付的利息（如有）。

「整體價格」是指保證債券於任何贖回日期的以下較高者(1) 保證債券的本金現值，再加上已折現的贖回日期至到期日所需餘下利息（但不包括期權贖回日期的應計及未付利息），使用的折現率為等期的已發行美國國庫券半年孳息率的年利率，加上百分之 0.50 及(2)擔保債券的本金。

提早贖回權被視為與主借貸工具並無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為上述提早贖回權於初次確認時及於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的公允值並不重大。

於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日，擔保債券 225,000,000 美元及 125,000,000 美元的實際利率分別為 5.89% 及 6.73%。

(c) 本集團借款之到期情況如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行借款		
一年內	2,224,416	75,975
一年至兩年	35,889	4,166,395
第二至第五年	9,765,140	4,452,023
	<u>12,025,445</u>	<u>8,694,393</u>
擔保債券		
一年內	1,753,735	-
一年至兩年	-	1,736,571
第二至第五年	-	-
第六至第十年	969,035	959,870
	<u>2,722,770</u>	<u>2,696,441</u>
一家同系附屬公司之貸款		
一年內	-	223,589

(d) 12,025,445,000 港元（二零一六年：8,917,982,000 港元）之銀行借款及一家同系附屬公司之貸款按浮動利率計息。於報告期終日之實際利率如下：

	二零一七年		二零一六年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
非流動				
銀行借款	3.17%	4.99%	3.22%	-
流動				
銀行借款	4.04%	5.10%	-	4.62%
一家同系附屬公司之貸款	-	-	-	4.79%

(e) 借款之公允值與其賬面值相若。公允值乃按已貼現現金流量釐定。

(f) 本集團借款之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	11,881,961	8,618,418
人民幣	143,484	299,564
美元	2,722,770	2,696,441
	<u>14,748,215</u>	<u>11,614,423</u>

## 29. 遞延稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
遞延稅項資產	1,096,579	560,757
遞延稅項負債	(168,431)	(131,080)
	<u>928,148</u>	<u>429,677</u>

年內遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
稅項虧損		
年初	974	1,040
匯兌差額	68	(66)
於損益確認	1,556	-
	<hr/>	<hr/>
年終	2,598	974
	<hr/>	<hr/>
成本確認的臨時差額		
年初	559,783	394,314
匯兌差額	56,654	(33,491)
於損益確認	477,544	198,960
	<hr/>	<hr/>
年終	1,093,981	559,783
	<hr/>	<hr/>
<u>遞延稅項負債</u>		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
公允值收益		
年初	5,317	30,564
匯兌差額	1,464	(13,772)
於損益確認	(3,744)	(11,475)
	<hr/>	<hr/>
年終	3,037	5,317
	<hr/>	<hr/>
加速稅項折舊		
年初	18,690	17,863
於損益確認	1,392	827
	<hr/>	<hr/>
年終	20,082	18,690
	<hr/>	<hr/>

未匯付保留盈利		
年初	107,073	47,699
於損益確認	38,239	59,374
年終	145,312	107,073

遞延稅項負債 36,947,000 港元（二零一六年：10,314,000 港元）並無就若干附屬公司之未分派保留盈利有關的臨時差異作出確認，乃因董事現時並無意於可見未來將保留盈利分派出中國內地境外。

就結轉稅務虧損確認之遞延稅項資產乃以有關稅務利益很有可能透過未來應課稅溢利變現之情況為限。基於未來溢利流的不可預測性，故於二零一七年十二月三十一日，本集團於香港可結轉以抵銷未來應課稅收入之未確認稅務虧損約為 811,873,000 港元（二零一六年：682,893,000 港元），且並無到期日，而在中國內地產生之未確認稅務虧損約為 523,836,000 港元（二零一六年：389,530,000 港元），於直至二零二二年（包括該年）止之不同日期到期。

### 30. 貿易及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易、票據及合約應付款項(b)	897,746	715,232
應付保固金	46,014	40,214
應計費用及其他應付款項	4,210,333	3,617,548
已收租金按金	16,630	16,758
應付附屬公司非控股股東款項（附註 37(b)）	68,112	172,600
應付一家同系附屬公司款項（附註 37(b)）	3,310,162	2,124,419
應付聯營公司款項（附註 37(b)）	967,788	1,066,438
	<u>9,516,785</u>	<u>7,753,209</u>

(a) 貿易及其他應付款項之賬面值乃以下列貨幣列賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
港元	73,046	184,550
人民幣	9,367,860	7,472,361
美元	29,278	29,278
澳門幣	46,601	67,020
	<u>9,516,785</u>	<u>7,753,209</u>

(b) 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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
0 至 90 日	149,314	357,298
91 至 180 日	7,220	49,361
181 日至一年	473,659	104,442
一年至兩年	182,947	50,817
兩年以上	84,606	153,314
	<u>897,746</u>	<u>715,232</u>

### 31. 遞延收入

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
物業銷售預收款項	10,375,641	12,407,608
政府資助	8,335	12,015
	<u>10,383,976</u>	<u>12,419,623</u>

### 32. 退休金責任

本集團為其香港合資格僱員參與定額供款退休金計劃及強制性公積金（「強積金」）計劃。二零零零年十二月一日之前，本集團為其聘用之若干合資格僱員提供一項定額供款退休金計劃。於引進強積金計劃後，本集團自二零零零年十二月一日起已停止有關供款。

根據強積金計劃，本公司及本公司各香港附屬公司須每月按僱員根據強積金法例定義之現金收入之 5% 作出強積金供款。本公司／香港附屬公司及其僱員之每月供款上限均為每位僱員 1,500 港元，超過此金額之額外供款屬自願性質。本集團之退休金計劃及強積金計劃供款於產生時列支。

根據中國內地之法規規定，本集團為其中國內地僱員按當地政府規定向國家資助退休計劃作出供款。除僱員根據地方政府之規定按其基本薪金供款 7% 至 12% 外，本集團須按中國內地僱員之 7% 至 12% 基本薪金向該計劃供款。除該筆每年供款外，本集團並無其他繳付實際退休金或退休福利之責任。

### 33. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與經營業務所產生／（所用）現金之對賬：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
除稅前溢利	3,557,788	1,997,492
利息收入	(147,039)	(241,362)
利息支出	114,674	55,669
折舊	7,203	7,322
投資物業公允值變動	(151,334)	(123,977)
撥回購股權福利	-	(2,050)
貿易及其他應收款項減值撥備	30,229	1,816
存貨減值撥備／（撥回）	83,713	(2,921)
商譽減值撥備	9,425	-
其他財務負債之公允值變動	41,960	-
分佔聯營公司業績	2,495	12,135
分佔合資公司業績	2,610	-
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營溢利	3,551,724	1,704,124
存貨（增加）／減少	(4,652,418)	898,016
預付款項、貿易及其他應收款項減少／（增加）	6,184,420	(6,839,776)
應收客戶之合約工程款項減少	252,881	58,275
貿易及其他應付款項增加	251,059	711,761
遞延收益增加（減少）／增加	(2,906,314)	3,329,407
其他負債減少	(163)	-
受限制現金及銀行存款（增加）／減少	(364,593)	32,743
匯兌調整	240,141	(478,980)
	<hr/>	<hr/>
經營業務所產生／（所用）現金	2,556,737	(584,430)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

	二零一七 年一月 一日 千港元	融資現金 流量(i) 千港元	非現金變動		二零一七年 十二月 三十一日 千港元
			匯兌調整 千港元	其他變動 (ii) 千港元	
有擔保債券	2,696,441	-	26,329	-	2,722,770
銀行貸款	8,694,393	3,277,024	5,890	48,138	12,025,445
一家同系附屬公司之貸款	223,589	(223,589)	-	-	-
應付一家同系附屬公司款項	2,124,419	1,036,812	148,931	-	3,310,162
	<u>13,738,842</u>	<u>4,090,247</u>	<u>181,150</u>	<u>48,138</u>	<u>18,058,377</u>

- (i) 來自銀行貸款、關聯方貸款及其他借款之現金流量構成綜合現金流量表中借款所得款項及償還借款之淨額。
- (ii) 其他變動包括計息銀行借款前端費用之攤銷。

34. 財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達13,142,935,000 港元（二零一六年：13,688,767,000 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)買家償付按揭貸款。根據擔保條款，一旦該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償還未償付按揭本金連同違約買家欠付銀行之累計利息，且本集團有權接管相關物業。在該等情況下，本集團可保留先前自該等買家收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額。因此，於考慮買家之信貸能力後，董事認為毋須就該等擔保於綜合財務報表內作出撥備。

董事認為，財務擔保合約的公允價值於初始確認及隨後在每個報告期末並不重大，因為違約風險低。

### 35. 承擔

(a) 本集團有資本承擔如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已訂約但未撥備		
有關土地使用權收購之開支	-	924,492
有關發展中物業開支	2,011,831	1,419,555
	<u>2,011,831</u>	<u>2,344,047</u>

(b) 本集團根據有關辦公室之不可撤銷營運租賃於未來應付之最低租賃付款總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	12,515	24,676
一年後但五年內	12,943	35,207
五年後	1,587	1,735
	<u>27,045</u>	<u>61,618</u>

(c) 本集團根據一般初步為期一至三年之營運租賃租出投資物業。租約並無包括或然租金。

本集團根據不可撤銷營運租賃於未來應收之最低租金總額如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
一年內	56,096	63,274
一年後但五年內	33,349	61,201
	<u>89,445</u>	<u>124,475</u>

### 36. 財務風險因素及管理

(a) 財務風險因素

本集團之營運活動承受各種財務風險：市場風險（包括外匯風險、現金流量利率風險、公允值利率風險以及透過其他全面收益按公允值計量之財務資產之股本證券價格風

險)、信貸風險及流動資金風險。本集團透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對本集團財務表現之潛在不利影響。

## (i) 市場風險

### 外匯風險

未來商業交易及已確認資產及負債均會產生外匯風險。本集團大多數附屬公司在中國內地運營，大部分交易以人民幣（相關集團實體的功能貨幣）結算。本集團承受之外匯風險來自人民幣兌換美元。本集團並無對沖其外幣匯率風險。

此外，人民幣兌換為外幣須受中國內地政府頒佈之匯率以及外匯管制規則及法規所規限。

於二零一七年十二月三十一日，倘人民幣兌美元貶值／升值 5%，而所有其他變數維持不變，則本年度之除稅後溢利應增加／減少 9,000 港元（二零一六年：10,000 港元），此乃主要由於換算以不同於集團實體功能貨幣之貨幣計值之資產所產生之匯兌收益／虧損。

### 現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險源自受限及非受限銀行存款、貸款予附屬公司非控股股東及按浮動利率發出之借貸之當前市場利率的波動。除與香港銀行同業拆息及中國人民銀行公佈的貸款利率變動有關的集中利率風險外，本集團概無重大集中利率風險。

本集團與其融資提供者保持密切關係並經常溝通，開拓融資方案，以監控及規避利率風險。本集團已訂立利率掉期以對沖其若干借款的利息付款現金流變動之風險（見附註 22）。

以下敏感性分析是基於報告期末非衍生工具的利率風險釐定。董事認為由於銀行結餘利率的波動輕微，因此，並無對銀行結餘呈列敏感性分析。

倘以港元計值之借款之利率上調／下調 100 基點，而所有其他變數維持不變，則(i)截至二零一七年十二月三十一日止年度有關計入損益內之財務成本淨額之除稅後溢利應減少／增加 167,000 港元（二零一六年：5,678,000 港元）；及(ii)發展中物業應增加／減少約 99,795,000 港元（二零一六年：36,907,000 港元）並作為財務成本以資本化方式撥入發展中物業。

倘以人民幣計值之借款之利率上調／下調 100 基點，而所有其他變數維持不變，則(i)截至二零一七年十二月三十一日止年度有關計入損益內之財務成本淨額之除稅後溢利應減少／增加 807,000 港元（二零一六年：2,247,000 港元）；及(ii)發展中物業將增加／減少約 269,000 港元（二零一六年：零港元）並作為財務成本以資本化方式撥入發展中物業。

倘利率上升／下降 100 個基點（就貸款予一家附屬公司之一個非控股股東而言），而所有其他變數維持不變，則本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少約 28,115,000 港元（二零一六年：18,488,000 港元）。

#### *公允值利率風險*

本集團的公允值利率風險主要與其按固定利率計息之有擔保債權有關。

董事認為於綜合財務狀況表內按攤銷成本入賬的財務資產及財務負債之賬面值與其各自於各報告期末的公允值相若。

#### *股本證券價格風險*

本集團因其所持有於綜合財務狀況表按公允值列賬的投資而承受股本證券價格風險。本集團之股本證券價格風險集中於在聯交所掛牌買賣在物業發展行業運作的股本工具。本集團將在有需要時考慮對沖風險。

倘本集團持有之股本證券市值增加或減少 10%，而所有其他變數維持不變，則於二零一七年十二月三十一日，本集團之權益會增加或減少約 79,282,000 港元（二零一六年：48,168,000 港元）。

#### **(ii) 信貸風險**

本集團之信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項以及就按揭信貸提供之擔保（附註 34）。

有關銀行存款之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。就貿易及其他應收款項而言，需要對所有客戶進行個別信貸評估。該等評估專注於客戶之財務狀況、過往還款記錄，並考慮客戶之特定資料以及與客戶經營業務相關之經濟環境。一般而言，本集團不會向客戶取得任何抵押品。本集團已實施監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於報告期終日審閱各個別貿易及其他應收款項之可收回金額，以確保對不可收回金額作出足夠減值虧損撥備。

本集團已為若干物業單位之買家安排銀行融資，並對買家之償還義務提供擔保。倘買家在擔保期間拖欠按揭付款，則本集團可保留自客戶收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額。就此而言，本集團認為信貸風險極低。管理層認為向置業者提供的財務擔保的信貸風險有限，因為有關融資乃由物業擔保，且有關物業的市價高於擔保金額。就此董事認為本集團的信貸風險已大大減少。

本集團就貸款予一間附屬公司的一名非控股股東擁有集中信貸風險，惟認為風險有限，因為對手方的財務狀況良好。

本集團並無就貿易及其他應收款項承擔重大信貸集中風險，因為有關風險分散於多名客戶。

本集團就存放於若干銀行（主要為國有銀行及於中國內地及香港信貸評級頗高的銀行）的流動資金承擔信貸集中風險。

### **(iii) 流動資金風險**

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金，以及透過足夠信貸融資維持備用資金。管理層致力透過可用信貸額度維持資金之靈活彈性。管理層按預期現金流量監控本集團之流動資金儲備之滾存預測（包括未提取之借款額度（附註 28(a)）以及現金及銀行結餘（附註 24））。

下表顯示本集團之按攤銷成本入賬之財務負債，按照由報告期終日至合約到期日剩餘之相關到期組別分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量（包括利息及本金）。倘利息流為浮息，則未貼現金額乃按各報告期末之利率得出。

此外，下表詳述本集團就其衍生金融工具就流動性分析。該表乃根據以淨額基準結算的衍生工具未折現合約現金（流入）及流出淨額計算。如未確定應付金額，則披露金額會參考報告期末現有之收益曲線所顯示預期利率釐定。由於管理層認為合約期限對理解衍生工具現金流量之時間性而言屬必須，因此本集團之衍生財務工具之流動性分析乃根據合約期限編製。

	加權平均 實際利率	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一七年十二月三十一日							
非衍生財務負債							
借款	3.81%	4,456,927	412,219	10,313,890	994,580	16,177,616	14,748,215
貿易及其他應付款項	-	3,466,214	-	-	-	3,466,214	3,466,214
應付附屬公司非控股股東款項	-	68,112	-	-	-	68,112	68,112
應付聯營公司款項	-	967,788	-	-	-	967,788	967,788
應付一家同系附屬公司款項	-	3,310,162	-	-	-	3,310,162	3,310,162
財務擔保合約	-	13,142,935	-	-	-	13,142,935	-
		25,412,138	412,219	10,313,890	994,580	37,132,827	22,560,491
衍生工具 — 淨結算							
利率掉期		(17,508)	(40,360)	(25,650)	-	(83,518)	76,085
外匯遠期合約		41,960	-	-	-	41,960	41,960

	加權平均 實際利率	一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於二零一六年十二月三十一日							
非衍生財務負債							
借款	3.87%	752,105	6,303,575	4,881,165	1,057,953	12,994,798	11,614,423
貿易及其他應付款項	-	3,887,341	-	-	-	3,887,341	3,887,341
應付附屬公司非控股股東款項	-	172,600	-	-	-	172,600	172,600
應付聯營公司款項	-	1,066,438	-	-	-	1,066,438	1,066,438
應付一家同系附屬公司款項	-	2,124,419	-	-	-	2,124,419	2,124,419
財務擔保合約	-	13,688,767	-	-	-	13,688,767	-
		21,691,670	6,303,575	4,881,165	1,057,953	33,934,363	18,865,221
衍生工具 — 淨結算							
利率掉期		(2,172)	(24,257)	(100,552)	-	(126,981)	115,637

上述財務擔保合同的金額為於擔保對手方索回有關款項時，本集團根據安排可能須就全部擔保金額償付的最高金額。根據報告期末的預期，本集團認為，毋須根據安排支付款項的可能性很大。然而，因持有已擔保財務應收款項的對手方遭受信貸損失而可能按擔保條款追討，有關估計或會改變。

若可變利率的變化與於報告期末釐定的利率估計不同，則上述非衍生財務負債可變利率工具的金額將會變化。

## (b) 資本風險管理

本集團管理資本之目標乃保障本集團持續經營之能力，藉此為股東帶來回報及使其他權益持有人受益，以及維持最理想之資本結構，以減低資金成本。

本集團之權益總額及借款反映本集團之資本結構。為維持或調整資本架構，本集團或會發行新股份或出售資產以減少債務。

與其他同業一致，本集團以資本負債比率作為監控資本之基準。該比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借款總額(包括綜合財務狀況表中所呈列流動及非流動借款)減現金及銀行存款計算。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日之資本負債比率如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
借款總額	14,748,215	11,614,423
減：現金及銀行存款	(6,255,663)	(5,673,720)
債務淨額	8,492,552	5,940,703
權益總額	13,602,538	8,549,872
資本負債比率	62%	69%

## (c) 公允值估計

董事認為按攤銷成本記錄的財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。公允值乃使用公認定價模型根據貼現現金流估計。

透過其他全面收益按公允值計量之財務資產主要包括於香港上市之股本證券。於二零一七年十二月三十一日，股本證券 792,817,000 港元（二零一六年：481,682,000 港元）乃以公允值按報告期終日活躍市場（第一層）之市場報價計算。

其他財務資產為指定為高度有效對沖工具的利率掉期合約，其目的是管理本集團浮動利率銀行借款之利率風險。於二零一七年十二月三十一日，利率掉期合約之公允值為76,085,000 港元（二零一六年：115,637,000 港元），其乃按基於適用收益率曲線（自報告期末的所報利率得出）及按可反映多名對手方信貸風險的折現率折現的合約利率（分類為第二層）得出的未來現金流估計現值計算。

其他財務負債為指定為將人民幣兌換美元的匯率風險敞口的經濟對沖之外匯遠期合約。於二零一七年十二月三十一日，外匯遠期合約之公允值為41,960,000 港元（二零一六年：零），乃按期權定價模式計量。該模式計入固定價格浮動、金錢時間價值、行使價及購股權屆滿時間並分類為第二層。

### 37. 關聯方交易

本集團本身乃為中國五礦集團有限公司（「中國五礦」）（該公司由中國政府控制）旗下一大型集團公司的組成部分。除綜合財務報表其他附註所披露的與母公司及其附屬公司進行的交易外，本集團亦於正常業務過程中與中國政府直接或間接擁有或控制、共同控制或受重大影響的實體（「政府相關企業」）進行業務往來。董事認為，就本集團與該等實體進行的業務交易而言，該等實體（除中國五礦及其附屬公司外）均為獨立第三方。除下文(a)之交易外，本集團亦與其他政府相關企業進行業務。本集團於與其他政府相關企業建立交易定價戰略及審批過程中並無分辨對方是否為政府相關企業。本集團認為，據其所深知，已於綜合財務報表內就關連方交易作出充足適當的披露。

本集團已於期間內與其他政府相關企業訂立多項交易（包括銷售、購買、借款及其他經營費用），而董事認為，確定對方的身份及該等交易是否為與其他政府相關企業進行乃不切實際。

除綜合財務報表其他地方所披露者外，本集團與關聯方於本集團日常及一般業務中進行之重大交易及結餘如下：

#### (a) 與關聯方之交易

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
給予同系附屬公司有關房地產發展項目之建築成本（附註(ii)）	209,318	121,123
給予一家附屬公司之一名非控股股東有關房地產發展項目之建築成本（附註(ii)）	-	179,007
給予一家同系附屬公司之租金支出（附註(iii)）	2,958	16,505
向同系附屬公司收取租金及管理費收入（附註(iii)）	6,757	6,236
收取一家居間控股公司及最終控股公司之管理費收入（附註(iv)）	32,666	27,579
向一家同系附屬公司支付之貸款利息支出（附註(v)）	151,320	341

給予一家附屬公司之一名非控股股東之貸款利息支出 (附註(vii))	-	579
收取一家附屬公司之一名非控股股東之貸款利息收入 (附註(ix))	109,128	64,860
收取一家同系附屬公司之利息收入(附註(xi))	314	1,601
收取合資公司股東之利息收入(附註(xii))	4,646	-

**(b) 與關聯方之結餘**

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付一家同系附屬公司之專業建築成本(附註(i))	69,923	81,553
應付同系附屬公司之房地產發展項目合約款項(附註(ii))	48,856	42,983
應收一家居間控股公司及最終控股公司之管理費(附註(iv))	35,889	27,579
借入一家同系附屬公司之貸款(附註(v))	-	223,589
應付一家同系附屬公司款項(附註(vi))	3,310,162	2,124,419
應付附屬公司非控股股東之款項(附註(viii))	68,112	172,600
應付聯營公司之款項(附註(viii))	967,788	1,066,438
貸款予一家附屬公司之一名非控股股東(附註(ix))	3,748,606	2,465,064
應收一家附屬公司之一名非控股股東之款項(附註(x))	125,058	-
應收一家聯營公司款項(附註(x))	94,674	88,062
應收合資公司款項(附註(x))	4,750,871	-
存置於一家同系附屬公司之活期存款(附註(xi))	2,148,537	1,574,445

附註：

- (i) 給予本公司一家同系附屬公司之專業建築成本乃基於雙方共同協定之條款釐定。
- (ii) 就房地產發展項目給予同系附屬公司以及一家附屬公司之一名非控股股東之建築成本乃按雙方共同協定之條款釐定。
- (iii) 向本公司之同系附屬公司收取或應收／支付或應付之租金及管理費收入／支出乃根據有關訂約方所訂立多項協議釐定。與同系附屬公司之經營租賃承擔已納入附註 35(b)及(c)。
- (iv) 應收本公司一家居間控股公司及最終控股公司之管理費收入乃根據有關訂約方所訂立多項協議之條款釐定。

- (v) 借入一家同系附屬公司之貸款為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期貸款之基準年利率之 110%計息，並須於一年內償還。
- (vi) 應付一家同系附屬公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。
- (vii) 一家附屬公司之一名非控股股東之短期貸款為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一至三年期貸款之基準年利率之 110%計息，須按要求償還，並已於二零一六年悉數償還。
- (viii) 應付附屬公司非控股股東及一家聯營公司之款項乃無抵押、免息，並須應要求償還。
- (ix) 貸款予一家附屬公司之一名非控股股東為無抵押，須按中國人民銀行公佈之一年期貸款之基準年利率計息，並須應要求償還。
- (x) 應收一家附屬公司之一名非控股股東、一家聯營公司及合資公司之款項乃無抵押、免息，並須應要求償還。
- (xi) 存置於一家同系附屬公司之活期存款按實際年利率 0.3%計息。
- (xii) 貸款予合資公司股東之年利率為 6.0%至 8.0%。

(c) 主要管理人員之薪酬

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
薪金及短期僱員福利	14,595	12,651
退休金成本 — 定額供款計劃	368	318
購股權福利	-	197
	14,963	13,166

### 38. 主要附屬公司詳情

(a) 於二零一七年十二月三十一日，主要附屬公司列表：

附屬公司名稱	註冊成立／ 營業地點	已發行股本／ 繳足股本詳情（附註(i)）	股本權益百分比				主要業務
			二零一七年		二零一六年		
			直接由 本公司持有	間接由本 公司持有	直接由 本公司持有	間接由 本公司持有	
北京萬湖房地產開發有限公司 （「北京萬湖」）（附註(iii)）	中國內地	人民幣 2,338,120,000 元	-	51	-	51	房地產發展
慧珠發展有限公司	香港	1,000 港元 1,000 股無面值	-	100	-	100	物業投資
博羅縣碧華房地產開發有限公司 （「博羅碧華」）（附註(iii)及(v)）	中國內地	人民幣 778,013,150 元	-	100	-	100	房地產發展
輝中有限公司	香港	10,000 港元 10,000 股無面值	-	100	-	100	物業投資
龍建（南京）置業有限公司（附註(ii)）	中國內地	6,600,000 美元	-	71	-	71	房地產發展
東昌（香港）有限公司	香港	2 港元 2 股無面值	-	100	-	100	物業投資
佛山市礦盛房地產開發有限公司 （附註(ii)）	中國內地	人民幣 520,000,000 元	-	100	不適用	不適用	房地產發展
富利暉有限公司	香港	2 港元 2 股無面值	-	100	-	100	物業投資
鴻威置業有限公司	香港／中國內地	2 港元 2 股無面值	-	100	-	100	物業投資

廣州市礦粵房地產開發有限公司 (附註(ii))	中國內地	人民幣 120,000,000 元	-	100	不適用	不適用	房地產發展
湖南中潤城鎮置業有限公司(附註(ii))	中國內地	人民幣 10,000,000 元	-	100	-	100	房地產發展
礦錦地產南京有限公司(附註(ii))	中國內地	人民幣 100,000,000 元	-	100	不適用	不適用	房地產發展
礦美地產南京有限公司(附註(ii))	中國內地	人民幣 100,000,000 元	-	100	不適用	不適用	房地產發展
廊坊曠世基業房地產開發有限公司(「曠世基業」)(附註(iii)及(iv))	中國內地	55,000,000 美元	-	50	-	50	房地產發展
凌駿有限公司	香港	2 港元 2 股無面值	-	100	-	100	物業投資
幸達有限公司	英屬處女群島 ／香港	2 美元 2 股每股面值 1 美元	-	100	-	100	證券投資
宏悅有限公司	香港	1 港元 1 股無面值	-	100	-	100	房地產發展
五礦瑞和(香港)工程有限公司	香港	1 港元 1 股無面值	-	100	-	100	設計及安裝幕牆
五礦建設資本有限公司	英屬處女群島	10 美元 10 股每股面值 1 美元	100	-	100	-	集資
五礦建設(中國)有限公司	香港／香港及 中國內地	2 港元 2 股無面值	-	100	-	100	提供管理服務
Minmetals Land Investments Limited	英屬處女群島 ／香港	1,000 美元 100 股每股面值 10 美元	100	-	100	-	投資控股
五礦建設(湖南)嘉和日盛房地產 開發有限公司(「嘉和日盛」)(附 註(ii))	中國內地	人民幣 380,000,000 元	-	100	-	100	房地產發展
五礦地產(武漢)開發有限公司(附 註(ii))	中國內地	人民幣 280,000,000 元	-	100	不適用	不適用	房地產發展

五礦建設(營口)恒富置業有限公司(附註(ii))	中國內地	100,000,000 美元	-	100	-	100	房地產發展
五礦地產南京有限公司(附註(iii))	中國內地	人民幣 94,800,000 元	-	98.88	-	98.88	房地產發展
五礦置業(天津)濱海新區有限公司(附註(ii))	中國內地	人民幣 10,000,000 元	-	100	-	100	房地產發展
礦濟地產(南京)有限公司(「礦濟地產」)(附註(iii)及(vi))	中國內地	人民幣 5,400,000,000 元	-	100	-	100	房地產發展
礦世地產(南京)有限公司(附註(ii))	中國內地	人民幣 50,000,000 元	-	100	-	100	房地產發展
湖南曠代房地產開發有限公司(附註(ii))	中國內地	人民幣 600,000,000 元	-	100	-	100	房地產發展
礦其地產南京有限公司(附註(ii))	中國內地	人民幣 100,000,000 元	-	100	-	100	房地產發展
ONFEM Finance Limited	英屬處女群島 ／香港	1,000 美元 1,000 股每股面值 1 美元	100	-	100	-	為集團公司提供融資
東方龍建有限公司	香港／香港及 中國內地	10,000 港元 10,000 股無面值	-	71	-	71	投資控股
五礦瑞和(上海)建設有限公司(附註(ii))	中國內地	8,500,000 美元	-	100	-	100	設計及安裝幕牆及鋁窗
企元國際有限公司	香港	50,000,000 港元 50,000,000 股無面值	-	100	-	100	物業投資
溢成置業有限公司	香港／中國內地	2 港元 2 股無面值	-	100	-	100	物業投資
Virtyre Limited	香港	2 港元 2 股無面值	-	100	-	100	物業投資
武漢潤領房地產開發有限公司(附註(ii))	中國內地	人民幣 350,000,000 元	-	100	不適用	不適用	房地產發展

董事認為上表列示之本集團附屬公司主要影響本集團的業績及資產。

董事認為若列示其他附屬公司詳情，將會過於冗長。

附註：

- (i) 除另有註明外，所持股份類別均屬普通股。截至二零一七年十二月三十一日止年度內任何時間，各附屬公司並無發行任何借貸股本。
- (ii) 該等為於中國內地成立之外資企業，營運期為 15 年至 40 年不等。
- (iii) 該等為於中國內地成立之中外合資經營企業，營運期為 20 年至 30 年不等。
- (iv) 儘管本集團擁有曠世基業 50% 股權，其透過持有曠世基業董事會 60% 之投票權對其擁有控制權，即相關活動的決策需要過半數董事投票。
- (v) 誠如於二零一六年五月二十七日宣佈，本集團收購博羅碧華 20% 股權已於二零一六年七月完成。因此博羅碧華現已由本集團全資擁有。
- (vi) 誠如於二零一六年十二月六日宣佈，本集團收購礦濟地產 33.33% 已於二零一六年十二月完成。因此礦濟地產現已由本集團全資擁有。

(b) 具有重大非控制權益的非全資附屬公司之詳情

下表呈列本集團具有重大非控制權益之非全資附屬公司之詳情：

<u>附屬公司名稱</u>	<u>註冊成立及 主要營業地點</u>	<u>非控制權益所持 股本權益百分比</u>		<u>向非控制權益分配之溢利</u>		<u>累計非控制權益</u>	
		<u>二零一七年</u>	<u>二零一六年</u>	<u>二零一七年</u>	<u>二零一六年</u>	<u>二零一七年</u>	<u>二零一六年</u>
				<u>千港元</u>	<u>千港元</u>	<u>千港元</u>	<u>千港元</u>
博羅碧華（附註 38(a)(v)）	中國內地	-	-	-	(1,863)	-	-
曠世基業	中國內地	50%	50%	141,222	69,677	426,404	261,689
北京萬湖	中國內地	49%	49%	592,069	341,781	2,377,500	1,648,305
礦濟地產（附註 38(a)(vi)）	中國內地	-	-	-	72,445	-	-
具有非控股權益的個別非重大附屬公司				1,293	3,081	52,054	57,754
				<u>734,584</u>	<u>485,121</u>	<u>2,855,958</u>	<u>1,967,748</u>

關於本集團各具有重大非控制權益之附屬公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要表示集團內對銷前之金額。

### 曠世基業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	1,435,708	11,878,885
非流動資產	31,223	19,822
流動負債	614,124	1,375,330
權益總額	852,807	523,377
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	1,521,509	908,088
開支	(1,239,065)	(768,733)
本年度溢利	282,444	139,355
本年度其他全面收益／（開支）	46,986	(32,344)
本年度全面收益總額	329,430	107,011
經營活動產生現金（流出）／流入淨額	(484,237)	287,377
投資活動產生現金流入／（流出）淨額	374,090	(681,350)
融資活動產生現金流出淨額	(106,025)	-
現金流出淨額	(216,172)	(393,973)

北京萬湖

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
流動資產	9,845,760	9,630,027
非流動資產	602,602	220,942
流動負債	5,596,320	6,487,080
權益總額	4,852,042	3,363,889
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	4,657,579	2,719,384
開支	(3,449,275)	(2,021,872)
本年度溢利	1,208,304	697,512
本年度其他全面收益／（開支）	279,850	(225,380)
本年度全面收益總額	1,488,154	472,132
已付北京萬湖非控股權益之股息	-	258,653
經營活動產生現金流入淨額	2,069,064	3,286,168
投資活動產生現金流出淨額	(1,986,927)	(3,009,602)
融資活動產生現金（流出）／流入淨額	(495,784)	153,439
現金（流出）／流入淨額	(413,647)	430,005

### 39. 本公司之財務狀況及儲備報表

#### (a) 本公司之財務狀況表

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產		
非流動資產		
於附屬公司之投資	880,677	918,164
流動資產		
應收附屬公司款項	15,808,341	14,982,219
其他應收款項	5,821	32,917
不受限制現金及銀行存款	150,815	383,957
	15,964,977	15,399,093
資產總額	16,845,654	16,317,257
權益		
股本	334,503	334,444
儲備	4,803,535	4,914,373
權益總額	5,138,038	5,248,817
負債		
流動負債		
應付附屬公司款項	11,641,226	11,019,887
應計款項及其他應付款項	66,390	48,553
負債總額	11,707,616	11,068,440
權益及負債總額	16,845,654	16,317,257
流動資產淨值	4,257,361	4,330,653
資產總額減流動負債	5,138,038	5,248,817

(b) 本公司之儲備報表

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元 (附註 26(a))	資本 贖回儲備 千港元	僱員股份 為基礎 補償儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元
於二零一六年一月一日之 結餘	4,269,948	491,773	769	37,534	268,891	5,068,915
發行股份	56	-	-	-	-	56
僱員購股權福利	-	-	-	(2,050)	-	(2,050)
支付二零一五年末期股息	-	-	-	-	(66,886)	(66,886)
年內虧損	-	-	-	-	(85,662)	(85,662)
於二零一六年十二月三十 一日之結餘	4,270,004	491,773	769	35,484	116,343	4,914,373
發行股份	206	-	-	-	-	206
僱員購股權福利重新分類	3,673	-	-	(34,301)	30,628	-
支付二零一六年末期股息	-	-	-	-	(133,777)	(133,777)
年內溢利	-	-	-	-	22,733	22,733
於二零一七年十二月三十 一日之結餘	4,273,883	491,773	769	1,183	35,927	4,803,535

## 主席報告

二零一七年是全球經濟表現良好，逐漸從衰退中走向復蘇的一年。主要發達國家的經濟復蘇態勢明顯，通脹水平處較低水平，英法大選、特朗普政策和美聯儲加息是上半年市場的焦點話題。中東及朝鮮半島地緣政治風險為經濟帶來了許多不明朗因素。與此同時，新興市場國家經濟亦開始向好。中國經濟堅持以穩中求進作為總基調，「供給側結構性改革」深入推進，去產能、去庫存、去杠杆有序進行，經濟增長內生動力持續釋放，經濟穩中向好態勢明顯。

二零一七年是五礦地產全面落實「十三五」規劃的關鍵一年，也是持續推進整合與改革、綜合競爭力不斷提高的一年。我們在年初提出了「持續推進管理整合和深化改革、大力改善資產質量、優化業務布局、加快戰略轉型和模式創新」的全年工作方針。在回顧年內，公司在新城市進入、項目開發速度、品牌建設、項目回款、財務運營業務一體化 ERP 系統推進等多方面都進行了極大的投入，並獲得了可喜的成果。

## 行業及業務回顧

中國樓市以整體穩中微升告別了二零一七年，其中熱點一、二線城市樓價保持平穩，但成交規模卻有所縮減，非熱點二、三線城市樓價則漲幅較大，且成交增長顯著。土地成交規模近四年首次出現增長，以住宅用地推地量增幅最大，緩解了供應壓力，但高價地存在一定風險。從企業競爭態勢來看，行業呈現出強者越強與轉型創新的趨勢，競爭格局面臨巨變。行業集中度加速提升，龍頭房企銷售業績及市場佔有率持續走高，行業規模效應不斷發酵。企業拿地補倉整體趨於理性但熱情不減。

在此背景下，我們定下百億區域銷售目標。於回顧年內，我們成功進入武漢市場，先後於五月及九月競得武漢盤龍城地塊和江夏地塊，進一步鞏固了本集團在華中區域的戰略布局；同時於七月以合資方式成功獲取了南京浦口地塊及河西地塊，補充了華東區域的土地儲備，支撐本集團深耕華東的發展與品牌成長。以上新增項目將於二零一八年開始陸續貢獻銷售業績，增強我們的可持續發展能力。截至二零一七年底，本集團土地儲備約為 386 萬平方米，以貨值計，約 65% 的土地儲備位於一線及核心二線城市。

在產品發展方面，我們積極創新研究新產品系列，在原有「金城」產品系上，研發出城市輕奢低密的「瀾悅」及「萬境」兩大系列，形成五礦地產三大住宅產品系列，並應用到南京瀾悅方山、瀾悅栖原居、武漢瀾悅雲璽、武漢萬境水岸等項目；佛山崇文金城項目首次成功複製金城系，形成純複式、純粹的新亞洲風格社區。至於香港油塘新項目則為全海景和室內外雙泳池設計，為客戶打造臨海而居的生活方式。另外，我們大力推動品牌建設，在去年底以「新時代的城市理想」為主題召開品牌發布會，公布五礦地產戰略布局和業務組合：商業綜合體品牌「LIVE」、社區商業品牌「幸福裡」，以及融合價值精選、智慧營造和人性化社區的幸福生活價值體系「VIP-LIFE」，有效地推廣五礦地產企業品牌形象。

至於開發運營方面，我們大力推進新項目開發運營效率；以年內新獲取的武漢瀾悅雲璽項目為例，從拿地到獲取工程規證僅歷時五個月，為儘早啟動項目工程創造了有利條件。南京浦口項目充分發揮合作夥伴優勢，五個半月取得施工許可證；香港油塘項目則已按計劃進入基礎施工階段。此外，我們根據房地產業務組織管控優化調整及 ERP 建設的需要，對房地產業務管理權限及審批流程進行梳理，全面優化運營管理體系。

於回顧年內，本集團全體員工銳意進取、改革創新，全面完成了各項經營目標和考核任務。在取得良好經營業績的同時，我們在經營質量、運營能力、轉型創新、品牌實力、資產質量、信息化建設等多方面也取得了明顯進展和突破，為實現「十三五」發展奠定堅實的資源儲備與管理能力。其中，二零一七年之綜合收入增長 3.1% 至 11,940,000,000 港元，毛利率提升至 34.3% 的水平，本年度溢利上升 45.3% 至 1,450,000,000 元。本公司股權持有人應佔溢利上升 39.2% 至 713,000,000 港元，每股基本盈利 21.32 港仙（二零一六年：15.31 港仙），董事會建議二零一七年派發末期股息每股 6.0 港仙（二零一六年：4.0 港仙）。

## 前景與展望

### 政策及行業展望

二零一七年調控主線持續貫穿全年。一線城市及環一線城市都市圈，再到熱點二線城市和中西部城市，多地調控措施邁入「限購、限貸、限價、限售、限商」的五限時代。全國各地累計出台樓市相關政策二百五十餘次。政策環境方面，中央政治局會議提出加快住房制度改革，並在中央經濟工作會議中，提出保持房地產調控政策連續穩定，加快建立租購並舉的住房制度。其後在全國住房城鄉建設會議裏，也強調了「差別化調控政策，滿足首套剛需、支持改善需求、遏制投機炒房」。

進入二零一八年，我們相信中央調控目標與力度不會動搖和放鬆。各地政府根據自身情況，已陸續對限購政策作出微調。在此背景下，我們預計，市場會保持相對穩定，窄幅波動，且經營環境將略優於過去的一年。本集團仍需隨時靈活調整自身策略，順勢而為。

展望二零一八年，隨著調控政策由一、二線城市向三、四線城市深入，加之國家貨幣政策的收緊，預計三、四線城市此輪上漲周期將接近尾聲，且主要的一、二線城市庫存量目前還是處於歷史低點，大部分城市的庫存水平也較健康，因此開發商在短期內繼續擁有一定的定價權。我們也將抓住開發機遇，按照適時調整的發展策略，持續深化在核心城市的戰略布局。同時，隨著租購並舉措施的落實，已有多個城市推出競自持或全自持地塊，部分房企亦借助金融機構推出的住房租賃信貸支持、資產證券化等形式，從傳統的造新城模式，轉變為以舊改、租賃為代表的城市更新和升級。我們亦探索從單純的房地產開發商轉型到城市運營商，及早布局，搶佔發展先機。

從資金面來看，全球金融市場總體保持穩定，但隨著美聯儲開啓縮表，其他發達經濟體貨幣政策醞釀變局，可能成為未來影響全球金融市場的不穩定因素。全球貿易與投資復蘇正在加快，但國際經濟秩序仍處於重塑之中，未來前景喜憂參半。在全球貨幣政策趨緊情況下，新興市場開始步入信貸緊縮階段，將對我國經濟增長、國際收支、資產價格等形成一系列壓力。在境內外信貸趨緊的融資環境中，我們將在融資渠道方面多管齊下，努力去庫存並提升回款速率。

### 業務前景

為保持穩健發展態勢，加快提升發展質量，我們在二零一八年的經營管理策略是：「堅持穩中求進、加快模式創新和管理升級、經營質量和運營效率提升、把握銷售節點並努力實現高質量可持續發展」。

在投資策略方面，我們秉持「深耕優勢區域、重點拓展區域核心城市、擇機拓展核心二線城市」的原則，審慎投資，同時拓展創新拿地模式，積極推進「依托老項目、拓展新項目」模式，探索與政府、行業標杆企業或具有土地資源優勢企業的合作機會。

在財務管理方面，我們堅持穩健理財，嚴控負債率及費用支出，並加強資本運作力度，優化公司資產

結構，充分發揮香港上市平台的融資優勢。

## 社會責任

五礦地產積極履行企業的社會責任，支持地方教育事業，贊助希望工程，在多所大學設立獎助學金；定期開展「暖山鄉行動」，為貧困家庭提供援助；支持體育事業，贊助舉辦體育活動；並參與如青海愛心溫暖行等公益活動。本公司將繼續回饋社會並履行企業的社會責任，務求令公司、股東、員工、各持份者及社會和諧共贏。

## 結語

儘管前路充滿挑戰，但我們堅信，本公司借助中國五礦產業優勢、長期形成的地產開發品牌優勢和作為香港上市公司的國際化優勢，將進一步激發強大的發展動力。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於二零一七年的經營業績持續提升，綜合收入為 11,935,500,000 港元，較去年同期的 11,576,300,000 港元上升 3.1%。其中，房地產發展經營分部之收入因交付予買家之物業平均售價增加而上升 3.3% 至 10,907,200,000 港元（二零一六年：10,557,000,000 港元）；受惠於香港瑞和部份項目完工結算，專業建築經營分部之收入增長 1.0% 至 964,300,000 港元（二零一六年：954,800,000 港元）；物業投資經營分部之收入則輕微下滑 0.8% 至 64,000,000 港元（二零一六年：64,500,000 港元）。

### 分部收入

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零一七年		二零一六年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	10,907.2	91.4	10,557.0	91.2	+3.3
專業建築	964.3	8.1	954.8	8.2	+1.0
物業投資	64.0	0.5	64.5	0.6	-0.8
證券投資	—	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>11,935.5</b>	<b>100.0</b>	<b>11,576.3</b>	<b>100.0</b>	<b>+3.1</b>

### 分部業績

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零一七年		二零一六年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	3,665.6	96.3	1,746.1	87.6	+109.9
專業建築	(123.7)	(3.2)	48.2	2.4	不適用
物業投資	224.4	5.9	180.5	9.1	+24.3
證券投資	39.5	1.0	18.4	0.9	+114.7
<b>總計</b>	<b>3,805.8</b>	<b>100.0</b>	<b>1,993.2</b>	<b>100.0</b>	<b>+90.9</b>

由於較高利潤的產品獲確認入賬，本集團整體毛利率由 19.5% 大幅上升至 34.3%。鑒於香港寫字樓市場保持暢旺，投資物業估值持續上升，令投資物業公允值收益大幅提升 22.0% 至 151,300,000 港元（二

零一六年：124,000,000 港元)。年內，由於新增簽約銷售較去年同期減少，銷售佣金亦隨之減少，令銷售及營銷費用下降 14.9% 至 185,600,000 港元（二零一六年：218,100,000 港元）；而由於一次性的存貨及應收賬款減值，使行政及其他開支上升 39.2% 至 590,100,000 港元（二零一六年：423,900,000 港元）。若扣除上述一次性減值，行政及其他開支將較二零一七年輕微上升 9.8%。

於回顧年內，因較多現金資源用於競拍及收購土地，財務收入下滑 39.1% 至 147,000,000 港元（二零一六年：241,400,000 港元）。此外，因年內對外融資增加，於二零一七年計入損益表之財務成本大幅增加 105.9% 至 114,700,000 港元（二零一六年：55,700,000 港元）。鑒於其中一家聯營公司的項目處於尾盤銷售階段，運營費用較低，分佔聯營公司業績虧損因此收窄至 2,500,000 港元（二零一六年：12,100,000 港元）。本公司股權持有人應佔溢利由去年之 512,100,000 港元大幅上升 39.2% 至 712,900,000 港元，每股基本盈利為 21.32 港仙（二零一六年：15.31 港仙）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產總額增長 20.0% 至 49,018,400,000 港元（二零一六年：40,862,100,000 港元）；淨資產則大幅增長 59.1% 至 13,602,500,000 港元（二零一六年：8,549,900,000 港元），主要由於人民幣匯率上升，加上年內一家同系附屬公司授予 20 億元人民幣永續貸款所致。本集團的財務狀況仍舊穩健，本集團資產負債率為 72.3%（二零一六年：79.1%）；淨負債率為 62.4%（二零一六年：69.5%），流動資產淨值上升 21.6% 至 19,253,900,000 港元（二零一六年：15,839,200,000 港元）。遞延收入（主要為本集團承前之簽約銷售額，將於預售物業竣工及交付予買家時確認為本集團之收入）則於年內下滑 16.4% 至 10,384,000,000 港元（二零一六年：12,419,600,000 港元）。

## 房地產發展

### 簽約銷售額\*

於二零一七年，本集團之簽約銷售總額減少 31.2% 至 8,051,000,000 元人民幣（二零一六年：11,702,000,000 元人民幣），簽約銷售總樓面面積（「總樓面面積」）減少 38.2% 至 372,000 平方米（二零一六年：602,000 平方米），簽約銷售單位數量下降 4.6% 至 5,626 個單位（二零一六年：5,895 個單位），平均售價（「平均售價」）上升 11.9% 至每平方米約 21,700 元人民幣（二零一六年：每平方米 19,400 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。

二零一六年及二零一七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					
	二零一七年			二零一六年		
	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	3,035	36,679	82,738	3,136	41,947	74,761
營口五礦·鉑海灣	250	42,178	5,930	101	20,121	5,000
廊坊五礦萬科城	564	46,559	12,113	807	82,179	9,818
天津中國五礦商務大廈	-	-	-	101	9,320	10,791
南京五礦·御江金城	-	-	-	12	154	76,703
南京五礦·九壘台	-	-	-	464	26,504	17,526
南京五礦·崇文金城	1,800	45,268	39,764	2,751	80,140	34,323
南京晏山居	941	21,759	43,232	2,564	72,949	35,149
長沙五礦·龍灣國際 社區	801	131,959	6,073	875	168,241	5,198
長沙格蘭小鎮	44	4,970	8,942	6	1,098	5,050
長沙五礦·沁園金城	214	10,166	21,003	503	63,520	7,920
惠州五礦·哈施塔特	402	32,160	12,502	382	36,006	10,596
<b>總計</b>	<b>8,051</b>	<b>371,698</b>	<b>21,667</b>	<b>11,702</b>	<b>602,179</b>	<b>19,433</b>

\*「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布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。

## 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)
<b>環渤海地區</b>						
1. 北京如園	51.0%	139,000	414,000	308,000	106,000	—
2. 營口五礦·鉑海灣	100.0%	396,000	521,000	158,000	129,000	234,000
3. 廊坊五礦萬科城	50.0%	433,000	704,000	284,000	153,000	267,000
4. 天津中國五礦 商務大廈	100.0%	21,000	183,000	183,000	—	—
<b>長三角地區</b>						
5. 南京五礦·九璽台	100.0%	179,000	270,000	270,000	—	—
6. 南京五礦·崇文金城	100.0%	136,000	482,000	403,000	79,000	—
7. 南京晏山居	100.0%	91,000	203,000	192,000	11,000	—
8. 南京瀾悅栖原居	100.0%	95,000	255,000	—	255,000	—
9. 南京瀾悅方山	100.0%	68,000	144,000	—	144,000	—
10. 南京浦口項目*	39.8%	83,400	283,000	—	283,000	—
11. 南京河西項目*	33.9%	43,000	230,000	—	—	230,000
<b>華中地區</b>						
12. 長沙五礦·龍灣國際 社區	100.0%	643,000	1,084,000	924,000	158,000	2,000
13. 長沙格蘭小鎮	100.0%	333,000	442,000	442,000	—	—
14. 長沙五礦·沁園金城	100.0%	150,000	534,000	128,000	187,000	219,000
15. 武漢瀾悅雲璽*	100.0%	61,000	178,000	—	—	178,000
16. 武漢萬境水岸*	100.0%	52,400	210,000	—	—	210,000
<b>珠三角地區</b>						
17. 惠州五礦·哈施塔特	100.0%	984,000	1,003,000	194,000	41,000	768,000
18. 佛山崇文金城	100.0%	42,500	187,000	—	27,000	160,000
19. 廣州萬樾台	100.0%	30,600	29,000	—	29,000	—
20. 香港油塘項目	100.0%	10,500	53,000	—	53,000	—

\*為二零一七年度新增項目

### **北京如園**

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，已規劃總樓面面積約為 414,000 平方米。該項目出色的景觀設計獲英國園林美術協會頒發「國際獎」。該項目分兩期開發：第一期已落成及交付買家；第二期預計於二零一八年交付買家。於二零一七年，該項目的簽約銷售面積約為 36,679 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 521,000 平方米。該項目共分五期開發：第一、二期於二零一二年十二月竣工；第三期一區於二零一五年年底交付買家，二區於二零一七年年底竣工；第四期一區於二零一七年五月動工，預計於二零一八年年底竣工，二區於二零一七年十月動工，預計於二零一八年第二季開始預售，於二零一九年年底竣工，三區施工計劃將根據前期產品銷售情況而定；第五期為高層單位，施工計劃將視乎市場情況而定。項目整體完成日期暫未確定。於二零一七年，該項目的簽約銷售面積約為 42,178 平方米。

### **廊坊五礦萬科城**

五礦萬科城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 433,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 704,000 平方米。該項目第一期於二零一四年十月動工，同年十二月展開預售；第二期高層單位於二零一六年動工，於二零一七年年底竣工交付買家，該項目餘下部份正在規劃階段，項目整體完成日期暫未確定。於二零一七年，該項目的簽約銷售面積約為 46,559 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、商舖及停車場之商住兩用發展項目，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。迄今，該項目已售出 96% 總可售樓面面積。於二零一七年，該項目無簽約銷售記錄。

### **南京五礦·九璽台**

五礦·九璽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，包含連排別墅及多層公寓，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「二零一四年度中國華東及華中地區最佳住宅項目」。迄今，該項目已售出 99% 總可售樓面面積。

### **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河西南部天河路之住宅發展項目，距離南京二零一四年夏季青年奧運會主場館 — 南京奧林匹克體育中心約五公里。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：第一、二期分別於二零一五年及二零一六年竣工；第三期於二零一五年一月動工，預計於二零一八年完成精裝修交付買家；第四期於二零一六年四月動工，預計於二零一九年第二季完成精裝修交付買家。於二零一七年，該項目的簽約銷售面積約為 45,268 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，已規劃總樓面面積約為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，目標客戶為該區及南京市的首置及首改客戶。該項目共分兩期開發：第一期於二零一五年第一季動工，於二零一七年完成精裝修交付買家；第二期於二零一五年第三季動工，預計於二零一八年完成精裝修交付買家。於二零一七年，該項目的簽約銷售面積約為21,759平方米。

### **南京瀾悅栖原居**

瀾悅栖原居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，自然環境優美，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，預計於二零一九年年底交付買家；第二期於二零一八年一月動工，預計於二零二零年第二季交付買家。

### **南京瀾悅方山**

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，已規劃總樓面面積約為144,000平方米。該項目於二零一七年第二季動工，預計於二零一八年第三季竣工並展開銷售，於二零一九年第二季交付買家。

### **南京浦口項目**

浦口項目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，地塊區域內配套設施完善，總地盤面積約為83,400平方米，已規劃總樓面面積約為283,000平方米。該項目於二零一七年十二月動工，預計於二零一八年第四季竣工並展開銷售，於二零二零年第二季交付買家。

### **南京河西項目**

河西項目為位於江蘇省南京河西北部鼓樓區之住宅及商業發展項目，地塊區域具備完善的交通、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230,000平方米。該項目預計於二零一八年第一季動工，於二零一九年第四季竣工並展開銷售，於二零二零年第三季交付買家。

### **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，位於湖南省長沙縣暮雲鎮高雲路，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），已規劃總樓面面積約為1,084,000平方米。該項目共分五期開發：第一至四期於二零一零年至二零一四年間竣工；第五期一區於二零一五年竣工，二區於二零一六年動工，預計於二零一八年第四季竣工。於二零一七年，該項目的簽約銷售面積約為131,959平方米。

### **長沙格蘭小鎮**

格蘭小鎮為位於湖南省長沙縣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98%總可售樓面面積。於二零一七年，該項目的簽約銷售面積約為4,970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縣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 534,000 平方米，當中住宅部分約佔 331,000 平方米，商業部分約佔 113,000 平方米，配套公建約佔 5,000 平方米，停車場及人防共計約佔 71,000 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，商業部分則將發展為娛樂媒體綜合體，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：第一期包含聯排別墅及精選高層單位，已於二零一六年竣工；第二期於二零一七年第一季動工，預計於二零一八年第一季開始預售，於二零一九年九月交付買家；第三期商業建設於二零一七年第四季動工，預計於二零一九年第四季交付買家；第四期住宅單位預計於二零一八年第二季動工，同年第三季開始預售。項目整體預期於二零一九年第四季完成全部開發。於二零一七年，該項目的簽約銷售面積約為 10,166 平方米。

### **武漢瀾悅雲璽**

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，預計於二零一八年第二季開始預售，於二零二零年第二季竣工。

### **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 210,000 平方米。該項目共分兩期開發：別墅部分預計於二零一八年第二季動工，同年第三季開始預售，於二零一九年第三季交付買家；高層部分預計於二零一八年第二季動工，同年第四季開始預售，於二零二一年第一季交付買家。

### **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 20 英畝之湖泊環繞，總地盤面積約為 984,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 1,003,000 平方米。該項目於二零一五年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：第一期以及第二期部分工程分別於二零一三年及二零一四年竣工及交付買家；第二、三期大部份建築工程已於二零一五年十一月竣工。於二零一七年，該項目的簽約銷售面積約為 32,160 平方米。

### **佛山崇文金城**

佛山崇文金城為位於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 187,000 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，預計於二零一八年第二季開始預售，於二零二零年第四季竣工及交付買家；第二期預計於二零一八年第二季動工，於二零一九年第二季開始預售，於二零二一年第二季交付買家。

### **廣州萬樾台**

萬樾台為位於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，已於二零一七年第三季動工，預計於二零一八年三月開始預售，於二零一九年第四季竣工及交付買家。

### 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，擁有極緻遼闊的維港海景，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。該項目包含四棟高層住宅，提供合共 688 個單位，以中小戶型佔多數，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。該項目於二零一七年第四季動工，預計於二零二零年預售，於二零二二年竣工。

### 土地儲備

於二零一七年十二月三十一日，本集團旗下二十個房地產發展項目分佈於北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、武漢、惠州、香港、佛山及廣州十一個城市，合共可開發土地儲備總樓面面積約為 3,860,000 平方米。

### 新收購土地儲備

於二零一七年，本集團新增四個房地產發展項目，土地儲備之總可開發樓面面積因而增加約 901,000 平方米。新增土地之成本約為 124 億元人民幣，平均土地成本約為每平方米 13,800 元人民幣。其中，本集團首次拓展進入武漢這個核心重點區域城市，為本集團加快落實華中區域戰略的重要舉措；南京為本集團深耕區域，購入兩幅南京土地後，將進一步深化本集團在南京市場的領先地位，提升品牌滲透力，持續推進本集團業務的快速發展。

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)
1. 武漢瀾悅雲璽	住宅	100.0%	61,000	178,000	770	4,300
2. 武漢萬境水岸	住宅	100.0%	52,400	210,000	1,011	4,800
3. 南京浦口項目	住宅	39.8%	83,400	283,000	4,150	14,700
4. 南京河西項目	住宅及商業	33.9%	43,000	230,000	6,500	28,300

註：以 100% 權益為基準

### 專業建築

本集團屬下的五礦瑞和(上海)建設有限公司(「瑞和上海」，負責中國市場業務)、五礦瑞和(香港)工程有限公司(「瑞和香港」，負責香港市場業務)及五礦瑞和(澳門)工程有限公司(「瑞和澳門」，負責澳門市場業務)，經營以設計、製造及安裝幕牆業務為主之專業建築業務。於二零一七年，該經營分部的收入上升 1.0% 至 964,300,000 港元(二零一六年：954,800,000 港元)，在扣除集團內部交易後，該經營分部錄得經營虧損 123,700,000 港元(二零一六年：經營溢利 48,200,000 港元)。

瑞和香港近年來一直積極參與私人發展商以至公營機構的工程項目，在行內建立了良好口碑，增加了被邀請參與投標的機會。然而，由於其他地區的幕牆公司持續擠身香港市場，加劇業內競爭。在熟練技工短缺、各項成本持續上漲的情況下，瑞和香港採取了較為謹慎的投標策略，以及嚴格的風險管理措施。於二零一七年，瑞和香港取得約 300,000,000 港元的新工程合約，其於二零一七年十二月三十一日的手頭合約約為 552,000,000 港元。於二零一七年，瑞和上海將經營風險管理放在首位，取得約 462,400,000 元人民幣的新工程合約，其於二零一七年十二月三十一日的手頭合約約為 371,000,000 元人民幣。澳門美高梅項目工程得到項目總承建商及業主的認可，鞏固了瑞和澳門在澳門及鄰近地區之

市場根基。

## 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。由於 2017 年香港零售業持續低迷，令中環及尖沙咀等熱門旅遊消費地區出現退租潮，出租率跌至近年新低，租金下滑幅度亦相當明顯。本集團除了下調租金水平外，也跟隨租賃市場大氣候提升了代理人之佣金，以吸引地產代理將大廈介紹給準租戶以促成交易。

於二零一七年，由於香港中環及尖沙咀租賃市場競爭激烈，物業投資經營分部之收入下滑 0.8% 至 64,000,000 港元（二零一六年：64,500,000 港元）。於二零一七年十二月三十一日，LKF 29 之出租率為 87.4%（二零一六年十二月三十一日：82.0%），而中國五礦大廈的出租率則為 95.0%（二零一六年十二月三十一日：97.3%）。

## 委托資產管理

於二零一七年，本集團根據委托管理服務協議錄得 30,000,000 元人民幣之管理費用收入。按照該協議，中國五礦將其房地產發展及建築業務分部內的非上市資產委托本公司管理，托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。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一七年間，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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及銀行存款（不包括受限制現金及銀行存款）為 5,631,900,000 港元（二零一六年：5,431,500,000 港元），其中 93.0%、3.4%、2.5% 及 1.1%（二零一六年：89.5%、9.1%、0.7% 及 0.7%）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。本集團於二零一七年十二月三十一日之借款總額為 14,748,200,000 港元（二零一六年：11,614,400,000 港元），當中主要包括銀行借款及債券發行。於二零一七年十二月三十一日，本集團之淨負債率（債務淨額對權益總額）為 62.4%（二零一六年：69.5%）。

本集團之加權平均借貸成本保持在約 3.81%（二零一六年：3.87%）之低水平。

本集團之借款到期情況如下：

	於十二月三十一日			
	二零一七年		二零一六年	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	3,978.2	27.0	299.6	2.6
第二年	35.9	0.2	5,902.9	50.8
第三至第五年	9,765.1	66.2	4,452.0	38.3
五年以後	969.0	6.6	959.9	8.3
<b>總計</b>	<b>14,748.2</b>	<b>100.0</b>	<b>11,614.4</b>	<b>100.0</b>

本集團之借款貨幣情況如下：

	於十二月三十一日			
	二零一七年		二零一六年	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	143.5	1.0	299.6	2.6
港元	11,882.0	80.6	8,618.4	74.2
美元	2,722.7	18.4	2,696.4	23.2
<b>總計</b>	<b>14,748.2</b>	<b>100.0</b>	<b>11,614.4</b>	<b>100.0</b>

於二零一七年，經扣除以資本化方式撥入發展中物業 539,100,000 港元（二零一六年：407,200,000 港元）後，於損益內確認之財務成本為 114,700,000 港元（二零一六年：55,700,000 港元）。本集團於二零一七年十二月三十一日尚未使用之銀行融資額度為 4,544,500,000 港元（二零一六年：3,464,600,000 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，並採取了必要的相關措施，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。於年內，為對沖匯率風險，本集團與銀行訂立了若干封頂外匯遠期合約，其合共名義金額為 80,000,000 美元。

### 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 36 億港元按固定利率每月付息。於二零一七年十二月三十一日，本集團借款中約 42.9%（二零一六年：54.2%）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，於二零一七年十二月三十一日，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

於二零一七年十二月三十一日，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 6,165,669,000 港元（二零一六年：無）之存貨；及
- ii. 附屬公司之 100% 權益。

## 財務擔保及或然負債

於二零一七年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 13,142,900,000 港元（二零一六年：13,688,800,000 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) 買家償付按揭貸款。根據擔保條款，一旦該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任償還未償付按揭本金連同違約買家欠付銀行之累計利息，且本集團有權接管相關物業。在該等情況下，本集團可保留先前自該等買家收取之物業銷售所得款項，並將物業出售以抵償本集團應付予銀行之金額。因此，在考慮買家的信貸能力後，董事認為毋須就該等擔保於綜合財務報表內作出撥備。

## 僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團之僱員總數（包括董事）上升 5.2% 至 785 名（二零一六年：746 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。截至二零一七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 356,800,000 港元（二零一六年：254,700,000 港元）。

## 購股權計劃

本公司於二零零三年五月二十九日採納之購股權計劃（「二零零三年購股權計劃」），已於二零一三年五月二十八日屆滿。然而，於二零零三年購股權計劃屆滿日前所授出之購股權將持續有效，並可按有關之發行條款予以行使。

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，將列載於本公司二零一七年報內。

於二零一七十二月三十一日，本公司根據二零零三年購股權計劃授出而尚未行使之購股權數目為 3,524,665（二零一六年：49,883,999）；本公司迄今並無根據二零一三年購股權計劃而授出任何購股權。

## 末期股息

董事建議向於二零一八年六月十二日（星期二）名列本公司股東名冊的股東，派付現金末期股息每股 6.0 港仙（二零一六年：4.0 港仙）。

股息支票將於二零一八年六月二十七日（星期三）左右寄予股東。

## 股東週年大會

本公司將於二零一八年五月三十一日(星期四)召開股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)。二零一八年股東週年大會之通告將載入股東通函內，並連同二零一七年年報一併寄予股東。

### 就股東週年大會事宜暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零一八年五月二十八日(星期一)起至二零一八年五月三十一日(星期四)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲出席二零一八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，於二零一八年五月二十五日(星期五)下午四時三十分前，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，本公司將由二零一八年六月八日(星期五)起至二零一八年六月十二日(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，於二零一八年六月七日(星期四)下午四時三十分前，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

董事認為於截至二零一七年十二月三十一日止年度之任何時間，本公司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，惟與以下守則條文偏離者除外：

1. 根據守則條文第A.4.2條，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。每名董事(包括有指定任期之董事)應輪值告退，至少每三年一次。

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或於獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。本公司之其他董事則須按該守則條文所載之方式於股東週年大會上輪值告退；而為填補臨時空缺而獲委任之董事，均須於獲委任後之首次股東週年大會上接受股東選舉。

2. 根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對公司股東的意見有公正的了解。

由於特發性的公務安排，非執行董事崔虎山先生未能出席本公司於二零一七年五月三十一日舉行之股東週年大會及股東特別大會。

## 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，確認彼等於截至二零一七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二零一七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，批准本集團截至二零一七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二零一七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二零一七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，本公司董事會由九名董事組成，即主席及非執行董事李福利先生、副主席兼董事總經理及執行董事何劍波先生、執行董事何小麗女士、劉則平先生及楊尚平先生、非執行董事崔虎山先生，以及獨立非執行董事馬紹援先生、譚惠珠女士及林中麟先生。

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
何劍波

香港，二零一八年三月二十七日

本公司之二零一七年年報（當中載有：企業管治報告、董事會報告及截至二零一七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](http://www.minmetalsland.com) 及香港聯合交易所有限公司之網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊載。