

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)

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度業績公告

#### 財務業績

五礦地產有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一七年之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收入	3	10,930,824	11,935,505
銷售成本		(7,044,153)	(7,841,935)
<b>毛利</b>		<b>3,886,671</b>	<b>4,093,570</b>
其他收入、其他收益及虧損	5	126,207	61,306
投資物業公允值變動		134,052	151,334
銷售及營銷費用		(175,506)	(185,569)
行政及其他開支		(539,148)	(590,113)
預期信貸虧損（扣除撥回）		(6,514)	—
財務收入		189,019	147,039
財務成本		(137,524)	(114,674)
分佔聯營公司業績		(10,531)	(2,495)
分佔合營公司業績		(3,310)	(2,610)
<b>除稅前溢利</b>		<b>3,463,416</b>	<b>3,557,788</b>
所得稅開支	6	(1,716,273)	(2,108,987)
<b>本年度溢利</b>	4	<b>1,747,143</b>	<b>1,448,801</b>
<b>本年度溢利歸屬於：</b>			
本公司股權持有人		934,964	712,914
永久資本工具持有人		184,362	1,303
非控股股東權益		627,817	734,584
		<b>1,747,143</b>	<b>1,448,801</b>
<b>本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利，港仙</b>			
基本	7	27.94	21.32
攤薄	7	27.93	21.30

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利	<u>1,747,143</u>	<u>1,448,801</u>
其他全面(支出)/收入：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
匯兌差額	(902,215)	1,000,250
現金流對沖的對沖工具之公允值虧損	(45,994)	(39,552)
分佔聯營公司其他全面(支出)/收入	(55,635)	79,886
分佔合營公司其他全面(支出)/收入	<u>(4,407)</u>	<u>3,156</u>
	<u>(1,008,251)</u>	<u>1,043,740</u>
其後不會重新分類至損益之項目：		
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產重估 所產生之公允值收益	<u>18,437</u>	<u>311,135</u>
本年度其他全面(支出)/收入	<u>(989,814)</u>	<u>1,354,875</u>
本年度除稅後全面收入總額	<u>757,329</u>	<u>2,803,676</u>
本年度除稅後全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	214,924	1,904,065
永久資本工具持有人	71,312	1,303
非控股股東權益	<u>471,093</u>	<u>898,308</u>
	<u>757,329</u>	<u>2,803,676</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		196,512	190,025
投資物業		2,256,393	1,814,294
於聯營公司之權益		1,152,277	1,218,443
於合營公司之權益		97,028	99,065
透過其他全面收益按公允值計量之財務資產		811,254	792,817
其他財務資產		30,091	76,085
遞延稅項資產		778,610	1,096,579
		<u>5,322,165</u>	<u>5,287,308</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		25,787,021	25,353,243
應收客戶之合約工程款項		–	119,020
預付款項、貿易及其他應收款項	9	11,868,354	12,003,147
合約資產		453,833	–
合約成本		12,275	–
受限制現金及銀行存款		201,353	623,774
不受限制現金及銀行存款		3,607,776	5,631,889
		<u>41,930,612</u>	<u>43,731,073</u>
<b>資產總額</b>		<u>47,252,777</u>	<u>49,018,381</u>
<b>權益</b>			
股本		334,691	334,503
儲備	10	8,033,017	8,018,174
本公司股權持有人應佔之權益		8,367,708	8,352,677
永久資本工具		3,854,289	2,393,903
非控股股東權益		2,588,454	2,855,958
<b>權益總額</b>		<u>14,810,451</u>	<u>13,602,538</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		14,039,272	10,770,064
遞延稅項負債		133,288	168,431
其他負債		223	223
		<u>14,172,783</u>	<u>10,938,718</u>
<b>流動負債</b>			
借款		1,015,365	3,978,151
其他財務負債		–	41,960
貿易及其他應付款項	11	10,682,838	9,516,785
合約負債		6,119,742	–
遞延收入		5,461	10,383,976
應付稅項		446,137	556,253
		<u>18,269,543</u>	<u>24,477,125</u>
<b>負債總額</b>		<u>32,442,326</u>	<u>35,415,843</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>47,252,777</u>	<u>49,018,381</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>23,661,069</u>	<u>19,253,948</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>28,983,234</u>	<u>24,541,256</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

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

本公司為一家在百慕達註冊成立之有限公司。本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接控股公司為 June Glory International Limited，一家在英屬處女群島成立的公司，而其最終控股公司為中國五礦集團有限公司，一家在中國內地成立的公司。

除非另有註明，此綜合財務報表以港元列值，與本公司之功能貨幣相同。

### 2. 編製基準及會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

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

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

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

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂
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
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
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號財務 工具與香港財務報告準則第4號保險合約
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
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

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

#### 2.1 香港財務報告準則第15號客戶合約收入

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累計影響已於二零一八年一月一日首次應用當日確認。於首次應用日期的一切差額已於期初保留溢利（或權益的其他部分如適用）確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能未必能用作比較。

本集團確認收入之主要來源（產生自客戶合約）如下：

- 物業銷售
- 提供專業建築服務

#### 客戶合約收入 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策

根據香港財務報告準則第15號，當（或於）滿足履約義務時，本集團確認收入，即於特定履約義務的相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶時確認。

履約責任指一項可明確區分的貨品或服務（或一批貨品或服務）或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘滿足以下其中一項準則，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團之履約創建或強化一資產，該資產於創建或強化之時即由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。

否則，收入於客戶獲得貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就向客戶換取本集團已轉讓的貨品或服務收取代價的權利（尚未成為無條件）。其根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價付款到期前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已自客戶收取對價（或已可自客戶收取對價），而須轉讓貨品或勞務予客戶之義務。

與同一合約有關的合約資產及合約負債以淨額列賬。

### 隨時間確認收入：衡量完成履約責任的進展情況

#### 投入法

完成履行履約責任的進展情況乃根據投入法衡量，即根據本集團為履行履約責任的付出或投入相比履約責任的總預期投入而確認收入，最能說明本集團於轉移貨品或服務控制權時的表現。

#### 存在重大融資成分

於釐定交易價格時，倘向客戶就轉移貨品或服務（不論以明示或暗示方式）而協定之付款時間為客戶或本集團帶來重大融資利益，則本集團就金錢時間值之影響而調整已承諾之代價金額。於該等情況下，合約存在重大融資成分。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定之支付條款暗示融資承諾，合約中均存在重大融資成分。

就相關貨品或服務之支付與轉移期間少於一年之合約而言，本集團就任何重大融資成分應用不調整交易價格之可行權宜方法。

在轉移相關貨品或服務前，本集團將對已收取客戶之預收款項進行調整，本集團將採用與客戶之間於合約開始時獨立融資交易中反映之折現率，就重大融資成份而調整已承諾之代價金額。

#### 主事人與代理

倘向客戶提供貨品或服務涉及另一方，本集團會釐定其承諾性質是否為其本身提供指定貨品或服務的履約責任（即本集團為主事人），抑或是安排另一方提供該等貨品或服務（即本集團為代理）。

倘本集團於指定貨品或服務轉交客戶前控制該貨品或服務，則本集團為主事人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定貨品或服務，則本集團為代理。在此情況下，本集團於另一方所提供指定貨品或服務轉交客戶前並無控制該貨品或服務。倘本集團以代理身分行事，會就其預期於安排其他方提供指定貨品或服務時有權收取之任何費用或佣金金額確認收入。

#### 獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指本集團取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團確認該等成本（銷售佣金）為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉移有關該資產之貨品或服務一致之系統基準攤銷至損益。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益，則本集團應用可行權宜方法，支銷所有獲得合約之增量成本。

### 2.2 應用香港財務報告準則第9號財務工具及相關修訂

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號 財務工具 及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引進1) 財務資產及財務負債的分類及計量；2) 財務資產及其他項目（例如應收租賃款項、合約資產及財務擔保合約）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）；及3) 一般對沖會計的新規定。

本集團於二零一一年一月一日提早採用二零一零年版本的香港財務報告準則第9號。

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對尚未於二零一八年一月一日（首次應用日期）終止確認的工具追溯應用計量規定（包括根據預期信貸虧損項下減值），及並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之間的差額，已於期初保留溢利及權益的其他部分確認，並未重列比較資料。

此外，本集團以未來適用法應用對沖會計。

#### 財務資產減值 — 自二零一八年一月一日起應用之會計政策

本集團就根據香港財務報告準則第9號進行減值的財務資產（包括貿易及其他應收款項、應收租賃、合約資產、現金及銀行存款及財務擔保合約）確認預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具於預計壽命內所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損（「12個月預期信貸虧損」）則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並根據債務人特定因素、綜合經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就貿易應收款項、合約資產及應收租賃款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損對於信貸出現減值之應收款項或關聯方進行個別評估及對於剩餘其他資產使用具有適當分組的撥備矩陣而進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而定。

##### (i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已顯著增加時，本集團比較財務工具於報告日期出現違約的風險與該財務工具於初始確認日期出現違約的風險。進行此評估時，本集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮下列資料：

- 財務工具的外部（如有）或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸息差及債務人的信貸違約掉期價格顯著增加；
- 業務、財務或經濟狀況出現或預期出現不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降；
- 債務人經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

儘管如此，倘一項債務工具於報告日期確定為信貸風險較低，則本集團假設該債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘一項債務工具 i) 違約風險較低；ii) 借款人近期具充分償付合約現金流量負債的能力；及 iii) 長遠而言經濟及業務狀況的不利變動可能但未必會降低借款人償付合約現金流量負債的能力，則該項債務工具可確定為信貸風險較低。

就財務擔保合約而言，本集團成為不可撤銷承擔條文之訂約方的日期被視為財務工具之初始確認日期並用作日後評估財務工具之減值。於評估財務工具之信貸風險是否自初始確認以來已顯著上升時，本集團考慮風險轉變導致特定債務人於該合約違約的情況。

本集團定期監控用以識別信用風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準（如適當）來確保標準能在金額逾期前識別信用風險顯著增加。

##### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人（包括本集團）還款（未計及本集團所持任何抵押品）時發生。

### (iii) 信用減值財務資產

金融資產在一項或以上違約事件（對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響）發生時出現信用減值。金融資產出現信用減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財困；
- (b) 違反合約（如違約或逾期事件）；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合約理由而向借款人批出貸款人不會另行考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組；或
- (e) 該財務資產因財政困難而失去活躍市場。

### (iv) 撇銷政策

資料顯示對手方處於嚴重財困及無實際收回可能時（例如對手方被清盤或已進入破產程序時），本集團則撇銷財務資產。經考慮法律意見後（倘合適），遭撇銷的財務資產可能仍須按本集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成取消確認事項。任何其後收回在損益中確認。

### (v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率（即違約造成虧損的幅度）及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率的評估基於歷史數據並結合前瞻性資料調整。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權平均金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期收取的現金流量之間的差額，並以初始確認時釐定的貼現率貼現。就應收租賃款而言，釐定預期信貸虧損所用的現金流量與根據香港會計準則第17號租賃計量應收租賃所用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，本集團僅須在債務人違約時根據其給予擔保之合約條款償付款項。因此，預期信貸虧損為本集團為債務人償還之款項的現值扣除預期從債務人或其他訂約方收取之款項。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，本集團將採納一個能夠反映當前市場所評估之貨幣時間值及現金流特定風險的貼現率估計預期信貸虧損。在考慮現金流特定風險時，其風險將在貼現率調整反映而非透過調整該被折現的現金流量。

倘預期信用損失按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則財務工具按以下基準歸類：

- 財務工具性質（即本集團貿易及其他應收款項、租賃應收款項及合約資產各自評為獨立組別。貸款予關聯方個別作預期信貸虧損評估）；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質；及
- 外部信貸評級（倘有）

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入按財務資產的總賬面值計算，倘財務資產信貸減值，則利息收入按財務資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備，與首次確認的金額減（如適用）於擔保期間確認的累計收入款項的較高者確認。

本集團通過調整所有財務工具的虧損撥備於損益確認其減值收益或虧損，惟財務擔保合約除外，本集團通過調整其賬面值確認減值損益。

## 2.3 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，該定義須以證據支持。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（即用途改變並不限於已落成物業）。

### 3. 收入及分部資料

收入（即營業額）包括以下項目：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業銷售	9,918,725	10,907,177
專業建築合約收入	941,654	964,271
投資物業之租金及管理費收入	70,445	64,057
	<b>10,930,824</b>	<b>11,935,505</b>

#### (a) 經營分部

主要營運決策者已確認為執行董事。執行董事審閱本集團內部財務報告，以評估表現及分配資源。執行董事已根據該等報告決定劃分下列各經營分部：

房地產發展：	發展及銷售住宅及商用物業
專業建築：	設計、安裝及銷售幕牆、鋁窗、門及其他物料
物業投資：	從出租物業賺取租金收入，並就長遠而言，自物業升值中獲取收益
證券投資：	投資證券

執行董事未擬定任何經營分部於本集團之呈報分部層面進行合併。

#### 分部收入及業績

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		總額	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>收入</b>										
總分部收入	9,918,725	10,907,177	1,044,183	970,123	75,613	69,093	—	—	11,038,521	11,946,393
分部間收入	—	—	(102,529)	(5,852)	(5,168)	(5,036)	—	—	(107,697)	(10,888)
對外客戶銷售	<b>9,918,725</b>	<b>10,907,177</b>	<b>941,654</b>	964,271	<b>70,445</b>	64,057	—	—	<b>10,930,824</b>	11,935,505
<b>業績</b>										
分部業績	<b>3,371,789</b>	3,665,578	<b>1,609</b>	(123,705)	<b>191,744</b>	224,429	<b>69,121</b>	39,490	<b>3,634,263</b>	3,805,792
未分配企業開支，淨額									<b>(208,501)</b>	(275,264)
									<b>3,425,762</b>	3,530,528
財務收入									<b>189,019</b>	147,039
財務成本									<b>(137,524)</b>	(114,674)
分佔聯營公司業績									<b>(10,531)</b>	(2,495)
分佔合營公司業績									<b>(3,310)</b>	(2,610)
除稅前溢利									<b>3,463,416</b>	3,557,788

經營分部之會計政策與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，以及分佔聯管公司及合營公司業績的稅前利潤。

分部之間收入乃按現行市場價格計算。

財務收入、財務成本，以及分佔聯營公司及合營公司的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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產</b>										
分部資產	<b>40,524,343</b>	41,568,430	<b>1,049,409</b>	929,363	<b>2,027,991</b>	1,912,047	<b>811,254</b>	811,636	<b>44,412,997</b>	45,221,476
未分配企業資產									<b>2,839,780</b>	3,796,905
資產總額									<b>47,252,777</b>	49,018,381
<b>負債</b>										
分部負債	<b>29,161,255</b>	32,212,713	<b>740,702</b>	572,653	<b>23,367</b>	21,710	—	—	<b>29,925,324</b>	32,807,076
未分配企業負債									<b>2,517,002</b>	2,608,767
負債總額									<b>32,442,326</b>	35,415,843

分部資產主要包括於聯營公司之權益、於合營公司之權益、物業、廠房及設備、投資物業、存貨、應收款項、合約資產、合約成本及營運現金，但不包括作企業用途之銀行存款及遞延稅項資產等項目。分部負債包括所有營運負債，但不包括稅項。

## 其他分部資料

數額計入分部損益或分部資產：

	房地產發展		專業建築		物業投資		證券投資		分部總額		未分配		總額	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於聯營公司之權益	1,152,277	1,218,443	—	—	—	—	—	—	1,152,277	1,218,443	—	—	1,152,277	1,218,443
於合營公司之權益	97,028	99,065	—	—	—	—	—	—	97,028	99,065	—	—	97,028	99,065
資本開支	3,709	8,893	11,814	2,046	354	81	—	—	15,877	11,020	340	230	16,217	11,250
於綜合損益表中														
確認之折舊	4,637	3,840	2,143	1,770	460	460	—	—	7,240	6,070	1,028	1,133	8,268	7,203
投資物業公允價值變動	—	—	—	—	134,052	151,334	—	—	134,052	151,334	—	—	134,052	151,334
存貨減值撥備	45,284	83,713	—	—	—	—	—	—	45,284	83,713	—	—	45,284	83,713
貿易及其他應收款項 減值撥備	—	1,212	6,514	29,017	—	—	—	—	6,514	30,229	—	—	6,514	30,229
商譽減值	—	—	—	9,425	—	—	—	—	—	9,425	—	—	—	9,425

## (b) 地區資料

本集團之業務主要劃分於兩個地區經營：

香港：房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資  
中國內地及澳門：房地產發展、專業建築及物業投資

於呈列地區資料時，銷售之呈列乃按客戶之地理位置為基準。非流動資產不包括財務工具及遞延稅項資產。

	香港		中國內地及澳門		總額	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
對外銷售	<b>548,711</b>	554,494	<b>10,382,113</b>	11,381,011	<b>10,930,824</b>	11,935,505
非流動資產總額	<b>2,085,473</b>	1,952,837	<b>1,616,737</b>	1,368,990	<b>3,702,210</b>	3,321,827

## (c) 有關主要客戶之資料

本集團並無單一客戶於兩個年度之收入貢獻 10% 或以上。

#### 4. 本年度溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已售出物業成本 (附註(i))	6,160,075	6,840,034
專業建築成本	869,540	988,646
折舊	8,268	7,203
核數師酬金	4,200	4,500
賺取租金收入之投資物業之直接營運開支	14,538	13,255
僱員福利開支 (包括董事酬金)	232,007	224,108
營運租賃費用—有關土地及樓宇之最低租賃付款	14,219	13,193
存貨減值撥備	45,284	83,713
貿易及其他應收款項減值撥備	6,514	30,229
商譽減值撥備	—	9,425
匯兌收益淨額	<u>(5,451)</u>	<u>(14,064)</u>

附註：

(i) 已售出物業成本中包括 368,372,000 港元(二零一七年：545,923,000 港元)之利息支出。

#### 5. 其他收入、其他收益及虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
政府資助	2,585	4,363
股息收益	69,141	39,562
收取一家居間控股公司及最終控股公司之管理費收入	7,399	32,666
收取同系附屬公司之管理費收入	15,919	—
其他財務負債公允值變動	(609)	(41,960)
轉撥至投資物業後之重估存貨收益	5,623	—
其他	<u>26,149</u>	<u>26,675</u>
	<u>126,207</u>	<u>61,306</u>

## 6. 所得稅開支

由於本集團於本年度並無應課稅溢利或承前稅項虧損足以抵銷本年度之應課稅溢利，故並無於綜合財務報表內就香港利得稅作出撥備（二零一七年：香港利得稅就源自香港之估計應課稅溢利按 16.5% 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%（二零一七年：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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅	629,088	1,245,063
香港利得稅	—	1,852
土地增值稅	843,141	1,305,285
	<b>1,472,229</b>	<b>2,552,200</b>
遞延稅項	<b>244,044</b>	<b>(443,213)</b>
	<b>1,716,273</b>	<b>2,108,987</b>

## 7. 每股盈利 — 基本及攤薄

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利除以年內已發行普通股之加權平均股數計算。

每股攤薄盈利乃調整已發行普通股加權平均股數以假設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。

	二零一八年	二零一七年
已發行普通股加權平均股數（千股）	3,346,009	3,344,548
購股權調整（千股）	1,614	2,298
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數（千股）	<b>3,347,623</b>	<b>3,346,846</b>
本公司股權持有人應佔溢利（千港元）	<b>934,964</b>	<b>712,914</b>
每股基本盈利（港仙）	<b>27.94</b>	<b>21.32</b>
每股攤薄盈利（港仙）	<b>27.93</b>	<b>21.30</b>

## 8. 股息

董事建議派付末期股息每股普通股 8.0 港仙（二零一七年：6.0 港仙），其總額為 267,753,000 港元（二零一七年：200,715,000 港元）。該股息須待股東在本公司於二零一九年五月十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二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股 6.0 港仙，總額 200,739,000 港元，（二零一七年：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）。

## 9. 預付款項、貿易及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易及合約應收款項，淨額 (a)	448,660	603,515
應收保固金	-	181,040
按金	63,390	35,243
預付款項 (b)	855,178	840,991
預付土地成本 (c)	1,986,073	1,497,699
貸款予一家附屬公司之一名非控股股東	2,951,037	3,748,606
應收一家附屬公司之一名非控股股東款項	-	125,058
應收一家聯營公司款項	837,513	94,674
應收合營公司款項	4,616,224	4,750,871
應收一家居間控股公司及最終控股公司款項	-	35,889
其他	110,279	89,561
	<b>11,868,354</b>	<b>12,003,147</b>

(a) 按應收租金到期日、物業交付予買家的日期及已認證建築服務的賬單日期劃分之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0 至 90 日	209,399	321,052
91 至 180 日	55,922	83,580
181 日至一年	45,833	50,740
一年至兩年	92,846	92,465
兩年以上	96,236	113,389
	<b>500,236</b>	661,226
減：減值撥備	<b>(51,576)</b>	<b>(57,711)</b>
	<b>448,660</b>	<b>603,515</b>

(b) 於二零一八年十二月三十一日，預付款項包括預付稅項及其他費用約 687,619,000 港元（二零一七年：777,501,000 港元）。

(c) 於二零一八年十二月三十一日，預付土地成本指就於中國收購土地所支付予中國國土資源局之款項，而此金額將於獲頒發土地使用權證後確認為存貨。

## 10. 儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	僱員股份		投資 重估儲備 千港元	現金流 對沖儲備 千港元	重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
			資本贖 回儲備 千港元	為基礎 補償儲備 千港元							
於二零一七年											
一月一日之結餘	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
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	<b>4,273,883</b>	<b>515,336</b>	<b>769</b>	<b>1,183</b>	<b>235,080</b>	<b>76,085</b>	<b>4,359</b>	<b>(311,448)</b>	<b>(342,622)</b>	<b>3,565,549</b>	<b>8,018,174</b>
發行股份	<b>1,289</b>	—	—	<b>(631)</b>	—	—	—	—	—	—	<b>658</b>
僱員購股權福利 重新分類	—	—	—	<b>(552)</b>	—	—	—	—	—	<b>552</b>	—
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	—	—	—	—	<b>18,437</b>	—	—	—	—	—	<b>18,437</b>
現金流對沖的 對沖工具之 公允值虧損	—	—	—	—	—	<b>(45,994)</b>	—	—	—	—	<b>(45,994)</b>
匯兌調整	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>(692,483)</b>	—	<b>(692,483)</b>
支付二零一七年 末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>(200,739)</b>	<b>(200,739)</b>
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<b>934,964</b>	<b>934,964</b>
於二零一八年 十二月三十一日 之結餘	<b>4,275,172</b>	<b>515,336</b>	<b>769</b>	<b>—</b>	<b>253,517</b>	<b>30,091</b>	<b>4,359</b>	<b>(311,448)</b>	<b>(1,035,105)</b>	<b>4,300,326</b>	<b>8,033,017</b>

## 11. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易、票據及合約應付款項 (a)	1,986,284	897,746
應付保固金	52,158	46,014
應付建築費用、其他應計費用及其他應付款項	5,471,033	4,210,333
已收租金按金	18,247	16,630
應付附屬公司非控股股東款項	184,721	68,112
應付一家同系附屬公司款項	2,004,416	3,310,162
應付聯營公司款項	965,979	967,788
	<b>10,682,838</b>	<b>9,516,785</b>

(a) 本集團貿易、票據及合約應付款項基於發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
0 至 90 日	1,360,582	149,314
91 至 180 日	324,248	7,220
181 日至一年	152,413	473,659
一年至兩年	68,971	182,947
兩年以上	80,070	84,606
	<b>1,986,284</b>	<b>897,746</b>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於二零一八年的綜合收入為 10,930,800,000 港元，較去年的 11,935,500,000 港元下降 8.4%。其中，房地產發展分部之收入因交付物業總樓面面積下降而減少 9.1% 至 9,918,700,000 港元（二零一七年：10,907,200,000 港元）；由於澳門美高梅路氹項目已完成，專業建築分部之收入輕微下降 2.3% 至 941,700,000 港元（二零一七年：964,300,000 港元）；物業投資分部之收入則上升 10.0% 至 70,400,000 港元（二零一七年：64,000,000 港元）。

### 分部收入

	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零一八年		二零一七年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	9,918.7	90.7	10,907.2	91.4	-9.1
專業建築	941.7	8.6	964.3	8.1	-2.3
物業投資	70.4	0.7	64.0	0.5	+10.0
證券投資	—	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>10,930.8</b>	<b>100.0</b>	<b>11,935.5</b>	<b>100.0</b>	<b>-8.4</b>

分部業績	截至十二月三十一日止年度				按年變動 %
	二零一八年		二零一七年		
	百萬港元	%	百萬港元	%	
房地產發展	3,371.8	92.8	3,665.6	96.3	-8.0
專業建築	1.6	0.0	(123.7)	(3.2)	不適用
物業投資	191.8	5.3	224.4	5.9	-14.5
證券投資	69.1	1.9	39.5	1.0	+74.9
<b>總計</b>	<b>3,634.3</b>	<b>100.0</b>	<b>3,805.8</b>	<b>100.0</b>	<b>-4.5</b>

由於較高毛利率之產品獲確認入帳，本集團整體毛利率由 34.3% 上升至 35.6%。年內，由於新增簽約銷售減少導致銷售開支下降，令本集團銷售及營銷成本下降 5.4% 至 175,500,000 港元（二零一七年：185,600,000 港元）；而由於去年對存貨及應收賬款等進行了一次性較高的減值撥備，本年度相對應的減值撥備較去年大幅減少 63.3%，使行政及其他開支下降 8.6% 至 539,100,000 港元（二零一七年：590,100,000 港元）。

於回顧年內，由於授予一家附屬公司非控股股東之貸款利息收入增加，財務收入因而上升 28.6% 至 189,000,000 港元（二零一七年：147,000,000 港元）。由於融資結構改變，年內借款成本因而增加，因此，於二零一八年計入損益表之財務成本增加 19.9% 至 137,500,000 港元（二零一七年：114,700,000 港元）。鑒於聯營公司對項目進行前期起動及宣傳工作，從而使分佔聯營公司業績虧損增加至 10,500,000 港元（二零一七年：2,500,000 港元）。由於土地增值稅開支顯著下降，所得稅開支因而下降 18.6% 至 1,716,300,000 港元（二零一七年：2,109,000,000 港元）。本公司股權持有人應佔溢利由去年之 712,900,000 港元大幅上升 31.1% 至 935,000,000 港元，每股基本盈利為 27.94 港仙（二零一七年：21.32 港仙）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產總額輕微下降 3.6% 至 47,252,800,000 港元（二零一七年：49,018,400,000 港元）；淨資產則增長 8.9% 至 14,810,500,000 港元（二零一七年：13,602,500,000 港元），主要由於在二零一八年五月十七日發行面值 2 億美元之 7.0% 優先永續資本證券。本集團的財務狀況保持穩健，本集團資產負債率（負債總額對資產總額）為 68.7%（二零一七年：72.3%）；淨負債率為 75.9%（二零一七年：62.4%）。由於年內部分項目銷售進度延遲及部分項目集中在年底開盤，合約負債（主要為本集團簽約銷售所得款項，將於預售物業竣工及交付予買家時確認為本集團之收入）於年內下滑 41.1% 至 6,119,700,000 港元（二零一七年：10,384,000,000 港元）。

## 房地產發展

### 簽約銷售額\*

於二零一八年，本集團之簽約銷售總額減少約 15.3% 至 6,818,000,000 元人民幣（二零一七年：8,051,000,000 元人民幣），簽約銷售總樓面面積（「總樓面面積」）則上升約 19.6% 至 445,000 平方米（二零一七年：372,000 平方米），簽約銷售單位數量下降 3.5% 至 5,430 個單位（二零一七年：5,626 個單位），平均售價（「平均售價」）下降約 29.5% 至每平方米約為 15,300 元人民幣（二零一七年：每平方米 21,700 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。

二零一七年及二零一八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					
	二零一八年			二零一七年		
	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	1,387	25,537	54,318	3,035	36,679	82,738
營口五礦·鉑海灣	430	65,071	6,600	250	42,178	5,930
廊坊哈洛小鎮	19	2,379	7,968	564	46,559	12,113
南京五礦·九壘台	45	1,891	23,503	—	—	—
南京五礦·崇文金城	192	4,069	47,188	1,800	45,268	39,764
南京晏山居 <sup>#</sup>	160	3,154	50,827	941	21,759	43,232
南京五礦·瀾悅栖原	521	17,156	30,369	—	—	—
南京五礦·瀾悅方山	850	31,483	26,990	—	—	—
長沙五礦·龍灣國際社區 <sup>#</sup>	195	6,987	27,913	801	131,959	6,073
長沙格蘭小鎮	41	4,409	9,375	44	4,970	8,942
長沙五礦·沁園金城 <sup>#</sup>	1,895	198,816	9,533	214	10,166	21,003
武漢五礦·瀾悅雲壘	270	21,263	12,708	—	—	—
惠州五礦·哈施塔特	556	55,216	10,077	402	32,160	12,502
佛山五礦·崇文金城	190	6,768	28,018	—	—	—
廣州萬樾台	67	1,013	65,671	—	—	—
<b>總計</b>	<b>6,818</b>	<b>445,212</b>	<b>15,313</b>	<b>8,051</b>	<b>371,698</b>	<b>21,667</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佈及於二零零一年六月一日實施之商品房銷售管理辦法簽訂之銷售合同。商品房銷售包括預售及竣工後之銷售，亦包括住宅、商業及車庫之銷售。

# 二零一七年及二零一八年之簽約銷售平均售價之差異主要源自產品類別不同。



## 項目概況

地點/項目	本集團 所佔權益	地盤面積 (平方米)	概約 總樓面面積 (平方米)	已竣工 總樓面面積 (平方米)	發展中 總樓面面積 (平方米)	持作日後 發展之 總樓面面積 (平方米)
<b>環渤海地區</b>						
1. 北京如園	51.0%	139,000	414,000	414,000	—	—
2. 營口五礦·鉑海灣	100.0%	396,000	391,000	208,000	168,000	15,000
3. 廊坊哈洛小鎮	50.0%	433,000	1,256,000	284,000	—	972,000
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·九壘台	100.0%	179,000	270,000	270,000	—	—
6. 南京五礦·崇文金城	100.0%	136,000	482,000	482,000	—	—
7. 南京晏山居	100.0%	91,000	203,000	203,000	—	—
8. 南京五礦·瀾悅栖原	100.0%	95,000	255,000	25,000	230,000	—
9. 南京五礦·瀾悅方山	100.0%	68,000	144,000	144,000	—	—
10. 南京語山堂	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	1,084,000	—	—
12. 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	560,000	178,000	334,000	48,000
15. 武漢五礦·瀾悅雲壘	100.0%	61,000	178,000	—	178,000	—
16. 武漢萬境水岸	100.0%	52,400	215,000	—	215,000	—
<b>珠三角地區</b>						
17. 惠州五礦·哈施塔特	100.0%	984,000	1,621,000	213,000	179,000	1,229,000
18. 佛山五礦·崇文金城	100.0%	42,500	214,000	—	193,000	21,000
19. 廣州萬樾台	100.0%	30,600	29,000	—	29,000	—
20. 廣州茅崗路項目*	100.0%	14,000	73,000	—	—	73,000
21. 廣州長嶺居項目*	100.0%	72,000	252,000	—	—	252,000
22. 香港油塘項目	100.0%	10,500	53,000	—	53,000	—

\* 二零一八年新增項目

### 北京如園

北京如園為位於北京海淀區西北旺鎮之住宅發展項目，總地盤面積約為 139,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 414,000 平方米，其出色的景觀設計獲英國園林美術協會頒發「國際獎」。迄今，該項目已售出 97.7% 總可售樓面面積。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 25,537 平方米。

### **營口五礦·鉑海灣**

五礦·鉑海灣為包含別墅及公寓單位之住宅發展項目，位於遼寧省營口市遼寧（營口）沿海產業基地，總地盤面積約為 396,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 391,000 平方米。該項目共分五期開發：第一至三期已交付買家；第四期一區已於二零一八年年底竣工並交付買家，二區於二零一八年第二季開始預售，預計於二零一九年年底竣工，三區於二零一八年三月動工，同年五月開始預售；第五期為高層單位，施工計劃將視乎市場情況而定。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 65,071 平方米。

### **廊坊哈洛小鎮**

哈洛小鎮(前稱五礦萬科城)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 1,256,000 平方米。該項目第一期物業以及第二期高層單位已交付買家，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。在廊坊近年的限購政策下，房屋銷售量受到重大影響。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 2,379 平方米。

### **天津中國五礦商務大廈**

中國五礦商務大廈為包含辦公室、公寓、商舖及停車位之已竣工商住兩用發展項目，位於天津塘沽區迎賓大道以東及陀場道以南，總地盤面積約為 21,000 平方米，總樓面面積約為 183,000 平方米。迄今，該項目已售出 96.5% 總可售樓面面積。

### **南京五礦·九壘台**

五礦·九壘台為位於江蘇省南京江寧區科學園弘景大道以南之住宅發展項目，包含連排別墅及小高層單位，總地盤面積約為 179,000 平方米，總樓面面積約為 270,000 平方米。在 Ensign Media 主辦之第一屆「China Property Awards」中，該項目被選為「2014 年度中國華東及華中地區最佳住宅項目」。迄今，該項目已售出 99.1% 總可售樓面面積。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 1,891 平方米。

### **南京五礦·崇文金城**

五礦·崇文金城為位於江蘇省南京建鄴區天河路之住宅發展項目，距離南京奧林匹克體育中心約五公里。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：首三期已交付買家；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。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 4,069 平方米。

### **南京晏山居**

晏山居為位於江蘇省南京玄武區紫金山麓東南側的住宅發展項目，位處當地土地供應量有限的傳統高尚住宅區，總地盤面積約為 91,000 平方米，總樓面面積約為 203,000 平方米。該項目臨近寧杭公路和地鐵 2 號線，交通便利，周邊環境優美，配套設施完善，毗鄰不少教育及科研機構，規劃為包含小高層的高端低密度住宅區，目標客戶為該區及南京市的首置及首改客戶。迄今，該項目已售出 97.0% 總可售樓面面積。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 3,154 平方米。

### **南京五礦·瀾悅栖原**

五礦·瀾悅栖原為位於江蘇省南京江寧區紫金科技創業特區雙龍大道與學林東路交界之住宅發展項目，東側緊鄰全國最大的天然濕地公園——上秦淮生態濕地公園，坐享優美自然環境，總地盤面積約為 95,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 255,000 平方米。該項目共分兩期開發：第一期於二零一七年第二季動工，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。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 17,156 平方米。

### **南京五礦·瀾悅方山**

五礦·瀾悅方山為位於江蘇省南京江寧區方山東南角江寧大學城區方前大道與務實路交界之住宅發展項目，總地盤面積約為 68,000 平方米，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，已於二零一八年第四季竣工並展開預售，預計於二零一九年第三季交付買家。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 31,483 平方米。

### **南京語山堂**

語山堂為位於江蘇省南京浦口區光明路與立新路交界之住宅發展項目，臨近地鐵 10 號線兩山路站，區內配套設施完善，總地盤面積約為 83,400 平方米，已規劃總樓面面積約為 283,000 平方米。該項目於二零一七年十二月動工，預計於二零一九年第二季竣工並展開預售，於二零二零年第四季交付買家。

### **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燕山路與水西門大道交界之住宅及商業發展項目，區內具備完善的交通、商業及教育資源配套設施，總地盤面積約為 43,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 230,000 平方米。該項目於二零一八年第三季動工，預計於二零一九年第四季竣工並展開預售，於二零二一年第四季交付買家。

### **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），總樓面面積約為 1,084,000 平方米。迄今，該項目已售出 99.3% 總可售樓面面積。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 6,987 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 98.7% 總可售樓面面積。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 4,409 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 560,000 平方米。該項目住宅部分將發展為以首置、首改客戶為主的高質素住宅區，商業部分則為娛樂媒體綜合體，當中包括位於該綜合體中央的攝影棚，以及周邊之辦公大樓、酒店、商場及餐飲設施。該項目共分四期開發：第一期的聯排別墅及精選高層大廈單位已竣工並交付買家；第二期預計於二零一九年第四季交付買家；第三期商業建設中的首部分已於二零一八年十二月開始營業，餘下商業部分正在策劃階段；第四期住宅單位於二零一八年第二季動工，同年第三季開始預售，預計於二零二一年第一季竣工並於二零二一年第二季交付買家。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 198,816 平方米。

### **武漢五礦·瀾悅雲璽**

五礦·瀾悅雲璽為位於湖北省武漢市黃陂區盤龍城經濟開發區宋家崗東路與華雲路交界之住宅發展項目，總地盤面積約為 61,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 178,000 平方米。該項目將發展為以首置、首改客戶為主的高質素小高層住宅區，已於二零一七年第四季動工及於二零一八年第三季展開預售，預計於二零二零年第二季竣工。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 21,263 平方米。

### **武漢萬境水岸**

武漢萬境水岸為位於湖北省武漢市南三環與南四環之間之住宅發展項目，鄰近黃家湖大學城及二零一九年世界軍人運動會場館，交通及社區配套設施完善，毗鄰地鐵 8 號線軍運村站，總地盤面積約為 52,400 平方米，已規劃總樓面面積約為 215,000 平方米。該項目已於二零一八年第二季動工，預計於二零一九年第二季開始預售。

### **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 1,621,000 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：第一期以及部分第二期已竣工及交付買家；第二、三期大部份建築工程已經完成；第二期高層部份將於二零二零年第三季交付買家。第四期高層部分將於二零一九年第三季開始預售，預計於二零二一年第四季交付買家。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 55,216 平方米。

### **佛山五礦·崇文金城**

佛山五礦·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 214,000 平方米。該項目將發展為以首置、首改客戶為主的高質素高層住宅區。該項目共分兩期開發：第一期於二零一七年第一季動工並於二零一八年第三季開始預售，預計於二零二零年第四季竣工及交付買家；第二期於二零一八年第二季動工，預計於二零一九年第四季開始預售，於二零二一年第二季交付買家。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 6,768 平方米。

### **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並於二零一八年第三季開始預售，預計於二零一九年第四季竣工及交付買家。於二零一八年，該項目的簽約銷售面積為 1,013 平方米。

### **廣州茅崗路項目**

茅崗路項目為位於廣州市黃埔區茅崗路之住宅發展項目，位處黃埔區魚珠臨港經濟區和廣州第二商業中心區 — 廣州國際金融城交匯的重要區位點，並臨近已規劃的地鐵 13 號線，所處區位教育及醫療資源豐富，交通及生活配套設施齊全。該項目總地盤面積約為 14,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 73,000 平方米，將發展為中端品質高層社區，計劃於二零一九年第三季動工，預計於二零二零年第一季展開預售，於二零二一年第四季竣工及交付買家。

### **廣州長嶺居項目**

長嶺居項目為位於廣州市黃埔區長嶺路之住宅發展項目，距黃埔區政府東北方 8 公里，距廣州第二商業中心區 — 廣州國際金融城 23 公里，並臨近黃埔有軌電車 1 號線，所處區位教育及醫療資源豐富，交通及生活配套設施齊全。該項目總地盤面積約為 72,000 平方米，已規劃總樓面面積約為 252,000 平方米，將發展為中端品質高層社區，計劃於二零一九年第三季動工，預計於二零二零年第二季展開預售，於二零二一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，擁有極致遼闊的維港海景，提供優質及舒適的生活居所。該項目總地盤面積約為 10,500 平方米，已規劃總樓面面積約為 53,000 平方米，包含四棟高層住宅，提供合共 688 個單位，以中小戶型佔多數，以滿足單身人士及小家庭自用及換樓需求，同時也提供三、四房單位供自用及換樓需求。該項目於二零一七年第四季動工，預計於二零二零年第三季展開預售，於二零二二年竣工。

## 土地儲備

於二零一八年十二月三十一日，本集團旗下二十二個房地產發展項目，分佈北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、武漢、惠州、佛山、廣州及香港等十一個城市，合共可開發土地儲備的總樓面面積約為 4,560,000 平方米。

## 新收購土地儲備

於二零一八年，本集團新增兩項房地產發展項目，土地儲備之總可開發樓面面積因而增加約 325,000 平方米。新增土地儲備之成本約為 33.37 億元人民幣，平均成本約為每平方米 10,300 元人民幣。廣佛地區為本集團深耕區域，新增土地儲備將繼續深化公司在大灣區地區的領先地位，進一步提升品牌滲透力，繼續推進公司的快速發展。

地點/項目	地塊 種類	本集團 所佔權益	佔地面積 (平方米)	概約 總樓面面積 (平方米)	總成本 (人民幣 百萬元)	平均土地成本 (每平方米 人民幣)
1. 廣州茅崗路項目	住宅	100%	14,000	73,000	1,090	15,000
2. 廣州長嶺居項目	住宅	100%	72,000	252,000	2,247	9,000

## 專業建築

本集團透過五礦瑞和(上海)建設有限公司(「瑞和上海」，負責中國市場業務)及五礦瑞和(香港)工程有限公司(「瑞和香港」，負責香港市場業務)經營以設計、製造及安裝幕牆業務為主之專業建築業務。於二零一八年，雖然該分部的收入下跌 2.3% 至 941,700,000 港元(二零一七年：964,300,000 港元)，其扣除集團內部交易後的經營業績大幅改善，錄得經營溢利 1,600,000 港元(二零一七年：經營虧損 123,700,000 港元)。

瑞和香港近年內完成了多個政府及私人項目，工程表現在行內建立了好口碑，增加了被邀請參與投標的機會。然而，由於其他地區的幕牆公司近年進入香港市場導致競爭非常激烈；在勞工短缺、人力、加工等成本上漲風險增大的情況下，瑞和香港在投標上採取了相對保守的投標策略，藉以控制風險。至於瑞和上海，則以經營風險管理工作放在首位。於二零一八年，該分部取得超過七億元人民幣工程合約，於年底手頭合約金額約為十億元人民幣。

## 物業投資

本集團在香港的投資物業組合，包括位於尖沙咀之中國五礦大廈及中環之 LKF 29 兩幢商業大廈，以及四個位於香港之住宅物業，總樓面面積合共 15,826 平方米。由於 2018 年零售業持續低迷，以旅客為目標客群的中環蘭桂芳及尖沙咀均出現了提早結業潮，地區出租率跌至近年新低，租金下滑幅度亦相當明顯。公司除了下調租金水平，也跟隨租賃市場慣常促銷手段去促成交易。

於二零一八年，物業投資分部之收入上升 10.0% 至 70,400,000 港元(二零一七年：64,000,000 港元)。於二零一八年十二月三十一日，LKF 29 之出租率為 100%(二零一七年十二月三十一日：87.4%)，而中國五

礦大廈的出租率則為 92.3%（二零一七年十二月三十一日：95.0%）。

## 委托資產管理

於二零一八年內，本集團根據委托管理服務協議錄得 9,200,000 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，託管資產包括位於北京、天津、瀋陽、遼寧、山東、青海、江蘇、湖南及廣東等地之房地產發展及代管項目。

## 前景與展望

我們在二零一九年的經營管理思路是「堅持戰略引領、加快周轉效率、持續提升專業能力、創新實施精品戰略」，把推進項目快速開發和銷售作為經營工作的重中之重，化解市場風險，確保現金流安全。我們將聚焦現有四大區域和重點拓展的成渝城市群，繼續採取合作策略，把握機遇適時補充優質土地資源。另外，提高公司在房地產開發上的軟實力，豐富產品和服務的價值，增強業務綜合競爭力，全面支撐業務發展。在財務管理方面，我們將堅持穩健理財，嚴控負債率及費用支出，並加強資本運作力度，優化公司資本結構，充分發揮香港上市平台的融資優勢。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零一八年內，本集團之營運資金主要來自業務營運所帶來之現金流及借款。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款（不包括受限制現金及銀行存款）3,607,800,000 港元（二零一七年：5,631,900,000 港元），其中 75.8%、15.1%、9.0% 及 0.1%（二零一七年：93.0%、3.4%、2.5% 及 1.1%）分別以人民幣、港元、美元及澳門幣列值。

本集團已動用融資連同內部資源為收購新項目及發展現有項目提供資金。本集團於二零一八年十二月三十一日之借款總額為 15,054,600,000 港元（二零一七年：14,748,200,000 港元），當中主要包括銀行借款及債券發行。於二零一八年十二月三十一日，本集團之淨負債率（債務淨額對權益總額）為 75.9%（二零一七年：62.4%）。

本集團之加權平均借貸成本保持在約 4.75%（二零一七年：3.81%）之低水平。

本集團之借款到期情況如下：

	於十二月三十一日			
	二零一八年		二零一七年	
	百萬港元	%	百萬港元	%
一年內	1,015.4	6.7	3,978.2	27.0
第二年	8,067.7	53.6	35.9	0.2
第三至第五年	5,971.5	39.7	9,765.1	66.2
五年以後	—	—	969.0	6.6
<b>總計</b>	<b>15,054.6</b>	<b>100.0</b>	<b>14,748.2</b>	<b>100.0</b>

本集團之借款貨幣如下：

	於十二月三十一日			
	二零一八年		二零一七年	
	百萬港元	%	百萬港元	%
人民幣	1,153.0	7.7	143.5	1.0
港元	10,591.6	70.4	11,882.0	80.6
美元	3,310.0	21.9	2,722.7	18.4
<b>總計</b>	<b>15,054.6</b>	<b>100.0</b>	<b>14,748.2</b>	<b>100.0</b>

於二零一八年，經扣除以資本化方式撥入發展中物業 553,800,000 港元（二零一七年：539,100,000 港元）後，於損益內確認之財務成本為 137,500,000 港元（二零一七年：114,700,000 港元）。本集團於二零一八年十二月三十一日尚未使用之銀行融資額度為 10,557,700,000 港元（二零一七年：4,544,500,000 港元）。

### 匯率波動風險

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。於二零一七年，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。該等合約已於二零一八年二月底前償付。

### 利率風險

本集團亦因利率波動而承受利率風險。本集團大部分借款以浮動利率計息，因此，利率上升會令本集團之利息成本增加。為減輕利率風險，本集團已訂立利率掉期合約，據此，本集團會收取一個月港元銀行同業拆息計算之利息，及根據名義金額 46 億港元按固定利率每月付息。於二零一八年十二月三十一日，本集團借款中約 52.5%（二零一七年：42.9%）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，於二零一八年十二月三十一日，本集團並無持有任何財務工具作對沖或投機用途。

### 集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，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 7,735,867,000 港元（二零一七年：6,165,669,000 港元）之存貨；及
- ii. 一家附屬公司之 100% 權益。

### 財務擔保及或然負債

於二零一八年十二月三十一日，就授予本集團物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保達 7,538,100,000 港元（二零一七年：13,142,900,000 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。考慮到該等物業的變現淨值及低違約比率，董事認為財務擔保在初始確認及後續各報告期末的公允價值並不重大。

## 僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團之僱員總數（包括董事）上升 8.2% 至 849 名（二零一七年：785 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。截至二零一八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 350,300,000 港元（二零一七年：356,800,000 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，將列載於本公司二零一八年年報內。

於二零一八年十二月三十一日，本公司並無根據二零零三年購股權計劃授出而尚未行使之購股權（二零一七年：3,524,665）；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

董事建議向於二零一九年五月二十九日（星期三）名列本公司股東名冊的股東，派付現金末期股息每股 8.0 港仙（二零一七年：6.0 港仙）。

股息支票將於二零一九年六月十日（星期一）左右寄予股東。

## 股東週年大會

本公司將於二零一九年五月十日（星期五）召開股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）。二零一九年股東週年大會之通告將載入股東通函內，並連同二零一八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

為確定有權出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零一九年五月七日（星期二）起至二零一九年五月十日（星期五）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲出席二零一九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，於二零一九年五月六日（星期一）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，本公司將由二零一九年五月二十七日（星期一）起至二零一九年五月二十九日（星期三）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。



如欲獲派建議之末期股息者，請將有關股票連同已填妥之過戶表格，於二零一九年五月二十四日(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。

## 企業管治

### 企業管治守則

董事認為於截至二零一八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，惟與以下守則條文之偏離者除外：

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，應在接受委任後之首次股東大會上接受公司股東選舉。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E.1.2條，上市公司的董事會主席及各董事委員會主席應出席股東週年大會，並於會上回答提問。

由於特發性的公務安排，於截至二零一八年十二月三十一日止年度時任董事會兼提名委員會主席李福利先生未能出席本公司的二零一八年度股東週年大會，當時之副主席兼董事總經理及提名委員會成員何劍波先生因而代為主持該會議。

### 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，確認彼等於截至二零一八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二零一八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，批准本集團截至二零一八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二零一八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二零一八年十二月三十一日止年度內，概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 董事會

於本公告日期，本公司董事會由八名董事組成，即主席兼執行董事何劍波先生、執行董事劉則平先生、陳興武先生及楊尚平先生、非執行董事何小麗女士，以及獨立非執行董事馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士。

承董事會命  
主席  
何劍波

香港，二零一九年三月二十一日

本公司之二零一八年年報（當中載有：企業管治報告、董事會報告及截至二零一八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。