



WEIYE HOLDINGS LIMITED

偉業控股有限公司*

(新加坡公司註冊編號: 198402850E)

(在新加坡共和國註冊成立的有限公司)

香港股份代號: 1570

新加坡股份代號: BMA

* 僅供識別

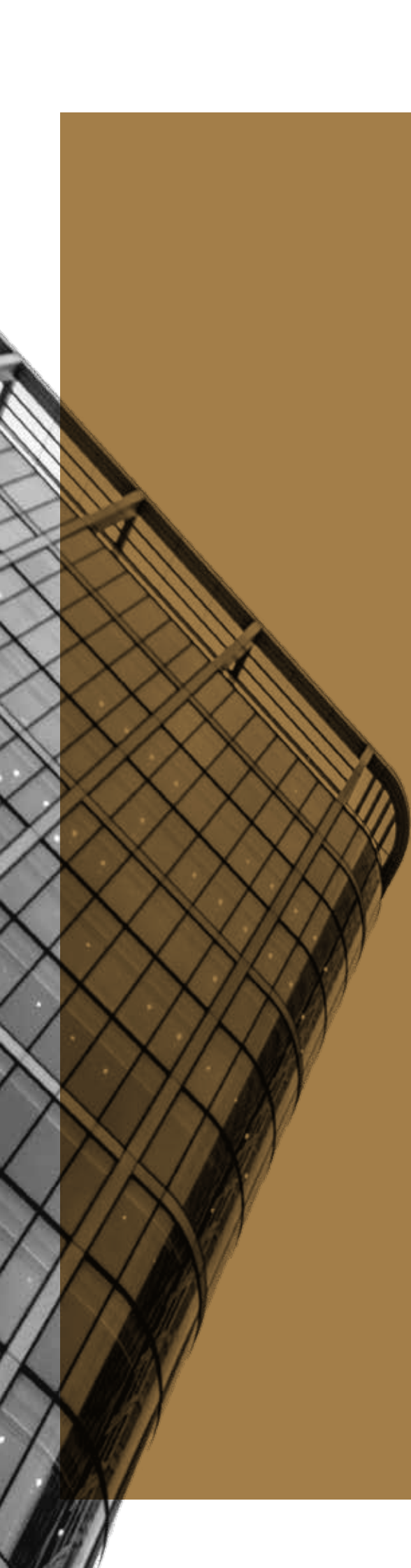
2017 年度報告



ANNUAL REPORT

凝 / 心 / 聚 / 力

放 / 眼 / 未 / 來



目錄

01	公司簡介
02	偉業控股項目開發運營方式
04	主席致辭
06	運營回顧
13	財務亮點
14	財務回顧
18	董事會
21	高級管理層
22	公司資料
23	企業管治報告
40	董事會報告
55	獨立審計師報告
59	資產負債表
60	綜合全面收益表
61	綜合權益變動表
63	綜合現金流量表
65	財務報表附註
138	附加信息
142	股權統計數據

公司簡介

偉業控股有限公司是中國河南省（中國人口最多及經濟快速增長的省份之一）一家領先的優質房地產開發商，至今已擁有 18 年的良好記錄。本集團希望藉助該區域強勁的房地產剛性需求及快速增長的城鎮化率這股積極增長的動力，強化其於河南市場的地位。



基於中國中央政府計劃將於 2020 年前，把其唯一的熱帶島嶼海南省提升為國際旅遊勝地的目標，本集團於 2008 年將其業務擴展至海南。隨著中國中上階層及高收入人群對具備優質城市基礎建設的需求及熱帶氣候精緻生活的崇尚日漸提高，偉業推出了度假式住宅結合一系列房地產管理服務的投資配套。除了享有良好增值空間，偉業海南項目的投資者也能通過向國內外遊客租賃其在海南的房地產以獲得租金收入。本集團在海南的營銷策略是以喜愛旅居生活的城市居民為主，為他們提供優質的旅居度假產品。

多年以來，偉業一直專注於開發大型及多期房地產項目。於 2017 年末，偉業在中國多個城市擁有 25 個已竣工或處於不同階段的房地產開發項目。截至 2017 年 12 月 31 日，我們有 16 個已竣工房地產項目，總建築面積約為 1265241 平方米；8 個處於開發中房地產項目，估計總建築面積約為 1756898 平方米；以及 1 個持作用於未來開發房地產的項目，其規劃總建築面積約為 203770 平方米。

除了開發自有房地產項目外，偉業集團也從事聯合房地產開發項目，並為第三方土地持有者提供房地產開發的項目管理服務。

過去十年，偉業優質的建設及高效的質量管理已被中國各地方政府機構認可，並榮獲多個行業獎項及榮譽，包括河南房地產開發企業綜合實力 50 強單位、鄭州市房地產開發先進單位、鄭州市房地產開發優秀企業、開封市最佳人居景觀設計獎、紅旗區經濟發展突出貢獻企業獎等。

偉業於 2011 年 8 月 16 日在新加坡證券交易所主板一級上市，並於 2016 年 4 月 6 日在香港聯合交易所雙重一級上市。

偉業控股 項目開發運營方式



垂 / 直 / 開 / 發

我司通過招拍掛方式直接獲取項目土地、並進行項目投資、開發、建設與銷售的運營方式。



合 / 作 / 開 / 發

合作方自帶項目或土地，並以土地原始交易價與我司合作開發的運營方式。（整體項目運營和開發建設資金由我司負責）。

多元化 收益



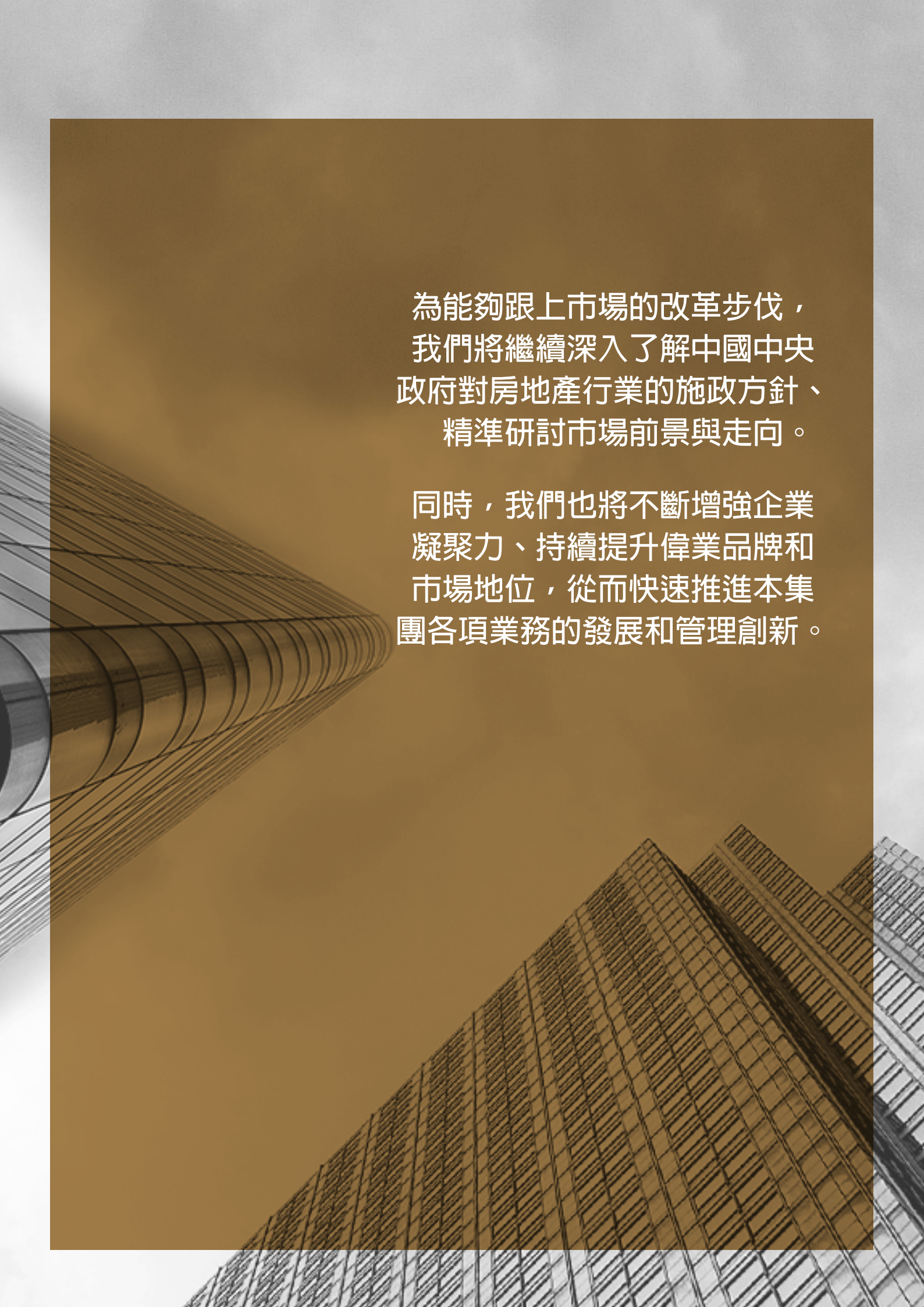
聯 / 合 / 開 / 發

對方以土地作為投資，我可以開發建設資金作為投資，按既定比例分配房產或收益的運營開發的方式。



托 / 管 / 開 / 發

對方出土地和開發建設資金，我司通過代建和品牌技術的輸出完成項目開發、管理，並提取代建管理費的運營方式。



為能夠跟上市場的改革步伐，
我們將繼續深入了解中國中央
政府對房地產行業的施政方針、
精準研討市場前景與走向。

同時，我們也將不斷增強企業
凝聚力、持續提升偉業品牌和
市場地位，從而快速推進本集
團各項業務的發展和管理創新。

“我們將充分整合人才資源，全國佈局，著重於引進優秀人才，並在內部搭建人才梯隊管理體系，為公司集聚人才，以緩解公司快速發展中所面臨的人力資源配置的壓力。”

張偉
執行主席兼首席執行官



主席致辭

各位尊敬的股東，

回顧 2017 年，我們經歷了中國房地產“史上最嚴厲調控政策”的時期，中國政府持續以“房子是用來住的，不是用來炒的”為總基調，因城施策，分類調控，推進了限購、限貸、限價及土拍收緊政策，讓短期調控與長效機制的銜接更緊密，以保持房地產的持續穩定性。

河南省鄭州市因其中心城市優越的地理位置和未來蓬勃發展的預期，吸引了各地房地產開發商紛紛入駐該區，加劇了本集團在該區域競爭更加激烈的局面。但是，河南省是本集團的發展根基，深耕多年以來使我們在品牌上占有優勢，讓我們能夠繼續在該區域市場保持穩健的業績增長。與此同時，隨著海南省政府旅遊島利好政策的新導向，該區域房地產市場經歷了井噴和持續火爆的一年。

儘管面對艱難的挑戰，本集團在過去一年中仍努力不懈，以規範、高效、快速發展為總原則，全力推進五大劃定區域內的項目儲備和開發，持續強化發展河南區域、繼續鞏固發展海南區域、規範發展珠三角區域、快速發展長三角區域、適時進入京津冀區域，通過我們的五大開發運營模式，努力實現集團規劃的發展目標。

房地產開發業務回顧

2017 財政年中，在河南與海南區域的房地產市場繼續平穩發展的情況下，偉業控股的交房面積約為 235368 平方米，與去年同期的交房面積約為 103670 平方米相比倍增，促使房地產業務已確認的銷售收入同比上漲 146%，達約為人民幣 16.8 億元。在本財政年中，銷售收入主要來自偉業上城一號院（約為人民幣 8.0 億元）、偉業中央公園三期、四期及五期（約為人民幣 6.0 億元）、偉業氧立方 A 二期及三期（約為人民幣 1.3 億元）及偉業天道國際項目（約為人民幣 1.2 億元）。

雖然已確認的銷售收入因第二季度與第四季度的交房面積上漲而取得顯著增長，但全年 13% 的毛利率同比下滑 15%，主要因為綜合建設成本的上漲及偉業上城一號院較低的團購銷售均價所致。由於建材與人工成本持續上漲，我們將繼續推進產品標準化建設工作，積極儲備優質的大型工程裝修合作資源及裝修材料和設施供應商，優化建設成本的把控。

安置房建設業務回顧

為了推進城鎮化計劃，中國河南省鄭州市政府與本集團簽訂協議，由偉業負責實施“合村并城”項目的安置房工程建設。截止 2014 年 12 月 31 日，安置房一期的建設工程已經按合同完工。2016 年安置房工程建設已確認的收入主要由於市政府的要求而新增的配套設施工程，而本集團於 2017 年末進行任何安置房的建設工程。

設備業務回顧

設備業務主要包括潔淨室設備、空氣淨化設備、出風口和海事閥門產品。2017 財政年的銷售同比增長 16%，主要由於半導體行業的復甦致使本年度潔淨室設備產品銷售的增長及中國空氣淨化設備業務的拓展使得本年度該產品銷售額的增加。但是由於市場競爭激烈導致了較低的產品銷售均價以及原材料成本，尤其是鋼材價格的增加，導致本財政年設備業務的毛利率同比有所下滑。

目前，中國空氣淨化設備銷售規模的年增速約為 20%，但普及率卻僅有 1%，可見中國市場還有相當大的增長空間。我們將繼續加大產品研發力度，改善產品質量與服務，以保持競爭力，擴大市場份額。

策略與展望

放眼未來，我們相信中國政府對房地產市場的調控仍不會放鬆，已實施的各種限購、限價、限貸力度短期內或將持續，融資端抑制房企過度加槓桿的核心目的預計不會改變，信貸和信託融資渠道也將進一步被壓縮。與此同時，“租購並舉”和“房地產稅”等長效機制將加快推進，銷售端方面新一輪的限售政策也將作為未來房地產調控的常態化工具之一。因此，本集團認為其房地產板塊的業務在未來將面臨更嚴峻的挑戰。

有鑒於此，我們將加強各區域集團項目拓展的職能，充分發揮在當地的資源優勢，深入挖掘項目，密切跟蹤洽談，從銷售利潤率、投資回報率、現金流回正率或對金融機構支持力度等多角度、多維度地綜合研判項目的可行性，以提高優質項目投資拓展的成功率。另一方面，我們也將持續建立和完善各區域集團的戰略合作資源庫，提升入選優質資源庫選拔標準，在擴大本集團現有戰略資源庫的同時也儲備更多的優質戰略資源單位，從而提高本集團戰略合作資源庫的整體質量。

面對金融政策的進一步收緊，我們將深入梳理現有融資渠道和平台，建立融資合作圈，同時不斷探索、創新融資模式，進一步拓寬新的融資渠道，充分利用好上市平台，為我們的跨越式發展提供資金助力。

隨著本集團區域化進程加快，項目發展數量及規模逐年壯大，以致人力資源總量不斷增大。我們將充分整合人才資源，全國佈局，著重於引進職業素養和專業化程度高的優秀人才，同時也在內部搭建人才梯隊管理體系，為公司集聚人才，以緩解公司快速發展中所面臨的人力資源配置的壓力。

為能夠跟上市場的改革步伐，我們將繼續深入了解中國中央政府對房地產行業的施政方針、精準研討市場前景與走向、並不斷增強企業凝聚力、持續提升偉業品牌和市場地位，從而快速推進本集團各項業務的發展和管理創新。

退市

於 2018 年 3 月 13 日，本公司宣佈美藝控股有限公司（“收購人”）向董事會提交除牌建議，根據新交所上市手冊第 1307 及 1309 條之規定尋求本公司自新交所上市名單中自願除牌。根據除牌建議，中國銀河國際證券（香港）有限公司及施霖高誠資本有限公司，代表收購人，將提出退市要約，以收購全部已發行股份。收購人為一間於英國維爾京群島註冊成立的投資控股公司，並由張偉先生全資實益擁有。

這並非私有化活動，且於除牌完成後，股份將繼續維持在香港聯交所主板一級上市地位。請參閱本公司於 2018 年 3 月 13 日的公告以獲知更多除牌建議的相關詳情。

致謝

最後，我謹代表董事會向所有致力於為偉業控股創造更高價值的管理層及全體員工，表達最深切的感激。我們也衷心感謝我們的股東和戰略夥伴們一路以來所給予的信心與支持。邁入未來，我們將與時俱進、把握機遇、迎接挑戰，以穩健的步伐再創高峰。

張偉

執行主席兼首席執行官

營運回顧



持 / 續 / 強 / 化 / 發 / 展 / 河 / 南 / 市 / 場



市場亮點一、優越的地理位置

中國河南省地處中國地理中心，是全國重要的鐵路樞紐。中國兩個最大鐵路大動脈京廣線及隴海線的交匯就處在河南省會城市鄭州。京廣線從北京運行至廣州，而隴海線從連雲港運行至蘭州。在2017年，以鄭州為樞紐的「米」字形高鐵網絡持續擴大，繼鄭徐高鐵去年通車後，鄭蘭高鐵也正式通車，標誌著徐蘭高鐵全線貫通。此外，鄭西高鐵延伸至成都的路線也開始通車，使鄭州高鐵至今能夠貫穿 24 個省會城市及直轄市，如廈門、蘇州、青島、威海等，輻射全國重點城市及周邊城市的經濟、交通等的成效顯著。



市場亮點二、中原經濟區

中國中原經濟區（CPER）是以鄭汴洛都市區為核心、中原城市群為支撐，涵蓋河南全省及周邊地區的經濟區域，是全國主體功能區規劃明確的重點開發區域。其省會城市鄭州更在2016年被中國國務院批復為中心城市和自貿區。各城市與城鎮協調發展格局初步形成，當前正處於提質升級、加快崛起的關鍵階段。此外，中原城市群科技創新能力持續增強，國家和省級創新平臺數量逾 2000 家，人力資源豐富，而鄭州航空港經濟綜合實驗區建設也不斷取得突破，成功帶動全面效應。



市場亮點三、穩健增長的房地產市場

根據統計局的數據，2017 年全省房地產保持平穩發展，商品房銷售面積同比增長 17.8%，其中住宅增長 15.5%。商品房的供應也穩中有增，全年累計批准商品房預售同比增長 7.7%，住宅同比增長 11%。全年開發投資額也增長 14.7%，約為人民幣 7090 億元，而住宅開發投資占房地產開發的 75.2%。作為 10 個全國住房租賃試點城市之一，鄭州市將持續分類調控，滿足首套剛需，改善需求，推動全省住房租賃市場的發展。儘管面對嚴峻的調控政策，但河南省人口過億，且具備獨特地理和特區優勢，在城鎮化速度加快的推動下，該區域房地產市場預計將持續穩健發展。

已竣工項目



虹景嘉園



疊翠花園



財富中心



財智廣場



青青美廬



偉業樓岸



偉業芝華室



與偉安置房一期



偉業如果愛



偉業天道 - 天河水岸



偉業香堤灣一、二幾三期



偉業天道國際



我們的項目與發展

河南省是我們的發展根基，我們將繼續以鄭州市中心城區為核心，把項目拓展範圍輻射中牟、新鄭、新密、滎陽、上街等周邊區域，廣泛開展土地運作掛牌和合作開發，並以新鄉和開封作為舊改項目拓展的重點區域，加強與當地市委、城改辦等的聯繫。截至 2017 年 12 月 31 日止，我們共有 16 個位於河南省房地產項目，12 項已竣工、3 項仍在開發中、1 項有待開發。目前項目如下：

開發中的項目

偉業中央公園五期
(其一至四期已竣工)

偉業巴黎印象

偉業上城一號院及
偉業上城二號院

待開發的項目

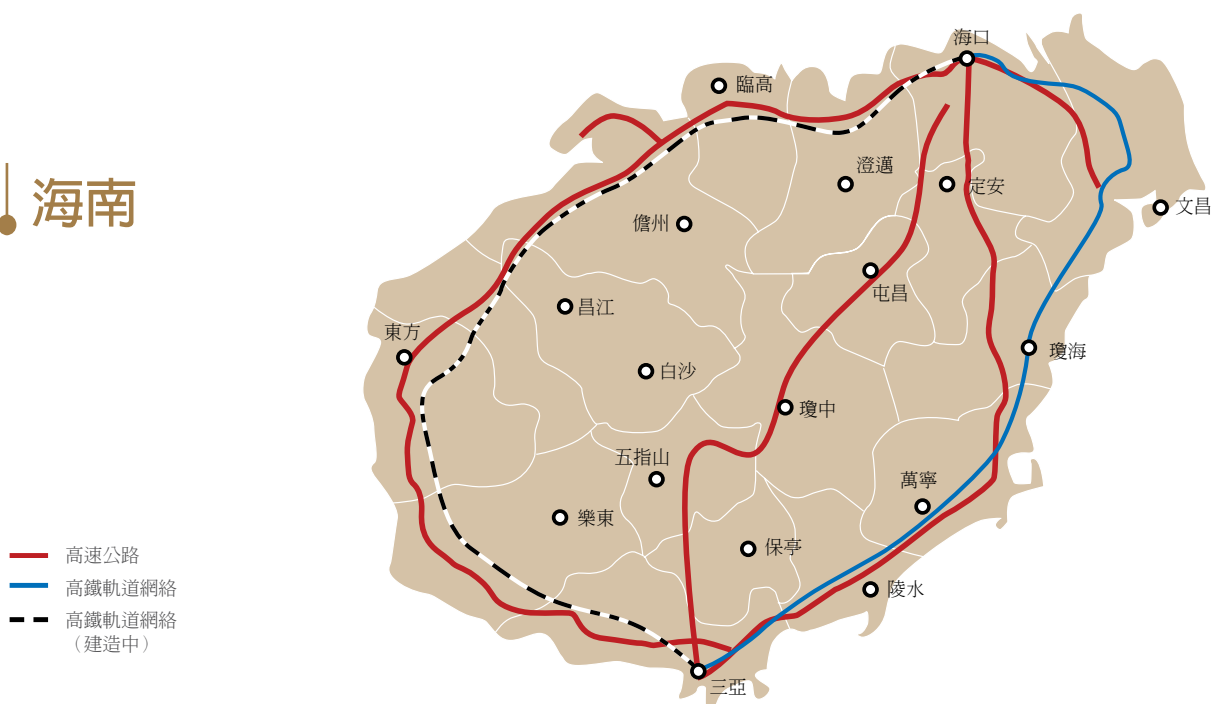


偉業漢偉項目

營運回顧

繼 / 續 / 鞏 / 固 / 發 / 展 / 海 / 南 / 市 / 場

海南



市場亮點一、國際旅遊島

海南省地處中國的最南端，是最富盛名的旅遊勝地，2010 年被中國中央政府批復為國際旅遊島。海南環島高速鐵路自全線貫通以來，累計發送旅客超過 2500 萬人次。「一橋六路」等重點交通項目如期建設，全省在建高速公路總里程達到 465 公里，創造了海南高速公路建設的歷史記錄。過去五年，海南交通基礎設施也實現跨越發展，「田」字型環島高速路網貫通全島，「四方五港」格局基本形成，進一步推進交通旅遊化改造。隨著基礎設施的快速發展，海南省預計將繼續推動旅遊業，力爭吸引更多人到海南島旅遊與居住。





市場亮點二、旅遊帶動下的蓬勃經濟

海南省旅遊數據顯示，2017 年全省接待遊客人數約為 6745 萬人次，同比增長約 10.4%，接待遊客總收入約為人民幣 812 億元，同比提升 13.9%。海南省各地政府積極加大購物旅遊產品的供給，吸引旅客到離島免稅店購物，促使銷售額累計超過人民幣 300 億元，購物人次超過 600 萬人次。該省在國際旅遊島的號召下，旅遊招商引資也取得卓越成效，2017 年簽約旅遊項目共 55 個，總投資額約為人民幣 1955 億元。



市場亮點三、火爆發展的房地產市場

根據統計局的數據，儘管面對嚴峻的調控政策，2017 年全省房地產銷售面積與 2016 年相比仍取得 52% 的增長，約為 2293 萬平方米，房地產開發投資額也同比增長 14.9%，約為人民幣 2053 億元，銷售額更創下約為人民幣 2714 億元的刷新記錄，同比增長 82.1%。房價的平穩上升與剛需，造就了海口市銷量位居第一，而著名長壽之鄉澄邁縣則位居第二，主要因其距離海口不遠、交通便利及空氣質量佳，促使眾多白領階級人士到此購屋，帶動了剛性需求。此外，海南省預計將繼續加快發展住房租賃市場，滿足當地居民多元化、多層次的需求，驅動市場的穩定發展。



我們的項目與發展

隨著 2017 年海南房地產市場的持續火爆，我們的海南區域集團也迎來了成立十週年。面對難得一遇的好機遇，集團持續加強項目投資拓展力度，投資下沉，採用併購和合作開發模式盡快在海口、三亞和臨海口片區的澄邁、文昌、定安、臨高等縣域城市擴大成果，並密切關注和適時介入市、縣村莊改造項目。截至 2017 年 12 月 31 日為止，我們共有 6 個位於海南省房地產項目，4 項已竣工、2 項仍在開發中。目前項目如下：

已竣工項目



偉業萊茵半島



偉業氧立方 B



偉業西城國際



偉業萊茵海岸

開發中的項目



偉業氧立方 A 三期
(其一及二期已竣工)



偉業椰海尚城



營運回顧

規 / 範 / 發 / 展 / 珠 / 三 / 角 / 市 / 場



市場亮點一、便捷的交通樞紐

珠三角位於中國廣東省，由廣州、深圳、佛山、珠海、東莞、中山、惠州、江門、肇慶 9 個城市組成。該區域擁有便捷、安全的城際軌道交通樞紐，連接區域內主要城鎮。目前已開通的線路包括廣州深圳城際軌道交通、廣珠城際軌道交通、莞惠城際軌道交通等。在 2030 年，珠三角預計將建成基本覆蓋所有縣級以上城鎮的城際軌道交通網絡。此外，即將通車的港珠澳大橋將連接香港、澳門和珠海，大幅度縮短穿梭於該區域及港澳的交通時間。



市場亮點二、龐大的消費市場

珠三角是中國最大，也是最成熟的消費市場之一，促使當地收入日益增長。加上大量旅客的湧入及創新科技的迅速發展，帶動消費品的強勁需求。2017 年，該區的生產總值約為人民幣 7.58 萬億元，人均收入約為人民幣 12.48 萬元，過去四年的生產總值年均增速達 8.5%。此外，以該區為核心的廣東省，生產總值從 2012 年的 5.8 萬億元增加到 2017 年的 8.99 萬億元；占全國的 10.5%，連續 29 年居全國首位，五年年均增長 7.9%；該區 2017 年的消費品零售額約為人民幣 3.82 萬億元，繼續領先全國。



市場亮點三、供不應求的房地產市場

珠三角是廣東省商品房銷售市場的核心區域，在分類調控、因城施策的調控政策下，2017 年的銷售總面積雖有所下降至約 1.04 億平方米，但仍占全省的 65.4%。銷售面積方面，佛山、惠州及廣州位居全省前三，合計占全省銷售面積的 38.8%。過去三年，住宅待售面積大幅下降，庫存自 2017 年下半年逐月減少，漸呈供不應求的局面，普遍進入補庫存階段。隨著粵港澳大灣區被列入國家經濟發展戰略，預計將強力推動該區域房地產市場的需求與發展。

開發中的項目

珠 三 角



偉業蘭廷灣



偉業美悅灣



我們的項目與發展

隨著去年珠三角區域戰略佈局成功，順利獲取并已開始籌建項目，本集團繼續強化珠三角區域集團的規範性學習和培訓，加強偉業企業文化灌輸，實現珠三角集團各項業務快速發展，通過股權併購、合作開發等方式，加快該區域項目投資拓展的速度，在關注臨深片區的同時，藉助粵港澳大灣區發展框架，擴寬項目投資區域，盡快向惠東、博羅、江門等“第三圈”城市輻射，搶佔先機。截至 2017 年 12 月 31 日為止，我們共有兩個位於惠州大亞灣正在開發。目前項目如下：



港龍太湖天萃

快 / 速 / 發 / 展 / 長 / 三 / 角 / 市 / 場



市場亮點一、巨大的經濟規模

長三角由中國上海市、江蘇省、浙江省、安徽省，一市三省組成的區域，是中國第一大經濟圈及經濟中心。長三角區域是「一帶一路」與長江經濟帶的重要交匯地帶，地理位置突出，經濟實力雄厚，是中國經濟增長最迅速、城市化進度最快的地區之一，已初步具備構造世界級城市條件。在全國生產總值突破人民幣萬億元的 14 個城市中，就有 5 個位於該區域，包括上海、蘇州、杭州、南京及無錫，其經濟增長速度領先全國，對全國經濟增長起到極大的支撐作用。



市場亮點二、深具投資吸引力

中國指數研究院數據顯示，在全國投資吸引力的城市排名中，長三角的經濟水平領先、現有產業基創新實力、對優秀人才的吸引力均較強，整體投資吸引力仍保持領先地位。上海、杭州、

南京仍然名列前十名。湖州目前就已有連接南京、杭州的高鐵，而隨著滬蘇湖高鐵的開通，也使湖州與上海接軌，大大加強兩地的經貿旅遊交流，帶動當地的發展。



我們的項目與發展

2017 年，本集團在湖州地區項目拓展已破冰落地，上海、杭州、南京經濟總量和人口紅利對周邊城市人口外溢和投資熱情影響明顯，而本集團藉助湖州項目拓展模式的新嘗試，以合作為主，自助開發為輔，大力發展長三角區域項目投資。為此，本集團已成立管理公司及組建拓展團隊，以湖州為切入點，輻射整個環太湖區域。

營運回顧

適 / 時 / 破 / 局 / 京 / 津 / 冀 / 市 / 場

京津冀以中國北京市、天津市及河北省的保定、唐山、廊坊、秦皇島、張家口、石家莊等 11 個地級市組成的區域，是中國的「首都圈」。在京津冀一體化的帶動下，促進了區域協調發展。產業轉移和功能向外疏解會給北京、天津以外的周邊城市帶來大量的企業和人才，而且交通如高速鐵路的完善也逐步帶來便捷，將有利於周邊城市的經濟與房地產市場。在 2017 年，由於受到政治環境和土地資源競爭激烈影響，本集團暫未在該區域實現項目落地。本集團將對該區域項目拓展作出適當調整，爭取早日破局進駐京津冀區域。



可 / 持 / 續 / 發 / 展 / 概 / 要

偉業控股將於 2018 年 6 月刊登 2017 財政年度獨立可持續性發展報告（“報告”），以滿足香港聯合交易所（港交所）及新加坡證券交易所（新交所）的報告要求。

偉業控股了解，可持續發展的長期業務增長與負責任的商業實踐如環境及社會實踐息息相關。該報告將探討偉業控股截至 2017 年 12 月 31 日的可持續性發展方針及表現。

該報告將分享偉業控股的可持續性發展管治結構、與利益相關者的溝通以及重大程序和總結的相關信息，該報告會通過披露本公司如何管理及監控主要可持續性發展的風險與機遇、及如何衡量其表現及於未來一年的目標，來體現偉業控股對改善可持續性發展所作出的努力與決心。

該報告將依據港交所的環境、社會及管治報告指引附錄第 27 條及全球報告倡議組織標準（2016 年）的原則。

該報告將可通過偉業控股的公司網站及上述兩家交易所的網站被獲取。

財務亮點

(人民幣百萬元)	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年	2016 財政年	2017 財政年
收入					
房地產開發	646.4	899.3	1,044.5	681.6	1,678.9
安置房建設	660.1	325.1	113.3	0.2	-
設備業務	70.5	69.3	76.9	59.6	69.1
總計	1,377.0	1,293.7	1,234.7	741.4	1,748.0
毛利					
房地產開發	189.5	239.5	292.4	191.9	218.2
安置房建設	107.8	71.5	3.3	(0.3)	-
設備業務	27.3	24.1	30.5	20.8	21.3
總計	324.6	335.1	326.2	212.4	239.5
毛利率					
房地產開發	29%	27%	28%	28%	13%
安置房建設	16%	22%	3%	(150%)	0%
設備業務	39%	35%	40%	35%	31%
總計	24%	26%	26%	29%	14%

(人民幣百萬元)	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年	2016 財政年	2017 財政年
淨利潤	182.4	271.0	106.6	79.1	127.0
利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	291.9	466.6	223.2	141.8	219.1
本公司股東應佔權益	797.2	1,047.3	1,140.0	1,201.3	1,316.6
總資產	3,277.5	4,464.2	5,129.9	6,210.7	6,269.3
總負債	2,367.2	3,291.1	3,851.6	4,831.5	4,752.1
債務淨額*	359.7	1,111.2	1,371.3	2,000.7	1,191.0

* 計息債務（－）現金及現金等價物

利息覆蓋比率（倍）	4.4	4.1	1.8	0.7	1.2
每股盈利（人民幣分）**	94.1	131.7	48.0	33.3	59.2
每股資產淨值（人民幣元）**	4.1	5.3	5.8	6.3	6.7
淨債務於本公司股東應佔權益之比率（%）	45%	106%	120%	167%	90%

** 調整股份合並影響

2012財政年至2014財政年

財務回顧

收入



本集團雖面對持續的房地產調控政策以及激烈的市場競爭，在集團堅持以規範、高效、快速發展為總原則下，成功交出2017財政年亮眼的成績，整體銷售收入約為人民幣17.5億元，同比增長約為136%。本年度全面收益總額也應聲增至約為人民幣1.3億元，同比增幅約為61%。

房地產開發業務

在2017年二及四季度交房面積較高的帶動下，全年房地產業務已確認的銷售收入約為人民幣16.8億元，同比增長146%。全年的交房面積約為235368平方米，與去年同期的103670平方米相比，增長顯著。

本年度全年已確認的銷售收入主要來自以下項目：偉業上城一號院項目（約為人民幣8.0億元）、偉業中央公園三期，四期及五期項目（約為人民幣6.0億元）、偉業氣立方A二期及三期項目（約為人民幣1.3億元）及偉業天道國際項目（約為人民幣1.2億元）。

2017全年房地產業務毛利潤約為人民幣2.2億元，同比增長14%。本年度毛利率同比下跌15%，主要由於綜合建設成本的上漲及偉業上城一號院較低的團購銷售均價所致。

安置房建設業務

為了推進城鎮化計劃，中國河南省鄭州市政府與本集團簽訂協議，由偉業負責實施“合村并城”項目的安置房工程建設。截至2014年12月31日，安置房一期的建設工程已按合同完工。

2016年安置房工程建設已確認的收入主要由於應市政府的要求而新增的配套設施工程。本集團於2017年未進行任何安置房的建設工程。

設備業務

2017全年設備業務的銷售額約為人民幣6911萬元，同比增長16%。該增長主要由於半導體行業的復甦致使本年度潔淨室設備產品銷售的增長，以及中國空氣淨化設備業務的拓展致使本年度該產品銷售額的增加。

本年度設備業務的毛利率為31%，同比下跌4%，主要由於市場競爭激烈導致較低的產品銷售均價以及原材料成本，尤其是鋼材價格的上漲所致。

其他收入與其他經營支出

2017年全年的其他收入同比上漲47%，主要包括黛瑪仕聯企業剩餘房源包銷權益的處置約為人民幣6002萬元及租金收入約為人民幣320萬元。

2017年全年應占聯營企業盈利約為人民幣1.1億元，同比上升148%，主要來自本集團應占聯合開發項目公司黛瑪仕實業有限公司（“黛瑪仕”）的稅後淨利潤。

其他經營支出的增加主要由於確認投資性物業的公允價值虧損約為人民幣615萬元和出售投資性物業的虧損約為人民幣20萬元。

運營費用與收入

2017全年的營銷及銷售費用約為人民幣6283萬元，同比增長56%。該增長主要由於新項目，如偉業椰海尚城和偉業上城一號院的推出而舉辦較多的促銷活動及偉業氧立方A二期及三期較多的促銷代理費用所致。此外，本年度全年的行政費用約為人民幣1.4億元也高於去年同期，漲幅達8%，主要由於中國珠三角區域集團房地產業務的擴充及較高的差旅和辦公行政費用所致。

2017全年體現約為人民幣622萬元的淨財務收入，同比下降34%，主要因為較低利息收入所致。

2017全年稅金費用約為人民幣9200萬元，增長39%，主要由於本年度較高的稅前淨利潤導致較高企業所得稅的計提約為人民幣2670萬元及因部分項目較高的平均售價致使較高土地增值稅的計提約為人民幣760萬元，部分被較低的遞延稅費用約人民幣870萬元所衝減。

財政狀況回顧

聯營企業指的是本集團與鄭州世紀中信置業為聯合開發黛瑪仕旗下的土地而對該項目公司所做的投資。聯營企業的增加，主要由於本年度本集團應占黛瑪仕盈利約為人民幣1.1億元所致。

聯營企業合作方應收賬款的增加主要來自本年度應收利息的計提。

待售開發物業的增加約為人民幣1.0億元，主要由於本年度新土地儲備的增加及新項目偉業椰海尚城、偉業美悅灣及偉業蘭廷灣的漸進施工所致。

應收賬款及其他應收款（流動）的增加約為人民幣2130萬元，主要來自當地政府部門代持安置房建設款項約為人民幣2.3億元。由於安置房建設項目正在陸續進行，該款項將逐步支付給本集團。上述之款項增長部分被偉業上城二號地招拍掛訂金的資本化約為人民幣7660萬元、第三方及承建商的還款約為人民幣1.2億元及應收賬款的回籠約為人民幣1210萬元所沖減。

預付稅金的增加約為人民幣1.1億元，主要來自偉業椰海尚城及偉業上城一號院預售賬款所預繳的企業所得稅。

財務回顧

應付及其他應付款的增加，主要來自本年度新項目如偉業美悅灣、偉業 蘭廷灣和偉業上城二號院的新增工程款所致。

預收賬款的增加主要來自偉業上城二號院和偉業椰海尚城的預售款項。

應付聯營企業賬款是黛瑪仕向本集團提供的無擔保無利息的預支現金。

貸款和借款的減少主要由於本期償還銀行貸款所致。

現金流量管理

周轉資金變動前運營活動的現金流入約為人民幣1.1億元。周轉資金的流入約為人民幣8.9億元，主要由於應付及其它應付賬款的增加約為人民幣8.4億元。加上周轉資金的流入及繳納各類所得稅約為人民幣1.2億元后，運營活動的淨現金流入約為人民幣8.9億元（去年同期淨流出約為人民幣3.6億元）。

投資活動的淨現金流出約為人民幣5020萬元（去年同期淨流出約為人民幣810萬元），主要由於出售子公司之淨現金流出約為人民幣7560萬元、其他投資的支出約為人民幣1070萬元及物業、廠房及設備的購置約為人民幣510萬元所致，並部分由利息收入約為3020萬元及其他投資的售出約為人民幣580萬元所沖減。

融資活動的淨現金流出約為人民幣9.8億元（去年同期淨流入約為人民幣8.6億元），主要是銀行還款約為人民幣25.6億元及利息的支付約為人民幣2.2億元，部分被銀行貸款的增加約為人民幣14.6億元、應付非控股股東的增加約為人民幣1.8億元及監管資金的減少約為人民幣1.4億元所沖減。



截至2017年12月31日，本集團的現金及現金等值物的價值約為人民幣6.5億元，同比減少18%。

財務資源及流動資金

本集團流動資產淨值由2016年12月31日的約人民幣19億元減至2017年12月31日的約人民幣15億元，主要原因是預收賬款的增加約為人民幣7.1億元，部分被短期銀行貸款的減少約為人民幣6.2億元所沖減。

本集團的銀行及其他貸款以人民幣、新元和馬來西亞令吉計值。截至2017年12月31日，本集團未償還貸款總額為約人民幣19.9億元。有關本集團截至2017年12月31日之銀行及其他借款詳情，請參考財務報表附註24。

財務及投資管理

按照本集團內部規章制度，我們編製年度、季度和月度現金流預算，規範預測和管理控股公司和各區域板塊業務的拓展及其他投資的營運資金需求，確保在正常或緊張的情況下，集團擁有充足的流動資金以償還到期債務，避免不可預知的損失，有效做好可能損害本集團信譽的風險控制。

為保證本集團投資資金的適當利用，我們制定了相關的投資管理政策及程序。一般而言，投資經理每天負責管理及監測我們的投資組合。



任何用於交易目的的資金轉移、投資收購及處置都將由本集團的高級管理層審核，並由本集團的執行主席批准後方可執行。投資經理編製月度交易概要報告，當中包括本集團截至每月底投資組合的詳細結餘、可用資金結餘及交易收益或虧損情況，並報備至高級管理層及執行主席處。

員工薪酬政策

截至2017年12月31日，本集團有425名員工（2016年：416名）。2017年全年本集團的員工與福利費用總額（包括董事袍金）約為人民幣7790萬元（2016年：人民幣6420萬元）。員工的薪酬待遇是遵從集團內部薪酬體系，按各別員工的資質、經驗、職位及年資而定。本集團也為員工提供其他福利，包括醫療及人壽保險，並按本集團的實際經營業績和員工的個人表現，酌情發放獎勵花紅。

資產抵押

本集團的銀行貸款包括與本公司及下屬子公司有關的銀行承兌、融資租賃負債及定期貸款。銀行貸款的擔保包括融資租賃負債擔保、房地產的合法抵押、本公司的公司擔保和第三方的擔保。有關本集團截至2017年12月31日之抵押資產詳情，請參考財務報表附註4，6，20和24。

重大投資及資本資產之未來計劃

除上文所披露外，本集團並無任何重大投資及資本資產計劃。

資本負債比率

資本負債比率的計算為總負債減去現金等值物除以公司股東應占權益。總負債包括計息銀行及其他貸款。截至2017年12月31日，本集團資產負債比率為91%（2016年12月31日：167%）。有關資產負債比率的詳情，請參考財務報表附註38。

外匯風險

本集團的房地產開發、住房建設及潔淨室設備與空氣擴散業務主要以人民幣及新元計值。前述兩種貨幣均為本集團各附屬公司的功能貨幣。本集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值，各業務板塊的運營甚少涉及國際交易。因此，本集團認為公司的外匯風險並不重大，故未使用任何金融工具進行對沖。

或有負債

有關本集團或有負債的詳情，請參考財務報表附註35，當中包括就房地產第三方客戶辦理按揭貸款向銀行作出的擔保。

重大收購及處置附屬公司

在2017財政年十二個月期間，除了2017年上市文件所披露者外，本集團並無任何重大收購或處置附屬公司事宜。

董事會



張偉 / 48 歲

執行董事兼首席執行官

張偉先生，董事會主席、執行董事兼首席執行官，負責本集團的戰略規劃及整體業務發展決策。

張先生於房地產行業擁有逾 23 年的經驗。其於 2002 年 6 月加入河南偉業，自精誠於 2009 年成立以來一直擔任其唯一董事。2011 年進行反向收購後，其一直擔任董事會主席。目前，張先生擔任本集團成員公司的若干職位，即精誠管理有限公司及偉業控股香港有限公司的董事；海南宏基偉業房開地產開發有限公司及宏基偉業（海南）不動產管理集團有限公司的法人代表、執行董事及經理。

自 1990 年 7 月至 1993 年 7 月，其擔任中國建設第七工程局中原房地產開發公司（主要從事建設及房地產開發業務）的運營經理，負責公司營運。自 1993 年 7 月至 1994 年 3 月，其擔任河南新亞置業有限公司（一間從事房地產開發業務的公司）的副經理。自 1994 年 3 月至 1998 年 8 月，其擔任河南新豐置業有限公司（從事房地產開發業務）總經理，後晉升為董事總經理，負責公司的整理業務營運。

於 1996 年 11 月，張先生獲河南省科技委員會認定為經濟學家。其於 2003 年 9 月自澳門科技大學（位於中國澳門特別行政區）獲工商管理碩士學位。張先生是執行董事兼運營執行官陳志勇先生的姻親。

陳志勇 / 47 歲

執行董事兼運營執行官

陳志勇先生，執行董事兼運營執行官。其負責管理本集團房地產開發項目的建設及監督 本集團房地產開發業務建築材料的採購與成本控制。

陳先生於房地產行業擁有逾 22 年的經驗。其於 2000 年 7 月加入河南偉業，負責房地產開發管理，後於 2010 年晉升為河南偉業的首席執行官。自 2011 年 8 月進行反向收購後，其一直擔任本公司執行董事及首席執行官。於 2014 年 2 月 27 日，其再次獲委任為本公司運營執行官。目前，陳先生擔任本集團成員公司的若干職位，即金偉（河南）及新鄉偉業的法人代表及執行董事；宏基偉業、河南偉業及河南天道的法人代表、執行董事及總經理；以及河南興偉、漢偉置業、广东磊鼎、惠州大金洲、惠州大亞灣鵬潤的法人代表。

自 1988 年至 1993 年，其任職於鄭州市重工業管理局的基建處。自 1993 年至 1998 年，其擔任中建七局第四建築工程公司（一間主要從事建築工程的公司）第二工程處的項目管理部門經理，負責房地產建設管理工作。

於 2006 年 6 月，陳先生畢業於中國人民解放軍海軍工程大學（位於中國湖北省武漢市），獲項目管理學學位。陳先生為董事會主席兼執行董事張偉先生的姻親。

**董心誠 / 51 歲****非執行董事**

董心誠先生，非執行董事。董先生於 2011 年 8 月 15 日獲委任為本公司獨立非執行董事，於 2016 年 3 月 10 日再次獲委任為本公司非執行董事。

董先生於法律實務方面擁有約 16 年的經驗。自 1990 年至 1995 年，其為河南省交通廳公路管理局的高級人員。自 1996 年至 2001 年，其擔任石家莊鑫麟房地產開發有限公司的副總經理，負責業務管理。自 2002 年至 2004 年，其於河南光磊律師事務所擔任律師。自 2004 年以後，其一直於河南正方圓律師事務所擔任律師。

於 1990 年 6 月，董先生自鄭州大學（位於中國河南省鄭州市）畢業，獲工程專業學士學位。於 2002 年 9 月，其獲得了法律職業資質證書。

王建源 / 50 歲**獨立非執行董事及
首席獨立董事**

王建源先生，為本公司獨立非執行董事及首席獨立董事，於 2016 年 3 月 10 日再次獲委任為本公司獨立非執行董事及首席獨立董事。

自 2005 年 10 月起，王先生一直為 Baker Tilly TFW LLP 的審計合夥人，提供審計服務。其為新加坡特許會計師協會（「新加坡特許會計師協會」）的職業會計師及會員。其於跨國公司及公眾上市公司的財務審計方面擁有逾 24 年專業經驗，所涉行業廣泛。其經驗亦包括顧問（尤其是公司首次公開發售）、財務盡職審查及外包內部審核工作。目前，其為多間於上市的公眾公司（即 RMH Holdings Limited、IAG Holdings Limited、Alliance Mineral Assets Limited、中國心連心化肥有限公司及 Serrano Limited）的獨立董事及審核委員會主席。

於 2010 年 1 月，王先生獲接納為新加坡特許會計師協會的會員。於 1992 年 5 月，其自新加坡的南洋理工大學獲會計學學士學位。

董事會



胡榮明 / 44 歲

獨立非執行董事

胡榮明先生，為本公司獨立非執行董事，於 2016 年 3 月 10 日再次獲委任為本公司非執行董事。

自 2010 年 10 月起，胡先生就已擔任新加坡瑞德有限責任合夥律師事務所公司業務部、中國業務業務小組的合夥人。自 1999 年起執業，他主要從事企業融資、分佈式賬本技術，區塊鏈及併購，尤其側重於股權資本市場交易與代幣發行。自 1999 年 12 月至 2004 年 6 月，其於新加坡旭齡及穆律師事務所（自 2007 年 7 月 1 日起變更為旭齡及穆律師事務所）公司業務部任職執業律師，自 2004 年 6 月至 2010 年 10 月，其為新加坡旭齡及穆律師事務所公司業務部合夥人。

現時，其擔任其他上市公司的獨立非執行董事，包括於新加坡上市的 SHS Holdings Ltd 及 Sapphire Corp Limited，以及於香港聯合交易所上市的 KPM Holding Limited。

蕭文豪 / 44 歲

獨立非執行董事

蕭文豪先生，為本公司獨立非執行董事，於 2016 年 3 月 10 日獲委任為本公司獨立非執行董事。

蕭先生為香港高等法院的執業律師及中華人民共和國司法部任命的中國委託公證人。目前，蕭先生為一間香港律師事務所（薛馮鄭岑律師行）的合夥人。蕭先生的執業領域包括企業融資、資本市場、證券、併購、合資企業及一般商業事宜。其於 1996 年獲得香港大學法律學士學位。

蕭先生亦積極參加香港的慈善及社會服務活動。目前，蕭先生擔任雁心會樂幼基金、V Q Foundation 及香港跆拳道協會的法律顧問以及博愛醫院歷屆總理聯誼會梁省德中學的校董。

蕭先生亦為貴聯控股國際有限公司、位元堂藥業控股有限公司及雙運控股有限公司（均為於香港聯合交易所上市公司）之獨立非執行董事。

高級管理層

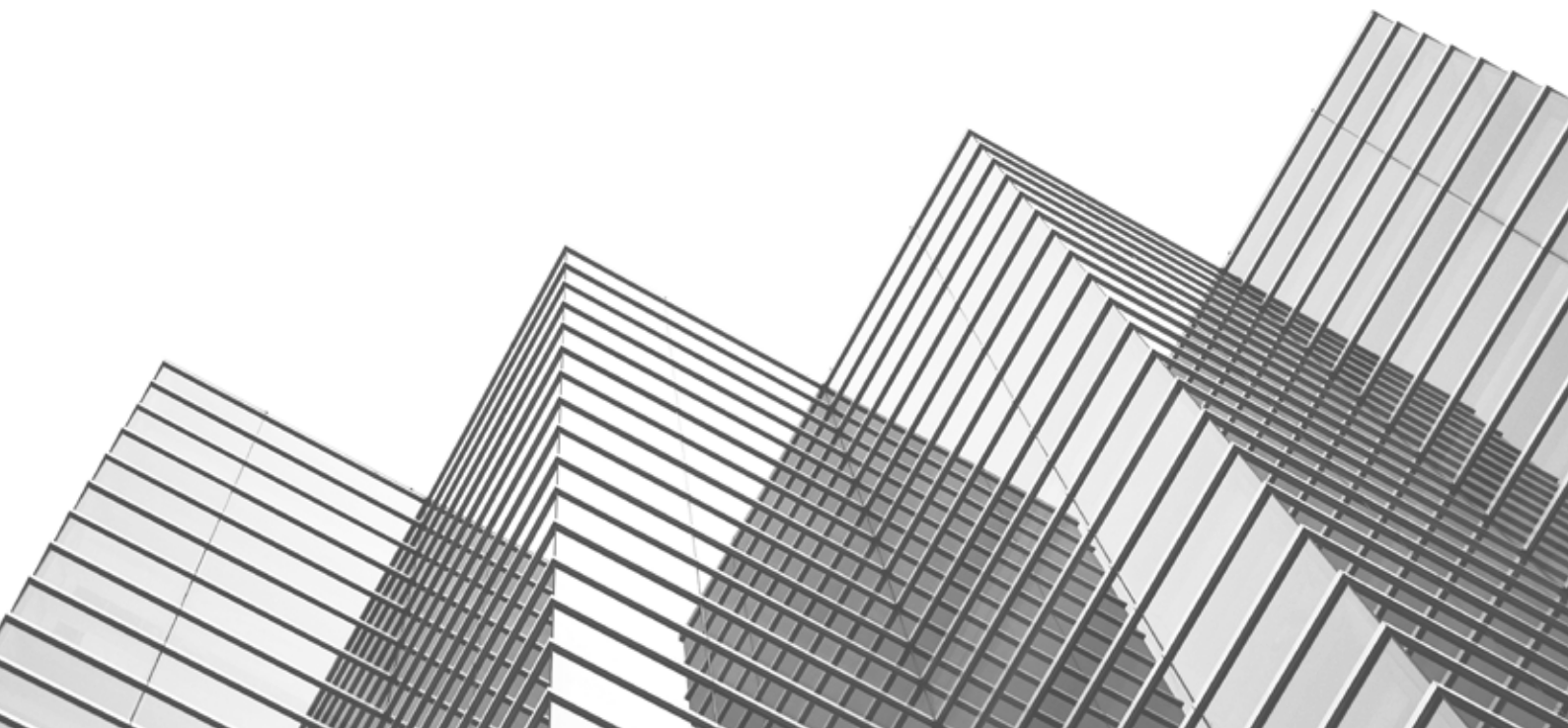


鄭銘興 / 50 歲

財務執行官

鄭銘興先生，於 2012 年 10 月加入本集團擔任財務執行官。作為本集團的財務執行官，鄭先生負責本集團會計與財務的全面工作，並於 2018 年 1 月起接任本集團在新加坡股票交易所凱利板上市的子公司，英德集團代總裁職位，負責該公司運營的全面工作。在加入本集團前，鄭先生自 2010 年 11 月至 2012 年 9 月擔任金鷹集團旗下一家關聯公司，Falcon Capital Partners Pte.Ltd 的企業融資總經理，負責木片散干貨船的融資工作。鄭先生自 1994 年 10 月至 2010 年 10 月在一家新加坡股票交易所凱利板上市的半導體自動封裝機供應商，卓越自動化系統有限公司工作，期間由財務管理會計師提升至財務副總裁，負責會計與財務的全面工作。鄭先生自 1992 年 7 月至 1994 年 9 月在新加坡安永會計事務所從事審計助理及高級審計師工作。鄭先生在各個行業私有及上市公司里擁有超過 24 年的專業經驗，特別是會計與融資，公司上市，資本市場運作以及公司債務重組。

鄭先生於 1992 年 5 月獲得新加坡南洋理工大學會計學士學位（榮譽），也是新加坡特許會計師協會的一名會員。



公司資料

董事會

張偉
(執行董事兼首席執行官)

陳志勇
(執行董事兼運營執行官)

董心誠
(非執行董事)

王建源
(獨立非執行董事及首席獨立董事)

胡榮明
(獨立非執行董事)

蕭文豪
(獨立非執行董事)

審核委員會

王建源 (主席)

胡榮明

蕭文豪

提名委員會

蕭文豪 (主席)

胡榮明

王建源

董心誠

薪酬委員會

胡榮明 (主席)

王建源

蕭文豪

公司秘書

陳雪莉 (新加坡秘書協會成員)

文潤華 (香港特許秘書公會會員)

註冊辦事處

100H Pasir Panjang Road #01-01
OC@Pasir Panjang
Singapore 118524

位於中國的總部及主要營業地點

中國河南省鄭州市金水東路與錦繡路交叉口
偉業國際大廈 A 座 19 層

位於香港的主要營業地點

香港九龍紅磡
德豐街 22 號
海濱廣場二座 9 樓 912 室

核數師

畢馬威會計師事務所
16 Raffles Quay #22-00
Hong Leong Building
Singapore 048581
主管合夥人：盧國強
(新加坡執業會計師)
(自截至 2016 年 12 月 31 日止財政年度獲委聘)

新加坡主要股份過戶登記處

RHT Corporate Advisory Pte. Ltd.
9 Raffles Place #29-01
Republic Plaza Tower 1
Singapore 048619

香港主要股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

主要往來銀行

中國建設銀行 (河南分行)
中國
河南省
鄭州市
花園路 80 號
郵編：450003

中國建設銀行 (河南分行)
中國
海南省
海口市
國貿大道
建行大廈
郵編：570125

大華銀行有限公司
80 Raffles Place
UOB Plaza
Singapore 048624

企業管治報告

偉業控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）致力於維持高標準的企業管治以促進其為本集團客戶及股東創造價值的使命。

本企業管治報告聲明呈報本集團應用該等原則的方式及遵守2012年新加坡企業管治守則（「守則」）所指引及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「香港上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》（「香港企業管治守則」）的適用守則條文。於2017年12月31日財政年度內，本集團一直遵守守則及香港企業管治守則，惟該等經適當調整及披露者除外。

(A) 董事會事宜董事會職責

原則1： 每家公司均需設有有效的董事會領導及控制公司。董事會應共同負責公司的長遠發展。董事會與管理層協同達至此目標，但管理層仍需向董事會負責。

董事會（「董事會」）以及公司的董事（「董事」）監督本集團的整個方針，制定本公司的價值與標準、戰略及目標、審核管理層表現、識別主要利益相關者組別、重大運營計劃、表現及措施、內部控制及風險管理、主要資金及投資建議、財務表現審核及企業管治慣例與可持續發展事宜。企業重組、合併及收購、重大投資及撤資、資產的重大收購及預算、本集團季度及全年業績以及重大利益關係人均交易的發佈等事宜須經董事會批准。

全體董事在處理本集團的商業事宜需行使盡職審查及獨立判斷，並且作為受託人，始終有義務以誠信行事，客觀地履行其職務與責任，作出符合本公司利益的決策。

為協助董事履行其職責，董事會將其決策權賦予三個下轄委員會，即審核委員會（「審核委員會」）、提名委員會（「提名委員會」）及薪酬委員會（「薪酬委員會」）（統稱「董事委員會」）。董事委員會根據明確界定之職權範圍運作並於確保於本公司及本集團良好企業管治中發揮重要作用。此等職權範圍將定期檢討以確保其之持續相關性。

董事會每年須舉行至少四次常規董事會議以批准季度、年中及全年業績報告及審閱本集團的營運和表現。歷年內所有常規董事會及董事委員會會議日程一般會遵照職權範圍、守則及香港上市規則提前妥為告知全體董事，亦可於視為必要時於計劃會議間召開董事會議以處理任何特定重大事項。有關本集團的重要事項亦會提呈董事會以書面決議案的方式作出決定。

根據本公司章程，董事會可透過電話會議、視頻會議、音頻或其他類似通訊設備的方式召開會議。若無法召開現場會議，則可透過電子方式及由董事會成員傳閱書面決議案及時溝通以供董事會或董事委員會相關成員批准。

企業管治報告

董事會于2017財政年度內舉行的股東會議、董事會議及董事委員會會議的出席詳情如下：

姓名	股東大會		董事會		審核委員會		薪酬委員會		提名委員會	
	會議次數		會議次數		會議次數		會議次數		會議次數	
	舉行	出席	舉行	出席	舉行	出席	舉行	出席	舉行	出席
張偉先生	1	1	4	4	4	4*	1	1*	1	1*
陳志勇先生	1	1	4	4	4	4*	1	1*	1	1*
董心誠先生	1	1	4	4	4	4*	1	1*	1	1
王建源先生	1	1	4	4	4	4	1	1	1	1
胡榮明先生	1	1	4	4	4	4	1	1	1	1
蕭文豪先生	1	1	4	4	4	4	1	1	1	1

附註：

* 被邀請

董事會已採納載列須獲董事會批准事項的內部指引。董事會已確定董事於以下方面具有於本集團內作出決策的直接責任：

- 批准本集團的重大投資/撤資及集資決策；
- 批准本集團的季度財務更新資料、季度及全年財務業績公告以於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）及香港聯交所刊發；
- 批准並非於一般業務過程中訂立的協議；
- 批准任何重大借款或有關借款的公司擔保；
- 訂立任何利潤分配安排；
- 進行任何外匯對沖交易；
- 委任或罷免任何主要行政人員及法人代表；
- 註冊成立或解散任何附屬公司；
- 發行股份或宣派股息；
- 批准年度報告及經審核財務報表；
- 召開股東大會；
- 批准公司策略；
- 批准重大收購及出售資產；及
- 批准有關本集團的公告或新聞稿於新交所及香港聯交所刊發

董事會成員亦根據新交所上市手冊（「上市手冊」）及《香港上市規則》的變化、風險管理、企業管治、內幕交易以及相關監管規定及財務報告準則中的重要變化以及相關法律法規定期予以更新，以促使董事會或董事會成員有效地履行職責。

企業管治報告

於新交所、會計與企業管理局（「會計與企業管理局」）及香港聯交所新刊發的有關董事的文件已寄發董事會。公司秘書已通知董事與其作為本公司董事有關即將召開的會議及研討會。外部審核師會每年向審核委員會及董事會更新適用於本公司或本集團的新訂及經修訂財務報告準則。

本公司將對新委任的董事作出適當的簡介及情況介紹，使其熟悉本集團的業務營運、策略方向、董事的職責及責任以及企業管治慣例。有關董事亦將有機會參觀本集團的經營設施及會見管理層以更好地瞭解本集團業務。

本公司鼓勵董事參與研討會及接受培訓以提升其履行董事職責及責任的能力。管理層緊密關注有關規定及會計準則的變化。為適應該等監管變化，本公司提供有關董事會工作流程及最佳慣例的持續教育及培訓機會，以及影響本公司及/或董事履行職責的有關立法及財務報告準則的變化、《上市手冊》及《香港上市規則》的規定及指引的更新情況。

於2017年財政年度，董事已獲提供（其中包括）《上市手冊》及守則之更新及信息類新聞。本公司股份已於2016年4月6日於香港聯交所雙重上市以進行買賣，且本公司須全面遵守香港上市規則。於香港聯交所雙重上市後，為遵守《香港上市規則》附錄14第A6.5條，本公司將於本年度為董事的持續專業發展安排充足的培訓，以增加及更新其與《香港上市規則》及《上市手冊》有關之知識及技能。上述培訓之成本由本公司承擔。

新委任的董事會接受適當的培訓如審計、法律及行業特定知識（如需要）。本集團向其董事提供關於其歷史、宗旨及價值觀的背景資料。此外，管理層定期更新董事會並通過召開董事會議使董事熟悉本公司業務。每名新委任的董事一經委任將接獲一份委任函，當中說明（其中包括）其作為董事會成員的角色、義務、職責及責任。

董事會組成及指引

原則2： 董事會應具備穩固的獨立執行董事人數（應由管理層及10%的股東組成），以就公司事務獨立非執行地作出客觀判斷。概無個人或少數人可主導董事會決策。

現時，董事會包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事：—

董事姓名	首次委任日期	最後重新委任期	董事會	審核委員會	提名委員會	薪酬委員會
張偉先生	2011年8月15日	2016年5月30日	執行主席兼首席執行官	-	-	-
陳志勇先生	2011年8月15日	2017年4月28日	執行董事	-	-	-
董心誠先生	2011年8月15日	2016年5月30日	非執行董事	-	成員	-
王建源先生	2012年5月1日	2015年4月29日	首席獨立非執行董事	主席	成員	成員
胡榮明先生	2014年4月1日	2017年4月28日	獨立非執行董事	成員	成員	主席
蕭文豪先生	2016年3月10日	2016年5月30日	獨立非執行董事	成員	主席	成員

目前董事會由穩固的獨立非執行人員組成。三位獨立非執行董事佔董事會成員的一半，各獨立非執行董事的獨立性已經提名委員會審核。提名委員會認為該等董事具備獨立和非執行性。

獨立性的標準乃根據守則及《香港上市規則》內的釋義確定，各獨立非執行董事的獨立性由提名委員會每年審核。董事會認為，獨立非執行董事應為與本公司、其關聯公司或其高級職員並無關係（該關係可能會干涉或有理由認為會干涉董事對本集團事務作出獨立判斷）的人士。

概無任何獨立非執行董事自其初始獲委任日期起在董事會任職超過九年。

董事會持續檢驗董事會規模，以就有效決策確定最佳規模。董事會把本公司的運營方位與性質、業務要求及與該董事會及董事委員會改變所需避免的中斷納入考量。董事會認為其目前規模適當，可促成有效決策。

企業管治報告

董事會及董事委員會提供適當的平衡與多元化的技能，而各會成員具備豐富的专业知識及經驗，如會計、財務、法律、業務或管理經驗及行業知識。其組成結構可令管理層在提呈董事會的任何問題上受惠於多元化及客觀的視角。

非執行董事及獨立非執行董事在本集團內並無管理職能。非執行董事及獨立非執行董事的角色在確保管理層提出的策略經充分討論及嚴格檢驗以及審核管理層達成議定目標及目的的表現並監控表現報告上尤其重要。

本公司在需要時為非執行董事及獨立非執行董事協調無管理層在場的非正式會見，以討論本集團的財務表現、企業管治措施、董事會工作流程、繼任計劃以及領導力發展及執行董事薪酬等事宜。

主席及首席執行官

原則3： 董事會與執行董事之間在管理公司事務上應有清晰的責任劃分。個人概不應佔有相當大的一部分權力。

執行主席兼首席執行官張偉先生主持本集團全面業務運營及管理，並向本集團董事會報告。這偏離香港企業管治守則第A.2.1條及守則第3.1條指引，須將主席與首席執行官的角色劃分，並不能由一個人同時擔任兩個職務的條文。雖然執行主席兼首席執行官之角色與責任歸屬張偉先生，不過董事會認為，張偉先生的商業知識淵博，並在房地產行業中擁有豐富的經驗，在扮演兩個角色時並不會導致本集團董事與管理層權力及職權的平衡遭受影響。張偉先生將暫時擔任首席執行官的職務，直到本公司找到取代的合適人選。此外，他負責制定業務策略及管理本集團，包括政策及策略的高層決策、激勵員工以及推動組織內部變革。

執行主席兼首席執行官的責任：

- (1) 領導董事會，確保董事會在所有方面發揮其職能的有效性；
- (2) 制定議程並確保有充足的時間供討論所有議程內容，尤其是策略性問題；
- (3) 確保所有董事會議在需要時及時召集及召開；
- (4) 確保董事接獲準確、及時及明確的資料；
- (5) 確保與股東進行有效的溝通；
- (6) 在董事會層面推進一個開放及辯論的文化；
- (7) 鼓勵董事會內部及董事會與管理層之間建立建設性關係；
- (8) 促成非執行董事的有效貢獻；
- (9) 確保為遵守守則制定適當的程序，推進高水平的企業管治；及
- (10) 行使符合本集團及股東的最佳利益。

所有重大決定均經與董事會磋商後作出，董事會的半數成員由獨立非執行董事及非執行董事組成。董事會認為，董事會的決策程序獨立且基於集體決策，概無個人或少數人可主導董事會的決策。

執行主席及首席執行官的表現及委任由提名委員會定期審核，其薪酬由薪酬委員會定期審核。

提名委員會及薪酬委員會的組成包含非執行董事以及獨立非執行董事。因此，董事會相信，在防止權力不均衡地集中於個別人士身上具有充分的保障。

企業管治報告

本公司符合守則第3.3條指引，王建源先生作為審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會的成員，亦是首席獨立非執行董事。若出現可能會引發執行主席與首席執行官角色之間利益衝突的情況，首席獨立非執行董事連同其他獨立非執行董事有責任確保股東權利受到保護。股東在遇到與執行董事長或首席執行官或財務執行官溝通後仍無法解決的問題時或溝通不當時，可聯繫王建源先生。

各獨立非執行董事在首席獨立非執行董事的帶領下進行無其他董事在場的會見（如需要）後，首席獨立非執行董事將向主席作出匯報。

董事會成員

原則4： 董事會應制定正式透明的董事委任及續聘程序。

受一套書面職權範圍規限的提名委員會由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。其（包括主席在內）與本公司任何主要股東並無直接關聯。

提名委員會

蕭文豪先生（主席）
胡榮明先生
王建源先生
董心誠先生

提名委員會的主要職能為：

- 審核董事會有關董事（尤其是行政主席及首席執行官）的繼任計劃；
- 制定評估董事會、其委員會及董事表現的程序；
- 審核董事會的培訓及專業發展計劃；
- 對提名進入本公司及其附屬公司董事會及董事委員會的所有候選人的背景、學歷及專業資格進行審核並向董事會提出推薦意見；
- 每年審核獨立非執行董事的獨立性；
- 就輪值告退的董事的連選提出建議；
- 審核在多間公司擔任董事的董事充分履行其作為董事的職責的能力；及
- 整體評估董事會的有效性。

提名委員會就所有董事會委任提出推薦意見及對定期重新提名董事負責，並應考慮董事的貢獻及在董事會議上的表現，包括出席及參與情況。

提名委員會負責酌情審核董事會多元化政策；及審核董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及每年在企業管治報告內披露其審核結果。

提名委員會將納入其個別董事於董事會議上的貢獻及出席率為考量，評估在多間公司擔任董事的董事是否能夠及已充分履行其作為本公司董事應盡的職責。董事會對其任在多間公司擔任董事的董事對本集團事宜所付出的足夠時間與精力表示滿意。他們擔任各公司董事並沒有影響其履行本公司董事職責的能力。因此，董事會于提名委員會一致同意，不應對董事施加在多間上市公司擔任董事的最大數，因為董事會認為，設置固定數無法充分考慮各董事的不同情況，提名委員會將主要考慮董事是否具有充足的時間充分履行其對本公司的職責。提名委員會將每年逐一監控及確認董事是否就本公司事務給予充足的時間及關注以及是否充分履行其作為本公司董事的職責。

企業管治報告

董事會已根據提名委員會的推薦意見，將進行尋找及挑選過程，確保獲委任董事具備對本集團業務至關重要的背景、經驗及專業知識，各董事通過作出不同貢獻為董事會提供獨立及客觀的觀點，促使董事會作出適當及成熟的決策。

各執行董事均已與本公司訂立任期為三 (3) 年之服務合約，而各獨立非執行董事也已與本公司訂立任期為三(3)年之服務合約。

根據本公司組織章程，各董事每三年至少輪值告退一次，所有新委任的董事必須在其獲委任後的下屆股東週年大會（「股東週年大會」）上退任。退任董事有資格參選連任。根據本公司組織章程第117條規例，董事會自上屆股東週年大會以來新委任的本公司董事必須在下屆股東週年大會上退任。

提名委員會各成員應就有關其被重新提名為董事的任何決議案放棄投票。

提名委員會推薦張偉先生及王建源先生（統稱為「退任董事」）在即將召開的股東週年大會上參選連任。董事會已接受提名委員會的推薦意見，退任董事將參選連任。

在即將召開的股東週年大會上退任的王建源先生（為提名委員會成員）已就有關其被重新提名為董事的決議案放棄投票。

就回顧財政年度而言，提名委員會認為，本公司的獨立非執行董事獨立（定義見守則及《香港上市規則》）且能夠對本集團的公司事務作出獨立於管理層的判斷。

儘管部分董事同時在其他公司擔任董事，提名委員會信納該等董事能夠且已經充分履行其作為本公司董事應盡的職責，並已就本公司事務給予充足的時間及關注。

根據守則第4.5條指引，董事會已避免候補董事的委任。董事會注意到，候補董事可能在特殊情況下於限定期間受委任。候補董事應熟悉本公司事宜，且需適當符合董事要求。在受委任前，候補董事應經提名委員會及董事會審核。於2017財政年度，並無候補董事受委任進入董事會。

有關董事的諸如學歷及專業資格、現在及過往三年在其他上市公司所任職的董會委員會、董事或主席職位以及其他重要委任情況（無論是執行或非執行）的重要資料載於年度報告第18頁至20頁。

企業管治報告

董事會表現

原則5： 應每年正式整體評估董事會及其董事委員會的效率以及各董事對董事會效率作出的貢獻。

本公司認同正式評估董事會表現的重要性，且提名委員會已建立正式系統評估董事會整體表現，並使用可提供與同行作比較的評估表評估董事會整體效率。董事會已批准該評估系統，而董事會表現將於每年進行評估，以識別有待改進的地方，以此妥善管理董事會。

董事會的整體表現評估涉及董事會組成、董事會獲取的信息、董事會工作流程及董事會責任。對特定董事的評估涉及出席會議的情況、董事職責及專業知識以及與其他同事之間的互動交流。

提名委員會採用以下的年度評估表格，並須各董事及其董事委員會成員完成：

- 整體董事會評估表
- 各董事評估表
- 審核委員會評估表
- 提名委員會評估表
- 薪酬委員會評估表

（統稱「年度評估表」）

已完成的年度評估表將由主席收集以供審核及討論。提名委員會整體評估董事會表現時主要考慮一套表現標準，包括評估董事會規模及組成、董事會獲取信息的情況、董事會工作流程及責任、董事會履行主要責任的表現及董事行為準則。經審核，董事會認為，董事會及其董事委員會有效運轉，且各董事均為董事會的整體效率貢獻力量。並無外部輔助人士參與估值程序。提名委員會在情況被視為必要時向董事會提供對年度評估表的建議。

提名委員會已進行各董事對董事會的有效性評估。針對董事於2017財政年度重新獲提名的考量因素，是根據董事於董事會議及董事委員會會議的出席情況及對本集團的整體貢獻。主席接受該評估，及提名委員會對重新委任董事的建議。

取閱資料

原則6： 為履行其責任，董事應於董事會議前持續獲提供完整、重組以及及時資料，令其作出知情決定以履行其職責及責任。

董事會獲提供有關須由董事會作出決定的董事會事宜及事情的充足以及及時的資料。全體董事均可隨時單獨及獨立向本集團高級管理層及公司秘書取閱資料。管理層會立即處理董事會的資料請求。董事會於所有重大事件及交易發生時獲悉有關情況。管理層向董事會提供本集團表現的季度報告。管理亦會於必要及適當時諮詢董事會成員。

全體董事於董事會議前持續獲提供完整及充足資料（包括董事會會議文件及有關預算、預測及財務報表的財務資料、業務及有關背景及解釋信息的公司事宜）以令董事監管本集團的運營及財務表現。董事亦獲告知與本集團的任何有關預測及實際業績間重大的差異或重大發展或事件。

公司秘書或其代表管理人出席所有董事會及董事委員會會議並負責編寫會議記錄，以及協助董事會主席及/或審核委員會、薪酬委員會及提名委員會確保該等會議遵守適當程序，從而令董事會及董事委員會有效履行其職能。公司秘書或其代表的職責為就所有管治事宜向董事提供意見，以確保遵守法律及監管規定以及董事會政策及程序。

各董事會成員或整體董事會可在主席的批准下就促進履行其職務尋求獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。委任及罷免公司秘書須獲董事會批准。

企業管治報告

(B) 薪酬事宜

制定薪酬政策的程序

原則7： 董事會應制定正式透明的程序以制定執行人員薪酬政策及釐定個別董事的薪酬待遇。董事不得參與釐定其本身的薪酬。

受一套書面職權範圍規限的薪酬委員會由三名非執行董事組成，其大部分成員（包括主席）為獨立人士。

薪酬委員會由以下三名獨立非執行董事組成：

薪酬委員會

胡榮明先生（主席）
王建源先生
蕭文豪先生

薪酬委員會的主要職能包括：

- 審核及向董事會建議適當及具競爭性的本集團董事及主要管理執行人員的薪酬框架；
- 審核執行人員薪酬政策及其他福利計劃的持續適當性及相關；
- 審核及批准董事及主要管理執行人員的薪酬框架；及
- 審核可能不時設立的購股權計劃、股權計劃及/或其他以權益為基礎的計劃及將其建議提交董事會以供批准。

薪酬委員會向董事會建議董事及主要管理執行人員的薪酬框架及確定各執行董事及主要管理執行人員的特定薪酬待遇。薪酬委員會的建議乃經諮詢主席後而作出及會提交予董事會以供批准。

各董事不得就有關其本身薪酬的決議案投票及作出任何建議及/或參與任何審議。董事袍金須獲本公司股東批准後方可予以支付。

薪酬委員會可於認為必要時就薪酬事宜尋求外部或本公司內的獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

於審核本公司執行董事及主要管理人員的服務協議時，薪酬委員會將審核本公司因終止此等服務協議而產生的責任，以確保該等服務合約所載的終止條款屬公平合理，不會過於優厚。薪酬委員會旨在公平及避免獎勵表現不佳者。

企業管治報告

薪酬水平及構成

原則8： 薪酬水平及架構應與本公司長遠利益及風險政策一致，並應達到適當水平，可以招攬、挽留及激勵(a)董事向本公司提供優質管理；及 (b)主要管理層成員成功管理本公司。然而，就此目的而言，公司應避免支付過多酬金。

於確定薪酬待遇時，本公司會考慮業內的薪酬待遇、就業情況及本集團的相關業績及各董事的表現。

執行董事並不收取董事袍金，執行董事及主要管理層成員的薪酬待遇是由企業與個人表現結構性掛鉤，及根據其個別工作範圍及責任水平，並在考量本公司的風險政策後，所獲得相對應的。它主要由基本薪金部分及浮動部分（即花紅及其他福利）組成。

本公司並未推行任何僱員購股權計劃或任何長期激勵計劃。

於支付獨立非執行董事袍金時，會考慮該等獨立非執行董事所付出的努力、花費的時間及其職責範圍。各董事會委員會主席會因為其承擔更多職責而得到補償。董事會建議於本公司股東週年大會上批准該董事袍金。董事會確保獨立非執行董事不會獲得超過其範圍的袍金，以致失去其獨立性。

本公司目前並無任何計劃鼓勵獨立非執行董事持有本公司股份，可使獨立非執行董事之利益與股東一致。但是，本公司在適當的時候，將考慮及審核該類計劃的可行性。

於財務業績失實陳述或行為失當導致本公司蒙受財務損失的特殊情況下，本公司並無利用合約條文以使本公司向執行董事及主要管理層成員索回酬金中的激勵部分。各董事應以審慎態度及技能向本公司行事，並向本公司承擔受信職責。於發生該等違犯受信責任的情況下，本公司應獲得可能向董事提出訴訟之機會。

薪酬披露

原則9： 各公司應在公司年報中明確披露其薪酬政策、薪酬水平及構成以及設定薪酬待遇的程序。其應提供有關薪酬政策的披露資料，以便投資者瞭解董事及主要管理層成員的薪酬與其各自的表現掛鉤。

2017財政年度各董事的薪酬水平及構成明細於下表披露：

董事姓名	費用 (%)	薪資 (%)	浮動花紅 (%)	總計 (%)
250,000新元至499,999新元				
張偉先生	—	100	—	100
250,000新元及以下				
陳志勇先生	—	100	—	100
王建源先生	100	—	—	100
胡榮明先生	100	—	—	100
董心誠先生	100	—	—	100
蕭文豪先生	100	—	—	100

企業管治報告

於2017財政年，本公司僅物色一位主要管理層成員。有關本集團主要管理層成員（非董事）於2017年財政年度薪酬之詳情披露於下表：

主要管理層成員姓名	費用 (%)	薪資 (%)	浮動花紅 (%)	總計 (%)
250,000新元至499,999新元				
鄭銘興先生	—	100	—	100

於2017財政年度，僅有一位主要管理層成員（非董事及首席執行官），所支付的薪酬總額約為人民幣130萬元。

於2017財政年度，除了標準合約通知期的終止款項外，並無董事及主要管理層成員獲授終止、退休或離職福利以代替通知。

董事或首席執行官的直系親屬

除下列所披露，概無任何董事或高級職員之間擁有血緣或婚姻關係，且與任何本公司主要股東有任何關係。

董事的直系親屬如下：

- (a) 陳志勇先生是張偉先生的姻親兄弟；及
- (b) 馬偉先生是張偉先生的堂兄。

有關2017財政年度向本公司董事或首席執行官直系親屬支付超過50,000新元薪酬的詳情如下：

直系親屬成員姓名	袍金 (%)	薪資 (%)	浮動花紅 (%)	總計 (%)
200,000新元 — 250,000新元				
陳志勇先生	—	100	—	100
150,000新元 — 200,000新元				
馬偉先生	—	100	—	100

鑒於薪酬事宜的保密性，董事會認為於年報中不予披露董事及主要管理層成員的確切薪酬乃符合本集團的最佳利益。

企業管治報告

(C) 問責及審核

問責委員會

原則10： 董事會應就公司的表現、狀況及前景提供平衡、易於理解的評估。

董事會了解其於本集團狀況、表現及進度方面對股東的責任。呈報年度財務報表及財務業績公告旨在就本公司及本集團的表現、狀況及前景向股東提供平衡及易於理解的評估。董事會了解其編製真實及公平地反映本集團財務狀況之賬目之責任。外部審核師就其對財務報告之申報責任所作之陳述，載於本年報第55頁至第58頁之獨立審核師報告。

管理層定期及於認為適當之特殊情況下向董事會提供有關本集團表現、狀況及前景的適宜管理賬目明細。

董事會（在公司秘書及其法律顧問的協助下）已制定適當的書面政策，確保遵守《上市手冊》及《香港上市規則》項下的披露規定。根據《上市手冊》及《香港上市規則》，董事會向股東提供有關中期財務報表的消極驗證聲明。

管理層通過多種方式（包括編製及向所有董事會成員寄發本集團管理層之季度及全年財務資料及狀況）保持與董事會定期聯繫與溝通。藉此董事會得以監管本集團表現及狀況以及管理層不時達成董事會所釐定及設定的目的及目標的狀況。

風險管理及內部控制

原則11： 董事會負責風險管治。董事會應確保管理層制訂完善的風險管理及內部控制系統，保障股東權益及公司資產，並應釐定董事會就達致策略目標願意承受的重大風險之性質及程度。

本集團為其旗下所有公司保持內部控制系統，但確認具成本效益的內部控制系統並不會排除所有錯誤及不合常規事宜。該系統在考量本公司之風險容忍度及風險政策後，旨在管理而非消除無法達成業務目標的風險及就重大實時陳述及損失提供合理而非絕對之保證。董事會每年審核其風險管理及內部控制，以解決財務、經營、合規及資訊技術風險，及該等監控的目標乃為提供合理而非絕對之保證（並無重大財務實時陳述或重大損失，保存適當之會計記錄、保護財務資料、股東投資及本集團資產）。

由於本公司並無設立風險管理委員會，董事會及管理層承擔監管本公司之風險管理架構與職能。管理層定期審閱本集團業務及經營活動，以識別存在重大風險之領域，並採取適當措施控制及減少該等風險。管理層審閱重大政策及程序，重視與董事會及審核委員會有關之重大事宜。

依憑內部審核師報告，審核委員會檢討本集團內部控制系統之有效性。凡內部控制或內部審核師就進一步提升內部控制作出之推薦意見存在重大不合規之處或不足，均會直接向審核委員會報告。審核委員會亦將跟進管理層針對內部控制存在之重大不合規之處或不足採取之行動，以及內部審核師就此提出之推薦意見。

外部審核師及內部審核師概未向審核委員會報告，於審核本公司截至2017財政年度財務報表之過程中確認之任何重大內部控制不足。

企業管治報告

董事會已收到並審閱執行主席及財務執行官就2017財政年度之財務資料發出之聲明函。執行主席及財務執行官已向董事會確認：

- (a) 本集團財務記錄已妥為保管，且2017財政年度之財務報表乃於所有重大方面真實公平地呈列（包括但不限於）本集團之營運及財務事宜；及
- (b) 於目前業務環境下，本集團內部控制及風險管理系統乃於所有重大方面均有效運作。

基於與管理層之討論及內部審核師及外部審核師報告、管理層之定期審閱，據董事會所知及所信，董事會與審核委員會認為，本集團風險管理及內部控制系統於年內解決本集團重大財務、營運、合規及資訊科技風險，滿足本集團業務營運目前需求方面乃屬有效充分，但並非絕對系統，且無法確保並未重大財務失實陳述或重大虧損且可保障本集團資產。

審核委員會

原則12： 董事會應成立審核委員會，並以書面訂明職權範圍，明確載明其權利及職責。

審核委員會受一套書面職權範圍之規管，包括以下三名獨立非執行董事：

審核委員會

王建源先生（主席）
榮明先生
蕭文豪先生

審核委員會的主要職能為：

1. 與外部審核師一起審閱審核計劃、工作範疇、對內部會計控制系統的評估、管理層函件及管理層答覆以及本集團內部與外部審核師的審核結果；
2. 於提請董事會批准前，審閱本公司年度及季度財務報表以及業績公佈，尤其專注於會計政策及慣例變動、主要風險範疇、因審核而產生的重大調整、持續經營聲明、財務報告準則、《上市手冊》及有關其他法律或監管規定的遵守情況；
3. 審閱本集團之風險情況及其內部控制及風險管理程序之有效性及充分性，包括財務、營運、合規及資訊科技控制及程序，並已採取適當措施按董事會釐定之可接受風險水平減少及管理風險；
4. 確保外部及內部審核師與管理層之間的工作得到協調，審閱管理層向外部及內部審核師提供之協助，並討論審核發現的問題及關注的問題（若有）；以及外部及內部審核師可能希望討論的任何事宜（若管理層缺席（若需））；
5. 與外部審核師一起對任何疑為欺詐或違規或疑為違反任何有關法律、規則或法規，而已經或可能對本集團經營業績或財務狀況及管理層答覆有重大影響的事宜進行審查及討論；
6. 考慮外部及內部審核師的委任、薪酬、委聘期限或重新委任，以及有關審核師辭任或被解僱的任何事宜；
7. 審查身居管理層職位且與本集團董事、首席執行官或控股股東有關聯的人士的委任（於委任時或重續各自的服務合約時）及其薪酬；
8. 審查及批准屬於《上市手冊》第9章及第10章範疇內的交易（如有）；
9. 評估外部審核師之獨立性；

企業管治報告

10. 審查內部審核職能的充足性，並確保審核委員會及內部審核師之間有關報告結構已落實；
11. 審查任何潛在的利益衝突；
12. 審查潛在的業務風險管理流程的充足性；
13. 審查及批准本集團將實施的所有對沖政策及工具（如有）；
14. 承擔董事會可能指派的有關其他審查任務及項目，並不時向董事會匯報其對任何事宜的調查發現，以提請審核委員會垂注；
15. 審查及查閱已事先簽署的本集團中華人民共和國（「中國」）附屬公司法人代表的全部辭任函，該等函件須由本公司的公司秘書保管；
16. 審查及建立接收、保留及處理針對本集團的投訴的程序，其中包括對本集團造成負面影響的涉及本集團或其僱員的犯罪、可疑的會計、審核、業務、安全或其他事宜；及
17. 一般而言承擔法律、《上市手冊》及《香港上市規則》以及不時作出的有關修訂可能規定的其他職能和職責。

董事會認為，至少兩位審核委員會成員（包括審核委員會主席）擁有履行其職責必要之會計或相關財務管理專長，故具備審核委員會成員之合適資格。

根據《上市手冊》及《香港上市規則》，董事會就中期財務報表向股東提供消極保證聲明。於回顧財政年度，執行董事及首席財務官就本集團財務報表之完整性向董事會提供保證。

此外，本集團已就本集團中國附屬公司之法人代表變更採納以下程序：

- (a) 本集團各中國附屬公司的組織章程細則已修訂以便本集團各中國附屬公司的股東有權罷免各法人代表且有關於法人代表不得拒絕有關罷免；
- (b) 本集團各中國附屬公司的現任法人代表須提供先前工作的離職證明。其後委任的所有法人代表亦須提供先前工作的離職證明。本公司的公司秘書負責將保管有關離職證明；及
- (c) 審核委員會須至少每季度查看及審閱本集團中國附屬公司所有法人代表的先前工作離職證明。

於2010年7月，新交所與會計及企業管理局頒佈「審核委員會評估外部審核師開展工作質量之指引」。旨在便於審核委員會評估外部審核師。因此，審核委員會已根據上述指引所載主要審核質量指標評估外部審核師之表現。

審核委員會須與管理層有良好的聯繫及合作，並有絕對酌情權邀請任何董事或行政人員出席會議。其亦擁有合理資源履行其職責。審核委員會將對任何嫌疑欺詐或違規，或內部控制失誤或任何觸犯新加坡法律（及其他牽制本集團管轄權，如有）之事宜，展開及很合其內部調查結果，其中已經或可能對本集團之業績及/或財務狀況造成重大影響。各審核委員會成員應放棄審核自己可能有利益關係的任何特定交易或放棄對該類決議案的投票權。

審核委員會就建議股東委任、再次委任及撤換外部審核師、批准外部審核師的薪酬向董事會提出建議。審核委員會已於本公司應屆股東週年大會上向董事會建議重新委任畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）為本集團外部審核師。本公司確認其已遵守《上市手冊》第712及716條以及《香港上市規則》第13.88條。

企業管治報告

審核委員會在執行董事及管理層缺席的情況下與內部審核師及外部審核師會面（若屬必要），以審查審核安排是否屬充分，並強調外部審核師及內部審核師審核的範圍及質量、獨立性、客觀性及結果。審核委員會已審閱外部審核師提供之非審核服務，信納該等服務性質及範圍並未損害外部審核師之獨立性及客觀性。於2017財政年度，已向本公司審核師畢馬威支付之審核相關費用總額為300300 新元，其中251800新元及48500新元分別為審核相關費用及非審核費用。

本公司已制定舉報政策。該項政策乃為僱員提供一個負責高效的渠道，僱員藉此可在沒有壓力及限制的情況下，通過郵件或電郵至審核委員會主席或本公司秘書，對本集團內部之不當行為提出關注。至今，在該舉報機制下並無接獲任何通報。

審核委員會按年更新或不時就外部審核師之會計及財務申報準則作出變動，以獲知可直接影響財務報表之會計準則及事宜的更新信息。概無本公司現有審核公司之前任合夥人或董事於終止其審核公司之合夥人或董事職責後的12個月內擔任審核委員會之成員。

內部審核

原則13： 本公司應設立有效內部審核職能，確保其審核活動具有充分資源，並獨立於其審核活動。

董事會確認內部審核職能之重要性，該職能獨立於管理層，乃為審核委員會有效開展其職責之主要方式之一。本公司已向Messrs Nexia TS Risk Advisory Pte Ltd（「**內部審核師**」）外包其內部審核職能。內部審核師可有不受約束地審閱所有本公司之文件、記錄資料及接觸任何人員（包括審核委員會）。

內部審核師已開展其部分審核計劃，並向審核委員會提交其發現及推薦意見以供審閱。內部審核師向審核委員會承擔直接及主要申報職責，協助審核委員會監管及監督所確認內部控制不足所需之改善計劃之施行。審核委員會已審閱2017年財政年度之年度內部審核計劃，信納內部審核職能已獲充分資源支持及於本公司內獲得適當地位。

審核委員會信納，履行內部審核職能之職員乃為擁有相關經驗之合資格且經驗豐富之專業人員。

審核委員會批准委任、辭退、評估及補償內部審核師。內部審核師為新加坡內部審核師協會（「**內審協會**」）成員，該協會為一個專業內部審核師協會，總部位於美國。審核工作乃受內審協會刊發之國際內部審核實務框架內有關國際內部審核實務標準之指引。

審核委員會每年審查本公司內部審核職能之充分性及有效性。

(D) 與股東溝通

股東權利

原則14： 公司應公平公正對待所有股東，並須確認、保障及促進股東權利之行使，持續審查及更新有關管治安排。

本公司並未施行選擇性披露。為符合本公司於《香港上市規則》、《上市手冊》就公司法第50章項下之持續義務，董事會政策乃協調全體股東之所有權的行使，為確保全體股東被平等對待，並及時獲告知影響本集團之所有重大發展。

全體股東有權出席，並獲提供參與本公司股東大會之機會。於股東大會上，股東有機會表達其觀點、提出有關董事之間題或詢問管理層有關本集團業務及其營運之事宜。本公司亦獲知規則（包括股東大會上之投票程序）。若任何股東無法出席，彼獲許按本公司規定，根據《上市規則》及《香港上市規則》之規定，透過事先寄發代表委任表格之方式不時委任最多兩名代表代其於股東大會上投票。本公司章程並無規定需委任兩名以上代表提供代理或託管服務。

企業管治報告

董事只要認為恰當，可以隨時召集股東特別大會（「股東特別大會」）。股東特別大會應經董事提請召開，如果無董事提請，可由包括持有公司不超過10.0%少數權益的成員提請召開。在任何時候，如果在新加坡沒有足夠人數的董事能夠構成董事會議法定人數，任何董事均能以盡可能跟董事召集會議的相同方式來召集股東特別大會。提請人須向本公司新加坡註冊辦事處遞交載有詳細聯繫方式及將於有關股東特別大會上審議之事項之書面通知。

原則15： 公司應積極聯絡股東，實施投資者關係政策，定期促進與股東之有效及公平溝通。

本公司致力按時透過SGXnet及HKExnews以公平透明之方式向其股東披露有關資料。若已不慎洩露予某一特定群體，本公司將保證儘快向所有其他人士公開披露此等消息。溝通乃透過以下方式進行：

- 編製並向全體股東寄發年報。董事會確保年報包括與本公司及本集團之所有相關資料，包括公司法第50章、新加坡財務申報準則及/或本公司及本集團須不時遵守的任何其他要求規定之未來發展及其他披露；
- 季度公告，包括本集團該期間之財務資料及事宜概要；及
- 股東週年大會及股東特別大會法律草案通告。股東週年大會及股東特別大會通告亦於國家報刊上登載，並刊發於新交所及香港聯交所網站，並寄發予有關參加股東週年大會及股東特別大會並於會上投票之股東。

本公司網站為<http://www.weiye Holdings.com>，我們的股東可於該網站查閱本集團之財務資料、公司公告、新聞稿、年報及集團概況。聯絡詳情及與股東之溝通渠道仍保持公開，而相關資料會通過本公司網站及電郵的方式時刻更新和傳送。

本公司不會實行選擇性披露。價格敏感資料會於本公司與任何投資者或分析師會面之前首先透過SGXnet及HKExnews公開開發。本公司全體股東均會於強制期間以郵遞方式收到刊發於報刊上之年報含有股東週年大會通告，有關股東週年大會通常於財務年度結束後四個月內召開。

本公司現時並無具體股息政策。各年度所宣派股息之形式、頻度及金額將計及本集團溢利增長、現金狀況、營運產生之積極現金流量、業務增長之預計資金要求以及董事會可能視作適當之其他因素。本公司處於業務拓展及項目儲備的階段，進而需要更多財務資源，包括所取得的利潤，因此將不會派付2017年財政年度之股息。

股東若有意諮詢有關本公司之資料，可聯繫本公司秘書陳雪莉女士及文潤華先生，其聯繫方式如下：

陳雪莉女士

郵件地址：shirley.tan@rhtgoc.com

文潤華先生

郵件地址：guy.man@rhtgoc.com

或以書面形式將閣下的問題寄送至本公司新加坡註冊辦事處，地址為100H Pasir Panjang Road #01-01, Singapore 118524；本公司位於中國的主要營業點，地址為中國河南省鄭州市金水區英協路50號11樓；或本公司位於香港的主要營業點，地址為香港九龍紅磡德豐街海濱廣場二座9樓912室。

本公司章程已於香港聯交所網站及本公司網站刊發。

企業管治報告

開展股東會議

原則16： 股東應鼓勵更多股東參加股東週年大會，給予股東機會對影響本公司之若干事宜之觀點進行交流。

為便於股東參與，本公司所有股東會議主要於新加坡及/或香港召開。本公司鼓勵股東參與股東週年大會，確保高水平的問責性，並隨時告知股東本集團戰略及發展計劃。本公司章程已就股東於股東大會上缺席投票給予許可至適當規定。股東大會通告會聯同解釋性附註或有關特殊事宜事項之通函（若必要）至少於i）本公司接獲提議通過特別決議或發出特別通知的決議的股東週年大會或股東特別大會的通知前21個完整營業日；及ii）所有其他股東特別大會前14個完整營業日寄發予股東。

董事會與已制定及保持與股東的定期對話會，以收集意見或反饋，並歡迎擬於股東週年大會之前或過程中提問之股東正式或非正式地提出問題或疑問。載於股東大會通告之各特殊事項將隨附建議決議案影響之解釋。股東大會上將提呈各重大單獨事宜之特殊決議案。

本公司全體董事（包括董事會主席）通常通常會出席股東大會。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席通常會出席股東大會，並於會上解決有關各自委員會工作之問題。此外，外部審核師會出席股東大會，協助董事會解決股東提出之任何相關問題。

公司將向股東提供股東大會之會議記錄，包括與會議議程相關之股東重大及相關評論或問題、董事會及管理層應股東要求作出之回覆。

本公司遵守《上市守冊》、守則及《香港上市規則》之規定，凡於2015年8月1日後舉行之本公司股東大會上提呈之決議，均以投票方式予以表決。為達到成本效益，股東大會上對決議案的投票以人工計票進行。有關各決議案結果之詳情將於股東大會後透過SGXnet及HKExnews公佈。

(E) 公司之證券交易

根據新交所《上市手冊》第1207 (19) 條及《香港上市規則》附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），本公司已根據新交所上市手冊及標準守則進行證券交易的最佳規例採納本身內部合規守則，該等守則適用於涉及本公司證券交易的所有高級職員。此外，本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認等已於整個2017財政年度期間遵守標準守則。

本公司及其高級職員不得於緊接本公司季度業績公告前30日及緊接本公司全年業績公告前60日開始至相關業績公告日期結束之期間買賣本公司股份。

本公司董事、管理層及行政人員亦須隨時遵守相關內幕交易法，即使於允許交易期間買賣證券或管有尚未刊發之本公司價格敏感資料時，其亦於短期內不得買賣本公司證券。

企業管治報告

(F) 利益關係人士交易

本集團已建立程序，以確保與有利益關係人士進行的所有交易及時向審核委員會報告，及確保交易按正常商業條款進行且不會損害本公司及其少數股東的利益。

董事會及審核委員會將審閱待進行之所有利益關係人士交易，確保已遵守《上市守冊》第9章及《香港上市規則》第14A章之相關規則。

於2017財政年度，本公司概無開展任何《上市手冊》定義下的利益關係人士交易。本公司已與關連人士展開若干交易，且該等交易構成香港上市規則定義之持續關連交易，該等交易載於董事會報告第46頁至第53頁。本集團亦於截至2016及2017年12月31日止年度與其關聯方展開若干關聯方交易，有關交易之詳情載於財務報表第117頁至第118頁。

本公司於當前財政年度並未獲股東授予任何一般授權。

(G) 重大合約

本公司或其附屬公司於財政年度末並無任何涉及執行主席或任何董事或控股股東之重大合約。

(H) 企業管治職能

於本公司於香港聯交所雙重上市后，董事會履行香港企業管治守則條文第D.3.1條所載之（其中包括）以下企業管治職能：

- i. 發展及審閱本公司企業管治之政策及常規並向董事會提出推薦意見；
- ii. 審閱及監控本公司董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- iii. 審閱及監控本公司符合法律及監管規定之政策及常規；
- iv. 發展、審閱及監控行為及合規守則；及
- v. 審閱本公司遵守守則之情況及企業管治報告之披露。

(I) 公司秘書

陳雪莉女士及文潤華先生已分別由RHT Corporate Advisory Pte. Ltd.及瑞信德企業諮詢（香港）有限公司提名為本公司秘書。

陳雪莉女士及文潤華先生為本公司秘書，且已分別遵守《上市手冊》及《香港上市規則》。彼等一直就公司秘書事務直接與本公司董事會及首席財務官進行溝通。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

本公司董事（「董事」）欣然提呈本集團截至2017年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

董事會認為：

- (a) 載於第59至137頁之財務報表乃根據第50章新加坡《公司法》及新加坡財務報告準則而編製旨在真實及公平地反映本集團及本公司於2017年12月31日之財務狀況以及本集團截至該日止年度之財務表現、權益變動及現金流量；及
- (b) 於本報告日期，有合理理由相信本公司在到期時有能力支付債務。

主要業務

本公司的主要活動是投資控股。年內本集團主要經營活動性質無重大變化。

運營回顧

本集團運營回顧及財務回顧分別載於第6頁至第12頁之「運營回顧」及第14頁至第17頁之「財務回顧」章節。

業績及股息

截至2017年12月31日止年度，本集團盈利及本公司及本集團於該日之事務狀況載於財務報表第59頁至第60頁。

董事不建議派付截至2017年12月31日止年度之股息。

投資物業

截至2017年12月31日止年度，投資物業下跌約為人民幣980萬元（2016年：增加9700萬元），主要由於投資物業的處置及資本折舊所導致。

本集團於年內的投資物業變動載於財務報表附註6。

物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註4。

銀行借款

於2017年12月31日，本集團銀行借款詳情載於財務報表附註24。

股本

本公司於年內已發行股本詳情載於財務報表附註22。年內，本公司之已發行股本概無變動。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

優先購買權

本公司之組織章程細則及本公司註冊成立所在地新加坡法例概無優先購買權條文。

稅項減免

本公司並未獲悉本公司股東因持有公司股份而獲得稅項寬減。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2017年12月31日止年度，本公司概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

儲備

本公司及本集團年內之儲備變動詳情載於財務報表中之股權變動。

可供分配儲備

於2017年12月31日，由於處在累計虧損之狀態，本公司無可供分配儲備。

主要客戶及供應商

於本財政年度，本集團分別向主要客戶及供應商所進行的銷售及採購資料如下：

	本集團總額百分比	
	銷售	採購
	%	%
最大客戶	2.69%	—
五大客戶總額	7.05%	—
最大供應商	—	7.26%
五大供應商總額	—	21.22%

就董事所知，董事、其各自的緊密聯繫人或擁有本公司已發行股本5%以上的任何股東，概無於前述任何五大供應商及客戶中擁有任何權益。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

董事

截至2017年12月31日止年度及於本報告日期在任董事如下：

執行董事

張偉（執行主席兼首席執行官）
陳志勇

非執行董事

董心誠

獨立非執行董事

王建源
胡榮明
蕭文豪

按類別劃分之董事名單亦披露在本公司根據《香港上市規則》不時發佈之所有企業通訊內。

本公司符合《香港上市規則》有關委任至少三(3)名獨立非執行董事，其中至少有壹名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事佔董事會三分之壹以上席位之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《香港上市規則》之規定就其獨立性發出之書面年度確認書。根據《香港上市規則》載列之獨立指引，本公司認為，全部獨立非執行董事均為獨立。

董事及高級管理層履歷

本集團董事及高級管理層履歷詳情分別載於本年報第18頁至第20頁之「董事會」及第21頁之「高級管理層」章節。

董事之服務合約

各執行董事已與本公司訂立為期三(3)年之服務合約，而各非執行董事及獨立非執行董事並無固定任期。

董事薪酬

董事會具備釐定董事薪酬之壹般權力，惟須於每年的股東週年大會上取得本公司股東之授權。

董事會經參考各董事之職務職責及表現以及本集團之業績根據薪酬委員會之建議釐定薪酬及其他酬金。

董事薪酬詳情載於財務報表附註30。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團合共僱用425名（2016年：416名）全職僱員。

本集團根據其員工之表現、貢獻及經驗確定其酬金。本集團會在需要時為其員工提供內部及外部培訓課程，以使彼等達致較高的履職標準及自身發展。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

獲許可彌償條文

在《公司法》條文的約束下，本公司各董事、首席執行官/董事總經理、核數師、秘書或其他高級人員均有權在以下情況下就其所產生的全部費用、收費、損失、開支及負債獲得補償：

- (i) 以本公司高級人員或核數師身份執行及履行其職務時（除非該等費用因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致）；或
- (ii) 就其獲判勝訴或獲判無罪或與《公司法》的任何適用情況有關或法院向其給予寬免的民事或刑事訴訟中進行辯護（除非該等訴訟因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致）。

在無損上述條文的壹般原則下，本公司董事、首席執行官/董事總經理、秘書或其他高級人員概不就以下任何事件負責：任何其他董事或高級人員的行為、收款、疏忽或失職；參與任何收款或其他為求行動壹致的行為；任何本公司因受董事命令或代表本公司而收購的任何物業業權不足或瑕疵所引起的損失或開支；本公司須投資於任何安全漏洞或瑕疵的任何資金；任何須投放任何資金、證券或影響或將之取去的任何人士因破產、無力償債或侵權行為所致的任何損失或損害；或在執行其職位的職務時因任何原因引起或與之相關的任何其他損失、損害或不幸事件（除非該等事件因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致）。

管理合約

年內概無訂立或存在與經營管理本公司之全部或任何主要部分業務有關之合約。

董事及首席執行官於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

於2017年12月31日，本公司董事及首席執行官於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據新加坡法律第50章《公司法》第164條須登記於本公司存置之董事持股登記冊的權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

根據新加坡法例

董事姓名 / 名稱及所持權益法團	直接權益			視作權益		
	年初持有	年末持有	截至2017年 1月21日	年初持有	年末持有	截至2017年 1月21日
	(千)	(千)	(千)	(千)	(千)	(千)
偉業控股有限公司						
普通股						
張偉	3,030	—	—	88,000	91,030	91,030
陳志勇	—	—	—	40,240	40,240	40,240

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

除本報告所披露者外，於財政年度末在任董事概無於財政年度初或財政年度末於本公司或相聯法團之股份或債權證中擁有權益。

根據香港法律

董事姓名	身份 / 權益性質	證券數目及類別 (千)	概約權益百分比
張偉 (附註1)	實益權益	91,030 (L)^	46.41%
		75,530 (S)^	38.51%
陳志勇 (附註2)	實益權益	40,240 (L)^	20.52%
		24,240 (S)^	12.36%

附註：

- (1) 於2017年12月31日，張偉被視為按代理人賬戶HKSCC Nominees Limited持有之91,029,648股股份中擁有權益。
- (2) 於2017年12月31日，陳志勇被視為按代理人賬戶HKSCC Nominees Limited持有之40,240,256股股份中擁有權益。

* 字母 (L) 表示好倉

^^ 字母 (S) 表示淡倉

除上文所披露者外，於2017年12月31日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有任何根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據《標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2017年12月31日，於本公司之股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體如下：

主要股東名稱	身份/權益性質	證券數目及類別	概約權益百分比
HKSCC Nominees Limited (附註1)	其他人士的代理人	177,642,093 (L)^	90.57%

附註：

- (1) 董事作出壹切合理查詢後深知，於2017年12月31日，HKSCC Nominees Limited作為代理人，代若干公司及個人持有該等177,642,093股股份，其中91,029,648股股份、40,240,256股股份分別由張偉及陳志勇持有並實益擁有。HKSCC Nominees Limited作為代理人，代其他股東持有餘下股份。

* 字母 (L) 表示好倉

除上文所披露者外，於2017年12月31日，董事並不知悉任何其他並非本公司之董事或最高行政人員之人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除上文及財務報表附註36所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存在之重大交易、協議、合約。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

環境政策及表現

本集團不斷努力促進僱員的環境與社會責任，並對社會做出貢獻。本集團壹直遵守所有相關法律法規。作為壹家社會責任企業，本集團持續推動及促進區域與社會的相關環境及社會的可持續發展。

捐款

本集團在本年內並無作出任何慈善捐款。

充足公眾持股量

於本公司股份於香港聯交所主板雙重上市後，本公司須於全年維持充足的公眾持股量。根據本公司可公開之資料，就董事所知，於刊發本年報前之最後可行日期，本公司自2016年4月6日至本年報日期，本公司已根據上市規則規定保持所規定的最低公眾持股量。

促使董事獲得股份及債權證之安排

於本財政年度結算日期或本財政年度內任何時間內，本公司並無訂立任何安排，其目的或目的之壹為致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

購股權

於本報告日期，本集團概無購股權計劃。

審核委員會

於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成：

- 王建源（主席）
- 胡榮明
- 蕭文豪

審核委員會履行《公司法》第201B條、新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）上市手冊（「《上市手冊》」）及《企業管治守則》以及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）《證券上市規則》（「《香港上市規則》」）所規定之職能。

審核委員會自上次發出董事報告日期起已舉行四次會議。於履行其職能時，審核委員會與本公司之外聘核數師及內部核數師會面以討論彼等之工作範圍、彼等對本公司之內部會計控制制度之檢查及評估結果。

審核委員會亦審核以下事宜：

- 本公司高級人員向內部審核師及外聘審核師提供之援助；
- 提交供本公司董事採納前之本集團及本公司的季度財務資料及年度財務報表；及
- 利益關係人交易（定義見《上市手冊》第9章）。
- 影響財務報表及會計原則的重大事項及管理層對該類重大事項所採納的項目判斷

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

審核委員會可全面接觸管理層並獲提供履行職責所需之資源。審核委員會亦可全權邀請任何董事及高級職員出席其會議。審核委員會亦推薦委任外聘審核師以及審核審核及非審核服務之費用水平。

審核委員會信納外聘審核師之獨立性及客觀性，並已向董事會建議提名續聘畢馬威會計師事務所為本公司應屆股東週年大會之審核師。

於委任本公司及其附屬公司之審核師時，本公司已遵守新交所《上市手冊》第712及716條之規定。

持續關連交易

我們與關連人士訂立了若干交易。該等交易構成《香港上市規則》所定義的持續關連交易（「持續關連交易」）。

除本節所載關連交易外，本集團目前並無任何其他正在進行的關連交易。

(A) 獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

金偉（河南）與張建偉訂立的租賃協議

背景

截至2017年12月31日止年度，金偉（河南）商貿有限公司（「金偉（河南）」）向張建偉租賃於中國鄭州市的壹項物業作辦公室。2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110011室，金偉（河南）（作為租戶）與張建偉（作為業主）訂立了租賃協議（「2014年張建偉租賃協議」），租賃面積約為265.88平方米，年租金為人民幣1.0萬元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期壹年。2015年9月25日，金偉（河南）與張建偉訂立租賃協議（「2015年張建偉租賃協議」），以重續2014年張建偉租賃協議，據此，所述物業租期延長6個月，自2016年7月7日起至2017年1月6日止，月租金為人民幣1.0萬元。

關係

金偉（河南）為本公司的間接全資附屬公司，而張建偉為張偉（執行董事之壹兼董事會主席）的弟弟，因此，根據《香港上市規則》第14A.07(1)條，張建偉為張偉的聯繫人並為本公司的關連人士。

過往交易金額

截至2017年12月31日止年度，就租賃上述物業，金偉（河南）向張建偉支付的租金總額約為人民幣1.0萬元。

未來交易金額

所有上述租賃協議於2017年1月6日到期後，已經終止。

董事及我們的物業估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）已審核2015年張建偉租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集當地及鄭州相似地段的可資比較物業租金資料後，確認(i)2015年張建偉租賃協議的條款及條件對訂約方而言屬公平合理，且是基於壹般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了當時相似地段相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

《香港上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年張建偉租賃協議及2016年張建偉租賃協議下的交易於《香港上市規則》第14章項下的這用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於300萬港元，根據《香港上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《香港上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

金偉（河南）與Yang Kai訂立的租賃協議

背景

截至2017年12月31日止年度，金偉（河南）向Yang Kai租賃了位於中國鄭州市的壹項物業作為辦公室。於2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110019室，金偉（河南）（作為租戶）與Yang Kai（作為業主）訂立了租賃協議（「2014年YK租賃協議」），租賃面積約為255.88平方米，年租金為人民幣11.7萬元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期1年。2015年9月25日，金偉（河南）與Yang Kai訂立租賃協議（「2015年YK租賃協議」），以重續2014年YK租賃協議，據此，所述物業租期延長6個月，自2016年7月7日起至2017年1月6日止，月租金為人民幣9780元。於2016年6月20日，金偉（河南）和Yang Kai訂了租賃協議續簽2015 YK租賃協議（「2016 YK租賃協議」），根據該項租賃協議，租用額外的6個月，自2016年7月7日起至2017年1月6日止，月租金為人民幣10171元。

關係

金偉（河南）為本公司的間接全資附屬公司，而Yang Kai為張偉（執行董事之壹兼董事會主席）的配偶。因此，根據《香港上市規則》第14A.07(4)條，Yang Kai為張偉的聯繫人並為本公司的關連人士。

歷史交易金額

截至2017年12月31日止年度，就租賃上述物業，金偉（河南）向Yang Kai支付的租金總額約為人民幣9780元。

未來交易金額

所有上述租賃協議於2017年1月6日到期後，已經終止。

董事及戴德梁行已審核2015年YK租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集所在地及鄭州類似地段可資比較物業的租金資料後，確認(i)2015年YK租賃協議的條款及條件對雙方而言屬公平合理，且乃基於壹般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了當時相似地段相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

《香港上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年YK租賃協議及2016年YK租賃協議下的交易於《香港上市規則》第14章項下的這用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於300萬港元，根據《香港上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《香港上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

金偉（河南）與Yang Kai訂立的租賃協議

背景

截至2017年12月31日止年度，金偉（河南）向Yang Kai租賃了位於中國鄭州市的壹項物業作為辦公室。於2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110019室，金偉（河南）（作為租戶）與Yang Kai（作為業主）訂立了租賃協議（「2014年YK租賃協議」），租賃面積約為255.88平方米，年租金為人民幣11.7萬元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期1年。2015年9月25日，金偉（河南）與Yang Kai訂立租賃協議（「2015年YK租賃協議」），以重續2014年YK租賃協議，據此，所述物業租期延長6個月，自2016年7月7日起至2017年1月6日止，月租金為人民幣9780元。

關係

金偉（河南）為本公司的間接全資附屬公司，而Yang Kai為張偉（執行董事之壹兼董事會主席）的配偶。因此，根據《香港上市規則》第14A.07(4)條，Yang Kai為張偉的聯繫人並為本公司的關連人士。

歷史交易金額

截至2017年12月31日止年度，就租賃上述物業，金偉（河南）向Yang Kai支付的租金總額約為人民幣11.7萬元。

未來交易金額

所有上述租賃協議於2017年1月6日到期後，已經終止。

未來交易金額的建議年度上限

由於本集團附屬公司及關連人士已訂立2015年YK租賃協議及2016年YK租賃協議，根據《香港上市規則》第14A.53條，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團於2015年YK租賃協議及2016年YK租賃協議下的應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣15萬元。

在達致上述應付租金的建議上限時，董事已考慮(i)本集團過往支付的租金；(ii)相同區域、同等面積及同等級別的物業的市場租金。

董事及戴德梁行已審核2015年YK租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集所在地及鄭州類似地段可資比較物業的租金資料後，確認(i)2015年YK租賃協議的條款及條件對雙方而言屬公平合理，且乃基於壹般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了當時相似地段相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

《香港上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年YK租賃協議及2016年YK租賃協議下的交易於《香港上市規則》第14章項下的這用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於300萬港元，根據《香港上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《香港上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

金偉（河南）與張培紅訂立的租賃協議

背景

截至2017年12月31日止年度，金偉（河南）向張培紅租賃了壹項位於中國鄭州的物業作為辦公室。2014年12月31日，就租賃中國河南省鄭州市金水區商貿路西、商城東路北5幢11樓110002室，金偉（河南）（作為租戶）與張培紅（作為業主）訂立了租賃協議（「2014年張培紅租賃協議」），租賃面積約為219.6平方米，年租金為人民幣10.1萬元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期壹年。2015年9月25日，金偉（河南）與張培紅訂立租賃協議（「2015年張培紅租賃協議」），以重續2014年張培紅租賃協議，據此，所述物業租期延長6個月，自2016年7月7日起至2017年1月6日止，月租金為人民幣8419元。

關係

金偉（河南）為本公司的間接全資附屬公司，而張培紅為陳志勇（執行董事之壹）的配偶。因此，根據《香港上市規則》第14A.07(4)條，張培紅為陳志勇的聯繫人並為本公司的關連人士。

歷史交易金額

截至2017年12月31日止年度，就租賃上述物業，金偉（河南）向張培紅支付的租金總額約為人民幣8419萬元。

未來交易金額

所有上述租賃協議於2017年1月6日到期後，已經終止。

董事及戴德梁行已審核2015年張培紅租賃協議，對鄭州的租賃市場進行市場調研，並收集當地及鄭州相似地段的可資比較物業租金資料後，確認(i)2015年新張培紅租賃協議的條款及條件對訂約方而言屬公平合理，且乃基於壹般商業條款訂立；及(ii)據此應付的款項反映了當時相似地點相似狀況物業的市場租金或更佳租金。

《香港上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年張培紅租賃協議項下的交易於《上市規則》第14章項下的這用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於300萬港元，根據《香港上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《香港上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

(B) 獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

河南興偉置業有限公司（「河南興偉」）與中原信託有限公司（「中原信託」）訂立的信託融資安排

背景

根據河南偉業、河南興偉、中原信託及張偉於2014年6月5日訂立的壹系列協議，中原信託同意為河南興偉提供本金總額不超過人民幣5.0億元的融資，期限不超過二十四個月，融資透過認購河南興偉部分新增的註冊資本進行，而認購總額最多為河南興偉經擴大註冊資本的50%（「興偉信託融資」），以為河南興偉的房地產項目提供資金。該融資會分階段兌現。因此，作為興偉信託融資的壹部分，於2014年8月，中原信託向河南興偉註資人民幣1.1億元，其中人民幣4183萬元為註冊資本，其餘人民幣6817萬元為資本盈餘。註資後，河南偉業持有河南興偉約82.7%的股本權益，中原信託持有河南興偉約17.3%的股本權益。於2015年12月，中原信託進壹步向河南興偉註資人民幣1900萬元，其中人民幣7224萬元為註冊資本，其餘人民幣1.2億元為資本盈餘。2016年1月，中原信託進壹步向河南興偉註資人民幣2億元，其中人民幣7593萬元用作註冊資本，餘下的人民幣1.2億元用作資本盈餘。註資後，河南偉業持有河南興偉約51.3%的股本權益，中原信託持有河南偉業建設開發集團有限公司（「河南興偉」）約48.7%的股本權益。因此，於本公司上市文件之最後可行日期，原信託以註資方式向河南興偉共授出本金額為人民幣5億元的信託融資。根據有關安排，河南偉業將其於河南興偉約51.3%的股本權益作為興偉信託融資的抵押品，並同意於安排存續期間放棄於河南興偉股東大會上的所有投票權。興偉信託融資項下尚未償還的本金按實際利率17%計息。

歷史交易金額

截至2017年2月23日，興偉信託融資下的未償還本金為人民幣零元。截至2017年2月23日止年度，本集團就興偉信託融資向中原信託支付的利息總額約為人民幣7050萬元及貸款本金約為人民幣3.9億元。

未來交易金額的建議年度上限

截至2017年2月23日，興偉信託融資協議已被取消，貸款本金和利息全部付清。

關係

於2017年3月10日之前，中原信託持有河南興偉約48.7%的股本權益。因此，中原信託為本公司附屬公司河南興偉的主要股東。由於中原信託與河南興偉有關連，故其為關連人士，根據《香港上市規則》第14A章，中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士。截止2017年3月10日，中原信託不再持有河南偉業的股本權益，因此，在此之後，中原信託不是本集團的關聯人士。

《香港上市規則》的涵義

由於中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《香港上市規則》第14A.101條，興偉信託融資僅須遵守申報及公告規定，且獲豁免遵守通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。董事會已批准興偉信託融資項下的交易。董事（包括獨立非執行董事）已確認興偉信託融資項下的交易條款（包括建議年度上限）屬公平合理，該等交易乃於本集團壹般及日常業務過程中按壹般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

新鄉偉業置地有限公司（「新鄉偉業」）與中原信託訂立的信託融資安排（「新鄉信託融資」）

背景

本公司之間接全資附屬公司新鄉偉業於2016年欲尋求新鄉信託融資壹的再融資。

焦作中旅銀行股份有限公司（「焦作中旅銀行」），壹家在中國河南省鄭州市的城市商業銀行，有意向新鄉偉業提供該項目再融資。但是，由於新鄉偉業所需再融資的款項超出焦作中旅銀行單壹授信主題為人民幣2億元的貸款投放總額，焦作中旅銀行即與具有發放貸款執照資格的原新鄉信託融資壹的信款人中原信託合作，以中原信託為信託平臺為新鄉偉業提供再融資。

本公司從此次焦作中旅銀行與中原信託的合作了解到：按照焦作中旅銀行（作為信託委託人及最終受益人）與中原信託（作為信託受託人）簽訂的信託協議，焦作中旅銀行將信託資金（即新鄉偉業向焦作中旅銀行所尋求的再融資款項）委託予中原信託。

根據信託協議條款，焦作中旅銀行擁有絕對權力指示中原信託對信託資金進行管理、運用和處分，包括信託借款人的指定，信託條款以及擔保方式，而信託管理及信託資金的運作所產生的壹切投資風險及後果均由焦作中旅銀行承擔。

焦作中旅銀行享有中原信託就信託資金房貸所得的全部利息收入，同時焦作中旅銀行就信託資金管理按房貸款項金額支付管理傭金給中原信託。隨後，新鄉偉業（作為焦作中旅銀行就信託資金房貸的指定借款人）與中原信託（作為信託貸款人）簽訂新鄉信託融資，約定中原信託向新鄉偉業為新鄉信託融資壹提供再融資資金並須提供焦作中旅銀行認可的抵押物及擔保（各定義如下）做為保證。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

新鄉信託融資的主要條款及條件載列如下：

貸款方：	中原信託																		
借貸方：	新鄉偉業																		
該新鄉信託融資的本金金額：	約為人民幣2.1億元																		
用途：	用於新鄉偉業的偉業中央公員五期及偉業中央公員28號樓項的資金																		
期限：	由提取日起36個月																		
利率：	每年6.65%																		
利息支付期：	按季度基準																		
擔保：	根據日期為2016年12月12日以截止於2016年11月30日偉業氧立方若干部分的房屋擁有權（總市場估值為人民幣2.6億元）、偉業萊茵半島若干部分的房屋擁有權（總市場估值為人民幣8160萬元）及偉業萊茵海岸的建築工程（總市場估值約為人民幣7170萬元）為抵押（（「抵押」），並以中原信託為受益人而分別由屯昌宏基、萬寧英德及文昌市茂源簽訂的所有抵押合同（「抵押合同」）；及 根據日期為2016年12月12日河南偉業以中原信託為受益人就新鄉偉業於新鄉信託融資項下額付款責任提供保證（「保證」）而簽訂的保證函（「保證函」）																		
本金還款時間表：	<table><tr><td>2017年6月26日</td><td>：</td><td>人民幣500萬元</td></tr><tr><td>2017年12月26日</td><td>：</td><td>人民幣500萬元</td></tr><tr><td>2018年6月26日</td><td>：</td><td>人民幣2000萬元</td></tr><tr><td>2018年12月26日</td><td>：</td><td>人民幣2000萬元</td></tr><tr><td>2019年6月26日</td><td>：</td><td>人民幣3000萬元</td></tr><tr><td>2019年12月26日</td><td>：</td><td>約為人民幣1.3億元</td></tr></table>	2017年6月26日	：	人民幣500萬元	2017年12月26日	：	人民幣500萬元	2018年6月26日	：	人民幣2000萬元	2018年12月26日	：	人民幣2000萬元	2019年6月26日	：	人民幣3000萬元	2019年12月26日	：	約為人民幣1.3億元
2017年6月26日	：	人民幣500萬元																	
2017年12月26日	：	人民幣500萬元																	
2018年6月26日	：	人民幣2000萬元																	
2018年12月26日	：	人民幣2000萬元																	
2019年6月26日	：	人民幣3000萬元																	
2019年12月26日	：	約為人民幣1.3億元																	
違約：	倘若新鄉偉業就新鄉信託融資違約，焦作中旅銀行對所抵押的資產擁有最終權利。焦作中旅銀行可自行處置該抵押資產或指示中原信託處置該抵押資產																		

歷史交易金額

截至2017年3月10日，新鄉信託融資的未償還本金約為人民幣2.1億元。於2017年3月10日，本集團就新鄉信託融資支付給中原信託的利息總額約為人民幣270萬元。

未來交易金額的建議年度上限

於2017年3月10日之後，中原信託不再試本公司的關聯人，因此未對未來交易金額設定年度上限。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

關係

於2017年3月10日之前，中原信託持有河南興偉約48.7%的股本權益。因此，中原信託為本公司附屬公司河南興偉的主要股東。由於中原信託與河南興偉有關連，故其為關連人士，根據《香港上市規則》第14A章，中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士。截至2017年3月10日，中原信託已不再持有河南興偉股權，因此，中原信託不再是我們公司的聯系人。

《香港上市規則》的涵義

如以上背景所述，考慮到焦作中旅銀行與中原信託之間就新鄉信託融資的信託合作與背景，忒兒是新鄉信託融資的款項來自焦作中旅銀行所城裡的信託資金（焦作中旅若非因其單壹放寬限制已直接為新鄉偉業提供貸款），以及交作中旅銀行在中原信託對該信託資金管理、操作與房貸條款的掌控權利，本公司簽約日時並未將新鄉信託融資定義為持續關連交易。

然而，按照最近由本公司的合規顧問 - 新鄉信託融資建議於焦作中旅銀行與中原信託之間自然的合作背景之下構成一個本公司的持續關聯交易，本年公司已經接受了合規顧問的建議並且根據上市規則第14A條，分類新鄉信託融資作為公司的持續關聯交易並於刊登與之相關的公告。

基於中原信託是本公司附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A.101條，公司該交易發出通函，尋求獨立財務建議及獨立股東批准的規定隨被豁免，但須遵守申報及公告要求。

所有董事（包括獨立非執行董事）概無於焦作中旅銀行、中原信託及新鄉信託融資擁有直接或間接權益。在新鄉信託融資的交易的條件，包括年度上限、抵押協議及擔保信函都是公正及合理的，新鄉信託融資據此在本集團日常的業務中擁有普通商業或更好的條件，並符合全體本公司及股東的權益。

董事會報告

截至2017年12月31日止財政年度

關聯方交易

截至2017年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易。

關聯方交易的詳情載於財務報表附註36。

審核師

審核師畢馬威會計師事務所已表示願意接受續聘。

代表董事會

張偉
董事

陳志勇
董事

2018年3月19日

獨立審計師報告

致偉業控股有限公司董事

有關財務報表的報告

意見

我們已審核偉業控股有限公司（「**該公司**」）及其附屬公司（「**該集團**」）的財務報表，包括該集團及該公司於2017年12月31日的財務狀況表及截至該日止年度該集團及該公司的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及包括主要會計政策概要的財務報表附註，載於財務報表的第59頁至第137頁。

我們認為，該集團隨附的綜合財務報表及該公司的財務狀況已按照《公司法》第50條及《新加坡財務報告準則》的規定編制，以真實而公平地反映該集團及該公司於2017年12月31日的財務狀況及截至該日止年度該集團的綜合財務表現、綜合權益變動表及綜合現金流量。

意見基準

我們按照新加坡審核準則（「**新加坡審核準則**」）進行審核工作。我們在準則下所盡的責任已於此報告中的「審核師對財務報表的審核責任」部分中詳細載列。我們按照會計與企業管理局公認會計師及會計主體道德操守與職業守則（「**會計與企業管理局守則**」）及我們於新加坡審核財務報表的道德要求，獨立於該集團，並按照此要求及會計與企業管理局守則滿足我們其他的道德責任。我們相信，我們所獲取充分和恰當的審核憑據，為我們的審核意見提供基礎。

主要審核事項

主要審核事項指的是根據我們專業判斷，在本財政年度的審核財務報表中最重要的事項。我們在進行審核財務報表期間，會獲得對該事項的整體解決方案，並構成我們的意見，且我們不會對該事項提供個別意見。

開發物業估值（人民幣26億元） （請參照財務報表附註20）	
主要審核事項	事項如何於我們的審核過程中獲得解決方案
該集團於中國進行物業開發的商業活動。持作銷售的開發物業是以其成本與可變現淨值兩者的較低者計算。該類開發物業的可變動淨值主要取決於該集團對未來的預期銷售價格確定的。 中國開發物業的需求是受到經濟與政府對房地產的調控措施所影響。該類影響預計將影響市場需求，並導致開發物業的市值受到波動。中國房地產市場未來的走勢可能會偏離過去的走勢。因此，預估金可變動淨值可能會超越未來的銷售價格，進而導致物業在售出後蒙受虧損。	我們會，若有，通過對比物業最近的成交價及/或與其物業同處相似地段的可資比較物業，對該集團的預估銷售價給予挑戰。我們的工作專注於物業開發銷售較預期慢或低利潤的物業。對於預計將以低於成本價售出的項目，我們已計算並檢查可預見虧損的撥備的足夠性。

獨立審計師報告

致偉業控股有限公司董事

開發物業估值（人民幣4.7億元） （請參照財務報表附註6）

主要審核事項	事項如何於我們的審核過程中獲得解決方案
該集團於中國擁有投資物業，其中包括零售與住宅物業項目。該類投資物業是根據獨立外部物業估價師，以公允價值計算的。 估價過程涉及重要的判斷，以確定使用適當的估價方法，並預測所需應用的主要相關假設。這些估值對應用的關鍵假設高度敏感，包括市場確證的資本化率、估計的單位售價和預期的租金水平，如假設的一個小變化將能對估值產生重大影響。	我們評估了外部估值師的資格與能力。我們參閱外部估值師與該集團的委聘期限，以確定是否存在任何可能影響其主觀性或限制其工作範圍的事項。 我們考慮了對其他估價人適用於類似財產類型的估價方法。在估價中使用的預計現金流量的輸入的完整性被測試以支持租賃和其他文件。我們通過對比歷史匯率 and 現有的行業數據，考慮可比性和市場因素，對資本化率、估計單位售價和預期租金率進行了挑戰。在利率超出預期範圍的情況下，我們進行了進一步的程序，以了解估價師所考慮的額外因素的影響，必要時還與估價師進行了進一步討論，並評估了假設和估計的合理性。 我們也考量財務報表所述的足夠性，即對客觀性的固有程度及預估的主要假設之描述。這包括主要未觀察輸入數據及公允價值衡量法的關係，以傳達主要未觀察輸入數據對公允價值衡量方法的不確定性及敏感性。

土地增值稅開支之準確性（人民幣2250萬元） （請參照財務報表附註31）

主要審核事項	事項如何於我們的審核過程中獲得解決方案
該集團受到在中國銷售開發物業所產生的土地增值稅之風險，土地增值稅是應用累進土地增值稅率計算的，範圍為30%至60%之間，取決於所售出開發物業之類別。土地增值稅在中國的法規由各省府實施，其實施方針於個別省份各異。於確定應用於各類所售出物業的稅率及可減免開支，都須重要判斷及預估。	我們與省級稅務機關進行信件檢討，並向該集團對其土地增值稅要求的解讀之判斷，包括對各類型開發物業所應用稅率的確定性及各類開發開支的減免，給予挑戰。我們也已對土地增值稅負債的輸入數據計算法進行測試，以支持文件評估土地增值稅負債撥備的足夠性。 我們也考量財務報表所述的足夠性，即對客觀性的固有程度及預估的主要假設之描述，以確定該集團的土地增值稅負債撥備。

獨立審計師報告

致偉業控股有限公司董事

其他信息

管理層負責載入年度報告中的其他信息。其他信息涵蓋除財務報表及審核師報告以外的所有信息。

我們已於本審核師報告前獲取所有其他信息。

我們對財務報表的意見並無涵蓋其他信息，且我們不會表達任何形式的保證結論。

就我們審核財務報表而言，我們的責任是參閱其他信息及，在該情況下，考量該其他信息與財務報表或我們從審核中所獲取的訊息是否存在重大不一致或出現重大誤導性。

根據我們於本審核師報告日期前所獲取的其他信息，若我們的結論為存在重大誤導性，我們須進行舉報。我們並無任何事件舉報。

當我們參閱運營回顧與財務回顧以及企業管治報告時，若我們的結論為存在重大誤導性，我們須與董事進行溝通，並按照新加坡審核準則採取適當措施。

董事及管理層須就財務報表承擔的責任

管理層須負責根據新加坡公司法（「公司法」）第50章的條文及新加坡財務報告準則，編製作出真實及公平反映的財務報表以及設計及維持足夠提供資產可預防來自未授權使用或出售虧損的合理保證的內部會計控制系統；及交易已適當授權，並且該等交易已作出所需記錄，以編製真實及公平的財務報表及維持資產的問責性。

在準備財務報表時，管理層須負責評估該集團持續經營的能力，並在適用時，披露持續經營相關事項及運用持續經營基本會計法，除管理層有意清盤或結束經營，或已僅剩此舉，別無其他實際方法外。

董事的責任包括監督該集團的財務報告流程。

審核對財務報表審計的責任

我們的目標，是對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。合理的保證是一項高水平的保證，但並不能確保凡按照新加坡審計師準則所進行的審核，若存在，都一定能察覺到重大誤導性。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匯總起來可能影響財務報表使用者依賴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。

獨立審計師報告

致偉業控股有限公司董事

作為根據新加坡財務報告準則的審核師，我們行使專業判斷，並在整個審核過程中維持專業的質疑態度。我們也：

- 識別並評估財務報表存在重大誤導性的風險，不論是因欺詐或疏漏，制定並執行審核程序以應付該類風險，及獲取足夠及適當的審核憑據，以提供我們審核意見的基礎。無法察覺因欺詐所產生的重大誤導性之風險，與因疏漏所產生的重大誤導性之風險相比相對較高，因為欺詐可能涉及勾結、偽造、刻意遺漏、不實報告，或藐視內部控制。
- 取得審核相關內部控制的瞭解，以制定符合該情況的適當審核程序，但並非為了對該集團內部控制的有效性提出意見之用途。
- 評估所使用之會計政策及會計預估，及管理層所做相關披露的適當性。
- 對管理層使用的持續經營基礎會計方法的適當性得出結論，並根據所取得的審核憑據，總結是否存在活動或條件相關重大不確定性，可能對該集團持續經營的能力提出重要質疑。若我們總結存在重大不確定性，我們須於我們的審計師報告中強調該相關披露，或若該類披露並不足夠，我們將修改我們意見。我們的結論是根據截至我們的審核報告日止所獲的憑據所做的。不過，未來活動歐條件將可能導致該集團中止營業。
- 評估財務報告之整體表達、結構及內容，包括披露，及財務報表是否以公平的方式表達相關交易及活動。
- 獲取足夠及適當與該集團個體或商業活動的財務信息之審核憑據，以表達對綜合財務報表的意見。我們對該集團的審核方向、監督及表現負責。我們仍獨立為我們的審核意見負責。

我們與董事溝通有關審核的規劃範圍與時間以及重大審核發現等，包括我們於我們的審核中發現的內部控制不足。

我們也提供董事有關我們合規道德要求相關的獨立性聲明，及與他們溝通所有關係與其他可能合理被視為對我們的獨立性造成影響及，若適用，安全保障的相關事項。

從與董事溝通的事項中，我們確認於本年度的財務報表審核的最重要事項，即主要審核事項。我們會於我們的審計師報告中描述該類事項，除非法律或規定確認此類事項不應於我們的報告中載列，因為這麼做所造成的嚴重後果，預計將超越公眾的利益。

有關其他法律及法規要求的報告

我們認為，該公司及其於新加坡註冊成立且我們為其核數師的附屬公司根據公司法須存置的會計及其他記錄已根據公司法的條文妥為存置。

出具本獨立審核師報告的審計項目合夥人是Loo Kwok Chiang, Adrian.

畢馬威會計師事務所

公認會計師及
特許會計師

新加坡

2018年3月19日

資產負債表

於2017年12月31日

		本集團		本公司	
	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	4	55,379	57,068	—	5
無形資產	5	3,726	3,421	—	—
投資物業	6	473,200	483,000	—	—
於附屬公司的投資	7	—	—	1,669,975	1,669,975
於合資企業的投資	8	403,144	288,682	—	—
貿易及其他應收款項	10	227,860	217,454	—	418
遞延稅項資產	18	10,471	19,233	—	—
		1,173,780	1,068,858	1,669,975	1,670,398
流動資產					
存貨	19	17,629	17,238	—	—
開發物業	20	2,646,148	2,545,693	—	—
貿易及其他應收款項	10	1,480,257	1,459,006	181,076	21,473
其他金融資產	9	6,520	2,320	—	—
可收回所得稅		141,091	34,358	—	—
現金及現金等價物	21	803,904	1,083,179	3,350	1,360
		5,095,549	5,141,794	184,426	22,833
總資產		6,269,329	6,210,652	1,854,401	1,693,231
本公司擁有人應佔權益					
股本	22	359,700	359,700	1,737,554	1,737,554
儲備	23	956,863	841,643	(100,904)	(89,134)
		1,316,563	1,201,343	1,636,650	1,648,420
非控股權益	26	200,628	177,822	—	—
權益總額		1,517,191	1,379,165	1,636,650	1,648,420
負債					
非流動負債					
貸款及借款	24	878,325	1,345,088	185,366	—
遞延稅項負債	18	255,554	242,059	—	—
		1,133,879	1,587,147	185,366	—
流動負債					
貸款及借款	24	1,117,155	1,738,832	—	—
貿易及其他應付款項	25	2,306,315	1,295,086	32,385	44,811
應付所得稅		194,789	210,422	—	—
		3,618,259	3,244,340	32,385	44,811
總負債		4,752,138	4,831,487	217,751	44,811
權益及負債總額		6,269,329	6,210,652	1,854,401	1,693,231

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止財政年度

附註	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
27	1,748,042	741,421
	(1,508,563)	(529,015)
	239,479	212,406
28	71,637	48,884
	(62,833)	(40,174)
	(139,991)	(130,015)
	(10,442)	(1,582)
	97,850	89,519
29	6,215	9,440
8	114,462	46,106
30	218,527	145,065
31	(91,560)	(65,993)
	126,967	79,072
	116,161	65,349
26	10,806	13,723
	126,967	79,072
	(941)	(4,029)
	(941)	(4,029)
	126,026	75,043
	115,220	61,320
26	10,806	13,723
	126,026	75,043
33	59.23	33.32
33	59.23	33.32

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止財政年度

	本公司擁有人應佔							權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	外匯換算儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	
於2016年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(12,235)	80,627	772,150	1,140,023	1,278,292
年內全面收益總額								
年內利潤	—	—	—	—	—	65,349	65,349	79,072
其他全面收益								
海外業務產生的外幣換算差額	—	—	—	(4,029)	—	—	(4,029)	(4,029)
其他全面收益總額	—	—	—	(4,029)	—	—	(4,029)	(4,029)
年內全面收益總額	—	—	—	(4,029)	—	65,349	61,320	75,043
於附屬公司所有權變更								
擁有人注資及分派至擁有人總額	—	—	—	—	—	—	—	25,830
與擁有人的交易總額								
從留存收益轉移到法定準備金	—	—	—	—	10,373	(10,373)	—	—
於2016年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(16,264)	91,000	827,126	1,201,343	1,379,165

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止財政年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	法定儲備	保留收益	合計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(16,264)	91,000	827,126	1,201,343	177,822	1,379,165
年內全面收益總額									
年內利潤	—	—	—	—	—	116,161	116,161	10,806	126,967
其他全面收益									
海外業務產生的外幣換算差額	—	—	—	(941)	—	—	(941)	—	(941)
其他全面收益總額	—	—	—	(941)	—	—	(941)	—	(941)
年內全面收益總額	—	—	—	(941)	—	116,161	115,220	10,806	126,026
擁有人注資及分派至擁有人									
來自非控制性權益的出資額	—	—	—	—	—	—	—	12,000	12,000
與擁有人的交易總額									
從留存收益轉移到法定準備金	—	—	—	—	7,826	(7,826)	—	—	—
於2017年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(17,205)	98,826	935,461	1,316,563	200,628	1,517,191

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止財政年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
經營活動現金流量			
稅前利潤		218,527	145,065
就下列各項作出調整：			
無形資產攤銷	30	1,376	982
俱樂部會籍減值虧損撥備／（撥回）	30	418	(18)
出售附屬公司收益		(29)	—
投資性質公允價值變動	30	6,146	(11,700)
物業、廠房及設備折舊	30	5,428	5,202
出售物業、廠房及設備收益	28	(1,273)	—
出售所持有的用於交易的金融資產的收益	28	(32)	(1,032)
投資房產出售的損失	30	203	—
利息開支		37,505	40,808
利息收入	29	(43,720)	(50,248)
應收款項下的減值損失準備金	14	904	—
上市開支		—	16,342
持作買賣金融資產公允價值變動淨額	28	698	495
已處置物業、廠房及設備	30	9	—
應佔合資企業收益，扣除稅項	8	(114,462)	(46,106)
匯率變動的影響		691	1,478
		<u>112,389</u>	<u>101,268</u>
營運資金變動：			
存貨		(391)	(6,241)
開發物業		78,496	(1,252,590)
貿易及其他應收款項		(25,661)	742,787
貿易及其他應付款項		841,509	155,545
經營活動所得／（所用）現金		<u>1,006,342</u>	<u>(259,231)</u>
已付所得稅		(118,368)	(100,660)
經營活動所得／（所用）現金淨額		<u>887,974</u>	<u>(359,891)</u>

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合現金流量表

截至2017年12月31日止財政年度

	附註	2017 人民幣千元	2016年 人民幣千元
投資活動所用現金流量			
收購無形資產	5	(1,681)	(1,678)
向第三方支付의 按金		—	35,000
已收利息		30,191	9,962
出售歸類為持作出附屬公司所得淨款項	32	(75,615)	—
出售投資物業所得款項		3,451	—
出售廠房及設備所得款項		3,406	—
出售其他投資所得款項		5,846	42,425
購買物業、廠房及設備		(5,083)	(4,332)
購買其他投資		(10,712)	(44,208)
額外投資物業建築成本		—	(45,300)
投資活動所用現金淨額		(50,197)	(8,131)
融資活動現金流量			
來自非控制性權益的出資額		12,000	—
受限制現金減少		141,204	287,711
已付利息		(222,270)	(264,610)
償還融資租賃責任		(131)	(104)
償還貸款及借款		(2,558,805)	(1,463,793)
經由附屬公司首次公開招股發行新股分所得款項		—	34,718
附屬公司首次公開招股開支		—	(8,888)
支付雙重上市開支		—	(16,342)
非控股權益（非貿易）		184,119	—
貸款及借款所得款項		1,464,023	2,288,372
融資活動（所用）／所得現金淨額		(979,860)	857,064
現金及現金等價物（減少）／增加淨額		(142,083)	489,042
於1月1日的現金及現金等價物		795,829	305,595
匯率波動對所持現金的影響		306	1,192
於12月31日的現金及現金等價物	21	654,052	795,829

非現金交易：

於上個財政年度，本集團收購廠房及設備總開支人民幣5,273,000，其中人民幣190,000是以融資租賃方式收購的。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

此等附註為財務報表之一部分。

此財務報表已經由董事會在2018年3月19日批准刊發。

1 註冊地點及業務

偉業控股有限公司（「本公司」）是一家於新加坡共和國註冊成立的公司。本公司註冊辦事處的地址為100H Pasir Panjang Road #01-01 OC@Pasir Panjang, Singapore 118524。

截至2017年12月31日之本公司綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」並個別為「集團個體」）及本集團之應占權益入賬投資對象。

本集團主要業務為於中國進行住宅與商業物業的開發，及採暖、通風、空氣調節產品、空氣淨化器及潔淨室設備的生產及貿易。

2 編製基準

2.1 合規聲明

財務報表乃根據《新加坡財務報告準則》編製。

2.2 計量基準

財務資料乃按歷史成本基準編製，下文附註中另有所述者除外。

2.3 功能及呈列貨幣

本公司的功能貨幣為新元。由於本集團的業務主要在中華人民共和國（「中國」）進行，綜合財務資料乃以人民幣（「人民幣」）呈列。所有以人民幣呈列的財務資料均已作四捨五入處理至最接近的千位數（人民幣千元），另有說明者除外。

2.4 估計及判斷的使用

編製符合財務報告準則的財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會被持續審閱。對會計估計的修訂會於估計被修訂的期間及受此影響的任何未來期間確認。

應用會計政策時會構成重大判斷及伴有重大風險導致下個財政年度出現重大調整的假設及估計不確定因素的資料載於附註39：

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

2 編製基準（續）

2.4 估計及判斷的使用（續）

公允價值的計量

本集團的許多會計政策及披露需要對金融及非金融資產及負債進行公允價值計量。

本集團專門為公允價值計量設立了控制框架。其中包括金融團隊全年負責監督所有包括第3層級公允價值在內的重大公允價值計量，並直接向首席財務官匯報（如適用）。

金融團隊定期審閱重大可觀察輸入與估值調整。如使用經紀報價或定價服務等獨立第三方資料計量公允價值，金融團隊應評估並證明從獨立第三方取得的證據，以確保該類估值滿足財務報告準則的要求，包括評估估值屬於公允價值層級中的哪一層。

重大的估值事項須向本集團的審核委員會報告。

計量資產或負債的公允價值時，本集團盡量使用可觀察市場數據。公允價值按估值方法所用輸入數據分為下列不同的公允價值層級：

第1層級： 同一資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。

第2層級： 資產或負債的直接（即價格）或間接（即價格衍生數據）可觀察輸入數據（不包括歸入第一層級的報價）。

第3層級： 資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據（不可觀察輸入數據）。

倘用於計量資產或負債公允價值的輸入數據可能歸入不同的公允價值層級，則公允價值計量全部歸入整個計量的主要輸入數據所屬的最低公允價值層級（第3層級為最低層級）。

本集團截至發生變動的報告期末確認公允價值層級之間的轉變。截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度，層級之間沒有轉變。

有關計量公允價值時所作假設的詳情載於以下附註：

- 附註6 — 投資物業；及
- 附註38 — 金融工具。

2.5 會計政策的變動

於2017年1月1日本集團第一次對財政年度進行了以下修改：

- 披露計劃（對FRS 7的修訂）；
- 確認未變現虧損的遞延稅項資產（對FRS 12的修訂）；及
- 澄清FRS 112的範圍（FRSs 2016的升級）

從2017年1月1日起，由於對FRS 7的修訂，該集團已提供了額外的披露，涉及到截至2017年12月31日的融資活動所引起的負債變化。比較資料尚未提出（見附註24）。

除了對FRS 7的修訂之外，這些修訂的通過並沒有對當前或以前的財政年產生任何重大影響。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策

下文所載會計政策已於財務資料內呈列的所有期間貫徹應用，除解決了會計政策的變化的註釋2.5中所解釋的，已於本集團實體中貫徹應用。

3.1 合併基準

業務合併

業務合併乃根據財務報告準則第103條業務合併採用收購法於收購日期入賬，該日為控制權轉讓予本集團的日期。

本集團計量收購日期的商譽如下：

- 所轉讓對價的公允價值；加
- 被收購方任何非控股權益的已確認金額；加
- 若業務合併分階段完成，被收購方既有股本權益的公允價值，

減已收購可識別資產及所承擔負債的淨確認金額（一般為公允價值）。產生的任何商譽每年進行減值測試。

當差額為負數時，則即時於損益中確認溢價購入收益。

所轉讓對價並不包括與結算既有關係有關的款項。該等款項一般於損益中確認。

任何應付或有對價於收購日期按公允價值確認且包括在被轉讓對價中。倘或有對價分類為權益，則不會重新計量，而結算乃於權益中入賬。否則，或有對價公允價值的其後變動於損益中確認。

股份支付獎勵（替代獎勵）須代替被收購方的僱員就過往服務獲得的獎勵（被收購方獎勵）時，則收購方替代獎勵的全部或部份金額計入核算業務合併的轉讓代價中。此乃根據替代獎勵的市場基準價值與被收購方獎勵的市場基準價值進行比較以及替代獎勵與過往及／或未來服務的關聯程度而釐定。

屬現時擁有的權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益，可按收購日期公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。除非財務報告準則規定須使用另一計量基準，所有其他非控股權益乃按收購日期公允價值計量。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

3.1 合併基準（續）

業務合併（續）

除與發行債券或股本證券有關的收購成本外，本集團就業務合併產生的收購成本於產生時列作支出。

本集團並無導致失去附屬公司控制權的權益變動按與以擁有人身份進行的擁有人交易入賬，因此無須對商譽進行調整且並無於損益中確認收益或虧損。並不涉及控制權喪失的交易產生的非控股權益調整乃基於所佔附屬公司淨資產比例而作出。

附屬公司

附屬公司為本集團控制的實體。當本集團承受或有權獲得參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司的財務報表由控制開始當日起，直至控制終止當日止計入綜合財務報表。

附屬公司的會計政策於有需要時予以更改，以與本集團採用的政策一致。附屬公司中非控股權益應佔的虧損會分配至非控股權益（即便如此處理會導致非控股權益出現赤字餘額）。

失去控股權

在失去控股權之後，集團對附屬公司的資產和負債、任何非控股權益以及與附屬公司有關的股權的其他組成部分進行了註銷。因失去控股權而產生的任何盈餘或虧損，均可計入損益。如果該集團持有與附屬公司任何權益，那麼該權益將於失去控股權的當日以公允價值計量這些權益。其次，根據所保留的影響程度，將被認為是股票賬戶投資對象，或作為可出售的金融資產。

於合資企業的投資（以權益入賬的投資對象）

合資企業指本集團擁有共同控制權的安排，當中本集團擁有對該安排的淨資產的權利，而非對其資產的權利及債務的義務。

於合資企業的投資以權益法入賬。初步按成本確認，成本包括交易成本。初始確認後，綜合財務報表包括自共同控制開始當日至共同控制終止之日本集團應佔權益入賬投資對象的損益及其他全面收益（經調整以使會計政策與本集團所採用者一致）。

倘本集團於以權益入賬投資對象應佔的虧損超過應佔的權益，則投資的賬面值（連同構成賬面值的任何長期權益）減計為零，且不再確認進一步虧損，惟本集團有義務為投資對象的營運提供資金或已代表投資對象付款除外。

綜合入賬時抵銷的交易

編製綜合財務報表的過程中，集團內部結餘及交易與集團內部交易產生的任何未變現收入及開支抵銷。與以權益入賬的投資對象的交易產生的未變現收益與投資抵銷，並以本集團於投資對象中的權益為限。未變現虧損的抵銷方式與未變現收益的相同，惟僅以無減值跡象為限。

獨立財務報表中的附屬公司及合資企業

於附屬公司及合資企業中的投資按成本減累計減值虧損於本公司的財務狀況表中列賬。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

3.2 外幣

外幣交易

使用外幣進行的交易按交易當日的匯率換算為本集團各實體各自的功能貨幣。報告期末以外幣計值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算為功能貨幣。貨幣性項目的外幣收益或虧損指年初功能貨幣的攤銷成本（按年內實際利率及付款進行調整）與年末按匯率換算的外幣攤銷成本之差額。

以公允價值計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債按公允價值釐定日期的匯率換算為功能貨幣。以過往成本計量以外幣計值的非貨幣性項目採用交易當日的匯率進行換算。換算產生的外幣差額於損益中確認。

海外業務

海外業務的資產及負債（不包括商譽及收購產生的公允價值變動）按報告期末的匯率換算為人民幣。海外業務的收支按交易日期的匯率換算為人民幣。於2005年1月1日或之後因收購一項海外業務產生的商譽及公允價值變動作為海外業務的資產及負債處理，且按報告期末之匯率換算。於2005年1月1日之前收購按收購日期之匯率換算。

外匯差額於其他全面收益中確認，並於權益內呈列於外匯換算儲備（換算儲備）。然而，倘海外業務屬非全資附屬公司，則應佔換算差額的相關比例分配至非控股權益。倘出售海外業務而喪失控制權、重大影響力或共同控制權，與海外業務相關的換算儲備累計金額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。倘本集團僅出售涉及海外業務的附屬公司的部分權益並保留控制權，累計金額的相關部分應重新歸屬於非控股權益。倘本集團僅出售涉及海外業務的聯營或合營受控制實體部分投資並保留共同控制權，累計金額的相關部分重新分類至損益。

倘於可見未來並無計劃亦不大可能結清應收或應付國外業務的貨幣項目，有關貨幣項目產生的外匯損益被視為國外業務投資淨額的一部分，於其他全面收益中確認並於權益內呈列於外匯換算儲備。

3.3 金融工具

非衍生金融資產

本集團於貸款及應收款項產生當日初始確認該等貸款及應收款項。所有其他金融資產（包括被指定為以公允價值計量並計入損益的指定資產）於交易日期（即本集團成為金融工具撥備的訂約方當日）初始確認。）

倘自資產收取現金流量的合約權利到期，或因於交易中轉讓收取金融資產合約現金流量的權利而轉讓於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，或其並無轉讓或保留擁有權的絕大部分風險及回報亦無保留所轉讓資產之控制權，則本集團終止確認金融資產。就本集團轉讓金融資產產生或保留的任何權益單獨確認為一項資產或負債。

當且僅當本集團有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債相互抵銷，有關淨額於財務狀況表呈列。

該集團將非衍生金融資產分為以下幾類：通過利潤或虧損、可供出售的金融資產和貸款和應收款項來公允價值的金融資產。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

3.3 金融工具（續）

非衍生金融資產（續）

以公允價值計量並計入損益的金融資產

倘金融資產分類為持作買賣或於初始確認時指定，則該金融資產被分為以公允價值計量並計入損益的金融資產。倘本集團根據金融資產的公允價值（該公允價值根據本集團明文規定的風險管理或投資策略而定）管理有關投資及作出買賣決策，則指定金融資產以公允價值計量並計入損益。應佔交易成本於其產生時於損益中確認。以公允價值計量並計入損益的金融資產按公允價值計量，而其中的變動（計及任何股息收入）於損益確認。

被指定為以公允價值計量並計入損益的金融資產包括將未被分類為可供出售的權益證券。

可供出售金融資產

可供出售的金融資產是指非衍生金融資產，被指定為可供出售或不屬於上述任何一種金融資產類別的金融資產。可供出售的金融資產最初以公允價值計量，再加上任何直接歸屬的交易成本。在最初確認後，他們以公允價值和變動來計量，除了減值損失和可出售債務工具的外幣差額，在OCI中得到確認，並在公平價值儲備中提出。當一項投資被取消時，權益累積的收益或損失被重新分類為損益。

可供出售的金融資產包括浮動利率債務工具。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃指於活躍市場未有報價的固定或可議定付款的金融資產。該等資產初步按公允價值加任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，貸款及應收款項使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。

貸款及應收款項包括現金及現金等價物，及貿易及其他應收款項。

現金及現金等價物包括現金結餘及到期日為自購入日期起計三個月或以下的短期存款，其可能面臨公允價值變動的風險不重大，且本集團動用有關現金及現金等價物管理其短期承諾。

就現金流量表而言，銀行透支須按要求償還，且構成本集團現金管理必不可少的一部分，須納入現金及現金等價物。

非衍生金融負債

本集團於交易日期（即本集團成為金融工具撥備的訂約方當日）被指定為以公允價值計量並計入損益的金融負債。

本集團於合約責任已解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。

當且僅當本集團目前有合法權利抵銷相關金額且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與負債相互抵銷，有關淨額於財務狀況表呈列。

本集團將非衍生金融負債分入其他金融負債類別。有關金融負債初步按公允價值減任何直接應佔交易成本確認。初始確認後，該等金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量。其他金融負債包括貸款及借款以及貿易及其他應付款項。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

3.3 金融工具（續）

股本

普通股

普通股被分類為權益。發行普通股直接應佔增加成本確認為權益扣除款項（扣除稅務影響）。

集團內部財務擔保

財務擔保為本集團發行的金融工具，要求發行人根據債務工具原條款或經修訂條款作出特定付款以就特定債務人未能償還到期款項產生的虧損而償付持有人。

財務擔保初始以公允價值計量，並分類為金融負債。初始計量後，財務擔保為初始公允價值減累計攤銷，或入賬或有負債將被確認的金額，以較高者為準。若財務擔保於其原本有效期前被中止，財務擔保的賬面款會被轉入損益中。

3.4 物業、廠房及設備

確認及計量

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損計量。

成本包括購入資產直接應佔開支。自建固定資產成本包括：

- 物料成本及直接勞工成本；
- 使資產作其擬定用途的運作狀況直接應佔的任何其他成本；
- 倘本集團有責任移除資產或重建場地，則估算拆遷成本及恢復項目所在地原貌成本；及
- 資本化之借款成本。

成本亦可能包括從權益中轉撥合資格現金流量對沖以外幣購買物業、廠房及設備產生的任何損益。所購軟件（作為相關設備功能運作必備部分）視為該設備的部分撥充資本。

倘各物業、廠房及設備各部分的使用年限不同，則有關部分須作為物業、廠房及設備的獨立項目（主要部分）入賬。

出售物業、廠房及設備的損益（按出售所得款項淨額與各項目的賬面值之間的差額計算）於損益中確認。

後續成本

倘置換部分物業、廠房及設備可能於日後為本集團帶來經濟利益，而其成本亦能可靠計量，則其成本按有關項目的賬面值確認。終止確認被置換部分的賬面值。物業、廠房及設備的日常服務成本於其產生時在損益中確認。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

折舊

折舊乃按資產的成本減其剩餘價值計算。評估個別資產的重要部分，倘部分使用年限與該資產其餘部分不同，則該部分單獨計算折舊。

折舊乃按物業、廠房及設備項目各部分的估計使用年限按直線法於損益中確認為開支，惟有關項目被納入另一項資產的賬面值則除外。除非可合理確定本集團將於租期末獲得所有權，否則租賃資產按租期及其使用年限兩者之較短者予以折舊。永久業權土地並不計提折舊。

折舊乃於物業、廠房及設備已安裝且可供使用日期開始確認，內部建設資產的折舊則於有關資產已竣工且可供使用日期開始確認。

本年度及比較年度估計使用年限如下：

永久業權建築	50年
租賃業權建築	20到34年（或租賃期，若較短）
產房設備	5至20年
建築及工廠裝修	5年
工廠及設備	5至12年
機動車輛	5至10年
傢俱，裝修及辦公設備	3至10年
整修	2至5年

折舊方法、使用年限及剩餘價值於各報告期末進行審核，且可予以調整（如適用）。

3.5 俱樂部會籍

長期持有的俱樂部會籍按成本減減值虧損撥備列明。

倘表明資產已減值或確認往年的減值虧損不再存在時，將評估俱樂部會籍減值。

3.6 無形資產

進行預計將獲得新科學或技術知識及見解的研究活動產生的開支於產生時於損益中確認。

研發活動涉及生產新產品或大幅改良後的產品及流程的規劃或設計。研發支出僅可於確定以下事項後方可撥充資本：研發成本可完好計量、產品或流程在技術上及商業上可行、未來可獲經濟效益及本集團有意及擁有充足的資源完成研發工作並加以利用或出售該資產。資本化的支出包括材料、直接人工成本、籌備該資產作其預期用途直接應佔的間接成本及資本化的借款成本。其他研發支出於產生時在損益中確認。

資本化的研發支出按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

其他無形資產

本集團收購具有有限使用年期的其他無形資產按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

後續支出

後續支出僅可於其令相關特定資產呈現的未來經濟效益增加時方可撥充資本。所有其他支出（包括用於內生商譽及品牌的支出）均於產生時在損益中確認。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

攤銷

攤銷按資產成本減其剩餘價值計算而得。

攤銷按直線法自無形資產（商譽除外）可供使用日期起按估計使用年限於損益中確認。目前及比較年度的估計使用年限如下所示：

軟件	— 3年
撥充資本的開發成本	— 3年

將於各報告期末審核攤銷法、使用年限及剩餘價值並予以調整（如適用）。

3.7 投資物業

投資物業指持作以賺取租金收入及／或資本增值的物業，而非於日常業務中出售、用作生產或提供商品或服務或作行政用途。投資物業按初始確認的成本計量，且隨後以公允價值計量，其中任何變動於損益中確認。

成本包括收購投資物業直接應佔支出。自建投資物業成本包括材料與直接人工成本、將該投資物業建成可作其預期用途的運作狀態直接應佔的其他成本及撥充資本的借款成本。

出售投資物業的任何收益或虧損（按出售所得款項與該項目的賬面值之間的差額計）於損益中確認。倘出售先前被劃分為物業、廠房及設備的投資物業，重估儲備列入的任何相關金額會被轉介為保留收益。

倘出現下列情況顯示用途發生變化，則轉入投資物業或自投資物業轉出：

- 開始以出售為目的開發，則將投資物業轉為開發物業；
- 開始向其他方進行經營租賃，則將開發物業或物業、廠房及設備轉為投資物業；或
- 業主開始佔用，則將投資物業轉為物業、廠房及設備。

倘物業用途變更，使之被重新歸類為投資物業，其於轉介之日的公允價值在後續會計報告中計為成本。

倘投資物業用途變更，被重新歸類為物業、廠房及設備，其於重新分類之日的公允價值計為後續會計報告的成本。

建作未來投資物業之用的物業按公允價值計值。

3.8 租賃資產

凡本集團承擔所有權的絕大部分風險及回報的租約均為融資租賃。初始確認後，租賃資產按相當於其公允價值與最低租賃付款現值兩者的較低金額計量。初始確認後，該資產根據適用會計政策計值。

其他租約為經營租賃，且概不會於本集團財務狀況表中確認。

3.9 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者計量。存貨成本採用先進先出原則，包括收購存貨產生的支出、生產或轉換成本及將存貨運往現有位置或使其達致現有狀態所產生的其他成本。倘生產存貨及在製品，成本包括基於正常運營能力的適當份額的生產間接費用。

可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及估計進行銷售所需的成本後所得數額。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

3.10 建設合約

建設合約指預計將就迄今所開展的合約工程向客戶收取的未計費總額，按成本加迄今所確認的利潤減進度款項及確認的損失計量。成本包括特定項目直接相關的所有支出及基於正常運營能力的本集團合約活動產生的固定與可變間接費用分配。

3.11 開發物業

開發物業指於日常業務過程中持作開發及銷售的物業，以成本與可變現淨值兩者之間的較低者列賬。成本包括收購成本、開發支出、撥充資本的借款成本及開發活動直接應佔的其他成本。成本包括根據正常能力分配的適當份額的開發間接費用。可變現淨值是指在一般業務過程中估計的銷售價格，減去完成和銷售費用的估計成本。

收購及開發開發物業直接應佔的借款成本被撥作開發至開發竣工期間開發物業的部分資本。

就出售房地產單元向銷售或市場推廣代理支付的不可退還佣金於產生時列作開支。

就出售於損益中確認的開發物業及與第三方共同開發的物業的成本乃經參考出售物業產生的特定成本及根據出售物業相關規模分配的任何非特定成本釐定。

3.12 減值

非衍生金融資產

於各報告期末評估未透過損益以公允價值列賬的金融資產，以確定是否存在已減值的客觀證據。倘客觀證據表明該資產自初始確認後已產生虧損及相關虧損事件對該資產的估計未來現金流產生的影響可切實估計，則該金融資產出現減值。

表明金融資產（包括股權證券）減值的客觀證據包括債務人欠款或無法如期付款、按本集團不會另行考慮的條款重組應付本集團的款項、債務人或發行人將會破產的跡象、本集團的借款人或發行人的付款狀況出現不利變動、不履行債務與經濟狀況有關或證券活躍市場消失。此外，就投資股權證券而言，其公允價值大幅或長期低於其成本即為減值的客觀證據。

貸款及應收款項

本集團針對貸款及應收款項考量於特定資產與整體層級減值的證據。將對所有個別重大貸款及應收款項進行特定減值評估。將對未發現存在明確減值的所有個別重大應收款項進行整體評估，確定是否存在已產生但尚未確認的任何減值。

將對並非個別重大貸款及應收款項按貸款及應收款項中具有類似風險特徵劃分的組別進行整體評估減值。

在評估整體減值的過程中，本集團利用拖欠概率的歷史趨勢、收回款額的時間及產生虧損的金額，根據管理層關於目前經濟及信貸狀況是否令實際虧損可能高於或少於歷史趨勢表明的金額之判斷作出調整。

按攤銷成本計值的金融資產減值虧損以其賬面值與估計未來現金流量的現值之間的差額計算所得，按該資產的原始實際利率貼現。虧損於損益中確認，並於貸款及應收款項的準備賬戶中體現。將繼續確認減值資產的利息。倘本集團認為收回該資產的前景並不現實，將撇銷相關金額。倘減值虧損金額隨後減少，且減少客觀上與減值確認後發生的事件相關，則先前確認的減值虧損將透過損益撥回。

可供出售金融資產

對出售金融資產的減值損失，可以通過對公允價值儲備中累積的損失進行重新分類，以盈利或虧損。從權益級到損益的累計損失，是指收購成本、任何本金償還和攤銷的淨值和當前公允價值之間的差額，減去以前在損益中確認的減值損失。由於有效利息方法的應用而引起的累積減值規定的變化反映為利息收入的組成部分。如果在隨後的一段時間內，受損的可售債務證券的公允價值增加，而增加的數額可以客觀地與發生減值損失後發生的事件有關，那麼減值損失就會發生逆轉。反轉的金額被確認為利潤或虧損。然而，在OCI中，任何隨後的可用於出售股權的公允價值的公允價值的恢復都是被認可的。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

合營公司

就一間合營公司的減值虧損的計量是將投資的可收回金額與賬面值按照下文非金融資產的會計政策進行比較。減值虧損於損益中確認。如果出現了有利的變化，將根據估計對可收回金額撥回減值損失。

非金融資產

將於各報告日期審核本集團非金融資產（投資物業、存貨及遞延稅項資產除外）的賬面值，確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何相關跡象，該資產的可收回金額可予估計。就具有無限使用年限或尚未可供使用的無形資產而言，每年同一時間估計可收回金額。倘資產的賬面值或其相關現金產出單元超出其估計收回金額，即可確認減值虧損。

資產或現金產出單元的可收回金額指其使用價值與其公允價值減銷售成本兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映當前市場評估貨幣的時間價值及該資產或現金產出單元特定風險的稅前貼現率貼現為其現值。就測試減值而言，無法單個測試的資產將流入透過持續使用產生現金流入的最小資產組別，基本上獨立於其他資產或現金產出單元的現金流入。根據經營分部上限測試，就商譽減值測試而言，合併獲已分配商譽的現金產出單元，以使進行的減值測試層級反映就內部報告而言監控商譽的最低水平。企業合併取得的商譽會分配至預期將受惠於合併之協同效益的現金產出單元組別。

本集團的企業資產概不單獨產生現金流入且由超過一個現金產出單元使用。企業資產基於合理及一致原則分配至現金產出單元，並進行減值測試作為測試企業資產獲分配的現金產出單元的一部分。

減值虧損於損益中確認。將會對就現金產出單元確認的減值虧損進行分配，首先減少分配至現金產出單元（現金產出單元組別）的任何商譽的賬面值，並隨後按比例減少現金產出單元（現金產出單元組別）中資產的賬面值。

商譽的減值虧損不可撥回。就其他資產而言，於各報告日期，本集團會對前期確認的減值虧損進行評估，評估是否存在任何跡象表明虧損已減少或不再存在。倘用於釐定可收回金額的估計發生變動，則撥回減值虧損。倘並未確認任何減值虧損，則僅在資產的賬面值不超過原本會釐定的賬面值的情況下，撥回減值虧損（扣除折舊或攤銷）。

3.13 持作出售的非流動資產

主要透過銷售而非透過持續使用而極有可能收回的非流動資產或出售類別（包括資產及負債）被分類為持作出售類別。

緊接被重新歸類為持作出售前，出售組合的資產或組成部分根據本集團會計政策重新計量。因此，資產或出售組合通常按其賬面值及公允價值減出售成本兩者中的較低者計量。出售組合的任何減值虧損首先分配至商譽，然後按比例分配至剩餘資產及負債，惟根據本集團會計政策持續計量的投資物業、開發物業、存貨、金融資產及遞延稅項資產不會獲分配任何虧損。初始歸類為持作出售時的減值虧損及其後重新計量的收益或虧損於損益中確認。任何超過累計減值虧損的收益均不予確認。

無形資產及物業、廠房及設備一經歸類為持作出售則不可予以攤銷或折舊。此外，採用權益法核算的聯營企業一經歸類為持作出售，將終止權益法核算。

3.14 僱員福利

定額供款計劃

定額供款計劃乃為離職福利計劃，據此，一實體向另一獨立實體支付固定供款，但無法律或推定責任須進行其他付款，定額退休金供款計劃供款的義務於僱員提供有關服務期間在損益中確認為僱員福利開支。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

非金融資產（續）

3.15 收入

銷售開發物業

銷售開發物業所得收入於所有權的風險及回報透過將合法業權轉移予買家或物業的公平權益於買家簽署物業轉交通知後歸屬予買家（以較早者為準）時確認。該階段前自買家獲得的款項列作銷售物業所得的預收款項，並歸為流動負債。

建設合約

合約收入包括合約協定的初始金額，另加合約工程變更、申索及激勵付款（以可能帶來收入並能可靠計量者為限）。在建設合約的結果能可靠地估計時，合約收入即按照合約完成階段按比例於損益中確認。合約開支於產生時確認，惟合約開支產生與未來合約活動相關的資產則除外。

完成階段會參考對已進行工程的調查進行評估。倘建設合約的結果無法可靠地估計，則只有在所產生合約成本很可能收回時方會確認合約收入。合約的預期虧損乃即時於損益中確認。

出售商品

日常活動中出售商品所得收入按扣除退貨、貿易折扣及批量折扣後的已收或應收對價公允價值計量。

倘所有權附帶的重大風險及回報已轉移至客戶，並有可能收回對價、能可靠地估計有關成本及可能的退貨量，並不會繼續管理該等商品，且收入金額能可靠計量時確認收入。倘折讓可能獲授出及金額能可靠計量時，因該出售已確認，該折讓確認為收入減損。

轉讓風險及回報的時間因銷售協議的個別條款而有所差異。本集團評估其收入安排以確定其是作為當事人抑或代理行事。本集團已確定其在所有收益安排中均作為當事人行事。

3.16 其他收入

經營租賃產生的租金收入

經營租賃項下的應收租金收入在租期內按直線法於損益中確認，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所授出租賃激勵於損益中確認為應收租賃收入總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內確認為收入。

佣金收入

提供的服務完成後確認佣金收入。

3.17 政府補助金

補助金收入乃自中國地方政府收取的由政府釐定的可隨意支配的金額。倘合理保證將收取政府補助金，而本集團將遵守補助金的相關條件，則政府補助金將確認為遞延收入，並以公允價值作為初始確認成本。該等補助金隨之於資產可使用年期內有系統地於損益確認為其他收入。補償本集團所產生的開支的補助金於開支獲確認的同一期間內有系統地於損益確認為其他收入。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

3.18 租賃付款

經營租賃項下作出的付款在租期內按直線法於損益中確認。已收租賃獎勵在租期內確認為租賃開支總額的組成部分。

融資租賃項下的最低租賃付款乃於融資開支及扣減尚未償還負債中分攤。融資開支分配至租賃期各期間以得出負債餘下結餘的定期固定利率。

或有租賃款項乃於確認租約調整時透過修訂租約尚餘年期內的最低租賃付款入賬。

釐定一項安排是否包含租賃

本集團於訂立安排時釐定該安排是否為或包括一項租賃。倘符合以下兩項標準，則釐定安排為或包括一項租賃：

- 履行安排視乎特定資產或資產的使用；及
- 安排包括資產使用權。

於訂立安排時或重估安排後，本集團將該安排所需的付款及其他對價按彼等相關公允價值撥至租賃及其他方面。倘本集團認為融資租賃無法可靠地劃撥，則將按相關資產的公允價值確認一項資產及負債。採用本集團的遞增貸款利率就負債作出支付及就其估算金融成本作出確認後，負債相應減少。

3.19 財務收入及融資成本

包括利息收入的財務收入於其產生時以實際利率法確認。

融資成本包括借款的利息開支及攤銷撥充資本的交易成本。

除直接由於購入、建造或生產資產（其須一段相當之時間方可投入服務或銷售）所引致之資本化借貸成本外，所有借貸成本使用實際利率法於損益表中確認。

3.20 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。除因業務合併或直接計入所有者權益或其他綜合收入的交易或者事項產生的所得稅外，即期稅項及遞延稅項於損益確認。

即期稅項為就本年度應課稅收入或虧損按於呈報日已實施或大致上實施的稅率計算的預期應付或應收稅項，並就過往年度應付稅項作出調整。應付或應收即期稅項金額，是，若有，反映所得稅項相關不確定性的最佳預期應付或應收稅項預估。

就資產及負債就財務申報的賬面值與計稅金額之間的暫時差異確認遞延稅項。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

3 重大會計政策（續）

3.20 稅項（續）

概不會就以下暫時差額確認遞延稅項：

- 在一項非業務合併的交易中的資產或負債初始確認，其並不影響會計或應課稅盈利或虧損的暫時差額；
- 有關於附屬公司及合資企業的投資的暫時差額，惟以本集團控制暫時差額的撥回時間及於可見將來應不會撥回為限；及
- 商譽初始確認引起的應稅暫時差額。

遞延稅項的計量反映本集團預計於報告期末收回或結算的資產及負債賬面值的基準計量的稅務影響。遞延稅項根據暫時差異撥回時預期適用的稅率計算，該稅率按報告日期施行或實質施行的法律確定。

倘有抵銷即期稅項負債及資產的法定可強制執行的權利，以及彼等關於相同稅務機關對同一應課稅實體所徵收的稅項，或對不同稅務實體所徵收但該等實體擬按淨值基準結算即期稅項負債及資產或彼等的稅項資產或負債將同時變現，則抵銷遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產只有在未來有應課稅利潤可用予抵扣未動用稅項虧損、稅項抵免及可扣稅暫時差異才確認。遞延稅項資產將於各報告日期評估，倘相關的稅項利益不再可能變現，則將其減計至可變現數額。

本集團在決定即期及遞延稅項的金額時已考慮稅務狀況不確定性的影響及是否有額外稅項與利息須繳付。本集團經評估眾多因素後（包括稅法解釋及過往經驗），認為所預提未評定稅務年度的稅項負債已足夠。上述評估依據估計及假設並可能涉及一系列有關未來事件的判斷。本集團可能有新資訊導致對現有稅項負債是否充足而改變其判斷，有關更改稅項負債將影響當期所得稅費用。

土地增值稅（「土地增值稅」）

本集團在中國須繳納土地增值稅。土地增值稅撥備乃基於管理層根據對相關中國稅法及法規所載規定的理解所作的最佳估計。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機關達成該等土地增值稅計算及付款事宜。最終結果可能有別於最初所錄得的金額，任何差額可能會影響土地增值稅開支及差額所產生期間內的相關撥備。

3.21 每股盈利

本集團列示普通股的每股基本及攤薄盈利。每股基本盈利以本公司普通股股東應佔的損益除以年內已發行普通股的加權平均數目計算，並就其自身持有之股份進行調整。每股攤薄盈利乃通過調整普通股股東應佔損益及就所有攤薄性潛在普通股而言已發行普通股的加權平均數目確定，並就其自身持有之股份進行調整。

3.22 分部報告

營運分部是本集團獲得收入及產生開支（包括與本集團任何其他部分交易有關的收入及開支）的商業活動的組成部分。所有營運分部的經營業績由本集團首席執行官（首席運營決策者）定期審閱以決定分部資源分配及評估其表現，並可取得其個別財務資料。

呈報予本集團首席執行官的分部業績包括分部直接應佔及可按合理基準分配予分部的項目。未分配項目主要包括企業資產（主要為本公司總部）、總部辦事處開銷，及稅項資產及負債。

分部資本開支為年內收購物業、廠房及設備以及無形資產（商譽除外）產生的總成本。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

4 物業、廠房及設備

本集團

成本

	附註	永久業權 土地	永久業權 建築	租賃業權 建築	建築及 工廠裝修	工廠及 設備	機動 車輛	傢俱及 裝修	整修	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日		6,702	24,835	—	3,546	20,468	23,823	5,495	4,373	89,242
添置		—	—	—	48	427	2,215	1,134	508	4,332
轉撥自發展物業	20	—	—	13,305	—	—	—	—	—	13,305
處置		—	—	—	—	(184)	(9)	(3)	—	(196)
撤銷		—	—	—	(192)	(3,884)	(1,356)	(136)	(1,671)	(7,239)
匯率變動的影響		125	293	—	130	690	144	60	127	1,569
於2016年12月31日		6,827	25,128	13,305	3,532	17,517	24,817	6,550	3,337	101,013
於2017年1月1日		6,827	25,128	13,305	3,532	17,517	24,817	6,550	3,337	101,013
添置		—	—	—	83	608	1,926	676	1,980	5,273
處置		(723)	(477)	—	(966)	(7,090)	(1,730)	(1,502)	(965)	(13,453)
撤銷		—	—	—	(11)	(36)	—	(4)	—	(51)
匯率變動的影響		(326)	1,031	—	85	348	77	(1)	52	1,266
於2017年12月31日		5,778	25,682	13,305	2,723	11,347	25,090	5,719	4,404	94,048

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

4 物業、廠房及設備 (續)

本集團

累計折舊

於2016年1月1日

年內折舊開支

處置

撤銷

匯率變動的影響

於2016年12月31日

於2017年1月1日

年內折舊開支

處置

撤銷

匯率變動的影響

於2017年12月31日

賬面值

於2016年1月1日

於2016年12月31日

於2017年12月31日

永久業權 土地	永久業權 建築	租賃業權 建築	建築及 工廠裝修	工廠及 設備	機動 車輛	傢俱及 裝修	整修	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
—	3,082	—	3,087	18,097	14,631	4,234	2,261	45,392
—	273	—	116	782	3,073	539	419	5,202
—	—	—	—	(184)	(9)	(3)	—	(196)
—	—	—	(192)	(3,884)	(1,356)	(136)	(1,671)	(7,239)
—	68	—	115	332	131	54	86	786
—	3,423	—	3,126	15,143	16,470	4,688	1,095	43,945
—	3,423	—	3,126	15,143	16,470	4,688	1,095	43,945
—	260	632	98	658	2,534	542	704	5,428
—	(200)	—	(906)	(6,893)	(1,327)	(1,432)	(563)	(11,321)
—	—	—	(8)	—	—	(3)	—	(11)
—	119	—	73	423	65	(75)	23	628
—	3,602	632	2,383	9,331	17,742	3,720	1,259	38,669
6,702	21,753	—	459	2,371	9,192	1,261	2,112	43,850
6,827	21,705	13,305	406	2,374	8,347	1,862	2,242	57,068
5,778	22,080	12,673	340	2,016	7,348	1,999	3,145	55,379

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

4 物業、廠房及設備（續）

	傢俱及 裝修 人民幣千元	整修 人民幣千元	合計 人民幣千元
本公司			
成本			
於2016年1月1日	27	1,598	1,625
添置	—	(1,598)	(1,598)
匯率變動的影響	1	—	1
於2016年12月31日，2017年1月1日及2017年12月31日	28	—	28
累計折舊			
於2016年1月1日	13	1,598	1,611
年內之折舊開支	10	—	10
撇銷	—	(1,598)	(1,598)
於2016年12月31日	23	—	23
於2017年1月1日	23	—	23
年內之折舊開支	5	—	5
攤銷	—	—	—
於2017年12月31日	28	—	28
賬面值			
於2016年1月1日	14	—	14
於2016年12月31日	5	—	5
於2017年12月31日	—	—	—

融資租賃下持有的資產

於2017年12月31日，本集團在融資租賃下持有的機動車輛的賬面值為人民幣395,000元（2016年：人民幣274,000元）。

於2017年及2016年12月31日，本公司並無任何融資租賃下持有的資產。

擔保

於2017年12月31日，本集團的物業、廠房及設備的賬面總值為人民幣30,103,000元（2016年：人民幣29,825,000元），受限於合法抵押，以就附屬公司銀行借款及本公司的銀行借款提供擔保（見附註24）。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

5 無形資產

	軟件 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團			
成本			
於2016年1月1日	1,135	2,494	3,629
添置	118	1,560	1,678
撇銷	(232)	—	(232)
於2016年12月31日	1,021	4,054	5,075
於2017年1月1日	1,021	4,054	5,075
添置	120	1,561	1,681
於2017年12月31日	1,141	5,615	6,756
累計攤銷			
於2016年1月1日	904	—	904
年內攤銷開支	133	849	982
撇銷	(232)	—	(232)
於2016年12月31日	805	849	1,654
於2017年1月1日	805	849	1,654
年內攤銷開支	126	1,250	1,376
於2017年12月31日	931	2,099	3,030
賬面值			
於2016年1月1日	231	2,494	2,725
於2016年12月31日	216	3,205	3,421
於2017年12月31日	210	3,516	3,726

無形資產與自賣方購買的軟件有關。開發成本與就一種新產品撥作開發支出有關。無形資產的攤銷被列入於損益中的行政開支。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

6 投資物業

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	483,000	386,000
添置	—	45,300
處置	(3,654)	—
轉撥來自持作出售資產	—	40,000
	479,346	471,300
年內公允價值變動	(6,146)	11,700
於12月31日	473,200	483,000
分析：		
已完成的投資物業	473,200	483,000

於2015年內，該集團將其投資資產中的一項重新歸類為出售和購買協議，將其出售給外部方。該交易預計將於2016年3月31日完成。然而，由於銷售和購買協議的某些條件未達成，銷售交易的完成被推遲。由於這些條件的實現需要更多的時間，管理層並不認為投資財產將在未來12個月內被處理。因此，截至2016年12月31日，管理層已將持有的資產重新歸類為投資物業。截至2017年12月31日，交易尚未完成。

釐定公允價值

投資物業由獨立專業估值師於2016年12月31日進行的估值按公允價值列賬，有關估值師擁有適當被認可的執業資歷而且對所估值的物業的位置和類型有豐富的經驗。所有的投資物業一年進行一次獨立估值，即12月31日。

為釐定公允價值，估值師所使用的估值方法涉及若干估計。管理層已行使其判斷力並信納估值方法及估計足以反映現時市況。

於達致報告日期的公開市場估值時，獨立專業估值師已考慮直接比較法、收益還原法及／或餘值法等估值方法。用於釐定投資物業的公允價值的主要假設包括市場公認的資本化率、預估單位售價及預期租金率。

直接比較法涉及到可比較類似物業的銷售額分析和調整能反映投資物業的銷售價格。收益還原法使用收入倍數或單個年度的資本化比率，將收入流資本化為現值。

公允價值的變動被確認為（虧損）／收益，並包括在“其他營業費用／其他收入”中。全部（虧損）／收益都未實現。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

6 投資物業（續）

公允價值層級

投資物業的公允價值計量人民幣473,200,000元（2016年：人民幣483,000,000元）已根據所使用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值。

估值技術及重大不可觀察輸入數據

下表列示本集團在計量投資物業及開發中投資物業的公允價值所用的估值技術以及所用的重大不可觀察輸入數據。

估值技術	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公允價值計量的相互關係
收益還原法	- 預計租金為人民幣9元／平方米至90元／平方米（2016年：人民幣20元每平方米至90元每平方米） - 截至2016年12月31日止年度的資本化比率為3%至5.75%（2016年：4.5%至6%）	預計租金率的顯著上升／（下降）及資本化比率的顯著下降／（上升）將會導致公允價值計量的顯著升高／（降低）。
直接比較法	預計單位售價為人民幣5,200元至22,600元（2016年：人民幣5,800元每平方米至15,875元每平方米）	預計單價的顯著上升／（下降）將會導致公允價值計量的顯著升高／（降低）。

保證金

於2017年12月31日，賬面總值為人民幣237,200,000元的投資物業（2016年：人民幣247,000,000元）已被抵押為擔保，以從融資機構獲取貸款融通。

7 於附屬公司的投資

	本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非上市權益股份，按成本	1,670,422	1,670,422
減：減值虧損撥備	(447)	(447)
	<u>1,669,975</u>	<u>1,669,975</u>

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

7 於附屬公司的投資（續）

減值虧損

減值虧損變動如下所示：

	本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	447	447

有關財政年末附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立 日期	註冊成立/ 業務經營 國家	已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益	
					2017年 %	2016年 %
+& 精誠管理有限公司	2009年4月 24日	英屬維爾京 群島	27,950,000美元	投資控股	100	100
* 協同國際私人有限公司	2014年3月7日	新加坡	853,001新元	投資控股	100	100
* 英德集團有限公司	2015年4月2日	新加坡	9,300,001新元	投資控股	66.8***	66.8***
透過英德集團私人有限公司持有						
* 英德集團私人有限公司	2015年5月 13日	新加坡	9,300,001新元	投資控股	100	100
透過英德控股私人有限公司持有						
* 英德集團私人有限公司	2015年5月 19日	新加坡	2,930,001新元	空調及潔淨室 設備生產商與 貿易商	100	100
▲ Eindex Technology (Malaysia) Sdn. Bhd. (原名 known as “Kyodo- Allied (Malaysia) Sdn. Bhd.”)	1989年8月 21日	馬來西亞	1,000,000馬幣	空調及潔淨室 設備生產商與 貿易商	100	100
+&2 優多商貿(上海)有限公司	2005年11月 23日	中國	300,000美元	潔淨室設備、 空氣淨化器設 備及其零部件 之製造商與貿 易商及其他相 關供應業務	100	100

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

7 於附屬公司的投資（續）

名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營 國家	已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益	
					2017年 %	2016年 %
透過英德控股私人有限公司持有						
+&2 英德(深圳) 保科技有 限公司	2015年7月9日	中國	人民幣 3,000,000元 / 人民幣 20,000,000元	工業潔淨室設 備、空氣淨化 過濾設備及 其零部件、技 術轉讓的自主 研發、技術咨 詢、技術服務 和售後服務。	100	100
通過協同國際私人有限公司持有						
* 協同科技私人有限公司 (前稱為「Kyodo-Allied Technology」 PTE LTD)	1998年3月 18日	新加坡	50,000新元	空調及潔淨室 設備貿易商及 佣金代理商	100	100
通過精誠管理有限公司持有						
+&2 偉業控股(香港)有限 公司	2009年9月 17日	香港	10,000港元	投資控股	100	100
通過偉業控股(香港)有限公司持有						
+&2 金偉(河南)商貿有限公司	2012年1月6日	中國	人民幣 300,000,000元	建築材料貿 易商	100	100
+&2 宏基偉業(深圳)商貿 物流有限公司	2014年10月 15日	中國	人民幣 50,000,000元 / 人民幣 300,000,000元	建築材料貿易 及物流管理	100	100
+&2 海南宏基偉業房地產 開發有限公司	2004年2月 12日	中國	人民幣 10,000,000元	投資控股	100	100
通過海南宏基偉業房地產開發有限公司持有						
+&2 宏基偉業(海南)不動產管 理集團有限公司 (前稱為 「海南宏基偉業諮詢管理 有限公司」)	2010年4月 28日	中國	人民幣 30,000,000元	投資控股	100	100

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

7 於附屬公司的投資（續）

名稱		註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營 國家	已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益	
						2017年	2016年
						%	%
通過宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司（前稱為「海南宏基偉業諮詢管理有限公司」）持有							
+&1	河南偉業建設開發集團有限公司	1999年10月30日	中國	人民幣 200,000,000元	物業開發及管理以及輔助服務	100	100
+&1	偉業控股海南地產有限公司	2008年12月16日	中國	人民幣 20,000,000元	投資控股	49**	100
+&1	緯業地產控股(深圳)有限公司	2016年8月8日	中國	人民幣 100,000,000元	投資控股	100	—
+&1	偉業地產(天津)有限公司	2016年11月16日	中國	人民幣 100,000,000元	房地產開發	100	—
+&1	湖州港宏置業有限公司	2017年10月19日	中國	人民幣 20,000,000元	房地產開發	40^	—
通過河南偉業建設開發集團有限公司持有							
+&1	新鄉偉業置地有限公司	2007年4月3日	中國	人民幣 75,000,000元	房地產開發	100	100
+&1,3	河南薈邦置業有限公司	2007年3月2日	中國	人民幣 20,000,000元	房地產開發	100	100
+&1	河南興偉置業有限公司	2012年11月15日	中國	人民幣 241,830,000元	房地產開發	100	100
+&1	屯昌宏基偉業地產發展有限公司	2010年6月23日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	10	10
+&1	河南天道資產管理有限公司	2010年3月19日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	51	51
+&1	偉業控股海南地產有限公司	2008年12月16日	中國	人民幣 50,000,000元	房地產開發	51**	51**
+&2	河南嘉偉置業有限公司	2017年2月21日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	100	—

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

7 於附屬公司的投資（續）

名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營 國家	已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益		
					2017年 %	2016年 %	
通過偉業控股海南地產有限公司持有							
+&1 文昌市茂源旅業有限公司	1998年9月9日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	100	100	
+&1 萬寧英德置業有限公司	2009年11月 17日	中國	人民幣 20,000,000元	房地產開發	100	100	
+&1 海南中方投資有限公司	2009年6月 22日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	100	100	
+&1 屯昌宏基偉業地產發展有限公司	2010年6月 23日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	90	90	
+&1 屯昌雅境置業有限公司	2010年4月 13日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	100	100	
通過偉業地產控股(深圳)有限公司持有							
+&% 惠州市大金洲置業有限公司	2016年9月 13日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	100	100	
+&1 廣東雷鼎置業有限公司	2016年9月 13日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	100	100	
+&1 惠州大亞灣鵬潤置業有限公司	2016年11月 4日	中國	人民幣 1,000,000元	房地產開發	100	100	

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

7 於附屬公司的投資（續）

* 表示經新加坡畢馬威會計師事務所審核

▲ 表示經畢馬威國際成員公司審核

+ 表示經畢馬威國際成員公司為集團合併之目的而審核

1 根據中國法律註冊成立為地方企業

2 根據中國法律註冊成立為外商獨資企業

3 全資附屬公司於2017年4月21日已全部出售給第三方

** 於2016年，本集團評估其集團架構，並已從Hongli Weiye (Hainan) Non Movable Property Management Group Co., Ltd轉讓Weiye Holdings Hainan Real Estate Co., Ltd的51%股本權益予Henna Weiye Construction Development Group Co., Ltd。於2016年12月31日及2017年12月31日，本集團繼續持有Weiye Holdings Hainan Real Estate的全部權益。

*** 於2016年1月16日，英德集團完成其在新加坡證券交易所凱利板上市。就英德集團上市而言，其已向公眾發行2580萬股新普通股。基於新普通股的發行，本集團的於英德集團的權益由100%攤薄至66.8%。

^ 該集團在湖州港宏擁有不到50%的有效權益，並有權從其與湖州港宏的合作中獲得可變動回報率，並有能力通過其對湖州港宏的權力來影響這些回報率。因此，湖州港宏已經被合並為一間附屬公司。

新加坡畢馬威會計師事務所為所有在新加坡註冊成立的附屬公司的核數師。其他KPMG International的成員公司為重要外資註冊成立附屬公司的核數師。就此而言，倘附屬公司的無形資產淨值佔本集團綜合無形資產淨值的20%或以上，或其稅前利潤佔本集團綜合稅前利潤的20%或以上，則根據新加坡證券交易所手冊所定義，其被視為重要公司。

8 於合資企業的投資

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
合資企業	403,144	288,682

KPMG International的成員公司是該外資註冊成立合資企業的審核師。就此目的而言，根據新加坡交易所有限公司《上市手冊》的定義，若本集團於其合資企業中的淨有形資產占本集團綜合淨有形資產總額的20%以上，或本集團應占合資企業之稅前利潤計入本集團綜合稅前利潤為20%或以上，該合資企業會被認為是重要的。

有關合資企業的詳情如下：

企業名稱	主要業務	註冊成立/ 業務經營國家	本集團持有 有效股本權益	
			2017年 %	2016年 %
鄭州黛瑪仕實業有限公司	物業開發	中國	65	65
漢方藥業有限責任公司（「漢方藥業」）	物業開發	中國	51	51

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

8 於合資企業的投資（續）

下表概述合資企業之未經審核財務資料，其財務資料是根據財務報告準則編製，並依本集團會計政策對不同之處進行調整。

2017	黛瑪仕 RMB' 000	漢方藥業 RMB' 000	總計 RMB' 000
收入	352,349	—	352,349
持續經營收益 ⁽¹⁾ /全面收益總額	114,462	—	114,462
非流動資產	48	476	524
流動資產 ⁽²⁾	314,060	—	314,060
流動負債 ⁽³⁾	(127,145)	—	(127,145)
淨資產	186,963	476	187,439

2016	黛瑪仕 RMB' 000	漢方藥業 RMB' 000	總計 RMB' 000
收入	299,570	—	299,570
持續經營收益 ⁽¹⁾ /全面收益總額	46,106	—	46,106
非流動資產	2,379	476	2,855
流動資產 ⁽¹⁾	424,191	—	424,191
流動負債 ⁽²⁾	(354,069)	—	(354,069)
淨資產	72,501	476	72,977

(1) 包括總值人民幣7,403,000元的稅項開支（2016年：人民幣3,958,000元）

(2) 包括總值人民幣56,770,000元的開發物業（2016年：人民幣129,246,000元）及人民幣30,776,000元的現金及現金等價物（2016年：人民幣182,407,000元）

(3) 包括總值零元（2016年：人民幣317,129,000元）的流動金融負債（超過貿易及其他應付款項及撥備）

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

8 於合資企業的投資（續）

本集團於受投資公司的淨資產權益如下：

	2017			2016		
	黛瑪仕 人民幣千元	漢方藥業 人民幣千元	總計 人民幣千元	黛瑪仕 人民幣千元	漢方藥業 人民幣千元	總計 人民幣千元
本集團於受投資公司的淨資產權益						
於1月1日	178,682	110,000	288,682	132,576	—	132,576
轉讓自持作出售資產	—	—	—	—	110,000	110,000
應占合資企業收益	114,462	—	114,462	46,106	—	46,106
於12月31日	293,144	110,000	403,144	178,682	110,000	288,682

黛瑪仕

本集團應占黛瑪仕實業有限公司的資產與負債，包括其應占收益或虧損，與其根據2014年10月16日簽署的合作協議中所應占權益不成正比。這是本集團與黛瑪仕股東所達成的協議。

於本年度，本集團與聯營企業簽訂了一項協議，將本集團的權利轉讓給獨立的第三方。在處置後，本集團停止承認合資企業所產生的利潤或虧損，因本集團已放棄其與聯營企業剩余未售出物業單位的未來銷售有關的權利。更多信息請參考附註28。

漢方藥業

2014年6月17日，本集團以人民幣110百萬元的對價收購了漢方藥業有限公司（「漢方藥業」）51%的股本權益。本集團收購漢方藥業的權益旨在獲得中國鄭州市一塊土地使用權中的權益。根據本集團與漢方藥業51%的股本權益的擁有人訂立的合作協議，本集團於漢方藥業中的股本權益僅限於土地使用權相關權利，不涉及漢方藥業的其他業務。新註冊成立的實體河南漢偉置業有限公司（「漢偉置業」）於2014年12月8日成立，旨在處理漢方藥業向漢偉置業轉讓土地使用權事宜及利用土地使用權開發房地產項目。完成土地使用權的轉讓後，本集團會以名義對價將其於漢方藥業51%的股本權益出售予漢方藥業的其他股東。據此，於2014年12月31日管理層已於漢方藥業的投資分類為持作出售資產。

於2016年12月31日，土地使用權轉讓因為不可預計的情況導致延誤。鑒於此，管理層並不認為該投資將能夠於未來十二個月內向其他漢方藥業的股東出售。由於漢方藥業的投資已不符合持作出售資產的定義，本集團重新將漢方藥業作為合資企業投資分類。

儘管本集團持有該合資企業的股權，根據合資企業各股東於2014年10月16日簽訂的合作協議，本集團應佔合資企業的資產及負債（包括應佔損益）並不與其股權成比例。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

9 其他投資

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動		
分類為持作買賣的金融資產		
- 上市股本證券	3,520	2,320
可供出售金融資產		
- 浮動利率債務工具	3,000	—
	<u>6,520</u>	<u>2,320</u>

截至2017年12月31日，本集團與金融機構於一保證資金浮動利率債務工具的投資為人民幣300萬，到期日不到一年，預期有效利率為2.6%。

本集團所面臨信貸及市場風險以及與其他金融資產相關的公允價值信息（見附註38）。

10 貿易及其他應收款項

	附註	本集團		本公司	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動					
應收非控股權益款項（非貿易）	11	99,160	99,160	—	—
應收合資企業合作夥伴款項（非貿易）	12	128,700	117,876	—	—
俱樂部會籍	13	—	418	—	418
貸款與應收款項		<u>227,860</u>	<u>217,454</u>	<u>—</u>	<u>418</u>
流動					
貿易應收款項	14	102,359	108,056	—	—
應計貿易應收款項	15	774,136	873,476	—	—
應收附屬公司款項（非貿易）		—	—	180,953	21,329
應收合資企業合作夥伴款項（非貿易）		21,926	20,226	—	—
其他應收款項及按金		495,942	291,256	123	144
減值虧損		(4,040)	(4,040)	—	—
	16	491,902	287,216	123	144
僱員貸款		616	1,882	—	—
貸款及應收款項，流動		<u>1,390,939</u>	<u>1,290,856</u>	<u>181,076</u>	<u>21,473</u>
預付款項	17	89,318	168,150	—	—
		<u>1,480,257</u>	<u>1,459,006</u>	<u>181,076</u>	<u>21,473</u>
貿易及其他應收款項總額		<u>1,708,117</u>	<u>1,676,460</u>	<u>181,076</u>	<u>21,891</u>

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

10 貿易及其他應收款項（續）

僱員貸款及應收合資企業非貿易款項屬無擔保、免息，且須於要求時償還。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

應收附屬公司款項（非貿易）屬無擔保，且須於要求時償還。總金額人民幣9,430,000元（2016年：人民幣9,845,000元）按三月期新元掉期利率加每年3.5%利息（2016年：3.5%）計算。

11 應收非控股權益款項（非貿易）

應收非控股權益款項指本集團代表附屬公司河南天道資產管理有限公司（「河南天道」）的非控股股東為收購該附屬公司49%股權所支付的收購對價。

應收非控股權益款項具有無擔保和免息特點。預計該款項將通過折抵河南天道未來派息進行償還。

12 應收聯營投資合夥人的款項（非貿易）

應收聯營投資合夥人的款項（非貿易）指根據本集團與聯營投資合夥人訂立的合作協議（共同開發河南漢方藥業有限責任公司（「漢方藥業」）名下的土地使用權）授予該聯營投資合夥人的計息貸款。

應收聯營投資合夥人的款項是由合夥人股本權益擔保，且按年利率介於10%至17%之間（2016年：10%至17%）計息。有關款項乃就聯營投資合夥人開發一處位於中國之土地（本集團及合資企業合夥人隨後同意轉讓予河南漢偉置業有限公司（「漢偉置業」）而授予聯營投資（其他詳情見附註8）。

於2016年，本集團開始對聯營企業采取法律行動，尋求延期償還生息貸款。於2017年9月，法院通過了判決，強制執行聯營企業到期的款項。本集團仍然相信這一數額將會收回。

13 俱樂部會籍

	本集團及本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
俱樂部會籍，按成本	948	948
減：價值虧損撥備	(948)	(530)
	—	418

減值虧損指俱樂部會籍已減計至其預估的可收回金額，該等金額乃以該等俱樂部會籍的平均市價參考基準釐定。本年度內，本集團將俱樂部會籍的賬面價值減記到他們估計的可收回金額中，此金額參照了俱樂部會籍的市場價格。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

13 俱樂部會籍（續）

減值虧損

減值虧損準備金的變動情況如下：

	本集團及本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	530	548
（撥回）／產生的減值虧損	418	(18)
於12月31日	948	530

14 貿易應收款項

貿易應收款項屬不計息，通常於30日至180日（2016年：30日至180日）的期限內結算。

減值虧損

於報告日期，本集團貿易應收款項的賬齡如下：

	總額 2017年 人民幣千元	減值虧損 2016年 人民幣千元	總額 2017年 人民幣千元	減值虧損 2016年 人民幣千元
本集團				
並無逾期或減值	76,231	—	86,390	—
逾期1 — 30日	4,904	—	4,958	—
逾期31 — 60日	1,467	—	2,058	—
逾期61 — 90日	1,715	—	11,862	—
逾期超過90日	18,946	(904)	2,788	—
	103,263	(904)	108,056	—

並無逾期且未減值的貿易應收款項

於2017年12月31日，本集團房地產開發業務應佔本集團應收款項中分別有人民幣14,140,000元及人民幣17,982,000元（2016年：人民幣30,089,000元及人民幣22,130,000元）源自分期付款銷售及銀行尚未放貸的銷售。該等結餘均並無逾期且未減值。

來自分期付款銷售的貿易應收款項將自報告日期起3至12個月之間到期。

已逾期但未減值的貿易應收款項

於2017年12月31日，本集團已逾期但未減值的貿易應收款項為人民幣26,128,000元（2016年：人民幣21,666,000元）。其中潔淨室及空氣擴散產品經營應佔款項分別為人民幣19,808,000元及人民幣6,320,000元（2016年：人民幣19,726,000元及人民幣1,940,000元）。

於報告期末減值釐定的單個貿易應收款項與存在財務困難及拖欠付款的債務人相關。該等應收款項未獲任何抵押品或信貸強化措施。管理層已進行整體減值評估，並確定無重大整體減值風險。基於此，管理層相信，無須因貿易應收賬款作出呆賬撥備。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

15 應計貿易應收款項

應計貿易應收款項是指用以支付建築工程進度的合同金額的余額。

	本集團	
	2017 人民幣千元	2016 人民幣千元
成本產生及應佔利潤	774,136	873,476
應計貿易應收款項	(774,136)	(873,476)
	—	—

16 其他應收款項及按金

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
向承包商作出的墊款	1,014	47,728	—	—
向第三方作出的墊款	56,540	56,540	—	—
收購物業開發項目支付的按金	—	14,593	—	—
其他按金	114,319	75,512	123	144
其他應收款項	286,884	56,418	—	—
應收利息	28,855	27,850	—	—
其他	4,290	8,575	—	—
	491,902	287,216	123	144

其他應收款項的減值虧損撥備人民幣4,040,000元（2016年：人民幣4,040,000元）計入本集團其他應收款項及按金。

向承包商墊款

向承包商墊款屬無擔保、免息，且須於要求時償還。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

其他應收款項

截至2017年12月31日止的其他應收賬款包括由當地政府機構代持約人民幣2.3億元（2016年：人民幣零元）與安置住房項目有關的款項（見附註24）。在重新安置房項目開始後，該款項將逐步支付給本集團。

向第三方墊款

作為給河南梅園實業有限公司的訂金墊款以取得土地使用權。按每年20%利息計算，於2017年3月1日止。該墊款乃就第三方在將該地售予本集團前投資用於該地塊招致的前期開發成本授出。倘本集團成功中標該地使用權，本集團將豁免該利息，且該墊款成為該地塊的開發成本的一部分。由於本集團在2017年的土地使用權競標中未能取得成功，本集團預計將在明年收到來自河南梅園實業有限公司的預付款。截至2017年12月31日，應收利息為人民幣0.2億元（2016年：人民幣為零元）。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

16 其他應收款項及按金（續）

收購物業開發項目支付的按金

於2017年12月31日，因新物業開發項目支付的按金達人民幣零元（2016年：人民幣14,593,000元），與支付予儋州中方房地產開發有限公司以獲得中國海南省儋州市的土地使用權的按金有關。

其他按金

於2017年12月31日，其他按金包括以前年度為成功競得中國興隆的土地向萬寧市國土資源局支付的人民幣60,000,000元（2016年：人民幣60,000,000元），相關土地競標價格為人民幣180,000,000元。與相關政府機構簽署正式的土地協議後，應立即支付投標價的剩餘部分人民幣120,000,000元。土地可移交予本集團之時將簽署正式的土地協議。

於2016年，本集團開始對萬寧市國土資源局進行法律訴訟，以解決土地包獎爭議。根據2017年12月法院判決和本集團法律顧問的建議，該集團認為，此存款仍可收回。

截止2017年12月31日包含在其他按金的數額為人民幣0.3億元（2016年：零元），此款支付給鄭州市國土資源局用來參與鄭州土地招標。此保證金將用於部分抵消被授予土地的購買價格。土地招標工作預計將於2018年完成。

減值虧損

其他應收款項減值虧損撥備變動如下：

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	4,040	4,040	—	—

17 預付款項

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
建築成本及建築材料成本	58,096	14,484
預開發成本及土地使用權預付款	—	118,500
其他	31,222	35,166
	89,318	168,150

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

17 預付款項（續）

建築成本及建築材料成本

建築成本及建築材料成本為人民幣58,096,000元（2016年：人民幣14,484,000元）用於採購建築材料。於2017年12月31日，本集團未收獲該建築材料。

預開發成本及土地使用權預付款

於2016年，本集團預開發成本及土地使用權預付款人民幣27,000,000元，該等預開發土地成本指本集團就建於該土地上的現有建築拆遷及居民重新安置進行的所有必要工作所產生的成本。上述成本將於取得相關土地使用權的法定所有權時轉入「開發物業」科目。

於2017年12月31日，本集團已獲授土地使用權，並預付人民幣 91,500,000元。由於本集團未獲得土地使用權證，該款項被分類為預付款項。於本年度內，土地使用權的法定所有權被依法轉讓給本集團。

18 遞延稅項

未確認遞延稅項資產

遞延稅項資產未就以下臨時性差異予以確認：

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
可扣減暫時性差異	31,586	38,562	—	750
稅項虧損	286,253	164,686	761	—
	317,839	203,248	761	750

推進稅項虧損

本集團推進的稅項虧損包括因其於新加坡及中國的業務產生的稅項虧損。於中國的應用稅項法律，於2017年12月31日及2016年12月31日的稅項虧損預期將如下逾期：

稅損的有效期如下：

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
到期日期：				
- 於1至5年期間	232,223	141,786	—	—

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

18 遞延稅項（續）

因本集團新加坡業務產生相關剩餘稅項虧損為人民幣85,616,000 元（2016年：人民幣61,462,000元），於當前的應用法律下預期將不會逾期。

遞延稅項資產並未就該等項目予以確認，此乃由於附屬公司未來可用應課稅利潤抵銷虧損具有不確定性。

年內暫時性差異變動如下：

	於2016年 1月1日 6結餘 人民幣千元	於損益中 確認 (附註31) 人民幣千元	於2016年 12月31日 之結餘 人民幣千元	於損益中 確認 (附註31) 人民幣千元	於損益中 確認 (附註32) 人民幣千元	於2017年 12月31日 之結餘 人民幣千元
本集團						
遞延稅項負債						
物業、廠房及設備	2,115	(324)	1,791	(45)	—	1,746
投資物業	63,559	2,925	66,484	(2,278)	—	64,206
開發物業	4,819	(4,819)	—	2,072	—	2,072
應計貿易應收款項	65,139	12,777	77,916	(9,724)	—	68,192
本集團的中國附屬公司利潤預扣稅	86,257	9,611	95,868	23,470	—	119,338
	221,889	20,170	242,059	13,495	—	255,554
遞延稅項資產						
土地增值稅	17,654	(1,227)	16,427	3,677	(12,439)	7,665
稅損結轉	—	2,806	2,806	—	—	2,806
	17,654	1,579	19,233	3,677	(12,439)	10,471

19 存貨

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
製成品	7,448	4,935
在建工程	756	2,651
原材料	9,425	9,652
	17,629	17,238

於本年度，存貨總額為人民幣47,786,000元（2016年：人民幣48,292,000元），已被確認為開支，並以「銷售成本」入賬（見附註30）。

總值人民幣1,069,000（2016年：人民幣 796,500元）的存貨已被減值至其本財政年度之淨未變現價值。其減值已以「銷售成本」入賬。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

20 開發物業

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
開發中物業：		
土地成本	760,041	832,972
迄今為止產生的開發成本	1,548,244	1,089,545
	2,308,285	1,922,517
已落成持作出售的物業	337,863	623,176
	2,646,148	2,545,693

於財政年度，確認為銷售成本的開發物業為人民幣1,460,778,000元（2016年：人民幣489,806,000元）。

於財政年度內，專為開發物業籌得的借貸以介於5.23%至17%年率借入，資本化金額為人民幣184,766,000元（2016年：人民幣223,802,000元）。借貸成本的資本化利率為每年5.23%到17%不等（2016年：5.83%到17%）。

於本財政年度，由於開發物業的使用已發生變動，本集團把一項開發物業重新分類為「物業、廠房及設備」。此開發物業由附屬子公司全權佔有使用，而非用於持作出售用途。

賬面值為人民幣710,498,000元（2016年：人民幣1,249,429,000元）的若干開發物業已被抵押予銀行，作為本集團獲借款的抵押品，詳情載列於附註24。

21 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
存放於金融機構之定期存款	198,660	300,573	—	—
銀行存款及現金	605,244	782,606	3,350	1,360
	803,904	1,083,179	3,350	1,360

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

21 現金及現金等價物（續）

於報告日期，本集團定期存款的年度實際利率為3.58%（2016年：3.31%）。

本集團實體現金及現金等價物按人民幣換算。人民幣非可自由轉換的貨幣，把人民幣匯至國外須通過中國政府所實施的外匯限制。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括下列12月31日的款項：

	附註	本集團		本公司	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
現金及現金等價物		803,904	1,083,179	3,350	1,360
減：受限制現金		(146,146)	(287,350)	—	—
減：銀行透支額	24	(3,706)	—	—	—
綜合現金流量表中現金及現金等價物總額		654,052	795,829	3,350	1,360

若干附屬公司須留置出約5%客戶銀行貸款，作為受限制現金。本集團指定銀行賬戶持有的受限制現金抵押予銀行，直至客戶取得各物業的房屋所有權證並轉讓予銀行。受限制現金按基於每月銀行存款利率之浮動利率賺取利息。

22 股本

	本公司			
	2017		2016	
	股份數目 千股	人民幣千元	股份數目 千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值：				
於1月1日及12月31日	196,133	1,737,554	196,133	1,737,554

本公司宣派股息時，普通股持有人有權收取所宣派股息。每股普通股均可在無限制的情況下投一票。對於本公司的剩餘資產而言，所有股份均享有同等權益。

於2017年12月31日，本公司並無已發行的未行使購股權。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

23 儲備

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
法定儲備	98,826	91,000	—	—
外幣匯兌儲備	(17,205)	(16,264)	6,899	6,915
合併儲備	(59,669)	(59,669)	—	—
資本儲備	(550)	(550)	—	—
僱員購股權儲備	—	—	582	582
保留收益 / (累計虧損)	935,461	827,126	(108,385)	(96,631)
	956,863	841,643	(100,904)	(89,134)

法定儲備

根據適用於中國各實體的《外資企業法》，本公司的中國附屬公司須提取法定儲備基金，根據適用的中國會計準則及法規，法定儲備基金的提取比例不得低於稅後利潤的10%，當累計提取金額達到中國實體註冊資本的50%時，可以不再提取。經相關中國機構批准，法定儲備基金可用於抵銷累計虧損或增加中國實體的註冊資本。法定儲備基金不可用作股息，分派予股東。

外幣匯兌儲備

外幣匯兌儲備指功能貨幣與本集團的呈列貨幣不同的海外業務的財務報表換算產生的匯兌差額。

合併儲備

合併儲備指採用權益集合法將受共同控制的實體入賬時附屬公司已付對價與實繳資本之間的差額。

資本儲備

資本儲備指非控股權益調整的金額與已付對價公允價值之間的差額，有關差額直接於權益中確認，且因本公司於附屬公司的所有權權益發生變動而歸屬於母公司。倘本公司於附屬公司的所有權權益的變動不會導致控制權喪失，按權益交易入賬。

僱員購股權儲備

僱員購股權儲備指授予僱員的以權益結算購股權。該儲備包括記錄獲授以權益結算購股權的僱員提供的服務的累計價值。於2017年12月31日及2016年12月31日，購股權計劃已終止。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

24 貸款及借款

本附註提供本集團計息貸款及借款的合約條款相關資料，該等貸款及借款以攤銷成本計量。有關本集團的利率及流動資金風險的更多資料，請參閱附註38。

附錄	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動負債				
有擔保銀行貸款	233,737	786,702	—	—
信托金融公司的擔保貸款	879,658	752,000	—	—
融資租賃負債	54	130	—	—
銀行透支額	21 3,706	—	—	—
其他有擔保貸款	—	200,000	—	—
	1,117,155	1,738,832	—	—
非流動負債				
有擔保銀行貸款	878,188	1,345,088	185,366	—
融資租賃負債	137	—	—	—
	878,325	1,345,088	185,366	—
貸款及借款總額	1,995,480	3,083,920	185,366	—
就貸款及借款於下列期間作出分析：				
—一年內	1,117,155	1,738,832	—	—
—超過一年但不超過兩年	531,959	1,132,918	—	—
—超過兩年但不超過五年	346,366	212,170	185,366	—
	1,995,480	3,083,920	185,366	—

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

24 貸款及借款（續）

條款及債務償還時間表

未償還貸款及借款的條款及條件如下：

	貨幣	名義利率 %	到期年份	2017年		2016年	
				面值	賬面值	面值	賬面值
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團							
有擔保銀行貸款	人民幣	6.56 — 17.00	2017	—	—	1,369,656	1,369,656
有擔保銀行貸款	人民幣	5.25 — 10.22	2018	217,200	217,200	380,918	380,918
信托金融公司的擔保款項	人民幣	9.50 — 11.00	2018	879,658	879,658	752,000	752,000
有擔保銀行貸款	人民幣	6.65 — 10.08	2019	546,822	546,822	212,170	212,170
有擔保銀行貸款	人民幣	8.20	2020	161,000	161,000	—	—
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2017	—	—	883	883
有擔保銀行貸款	馬幣	3.76 — 3.80	2018	1,537	1,537	—	—
有擔保銀行貸款	新元	2.98	2017	—	—	168,163	168,163
其他有擔保貸款	人民幣	SIBOR + 1.60	2020	185,366	185,366	—	—
其他有擔保貸款	人民幣	12.00 — 17.00	2017	—	—	200,000	200,000
銀行透支額	馬幣	3.30	2017	—	—	135	130
融資租賃負債	馬幣	3.30 — 3.50	2018-2019	206	191	—	—
融資租賃負債	馬幣	7.47	2018	3,706	3,706	—	—
計息負債總額				1,995,495	1,995,480	3,083,925	3,083,920
本公司							
有擔保銀行貸款	新加坡元	SIBOR + 1.60	2020	185,366	185,366	—	—

本集團的有擔保貸款以若干附屬公司的物業、廠房及設備；投資物業、開發物業及受限制銀行存款（見附註4、6及20）；及第三方提供的擔保為擔保。

本公司的擔保貸款是由中國一家銀行發行的一種新的備用信用證擔保的。

信托金融公司的擔保貸款用於為地方政府的安置房項目提供資金。截至2017年12月31日，信托公司的擔保貸款為2.3億元人民幣（2016年：人民幣為零元），由當地政府機構持有，負責將資金撥給該集團用於安置住房項目的資金（見附註16）。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

24 貸款及借款（續）

融資租賃責任

融資租賃項下未來最低租賃付款及最低租賃付款淨額的現值載列如下：

	未來最低租 賃付款 2017年 人民幣千元	利息 2017年 人民幣千元	付款現值 2017年 人民幣千元	未來最低租 賃付款 2016年 人民幣千元	利息 2016年 人民幣千元	付款現值 2016年 人民幣千元
本集團						
一年內	58	4	54	135	5	130
一年之後，兩年以內	148	11	137	—	—	—
	206	15	191	135	5	130

融資租賃條款對本公司股息、額外債務或未來融資租賃相關活動並無限制。

截至2017年12月31日止財政年度

24 貸款及借款 (續)

因融資活動而產生的現金流動負債流動的調節表

	資產		負債				權益		
	限制現金 人民幣千元	擔保貸款 人民幣千元	融資租賃負債 人民幣千元	銀行透支 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	其他擔保貸款 人民幣千元	因非控股權 所產生的金額 人民幣千元	非控股權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	(287,350)	2,883,790	130	—	2,233	200,000	—	177,822	2,976,625
來自融資現金流的變動									
限制現金的減少	141,204	—	—	—	—	—	—	—	141,204
償還融資租賃	—	—	(131)	—	—	—	—	—	(131)
償還貸款及借款	—	(2,358,805)	—	—	—	(200,000)	—	—	(2,558,805)
貸款及借款所得	—	1,464,023	—	—	—	—	—	—	1,464,023
因非控股權所產生的金額 (非貿易)	—	—	—	—	—	—	184,119	—	184,119
非控股權的資本認購	—	—	—	—	—	—	—	12,000	12,000
利息支付	—	—	—	—	(222,270)	—	—	—	(222,270)
融資現金流的總變動	141,204	(894,782)	(131)	—	(222,270)	(200,000)	184,119	12,000	(979,860)
匯率變動的影響									
	—	2,575	—	—	—	—	—	—	2,575
負債相關的其他變動									
銀行透支的增加	—	—	—	3,706	—	—	—	—	3,706
新的融資租賃	—	—	192	—	—	—	—	—	192
開發物業資本化的金融成本	—	—	—	—	184,766	—	—	—	184,766
財務費用	—	—	—	—	37,505	—	—	—	37,505
總負債相關的其他變動	—	—	192	3,706	222,271	—	—	—	226,169
總權益相關的其他變動									
	—	—	—	—	—	—	—	10,806	10,806
於2017年12月31日	(146,146)	1,991,583	191	3,706	2,234	—	184,119	200,628	2,236,315

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

25 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項	476,575	383,201	—	—
應付以下各方款項：				
- 附屬公司（非貿易）	—	—	30,832	43,355
- 合資企業（非貿易）	282,980	281,000	—	—
- 非控股權（非貿易）	184,119	—	—	—
客戶方所收墊款	1,230,131	519,418	—	—
應計經營開支	4,943	9,612	1,553	1,456
應付利息	2,234	2,233	—	—
應付承包商的質保金	23,012	23,836	—	—
其他應付款項	102,321	75,786	—	—
	<u>2,306,315</u>	<u>1,295,086</u>	<u>32,385</u>	<u>44,811</u>

本集團及本公司的貿易及其他應付款項相關貨幣及流動資金風險披露於附註附註38。

應付附屬公司及合資企業的非貿易款項無擔保、免息，且須於要求時償還。

賬齡

於呈報日期，本集團的貿易應付款項賬齡如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
未逾期	433,812	348,795
逾期1至30日	2,103	1,337
逾期31至60日	5,524	657
逾期61至90日	103	419
逾期90日以上	35,033	31,993
	<u>476,575</u>	<u>383,201</u>

客戶方所收墊款

客戶的預付款主要與已完成物業的買家所收到的款項有關，當物業單位的風險和回報已轉讓給買方時，將被視為收入(見附註3.15)。此款項無擔保，無利息。

應付承包商的質保金

應付承包商的質保金指由本集團保留的施工總額的5%，應於開發項目竣工後一年內支付予承包商。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

26 非控股權益

根據按照財務報告準則編製的附屬公司財務報表，下列概述本集團附屬公司重要非控股權益（「非控股權益」）的財務資料。

	河南天道	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	49%	49%
收入	119,709	262,643
年內收益	28,647	30,750
其他全面收入	—	—
全面收入總額	28,647	30,750
以下非控股權益應佔		
- 年內收益	14,037	15,067
- 其他全面收入	—	—
- 全面收入總額	14,037	15,067
非流動資產	17,042	15,883
流動資產	479,609	584,248
非流動負債	(1,990)	—
流動負債	(153,083)	(287,198)
資產淨值	341,578	312,933
非控股權益應佔資產淨值	167,373	153,336
經營活動所流入現金流量	83,619	66,498
投資活動所流出現金流量	(26)	(13,247)
融資活動所流出現金流量（向非控股權益派付之股息：零）	(100,800)	(78,704)
現金及現金等價物減少淨值	(17,207)	(25,453)

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

26 非控股權益（續）

	英德集團有限公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	33.2%	33.2%
收入	69,116	80,329
年內收益	(8,781)	(4,048)
其他全面收入	—	—
全面收入總額	(8,781)	(4,048)
以下非控股權益應佔		
- 年內收益	(2,915)	(1,344)
- 其他全面收入	—	—
- 全面收入總額	(2,915)	(1,344)
非流動資產	24,707	24,284
流動資產	73,834	81,016
非流動負債	(883)	(860)
流動負債	(32,685)	(30,687)
資產淨值	64,973	73,753
非控股權益應佔資產淨值	21,571	24,486
經營活動流出現金流量	(8,717)	(15,957)
投資活動流出現金流量	(1,273)	(1,763)
融資活動（流出）/ 流入現金流量（向非控股權益派付之股息：零）	(692)	23,548
現金及現金等價物增加淨值	(10,682)	5,828

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

26 非控股權益（續）

	湖州港宏 2017年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	60%
收入	—
年內收益	(527)
其他全面收入	—
全面收入總額	(527)
以下非控股權益應佔	
- 年內收益	(316)
- 其他全面收入	—
- 全面收入總額	(316)
非流動資產	36
流動資產	327,442
非流動負債	—
流動負債	(308,005)
資產淨值	19,473
非控股權益應佔資產淨值	11,684
經營活動所用現金淨額	(317,721)
投資活動所用現金淨額	(36)
融資活動所得現金淨額（向非控股權益派付之股息：零）	327,957
現金及現金等價物增加淨值	10,200

非控股權益應占資產總淨值為人民幣200,628,000元（2016年：人民幣177,822,000元），包括因河南天道產生的人民幣167,373,000元（2016年：人民幣153,336,000元）及為人民幣21,571,000元（2016年：人民幣24,486,000元），包括因英德集團附屬公司產生的人民幣11,684,000元（2016年：人民幣零元）。

就其完成上市活動前，英德集團與其附屬公司（統稱「英德集團」）為本集團全資附屬公司。

於2016年1月16日，英德集團完成其在新加坡證券交易所凱利板上市。就英德集團上市而言，其已向公眾發行3580萬股新普通股，占英德集團已發行股本總額的33.2%。對於本集團而言，此以非控股權益入賬。因此，本年度的英德集團非控股權益已被披露。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

27 收入

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
建設合約的開發物業銷售	1,678,926	681,652
建設合約收入	—	182
銷售商品	69,116	59,587
	<u>1,748,042</u>	<u>741,421</u>

28 其他收入

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
其他金融資產公允價值變動	—	11,700
佣金收入	2,531	30,600 [#]
出售附屬公司的收益	29	—
出售物業、廠房及設備產生的收益	1,273	—
出售上市股本證券投資收益	32	1,032
政府撥款	600	110
持作買賣金融資產公允價值變動	(698)	(495)
出售由權益重新分類的可供出售金融資產產生的收益淨額	60,020 [*]	—
租金收入	3,220	2,894
其他	4,630	3,043
	<u>71,637</u>	<u>48,884</u>

[#] 於本年度，本集團已與第三方訂立合資開發項目的合作協議。協議隨後於年內被第三方終止，並於協議下，第三方已支付人民幣30,600,000元的補償金予本集團。

^{*} 於2017年8月31日，該集團及其聯營企業簽訂協議，將本集團的權利轉讓給獨立第三方。在處置後，本集團放棄其對剩餘未售出房產的未來銷售的權利，由獨立第三方在未來結束與客戶的交易。根據協議條款，獨立第三方無權在未來將未出售的財產返還給本集團。截至2017年12月31日，本集團已收到獨立第三方的充分審議。出售開發權的淨收益為人民幣6千萬元，此收益是基於對權利的處置考慮以及本集團對發展財產的開發成本的義務的淨收益計算的。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

29 融資收入淨額

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息收入	43,720	50,248
利息開支	(217,631)	(260,631)
其他	(4,640)	(3,979)
融資開支淨額	(178,551)	(214,362)
資本化開發物業的融資成本	184,766	223,802
資本化建設項目的融資成本	6,215	9,440

30 稅前利潤

以下項目載於未計稅前利潤：

	附註	本集團	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
審計費用的支付：			
- 本公司的審計師		1,223	1,204
- 其他審計師		1,527	1,611
非審計費用：			
- 本公司的審計師		236	198
- 其他審計師		19	19
無形資產攤銷	5	1,376	982
俱樂部會籍減值虧損撥備 / (撥回)	13	418	(18)
應收款項下的減值虧損準備金		904	—
物業、廠房及設備折舊	4	5,428	5,202
出售投資地產的虧損		203	—
投資物業的公允價值變動	6	6,146	(11,700)
上市費用		—	16,342
原材料，成品的變化和在制品的確認	19	47,786	48,292
經營租賃費用	34(b)	1,911	3,258
物業、廠房及設備攤銷		9	—
庫存的賬面價值	19	1,096	796

上市開支包括已付 / 應付本公司核數師費用人民幣500,000元，該公司獲委聘作為本公司於香港聯合交易所有限公司主板雙重上市之申報會計師。本集團於2016年4月6日於香港聯合交易所雙重上市。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

30 稅前利潤（續）

	附註	本集團	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
僱員福利開支			
董事袍金		956	902
薪金、花紅及其他成本		64,607	56,550
中國法定福利基金		1,630	3,725
界定福利計劃供款		10,740	3,050
		<u>77,933</u>	<u>64,227</u>

董事薪酬

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 非現金利益 金額 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	以股份 為基礎的付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
2017年						
主席						
張偉	—	2,595	—	125	—	2,720
執行董事						
陳志勇	—	1,098	—	115	—	1,213
非執行董事						
董心誠	196	—	—	—	—	196
獨立非執行董事						
王建源	270	—	—	—	—	270
蕭文豪	245	—	—	—	—	245
胡榮明	245	—	—	—	—	245
	<u>956</u>	<u>3,693</u>	<u>—</u>	<u>240</u>	<u>—</u>	<u>4,889</u>

2016年

主席						
張偉	—	2,389	—	126	—	2,515
執行董事						
陳志勇	—	1,113	—	110	—	1,223
非執行董事						
張建偉	201	—	—	—	—	201
獨立非執行董事						
王建源	265	—	—	—	—	265
董心誠	195	—	—	—	—	195
胡榮明	241	—	—	—	—	241
	<u>902</u>	<u>3,502</u>	<u>—</u>	<u>236</u>	<u>—</u>	<u>4,640</u>

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

30 稅前利潤（續）

董事薪酬（續）

於本財政年度及上財政年度，本公司董事概無放棄或同意放棄任何薪酬。於本財政年度及上財政年度，本集團亦無向下文所載的董事或任何五名最高酬金人士支付或應付任何款項，作為加入本集團或加入後的報酬或離職補償。

最高酬金人士

截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度，五名（2016年：五名）最高酬金人士中有三名（2016年：三名）擔任本集團董事，下面呈列的分析中體現了酬金情況。其餘最高酬金人士的酬金如下載列：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金及其他酬金	4,604	3,714
退休計劃供款	410	184
	<u>5,014</u>	<u>3,898</u>

其餘最高酬金人士的酬金分析如下載列：

	本集團	
	2017年 員工人數	2016年 員工人數
零人民幣—1,000,000人民幣	—	—
1,000,001人民幣—1,500,000人民幣	2	3
1,500,001人民幣—2,000,000人民幣	1	—
	<u>3</u>	<u>3</u>

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

31 所得稅開支

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項開支		
本年度所得稅	59,340	36,070
往年所得稅超額撥備	(99)	(3,546)
	59,241	32,524
遞延稅項開支		
暫時差額產生及撥回	(13,652)	8,980
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	23,470	9,611
	9,818	18,591
土地增值稅開支		
土地增值稅	22,501	14,878
所得稅開支	91,560	65,993
實際稅率的對賬		
稅前利潤	218,527	145,065
按中國25%的稅率繳納的稅項（2016年：25%）	54,632	36,266
稅務影響：		
- 不同司法管轄區稅率的差異	3,537	(71)
- 運用不同稅務基準	2,072	10,350
- 不可扣稅開支	(28,616)	(11,527)
- 未確認遞延稅項資產	5,646	5,954
- 動用未確認遞延稅項資產	29,153	7,712
- 往年所得稅超額撥備	23,470	9,611
- 免稅收入	(99)	(3,546)
- 土地增值稅	(15,053)	(290)
- 往年土地增值稅超額撥備	22,501	14,878
- 土地增值稅稅項扣減的影響	(5,625)	(3,720)
- 其他	(58)	376
	91,560	65,993

新加坡及中國所得稅負債乃根據新加坡及中國相關法律及法規以適用比率計算。

根據於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日起實施的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，內資企業及外商投資企業的企業所得稅率將統一為25%。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

31 所得稅開支（續）

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派在2008年1月1日以後所賺取利潤而產生的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，對於已宣派的股息提取預扣稅準備，而對於在可見的將來宣派的股息，則確認相應的遞延稅項負債。

本集團內若干附屬公司正按當地稅務機構同意的視作稅基繳納企業所得稅。按照該視作稅基繳納企業所得稅視為履行納稅責任。視作產生溢利乃基於該等附屬公司所產生收入的視作利潤率計算。

土地增值稅是向本集團於中國出售的開發物業所征收的稅項，累進率為土地增值的30%至60%之間，於應用法規計算，是根據出售物業的收益扣除可扣減開支，其中包括土地使用權租賃費、貸款成本及所有物業開發開支。

土地增值稅的撥備是根據管理層根據對中國稅務法律的相關要求的了解所進行的最佳預估。實際的土地增值稅負債須在物業開發項目竣工後，由稅務機構確定。本集團並未對其若干物業開發項目與稅務機構完成其土地增值稅的計算及支付工作。最後的結果可能會與初始記錄的金額不同，任何差異將影響差異變現期的土地增值稅開支撥備。

32 附屬公司出售

於2017年4月21日，本集團通過全資子公司河南偉業建設發展集團有限公司，出售其於河南匯邦置業股份有限公司的人民幣261萬元的股權給獨立第三方。

附屬公司對本集團現金流量處置的影響如下：

	附註	賬面價值 人民幣千元
房產、廠房及設備		31
遞延所得稅資產	18	12,439
開發房產		5,815
貿易及其他應收款項		6,211
現金及現金等價物		101,716
貿易及其他應付款項		(14,400)
遞延稅款		(85,740)
		26,072
出售附屬公司收益	28	29
處置建議的現金收入		26,101
處置現金及現金等價物		(101,716)
淨現金流量		(75,615)

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

33 每股盈利

下表反映截至12月31日計算每股基本及攤薄盈利（「每股盈利」）使用的利潤及共享數據：

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
每股基本盈利基於		
本公司股權持有人應佔的本年度利潤	116,161	65,349
普通股的加權平均數（千）	196,133	196,133
每股基本盈利（人民幣分）	59.23	33.32

每股基本盈利按本公司股權持有人應佔的財年期間的本集團利潤除以報告期內已發行普通股的加權平均數計算。

因本集團未發行攤薄工具，故每股攤薄盈利與每股基本盈利以相同基礎計算。

34 承擔

(a) 資本承擔

於報告期末已訂約但未於財務報表確認之資本承擔呈列如下：

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(i) 已授權及已訂約的開發支出	811,290	540,331

(b) 經營租賃承擔 — 作為租賃人

本集團就辦公物業及僱員的宿舍訂立了多項租賃協議。該等租賃協議餘下的不可撤銷租賃期為1至20年（2016年：1至20年）。於財年期間，最低租賃付款於損益確認的開支為人民幣1,911,000元（2016年：人民幣3,258,000元）。

於報告期末，不可撤銷經營租賃（土地使用權除外）項下的未來最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
不超過1年	1,561	1,620	—	—
超過1年但不超過5年	4,820	1,543	—	—
	6,381	3,163	—	—

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

35 或有負債

於各報告期末，本集團的或有負債如下所示：

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
代表採購商向金融機構提供的擔保產權費用	593,752	1,161,827

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其開發物業客戶安排了多家中國國內銀行為其提供貸款和抵押融通。依照用戶在中國的銀行遵守的慣例，該等銀行要求本集團提供關於該等貸款的擔保，包括本金、利息和其他的附帶費用。本集團需要在其指定的銀行賬戶中保證一定數額的現金款項，以此作為對銀行的擔保（見附註21）。如果購買者在一項貸款中違約，那麼相關的抵押銀行有權從其受限制現金賬戶內扣除應付款項。

在銀行收到客戶的相關物業房屋所有權證時，並且該證由相關部門頒發，則由本集團向銀行提供的該等擔保會予以解除。

本公司管理層認為，因尚未償還財務擔保產生經濟效益外流的幾率低。管理層已評估，物業單位的買房出現拖欠付款的幾率低。

36 重大關聯方交易

主要管理人員薪酬

	本集團	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
賦予本公司董事的董事袍金	956	902
薪金，發放給主要管理人員的薪酬總額	5,075	6,350
中國法定福利基金	130	164
對固定繳款計劃的貢獻	364	199
	6,525	7,615
包括已向／應向以下各方支付的款項		
- 本公司董事	4,889	4,640
- 其他主要管理人員	1,636	2,975
	6,525	7,615

除財務資料其他章節披露的關聯方資料外，於有關期間，本集團按雙方議定的條款於日常業務過程中進行了以下重大關聯方交易：

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

36 重大關聯方交易（續）

銷售及採購產品和服務

多名主要管理層人員或彼等之關聯方於其他實體中擁有職位，致使彼等可控制或對該等實體的財務或運營決定具有重大影響力。

若干該等關聯方於年內與本集團存在交易。與主要管理人員及彼等之關聯方交易的條件及條款，並無優於目前可取得或可合理取得或類似於第三方實體及按公平基準達成之條款及條件。

主要管理人員及彼等具有控制力或重大影響的實體相關之交易總額及未償還結餘如下：

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本公司董事提供服務	—	30	—	—

董事及/或彼等聯繫人的辦公室租賃

	本集團		本公司	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
董事及／或彼等聯繫人的辦公室租賃	28	420	—	—

河南偉業建設開發集團有限公司（「河南偉業」）向張建偉及其聯繫人租賃於《如果·愛》的物業作為辦公室。租賃詳情載列如下：

- 河南偉業與Zhang Lihong於2015年1月1日簽訂租賃協議，向其租賃一處約177.7平方米的物業單位，自2015年1月5日起為期一年，月租金為人民幣38.2元／平方米。該租賃協議經續新後，自2016年1月1日起截止2016年12月31日額外增加十二個月，租金相同。

於2014年12月31日，金偉（河南）商貿有限公司（「金偉（河南）」）與張建偉及其聯繫人簽訂以下租賃協議以租用物業作為辦公室用途：

- 金偉（河南）與張建偉簽訂租賃協議，向其租賃一處約265.9平方米的物業單位，自2015年1月6日起為期一年，月租金為人民幣38.3元／平方米。該租賃協議經續新後，自2016年1月7日起額外增加六個月，租金相同。
- 金偉（河南）與張培紅簽訂租賃協議，向其租賃一處約219.6平方米的物業單位，自2015年1月6日起為期一年，月租金為人民幣38.3元／平方米。該租賃協議經續新後，自2016年1月7日起額外增加十二個月，租金相同。
- 金偉（河南）與Yang Kai簽訂租賃協議，向其租賃一處約255.9平方米的物業單位，自2015年1月6日起為期一年，月租金為人民幣38.3元／平方米。該租賃協議經續新後，自2016年1月7日起額外增加十二個月，租金相同。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

37 業務和地域分部

為了便於管理，本集團按提供的產品和服務將分為若干業務單元，以下是三個呈報的業務分部：

I. 開發物業

開發物業是指對中國境內的商業和住宅的物業單元進行的開發和銷售。

II. 住房建設

住房建設是指對中國河南省鄭州市的安置房的建造。

III. 潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器（「設備製造」）

潔淨室提供一個精密控制濕度、溫度及顆粒的環境。潔淨室設備包括風機過濾單元、風淋室、潔淨棚、傳遞箱、無塵洗手烘乾機及潔淨工作台。暖通空調產品安裝在商業及工業樓宇的關鍵偏轉格柵及出風口，用於引導及調節樓宇內的氣流環境，確保均勻配風。空氣淨化器（亦稱為空氣過濾器）是可從空氣中過濾例如甲醛及PM2.5粒子等可造成健康風險（包括呼吸困難、氣喘及過敏）的固態和氣態污染物（例如）的電子設備。透過空氣過濾器或空氣淨化器的各消毒系統的作用，空氣中的粉塵濃度、污染物、微粒及揮發性有機物減少，給附近居民創造健康環境。

本集團的主席監督不同的業務單元的經營業績，以便在資源配置和績效考核上更好地作出決策。分部表現乃按經營損益進行評估，如下表所述，當中若干方面有別於綜合財務報表中之經營溢利或虧損計量。

所得稅是面向整個集團基礎上管理的，並不分配至經營分部。

經營分部間的交易價格，按與第三方之類似交易根據公平原則達至。

本集團內部並無經營分部內部的銷售。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

37 業務和地域分部（續）

須呈報收入、損益、資產及負債對賬

	物業開發		房屋建造		設備製造		合計	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入：								
外部客戶	1,678,926	681,652	—	182	69,116	59,587	1,748,042	741,421
來自經營活動的業務業績	115,563	101,723	—	(252)	(17,713)	(11,952)	97,850	89,519
利息收益	43,307	50,195	—	—	413	53	43,720	50,248
融資成本	(34,168)	(40,144)	—	—	(3,337)	(664)	(37,505)	(40,808)
未計所得稅前利潤							104,065	98,959
所得稅開支							(91,560)	(65,993)
應佔於合資企業投資虧損 （扣除稅項）							114,462	46,106
非控股權益							(10,806)	(13,723)
本公司擁有人應佔利潤							116,161	65,349
呈報分部資產	6,162,729	6,100,951	—	—	106,600	109,701	6,269,329	6,210,652
呈報分部負債	2,725,897	1,709,008	—	—	30,761	38,559	2,756,658	1,747,567
貸款及借款	1,804,680	3,082,916	—	—	190,800	1,004	1,995,480	3,083,920
負債總額							4,752,138	4,831,487
其他分部資料								
資本開支	2,430	47,444	—	—	4,524	3,866	6,954	51,310
物業、廠房及設備的折舊	3,610	3,522	—	—	1,818	1,680	5,428	5,202
無形資產的攤銷	126	133	—	—	1,250	849	1,376	982

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

37 業務和地域分部（續）

地域分部

本集團的地域分部是根據本集團資產的位置而設立的。在地域分部上公開的向外部客戶的收入是根據客戶的地理位置分的。

下表顯示了於2016年及2017年12月31日以及截至該等日期止年度的本集團地理分部的收入、資本開支及若干非流動資產資料。

	中國 人民幣千元	新加坡 人民幣千元	其他國家 人民幣千元	合計 人民幣千元
2017年12月31日				
收入	1,693,971	36,796	17,275	1,748,042
非流動資產 [#]	915,015	2,483	17,951	935,449
2016年12月31日				
收入	690,520	41,021	9,880	741,421
非流動資產 [#]	811,510	1,850	18,811	832,171

[#] 不包括貿易和其他應收款和遞延所得稅資產。

38 財務風險管理

概覽

本集團因使用金融工具產生以下風險：

- 信貸風險
- 流動資金風險
- 市場風險

該附註呈列有關本集團面臨的上述各風險，本集團計量與管理風險的目標、政策及程序以及本集團的資本管理的資料。

風險管理架構

董事會全權負責建立並監管本集團的風險管理架構。董事會已成立風險管理委員會，其負責制定並監控本集團的風險管理政策。委員會定期向董事會報告其活動。

制定本集團的風險管理政策，以識別並分析本集團面臨的風險，設定適用風險上限，控制及監控風險並維持風險在上限以內。定期審核風險管理政策及制度，以反映市況及本集團活動之變動。本集團旨在透過培訓及管理準則與措施，制定有紀律且積極的監控環境，從而使所有僱員瞭解其職能及責任。

管理層對遵守本集團風險管理政策及程序所進行的監管工作，受審核委員會監督。審核委員會亦審核本集團就所面臨風險而設立的風險管理架構是否足夠。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理（續）

信貸風險

信貸風險指客戶或金融工具交易方無法履行其合約責任導致本集團財務損失的風險，有關風險主要來自本集團應收客戶及投資證券款項。

財務狀況表中的金融資產賬面值指本集團及本公司不考慮所持任何抵押品面臨的最高信貸風險。就其金融資產，本集團及本公司並無持有任何抵押品。財務狀況表中的金融資產賬面值指本集團及本公司不考慮所持任何抵押品面臨的最高信貸風險。

貿易及其他應收款項

本集團的目標是在信貸風險增加時使虧損最小化，同時獲得持續收入增長。本集團僅與知名且信譽良好的第三方進行交易。此外，應收結餘受持續監控，且本集團面臨的壞賬維持最小化。

面臨的信貸風險

於2017年12月31日，本集團持有應收非控股股本權益持有人的款項為人民幣99,160,000元（2016年：人民幣99,160,000元），應收收購附屬公司原有股東的款項為人民幣150,626元（2016年：人民幣138,102,000元）。

截至2017年12月31日，本公司下屬附屬公司 99%（2016年：99%）的貿易及其他應收賬款的為人民幣1.8億元（2016年：人民幣0.2億元）。

除該等款項外，本集團並無其他集中信貸風險。

此外，本集團面臨財務擔保相關的信貸風險，若發行。信貸風險為一方拖欠所確認的虧損，財務擔保以代表附屬公司發行。於呈報日期，本集團不認為，有可能會向本集團實體提出要求。

既無逾期亦無減值的金融資產

既無逾期亦無減值的貿易及其他應收款項包括與本集團有良好付款記錄、信譽卓越的債務人的欠款。現金結餘存放於聲譽良好、受監管的金融機構或高信用評級及無違約記錄的金融機構。

逾期貸款及應收款項的相關資料已於附註10披露。

擔保

本集團的政策旨在僅為因全資附屬公司產生的負債提供財務擔保。

於呈報日期，本公司及集團在集團內部財務擔保所面對的最大風險為倘該融通被附屬公司所取出，其總額為人民幣891,188,000元（2016年：人民幣518,333,000元）。於呈報日期，本公司不認為，本公司及本集團實體將會對集團內部財務擔保提出要求。

流動資金風險

流動資金風險為本集團履行金融負債相關責任的過程中透過交付現金或另一項金融資產進行結算而面臨困難的風險。

本集團管理流動資金的方法為在正常及緊迫的情況下，盡可能確保將一直有充足流動資金償還到期債務，而不會發生無法承擔損失的情況或有損本集團聲譽的風險。

本集團旨在透過動用銀行貸款，維持資金的持續性與靈活性的平衡。本集團約56%（2016年：56%）的貸款及借款將於一年內到期。

現金及現金等價物存放於受管制的銀行及金融機構。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理（續）

流動資金風險（續）

按剩餘合約期限劃分的金融工具分析

下表為金融負債合約期限，包括估計利息支付，但不包括淨額安排：

	賬面值 人民幣千元	合約現金流量 人民幣千元	現金流量	
			1年以內 人民幣千元	1年至5年 人民幣千元
本集團				
2017年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	1,076,184	(1,076,184)	(1,076,184)	—
貸款及借款	1,995,480	(2,147,023)	(1,155,971)	(991,052)
	3,071,664	(3,223,207)	(2,232,155)	(991,052)
2016年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	775,668	(775,668)	(775,668)	—
貸款及借款	3,083,920	(3,401,254)	(1,975,404)	(1,425,850)
	3,859,588	(4,176,922)	(2,751,072)	(1,425,850)
本公司				
2017年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	32,385	(32,385)	(32,385)	—
貸款及借款	185,366	(197,438)	—	(197,438)
	217,751	(229,823)	(32,385)	(197,438)
2016年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	44,811	(44,811)	(44,811)	—

[^] 不包括預收客戶款項。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理（續）

市場風險

市場風險為市場價格變動的風險，如外匯匯率及投資利率將影響本集團收入或其持有金融工具價值。市場風險管理旨在優化回報的同時管理及控制面臨的市場風險在可接受範圍。

外匯風險

本集團外匯風險來自附屬公司在國外運營產生的以外幣計值的收入和產生的成本。由於該等運營收入及開支以外幣計值，故本集團亦承受匯率波動影響。本集團主要面臨美元的風險。

本集團並未對沖該等外匯風險，然而管理層認為各附屬公司的資產及負債之間存在自然對沖現象。

本集團採取盡可能按各獨立貨幣收款及付款的匹配政策管理其交易風險。

面臨貨幣風險

本集團基於其風險管理政策向管理層提供的有關本集團面臨外幣風險的數據資料概要如下：

	2017年 美元 人民幣千元	2016年 美元 人民幣千元
本集團		
貿易及其他應收款項	893	295
現金及現金等價物	881	4,637
貿易及其他應付款項	(507)	(404)
	<u>1,267</u>	<u>4,528</u>
本公司		
現金及現金等價物	<u>54</u>	<u>470</u>

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理（續）

外匯風險（續）

利率敏感性分析

如分析所示，於各期末人民幣兌美元升值／（貶值）可能以上文所示之數額增加／（減少）現金流量對沖儲備及保留溢利。此分析乃基於本集團認為於報告期末屬合理可能之外幣匯率變動而作出。分析假定所有其他變量（尤其是利率）維持不變。分析與2016年的基準一致，如下：

	本集團		本公司	
	權益 人民幣千元	損益 人民幣千元	權益 人民幣千元	損益 人民幣千元
2017年12月31日				
美元 (5%)	—	(63)	—	(3)
2016年12月31日				
美元 (5%)	—	(226)	—	(24)

人民幣兌美元貶值5%可能對上文所示之美元具有同等但相反的影響。分析假定所有其他變量（尤其是利率）維持不變。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理（續）

利率風險

利率風險指因市場利率變動，本集團金融工具的公允價值或未來現金流量將產生波動的風險。本集團面臨的利率風險主要來源於浮動利率貸款及借款。本集團的政策乃取得可用的最佳利率。

面臨利率風險

於報告日期，報告予管理層的本集團的計息金融工具的利率概況載列如下：

	本集團 賬面值		本公司 賬面值	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
固定利率工具				
應收合資企業合作夥伴款項				
- 流動	10,000	10,000	—	—
- 非流動	90,000	90,000	—	—
向第三方墊款	56,540	56,540	—	—
固定按金	198,660	300,573	—	—
融資租賃負債	(191)	(130)	—	—
其他有擔保貸款	—	(381,216)	—	—
銀行透支	(3,706)	—	—	—
	351,303	75,767	—	—
浮動利率工具				
應收附屬公司款項	—	—	9,430	9,845
有抵押貸款	(1,991,583)	(2,702,574)	(185,366)	—
	(1,991,583)	(2,702,574)	(175,936)	9,845

固定利率工具公允價值敏感度分析

本集團並無以公允價值計量且其變動計入損益的固定利率金融資產。因此，於報告日期的利率變動不會影響損益。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理（續）

利率風險（續）

浮動利率工具的現金流量敏感度分析

於報告日期利率變動100個基點，損益將增加／（減少）以下所示金額。有關分析假設所有其他變數，特別是外匯匯率，保持不變。分析與2016年的基準一致。

	損益	
	增加100個 基點	減少100個 基點
本集團		
2017年12月31日		
浮動利率工具	(19,916)	19,916
2016年12月31日		
浮動利率工具	(27,026)	27,026
本公司		
2017年12月31日		
浮動利率工具	(1,759)	1,759
2016年12月31日		
浮動利率工具	98	(98)

資本管理

本集團資本管理的首要任務乃確保維持強勁的信貸評級及穩健的資金比率，以支持其業務及將股東價值擴至最大。

本集團應經濟環境的變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東作出的股息派付，退還資金予股東或發行新股。截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度，目標、政策或程序並無變動。

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須供款並維持一個非分派法定儲備金，其使用須經有關中國政府部門批准。於截至2016年及2017年12月31日止年度附屬公司已遵守此外部施加的資本規定。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理（續）

資本管理（續）

	附註	本集團	
		2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貸款及借款	24	1,995,480	3,083,920
減：現金及現金等價物	21	(803,904)	(1,083,179)
淨負債		1,191,576	2,000,741
本公司擁有人應佔權益		1,316,563	1,201,343
資本負債比率		91%	167%

公允價值

公允價值釐定

持作交易的金融資產

被分類為交易的被引用證券的公允價值，是指在活躍市場的報告日期所引用的投標價格。

可供出售的金融資產

浮動利率債務工具的公允價值，是參照根據在活躍市場上交易的類似期限和信用評級的債務工具的報價而得出的預期收益率計算的淨現值。

非流動金融資產

公允價值乃使用現金流量貼現模式計算，而貼現率乃基於相似期限的工具的基準利率而釐定，並加上信貸息差重新定價。為釐定合適的信貸息差，已作出合理努力以釐定與金融資產相關聯的信貸風險是否已發生變動。

其他金融資產及負債

由於短期內到期，到期日少於一年的金融資產及負債（包括貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及貿易及其他應付款項）的賬面值接近於其公允價值。所有其他金融資產及負債會予以折讓以釐定其公允價值。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理 (續)

公允價值 (續)

會計分類及公允價值

下表列示金融資產及金融負債之賬面值及公允價值 (就按公允價值計量之金融工具而言, 包括於公允價值等級中的層級)。並不包括賬面值與公允價值合理相若的情況下並非按公允價值計量之金融資產及金融負債的公允價值資料。

附註	賬面值				公允價值			
	用於交易的 金融資產	貸款及 應收款項	可供出售的 金融資產	按攤銷成本列賬的 其他金融負債	合計	第1層級	第2層級	第3層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
9	3,520	—	3,000	—	6,520	3,520	3,000	—
10	—	1,618,799	—	—	1,618,799	—	—	—
21	—	803,904	—	—	803,904	—	—	—
	—	2,422,703	—	—	2,422,703	—	—	—
並非按公允價值計量的金融負債								
24	—	—	—	(1,995,480)	(1,995,480)	—	—	—
25	—	—	—	(1,076,184)	(1,076,184)	—	—	—
	—	—	—	(3,071,664)	(3,071,664)	—	—	—

* 不包括預付款項

^ 不包括出售物業所收墊款

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理 (續)

公允價值 (續)

會計分類及公允價值

附註	賬面值			公允價值			
	用於交易的 金融資產 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的其他 金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元

本集團

2016年12月31日

按公允價值計量的金融資產

其他投資

9	2,320	—	—	2,320	2,320	—	—	2,320
---	-------	---	---	-------	-------	---	---	-------

並非按公允價值計量的金融資產

貿易及其他應收款項[^]

現金及現金等價物

10	—	1,508,310	—	1,508,310				
21	—	1,083,179	—	1,083,179				
	—	2,591,489	—	2,591,489				

並非按公允價值計量的金融負債

貸款及借款

貿易及其他應付款項[^]

24	—	—	(3,083,920)	(3,083,920)				
25	—	—	(775,668)	(775,668)				
	—	—	(3,859,558)	(3,859,558)				

* 不包括預付款項

[^] 不包括出售物業所收墊款

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理 (續)

公允價值 (續)

會計分類及公允價值 (續)

下表列示金融資產及金融負債之賬面值及公允價值 (就按公允價值計量之金融工具而言，包括於公允價值等級中的層級)。並不包括賬面值與公允價值合理相若的情況下並非按公允價值計量之金融資產及金融負債的公允價值資料。

		賬面值			公允價值				
附註	用於交易的 金融資產 人民幣千元	貸款及 應收款項 人民幣千元	按攤銷成本列賬的		合計 人民幣千元	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	合計 人民幣千元
			其他金融負債 人民幣千元	人民幣千元					
本集團									
2017年12月31日									
按公允價值計量的金融資產									
	10	—	181,076	—	181,076				
	21	—	3,350	—	3,350				
		—	184,426	—	184,426				
並非按公允價值計量的金融負債									
	24	—	—	(185,366)	(185,366)				
	25	—	—	(32,385)	(32,385)				
		—	—	(217,751)	(217,751)				
2016年12月31日									
並非按公允價值計量的金融資產									
	10	—	21,891	—	21,891				
	21	—	1,360	—	1,360				
		—	23,251	—	23,251				
並非按公允價值計量的金融負債									
	25	—	—	(44,811)	(44,811)				

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

38 財務風險管理（續）

公允價值的計量

- (i) 估值技術和重要的難以察覺的投入

下表顯示用於第二層公允價值的計量及採用重大不可觀察輸入數據的估值方法，。

以公允價值計量的金融工具

類型	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之互聯關係
浮動利率債務工具	貼現現金流：淨現值是根據在活躍市場上交易的類似期限和信用評級的債務工具的報價所產生的預期收益率來計算的。	預期回報率為2.6%（2016年：無）	如果預期收益率較低（較高），公允價值估計將會增加／（減少）。

- (ii) 第一層及第二層之間轉撥

於2016年和2017年，第一層及第二層之間並無進行轉撥。

39 會計估計及判斷

估計及判斷為持續評估，且以過往經驗及其他因素為基準，包括特定環境下認為合理的未來事項預估。

本集團相信下列主要會計政策涉及編製財務資料所用的重大判斷及估計。

估計不確定性的關鍵來源

物業、廠房及設備的折舊及減值虧損

物業、廠房及設備於其使用年限按直線法進行折舊，使用年限估計為2至50年。本集團每年審閱該等資產的估計使用年限，以釐定於任何報告期間待錄入的折舊費用金額。使用年限根據假定的磨損、老化、資產利用、資產預期用途、技術標準及需求變化以及本集團於相似資產的過往經驗進行估計。因前述因素變動導致的該等估計變動可能對未來經營業績產生重大影響。物業、廠房及設備的估計使用年限減少將增加折舊費用，減少非流動資產。

本集團於各報告日期評估物業、廠房及設備是否有客觀證據證明減值。為釐定是否存在減值的客觀證據，本集團考慮多種因素，包括例如一般經濟條件、物業市場的開發、政府政策及其他可能對該等資產賬面值造成影響的因素。

可收回金額的評估基於獨立專業估值師或管理層釐定的物業、廠房及設備的公允價值，或者使用管理層釐定的可比較的物業估值或資產使用價值。公允價值按市值（即在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計款額）釐定。可收回金額可因市況改變而有重大變動。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

39 會計估計及判斷（續）

估計不確定性的關鍵來源（續）

開發物業的估計總建設成本評估

預估總項目成本以歷史經驗及與承包商/供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由本集團定期審閱，以釐定是否需要建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能與估計值不同。

本集團評估是否存在客觀憑證，證明開發物業的可變現淨值低於其賬面值。本集團根據自聲譽良好的獨立第三方估值師獲得的估值報告或涉及可比物業的近期市場交易以及各項目的估計總項目成本來估計撥備水平。

要求的撥備水平可能因市場條件或政府政策或於實際成本不同於估計成本時發生重大變化。

來自建設合約的收入

本集團就可能收回的合約成本或按完工進度（視乎合約成果能否可靠計量而定）確認合約收入。完工進度參考各合約實施的工作調查予以計量。

釐定完工階段、估計總合約收入及估計總合約成本，以及所產生合約成本的可收回程度時須作出重大判斷。

估計總合約收入亦包括對可自客戶處收回的修訂工程的估計。本集團依靠以往經驗及／或相關專業人士的工作作出判斷。

貿易應收款項減值虧損

本集團評估是否存在任何客觀憑證，證明貿易應收款項受減值，並釐定因債務人無法按要求付款而產生的減值虧損金額。本集團以貿易應收款項結餘賬齡、債務人的信譽及過往撇銷經驗為基準進行估計。倘債務人的財務狀況惡化，則實際撇銷將高於估計值。

投資物業估值

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師進行的估值估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資質證書，並對被估值物業的地點及類別有最新的瞭解。該等估值以租賃期間的預計收益及開支流為基準，運用市場回報率反映相似物業或估計市值的可比銷售額（如合適）。投資物業的公允價值是根據由外部獨立估值師進行估值進行預估，並確認其於估值物業的地點及類別的專業資格與最近經驗。為確定公允價值，估值師使用收入及餘值的直接比較方法，全部涉及使用預估。管理層評估其使用的估值方法及所預估數據，包括其納入當時的市場條件所對預估數據的合理性評估。用於預估投資物業的公允價值所使用的主要假設包括應用於指定資產的性質及種類的市場公認開支率，終值及折扣率。

所得稅

於估計所得稅及遞延稅項負債／資產撥備期間，釐定若干收入的計稅情況及若干開支的扣稅情況時須作出重大判斷。

本集團行使重大判斷，以確定在很可能有應課稅利潤供抵銷臨時差額時確認遞延稅項資產。本集團也行使重大判斷，以確定每個呈報期中所產生的土地增值稅（見附註31）。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

39 會計估計及判斷（續）

應用會計政策的重大判斷

附屬公司的投資分類

本公司在訂立附屬公司及合資企業的投資時，會對相關股東協議、合作協議或其他協作協議的條件與條款進行評估。本公司對其投資對象的控制或聯合控制的能力作出重大判斷。本公司的判斷包括在其投資對象董事會行使的控制或聯合控制，及因董事會與其他股東通過決議案產生其的權益及義務。

於本集團評估對其投資公司的控制能力時，管理層認為：

- (a) 對其所持的公司行使權力的能力;
- (b) 與投資公司針對其投資的可變回報率進行披露及糾正；及
- (c) 對影響其回報率行使權力的能力。

該公司的判決包括其在董事會中行使的權力，以及與其他股東同意的董事會保留事項所產生的權利和義務。

40 與國際財務報告準則的對賬聲明

財務資料乃根據財務報告準則編製，與國際財務報告準則存在若干不同之處。就本集團的營運業務而言，財務報告準則與國際財務報告準則並無重大不同之處。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

41 全面趨同國際財務報告準則及新準則之採納

2018年財務報告之應用

於2017年12月，國際會計準則理事會頒布新加坡財務報告準則（國際），涵蓋同等於國際會計準則理事會於2017年12月31日所頒布之國際財務報告準則之準則與解釋，並需應用自2018年1月1日起之年度期間。已於新加坡公開市場發行或預備發行股權或債務工具之新加坡註冊公司將於2018年1月1日起應用新加坡財務報告準則（國際）。

本集團將依據國際會計準則理事會所頒布之新加坡財務報告準則（國際）及國際財務報告準則準備截至2018年12月31日之財務報告。因此，這將為依據現有財務報告準則所準備最後一份財務報告。

於採納新框架時，本集團須應用新加坡財務報告準則（國際）第1條《首次採用新加坡財務報告準則（國際）》之特定過度要求。

除了採納新框架外，本集團也將於同日起同時有義務應用以下新加坡財務報告準則（國際）、新加坡財務報告準則（國際）解釋及新加坡財務報告準則（國際）要求。

- 新加坡財務報告準則（國際）第15條《由客戶合約產生之收入》包括於2016年4月由國際會計準則理事會所頒布的國際財務報告準則第15條《由客戶合約產生之收入》之說明；
- 新加坡財務報告準則（國際）第9條《金融工具》包括2016年9月由國際會計準則理事會所頒布的國際財務報告準則第4條《保險合約-應用國際財務報告準則第4條保險合約於國際財務報告準則第9條金融工具》之修改；
- 國際會計準則理事會於2016年12月所頒布的國際財務報告準則第2條之修改 - 《股份支付交易之分類與測量》所產生的新加坡財務報告準則（國際）第2條《股份支付》之要求；
- 國際會計準則理事會於2016年12月所頒布的國際會計準則第40條 之修改 — 《投資物業轉讓》所產生的新加坡財務報告準則（國際）第1-40條《投資物業》之要求；
- 國際會計準則理事會於2016年12月所頒布的國際財務報告準則第1條之修改 - 《首次採納者短期豁免之刪除》所產生的新加坡財務報告準則（國際）之要求；
- 國際會計準則理事會於2016年12月所頒布的國際財務報告準則第28條之修改 - 《按公允價值測量關聯或聯營企業》所產生的新加坡財務報告準則（國際）第1-28《關聯與聯營投資》之要求；及
- 新加坡財務報告準則（國際）INT第22條《外匯交易與預付對價》。

初步階段，本集團並無預期上述準則與釋義之應用將對財務報告造成重大影響，新加坡財務報告準則（國際）第15條及第9條除外。

新加坡財務報告準則第1條

當本集團於2018年採納新加坡財務報告準則（國際）時，本集團將以2017年1月1日為本集團與本公司應用新加坡財務報告準則（國際）之過度日期。新加坡財務報告準則（國際）一般須本集團以追溯法應用新加坡財務報告（國際），就如同類似會計政策已一直被應用。若會計政策由於2018生效之新或修改準則所產生變動，就須重報相對的報表，因為新加坡財務報告準則第1條要求資產負債表之期初餘額及相對信息須以最新的會計政策準備。新加坡財務報告準則（國際）第1條規定追溯法應用之強制性例外及選擇性豁免，但往往都與財務報告準則財務報表所應用的個別財務報告準則之特定過度規定有所不同。本集團並無預期新加坡財務報告準則之強制性例外與選擇性豁免會對任何財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

41 全面趨同國際財務報告準則及新準則之採納（續）

新加坡財務報告準則（國際）第15條

新加坡財務報告準則（國際）第15條制定一個全面性框架，以確定多少及何時收入應被確認。它也推出新成本指引，要求某些包含與履行合約之成本於符合特定標準時應被確認為單獨資產。本集團計劃於截至2018年12月31日之其財務報表中採納新加坡財務報告準則（國際）第15條，使用追溯法。因此，本集團將追溯法應用新加坡財務報告第15條中之全部要求，除下述外，並於相對期間重報2018年之財務報表。

成功為基礎之銷售代理佣金

本集團於外部與內部房地產銷售代理成功為本集團獲得房地產銷售合約時，向他們支付銷售代理佣金。本集團目前確認其為費用，但會於相關合約之收入模式而不斷攤銷。根據管理層之初步評估，合約成本資產預計將於營銷及銷售費用陸續下降時增長。遞延稅負債及稅收費用將增加。

重大融資部分

本集團由於商業及住宅單位的銷售及安置房的建設而獲得客戶所支付之款項。於某些支付款下計劃，當買家已支付款項但房地產之控制權卻未轉讓至買家時，及當收到支付款與貨物及服務之間的時間為12個月或以上時，便會由於買家支付所產生重大融資部分。融資收入或融資費用將以不同安排方式被確認。根據管理層之初步評估，利息費用及合約負債預計將會增加。

新加坡財務報告準則第9條

新加坡財務報告準則第9條包含分類與測量金融工具之新要求，一個用於計算金融資產減值之新預期信用虧損模式，及新的普通對沖會計要求。

採納新加坡財務報告準則（國際）第9條所產生之會計政策變動將以被本集團追溯法應用。

- 本集團目前評估其新加坡財務報告準則第1條中之選擇，允許集團無需於2018年之新加坡財務報告準則（國際）財務報表中重報其相對信息。由於採納新加坡財務報告準則（國際）第9條所產生的金融資產及金融負債之賬面金額差異，將於2018年1月被確認為保留收益及儲備。
- 於2018年1月1日，本集團會依據事實與情況作出下述評估。
 - 確認所持有金融資產之運營模式。
 - 確認金融資產之合約條款是否會因僅需支付本金與本金的利息未付金額以致現金流出。
 - 以非公允價值並計入其他綜合收入的收益工具投資之指定。
 - 早前以公允截至計量且其變動計入損益的某些金融資產及金融負債之指定與撤銷。

本集團對於會計的處理改變所產生的含義預期，以於下述說明。但是，實際的稅收影響可能會在本集團結束過度調整時改變。

新加坡財務報告準則（國家）第9條以前瞻性的預期信用損失模式來取代現有的“所受損失”模式。新的減值模式將應用於以攤銷價值計量之金融資產除權益工具之投資及某些貸款責任和金融擔保合約外。

本集團計劃應用簡化的方式，記錄所有貿易應收款項及任何由於應用新加坡財務報告準則（國際）第15條所產生的合約資產之終身預期信用損失。初步階段，本集團評估，因新準則所產生的貿易及其他應收款項的任何增加預計不重大。

本集團目前正在完成對預期信用損失模式的評估和測試，最終過度調整量將在測試完成後決定。

財務報表附註

截至2017年12月31日止財政年度

41 全面趨同國際財務報告準則及新準則之採納（續）

應用於2019年及以後財務報表

下述新的新加坡財務報告準則（國際）、新加坡財務報告準則（國際）之釋義修改，將於2018年1月1日後之年度期間起生效：

應用於2019年之財務報表

- 新加坡財務報告準則（國際）第16條《租賃》
- 新加坡財務報告準則（國際）INT第23條《所得稅處理之不確定性》
- 《關聯及聯營企業之長期利益》（新加坡財務報告準則（國際）第1-28之修改）
- 《帶有負值的預付款功能》

本集團仍在評估新加坡財務報告準則（國際）、新財務報告準則（國際）之修改及釋義對財務報表的影響。本集團對新加坡財務報告準則（國際）第16條的初步評估，預計將對本集團產生較大影響，詳情如下：

新加坡財務報告準則（國際）第16條

新加坡財務報告準則（國際）第16條取代現有的租賃會計指引。新加坡財務報告準則（國際）第16條於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，歐同時應用新加坡財務報告準則（國際）第15條，便可提早採用。新加坡財務報告準則（國際）第16條消除承租人對經營租賃或融資租賃之租賃分類，並引入單一承租人會計模式。採用新模式後，承租人須確認所有租期為12個月以上之使用權資產及租賃負債，除非相關資產價值較低。

本集團計劃於2019年準則生效時採用該準則，並預期採用修改追溯法應用該準則。本集團也預期於首次申請日期確認之使用權資產等於其租賃負債。

本集團可能會選擇實際權宜之計，以於2019年1月1日首次應用日期不重新評估合約是否包含租賃。因此，於2019年1月1日仍生效之現有租賃合約在新加坡財務報告準則（國際）第16條下繼續入賬為租賃合約。本集團已根據其現有經營租賃安排對其財務報表之影響進行初步評估（參閱附註34）。

直至2018年，由於影響計算租賃負債的因素（如貼現率、租賃預期期限（包括續約選項）和短期租賃豁免等因素），準則所造成的財務影響仍為未知。本集團將繼續評估其租賃組合以計算向新準則對於即將過渡所產生的影響。

(a) 本集團作為承租人

本集團預期其現有經營租賃安排將根據新加坡財務報告準則（國際）第16條確認為具有相應租賃負債的使用權資產。於2017年12月31日，未貼現基準金額的經營租賃承擔對綜合資產總值並無重大影響負債總額。根據新準則，經營租賃的剩餘租賃付款將按適用折現率按現值折現確認。此外，與這些租賃相關的費用性質現在將隨著新加坡財務報告準則（國家）第16條用直接經營租賃費用使用權資產之折舊費用和租賃負債的利息費用替代而發生變化。

(b) 本集團作為出租人

新加坡財務報告準則第16條充分推進現有的出租人會計要求。因此，本集團將繼續其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並分別使用現有經營租賃和融資租賃會計模式對該兩類租賃進行會計處理。然而，新加坡財務報告準則第16條要求出租人提供更廣泛的披露。

附加信息

截至2017年12月31日止財政年度

房地產開發項目名單

已竣工項目

地點 (城市)	項目名稱	地點 (地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	已竣工 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	竣工日期
1 鄭州	偉業如果愛	(中國河南省鄭州市商 城東路北，商貿路西)	河南偉業建設 開發集團有限 公司	100	高層住宅及 商業中心	57,908	17,922	2008年12月
2 鄭州	偉業天道天河 水岸	中國河南省鄭州市中 牟縣楊橋路西側，瑞 風路北側	河南天道資產 管理有限公司	51	高層住宅及 小型商業 中心	69,248	21,671	2014年12月
3 鄭州	偉業天道國際	中國河南省鄭州市中 牟縣楊橋路西側，瑞 風路北側	河南天道資產 管理有限公司	51	辦公室及零 售店	110,353	20,996	2015年12月
4 開封	偉業香堤灣	中國河南省開封市金 明區金耀路	河南蒼邦置業 有限公司	100		253,850	106,271 ^①	2014年12月
	一期			100	中層至高層 住宅，設有 臨街零售店	81,859		2012年11月
	二期			100	高層住宅， 設有臨街零 售店	94,793		2013年9月
	三期			100	高層住宅， 設有臨街零 售店	77,198		2014年12月
5 萬寧	偉業萊茵半島	中國海南省萬寧市興 隆太陽河溫泉旅遊 度假區	萬寧英德置業 有限公司	100	產權式酒店 及零售店	32,054	49,454	2011年12月
6 屯昌	偉業氧立方B	中國海南省屯昌縣屯 城鎮環東二路東側	屯昌雅境置業 有限公司	100	中層住宅， 設有臨街零 售店	16,997	12,977	2012年8月
7 儋州	偉業西城國際 廣場	中國海南省儋州市 那大北部區蘭洋北 路東側	海南中方投資 有限公司	100	高層住宅及 小型商業 中心	58,586	20,003	2011年12月

附加信息

截至2017年12月31日止財政年度

開發中物業

	地點 (城市)	項目名稱	地點 (地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	開發中 建築面積 (平方米)	占地面積 (平方米)	預計竣工 日期
1	鄭州	偉業巴黎印象	中國河南省鄭州市中牟縣學苑路北，占李西路東側	鄭州黛瑪仕實業有限公司	100	高層住宅及臨街零售店	196,930 (已完成72,831)	64,498	2017年12月
2	新鄉	偉業中央公園	中國河南省新鄉市平原路和新二街交匯處	新鄉偉業置地有限公司	100		766,332	178,886 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2019年12月
		一期			100	高層住宅，設有臨街零售店	64,437 (已完成)		2009年9月
		二期			100	中層至高層住宅，設有臨街零售店	189,064 (已完成)		2014年3月
		三期			100	高層住宅，設有臨街零售店	137,557 (已完成)		2014年9月
		四期			100	高層住宅，設有臨街零售店	234,473 (已完成)		2016年9月
		五期			100	高層住宅，設有臨街零售店	140,801		2019年12月
3	屯昌	偉業氧立方A三期	中國海南省屯城鎮中山路南側	屯昌宏基偉業地產發展有限公司	100		112,010	54,811 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	2017年12月
		一期			100	中層住宅，設有臨街零售店	52,189 (已完成)		2012年8月
		二期			100	中層至高層住宅，設有臨街零售店	43,497 (已完成)		2015年5月
		三期			100	中層住宅	16,324		2017年12月

附加信息

截至2017年12月31日止財政年度

地點 (城市)		項目名稱	地點（地址）	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	開發中 建築面積 (平方米)	占地面積 (平方米)	預計竣工 日期
4	鄭州	偉業上城一號院	中國河南省鄭州市新莊路東和景怡路南交匯處	河南興偉置業有限公司	100	高層住宅	195,119	55,353	2017年6月
		偉業上城二號院	中國河南省鄭州市新莊路東和景怡路南交匯處	河南興偉置業有限公司	100	高層住宅	80,363	23,060	2018年1月
5	海口	偉業椰海尚城	中國海南省海口市城西片區	偉業控股海南地產有限公司	100	高層住宅及商業中心	73,531	23,711	2018年12月
6	惠州	偉業美悅灣	中國廣東省惠州市澳頭黃魚湧	惠州市大金洲房地產開發有限公司&廣東磊鼎房地產開發有限公司	100	高層住宅及商業中心	131,220	31,481	2018年9月
7	惠州	偉業蘭廷灣	中國廣東省惠州市澳頭衙前	惠州大亞灣鵬實業發展有限公司	100	高層住宅及商業中心	63,248	11,000	2018年12月
8	湖州	太湖天萃	中國浙江省湖州市太湖度假區濱海南單元	湖州港宏置業有限公司	40	高層住宅及別墅	138,146	57,734	2021年7月

附加信息

截至2017年12月31日止財政年度

持作未來開發物業

地點 (城市)	項目名稱	地點 (地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	總規劃發建 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	預計竣工 日期
1 鄭州	偉業漢偉項目	中國河南省鄭州市 高莊路西、永昌 路北	河南漢偉置業 有限公司	51	住宅公寓設 有臨街零 售店	203,770	58,222	2019年12月

- (i) 指偉業香堤灣壹期、二期及三期的總佔地面積。
- (ii) 指偉業中央公園壹期、二期、三期、四期及五期的總佔地面積。
- (iii) 指偉業氧立方A壹期、二期及三期的總佔地面積。

房地產開發項目名單

項目名稱	地點(地址)	物業類型	持作投資總 建築面積 (平方米)	擁有%	物業獲授權的 截止日期
1 偉業國際廣場	中國河南省鄭州市鄭東新區商都路北，心 怡路東	商鋪及寫字樓	12,591	100	2050年10月9日
2 偉業如果·愛	中國河南省鄭州市金水區英協路50號	商鋪	2,384	100	2074年8月27日
3 偉業萊茵半島	中國海南省萬寧市興隆太陽河溫泉旅遊度 假區	旅遊公寓及商鋪	8,345	100	2063年12月31日
4 偉業氧立方B	中國海南省屯昌縣屯城鎮環東二路東側	住宅單位	1,388	100	2079年12月16日
5 偉業萊茵海岸	中國海南省文昌市會文鎮馮家灣	產權式酒店	15,479	100	2064年9月8日

股權統計數據

2018年3月8日

已發行及繳足股本	-	667,582,772.35新元，包括 196,133,152股普通股
股份類別	-	普通股
投票權	-	每股一票

本公司並無任何庫存股份及子公司持股。

按持股規模向股東作出的分派

持股規模	股東人數	百分比	股份數目	百分比
1 - 99	309	29.37	12,427	0.01
100 - 1,000	294	27.95	128,204	0.07
1,001 - 10,000	285	27.09	1,264,864	0.64
10,001 - 1,000,000	160	15.21	11,559,652	5.89
1,000,001 及以上	4	0.38	183,168,005	93.39
總計	1,052	100.00	196,133,152	100.00

二十大股東

編號	名稱	股數	百分比
1	香港中央結算（代理人）有限公司	177,642,093	90.57
2	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD	2,895,475	1.48
3	TAN FUH GIH	1,628,309	0.83
4	GOH YEW GEE	1,002,128	0.51
5	KGI SECURITIES (SINGAPORE) PTE. LTD.	864,500	0.44
6	SIM PUAY SOONG	860,000	0.44
7	GOH YEOW LIAN	656,400	0.33
8	TAN WEI MIN	569,500	0.29
9	LIM TIONG KHENG STEVEN	378,973	0.19
10	GOH YEW TEE	350,000	0.18
11	WONG CHEE HERNG	349,400	0.18
12	LIM & TAN SECURITIES PTE LTD	336,607	0.17
13	KELVIN TAN CHENG SIONG (CHEN QINGXIANG)	275,000	0.14
14	TNG KAY LIM	274,736	0.14
15	CHONG YAN FONG @ CHONG YEAN FANG	230,000	0.12
16	CGS-CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE. LTD.	225,406	0.11
17	K.SRINARAYAN SINGH S/O BABOO KEDAR SINGH	200,000	0.10
18	TEO YONG PING (ZHANG RONGBIN)	182,430	0.09
19	TAN CHONG HUAT	160,681	0.08
20	PHILLIP SECURITIES PTE LTD	139,812	0.07
總計		189,221,450	96.46

股權統計數據

2018年3月8日

於2018年3月8日之主要股東 (登記在主要股東名冊內)

編號	名稱	直接權益		視為直接權益	
		所持股數	百分比	所持股數	百分比
1.	張偉 ⁽¹⁾	—	—	91,029,648	46.41
2.	陳志勇 ⁽²⁾	—	—	40,240,256	20.52

附註：

- (1) 張偉被視為於按代理人賬戶HKSCC Nominees Limited持有之91,029,648股股份中擁有權益。
- (2) 陳志勇被視為按代理人賬戶HKSCC Nominees Limited持有之40,240,256 股股份中擁有權益。

公眾持股量比例

於2018年3月8日，本公司股份之33.07%由公眾人士持有。因此，本公司已遵守新加坡證券交易所有限公司上市手冊第723條，規定公眾人士持有已上市類別股權證券（優先股及可換股股權證券除外）之10%。

中国河南省郑州市金水东路与锦绣路交叉口
伟业国际大厦A座19层

19th floor, Block A, Weiye International Building,
Cross of East Jinshui Road and Jinxiu Road, Zhengzhou City,
Henan Province, The PRC

<http://www.weiyeholdings.com>