2016 ANNUAL REPORT

做中国有影响力的上市企业

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

目錄

公司簡介

偉業控股項目開發運營方式

主席致辭

運營回顧

財務亮點

財務回顧

董事會

高級管理層

公司資料

企業管治報告

董事會報告

獨立審計師報告

資產負債表

綜合全面收益表

綜合權益變動表

綜合現金流量表

財務報表附註

附加信息

股權統計數據

展望未來，我們很有信心，我們的定位及基礎實力將使我們能果斷的把握目標市場內的機遇。同時，我們也相信，我們將能憑借早已建立起來的雄厚根基，克服任何可能會出現的挑戰，為開啟長期價值鋪路。

主席致辭

各位尊敬的股東，

2016年是中國房地產政策經歷從寬鬆至熱點城市持續收緊的一年。中國中央政府提出因城施策去庫存，但隨著熱點城市房價地價快速上漲，政策的分化也進一步顯現。一方面，熱點城市房地產調控政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，遏制投資投機性需求，防範市場風險；另一方面，三四線城市仍持續去庫存策略，從供需兩端改善市場環境。

雖然面對種種挑戰，本集團仍著力拓展其業務版圖，在2016年全力進軍珠三角區域，成功收購了三家公司及土地，分別為占地6271平方米的惠州市大金洲房地產開發有限公司、占地25210平方米的廣東磊鼎房地產開發有限公司以及占地11000平方米的惠州大亞灣鵬潤實業發展有限公司。珠三角區域位於廣東省中南部，珠江流域下遊，毗鄰港澳，與東南亞地區隔海相望。該區共由9個城市組成，包括廣州、深圳、佛山、東莞、中山、珠海、惠州、江門、肇慶，其中廣東省過半人口聚集在此，常住人口超過5600萬人，人口密集度也正在不斷上升，每平方公里已突破1000多人。我們將繼續通過合作開發等方式加快該區域項目拓展的速度，適時介入深圳的城市更新項目，發展中山、珠海、惠灣、東莞等臨深片區具發展潛力的市場。

此外，我們在2016年也積極布局京津翼和長三角區域，並將迅速組建優秀的專業團隊，整合優勢人脈資源、社會資源，在充分研究區域土地市場政策的前提下，以招拍掛為主要的項目拓展方向。京津冀主要由北京市、天津市及河北省組成的區域，是中國的“首都圈”，常住人口超過1億人。長三角則涵蓋上海市、江蘇省、浙江省和安徽省一市三省，是中國第一大經濟圈及經濟中心。我們會在熟悉區域市場的同時，輸出偉業品牌，儲備符合本集團要求的優質項目，快速於這兩大區域站穩腳步。

房地產開發業務回顧

在2016財政年中，偉業控股的交房面積約為100656平方米，與去年同期的162755平方米相比有所下跌。房地產業務已確認的銷售收入約為人民幣6.8億元，同比下降35%。在本財政年中，銷售收入主要來自偉業中央公園二期、三期及四期項目（約為人民幣3.1億元）、偉業天道國際項目（約為人民幣2.5億元）及偉業氧立方A一期及二期項目（約為人民幣3980萬元）。

作為本集團主要的兩大市場之一的中國河南省，其2016全年的生產總值同比增長8.1%，增速雖高於全國平均水平的6.7%，但由於中國北方霧霾情況日趨嚴重，政府為治理空氣環境限制受影響片區內所有工廠和建築工地的工作時間，導致長時間施工停滯，延遲房地產項目竣工與交房，從而推遲業績的確認時間，最終致使本集團在2016財政年確認較低的銷售收入和淨利潤，分別約為人民幣7.4億元及約人民幣7910萬元。

安置房建設業務回顧

為了推進城鎮化設施，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“合村並城”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全年及2015全年安置房工程建設已確認的收入分別為人民幣18.2萬元及人民幣1.1億元，主要來自市政府的要求而新增的配套設施工程。2016全年安置房建設的毛利率同比下降141%，主要是因部分不可報銷的建設管理費用所致。

設備業務回顧

設備銷售主要包括潔淨室設備、加溫設備、空調設備、空氣淨化器、格欄、擴散器、出風口和海事閥門產品。本集團在2016財政年的銷售額約為人民幣5959萬元，同比下降23%，主要是由於半導體市場疲軟導致利潤普遍較高的潔淨室設備產品的銷售有所下跌所致。

另一方面，在環境污染日趨嚴重的情況下，我們相信，消費者對本集團空氣淨化產品的剛性需求將進一步增大。我們將繼續結合房地產市場需求，加大產品研發力度，改善產品質量及服務體系，建立自主的地產空氣淨化網絡管理系統，快速創建新營銷推廣模式，同時推進租賃商業運營，打造綠色宜居地產典範。

前景與策略

隨著中國一、二線核心城市房地產市場調控政策的持續加碼，三、四線城市繼續去庫存這樣分城調控的新常態下，預計2017年將是不平凡的一年。以十一大中心城市之一的鄭州為中心的一小時生活圈、剛性需求日趨上漲的海口，以及嚴厲調控下剛性需求大量外溢的臨深片區都是偉業控股佔得先機的戰略要地。

我們將繼續分析需求層次的變化，註重產品規劃設計理念及品質的升級，把河南、海南、珠三角正在開發的項目及待開發的項目植入綠色科技地產概念，並精準測算好各個運營區間的現金流，保持適度的經營槓桿，從追求傳統目標利潤向產品高附加值利潤最大化轉變，盡早實現規範、高效、快速發展的戰略目標。

此外，我們也會繼續推廣空氣淨化產品，以河南為中心把銷售延伸至河北、北京、天津、山東等環境污染嚴重的省域及直轄市，為培育出新的增長做出更大的貢獻。

展望未來，我們將以規範、高效、快速發展為總基調，繼續強化河南區域發展的速度，鞏固海南區域發展的勢頭，著力突破珠三角區域業務，並適時挺進京津冀和長三角區域，全力實現偉業控股房地產開發業績的穩健增長。

致謝

在此，我謹代表董事會對我們的管理層及全體員工過去一年來的辛勤努力，表示由衷的感謝。我也想藉此機會對宋福林先生在任期間對本集團所做出的貢獻表示衷心的謝意。最後，我們也要感謝我們的合作夥伴、客戶以及忠實的股東對我們的大力支持。在未來的一年，我們會穩中求進，更加努力的把握每個契機，為您創造更大的價值。

張偉

執行主席兼首席執行官

中原經濟區

中原經濟區（CPER）是以鄭汴洛都市區為核 市群為支撐，涵蓋河南全省及周邊地區的經濟區 全國主體功能區規劃明確的重點開發區域，其省會 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 持續增強，國家和省級創新平臺數量超過2000家，人 豐富，而鄭州航空港經濟綜合實驗區建設也不斷取 成功帶動全面效應。

迅猛增長的房地產市場

根據河南省統計局的數據，2016年全省住宅銷售面積與銷售額同比分別增長32.6%及46.6%，房地產開發總投資同比增長28.2%，住宅投資同比增長29.2%。河南省共有約1.07億居民，為中國人口最多的省份，目前常住人口城鎮化率接近50.0%，省政府計劃於2020年提升至60%。由於其獨特的地理和特區優勢，以及城鎮化速度的加快，河南省房地產市場在過去幾年裡取得了強勁的增長。各種數據顯示，河南省房地產市場的剛性需求依然旺盛，開發商近一年來雖因政府空氣治理導致工程施工受影響較為嚴重，但仍對該市場的持續平穩發展信心十足。

我們的項目與發展

我們將繼續以鄭州城區為核心，並不斷拓寬項目獲取的渠道和平臺，通過垂直開發、合作開發、聯合開發、託管開發、兩級聯動開發五大運營方式，逐漸延伸至中牟、新鄭、新密、滎陽等周邊區域，大力發展剛需項目。截至2016年12月31日為止，我們共有16個位於河南省房地產項目，其中12項已竣工、3項仍在開發中，1項有待開發。具體項目如下：

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

偉業棲岸

偉業芝華室

興偉安置房一期

偉業如果愛

偉業天道 – 天河水岸

偉業香堤灣一、二及三期

偉業天道國際

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

待開發的項目

偉業漢偉項目

旅遊帶動的蓬勃經濟

海南省旅遊數據顯示，同年全省接待遊客人數約為6024萬人次，同比增長12.9%，接待遊客總收入約為人民幣

我們的項目與發展：

本集團重點尋求海口、三亞城區內剛需市場項目，通過五大運營方式進行項目拓展，進一步鞏固海南區域市場的發展勢頭。此外，確保新開發項目進度、保持產品品質及去庫存將仍是本集團工作的主要著力點。截至2016年12月31日為止，我們共有6個位於海南省房地產項目，其中4項已竣工及2項在開發中。具體項目如下：

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

突破珠三角市場

便捷的交通樞紐

珠三角是以廣州、深圳、佛山、珠海、東莞、中山、惠州、江門、肇慶9個城市組成的區域。珠三角區域擁有便捷、快速、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、廣佛地鐵、廣佛肇城際軌道交通及莞惠城際軌道交通。預計將在2030年，珠三角地區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，正在興建的港珠澳大橋預計將在2017年年底全部竣工。港珠澳大橋是連接香港、澳門和珠海的跨海大橋，全長近50公里，將成為跨海距離最長的橋隧組合公路。這些交通基礎設施一旦落成，將大幅縮短穿越該區域與港澳的交通時間。

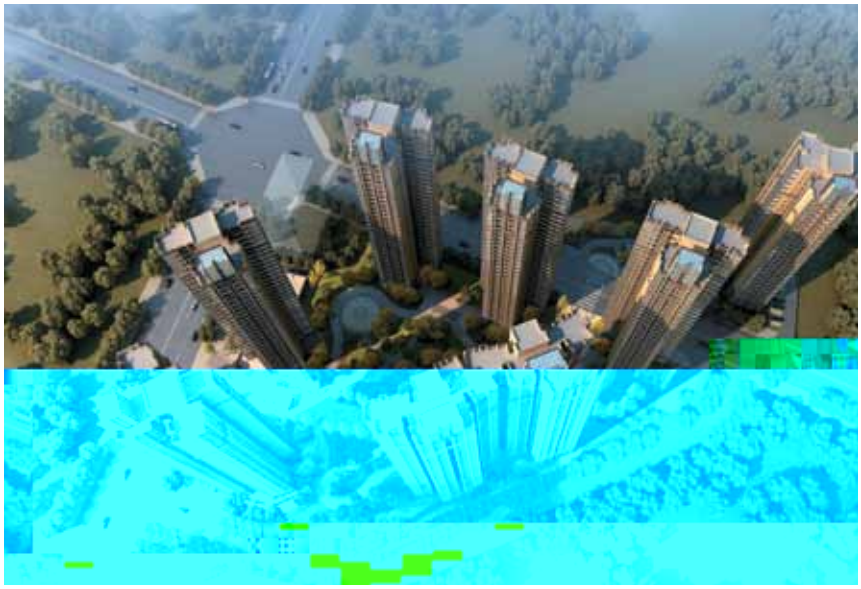
龐大的消費市場

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，使消費品需求十分強勁。2015年，該區的生產總值約為人民幣8萬億元，人均收入約為人民幣11萬元，是全國平均人均收入（近約為人民幣5萬元）的2.2倍，接近發達國家水平。此外，該區的社會消費零售額約達人民幣22651億元，同比增長9.7%，以廣州和深圳為主要消費市場。

我們的項目與發展：

隨著珠三角集團的籌建完成及惠灣項目的成功獲取，標誌著本集團佈局珠三角區域戰略的順利落實。我們在有序推進惠州大亞灣項目開工建設的同時，也要繼續通過股權並購、合作開發等方式加快該區域項目拓展的速度，適時介入深圳的城市更新項目，著力發展中山、珠海、惠灣、東莞等臨深片區。截至2016年12月31日為止，我們共有2個位於惠州大亞灣房地產項目，目前處於籌建狀態。具體項目如下：

開發中的項目



偉業美悅灣

偉業蘭廷灣

京津冀以北京市、天津市及河北省的保定、唐山、廊坊、秦

財務亮點

收入（人民幣百萬元）	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年	2016 財政年
房地產開發	131.8	646.4	899.3	1,044.5	681.6
安置房建設	N.A.	660.1	325.1	113.3	0.2
設備業務	90.9	70.5	69.3	76.9	59.6
總計	222.7	1,377	1,293.7	1,234.7	741.4

毛利（人民幣百萬元）	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年	2016 財政年
房地產開發	9.5	189.5	239.5	292.4	191.9
安置房建設	N.A.	107.8	71.5	3.3	(0.3)
設備業務	35.0	27.3	24.1	30.5	20.8
總計	44.5	324.6	335.1	326.2	212.4

毛利率（人民幣百萬元）	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年	2016 財政年
房地產開發	7%	29%	27%	28%	28%
安置房建設	N.A.	16%	22%	3%	(138%)
設備業務	39%	39%	35%	40%	35%
總計	20%	24%	26%	26%	29%

（人民幣百萬元）	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年	2016 財政年
淨利潤	36.9	182.4	271.0	106.6	79.1
利息、稅項、折舊及攤消前盈利	(40.1)	291.9	466.6	223.2	160.7
本公司股東應佔權益	624.9	797.2	1,047.3	1,140.0	1,201.3
總資產	1,831.3	3,277.5	4,464.2	5,129.9	6,210.7
總負債	1,203.0	2,367.2	3,291.1	3,851.6	4,831.5
債務淨額* * 計息債務（－）現金及現金等價物	80.1	359.7	1,111.2	1,371.3	2,000.7

	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年	2016 財政年
利息覆蓋比率（倍）	(1.8)	4.4	4.1	1.8	0.8
每股盈利（人民幣分）**	57.4	94.1	131.7	48.0	33.3
每股資產淨值（人民幣元）**	3.2	4.1	5.3	5.8	6.3
淨債務於本公司股東應佔權益之比率（%） ** 調整股份合並影響	13%	45%	106%	120%	167%

財務回顧

房地產開發業務

在2016財政年，房地產業務已確認的收入約為人民幣6.8億元，比去年同期低35%。這主要是由於2016年一季度、三季度及四季度較低的交房面積所致。整體而言，2016財政年的交房面積約為100656平方米，與去年同期的162755平方米相比有所下跌。這主要是因為中國政府實行空氣治理措施多次下達停工令，致使大部分項目因施工停滯而未能按計劃竣工及交房。2016全年房地產的收入主要來自偉業中央公園二期、三期及四期項目（約為人民幣3.1億元）、偉業天道國際項目（約為人民幣2.5億元）及偉業氧立方A一期及二期項目（約為人民幣3980萬元）。

2016全年的毛利約為人民幣1.9億元，同比下跌34%，毛利率約為28%，與去年同期保持一致。

安置房建設業務

為了推進城鎮化設施，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“合村並城”項目的安置房工程建設。截止2016年12月31日，安置房的建設工程已經按合同完工。2016全年的安置房工程建設已確認的收入約為人民幣18.2萬元，主要來自市政府的要求而新增的配套設施工程。

本財政年度的毛虧損約為人民幣25.2萬元，而毛利率同比下降141%，主要由於部分不可報銷的建設管理費用所致。

設備業務

受潔淨室設備產品因半導體市場疲軟而銷售下降的影響，2016財政年設備業務的收入下滑23%至約人民幣5959萬元。設備業務的毛利率與去年同期相比下滑5%，主要是因平均利潤普遍較高的潔淨室設備產品的銷量有所下降所致。

其他收入

2016財政年的其他收入約為人民幣4890萬元，同比增長7%，主要來自2016年二季度因本集團同意退出某項目的合作開發所獲取的補償金及四季度重估投資性物業所產生的公允利潤分別約為人民幣3060萬元及人民幣1170萬元。

聯營企業利潤約為人民幣4611萬元，主要來自本集團於黛瑪仕實業有限公司（「黛瑪仕」）應佔的運營利潤。黛瑪仕已於2016年四季度開始交房並確認收入。

財務回顧

運營費用與收入

2016財政年的營銷及銷售費用增長9%至約人民幣4020萬元。這主要由於較多項目，如偉業氧立方和偉業中央公園的促銷活動及偉業中央公園三期及四期較多的銷售代理費用所致。此外，行政費用也上升20%至約人民幣1.3億元，主要是由於本集團因擴展房地產業務而產生較高的差旅費、辦公行政費用及員工工資費用。

2016財政年的全年總財務費用低於去年同期，主要由於本年度較高利息成本資本化所致。2016全年體現約為人民幣940萬元的財務淨收入，這主要是由於今年二季度就本集團同意退出某項目的合作開發而由合作方退還的投資意向金所補償的利息收入，以及今年三季度本集團終止與深圳薈邦投資管理有限公司於2015年9月14日簽署關於開發深圳市龍崗區龍東社區源盛片區的合作開發協議（「源盛項目」）而退還的履約保證金所補償的利息收入所致。

2016財政年稅金費用則減少37%至人民幣6600萬元，主要由於（一）本年度較少的稅前淨利潤而產生的較低企業所得稅計提，約為人民幣2700萬元;（二）今年四季度因往年過多土地增值稅計提的返還致使當期體現較低的土地增值稅，約為人民幣510萬元；及（三）較低的遞延稅費用計提，約為人民幣630萬元。

財政狀況回顧

聯合經營投資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所做的投資。聯合經營投資的增加約為人民幣4610萬元，這主要是由於今年確認黛瑪仕的運營利潤所致。

此外，聯合經營投資的增加約為人民幣1.1 億元，主要來自往年被定義為待售資產的漢方藥業公司（「漢方藥業」）股權投資的轉入所致。為鎖定漢方藥業名下一處於中國河南省鄭州市土地使用權的權益，本集團於2014年收購了該公司51%的股權。根據與漢方藥業股東簽訂的合作協議，本集團在漢方藥業的權益僅限於該土地使用權的所有相關事項，但對該公司其他的業務則無任何權益。同時，為接收從漢方藥業轉入的土地使用權並與漢方藥業原股東聯合開發該土地權，本集團於2014年成立河南漢偉置業有限公司（「漢偉置業」）。在土地使用權轉讓完成後，本集團將把漢方藥業51%的股權歸還給漢方藥業原股東，以換取漢偉置業51%的股權。

截至2016年12月31日，該土地使用權因不可預知事件導致其延遲轉讓。本集團目前正努力解決該土地使用權延遲轉讓事宜，以恢復聯合開發的本意。由於漢方藥業股權的投資在短期內不能及時按協議處置，本集團認為其已不符合待售資產的條件。因此，本集團把漢方藥業股權投資轉為聯合經營投資。

投資性物業的增加主要是由於2016年四季度已竣工在建投資性物業的轉入及本年度確認公允利潤所致。此外，由於投資性物業萊茵半島6號樓已不符合待售資產的條件，本集團將其由待售資產轉為投資性物業。

聯合開發合作方應收賬款的增加主要來自今年應收利息的計提。

應收及其他應收賬款（非流動）的減少，主要是由於在2016年四季度因本集團終止與深圳薈邦投資管理有限公司於2015年9月14日簽署的關於開發深圳市龍崗區龍東社區源盛片區的合作開發協議（「源盛項目」）而退還的履約保證金所致。

待售開發物業的增加約為人民幣15.0億元，主要由於2016年9月13日及2016年10月17日新增的土地儲備及新項目如偉業上城一號院和偉業中央公園五期的陸續工程建設，部分被偉業新鄉中央公園二期、三期及四期、偉業天道國際及偉業氧立方A 一期及二期的售出所沖減。

應收賬款及其他應收款的減少約為人民幣7.1億元，主要來自本年度安置房一期建設的回款約為人民幣2.3億元及中國河南省鄭州市政府於2016年3月3日轉讓給本集團的一塊開發用地的前期費用約為人民幣3.5億元轉為待售開發物業所致。

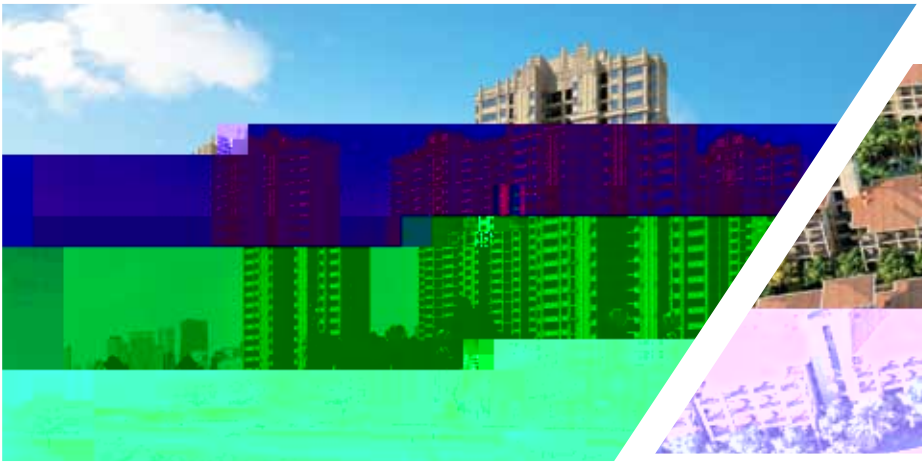
待售資產的減少主要由於萊茵半島六號樓轉為投資性物業約為人民幣4000萬元，和漢方藥業股權投資轉為聯合經營投資約為人民幣1.1億元。由於本集團需要較長的時間以完成兩個資產的處置，目前它們已不再符合待售資產的定義。

應付及其他應付款的減少，主要由於項目的陸續完工而支付賬款所致。

預收賬款的增加主要來自偉業中央公園五期，部分被本期確認偉業中央公園四期及偉業天道國際的銷售收入所沖減。應付聯營企業賬款是為黛瑪仕實業有限公司向本集團提供的無擔保無利息的預支現金。

貸款的增加主要由於項目的發展而增加的長期融資。

遞延所得稅負債的增加主要由於中國子公司未分配利潤預扣稅的計提約為人民幣960萬元及土地增值稅會計處理及實際稅務確認的差別為人民幣1060 萬元。



財務回顧

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1.0億元。周轉資金的支出約為人民幣3.2億元，主要由於待售開發物業的增加約為人民幣12.4億元（其中包括本年度新增土地儲備約為人民幣4.6億元），部分被應收賬款和其他應收賬款的減少約為人民幣7.8億元及應付及其他應付賬款的增加約為人民幣1.6億元所沖減。扣除周轉資金的支出及繳納公司所得稅約為人民幣1.0億元後，運營活動的現金淨支出約為人民幣3.2億元。

投資活動的現金淨支出約為人民810萬元，主要由於在建投資性物業的建築工程款約為人民幣4530萬元及購買固定資產約為人民幣430萬元所致,部分被利息收入約為人民幣1000 萬元及訂金的退還約為人民幣3500 萬元所沖減。

融資活動的現金淨流入約為人民幣8.6億元，主要是銀行貸款的增加約為人民幣22.9億元及現金質押的減少約為人民幣2.9億元，部分被利息支付約為人民幣2.6億元及銀行還款約為人民幣14.6 億元所沖減。

截至2016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8.0億元。

財務資源及流動資金

本集團流動資產淨值進一步由2015年12月31日的約人民幣21.8億元減至2016年12月31日的約人民幣17.8億元，主要原因是2017年到期的貸款約為人民幣18.5億所致，部分被2016年待售開發物業的增加約為人民幣14.6億元所沖減。

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2016年12月31日，本集團未償還貸款總額為約人民幣30.8億元。有關本集團截至2016年12月31日之銀行及其他借款詳情，請參考財務報表附註26。

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我們的高級管理層審核，並由我們的執行主席批準後方可執行。投資經理編製月度交易概要報告，當中包括我們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。

僱員及薪酬政策

截至2016年12月31日，本集團聘有416名僱員（2015年：393名）。在2016財政年十二個月期間，本集團僱員福利費用總額（包括董事袍金）約為人民幣6420萬元（2015年：人民幣6020萬元）。僱員的薪酬待遇按每名僱員的資質、經驗、職位及年資鑒定。同時，本集團也提供其他員工福利，包括醫療保險及壽險，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，房地產的合法抵押及本公司的公司擔保。有關本集團截至2016年12月31日之抵押資產詳情，請參考財務報表附註6和21。

重大投資及資本資產之未來計劃

除上文及本公司日期為2016年3月29日之上市文件所披露者外，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債務減去現金等值物除以公司股東權益總額。總債務包括計息銀行及其他貸款。截至2016年12月31日，本集團資產負債比率為163%（2015年12月31日：120%）。有關資產負債比率的詳情，請參考財務報表附註40。

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36，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2016財政年十二個月期間，除了2016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

董事會主席、執行董事兼首席執行官

張偉先生，47歲，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22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，即精誠及偉業香港的董事；宏基房地產及宏基諮詢的法人代表、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

執行董事兼運營執行官

陳志勇先生，46歲，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21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、河南薈邦及河南天道的法人代表、執行董事及總經理；以及河南興偉及漢偉置業的法人代表及董事會主席。

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
非執行董事

董心誠先生，50歲，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14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
獨立非執行董事及首席獨立董事

王建源先生，49歲，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，其為多間於新交所上市的公眾公司（即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
獨立非執行董事

胡榮明先生，43歲，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獨立非執行董事。

自2010年10月起，胡先生為新加坡瑞德有限責任合夥律師事務所公司業務部、中國業務小組及印尼業務小組的合夥人。自1999年起執業，主要從事企業融資及併購，尤其側重於股權資本市場交易。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，其為SHS Holdings Ltd的獨立董事及吉輝控股有限公司的獨立非執行董事。

蕭文豪
獨立非執行董事

蕭文豪先生，43歲，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（薛馮鄺岑律師行）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、VQ 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及位元堂藥業控股有限公司（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
財務執行官

鄭銘興先生，49歲，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，其負責本集團的財務運作。於加入本集團前，自2011年12月至2012年5月，鄭先生擔任Falcon Capital Partners Pte.Ltd.的總經理，負責企業融資；其於2010年11月至2011年擔任W&H Business Services Pte.Ltd.的總經理，負責企業融資。自1994年10月至2010年10月，其於Advanced Systems Automation Limited（前稱Advanced Systems Automation Pte Ltd，一間於新交所凱利板上市的公司）工作，從管理會計師獲提拔為財務副總裁。自1992年7月至1994年，其於新加坡的安永擔任審計助理並晉升為高級會計師。

鄭先生於1992年5月獲得新加坡南洋理工大學的會計學士學位（榮譽）。其亦為新加坡特許會計師協會的成員。

公司資料

董事會
張偉(董事局主席、 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
蕭文豪(主席)
胡榮明
王建源
董心誠

提名委員會
王建源(主席)
胡榮明
蕭文豪

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
8 Pandan Crescent #01-06
Singapore 128464

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
九龍旺角
亞皆老街8號
郎豪坊辦公大樓
21樓2015-06室

核數師
畢馬威會計師事務所
16 Raffes 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 Raffes 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
皇後大道東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 Raffes 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2016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、戰略及目標、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。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有利益關係人均交易的發佈等事宜須經董事會批准。

作為受託人,全體董事始終客觀地履行其責任及義務並作出符合本公司利益的決策。

為協助董事履行其職責,董事會轄下設置三個委員會,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。

董事會于2016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：

	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	
姓名	舉行	出席	舉行	出席	舉行	出席	舉行	出席	舉行	出席
張偉	1	1	4	4	4	4*	2	2*	1	1*
陳志勇	1	1	4	4	4	4*	2	2*	1	1*
董心誠	1	1	4	4	4	4*	2	2*	1	1
王建源	1	1	4	4	4	4	2	2	1	1
胡榮明	1	1	4	4	4	4	2	2	1	1
蕭文豪(1)	1	1	4	3	4	3	2	1	1	-

附註：

* 被邀請

(1) 蕭文豪先生於2016年3月10日獲委任為獨立非執行董事。

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就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。

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2016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	最後重新委任日期	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	2014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	2014年4月28日	獨立非執行董事	成員	成員	主席
蕭文豪先生(1)	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

(1) 蕭文豪先生於2016年3月10日獲委任為獨立非執行董事。

目前董事會由穩固的獨立執行人員組成。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。董事會認為其目前規模適當，可促成有效決策。

董事會成員具備豐富的專業知識及經驗，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，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。

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(1)(主席)
胡榮明先生
王建源先生
董心誠先生

(1) 蕭文豪先生於2016年3月10日獲委任為獨立非執行董事。

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。

企業管治報告

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。

提名委員會已進行各董事對董事會的有效性評估。針對董事於2016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。

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(包括財務、業務及公司事宜)以令董事監管本集團的營運及財務表現。董事亦獲告知與本集團的任何重大發展或事件。

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。

董事可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。

(B)

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。

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。

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鈎。

2016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(1)	100	–	–	100

(1) 蕭文豪先生於2016年3月10日受委任為獨立非執行董事。

於2016財政年，本公司僅物色兩位主要管理層成員。有關本集團主要管理層成員(非董事)於2015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				
宋福林先生(1)	–	100	–	100
250,000新元以下				
鄭銘興先生	–	100	–	100

(1) 宋福林先生已於2016年10月18日退任本公司首席執行官職務。

於2016財政年度，支付於本集團主要管理層成員(非董事及首席執行官)的薪酬總額約為人民幣130萬元。

於2016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。

董事的直係親屬如下：

(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2016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：

直係親屬成員姓名	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。

(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)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。實施的內部控制將解決財務、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風險管理職責。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2016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。

董事會已收到並審閱執行主席及財務執行官就2016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2016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[1]

(1) 蕭文豪先生於2016年3月10日獲委任為獨立非執行董事。

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；

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。

除上述所列職責外，審核委員會須對任何疑為欺詐或違規或內部控制失效或違反任何新加坡適用法律、規則或法規(或任何其他司法管轄區對本集團施加的任何適用法律、規則及法規(若適用)；而已經或可能對本集團經營業績及/或財務狀況有重大影響的事宜委託進行內部調查並審閱調查結果。審核委員會各成員須就其擁有或可能擁有權益的任何特定交易迴避審查或就有關決議案的投票棄權。

董事會認為，審核委員會成員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) 此外h遺 此闥本綽酵笴彀恬髽朮鷩瘵襪瞎估礬罟栩蓊裂薧鬽釀苘鬅蓀鎥爬趥

(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，董事會政策乃為全體股東應平等對待，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、提出有關董事之問題或詢問管理層有關本集團業務及其營運之事宜。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。

於2016年1月3日，修訂後法律允許若干股東(「相關中間機構」)在不受雙重代理條款限制下，出席及參與股東大會。相關中間機構包括獲許可的公司和公積金局可提供代理人及代理服務及代公積金投資者購買股份。

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.weiyeholdings.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。

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公開刊發。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2016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@rhtcorporate.com

文潤華先生
郵件地址：guy.man@rhtcorporate.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處，地址為 8 Pandan Crescent #01-06, Singapore 128464；或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，地址為香港九龍旺角亞皆老街8號朗豪坊辦公大樓21樓2105-06室。

本公司章程已於香港聯交所網站及本公司網站刊發。

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。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。

董事會歡迎擬於股東週年大會之前或過程中提問之股東提出問題。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。

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。

本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。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2016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。

(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2016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45頁至第53頁。本集團亦於截至2015及2016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116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2016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2016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132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2016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11頁之「運營回顧」及第13頁至第17頁之「財務回顧」章節。

業績及股息

截至2016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2016年12月31日止年度之股息。

投資物業

截至2016年12月31日止年度，投資物業及發展中投資物業增長約為人民幣9700萬元，主要因為完成壹項開發中投資物業及壹項投資物業資本增值所導致。

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2016年12月31日，本集團銀行借款詳情載於財務報表附註26。

股本

本公司於年內已發行股本詳情載於財務報表附註24。年內，本公司之已發行股本概無變動。

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2016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2016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日下：

	本集團總額百分比	
	銷售	採購
	%	%
最大客戶	14.5%	–
五大客戶總額	27.3%	–
最大供應商	–	11.2%
五大供應商總額	–	26.6%

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2016年12月31日止財政年度

董事

截至2016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(於2016年3月10日獲重新委任為非執行董事)

獨立非執行董事

王建源(於2016年3月10日獲重新委任為獨立非執行董事)
胡榮明(於2016年3月10日獲重新委任為獨立非執行董事)
蕭文豪(於2016年3月10日新委任為獨立非執行董事)

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32。

僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，本集團合共僱用416名(2015年：393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。

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2016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
	('000)	('000)	('000)	('000)	('000)	('000)
偉業控股有限公司						
普通股						
張偉	91,030	3,030	–	–	88,000	91,030
陳志勇	–	–	–	40,240	40,240	40,240

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	概約權益百分比
張偉(附註1)	實益權益	91,029,648 (L)*	46.41%
陳志勇(附註2)	實益權益	40,240,256 (L)*	20.52%

附註：

(1) 於2016年12月31日，張偉被視為於按代理人賬戶HKSCC Nominees Limited持有之88,000,000股股份中擁有權益。

(2) 於2016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

除上文所披露者外，於2016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2016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	158,518,674	

董事會報告

截至2016年12月31日止財政年度

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
- 利益關系人交易(定義見《上市手冊》第9章)。
- 影響財務報表及會計原則的的重大事項及管理層對該類重大事項所採納的項目判斷

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、公告及獨立股東批準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2016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12.2萬元，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10.2萬元。

關系

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2016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12.2萬元。

未來交易金額

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與關連人士已訂立2015年張建偉租賃協議及2016年張建偉租賃協議，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年張建偉租賃協議及2016年張建偉租賃協議下應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣15.0萬元。在達成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、公告及股東批準規定。

金偉(河南)與Yang Kai訂立的租賃協議

背景

截至2016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。

關系

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2016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

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、公告及股東批準規定。

金偉(河南)與張培紅訂立的租賃協議

背景

截至2016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。

關系

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2016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10.1萬元。

未來交易金額

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與關連人士已訂立2015年張培紅租賃協議及2016年張培紅租賃協議，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年張培紅租賃協議及2016年張培紅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15.0萬元。

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、公告及股東批準規定。

河南偉業與Zhang Lihong訂立的租賃協議

(B) 獲豁免遵守獨立股東批準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2016年12月31日，興偉信託融資下的未償還本金為人民幣3.9億元。截至2016年12月31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。

未來交易金額的建議年度上限

截至2017年12月31日止財政年度，興偉信託融資的最高未償還本金將為人民幣3.9億元。假設本集團借入興偉信託融資項下的最高本金，截至2017年12月31日止財政年度，本集團就興偉信託融資應支付的最高利息金額將約為人民幣2400萬元。因此，截至2017年12月31日止財政年度，興偉信託融資的交易年度上限預計將為人民幣4.1億元。

關系

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。

《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，而獲豁免遵守通函、獨立財務建議及獨立股東批準規定。董事會已批準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。

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

背景

根據本公司間接全資附屬公司新鄉偉業與中原信託於2015年9月18日訂立的兩項協議，中原信託同意為新鄉偉業提供本金總額不超過人民幣2.4億元的融資，期限不超過二十四個月(「新鄉信託融資」)，以為新鄉偉業的 房地產項目提供資金。新鄉信託融資的這用利率為12%。

歷史交易金額

截至2016年12月31日，新鄉信託融資下未償還本金為人民幣零元。截至2016年12月31日止年度，本集團就新鄉信託融資向中原信託支付的利息總額約為人民幣3200萬元。

未來交易金額的建議年度上限

上述新鄉信託融資協議已被中止，貸款已全數還清。

關系

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。

《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準規定。董事會已批準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須執行董事（腐耟 ド栲蕞

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）簽訂新鄉信託融資二，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。

新鄉信託融資二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
該新鄉信託融資二的本金金額：	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二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：	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二違約，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

歷史交易金金額

截至2016年12月31日，新鄉信託融資二的未償還本金金額約為人民幣2.1億元。於2016年12月31日止財政年度期間，本集團向中原信託就新鄉信託融資二支付利息。

未來交易金額的建議年度上限

截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度各年，新鄉信託融資二之最高未償還本金金額將約為2.122億元。同時，本集團在2017年、2018年及2019年的各財政年度中就支付新鄉信託融資二的最高利息金金額分別約為人民幣1390萬元、人民幣1280萬元及人民幣980萬元。因此，截至2017年、2018年及2019年12月31日止的各財政年，新鄉信託融資二的年度上限預計將分別約為人民幣2.3億元、人民幣2.3億元及人民幣2.2億元。

關系

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。

《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二的信託合作與背景，忒兒是新鄉信託融資二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二定義為持續關連交易。

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準的規定隨被豁免，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二擁有直接或間接權益。在新鄉信託融資二的交易的條件，包括年度上限、抵押協議及擔保信函都是公正及合理的，新鄉信託融資二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。

關聯方交易

截至2016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第FS[56]頁至FS[58]頁。

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
2017年3月17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2016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。

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2016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

(請參照財務報表附註21)

主要審核事項

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。

事項如何於我們的審核過程中獲得解決方案

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。

投資物業估值

(請參照財務報表附註6)

主要審核事項

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。用於計算資本化率、折現率、增長率及開發成本的估值對所應用的主要假設高度敏感，如假設的一個小變化將能對估值產生重大影響。

事項如何於我們的審核中獲得解決方案

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。

我們考量了其所採納的估值方法與其他估值師對相似物業類別所應用之估值方法。用於估值的預計現金流量輸入數據之完整性已與支持租約及其他文件進行測試。我們以相似性及市場因素為考量，通過與歷史比率及所擁有的行業數據進行對比，向用於估值的資本化率、增長率及預估開發成本給予挑戰，當比率落於預估範圍之外，我們採用更進一步的程序以了解估值師所採納的額外因素對其的效應，及，若有必要，進一步與估值師進行討論，並評估假設及預估的合理性。

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

(請參照財務報表附註33)

主要審核事項

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政府實施，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。

如何在我們的審核中對事項找到解決方案

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

管理層負責其他信息。其他信息涵蓋公司簡介、主席致辭、運營回顧、財務概要、財務回顧、董事會、高級管理層、企業資料、企業管治報告、董事會報告、附加資料及股權統計數據，並已於本審核師報告前獲取。

我們對財務報表的意見並無涵蓋其他信息，且我們不會也將不會表達任何形式的保證結論。

就我們審核財務報表而言，我們的責任是參閱上述的其他信息及，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。

審核師的責任

我們的目的旨在獲取合理的保證，确保整体的財務報表不存在任何重大誤導性，不論是因欺詐或疏漏，並發行包括我們的意見的審計師報告。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。誤導可從欺詐或疏漏中產生，而若個體或總體利用該類財務報表為基礎，以合理預期影響用戶做出的經濟決策，將被視為嚴重誤導。

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了解，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　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。

編制這份獨立審核師報告的審核交流夥伴為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
2017年3月17日

資產負債表

於2016年12月31日

	附註	本集團 2016年 人民幣千元	本集團 2015年 人民幣千元	本公司 2016年 人民幣千元	本公司 2015年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	4	57,068	43,850	5	14
無形資產	5	3,421	2,725	–	–
投資物業	6	483,000	386,000	–	–
於附屬公司的投資	7	–	–	1,669,975	1,669,975
於合資企業的投資	8	288,682	132,576	–	–
貿易及其他應收款項	10	217,454	240,000	418	400
遞延稅項資產	19	19,233	17,654	–	–
		1,068,858	822,805	1,670,398	1,670,389
流動資產					
存貨	20	17,238	10,997	–	–
開發物業鍛榣1W嘹雿　鋼2噗嫈澅,5瞻＋玨,6酒3					

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合全面收益表

截至2016年12月31日止財政年度

	附註	本集團 2016年 人民幣千元	本集團 2015年 人民幣千元
收入	29	741,421	1,234,691
銷售成本		(529,015)	(908,488)
毛利		212,406	326,203
其他收入	30	48,884	45,764
銷售及分銷開支		(40,174)	(36,868)
行政開支		(130,015)	(108,646)
其他經營開支		(1,582)	(2,560)
經營活動業績		89,519	223,893
融資成本淨額	31	9,440	(5,445)
應佔合資企業收益/（虧損）（扣除稅項）	8	46,106	(7,424)
稅前利潤	32	145,065	211,024
所得稅開支	33	(65,993)	(104,432)
年內利潤		79,072	106,592
下列人士應佔利潤：			
本公司擁有人		65,349	94,118
非控股權益		13,723	12,474
年內利潤		79,072	106,592
年內利潤			
其他全面（虧損）／收益			
已經或其後將或重新分類至損益的項目：			
海外業務產生的外幣換算差額		(4,029)	(852)
可供出售金融資產公允價值變動淨額		–	28
重新分類至損益的可供出售金融資產的公允價值變動淨額		–	(563)
年內其他全面虧損，扣除所得稅		(4,029)	(1,387)
年內全面收益總額		75,043	105,205
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		61,320	92,731
非控股權益		13,723	12,474
年內全面收益總額，扣除所得稅		75,043	105,205
每股盈利：			
每股基本盈利（分）	34	33.32	47.99
每股攤薄盈利（分）	34	33.32	47.99

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止財政年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定儲備	保留收益	合計	非控股權益	權益總額

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合權益變動表

截至2016年12月31日止財政年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	**合併儲備**	**資本儲備**	**外匯換算儲備**	**公允價值儲備**	**法定儲備**	**保留收益**	**合計**	**非控股權益**	**權益總額**
	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**	**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	138,269	1,278,292
年內全面收益總額										
年內利潤	–	–	–	–	–	–	65,349	65,349	13,723	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	13,723	75,043
擁有人注資及分派至擁有人										
轉撥至法定儲備	–	–	–	–	–	10,373	(10,373)	–	–	–
附屬公司發行之普通股	–	–	–	–	–	–	–	–	25,830	25,830
與擁有人的交易總額	–	–	–	–	–	10,373	(10,373)	–	25,830	25,830
於2016年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(16,264)	–	91,000	827,126	1,201,343	177,822	1,379,165

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止財政年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
經營活動現金流量			
稅前利潤		145,065	211,024
就下列各項作出調整：			
無形資產攤銷	32	982	171
俱樂部會籍減值虧損（撥回）／撥備	32	(18)	20
投資物業公允價值變動	30	(11,700)	(22,124)
物業、廠房及設備折舊	32	5,202	6,516
出售持作出售資產產生的收益	30	–	(5,710)

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合現金流量表

截至2016年12月31日止財政年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資活動所用現金流量			
收購無形資產	5	(1,678)	(1,574)
向第三方支付的按金		35,000	(35,000)
已收利息		9,962	38,099
出售歸類為持作出售資產所得款項		–	23,775
出售可供出售金融資產所得款項		–	12,989
出售投資物業所得款項		–	41,909
出售廠房及設備所得款項		–	2,240
出售上市股本證券投資收益		42,425	–
購買物業、廠房及設備		(4,332)	(4,777)
購買上市股本證券投資		(44,208)	(5,194)
額髖挼資物業建築成本		(45,300)	–
投資活動（所用）／所得現金淨額		(8,131)	

該等附註為本財務報表的組成部分

財務報表附註

截至2016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2017年3月17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 8 Pandan Crescent #01-06, Singapore 128464。

截至2016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。

2 編製基準（續）

2.4 估計及判斷的使用（續）

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41：

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。

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2016年12月31日及2015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40 — 金融工具。

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，且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。

3 重大會計政策（續）

3.1 合併基準（續）

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。

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 重大會計政策（續）

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。

本集團將非衍生金融資產分為以下類別：以公允價值計量並計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。

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。

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加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。

3 重大會計政策（續）

3.3 金融工具（續）

股本

普通股

普遍股被分類為權益。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。

3 重大會計政策（續）

3.4 物業、廠房及設備（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）
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
傢俱及裝修	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。

3 重大會計政策（續）

3.6 無形資產（續）

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。

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 重大會計政策（續）

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。

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。可變現淨值指估計售價減出售物業將產生的成本所得的數額。

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。

3 重大會計政策（續）

3.12 減值（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。

3 重大會計政策（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。

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。

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。

3 重大會計政策（續）

3.20 稅項（續）

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。

3 重大會計政策（續）

3.23 尚未採納的新準則及詮釋

有多項新準則、對準則及詮釋的修訂於2015年1月1日後開始的年度期間內生效，且並未於該等財務報表中應用。本集團當前正評估於本集團及本公司財務報表中應用該等新準則及詮釋的潛在影響。

有多項新準則、對準則及詮釋的修訂於2016年1月1日後開始的年度期間內生效，且並未於該等財務報表中應用。本集團當前正評估於本集團及本公司財務報表中應用該等新準則及詮釋的潛在影響。

對於新準則及預期將對本集團未來財政年的財務報表構成影響的準則修訂，本集團已成立項目小組以評估過度變化選擇及對其財政報表與實施該類標準的潛在影響。該類評估涵蓋項目實施狀況、主要報告及業務風險及實施方法。本集團無計劃提早採納該類準則。

應用於2018年之財務報表

新準則 所需概要	**對財務報表的潛在影響**
財務報告準則第115號源於客戶合約之收入 財務報告準則第115號建立用以決定確認收益之方法、數額及時間之全面架構。其亦引進新的成本指引要求當遇到特殊標準時，取得及達成合約的若干成本確認為單獨資產。 一旦生效，財務報告準則第115號會取代現有收入確認指引，包括財務報告準則第18號收入、財務報告準則第11號建設合約及詮釋財務報告準則第115號建設房地產協議。 財務報告準則第115號提供一系列的過度變化選擇，包括採納追溯應用，即個體可選擇將準則應用於其歷史交易，並追溯調整個別比較期呈現於2018年之財務報表。在應用全面追溯方法時，實體也可使用一系列實際應急措施，以緩解過度變化。	於2016年，本集團完成了其對本集團財務報表的影響之初步評估。 根據其初步評估，本集團初步預期出現以下變動： 重大融資部分 – 因於中國出售開發項目可能產生被視為融資的部分，因為於交付物業單位前買家支付的現金墊款所致，任何被視為利息成本將被資本化為開發成本的部分，並將在物業單位交付於買家後，被確認為銷售成本。 過度變化 – 本集團計劃於2018年生肖時，採納 標準並全面應用追溯方法。本集團目前正以財務報告準則第115號下進行一項精密的分析，以確定其實際應急措施的應用，及量化過度變化對財務報表的調整。

3 重大會計政策（續）

3.23 尚未採納的新準則及詮釋 （續）

新準則 所需概要	對財務報表的潛在影響
財務報告準則第109號 金融工據 財務報告準則第109號取代大部分的現有於財務報告準則第39號下工據的指引：確認及計量。其包括對工據分類及計量的修訂的指引，是一項新的語氣信貸虧損模式，用於金融資產撥備的計算，及新的普通對沖會計要求。其也推進從財務報告準則第39號之工據確認及中止確認的指引。 財務報告準則第109號將於2018年後開始年度期內生效，並可提早接納。追溯應用法是一般所須，除了對沖會計法外。對於對沖會計法，其要求一般都以預期應用，除了一些有限的例外。重編比較期信息報表並非強制性。若沒有重編比較期信息，累計效果會被記錄於2018年1月1日之權益中。	於2016年，本集團完成了其對本集團財務報表的影響之初步評估。 整體而言，本集團預期不會對其股權並無重大影響，除了財務報告準則第109號的應用減值要求可能導致較高減值虧損外。 本集團對財務報告準則第109號的初步評估如下： 分類及計量 – 本集團預期採納財務報告準則第109號新分類及計量模式，對計量基礎並無重大影響。 貸款及應收款項目前以攤銷成本入賬，並將繼續在財務報告準則第109號下，使用攤銷成本模式入賬。 對於目前按公允價值的債務證券投資，本集團預期將在財務報告準則109號下繼續按投資的公允價值計量 確認收入時間 – 本集團目前以當開發物業及庫存歸屬於客戶時，源於開發物業及庫存的銷售額確認為收入。於財務報告準則第115號下，若達一項或多項樸準，收入將逐漸被確認：(1) 客戶同時接受並用掉由承包商在履行合約所提供之債務償還；(2) 承包商所履行之債務償還創造或提升客戶所控制之資產，(3) 承包商所履行之債務償還並無創造對承包商而言為另一項用途的資產，而承包商有權完成履行之債務償還的支付。根據初步評估，本集團並無預期可從開發物業及庫存中逐漸確認收入。 過度變化 – 本集團計劃於2018年生肖時，採納 標準並全面應用追溯方法。本集團目前正以財務報告準則第115號下進行一項精密的分析，以確定其實際應急措施的應用，及量化過度變化對財務報表的調整。

趨向國家財務報告準則

會計準則理事會於2014年5月29日宣佈，於新交所掛牌上市的新加坡註冊公司將於截至2018年12月31日止財政年度起，應用一套與國際財務報告準則相同的新財務報告框架（於該財務報表中指的是新加坡-國際財務報告準則）。

3 重大會計政策（續）

3.23 尚未採納的新準則及詮釋 （續）

本集團已對過度至新報告框架的新加坡-國際財務報告準則1首度採納國際財務報告準則所帶來的影響進行初步評估。根據本集團的初步評估，本集團預期採納新加坡-國際財務報告準則第15號客戶合約收入及新加坡-國際財務報告準則第9號金融工具所帶來的影響與採納本附註中的財務報告準則第115號及財務報告準則第109號所帶來的影響相同。

除了新修訂準則的採納外，本集團預期並不會改變其採納新框架的現有的會計政策。

本集團目前對新加坡-國際財務報告準則1的現有政策選項、過度性選擇性豁免及過渡性強制豁免進行詳細的分析，初步評估可能會因詳細分析產生變動。

應用於2019年之財務報表

新準則 所需概要	**對財務報表的潛在影響**
財務報告準則116號 租賃	
財務報告準則第116號扣除租賃人的經營租賃或融資租賃的租賃分類，並推出一套單一租賃人會計模式。應用該新模式，租賃人對所有租賃期超過12個月的租賃須確認資產使用權及租賃負債，除非相關資產屬低值資產。 財務報告準則第116號主要推進於財務報告準則第17號租賃的出租方會計要求。因此，出租房繼續把其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以財務報告準則第17號經營租賃及融資租賃會計模式分別將該兩種租賃入賬。不過，財務報告準則第116號出租方提供須較詳細的披露。 一旦生效，財務報告準則第116號會取代現有租賃會計指引，包括財務報告準則第17號、詮釋財務報告準則第104號確定安排是否存在租賃、詮釋財務報告準則第15號經營租賃 – 獎勵，及詮釋財務報告準則27評估涉及租賃的法律形式之重大交易。 財務報告準則第116號將於2019年1月1日年度生效，並若財務報告準則第115同樣被應用時可提早採納。	本集團已以租賃人身份，應用新準則於現有經營租賃安排，並進行初步階段的評估(請參閱附註35)。根據初步評估，若干經營租賃可能會被確認為資產使用權，於新的準則下為租賃負債。於2016您12月31日，經營租賃承擔於非折扣基礎上對綜合資產總額及綜合負債總額概不重大。假設未來沒有新的額外經營租賃直至有效期，本集團預期使用權資產金額及租賃負債金額將會因折扣及租賃期運行至終。 本集團計劃準則於2019年生效時開始採納。本集團將對準則進行詳細的分析，包括過度變化選擇及實際應急措施，以作為其實施計劃的部分。 本集團預期，在2018年過度至上述新加坡國際財務報告準則後，採納國際財務報告準則16號租賃所造成的影響將與採納新加坡財務報告準則116號相同。

4 物業、廠房及設備

	附註	永久業權土地 人民幣千元	永久業權建築 人民幣千元	租賃業權建築 人民幣千元	建築及工廠裝修 人民幣千元	工廠及設備 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	傢俱及裝修 人民幣千元	整修 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團										
成本										
於2015年1月1日		8,282	29,890	3,258	3,960	23,391	23,620	5,215	3,257	100,873
添置		–	–	–	59	234	2,404	953	1,444	5,094
處置										

4 物業、廠房及設備（續）

	附註	永久業權土地 人民幣千元	永久業權建築 人民幣千元	租賃業權建築 人民幣千元	建築及工廠裝修 人民幣千元	工廠及設備 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	傢俱及裝修 人民幣千元	整修 人民幣千元	合計 人民幣千元
本集團										
累計折舊										
於2015年1月1日		–	3,604	1,104	3,365	19,832	12,266	4,310	2,244	46,725
年內折舊開支		–	302	460	119	1,000	3,986	475	174	6,516
處置		–	(311)	(1,564)	(155)	(26)	(1,339)	(425)	(50)	(3,870)
撇銷		–	–	–	(10)	(1,064)	–	(82)	–	(1,156)
匯率變動的影響		–	(513)	–	(232)	(1,645)	(282)	(44)	(107)	(2,823)
於2015年12月31日		–	3,082	–	3,087	18,097	14,631	4,234	2,261	45,392
於2016年1月1日		–	3,082	–	3,087	18,097	14,631	4,234	2,261	45,392
年內折舊開支		–	273	–	116	782	3,073	539	419	5,202
處置		–	–	–	–	(184)	(9)	(3)	–	(196)
撇銷		–	–	–	(192)	(3,884)	(1,356)	(136)	(1,671)	(7,239)
匯率變動的影響		–	68	–	115	332	131	54	86	786
於2016年12月31日		–	3,423	–	3,126	15,143	16,470	4,688	1,095	43,945
賬面值										
於2015年1月1日		8,282	26,286	2,154	595	3,559	11,354	905	1,013	54,148
於2015年12月31日		6,702	21,753	–	459	2,371	9,192	1,261	2,112	43,850
於2016年12月31日		6,827	21,705	13,305	406	2,374	8,347	1,862	2,242	57,068

財務報表附註

截至2016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2015年1月1日	1,135	920	2,055
添置	–	1,574	1,574
於2015年12月31日	1,135	2,494	3,629
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
累計攤銷			
於2015年1月1日	733	–	733
年內攤銷開支	171	–	171
於2015年12月31日	904	–	904
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
賬面值			
於2015年1月1日	402	920	1,322
於2015年12月31日	231	2,494	2,725
於2016年12月31日	216	3,205	3,421

無形資產與自賣方購買的計算機軟件有關。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。

6 投資物業

		本集團	
	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日		386,000	451,000
添置		45,300	29,876
處置		–	(77,000)
轉撥至/(來自）持作出售資產	23	40,000	(40,000)
		471,300	363,876
年內公允價值變動		11,700	22,124
於12月31日		483,000	386,000
分析：			
已完成的投資物業		483,000	331,000
開發中的投資物業		–	55,000
		483,000	386,000

6 投資物業（續）

往年，本集團在訂立了買賣協議把資產出售於外方後，已將其中一項投資物業重新分類為持作出售資產。該交易預期將於2016年3月31日完成。

於2016年12月31日，出售交易因買賣協議內若干條件未達成而受到延誤。化解延誤可能須更多時間，據此管理層評估其投資物業並不符合持作出售資產。基於此，管理層重新將其從持作出售資產重新分類為投資物業。

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。

公允價值的變動已確認為損益收益或列入「其他收入」。所有收益為未變現收益。

公允價值層級

投資物業及開發中投資物業的公允價值計量人民幣483,000,000元（2015年：人民幣331,000,000元）及人民幣零元（2015年：人民幣55,000,000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	● 預計租金率為人民幣20元／平方米至人民幣160元／平方米（2015年：19元每平方米至人民幣86元每平方米） ● 截至2016年12月31日止年度的資本化比率為4.5%至6%（2015年：4.5%至6%）	預計租金率的顯著上升及資本化比率的顯著下降將會導致公允價值計量的顯著升高。
直接比較法	● 預計單位售價為人民幣5,800元至人民幣15,875元（2015年：人民幣5,470元每平方米至人民幣11,916元每平方米）	預計單價的顯著上升將會導致公允價值計量的顯著升高。

保證金

於2016年12月31日，賬面總值為人民幣247,000,000元的投資物業（2015年：人民幣11,000,000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	
	2016年 人民幣千元	2015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)
	1,669,975	1,669,975

減值虧損

減值虧損變動如下所示：

	本公司	
	2016年 人民幣千元	2015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	
						2016年 %	2015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***	100
	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

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 2016年 %	實際權益 2015年 %
	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	投資控股	100	100
▲	Eindec 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
+@	Kyodo-Allied (Thailand) Company Limited^	1990年9月21日	泰國	2,000,000泰銖	空調材料、供應及設備之製造商、出口商、進口商及貿易商	– ^	49#
+@2	优多商貿(上海)有限公司	2005年11月23日	中國	300,000美元	潔淨室設備及通風設備批發、佣金代理及工業產品及配套業務之進出口	100	100
+&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、空氣淨化器設備及其零部件之製造商與貿易商	100	100

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 2016年 %	實際權益 2015年 %
	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	建築忘꾅濸睡髺肘		

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 2016年 %	實際權益 2015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	–
	通過河南偉業建設開發集團有限公司持有						
+&1	新鄉偉业置地有限公司	2007年4月3日	中國	人民幣75,000,000元	房地產開發	100	100
+&1	河南薈邦置业有限公司	2007年3月2日	中國	人民幣20,000,000元	房地產開發	100	100
+&1	河南兴偉置业有限公司	2012年11月15日	中國	人民幣 241,830,000元	房地產開發	100	100
+&1	屯昌宏碁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

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 2016年 %	實際權益 2015年 %
	通過偉業控股海南地產有限公司持有						
+&1	偉業控股海南地產有限公司	2008年12月16日	中國	人民幣10,000,000元	投資控股	51	–
+&1	文昌市茂源旅业有限公司	1998年9月9日	中國	人民幣10,000,000元	房地產開發	100	100
+&1	万宁英德置业有限公司	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	屯昌宏基偉業地產发展有限公司	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	–
+&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	–
+&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	–

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。

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[2]	424,191	–	424,191
流動負債[3]	(354,069)	–	(354,069)
淨資產	72,501	476	72,977

2015	黛瑪仕 RMB '000	漢方藥業 RMB '000	總計 RMB '000
收入	–	–	–
持續經營收益[1]/全面虧損總額	(7,424)	–	(7,424)
非流動資產	183	–	183
流動資產[1]	396,626	–	396,626
流動負債[2]	(104,234)	–	(104,234)
淨資產	292,575	–	292,575

(1) 包括總值人民幣3,958,00元的稅項開支（2015年：零元）
(2) 包括總值人民幣129,246,000元的開發物業（2015年：人民幣308,226,000元）及人民幣182,407,000的現金及現金等價物（2015年：人民幣87,240,000元）
(3) 包括總值人民幣317,129,900元的流動金融負債（超過貿易及其他應付款項及撥備）

本集團於受投資公司的淨資產權益如下：

	附註	2016 黛瑪仕 人民幣千元	2016 漢方藥業 人民幣千元	2016 總計 人民幣千元	2015 黛瑪仕 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		132,576	–	132,576	140,000
轉讓自持作出售資產	23	–	110,000	110,000	–
應占合資企業收益		46,106	–	46,106	(7,424)
於12月31日		178,682	110,000	288,682	132,576

8 於合資企業的投資 （續）

黛瑪仕
本集團應占黛瑪仕實業有限公的資產與負債，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。

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年與2015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。

9 其他投資

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015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	2,320	–

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（披露於附註40）。

10 貿易及其他應收款項

12 應收合資企業合作夥伴的款項（非貿易）

應收合資企業合作夥伴的款項（非貿易）指根據本集團與合資企業合作夥伴訂立的合作協議（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）授予該合資企業合作夥伴的計息貸款。

應收合資企業合作夥伴的款項是由夥伴股本權益擔保，且按年利率介於10%至17%之間（2015年：10%至17%）計息。有關款項乃就合資企業合作夥伴開發一幅位於中國之土地（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」）而授予合資企業。該款項須於2016年7月20日償還，但經各方同意已將償還日期延長至2018年7月23日。

13 預付按金

於2015年9月14日，本集團與第三方深圳薈邦投資管理有限公司（「深圳薈邦」）就將授予深圳薈邦全資附屬公司深圳市龍達偉業建設投資有限公司（「深圳龍達」）的位於中國深圳的地塊的土地使用權開發訂立合作協議。

根據合作協議，本集團須就深圳龍達30%的股本權益合共向深圳龍達注入現金人民幣300百萬元。於年內， 本集團向深圳薈邦支付一筆預付按金人民幣35百萬元。該按金最終將構成本集團向深圳龍達所注入資本的一部分。

於本年度，由於合作協議已終止，深圳邦歸還了預付款項。

14 俱樂部會籍

	本集團及本公司	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
俱樂部會籍，按成本	948	948
減：價值虧損撥備	(530)	(548)
	418	400

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。

減值虧損

就俱樂部會籍而言的減值虧損變動情況如下：

	本集團及本公司	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	548	528
（撥回）／產生的減值虧損	(18)	20
於12月31日	530	548

15 貿易應收款項

貿易應收款項屬不計息，通常於30日至180日（2015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 2016年 人民幣千元	減值虧損 2016年 人民幣千元	總額 2015年 人民幣千元	減值虧損 2015年 人民幣千元
本集團				
並無逾期或減值	86,390	–	125,680	–
逾期1 – 30日	4,958	–	9,549	–
逾期31 – 60日	2,058	–	1,658	–
逾期61 – 90日	11,862	–	736	–
逾期超過90日	2,788	–	4,172	–
	108,056	–	141,795	–

並無逾期且未減值的貿易應收款項

於2016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30,089,000元及人民幣22,130,000元（2015年：人民幣53,577,000元及人民幣64,716,000元）源自分期付款銷售及銀行尚未放貸 砷確昊ㄟ㠪秤㚷褪炤

16 應計貿易應收款項

應計貿易應收款項指就在建工程支付的合約金額結餘。

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
產生成本及應佔利潤	873,476	1,098,554
應計貿易應收款項	(873,476)	(1,098,554)
	–	–

截至2015年12月31日止，專為融資建設成本籌得的借貸按建設合約產生成本資本化，產生借款成本為人民幣65,108,000 元。借款成本分別按5.83%至17%（2014年：6.77%至17% ）的年率資本化。截至2015年12月31日止，建築工程已竣工，且於本年度並無額外貸款成本資本化。

17 其他應收款項及按金

	本集團		本公司	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
向承包商作出的墊款	47,728	28,764	–	–
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	20,674	–	–
其他按金	75,512	61,895	144	61
其他應收款項	56,418	11,271	–	–
應收利息	27,850	23,302	–	–
其他	8,575	19,425	–	66
	287,216	221,871	144	127

其他應收款項的減值虧損撥備人民幣4,040,000元（2015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。

向第三方墊款

向第三方墊款為有關支付河南梅園實業有限公司以取得土地使用權。該款項屬無擔保且須於2016年5月27日到期償還，按每年20%利息計算。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。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

收購物業開發項目支付的按金

於2016年12月31日，因新物業開發項目支付的按金達人民幣14,593,000元（2015年：人民幣20,674,000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。

17 其他應收款項及按金（續）

其他按金

於2016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（2014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。管理層表示，倘交易未完成，已付按金可予退還至本集團。

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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	4,040	4,040	–	–

18 預付款項

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
建築成本及建築材料成本	14,484	85,932
預開發成本及土地使用權預付款	118,500	565,009
其他	35,166	13,412
	168,150	664,353

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14,484,000元（2015年：人民幣17,674,000元）用於採購建築材料。於2016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

於年內，本集團預開發成本及土地使用權預付款人民幣27,000,000元（2015年：人民幣64,890,000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2016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（2015年：人民幣361,500,000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。

19 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
可扣減暫時性差異	38,562	38,562	–	–
稅項虧損	151,838	120,991	1,579	277
	190,400	159,553	1,579	277

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2016年12月31日及2015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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
到期日期：				
- 於1至5年期間	141,786	115,254	–	–

因本集團新加坡業務產生相關剩餘稅項虧損為人民幣48,614,000元（2015年：人民幣44,299,000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。

19 遞延稅項 （續）

年內暫時性差異變動如下：

	於2015年1月1日之結餘 人民幣千元	於損益中確認（附註33） 人民幣千元	於2015年12月31日之結餘 人民幣千元	於損益中確認（附註33） 人民幣千元	於2016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	2,630	(515)	2,115	(324)	1,791
投資物業	61,918	1,641	63,559	2,925	66,484
開發物業	9,629	(4,810)	4,819	(4,819)	–
應計貿易應收款項	51,585	13,554	65,139	12,777	77,916
本集團的中國附屬公司利潤預扣稅	73,247	13,010	86,257	9,611	95,868
	199,009	22,880	221,889	20,170	242,059
遞延稅項資產					
土地增值稅	19,363	(1,709)	17,654	(1,227)	16,427
稅損結轉	292	(292)	–	2,806	2,806
	19,655	(2,001)	17,654	1,579	19,233

20 存貨

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
製成品	4,935	1,190
在建工程	2,651	657
原材料	9,652	9,150
	17,238	10,997

於本年度，存貨總額為人民幣48,292,000元（2015年：人民幣46,380,000元），已被確認為開支，並以「銷售成本」入賬（請參閱附註32）。

總值人民幣796,500（2015年：無）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。

21 開發物業

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
開發中物業：		
土地成本	832,972	48,609
迄今為止產生的開發成本	1,089,545	200,170
	1,922,517	248,779
已落成持作出售的物業	623,176	833,827
	2,545,693	1,082,606

於財政年度，確認為銷售成本的開發物業為人民幣489,806,000元（2015年：人民幣752,099,000元）。

於財政年度內，專為開發物業籌得的借貸以介於5.83%至17%（2014年：6.77%至12%）年率借入，資本化金額為人民幣223,802,000元（2015年：人民幣51,743,000元）。

於本財政年度，本集團把一項開發物業重新分類為「物業、廠房及設備」，因為其開發物業已被本集團實體所自行佔用，而非用於普通業務上的持作出售用途。於2016年12月31日，該開發物業轉讓已納入本集團的附屬公司。

賬面值為人民幣1,249,429,000元（2015年：人民幣884,521,000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26。

22 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
存放於金融機構之定期存款	300,573	539,288	–	–
銀行存款及現金	782,606	344,322	1,360	10,406
	1,083,179	883,610	1,360	10,406

於報告日期，本集團定期存款的年度實際利率為3.31%（2015年：3.39%）。

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。

22 現金及現金等價物 （續）

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：

	本集團		本公司	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,083,179	883,610	1,360	10,406
減：受限制現金	(287,350)	(575,061)	–	–
減：銀行透支額	–	(2,954)	–	–
綜合現金流量表中現金及現金等價物總額	795,829	305,595	1,360	10,406

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。

23 持作出售資產

於2015年8月16日，本集團訂立了買賣協議以出售其中一項投資物業。於2016年12月31日，因為不可預計的延誤，交易無法完成。該資產已被重新分類為投資物業（請參閱附註6獲知更多）。

於2014年，本集團分類其合資企業杭紡藥業之投資為持作出售資產。於本年度，合資企業投資被重新分類為「合資企業投資」，無法達到持作出售資產的定義。（請參閱附註8獲知更多）。

於2016年12月31日，綜合財務狀況表中「持作出售的資產」包括以下各項：

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
持作出售的資產		
於合資企業的投資	–	110,000
投資物業	–	40,000
	–	150,000

24 股本

	本公司			
	股份數目		股份數目	
	千股	人民幣千元	千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值：				
於1月1日	196,133	1,737,554	1,961,335	1,737,554
股份合併	–	–	(1,765,202)	–
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2016年12月31日，本公司並無已發行的未行使購股權。

股份合併

於2015年8月28日，本公司完成股份合併以將本公司股本中每10股股東持有的現有普通股合併成1股普通股，本公司股本包括196,133,152股普通股。

25 儲備

	本集團		本公司	
	2016年	2015年	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定儲備	91,000	80,627	–	–
外幣匯兌儲備	(16,264)	(12,235)	6,867	7,214
合併儲備	(59,669)	(59,669)	–	–
資本儲備	(550)	(550)	–	–
僱員購股權儲備	–	–	582	582
公允價值儲備	–	–	48	48
保留收益 / (累計虧損)	827,126	772,150	(96,631)	(77,733)
	841,643	780,323	(89,134)	(69,889)

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。

25 儲備（續）

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。

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2016年12月31日及2015年12月31日，購股權計劃已終止。

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。

公允價值儲備

公允價值儲備指可供出售金融資產被處置或減值之前的公允價值累計變動。

本公司截至2016年12月31日及2015年12月31日止並沒有派發股息。

26 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40。

	本集團		本公司	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動負債				
有擔保銀行貸款	1,538,702	607,338	–	–
融資租賃負債	130	110	–	–
銀行透支額	–	2,954	–	–
其他有擔保貸款	200,000	145,000	–	–
	1,738,832	755,402	–	–
非流動負債				
有擔保銀行貸款	1,345,088	1,127,431	–	–
其他有擔保貸款	–	395,000	–	–
融資租賃負債	–	124	–	–
未攤銷交易成本	–	(23,040)	–	–
	1,345,088	1,499,515	–	–
貸款及借款總額	3,083,920	2,254,917	–	–

26 貸款及借款（續）

	本集團	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
就貸款及借款於下列期間作出分析：		
—一年內	1,738,832	755,402
—超過一年但不超過兩年	1,132,918	1,433,891
—超過兩年但不超過五年	212,170	65,624
	3,083,920	2,254,917

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：

			2016年		2015年	
	貨幣	名義利率	到期年份	面值	賬面值	面值	賬面值
		%		人民幣千元			

財務報表附註

截至2016年12月31日止財政年度

27 貿易及其他應付款項 （續）

賬齡

於呈報日期，本集團的貿易應付款項賬齡如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
未逾期	348,795	390,182
逾期1至30日	1,337	18,034
逾期31至60日	657	963
逾期61至90日	419	15,625
逾期90日以上	31,993	9,822
	383,201	434,626

銷售物業所收墊款

銷售物業所收墊款指自已竣工物業買家收取的款項，將於本集團將物業單位交付至買家時確認為收入。墊款屬無擔保及免息。

自開發物業潛在買家收到的可退還按金

可退還按金與自有意買家收取的款項有關，收取有關款項旨在保證能夠購買本集團將開發的住宅項目的竣工單元。

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。

自供應商收取之按金

於本年度期間，本集團就有關於2015年10月13日訂立的合作協議自一名供應商收取按金人民幣265,650,000元。本集團已於本年度償還供應商的按金。

28 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	
	2016年 人民幣千元	**2015年 人民幣千元**
非控股權益所有權百分比	49%	49%
收入	262,643	333,104
年內收益	30,750	25,456
其他全面收入	–	–
全面收入總額	30,750	25,456
以下非控股權益應佔		
- 年內收益	15,068	12,474
- 其他全面收入	–	–
- 全面收入總額	15,068	12,474
非流動資產	21,315	2,908
流動資產	584,248	745,071
非流動負債	–	(174,103)
流動負債	(287,198)	(291,695)
資產淨值	318,365	282,181
非控股權益應佔資產淨值	155,999	138,269
經營活動所產生／（所用）現金流量	66,498	(28,244)
投資活動所產生／（所用）現金流量	(13,247)	(30,401)
融資活動（所用）／所產生現金流量（向非控股權益派付之股息：零）	(78,704)	17,040

28 非控股權益 （續）

	英德集團有限公司 2016年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	33.2%
收入	59,587
年內收益	(4,048)
其他全面收入	–
全面收入總額	(4,048)
以下非控股權益應佔	
- 年內收益	(1,345)
- 其他全面收入	–
- 全面收入總額	(1,345)
非流動資產	24,284
流動資產	81,016
非流動負債	(860)
流動負債	(38,708)
資產淨值	65,732
非控股權益應佔資產淨值	21,823
經營活動所用現金流量	(15,957)
投資活動所用現金流量	(1,763)
融資活動所產生現金流量（向非控股權益派付之股息：零）	23,548
現金及現金等價物增加淨值	5,828

非控股權益應占資產總淨值為人民幣177,822,000元(2015年：人民幣138,269,000元)，包括因河南天道產生的人民幣155,999,000元(2015年：人民幣138,269,000元)及因英德集團附屬公司產生的人民幣1,345,000元(2015年：無)。

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。

29 收入

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
建設合約的開發物業銷售	681,652	1,044,480
建設合約收入	182	113,287
銷售商品	59,587	76,924
	741,421	1,234,691

30 其他收入

	本集團	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
其他金融資產公允價值變動	11,700	22,124
佣金收入	–	176
補償收入 - 推出合資物業開發項目#	30,600	–
外匯收益淨額	–	647
出售投資物業收益， 扣除交易成本	–	2,209
出售持作出售資產收益	–	5,710
出售物業、廠房及設備產生的收益	–	8,203
出售上市股本證券投資收益	1,032	–
政府撥款	110	500
持作買賣金融資產公允價值變動	(495)	(756)
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	–	563
租金收入	2,894	2,000
其他	3,043	4,388
	48,884	45,764

#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。

31 融資收入/（成本）淨額

	本集團	
	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	50,248	42,974
銀行手續費	(1,079)	(7,800)
貸款利息開支	(260,631)	(152,509)
其他	(2,900)	(4,961)
融資開支淨額	(214,362)	(122,296)
資本化開發物業的融資成本	223,802	51,743
資本化建設項目的融資成本	–	65,108
於損益中確認的融資成本淨額/（虧損）	9,440	(5,445)

32 稅前利潤

以下項目載於未計稅前利潤：

	附註	本集團 2016年 人民幣千元	本集團 2015年 人民幣千元
無形資產攤銷	5	982	171
俱樂部會籍減值虧損（撥回）/ 撥備	14	(18)	20
核數費用支付予：			
- 本公司核數師		1,204	1,082
- 其他核數師		1,611	876
非審核費用付予：			
- 本公司審核師		198	1,082
- 其他審核師		19	876
原材料、成品和在製品中的成本確認為銷售成本		48,292	46,380
物業、廠房及設備折舊	4	5,202	6,516
僱員福利開支（如下）		64,227	60,170
上市開支		16,342	20,459
營業租賃開支	36(b)	3,258	2,922
已處置物業、廠房及設備		–	14

上市開支包括已付／應付本公司核數師費用人民幣500,000元（2015年：人民幣3,300,000元），該核數師獲委聘作為英德集團私人有限公司於新交所凱利板上市之申報會計師以及已付／應付畢馬威國際海外成員公司費用人民幣零元（2015年：4,163,000），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。英德集團於2016年1月16日上市。本集團於2016年4月6日於香港聯合交易所雙重上市。

	附註	本集團 2016年 人民幣千元	本集團 2015年 人民幣千元
僱員福利開支			
董事袍金		902	813
薪金、花紅及其他成本		56,550	52,243

32 稅前利潤 （續）

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
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						
董心誠	201	–	–	–	–	201
獨立非執行董事						
王建源	265	–	–	–	–	265
蕭文豪	195	–	–	–	–	195
胡榮明	241	–	–	–	–	241
	902	3,502	–	236	–	4,640
2015年						
主席						
張偉	–	2,110	–	102	–	2,212
執行董事						
陳志勇	–	1,136	–	94	–	1,230
非執行董事						
張建偉	106	–	–	–	–	106
獨立非執行董事						
王建源	251	–	–	–	–	251
董心誠	228	–	–	–	–	228
胡榮明	228	–	–	–	–	228
	813	3,246	–	196	–	4,255

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。

32 稅前利潤 （續）

董事薪酬（續）

最高酬金人士

截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度，五名（2015年：五名）最高酬金人士中有三名（2015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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及其他酬金	7,577	6,883
退休計劃供款	420	368
	7,997	7,251

其餘最高酬金人士的酬金分析如下載列：

	本集團	
	2016年 員工人數	2015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	3	2
1,500,001人民幣 – 2,000,000人民幣	–	1
	3	3

33 所得稅開支

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項開支		
本年度所得稅	36,070	61,423
往年超額撥備	(3,546)	(1,887)
	32,524	59,536
遞延稅項開支		
暫時差額產生及撥回	8,980	11,871
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	9,611	13,010
	18,591	24,881
土地增值稅開支		
土地增值稅	14,878	35,149
往年超額撥備	–	(15,134)
所得稅開支	65,993	104,432

33 所得稅開支（續）

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
實際稅率的對賬		
稅前利潤	145,065	211,024
按中國25%的稅率繳納的稅項（2015年：25%）	36,266	52,756
稅務影響：		
- 不同司法管轄區稅率的差異	(71)	438
- 運用不同稅務基準	10,350	19,296
- 不可扣稅開支	5,954	2,261
- 未確認遞延稅項資產	7,712	8,332
- 動用未確認遞延稅項資產	–	(4,809)
- 本集團中國附屬公司利潤10%的預扣稅	9,611	13,010
- 往年所得稅超額撥備	(3,546)	(1,887)
- 免稅收入	(11,817)	–
- 土地增值稅	14,878	35,149
- 往年土地增值稅超額撥備	–	(15,134)
- 土地增值稅稅項扣減的影響	(3,720)	(5,004)
- 其他	376	24
	65,993	104,432

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%。

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。

34 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	
	2016年 人民幣千元	2015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扣除稅項的利潤	65,349	94,118
普通股的加權平均數	196,133	196,133
每股基本盈利（人民幣分）	33.32	47.99

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。

35 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(i) 就本集團於深圳龍達30%的股本權益注資	–	265,000
(ii) 已授權及已訂約的開發支出	540,331	218,695

(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（2015年：1至21年）。於財年期間，最低租賃付款於損益確認的開支為人民幣3,258,000元（2015年：人民幣2,922,000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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
不超過1年	1,620	2,630	–	–
超過1年但不超過5年	1,543	1,385	–	–
	3,163	4,015	–	–

36 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
就第三方獲得銀行融通額度而向銀行提供的擔保	1,161,827	840,869

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22）。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。

37 重大關聯方交易

主要管理人員薪酬

	本集團	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
賦予本公司董事的董事袍金	902	813
薪金，指向主要管理人員發放的薪酬總額	6,350	5,787
中國法定福利基金	164	171
中央公積金及定額供款	199	143
	7,615	6,914
包括已向／應向以下各方支付的款項		
- 本公司董事	4,640	4,255
- 其他主要管理人員	2,975	2,659
	7,615	6,914

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：

37 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	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本公司董事提供服務	30	30	–	–

董事及/或彼等聯繫人的辦公室租賃

	本集團		本公司	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
董事及／或彼等聯繫人的辦公室租賃	420	422	–	–

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：

- 河南偉業與張建偉於2008年1月5日簽訂租賃協議，向其租賃一處約265.8平方米的物業單位，自2008年1月5日起為期三年，月租金為人民幣42.6元／平方米。該租賃協議經續新後，自2011年1月5日起額外增加四年，月租金為人民幣38.2元／平方米。 租賃協議已於2016年截止。

- 河南偉業與張培紅於2008年1月5日簽訂租賃協議，向其租賃一處約219.6平方米的物業單位，自2008年1月5日起為期三年，月租金為人民幣42.6元／平方米。該租賃協議經續新後，自2011年1月5日起額外增加四年，月租金為人民幣38.2元／平方米。 租賃協議已於2016年截止。

- 河南偉業與Yang Kai於2008年1月5日簽訂租賃協議，向其租賃一處約255.8平方米的物業單位，自2008年1月5日起為期三年，月租金為人民幣42.5元／平方米。該租賃協議經續新後，自2011年1月5日起額外增加四年，月租金為人民幣38.2元／平方米。租賃協議已於2016年截止。

- 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日起額外增加十二個月，租金相同。

38 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	
	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015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	681,652	1,044,480	182	113,287	59,587			

38 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2015年及2016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
2016年12月31日				
收入	690,520	41,021	9,880	741,421
非流動資產	1,012,366	8,727	28,532	1,049,625
2015年12月31日				
收入	1,167,541	42,230	24,920	1,234,691
非流動資產	768,170	8,526	28,455	805,151

39 重組活動

於本財年年度，於進行分拆上市前，本集團進行內部重組活動，將本集團的設備製造業務併入英德集團私人有限公司（「英德集團」）（於2015年4月2日註冊成立的一間全資附屬公司）。本集團英德集團於2016年1月15日在新加坡證券交易所有限公司（「新加坡證券交易所」）的凱利板上市。於2015年，本集團進行內部重組活動，將本集團的設備製造業務併入英德集團私人有限公司（「英德集團」）（於2015年4月2日註冊成立的一間全資附屬公司）。於2016年1月15日，英德集團在新加坡證券交易所有限公司（「新加坡證券交易所」）的凱利板上市。

根據於2015年7月1日英德集團與協同國際私人有限公司（「協同國際」）訂立的股份買賣協議（「股份買賣協議」），英德集團收購Eindec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd.（「Eindec Malaysia」）及優多商貿（上海）有限公司（「優多商貿」）的全部股權，及Kyodo-Allied (Thailand) Company Limited（「KA Thailand」）49%的已發行及繳足股本，基於於2015年6月30日該等公司的各自資產淨值，總購買代價為6,370,000新元（「購買代價」）。

隨後，英德集團註冊成立其全資附屬公司英德控股私人有限公司（「英德控股」），以按相同購買代價向英德集團收購Eindec Malaysia、優多商貿及KA Thailand，購買代價透過按每股6.37新元之發行價向英德集團配發及發行1,000,000股新股份進行支付。

於2015年7月15日，英德集團與協同國際訂立一份補充協議，同意購買代價透過按每股6.37新元之發行價向協同國際配發及發行1,000,000股記作繳足新股份（計入為英德集團實收資本，作為股份買賣協議代價股份（「股份買賣協議代價股份」））進行支付。

39 重組活動（續）

根據股份買賣協議，協同國際隨後以偉業控股有限公司為受益人而放棄股份買賣協議代價股份。股份買賣協議於2015年11月5日完成。

根據英德集團與協同科技私人有限公司（「協同科技」）於2015年7月1日訂立的資產買賣協議（「資產買賣協議」），英德集團收購協同科技的全部業務及資產，包括潔淨室設備及空氣過濾淨化設備產品的設計、生產及分銷，及相關知識產權及牌照以及相關資產及負債（統稱為「協同科技業務」），惟中國工商銀行股份有限公新加坡分行給予的定期貸款以及協同科技的所有稅收責任除外，總購買代價為2,930,000新元。

英德集團及協同科技於2015年7月15日訂立一份補充協議（「資產買賣補充協議」），據此，雙方協定將協同科技的所有稅收責任轉至英德集團，自2015年7月15日起生效。根據資產買賣協議及資產買賣補充協議，購買價由雙方基於協同科技業務（包括協同科技的稅收責任）於2015年6月30日的資產淨值進行釐定，及將透過向協同科技按每股2.93新元之發行價配發及發行1,000,000股股份（計入為英德集團實收資本，作為資產買賣協議代價股份（「資產買賣協議代價股份」）繳足，以及承擔英德新加坡私人有限公司（「英德新加坡」）的責任（履行協同科技於資產買賣協議完成日期（即2015年7月1日）當時的所有負債）進行支付。

根據資產買賣協議，協同科技隨後以偉業控股有限公司為受益人而放棄資產買賣協議代價股份。

隨後，英德集團及其全資附屬公司英德新加坡（於2015年5月19日註冊成立）訂立一份資產買賣協議，以按相同購買代價自英德集團收購協同科技業務。根據資產買賣協議及資產買賣補充協議，英德集團任命英德新加坡持有協同科技業務及承擔履行協同科技於資產買賣協議完成日期現有的所有負債之責任。

40 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。

40 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2016年12月31日，本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（2015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138,102,000元（2015年：人民幣123,938,000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（請參閱附註26）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380,333,000元（2015年：人民幣160,000,000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。

40 財務風險管理（續）

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。基於2015年12月31日的綜合財務狀況表中的賬面值，本集團約60.0%（2015年：33.5%）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。

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：

		現金流量		
	賬面值	**合約現金流量**	**1年以內**	**1年至5年**
	人民幣千元	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**
本集團				
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	(3,401,384)	(2,088,015)	(1,313,369)
	3,859,588	(4,177,052)	(2,863,683)	(1,313,369)
2015年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	795,755	(838,603)	(838,603)	–
貸款及借款	2,254,917	(2,500,098)	(902,929)	(1,597,169)
	3,050,672	(3,338,701)	(1,741,532)	(1,597,169)

40 財務風險管理（續）

流動資金風險（續）

	賬面值	現金流量		
		合約現金流量	1年以內	1年至5年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本公司				
2016年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項^	44,811	(44,811)	(44,811)	–
2015年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項^	36,388	(36,388)	(36,388)	–

^ 不包括預收物業出售所得款項。

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：

	2016年	2015年
	美元	美元
	人民幣千元	人民幣千元
本集團		
貿易及其他應收款項	295	2,655
現金及現金等價物	4,637	3,735
貿易及其他應付款項	(404)	(261)
	4,528	6,129
本公司		
現金及現金等價物	470	1,462

40 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2015年的基準一致，如下：

	本集團		本公司	
	權益	損益	權益	損益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2016年12月31日				
美元 (5%)	–	(226)	–	(24)
2015年12月31日				
美元 (5%)	–	(306)	–	(73)

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。

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	
	2016年	2015年	2016年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	300,573	539,288	–	–
其他應付款項	–	(20,000)	–	–
融資租賃負債	(130)	(234)	–	–
其他有擔保貸款	(381,216)	(540,000)	–	–
	75,767	135,594	–	–
浮動利率工具				
應收附屬公司款項	–	–	9,845	10,841
有抵押銀行貸款	(2,702,574)	(1,714,683)	–	–
	(2,702,574)	(1,714,683)	9,845	10,841

40 財務風險管理（續）

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。

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2015年的基準一致。

	損益	
	增加100個基點	**減少100個基點**
本集團		
2016年12月31日		
浮動利率工具	(27,026)	27,026
2015年12月31日		
浮動利率工具	(17,147)	17,147
本公司		
2016年12月31日		
浮動利率工具	98	(98)
2015年12月31日		
浮動利率工具	108	(108)

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

40 財務風險管理（續）

	附註	本集團 2016年 人民幣千元	本集團 2015年 人民幣千元
貸款及借款	26	3,083,920	2,254,917
減：現金及現金等價物	22	(1,083,179)	(883,610)
淨負債		2,000,741	1,371,307
本公司擁有人應佔權益		1,201,343	1,140,023
資本負債比率		167%	120%

公允價值

公允價值釐定

持作交易的金融資產

分類為持作交易的上市證券的公允價值乃參照其於報告日期在活躍市場上的所報競價釐定。

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。

40 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。

		賬面值				公允價值			
	附註	指定為以公允價值計量 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	合計 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負債									
貿易及其他應付款項	10	–	1,508,310	–	1,508,310				
現金及現金等價物	22	–	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	26	–	–	(3,083,920)	(3,083,920)				
貿易及其他應付款項^	27	–	–	(775,668)	(775,668)				
		–	–	(3,859,588)	(3,859,588)				

* 不包括預付款項

^ 不包括出售物業所收墊款

40 財務風險管理（續）

公允價值 （續）

會計分類及公允價值

		賬面值				公允價值			
	附註	指定為以公允價值計量 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	合計 人民幣千元
本集團									
2015年12月31日									
並非按公允價值計量的金融資產									
貿易及其他應付款項	10	–	1,749,590	–	1,749,590				
其他投資	22	–	883,610	–	883,610				
		–	2,633,200	–	2,633,200				
並非按公允價值計量的金融負債									
貸款及借款	26	–	–	(2,254,917)	(2,254,917)				
貿易及其他應付款項^	27	–	–	(795,755)	(795,755)				
		–	–	(3,050,672)	(3,050,672)				

* 不包括預付款項

^ 不包括出售物業所收墊款

41 會計估計及判斷

41 會計估計及判斷（續）

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（附註33）。

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。

42 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。

附加信息

截至2016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	辦公司及零售店	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	河南薈邦置業有限公司	100		253,850	106,271[(i)]	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

	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
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

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		655,713	178,886[(ii)]	2017年6月
		一期			100	高層住宅，設有臨街零售店	64437 (已完成)		2009年9月
		二期			100	中層至高層住宅，設有臨街零售店	189064 (已完成)		2014年3月
		三期			100	高層住宅，設有臨街零售店	137557 (已完成)		2014年9月
		四期			100	高層住宅，設有臨街零售店	234473 (已完成)		2016年9月
		五期			100	高層住宅，設有臨街零售店	30,182		2017年6月

附加信息

截至2016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
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	52189 (已完成)		2012年8月
		二期			100	中層至高層住宅，設有臨街零售店	43497 (已完成)		2015年5月
		三期			100	中層住宅	16,324		2017年12月
4	鄭州	偉業上城壹號院	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	23,063	2017年6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

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	總規劃發建築面積(平方米)	占地面積(平方米)	預計竣工日期
8	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、二期及三期的總占地面積。

(ii) 指偉業中央公園壹期、二期、三期、四期及五期的總占地面積。

(iii) 指偉業氧立方A壹期、二期及三期的總占地面積。

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	4,997	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	2,078	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	10,393	100	2064年9月8日

股權統計數據

2017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。

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	308	27.95	12,334	0.00
100 - 1,000	304	27.59	133,346	0.07
1,001 - 10,000	305	27.68	1,390,892	0.71
10,001 - 1,000,000	177	16.06	12,215,280	6.23
1,000,001 及以上	8	0.72	182,381,300	92.99
總計	**1,102**	**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	163,784,344	83.51
2	DBS VICKERS SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	6,102,900	3.11
3	MAYBANK KIM ENG SECURITIES PTE LTD	3,158,675	1.61
4	CIMB SECURITIES (SINGAPORE) PTE LTD	3,066,969	1.56
5	RAFFLES NOMINEES (PTE) LIMITED	2,597,975	1.32
6	TAN FUH GIH	1,628,309	0.83
7	SIM PUAY SOONG	1,040,000	0.53
8	GOH YEW GEE	1,002,128	0.51
9	KGI SECURITIES (SINGAPORE) PTE. LTD.	744,500	0.38
10	RHB SECURITIES SINGAPORE PTE. LTD.	683,901	0.35
11	GOH YEOW LIAN	656,400	0.33
12	TAN WEI MIN	569,500	0.29
13	LIM TIONG KHENG STEVEN	378,973	0.19
14	GOH YEW TEE	350,000	0.18
15	WONG CHEE HERNG	349,400	0.18
16	LIM & TAN O并笳 [illegible]14		

股權統計數據

2017年3月8日

於2017年3月8日之主要股東（登記在主要股東名冊內）

		直接權益		視為直接權益	
編號	**名稱**	**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2017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%。

此頁特此留白

19 , B A, . B ,
. . , ,
. , .

:// . .