



 伟业控股有限公司
WEIYE HOLDINGS LIMITED

2015 年度报告

改革创新 规范高效 快速发展



 伟业控股有限公司
WEIYE HOLDINGS LIMITED

2015 ANNUAL REPORT

改革创新 规范高效 快速发展



目錄

01	公司簡介	39	董事會報告
02	我們的運營模式	52	獨立審計師報告
04	主席致辭	53	資產負債表
08	運營回顧	54	綜合損益及其他方面收益表
12	財務亮點	55	綜合權益變動表
13	財務回顧	57	綜合現金流量表
16	董事會	59	財務報表附註
19	高級管理層	128	附加信息
20	公司資料	131	股權統計數據
21	企業管治報告		

公司簡介



偉業控股有限公司是中國河南省（中國人口最多及經濟快速增長的省份之一）一家領先的優質房地產開發商，至今已擁有16年的良好記錄。本集團希望藉助該區域的積極增長動力，如強勁的房地產剛性需求及快速增長的城鎮化率，強化其河南市場的地位。

基於中國中央政府計劃於2020年前將海南省，中國唯一的熱帶島嶼，提升為國際旅遊勝地，本集團於2008年將其業務擴展至海南。

基於中國中上階層及高收入人群對具備優質城市基礎設施的需求及熱帶氣候精緻生活的崇尚，偉業推出了度假式住宅結合一系列房地產管理服務的投資配套。除了享有良好增值空間，偉業海南項目的投資者也可以通過對國內外遊客租賃其在海南的房產獲得租金收入的回報。本集團在海南的營銷策略是為喜愛旅居生活的城市居民提供優質的旅居度假產品。

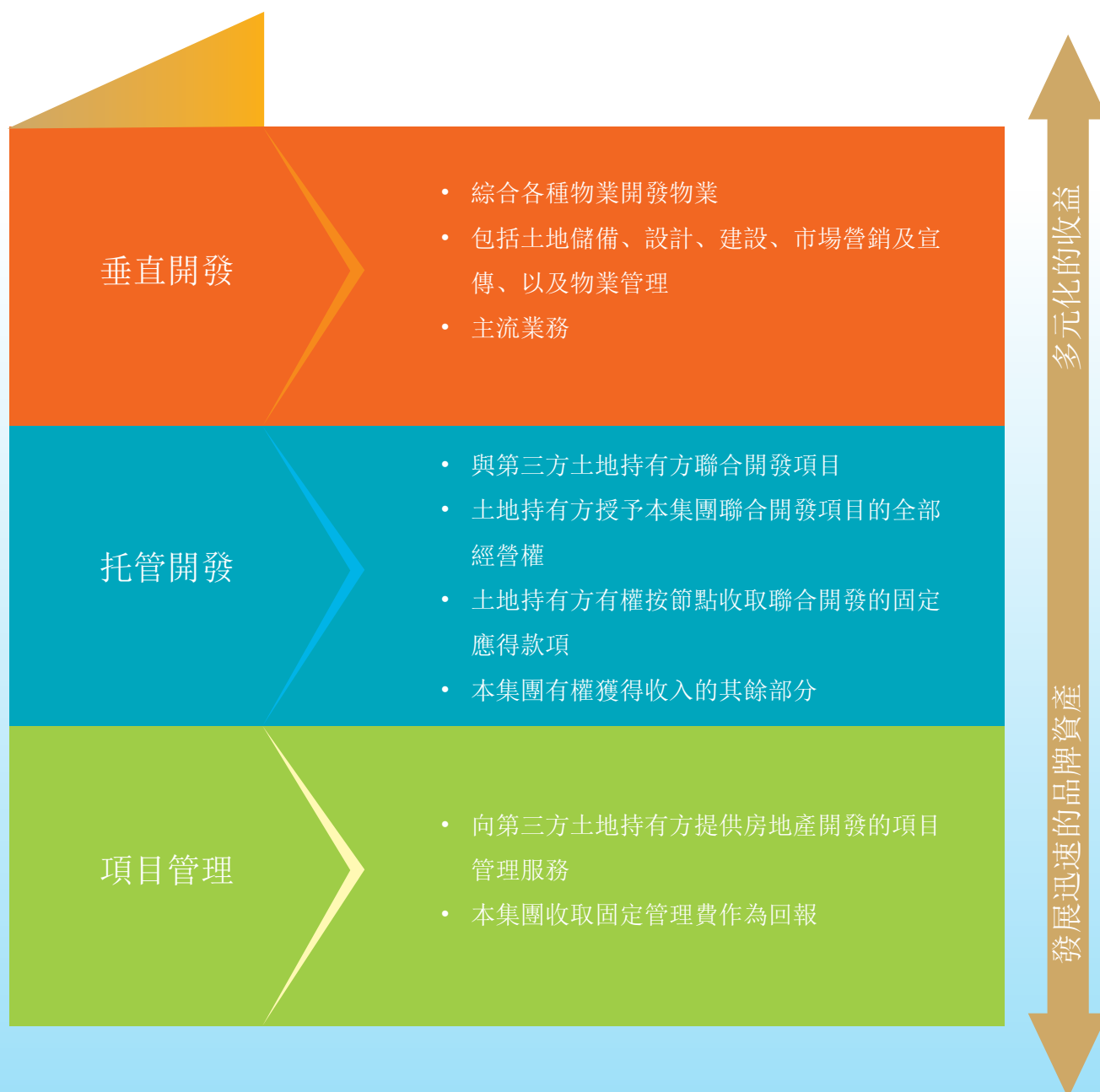
多年以來，偉業一直專注於開發大型及多期房地產項目。於2015年末，偉業在中國多個城市擁有20個已竣工或處於不同開發階段的房地產開發項目。截至2015年12月31日，我們有15個已竣工房地產項目的總建築面積約為1239339平方米，4個處於開發中房地產項目的估計總建築面積約為1052963平方米和1個持作用於未來開發房地產的規劃總建築面積約為203770平方米。

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

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

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

我們的運營模式





“展望未來，我們很有信心，我們的定位及基本實力將使我們能果斷的運用目標市場內的機遇。同時，我們也相信，我們將能憑藉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



張偉
執行主席

尊敬的股東：

在2015財政年，中國的國內生產總值同比增長6.9%，國內實際可支配收入同比增長7.4%。儘管經濟總增長率有所下滑，由於中國的經濟結構不斷日益曠達、個人生活水平繼續改善，中國的經濟仍表現得不錯。

縱使全球經濟環境的不穩定對中國經濟造成影響，中國的國內生產總值在近幾年持續保持了高增長率，從2008年約為人民幣30.1萬億元，倍增至2014年約為人民幣63.6萬億元，複合年均增長率約為13.3%。這迅速增長是由各種宏觀經濟政策的調整及控制措施所驅使的。

在中國政府宏觀經濟政策的驅動下，中國市鎮居民的人均可支配收入從2008年約為人民幣1.6萬元激增至2014年約為人民幣2.9萬元。可支配收入的強勁增長表示了市鎮居民的購買能力也顯著提升了。

中國經濟的快速發展也顯著推動了城鎮化進程的步伐。近幾年內，中國城鎮化所佔比率從2008年約為45.7%增加至2014年約為54.8%。增長1.0%就表示有約為1300萬人口搬遷至城市，進而推動住房的消費及需求。

根據中國國務院頒布的《國家新型城鎮化規劃（2014 - 2020）》，為了達到2020年城鎮化率達60.0%的目標，進一步的措施將會被推出以提升中國未來城鎮化的水平和質量。

本年內，由於政府推出一系列的政策，刺激了中國房地產市場，房屋銷售市場情緒出現好轉。總的來說，房地產市場同比增長20.6%，其中30個主要城市的成交套數面積在12月份環比增長9.3%，跡象表明了主要城市房地產市場已趨於穩定。

此外，中國房地產發展項目的總投資額從2008年約人民幣3.1萬億元增加至2014年的人民幣9.5萬億元，複合年均增長率約為20.4%。據中華人民共和國國家統計局所報的數據，在2014年裡已竣工、在建及售出的商品住屋的地上建築面積分別約10.7億平方米、72.6億平方米及12.1億平方米。與2008年的資料相比，以上提及的數據都顯著上升。房地產投資者也扮演了重要的角色，推動了交易量及交易價格的上漲。商品住屋的平均售價自2008年的每平方米約為人民幣3800元進增幾乎一倍至2014年的每平方米約為人民幣6324元，複合年均增長率約為8.9%。



在河南省，國內生產總值在2015年增長為8.3%，而房地產總投資額逐年增長為12.8%。截至2015年12月31日，我們在河南省總共有7個待售或持作投資的項目。其中，(i) 4個項目已竣工，即偉業如果愛、偉業天道天河水岸、偉業天道國際及偉業香堤灣，總建築面積為491359平方米，(ii) 2個項目正在開發，即如偉業中央公園及偉業巴黎印象，總建築面積約為925474平方米，(iii) 1個持作未來開發的項目即漢偉項目，預計總建築面積約為203770平方米。

在海南省，在2015年的國內生產總值增長是7.8%，而房地產總投資額逐年增長為19.0%。截至2015年12月31日，我們在海南省共有5個待售或持作投資的項目。其中，(i) 3個項目已竣工，即偉業萊茵半島、偉業氧立方B及偉業西城國際廣場，總建築面積約為107637平方米，(ii) 2個正在開發的項目即偉業氧立方A及偉業萊茵海岸，總建築面積約為127489平方米。

河南省及海南省的經濟增長都超越了全國平均水平，表示兩省的房地產業務發展穩固。因此，集團對於房地產開發業務的態度仍保持謹慎樂觀。

業績方面，我們在2015財政年持續保持平穩，集團已確認的銷售收入約為人民幣12.0億元，淨利潤約為人民幣1.1億元。

房地產開發業務回顧

集團的業務劃分為3個版塊 - 房地產開發、安置房建設及潔淨室設備。在2015財政年，房地產業務已確認的銷售收入約為人民幣10.5億元，同比增長16.1%，這是由於商鋪物業、停車位及儲藏室銷量的增加。2015年財政年銷售商鋪物業所得的收益約為人民幣1.3億元，同比增長201.5%，主要由於偉業天道國際及偉業中央公園四期商鋪的交付。截至2015年12月31日，偉業天道國際及偉業中央公園四期的部分物業已竣工，已確認的收入分別約人民幣3320萬元及人民幣3910萬元。

在強化河南市場、鞏固海南市場的同時，我們也在為進軍新的市場打好基礎。於2015年9月14日，集團簽署了一項合作協議。收購一家擁有深圳市龍崗區龍洞社區源盛片區的土地使用權項目公司

主席致辭

的部分股權。該項目公司已經開展了該片區城市更新項目的部分前期工作，並獲得了該項目的未來部分城市更新開發權益。

安置房建設業務回顧

集團的第二個業務版塊為安置房建設業務，專注於河南省鄭州市搬遷安置房的建設。為了推進城鎮化建設，中國河南省鄭州市政府與集團簽訂協議，由偉業負責實施“合村並城”項目的安置工程建設。截至2014年12月31日，安置屋第一期的建設已按建築協議完成。在2015財政年，安置房建設業務已確認的收入為約人民幣1.1億，主要由於市政府的要求而新增的配套設施工程以及可報銷的利息成本。

按協議規定，市政府將按合同基準利息支付偉業利息成本。2015全年實際毛利率低於去年同期，主要由於本年度實際利息成本高於合同基準利息。

設備業務回顧

集團第三個業務版塊是通過英德集團從事設備製造業務，主要於新加坡及其他東南亞國家進行潔淨室設備、暖通空調設備及空氣淨化器的設計、製造及銷售以及冷卻塔的銷售與安裝。

我們的潔淨室設備用於創造一個潔淨室環境，該環境對電子、半導體、製藥及食品加工等行業的製造及生產流程十分重要。我們大多數潔淨室設備屬定制化，並修改以迎合各客戶的獨特規格。英德集團亦設計、製造及銷售暖通空調設備。暖通空調設備包括四個主要類別的產品，即(a)格柵及出風口；(b)空氣調節風門；(c)防火擋板；及(d)船舶阻尼器。英德集團亦銷售冷卻塔，冷卻塔為以冷卻水為中心的空調系統必不可少及發揮重要作用的部件。

除上述者外，憑藉我們於潔淨室產品的技術專長，英德集團亦已進入消費者空氣淨化器市場。具體而言，我們完成了以愛家寶為品牌名的空氣淨化器新產品線原型的設計及製造，供於中國銷售。我們計劃向指定當地分銷商、房地產開發商

及企業等客戶銷售愛家寶產品，可為消費者安裝於家裡或辦公室，以及透過電子商務平台進行銷售。於消費者市場佔有一席之地後，我們亦擬擴大商業及工業市場的產品範圍。

在2015財政年，設備業務的銷售收入約為人民幣7692萬元，同比增長10.9%，主要是因為潔淨室產品銷售量的增加和最新產品“愛家寶”空氣淨化器的推出所致。

在設備業務取得較好業績的同時，我們把英德集團進行分拆，於2016年1月15日成功在新加坡證券交易所凱利版上市。此次上市總共發售3580萬新普通股給新加坡公眾、專業以及機構投資者，每股新幣0.21元，新股本佔擴大已發行股本的約33.2%，融資款項淨額約為455萬新元。英德上市將讓我們設備業務獲得更平衡的市場曝光，從而提升該版塊的規模以向前發展。

香港雙重主板一級上市

2015財政年是我們採取新措施以強化集團取得較大增長能力的一個里程碑。本集團已於2016年4月6日成功在香港雙重主板一級上市，意味著我們將能夠同時在香港聯合交易所（“香港交易所”）及新加坡證券交易所（“新加坡交易所”）籌集資本。

我們相信香港雙重一級上市會增加我們的市場知名度，並能吸引更多不同類型的投資者，尤其是更能了解中國市場的私人及機構投資者，從而擴大我們的投資者基礎，同時增加股票的流動性。此次香港雙重一級上市符合集團在中國的核心業務運營，而且更能支持集團未來的增長及長遠發展計劃。

前景

展望未來，我們很有信心，我們的定位及基本實力將使我們能果斷的運用目標市場內的機遇。同時，我們也相信，我們將能憑藉早已建立起來的雄厚根基，克服任何可能會出現的挑戰，為開創長期價值鋪路。



對於中國政府針對某些地區仍持續實施調控政策以防止當地房地產市場可能產生泡沫的課題，我們相信，儘管這些調控政策對投機性購房者或房地產投資者的需求或造成影響，但我們的目標客戶群將大致上不受影響。我們的房產銷售對象都是首次房屋購買者、改善型客戶及較小部分想要購買度假屋的客戶。因此，縱有調控政策，他們的剛性需求仍需要得到滿足。

穆迪投資者服務公司發表的報告也同樣指出中國的房地產市場估計在2016年將保持平穩。穆迪預計2016年國內房地廠銷售量逐年增長為0 - 5%。它補充說，預計中國政府會為房地產市場繼續實施支持性的貨幣政策和微調監管措施，如有需要，將進一步放鬆房地產市場的監管措施。

此外，標準泊爾看好中國房地產市場，把中國全國的房地產銷售及價格的預測提高了。在中國政府對房地產版塊強有力的支持下，預計2016年的銷售及價格將上升5 - 10%。

國際貨幣基金組織也對國際經濟前景抱有謹慎樂觀的態度。它在2016年1月的報告中指出，2016年的國際增長率將比2015年的3.1%微升至3.4%，而在2017年更會高達3.6%。它指出發達經濟體將經歷平緩而不均衡的複蘇，而中國的發展也將如預期中廣泛轉型。

考慮了以上種種觀點，我們堅信，憑藉我們已儲備好的優質土地、有效的管理模式、標準簡化的開發流程等優勢，定能讓我們增加在河南省和海南省得市場份額。我們會繼續運用不同房地產開發模式以達到靈活性和高效率，並將保持住宅與商業樓盤開發的均衡比例。我們也會謹慎儲備土地，確保每塊土地的增設都是為最佳回報而選購的。最後，我們還要繼續致力於人力資源的投資以吸引、培育及激勵一支既高效又優秀的員工團隊。

致謝

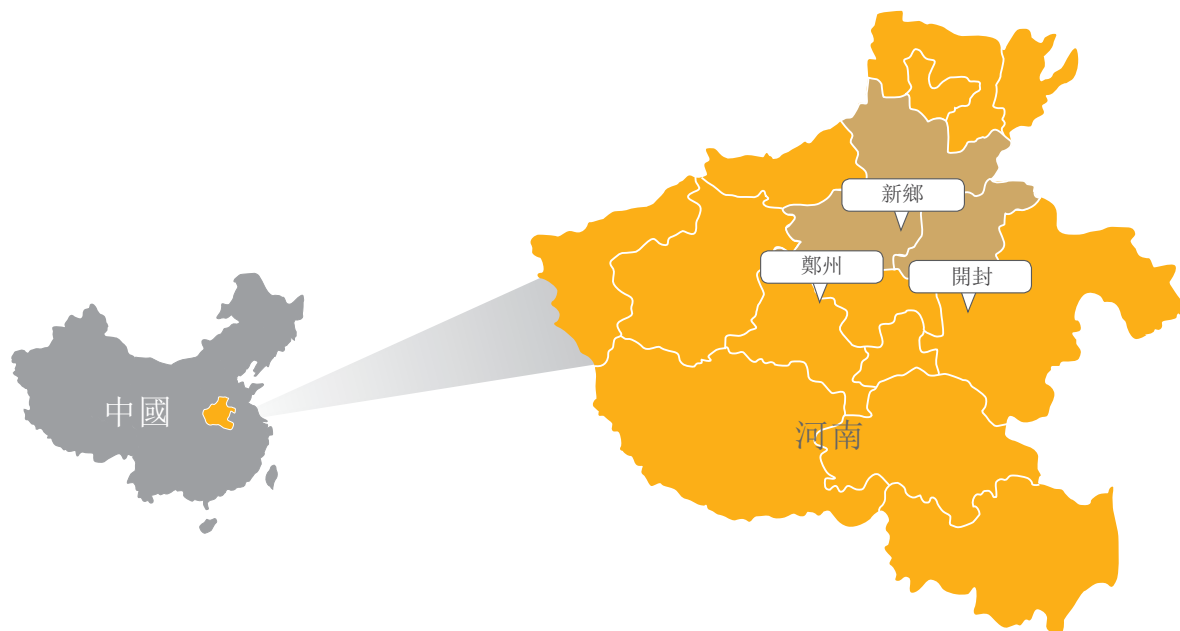
在此，我想對張建偉先生給予集團的貢獻表示感謝，並祝願他前程似錦。我也對秀萬和先生以獨立非執行董事的身份加入董事局表示歡迎。董心誠先生已被調任為非執行董事。我期待與二位和董事局並肩作戰，使集團再攀高峰。

對所有的生意夥伴和顧客的支持以及公司管理層和各部門員工的辛勞，我也在此向他們致謝。最後，感謝我們的股東一直以來的鼎力支持。我期待與你們一起走向新路程，繼續為大家謀求更高的回報。

張偉
執行主席

運營回顧

我們在河南省的主打市場



河南省的全省生產總值持續體現強勁的增長，高於全國平均水平，其房地產市場也保持穩定的增長趨勢。河南省的全省生產總值同比2015年提升了8.3%，房地產總投資同比增長12.8%。這些強勁的數據說明河南省作為全國第五大經濟體的地位沒有改變，並處在中國建築業熱潮的核心位置。

優越的地理位置

河南省受惠於一個能鏈接中國各大省會城市的高效多樣式的聯運系統。河南省地處中國八大鐵路中心，其中兩個最重要的鐵路 - 京廣線及隴海線都通過河南省會城市鄭州。京廣線從北京運行至廣州，隴海線從連雲港運行至蘭州。河南省也在中國高速鐵路快速增長中扮演了重要的角色，是京廣線和徐蘭線的交叉點。京廣線鏈接北京至廣州，徐蘭線鏈接徐州至蘭州，京廣線已經通行，而徐蘭線也在建設中。

中原經濟區

中原經濟區(CPER)是以鄭汴洛都市區為核心、中原城市群為支撐、涵蓋河南全省及周邊地區的經濟區域，地處中國中心地帶，全國主體功能區明確的重點開發區域，地理位置重要、交通

發達、市場潛力巨大、文化底蘊深厚，在全國改革發展大局中具有重要戰略地位。2011年國慶前夕，建設中原經濟區上升為國家戰略。2012年11月，國務院正式批復《中原經濟區規劃》，建設中原經濟區擁有了綱領性文件。河南不僅是全國六大國家經濟區域之一，還是中國一個重要的運輸和製造中心，並被列入國家“十二五”發展規劃。中央政府在2011年刊載於公報，以國家發展策略作為高科技製造業、能源和原材料以及物流和服務的國家中心。

房地產市場迅猛增長

河南是中國人口最多的省份，共有超過1.06億居民安居於此。由於經濟快速增長和激烈的城鎮化，河南省的房地產市場在過去幾年裡取得了較強的增長。此外，在中國房屋所有權被視為是一種文化性的需求，而擁有自己的房子更是結婚的先決條件。中國每年有大約有1300萬的婚禮，而中國的住宅市場的銷售量有三分之一是作為即將結婚的用途。農村遷移到城市也帶動了住房需求。中國的城市人口預計將在未來的十年裡增長25.0%，更是在2030年達到1億。那就是每年有約2000萬人搬至國家的城鎮裡。

我們的項目

我們將保持戰略焦點在河南省內有高增長潛能的城市。將目標鎖定位於黃金地段且綜合商業空間及輔助設施齊全的房地產項目。我們迎合廣大客戶優質住所的需求，努力強化我們在河南省二線城市的基礎。

於2015年12月31日，我們目前合共有7個於河南省持作銷售或投資的開發項目：(i)4個項目已全部竣工，即偉業如果愛、偉業天道天河水岸、偉業天道國際及偉業香堤灣，總建築面積約為491359平方米；(ii)2個開發中物業項目，即偉業中央公園及偉業巴黎印象，已竣工及預計總建築面積合共約為925474平方米及(iii)1個持作未來開發項目，即漢偉項目，預計總建築面積約203770平方米。

開發中項目



Weiye Central Park
偉業中央公園



Weiye Oxygen Cube A
偉業氧立方A



Weiye Paris Impression
偉業巴黎印象



Weiye Rhine Coast
偉業萊茵海岸

持作未來開發項目



Weiye Hanwei Project
偉業漢偉項目

已竣工項目



Weiye West
International Plaza
偉業西城國際廣場



Weiye Costa Rhine
偉業萊茵半島



Weiye Oxygen Cube B
偉業氧立方B



Weiye Ru Guo Ai
偉業如果愛



Weiye Tiandao
International
偉業天道國際



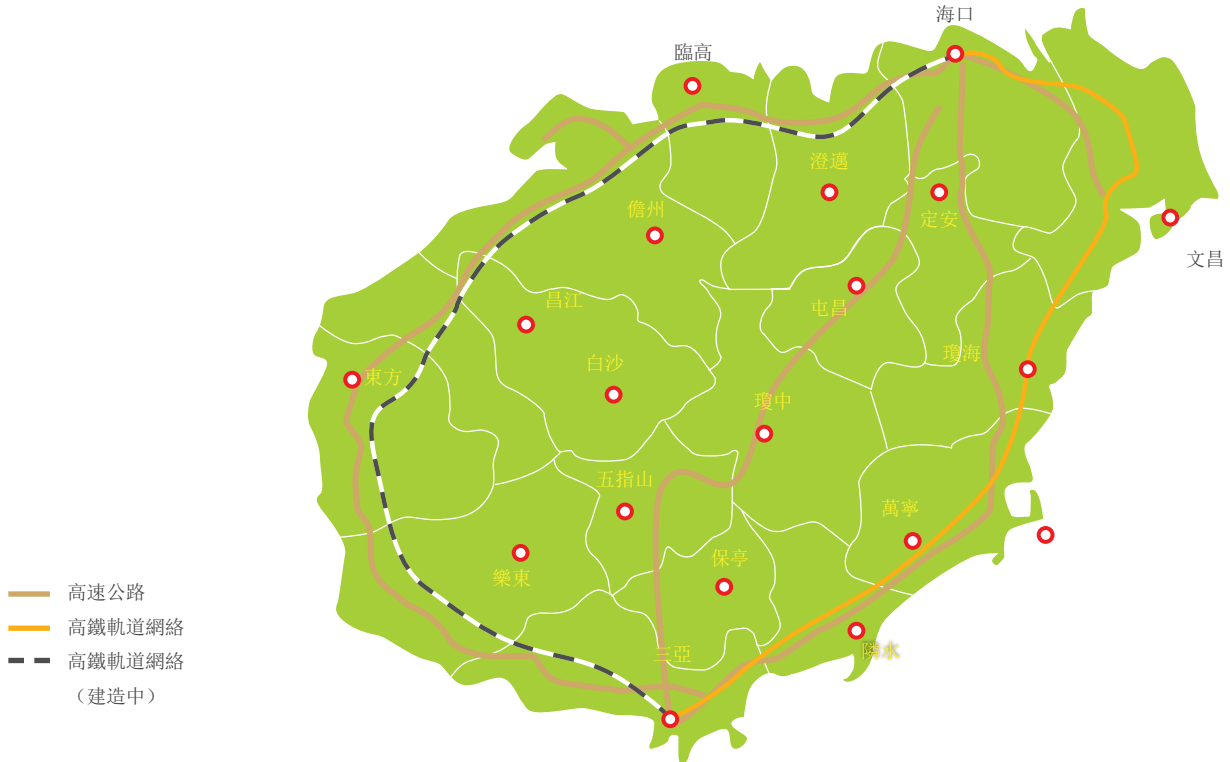
Weiye Tiandao Tianheshui'an
偉業天道天河水岸



Weiye Xiangdi Bay
偉業香堤灣

營運回顧

我們在海南省的第二大市場



海南島是個國際知名的旅遊景點，同時也是被中國中央政府特定為國際旅遊島。除了正在進行的發展以讓它更吸引旅客，它也有一個對26個國家免簽證的政策，並在加強交通基礎設施。海南的全省生產總值在2015年提升了7.8%，而房地產總投資逐年增長19.0%。

旅遊帶動的蓬勃經濟

根據海南旅遊事物署資料，海南的旅遊業持續增長，旅客到訪次數同比上升11.4%。在2015年接待了約5336萬名旅客，而該旅客消費近人民幣572億元，同比上升13.0%。

海南旅遊業的質量也在穩步增長。根據海南旅遊事務署、國家金融信息中心指數研究院及新華社海南局聯合發布的海南國際旅遊島發展指數報告（2015），在2009年所採用來測量海南省旅遊業

質量的指數已從基礎的100點提升，平均年增長率為18.0%。

海南也激勵擴大其產品服務範圍，通過建立博鰲樂城國際醫療旅行示範區來包含醫療旅行。這可說是在中國首屈一指的，該區是由國務院在2013年批准的，其基礎設備建設工作已開始，而一所國際醫療旅行中心已建成，在未來的兩年內還有另19項將完成。這20個項目將滿足尋求整容手術、注射肉毒桿菌、及抗衰老治療的客戶群。

加強交通基礎設施

海南高速鐵路線的西部環路的建設已經完成，立下了國際里程碑式的成就，因為它是世界上第一個圓形的高速鐵路線。這條鐵路線覆蓋650公里，是連接所有機場的旅遊天堂，沿途設有29個站。整個路線循環需要3小時10分鐘，讓乘客享受環島

美麗的海景。東部的循環路線在2010年開業，承載大約6100萬人次，已顯著提高了島上東部區域的旅遊業、發展及投資。目前西部的循環路線也已開始通行，預計西部區域也有望受益。

我們的項目

我們將鞏固集團在海南的業務，通過聯合開發，低成本快速佈局旅居地產運營網絡，以旅居地產開發為平台，六大服務體系（吃、住、行、遊、購、娛）為支撐，實現“一處置業，全島有家”的旅居度假新模式，繼續為客戶帶來多樣化的旅居生活選擇和客戶服務，也為集團培育新的經濟增長點。同時，我們也將會把開發重點放在海南省會海口市和旅遊中心城市三亞市。在鞏固海南市場發展的同時。

截至2015年12月31日，我們目前擁有5個持作銷售或投資之區域項目。(i) 3個項目已全部竣工，即偉業萊茵半島、偉業氧立方B及偉業西城國際廣場，總建築面積約為107637平方米，及(ii) 2個開發中項目，即偉業氧立方A及偉業萊茵海岸，已竣工及預計總建築面積約為127489平方米。

進入資本市場的機會

集團在本財政年度的一個里程碑便是我們完成在香港聯合交易所的雙重上市工作。香港聯合交易所2015年是全球首次公開上市（IPO）募集資金最多的交易所，募集總資金達港幣2613億元，同比增長12%，這與在紐約證券交易所和倫敦證券交易所同時下降成了對比。前者由2014年的118家首次公開上市的企業跌至2015年的52家，而後者首次公開上市募集的資金也由2014年的美金225億元下降至2015年的美金162億元。我們相信，能在身為本區域領先的證券交易所上市，將更有利與我們在中國海外資本市場的運作，加強我們的市場知名度，使我們能吸引更多更了解我們業務的私人和機構投資者以驅動集團未來的發展。

財務概要

收入（人民幣百萬元）	2011 財政年	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年
房地產開發	621.2	131.8	646.4	899.3	1,044.5
安置房建設	N.A.	N.A.	660.1	325.1	113.3
設備業務	37.3	90.9	70.5	69.3	76.9
總計	658.5	222.7	1,377.0	1,293.7	1,234.7

毛利（人民幣百萬元）	2011 財政年	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年
房地產開發	287.9	9.5	189.5	239.5	292.4
安置房建設	N.A.	N.A.	107.8	71.5	3.3
設備業務	9.6	35.0	27.3	24.1	30.5
總計	297.5	44.5	324.6	335.1	326.2

毛利率（人民幣百萬元）	2011 財政年	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年
房地產開發	46%	7%	29%	27%	28%
安置房建設	N.A.	N.A.	16%	22%	3%
設備業務	26%	39%	39%	35%	40%
總計	45%	20%	24%	26%	26%

（人民幣百萬元）	2011 財政年	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年
淨利潤	101.2	36.9	182.4	271.0	106.6
利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	246.7	(40.1)	291.9	466.6	223.2
本公司股東應占權益	571.2	624.9	797.2	1,047.3	1,140.0
總資產	1,576.5	1,831.3	3,277.5	4,464.2	5,129.9
總負債	1,005.3	1,203.0	2,367.2	3,291.1	3,851.6
債務淨額*	(184.5)	80.1	359.7	1,111.2	1,658.0

* 計息債務 (-) 現金及現金等價物

	2011 財政年	2012 財政年	2013 財政年	2014 財政年	2015 財政年
利息覆蓋比率（倍）	14.0	(1.8)	4.4	4.1	1.8
每股盈利（人民幣分）**	18.8	57.4	94.1	131.7	48.0
每股資產淨值（人民幣）**	2.9	3.2	4.1	5.3	5.8
淨債務於本公司股東應佔權益之比率（%）	(32%)	13%	45%	106%	145%

** 調整股份合併影響

財務回顧



房地產開發業務

在2015財政年，房地產業務已確認的銷售收入約為人民幣10.5億元，同比增長16.1%，這是由於商鋪物業、停車位及儲藏室銷量的增加。2015年財政年銷售商鋪物業所得的收益約為人民幣1.3億元，同比增長201.5%，主要由於偉業天道國際及偉業中央公園四期商鋪的交付。截至2015年12月31日，偉業天道國際及偉業中央公園四期的部分物業已竣工，已確認的收入分別約人民幣3320萬元及人民幣3910萬元。

本年度毛利約為人民幣2.9億元，同比增長22.1%，毛利率約為28.0%，與去年一致。

安置房建設業務

2015年財政年，分部銷量下滑約65.2%至約人民幣1.1億元。於2014年，安置房一期的建設已按合作協議完成。2015年財政年確認住房建設收益約人民幣1.1億元，主要由於當地政府要求的其他附屬設施建設。

本年度毛利約為人民幣330萬元，同比下降95.4%。本年度毛利率亦低於2014年財政年，主要由於本年度實際利息成本高於合同基準利息。

設備業務

2015年財政年設備業務收益增加約10.9%至約人民幣7690萬元，主要由於潔淨室設備銷量增加及新產品愛家寶空氣淨化器的銷量。分部毛利率增加約26.6%至約人民幣3050萬元。毛利率亦較2014年



財政年的約39.7%，此乃由於潔淨室設備銷量錄得較好銷量令固定管理成本減少以及空氣淨化器銷售取得較高毛利率。

其他收入

2015年財政年的其他收入約為人民幣4580萬元，同比下降82.1%，主要由於2014年投資性物業公允價值變動2.3億元的減少，部分被2015財政年確認持作出售資產售出的收益約為人民幣570萬所沖減。2014年未確認此項收入。

開支

2015年財政年銷售及分銷開支增加約7.6%至約人民幣3690萬元，主要由於廣告及促銷開支增加約人民幣340萬元，此乃歸因於偉業天道國際及偉業巴黎印象推出項目預售的廣告及宣傳費用增加。

2015年財政年行政開支增加約18.6%至約人民幣1.1億元，主要由於截至2015年12月31日止年度確認上市費用約人民幣1560萬元，部分被年內折舊、攤銷及其他行政開支減少所抵銷。

2015年財政年融資開支減少約8.7%至約人民幣540萬元，主要由於(i)銀行存款及其他貸款及應收款項利息收入增加約人民幣3930萬元；及(ii)建設項目的融資成本增加約人民幣3660萬元，部分被2015年財政年銀行貸款、其他貸款及應付款項利息開支及銀行手續費增加約人民幣4750萬元所抵銷。

2015年財政年應佔合營企業虧損約人民幣740萬元。2015年財政年內，合營企業實體僅開展部分促銷活動，未確認任何收益。2014年未確認此類款項。

財務回顧

2015年財政年所得稅開支減少約43.1%至約人民幣1.0億元，主要由於(i)遞延稅開支減少約人民幣7560萬元；及(ii)土地增值稅開支減少約人民幣2110萬元，部分被2015年財政年所得稅費用增加人民幣1770萬元所抵銷。

財務狀況審核

黛瑪仕為本集團與鄭州世紀中信置業有限公司的合營企業，因此，本集團與鄭州世紀中信置業有限公司均計劃開發黛瑪仕持有的土地。於合營企業的投資減少乃主要由於2015年財政年內應佔合營企業虧損。

投資物業在2015年減少約人民幣6500萬元，主要由於出售一項投資物業及將投資物業重新分類至持作出售資產。

貿易、其他應收款項及預付款項之非流動部分為(i)應收非控股權益款項；(ii)應收合資企業合作夥伴款項；及(iii)預付按金。應收合營企業夥伴的款項因2015年財政年內應計利息而有所增加。

根據與深圳蒼邦投資管理有限公司（「深圳蒼邦」）就於深圳市龍崗區龍東社區源盛片區的土地使用權開發（「源盛項目」）訂立的日期為2015年9月14日的預存按金。根據合作協議，倘源盛項目因政府原因終止，預存按金連同利息（按市場利率計）應悉數退還。

房地產開發物業減少約人民幣1.9億元，主要由於銷售物業開發項目，如偉業中央公園三期及四期、偉業香堤灣三期、偉業天道天河水岸、偉業天道國際及偉業西城國際廣場。該價值部分被本期逐步完成物業開發項目（如偉業新鄉中央公園四期）所抵銷。

貿易、其他應收款項及預付款項的流動部分增加約人民幣5.9億元。此乃部分由於安置房應計賬款增加人民幣1.1億元。貿易及其他應收款項增加亦由於就土地使用權競標支付予鄭州土地管理局及鄭州政府的按金增加合共約人民幣4.3億元以及有關購買建築材料的預付開支增加約人民幣310萬元。

應收合營企業款項作為支付予黛瑪仕的預付款，此款項無抵押且不計利息。

分類至持作出售的資產因預期將於2016年財政年前完成銷售的投資物業重新分類而有所增加。該資產部分被2015年第二季度完成出售一項租賃物業所抵銷。

2015年財政年貿易及其他應付款項減少，主要由於銷售物業的預付款有所減少。

銷售物業所收預付款為收取已竣工物業的買方的款項，且於本集團將有關物業交付予買方時確認為收益。銷售物業所收預付款減少乃主要由於2015年財政年內偉業香堤灣三期及偉業天河水岸的銷售被確認。

應付董事款項減少乃主要由於2015年第三季度已悉數償還。

貸款及借款增加，原因是為開發物業項目融資作出其他長期貸款。

同時，應付稅款亦有所增加，主要由於當前財務期間較高的所得稅撥備。

遞延稅項負債增加，主要由於作出有關未分配溢利約人民幣1300萬元以及投資物業及開發中投資物業的公允價值收益人民幣570萬元的預扣稅的遞延稅項負債撥備。

現金流量表

經營活動所用現金主要包括就物業開發活動及土地收購支付的款項。經營活動產生的現金主要為銷售物業所得款項及銷售商品所得收入。截至2015年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額約為人民幣1.3億元，主要包括(i)增加的貿易及其他應收款項約人民幣4.8億元；及(ii)已付所得稅款約人民幣5600萬元，部分被(i)年內溢利約人民幣1.1億元（主要根據約人民幣1.0億元稅項及約人民幣2210萬元投資物業公允價值變動予以調整）；及(ii)減少的發展物業約人民幣2.3億元所抵銷。截至2015年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額主要源自就偉業天道國際支付予施工單位及供應商的施工成本有關的現金流出，部分被就銷售偉業中央公園四期及偉業天道國際收取客戶的款項所抵銷。

投資活動所用現金主要包括有關投資一間合營企業、收購分類至持作出售的資產及收購一間附屬公司的現金流出。投資活動產生的現金流入主要為就出售附屬公司所收取的按金。截至2015年12月31日止年度，投資活動產生的現金淨額約人民幣7250萬元，主要包括(i)出售分類至持作出售的資產所得款項約人民幣2380元；(ii)所收利息約人民幣3810萬元；及(iii)出售其他金融資產所得款項約人民幣1300萬元，部分被(i)向第三方支付按金約人民幣3500萬元；及(ii)就購買其他金融資產已付現金約人民幣520萬元。

融資活動所得現金流入主要為來自銀行及其他借款的所得款項。融資活動產生的現金流出主要包括償還銀行及其他借款以及已付利息及增加的受限制現金。截至2015年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約人民幣1000萬元，主要包括(i)償還貸款及借款約人民幣8.5億元；(ii)增加的受限制現金約人民幣3.6億元；及(iii)已付利息約人民幣2.0億元，部分被貸款及借款所得款項約人民幣14.6億元所抵銷。

財務資源及流動資金

本集團流動資產淨值進一步由2014年12月31日的約人民幣14.5億元增至2015年12月31日的約人民幣21.8億元，主要原因是隨著我們錄得經營活動所得現金流入，令貿易應收款項、其他應收款項及預付款項增加約人民幣5.9億元，以及銀行存款及現金增加約人民幣2.9億元。

本集團的銀行及其他借款以人民幣、新元和馬來西亞林吉特計值。於2015年12月31日，本集團未償還貸款及借款總額為約人民幣22.5億元。有關本集團於2015年12月31日之銀行及其他借款詳情載於財務報表附註26。

財務及投資管理

我們編製年度預算以預測我們現金流量及結餘，以及預估我們業務擴張及其他投資的營運資金需求。我們亦有既定的現金及財務管理措施以保證：(i)在正常或緊張的情況下，都有足夠的流動資金償還到期債務，避免不可接受的損失及損害本集團名譽的風險，及(ii)遵守我們訂立的貸款協議中的契約及條件。

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讓、任何投資的收購及處置都會由我們的高級管理層審核，並由我們的執行主席批准後方可執行。投資經理編製月度交易概要報告當中包括我們截至月底的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，並向高級管理層及執行主席報告。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團直接僱傭合共393名全資僱員。截至2015年12月31日止年度，本集團僱員福利開支（包括董事袍金）約為人民幣6030萬元（2014年：約6020萬元）。僱員的薪酬待遇包括基本薪金及酌情花紅。一般而言，我們按每名

僱員的資質、經驗、職位及資歷決定僱員工資，而按僱員表現及本集團經營業績釐定酌情花紅。我們認為，與我們進行業務的各地理位置的市場標準相比，僱員的工資及福利具有競爭優勢。

資產抵押

於2015年12月31日，本集團之有抵押貸款由若干附屬公司之物業、廠房及設備、投資物業及開發物業予以抵押。於2015年12月31日，本集團之抵押資產詳情載於財務報表附註4/6及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

資本負債比率是我們的總債務除以權益總額。總債務包括計息銀行借款及其他借款。於2015年12月31日，本集團資產負債比率為74%，而2014年12月31日之資產負債比率為72%。有關資產負債比率之詳情載於財務報表附註41。

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。因此，董事認為本集團外匯風險並不重大。本集團未利用任何金融工具進行對沖。

或有負債

本集團或有負債之詳情載於財務報表附註37，當中計入就授予第三方之銀行融資向銀行作出之擔保。

重大收購及出售附屬公司及關聯企業

截至2015年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司及關聯企業事宜。

董事會



张伟
董事會主席

張偉先生，46歲，董事會主席兼執行董事，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21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，45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20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）第二工程處的项目管理部門經理，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，49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13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，48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23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，42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，42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委託公證人。目前，蕭先生為一間香港律師事務所（薛馮鄭岑律師行）的合夥人，蕭先生於2000年1月加入該律師事務所，擔任律師，並一直於此工作。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管理人員。

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



宋福林
首席執行官

宋福林先生，53歲，自2014年2月27日起，一直擔任本集團首席執行官，主要負責我們房地產開發業務的整體業務運營及管理。此外，其負責本集團的項目儲備及融資。

宋先生於管理業務運營及於房地產業擁有逾8年的經驗。於2012年2月，其加入河南偉業擔任總裁，負責銷售及市場推廣、融資、監督及管理河南偉業的有房地產開發項目。於2013年3月，其被提升為本公司運營執行官，負責銷售及市場推廣、融資、監督及管理本集團房地產開發項目。

自2010年4月至2012年1月，其為鄭州新芒果房地產集團的董事兼副總裁，負責房地產開發管理。自2006年12月至2010年3月，其為鑫苑（中國）置業有限公司的副總裁兼總經理，負責房地產開發管理。

宋先生於1984年7月畢業於鄭州大學（位於中國河南省鄭州市），獲歷史學學位



鄭銘興
財務執行官

鄭銘興先生，48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執行官。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（執行主席）
陳志勇（執行董事兼運營執行官）
董心誠（非執行董事）
王建源（首席獨立非執行董事）
胡榮明（獨立董事）
蕭文豪（獨立董事）

審核委員會

王建源（主席）
胡榮明
蕭文豪

提名委員會

蕭文豪（主席）
胡榮明
王建源
董心誠

薪酬委員會

胡榮明（主席）
王建源
蕭文豪

公司秘書

陳雪莉（新加坡秘書協會成員）
文潤華（香港特許秘書公會會員）

註冊辦事處

8 Pandan Crescent #01-06
Singapore

位於中國的總部及主要營業點

中國
河南省
鄭州市金水區
英協路50號11樓

位於香港的主要營業點

香港
九龍
旺角
亞皆老街8號
朗豪坊辦公大樓
21樓2105-06室

核數師

畢馬威會計師事務所
16 Raffles Quay #22-00
Hong Leong Building
Singapore 048581
主管合夥人：Tay Puay Cheng
(新加坡執業會計師)
(自截至2012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.
Six Battery Road #10-01
Singapore 049909

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

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

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

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

企業管治 報告

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

本企業管治報告聲明呈報本集團應用該等原則的方式及遵守2012年新加坡企業管治守則(「守則」)所載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」)的適用守則條文的程度，從而提供一個可實現保護股東權益及加強股東長遠價值目標的結構。倘守則及香港企業管治守則之間出現任何衝突，本集團將遵守更為繁雜的條文。於2015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批露者除外。

(A) 董事會事宜

董事會職責

第1項原則 每間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」)監督本集團的整體方針、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、資產的重大收購及處置、關於運營、股份發行、股息及股東其他回報的重要方面的主要公司政策、銀行融通額度的承兌、年度預算、本集團季度及全年業績以及重大有利益關係人士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」)。此等董事委員會根據明確界定之職權範圍運作並於確保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持續相關性。

董事會每年須舉行至少四次常規董事會會議以批准季度及全年業績公告及審閱本集團的營運及表現。曆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。

根據新加坡《公司法》第50章之相關變動，所有相關組織章程大綱及細則將取代組織章程及法規。

根據本公司的組織章程，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。倘無法召開現場會議，則可透過電子方式及由董事會成員傳閱書面決議案及時溝通以供董事會或董事委員會相關成員批准。

企業管治 報告

董事會於截至2015年財政年度內舉行的股東會議董事會會議及董事委員會會議的出席詳情如下：

姓名	股東大會		董事會		審核委員會		薪酬委員會		提名委員會	
	會議次數		會議次數		會議次數		會議次數		會議次數	
	舉行	出席	舉行	出席	舉行	出席	舉行	出席	舉行	出席
張偉	4	4	7	7	4	4*	2	1*	2	1*
張建偉 ⁽¹⁾	1	0	2*	1	2*	1*	1*	1*	1*	1*
陳志勇	4	4	7	7	4	4*	2	1*	2	1*
董心誠 ⁽²⁾	4	4	7	7	4	4	2	2	2	2
王建源 ⁽³⁾	4	4	7	7	4	4	2	2	2	2
胡榮明 ⁽⁴⁾	4	4	7	7	4	3	2	2	2	2
蕭文豪 ⁽⁵⁾	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

附註：

* 憑請柬入場

(1) 張建偉先生於2015年8月4日辭任非執行董事。

(2) 董心誠先生於2016年3月10日調任為非執行董事。

(3) 王建源先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。

(4) 胡榮明先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。

(5) 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集團內作出決策的直接責任：

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

董事會成員亦根據新交所上市規則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的即將召開的會議及研討會。外部核數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。

企業管治 報告

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的機會，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2015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	最後重選日期	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	2014年4月28日	執行主席	—	—	—
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 ⁽¹⁾	2011年8月15日	2013年4月29日	非執行董事	—	成員	—
王建源先生 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	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 ⁽⁴⁾	2016年3月10日	—	獨立非執行董事	成員	主席	成員

(1) 董心誠先生於2016年3月10日調任為非執行董事。

(2) 王建源先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。

(3) 胡榮明先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。

(4) 蕭文豪先生於2016年3月10日獲委任為獨立非執行董事。

企業管治 報告

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。董事會認為其當前規模適當，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。

董事長及首席執行官

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。*

執行董事長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。此外，其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。

首席執行官(「**首席執行官**」)宋福林先生負責本集團在中國的房地產業務的整體業務運營及管理並向董事會報告。此外，其負責本集團的項目儲備及融資。

執行董事長及首席執行官由不同人士分別擔任，且彼此並無關聯，從而確保權力平衡，強化董事會獨立決策的責任及能力。

執行董事長的責任：

- (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) 確保所有董事會會議在需要時及時召集及召開；

企業管治 報告

- (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。

執行董事長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，在防止權力不均等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。倘出現可能會引發執行董事長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董事長作出匯報。

董事會成員

第4項原則： 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⁽²⁾

王建源先生⁽³⁾

董心誠先生⁽⁴⁾

- (1) 蕭文豪先生於2016年3月10日獲委任為獨立非執行董事。
- (2) 胡榮明先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。
- (3) 王建源先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。
- (4) 董心誠先生於2016年3月10日再次獲委任為非執行董事。

企業管治 報告

提名委員會的主要職能為：

- 審核董事會有關董事(尤其是主席及首席執行官)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事上的表現，包括出席及參與情況。

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

提名委員會將評估在多間公司擔任董事的董事是否能夠及已充分履行其作為本公司董事應盡的職責。董事會與提名委員會一致同意，本公司不應對董事施加在多間上市公司擔任董事的最大數，因為董事會認為，設置固定數無法充分考慮各董事的不同情況，提名委員會將主要考慮董事是否具有充足的時間充分履行其對本公司的職責。提名委員會將每年逐一監控及確認董事是否就本公司事務給予充足的時間及關注以及是否充分履行其作為本公司董事的職責。

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

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

根據本公司組織章程，各董事每三年至少輪值告退一次，所有新委任的董事必須在其獲委任後的下屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任。退任董事有資格參加連選。根據本公司組織章程第101條規例，董事會自上屆股東週年大會以來新委任的本公司董事必須在下屆股東週年大會上退任。

提名委員會各成員應就有關其被重新提名為董事的任何決議案放棄投票。

提名委員會推薦張偉先生、董心誠先生、蕭文豪先生(統稱為「退任董事」)在即將召開的股東週年大會上參加連選。董事會已接受提名委員會的推薦意見，退任董事將參加連選。

在即將召開的股東週年大會上退任的蕭文豪先生及董心誠先生(分別為提名委員會的主席及成員)已就有關其被重新提名為董事的決議案放棄投票。

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

企業管治 報告

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

有關董事的諸如學歷及專業資質、現在及過往三年在其他上市公司所任職的董會委員會、董事或主席職位以及其他重要委任情況(無論是執行或非執行)的重要資料載於年度報告第16頁至18頁。

目前並無可獲委任進入董事會的候選董事。

董事會表現

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

本公司認同正式評估董事會表現的重要性，且提名委員會已建立正式系統評估董事會整體表現，並使用評估表評估董事會整體效率。本公司將每年對董事會表現進行評估，識別有待改進的地方，以此妥善管理董事會。

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

各董事必須完成提名委員會採用的董事會評估表，評估表將由董事長收集以供審核或討論。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。

提名委員會已提議就董事委員會採納正式的年度評估表，以進一步提升董事委員會的效率。董事會已接受提名委員會的建議，針對董事委員會的正式年度評估表將自2016年財政年度起被正式採納。

儘管董事未予單獨評估，然而，就2015年財政年度重新提名董事所考慮的因素乃基於其出席董事會、董事委員會會議的情況以及對董事會、董事委員會及本集團整體作出的貢獻。

取閱資料

第6項原則： 為履行其責任，董事應於董事會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) 薪酬事宜

制定薪酬政策的程序

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

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

薪酬委員會由以下三名獨立非執行董事組成：

薪酬委員會

胡榮明先生⁽¹⁾(主席)

王建源先生⁽²⁾

蕭文豪先生⁽³⁾

- (1) 胡榮明先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。
- (2) 王建源先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。
- (3) 蕭文豪先生於2016年3月10日獲委任為獨立非執行董事。

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性；
- 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釐定各執行董事及主要管理執行人員的特定薪酬待遇。薪酬委員會的建議乃經諮詢主席後而作出及會提交予董事會以供批准。

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

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

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

企業管治 報告

薪酬水平及構成

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

於釐定薪酬待遇時，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、花費的時間及彼等的職責範圍。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鉤。

2015年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新加坡元至499,999新加坡元				
張偉先生	—	100	—	100
250,000新加坡元及以下				
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
張建偉先生 ⁽¹⁾	100	—	—	100

附註：

(1) 張建偉先生於2015年8月4日辭任董事一職。

企業管治 報告

於2015年財政年度，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新加坡元至499,999新加坡元				
宋福林先生	—	100	—	100
250,000新加坡元以下				
鄭銘興先生	—	100	—	100

於2015年財政年度，主要管理層成員（非董事及首席執行官）的薪酬總額達約人民幣1,151,000元。

除標準合約通知期限之終止款項，董事及主要管理層成員並無獲授終止、退任或離職福利以代替2015年財政年度之通知。

董事或首席執行官的直系親屬

除下文披露者外，概無董事或執行官與其他董事或執行官有血緣或婚姻關係或與本公司任何主要股東有任何關係。

董事的直系親屬如下：

- (a) 張偉先生及張建偉先生為兄弟；
- (b) 陳志勇先生為張偉先生及張建偉先生的姻親兄弟；及
- (c) 馬偉先生為張偉先生及張建偉先生的堂兄。

張建偉先生已於2015年8月4日辭任非執行董事一職。

有關2015年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新加坡元薪酬的詳情如下：

直系親屬成員姓名	袍金 (%)	薪酬 (%)	浮動紅利 (%)	總計 (%)
200,000新加坡元至250,000新加坡元				
陳志勇先生	—	100	—	100
150,000新加坡元至200,000新加坡元				
馬偉先生	—	100	—	100

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

企業管治 報告

(C) 問責及審計

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。外部核數師就其對財務報告之申報責任所作之陳述，載於本年報第[*]頁至第[*]頁之獨立核數師報告。

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。

依憑內部核數師報告，審核委員會檢討本集團內部控制系統之有效性。凡內部控制或內部核數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，以及內部核數師就此提出之推薦意見。

外部核數師及內部核數師概未向審核委員會報告，於審計本公司截至2015年財政年度財務報表之過程中確認之任何重大內部控制不足。

企業管治 報告

董事會已收到並審閱執行主席及財務執行官就2015年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2015年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) 於當前業務環境下，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核數師及外部核數師報告、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當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⁽¹⁾(主席)
胡榮明先生⁽²⁾
蕭文豪先生⁽³⁾

- (1) 王建源先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。
- (2) 胡榮明先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。
- (3) 蕭文豪先生於2016年3月10日再次獲委任為獨立非執行董事。

審核委員會履行以下職責：

1. 與外部核數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核數師的審核結果；
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. 確保外部及內部核數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核數師提供之協助，並討論審核發現的問題及關注的問題(倘有)，以及外部及內部核數師可能希望討論的任何事宜(倘管理層缺席(倘需))；

企業管治 報告

5. 與外部核數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. 考慮外部及內部核數師的委任、薪酬、委聘期限或重新委任，以及有關核數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)及彼等的薪酬；
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. 評估外部核數師之獨立性；
10. 審查內部審核職能的充足性，並確保審核委員會及內部核數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(倘適用))，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。

企業管治 報告

此外，本集團已就本集團中國附屬公司之法人代表變更採納以下程序：

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

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

審核委員會須與管理層有良好的聯繫及合作，並有絕對酌情權邀請任何董事或行政人員出席會議。其亦擁有合理資源履行其職責。

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

審核委員會在執行董事及管理層缺席的情況下與內部核數師及外部核數師會面(倘屬必要)，以審查審核安排是否屬充分，並強調外部核數師及內部核數師審核的範圍及質量、獨立性、客觀性及結果。審核委員會已審閱外部核數師提供之非審核服務，信納該等服務性質及範圍並未損害外部核數師之獨立性及客觀性。於2015年財政年度，已向本公司核數師畢馬威支付之審核相關費用總額為572,000新加坡元，其中550,000新加坡元及22,000新加坡元分別為審核相關費用及非審核費用。

本公司已制定舉報政策。該項政策乃為僱員提供一個負責高效的渠道，僱員藉此可在沒有壓力及限制的情況下對本集團內部之不當行為提出關注。截至今日，透過舉報機制並無收到任何報告。

審核委員會按年更新或不時就外部核數師之會計及財務申報準則作出變動。概無本公司現有審核公司之前任合夥人或董事擔任審核委員會之成員。

內部審核

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

董事會確認內部審核職能之重要性，該職能獨立於管理層，乃為審核委員會有效開展其職責之主要方式之一。本公司已向Messrs Nexia TS Risk Advisory Pte Ltd(「內部核數師」)外判其內部審核職能。

內部核數師已開展其部分審核計劃，並向審核委員會提交其發現及推薦意見以供審閱。內部核數師向審核委員會承擔直接及主要申報職責，協助審核委員會監管及監督所確認內部控制不足所需之改善計劃之施行。審核委員會已審閱2015年財政年度之年度內部審核計劃，信納內部審核職能已獲充分資源支持及妥為履行。

企業管治 報告

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

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

審核委員會每年審查本公司內部審核職能之充分性及有效性。

(D) 與股東溝通

股東權利

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

本公司並未施行選擇性披露。為符合本公司於《香港上市規則》、《上市手冊》就公司法第50章項下之持續義務，董事會政策乃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。於股東特別大會上，股東有機會表達彼等觀點、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。倘任何股東無法出席，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。本公司章程文件並無規定需委任兩名以上代表提供代理或託管服務。

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。倘已不慎洩露予某一特定群體，本公司將保證盡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。

企業管治 報告

本公司網站地址為<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計四個月內召開。根據本公司日期為2016年4月7日之公告，本公司已向新交所申請豁免遵守《上市手冊》第707(1)條之規定及將股東週年大會舉辦時間延期一(1)個月至2016年5月31日前舉行，有關申請已獲會計及企業管理局批准。

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。本公司處於建議於香港聯交所雙重第一上市之過程中，故將不會派付2015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，彼等之聯繫方式如下：

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事處，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。

本公司已對組織章程大綱進行修訂，並於2015年12月22日舉行之本公司股東特別大會透過批准特別決議案採納本公司新組織章程細則。本公司組織章程大綱及細則已分別於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，給予股東機會交流彼等對影響本公司之若干事宜之觀點。

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(倘必要)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，外部核數師會出席股東大會，協助董事會解決股東提出之任何相關問題。

企業管治 報告

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案，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，董事確認彼等已於整個2015年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，彼等亦於短期內不得買賣本公司證券。

(F) 有利益關係人士交易

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2015年財政年度，本公司概無開展任何《上市手冊》定義下的有利益關係人士交易。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51頁。本集團亦於截至2014及2015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103頁至第105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。

企業管治 報告

(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例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RHT Corporate Advisory (HK) Limited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2015年12月31日止年度

本公司董事(「董事」)提呈本集團截至2015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33至127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2015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以及潔淨室設備、採暖、通風、空氣調節(「暖通空調」)產品及空氣淨化器的生產及貿易。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8頁至第11頁之「運營回顧」及第13頁至第15頁之「財務回顧」章節。

業績及股息

截至2015年12月31日止年度，本集團溢利及本公司及本集團於該日之事務狀況載於財務報表第53頁至第54頁。

董事不建議派付截至2015年12月31日止年度之股息。

投資物業

截至2015年12月31日止年度，由於出售投資物業及投資物業重分類為持作出售資產，投資物業及發展中投資物業減少約為人民幣65.0百萬元。

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2015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。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

優先購買權

本公司之組織章程細則及本公司註冊成立所在地新加坡法例概無優先購買權條文。

稅項減免

本公司並未獲悉本公司股東因持有公司股份而獲得稅項寬減。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2015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2015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。

主要顧客及供應商

截至2015年12月31日止年度，我們對五大客戶的銷售約佔我們收入的9.4%，而我們對單一最大客戶的銷售約佔我們同期收入的3.4%。我們於截至2015年12月31日止年度的五大客戶包括購買我們物業的多名個人及多間公司以及購買潔淨室設備的公司。於截至2015年12月31日止年度的五大客戶均為獨立第三方。於截至2015年12月31日止年度的五大客戶均非我們的供應商。截至2015年12月31日止年度，我們並無與五大客戶訂立任何長期協議。

截至2015年12月31日止年度，我們向五大供應商(包括施工承包商)作出的採購額約佔我們採購總額的26.1%，而我們向單一最大供應商作出的採購額則約佔我們同期採購總額的10.5%。我們於年內的五大供應商均為獨立第三方。於年內，我們並無與五大供應商訂立長期採購合約。

就董事所知，董事、彼等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2015年12月31日止年度

董事

截至2015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(主席)
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)
張建偉(於2015年8月4日辭任)

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日獲委任為獨立非執行董事)

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

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，其中至少有一名獨立非執行董事具備適當的專業資質或會計或相關財務在管理專業知識，且獨立非執行董事佔董事會三分之一以上席位之規定。

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16頁至第18頁之「董事會報告」及第19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具體任期。

董事薪酬

董事會具備釐定董事薪酬之一般權力，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33。

僱員及薪酬政策

於2015年12月31日，本集團合共僱用393名(2014年：374)名全職僱員。

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

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

獲許可彌償條文

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

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

在無損上述條文的一般原則下，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一致的行為；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。

董事及最高行政人員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2015年12月31日，本公司董事及最高行政人員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)，或根據新加坡法例第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	年初持有 (經重列*)	年末持有
偉業控股有限公司				
普通股				
張偉	-	-	91,029,648	91,029,648
陳志勇	-	-	40,240,250	40,240,000

* 因股份合併而重列

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用擁有權益。

於財政年度末，上述於本公司之權益概無任何變動。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

根據香港法例

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股(L) [*]	46.41%
陳志勇(附註2)	實益權益	40,240,256股(L) [*]	20.52%

附註：

- (1) 於2015年12月31日，張偉被視為按代理人賬戶Raffles Nominees (Pte) Limited及DBS Nominees (Private) Limited分別持有之60,000,000股股份及31,029,648股股份中擁有權益。
- (2) 於2015年12月31日，陳志勇被視為按代理人賬戶Raffles Nominees (Pte) 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2015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2015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
Raffles Nominee (Pte) Limited (附註1)	其他人士的代理人	112,761,659 (L) [*]	57.49%
DBS Nominees (Private) Limited (附註2)	其他人士的代理人	35,146,281 (L) [*]	17.92%

附註：

- (1) 董事作出一切合理查詢後深知，於2015年12月31日，Raffles Nominees (Pte) Limited作為代名人，代若干公司及個人持有該等112,761,659股股份，其中60,000,000股股份、833,867股股份及40,240,256股股份分別由張偉、張建偉及陳志勇持有並實益擁有。Raffles Nominees (Pte) Limited作為代理人，代其他股東持有餘下股份。
- (2) 董事作出一切合理查詢後深知，於2016年12月31日，DBS Nominees (Private) Limited作為代名人，代若干公司及個人持有該等35,146,281股股份，其中31,029,648股股份由張偉持有並實益擁有。DBS Nominees (Private) Limited作為代理人，代其他股東持有餘下股份。

* 字母(L)表示好倉

除上文所披露者外，於2015年12月31日，董事並不知悉任何其他並非本公司之董事或最高行政人員之人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

董事於重大合約之權益

除上文及財務報表附註29所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存在之重大合約。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

環境政策及表現

本集團不斷努力促進僱員的環境與社會責任，並對社會做出貢獻。本集團一直遵守所有相關法律法規。作為一家社會責任企業，本集團持續推動及促進區域與社會的相關環境及社會的可持續發展。

捐款

年內，本集團並無作出任何慈善捐款。

充足公眾持股量

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

促使董事獲得股份及債權證之安排

於本財政年度結算日期或本財政年度內任何時間內，本公司並無訂立任何安排，其目的或目的之一為致使本公司董事可透過收購本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

購股權

於本報告日期，本集團概無購股權計劃。

審核委員會

於本報表日期，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核數師及外聘核數師提供之援助；
- 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
- 權益人士交易(定義見《上市手冊》第9章)。

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最高行政人員出席其會議。審核委員會亦推薦委任外聘核數師以及審核審計及非審計服務之費用水平。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

審核委員會信納外聘核數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核數師。

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

持續關連交易

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

除本節所載關連交易外，本集團目前並無任何其他正在進行的關連交易。

(A) 獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

金偉(河南)與張建偉訂立的租賃協議

背景

截至2015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一項物業作辦公室。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122,052元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期一年。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1月7日起至2016年7月6日止，月租金為人民幣10,171元。

關係

金偉(河南)為本公司的間接全資附屬公司，而張建偉為張偉（執行董事之一兼董事會主席）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2015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120,000元。

未來交易金額

根據2014年張建偉租賃協議及2015年張建偉租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付張建偉的租金約為人民幣63,000元。

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，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年張建偉租賃協議項下應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣150,000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。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

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，且乃基於一般商業條款訂立；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。

《上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年張建偉租賃協議項下的交易於《香港上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《香港上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《香港上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

金偉(河南)與Yang Kai訂立的租賃協議

背景

截至2015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一項物業作為辦公室。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117,360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1月7日起至2016年7月6日止，月租金為人民幣9,780元。

關係

金偉(河南)為本公司的間接全資附屬公司，而Yang Kai為張偉(執行董事之一兼董事會主席)的配偶。因此，根據《香港上市規則》第14A.07(4)條，Yang Kai為張偉的聯繫並人為本公司的關連人士。

歷史交易金額

截至2015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115,000元。

未來交易金額

根據2014年YK租賃協議及2015年YK租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付Yang Kai的租金約為人民幣61,000元。

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，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租賃協議項下的應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣150,000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，且乃基於一般商業條款訂立；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。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

《上市規則》的涵義

由於上文載列的2015年YK租賃協議項下的交易於《香港上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《香港上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《香港上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

金偉(河南)與張培紅訂立的租賃協議

背景

截至2015年12月31日止年度，金偉(河南)向張培紅租賃了一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101,028元，租期自2015年1月6日起至2016年1月6日止，為期一年。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1月7日起至2016年7月6日止，月租金為人民幣8,419元。

關係

金偉(河南)為本公司的間接全資附屬公司，而張培紅為陳志勇(執行董事之一)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2015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99,000元。

未來交易金額

根據2014年張培紅租賃協議及2015年張培紅租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付張培紅的租金約為人民幣52,000元。

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，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年張培紅租賃協議項下的應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣150,000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，且乃基於一般商業條款訂立；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。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

《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章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《香港上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《香港上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

河南偉業與Zhang Lihong訂立的租賃協議

背景

截至2015年12月31日止年度，河南偉業向Zhang Lihong租賃於中國鄭州市的一項物業作辦公室。2015年1月1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110013室，河南偉業（作為租戶）與Zhang Lihong（作為業主）訂立了租賃協議（「2015年ZLH租賃協議」），租賃面積約為177.74平方米，年租金為人民幣81,636元，租期自2015年1月1日起至2015年12月31日止，為期一年。2015年9月25日，河南偉業與Zhang Lihong訂立租賃協議（「2016年ZLH租賃協議」），以重續2015年ZLH租賃協議，據此，所述物業租期延長6個月，自2016年1月1日起至2016年7月1日止，月租金為人民幣6,803元。

關係

河南偉業為本公司的間接全資附屬公司，而Zhang Lihong為張偉（執行董事之一兼董事會主席）的姐妹，因此，根據《香港上市規則》第14A.07(4)條，Zhang Lihong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2015年12月31日止年度，就租賃上述物業，河南偉業向Zhang Lihong支付的租金總額約為人民幣81,636元。

未來交易金額

根據2016年ZLH租賃協議，截至2016年12月31日止財政年度，預計本集團應付Zhang Lihong的租金約為人民幣41,000元。

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2016年ZLH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2016年ZLH租賃協議項下應付租金最高年度總額不超過建議上限人民幣100,000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。

董事及戴德梁行已審核2016年ZLH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)2016年ZLH租賃協議的條款及條件對訂約方而言屬公平合理，且乃基於一般商業條款訂立；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。

《上市規則》的涵義

由於上文載列的2016年ZLH租賃協議項下的交易於《香港上市規則》第14章項下的適用百分比率按年度基準計少於5%，且租金總額少於3,000,000港元，根據《香港上市規則》第14A.76(1)(c)條，有關交易構成持續關連交易，可獲豁免遵守《香港上市規則》第14A章項下的申報、年度審閱、公告及股東批准規定。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

(B) 獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

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

背景

根據河南偉業、河南興偉、中原信託及張偉於2014年6月5日訂立的一系列協議，中原信託同意為河南興偉提供本金總額不超過人民幣500百萬元的融資，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一部分，於2014年8月，中原信託向河南興偉注資人民幣110百萬元，其中人民幣41.83百萬元為註冊資本，其餘人民幣68.17百萬元為資本盈餘。注資後，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，中原信託進一步向河南興偉注資人民幣190百萬元，其中人民幣72.24百萬元為註冊資本，其餘人民幣117.76百萬元為資本盈餘。2016年1月，中原信託進一步向河南興偉注資人民幣200百萬元，其中人民幣75.93百萬元用作註冊資本，餘下的人民幣124.07百萬元用作資本盈餘。注資後，河南偉業持有河南興偉約51.3%的股本權益，中原信託持有河南興偉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，原信託以注資方式向河南興偉共授出本金額為人民幣500百萬元的信託融資。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2015年12月31日，興偉信託融資項下的未償還本金為人民幣300百萬元。截至2015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18.8百萬元。

未來交易金額的建議年度上限

截至2016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500百萬元。假設本集團借入興偉信託融資項下的最高本金，截至2016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50.5百萬元。因此，截至2016年12月31日止財政年度，興偉信託融資的年度上限預計將為人民幣551百萬元。

關係

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。

《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准規定。董事會已批准興偉信託融資項下的交易。董事(包括獨立非執行董事)已確認興偉信託融資項下的交易條款(包括建議年度上限)屬公平合理，該等交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

新鄉偉業置地有限公司(「新鄉偉業」)與中原信託訂立的信託融資安排

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240百萬元的融資，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。新鄉信託融資的適用利率為12%。

歷史交易金額

截至2015年12月31日，新鄉信託融資項下未償還本金為人民幣240.0百萬元。截至2015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7.43百萬元。

未來交易金額的建議年度上限

截至2016年及2017年12月31日止財政年度各年，新鄉信託融資的最高未償還本金將為人民幣240百萬元。假設本集團借入新鄉信託融資項下的最高本金，截至2016年及2017年12月31日止財政年度各年，本集團就新鄉信託融資應支付的最高利息將分別約為人民幣28.8百萬元及人民幣21.1百萬元。因此，截至2016年及2017年12月31日止財政年度各年，新鄉信託融資的年度上限預計將分別為人民幣269百萬元及人民幣262百萬元。

關係

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。

《上市規則》的涵義

由於中原信託為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《香港上市規則》第14A.101條，興偉信託融資僅須遵守申報及公告規定，且獲豁免遵守通函、獨立財務建議及獨立股東批准規定。董事會已批准興偉信託融資項下的交易。董事(包括獨立非執行董事)已確認興偉信託融資項下的交易條款(包括建議年度上限)屬公平合理，該等交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及其股東的整體利益。

董事會 報告

截至2015年12月31日止年度

關聯方交易

截至2015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103頁至105頁。

核數師

核數師畢馬威會計師事務所已表示願意接受續聘。

董事委員會於本報告日期授權刊發該等財務報表。

代表董事委員會

張偉
董事

陳志勇
董事

2016年4月21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

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核偉業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的隨附財務報表，包括貴集團及貴公司於2015年12月31日的財務狀況表及截至該日止年度貴集團及貴公司的全面收益表、權益變動表及現金流量表以及主要會計政策概要及載列於第53頁至第127頁的其他解釋附註。

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。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核工作對此等財務報表發表意見。我們按照新加坡審計準則進行審核工作。該等準則要求我們須遵守道德規範，並規劃及進行審核，以合理確認財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作涉及執行程序，以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。所選取的程式取決於核數師的判斷，包括評估財務報表出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出此等風險評估時，核數師考慮與實體編製作出真實及公平反映的財務報表有關的內部監控，以設計於當時情況下適當的審核程式，但並非為對實體的內部監控的效能表達意見。審核工作亦包括評價管理層所採用的會計政策的合適性及所作的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分和恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，貴集團綜合財務報表及貴公司財務狀況表乃根據公司法的條文及新加坡財務報告準則適當編製，以真實而公平地反映貴集團及貴公司於2015年12月31日的財務狀況及截至該日止年度貴集團的財務表現、權益變動及現金流量。

有關其他法律及法規要求的報告

我們認為，貴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。

畢馬威會計師事務所

公認會計師及
特許會計師

新加坡

2016年4月21日

資產 負債表

於2015年12月31日

	附註	本集團		本公司	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	4	43,850	54,148	14	47
無形資產	5	2,725	1,322	-	-
投資物業	6	386,000	451,000	-	-
於附屬公司的投資	7	-	-	1,669,975	1,623,680
於合資企業的投資	8	132,576	140,000	-	-
其他金融資產	9	-	71	-	71
貿易及其他應收款項	10	240,000	189,568	400	408
遞延稅項資產	19	17,654	19,655	-	-
		<u>822,805</u>	<u>855,764</u>	<u>1,670,389</u>	<u>1,624,206</u>
流動資產					
存貨	20	10,997	12,542	-	-
開發物業	21	1,082,606	1,271,240	-	-
貿易及其他應收款項	10	2,173,943	1,585,424	23,258	37,783
其他金融資產	9	-	8,452	-	-
可收回所得稅		5,901	6,726	-	-
現金及現金等價物	22	883,610	593,230	10,406	5,495
持作出售的資產	23	150,000	130,827	-	4,569
		<u>4,307,057</u>	<u>3,608,441</u>	<u>33,664</u>	<u>47,847</u>
總資產		<u>5,129,862</u>	<u>4,464,205</u>	<u>1,704,053</u>	<u>1,672,053</u>
本公司擁有人應佔權益					
股本	24	359,700	359,700	1,737,554	1,737,554
儲備	25	780,323	687,592	(69,889)	(70,919)
		<u>1,140,023</u>	<u>1,047,292</u>	<u>1,667,665</u>	<u>1,666,635</u>
非控股權益		138,269	125,795	-	-
權益總額		<u>1,278,292</u>	<u>1,173,087</u>	<u>1,667,665</u>	<u>1,666,635</u>
負債					
非流動負債					
貸款及借款	26	1,499,515	935,428	-	-
遞延稅項負債	19	221,889	199,009	-	-
		<u>1,721,404</u>	<u>1,134,437</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動負債					
貸款及借款	26	755,402	715,150	-	-
貿易及其他應付款項	27	1,139,541	1,226,312	36,388	5,418
應付所得稅		235,223	212,457	-	-
持作出售的負債	23	-	2,762	-	-
		<u>2,130,166</u>	<u>2,156,681</u>	<u>36,388</u>	<u>5,418</u>
總負債		<u>3,851,570</u>	<u>3,291,118</u>	<u>36,388</u>	<u>5,418</u>
權益及負債總額		<u>5,129,862</u>	<u>4,464,205</u>	<u>1,704,053</u>	<u>1,672,053</u>

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合 全面收益表

截至2015年12月31日止年度

本集團

	附註	本集團	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	30	1,234,691	1,293,739
銷售成本		(908,488)	(958,641)
毛利		<u>326,203</u>	<u>335,098</u>
其他收入	31	45,764	255,102
銷售及分銷開支		(36,868)	(34,276)
行政開支		(108,646)	(91,596)
其他經營開支		(2,560)	(3,858)
經營活動業績		<u>223,893</u>	<u>460,470</u>
融資成本淨額	32	(5,445)	(5,964)
應佔合資企業虧損(扣除稅項)	8	(7,424)	-
未計所得稅前利潤	33	<u>211,024</u>	<u>454,506</u>
所得稅開支	34	(104,432)	(183,484)
年內利潤		<u>106,592</u>	<u>271,022</u>
下列人士應佔利潤：			
本公司擁有人		94,118	258,295
非控股權益		12,474	12,727
年內利潤		<u>106,592</u>	<u>271,022</u>
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		(852)	7,372
可供出售金融資產公允價值變動淨額		28	12
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)	(917)
年內其他全面(虧損)/收益總額，扣除所得稅		<u>(1,387)</u>	<u>6,467</u>
年內全面收益總額		<u>105,205</u>	<u>277,489</u>
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		92,731	264,762
非控股權益		12,474	12,727
年內全面收益總額，扣除所得稅		<u>105,205</u>	<u>277,489</u>
每股盈利：			
每股基本盈利(分)	35	47.99	131.70
每股攤薄盈利(分)	35	47.99	131.70

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合 權益變動表

截至2015年12月31日止年度

附註	本公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額	
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備	保留收益			合計
人民幣千元	359,700	(59,669)	(550)	(18,755)	1,440	56,263	458,750	797,179	113,068	910,247
於2014年1月1日										
年內全面收益總額										
年內利潤	-	-	-	-	-	-	258,295	258,295	12,727	271,022
其他全面收益／(虧損)										
外匯換算差額 - 海外業務	-	-	-	7,372	-	-	-	7,372	-	7,372
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	12	-	-	12	-	12
重新分類至損益的可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	(917)	-	-	(917)	-	(917)
其他全面收益／(虧損)總額	-	-	-	7,372	(905)	-	-	6,467	-	6,467
年內全面收益／(虧損)總額	-	-	-	7,372	(905)	-	258,295	264,762	12,727	277,489
擁有人注資及分派至擁有人										
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	8,551	(8,551)	-	-	-
已付股息	-	-	-	-	-	-	(14,649)	(14,649)	-	(14,649)
擁有人注資及分派至擁有人總額	-	-	-	-	-	8,551	(23,200)	(14,649)	-	(14,649)
與擁有人的交易總額										
於2014年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(11,383)	535	64,814	693,845	1,047,292	125,795	1,173,087

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合 權益變動表(續)

截至2015年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔						權益總額			
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算儲備	公允價值儲備	法定及其他儲備		非控股權益	合計	
於2015年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(11,383)	535	64,814	693,845	1,047,292	125,795	1,173,087
年內全面收益總額										
年內利潤	-	-	-	-	-	-	94,118	94,118	12,474	106,592
其他全面(虧損)/收益										
外匯換算差額 - 海外業務	-	-	-	(852)	-	-	-	(852)	-	(852)
可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	28	-	-	28	-	28
重新分類至損益的可供出售金融資產公允價值變動淨額	-	-	-	-	(563)	-	-	(563)	-	(563)
其他全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(852)	(535)	-	-	(1,387)	-	(1,387)
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	(852)	(535)	-	94,118	92,731	12,474	105,205
擁有人注資及分派至擁有人										
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	-	15,813	(15,813)	-	-	-
擁有人注資及分派至擁有人										
總額	-	-	-	-	-	15,813	(15,813)	-	-	-
與擁有人的交易總額										
於2015年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(12,235)	-	80,627	772,150	1,140,023	138,269	1,278,292

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合 現金流量表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
經營活動現金流量			
稅前利潤		211,024	454,506
就下列各項作出調整：			
無形資產攤銷	33	171	178
俱樂部會籍減值虧損撥備／(撥回)	33	20	(12)
投資物業公允價值變動	31	(22,124)	(247,672)
物業、廠房及設備折舊	33	6,516	5,903
出售持作出售資產產生的收益	31	(5,710)	–
出售廠房及設備收益	31	(8,203)	(102)
出售投資物業收益，扣除交易成本	31	(2,209)	–
利息開支		48,419	9,684
利息收入	32	(42,974)	(3,720)
上市開支		20,459	–
出售俱樂部會籍虧損	33	–	25
失去合營業務控制權產生的虧損	33	–	3,022
持作買賣金融資產公允價值虧損／(收益)變動淨額	31	756	(614)
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	31	(563)	(917)
已處置物業、廠房及設備	33	14	34
應佔合資企業虧損，扣除稅項	8	7,424	–
匯率變動的影響		401	8,587
		<u>213,421</u>	<u>228,902</u>
營運資金變動：			
存貨		1,545	4,253
開發物業		230,326	115,073
貿易及其他應收款項		(482,228)	(541,748)
貿易及其他應付款項		(38,795)	2,139
經營活動所用現金		<u>(75,731)</u>	<u>(191,381)</u>
已付所得稅		(55,960)	(33,155)
經營活動所用現金淨額		<u>(131,691)</u>	<u>(224,536)</u>

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合 現金流量表(續)

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
投資活動所用現金流量			
購買歸類為持作出售資產	23	-	(110,000)
收購無形資產		(1,574)	(1,098)
向第三方支付의 按金		(35,000)	-
應收合資企業合夥人款項增加(非貿易)		-	(104,499)
已收利息		38,099	3,720
於合資企業的投資	8	-	(140,000)
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	2,075
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	267
購買物業、廠房及設備		(4,777)	(1,244)
購買持作買賣金融資產		(5,194)	(7,000)
投資活動所得／(所用)現金淨額		72,467	(357,779)
融資活動現金流量			
應付董事款項(減少)／增加，非貿易		(40,000)	30,000
已付股息	25	-	(14,649)
受限制現金增加		(357,017)	(198,983)
已付利息		(198,767)	(154,276)
償還融資租賃責任		(83)	(43)
償還貸款及借款		(854,781)	(627,355)
支付上市開支		(18,220)	-
貸款及借款所得款項		1,458,900	1,389,280
融資活動(所用)／所得現金淨額		(9,968)	423,974
現金及現金等價物減少淨額		(69,192)	(158,341)
於1月1日的現金及現金等價物		375,186	534,208
匯率波動對所持現金的影響		(399)	(681)
於12月31日的現金及現金等價物	22	305,595	375,186

非現金交易：

截至2015年12月31日止財政年度內，本集團收購廠房及設備總開支人民幣5,094,000元(2014年：零)，其中人民幣345,000元(2014年：零)為根據融資租賃之收購。

該等附註為本財務報表的組成部分

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

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2016年4月21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。

本公司於2015年12月31日及截至該日期止年度的綜合財務報表，包括本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)並個別為「集團實體」。

本集團的主要業務為在中華人民共和國開發住宅和商業房地產物業，以及空調及潔淨室設備的生產和貿易。

2 編製基準

2.1 合規聲明

財務報表乃根據《新加坡財務報告準則》編製。

2.2 計量基準

財務資料乃按歷史成本基準編製，下文附註中另有所述者除外。

2.3 功能及呈列貨幣

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

2.4 估計及判斷的使用

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

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

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

- 附註3.20 — 當前及遞延稅項撥備預估
- 附註6 — 投資物業估值
- 附註41 — 金融工具公允價值釐定
- 附註42 — 會計估計及判斷

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

2 編製基準(續)

2.4 估計及判斷的使用(續)

公允價值的計量

本集團的許多會計政策及披露需要對金融及非金融資產及負債進行公允價值計量。

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

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計委員會報告。

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2015年12月31日及2014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 一投資物業；及
- 附註41 一金融工具。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策

下文所載會計政策已於財務資料內呈列的所有期間貫徹應用，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。

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

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

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

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

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.1 合併基準(續)

附屬公司

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

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

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。

聯合經營

聯合經營指本集團擁有共同控制權的安排，當中本集團擁有對安排相關的資產的權利及負債的義務。本集團就聯合經營將各項資產、負債及交易(包括應佔其共同持有或產生者權益)入賬。

綜合入賬時抵銷的交易

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

獨立財務報表中的附屬公司及合資企業

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

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.2 外幣

外幣交易

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

以公允價值計量以外幣計值的非貨幣性資產及負債按公允價值釐定日期的匯率換算為功能貨幣。以過往成本計量以外幣計值的非貨幣性項目採用交易當日的匯率進行換算。換算產生的外幣差額於損益中確認，以下各項換算產生的於其他全面收益中確認的差額除外：

- 可供出售權益工具(倘已於其他全面收益中確認的外幣差額被重新分類至損益，則減值產生的差額除外)；
- 指定為於國外業務中的投資淨額的對沖工具的金融負債(倘對沖工具有效)；或
- 合資格現金流量對沖工具(倘對沖工具有效)。

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2015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2015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重大影響力或共同控制權，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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.3 金融工具(續)

非衍生金融資產(續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產乃指定可供出售且並無分類為上述金融資產任何類別的非衍生金融資產。

可供出售金融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，有關資產以公允價值計量，其變動(減值虧損及可供出售權益工具外匯差額除外)則於其他全面收益表中確認並呈列於權益內公允價值儲備。當終止確認一項投資時，於其權益表的累計損益將重分類至損益。

可供出售金融資產包括權益證券。

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)初始確認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。

股本

普通股

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

集團內部財務擔保

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

財務擔保入賬列作保險合約。基於本公司對報告日期解決所有索償產生但未支付的最終成本的估計確認撥備。有關撥備經審核單個索償進行評估，並透過比較已確認款項及將須根據擔保合約結算的款項檢測有關撥備是否足夠。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

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。

永久業權建築按成本減建築的累計折舊以及確認的減值虧損計量。

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。

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.4 物業、廠房及設備(續)

確認及計量(續)

折舊(續)

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	34年
建築及工廠裝修	5年
工廠及設備	5至12年
機動車輛	5至10年
傢俱及裝修	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

商譽

收購附屬公司所產生的商譽納入無形資產。商譽按成本減累計減值虧損計量。

研發

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

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：

電腦軟件	— 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。倘出售先前的被劃分為物業、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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.8 租賃資產

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

其他租約為經營租賃，且概不會於本集團財務狀況表中確認。

3.9 存貨

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

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

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.12 減值(續)

非衍生金融資產(續)

貸款及應收款項

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

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

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

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

可供出售金融資產

可供出售金融資產減值虧損按權益公允價值儲備累計虧損重新分類至損益確認。由權益重新分類至損益的累計虧損指收購成本減任何本金付款及攤銷以及當前公允價值，再減先前於損益中確認的任何減值虧損。

採用實際利率法引起的累計減值撥備變動列作利息收入的部分。倘已減值的可供出售債務證券的公允價值在隨後期間增加，且增加客觀上與減值虧損確認後發生的事件相關，則該減值虧損將予撥回。撥回的金額將於損益中確認。然而，隨後於已減值的可供出售股權證券的公允價值中收回的任何金額將於其他全面收益中確認。

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附註3.13 - 非金融資產進行比較。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(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。就商譽及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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.12 減值(續)

非金融資產(續)

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 持作出售的資產

主要透過銷售或分銷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)被分類為持作出售或分銷類別。

緊接被重新歸類為持作出售或分派前，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或分派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或分派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或分派，將終止權益法核算。

3.14 僱員福利

定額供款計劃

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

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

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。

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。

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。

佣金收入

提供的服務完成後確認佣金收入。

3.16 政府補助金

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

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.17 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。

3.18 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。

3.19 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。

就資產及負債就財務申報的賬面值與計稅金額之間的暫時差異確認遞延稅項。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.19 稅項(續)

概不會就以下暫時差額確認遞延稅項：

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

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

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

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

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

土地增值稅(「土地增值稅」)

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

3.20 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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

3 重大會計政策(續)

3.21 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。

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。

3.22 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。

該等新準則包括(其中包括)財務報告準則第115號客戶合約收入及財務報告準則第109號金融工具，將於2018年1月1日被本集團強制採用。

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。生效之時，財務報告準則第115號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號建築合約、國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第115號房地產興建協議及國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第118號從客戶轉移資產。

財務報告準則第109號取代財務報告準則第39號金融工具：確認及計量中現有的多數指引。其包括經修訂的金融工具分類和計量的指引，該指引包含用於金融資產減值計算的預期信用損失新模型，以及新的一般對沖會計要求。

由於財務報告準則第115號及財務報告準則第109號生效時將改變本集團及本公司應用在收入及財務報表會計中現有的會計準則及指引，故該等準則將與本集團及本公司相關。本集團當前正評估其財務報表的潛在影響，且將於生效日執行該等準則。本集團無計劃提前應用該等準則。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

4 物業、廠房及設備

附註	永久業權 土地	永久業權 建築	租賃業權 建築	租賃業權 建築及 工廠裝修	工廠及 設備	機動 車輛	傢俱及 裝修	整修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
23	8,567	30,496	28,559	4,143	23,576	24,483	4,998	3,355	128,177
成本	-	-	-	16	388	518	322	-	1,244
添置	-	-	-	-	(31)	(1,269)	(3)	-	(1,303)
處置	-	-	-	(86)	(43)	-	(41)	-	(170)
撇銷	-	-	(25,125)	-	-	-	-	-	(25,125)
轉撥至持作出售資產	(285)	(606)	(176)	(113)	(499)	(112)	(61)	(98)	(1,950)
匯率變動的影響	8,282	29,890	3,258	3,960	23,391	23,620	5,215	3,257	100,873
於2014年12月31日	8,282	29,890	3,258	3,960	23,391	23,620	5,215	3,257	100,873
於2015年1月1日	-	-	-	59	234	2,404	953	1,444	5,094
添置	(503)	(2,817)	(3,258)	(155)	(1,078)	(1,892)	(457)	(69)	(10,229)
處置	-	-	-	(14)	(1,069)	-	(87)	-	(1,170)
撇銷	(1,077)	(2,238)	-	(304)	(1,010)	(309)	(129)	(259)	(5,326)
匯率變動的影響	6,702	24,835	-	3,546	20,468	23,823	5,495	4,373	89,242
於2015年12月31日	6,702	24,835	-	3,546	20,468	23,823	5,495	4,373	89,242

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

4 物業、廠房及設備 (續)

附註	永久業權 土地	永久業權 建築	租賃業權 建築	租賃業權 工廠裝修	建築及 工廠裝修	工廠及 設備	機動 車輛	傢俱及 裝修	裝修	合計
	人民幣千元									
	人民幣千元									
	人民幣千元									
	人民幣千元									
	人民幣千元									
	人民幣千元									
23	-	3,389	4,669	3,369	3,728	18,599	11,364	3,728	2,184	47,302
	-	345	822	163	671	1,696	2,089	117	117	5,903
	-	-	-	-	-	(29)	(1,078)	-	-	(1,107)
	-	-	-	(75)	(37)	(24)	-	-	-	(136)
	-	-	(4,298)	-	-	-	-	-	-	(4,298)
	-	(130)	(89)	(92)	(52)	(410)	(109)	(57)	(57)	(939)
	-	3,604	1,104	3,365	4,310	19,832	12,266	2,244	2,244	46,725
	-	3,604	1,104	3,365	4,310	19,832	12,266	2,244	2,244	46,725
	-	302	460	119	475	1,000	3,986	174	174	6,516
	-	(311)	(1,564)	(155)	(425)	(26)	(1,339)	(50)	(50)	(3,870)
	-	-	-	(10)	(82)	(1,064)	-	-	-	(1,156)
	-	(513)	-	(232)	(44)	(1,645)	(282)	(107)	(107)	(2,823)
	-	3,082	-	3,087	4,234	18,097	14,631	2,261	2,261	45,392
	-	3,082	-	3,087	4,234	18,097	14,631	2,261	2,261	45,392
	8,567	27,107	23,890	774	1,270	4,977	13,119	1,171	1,171	80,875
	8,282	26,286	2,154	595	905	3,559	11,354	1,013	1,013	54,148
	6,702	21,753	-	459	1,261	2,371	9,192	2,112	2,112	43,850

本集團

累計折舊

於2014年1月1日
年內折舊開支
處置
撤銷
轉撥至持作出售資產
匯率變動的影響
於2014年12月31日

於2015年1月1日
年內折舊開支
處置
撤銷
匯率變動的影響
於2015年12月31日

賬面值

於2014年1月1日
於2014年12月31日
於2015年12月31日

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

4 物業、廠房及設備(續)

	附註	租賃業權 建築	機動 車輛	傢俱及 裝修	整修	合計
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本公司						
成本						
於2014年1月1日		9,045	1,799	-	1,735	12,579
添置		-	-	22	-	22
轉撥至附屬公司		-	(1,764)	-	-	(1,764)
轉撥至持作出售資產	23	(8,868)	-	-	-	(8,868)
匯率變動的影響		(177)	(35)	-	(34)	(246)
於2014年12月31日		-	-	22	1,701	1,723
於2015年1月1日		-	-	22	1,701	1,723
添置		-	-	6	-	6
轉撥至附屬公司		-	-	-	(67)	(67)
匯率變動的影響		-	-	(1)	(36)	(37)
於2015年12月31日		-	-	27	1,598	1,625
累計折舊						
於2014年1月1日		4,118	1,776	-	1,667	7,561
年內之折舊開支		270	23	5	38	336
轉撥至附屬公司		-	(1,764)	-	-	(1,764)
轉撥至持作出售資產	23	(4,299)	-	-	-	(4,299)
匯率變動的影響		(89)	(35)	-	(34)	(158)
於2014年12月31日		-	-	5	1,671	1,676
於2015年1月1日		-	-	5	1,671	1,676
年內之折舊開支		-	-	8	20	28
轉撥至附屬公司		-	-	-	(58)	(58)
匯率變動的影響		-	-	-	(35)	(35)
於2015年12月31日		-	-	13	1,598	1,611
賬面值						
於2014年1月1日		4,927	23	-	68	5,018
於2014年12月31日		-	-	17	30	47
於2015年12月31日		-	-	14	-	14

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

4 物業、廠房及設備(續)

物業位置

物業的賬面淨值分析如下：

	本集團		本公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2015年	2014年	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在香港				
- 永久業權	-	-	-	-
- 中期租賃	-	-	-	-
在香港以外地區				
- 永久業權	28,455	34,568	-	-
- 中期租賃	-	2,154	-	-
	<u>28,455</u>	<u>36,722</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
指：				
土地及建築，按成本	<u>28,455</u>	<u>36,722</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

融資租賃下持有的資產

於2015年12月31日，本集團在融資租賃下持有的廠房及機械的賬面值為人民幣371,000元(2014年：人民幣零元)。

於2015年及2014年12月31日，本公司並無任何融資租賃下持有的資產。

擔保

於2015年12月31日，本集團的物業、廠房及設備的賬面總值為人民幣19,233,000元(2014年：人民幣22,945,000元)，受限於合法抵押，以就附屬公司銀行借款及本公司的銀行信貸融通提供擔保(見附註26)。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

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2014年1月1日	957	-	957
添置	178	920	1,098
於2014年12月31日	1,135	920	2,055
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
累計攤銷			
於2014年1月1日	555	-	555
年內攤銷開支	178	-	178
於2014年12月31日	733	-	733
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
賬面值			
於2014年1月1日	402	-	402
於2014年12月31日	402	920	1,322
於2015年12月31日	231	2,494	2,725

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

6 投資物業

	附註	本集團	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日		451,000	-
收購		-	45,030
來自開發物業		-	158,298
添置		29,876	-
處置		(77,000)	-
轉撥至持作出售資產	23	(40,000)	-
		<u>363,876</u>	<u>203,328</u>
年內公允價值變動		22,124	247,672
於12月31日		<u>386,000</u>	<u>451,000</u>
分析：			
已完成的投資物業		331,000	359,000
開發中的投資物業		55,000	92,000
		<u>386,000</u>	<u>451,000</u>

截至2014年12月31日止年度，本集團改變其將若干開發物業持作出售的意圖，而改為持作出租及投資目的。該等物業在其被重新計量公允價值後亦相應地從開發物業重新分類為投資物業。

釐定公允價值

投資物業及開發中投資物業由獨立專業估值師於2015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兩次獨立估值，即6月30日及12月31日。公允價值的任何變動計入利潤或虧損。

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、預計開發成本及平均增長率。

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。餘值估計法乃根據總開發價值減預計完成成本來釐定估值。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

6 投資物業(續)

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331,000,000元(2014年：人民幣359,000,000元)及人民幣55,000,000元(2014年：人民幣92,000,000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(請參閱附註2.4)。截至2015年12月31日止財政年度，等級間並無轉撥。

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	<ul style="list-style-type: none">截至2015年12月31日止年度的預計租金率為人民幣19元/平方米至人民幣86元/平方米(2014年：39元每平方米至人民幣156元每平方米)截至2015年12月31日止年度的資本化比率為4.5%至6%(2014年：6%至7%)	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。
餘值法	<ul style="list-style-type: none">截至2015年12月31日止年度的預計單價為人民幣5,470元至人民幣11,916元(2014年：人民幣5,470元每平方米至人民幣11,066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。

重大不可觀察輸入數據相當於：

- 預計租金率從類似物業的市場數據估計得出，並根據調整物業的性質、位置及狀況予以調整。
- 資本化比率來源於類似物業的市場數據，並根據調整物業的性質、位置及狀況予以調整。

保證金

於本報告日期，開發中投資物業的賬面總值分別為人民幣11,000,000元及人民幣零元(2014年：人民幣109,000,000元及人民幣92,000,000元)，均已作為集團被授予金融機構的信貸融通的保證金予以抵押(請參閱附註26)。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

7 於附屬公司的投資

	本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非上市權益股份，按成本	1,670,422	1,624,127
減：減值虧損	(447)	(447)
	<u>1,669,975</u>	<u>1,623,680</u>

減值虧損

減值虧損變動如下所示：

	本公司	
	2015年 人民幣千元	2014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 地點	已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益	
					2015年 %	2014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	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	-

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

7 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立地點	已發行及繳足股本的詳情	主要業務	實際權益	
					2015年 %	2014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	-
▲ Eidec 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 [#]	49 [#]
+@\$ 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
+&\$ 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	-

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

7 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立地點	已發行及繳足股本的詳情	主要業務	實際權益	
					2015年 %	2014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						
+& 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						
+& 金偉(河南)商貿有限公司	2012年1月6日	中國	人民幣 300,000,000元	建築材料貿易 商	100	100
+& 宏基偉業(深圳)商貿 物流有限公司	2014年10月 15日	中國	人民幣 300,000,000元/ 人民幣 50,000,000元	建築材料貿易 及物流管理	100	100
+& 海南宏基偉業房地產 開發有限公司	2004年2月 12日	中國	人民幣 10,000,000元	投資控股	100	100
通過海南宏基偉業房地產開發有限公司持有						
+& 海南宏基偉業諮詢管理 有限公司	2010年4月 28日	中國	人民幣 30,000,000元	投資控股	100	100

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

7 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立 日期	註冊成立 地點	已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益	
					2015年 %	2014年 %
通過海南宏基偉業諮詢管理有限公司持有						
+& 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
+& 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	100	100
通過河南偉業建設開發集團有限公司持有						
+& 新鄉偉業置地有限公司	2007年4月3日	中國	人民幣 75,000,000元	房地產開發	100	100
+& 河南蒼邦置業有限公司	2007年3月2日	中國	人民幣 20,000,000元	房地產開發	100	100
+& 河南興偉置業有限公司	2012年11月 15日	中國	人民幣 241,830,000元	房地產開發	100	100
+& 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

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

7 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立地點	已發行及繳足股本的詳情	主要業務	實際權益	
					2015年 %	2014年 %
通過偉業控股海南地產有限公司持有						
+&% 文昌市茂源旅業有限公司	1998年9月9日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	100	100
+&% 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
+&% 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
+&% 屯昌宏基偉業地產發展有限公司	2010年6月 23日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	90	90
通過屯昌宏基偉業地產發展有限公司持有						
+&% 屯昌雅境置业有限公司	2010年4月 13日	中國	人民幣 10,000,000元	房地產開發	100	100

* 表示經新加坡畢馬威會計師事務所審計

▲ 表示經畢馬威國際成員公司審計

+ 表示經畢馬威國際成員公司為集團合併之目的而審計

& 表示經其他執業會計師事務所就法定目的而審計

表示本集團於Kyodo-Allied (Thailand) Company Limited之合法權益。Kyodo-Allied (Thailand) Company Limited被認為是偉業控股有限公司之全資附屬公司，原因為本公司於附屬公司之全部股份中擁有實益權益

@ 表示並非新交所上市規則第771條規定之重大附屬公司

^ 表示正在清算

\$ 根據中國法律註冊成立為外商獨資企業

% 根據中國法律註冊成立為地方企業

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

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

8 於合資企業的投資

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非上市股本投資	132,576	140,000

有關合資企業的詳情如下：

企業名稱	主要業務	註冊成立所在國家	本集團持有 有效股本權益	
			2015年 %	2014年 %
鄭州黛瑪仕實業有限公司	物業開發	中國	65	65

與合資企業相關的概要財務資料(並未根據本集團持有的所有權比例調整)載列如下：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
稅後虧損／全面收益總額 ⁽¹⁾	(7,424)	-
非流動資產	183	-
流動資產 ⁽²⁾	396,626	300,000
流動負債 ⁽³⁾	(104,234)	-
資產淨值	292,575	300,000
本集團於受投資公司的淨資產權益		
於年初／期初	140,000	-
資本認購	-	140,000
應佔合資企業虧損	(7,424)	-
於年末／期末	132,576	140,000

(1) 包括融資成本人民幣3,860,000元(2014年：人民幣零元)。合資企業於過往財年有最下額度經營活動。

(2) 包括開發物業人民幣308,226,000元(2014年：人民幣300,000,000元)，及現金及現金等價物人民幣87,240,000元(2014年：人民幣零元)。

(3) 包括貸款及借款人民幣60,000,000元(2014年：人民幣零元)及銷售物業的預付按金人民幣33,948,000元(2014年：人民幣零元)。

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

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

9 其他金融資產

	本集團		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動				
可供出售金融資產				
- 上市股本證券	-	71	-	71
流動				
分類為持作買賣的金融資產				
- 上市股本證券	-	1,452	-	-
可供出售金融資產				
- 其他投資	-	7,000	-	-
	-	8,452	-	-

本集團及本公司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41)。

10 貿易及其他應收款項

附註	本集團		本公司		
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	
非流動					
應收非控股權益款項(非貿易)	11	99,160	99,160	-	-
應收合資企業合作夥伴款項(非貿易)	12	105,440	90,000	-	-
預付按金	13	35,000	-	-	-
俱樂部會籍	14	400	408	400	408
		240,000	189,568	400	408
流動					
貿易應收款項	15	141,795	147,017	-	-
應計貿易應收款項	16	1,098,554	985,267	-	-
應收附屬公司款項(非貿易)		-	-	23,131	33,076
應收合資企業合作夥伴款項(非貿易)		18,498	14,499	-	-
應收合資企業款項(非貿易)		27,263	-	-	-
其他應收款項及按金		225,911	197,015	127	4,707
減值虧損		(4,040)	(4,040)	-	-
	17	221,871	192,975	127	4,707
僱員貸款		1,609	688	-	-
其他		-	526	-	-
貸款及應收款項		1,509,590	1,340,972	23,258	37,783
預付款項	18	664,353	244,452	-	-
		2,173,943	1,585,424	23,258	37,783
貿易及其他應收款項總額		2,413,943	1,774,992	23,658	38,191

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

10 貿易及其他應收款項(續)

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

應收附屬公司款項(非貿易)屬無擔保，且須於要求時償還。總金額人民幣10,841,000元(2014年：人民幣零元)按三月期新元掉期利率加每年3.5%利息(2014年：零)計算。餘額為免息。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

利率三個月內重新定價。

應收合資企業合作夥伴款項屬無擔保，且須於要求時償還。利息按每年17%(2014年：17%)計算。尚無因該項未償還結餘而作出的呆賬撥備。

利率一年內重新定價。

11 應收非控股權益款項(非貿易)

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

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

12 應收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屬無擔保，且按年利率介於10%至17%之間(2014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。

利率一年內重新定價。

13 預付按金

於2015年9月14日，本集團與第三方深圳蒼邦投資管理有限公司(「深圳蒼邦」)就將授予深圳蒼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，本集團向深圳蒼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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

14 俱樂部會籍

	本集團及本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
俱樂部會籍，按成本	948	961
出售	-	(25)
減值虧損	(548)	(528)
	<u>400</u>	<u>408</u>

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	528	540
產生／(撥回)的減值虧損	20	(12)
於12月31日	<u>548</u>	<u>528</u>

已確認的減值虧損作為行政開支的一部分計入損益。

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(2014年：30日至180日)的期限內結算。該等款項按原始發票金額(指初始確認的公允價值)確認。

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	減值虧損	總額	減值虧損
	2015年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本集團				
並無逾期或減值	125,680	-	133,161	-
逾期1 - 30日	9,549	-	9,120	-
逾期31 - 60日	1,658	-	1,418	-
逾期61 - 90日	736	-	482	-
逾期超過90日	4,172	-	2,836	-
	<u>141,795</u>	<u>-</u>	<u>147,017</u>	<u>-</u>

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

15 貿易應收款項(續)

並無逾期且未減值的貿易應收款項

於2015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53,577,000元及人民幣64,716,000元(2014年：人民幣12,786,000元及人民幣96,483,000元)源自分期付款銷售及銀行尚未放貸的銷售。該等結餘均並無逾期且未減值。

來自分期付款銷售的貿易應收款項將自報告日期起3至12個月之間到期。

於2015年12月31日，雙方同意將包括並無逾期且未減值的應收一名買家款項人民幣8,310,000元(2014年：人民幣11,336,000元)償還日期延期至2016年9月30日(2014年：償還日期延期至2015年12月31日)。

已逾期但未減值的貿易應收款項

於2015年12月31日，本集團已逾期但未減值的貿易應收款項為人民幣16,115,000元(2014年：人民幣13,856,000元)。其中潔淨室及空氣擴散產品經營應佔款項分別為人民幣14,088,000元及人民幣2,027,000元(2014年：人民幣9,270,000元及人民幣4,280,000元)。

本集團過往未收回的貿易應收款項並無超出有關撥備額。管理層相信，就貿易應收款項而言，並不需要提供超出該金額的額外撥備。

就貿易應收款項而言的減值虧損變動情況如下：

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	-	134
撇銷	-	(134)
於12月31日	-	-

於報告期末減值釐定的單個貿易應收款項與存在財務困難及拖欠付款的債務人相關。該等應收款項未獲任何擔保或信貸強化措施。

16 應計應收款項

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
產生成本及應佔利潤	1,098,554	985,267
應計貿易應收款項	(1,098,554)	(985,267)
	-	-

於財政年度，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(2014年：人民幣28,479,000元)。借款成本分別按5.83%至17%(2014年：6.77%至17%)的年率資本化。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

17 其他應收款項及按金

	本集團		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
向承包商作出的墊款	28,764	46,662	-	-
向第三方作出的墊款	56,540	-	-	-
收購物業開發項目支付的按金	20,674	29,895	-	-
其他按金	61,895	80,637	61	418
其他應收款項	11,271	19,367	-	-
應收利息	23,302	-	-	-
其他	19,425	16,414	66	4,289
	221,871	192,975	127	4,707

其他應收款項的減值虧損撥備人民幣4,040,000元(2014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2015年12月31日，因新物業開發項目支付的按金達人民幣20,674,000元(2014年：人民幣29,895,000元)，與支付予儋州中方房地產開發有限公司以獲得中國海南省儋州市的土地使用權的按金有關。

其他按金

於2015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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

17 其他應收款項及按金(續)

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014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		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
建築成本及建築材料成本	85,932	82,848	-	-
室內設計成本	-	16,330	-	-
預開發成本及土地使用權預付款	565,009	138,619	-	-
其他	13,412	6,655	-	-
	664,353	244,452	-	-

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17,674,000元(2014年：人民幣74,409,000元)用於採購建築材料，其所有權的報酬及風險已於2015年12月31日轉至本集團。該所有權的報酬及風險將在供應商交付建築材料時轉至本集團。

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64,890,000元(2014年：人民幣138,619,000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2015年12月31日，本集團已獲授土地使用權，並預付人民幣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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
可扣減暫時性差異	38,562	35,476
稅項虧損	120,991	104,781
	<u>159,553</u>	<u>140,257</u>

稅項虧損之到期情況如下：

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
到期日期：		
- 1至5年內	<u>115,254</u>	<u>99,520</u>

除上述於1至5年內到期的稅項虧損，根據當前稅收立法，可扣減臨時性差異並無到期。稅項虧損受稅務部門的規定規限，並遵守虧損附屬公司經營所在國家的稅務條例。

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

年內暫時性差異變動如下：

	於2014年 1月1日 之結餘 人民幣千元	轉撥持作 出售負債 (附註23) 人民幣千元	於損益中 確認 (附註34) 人民幣千元	於2014年 12月31日 之結餘 人民幣千元	於損益中 確認 (附註34) 人民幣千元	於2015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	5,473	(2,762)	(81)	2,630	(515)	2,115
投資物業	-	-	61,918	61,918	1,641	63,559
開發物業	14,245	-	(4,616)	9,629	(4,810)	4,819
應計貿易應收款項	26,261	-	25,324	51,585	13,554	65,139
本集團的中國附屬公司利潤預扣稅	49,145	-	24,102	73,247	13,010	86,257
	<u>95,124</u>	<u>(2,762)</u>	<u>106,647</u>	<u>199,009</u>	<u>22,880</u>	<u>221,889</u>
遞延稅項資產						
土地增值稅	13,165	-	6,198	19,363	(1,709)	17,654
稅項虧損	292	-	-	292	(292)	-
	<u>13,457</u>	<u>-</u>	<u>6,198</u>	<u>19,655</u>	<u>(2,001)</u>	<u>17,654</u>

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

20 存貨

	本集團		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
製成品	1,190	663	-	-
在建工程	657	1,088	-	-
原材料	9,150	10,791	-	-
	<u>10,997</u>	<u>12,542</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於年內，本集團及本公司原材料、製成品及在建工程(計入銷售成本)的變動額為人民幣46,380,000元(2014年：人民幣45,240,000元)計入銷售成本。

21 開發物業

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
(a) 開發中物業：		
土地成本	48,609	133,753
迄今為止產生的開發成本	200,170	721,024
	<u>248,779</u>	<u>854,777</u>
(b) 已落成持作出售的物業	833,827	416,463
	<u>1,082,606</u>	<u>1,271,240</u>

於財政年度，確認為銷售成本的開發物業為人民幣752,099,000元(2014年：人民幣659,779,000元)。

於財政年度內，專為開發物業籌得的借貸以介於5.83%至12%(2014年：6.77%至12%)年率借入，資本化金額為人民幣51,743,000元(2014年：人民幣79,654,000元)。

賬面值為人民幣884,521,000元(2014年：人民幣1,107,200,000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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
存放於金融機構之定期存款	539,288	148,000	-	-
銀行存款及現金	344,322	445,230	10,406	5,495
	<u>883,610</u>	<u>593,230</u>	<u>10,406</u>	<u>5,495</u>

於報告日期，本集團定期存款的年度實際利率為3.39%(2014年：4.25%)。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
現金及現金等價物	883,610	593,230	10,406	5,495
減：受限制現金	(575,061)	(218,044)	-	-
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	305,595	375,186	10,406	5,495

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／負債

於2015年8月16日，本集團訂立了買賣協議，處置一處投資物業。該交易於2016年3月31日完成。

2014年11月14日，本集團訂立了買賣協議，處置一處租賃物業。有關處置事宜於2015年6月16日完成。

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。預計於2016年上半年將土地使用權轉讓予漢偉置業。除土地使用權的轉讓外，自註冊成立日期起，漢偉置業並未開展其他業務。

據此，本集團於漢方藥業51%的股本權益分類為持作出售資產。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

23 持作出售資產／負債(續)

於2015年12月31日，綜合財務狀況表中「持作出售的資產」及「持作出售的負債」包括以下各項：

	本集團		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
持作出售的資產				
租賃建築	-	20,827	-	4,569
於合資企業的投資	110,000	110,000	-	-
投資物業	40,000	-	-	-
	<u>150,000</u>	<u>130,827</u>	<u>-</u>	<u>4,569</u>
持作出售的負債				
遞延稅項負債	-	(2,762)	-	-
	<u>-</u>	<u>(2,762)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

24 股本

	本集團	本公司	
	人民幣千元	股份數目 千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值：			
於1月1日	359,700	1,961,335	1,737,554
股份合併	-	(1,765,202)	-
於12月31日	<u>359,700</u>	<u>196,133</u>	<u>1,737,554</u>

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。

於2015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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

25 儲備

	本集團		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
合併儲備	(59,669)	(59,669)	-	-
法定及其他儲備	80,627	64,814	-	-
外幣匯兌儲備	(12,235)	(11,383)	7,262	8,479
資本儲備	(550)	(550)	-	-
僱員購股權儲備	-	-	582	582
公允價值調整儲備	-	535	-	48
累計收益／(虧損)	772,150	693,845	(77,733)	(80,028)
	780,323	687,592	(69,889)	(70,919)

(a) 法定及其他儲備

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。

	本集團		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
於1月1日	64,814	56,263	-	-
自累計溢利轉撥	15,813	8,551	-	-
於12月31日	80,627	64,814	-	-

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

25 儲備(續)

(f) 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。

儲備變動載於權益變動表內。

股息

本公司宣派及派付下列豁免(單一)股息：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本公司向本公司擁有人派付 每股合資格普通股零新元(2014年：0.0015新元)	-	14,649

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41。

	本集團		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
流動負債				
有擔保銀行貸款	607,338	715,150	-	-
融資租賃負債	110	-	-	-
銀行透支額	2,954	-	-	-
其他有擔保貸款	145,000	-	-	-
	<u>755,402</u>	<u>715,150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非流動負債				
有擔保銀行貸款	1,127,431	849,296	-	-
其他有擔保貸款	395,000	110,000	-	-
融資租賃負債	124	-	-	-
未攤銷交易成本	(23,040)	(23,868)	-	-
	<u>1,499,515</u>	<u>935,428</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
貸款及借款總額	<u>2,254,917</u>	<u>1,650,578</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
就貸款及借款於下列期間作出分析：		
—一年內	755,402	715,150
—超過一年但不超過兩年	1,433,891	170,000
—超過兩年但不超過五年	65,624	765,428
	<u>2,254,917</u>	<u>1,650,578</u>

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

26 貸款及借款(續)

條款及債務償還時間表

未償還貸款及借款的條款及條件如下：

	貨幣	名義利率 %	到期年份	2015年		2014年	
				面值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	面值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
本集團							
有擔保銀行貸款	人民幣	5.16 - 12.00	2015	-	-	714,000	714,000
有擔保銀行貸款	人民幣	6.77 - 17.00	2016	606,300	606,300	60,000	60,000
有擔保銀行貸款	人民幣	6.77 - 9.00	2017	900,300	900,300	622,800	622,800
有擔保銀行貸款	人民幣	5.83 - 6.04	2018	65,500	65,500	-	-
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2015	-	-	1,150	1,150
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2016	1,038	1,038	-	-
有擔保銀行貸款	馬幣	5.35	2017	855	855	2,218	2,218
有擔保銀行貸款	新元	2.98	2017	160,776	160,776	164,278	164,278
其他有擔保貸款	人民幣	12.00 - 17.00	2016	145,000	145,000	110,000	110,000
其他有擔保貸款	人民幣	12.00 - 17.00	2017	395,000	395,000	-	-
銀行透支額	馬幣	0.75 - 2.00	2016	2,954	2,954	-	-
融資租賃負債	馬幣	3.30	2016	110	110	-	-
融資租賃負債	馬幣	3.30	2018	124	124	-	-
計息負債總額				2,277,957	2,277,957	1,674,446	1,674,446

本集團的有擔保貸款以若干附屬公司的物業、廠房及設備；投資物業、開發物業及受限制銀行存款(見附註4、6及21)；及第三方提供的擔保為擔保。

融資租賃責任

融資租賃項下未來最低租賃付款及最低租賃付款淨額的現值載列如下：

	未來最低租賃 付款			未來最低租賃 付款現值		
	2015年	利息 2015年	2015年	2014年	利息 2014年	2014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
本集團						
一年內	121	11	110	-	-	-
一年之後，兩年以內	129	5	124	-	-	-
	250	16	234	-	-	-

融資租賃條款對本公司股息、額外債務或未來融資租賃相關活動並無限制。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

27 貿易及其他應付款項

	本集團		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易應付款項	434,626	442,944	-	226
應付以下各方款項：				
- 附屬公司(非貿易)	-	-	34,221	1,179
- 董事(非貿易)	-	40,000	-	-
銷售物業所收墊款	343,786	409,366	-	-
應計經營開支	15,033	10,992	1,951	1,143
自開發物業潛在買家收到的可退還按金	-	278,690	-	-
應付利息	6,158	2,233	-	-
自供應商收取之按金	265,650	2,469	-	2,469
應付承包商的質保金	32,610	23,830	-	-
其他應付款項	41,678	15,788	216	401
	<u>1,139,541</u>	<u>1,226,312</u>	<u>36,388</u>	<u>5,418</u>

本集團及本公司的貿易及其他應付款項相關貨幣及流動資金風險披露於附註附註41。

應付附屬公司的非貿易款項屬無擔保且須按要求償還。

應付一名第三方的其他應付款項金額為人民幣20,000,000元(2014年：零)屬無擔保，年利率為15%。該款項須於2015年9月7日起三個月內償還。

利率一年內重新定價。

於2014年12月31日，應付董事的非貿易款項屬無擔保且須於當前財年按要求償還。應付董事的非貿易款項人民幣30,000,000元，年利率為18%。剩餘款項免息。

利率一年內重新定價。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
未逾期	390,182	399,175
逾期1至30日	18,034	23,545
逾期31至60日	963	6,788
逾期61至90日	15,625	13,229
逾期90日以上	9,822	207
	<u>434,626</u>	<u>442,944</u>

銷售物業所收墊款

銷售物業所收墊款指自己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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

27 貿易及其他應付款項(續)

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(2014年：無)。

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	49%	49%
收入	333,104	284,629
年內收益	25,456	25,974
其他全面收入	-	-
全面收入總額	25,456	25,974
以下非控股權益應佔		
- 年內收益	12,474	12,727
- 其他全面收入	-	-
- 全面收入總額	12,474	12,727
非流動資產	2,908	100,791
流動資產	745,071	712,247
非流動負債	(174,103)	(7,135)
流動負債	(291,695)	(549,178)
資產淨值	282,181	256,725
非控股權益應佔資產淨值	138,269	125,795
經營活動所用現金流量	(28,244)	(26,952)
投資活動所用現金流量	(30,401)	(19,301)
融資活動所產生現金流量(向非控股權益派付之股息：零)	17,040	80,000
現金及現金等價物(減少)/增加淨值	(41,605)	33,747

29 重大關聯方交易

本公司能夠直接或間接監控另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策發揮重大影響力(反之亦然)，本公司與另一方人士均受制於共同的監控或共同的重大影響下，有關人士即被視為本公司之關連方。關連方可以是個別人士或實體。於期內，本公司核數師之酬金由一關連公司承擔。

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

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

29 重大關聯方交易(續)

(i) 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理人員指有權及有責任規劃、領導及控制本集團活動的人員。本集團認為本公司及其附屬公司的董事為主要管理人員。

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
董事袍金		
- 本公司董事	813	887
- 其他董事	-	67
薪金，指向主要管理人員發放的薪酬總額	5,787	5,920
中國法定福利基金	171	171
中央公積金及定額供款	143	104
	<u>6,914</u>	<u>7,149</u>
包括已向／應向以下各方支付的款項		
- 本公司董事	4,256	4,191
- 其他主要管理人員	2,658	2,958
	<u>6,914</u>	<u>7,149</u>

(ii) 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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本公司董事提供服務	30	30	-	-
向董事及其聯繫人以及主要管理人員銷售住宅單元	-	862	-	-

向董事及其聯繫人以及主要管理人員銷售住宅單元

該等住宅單元按各自的現行售價銷售。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

29 重大關聯方交易(續)

(iii) 董事及/或彼等聯繫人的辦公室租賃

	本集團		本公司	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
董事及/或彼等聯繫人的辦公室租賃	422	340	-	-

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。
- 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。
- 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。
- 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日起額外增加六個月，租金相同。

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

- 金偉(河南)與張建偉簽訂租賃協議，向其租賃一處約265.8平方米的物業單位，自2015年1月6日起為期一年，月租金為人民幣38.2元/平方米。該租賃協議經續新後，自2016年1月7日起額外增加六個月，租金相同。
- 金偉(河南)與張培紅簽訂租賃協議，向其租賃一處約219.6平方米的物業單位，自2015年1月6日起為期一年，月租金為人民幣38.2元/平方米。該租賃協議經續新後，自2016年1月7日起額外增加六個月，租金相同。
- 金偉(河南)與Yang Kai簽訂租賃協議，向其租賃一處約255.8平方米的物業單位，自2015年1月6日起為期一年，月租金為人民幣38.2元/平方米。該租賃協議經續新後，自2016年1月7日起額外增加六個月，租金相同。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

30 收入

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銷售開發物業及與第三方合作開發物業	1,044,480	899,287
合約收入	113,287	325,118
銷售商品	76,924	69,334
	<u>1,234,691</u>	<u>1,293,739</u>

31 其他收入

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
其他金融資產公允價值變動	22,124	247,672
佣金收入	176	296
外匯收益／(虧損)淨額	647	(533)
出售投資物業收益	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	102
政府撥款	500	–
持作買賣金融資產公允價值(虧損)／收益	(756)	614
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	917
租金收入	2,000	2,383
其他	4,388	3,651
	<u>45,764</u>	<u>255,102</u>

32 融資成本淨額

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
利息收入	42,974	3,720
銀行手續費	(7,800)	(989)
貸款利息開支	(152,509)	(116,776)
其他	(4,961)	(52)
融資開支淨額	<u>(122,296)</u>	<u>(114,097)</u>
資本化開發物業的融資成本	51,743	79,654
資本化建設項目的融資成本	65,108	28,479
於損益中確認的融資成本淨額	<u>(5,445)</u>	<u>(5,964)</u>

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

33 稅前利潤

以下項目載於未計稅前利潤：

	附註	本集團	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
無形資產攤銷	5	171	178
俱樂部會籍減值虧損撥備 / (撥回)	14	20	(12)
核數費用支付予：			
- 本公司核數師		1,082	709
- 其他核數師		876	1,787
物業、廠房及設備折舊	4	6,516	5,903
僱員福利開支(如下)		60,170	60,313
上市開支		20,459	-
失去合營業務控制權產生的虧損	39	-	3,022
出售俱樂部會籍虧損		-	25
營業租賃開支	36(b)	2,922	2,970
租賃投資物業產生的營運開支		447	608
已處置物業、廠房及設備		14	34

上市開支包括已付/ 應付本公司核數師費用人民幣1,004,000元(2014年：無)，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4,163,000元(2014年：無)，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。

	附註	本集團	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
僱員福利開支			
董事袍金		813	954
薪金、花紅及其他成本		52,243	53,186
中國法定福利基金		5,456	4,630
界定福利計劃供款		1,658	1,543
		60,170	60,313

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

33 稅前利潤（續）

董事薪酬

	薪金、津貼及 非現金利益					合計 人民幣千元
	董事袍金 人民幣千元	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	
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
2014年						
主席						
張偉	-	1,975	-	76	-	2,051
執行董事						
陳志勇	-	1,113	-	72	-	1,185
非執行董事						
張建偉	194	-	-	-	-	194
獨立非執行董事						
王建源	267	-	-	-	-	267
董心誠	243	-	-	-	-	243
胡榮明	183	-	-	-	-	183
Chia Wei Ho	67	-	-	-	-	67
	954	3,088	-	148	-	4,190

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

33 稅前利潤(續)

董事薪酬(續)

最高酬金人士

截至2015年12月31日及2014年12月31日止年度，五名最高酬金人士中有兩名擔任本集團董事，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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
薪金及其他酬金	6,883	6,560
退休計劃供款	368	310
	<u>7,251</u>	<u>6,870</u>

其餘最高酬金人士的酬金分析如下載列：

	本集團	
	2015年 員工人數	2014年 員工人數
零人民幣-1,000,000人民幣	-	1
1,000,001人民幣-1,500,000人民幣	2	1
1,500,001人民幣-2,000,000人民幣	1	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

34 所得稅開支

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項開支		
本年度所得稅	61,423	41,878
往年超額撥備	(1,887)	-
	<u>59,536</u>	<u>41,878</u>
遞延稅項開支		
暫時差額產生及撥回	11,871	76,396
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	13,010	24,102
往年超額撥備	-	(49)
	<u>24,881</u>	<u>100,449</u>
土地增值稅開支		
土地增值稅	35,149	41,157
往年超額撥備	(15,134)	-
	<u>20,015</u>	<u>41,157</u>
所得稅開支	<u>104,432</u>	<u>183,484</u>

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

34 所得稅開支(續)

	本集團	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
實際稅率的對賬		
稅前利潤	211,024	454,506
按中國25%的稅率繳納的稅項(2014年: 25%)	52,756	113,627
稅務影響:		
- 不同司法管轄區稅率的差異	438	34
- 運用不同稅務基準	19,296	3,765
- 不可扣稅開支	2,261	1,569
- 未確認遞延稅項資產	8,332	9,015
- 動用未確認遞延稅項資產	(4,809)	(1,768)
- 本集團中國附屬公司利潤10%的預扣稅	13,010	24,102
- 往年所得稅超額撥備	(1,887)	-
- 往年遞延稅超額撥備	-	(49)
- 土地增值稅	35,149	41,157
- 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	(5,004)	(8,619)
- 其他	24	651
	<u>104,432</u>	<u>183,484</u>

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

35 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	
	2015年 人民幣千元	2014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	94,118	258,295
	股份數目	
	2015年 千	2014年 千
普通股的加權平均數	196,133	196,133
每股基本盈利(人民幣分)	47.99	131.70

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。

於2013年、2014年及2015年12月31日，因無攤薄性潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

36 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	
	2015年 人民幣千元	2014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	423,733	218,695

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

36 承擔(續)

(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2,922,000元(2014年：人民幣2,970,000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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
不超過1年	2,630	2,044	—	115
超過1年但不超過5年	1,385	2,465	—	—
	<u>4,015</u>	<u>4,509</u>	<u>—</u>	<u>115</u>

37 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	
	2015年 人民幣千元	2014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	<u>840,869</u>	<u>189,835</u>

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

38 業務和地域分部

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

I. 開發物業

開發物業是指對中國境內的商業和住宅的物業單元進行的開發和銷售。

II. 住房建設

住房建設是指對中國河南省鄭州市的安置房的建造。

III. 潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器（「設備製造」）

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

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

所得稅是面向整個集團基礎上管理的，並不分配至經營分部。

經營分部間的交易價格，按與第三方之類似交易根據公平原則達至。

本集團內部並無經營分部內部的銷售。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

38 業務和地域分部(續)

須呈報收入、損益、資產及負債對賬

	開發物業		房屋建造		設備製造		合計	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入：								
外部客戶	1,044,480	899,287	113,287	325,118	76,924	69,334	1,234,691	1,293,739
分部業績	217,663	387,160	(2,154)	65,112	8,384	8,198	223,893	460,470
利息收益	41,893	3,153	1,081	567	-	-	42,974	3,720
融資成本	(44,687)	(9,377)	(3,647)	(14)	(85)	(293)	(48,419)	(9,684)
未計所得稅前利潤							218,448	454,506
所得稅開支							(104,432)	(183,484)
應佔於合資企業投資虧損 (扣除稅項)							(7,424)	-
非控股權益							(12,474)	(12,727)
本公司擁有人應佔利潤							94,118	258,295
分部資產	3,107,334	2,618,082	1,732,045	1,619,139	290,483	226,984	5,129,862	4,464,205
分部負債	1,413,113	1,248,868	153,824	376,102	29,716	15,570	1,596,653	1,640,540
貸款及借款	1,412,100	806,800	676,960	676,132	165,857	167,646	2,254,917	1,650,578
負債總額							3,851,570	3,291,118
其他分部資料								
資本開支	2,082	715	89	221	4,497	1,406	6,668	2,342
物業、廠房及設備的折舊	3,797	3,834	290	164	2,429	1,905	6,516	5,903
無形資產的攤銷	166	173	5	5	-	-	171	178

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

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銷售是根據客戶的地理位置分的。

下表顯示了於2014年及2015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
2015年12月31日				
收入	1,167,541	42,230	24,920	1,234,691
資產總值	5,041,689	56,160	32,013	5,129,862
資本開支	4,810	1,031	827	6,668
2014年12月31日				
收入	1,233,403	42,151	18,185	1,293,739
資產總值	4,384,202	46,601	33,402	4,464,205
資本開支	939	1,062	341	2,342

39 本集團失去合營業務控制權

本集團先前與合資企業合作夥伴簽訂協議聯合開發由Zhengzhou Dongxin Property Co., Ltd(「Zhengzhou Dongxin」)及Henan Shi Li Property Development Co., Ltd(「Henan Shi Li」)擁有的土地使用權。該開發項目已於2010年財年完成。於過往財年間，並無由Zhengzhou Dongxin及Henan Shi Li承辦的業務活動。

於上財年期間，本集團已將Zhengzhou Dongxin及Henan Shi Li的公司印章及所有相關證件交接給合資企業合作夥伴，因此本集團對該等實體的控制權已失效。

失去於合營業務的控制權影響如下：

	賬面值 人民幣千元
物業、廠房及設備	191
開發物業	5,344
現金及現金等價物	369
貿易及其他應收款項	1,291
可收回所得稅	438
其他應付款項及應計款項	(4,611)
失去合營業務控制權產生的虧損	3,022

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

40 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）。本集團力爭使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。

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。

於2015年7月22日，英德控股在中華人民共和國深圳註冊成立一家全資附屬公司英德（深圳）環保科技有限公司（「英德深圳」）。英德深圳的註冊資本為人民幣20百萬元。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

41 財務風險管理

概覽

本集團因使用金融工具面臨以下風險：

- 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。內部審核協助審核委員會有關監察之職能。內部審核對風險管理控制及程序作出定期及特別審核，並向審核委員會匯報審核結果。

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。

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2015年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項包括應收其最主要客戶（一間中國建築公司）人民幣8,098,000元（2014年：人民幣11,336,000元）。

於2015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（2014年：人民幣99,160,000元），應收合資企業合作夥伴的款項為人民幣99,000,000元（2014年：人民幣99,000,000元）。

除該等款項外，本集團並無其他集中信貸風險。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

41 財務風險管理(續)

信貸風險(續)

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。

有關既無逾期亦無減值的金融資產的資料披露於附註15。

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33.5%(2014年：43.3%)的貸款及借款將於一年內到期。

按剩餘合約期限劃分的金融工具分析

下表為金融負債合約期限，包括估計利息支付，但不包括淨額安排：

	賬面值 人民幣千元	現金流量		
		合約現金流量 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	1年至5年 人民幣千元
本集團				
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	2,277,957	(2,500,098)	(902,929)	(1,597,169)
	<u>3,073,712</u>	<u>(3,338,701)</u>	<u>(1,741,532)</u>	<u>(1,597,169)</u>
2014年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	816,946	(821,366)	(821,366)	-
貸款及借款	1,674,446	(1,867,249)	(739,987)	(1,127,262)
	<u>2,491,392</u>	<u>(2,688,615)</u>	<u>(1,561,353)</u>	<u>(1,127,262)</u>

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

41 財務風險管理(續)

流動資金風險(續)

	賬面值 人民幣千元	現金流量		1年至5年 人民幣千元
		合約現金流量 人民幣千元	1年以內 人民幣千元	
本公司				
2015年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	36,388	(36,388)	(36,388)	-
2014年				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項 [^]	5,418	(5,418)	(5,418)	-

[^] 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、利率及權益價格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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

41 財務風險管理(續)

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：

	2015年 美元 人民幣千元	2014年 美元 人民幣千元
本集團		
貿易及其他應收款項	2,655	3,602
現金及現金等價物	3,735	4,530
貿易及其他應付款項	(261)	(789)
	<u>6,129</u>	<u>7,343</u>
本公司		
貿易及其他應收款項	—	1,668
現金及現金等價物	1,462	38
	<u>1,462</u>	<u>1,706</u>

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2014年的基準一致，如下：

	本集團		本公司	
	權益 人民幣千元	損益 人民幣千元	權益 人民幣千元	損益 人民幣千元
2015年12月31日				
美元 (5%)	—	(306)	—	(73)
2014年12月31日				
美元 (5%)	—	(367)	—	(85)

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

41 財務風險管理(續)

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	
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
固定利率工具				
應收合資企業合作夥伴款項				
- 流動	10,000	10,000	-	-
- 非流動	90,000	90,000	-	-
向第三方墊款	56,540	-	-	-
固定按金	593,288	148,000		
應付董事款項	-	(30,000)	-	-
其他應付款項	(20,000)	-	-	-
融資租賃負債	(234)	-	-	-
其他有擔保貸款	(540,000)	(110,000)	-	-
	<u>189,594</u>	<u>108,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
浮動利率工具				
應收附屬公司款項	-	-	10,841	-
有抵押銀行貸款	(1,714,683)	(1,540,578)	-	-
	<u>(1,714,683)</u>	<u>(1,540,578)</u>	<u>10,841</u>	<u>-</u>

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2014年的基準一致。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

41 財務風險管理(續)

	損益	
	增加100個 基點	減少100個 基點
本集團		
2015年12月31日		
浮動利率工具	(17,147)	17,147
2014年12月31日		
浮動利率工具	(15,406)	15,406
本公司		
2015年12月31日		
浮動利率工具	108	(108)
2014年12月31日		
浮動利率工具	-	-

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貨評級及穩健的資金比率，以支持其業務及將股東價值擴至最大。

本集團應經濟環境的變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東作出的股息派付，退還資金予股東或發行新股。截至2015年12月31日止年度，目標、政策或程序並無變動。

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須供款並維持一個非分派法定儲備金，其使用須經有關中國政府部門批准。於截至2014年及2015年12月31日止年度附屬公司已遵守此外部施加的資本規定。

本集團使用經調整淨負債權益比率(經調整淨負債除以總資本與淨負債之和)監控資本。本集團於淨負債計入貿易及其他應付款項、出售物業預收款項、其他負債、應付關聯方款項、貸款及借款，減現金及現金等價物。資本包括本公司權益持有人應佔權益減法定儲備金。

	附註	本集團	
		2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
貿易及其他應付款項	27	1,139,541	1,226,312
貸款及借款	26	2,254,917	1,650,578
減：現金及現金等價物		(308,549)	(375,186)
淨負債		3,085,909	2,501,704
本公司擁有人應佔權益		1,140,023	1,047,292
減：法定及其他儲備	25	(80,627)	(64,814)
總資本		1,059,396	982,478
資本及淨負債		4,145,305	3,484,182
資本負債比率		74%	72%

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

41 財務風險管理(續)

公允價值

公允價值釐定

可供出售金融資產

分類至可供出售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。

分類至可供出售的其他投資的公允價值乃按貼現合約現金流量釐定。所用貼現率為報告期末有關政府收益率曲線，另加足夠和固定的信貸息差。

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。

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。

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

41 財務風險管理(續)

附註	賬面值				公允價值			
	指定為以 公允價值計量 人民幣千元	可供出售 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的其他 金融負債		第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	合計 人民幣千元
			其他應收款項 人民幣千元	金融負債 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								
10	-	-	1,749,590	-	-	-	1,749,590	-
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								
26	-	-	-	(2,254,917)	-	-	(2,254,917)	-
27	-	-	-	(1,139,541)	-	-	(1,139,541)	-
	-	-	-	(3,394,458)	-	-	(3,394,458)	-
2014年12月31日								
按公允價值計量的金融資產								
9	-	7,071	-	-	71	7,000	-	7,071
9	1,452	-	-	-	1,452	-	-	1,452
	1,452	7,071	-	-	-	-	-	8,523
並非按公允價值計量的金融資產								
10	-	-	1,530,540	-	-	-	1,530,540	-
22	-	-	593,230	-	-	-	593,230	-
	-	-	2,123,770	-	-	-	2,123,770	-
並非按公允價值計量的金融負債								
26	-	-	-	(1,650,578)	-	-	(1,650,578)	-
27	-	-	-	(1,226,312)	-	-	(1,226,312)	-
	-	-	-	(2,876,890)	-	-	(2,876,890)	-

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

41 財務風險管理(續)

附註	賬面值				公允價值					
	指定為以 公允價值計量 人民幣千元	可供出售 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	貸款及 其他應收款項 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
本公司										
2015年12月31日										
並非按公允價值計量的金融資產										
10	-	-	23,658	-	-	23,658	-	-	-	-
22	-	-	10,406	-	-	10,406	-	-	-	-
	-	-	34,064	-	-	34,064	-	-	-	-
並非按公允價值計量的金融負債										
27	-	-	-	-	(36,388)	(36,388)	-	-	-	-
2014年12月31日										
按公允價值計量的金融資產										
9	-	71	-	-	-	71	71	-	-	71
並非按公允價值計量的金融資產										
10	-	-	38,191	-	-	38,191	-	-	-	-
22	-	-	5,495	-	-	5,495	-	-	-	-
	-	-	43,686	-	-	43,686	-	-	-	-
並非按公允價值計量的金融負債										
27	-	-	-	-	(5,418)	(5,418)	-	-	-	-

* 不包括預付款項

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

42 會計估計及判斷

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

本集團相信下列主要會計政策涉及編製財務資料所用的重大判斷及估計。

物業、廠房及設備的折舊及減值虧損

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

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

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

開發物業的估計總建設成本評估

迄今為止產生的成本通常以獨立專家對承包商／供應商提供的工程的價值認證為基準釐定。預計總項目成本則以過往經驗及與承包商／供應商訂立的合約安排為基準。各項目的估計總成本由本集團定期審閱，以釐定是否需要建立任何可預見虧損撥備。實際成本可能與估計值不同。

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

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

來自建設合約的收入

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

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

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

財務 報表附註

截至2015年12月31日止年度

42 會計估計及判斷(續)

貿易應收款項減值虧損

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

投資物業估值

投資物業的公允價值根據外部獨立物業估值師進行的估值估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資質證書，並對被估物業的地點及類別有最新的瞭解。該等估值以租賃期間的預計收益及開支流為基準，運用市場回報率反映相似物業或估計市值的可比銷售額(如合適)。

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。

43 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。

44 重大事項

(a) 緊隨2015年12月31日，英德集團於2016年1月15日在新加坡證券交易所凱利板上市(「上市」)。

就英德集團上市而言，35.8百萬股新普通股已按發行價0.21新元每股發行。緊隨上市完成，英德集團的已發行及繳足股本增至約14.9百萬新元(包括107.7百萬股股份)。

自上市籌得的所得款項淨額為約4.6百萬新元，經扣除配售佣金及其他開支約3.0百萬新元。

(b) 於財政年度，本公司已向香港聯合交易所有限公司申請以建議本公司普通股於香港聯合交易所主板雙重主板上市(「雙重上市」)。

於2015年12月31日後，雙重上市獲批准，而本公司普通股於2016年4月6日透過引薦方式於香港聯合交易所主板上市。概無額外股份就該雙重上市於香港聯合交易所發行或出售。

附加 信息

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		竣工日期	
						建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)		
鄭州	偉業天道 天河水岸	中國河南省 鄭州市中牟縣 張橋路西側， 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	
鄭州	偉業天道國際	中國河南省 鄭州市中牟縣 張橋路西側， 瑞風路北側	河南天道資產 管理有限公司	51	辦公室及零售店	110,353	20,996	2015年12月	
開封	偉業香堤灣	中國河南省 開封市金明區 金耀路	河南蒼邦置業 有限公司	100		253,850	106,271 ^①	2014年12月	
				一期	100	中層及高層住宅， 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		
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	
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	
(儋州)	(偉業西城國際 廣場)	中國海南省 儋州市那大北部 區蘭洋北路東側	海南中方投資 有限公司	100	高層住宅及 小型商業中心	58,586	20,003	2011年12月	

附加 信息

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)	佔地面積 (平方米)	竣工日期
鄭州	偉業巴黎 印象	中國河南省 鄭州市中牟縣 學苑路北， 佔李西路東側	鄭州黛瑪仕實業 有限公司	100	高層住宅及 臨街零售店	72,831	64,498	2017年12月
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		625,531	178,886 ^(a)	2016年12月
	一期			100	高層住宅， 設有臨街零售店	64,437		2009年9月
	二期			100	中層及高層住 宅，設有臨街零 售店	189,064		2014年3月
	三期			100	高層住宅， 設有臨街零售店	137,557		2014年9月
	四期			100	高層住宅， 設有臨街零售店	124,176		2016年9月
	五期			100	高層住宅， 設有臨街零售店	110,297		2016年12月
屯昌	偉業 氧立方一 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		112,310	54,811 ^(a)	2016年8月
	一期			100	中層住宅， 設有臨街零售店	52,189		2012年8月
	二期			100	中層至高層 住宅，設有臨街 零售店	43,797		2015年5月
	三期			100	中層住宅	16,324		2016年8月

附加 信息

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		預計竣工日期
						發建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	
鄭州	偉業漢偉項目	中國河南省 鄭州市高莊路西， 永昌路北	河南偉業建設 開發集團有限 公司	51	住宅公寓 設有臨街零售店	203,770	58,222	2016年6月

- (i) 指偉業香堤灣一期，二期及三期的總佔地面積。
(ii) 指偉業中央公園一期，二期，三期，四期及五期的總佔地面積。
(iii) 指偉業氧立方一個一期，二期及三期的總佔地面積。

房地產開發項目名單

項目名稱	地點(地址)	物業類型	持作投資 總建築面積 (平方米)	擁有%	物業獲授權的 截止日期
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	商舖及寫字樓	12,591	100	2050年10月9日
偉業如果•愛	中國河南省 鄭州市金水區 英協路50號	商舖	2,384	100	2074年8月27日
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	旅遊公寓及商舖	4,997	100	2063年12月31日
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
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

2015年4月15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	300	24.39	12,073	0.01
100 - 1,000	318	25.85	142,684	0.07
1,001 - 10,000	360	29.27	1,762,470	0.90
10,001 - 1,000,000	239	19.43	16,242,268	8.28
1,000,001 及以上	13	1.06	177,973,657	90.74
總計	1,230	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	133,651,223	68.14
2	Raffles Nominees (Pte) Limited	8,321,165	4.24
3	Kgi Fraser Securities Pte Ltd	7,597,870	3.87
4	Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd	5,202,525	2.65
5	Stone Villa Limited	4,931,506	2.51
6	Macquarie Capital Securities (Singapore) Pte Limited	4,538,100	2.31
7	Dbn Nominees (Private) Limited	3,996,633	2.04
8	Tan Fuh Gih	2,762,309	1.41
9	Lee Zong Tang	2,541,549	1.30
10	Sim Puay Soong	1,225,100	0.62
11	Rhb Securities Singapore Pte. Ltd.	1,133,901	0.58
12	張偉	1,069,648	0.55
13	Goh Yew Gee	1,002,128	0.51
14	Hong Leong Finance Nominees Pte Ltd	942,645	0.48
15	Lim Kim Huat	800,000	0.41
16	Goh Yeow Lian	656,400	0.33
17	Tan Wei Min	569,500	0.29
18	Uob Kay Hian Private Limited	424,315	0.22
19	Phillip Securities Pte Ltd	395,954	0.20
20	Lim Tiong Kheng Steven	378,973	0.19
總計		182,141,444	92.85

股權統計 數據

2015年4月15日

於2016年4月15日之主要股東 (登記在主要股東名冊內)

編號	名稱	直接權益		視為直接權益	
		所持股數	百分比	所持股數	百分比
1.	張偉	1,069,648	0.55	40,000,000 ⁽¹⁾	20.39
2.	陳志勇	-	-	40,240,256 ⁽²⁾	20.52
3.	麥格理資本股份有限公司	45,107,200	22.99	-	-
4.	Macquarie Group Limited	-	-	45,107,200 ⁽³⁾	22.99

附註：

- (1) 張偉先生被視為於代理人賬戶HKSCC Nominees (Pte) Limited所持有之40,000,000股股份中擁有權益。
- (2) 陳志勇先生被視為於代理人賬戶HKSCC Nominees (Pte) Limited所持有之40,240,256股股份中擁有權益。
- (3) Macquarie Group Limited被視為於其附屬公司麥格理資本股份有限公司所持有之45,107,200股股份中擁有權益。

公眾持股量比例

於2016年4月15日，本公司股份之35.55%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%。