



WEIYE HOLDINGS LIMITED
偉業控股有限公司*

(新加坡公司註冊編號：198402850E)
(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

香港股份代號：1570

**僅供識別*

創 / 新 / 思 / 維 大 / 展 / 宏 / 圖

INNOVATING OUR WAY TO GREATER GROWTH

2018 ANNUAL REPORT

年度報告

目錄



-
- | | |
|------------------------|------------------|
| 01 公司簡介 | 20 董事會 |
| 02 偉業控股項目開發運營方式 | 23 高級管理層 |
| 04 主席致辭 | 24 公司資料 |
| 06 運營回顧 | 25 企業管治報告 |
| 15 財務亮點 | |
| 16 財務回顧 | |
-



- | |
|------------------------|
| 41 董事會報告 |
| 48 獨立核數師報告 |
| 53 財務狀況表 |
| 55 綜合損益及其他全面收益表 |
| 56 綜合權益變動表 |
| 58 綜合現金流量表 |
| 60 財務報表附註 |
| 174 附加信息 |
-

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19年的良好記錄。本集團希望藉助該區域強勁的房地產剛性需求及快速增長的城鎮化率這股積極增長的動力，強化其於河南市場的地位。

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

多年以來，偉業一直專註於開發大型及多期房地產項目。於2018年末，偉業在中國多個城市擁有30個已竣工或處於不同階段的房地產開發項目。截至2018年12月31日，我們有20個已竣工房地產項目，總建築面積約為1799440平方米；4個處於開發中房地產項目，估計總建築面積約為946365平方米；以及6個持作用於未來開發房地產的項目，其規劃總建築面積約為553252平方米。

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

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

偉業於2011年8月16日在新加坡證券交易所主板一級上市，並於2016年4月6日在香港聯合交易所雙重一級上市。本公司於2018年8月24日已宣佈從新交所自願退市。

偉業控股項目開發運營方式

多元化 收益

垂直開發

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

合作開發

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

發展迅速的 品牌資產

聯合開發

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

托管開發

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

創新發展 加強合作

為了應對瞬息萬變的市場變動，本集積極尋找戰略合作夥伴推進合作共贏的開發模式，並且深入研究中國政府的政策發展，精準研討中國市場前景，準確把握行業脈搏，不斷與時俱進，穩中求進，扎實推動本集團各區域集團業務進展與管理創新，不斷增強企業活力和凝聚力，進一步提升偉業品牌知名度與市場地位。

主席致辭

“儘管面對艱巨挑戰，本集團在過去一年仍通過創新發展戰略與團隊的同心協力創造「暖流抵寒」，以規範、高效、快速發展為總基調，全力推進五大劃定區域的長期可持續性發展。”



張偉

執行主席兼
首席執行官

各位尊敬的股東，

回顧 2018 年，中國經濟下行趨勢明顯，房地產市場面對的宏觀經濟環境同樣複雜多變。中央政府為保持政策的穩定性和連續性，延續過去兩年因城施策的調控措施，繼續秉持“房子是用來住的，不是用來炒的”定位，分類指導，夯實城市政府責任，完善其住房市場和保障體系。

這一年來，各地方政府不斷加強限價、限購、限售、限簽、限貸、限離、上浮住房按揭貸款利率等調控政策，在需求端繼續深化調控，強化市場監管，多渠道、多維度遏制投機炒房，以保障合理住房需求的同時，在供應端更進一步加強住房供給結構調整，大力發展住房租賃市場、推出共有產權等保障性住房，以增加有效供給比重。在此番供需兩端重磅調控的影響下，中國房地產市場已然步入「寒冬期」。

儘管面對艱巨挑戰，本集團在過去一年仍通過創新發展戰略與團隊的同心協力創造「暖流抵寒」，以規範、高效、快速發展為總基調，全力推進五大劃定區域內的項目儲備和開發，持續強化發展河南區域、轉型發展海南區域、創新發展珠三角區

域、快速發展長三角區域及穩健佈局京津冀區域，並在積極儲備土地的同時嚴格管理資金，以低成本、多元化合作開發方式，確保集團穩健發展。

房地產開發業務回顧

偉業控股在 2018 財政年度的交房面積約為 197012 平方米，與去年同期約為 235368 平方米的交房面積相比下降 16%。但憑項目較高銷售均價的利好因素下，本集團確認了約為人民幣 17.3 億元房地產業務的銷售收入，同比上升 3%。

在本財政年中，銷售收入主要來自偉業上城一號及二號院（約為人民幣 7.6 億元）、偉業椰海尚城（約為人民幣 6.5 億元）及偉業氧立方 A 一期、二期及三期（約為人民幣 1.4 億元）。

在偉業椰海尚城和偉業上城二號院的較高銷售均價的帶動下，本年度房地產業務的毛利率達 32%，同比顯著增長 20 個百分比。隨著政府對房地產調控力度的加大，我們將合理調整集團的投資結構，深度優化資源，通過搭建混合制合資企業模式，促進各區域業務的轉型與發展。

設備製造業務回顧

設備銷售主要包括潔淨室設備、空氣淨化設備、出風口和海事閥門產品。在中國一系列的（尤其是售價上限）房地產重磅調控政策和亞太區域房建市場低靡的影響下，2018 財政年空氣淨化、潔淨室、出風口和閥門產品的銷量有所下滑，導致整體設備製造業務銷售額減至約為人民幣 5130 萬元，同比下降 26%。由於市場競爭激烈，部分設備的銷售均價也有所影響，但基於成本管控嚴謹，本集團的設備製造業務毛利率仍維持在 32%，與去年同比一致。

近年來，雖然中國空氣質量的改善導致空氣淨化設備的需求受到影響，但造成空氣污染的原因極其複雜，短期內不可能根除。隨著人們生活質量的提高，我們相信中國人民在商用或民用上對空氣淨化設備的需求仍相當可觀。因此，我們將繼續著重於開發空氣淨化產品的多元性及高科技質量，以提高產品競爭力，增加市場份額。

加強戰略合作

在本財政年中，我們與盤古天地簽訂戰略合作協議，快速進入中國福建省房地產市場，成功開創了以數據產業配地方式拓展項目之先河。我們將善用與盤古公司合作的機會進行土地儲備，並且持續關注和發展有潛力且對該大數據資源有需求的城市。

同時，本集團也步入轉型階段，以創新商業合作模式，尋找與央企、國企的業務合作，組建混改公司，充分藉助對方房地產開發運營的優勢，在聯動開發、城市舊改、基礎設施建設等領域展開全方位的戰略合作，以實現本集團房地產未來的業績增長。

隨著中國一帶一路的快速推進，東南亞國家經濟也迎來了契機，特別是新加坡、馬來西亞、泰國、越南、柬埔寨等國家，並帶動其房地產市場的迅猛發展。因此，適時穩妥的在這些國家佈局投資，將是本集團在中國海外發展業務的動向。我們將籌建中國海外業務拓展團隊，加快對各國家及地區房地產的考察，為適時推進中國海外業務做好準備。

策略與前景

展望未來，我們相信中國政府對房地產市場宏觀調控的總基調將不會改變。這將促使房地產版塊繼續面對嚴峻的挑戰。

本集團將深入研究中國政府的政策發展，精準研討中國市場前景，準確把握行業脈搏，不斷與時俱進，穩中求進，扎實推進本集團在各區

域的業務進展與管理創新，不斷增強企業活力和凝聚力，進一步利用新媒體如微信公眾號平台和自媒體平台等傳播方式與優點，跨區域、全方位的提升偉業品牌知名度與市場地位。我們也將通過創新地產開發模式，精準拿地，同時加快推盤、積極營銷，以確保現金安全與穩健發展。

在內部管理方面，本集團已建立成本數據庫、產品技術庫、並完善升級戰略合作單位資源庫，以更好的管理不斷上升的成本。與此同時，本集團也不斷進行創新、多元化開發融資模式，如股權投資及增發基金等，努力打通基金融資與境外融資新渠道，以支持企業未來規模化發展。

人才是本集團不可或缺的重要資源。我們將繼續秉承團結、協作、拼搏、奮進的企業文化，強化工作理念，不斷引進及培育優秀人才，促進員工隊伍意識變革，建設一支懂業務、識人才、訊反饋、會服務的強大團隊，一起為本集團保駕護航，再創新高。

致謝

最後，我要藉此機會向所有為偉業控股付出努力與貢獻的董事、管理層及全體員工表達最真摯的感激。我也由衷感謝股東與戰略夥伴們所給予我們的信任與支持。在邁入偉業成立 20 週年之際，我們將開啟新航程，以創新思維與模式迎接挑戰與契機，為偉業打造一個輝煌的前程。

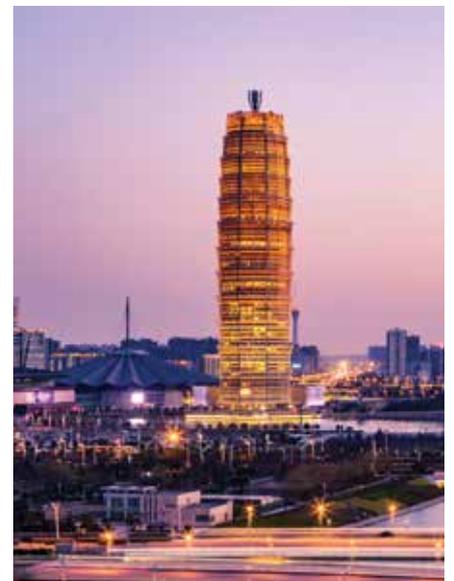
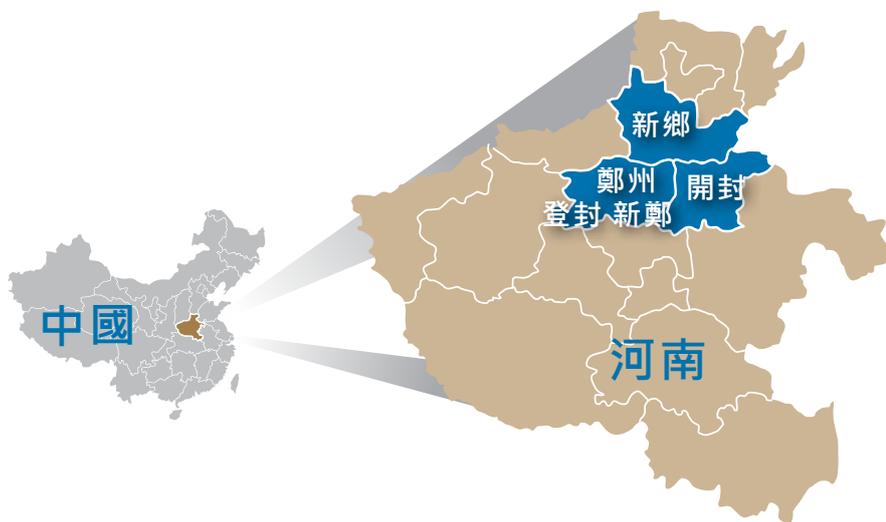
張偉
執行主席兼首席執行官

“ 在本財政年中，我們與盤古天地簽訂戰略合作協議，快速進入中國福建省房地產市場，成功開創了以數據產業配地方式拓展項目之先河。 ”

運營回顧



強化發展 河南區域市場



河南：坐擁優越地理位置

河南省地處中國地理中心中原地帶，是全國「兩橫三縱」城市化戰略格局的路橋通道與京廣通道交通匯區域，是位於中原經濟區的優勢地區，其省會城市鄭州市在推動該地區經濟增長方面起至關重要的作用。在2018年，鄭州年生產總值首破人民幣萬億元大關，與此同時，常住人口突破千萬人次及人均生產總值突破人民幣10萬元，正式進入里程碑時代。同時，其產業結構也不斷優化，第三產業增加值占生產總值比例上升至超過50%，較上一年提升2.3%。隨著該區「米」字形高鐵網將基本成型，鄭州將坐擁中國普通鐵路與高鐵網「雙十字」優勢，形成鄭州為中心，連南貫北、承東啟西的「四面八通」軸帶發展格局。

市場回顧

作為本集團的戰略發展中心，鄭州在2018年雖然面對降溫措施籠罩，新建商品房銷售逼近40萬套，總銷售面積約為3710萬平方米，同比增長19.8%。其中，住宅銷售面積約為3330萬平方米，同比上漲21.8%。從住宅結構來看，受市場調控因素的影響，剛需住房（90平方米以下）的銷售面積增速較快，約為34.6%，而其每平方米銷售均價也同比微升人民幣313元，表現平穩。隨著鄭州成為國家中心城市和劃入河南省自貿區，鄭州地位不斷提升，政府積極招商引資的政策和便利的交通將有助鄭州房地產市場穩健發展。



已竣工的項目



虹景嘉園



疊翠花園



財富中心



財智廣場



青青美廬



偉業樓岸



偉業芝華室



與偉安置房一期



偉業如果愛



偉業香堤灣一、二及三期



偉業天道 - 天河水岸



偉業巴黎印象



偉業天道國際



偉業上城一號院及
偉業上城二號院



開發中的項目



偉業中央公園五期
(其一至四期已竣工)



待開發的項目



偉業上城三號院

發展項目與戰略

2018年，本集團繼續專注發展現有項目，立足鄭州及其周邊一小時城市圈，並以城改、舊改為抓手，優質項目土地併購為輔助，和集體建設用地入市及智慧停車場資源整合為契機，提升業務發展。我們也積極尋找與央企、國企的合作組建混改公司，藉助其房地產開發運營的優勢，在各領域展開全方位創新戰略合作，實現集團業績增長。截至2018年12月31日為止，我們共有16個位於河南省房地產項目，其中14項已竣工、1項仍在開發中及1項有待開發。目前項目如下：

運營回顧



轉型發展 海南區域市場



海南：旅遊業推動的蓬勃經濟

海南省是富盛名的旅遊勝地，2010年被中國中央政府批復為國際旅遊島。海南交通設施貫通全島，「四方五港」格局基本形成，推進交通旅遊化改造。據統計，2018年全省接待遊客人數約為7630萬人次，同比增長約11.8%，其中過夜遊客超過130萬人次，同比增長12.9%。人民幣950億元的旅遊總收入也創下歷史新高，同比增長14.5%。其中，海口美蘭機場免稅店與三亞國際免稅城購物人數達290萬人次，銷售額約為人民幣101億元，同比增長26%。在海南島推進成為自貿試驗區之際，將發展國際旅遊消費中心，促進各產業的蓬勃發展。

市場回顧

在海南建省辦經濟特區30週年及建設自貿區等利好消息帶動房價上漲的壓力下，海南省政府加強限購等調控措施，以致市場運行穩中有降。在2018年，商品房銷售面積約為1430萬平方米，同比下滑37.5%，銷售金額約為人民幣2080億元。隨著海南島的整體居住條件與環境將繼續吸引房地產買氣，海南省預計將持續加大調控市場的力道，繼續執行全域限購等政策，進一步健全城鎮住房保障體系，加快建立長效機制，優化房地產區域結構、產品結構、租售結構，完善住房保障和供應體系。



轉型發展 海南區域市場

發展項目與戰略

面對複雜多變的政策形勢，本集團開發模式由傳統房地產開發向產業地產開發轉變，管理職能也向大旅居、大物業管理與服務轉型。我們把傳統項目拓展限制在海口與三亞，謹慎拓展物流、農莊、村集體建設用地等地產項目，並有限與央企或地方國企進行合作，打造集物業管理、房屋租售、旅居服務等為一體的綜合智慧生活服務平台。截至2018年12月31日為止，我們共有7個位於海南省房地產項目，其中6項已竣工及1項有待開發。目前項目如下：



待開發的項目



偉業萊茵半島 - 二期



已竣工的項目



偉業萊茵半島



偉業氧立方 B



偉業萊茵海岸



偉業椰海尚城



偉業西城國際

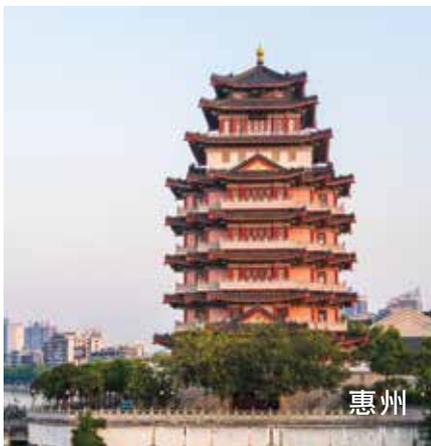


偉業氧立方 A 一、二及三期

運營回顧



創新發展 珠三角區域



珠三角：交通發達、人口消費力強

珠三角位於廣東省，由廣州、深圳、佛山、珠海、東莞、中山、惠州、江門、肇慶 9 個城市組成，毗鄰港澳，與東南亞隔海相望，被稱為中國的“南大門”。該區域擁有便捷、安全的城際軌道交通樞紐，連接區域內主要城鎮。目前已開通的線路包括廣州深圳城際軌道交通、廣珠城際軌道交通、莞惠城際軌道交通等。此外，該區也是中國最大、最成熟的消費市場之一，帶動當地收入日益增長。同時，大量旅客的湧入及創新科技的迅速發展也推進消費品的強勁需求。

市場回顧

在「寒冬」的陰霾下，珠三角地區商品房銷售面積在 2018 年同比下滑 10.4%。其中，深圳限購政策仍嚴格，三價合一，限售政策出台後，市場去投資化，短炒客戶立場，深戶剛需人群購房提升。同時，上半年粵港澳大灣區利好不斷，深圳作為該區中心，前景廣闊，大灣區其他城市到深購房依然略有提高。雖然預計政府不會放軟對房地產的調控政策，但本集團相信，發達的交通網絡、龐大的高質量人口仍會是珠三角區域房地產平穩發展的重要推手。

發展項目與戰略

經過一年多緊張有序的發展，本集團惠灣城市公司的規範程度已有顯著提升，並計劃以「深圳為中心的一小時經濟圈（深莞惠作為重點）」為投資發展範圍，與專業土地拓展或經紀公司進行合作。在產業項目開發上，我們以項目高定位、高立項為抓手，以引進央企進行基礎設施代建和項目主體建設為導向，保障項目預期收益。截至 2018 年 12 月 31 日為止，我們共有 2 個位於珠三角房地產項目，其中 2 項仍在開發中。目前項目如下：



開發中的項目



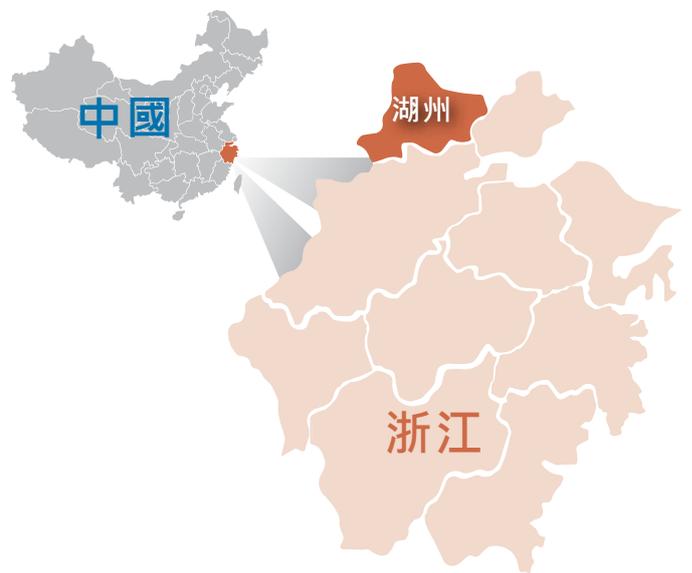
偉業蘭廷灣



偉業美悅灣



快速發展 長三角區域



長三角：強勁的經濟活力

長三角由上海市、江蘇省、浙江省、安徽省一市三省組成的區域，是中國第一大經濟圈及經濟中心。長三角區域是「一帶一路」與長江經濟帶的重要交匯地帶，地理位置突出，經濟實力雄厚，是中國經濟增長最迅速、城市化進度最快的地區之一。隨著該區的數碼經濟蓬勃發展，許多科技人才紛紛投奔，主要以上海、杭州及蘇州最具吸引力。在邁入更高質量的一體化發展之際，預計人才的引進將更廣泛，進而推進剛需與租賃需求，推進該區房地產市場的長期發展。

市場回顧

長三角區域 24 個城市商品住宅全年成交面積約為 1.3 億平方米，同比上揚 7%，但受「四限《限購、限貸、限價、限售》」調控政策影響，長三角區域在過去一年的商品住宅銷售面積先升後跌，尤其是一、二線市場銷售熱度明顯降溫遇冷。其中，上海較為明顯，年初去化率在 60% 以上，但在下半年的去化率逐月下降至年末的 37%。然而，隨著國家主席習近平於 2018 年 11 月宣佈將增設上海自由貿易試驗區新片區，支持長江三角洲區域一體化發展上升為國家戰略等兩大利好消息，相信這將為本就擁有強大城市群和購房需求的長三角區域進一步注入活力。

運營回顧



快速發展 長三角區域

發展項目與戰略

在當前房地產市場整體遇冷的情況下，本集團需全面調研、深入分析，並優先考慮發展優質產業項目。通過「產業搭檔·地產唱戲·文化支撐」的商業模式獲取土地，並通過委託代建、配地等方法平衡現金流，以實現「低成本、高周轉」的運營目標。我們將以「上海為中心的一小時經濟圈」為投資發展範圍，以合作共贏的開發模式，通過兼併購及產業購地等方式實現新的項目拓展及土地儲備。截至2018年12月31日為止，我們共有3個位於長三角房地產項目，其中1項仍在開發中及2項有待開發。目前項目如下：



開發中的項目



太湖天萃



待開發的項目



悅江灣



悅堤灣



穩健佈局 京津冀區域



京津冀：一體化發展推動區域增長

京津冀以北京市、天津市及河北省的保定、唐山、廊坊、秦皇島、張家口、石家莊等 11 個地級市組成的區域，是中國的「首都圈」。在京津冀一體化的帶動下，促進區域協作發展。產業轉移和功能向外疏解會給北京、天津以外的周邊城市帶來大量的企業和人才，而且交通如高速鐵路的完善也逐步帶來便捷，將有利於周邊城市的經濟與房地產市場。2018 年是邁向京津冀協同發展中期目標的起步之年，政府已設定明確目標，鑒定有序疏解非首都功能，加快一般製造業的退出。

市場回顧

在調控政策持續高壓的作用下，2018 年京津冀城市群房地產市場明顯轉冷，該區商品住宅累計成交面積約為 3673 萬平方米，同比下降 24%。具體而言，北京、天津等核心城市成交量小幅回落，但成交價仍保持高位，尤其是北京房價約為人民幣 4.8 萬元每平方米，仍微升 7%。雖然目前市場呈現冷狀，但隨著中央政府持續推進京津冀一體化發展，並加快疏解北京市，這將有助周邊如廊坊北三縣成為產業落地之主要地區，帶動在基礎設施、軌交科創青年營、國醫國際健康產業示範基地等領域的投資，並且吸引更多人才入駐，帶動住宅的剛需和租賃市場。

發展項目與戰略

2018 年，我們繼續投資拓展以「北京為中心的一小時經濟圈」，以城市舊改和產業項目配地為主要抓手，以股權換地、合作開發的商業模式進行前期簽約；並堅持風險可控、互利共贏的原則，根據項目簽約及開發節奏，擇時成立京津冀區域公司。

運營回顧



全面推進偉業 盤古系

2018年，本集團與盤古天地簽訂戰略合作協議，共同開發佔地85000平方米產業用地，成功以產業配地的形式快速進入福建市場，開創集團以數據產業配地方式拓展項目之先河。我們將利用與盤古合作的機會進行土地儲備，坐穩福州，緊盯武漢，跟進重慶，瞄準有發展潛力且對盤古大數據資源有需求的城市。我們將加快團隊建設，引進綜合實力強的國企總包公司，積極洽談確保實現主體墊資建設，穩健推進現有項目開發，並研發產業房銷售方式，如建立創客中心，以租代售並收取定額保證金等。截至2018年12月31日止，我們共有2個位於福州區的待開發項目。目前項目如右圖所示：



待開發的項目



盤古 - 福建天徵·天角



適時佈局 東南亞

隨著中國一帶一路的快速推進，東南亞國家經濟迎來高速發展，人口紅利也得到快速釋放。特別是新加坡、馬來西亞、泰國、越南、柬埔寨等國家，經濟增長強勁，房地產市場發展迅猛。適時穩妥地在這些國家佈局投資，是公司在海外發展項目的首選。我們將建立一支海外業務拓展團隊，加快對東南亞國家有關房地產行業政策的考察了解、分析，並分類掌握，為適時推進項目落地及迎接未來拓展計劃做好一切準備工作。



財務亮點

(人民幣百萬元)	2014 財政年	2015 財政年	2016 財政年	2017 財政年	2018 財政年
收入					
房地產開發	899.3	1,044.5	681.6	1,678.9	1,726.7
安置房建設	325.1	113.3	0.2	-	-
設備製造業務	69.3	76.9	59.6	69.1	51.3
總計	1,293.7	1,234.7	741.4	1,748.0	1,778.0

毛利					
房地產開發	239.5	292.4	191.9	206.6	549.3
安置房建設	71.5	3.3	(0.3)	-	-
設備製造業務	24.1	30.5	20.8	21.3	16.6
總計	335.1	326.2	212.4	227.9	565.9

毛利率					
房地產開發	27%	28%	28%	12%	32%
安置房建設	22%	3%	(150%)	0%	0%
設備製造業務	35%	40%	35%	31%	32%
總計	26%	26%	29%	13%	32%

(人民幣百萬元)	2014 財政年	2015 財政年	2016 財政年	2017 財政年	2018 財政年
淨利潤	271.0	106.6	79.1	134.5	160.3
利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	466.6	223.2	141.8	215.5	423.1
本公司股東應佔權益	1,047.3	1,140.0	1,201.3	1,324.1	1,486.7
總資產	4,464.2	5,129.9	6,210.7	6,279.3	6,923.9
總負債	3,291.1	3,851.6	4,831.5	4,754.6	5,174.7
債務淨額*	1,111.2	1,371.3	2,000.7	1,191.6	1,205.6

* 計息債務 (一) 現金及現金等價物

利息覆蓋比率 (倍)	4.1	1.8	0.7	1.3	2.3
每股盈利 (人民幣分)**	131.7	48.0	33.3	63.1	84.8
每股資產淨值 (人民幣元)**	5.3	5.8	6.3	6.8	7.6
淨債務於本公司股東應佔權益之比率 (%)	106%	120%	167%	90%	81%

** 已對2014財政年度中股份合並所造成的影響進行調整

財務回顧

2018 財政年裡，在面對中國政府持續加大的房地產調控措施的挑戰下，本集團仍保持堅韌不拔的精神，通過多項創新戰略合作與團隊協作，成功完成整體銷售收入的確認約為人民幣 17.8 億元，同比增長 2%。本年度稅後淨利潤也應聲增至約為人民幣 1.6 億元，同比增幅 19%。

房地產開發業務

2018 年，雖然本集團全年的交房面積下滑至約 197012 平方米（2017 年：235368 平方米），但在偉業椰海尚城和偉業上城二號院項目較高銷售均價的帶動下，本集團全年仍可確認約為人民幣 17.3 億元的房地產銷售收入，同比上揚 3%。

本年度全年已確認的銷售收入主要來自以下項目：偉業上城一號及二號院（約為人民幣 7.6 億元）、偉業椰海尚城（約為人民幣 6.5 億元）及偉業氧立方 A 一期、二期及三期（約為人民幣 1.4 億元）。

2018 全年房地產業務毛利潤約為人民幣 5.5 億元，同比增長 166%。本年度毛利率同比上升 20%，主要由於本年度確認較高銷售均價的偉業椰海尚城和偉業上城二號院的銷售收入所致。

設備製造業務

2018 全年設備製造業務的銷售額約為人民幣 5130 萬元，同比下滑 26%。該跌幅主要因受到中國一系列的（尤其是售價上限）房地產調控政策力度的持續加大，以及亞太區域房建市場低靡的影響，導致空氣淨化、潔淨室、出風口和閥門產品銷量下滑所致。

本年度設備製造業務的毛利約為人民幣 1660 萬元，同比下滑 22%。儘管面對銷售下跌的壓力，本集團依然能保持 32% 的毛利率，與去年同期保持一致，主要由於運營成本的節約所致。

其他收入與其他經營開支

2018 年全年的其他收入同比增加 8%，主要來自河南梅園實業有限公司（「河南梅園」）就本集團退出與其合作開發的項目所做出的補償金約為人民幣 6843 萬元。根據與河南梅園的合作協議，若本集團未能成功通過投標獲得河南梅園旗下一塊土地的使用權，河南梅園將連本帶息歸還本集團對其所做的借款，外加項目退出補償金。該土地競標程序已於 2017 年一季度完畢，但本集團未能獲取該土地使用權。本集團已於本年度與河南梅園達成最終協議並收取該補償金。

收入



銷售及分銷費用

2018 全年的銷售及分銷費用約為人民幣 5346 萬元，同比增長 30%。該增長主要由於本年度推廣新項目如偉業椰海尚城和偉業上城二號院而舉辦較多的促銷活動所致。

行政費用

2018 年的行政費用約為人民幣 1.6 億元，同比上漲 17%，主要由於本年度本集團於新加坡證券交易所退市所發生的專業機構費用和長三角區域集團房地產業務的擴充所致。

淨財務（費用）/ 收入

2018 年財務費用約為 3231 萬元，同比減少 14%，主要由於本年度利息成本的節約所致。2018 年財務收入約為人民幣 1435 萬元，同比下滑 67%，主要源自去年河南梅園的借款所計提的利息收入所致。

所得稅費用

2018 全年所得稅費用的增加主要由於本年度較高的稅前淨利潤導致較高企業所得稅的計提約為人民幣 6260 萬元及因部分項目較高的平均售價致使較高土地增值稅的計提約為人民幣 8580 萬元，部分被較低的遞延稅費用約人民幣 430 萬元所衝減。

財政狀況回顧

開發物業的增加約為人民幣 7.1 億元，主要由於新項目太湖天萃、偉業美悅灣及偉業蘭亭灣的漸進施工和收購揚州悅江灣及悅堤灣所產生的土地成本所致，部分被偉業椰海尚城、偉業上城一號及二號院及偉業氧立方 A 一期、二期及三期的交易所沖減。



貿易及其他應收款的減少約為人民幣 5680 萬元，主要來自應收第三方款項的減少約為人民幣 1.9 億元及漢方藥業項目合資開發合夥人貸款的全額還款約為人民幣 1.3 億元，部分被收購珠三角金利達和河南科隆房地產開發項目的預付款約為人民幣 1.7 億元及河南興偉三號地可退還土地招拍掛定金約為人民幣 9160 萬元所沖減。

其他金融投資的增加主要由於本年度購買金融理財產品約為人民幣 1126 萬元，部分被金融資產的處置約為人民幣 300 萬元和股票投資的減值計提約為人民幣 270 萬元所沖減。

貿易及其他應付款的增加約為人民幣 4.5 億元主要來自本年度新項目和在建項目如偉業椰海尚城、太湖天萃、偉業美悅灣及偉業蘭亭灣的新增工程款及悅江灣和悅堤灣項目小股東為該項目收購土地所提供的股東借款。

合同負債的減少主要由於確認偉業上城一號院、二號院及偉業椰海尚城的收入所致，部分被偉業美悅灣預售款項的增加所沖減。

銀行貸款的增加主要由於開發項目所增加的融資所致。

財務回顧



“本集團仍保持堅韌不拔的精神，通過多項創新戰略合作與團隊協作，成功完成整體銷售收入的确認約為人民幣 17.8 億元，同比增長 2%。”

現金流量管理

周轉資金變動前運營方面的現金流入約為人民幣 4.3 億元。周轉資金的流出約為人民幣 7.3 億元，主要由於開發物業的增加約為人民幣 5.4 億元、貿易及其他應收賬款的增加約為人民幣 8520 萬元及合同負債的減少約為人民幣 1.6 億元，部分被貿易及其他應付賬款的增加約為人民幣 9390 萬元所沖減。扣除周轉資金的流出及繳納稅金約為人民幣 9430 萬元，運營方面的現金淨流出約為人民幣 4.0 億元。

投資方面的現金淨流入約為人民幣 1.5 億元，主要由於合資企業合夥人的還款約為人民幣 1.3 億元、處置投資性物業所得款項約為人民幣 580 萬元和利息收入約為人民幣 3080 萬元，部分被購買其他金融資產約為人民幣 1126 萬元和固定資產約為人民幣 479 萬元所沖減。

融資方面的現金淨流入約為人民幣 1.2 億元，主要是銀行貸款的增加約為人民幣 7.3 億元、應付非控股

股東賬款的增加約為人民幣 3.2 億元及非控股股東資本金的增加約為人民幣 6800 萬元，部分被銀行還款約為人民幣 7.3 億元、質押現金的增加約為人民幣 1.5 億元和利息的支付約為人民幣 1.9 億元所沖減。

截至 2018 年 12 月 31 日，本集團的現金及現金等價物的價值約為人民幣 5.3 億元，同比減少 19%。

財務資源及流動資金

截至 2018 年 12 月 31 日，本集團流動資產淨值約為人民幣 14 億元，同比下降 6%，主要原因是貿易及其他應付賬款和銀行貸款的增加約為人民幣 9.5 億元，部分被開發物業和貿易及其他應收款項的增加約為人民幣 7.8 億元所沖減。

本集團的銀行及其他貸款以人民幣、新元和馬來西亞令吉計值。截至 2018 年 12 月 31 日，本集團未償還銀行貸款總額為約人民幣 20.4 億元。有關本集團截至 2018 年 12 月 31 日之銀行及其他借款詳情，請參考財務報表附註 23。

財務及投資管理

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

同時，我們制定了相關的投資管理政策及程序，以保證本集團投資資金的適當運用，並確保投資經理定期管理及監測集團的投資組合。任何用於交易目的的資金轉移、投資收購及處置都將由本集團的高級管理層審核，並由本集團的執行主席審批後方可執行。投資經理負責編製月度交易概要報告，當中包括本集團截至每月底投資組合的詳細結餘、可用資金結餘及交易收益或虧損情況，並報備至高級管理層及執行主席處。



員工薪酬政策

截至2018年12月31日，本集團有403名員工（2017年：425名）。2018年全年的員工與福利費用總額（包括董事袍金）約為人民幣7390萬元（2017年：人民幣7790萬元）。員工的薪酬待遇是遵從集團內部薪酬體系，按各別員工的資質、經驗、職位及年資而定。本集團也為員工提供其他福利，包括醫療及人壽保險，並按本集團的實際經營業績和員工的個人表現，酌情發放獎勵花紅。

資產抵押

本集團的銀行貸款包括與本公司及下屬子公司有關的銀行承兌、融資租賃負債及定期貸款。銀行貸款的擔保除了融資租賃負債的擔保方式外，包括子公司、待售開發物業及投資性物業的合法抵押、物業、廠房及設備的合法抵押、本公司的公司擔保和第三方的擔保。有關本集團截至2018年12月31日之抵押資產詳情，請參考財務報表附註4,6,19及23。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2018年12月31日止全年，本公司概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

資本負債比率

資本負債比率的計算為總負債減去現金等值物除以公司股東應占權益。總負債包括計息銀行及其他貸款。截至2018年12月31日，本集團資產負債比率為81%（2017年12月31日：90%）。有關資產負債比率的詳情，請參考財務報表附註37。

外匯風險

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

或有負債

有關本集團或有負債的詳情，請參考財務報表附註34，當中包括就房地產第三方客戶辦理按揭貸款向銀行作出的擔保。

重大收購及處置附屬公司

截至2018年12月31日止全年，本集團概無任何重大收購及出售附屬公司事宜。

董事會



張偉 49 歲
執行董事兼首席執行官



陳志勇 48 歲
執行董事兼運營執行官



劉寧 54 歲
首席獨立非執行董事



董心誠 52 歲
獨立非執行董事



林英鴻 54 歲
獨立非執行董事

張偉

執行董事兼首席執行官

張偉先生，49歲，董事會主席、執行董事兼首席執行官，負責本集團的戰略規劃及整體業務發展決策。

張先生於房地產行業擁有逾 24 年的經驗。其於 2002 年 6 月加入河南偉業，自精誠於 2009 年成立以來一直擔任其唯一董事。2011 年進行反向收購後，其一直擔任董事會主席。目前，張先生擔任本集團成員公司的若干職位，即精誠管理有限公司及偉業控股香港有限公司的董事；海南宏基偉業房地產開發有限公司及宏基偉業（海南）不動產管理集團有限公司的法人代表、執行董事及經理。

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

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

陳志勇

執行董事兼運營執行官

陳志勇先生，48 歲，執行董事兼運營執行官。其負責督導河南區域集團制定發展計劃及目標和協助區域集團解決運營難題及項目融資。

陳先生於房地產行業擁有逾 23 年的經驗。其於 2000 年 7 月加入河南偉業，負責房地產開發管理，後於 2010 年晉升為河南偉業的首席執行官。自 2011 年 8 月進行反向收購後，其一直擔任本公司執行董事及首席執行官。於 2014 年 2 月 27 日，其再次獲委任為本公司運營執行官。目前，陳先生擔任本集團成員公司的若干職位，即金偉（河南）及新鄉偉業的法人代表及執行董事；宏基偉業、河南偉業及河南天道的法人代表、執行董事及總經理；以及河南興偉、漢偉置業、广东磊鼎、惠州大金洲、惠州大亞灣鵬潤的法人代表。

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

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

董事會

劉寧

首席獨立非執行董事

劉寧先生，54歲，被委任為首席獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審計委員會成員及提名委員會成員，於二零一八年十二月十九日起生效。

劉先生，其為上海城創投資管理股份有限公司董事總經理。彼於1986年7月自同濟大學畢業，獲得工學學士學位及於2002年4月自澳門科技大學畢業，獲得工商管理碩士學位。彼現時為工程師及資深經濟師。

劉先生於2000年6月至2003年6月期間，於上海錦江國際酒店發展股份有限公司(前稱上海新亞(集團)股份有限公司)擔任總經理，該公司於上海證券交易所上市(股份代號：600745)、於2003年7月至2005年4月期間，於上海錦江國際集團有限公司擔任總裁助理兼地產事業部常務副總裁及總經理、於2009年10月至2014年2月期間，於恒盛地產控股有限公司擔任執行董事、總裁、副總裁、首席運營官及首席執行官，該公司於聯交所上市(股份代號：845)，及於2014年3月至2014年12月期間，於寶能集團擔任執行總裁及中國區總裁。劉先生於房地產及酒店投資及營運管理擁有豐富經驗，及彼擅長於企業綜合經營管理及投融資業務。

董心誠

獨立非執行董事

董心誠先生，52歲，獨立非執行董事，被調任為獨立非執行董事及被委任為提名委員會主席、審核委員會成員及薪酬委員會成員，於二零一八年十二月十九日起生效。

董先生於法律實務方面擁有約十六年經驗。於一九九零年至一九九五年期間，其為河南省交通廳公路管理局的高級人員。於一九九六年至二零零一年期間，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。於二零零二年至二零零四年期間，其於河南光磊律師事務所擔任律師。自二零零四年以後，其一直於河南正方圓律師事務所擔任律師。

於一九九零年六月，董先生自鄭州大學(位於中華人民共和國(「中國」)河南省鄭州市)畢業，獲工程專業學士學位。於二零零二年九月，其獲得了法律職業資質證書。

林英鴻

獨立非執行董事

林英鴻先生，54歲，被委任為獨立非執行董事、審核委員會主席、提名委員會成員及薪酬委員會成員，於二零一八年十二月十九日起生效。

林先生，自二零零五年六月起，其為龍企諮詢有限公司的管理顧問。彼於一九九九年自香港理工大學畢業，獲得專業會計碩士學位及於二零零四年自香港理工大學畢業，獲得電子商貿行政碩士學位。林先生自二零零三年起為英國會計師公會的會員、自二零零二年起為香港會計師公會的會員、自一九九七年起為香港特許秘書公會的會員、自一九九七年起為英國特許秘書及行政人員協會的會員、自一九九五年起為香港銀行學會之會員及自一九八九年起為The Chartered Institute of Bankers的會員。

林先生自二零一一年二月起，為協同通信集團有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所上市(股份代號：1613)、自二零零九年三月起，為貴聯控股國際有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所上市(股份代號：1008)及自二零零八年二月起，為興發鋁業控股有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所上市(股份代號：98)。林先生擁有豐富的財務及會計方面經驗。

林先生於加入龍企諮詢有限公司之前，於二零零二年十一月至二零零五年六月期間，於中偉運輸有限公司擔任財務總監、於二零零一年五月至二零零二年十一月期間，於渣打銀行擔任業務發展經理、於二零零零年十月至二零零一年四月期間，於中國銀行擔任副經理、於一九九七年十月至二零零零年十月期間，於集友銀行擔任副經理、於一九九五年九月至一九九七年十月期間，於依柏利瑪有限公司擔任行政經理、於一九八九年七月至一九九五年七月期間，於Viking Transportation Company擔任行政會計人員及於一九八四年七月至一九八九年七月期間，於寶生銀行擔任高級主任。

高級管理層



鄭銘興

財務執行官

鄭銘興先生，51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，鄭先生負責本集團會計與財務的全面工作，並於2018年1月起接任本集團在新加坡股票交易所凱利板上市的子公司，英德集團代總裁職位，負責該公司運營的全面工作。在加入本集團前，鄭先生自2010年11月至2012年9月擔任金鷹集團旗下一家關聯公司，Falcon Capital Partners Pte.Ltd的企業融資總經理，負責木片散干貨船的融資工作。鄭先生自1994年10月至2010年10月在一家新加坡股票交易所凱利板上市的半導體自動封裝機供應商，卓越自動化系統有限公司工作，期間由財務管理會計師提升至財務副總裁，負責會計與財務的全面工作。鄭先生自1992年7月至1994年9月在新加坡安永會計事務所從事審計助理及高級審計師工作。鄭先生在多個行業私有及上市公司里擁有27年的專業經驗，特別是會計與融資、公司上市、資本市場運作以及公司債務重組。

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

公司資料

董事會

張偉
(執行董事兼首席執行官)
陳志勇
(執行董事兼運營執行官)
劉寧
(首席獨立非執行董事)
董心誠
(獨立非執行董事)
林英鴻
(獨立非執行董事)

審核委員會

林英鴻 (主席)
董心誠
劉寧

提名委員會

董心誠 (主席)
林英鴻
劉寧

薪酬委員會

劉寧 (主席)
董心誠
林英鴻

公司秘書

陳雪莉 (新加坡秘書協會成員)
文潤華 (香港特許秘書公會會員)

註冊辦事處

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

位於中國的總部及主要營業地點

中國廣東省深圳市南山區粵海街道銅鼓路 39 號
大沖國際中心 5 號樓 33 層 3301 室

位於香港的主要營業地點

香港九龍紅磡
德豐街 22 號
海濱廣場二座 9 樓 912 室

核數師

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

香港主要股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東 183 號
合和中心 22 樓

主要往來銀行

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

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

上海浦東發展銀行 (深圳分行)
中國深圳市福田區福華三路 168 號
國際商會中心 1 樓
郵編：518048

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香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）的適用守則條文。於2018年12月31日財政年度內，本集團一直遵守香港企業管治守則，惟該等經適當調整及披露者除外。

董事會事宜

董事會職責

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

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

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

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

常規董事會會議之召開前會給予全體董事至少14天的通知。至於其他董事會及董事委員會會議，一般都會給予合理的通知。董事文件與全部適當、完整及可靠信息將於各別董事會或董事委員會會議前之至少3天遞送給董事，以確保董事獲知本公司最新的發展與財務狀況，並可促使其作出明智的決策。

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

企業管治報告

截至2018年12月31日及該報告出版日止，董事會成員如下：

執行董事

張偉先生 (主席兼首席執行官)
陳志勇先生

非執行董事

董心誠先生 (於2018年12月19日受重新委任為獨立非執行董事)

獨立非執行董事

王建源先生 (於2018年12月19日卸去首席獨立非執行董事之職務)
胡榮明先生 (於2018年12月19日卸去獨立非執行董事之職務)
蕭文豪先生 (於2018年12月19日卸去獨立非執行董事之職務)
劉寧先生 (於2018年12月19日受委任為首席獨立非執行董事)
董心誠先生 (於2018年12月19日受重新委任為獨立非執行董事)
林英鴻先生 (於2018年12月19日受委任為獨立非執行董事)

董事會於2018財政年度內舉行的股東會議及董事會會議之出席詳情如下：

	出席 / 會議次數				
	股東會議	董事會議	審計委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議
張偉先生	2/2	4/4	3/3*	1/1*	1/1*
陳志勇先生	2/2	4/4	3/3*	1/1*	1/1*
董心誠先生	2/2	4/4	3/3*	1/1	1/1*
王建源先生 ⁽¹⁾	2/2	4/4	3/3	1/1	1/1
胡榮明先生 ⁽²⁾	2/2	4/4	3/3	1/1	1/1
蕭文豪先生 ⁽³⁾	2/2	4/4	3/3	1/1	1/1
林英鴻先生 ⁽⁴⁾	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0
劉寧先生 ⁽⁵⁾	0/0	0/0	0/0	0/0	0/0

* 被邀請

附註：

1. 王建源先生已於2018年12月19日卸去首席獨立非執行董事之職務
2. 胡榮明先生已於2018年12月19日卸去獨立非執行董事之職務
3. 蕭文豪先生已於2018年12月19日卸去獨立非執行董事之職務
4. 林英鴻先生已於2018年12月19日受委任為獨立非執行董事
5. 劉寧先生已於2018年12月19日受委任為首席獨立非執行董事

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、年中及全年財務業績公告以於香港聯交所刊發；

企業管治報告

- 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香港聯交所刊發。

董事會成員亦根據《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。

於香港聯交所新刊發的有關董事的文件已寄發董事會。公司秘書已通知董事與其作為本公司董事有關即將召開的會議及研討會。外部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。

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瞭解本集團業務。

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

自2018年8月24日，本公司已於新加坡證券交易所有限公司正式退市，但仍保持於香港聯交所主板上市。為遵守《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《上市規則》有關之知識及技能。上述培訓之成本由本公司承擔。

企業管治報告

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

董事會組成及指引

董事會目前由穩固的獨立非執行人員組成。三位獨立非執行董事佔董事會成員的超過一半，各獨立非執行董事的獨立性已經提名委員會審核。提名委員會認為該等董事具備獨立和非執行性。

獨立性的標準乃根據《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，獨立非執行董事與本公司、其關聯公司或其高級職員並無關係（該關係可能會干涉或有理由認為會干涉董事對本集團事務作出獨立判斷）的人士。

概無任何獨立非執行董事自其初始獲委任日期起在董事會任職超過九年。

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

董事會及董事委員會提供適當的平衡與多元化的技能，而各會成員具備豐富的專業知識及經驗，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。

獨立非執行董事在本集團內並無管理職能。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。

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

主席及首席執行官

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

企業管治報告

執行主席兼首席執行官的責任：

- (1) 領導董事會，確保董事會在所有方面發揮其職能的有效性；
- (2) 制定議程並確保有充足的時間供討論所有議程內容，尤其是策略性問題；
- (3) 確保所有董事會議在需要時及時召集及召開；
- (4) 確保董事接獲準確、及時及明確的資料；
- (5) 確保與股東進行有效的溝通；
- (6) 在董事會層面推進一個開放及辯論的文化；
- (7) 鼓勵董事會內部及董事會與管理層之間建立建設性關係；
- (8) 促成獨立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，董事會的超過半數成員由獨立非執行董事組成。董事會認為，董事會的決策程序獨立且基於集體決策，概無個人或少數人可主導董事會的決策。

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

提名委員會及薪酬委員會的組成僅包含獨立非執行董事。因此，董事會相信，在防止權力不均衡的集中於個別人士身上具有充分的保障。

提名委員會

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。

董心誠先生（主席）
林英鴻先生
劉寧先生

提名委員會的主要職能為：

- 審核董事會有關董事（尤其是主席及首席執行官）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；

企業管治報告

- 對提名進入本公司及其附屬公司董事會及董事委員會的所有候選人的背景、學歷及專業資格進行審核並向董事會提出推薦意見；
- 每年審核獨立非執行董事的獨立性；
- 就輪值告退的董事的連選提出建議；
- 審核在多間公司擔任董事的董事充分履行其作為董事的職責的能力；及
- 整體評估董事會的有效性。

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

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

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

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

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

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

提名委員會各成員應就有關其被重新提名為董事的任何決議案放棄投票。

企業管治報告

提名委員會推薦董心誠先生、林英鴻先生及劉寧先生（統稱為「退任董事」）在即將召開的股東週年大會上參選連任。董事會已接受提名委員會的推薦意見，退任董事將參選連任。

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《上市規則》）且能夠對本集團的公司事務作出獨立於管理層的判斷。

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

有關董事的諸如學歷及專業資格、現在及過往三年在其他上市公司所任職的董會委員會、董事或主席職位以及其他重要委任情況（無論是執行或非執行）的重要資料載於年度報告第20頁至22頁。

取閱資料

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

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

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

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

企業管治報告

薪酬委員會

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：

劉寧先生（主席）
董心誠先生
林英鴻先生

薪酬委員會的主要職能包括：

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

薪酬委員會向董事會建議董事及主要管理執行人員的薪酬框架及確定各執行董事及主要管理執行人員的特定薪酬待遇。

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。

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

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

本公司並未推行任何僱員購股權計劃或任何長期激勵計劃。

企業管治報告

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

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

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

董事或首席執行官的直系親屬

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

董事的直係親屬如下：

- (a) 陳志勇先生是張偉先生的姻親兄弟；及
- (b) 馬偉先生，投資運營部副總裁，是張偉先生的堂兄。

問責及審核

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48頁至第52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。

管理層透過多種方式（包括編製及向所有董事會成員寄發本集團管理層之財務資料及狀況）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。

董事已獲悉，有關內幕資料的處理及傳播之可應用的條例及《上市規則》。所有由董事識別的內幕資料應通過本公司的刊物及通訊刊登並且及時向公眾披露，除非該資料在《證券與期貨條例（香港法第571章）》規定下屬處安全地帶。

企業管治報告

風險管理及內部控制

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

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

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

外部核數師及內部審核師概未向審核委員會報告，於審核本公司截至2018財政年度財務報表之過程中確認之任何重大內部控制不足。

董事會已收到並審閱執行主席及財務執行官就2018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2018財政年度之財務報表乃於所有重大方面真實公平地呈列（包括但不限於）本集團之營運及財務事宜；及
- (b) 於目前業務環境下，本集團內部控制及風險管理系統乃於所有重大方面均有效運作。

基於與管理層之討論及內部審核師及外部核數師報告、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目前需求方面乃屬有效充分，但並非絕對系統，且無法確保並未重大財務失實陳述或重大虧損且可保障本集團資產。

企業管治報告

審核委員會

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：

林英鴻先生（主席）
董心誠先生
劉寧先生

審核委員會的主要職能為：

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. 於提交董事會批准前，審閱本公司年度及季度財務報表以及業績公告，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、《上市規則》及有關其他法律或監管規定的遵守情況；
3. 審閱本集團之風險情況及其內部控制及風險管理程序之有效性及充分性，包括財務、營運、合規及資訊科技控制及程序，並已採取適當措施按董事會釐定之可接受風險水平減少及管理風險；
4. 確保外部及內部審核師與管理層之間的工作得到協調，審閱管理層向外部及內部審核師提供之協助，並討論審核發現的問題及關注的問題（若有）；以及外部及內部審核師可能希望討論的任何事宜（若管理層缺席（若需））；
5. 與外部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. 考慮外部及內部審核師的委任、薪酬、委聘期限或重新委任，以及有關審核師辭任或被解僱的任何事宜；
7. 審查身居管理層職位且與本集團董事、首席執行官或控股股東有關聯的人士的委任（於委任時或重續各自的服務合約時）及其薪酬；
8. 評估外部核數師之獨立性；
9. 審查內部審核職能的充足性，並確保審核委員會及內部審核師之間有關報告結構已落實；
10. 審查任何潛在的利益衝突；
11. 審查潛在的業務風險管理流程的充足性；
12. 審查及批准本集團將實施的所有對沖政策及工具（如有）；
13. 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；

企業管治報告

14. 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；
15. 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
16. 一般而言承擔法律、《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。

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

此外，本集團已就本集團中國附屬公司之法人代表變更採納以下程序：

- (a) 本集團各中國附屬公司的組織章程細則已修訂以便本集團各中國附屬公司的股東有權罷免各法人代表且有關係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。

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

審核委員會就委任、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審核師及外部核數師會面（若屬必要），以審查審核安排是否屬充分，並強調外部核數師及內部審核師審核的範圍及質量、獨立性、客觀性及結果。審核委員會已審閱外部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2018財政年度，已向本公司審核師畢馬威支付之審核相關費用總額約為人民幣408萬元，其中人民幣387萬元及人民幣21萬元分別為審核相關費用及非審核費用。

企業管治報告

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

審核委員會按年更新或不時就外部核數師之會計及財務申報準則作出變動，以獲知可直接影響財務報表之會計準則及事宜的更新信息。概無本公司現有審核公司之前任合夥人或董事於終止其審核公司之合夥人或董事職責後的兩年內擔任審核委員會之成員。

內部審核

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

內部審核師已開展其部分審核計劃，並向審核委員會提交其發現及推薦意見以供審閱。內部審核師向審核委員會承擔直接及主要申報職責，協助審核委員會監管及監督所確認內部控制不足所需之改善計劃之施行。審核委員會已審閱2018年財政年度之年度內部審核計劃，信納內部審核職能已獲充分資源支持及於本公司內獲得適當地位。

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

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

審核委員會每年審查本公司內部審核職能之充分性及有效性。

與股東溝通

股東權利

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

全體股東有權出席，並獲提供參與本公司股東大會之機會。於股東大會上，股東有機會表達其觀點、提出有關董事之問題或詢問管理層有關本集團業務及其營運之事宜。本公司亦獲知規則 (包括股東大會上之投票程序)。若任何股東無法出席，彼獲許按本公司規定，根據《上市規則》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表其於股東大會上投票。本公司章程並無規定需委任兩名以上代表提供代理或託管服務。

企業管治報告

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

本公司致力按時透過SGXnet（於2018年8月24日從新加坡交易所所除牌前）及HKExnews以公平透明之方式向其股東披露有關資料。若已不慎洩露予某一特定群體，本公司將保證儘快向所有其他人士公開披露此等消息。溝通乃透過以下方式進行：

- 編製並向全體股東寄發年報。董事會確保年報包括與本公司及本集團之所有相關資料，包括《上市規則》、國際財務申報準則及/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；
- 中期及年度財務業績公告，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，並刊發於香港聯交所網站，並寄發予有關參加股東週年大會及股東特別大會並於會上投票之股東。

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

本公司不會實行選擇性披露。價格敏感資料會於本公司與任何投資者或分析師會面之前首先透過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六個月內召開。

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、營運活動所得的現金流、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。

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

陳雪莉女士

郵件地址：shirley.tan@rhtgoc.com

文潤華先生

郵件地址：guy.man@rhtgoc.com

或以書面形式將問題寄送至本公司新加坡註冊辦事處，地址為100H Pasir Panjang Road #01-01 OC@Pasir Panjang Singapore 118524；本公司位於中國的主要營業點，地址為中國廣東省深圳市南山區粵海街道銅鼓路39號大沖國際中心5號樓33層3301室；或本公司位於香港的主要營業點，地址為香港九龍紅磡德豐街海濱廣場二座9樓912室。

本公司章程已於香港聯交所網站及本公司網站刊發。

企業管治報告

開展股東會議

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

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

本公司全體董事（包括董事會主席）通常會出席股東大會。審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席通常會出席股東大會，並於會上解決有關各自委員會工作之問題。此外，外部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。

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《上市規則》之規定，本公司股東大會上提呈之全部決議，均以投票方式予以表決。為達到成本效益，股東大會上對決議案的投票以人工計票進行。有關各決議案結果之詳情將於股東大會後透過HKExnews公佈。

公司證券交易

根據《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」），本公司已根據標準守則進行證券交易的最佳規例採納本身內部合規守則，該等守則適用於涉及本公司證券交易的所有高級職員。此外，本公司已向全體董事作出具體查詢，董事確認等已於整個2018財政年度期間遵守標準守則。

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

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

企業管治報告

關連交易

本集團已建立程序，以確保與有關連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關連交易，確保已遵守《上市規則》第14A章之相關規則。

於2018財政年度，本公司概無開展任何《上市規則》定義下的關連交易。

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（由《上市規則》定義）之重大合約。

企業管治職能

董事會履行香港企業管治守則條文第D.3.1條所載之（其中包括）以下企業管治職能：

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

公司秘書

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

文潤華先生為本公司秘書之一，且已遵守《上市規則》。他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 2018 年 12 月 31 日止財政年度

本公司董事（「董事」）欣然提呈本集團截至2018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53至173頁之財務報表是按照《新加坡公司法》第50條、《新加坡財務報告準則（國際）》及《國際財務報告準則》的規定編制，以真實而公平地反映本集團及本公司於2018年12月31日的財務狀況以及本集團截至該日止年度之財務表現、權益變動及現金流量；及
- (b) 於本報告日期，有合理理由相信本公司在到期時有能力支付債務。

主要業務

本公司的主要活動是投資控股。年內本集團主要經營活動性質無重大變化。

運營回顧

本集團運營回顧及財務回顧分別載於第6頁至第14頁之「運營回顧」及第16頁至第19頁之「財務回顧」章節。

業績及股息

截至2018年12月31日止年度，本集團盈利及本公司及本集團於該日之事務狀況載於財務報表第53頁至第55頁。

董事不建議派付截至2018年12月31日止年度之股息。

投資物業

截至2018年12月31日止年度，投資物業下跌約為人民幣614萬元（2017年：下跌980萬元），主要由於投資物業的處置所導致。

本集團於年內的投資物業變動載於財務報表附註6。

物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註4。

銀行借款

於2018年12月31日，本集團銀行借款詳情載於財務報表附註23。

董事會報告

截至2018年12月31日止財政年度

股本

本公司於年內已發行股本詳情載於財務報表附註21。年內，本公司之已發行股本概無變動。

優先購買權

本公司之組織章程細則及本公司註冊成立所在地新加坡法例概無優先購買權條文。

稅項減免

本公司並未獲悉本公司股東因持有公司股份而獲得稅項寬減。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2018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2018年12月31日，由於處在累計虧損之狀態，本公司無可供分配儲備。

主要客戶及供應商

於本財政年度，本集團分別向主要客戶及供應商所進行的銷售及採購資料如下：

	本集團總額百分比	
	銷售 (%)	採購 (%)
最大客戶	1.18%	—
五大客戶總額	2.68%	—
最大供應商	—	11.73%
五大供應商總額	—	26.98%

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

董事會報告

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

董事

截至2018年12月31日止年度及於本報告日期在任董事如下：

執行董事

張偉 (執行主席兼首席執行官)
陳志勇

非執行董事

董心誠 (於2018年12月19日受重新委任為獨立非執行董事)

獨立非執行董事

王建源 (於2018年12月19日卸去首席獨立非執行董事之職務)
胡榮明 (於2018年12月19日卸去獨立非執行董事之職務)
蕭文豪 (於2018年12月19日卸去獨立非執行董事之職務)
劉寧 (於2018年12月19日受委任為獨立非執行董事)
董心誠 (於2018年12月19日受重新委任為獨立非執行董事)
林英鴻 (於2018年12月19日受委任為獨立非執行董事)

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

本公司符合《上市規則》有關委任至少三 (3) 名獨立非執行董事，其中至少有壹名獨立非執行董事具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事佔董事會三分之一以上席位之規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》之規定就其獨立性發出之書面年度確認書。根據《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20頁至第22頁之「董事會」及第23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。

董事會報告

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

董事薪酬

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

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

董事薪酬詳情載於財務報表附註29。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團合共僱用403名（2017年：425名）全職僱員。

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

獲許可彌償條文

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

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

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

管理合約

年內概無訂立或存在與經營管理本公司之全部或任何主要部分業務有關之合約。

董事會報告

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

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

於2018年12月31日，本公司董事及首席執行官於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關係文被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或根據新加坡法律第50章《公司法》第164條須登記於本公司存置之董事持股登記冊的權益或淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

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 ⁽¹⁾	實益權益	106,821,938 (L)	54.46%
		75,529,648 (S)	38.51%
陳志勇	實益權益	40,240,256 (L)	20.52%
		24,240,256 (S)	12.36%

附註：

(1) 於2018年12月31日，張偉被視為於其全資公司Fine Skill Holdings Limited持有之15,792,290 股股份中擁有權益。

(L) 表示好倉

(S) 表示淡倉

除上文所披露者外，於2018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2018年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，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
Fine Skill Holdings Limited ⁽¹⁾	實益權益	15,792,290 (L)	8.05%

附註：

(1) 於2018年12月31日，張偉被視為於其全資公司Fine Skill Holdings Limited持有之15,792,290 股股份中擁有權益。

(L) 表示好倉

董事會報告

截至2018年12月31日止財政年度

除上文所披露者外，於2018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。

董事於重大交易、安排或合約之權益

除上文及財務報表附註35所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立本公司董事於當中直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存在之重大交易、協議、合約。

環境政策及表現

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

捐款

本集團在本年內並無作出任何重大慈善捐款。

不競爭承諾的遵守

於本公司在2016年3月29日之招股書（「招股書」）所披露，根據2016年3月10日之不競爭契約中所載的不競爭承諾，我們的每位控股股東，即張偉先生及陳志勇先生（統稱「控股股東」）已承諾本公司（為其本身及其附屬公司）承諾，於其他事項外，其中每人均不會或將不會採購其各自關聯人，直接或間接地，繼續、參與、加入、直接或間接購入任何與本集團擁有競爭業務或類似或可能將成為競爭業務的任何業務，無論是為自己的賬戶或合夥或代表任何業務的其他人士，有關詳情載於招股書《與控股股東的關係 - 獨立於控股股東 - 不競爭承諾》一節。

獨立非執行董事已評估不競爭契約的實施並在截至2018年12月31日止，控制股權股東已在不競爭契約下遵守其承諾。

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，本公司已根據上市規則規定保持所規定的最低公眾持股量。

促使董事獲得股份及債權證之安排

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

董事會報告

截至2018年12月31日止財政年度

購股權

於本報告日期，本集團概無購股權計劃。

持續關連交易

截至2018年12月31日止年度，我們與關連人士並無任何交易。該等交易構成《上市規則》所定義的持續關連交易（「持續關連交易」）。

關聯方交易

截至2018年12月31日止年度，本集團與其關聯方訂立若干關聯方交易。

關聯方交易的詳情載於財務報表附註35。

核數師

核數師畢馬威會計師事務所已表示願意接受續聘。

代表董事會

張偉
董事

陳志勇
董事

2019年4月15日

獨立核數師報告

致偉業控股有限公司董事

有關財務報表的報告

意見

我們已審計偉業控股有限公司（「該公司」）及其附屬公司（「該集團」）的財務報表，包括於2018年12月31日的該集團綜合財務狀況表和該公司財務狀況表及截至該日止年度該集團的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及包括主要會計政策概要的財務報表附註，載於財務報表的第53頁至第173頁。

我們認為，該集團隨附的綜合財務報表及該公司的財務狀況表已按照《公司法》第50條、《新加坡財務報告準則（國際）》及《國際財務報告準則》的規定編制，以真實而公平地反映於2018年12月31日的該集團綜合財務狀況和該公司財務狀況，及截至該日止年度該集團的綜合財務表現、綜合權益變動及綜合現金流量。

意見基準

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

關鍵審計事項

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

開發物業估值（人民幣 33.5 億元）	
<i>（請參照財務報表附註 19）</i>	
關鍵審計事項	事項如何於我們的審計過程中獲得解決方案
<p>該集團於中國進行物業開發的商業活動。持作銷售的開發物業是以其成本與可變現淨值兩者的較低者計算。該類開發物業的可變動淨值主要取決於該集團對未來的預期銷售價格確定的。</p> <p>中國開發物業的需求是受到經濟與政府對房地產的調控措施所影響。該類影響預計將影響市場需求，並導致開發物業的市值受到波動。中國房地產市場未來的走勢可能會偏離過去的走勢。因此，預估金可變動淨值可能會超越未來的銷售價格，進而導致物業在售出後蒙受虧損。</p>	<p>我們通過對比物業最近的成交價及或與其物業同處相似地段的可資比較物業，對該集團的預估銷售價進行評價。我們的工作專注於物業開發銷售較預期慢或低利潤的物業。</p>

獨立核數師報告

致偉業控股有限公司董事

關鍵審計事項 (續)

投資物業估值 (人民幣4.7億元)	
(請參照財務報表附註6)	
關鍵審計事項	事項如何於我們的審計過程中獲得解決方案
<p>該集團於中國擁有投資物業，其中包括零售與住宅物業項目。該類投資物業是根據獨立外部物業估價師，以公允價值計算的。</p> <p>估價過程涉及重要的判斷，以確定使用適當的估價方法，並預測所需應用的主要相關假設。這些估值對應用的關鍵假設高度敏感，包括市場確證的資本化率、估計的單位售價和預期的租金水平，如假設的一個小變化將能對估值產生重大影響。</p>	<p>我們評估了外部估值師的資格與能力。我們參閱外部估值師與該集團的委聘期限，以確定是否存在任何可能影響其主觀性或限制其工作範圍的事項。</p> <p>我們考慮了對其他估價人適用於類似財產類型的估價方法。在估價中使用的預計現金流量的輸入的完整性被測試以支持租賃和其他文件。我們通過對比歷史匯率和現有的行業數據，考慮可比性和市場因素，對資本化率、估計單位售價和預期租金率進行了評價。</p> <p>我們也考量財務報表所述的充分性，即對客觀性的固有程度及預估的主要假設之描述。這包括主要未觀察輸入數據及公允價值衡量法的關係，以傳達主要未觀察輸入數據對公允價值衡量方法的不確定性及敏感性。</p>

獨立核數師報告

致偉業控股有限公司董事

關鍵審計事項 (續)

土地增值稅開支之準確性 (人民幣1.1億元)	
(請參照財務報表附註30)	
關鍵審計事項	事項如何於我們的審計過程中獲得解決方案
該集團在中國銷售開發物業所產生應繳納土地增值稅，土地增值稅是應用累進土地增值稅率計算的，範圍為30%至60%之間，取決於所售出開發物業之類別。土地增值稅在中國的法規由各省政府實施，其實施方針於個別省份各異。於確定應用於各類所售出物業的稅率及可減免開支，都須重要判斷及預估。	我們檢查與省級稅務機關的信件，評價該集團對其土地增值稅要求的解讀之判斷，包括對各類型開發物業所應用稅率的確定性及各類開發開支的減免。我們也已對土地增值稅負債的輸入數據計算法進行測試，以支持文件評估土地增值稅負債撥備的充分性。 我們也考量財務報表所述的充分性，即對客觀性的固有程度及預估的主要假設之描述，以確定該集團的土地增值稅負債撥備。

其他信息

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

我們已於本核數師報告前獲取所有其他信息。

我們對財務報表的意見並無涵蓋其他信息，且我們不會表達任何形式的保證結論。

就我們審計財務報表而言，我們的責任是參閱其他信息及，在該情況下，考量該其他信息與財務報表或我們從審計中所獲取的訊息是否存在重大不一致或出現重大誤導性。根據我們於本核數師報告日期前所獲取的其他信息，若我們的結論為存在重大誤導性，我們須進行舉報。我們並無任何事件舉報。

董事及管理層須就財務報表承擔的責任

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

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

董事的責任包括監督該集團的財務報告流程。

獨立核數師報告

致偉業控股有限公司董事

核數師對財務報表審計的責任

我們的目標，是對財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並發行一份包含我們意見的核數師報告。合理的保證是一項高水平的保證，但並不能確保凡按照國際審計準則所進行的審計，若存在，都一定能察覺到重大誤導性。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

作為根據國際審計準則的核數師，我們行使專業判斷，並在整個審計過程中維持專業的質疑態度。我們也：

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

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

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

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

獨立核數師報告

致偉業控股有限公司董事

有關其他法律及法規要求的報告

我們認為，該法案規定由該公司及由我們擔任核數師的在新加坡註冊成立的附屬公司所保存的會計及其他記錄，已遵循該法案的條文妥為保存。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是Loo Kwok Chiang, Adrian.

畢馬威會計師事務所
公認會計師及
特許會計師

新加坡
2019年4月15日

財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	本集團			本公司		
		2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	4	54,535	55,379	57,068	28	—	5
無形資產	5	676	3,726	3,421	—	—	—
投資物業	6	467,059	473,200	483,000	—	—	—
附屬公司	7	—	—	—	1,669,975	1,669,975	1,669,975
合營企業	8	403,144	403,144	288,682	—	—	—
貿易及其他應收款項	10	99,160	227,860	217,454	—	—	418
遞延稅項資產	17	29,489	10,471	19,233	—	—	—
		<u>1,054,063</u>	<u>1,173,780</u>	<u>1,068,858</u>	<u>1,670,003</u>	<u>1,669,975</u>	<u>1,670,398</u>
流動資產							
存貨	18	29,653	17,629	17,238	—	—	—
開發物業	19	3,353,320	2,646,148	2,545,693	—	—	—
合約成本	26	39,357	10,020	—	—	—	—
貿易及其他應收款項	10	778,003	706,121	585,530	204,244	181,076	21,473
合約資產	26	766,825	774,136	873,476	—	—	—
其他投資	9	12,079	6,520	2,320	—	—	—
預付稅金		57,594	141,091	34,358	—	—	—
現金及現金等價物	20	832,984	803,904	1,083,179	16,124	3,350	1,360
		<u>5,869,815</u>	<u>5,105,569</u>	<u>5,141,794</u>	<u>220,368</u>	<u>184,426</u>	<u>22,833</u>
總資產		<u><u>6,923,878</u></u>	<u><u>6,279,349</u></u>	<u><u>6,210,652</u></u>	<u><u>1,890,371</u></u>	<u><u>1,854,401</u></u>	<u><u>1,693,231</u></u>

該等附註為本財務報表的組成部分

財務狀況表

於2018年12月31日

附註	本集團			本公司		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	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
本公司擁有人應佔權益						
股本	21	359,700	359,700	359,700	1,737,554	1,737,554
儲備	22	1,126,987	964,378	841,643	(75,501)	(100,904)
		1,486,687	1,324,078	1,201,343	1,662,053	1,636,650
					1,636,650	1,648,420
非控股權益	25	262,446	200,628	177,822	—	—
權益總額		1,749,133	1,524,706	1,379,165	1,662,053	1,636,650
					1,636,650	1,648,420
負債						
非流動負債						
貸款及借款	23	420,196	878,325	1,345,088	226,815	185,366
遞延稅項負債	17	284,322	258,059	242,059	—	—
		704,518	1,136,384	1,587,147	226,815	185,366
流動負債						
貸款及借款	23	1,618,361	1,117,155	1,738,832	—	—
貿易及其他應付款項	24	1,587,625	1,134,762	800,402	1,503	32,385
合約負債	26	1,017,136	1,171,553	494,684	—	—
應付所得稅		247,105	194,789	210,422	—	—
		4,470,227	3,618,259	3,244,340	1,503	32,385
						44,811
總負債		5,174,745	4,754,643	4,831,487	228,318	217,751
權益及負債總額		6,923,878	6,279,349	6,210,652	1,890,371	1,854,401
					1,854,401	1,693,231

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合損益及其他全面收益表

於2018年12月31日

	附註	本集團	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	26	1,778,009	1,748,042
銷售成本		(1,212,151)	(1,520,176)
毛利		565,858	227,866
其他收入	27	77,687	71,637
銷售及分銷費用		(53,459)	(41,200)
行政費用		(164,336)	(139,991)
其他經營開支		(9,276)	(10,442)
經營活動業績		416,474	107,870
淨財務(費用)／收入	28	(17,958)	6,215
應佔合營企業收益(稅後)	8	—	114,462
稅前利潤	29	398,516	228,547
所得稅費用	30	(238,185)	(94,065)
年內利潤		160,331	134,482
下列人士應佔利潤：			
本公司擁有人		166,378	123,676
非控股權益	25	(6,047)	10,806
年內利潤		160,331	134,482
其他全面收益			
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		(1,426)	(941)
年內其他全面虧損，扣除所得稅		(1,426)	(941)
年內全面收益總額		158,905	133,541
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		164,952	122,735
非控股權益	25	(6,047)	10,806
年內全面收益總額，扣除所得稅		158,905	133,541
每股盈利：			
每股基本盈利(分)	32	84.83	63.06
每股攤薄盈利(分)	32	84.83	63.06

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止財政年度

	本公司擁有人應佔						權益總額 人民幣千元		
	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	外匯換算儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留收益 人民幣千元		合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於2017年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(17,205)	98,826	942,976	1,324,078	200,628	1,524,706
初始應用國際財務報告準則第9號之調整 (扣除稅項)	-	-	-	-	-	(2,343)	(2,343)	(135)	(2,478)
於2018年1月1日之已調整結餘	359,700	(59,669)	(550)	(17,205)	98,826	940,633	1,321,735	200,493	1,522,228
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	166,378	166,378	(6,047)	160,331
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他全面收益	-	-	-	(1,426)	-	-	(1,426)	-	(1,426)
海外業務產生的外幣換算差額	-	-	-	(1,426)	-	-	(1,426)	-	(1,426)
其他全面收益總額	-	-	-	(1,426)	-	-	(1,426)	-	(1,426)
年內全面收益總額	-	-	-	(1,426)	-	166,378	164,952	(6,047)	158,905
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-
擁有人注資及分派至擁有人	-	-	-	-	-	-	-	68,000	68,000
非控股權益的資本認購	-	-	-	-	-	-	-	68,000	68,000
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-
從留存收益轉移法定準備金	-	-	-	-	20,237	(20,237)	-	-	-
於2018年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(18,631)	119,063	1,086,774	1,486,687	262,446	1,749,133

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止財政年度

	本公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	外匯換算儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2017年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(16,264)	91,000	827,126	1,201,343	177,822	1,379,165
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	123,676	123,676	10,806	134,482
年內利潤	-	-	-	-	-	-	(941)	-	(941)
其他全面收益	-	-	-	(941)	-	-	(941)	-	(941)
海外業務產生的外幣換算差額	-	-	-	(941)	-	-	(941)	-	(941)
其他全面收益總額	-	-	-	(941)	-	-	(941)	-	(941)
年內全面收益總額	-	-	-	(941)	-	123,676	122,735	10,806	133,541
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-
擁有人注資及分派至擁有人	-	-	-	-	-	-	-	12,000	12,000
非控股權益的資本認購	-	-	-	-	-	-	-	12,000	12,000
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-
從留存收益轉移到法定準備金	-	-	-	-	7,826	(7,826)	-	-	-
於2017年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(17,205)	98,826	942,976	1,324,078	200,628	1,524,706

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合現金流量表

截至2018年12月31日止財政年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
經營活動現金流量			
稅前利潤		398,516	228,547
就下列各項作出調整：			
無形資產攤銷	29	763	1,376
俱樂部會員證減值損失	29	–	418
出售附屬公司收益	27	–	(29)
投資物業公允價值變動	29	–	6,146
物業、廠房及設備折舊	29	5,896	5,428
出售物業、廠房及設備收益	27	(35)	(1,273)
出售其他投資的收益	27	(22)	(32)
無形資產減值損失	29	3,543	–
出售投資物業的損失	29	331	203
財務費用		32,309	37,505
利息收入	28	(14,351)	(43,720)
貿易及其他應收款項的減值(轉回)/損失	29	(4,153)	904
合約資產減值損失	29	1,469	–
其他投資公允價值變動淨額	27	2,701	698
物業、廠房及設備報廢	29	113	9
應佔合營企業收益，稅後	8	–	(114,462)
匯率變動的影響		(1,375)	691
		425,705	122,409
營運資金變動：			
存貨		(12,024)	(391)
開發物業		(538,384)	78,496
合約成本		(29,337)	(10,020)
貿易及其他應收款項		(85,188)	(125,001)
合約負債		3,566	99,340
貿易及其他應付款項		93,902	164,640
合約負債		(162,894)	676,869
運營活動(所用)/所得現金		(304,654)	1,006,342
已付所得稅		(94,342)	(118,368)
運營活動(所用)/所得現金淨額		(398,996)	887,974

該等附註為本財務報表的組成部分

綜合現金流量表

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
投資活動所用現金流量			
購買無形資產	5	(1,584)	(1,681)
已收利息		30,823	30,191
出售附屬公司淨現金支出	31	–	(75,615)
出售投資物業所得款項		5,810	3,451
合營投資合夥人償還款項		128,700	–
出售廠房及設備所得款項		784	3,406
出售其他投資所得款項		3,022	5,846
購買物業、廠房及設備		(4,786)	(5,083)
購買其他投資		(11,260)	(10,712)
投資活動所得／(所用) 現金淨額		151,509	(50,197)
融資活動現金流量			
來自非控制性權益的出資額		68,000	12,000
受限制現金(增加)／減少		(154,586)	141,204
已付利息		(192,620)	(222,270)
償還融資租賃責任		(197)	(131)
償還貸款及借款		(689,600)	(2,558,805)
第三方借款所得款項		37,000	–
應收非控股權益款項(非貿易)		321,961	184,119
貸款及借款所得款項		732,850	1,464,023
融資活動所得／(所用) 現金淨額		122,808	(979,860)
現金及現金等價物減少淨值		(124,679)	(142,083)
於1月1日的現金及現金等價物		654,052	795,829
匯率波動對所持現金的影響		(220)	306
於12月31日的現金及現金等價物	20	529,153	654,052

非現金交易：

於上個財政年度，本集團收購廠房及設備總開支人民幣5,463,000元，其中人民幣677,000元是以融資租賃方式收購的。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

此等附註為財務報表之一部分。

此財務報表已經由董事會在2019年4月15日批准刊發。

1 註冊地點及業務

偉業控股有限公司（「本公司」）是一家於新加坡共和國註冊成立的公司。本公司註冊辦事處的地址為100H Pasir Panjang Road #01-01 OC@Pasir Panjang, Singapore 118524。本公司於香港聯合交易所有限公司主板（「香港聯合交易所」）上市。於2018年8月24日，本公司已於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）退市。於新交所退市後，本公司之股份將僅於香港聯合交易所上進行交易。

截至2018年12月31日之本公司綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」並個別為「集團個體」）及本集團之以權益法入賬的合營企業。

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

2 編製基準

2.1 合規聲明

財務報表乃是根據《新加坡財務報告準則（國際）》及《國際財務報告準則》編製。新加坡財務報告準則（國際）是由國際會計準則理事會頒布，包含與國際會計準則局所頒布之國際財務報告準則相同的準則與解釋。全部以新加坡財務報告準則（國際）及國際財務報告準則的參考已陸續都以國際財務報告準則為參考，另有說明除外。該財務報表是本集團首批根據國際財務報告準則所編制的報表，並且應用國際財務報告準則第1條《首次採納國際財務報告準則》。

於之前的財務報告中，財務報表是根據新加坡財務報告準則編制。過渡至國際財務報告準則及國際財務報告準則第9條《金融工具》和國際財務報告準則第15條《由客戶合約所產生之收入》的應用如何影響已報告至財務負債表、財務表現及現金流之解釋已載於附註39。

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。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

2 編製基準 (續)

2.4 估計及判斷的使用

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

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

應用會計政策時會構成重大判斷及伴有重大風險導致下個財政年度出現重大調整的假設及估計不確定因素的資料載於附註38。

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的公允價值計量，並直接向首席財務官匯報（如適用）。

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

重大的估值事項須向本集團的審核委員會報告。

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

第1層級： 同一資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）。

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

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

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

本集團截至發生變動的報告期確認公允價值層級之間的轉變。截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度，層級之間沒有轉變。

有關計量公允價值時所作假設的詳情載於以下附註：

- 附註6 — 投資物業；及
- 附註37 — 金融工具的公允價值。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策

下列之財務政策的應用已持續呈現於全部期間之財務報表及用於編制於2017年1月1日之財務負債表中，以作為過渡至國際財務報告準則之用途，另有指示除外。

集團實體一致地應用該會計政策。

3.1 合併基準

業務合併

本集團於控制權轉讓予本集團時採用收購法將業務合併入賬。

收購自2017年1月

對於2017年1月1日之收購，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。倘或有對價滿足金融工具定義並分類為權益，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。

應用於非控股權益附屬公司之虧損已分配至非控股權益，即便該舉導致非控股權益取得赤字。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.1 合併基準 (續)

業務合併 (續)

收購自2017年1月 (續)

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

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

收購自2017年1月之前

作為過渡至國際財務報告準則的一部分，本集團已投票決定不再陳述其於過渡至國際財務報告準則日之前所發生的業務合併，即2017年1月1日。

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。

失去控股權

當本集團失去附屬公司之控制權，其會對附屬公司的資產和負債、任何非控股權益以及與附屬公司有關的股權的其他組成部分進行了註銷。因失去控股權而產生的任何盈餘或虧損，均可計入損益。如果該集團持有與附屬公司任何權益，該權益將於失去控股權的當日以公允價值計量這些權益。

於合營企業的權益 (以權益法入賬的投資對象)

本集團於股權投資對象的權益包括合營企業的權益。

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。

於合營企業的投資以權益法入賬。初始按成本確認，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。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.1 合併基準 (續)

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營企業

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

3.2 外幣

外幣交易

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

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

海外業務

海外業務的資產及負債（不包括商譽及收購產生的公允價值變動）按報告期末的匯率換算為人民幣。海外業務的收支按交易日期的匯率換算為人民幣。

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）。自2017年1月1日，即本集團過渡至國際財務報告準則日，該類差額會繼續陳列於外換算儲備。然而，倘若海外業務屬非全資附屬公司，則應佔換算差額的相關比例分配至非控股權益。倘出售海外業務而喪失控制權、重大影響力或共同控制權，與海外業務相關的換算儲備累計金額重新分類至損益，作為出售損益的一部分。倘本集團僅出售涉及海外業務的附屬公司的部分權益並保留控制權，累計金額的相關部分應重新歸屬於非控股權益。倘本集團僅出售涉及海外業務的聯營或合營受控制實體部分投資並保留共同控制權，累計金額的相關部分重新分類至損益。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.2 外幣 (續)

外幣交易 (續)

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

3.3 金融工具

(i) 分類及初始計量

非衍生金融資產和金融負債

貿易應收款項及已發行債務投資於產生日初始確認。所有其他金融資產及金融負債都是於本集團成為金融工具撥備的訂約方當日初始確認。

金融資產（無重大金融部分的貿易應收款項除外）或金融負債是以公允價值初始計量而非公允價值計入損益的金融資產，直接以與其收購或發行之交易成本初始計量。無重大金融部分的貿易應收款項是以交易價格初始計量。

(ii) 分類及後續計量

非衍生金融資產 – 政策應用於2018年1月1日之後

初始確認，金融資產被歸類為以攤銷成本或公允價值計入損益計量。

金融資產後續不會於其被初始確認後再被重新歸類，除非本集團改變其管理金融資產的業務模式，而其所有受影響金融資產會以業務模式變動後首個報告期的首日被重新歸類。

按攤銷成本列賬的金融資產

金融資產是以攤銷成本計量，如果其符合以下兩個條件，並且非指定為公允價值計量並計入損益：

- 其以個商業模式中持有，目的是持有資產以收取合約現金流；及
- 其合約條款於指定日期產生現金流，該現金流僅為本金及未償還本金的利息。

金融資產以公允價值計量並計入損益

所有非歸類為以上以攤銷成本計量的金融資產，都以公允價值計量並計入損益。於初始確認中，本集團可以不可撤銷的指定一項符合以攤銷成本計量要求的金融資產，為以公允價值計量並計入損益，如果此舉可消除或顯著減少會計錯配的產生。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.3 金融工具 (續)

(ii) 分類及後續計量 (續)

金融資產：業務模式評估 – 政策應用於2018年1月1日之後

本集團對業務模式的目的進行評估，其中以投資組合方式持有金融資產是因為其可最好的反映業務的管理方式，並為管理層提供信息。該信息包括：

- 投資組合所指的政策及目的和實踐運用的政策。這包括管理層戰略是否專注於鑽取合約利息收入，保持特定利率狀況，並與金融資產和任何相關負債或預期現金外流或通過銷售資產實現現金流的時期配對；
- 投資組合的表現如何被評估及向本集團管理層匯報；
- 影響業務模式（及其業務模式中持有的金融資產）的風險管理；
- 業務經理如何獲得補償，例如補償是根據管理資產的公允價值或是已收合約現金流；及
- 早期金融資產銷售的頻率、數量及時機，該類銷售的原因和未來預期的銷售活動。

於轉讓至第三方的金融資產之不受註銷資格的交易不被視為以此用途之銷售，與本集團的持續確認資產一致。

持為貿易或管理及其表現根據公允價值評估的金融資產都以公允價值計量並計入損益。

非衍生金融資產：評估是否合約現金流僅為本金及利息的支付 – 政策應用於2018年1月1日之後

作為該評估之用途，「本金」被定義為金融資產初始確認的公允價值。「利息」被定義為以金錢的時間價值及在特定時期因未償還本金的關聯信貸風險及其他基本借款風險和成本（例如周轉風險和行政成本），以及收益率為考量。

在評估合約現金流是否僅為本金及利息支付時，本集團考慮工具的合約條款。這包括評估金融資產是否含有可變動時機或變動合約現金流數量的合約條款，以避免迎合該條件。於進行評估時，本集團考慮：

- 可能會變動現金流數量或時機的後備事項；
- 可能調整合約利息的條款，包括可變動利率特點；
- 預付款及延長特點；及
- 給予本集團對特定資產所作出的現金流索賠之限制條款（例如無追索權）

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.3 金融工具 (續)

(ii) 分類及後續計量 (續)

非衍生金融資產：評估是否合約現金流僅為本金及利息的支付 – 政策應用於2018年1月1日之後 (續)

預付特征與僅為本金及利息的要求一致，如果預付款項顯著代表本金及未償還本金所產生的利息，其中可能包括提前終止合約的合理額外賠償。此外，以合約面值顯著折扣或溢價收購金融資產時，允許或要求顯著代表合約面值的預付款項，加上應計（但未付）合約利息（其中也可能包括提早終止的合理額外賠償）作為會與該要求一致，如果預付特征的公允價值於初始確認時並不顯著。

非衍生金融資產：後續計量及損益 – 政策應用於2018年1月1日之後

金融資產以公允價值計量並計入損益

該資產後續以公允價值計量。淨利及虧損，包括任何利息或股息收入，已確認計入損益。

金融資產以攤銷成本計量

該資產後續使用有效利息法以攤銷成本計量。攤銷成本是通過減值損失而減少。利息收入、外匯收益及虧損以及減值都確認計入損益。任何註銷的收益或虧損是於損益被確認。

非衍生金融資產 – 政策應用於2018年1月1日之前

本集團將非衍生金融資產分類入以下類別：以公允價值計量並計入損益的金融資產、可供出售的金融資產及貸款和應收款項

非衍生金融資產：後續計量及損益 – 政策應用於2018年1月1日之前

以公允價值計量並計入損益的金融資產

如果金融資產被分類為持作貿易或在初始確認時被指定為該類，金融資產就會被分類以公允價值計量並計入損益。如果本集團管理該類投資並根據其公允價值所依據的本集團書面風險管理或投資策略，金融資產會被指定以公允價值計量並計入損益。直接可歸因於交易成本在發生時被確認。該金融資產是以公允價值計量及其變動，其中考慮任何股息收入，被確認為損益。

指定以公允價值計量並計入損益的金融資產涵蓋股權投資，否則會被分類為可供出售金融資產。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.3 金融工具 (續)

(ii) 分類及後續計量 (續)

非衍生金融資產：後續計量及損益 – 政策應用於2018年1月1日之前 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融資產是被指定為可供出售或未被分類入任何上述金融資產類別的非衍生金融資產。可供出售金融資產是以公允價值加上任何直接可歸因於交易成本初始計量。初始確認的後續，其便以公允價值及變動計量，除了減值損失、利息收入及可供出售債務投資的外幣差額外，都被確認為其他全面收入及累計於公允價值保留股權中。當該等金額被註銷，累計於股權中的收益或虧損都已被重新分類為收益或虧損。

可供出售金融資產包括浮動利率債務工具。

貸款及應收款項

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

貸款及應收款項包括現金及現金等價物，及貿易及其他應收款項

非衍生金融負債分類，後續計量及損益

金融負債被分類為以攤銷成本計量。其他金融負債以公允價值減去直接交易成本被初始確認。其後續使用有效利息法，以攤銷成本計量。利息開支及外匯收益及虧損已確認計入損益。

(iii) 終止確認

金融資產

當金融資產的現金流量的合約權利到期時，或者在交易中轉移收取合約現金流量的權利時，本集團終止確認金融資產，而該交易中金融資產所有權的絕大部分風險和報酬均為轉讓或本集團不轉讓或保留所有權的絕大部分風險和報酬，且不保留對該金融資產的控制權。

本集團進行交易，轉讓其財務狀況表確認的資產，但保留轉讓資產的全部或絕大部分風險及回報。在這些情況下，轉讓的資產不會被終止確認。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.3 金融工具 (續)

(iii) 終止確認 (續)

金融負債

當合約責任解除或取消或到期時，本集團終止確認金融負債。本集團在其條款被修改且經修改的負債的現金流量大幅不同時終止確認金融負債，在此情況下，基於修訂條款的新金融負債按公允價值確認。

於終止確認金融負債時，已終止的賬面值與已付代價（包括已轉讓的任何非現金資產或承擔的負債）之間的差額於損益中確認。

(iv) 抵銷

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。

(v) 現金與現金等價物

現金及現金等價物包括自購買日起三個月或以下到期的現金餘額和短期存款，其公允價值變動風險很小，並由本集團用於管理其簡稱承諾。

就現金流量表而言，按要求償還且構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支計入現金及現金等價物。

(vi) 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）。

(vii) 集團內部財務擔保

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

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

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

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。永久地契土地按成本減累計減值虧損計量。

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。

所購軟件（作為相關設備功能運作必備部分）視為該設備的部分撥充資本。

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

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

後續成本

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

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 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.4 物業、廠房及設備 (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	20到34年 (或租賃期, 若較短)
產房設備	5至20年
建築及工廠裝修	5年
工廠及設備	5至12年
機動車輛	5至10年
傢俱、裝修及辦公設備	3至10年

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

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 2018 年 12 月 31 日止財政年度

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：

軟件	—	3年
撥充資本的開發成本	—	3年

將於各報告期末審核攤銷法、使用年限及剩餘價值並予以調整 (如適用)。

3.7 投資物業

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

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

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

倘物業用途變更，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 2018 年 12 月 31 日止財政年度

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、開發物業及其他合約成本

(i) 存貨 – 設備製造

存貨是指在日常業務過程中，在此類銷售的生產過程中或在生產過程中或在提供服務時消耗的材料或供應品中持有待售的資產。

存貨按成本與可變現淨值的較低者列賬如下：

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。

(ii) 開發物業

待售開發物業

待售開發物業的成本涵蓋具體確定成本，包括土地收購成本，開發總成本，材料及供應，工資及其他直接開支，間接費用的適當比例及資本化的借用成本。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所產生之成本。

根據國際審計準則第23條《借款成本》，當資產開支的產生，借款成本的產生及為資產的擬定用途或銷售的所需活動準備發生時，借款成本會被開始被納入資產成本的一部分。當幾乎所有為資產的擬定用途或銷售的所需活動準備中斷或完全時，借款成本的資本化會暫停或終止。

已竣工的持作轉售物業

持作銷售的已竣工物業之成本包括所有購買成本，轉換成本及使存貨達到目前地點及狀況所產生的其他成本。

對於本公司開發的已竣工物業，成本由該開發項目的總開發成本的分攤確定，可歸因於未售出的物業。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.9 存貨、開發物業及其他合約成本 (續)

(ii) 開發物業 (續)

出售存貨時，該等存貨的賬面值於確認相關收入的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及所有存貨虧損於撇減或虧損發生期間確認為開支。任何撇減存貨的任何撥回金額確認為在發生轉回期間確認為開支的存貨金額減少。

(iii) 合約成本

合約成本是與客戶簽訂合約的增量成本，或是履行與客戶簽訂合約的成本，而這些成本未被資本化為存貨、物業、廠房和設備或無形資產。

獲得合約的增量成本是本公司獲得與客戶簽訂合約的成本，如果沒有獲得合約，則不會產生，例如銷售佣金。獲得合約的增量成本在發生時會資本化，如果成本與未來報告期間確認的收入相關且預計成本將被收回。獲得合約的其他成本在發生時會計入為開支。

履行合約的成本會資本化，如果成本直接與現有合約或特定可識別的預期合約相關，產生或增強將來用於提供產品或服務的資源，並且預計將被收回。與現有合約或特定可識別預期合約直接相關的成本可能包括直接人工，直接材料，成本分配，明確向客戶收取的成本以及僅因本公司簽訂合約而產生的其他成本（例如，向分包商付款）。履行合約的其他成本（未作為存貨，物業，廠房和設備或無形資產資本化）在發生時計入開支。

資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值損失列賬。減值損失於合約成本資產的賬面值超過 (i) 本公司預期就資產所關乎的產品或服務而預期收取的代價餘額，減去 (ii) 任何與提供尚未確認為開支的產品或服務直接相關的任何成本。

資本化合約成本的攤銷在確認資產所涉及的收入時計入損益。收入確認的會計政策載於附註3.14。

3.10 合約資產及合約負債

合約資產於本集團根據合約所載付款條款無條件享有代價前確認收入時確認。合約資產根據附註3.11所載政策評估預期信用損失（「預期信用損失」），並於對價權利成為無條件時重新分類至應收款項。當付款權利成為無條件時，合約資產將轉入貿易應收款項。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.10 合約資產及合約負債 (續)

當客戶在本集團確認相關收入前支付不可退還的代價時，將確認為合約負債。如果本集團在集團確認相關收入前有無條件接收不可退還代價的權利，則也將確認為合約負債。在這種情況下，也將確認為相應的應收款。

合約資產和合約負債按合約基礎分類在合約財務狀況表中。

3.11 減值

(i) 非衍生金融資產及合約資產

政策應用於2018年1月1日之後

本集團對下列確認預期信用損失的損失撥備

- 金融資產以攤銷成本計量；及
- 合約資產 (根據國際財報告第15條定義)

本集團的虧損撥備按以下任何一個基準計量：

- 12個月的預期信用損失：該類為在報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的預期信用損失 (如果工具的預期壽命少於12個月，則為較短期)；或
- 終身預期信用損失：該類預期信用損失是由金融工具或合約資產的預期壽命內的所有可能違約事件產生的。

簡化方法

本集團採用簡化方法為所有貿易應收款項及合約資產提供預期信用損失。簡化方法要求損失撥備以等於終身預期信用損失的金額來計量。

一般方法

本集團採用一般方法為所有其他金融工具提供預期信用損失。根據一般方法，損失撥備金的計算金額等於初始確認時的12個月預期信用損失金額。

於各報告日期，本集團評估自初步確認後金融工具的信貸風險是否大幅增加。自初始確認後，信貸風險顯著增加時，損失撥備金額將以等於終身預期信用損失的金額計量。

在確定自初始確認以及估計預期信用損失後金融資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮相關且可獲得的合理且可支持的信息，而無需過多的成本或努力。這包括定量和定性信息和分析，基於本集團的歷史經驗和知情信貸評估，以及包括前瞻性信息。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)**3.11 減值 (續)****(i) 非衍生金融資產及合約資產 (續)****政策應用於2018年1月1日之後 (續)****一般方法 (續)**

如果自初始確認後信貸風險沒有顯著增加，或者金融工具的信貸質量有所提高，以致自初始確認後信貸風險不再顯著增加，則損失撥備金額將以等於12個月的預期信用損失計量。

在下列情況下，本集團將認為金融資產違約：

- 借款人不可能全額支付其對本公司的信貸義務，本集團無需追索實現擔保的行為（如有）；或
- 考慮到過去的支付趨勢，宏觀經濟和行業狀況，該金融資產在管理層過去到期日的預期範圍內仍然未被償還。

在估計預期信用損失時所考慮的最長期限，是本集團在最長合約期後所面臨信貸風險的。

預期信用損失的計量方式

預期信用損失是信貸損失的概率加權估計。信貸虧損按所有現金短缺的現值（即根據合約應付實體的現金流量與本公司預期收到的現金流量）之間的差額計量。

預期信用損失以金融資產的實際利率貼現。

信用減值金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否按攤銷成本列賬。當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的事件時，金融資產為「信用減值」。

金融資產存在信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人的重大財務困難
- 違約等違約（如上所述）；
- 本集團根據本集團不會另行考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；或
- 由於經濟困難，一個活躍的證券市場的消失。

在財務負債表中列示預期信用損失的撥備

按攤銷成本及合約資產計量的金融資產虧損撥備將從該等資產的賬面總值中扣除。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.11 減值 (續)

(i) 非衍生金融資產及合約資產 (續)

政策應用於2018年1月1日之後 (續)

報廢

在沒有實際取回前景的情況下，金融資產的賬面總額將被（部分或全部）報廢。當本集團確定債務人沒有可產生足夠現金流量以償還註銷金額的資產或收入來源時，通常就是這種情況。但是，註銷的金融資產仍可能受到執法活動的約束，以符合本集團收回應付金額的程序。

財政報告準則第39條下的政策應用於2018年1月1日之前

在每個報告期末評估未以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，包括合營企業的權益，以確定是否有客觀證據證明其已減值。如果客觀證據表明在初始確認資產後發生了虧損事件，並且該損失事件對該資產的估計未來現金流量產生影響，則可以估計金融資產減值可靠。

金融資產（包括股權投資）減值的客觀證據包括債務人違約或拖欠債務，本集團根據本集團不會另行考慮的條款重組應付金額，債務人或發行人將進入破產的跡象，不利變動在藉債務人或發行人的支付狀態中，與違約相關的經濟狀況或證券活躍市場的消失。此外，對於股權證券的投資，其公允價值低於其成本的重大或長期下降是客觀的減值證據。本集團認為下降20%是重大的，並且應延長9個月。

貸款和應收款項及合約資產

本集團考慮個別資產及集體層面的貸款及應收款項減值證據。所有單項重大資產均單獨評估減值。沒有受減值的資產將會被集體評估已經發生但尚未確定的任何減值。

單項金額不重大的貸款和應收款項集體進行減值評估。集體評估已通過將具有類似風險特徵的資產共同組合一起來進行。

在評估集體減值時，本集團使用有關回收時間和發生的損失金額的歷史信息，並在當前經濟和信用條件以致實際損失可能大於或小於歷史趨勢所表明的情況下進行調整。

減值虧損是按資產賬面值與估計未來現金流量現值之間的差額計算，並按資產的原實際利率貼現。損失在損益中確認，並反映在撥備賬戶中。當本集團認為資產回收無無望的前景時，相關金額會被撇銷。如果減值損失金額隨後減少且減值與客觀確認減值確認後發生的事件有關，則先前確認的減值損失通過損益轉回。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)**3.11 減值 (續)****(i) 非衍生金融資產及合約資產 (續)****政策應用於2018年1月1日之後 (續)****可供出售金融資產**

可供出售金融資產的減值損失通過將權益中公允價值儲備中累計的損失重新分類至確認為損益。從權益重新分類至損益的累計虧損為收購成本 (扣除任何本金還款和攤銷) 與當前公允價值之間的差額減去之前在損益中確認的任何減值損失。應用實際利率法產生的累計減值撥備變動反映為利息收入的一部分。如果在隨後的期間內，可供出售減值債務證券的公允價值增加且該增加可以客觀的與確認減值損失後發生的事件相關，則減值損失予以轉回。轉回金額於損益中確認。然而，可供出售權益減值的公允價值的任何後續回收均在其他綜合收益中確認。

(ii) 合營公司

合營企業的減值虧損是根據非金融資產的要求，將投資的可收回金額與其賬面值進行比較而計量。減值虧損於損益確認。倘釐定可收回金額的估計出現有利變動，減值損失可被撤回。

(iii) 非金融資產

本集團非金融資產 (投資物業，存貨，合約資產及遞延稅項資產除外) 的賬面值於各報告日期進行檢討，以釐定是否存在減值跡象。如果存在任何此類跡象，則會估計資產的可收回金額。倘資產或其相關現金產生單位的賬面值超過其估計可收回金額，則確認為減值虧損。

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值及其公允價值減銷售成本的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值的評估以及資產或現金產生單位特有的風險。就減值測試而言，無法單獨測試的資產會組合成最小的資產組合，產生持續使用的現金流入，而這些資產大部分獨立於其他資產或現金產生單位的現金流入。根據經營分部上限測試，就商譽而言，進行減值測試反映出商譽受內部報告監控的最低水平。在業務合併中收購的商譽被分配給預期將從該組合的協同效應中受益的現金產生單元組。

本集團的企業資產不產生單獨的現金流入，並由多個現金產生單位使用。公司資產在合理一致的基礎上分配給現金產生單位，並作為公司資產所分配的現金產生單位測試的一部。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.11 減值 (續)

(iii) 非金融資產 (續)

減值虧損於損益中確認。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配以減少分配予現金產生單位 (現金產生單位組合) 的任何商譽的賬面值，然後減少現金產生單位 (現金產生單位組合) 中其他的賬面值比率基礎。

早期確認的減值損失會在每個報告日期都會進行評估，以確定任何跡象表明損失已減少或不再存在，在。如果用於確定可收回金額的估計發生變化，則減值損失予以轉回。如果未確認減值損失，減值損失僅在資產的賬面金額未超過本應確定的賬面金額 (扣除折舊) 的範圍內予以轉回。

3.12 持作出售的非流動資產

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

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

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

3.13 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。

短期員工福利

短期僱員福利義務以未折現的方式計量，並在提供相關服務時計入開支。如果本集團目前有法律或推定義務因僱員提供的過往服務而支付此金額，則確認在短期現金紅利或利潤分享計劃下預期支付的金額負債，且義務可以可靠估計。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.14 收入

當收入來自銷售產品和提供服務時，本集團將其分類為收入。

當產品或服務的控制權轉移給客戶，或承租人有權使用該資產時，以本集團預期有權獲得的承諾對價金額確認收入，不包括第三方代表該集團收取的金額。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並扣除任何貿易折扣。

如果合約中包含的融資成分為客戶提供超過12個月的重大融資利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用與單獨融資交易中反映的貼現率貼現。客戶和利息收入按實際利率法單獨計提。倘合約包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。在向客戶轉讓商品或服務的轉讓與付款日期為12個月之間的時間段內，本集團採用實際的權宜之計不調整重大融資成分存在的交易價格。

本集團收入確認政策的進一步詳情如下：

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。

當預付款被視為向本集團提供重大融資利益時，本集團將在支付日至合法轉讓完成日期間累計因調整貨幣時間價而產生的利息開支。該應計在建設期間增加了合約負債的餘額，因此增加了已完成財產的控制權轉移給客戶時確認的收入金額。除非根據IAS 23（參見附註3.9（i））有資格資本化，否則利息按應計費用計入開支。

於比較期間，物業銷售收入於簽訂買賣協議及物業完成後確認，並視為物業擁有權的風險及回報的時間點。已經轉移給了買方。在收入確認日之前出售的物業所收到的存款和分期付款已計入貿易及其他應付款項下的財務負債表，且預收款項並無產生任何利息開支。

出售商品及服務

在日常業務過程中銷售產品和服務的收入在本集團通過轉讓對承諾產品的控制權或向客戶完成服務來滿足採購訂單時確認。已確認收入金額為分配至已滿足的採購訂單之交易價格金額。

交易價格根據承諾的產品或服務的相對獨立銷售價格分配給合約中的每個採購訂單。以前未以獨立方式出售或具有高度可變銷售價格的產品或服務的個別獨立銷售價格，是根據交易價格分配給產品後的交易價格的剩餘部分，和/或具有可觀察的獨立銷售價格的服務確定的。如果與履約義務具體相關，則將折扣或可變對價分配給一項或多項（但不是全部）履約義務。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

3.14 收入 (續)

出售商品及服務 (續)

交易價格是本集團預期有權轉讓承諾產品或服務的合約代價金額。交易價格可以是固定的或可變的，並且如果合約包括重要的融資成分，則根據貨幣的時間價值進行調整。如果本集團未從客戶收到單獨的可識別利益，則應從交易價格中扣除應付客戶的代價。當代價變動時，估計金額包括在交易價格中，以至於當與可變對價相關的不確定性得到解決時，極有可能不會發生累積收益的重大轉回。

在滿足採購訂單之後，這可在當下或隨後確認為收入。如果採購訂單隨著時間的推移而得到滿足，則會根據完成百分比來確認收入，這反映了該採購訂單獲得完全滿足的過程進度。

產品及服務銷售收入於財務報告準則第18條的比較期間以類似基準確認。

3.15 其他收入

經營租賃產生的租金收入

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

佣金收入

提供的服務完成後確認佣金收入。

3.16 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 2018 年 12 月 31 日止財政年度

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。

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。

本集團已確定與所得稅相關的利息和罰金, 包括不確定的稅務處理, 不符合所得稅的定義, 因此根據國際審計準則第37條《或有負債和或有資產》, 進行核算。

即期稅項是指本年度應課稅收入或虧損的應付或應收稅項, 使用於報告日期已頒布或實質上已頒布的稅率, 以及就過往年度應付稅項的任何調整。應付或應收的當期稅額是預期支付或收到的稅額的最佳估計, 反映了與所得稅相關的不確定性 (如有)。即期稅項還包括股息產生的任何稅項。只有滿足某些標準, 才能抵消當期的稅務資產和負債。

遞延稅項就財務報告目的資產及負債賬面值與稅務用途之間的暫時差異被確認。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

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；
- 有關於附屬公司及合營企業的投資的暫時差額，惟以本集團控制暫時差額的撥回時間及於可見將來應不會撥回為限；及
- 商譽初始確認引起的應稅暫時差額。

遞延稅項的計量反映本集團預期於報告期末收回或結算其資產及負債的賬面值的稅務影響。投資物業按公允價值計量，其投資物業賬面價值可通過銷售收回的假設並沒有被反駁。遞延稅項按暫時差異撥回時預期應用的稅率計算，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，以及其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。

遞延稅項資產就未使用稅項虧損，未使用稅項抵免及可扣稅暫時差額被確認，惟可能有未來應課稅溢利可用以抵銷該等應課稅溢利。未來應課稅溢利乃根據相關應課稅暫時差額的撥回釐定。如果應納稅暫時性差異的金額不足以全額確認遞延所得稅資產，則根據本集團的業務計劃，考慮對現有暫時性差異的轉回進行調整的未來應納稅所得額。遞延稅項資產於各報告日期進行檢討，並於不再可能實現相關稅項利益時減少；當未來應稅利潤的可能性提高時，這種減少就會轉回。

未確認遞延稅項資產於各報告日期重新評估，並於可能有未來應課稅溢利可供使用時確認。

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

土地增值稅（「土地增值稅」）

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

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

3 重大會計政策 (續)

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。

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。未分配項目主要包括企業資產（主要為本公司總部）、總部辦事處開銷，及稅項資產及負債。

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

3.22 尚未採用照的新準則和解釋

許多新準則、準則和解釋的修訂尚未生效，並且在編制該等財務報表時尚未應用。附註40提供了對採用該等新要求的影響的解釋。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

4 物業、廠房及設備**集團**

	永久業權 土地	永久業權 建築	租賃業權 建築	工廠設備	廠房及機械	機動車輛	傢俱·配件 及辦公設備	建築及 工廠裝修	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本									
於2017年1月1日	6,827	25,128	13,305	3,532	17,517	24,817	6,550	3,337	101,013
添置	-	-	-	83	608	1,926	676	1,980	5,273
處置	(723)	(477)	-	(966)	(7,090)	(1,730)	(1,502)	(965)	(13,453)
報廢	-	-	-	(11)	(36)	-	(4)	-	(51)
匯率變動的影響	(326)	1,031	-	85	348	77	(1)	52	1,266
於2017年12月31日	5,778	25,682	13,305	2,723	11,347	25,090	5,719	4,404	94,048
於2018年1月1日	5,778	25,682	13,305	2,723	11,347	25,090	5,719	4,404	94,048
添置	-	593	-	38	1,268	2,066	1,039	459	5,463
處置	-	-	-	-	-	(677)	(209)	-	(886)
報廢	-	-	-	(77)	(185)	-	(176)	(30)	(468)
匯率變動的影響	206	462	-	96	258	91	128	99	1,340
於2018年12月31日	5,984	26,737	13,305	2,780	12,688	26,570	6,501	4,932	99,497

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

4 物業、廠房及設備 (續)

集團 (續)

	永久業權 土地	永久業權 建築	租賃業權 建築	工廠設備	廠房及機械	機動車輛	傢俱·配件 及辦公設備	建築及 工廠裝修	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
累計折舊									
於2017年1月1日	-	3,423	-	3,126	15,143	16,470	4,688	1,095	43,945
折舊開支	-	260	632	98	658	2,534	542	704	5,428
處置	-	(200)	-	(906)	(6,893)	(1,327)	(1,432)	(563)	(11,321)
報廢	-	-	-	(8)	-	-	(3)	-	(11)
匯率變動的影響	-	119	-	73	423	65	(75)	23	628
於2017年12月31日	-	3,602	632	2,383	9,331	17,742	3,720	1,259	38,669
於2018年1月1日	-	3,602	632	2,383	9,331	17,742	3,720	1,259	38,669
折舊開支	-	271	632	87	60	2,452	1,273	1,121	5,896
處置	-	-	-	-	-	-	(137)	-	(137)
報廢	-	-	-	(67)	(139)	-	(144)	(5)	(355)
匯率變動的影響	-	382	-	83	233	71	94	26	889
於2018年12月31日	-	4,255	1,264	2,486	9,485	20,265	4,806	2,401	44,962
賬面值									
於2017年1月1日	6,827	21,705	13,305	406	2,374	8,347	1,862	2,242	57,068
於2017年12月31日	5,778	22,080	12,673	340	2,016	7,348	1,999	3,145	55,379
於2018年12月31日	5,984	22,482	12,041	294	3,203	6,305	1,695	2,531	54,535

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

4 物業、廠房及設備 (續)

本公司

傢俱、配件及辦公設備
人民幣千元

成本

於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年1月1日	28
添置	33
報廢	(28)
於2018年12月31日	33

累計折舊

於2017年1月1日	23
年內之折舊開支	5
於2017年12月31日	28
於2018年1月1日	28
折舊開支	5
報廢	(28)
於2018年12月31日	5

賬面淨值

於2017年1月1日	5
於2017年12月31日	—
於2018年12月31日	28

融資租賃下持有的資產

於2018年12月31日，本集團在融資租賃下持有的機動車輛的賬面值為人民幣813,000元（2017年12月31日：人民幣395,000元；2017年1月1日：人民幣274,000元）。

於2018年12月31日、2017年12月31日及2017年1月1日，本公司並無任何融資租賃下持有的資產。

抵押

於2018年12月31日，本集團的物業、廠房及設備的賬面淨值為人民幣28,760,000元（2017年12月31日：人民幣30,103,000元；2017年1月1日：人民幣29,825,000元），受限於合法抵押，以就附屬公司銀行借款及本公司的銀行借款提供擔保（見附註23）。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

5 無形資產**本集團**

	軟件 人民幣千元	開發支出 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本			
於2017年1月1日	1,021	4,054	5,075
添置	120	1,561	1,681
於2017年12月31日	1,141	5,615	6,756
於2018年1月1日	1,141	5,615	6,756
添置	637	947	1,584
報廢	(944)	–	(944)
匯率變動的影響	–	(63)	(63)
於2018年12月31日	834	6,499	7,333
累計攤銷和減值損失			
於2017年1月1日	805	849	1,654
攤銷開支	126	1,250	1,376
於2017年12月31日	931	2,099	3,030
於2018年1月1日	931	2,099	3,030
攤銷開支	171	592	763
報廢	(944)	–	(944)
減值損失	–	3,543	3,543
匯率變動的影響	–	265	265
於2018年12月31日	158	6,499	6,657
賬面淨值			
於2017年1月1日	216	3,205	3,421
於2017年12月31日	210	3,516	3,726
於2018年12月31日	676	–	676

無形資產與自賣方購買的軟件有關。開發支出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費用。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

5 無形資產 (續)

減值虧損

減值虧損就設備制造分部的新產品制造而確認。

於本年度，由於持續經營虧損及市場環境趨緊，管理層評估設備制造分部的現金產生單位可收回金額存在減值跡象，包括該等開發支出之資本化。

本集團評估未來三年的預期現金流量為負數，並且沒有可靠來源估計公允價值減去無形資產出售成本。因此，本集團於綜合損益及其他全面收益表（「其他經營開支」）中的減值虧損為人民幣3,543,000元。

現金產生單位的可收回金額乃根據預期產生的未來現金流量（即使用價值）的現值估計。在使用價值計算中應用的關鍵假設如下：

	2018年 %
3年復合銷售增長率	65.6
平均毛利率	27.5
折扣率	<u>12.2</u>

6 投資物業

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於1月1日	473,200	483,000
處置	<u>(6,141)</u>	<u>(3,654)</u>
	467,059	479,346
年內公允價值變動	-	(6,146)
於12月31日	<u>467,059</u>	<u>473,200</u>

釐定公允價值

投資物業乃根據一家名為Cushman & Wakefield國際房地產顧問（廣州）有限公司的獨立專業評估師於2018年12月31日的估值按公平值列賬，並且在被評估的財產的位置和類別擁有適當的公認專業資格和經驗。所有投資物業每年均獲得獨立估值。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

6 投資物業 (續)**釐定公允價值 (續)**

為釐定公允價值，估值師所使用的估值方法涉及若干估計。管理層已行使其判斷力並信納估值方法及估計足以反映現時市況。於達致報告日期的公開市場估值時，獨立專業估值師已考慮直接比較法、收益還原法及/或餘值法等估值方法。用於釐定投資物業的公允價值的主要假設包括市場公認的資本化率、預估單位售價及預期租金率。

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

公允價值的變動被確認為(虧損)/收益，並包括在“其他經營開支/其他收入”中。全部(虧損)/收益都未實現。

同於2018年6月20日至股東通函所披露，管理層已就截止2018年12月31日止的投資物業獲得相關物業估值報告，其中一項賬面價值為人民幣236,000,000元的投資物業由於於估值日期並未獲得房屋所有權證，故物業估值報告顯示其並無任何商業價值。估值師指出，如果本集團獲得該大樓的所有權證書，則該大樓的現有的市場價值相當於其於2018年12月31日止總值人民幣236,000,000元(2017年12月31日：人民幣236,000,000元；2017年1月1日：人民幣236,000,000元)的賬面值。管理層目前正在密切關注大樓物業所有權證書的申請過程。管理層認為，物業對價已全額付清，而物業的風險及收益已轉讓於本集團。

公允價值層級

投資物業的公允價值計量人民幣467,059,000元(2017年12月31日：人民幣473,200,000元；2017年1月1日：人民幣483,000,000元)已根據所使用估值技術的輸入數據分類為第三級公允價值。

估值技術及重大不可觀察輸入數據

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

估值技術	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據與公允價值計量的相互關係
收益還原法	<ul style="list-style-type: none"> - 預計租金為人民幣10元/平方米至93元/平方米(2017年12月31日：人民幣9元每平方米至90元每平方米；2017年1月1日：人民幣20元每平方米至90元每平方米) - 截至2018年12月31日止年度的資本化比率為3%至5.75%(2017年12月31日：3%至5.75%；2017年1月1日：4.5%至6%) 	預計租金率的顯著上升/(下降)及資本化比率的顯著下降/(上升)將會導致公允價值計量的顯著升高/(降低)。
直接比較法	<ul style="list-style-type: none"> - 預計單位售價為人民幣5,200元每平方米至23,616元每平方米(2017年12月31日：人民幣5,200元每平方米至22,600元每平方米；2017年1月1日：人民幣5,800元每平方米至15,875元每平方米) 	預計單價的顯著上升/(下降)將會導致公允價值計量的顯著升高/(降低)。

抵押

於2018年12月31日，賬面淨值為人民幣231,000,000元的投資物業(2017年12月31日：人民幣247,000,000元；2017年1月1日：人民幣247,000,000元)已被抵押為擔保，以從融資機構獲取貸款融通(參考附註23)。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

7 附屬公司

	本公司		
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
非上市權益股份，按成本	1,670,422	1,670,422	1,670,422
減：減值虧損撥備	(447)	(447)	(447)
	<u>1,669,975</u>	<u>1,669,975</u>	<u>1,669,975</u>

有關財政年末附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立 日期	註冊成立/ 業務經營 國家	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益		
					2018年 12月31日 %	2017年 12月31日 %	2017年 1月1日 %
+& 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	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	100
* 英德集團有限 公司	2015年4月 2日	新加坡	14,917,262 新元	投資控股	66.8***	66.8***	66.8***
透過英德集團私人有限公司持有							
* 英德集團私人 有限公司	2015年5月 13日	新加坡	9,300,001 新元	投資控股	100	100	100
透過英德控股私人有限公司持有							
* 英德集團私人 有限公司	2015年5月 19日	新加坡	2,930,001 新元	空調及潔淨室 設備生產商與 貿易商	100	100	100
▲ Eindex Technology (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	100

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

7 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營 國家	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益		
					2018年 12月31日 %	2017年 12月31日 %	2017年 1月1日 %
透過英德控股私人有限公司持有 (續)							
+&2 優多商貿 (上海)有限公司	2005年11月 23日	中國	300,000 美元	潔淨室設備、空 氣淨化器設備及 其零部件之製造 商與貿易商及其 其他相關供應業務	100	100	100
+&2 英德(深圳)保 科技有限公司	2015年7月 9日	中國	人民幣 20,000,000 元 / 人民幣 8,000,000 元	工業潔淨室設 備、空氣淨化過 濾設備及其零部 件、技術轉讓的 自主研發、技術 諮詢、技術服務 和售後服務	100	100	100
通過協同國際私人有限公司持有							
* 協同科技私人 有限公司	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	100

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

7 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營 國家	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益		
					2018年 12月31日 %	2017年 12月31日 %	2017年 1月1日 %
通過精誠管理有限公司持有							
+&2 偉業控股(香港)有限公司	2009年9月 17日	香港	10,000 港元	投資控股	100	100	100
通過偉業控股(香港)有限公司持有							
+&2 金偉(河南)商貿有限公司	2012年1月 6日	中國	人民幣 300,000,000 元	建築材料貿易商	100	100	100
+&2 宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司	2014年10月 15日	中國	人民幣 300,000,000 元 / 人民幣 50,000,000 元	建築材料貿易及 物流管理	100	100	100
+&2 海南宏基偉業房地產開發有限公司	2004年2月 12日	中國	人民幣 10,000,000 元	投資控股	100	100	100
通過海南宏基偉業房地產開發有限公司持有							
+&2 宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司	2010年4月 28日	中國	人民幣 30,000,000 元	投資控股	100	100	100

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

7 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營 國家	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益			
					2018年 12月31日 %	2017年 12月31日 %	2017年 1月1日 %	
通過宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司持有								
+&1	河南偉業建設 開發集團有限 公司	1999年10月 30日	中國	人民幣 200,000,000 元	物業開發及管理 以及輔助服務	100	100	100
+&1	偉業控股海南 地產有限公司	2008年12月 16日	中國	人民幣 50,000,000 元	投資控股	49**	49**	49**
+&1	緯業地產控股 (深圳)有限公 司	2016年8月 8日	中國	人民幣 100,000,000 元	投資控股	100	100	100
+&1	偉業地產(天 津)有限公司	2016年11月 11日	中國	人民幣 100,000,000 元	房地產開發	100	100	100
+&1	湖州港宏置業 有限公司 ("湖州港宏")	2017年10月 19日	中國	人民幣 20,000,000 元	房地產開發	40^	40^	-
+&1	上海悅博房地 產有限公司	2018年4月 20日	中國	人民幣 100,000,000 元	房地產開發	100	-	-
通過上海悅博房地產有限公司持有								
+&1	儀征鴻瑞房地 產開發有限 公司 ("儀征鴻瑞")	2018年10月 16日	中國	人民幣 40,000,000 元	房地產開發	30^	-	-
+&1	儀征弘麟置業 有限公司 ("儀征弘麟")	2018年10月 16日	中國	人民幣 40,000,000 元	房地產開發	30^	-	-

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

7 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營 國家	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益		
					2018年 12月31日 %	2017年 12月31日 %	2017年 1月1日 %
通過河南偉業建設開發集團有限公司持有							
+&1 新鄉偉業置地有限公司	2007年4月3日	中國	人民幣 75,000,000 元	房地產開發	100	100	100
+&13 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
+&1 河南興偉置業有限公司	2012年11月15日	中國	人民幣 700,000,000 元	房地產開發	100	100	100
+&1 屯昌宏基偉業地產發展有限公司	2010年6月23日	中國	人民幣 10,000,000 元	房地產開發	10	10	10
+&1 河南天道資產管理有限公司 ("河南天道")	2010年3月19日	中國	人民幣 10,000,000 元	房地產開發	51	51	51
+&1 偉業控股海南地產有限公司	2008年12月16日	中國	人民幣 50,000,000 元	房地產開發	51**	51**	51**
+&2 河南嘉偉置業有限公司	2017年2月21日	中國	人民幣 10,000,000 元	房地產開發	100	100	—
通過偉業控股海南地產有限公司持有							
+&1 文昌市茂源旅業有限公司	1998年9月9日	中國	人民幣 10,000,000 元	房地產開發	100	100	100
+&1 萬寧英德置業有限公司	2009年11月17日	中國	人民幣 20,000,000 元	房地產開發	100	100	100

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

7 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營 國家	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益		
					2018年 12月31日 %	2017年 12月31日 %	2017年 1月1日 %
通過偉業控股海南地產有限公司持有 (續)							
+&1 海南中方投資 有限公司	2019年6月 22日	中國	人民幣 10,000,000 元	房地產開發	100	100	100
+&1 屯昌宏基偉業 地產發展有限 公司	2010年6月 23日	中國	人民幣 10,000,000 元	房地產開發	90	90	90
+&1 屯昌雅境置業 有限公司	2010年4月 13日	中國	人民幣 10,000,000 元	房地產開發	100	100	100
通過偉業地產控股(深圳)有限公司持有							
+&1 惠州市大金洲 置業有限公司	2016年9月 13日	中國	人民幣 10,000,000 元	房地產開發	100	100	100
+&1 廣東磊鼎置業 有限公司	2016年9月 13日	中國	人民幣 10,000,000 元	房地產開發	100	100	100
+&1 惠州大亞灣鵬 潤置業有限 公司	2016年11月 4日	中國	人民幣 1,000,000 元	房地產開發	100	100	100
+&1 深圳市盤古緯 業產業開發有 限公司 (“深圳盤古”)	2018年10月 15日	中國	人民幣 30,000,000 元	房地產開發	60	—	—

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

7 附屬公司 (續)

名稱	註冊成立日期	註冊成立/ 業務經營 國家	註冊股本/ 已發行及繳足 股本的詳情	主要業務	實際權益		
					2018年 12月31日 %	2017年 12月31日 %	2017年 1月1日 %
通過深圳市盤古緯業產業開發有限公司持有							
+&1 福建天角企業 管理有限公司 ("福建天角")	2018年8月 7日	中國	人民幣 70,800,000 元 / 人民幣 15,000,000 元	房地產開發	60	—	—
+&1 福建天徵企業 管理有限公司 ("福建天徵")	2018年8月 7日	中國	人民幣 78,600,000 元 / 人民幣 15,000,000 元	房地產開發	60	—	—

* 表示經新加坡畢馬威會計師事務所審核

▲ 表示經畢馬威國際成員公司審核

+ 表示經畢馬威國際成員公司為集團合併之目的而審核

& 由其他註冊會計師事務所審計以作為法定用途

1 根據中國法律註冊成立為地方企業

2 根據中國法律註冊成立為外商獨資企業

3 全資附屬公司於2017年4月21日已全部出售給第三方

** 於2016年，本集團評估其集團架構，並已從宏基偉業(海南)不動產管理有限公司轉讓偉業控股海南地產有限公司的51%股本權益予海南偉業建設開發集團有限公司。於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日，本集團繼續持有偉業控股海南地產有限公司的全部權益。

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

^ 該集團在湖州港宏、儀征鴻瑞和儀征弘麟均擁有不到50%的有效權益，但可有權從其與湖州港宏、儀征鴻瑞和儀征弘麟的合作中獲得可變動回報率，並有能力通過其對湖州港宏、儀征鴻瑞和儀征弘麟的權力來影響這些回報率。因此，湖州港宏、儀征鴻瑞和儀征弘麟已經被合並為一間附屬公司。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

8 合營企業

	本集團		
	2018年12月 31日	2017年12月 31日	2017年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合營企業的投資	403,144	403,144	288,682

有關合營企業的詳情如下：

企業名稱	主要業務	註冊成立/ 業務經營國家	本集團持有 有效股本權益		
			2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
			%	%	%
鄭州黛瑪仕實業有限公司 ("黛瑪仕")	物業開發	中國	65	65	65
漢方藥業有限責任公司 ("漢方藥業")	物業開發	中國	51	51	51

根據國際財務報告準則編制的財務報表，合營企業的未經審核財務資料根據本集團會計政策的差異作出修改：

	2018年			2017年		
	黛瑪仕	漢方藥業	總計	黛瑪仕	漢方藥業	總計
	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
年內收入	—	—	—	352,349	—	352,349
本集團於受投資公司的淨資產權益						
於1月1日	293,144	110,000	403,144	178,682	110,000	288,682
應占合資企業收益 ⁽¹⁾	—	—	—	114,462	—	114,462
於12月31日	293,144	110,000	403,144	293,144	110,000	403,144

(1) 包括總值人民幣7,403,000元的稅項開支

黛瑪仕

本集團應占黛瑪仕實業有限公的資產與負債，包括其應占收益或虧損，與其根據2014年10月23日簽署的合作協議中所應占權益不成正比。這是本集團與黛瑪仕股東所達成的協議。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

8 合營企業 (續)

黛瑪仕 (續)

於2017年度，本集團與合營企業簽訂了一項協議，將本集團的權利轉讓給獨立的第三方。在處置後，本集團停止承認合營企業所產生的利潤或虧損，因本集團已放棄其與合營企業剩余未售出物業單位的未來銷售有關的權利。更多信息請參考附註27。

於2018年12月31日，本集團持有黛瑪仕股份，賬面值為人民幣293,144,000元。

漢方藥業

於較早年前，本集團以人民幣1.1億元的對價收購漢方藥業有限公司（「漢方藥業」）51%的股權。

本集團於漢方藥業的經濟權益僅限於其持有的土地使用權，其於漢方藥業的權益披露限於其土地使用權的經濟權益的部分。

9 其他投資

	本集團		
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
流動			
可供出售金融資產 – 浮動利率債務投資	–	3,000	–
債務投資 – 以公允價值計量並計入損益	7,960	–	–
債務投資 – 以攤銷成本計量	3,300	–	–
交易性金融資產 – 上市權益證券	–	3,520	2,320
上市權益投資 – 以公允價值計量並計入損益	819	–	–
	12,079	6,520	2,320

於2018年，被分類為以攤銷成本計量的債務投資擁有每年2.8%的固定利率，並於三個月內到期。

以公允價值計量並計入損益的債務投資擁有每年2.5%到4.0%的可變動回報。

於2019年3月1日，本集團收回以攤銷成本計量的債務投資以及一以公允價值計量並計入損益的債務投資收益（即本金及投資利息），在贖回該等工具時，賬面值為人民幣984.6萬元。

於2017年，本集團與金融機構於一保證資金浮動利率債務工具的投資為人民幣300萬，到期日不到一年，預期實際利率為2.6%。

本集團所面臨信貸及市場風險以及與其他金融資產相關的公允價值信息（見附註37）。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

10 貿易及其他應收款項

附註	本集團			本公司		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	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
非流動						
應收非控股權益款項 (非貿易)	11	99,160	99,160	99,160	—	—
應收合營企業合作夥伴款項 (非貿易)	12	—	128,700	117,876	—	—
俱樂部會籍	13	—	—	418	—	418
		<u>99,160</u>	<u>227,860</u>	<u>217,454</u>	<u>—</u>	<u>418</u>
流動						
貿易應收款項		38,860	71,713	92,025	—	—
減值損失		(1,412)	(904)	—	—	—
	14	<u>37,448</u>	<u>70,809</u>	<u>92,025</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收附屬公司款項 (非貿易)		—	—	—	204,121	180,953
應收合營企業合作夥伴款項 (非貿易)	12	23,574	21,926	20,226	—	—
其他應收款項及保證金		374,693	265,942	291,256	123	123
減值損失		(366)	(4,040)	(4,040)	—	—
	15	<u>374,327</u>	<u>261,902</u>	<u>287,216</u>	<u>123</u>	<u>123</u>
僱員貸款		171	616	1,882	—	—
貿易及其他應收款項，流動		435,520	355,253	401,349	204,244	181,076
預繳增值稅		83,284	31,550	16,031	—	—
預付款項	16	259,199	319,318	168,150	—	—
		<u>778,003</u>	<u>706,121</u>	<u>585,530</u>	<u>204,244</u>	<u>181,076</u>
貿易及其他應收款項總額		<u>877,163</u>	<u>933,981</u>	<u>802,984</u>	<u>204,244</u>	<u>21,891</u>

僱員貸款及應收合營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。其包括總金額人民幣10,249,000元（2017年12月31日：人民幣9,430,000元；2017年1月1日：人民幣9,845,000元），並按三月期新元掉期利率加每年3.5%利息（2017年12月31日：3.5%；2017年1月1日：3.5%）計算。其結餘是免息的。

本集團於貿易及其他應收款項所面對的的信貸風險及外幣風險已披露於附註37。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

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 應收合營投資合夥人的款項 (非貿易)

應收合營投資合夥人的款項 (非貿易) 指根據本集團與合營投資合夥人訂立的合作協議 (共同開發漢方藥業名下的土地使用權) 授予該聯營投資合夥人總值人民幣10,000,000元的計息貸款、總值人民幣6,000,000元的免息貸款。

應收合營投資合夥人的款項是由合夥人股本權益擔保，且按年利率介於10%至17%之間 (2017年12月31日：10%至17%；2017年1月1日：10%至17%) 計息。有關款項是就合營投資合夥人開發一處位於中國之土地 (本集團及合營企業合夥人隨後同意轉讓予漢偉置業有限公司而授予合營投資 (其他詳情見附註8))

於2018年，金額總值人民幣128,700,000元的貸款已被償還。本集團評估，總值人民幣23,574,000元的金額將可被收回。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

13 俱樂部會籍

	總計 人民幣千元
成本	
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年1月1日 報廢	948 (948)
於2018年12月31日	—
累計減值損失	
於2017年1月1日	530
年內減值損失	418
於2017年12月31日	948
於2018年1月1日 報廢	948 (948)
於2018年12月31日	—
賬面淨值	
於2017年1月1日	418
於2017年12月31日及2018年12月31日	—

本集團已減計俱樂部會籍至其預估可收回金額，該等皆是以該等俱樂部會籍的平均市場價為參考基定。於2018年，金額已被報廢。

14 貿易應收款項

貿易應收款項屬不計息，通常於30日至180日（2017年12月31日：30日至180日；2017年1月1日：30日至180日）的期限內結算。

本集團的貿易及應收款項有關的信貸風險披露於附註37披露。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

15 其他應收款項及保證金

	本集團			本公司		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	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
向承包商作出的墊款	7,239	1,014	47,728	—	—	—
向第三方作出的墊款	—	56,540	56,540	—	—	—
收購物業開發項目支付的 保證金	168,000	—	14,593	—	—	—
其他保證金	165,166	114,319	75,512	123	123	144
其他應收款項	15,354	56,884	56,418	—	—	—
應收利息	12,379	28,855	27,850	—	—	—
其他	6,189	4,290	8,575	—	—	—
	<u>374,327</u>	<u>261,902</u>	<u>287,216</u>	<u>123</u>	<u>123</u>	<u>144</u>

其他應收款項的減值損失之人民幣366,000元（2017年12月31日：人民幣4,040,000元；2017年1月1日：人民幣4,040,000元）計入本集團其他應收款項及保證金。

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

作為給河南梅園實業有限公司的訂金墊款以取得土地使用權。按每年20%利息計算，於2017年3月1日止（2017年12月31日：20%；2017年1月1日：20%）。授出於第三方的該墊款是為在該地售予本集團前投資用於該地塊招致的前期開發成本。倘本集團成功中標該地使用權，本集團將豁免該利息，且該墊款將成為該地塊的部分開發成本。由於本集團未能在土地使用權競標中取得成功，本集團於2018年12月4日收到來自河南梅園實業有限公司的墊款償還及相關利息。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

15 其他應收款項及保證金 (續)

收購物業開發項目支付的保證金

於2018年12月31日收購物業開發項目所支付的按金包括支付於河南天隆輸送裝備有限公司的人民幣18,000,000元作為收購新鄉偉潤實業有限公司的保證金，及支付於深圳市薈邦控股有限公司的人民幣150,000,000元作為收購惠陽金利達物業管理有限公司的保證金。

於2017年1月1日，因新物業開發項目支付的保證金達人民幣14,593,000元，與支付予儋州中方房地產開發有限公司以獲得中國海南省儋州市的土地使用權的保證金有關。

其他保證金

於2018年12月31日，包括於其他保證金的如下：

- (i) 人民幣91,610,000元 (2017年12月31日及2017年1月1日：人民幣零元) 支付於鄭州市招標局，以作為成功競得中國鄭州市的一塊土地使用權的保證金，相關土地競標價格為人民幣183,210,000元。在與相關政府正式簽訂土地協議後再支付剩餘的人民幣91,600,000元。截至2018年12月31日止，正式的土地協議尚未被簽訂。
- (ii) 人民幣零元 (2017年12月31日：人民幣60,000,000元；2017年1月1日：60,000,000元) 支付於萬寧市國土資源局，以作為成功競得中國興隆的土地使用權的保證金，相關土地競標價格為人民幣180,000,000元。截至2018年12月31日止，正式的土地協議已被簽訂，上述保證金已收回。
- (iii) 人民幣30,000,000元 (2017年12月31日：人民幣30,000,000元；2017年1月1日：人民幣零元) 支付於鄭州市國土資源局，作為參與鄭州市的土地招標。該保證金將用於部分抵消所獲土地的採購價。
- (iv) 人民幣20,000,000元 (2017年12月31日：人民幣20,000,000元；2017年1月1日：人民幣零元) 已支付於鄭州金水科教園區管理委員會，作為施工總額的5%履約保證金，已由鄭州金水科教園區管理委員會保管，可在安置房項目竣工後可退款於本集團。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

16 預付款項

	本集團		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築成本及建築材料成本	67,502	58,096	14,484
預開發成本及土地使用權預付款	—	—	118,500
安置房預付款	184,458	230,000	—
其他	7,239	31,222	35,166
	<u>259,199</u>	<u>319,318</u>	<u>168,150</u>

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67,502,000元（2017年12月31日：人民幣58,096,000元；2017年1月1日：人民幣14,484,000元）用於採購建築材料。於2018年12月31日，本集團未收獲該建築材料。

預開發成本及土地使用權預付款

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

於2016年12月，本集團已獲授土地使用權，並預付人民幣91,500,000元。由於本集團未獲得土地使用權證，該款項被分類為預付款項。於本年度內，土地使用權的法定所有權被依法轉讓給本集團。

安置房項目預付款項

於2018年12月31日，安置房項目預付款項包括由當地政府機構代持人民幣184,458,000元（2017年12月31日：人民幣230,000,000元；2017年1月1日：人民幣零元）與安置房項目有關的款項（見附註23）。當本集團從當地政府機構獲得支付於村民的清單時，該款項將逐步計入開發的物業成本中。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

17 遞延稅項**未確認遞延稅項資產**

遞延稅項資產未就以下臨時性差異予以確認：

	本集團			本公司		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	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
稅項虧損	305,518	255,801	143,481	761	761	750
	305,518	255,801	143,481	761	761	750

推進稅項虧損

本集團結轉的稅項虧損包括其於新加坡及中國營運所產生的稅項虧損。根據適用的中國稅法，預計2018年12月31日、2017年12月31日及2017年1月1日的稅項虧損將屆滿。到期的稅項虧損如下：

	本集團			本公司		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	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
到期日期：						
- 於1至5年期間	277,077	232,224	141,786	-	-	-

因本集團新加坡業務產生的稅務虧損相關總值人民幣23,577,000元；2017年1月1日：人民幣1,695,000元）剩餘稅項損失預計不會根據現行適用的稅法立法到期受股東的連續性影響而到期。

由於附屬公司可利用稅收優惠的未來應納稅利潤的可用性存在不確定性，因此未就這些項目確認遞延所得稅資產。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

17 遞延稅項 (續)

年內暫時性差異變動如下：

	於2017年 1月1日 之結餘	於損益中 確認 (附註30)	附屬公司的 處置 (附註31)	於2017年 12月31日 之結餘	於損益中 確認 (附註30)	國際財務報 告準則第9條 初始調整 (附註39)	於2018年 12月31日 之結餘
	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
本集團							
遞延稅項負債							
物業、廠房及設備	1,791	(45)	–	1,746	(832)	–	914
投資物業	66,484	(2,278)	–	64,206	(444)	–	63,762
開發物業	–	2,072	–	2,072	(752)	–	1,320
合約成本	–	2,505	–	2,505	6,660	–	9,165
合約資產	77,916	(9,724)	–	68,192	(1,695)	(785)	65,712
本集團的中國附屬公司 利潤預扣稅	95,868	23,470	–	119,338	24,111	–	143,449
	<u>242,059</u>	<u>16,000</u>	<u>–</u>	<u>258,059</u>	<u>27,048</u>	<u>(785)</u>	<u>284,322</u>
遞延稅項資產							
土地增值稅	16,427	3,677	(12,439)	7,665	19,705	–	27,370
融資成分應計利息	–	–	–	–	2,119	–	2,119
其他	2,806	–	–	2,806	(2,806)	–	–
	<u>19,233</u>	<u>3,677</u>	<u>(12,439)</u>	<u>10,471</u>	<u>19,018</u>	<u>–</u>	<u>29,489</u>

18 存貨

	本集團		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產成品	5,052	7,448	4,935
在產品	2,480	756	2,651
原材料	22,121	9,425	9,652
	<u>29,653</u>	<u>17,629</u>	<u>17,238</u>

於本年度，存貨總額為人民幣34,750,000元（2017年12月31日：人民幣47,786,000元），已被確認為成本，並以「銷售成本」入賬。

本集團於出售存貨項目時確認庫存過時撥備淨轉回人民幣20,000元。由於減值至可變現淨值，存貨減少人民幣零元（2017年：人民幣391,000元）。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

19 開發物業

	本集團		
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
<i>開發中物業：</i>			
土地成本	1,611,568	760,041	832,972
迄今為止產生的開發成本	1,524,235	1,548,244	1,089,545
	3,135,803	2,308,285	1,922,517
<i>已落成持作出售的物業</i>			
	217,517	337,863	623,176
	3,353,320	2,646,148	2,545,693

於財政年度，確認為銷售成本的開發物業為人民幣1,177,401,000元（2017年：人民幣1,472,390,000元）。

於財政年度內，專為開發物業獲得的借款發生的利息支出中資本化金額為人民幣168,788,000元（2017年12月31日：人民幣184,766,000元）。利息支出的資本化利率為每年6.18%至13%（2017年：5.23%到17%）。

賬面值為人民幣372,861,000元（2017年12月31日：人民幣710,498,000元；2017年1月1日：人民幣1,249,429,000元）的若干開發物業已被抵押予銀行，作為本集團獲借款的保證品，詳情載列於附註23。

20 現金及現金等價物

	本集團			本公司		
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
存放於金融機構之定期存款	234,952	198,660	300,573	879	—	—
銀行存款及現金	598,032	605,244	782,606	15,245	3,350	1,360
現金及現金等價物	832,984	803,904	1,083,179	16,124	3,350	1,360
減：受限制現金	(300,732)	(146,146)	(287,350)	—	—	—
減：銀行透支額	(3,099)	(3,706)	—	—	—	—
綜合現金流量表中現金及 現金等價物總額	529,153	654,052	795,829	16,124	3,350	1,360

於報告日期，本集團與金融機構定期存款的實際利率為每年1.70%至3.58%（2017年12月31日：3.58%；2017年1月1日：3.31%）

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

20 現金及現金等價物 (續)

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

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。

21 股本

	本公司			
	2018年		2017年	
	股份數目 千股	人民幣千元	股份數目 千股	人民幣千元
繳足普通股，無面值：				
於1月1日及12月31日	196,133	1,737,554	196,133	1,737,554

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

於2018年12月31日，本公司並無已發行的未行使購股權。

22 儲備

	本集團			本公司		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	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
法定儲備	119,063	98,826	91,000	—	—	—
外匯換算儲備	(18,631)	(17,205)	(16,264)	6,407	6,899	6,915
合併儲備	(59,669)	(59,669)	(59,669)	—	—	—
資本儲備	(550)	(550)	(550)	—	—	—
僱員購股權儲備	—	—	—	582	582	582
保留收益 / (累計虧損)	1,086,774	942,976	827,126	(82,490)	(108,385)	(96,631)
	<u>1,126,987</u>	<u>964,378</u>	<u>841,643</u>	<u>(75,501)</u>	<u>(100,904)</u>	<u>(89,134)</u>

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

22 儲備 (續)

法定儲備

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

外匯換算儲備

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

合併儲備

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

資本儲備

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

僱員購股權儲備

僱員購股權儲備指授予僱員的以權益結算購股權。該儲備包括記錄獲授以權益結算購股權的僱員提供的服務的累計價值。該購股權計劃已終止。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

23 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37。

附錄	本集團			本公司		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	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
流動負債						
有抵押銀行貸款	468,958	233,737	786,702	—	—	—
信托金融公司的抵押貸款	1,146,060	879,658	752,000	—	—	—
融資租賃負債	244	54	130	—	—	—
銀行透支額	20 3,099	3,706	—	—	—	—
其他有抵押貸款	—	—	200,000	—	—	—
	<u>1,618,361</u>	<u>1,117,155</u>	<u>1,738,832</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動負債						
有抵押銀行貸款	419,815	878,188	1,345,088	226,815	185,366	—
融資租賃負債	381	137	—	—	—	—
	<u>420,196</u>	<u>878,325</u>	<u>1,345,088</u>	<u>226,815</u>	<u>185,366</u>	<u>—</u>
貸款及借款總額	<u>2,038,557</u>	<u>1,995,480</u>	<u>3,083,920</u>	<u>226,815</u>	<u>185,366</u>	<u>—</u>
就貸款及借款於下列期間作出分析：						
—一年內	1,618,361	1,117,155	1,738,832	—	—	—
—超過一年但不超過兩年	295,059	531,959	1,132,918	—	—	—
—超過兩年但不超過五年	125,137	346,366	212,170	226,815	185,366	—
	<u>2,038,557</u>	<u>1,995,480</u>	<u>3,083,920</u>	<u>226,815</u>	<u>185,366</u>	<u>—</u>

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

23 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	2018年12月31日		2017年12月31日		2017年1月1日	
				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	面值 人民幣千 元	賬面值 人民幣 千元
本集團									
有抵押銀行貸款	人民幣	6.56 - 17.00	2017	-	-	-	-	1,369,656	1,369,656
有抵押銀行貸款	人民幣	5.25 - 10.22	2018	-	-	217,200	217,200	380,918	380,918
有抵押銀行貸款	人民幣	6.75 - 10.08	2019	367,631	367,631	546,822	546,822	212,170	212,170
信托金融公司的 抵押款項	人民幣	9.50 - 13.00	2019	1,146,060	1,146,060	879,658	879,658	752,000	752,000
有抵押銀行貸款	人民幣	9.00	2020	68,000	68,000	161,000	161,000	-	-
有抵押銀行貸款	人民幣	6.18	2021	225,000	225,000	-	-	-	-
有抵押銀行貸款	馬幣	3.76 - 5.35	2019	1,327	1,327	1,537	1,537	883	883
有抵押銀行貸款	新元	2.98	2017	-	-	-	-	168,163	168,163
有抵押銀行貸款	新元	SIBOR + 1.60	2020	226,815	226,815	185,366	185,366	-	-
其他有抵押貸款	人民幣	12.00 - 17.00	2017	-	-	-	-	200,000	200,000
融資租賃負債	馬幣	3.30 - 3.50	2019 - 2022	659	625	206	191	135	130
銀行透支額	馬幣	MBLR* + 0.75%	N.A	3,099	3,099	3,706	3,706	-	-
計息負債總額				2,038,591	2,038,557	1,995,495	1,995,480	3,083,925	3,083,920
本公司									
有抵押銀行貸款	新元	SIBOR + 1.60	2020	226,815	226,815	185,366	185,366	-	-

* 馬來西亞基準貸款利率

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

23 貸款及借款 (續)

條款及債務償還時間表 (續)

本集團的有抵押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19）；及第三方提供的擔保為擔保。

本公司的擔保貸款是由中國一家銀行發行的一種新的備用信用證擔保的。

信托金融公司的擔保貸款用於為地方政府的安置房項目提供資金。截至2018年12月31日，信托公司的擔保貸款為人民幣230,000,000元（2017年12月31日：人民幣230,000,000元；2017年1月1日：人民幣為零元），由當地政府機構持有，負責將資金撥給該集團用於安置住房項目的資金（見附註16）。

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		利息		付款現值		未來最低租賃付款		利息		付款現值	
	2018年 12月31日	2018年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2017年 1月1日	2017年 1月1日	2017年 1月1日	2017年 1月1日	
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
本集團												
一年內	252	8	244	58	4	54	135	5	130			
一年之後， 兩年以內	407	26	381	148	11	137	-	-	-			
	659	34	625	206	15	191	135	5	130			

融資租賃條款對本公司股息、額外債務或未來融資租賃相關活動並無限制。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

23 貸款及借款 (續)

因融資活動而產生的現金流動負債流動的調節表 (續)

	資產		負債					權益	
	限制現金 人民幣千元	抵押貸款 人民幣千元	融資租賃 負債 人民幣千元	銀行透支 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	其他擔保 貸款 人民幣千元	應收非控股 權益款項 人民幣千元	非控股權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日之餘	(287,350)	2,883,790	130	-	2,233	200,000	-	177,822	2,976,625
來自融資現金流的變動									
限制現金的減少	141,204	-	-	-	-	-	-	-	141,204
償還融資租賃	-	-	(131)	-	-	-	-	-	(131)
償還貸款及借款	-	(2,358,805)	-	-	-	(200,000)	-	-	(2,558,805)
貸款及借款所得款項	-	1,464,023	-	-	-	-	-	-	1,464,023
應收非控股權益款項 (非貿易)	-	-	-	-	-	-	184,119	-	184,119
來自非控股權益的出資	-	-	-	-	-	-	-	12,000	12,000
已付利息	-	-	-	-	(222,270)	-	-	-	(222,270)
融資現金流的總變動	141,204	(894,782)	(131)	-	(222,270)	(200,000)	184,119	12,000	(979,860)
匯率變動的影響	-	2,575	-	-	-	-	-	-	2,575
負債相關的其他變動	-	-	-	3,706	-	-	-	-	3,706
銀行透支的增加	-	-	-	-	-	-	-	-	192
新的融資租賃	-	-	192	-	-	-	-	-	184,766
開發物業資本化的融資成本	-	-	-	-	184,766	-	-	-	37,505
財務費用	-	-	-	-	37,505	-	-	-	222,271
總負債相關的其他變動	-	-	192	3,706	222,271	-	-	-	226,169
總權益相關的其他變動	-	-	-	-	-	-	-	10,806	10,806
於2017年12月31日之結餘	(146,146)	1,991,583	191	3,706	2,234	-	184,119	200,628	2,236,315

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

24 貿易及其他應付款項

	本集團			本公司		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	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
貿易應付款項	539,821	476,575	383,201	-	-	-
應付以下各方款項：						
- 附屬公司（非貿易）	-	-	-	-	30,832	43,355
- 合營企業（非貿易）	309,393	282,980	281,000	-	-	-
- 非控股權益（非貿易）	506,080	184,119	-	-	-	-
應計經營開支	10,812	4,943	9,612	1,503	1,553	1,456
應付利息	2,234	2,234	2,233	-	-	-
應付承包商的質保金	31,700	23,012	23,836	-	-	-
其他應付款項	187,585	160,899	100,520	-	-	-
	<u>1,587,625</u>	<u>1,134,762</u>	<u>800,402</u>	<u>1,503</u>	<u>32,385</u>	<u>44,811</u>

本集團及本公司的貿易及其他應付款項相關貨幣及流動資金風險披露於附註附註37。

應收非控股權益（非貿易）人民幣438,728,000元（2017年：人民幣零元）為無擔保，按要求償還，按中國人民銀行貸款基準利率計算利率為4.75%。應付合營企業的剩余非貿易款項及應付非控股權益人民幣376,745,000元（2017年：人民幣467,099,000元）為無擔保，免息及按要求償還。

於2018年，其他應付款項包括應付第三方人民幣37,000,000元，其固定利率為每年7.2%至9.72%。應付第三方的款項是有擔保的，並可按要求償還。

於2017年，應付附屬公司的非貿易款項為無抵押，免息及按要求償還。

賬齡

於呈報日期，本集團根據開票日期計算的貿易應付款項賬齡如下：

	本集團		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未逾期	443,648	433,811	348,795
逾期1至30日	2,054	2,103	1,337
逾期31至60日	522	5,524	657
逾期61至90日	70,159	103	419
逾期90日以上	23,438	35,034	31,993
	<u>539,821</u>	<u>476,575</u>	<u>383,201</u>

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

24 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。

25 非控股權益

根據按照國際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		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非控股權益所有權百分比	49%	49%	49%
收入	78,783	119,709	
年內利潤	12,806	28,647	
其他全面收益	-	-	
全面收益總額	12,806	28,647	
以下非控股權益應佔			
- 年內利潤	6,275	14,037	
- 其他全面收益	-	-	
- 全面收益總額	6,275	14,037	
非流動資產	44,088	17,042	15,883
流動資產	428,642	479,609	584,248
非流動負債	(478)	(1,990)	-
流動負債	(118,144)	(153,083)	(287,198)
淨資產	354,108	341,578	312,933
非控股權益應佔淨資產	173,513	167,373	153,336
經營活動 (所用) / 所得現金流量	(12,458)	83,619	
投資活動所用現金流量	(9)	(26)	
融資活動所得 / (所用) 現金流量 (向非控股權益派付之 股息：2018年：零；2017年：零)	13,951	(100,800)	
現金及現金等價物增加 / (減少) 淨值	1,484	(17,207)	

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

25 非控股權益 (續)

	英德集團有限公司		
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	33.2%	33.2%	33.2%
收入	51,356	69,116	
年內虧損	(12,408)	(8,781)	
其他全面收益	-	-	
全面虧損總額	(12,408)	(8,781)	
以下非控股權益應佔			
- 年內虧損	(4,119)	(2,915)	
- 其他全面收益	-	-	
- 全面虧損總額	(4,119)	(2,915)	
非流動資產	27,687	24,707	24,284
流動資產	66,002	73,834	81,016
非流動負債	(1,295)	(883)	(860)
流動負債	(39,828)	(32,685)	(30,687)
淨資產	52,566	64,973	73,753
非控股權益應佔淨資產	17,452	21,571	24,486
經營活動所得/(所用)現金流量	9,088	(8,717)	
投資活動所用現金流量	(14,017)	(1,273)	
融資活動所用現金流量(向非控股權益派付之股息: 2018年: 零; 2017年: 零)	(958)	(692)	
現金及現金等價物減少淨值	(5,887)	(10,682)	

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

25 非控股權益 (續)

	湖州港宏	
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	60%	60%
收入	-	-
年內虧損	(12,829)	(527)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(12,829)	(527)
以下非控股權益應佔		
- 年內虧損	(7,697)	(316)
- 其他全面收益	-	-
- 全面虧損總額	(7,697)	(316)
非流動資產	880	36
流動資產	547,996	327,442
非流動負債	-	-
流動負債	(542,232)	(308,005)
淨資產	6,644	19,473
非控股權益應佔淨資產	3,986	11,684
經營活動所用現金淨額	(138,409)	(317,721)
投資活動所用現金淨額	(1,098)	(36)
融資活動所得現金淨額 (向非控股權益派付之股息： 2018年：零；2017年：零)	146,633	327,957
現金及現金等價物增加淨值	7,126	10,200

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

25 非控股權益 (續)

	深圳盘古 2018年 12月31日 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	40%
收入	—
年內虧損	(1)
其他全面收益	—
全面虧損總額	(1)
以下非控股權益應佔	
- 年內虧損	—*
- 其他全面收益	—
- 全面虧損總額	—*
非流動資產	—
流動資產	490
非流動負債	—
流動負債	(491)
淨資產	(1)
非控股權益應佔淨資產	—*
投資活動所用現金流量	(30,000)
融資活動所得現金流量 (向非控股權益派付之股息：零)	30,490
現金及現金等價物增加淨值	490

* 低於人民幣1000元。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

25 非控股權益 (續)

	福建天徵 2018年 12月31日 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	40%
收入	—
年內虧損	(41)
其他全面收益	—
全面虧損總額	(41)
以下非控股權益應佔	
- 年內虧損	(16)
- 其他全面收益	—
- 全面虧損總額	(16)
非流動資產	—
流動資產	15,155
非流動負債	—
流動負債	(196)
淨資產	14,959
非控股權益應佔淨資產	5,984
經營活動所用現金淨額	(11,695)
融資活動所得現金淨額 (向非控股權益派付之股息：零)	15,000
現金及現金等價物增加淨值	3,305

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

25 非控股權益 (續)

	福建天角 2018年 12月31日 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	40%
收入	—
年內虧損	(52)
其他全面收益	—
全面虧損總額	(52)
以下非控股權益應佔	
- 年內虧損	(21)
- 其他全面收益	—
- 全面虧損總額	(21)
非流動資產	—
流動資產	14,961
非流動負債	—
流動負債	(13)
淨資產	14,948
非控股權益應佔淨資產	5,979
經營活動所用現金淨額	(11,170)
融資活動所得現金流量 (向非控股權益派付之股息：零)	15,000
現金及現金等價物增加淨值	3,830

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

25 非控股權益 (續)

	儀征鴻瑞 2018年 12月31日 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	70%
收入	—
年內虧損	(265)
其他全面收益	—
全面虧損總額	(265)
以下非控股權益應佔	
- 年內虧損	(186)
- 其他全面收益	—
- 全面虧損總額	(186)
非流動資產	18
流動資產	361,665
非流動負債	—
流動負債	(321,948)
淨資產	39,735
非控股權益應佔淨資產	27,815
經營活動所用現金流量	(257,093)
投資活動所用現金流量	(18)
融資活動所得現金流量 (向非控股權益派付之股息：零)	263,774
現金及現金等價物增加淨值	6,663

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

25 非控股權益 (續)

	儀征弘麟 2018年 12月31日 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	70%
收入	—
年內虧損	(404)
其他全面收益	—
全面虧損總額	(404)
以下非控股權益應佔	
- 年內虧損	(283)
- 其他全面收益	—
- 全面虧損總額	(283)
非流動資產	—
流動資產	348,359
非流動負債	—
流動負債	(308,763)
淨資產	39,596
非控股權益應佔淨資產	27,717
經營活動所用現金淨額	(251,073)
融資活動所得現金流量 (向非控股權益派付之股息：零)	254,954
現金及現金等價物增加淨值	3,881

非控股權益應占淨資產總額為人民幣262,446,000元 (2017年12月31日：人民幣200,628,000元; 2017年1月1日：人民幣177,822,000元)

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

26 收入

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
開發物業銷售	1,726,653	1,678,926
商品及安裝服務銷售	51,356	69,116
	<u>1,778,009</u>	<u>1,748,042</u>

下表載列圓滿完成客戶合約責任的性質和時間，包括重大付款條款及相關收入確認政策：

物業開發部

開發物業性質	本集團在中國開發住宅及商業房地產，銷售給終端客戶。
確認收入之時間	<p>在客戶能權直接使用房產並且實質取得該房產的所有剩餘利益（即該房產的控制權已轉讓予客戶）時確認收入。</p> <p>控制權的轉移通常在以下情況（以較早發生者為準）發生時方才完成：(i)轉讓合法所有權或(ii)簽署房地產移交通知時向買方轉讓房地產公平權益。就收入確認日期前已售出房地產所收取的按金、分期付款或墊款均納入財務狀況表中之「合約負債」項下。</p>
重大付款條款	通常須提前付款。在某些情況下，銷售時會協定分期付款。
擔保責任	本集團並無向終端客戶提供任何形式的擔保。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

26 收入 (續)**設備製造分部**

商品或服務性質	本集團按照客戶的具體要求定制潔淨空氣環境技術解決方案和潔淨室設備。潔淨室設備並無量身定制。此外，本集團在交付設備時亦會為客戶安裝若干設備。
確認收入之時間	就商品銷售而言，在商品交付予客戶且驗收標準達標時確認收入。 就安裝服務而言，安裝服務完成時確認收入。安裝服務通常在交付商品後不久便完成。從交付商品到安裝已交付商品的交付週期非常短。
重大付款條款	發票在交付商品或完成服務後開具，並應在30日至60日內支付。 倘本集團在交付商品前收到預付現金而該等商品在財務狀況表日仍未交付，則本集團會延遲確認收入並將該等金額在財務狀況表中確認為「合約負債」。
擔保責任	在某些情況下，設備銷售包括一年標準保修服務，據此，客戶可退回及更換任何瑕疵產品。標準保修服務與市場慣例一致。 概不退貨。無變量考慮因素，如向客戶提供批量折扣或銷售回扣。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

26 收入 (續)

分拆客戶合約收入

於下表中，客戶合約收入由主要地區市場、主要產品及服務線以及收入確認時間而分拆。該表亦包括分拆收入與本集團呈報分部之間之對賬（見附註36）。

	呈報分部					
	物業開發		設備製造		總計	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
主要地區市場						
中國	1,726,653	1,678,926	6,073	15,045	1,732,726	1,693,971
新加坡	—	—	32,901	36,796	32,901	36,796
其他	—	—	12,382	17,275	12,382	17,275
	<u>1,726,653</u>	<u>1,678,926</u>	<u>51,356</u>	<u>69,116</u>	<u>1,778,009</u>	<u>1,748,042</u>
主要產品/服務線						
地產銷售	1,726,653	1,678,926	—	—	1,726,653	1,678,926
銷售商品及安裝服務	—	—	51,356	69,116	51,356	69,116
	<u>1,726,653</u>	<u>1,678,926</u>	<u>51,356</u>	<u>69,116</u>	<u>1,778,009</u>	<u>1,748,042</u>
收入確認時間						
於某個時間點	<u>1,726,653</u>	<u>1,678,926</u>	<u>51,356</u>	<u>69,116</u>	<u>1,778,009</u>	<u>1,748,042</u>

合約結餘

下表提供有關貿易應收款項、合約成本、合約資產及來自客戶合約的合約負債之資料。

	附註	本集團		
		2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
貿易應收款項	14	37,448	70,809	92,025
合約成本		39,357	10,020	—
合約資產		766,825	774,136	873,476
合約負債		<u>(1,017,136)</u>	<u>(1,171,553)</u>	<u>(494,684)</u>

本集團應用實際權宜之計，倘本集團以其他方式確認之該等資產的攤銷期間為一年或更短，取得合約之附加成本於產生時確認為開支。

合約資產與本集團於報告日期已竣工但未開具發票的收款權利有關。

合約負債主要與客戶就於收入確認標準達到前房產銷售及設備銷售之預付款項有關。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

26 收入 (續)**合約結餘 (續)***成功為基礎之銷售代理佣金*

本集團於房地產銷售代理成功為本集團獲得房地產銷售合約時，向他們支付銷售代理佣金。採納國際財務報告準則第15條後，本集團將資本化該等附加成本為合約成本。

於期間內，合約資產及合約負債結餘之重大變動如下。

	合約資產		合約負債	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
計入年初的合約負債結餘的已確認收入	—	—	995,813	376,860
已收現金導致的增加 (不包括年內確認為收入的金額)	—	—	(828,540)	(1,053,729)
融資成分之應計利息	—	—	(12,856)	—
重新分類至貿易應收款項	3,566	(99,340)	—	—
合約資產之減值虧損	(3,745)	—	—	—

預估該等待完成合約成本總額時會使用判斷。於作出該等預估時，管理層依賴於工程處的專家意見及須釐定合約收入的進程以及亦依賴已竣工項目之過往經驗。預估合約成本總額於各報告期審閱及根據自其變動日期起已確認潛在變動的相應影響作出調整 (如需要)。

本集團應用國際財務報告準則第15條中第121段之實際權宜之計，如履約責任為原始預期合約期限為一年或更短的合約的一部分，並不予披露有關其剩餘履約責任的信息。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

27 其他收入

	附註	本集團	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
出售附屬公司的收益	31	–	29
出售物業、廠房及設備產生的收益		35	1,273
出售其他資產的收益		22	32
政府撥款		–	600
其他投資公允價值變動		(2,701)	(698)
出售開發物業單位權利的利益	(a)	–	60,020
賠償收入	(b)	69,526	2,531
租金收入		4,418	3,220
其他		6,387	4,630
		<u>77,687</u>	<u>71,637</u>

(a) 於上年度，本集團與其合作企業協議，處置本集團售於獨立第三方剩餘未出售物業單位相關權利。處置權利後，本集團已放棄其對於獨立第三方未來向末端客戶售出剩餘未出售物業單位的權利。在協議的條款下，獨立第三方未來並沒有向本集團返還任何未出售單位的權利。於上年度，本集團與其合資企業協議，處置本集團售於獨立第三方剩餘未出售物業單位相關權利。處置權利後，本集團已放棄其對於獨立第三方未來向末端客戶售出剩餘未出售物業單位的權利。在協議的條款下，獨立第三方未來並沒有向本集團返還任何未出售單位的權利。於2017年12月31日，本集團已收到獨立第三方的全面代價權益。處置開發物業單位的權益淨額為人民幣60,000,000元，根據權利的處置代價計算，減去本集團開發該物業所負的相關開發成本。

(b) 賠償收入包括本集團與業務夥伴河南梅園的和解協議，以償還本集團之前就收購土地使用權及其關聯利息和賠償開支向其提供的墊款而產生的人民幣68,432,000元的賠償收入。該賠償收入指和解金額超出之前所提供的墊款金額及其關聯利息（見附註15以獲知額外信息）。

28 淨財務（費用）/收入

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	14,351	43,720
利息費用	(199,232)	(217,631)
其他	(1,865)	(4,640)
財務費用淨額	(186,746)	(178,551)
資本化開發物業的財務費用	168,788	184,766
確認為損益的財務（費用）/收入淨值	<u>(17,958)</u>	<u>6,215</u>

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

29 稅前利潤

以下項目載於未計稅前利潤：

	附註	本集團	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已向／應向以下核數師支付的審計費用：			
- 本公司的核數師		1,466	1,223
- 其他畢馬威成員核數師		2,405	1,527
已向／應向以下核數師支付的非審計費用：			
- 本公司的核數師		23	236
- 其他畢馬威成員核數師		188	19
無形資產攤銷	5	763	1,376
無形資產減值損失	5	3,543	-
俱樂部會籍減值損失	13	-	418
貿易及其他應收賬款的減值(轉回)/損失		(4,153)	904
合約資產的減值損失		1,469	-
物業、廠房及設備折舊	4	5,896	5,428
出售投資地產的損失		331	203
投資物業的公允價值變動	6	-	6,146
原材料、產成品的變化和在產品的確認	18	34,750	47,786
經營租賃費用	33(b)	1,661	1,911
物業、廠房及設備報廢		113	9
存貨轉銷	18	1,748	1,096

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
僱員福利費用		
董事袍金	1,065	956
薪金、花紅及其他成本	60,451	64,607
中國法定福利基金	177	1,630
界定福利計劃供款	12,243	10,740
	<u>73,936</u>	<u>77,933</u>

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

29 稅前利潤 (續)

董事薪酬

	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 非現金利益 金額 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休方案 貢獻 人民幣千元	總計 人民幣千元
2018年					
主席					
張偉	—	2,758	—	132	2,890
執行董事					
陳志勇	—	1,091	—	122	1,213
獨立非執行董事					
董心誠*	226	—	—	—	226
王建源**	289	—	—	—	289
蕭文豪**	285	—	—	—	285
胡榮明**	265	—	—	—	265
林英鴻^	7	—	—	—	7
劉寧#	9	—	—	—	9
	1,081	3,849	—	254	5,184
2017年					
主席					
張偉	—	2,595	—	125	2,720
執行董事					
陳志勇	—	1,098	—	115	1,213
非執行董事					
董心誠*	196	—	—	—	196
獨立非執行董事					
王建源**	270	—	—	—	270
蕭文豪**	245	—	—	—	245
胡榮明**	245	—	—	—	245
	956	3,693	—	240	4,889

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

29 稅前利潤 (續)**董事薪酬 (續)**

- * 自2018年12月19日起，董心誠先生已被重新委任為獨立非執行董事。
- ** 自2018年12月19日起，王建源先生、胡榮明先生已從董事會卸任。
- ^ 自2018年12月19日起，林英鴻先生被委任為獨立非執行董事。
- # 自2018年12月19日起，劉寧先生被委任為首席獨立非執行董事。

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

最高酬金人士

截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度，五名（2017年：五名）最高酬金人士中有兩名（2017年：兩名）擔任本集團董事，下面呈列的分析中體現了酬金情況。剩餘三名（2017年：三名）最高酬金人士的酬金如下載列：

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
薪金及其他酬金	4,227	4,604
退休計劃貢獻	234	410
	<u>4,461</u>	<u>5,014</u>

剩餘最高酬金人士的酬金分析如下載列：

	本集團	
	2018年 員工人數	2017年 員工人數
港幣1,000,001 – 港幣1,500,000	–	1
港幣1,500,001 – 港幣2,000,000	3	1
港幣2,000,001 – 港幣2,500,000	–	1
	<u>3</u>	<u>3</u>

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

30 所得稅費用

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當期稅項費用		
本年度所得稅	122,057	59,340
往年所得稅超額撥備	(206)	(99)
	<u>121,851</u>	<u>59,241</u>
遞延稅項費用		
暫時差額產生及撥回	(16,081)	(11,147)
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	24,111	23,470
	<u>8,030</u>	<u>12,323</u>
土地增值稅費用		
土地增值稅	108,304	22,501
所得稅費用	<u>238,185</u>	<u>94,065</u>
實際稅率的對賬		
稅前利潤	<u>398,516</u>	<u>228,547</u>
按中國25%的稅率繳納的稅項 (2017年 : 25%)	99,629	57,137
稅務影響 :		
- 不同司法管轄區稅率的差異	2,746	3,537
- 運用不同稅務基準	(482)	2,072
- 合營企業業呈現稅後淨額	-	(28,616)
- 不可用於減稅目的費用	5,149	5,646
- 未確認遞延稅項資產	33,634	29,153
- 本集團中國附屬公司的利潤為10%的預扣稅	24,111	23,470
- 往年所得稅超額撥備	(206)	(99)
- 免稅收入	(10,571)	(15,053)
- 土地增值稅	108,304	22,501
- 土地增值稅稅項扣減的影響	(27,076)	(5,625)
- 其他	2,947	(58)
	<u>238,185</u>	<u>94,065</u>

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

30 所得稅開支 (續)

新加坡及中國所得稅負債乃根據新加坡及中國相關法律及法規以適用比率計算。

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

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

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

土地增值稅的是對本集團位於中國所開發持作銷售的物業所逐步徵收，對土地價值逐步上調的利率介於30%至60%，而應用法律是根據物業銷售的收益減去可扣除開支計算，其中包括租土地使用權賃開支、借款成本及所有物業開發開支。土地增值稅的撥備是根據管理層根據對中國稅務法律的相關要求的了解所進行的最佳預估。實際的土地增值稅負債須在物業開發項目竣工後，由稅務機構確定。本集團並未對其若干物業開發項目與稅務機構完成其土地增值稅的計算及支付工作。最後的結果可能會與初始記錄的金額不同，任何差異將影響差異變現期的土地增值稅開支撥備。

31 附屬公司出售

於2017年4月21日，本集團通過全資子公司河南偉業建設發展集團有限公司，出售其於河南匯邦置業股份有限公司的人民幣2610萬元的股權給獨立第三方。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

31 附屬公司出售 (續)

附屬公司對本集團現金流量處置的影響如下：

	附註	賬面價值 人民幣千元
物業、廠房及設備		31
遞延所得稅資產	17	12,439
開發物業		5,815
貿易及其他應收款項		6,211
現金及現金等價物		101,716
貿易及其他應付款項		(14,400)
遞延稅款		(85,740)
		<u>26,072</u>
出售附屬公司收益	27	<u>29</u>
處置建議的現金收入		26,101
處置現金及現金等價物		<u>(101,716)</u>
淨現金流量		<u><u>(75,615)</u></u>

32 每股盈利

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	
	2018 年	2017 年
每股基本盈利基於		
本公司股權持有人應佔的本年度利潤(人民幣千元)	<u>166,378</u>	<u>123,676</u>
普通股的加權平均數(千)	<u>196,133</u>	<u>196,133</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>84.83</u>	<u>63.06</u>

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

因本集團未發行攤薄工具，故每股攤薄盈利與每股基本盈利以相同基礎計算。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

33 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		
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
(i) 已授權及已訂約的開發支出	621,610	811,290	540,331

(b) 經營租賃承擔 — 作為承租人

本集團就辦公物業及僱員的宿舍訂立了多項租賃協議。該等租賃協議餘下的不可撤銷租賃期為1至20年（2017年：1至20年）。於財年期間，最低租賃付款於損益確認的開支為人民幣1,661,000元（2017年：人民幣1,911,000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		
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
不超過1年	4,899	1,561	1,620
超過1年但不超過5年	3,481	4,820	1,543
	8,380	6,381	3,163

(c) 經營租賃承擔 — 作為出租人

本集團出租其投資物業（見附註27）。根據不可撤銷租賃的未來最低租賃付款應收如下：

	本集團		
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
不超過1年	4,016	3,823	3,312
超過1年但不超過5年	10,245	11,542	7,253
超過5年	5,623	8,102	3,339
	19,884	23,467	13,904

於2018年，投資物業租金為人民幣4,418,000元（2017年：人民幣3,220,000元），已計入「其他收入」。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

34 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		
	2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
代表採購商向金融機構提供的擔保產權費用	1,868,212	997,325	1,161,827

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其開發物業客戶安排了多家中國國內銀行為其提供貸款和抵押融通。依照用戶在中國的銀行遵守的慣例，該等銀行要求本集團提供關於該等貸款的擔保，包括本金、利息和其他的附帶費用。本集團需要在其指定的銀行賬戶中保證一定數額的現金款項，以此作為對銀行的擔保（見附註20）。如果購買者在一項貸款中違約，那麼相關的抵押銀行有權從其受限制現金賬戶內扣除應付款項。

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

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

35 關聯方

主要管理人員薪酬

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
賦予本公司董事的董事袍金	1,081	956
賦予主要管理人員的薪酬	5,233	5,075
中國法定福利基金	105	130
對固定繳款計劃的貢獻	228	364
	6,647	6,525

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

35 關聯方 (續)

	本集團	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
包括已向/應向以下各方支付的款項		
- 本公司董事	5,184	4,889
- 其他主要管理人員	1,463	1,636
	<u>6,647</u>	<u>6,525</u>

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：

銷售及採購產品和服務

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。

本集團與該等實體於較早年進行交易。與主要管理人員及其相關人士的交易條件與條款並無優於現有，或可能合理取得或類似於第三方實體及按公平基準達成之條款。

董事及/或該等聯繫人的辦公室租賃

	本集團		本公司	
	2018年	2017年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事及/或該等聯繫人的辦公室租賃	-	28	-	-

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：

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

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

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

35 關聯方 (續)

董事及/或該等聯繫人的辦公室租賃 (續)

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

36 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，以下是兩個呈報的業務分部：

I. 開發物業

開發物業包括商業和住宅物業單位的開發和銷售，中國境內的安置房建設，及投資物業的租賃以獲取租金收入，及投資物業於長期內所產生的資本收益。

II. 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。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

36 業務和地域分部 (續)

須呈報收入、損益、資產及負債對賬

	物業開發		設備製造		合計	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入：						
外部客戶	1,726,653	1,678,926	51,356	69,116	1,778,009	1,748,042
來自經營活動的業務業績	-	-	477	-	477	-
來自經營活動分佈	441,029	125,583	(24,555)	(17,713)	416,474	107,870
利息收入	14,031	43,307	320	413	14,351	43,720
財務費用	(24,365)	(34,168)	(7,944)	(3,337)	(32,309)	(37,505)
未計所得稅前利潤					398,516	114,085
所得稅費用					(238,185)	(94,065)
合營企業的利潤份額 (扣除稅項)					-	114,462
非控股權益					6,047	(10,806)
本公司擁有人應佔利潤					166,378	123,676
呈報分部資產	6,819,560	6,172,749	104,318	106,600	6,923,878	6,279,349
呈報分部負債	3,108,862	2,728,402	27,326	30,761	3,136,188	2,759,163
貸款及借款	1,806,691	1,804,680	231,866	190,800	2,038,557	1,995,480
負債總額					5,174,745	4,754,643
其他分部資料						
資本開支	3,759	2,240	2,611	4,524	6,370	6,764
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) 及合約資產的減值虧損	(2,772)	589	88	315	(2,684)	904
物業、廠房及設備的折舊	3,822	3,610	2,074	1,818	5,896	5,428
無形資產的攤銷	-	-	3,543	-	3,543	-
無形資產減值	171	126	592	1,250	763	1,376

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

36 業務和地域分部 (續)

地域分部

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

下表顯示了於2018年及2017年12月31日以及截至該等日期止年度的本集團地理分部的收入、資本開支及若干非流動資產資料。

	中國 人民幣千元	新加坡 人民幣千元	其他國家 人民幣千元	合計 人民幣千元
2018年12月31日				
收入	1,732,726	32,901	12,382	1,778,009
非流動資產*	903,539	2,747	19,128	925,414
2017年12月31日				
收入	1,693,971	36,796	17,275	1,748,042
非流動資產*	915,015	2,483	17,951	935,449

* 不包括貿易和其他應收款和遞延所得稅資產。

37 財務風險管理

概覽

本集團因使用金融工具產生以下風險：

- 信貸風險
- 流動資金風險
- 市場風險

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

風險管理架構

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

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

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

37 財務風險管理 (續)**風險管理架構 (續)**

本集團審核委員會監督本集團就所面臨風險而設立的風險管理架構是否足夠。本集團審核委員會由內部審計師協助進行監督。內部審計師採納定期與不定期風險管理控制及程序的評估，而其結果已於審核委員會的報告中呈現。

信貸風險

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

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

在損益中確認的金融資產和合同資產的減值損失如下：

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
減值損失 (轉回)/ 備抵:		
貿易應收款項	8	904
其他應收款項	(4,161)	—
來自與客戶簽訂合約所產生的合約資產	1,469	—

貿易應收款項和合約資產

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。

本集團面臨的信貸風險受每名客戶個人特徵的影響。然而，管理層亦會考慮本集團客戶群的人口統計特徵，包括與客戶經營所在行業及國家相關的違約風險，因為這些因素可能會對信貸風險產生影響。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

37 財務風險管理 (續)

信貸風險 (續)

於2018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（2017年12月31日：人民幣99,160,000元；2017年1月1日：人民幣99,160,000元），應收收購附屬公司原有股東的款項為人民幣23,574,000元（2017年12月31日：人民幣150,626,000元；2017年1月1日：人民幣138,102,000元），即貿易及其他應收款項的14%（2017年12月31日：26.7%；2017年1月1日：29.5%）。

截至2018年12月31日，本公司下屬附屬公司99%（2017年12月31日：99%；2017年1月1日：97.4%）的貿易及其他應收賬款的為人民幣204,121,000元（2017年12月31日：人民幣180,953,000元；2017年1月1日：人民幣21,329,000元）。

除該等款項外，本集團並無其他集中信貸風險。

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

本集團應收貿易及其他應收款項（預付款項）及合約資產的信貸風險概要如下：

	本集團			
	2018年 12月31日		2017年 12月31日	2017年 1月1日
	無信貸受損 人民幣千元	信貸受損 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶範圍內：				
- 與本集團存在兩年或兩年以上的交易歷史*	797,502	—	811,125	882,740
- 與本集團存在少於兩年的交易歷史*	11,928	—	34,724	82,761
- 其他應收款項	497,598	—	516,344	530,400
賬面值總額	1,307,028	—	1,362,193	1,495,901
損失撥備	(5,523)	—	(4,944)	(4,040)
	1,301,505	—	1,357,249	1,491,861

* 不包括其他應收款項。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

37 財務風險管理 (續)**信貸風險 (續)**

財務報告準則第39條下的比較信息

貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) 及未逾期的合約資產及其他應收款項 (不包括預付款項) 及逾期合約資產的賬齡分析如下：

	本集團			
	賬面原值	減值損失	賬面原值	減值損失
	2017年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2017年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團				
未逾期	1,335,161	(4,040)	1,474,235	(4,040)
逾期1至30日	4,904	-	4,958	-
逾期31至60日	1,467	-	2,058	-
逾期61至90日	1,715	-	11,862	-
逾期90日以上	18,946	(904)	2,788	-
	<u>1,362,193</u>	<u>(4,944)</u>	<u>1,495,901</u>	<u>(4,040)</u>

該減值虧損即相當於貸款及應收款項已發生虧損的估計。該補貼的主要組成部分是與個別重大風險相關的特定損失。

截至2018年1月1日和12月31日的預期信用損失評估

損失率按應收款項連續拖欠階段的注銷的概率，使用“滾動率”方法計算。滾動率針對於不同地理區域所面對的風險個別計算。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

37 財務風險管理 (續)

信貸風險 (續)

截至2018年1月1日和12月31日的預期信用損失評估 (續)

下表提供截至2018年12月31日有關客戶應收貿易賬款的信貸風險及預期信用負債的資料：

	加權平均損失率 %	本集團		信用減值
		賬面原值 人民幣千元	減值準備 人民幣千元	
當前 (未逾期)	0.09	23,229	(20)	無
逾期1至30日	1.33	3,760	(50)	無
逾期31至60日	2.17	2,075	(45)	無
逾期61至90日	4.30	1,394	(60)	無
逾期90日以上	14.72	8,402	(1,237)	無
		<u>38,860</u>	<u>(1,412)</u>	

損失率基於過去兩年的實際信用損失經驗。在計算預期信用損失率時，本集團考慮客戶的歷史損失並進行調整，以反映影響客戶在應收賬款預期年限內結清應收賬款能力的當前和前瞻性宏觀經濟因素。

合約資產及其他應收款項分別確認減值虧損人民幣3,745,000元及人民幣366,000元。合約資產及其他應收款項的損失率根據中華人民共和國彭博的違約概率和回收率計算。

未逾期的貿易應收款項

於2018年12月31日，本集團發展物業業務應收貿易賬款包括人民幣14,140,000元及人民幣5,841,000元（2017年12月31日：人民幣14,140,000元及人民幣17,982,000；2017年1月1日：人民幣30,089,000元和人民幣22,130,000元）分別來自銀行融資的分期銷售和銷售。

分期付款銷售產生的貿易應收款項於報告日期起計三個月至十二個月期間到期。

逾期的應收賬款

於2018年12月31日，本集團的貿易應收款項為人民幣14,239,000元（2017年12月31日：人民幣26,128,000元；2017年1月1日：人民幣21,666,000元）。該等貿易應收款項包括人民幣10,108,000元及人民幣4,131,000元（2017年12月31日：人民幣19,808,000元及人民幣6,320,000元；2017年1月1日：人民幣19,726,000元及人民幣1,940,000元），主要歸因於潔淨室及空氣擴散產品分別是操作和開發屬性操作。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

37 財務風險管理 (續)**信貸風險 (續)****貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) 及合約資產的減值撥備變動**

年內貿易及其他應收款項 (不包括預付款項) 及合約資產的減值撥備變動如下：

	本集團 個別減值 人民幣千元
於2017年1月1日按財務報告準則第39條	4,040
已確認減值損失	904
於2017年12月31日按財務報告準則第39條	<u>4,944</u>
	本集團 終身 預期信用損失 人民幣千元
於2018年1月1日按財務報告準則第39條	4,944
初始應用國際財務報告準則第9條的調整	3,263
於2018年1月1日按國際財務報告準則第9條	8,207
減值損失撥回	(2,684)
於2018年12月31日按國際財務報告準則第9條	<u>5,523</u>

非控股權益應收的非貿易金額

假設非控制權益應收的金額具有較低的信用風險。本集團已考慮指示違約風險的定性及定量因素。這包括河南天道開發項目的進展和預期表現以及河南天道的財務能力等因素。

應收合營夥伴的非貿易金額

本集團評估應收合營夥伴的非貿易金額信貸風險較低。本集團考慮合營夥伴的最新付款記錄，並考慮本集團行使其權利接管漢方藥業的基礎土地的能力，該土地的估計價值高於未償還餘額。

應收子公司的非貿易金額

本公司持有關聯公司及附屬公司的非貿易應收款項人民幣204,121,000元 (2017年：人民幣180,953,000元；2017年1月1日：人民幣21,329,000元)。這些餘額是向關聯方提供的金額，以滿足短期融資需求。本公司採用類似方法評估該等應收款項的預期信用損失與用於貿易及其他應收款項的應收款項。該等結餘的減值乃按12個月預期虧損基準計算，反映風險承擔的信貸風險較低。這些餘額的減值準備金額不重大。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

37 財務風險管理 (續)

信貸風險 (續)

債務投資按攤銷成本計量

本集團僅限於投資於流動債務證券而且僅與信用評級至少為穆迪的Baa3的交易對手持有的信貸風險。

債務投資減值按12個月預期虧損基準計算，並反映風險敞口的短期。本集團評估按攤銷成本計算的債務投資減值準備的風險並不重大。本集團已於2019年3月1日收到投資所得款項（即本金加相關回報）人民幣9,846,000元。

現金及現金等價物

於2018年12月31日，本集團及本公司分別持有現金及現金等價物人民幣832,984,000元及人民幣16,124,000元（2017年12月31日：人民幣803,904,000元及人民幣3,350,000元；2017年1月1日：分別為人民幣1,083,179,000元及人民幣1,360,000元）。現金和現金等價物由銀行和金融機構對手方持有，信用評級良好。

現金及現金等價物減值按12個月預期虧損基準計算，並反映風險敞口的短期。本集團認為其現金及現金等價物的信用風險較低，基於交易對手的外部信貸評級。

本集團採用類似方法評估預期信用損失的現金及現金等價物，以用於債務投資。現金和現金等價物的補貼金額可以忽略不計。

擔保

本集團的政策旨在僅為因全資附屬公司產生的負債提供財務擔保。

於呈報日期，本公司及集團在集團內部財務擔保所面對的最大風險為倘該融通被附屬公司所取出，其總額為人民幣657,445,000元（2017年12月31日：人民幣891,188,000元；2017年1月1日：人民幣518,333,000元）。於呈報日期，本公司不認為，本公司及本集團實體將會對集團內部財務擔保提出要求。

流動資金風險

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

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

本集團旨在透過動用銀行貸款，維持資金的持續性與靈活性的平衡。本集團約79%（2017年12月31日：56%；2017年1月1日：56%）的貸款及借款將於一年內到期。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

37 財務風險管理 (續)**流動資金風險 (續)**

下表為金融負債合約期限，包括估計利息支付，但不包括淨額安排：

	現金流量			
	賬面值 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	2年至5年 人民幣千元
本集團				
2018年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	1,587,625	(1,611,557)	(1,611,557)	-
貸款及借款	2,038,557	(2,173,744)	(1,633,390)	(540,354)
	<u>3,626,182</u>	<u>(3,785,301)</u>	<u>(3,244,947)</u>	<u>(540,354)</u>
2017年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	1,134,762	(1,134,762)	(1,134,762)	-
貸款及借款	1,995,480	(2,147,023)	(1,155,971)	(991,052)
	<u>3,130,242</u>	<u>(3,281,785)</u>	<u>(2,290,733)</u>	<u>(991,052)</u>
2017年1月1日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	800,402	(800,402)	(800,402)	-
貸款及借款	3,083,920	(3,401,254)	(1,975,404)	(1,425,850)
	<u>3,884,322</u>	<u>(4,201,656)</u>	<u>(2,775,806)</u>	<u>(1,425,850)</u>

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

37 財務風險管理 (續)

流動資金風險 (續)

	現金流量			
	賬面值 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	2年至5年 人民幣千元
本公司				
2018年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	1,503	(1,503)	(1,503)	–
貸款及借款	226,815	(237,643)	–	(237,643)
	<u>228,318</u>	<u>(239,146)</u>	<u>(1,503)</u>	<u>(237,643)</u>
2017年12月31日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	32,385	(32,385)	(32,385)	–
貸款及借款	185,366	(197,438)	–	(197,438)
	<u>217,751</u>	<u>(229,823)</u>	<u>(32,385)</u>	<u>(197,438)</u>
2017年1月1日				
非衍生金融負債				
貿易及其他應付款項	44,811	(44,811)	(44,811)	–

市場風險

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

外匯風險

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

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

本集團採取盡可能按各獨立貨幣收款及付款的匹配政策管理其交易風險。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

37 財務風險管理 (續)*市場風險 (續)**外匯風險 (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：

	2018年 美元 人民幣千元	2017年 美元 人民幣千元
本集團		
貿易及其他應收款項	399	893
現金及現金等價物	341	881
貿易及其他應付款項	(476)	(507)
	264	1,267
本公司		
現金及現金等價物	-	54

利率敏感性分析

如分析所示，於各期末人民幣兌美元升值可能以上文所示之數額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2017年的基準一致，如下：

	本集團 權益 人民幣千元	本公司 權益 人民幣千元
2018年		
美元 (5%)	(13)	-
2017年		
美元 (5%)	(63)	(3)

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

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

37 財務風險管理 (續)

市場風險 (續)

利率風險

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

面臨利率風險

於報告日期，報告予管理層的本集團的計息金融工具的利率概況載列如下：

	本集團			本公司		
	賬面值			賬面值		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	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
固定利率工具						
應收合營企業合作夥伴款項						
- 流動	10,000	10,000	10,000	-	-	-
- 非流動	-	90,000	90,000	-	-	-
向第三方墊款	-	56,540	56,540	-	-	-
固定保證金	234,952	198,660	300,573	-	-	-
融資租賃負債	(625)	(191)	(130)	-	-	-
其他有抵押貸款	-	-	(200,000)	-	-	-
銀行透支	(3,099)	(3,706)	-	-	-	-
其他應付款項	(438,728)	-	-	-	-	-
	<u>(197,500)</u>	<u>351,303</u>	<u>256,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
浮動利率工具						
應收附屬公司款項	-	-	-	10,249	9,430	9,845
有抵押貸款	(2,034,833)	(1,991,583)	(2,883,790)	(226,815)	(185,366)	-
其他應付款項	(37,000)	-	-	-	-	-
	<u>(2,071,833)</u>	<u>(1,991,583)</u>	<u>(2,883,790)</u>	<u>(216,566)</u>	<u>(175,936)</u>	<u>9,845</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。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

37 財務風險管理 (續)*市場風險 (續)**利率風險 (續)**浮動利率工具的現金流量敏感度分析*

於報告日期利率變動100個基點，損益將（減少）／增加以下所示金額。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2017年的基準一致。

	損益	
	增加100個 基點	減少100個 基點
本集團		
2018年12月31日		
浮動利率工具	(20,718)	20,718
2017年12月31日		
浮動利率工具	(19,916)	19,916
本公司		
2018年12月31日		
浮動利率工具	(2,166)	2,166
2017年12月31日		
浮動利率工具	(1,759)	1,759

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

37 財務風險管理 (續)

資本管理

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

本集團應經濟環境的變化管理資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整向股東作出的股息派付，退還資金予股東或發行新股。截至2018年12月31日，2017年12月31日及2016年12月31日止（即2017年1月1日）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2018年12月31日，2017年12月31日及2016年12月31日止（即2017年1月1日）年度附屬公司已遵守此外部施加的資本規定。

本集團使用經調整後的淨負債權益比率監控資本，即調整後的淨負債（貸款及借款減現金及現金等價物）除以本公司擁有人應佔權益總額。

	附註	本集團		
		2018年 12月31日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元	2017年 1月1日 人民幣千元
貸款及借款	23	2,038,557	1,995,480	3,083,920
減：現金及現金等價物	20	(832,984)	(803,904)	(1,083,179)
淨負債		1,205,573	1,191,576	2,000,741
本公司擁有人應佔權益		1,486,687	1,324,078	1,201,343
資本負債比率		81%	90%	167%

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

37 財務風險管理 (續) 會計分類及公允價值 (續)

附註	賬面值				公允價值			
	用於交易的 金融資產 人民幣千元	貸款及應收 款項 人民幣千元	可供出售的 金融資產 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的其他 金融負債 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
9	3,520	-	3,000	-	3,520	3,000	-	6,520
10	-	583,113	-	-	-	-	-	583,113
20	-	803,904	-	-	-	-	-	803,904
	-	1,387,017	-	-	-	-	-	1,387,017
23	-	-	-	(1,995,480)	-	(1,995,480)	-	(1,995,480)
24	-	-	-	(1,134,762)	-	-	-	(1,134,762)
	-	-	-	(3,130,242)	-	-	-	(3,130,242)
9	2,320	-	-	-	2,320	-	-	2,320
10	-	618,803	-	-	-	-	-	618,803
20	-	1,083,179	-	-	-	-	-	1,083,179
	-	1,701,982	-	-	-	-	-	1,701,982
23	-	-	-	(3,083,920)	-	(3,083,920)	-	(3,083,920)
24	-	-	-	(800,402)	-	-	-	(800,402)
	-	-	-	(3,884,322)	-	-	-	(3,884,322)

* 不包括預付款項

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

37 財務風險管理 (續) 會計分類及公允價值 (續)

附註	賬面值			公允價值			
	用於交易的 金融資產 人民幣千元	貸款及應收 款項 人民幣千元	按攤銷成本列賬 的其他金融負債 人民幣千元	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							
2018年12月31日							
	並非按公允價值計量的金融資產						
10	-	204,244	-				204,244
20	-	16,124	-				16,124
	-	220,368	-				220,368
並非按公允價值計量的金融負債							
23	-	-	(226,815)	-	(226,815)	-	(226,815)
24	-	-	(1,503)				(1,503)
	-	-	(228,318)				(228,318)
2017年12月31日							
	並非按公允價值計量的金融資產						
10	-	181,076	-				181,076
20	-	3,350	-				3,350
	-	184,426	-				184,426
並非按公允價值計量的金融負債							
23	-	-	(185,366)	-	(185,366)	-	(185,366)
24	-	-	(32,385)				(32,385)
	-	-	(217,751)				(217,751)
2017年1月1日							
	並非按公允價值計量的金融資產						
10	-	21,473	-				21,473
20	-	1,360	-				1,360
	-	22,833	-				22,833
並非按公允價值計量的金融負債							
24	-	-	(44,811)				(44,811)

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

37 財務風險管理 (續)

公允價值的計量

(i) (i) 估值技術和重要的難以察覺的投入

下表顯示用於第二層公允價值的計量及採用重大不可觀察輸入數據的估值方法。

以公允價值計量的金融工具

類型	估值方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據與公 允價值之互聯關係
浮動利率債務工具	貼現現金流：淨現值是根據在活躍市場上交易的類似期限和信用評級的債務工具的報價所產生的預期收益率來計算的。	不適用	不適用

金融工具不以公允價值計量

類型	估值方法
其他金融負債*	貼現現金流量：估值模型考慮預期付款的現值，使用風險調整貼現率貼現。

* 其他金融負債代表貸款的借款

於2018年和2017年，第一層及第二層之間並無進行轉撥。

其他金融資產及負債

到期日不到一年的金融資產及負債（包括貿易和其他應收款，現金和現金等價物以及貿易和其他應付款）的賬面金額與其公允價值相近，因為到期日較短。所有其他金融資產和負債均予以貼現以確定其公允價值。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

38 會計估計及判斷

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

本集團相信下列主要會計政策涉及編製財務資料所用的重大判斷及估計。

估計不確定性的關鍵來源

開發物業的估值

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。本集團根據未來預期銷售價格，通過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，以估計可變現淨值。

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。

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了解。該等估值以租賃期間的預計收益及開支流為基準，運用市場回報率反映相似物業或估計市值的可比銷售額（如合適）。投資物業的公允價值是根據由外部獨立估值師進行估值進行預估，並確認其於估物業的地點及類別的專業資格與最近經驗。於確定公允價值時，估值師使用直接比較收入及資本法，其全部涉及使用預估。管理層評估其使用的估值方法及所預估數據，包括其納入當時的市場條件所對預估數據的合理性評估。用於預估投資物業的公允價值所使用的主要假設包括應用於指定資產的性質及種類的市場公認開支率、終值及折扣率。

所得稅

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

本集團行使重大判斷，以確定很可能有應課稅利潤供抵銷臨時差額的範圍。本集團也行使重大判斷，以確定應用於不同已售出物業的土地增值稅，以及由於個別省級政府所實施的不同法律而產生的開支扣稅情況（附註30）。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

38 會計估計及判斷 (續)

應用會計政策的重大判斷

附屬公司及合營企業的投資分類

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

於本集團評估對其投資公司的控制能力時，管理層認為：

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

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

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則

誠如附註2.1所述，該等財務報表是本集團及本公司首批根據國際財務報告準則所編製的報表。

附註3載列之會計政策已應用於編製截至2018年12月31日止年度之財務報表、該等截至2017年12月31日止年度之財務報表所呈列之比較信息及於2017年1月1日（本集團之準則過渡日期）之期初國際財務報告準則財務狀況表，但須遵守國際財務報告準則第1條的強制性例外及選擇性豁免情況。本集團已應用以下選擇性豁免：

- 國際財務報告準則第3條業務合併尚未應用於國際財務報告準則項下視為業務之附屬公司收購事項，或於2017年1月1日前發生之合營公司權益收購事項。於向國際財務報告準則過渡日期，資產及負債之賬面值與新加坡財務報告準則所呈報之相同。
- 國際財務報告準則第9條《金融工具》規定確認及計量金融資產、金融負債及購買或出售非金融項目的某些合約之要求。其也推出一個新的「預期信用損失」模式，以及新的對沖會計模式。本集團自2018年1月1日起採用國際財務報告準則第9條。

根據國際財務報告準則第1條的豁免，本集團已投票決定不重述2017年的信息。因此，2017年所呈現的信息，如之前在財務報告準則第39條《金融工具：確認及計量》（與國際審計準則第39條相同）所呈報。由採納國際財務報告準則第9條所產生的金融資產及金融負債賬面值差額已於2018年1月1日確認為保留收益及儲備。

- 國際財務報告準則第9條《金融工具：披露》中的比較信息及披露並不會在相關披露為國際財務報告準則第9條的範圍內被重述。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

於國際財務報告準則第1條之強制性例外及選擇性豁免的應用並不會對財務報表產生任何重大影響。

於編制國際財務報告準則的財務狀況表期初餘額時，本集團已對根據之前的財務報告準則所編制的財務報表金額進行調整。

除採納新框架外，本集團亦同時應用以下於同日強制生效的國際財務報告準則、國際財務報告準則解釋及國際財務報告準則要求。

- 國際財務報告準則第15條與客戶簽訂的合約收入包括於2016年4月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第15條與客戶簽訂的合約收入的說明；
- 國際財務報告準則第9條金融工具包括來自於2016年9月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第4條保險合約的修正；
- 國際財務報告準則第2條股份支付的要求來自2016年6月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第2條基於股票支付交易的分類及計量；
- 國際會計準則第40條投資性房地產來自2016年12月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第40條投資性房地產轉讓；
- 國際財務報告準則第1條的要求來自2016年12月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第1條刪除首次採用者的短期豁免；
- 國際會計準則第28條投資於關聯公司和合營企業來自2016年12月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第28條衡量關聯公司和合資公司的公允價值；和
- 國際財務報告準則詮釋委員會詮釋第22條外匯交易和預先考慮。

應用上述準則及詮釋對財務報表概無重大影響，國際財務報告準則第15條及國際財務報告準則第9條除外。

自新加坡財務報告準則向國際財務報告準則過渡及採納國際財務報告準則第9條及國際財務報告準則第15條對本集團財務狀況、財務表現及現金流量之影響之解釋載列於定量影響總結及其相應附註。

定量影響總結

以下對賬總結首次應用國際財務報告準則第1條、國際財務報告準則第15條及國際財務報告準則第9條對本集團於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年1月1日之財務狀況及本集團截至2017年12月31日止年度之損益及其他全面收入之影響。概無因向國際財務報告準則過渡而對本集團截至2017年12月31日止年度的現金流量表作出重大調整。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

本集團之權益對賬

綜合財務狀況表

	2017年12月31日			2018年1月1日	
	新加坡財務報 告準則框架	國際財務報告 準則第15條	國際財務報告 準則框架	國際財務報告 準則第9條	國際財務報告 準則框架
	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
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備	55,379	–	55,379	–	55,379
無形資產	3,726	–	3,726	–	3,726
投資物業	473,200	–	473,200	–	473,200
合營企業投資	403,144	–	403,144	–	403,144
貿易及其他應收款項	227,860	–	227,860	–	227,860
遞延稅項資產	10,471	–	10,471	–	10,471
	<u>1,173,780</u>	<u>–</u>	<u>1,173,780</u>	<u>–</u>	<u>1,173,780</u>
流動資產					
存貨	17,629	–	17,629	–	17,629
開發物業	2,646,148	–	2,646,148	–	2,646,148
合約成本	–	10,020	10,020	–	10,020
貿易及其他應收款項	1,480,257	(774,136)	706,121	(987)	705,134
合約資產	–	774,136	774,136	(2,276)	771,860
其他投資	6,520	–	6,520	–	6,520
預付稅金	141,091	–	141,091	–	141,091
現金及現金等價物	803,904	–	803,904	–	803,904
	<u>5,095,549</u>	<u>10,020</u>	<u>5,105,569</u>	<u>(3,263)</u>	<u>5,102,306</u>
總資產	<u>6,269,329</u>	<u>10,020</u>	<u>6,279,349</u>	<u>(3,263)</u>	<u>6,276,086</u>

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

本集團之權益對賬 (續)

綜合財務狀況表 (續)

	2017年12月31日			2018年1月1日	
	新加坡財務報告準則框架	國際財務報告準則第15條	國際財務報告準則框架	國際財務報告準則第9條	國際財務報告準則框架
	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
本公司擁有人應佔權益					
股本	359,700	–	359,700	–	359,700
儲備	956,863	7,515	964,378	(2,343)	962,035
	1,316,563	7,515	1,324,078	(2,343)	1,321,735
非控股權益	200,628	–	200,628	(135)	200,493
權益總額	1,517,191	7,515	1,524,706	(2,478)	1,522,228
負債					
非流動負債					
貸款及借款	878,325	–	878,325	–	878,325
遞延稅項負債	255,554	2,505	258,059	(785)	257,274
	1,133,879	2,505	1,136,384	(785)	1,135,599
流動負債					
貸款及借款	1,117,155	–	1,117,155	–	1,117,155
貿易及其他應付款項	2,306,315	(1,171,553)	1,134,762	–	1,134,762
合約負債	–	1,171,553	1,171,553	–	1,171,553
應付所得稅	194,789	–	194,789	–	194,789
	3,618,259	–	3,618,259	–	3,618,259
總負債	4,752,138	2,505	4,754,643	(785)	4,753,858
權益及負債總額	6,269,329	10,020	6,279,349	(3,263)	6,276,086

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

本集團之權益對賬 (續)

綜合財務狀況表 (續)

	2017年1月1日		
	新加坡財務報告準則框架 人民幣千元	國際財務報告準則第15條 人民幣千元	國際財務報告準則框架 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	57,068	—	57,068
無形資產	3,421	—	3,421
投資物業	483,000	—	483,000
合營企業投資	288,682	—	288,682
貿易及其他應收款項	217,454	—	217,454
遞延稅項資產	19,233	—	19,233
	<u>1,068,858</u>	<u>—</u>	<u>1,068,858</u>
流動資產			
存貨	17,238	—	17,238
開發物業	2,545,693	—	2,545,693
合約成本	—	—	—
貿易及其他應收款項	1,459,006	(873,476)	585,530
合約資產	—	873,476	873,476
其他投資	2,320	—	2,320
預付稅金	34,358	—	34,358
現金及現金等價物	1,083,179	—	1,083,179
	<u>5,141,794</u>	<u>—</u>	<u>5,141,794</u>
總資產	<u>6,210,652</u>	<u>—</u>	<u>6,210,652</u>

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

本集團之權益對賬 (續)

綜合財務狀況表 (續)

	2017年1月1日		
	新加坡財務報告準則框架 人民幣千元	國際財務報告準則第15條 人民幣千元	國際財務報告準則框架 人民幣千元
本公司擁有人應佔權益			
股本	359,700	–	359,700
儲備	841,643	–	841,643
	1,201,343	–	1,201,343
非控股權益	177,822	–	177,822
權益總額	1,379,165	–	1,379,165
負債			
非流動負債			
貸款及借款	1,345,088	–	1,345,088
遞延稅項負債	242,059	–	242,059
	1,587,147	–	1,587,147
流動負債			
貸款及借款	1,738,832	–	1,738,832
貿易及其他應付款項	1,295,086	(494,684)	800,402
合約負債	–	494,684	494,684
應付所得稅	210,422	–	210,422
	3,244,340	–	3,244,340
總負債	4,831,487	–	4,831,487
權益及負債總額	6,210,652	–	6,210,652

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

本集團損益對賬

綜合損益表

	附註	截至2017年12月31日止年度		
		新加坡財務報告準則框架 人民幣千元	國際財務報告準則第15條 人民幣千元	國際財務報告準則框架 人民幣千元
收入		1,748,042	–	1,748,042
銷售成本		(1,508,563)	(11,613)	(1,520,176)
毛利		239,479	(11,613)	227,866
其他收入		71,637	–	71,637
銷售及分銷費用		(62,833)	21,633	(41,200)
行政費用		(139,991)	–	(139,991)
其他經營開支		(10,442)	–	(10,441)
經營活動業績		97,850	10,020	107,870
財務收入		6,215	–	6,215
應佔合營企業收益 (稅後)		114,462	–	114,462
稅前利潤		218,527	10,020	228,547
所得稅費用		(91,560)	(2,505)	(94,065)
年內利潤		126,967	7,515	134,482
下列人士應佔利潤：				
本公司擁有人		116,161	7,515	123,676
非控股權益		10,806	–	10,806
年內利潤		126,967	7,515	134,482

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

本集團損益對賬 (續)

綜合損益表 (續)

	截至2017年12月31日止年度		
	新加坡財務報告準則框架 人民幣千元	國際財務報告準則第15條 人民幣千元	國際財務報告準則框架 人民幣千元
附註			
其他全面收益			
<i>已經或其後將或重新分類至損益的項目：</i>			
海外業務產生的外幣換算差額	(941)	–	(941)
年內其他全面虧損，扣除所得稅	(941)	–	(941)
年內全面收益總額	126,026	7,515	133,541
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人	115,220	7,515	122,735
非控股權益	10,806	–	10,806
年內全面收益總額，扣除所得稅	126,026	7,515	133,541
每股盈利：			
每股基本盈利 (分)	59.23	3.83	63.06
每股攤薄盈利 (分)	59.23	3.83	63.06

對賬之附註

國際財務報告準則第1條

於2018年採納國際財務報告準則第1條時，本集團已應用國際財務報告準則第1條之過渡要求並以2017年1月1日為準則過渡日期。國際財務報告準則第1條通常要求本集團追溯應用於2018年12月31日生效的國際財務報告準則第15條，就如同類似會計政策已一直被應用，但須遵守國際財務報告準則第1條的強制性例外及選擇性豁免。應用國際財務報告準則第1條之強制性例外及選擇性豁免概無對財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

對賬之附註 (續)

國際財務報告準則第 15 條

國際財務報告準則第15條制定一個全面性框架，以確定多少及何時收入應被確認。它也推出新成本指引，要求某些包含與履行合約之成本於符合特定標準時應被確認為單獨資產。

本集團已使用追溯發於其財務報表中採納國際財務報告準則第15條。財務報告第15條中之全部要求已獲追溯應用，除應用下述實際權益之計外，並已重述2017年所呈列之信息。

本集團已應用下列國際財務報告準則第1條允許的實際權益之計。

- 2017年同一年度報告期內開始及結束的已完成合約，及於2017年1月1日已完成合約不做重述說明。
- 截至2017年12月31日止年度，本集團並無披露分配至剩餘履約責任的交易價金額及本集團預計將該金額確認為收入的時間的解釋。

採納國際財務報告準則第15條後之影響 (包括相應稅務影響) 陳述如下。

合約資產和負債的列示

在國際財務報告準則第15條下對於每個已簽合約收入，本集團在其財務狀況表中都會體現為合約資產或合約負債。當本集團已進行轉讓貨品/服務時體現的應收權益為合約資產，相反客戶對貨品/服務所支付的預付款項為合約負債。由於採用國際財務報告準則第15條，本集團已修改以下數據的表現方式：

- 「預提應收款項」分類為「貿易及其他應收款項」於2017年12月31日為人民幣774,136,000元及於2017年1月1日為人民幣873,476,000元重分類為「合約資產」；
- 「預收客戶款項」分類為「貿易及其他應付款」於2017年12月31日為人民幣1,171,553,000元及於2017年1月1日為人民幣494,684,000元重分類為「合約負債」。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)**對賬之附註 (續)****國際財務報告準則第15條 (續)**

成功為基礎之銷售代理佣金

本集團於銷售代理成功為本集團獲得房地產銷售合約時，向他們支付銷售代理佣金。本集團先前於銷售代理佣金產生當期確認其為費用，但根據國際財務報告準則第15條，本集團目前將資本化此附加成本為獲得合約的成本。資本化的成本根據確認相關合約收入的模式攤銷。對財務報表影響如下：

	2017年12月 31日	2017年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元
綜合財務狀況表		
合約成本增加	10,020	—
遞延所得稅負債增加	(2,505)	—
保留收益增加	7,515	—
綜合損益及其他全面收益表		
銷售成本增加	(11,613)	
銷售及分銷費用減少	21,633	
所得稅費用增加	(2,505)	
年內綜合全面收益總額增加	7,515	

重大的融資成分

國際財務報告準則第15條規定實體於合約包含重大融資組成部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不論客戶之付款是否於收益確認前大幅提前或延後收取。此前，本集團在提前收到付款時未應用該政策。

當本集團將商業及住宅物業推向市場但物業仍在建，本集團會於收入確認前收取付款。

若該等付款方案包含重大融資成分，交易價格將需要進行調整以對該融資成分單獨進行會計處理。在預付款情況下，該調整將導致本集團需要根據其於付款日期至合法轉讓日期期間內從客戶處獲得融資利益的影響確認利息費用。該預提費用將增加建造期間內的合約負債金額，並於已竣工物業的控制權轉移至客戶時相應增加物業銷售確認的收入。除滿足國際會計準則第23條資本化要求外，利息於產生時費用化。

概無因政策變動而對本集團於2017年1月1日及2017年12月31日之財務狀況、以及本集團截至2017年12月31日止年度之損益及其他全面收益作出重大調整。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

對賬之附註 (續)

國際財務報告準則第9條

本集團已普遍追溯應用採納國際財務報告準則第9條產生之會計政策變動，但於2018年1月1日，本集團依據事實與情況作出下述評估除外。

- 確認所持有金融資產之業務模式；及
- 確認金融資產之合約條款是否會因僅需支付本金與本金的利息未付金額以致現金流出。

如某債務投資於2018年1月1日之信用風險較低，則本集團假設相關資產之信用風險自初始確認以來並無大幅增加。

採納國際財務報告準則第9條後之影響 (包括相關稅務影響) 陳述如下。

(i) 金融資產及金融負債之分類

根據國際財務報告準則第9條，金融資產被分類為以下類別：按攤銷成本計量、以公允價值計量並計入其他全面收入—債務工具、以公允價值計量並計入其他全面收入—權益工具；或以公允價值計量且其變動計入損益。國際財務報告準則第9條對金融資產之分類通常取決於管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵。國際財務報告準則第9號取消了原來之新加坡財務報告準則第39號所定義之持至到期、貸款及應收款項以及可供出售類別。

關於本集團根據國際財務報告準則第9條對金融資產的分類及計量方法及相關收益及損失的解釋，見附註3.4。

採納國際財務報告準則第9條對本集團金融負債的會計政策無重大影響。

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

對賬之附註 (續)

國際財務報告準則第9條 (續)

(i) 金融資產及金融負債之分類 (續)

下表及其相應附註解釋新加坡財務報告準則第39條項下的原計量類別及國際財務報告準則第9條項下本集團於2018年1月1日各類金融資產的新計量類別。

組別	附註	根據新加坡財務報告準則第39條的分類	根據國際財務報告準則第9條的分類	2018年1月1日	
				根據新加坡財務報告準則第39條的賬面值	根據國際財務報告準則第9條的賬面值
				人民幣千元	人民幣千元
金融資產					
浮動利率債務工具	(a)	可供出售	以公允價值計量且其變動計入損益—債務工具	3,000	3,000
上市股本證券	(b)	持作交易	強制以公允價值計量且其變動計入損益	3,520	3,520
				6,520	6,520
貿易及其他應收款項	(c)	貸款及應收款項	攤銷成本	933,981	932,994
現金及現金等價物		貸款及應收款項	攤銷成本	803,904	803,904
金融資產總額				1,744,405	1,743,418

- (a) 浮動利率債務工具根據新加坡財務報告準則第39條分類為可供出售，於投資組合組別內持有以提供利息收入，但可出售以應付於日常業務過程中產生的流動資金需要。由於該等上市債務投資未能滿足單獨支付本金和利息的標準，因此該等資產已根據國際財務報告準則第9條被分類為按公允價值計量且其變動計入損益的債務工具。
- (b) 根據新加坡財務報告準則第39條，該等權益投資被指定為持作交易，因其以公允價值基準管理且其表現按此基準監察。根據國際財務報告準則第9條，該等資產已分類為按公允價值計量且其變動計入損益之權益工具。
- (c) 根據新加坡財務報告準則第39條分類為貸款及應收款項之貿易及其他應收款項目前被分類為按攤銷成本計量。減值撥備增加人民幣987,000元分別於向國際財務報告準則第9條過渡時本集團及本公司於2018年1月1日的期初保留收益中確認。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

39 國際財務報告準則過渡解釋及採納新訂準則 (續)

對賬之附註 (續)

國際財務報告準則第9條 (續)

(ii) 金融資產減值

國際財務報告準則第9條「預期信用損失」模式取代新加坡財務報告準則第39條「所受損失」。新減值模式將應用於以攤銷成本計量之金融資產、合約資產、按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資及集團間除權益投資外的金融擔保合約。採納國際財務報告準則項下的新減值模式並不影響於2018年1月1日集團間之金融擔保合約，由於初始確認之金額減根據國際財務報告準則第15條累計確認的收入高於估計預期信用損失之金額。

於2018年1月1日應用國際財務報告準則第9條之減值要求導致的額外減值撥備如下：

	本集團 人民幣千元	本公司 人民幣千元
於2017年12月31日根據財務報告準則第39條釐定之虧損撥備	4,944	—
於2018年1月1日確認之額外減值：		
於2017年12月31日之貿易應收款項	500	—
於2017年12月31日之其他應收款項	487	—
採納國際財務報告準則第15條確認之合約資產	2,276	—
於2018年1月1日根據國際財務報告準則第9條釐定之虧損撥備	<u>8,207</u>	<u>—</u>

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備從資產賬面總值中扣除。

本集團及本公司如何計量減值撥備之額外信息載於附註37。

(iii) 過渡對權益之影響

下表概述過渡至國際財務報告準則第9條對2018年1月1日的保留收益及非控股權益之影響。

本集團	保留收益 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
保留收益		
根據新加坡財務報告準則第39條釐定之期末結餘 (2017年12月31日)	942,976	200,628
根據國際財務報告準則第9條確認之預期信貸損失	(3,128)	(135)
相關稅項	785	—
根據國際財務報告準則第9條釐定之期初結餘 (2018年1月1日)	<u>940,633</u>	<u>200,493</u>

財務報表附註

截至2018年12月31日止財政年度

40 已頒佈但未生效之準則

有多項新準則於2018年1月1日後開始的年度期間內生效，並允許提早應用；然而，本集團於編製該等綜合財務報表中尚未提早採納新準則或修訂準則。

就該等尚未生效之準則，國際財務報告準則第16條租賃預期於首次應用期間對本集團的財務報表產生影響。

A. 國際財務報告準則第16條

本集團自2019年1月1日須採納國際財務報告準則第16條。本集團已評估初步應用國際財務報告準則第16條將會對綜合財務報表（如下文所述）產生的估計影響。於2019年1月1日採納該準則之實際影響或會變動，乃由於：

- 本集團尚未完成對控制新資訊技術系統的測試及評估；及
- 新訂會計政策於本集團呈報其首份財務報表前（包括首次應用日期）發生變動而變動。

香港財務報告準則第16條為承租人引入一個單一財務狀況表內的租賃會計模式。承租人確認一項代表相關資產使用權的使用權資產，同時確認代表其作出租賃付款義務的一項租賃負債。短期租賃和低價值項目租賃可確認豁免。出租人會計處理與當前準則相似——即承租人繼續講租賃分類為融資或經營租賃。

國際財務報告準則第16條取代現有租賃之指引，包括國際會計準則第17條租賃、國際財務報告詮釋委員會第4條決定一項安排是否包含租賃、常設詮釋委員會第15條經營租賃 - 獎勵及常設詮釋委員會第27則評估一項涉及租賃法律形式之交易之實質。

本集團作為承租人

本集團預期通過對彼等投資組合應用單一折現率計算租賃負債。此外，本集團可能於2019年1月1日應用可行的權益方法確認與彼等租賃負債相等的使用權資產之金額。就擁有續租權之租賃合約而言，本集團預期使用該合約釐定租賃期。

本集團預期彼等現有經營租賃安排將根據國際財務報告準則第16條確認為具有相應租賃負債的使用權資產。每五年增加以反映市場租金之租賃付款及基於當地物價指數變動之租賃付款於首次應用日期計入租賃負債計量中。

於2019年1月1日，本集團預期增加使用權資產人民幣7,934,000元及增加租賃負債人民幣7,934,000元。

與這些租賃相關的費用性質將隨著國際財務報告準則第16條用直接經營租賃費用用使用權資產之折舊費用和租賃負債的利息費用替代而發生變化。

預期對本集團融資租賃並無重大影響。

財務報表附註

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

40 已頒佈但未生效之準則 (續)

A. 國際財務報告準則第16條 (續)

本集團作為出租人

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

過渡

本集團計劃於2019年1月1日採用經修訂的追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。因此，採納國際財務報告準則第16號的累計影響將確認為對2019年1月1日保留收益的期初結餘之調整，而無重列可比較資料。

本集團計劃應用該可行權宜之計，以免受過渡租賃界定所規限。此意味著其將就所有於2019年1月1日前訂立的合約應用國際財務報告準則第16條，並根據國際會計準則第17條及國際財務報告詮釋委員會第4條識別為租賃。

B. 其他準則

下列經修訂準則及詮釋預期對本集團綜合財務報表不會有重大影響。

- 國際財務報告詮釋委員會第23條所得稅處理之不確定因素。
- 帶有負補償的預付款功能 (國際財務報告準則第9條之修訂)。
- 聯營公司及合營企業之長期利益 (國際會計準則第28條之修訂)。
- 計劃修訂、縮減或結算 (國際會計準則第19條之修訂)。
- 國際財務報告準則2015年至2017週期之年度改進—各種準則。
- 國際財務報告準則觀念性架構參考之修訂。
- 國際財務報告準則第17條保險合約。

附加信息

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

房地產開發項目名單

已竣工項目

地點 (城市)	項目名稱	地點 (地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業建設類型	已竣工建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	完工比例	竣工日期
鄭州	偉業如果愛	中國河南省鄭州市 商城東路北·商 貿路西	河南偉業建設開發 集團有限公司	100	高層住宅及 商業中心	57,908	17,922	100%	2008年12月
鄭州	偉業天道天河 水岸	中國河南省鄭州市 中牟縣楊橋路西 側·瑞風路北側	河南天道資產管理 有限公司	51	高層住宅及 小型商業 中心	69,248	21,671	100%	2014年12月
鄭州	偉業天道國際	中國河南省鄭州市 中牟縣楊橋路西 側·瑞風路北側	河南天道資產管理 有限公司	51	辦公室及零 售店	110,353	20,996	100%	2015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	100%	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	屯昌雅靜置業有 限公司	100	中層住宅· 設有臨街零 售店	16,997	12,977	100%	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	100%	2011年12月
屯昌	偉業氧立方A	中國海南省屯城鎮 中山路南側	屯昌宏基偉業地產 發展有限公司	100		112,010	54,811 ^①	100%	2017年12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	43,497			2015年5月
	三期			100	中層住宅	16,324			2017年12月

附加信息

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

地點 (城市)	項目名稱	地點 (地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業建設類型	已竣工 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	完工比例	竣工日期
海口	偉業椰海尚城	中國海南省海口市 城西片區	偉業控股海南地產 有限公司	100	高層住宅及 商業中心	73,531	23,711	100%	2018年12月
鄭州	偉業上城一 號院	中國河南省鄭州市 新庄路東和景怡路 南交匯處	河南興偉置業有 限公司	100	高層住宅	195,119	55,353	100%	2017年6月
	偉業上城二 號院	中國河南省鄭州市 新庄路東和景怡路 南交匯處	河南興偉置業有 限公司	100	高層住宅	80,363	23,060	100%	2018年11月

開發中物業

地點 (城市)	項目名稱	地點 (地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業建設類型	已竣工 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	完工比例	竣工日期
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		621,585	178,886 ⁽ⁱⁱ⁾		2019年12月
	一期			100	高層住宅· 設有臨街零 售店	58,051 (已完工)		100%	2009年9月
	二期			100	中層至高層 住宅·設有 臨街零售店	187,226 (已完工)		100%	2014年3月
	三期			100	高層住宅· 設有臨街零 售店	135,492 (已完工)		100%	2014年9月

附加信息

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

地點 (城市)	項目名稱	地點 (地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業建設類型	已竣工 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	完工比例	竣工日期
	四期			100	高層住宅· 設有臨街零售店	127,015 (已完工)		100%	2016年12月
	五期			100	高層住宅· 設有臨街零售店	113,801		95%	2019年12月
惠州	偉業美悅灣	中國廣東省惠州市 奧頭黃魚湧	惠州市大金州房地產開發有限公司& 廣東磊鼎房地產開發有限公司	100	高層住宅及 商業中心	129,989	29,381	70%	2019年12月
惠州	偉業蘭廷灣	中國廣東省惠州市 澳頭衙前	惠州大亞灣鵬潤實業發展有限公司	100	高層住宅及 商業中心	56,644	11,000	65%	2019年12月
湖州	太湖天萃	中國浙江省湖州市 太湖度假區濱海南單元	湖州港宏置業有限公司	40	高層住宅及 別墅	138,146	57,734	35%	2020年7月

持作未來開發物業

地點 (城市)	項目名稱	地點 (地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業建設類型	已竣工 建築面積 (平方米)	佔地面積 (平方米)	完工比例	竣工日期
鄭州	偉業上城三號院	中國河南省鄭州市 新莊東路東和景怡路北	河南興偉卓聯置業有限公司	100	高層住宅	67,526	20,107	不適用	2021年1月
福州	盤古-福建天角	中國福建省福州市 濱海新城湖文路與金濱一路交匯處	福建天角企業管理有限公司	60	大數據產業 實驗中心	28,163	15,702	不適用	2021年1月
福州	盤古-福建天徵	中國福建省福州市 濱海新城湖文路與金濱路交匯處	福建天徵企業管理有限公司	60	大數據產業 實驗中心	31,387	17,437	不適用	2021年1月

附加信息

截至 2018 年 12 月 31 日止財政年度

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業建設類型	已竣工建築面積(平方米)	佔地面積(平方米)	完工比例	竣工日期
揚州	悅江灣	中國江蘇省揚州儀征市濱江新城	儀征弘麟置業有限公司	30	高層住宅及洋房	172,358	66,358	不適用	2020年12月
揚州	悅堤灣	中國江蘇省揚州儀征市濱江新城	儀征鴻瑞房地產開發有限公司	30	高層住宅及洋房	183,818	69,788	不適用	2020年12月
萬寧	偉業萊茵半島二期	中國海南省萬寧市海榆東線公路長豐鎮邊肚管區鋪仔坡段西路	萬寧英德置業有限公司	100	高檔住宅	70,000	66,667	不適用	2021年6月

(i) 指偉業氧立方A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。

投資性物業名單

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	商鋪及寫字樓	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	商鋪	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	旅遊公寓及商鋪	8,345	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	204	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	15,824	100	2064年9月8日

此頁特此留白