



WEIYE HOLDINGS LIMITED

偉業控股有限公司*

(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

年度報告

2019 Annual Report

行穩致遠 不負韶華

*僅供識別

目錄



- 02 公司簡介
- 03 偉業控股項目開發運營方式
- 05 主席致辭
- 08 運營回顧
- 17 財務亮點
- 18 財務回顧
- 21 董事會
- 24 高級管理層
- 25 公司資料
- 26 企業管治報告
- 43 董事會報告
- 49 獨立核數師報告
- 54 綜合財務狀況表
- 56 綜合損益及其他全面收益表
- 57 綜合權益變動表
- 59 綜合現金流量表
- 61 綜合財務報表附註
- 156 附加信息

公司簡介



偉業集團成立於1999年，經過二十餘年的發展，已成為領先的綠色人居生活方式提供商與運營商。秉持「承載安居夢想，雕繪幸福生活」的企業使命，偉業以綠色人居產業投資與開發為主體，以金融資本、智能科技為兩翼，正德端行、積厚築新，構建綠色人居智慧生態系統產業鏈，是國際化、多元化產業集團。

多年以來，偉業控股有限公司（「本公司」或「偉業」）及其附屬公司（統稱「本集團」或「偉業集團」）一直專注於開發大型及多期房地產項目。於2019年末，偉業在中國多個城市擁有33個已竣工或處於不同階段的房地產開發項目。截至2019年12月31日，我們有22個已竣工房地產項目，總建築面積約為2,572,353平方米；9個處於開發中房地產項目，估計總建築面積約為861,941平方米；以及2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173,204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（「新加坡證券交易所」）主板上市，並於2016年4月6日在香港聯合交易所雙重主板上市。本公司於2018年8月24日已宣佈從新交所自願退市。

未來，偉業會繼續以打造高品質綠色人居產品為核心，成為公眾信賴、更具責任，技術領先、更具價值的國際一流綠色人居生活產業集團，為提升人居價值、推送城鄉建設和社會可持續發展貢獻力量。

偉業控股項目開發運營方式



偉業控股項目開發運營方式

創新發展 加強合作

為了應對瞬息萬變的市場變動，本集團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



張偉
執行主席兼
首席執行官

各位尊敬的股東：

2019年，中國經濟面臨的外部環境和內部條件更趨複雜，國內經濟結構性矛盾凸顯，經濟增長乏力，穩增長、促消費、減稅降費成為主流。地產領域，房地產政策繼續堅持「房住不炒」的主旋律及「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，地產政策持續從嚴，不斷加強限價、限購、限貸、限簽等調控措施，全年發佈調控政策高達上百次，「一城一策」穩步落實，樓市已進入「雙向調控」階段。

地方政府層面，在堅持「房住不炒」的基調下，同時按照「因城施策」的基本思路，各級地方調控政策密集出台，強化城市政府主體責任的調控機制效果逐漸顯現，地方自主調節靈活性增強，人口人才政策、公積金政策和市場監管政策成為地方調控三大主線。

縱觀2019全年，房地產行業可謂風雨交加，對傳統地產業務影響較大。面對日益趨緊的傳統房地產市場與活力四射的產業發展環境，本集團積極應對市場變化，及時調整發展方向，實施「產業+地產」發展模式，來推進業務轉型升級，工作重心由「傳統地產」向「產業地產」轉型，但同時在一定程度上造成傳統地產業績指標的波動。

主席致辭

房地產開發業務回顧

年內，本集團的交房面積約為80,285平方米，與去年同期約為197,012平方米，交房面積相比下降59%，本集團確認了約為人民幣7.06億元房地產業務的銷售收入，同比下降59%。

在截至2019年12月31日止年度，房地產開發收入主要來自偉業中央公園，創世紀廣場，偉業上城一號及二號院。

在2019年度業務推進中，由於受到本集團業務轉型升級及國內政府在環境治理時一刀切的管控模式等綜合因素影響，造成2019年度主營業務收入及交付面積均大幅下滑。面對當前嚴峻情況，偉業中國區域各集團(公司)按既定目標發展同時，要求傳統地產項目，嚴格按照「快速拿地、快速開發、快速銷售、快速回款」的開發運營模式推進，重點圍繞國內一、二線城市拓展項目。

產業地產方面，通過整合內外部優質資源、頂層設計投資－運營模式，重點跟進政策扶持、市場需求、保障民生的產業項目；本集團計劃以農產品冷鏈物流智慧產業園、全球康養旅居基地、城市智慧停車、斯坦福國際產業園打造為突破點，各項工作正在快速推進，為公司轉型發展注入動力。

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、暖風空調出風口和海事、工業閥門產品。

2019年主要發達經濟體均出現增速明顯回落現象，全球貿易在2019年也出現負增長。在宏觀經濟極具挑戰、貿易戰不斷升級的環境下，設備製造業務在本年度的總銷售額為人民幣5,700萬元，同比上揚11%。相較於2018年，各個主營設備銷售業務起落參半，暖通空調出風口和潔淨室設備在東南亞市場的銷售彌補了空氣淨化設備在中國區因受房建市場低迷而滑落的影響。但由於競爭趨於激烈，市場不明朗，毛利率短期承壓，綜合毛利率從2018年的32%下滑至26%。

儘管繼2019年末經濟下行壓力仍大，但經濟沒有失速風險，發展機遇則更大。我們將全面研發提升現有產品的技術、調整銷售模式、整合供應鏈，積極開拓東南亞新興市場。在鞏固現有市場的同時，進一步增加各個主營業務在東南亞市場的份額。

加強戰略合作

在2019年度中，我們與數家知名大型地產開發公司建立了戰略合作關係，助力在傳統地產項目拓展、開發運營方面相互業績提升，同時通過合作規避項目運營風險。

在產業地產方面，圍繞產業項目推進，我們整合了多家優質資源合作公司，為產業地產項目運營落地及快速推進提供支持。

本集團將繼續尋找戰略合作夥伴，充分藉助對方優勢，在聯合開發、產業開發、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。

主席致辭

策略與前景

面對當前較為嚴峻的國內房地產政策、金融政策、市場環境，我們將深入分析國家及行業政策、精準分析市場發展前景、準確把控行業發展趨勢，以「健康發展」、「可持續發展」、「風險防範」為指導思想，內優結構、外引資源，來推進本集團各項業務健康、高效發展。

在具體運營方面，本集團的發展方向為一手抓產業地產，一手抓傳統地產，並結合各區域的發展特點，通過業務轉型升級實現項目運營「短、中、長」三條線並行發展，在風險可控的前提下，為本集團健康、可持續發展提供支撐。

在融資方面，本集團將不斷進行創新、多元化開發融資模式，努力打通融資新渠道，以支持企業未來規模化發展。

在成本管控方面，將進一步完善產品設計標準化、成本管理標準化、資源庫建設標準化，通過與項目定位相一致的產品配置，把控產品質量、優化產品成本，實現公司利益最大化。

在項目拓展方面，充分利用資金的槓桿作用，從股權合作、自主開發、項目代建、股權轉讓等多個維度去考慮項目，以利益最大化為原則開展項目投拓工作。

在團隊建設方面，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

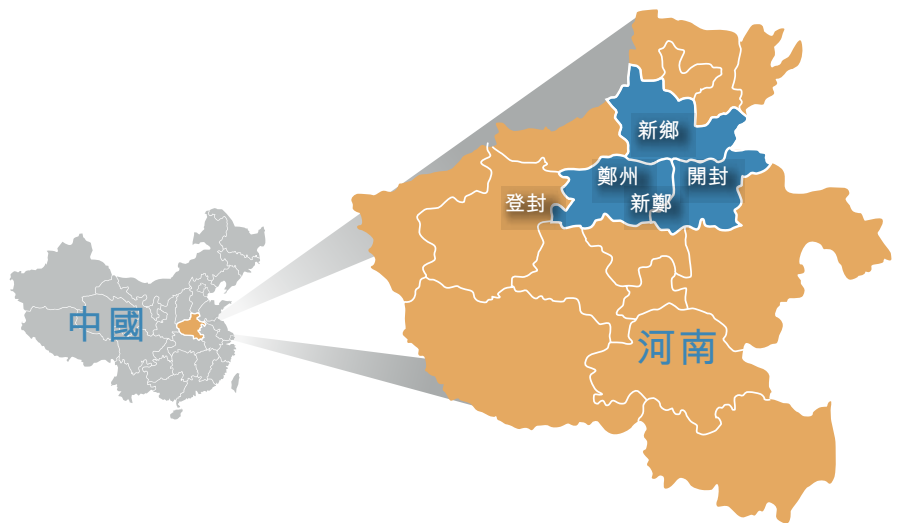
最後，我要藉此機會代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」），向所有為偉業控股付出努力與貢獻的董事、管理層及全體員工表達最真摯的感激。我也由衷感謝股東與戰略夥伴們所給予我們的信任與支持。繼往開來，我們將開啓新航程，以創新思維與模式迎接挑戰與契機，為偉業打造一個輝煌的前程。

張偉
執行主席兼首席執行官

運營回顧



河南區域



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信道與京廣信道交通匯區域，是位於中原經濟區的優勢地區，鄭州市在推動該地區經濟增長方面起至關重要的作用。在2019年，鄭州市常住人口突破1,000萬人次，正式進入超大城市行列。根據《鄭州建設國家中心城市行動綱要（2017-2035年）》，到2035年，鄭州城鎮人口比例要達到85%，GDP總量達到3萬億、人均GDP達到22萬元，人口規模達到1,350萬人左右，使鄭州成為具有全球影響力的城市。

2019年隨著全國少數民族運動會的舉辦、國際乒聯世界巡回賽總決賽落定鄭州、華為園區落戶鄭州和春晚分會場等一系列利好事件的影響，鄭州正以前所未有的速度迎來歷史機遇，隨著該區「米」字形高鐵網基本成型，鄭州還坐擁中國普通鐵路與高鐵網「雙十字」優勢，形成以鄭州為中心，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2019年雖然面對調控措施和房住不炒的定位，但由於市場需求容量的龐大基數，2019年度鄭州市區商品房累計銷售1,372萬平方米，其中商品住宅銷售1,048萬平方米，銷售均價人民幣14,317元/平方米，

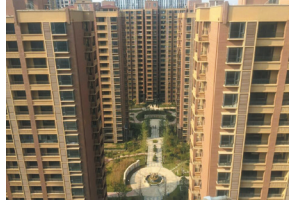
隨著鄭州加快建設成為國家中心城市，鄭州地位不斷提升，政府積極招商引資的政策和便利的交通將有助鄭州房地產市場穩健發展。

運營回顧

已竣工項目



偉業如果愛



偉業天道天河水岸



偉業天道國際



偉業巴黎印象



偉業上城一及二號院



新鄉中央公園



虹景嘉園



疊翠花園



財富中心



財智廣場



青青美廬



偉業棲岸



偉業芝華室



興偉安置房一期



偉業香堤灣一、二及三期



創世紀廣場



偉業上城三號院



創世紀宮寓

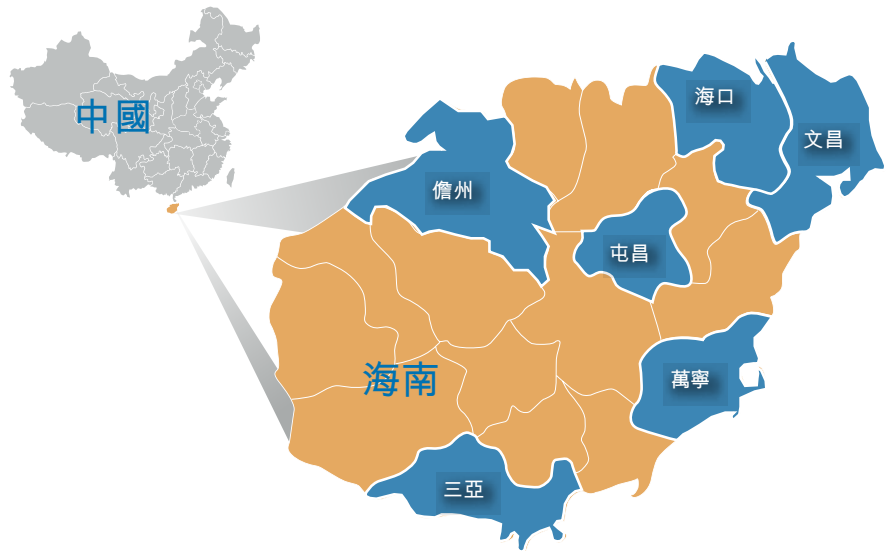
仍在開發項目

發展項目與戰略

2019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，優質項目土地並購為輔助進行資源整合，提升業務發展。我們也積極探索新的運營模式，在各領域展開全方位創新戰略合作，實現集團業績增長。截止2019年12月31日為止，我們共有18個房地產項目，其中16項已竣工、2項仍在開發中。目前項目如下：

運營回顧

海南區域



海南－即將成長起來的自由貿易區

自2018年中央明確將海南省建設為自由貿易試驗區以來，全島吸引投資強度加大。從現有國民生產總值上，海南第三產業佔總體產業結構比值已達到59.3%，整體產業結構優化成效明顯。旅遊業為主的產業帶動了眾多附屬服務業的發展，數據上，2019年海南旅遊總收入增長11.3%，入境遊客增長13.6%、快於全國增速9個百分點。總體來看，海南經濟穩步發展，相信隨著自由貿易區的建立和培育，海南下一年度對於各地的投資吸引力將會有大幅度的提升。

市場回顧

2019年是海南實施「全局限購」政策的第二年，房地產市場運行穩中有降，經濟對房地產的依賴逐步降低。2018年4月海南出台一系列調控政策，以「壯士斷腕」的決心嚴控房地產。官方數據顯示，房地產市場經歷2018年大幅下降後，2019年延續頹勢：2019年全省房地產開發投資同比下降22.1%，商品房銷售面積、銷售金額分別下降42.1%、38.8%，銷售均價保持在1.5萬元/平方米左右，價格基本平穩。2020年預計海南省將延續「房住不炒」的理念，繼續嚴控房地產市場。

運營回顧

發展項目與戰略

面對房地產市場的逐步下滑以及政府政策嚴格調控，海南區域公司積極轉變思維，從傳統房地產項目轉向產業項目、舊城改造項目等非傳統地產項目。截止2019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。

已竣工項目



偉業萊茵半島



偉業萊茵海岸



偉業氧立方A



偉業氧立方B



偉業西城國際廣場



偉業椰海尚城

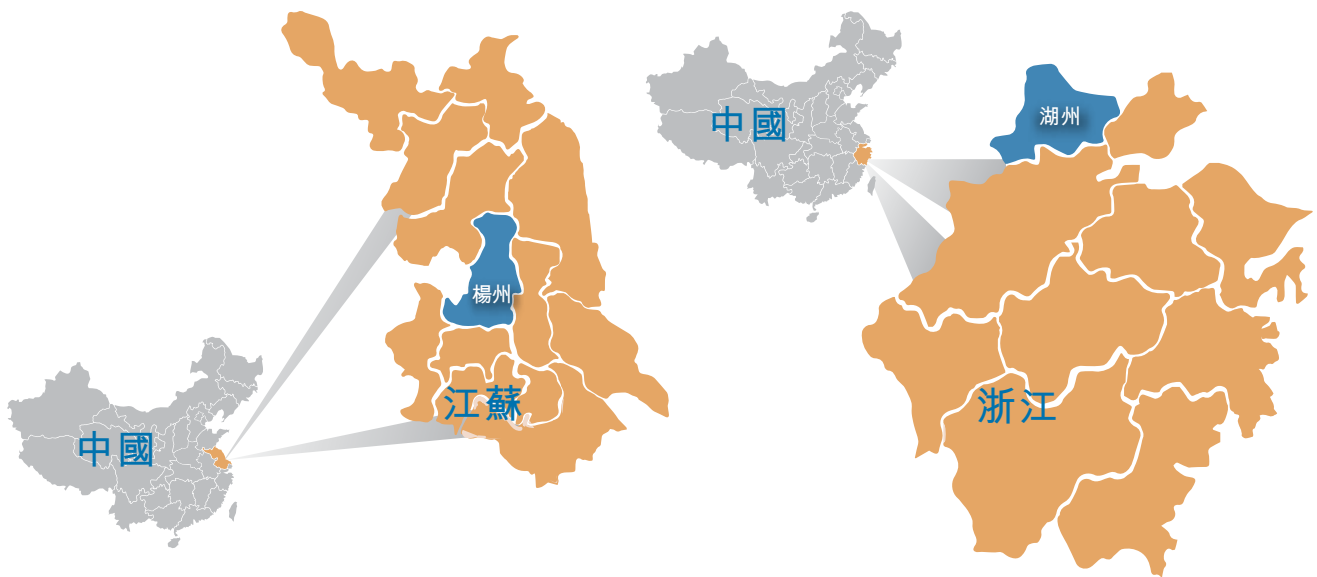
待開發項目



偉業萊茵半島二期

運營回顧

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。2019年5月國務院發佈《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》，明確長三角全國發展強勁活躍增長極、全國高質量發展樣板區、率先基本實現現代化引領區、區域一體化發展示範區、新時代改革開放新高地的戰略定位。長三角區域政策穩定、投資環境較好、市場潛力巨大。

市場回顧

2019年在嚴格調控影響下全國房地產市場整體穩中有所震蕩。細觀各個城市群表現，銷售端看，長三角城市群因區域內部分城市調控政策持續收緊，銷售規模繼續震蕩，銷售量保持平穩態勢。投資端分析，2019年長三角因前期土地成交相對平淡，新開工面積承壓，投資增幅收窄。新開工方面，長三角近兩年銷售規模整體雖有震蕩，但市場需求空間及社會購買力仍可期。總體而言長三角供需發展勢頭不及2018年，整體規模出現震蕩。展望2020年，隨著2019年《長江三角洲區域一體化發展規劃綱要》的發佈，區域頂層設計的逐步落地將為三省一市的融合發展開闢一定空間，地區域規劃利好的釋放疊加部分區域調控政策的優化調整，有利於長三角房地產市場活力的提升。

運營回顧

發展項目與戰略

2020年，長三角區域公司要以「上海為中心的一小時經濟圈」為投資發展範圍，進一步明確投資區域，完成在浙江、上海和江蘇的佈局，優先考慮短、平、快的成熟項目及優質產業項目。在項目推進過程中，需側重前期融資，加強融資人才的配置；對通過多種形式實現「低成本、高週轉」的運營目標。截止2019年12月31日為止，我們共有4個位於長三角房地產項目，其中3項仍在開發中及1項有待開發。

仍在開發項目



太湖天萃



悅江灣



悅堤灣

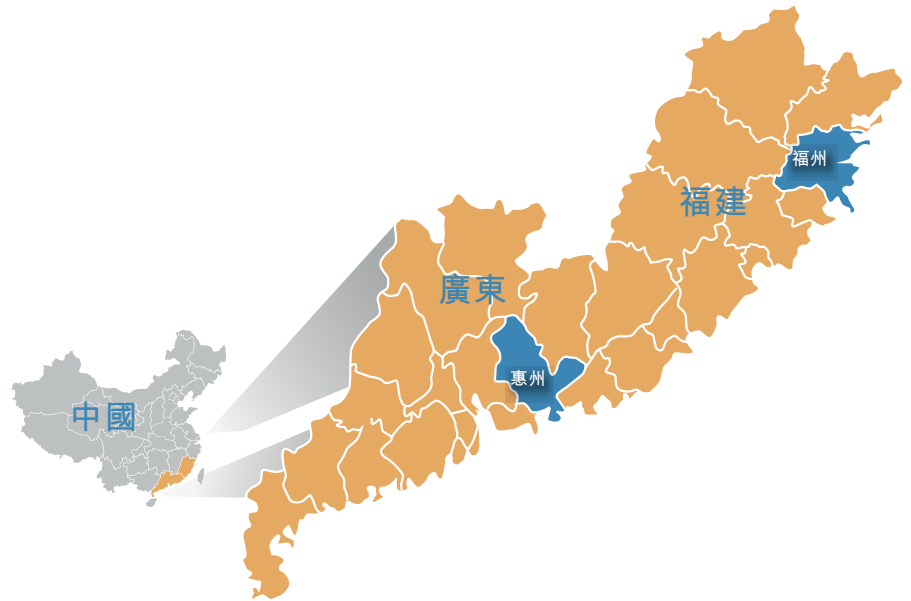
待開發項目



余杭項目

運營回顧

珠三角區域



珠三角—全面落實粵港澳大灣區及福建濱海新城的建設發展

2019年2月18日，中共中央、國務院印發《粵港澳大灣區發展規劃綱要》。按照規劃綱要，粵港澳大灣區不僅要建成充滿活力的世界級城市群、國際科技創新中心、「一帶一路」建設的重要支撐、內地與港澳深度合作示範區，還要打造成宜居宜業宜游的優質生活圈，成為高質量發展的典範。

市場回顧

2019年中央多次重申「房住不炒」，落實好一城一策背景下，2019年珠三角核心區商品房銷售面積同比下降0.3%，房地產投資增長11.8%；未來粵港澳大灣區在得天獨厚的地理位置、完善的基礎設施及粵港澳大灣區建設的春風下，將為房地產市場的良好健康發展夯實基礎。

運營回顧

發展項目與戰略

隨著粵港澳大灣區規劃的出台，我們緊抓本次灣區發展的新機遇，依託自身的運作和專業團隊等優勢，加快腳步、迎頭趕上完善灣區全佈局，並加大核心城市佈局深度，尤其是加大深圳周邊城市的佈局力度。截止2019年12月31日為止，我們共有5個位於珠三角房地產項目，其中4項仍在開發中及1項潛在開發。

仍在開發項目



偉業美悅灣



偉業蘭廷灣



盤古－福建天角



盤古－福建天微

潛在開發項目



金利達項目

運營回顧

產業項目

偉業成立了產業研發中心，並計劃籌建產業集團，打造全鏈條運營模式，將圍繞「投資、開發、建設、運營」等方面，重點打造「農產品冷鏈批發智慧產業園、全球康養旅居度假基地、科創產業基地」三大產業，目前，控股的三大產業業務正快速推進。

科創產業方面，已在福建福州打造了佔地8.5萬平方米的盤古天地東南大數據創新基地項目。

康養文旅方面，目前有江蘇淮安、河南鄭州、海南三亞及儋州、廣東惠州、江蘇無錫、等多地項目正在推進中。

冷鏈物流方面，目前有河南鄭州、安徽淮北、河北衡水等多地項目正在推進中。

2020年，偉業將鎖定長三角、珠三角、京津冀、大中原、大西南、大華中6大區域，在原有的項目基礎上，選擇區位條件好、投資價值大的地方，投資新的產業項目。

東南亞區域

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，經濟增長增速強勁，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。我們已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瞭解、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)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
收入					
房地產開發	1,044.5	681.6	1,678.9	1,726.7	706.1
安置房建設	113.3	0.2	-	-	-
設備製造業務	76.9	59.6	69.1	51.3	57.0
總計	1,234.7	741.4	1,748.0	1,778.0	763.1
毛利					
房地產開發	292.4	191.9	206.6	549.3	152.8
安置房建設	3.3	(0.3)	-	-	-
設備製造業務	30.5	20.8	21.3	16.6	14.8
總計	326.2	212.4	227.9	565.9	167.6
毛利率					
房地產開發	28%	28%	12%	32%	22%
安置房建設	3%	(150%)	0%	0%	0%
設備製造業務	40%	35%	31%	32%	26%
總計	26%	29%	13%	32%	22%

(人民幣百萬元)	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
淨利潤／(虧損)	106.6	79.1	134.5	160.3	(56.9)
利息、稅項、折舊及攤銷前盈利	223.2	141.8	215.5	423.1	33.6
本公司股東應佔權益	1,140.0	1,201.3	1,324.1	1,486.7	1,452.6
總資產	5,129.9	6,210.7	6,279.3	6,923.9	8,881.1
總負債	3,851.6	4,831.5	4,754.6	5,174.7	7,114.2
債務淨額*	1,371.3	2,000.7	1,191.6	1,205.6	1,423.7
* 計息債務(-)現金及現金等價物					
利息覆蓋比率(倍)	1.8	0.7	1.3	2.3	0.1
每股盈利／(虧損)(人民幣分)	48.0	33.3	63.1	84.8	(15.8)
每股資產淨值(人民幣元)	5.8	6.3	6.8	7.6	7.4
淨債務與權益總額之比率(%)	107%	145%	78%	69%	81%

財務回顧

年內，由於中美貿易戰及中央政府的政策，中國面臨巨大的經濟下行壓力，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」的定位，繼續實行城市差異化監管。於當前情況下，本集團為應對變化多端的經濟環境，一直調整其業務發展計劃。

本年度的總收入約為人民幣763,100,000元，較2018年減少57%。相應地，本集團亦於回顧年度錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣30,900,000元，大幅減少119%。

本集團於年內錄得虧損，主要由於年內移交及確認為收入的新物業項目數目減少導致本集團物業開發分部的收入減少所致。儘管本集團於本年度錄得虧損，但本集團的整體營運及財務狀況整保持穩健，並無流動性風險。

為應對充滿挑戰的業務環境，本集團嚴格加強戰略計劃，並在投資選擇過程中更加謹慎。

物業開發業務

年內，移交予客戶的總淨可售樓面面積（「淨可售樓面面積」）大幅減少，約為80,285平方米（2018年：197,012平方米），主要由於延遲向客戶移交偉業美悅灣項目所致。

截至2019年12月31日止年度，物業開發業務的收入主要來自以下項目：創世記廣場、偉業中央公園及偉業上城



一號院及二號院，分別貢獻約人民幣391,500,000元、人民幣129,500,000元及人民幣59,300,000元。

本年度物業開發業務的毛利（「毛利」）約為人民幣152,800,000元，較去年同期減少約72%。毛利率較2018年下降10%，主要由於創世記廣場項目的毛利率較低所致。

設備製造服務

本分部於本年度錄得收益約人民幣57,000,000元，較去年增長11%。此主要由於暖通空調產品及潔淨室設備的收入增加，同時受中國房地產調控措施力度的持續加大，以及亞太區域房建市場低靡的影響，導致回顧年度空氣淨化產品銷量下滑。

從而導致我們的毛利較去年下降11%至約人民幣14,800,000元。儘管收入有所增加，但設備製造業務的毛利率由32%下降至26%，主要由於營運成本增加所致。

其他收入

其他收入於本年度減少約39%，主要由於賠償收入較去年減少約人民幣68,600,000元。於2018年，河南梅園實業有限公司（「河南梅園」）因終止一項共同發展項目而獲得的賠償收入為人民幣68,400,000元，被本年度收購附屬公司的議價購買收益約人民幣17,700,000元及投資物業的公允價值變動人民幣15,000,000元所抵銷。

銷售及分銷費用

本年度的銷售及分銷費用約為人民幣46,800,000元，減少13%。此主要由於太湖天萃及悅堤灣等新物業項目的薪金增

財務回顧

加約人民幣4,400,000元，以及本年度物業開發的收益減少導致被促銷及市場營銷相關的費用減少人民幣14,100,000元所抵銷。

行政費用

本年度的行政費用約為人民幣145,900,000元，較去年同期減少11%，主要由於本集團於2018年從新加坡證券交易所主板退市行動導致去年產生的專業費用增加所致。

淨財務費用

2019年淨財務費用約為人民幣39,500,000元，增長120%，主要年內貸款及借款增加所致。

稅項

本年度所得稅費用大幅下降主要由於回顧年度利潤大幅下降導致計提企業所得稅撥備減少約人民幣50,700,000元，以及本年度物業開發的收益大幅下降導致土地增值稅撥備減少約人民幣49,600,000元。

財務狀況回顧

合營企業減少約人民幣293,100,000元，主要由於年內出售鄭州黛瑪仕實業有限公司(「黛瑪仕」)所致。

開發物業及預付成本增加約人民幣1,402,000,000元，主要是由於年內收購

偉業上城三號院的土地及收購創世紀廣場項目，以及偉業美悅灣、偉業蘭廷灣公館、太湖天萃、悅江灣及悅堤灣等物業開發項目產生的漸進施工成本。

貿易及其他應收款項(流動資產)增加約人民幣592,200,000元，主要由於收購惠州物業開發項目的預付款項約人民幣350,000,000元及收購杭州地塊的預付款項約人民幣244,700,000元。

合約資產減少約人民幣103,200,000元，主要由於部分收回有關安置房建設項目的應收河南省政府款項。

貿易及其他應付款項減少約人民幣283,600,000元，主要是由於年內結清應付黛瑪仕款項所致。

合約負債增加約人民幣1,724,200,000元，主要由於本年度預售太湖天萃、悅江灣、悅堤灣及偉業美悅灣等開發物業預收的款項所致。

貸款及借款的淨增加主要是由於獲得額外貸款及借款以為開發新物業項目撥付資金。

財務資源及流動資金

於2019年12月31日，本集團流動資產淨值約為人民幣2,069,600,000元，較2018年增加47.9%，主要原因是開發物業及預付成本、貿易及其他應收款項以及預付稅金增加約為人民幣2,074,800,000

元，部分被合約負債增加約人民幣1,724,200,000元所抵銷。

本集團的銀行及其他借款以人民幣、新元和馬來西亞令吉計值。於2019年12月31日，本集團未償還銀行貸款及借款總額為約人民幣2,405,300,000元。有關本集團截至2019年12月31日之貸款及借款詳情，請參考綜合財務報表附註24。

財務及投資管理

按照本集團內部規章制度，我們編製年度、季度和月度現金流預算，規範預測和管理本集團及其附屬公司業務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，本集團擁有充足的流動資金以償還到期債務，避免不可預知的損失，有效做好可能損害本集團信譽的風險控制。

為保證本集團投資資金的適當運用，我們已制定投資管理的政策及程序。一般而言，投資經理負責每日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、投資收購及出售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。

財務回顧

僱員及薪酬

於2019年12月31日，本集團有478名(2018年：403名)僱員。

截至2019年12月31日止年度本集團僱員福利費用總額(包括董事袍金)約人民幣85,000,000元(2018年：人民幣73,900,000元)。僱員的薪酬待遇乃按每名僱員的資質、經驗、職位及年資決定。

本集團亦提供其他員工福利，包括醫療保險及壽險，並按合資格員工的表現及本集團的經營業績，授出酌情獎勵花紅。

資產抵押

本集團的貸款及借款包括銀行承兌、租賃負債、銀行透支、銀行貸款、信託金融公司提供的貸款及其他貸款。借款以投資物業、物業開發單位的合法抵押及本公司的公司擔保以及第三方的擔保作抵押。有關本集團於2019年12月31日之抵押資產詳情，請參考綜合財務報表附註4、7、19及24。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019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。

淨資本負債比率

淨資本負債比率乃根據總負債減現金及現金等價物除以權益總額計算得出。總負債包括計息貸款及借款。於2019年12月31日，本集團淨資產負債比率為81%(2018年12月31日：69%)。有關資產負債比率的詳情，請參考綜合財務報表附註38。

外匯風險

本集團的物業開發及設備製造業務主要以人民幣及新加坡元計值。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加坡元計值，我們的業務營運甚少涉及國際交易。

因此，本集團認為本集團的外匯風險並不重大，故本集團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，請參考綜合財務報表附註35，當中包括就房地產第三方客戶辦理按揭貸款向銀行作出的擔保。

重大收購及出售附屬公司

於截至2019年12月31日止年度，本集團收購湖南精科置業有限公司37.5%的股權，代價為人民幣30,000,000元。除上述者外，截至2019年12月31日止年度，本集團概無任何其他重大收購及出售附屬公司事宜。

新型冠狀病毒肺炎疫情爆發

自春節起，全球各地爆發新型冠狀病毒肺炎疫情(「疫情」)將對全球經濟(包括中國)造成一定的影響。疫情亦將對本集團產生一定影響，具體影響取決於疫情持續時間及發展趨勢。根據目前情況，由於2020年第一季主力集中併購土地資源，並無進行重大項目工程建設及銷售，且本集團擁有充足營運資金，因此疫情並沒有對本集團於2020年第一季度的財務狀況造成任何重大影響。此外，本集團將採取更加積極的銷售策略，及時調整營銷計劃和策略，加快營銷變革。同時，持續加強現金流管理，加快回款，去庫存，提高資金周轉率，確保穩健現金流。

董事會



張偉
執行主席兼首席執行官

張偉先生(「張先生」)，50歲，本公司董事會主席、執行董事兼首席執行官。張先生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25年的經驗。其於2002年6月加入河南偉業，自精誠管理有限公司於2009年成立以來一直擔任其唯一董事。2011年進行反向收購後，張先生一直擔任董事會主席。目前，張先生擔任本集團成員公司的若干職位，即精誠管理有限公司及偉業控股(香港)有限公司的董事；海南宏基偉業房開地產開發有限公司及宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司的法人代表、執行董事及經理。

自1990年7月至1993年7月，張先生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，張先生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，張先生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。張先生是本公司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，49歲，本公司執行董事兼運營執行官。陳先生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24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。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，其被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、廣東磊鼎、惠州大金洲、惠州大亞灣鵬潤的法人代表。

自1988年至1993年，陳先生任職於鄭州市重工業管理局的基建處。自1993年至1998年，陳先生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。陳先生為本公司董事會主席、執行董事兼首席執行官張偉先生的姻親。

董事會



劉寧
首席獨立非執行董事

劉寧先生(「劉先生」)，55歲，於2018年12月19日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。

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。劉先生於同濟大學獲得工學學士學位及於澳門科技大學獲得工商管理碩士學位。劉先生是工程師及資深經濟師。

於2000年6月至2003年6月期間，劉先生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，劉先生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，劉先生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)。於2014年3月至2014年12月期間，劉先生於寶能集團擔任執行總裁及中國區總裁。劉先生現為上海城創投資管理股份有限公司董事總經理。



董心誠
獨立非執行董事

董心誠先生(「董先生」)，53歲，於2018年12月19日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。

董先生於法律實務方面擁有約17年經驗。董先生自鄭州大學(位於中國河南省鄭州市)獲工程專業學士學位。於2002年9月，董先生獲得了法律職業資質證書。

於1990年至1995年期間，董先生為河南省交通廳公路管理局的高級人員。於1996年至2001年期間，董先生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2002年至2004年期間，董先生於河南光磊律師事務所擔任律師。自2004年以後，董先生一直於河南正方圓律師事務所擔任律師。

董事會



林英鴻 獨立非執行董事

林英鴻先生(「林先生」)，55歲，於2018年12月19日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。

林先生於會計、銀行及金融業擁有逾27年經驗，林先生現為龍企諮詢有限公司的管理顧問。林先生於香港理工大學獲得專業會計碩士學位及電子商貿行政碩士學位。林先生為多個專業組織(英國特許秘書及行政人員協會、香港公司秘書公會及香港銀行家學會)的會員。林先生亦為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。

林先生現為聯交所主板上市公司協同通信集團有限公司(股份代號：1613)、貴聯控股國際有限公司(股份代號：1008)及興發鋁業控股有限公司(股份代號：98)之獨立非執行董事。

高級管理層



蔡瑋軒
首席財務官

蔡瑋軒先生(「蔡先生」)，40歲，於2019年12月加入本集團並被委任為首席財務官，負責監督本集團的財務及會計工作。

於加入本集團前，蔡先生自2014年8月至2019年12月擔任嘉利國際控股有限公司(股份代號：1050)的首席財務官，亦於畢馬威會計師事務所工作超逾十年，有廣泛之審計、會計及財務管理經驗及曾參與數項新股上市及資本市場交易。

蔡先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，亦為香港會計師公會資深會員。

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
龍珠四路2號
方大城1號樓33層

位於香港的主要營業地點

香港九龍紅磡德豐街22號
海濱廣場二座9樓912室

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

香港主要股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

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

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

上海浦東發展銀行(深圳分行)
中國
廣東省
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」)守則條文所載指引的程度，從而提供一個可實現保護股東權益及加強股東長遠價值目標的結構。於2019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、資產的重大收購及處置、關於運營、股份發行、股息及股東其他回報的重要方面的主要公司政策、銀行融通額度的承兌、年度預算、本集團季度及全年業績以及重大有利益關係人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。

為協助董事會履行其職責，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，且於香港聯交所及本公司網站可供查閱。

董事會每年須舉行至少四次常規董事會會議以批准年中及全年業績公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。董事會文件與全部適當、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2019年12月31日止年度及該報告出版日止，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

獨立非執行董事

劉寧先生

董心誠先生

林英鴻先生

董事於2019年內舉行的股東會議、董事會會議及董事委員會會議出席情況如下：

	出席／會議次數				
	股東會議	董事會會議	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	2/2*	1/1*	1/1*
陳志勇先生	2/2	4/4	2/2*	1/1*	1/1*
董心誠先生	2/2	4/4	2/2	1/1	1/1
林英鴻先生	2/2	4/4	2/2	1/1	1/1
劉寧先生	2/2	4/4	2/2	1/1	1/1

* 被邀請

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

- 批准本集團的重大投資／撤資及集資決策；
- 批准本集團的季度財務更新資料、年中及全年財務業績公告以於香港聯交所刊發；
- 批准並非於一般業務過程中訂立的協議；
- 批准任何重大借款或有關借款的公司擔保；
- 訂立任何利潤分配安排；
- 進行任何外匯對沖交易；
- 委任或罷免任何主要行政人員及法人代表；
- 註冊成立或解散任何附屬公司；
- 發行股份或宣派股息；
- 批准年度報告及經審核財務報表；
- 召開股東大會；

企業管治報告

- 批准公司策略；
- 批准重大收購及出售資產；及
- 批准有關本集團的公告或新聞稿以於香港聯交所刊發。

董事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定期更新，以促使董事會或董事委員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。

本公司股份已於香港聯交所主板上市。為遵守上市規則附錄14第A6.5條，本公司已向董事提供有關上市規則變動之資料，以更新董事對上市規則最新發展之知識。本公司將持續向董事提供上市規則及其他適用監管規定之最新發展資料，確保遵守有關規定及加強董事對良好企業管治常規之意識。本公司可不時為董事安排培訓，成本由本公司承擔。

新委任的董事會接受適當的培訓，如會計、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，管理層定期更新並通過召開董事會會議使董事熟悉本公司業務。每名新委任的董事一經委任將接獲一份委任函，當中說明(其中包括)其作為董事會成員的角色、義務、職責及責任。

企業管治報告

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範圍與性質、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。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) 行事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成員多元化政策；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，董事會與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年之委任函。

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

提名委員會推薦張偉先生及陳志勇先生(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21頁至23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、業務及有關本集團事宜的背景或解釋資料)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有關的任何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審議及批准。

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。薪酬委員會的推薦意見與主席協商後提出，並呈交全體董事會成員批准。

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

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

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

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，獲得相應報酬。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49頁至第53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，於審核本集團2019年綜合財務報表之過程中確認之任何重大內部控制不足。

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，審閱本公司年度及中期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。

本集團已就本集團中國附屬公司之法人代表變更採納以下程序：

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

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香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)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2019年，已向本公司審核師立信德豪支付之審核相關費用總額約為人民幣2,030,000元，為審核相關費用。

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。本公司已向一家外部顧問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2019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》及新加坡法律第50章公司法項下之持續義務，董事會政策乃協調全體股東之所有權的行使，以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。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，本公司將保證盡快向所有其他人士公開披露此等消息。溝通乃透過以下方式進行：

- 編製並向全體股東寄發年報。董事會確保年報包括與本公司及本集團之所有相關資料，包括《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本公司網站及香港聯交所網站登載，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。聯絡詳情及與股東及公眾人士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，可聯繫公司秘書陳雪莉女士及文潤華先生，其聯繫方式如下：

陳雪莉女士

郵件地址：shirley.tan@rhtcorporate.com

文潤華先生

郵件地址：guy.man@rhtcorporate.com

或以書面形式將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龍珠四路2號方大城1號樓33層；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22號海濱廣場二座9樓912室。

本公司章程已於HKEXnews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，於本公司所召開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2019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中期業績公告前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。

本集團董事、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，以確保與關連人士(定義見《上市規則》)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。

截至2019年12月31日止年度，本集團與《上市規則》界定的關連人士訂立以下關連交易。

於2019年5月10日，河南興偉置業有限公司(「河南興偉」，本公司間接100%全資擁有的附屬公司)及／或河南興偉卓聯置業有限公司(「項目公司」)(作為借方)與長安國際信託股份有限公司(「長安國際信託股份有限公司」，本公司一名獨立第三方)(作為貸方)訂立信託融資協議，據此，長安國際信託股份有限公司有條件同意為項目公司提供本金總額不超過人民幣830,000,000元，為期24個月，年利率為16%的融資，用於為房地產開發項目提供資金。

卓聯信託融資由以下各項擔保(1)河南興偉就其於項目公司股權以長安國際信託股份有限公司為受益人作出的質押；(2)項目公司就兩幅位於中國河南省鄭州市的項目土地的土地使用權以長安國際信託股份有限公司為受益人作出的抵押；及(3)以下人士分別作出的擔保(i)持有項目公司100%股權的本公司及其附屬公司(即宏基偉業(海南)不動產管理集團有限公司、河南偉業建設開發集團有限公司及河南興偉)；(ii)張偉先生(作為本公司控股股東)；及(iii)陳志勇先生(作為本公司法定代表人及主要股東)及其配偶。

卓聯信託融資完成後，長安國際信託股份有限公司將成為本公司於附屬公司層面的關連人士，而長安國際信託股份有限公司根據卓聯信託融資向本集團提供有擔保財務資助將根據上市規則第14A章構成本公司的一項關連交易。

企業管治報告

持續關連交易

截至2019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。

關聯方交易

截至2019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。

重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註36。

重大合約

除本年報披露者外，截至2020年12月31日止年度概無控股股東於任何對本集團業務屬重大(無論是否就向本公司提供服務)之合約(本公司或其任何附屬公司為訂約一方)內直接或間接擁有重大權益。

除本年報披露者外，截至2020年12月31日止年度概無董事或高級管理層於任何對本集團業務屬重大之合約(本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司為訂約一方)內直接或間接擁有重大權益。

企業管治職能

董事會履行企業管治守則之守則條文第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. 審閱本公司遵守企業管治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)有限公司提名為公司秘書。

文潤華先生為公司秘書之一，且已遵守《上市規則》規定。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2019年12月31日止年度

本公司董事(「董事」)欣然提呈本集團截至2019年12月31日止年度之年報連同經審核綜合財務報表。

董事會認為：

- (a) 載於第54至155頁之綜合財務報表是按照國際財務報告準則的規定及香港公司條例的披露規定妥為編制，以真實而公平地反映本集團及本公司於2019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本年報第8頁至第16頁之「運營回顧」及第18頁至第20頁之「財務回顧」章節。

業績及股息

截至2019年12月31日止年度，本集團虧損及本集團於該日之事務狀況載於綜合財務報表第54頁至第56頁。

董事不建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息。

投資物業

截至2019年12月31日止年度，投資物業增加約人民幣13,900,000元(2018年：下跌人民幣6,100,000元)，主要由於投資物業的公允價值變動所導致。

本集團於年內的投資物業變動詳情載於綜合財務報表附註7。

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綜合財務報表附註4。

銀行借款

於2019年12月31日，本集團銀行借款詳情載於綜合財務報表附註24。

董事會報告

截至2019年12月31日止年度

股本

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

優先購買權

本公司之章程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本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2019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

本集團及本公司年內之儲備變動詳情載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註23。

可供分配儲備

於2019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：

	佔本集團總額百分比	
	銷售 %	採購 %
最大客戶	0.58	-
五大客戶總額	2.49	-
最大供應商	-	13.24
五大供應商總額	-	28.95

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份5%以上的任何股東，概無於該等主要客戶及供應商中擁有任何權益。

董事會報告

截至2019年12月31日止年度

董事

截至2019年12月31日止年度及於本報告日期在任董事如下：

執行董事

張偉(主席兼首席執行官)
陳志勇

獨立非執行董事

劉寧
董心誠
林英鴻

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壹以上席位之規定。

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21頁至第23頁之「董事會」及第24頁之「高級管理層」章節。

董事之服務合約

各執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三(3)年之服務合約或委任函。

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。

董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註30。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團合共僱用478名(2018年：403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。

董事會報告

截至2019年12月31日止年度

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、違反職責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、違反職責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一致的行為；任何本公司因受董事命令或代表本公司而收購的任何物業業權不足或瑕疵所引起的損失或開支；本公司須投資於任何安全漏洞或瑕疵的任何資金；任何須投放任何資金、證券或影響或將之取去的任何人士因破產、無力償債或侵權行為所致的任何損失或損害；或在執行其職位的職務時因任何原因引起或與之相關的任何其他損失、損害或不幸事件(除非該等事件因其個人疏忽、蓄意失職或違反誠信的行為所引致)。

管理合約

年內概無訂立或存在與經營管理本集團之全部或任何主要部分業務有關之合約。

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

於2019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》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)，或根據《證券及期貨條例》第352條須載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，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或淡倉如下：

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(附註)	實益權益	91,029,648 (L)*	46.41%
	受控制法團(附註)	15,792,290 (L)*	8.05%
陳志勇	實益權益	40,240,256 (L)*	20.52%

附註：張偉被視作於美藝控股有限公司(一間張偉全資擁有的公司)持有的15,792,290股普通股份中擁有權益。

(L)*：表示好倉

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)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聯交所的權益或淡倉(包括根據《證券及期貨條例》之條文而被視為或當作擁有之權益或淡倉)；或(b)載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

截至2019年12月31日止年度

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2019年12月31日，於本公司之股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內的權益或淡倉之人士或實體如下：

主要股東名稱	身份／權益性質證券	持有普通股數目	概約權益百分比
美藝控股有限公司	實益權益	15,792,290 (L)*	8.05%

(L)*：表示好倉

除上文所披露者外，於2019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或實體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

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

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。本集團一直遵守所有相關法律法規。作為一家社會責任企業，本集團持續推動及促進區域與社會的相關環境及社會的可持續發展。

捐款

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，根據本公司上市，其中每人均不會或將不會促使其各自緊密關聯人，直接或間接地，繼續、參與、加入、直接或間接促使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2019年12月31日止年度，控股股東已在不競爭契約下遵守其承諾。

董事會報告

截至2019年12月31日止年度

充足公眾持股量

根據本公司可公開之資料，就本公司董事所知，於本年報日期，本公司已根據上市規則規定保持所規定的最低公眾持股量。

促使董事獲得股份及債權證之安排

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

購股權

於本報告日期，本集團概無購股權計劃。

核數師

核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已表示願意接受續聘。

代表董事會

張偉
董事

陳志勇
董事

2020年3月25日

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
 Fax: +852 2815 2239
 www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
 111 Connaught Road Central
 Hong Kong

電話：+852 2218 8288
 傳真：+852 2815 2239
 www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
 永安中心25樓

致偉業控股有限公司董事

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

意見

我們已審計載於第54頁至155頁偉業控股有限公司(「該公司」)及其附屬公司(統稱「該集團」)的綜合財務報表，包括於2019年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度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綜合財務報表附註。

我們認為，綜合財務報表於各重大方面已根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)公平反映該集團於2019年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

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「核數師對綜合財務報表的審計責任」部分中詳細載列。我們按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師道德守則」(「守則」)，獨立於該集團並已根據守則履行其他道德責任。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

關鍵審計事項指的是根據我們專業判斷，在本期間審計綜合財務報表中最重要的事項。該等事項乃在我們對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理，我們不會對該等事項發表單獨意見。

評估已落成持作出售物業及開發中物業的可變現淨值	
(請參照綜合財務報表附註19)	
<p>該集團於中華人民共和國(「中國」)擁有人民幣4,755,300,000元的大量已落成持作出售物業及開發中物業，相當於2019年12月31日綜合財務狀況表中總資產約54%。</p> <p>已落成持作出售物業及開發中物業按其成本與可變現淨值中的較低者列賬。</p> <p>該等已落成持作出售物業及開發中物業之估計可變現淨值主要取決於該集團對未來銷售價格及完成項目之建築成本的估計而釐定。</p>	<p>我們的回應</p> <p>我們的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 評估已落成持作出售物業及開發中物業之可變現淨值的計算，並對管理層所用假設的合理性及連貫性提出質疑； — 透過比較(如適用)近期交易價格及同一地點臨近的作為開發項目的可資比較物業價格，抽樣評估該集團之估計銷售價格是否適當；及 — 評估管理層基於相關文件及合理性估計的建築成本及利息費用。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

投資物業估值	
(請參照綜合財務報表附註7)	
<p>該集團擁有一位於中國的投資物業組合(包括零售單元、辦公室單元、公寓單元及公寓酒店)。投資物業(人民幣481,000,000元), 相當於2019年12月31日綜合財務狀況表中總資產約5%, 故對該集團而言屬重大。</p> <p>該等投資物業基於獨立外部估值按公允價值列賬。</p> <p>估值過程涉及於釐定使用適當的估值法及估計應用相關假設過程中作出重大判斷。有關估值對得出資本化、折讓及最終收益率所應用的關鍵假設高度敏感, 即假設的細微變動可能對估值產生重大影響。</p>	<p>我們的回應</p> <p>我們的審計程序包括:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 評估外部估值師的資質、能力及客觀程度; — 評估所用方法及有關估值所採納關鍵假設的適宜程度; — 抽樣檢查所用輸入數據是否準確及相關; 及 — 評估綜合財務報表附註中相關披露是否足夠。
有關收購一間附屬公司的物業估值	
(請參照綜合財務報表附註34)	
<p>於2019年12月, 該集團完成收購湖南精科置業有限公司(「湖南精科」)37.5%股權, 代價約為人民幣30,000,000元(「收購」)。議價購買的收益約人民幣17,700,000元於本財政年度於損益確認。</p> <p>該公司管理層根據國際財務報告準則第3號(經修訂)業務合併採用收購法將收購作為業務合併入賬, 並已聘請獨立外部估值師(「管理層專家」)於收購日期對湖南精科的可識別資產及負債的公允價值進行估值。</p> <p>我們專注於已落成持作出售物業及開發中物業(「該等物業」)於收購日期的估值, 乃由於估值涉及重大判斷, 以及該等物業公允價值對於已收購可識別資產及已承擔負債的公允價值屬重大。該等物業於收購日期的公允價值人民幣859,900,000元由管理層專家釐定。估值因使用重大估計而具有固有主觀性, 而有關估計如出現重大變動, 或會導致該等物業估值出現重大變動。</p>	<p>我們的回應</p> <p>我們的審計程序包括:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 了解管理層於收購日期就湖南精科之已收購資產及已承擔負債進行的識別程序; — 評估管理層所應用方法是否恰當及所用主要假設及估計是否合理; 及 — 評估管理層專家之獨立性、能力及客觀性。

獨立核數師報告

年度報告內的其他信息

董事對其他信息負責。其他信息包括載於該公司年度報告內的信息，但不包括綜合財務報表及核數師報告。

我們對綜合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。

就我們審計綜合財務報表而言，我們的責任是參閱其他信息及，在該情況下，考量該其他信息與綜合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錯誤陳述。根據我們已執行的工作，若我們的結論為該其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在此方面，我們並無任何報告。

董事須就綜合財務報表承擔的責任

董事須負責根據國際財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及公平地呈列該等綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

於編製該等綜合財務報表時，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會計基礎，除董事有意將該集團清盤或結束經營，或已僅剩此舉，別無其他實際替代方法外。

董事負責監督該集團的財務報告流程。審核委員會協助董事履行彼等於有關方面的責任。

核數師對綜合財務報表審計的責任

我們的目標，是對該等綜合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，並出具一份包含我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此以外根據管理層條款，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

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，總能發現重大錯誤陳述(若存在)。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期單獨或匯總可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

獨立核數師報告

核數師對綜合財務報表審計的責任(續)

根據國際審計準則進行審計時，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。我們亦：

- 識別並評估綜合財務報表因欺詐或錯誤存在重大錯誤陳述的風險，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錯誤陳述之風險，與因錯誤所產生的重大錯誤陳述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。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計符合該情況的適當審計程序，但並非對該集團內部控制的成效發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事使用持續經營會計基礎是否適當作出結論，並根據所獲得的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對該集團持續經營的能力提出重大質疑。如我們認為存在重大不確定性，則我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表的相關披露，倘有關披露不足，則將修改我們意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所獲審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致該集團無法持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就該集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們對該集團的審計方向、監督及執行負責。我們仍對我們的審計意見負全責。

我們與審核委員會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重大內部控制不足。

我們亦向審核委員會提交聲明，表示我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能合理被視為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用情況下相關的防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表審計的最重要事項，即關鍵審計事項。我們於我們的核數師報告中說明該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，如合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通該事項。

獨立核數師報告

其他事項

該集團截至2018年12月31日止年度之綜合財務報表乃由另一名核數師審核，彼於2019年4月15日就該等報表發表無修訂意見。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
陳永輝
執業證書編號P05443

香港，2020年3月25日

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	4	80,788	54,535
無形資產	5	1,476	676
投資物業	7	481,000	467,059
合營企業	9	110,000	403,144
貿易及其他應收款項	11	123,160	99,160
遞延稅項資產	17	58,398	29,489
		<u>854,822</u>	<u>1,054,063</u>
流動資產			
存貨	18	20,592	29,653
開發物業及預付成本	19	4,755,327	3,353,320
合約成本	27	77,259	39,357
貿易及其他應收款項	11	1,370,221	778,003
合約資產	27	663,585	766,825
其他投資	10	19,571	12,079
預付稅金		138,131	57,594
現金及現金等價物	20	981,584	832,984
		<u>8,026,270</u>	<u>5,869,815</u>
總資產		<u><u>8,881,092</u></u>	<u><u>6,923,878</u></u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	359,700	359,700
儲備	23	1,092,877	1,126,987
		<u>1,452,577</u>	<u>1,486,687</u>
非控股權益	26	314,292	262,446
權益總額		<u><u>1,766,869</u></u>	<u><u>1,749,133</u></u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
貸款及借款	24	787,369	420,196
遞延稅項負債	17	370,188	284,322
		<u>1,157,557</u>	<u>704,518</u>
流動負債			
貸款及借款	24	1,617,903	1,618,361
貿易及其他應付款項	25	1,304,010	1,587,625
合約負債	27	2,741,307	1,017,136
應付所得稅		293,446	247,105
		<u>5,956,666</u>	<u>4,470,227</u>
總負債		<u>7,114,223</u>	<u>5,174,745</u>
權益及負債總額		<u>8,881,092</u>	<u>6,923,878</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	27	763,062	1,778,009
銷售成本		(595,446)	(1,212,151)
毛利		167,616	565,858
其他收入	28	47,630	77,687
銷售及分銷費用		(46,765)	(53,459)
行政費用		(145,929)	(164,336)
其他經營開支		(1,730)	(9,276)
經營活動業績		20,822	416,474
淨財務費用	29	(39,505)	(17,958)
稅前(虧損)/利潤	30	(18,683)	398,516
所得稅費用	31	(38,183)	(238,185)
年內(虧損)/利潤		(56,866)	160,331
下列人士應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(30,890)	166,378
非控股權益	26	(25,976)	(6,047)
年內(虧損)/利潤		(56,866)	160,331
其他全面虧損			
其後可能重新分類至損益的項目：			
海外業務產生的外匯換算差額		(4,975)	(1,426)
年內其他全面虧損總額，扣除所得稅		(4,975)	(1,426)
年內全面(虧損)/收益總額		(61,841)	158,905
下列人士應佔全面/(虧損)收益總額：			
本公司擁有人		(34,110)	164,952
非控股權益	26	(27,731)	(6,047)
年內全面(虧損)/收益總額，扣除所得稅		(61,841)	158,905
每股(虧損)/盈利：			
每股基本(虧損)/盈利(人民幣分)	32	(15.75)	84.83
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	32	(15.75)	84.83

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔						總計	非控股 權益	總計
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算 儲備	法定儲備	保留盈利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(18,631)	119,063	1,086,774	1,486,687	262,446	1,749,133
年內全面虧損總額									
年內虧損	-	-	-	-	-	(30,890)	(30,890)	(25,976)	(56,866)
其他全面虧損									
海外業務產生的外匯換算差額	-	-	-	(3,220)	-	-	(3,220)	(1,755)	(4,975)
其他全面虧損總額	-	-	-	(3,220)	-	-	(3,220)	(1,755)	(4,975)
年內全面虧損總額	-	-	-	(3,220)	-	(30,890)	(34,110)	(27,731)	(61,841)
與擁有人的交易，直接計入權益									
收購一間附屬公司(附註34)	-	-	-	-	-	-	-	79,577	79,577
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	-	-	79,577	79,577
自保留盈利轉撥至法定儲備	-	-	-	-	6,437	(6,437)	-	-	-
於2019年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(21,851)	125,500	1,049,447	1,452,577	314,292	1,766,869

綜合權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股 權益	總計
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算 儲備	法定儲備	保留盈利	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	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									
年內利潤	-	-	-	-	-	166,378	166,378	(6,047)	160,331
其他全面虧損									
海外業務產生的外匯換算差額	-	-	-	(1,426)	-	-	(1,426)	-	(1,426)
其他全面虧損總額	-	-	-	(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，直接計入權益									
擁有人注資及分派至擁有人									
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	68,000	68,000
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	-	-	-	68,000	68,000
自保留盈利轉撥至法定儲備	-	-	-	-	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

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
經營活動現金流量			
稅前(虧損)/利潤		(18,683)	398,516
就下列各項作出調整：			
無形資產攤銷	30	200	763
投資物業公允價值變動	30	(15,000)	-
物業、廠房及設備折舊	30	12,609	5,896
出售物業、廠房及設備收益	28	(525)	(35)
出售其他投資的收益	28	(13)	(22)
無形資產減值虧損	30	-	3,543
出售投資物業的(收益)/損失	30	(24)	331
收購附屬公司產生的議價購買收益	34	(17,745)	-
出售合營企業收益	28	(4,172)	-
財務費用	29	53,804	32,309
利息收入	29	(14,299)	(14,351)
貿易及其他應收款項的減值虧損撥備轉回淨額	30	(16)	(4,153)
合約資產減值虧損撥備(轉回)/撥備	30	(2,755)	1,469
其他投資公允價值變動淨額	28	247	2,701
物業、廠房及設備報廢	30	764	113
匯率變動的影響		(3,261)	(1,375)
		(8,869)	425,705
以下各項變動：			
存貨		9,061	(12,024)
開發物業及預付成本		(308,215)	(538,384)
合約成本		(37,902)	(29,337)
貿易及其他應收款項		(401,440)	(85,188)
合約資產		105,995	3,566
貿易及其他應付款項		226,799	93,902
合約負債		1,242,566	(162,894)
經營活動所得/(所用)現金		827,995	(304,654)
已付所得稅		(243,815)	(94,342)
經營活動所得/(所用)現金淨額		584,180	(398,996)

綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資活動現金流量			
購買無形資產	5	(980)	(1,584)
已收利息		3,283	30,823
收購附屬公司淨現金流入	34	70,065	-
出售投資物業所得款項		1,083	5,810
合營投資合夥人償還款項		17,574	128,700
應收非控股權益款項(非貿易)		(81,140)	-
出售物業、廠房及設備所得款項		654	784
出售其他投資所得款項		57,873	3,022
購買物業、廠房及設備		(2,644)	(4,786)
購買其他投資		(65,599)	(11,260)
投資活動所得現金淨額		169	151,509
融資活動現金流量			
非控股權益注資		-	68,000
受限制現金增加		(292,326)	(154,586)
已付利息		(286,968)	(192,620)
償還租賃負債本金部分		(5,379)	-
償還融資租賃責任		-	(197)
償還貸款及借款		(893,110)	(689,600)
第三方借款所得款項		-	37,000
應付非控股權益款項(非貿易)		(378,913)	321,961
貸款及借款所得款項		1,127,489	732,850
融資活動(所用)／所得現金淨額		(729,207)	122,808
現金及現金等價物減少淨值		(144,858)	(124,679)
於1月1日的現金及現金等價物		529,153	654,052
匯率波動對所持現金的影響		(254)	(220)
於12月31日的現金及現金等價物	20	384,041	529,153

非現金交易：

截至2019年12月31日止年度，本集團收購使用權資產以及廠房及設備，總成本為人民幣30,944,000元(2018年：廠房及設備人民幣5,463,000元)，其中人民幣2,641,000元(2018年：人民幣677,000元)以融資租賃方式收購及人民幣26,039,000元(2018年：人民幣零元)為根據租賃安排增加。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

此等附註為綜合財務報表不可分割之一部分。

此等綜合財務報表已經由董事會在2020年3月25日授權刊發。

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。本公司自2016年4月6日起於香港聯合交易所有限公司(「香港聯合交易所」)主板上市。

於2019年12月31日及截至該日止年度於之本集團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」)及本集團於合營企業之權益。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司為中華人民共和國(「中國」)住宅與商業物業開發商，以及採暖、通風、空調、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

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所證券上市規則所規定的適用披露。

2.2 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，投資物業及其他投資已按下文所載會計政策所述之公允價值計量除外。

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國進行，綜合財務報表乃以人民幣(「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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

2. 編製基準(續)

2.4 估計及判斷的使用

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

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

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

公允價值的計量

本集團的許多會計政策及披露需要對金融及非金融資產及負債進行公允價值計量。

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

金融團隊定期審閱重大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第三方資料計量公允價值，金融團隊應評估並證明從第三方取得的證據，以確保該類估值滿足國際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)。

本集團於截至發生變動的報告期末確認公允價值層級之間的轉撥。截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，層級之間沒有轉撥。

有關計量公允價值時所作假設的詳情載於以下附註：

- 附註7 – 投資物業；及
- 附註38 – 金融工具的公允價值。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策

以下會計政策已於該等綜合財務報表呈列的所有期間貫徹應用，另有指示除外。

集團實體已貫徹應用該會計政策。

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

本集團計量收購日期的商譽如下：

- 所轉讓代價的公允價值；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議價購買收益。

所轉讓代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。

任何應付或有代價於收購日期按公允價值確認且包括在被轉讓代價中。倘或有代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，其他或有代價於各報告日期按公允價值重新計量，或有代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計量與被收購方獎勵的市場基準計量進行比較以及替代獎勵與合併前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。除非國際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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.1 合併基準(續)

業務合併(續)

收購(續)

應用於附屬公司非控股權益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。

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。

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於合營企業的權益。

合營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合營企業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)。

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

綜合入賬時抵銷的交易

編製綜合財務報表的過程中，集團內部結餘及交易與集團內部交易產生的任何未變現收入及開支抵銷。與合營企業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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.2 外幣

外幣交易

使用外幣進行的交易按交易當日的匯率換算為本集團各實體各自的功能貨幣。於報告日期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調整)按報告日期末的匯率換算為人民幣。海外業務的收支按交易日期的近似匯率換算為人民幣。

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」)。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合營企業部分投資並保留共同控制權，累計金額的相關部分重新分類至損益。

倘於可見未來並無計劃亦不大可能結清應收或應付海外業務的貨幣項目，有關貨幣項目產生的外匯損益被視為海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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

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均於本集團成為金融工具合約條文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)或金融負債以公允價值初始計量而非以公允價值計量並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以交易價格初始計量。

(ii) 分類及後續計量

非衍生金融資產

初始確認時，金融資產被歸類為以攤銷成本或以公允價值計量並計入損益計量。

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：

- 以目的為持有資產以收取合約現金流的商業模式持有；及
- 其合約條款於指定日期產生現金流，該現金流僅為支付本金及未償還本金的利息。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

所有非歸類為以上以攤銷成本計量的金融資產，均以公允價值計量並計入損益。於初始確認時，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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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

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。此包括管理層戰略是否專注於賺取合約利息收入，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變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)表現的風險；
- 業務經理如何獲得補償，例如補償乃根據管理資產的公允價值或已收合約現金流；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。

於不合資格終止確認交易向第三方轉讓金融資產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以公允價值計量並計入損益。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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

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(例如流動性風險和行政成本)，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。此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或有事項；
- 可能調整合約票面利率的條款，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(例如無追索權特點)。

預付特征與僅為支付本金及利息的要求一致，如果預付款項顯著代表未付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(其中亦可能包括提早終止的合理額外賠償)視作與該要求一致，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

金融資產以公允價值計量並計入損益的金融資產

該等資產後續以公允價值計量。淨收益及虧損(包括任何利息或股息收入)於損益確認。

以攤銷成本計量的金融資產

該等資產後續使用實際利息法以攤銷成本計量。攤銷成本乃通過減值損失而減少。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。任何終止確認的收益或虧損於損益確認。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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應佔交易成本被初始計量。其後續使用實際利息法，以攤銷成本計量。利息開支及外匯收益及虧損於損益確認。

(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，轉讓其綜合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。在該等情況下，轉讓的資產不會被終止確認。

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

當且僅當本集團現時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，金融資產與金融負債相互抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

(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短期承擔。

就綜合現金流量表而言，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)。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.3 金融工具(續)

(vii) 獨立財務報表中的集團內部財務擔保

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

財務擔保入賬為保險合約。本公司根據於報告日期已結算但未支付的所有已產生申索的最終成本的估計確認撥備。通過審查個人申索評估撥備，並通過比較已確認的金額及結算擔保合約所需的金額測試撥備是否充足。

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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.4 物業、廠房及設備(續)

折舊

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

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

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

本年度及比較年度估計使用年限如下：

永久業權建築	50年
租賃業權建築	20到34年(或租賃期，若較短)
工廠設備	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 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：研發成本能可靠地計量、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。其他研發支出於產生時在損益中確認。

資本化的研發支出按成本減累計攤銷及累計減值虧損計量。

其他無形資產

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

後續支出

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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.5 無形資產(續)

攤銷

攤銷按資產成本減其剩餘價值計算而得。

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

軟件	—	3年
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)。

3.6 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入賬。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.7 存貨、開發物業及預付成本以及合約成本

(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) 開發物業及預付成本

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成時，借款成本的資本化會暫停或終止。

已竣工的持作銷售物業

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，成本按未售出物業應佔分攤該開發項目的總開發成本釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生的成本。

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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.7 存貨、開發物業及預付成本以及合約成本(續)

(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集團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，例如增量銷售佣金。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集團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虧損列賬。減值虧損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3.12。

3.8 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3.9所載政策評估預期信用損失(「預期信用損失」)，並於代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。

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綜合財務狀況表中。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.9 減值

(i) 非衍生金融資產及合約資產

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(倘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，本集團會考慮無需過多成本或努力便可獲得的相關及可獲得的合理且可支持的資料。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。

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集團的信貸義務，本集團無需追索實現擔保的行為(如有)；或
- 考慮到過去的支持趨勢，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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.9 減值(續)

(i) 非衍生金融資產及合約資產(續)

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集團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
- 違反合約(如違約)(定義見上文)；
- 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。

在綜合財務狀況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。

報廢

在沒有實際收回前景的情況下，金融資產的賬面總額將被(部分或全部)報廢。一般而言，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。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。

(ii) 合營企業

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，減值虧損可被撤回。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.9 減值(續)

(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(「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元的現金流入。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。企業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分。

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, 然後按比例減少現金產生單位(現金產生單位組合)中其他的賬面值。

早期確認的減值虧損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。如果用於確定可收回金額的估計發生變化, 則減值虧損予以轉回。如果未確認減值虧損, 減值虧損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。

3.10 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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.11 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。

3.12 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代價金額確認收入，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

於日常業務過程中銷售待售開發物業所得收益於完成合法出讓時，即客戶可直接使用物業及獲得該物業的絕大部分餘下利益的時間點確認。已售物業的已收按金及分期款項於收益確認日期前計入綜合財務狀況表內合約負債。

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3.7(ii))有資格資本化，否則利息按應計費用計入開支。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.12 收入(續)

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，則將折扣或可變代價分配給一項或多項(但不是全部)履約義務。

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，以至於當與可變代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。

3.13 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。

3.14 政府補助金

補助金收入乃自中國地方政府收取的由政府釐定的可隨意支配的金額。倘合理保證將收取政府補助金，而本集團將遵守補助金的相關條件，則政府補助金將確認為遞延收入，並以公允價值作為初始確認成本。該等補助金隨之於資產可使用年期限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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.15A 租賃(自2019年1月1日起應用的會計政策)

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於綜合財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟會計政策選擇可使實體選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債之金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減已收取之任何租賃獎勵；(iii)承租人產生之任何初步直接成本；及(iv)承租人將相關資產拆除及移除至租賃條款及條件規定之狀況將產生之估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

本集團根據國際審計準則第16號將持作自用並按成本減累計折舊入賬的租賃樓宇、廠房及機械以及機電車輛入賬。

租賃負債

租賃負債按並非於租賃開始日期支付之租賃付款之現值確認。倘該利率可輕易釐定，則租賃付款採用租賃隱含之利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，則本集團使用本集團之增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付之租期內就相關使用權資產支付之款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量之浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付之款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權之行使價；及(v)倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款付款。

於開始日期後，本集團按以下項目計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出之租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

作為出租人之會計處理

本集團已將其投資物業出租予多名租戶。經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值並於租賃期內按直線法確認為開支。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.15B 租賃(適用至2018年12月31日的會計政策)

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。

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，且概不會於本集團綜合財務狀況表中確認。

3.16 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租賃負債的利息開支。

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。

3.17 稅項

稅項開支包括即期及遞延稅項。除與業務合併相關或直接於權益或其他綜合收入確認的項目外，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條撥備、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佈的稅率，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，才能抵銷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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.17 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課稅暫時差額。

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，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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

3.18 每股(虧損)/盈利

本集團列示普通股的每股基本及攤薄(虧損)/盈利。每股基本(虧損)/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(虧損)/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。

3.19 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。

3.20 尚未採用的新準則和解釋

許多新準則、準則和解釋的修訂尚未生效，並且在編製該等綜合財務報表時尚未應用。附註41提供了對採用該等新規定的影響的解釋。

4. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 人民幣千元	永久 業權建築 人民幣千元	租賃 業權建築 人民幣千元	物業 人民幣千元	工廠設備 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	傢俱、 配件及 辦公設備 人民幣千元	建築及 工廠裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本										
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
出售	-	-	-	-	-	-	(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
於2018年12月31日 應用國際財務報告準則第16號 (附註40)	-	-	-	7,934	-	-	-	-	-	7,934
於2019年1月1日	5,984	26,737	13,305	7,934	2,780	12,688	26,570	6,501	4,932	107,431
添置	-	75	-	26,039	41	3,386	545	592	266	30,944
透過業務合併收購(附註34)	-	-	-	-	-	617	696	67	-	1,380
出售	-	-	-	-	-	(11)	(1,411)	(11)	-	(1,433)
報廢	-	-	-	-	(91)	(72)	(732)	(158)	(20)	(1,073)
匯率變動的影響	153	266	-	245	71	282	73	33	92	1,215
於2019年12月31日	6,137	27,078	13,305	34,218	2,801	16,890	25,741	7,024	5,270	138,464

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

4. 物業、廠房及設備(續)

	永久 業權土地 人民幣千元	永久 業權建築 人民幣千元	租賃 業權建築 人民幣千元	物業 人民幣千元	工廠設備 人民幣千元	廠房及機械 人民幣千元	機動車輛 人民幣千元	傢俱， 配件及 辦公設備 人民幣千元	建築及 工廠裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
累計折舊										
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
於2019年1月1日	-	4,255	1,264	-	2,486	9,485	20,265	4,806	2,401	44,962
透過業務合併收購(附註34)	-	-	-	-	-	446	661	39	-	1,146
折舊開支	-	285	632	7,927	86	994	1,207	711	767	12,609
處置	-	-	-	-	-	(6)	(1,298)	-	-	(1,304)
報廢	-	-	-	-	(85)	(64)	(4)	(137)	(19)	(309)
匯率變動的影響	-	11	-	194	66	184	51	29	37	572
於2019年12月31日	-	4,551	1,896	8,121	2,553	11,039	20,882	5,448	3,186	57,676
賬面值										
於2018年12月31日	5,984	22,482	12,041	-	294	3,203	6,305	1,695	2,531	54,535
於2019年12月31日	6,137	22,527	11,409	26,097	248	5,851	4,859	1,576	2,084	80,788

使用權資產(2018年：融資租賃下持有的資產)

於2019年12月31日，使用權資產人民幣40,854,000元(見附註6)計入物業、廠房及設備賬面值。

如綜合財務報表附註6所披露，2019年的添置包括租賃安排增加人民幣28,680,000元。

於2018年12月31日，本集團在融資租賃下持有的廠房及機械以及機動車輛的賬面值為人民幣813,000元。

抵押

於2019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28,912,000元(2018年：人民幣28,760,000元)，受限於合法抵押，以就附屬公司銀行借款向銀行提供擔保(見附註24)。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 無形資產

	軟件 人民幣千元	開發成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
成本			
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日及2019年1月1日	834	6,499	7,333
添置	980	-	980
匯率變動的影響	20	317	337
於2019年12月31日	1,834	6,816	8,650
累計攤銷和減值虧損			
於2018年1月1日	931	2,099	3,030
攤銷開支	171	592	763
報廢	(944)	-	(944)
減值虧損	-	3,543	3,543
匯率變動的影響	-	265	265
於2018年12月31日及2019年1月1日	158	6,499	6,657
攤銷開支	200	-	200
匯率變動的影響	-	317	317
於2019年12月31日	358	6,816	7,174
賬面淨值			
於2018年12月31日	676	-	676
於2019年12月31日	1,476	-	1,476

無形資產包括向賣方購買的軟件及開發成本。開發成本與開發一間附屬公司新產品的資本化支出有關。無形資產的攤銷被列入於損益中的行政費用。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

5. 無形資產(續)

減值虧損

截至2019年12月31日止年度，本集團並無確認減值虧損。

於2018年，減值虧損就設備制造分部的新產品制造而確認。

於2018年，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，包括該等已資本化的開發支出。

截至2018年12月31日止年度，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。現金產生單位的可收回金額為人民幣零元，因此，截至2018年12月31日止年度，本集團於綜合損益及其他全面收益表錄得減值虧損人民幣3,543,000元(計入其他經營開支)。

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	12.2

6. 租賃

國際財務報告準則第16號於2019年1月1日獲採納，比較數字未經重列。有關於2019年1月1日採納的過渡性要求的說明，請參閱附註40。會計政策自首次應用之日(2019年1月1日)起獲應用，如附註3.15A所披露。

租賃活動的性質(以承租人的身份)

本集團就辦公物業及僱員的宿舍以及廠房、機械及汽車融資租賃訂立多項租賃協議。該等租賃餘下的不可撤銷租賃期為1至5年。於租賃期內，本集團持有的所有租賃均包括固定付款。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

6. 租賃(續)

使用權資產

按相關資產劃分的使用權資產的賬面淨值的分析如下：

	2019年		2019年	
	12月31日		1月1日	
	人民幣千元		人民幣千元	
租賃自用的物業，按折舊成本列賬		26,097		7,934
租賃建築，按折舊成本列賬		11,409		12,041
廠房及機械，按折舊成本列賬		3,232		653
機動車輛，按折舊成本列賬		116		160
	物業	租賃建築	廠房及機械	機動車輛
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	7,934	12,041	653	160
添置	26,039	-	2,641	-
折舊	(7,927)	(632)	(136)	(47)
匯率變動影響	51	-	74	3
於2019年12月31日	26,097	11,409	3,232	116

本集團選擇將使用權資產計入呈列對應相關資產的相同項目(如擁有)內。

租賃負債

2019年12月31日	物業	租賃建築	廠房及機械	機動車輛
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	7,934	-	484	141
添置	26,039	-	2,261	-
利息支出	249	-	78	8
租賃付款	(5,135)	-	(533)	(46)
匯率變動影響	40	-	53	2
於2019年12月31日	29,127	-	2,343	105

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

6. 租賃(續)

租賃負債(續)

未來租賃付款的到期情況如下：

	最低租賃付款 2019年 12月31日 人民幣千元	利息 2019年 12月31日 人民幣千元	現值 2019年 12月31日 人民幣千元
一年內	8,432	1,226	7,206
一年後但不超過兩年	9,329	944	8,385
兩年後但不超過五年	16,856	872	15,984
	34,617	3,042	31,575
	最低租賃付款 2019年 1月1日 人民幣千元	利息 2019年 1月1日 人民幣千元	現值 2019年 1月1日 人民幣千元
一年內	5,151	362	4,789
一年後但不超過兩年	2,093	82	2,011
兩年後但不超過五年	1,795	36	1,759
	9,039	480	8,559
	最低租賃付款 2018年 12月31日 人民幣千元	利息 2018年 12月31日 人民幣千元	現值 2018年 12月31日 人民幣千元
一年內	252	8	244
一年後但不超過兩年	407	26	381
	659	34	625

附註：本集團使用累積影響法首次應用國際財務報告準則第16號，並調整於2019年1月1日之期初結餘以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃之租賃項下租賃負債。該等負債已與有關先前分類為融資租賃的租賃的結轉結餘加總。於2018年12月31日的比較資料並無重列，且僅與先前分類為融資租賃的租賃相關，並計入貸款及借款(附註24)。有關過渡的進一步詳情，請參閱附註40。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

6. 租賃(續)

租賃負債(續)

未來租賃付款的現值分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債	7,206	244
非流動負債	24,369	381
	31,575	625

經營租賃－承租人

本集團就辦公物業及僱員的宿舍訂立多項租賃協議。該等租賃餘下的不可撤銷租賃期為1至5年。截至2018年12月31日止年度，確認為損益的最低租賃付款為人民幣1,661,000元。

於2018年12月31日，根據不可撤銷的經營租賃應支付的未來最低租金(不包括土地使用權)如下：

	2018年 人民幣千元
一年內	4,899
一年後但不超過五年	3,481
	8,380

經營租賃－出租人

本集團出租其投資物業(請參閱附註7)。應收不可撤銷租賃下的未來最低租賃付款如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	3,539	4,016
一年後但不超過五年	6,597	10,245
五年後	9,419	5,623
	19,555	19,884

於本年度，投資物業租金收入人民幣4,010,000元(2018年：人民幣4,418,000元)已計入「其他收入」。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

7. 投資物業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	467,059	473,200
出售	(1,059)	(6,141)
	466,000	467,059
公允價值變動	15,000	-
於12月31日	481,000	467,059

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2019年12月31日的估值按公允價值列賬，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。

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及／或資本化法等估值方法。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。資本化法使用資本化比率，將收入流資本化為現值。

公允價值變動於損益中確認為淨(虧損)／收益，並計入「其他經營開支／其他收入」(如適用)。全部淨收益均未變現。

與2018年6月20日致股東通函所披露類似，管理層已就截至2019年12月31日及2018年12月31日的投資物業獲得相關物業估值報告，其中一項賬面總值分別為人民幣237,000,000元及人民幣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，倘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2019年12月31日的賬面值人民幣237,000,000元(2018年：人民幣236,000,000元)。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，物業代價已全額付清，而物業的風險及回報已轉讓予本集團。

公允價值層級

投資物業的公允價值人民幣481,000,000元(2018年：人民幣467,059,000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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

7. 投資物業(續)

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
資本化法	<ul style="list-style-type: none"> — 預計租金為人民幣10元/平方米至人民幣93元/平方米(2018年12月31日：人民幣10元每平方米至人民幣93元每平方米) — 截至2019年12月31日止年度的資本化比率為3%至5.75%(2018年：3%至5.75%) 	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12,600元每平方米至人民幣36,000元每平方米(2018年：人民幣5,200元每平方米至人民幣22,616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2019年12月31日，賬面值為人民幣148,000,000元的投資物業(2018年：人民幣231,000,000元)已被抵押為擔保，以從融資機構獲取貸款融資(參考附註24)。

8. 附屬公司

	本公司	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非上市權益股份，按成本	1,676,437	1,670,422
減：減值虧損撥備	(361,031)	(447)
	<u>1,315,406</u>	<u>1,669,975</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

8. 附屬公司(續)

有關財政年末重大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	
					2019年 %	2018年 %
+ 精誠管理有限公司	2009年4月24日	英屬維爾京群島	美元27,950,000	投資控股	100	100
+& 偉業(新加坡)投資管理私人 有限公司	2019年4月5日	新加坡	新元2,000,000	投資控股	100	-
協同國際私人有限公司	2014年3月7日	新加坡	新元853,001	投資控股	-	100
* 英德集團有限公司	2015年4月2日	新加坡	新元14,917,262	投資控股	66.8***	66.8***
透過英德集團有限公司持有						
* 英德集團私人有限公司	2015年5月13日	新加坡	新元9,300,001	投資控股	100	100
透過英德集團私人有限公司持有						
* 英德新加坡私人有限公司	2015年5月19日	新加坡	新元2,930,001	空調、空氣淨化器及 潔淨室設備生產商 與貿易商	100	100
▲ Eidec Technology (Malaysia) Sdn. Bhd.	1989年8月21日	馬來西亞	馬幣1,000,000	空調及潔淨室設備生 產商與貿易商	100	100
+&2 優多商貿(上海)有限公司	2005年11月23日	中國	美元300,000	潔淨室設備、通風設 備批發、代理、工 業產品進出口及相 關支持業務	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/ 人民幣8,000,000	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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

8. 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	
					2019年 %	2018年 %
通過協同國際私人有限公司持有						
協同科技私人有限公司	1998年3月18日	新加坡	新元50,000	空調及潔淨室設備貿易商及佣金代理商	-	100
通過精誠管理有限公司持有						
+& 偉業控股(香港)有限公司	2009年9月17日	香港	港元10,000	投資控股	100	100
通過偉業控股(香港)有限公司持有						
+&2 金偉(河南)商貿有限公司	2012年1月6日	中國	人民幣300,000,000	建築材料貿易商	100	100
+&2 宏基偉業(深圳)商貿物流有限公司	2014年10月15日	中國	人民幣300,000,000/ 人民幣50,000,000	建築材料貿易及 物流管理	100	100
+&2 海南宏基偉業房地產開發有限公司	2004年2月12日	中國	人民幣10,000,000	投資控股	100	100
通過海南宏基偉業房地產開發有限公司持有						
+&1 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500,000,000/ 人民幣30,000,000	投資控股	100	100

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

8. 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	
					2019年 %	2018年 %
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	物業開發及管理以及 輔助服務	100	100
+&1 偉業控股海南地產有限公司	2008年12月16日	中國	人民幣50,000,000/ 人民幣20,000,000	投資控股	49**	49**
+&1 偉業地產控股(深圳)有限公司 (「偉業深圳」)	2016年8月3日	中國	人民幣100,000,000	投資控股	49	100
+&1 偉業地產(天津)有限公司	2016年10月9日	中國	人民幣100,000,000	房地產開發	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	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	房地產開發	50	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9月13日	中國	人民幣40,000,000	房地產開發	30^	30^
+&1 儀征弘麟置業有限公司 (「儀征弘麟」)	2018年9月13日	中國	人民幣40,000,000	房地產開發	30^	30^

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

8. 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	
					2019年 %	2018年 %
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	房地產開發	100	100
+&1 河南興偉置業有限公司	2012年11月15日	中國	人民幣390,000,000/ 人民幣241,830,000	房地產開發	100	100
+&1 屯昌宏基偉業地產發展有限公司	2010年6月23日	中國	人民幣10,000,000	房地產開發	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	房地產開發	51	51
+&1 偉業控股海南地產有限公司	2008年12月16日	中國	人民幣50,000,000/ 人民幣20,000,000	投資控股	51**	51**
+&1 湖南精科置業有限公司 (「湖南精科」)	2010年9月15日	中國	人民幣80,000,000/ 人民幣75,000,000	房地產開發	37.5^	-
+&1 河南興偉卓聯置業有限公司	2019年1月2日	中國	人民幣10,000,000	房地產開發	100	-
+&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	房地產開發	50	-
+&1 偉業地產控股(深圳)有限公司 (「偉業深圳」)	2016年8月3日	中國	人民幣100,000,000	投資控股	51	-

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

8. 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	
					2019年 %	2018年 %
通過偉業控股海南地產有限公司持有						
+&1 文昌市茂源旅業有限公司	1995年6月5日	中國	人民幣10,000,000	房地產開發	100	100
+&1 萬寧英德置業有限公司	2009年11月17日	中國	人民幣20,000,000	房地產開發	100	100
+&1 海南中方投資有限公司	2009年6月22日	中國	人民幣10,000,000	房地產開發	100	100
+&1 屯昌宏基偉業地產發展有限公司	2010年6月23日	中國	人民幣10,000,000	房地產開發	90	90
+&1 屯昌雅境置業有限公司	2010年4月13日	中國	人民幣10,000,000	房地產開發	100	100
通過偉業地產控股(深圳)有限公司持有						
+&1 惠州市大金洲房地產開發有限公司	2007年5月9日	中國	人民幣10,000,000	房地產開發	100	100
+&1 廣東磊鼎房地產開發有限公司	2014年4月2日	中國	人民幣10,000,000	房地產開發	100	100
+&1 惠州大亞灣鵬潤實業發展有限公司	2005年4月15日	中國	人民幣10,000,000	房地產開發	100	100
+&1 深圳市盤古緯業產業發展有限公司(「深圳盤古」)	2018年11月7日	中國	人民幣30,000,000	房地產開發	60	60

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

8. 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	
					2019年 %	2018年 %
通過深圳市盤古緯業產業發展有限公司持有						
+&1 福建天角企業管理有限公司 (「福建天角」)	2017年8月7日	中國	人民幣70,800,000/ 人民幣15,000,000	房地產開發	100	100
+&1 福建天徵企業管理有限公司 (「福建天徵」)	2017年8月7日	中國	人民幣78,600,000/ 人民幣15,000,000	房地產開發	100	100
* 表示經Moore Stephens LLP所審核。						
▲ 表示經Moore Global Network Limited成員公司審核。						
+ 表示經香港立信德豪會計師事務所有限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。						
** 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%股本權益予河南偉業建設開發集團有限公司。於2018年12月31日及2019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3,580萬股新普通股。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%。						
^ 該集團在湖南精科、湖州港宏、儀征鴻瑞和儀征弘麟均擁有不到50%的有效權益，但可有權從其與湖南精科、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南精科、湖州港宏、儀征鴻瑞和儀征弘麟的權力來影響這些回報。因此，湖南精科、湖州港宏、儀征鴻瑞和儀征弘麟已經被合並為本集團一間附屬公司。						

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

9. 合營企業

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於合營企業的投資	110,000	403,144

有關合營企業的詳情如下：

企業名稱	主要業務	成立／ 業務經營國家	本集團持有的 有效股本權益	
			2019年 %	2018年 %
鄭州黛瑪仕實業有限公司(「黛瑪仕」)	物業開發	中國	-	65
河南漢方藥業有限責任公司(「漢方藥業」)	物業開發	中國	51	51

根據國際財務報告準則編製的財務報表，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：

	2019年			2018年		
	黛瑪仕 人民幣千元	漢方藥業 人民幣千元	總計 人民幣千元	黛瑪仕 人民幣千元	漢方藥業 人民幣千元	總計 人民幣千元
年內收入	-	-	-	-	-	-
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	293,144	110,000	403,144
出售	(293,144)	-	(293,144)	-	-	-
於12月31日	-	110,000	110,000	293,144	110,000	403,144

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

9. 合營企業(續)

黛瑪仕

根據於2014年10月23日與黛瑪仕股東訂立的合作協議，本集團應佔黛瑪仕的資產與負債(包括其應佔溢利或虧損)與其權益不成正比。

於2017年度，本集團與合營企業簽訂了一項協議，將本集團剩餘未售出物業單位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餘未售出物業單位的未來銷售有關的權利。

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。

截至2019年12月31日止年度，本集團已出售黛瑪仕所有股份，出售一間合營企業之收益計入其他收入(附註28)。

漢方藥業

於較早年前，本集團以人民幣1.1億元的代價收購漢方藥業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。

10. 其他投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動		
債務投資－以公允價值計量並計入損益	17,500	7,960
債務投資－以攤銷成本計量	1,500	3,300
上市權益投資－以公允價值計量並計入損益	571	819
	19,571	12,079

於2019年，被分類為以攤銷成本計量的債務投資擁有每年2.9%(2018年：2.8%)的固定利率，並於三個月內到期。

於2019年，以公允價值計量並計入損益的債務投資擁有每年2.5%至3.6%(2018年：2.5%至4.0%)的可變動回報。

於2020年3月25日，本集團收回以攤銷成本計量的債務投資以及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15,765,000元。

本集團所面臨與其他投資有關的信貸及市場風險以及與其他投資相關的公允價值資料披露於附註38。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

11. 貿易及其他應收款項

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動			
應收非控股權益款項(非貿易)	12	123,160	99,160
流動			
貿易應收款項		22,853	38,860
減值虧損		(1,200)	(1,412)
應收合營企業合作夥伴款項(非貿易)	14	21,653	37,448
應收非控股權益款項(非貿易)	13	6,000	23,574
其他應收款項及保證金	12	57,140	-
減值虧損		716,390	374,693
		(562)	(366)
僱員貸款	15	715,828	374,327
		1,029	171
貿易及其他應收款項，流動		801,650	435,520
預繳增值稅		191,196	83,284
預付款項	16	377,375	259,199
		1,370,221	778,003
貿易及其他應收款項總額		1,493,381	877,163

僱員貸款及應收合營企業合作夥伴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。

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38。

12. 應收非控股權益款項(非貿易)

就非流動部分而言，有關結餘包括應收非控股權益款項人民幣99,160,000元(2018年：人民幣99,160,000元)，指本集團代表附屬公司河南天道的非控股股東收購附屬公司49%股權支付的購買代價以及向附屬公司的非控股股東授出的的墊款人民幣24,000,000元(2018年：人民幣零元)。該等款項無擔保且免息。預計該款項將通過折抵各附屬公司宣派的未來股息(非控股權益應佔部分)進行結算。

就流動部分而言，有關結餘包括應收非控股權益款項人民幣14,000,000元(2018年：人民幣零元)指向非控股權益墊付的貸款，該貸款有抵押、按年利率18.3%計息及於90日內償還。非控股權益持有的股份已抵押予本集團作為貸款抵押品。

應收非控股權益款項的餘額人民幣43,140,000元(2018年：人民幣零元)無抵押、不計息及按要求償還。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

13. 應收合營投資合夥人的款項(非貿易)

於2019年，應收合營企業合夥人款項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)授予一名物業開發合夥人人民幣6,000,000元的免息貸款。

於2018年，應收一名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計息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2019年，金額總值人民幣17,574,000元(2018年：人民幣128,700,000元)的貸款已被償還。本集團評估，總值人民幣6,000,000元(2018年：人民幣23,574,000元)的金額將可被收回。

14. 貿易應收款項

貿易應收款項屬不計息，通常於30日至180日的期限內結算。

以下為按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至30天	7,700	11,496
31至90天	6,591	3,875
91至180天	4,089	4,112
181至365天	2,076	144
超過365天	2,397	19,233
	<u>22,853</u>	<u>38,860</u>

15. 其他應收款項及保證金

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
向承包商作出的墊款	15,627	7,239
收購物業開發項目支付的保證金	560,817	168,000
其他保證金	70,458	165,166
其他應收款項	41,194	15,354
應收利息	23,395	12,379
其他	4,337	6,189
	<u>715,828</u>	<u>374,327</u>

本集團其他應收款項及保證金包括其他應收款項的減值虧損撥備人民幣562,000元(2018年：人民幣366,000元)。

向承包商墊款

向承包商墊款屬無擔保、免息，及預期用於未來採購。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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2019年12月31日收購物業開發項目所支付的按金人民幣65,000,000元(2018年：人民幣18,000,000元)，與支付予河南天隆輸送裝備有限公司作為收購新鄉偉潤實業有限公司的保證金有關，及人民幣350,000,000元(2018年：人民幣150,000,000元)與支付予深圳薈邦控股有限公司的作為收購惠陽金利達物業管理有限公司的保證金有關。

人民幣144,736,000元(2018年：人民幣零元)與支付予杭州市規劃和自然資源局餘杭分局的按金有關及人民幣1,081,000元(2018年：人民幣零元)與支付予儋州中方房地產開發有限公司以獲得土地使用權的保證金有關。

其他保證金

於2019年12月31日，其他保證金包括：

- (i) 人民幣零元(2018年：人民幣91,610,000元)支付予鄭州市招標局，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結算剩餘的人民幣91,600,000元。
- (ii) 人民幣20,952,000元(2018年12月31日：人民幣30,000,000元)支付予鄭州市國土資源局，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。
- (iii) 人民幣20,000,000元(2018年：人民幣20,000,000元)已支付予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予本集團。

16. 預付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
建築成本及建築材料成本	59,094	67,502
土地使用權預付款項	100,000	-
安置房項目預付款項	184,458	184,458
其他	33,823	7,239
	377,375	259,199

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59,094,000元(2018年：人民幣67,502,000元)用於採購建築材料。於2019年12月31日，本集團未收獲該建築材料。

土地使用權預付款項

土地使用權預付款項中包括用於在年內授予新的土地使用權的人民幣100,000,000元(2018年：人民幣零元)。由於本集團於2019年12月31日尚未獲得土地使用權的合法所有權，故該款項分類為預付款項。

安置房項目預付款項

於2019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(2018年：人民幣184,458,000元)與安置房項目有關的款項(見附註24)。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及預付成本中。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
稅項虧損	308,488	305,518

結轉稅項虧損

本集團結轉的稅項虧損主要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2019年及2018年12月31日的稅項虧損將屆滿。到期的稅項虧損如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
到期日期： — 於1至5年期間	276,072	277,077

主要與因本集團新加坡業務產生的稅務虧損相關的人民幣32,416,000元(2018年：人民幣28,441,000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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

17. 遞延稅項(續)

年內暫時性差異變動如下：

	於2018年 1月1日 之結餘 人民幣千元	於損益中 確認 (附註31) 人民幣千元	初步採納 國際財務 報告準則 第9號之調整 人民幣千元	於2018年 12月31日 之結餘 人民幣千元	收購一間 附屬公司 (附註34) 人民幣千元	於損益中 確認 (附註31) 人民幣千元	於2019年 12月31日 之結餘 人民幣千元
遞延稅項負債							
物業、廠房及設備	1,746	(832)	-	914	-	(17)	897
投資物業	64,206	(444)	-	63,762	-	3,689	67,451
開發物業及合約資產	70,264	(2,447)	(785)	67,032	173,988	(111,639)	129,381
合約成本	2,505	6,660	-	9,165	-	10,150	19,315
本集團的中國附屬公司 利潤預扣稅	119,338	24,111	-	143,449	-	9,695	153,144
	258,059	27,048	(785)	284,322	173,988	(88,122)	370,188
遞延稅項資產							
土地增值稅	7,665	19,705	-	27,370	25,129	2,222	54,721
融資成分應計利息	-	2,119	-	2,119	-	1,558	3,677
其他	2,806	(2,806)	-	-	-	-	-
	10,471	19,018	-	29,489	25,129	3,780	58,398

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

18. 存貨

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
產成品	3,653	5,052
在產品	2,724	2,480
原材料	14,215	22,121
	<u>20,592</u>	<u>29,653</u>

於本年度，存貨總額為人民幣42,149,000元(2018年：人民幣34,750,000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零元(2018年：人民幣20,000元)。因撇減至可變現淨值，存貨已減少人民幣309,000元(2018年：人民幣零元)。

19. 開發物業及預付成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<i>開發中物業：</i>		
土地成本	1,826,339	1,611,568
迄今為止產生的開發成本	2,253,781	1,524,235
	4,080,120	3,135,803
<i>已落成持作出售的物業</i>	<u>675,207</u>	<u>217,517</u>
	<u>4,755,327</u>	<u>3,353,320</u>

本集團發展中物業均位於中國。有關土地的租期為32年至70年。

於本年度，確認為銷售成本的開發物業為人民幣553,297,000元(2018年：人民幣1,177,401,000元)。

於本年度內，專為開發物業獲得的貸款及借款發生的利息支出中資本化金額為人民幣233,853,000元(2018年：人民幣168,788,000元)。利息支出的資本化利率為每年5.23%至18%(2018年：6.18%至13%)。

賬面值為人民幣998,668,000元(2018年：人民幣372,861,000元)的若干開發物業已被抵押予銀行及信託金融公司，作為本集團獲借款的保證品，詳情載列於附註24。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

20. 現金及現金等價物

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
存放於金融機構之定期存款	230,000	234,952
銀行存款及手頭現金	751,584	598,032
現金及銀行結餘	981,584	832,984
減：受限制現金	(593,058)	(300,732)
減：銀行透支額	(4,485)	(3,099)
綜合現金流量表中現金及現金等價物總額	384,041	529,153

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3.58%(2018年：1.70%至3.58%)。

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			
	2019年		2018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2019年12月31日，本公司並無已發行的購股權(2018年：零)。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

22. 本公司之財務狀況表

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		11	28
附屬公司	8	1,315,406	1,669,975
		<u>1,315,417</u>	<u>1,670,003</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		195,034	204,244
現金及現金等價物		2,645	16,124
		<u>197,679</u>	<u>220,368</u>
總資產		<u>1,513,096</u>	<u>1,890,371</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	1,737,554	1,737,554
儲備	23	(460,465)	(75,501)
權益總額		<u>1,277,089</u>	<u>1,662,053</u>
負債			
非流動負債			
貸款及借款		-	226,815
流動負債			
貿易及其他應付款項		2,967	1,503
貸款及借款		233,040	-
		<u>236,007</u>	<u>1,503</u>
總負債		<u>236,007</u>	<u>228,318</u>
權益及負債總額		<u>1,513,096</u>	<u>1,890,371</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

23. 儲備

	本公司	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
外匯換算儲備	742	6,407
僱員購股權儲備	582	582
累計虧損	(461,789)	(82,490)
	(460,465)	(75,501)

以下為對擁有人權益內各儲備之性質及目的之描述。

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代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代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。該儲備包括記錄過往年度獲授以權益結算購股權的僱員提供的服務的累計價值。該購股權計劃已屆滿。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

24. 貸款及借款

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

	附註	本集團	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債			
有抵押銀行貸款		671,036	468,958
信托金融公司的抵押貸款		800,711	1,146,060
租賃負債(2018年：融資租賃負債)	6	7,206	244
銀行透支	20	4,485	3,099
其他貸款		134,465	-
		<u>1,617,903</u>	<u>1,618,361</u>
非流動負債			
有抵押銀行貸款		313,000	419,815
信托金融公司的抵押貸款		450,000	-
租賃負債(2018年：融資租賃負債)	6	24,369	381
		<u>787,369</u>	<u>420,196</u>
貸款及借款總額		<u>2,405,272</u>	<u>2,038,557</u>
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就貸款及借款於下列期間作出分析：			
— 一年內		1,617,903	1,618,361
— 超過一年但不超過兩年		408,387	295,059
— 超過兩年但不超過五年		378,982	125,137
		<u>2,405,272</u>	<u>2,038,557</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

24. 貸款及借款(續)

本集團的計息銀行貸款、信託金融公司貸款、其他貸款及租賃負債的利息介乎3.0%至16.0%(2018年：3.3%至13.0%)。

本集團貸款及借款的貨幣載列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣	2,018,934	1,806,691
馬幣	18,833	5,051
新加坡元	233,040	226,815
港幣	134,465	-
	2,405,272	2,038,557

本集團的有抵押貸款以若干集團實體的物業、廠房及設備、投資物業及開發物業質押(見附註4、7及19)及第三方提供的擔保為擔保。

本公司的有抵押貸款是由中國一家銀行發行的一種新備用信用證擔保。

信託金融公司的有抵押貸款用於為地方政府的安置房項目提供資金。於2019年12月31日，信託金融公司的有抵押貸款為人民幣772,120,000元(2018年：人民幣882,660,000元)，由負責安置房項目資金工作的當地政府機構持有(見附註16)。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

24. 貸款及借款(續)

負債變動與融資活動產生的現金流對賬

	資產			負債							權益	
	受限制現金	有抵押貸款	融資租賃負債	銀行透支	其他貸款	合約負債	租賃負債	應付利息	其他應付款項	應付非控股權益	非控股權益	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2018年12月31日之結餘	(300,732)	2,034,833	625	3,099	-	1,017,136	-	2,234	37,000	506,080	262,446	3,562,721
初始應用國際財務報告準則第16號之調整	-	-	(625)	-	-	-	8,559	-	-	-	-	7,934
於2019年1月1日之結餘	(300,732)	2,034,833	-	3,099	-	1,017,136	8,559	2,234	37,000	506,080	262,446	3,570,655
來自融資現金流的變動												
受限制現金的增加	(292,326)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(292,326)
償還貸款及借款	-	(893,110)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(893,110)
貸款及借款所得款項	-	993,024	-	-	134,465	-	-	-	-	-	-	1,127,489
應付非控股權益的款項(非貿易)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(378,913)	-	(378,913)
償還租賃負債本金部分	-	-	-	-	-	-	(5,379)	-	-	-	-	(5,379)
已付利息	-	-	-	-	-	-	(335)	(286,633)	-	-	-	(286,968)
融資現金流的總變動	(292,326)	99,914	-	-	134,465	-	(5,714)	(286,633)	-	(378,913)	-	(729,207)
匯率變動的影響	-	-	-	-	-	-	95	-	-	-	-	95
負債相關的其他變動												
收購一間附屬公司	-	100,000	-	-	-	481,605	-	-	-	-	79,577	661,182
銀行透支的增加	-	-	-	1,386	-	-	-	-	-	-	-	1,386
開發物業資本化的融資成本	-	-	-	-	-	-	-	233,853	-	-	-	233,853
財務費用	-	-	-	-	-	-	335	53,469	-	-	-	53,804
營運活動變動	-	-	-	-	-	1,242,566	28,300	-	-	-	-	1,270,866
總負債相關的其他變動	-	100,000	-	1,386	-	1,724,171	28,635	287,322	-	-	79,577	2,221,091
總權益相關的其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,731)	(27,731)
於2019年12月31日之結餘	(593,058)	2,234,747	-	4,485	134,465	2,741,307	31,575	2,923	37,000	127,167	314,292	5,034,903

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

24. 貸款及借款(續)

負債變動與融資活動產生的現金流對賬(續)

	資產			負債				權益		
	受限制現金 人民幣千元	有抵押貸款 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	合約負債 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元	應付非控股權益款項 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年12月31日之結餘	(146,146)	1,991,583	191	3,706	1,171,553	2,234	-	184,119	200,628	3,407,868
初始應用國際財務報告準則第9號之調整 (扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	(135)	(135)
於2018年1月1日之結餘	(146,146)	1,991,583	191	3,706	1,171,553	2,234	-	184,119	200,493	3,407,733
來自融資現金流的變動										
受限制現金的增加	(154,586)	-	-	-	-	-	-	-	-	(154,586)
償還融資租賃負債	-	-	(197)	-	-	-	-	-	-	(197)
償還貸款及借款	-	(689,600)	-	-	-	-	-	-	-	(689,600)
第三方貸款所得款項	-	-	-	-	-	-	37,000	-	-	37,000
貸款及借款所得款項	-	732,850	-	-	-	-	-	-	-	732,850
應付非控股權益的款項 (非貿易)	-	-	-	-	-	-	-	321,961	-	321,961
來自非控股權益的出資	-	-	-	-	-	-	-	-	68,000	68,000
已付利息	-	-	-	-	-	(192,620)	-	-	-	(192,620)
融資現金流的總變動	(154,586)	43,250	(197)	-	-	(192,620)	37,000	321,961	68,000	122,808
匯率變動的影響	-	-	(46)	-	-	-	-	-	-	(46)
負債相關的其他變動										
銀行透支的減少	-	-	-	(607)	-	-	-	-	-	(607)
新的融資租賃	-	-	677	-	-	-	-	-	-	677
開發物業資本化的 融資成本	-	-	-	-	-	168,788	-	-	-	168,788
財務費用	-	-	-	-	8,477	23,832	-	-	-	32,309
營運活動變動	-	-	-	-	(162,894)	-	-	-	-	(162,894)
總負債相關的其他變動	-	-	677	(607)	(154,417)	192,620	-	-	-	38,273
總權益相關的其他變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,047)	(6,047)
於2018年12月31日 之結餘	(300,732)	2,034,833	625	3,099	1,017,136	2,234	37,000	506,080	262,446	3,562,721

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

25. 貿易及其他應付款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應付款項	529,290	539,821
應付以下各方款項：		
— 合營企業(非貿易)	—	309,393
— 非控股權益(非貿易)	127,167	506,080
應計經營開支	7,261	10,812
應付利息	2,923	2,234
應付承包商的質保金	41,994	31,700
其他應付款項	595,375	187,585
	1,304,010	1,587,625

本集團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38。

應付非控股權益(非貿易)款項人民幣零元(2018年：人民幣438,728,000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零(2018年：4.75%)。應付合營企業及非控股權益的剩餘非貿易款項人民幣127,167,000元(2018年：人民幣376,745,000元)為無擔保，免息及按要求償還。

於2019年，其他應付款項包括應付第三方款項人民幣37,000,000元(2018年：人民幣37,000,000元)，其固定利率介乎每年7.2%至9.72%(2018年：每年7.2%至9.72%)。應付第三方款項有擔保，並按要求償還。

賬齡

於報告日期，本集團根據開票日期計算的貿易應付款項賬齡如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
未逾期	504,854	443,648
逾期1至30日	2,185	2,054
逾期31至60日	8,583	522
逾期61至90日	28	70,159
逾期90日以上	13,640	23,438
	529,290	539,821

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介乎施工總額3%至6%的款項，應於開發項目竣工後一年內支付予承包商。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 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，以下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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	49%	49%
收入	34,610	78,783
年內利潤	7,181	12,806
其他全面收益	-	-
全面收益總額	7,181	12,806
以下非控股權益應佔：		
—年內利潤	3,519	6,275
—其他全面收益	-	-
—全面收益總額	3,519	6,275
非流動資產	15,660	44,088
流動資產	439,526	428,642
非流動負債	(1,068)	(478)
流動負債	(92,828)	(118,144)
淨資產	361,290	354,108
非控股權益應佔淨資產	177,032	173,513
經營活動所用現金流量	(2,513)	(12,458)
投資活動所用現金流量	-	(9)
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2019年：零；2018年：零)	-	13,951
現金及現金等價物(減少)/增加淨值	(2,513)	1,484

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 非控股權益(續)

	英德集團	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	33.2%	33.2%
收入	56,953	51,356
年內虧損	(8,006)	(12,408)
其他全面虧損	(5,289)	-
全面虧損總額	(13,295)	(12,408)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	(2,658)	(4,119)
— 其他全面虧損	(1,755)	-
— 全面虧損總額	(4,413)	(4,119)
非流動資產	24,978	27,687
流動資產	59,121	66,002
非流動負債	(2,420)	(1,295)
流動負債	(42,404)	(39,828)
淨資產	39,275	52,566
非控股權益應佔淨資產	13,040	17,452
經營活動(所用)／所得現金流量	(7,074)	9,088
投資活動所得／(所用)現金流量	901	(14,017)
融資活動所用現金流量(向非控股權益派付之股息：2019年：零；2018年：零)	(1,600)	(958)
現金及現金等價物減少淨值	(7,773)	(5,887)

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 非控股權益(續)

	湖州港宏	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	60%	60%
收入	-	-
年內虧損	(8,661)	(12,829)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(8,661)	(12,829)
以下非控股權益應佔：		
— 年內虧損	(5,197)	(7,697)
— 其他全面收益	-	-
— 全面虧損總額	(5,197)	(7,697)
非流動資產	27,467	880
流動資產	831,970	547,996
非流動負債	-	-
流動負債	(861,454)	(542,232)
淨(負債)/資產	(2,017)	6,644
非控股權益應佔淨(負債)/資產	(1,210)	3,986
經營活動所得/(所用)現金流量	372,494	(138,409)
投資活動所用現金流量	(23,978)	(1,098)
融資活動(所用)/所得現金流量		
(向非控股權益派付之股息：2019年：零；2018年：零)	(263,400)	146,633
現金及現金等價物增加淨值	85,116	7,126

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 非控股權益(續)

	深圳盤古	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	40%	40%
收入	-	-
年內虧損	(4,545)	(1)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(4,545)	(1)
以下非控股權益應佔：		
—年內虧損	(1,818)	-*
—其他全面收益	-	-
—全面虧損總額	(1,818)	-*
非流動資產	-	-
流動資產	66,448	490
非流動負債	-	-
流動負債	(70,994)	(491)
淨負債	(4,546)	(1)
非控股權益應佔淨負債	(1,818)	-*
經營活動所得現金流量	698	-
投資活動所得/(所用)現金流量	6	(30,000)
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2019年：零；2018年)	-	30,490
現金及現金等價物增加淨值	704	490

* 低於人民幣1,000元

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 非控股權益(續)

	福建天徵	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	40%	40%
收入	-	-
年內虧損	(784)	(41)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(784)	(41)
以下非控股權益應佔：		
—年內虧損	(314)	(16)
—其他全面收益	-	-
—全面虧損總額	(314)	(16)
非流動資產	313	-
流動資產	59,020	15,155
非流動負債	-	-
流動負債	(45,158)	(196)
淨資產	14,175	14,959
非控股權益應佔淨資產	5,670	5,984
經營活動所用現金流量	(1,946)	(11,695)
投資活動所用現金流量	(62)	-
融資活動(所用)／所得現金流量		
(向非控股權益派付之股息：2019年：零；2018年：零)	(118)	15,000
現金及現金等價物(減少)／增加淨值	(2,126)	3,305

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 非控股權益(續)

	福建天角	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	40%	40%
收入	-	-
年內虧損	(1,433)	(52)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(1,433)	(52)
以下非控股權益應佔：		
—年內虧損	(573)	(21)
—其他全面收益	-	-
—全面虧損總額	(573)	(21)
非流動資產	544	-
流動資產	58,449	14,961
非流動負債	-	-
流動負債	(45,478)	(13)
淨資產	13,515	14,948
非控股權益應佔淨資產	5,406	5,979
經營活動所用現金流量	(3,009)	(11,170)
投資活動所用現金流量	(80)	-
融資活動(所用)／所得現金流量		
(向非控股權益派付之股息：2019年：零；2018年：零)	(107)	15,000
現金及現金等價物(減少)／增加淨值	(3,196)	3,830

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 非控股權益(續)

	儀征鴻瑞	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比收入	70%	70%
收入	-	-
年內虧損	(8,823)	(265)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(8,823)	(265)
以下非控股權益應佔：		
—年內虧損	(6,176)	(186)
—其他全面收益	-	-
—全面虧損總額	(6,176)	(186)
非流動資產	2,997	18
流動資產	578,701	361,665
非流動負債	-	-
流動負債	(550,786)	(321,948)
淨資產	30,912	39,735
非控股權益應佔淨資產	21,638	27,815
經營活動所得／(所用)現金流量	111,252	(257,093)
投資活動所用現金流量	(44,951)	(18)
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2019年：零；2018年：零)	-	263,774
現金及現金等價物增加淨值	66,301	6,663

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 非控股權益(續)

	儀征弘麟	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	70%	70%
收入	-	-
年內虧損	(10,833)	(404)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(10,833)	(404)
以下非控股權益應佔：		
—年內虧損	(7,583)	(283)
—其他全面收益	-	-
—全面虧損總額	(7,583)	(283)
非流動資產	3,716	-
流動資產	747,532	348,359
非流動負債	-	-
流動負債	(722,485)	(308,763)
淨資產	28,763	39,596
非控股權益應佔淨資產	20,134	27,717
經營活動所得／(所用)現金流量	192,223	(251,073)
投資活動所用現金流量	(111,562)	-
融資活動所得現金流量(向非控股權益派付之股息：2019年：零；2018年：零)	-	254,954
現金及現金等價物增加淨值	80,661	3,881

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

26. 非控股權益(續)

	湖南精科 2019年 人民幣千元
非控股權益所有權百分比	62.5%
收入	391,426
年內虧損	(8,282)
其他全面收益	-
全面虧損總額	(8,282)
以下非控股權益應佔：	
—年內虧損	(5,176)
—其他全面收益	-
—全面虧損總額	(5,176)
非流動資產	26,060
流動資產	590,553
非流動負債	(172,239)
流動負債	(325,334)
淨資產	119,040
非控股權益應佔淨資產	74,400
經營活動所用現金流量	(4,496)
投資活動所用現金流量	(30)
融資活動所用現金流量(向非控股權益派付之股息：零)	(10,000)
現金及現金等價物減少淨值	(14,526)

非控股權益應佔淨資產總額為人民幣314,292,000元(2018年：人民幣262,446,000元)。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

27. 收入

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
開發物業銷售	706,109	1,726,653
商品及安裝服務銷售	56,953	51,356
	763,062	1,778,009

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：

銷售開發物業

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綜合財務狀況表中之「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。
保修責任	本集團並無向終端客戶提供任何形式的保修。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

27. 收入(續)

銷售商品及安裝服務

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設備和潔淨室設備。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資產負債表日仍未交付，則本集團會延遲確認收入並將該等金額在綜合財務狀況表中確認為「合約負債」。
保修責任	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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

27. 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37)。

	呈報分部					
	物業開發		設備製造		總計	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
主要地區市場						
中國	706,109	1,726,653	3,707	6,073	709,816	1,732,726
新加坡	-	-	53,082	32,901	53,082	32,901
其他	-	-	164	12,382	164	12,382
	<u>706,109</u>	<u>1,726,653</u>	<u>56,953</u>	<u>51,356</u>	<u>763,062</u>	<u>1,778,009</u>
主要產品／服務線						
開發物業銷售	706,109	1,726,653	-	-	706,109	1,726,653
銷售商品及安裝服務	-	-	56,953	51,356	56,953	51,356
	<u>706,109</u>	<u>1,726,653</u>	<u>56,953</u>	<u>51,356</u>	<u>763,062</u>	<u>1,778,009</u>
收入確認時間						
於某個時間點	706,109	1,726,653	56,953	51,356	763,062	1,778,009

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	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收款項	14	21,653	37,448
合約成本		77,259	39,357
合約資產		663,585	766,825
合約負債		(2,741,307)	(1,017,136)

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

27. 收入(續)

合約結餘(續)

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，則本集團應用實際權宜之計並於產生時將取得合約之附加成本確認為開支。

合約資產與本集團於報告日期已竣工工程或已交付商品但未開具賬單的收取代價之權利有關。

合約負債主要與客戶就於符合收入確認標準前開發物業銷售及設備銷售之預付款項有關。

成功為基礎之銷售代理佣金

本集團於物業銷售代理成功為本集團獲得物業銷售合約時向其支付銷售代理佣金。於採納國際財務報告準則第15條後，本集團將該等附加成本資本化為合約成本。

於年內，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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入年初的合約負債結餘的已確認收入	-	-	232,908	995,813
已收現金導致的增加 (不包括年內確認為收入的金額)	-	-	(1,950,848)	(828,540)
因工程開單而減少	(105,995)	-	-	-
融資成分之應計利息	-	-	(6,231)	(12,856)
重新分類至貿易應收款項	-	3,566	-	-
合約資產之減值虧損撥回/(撥備)	2,755	(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，管理層依賴於工程部的專家意見釐定合約收入進程，同時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，並於需要時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。

如履約責任為原始預期合約期限為一年或更短合約的一部分，則本集團應用國際財務報告準則第15條中第121段之實際權宜之計且概無就其剩餘履約責任的資料作出披露。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

28. 其他收入

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
投資物業的公允價值變動		15,000	–
收購附屬公司產生的議價購買收益	34	17,745	–
出售物業、廠房及設備產生的收益		525	35
出售投資物業產生的收益		24	–
出售合營企業的收益	9	4,172	–
出售其他資產的收益		13	22
政府撥款		1,213	–
其他投資公允價值變動淨值		(247)	(2,701)
賠償收入	(a)	878	69,526
租金收入		4,010	4,418
其他		4,297	6,387
		<u>47,630</u>	<u>77,687</u>

(a) 截至2018年12月31日止年度，本集團與業務夥伴河南梅園有限公司的和解協議產生的人民幣68,432,000元計入賠償收入。收取該款項用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的墊款。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。

29. 淨財務費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息收入	14,299	14,351
貸款及借款利息費用	(286,865)	(199,232)
租賃負債之利息費用	(335)	–
其他	(457)	(1,865)
財務費用淨額	<u>(273,358)</u>	<u>(186,746)</u>
資本化開發物業的財務費用	233,853	168,788
確認為損益的財務費用淨值	<u>(39,505)</u>	<u>(17,958)</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

30. 稅前(虧損)/利潤

稅前(虧損)/利潤扣除/(計入)以下各項後達致：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已付/應付審計費用		2,025	3,871
已付/應付非審計費用		-	211
無形資產攤銷	5	200	763
無形資產減值虧損	5	-	3,543
貿易及其他應收賬款的減值虧損撥備轉回		(16)	(4,153)
合約資產的減值(轉回)/損失撥備		(2,755)	1,469
物業、廠房及設備折舊	4	12,609	5,896
出售投資物業的(收益)/損失		(24)	331
投資物業的公允價值變動	7	(15,000)	-
原材料、產成品的變化和在產品的確認	18	42,149	34,750
經營租賃費用		-	1,661
物業、廠房及設備報廢		764	113
存貨報廢	18	195	1,748
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
僱員福利費用			
董事袍金		660	1,065
薪金、花紅及其他成本		73,186	60,451
中國法定福利基金		296	177
界定福利計劃供款		10,812	12,243
		84,954	73,936

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

30. 稅前(虧損)/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 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃貢獻 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年					
主席					
張偉	-	3,090	-	145	3,235
執行董事					
陳志勇	-	380	-	93	473
獨立非執行董事					
董心誠*	200	-	-	-	200
林英鴻 [△]	200	-	-	-	200
劉寧 [#]	260	-	-	-	260
	660	3,470	-	238	4,368
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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

30. 稅前(虧損)/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、蕭文豪先生及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2019年12月31日止年度，五名(2018年：五名)最高酬金人士中有一名(2018年：兩名)擔任本集團董事，其薪酬如前文呈報所分析。剩餘四名(2018年：三名)最高酬金人士的已付及/或應付酬金如下載列：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他酬金	3,640	4,227
退休計劃貢獻	268	234
	3,908	4,461

剩餘最高酬金人士的屬於下列級別酬金分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
港幣1,000,000以下	1	-
港幣1,000,001－港幣1,500,000	2	-
港幣1,500,001－港幣2,000,000	1	3
港幣2,000,001－港幣2,500,000	-	-
	4	3

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

31. 所得稅費用

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
當期稅項費用		
本年度所得稅	71,351	122,057
往年所得稅超額撥備	-	(206)
	<u>71,351</u>	<u>121,851</u>
遞延稅項(抵免)/開支		
暫時差額產生及撥回	(101,597)	(16,081)
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	9,695	24,111
	<u>(91,902)</u>	<u>8,030</u>
土地增值稅費用		
土地增值稅	58,734	108,304
稅項費用總額	<u>38,183</u>	<u>238,185</u>
實際稅率的對賬		
稅前(虧損)/利潤	<u>(18,683)</u>	<u>398,516</u>
按中國稅率25%繳納的稅項(2018年：25%)	(4,671)	99,629
稅務影響：		
— 不同司法管轄區稅率的差異	5,060	2,746
— 運用不同稅務基準	-	(482)
— 不可用於減稅目的費用	7,376	5,149
— 未確認遞延稅項資產	31,895	33,634
— 本集團中國附屬公司的利潤為10%的預扣稅	9,695	24,111
— 往年所得稅超額撥備	-	(206)
— 免稅收入	(56,009)	(10,571)
— 土地增值稅	58,734	108,304
— 土地增值稅稅項扣減的影響	(14,683)	(27,076)
— 其他	786	2,947
	<u>38,183</u>	<u>238,185</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

31. 所得稅費用(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日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法》，內資企業及外商投資企業的企業所得稅率將統一為25%，自2008年1月1日起生效。

根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司的中國附屬公司須就其在2008年1月1日以後所賺取利潤向外資控股公司宣派的股息繳納10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息而言，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。

本集團的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。納稅責任乃按照適用視作產生溢利的企業所得稅釐定。視作產生溢利乃基於該等附屬公司所產生收入的視作利潤率計算。

土地增值稅是對本集團位於中國所開發持作銷售的物業按土地價值增值階梯稅率介於30%至60%徵收，而根據適用法律該稅率乃根據物業銷售的所得款項減去可扣除開支計算。該可扣除開支包括租土地使用權租賃開支、借款成本及所有物業開發開支。土地增值稅的撥備乃根據管理層對中國稅務法律及法規的相關要求的了解進行的最佳預估進行。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。最後結果可能會有別於初始記錄的金額，而任何差異將影響差異變現期的土地增值稅開支及其相應撥備。

32. 每股(虧損)/盈利

下表反映截至12月31日止年度計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利使用的損益及共享數據：

	2019年	2018年
每股(虧損)/盈利基於		
本公司股權持有人應佔的本年度(虧損)/利潤(人民幣千元)	(30,890)	166,378
普通股的加權平均數(千)	196,133	196,133
每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)	(15.75)	84.83

每股基本(虧損)/盈利按本公司股權持有人應佔的財政年度的本集團(虧損)/利潤除以財政年度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(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利以相同基礎計算。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

33 資本承擔

於報告期末已訂約但未於綜合財務報表確認之資本承擔呈列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已授權及已訂約的開發支出	1,127,373	621,610

34. 年內業務收購

於2019年12月9日，本集團認購湖南精科37.5%的投票權益股本，其主要業務為物業開發。進行該收購事項旨在進一步進軍華中，提高本集團於中國房地產市場的地位。

於收購日期，被收購人之可識別資產及負債的暫時性公允價值為：

	2019年 12月9日 人民幣千元
物業、廠房及設備	234
貿易及其他應收款項	32,268
現金及現金等價物	100,065
開發物業	859,939
預付稅金	28,405
於公允價值調整後確認的遞延稅項資產	25,129
貿易及其他應付款項	(163,125)
合約負債	(481,605)
貸款及借款	(100,000)
於公允價值調整後確認的遞延稅項負債	(173,988)
以公允價值計量的可識別總資產淨值	127,322
非控股權益	(79,577)
議價購買收益	17,745
由以下方式償付：	
現金	(30,000)
收購事項的淨現金流入	70,065

非控股權益於收購日期的金額為人民幣79,577,000元。

自收購日期起，湖南精科為本集團帶來分別人民幣391,426,000元及人民幣8,282,000元本年度收益及虧損。倘收購事項已於2019年1月1日發生，則本集團的本年度收益及虧損將分別為人民幣763,062,000元及人民幣72,712,000元。該備考資料乃僅作說明用途，且並非表示於2019年1月1日完成收購事項實際上已達致之本集團的收益及經營業績，亦不擬作為未來表現的預測。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

35. 或有負債

於各報告期末，本集團的或有負債如下所示：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
代表物業單元購買方向金融機構提供的擔保	2,387,549	1,868,212

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其物業購買方安排多家中國國內銀行為其提供貸款及按揭融通。依照中國消費者銀行慣例，該等銀行要求本集團提供關於該等貸款的擔保，包括本金、利息和其他附帶費用。本集團須在其指定銀行賬戶中維持若干數額的現金款項，以此作為對銀行的擔保(見附註20)。若購買方出現貸款違約，則相關承押銀行有權從其受限制現金賬戶內扣除應付款項。

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

36. 關聯方

主要管理人員薪酬包括：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
支付予本公司董事的董事袍金	660	1,081
支付予主要管理人員的薪酬	4,999	5,233
中國法定福利基金	135	105
對界定供款計劃的供款	193	228
	<u>5,987</u>	<u>6,647</u>

	2019年 人民幣千元	2018年 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	4,368	5,184
— 其他主要管理人員	1,619	1,463
	<u>5,987</u>	<u>6,647</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

36. 關聯方(續)

除綜合財務資料其他章節披露的關聯方資料外，於年內，本集團按雙方議定的條款進行了以下重大關聯方交易：

銷售及採購產品和服務

若干主要管理人員或其相關人士於其他實體持有職務及／或權益，因此其對該等實體的財務或經營決策實施控制或重大影響。

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條款，或可能合理取得或類似於第三方實體且按公平基準達成之條款。

來自控股股東的貸款

截至2019年12月31日止年度，本集團自控股股東控制的關連實體所獲貸款為150,000,000港元(相等於人民幣134,465,000元)，按年利率16%計息並按要求償還。

37. 業務和地域分部

為了便於管理，本集團按提供的產品和服務將分為若干業務單元，以下是兩個呈報的業務分部：

I. 物業開發

物業開發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並自投資物業於長期內所產生的資本收益。

II. 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。

本集團的執行主席(「主要經營決策者」)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。

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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

37. 業務和地域分部(續)

須呈報收入、損益、資產及負債對賬：

	物業開發		設備製造		合計	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入：						
外部客戶	706,109	1,726,653	56,953	51,356	763,062	1,778,009
分部間收入	-	-	-	477	-	477
來自經營活動的分部業績	40,058	441,029	(19,236)	(24,555)	20,822	416,474
利息收入	14,028	14,031	271	320	14,299	14,351
財務費用	(43,695)	(24,365)	(10,109)	(7,944)	(53,804)	(32,309)
未計所得稅前呈報分部 (虧損)/利潤					(18,683)	398,516
所得稅費用					(38,183)	(238,185)
非控股權益					25,976	6,047
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤					(30,890)	166,378
呈報分部資產	8,794,222	6,819,560	86,870	104,318	8,881,092	6,923,878
呈報分部負債	(4,681,659)	(3,108,862)	(27,292)	(27,326)	(4,708,951)	(3,136,188)
貸款及借款	(2,161,574)	(1,806,691)	(243,698)	(231,866)	(2,405,272)	(2,038,557)
負債總額					(7,114,223)	(5,174,745)
其他分部資料						
資本開支	905	3,759	2,719	2,611	3,624	6,370
貿易及其他應收賬款(不包括 預付款項)及合約資產的 減值虧損(轉回)/撥備	(2,559)	(2,772)	(212)	88	(2,771)	(2,684)
物業、廠房及設備的折舊	8,470	3,822	4,139	2,074	12,609	5,896
無形資產減值	-	-	-	3,543	-	3,543
無形資產攤銷	200	171	-	592	200	763

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

37. 業務和地域分部(續)

地域分部

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

下表顯示了於2019年12月31日及2018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
2019年12月31日				
收入	709,816	53,082	164	763,062
非流動資產*	645,654	5,699	21,911	673,264
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

* 不包括貿易及其他應收款項和遞延所得稅資產。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 財務風險管理

概覽

本集團因使用金融工具產生以下風險：

- 信貸風險
- 流動資金風險
- 市場風險

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

風險管理架構

董事會全權負責建立並監管本集團的風險管理架構。董事會已成立風險管理委員會，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。

本集團的審核委員會監督管理層如何監察遵守本集團的風險管理政策及程序，並檢討本集團面臨風險涉及的風險管理框架是否足夠。本集團審核委員會由內部審計師協助進行監督。內部審計師對風險管理控制及程序採納定期與不定期評估，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承擔財務損失的風險，有關風險主要來自本集團應收客戶的貿易及其他應收款項以及合約資產。

金融資產及合約資產的賬面值指本集團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，本集團並無持有任何抵押品。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 財務風險管理(續)

信貸風險(續)

在損益中確認的金融資產和合約資產的減值虧損如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
減值損失(轉回)／備抵：		
貿易應收款項	(212)	8
其他應收款項	196	(4,161)
來自與客戶簽訂合約所產生的合約資產	(2,755)	1,469

貿易應收款項及其他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。

於2019年12月31日，本團持有應收非控股權益款項為人民幣180,300,000元(2018年：人民幣99,160,000元)，應收合營企業合作夥伴款項為人民幣6,000,000元(2018年：人民幣23,574,000元)，佔貿易及其他應收款項的12%(2018年：14%)。

除該等款項外，本集團層面並無其他集中信貸風險。

此外，本集團面臨其已發出的財務擔保相關的信貸風險。信貸風險指因代表附屬公司發行財務擔保予一方所違約而確認的虧損。於報告日期，本集團認為不大可能會向本集團實體提出申索要求。

本集團應收貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的信貸風險概要如下：

	2019年		2018年	
	無信貸受損 人民幣千元	信貸受損 人民幣千元	無信貸受損 人民幣千元	信貸受損 人民幣千元
客戶範圍內的貿易應收款項：				
—與本集團存在兩年或兩年以上的交易歷史*	669,469	-	797,502	-
—與本集團存在少於兩年的交易歷史*	17,959	-	11,928	-
其他應收款項及按金	903,719	-	497,598	-
賬面值總額	1,591,147	-	1,307,028	-
損失撥備	(2,752)	-	(5,523)	-
	1,588,395	-	1,301,505	-

* 不包括「其他應收款項」。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 財務風險管理(續)

信貸風險(續)

預期信用損失評估

損失率按應收款項連續拖欠階段撇銷概率使用「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。

下表提供截至2019年12月31日及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損失的資料：

2019年	加權平均損失率 %	賬面總值 人民幣千元	減值準備 人民幣千元	信用減值
當前(未逾期)	0.41	7,760	(32)	無
逾期1至30日	0.58	3,276	(19)	無
逾期31至60日	0.93	2,377	(22)	無
逾期61至90日	1.66	2,644	(44)	無
逾期91日以上	15.94	6,796	(1,083)	無
		22,853	(1,200)	
2018年	加權平均損失率 %	賬面總值 人民幣千元	減值準備 人民幣千元	信用減值
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91日以上	14.72	8,402	(1,237)	無
		38,860	(1,412)	

損失率基於過去兩年的實際信用損失記錄計算。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990,000元(2018年：人民幣3,745,000元)及人民幣562,000元(2018年：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可比較中國公司的違約概率和回收率計算。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 財務風險管理(續)

信貸風險(續)

未逾期的貿易應收款項

於2019年12月31日，本集團物業開發業務應收貿易賬款包括人民幣零元及人民幣零元(2018年12月31日：人民幣14,140,000元及人民幣5,841,000元)分別來自銀行融資的分期銷售和銀行尚未放貸的銷售。

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。

逾期的貿易應收款項

於2019年12月31日，本集團的逾期貿易應收款項為人民幣13,925,000元(2018年：人民幣14,239,000元)。該等貿易應收款項包括人民幣11,521,000元及人民幣2,404,000元(2018年：人民幣10,108,000元及人民幣4,131,000元)，分別主要歸因於潔淨室及空氣擴散產品和物業開發業務。

貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的減值損失撥備變動

年內貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的減值損失撥備變動如下：

	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
減值虧損撥回	(2,684)
於2018年12月31日及2019年1月1日按國際財務報告準則第9條	5,523
減值虧損撥回	(2,771)
於2019年12月31日按國際財務報告準則第9條	2,752

應收非控股權益的非貿易金額

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。這包括相關附屬公司開發項目的進展和預期表現以及相關附屬公司的財務能力等因素。

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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 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2020年3月25日收到投資所得款項(即本金加相關回報)人民幣15,765,000元。

現金及現金等價物

於2019年12月31日，本集團持有現金及現金等價物人民幣981,584,000元(2018年12月31日：人民幣832,984,000元)。現金及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。基於交易對手的外部信貸評級，本集團認為其現金及現金等價物的信用風險較低。

本集團採用類似債務投資評估方法以評估現金及現金等價物的預期信用損失。現金及現金等價物的撥備金額可以忽略不計。

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。

於報告日期，倘若附屬公司取出總額為人民幣990,862,000元(2018年：人民幣657,445,000元)的銀行融通，則此為本集團在集團內部財務擔保面臨最大風險。於報告日期，本集團認為本集團實體不大可能會對集團內部財務擔保提出申索要求。

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67%(2018年：79%)的貸款及借款將於一年內到期。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 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
2019年12月31日				
<i>非衍生金融負債</i>				
貿易及其他應付款項	(1,057,378)	(1,060,508)	(1,060,508)	-
貸款及借款	(2,405,272)	(2,669,625)	(1,902,923)	(766,702)
	(3,462,650)	(3,730,133)	(2,963,431)	(766,702)
2018年12月31日				
<i>非衍生金融負債</i>				
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)
	(3,626,182)	(3,785,301)	(3,244,947)	(540,354)

市場風險

市場風險為市場價格變動的風險，如外匯匯率及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(「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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 財務風險管理(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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
美元		
貿易及其他應收款項	518	399
現金及現金等價物	373	341
貿易及其他應付款項	(766)	(476)
	125	264

利率敏感性分析

如分析所示，於報告日期人民幣兌美元升值可能按上文所示金額減少損益。此分析乃基於本集團認為外幣匯率於報告期末屬合理可能變動而作出。分析假定所有其他變量(尤其是利率)維持不變。分析與2018年的基準一致，如下：

	損益 人民幣千元
2019年	
美元(5%)	(6)
2018年	
美元(5%)	(13)

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

利率風險

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

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 財務風險管理(續)

利率風險(續)

面臨利率風險

於報告日期，報告予管理層的本集團的計息金融工具的利率概況載列如下：

	賬面值	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
固定利率工具		
應收合營企業合作夥伴款項	-	10,000
應收非控股權益款項	14,000	-
固定保證金	230,000	234,952
租賃負債(2018年：融資租賃負債)	(31,575)	(625)
銀行透支	(4,485)	(3,099)
其他應付款項	-	(438,728)
其他貸款	(134,465)	-
	<u>73,475</u>	<u>(197,500)</u>
浮動利率工具		
有抵押貸款	(2,234,747)	(2,034,833)
其他應付款項	(37,000)	(37,000)
	<u>(2,271,747)</u>	<u>(2,071,833)</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並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。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 財務風險管理(續)

利率風險(續)

浮動利率工具的現金流量敏感度分析

於報告日期利率變動100個基點，損益將(減少)/增加以下所示金額。有關分析假設所有其他變量(尤其是外匯匯率)保持不變。分析與2018年的基準一致。

	損益	
	增加100個基點 人民幣千元	減少100個基點 人民幣千元
2019年12月31日		
浮動利率工具	(22,717)	22,717
2018年12月31日		
浮動利率工具	(20,718)	20,718

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2019年12月31日及2018年12月31日止年度，目標、政策或程序並無變動。

根據中國相關法律法規，本公司的中國附屬公司須供款並維持一個非分派法定儲備金，其使用須經有關中國政府部門批准。於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度附屬公司已遵守此外部施加的資本規定。

本集團使用經調整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)除以權益總額。

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貸款及借款	24	2,405,272	2,038,557
減：現金及現金等價物	20	(981,584)	(832,984)
淨負債		1,423,688	1,205,573
權益總額		1,766,869	1,749,133
資本負債比率		81%	69%

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 財務風險管理(續)

會計分類及公允價值

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

附註	賬面值						公允價值				
	按攤銷成本計量的債務投資 人民幣千元	按公允價值計量並計入損益的權益投資 人民幣千元	以公允價值計量並計入損益的債務投資 人民幣千元	攤銷成本 人民幣千元	按攤銷成本計量的其他金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	第1層級 人民幣千元	第2層級 人民幣千元	第3層級 人民幣千元	合計 人民幣千元	
2019年12月31日											
按公允價值計量的金融資產											
其他投資	10	-	571	17,500	-	-	18,071	571	17,500	-	18,071
並非按公允價值計量的金融資產											
其他投資	10	1,500	-	-	-	-	1,500				
貿易及其他應收款項*	11	-	-	-	924,810	-	924,810				
現金及現金等價物	20	-	-	-	981,584	-	981,584				
		1,500	-	-	1,906,394	-	1,907,894				
並非按公允價值計量的金融負債											
貸款及借款	24	-	-	-	-	(2,405,272)	(2,405,272)	-	(2,405,272)	-	(2,405,272)
貿易及其他應付款項	25	-	-	-	-	(1,057,378)	(1,057,378)	-	(1,057,378)	-	(1,057,378)
		-	-	-	-	(3,462,650)	(3,462,650)				

* 不包括預付款項

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 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				
	按攤銷 成本計量的 債務投資	按公允 價值計量 並計入損益 的權益投資	以公允 價值計量 並計入損益 的債務投資	攤銷成本	按攤銷 成本計量 的其他 金融負債	總計	第1層級	第2層級	第3層級	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	人民幣千元	
2018年12月31日											
按公允價值計量的 金融資產											
其他投資	10	-	819	7,960	-	-	8,779	819	7,960	-	8,779
並非按公允價值計量 的金融資產											
其他投資	10	3,300	-	-	-	-	3,300				
貿易及其他應收款項*	11	-	-	-	534,680	-	534,680				
現金及現金等價物	20	-	-	-	832,984	-	832,984				
		3,300	-	-	1,367,664	-	1,370,964				
並非按公允價值計量 的金融負債											
貸款及借款	24	-	-	-	-	(2,038,557)	(2,038,557)	-	(2,038,557)	-	(2,038,557)
貿易及其他應付款項	25	-	-	-	-	(1,587,625)	(1,587,625)	-	(1,587,625)	-	(1,587,625)
		-	-	-	-	(3,626,182)	(3,626,182)				

* 不包括預付款項

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

38. 財務風險管理(續)

公允價值的計量

(i) 估值技術和重要的難以察覺的投入

下表顯示用於第二層公允價值的計量及採用重大不可觀察輸入數據的估值方法。

以公允價值計量的金融工具

類型	估值方法	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值之互聯關係
債務工具	公允價值使用預期未來現金流的現值確定，並使用市場貼現率進行貼現。	不適用	不適用

並非按公允價值計量的金融工具

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。

* 其他金融負債與貸款及借款以及若干其他應付款項有關。

於2019年和2018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(包括按攤銷成本計的債項投資、貿易及其他應收款項、現金及現金等價物以及若干貿易及其他應付款項)的賬面金額與其公允價值相近，因為到期日較短。所有其他金融資產及負債均予以貼現以確定其公允價值。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

39. 會計估計及判斷

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

本集團相信下列主要會計政策涉及編製綜合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。

可變現淨值可能因市場條件或政府物業管控政策變動而發生重大變化。

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估值進行估計，該物業估值師須有合適且受認可的專業資質證書，並擁有對被估物業的地點及類別的近期經驗。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。管理層檢視其使用的估值方法及所採用預估數據，包括其對納入當時的市場條件所採用預估數據合理性進行評估。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市場公認開支率、估計單位售價及預期租金率。

所得稅

於估計稅項及遞延稅項撥備期間，釐定稅項撥備、若干收入扣稅及若干開支扣除時須作出重大判斷。

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31)。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

39. 會計估計及判斷(續)

應用會計政策的重大判斷

附屬公司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，管理層考慮：

- (a) 對其投資對象行使權力的能力；
- (b) 其於投資對象作出投資的可變回報率的風險或權利；及
- (c) 對影響其回報率行使權力的能力。

本集團的判斷包括其在有關投資對象董事會中行使的權力，以及與其他股東同意的董事會保留事項所產生的權利和義務。

40. 採納新訂／經修訂國際財務報告準則

本集團已採用所有新訂的及經修訂的國際財務報告準則，該等國際財務報告準則於本集團自2019年1月1日或之後開始的會計期間以及截至2019年12月31日止年度有效。

- 國際財務報告準則第16號租賃(「國際財務報告準則第16號」)；及
- 國際財務報告詮釋委員會第23號所得稅之不確定性(「國際財務報告詮釋委員會第23號」)。

本集團採納國際財務報告準則第16號及國際財務報告準則第23號，過渡日期為2019年1月1日。本集團選擇不重述採納該兩項準則的比較數據，因此，修訂後的要求並未反映於上一年度綜合財務報表中。相反，該等修訂已於首次應用之日(即2019年1月1日)進行處理，並在期初權益餘額中予以確認。該兩項準則產生的影響的詳情載列如下。國際會計準則理事會頒佈的其他新訂及經修訂準則以及詮釋並無對本集團造成影響，原因為有關準則與本集團的活動無關或須符合與本集團現行會計政策一致的會計處理。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會第4號決定一項安排是否包含租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃－獎勵及常設詮釋委員會第27號評估一項涉及租賃法律形式之交易之實質。該準則就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人之會計規定沿用國際會計準則第17號，大致不變。

本集團自2019年1月1日起已初始應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂的追溯調整法，因此已將初始應用的累計影響確認為對於2019年1月1日的期初結餘作出的調整。比較資料並無被重列，並繼續根據國際會計準則第17號呈報。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

40. 採納新訂／經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

新會計政策概要

因採納國際財務報告準則第16號，本集團由首次應用日期起所應用之新會計政策載列如下：

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生初步直接成本、承租人將相關資產還原至租賃條款及條件要求之狀況所產生之估計成本以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收租賃優惠。除非本集團合理地確定於租期結束時取得租賃資產擁有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法計算折舊。使用權資產須予以減值。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認於租期內作出之租賃付款現值計量之租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃之隱含利率不易釐定，則本集團使用租賃開始日期之遞增借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增加，其減少則為租賃付款所致。此外，倘有任何修改(即指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動、租期之變動、實質定額付款之變動)則重新計量租賃負債之賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃之資產(即該等自租賃開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權之租賃)。本集團亦將低價值資產租賃確認豁免應用於被認為低價值之辦公室設備租賃。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有辦公場所、倉庫及住宅的租賃合約。作為承租人，本集團先前將該等租賃分類為經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負債。因此，本集團確認有關租賃負債之租賃付款被分配至本金及利息部分，並於本集團之綜合現金流量表呈列為融資現金流量。

應用國際財務報告準則第16號後，與中國土地使用權的經營租賃及預付租賃款項有關的使用權資產目前確認為使用權資產及計入相應資產屬於的同一項目內，列作物業、廠房及設備。

若土地權益持作發展中物業及已竣工持作出售物業，則與租賃土地權益相關的使用權資產計入相應資產所屬同一項目內，列作發展中物業及已竣工持作出售物業。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

40. 採納新訂／經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

過渡影響

根據國際財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團於2019年1月1日應用簡化過渡法。租賃負債乃按於首次應用日期承租人之遞增借貸利率貼現剩餘租賃付款之現值予以確認。所有使用權資產按採納時之租賃負債金額計量(根據預付或應計租賃開支進行調整(如有))。

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用下列該準則所允許之實際權宜方法：

- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本。

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	人民幣千元
資產	
使用權資產增加	
辦公物業	7,934
負債	
貸款及借款增加	
非流動部分	(3,389)
流動部分	(4,545)

於2019年1月1日應用於租賃負債之貼現率介乎3%至6.18%。於2019年1月1日之租賃負債及於2018年12月31日之營業租賃承擔之對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日之營業租賃承擔	8,380
減：未來利息開支	(446)
加：於2018年12月31日之融資租賃負債	625
於2019年1月1日確認之租賃負債總額	<u>8,559</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

40. 採納新訂／經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第16號租賃(續)

於綜合財務報表中確認之金額

本集團之使用權資產及租賃負債之賬面值及於本年度之變動如下：

	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2018年12月31日	-	625
於應用國際財務報告準則第16號後確認 計入物業、廠房及設備之使用權資產	7,934	7,934
	12,854	-
於2019年1月1日	20,788	8,559
添置	28,680	28,300
折舊(附註6)	(8,742)	-
利息開支(附註6)	-	335
租賃付款	-	(5,714)
匯率變動影響	128	95
於2019年12月31日	40,854	31,575
作報告用途之分析：		
非流動	40,854	24,369
流動	-	7,206
	40,854	31,575

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號所得稅處理的不確定性

國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號規定有關流動及遞延稅項負債及資產的會計處理，在此情況下所得稅處理存在不確定性。該詮釋規定：

- 本集團應根據可提供較好解決方案預測的方法釐定不確定的稅項處理是否應予以獨立或作為一個整體考慮；
- 本集團釐定稅務機關是否有可能接納不確定的稅項處理；及
- 倘不確定稅項處理不獲接納，則根據最可能的金額或預計價值(視乎可就不確定性提供較好的解決方案預測者而定)計量稅項不確定性。該項計量須根據假設作出，該假設乃由各稅務機關對彼等有權檢測的款項作出檢測及盡悉於作出該等檢測時之所有相關資料後作出。

本集團選擇追溯性應用國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號，累計影響乃記錄於2019年1月1日初始應用日期的保留收益。採納並無對本集團的保留收益產生影響。

除上文所披露者外，應用2019年新訂國際財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之財務表現或財務狀況構成重大影響。

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

41. 已頒佈但尚未生效之準則

國際會計準則理事會已頒佈多項準則、準則之修訂本及詮釋，該等準則於本集團決定不提早採納的未來會計期間生效。其中最重要的準則(均自2020年1月1日開始生效)載列如下：

- 國際會計準則第1號*財務報表之呈列*及國際會計準則第8號*會計政策、會計估計變更及誤差*(修訂本－重大之定義)
- 國際財務報告準則第3號*業務合併*(修訂本－業務定義)
- 經修訂財務報告概念框架

本集團目前正評估該等新會計準則及該等準則的修訂本的影響。

附加信息

截至2019年12月31日止年度

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， 商賈路西	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 ⁰	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

附加信息

截至2019年12月31日止年度

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
	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	高層住宅	16,324			2017年12月
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 新莊路東和景怡路南 交匯處	河南興偉置業 有限公司	100	高層住宅	195,119	55,353	100%	2017年6月
	偉業上城二號院	中國河南省鄭州市 新莊路東和景怡路南 交匯處	河南興偉置業 有限公司	100	高層住宅	80,363	23,060	100%	2018年11月
新鄉	偉業中央公園	中國河南省新鄉市 平原路和新二街交匯處	新鄉偉業置地 有限公司	100		621,585	178,886 ^(a)		2019年10月
	一期			100	高層住宅，設有 臨街零售店	58,051		100%	2009年9月
	二期			100	中層至高層住宅， 設有臨街零售店	187,226		100%	2014年3月

附加信息

截至2019年12月31日止年度

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
	三期			100	高層住宅，設有 臨街零售店	135,492		100%	2014年9月
	四期			100	高層住宅，設有 臨街零售店	127,015		100%	2016年12月
	五期			100	中層至高層住宅， 設有臨街零售店	113,801		100%	2019年10月
長沙	創世紀廣場	中國湖南省長沙市 天心區	湖南精科置業 有限公司	37.5	高層住宅及 商業中心	151,328	27,537	100%	2019年12月

開發中物業

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	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
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 公司及廣東磊鼎 房地產開發有限 公司	100	高層住宅及 商業中心	129,989	29,381	85%	2020年9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	70%	2020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	70%	2020年10月

附加信息

截至2019年12月31日止年度

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
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 交匯處	河南興偉卓聯置業 有限公司	100	高層住宅	67,526	20,107	10%	2021年9月
福州	盛古-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	20%	2021年1月
福州	盛古-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	20%	2021年1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	45%	2020年12月
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	45%	2020年12月
長沙	創世紀公寓	中國湖南省長沙市 天心區	湖南精科置業 有限公司	37.5	高層住宅及洋房	53,909	8,827	8%	2021年6月

附加信息

截至2019年12月31日止年度

持作未來開發物業

地點(城市)	項目名稱	地點(地址)	所有權的名稱	擁有%	擬定物業 建設類型	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
杭州	余杭項目	中國浙江省臨平市 余杭塘栖智造中心與 長豐與大運河文化帶上	杭州隽偉置業 有限公司	100	高層住宅洋房	103,205	34,868	不適用	2022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