

新加坡證券交易所有限公司、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**WEIYE HOLDINGS LIMITED**

**偉業控股有限公司\***

(新加坡公司註冊編號：198402850E)

(在新加坡共和國註冊成立的有限公司)

(香港股份代號：1570)

(新加坡股份代號：BMA)

回應新加坡交易所證券有限公司對公司  
截至 2017 年 12 月 31 日全年業績公告所提出的疑問

本海外規管公告乃依據證券及期貨條例第 XIVA 則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 13.10B 條作出。

請參閱下頁隨附的偉業控股有限公司（「本公司」）於二零一八年三月十六日於新加坡證券交易所有限公司網頁發表之公告。

承董事會命  
偉業控股有限公司  
主席兼首席執行官  
張偉

香港，2018 年 3 月 16 日

於本公告日期，執行董事為張偉及陳志勇；非執行董事為董心誠；及獨立非執行董事為王建源、胡榮明及蕭文豪。

\* 謹供識別

## 偉業控股有限公司

(公司註冊號 198402850E)

(在新加坡共和國註冊成立的有限公司)

---

### 回應新加坡交易所證券有限公司對公司截至 2017 年 12 月 31 日全年業績公告所提出的疑問

---

偉業控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）局（「董事局」）及其附屬公司（「本集團」）在此回應新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）於二零一八年三月八日提出對本公司於二零一八年二月二十八日發布截至二零一七年十二月三十一日止財政年度全年業績的疑問提供以下資料。

#### 新交所疑問一：

據 2017 年業績公告披露的其他收入約為人民幣 6000 萬元主要包括貴集團出售待售開發中物業銷售權利的收益，請詳細說明此收入。

#### 公司对新交所疑問一的回覆：

##### 背景：

出售待售開發中物業銷售權利的收益約為人民幣 6000 萬元是有關本集團在本財政年向一獨立第三方出售一合作協議裏的銷售權益。

根據本公司 2014 年 11 月 4 日的公告，其全資子公司金偉（河南）商貿有限公司（「金偉河南」）在 2014 年 10 月 16 日與黛瑪仕實業有限公司（「黛瑪仕」）股東及鄭州世紀中信房地產股份有限公司（「世紀中信」）簽署關於開發黛瑪仕土地使用權的股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）。依照股權轉讓協議，金偉河南和世紀中信分別收購 65%及 35%黛瑪仕股權。隨後金偉河南在 2014 年 12 月 25 日將所有黛瑪仕 65%的股權轉讓給本集團另一家全資子公司，河南偉業建設發展集團有限公司。

此外，根據本公司在香港雙重一級上市的招股說明書中（業務部分，項目規劃與銷售管理模式，第 222-223 頁）所披露，本集團與世紀中信於 2014 年 10 月 16 日簽署的合作協議，世紀中信承諾根據本集團所設置的項目規劃與時限內負責該項目的建設并承擔所有的開發建設成本，而本集團承諾負責該項目待售開發中物業的所有市場營銷及銷售。世紀中信有權根據工程進度按每平方米的預定價格收取款項，本集團則有權享有該項目銷售待售開發中物業超出該預定價格部分的全部收入（「本集團銷售權利」）。

本集團和世紀中信與獨立第三方於 2017 年 8 月 31 日簽訂了一項協議，將本集團享有剩餘未售房源的銷售權利出讓給獨立第三方。本集團在處置該銷售權利後放棄對該項目剩餘未售房源將來銷售給末端客戶的權利。根據該協議，獨立第三方沒有權利在將來把未售房源退還給本集團。本集團已就有關協議的條款征詢過其法律顧問的意見。截至 2017 年 12 月 31 日，本集團已收到獨立第三方的全部交易款項。出售此銷售權利的淨收益約為人民幣 6000 萬元是根據銷售交易價扣除本集團對該開發物業的建設成本求得的。

### **新交所疑問二：**

據 2017 年業績公告披露的其他經營支出從 2016 年的人民幣 158 萬元增長至 2017 年的人民幣 1044 萬元，增長了 560%。請說明增加的原因。

#### **公司对新交所疑問二的回覆：**

其他經營支出的增加主要由於確認投資性物業的公允值虧損約為人民幣 619 萬元和出售投資性物業的虧損約為人民幣 20 萬元。

### **新交所疑問三：**

據 2017 年業績公告披露，應佔聯營企業盈利從 2016 年的人民幣 4610 萬元增加到 2017 年的人民幣 1.14 億元，增幅 148%，聯營企業指的是黛瑪仕實業有限公司（“黛瑪仕”）。我們注意到此稅後應佔淨利潤約占集團 2017 年稅前利潤的 52.35%或稅後利潤的 90.1%。鑒于此，請披露（a）貴集團在黛瑪仕所占的股權比例，（b）黛瑪仕的主營業務是什麼及在 2017 年黛瑪仕稅前/稅後增長的原因。（c）貴集團于黛瑪仕的應佔利潤是否按其股權比例分配。（d）黛瑪仕是否宣派股息給貴集團，如無請說明原因。

#### **公司对新交所疑問三的回覆：**

- (a) 本集團在黛瑪仕的股權權益為 65%（為進一步了解，請參閱我們對問題一的回應）
- (b) 根據 2014 年 11 月 4 日的公告，黛瑪仕的主營業務是房地產開發。黛瑪仕稅前及稅後利潤的增加主要是因為住宅銷售均價從 2016 年的人民幣 5750 元每平方米增加到 2017 年的人民幣 7180 元每平方米。2017 和 2016 年全年住宅銷售總額分別為約人民幣 3.19 億元及人民幣 2.82 億元。
- (c) 就 2016 年本集團年報中所披露，根據 2014 年 10 月 16 日簽訂的合作協議約定，本集團在黛瑪仕的應佔資產和負債，包括其應佔利潤及虧損不是按股權比例分配。（為進一步了解，請參閱我們對問題一的回應）

- (d) 截至 2017 年 12 月 31 日，黛瑪仕尚未完成整體項目開發，目前仍在進行第三期開發。黛瑪仕只能在項目完成開發、全部出售及得到各政府機構，包括中國稅務局的批復后才能派發股息。因此，黛瑪仕在截至 2017 年末並未宣派股息給本集團。

#### 新交所疑問四：

據 2017 年業績公告披露本年度稅金費用約為人民幣 9156 萬元，對應的稅前利潤為人民幣 2.19 億元（而主營利潤僅為人民幣 9785 萬元），即便未刨除應占聯營企業的巨額利潤為人民幣 1.14 億元（稅後），其有效所得稅率亦達 41.89%。請提供高於正常有效所得稅率的解釋。

#### 公司对新交所疑問四的回覆：

稅金費用包括（1）企業所得稅費用，（2）土地增值稅費用及（3）遞延所得稅費用。有關這些稅費的性質，從 2016 年度報告中附注 33 的摘要如下：

- （1）根據 2007 年 3 月 16 日頒佈並於 2008 年 1 月 1 日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，內資企業及外商投資企業的企業所得稅率將統一為 25%。
- （2）土地增值稅是向本集團於中國出售的開發物業所征收的稅項，累進率為土地增值的 30%至 60%之間，是應用法規計算，根據出售物業的收益扣除可扣減開支，其中包括土地使用權租賃費、貸款成本及所有物業開發開支。
- （3）根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，本公司於中國的附屬公司須就其向外資控股公司宣派 2008 年 1 月 1 日以後所賺取利潤而產生的股息繳納 10%的預扣稅。就須繳納預扣稅的股息，已宣派的股息需做預扣稅計提，而預期將宣派的股息，則需確認相應的遞延稅項負債。

2017 年稅前淨利潤為人民幣 2.2 億元包括以下：

- i) 各別虧損附屬項目公司的總淨虧損約為人民幣 1.3 億元。由於這些附屬公司可利用該虧損抵扣未來利潤存在不確定性，故本集團未對這些虧損計提遞延所得稅資產；
- ii) 各別虧損投資控股公司的總淨虧損約為人民幣 1690 萬元。由於這些虧損是不允許用於抵扣未來利潤，故本集團未對這些虧損計提遞延所得稅資產；
- iii) 應占聯營企業的利潤（稅後）約為人民幣 1.1 億元；及
- iv) 出售待售開發中物業銷售權利的收益（稅後）約為人民幣 6000 萬元。

刨去上述原因，2017 年調整後稅前淨收入約為人民幣 1.9 億元。以此對比稅金費用約為人民幣 9156 萬元，其有效稅率為 48%，與 2016 及 2015 年的有效稅率分別為 45.5%和 49.5%相對一致。

### **新交所疑問五：**

據 2017 年業績公告附注 4 中披露，貴集团的其他收入包括交易性金融资产公允價值損失為人民幣 70 萬元。請解釋持有交易性金融资产指的是什麼並提供變化解釋。

### **公司對新交所疑問五的回覆：**

本集團持有的交易性金融资产指的是本集團對上市證券股票的投资。股票的成本價值會根據截至 2017 年 12 月 31 日股票市場交易價進行調整，致使本年度體現公允價值損失。

### **新交所疑問六：**

據 2017 年業績公告的管理層討論及分析，公司解釋 2017 年房地產開發行業毛利率的減少主要由於綜合建設成本的上漲及偉業上城一號院較低的團購銷售均價所致。鑒于此，請詳細說明（1）促使綜合建設成本上漲的因素；（2）偉業上城一號院銷售占開發中物業銷售總收入的比例。

### **公司對新交所疑問六的回覆：**

- i) 項目綜合成本的增加主要由於較高的材料價格如鋼材和水泥及勞工成本的增加所致。
- ii) 偉業上城一號院的總銷售額約為人民幣 8.0 億元，佔待售開發中物業銷售總收入的 47.5%。

承董事會命  
偉業控股有限公司

張偉  
執行主席兼首席執行官

2018 年 3 月 16 日