

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*

(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)

**截至2019年12月31日止年度
全年財務業績公告**

偉業控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)提交本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度之綜合業績，以及相關對比數據，如下：

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	3	763,062	1,778,009
銷售成本		<u>(595,446)</u>	<u>(1,212,151)</u>
毛利		167,616	565,858
其他收入	4	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		<u>(1,730)</u>	<u>(9,276)</u>
經營活動業績		20,822	416,474
淨財務費用	5	<u>(39,505)</u>	<u>(17,958)</u>
稅前(虧損) 利潤	7	(18,683)	398,516
所得稅費用	6	<u>(38,183)</u>	<u>(238,185)</u>
年內(虧損) 利潤		<u><u>(56,866)</u></u>	<u><u>160,331</u></u>
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		<u>(25,976)</u>	<u>(6,047)</u>
		<u><u>(56,866)</u></u>	<u><u>160,331</u></u>
其他全面虧損			
其後可能重新分類至損益的 項目：			
海外業務產生的外幣換算差額		<u>(4,975)</u>	<u>(1,426)</u>
年內其他全面虧損，扣除所得稅		<u>(4,975)</u>	<u>(1,426)</u>
年內全面(虧損) 收益總額		<u><u>(61,841)</u></u>	<u><u>158,905</u></u>

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
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		(27,731)	(6,047)
		<u>(61,841)</u>	<u>(6,047)</u>
年內全面(虧損) 收益總額		<u>(61,841)</u>	<u>158,905</u>
每股(虧損) 盈利：			
每股基本(虧損) 盈利(人民幣分)	8	(15.75)	84.83
每股攤薄(虧損) 盈利(人民幣分)	8	(15.75)	84.83
		<u>(15.75)</u>	<u>84.83</u>

綜合財務狀況表

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	80,788	54,535
無形資產		1,476	676
投資物業		481,000	467,059
合營企業		110,000	403,144
貿易及其他應收款項	10	123,160	99,160
遞延稅項資產		58,398	29,489
		<u>854,822</u>	<u>1,054,063</u>
流動資產			
存貨		20,592	29,653
開發物業及預付成本		4,755,327	3,353,320
合約成本		77,259	39,357
貿易及其他應收款項	10	1,370,221	778,003
合約資產		663,585	766,825
其他投資		19,571	12,079
預付稅金		138,131	57,594
現金及現金等價物		981,584	832,984
		<u>8,026,270</u>	<u>5,869,815</u>
流動負債			
貸款及借款	13	1,617,903	1,618,361
貿易及其他應付款項	11	1,304,010	1,587,625
合約負債		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>
淨流動資產		<u>2,069,604</u>	<u>1,399,588</u>

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款	13	787,369	420,196
遞延稅項負債		370,188	284,322
		<u>1,157,557</u>	<u>704,518</u>
淨資產		<u>1,766,869</u>	<u>1,749,133</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	359,700	359,700
儲備		1,092,877	1,126,987
		<u>1,452,577</u>	<u>1,486,687</u>
非控股權益		314,292	262,446
權益總額		<u>1,766,869</u>	<u>1,749,133</u>

附註

1. 一般資料

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 Pa . Pa a g R ad, #01 01, OC@Pa . Pa a g, S ga e, 118524。本公司於2016年4月6日於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

本公告所載綜合業績並不構成本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

於至2019年12月31日及截至該日止年度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」)及本集團於合營企業權益。

本公司主要業務為投資控股，而其附屬公司為於中華人民共和國(「中國」)進行住宅與商業物業的物業開發商以及潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器的生產及貿易。

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交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，惟投資物業及其他按公允價值計量的投資除外。

2.3 功能及呈列貨幣

本公司的功能貨幣為新加坡元。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。

3. 分部資料

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分部，以下是兩個呈報的業務分部：

I. 物業開發

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

II. 潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器(「設備製造」)

潔淨室提供一個精確控制濕度、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。暖通空調產品主要為安裝的偏轉格柵及出風口，用於引導及調節樓宇內部環境的氣流，確保在有限空間內空氣的均勻分布。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的電子設備。透過每台空氣淨化器內置的過濾器或消毒系統，可減低空氣中塵埃、污染物、細小微粒及揮發有機化合物的濃度，令附近的居民受惠。

本集團的執行主席(主要經營決策者)監督其業務分部的經營業績，以便在資源配置和績效評估上更好地作出決策。分部表現按經營損益進行評估。

所得稅以整個集團基礎統一管理，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致。

可呈報收入、損益、資產及負債對賬：

	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
收入：						
外部客戶	<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>
分部間收入	-	-	-	477	-	477
來自經營活動的分部業績	<u>40,058</u>	<u>441,029</u>	<u>(19,236)</u>	<u>(24,555)</u>	<u>20,822</u>	<u>416,474</u>
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)
可報告分部所得稅前 (虧損) 利潤					(18,683)	398,516
所得稅費用					(38,183)	(238,185)
非控股權益					<u>25,976</u>	<u>6,047</u>
本公司擁有人應佔 (虧損) 利潤					<u>(30,890)</u>	<u>166,378</u>
可報告分部資產	<u>8,794,222</u>	<u>6,819,560</u>	<u>86,870</u>	<u>104,318</u>	<u>8,881,092</u>	<u>6,923,878</u>
可報告分部負債	(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)	<u>(2,405,272)</u>	<u>(2,038,557)</u>
負債總額					<u>(7,114,223)</u>	<u>(5,174,745)</u>
其他分部資料						
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
無形資產減值虧損	-	-	-	3,543	-	3,543
無形資產的攤銷	<u>200</u>	<u>171</u>	<u>-</u>	<u>592</u>	<u>200</u>	<u>763</u>

地域分部

本集團的地域分部根據本集團資產的位置而設立。在地域分部上公開的向外部客戶的收入根據客戶的地理位置劃分。

下表呈現於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	<u>709,816</u>	<u>53,082</u>	<u>164</u>	<u>763,062</u>
非流動資產*	<u>645,654</u>	<u>5,699</u>	<u>21,911</u>	<u>673,264</u>
2018年12月31日				
收入	<u>1,732,726</u>	<u>32,901</u>	<u>12,382</u>	<u>1,778,009</u>
非流動資產*	<u>903,539</u>	<u>2,747</u>	<u>19,128</u>	<u>925,414</u>

* 不包括貿易及其他應收款項以及遞延稅項資產。

4. 其他收入

	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	17,745	
出售物業、廠房及設備之收益	525	35
出售投資物業之收益	24	
出售一間合營企業之收益	4,172	
出售其他投資之收益	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	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>

5. 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
利息費用	(286,865)	(199,232)
租賃負債利息	(335)	
其他	(457)	(1,865)
	<u> </u>	<u> </u>
財務費用淨額	(273,358)	(186,746)
資本化開發物業的財務費用	233,853	168,788
	<u> </u>	<u> </u>
確認為損益的財務費用淨值	<u><u>(39,505)</u></u>	<u><u>(17,958)</u></u>

6. 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> </u>	<u> </u>
	71,351	121,851
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> </u>	<u> </u>
	(91,902)	8,030
土地增值稅項費用		
- 土地增值稅	58,734	108,304
	<u> </u>	<u> </u>
稅務開支總額	<u><u>38,183</u></u>	<u><u>238,185</u></u>

新加坡及中國所得稅負債乃根據新加坡及中國相關法律及法規以適用比率計算。

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

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

本集團內若干附屬公司正按當地稅務機構同意的視作稅基繳納企業所得稅。納稅責任按視作產生利潤採用企業所得稅稅率釐定。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。

土地增值稅是向本集團於中國出售的開發物業所徵收的稅項，累進率為土地增值的30%至60%之間，於應用法規計算，是根據出售物業的收益扣除可扣減開支，其中包括土地使用權租賃費、貸款成本及所有物業開發開支。土地增值稅的撥備是根據管理層根據對中國稅務法律法規的相關要求的了解所進行的最佳預估。實際的土地增值稅負債須在物業開發項目竣工後，由稅務機構確定。本集團並未對其若干物業開發項目與稅務機構完成其土地增值稅的計算及支付工作。最後的結果可能會與初始記錄的金額不同，任何差異將影響差異變現期的土地增值稅開支及相關撥備。

7. 稅前(虧損) 利潤

稅前(虧損) 利潤乃經扣除 (計入)以下各項後達致：

	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	200	763
無形資產減值損失	-	3,543
貿易及其他應收款項的減值損失撥回撥備	(16)	(4,153)
合約資產的減值損失(轉回) 損失撥備	(2,755)	1,469
物業、廠房及設備折舊	12,609	5,896
出售投資物業之(收益) 損失	(24)	331
投資物業的公允價值變動	(15,000)	
原材料，產成品的變化和在產品的確認	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	195	1,748

8. 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(虧損) 利潤及股份數據：

	2019年	2018年
每股(虧損) 盈利基於		
本公司擁有人應佔本年度(虧損) 利潤(人民幣千元)	<u>(30,890)</u>	<u>166,378</u>
普通股的加權平均數(千)	<u>196,133</u>	<u>196,133</u>
每股基本及攤薄(虧損) 盈利(人民幣分)	<u>(15.75)</u>	<u>84.83</u>

每股基本(虧損) 盈利按本公司擁有人應佔財政年度的本集團(虧損) 利潤除以財政年度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。

9. 物業、廠房及設備

本年度，本集團使用約人民幣4,900,000元(2018年：人民幣5,500,000元)於收購物業、廠房及設備。

採納國際財務報告準則第16號後，使用權資產人民幣40,854,000元(見附註17)計入物業、廠房及設備賬面值。

10. 貿易及其他應收款項

本集團貿易應收款項不計息，通常於30日至180日(2018年：30日至180日)期限內結算。該等款項按原始發票金額(指初始確認的公允價值)確認。

於報告日期，貿易應收款項根據到期日的賬齡如下：

	總額 2019年 人民幣千元	減值損失 2019年 人民幣千元	總額 2018年 人民幣千元	減值損失 2018年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	7,760	(32)	23,229	(20)
逾期1-30日	3,276	(19)	3,760	(50)
逾期31-60日	2,377	(22)	2,075	(45)
逾期61-90日	2,644	(44)	1,394	(60)
逾期超過90日	6,796	(1,083)	8,402	(1,237)
	<u>22,853</u>	<u>(1,200)</u>	<u>38,860</u>	<u>(1,412)</u>

已逾期的貿易應收款項

於2019年12月31日，本集團已逾期的貿易應收款項為人民幣13,925,000元(2018年12月31日：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12月31日：人民幣10,108,000元及人民幣4,131,000元)，主要歸因於潔淨室及空氣淨化器產品業務和物業開發業務。

11. 貿易及其他應付款項

應付款項主要包括應付第三方的建築成本。

於報告日期，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
並未逾期	504,854	443,648
逾期1-30日	2,185	2,054
逾期31-60日	8,583	522
逾期61-90日	28	70,159
逾期超過90日	13,640	23,438
	<u>529,290</u>	<u>539,821</u>

12. 股本

	人民幣千元	股數 千股
繳足普通股，無面值 於1月1日及12月31日	<u>359,700</u>	<u>196,133</u>

本公司宣派股息時，普通股持有人有權收取所宣派股息。每股普通股均有一票無限制的投票權。對於本公司的剩餘資產而言，所有股份均享有同等權益。

截至2019年12月31日止年度，本公司並無發行任何購股權。

13. 貸款及借款

	2019年			2018年		
	有擔保 人民幣千元	無擔保 人民幣千元	總計 人民幣千元	有擔保 人民幣千元	無擔保 人民幣千元	總計 人民幣千元
一年或一年內應償還或 按要求應償還款項	1,476,232	141,671	1,617,903	1,618,117	244	1,618,361
一年後應償還款項	763,000	24,369	<u>787,369</u>	419,815	381	<u>420,196</u>
貸款及借款總額			<u><u>2,405,272</u></u>			<u><u>2,038,557</u></u>

抵押品之情況說明

於2019年，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(2018年：銀行承兌、融資租賃負債、銀行透支、銀行貸款及信託金融公司提供的貸款)。貸款及借款(不包括租賃負債及其他貸款)的擔保方式如下：

- (i) 附屬公司、開發物業及投資物業的合法抵押；
- (ii) 物業、廠房及設備的合法抵押；
- (iii) 本公司的公司擔保；及
- (iv) 第三方的擔保。

14. 股息

董事會並無宣派或建議派發截至2019年12月31日止年度的任何股息(2018年：人民幣零元)

15. 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
已授權及已訂約的發展支出	<u><u>1,127,373</u></u>	<u><u>621,610</u></u>

16. 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
代表物業單位買家向金融機構提供的擔保	<u>2,387,549</u>	<u>1,868,212</u>

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

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

17. 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日的權益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。

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十二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

本集團擁有多個辦公場所、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。本集團亦擁有土地使用權的租賃合約，該合約過往被確認為物業、廠房及設備、開發中物業以及待售物業。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(一)低價值資產租賃；及(二)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。

於應用國際財務報告準則第16號後，與經營租賃及土地使用權所作的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。

若土地權益持作開發中物業及待售物業，則與租賃土地權益相關的使用權資產計入相應資產所屬的同一項目內，列作開發中物業及待售物業。

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

辦公室物業

7,934

負債

貨款及借款增加

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日之租賃負債

8,559

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、廠房及設備的使用權資產	7,934	7,934
	<u>12,854</u>	
於2019年1月1日	20,788	8,559
添置	28,680	28,300
折舊	(8,742)	
利息開支		335
租賃付款		(5,714)
外匯變動	128	95
	<u>40,854</u>	<u>31,575</u>
於2019年12月31日	<u>40,854</u>	<u>31,575</u>
作報告用途之分析：		
非流動	40,854	24,369
流動		7,206
	<u>40,854</u>	<u>31,575</u>

國際財務報告詮釋委員會第23號所得稅處理的不確定性

國際財務報告詮釋委員會第23號提供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。

管理層討論及分析

業務回顧

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	% 變動 +/(-)
物業開發			
收入	706,109	1,726,653	-59%
銷售成本	<u>(553,297)</u>	<u>(1,177,401)</u>	-53%
毛利	<u>152,812</u>	<u>549,252</u>	
毛利率	22%	32%	
設備製造			
收入	56,953	51,356	11%
銷售成本	<u>(42,149)</u>	<u>(34,750)</u>	21%
毛利	<u>14,804</u>	<u>16,606</u>	
毛利率	26%	32%	

收入及毛利率

物業開發業務

年內，移交予客戶的總淨可售樓面面積大幅減少至約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：創世紀廣場、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%，主要由於創世紀廣場項目的毛利率較低所致。

設備製造業務

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，以及亞太區房建市場低靡的影響，導致回顧年度空氣 化產品銷量下滑。

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產生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有限公司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%，主要由於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、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，主要由於收回部分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、新加坡元，港幣和馬來西亞令吉計值。於2019年12月31日，本集團未償還貸款及借款總額為約人民幣2,405,300,000元。

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，本集團淨資本負債比率為81%（2018年12月31日：69%）。

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，管理層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。

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。

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，以支持本集團未來規模化發展。

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，實現集團利益最大化。

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。

僱員及薪酬政策

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。

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。

重大收購及出售

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。

審核委員會

於本報表日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：

林英鴻(主席)

董心誠

劉寧

本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績已由審核委員會審閱，審核委員會認為有關業績乃遵照適用會計準則及規定編製，並已作出充分披露。

企業管治守則

董事認為，本公司於截至2019年12月31日止年度一直全面遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「該守則」)，惟本文所述之偏離情況除外：守則條文A.2.1 - 本公司之主席與行政總裁之角色並無區分，由張偉先生兼任，不過董事會認為，張偉先生熟知本公司文化及營運，並在房地產行業中擁有豐富的經驗董事認為，將兩個職能集中於同一人士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，彼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。

遵守標準守則

根據上市規則附錄十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，董事確認彼等已於2019年一直遵守標準守則。

本公司及其高級職員不得於緊接本公司季度業績(如有)及中期業績公告前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，彼等亦於短期內不得買賣本公司證券。

股息

董事會並無宣派或建議派發截至2019年12月31日止年度的任何股息(2018年：人民幣零元)。

股東週年大會

本公司股東週年大會日期將由董事會商確後決定。本公司將就其股東週年大會日期及暫停辦理登記手續日期刊發進一步公告。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已同意並將初步公告中列示的涉及本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數字與本集團本年度經審核綜合財務報表中所列金額進行了核對。香港立信德豪會計師事務所有限公司所實施的相關工作未構成香港會計師公會發佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的鑒證業務，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司未就初步公告發表任何鑒證意見。

發佈年度報告

本業績公告須於香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)網站 www.hkex.com.hk 及本公司網站 www.hkex.com.hk 刊載。本公司截至2019年12月31日止年度的年報將寄發予本公司股東，並在適當的時候分別刊載於香港交易所及本公司網站。

致謝

本人藉此機會代表董事會，向所有為偉業控股付出努力與貢獻的管理層及全體員工表達最真摯的感激。本人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。

承董事會命
偉業控股有限公司
執行主席兼首席執行官
張偉

香港，2020年3月25日

於本公告日期，執行董事為張偉及陳志勇；及獨立非執行董事為劉寧、林英鴻及董心誠。