

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*

(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 年 月 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」)呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021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
截至2021年12月31日止年度

| | 附註 | 年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|--------------------------|----|------------|-----------------------|
| 收入 | 3 | | 2,777,872 |
| 銷售成本 | | | <u>(2,141,164)</u> |
| 毛利 | | | 636,708 |
| 其他收入 | 4 | | 186,503 |
| 銷售及分銷費用 | | | (63,347) |
| 行政費用 | | | (188,216) |
| 其他經營開支 | | | (5,289) |
| 分佔合營企業虧損 | | | <u>(3,050)</u> |
| 經營活動業績 | | | 563,309 |
| 淨財務費用 | 5 | | <u>(58,021)</u> |
| 稅前(虧損)利潤 | 7 | | 505,288 |
| 所得稅費用 | 6 | | <u>(282,775)</u> |
| 年內(虧損)利潤 | | | <u><u>222,513</u></u> |
| 下列人士應佔(虧損)利潤： | | | |
| 本公司擁有人 | | | 23,280 |
| 非控股權益 | | | <u>199,233</u> |
| 年內(虧損)利潤 | | | <u><u>222,513</u></u> |
| 其他全面收益(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 | | | <u>(3,167)</u> |
| 年內其他全面收益(虧損)總額， 扣除所得稅 | | | <u>(3,167)</u> |
| 年內全面(虧損)收益總額 | | | <u><u>219,346</u></u> |

| | 附註 | 年 | 2020年 |
|---------------------|----|-------|---------|
| | | 人民幣千元 | 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 | | | 20,567 |
| 非控股權益 | | | 198,779 |
| | | | |
| 年內全面(虧損) 收益總額，扣除所得稅 | | | 219,346 |
| | | | |
| 每股(虧損) 盈利： | | | |
| 每股基本(虧損) 盈利(人民幣分) | 8 | | 11.87 |
| 每股攤薄(虧損) 盈利(人民幣分) | 8 | | 11.87 |
| | | | |
| | | | |

綜合財務狀況表
於2021年12月31日

| | 附註 | 年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|--------------|----|------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 9 | | 84,564 |
| 無形資產 | | | 1,256 |
| 投資物業 | | | 478,000 |
| 合營企業 | | | 357,950 |
| 貿易及其他應收款項 | 10 | | 192,160 |
| 遞延稅項資產 | | | 42,923 |
| | | | <u>1,156,853</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | | 17,281 |
| 開發物業及預付成本 | | | 4,339,069 |
| 合約成本 | | | 39,054 |
| 貿易及其他應收款項 | 10 | | 628,654 |
| 合約資產 | | | 660,736 |
| 其他投資 | | | 9,000 |
| 預付稅金 | | | 69,032 |
| 現金及現金等價物 | | | 876,548 |
| | | | <u>6,639,374</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貸款及借款 | 13 | | 1,453,322 |
| 貿易及其他應付款項 | 11 | | 1,641,790 |
| 合約負債 | | | 1,342,697 |
| 應付所得稅 | | | 433,519 |
| | | | <u>4,871,328</u> |
| 淨流動資產 | | | <u>1,768,046</u> |

| | 附註 | 年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|------------|----|------------|------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 貸款及借款 | 13 | | 532,286 |
| 遞延稅項負債 | | | 376,012 |
| | | | <u>908,298</u> |
| 淨資產 | | | <u>2,016,601</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 12 | | 359,700 |
| 儲備 | | | 1,113,444 |
| | | | <u>1,473,144</u> |
| 非控股權益 | | | 543,457 |
| | | | <u>2,016,601</u> |

附註

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10 Bukit Batok Crescent, #06-05 The Spire, Singapore, 658079。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2021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。

截至2021年12月31日止年度本集團綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「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暖通及空調產品、空氣淨化及產品及潔淨室設備的生產及貿易。

編製基準

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。

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。

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(「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。

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單元，以下是兩個呈報的業務分部：

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。

潔淨室設備、暖通及空調產品及空氣淨化綜合解決方案(「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。暖通及空調產品安裝在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。空氣淨化設備(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。透過與空氣淨化系統整合，具有綜合保安系統實施服務的智能家居設備、裝修材料，以及供應及安裝智能門窗系統等其他解決方案已被納入該分部。

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作出決策。分部表現乃按經營溢利或虧損評估，誠如下表所闡述，當中若干方面之計量方法有別於綜合財務報表之經營溢利或虧損。

所得稅面向整個集團基礎上管理，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 | | 合計 | |
|---|-------|-------------|-------|-----------|-------|-------------|
| | 年 | 2020年 | 年 | 2020年 | 年 | 2020年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收入： | | | | | | |
| 外部客戶 | | 2,675,749 | | 102,123 | | 2,777,872 |
| 分部間收入 | | - | | - | | - |
| 來自經營活動的分部業績 | | 572,322 | | (9,013) | | 563,309 |
| 利息收入 | | 15,626 | | 277 | | 15,903 |
| 財務費用 | | (64,937) | | (8,987) | | (73,924) |
| 未計稅前呈報分部 (虧損) 利潤 | | | | | | 505,288 |
| 所得稅費用 | | | | | | (282,775) |
| 非控股權益 | | | | | | (199,233) |
| 本公司擁有人應佔 (虧損) 利潤 | | | | | | 23,280 |
| 呈報分部資產 | | 7,668,609 | | 127,618 | | 7,796,227 |
| 呈報分部負債 | | (3,739,433) | | (54,585) | | (3,794,018) |
| 貸款及借款 | | (1,798,766) | | (186,842) | | (1,985,608) |
| 負債總額 | | | | | | (5,779,626) |
| 其他分部資料 | | | | | | |
| 資本開支 | | 3,674 | | 465 | | 4,139 |
| 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 撥備 (轉回) | | 226 | | 81 | | 307 |
| 物業、廠房及設備的折舊 | | 8,579 | | 4,925 | | 13,504 |
| 無形資產攤銷 | | 236 | | 78 | | 314 |

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。地域分部所披露向外部客戶的收入根據客戶的地理位置劃分。

下表顯示於2021年12月31日及2020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 |
|--------|------------------|---------------|---------------|------------------|
| 年 月 日 | | | | |
| 收入 | <u>973,340</u> | <u>33,220</u> | <u>12,778</u> | <u>1,019,338</u> |
| 非流動資產* | <u>634,963</u> | <u>1,929</u> | <u>18,289</u> | <u>655,181</u> |
| 年 月 日 | | | | |
| 收入 | <u>2,729,177</u> | <u>36,553</u> | <u>12,142</u> | <u>2,777,872</u> |
| 非流動資產* | <u>897,593</u> | <u>3,843</u> | <u>20,334</u> | <u>921,770</u> |

* 不包括貿易及其他應收款項以及遞延稅項資產。

其他收入

| | 年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|-----------------|------------|----------------|
| 投資物業的公允價值變動 | | (3,000) |
| 出售物業、廠房及設備產生的收益 | | 801 |
| 出售一間聯營公司產生的收益 | | - |
| 出售其他投資的收益 | | 204 |
| 出售附屬公司的收益 | | 177,852 |
| 撥回其他應付款項的收益 | | - |
| 政府撥款 | | 2,984 |
| 其他投資公允價值變動淨值 | | 151 |
| 業務合併產生的議價購買收益 | | - |
| 賠償收入 | | 1,225 |
| 租金收入 | | 4,966 |
| 其他 | | 1,320 |
| | | <u>186,503</u> |

淨財務費用

| | 年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|--------------|------------|-----------------|
| 利息收入 | | 15,903 |
| 貸款及借款利息費用 | | (247,218) |
| 租賃負債之利息費用 | | (1,338) |
| 其他 | | (800) |
| | | <hr/> |
| 財務費用淨額 | | (233,453) |
| 資本化開發物業的財務費用 | | 175,432 |
| | | <hr/> |
| 於損益確認的財務費用淨值 | | <u>(58,021)</u> |

所得稅費用

| | 年 人民幣千元 | 2020年 人民幣千元 |
|------------------|------------|----------------|
| 當期稅項費用 | | |
| 本年度所得稅 | | 142,779 |
| | | <hr/> |
| 遞延稅項(抵免) 開支 | | |
| 暫時差額產生及撥回 | | 3,860 |
| 本集團中國附屬公司利潤的預扣稅 | | 18,608 |
| | | <hr/> |
| | | 22,468 |
| | | <hr/> |
| 土地增值稅(「土地增值稅」)費用 | | |
| 土地增值稅 | | 117,528 |
| | | <hr/> |
| 稅項費用總額 | | <u>282,775</u> |

新加坡及中國所得稅負債乃根據新加坡及中國相關稅務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，對於已宣派的股息計提預扣稅準備，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。

土地增值稅是對本集團位於中國所開發持作銷售的物業按土地價值升值階梯稅率介於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。

稅前(虧損) 利潤

稅前(虧損) 利潤乃於扣除 (計入)以下各項後達致：

| | 年 | 2020年 |
|-----------------------|-------|-----------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 已付 應付審計費用 | | 2,683 |
| 已付 應付非審計費用 | | 578 |
| 無形資產攤銷 | | 314 |
| 貿易及其他應收款項的減值虧損(轉回) 撥備 | | 349 |
| 合約資產的減值虧損撥備 (轉回) | | (42) |
| 物業、廠房及設備折舊 | | 13,504 |
| 出售其他投資收益 | | (204) |
| 出售一間合營企業收益 | | - |
| 出售附屬公司收益 | | (177,852) |
| 其他投資公允價值變動淨值 | | (151) |
| 業務合併產生的議價購買收益 | | - |
| 投資物業的公允價值變動 | | 3,000 |
| 已確認原材料、產成品的變化和在產品 | | 80,527 |
| 物業、廠房及設備報廢 | | 25 |
| | | <u>25</u> |

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：

| | 年 | 2020年 |
|----------------------------|---|----------------|
| 每股(虧損) 盈利基於 | | |
| 本公司擁有人應佔的本年度(虧損) 利潤(人民幣千元) | | 23,280 |
| | | <u>23,280</u> |
| 普通股的加權平均數(千) | | 196,133 |
| | | <u>196,133</u> |
| 每股基本及攤薄(虧損) 盈利(人民幣分) | | 11.87 |
| | | <u>11.87</u> |

每股基本(虧損) 盈利按本公司擁有人應佔本財政年度的本集團(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。

物業、廠房及設備

截至2021年12月31日止年度，本集團使用約人民幣4,900,000元(2020年：人民幣14,100,000元)收購物業、廠房及設備。

使用權資產人民幣24,295,000元(2020年：人民幣46,665,000元)計入物業、廠房及設備賬面值。

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(2020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，貿易應收款項根據發票日期的賬齡如下：

| | 年 | 2020年 |
|----------|-------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 0至30日 | | 22,253 |
| 31至90日 | | 32,615 |
| 91至180日 | | 5,727 |
| 181至365日 | | 2,697 |
| 逾期365日以上 | | 5,780 |
| | | <u>69,072</u> |

貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要包括應付第三方的建築成本。

於報告日期，本集團根據發票日期計算的貿易應付款項賬齡如下：

| | 年 | 2020年 |
|--------|-------|----------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 0至30日 | | 862,568 |
| 31至60日 | | 1,212 |
| 61至90日 | | 1,508 |
| 90日以上 | | 27,090 |
| | | <u>892,378</u> |

股本

| | 本公司 | |
|-------------------------|---------|------------|
| | 人民幣千元 | 股數 '000 |
| 繳足普通股，無面值 | | |
| 於2020年及2021年1月1日及12月31日 | 359,700 | 196,133 |

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2021年12月31日止年度，本公司並無發行任何購股權。

貸款及借款

| | 年 | | | 2020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 | | | | 1,285,789 | 167,533 | 1,453,322 |
| 一年後應償還款項 | | | | 482,292 | 49,994 | 532,286 |
| 貸款及借款總額 | | | | | | 1,985,608 |

抵押品之情況說明

於2021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(2020年：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)。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) 附屬公司資產、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) 本公司及其若干附屬公司的公司擔保；及
- (iv) 第三方的擔保。

股息

董事會並無宣派或建議派發截至2021年12月31日止年度的任何股息(2020年：無)。

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2021年1月1日或之後開始的會計期間以及截至2021年12月31日止年度有效。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號，利率基準改革 - 第2階段修訂本

此外，本集團於2021年6月30日後，提早應用國際財務報告準則第16號(修訂)COVID-19相關租金寬減。

除下文所述外，本年度應用國際財務報告準則((修訂))對本集團本期或前期的業績及財務狀況並無重大影響。

於 年 月 日後，提早應用國際財務報告準則第 號(修訂) 相關租金寬減的影響

2021年3月發出的國際財務報告準則第16號的修訂為承租人提供一個可行的權宜方法，在十二個月內以可選擇不就COVID-19疫情的直接後果產生的租金寬免應用租賃修改會計處理。因此，該可行權宜方法適用於涉及原應在2022年6月30或之前的租賃付款的租金寬免，惟須符合應用該可行權宜方法的其他條件。

提前採用該修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現並無重大影響。

管理層討論及分析

業務回顧

| | 年 | 2020年 | ☒ 變動 |
|------|-------|----------------|---------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | + / (-) |
| 物業開發 | | | |
| 收入 | | 2,675,749 | -65% |
| 銷售成本 | | (2,060,637) | -62% |
| 毛利 | | <u>615,112</u> | |
| 毛利率 | ☒ | 23% | |
| 設備製造 | | | |
| 收入 | | 102,123 | -21% |
| 銷售成本 | | (80,527) | -23% |
| 毛利 | | <u>21,596</u> | |
| 毛利率 | ☒ | 21% | |

收入及毛利率(「毛利率」)

物業開發業務

截至2021年12月31日止年度，移交予客戶的總淨可售樓面面積(「淨可售樓面面積」)大幅減少至約105,267平方米(2020年：267,728平方米)，主要因為受到新冠疫情影響施工進度，導致房屋交付時間較預期延後。

截至2021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：悅江灣、悅堤灣及太湖天萃，分別貢獻約人民幣330,300,000元、人民幣313,200,000元及人民幣204,200,000元。

截至2021年12月31日止年度物業開發業務的毛利(「毛利」)約為人民幣153,600,000元，較2020年同期減少約75%。毛利率下降約7%，此乃主要與居民安置銷售有關，僅限於按預先釐定的折扣價銷售。

設備製造業務

本分部於截至2021年12月31日止年度錄得收入約人民幣80,700,000元，較2020年同期減少約21%。此乃主要由於2021年中國房地產行業不景氣致使空氣淨化需求減少，以及COVID-19的持續爆發導致本集團銷售額受到衝擊。

從而導致截至2021年12月31日止年度的毛利較2020年同期下降約14%至約人民幣18,700,000元。儘管收入有所減少，但設備製造業務的毛利率從約21%提升至約23%。

其他收入

其他收入於截至2021年12月31日止年度較2020年同期減少約85%，主要由於2020年錄得出售附屬公司惠陽金利達物業管理有限公司一次性收益約人民幣177,900,000元。

銷售及分銷費用

截至2021年12月31日止年度的銷售及分銷費用約為人民幣44,600,000元，較2020年同期減少約30%。此乃主要由於截至2021年12月31日止年度偉業蘭廷灣、創世紀宮寓及太湖天萃促銷及市場營銷相關的費用減少。

行政費用

截至2021年12月31日止年度的行政費用約為人民幣170,800,000元，較2020年同期減少約9%。此乃主要由於本集團內實施成本管控措施導致薪金及娛樂成本較2020年同期有所減少。

淨財務費用

截至2021年12月31日止年度淨財務費用約為人民幣45,000,000元，較2020年同期減少約22%，主要由於截至2021年12月31日止年度貸款及借款減少所致。

稅項

截至2021年12月31日止年度所得稅費用大幅減少主要由於截至2021年12月31日止年度溢利減少或集團公司虧損導致計提企業所得稅撥備減少約人民幣117,900,000元，以及截至2021年12月31日止年度物業開發業務的收益大幅下降導致土地增值稅撥備減少約人民幣106,000,000元。

財務狀況回顧

於合營企業投資主要指河南漢方藥業有限公司的51%股權，為人民幣110,000,000元。於2021年3月，本集團當時的聯營公司德清豐靖企業管理合夥企業(有限合夥)(「德清豐靖」)的合夥人根據日期為2020年1月21日的合夥協議，退出其於杭州隼偉置業有限公司(「杭州隼偉」，德清豐靖當時的附屬公司及其主要業務為物業開發及擁有熙境府)的投資。因此，德清豐靖不再於杭州隼偉擁有任何權益，並成為本集團的一間附屬公司。

開發物業及預付成本增加約人民幣471,000,000元，主要由於截至2021年12月31日止年度新增熙境府等項目及就偉業上城三號院、福建天徵及福建天角等物業開發項目產生的漸進施工成本以及開始移交悅江灣、悅堤灣及太湖天萃等物業。

貿易及其他應付款項減少約人民幣346,100,000元，乃主要由於與清算偉業上城三號院、太湖天萃、悅江灣及悅堤灣項目的建築工程有關的貿易應付款項減少。

合約負債增加約人民幣1,203,500,000元，主要是由於截至2021年12月31日止年度預售偉業上城三號院及熙境府等開發物業預收的款項以及開始移交悅江灣、悅堤灣及太湖天萃等物業。

貸款及借款的淨減少主要是由於截至2021年12月31日止年度償還與撥付開發物業項目相關的貸款及借款。

財務資源及流動資金

於2021年12月31日，本集團流動資產淨值約為人民幣1,752,500,000元，與2020年同期相比維持穩定，主要原因是合約負債增加以及貿易及其他應收款項減少約人民幣1,333,600,000元，部分由開發物業及預付成本增加、貿易及其他應付款項以及貸款及借款減少約人民幣1,085,200,000元所抵銷。

我們的銀行及其他借款以人民幣、港元(港元)、美元(美元)、新加坡元(新元)和馬來西亞令吉(馬來西亞令吉)計值。於2021年12月31日，我們的未償還貸款及借款總額為約人民幣1,529,200,000元。

淨資本負債比率

淨資本負債比率乃根據總債務減現金及現金等價物除以權益總額計算得出。總債務包括計息貸款及借款。於2021年12月31日，本集團淨資本負債比率為約31%(2020年12月31日：55%)。

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元計值。前述兩種貨幣均為本集團各附屬公司的功能貨幣。本集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值。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。

策略與前景

2022年地產政策、金融環境、疫情影響等不利因素仍然存在，我們需在統籌包括人、財、物等資源時，企業開源節流，量入為出；對存量資產將堅定不移的持續大運營思路，加快現金流回流，對投資增量將從重資產投資轉向輕資產運營，持續推進通過產業帶動傳統房地產轉型升級的思路，實現健康有序地發展。

本集團於2022年按照既定的投資區域、投資模式，結合自身實力，緊跟「產業+」項目推進節奏，擬在上半年和下半年擇機選擇低投入、高回流的優質項目。

融資方面，在傳統融資渠道融資額同比均有下降情況下，需積極佈局與未超限的大型金融機構合作落地；抓住新一輪的融資機會，整合資源，搭建融資平台，推進融資業務；繼續開拓創新融資業務。

成本管控方面，站在全域角度，從「創利、保利」角度來審視成本管理，依據主次輕重關係管控項目，優化項目成本費用組成結構、加大對業務點過程成本費用管理。確保估算覆蓋概算，概算覆蓋預算，預算覆蓋決算。合理、合法、合規，有效降低企業風險，保障項目目標利潤。

投資拓展方面，繼續挖掘長三角、粵港澳大灣區、河南等成熟區域市場，整合政府資源、行業資源、融資資源、人才資源，協作產業地產發展，優先拓展及關注「EPC+」項目和輕資產項目，嚴控自有資金的投入，以產業帶動公司轉型升級；通過合作開發業績併表，承債併購(土地、在建項目)，融資代建(地產類、產業類)等方式來拓展項目；局部區域創新開發模式和運營方式，引導社會資金進入，共建共用，從而實現資源整合的最大化及資金佔用的最小化。

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，精準優化人員，引進及培育符合公司當前運營實情的優秀人才。

完善獎懲體系，獎優罰劣，強化過程管控，充分調動人員積極性，提升團隊效能，從而打造一支懂管理、會經營，能解決問題，工作高效的團隊。

僱員及薪酬

於2021年12月31日，本集團有449名(2020年：469名)僱員。

截至2021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)約為人民幣108,600,000元(2020年：人民幣114,100,000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2021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。

重大收購及出售附屬公司

於截至2021年12月31日止年度，本集團出售惠州市大金洲房地產開發有限公司全部股權，代價為人民幣35,000,000元。除上述者外，截至2021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

於本公告日期，本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，即：

林英鴻先生(主席)
董心誠先生
劉寧先生

本集團截至2021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2021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。各董事認為，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

根據香港上市規則附錄十所載之上市發行人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,董事確認彼等已於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則。

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有關內幕交易的規則及規例,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2021年12月31日止年度的任何末期股息(2020年:無)。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於董事會釐定的日期舉行。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2021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截至2021年12月31日止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.hkexnews.hk及本公司網站www.weiyeholdings.com刊載。本公司截至2021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，向所有致力為本集團創造更高價值的管理團隊及全體員工，表達最深切的感激。本人也由衷感謝股東與戰略夥伴們多年來所給予我們的信任與支持。

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，2022年3月28日

於本公告日期，執行董事為張偉先生及陳志勇先生；及獨立非執行董事為劉寧先生、林英鴻先生及董心誠先生。