



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

2021

INTERIM REPORT

中期報告



*僅供識別

目錄

公司資料	02
財務概要	03
管理層討論及分析	04
權益披露	09
企業管治及其他資料	11
簡明綜合損益及其他全面收入表	14
簡明綜合財務狀況表	16
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合權益變動表	19
簡明綜合財務報表附註	21



公司資料

執行董事

張偉(執行主席兼首席執行官)

陳志勇(首席運營執行官)

獨立非執行董事

劉寧

董心誠

林英鴻

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(ACG, ACS)

文潤華(ACG, ACS)

位於中國的總部及主要營業點

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

註冊辦事處

100H Pasir Panjang Road #01-01

OC@Pasir Panjang

Singapore 118524

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

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

財務概要

偉業控股有限公司(「本公司」)於新加坡共和國註冊成立。本公司的普通股(「股份」)於2016年4月6日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市及交易。

本公司之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月之未經審核之綜合業績連同截至2020年6月30日止六個月之比較數字。

財務概要

	截至6月30日止六個月(未經審核)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	558,933	52,570
毛利	52,702	5,789
本公司擁有人應佔虧損	(90,055)	(90,482)
每股虧損(人民幣分)	(45.92)	(46.13)

管理層討論及分析

財務回顧

	截至6月30日止六個月(未經審核)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
物業開發		
銷售	521,668	36,926
銷售成本	(478,498)	(33,129)
毛利	43,170	3,797
毛利率	8%	10%
設備製造		
銷售	37,265	15,644
銷售成本	(27,733)	(13,652)
毛利	9,532	1,992
毛利率	26%	13%

收入及毛利率(「毛利率」)

物業開發業務

與2020年同期相比，物業開發銷售額由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣36,900,000元大幅增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣521,700,000元，原因是截至2021年6月30日止六個月移交予客戶的淨可售樓面面積(「淨可售樓面面積」)增加。本期移交予客戶的淨可售總樓面面積約為62,758平方米(2020年：5,488平方米)。

物業開發業務的收入主要來自以下的項目：悅江灣、悅堤灣及太湖天萃分別貢獻約人民幣240,300,000元、人民幣106,900,000元及人民幣135,000,000元。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

收入及毛利率(「毛利率」)(續)

物業開發業務(續)

截至2021年6月30日止六個月物業開發業務的毛利(「毛利」)率為8%，主要是由於回顧期內悅江灣及悅堤灣的銷售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，且截至2021年6月30日止六個月確認的物業開發業務的銷售亦包括按較低價出售的項目貨尾單位。

設備製造業務

設備製造業務銷售包括潔淨室設備(「潔淨室設備」)、空氣淨化綜合解決方案、採暖、通風及空氣調節(「暖通空調」)設備。與2020年上半年相比，設備製造業務出現明顯改善，其中該業務於2020年上半年受到COVID-19疫情導致的封鎖影響。此外，於2020年下半年，本集團通過收購附屬公司將中華人民共和國(「中國」)業務擴展至供應及／或安裝智能門窗。因此，設備製造業務的整體收入由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣15,600,000元大幅增加約138%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣37,300,000元。

截至2021年6月30日止六個月設備製造業務的毛利率為約26%，較2020年同期提高，主要是由於業務活動較2020年同期增加，毛利率恢復至COVID-19之前的正常水平。

銷售及分銷費用

截至2021年6月30日止六個月的銷售及分銷費用較2020年同期上升約25%，主要是由於截至2021年6月30日止六個月偉業上城三號院、悅堤灣及熙境府產生的額外銷售及分銷費用所致。

行政費用

截至2021年6月30日止六個月的行政費用較2020年同期增加約10%，主要是由於新產業地產業務產生的行政費用較2020年同期增加所致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

淨財務成本

	截至6月30日止六個月(未經審核)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
利息費用	(30,969)	(26,858)
租賃負債利息	(683)	(651)
利息收入	6,939	3,017
淨財務成本	(24,713)	(24,492)

截至2021年6月30日止六個月的利息費用高於2020年同期乃主要由於截至2021年6月30日止六個月不能作資本化的開發物業成本的財務成本增加所致。

截至2021年6月30日止六個月的利息收入高於2020年同期，主要是由於截至2021年6月30日止六個月銀行存款利息收入增加。

稅項

截至2021年6月30日止六個月的稅項開支為約人民幣5,582,000元(2020年：稅項抵免人民幣11,151,000元)，主要由於截至2021年6月30日止六個月收入大幅增加導致計提企業所得稅撥備增加至約人民幣11,300,000元，抵銷截至2021年6月30日止六個月撥回遞延稅項開支約人民幣5,800,000元所致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

財政狀況回顧

於合營企業投資主要指漢方藥業的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，退出其於杭州隗偉置業有限公司(「杭州隗偉」，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隗偉擁有任何權益，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754,000,000元，主要由於截至2021年6月30日止六個月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。

合約成本與予以資本化的支付予物業銷售代理的銷售佣金有關，其中金額應與日後將確認的相應銷售額相匹配及予以攤銷。截至2021年6月30日止六個月，合約成本增加約人民幣12,400,000元，主要是由於就銷售偉業上城三號院、偉業蘭廷灣、悅江灣、悅堤灣及熙境府支付的銷售佣金資本化。

合約負債增加約人民幣564,200,000元，主要是由於截至2021年6月30日止六個月預售偉業上城三號院、偉業蘭廷灣、悅江灣及熙境府等開發項目預收的款項。

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。

管理層討論及分析

財務資源及流動性

於2021年6月30日，本集團淨流動資產值為約人民幣1,794,700,000元，與2020年12月31日相比增長1.5%，此乃主要由於開發物業及預付成本增加約人民幣754,000,000元，部分由合約負債增加約人民幣564,200,000元以及貸款及借款一流動負債增加約人民幣279,900,000元抵銷所致。銀行及其他借款主要以人民幣(「人民幣」)、港元(「港元」)、美元(「美元」)及馬來西亞令吉計值。於2021年6月30日，未償還貸款及借款總額為約人民幣2,122,500,000元，現金及現金等價物為約人民幣880,500,000元。本集團於2021年6月30日的貸款及借款詳情載於截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註12。

前景

COVID-19的爆發於2021年持續擴散，部份國家更發現變種病毒株，增添環球經濟的不確定性。然而，疫情在中國相對受控。在疫苗接種計劃能於全世界全面普及化前，環球經濟將難以全面反彈。

展望未來，本集團對來年的房地產市場持審慎樂觀取態，同時對COVID-19持續爆發帶來的經濟不確定性持審慎態度。面對日益趨緊的傳統房地產市場政策與活力四射的產業業務發展環境，在可見未來或會持續影響本集團的業務營運。本集團將積極應對市場變化，實施「地產+產業」發展策略，來推進業務轉型升級，進一步加強本集團長期發展。

權益披露

董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於2021年6月30日，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的權益或淡倉；或須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載本公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及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	概約權益百分比
張偉	實益權益	91,029,648 (L)	46.41%
	受控法團（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股股份中擁有權益。

(L) 表示好倉

除上文所披露者外，於2021年6月30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。

權益披露

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2021年6月30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(本公司董事及最高行政人員除外)或實體如下：

主要股東名稱	身份／權益性質	證券數目及類別	概約權益百分比
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2021年6月30日，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)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。

企業管治及其他資料

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團有497名(2020年：514名)僱員。截至2021年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支總額(包括董事袍金)約為人民幣47,900,000元(2020年：人民幣48,000,000元)。僱員的薪酬待遇乃按每名僱員的資格、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。

持有重大投資

除附屬公司及合營企業投資外，截至2021年6月30日止六個月，本集團並未於任何其他公司之股權持有任何重大投資。

重大收購及出售

除本報告所披露者外，截至2021年6月30日止六個月，本集團概無任何重大收購及出售附屬公司事宜。

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2021年6月30日，本集團淨資本負債比率為約64%，而2020年12月31日為約55%。淨資本負債比率的詳情載於截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註19。

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幣(「新元」)計值。前述兩種貨幣均為本集團各附屬公司的功能性貨幣。本集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值。因此，董事認為本集團外匯風險並不重大。本集團未利用任何金融工具進行對沖。

或有負債

本集團或有負債之詳情載於截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註18。

企業管治及其他資料

股本

截至2021年6月30日止六個月本公司已發行股本之詳情載列於截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註13。於截至2021年6月30日止六個月，本公司已發行股本並無變動。

遵守企業管治守則

本公司致力建立良好的企業管治常規及程序，藉此增強投資者對本公司的信心及本公司的問責。截至2021年6月30日止六個月，本公司一直採納上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治常規。董事會認為，除下文所披露的偏離情況外，本公司於截至2021年6月30日止六個月整個期間一直遵守企業管治守則所載的適用守則條文。

守則條文A.2.1

企業管治守則守則條文A.2.1規定，主席及首席執行官（「首席執行官」）的角色應予以區分，不應由同一人擔任。張偉目前履行主席兼首席執行官的職責。董事會相信，將主席與首席執行官的兩個職能集中於同一人士，可確保本集團內部領導的一致性，並讓本集團的策略規劃更有效且更高效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年6月30日止六個月，本公司概無購買、贖回或出售本公司上市證券。

競爭及利益衝突

於回顧期內，除本集團權益外，概無本公司董事、控股股東或彼等各自的聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能與本集團業務構成競爭的任何業務或與本集團有任何其他利益衝突。

企業管治及其他資料

審核委員會

於本報告日期，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(主席)

董心誠

劉寧

審核委員會已審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的綜合業績。

董事資料變動

除本中期報告所披露者外，自本公司截至2020年12月31日止年度年報刊發後直至本報告日期以來，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則作為董事證券交易的行為守則。經對全體董事作出具體查詢後，董事確認，全體董事於截至2021年6月30日止六個月內均一直遵守標準守則的所有相關規定。

財務業績的審核或審閱

本公司核數師尚未審計或審閱截至2021年6月30日止六個月的本集團綜合業績。

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

香港，2021年8月27日

簡明綜合損益及其他全面收入表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	558,933	52,570
銷售成本		(506,231)	(46,781)
毛利		52,702	5,789
其他收入	5	12,358	6,670
銷售及分銷費用		(28,135)	(22,539)
行政費用		(91,007)	(82,917)
其他經營開支		(498)	(248)
應佔合營企業虧損		(987)	—
經營業績		(55,567)	(93,245)
淨財務成本	6	(24,713)	(24,492)
稅前虧損	8	(80,280)	(117,737)
稅項(費用)/抵免	7	(5,582)	11,151
期內虧損		(85,862)	(106,586)
下列人士應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(90,055)	(90,482)
非控股權益		4,193	(16,104)
期內虧損		(85,862)	(106,586)

簡明綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收入			
外匯換算差額			
— 海外業務		4,134	3,187
期內其他全面收入總額，扣除稅項		4,134	3,187
期內全面虧損總額		(81,728)	(103,399)
下列人士應佔全面(虧損)/收入總額：			
本公司擁有人		(85,921)	(87,075)
非控股權益		4,193	(16,324)
		(81,728)	(103,399)
每股虧損：			
每股基本虧損(人民幣分)	15	(45.92)	(46.13)
每股攤薄虧損(人民幣分)	15	(45.92)	(46.13)

簡明綜合財務狀況表

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		479,980	478,000
物業、廠房及設備	9	74,128	84,564
無形資產		1,129	1,256
合營企業		112,940	357,950
貿易及其他應收款項		192,160	192,160
遞延稅項資產		47,408	42,923
		907,745	1,156,853
流動資產			
開發物業及預付成本		5,093,095	4,339,069
存貨		21,846	17,281
合約成本	22	51,478	39,054
貿易及其他應收款項	10	543,619	628,654
合約資產	22	659,092	660,736
預付稅金		87,628	69,032
其他投資		5,200	9,000
現金及現金等價物		880,490	876,548
		7,342,448	6,639,374

簡明綜合財務狀況表

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,565,075	1,641,790
合約負債	22	1,906,892	1,342,697
貸款及借款	12	1,733,200	1,453,322
應付所得稅		342,553	433,519
		5,547,720	4,871,328
淨流動資產		1,794,728	1,768,046
非流動負債			
貸款及借款	12	389,307	532,286
遞延稅項負債		378,293	376,012
		767,600	908,298
淨資產		1,934,873	2,016,601
權益			
股本	13	359,700	359,700
儲備		1,027,523	1,113,444
本公司擁有人應佔權益		1,387,223	1,473,144
非控股權益		547,650	543,457
權益總額		1,934,873	2,016,601

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金流量	(27,998)	(269,996)
已付所得稅	(93,353)	(31,116)
經營活動所用現金流量淨額	(121,351)	(301,112)
投資活動現金流量：		
購買物業、廠房及設備	(1,820)	(3,156)
出售物業、廠房及設備所得款項	910	1,542
已收利息	6,939	3,017
購買無形資產	(57)	(366)
購買其他投資	(6,000)	(9,000)
購買投資物業	(1,980)	—
於合營企業的投資	(2,940)	—
出售其他投資所得款項	10,028	21,195
出售附屬公司所得款項	35,000	—
投資活動所得現金流量淨額	40,080	13,232
融資活動現金流量：		
應付非控股權益的款項(非貿易)減少	(9,006)	(52,102)
受限制現金(增加)/減少	(22,757)	54,170
償還融資租賃責任	(577)	(520)
償還租賃負債的本金部分	(6,263)	(3,654)
已付利息	(30,969)	(26,858)
償還貸款及借款	(603,292)	(613,407)
貸款及借款所得款項	755,833	858,358
融資活動所得現金流量淨額	82,969	215,987
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	1,698	(71,893)
財政期初現金及現金等價物	344,600	384,041
匯率波動對所持現金的影響	(344)	(174)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	345,954	311,974
其他資料：		
現金及現金等價物	880,490	859,660
減：受限制現金	(530,075)	(538,888)
減：銀行透支	(4,461)	(8,798)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物總額	345,954	311,974

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	外匯換算								權益總額
	股本	合併儲備	資本儲備	儲備	法定儲備	保留收益	合計	非控股權益	
	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2020年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(21,851)	125,500	1,049,447	1,452,577	314,292	1,766,869
期內全面虧損總額									
期內虧損	-	-	-	-	-	(90,482)	(90,482)	(16,104)	(106,586)
其他全面收益									
外匯換算差額									
— 海外業務	-	-	-	3,407	-	-	3,407	(220)	3,187
期內全面虧損總額	-	-	-	3,407	-	(90,482)	(87,075)	(16,324)	(103,399)
於2020年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(18,444)	125,500	958,965	1,365,502	297,968	1,663,470

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	外匯換算								權益總額
	股本	合併儲備	資本儲備	儲備	法定儲備	保留收益	合計	非控股權益	
	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2021年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(24,564)	123,427	1,074,800	1,473,144	543,457	2,016,601
期內全面虧損總額									
期內虧損	-	-	-	-	-	(90,055)	(90,055)	4,193	(85,862)
其他全面收益									
外匯換算差額									
— 海外業務	-	-	-	4,134	-	-	4,134	-	4,134
期內全面虧損總額	-	-	-	4,134	-	(90,055)	(85,921)	4,193	(81,728)
自保留盈利轉撥至法定儲備	-	-	-	-	34,253	(34,253)	-	-	-
於2021年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(20,430)	157,680	950,492	1,387,223	547,650	1,934,873

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

偉業控股有限公司是一家於新加坡共和國註冊成立的公司。本公司註冊辦事處的地址為100H Pasir Panjang Road #01-01, OC@Pasir Panjang, Singapore 118524。本公司於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。

本集團的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)發展住宅和商業物業，以及暖氣、通風、空調、空氣淨化及潔淨室設備的生產和貿易。

2. 編製基準及主要會計政策

中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露條文編製，包括符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際會計準則(國際會計準則)第34號*中期財務報告*的規定。該報告獲准於2021年8月27日發行。

中期財務報告乃按2020年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2021年年度財務報表反映的會計政策變動除外。任何會計政策變動的詳情載於附註3。

管理層於編製符合國際會計準則第34號的中期財務報告時，須按年初至今基準作出對所採用政策及所呈報的資產及負債、收入及開支金額造成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及所選說明附註。附註包括對了解本集團自2020年年度財務報表刊發以來的財務狀況變動及表現而言屬重要的事件及交易的闡釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製完整財務報表所需的一切資料。

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動

本會計期間本集團應用以下國際財務報告準則修訂本：

- 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號修訂本：利率基準改革－第二階段

概無任何該等修訂對本集團於本中期財務報告中編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的方式有重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間並未生效的新準則或詮釋。

4. 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，以下是兩個呈報的經營分部：

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，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。透過每台空氣淨化設備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。透過與空氣淨化系統整合，其他解決方案亦已包括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。

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

本集團的執行主席(首席運營決策者)監督不同的業務分部的經營業績，以便在資源配置和績效考核上更好地作出決策。分部表現乃按經營損益進行評估，如下表所述，當中若干方面有別於簡明綜合財務報表中之經營損益計量。

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。

本集團內部並無經營分部之間的銷售。

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

須呈報收入、損益、資產及負債對賬

截至6月30日止六個月(未經審核)

	物業開發		設備製造		合計	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
外部客戶收入	521,668	36,926	37,265	15,644	558,933	52,570
分部業績	(53,911)	(80,994)	(1,656)	(12,251)	(55,567)	(93,245)
財務收入	6,783	2,903	156	114	6,939	3,017
財務成本	(27,146)	(23,180)	(4,506)	(4,329)	(31,652)	(27,509)
稅前虧損					(80,280)	(117,737)
稅項					(5,582)	11,151
非控股權益					(4,193)	16,104
本公司擁有人應佔虧損					(90,055)	(90,482)

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

須呈報收入、損益、資產及負債對賬(續)

	2021年6月30日(未經審核)			2020年12月31日(經審核)		
	物業開發 人民幣千元	設備製造 人民幣千元	合計 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	設備製造 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	8,133,527	116,666	8,250,193	7,668,609	127,618	7,796,227
分部負債	(4,140,802)	(52,011)	(4,192,813)	(3,739,433)	(54,585)	(3,794,018)
貸款及借款	(1,952,490)	(170,017)	(2,122,507)	(1,798,766)	(186,842)	(1,985,608)
負債總額			(6,315,320)			(5,779,626)

截至6月30日止六個月(未經審核)

	2021年			2020年		
	物業開發 人民幣千元	設備製造 人民幣千元	合計 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	設備製造 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他分部資料						
物業、廠房及設備的折舊	1,282	2,327	3,609	1,289	912	2,201
使用權資產折舊	2,604	1,501	4,105	2,612	1,030	3,642
無形資產的攤銷	116	45	161	111	39	150

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

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。按地域分部披露的向外部客戶的銷售基於客戶的地理位置。

下表顯示本集團地域分部的收入及若干非流動資產資料：

地域分部

收入	截至6月30日止六個月(未經審核)	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國	534,998	39,126
新加坡	23,935	13,444
	558,933	52,570
非流動資產*	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
中國	646,422	897,593
新加坡	2,795	3,843
其他國家	18,960	20,334
	668,177	921,770

* 不包括貿易及其他應收款項以及遞延稅項資產

簡明綜合財務報表附註

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	3,299	3,447
出售上市權益投資收益	—	195
出售物業、廠房及設備收益	725	426
出售附屬公司收益	1,468	—
出售一間聯營公司的收益	4,219	—
其他投資的公允價值變動淨額	250	(449)
業務合併產生的負商譽	314	—
政府補助	20	1,530
其他	2,063	1,521
	12,358	6,670

6. 淨財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
利息費用	(30,969)	(26,858)
租賃負債利息	(683)	(651)
利息收入	6,939	3,017
	(24,713)	(24,492)

簡明綜合財務報表附註

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項(費用)/抵免		
— 當期	(11,242)	(607)
— 過往年度超額撥備	—	8,073
	(11,242)	7,466
遞延稅項費用		
— 暫時差額產生及撥回	5,772	3,722
	5,772	3,722
土地增值稅費用		
— 當期	(112)	(37)
	(112)	(37)
	(5,582)	11,151

簡明綜合財務報表附註

7. 稅項(續)

新加坡及中國所得稅負債乃根據新加坡及中國相關稅項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》，內資企業及外商投資企業的企業所得稅率將統一為25%。

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

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

簡明綜合財務報表附註

8. 稅前虧損

期內稅前虧損乃經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	3,609	2,201
使用權資產折舊	4,105	3,642
無形資產攤銷	161	150
物業、廠房及設備撇銷	13	394

9. 物業、廠房及設備

於期內，本集團使用約人民幣1,800,000元(2020年：人民幣3,200,000元)於收購物業、廠房及設備。

10. 貿易及其他應收款項

本集團的貿易應收款項並不計息並通常於30日至180日(2020年12月31日：30日至180日)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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	18,696	22,253
31至90日	16,829	32,615
91至180日	1,872	5,727
181至365日	258	2,697
超過365日	1,085	5,780
	38,740	69,072

簡明綜合財務報表附註

11. 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。

賬齡簡況

於報告日期，本集團按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡簡況如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期	728,096	860,558
1至30日	2,724	2,010
31至60日	778	1,212
61至90日	837	1,508
超過90日	25,986	27,090
	758,421	892,378

簡明綜合財務報表附註

12. 貸款及借款

	於2021年6月30日			於2020年12月31日		
	有擔保 人民幣千元 (未經審核)	無擔保 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	有擔保 人民幣千元 (經審核)	無擔保 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
應償還金額						
— 一年或一年內或按要求	1,513,671	219,529	1,733,200	1,285,789	167,533	1,453,322
— 一年後	342,672	46,635	389,307	482,292	49,994	532,286
	1,856,343	266,164	2,122,507	1,768,081	217,527	1,985,608

抵押品之詳情

本集團的貸款及借款包括銀行承兌、來自信託融資公司貸款、其他貸款、融資租賃負債、銀行透支及銀行貸款。貸款及借款(不包括融資租賃負債)的擔保方式如下：

- 附屬公司、物業開發單位及投資物業的合法抵押；
- 物業、廠房及設備的合法抵押；
- 集團公司的公司擔保；及
- 第三方的擔保。

簡明綜合財務報表附註

13. 股本

	股本 人民幣千元	已發行 股份數目 千股
發行並繳足：		
於2021年1月1日及6月30日	359,700	196,133

本公司宣派股息時，本公司普通股持有人有權收取所宣派股息。本公司每股普通股均有一票無限制的投票權。

本財政期間末及上年年底無庫存股份。

14. 股息

董事會並無宣派或建議派發截至2021年6月30日或2020年6月30日止六個月的中期股息。

15. 每股虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(90,055)	(90,482)
已發行普通股的加權平均數(以千計)	196,133	196,133
每股普通股虧損：		
(i) 按已發行普通股加權平均數計算 (人民幣分)	(45.92)	(46.13)
(ii) 按全面攤薄基準(人民幣分)	(45.92)	(46.13)

由於2021年6月30日及2020年6月30日並無潛在攤薄普通股，故每股普通股之攤薄虧損的計算基準與每股普通股之基本虧損的計算基準相同。

簡明綜合財務報表附註

16. 資產淨值

基於發行人已發行股份(不包括庫存股份)總數計算的每股普通股的資產淨值(就發行人及集團而言)載列如下：

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020年 12月31日 (經審核)
本公司擁有人應佔資產淨值(人民幣千元)	1,387,223	1,473,144
普通股數目(以千計)	196,133	196,133
按照財政年度結束時發行人已發行股本計算的 每股普通股資產淨值(人民幣元)	7.07	7.51

17. 資本承擔

於報告期末已訂約但未於簡明綜合財務報表確認之資本承擔呈列如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已授權及已訂約的開發費用	917,449	497,736

簡明綜合財務報表附註

18. 或有負債

(a) 於各報告日期，本集團的或有負債如下所示：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表物業單位買家向金融機構提供的擔保	1,948,438	2,182,873

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其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。若購買者在一項貸款中違約，相關的抵押銀行有權從其受限制現金賬戶內扣除應付款項。

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

(b) 與承包商的訴訟

於2020年，一名中國承包商針對本集團一間附屬公司廣東磊鼎房地產開發有限公司提出申索，要求支付約人民幣90,000,000元（按照相關項目總建築面積分攤估算）的未付建築費用。承包商聲稱，該附屬公司並未結算逾期賬單並要求支付額外建築費用。根據法院判決，案件的結果取決於獨立合資格測量師對該物業項目的建築成本的評估價值。此案件懸而未決，正在與承包商磋商。董事認為上述或有負債不太可能發生，故並無於簡明綜合中期財務報表內就此作出負債撥備。

簡明綜合財務報表附註

19. 資本負債比率

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貸款及借款	2,122,507	1,985,608
減：現金及現金等價物	(880,490)	(876,548)
淨負債	1,242,017	1,109,060
總權益	1,934,873	2,016,601
資本負債比率	64%	55%

20. 購股權

於2021年6月30日，本公司並無任何購股權計劃。

簡明綜合財務報表附註

21. 業務合併

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)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。

於業務合併日期，杭州隼偉可資識別資產及負債的臨時公允價值為：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	213
開發物業及預付成本	955,288
貿易及其他應收款項	13,929
預付稅金	2,364
現金及現金等價物	81,445
貿易及其他應付款項	(373,456)
貸款及借款	(430,000)
合約負債	(226,020)
遞延稅項負債	(3,268)
按公允價值列賬的可資識別資產淨值	20,495
轉撥自貿易及其他應收款項	(19,000)
一間聯營公司的公允價值	(1,181)
業務合併產生的負商譽	314

簡明綜合財務報表附註

22. 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。

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	38,313	68,290
合約成本	51,478	39,054
合約資產	659,092	660,736
合約負債	(1,906,892)	(1,342,697)

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

合約資產與本集團於報告日期已竣工但未開具發票的收款權利有關。

合約負債主要與客戶就於收入確認標準達到前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

本集團向物業銷售代理支付銷售代理佣金，以確保彼等成功為本集團獲得物業銷售合約。採納國際財務報告準則第15號後，本集團將資本化該等附加成本為合約成本。

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

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

簡明綜合財務報表附註

23. 重大關聯方交易

就本報告而言，本公司能夠直接或間接控制另一方人士或對另一方人士的財務及經營決策發揮重大影響力(反之亦然)，或本公司與另一方人士均受制於共同控制或共同的重重大影響下，有關人士即被視為本公司之關聯方。關聯方可以是個別人士或其他實體。

除簡明綜合財務報表其他章節披露的關聯方資料外，本集團與關聯方按雙方協定之條款在期內進行了以下重大交易：

來自控股股東的貸款

於2021年6月30日，本集團自控股股東控制的實體所獲貸款本金145,000,000港元(相當於人民幣120,555,000元)，為無抵押、按年利率16%計息並按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

23. 重大關聯方交易(續)

主要管理人員薪酬

本集團的主要管理人員指有權及有責任規劃、領導及控制本集團活動的人員。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
董事袍金		
— 本公司董事	330	330
薪金，指向主要管理人員發放的薪酬總額	2,006	2,307
中國法定福利基金	69	53
中央公積金及定額供款	54	57
	2,459	2,747
包括已向／應向以下各方支付的款項：		
— 本公司董事	1,853	2,085
— 其他主要管理人員	606	662
	2,459	2,747

24. 出售一間附屬公司

於2021年6月24日，本集團出售惠州市大金洲房地產開發有限公司(「惠州市大金洲」)的全部股權，現金代價為人民幣35,000,000元。惠州市大金洲在中國從事物業開發。惠州市大金洲於出售日期的淨資產為約人民幣33,532,000元。收益約人民幣1,468,000元乃由於出售惠州市大金洲所致。