



**WEIYE HOLDINGS LIMITED**

**偉業控股有限公司**

(Incorporated in the Republic of Singapore with limited liability)

(於新加坡共和國註冊成立的有限責任公司)

Hong Kong Stock Code 香港股份代號：1570



**2022**  
**Interim Report**  
**中期報告**

*\* For identification purpose only*  
*\* 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	20
簡明綜合財務報表附註	22



## 公司資料

### 執行董事

張偉先生(執行主席兼首席執行官)  
陳志勇先生(首席運營官)

### 獨立非執行董事

劉寧先生  
董心誠先生  
林英鴻先生

### 審核委員會

林英鴻先生(主席)  
董心誠先生  
劉寧先生

### 提名委員會

董心誠先生(主席)  
林英鴻先生  
劉寧先生

### 薪酬委員會

劉寧先生(主席)  
董心誠先生  
林英鴻先生

### 公司秘書

陳雪莉女士(FCS, FCG)  
文潤華先生(ACG, HKACG)

### 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  
弘毅大廈13樓

### 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

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

### 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  
夏慤道16號  
遠東金融中心17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2022年6月30日止六個月之未經審核之綜合業績連同截至2021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)	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	<b>1,122,609</b>	558,933
毛利	<b>240,843</b>	52,702
本公司擁有人應佔利潤/(虧損)	<b>36,609</b>	(90,055)
每股利潤/(虧損)(人民幣分)	<b>18.67</b>	(45.92)

## 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)	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>物業開發</b>		
銷售	<b>1,059,043</b>	521,668
銷售成本	<b>(835,654)</b>	(478,498)
毛利	<b>223,389</b>	43,170
毛利率	<b>21%</b>	8%
<b>設備製造</b>		
銷售	<b>63,566</b>	37,265
銷售成本	<b>(46,112)</b>	(27,733)
毛利	<b>17,454</b>	9,532
毛利率	<b>27%</b>	26%

### 收入及毛利率(「毛利率」)

#### 物業開發業務

與2021年同期相比，物業開發銷售額由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣(「人民幣」)521,700,000元大幅增加至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1,059,000,000元，原因是本集團的物業項目可以如期移交予客戶。本期移交予客戶的總淨可售樓面面積(「淨可售樓面面積」)約為105,034平方米(2021年：62,758平方米)。

物業開發業務的收入主要來自以下項目：悅堤灣、偉業上城三號院及悅江灣，該等項目分別貢獻約人民幣485,000,000元、人民幣468,200,000元及人民幣102,400,000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2022年6月30日止六個月物業開發業務的毛利(「毛利」)率為21%，而截至2021年6月30日止六個月為8%，主要是由於截至2021年6月30日止六個月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，及截至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。截至2022年6月30日止六個月設備製造業務出現明顯改善，主要是由於過往年度取得的若干主要項目完工所致。因此，設備製造業務的整體收入由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣37,300,000元大幅增加約70.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣63,600,000元。

#### 銷售及分銷費用

截至2022年6月30日止六個月的銷售及分銷費用較2021年同期下降約60%，主要是由於截至2022年6月30日止六個月物業項目的促銷及市場營銷活動推出減少所致。

#### 行政費用

截至2022年6月30日止六個月的行政費用較2021年同期減少約35%，主要是由於本集團內實施有效成本管控措施以致薪金、辦公室開支、差旅費及交際開支較2021年同期減少所致。

## 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)	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息費用	<b>(14,253)</b>	(30,969)
租賃負債利息	<b>(189)</b>	(683)
利息收入	<b>5,751</b>	6,939
淨財務成本	<b>(8,691)</b>	(24,713)

截至2022年6月30日止六個月的利息費用低於2021年同期乃主要由於截至2022年6月30日止六個月貸款及借款減少所致。

#### 稅項

截至2022年6月30日止六個月的稅項開支為約人民幣89,289,000元(2021年：人民幣5,582,000元)，主要由於截至2022年6月30日止六個月收入大幅增加導致。於截至2022年6月30日止六個月計提較高企業所得稅撥備約人民幣36,300,000元及土地增值稅開支約人民幣43,000,000元。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧(續)

#### 財政狀況回顧

開發物業及預付成本減少約人民幣663,500,000元，主要由於截至2022年6月30日止六個月移交偉業上城三號院及悅堤灣物業。

合約資產減少約人民幣441,300,000元，主要是由於部分收回與安置房建設項目有關的應收款項。

合約負債減少約人民幣722,300,000元，主要是由於截至2022年6月30日止六個月移交偉業上城三號院及悅堤灣物業。

貸款及借款的減少淨額主要是由於截至2022年6月30日止六個月結付用於撥付安置房項目的貸款及借款所致。

#### 財務資源及流動性

於2022年6月30日，本集團淨流動資產為約人民幣1,612,500,000元，與2021年12月31日相比減少8%，此乃主要由於開發物業及預付成本減少約人民幣663,500,000元及合約資產約人民幣441,300,000元，部分由合約負債減少約人民幣722,300,000元以及貸款及借款一流動負債減少約人民幣341,200,000元抵銷所致。銀行及其他借款主要以人民幣、美元及馬來西亞令吉計值。於2022年6月30日，未償還貸款及借款總額為約人民幣964,900,000元，現金及現金等價物為約人民幣602,300,000元。本集團於2022年6月30日的貸款及借款詳情載於截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註12。

## 管理層討論及分析

### 前景

疫情發展和防疫政策是決定經濟復甦的關鍵因素。此外，全球政局變化及國內房地產政策均對未來房地產行業帶來極高挑戰性及高度不確定性。儘管如此，本集團會積極面對當前環境，適時檢討及調整業務戰略，開源節流，量入為出，加快現金流回流，對投資增量將從重資產轉向輕資產運營，持續推進通過產業帶動傳統房地產轉型升級的思路，實現本集團健康有序長期的發展。

## 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2022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條規定存置之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
張偉先生	實益權益	91,029,648 (L)	46.41%
	受控法團(附註)	15,792,290 (L)	8.05%
陳志勇先生	實益權益	40,240,256 (L)	20.52%

附註：張偉先生被視作於美藝控股有限公司(一間張偉先生全資擁有的公司)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2022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)須記錄於本公司根據《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2022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，或已記錄於本公司根據《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2022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，或已記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內的權益或淡倉。

## 企業管治及其他資料

### 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團有334名(2021年：497名)僱員。截至2022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36,700,000元(2021年：人民幣47,900,000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2022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2022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2022年6月30日，本集團淨資本負債比率為約18%，而2021年12月31日為約31%。淨資本負債比率的詳情載於截至2022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，董事認為本集團面臨的外匯風險並不重大。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2022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2022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2022年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註13。於截至2022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2022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2022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C.2.1

企業管治守則守則條文C.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。張偉先生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2022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。

### 中期股息

截至2022年6月30日止六個月董事會不建議宣派任何中期股息。

### 購股權計劃

於2022年6月30日並無購股權計劃。

### 報告期後事項

截至2022年6月30日止六個月後及直至本報告日期並無重大事項。

### 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任何聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的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：

林英鴻先生(主席)

董心誠先生

劉寧先生

審核委員會已審閱本集團截至2022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2021年12月31日止年度年報刊發後以來及直至本報告日期，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其本身有關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，彼等於截至2022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核或審閱截至2022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，2022年8月29日

## 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	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,122,609	558,933
銷售成本		(881,766)	(506,231)
<b>毛利</b>		<b>240,843</b>	52,702
其他收入	5	9,769	12,358
銷售及分銷費用		(11,347)	(28,135)
行政費用		(59,370)	(91,007)
其他經營開支		(484)	(498)
應佔合營企業虧損		(108)	(987)
<b>經營業績</b>		<b>179,303</b>	(55,567)
淨財務成本	6	(8,691)	(24,713)
<b>稅前利潤／(虧損)</b>	8	<b>170,612</b>	(80,280)
稅項費用	7	(89,289)	(5,582)
<b>期內利潤／(虧損)</b>		<b>81,323</b>	(85,862)
<b>下列人士應佔利潤／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		36,609	(90,055)
非控股權益		44,714	4,193
<b>期內利潤／(虧損)</b>		<b>81,323</b>	(85,862)

## 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	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他全面(虧損)/收入</b>			
外匯換算差額			
— 海外業務		<b>(5,009)</b>	4,134
<b>期內其他全面(虧損)/收入總額，扣除稅項</b>			
		<b>(5,009)</b>	4,134
<b>期內全面收入/(虧損)總額</b>			
		<b>76,314</b>	(81,728)
<b>下列人士應佔全面收入/(虧損)總額：</b>			
本公司擁有人		<b>34,191</b>	(85,921)
非控股權益		<b>42,123</b>	4,193
		<b>76,314</b>	(81,728)
<b>每股盈利/(虧損)：</b>			
每股基本盈利/(虧損)(人民幣分)	15	<b>18.67</b>	(45.92)
每股攤薄盈利/(虧損)(人民幣分)	15	<b>18.67</b>	(45.92)

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		478,000	478,000
物業、廠房及設備	9	66,202	63,613
無形資產		919	985
合營企業		112,475	112,583
貿易及其他應收款項		192,160	192,160
遞延稅項資產		57,874	67,096
		<b>907,630</b>	914,437
<b>流動資產</b>			
開發物業及預付成本		4,146,631	4,810,108
存貨		23,438	28,379
合約成本	22	57,164	68,928
貿易及其他應收款項	10	557,134	498,537
合約資產	22	215,955	657,264
預付稅金		85,429	106,820
其他投資		2,000	5,200
現金及現金等價物		602,331	916,946
		<b>5,690,082</b>	7,092,182

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	<b>1,112,802</b>	1,295,732
合約負債	22	<b>1,823,887</b>	2,546,213
貸款及借款	12	<b>844,073</b>	1,185,224
應付所得稅		<b>296,859</b>	312,514
		<b>4,077,621</b>	5,339,683
<b>淨流動資產</b>			
		<b>1,612,461</b>	1,752,499
<b>非流動負債</b>			
貸款及借款	12	<b>120,862</b>	344,018
遞延稅項負債		<b>378,394</b>	378,397
		<b>499,256</b>	722,415
<b>淨資產</b>			
		<b>2,020,835</b>	1,944,521
<b>權益</b>			
股本	13	<b>359,700</b>	359,700
儲備		<b>1,022,985</b>	988,794
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
非控股權益		<b>1,382,685</b>	1,348,494
		<b>638,150</b>	596,027
<b>權益總額</b>			
		<b>2,020,835</b>	1,944,521

## 簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得／(所用)現金流量	229,864	(27,998)
已付所得稅	(22,950)	(93,353)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	206,914	(121,351)
<b>投資活動現金流量：</b>		
購買物業、廠房及設備	(8,633)	(1,820)
出售物業、廠房及設備所得款項	702	910
已收利息	5,751	6,939
應收非控股權益款項(非貿易)	(16,044)	—
購買無形資產	—	(57)
購買其他投資	—	(6,000)
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	3,232	10,028
出售附屬公司的現金流入淨額	83,171	35,000
投資活動所得現金流量淨額	68,179	40,080

## 簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>融資活動現金流量：</b>		
應付非控股權益的款項(非貿易)減少	—	(9,006)
受限制現金減少/(增加)	<b>117,575</b>	(22,757)
償還融資租賃責任	—	(577)
償還租賃負債的本金部分	<b>(3,381)</b>	(6,263)
已付利息	<b>(20,001)</b>	(30,969)
償還貸款及借款	<b>(674,116)</b>	(603,292)
貸款及借款所得款項	<b>111,942</b>	755,833
<b>融資活動(所用)/所得現金流量淨額</b>	<b>(467,981)</b>	82,969
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(192,888)</b>	1,698
財政期初現金及現金等價物	<b>434,141</b>	344,600
匯率波動對所持現金的影響	<b>(4,704)</b>	(344)
<b>財政期末現金及現金等價物</b>	<b>236,549</b>	345,954
其他資料：		
現金及銀行結餘	<b>602,331</b>	880,490
減：受限制現金	<b>(361,321)</b>	(530,075)
減：銀行透支	<b>(4,461)</b>	(4,461)
<b>簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物總額</b>	<b>236,549</b>	345,954

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股	
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算			合計	權益	權益總額
				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	
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
<b>期內全面虧損總額</b>									
期內虧損	-	-	-	-	-	(90,055)	(90,055)	4,193	(85,862)
<b>其他全面收益</b>									
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

## 簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股	
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算			合計	權益	權益總額
				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2022年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(21,184)	134,181	936,016	1,348,494	596,027	1,944,521
<b>期內全面收益總額</b>									
期內利潤	-	-	-	-	-	36,609	36,609	44,714	81,323
<b>其他全面虧損</b>									
外匯換算差額									
—海外業務	-	-	-	(2,418)	-	-	(2,418)	(2,591)	(5,009)
期內全面收益總額	-	-	-	(2,418)	-	36,609	34,191	42,123	76,314
自保留盈利轉發至法定儲備	-	-	-	-	26,093	(26,093)	-	-	-
於2022年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(23,602)	160,274	946,532	1,382,685	638,150	2,020,835

## 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

本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2022年8月29日發行。

中期財務報告乃按2021年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2022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2021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

於本中期期間，本集團已就編製其簡明綜合財務報表首次應用以下由國際會計準則理事會頒佈之新訂國際財務報告準則及若干修訂本（於2022年1月1日或之後開始之年度期間強制生效）：

- 國際財務報告準則第3號修訂本：對概念框架的提述
- 國際會計準則第16號修訂本：物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- 國際會計準則第37號修訂本：虧損合約－履行合約的成本
- 國際財務報告準則修訂本：對國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進

自2022年1月1日起生效的新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團會計政策並無任何重大影響。

#### 國際財務報告準則第3號修訂本：對概念框架的提述

國際財務報告準則第3號修訂本旨在以對2018年6月發佈的財務報告概念框架的引用取代對先前財務報表編製及呈列框架的引用，而無需大幅度改變其要求。該等修訂本亦為國際財務報告準則第3號之確認原則增添了例外，以使實體可利用概念框架作為參考以決定資產或負債的構成。該例外規定，對於在國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會21號解釋範圍內發生的負債和或有負債，如果是單獨發生而不是在企業合併中產生的，採用國際財務報告準則第3號的實體應參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會21號解釋而非概念框架。此外，該等修訂本闡明或有資產在購買日不符合確認條件。本集團前瞻性地將該等修訂本適用於2022年1月1日或之後發生的企業合併。由於在此期間發生的企業合併中不存在該等修訂本範圍內的或有資產、負債和或有負債，因此該等修訂本對本集團的財務狀況和表現並無任何影響。

## 簡明綜合財務報表附註

### 3. 會計政策變動(續)

#### 國際會計準則第16號修訂本：物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項

國際會計準則第16號之修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層擬定的可運營狀態(包括位置與條件)過程中出售產出物品的任何所得款項。相反，實體須將出售該產出物品的任何所得款項及其成本計入損益。本集團已就於2021年1月1日或之後可供使用之物業、廠房及設備項目追溯採納該等修訂本。由於在2021年1月1日或之後，在使物業、廠房及設備達致可供使用狀態的過程中並無出售任何產出物品，故該等修訂本對本集團之財務狀況或表現均無任何影響。

#### 國際會計準則第37號修訂本：虧損合約－履行合約的成本

國際會計準則第37號之修訂本澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理與監督成本)。一般及行政成本與合約並無直接關係，除非合約明確向對手方收費，否則將其排除在外。本集團已於2022年1月1日就其仍未履行所有義務之合約前瞻性採納該等修訂本，惟無識別任何虧損性合約。因此，該等修訂本對本集團之財務狀況或表現均無任何影響。

## 簡明綜合財務報表附註

### 3. 會計政策變動(續)

#### 國際財務報告準則修訂本：對國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進

國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。本集團已就於2022年1月1日或之後修訂或訂立之金融負債前瞻性採納該修訂本。由於本集團之金融負債於該期間並無修訂，故該修訂本對本集團之財務狀況或表現均無任何影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：剔除國際財務報告準則第16號隨附之範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於應用國際財務報告準則第16號有關租賃優惠措施處理方面的潛在困惑。

### 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：

#### 1. 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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 4. 分部資料(續)

#### 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粒子等可造成不利健康風險(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，本分部的其他解決方案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。

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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
外部客戶收入	1,059,043	521,668	63,566	37,265	1,122,609	558,933
分部業績	172,443	(53,911)	6,860	(1,656)	179,303	(55,567)
財務收入	5,700	6,783	51	156	5,751	6,939
財務成本	(10,188)	(27,146)	(4,254)	(4,506)	(14,442)	(31,652)
稅前利潤/(虧損)					170,612	(80,280)
稅項					(89,289)	(5,582)
非控股權益					(44,714)	(4,193)
本公司擁有人應佔利潤/ (虧損)					36,609	(90,055)

## 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)

	2022年6月30日(未經審核)			2021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	6,479,673	118,039	6,597,712	7,884,485	122,134	8,006,619
分部負債	(3,566,177)	(45,765)	(3,611,942)	(4,470,078)	(62,778)	(4,532,856)
貸款及借款	(798,032)	(166,903)	(964,935)	(1,366,066)	(163,176)	(1,529,242)
負債總額			(4,576,877)			(6,062,098)

截至6月30日止六個月(未經審核)

	2022年			2021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
<b>其他分部資料</b>						
物業、廠房及設備折舊	1,431	589	2,020	1,282	2,327	3,609
使用權資產折舊	1,634	2,217	3,851	2,604	1,501	4,105
無形資產攤銷	36	44	80	116	45	161

## 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)	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國	1,078,821	534,998
新加坡	43,788	23,935
	<b>1,122,609</b>	558,933

  

非流動資產*	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)		2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	中國	630,205	634,963
新加坡	9,578	1,929	
其他國家	17,813	18,289	
	<b>657,596</b>	655,181	

\* 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	2,534	3,299
出售物業、廠房及設備收益	388	725
出售附屬公司收益	3,892	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
業務合併產生的負商譽	—	314
政府補助	35	20
其他	2,920	2,063
	<b>9,769</b>	12,358

### 6. 淨財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
利息費用	(14,253)	(30,969)
租賃負債利息	(189)	(683)
利息收入	5,751	6,939
	<b>(8,691)</b>	(24,713)

## 簡明綜合財務報表附註

## 7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>當期稅項費用</b>		
— 當期	<b>(36,266)</b>	(11,242)
	<b>(36,266)</b>	(11,242)
<b>遞延稅項費用</b>		
— 暫時差額產生及撥回	<b>(10,000)</b>	5,772
	<b>(10,000)</b>	5,772
<b>土地增值稅費用</b>		
— 當期	<b>(43,023)</b>	(112)
	<b>(43,023)</b>	(112)
	<b>(89,289)</b>	(5,582)

## 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，對已宣派的股息確認預扣稅撥備，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增值階梯稅率介於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. 稅前利潤／(虧損)

期內稅前利潤／(虧損)乃經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	2,020	3,609
使用權資產折舊	3,851	4,105
無形資產攤銷	80	161
物業、廠房及設備撇銷	21	13

### 9. 物業、廠房及設備

於期內，本集團使用約人民幣8,600,000元(2021年：人民幣1,800,000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(2021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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	47,029	41,193
31至90日	3,028	3,004
91至180日	66	2,376
181至365日	323	385
超過365日	2,385	2,724
	<b>52,831</b>	<b>49,682</b>

## 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：

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	<b>491,399</b>	595,435
31至60日	<b>1,098</b>	564
61至90日	<b>1,056</b>	637
超過90日	<b>23,700</b>	24,206
	<b>517,253</b>	620,842

## 簡明綜合財務報表附註

### 12. 貸款及借款

	於2022年6月30日			於2021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	823,068	21,005	844,073	1,119,793	65,431	1,185,224
—一年後	120,221	641	120,862	311,636	32,382	344,018
	<b>943,289</b>	<b>21,646</b>	<b>964,935</b>	1,431,429	97,813	1,529,242

#### 任何抵押品之詳情

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：

- 附屬公司資產、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	普通股數目 千股
<b>已發行並繳足：</b>		
於2022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2022年6月30日止六個月的中期股息(2021年6月30日：無)。

## 簡明綜合財務報表附註

## 15. 每股盈利／(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<b>36,609</b>	(90,055)
已發行普通股的加權平均數(千股)	<b>196,133</b>	196,133
每股普通股盈利／(虧損)：		
(i) 按已發行普通股加權平均數計算(人民幣分)	<b>18.67</b>	(45.92)
(ii) 按全面攤薄基準(人民幣分)	<b>18.67</b>	(45.92)

由於2022年6月30日及2021年6月30日並無潛在攤薄普通股，故每股普通股之攤薄盈利／(虧損)的計算基準與每股普通股之基本盈利／(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：

	<b>2022年 6月30日 (未經審核)</b>	2021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)	<b>1,382,685</b>	1,348,494
普通股數目(千股)	<b>196,133</b>	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)	<b>7.05</b>	6.88

### 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：

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021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	<b>624,337</b>	496,855

## 簡明綜合財務報表附註

### 18. 或有負債

於各報告日期，本集團的或有負債如下所示：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表物業單位買方向金融機構提供的擔保	<b>1,224,971</b>	2,034,501

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其物業買方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。若買方在一項貸款中違約，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。

## 簡明綜合財務報表附註

### 19. 淨資本負債比率

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貸款及借款	964,935	1,529,242
減：現金及現金等價物	(602,331)	(916,946)
淨負債	362,604	612,296
總權益	2,020,835	1,944,521
淨資本負債比率	18%	31%

### 20. 購股權

於2022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，退出其於杭州隽偉置業有限公司(「杭州隽偉」，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隽偉擁有任何權益，其後杭州隽偉成為本集團的一間附屬公司。

於業務合併日期，杭州隽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總資產淨值	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。

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	<b>52,469</b>	49,326
合約成本	<b>57,164</b>	68,928
合約資產	<b>215,955</b>	657,264
合約負債	<b>(1,823,887)</b>	(2,546,213)

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就已竣工但未開具發票的工程收取代價的權利有關。

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收入性合約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期限為一年或更短的合約的一部分，則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：

#### 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	2,297	2,006
中國法定福利基金	71	69
中央公積金及定額供款	68	54
	<b>2,766</b>	2,459
包括已向／應向以下各方支付的款項：		
— 本公司董事	2,160	1,853
— 其他主要管理人員	606	606
	<b>2,766</b>	2,459

## 簡明綜合財務報表附註

### 24. 出售附屬公司

於2022年4月22日，本集團以現金代價人民幣112,000,000元出售其於廣東磊鼎房地產開發有限公司(「廣東磊鼎」)的全部權益。廣東磊鼎於中國從事物業開發。廣東磊鼎於出售日期的淨資產約為人民幣110,611,000元。出售廣東磊鼎產生的收益約為人民幣1,389,000元。

於2022年5月11日，本集團以現金代價人民幣5,150,000元出售其於中偉智慧冷鏈物流有限公司(「中偉智慧冷鏈」)的全部權益。中偉智慧冷鏈於中國從事冷鏈物流。中偉智慧冷鏈於出售日期的淨資產約為人民幣2,647,000元。出售中偉智慧冷鏈產生的收益約為人民幣2,503,000元。

於2021年6月24日，本集團出售其於惠州市大金洲房地產開發有限公司(「惠州市大金洲」)的全部權益，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。出售惠州市大金洲產生的收益約為人民幣1,468,000元。



**WEIYE HOLDINGS LIMITED**  
**偉業控股有限公司**