

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2024年12月31日止年度

全年財務業績公告

及

恢復買賣

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2024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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	3	43,131	1,528,212
銷售成本		(31,408)	(1,430,911)
毛利		11,723	97,301
其他收入及收益	4	9,834	7,880
銷售及分銷費用		(5,527)	(11,813)
行政費用		(38,680)	(44,237)
其他經營開支		(73,041)	(8,646)
撇減開發物業及預付成本		(146,154)	(50,545)
物業、廠房及設備減值虧損		(110,164)	–
貿易及其他應收款項及合約資產的虧損撥備		(18,336)	(18,418)
應佔合營企業虧損		–	(111)
經營活動業績		(370,345)	(28,589)
淨財務費用	5	(44,716)	(18,581)
稅前虧損	7	(415,061)	(47,170)
所得稅抵免／(費用)	6	1,676	(47,644)
年內虧損		(413,385)	(94,814)
來自已終止經營業務的年內溢利／(虧損)，扣除稅項		7,686	(807)
		(405,699)	(95,621)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(311,294)	(52,632)
非控股權益		<u>(94,405)</u>	<u>(42,989)</u>
年內虧損		<u><u>(405,699)</u></u>	<u><u>(95,621)</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		(7,358)	(3,115)
出售一間附屬時解除匯兌儲備		<u>22,983</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益／(虧損)總額， 扣除所得稅		<u>15,625</u>	<u>(3,115)</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(390,074)</u></u>	<u><u>(98,736)</u></u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(296,514)	(57,686)
非控股權益		<u>(93,560)</u>	<u>(41,050)</u>
年內全面虧損總額，扣除所得稅		<u><u>(390,074)</u></u>	<u><u>(98,736)</u></u>
每股虧損：			
每股基本虧損(人民幣分)	8	(158.72)	(26.83)
每股攤薄虧損(人民幣分)	8	<u>(158.72)</u>	<u>(26.83)</u>
持續經營業務			
每股基本虧損(人民幣分)	8	(162.72)	(27.41)
每股攤薄虧損(人民幣分)	8	<u>(162.72)</u>	<u>(27.41)</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	11,236	168,531
無形資產		121	436
投資物業		466,000	478,000
合營企業		110,000	112,253
貿易及其他應收款項	10	99,160	99,160
應收一名關聯方款項		12,542	—
遞延稅項資產		3,666	23,884
		<u>702,725</u>	<u>882,264</u>
流動資產			
存貨		6,024	21,392
開發物業及預付成本		1,833,008	1,867,652
合約成本		268	268
貿易及其他應收款項	10	847,062	743,502
合約資產		214,246	216,734
其他投資		—	1,612
預付稅金		63,596	64,049
現金及現金等價物		31,220	61,553
		<u>2,995,424</u>	<u>2,976,762</u>
流動負債			
貸款及借款	13	853,996	501,233
貿易及其他應付款項	11	789,059	686,188
合約負債		86,598	116,893
應付所得稅		236,212	237,891
		<u>1,965,865</u>	<u>1,542,205</u>
淨流動資產		<u>1,029,559</u>	<u>1,434,557</u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款	13	134,598	308,954
遞延稅項負債		277,668	279,927
		<u>412,266</u>	<u>588,881</u>
淨資產		<u>1,320,018</u>	<u>1,727,940</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	359,700	359,700
儲備		627,853	929,631
		<u>987,553</u>	<u>1,289,331</u>
非控股權益		332,465	438,609
權益總額		<u>1,320,018</u>	<u>1,727,940</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10 Bukit Batok Crescent, #06-05 The Spire, Singapore 658079。本公司自2016年4月6日起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2024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2024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(統稱「本集團」)及本集團於合營企業權益。

年內，本公司及其附屬公司的主要業務並無重大變動，惟於年內出售英德集團有限公司及其附屬公司(統稱「英德集團」)除外，該出售事項已於該等綜合財務報表中呈列為已終止經營業務。

本集團的持續經營業務為中華人民共和國(「中國」)住宅與商業物業開發商，而本集團之已終止經營業務為製造及買賣採暖、通風、空調、空氣淨化器及潔淨室設備。

2. 編製基準

2.1 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則(「國際財務報告準則會計準則」)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 持續經營基準

於本年度，本集團已產生持續經營業務虧損約人民幣413,400,000元。此外，於2024年12月31日，本集團的貸款及借款總額為約人民幣988,600,000元，其中約人民幣854,000,000元劃分為即期借款，其中約人民幣361,000,000元為來自信託金融公司(「貸款人」)的有抵押貸款，連同應付利息約人民幣242,000,000元，按還款計劃於2021年12月28日到期時仍未清償，並自此成為須按要求償還的貸款(「違約借款」)。然而，本集團於2024年12月31日的現金及現金等價物僅約為人民幣7,700,000元，不包括受限制現金約人民幣23,500,000元。

鑑於該等情況，董事於評估本集團是否有足夠的資源繼續持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及現金流量。就此目的，經計及以下各項後，管理層已編製一份自報告期末起計為期16個月的現金流量預測：

- (a) 本集團正積極與鄭州金水科教園區管理委員會(「管委會」)協商項目完工評估，並與貸款人(信託金融公司)協商延期償還違約借款；
- (b) 本集團正積極溝通本集團借款於其到期時的展期事項。於2025年3月，本集團順利完成安排銀行借款人民幣39,600,000元於其到期時的展期；
- (c) 實施計劃及措施，調整銷售及預售活動，以實現物業項目的預算銷售額及預售額；及
- (d) 本集團正與承建商及供應商磋商結算未償還款項的方式。

董事已審閱現金流量預測並認為，假設上述計劃及措施成功且及時實施，本集團將有足夠營運資金履行其於預測期間到期的財務義務。因此，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

儘管出現上文所述，本集團管理層能否實現上述計劃及措施仍存在固有不確定因素。本集團是否能夠持續經營將取決於本集團能否透過實現以下各項產生充足融資及經營現金流量：

- (a) 成功與管委會協商項目完成評估，並成功與貸款人協商違約借款的結算方案；及
- (b) 成功與相關貸款人磋商銀行及其他借款展期。

該等情況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮，因此，本集團可能未能於正常業務過程中變現資產及償還其負債。

倘本集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營並須進行調整，以撇減本集團資產的賬面值至其可收回金額，為可能產生的任何進一步金融負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映在該等綜合財務報表中。

2.4 功能及呈列貨幣

本公司的功能貨幣為新元。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。

3. 分部資料

為了便於管理，本集團按提供的產品和服務分為若干業務單元，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。

II. 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」)

於截至2024年12月31日止年度，本集團已出售設備製造分部權益，其於附註14呈列為「已終止經營業務」。

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。

經營分部間的轉讓價格，按與第三方之類似交易根據公平原則達致。

須呈報收入、損益、資產及負債對賬：

	持續經營業務 物業開發		已終止經營業務 設備製造		合計	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入：						
外部客戶	<u>43,131</u>	<u>1,528,212</u>	<u>60,450</u>	<u>84,027</u>	<u>103,581</u>	<u>1,612,239</u>
分部間收入	-	-	-	-	-	-
來自經營活動的分部業績	<u>(370,345)</u>	<u>(28,589)</u>	<u>8,907</u>	<u>1,059</u>	<u>(361,438)</u>	<u>(27,530)</u>
利息收入	812	8,151	101	133	913	8,284
財務費用	(45,528)	(26,732)	(1,327)	(1,670)	<u>(46,855)</u>	<u>(28,402)</u>
未計所得稅前呈報分部 虧損					(407,380)	(47,648)
所得稅抵免／(費用)					1,681	(47,973)
非控股權益					<u>94,405</u>	<u>42,989</u>
本公司擁有人應佔虧損					<u>(311,294)</u>	<u>(52,632)</u>
呈報分部資產	3,698,149	3,768,270	-	90,756	<u>3,698,149</u>	<u>3,859,026</u>
呈報分部負債	(1,389,537)	(1,294,979)	-	(25,920)	(1,389,537)	(1,320,899)
貸款及借款	(988,594)	(792,395)	-	(17,792)	<u>(988,594)</u>	<u>(810,187)</u>
負債總額					<u>(2,378,131)</u>	<u>(2,131,086)</u>
其他分部資料						
資本開支	-	1,105	3,876	626	3,876	1,731
貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)及 合約資產的減值虧損撥備	18,336	18,419	-	587	18,336	19,006
物業、廠房及設備折舊	4,098	3,655	1,998	4,289	6,096	7,944
無形資產攤銷	<u>41</u>	<u>40</u>	<u>175</u>	<u>207</u>	<u>216</u>	<u>247</u>

地域分部

本集團的地域分部是根據本集團資產的位置而設立的。在地域分部上披露的外部客戶的收入是根據客戶的地理位置劃分的。

下表顯示了於2024年12月31日及2023年12月31日以及截至該等日期止年度的本集團地域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
2024年12月31日				
收入				
來自持續經營業務	43,131	–	–	43,131
來自已終止經營業務	13,890	40,581	5,979	60,450
	<u>57,021</u>	<u>40,581</u>	<u>5,979</u>	<u>103,581</u>
非流動資產*	<u>587,357</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>587,357</u>
2023年12月31日				
收入				
來自持續經營業務	1,528,212	–	–	1,528,212
來自已終止經營業務	17,921	59,938	6,168	84,027
	<u>1,546,133</u>	<u>59,938</u>	<u>6,168</u>	<u>1,612,239</u>
非流動資產*	<u>729,107</u>	<u>10,474</u>	<u>19,639</u>	<u>759,220</u>

* 不包括貿易及其他應收款項、應收一名關聯方款項和遞延稅項資產。

4. 其他收入及收益

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務		
出售物業、廠房及設備的收益	4	578
出售附屬公司的收益	–	281
出售合營企業的收益	916	–
政府撥款	3	38
賠償收入	11	54
租金收入	8,586	6,785
其他	314	144
	<u>9,834</u>	<u>7,880</u>

5. 淨財務費用

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務		
利息收入	812	8,151
貸款及借款利息開支	(54,754)	(31,029)
其他	(75)	(105)
	<u> </u>	<u> </u>
財務費用淨額	(54,017)	(22,983)
開發物業資本化的融資成本	9,301	4,402
	<u> </u>	<u> </u>
確認為損益的財務費用淨值	<u><u>(44,716)</u></u>	<u><u>(18,581)</u></u>

6. 所得稅抵免／(費用)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務		
當期稅項費用		
本年度所得稅	1,076	17,351
	<u> </u>	<u> </u>
遞延稅項開支／(抵免)		
暫時差額產生及撥回	20,304	(9,488)
	<u> </u>	<u> </u>
	20,304	(9,488)
土地增值稅(抵免)／費用		
土地增值稅	(23,056)	39,781
	<u> </u>	<u> </u>
稅項(抵免)／費用總額	<u><u>(1,676)</u></u>	<u><u>47,644</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。該可扣除開支包括租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。

7. 稅前虧損

稅前虧損扣除／(計入)以下各項後達致：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務		
已付／應付審計費用	1,820	1,946
無形資產攤銷	41	40
貿易及其他應收款項的減值虧損撥備	15,848	18,207
合約資產的減值虧損撥備	2,488	212
開發物業減值虧損撥備及預付費用	146,154	50,545
物業、廠房及設備的減值虧損撥備	110,164	—
物業、廠房及設備折舊	4,098	3,655
出售附屬公司收益	—	(281)
物業、廠房及設備報廢	51	15
	<u>180,664</u>	<u>124,835</u>

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使用的損益及共享數據：

	2024年	2023年
每股虧損基於		
本公司擁有人應佔的本年度虧損(人民幣千元)：		
來自持續經營業務的虧損	(319,149)	(53,762)
來自已終止經營業務的溢利	7,855	1,130
	<u>(311,294)</u>	<u>(52,632)</u>
普通股的加權平均數(千股)	<u>196,133</u>	<u>196,133</u>
每股基本及攤薄(虧損)／盈利(人民幣分)：		
來自持續經營業務	(162.72)	(27.41)
來自已終止經營業務	4.00	0.58
	<u>(158.72)</u>	<u>(26.83)</u>

每股基本(虧損)/盈利按本公司擁有人應佔的財政年度的本集團(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)/盈利以相同準計算。

9. 物業、廠房及設備

截至2024年12月31日止年度，本集團就物業、廠房及設備確認減值虧損約人民幣110,164,000元。

物業、廠房及設備所屬現金產生單位的可收回金額乃使用基於管理層批准的財務預測的貼現現金流量預測基於使用價值計算進行估算，反映物業開發商的住宅及商業物業現金流量，按稅前貼現率11.00%貼現。現金流量預測的主要假設之一是收入的年度增長率，該增長率基於管理層預測的預期收入。所使用的貼現率反映與住宅及商業物業的物業開發商市場有關的特定風險。

截至2024年12月31日止年度，本集團使用約人民幣3,900,000元(2023年：人民幣5,500,000元)收購物業、廠房及設備。

使用權資產人民幣8,249,000元(2023年：人民幣8,881,000元)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(2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至30日	—	17,099
31至90日	—	662
91至180日	—	756
181至365日	2,730	62
365日以上	4,946	26,112
	<u>7,676</u>	<u>44,691</u>

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。

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
0至30日	263,385	279,362
31至60日	–	713
61至90日	–	2,036
90日以上	15,373	14,176
	<u>278,758</u>	<u>296,287</u>

12. 股本

	本公司 人民幣千元	股數 千股
繳足普通股，無面值		
於2023年及2024年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2024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

	2024年			2023年		
	有擔保	無擔保	總計	有擔保	無擔保	總計
	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
一年或一年內應償還或 按要求應償還款項	769,396	84,600	853,996	484,616	16,617	501,233
一年後應償還款項	134,598	–	134,598	257,070	51,884	308,954
貸款及借款總額			<u>988,594</u>			<u>810,187</u>

抵押品之情況說明

於2024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(2023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) 第三方及控股股東的擔保。

14. 已終止經營業務

出售已終止經營業務之收益釐定如下：

	2024年 人民幣千元
已收現金代價	15,609
已出售資產淨值	(37,856)
非控股權益	12,584
出售時解除匯兌儲備	22,983
出售已終止經營業務之收益	13,320

	2024年 人民幣千元
於權益確認	4,391
於損益確認	8,929
	13,320

有關出售已終止經營業務的現金及現金等價物淨流出分析如下：

	2024年 人民幣千元
已收現金代價	15,609
已出售的現金及現金等價物，淨額	(15,988)
出售一間附屬公司的現金流出淨額	(379)

15. 股息

董事會並無宣派或建議派發截至2024年12月31日止年度的任何股息(2023年：無)。

16. 採納新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團已採納所有新訂及經修訂國際財務報告會計準則，該等準則於本集團自2024年1月1日或之後開始的會計期間以及截至2024年12月31日止年度有效。

國際會計準則第1號修訂本	附帶契諾的非流動負債
國際會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動
國際財務報告準則第16號修訂本	售後租回的租賃負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

於本年度應用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

17. 已頒佈但未生效準則

以下可能與本集團財務報表相關的新訂／經修訂國際財務報告會計準則已頒佈但尚未生效，且並無獲本集團提早採納。本集團目前擬於該等準則生效之日應用該等變動：

	於以下時間或之後 開始之年度期間生 效
國際會計準則第21號 缺乏可兌換性 修訂本	2025年1月1日
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 2026年1月1日
國際財務報告會計準則修訂本—第11卷	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號修訂本 2026年1月1日
國際財務報告準則第18號	財務報表內的呈列及披露 2027年1月1日
國際財務報告準則第19號	並無公眾問責性之附屬公司：披露 2027年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 待釐定

除下文所述新訂國際財務報告準則及其修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂國際財務報告準則及其修訂本於可預見將來將不會對財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本金融工具分類與計量

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本為多個領域提供指引，例如終止確認透過電子支付系統結算的金融負債、具有環境、社會及管治(ESG)及類似特徵的金融資產分類、合約掛鉤工具及若干新披露要求。

國際財務報告準則第18號財務報表列報和披露

國際財務報告準則第18號將會取代國際會計準則第1號財務報表列報，引入新要求，有助使類似實體的財務表現可資比較，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管國際財務報告準則第18號將不會影響到財務報表內項目的確認或計量，然而，預期其將會對列報和披露產生廣泛影響，尤其是有關財務表現報表及在財務報表內提供管理層界定的表現計量者。管理層目前正在評估應用新準則對本集團財務報表的詳細影響。根據初步評估，在主要財務報表內所列報的單列項目可能會因應用「有用的結構化匯總」概念及有關匯總與分類的強化原則而有所更改。本集團預期，目前在附註中披露的資料將不會出現重大變動，原因為披露重大資料的要求維持不變；然而，組合資料的方式可能會因匯總／分類原則而有所更改。此外，將需要就管理層界定的表現計量作出重大新披露。國際財務報告準則第18號於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。由於需要追溯應用，因此，將會根據國際財務報告準則第18號重列截至2026年12月31日止財政年度的比較資料。

管理層討論及分析

業務回顧

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	% 變動 + / (–)
持續經營業務			
物業開發			
收入	43,131	1,528,212	-97%
銷售成本	(31,408)	(1,430,911)	-98%
毛利	<u>11,723</u>	<u>97,301</u>	
毛利率	27%	6%	
已終止經營業務			
設備製造			
收入	60,450	84,027	-28%
銷售成本	(43,267)	(60,315)	-28%
毛利	<u>17,183</u>	<u>23,712</u>	
毛利率	28%	28%	

收入及毛利率(「毛利率」)

物業開發業務

截至2024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」)大幅減少約3,340平方米(2023年：92,503平方米)。

截至2024年12月31日止年度，物業開發業務的收益約為人民幣43,100,000元，較
2023年同期減少約97%，主要來自以下項目：熙境府、偉業上城三號院、悅堤灣
及偉業椰海尚城，該等項目分別貢獻約人民幣16,300,000元、人民幣12,000,000
元、人民幣5,300,000元及人民幣5,200,000元。

截至2024年12月31日止年度，物業開發業務的毛利約為人民幣11,700,000元，較2023年同期大幅減少約88%。毛利率由6%增加至27%，主要由於截至2024年12月31日止年度毛利率較高的商業單位銷售。因此，整體毛利率較2023年同期大幅增長。

設備製造業務

考慮到未來數年的經營環境充滿挑戰，本集團於2024年10月15日出售設備製造業務。董事認為，設備製造業務分部終止經營將可重新分配財務資源作未來發展，從而可為本公司股東（「股東」）帶來更高回報。

於2024年12月31日，設備製造業務分類為已終止經營業務，於回顧期間收益約為人民幣60,500,000元。

其他收入及收益

截至2024年12月31日止年度，其他收入及收益較2023年同期增加約人民幣2,000,000元或25%，主要由於截至2024年12月31日止年度出售合營企業的一次性收益約人民幣900,000元及租金收入增加約人民幣1,800,000元。

銷售及分銷費用

截至2024年12月31日止年度的銷售及分銷費用約為人民幣5,500,000元，較2023年同期減少約53%。此乃主要由於截至2024年12月31日止年度所推出房地產項目的促銷及市場活動減少所致。

行政費用

截至2024年12月31日止年度的行政費用約為人民幣38,700,000元，較2023年同期減少約13%。此乃主要由於本集團內持續實施有效成本管控措施導致薪金、辦公室、差旅及招待開支較2023年同期有所減少。

其他經營開支

截至2024年12月31日止年度的其他經營開支約為人民幣73,000,000元，較2023年同期增加約人民幣64,400,000元。此乃主要由於投資物業減值虧損增加約人民幣12,000,000元及投資附屬公司減值虧損增加約人民幣21,900,000元。

淨財務費用

截至2024年12月31日止年度淨財務費用約為人民幣44,700,000元，較2023年同期增加約141%，主要由於貸款及借款於截至2024年12月31日止年度增加所致。

稅項

截至2024年12月31日止年度所得稅費用減少約人民幣49,300,000元，主要由於截至2024年12月31日止年度集團公司溢利減少導致企業所得稅撥備減少約人民幣16,300,000元及遞延稅項開支增加約人民幣29,800,000元，惟被截至2024年12月31日止年度已竣工房地產項目的土地增值稅退稅導致土地增值稅撥備大幅減少約人民幣62,800,000元抵銷。

財務狀況回顧

物業、廠房及設備大幅減少約人民幣157,300,000元，主要由於截至2024年12月31日止年度減值虧損約人民幣110,200,000元所致。

開發物業及預付成本減少約人民幣34,600,000元，主要由於已竣工持作待售物業減值虧損約人民幣146,200,000元及被截至2024年12月31日止年度項目額外建築工程所抵銷。

貿易及其他應收款項增加約人民幣103,600,000元，主要由於截至2024年12月31日止年度根據項目管理協議向項目擁有人就一幅位於中國的地塊開發提供項目管理服務的墊款所致。

貿易及其他應付款項增加約人民幣102,900,000元，主要由於樾泉灣一期項目建築工程增量所致。

合約負債減少約人民幣30,300,000元，主要由於截至2024年12月31日止年度確認若干項目(具體而言，指偉業上城三號院及熙境府)銷售令合約負債撥回所致。

貸款及借款增加約人民幣178,400,000元，主要由於截至2024年12月31日止年度貸款及借款增加所致。

財務資源及流動資金

於2024年12月31日，本集團流動資產淨值約為人民幣1,029,600,000元，較2023年同期減少約28%，主要原因是即期貸款及借款以及貿易及其他應付款項增加約人民幣455,600,000元，開發物業及現金及現金等價物減少約人民幣65,000,000元，並經貿易及其他應收款項增加約人民幣103,600,000元部分抵銷。

我們的銀行及其他借款以人民幣計值。於2024年12月31日，我們的未償還貸款及借款總額約為人民幣988,600,000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2024年12月31日，本集團淨資本負債比率為約73% (2023年12月31日：43%)。

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，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。截至2024年12月31日止年度，本集團出售其設備製造業務，因此業務營運預期不會涉及重大國際交易。

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

2025年金融環境、消費降級等不利因素仍然存在，我們仍需要進一步開源節流，提高效能；對存量資產將堅定不移的多渠道多角度拓寬思路，加快現金流回流，減緩對投資增量項目，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。與此同時，亦會探索其他新的業務，開創高穩定性的回報收益。

本集團於2025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，和國有平台公司加強合作，通過團隊輸出、技術輸出的形式獲取新的項目。

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，以產業帶動公司轉型升級；通過合作開發業績併表，融資及建設管理(地產類、產業類)等方式來拓展項目；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「認真負責積極主動」的工作理念，以公司權責體系為綱領，以各項管理制度為準繩，統一員工思想意識，壓實全員工作作風，使管理切實服務於業務。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。

僱員及薪酬

於2024年12月31日，本集團有42名(2023年：277名)僱員。

截至2024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27,900,000元(2023年：人民幣38,600,000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2024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

茲提述本公司日期為2024年10月15日的公告。於2024年10月15日，本公司出售其於英德集團有限公司的全部股權，總代價約為2,876,000新元(相當於約人民幣15,609,000元)。除所披露者外，本集團截至2024年12月31日止年度概無任何重大收購及出售附屬公司。

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：

陳詩敏女士(主席)
董心誠先生
劉寧先生

本集團截至2024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2024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C1所載之企業管治守則(「該守則」)。

遵守標準守則

根據上市規則附錄C3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2024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2024年12月31日止年度的任何末期股息(2023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於適當時候刊發進一步公告。

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2024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意見或鑒證結論。

獨立核數師報告摘要

下文摘錄自獨立核數師就本集團截至2024年12月31日止年度經審核綜合財務報表發出的報告。

意見

我們認為，綜合財務報表於各重大方面已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則（「**國際財務報告準則會計準則**」）公平反映該集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

關於持續經營的重大不確定因素

我們注意到綜合財務報表附註2.3指出，該集團於截至2024年12月31日止年度產生持續經營業務虧損淨額約人民幣413,400,000元。該狀況連同附註2.3所載的其他事項顯示存在重大不確定因素可能對該集團持續經營的能力構成重大疑慮。我們的意見並無就此作出修訂。

報告期後事項

截至2024年12月31日止年度後及直至本公告日期，並無發生任何重大事項。

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2024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。

恢復買賣

應本公司要求，本公司股份已自2025年4月1日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告所載本公司截至2024年12月31日止年度之年度業績。

於本公告刊發後，本公司已向聯交所申請本公司股份自2025年5月2日上午九時正起恢復於聯交所買賣。

承董事會命
偉業控股有限公司
執行主席
陳志勇

香港，2025年4月30日

於本公告日期，執行董事為陳志勇先生；及獨立非執行董事為劉寧先生、董心誠先生及陳詩敏女士。