

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，概不對因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)

有關截至2024年12月31日止年度的年報之補充公告

茲提述偉業控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度的年報(「**2024年度報告**」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與2024年度報告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此就2024年度報告所披露的截至2024年12月31日止年度本公司錄得的物業、廠房及設備減值虧損人民幣110百萬元(「**減值**」)提供以下補充資料。

導致確認截至2024年12月31日止年度減值的原因及情況

本公司主要於中國從事房地產開發業務。本公司非全資附屬公司儀征弘麟置業有限公司(「**儀征弘麟**」)主要於中國揚州從事住宅及商業項目開發。部分不少於10,000平方米的竣工建築面積並無合法所有權，且根據國有建設用地使用權出讓合同不得轉讓予他人。因此，儀征弘麟佔用該區域作為營運單位，及其被分類為永久業權建築(「**該物業**」)，賬面值約人民幣110百萬元。

第一個項目於2020年竣工後，儀征弘麟開始產生收入。於2023年，所有住宅單位已售罄，而商業物業(包括該物業)仍在賬目上。該物業目前被本集團用作揚州營運單位，連同辦公室營運被視為一個現金產生單位(「現金產生單位」)。由於本公司一直尋求於揚州進一步投資潛在房地產開發項目，故本公司於截至2023年12月31日止年度並無確認任何減值虧損。

截至2024年12月31日止年度，現金產生單位並無錄得銷售額，而儀征弘麟產生淨虧損約人民幣10百萬元。經與核數師討論後，本公司於2024年12月規劃階段首次得悉導致確認減值的因素。本公司認為揚州房地產開發市場的整體經濟環境面臨不利挑戰，導致本集團難以於揚州擴展業務。鑑於缺乏積極的政府政策及營商環境充滿挑戰，本公司認為該虧損狀況難以在短期內扭轉，故決定作出大額減值。因此，鑑於儀征弘麟的財務表現不盡人意，本公司決定不再進一步投資及投入更多資源於儀征弘麟。由於上述因素，董事認為對該現金產生單位作出減值跡象屬適當，因此本公司於2025年3月委聘獨立專業估值師評估現金產生單位於2024年12月31日之使用價值(「估值」)，以支持董事會的減值評估。

減值評估

本公司委聘具備相關資格及經驗之獨立專業估值師(「估值師」，即匯辰評估諮詢有限公司)於2024年12月31日(「估值日期」)進行估值。估值乃根據使用價值進行，誠如香港會計準則第36號—資產減值所界定。使用價值指預期資產或現金產生單位所得未來現金流量的現值；而現金產生單位指所產生現金流入很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入之最小可識別資產組別。

估值方法

估值師採用的估值方法為收益法，而收益法項下的貼現現金流量分析乃用於釐定現金產生單位的使用價值。

主要估值假設及輸入數據

使用價值乃基於本公司管理層批准的儀征弘麟或現金產生單位的財務預算(「預測」)釐定，其中包含與儀征弘麟銷售業務相關的銷售所得款項、物業成本及經營開支，並以收入增長率、毛利率、預測期間、預測期末的預期現金流量及所應用的貼現率為主要假設。

本公司管理層預期儀征弘麟餘下的商業物業最終將於估值日期後三年內出售，收入增長率為零。經參考現行市價，採用估值日期餘下商業物業賬面成本20.0%以上的毛利率。

就估值而言，預測期設定為三年，因為三年期末的潛在用途或租戶可得性不明朗。現金產生單位於預測期內產生的淨現金流量估計約為人民幣601,000元，於估值日期的現值為人民幣531,000元。

就終值而言，鑑於轉讓限制，該物業亦預期於預測期末不會產生出售所得款項。

所應用的折現率(即9.49%)乃參考同行業公司的比例及中國的無風險利率等公開數據，根據股權及債務成本計算得出的。

由於截至2024年12月31日止年度因上述現金產生單位業務計劃變更而察覺該現金產生單位需進行減值，故自估值日期起直至本公告日期，估值所採用的輸入數據或假設以及估值方法概無變動。

除上文所披露者外，2024年度報告所載其他資料維持不變。

承董事會命
偉業控股有限公司
執行主席
陳志勇

香港，2025年9月12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。

* 僅供識別