

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2023年12月31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」)提交本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023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2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	1,612,239	1,326,465
銷售成本		<u>(1,491,226)</u>	<u>(1,120,229)</u>
毛利		121,013	206,236
其他收入	4	9,316	22,418
銷售及分銷費用		(11,813)	(24,640)
行政費用		(67,646)	(106,465)
其他經營開支		(59,283)	(9,696)
貿易及其他應收款項及 合約資產的虧損撥備		(19,006)	(6,074)
應佔合營企業虧損		<u>(111)</u>	<u>(219)</u>
經營活動業績		(27,530)	81,560
淨財務費用	5	<u>(20,118)</u>	<u>(24,174)</u>
稅前(虧損)/利潤	7	(47,648)	57,386
所得稅費用	6	<u>(47,973)</u>	<u>(10,680)</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(95,621)</u>	<u>46,706</u>
下列人士應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(52,632)	7,625
非控股權益		<u>(42,989)</u>	<u>39,081</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(95,621)</u>	<u>46,706</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他全面虧損			
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>(3,115)</u>	<u>(11,274)</u>
年內其他全面虧損總額，扣除所得稅		<u>(3,115)</u>	<u>(11,274)</u>
年內全面(虧損)／收益總額		<u>(98,736)</u>	<u>35,432</u>
下列人士應佔全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		<u>(57,686)</u>	<u>(1,477)</u>
非控股權益		<u>(41,050)</u>	<u>36,909</u>
年內全面(虧損)／收益總額，扣除所得稅		<u>(98,736)</u>	<u>35,432</u>
每股(虧損)／盈利：			
每股基本(虧損)／盈利(人民幣分)	8	<u>(26.83)</u>	3.89
每股攤薄(虧損)／盈利(人民幣分)	8	<u>(26.83)</u>	3.89

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	168,531	171,512
無形資產		436	668
投資物業		478,000	478,000
合營企業		112,253	112,364
貿易及其他應收款項	10	99,160	99,160
遞延稅項資產		23,884	32,947
		<u>882,264</u>	<u>894,651</u>
流動資產			
存貨		21,392	28,065
開發物業及預付成本		1,867,652	3,209,937
合約成本		268	46,596
貿易及其他應收款項	10	743,502	736,701
合約資產		216,734	216,945
其他投資		1,612	3,934
預付稅金		64,049	95,973
現金及現金等價物		61,553	407,971
		<u>2,976,762</u>	<u>4,746,122</u>
流動負債			
貸款及借款	13	501,233	773,120
貿易及其他應付款項	11	686,188	873,483
合約負債		116,893	1,596,812
應付所得稅		237,891	201,273
		<u>1,542,205</u>	<u>3,444,688</u>
淨流動資產		<u>1,434,557</u>	<u>1,301,434</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款	13	308,954	65,148
遞延稅項負債		279,927	298,261
		<u>588,881</u>	<u>363,409</u>
淨資產		<u>1,727,940</u>	<u>1,832,676</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	359,700	359,700
儲備		929,631	987,317
		<u>1,289,331</u>	<u>1,347,017</u>
非控股權益		438,609	485,659
權益總額		<u>1,727,940</u>	<u>1,832,676</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2023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2023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。

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，本集團已產生虧損約人民幣95,600,000元。此外，於2023年12月31日，本集團的貸款及借款總額為約人民幣810,000,000元，其中約人民幣501,000,000元劃分為即期借款。於2023年12月31日，即期借款包括信託金融公司(「貸款人」)的有抵押貸款(其中包括於本集團未按計劃還款日期償還的未償還餘額及利息分別為人民幣361,000,000元及人民幣242,000,000元(「違約借款」))，而本集團於2023年12月31日的現金及現金等價物僅約人民幣41,000,000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15個月的現金流量預測：

- (a) 本集團將繼續與貸款人就償還違約借款的展期進行磋商；
- (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2024年3月，本集團順利完成安排銀行借款人民幣20,000,000元於其到期時的展期；及
- (c) 於2023年12月31日後及截至刊發綜合財務報表批准日期止，本集團成功獲得新貸款人民幣139,600,000元，且本集團現時可動用的未動用銀行融資人民幣80,000,000元。

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) 該貸款人不會對本集團採取任何行動，以行使要求立即償還該等違約借款的未償還本金及利息的權利；
- (b) 成功與相關貸款人磋商其他借款展期；及
- (c) 在需要時成功獲得額外新增融資或／其他資金來源的能力。

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。

3. 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：

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」)

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。

須呈報收入、損益、資產及負債對賬：

	物業開發		設備製造		合計	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入：						
外部客戶	<u>1,528,212</u>	<u>1,201,127</u>	<u>84,027</u>	<u>125,338</u>	<u>1,612,239</u>	<u>1,326,465</u>
分部間收入	-	-	-	-	-	-
來自經營活動的分部業績	<u>(25,651)</u>	<u>71,063</u>	<u>(1,879)</u>	<u>10,497</u>	<u>(27,530)</u>	<u>81,560</u>
利息收入	8,145	6,965	139	113	8,284	7,078
財務費用	(25,543)	(30,018)	(2,859)	(1,234)	(28,402)	(31,252)
未計所得稅前呈報分部 (虧損)/利潤					(47,648)	57,386
所得稅費用					(47,973)	(10,680)
非控股權益					<u>42,989</u>	<u>(39,081)</u>
本公司擁有人應佔(虧損)/ 利潤					<u>(52,632)</u>	<u>7,625</u>
呈報分部資產	<u>3,768,270</u>	<u>5,530,667</u>	<u>90,756</u>	<u>110,106</u>	<u>3,859,026</u>	<u>5,640,773</u>
呈報分部負債	<u>(1,294,979)</u>	<u>(2,932,575)</u>	<u>(25,920)</u>	<u>(37,254)</u>	<u>(1,320,899)</u>	<u>(2,969,829)</u>
貸款及借款	<u>(792,395)</u>	<u>(669,510)</u>	<u>(17,792)</u>	<u>(168,758)</u>	<u>(810,187)</u>	<u>(838,268)</u>
負債總額					<u>(2,131,086)</u>	<u>(3,808,097)</u>
其他分部資料						
資本開支	1,105	750	626	9,701	1,731	10,451
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	18,419	6,074	587	280	19,006	6,354
物業、廠房及設備折舊	3,655	7,033	4,289	4,674	7,944	11,707
無形資產攤銷	<u>40</u>	<u>57</u>	<u>207</u>	<u>348</u>	<u>247</u>	<u>405</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。在地域分部上公開的外部客戶的收入是根據客戶的地理位置分的。

下表顯示了於2023年12月31日及2022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
2023年12月31日				
收入	<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>
2022年12月31日				
收入	<u>1,251,685</u>	<u>47,480</u>	<u>27,300</u>	<u>1,326,465</u>
非流動資產*	<u>734,192</u>	<u>10,134</u>	<u>18,218</u>	<u>762,544</u>

* 不包括貿易及其他應收款項和遞延稅項資產。

4. 其他收入

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的收益	594	400
出售其他投資的收益	-	33
出售附屬公司的收益	281	9,126
政府撥款	224	188
賠償收入	54	370
租金收入	6,785	5,291
其他	1,378	7,010
	<u>9,316</u>	<u>22,418</u>

5. 淨財務費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	8,284	7,078
貸款及借款利息開支	(32,556)	(41,230)
租賃負債之利息開支	(143)	(527)
其他	(105)	(137)
	<u> </u>	<u> </u>
財務費用淨額	(24,520)	(34,816)
開發物業資本化的融資成本	4,402	10,642
	<u> </u>	<u> </u>
確認為損益的財務費用淨值	<u>(20,118)</u>	<u>(24,174)</u>

6. 所得稅費用

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
當期稅項費用		
本年度所得稅	17,463	37,617
	<u> </u>	<u> </u>
遞延稅項(抵免)/開支		
暫時差額產生及撥回	(9,271)	4,474
	<u> </u>	<u> </u>
	(9,271)	4,474
	<u> </u>	<u> </u>
土地增值稅費用		
土地增值稅	39,781	(31,411)
	<u> </u>	<u> </u>
稅項費用總額	<u>47,973</u>	<u>10,680</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)/盈利

稅前(虧損)/盈利扣除/(計入)以下各項後達致：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已付/應付審計費用	2,618	2,364
無形資產攤銷	247	405
貿易及其他應收款項的減值虧損撥備	18,794	7,345
合約資產的減值虧損撥備/(轉回)	212	(991)
開發物業減值虧損撥備及預付費用	50,545	-
物業、廠房及設備折舊	7,944	11,707
出售一間聯營公司的收益	-	(33)
出售附屬公司收益	(281)	(9,126)
已確認原材料、產成品的變化和在產品	60,315	95,365
物業、廠房及設備報廢	46	1,126
	<u>2,618</u>	<u>2,364</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)/盈利使用的損益及共享數據：

	2023年	2022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)	<u>(52,632)</u>	<u>7,625</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)	<u>(26.83)</u>	<u>3.89</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)/盈利以相同基礎計算。

9. 物業、廠房及設備

截至2023年12月31日止年度，本集團使用約人民幣1,700,000元(2022年：人民幣10,400,000元)收購物業、廠房及設備。

使用權資產人民幣12,943,000元(2022年：人民幣12,764,000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(2022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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至30日	17,099	35,430
31至90日	662	8,208
91至180日	756	5,782
181至365日	62	12,655
365日以上	26,112	4,715
	<u>44,691</u>	<u>66,790</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至30日	279,362	355,069
31至60日	713	4,102
61至90日	2,036	5,298
90日以上	14,176	18,553
	<u>296,287</u>	<u>383,022</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2022年及2023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2023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

	2023年			2022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	484,616	16,617	501,233	730,029	43,091	773,120
一年後應償還款項	257,070	51,884	308,954	63,900	1,248	65,148
貸款及借款總額			810,187			838,268

抵押品之情況說明

於2023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(2022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。

14. 股息

董事會並無宣派或建議派發截至2023年12月31日止年度的任何股息(2022年：無)。

15. 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準則會計準則，該等準則於本集團自2023年1月1日或之後開始的會計期間以及截至2023年12月31日止年度有效。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第8號修訂本	會計估計的定義
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務 聲明第2號修訂本	會計政策披露
國際會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
國際會計準則第12號修訂本	國際稅務改革—支柱二規則範本

除下文所述者外，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。

應用國際會計準則第12號修訂本與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂縮窄了國際會計準則第12號所得稅第15段及第24段遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於初始確認時產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易。

根據過渡規定：

- (i) 本集團對2022年1月1日或之後進行的租賃交易追溯應用新會計政策；
- (ii) 本集團亦於2022年1月1日就與使用權資產及租賃負債有關的所有可扣稅及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產(以可能有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額為限)及遞延稅項負債。

應用該等修訂對各財務報表項目及每股虧損的影響的詳情載於本附註「應用國際財務報告準則會計準則修訂本對綜合財務報表的影響」一節。比較數字已經重列。

應用國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號修訂本會計政策披露之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。修訂國際會計準則第1號財務報表之呈列，以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞下之所有情況。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使金額並不重大，但會計政策資料可因相關交易的性質、其他事件或條件而屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務聲明第2號作出重大判斷(「實務聲明」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步重大性程序」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否具有重大意義。實務聲明中已加入指引及例子。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無重大影響，但已影響綜合財務報表附註3所載本集團會計政策之披露。

管理層討論及分析

業務回顧

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	% 變動 + / (-)
物業開發			
收入	1,528,212	1,201,127	27%
銷售成本	<u>(1,430,911)</u>	<u>(1,024,864)</u>	40%
毛利	<u>97,301</u>	<u>176,263</u>	
毛利率	6%	15%	
設備製造			
收入	84,027	125,338	(33%)
銷售成本	<u>(60,315)</u>	<u>(95,365)</u>	(37%)
毛利	<u>23,712</u>	<u>29,973</u>	
毛利率	28%	24%	

收入及毛利率(「毛利率」)

物業開發業務

截至2023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」)減少約92,503平方米(2022年：120,375平方米)。

截至2023年12月31日止年度，物業開發業務的收益約為人民幣1,528,200,000元，
較2022年同期增加約27%，主要來自以下項目：熙境府及偉業蘭廷灣，分別貢獻
約人民幣1,244,600,000元及人民幣212,000,000元。

截至2023年12月31日止年度物業開發業務的毛利(「毛利」)約為人民幣97,300,000
元，較2022年同期減少約45%。這主要是因為佔本集團總收益81%的熙境府毛利
率僅為6%。由於中華人民共和國部分省級政府不時實施有關房地產價格的政策，
故整體毛利率較2022年同期大幅下跌。

設備製造業務

本分部於截至2023年12月31日止年度錄得收益約人民幣84,000,000元，較2022年同期減少約33%，主要是由於過往年度獲取的數個重大項目已完成，而該等項目完成後，並無收到來自相同的客戶或新客戶提交的重大訂單。

從而導致截至2023年12月31日止年度的毛利較2022年同期增加約21%至約人民幣23,700,000元。設備製造業務的毛利率從24%提升至28%，主要得益於有利的產品組合、提升的成本控制措施以及生產過程中產生的材料成本降低。

其他收入

截至2023年12月31日止年度，其他收入較2022年同期減少約58%，主要由於2022年錄得出售若干附屬公司的一次性收益約人民幣9,100,000元。

銷售及分銷費用

截至2023年12月31日止年度的銷售及分銷費用約為人民幣11,800,000元，較2022年同期減少約52%。此乃主要由於截至2023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2023年12月31日止年度的行政費用約為人民幣67,600,000元，較2022年同期減少約36%。主要由於本集團內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2022年同期有所減少。

其他經營開支

截至2023年12月31日止年度的其他經營開支約為人民幣59,300,000元，較2023年同期增加約人民幣49,600,000元，主要由於截至2023年12月31日止年度持作出售的已竣工物業計提減值虧損撥備約人民幣50,500,000元所致。

淨財務費用

截至2023年12月31日止年度淨財務費用約為人民幣20,100,000元，較2022年同期減少約17%，主要由於貸款及借款的利率於截至2023年12月31日止年度減少所致。

稅項

截至2023年12月31日止年度所得稅費用增加約人民幣37,300,000元，主要由於截至2023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20,200,000元及遞延稅項開支減少約人民幣13,700,000元，惟被截至2022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增加約人民幣71,200,000元所抵銷。

財務狀況回顧

開發物業及預付成本大幅減少約人民幣1,342,300,000元，主要由於截至2023年12月31日止年度移交熙境府及偉業蘭廷灣物業，及對已竣工持作待售物業計提減值虧損撥備約人民幣50,500,000元所致。

貿易及其他應付款項減少約人民幣187,300,000元，乃主要由於清算偉業上城三號院、偉業蘭廷灣及悅江灣項目的建築工程所致。

合約負債減少約人民幣1,479,900,000元，主要是由於截至2023年12月31日止年度確認若干項目(具體而言，指熙境府及偉業蘭廷灣)銷售，令合約負債撥回所致。

貸款及借款保持穩定，乃因截至2023年12月31日止年度並無新貸款且大部分現有貸款已獲續期。

財務資源及流動資金

於2023年12月31日，本集團流動資產淨值約為人民幣1,434,600,000元，較2022年同期增加約10%，主要原因是合約負債、貿易及其他應付款項以及即期貸款及借款減少約人民幣1,937,500,000元，且部分由開發物業及預付成本、現金及現金等價物減少約人民幣1,688,700,000元所抵銷。

我們的銀行及其他借款以人民幣、新加坡元(新元)及馬來西亞令吉(馬來西亞令吉)計值。於2023年12月31日，我們的未償還貸款及借款總額為約人民幣810,200,000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。總負債包括計息貸款及借款。於2023年12月31日，本集團淨資本負債比率為約43% (2022年12月31日：23%)。

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本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

2023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2023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「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，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2023年12月31日，本集團有277名(2022年：294名)僱員。

截至2023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)約人民幣38,600,000元(2022年：人民幣70,800,000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2023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

截至2023年12月31日止年度，本集團按代價約人民幣2,760,000元出售河南雲智安防科技有限公司的全部股權。除上文所披露者外，本集團截至2023年12月31日止年度概無任何其他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：

林英鴻先生(主席)
董心誠先生
劉寧先生

本集團截至2023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2023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2023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2023年12月31日止年度的任何末期股息(2022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2023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2023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2023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2023年12月31日止年度產生虧損淨額約人民幣95,600,000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2023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2023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
陳志勇

香港，2024年3月27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、林英鴻先生及董心誠先生。