

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*

(新加坡公司註冊編號: 198402850E)

(在新加坡共和國註冊成立的有限公司)

(香港股份代號: 1570)

截至二零一八年十二月三十一日止
全年業績公告

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2018年12月31日止全年之未經審核之綜合業績，以及相關對比數據，如下：

綜合全面收益表

		本集團		
		2018年	2017年	% 差異
附註		人民幣千元	人民幣千元	+ / (-)
已重述				
收入				
	房地產業務	1,726,653	1,678,926	3%
	設備製造業務	51,356	69,116	-26%
3		<u>1,778,009</u>	<u>1,748,042</u>	
銷售成本				
	房地產業務	(1,177,401)	(1,472,390)	-20%
	設備製造業務	(34,750)	(47,786)	-27%
		<u>(1,212,151)</u>	<u>(1,520,176)</u>	
	毛利	<u>565,858</u>	<u>227,866</u>	148%
	其他收入	77,687	71,637	8%
4	銷售及營銷費用	(53,459)	(41,200)	30%
	行政費用	(164,336)	(139,991)	17%
	其他經營開支	(9,276)	(10,442)	-11%
		<u>416,474</u>	<u>107,870</u>	
	經營活動業績	<u>416,474</u>	<u>107,870</u>	
	淨財務(費用)/收入	(17,958)	6,215	-389%
5	應占合資企業收益(稅後)	-	114,462	-100%
		<u>398,516</u>	<u>228,547</u>	
	稅前利潤	<u>398,516</u>	<u>228,547</u>	
	所得稅開支	(238,185)	(94,065)	153%
6		<u>160,331</u>	<u>134,482</u>	
	年內利潤	<u>160,331</u>	<u>134,482</u>	
	下列人士應佔利潤:			
	本公司擁有人	166,378	123,676	
	非控股權益	(6,047)	10,806	
	年內利潤	<u>160,331</u>	<u>134,482</u>	
其他全面收益				
可重新分類至損益表的項目				
	海外業務產生的外幣換算差額	(1,426)	(941)	52%
	年內其他全面虧損總額，扣除所得稅	<u>(1,426)</u>	<u>(941)</u>	
	年內全面收益總額	<u>158,905</u>	<u>133,541</u>	
下列人士應佔全面收益總額:				
	本公司擁有人	164,952	122,735	
	非控股權益	(6,047)	10,806	

綜合財務狀況表

		本集團			
		於2018年12月31日	於2017年12月31日	於2017年1月1日	
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
		已重述	已重述		
非流動資產					
	物業、廠房及設備	8	54,535	55,379	57,068
	合資企業投資		403,144	403,144	288,682
	投資物業		467,059	473,200	483,000
	貿易及其他應收款項	9	99,160	227,860	217,454
	無形資產		676	3,726	3,421
	遞延所得稅資產		29,489	10,471	19,233
			1,054,063	1,173,780	1,068,858
流動資產					
	開發物業		3,353,320	2,646,148	2,545,693
	合同成本		39,357	10,020	-
	存貨		29,653	17,629	17,238
	貿易及其他應收款項	9	778,003	706,121	585,530
	合同資產		766,825	774,136	873,476
	預付稅金		57,594	141,091	34,358
	其他金融資產		12,079	6,520	2,320
	現金及現金等價物		832,984	803,904	1,083,179
			5,869,815	5,105,569	5,141,794
流動負債					
	貿易及其他應付款項	10	1,587,625	1,134,762	800,402
	合同負債		1,017,136	1,171,553	494,684
	貸款及借款	12	1,618,361	1,117,155	1,738,832
	應交稅金		247,105	194,789	210,422
			4,470,227	3,618,259	3,244,340
	淨流動資產		1,399,588	1,487,310	1,897,454
非流動負債					
	貸款及借款	12	420,196	878,325	1,345,088
	遞延所得稅負債		284,322	258,059	242,059
			704,518	1,136,384	1,587,147
	淨資產		1,749,133	1,524,706	1,379,165
權益					
	股本	11	359,700	359,700	359,700
	儲備		1,126,987	964,378	841,643
	本公司股東應占權益		1,486,687	1,324,078	1,201,343
	非控股股東權益		262,446	200,628	177,822
	權益總額		1,749,133	1,524,706	1,379,165

綜合現金流量表

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
	已重述	
經營活動現金流量		
稅前利潤	398,516	228,547
經以下調整：		
無形資產攤銷	763	1,376
物業、廠房及設備折舊	5,896	5,428
利息收入	(14,351)	(43,720)
財務開支	32,309	37,505
出售其他金融資產收益	(22)	(32)
物業、廠房及設備報廢	113	9
出售物業、廠房及設備收益	(35)	(1,273)
處置全资子公司收益	-	(29)
其他金融資產減值損失	2,701	698
合同資產減值損失	1,469	-
無形資產減值損失	3,543	-
貿易及其他應收款項的減值(轉回)/損失	(4,153)	904
應占合資企業收益(稅後)	-	(114,462)
俱樂部會籍減值損失	-	418
投資物業公允價值變動	-	6,146
處置投資物業虧損	331	203
匯率變動影響	(1,375)	691
	425,705	122,409
經營資金變動：		
開發物業	(538,384)	78,496
合同成本	(29,337)	(10,020)
存貨	(12,024)	(391)
貿易及其他應收款項	(85,188)	(125,001)
合同資產	3,566	99,340
貿易及其他應付款項	93,902	164,640
合同負債	(162,894)	676,869
經營所(用)/得現金	(304,654)	1,006,342
已付所得稅	(94,342)	(118,368)
經營活動所(用)/得現金淨額	(398,996)	887,974
投資活動現金流量		
購置物業、廠房及設備	(4,786)	(5,083)
出售物業、廠房及設備所得款項	784	3,406
已收利息	30,823	30,191
購買無形資產	(1,584)	(1,681)
購買其他金融資產	(11,260)	(10,712)
出售其他金融資產所得款項	3,022	5,846
合資企業投資回款	128,700	-
出售投資物業所得款項	5,810	3,451
出售子公司淨現金支出	-	(75,615)
投資活動所得/(用)現金淨額	151,509	(50,197)
融資活動現金流量		
非控股股東權益出資	68,000	12,000
非控股股東借款	321,961	184,119
受限制現金(增加)/減少	(154,586)	141,204
償還融資租賃責任	(197)	(131)
第三方借款所得款項	37,000	-
已付利息	(192,620)	(222,270)
償還貸款及借款	(689,600)	(2,558,805)
貸款及借款所得款項	732,850	1,464,023
融資活動所得/(用)現金淨額	122,808	(979,860)
現金及現金等價物減少淨額	(124,679)	(142,083)
年初現金及現金等價物	654,052	795,829
匯率波動對所持現金的影響	(220)	306
現金流量表里的現金及現金等價物	529,153	654,052
其他訊息：		
現金及現金等價物	832,984	803,904
減：銀行現金抵押	(300,732)	(146,146)
減：銀行透支	(3,099)	(3,706)
現金流量表里的現金及現金等價物	529,153	654,052

綜合權益變動表

<-----公司擁有人應佔----->

本集團	股本 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	外匯換算儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留收益 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益合計 人民幣千元
於2017年1月1日所述	359,700	(59,669)	(550)	(16,264)	91,000	827,126	1,201,343	177,822	1,379,165
年內全面收益總額									
年內利潤	-	-	-	-	-	123,676	123,676	10,806	134,482
其他全面收益									
外匯換算差額 – 海外業務	-	-	-	(941)	-	-	(941)	-	(941)
年內全面收益總額	-	-	-	(941)	-	123,676	122,735	10,806	133,541
擁有人注資及分派至擁有人									
非控制性權益的出資額	-	-	-	-	-	-	-	12,000	12,000
擁有人結轉總額									
從留存收益結轉到法定儲備金	-	-	-	-	7,826	(7,826)	-	-	-
於2017年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(17,205)	98,826	942,976	1,324,078	200,628	1,524,706
於2018年1月1日所述	359,700	(59,669)	(550)	(17,205)	98,826	942,976	1,324,078	200,628	1,524,706
會計政策IFRS 9 變更的影響(稅後)	-	-	-	-	-	(2,343)	(2,343)	(135)	(2,478)
於2018年1月1日重述	359,700	(59,669)	(550)	(17,205)	98,826	940,633	1,321,735	200,493	1,522,228
年內全面收益總額									
年內利潤	-	-	-	-	-	166,378	166,378	(6,047)	160,331
其他全面收益									
外匯換算差額 – 海外業務	-	-	-	(1,426)	-	-	(1,426)	-	(1,426)
年內全面收益總額	-	-	-	(1,426)	-	166,378	164,952	(6,047)	158,905
擁有人注資及分派至擁有人									
非控制性權益的出資額	-	-	-	-	-	-	-	68,000	68,000
擁有人結轉總額									
從留存收益結轉到法定儲備金	-	-	-	-	20,237	(20,237)	-	-	-
於2018年12月31日	359,700	(59,669)	(550)	(18,631)	119,063	1,086,774	1,486,687	262,446	1,749,133

1. 一般資料

偉業控股有限公司為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 巴西班讓路, #01-01, 0C@Pasir Panjang, 新加坡郵編 118524。本公司股份已分別於2011年8月16日及2016年4月6日在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司於2018年8月24日從新交所主板上市名單中自願除牌。

本集團於2018年12月31日及截至該日期止全年綜合財務報表, 包括本公司及其附屬公司。

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潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器的生產和貿易。

2. 編製基準及主要會計政策

綜合財務報表是按歷史成本標準編制, 除了投資物業和一些金融資產是按公允價值表示。

本集團于2018年採用國際財務報告準則, 截至2018年12月31日的年度財務報表按照國際財務報告準則編制。此前, 本集團使用新加坡財務報告準則編制其財務報表。

本集團已採用國際財務報告準則第1則首次採用國際財務報告準則的要求, 以2017年1月1日為過度日期編制本公告裡的綜合財務報表。

本集團運用相同的財務政策和計算方法編制本財政年未經審計及截至2017年12月31日審計綜合財務報表, 除了採用國際財務報告準則框架如上所述適用於2018年1月1日新的及修改國際財務報告準則如下:

- 國際財務報告準則第15則與客戶簽訂的合同收入包括於2016年4月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第15則與客戶簽訂的合同收入的說明;
- 國際財務報告準則第9則金融工具包括於2016年9月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第4則保險合同的修正;
- 國際財務報告準則第2則股份支付的要求來自2016年6月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第2則基於股票支付交易的分類及計量;
- 國際會計準則第40則投資性房地產來自2016年12月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第40則投資性房地產轉讓;
- 國際財務報告準則第1則的要求來自2016年12月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第1則刪除首次採用者的短期豁免;
- 國際會計準則第28則投資於關聯公司和合資企業來自2016年12月由國際會計準則理事會發佈的國際財務報告準則第28在衡量關聯公司和合資公司的公允價值; 和
- 國際財務報告準則第22則外匯交易和預先考慮。

除下文所述外, 採用國際報告準則第1則和上述新會計準則對本年度報告的對比數據沒有造成任何重大影響。

國際財務報告準則第 15 則與客戶簽訂的合同的收入

本集團在採用國際財務報告準則第 15 則時運用追溯調整方法。故此，除下文所述可行的權宜方法以外，本集團應用國際財務報告準則第 15 則的所有標準，並重述了對比信息。

本集團未採用上述可行的權宜方法對已完成的合同，即在同一年度內開始及結束的已完成合同和早前開始并在本年度完成的合同做重述說明。

合同資產和負債的展示

在國際財務報告準則第 15 則下對於每個已簽合同收入，本集團在其資產負債表中都會體現為合同資產或合同負債。當本集團已進行轉讓貨品/服務時體現的應收權益為合同資產，相反客戶對貨品/服務所支付的預付款項為合同負債。由於採用國際財務報告準則第 15 則，本集團已修改以下數據的表現方式：

- a) “預提應收款項”分類為“貿易及其他應收款項”截至 2017 年 12 月 31 日為人民幣 7.7 億元及截至 2017 年 1 月 1 日為人民幣 8.7 億元重分類為“合同資產”
- b) “預收客戶款項”分類為“貿易及其他應付款”截至 2017 年 12 月 31 日為人民幣 11.7 億元及 2017 年 1 月 1 日為人民幣 4.9 億元重分類為“合同負債”

銷售代理費

為獲得房地產銷售合同，本集團之前支付給銷售代理的費用是於發生當期確認為費用。根據國際財務報告準則第 15 則，本集團將資本化此可回收附加成本為合同成本。資本化的成本隨後根據確認房地產銷售合同收入時一致攤銷。對財務報表影響如下：

	於 2017 年 12 月 31 日 人民幣千元	於 2017 年 1 月 1 日 人民幣千元
合併財務狀況表		
合同成本增加	10,020	-
遞延所得稅負債增加	(2,505)	-
保留收益增加	<u>(7,515)</u>	<u>-</u>
綜合全面收益表		
銷售成本增加	(11,613)	
銷售及營銷費用減少	21,633	
所得稅開支增加	<u>(2,505)</u>	
年內綜合全面收益增加	<u>7,515</u>	

重大的融資成分

本集團從客戶那裡收取銷售商業及住宅物業的預付款。在某些付款計劃下，買方付款的節點與賣方轉讓物業控制權的節點不符，兩者相差 12 個月以上的，買家預付款項可能存在重大的融資成分。

本集團使用適用於已完成合同的簡化處理辦法使本集團無需調整及考慮重大的融資成分的影響。當收到預付款項的日期所屬開發項目的物業交房日期差異超過 12 個月或更長時，本集團將根據相關安排約定就客戶支付的物業銷售的款項部分確認財務收入/費用。當中本集團預計開發中物業將於合約簽署時的預收款日期 1 年內交房。在預估把房地產物業交給客戶的時點，本集團將考慮各個房地產開發項目的計畫包括施工進展來確定交房日期。

國際財務報告準則第 9 則 金融工具

本集團選擇採用選擇根據國際財務報告準則第 1 則裡的選擇性豁免，允許採用國際財務報告準則第 9 則金融工具的首個年度財務報告無需重述其對比信息(即對比信息採用國際財務報告準則第 39 則 金融工具的測量和確認)。由於採用國際財務報告準則第 9 則多產生的金融資產和金融負債的差異確認在 2018 年 1 月 1 日的保留收益和儲備中。

減值

本集團以往只會在有客觀證據支持減值損失時對貿易和其他應收款計提減值損失。根據國際財務報告準則第 9 則，損失折讓將由以下預期信貸損失模型來衡量：

- 12 個月的預期信貸損失。這些是在報告日期後 12 個月內可能發生的違約的預期信貸損失；或
- 長期的預期信貸損失。這些是由金融工具預期壽命內所有可能的默認事件導致的預期信貸損失。

本集團應用簡化方法並對所有貿易及其他應收款項以及因應用國際財務報告準則第 15 則而產生的合約資產記錄長期的預期信貸損失。採用國際財務報告準則第 9 則後，截至 2018 年 1 月 1 日，集團合同資產、貿易及其他應收款項減值損失增加分別為人民幣 2,263,000 元及 987,000 元，相對應的遞延所得稅負債減少人民幣 785,000 元。

採用國際財務報告準則和新會計準則對財務的影響

以下對賬表體現以首次採用國際財務報告準則第 15 則及國際財務報告準則第 9 則對本集團于 2017 年 1 月 1 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 1 月 1 日的綜合財務狀況表及截至 2017 年 12 月 31 日止年度綜合全面收益表的影響。國際財務報告準則和財務報告準則對綜合現金流量表的編制無明顯差異。

綜合財務狀況表

	于2017年12月31日			于2018年1月1日	
	新加坡財務 報告準則	國際財務報告準則 第15則	國際財務報告準 則框架	國際財務報告準則 第9則	國際財務報告準則 框架
	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
資產					
物業、廠房及設備	55,379	-	55,379	-	55,379
無形資產	3,726	-	3,726	-	3,726
投資物業	473,200	-	473,200	-	473,200
合資企業投資	403,144	-	403,144	-	403,144
貿易及其他應收款項	227,860	-	227,860	-	227,860
遞延所得稅資產	10,471	-	10,471	-	10,471
非流動資產	1,173,780	-	1,173,780	-	1,173,780
存貨	17,629	-	17,629	-	17,629
開發物業	2,646,148	-	2,646,148	-	2,646,148
合同成本	-	10,020	10,020	-	10,020
合同資產	-	774,136	774,136	(2,276)	771,860
貿易及其他應收款項	1,480,257	(774,136)	706,121	(987)	705,134
其他金融資產	6,520	-	6,520	-	6,520
預付稅金	141,091	-	141,091	-	141,091
現金及現金等價物	803,904	-	803,904	-	803,904
流動資產	5,095,549	10,020	5,105,569	(3,263)	5,102,306
資產合計	6,269,329	10,020	6,279,349	(3,263)	6,276,086
權益					
股本	359,700	-	359,700	-	359,700
儲備	956,863	7,515	964,378	(2,343)	962,035
非控股股東權益	200,628	-	200,628	(135)	200,493
權益總額	1,517,191	7,515	1,524,706	(2,478)	1,522,228
負債					
貸款及借款	878,325	-	878,325	-	878,325
遞延所得稅負債	255,554	2,505	258,059	(785)	257,274
非流動負債	1,133,879	2,505	1,136,384	(785)	1,135,599
貸款及借款	1,117,155	-	1,117,155	-	1,117,155
合同負債	-	1,171,553	1,171,553	-	1,171,553
貿易及其他應付款項	2,306,315	(1,171,553)	1,134,762	-	1,134,762
應交稅金	194,789	-	194,789	-	194,789
流動負債	3,618,259	-	3,618,259	-	3,618,259
負債合計	4,752,138	2,505	4,754,643	(785)	4,753,858
權益及負債合計	6,269,329	10,020	6,279,349	(3,263)	6,276,086

于2017年1月1日

	新加坡財務 報告準則	國際財務報告準則 第15則	國際財務報告準 則框架
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產			
物業、廠房及設備	57,068	-	57,068
無形資產	3,421	-	3,421
投資物業	483,000	-	483,000
合資企業投資	288,682	-	288,682
貿易及其他應收款項	217,454	-	217,454
遞延所得稅資產	19,233	-	19,233
非流動資產	1,068,858	-	1,068,858
存貨	17,238	-	17,238
開發物業	2,545,693	-	2,545,693
合同成本	-	-	-
合同資產	-	873,476	873,476
貿易及其他應收款項	1,459,006	(873,476)	585,530
其他金融資產	2,320	-	2,320
預付稅金	34,358	-	34,358
現金及現金等價物	1,083,179	-	1,083,179
流動資產	5,141,794	-	5,141,794
資產合計	6,210,652	-	6,210,652
權益			
股本	359,700	-	359,700
儲備	841,643	-	841,643
非控股股東權益	177,822	-	177,822
權益總額	1,379,165	-	1,379,165
負債			
貸款及借款	1,345,088	-	1,345,088
遞延所得稅負債	242,059	-	242,059
非流動負債	1,587,147	-	1,587,147
貸款及借款	1,738,832	-	1,738,832
合同負債	-	494,684	494,684
貿易及其他應付款項	1,295,086	(494,684)	800,402
應交稅金	210,422	-	210,422
流動負債	3,244,340	-	3,244,340
負債合計	4,831,487	-	4,831,487
權益及負債合計	6,210,652	-	6,210,652

綜合全面收益表

截至2017年12月31日

	新加坡財務報告 準則 人民幣千元	國際財務報告準 則第15則 人民幣千元	國際財務報告 準則框架 人民幣千元
收入	1,748,042	-	1,748,042
銷售成本	(1,508,563)	(11,613)	(1,520,176)
毛利	239,479	(11,613)	227,866
其他收入	71,637	-	71,637
銷售及營銷費用	(62,833)	21,633	(41,200)
行政費用	(139,991)	-	(139,991)
其他經營開支	(10,442)	-	(10,442)
經營活動業績	97,850	10,020	107,870
淨財務收入	6,215	-	6,215
應占合資企業收益(稅後)	114,462	-	114,462
稅前利潤	218,527	10,020	228,547
所得稅開支	(91,560)	(2,505)	(94,065)
年內利潤	126,967	7,515	134,482
下列人士應佔利潤:			
本公司擁有人	116,161	7,515	123,676
非控股權益	10,806	-	10,806
年內利潤	126,967	7,515	134,482
其他全面收益			
可重新分類至損益表的項目			
海外業務產生的外幣換算差額	(941)	-	(941)
年內其他全面虧損總額，扣除所得稅	(941)	-	(941)
年內全面收益總額	126,026	7,515	133,541
下列人士應佔全面收益總額:			
本公司擁有人	115,220	7,515	122,735
非控股權益	10,806	-	10,806
年內全面收益總額	126,026	7,515	133,541
每股收益:			
每股基本收益(分)	59.23		63.06
每股稀釋收益(分)	59.23		63.06

除上述情況外，集團在編制本期財務報告時採用與截至2017年12月31日的審計報告相同的會計政策和會計計算方法。

公司的功能貨幣是新加坡元。由於集團的業務主要在中國，合併財務報表是以人民幣（“人民幣”）表述。除另外說明外，所有財務信息都以四捨五入到人民幣千元（“人民幣千元”）表示。

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分部，以下是兩個呈報的業務分部：

I. 開發物業

開發物業是指在中國開發和銷售商業及住宅房地產。

II. 潔淨室設備、暖通空調產品及空氣淨化器（「設備製造」）

潔淨室提供一個精確控制濕度、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。暖通空調產品安裝在商業及工業樓宇的關鍵偏轉格柵及出風口，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。空氣淨化器（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（例如）的電子設備。透過每台空氣淨化器內置的過濾器和消毒系統，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。

本集團的主席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。分部表現按經營損益進行評估，如下表所述，當中若干方面有別於綜合財務報表中之經營溢利或虧損計量。

所得稅是以整個集團基礎上統一管理的，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至。

本集團內部並無經營分部內部的銷售。

須呈報收入、損益、資產及負債對賬：

	房地產業務		設備製造業務		合計	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	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
	已重述				已重述	
收入：						
外部客戶	1,726,653	1,678,926	51,356	69,116	1,778,009	1,748,042
來自經營活動的分部業績	441,029	125,583	(24,555)	(17,713)	416,474	107,870
利息收益	14,031	43,307	320	413	14,351	43,720
融資成本	(24,365)	(34,168)	(7,944)	(3,337)	(32,309)	(37,505)
未計所得稅前利潤					398,516	114,085
所得稅開支					(238,185)	(94,065)
應佔合資企業收益（稅後）					-	114,462
非控股權益					6,047	(10,806)
本公司擁有人應佔利潤					166,378	123,676
分部資產	6,819,560	6,172,749	104,318	106,600	6,923,878	6,279,349
分部負債	3,108,862	2,728,402	27,326	30,761	3,136,188	2,759,163
貸款及借款	1,806,691	1,804,680	231,866	190,800	2,038,557	1,995,480
負債總額					5,174,745	4,754,643
分部其它資料						
資本開支	3,759	2,240	2,611	4,524	6,370	6,764
物業、廠房及設備的折舊	3,822	3,610	2,074	1,818	5,896	5,428
無形資產的攤銷	171	126	592	1,250	763	1,376

地理分部

本集團的地理分部是根據本集團資產的位置而設立的。在地理分部上公開的向外部客戶的銷售是根據客戶的地理位置分的。

下表顯示截至 2018 年 12 月 31 日及截至 2017 年 12 月 31 日止全年本集團地理分部的收入、資本費用及若干資產資料。

	中國	新加坡	其他國家	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2018年12月31日				
收入	1,732,726	32,901	12,382	1,778,009
非流動資產*	903,539	2,747	19,128	925,414
2017年12月31日				
收入	1,693,971	36,796	17,275	1,748,042
非流動資產*	915,015	2,483	17,951	935,449

*未包括貿易及其他應收款項和遞延所得稅資產

4. 其他收入

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
交易性金融資產公允價值變動	(2,701)	(698)
政府補助金	-	600
租金收入	4,418	3,220
補償金收入-退出聯合開發項目	68,432	-
其他補償金收入	1,094	2,531
出售市場交易性投資收益	22	32
出售物業、廠房及設備收益	35	1,273
出售黛馬氏的銷售權益收益淨額	-	60,020
出售全资子公司產生的收益	-	29
其他	6,387	4,630
	<u>77,687</u>	<u>71,637</u>

5. 淨財務(費用)/收入

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
利息收入	14,351	43,720
利息費用	(199,232)	(217,631)
銀行手續費及其他費用	(1,865)	(4,640)
財務費用淨額	(186,746)	(178,551)
資本化于開發物業的財務費用	168,788	184,766
於損益確認的財務(費用)/收入淨額	<u>(17,958)</u>	<u>6,215</u>

6. 所得稅開支

	本集團	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
當期稅項費用		
- 當期	121,640	59,340
- 往年低估/(超額)撥備	211	(99)
	<u>121,851</u>	<u>59,241</u>
遞延稅項費用		
- 暫時產生及撥回的差額	(16,081)	(11,147)
- 本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	24,111	23,470
	<u>8,030</u>	<u>12,323</u>
土地增值稅項費用		
- 土地增值稅	108,304	22,501
	<u>108,304</u>	<u>22,501</u>
所得稅費用	<u>238,185</u>	<u>94,065</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日頒布並於2008年1月1日起實施的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，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。按照該視作稅基繳納企業所得稅視為履行納稅責任。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。

土地增值稅是向本集團於中國出售的開發物業所征收的稅項，累進率為土地增值的30%至60%之間，於應用法規計算，是根據出售物業的收益扣除可扣減開支，其中包括土地使用權租賃費、貸款成本及所有物業開發開支。

土地增值稅的撥備是根據管理層根據對中國稅務法律的相關要求的了解所進行的最佳預估。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工作。最後的結果可能會與初始記錄的金額不同，任何差異將影響差異變現期的土地增值稅開支撥備。

7. 年內利潤

年內利潤經扣除下列費用/（貸記）後：

	本集團		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	% 差異 + / (-)
無形資產攤銷	763	1,376	-45%
俱樂部會籍減值虧損撥備	-	418	-100%
貿易及其他應收款項的減值(轉回)/損失	(4,153)	904	-559%
合同資產減值損失	1,469	-	-
無形資產減值損失	3,543	-	-
投資物業公允價值變動	-	6,146	-100%
物業、廠房及設備折舊	5,896	5,428	9%
出售投資物業虧損	331	203	63%
經營租賃費用	1,661	1,911	-13%
物業、廠房及設備報廢	113	9	1156%
原材料、半成品及成品的變化確認	34,750	47,786	-27%
庫存的賬面減值	-	1,096	-100%

8. 物業、廠房及設備

截至 2018 年 12 月 31 日止十二個月，本集團使用約人民幣 480 萬元（2017 年：人民幣 510 萬元）於收購物業、廠房及設備。

9. 貿易及其他應收款項

不計息的應收款項通常於 30 日至 180 日（2017 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。

減值損失

於報告日期，根據發票到期日本集團應收款項的賬齡如下：

	總額	減值	總額	減值	總額	減值
	2018年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2017年12月31日	2017年1月1日	2017年1月1日
	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
本集團						
未逾期	23,229	(20)	44,681	-	70,359	-
逾期 1 - 30 日	3,760	(50)	4,904	-	4,958	-
逾期 31 - 60 日	2,075	(45)	1,467	-	2,058	-
逾期 61 - 90 日	1,394	(60)	1,715	-	11,862	-
逾期超過 90 日	8,402	(1,237)	18,946	(904)	2,788	-
	<u>38,860</u>	<u>(1,412)</u>	<u>71,713</u>	<u>(904)</u>	<u>92,025</u>	<u>-</u>

未逾期的貿易應收款項

截至 2018 年 12 月 31 日，本集團物業發展業務應佔本集團應收款項中分別有人民幣 14,140,000 元及人民幣 5,841,000 元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 14,140,000 元及人民幣 17,982,000 元；2017 年 1 月 1 日：人民幣 30,089,000 元及人民幣 22,130,000 元）源自付款銷售及銀行尚未放貸的銷售。

來自分期付款銷售的貿易應收款項將自報告日期起 3 至 12 個月之間到期。

已逾期的貿易應收款項

截至 2018 年 12 月 31 日，本集團已逾期但未減值的貿易應收款項為人民幣 14,239,000 元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 26,128,000 元；2017 年 1 月 1 日：人民幣 21,666,000 元）。其中潔淨室及空氣擴散產品經營應佔款項分別為人民幣 10,108,000 元及人民幣 4,131,000 元（2017 年 12 月 31 日：人民幣 19,808,000 元及人民幣 6,320,000 元；2017 年 1 月 1 日：人民幣 19,726,000 元及人民幣 1,940,000 元）。

10. 應付及其他應付款項

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，根據發票日期本集團貿易應付款項的賬齡如下：

	2018年12月31日 人民幣千元	2017年12月31日 人民幣千元	2017年1月1日 人民幣千元
並未逾期	435,178	433,812	348,795
逾期 1 – 30 日	2,054	2,103	1,337
逾期31 – 60日	522	5,524	657
逾期61 – 90日	70,159	103	419
逾期超過90日	23,438	35,033	31,993
	<u>531,351</u>	<u>476,575</u>	<u>383,201</u>

11. 股本

集團	
股本 人民幣千元	股數 千股
已發行並全額支付 於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。

本財年期間及上年年底無庫存股份。

於2018年12月31日，本公司並無發行任何股票期權。

12. 貸款及借款及融資租賃負債

一年或一年內到期或即期應償還款項

於2018年12月31日		於2017年12月31日		於2017年1月1日	
有擔保	無擔保	有擔保	無擔保	有擔保	無擔保
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
1,618,117	244	1,117,101	54	1,738,702	130

一年後應償還款項

於2018年12月31日		於2017年12月31日		於2017年1月1日	
有擔保	無擔保	有擔保	無擔保	有擔保	無擔保
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
419,815	381	878,188	137	1,345,088	-

抵押品之情況說明

集團的銀行借款包括與本公司及下屬子公司有關的銀行承兌、融資租賃負債、銀行現金透支及定期貸款。銀行借款,除了融資租賃負債的擔保方式如下:

- (i) 子公司、待售開發物業及投資性物業的合法抵押;
- (ii) 物業、厂房及设备的合法抵押;
- (iii) 本公司的公司擔保; 和
- (iv) 第三方的擔保。

13. 股息

董事並無宣派或建議派發截至 2018 年 12 月 31 日止年度的任何股息 (2017 年: 無)

14. 每股收益

	本集團	
	2018年12月31日	2017年12月31日
屬於公司股東的利潤 (人民幣千元)	166,378	已重述 123,676
已發行普通股加權平均數 (千計)	196,133	196,133
普通股每股收益:		
(i) 按已發行普通股加權平均數計算 (人民幣分)	84.83	63.06
(ii) 按全面稀釋基準 (人民幣分)	84.83	63.06

普通股每股稀釋收益的計算基礎與每股基本收益相同,因為截至 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日,無任何可能稀釋的普通股。

15. 資產淨額

每股普通股資產淨值取決于已發行股份的總數（不包括庫存股）

	本集團		
	2018年12月31日	2017年12月31日	2017年1月1日
屬於公司股東的淨資產(人民幣千元)	1,486,687	已重述 1,324,078	已重述 1,201,343
普通股總數(千計)	196,133	196,133	196,133
按照會計年度末已發行股本計算的普通股每股淨資產(人民幣元)	7.58	6.75	6.13

16. 資本承擔

於報告期末已訂約但未於財務報表確認之資本承擔呈列如下：

	本集團		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 已授權及已訂約的發展支出	621,610	811,290	540,331

17. 或有負債

於各報告期末，本集團的或有負債如下所示：

	本集團		
	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2017年 1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就第三方獲得銀行融通額度而向銀行提供的擔保	1,868,212	997,325	1,161,827

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其發展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、利息和其他的附帶費用。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。如果購買者在一項貸款中違約，那麼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。

18. 資本負債比率

	本集團		
	2018年12月31日	2017年12月31日	2017年1月1日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		已重述	已重述
貸款及借款	2,038,557	1,995,480	3,083,920
減：現金及現金等價物	(832,984)	(803,904)	(1,083,179)
淨負債	1,205,573	1,191,576	2,000,741
屬於公司股東的權益	1,486,687	1,324,078	1,201,343
資本負債率	81%	90%	167%

19. 購股權

截至2018年12月31日，公司並無實施任何僱員股票期權期權期權計劃。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團		
2018年	2017年	% 差異
人民幣千元	人民幣千元	+ / (-)
已重述		

房地產業務

銷售收入	1,726,653	1,678,926	3%
營業成本	(1,177,401)	(1,472,390)	-20%
毛利	<u>549,252</u>	<u>206,536</u>	
毛利率	32%	12%	

設備製造業務

銷售收入	51,356	69,116	-26%
營業成本	(34,750)	(47,786)	-27%
毛利	<u>16,606</u>	<u>21,330</u>	
毛利率	32%	31%	

銷售收入及毛利率（GP 利潤率）

房地產業務

2018 全年房地產業務已確認的銷售收入比去年同期高 3%，主要由於 2018 年交房的偉業椰海尚城和偉業上城二號院項目較高的銷售均價所致。整體而言，2018 全年的交房面積約為 197012 平方米（去年同期：235368 平方米）。

2018 全年房地產業務已確認的銷售收入主要來自以下的項目：偉業上城一號及二號院約為人民幣 7.6 億元、偉業椰海尚城約為人民幣 6.5 億元及偉業氧立方 A 一期、二期及三期約為人民幣 1.4 億元。

2018 年房地產業務的毛利率同比上升 20%，主要由於本年度確認較高銷售均價的偉業椰海尚城和偉業上城二號院的銷售收入所致。

設備製造業務

設備銷售主要包括潔淨室設備、空氣淨化器、出風口和海事閘門產品。2018 年的銷售額同比下跌 26%，主要受中國一系列的（尤其是售價上限）房地產調控政策力度的持續加大，以及亞太區域房建市場低靡的影響，導致空氣淨化、潔淨室、出風口和閘門產品銷量下滑。

2018 年設備製造業務的毛利率為 32%，同比一致。

其他收入

2018 年的其他收入主要來自河南梅園實業有限公司（“河南梅園”）就本集團退出與其合作開發的項目所做出的補償金約為人民幣 6843 萬元。根據與河南梅園的合作協議，若本集團未能成功通過投標獲得河南梅園旗下一塊土地的使用權，河南梅園將連本帶息歸還本集團對其所做的借款，外加項目退出補償金。該土地競標程序已於 2017 年一季度完畢，但本集團未能獲取該土地使用權。本集團已于本年度與河南梅園達成最終協議並收取該補償金。

銷售及營銷費用

2018 年較高的營銷及銷售費用主要由於本年度推廣新項目如偉業椰海尚城和偉業上城二號院而舉辦較多的促銷活動所致。

行政費用

2018 年的行政費用高於去年同期主要由於本年度本集團于新加坡證券交易所退市所支付的專業機構人士費用和長三角區域集團房地產業務的擴充所致。

淨財務收入/(費用)

	本集團		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	% 差異 + / (-)
財務費用	(32,309)	(37,505)	-14%
財務收入	14,351	43,720	-67%
淨財務收入	<u>(17,958)</u>	<u>6,215</u>	

2018 年財務費用低於去年同期主要由於本年度利息成本的節約所致。2018 年財務收入低於去年同期主要來自去年河南梅園的借款所計提的利息收入所致。

稅金費用

2018 全年稅金費用的增加主要由於本年度較高的稅前淨利潤導致較高企業所得稅的計提約為人民幣 6260 萬元及因部分項目較高的平均售價致使較高土地增值稅的計提約為人民幣 8580 萬元，部分被較低的遞延稅費用約人民幣 430 萬元所衝減。

財政狀況回顧

開發物業的增加約為人民幣 7.1 億元，主要由於新項目太湖天萃、偉業美悅灣及偉業蘭亭灣的漸進施工和揚州悅江灣及悅堤灣的土地成本所致，部分被偉業椰海尚城、偉業上城一號及二號院及偉業氧立方 A 一期、二期及三期的交房所衝減。

貿易及其他應收款的減少約為人民幣 5680 萬元，主要來自應收第三方款項的減少約為人民幣 1.9 億元及漢方藥業的合資合夥人全額還款約為人民幣 1.3 億元，部分被收購珠三角金利達和河南科隆房地產開發項目的預付款約為人民幣 1.7 億元及河南興偉三號地可退還土地招拍掛定金約為人民幣 9160 萬元所沖減。

其他金融投資的增加主要由於本年度購買金融理財產品約為人民幣 1126 萬元，部分被金融資產的處置約為人民幣 300 萬元和股票投資的減值計提約為人民幣 270 萬元所沖減。

貿易及其他應付款的增加約為人民幣 4.5 億元主要來自本年度新項目和在建項目如偉業椰海尚城、太湖天萃、偉業美悅灣及偉業蘭亭灣的新增工程款及悅江灣和悅堤灣項目小股東為該項目收購土地所提供的股東借款。

合同負債的減少主要由於確認偉業上城二號院及偉業椰海尚城的收入所致，部分被偉業美悅灣預售款項的增加所沖減。

貸款的增加主要由于開發項目所增加的融資所致。

現金流量表

周轉資金變動前運營方面的現金流入約為人民幣 4.3 億元。周轉資金的流出約為人民幣 7.3 億元，主要由於待售開發物業的減少約為人民幣 5.4 億元、貿易及其他應收賬款的增加約為人民幣 8520 萬元及合同負債的減少約為人民幣 1.6 億元，部分被貿易及其他應付賬款的增加約為人民幣 9390 萬元所沖減。扣除周轉資金的流出及繳納稅金約為人民幣 9430 萬元，運營方面的現金淨流出約為人民幣 4.0 億元。

投資方面的現金淨流入約為人民 1.5 億元，主要由於合資企業合夥人的還款約為人民幣 1.3 億元、處置投資性物業所得款項約為人民幣 580 萬元和利息收入約為人民幣 3080 萬元，部分被購買其他金融資產約為人民幣 1126 萬元和固定資產約為人民幣 479 萬元所沖減。

融資方面的現金淨流入約為人民幣 1.2 億元，主要是銀行貸款的增加約為人民幣 7.3 億元、應付非控股股東賬款的增加約為人民幣 3.2 億元及非控股股東資本金的增加約為人民幣 6800 萬元，部分被銀行還款約為人民幣 7.3 億元、質押現金的增加約為人民幣 1.5 億元和利息的支付約為人民幣 1.9 億元所沖減。

策略及前景（於本公告刊發日期，對集團所營運行業的重大趨勢及競爭情況以及可能於下一個報告期間及未來十二個月對集團構成影響的任何已知因素或事項的評論）

中國全國人民代表大會會議和中國人民政治協商會議已于 2018 年確定了全年房地產調控的政策基調，進一步強調“房子是用來住的、不是用來炒的”定位，繼續實行差別化調控。此外，中央政治局會議也強調“下決心解決好房地產市場問題……堅決遏制房價上漲”。在此基調下，中國地方政府推出了穩中偏緊、節奏及時和協同性強的房地產調控政策。全年調控從供需兩側精準發力，市場預期因此逐步回歸理性，政策也取得階段性效果。

截至 2018 年 12 月，中國全國商品房累計銷售面積及銷售額分別為 17.1 億平方米及人民幣 149973 億元，同比分別增長 1.3%和 12.2%；全國房地產開發投資 120264 億元，同比增長 9.5%。綜上所述指標增速均持續回落。整體而言，2018 年因多個調控措施共同運作的影響，導致房地產市場預期轉變，曾經拉動全國銷量上揚的三四線城市也明顯降溫，部分城市房價更出現下行調整。在 2019 年，因地制宜、因城施策將依然是中國政府對穩定房地產市場的調控方針。鑒於此，今年的房價將有望進一步趨穩，部分之前漲幅過大的一二線城市將延續調整態勢，而三四線城市房價上升趨勢也會明顯減弱，部分無人口產業支撐的城市更會進一步受到打擊。

随着调控政策的持续加大，本集團認為其房地產版塊在未來的十二個月將面對更嚴峻的挑戰。在当前环境下，公司將通过創新地產開發模式，精準拿地，同時加快推盘、积极营销，以确保自身現金安全与稳健發展。

僱員及薪酬政策

於 2018 年 12 月 31 日，本集團有 403 名（2017 年：425 名）僱員。截至 2018 年 12 月 31 日止全年本集團僱員福利費用總額（包括董事袍金）約人民幣 7480 萬元（2017 年：人民幣 7790 萬元）。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 2018 年 12 月 31 日止全年，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

截至 2018 年 12 月 31 日止全年，本集團概無任何重大收購及出售附屬公司事宜。

審核委員會審核

於本報表日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：

林英鴻（主席）
董心誠
劉寧

審核委員會已審閱本集團截至 2018 年 12 月 31 日止全年的未經審核綜合財務報表。

遵守企業管治守則

董事認為，本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度一直全面遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「該守則」），惟本文所述之偏離情況除外：守則條文 A.2.1 - 本公司之主席與行政總裁之角色並無區分，由張偉先生兼任，不過董事會認為，張偉先生的商業知識淵博，並在房地產行業中擁有豐富的經驗，在扮演兩個角色時並不會導致本集團董事與管理層權力及職權的平衡遭受影響。張偉先生將暫時擔任首席執行官的職務，直到本公司找到取代的合適人選。此外，他負責制定業務策略及管理本集團，包括政策及策略的高層決策、激勵員工以及推動組織內部變革。

遵守上市手冊及香港標準守則

根據上市規則附錄 10 所載之上市公司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 2018 年 12 月 31 日止十二個月一直遵守標準守則。

本公司及其高級職員不得於緊接本公司季度業績公告前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相關內幕交易法，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

董事並無宣派或建議派發截至2018年12月31日止十二個月的任何股息（2017年：無）。

財務業績的審核或審閱

本公司核數師畢馬威會計事務所已經將本集團截止2018年12月31日止年度業績公佈所載之數與本集團截止2018年12月31日止年度綜合財務報表草擬本之數字作出比較，並認為數額一致。畢馬威會計事務所對此公佈的工作範圍有限，並不構成一項審計、審閱或其他保證的工作，因此核數師不對本公佈作任何保證。

股東週年大會

股東週年大會（「股東週年大會」）日期將由董事會商榷後決定。股東週年大會通告將於適當時候刊發並寄發予股東。

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.hkex.com.hk 及本公司網站 www.weiyeholdings.com 刊載。本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報將寄發予股東，並在適當的時候分別刊載於香港交易所及本公司網站。

承董事會命
偉業控股有限公司
主席兼首席執行官
張偉

香港，2019年3月18日

於本公告日期，執行董事為張偉及陳志勇；及獨立非執行董事為劉寧、林英鴻及董心誠。

* 謹供識別