



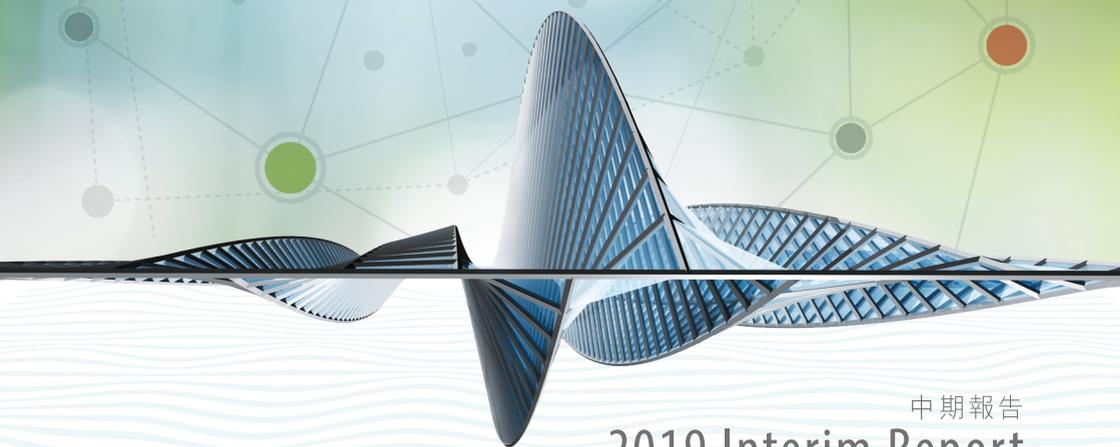
WEIYE HOLDINGS LIMITED

偉業控股有限公司*

(新加坡公司註冊編號：198402850E)

(於新加坡共和國註冊成立的有限公司)

香港証券代號：1570



中期報告

2019 Interim Report

納新揚帆 拼搏奮進

*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	15
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合財務報表附註	20

公司資料

執行董事

張偉(執行主席兼首席執行官)
陳志勇(首席運營執行官)

獨立非執行董事

劉寧
董心誠
林英鴻

審核委員會

林英鴻(主席)
董心誠
劉寧

提名委員會

董心誠(主席)
林英鴻
劉寧

薪酬委員會

劉寧(主席)
董心誠
林英鴻

公司秘書

陳雪莉(新加坡秘書協會成員)
文潤華(香港特許秘書公會會員)

位於中國的總部及主要營業點

中國廣東省深圳市
南山區龍珠四路2號
方大城1號樓33層

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

100H Pasir Panjang Road #01-01
OC@Pasir Panjang
Singapore 118524

核數師

畢馬威會計師事務所
16 Raffles Quay #22-00
Hong Leong Building
Singapore 048581

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54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

偉業控股有限公司為一家於新加坡共和國註冊成立的公司。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。

偉業控股有限公司(「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2019年6月30日止六個月之未經審核之綜合業績連同截至2018年6月30日止六個月之比較數字。

財務概要(未經審核)

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	184,403	415,125
毛利	109,882	174,378
稅前利潤	22,154	79,155
本公司擁有人應佔利潤	13,436	27,191
每股盈利(人民幣分)	6.85	13.86

管理層討論及分析

業務回顧

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
物業開發		
銷售	156,784	388,076
銷售成本	(54,505)	(223,870)
毛利	102,279	164,206
毛利率	65%	42%
設備製造		
銷售	27,619	27,049
銷售成本	(20,016)	(16,877)
毛利	7,603	10,172
毛利率	28%	38%

收入及毛利率(「毛利率」)

物業開發業務

2019年上半年物業開發銷售額較2018年同期減少約60%至約人民幣156,800,000元，原因是於回顧期間移交予客戶的淨可售樓面面積(「淨可售樓面面積」)減少。本期移交予客戶的淨可售總樓面面積約為10,512平方米(2018年：54,633平方米)。

物業開發銷售的收入主要來自以下的項目：偉業椰海尚城約為人民幣46,000,000元、偉業上城2號院約為人民幣40,600,000元、偉業天道國際約為人民幣33,700,000元以及天河水岸及偉業氧立方A及B約為人民幣28,200,000元。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

銷售收入及毛利率(續)

物業開發業務(續)

2019年上半年物業開發業務的毛利率(「毛利率」)為65%，較去年同期上升23%，主要是由於本期間偉業天道國際及偉業椰海尚城商務辦公室的銷售量提高，以及偉業上城2號院的停車場的銷售量提高，與住宅物業相比，上述物業的毛利率均較高。

設備製造業務

設備銷售包括潔淨室設備(「潔淨室設備」)、空氣淨化器、採暖、通風及空氣調節(「暖通空調」)設備及海事閥門產品。於回顧期間，設備製造業務繼續受到中華人民共和國(「中國」)充滿挑戰的物業市場條件的不利影響(從而導致空氣淨化器銷量大幅下降)及亞太地區採暖、通風及空氣調節設備銷量增加的緩衝。因此，2019年上半年設備分部的整體收入較去年同期略微增加2%至人民幣27,600,000元。

2019年上半年設備製造業務的毛利率為28%，較去年同期下降10%，主要是由於本期間馬來西亞的勞動力及生產成本增加，以及新加坡物業市場放緩影響本集團承接項目的盈利能力。

銷售及營銷費用

2019年上半年的銷售及營銷費用較去年同期下降16%，主要是由於回顧期間產生的促銷費用減少。

行政費用

2019年上半年的行政費用較去年同期下降7%，主要是由於本集團於2018年從新加坡證券交易所退市行動產生專業費用增加所致。

其他經營收入／(開支)

本集團於2019年上半年錄得其他經營收入淨額，主要是由於其他應收款項及合約資產減值虧損撥回約人民幣1,830,000元。去年同期入賬其他經營開支淨額主要是由於其他投資的減值虧損約人民幣3,200,000元。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源 淨財務(成本)／收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
利息開支	(13,902)	(9,445)
租賃負債利息	(130)	-
利息收入	6,438	11,700
淨財務(成本)／收入	(7,594)	2,255

2019年上半年的利息開支高於去年同期。這主要是由於回顧期間貸款及借款增加所致。

2019年上半年的利息收入低於去年同期，主要是由於2018年底給予第三方的貸款獲悉數償還令本期間給予第三方貸款的利息收入減少。

稅項

2019年上半年的稅項減少主要是由於本期間若干附屬公司的除稅前利潤下降而計提企業所得稅約人民幣13,100,000元以及開發物業銷售下降導致土地增值稅撥備減少約人民幣15,300,000元。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源(續)

財政狀況回顧

待售開發物業的增加約為人民幣467,600,000元，主要由於回顧期間與偉三號地的土地使用權成本資本化以及美悅灣、太湖天萃、悅江灣、悅堤灣等物業開發項目產生的漸進施工成本。

合約成本與予以資本化的支付予物業銷售代理的銷售佣金有關，其中金額應與日後將確認的相應銷售額相匹配及予以攤銷。本期間，合約成本增加人民幣17,100,000元，主要是由於就銷售美悅灣及太湖天萃支付的銷售佣金資本化。

貿易及其他應收款項減少約人民幣102,700,000元，主要是由於回顧期間就與偉三號地的土地使用權成本存入的按金資本化所致。

合約資產減少人民幣108,600,000元，主要是由於部分收回有關安置房建設項目的應收河南省政府款項。

其他投資減少是由於回顧期間贖回短期金融工具約人民幣11,000,000元所致。

貿易及其他應付款項減少約人民幣404,800,000元，主要是由於回顧期間償還貿易應付款項所致。

合約負債增加人民幣795,100,000元，主要是由於本期間預售太湖天萃、悅江灣、悅堤灣及美悅灣等開發項目預收的款項。

貸款及借款的淨增加主要是由於獲得額外貸款及借款以為開發新物業項目撥付資金。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源(續)

審閱現金流量

周轉資金變動前運營方面的現金流量約為人民幣33,400,000元。周轉資金產生的現金約為人民幣123,500,000元，主要由於合約負債增加約人民幣795,100,000元、貿易及其他應收款項減少約人民幣102,600,000元及合約資產減少約人民幣110,500,000元，部分被開發物業增加約人民幣467,600,000元、貿易及其他應付款項增加約人民幣404,800,000元及合約成本增加約人民幣17,100,000元所沖減。扣除周轉資金的流出及繳納稅金約為人民幣170,500,000元，經營活動所用的淨現金約為人民幣13,600,000元。

投資活動產生的淨現金約為人民幣16,700,000元，主要由於出售其他投資所得款約為人民幣41,300,000元、所收利息約為人民幣6,400,000元及出售其他投資物業所得款項約為人民幣1,100,000元，部分被購買物業、廠房及設備約為人民幣2,100,000元和購買其他投資約為人民幣30,000,000元所沖減。

融資活動產生的淨現金約為人民幣226,600,000元，主要是由於貸款及借款所得款約為人民幣730,800,000元、受限制現金增加約人民幣9,300,000元，部分被貸款及借款的還款約為人民幣496,600,000元及利息付款約為人民幣13,900,000元所沖減。

前景

2019年上半年，中美貿易戰以及經濟驅動力即出口、投資及消費逐漸乏力，中國正面臨巨大的經濟下行壓力。房地產市場面臨的宏觀環境同樣複雜多變，中央政府為保持政策的穩定性和連續性，秉持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，繼續開展因城施策的管控。

預計2019年下半年中國房地產穩地價、穩房價、穩預期的調控目標不會發生變化。在當前環境下，本集團將加快現有項目的完成及營銷，以降低庫存及確認穩健現金流。此外，本集團將通過創新及多元化的合作開發方式，強化長三角和珠三角區域項目獲取力度，特別是國家扶持的產業地產項目，從而以合理成本積累土地儲備以供未來穩定增長。

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2019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條規定存置的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	證券數目及類別	概約權益百分比
張偉	實益權益	91,029,648 (L)*	46.41%
		75,529,548 (S)**	38.51%
	受控法團(附註)	15,792,290(L)*	8.05%
陳志勇	實益權益	40,240,256 (L)*	20.52%
		24,240,256 (S)**	12.36%

附註：

張偉被視作於美藝控股有限公司（一間張偉全資擁有的公司）持有的15,792,290股股份中擁有權益。

(L)*： 表示好倉

(S)**： 表示淡倉

除上文所披露者外，於2019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)載入本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

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2019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，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內的權益及淡倉之人士或實體如下：

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2019年6月30日，董事並不知悉任何其他並非本公司之董事或最高行政人員之人士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，或已載入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團有497名(2018年：415名)僱員。截至2019年6月30日止六個月期間，本集團僱員福利費用總額(包括董事袍金)約為人民幣44,100,000元(2018年：人民幣39,200,000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。

重大持有投資

除附屬公司及合營企業投資外，截至2019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2019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。

未來重大投資及資本資產計劃

除本中期報告所披露者外，截至2019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。

資產負債比率

資本負債比率由我們的淨債務除以本公司擁有人應佔權益總額而得。淨債務包括計息銀行借款及其他借款以及融資租賃負債，減現金及現金等價物。於2019年6月30日，本集團資產負債比率為81%，而2018年12月31日之資產負債比率為81%。有關資產負債比率之詳情載於財務報表附註19。

外匯風險

本集團的物業開發、住房建設及潔淨室設備與空氣擴散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財務報表附註18，當中計入代表物業單位買家向金融機構作出之擔保。

企業管治及其他資料

股本

於本期間本公司已發行股本之詳情載列於中期報告附註13。於本期間，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信任。於回顧期內，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2019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A.2.1

企業管治守則守則條文A.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2019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。

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聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能與本集團業務構成競爭的任何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2019年6月30日止六個月的未經審核中期報告。

董事資料變動

除本中期報告披露者外，自本公司截至2018年12月31日止年度年報刊發後直至本中期報告日期以來，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，全體董事於截至2019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計或審閱截至2019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，2019年8月30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	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	184,403	415,125
銷售成本		(74,521)	(240,747)
毛利		109,882	174,378
其他收入	5	4,182	2,730
銷售及分銷費用		(18,416)	(21,833)
行政費用		(67,435)	(72,196)
其他經營收入／(開支)		1,535	(6,179)
經營業績		29,748	76,900
淨財務(成本)／收入	6	(7,594)	2,255
稅前利潤		22,154	79,155
所得稅開支	7	(14,101)	(49,967)
期內利潤	8	8,053	29,188
下列人士應佔利潤：			
本公司擁有人		13,436	27,191
非控股權益		(5,383)	1,997
期內利潤		8,053	29,188
其他全面(虧損)／收益			
外匯換算差額			
— 海外業務		(1,084)	4,472
期內其他全面(虧損)／收益總額，扣除稅項		(1,084)	4,472
期內全面收益總額		6,969	33,660
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		12,352	31,663
非控股權益		(5,383)	1,997
		6,969	33,660

簡明綜合財務狀況表

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		466,000	467,059
物業、廠房及設備	9	53,457	54,535
無形資產		574	676
使用權資產	22	30,472	–
合營企業		403,144	403,144
貿易及其他應收款項		99,160	99,160
遞延稅項資產		29,331	29,489
		1,082,138	1,054,063
流動資產			
開發物業		3,820,917	3,353,320
存貨		24,846	29,653
合約成本	21	56,498	39,357
貿易及其他應收款項	10	675,292	778,003
合約資產	21	658,208	766,825
預付稅金		195,406	57,594
其他投資		983	12,079
現金及現金等價物		1,054,728	832,984
		6,486,878	5,869,815

簡明綜合財務狀況表

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,182,794	1,587,625
合同負債	21	1,812,243	1,017,136
貸款及借款	12	1,717,739	1,618,361
租賃負債		7,178	–
應付所得稅		242,640	247,105
		4,962,594	4,470,227
淨流動資產			
		1,524,284	1,399,588
非流動負債			
貸款及借款	12	556,347	420,196
租賃負債		23,926	–
遞延稅項負債		270,047	284,322
		850,320	704,518
淨資產			
		1,756,102	1,749,133
權益			
股本	13	359,700	359,700
儲備		1,139,339	1,126,987
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		1,499,039	1,486,687
		257,063	262,446
權益總額			
		1,756,102	1,749,133

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量	156,921	146,116
已付所得稅	(170,495)	(108,830)
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(13,574)	37,286
投資活動現金流量：		
購買物業、廠房及設備	(2,114)	(1,282)
出售物業、廠房及設備所得款項	18	-
已收利息	6,438	15,521
購買無形資產	-	(1,410)
購買其他投資	(30,000)	-
出售其他投資所得款項	41,273	3,000
出售投資物業所得款項	1,075	-
合營企業合夥人的還款	-	71,473
投資活動所得現金流量淨額	16,690	87,302
融資活動現金流量：		
應付非控股權益的款項(非貿易)	-	(67,167)
受限制現金減少/(增加)	9,326	(172,453)
償還融資租賃責任	(28)	(101)
償還租賃付款的本金部分	(2,999)	-
已付利息	(13,902)	(43,492)
償還貸款及借款	(496,627)	(344,400)
貸款及借款所得款項	730,797	575,705
融資活動所得/(所用)現金流量淨額	226,567	(51,908)
現金及現金等價物增加淨額	229,683	72,680
財政期初現金及現金等價物	529,153	654,052
匯率波動對所持現金的影響	1,727	(332)
綜合現金流量表中的現金及現金等價物	760,563	726,400
其他資料：		
現金及現金等價物	1,054,728	1,049,332
減：受限制現金	(291,406)	(318,599)
減：銀行透支	(2,759)	(4,333)
綜合現金流量表中的現金及現金等價物總額	760,563	726,400

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		法定儲備	保留收益	合計	權益	權益總額
				儲備	儲備					
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	人民幣千元	
於2018年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(17,205)	98,826	942,976	1,324,078	200,628	1,524,706	
初始應用國際財務報告準則第9號 之調整(扣除稅項)	-	-	-	-	-	(2,343)	(2,343)	(135)	(2,478)	
於2018年1月1日，經重列	359,700	(59,669)	(550)	(17,205)	98,826	940,633	1,321,735	200,493	1,522,228	
期內全面收益總額										
期內利潤	-	-	-	-	-	27,191	27,191	1,997	29,188	
其他全面收益										
外匯換算差額 —海外業務	-	-	-	4,472	-	-	4,472	-	4,472	
其他全面收益總額	-	-	-	4,472	-	-	4,472	-	4,472	
期內全面收益總額	-	-	-	4,472	-	27,191	31,663	1,997	33,660	
擁有人注資及分派至擁有人										
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	5,481	(5,481)	-	-	-	
擁有人注資及分派至擁有人總額	-	-	-	-	5,481	(5,481)	-	-	-	
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	5,481	(5,481)	-	-	-	
於2018年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(12,733)	104,307	962,343	1,353,398	202,490	1,555,888	

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	外匯換算					保留收益	合計	非控股權益	權益總額
	股本	合併儲備	資本儲備	儲備	法定儲備				
於2019年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(18,631)	119,063	1,086,774	1,486,687	262,446	1,749,133
期內全面收益總額									
期內利潤	-	-	-	-	-	13,436	13,436	(5,383)	8,053
其他全面收益									
外匯換算差額									
—海外業務	-	-	-	(1,084)	-	-	(1,084)	-	(1,084)
其他全面收益總額	-	-	-	(1,084)	-	-	(1,084)	-	(1,084)
期內全面收益總額	-	-	-	(1,084)	-	13,436	12,352	(5,383)	6,969
擁有人注資及分派至擁有人									
轉撥至法定儲備	-	-	-	-	6,005	(6,005)	-	-	-
擁有人注資及分派至擁有人總額	-	-	-	-	6,005	(6,005)	-	-	-
與擁有人的交易總額	-	-	-	-	6,005	(6,005)	-	-	-
於2019年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(19,715)	125,068	1,094,205	1,499,039	257,063	1,756,102

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100H Pasir Panjang Road, #01-01, OC@Pasir Panjang, Singapore 118524。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空調及潔淨室設備的生產和貿易。

2. 編製基準及主要會計政策

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2019年8月30日發行。

中期財務報告乃按2018年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2019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2018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

國際會計準則理事會已頒佈一項新訂國際財務報告準則—國際財務報告準則第16號租賃及多項國際財務報告準則修訂本，該等新訂國際財務報告準則及多項國際財務報告準則修訂本於本集團現行會計期間首次生效。

除國際財務報告準則第16號租賃外，有關修訂對本集團於本中期財務報告所載本期間或過往期間的財務表現或財務狀況的編製或呈報方式並無構成重大影響。本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會第4號決定一項安排是否包含租賃、常設詮釋委員會第15號經營租賃—獎勵及常設詮釋委員會第27號評估一項涉及租賃法律形式之交易之實質。該準則就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃除外。出租人之會計規定沿用國際會計準則第17號，大致不變。

本集團自2019年1月1日起已初始應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂的追溯調整法，因此已將初始應用的累計影響確認為對於2019年1月1日的權益期初結餘作出的調整。比較資料並無被重列，並繼續根據國際會計準則第17號呈報。

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動(續)

新會計政策概要

因採納國際財務報告準則第16號，本集團由首次應用日期起所應用之新會計政策載列如下：

使用權資產

本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債金額、已產生初步直接成本、承租人將相關資產還原至租賃條款及條件要求之狀況所產生之估計成本以及於開始日期或之前作出之租賃付款減任何已收租賃優惠。除非本集團合理地確定於租期結束時取得租賃資產擁有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法計算折舊。使用權資產須予以減值。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認於租期內作出之租賃付款現值計量之租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃之隱含利率不易釐定，則本集團使用租賃開始日期之遞增借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息之增加，其減少則為租賃付款所致。此外，倘有任何修改(即指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動、租期之變動、實質定額付款之變動)則重新計量租賃負債之賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃之資產(即該等自租賃開始日期起計租期為十二個月或以下且不包含購買選擇權之租賃)。本集團亦將低價值資產租賃確認豁免應用於被認為低價值之辦公室設備租賃。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動(續)

採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有多個辦公場所、倉庫及住宅的租賃合約。作為承租人，本集團先前將該等租賃分類為經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團已選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租期為12個月或以下的租賃確認使用權資產及租賃負責。因此，本集團確認有關租賃負債之租賃付款被分配至本金及利息部分，並於本集團之未經審核簡明綜合現金流量表呈列為融資現金流量。

過渡影響

根據國際財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團於2019年1月1日應用簡化過渡法。租賃負債乃按於首次應用日期承租人之遞增借貸利率貼現剩餘租賃付款之現值予以確認。所有使用權資產按採納時之租賃負債金額計量(根據預付或應計租賃開支進行調整(如有))。

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用下列該準則所允許之實際權宜方法：

- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初步直接成本。

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號所產生之影響如下：

人民幣千元

資產

使用權資產增加	
物業	7,934

負債

租賃負債增加	
非流動部分	(3,389)
流動部分	(4,545)

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動(續)

過渡影響(續)

於2019年1月1日應用於租賃負債之貼現率介乎3%至6.18%。於2019年1月1日之租賃負債及於2018年12月31日之營業租賃承擔之對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日之營業租賃承擔	8,380
於2019年1月1日確認之租賃負債(已貼現營業租賃承擔)	7,934

於未經審核簡明綜合財務報表中確認之金額

本集團之使用權資產及租賃負債之賬面值及於本期間之變動如下：

	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	7,934	7,934
添置	26,039	26,039
折舊(附註8)	(3,501)	-
利息開支(附註6)	-	130
租賃付款	-	(2,999)
於2019年6月30日	30,472	31,104
作報告用途之分析：		
非流動	30,472	23,926
流動	-	7,178
	30,472	31,104

除上文所披露者外，應用2019年新訂國際財務報告準則不會對本會計期間或過往會計期間之財務表現或財務狀況構成重大影響。

簡明綜合財務報表附註

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，以下是兩個呈報的業務分部：

I. 開發物業

開發物業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。

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的氣流環境，確保均勻配風。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。

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更好地作出決策。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。

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

	截至以下日期止六個月(未經審核)					
	物業開發		設備製造		合計	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
外部客戶收入	156,784	388,076	27,619	27,049	184,403	415,125
分部業績	37,824	85,811	(8,076)	(8,911)	29,748	76,900
財務收入	6,207	11,700	231	–	6,438	11,700
財務成本	(9,701)	(6,010)	(4,331)	(3,435)	(14,032)	(9,445)
所得稅前利潤					22,154	79,155
稅項					(14,101)	(49,967)
非控股權益					5,383	(1,997)
本公司擁有人應佔利潤					13,436	27,191
分部資產	7,472,649	6,598,903	96,367	121,127	7,569,016	6,720,030
分部負債	3,508,601	2,906,741	30,227	32,703	3,538,828	2,939,444
貸款及借款	2,039,050	2,001,200	235,036	223,938	2,274,086	2,225,138
負債總額					5,812,914	5,164,582
其他分部資料						
物業、廠房及設備的折舊	2,588	1,880	483	1,148	3,071	3,028
使用權資產折舊	2,335	–	1,166	–	3,501	–
無形資產的攤銷	102	79	–	263	102	342

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2019年及2018年6月30日止各六個月的本集團地理分部的收入及若干非流動資產資料。

區域分部

	中國 人民幣千元 (未經審核)	新加坡 人民幣千元 (未經審核)	其他國家 人民幣千元 (未經審核)	合計 人民幣千元 (未經審核)
2019年6月30日				
收入	157,040	27,363	–	184,403
非流動資產*	1,030,213	2,364	20,230	1,052,807
2018年6月30日				
收入	391,836	23,289	–	415,125
非流動資產*	1,076,569	2,136	18,383	1,097,088

* 不包括遞延稅項資產

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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	1,901	2,498
出售上市權益投資收益	13	–
出售物業、廠房及設備收益	48	32
出售投資物業收益	16	–
匯兌收益	406	–
其他投資的公允價值變動淨額	164	–
其他	1,634	200
	4,182	2,730

6. 淨財務(成本)/收入

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
利息費用	(13,902)	(9,445)
租賃負債利息	(130)	–
利息收入	6,438	11,700
淨財務(成本)/收入	(7,594)	2,255

簡明綜合財務報表附註

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項費用		
— 當期	(22,072)	(35,128)
	(22,072)	(35,128)
遞延稅項費用		
— 暫時產生及撥回的差額	(1,673)	(425)
— 本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	—	(8,754)
	(1,673)	(9,179)
土地增值稅項抵免／(費用)		
— 土地增值稅	9,644	(5,660)
	9,644	(5,660)
稅項	(14,101)	(49,967)

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(「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。

簡明綜合財務報表附註

8. 期內稅前利潤

期內稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	3,071	3,028
使用權資產折舊	3,501	–
無形資產攤銷	102	342
物業、廠房及設備撇銷	179	318
其他投資的減值虧損	–	3,222
貿易及其他應收款項及合約資產的 減值損失(轉回)／計提	(1,830)	1,986

9. 物業、廠房及設備

於期內，本集團使用約人民幣2,100,000元(2018年：人民幣1,300,000元)於收購物業、廠房及設備。

簡明綜合財務報表附註

10. 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(2018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。

減值虧損

於報告日期，根據發票到期日本集團應收款項的賬齡如下：

	總賬面值 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	減值虧損撥備 2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	總賬面值 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	減值虧損撥備 2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
當前(未逾期)	15,025	(54)	23,229	(20)
逾期1至30日	2,872	(26)	3,760	(50)
逾期31至60日	3,231	(50)	2,075	(45)
逾期61至90日	1,438	(42)	1,394	(60)
逾期超過90日	6,475	(515)	8,402	(1,237)
	29,041	(687)	38,860	(1,412)

未逾期的貿易應收款項

於2019年6月30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9,140,000元及人民幣2,768,000元(2018年：人民幣14,140,000元及人民幣5,841,000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。

簡明綜合財務報表附註

10. 貿易及其他應收款項(續)

減值虧損(續)

已逾期的貿易應收款項

於2019年6月30日，本集團已逾期的貿易應收款項為人民幣13,383,000元(2018年：人民幣14,239,000元)。該等貿易應收款項包括人民幣11,117,000元及人民幣2,266,000元(2018年：人民幣10,108,000元及人民幣4,131,000元)，主要歸因於潔淨室及空氣擴散產品分別是操作和開發屬性操作。

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如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
未逾期	244,205	443,648
逾期1至30日	1,362	2,054
逾期31至60日	895	522
逾期61至90日	76,952	70,159
逾期超過90日	18,538	23,438
	341,952	539,821

簡明綜合財務報表附註

12. 貸款及借款

	於2019年6月30日			於2018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	1,717,487	252	1,717,739	1,618,117	244	1,618,361
—一年後	556,002	345	556,347	419,815	381	420,196
總計	2,273,489	597	2,274,086	2,037,932	625	2,038,557

抵押品之詳情

本集團的銀行借款包括其附屬公司的銀行承兌、融資租賃負債、銀行透支及定期貸款。銀行借款(不包括融資租賃負債)的擔保方式如下：

- (i) 附屬公司、物業開發單位及投資物業的合法抵押；
- (ii) 物業、廠房及設備的合法抵押；
- (iii) 本公司的公司擔保；及
- (iv) 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	已發行 股份數目 千股
發行並繳足：		
於2019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。

本財年期間及上年年底無股份庫存。

14. 股息

董事會並無宣派或建議派發截至2019年6月30日或2018年6月30日止六個月的中期股息。

15. 每股盈利

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	13,436	27,191
已發行普通股的加權平均數(以千計)	196,133	196,133
普通股每股盈利：		
(i) 按已發行普通股加權平均數計算 (人民幣分)	6.85	13.86
(ii) 按全面攤薄基準(人民幣分)	6.85	13.86

由於2019年6月30日及2018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的計算基準與每股普通股之基本盈利的相同。

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：

	2019年 6月30日 (未經審核)	2018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)	1,499,039	1,486,687
普通股數目(以千計)	196,133	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)	7.64	7.58

17. 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：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已授權及已訂約的發展支出	1,103,832	621,610

簡明綜合財務報表附註

18. 或有負債

於各報告期末，本集團的或然負債如下所示：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表物業單位買家向金融機構提供的擔保	1,643,432	1,868,212

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其開發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。

19. 資本負債比率

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貸款及借款	2,274,086	2,038,557
減：現金及現金等價物	(1,054,728)	(832,984)
淨負債	1,219,358	1,205,573
本公司擁有人應佔權益	1,499,039	1,486,687
資本負債率	81%	81%

簡明綜合財務報表附註

20. 購股權

於2019年6月30日，本公司並無任何僱員購股權計劃。

21. 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。

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	28,354	37,448
合約成本	56,498	39,357
合約資產	658,208	766,825
合約負債	(1,812,243)	(1,017,136)

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已竣工但未開具發票的收款權利有關。

合約負債主要與客戶就於收入確認標準達到前房產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合約收入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合約期限為一年或更短的合約的一部分，並不予披露有關其剩餘履約責任的信息。

簡明綜合財務報表附註

22. 使用權資產

誠如附註3所討論，本集團已首次應用國際財務報告準則第16號，選用經修訂追溯法及對2019年1月1日的年初結餘進行調整，以確認與過往根據國際會計準則第17號被分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。此外，過往計入其他物業、廠房及設備的融資租賃資產的折舊賬面值亦被確認為使用權資產。有關本集團使用權資產的賬面淨值的進一步詳情，載於附註3。

截至2019年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室訂立租賃協議，因此，確認使用權資產的添置約人民幣26,039,000元。

23. 重大關聯方交易

就本報告而言，本公司能夠直接或間接監控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的監控或共同的重大影響下，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實體。

除中期報告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。本集團認為本公司及其附屬公司的董事為主要管理人員。

簡明綜合財務報表附註

23. 重大關聯方交易(續) 主要管理人員薪酬(續)

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
董事袍金		
— 本公司董事	330	468
薪金，指向主要管理人員發放的薪酬總額	2,381	2,341
中國法定福利基金	71	35
中央公積金及定額供款	84	84
	2,866	2,928
包括已向／應向以下各方支付的款項：		
— 本公司董事	2,187	2,274
— 其他主要管理人員	679	654
	2,866	2,928