



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

共克時艱 揚帆偉業

2020
INTERIM REPORT
中期報告

*僅供識別

目錄

公司資料	2
財務概要	3
管理層討論及分析	4
權益披露	9
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	16
簡明綜合現金流量表	18
簡明綜合權益變動表	19
簡明綜合財務報表附註	21

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

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(「本公司」)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。

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2020年6月30日止六個月之未經審核之綜合業績連同截至2019年6月30日止六個月之比較數字。

財務概要

截至6月30日止六個月(未經審核)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	52,570	184,403
毛利	5,789	109,882
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(90,482)	13,436
每股(虧損)/盈利(人民幣分)	(46.13)	6.85

管理層討論及分析

財務回顧

	截至6月30日止六個月(未經審核)	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
物業開發		
銷售	36,926	156,784
銷售成本	(33,129)	(54,505)
毛利	3,797	102,279
毛利率	10%	65%
設備製造		
銷售	15,644	27,619
銷售成本	(13,652)	(20,016)
毛利	1,992	7,603
毛利率	13%	28%

收入及毛利率(「毛利率」)

物業開發業務

2020年上半年物業開發銷售額較2019年同期減少76%至約人民幣36,900,000元，原因是於回顧期間物業移交進度因受COVID-19爆發影響令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5,488平方米(2019年：10,512平方米)。

物業開發業務的收入主要來自以下的項目：偉業氧立方A及B約為人民幣11,500,000元、偉業中央公園約為人民幣9,400,000元及偉業西城國際廣場約為人民幣6,300,000元。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

收入及毛利率(「毛利率」)(續)

物業開發業務(續)

2020年上半年物業開發業務的毛利率(「毛利率」)為10%，較去年同期下降，主要是由於毛利率較高的商舖、商務辦公室及停車場的銷售量大幅下降，且回顧期間確認的物業開發業務的銷售乃與較低價出售的項目貨尾單位有關。

設備製造業務

製造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。設備製造業務亦受COVID-19疫情影響，工廠因馬來西亞政府實施的行動控制令而於回顧期間內部份時間暫時關閉。因此，2020年上半年設備製造業務的整體收入較去年同期大幅下降43%至人民幣15,600,000元。

2020年上半年設備製造業務的毛利率為13%，較去年同期下降，主要是由於收入大幅下降，而勞動力及生產成本保持不變，故毛利率最終下降。

銷售及分銷費用

2020年上半年的銷售及分銷費用較去年同期上升22%，主要是由於回顧期間揚州項目產生的額外銷售及分銷開支所致。

行政費用

2020年上半年的行政費用較去年同期增加23%，主要是由於2019年下半年收購附屬公司，且揚州及太湖天萃項目較2019年同期產生額外行政費用所致。

其他經營(開支)／收入

去年同期錄得的其他經營收入主要由於撥回其他應收款項減值虧損及合約資產約人民幣1,800,000元。

管理層討論及分析

財務回顧(續) 淨財務成本

截至6月30日止六個月(未經審核)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息費用	(26,858)	(13,902)
租賃負債利息	(651)	(130)
利息收入	3,017	6,438
淨財務成本	(24,492)	(7,594)

2020年上半年的利息費用高於去年同期乃主要由於回顧期內的貸款及借款增加所致。

2020年上半年的利息收入低於去年同期，主要是由於本回顧期間銀行存款餘額減少。

稅項

2020年上半年的所得稅抵免為人民幣11,151,000元(2019年：稅項開支人民幣14,101,000元)乃因過往年度當期稅項超額撥備約人民幣8,100,000元、本期當期稅項撥備大幅減少，乃因本集團附屬公司溢利大幅減少以及撥回遞延稅項開支約人民幣3,700,000元所致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

財政狀況回顧

於合營企業投資指漢方藥業的51%股權，代價為人民幣110,000,000元。於本期間，本集團以人民幣250,000,000元投入與杭州余杭物業項目有關的股權。

開發物業及預付成本增加約人民幣399,700,000元，主要由於回顧期間偉業美悅灣、偉業蘭廷灣、偉業上城3號院、福州盤古項目、創世紀廣場、悅江灣及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15,400,000元，主要是由於就銷售偉業美悅灣、偉業蘭廷灣、偉業上城3號院及太湖天萃支付的銷售佣金資本化。

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12,400,000元所致。

合約負債增加約人民幣531,600,000元，主要是由於本期間預售偉業上城3號院、太湖天萃、悅江灣、悅堤灣、偉業美悅灣及偉業蘭廷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

財務資源及流動性

於2020年6月30日，本集團淨流動資產值為約人民幣2,154,900,000元，與2019年12月31日相比增長4.1%，此乃主要由於開發物業及預付成本增加約人民幣399,700,000元以及貸款及借款－流動負債減少約人民幣255,600,000元，部分由合約負債增加約人民幣531,600,000元抵銷所致。銀行及其他借款主要以人民幣（「人民幣」）、港元（「港元」）、美元（「美元」）及馬來西亞令吉計值。於2020年6月30日，未償還貸款及借款總額為約人民幣2,646,900,000元，現金及現金等價物為約人民幣859,700,000元。本集團於2020年6月30日的貸款及借款詳情載於簡明綜合財務報表附註12。

前景

2020年上半年，由於COVID-19的爆發及美國（「美國」）與中華人民共和國（「中國」）之間的貿易糾紛，中國正面臨巨大的經濟下行壓力。中國的經濟狀況及房地產市場不明朗。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。

展望2020年下半年，全球經濟受COVID-19爆發及中美之間的緊張局勢嚴重衝擊。其可能會干擾中國房地產行業且將對本集團帶來進一步挑戰。然而，於當前環境下，本集團將持續降低庫存及維持穩健現金流，透過推廣其現有項目加快其周轉率。此外，本集團將通過創新及多元化方式，強化長三角和珠三角區域項目獲取力度，從而以合理成本積累土地儲備以供未來穩定增長。

面對日益趨緊的傳統房地產市場與活力四射的產業發展環境，本集團積極應對市場變化，實施「產業+地產」發展策略，來推進業務轉型升級，進一步加強本集團長期發展。

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2020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條規定存置之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	概約權益百分比
張偉	實益權益	91,029,648 (L)	46.41%
	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%

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股普通股股份中擁有權益。

(L) 表示好倉

除上文所披露者外，於2020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2020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或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2020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2020年6月30日，本集團有514名(2019年：478名)僱員。截至2020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48,000,000元(2019年：人民幣44,100,000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2020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2020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。

淨資本負債比率

淨資本負債比率乃根據總負債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2020年6月30日，本集團淨資本負債比率為107%，而2019年12月31日為81%。淨資本負債比率的詳情載於簡明綜合財務報表附註19。

外匯風險

本集團的物業開發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加坡幣(「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簡明綜合財務報表附註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簡明綜合財務報表附註13。於截至2020年6月30日止六個月，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2020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2020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（「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2020年6月30日止六個月的綜合業績。

董事資料變動

除本中期報告披露外，自本公司截至2019年12月31日止年度年報刊發後直至本報告日期以來，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2020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2020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，2020年8月28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	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	52,570	184,403
銷售成本		(46,781)	(74,521)
毛利		5,789	109,882
其他收入	5	6,670	4,182
銷售及分銷費用		(22,539)	(18,416)
行政費用		(82,917)	(67,435)
其他經營(開支)/收入		(248)	1,535
經營業績		(93,245)	29,748
淨財務成本	6	(24,492)	(7,594)
稅前(虧損)/利潤	8	(117,737)	22,154
所得稅抵免/(費用)	7	11,151	(14,101)
期內(虧損)/利潤		(106,586)	8,053
下列人士應佔(虧損)/利潤：			
本公司擁有人		(90,482)	13,436
非控股權益		(16,104)	(5,383)
期內(虧損)/利潤		(106,586)	8,053

簡明綜合損益及其他全面收入表

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收入／(虧損)			
外匯換算差額			
— 海外業務		3,187	(1,084)
期內其他全面收入／(虧損)總額，扣除稅項			
		3,187	(1,084)
期內全面(虧損)／收益總額			
		(103,399)	6,969
下列人士應佔全面(虧損)／收益總額：			
本公司擁有人		(87,075)	12,352
非控股權益		(16,324)	(5,383)
		(103,399)	6,969
每股(虧損)／利潤：			
每股基本(虧損)／利潤(人民幣分)	15	(46.13)	6.85
每股攤薄(虧損)／利潤(人民幣分)	15	(46.13)	6.85

簡明綜合財務狀況表

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		481,000	481,000
物業、廠房及設備	9	76,540	80,788
無形資產		1,674	1,476
合營企業		360,000	110,000
貿易及其他應收款項		177,161	123,160
遞延稅項資產		60,805	58,398
		1,157,180	854,822
流動資產			
開發物業及預付成本		5,155,012	4,755,327
存貨		22,996	20,592
合約成本	21	92,673	77,259
貿易及其他應收款項	10	1,264,464	1,370,221
合約資產	21	661,447	663,585
預付稅金		188,998	138,131
其他投資		7,122	19,571
現金及現金等價物		859,660	981,584
		8,252,372	8,026,270

簡明綜合財務狀況表

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	1,151,706	1,304,010
合同負債	21	3,272,884	2,741,307
貸款及借款	12	1,362,316	1,617,903
應付所得稅		310,527	293,446
		6,097,433	5,956,666
淨流動資產			
		2,154,939	2,069,604
非流動負債			
貸款及借款	12	1,284,535	787,369
遞延稅項負債		364,114	370,188
		1,648,649	1,157,557
淨資產			
		1,663,470	1,766,869
權益			
股本	13	359,700	359,700
儲備		1,005,802	1,092,877
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		1,365,502	1,452,577
		297,968	314,292
權益總額			
		1,663,470	1,766,869

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)／所得現金流量	(269,996)	156,921
已付所得稅	(31,116)	(170,495)
經營活動所用現金流量淨額	(301,112)	(13,574)
投資活動現金流量：		
購買物業、廠房及設備	(3,156)	(2,114)
出售物業、廠房及設備所得款項	1,542	18
已收利息	3,017	6,438
購買無形資產	(366)	—
購買其他投資	(9,000)	(30,000)
出售其他投資所得款項	21,195	41,273
出售投資物業所得款項	—	1,075
投資活動所得現金流量淨額	13,232	16,690
融資活動現金流量：		
應付非控股權益的款項(非貿易)減少	(52,102)	—
受限制現金減少	54,170	9,326
償還融資租賃責任	(520)	(28)
償還租賃負債的本金部分	(3,654)	(2,999)
已付利息	(26,858)	(13,902)
償還貸款及借款	(613,407)	(496,627)
貸款及借款所得款項	858,358	730,797
融資活動所得現金流量淨額	215,987	226,567
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(71,893)	229,683
財政期初現金及現金等價物	384,041	529,153
匯率波動對所持現金的影響	(174)	1,727
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物	311,974	760,563
其他資料：		
現金及現金等價物	859,660	1,054,728
減：受限制現金	(538,888)	(291,406)
減：銀行透支	(8,798)	(2,759)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物總額	311,974	760,563

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股 權益	權益總額 人民幣千元	
	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		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
				儲備 人民幣千元						
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	

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	股本	合併儲備	資本儲備	外匯換算			合計	非控股權益	權益總額
				儲備	法定儲備	保留收益			
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2020年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(21,851)	125,500	1,049,447	1,452,577	314,292	1,766,869
期內全面虧損總額									
期內虧損	-	-	-	-	-	(90,482)	(90,482)	(16,104)	(106,586)
其他全面收益									
外匯換算差額									
—海外業務	-	-	-	3,407	-	-	3,407	(220)	3,187
其他全面收益總額	-	-	-	3,407	-	-	3,407	(220)	3,187
期內全面虧損總額	-	-	-	3,407	-	(90,482)	(87,075)	(16,324)	(103,399)
於2020年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(18,444)	125,500	958,965	1,365,502	297,968	1,663,470

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2020年8月28日發行。

中期財務報告乃按2019年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2020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2019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

於本中期期間，本集團已就編製其簡明綜合財務報表首次應用以下由國際會計準則理事會頒佈之新訂國際財務報告準則及若干修訂本（於2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效）：

- 國際財務報告準則第3號修訂本：業務的定義
- 國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號修訂本：利率基準改革
- 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本：重大的定義
- 財務報告概念框架（經修訂）

自2020年1月1日起生效的新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團會計政策並無任何重大影響。

國際財務報告準則第3號修訂本：業務之定義

該等修訂本釐清業務必須至少包括一項投入及一項實質性過程，共同為創造產出之能力作出重大貢獻，同時就「實質性過程」之涵義提供廣泛指引。

此外，該等修訂本刪除對市場參與者是否有能力替換任何缺少之投入或過程並能持續產生產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義，專注於向客戶出售貨品及服務之回報，而非成本減省。

該等修訂本亦新增可選之集中度測試，允許對所取得之一組活動及資產是否不構成業務進行簡化評估。

國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號修訂本：利率基準改革

該等修訂本修改若干特定對沖會計規定，為因利率基準改革導致之潛在不確定性影響提供寬減。此外，該等修訂本要求公司向投資者提供與直接受該等不確定性影響之對沖關係有關之額外資料。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本：重大的定義

該等修訂本釐清「重大」之定義及闡釋，將所有國際財務報告準則及概念框架之定義統一，並將國際會計準則第1號之佐證規定納入定義之中。

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動(續)

財務報告概念框架(經修訂)

經修訂框架並非標準，亦非會計準則。其不會涵蓋任何標準、標準或會計準則中的任何規定。經修訂框架包括：計量及呈報財務表現的新章節；取消確認資產及負債的新指引；資產及負債的定義更新；及釐清財務報告過程中的財產管理、審慎及不確定性計量功能。

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。暖通空調產品主要為安裝的偏轉格柵及出風口，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的電子設備。透過每台空氣淨化器內置的過濾器或消毒系統，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。

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

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簡明綜合財務報表中之經營溢利或虧損計量。

所得稅以整個集團基礎統一管理，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。

本集團內部並無經營分部之間的銷售。

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6月30日止六個月(未經審核)

	物業開發		設備製造		合計	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
外部客戶收入	36,926	156,784	15,644	27,619	52,570	184,403
分部業績	(80,994)	37,824	(12,251)	(8,076)	(93,245)	29,748
財務收入	2,903	6,207	114	231	3,017	6,438
財務成本	(23,180)	(9,701)	(4,329)	(4,331)	(27,509)	(14,032)
稅前(虧損)/利潤					(117,737)	22,154
稅項					11,151	(14,101)
非控股權益					16,104	5,383
本公司擁有人應佔 (虧損)/利潤					(90,482)	13,436

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(續)

	2020年6月30日(未經審核)			2019年12月31日(經審核)		
	物業開發 人民幣千元	設備製造 人民幣千元	合計 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	設備製造 人民幣千元	合計 人民幣千元
分部資產	9,332,919	76,633	9,409,552	8,794,222	86,870	8,881,092
分部負債	(5,074,787)	(24,444)	(5,099,231)	(4,681,659)	(27,292)	(4,708,951)
貸款及借款	(2,453,994)	(192,857)	(2,646,851)	(2,161,574)	(243,698)	(2,405,272)
負債總額			(7,746,082)			(7,114,223)

截至6月30日止六個月(未經審核)

	2020年			2019年		
	物業開發 人民幣千元	設備製造 人民幣千元	合計 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	設備製造 人民幣千元	合計 人民幣千元
其他分部資料						
物業、廠房及設備的折舊	1,289	912	2,201	2,588	483	3,071
使用權資產折舊	2,612	1,030	3,642	2,335	1,166	3,501
無形資產的攤銷	111	39	150	102	-	102

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

地域分部

本集團的地理分部根據本集團資產的位置而設立。按地域分部披露的向外部客戶的銷售基於客戶的地理位置。

下表顯示本集團地域分部的收入及若干非流動資產資料：

區域分部

收入	截至6月30日止六個月(未經審核)	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國	39,126	157,040
新加坡	13,444	27,363
	52,570	184,403
非流動資產*	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
中國	895,499	645,654
新加坡	2,905	5,699
其他國家	20,810	21,911
	919,214	673,264

* 不包括貿易及其他應收款項以及遞延稅項資產

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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	3,447	1,901
出售上市權益投資收益	195	13
出售物業、廠房及設備收益	426	48
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	(449)	164
政府補助	1,530	–
其他	1,521	1,634
	6,670	4,182

6. 淨財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
利息費用	(26,858)	(13,902)
租賃負債利息	(651)	(130)
利息收入	3,017	6,438
淨財務成本	(24,492)	(7,594)

簡明綜合財務報表附註

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項抵免／(費用)		
— 當期	(607)	(22,072)
— 過往年度超額撥備	8,073	—
	7,466	(22,072)
遞延稅項費用		
— 暫時產生及撥回的差額	3,722	(1,673)
	3,722	(1,673)
土地增值稅項(費用)／抵免		
— 當期	(37)	9,644
	(37)	9,644
稅項	11,151	(14,101)

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。納稅責任按視作產生利潤採用企業所得稅稅率釐定。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(「土地增值稅」)是向本集團於中國出售的開發物業所徵收的稅項，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法規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及相關撥備。

簡明綜合財務報表附註

8. 期內稅前(虧損)/利潤

期內稅前(虧損)/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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	2,201	3,071
使用權資產折舊	3,642	3,501
無形資產攤銷	150	102
物業、廠房及設備撇銷	394	179
貿易及其他應收款項及合約資產的 減值損失轉回	-	(1,830)

9. 物業、廠房及設備

於期內，本集團使用約人民幣3,200,000元(2019年：人民幣2,100,000元)於收購物業、廠房及設備。

此外，本集團於截至2020年6月30日止六個月就汽車及辦公室設備訂立融資租賃。於本期間已確認人民幣215,000元的使用權資產。

簡明綜合財務報表附註

10. 貿易及其他應收款項

本集團的貿易應收款項並不計息並通常於30日至180日(2019年12月31日：30日至180日)期限內結算。

以下為按發票日期呈列的貿易應收款項的賬齡分析：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	3,600	7,700
31至90日	2,755	6,591
91至180日	5,883	4,089
181至365日	1,477	2,076
超過365日	1,773	2,397
	15,488	22,853

簡明綜合財務報表附註

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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	341,161	507,039
31至60日	1,191	8,583
61至90日	1,544	28
超過90日	32,484	13,640
	376,380	529,290

簡明綜合財務報表附註

12. 貸款及借款

	於2020年6月30日			於2019年12月31日		
	有擔保	無擔保	總計	有擔保	無擔保	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
應償還金額						
—一年或一年內或按要求	1,183,356	178,960	1,362,316	1,610,697	7,206	1,617,903
—一年後	1,282,000	2,535	1,284,535	763,000	24,369	787,369
總計	2,465,356	181,495	2,646,851	2,373,697	31,575	2,405,272

抵押品之詳情

本集團的貸款及借款包括其附屬公司的銀行承兌、來自信託融資公司貸款、其他貸款、融資租賃負債、銀行透支及銀行貸款。貸款及借款(不包括融資租賃負債)的擔保方式如下：

- 附屬公司、物業開發單位及投資物業的合法抵押；
- 物業、廠房及設備的合法抵押；
- 本公司的公司擔保；及
- 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2020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。

本財政期間末及上年年底無庫存股份。

14. 股息

董事會並無宣派或建議派發截至2020年6月30日或2019年6月30日止六個月的中期股息。

15. 每股(虧損)/盈利

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(90,482)	13,436
已發行普通股的加權平均數(以千計)	196,133	196,133
普通股每股(虧損)/盈利：		
(i) 按已發行普通股加權平均數計算 (人民幣分)	(46.13)	6.85
(ii) 按全面攤薄基準(人民幣分)	(46.13)	6.85

由於2020年6月30日及2019年6月30日並無潛在攤薄普通股，故每股普通股之攤薄(虧損)/盈利的計算基準與每股普通股之基本(虧損)/盈利的計算基準相同。

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：

	2020年 6月30日 (未經審核)	2019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)	1,365,502	1,452,577
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)	6.96	7.41

17. 資本承擔

於報告期末已訂約但未於簡明綜合財務報表確認之資本承擔呈列如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已授權及已訂約的開發費用	1,328,121	1,127,373

簡明綜合財務報表附註

18. 或有負債

於各報告日期，本集團的或有負債如下所示：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	2,576,728	2,387,549

在轉讓土地業權事宜前，本集團為其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。若購買者在一項貸款中違約，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。

簡明綜合財務報表附註

19. 資本負債比率

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貸款及借款	2,646,851	2,405,272
減：現金及現金等價物	(859,660)	(981,584)
淨負債	1,787,191	1,423,688
總權益	1,663,470	1,766,869
資本負債比率	107%	81%

20. 購股權

於2020年6月30日，本公司並無任何購股權計劃。

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。

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	14,303	21,653
合約成本	92,673	77,259
合約資產	661,447	663,585
合約負債	(3,272,884)	(2,741,307)

簡明綜合財務報表附註

21. 合約結餘(續)

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開發物業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資料。

22. 重大關聯方交易

就本報告而言，本公司能夠直接或間接控制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控制或共同的重大的影響下，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其他實體。

簡明綜合財務報表附註

22. 重大關聯方交易(續)

除簡明綜合財務報表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：

來自控股股東的貸款

於2020年6月30日，本集團自控股股東控制的關連實體所獲貸款本金為195,000,000港元(相當於人民幣177,884,000元)，無抵押、按年利率16%計息並按要求償還。

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。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
董事袍金		
— 本公司董事	330	330
薪金，指向主要管理人員發放的薪酬總額	2,307	2,381
中國法定福利基金	53	71
中央公積金及定額供款	57	84
	2,747	2,866
包括已向／應向以下各方支付的款項：		
— 本公司董事	2,085	2,187
— 其他主要管理人員	662	679
	2,747	2,866