

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2020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2020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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	3	2,777,872	763,062
銷售成本		<u>(2,141,164)</u>	<u>(595,446)</u>
毛利		636,708	167,616
其他收入	4	186,503	47,630
銷售及分銷費用		(63,347)	(46,765)
行政費用		(188,216)	(145,929)
其他經營開支		(5,289)	(1,730)
分佔合營企業虧損		<u>(3,050)</u>	<u>—</u>
經營活動業績		563,309	20,822
淨財務費用	5	<u>(58,021)</u>	<u>(39,505)</u>
稅前利潤／(虧損)	7	505,288	(18,683)
所得稅費用	6	<u>(282,775)</u>	<u>(38,183)</u>
年內利潤／(虧損)		<u>222,513</u>	<u>(56,866)</u>
下列人士應佔利潤／(虧損)：			
本公司擁有人		23,280	(30,890)
非控股權益		<u>199,233</u>	<u>(25,976)</u>
年內利潤／(虧損)		<u>222,513</u>	<u>(56,866)</u>
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>(3,167)</u>	<u>(4,975)</u>
年內其他全面虧損總額，			
扣除所得稅		<u>(3,167)</u>	<u>(4,975)</u>
年內全面收益／(虧損)總額		<u>219,346</u>	<u>(61,841)</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
下列人士應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司擁有人		20,567	(34,110)
非控股權益		<u>198,779</u>	<u>(27,731)</u>
年內全面收益／(虧損)總額，扣除所得稅		<u><u>219,346</u></u>	<u><u>(61,841)</u></u>
每股盈利／(虧損)：			
每股基本盈利／(虧損)(人民幣分)	8	11.87	(15.75)
每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	8	<u>11.87</u>	<u>(15.75)</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	84,564	80,788
無形資產		1,256	1,476
投資物業		478,000	481,000
合營企業		357,950	110,000
貿易及其他應收款項	10	192,160	123,160
遞延稅項資產		42,923	58,398
		<u>1,156,853</u>	<u>854,822</u>
流動資產			
存貨		17,281	20,592
開發物業及預付成本		4,339,069	4,755,327
合約成本		39,054	77,259
貿易及其他應收款項	10	628,654	1,370,221
合約資產		660,736	663,585
其他投資		9,000	19,571
預付稅金		69,032	138,131
現金及現金等價物		876,548	981,584
		<u>6,639,374</u>	<u>8,026,270</u>
流動負債			
貸款及借款	13	1,453,322	1,617,903
貿易及其他應付款項	11	1,641,790	1,304,010
合約負債		1,342,697	2,741,307
應付所得稅		433,519	293,446
		<u>4,871,328</u>	<u>5,956,666</u>
淨流動資產		<u>1,768,046</u>	<u>2,069,604</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款	13	532,286	787,369
遞延稅項負債		376,012	370,188
		<u>908,298</u>	<u>1,157,557</u>
淨資產		<u>2,016,601</u>	<u>1,766,869</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	359,700	359,700
儲備		1,113,444	1,092,877
		<u>1,473,144</u>	<u>1,452,577</u>
非控股權益		543,457	314,292
權益總額		<u>2,016,601</u>	<u>1,766,869</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。

本公告所載綜合業績並不構成本集團截至2020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。

於2020年12月31日及截至該日止年度本集團綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「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潔淨室設備、暖通及空調產品及空氣淨化綜合解決方案產品的生產及貿易。

2. 編製基準

2.1 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)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 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設備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，其他解決方案亦已包括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。

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。

可呈報收入、損益、資產及負債對賬：

	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
收入：						
外部客戶	<u>2,675,749</u>	<u>706,109</u>	<u>102,123</u>	<u>56,953</u>	<u>2,777,872</u>	<u>763,062</u>
分部間收入	-	-	-	-	-	-
來自經營活動的分部業績	<u>572,322</u>	<u>40,058</u>	<u>(9,013)</u>	<u>(19,236)</u>	<u>563,309</u>	<u>20,822</u>
利息收入	15,626	14,028	277	271	15,903	14,299
財務費用	(64,937)	(43,695)	(8,987)	(10,109)	(73,924)	(53,804)
未計稅前呈報分部 利潤／(虧損)					505,288	(18,683)
所得稅費用					(282,775)	(38,183)
非控股權益					(199,233)	25,976
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)					<u>23,280</u>	<u>(30,890)</u>
呈報分部資產	7,668,609	8,794,222	127,618	86,870	<u>7,796,227</u>	<u>8,881,092</u>
呈報分部負債	(3,739,433)	(4,681,659)	(54,585)	(27,292)	(3,794,018)	(4,708,951)
貸款及借款	(1,798,766)	(2,161,574)	(186,842)	(243,698)	(1,985,608)	(2,405,272)
負債總額					<u>(5,779,626)</u>	<u>(7,114,223)</u>
其他分部資料						
資本開支	3,674	905	465	2,719	4,139	3,624
貿易及其他應收賬款 (不包括預付款項)及合約資 產的減值虧損撥備／(轉回)	226	(2,559)	81	(212)	307	(2,771)
物業、廠房及設備的折舊	8,579	8,470	4,925	4,139	13,504	12,609
無形資產攤銷	<u>236</u>	<u>200</u>	<u>78</u>	<u>-</u>	<u>314</u>	<u>200</u>

地域分部

本集團的地域分部根據本集團資產的位置而設立。地域分部所披露向外部客戶的收入根據客戶的地理位置劃分。

下表顯示於2020年12月31日及2019年12月31日以及截至該等日期止年度的本集團地理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
2020年12月31日				
收入	<u>2,729,177</u>	<u>36,553</u>	<u>12,142</u>	<u>2,777,872</u>
非流動資產*	<u>897,593</u>	<u>3,843</u>	<u>20,334</u>	<u>921,770</u>
2019年12月31日				
收入	<u>709,816</u>	<u>53,082</u>	<u>164</u>	<u>763,062</u>
非流動資產*	<u>645,654</u>	<u>5,699</u>	<u>21,911</u>	<u>673,264</u>

* 不包括貿易及其他應收款項以及遞延稅項資產。

4. 其他收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
投資物業的公允價值變動	(3,000)	15,000
收購一間附屬公司產生的議價購買收益	-	17,745
出售物業、廠房及設備產生的收益	801	525
出售投資物業產生的收益	-	24
出售一間合營企業的收益	-	4,172
出售其他投資的收益	204	13
出售附屬公司的收益	177,852	-
政府撥款	2,984	1,213
其他投資公允價值變動淨值	151	(247)
賠償收入	1,225	878
租金收入	4,966	4,010
其他	1,320	4,297
	<u>186,503</u>	<u>47,630</u>

5. 淨財務費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
利息收入	15,903	14,299
貸款及借款利息費用	(247,218)	(286,865)
租賃負債之利息費用	(1,338)	(335)
其他	(800)	(457)
	<hr/>	<hr/>
財務費用淨額	(233,453)	(273,358)
資本化開發物業的財務費用	175,432	233,853
	<hr/>	<hr/>
於損益確認的財務費用淨值	(58,021)	(39,505)

6. 所得稅費用

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當期稅項費用		
本年度所得稅	142,779	71,351
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項開支／(抵免)		
暫時差額產生及撥回	3,860	(101,597)
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	18,608	9,695
	<hr/>	<hr/>
	22,468	(91,902)
	<hr/>	<hr/>
土地增值稅(「土地增值稅」)費用		
土地增值稅	117,528	58,734
	<hr/>	<hr/>
稅項費用總額	282,775	38,183

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. 稅前利潤／(虧損)

稅前利潤／(虧損)乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已付／應付審計費用	2,683	2,025
已付／應付非審計費用	578	-
無形資產攤銷	314	200
貿易及其他應收款項的減值虧損撥備／(轉回)	349	(16)
合約資產的減值虧損撥備轉回	(42)	(2,755)
物業、廠房及設備折舊	13,504	12,609
出售投資物業的收益	-	(24)
出售一間合營企業收益	-	(4,172)
出售其他投資收益	(204)	(13)
出售附屬公司收益	(177,852)	-
其他投資公允價值變動淨值	(151)	247
投資物業的公允價值變動	3,000	(15,000)
原材料、產成品的變化和在產品的確認	80,527	42,149
物業、廠房及設備報廢	25	764
存貨報廢	-	195

8. 每股盈利／(虧損)

下表反映截至12月31日止年度計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)使用的損益及共享數據：

	2020年	2019年
每股盈利／(虧損)基於		
本公司擁有人應佔的本年度利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>23,280</u>	<u>(30,890)</u>
普通股的加權平均數(千)	<u>196,133</u>	<u>196,133</u>
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	<u>11.87</u>	<u>(15.75)</u>

每股基本盈利／(虧損)按本公司擁有人應佔的財政年度的本集團利潤／(虧損)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，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)以相同基礎計算。

9. 物業、廠房及設備

本年度，本集團使用約人民幣14,100,000元(2019年：人民幣4,900,000元)收購物業、廠房及設備。

使用權資產人民幣46,665,000元(2019年：人民幣40,854,000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(2019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，貿易應收款項根據到期日的賬齡如下：

2020年	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
當前(未逾期)	25,577	(141)
逾期1至30日	7,993	(43)
逾期31至60日	24,030	(17)
逾期61至90日	1,319	(22)
逾期90日以上	<u>10,153</u>	<u>(559)</u>
	<u>69,072</u>	<u>(782)</u>

2019年	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
當前(未逾期)	7,760	(32)
逾期1至30日	3,276	(19)
逾期31至60日	2,377	(22)
逾期61至90日	2,644	(44)
逾期90日以上	6,796	(1,083)
	<u>22,853</u>	<u>(1,200)</u>

已逾期的貿易應收款項

於2020年12月31日，本集團已逾期的貿易應收款項為人民幣42,854,000元(2019年12月31日：人民幣13,925,000元)。該等貿易應收款項包括人民幣14,826,000元及人民幣28,028,000元(2019年12月31日：人民幣11,521,000元及人民幣2,404,000元)，主要歸因於設備製造和物業開發業務。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期	860,558	504,854
1至30日	2,010	2,185
31至60日	1,212	8,583
61至90日	1,508	28
90日以上	27,090	13,640
	<u>892,378</u>	<u>529,290</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2019年及2020年1月1日及12月31日	<u>359,700</u>	<u>196,133</u>

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2020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

	2020年			2019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	1,285,789	167,533	1,453,322	1,476,232	141,671	1,617,903
一年後應償還款項	482,292	49,994	<u>532,286</u>	763,000	24,369	<u>787,369</u>
貸款及借款總額			<u>1,985,608</u>			<u>2,405,272</u>

抵押品之情況說明

於2020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(2019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、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2020年12月31日止年度的任何股息(2019年：無)。

15. 採納新訂／經修訂國際財務報告準則

本集團已採用所有新訂的及經修訂／修改的國際財務報告準則，該等國際財務報告準則於本集團自2020年1月1日或之後開始的會計期間以及截至2020年12月31日止整個年度有效：

- 國際會計準則第1號財務報表之呈列及國際會計準則第8號會計政策、會計估計變更及誤差(修訂本—重大之定義)
- 國際財務報告準則第3號業務合併(修訂本—業務之定義)

除下文所述者外，於本年度應用「國際財務報告準則中對概念框架的提述之修訂本」及國際財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

國際會計準則第1號財務報表之呈列及國際會計準則第8號會計政策、會計估計變更及誤差(修訂本—重大之定義)

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號修訂本提供重大之新定義。該新定義列明，倘可合理預期資料遺漏、錯誤陳述或不明陳述會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決策，則有關資料視作重大資料。該等修訂本釐清，重大性將取決於資料的性質或大小，或兩者兼而有之。該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何重大影響。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

國際財務報告準則第3號業務合併(修訂本—業務之定義)

國際財務報告準則第3號的修訂本澄清業務的定義並提供額外指引。該等修訂本澄清，對於一系列被視為業務的綜合活動及資產，其必須至少包括一項投入及實質性過程，共同對創造產出的能力作出重大貢獻。業務可以在不包含創建輸出所需的所有投入及過程的情況下存在。該等修訂本取消就市場參與者是否有能力獲得業務並繼續產生產出進行評估。相反，重點乃獲得的投入及獲得的實質性過程是否共同對創造產出的能力作出重大貢獻。該等修訂本亦縮窄產出的定義，聚焦於向客戶提供的商品或服務、投資收入或日常活動的其他收入。此外，該等修訂本提供指引，以評估獲得的過程是否具有實質性，並引入選擇性公平值集中測試，允許對一系列已收購活動及資產是否並非一項業務進行簡化評估。本集團已將該等修訂本應用在於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無影響。

管理層討論及分析

業務回顧

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	% 變動 + / (-)
物業開發			
收入	2,675,749	706,109	+279%
銷售成本	<u>(2,060,637)</u>	<u>(553,297)</u>	+272%
毛利	<u>615,112</u>	<u>152,812</u>	
毛利率	23%	22%	
設備製造			
收入	102,123	56,953	+79%
銷售成本	<u>(80,527)</u>	<u>(42,149)</u>	+91%
毛利	<u>21,596</u>	<u>14,804</u>	
毛利率	21%	26%	

收入及毛利率(「毛利率」)

物業開發業務

截至2020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」)大幅增加至約267,728平方米(2019年：80,285平方米)。

截至2020年12月31日止年度，物業開發業務的收入主要來自以下項目：偉業美
悅灣、太湖天萃、悅堤灣及悅江灣，分別貢獻約人民幣895,300,000元、人民幣
840,600,000元、人民幣304,400,000元及人民幣531,400,000元。

截至2020年12月31日止年度物業開發業務的毛利(「毛利」)約為人民幣615,100,000
元，較2019年同期增加約303%。毛利率增長1%，與2019年保持穩定。

設備製造業務

本分部於截至2020年12月31日止年度錄得收益約人民幣102,100,000元，較2019年同期增長79%。此乃主要由於本集團將業務擴展至通過收購附屬公司於中國供應及／或安裝智能門窗。

從而導致截至2020年12月31日止年度的毛利較2019年同期上升46%至約人民幣21,600,000元。儘管收入有所增加，但設備製造業務的毛利率由截至2019年12月31日止年度26%下降至截至2020年12月31日止年度21%，主要由於智能門窗業務是銷量大利潤低的業務模式，拉低本集團所呈報的整體毛利率。

其他收入

其他收入於本年度增加約292%，主要由於出售附屬公司惠陽金利達物業管理有限公司（「惠陽金利達」）收益約人民幣177,900,000元，並被於本所度所錄得的投資物業公允價值變動減少約人民幣3,000,000元所抵銷。

銷售及分銷費用

截至2020年12月31日止年度的銷售及分銷費用約為人民幣63,300,000元，較2019年同期增加35%。此主要由於若干物業項目產生的薪金增加約人民幣6,600,000元，以及本年度悦堤灣、悦江灣及偉業蘭廷灣促銷及市場營銷相關的費用增加約人民幣6,800,000元。

行政費用

截至2020年12月31日止年度的行政費用約為人民幣188,200,000元，較2019年同期增加29%。此乃主要由於本年度新設立附屬公司而產生額外行政費用以及長三角地區項目及新產業地產分部產生的工資較2019年同期有所增加。

淨財務費用

截至2020年12月31日止年度淨財務費用約為人民幣58,000,000元，較2019年同期增長47%，主要由於截至2020年12月31日止年度無法於開發物業資本化的財務費用增加所致。

稅項

截至2020年12月31日止年度所得稅費用大幅增加主要由於截至2020年12月31日止年度利潤大幅上升導致計提企業所得稅撥備增加約人民幣71,400,000元，以及截至2020年12月31日止年度物業開發業務的收益大幅增加導致土地增值稅撥備增加約人民幣58,800,000元。

財務狀況回顧

於2020年12月31日合營企業增加約人民幣248,000,000元，乃主要由於年內以約人民幣250,000,000元投入與杭州余杭物業項目有關的股權。

於2020年12月31日開發物業及預付成本減少約人民幣416,300,000元，乃主要由於銷售開發項目(主要為偉業美悅灣、太湖天萃、悅江灣及悅堤灣)物業開發單位，並被物業開發項目(主要為偉業上城三號院、福建天徵及福建天角)產生的漸進施工成本所抵銷所致。

於2020年12月31日，貿易及其他應收款項(流動資產)減少約人民幣741,600,000元，主要由於年內就收購惠陽金利達(於年內出售)支付的按金減少約人民幣350,000,000元及將就杭州余杭物業項目支付的按金約人民幣244,700,000元重新分類為於合營企業的投資。

於2020年12月31日貿易及其他應付款項增加約人民幣337,800,000元，乃主要由於與太湖天萃、悅江灣及悅堤灣項目的建築工程有關的貿易應付款項增加，而該等工程近年尾已完成。

於2020年12月31日合約負債減少約人民幣1,398,600,000元，乃主要由於本年度項目(主要為偉業美悅灣、太湖天萃、悅江灣及悅堤灣)的銷售確認導致合約負債撥回所致。

於2020年12月31日貸款及借款的淨減少主要是由於本年度償還與開發物業項目相關的貸款及借款。

財務資源及流動資金

於2020年12月31日，本集團流動資產淨值約為人民幣1,768,000,000元，較2019年同期減少15%，主要原因是開發物業以及貿易及其他應收款項減少約人民幣1,157,800,000元及貿易及其他應付款項增加約人民幣337,800,000元，部分被合約負債減少約人民幣1,398,600,000元所抵銷。

我們的貸款及借款以人民幣、港元、美元、新加坡元(「新元」)和馬來西亞令吉計值。於2020年12月31日，我們的未償還貸款及借款總額為約人民幣1,985,600,000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2020年12月31日，本集團淨資本負債比率為55% (2019年12月31日：81%)。

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產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

面對當前較為嚴峻新冠疫情、國內房地產調控政策、金融政策及其他行業政策，我們將精準分析疫情、政策疊加帶來的影響，準確把控行業發展趨勢，以「風險防範」、「健康發展」、「可持續發展」為指導思想，內優結構、外引資源，在發展中解決問題、防範風險，持續推進本集團各項業務健康、持續、高效發展。

本集團的發展方向為以地產開發為主業，以產業勾地為抓手，並結合各區域的發展特點，實現「短中長」三條線並行發展與產業升級。以高周轉短、平、快項目為補充，有選擇性的針對目標城市進行業務拓展和深耕，因地制宜制定各區域發展戰略，在風險可控的前提下，為本集團健康、可持續發展提供支撐。

融資方面，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，繼續以規範化、流程化、標準化為導向，全面推進成本標準化建設進程，提高全體員工成本意識，風險意識，切實保證各項工作成果的合理、合法、合規，有效降低企業風險，保障專案目標利潤。

投資拓展方面，加強對中短週期市場形勢的深入分析和研判，增強開發模式頂層設計思維，拋棄傳統開發思維，充分利用資金的槓桿作用，從聯合開發、股權合作、自主開發、股權轉讓等多個維度去考量專案拓展，靈活應對市場變化，以利益最大化為原則設計合作模式，為專案整體及階段性經營目標的實現提供基礎。

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，強化工作理念，不斷引進及培育優秀人才，打造一支懂管理、會經營，能解決問題，工作高效的團隊。

邁入未來，我們將與時俱進，把握機遇、迎接挑戰，以穩健的步伐再創高峰。

僱員及薪酬

於2020年12月31日，本集團有469名(2019年：478名)僱員。

截至2020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)約為人民幣114,100,000元(2019年：人民幣85,000,000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2020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

於截至2020年12月31日止年度，本集團出售惠陽金利達全部股權，代價約為人民幣975,400,000元。除上述者外，截至2020年12月31日止年度，本集團概無任何其他重大收購及出售附屬公司事宜。

審核委員會

於本公告日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：

林英鴻先生(主席)
董心誠先生
劉寧先生

本集團截至2020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2020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，張偉先生熟知本公司文化及營運，並在房地產行業中擁有豐富的經驗。各董事認為，將兩個職能集中於同一人士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。此外，彼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。

遵守標準守則

根據香港上市規則附錄十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2020年一直遵守標準守則。

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

董事會並無宣派或建議派發截至2020年12月31日止年度的任何末期股息(2019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2020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本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香港會計師公會發佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則所規定的鑒證業務，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鑒證意見。

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2020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
執行主席兼首席執行官
張偉

香港，2021年3月24日

於本公告日期，執行董事為張偉先生及陳志勇先生；及獨立非執行董事為劉寧先生、林英鴻先生及董心誠先生。