

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，概不對因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2025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2025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2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	3	59,108	43,131
銷售成本		<u>(47,315)</u>	<u>(31,408)</u>
毛利		11,793	11,723
其他收入及收益	4	7,320	9,834
銷售及分銷費用		(2,472)	(5,527)
行政費用		(22,356)	(38,680)
其他經營開支		(36,616)	(73,041)
撇減開發物業及預付成本淨額		(133,397)	(146,154)
物業、廠房及設備減值虧損		–	(110,164)
貿易及其他應收款項及合約資產的 虧損撥備淨額		(220,788)	(18,336)
撇銷其他應收款項		<u>(31,997)</u>	<u>–</u>
經營活動業績		(428,513)	(370,345)
淨財務費用	5	<u>(57,543)</u>	<u>(44,716)</u>
稅前虧損	7	(486,056)	(415,061)
所得稅抵免	6	<u>5,463</u>	<u>1,676</u>
來自持續經營業務的年內虧損		(480,593)	(413,385)
來自已終止經營業務的年內溢利， 扣除稅項		<u>–</u>	<u>7,686</u>
		<u>(480,593)</u>	<u>(405,699)</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
下列人士應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(452,251)	(311,294)
非控股權益		<u>(28,342)</u>	<u>(94,405)</u>
年內虧損		<u><u>(480,593)</u></u>	<u><u>(405,699)</u></u>
其他全面收益／(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		1,382	(7,358)
出售一間附屬公司時解除匯兌儲備		-	22,983
因失去控制權而終止確認一間附屬公司 時解除匯兌儲備		<u>(1,190)</u>	<u>-</u>
年內其他全面收益總額，扣除所得稅		<u>192</u>	<u>15,625</u>
年內全面虧損總額		<u><u>(480,401)</u></u>	<u><u>(390,074)</u></u>
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(452,447)	(296,514)
非控股權益		<u>(27,954)</u>	<u>(93,560)</u>
年內全面虧損總額，扣除所得稅		<u><u>(480,401)</u></u>	<u><u>(390,074)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損：			
每股基本虧損(人民幣分)	8	(230.58)	(158.72)
每股攤薄虧損(人民幣分)	8	<u>(230.58)</u>	<u>(158.72)</u>
持續經營業務			
每股基本虧損(人民幣分)	8	(230.58)	(162.72)
每股攤薄虧損(人民幣分)	8	<u>(230.58)</u>	<u>(162.72)</u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	9,377	11,236
無形資產		81	121
投資物業		431,000	466,000
合營企業及聯營公司	10	–	110,000
貿易及其他應收款項	11	99,160	99,160
應收一名關聯方款項		11,574	12,542
遞延稅項資產		–	3,666
		<u>551,192</u>	<u>702,725</u>
流動資產			
存貨		6,220	6,024
開發物業及預付成本	12	822,556	1,833,008
合約成本		268	268
貿易及其他應收款項	11	1,827,179	847,062
合約資產		–	214,246
預付稅金		54,335	63,596
現金及現金等價物		10,870	31,220
		<u>2,721,428</u>	<u>2,995,424</u>
流動負債			
貸款及借款	15	992,981	853,996
貿易及其他應付款項	13	889,674	789,059
合約負債		50,325	86,598
應付所得稅		229,145	236,212
		<u>2,162,125</u>	<u>1,965,865</u>
淨流動資產		<u>559,303</u>	<u>1,029,559</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
貸款及借款	15	–	134,598
遞延稅項負債		270,490	277,668
		270,490	412,266
淨資產		840,005	1,320,018
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	359,700	359,700
儲備		175,794	627,853
		535,494	987,553
非控股權益		304,511	332,465
權益總額		840,005	1,320,018

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

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。本公司自2016年4月6日起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2025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2025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(統稱「本集團」)以及本集團於合營企業及聯營公司的權益。

本公司及其附屬公司的主要業務並無重大變動，惟於截至2024年12月31日止年度出售英德集團有限公司及其附屬公司(統稱「英德集團」)除外，該出售事項已於截至2024年12月31日止年度之該等綜合財務報表中呈列為已終止經營業務。

本集團的持續經營業務為中華人民共和國(「中國」)住宅與商業物業開發商，而本集團之已終止經營業務為製造及買賣採暖、通風、空調、空氣淨化器及潔淨室設備。

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(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則(包括所有國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)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，惟按公允價值計量的投資物業除外。

2.3 持續經營基準

於截至2025年12月31日止年度，本集團產生虧損約人民幣481,000,000元及錄得經營現金淨流出約人民幣14,300,000元。於2025年12月31日，本集團的貸款及借款總額為約人民幣993,000,000元，劃分為即期借款，其中約人民幣361,000,000元為來自信託金融公司(「貸款人1」)的有抵押貸款，連同計入貿易及其他應付款項(附註13)的應付利息約人民幣242,000,000元，按還款計劃於2021年12月28日到期時仍未清償，並自此成為須按要求償還的貸款(「違約借款1」)。此外，於2025年12月31日，來自一家金融機構(「貸款人2」)的人民幣200,000,000元有抵押貸款，連同計入貿易及其他應付款項(附註13)的應付利息及罰息約人民幣49,700,000元，按還款計劃於2025年8月1日到期時仍未清償，並自此成為須按要求償還的貸款(「違約借款2」)。此外，於2025年12月31日，本集團的總承擔約為人民幣106,000,000元，而本集團於2025年12月31日的現金及現金等價物僅約為人民幣6,100,000元，不包括受限制現金約人民幣4,700,000元。

於2025年12月31日及截至綜合財務報表批准日期，各方已就結算違約借款2、未償還建築及日常經營應付款項及其他事項對本集團提起訴訟，本集團已根據法律意見就或有負債作出撥備及相關披露。

所有上述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，且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。

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，管理層已編製一份涵蓋自報告期末起計為期15個月的現金流量預測：

- (a) 本集團正積極與現有貸款人溝通，包括銀行、信託融資公司、金融機構及其他貸款人以展期或延長償還本集團貸款及借款；
- (b) 實施計劃及措施，調整銷售及預售活動政策，以支持物業開發部門實現物業項目的預算銷售額及預售額；及
- (c) 本集團正與承建商及供應商磋商結算未償還款項的方式。

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) 成功與相關貸款人磋商銀行及借款展期或延期。

管理層已制定多項計劃並採取多項措施，但本集團持續經營的能力仍取決於其是否能夠實現上文所述的計劃及措施。

2.4 功能及呈列貨幣

本公司的功能貨幣為新元。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分為若干業務單元，以下是兩個呈報的經營分部：

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長期自投資物業產生資本收益。

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」)

於截至2024年12月31日止年度，本集團已出售設備製造分部權益。

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。

須呈報收入、損益、資產及負債對賬：

	持續經營業務		已終止經營業務		合計	
	物業開發		設備製造			
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入：						
外部客戶	<u>59,108</u>	<u>43,131</u>	<u>-</u>	<u>60,450</u>	<u>59,108</u>	<u>103,581</u>
來自經營活動的分部業績	<u>(428,513)</u>	<u>(370,345)</u>	<u>-</u>	<u>8,907</u>	<u>(428,513)</u>	<u>(361,438)</u>
利息收入	189	812	-	101	189	913
財務費用	(57,732)	(45,528)	-	(1,327)	(57,732)	(46,855)
未計所得稅前呈報分部虧損					(486,056)	(407,380)
所得稅抵免					5,463	1,681
非控股權益					28,342	94,405
本公司擁有人應佔虧損					<u>(452,251)</u>	<u>(311,294)</u>
呈報分部資產	<u>3,272,620</u>	<u>3,698,149</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,272,620</u>	<u>3,698,149</u>
呈報分部負債	(1,439,634)	(1,389,537)	-	-	(1,439,634)	(1,389,537)
貸款及借款	(992,981)	(988,594)	-	-	(992,981)	(988,594)
負債總額					<u>(2,432,615)</u>	<u>(2,378,131)</u>
其他分部資料						
資本開支	-	-	-	3,876	-	3,876
貿易及其他應收款項(不包括 預付款項)及合約資產的 減值虧損撥備淨額	220,788	18,336	-	-	220,788	18,336
撇銷其他應收款項	31,997	-	-	-	31,997	-
撇減開發物業及 預付成本淨額	133,397	146,154	-	-	133,397	146,154
物業、廠房及設備折舊	1,161	4,098	-	1,998	1,161	6,096
無形資產攤銷	40	41	-	175	40	216

有關主要客戶的資料

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團有若干客戶，並無任何客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

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。在地域分部上披露的外部客戶的收入是根據客戶的地理位置劃分的。

下表顯示了於2025年及2024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
2025年12月31日				
收入				
來自持續經營業務	<u>59,108</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,108</u>
非流動資產*	<u>440,458</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>440,458</u>
2024年12月31日				
收入				
來自持續經營業務	43,131	-	-	43,131
來自已終止經營業務	<u>13,890</u>	<u>40,581</u>	<u>5,979</u>	<u>60,450</u>
	<u>57,021</u>	<u>40,581</u>	<u>5,979</u>	<u>103,581</u>
非流動資產*	<u>587,357</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>587,357</u>

* 不包括貿易及其他應收款項、應收一名關聯方款項和遞延稅項資產。

4. 其他收入及收益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務		
出售物業、廠房及設備的收益	168	4
出售合營企業的收益	-	916
因失去控制權而終止確認一間附屬公司的收益	259	-
政府撥款	8	3
賠償收入	127	11
租金收入	6,617	8,586
其他	<u>141</u>	<u>314</u>
	<u>7,320</u>	<u>9,834</u>

5. 淨財務費用

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	189	812
貸款及借款利息開支	(62,137)	(54,754)
其他	(45)	(75)
	<u> </u>	<u> </u>
財務費用淨額	(61,993)	(54,017)
開發物業資本化的融資成本	4,450	9,301
	<u> </u>	<u> </u>
確認為損益的淨財務費用	<u>(57,543)</u>	<u>(44,716)</u>

6. 所得稅抵免

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
當期稅項		
本年度所得稅	<u>255</u>	<u>1,076</u>
遞延稅項		
暫時差額產生及撥回	<u>(3,512)</u>	<u>20,304</u>
	(3,512)	20,304
土地增值稅抵免		
土地增值稅(「土地增值稅」)	<u>(2,206)</u>	<u>(23,056)</u>
稅項抵免總額	<u>(5,463)</u>	<u>(1,676)</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已統一為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，而根據適用法規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相關撥備。

7. 稅前虧損

稅前虧損經扣除以下各項後達致：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務		
已付／應付審計費用	1,050	1,820
無形資產攤銷	40	41
貿易及其他應收款項及合約資產的減值虧損撥備淨額	220,788	15,848
撇銷其他應收款項	31,997	-
撇減開發物業及預付成本淨額	133,397	146,154
物業、廠房及設備的減值虧損撥備	-	110,164
物業、廠房及設備折舊	1,161	4,098
物業、廠房及設備撇銷	495	51
	<u>1,050</u>	<u>1,820</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使用的損益及共享數據：

	2025年	2024年
每股虧損基於		
本公司擁有人應佔的本年度虧損(人民幣千元)：		
來自持續經營業務的虧損	(452,251)	(319,149)
來自已終止經營業務的溢利	-	7,855
	<u>(452,251)</u>	<u>(311,294)</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(人民幣分)：		
來自持續經營業務	(230.58)	(162.72)
來自已終止經營業務	-	4.00
	<u>(230.58)</u>	<u>(158.72)</u>

每股基本虧損按本公司擁有人應佔的財政年度的本集團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，故每股攤薄虧損與每股基本虧損以相同基準計算。

9. 物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止年度，本集團概無收購物業、廠房及設備(2024年：人民幣3,900,000元)。

使用權資產人民幣7,617,000元(2024年：人民幣8,249,000元)計入物業、廠房及設備賬面值。

10. 合營企業及聯營公司

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於合營企業的投資—河南漢方藥業有限責任公司 (「漢方藥業」)	—	110,000

於往年，河南偉業建設開發集團有限公司(「河南偉業」)就漢方藥業所持有位於河南省鄭州市的地塊的開發土地使用權與漢方藥業的股權所有人馮朝嶺(為一名獨立第三方)訂立合作協議(「合作協議」)。

根據合作協議，河南偉業將收購漢方藥業的51%股權。該股權的所有權作為土地使用權轉讓予另一間公司的抵押，以用於各方聯合開發土地。

訂立合作協議後，本集團起訴馮朝嶺違反合作協議。本集團勝訴，而馮朝嶺在河南中級人民法院終審判決中提出上訴。本案的終審判決為向馮朝嶺提出人民幣160,000,000元的金錢索賠(「該款項」)，並向本集團回購漢方藥業的51%股權(「該法院命令」)。

截至2025年12月31日止年度，本集團根據上述法院命令將於漢方藥業的51%股權轉讓予馮朝嶺。自此，本集團不再持有漢方藥業任何股權。然而，本集團仍未收到馮朝嶺的該款項。本集團繼續尋求法律意見及採取適當行動以執行該法院命令，包括成功取得該法院命令凍結馮朝嶺的資產(包括但不限於其於漢方藥業的股權)。

由於上述轉讓漢方藥業的股權，本集團不再持有漢方藥業任何股權，因此漢方藥業於截至2025年12月31日止年度不再作為本集團的合營企業入賬。另一方面，根據該法院命令，本集團確認應收馮朝嶺款項人民幣97,200,000元(扣除任何虧損撥備)，並計入於2025年12月31日的綜合財務狀況表「其他應收款項」(附註11)內。

11. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項

本集團貿易應收款項不計息，通常於30日至180日(2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
181至365日	295	2,730
365日以上	7,671	4,946
	<u>7,966</u>	<u>7,676</u>

其他應收款項及保證金

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向承包商作出的墊款	-	2,761
應收管理委員會款項(附註12)	1,170,386	-
應收馮朝嶺款項(附註10)	97,200	-
其他保證金	7,937	56,646
其他應收款項	295,519	449,858
其他	10,845	39,612
	<u>1,581,887</u>	<u>548,877</u>

12. 開發物業及預付成本

於2016年、2017年及2020年，本集團間接全資附屬公司河南興偉置業有限公司(「河南興偉」)與包括鄭州金水科教園區管理委員會(「管理委員會」)及其下屬當地政府機構在內的多個獨立第三方訂立安排，以對位於中國河南省鄭州市金水楊金產業園區新莊村的一幅地塊進行一級開發。

根據本集團與管理委員會的協議，本集團應由管理委員會透過償還該地塊的現有建築拆遷及現有居民安置所產生的費用撥付償還貸款，而安置房及附屬公共設施建設成本將於相關開發區的地價悉數結清後退還予河南興偉(「新莊項目」)。

於開發階段，政府主導的規劃及重組調整導致管理委員會實際上違反了相關協議，並造成新莊項目延期。因此，本集團就產生的成本尋求賠償。作為談判及解決過程的一部分，管理委員會建議本集團就新莊項目產生的成本由獨立合資格專業人士在進行工程審計、盡職調查及估值後釐定。

於截至2025年12月31日止年度，新莊項目已完全終止，本集團一直與管理委員會進行談判，以期達成和解。然而，儘管談判及溝通持續進行，管理委員會並未履行償還本集團在開發新莊項目中產生的成本賠償。

因此，於2025年9月，本集團向鄭州市中級人民法院提起法律訴訟，尋求就以下各項獲得賠償：(i)本集團產生的安置房及配套公共設施建設成本；(ii)根據本集團產生該等成本之日起經過的時間計算的融資成本；及(iii)產生的相關土地轉讓費(統稱「賠償」)。於本公告日期，訴訟仍在進行中。本集團繼續與管理委員會溝通，並在諮詢法律意見後積極探索各種途徑解決爭議。

由於上述原因，於2025年12月31日，與新莊項目有關的開發中物業人民幣1,009,513,000元及其相關合約資產人民幣217,585,000元被重新分類至其他應收款項。連同原先計入其他應收款項的新莊項目相關餘額人民幣46,117,000元，於2025年12月31日應收管理委員會的總餘額合共為人民幣1,273,215,000元。

董事認為，本集團擁有向管理委員會收取賠償退款的合約權利。該評估乃基於管理層對訴訟可能結果的最佳估計，並考慮了與管理委員會的談判進展以及自獨立法律顧問及內部法律顧問獲得的意見。

儘管本集團努力收回賠償，但在考慮當前情況後，上述應收管理委員會款項的預期可收回金額為人民幣1,170,386,000元。因此，於2025年12月31日確認虧損撥備人民幣102,829,000元。

13. 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呈列的貿易應付款項賬齡如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期	230,953	263,385
1至30日	-	-
31至60日	-	-
61至90日	3,537	-
90日以上	52,308	15,373
	<u>286,798</u>	<u>278,758</u>

14. 股本

	本公司	
	人民幣千元	股數 千股
繳足普通股，無面值		
於2024年1月1日，以及2024年及2025年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2025年及2024年12月31日止年度，本公司並無發行任何購股權。

15. 貸款及借款

	2025年			2024年		
	有擔保	無擔保	總計	有擔保	無擔保	總計
	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
一年或一年內應償還 或按要求應償還款項	903,381	89,600	992,981	769,396	84,600	853,996
一年後應償還款項	-	-	-	134,598	-	134,598
貸款及借款總額			<u>992,981</u>			<u>988,594</u>

任何抵押品之詳情

於2025年，本集團的貸款及借款包括銀行貸款、信託金融公司及金融機構提供的貸款及其他貸款(2024年：相同)。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) 第三方及控股股東的擔保。

16. 股息

董事會並無宣派或建議派發截至2025年12月31日止年度的任何股息(2024年：無)。

17. 訴訟

除本公告其他部分所披露者外，於2025年12月31日及截至本公告日期，本集團與其業務夥伴就逾期或未償還貿易及其他應付款項、貸款及借款的結算存在若干訴訟。

董事已評估上述訴訟事項對截至2025年12月31日止年度綜合財務報表的影響。由於本集團正積極與相關債權人談判並尋求各種途徑解決該等訴訟，董事認為，該等訴訟單獨或共同在現階段不會對本集團的經營業績、現金流及財務狀況產生重大不利影響。

18. 採納經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團已採納下列經修訂國際財務報告準則會計準則，該等準則於本集團自2025年1月1日或之後開始的會計期間以及截至2025年12月31日止年度有效。

國際會計準則第21號修訂本 缺乏可兌換性

國際會計準則第21號修訂本—缺乏可兌換性

國際會計準則第21號修訂本規定實體應如何評估一種貨幣是否可兌換成另一種貨幣，以及當缺乏可兌換性時，其應如何估計計量日期的即期匯率。修訂本要求披露相關資料，使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團交易涉及的貨幣以及集團實體換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均為可兌換，故修訂本對該等綜合財務報表並無任何影響。

19. 已頒佈但未生效準則

以下可能與本集團財務報表相關的新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且並無獲本集團提早採納。本集團目前擬於該等準則生效之日應用該等變動：

國際財務報告準則第18號	財務報表內的呈列及披露 ²
國際財務報告準則第19號及其修訂本	並無公眾問責性之附屬公司：披露 ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 ¹
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際會計準則第21號修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
國際財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號修訂本 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

有關預期適用於本集團的該等國際財務報告準則會計準則的進一步資料載於下文。

國際財務報告準則第18號取代國際會計準則第1號財務報表列報。雖然若干章節從國際會計準則第1號轉載且變動有限，但國際財務報告準則第18號引入了損益表內呈列的新要求，包括指定的合計及小計。實體須將損益表內的所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩個新界定的小計。其亦要求在單一附註中披露有關管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的歸類(匯總及分類)及位置引入了更高的要求。先前包含在國際會計準則第1號中的某些要求已移至國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤，該準則更名為國際會計準則第8號財務報表編製基準。由於頒佈了國際財務報告準則第18號，對國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第33號每股盈利及國際會計準則第34號中期財務報告進行了有限但廣泛適用的修訂。此外，其他國際財務報告準則會計準則亦有輕微相應修訂。國際財務報告準則第18號及對其他國際財務報告準則會計準則的相應修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。本集團須追溯應用。本集團目前正在分析新要求，並評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表呈列及披露的影響。

國際財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用簡化的披露要求，同時仍應用其他國際財務報告準則會計準則中的確認、計量及呈列要求。為符合資格，在報告期末，實體必須是國際財務報告準則第10號綜合財務報表所定義的附屬公司，不能具有公眾問責性，且必須擁有編製可供公眾使用且符合國際財務報告準則會計準則的綜合財務報表的母公司(最終或中間母公司)。國際財務報告準則第19號於2025年4月修訂，將國際財務報告準則會計準則納入應用該準則的資格標準。該準則於2025年10月進一步修訂，以(i)從國際財務報告準則第19號中刪除披露目標；(ii)減少與供應商融資安排及特定類別金融負債相關的披露要求；及(iii)對於使用管理層界定績效指標的實體，將與該等指標相關的披露要求替換為對國際財務報告準則第18號的交叉引用。允許提早應用。由於本公司為一家上市公司，故不符合選擇應用國際財務報告準則第19號及其修訂本的資格。本公司的若干附屬公司正考慮在其指定財務報表中應用國際財務報告準則第19號及其修訂本。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本釐清了終止確認金融資產或金融負債的日期，並引入了一項會計政策選擇，即如果滿足指定標準，則在結算日之前終止確認透過電子支付系統結算的金融負債。修訂本釐清了如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，修訂本釐清了對具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鉤工具進行分類的要求。修訂本還包括對指定為按公允價值計入其他全面收益的權益工具投資及具有或有特徵的金融工具的額外披露要求。修訂本應追溯應用，並在首次應用之日對期初保留溢利(或其他權益組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且只能在不使用後見之明的情況下進行重列。允許同時提早應用所有修訂本，或僅提早應用與金融資產分類相關的修訂本。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本涉及依賴自然能源生產電力的合約，釐清了「自用」要求對範圍內合約的應用，並修訂了範圍內合約在現金流量對沖關係中對被對沖項目的指定要求。修訂本還包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。與自用例外情況相關的修訂本應追溯應用。過往期間毋須重列，且只能在不使用後見之明的情況下進行重列。與對沖會計處理相關的修訂本應對在首次應用之日或之後指定的新對沖關係前瞻性地應用。允許提早應用。國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本應同時應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本解決了國際財務報告準則第10號與國際會計準則第28號在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資要求之間的不一致。修訂本要求，當資產出售或注資構成業務時，應悉數確認下游交易產生的收益或虧損。對於涉及不構成業務的資產的交易，該交易產生的收益或虧損僅在不相關投資者在該聯營公司或合營企業中的權益範圍內於投資者的損益中確認。修訂本將前瞻性地應用。國際會計準則理事會已刪除先前國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本的強制生效日期。然而，該等修訂本目前可供採納。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

國際會計準則第21號修訂本換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣，要求按收盤匯率將非惡性通貨膨脹功能貨幣換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣。修訂本還要求功能貨幣及呈列貨幣均為惡性通貨膨脹經濟體貨幣的實體，根據國際會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟體中的財務報告第34段，通過就海外業務比較數字應用一般價格指數，對功能貨幣為非惡性通貨膨脹經濟體貨幣的海外業務比較金額進行重列。修訂本引入了若干額外披露。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

國際財務報告準則會計準則年度改進—第11卷載列對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號(及隨附國際財務報告準則第7號實施指引)、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號的修訂。

預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第7號金融工具：披露：修訂本更新了國際財務報告準則第7號第B38段及國際財務報告準則第7號實施指引第IG1、IG14及IG20B段中的若干措辭，目的是簡化或與準則中的其他段落及／或其他準則中使用的概念及術語保持一致。此外，修訂本釐清了國際財務報告準則第7號實施指引不一定說明國際財務報告準則第7號引用段落中的所有要求，亦未必增設額外要求。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

- 國際財務報告準則第9號金融工具：修訂本釐清了當承租人根據國際財務報告準則第9號確定租賃負債已終止時，承租人須應用國際財務報告準則第9號第3.3.3段，並在損益中確認任何產生的收益或虧損。然而，修訂本並未解決承租人如何區分國際財務報告準則第16號定義的租賃修改與根據國際財務報告準則第9號終止租賃負債。此外，修訂本更新了國際財務報告準則第9號第5.1.3段及國際財務報告準則第9號附錄A中的若干措辭，以消除潛在混淆。允許提早應用。預期該等修訂本不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。
- 國際財務報告準則第10號綜合財務報表：修訂本釐清了國際財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與作為投資者實際代理的其他各方之間可能存在的各種關係的其中一個例子，消除了與國際財務報告準則第10號第B73段要求的不一致性。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。
- 國際會計準則第7號現金流量表：於先前刪除「成本法」的定義後，修訂本於國際會計準則第7號第37段以「按成本」一詞取代「成本法」。允許提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何影響。

管理層討論及分析

業務回顧

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	% 變動 + / (-)
持續經營業務			
物業開發			
收入	59,108	43,131	37%
銷售成本	(47,315)	(31,408)	51%
毛利	<u>11,793</u>	<u>11,723</u>	
毛利率	20%	27%	
已終止經營業務			
設備製造			
收入	-	60,450	不適用
銷售成本	-	(43,267)	不適用
毛利	<u>-</u>	<u>17,183</u>	
毛利率	不適用	28%	

收入及毛利率(「毛利率」)

物業開發業務

截至2025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」)增加約5,023平方米(2024年：3,340平方米)。

截至2025年12月31日止年度，物業開發業務的收益約為人民幣59,100,000元，較
2024年同期增加約37%，主要來自以下項目：樾泉灣一期、偉業上城三號院及
熙境府，該等項目分別貢獻約人民幣30,800,000元、人民幣17,200,000元及人民幣
7,300,000元。

截至2025年12月31日止年度，物業開發業務的毛利約為人民幣11,800,000元，較2024年同期增加約1%。毛利率由27%減少至20%，主要由於截至2025年12月31日止年度毛利率較低的住宅單位銷售。因此，整體毛利率較2024年同期有所減少。

其他收入及收益

截至2025年12月31日止年度，其他收入及收益較2024年同期減少約人民幣2,500,000元或26%，主要由於截至2025年12月31日止年度租金收入減少約人民幣2,000,000元。

銷售及分銷費用

截至2025年12月31日止年度的銷售及分銷費用約為人民幣2,500,000元，較2024年同期減少約55%。此乃主要由於截至2025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2025年12月31日止年度的行政費用約為人民幣22,400,000元，較2024年同期減少約42%。此乃主要由於本集團內持續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2024年同期有所減少。

其他經營開支

截至2025年12月31日止年度的其他經營開支約為人民幣36,600,000元，較2024年同期減少約人民幣36,400,000元。此乃主要由於截至2025年12月31日止年度投資附屬公司減值虧損減少約人民幣21,900,000元。

淨財務費用

截至2025年12月31日止年度淨財務費用約為人民幣57,500,000元，較2024年同期增加約29%，主要由於貸款及借款於截至2025年12月31日止年度增加所致。

稅項

截至2025年12月31日止年度所得稅抵免增加約人民幣3,800,000元，主要由於遞延稅項開支減少約人民幣23,800,000元，惟被截至2025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減少約人民幣20,900,000元抵銷。

財務狀況回顧

截至2025年12月31日止年度，於合營企業的投資減少約人民幣110,000,000元。截至2025年12月31日止年度，本集團根據法院命令(如截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表附註10所披露)將於一間合營企業「漢方藥業」的51%股權轉讓予漢方藥業的股權所有人馮朝嶺。由於轉讓漢方藥業的股權，本集團不再持有漢方藥業任何股權，因此漢方藥業截至2025年12月31日止年度不再作為本集團的合營企業入賬。另一方面，根據法院命令，本集團確認應收馮朝嶺款項人民幣97,000,000元(經扣除任何虧損撥備)，並計入其他應收款項(「漢方藥業重新分類」)。

開發物業及預付成本減少約人民幣1,010,500,000元，而合約資產減少約人民幣214,200,000元。於2025年9月，本集團向鄭州市中級人民法院向管理委員會提起訴訟，以尋求賠償(如截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表附註12所披露)。因此，與新莊項目有關的開發中物業約人民幣1,009,500,000元及其相關合約資產約人民幣214,200,000元(扣除虧損撥備)被重新分類至其他應收款項(「新莊項目重新分類」)。

貿易及其他應收款項增加約人民幣980,100,000元，主要是由於上述漢方藥業重新分類及新莊項目重新分類所致。該等增幅被貿易及其他應收款項以及合約資產的虧損撥備增加約人民幣220,800,000元所抵銷。

貿易及其他應付款項增加約人民幣100,600,000元，主要是由於應付利息增加約人民幣51,300,000元及應付聯營公司款項增加約人民幣21,300,000元所致。

合約負債減少約人民幣36,300,000元，主要由於截至2025年12月31日止年度確認若干項目(具體而言，指樾泉灣一期及偉業上城三號院)銷售令合約負債撥回所致。

貸款及借款增加約人民幣4,400,000元，主要由於截至2025年12月31日止年度貸款及借款增加所致。

財務資源及流動資金

於2025年12月31日，本集團流動資產淨值約為人民幣559,300,000元，較2024年同期減少約46%，主要原因是確認撇減開發物業及預付成本約人民幣133,400,000元以及貿易及其他應收款項及合約資產的虧損撥備約人民幣220,800,000元。

我們的銀行及其他借款以人民幣計值。於2025年12月31日，我們的未償還貸款及借款總額約為人民幣933,000,000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。總債務包括計息貸款及借款。於2025年12月31日，本集團淨資本負債比率為約117% (2024年12月31日：73%)。

外匯風險

本集團的物業開發業務主要以人民幣計值，人民幣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計值。

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

2026年，我們將進一步契合國家「加快構建房地產發展新模式」的導向，持續聚焦城市更新、保障性住房建設、存量資產盤活三大重點領域。通過強化「產業+」協同能力，推動項目從開發向運營服務延伸，實現從「規模擴張」向「質效並重」的戰略升級。

本集團始終秉持開放共生的合作理念。2025年，我們與多家國有平台、行業龍頭及金融機構建立了戰略合作夥伴關係，在項目聯合開發、資金協同、技術交流等方面取得了實質性進展。2026年，我們將繼續擴大合作生態圈，特別是在綠色建築、智慧園區、冷鏈物流及康養產業等領域，推動「資本+產業+運營」的深度融合。

面對依然複雜的環境，本集團在2026年將堅持以下原則：

1. 財務穩健：拓寬融資渠道，優化債務結構，加強全過程現金流管理；
2. 成本卓越：全面推行目標成本管理，實現「預算—核算—決算」的閉環管控；
3. 人才賦能：完善激勵與培訓體系，打造一支「專業、擔當、協作」的高績效團隊；及
4. 風控強化：提升合規與內控體系，堅決防範重大經營風險。

夢想雖遠，行則將至；事雖難，做則必成。回首偉業二十餘載的發展歷程，每一份成績都離不開全體員工的奉獻、股東的信任及合作夥伴的支持。本人謹代表董事會，向為公司發展貢獻智慧與汗水的每一位同事表示最誠摯的謝意，並感謝新老股東的一貫支持。

2026年，我們將繼續以責任為基，以創新為箭，以共贏為道。與所有志同道合的夥伴一起，擁抱變化，深耕價值，共繪藍圖。共同努力在高品質發展的道路上，為偉業鍛造更加堅實的新篇章！

僱員及薪酬

於2025年12月31日，本集團有28名(2024年：42名)僱員。

截至2025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10,100,000元(2024年：人民幣27,900,000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2025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

除本報告所披露者外，本集團截至2025年12月31日止年度概無任何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：

陳詩敏女士(主席)

董心誠先生

劉寧先生

本集團截至2025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。審核委員會已審閱並同意獨立核數師就本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表發出不發表意見所持之觀點及關注事項。

企業管治守則

董事認為，本公司於截至2025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2025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2025年12月31日止年度的任何末期股息(2024年：無)。

股東週年大會

建議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。

德博會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師德博會計師事務所有限公司已同意並將本全年業績公告中列示的涉及本集團截至2025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截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表中所列金額進行了核對。德博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，因此德博會計師事務所有限公司未於本全年業績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2025年12月31日止年度經審核綜合財務報表發出的報告。

不發表意見

我們並不就該集團之綜合財務報表發表意見。由於如我們的報告中不發表意見之基礎一節所述事項的重要性，我們未能取得充足且適當之審計憑證為審計該等綜合財務報表提供意見基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

不發表意見之基礎

關於持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.3所載，該集團於截至2025年12月31日止年度錄得淨虧損人民幣480,593,000元及經營現金淨流出人民幣14,290,000元。於2025年12月31日，該集團的貸款及其他借款總額為人民幣992,981,000元，將於未來十二個月內到期償還，而其現金總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣10,870,000元。於2025年12月31日，該集團未根據預定還款日期分別償還(i)來自信託金融公司及金融機構的有抵押貸款人民幣360,810,000元及人民幣200,000,000元。此外，該集團因各種原因涉及多宗訴訟及仲裁案件，詳情載於綜合財務報表附註34(b)。上述事件或情況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，因此，該集團可能無法在正常業務過程中變現其資產及償還其負債。

該公司董事已採取計劃及措施以改善該集團的流動資金及財務狀況，詳情載於綜合財務報表附註2.3。編製綜合財務報表所依據的持續經營假設是否有效，取決於該等計劃及措施的結果，而該等結果存在多項不確定因素，包括：

- (i) 與該集團現有貸款人成功進行磋商，包括銀行、信託融資公司、金融機構及其他貸款人以展期或延長償還該集團貸款及借款；
- (ii) 成功實施調整銷售及預售活動政策的計劃及措施，以支持物業開發部門實現物業項目的預算銷售額及預售額；及
- (iii) 與承建商及供應商就結算未償還款項成功進行磋商。

然而，就該公司管理層採取的計劃及措施的成功及有利結果以及事件發展的假設而言，我們無法獲得有關持續經營基準所用假設的充足且適當的審計憑證。我們無法採取其他令人滿意的審計程序來斷定使用持續經營假設編製該等綜合財務報表是否恰當。

倘該集團未能實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，以將該集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生的任何進一步負債計提撥備，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。

報告期後事項

截至2025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2025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。本人也由衷感謝所有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，2026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、董心誠先生及陳詩敏女士。