



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

2026 中期報告



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	7
企業管治及其他資料	9
簡明綜合損益及其他全面收入表	13
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	19
簡明綜合財務報表附註	21



公司資料

執行董事

陳志勇先生(執行主席)

王龍升先生

獨立非執行董事

劉寧先生

董心誠先生

陳詩敏女士

審核委員會

陳詩敏女士(主席)

董心誠先生

劉寧先生

提名委員會

董心誠先生(主席)

陳詩敏女士

劉寧先生

薪酬委員會

劉寧先生(主席)

董心誠先生

陳詩敏女士

公司秘書

陳雪莉女士(ACS, ACG)

文潤華先生(ACG, HKACG)

位於中國的總部及主要營業地點

中國河南省

鄭州市鄭東新區

鄭開大道

楊橋路交叉口

偉業國際廣場

A座19樓

位於香港的主要營業地點

香港

干諾道中111號

永安中心16樓1601室

註冊辦事處

10 Bukit Batok Crescent

#06-05 The Spire

Singapore 658079

核數師

德博會計師事務所有限公司

香港

太古太古灣道12號

7樓710-713室

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17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

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**」)於新加坡共和國(「**新加坡**」)註冊成立。本公司的普通股(「**股份**」)自2016年4月6日起在香港聯合交易所有限公司(「**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2026年6月30日止六個月之未經審核綜合業績連同截至2025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)	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	49,998	11,418
毛利	1,826	2,013
本公司擁有人應佔虧損	(61,909)	(22,240)
每股虧損(人民幣分)	(31.56)	(11.34)

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)	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
物業開發		
銷售	49,998	11,418
銷售成本	(48,172)	(9,405)
毛利	1,826	2,013
毛利率	4%	18%

收入及毛利率(「毛利率」)

物業開發業務

物業開發銷售額由截至2025年6月30日止六個月的約人民幣(「人民幣」)11,400,000元增加至截至2026年6月30日止六個月的約人民幣50,000,000元。截至2026年6月30日止六個月移交予客戶的總淨可售樓面面積(「淨可售樓面面積」)約為4,683平方米(2025年：873平方米)。

物業開發業務的收入主要來自以下項目，即偉業上城三號院及樾泉灣一期，該等項目分別貢獻約人民幣34,700,000元及人民幣11,400,000元。

物業開發業務的毛利(「毛利」)率由截至2025年6月30日止六個月的18%減少至截至2026年6月30日止六個月的4%。此乃主要由於住宅單位市場價格大幅下跌(為本集團貢獻1%的毛利率)，而其被毛利率較高的商業單位銷售所抵銷。因此，整體毛利率較2025年同期有所下降。

銷售及分銷費用

截至2026年6月30日止六個月的銷售及分銷費用由約人民幣700,000元增加至約人民幣2,500,000元，主要是由於截至2026年6月30日止六個月推出的新物業項目的促銷及市場營銷活動增加所致。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

行政費用

截至2026年6月30日止六個月的行政費用較2025年同期減少約40%，主要是由於本集團內實施有效成本管控措施以致薪金及辦公開支較2025年同期減少所致。

財務

截至2026年6月30日止六個月的淨財務成本較2025年同期減少約21%，乃主要由於部分財務成本被資本化，因此截至2026年6月30日止六個月的利息開支減少。

稅項

截至2026年6月30日止六個月的稅項開支約為人民幣4,400,000元(2025年：人民幣41,000元)，主要歸因於截至2026年6月30日止六個月因新項目推出而產生土地增值稅開支約人民幣4,300,000元。

財務狀況回顧

開發物業減少約人民幣37,700,000元，主要由於截至2026年6月30日止六個月內確認銷售成本所致。

貿易及其他應收款項減少約人民幣63,000,000元，主要由於截至2026年6月30日止六個月內確認就貿易及其他應收款項計提虧損撥備約人民幣44,500,000元所致。

貿易及其他應付款項減少約人民幣20,300,000元，主要由於截至2026年6月30日止六個月內就樾泉灣一期項目結付建築工程款項所致。

合約負債減少約人民幣22,200,000元，主要由於截至2026年6月30日止六個月內確認若干項目(具體而言，指偉業上城三號院及樾泉灣一期)銷售令合約負債撥回所致。

管理層討論及分析

財務資源及流動性

於2026年6月30日，本集團淨流動資產約為人民幣497,400,000元，較2025年12月31日減少人民幣61,900,000元，此乃由於開發物業減少約人民幣37,700,000元以及貿易及其他應收款項減少約人民幣63,000,000元，部分被貿易及其他應付款項減少約人民幣20,300,000元及合約負債減少約人民幣22,200,000元抵銷所致。

銀行及其他借款主要以人民幣計值。於2026年6月30日，未償還貸款及借款總額約為人民幣992,000,000元，現金及現金等價物約為人民幣18,800,000元。本集團於2026年6月30日的貸款及借款詳情載於截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註12。

前景

展望2026年，中國宏觀經濟預計將保持穩定的結構優化，符合新啟動的聚焦高質量發展的「十五五」規劃。監管架構已從臨時性的流動性注入轉向系統性的體制穩定。該環境的核心在於擴大項目「白名單」機制，以及國家支持的資本配置，使地方政府能夠採購商業物業，將過剩庫存轉化為社會性及保障性住房。

儘管「房子是用來住的，不是用來炒的」長期指導原則仍然根深蒂固，但行業面臨更深層次的結構性調整。市場表現及投資情緒呈現劇烈分化。一線及領先的二線經濟中心顯示出交易韌性的初步跡象，而低線城市則因人口結構轉移而面臨更持久的庫存積壓。因此，行業傳統的「規模驅動擴張」模式已永久轉向現有資產增強、城市更新及嚴格的供應端紀律。應對這一格局需要更高水平的運營敏捷性及穩健的風險控制。本集團將積極推進成品物業的全面去庫存策略，同時轉向擺脫高產量建築模式。

鑒於物業開發行業的市場不確定性，本集團正積極探索多元化發展至文化及藝術供應鏈業務的潛在機會。利用本集團現有的空間資源，該舉措力求擴展至專業物流及高價值資產託管及管理，旨在擴大本集團的收入基礎並為股東創造長期價值。

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2026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》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）的股份、相關股份或債權證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C3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
陳志勇先生	實益權益	40,240,256 (L)	20.52%

(L) 表示好倉

除上文所披露者外，於2026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)須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

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2026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，或已記錄於本公司根據《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（本公司董事及最高行政人員除外）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
張偉先生	實益權益	91,029,648 (L)	46.41%
	受控法團權益(附註)	15,792,290 (L)	8.05%
美藝控股有限公司	實益權益	15,792,290 (L)	8.05%

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

(L) 表示好倉

除上文所披露者外，於2026年6月30日，董事並不知悉任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）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，或已記錄於本公司根據《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2026年6月30日，本集團有24名(2025年：33名)僱員。截至2026年6月30日止六個月，本集團僱員福利開支總額(包括董事袍金)約為人民幣4,000,000元(2025年：人民幣4,200,000元)。僱員的薪酬待遇乃按每名僱員的資格、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。

持有重大投資

除於附屬公司的投資外，截至2026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2026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2026年6月30日，本集團的淨資本負債比率為約125%，而2025年12月31日為約117%。淨資本負債比率的詳情載於截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註19。

外匯風險

本集團的物業開發業務主要以人民幣及新元進行，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，董事認為本集團面臨的外匯風險並不重大。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截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註18。

企業管治及其他資料

股本

截至2026年6月30日止六個月本公司已發行股本之詳情載列於截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表附註13。於截至2026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本公司的問責。截至2026年6月30日止六個月，本公司一直採納上市規則附錄C1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，本公司於截至2026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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2026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。

中期股息

截至2026年6月30日止六個月董事會不建議宣派任何中期股息。

購股權計劃

於2026年6月30日並無購股權計劃。

報告期後事項

董事會建議將本公司的英文名稱由「WEIYE HOLDINGS LIMITED」更改為「DJSH International Holdings Limited」，並採納中文名稱「鼎吉盛國際控股有限公司」以取代「偉業控股有限公司」（僅供識別）。

就此召開的股東特別大會將於2026年9月7日（星期一）上午十時正舉行。

詳情請參閱本公司日期為2026年8月6日的通函。除本文所披露者外，截至2026年6月30日止六個月後及直至本報告日期並無重大事項。

競爭及利益衝突

截至2026年6月30日止六個月，除本集團權益外，概無本公司董事、控股股東或彼等各自的任何聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的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，即：

陳詩敏女士(主席)

董心誠先生

劉寧先生

審核委員會已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的綜合業績。

董事資料變動

於2026年4月20日，楊彬彬先生獲委任為執行董事。

於2026年6月30日，楊彬彬先生於本公司股東週年大會結束後退任執行董事。楊先生確認，彼與董事會並無意見分歧，亦無任何有關其於股東週年大會結束後退任之其他事宜須提請股東及聯交所垂注。

於2026年7月17日，王龍升先生獲委任為執行董事。

除本中期報告所披露者外，自本公司截至2025年12月31日止年度年報刊發後以來及直至本報告日期，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C3所載標準守則作為其本身有關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，彼等於截至2026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。

企業管治及其他資料

財務業績的審核或審閱

本公司核數師尚未審核或審閱截至2026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

陳志勇

執行主席

香港，2026年8月28日

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	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	49,998	11,418
銷售成本		(48,172)	(9,405)
毛利		1,826	2,013
其他收入	5	4,627	3,202
銷售及分銷費用		(2,541)	(672)
行政費用		(5,923)	(9,915)
貿易及其他應收款項虧損撥備		(44,450)	—
其他經營開支		(3,758)	(8,084)
經營業績		(50,219)	(13,456)
淨財務成本	6	(7,520)	(9,500)
稅前虧損	8	(57,739)	(22,956)
稅項費用	7	(4,416)	(41)
期內虧損		(62,155)	(22,997)
下列人士應佔虧損：			
本公司擁有人		(61,909)	(22,240)
非控股權益		(246)	(757)
期內虧損		(62,155)	(22,997)

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	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面虧損			
外匯換算差額－海外業務		(563)	(773)
期內其他全面虧損總額，扣除稅項		(563)	(773)
期內全面虧損總額		(62,718)	(23,770)
下列人士應佔全面虧損總額：			
本公司擁有人		(62,472)	(23,013)
非控股權益		(246)	(757)
		(62,718)	(23,770)
每股虧損：			
每股基本虧損(人民幣分)	15	(31.56)	(11.34)
每股攤薄虧損(人民幣分)	15	(31.56)	(11.34)

簡明綜合財務狀況表

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	9,033	9,377
無形資產		61	81
投資物業		431,000	431,000
貿易及其他應收款項		99,160	99,160
應收一名關聯方款項		11,162	11,574
		550,416	551,192
流動資產			
存貨		6,594	6,220
開發物業及預付成本		784,890	822,556
合約成本	21	11,505	268
貿易及其他應收款項	10	1,764,229	1,827,179
預付稅金		28,499	54,335
現金及銀行結餘		18,803	10,870
		2,614,520	2,721,428

簡明綜合財務狀況表

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貸款及借款	12	991,971	992,981
貿易及其他應付款項	11	869,363	889,674
合約負債	21	28,100	50,325
應付所得稅		227,719	229,145
		2,117,153	2,162,125
淨流動資產		497,367	559,303
非流動負債			
遞延稅項負債		270,496	270,490
		270,496	270,490
資產淨值		777,287	840,005
權益			
股本	13	359,700	359,700
儲備		113,322	175,794
本公司擁有人應佔權益		473,022	535,494
非控股權益		304,265	304,511
權益總額		777,287	840,005

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金流量	(3,451)	(18,399)
所得稅退稅／(已付所得稅)	19,437	(109)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	15,986	(18,508)
投資活動現金流量：		
已收利息	4	127
應收非控股權益款項(非貿易)	—	291
投資活動所得現金流量淨額	4	418

簡明綜合現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動現金流量：		
受限制現金減少	642	18,601
已付利息	(7,501)	(9,627)
償還貸款及借款	(1,010)	(20,113)
貸款及借款所得款項	—	25,000
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(7,869)	13,861
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	8,121	(4,229)
財政期初現金及現金等價物	6,139	7,656
匯率波動對所持現金的影響	454	(773)
財政期末現金及現金等價物	14,714	2,654
其他資料：		
現金及銀行結餘	18,803	7,617
減：受限制現金	(4,089)	(4,963)
簡明綜合現金流量表中的現金及現金等價物總額	14,714	2,654

簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	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	其他 儲備 人民幣 千元	外匯	法定 儲備 人民幣 千元	保留 盈利 人民幣 千元	合計 人民幣 千元	非控股 權益 人民幣 千元	權益 總額 人民幣 千元
					換算					
					儲備 人民幣 千元					
於2025年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(4,391)	(20,560)	135,915	577,108	987,553	332,465	1,320,018
期內全面虧損總額										
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(22,240)	(22,240)	(757)	(22,997)
其他全面虧損										
外匯換算差額										
— 海外業務	-	-	-	-	(773)	-	-	(773)	-	(773)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(773)	-	(22,240)	(23,013)	(757)	(23,770)
於2025年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(4,391)	(21,333)	135,915	554,868	964,540	331,708	1,296,248

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
	股本	合併 儲備	資本 儲備	其他 儲備	外匯 換算 儲備	法定 儲備	保留 盈利	合計				
	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	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2026年1月1日	359,700	(59,669)	(550)	(4,391)	(20,368)	135,915	124,857	535,494	304,511	840,005		
期內全面虧損總額												
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(61,909)	(61,909)	(246)	(62,155)		
其他全面虧損												
外匯換算差額－海外業務	-	-	-	-	(563)	-	-	(563)	-	(563)		
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(563)	-	(61,909)	(62,472)	(246)	(62,718)		
於2026年6月30日	359,700	(59,669)	(550)	(4,391)	(20,931)	135,915	62,948	473,022	304,265	777,287		

簡明綜合財務報表附註

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10 Bukit Batok Crescent, #06-05 The Spire, Singapore 658079。本公司自2016年4月6日起在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「**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。

2. 編製基準及主要會計政策

本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2026年8月28日刊發。

中期財務報告乃按2025年年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期將於2025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應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2025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會計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

2. 編製基準及主要會計政策(續)

於截至2026年6月30日止六個月，本集團產生虧損約人民幣62,000,000元。於2026年6月30日，本集團的貸款及借款總額為約人民幣992,000,000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2026年6月30日，來自一家金融機構(「**貸款人2**」)的人民幣200,000,000元的有抵押貸款，連同計入貿易及其他應付款項的應付利息及罰息約人民幣50,700,000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2026年6月30日，本集團的總承擔約為人民幣82,000,000元，而本集團於2026年6月30日的現金及現金等價物僅約為人民幣14,700,000元，不包括受限制現金約人民幣4,100,000元。

於2026年6月30日及截至簡明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(附註18(b))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。

簡明綜合財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策(續)

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，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，經計及以下各項：

- (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。

基於上述各項，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簡明綜合財務報表乃屬適當。

簡明綜合財務報表附註

2. 編製基準及主要會計政策(續)

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确定因素。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) 成功與相關貸款人就貸款及借款展期進行磋商，並成功解決進行中的訴訟。

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。

倘本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，以將本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簡明綜合財務報表中。

簡明綜合財務報表附註

3. 會計政策變動

本集團已於其中期綜合財務報表應用與其2025年年度財務報表相同之會計政策及計算方法，惟下列於2026年首次採用的國際財務報告準則會計準則修訂本除外。然而，預計並非所有修訂均會對本集團產生影響，原因為該等修訂或與本集團活動無關，或須進行與本集團現行會計政策一致的會計處理。

以下國際財務報告準則會計準則修訂本自2026年1月1日開始的期間生效：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告 金融工具分類及計量之修訂本
準則第7號修訂本

國際財務報告準則第9號及國際財務報告 涉及依賴自然能源生產電力的合約
準則第7號修訂本

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

於本中期間應用國際財務報告準則會計準則修訂本對本期間及過往期間的本集團財務狀況及表現及／或於本簡明綜合財務報表所載披露並無產生重大影響。

本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則。

4. 分部資料

本集團根據向本集團執行主席(主要經營決策者)報告的資料釐定經營分部。期內，主要經營決策者將本集團業務視為物業開發。其包括商業及住宅物業單位的開發及銷售、於中國進行安置房建設以及投資物業租賃以產生租金收入及自投資物業獲取長期資本增值，將其視為單一經營分部，並評估經營表現及分配本集團整體資源。因此，並無呈報分部資料。

簡明綜合財務報表附註

4. 分部資料(續)

地域分部

由於本集團的收入及非流動資產主要歸屬於單一地理區域(即中國)，故並無呈報按地域分部分析的分部資料。

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
租金收入	4,596	3,074
出售物業、廠房及設備收益	—	1
政府補助	—	9
其他	31	118
	4,627	3,202

6. 淨財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
利息費用	(7,566)	(9,627)
利息收入	46	127
	(7,520)	(9,500)

簡明綜合財務報表附註

7. 稅項

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項費用		
— 當期	(89)	—
	(89)	—
遞延稅項費用		
— 暫時差額產生及撥回	(6)	(41)
	(6)	(41)
土地增值稅費用		
— 當期	(4,321)	—
	(4,321)	—
	(4,416)	(41)

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》，內資企業及外資企業的企業所得稅率已統一為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，對已宣派的股息確認預扣稅撥備，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。視作產生利潤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相關稅務法律及法規所載規定的理解所作最佳估計提。實際土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後由稅務機構釐定。本集團尚未就其若干物業開發項目與稅務機構最終確定其土地增值稅的計算及付款。最後結果可能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。

簡明綜合財務報表附註

8. 稅前虧損

期內稅前虧損乃經扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	652	747
無形資產攤銷	20	20

9. 物業、廠房及設備

於期內，本集團並無收購物業、廠房及設備(2025年：人民幣零元)。

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(2025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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	—	—
31至90日	2,450	—
91至180日	—	—
181至365日	—	295
超過365日	4,542	7,671
	6,992	7,966

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簡況如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期	225,954	230,953
0至30日	—	—
31至60日	—	—
61至90日	3,892	3,537
超過90日	49,146	52,308
	278,992	286,798

簡明綜合財務報表附註

12. 貸款及借款

	於2026年6月30日			於2025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	902,371	89,600	991,971	903,381	89,600	992,981
	902,371	89,600	991,971	903,381	89,600	992,981

任何抵押品之詳情

本集團的貸款及借款包括銀行承兌、來自信託融資公司貸款、其他貸款、銀行透支及銀行貸款。貸款及借款由以下各項作抵押：

- 若干集團實體物業、廠房及設備、物業開發單位及投資物業的合法抵押；
- 控股股東；
- 集團公司的公司擔保；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
已發行並繳足：		
於2025年12月31日、2026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。

本財政期間末及緊隨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2026年6月30日止六個月的中期股息(2025年6月30日：無)。

簡明綜合財務報表附註

15. 每股虧損

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(61,909)	(22,240)
已發行普通股的加權平均數(千股)	196,133	196,133
每股普通股虧損：		
(i) 按已發行普通股加權平均數計算(人民幣分)	(31.56)	(11.34)
(ii) 按全面攤薄基準(人民幣分)	(31.56)	(11.34)

由於2026年6月30日及2025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的計算基準與每股普通股之基本虧損的計算基準相同。

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(就發行人及本集團而言)載列如下：

	2026年 6月30日 (未經審核)	2025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)	473,022	535,494
普通股數目(千股)	196,133	196,133
按照財政期間／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)	2.41	2.73

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如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	82,412	106,291

簡明綜合財務報表附註

18. 或有負債

(a) 於各報告日期，本集團的或有負債如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
代表物業單位買方向金融機構提供的擔保	70,435	74,280

在轉讓土地業權契據前，本集團為其物業買方安排了多家中國國內銀行以提供貸款和抵押融通。依照中國消費者銀行慣例，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。本集團需要在指定的銀行賬戶中保留一定數額的現金款項，以此作為對銀行的質押。若買方在一項貸款中違約，相關的抵押銀行有權從受限制現金賬戶內扣除應償還款項。

在銀行收到客戶的由相關部門頒發的相關物業房屋所有權證時，由本集團向銀行提供的該等擔保會由銀行予以解除。

(b) 訴訟

除簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，於2026年6月30日及截至本中期報告日期，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2026年6月30日止六個月簡明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表現、現金流量及財務狀況產生重大不利影響。

簡明綜合財務報表附註

19. 淨資本負債比率

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貸款及借款	991,971	992,981
減：現金及現金等價物	(18,803)	(10,870)
淨負債	973,168	982,111
權益總額	777,287	840,005
資本負債比率	125%	117%

20. 購股權

於2026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(扣除預期信貸虧損撥備)及來自客戶合約的合約負債之資料。

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	1,416	2,390
合約成本	11,505	268
合約負債	(28,100)	(50,325)

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。

簡明綜合財務報表附註

21. 合約結餘(續)

合約負債主要與客戶就於符合收入確認標準前開發物業銷售之預付款項有關。

成功為基礎之銷售佣金

本集團向物業銷售代理支付銷售佣金，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收入性合約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期限為一年或更短的合約的一部分，則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其他實體。

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：

簡明綜合財務報表附註

22. 重大關聯方交易(續)

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	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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	488	1,222
中國法定福利基金	47	64
中央公積金及定額供款	44	43
	909	1,659
包括已向／應向以下各方支付的款項：		
— 本公司董事	639	759
— 其他主要管理人員	270	900
	909	1,659

簡明綜合財務報表附註

23. 出售合營企業

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土地使用權開發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股東提出約人民幣160,000,000元的金錢索賠，並向本集團回購漢方的51%股權。

截至2025年12月31日止年度內，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款項。本集團繼續尋求法律意見及採取適當行動以執行法院命令，包括成功取得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，根據法院判令，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」內。

簡明綜合財務報表附註

23. 出售合營企業(續)

截至本中期報告日期，儘管法院已作出判決，應收馮朝嶺款項仍未償還。為加快收回未償還應收款項，本集團與一名獨立第三方訂立協議。根據該協議，本集團將應收馮朝嶺款項的合約及法律權利，按參考最終收回金額釐定的指定貼現率轉讓予一名獨立第三方。

截至本中期報告日期，本集團已收到一名獨立第三方支付的人民幣20,000,000元的預付不可退還現金款項。餘額將於獨立第三方全數收回應收馮朝嶺款項後支付。

根據管理層的最佳估計，本集團於截至2026年6月30日止六個月損益中確認預期信貸虧損約人民幣44,000,000元。



WEIYE HOLDINGS LIMITED

偉業控股有限公司⁺