
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有偉業控股有限公司股份，應立即將本通函及代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉送買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容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)

有關建議出售 附屬公司100%股權的 非常重大出售事項 及 股東特別大會通告

董事會函件載於本通函第5至17頁。

本公司謹訂於2020年12月24日(星期四)上午九時三十分假座中國廣東省深圳市南山區龍珠四路2號方大城1號樓33層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八(48)小時送達。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。若閣下出席股東特別大會及於會上投票，閣下的受委代表的授權將被撤銷。

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司的財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團的管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 餘下集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「銀行」	指	華商銀行深圳分行
「董事會」	指	董事會
「通函」	指	本公司有關建議出售事項的通函
「本公司」	指	偉業控股有限公司，一間於新加坡註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1570)
「交易對價」	指	買方將就建議出售事項將予支付的交易對價總額人民幣975,429,918.49元(相當於約1,121,744,406.26港元)
「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「股權質押」	指	根據賣方與銀行於2020年4月9日訂立的股權質押協議，於股權轉讓協議日期存續且就銷售股權向銀行作出的質押，作為貸款的抵押
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方、賣方擔保人及目標公司就建議出售事項訂立日期為2020年10月29日的股權轉讓協議
「託管賬戶」	指	買方將於股權轉讓協議日期後的兩個營業日內在銀行開設的託管賬戶
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本集團董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的任何聯繫人並無關連(定義見上市規則)及獨立於彼等的個人或公司
「初始按金」	指	買方須支付的初始按金人民幣20,000,000元(相當於約23,000,000港元)
「臨時條件」	指	買方於支付初始按金後須達致的臨時條件
「該土地」	指	位於中國廣東省惠州市惠陽區淡水街道曇華路的一幅土地，面積為44,854平方米
「最後實際可行日期」	指	2020年11月26日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據貸款協議銀行向賣方所提供約人民幣390,000,000元的貸款
「貸款協議」	指	銀行與賣方訂立日期為2019年9月29日的貸款協議(經日期為2020年4月9日及2020年5月7日的補充協議修訂)
「按揭」	指	根據目標公司與銀行於2020年5月7日訂立的按揭協議，於股權轉讓協議日期存續且就該土地向銀行作出的按揭，作為貸款的抵押
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「該項目」	指	目標公司於該土地上擬建的物業開發項目
「建議出售事項」	指	賣方向買方建議出售銷售股權
「買方」	指	東莞市中天蒼景實業投資有限公司，一家於中國成立的公司
「餘下集團」	指	緊隨建議出售事項完成後的本集團
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	目標公司的全部股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	惠陽金利達物業管理有限公司，一間於中國成立的公司且於股權轉讓協議日期為賣方的全資附屬公司
「有效收據」	指	預期與土地轉讓款、契稅、印花稅等有關的發票／收據，有關發票／收據均由稅務機關確認，蓋有發票蓋章，或屬真實有效
「賣方」	指	焯業控股(深圳)集團有限公司，一間於中國成立的公司且為本公司的間接全資附屬公司
「賣方擔保人」	指	海南宏基偉業房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司且為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「%」 指 百分比

* 僅供識別

除另有指明外，於本通函內，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.15港元之匯率換算，僅供說明用途。此等換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。



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)

執行董事：

張偉先生

陳志勇先生

獨立非執行董事：

劉寧先生

林英鴻先生

董心誠先生

註冊辦事處：

100H Pasir Panjang Road #01-01

OC@Pasir Panjang

Singapore 118524

位於中國的總部及主要營業地點：

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

敬啟者：

**有關建議出售
附屬公司100%股權的
非常重大出售事項
及
股東特別大會通告**

* 僅供識別

緒言

茲提述本公司日期為2020年10月29日有關建議出售事項的公告。

於2020年10月29日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方、賣方擔保人及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售銷售股權而買方有條件同意購買銷售股權，交易對價為人民幣975,429,918.49元(相當於約1,121,744,406.26港元)，其中部分用於償還貸款及結算目標公司的負債以及有關該項目的其他未結算應付款項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議出售事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標公司的財務資料；(iv)餘下集團的未經審核備考財務資料；(v)有關該土地的物業估值報告；及(vi)召開股東特別大會的通告。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：2020年10月29日

訂約方：

- (i) 買方(作為買方)；
- (ii) 賣方，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方)；
- (iii) 賣方擔保人，本公司之間接全資附屬公司(作為賣方擔保人)；
- (iv) 目標公司，本公司之間接全資附屬公司(作為目標公司)。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標事宜

根據股權轉讓協議，賣方須出售銷售股權，即目標公司的全部股權。

交易對價

賣方已同意將銷售股權出售予買方，而買方同意購買銷售股權，交易對價為人民幣975,429,918.49元(相當於約1,121,744,406.26港元)，其中部分用於償還貸款及結算目標公司的負債以及有關該項目的其他未結算應付款項。交易對價將由買方以現金支付，上文所述詳情如下：

- (a) 於簽立股權轉讓協議日期後兩個營業日內，買方應向目標公司支付人民幣20,000,000元(相當於約23,000,000港元)(即初始按金)，而目標公司其後須將該金額支付予賣方指定的建築單位賬戶以及該等款項將用於清償部分目標公司負債；
- (b) 於開立託管賬戶後三個營業日內，買方須將人民幣700,000,000元(相當於約805,000,000港元)存入託管賬戶，該賬戶將由買方於股權轉讓協議當日後兩個營業日內向銀行開立，而賣方、買方與銀行(作為託管代理)將就託管賬戶的安排及管理訂立託管協議，當中訂明(其中包括)賣方或買方均不可單方面要求銀行將任何存至託管賬戶資金轉移且銀行不得依從有關要求；
- (c) 於滿足及履行臨時條件後三個營業日內，買方須將人民幣235,429,918.49元(相當於約270,744,406.26港元)存入託管賬戶；
- (d) 於買方根據上文(c)段付款後三個營業日內，賣方須促使銀行解除股權質押，賣方及買方須促使銀行或向銀行提供相關必要協助以下列方式終止存入託管賬戶的所有資金的託管安排及發放相關資金，即人民幣935,429,918.49元(相當於約1,075,744,406.26港元)(「託管資金」)：
 - (i) 須支付予銀行以償還賣方所結欠銀行的貸款人民幣390,000,000元及其項下其他付款責任(包括任何利息及提前還款罰款)的相關款項；
 - (ii) 須清償目標公司負債的相關款項(不包括應付予集團公司的該等款項)。於2020年9月30日，根據經本公司核數師審閱目標公司的未經審核財務資料，目標公司負債(不包括應付予集團公司的該等款項)為約人民幣214,000,000元(其中人

董事會函件

人民幣20,000,000元已根據上文(a)段清償)。該等負債主要包括目標公司的短期借款約人民幣45,000,000元，而就該土地的拆除及土地開發工程而應付建築公司的未付款項及終止該項目現有總承包商的費用。全部均與獨立第三方進行；

(iii) 餘下款項須支付予賣方；及

(e) 於股權轉讓完成當日，買方須向賣方支付人民幣20,000,000元(相當於約23,000,000港元)。

根據前述第(d)段解除託管資金後，賣方安排將買方登記為目標公司的註冊擁有人，以在完成因未能達成先決條件而未能落實時促進賣方履行退還買方支付所有金額的責任。本公司認為，鑒於買方於其註冊為目標公司的擁有人時將支付近乎全部交易對價，因此有關舉措對本集團而言屬公平合理。

釐定交易對價的基準

交易對價乃由買方及賣方公平磋商後達致，且(i)就約人民幣926,000,000元而言，乃基於該土地的協定價值並參考(a)於2020年9月已拍賣售出的惠州市其他兩幅住宅用地的現行市價，其樓面價按計容積率樓面面積平方米介乎約人民幣5,000元至人民幣6,000元；(b)該土地涉及計容積率樓面面積約165,000平方米計算；及(ii)就餘下結餘而言，賣方於股權轉讓協議日期已經或將予支付的目標公司就該項目產生的前期費用，包括(1)其他第三方供應商於該土地上進行的前期工程，例如測量、現場檢查、交通評估及設計等，約為人民幣6,500,000元；(2)政府就城市基礎設施配套費及土地使用稅徵收的稅費約人民幣16,800,000元；(3)行政及管理費用約人民幣6,500,000元，包括工資、業務酬酢開支、辦公室開支等；及(4)終止該項目現有總承包商的費用的一部分約人民幣20,000,000元。

儘管上述部分交易對價將直接用於償付目標公司的貸款、負債及有關該項目的其他未結算應付款項，因此本集團實際收取的交易對價將低於釐定交易對價時該土地的協定價值約人民幣926,000,000元，鑒於建議出售事項與出售目標公司股權有關，目標公司於2020年9月30日總負債約人民幣548,000,000元，而為達致交易對價的公平性及合理性，必須考慮該負債，本公司認為交

董事會函件

易對價屬公平合理。目標公司的負債主要涉及該土地拆除及土地開發工程的成本及因更改該土地的土地使用權而支付的土地款，由於該項目為城市更新項目及該土地最初為工業用地，因此該項目於準備建造前需要將土地使用權由工業用途更改為當前城鎮住宅用途及其他商業用途。該項目的詳情載於下文「有關目標公司及該項目的資料」一節。

臨時條件

根據股權轉讓協議，賣方須於買方支付初始按金後十個營業日內促使達成(其中包括)以下各項：

- (a) 目標公司已取得金額不少於約人民幣420,000,000元(相當於約483,000,000港元)的有效收據(即與(其中包括)應付當地政府機構的土地款、契稅、印花稅等相關的發票或收據，乃經稅務機關確認，加蓋發票章或具有其效力及有效)(如有任何差額，相等於差額60%的相應款額須從買方應付的交易對價中扣除)；及
- (b) 賣方已就(其中包括)該項目的拆除工程、土地開發及土方工程以及與拆除該土地上物業有關的補償向買方提供有關目標公司履行與獨立第三方訂立之合約的材料，前者包括但不限於(如有)現場照片、相關合約、預算、合約清單、地盤准證、確認單、工作範圍修訂、函件、任何竣工工程的驗收、付款結算等，而後者包括但不限於開展拆除工程前該土地的任何照片。

於達成上文(a)及(b)段所載條件後四個營業日內，賣方須取得銀行的同意，以便賣方提早償還貸款並須於全部償還貸款及其應計利息後五個營業日內取得無條件解除按揭的書面同意。

倘賣方未能達成或履行上述臨時條件，則買方可終止交易對價的任何付款，要求賣方向買方支付違約金，就任何相應的損失向賣方索賠損害賠償及／或在相關違約行為未於30日內糾正的情況下終止股權轉讓協議。

董事會函件

本公司認為，上述臨時條件為買方提出的公平合理要求，以確定目標公司的價值及該土地初步開發工作的詳情及狀況，並確保該土地於股權轉讓完成時不受按揭。特別是，於最後實際可行日期，本集團已按上文(a)段的要求取得並結算全部有效收據，因此有關臨時條件已獲達成。此外，本集團亦已持有上文(b)段所述大部分材料。因此，達成臨時條件於本集團控制範圍內，且本集團預期不會遇到任何障礙。

完成條件

根據股權轉讓協議，於完成下列事項後，股權轉讓方告完成：

- (a) 目標公司已悉數償還其負債並取得有關證據；
- (b) 所有解除按揭的程序已完成(根據取得有關當局解除相關通知的日期為準)；
- (c) 該項目的總承包商已撤離該項目的地盤；
- (d) 目標公司已就需要賣方合作的事宜完成所有變更程序，包括稅務登記及銀行簽署人；
- (e) 本公司股東於股東特別大會上批准股權轉讓；
- (f) 本公司已就股權轉讓協議項下擬進行之交易向相關證券監管機構或其他監管機構(包括但不限於聯交所)取得必要的同意、批准或備案；
- (g) 自股權轉讓協議日期起，概無任何情況會妨礙銷售股權轉讓；及
- (h) 賣方並無違反股權轉讓協議，且目標公司及該土地亦無任何重大不利變動，致使股權轉讓協議無法履行。

賣方將盡合理努力以於2020年12月31日或之前促使達致上述條件。買方可隨時豁免上述任何條件((e)及(f)除外)。

董事會函件

倘上述任何條件未能於2020年12月31日或之前(或買方與賣方可能書面協定的其他較後日期)獲達成或獲豁免，則(i)買方應在其後五個營業日內向賣方及／或目標公司退還可能已向買方提供的與目標公司及該土地有關的任何資料及材料；(ii)買方應在其後五個營業日內提供協助，以將所有銷售股權(於2020年11月6日以買方名義登記)退還予賣方(如有)，並應協助將目標公司的董事、監事及高級管理層更換為賣方指定的有關人士(如有)，包括與賣方簽署任何相關文件並會同賣方辦理任何相關監管備案，以及應將目標公司的印章及資料(其由賣方於2020年11月6日提供予買方)退還予賣方；及(iii)賣方應在其後五個營業日內退還買方根據股權轉讓協議支付的任何款項。買方及賣方於股權轉讓協議項下的所有權利及義務將停止及終止，且任何一方不得對其他方提出任何性質的索償，惟就任何先前違約或股權轉讓協議項下明確規定存續的任何權利及義務提出索償則除外。

就先決條件(a)而言，目標公司須於完成前悉數結清其負債。於2020年9月30日，根據經本集團核數師審閱目標公司的未經審核財務資料，目標公司結欠第三方的負債約為人民幣214,000,000元(將以交易對價結算，詳見上文「交易對價」一段)及結欠集團公司的負債約為人民幣335,000,000元(將於完成前獲本集團豁免)。

完成

根據股權轉讓協議的條款，完成將於達致上述先決條件後的五個營業日內落實。

擔保

賣方擔保人為賣方履行其於股權轉讓協議項下的義務提供不可撤銷擔保。

有關買方的資料

買方為一間於中國成立的投資控股公司，為廣東中天實業投資集團有限公司的非全資附屬公司，由張宇凱先生及張俊凡先生最終擁有。廣東中天實業投資集團有限公司為一間於中國及海外從事包括房地產及金融服務在內的各種業務的聯合企業。

有關本集團及賣方的資料

本集團主要於中國從事住宅與商業物業開發，以及採暖、通風、空調、空氣淨化器及潔淨室設備的生產及貿易。除該項目外，本集團於中國不同地區(包括廣東、福建、河南、海南、浙江及江蘇)擁有現時在建或將予開發或出售的多項房地產開發項目。本集團將繼續專注於在中國開發住宅及商用物業。

賣方為於中國成立的投資控股公司，同時為本公司之間接全資附屬公司。

賣方擔保人為於中國成立的投資控股公司，同時為本公司之間接全資附屬公司。

有關目標公司及該項目的資料

目標公司為一間於中國成立的公司，主要從事該項目的開發。目標公司為本公司之間接全資附屬公司。

該項目為城市更新項目，將最初作工業用途的該土地轉為作當前城鎮住宅用途及其他商業用途。為此，本集團須向政府支付土地款並拆除現有樓宇及其他架構物並於該土地上進行土地開發工程。該項目涉及於該土地上開發住宅與商業物業，該土地位於中國廣東省惠州市惠陽區淡水街道曇華路，面積為44,854平方米。

於最後實際可行日期，儘管已委聘總承包商，但該項目尚未開始施工且於現階段僅進行前期工程，如該土地的拆卸工程、土地開發及土方工程。該土地的不動產權證書及建設用地規劃許可證乃分別於2020年4月28日及2020年7月6日取得。建議開發為配備零售商舖的高層公寓。

本集團收購目標公司的背景

由於本集團對該土地所處附近住宅物業市場持樂觀態度，並擬於該土地上開發住宅物業以供銷售，因此本集團透過賣方與獨立第三方(「前擁有人」)於2018年11月訂立股權轉讓協議以交易對價人民幣350,000,000元連同將由前擁有人支付的更改該土地的土地用途的土地款收購目標公司51%的股權，據此，本集團於2018年向前擁有人支付人民幣150,000,000元作為可退還按金，並於2019年10月進一步支付人民幣200,000,000元作為保證金按金，於本集團財務報表中記為收購目

董事會函件

標公司已付按金。於2020年4月，賣方與前擁有人訂立上述股權轉讓協議的補充協議，據此，賣方將收購目標公司的全部股權，而非51%股權，且交易對價由人民幣350,000,000元變更為人民幣200,000,000元，惟賣方(而非前擁有人)將會負責就該土地涉及土地使用變更而支付土地款。收購目標公司隨後於2020年完成。由於已完成收購目標公司，故與此有關的按金已於本集團財務報表中計為對附屬公司的投資。

賣方亦於2019年9月29日與銀行訂立貸款協議(經日期為2020年4月9日及2020年5月7日之補充協議修訂)，以貸款所得款項為收購目標公司提供資金及支付有關該土地的部分土地款，其已由股權質押及按揭作抵押。根據貸款協議，銀行應向賣方提供本金額最多為人民幣390,000,000元的定期貸款，期限為36個月。賣方可提前償還部分或全部貸款，惟須繳納提前還款罰款。

財務資料

下文載列目標公司的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(概約)	(概約)
營業額	—	—
稅前淨虧損	(1,688)	(1,820)
稅後淨虧損	(1,688)	(1,820)

目標公司於2020年9月30日的未經審核資產淨值約為人民幣49,244,000元。於2020年9月30日，目標公司的總資產主要指為該土地支付的土地款及該項目產生的逐步建設成本；而目標公司的總負債主要指與該項目有關的貿易及其他應付款項以及應付集團公司款項。

董事會函件

下文載列目標公司資產及負債主要項目(基於其經本公司核數師審閱於2020年9月30日的未經審核財務資料)：

	於2020年 9月30日 人民幣千元 (概約)
選定資產：	
待售及在建物業(該項目)	596,546
選定負債：	
貿易及其他應付款項	168,727
應付集團公司款項	334,828
貸款及其他借款	44,960
總額及淨額：	
總資產	597,759
總負債	548,515
資產淨值	49,244

目標公司的貿易及其他應付款項主要包括就該土地拆除及土地開發工程而應付建築公司的未付款項及終止該項目現有總承包商的費用。

建議出售事項的財務影響

建議出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其財務業績、資產與負債將不再計入本集團的綜合財務報表。

建議出售事項預期將產生收益約人民幣170,000,000元(相當於約195,500,000港元)(稅前，如有)，經參考(i)淨交易對價約人民幣419,000,000元(即總交易對價約人民幣975,000,000元扣除(a)目標公司於2020年9月30日的負債人民幣548,000,000元，將由賣方透過使用部分交易對價所得款項結算，或獲本集團就目標公司所結欠本集團的款項豁免，作為完成的先決條件；(b)股權轉讓的交易費用及開支金額約人民幣1,000,000元；及(c)根據貸款協議提前償還貸款的罰款約人民幣7,000,000元)；與(ii)賣方收購目標公司已付溢價約人民幣199,000,000元(即本集團收購目標公司

董事會函件

所支付的交易對價(人民幣200,000,000元)超出目標公司於本集團完成收購目標公司之日的資產淨值(約人民幣200,000元)的金額,不包括本集團的注資人民幣49,500,000元)及目標公司於2020年9月30日的資產淨值約人民幣50,000,000元之差額計算。交易對價淨額超過目標公司2020年9月30日未經審核資產淨值的部分約為人民幣369,000,000元(相當於約424,400,000港元)。建議出售事項產生的實際損益將由本公司記錄入賬,視股權轉讓完成當日目標公司資產淨值的任何變動而定。

股東應注意,以上數字僅供說明。建議出售事項之實際收益可能與上述有所不同,將根據目標公司於完成日期之財務狀況及本集團之核數師於本集團綜合財務報表敲定後之審閱而釐定。

進行出售事項之理由及裨益

於2018年11月收購目標公司51%股權時,由於本集團對該土地所處附近住宅物業市場持樂觀態度,因此本集團擬於該土地上發展住宅物業以供銷售。隨後,前擁有人(目標公司餘下49%股權的當時股東)按協定支付變更該土地的土地用途地價時存在財務壓力,而支付該地價的最後期限於2020年4月到期。此外,鑒於前擁有人當時為不具有目標公司控制權的少數權益股東,其並不熱衷於開發該土地。有鑒於此,為了不影響本項目的發展,本集團決定於2020年4月向前擁有人收購目標公司餘下49%股權(有關條款載於本通函「本集團收購目標公司的背景」一段,本集團認為該條款屬有利條款)。其後,考慮到COVID-19潛在的長期影響以及美國和中國之間的緊張關係(兩者均可能對中國經濟產生不利影響),因此,本集團希望保持更強勁的現金流量以及整體穩健的財務狀況,更好地應對不確定的經濟前景且由於本集團能夠為該項目物色買方且買方能夠就購買目標公司提供市價,本公司認為,建議出售事項為本集團提供變現並從其對該項目投資中獲利的機會。鑒於該項目仍在開發中,建議出售事項亦將有助於減少本集團的當前及未來債務,建議出售事項產生的所得款項亦將改善本集團的流動性,從而加強本集團的整體財務狀況。經計及該項目尚未開始施工及本集團將繼續專注於其在中國不同地區的其他房地產開發項目,本公司預期不會對本集團的營運產生任何重大不利影響。

董事會函件

董事認為，建議出售事項之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

所得款項用途

預期建議出售事項的所得款項總額(不包括將用於償還賣方結欠銀行用於支付賣方收購目標公司以及就該土地支付部分土地款的貸款及償還目標公司負債以及目標公司與該項目有關的其他未償還應付款項的部分交易對價)將約為人民幣365,000,000元(相當於約419,800,000港元)，而所得款項淨額(扣除相關交易成本及專業費用後)預計約為人民幣364,000,000元(相當於約418,600,000港元)。本集團擬將所得款項(i)約人民幣230,000,000元用於償還其貸款及借款；(ii)約人民幣80,000,000元用作本集團於河南省項目的初步開支；及(iii)用作本集團之一般營運資金。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條所計算有關建議出售事項的一項或多項適用百分比率超過75%，建議出售事項根據上市規則構成本公司的非常重大出售事項，須遵守申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。於股東特別大會上，將向股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

本通函隨附用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印備指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八(48)小時送達。閣下於填妥並交回代表委任表格後仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。若閣下出席股東特別大會及於會上投票，閣下的受委代表的授權將被撤銷。

於建議出售事項擁有重大權益的任何股東及其緊密聯繫人須於股東特別大會上放棄投票，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，於最後實際可行日期，概無股東於建議出售事項中擁有重大權益，故股東毋須放棄投票批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於2020年12月21日(星期一)至2020年12月24日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2020年12月18日(星期五)下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

推薦意見

董事認為股權轉讓協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益，因此建議股東投票贊成於本通函末股東特別大會通告所載將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

其他資料

請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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

2020年11月30日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表及本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合財務報表已分別於下列文件中披露，而該等文件已於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.weiyeholdings.com/>)刊載：

- 本公司於2020年9月3日刊發之截至2020年6月30日止六個月之中期報告(第14至40頁)；
- 本公司於2020年4月29日刊發之截至2019年12月31日止年度之年報(第54至155頁)；
- 本公司於2019年4月23日刊發之截至2018年12月31日止年度之年報(第53至173頁)；及
- 本公司於2018年3月26日刊發之截至2017年12月31日止年度之年報(第67至155頁)。

2. 債務聲明

借款

於2020年9月30日(即本通函付印前本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還借款總額約人民幣2,524,000,000元，包括(i)有抵押銀行借款人民幣1,144,000,000元；(ii)有抵押及有擔保其他借款人民幣1,216,000,000元；(iii)無抵押及無擔保其他借款人民幣159,000,000元；及(iv)有抵押銀行透支約人民幣5,000,000元。有抵押借款以質押本集團若干實體的物業、廠房及設備、投資物業、發展物業、銀行存款、向第三方支付按金的按金及附屬公司股權以及集團公司及董事提供擔保作抵押。

應付少數股東款項

於2020年9月30日，應付少數股東款項約為人民幣91,000,000元。

租賃負債

於2020年9月30日，本集團所有租賃負債約為人民幣28,000,000元，其中人民幣26,000,000元屬租賃安排及人民幣2,000,000元屬融資租賃。

抵押

於2020年9月30日，物業、廠房及設備約人民幣28,700,000元、投資物業約人民幣245,000,000元、開發物業約人民幣921,100,000元及銀行存款約人民幣181,500,000元已作抵押，以擔保授予本集團的若干借款。

於2020年9月30日，本集團附屬公司的若干股權已抵押以取得約人民幣869,400,000元的借款。

或然負債

於2020年9月30日，本集團的或然負債涉及提供予多家中國國內銀行的擔保約人民幣2,764,000,000元，以於轉讓土地業權事宜前向其物業的買家提供貸款及抵押融通。

於2020年9月30日，本集團以銀行、金融機構及第三方為受益人就若干附屬公司獲授的融資提供擔保。本集團就集團內財務擔保所承擔的最高風險為附屬公司提取的銀行融資總額人民幣1,234,000,000元。

除上文披露者外，於2020年9月30日，本集團並無任何其他未償還按揭、抵押、債權證、借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、或任何擔保或其他未償還重大或然負債。

本集團確認，自2020年9月30日以來，其債務狀況並無任何重大變動。

3. 並無重大不利變動

董事確認，自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期止，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

4. 營運資金

經計及本集團可動用的財務資源，於建議出售事項完成後及在無不可預見的情況下，董事認為本集團將具備足夠營運資金，以應付其自本通函日期起計最少未來十二個月的現時需求。

5. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要於中國從事住宅與商業物業的物業開發，以及採暖、通風、空調、空氣淨化及潔淨室設備的生產及貿易。

於最後實際可行日期，本集團擁有下列處於不同發展階段的主要物業發展項目（不包括建議出售事項）。下表載列我們發展項目的簡介：

	項目名稱	項目地點 (城市)	佔地面積 (平方米)	開發類型	狀況及預期 完工日期 (倘適用)
1	偉業美悅灣	惠州	29,381	住宅及商業	已竣工，除尚未申請預售的末期外處於交接階段
2	偉業蘭廷灣	惠州	11,000	住宅及商業	在建，2020年12月
3	太湖天萃	湖州	57,734	住宅	在建，2020年12月
4	悅江灣	揚州	66,358	住宅	在建，2020年12月
5	悅堤灣	揚州	69,788	住宅	在建，2020年12月
6	熙境府	杭州	34,868	住宅	在建，2022年12月
7	偉業上城三號院	鄭州	20,107	住宅	在建，2021年9月
8	偉業萊茵半島二期	萬寧	66,667	住宅	待建及待取得規劃許可證
9	盤古－福建天徵	福州	17,437	非住宅	在建，2021年1月
10	盤古－福建天角	福州	15,702	非住宅	在建，2021年1月

項目名稱	項目地點 (城市)	佔地面積 (平方米)	開發類型	狀況及預期
				完工日期 (倘適用)
11 創世紀公寓	長沙	8,827	住宅	在建，2021年6月

2020年上半年，由於COVID-19的爆發及美國與中國之間的貿易糾紛，中國面臨巨大的經濟下行壓力。中國的經濟狀況及中國的房地產市場不明朗。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。

如本通函董事會函件「進行出售事項之理由及裨益」一節所詳述，董事會認為，建議出售事項為本集團提供一個機會，以變現其於項目的投資並從中獲利、減少現時及未來負債以及改善本集團流動資金，從而加強本集團的整體財務狀況。

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。

目標公司的財務資料

以下為目標公司於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年9月30日的未經審核財務狀況表；目標公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年9月30日止九個月的未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及若干解釋附註（統稱「財務資料」）。財務資料乃根據本附錄附註2所載基準及本集團採納的會計政策及上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製。

董事編製之財務資料僅為載入就建議出售事項刊發之本通函。本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「申報會計師」）獲委聘根據國際審計與鑒證準則理事會（「國際審計與鑒證準則理事會」）頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱第II-2至II-8頁所載的目標公司財務資料包含的財務資料。

審閱的範圍遠小於根據國際審核準則進行審核的範圍，故申報會計師無法保證申報會計師知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審核意見。

按照彼等對目標公司財務資料的審閱，彼等並無發現任何事項，令彼等相信財務資料在各重大方面未有根據下文附註2所載的編製基準編製。

未經審核財務狀況表

		於12月31日		於2020年	
	附註	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
資產及負債					
流動資產					
開發物業及預付成本	3	6,142	6,838	106,815	596,546
按金、預付款項及 其他應收款項		18	69	914	1,212
受限制銀行存款		–	–	200,000	–
現金及現金等價物		148	112	528	1
		<u>6,308</u>	<u>7,019</u>	<u>308,257</u>	<u>597,759</u>
流動負債					
貿易應付款項	4	–	–	99,699	155,631
應計費用及其他應付款項		96	30	1,280	13,096
應付當時權益持有人的款項	5	1,885	4,350	206,459	–
應付直接控股公司的款項	5	–	–	–	334,828
借貸	6	–	–	–	44,960
		<u>1,981</u>	<u>4,380</u>	<u>307,438</u>	<u>548,515</u>
資產淨值		<u><u>4,327</u></u>	<u><u>2,639</u></u>	<u><u>819</u></u>	<u><u>49,244</u></u>
權益					
股本		500	500	500	50,000
儲備		<u>3,827</u>	<u>2,139</u>	<u>319</u>	<u>(756)</u>
權益總額		<u><u>4,327</u></u>	<u><u>2,639</u></u>	<u><u>819</u></u>	<u><u>49,244</u></u>

未經審核損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	-	-	-	-	-
銷售成本	-	-	-	-	-
毛利	-	-	-	-	-
其他收入	377	-	740	3	1,103
銷售及分銷開支	-	-	-	-	-
行政及其他開支	(10,262)	(1,688)	(2,560)	(1,759)	(2,178)
除所得稅開支前虧損	(9,885)	(1,688)	(1,820)	(1,756)	(1,075)
所得稅開支	-	-	-	-	-
目標公司擁有人應佔的年度/ 期間虧損	(9,885)	(1,688)	(1,820)	(1,756)	(1,075)
目標公司擁有人應佔的年度/ 期間全面收益總額	(9,885)	(1,688)	(1,820)	(1,756)	(1,075)

未經審核權益變動表

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	500	14,966	(1,254)	14,212
年度虧損及全面收益總額	—	—	(9,885)	(9,885)
於2017年12月31日及2018年1月1日	500	14,966	(11,139)	4,327
年度虧損及全面收益總額	—	—	(1,688)	(1,688)
於2018年12月31日及2019年1月1日	500	14,966	(12,827)	2,639
年度虧損及全面收益總額	—	—	(1,820)	(1,820)
於2019年12月31日及2020年1月1日	500	14,966	(14,647)	819
期間虧損及全面收益總額	—	—	(1,075)	(1,075)
注資	49,500	—	—	49,500
於2020年9月30日	<u>50,000</u>	<u>14,966</u>	<u>(15,722)</u>	<u>49,244</u>
截至2019年9月30日止九個月：				
於2019年1月1日	500	14,966	(12,827)	2,639
期間虧損及全面收益總額	—	—	(1,756)	(1,756)
於2019年9月30日	<u>500</u>	<u>14,966</u>	<u>(14,583)</u>	<u>883</u>

未經審核現金流量表

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動所得現金流量					
除所得稅開支前虧損	(9,885)	(1,688)	(1,820)	(1,756)	(1,075)
已就下列各項調整：					
利息收入	(1)	–	(740)	(3)	(1,103)
物業、廠房及設備撇銷	8,175	–	–	–	–
其他應收款項撇銷	1	–	267	267	250
	<u> </u>				
營運資金變動前之經營虧損	(1,710)	(1,688)	(2,293)	(1,492)	(1,928)
開發物業及預付成本增加	(585)	(696)	(99,977)	(191)	(489,731)
按金、預付款項及其他					
應收款項減少／(增加)	348	(51)	(1,112)	(455)	(548)
貿易應付款項增加	–	–	99,699	–	55,932
應計費用及其他應付款項					
(減少)／增加	(336)	(66)	1,250	234	11,816
應付當時權益擁有人款項					
增加／(減少)	1,885	2,465	202,109	1,847	(206,459)
應付直接控股公司款項增加	–	–	–	–	334,828
	<u> </u>				
經營(所用)／所得現金	(398)	(36)	199,676	(57)	(296,090)
已付所得稅	–	–	–	–	–
	<u> </u>				
經營活動(所用)／所得					
現金淨額	<u>(398)</u>	<u>(36)</u>	<u>199,676</u>	<u>(57)</u>	<u>(296,090)</u>

未經審核現金流量表－續

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動所得現金流量					
已收利息	1	–	740	3	1,103
受限制銀行存款(增加)/減少	–	–	(200,000)	–	200,000
投資活動所得/(所用)					
現金淨額	1	–	(199,260)	3	201,103
融資活動所得現金流量					
借貸所得款項	–	–	–	–	44,960
注資	–	–	–	–	49,500
融資活動所得現金淨額					
	–	–	–	–	94,460
現金及現金等價物(減少)/					
增加淨額	(397)	(36)	416	(54)	(527)
於年/期初的現金及現金 等價物	545	148	112	112	528
於年/期末的現金及現金 等價物	148	112	528	58	1

目標公司的財務資料附註

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年9月30日止九個月

1. 一般資料

目標公司為於中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於中國廣東省惠州市惠陽區淡水街曇華路36號。目標公司主要從事物業開發。目標公司董事認為，其直接控股公司為焯業控股(深圳)集團有限公司(「焯業深圳」)，而最終控股公司為偉業控股有限公司。

於2020年10月29日(交易時段後)，東莞市中天蒼景實業投資有限公司(「東莞中天」)、焯業深圳、海南宏基偉業房地產開發有限公司及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，焯業深圳有條件同意出售目標公司全部股權(「銷售股權」)，而東莞中天有條件同意購買銷售股權，代價為人民幣975,429,918.49元。於建議出售事項完成後，由於焯業深圳將出售銷售股權(即目標公司的全部股權)，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

2. 編製基準

目標公司的財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，僅為載入本公司就建議出售事項將予刊發的通函而編製。

目標公司的財務資料乃根據本公司截至2019年12月31日止年度之年報所載本公司採納的會計政策而編製，符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則。目標公司的財務資料乃根據歷史成本法編製。除另有指明外，財務資料以人民幣呈列，所有數值均四捨五入至最接近千位(人民幣千元)。

目標公司的財務資料並無足夠資料以構成國際會計準則第1號「呈列財務報表」所界定的完整財務報表，亦不足以構成國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。

目標公司採納的經修訂準則及經修訂概念框架

目標公司自2020年1月1日開始年度報告期間首次應用以下經修訂的準則及經修訂概念框架。

- 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本)－重大的界定
- 國際財務報告準則第3號(修訂本)－業務的界定
- 國際財務報告準則第7號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第9號(修訂本)：利率標準改革
- 財務申報的經修訂概念框架

採納該等經修訂準則及經修訂概念框架並無對目標公司的重大會計政策以及本財務資料的呈報造成任何重大影響。

目標公司的財務資料附註－續

3. 開發物業及預付成本

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	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 (未經審核)
發展中物業：				
土地成本	5,557	5,557	5,663	428,970
迄今已產生的發展成本	585	1,281	101,152	167,576
	<u>6,142</u>	<u>6,838</u>	<u>106,815</u>	<u>596,546</u>

目標公司的發展中物業及預付成本位於中國。有關土地的租期為70年。

土地使用權已就直接控股公司的銀行貸款予以質押。

4. 貿易應付款項

貿易應付款項包括應向第三方支付의 建築費用。

賬齡狀況

目標公司於報告日期按發票日期計的貿易應付款項賬齡狀況如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	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 (未經審核)
0至30日	—	—	99,699	55,932
31至60日	—	—	—	—
61至90日	—	—	—	—
90日以上	—	—	—	99,699
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>99,699</u>	<u>155,631</u>

5. 應付直接控股公司／權益擁有人的款項

應付直接控股公司及當時權益擁有人的款項無抵押、免息且按要求償還。

6. 借款

有關款項由集團公司擔保且須於一年內償還。

繼建議出售事項後，餘下集團將繼續開展其現有業務。下文載列餘下集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的管理層討論與分析。

A. 截至2017年12月31日止財政年度

物業開發業務分部

由於移交予客戶的總淨可售樓面面積（「淨可售樓面面積」）於2017年第二季度及2017年第四季度有所增加，與2016財年相比，物業銷售總額激增約146%至約人民幣1,700,000,000元。總體而言，移交予客戶的總淨可售樓面面積約為235,368平方米，較2016財年的103,670平方米大幅增加。

2017財年的物業開發銷售所得收益主要來自以下項目，即偉業上城一號院、偉業中央公園三期、四期及五期、偉業氧立方A二期及三期以及偉業天道國際，其分別貢獻收益約人民幣797,300,000元、人民幣597,600,000元、人民幣133,100,000元及人民幣119,700,000元。

2017財年的物業開發業務的毛利（「毛利」）約為人民幣218,100,000元，較2016財年同期增長約14%。與2016財年相比，毛利率下降了15%，主要由於整體項目建設成本增加以及偉業上城一號院的平均售價因團體銷售而下降。

安置房建設業務

作為中國河南省地方政府城市化計劃的一部分，河南省地方政府與餘下集團訂立建設安置房的合約。截至2014年12月31日，安置房一期已按照施工協議完工。

2016財年，確認的收益主要來自根據當地政府的要求建造額外的配套設施。2017財年概無建築工程。

設備業務

該分部於2017財年錄得銷售收益約人民幣69,100,000元，較2016財年同期增長16%，主要由於半導體行業的復甦推動潔淨室設備產品銷售額於回顧年度增加，以及餘下集團將業務拓展至中國導致空氣淨化器產品銷售額提高。

2017財年，設備業務的毛利率為31%，較2016財年同期略微下降4%，主要由於市場競爭激烈導致平均售價下降及鋼鐵等原材料成本上升。

財務資源及流動資金

餘下集團流動資產淨值由2016年12月31日的約人民幣1,900,000,000元減少至2017年12月31日的約人民幣1,500,000,000元，主要由於物業銷售的預收款項增加約人民幣710,000,000元，惟部分被短期銀行貸款及借貸減少約人民幣622,000,000元所抵銷。

餘下集團的銀行及其他借貸以人民幣、新元和馬來西亞令吉計值。於2017年12月31日，餘下集團未償還銀行貸款及借貸總額為約人民幣1,990,000,000元。有關餘下集團截至2017年12月31日之銀行及其他借貸詳情載於截至2017年12月31日止年度之年報所載的財務報表附註24。

財務及投資管理

按照餘下集團內部規章制度，餘下集團編製月度、季度及年度現金流預算，規範預測和管理餘下集團及其附屬公司業務拓展及其他投資的營運資金需求，確保在正常及緊張的情況下，餘下集團擁有充足的流動資金以償還到期債務，避免不可預知的損失，有效做好可能損害餘下集團信譽的風險控制。

為保證餘下集團投資資金的適當運用，餘下集團已制定投資管理的政策及程序。一般而言，餘下集團的投資經理負責每日管理及監測其投資組合。

任何用於交易目的資金轉移、投資收購及出售都將由餘下集團的高級管理層審核，並由餘下集團的執行主席審批後方可執行。餘下集團的投資經理負責編製月度交易概要報告，當中包括其截至每月底投資組合的詳細結餘、可用資金結餘及交易收益或虧損情況，並報備至其高級管理層及執行主席。

所持重大投資

截至2017年12月31日止年度，餘下集團並無於任何其他公司的股權中持有任何重大投資。

僱員及薪酬

於2017年12月31日，餘下集團有425名(2016財年：416名)僱員。截至2017年12月31日止十二個月期間餘下集團僱員福利費用總額(包括董事袍金)約人民幣77,900,000元(2016財年：人民幣64,200,000元)。僱員的薪酬待遇乃按每名僱員的資質、經驗、職位及年資並參考餘下集團的內部人力資源政策決定。餘下集團亦向僱員提供其他福利，包括醫療保險及壽險，並按合資格員工的表現及餘下集團的經營業績，向其授出酌情獎勵花紅。

資產抵押

餘下集團的銀行借貸包括銀行承兌、融資租賃負債及其附屬公司的銀行貸款。銀行借貸以投資物業、物業開發單位的合法抵押及本公司的公司擔保以及第三方的擔保作抵押。有關餘下集團於2017年12月31日之抵押資產詳情載於截至2017年12月31日止年度之年報所載的財務報表附註4、6、20及24。

資本負債比率

資本負債比率乃根據餘下集團之淨負債總額除以權益總額計算得出。淨負債總額為計息銀行及其他借貸減現金及現金等價物。於2017年12月31日，餘下集團的資產負債比率為78%(2016年12月31日：145%)。

外匯風險

餘下集團的房地產開發、安置房建設以及潔淨室設備及空氣擴散業務主要以人民幣及新加坡元(「新元」)計值。前述兩種貨幣均為餘下集團各附屬公司的功能貨幣。餘下集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值，餘下集團的業務營運甚少涉及國際交易。因此，餘下集團認為其外匯風險並不重大，故餘下集團未使用任何金融工具進行對沖。

或有負債

有關餘下集團或有負債的詳情載於截至2017年12月31日止年度之年報所載的財務報表附註35，當中包括就房地產第三方客戶辦理按揭貸款向銀行作出的擔保。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至2017年12月31日止十二個月，餘下集團概無任何重大收購及出售附屬公司事宜。

B. 截至2018年12月31日止財政年度

物業開發業務分部

於年內，儘管餘下集團移交予客戶的總淨可售樓面面積降至約197,012平方米(2017財年：235,368平方米)，但銷售偉業上城二號院及偉業椰海尚城項目的平均售價增加推高其業績，且與2017財年相比，其物業總銷售額增加3%至約人民幣1,700,000,000元。

2018財年的物業開發銷售所得收益主要來自以下項目，即偉業上城一號院及二號院、偉業椰海尚城及偉業氧立方A一期、二期及三期，其分別貢獻收益約人民幣755,600,000元、人民幣648,000,000元及人民幣138,000,000元。

2018財年的物業開發業務的毛利約為人民幣549,300,000元，較2017財年同期增長約166%。與2017財年相比，毛利率上漲了20%，主要由於銷售偉業上城二號院及偉業椰海尚城項目的平均售價增加所致。

設備製造業務

該分部於2018財年錄得收益約人民幣51,300,000元，較2017財年同期減少26%，主要由於中國持續加強房地產調控政策(尤其是售價上限)以及亞太地區建築市場的疲軟狀況，導致空氣淨化器、潔淨室設備、擴散器和減震器產品的銷售額於回顧年度減少。

其進而導致餘下集團的毛利較2017財年減少22%至約人民幣16,600,000元。儘管收益和毛利有所下降，但設備製造業務的毛利率仍能夠保持約32%的穩定水平，主要由於節省運營成本。

財務資源及流動資金

於2018年12月31日，餘下集團流動資產淨值約為人民幣1,400,000,000元，較2017財年輕微減少6%，主要由於貿易及其他應付款項以及銀行貸款及借款增加約人民幣954,100,000元，惟部分被物業開發及貿易及其他應收款項增加約人民幣779,100,000元所抵銷。

餘下集團的銀行及其他借貸以人民幣、新元和馬來西亞令吉計值。於2018年12月31日，餘下集團未償還貸款及借貸總額為約人民幣2,000,000,000元。有關餘下集團截至2018年12月31日之銀行及其他借貸詳情載於截至2018年12月31日止年度之年報的財務報表附註23。

財務及投資管理

按照餘下集團內部規章制度，餘下集團編製年度、季度和月度現金流預算，規範預測和管理餘下集團及其附屬公司業務拓展及其他投資的營運資金需求，確保在正常或緊張的情況下，餘下集團擁有充足的流動資金以償還到期債務，避免不可預知的損失，有效做好可能損害餘下集團信譽的風險控制。

為保證餘下集團投資資金的適當運用，餘下集團已制定投資管理的政策及程序。一般而言，餘下集團的投資經理負責每日管理及監測其投資組合。

任何用於交易目的資金轉移、投資收購及出售都將由餘下集團的高級管理層審核，並由餘下集團的執行主席審批後方可執行。餘下集團的投資經理負責編製月度交易概要報告，當中包括其截至每月底投資組合的詳細結餘、可用資金結餘及交易收益或虧損情況，並報備至其高級管理層及執行主席。

所持重大投資

截至2018年12月31日止年度，餘下集團並無持有任何重大投資。

僱員及薪酬

於2018年12月31日，餘下集團有403名(2017財年：425名)僱員。截至2018年12月31日止十二個月期間餘下集團僱員福利費用總額(包括董事袍金)約人民幣73,900,000元(2017財年：人民幣77,900,000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。餘下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餘下集團的經營業績，向其授出酌情獎勵花紅。

資產抵押

餘下集團的銀行借貸包括銀行承兌、融資租賃負債及其附屬公司的銀行貸款。銀行借貸以投資物業、物業開發單位的合法抵押及本公司的公司擔保以及第三方的擔保作抵押。有關餘下集團於2018年12月31日之抵押資產詳情載於截至2018年12月31日止年度之年報所載的財務報表附註4、6、19及23。

資本負債比率

資本負債比率乃根據餘下集團之淨負債總額除以權益總額計算得出。淨負債總額為計息銀行及其他借貸減現金及現金等價物。於2018年12月31日，餘下集團的資產負債比率為69%(2017年12月31日：78%)。

外匯風險

餘下集團的房地產開發、安置房建設以及潔淨室設備及空氣擴散業務主要以人民幣及新元計值。前述兩種貨幣均為餘下集團各附屬公司的功能貨幣。餘下集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值，餘下集團的業務營運甚少涉及國際交易。因此，餘下集團認為其外匯風險並不重大，故餘下集團未使用任何金融工具進行對沖。

或有負債

有關餘下集團或有負債的詳情載於截至2018年12月31日止年度之年報的財務報表附註34，當中包括就房地產第三方客戶辦理按揭貸款向銀行作出的擔保。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至2018年12月31日止十二個月，餘下集團概無任何重大收購及出售附屬公司事宜。

C. 截至2019年12月31日止財政年度

物業開發業務

年內，餘下集團移交予客戶的總淨可售樓面面積大幅減少至約80,285平方米(2018年：197,012平方米)，主要由於延遲向客戶移交偉業美悅灣項目所致。

截至2019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：創世紀廣場、偉業中央公園及偉業上城一號院及二號院，分別貢獻收入約人民幣391,500,000元、人民幣129,500,000元及人民幣59,300,000元。

本年度物業開發業務的毛利約為人民幣152,800,000元，較2018年同期減少約72%。毛利率較2018年下降10%，主要由於創世紀廣場項目的毛利率較低所致。

設備製造業務

本分部於本年度錄得收益約人民幣57,000,000元，較2018年增長11%。此主要由於暖通空調產品及潔淨室設備的收入增加，同時受中國房地產調控措施力度的持續加大，以及亞太區房建市場低靡的影響，導致回顧年度空氣淨化產品銷量下滑。

這導致餘下集團毛利較2018年下降11%至約人民幣14,800,000元。儘管收入有所增加，但設備製造業務的毛利率由32%下降至26%，主要由於營運成本增加所致。

財務資源及流動資金

於2019年12月31日，餘下集團流動資產淨值約為人民幣2,069,600,000元，較2018年增加47.9%，主要原因是開發物業及預付成本、貿易及其他應收款項以及預付稅金增加約人民幣2,074,800,000元，部分被合約負債增加約人民幣1,724,200,000元所抵銷。

餘下集團的銀行及其他借款以人民幣、新元及馬來西亞令吉計值。於2019年12月31日，餘下集團未償還貸款及借款總額為約人民幣2,405,300,000元。餘下集團於2019年12月31日的貸款及借款詳情載於截至2019年12月31日止年度之年報的綜合財務報表附註24。

財務及投資管理

按照餘下集團內部規章制度，餘下集團編製月度、季度及年度現金流預算，規範預測和管理餘下集團及其附屬公司業務拓展及其他投資的營運資金需求，確保在正常及緊張的情況下，餘下集團擁有充足的流動資金以償還到期債務，避免不可預知的損失，有效做好可能損害餘下集團信譽的風險控制。

為保證餘下集團投資資金的適當運用，其已制定投資管理的政策及程序。一般而言，餘下集團的投資經理負責每日管理及監測其投資組合。

任何用於交易目的資金轉移、投資收購及出售都將由餘下集團的高級管理層審核，並由餘下集團的執行主席審批後方可執行。餘下集團的投資經理負責編製月度交易概要報告，當中包括其截至每月底投資組合的詳細結餘、可用資金結餘及交易收益或虧損情況，並報備至其高級管理層及執行主席。

所持重大投資

於截至2019年12月31日止年度，餘下集團並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

僱員及薪酬

於2019年12月31日，餘下集團有478名(2018年：403名)僱員。

截至2019年12月31日止年度，餘下集團僱員福利費用總額(包括董事袍金)約人民幣85,000,000元(2018年：人民幣73,900,000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。

餘下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餘下集團的經營業績，授出酌情獎勵花紅。

資產抵押

餘下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。借款以投資物業、物業開發單位的合法抵押及本公司的公司擔保以及第三方的擔保作抵押。有關餘下集團於2019年12月31日之抵押資產詳情，請參考截至2019年12月31日止年度之年報所載綜合財務報表附註4、7、19及24。

資本負債比率

資本負債比率乃根據餘下集團的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2019年12月31日，餘下集團資本負債比率為81%(2018年12月31日：69%)。

外匯風險

餘下集團的房地產開發及設備製造業務主要以人民幣及新元計值。前述兩種貨幣均為餘下集團各附屬公司的功能貨幣。餘下集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值，各業務板塊的運營甚少涉及國際交易。因此，餘下集團認為其外匯風險並不重大，故未使用任何金融工具進行對沖。

或有負債

有關餘下集團或有負債的詳情，請參考截至2019年12月31日止年度年報所載綜合財務報表附註35，當中包括就房地產第三方客戶辦理按揭貸款向銀行作出的擔保。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

於截至2019年12月31日止年度，餘下集團收購湖南精科置業有限公司37.5%的股權，代價為人民幣30,000,000元。除上述者外，截至2019年12月31日止年度，餘下集團概無任何其他重大收購及出售附屬公司事宜。

D. 截至2020年6月30日止六個月

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、偉業中央公園及偉業西城國際廣場，分別貢獻收入約人民幣11,500,000元、人民幣9,400,000元及人民幣6,300,000元。

2020年上半年物業開發業務的毛利率為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按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2019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2019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。

財務資源及流動性

於2020年6月30日，餘下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、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。餘下集團於2020年6月30日的貸款及借款詳情載於截至2020年6月30日止六個月的中報所載簡明綜合財務報表附註12。

財務及投資管理

按照餘下集團內部規章制度，餘下集團編製月度、季度及年度現金流預算，規範預測和管理餘下集團及其附屬公司業務拓展及其他投資的營運資金需求，確保在正常或緊張的情況下，餘下集團擁有充足的流動資金以償還到期債務，避免不可預知的損失，有效做好可能損害餘下集團信譽的風險控制。

為保證餘下集團投資資金的適當運用，其已制定投資管理的政策及程序。一般而言，餘下集團的投資經理負責每日管理及監測其投資組合。

任何用於交易目的的資金轉移、投資收購及出售都將由餘下集團的高級管理層審核，並由餘下集團的執行主席審批後方可執行。餘下集團的投資經理負責編製月度交易概要報告，當中包括其截至每月底投資組合的詳細結餘、可用資金結餘及交易收益或虧損情況，並報備至其高級管理層及執行主席。

所持重大投資

於截至2020年6月30日止六個月，餘下集團並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

僱員及薪酬

於2020年6月30日，餘下集團有514名(2019年：478名)僱員。截至2020年6月30日止六個月，餘下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。餘下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餘下集團的經營業績，授出酌情獎勵花紅。

資產抵押

餘下集團的貸款及借款包括銀行承兌、融資租賃負債、銀行透支、銀行貸款、信託金融公司提供的貸款及其他貸款。借款以投資物業、物業開發單位的合法抵押以及物業、廠房及設備及本公司的公司擔保以及第三方的擔保作抵押。餘下集團抵押附屬公司資產、物業開發單位及投資物業以及物業、廠房及設備，以擔保授予餘下集團的銀行貸款及其他借款。

資本負債比率

資本負債比率乃根據餘下集團的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，餘下集團資本負債比率為107%，而2019年12月31日則為81%。

外匯風險

餘下集團的房地產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。前述兩種貨幣均為餘下集團各附屬公司的功能貨幣。餘下集團大部分貨幣資產與負債均以人民幣及新元計值。因此，董事認為餘下集團的外匯風險並不重大。餘下集團未使用任何金融工具進行對沖。

或有負債

有關餘下集團或有負債的詳情載於截至2020年6月30日止六個月之中報所載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。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

除截至2020年6月30日止六個月的中報所披露者外，截至2020年6月30日止六個月，餘下集團概無任何重大收購及出售附屬公司事宜。

A. 餘下集團未經審核備考綜合財務資料**編製基準及緒言**

下文所呈列之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃按照上市規則第四章第29段編製，旨在說明(a)倘建議出售事項已於2020年6月30日完成，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表；及(b)假設建議出售事項已於2019年1月1日完成，餘下集團截至2019年12月31日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表。本未經審核備考財務資料乃僅作說明用途編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映餘下集團於2020年6月30日或未來任何日期(假設建議出售事項已於2020年6月30日完成)之財務狀況或餘下集團截至2019年12月31日止年度或未來任何期間(假設建議出售事項已於2019年1月1日完成)之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條，根據本集團於2020年6月30日之未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司2020年中期報告所載之本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核綜合財務報表)、本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司2019年年報所載本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表)、以及目標公司之未經審核財務資料而編製，並已作出附註所述之備考調整。

餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	本集團 (未經審核)								備考調整		餘下集團	
	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
	(附註1(i))	(附註2(i))	(附註2(ii))	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6(i))	(附註6(ii))	(附註7 及附註8)			
非流動資產												
投資物業	481,000											481,000
物業、廠房及設備	76,540											76,540
無形資產	1,674											1,674
合營企業	360,000											360,000
貿易及其他應收款項	177,161											177,161
遞延稅項資產	60,805											60,805
	<u>1,157,180</u>											<u>1,157,180</u>
流動資產												
開發物業及預付成本	5,155,012	516,522	266,435		80,024		(596,546)	(266,435)				5,155,012
存貨	22,996											22,996
合約成本	92,673											92,673
貿易及其他應收款項	1,264,464	195	(583,220)		1,017		(1,212)					681,244
合約資產	661,447											661,447
預付稅金	188,998											188,998
其他投資	7,122											7,122
現金及現金等價物	859,660	475			(474)	(1,108)	(1)		363,693			1,222,245
	<u>8,252,372</u>											<u>8,031,737</u>
流動負債												
貿易及其他應付款項	1,151,706	109,828			58,899		(168,727)					1,151,706
合約負債	3,272,884											3,272,884
貸款及借款	1,362,316	23,970			20,990		(44,960)					1,362,316
應付集團公司款項	-	333,720	(333,720)		1,108	(1,108)	(334,828)		334,828		-	-
應付所得稅	310,527								42,449			352,976
	<u>6,097,433</u>											<u>6,139,882</u>

餘下集團未經審核備考綜合財務狀況表－續

於2020年6月30日

	本集團 (未經審核)								備考調整		餘下集團 人民幣千元 (附註7 及附註8)
	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	
	(附註1(i))	(附註2(i))	(附註2(ii))	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6(i))	(附註6(ii))			
淨流動資產	2,154,939									1,891,855	
非流動負債											
貸款及借款	1,284,535								(390,000)	894,535	
遞延稅項負債	364,114		66,609					(66,609)		364,114	
	1,648,649									1,258,649	
淨資產	1,663,470									1,790,386	
由以下各項撥資：											
股本	359,700	50,000		(50,000)						359,700	
儲備	1,005,802	(326)		326	(430)				127,346	1,132,718	
本公司擁有人應佔權益	1,365,502									1,492,418	
非控股權益	297,968									297,968	
權益總額	1,663,470									1,790,386	

餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	本集團	備考調整		餘下集團
	(經審核) 人民幣千元 (附註1(ii))	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元
收入	763,062			763,062
銷售成本	<u>(595,446)</u>			<u>(595,446)</u>
毛利	<u>167,616</u>			<u>167,616</u>
其他收入	47,630	1,103	169,795	218,528
銷售及分銷費用	(46,765)			(46,765)
行政費用	(145,929)	(1,533)		(147,462)
其他經營開支	<u>(1,730)</u>			<u>(1,730)</u>
經營業績	<u>20,822</u>			<u>190,187</u>
淨財務成本	<u>(39,505)</u>			<u>(39,505)</u>
稅前(虧損)/溢利	(18,683)			150,682
所得稅費用	<u>(38,183)</u>		(42,449)	<u>(80,632)</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(56,866)</u>			<u>70,050</u>
下列人士應佔(虧損)/溢利：				
本公司擁有人	(30,890)	(430)	127,346	96,026
非控股權益	<u>(25,976)</u>			<u>(25,976)</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(56,866)</u>			<u>70,050</u>

餘下集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表－續

截至2019年12月31日止年度

	本集團		備考調整		餘下集團
	(經審核)				
	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
	(附註1(ii))	(附註4)	(附註8)		
其他全面虧損					
其後可能重新分類至損益的項目：					
海外業務之外匯換算差額	<u>(4,975)</u>				<u>(4,975)</u>
年內其他全面虧損總額，扣除稅項	<u>(4,975)</u>				<u>(4,975)</u>
年內全面(虧損)／收入總額	<u>(61,841)</u>				<u>65,075</u>
下列人士應佔全面(虧損)／收入總額：					
本公司擁有人	(34,110)	(430)	127,346		92,806
非控股權益	<u>(27,731)</u>				<u>(27,731)</u>
年內全面(虧損)／收入總額，扣除所得稅	<u>(61,841)</u>				<u>65,075</u>

餘下集團未經審核備考綜合現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	本集團		備考調整				餘下集團
	(經審核)						
	人民幣千元 (附註1(ii))	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元 (附註10)	
經營活動現金流量							
除稅前(虧損)/溢利	(18,683)	(430)		169,795			150,682
就下列各項作出調整：							
無形資產攤銷	200						200
投資物業公允價值變動	(15,000)						(15,000)
物業、廠房及設備折舊	12,609						12,609
出售物業、廠房及設備收益	(525)						(525)
出售其他投資的收益	(13)						(13)
出售投資物業的收益	(24)						(24)
出售一間附屬公司的收益	-			(169,795)			(169,795)
收購一間附屬公司產生的							
議價購買收益	(17,745)						(17,745)
出售一間合營企業收益	(4,172)						(4,172)
財務費用	53,804						53,804
利息收入	(14,299)						(14,299)
貿易及其他應收款項的減值							
虧損撥備轉回淨額	(16)						(16)
合約資產的減值虧損撥備							
轉回	(2,755)						(2,755)
其他投資公允價值變動淨額	247						247
物業、廠房及設備撤銷	764						764
匯率變動的影響	(3,261)						(3,261)
		(8,869)					(9,299)

餘下集團未經審核備考綜合現金流量表－續

截至2019年12月31日止年度

	本集團 (經審核)		備考調整				餘下集團
	人民幣千元 (附註1(ii))	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註8)	人民幣千元 (附註9)	人民幣千元 (附註10)	
以下各項變動：							
存貨	9,061						9,061
開發物業及預付成本	(308,215)	(80,024)					(388,239)
合約成本	(37,902)						(37,902)
貿易及其他應收款項	(401,440)	(1,017)					(402,457)
合約資產	105,995						105,995
貿易及其他應付款項	226,799	58,899					285,698
合約負債	<u>1,242,566</u>						<u>1,242,566</u>
經營活動所得現金	827,995						805,423
已付所得稅	<u>(243,815)</u>						<u>(243,815)</u>
經營活動所得現金淨額	<u>584,180</u>						<u>561,608</u>
投資活動現金流量							
購買無形資產	(980)						(980)
已收利息	3,283						3,283
收購一間附屬公司淨現金							
流入／(流出)	70,065				(249,025)		(178,960)
出售投資物業所得款項	1,083						1,083
合營企業合夥人償還款項	17,574						17,574
應收非控股權益款項(非貿易)	(81,140)						(81,140)
出售物業、廠房及設備所得款項	654						654
出售其他投資所得款項	57,873						57,873
購買物業、廠房及設備	(2,644)						(2,644)
購買其他投資	(65,599)						(65,599)
出售一間附屬公司所得款項淨額，扣除所							
出售的現金及銀行結餘	<u>-</u>					753,692	<u>753,692</u>
投資活動所得現金淨額	<u>169</u>						<u>504,836</u>

餘下集團未經審核備考綜合現金流量表－續

截至2019年12月31日止年度

	本集團		備考調整				餘下集團
	(經審核)						
	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
	(附註1(ii))	(附註4)	(附註5)	(附註8)	(附註9)	(附註10)	
融資活動現金流量							
受限制現金增加	(292,326)						(292,326)
已付利息	(286,968)						(286,968)
償還租賃負債本金部分	(5,379)						(5,379)
償還貸款及借款	(893,110)					(390,000)	(1,283,110)
應付非控股權益款項(非貿易)	(378,913)						(378,913)
貸款及借款所得款項	1,127,489	20,990					1,148,479
應付集團公司款項增加	—	1,108	(1,108)				—
融資活動所用現金淨額	(729,207)						(1,098,217)
現金及現金等價物							
(減少)/增加淨額	(144,858)	(474)	(1,108)		(249,025)	363,692	(31,773)
於1月1日的現金及現金等價物	529,153						529,153
匯率波動對所持現金的影響	(254)						(254)
於12月31日的現金及現金等價物	384,041						497,126

附註：

- (1) (i) 該等金額摘錄自本公司已刊發之2020年中期報告所載本集團於2020年6月30日之綜合財務狀況表。
- (ii) 該等金額摘錄自本公司已刊發之2019年年報所載本集團截至2019年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表。
- (2) 調整指於2020年7月31日(收購目標公司之完成日期)收購目標公司。
- (i) 該等金額摘錄自目標公司於2020年7月31日的未經審核財務狀況表。
- (ii) 開發物業及預付成本增加人民幣266,435,000元及已確認遞延稅項負債人民幣66,609,000元(「收購目標公司已付溢價」)指代價人民幣200,000,000元及本集團已付注資人民幣49,500,000元超出所收購的目標公司可識別資產淨值及所承擔的目標公司負債的人民幣49,674,000元。
- 根據國際財務報告準則第3號「業務合併」，收購目標公司將不會構成一項業務收購及將按收購資產入賬。
- (3) 該調整指對銷目標公司實繳股本及預收購儲備。
- (4) 該調整指目標公司自2020年8月1日至2020年9月30日期間之業績、現金流量及資產與負債變動。
- (5) 該調整指2020年8月1日至2020年9月30日期間本集團向目標公司墊款。
- (6) 該調整指假設建議出售事項已於2020年6月30日(目標公司財務資料的最近中期期間)發生，剔除目標公司於2020年9月30日的資產及負債。
- (i) 該等金額摘錄自目標公司於2020年9月30日的未經審核財務狀況表。
- (ii) 開發物業及預付成本增加人民幣266,435,000元及已確認遞延稅項負債人民幣66,609,000元指收購目標公司時代價超出所收購的可識別資產淨值及所承擔的負債的部分。
- (7) 估計所得款項淨額(猶如建議出售事項已於2020年6月30日發生)計算如下：

	人民幣千元
交易對價	975,430
減：償還貸款	(390,000)
減：清償目標公司負債(應付集團公司款項除外)*	(213,687)
建議出售事項直接應佔估計開支	(8,050)
	<hr/>
估計所得款項淨額	<u>363,693</u>

- (8) 估計收益(猶如建議出售事項已於2019年1月1日或2020年6月30日(倘適用)發生)計算如下：

	人民幣千元
交易對價	975,430
減：2020年9月30日目標公司負債(應付集團公司款項除外)*	(213,687)
應付集團公司(即直接控股公司)款項*	<u>(334,828)</u>
	426,915
減：2020年9月30日目標公司資產淨值	(49,244)
2020年7月31日代價超出所收購的目標公司可識別資產淨值及	
所承擔的目標公司負債(「收購目標公司已付溢價」)	(199,826)
建議出售事項直接應佔估計開支	<u>(8,050)</u>
除稅前估計收益	169,795
減：按適用稅率計算的建議出售事項之估計所得稅	<u>(42,449)</u>
除稅後估計收益	<u><u>127,346</u></u>

* 假設應付集團公司款項由賣方透過動用部分代價所得款項而結清。

- (9) 調整指收購目標公司時已付代價及注資人民幣249,500,000元及所收購的現金及現金等價物人民幣475,000元。
- (10) 估計所得款項淨額(扣除所出售的現金及銀行結餘)計算如下，猶如建議出售事項已於2019年1月1日作實：

	人民幣千元
交易對價	975,430
減：清償目標公司負債(應付集團公司款項除外)*	(213,687)
建議出售事項直接應佔估計開支	(8,050)
目標公司於2020年9月30日的現金及現金等價物	<u>(1)</u>
出售一間附屬公司的所得款項淨額，扣除出售的現金及銀行結餘	753,692
減：償還貸款	<u>(390,000)</u>
估計所得款項淨額，扣除出售的現金及銀行結餘	<u><u>363,692</u></u>

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致偉業控股有限公司董事

吾等已完成受聘進行的鑒證工作，以就偉業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料的編製作報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括於2020年6月30日未經審核備考綜合財務狀況表、截至2019年12月31日止年度未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及貴公司日期為2020年11月30日內容有關貴公司建議出售目標公司全部股權(「建議出售事項」)之通函(「通函」)附錄四第IV-1至IV-10頁所載的相關附註。貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載述於通函附錄四第IV-1至IV-10頁。

貴公司董事已編製未經審核備考財務資料，以闡明建議出售事項對貴公司於2020年6月30日的綜合財務狀況及貴公司截至2019年12月31日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量的影響，猶如建議出售事項已分別於2020年6月30日及2019年1月1日發生。作為本流程的一部分，貴公司董事已自貴公司截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合中期財務報表(當中並無刊發審核或審閱報告)摘錄有關貴公司綜合財務狀況的資料，並已自貴公司截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表(當中已刊發審核報告)摘錄貴公司綜合財務表現及綜合現金流量。

董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性與質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審計及審閱之質量控制及其他鑒證及相關服務工作」，並據此維持一個全面的質量控制系統，包括有關遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的明文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等先前就擬備未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，吾等除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就擬備招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就貴公司董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號擬備未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於擬備未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不就於擬備未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料納入通函中，目的僅為說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途而選擇的較早日期已經發生或進行。因此，吾等概不就2020年6月30日及2019年1月1日建議出售事項的實際結果是否與呈列結果相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為擬備作出報告而進行的合理保證委聘，涉及實施程序以評估董事於擬備未經審核備考財務資料時所用的適用標準是否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對實體性質、與擬備未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及委聘的其他相關情況的了解。

是次委聘亦涉及評價未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充足及適當為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善擬備；
- (b) 該基準符合 貴公司的會計政策；及

- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

2020年11月30日

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司之估值報告全文，內容有關本集團將出售之於中華人民共和國之物業權益於2020年9月30日的估值，以供載入本通函而編製。



香港灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈22樓
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電子郵件：info@romagroup.com
[http:// www.romagroup.com](http://www.romagroup.com)

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省惠州市發展中項目之物業估值

1. 指示

吾等謹遵照閣下指示，對偉業控股有限公司（「貴公司」）及／或其附屬公司（連同貴公司統稱為「貴集團」）將予出售之位於中華人民共和國（「中國」）惠州市的物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等關於物業於2020年9月30日（「估值日期」）的市值的意見，以作公眾呈檔之用。

2. 估值基準

吾等對物業所作估值指吾等關於相關物業之市值基準的意見，而吾等將市值界定為「在進行適當推銷後及在雙方知情、審慎及非受脅迫之情況下，自願買家與自願賣家於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額」。

3. 估值標準

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會頒佈的英國皇家特許測量師學會估值全球準則、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2017年版)及國際估值準則委員會發佈的國際估值準則；以及香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定編製。

4. 估值方法

吾等已使用直接比較法對物業進行估值。吾等已參考具有類似特征的可資比較土地交易，包括但不限於位置、規模、許可用途、開發限制、地盤狀況等，已就該等特征分析各可資比較交易所有相關優勢及劣勢並作加權計算，以達致公平價值比較。

吾等計及向吾等提供的最新經批准開發計劃，吾等就此獲悉該等計劃已遵守相關政府機構及監管部門訂明的所有開發限制、規限及規定。吾等假設物業將根據該等計劃(包括用途、樓盤面積、樓宇質量等)獲開發及竣工。吾等已假設已經或將獲得相關政府機關的所有重大同意、審批及牌照，而並無繁雜的條件或延誤。根據 貴集團所提供的資料，吾等亦計及已產生的開發成本及估計尚未產生的開發成本。

5. 估值假設

吾等之估值乃假設業主以物業現況在市場上出售該物業，且並無附帶任何可影響有關物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。吾等假設物業擁有人擁有該物業的可強制執行業權，並擁有自由及不受干預的權利，可於所授出之整個尚未屆滿的土地使用權年期內在公開市場佔用、轉讓、出租或轉讓物業。概無計及任何涉及或影響到出售物業之選擇權或優先權。吾等的估值並無撥備物業欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

6. 資料來源

於估值過程中，吾等頗為依賴 貴集團中國法律顧問廣東時文律師事務所(「中國法律顧問」)提供之法律意見及 貴集團提供的資料，並已接納所提供予吾等有關物業辨識、規劃批准或

法定通告、地役權、年期、開發計劃、開發成本及所有其他可影響物業價值之有關事宜之意見。所有文件僅作參考用途。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

7. 業權調查

吾等已獲提供該中國物業之業權文件之節錄副本，且吾等依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問所提供之有關該中國物業業權的意見及資料。本報告所披露的相關文件之所有資料僅作參考用途，且吾等不會就 貴集團中國法律顧問所告知的該等文件的任何詮釋或合法性承擔任何責任。

8. 視察及調查

吾等已視察該物業，然而，吾等並無對該地盤進行調查，以確定地面狀況及服務是否適合日後發展。吾等並無就該物業的土地或任何鄰近土地的過往或目前用途進行調查，以確定該物業是否存在任何污染或可能因該等用途而受污染，因而已假設概無存在相關情況。吾等並無進行實地測量以核實考慮中物業的面積，包括地盤面積或樓宇及構築物的樓面面積等，且吾等已假設交予吾等的文件所示的面積屬準確。除另有說明外，估值證書所載的所有尺寸、量度及面積均以貴集團向吾等提供的文件所載資料為基準，因此為約數。

9. 貨幣

除另有說明外，吾等估值所列之所有金額均以人民幣（「人民幣」）列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

九龍紅磡
德豐街22號
海濱廣場二座9樓912室
偉業控股有限公司 台照

代表
羅馬國際評估有限公司
董事
王飛

BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

附註：王飛先生為特許測量師、註冊評估師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會資深會員，擁有逾21年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗及13年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比（阿聯酋）、烏克蘭及約旦之相關經驗。

2020年11月30日

估值證書

貴集團將於中國出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2020年
			9月30日 現況下之市值
一個位於中國廣東省 惠州市惠陽區淡水街 道曇華路之發展中項 目(「文瀚花園」)	<p>根據房地產權證，該物業包括一幅地盤面積約44,854平方米的土地，且該土地上有一項發展中項目。</p> <p>根據貴集團提供的最新經批准開發計劃，該物業將開發為總建築面積(「建築面積」)約218,716.00平方米的綜合性商住開發項目(即「文瀚花園」)，包括九幢30至31層的住宅樓、兩幢19至20層的辦公樓、各類配套設施及一幢2層的地下停車場及機房(建築面積詳情參閱附註3)。</p> <p>該物業周邊主要以住宅開發項目為主，距惠陽中央商務區約1.5千米及距惠州南站約2.8千米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授出以作住宅用途，限期自2020年3月14日至2090年3月13日，及作商業用途，限期自2020年3月14日至2060年3月13日。</p>	<p>於估值日期，該物業正在開發中。</p> <p>如貴集團所告知，建議開發項目預期將於2022年至2023年分階段完成。</p>	<p>人民幣910,000,000元 (人民幣九億 一千萬元整)</p>

附註：

1. 根據於2020年4月28日發出之房地產權證粵(2020)惠州市不動產權第3020982號，該物業的土地使用權已授予 貴集團於中國成立之全資附屬公司惠陽金利達物業管理有限公司(「惠陽金利達」)，重大詳情概述如下：

i.	房地產編號：	441303001306GB00136W00000000
ii.	地盤面積：	44,854平方米
iii.	用途：	住宅及商業
iv.	土地使用權屆滿日期：	2090年3月13日(住宅)；2060年3月13日(商業)

2. 該物業之建設用地規劃許可證地字第441303202010221號已於2020年7月6日發出，重大詳情概述如下：

i.	地盤面積：	44,695平方米(計作樓宇參數計算)
ii.	用途：	住宅2
iii.	容積率：	≤ 3.7
iv.	按計容積率最大建築面積：	165,371.5平方米
v.	樓宇覆蓋率：	≤ 35%
vi.	地盤綠化覆蓋率：	≥ 25%

3. 根據2020年8月17日發出之建設工程規劃許可證建字第441303202010465號及隨附之附帶樓宇參數的經審批總規劃，建議開發項目將包括九幢30至31層的住宅樓、兩幢19至20層的辦公樓、各類配套設施及一幢2層的地下停車場及機房以及121個地上及1,533個地下停車位。建議開發項目的建築面積明細概述如下：

用途	建築面積 (平方米)
住宅	130,430.34
社區樓宇	803.82
配套設施(住宅)	985.28
商業(街道商舖)	3,316.45
商用辦公室	29,040.59
配套設施(商用)	708.64
按計容積率建築面積	165,285.12
地下停車場及機房	48,753.00
傳遞板(Transfer plates)	4,677.88
非按計容積率建築面積	53,430.88
總建築面積	218,716.00
地上停車位	121
地下停車位	1,533

4. 根據於2020年9月8日發出之建設工程施工許可證第441303202009030101號，總建築面積119,171平方米的「文瀚花園(1區)－1至4及9座、配套設施、地下室(1)」建築工程已獲准動工。

5. 有關該物業的主要相關批准及證書現況概述如下：

國有土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	部分
建設工程竣工證明書	不適用
預售許可證	不適用

附註：誠如 貴集團所告知，建議開發項目將分多期開發，於估值日期，僅建議開發項目1區的建築工程施工許可證已發出(請參閱附註4)，故其現況為「部分」。由於該物業將予出售，吾等無法提供未來發展的詳細時間表以及建議開發項目其他部分的許可證申請日期，有關日期將由買方決定。

就現況為不適用(不適用)的主要相關批准及證書而言，建議開發項目的建設進度尚未達到符合資格於估值日期申請該等批准及證書的階段，但預期將於建議開發項目的建設進入後期階段時取得。

6. 誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業已產生的開發成本約為人民幣167,576,000元。

7. 假設建議開發項目根據最新開發計劃已完成、已遵守所有法定規定並可於估值日期在公開市場自由轉讓，該物業的總開發價值估計約為人民幣2,710,000,000元。

8. 地盤審查由擁有逾2年中國物業估值經驗的周俊傑先生(MSc (Real Estate & Hospitality Asset))於2020年10月進行。

9. 根據日期為2019年9月29日的借款合同(編號：51021003-2019年(深圳)字0026號)、日期為2020年4月9日的借款合同補充協議(編號：51021003-2019年(深圳)字0026號－A01)及日期為2020年5月7日的借款合同補充協議(編號：51021003-2019年(深圳)字0026號－A02)，該物業已質押予華商銀行深圳分行，質押金額為人民幣390,000,000元。

10. 根據日期為2020年5月7日的抵押合同(合同編號：51021003-2020年深圳(抵)字0023號)，該物業已質押予華商銀行深圳分行，質押金額為人民幣390,000,000元。

11. 根據日期為2020年3月13日的國有建設用地使用權出讓合同(合同編號：441303-2020-000025)，地盤面積為44,917平方米的土地的購買價為人民幣394,589,069.34元。

12. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問所出具之法律意見，包括(其中包括)以下資料：
- i. 惠陽金利達為該物業的合法擁有人，並有權根據中國法律佔用、使用、租賃、轉讓及質押或以其他方式出售該受法律保護的物業；
 - ii. 所有地價及配套公用設施服務的其他成本已獲悉數清償；
 - iii. 除附註9及10所詳述的質押外，該物業並無任何其他抵押或其他重大產權負擔；及
 - iv. 該物業的現有用途符合當地規劃規定並已獲相關政府機關批准。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，及並無遺漏任何事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團之股份及相關股份或債權證中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份或相關股份或債券中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部之條文須通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文彼等被視為或當作持有之權益及淡倉），或須記錄於根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的權益或淡倉；或須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的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
張偉先生(附註)	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。張偉先生為美藝控股有限公司的董事。

(L)*：表示好倉

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他並非本公司之董事及最高行政人員之人士或實體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分部的條文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。

3. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，亦無任何針對本集團任何成員公司的未決或可能面臨的重大訴訟、仲裁或申索。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或

於一年內不作賠償(法定賠償除外)則不可由本集團相關成員公司終止的任何服務合約。

5. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於直接或間接與或可能與本集團業務構成競爭之業務中擁有任何權益或與本集團存在任何其他利益衝突。

6. 董事於資產及合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)以來所收購、出售、租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

本集團已自張偉先生控制的一間關連實體取得一筆本金額為145,000,000港元(相當於人民幣126,086,957元)的貸款，該貸款為無抵押、按年利率16%計息並須於要求時償還。除所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於該日仍然存續且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家資格及同意書

以下為於本通函內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
羅馬國際評估有限公司	專業物業估值師

於最後實際可行日期，香港立信德豪會計師事務所有限公司與羅馬國際評估有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按當中各自所載形式及內容載入其報告或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，香港立信德豪會計師事務所有限公司與羅馬國際評估有限公司概無於本公司或本集團任何成員公司中擁有任何股權或認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，香港立信德豪會計師事務所有限公司與羅馬國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司自2019年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

本集團成員公司於最後實際可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）如下：

- (a) 日期為2019年12月9日由河南偉業建設開發集團有限公司（本公司間接全資附屬公司）、李榮玉與李明海（均為獨立第三方）及湖南精科置業有限公司訂立的增資協議，據此，河南偉業建設開發集團有限公司同意認購湖南精科置業有限公司增加的註冊資本人民幣30,000,000元，進一步詳情載於本公司日期為2019年12月9日的公告；
- (b) 日期為2019年5月10日由河南興偉置業有限公司（「河南興偉」）（及／或河南興偉卓聯置業有限公司）（「項目公司」）作為借方及長安國際信託股份有限公司（「長安國際信託」）作為貸方所訂立的一系列協議，據此長安國際信託有條件同意為項目公司提供本金總額不超過人民幣830,000,000元，為期24個月，年利率為16%的融資，而河南興偉就此（其中包括）同意將項目公司49%的註冊資本轉讓予長安國際信託（作為部分抵押品），用於項目公司房地產開發項目融資目的，詳情載於本公司日期為2019年5月10日的公告；及
- (c) 股權轉讓協議。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於100H Pasir Panjang Road #01-01, OC@Pasir Panjang, Singapore 118524。本公司位於中國的總部及主要營業點的地址為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。本公司位於香港的主要營業地點的地址為香港九龍紅磡德豐街22號海濱廣場二座9樓912室。

- (b) 本公司的聯合公司秘書為陳雪莉女士及文潤華先生。陳雪莉女士為特許公司治理公會會士，而文潤華先生為香港特許秘書公會資深會員。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括當日)上午九時三十分至下午五時正之正常營業時間內在本公司的主要營業地點(地址為香港九龍紅磡德豐街22號海濱廣場二座9樓912室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度之年報以及本公司截至2020年6月30日止六個月之中報；
- (c) 香港立信德豪會計師事務所有限公司所出具的未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄四；
- (d) 羅馬國際評估有限公司就該土地所編製的估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (e) 香港立信德豪會計師事務所有限公司與羅馬國際評估有限公司所出具的書面同意，如本附錄「專家資格及同意書」一節所述；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；及
- (g) 本通函。



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)

股東特別大會通告

茲通告偉業控股有限公司(「本公司」)謹訂於2020年12月24日(星期四)上午九時三十分假座中國廣東省深圳市南山區龍珠四路2號方大城1號樓33層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以處理下列事項：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認由偉業控股(深圳)集團有限公司(「賣方」)、東莞市中天薈景實業投資有限公司(「買方」)、海南宏基偉業房地產開發有限公司及惠陽金利達物業管理有限公司(「目標公司」)所訂立日期為2020年10月29日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此賣方有條件同意出售目標公司全部權益(「銷售權益」)，及買方有條件同意購買目標公司有關位於中國廣東省惠州市惠陽區淡水街道曇華路地塊的計劃物業開發項目的銷售權益、其條款及條件及其項下擬進行交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出一切有關行動及事宜、代表本公司簽署及簽立一切有關文件或協議或契據以及作出及採取其認為必要、合適、適宜及權宜之一切有關其他事宜及措施，以使或就股權轉讓協議及據此擬進行之交易生效，並於有關董事認為符合本公司及其股東整體利益的情況下，同意作

股東特別大會通告

出有關修改、修訂或豁免或與之相關的事項(包括修改、修訂或豁免任何該等文件或其任何條款，惟於基本層面上不得與股權轉讓協議所規定者不同)。」

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，2020年11月30日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任不超過兩名受委代表代其出席會議及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘股東為公司，則委任代表的文據須加蓋公司印鑑或由獲正式書面授權代表或獲正式授權的公司職員代其簽署。
3. 委任代表的文據須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前四十八(48)小時交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。
4. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於2020年12月21日(星期一)至2020年12月24日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股份最遲須於2020年12月18日(星期五)下午四時三十分前交回本公司於香港之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
5. 本通告所述之所有時間及日期為香港當地時間及日期。

* 僅供識別

股東特別大會通告

個人資料隱私

若本公司股東提交文件委任受委代表及／或代表出席股東特別大會及／或其任何續會並於會上發言及表決，本公司股東：(i)同意本公司(或其代理)就其處理及管理為股東特別大會(包括其任何續會)委任之受委代表及代表及準備和編製出席名單、受委代表清單、備忘錄及其他與股東特別大會(包括其任何續會)有關的文件之目的及為使本公司(或其代理)遵守任何適用法律、上市規則、法規及／或指引(統稱「目的」)而收集、使用及披露股東的個人資料，(ii)保證股東向本公司(或其代理)披露股東之受委代表及／或代表的個人資料時，股東已就本公司(或其代理)因有關目的而收集、使用及披露受委代表及／或代表的個人資料取得該受委代表及／或代表的事先同意，及(iii)同意股東將就因其違反承諾而引致的任何處罰、負債、索賠、要求、損失及損害對本公司作出彌償。

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