

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



WISON ENGINEERING SERVICES CO. LTD.

惠生工程技術服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2236)

**公告
內幕消息
變更會計政策**

本公告乃由惠生工程技術服務有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部之內幕消息規定作出。

為了更準確地反映本集團辦公樓及租賃土地(統稱「土地及物業」)的公平值，協助本公司管理層及投資者及時了解本集團的財務狀況，董事會已批准從2020年5月21日起，將本集團持有的土地及物業計量之會計政策從成本模式變更為公平值模式(「變更會計政策」)。

變更會計政策概要

1. 本集團持有的主要土地及物業

作為本公司總部的惠生綜合樓共有三座，總建築面積125,247平方米。新惠生綜合樓位於中國上海市浦東新區中科路699號，處於中環路金科路匝道出口北側張江高科技園區中段，毗鄰中科路地鐵站13號線。本集團佔用新惠生綜合樓若干物業作為辦公之用，而未被本集團佔用的物業則於市場上出租，以更好地利用本集團資產並為本集團帶來回報。

2. 變更詳情

在變更會計政策之前，本集團採用成本模式計量其土地及物業價值，據此，土地及物業按成本減去累計折舊和減值虧損列示。

變更會計政策後，本集團將採用公平值模式計量其土地及物業價值。特別是，已聘用擁有認可及相關專業資格的獨立估值師來評估新惠生綜合樓的公平值，並將會按公平值以本集團賬目入賬。新惠生綜合樓在每個報告日期的公平值變動，將作為土地及物業公平值變動所產生的資產重估儲備變動處理。

3. 變更原因

於2019年12月31日，變更會計政策前的土地及物業賬面淨值總額約為人民幣979.7百萬元，分別佔本集團非流動資產及資產總額約68.4%及17.1%。因此，該等土地及物業被視為本集團的核心資產。特別是，本集團位於上海浦東新區中科路的辦公樓(其部分已出租)的市值一直在上升，原因是越來越大型企業集團被吸引遷到該區，而在2018年第四季度，附近亦有一條新地鐵線落成啟用，以致該辦公樓之市值大大高於其賬面淨值。

根據獨立估值師的估值，上述土地及物業於2019年12月31日的總市值估計約為人民幣3,544.7百萬元，相當於其在2019年12月31日的賬面淨值總額三倍以上。在以攤銷成本計量上述土地及物業的成本模式下，無法客觀反映本集團核心資產的市值及本集團的財務狀況，這將影響潛在客戶、投資者及金融機構對本集團財務狀況的評估。

變更會計政策的影響

變更會計政策涉及變更本集團土地及物業的計量，並需要本公司對本集團的歷史綜合財務報表進行追溯調整。根據本公司當前可用的資料進行的初步計算，預期：

- 於2019年12月31日，物業、廠房及設備將增加人民幣478.3百萬元；
- 於2019年12月31日，使用權資產將增加人民幣2,086.7百萬元；

- 截至2019年12月31日止年度，折舊及攤銷將增加人民幣63.7百萬元；及
- 截至2019年12月31日止年度，綜合溢利淨額將減少人民幣54.2百萬元。

審核委員會的意見

本公司審核委員會認為變更會計政策將使本集團以客觀公正的方式反映其財務狀況和土地及物業的價值，並符合國際財務報告準則，因此同意本集團該會計政策變更。

經董事會批准，本集團土地及物業計量之會計政策將從2020年5月21日起，由成本模式變更為公平值模式。

本公告所載財務資料僅為本公司根據當前可獲得的資料進行之初步評估，未經本公司核數師審閱或審核。建議投資者於買賣本公司證券時務須謹慎行事。

承董事會命
惠生工程技術服務有限公司
榮偉
執行董事兼行政總裁

香港，2020年5月21日

於本公告日期，執行董事為榮偉女士、周宏亮先生、李志勇先生及董華先生；非執行董事為劉洪鈞先生；以及獨立非執行董事為李磊先生、湯世生先生及馮國華先生。