

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**偉祿集團控股有限公司**  
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

**截至二零一八年十二月三十一日止年度  
末期業績公佈**

**業績**

偉祿集團控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

**綜合損益表**

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	3		
貨品及服務		782,622	733,883
租金收入		19,532	20,206
利息		8,885	8,870
		<u>811,039</u>	<u>762,959</u>
收益總額		811,039	762,959
銷售成本		(629,311)	(621,451)
		<u>181,728</u>	<u>141,508</u>
毛利		181,728	141,508
其他收入	4a	3,801	2,434
其他所得收益及虧損	4b	310,319	41,406
減值虧損，扣除撥回		(27,168)	(176)
投資物業之公平價值變動收益		671,422	155,749
銷售及分銷開支		(10,108)	(5,730)
行政開支		(145,086)	(128,387)
其他開支		(3,551)	(9,704)
分佔聯營公司之業績		(1,436)	—
財務費用	6	(423,972)	(30,819)

## 綜合損益表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未計稅項前溢利		<b>555,949</b>	166,281
所得稅開支	7	<u>(172,238)</u>	<u>(55,060)</u>
本年度溢利	5	<u><b>383,711</b></u>	<u>111,221</u>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		<b>363,282</b>	93,254
非控股權益		<u><b>20,429</b></u>	<u>17,967</u>
		<u><b>383,711</b></u>	<u>111,221</u>
每股盈利			
基本(港仙)	9	<u><b>26.89</b></u>	<u>8.11</u>
攤薄(港仙)	9	<u><b>26.82</b></u>	<u>8.09</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本年度溢利	<u>383,711</u>	<u>111,221</u>
<b>其他全面(開支)收益</b>		
將不會重新分類至損益之項目：		
物業重估收益	1,407	2,324
與物業重估收益有關之所得稅	(352)	(581)
往後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外經營業務產生之匯兌差額：		
－ 附屬公司	(462,429)	51,656
－ 聯營公司	(57)	－
可供出售投資之公平價值變動虧損	<u>－</u>	<u>(2,055)</u>
本年度其他全面(開支)收益，於扣除所得稅後	<u>(461,431)</u>	<u>51,344</u>
本年度全面(開支)收益總額	<u>(77,720)</u>	<u>162,565</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(98,584)	144,209
非控股權益	<u>20,864</u>	<u>18,356</u>
	<u>(77,720)</u>	<u>162,565</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		100,521	102,527
預付租賃款項		4,968	5,323
投資物業		9,081,879	1,344,575
商譽		28,497	28,497
其他無形資產		13,369	4,400
於聯營公司之權益		66,122	—
透過其他全面收益按公平價值 列賬之股本工具		31,048	—
融資租賃應收賬項		—	4,688
可供出售投資		—	11,789
預付款項、按金及其他應收賬項		82,930	11,630
		<u>9,409,334</u>	<u>1,513,429</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		146,170	42,536
應收貿易賬項	10	455,015	310,702
證券經紀產生之應收賬項	10	99,832	130,067
預付租賃款項		114	120
預付款項、按金及其他應收賬項		306,112	38,892
融資租賃應收賬項		—	2,283
可退回稅項		3,463	2,674
透過損益按公平價值列賬之金融資產		96,631	55,991
代客戶持有之現金		8,454	17,321
銀行結餘及現金		896,544	61,477
		<u>2,012,335</u>	<u>662,063</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	11	223,016	67,543
證券經紀產生之應付賬項	11	19,645	37,744
合約負債		4,832	–
其他應付賬項及應計費用		100,282	53,260
銀行借貸及透支		496,953	255,525
應付關連方款項		78,524	37,531
應付稅項		10,583	9,898
		<u>933,835</u>	<u>461,501</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,078,500</u>	<u>200,562</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>10,487,834</u></u>	<u><u>1,713,991</u></u>
<b>權益</b>			
股本	12	143,571	115,075
儲備		2,734,877	955,317
		<u>2,878,448</u>	<u>1,070,392</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>2,878,448</u>	<u>1,070,392</u>
非控股權益		53,978	33,606
		<u>2,932,426</u>	<u>1,103,998</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		377,442	231,305
最終控股公司貸款		821,460	378,688
承兌票據		1,492,460	–
銀行借貸		4,864,046	–
		<u>7,555,408</u>	<u>609,993</u>
		<u><u>10,487,834</u></u>	<u><u>1,713,991</u></u>

附註：

## 1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）（其包括所有香港財務申報準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港通用會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。本財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具乃按公平價值計量。本財務報表乃以港元呈列，而除另有說明外，所有款額均約整至最接近之千位數。

## 2. 應用新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）及修訂

### 於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂香港財務申報準則及修訂：

香港財務申報準則第9號	金融工具
香港財務申報準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務申報準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務申報準則第4號之修訂	與香港財務申報準則第4號保險合約一併應用香港財務申報準則第9號金融工具
香港會計準則第28號之修訂	作為二零一四年至二零一六年週期之香港財務申報準則年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂	投資物業轉撥

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務申報準則及修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露並無造成重大影響。

## 2. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂(續)

於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

### 2.1 香港財務申報準則第15號 客戶合約收益

本集團已於本年度首次應用香港財務申報準則第15號。香港財務申報準則第15號取代香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務申報準則第15號，而首次應用該準則之累計影響已於二零一八年一月一日首次應用當日確認。於首次應用當日之任何差異於年初保留溢利確認，但並無重列比較資料。此外，根據香港財務申報準則第15號之過渡性條文，本集團僅選擇對二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第18號及香港會計準則第11號及相關詮釋編製之比較資料作比較。

#### 首次應用香港財務申報準則第15號所產生之影響概要

本集團已評估應用香港財務申報準則第15號之影響，根據其評估，採納該準則對於二零一八年一月一日之保留溢利並無重大影響。

於二零一八年一月一日，與提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務之服務合約有關並於過往計入其他應付賬項及應計費用之客戶墊款3,050,000港元已重新分類至合約負債。

### 2.2 香港財務申報準則第9號 金融工具

於本年度，本集團已應用香港財務申報準則第9號以及其他香港財務申報準則之有關相應修訂。香港財務申報準則第9號引入有關下列各項之新規定：1)金融資產及金融負債之分類及計量，2)金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，及3)一般對沖會計處理。

本集團已根據香港財務申報準則第9號所載之過渡性條文應用香港財務申報準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認之工具追溯應用分類及計量要求(包括預期信貸虧損模式下之減值)，以及並無對已於二零一八年一月一日終止確認之工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日之賬面值之間之差額於年初保留溢利及其他權益部分確認，但並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必能與根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製之比較資料作比較。

(a) 可供出售投資

由可供出售投資轉為透過損益按公平價值列賬

於首次應用香港財務申報準則第9號之日，11,789,000港元之本公司會所及學校債券投資已由可供出售投資重新分類至透過損益按公平價值列賬之金融資產。與該等先前按公平價值列賬之投資相關之公平價值虧損2,055,000港元已於二零一八年一月一日由資產重估儲備轉撥至保留溢利。

(b) 預期信貸虧損模式項下之減值

於二零一八年一月一日，額外信貸虧損撥備15,712,000港元已自保留溢利確認。額外虧損撥備已自應收貿易賬項及證券經紀產生之應收賬項扣除。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂：

香港財務申報準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>4</sup>
香港財務申報準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計 準則第8號之修訂	重大之定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益 <sup>1</sup>
香港財務申報準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期之香港財務申報準則 年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 就收購日期為自二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間年初或之後之業務合併及資產收購生效。

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 分類資料

就資源分配及分類績效評核目的向本公司執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))呈報的資料集中於所交付貨物或所提供服務之種類。

本集團按其產品及服務劃分業務單位，分為七個經營分類如下：

- (a) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(「商業印刷分類」)；
- (b) 主要向消費產品製造商銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋(「籤條分類」)；
- (c) 分銷及銷售汽車零件(「汽車零件分類」)；
- (d) 提供顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資(「金融服務分類」)；
- (e) 電子產品及電腦組件貿易(「貿易分類」)；
- (f) 物業投資(「物業投資分類」)；及
- (g) 拆除及買賣廢料(「環保分類」)。

於本年度，管理層認為貿易分類之業務單位僅佔本集團一小部分，且已連續多年未有產生收益。因此，本集團將不會分開披露貿易分類。籤條分類並不符合須報告分類之任何量化最低要求，但由於主要營運決策者認為有關分類的資料對綜合財務報表使用者而言屬有用資料，故已分開披露該分類。

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績

本集團按經營及須報告分類劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業投資 千港元	環保 千港元	合計 千港元
分類收益							
對外客戶銷售	82,370	996	127,095	10,272	19,532	570,774	811,039
分類間銷售	755	-	-	15	290	-	1,060
	83,125	996	127,095	10,287	19,822	570,774	812,099
分類間銷售撤銷							(1,060)
收益							811,039
分類業績	2,328	(74)	7	(20,346)	316,199	67,340	365,454
銀行利息收入							842
其他收入							1,513
匯兌收益淨額							267,662
透過損益按公平價值列賬之							
金融資產之未變現公平價值收益							35,063
物業、廠房及設備之重估虧絀							(361)
出售透過損益按公平價值列賬之							
金融資產之已變現所得收益							10,751
企業開支							(49,707)
財務費用							(75,268)
未計稅項前溢利							555,949

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收益及業績(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	商業印刷 千港元	籤條 千港元	汽車零件 千港元	金融服務 千港元	物業投資 千港元	環保 千港元	合計 千港元
<b>分類收益</b>							
對外客戶銷售	70,040	2,639	86,867	10,797	20,206	572,410	762,959
分類間銷售	657	-	-	9	-	-	666
	70,697	2,639	86,867	10,806	20,206	572,410	763,625
分類間銷售撇銷							(666)
收益							<u>762,959</u>
<b>分類業績</b>	(8,119)	27	604	2,750	169,187	52,309	216,758
銀行利息收入							126
其他收入							1,663
匯兌虧損淨額							(11,414)
持作買賣投資之未變現 公平價值收益							40,349
物業、廠房及設備 之重估收益							2,940
出售持作買賣投資之 已變現所得收益							2,015
企業開支							(55,337)
財務費用							<u>(30,819)</u>
未計稅項前溢利							<u>166,281</u>

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類溢利／虧損指各分類所賺取之溢利／所產生之虧損，惟未有分配銀行利息收入、若干其他收入、透過損益按公平價值列賬之金融資產／持作買賣投資之未變現公平價值收益、出售透過損益按公平價值列賬之金融資產／持作買賣投資之已變現所得收益、匯兌收益／虧損淨額、物業、廠房及設備之重估虧絀／收益、企業開支及若干財務費用。此乃就資源分配及績效評核目的向主要營運決策者匯報之計量方式。

### 3. 分類資料(續)

#### 經營地域資料

##### (a) 對外客戶收益

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	136,231	117,080
中國	673,084	645,312
其他國家	1,724	567
	<u>811,039</u>	<u>762,959</u>

上列收益資料乃按客戶所在地點劃分。

##### (b) 非流動資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	564,559	702,984
中國	8,802,328	786,822
	<u>9,366,887</u>	<u>1,489,806</u>

上列非流動資產資料乃按資產所在地點劃分，並不包括金融工具及若干按金之非即期部分。

#### 4a. 其他收入

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行利息收入	842	126
融資租賃之利息收入	330	657
應收貸款之利息收入	963	-
政府補助	839	-
其他	827	1,651
	<u>3,801</u>	<u>2,434</u>

#### 4b. 其他所得收益及虧損

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業、廠房及設備之虧損	(61)	(428)
透過損益按公平價值列賬之金融資產／持作買賣投資 之未變現公平價值收益	35,063	40,349
出售透過損益按公平價值列賬之金融資產／持作 買賣投資之已變現所得收益	10,751	2,015
匯兌收益(虧損)淨額	264,927	(3,470)
物業、廠房及設備之重估(虧絀)收益	(361)	2,940
	<u>310,319</u>	<u>41,406</u>

#### 5. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除下列各項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
物業、廠房及設備之折舊	11,958	10,297
預付租賃款項攤銷	103	116
經營租賃項下之最低租賃款項	23,138	22,301
核數師酬金	2,771	2,198
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	57,458	50,653
酌情花紅	11,420	20,143
退休金計劃供款	2,711	1,910
股本結算以股份為基礎付款開支	-	3,813
	<u>71,589</u>	<u>76,519</u>
已確認為開支之存貨成本	<u>608,868</u>	<u>600,133</u>

## 6. 財務費用

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
最終控股公司貸款之利息	65,232	24,339
銀行借貸及透支之利息	229,826	6,480
承兌票據之利息	128,914	—
	<u>423,972</u>	<u>30,819</u>

## 7. 所得稅開支

### 香港

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。根據利得稅兩級制，合資格集團實體首筆2,000,000港元溢利將按8.25%繳稅，而超過2,000,000港元溢利則按16.5%繳稅。不符合利得稅兩級制資格集團實體的溢利將繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

本公司董事認為，利得稅兩級制實施後所涉及金額對綜合財務報表而言並不重大。於該兩個年度，香港利得稅均按估計應課稅溢利的16.5%計算。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃就於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計提撥備。

### 中國

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項—香港		
本年度支出	13,030	5,332
以往年度撥備不足	919	80
即期稅項—中國		
本年度支出	1,829	1,389
以往年度超額撥備	(1,694)	—
遞延稅項	<u>158,154</u>	<u>48,259</u>
本年度稅項支出總額	<u>172,238</u>	<u>55,060</u>

## 8. 股息

本公司於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內概無向普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

## 9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔溢利)	<b>363,282</b>	93,254
	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	<b>1,350,887,946</b>	1,150,237,699
具攤薄潛力普通股之影響：		
購股權	<b>1,259,625</b>	1,143,384
與收購環保分類有關之或然可發行股份	<b>2,500,000</b>	1,471,918
用以計算每股攤薄盈利之已發行普通股加權平均數	<b>1,354,647,571</b>	1,152,853,001

#### 10. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項

以下為根據發票日期／提供服務日期呈列之應收貿易賬項(扣除信貸虧損撥備後)之賬齡分析：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期至30日	261,782	130,357
31至60日	82,485	23,912
61至90日	44,651	120,984
90日以上	66,097	35,449
	<u>455,015</u>	<u>310,702</u>
應收現金客戶賬款	10,774	21,225
向保證金客戶貸款	89,058	108,842
	<u>99,832</u>	<u>130,067</u>
	<u>554,847</u>	<u>440,769</u>

#### 11. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

於報告期末，應付貿易賬項根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期至30日	190,522	1,585
31至60日	20,851	58,335
61至90日	5,645	4,456
90日以上	5,998	3,167
	<u>223,016</u>	<u>67,543</u>

商業印刷、籤條、汽車零件、貿易、物業投資及環保分類產生之應付貿易賬項之信貸期介乎60至90日。自證券經紀產生之應付結算所賬項的一般結算期為交易日後兩個交易日。

應付現金客戶賬款須應要求償還，並不計利息。鑑於證券買賣業務之性質，董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露賬齡分析。

## 12. 股本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<b>2,000,000</b>	2,000,000
已發行及繳足：		
1,435,709,880股(二零一七年：1,150,751,398股) 每股面值0.10港元之普通股	<b>143,571</b>	115,075

本公司股本變動概述如下：

	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零一七年一月一日	<b>1,150,001,398</b>	115,000
發行股份(附註a)	<b>750,000</b>	75
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	<b>1,150,751,398</b>	115,075
發行股份(附註b)	<b>284,958,482</b>	28,496
於二零一八年十二月三十一日	<b>1,435,709,880</b>	143,571

附註：

- (a) 於二零一七年九月八日，本公司發行750,000股股份，涉及之代價為3,832,000港元。股份乃根據於二零一六年九月五日就收購環保分類簽署之收購協議之條款及條件發行。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。
- (b) 於二零一八年四月十九日，本公司按每股4.71港元發行280,998,482股股份，作為藉收購附屬公司收購資產之部分代價，金額為1,323,502,000港元。股份乃根據就附註13所述收購事項訂立之收購協議之條款及條件發行。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

於二零一八年六月八日，本公司按每股5.11港元發行1,750,000股股份，代價為8,943,000港元。股份乃根據於二零一六年九月五日就收購環保分類簽署之收購協議之條款及條件發行。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

於二零一八年十月五日，本公司就購股權持有人行使該計劃項下之購股權而發行2,210,000股股份。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

### 13. 藉收購附屬公司收購資產

於二零一八年四月十九日，本集團向本公司執行董事林曉輝博士（「林博士」）及蘇嬌華女士（「蘇女士」）（彼等亦為最終股東）收購Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited（「目標集團」）之100%股本權益，總代價為人民幣5,854,995,000元（相當於約7,323,176,000港元）（「總代價」）。總代價已經按以下方式支付：(i)人民幣3,600,000,000元（相當於約4,502,725,000港元）已經以現金支付；(ii)約1,323,502,000港元已透過於完成日期按公平價值每股4.71港元配發及發行280,998,482股代價股份支付；及(iii)透過分兩批發行承兌票據（本金總額為人民幣1,657,864,000元（相當於約2,073,585,000港元））（公平價值為人民幣1,196,834,000元（相當於約1,496,949,000港元））支付。目標集團於中國深圳從事物業投資。

藉收購目標集團收購之淨資產包括賬面值為7,779,709,000港元之投資物業。

上述交易乃入賬列作收購資產而非業務合併，原因為目標集團於收購日期前並無進行任何重大業務交易。

進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十三日之通函及本公司日期為二零一八年四月十九日之公佈。

### 14. 或然負債

自二零一六年起，冠彰電器（深圳）有限公司（「冠彰」，為本集團之附屬公司）為一宗由一名第三方（「原告」）在深圳市寶安區人民法院提起之訴訟之被告，指稱根據聲稱由原告、Citibest及冠彰訂立之融資安排，冠彰須清償未付款項約人民幣25,000,000元及據此應計之利息。為數4,171,000港元之銀行結餘因法院發出凍結令而被限制使用。由於本集團獲判勝訴，故有關禁制令已於二零一七年解除。其後原告就同一申索在深圳前海區人民法院向冠彰及Citibest提起訴訟。於二零一八年十二月四日，法院駁回原告之所有申索。其後，原告向深圳市中級人民法院再次提出上訴，而截至報告日期，原告尚未向法院提交額外證據。經諮詢外聘法律顧問後，本集團管理層認為不可能因上述案件而產生經濟流出，因此除相關之法律及其他成本外，本集團並無就訴訟引致之任何申索作出撥備。

## 15. 報告期後事項

於二零一八年十二月三十一日後，本集團曾發生以下重要事項：

- i. 於二零一九年一月三十日，本公司一間間接全資中國附屬公司取得無抵押銀行信貸人民幣3,000,000,000元，該借貸乃按年利率5.7厘計息並須於二零二四年一月三十日全數償還。該無抵押銀行信貸以本公司及本集團若干中國附屬公司之公司擔保以及本公司之最終股東林博士及蘇女士之個人擔保作支持。該新提取銀行借貸將主要用於償還未償還承兌票據及最終控股公司提供之貸款。本公司已償還承兌票據及最終控股公司之貸款。
- ii. 於二零一九年二月十五日，本公司一間間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買(i)明成有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)之全部已發行股本；及(ii)股東貸款，最高代價為513,350,000港元(可予調整)。於二零一八年十二月三十一日，本集團已支付現金按金51,300,000港元。目標集團主要在香港持有一項物業。收購之詳情載於本公司日期為二零一九年二月十五日之公佈。

## 管理層討論及分析

本集團於回顧年度之主要業務包括提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋銷售（「籤條分類」）；分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；提供顧問、資產管理、證券經紀服務及保證金融資（「金融服務分類」）；物業投資（「物業投資分類」）；及拆除及買賣廢料（「環保分類」）。由於本集團於本年度及去年均無自貿易分類產生收益，且此分類之業績微不足道，故已剔除此分類。

## 財務回顧

### 概覽

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為811,000,000港元，較去年約763,000,000港元增長約6.3%。本集團於本年度錄得溢利約383,700,000港元，去年則錄得溢利111,200,000港元。

本集團於回顧年度錄得收益增長約6.3%，主要是由於來自商業印刷分類及汽車零件分類之收益分別增加約12,300,000港元及約40,200,000港元。與去年相比，年內來自環保分類、金融服務分類及物業投資分類之收益相對穩定，分別約為570,800,000港元、10,300,000港元及19,500,000港元。然而，本集團的收益增長被籤條分類之收益下跌略為抵銷。於回顧年度，汽車零件分類錄得收益增加約46.3%至127,100,000港元，乃歸因於中國廣州業務顯著增長。由於取得多個首次公開發售項目及併購交易委聘，商業印刷分類錄得收益顯著增長約17.6%至82,400,000港元。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合除稅後純利約為383,700,000港元，遠低於本公司日期分別為二零一九年三月五日及二零一九年三月二十二日有關（其中包括）正面盈利預告之公佈內所披露預期不少於600,000,000港元之除稅後純利。經審核綜合除稅後純利較預期金額為少之主要原因是就作為於二零一八年內收購若干投資物業之代價而發行之承兌票據之本金額與公平價值出現差異，有關金額乃於權益確認為視作股東出資而非於損益內確認為投資物業之公平價值變動收益（扣除稅項）影響。相較截至二零一七年十二月三十一日止年

度之除稅後純利約111,200,000港元，截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅後純利增加至約383,700,000港元，主要是由於環保分類之利潤率由9.4%上升至15.9%以及錄得投資物業公平價值收益約671,400,000港元（二零一七年：155,700,000港元），惟部分被須就公平價值收益繳納之遞延稅項約158,200,000港元（二零一七年：48,300,000港元）及財務費用約424,000,000港元（二零一七年：30,800,000港元）所抵銷。財務費用增加主要是由於銀行借貸、最終控股公司貸款及承兌票據於年內增加所致。

## 財務回顧

### 商業印刷分類

商業印刷分類於年內貢獻之收益約為82,400,000港元，佔本集團總收益之10.2%。收益由去年約70,000,000港元上升17.7%至約82,400,000港元。由於年內取得多個首次公開發售項目及併購交易委聘，並實行若干成本控制措施，商業印刷分類之收益顯著增長，錄得經營溢利約2,300,000港元，去年則錄得經營虧損約8,100,000港元。

### 汽車零件分類

汽車零件分類於年內貢獻之收益約為127,100,000港元，佔本集團總收益之15.7%。來自汽車零件分類之收益較去年之收益約86,900,000港元大幅增加46.3%至約127,100,000港元。收益大幅增長主要由於年內擴大廣州營運規模所致。然而，收益增長被因擴大廣州營運規模而產生之行政及經營開支增加所抵銷。此分類於年內達致收支平衡，而去年則錄得經營溢利約600,000港元。

### 金融服務分類

於本年度，金融服務分類產生約10,300,000港元收益，佔本集團總收益之1.3%。與去年約10,800,000港元相比，金融服務分類於年內錄得相若水平之收益，約為10,300,000港元。本年度及去年之收益水平穩定，但錄得分類經營虧損約20,300,000港元，去年則為經營溢利約2,800,000港元。本年度之經營虧損主要由於就保證金融資計提減值虧損撥備而產生。

### 籤條分類

於本年度，來自籤條分類之收益約為1,000,000港元，佔本集團總收益之0.1%。來自籤條分類之收益較去年之收益約2,600,000港元進一步下跌62.3%。下跌主要由於來自主要從事成衣業之客戶的訂單減少所致。透過實施成本控制措施，包括將製造工序外判，此分類於本年度及去年均達致收支平衡。

### 環保分類

環保分類產生收益約570,800,000港元，佔本集團總收益之70.4%。收益輕微下跌主要由於中國政府於二零一八年第二季推出新環保規例收緊廢料進口規定所致。此分類於年內錄得經營溢利約67,300,000港元，去年則約為52,300,000港元。

### 物業投資分類

物業投資分類於年內錄得收益約19,500,000港元，佔本集團總收益之2.4%。來自該業務之收益較去年約20,200,000港元下跌3.3%至約19,500,000港元。有關下跌乃由於年內就位於樟坑徑工業區之物業產生之租金收入減少所致。由於本年度因收購偉祿雅苑（「偉祿雅苑」）內一座商住樓宇、零售商舖及所有停車位以及位於深圳光明高新技術產業園內聚豐路西南面之兩座辦公樓宇（「偉祿科技園」）而購入之投資物業之公平價值收益大幅增加至約671,400,000港元（二零一七年：155,700,000港元），故年內來自此分類之溢利由去年的溢利約169,200,000港元增加至約316,200,000港元。

### 其他

本集團於香港投資上市證券作買賣用途，並於本年度就出售買賣證券錄得約10,800,000港元之已變現淨利潤。於二零一八年十二月三十一日，金融資產之公平價值約為96,600,000港元。

### 流動資金、財務資源及資本結構

本集團一般以內部產生之現金流量、現金儲備、銀行融資及最終控股公司提供之信貸撥付其營運所需。本集團之財政健全，現金狀況保持穩健。本集團於二零一八年十二月三十一日之現金與銀行結餘及已抵押定期存款合共約達896,500,000港元（二零一七年：61,500,000港元）。

按照附息借貸約7,674,900,000港元(二零一七年：634,200,000港元)及本集團擁有人權益2,878,400,000港元(二零一七年：1,070,400,000港元)計算，本集團於二零一八年十二月三十一日之資本負債比率為266.6%(二零一七年：59.2%)。

董事認為，本集團所持有之現金、流動資產、未來收益、可動用銀行信貸以及來自最終控股公司之信貸金額，將足以應付本集團目前之營運資金所需。

## 外匯

本集團大部分交易均以港元、美元、歐元、日圓及人民幣計值；於二零一八年十二月三十一日，本集團備有現金約人民幣536,400,000元，乃保留作營運及財資用途。

本集團承受美元、歐元、日圓與人民幣兌港元產生之外匯風險。管理層一直密切注視外匯風險水平，並於截至二零一八年十二月三十一日止年度使用外幣遠期合約作對沖之用。於二零一八年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

## 財務擔保及資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約4,781,500,000港元(二零一七年十二月三十一日：301,500,000港元)之公司擔保，另本公司亦就其中國附屬公司獲授一般銀行信貸向中國銀行提供約4,480,000,000港元(二零一七年十二月三十一日：無)之公司擔保。此外，授予本公司附屬公司之一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值總額分別為約8,496,700,000港元(二零一七年十二月三十一日：440,100,000港元)及約20,700,000港元(二零一七年十二月三十一日：72,200,000港元)之若干投資物業、租賃土地及樓宇之法定押記作抵押。

## 業務回顧及前景

下文載列有關本集團各業務分類之業務回顧及前景：

### 商業印刷分類

本集團預期商業印刷分類的競爭於未來數年將會持續激烈。市場競爭令本集團難以將經營成本升幅轉嫁予客戶，因此令商業印刷分類之邊際溢利受限。董事會於營運過程中持續檢討及評估相關風險、利益及前景。

## 汽車零件分類

由於就一間位於香港之零售店產生大額租金開支，本集團自二零一八年十一月起結束汽車零件分類之香港零售業務。本集團現將重心放在網上平台及汽車銷售服務店之銷售，重點針對位於中國廣州之目標客戶，董事認為有關改變能削減經營成本，同時亦能把握市場趨勢並加強於廣州之分銷網絡。

## 金融服務分類

於二零一六年五月二十三日，本集團與另外五名獨立第三方訂立一項協議，據此，訂約方同意開辦一間位於中國廣州自由貿易試驗區南沙新區片區的證券公司（「證券公司」），以於中國經營證券業務。根據該協議，於成立證券公司時，本集團同意以現金認購證券公司之350,000,000股股份（佔該公司10%股權），認購價合共為人民幣350,000,000元。成立證券公司須取得有關中國機關（包括但不限於中國證券監督管理委員會（「中證監」））之所需批准。有關批准之申請已於二零一六年七月提交予中證監，而於報告日期仍在審批中。

本集團一直積極物色商機以擴充其位於中國或香港之金融服務業務。誠如二零一七年年報所披露，於二零一六年，本集團參與在中國廣州自由貿易試驗區南沙新區片區成立一間證券公司以於中國經營證券業務，有關批准申請已於二零一六年七月提交予中證監，而於報告日期仍在審批中。

此外，於二零一八年九月，本集團就收購一間於香港註冊成立之公司之全部已發行股本訂立買賣協議；該公司已根據證券及期貨條例獲發牌進行第4類（就證券提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動，並為獲香港保險顧問聯會授權作為根據香港法例第41章保險業條例代理長期（包括相連長期）保險之中介。收購事項已於二零一八年十一月二十七日完成。此外，誠如二零一八年十二月二十七日所披露，本集團訂立一項收購協議，據此，受限於收購協議之條款及條件，本集團有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於創越融資有限公司（「創越融資」）全部已發行股本之60%。創越融資為一間可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。其主要於香港從事提供企業融資諮詢服務。

董事會相信收購事項為本集團提供可行商機加強其香港金融服務業務，並將補足其現有服務組合，以讓本集團能為其客戶提供更全面之金融服務。整合上述收購亦將加強本集團為其客戶提供不同類型且更優質之服務之能力，同時讓本集團擴大其客戶基礎。

### 籤條分類

於回顧年度內，客戶對籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之需求仍然停滯不前，董事預期籤條分類之營商環境仍會挑戰重重。

### 環保分類

於二零一六年九月五日，本集團及獨立第三方祥榮亞洲有限公司（「祥榮」）訂立一項收購協議，據此，本集團有條件同意收購，而祥榮有條件地同意出售偉祿環保產業股份有限公司（「偉祿環保」）之60%已發行股本，最高代價為60,000,000港元；而偉祿環保則持有廣西梧州市通寶再生物資有限公司（「通寶」，主要從事拆除及買賣廢料業務）之全部股權。收購事項已於二零一七年二月二十八日完成，本集團自此經營環保分類。根據收購協議，當中載列（其中包括）倘偉祿環保子集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之合資格溢利不少於35,000,000港元，本公司須向賣方配發及發行1,750,000股代價股份以作為部分代價。根據偉祿環保按照香港財務申報準則編製之截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表，偉祿環保於截至二零一七年十二月三十一日止年度之合資格溢利約為46,179,000港元，因此已達致截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之目標溢利，而相關代價股份已於二零一八年六月配發及發行予賣方。

於二零一八年第二季，中國推出新環保規例並自二零一八年十二月三十一日開始收緊廢料進口規定。因此，本集團將其於中國興建加工廠房以回收和生產銅錠及鋁錠之計劃推遲至二零一九年下半年。此外，本集團亦正在東亞或東南亞物色合適地點興建另一座加工廠房以拆除、壓碎及熔煉廢料。董事會相信，上述加工廠房項目均有助本集團就環保分類達致長遠增長。

## 物業投資分類

於二零一八年一月，本集團訂立一項有條件收購協議以收購Realord Ventures Limited及Manureen Ventures Limited（其主要資產包括位於中國深圳之多項物業）。於二零一八年四月，收購事項完成，董事認為透過此項收購將能顯著提升本集團之投資物業組合及加強其物業投資業務，並能增加穩定之租金收入來源及為本集團帶來潛在資本收益。本集團預期偉祿雅苑及偉祿科技園的翻新項目分別將於二零一九年底及二零二零年中完成，並分別於二零二零年初及二零二零年底開展業務。

## 其他

本集團亦已為能重新發展茜坑物業及樟坑徑物業而開展工作多年。本集團於二零一五年九月收購樟坑徑物業。於二零一七年二月，本集團為重新發展目的向中國政府機關申請將樟坑徑物業之土地用途由工業用途更改為住宅及辦公室用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱。本集團於二零一六年六月收購茜坑物業，亦已於二零一七年五月向深圳市龍華區住房及建設局提交申請以將茜坑物業之土地用途由工業用途更改為公共房屋及住宅用途。本公司未能確定獲授批文之最終時間，惟視乎政府時間表，預期有關批文應於二零二零年內授出，其後將會開展重新發展工作。

## 報告期後事項

本集團於二零一九年一月三十日提取無抵押銀行借貸人民幣3,000,000,000元。該項新銀行信貸主要用於償還美林控股所持有由本公司發行之未償還承兌票據及最終控股公司提供之貸款。

於二零一九年二月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意購買(i)明成有限公司及其附屬公司（「目標集團」）之全部已發股本；及(ii)股東貸款，最高代價為513,350,000港元（可予調整）。目標集團主要在香港持有一項物業。收購之詳情載於本公司日期為二零一九年二月十五日之公佈。於業績公佈日期，該項收購經已完成。

## 購買、出售或贖回證券

於本年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何已發行股份。

## 企業管治常規

本公司致力恪守高水平之企業管治常規。董事認為，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直符合上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》（「守則」）之所有守則條文（「守則條文」）。

## 審核委員會及審閱財務報表

審核委員會已會同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論有關核數、風險管理與內部監控制度及財務申報之事宜，包括審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

初步業績公佈所載與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註有關之數字乃經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行同意與本集團本年度之綜合財務報表草擬本內所載之款額一致。本公司之核數師就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港審核準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》進行之核證工作，因此，德勤•關黃陳方會計師行概不就初步業績公佈出具任何保證。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）之條款作為董事進行證券交易之操守守則。經向本公司全體董事作出具體查詢後，董事均確認於截至二零一八年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載之規定標準。

## 刊發末期業績及年報

本業績公佈乃載於本公司網站(<http://www.realord.com.hk>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。載有上市規則規定所有資料之年報將於稍後寄發予股東，並在上述網站內刊載。

承董事會命  
主席  
林曉輝

香港，二零一九年三月二十九日

於本公佈發表日期，本公司之執行董事為林曉輝博士、蘇嬌華女士及林曉東先生，而獨立非執行董事為余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士。