

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)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度
末期業績公佈**

偉祿集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)董事(「董事」)
會(「董事會」)欣然呈列本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零
年財政年度」)之經審核業績連同截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零
一九年財政年度」)之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	3		
貨品及服務		834,364	811,196
租金收入		10,888	10,569
利息		24,089	7,133
		<hr/>	<hr/>
收益總額		869,341	828,898
銷售成本		(668,238)	(640,783)
		<hr/>	<hr/>
毛利		201,103	188,115
其他收入	4a	43,317	27,367
其他所得收益及虧損	4b	(343,615)	15,302
(減值虧損)／減值虧損撥回淨額		(27,255)	8,591
投資物業之公平價值變動收益／(虧損)淨額		2,463,416	(202,594)
提早贖回承兌票據之虧損		–	(439,781)
重新計量過往於聯營公司持有之權益之 所得收益		–	709,402
銷售及分銷開支		(12,110)	(10,806)
行政開支		(244,504)	(191,015)
分佔聯營公司之業績		–	(1,222)
財務費用	6	(630,382)	(534,104)
		<hr/>	<hr/>
未計所得稅前溢利／(虧損)		1,449,970	(430,745)
所得稅(開支)／抵免	7	(557,652)	26,056
		<hr/>	<hr/>
本年度溢利／(虧損)	5	892,318	(404,689)
		<hr/>	<hr/>
下列人士應佔：			
本公司擁有人		885,185	(415,529)
非控股權益		7,133	10,840
		<hr/>	<hr/>
		892,318	(404,689)
		<hr/>	<hr/>
每股盈利／(虧損)			
基本(港仙)	9	61.55	(28.89)
		<hr/>	<hr/>
攤薄(港仙)	9	61.52	(28.89)
		<hr/>	<hr/>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本年度溢利／(虧損)	<u>892,318</u>	<u>(404,689)</u>
其他全面收益／(開支)		
往後將不會重新分類至損益之項目：		
物業重估收益	1,188	725
與物業重估收益有關之所得稅	(297)	(181)
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	274,776	(119,184)
－ 聯營公司	—	135
本年度其他全面收益／(開支)，於扣除所得稅後	<u>275,667</u>	<u>(118,505)</u>
本年度全面收益／(開支)總額	<u>1,167,985</u>	<u>(523,194)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	1,160,554	(534,403)
非控股權益	<u>7,431</u>	<u>11,209</u>
	<u>1,167,985</u>	<u>(523,194)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		447,153	488,433
預付租賃款項		4,977	4,842
投資物業	13	11,839,176	8,863,251
商譽		87,390	87,390
其他無形資產		43,396	46,184
於聯營公司之投資		—	—
透過其他全面收益按公平價值列賬 (「透過其他全面收益按公平價值 列賬」)之股本工具		8,899	—
預付款項、按金及其他應收賬項		14,787	14,562
		<u>12,445,778</u>	<u>9,504,662</u>
流動資產			
存貨		36,538	67,062
應收貿易賬項	10	449,409	321,088
證券經紀產生之應收賬項	10	163,373	89,481
應收貸款	10	157,053	—
預付款項、按金及其他應收賬項		425,961	368,781
建議發展項目		1,634,083	1,622,738
可退回稅項		4,121	3,661
透過損益按公平價值列賬(「透過損益 按公平價值列賬」)之金融資產		15,297	14,130
代客戶持有之現金		119,538	6,292
銀行結餘及現金		1,268,295	585,052
		<u>4,273,668</u>	<u>3,078,285</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
流動負債			
應付貿易賬項	11	34,819	55,360
證券經紀產生之應付賬項	11	139,642	16,853
合約負債		35,743	5,141
其他應付賬項及應計費用		168,699	100,601
銀行借貸及透支		722,366	524,923
應付關連方款項		71,861	69,496
租賃負債		33,893	29,794
應付稅項		6,605	17,696
		<u>1,213,628</u>	<u>819,864</u>
流動資產淨值		<u>3,060,040</u>	<u>2,258,421</u>
總資產減流動負債		<u>15,505,818</u>	<u>11,763,083</u>
權益			
股本	12	143,821	143,821
儲備		3,361,642	2,201,274
本公司擁有人應佔權益		3,505,463	2,345,095
非控股權益		906,111	874,195
		<u>4,411,574</u>	<u>3,219,290</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		914,565	339,709
其他應付賬項及應計費用		44,693	42,353
最終控股公司貸款		744,192	687,688
承兌票據		—	—
銀行借貸		9,385,657	7,444,069
租賃負債		5,137	29,974
		<u>11,094,244</u>	<u>8,543,793</u>
		<u>15,505,818</u>	<u>11,763,083</u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）（該統稱包括所有適用個別香港財務申報準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港通用會計原則、香港公司條例之適用披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定而編製。綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具則按重估金額或公平價值計量。綜合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及修訂

於本年度生效之香港財務申報準則之修訂

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則之修訂：

香港財務申報準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務申報準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務申報準則第7號之修訂	利率基準改革
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

於本年度應用香港財務申報準則之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及修訂(續)

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17號	保險合約及相關修訂 ³
香港財務申報準則第3號之修訂	概念框架之提述 ⁵
香港財務申報準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務申報準則第7號、 香港財務申報準則第4號及 香港財務申報準則第16號之修訂	利率基準改革－第二階段 ¹
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 ⁴
香港會計準則第16號之修訂	新冠肺炎疫情相關租金減免 ⁶
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動 ³
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－作擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	有償合約－履行合約之成本 ²
香港財務申報準則之修訂	二零一八年至二零二零年香港財務申報準則年度 改進 ²
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計處理 ⁵

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 生效日期待定

⁵ 就收購／合併日期為自二零二二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／共同控制合併生效

⁶ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預計應用新訂香港財務申報準則及修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

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，分為六個經營分類如下：

- (i) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；
- (ii) 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」）；
- (iii) 分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；
- (iv) 提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務、保證金融資及放債（「金融服務分類」）；
- (v) 物業投資及發展及商業運營（「物業分類」）；及
- (vi) 環保產業，主要為拆除及買賣廢料（「環保分類」）。

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)

(a) 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：

	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 千港元	環保 千港元	合計 千港元
截至二零二零年 十二月三十一日止年度							
分類收益							
對外客戶銷售	72,732	223	159,287	82,141	10,888	544,070	869,341
分類間銷售	914	-	-	1,034	2,520	-	4,468
	73,646	223	159,287	83,175	13,408	544,070	873,809
分類間銷售撇銷							(4,468)
收益							869,341
分類業績	442	(207)	6,430	6,058	2,050,788	13,019	2,076,530
銀行利息收入							26,531
其他收入							1,089
匯兌虧損淨額							(318,632)
透過損益按公平價值列賬 之金融資產之未變現 公平價值虧損							(4,353)
物業、廠房及設備之重估 虧絀							(23,369)
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							2,797
法律案件賠償							(13,840)
企業開支							(64,638)
財務費用							(232,145)
未計所得稅前溢利							1,449,970

3. 分類資料(續)

(a) 分類收益及業績(續)

	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 千港元	環保 千港元	合計 千港元
截至二零一九年 十二月三十一日止年度							
分類收益							
對外客戶銷售	77,878	349	107,013	40,872	10,569	592,217	828,898
分類間銷售	607	-	-	13	630	-	1,250
	78,485	349	107,013	40,885	11,199	592,217	830,148
分類間銷售撤銷							(1,250)
收益							828,898
分類業績							
銀行利息收入							13,481
其他收入							4,953
匯兌收益淨額							104,609
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							3,737
物業、廠房及設備之重估 虧絀							(31)
出售透過損益按公平價值 列賬之金融資產之 已變現虧損							(79,986)
提早贖回承兌票據之虧損							(439,781)
企業開支							(69,529)
財務費用							(109,514)
未計所得稅前虧損							(430,745)

3. 分類資料(續)

(a) 分類收益及業績(續)

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、匯兌收益／虧損淨額、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／虧損、物業、廠房及設備之重估虧絀、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／虧損、提早贖回承兌票據之虧損、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。

(b) 分類資產及負債

	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 千港元	環保 千港元	合計 千港元
於二零二零年十二月三十一日							
分類資產 企業及未分配資產	23,133	127	122,295	647,175	13,706,570	528,257	15,027,557 <u>1,691,889</u>
資產總值							<u>16,719,446</u>
分類負債 企業及未分配負債	30,882	25	21,746	155,443	7,232,905	127,289	7,568,290 <u>4,739,582</u>
負債總額							<u>12,307,872</u>
於二零一九年十二月三十一日							
分類資產 企業及未分配資產	39,061	266	110,481	229,309	10,982,609	439,056	11,800,782 <u>782,165</u>
資產總值							<u>12,582,947</u>
分類負債 企業及未分配負債	41,946	42	9,430	32,221	4,876,898	107,287	5,067,824 <u>4,295,833</u>
負債總額							<u>9,363,657</u>

3. 分類資料(續)

(b) 分類資產及負債(續)

分類資產不包括透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具、可退回稅項、銀行結餘及現金、透過損益按公平價值列賬之金融資產及其他未分配總辦事處及企業資產，蓋因該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括若干銀行借貸及透支、應付稅項、遞延稅項負債、最終控股公司貸款及其他未分配總辦事處及企業負債，蓋因該等負債乃按集團基準管理。

4a. 其他收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行利息收入	26,531	13,481
股息收入	219	–
信貸減值應收貸款之利息收入	7,062	5,981
政府補助(附註)	6,921	103
銀行借貸回贈	–	2,400
其他	2,584	5,402
	<u>43,317</u>	<u>27,367</u>

附註：於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收到香港政府所成立之防疫抗疫基金項下「保就業」計劃提供之資助約6,768,000港元。有關資助旨在向企業提供財政支援，以保留原本將被裁減之員工。根據補貼條款，本集團於補助期內不得裁員並須將全數資助用於支付僱員工資。

4b. 其他所得收益及虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業、廠房及設備之虧損	(58)	–
透過損益按公平價值列賬之金融資產 之未變現公平價值(虧損)/收益	(4,353)	3,737
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/(虧損)	2,797	(79,986)
匯兌(虧損)/收益淨額	(318,632)	91,582
物業、廠房及設備之重估虧絀	(23,369)	(31)
	<u>(343,615)</u>	<u>15,302</u>

5. 本年度溢利／(虧損)

本集團之本年度溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
折舊		
—自有資產	25,517	12,669
—使用權資產	33,158	28,191
—預付租賃款項	112	122
無形資產之攤銷	2,788	—
直接經營開支(包括維修保養)：		
—自租賃投資物業產生	137	1,720
—自空置之投資物業產生	1,065	994
短期租賃及於二零一九年一月一日首次應用香港財務 申報準則第16號時租期不足12個月之租賃	1,888	2,558
核數師酬金	3,681	4,419
僱員福利開支(包括董事酬金)		
—工資及薪金	109,379	84,669
—酌情花紅	13,110	10,037
—退休金計劃供款	3,978	3,417
已確認為開支之存貨成本	643,159	622,341
法律案件賠償	13,840	—
	<u>630,382</u>	<u>534,104</u>

6. 財務費用

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行借貸及透支之利息	541,618	434,514
最終控股公司貸款之利息	85,233	55,958
承兌票據之利息	—	40,375
租賃負債之財務支出	1,191	1,753
遞延代價之推算利息	2,340	1,504
	<u>630,382</u>	<u>534,104</u>

7. 所得稅開支／(抵免)

香港

截至二零二零年及二零一九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。

中華人民共和國(「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%。

日本

根據日本規則及法規，於日本註冊成立之附屬公司主要須繳納公司稅、居民所得稅及企業稅，該等稅項於年內之實際法定稅率為29%(二零一九年：29%)。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項		
香港		
—本年度支出	2,850	6,654
—以往年度超額撥備	(269)	(345)
中國		
—本年度支出	1	38
—以往年度(超額撥備)／撥備不足	(3)	2,173
日本		
—本年度支出	1,268	39
	3,847	8,559
遞延稅項		
—本年度支出／(抵免)	553,805	(34,615)
所得稅開支／(抵免)	<u>557,652</u>	<u>(26,056)</u>

8. 股息

本公司於截至二零二零年及二零一九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／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
盈利／(虧損)		
用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 盈利／(虧損) (本公司擁有人應佔溢利／(虧損))	885,185	(415,529)
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
股份數目		
用以計算每股基本盈利／(虧損)之 已發行普通股加權平均數	1,438,209,880	1,438,209,880
具攤薄潛力普通股之影響：		
－購股權	683,171	—
用以計算每股攤薄盈利／(虧損)之 已發行普通股加權平均數	1,438,893,051	1,438,209,880

截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。有關計算假設根據本公司購股權計劃授出之購股權並無獲行使，原因是此將產生反攤薄影響。

10. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款

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)賬齡分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期至30日	196,304	116,691
31至60日	58,342	80,947
61至90日	23,079	7,264
90日以上	171,684	116,186
	<u>449,409</u>	<u>321,088</u>
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
—應收現金客戶賬款	26,871	10,287
—向保證金客戶貸款	138,458	79,203
減：信貸虧損撥備	(1,956)	(9)
	<u>163,373</u>	<u>89,481</u>
自放債業務產生之應收賬項：		
—應收貸款	177,679	—
減：信貸虧損撥備	(20,626)	—
	<u>157,053</u>	<u>—</u>
	<u>769,835</u>	<u>410,569</u>

11. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

以下為根據發票日期呈列之應付貿易賬項賬齡分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期至30日	14,684	34,465
31至60日	694	6,301
61至90日	327	945
90日以上	19,114	13,649
	<u>34,819</u>	<u>55,360</u>
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項： －應付現金客戶賬款	<u>139,642</u>	<u>16,853</u>
	<u><u>174,461</u></u>	<u><u>72,213</u></u>

12. 股本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
1,438,209,880股每股面值0.10港元之普通股	<u>143,821</u>	<u>143,821</u>
本公司股本變動概述如下：		
	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零一九年一月一日	1,435,709,880	143,571
發行股份(附註)	<u>2,500,000</u>	<u>250</u>
於二零一九年十二月三十一日、二零二零年 一月一日及二零二零年十二月三十一日	<u>1,438,209,880</u>	<u>143,821</u>

附註：於二零一九年六月十日，本公司按每股4.60港元發行2,500,000股股份，涉及之代價為11,498,000港元。股份乃根據就於二零一七年收購偉祿環保產業股份有限公司及其附屬公司之60%股權訂立之收購協議項下之條款及條件發行。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

13. 投資物業

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	8,863,251	9,081,879
添置	-	39
藉收購附屬公司收購資產	-	513,000
轉撥至物業、廠房及設備	-	(335,000)
於損益內確認之公平價值變動收益／(虧損)淨額	2,463,416	(202,594)
匯兌調整	512,509	(194,073)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	11,839,176	8,863,251
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

14. 報告期後事項

於二零二零年五月十五日，偉祿亞太證券有限公司(為本公司之非全資附屬公司)擬代表本公司作出自願有條件現金要約(「要約」)，以收購先施有限公司(「先施」，一間香港上市公司(股份代號：0244))之全部已發行股份。要約仍須待若干先決條件(「先決條件」)獲達成或豁免(視情況而定)後方可作出。於本公佈日期，除有關已取得無需要約確認書之第(ii)項先決條件外，所有先決條件尚未達成。就第(i)項先決條件而言，本公司已就建議更改「控權人」(定義見保險業條例)取得必要批准正式向保險業監管局提交申請，並已就本公司一方達成第(i)項先決條件提交所有必要文件及申請。於二零二一年二月二十五日，先施之法律顧問已就上述建議更改「控權人」向保險業監管局提交相應申請。

進一步詳情請參閱本公司及先施日期分別為二零二零年五月十五日、二零二零年六月五日、二零二零年六月十七日、二零二零年七月十七日、二零二零年八月四日、二零二零年九月四日、二零二零年十月六日、二零二零年十一月六日、二零二零年十二月七日及二零二一年一月七日之聯合公佈、本公司日期分別為二零二一年二月九日、二零二一年二月二十六日及二零二一年三月十日之公佈，以及本公司日期為二零二零年七月二十三日之通函，內容均有關(其中包括)要約。

本公司將根據上市規則及收購守則於必要時及／或每月刊發載有與要約相關之進展及任何重大事態發展之進一步公佈，直至要約之相關要約文件寄發為止。

管理層討論及分析

本集團於回顧年度之主要業務包括物業投資及發展及商業運營（「物業分類」）；金融服務，包括企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務、保證金融資及放債（「金融服務分類」）；環保產業，主要為拆除、加工、貿易及銷售廢料（「環保分類」）；分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；以及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋（「籤條分類」）。

整體財務回顧

於回顧年度，本集團所錄得之總收益約為869,300,000港元，較去年之約828,900,000港元增加約4.9%。本集團於年內錄得溢利約892,300,000港元，而去年則錄得虧損約404,700,000港元。

本集團於回顧年度之收益主要來自環保分類、汽車零件分類及金融服務分類。來自環保分類、汽車零件分類及金融服務分類之收益分別佔本集團總收益約62.6%、18.3%及9.4%。本集團餘下收益中的約8.4%及1.3%分別來自商業印刷分類及物業分類。來自籤條分類之收益對本集團微不足道。本集團之收益於回顧年度有所增長，主要是由於來自金融服務分類及汽車零件分類之收益分別較去年增加約41,300,000港元及約52,300,000港元。然而，本集團之有關整體收益增長部分被環保分類及商業印刷分類之收益分別減少約48,100,000港元及約5,100,000港元所抵銷。相關分類收益變動之原因載於下文章節。

本集團於二零二零年財政年度之綜合除所得稅後溢利約為892,300,000港元，而二零一九年財政年度則為除所得稅後淨虧損約404,700,000港元。本集團業績明顯改善主要是由於本集團於二零二零年財政年度錄得投資物業公平價值變動收益淨額約2,463,400,000港元，而二零一九年財政年度則為公平價值變動虧損淨額約202,600,000港元。本集團錄得大額投資物業公平價值變動收益淨額主要是由於本集團位於中華人民共和國深圳龍華區茜坑工業區之物業（「茜坑物業」）升值，而該物業涉及建議將土地用途由工業用途更改為住宅用途之城市更新單元項目已於二零二零年八月獲相關政府機關授出原則上批准。本集團二零二零年財政年度之業績所受到之上述影響被下述各項所部分抵銷：(i)就二零二零年財政年度計入之所得稅開支約557,700,000港元（二零一九年財政年度：所得稅抵免約26,100,000港元），主要是由於就投資物業公平價值變動收益淨額引致遞延稅項所致；(ii)就二零二零年財政年度產生之匯兌虧損淨額約318,600,000港元（二零一九年財政年度：匯兌收益淨額約91,600,000港元），主要是由於人民幣（「人民幣」）兌港元（「港元」）升值而本集團於報告日期將人民幣計值負債換算為港元後進行重新計量所致；及(iii)二零二零年財政年度之財務費用較二零一九年財政年度增加約96,300,000港元，主要是由於銀行借貸增加所致。本集團於二零一九年財政年度綜合損益表內計入之重新計量過往於聯營公司持有之權益之所得收益約709,400,000港元及提早贖回承兌票據之虧損約439,800,000港元，於二零二零年財政年度並無再次產生。

各分類之財務回顧

物業分類

物業分類收益主要來自本集團投資物業之租金收入。於二零一九年財政年度，本集團產生租金收入總額約10,600,000港元，而於二零二零年財政年度來自此分類之收益輕微增加至約10,900,000港元，按年增長3.0%。於回顧年度內，本集團曾於新冠肺炎爆發後向中國租戶提供減租期。由於偉祿雅苑之租戶數目及相應租金收入均有所增加，抵銷了有關減租影響。

物業分類於二零二零年財政年度產生可觀溢利約2,050,800,000港元，而於二零一九年財政年度則約為73,300,000港元，按年確認分類溢利大幅增長約28倍。分類溢利增加主要由於本集團於二零二零年財政年度就投資物業錄得整體重估收益約2,463,400,000港元（二零一九年財政年度：重估虧絀約202,600,000港元）。投資物業之公平價值於二零二零年財政年度淨增加約2,463,400,000港元，主要是由於茜坑物業升值，而該物業涉及建議將土地用途由工業用途更改為住宅用途之城市更新單元項目已於二零二零年八月獲相關政府機關授出原則上批准。除此以外，於二零二零年財政年度，中國物業市場於中國經濟自新冠肺炎疫情中復甦後相對穩定，而香港物業市場則由於受到新冠肺炎疫情大流行影響而略為下跌。本集團於二零二零年財政年度並無再次錄得重新計量過往於聯營公司持有之權益之所得收益約709,400,000港元。

金融服務分類

於二零二零年財政年度，金融服務分類收益達到約82,100,000港元，較二零一九年財政年度之約40,900,000港元倍增。收益大幅增長主要歸因於：(i)與二零一九年財政年度將自二零一九年四月完成收購創越融資有限公司（「創越融資」）60%已發行股本起計之八個月業績綜合入賬相比，本集團於二零二零年財政年度將其全年業績綜合入賬；及(ii)本集團為客戶提供更全面之服務，例如提供配售代理、作為若干首次公開發售（「首次公開發售」）項目之聯席賬簿管理人提供包銷服務，以及保證金融服務及放債。此分類於二零二零年財政年度錄得經營溢利約6,100,000港元，而於二零一九年財政年度則約為12,600,000港元。溢利減少主要是由於二零二零年財政年度錄得預期信貸虧損撥備約22,500,000港元，而在二零一九年財政年度則為撥回預期信貸虧損撥備約3,400,000港元。撥備顯著增加主要是由於在二零二零年財政年度開始向個人提供放債服務所致。

本集團亦已連同五名其他獨立第三方向中國證券監督管理委員會（「中證監」）申請批准於廣州自由貿易試驗區成立證券公司，有關申請現時正由中證監審批中。本公司將於適當時候向股東提供申請進度之最新消息。

環保分類

由於中國政府於二零二零年財政年度繼續收緊廢料進口相關控制政策，本集團繼續實行其在馬來西亞及日本等海外國家成立廢料採購及加工營運分部之策略。於二零二零年財政年度，來自環保分類之收益減少約8.1%至約544,100,000港元（二零一九年財政年度：約592,200,000港元），乃主要由於銅價於年內普遍下跌，以及中國、馬來西亞和日本於爆發新冠肺炎後實施封城，限制了本集團於二零二零年財政年度之銷售活動。年內環保分類之經營溢利亦由去年之約44,700,000港元下跌約70.9%至13,000,000港元，主要由於回顧年度內偉祿環保株式会社（「偉祿環保日本」）產生大額的營運啟動和生產成本，以及銅價下跌所致。

汽車零件分類

即使爆發新冠肺炎疫情，然而由於本集團自二零一九年財政年度年底起便致力確保取得汽車零件供應，故汽車零件分類於二零二零年財政年度仍能維持向客戶提供穩定供應。因此，汽車零件分類收益於二零二零年財政年度增加約48.8%至159,300,000港元（二零一九年財政年度：107,000,000港元）。儘管收益有所增長，惟溢利由二零一九年財政年度之約10,100,000港元下跌至二零二零年財政年度之約6,400,000港元。溢利下跌主要是由於二零一九年財政年度內因就收回應收賬項實施更有效之信貸控制而曾撥回預期信貸虧損撥備7,000,000港元，惟於二零二零年財政年度並無再次錄得有關撥回所致。

商業印刷分類

二零二零年財政年度爆發新冠肺炎疫情令營商環境變得不明朗，打擊了資本市場氣氛，令我們服務的需求下跌，並使本集團用以提升盈利能力之業務發展工作受限。因此，商業印刷分類收益於二零二零年財政年度減少6.6%至約72,700,000港元（二零一九年財政年度：77,900,000港元）。本集團於二零二零年財政年度繼續錄得少量經營溢利，金額約為400,000港元（二零一九年財政年度：700,000港元）。

籤條分類

籤條分類於二零二零年財政年度為本集團貢獻之收益相對微不足道，金額約為200,000港元（二零一九年財政年度：300,000港元）。於二零一九年及二零二零年兩個財政年度，該分類產生之經營虧損均相對微不足道。

其他

本集團投資香港上市證券作買賣用途，亦有投資香港其他會所及學校債券。於二零二零年十二月三十一日，透過損益按公平價值列賬之金融資產約為15,300,000港元。於二零二零年財政年度有關出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之已變現收益總淨額約為2,800,000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。本集團於二零二零年十二月三十一日之現金及銀行結餘合共約達1,268,300,000港元（二零一九年十二月三十一日：585,100,000港元），主要以港元及人民幣計值（二零一九年十二月三十一日：港元及人民幣）。

按照於二零二零年十二月三十一日以港元及人民幣計值之附息借貸（二零一九年十二月三十一日：港元及人民幣）約10,852,200,000港元（二零一九年十二月三十一日：8,656,700,000港元）除以本公司擁有人應佔權益約3,505,500,000港元（二零一九年十二月三十一日：2,345,100,000港元）計算，本集團於二零二零年十二月三十一日之資本負債比率約為309.6%（二零一九年十二月三十一日：369.1%）。附息銀行借貸按介乎2.15%至7.60%之年利率（二零一九年十二月三十一日：2.15%至7.60%之年利率）計息，年期介乎一年內至三十年（二零一九年十二月三十一日：一年內至三十年）。

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

本集團大部分交易乃以港元、美元、歐元、日圓及人民幣計值；於二零二零年十二月三十一日，本集團備有現金約人民幣516,500,000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。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，管理層一直密切注視匯率風險水平，並採用外幣遠期合約作對沖之用。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

財務擔保及資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約9,860,200,000港元(二零一九年十二月三十一日：7,720,100,000港元)之公司擔保，其中為數約9,655,000,000港元(二零一九年十二月三十一日：7,430,400,000港元)之公司擔保乃由本公司就其中國附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國之銀行。此外，本公司附屬公司獲銀行授出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11,839,200,000港元(二零一九年十二月三十一日：8,024,800,000港元)及約398,900,000港元(二零一九年十二月三十一日：354,400,000港元)之若干投資物業及租賃土地和樓宇之法定押記作抵押。

業務回顧及前景

新冠肺炎疫情自二零二零年年初開始爆發並於全年大流行，對全球營商氣氛及金融市場皆造成前所未見之影響及破壞。雖然有跡象顯示全球經濟正從新冠肺炎疫情觸發之破壞中緩慢恢復，但由於出現病毒變種，加上疫情防控工作或會造成不確定性，因此二零二一年之復甦或會延長且微弱。再者，美國新政府於二零二零年年底美國總統選舉結束後之中美關係立場尚未明確。

本集團認為，疫情延長造成營商環境相對波動，於二零二一年將繼續對本集團業務造成一定程度的影響。儘管如此，由於有新興及更有力之措施對抗新冠肺炎疫情，例如疫苗之出現及各國採取更嚴格之控制措施，本集團仍然對疫情後之復甦抱持審慎樂觀態度。即使在全球疫情及中美緊張局勢所造成之潛在不明朗因素籠罩下，本集團看好其各個業務分類於二零二一年仍有不少發展機遇。本集團將繼續採取審慎態度以達致業務穩定發展，同時發掘合適之策略性機會，冀為股東帶來最大回報。

下文載列有關本集團各業務分類之回顧及前景：

物業分類

由於爆發新冠肺炎疫情，尤其是於二零二零年上半年中國多個城市封城期間，本集團向其投資物業之部分租戶提供短期減租優惠。

於報告期內，本集團於中國深圳持有若干投資物業，包括但不限於位於龍華區偉祿雅苑及光明區偉祿科技園內之物業。有關投資物業均坐落於中國地方政府指定為經濟快速發展地區之行政區。該等物業於未來數年之發展預期將受惠中國政府於該等地區的發展計劃而進一步推動。

- **偉祿雅苑項目**

本集團持有位於偉祿雅苑項目內之商業物業，包括一幢商務公寓、名為「偉祿購物中心」之商場、零售商舖、停車位及其他相關設施。由於偉祿雅苑項目交通便利，與連接深圳地鐵4號線之深圳市有軌電車高新區東站距離不足100米，故隨著深圳地鐵4號線北延綫（清湖站至牛湖站）已於二零二零年十月開通，預期偉祿雅苑項目之交通將更為便捷。此外，由於擬建的深圳市城市軌道22號線之觀湖站（根據深圳市規劃和自然資源局於二零二零年四月編撰之《深圳市城市軌道22號線交通詳細規劃》（草案）中所建議）將毗鄰偉祿購物中心，項目之交通配套日後或會進一步完善。

原訂於二零二零年六月開展之商務公寓及商場裝修工程於年內因爆發新冠肺炎而推遲進行，目標於二零二一年第三季完工；而投資物業之出租則繼續進行。已簽約租戶包括知名超級市場、連鎖便利店、餐廳、藥房以及洗衣店。本集團亦正與大型餐飲集團等潛在租戶進行洽商。

- **偉祿科技園**

偉祿科技園定位為孵化創新企業之綜合創投平台。根據深圳市規劃和自然資源局與光明區政府於二零二零年四月草擬之《深圳市人民政府關於支持光明科學城打造世界一流科學城的若干意見》，深圳市人民政府支持在光明區建設「光明科學城」。到二零二五年，預期佔地99平方公里的科學城將會發展成聚集眾多世界級科研設施和創新企業之世界級科學城，並預計將會成為粵港澳大灣區作為國際創新科技中心之核心功能區。偉祿科技園位於光明區，且鄰近已於二零二零年八月通車之深圳地鐵6號線鳳凰城站，處於有利位置以把握該區之發展機遇。

本集團已向相關政府部門提交偉祿科技園二期用地延伸之申請。偉祿科技園一期(包括多幢寫字樓)計劃於取得政府批准二期之用地延伸申請後一併發展。

- **城市更新項目**

1. **茜坑物業(冠彰電器廠)－城市更新項目**

茜坑物業乃於二零一六年六月獲本集團收購。本集團於二零一七年五月向深圳市龍華區城市更新局就茜坑物業申請「舊改」以將土地用途由工業用途更改為商住用途，並已於二零二零年年初就此項目之土地用途更改取得相關政府部門的原則上同意，可將有關重新發展由保障性住房調整為安居型商品房。被視為龍華區重大更新項目之茜坑物業的重新發展計劃已於二零二零年八月獲得城市更新局基本同意。本集團已於二零二一年一月獲相關政府部門批准成為該項目之施工主體，並於二零二一年首季度起就設計及施工方案開始進行篩選工作。現有廠房及基建設施的拆卸工程已於二零二一年首季動工。

2. **萊英花園－城市更新項目**

本集團已獲相關持份者甄選為位於深圳南山區之萊英花園之重新發展項目市場發展商。現有廠房及基建設施的拆卸工程將於二零二一年下半年展開。

3. **樟坑徑物業**

本集團乃於二零一五年九月收購樟坑徑物業，並於二零一七年二月為重新發展目的申請將其土地用途由工業用途更改為商住用途。截至報告日期，有關申請正由相關政府部門審核當中。物業單位目前用作租賃用途。

金融服務分類

本集團之發展策略為於大灣區建立在品牌及市場定位方面均具有競爭優勢之一站式金融服務平台。報告期內，本集團致力提供多元化之金融服務，包括香港證券經紀和保證金融資、擔任首次公開發售賬簿管理人和提供包銷、股份配售、資產和財富管理及放債等。企業融資顧問服務主要由創越融資(其自二零一九年四月起為本集團擁有60%權益之附屬公司)提供。

於報告期內，金融服務分類為其他業務分類中帶動收益增長之主要分類，其各項營運皆得到全面提升。偉祿亞太證券有限公司於二零二零年積極進軍一級市場，並曾參與十個首次公開發售項目（作為聯席賬簿管理人和包銷商）及九個國際配售項目。二級市場業務方面，證券成交量大幅上升，令經紀佣金按年錄得顯著升幅。新開立證券戶口數目亦錄得四倍增長。同時，本集團加強保證金融服務亦帶動報告期內之利息收入增加。資產管理業務方面，本集團於二零二零年上半年推出了一隻新投資基金。

儘管新冠肺炎爆發帶來挑戰，但年內香港股票市場表現仍然堅韌。在全球各地為刺激經濟復甦而採取如量化寬鬆和擴張性財政政策等金融措施的推動下，加上市場認為中美經濟緊張局勢或會驅使在美上市之中國公司來港上市，本集團仍對二零二一年之香港金融及首次公開發售市場感到樂觀。本集團將繼續努力拓展其在香港一級及二級市場之業務，並於來年增加其投資產品種類及地區市場，以建立更全面的投資組合。與此同時，為進一步提升用戶體驗及品牌知名度，本集團在擴大其銷售及營銷團隊之同時，亦正在完善其證券交易相關軟件系統。

環保分類

環保分類於年內繼續為本集團之主要收益來源。由於中國實施更嚴格之環保政策，加上本集團之廢料採購及銷售量因受到新冠肺炎疫情之影響而有所下跌，銷售收益因而略為下跌。中國政府自二零二零年九月起新採納《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》，據此，所有固體廢物（包括廢金屬等）均禁止進口中國，以於二零二零年年底前實現固體廢物零進口，因此已無法再取得向中國進口「第六類廢雜銅」之相關許可。因應中國之環保政策，本集團之廢金屬加工工序已自二零一九年財政年度轉移至本集團位於日本之加工廠，因而導致本集團環保分類於過去數年之經營成本遠高於在中國進行加工。同時，由於馬來西亞在疫情期間實施封城及勞動力暫緩，因而導致加工及銷售量均有所下降。純利方面，由於經營成本上升及銅價下跌，因此按年錄得顯著跌幅。

為促進環保業務增長及擴大海外環保網絡，本集團於二零一九年在日本大阪成立偉祿環保日本，開始經營廢料拆除、加工、貿易及銷售業務。為加快發展經營規模，偉祿環保日本於二零二零年五月與津川金屬株式會社（「津川金屬」）訂立服務協議、租賃協議及購買協議，以分別獲41名工人提供加工及拆除服務以及相關技術和物流支援、租賃三幅總建築面積約16,000平方米之土地及建於其上之樓宇和基礎建設（統稱「租賃資產」），以及購買包括33個機器項目在內之固定資產。由於津川金屬於該等資產之擁有權轉為由粵麟投資株式會社（「粵麟投資」）擁有，偉祿環保日本於二零二零年十一月與津川金屬訂立終止協議以終止相關租賃協議，並與粵麟投資訂立新租賃協議，以繼續租用租賃資產及租用於現有生產廠區所在之相同地塊上之額外廠區範圍（總建築面積約為19,609平方米，並連同相關租賃協議所訂明之三幅原有地塊）及建於其上之基礎建設。由於此舉符合其擴大日本環保業務規模之發展策略，本集團認為隨著額外廠區及基礎設施落成，日本營運廠房之生產及加工產能將會大大提升。

展望二零二一年，本集團致力擴大其採購網路，同時增加客戶類型及市場。本集團正在探索與中國若干國有企業進行業務合作之機會，並研究如印尼及菲律賓等市場的潛力。在此期間，隨著日本加工廠房運作步入軌道，本集團預期採購及加工能力將得到提升並更趨穩定，並將可進一步實現產品組合多元化。尤其於市場自疫情中復甦後，本集團亦將研究其他措施，例如在日本九州增設營運點，以及物色合適地點發展廢料冶煉加工廠，藉以進一步降低經營成本及提升盈利能力，同時維持環保業務之增長。

汽車零件分類

由於年內更多客戶傾向維修汽車而非購買新車，因此對有關汽車零件之需求保持穩定。於報告期內，汽車零件分類收益錄得輕微增長，而分類溢利則有所下跌。由於多國因應新冠肺炎爆發而實施封城、關閉邊境及港口，並對進口貨品實施更多新冠肺炎防疫措施及實行隔離檢疫措施（特別是對自歐洲國家進口之汽車零件），集裝箱供應隨著船期延誤而變得緊張，因此及時獲得產品供應變得日益困難。依隨本集團擴大汽車零件業務規模之發展策略，本集團於新冠肺炎爆發前已經能夠取得足夠的產品供應，因此即使爆發疫情仍能繼續維持穩定的產品供應，成功留住舊客戶並同時吸引新客戶。汽車零件分類因此成功錄得銷售收益增長。本集團密切監察應收貿易賬項週轉情況，因此於新冠肺炎疫情期間能夠達致較快之週轉率，然而有關措施導致純利率下跌。

於二零二一年，本集團將繼續在新冠肺炎疫情所帶來之挑戰中努力提升汽車零件銷售額，同時維持其採購網絡之穩定性。

商業印刷分類

於新冠肺炎疫情期間，中小型企業於資本市場上的集資活動受到影響並有所延緩。本集團商業印刷分類之首次公開發售客戶數目略為下跌，令報告期內之分類收益及溢利受到一定影響。客戶之成本控制壓力增加亦導致商業印刷分類之溢利受壓。

本集團預見到商業印刷行業就中長期而言之潛在挑戰，特別是經營成本上漲。此外，資本市場之不明朗因素以及商業活動自新冠肺炎疫情中恢復亦可能對商業印刷活動造成無法預測之影響。本集團將繼續評估此業務分類，並於有需要時實施成本控制措施。

籤條分類

鑒於籤條分類之市場需求疲弱且前景暗淡，本集團將於來年繼續評估此項業務營運之延續性。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱傭及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團共聘用273名僱員，其中149人、99人及25人分別駐於香港、中國及日本。薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金會每年按工作表現評估報告及其他有關因素檢討，而花紅(如有)亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。

報告期後事項

於二零二零年五月十五日，偉祿亞太證券有限公司（為本公司之非全資附屬公司）擬代表本公司作出自願有條件現金要約（「要約」），以收購先施有限公司（「先施」，一間香港上市公司（股份代號：0244））之全部已發行股份。要約仍須待若干先決條件（「先決條件」）獲達成或豁免（視情況而定）後方可作出。於本公佈日期，除有關已取得無需要約確認書之第(ii)項先決條件外，所有先決條件尚未達成。就第(i)項先決條件而言，本公司已就建議更改「控權人」（定義見保險業條例）取得必要批准正式向保險業監管局提交申請，並已就本公司一方達成第(i)項先決條件提交所有必要文件及申請。於二零二一年二月二十五日，先施之法律顧問已就上述建議更改「控權人」向保險業監管局提交相應申請。

進一步詳情請參閱本公司及先施日期分別為二零二零年五月十五日、二零二零年六月五日、二零二零年六月十七日、二零二零年七月十七日、二零二零年八月四日、二零二零年九月四日、二零二零年十月六日、二零二零年十一月六日、二零二零年十二月七日及二零二一年一月七日之聯合公佈、本公司日期分別為二零二一年二月九日、二零二一年二月二十六日及二零二一年三月十日之公佈，以及本公司日期為二零二零年七月二十三日之通函，內容均有關（其中包括）要約。

本公司將根據上市規則及收購守則於必要時及／或每月刊發載有與要約相關之進展及任何重大事態發展之進一步公佈，直至要約之相關要約文件寄發為止。

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

本公司致力恪守良好企業管治常規。董事認為，本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》之所有守則條文。

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。經向全體董事作出具體查詢後，董事均確認於截至二零二零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。

審核委員會及審閱全年業績

本公佈所載有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字經已獲本公司核數師致同（香港）會計師事務所有限公司同意。本公司核數師就此所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，因此致同（香港）會計師事務所有限公司並無就初步公佈作出任何保證。

本公司已成立審核委員會並根據上市規則制訂書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即全體獨立非執行董事余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士。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，並已討論有關本集團核數、風險管理、內部監控制度及財務申報之事宜。審核委員會亦已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

刊發末期業績及年報

本全年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適當時候寄發予股東，並在上述網站內刊載。

承董事會命
偉祿集團控股有限公司
主席
林曉輝

香港，二零二一年三月二十二日

於本公佈發表日期，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。