

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)

**截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一年財政年度」）之經審核綜合業績連同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」）之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3		
— 貨品及服務		1,147,736	834,364
— 租金收入		10,328	10,888
— 利息		37,015	24,089
收益總額		1,195,079	869,341
銷售成本		(922,294)	(668,238)
毛利		272,785	201,103
其他收入	5a	53,310	43,317
其他收益及虧損	5b	(117,619)	(343,615)
減值虧損淨額		(3,646)	(27,255)
投資物業之公平價值變動收益淨額		1,265,256	2,463,416
銷售及分銷開支		(69,442)	(12,110)
行政開支		(276,371)	(244,504)
財務費用	7	(695,806)	(630,382)
未計所得稅前溢利		428,467	1,449,970
所得稅開支	8	(312,533)	(557,652)
本年度溢利	6	115,934	892,318
下列人士應佔：			
本公司擁有人		122,197	885,185
非控股權益		(6,263)	7,133
		115,934	892,318
每股盈利			
基本 (港仙)	10	8.49	61.55
攤薄 (港仙)	10	8.47	61.52

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本年度溢利	<u>115,934</u>	<u>892,318</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	9,054	1,188
與物業重估收益有關的所得稅	258	(297)
指定為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 股本投資之公平價值變動	828	—
界定福利計劃之精算收益	4,524	—
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	<u>262,271</u>	<u>274,776</u>
本年度其他全面收益，於扣除所得稅後	<u>276,935</u>	<u>275,667</u>
本年度全面收益總額	<u><u>392,869</u></u>	<u><u>1,167,985</u></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	368,069	1,160,554
非控股權益	<u>24,800</u>	<u>7,431</u>
	<u><u>392,869</u></u>	<u><u>1,167,985</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		688,920	447,153
預付租賃款項		5,023	4,977
投資物業	11	10,628,833	11,839,176
商譽		320,937	87,390
其他無形資產		50,206	43,396
透過其他全面收益按公平價值列賬 之股本工具		12,978	8,899
預付款項、按金及其他應收賬項		181,138	14,787
退休金計劃資產		23,101	—
		<u>11,911,136</u>	<u>12,445,778</u>
流動資產			
存貨		98,829	36,538
發展中物業		3,229,062	—
應收貿易賬項	12	355,226	449,409
證券經紀產生之應收賬項	12	290,443	163,373
應收貸款	12	190,437	157,053
預付款項、按金及其他應收賬項		405,167	425,961
建議發展項目		1,676,166	1,634,083
可退回稅項		5,836	4,121
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		81,206	15,297
應收關連方款項		1,598	—
代客戶持有之現金		143,835	119,538
已抵押銀行結餘及存款		102,153	—
銀行結餘及現金		229,645	1,268,295
		<u>6,809,603</u>	<u>4,273,668</u>
分類為持作出售之資產		<u>26,646</u>	<u>—</u>
		<u>6,836,249</u>	<u>4,273,668</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動負債			
應付貿易賬項	13	54,926	34,819
證券經紀產生之應付賬項	13	148,176	139,642
合約負債		13,183	35,743
保險合約負債		1,174	–
其他應付賬項及應計費用		172,725	168,699
銀行借貸	14	511,206	722,366
其他貸款		2,203	–
應付關連方款項		109,238	71,861
租賃負債		62,294	33,893
應付稅項		7,502	6,605
		<u>1,082,627</u>	<u>1,213,628</u>
流動資產淨值		<u>5,753,622</u>	<u>3,060,040</u>
總資產減流動負債		<u><u>17,664,758</u></u>	<u><u>15,505,818</u></u>
權益			
股本	15	143,971	143,821
儲備		3,989,101	3,361,642
		<u>4,133,072</u>	<u>3,505,463</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>1,132,207</u>	<u>906,111</u>
非控股權益		<u>5,265,279</u>	<u>4,411,574</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		1,256,322	914,565
其他應付賬項及應計費用		4,663	44,693
最終控股公司貸款		1,127,196	744,192
銀行借貸	14	9,967,718	9,385,657
其他貸款		537	–
租賃負債		43,043	5,137
		<u>12,399,479</u>	<u>11,094,244</u>
		<u><u>17,664,758</u></u>	<u><u>15,505,818</u></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16號之修訂	新冠肺炎疫情相關租金減免
香港財務申報準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革－第二階段
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	

此外，於二零二一年一月一日，本集團提早應用香港財務申報準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後之新冠肺炎疫情相關租金減免」，該修訂於本集團二零二一年四月一日或之後開始之財政年度強制生效。

除下文詳述者外，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。

香港財務申報準則第16號之修訂「新冠肺炎疫情相關租金減免」及香港財務申報準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後之新冠肺炎疫情相關租金減免」

香港財務申報準則第16號之修訂僅應用於承租人會計，對出租人會計並無影響。修訂提供可行權宜方法，使承租人繞過評估直接因新冠肺炎疫情導致之若干合資格租金減免（「新冠肺炎疫情相關租金減免」）是否為租賃修改，並而改為將有關租金減免入賬，猶如其並非租賃修改。

該可行權宜方法僅適用於新冠肺炎疫情相關租金減免，且僅於符合以下所有條件時適用：

- 租賃付款變動導致之經修訂租賃代價與緊接變動前之租賃代價大致相同，或少於有關代價；
- 租賃付款之任何減幅僅影響原先於二零二二年六月三十日或之前到期之付款；及
- 租賃之其他條款及條件並無實質變動。

2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂(續)

於本年度生效之香港財務申報準則之修訂(續)

香港財務申報準則第16號之修訂「新冠肺炎疫情相關租金減免」及香港財務申報準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後之新冠肺炎疫情相關租金減免」(續)

本集團選擇提早採納香港財務申報準則第16號之修訂「二零二一年六月三十日後之新冠肺炎疫情相關租金減免」，並就本集團於本年度獲授出的全部合資格新冠肺炎疫情相關租金減免應用該可行權宜方法。

因此，所收到之租金減免5,237,000港元已於出現觸發該等付款之事件或條件之期間內之損益中確認為「行政開支」。

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 ²
香港財務申報準則第3號之修訂	概念框架之提述 ⁴
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 ³
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋 第5號(二零二零年)之相關修訂 ²
香港會計準則第1號及 香港財務申報準則實務報告 第2號之修訂	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號之修訂	與單筆交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 ²
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 ¹
香港會計準則第37號之修訂	有償合約—履行合約之成本 ¹
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 ¹
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計處理 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 生效日期待定

⁴ 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

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. 收益

本集團自以下主要來源確認收益：

- (i) 來自銷售汽車零件之收益於貨品之控制權在交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (ii) 來自拆除及買賣廢料之收益於客戶要求之特定種類廢料(不論拆除與否)之控制權於交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (iii) 來自銷售其他貨品(包括籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋)之收益於客戶取得明確貨品之控制權之時間點確認；
- (iv) 來自提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務之收益使用產出法隨時間確認，原因是客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益；
- (v) 來自證券經紀之佣金收入之收益於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認；
- (vi) 來自提供企業融資顧問、資產管理及其他相關服務之收益使用產出法隨時間確認，原因是客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益或本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產且本集團對迄今已完成之履約付款具有可強制執行之權利；
- (vii) 來自放債業務及保證金融資利息收入之收益使用實際利率法按時間比例確認；
- (viii) 來自百貨銷售貨品之收益於在百貨店購買貨品後將貨品之控制權轉移至客戶之時間點確認；及
- (ix) 來自專櫃銷售及寄售之收入於某一時間點根據合約之條款按客戶銷售之若干百分比確認。

3. 收益 (續)

(a) 客戶合約收益之分拆

貨品及服務類型	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	籤條 千港元	百貨 千港元	合計 千港元
截至二零二一年十二月三十一日 止年度								
銷售貨品								
— 汽車零件	-	-	-	216,163	-	-	-	216,163
— 廢料	-	-	672,848	-	-	-	-	672,848
— 籤條、標籤、襯衫襯底紙板 及膠袋	-	-	-	-	-	187	-	187
— 百貨貨品	-	-	-	-	-	-	71,842	71,842
	-	-	672,848	216,163	-	187	71,842	961,040
提供服務								
— 印刷服務	-	-	-	-	58,307	-	-	58,307
— 金融服務	-	59,528	-	-	-	-	-	59,528
— 證券經紀之佣金收入	-	46,100	-	-	-	-	-	46,100
— 專櫃銷售及寄售之佣金收入	-	-	-	-	-	-	22,761	22,761
客戶合約收益	-	105,628	672,848	216,163	58,307	187	94,603	1,147,736
租金收入總額收益	9,887	-	-	-	-	-	441	10,328
保證金融資利息收入收益	-	19,269	-	-	-	-	-	19,269
放債業務利息收入收益	-	17,746	-	-	-	-	-	17,746
總計	<u>9,887</u>	<u>142,643</u>	<u>672,848</u>	<u>216,163</u>	<u>58,307</u>	<u>187</u>	<u>95,044</u>	<u>1,195,079</u>
地區市場								
中國	9,596	-	366,285	16,950	-	-	-	392,831
香港	291	142,643	91,270	199,213	58,307	187	94,918	586,829
日本	-	-	211,760	-	-	-	-	211,760
其他國家	-	-	3,533	-	-	-	126	3,659
總計	<u>9,887</u>	<u>142,643</u>	<u>672,848</u>	<u>216,163</u>	<u>58,307</u>	<u>187</u>	<u>95,044</u>	<u>1,195,079</u>
收益確認時間								
於某一時間點	-	46,100	672,848	216,163	-	187	94,603	1,029,901
隨時間	-	59,528	-	-	58,307	-	-	117,835
並不屬於香港財務申報準則 第15號範圍內之收益								
租金收入	9,887	-	-	-	-	-	441	10,328
利息收入	-	37,015	-	-	-	-	-	37,015
總計	<u>9,887</u>	<u>142,643</u>	<u>672,848</u>	<u>216,163</u>	<u>58,307</u>	<u>187</u>	<u>95,044</u>	<u>1,195,079</u>

3. 收益 (續)

(a) 客戶合約收益之分拆 (續)

貨品及服務類型	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	籤條 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							
銷售貨品							
— 汽車零件	-	-	-	159,287	-	-	159,287
— 廢料	-	-	544,070	-	-	-	544,070
— 籤條、標籤、襯衫襯底紙板及膠袋	-	-	-	-	-	223	223
	-	-	544,070	159,287	-	223	703,580
提供服務							
— 印刷服務	-	-	-	-	72,732	-	72,732
— 金融服務	-	51,518	-	-	-	-	51,518
— 證券經紀之佣金收入	-	6,534	-	-	-	-	6,534
客戶合約收益	-	58,052	544,070	159,287	72,732	223	834,364
租金收入總額收益	10,888	-	-	-	-	-	10,888
放債業務利息收入收益	-	13,421	-	-	-	-	13,421
保證金融資利息收入收益	-	10,668	-	-	-	-	10,668
總計	10,888	82,141	544,070	159,287	72,732	223	869,341
地區市場							
中國	10,184	-	344,993	72,373	-	-	427,550
香港	704	82,141	98,153	86,914	72,732	223	340,867
日本	-	-	98,484	-	-	-	98,484
其他國家	-	-	2,440	-	-	-	2,440
總計	10,888	82,141	544,070	159,287	72,732	223	869,341
收益確認時間							
於某一時間點	-	6,534	544,070	159,287	-	223	710,114
隨時間	-	51,518	-	-	72,732	-	124,250
並不屬於香港財務申報準則 第15號範圍內之收益							
租金收入	10,888	-	-	-	-	-	10,888
利息收入	-	24,089	-	-	-	-	24,089
總計	10,888	82,141	544,070	159,287	72,732	223	869,341

4. 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。

本集團透過業務合併及自供股股東注資而新增兩個經營分類，即「百貨分類」及「加勒比分類」。進一步詳情載於附註16及17。

本集團按其產品及服務劃分業務單位，分為八個（二零二零年：六個）經營分類如下：

- (i) 物業投資、發展及商業運營（「物業分類」）；
- (ii) 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」）；
- (iii) 環保產業，主要為拆除及買賣廢料（「環保分類」）；
- (iv) 分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；
- (v) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；
- (vi) 經營百貨，提供種類多樣之消費品，包括銷售貨品、來自專櫃銷售及寄售之收入及來自其他來源之收益（包括證券買賣、來自物業分租之租金收入以及提供一般及人壽保險）（「百貨分類」）；
- (vii) 開發位於格林納達的項目，當中混合一系列國際學校校園、學生宿舍、商業綜合樓、酒店度假屋、住宅別墅及其他配套設施（「加勒比分類」）；及
- (viii) 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」）。

當本集團於二零二一年十二月三十一日自林曉輝博士（「林博士」）無償取得加勒比教育產業集團有限公司70.5%的股權（「餽贈權益」），主要營運決策者分類加勒比分類為經營分類。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。

4. 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：

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	籤條 千港元	百貨 千港元	加勒比 千港元	合計 千港元
截至二零二一年 十二月三十一日 止年度									
分類收益									
對外客戶銷售	9,887	142,643	672,848	216,163	58,307	187	95,044	-	1,195,079
分類間銷售	2,520	19,238	-	-	1,561	-	-	-	23,319
	12,407	161,881	672,848	216,163	59,868	187	95,044	-	1,218,398
分類間銷售撤銷									(23,319)
收益									<u>1,195,079</u>
分類業績	792,282	45,917	9,392	8,679	(4,063)	(145)	(19,165)	-	832,897
未分配									
銀行利息收入									15,930
其他收入									1,084
匯兌虧損淨額									(139,021)
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									(3,025)
物業、廠房及設備之									
重估盈餘									23,396
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									637
法律案件賠償收入									13,888
企業開支									(64,342)
財務費用									<u>(252,977)</u>
未計所得稅前溢利									<u>428,467</u>

4. 分類資料(續)

(a) 分類收益及業績(續)

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	籤條 千港元	百貨 千港元	加勒比 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	10,888	82,141	544,070	159,287	72,732	223	—	—	869,341
分類間銷售	<u>2,520</u>	<u>1,034</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>914</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,468</u>
	13,408	83,175	544,070	159,287	73,646	223	—	—	873,809
分類間銷售撤銷									<u>(4,468)</u>
收益									<u>869,341</u>
分類業績	2,050,788	6,058	13,019	6,430	442	(207)	—	—	2,076,530
未分配									
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 重估虧蝕									(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									<u>(232,145)</u>
未計所得稅前溢利									<u>1,449,970</u>

4. 分類資料(續)

(a) 分類收益及業績(續)

分類間銷售乃按當時通行市價收費。

經營分類之會計政策與本集團之會計政策相同。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虧損、物業、廠房及設備之重估盈餘／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、法律案件賠償收入／賠償、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

	物業	金融服務	環保	汽車零件	商業印刷	簾條	百貨	加勒比	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二一年									
十二月三十一日									
分類資產	15,679,437	858,871	456,644	145,921	16,818	41	916,932	356,496	18,431,160
企業及未分配資產									<u>316,225</u>
資產總值									<u><u>18,747,385</u></u>
分類負債	6,699,762	304,165	66,403	26,328	19,865	22	317,223	31,560	7,465,328
企業及未分配負債									<u>6,016,778</u>
負債總額									<u><u>13,482,106</u></u>
於二零二零年十二月									
三十一日									
分類資產	13,706,570	647,175	528,257	122,295	23,133	127	-	-	15,027,557
企業及未分配資產									<u>1,691,889</u>
資產總值									<u><u>16,719,446</u></u>
分類負債	7,232,905	155,443	127,289	21,746	30,882	25	-	-	7,568,290
企業及未分配負債									<u>4,739,582</u>
負債總額									<u><u>12,307,872</u></u>

4. 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、退休金計劃資產、應收關連方款項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、應付稅項、遞延稅項負債、應付關連方款項、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。

5a. 其他收入

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	15,930	26,531
股息收入	4,074	219
應收Win Dynamic Limited (「Win Dynamic」)送贈之 推算利息收入(附註20)	9,314	—
信貸減值應收貸款之利息收入	7,818	7,062
政府補助(附註a)	344	6,921
法律案件賠償收入(附註b)	13,888	—
其他	1,942	2,584
	<u>53,310</u>	<u>43,317</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，金額42,843,000港元指就一宗由第三方對本集團提起之法律訴訟計提之撥備，該宗法律訴訟乃與就二零一六年收購一間附屬公司所產生之未付代理費及應計利息有關。本集團就此符合資格獲第三方償付約28,200,000港元。該宗法律訴訟已於截至二零二一年十二月三十一日止年度獲全面和解。

5b. 其他收益及虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	394	(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	(3,025)	(4,353)
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	637	2,797
匯兌虧損淨額	(139,021)	(318,632)
物業、廠房及設備之重估盈餘／(虧絀)	23,396	(23,369)
	<u>(117,619)</u>	<u>(343,615)</u>

6. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
折舊		
—自有資產	36,688	25,517
—使用權資產	54,545	33,158
—預付租賃款項	128	112
其他無形資產之攤銷	3,854	2,788
物業、廠房及設備減值	1,992	—
直接經營開支(包括維修保養)：		
—自租賃投資物業產生	1,247	137
—自空置之投資物業產生	2,104	1,065
短期租賃付款	2,619	1,888
核數師酬金	5,400	3,681
僱員福利開支(包括董事酬金)		
—工資及薪金	135,085	109,379
—酌情花紅	11,970	13,110
—退休金計劃供款	7,088	3,978
已確認為開支之存貨成本	865,854	643,159
法律案件(賠償收入)／賠償(附註5a(b))	(13,888)	13,840
新冠肺炎疫情相關租金減免	(5,237)	—
	<u>(117,619)</u>	<u>(343,615)</u>

7. 財務費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸及透支之利息	617,059	541,618
其他貸款之利息	1,132	-
最終控股公司貸款之利息	70,023	85,233
租賃負債之財務支出	5,123	1,191
遞延代價之推算利息	2,469	2,340
	<u>695,806</u>	<u>630,382</u>

8. 所得稅開支

香港

截至二零二一年及二零二零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%。

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，該等稅項於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之實際法定稅率為29%。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項		
香港		
—本年度支出	2,828	2,850
—以往年度撥備不足／（超額撥備）	834	(269)
中國		
—本年度支出	-	1
—以往年度超額撥備	-	(3)
日本		
—本年度支出	840	1,268
	<u>4,502</u>	<u>3,847</u>
遞延稅項		
—本年度支出	308,031	553,805
所得稅開支	<u>312,533</u>	<u>557,652</u>

9. 股息

本公司於截至二零二一年及二零二零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。

10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
盈利		
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)	<u>122,197</u>	<u>885,185</u>
	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
股份數目		
用以計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	1,438,485,222	1,438,209,880
具攤薄潛力普通股之影響：		
— 購股權	<u>3,690,501</u>	<u>683,171</u>
用以計算每股攤薄盈利之已發行普通股加權平均數	<u>1,442,175,723</u>	<u>1,438,893,051</u>

11. 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	11,839,176	8,863,251
添置	42,177	—
控股股東出資(附註17)	345,787	—
轉撥至發展中物業	(3,229,062)	—
於損益內確認之公平價值變動收益淨額	1,265,256	2,463,416
匯兌調整	<u>365,499</u>	<u>512,509</u>
於十二月三十一日	<u>10,628,833</u>	<u>11,839,176</u>

12. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期至30日	154,679	196,304
31至60日	21,311	58,342
61至90日	17,478	23,079
90日以上	161,758	171,684
	<u>355,226</u>	<u>449,409</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	14,300	26,871
－向保證金客戶貸款	276,231	138,458
減：信貸虧損撥備	(88)	(1,956)
	<u>290,443</u>	<u>163,373</u>
自放債業務產生之應收賬項：		
－應收貸款	206,999	177,679
減：信貸虧損撥備	(16,562)	(20,626)
	<u>190,437</u>	<u>157,053</u>
	<u>836,106</u>	<u>769,835</u>

13. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期至30日	40,772	14,684
31至60日	938	694
61至90日	766	327
90日以上	12,450	19,114
	54,926	34,819
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	148,176	139,642
	203,102	174,461

14. 銀行借貸及透支

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸		
－有抵押	6,902,234	6,613,627
－無抵押	3,576,690	3,494,396
	10,478,924	10,108,023

銀行借貸的合約到期日如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸賬面值償還如下：		
－一年內	134,553	503,874
－超過一年但不超過兩年	5,261,756	542,961
－超過兩年但不超過五年	3,248,117	7,297,142
－超過五年	1,457,845	1,545,554
	10,102,271	9,889,531
載有須應要求償還條款之銀行借貸賬面值：		
－一年內	376,653	218,492
	10,478,924	10,108,023
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(511,206)	(722,366)
列於非流動負債項下之款項	9,967,718	9,385,657

15. 股本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
法定：		
20,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
1,439,709,880股(二零二零年：1,438,209,880股) 每股面值0.10港元之普通股	143,971	143,821
本公司股本變動概述如下：		
	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	1,438,209,880	143,821
行使購股權(附註)	1,500,000	150
於二零二一年十二月三十一日	1,439,709,880	143,971

附註：於二零二一年九月二十四日及二零二一年十二月二十九日，本公司因購股權持有人根據本公司的購股權計劃行使購股權，本公司分別發行1,000,000股及500,000股股份。新股份於所有方面與現有股份享有同等權益。

16. 業務合併

於二零二一年五月十八日，本集團完成向獨立第三方收購先施有限公司（「先施」）（股份代號：244）及其附屬公司（「先施集團」）之79.51%股權，總現金代價為411,088,000港元。收購事項已使用購買法入賬。

此外，配售已於二零二一年七月三十日完成，完成後，本集團持有先施股份數目由1,044,695,362股減少至985,471,362股，持股量由佔先施已發行股份總數之79.51%下降至75.00%。

先施集團之主要業務主要包括經營百貨、證券買賣及提供一般及人壽保險。收購乃本集團將業務多元化及進入香港百貨業之策略之一部分。

先施集團可識別資產及負債於收購日期之公平價值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	224,539
其他無形資產	10,664
透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具	29,625
預付款項、按金及其他應收賬項	40,926
退休金計劃資產	19,585
存貨	42,618
應收貿易賬項	1,200
透過損益按公平價值列賬之金融資產	12,863
已抵押銀行結餘及存款	102,039
銀行結餘及現金	112,260
應付貿易賬項	(32,774)
合約負債	(618)
保險合約負債	(1,293)
其他應付賬項及應計費用	(47,843)
其他貸款	(154,693)
銀行借貸	(151,166)
租賃負債	(83,876)
遞延稅項負債	(1,780)
	<hr/>
可識別淨資產總值，按公平價值	122,276
	<hr/> <hr/>

16. 業務合併(續)

收購產生之商譽

	千港元
已轉讓代價	411,088
加：非控股權益	94,736
減：應收Win Dynamic之送贈(附註20)	(150,001)
減：收購可識別淨資產之公平價值	(122,276)
	<u>233,547</u>

收購產生之現金流出淨額

	千港元
所收購之銀行結餘及現金	112,260
減：已付現金代價	(411,088)
	<u>(298,828)</u>

自收購非全資附屬公司產生之非控股權益乃參考按比例分佔的被收購方可識別資產淨值於收購日期之公平價值，有關金額為272,277,000港元。

就收購先施集團產生商譽乃由於合併成本包括控制權溢價。

17. 控股股東出資

於二零二一年十二月三十一日，本集團以零代價自林博士（本公司董事兼控股股東）收購加勒比教育產業集團有限公司及其附屬公司（「加勒比集團」）70.5%的股權。加勒比集團在格林納達從事物業發展。

加勒比集團在收購日期之前並無進行任何重大商業交易，只擁有投資物業。因此，本集團認為此舉實質上屬收購資產，所收購資產淨值將於權益中確認為「股東之視作出資」。

於收購日期確認之非控股權益，乃參考賬面值之比例計量。

進一步詳情載於本公司日期為二零二一年十二月一日及二零二一年十二月三十一日之公佈。

於完成日期所收購之資產賬面值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	1,997
投資物業(附註11)	345,787
預付款項、按金及其他應收賬項	8,712
應收關聯方款項	1,006
銀行結餘及現金	1,146
其他應付賬項及應計費用	(10,942)
應付關聯方款項	(19,628)
租賃負債	(1,996)
	<hr/>
	326,082
減：非控股權益	(97,189)
	<hr/>
已收購淨資產	228,893
	<hr/> <hr/>
收購產生之現金流入淨額	
	千港元
所收購之銀行結餘及現金	1,146
	<hr/> <hr/>

18. 資本及其他承擔

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 向一間從事證券經紀業務之合營企業注資	427,980	415,293
— 投資物業	249,600	—
— 租賃物業裝修	1,101	1,471
	<u>678,681</u>	<u>416,764</u>

19. 或然負債

先施前董事提出申索

誠如先施日期為二零二一年六月十一日之公佈所載，先施收到先施之前主席、行政總裁兼董事馬景煊先生（「馬先生」）之代表法律顧問所發出日期為二零二一年六月四日之法定要求償債書（「法定要求償債書」），根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第327(4)(a)條要求先施於法定要求償債書送達之日起21日內償還8,244,000港元（聲稱為僱傭合約項下應付馬先生之未支付薪酬），否則馬先生可提交針對先施之清盤呈請。

誠如先施日期為二零二一年六月二十三日之公佈所披露，先施已就法定要求償債書尋求法律意見，並獲告知法定要求償債書屬無效。先施亦獲告知馬先生所要求之金額存在真正之爭議。先施已透過其法律顧問要求馬先生(i)撤回法定要求償債書及(ii)承諾不會依據法定要求償債書對先施提出任何清盤呈請。

於二零二一年六月二十一日，先施收到馬先生向勞資審裁處所提交日期為二零二一年六月十七日之申索書（「勞資審裁處申索書」）。根據上述申索書，馬先生就聲稱應由先施四間附屬公司支付之未付董事袍金及管理費合共約8,244,000港元向先施提出索償，而有關金額乃與其於法定要求償債書中要求之金額相同。先施於二零二一年六月二十一日進一步收到馬先生之法律顧問發出之信函，指於勞資審裁處作出裁定前，馬先生將不會就法定要求償債書載列之所聲稱未獲支付之薪酬向先施提出清盤呈請。

勞資審裁處已於二零二一年七月八日及二零二一年十一月一日就勞資審裁處申索書之申索進行傳召聆訊。馬先生增加了其在勞資審裁處申索書中的索賠，計入公司欠其於二零二一年三月一日至二零二一年六月三十日期間的部分未付董事酬金及代替年假權利的款項的額外申索；就先施的若干附屬公司而言，馬先生亦計入二零二一年三月至六月期間的董事費用及管理費用以及若干娛樂津貼的申索。

19. 或然負債(續)

先施前董事提出申索(續)

勞資審裁處申索書之索賠其後被移交香港高等法院原訟法庭，其中馬先生將上述的額外申索計算在內，申索總額為12,064,271.28 港元。先施已指示其法律顧問在高等法院就馬先生的申索進行辯護。

20. 訴訟

契約及宣稱取消

於二零二零年十月二十九日，Win Dynamic (先施之當時控股股東) 以先施為受益人無償簽立一份契據(「該契據」)。根據該契據，Win Dynamic 已向先施不可撤回地承諾，向先施送贈於其接納有關其持有之所有662,525,276股股份之要約後，本公司將向Win Dynamic 支付之款項，有關款項預期約達260,442,992港元(經扣除Win Dynamic 之從價印花稅)。誠如先施日期為二零二零年十月二十九日之公佈所披露，先施當時計劃於收到Win Dynamic 的送贈後，將其用作本集團之營運資金。

於二零二一年二月四日，先施宣佈，先施的董事會(「先施董事會」)收到Win Dynamic 之一封日期為二零二一年二月三日之信函，當中陳述，該契據屬無效且即時取消，原因是該契據是由Win Dynamic 在受到不當影響及威迫並且在概無獲給予獨立法律代表或適當意見之情況下簽立，而根據香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》第265D條，該契據屬於一項遜值交易(「宣稱取消」)。

誠如先施日期為二零二一年二月四日之公佈所載述，先施董事會(其中馬景煊先生及陳文衛先生(統稱「異議董事」)並不同意)並不承認該契據屬無效或已被取消。為先施及其股東之整體利益，先施董事會已議決將審閱宣稱取消之影響納入先施董事會之獨立委員會(由先施獨立非執行董事(即馬景榮先生、羅啟堅先生、Peter Tan先生及劉偉良先生)組成)(統稱「先施獨立董事委員會」)之職責範圍。先施獨立董事委員會隨後已尋求有關宣稱取消之獨立法律意見。

於回應先施獨立董事委員會之法律顧問向Win Dynamic 發出之函件中要求提供證據以支持宣稱取消之理由時，Win Dynamic 於其回函表示其專業顧問建議其不提供有關該契據之任何資料予先施。

20. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

本公司獲告知(其中包括),先施董事會(異議董事除外)(即先施獨立董事委員會)並不承認宣稱取消屬有效或生效。於回應先施獨立董事委員會之法律顧問向本公司之法律顧問發出之電子郵件中要求將Win Dynamic於出售股份予本公司所收取之所得款項支付予先施而非Win Dynamic時,本公司之法律顧問回覆(其中包括)本公司將進行要約,包括但不限於根據要約之條款及條件以及按公司收購及合併守則就要約之有效接納結付現金代價。

於二零二一年五月十二日,先施獲本公司的法律顧問通知,本公司已於二零二一年五月十日向香港特別行政區高等法院(「法院」)就聲稱的取消(「該行動」)向Win Dynamic發出附有申索書註明的傳票(「令狀」)。本公司向Win Dynamic(其中包括)提出申索,要求Win Dynamic發出特定履約令,規定Win Dynamic立即向先施支付Win Dynamic為接受要約而投標的先施股份的所得款項淨額,扣除其應支付的賣方從價印花稅後,總額為260,435,373港元(「WD所得款項」),或法院可能裁定的其他款項。

本公司還於二零二一年五月十一日向法院申請針對 Win Dynamic 的非正審強制令(「禁制令申請」),法院於二零二一年五月十四日進行審理。在聽取了各方的陳述後,法院已將聽證會禁制令申請的日期押後至一個確定的日期以進行實質性辯論,並且法院已授予臨時禁制令,該禁令在禁制令申請作出實質性裁決之前將繼續有效,包括限制 Win Dynamic (a) 將其位於香港境內之任何資產移出香港,而不論有關資產是否以其本身名義擁有,亦不論該等資產是否由其單獨或共同擁有,但以WD所得款項價值為限,或 (b) 以任何方式處置、處理或減少其任何資產之價值,而不論有關資產是否位於香港境內、是否以其本身名義擁有、是否單獨或共同擁有,亦不論Win Dynamic是否宣稱對有關資產擁有實益權益,但以WD所得款項價值為限。

根據二零二一年十一月十八日的聆訊通知,禁制令申請的實質性聆訊日期已確定為二零二二年五月二十七日上午十時正。

先施於二零二一年七月十六日議決就該契據被宣稱取消而對Win Dynamic開展法律程序乃符合先施及其股東之利益。其後,先施同意加入成為本公司提訴之一方。因此,本公司尋求Win Dynamic同意在有關訴訟中先施加入成為第二原告人及馬先生成為第二被告人。因此,於二零二一年十月六日,本公司及Win Dynamic共同地向法院申請(其中包括)(i)准許先施加入成為第二原告人及馬先生成為第二被告人及(ii)准許就該契據被宣稱取消而修訂令狀及申索背書(「合併申請」)。

20. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

於二零二一年十一月九日，法院以合併申請方式頒令(其中包括)准許本公司(i)在該行動中加入先施為第二原告人及馬先生為第二被告人，及(ii)修改有關宣稱取消之令狀及申索書(「合併命令」)。

於二零二一年十一月十五日，本公司及先施指示其律師根據合併命令向Win Dynamic及馬先生發出經修訂令狀及經修訂申索書，並於同日將該等檔案送達馬先生。先施向Win Dynamic及馬先生索賠(其中包括)(i)指定履行契據令，要求Win Dynamic立即向先施支付WD款項或法院可能裁定的其他款項，及(ii)宣告該契據有效及具約束力，及馬先生已違反其對先施的合約及／或受信責任。

馬先生在二零二一年十二月一日送交存檔及送達的經修訂傳訊令狀認收書中，述明他擬就該訴訟提出抗辯。

Win Dynamic和馬先生分別於二零二二年一月十八日和二零二二年三月十四日在訴訟中提交並送達其抗辯及反訴。Win Dynamic和馬先生堅稱，(其中包括)本公司和先施無權獲得任何針對他們的濟助措施。彼等進一步向本公司及先施反訴(其中包括)宣告該契約無效及／或不可強制執行，或宣告該契約已由Win Dynamic合法撤銷、取消或撤銷，且不具法律效力。

其他詳情於先施日期為二零二零年十月二十九日及二零二一年二月四日之公佈、日期為二零二一年五月五日的要約文件(「要約文件」)及日期為二零二一年五月二十日的回應文件(「回應文件」)。

先施正就此訴訟尋求法律意見，並表示(i)契據可予強制執行，及(ii)先施對WD所得款項具有合法及約定權利。因此，WD初始確認為「預付款項、按金及其他應收賬項」下「Win Dynamic之應收送贈」，金額為150,001,000港元，即WD所得款項之公平價值，乃按實際利率9.4%釐定。

於二零二一年十二月三十一日，本集團確認應收Win Dynamic之送贈(列入「預付款項、按金及其他應收賬項」之非流動部分)為158,870,000港元。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團確認應收送贈之算定利息收入(列入「其他收入」)及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備(列入「減值虧損淨額」)，分別為9,314,000港元及445,000港元。

21. 報告期後事項

於二零二一年十二月三十一日後至本公佈日期並無重大事件。

管理層討論及分析

本集團於本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」）；銷售籤條、標籤、襯衫襯底紙板及膠袋（「籤條分類」）；以及經營百貨、證券買賣及提供一般及人壽保險（「百貨分類」）。

整體財務回顧

於截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一年財政年度」），本集團所錄得之總收益約為1,195,100,000港元，較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」）之約869,300,000港元增加約37.5%。本集團於二零二一年財政年度錄得純利約115,900,000港元，較二零二零年財政年度之約892,300,000港元減少約87%。

收益

本集團於二零二一年財政年度之收益主要來自環保分類、汽車零件分類、金融服務分類及百貨分類，分別佔本集團總收益約56.3%、18.1%、11.9%及8.0%。本集團餘下收益中的約4.9%及約0.8%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。本集團於二零二一年財政年度收益較二零二零年財政年度增加約325,800,000港元。環保分類、汽車零件分類、金融服務分類及百貨分類分別貢獻收益約128,800,000港元、56,900,000港元、60,500,000港元及95,000,000港元。相關分類收益變動之原因載於下文章節。

其他收入

二零二一年財政年度之其他收入較二零二零年財政年度增加10,000,000港元。其他收入增加，乃來自Win Dynamic之應收送贈的推算利息收入9,300,000港元，以及就茜坑物業收到法律案件賠償收入13,900,000港元，部分被銀行利息收入減少10,600,000港元所抵銷。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括外匯虧損淨額以及物業、廠房及設備之重估盈餘或虧絀。其他收益及虧損較二零二零年財政年度減少226,000,000港元。減少主要是由於外匯虧損淨額減少179,600,000港元及由二零二零年財政年度之物業、廠房及設備之重估虧絀23,400,000港元翻轉為二零二一年財政年度之物業、廠房及設備之重估盈餘23,400,000港元。外匯虧損淨額減少，乃因為將本集團以人民幣計值之資產及負債換算為港元所致。物業、廠房及設備之重估轉虧為盈，則因為香港住宅房地產市場復甦。

本集團投資香港上市證券，亦有投資香港其他會所及學校債券。於二零二一年十二月三十一日，透過損益按公平價值列賬之金融資產約為81,200,000港元（二零二零年十二月三十一日：15,300,000港元）。於二零二一年財政年度，有關出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值虧損總淨額及已變現收益總淨額分別約為3,000,000港元（二零二零年財政年度：4,400,000港元）及600,000港元（二零二零年財政年度：2,800,000港元）。

減值虧損淨額

於二零二一年財政年度，減值虧損淨額指應收賬項及其他應收賬項之預期信貸虧損分別增加約9,100,000港元及400,000港元，並因應收貸款及證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損分別減少約4,100,000港元及1,800,000港元而被抵銷。減值虧損淨額減少23,600,000港元，主要來自放債業務之應收貸款，因信貸風險因素改善而由二零二零年財政年度初始確認20,600,000港元轉為二零二一年財政年度撥回4,100,000港元。

投資物業公平價值變動之收益淨額

於二零二一年財政年度，投資物業公平價值變動之收益淨額較二零二零年財政年度減少1,198,200,000港元。於二零二一年財政年度，投資物業公平價值變動之收益主要來自偉祿科技園，因為本集團於二零二一年八月獲相關政府機關批准擴大二期之建設規模。於二零二零年財政年度，投資物業公平價值變動之收益主要來自茜坑物業，其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。

銷售及分銷開支

銷售及分銷成本增加57,300,000港元，主要來自在二零二一年財政年度完成收購先施有限公司（「先施」）後，將業務發展開支、員工成本及零售店使用權資產折舊綜合入賬。

行政開支

行政開支主要指員工成本、使用權資產折舊以及法律及專業費用。行政開支增加約31,900,000港元，主要因為在二零二一年財政年度完成收購先施後，將行政開支約28,000,000港元綜合入賬。

財務費用

財務費用主要指銀行借貸及透支之利息及最終控股公司貸款之利息。銀行借貸及透支利息增加約65,400,000港元乃來自銀行借貸由二零二零年財政年度10.1億港元增加至二零二一年財政年度10.5億港元。

純利

於二零二一年財政年度，本集團錄得純利約115,900,000港元，較二零二零年財政年度之純利約892,300,000港元減少約776,400,000港元。純利減少包括二零二一年財政年度本集團投資物業之公平價值變動產生公平價值收益（扣除遞延稅項開支）約955,500,000港元，至於二零二零年財政年度的相應收益則約為1,905,300,000港元。本集團純利減少被於二零二一年財政年度因將本集團以人民幣計值之資產及負債換算為港元而產生之本集團匯兌虧損淨額約139,000,000港元（二零二零年財政年度：318,600,000港元）減少所抵銷。於二零二一年五月完成收購先施後，本集團在二零二一年財政年度確認經營虧損約19,200,000港元。

各分類之財務回顧

物業分類

物業分類收益主要源自本集團投資物業之租金收入。於二零二一年財政年度，本集團產生租金收入約9,900,000港元（二零二零年財政年度：10,900,000港元）。由於本集團在二零二一年五月開始清拆茜坑物業，自二零二一年一月起，再無來自茜坑物業之租金收入（二零二零年財政年度：約2,500,000港元）。上述影響因先施購物中心租金收入增加（因購物中心租戶數目增加所致）而被部分抵銷。

於二零二一年財政年度，物業分類產生分類溢利約792,300,000港元，較二零二零年財政年度減少約1,258,500,000港元或61.4%。減少主要是由於投資物業之公平價值變動收益淨額由二零二零年財政年度之約2,463,400,000港元減少至二零二一年財政年度之約1,265,300,000港元。變動理由載於上文「投資物業公平價值變動收益淨額」。

金融服務分類

於二零二一年財政年度，金融服務分類產生收益約142,600,000港元，較二零二零年財政年度之約82,100,000港元增長約60,500,000港元或73.7%。此分類於二零二一年財政年度錄得分類溢利約45,900,000港元，而二零二零年財政年度則約為6,100,000港元。金融服務分類收益及分類溢利增長，主要是由於向客戶提供之服務有所增加（包括為若干首次公開發售（「首次公開發售」）項目提供配售服務及包銷服務），以及保證金利息收入、保證金融資服務及放債利息增加所致。此外，分類溢利因於二零二一年財政年度撥回應收貸款減值虧損約4,100,000港元（二零二零年：初始確認減值虧損約20,600,000港元）而有所改善。

環保分類

透過偉祿環保株式会社（「偉祿環保日本」）已擴大之規模及建立之供應商網絡，環保分類於二零二一年財政年度產生收益約672,800,000港元，較二零二零年財政年度之約544,100,000港元增加約23.7%。然而，環保分類於二零二一年財政年度之分類溢利由二零二零年財政年度之約13,000,000港元下跌約27.7%至約9,400,000港元。分類溢利減少，主要是由於毛利率下降及長期未償還應收貿易賬項的信用風險增加。

汽車零件分類

汽車零件分類收益於二零二一年財政年度增加約35.7%至約216,200,000港元（二零二零年財政年度：159,300,000港元）。在新冠肺炎疫情下的困難期間，本集團不僅保持汽車零件供應來源穩定，亦已增加向主要客戶銷售。分類溢利由二零二零年財政年度之約6,400,000港元上升至二零二一年財政年度之約8,700,000港元。

商業印刷分類

二零二一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。因此，商業印刷分類收益減少約19.8%至約58,300,000港元(二零二零年財政年度：72,700,000港元)。由於商業印刷分類於二零二零年財政年度受惠於自香港政府所設立防疫抗疫基金項下之保就業基金收到的財政支援，而此分類於二零二一年財政年度的業績並無該政府資助，商業印刷分類於二零二一年財政年度錄得分類虧損約4,100,000港元(二零二零年財政年度：分類溢利約400,000港元)。

籤條分類

籤條分類於二零二一年財政年度之收益約為200,000港元(二零二零年財政年度：200,000港元)。於二零二零年財政年度及二零二一年財政年度兩段期間，該分類產生之分類虧損均相對微不足道。

百貨分類

自二零二一年五月完成收購後，百貨分類產生收益約95,000,000港元，佔二零二一年財政年度本集團總收益的約8.0%。由於新冠肺炎疫情的持續影響對百貨業務表現有不利影響，百貨分類於二零二一年財政年度錄得分類虧損約19,200,000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。本集團於二零二一年十二月三十一日之現金及銀行結餘約達229,600,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,268,300,000港元)，主要以港元及人民幣計值(二零二零年十二月三十一日：港元及人民幣)。

按照於二零二一年十二月三十一日以港元及人民幣計值之附息借貸(二零二零年十二月三十一日：港元及人民幣)約11,608,900,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,852,200,000港元)除以本公司擁有人應佔權益約4,133,100,000港元(二零二零年十二月三十一日：3,505,500,000港元)計算，本集團於二零二一年十二月三十一日之資本負債比率約為280.9%(二零二零年十二月三十一日：309.6%)。附息借貸按介乎2.15%至7.60%之年利率(二零二零年十二月三十一日：2.15%至7.60%之年利率)計息，年期介乎一年內至二十九年(二零二零年十二月三十一日：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。本集團的呈報貨幣為港元。

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匯率風險水平，並會在有需要時採用金融對沖工具作對沖之用。於二零二一年財政年度及二零二零年財政年度，本集團之環保分類曾使用外幣遠期合約作對沖之用。

財務擔保及資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約10,096,400,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,860,200,000港元)之公司擔保，而為數約9,405,200,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,655,000,000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10,184,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：11,839,200,000港元)、約567,600,000港元(二零二零年十二月三十一日：363,800,000港元)及約3,229,100,000港元(二零二零年十二月三十一日：零港元)之若干投資物業、租賃土地和樓宇以及發展中物業之法定押記作抵押。同時，本公司董事及控股股東就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約10,093,100,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,880,700,000港元)之公司擔保，而為數約9,171,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：8,837,000,000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保證金客戶向本集團質押市值為24,908,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,529,000港元)之證券抵押品、本公司公平價值總額為3,432,000港元(二零二零年十二月三十一日：無)之有價證券以及分佔附屬公司兩項(二零二零年十二月三十一日：兩項)投資物業之佔比作抵押。

各分類的業務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於新冠肺炎疫情持續爆發，全球經濟和業務表現並未如預期恢復。全球經濟受到不穩定的國際地緣政治及加息預期的影響。同時，中國經濟也受到各行業嚴格監管的影响。

下文載列有關本集團各業務分類之回顧：

物業分類

本集團持有三個投資物業項目，即位於中國深圳龍華區的偉祿雅苑和樟坑徑物業，以及位於光明區的偉祿科技園。本集團亦在中國深圳持有擬開發項目及開發中物業，即南山區的萊英花園及龍華區的茜坑物業。於二零二一年十二月三十一日，手上有五個(二零二零年十二月三十一日：五個)項目。

於二零二一年財政年度，三個項目各有不同的開發進展。首先，集團已於二零二一年十二月完成偉祿雅苑商務公寓樓及購物中心「先施購物中心」之裝修工程。直至本報告日期，購物中心的租戶數量，包括兒童遊樂園在內，已增至20家，而本集團已與大型餐飲集團及電影院已簽訂租賃協議。第二，本集團已於二零二一年八月從相關政府機構取得就偉祿科技園有關擴大二期工程建設規模的許可。建設規模由約60,000平方米增加至約81,000平方米。一旦獲得政府批准，開發計劃將會啟動。第三，本集團已於二零二一年一月獲相關政府機構批准為茜坑物業之授權開發商。已經進行設計及施工方案的選擇，現有廠房及基礎設施的拆除工作亦已於二零二一年五月完成。於二零二一年十一月，本集團從相關政府部門獲得了建設規模約為112,000平方米的許可。重建工程將於取得有關政府當局的各項許可證後開始。

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。於二零二一年財政年度，儘管地緣政治問題持續存在，監管變化影響內地多個行業，包括新經濟和教育，但香港股市在新冠病毒疫情時代仍能保持其修復力。於二零二一年財政年度，本集團的金融服務分類實現強勁增長。本集團在一級市場為客戶提供多元化服務，例如提供配售代理、作為若干首次公開發售項目之聯席賬簿管理人提供包銷服務，以及保證金融資服務。與二零二零年財政年度同期相比，二零二一年財政年度的配售代理及包銷服務收入增加一倍。二級市場方面，於二零二一年財政年度，香港股市成交量創歷史新高，本集團證券交易服務穩定發展，帶動經紀費用同比增長。同時，加強融資融券服務亦帶動報告期內利息收入增加。

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

於二零二一年財政年度，受惠於銅價大幅上漲及偉祿環保株式會社（「偉祿環保日本」）規模擴大，環保板塊仍是本集團的主要收入來源。有關擴大的規模可參考日期為二零二零年十一月二日的租賃協議，於日本大阪的租賃土地總建築面積由約16,000平方米（3幅）增加至約19,609平方米（4幅）。儘管收入增加，但由於在新冠肺炎疫情下中國和馬來西亞的業務暫時停止運營、毛利率較低以及長期未償還的貿易應收賬款的信用風險增加，而使淨利潤減低。

由於Omicron疫情爆發，本集團改變其環保業務的發展策略，停止尋求開發冶煉廢料加工廠。此外，偉祿環保日本於二零二一年八月十七日向津川金屬株式會社（「津川金屬」）發出通知，提前終止有關提供技術服務的服務協議，自二零二一年九月一日起生效，預計這將提供更佳成本效益及更大靈活性。

汽車零件分類

汽車零件業務於新冠肺炎疫情期間供應商來源穩定，因客戶訂單增加而達成收益增長。為維持業務可持續增長，本集團須進一步加強與供應商的關係，並發掘新客戶群。

商業印刷分類及籤條分類

在新冠肺炎疫情下，商業印刷分類服務及籤條產品需求減少實屬無可避免。儘管本集團已減少經營規模以盡量降低經營成本，該兩個分類於二零二一年財政年度仍錄得分類虧損。

百貨分類

本集團於二零二一年五月完成收購先施，而先施乃從事經營百貨、證券買賣及提供一般及人壽保險業務。於二零二一年財政年度，百貨業務分類的表現繼續受到新冠肺炎疫情的影響。本集團已採取積極措施以改善財務業績，如減少營運開支、協商租金優惠及維持健康存貨水平。

加勒比分類

當本集團於二零二一年十二月三十一日自林博士無償取得加勒比教育產業集團有限公司70.5%的股權（「餽贈權益」），主要營運決策者分類加勒比分類為經營分類。加勒比教育集團的主要業務為於格林納達的開發項目（位於聖喬治教區的哈特曼山地區並分為三個地段，面積為450英畝）（「項目」），該項目涉開展一個混合物業項目，包括教育設施、學生公寓、住宅物業、酒店及度假設施、商業開發及購物設施，以及較長計劃中設立大學機構及相關便利服務設施。加勒比教育集團亦打算在巴拿馬共和國開展房地產開發及投資業務。

這是本集團在加勒比地區投資項目的一個重要時刻。由於格林納達政府已授予加勒比教育集團「公民投資計劃准許」資格，以便加勒比教育集團能夠根據格林納達二零一三年第15號《格林納達投資公民法》第11條及格林納達之投資公民計劃（「CBI計劃」），按照當地法律發展該項目，因此為集團提供了擴大其經營規模、市場存在和地理覆蓋的寶貴機會。通過CBI計劃，加勒比教育集團獲准向該項目之投資者籌集資金以撥付興建及發展該項目之資金，而於該項目用地上興建之房地產之合資格投資者將獲授予格林納達之永久公民身份和護照，可免簽證前往超過153個國家，包括英國、歐盟申根區國家和中國。格林納達亦為其公民提供獲得美國E2條約投資者簽證的機會，讓有關簽證的持有人能夠在美國居住、就業和就學。

展望及企業策略

物業分類

本集團將專注於手上五項物業，即茜坑物業、萊英花園、偉祿雅苑、偉祿科技園及樟坑徑物業，以確保本集團於該分類處於有利地位。

金融服務分類

本集團的金融服務分類與香港債務及資本市場高度相關。預期美中之間政治局勢持續緊張將促使更多中國企業於香港聯交所上市。隨著香港就特殊目的收購公司推出新上市機制，本集團預計其金融服務分類將仍可達成穩定業務增長。本集團正在優化其有關證券交易的軟件系統，同時擴大其銷售和營銷隊伍。該集團目前正在準備推出黑池及美國股票交易系統。

環保分類、汽車零件分類、商業印刷分類、百貨分類及籤條分類

展望將來，在市場狀況不明朗下，本集團將於經營環保分類、汽車零件分類、商業印刷分類、百貨分類及籤條分類時繼續保持極度謹慎，旨在控制經營成本，盡量減低信貸風險，並通過增強在競爭對手手中的競爭優勢擴大各分類的客戶群。本集團將繼續注視各分類的業務計劃、相關風險和營運前景，最大限度提高股東回報。

加勒比分類

該項目為本集團提供一個寶貴機會，將加勒比地區的業務和營運多元化，並能夠擴大其海外業務規模。除該項目外，本集團加勒比分類的主要營運部門加勒比教育集團亦正與巴拿馬共和國當局就根據巴拿馬共和國外國投資者投資計劃授予的物業發展及發電項目進行磋商。

在中國政府一帶一路倡議下，本集團進一步鎖定加勒比經濟圈五個國家，即格林納達、安提瓜、聖盧西亞、聖基茨及多米尼加，作為新的發展領域。憑藉該項目於格林納達等地區賦予的現有網絡及市場知識，本集團的公司戰略為投資及／或與上述國家的地方政府成立合資企業，並於該等國家建立及發展以下新領域，包括(i)綠色能源；(ii)零售；(iii)教育；及(iv)旅遊等新業務。

綠色能源業務將涵蓋相關國家在實現碳中和及於該地區建立可持續清潔能源樞紐方面的政府政策。本集團擬投資當地政府批准的BOT(建設—經營—移交)項目。該等BOT項目包括但不限於儲能設施、電力管理及電網管理系統、太陽能發電以及太陽能在基礎設施及建築中的應用。

零售業務將以「先施」的名義開展，並將成為本集團於區內物業發展及投資活動不可或缺的一環。

我們預計教育業務將採用該項目的業務模式，將物業發展、學生宿舍、商業及購物設施以及教育設施結合在一個整體發展計劃中。除此之外，亦將發展與旅遊相關的業務，包括酒店、渡假村以及位於旅遊區的購物中心。

為鼓勵外商投資於上述加勒比國家，該等國家早已建立投資公民計劃(「CBI計劃」)，並獲潛在投資者的廣泛認可。格林納達、安提瓜、聖盧西亞、聖基茨及多米尼加為CBI計劃中最受歡迎投資目的地的五個國家。本集團瞄準了這些國家，以挖掘這些CBI計劃提供的機會，並開發這些新市場的發展潛力。本集團已鎖定該等國家，以把握CBI計劃提供的機會，並開發該等新市場的發展潛力。為此，本集團將建立一支強大的管理、營銷及銷售團隊以推廣投資目標，並於北京、上海、深圳、香港、東南亞及北美設有辦事處。

本集團將通過多維度、多空間全力推進加勒比及拉美地區的開發，在不同國家佔據戰略高地，積極利用市場協同效應落實本集團在加勒比及拉美市場的領導地位。

或然負債

除綜合財務報表附註19所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債。

訴訟

除綜合財務報表附註20所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，本集團並無其他重大訴訟。

持有重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

除綜合財務報表附註16及17所披露者外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無持有其他重大投資，亦無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

報告期後事項

於二零二一年十二月三十一日後及直至本公佈日期，概無發生重大事項。

股息

董事並不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派發末期股息（截至二零二零年十二月三十一日止年度：無）。

董事於競爭業務之權益

本公司董事或彼等各自之任何聯繫人士概無在直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有權益或與本集團有任何其他利益衝突。

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，本公司於截至二零二一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。

僱傭及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團共聘用521名僱員，其中335人、135人、31人及20人分別駐於香港、中國、日本及格林納達。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。

股東週年大會

二零二二年股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)將於二零二二年六月十日(星期五)舉行，二零二二年股東週年大會通告將按聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式，在適當時候刊發及寄發。

暫停辦理股份登記手續

為釐定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二二年六月七日(星期二)起至二零二二年六月十日(星期五)(包括首尾兩天)止期間內暫停辦理股東登記手續，期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。如欲符合資格出席二零二二年股東週年大會並於會上投票，尚未登記的股份持有人應確保已於二零二二年六月六日(星期一)下午四時三十分(香港時間)之前將所有過戶表格連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

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。

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，董事均確認於截至二零二一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。

審核委員會及審閱末期業績

本公佈所載有關本集團截至二零二一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、方吉鑫先生及何振琮先生。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二零二一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

本末期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。

致謝

本人藉此機會，謹代表董事會對全體員工於本期內為本集團竭誠效力、盡忠職守，以及對各位客戶、供應商、業務夥伴及股東之一貫支持致以衷心謝意。

承董事會命
偉祿集團控股有限公司
主席
林曉輝

香港，二零二二年三月三十一日

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、方吉鑫先生及何振琮先生。