

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，並明確表示概不就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)

二零二三年中期業績公佈

偉祿集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

		截至以下日期止六個月	
		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元
收益			
— 貨品及服務		335,341	552,865
— 租金收入		9,038	5,929
— 利息收入		48,090	24,503
收益總額	3	392,469	583,297
銷售成本		(237,388)	(445,514)
毛利		155,081	137,783
其他收入	5	16,544	14,727
其他收益淨額	6	126,020	175,515
減值虧損(撥備)／撥回淨額		(27,639)	6,353
投資物業公平價值變動之收益淨額	11	434,302	390,158
銷售及分銷開支		(42,303)	(51,339)
行政開支		(144,481)	(162,147)
財務費用	7	(390,606)	(357,220)
未計所得稅前溢利		126,918	153,830
所得稅(開支)／抵免	8	(100,883)	50,259
本期溢利		26,035	204,089
下列人士應佔：			
— 本公司擁有人		48,561	51,275
— 非控股權益		(22,526)	152,814
		26,035	204,089
每股盈利	10		
— 基本(港仙)		3.371	3.561
— 攤薄(港仙)		3.368	3.554

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元
本期溢利	<u>26,035</u>	<u>204,089</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、廠房及設備重估收益淨額	-	10,346
與物業、廠房及設備重估收益有關之所得稅	-	(245)
分類為持作出售之資產公平價值變動	-	715
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>(245,566)</u>	<u>(364,517)</u>
本期其他全面開支，於扣除所得稅後	<u>(245,566)</u>	<u>(353,701)</u>
本期全面開支總額	<u>(219,531)</u>	<u>(149,612)</u>
下列人士應佔：		
－ 本公司擁有人	(169,747)	(266,336)
－ 非控股權益	<u>(49,784)</u>	<u>116,724</u>
	<u>(219,531)</u>	<u>(149,612)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		659,934	705,083
預付租賃款項		4,370	4,425
投資物業	11	8,722,727	8,591,359
商譽		320,937	320,937
其他無形資產		47,667	53,758
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		4,041	4,041
預付款項、按金及其他應收賬項		210,455	205,922
退休金計劃資產		23,160	23,160
		9,993,291	9,908,685
流動資產			
存貨		69,688	47,161
發展中物業		5,413,247	5,535,564
應收貿易賬項	12	518,469	570,604
證券經紀產生之應收賬項	12	472,913	518,400
應收貸款	12	471,217	409,761
預付款項、按金及其他應收賬項		375,928	343,906
建議發展項目		1,999,091	2,016,712
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		69,076	71,229
應收關連方款項		1,725	1,703
可退回稅項		5,982	5,167
代客戶持有之現金		108,814	126,742
受限制銀行結餘及存款		87,666	142,143
銀行結餘及現金		108,699	171,900
		9,702,515	9,960,992
流動負債			
應付貿易賬項	13	98,315	97,100
證券經紀產生之應付賬項	13	132,264	129,102
合約負債		77,944	50,936
保險合約負債		1,154	1,154
其他應付賬項及應計費用		580,499	383,685
銀行借貸	14(a)	3,650,846	5,366,919
其他借貸	14(b)	334,855	238,891
應付關連方款項		477,420	453,496
租賃負債		61,896	69,466
應付稅項		9,723	8,311
		5,424,916	6,799,060
流動資產淨值		4,277,599	3,161,932
總資產減流動負債		14,270,890	13,070,617

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

		於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
權益			
股本	15	144,071	144,071
儲備		<u>3,298,650</u>	<u>3,468,397</u>
本公司擁有人應佔權益		3,442,721	3,612,468
非控股權益		<u>1,502,803</u>	<u>1,552,587</u>
		<u>4,945,524</u>	<u>5,165,055</u>
非流動負債			
其他應付賬項及應計費用		956	7,120
最終控股公司貸款		2,558,359	2,394,760
銀行借貸	14(a)	5,764,990	4,543,885
其他借貸	14(b)	553	548
租賃負債		25,604	46,450
遞延稅項負債		974,904	912,799
		<u>9,325,366</u>	<u>7,905,562</u>
		<u>14,270,890</u>	<u>13,070,617</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

簡明綜合中期財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按重估金額或公平價值計量之若干物業及金融工具除外。

簡明綜合中期財務報表並不包括須載於年度綜合財務報表之所有資料及披露，並應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。除如附註2所披露應用香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）之修訂外，編製簡明綜合中期財務報表所用之會計政策及關鍵會計判斷和估計與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者相符一致。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，但已經本集團審核委員會審閱。

2. 應用香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）之修訂

於二零二三年一月一日開始之年度期間強制生效之香港財務申報準則之修訂

截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表乃根據本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納之會計政策編製，惟採納以下於二零二三年一月一日強制生效之香港財務申報準則之修訂除外。

香港財務申報準則第17號	保險合約及相關修訂
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
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
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
香港會計準則第12號之修訂	所得稅—支柱二示範規則

應用香港財務申報準則之修訂對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現並無造成任何重大影響。

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 ¹
香港財務申報準則第16號之修訂	售後回租的租賃負債 ²
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號之相關修訂 ²
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務申報準則第7號之修訂	供應商融資安排 ¹

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計，所有宣告將於宣告生效日期或之後開始之首個期間在本集團會計政策中採納。新訂香港財務申報準則及修訂預計不會對本集團之簡明綜合中期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因交付而轉移至客戶時之時間點確認；
- (ii) 來自拆除、加工、買賣及銷售廢料之收益於客戶要求之特定種類廢料(不論拆除與否)之控制權因交付而轉移至客戶時之時間點確認；
- (iii) 來自銷售籤條、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時之時間點確認；
- (iv) 來自百貨公司銷售貨品之收益於百貨公司中購買貨品致使貨品之控制權轉移至客戶時之時間點確認；
- (v) 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；
- (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) 來自投資公民計劃(「CBI計劃」)之諮詢服務之收益於向客戶提供CBI服務時之時間點確認；
- (viii) 來自證券經紀之佣金收益於執行代客戶買賣證券指令時之時間點確認；
- (ix) 來自百貨公司專櫃銷售及寄售之佣金收益於某一時間點按客戶根據合約條款作出之銷售額的若干百分比確認；
- (x) 來自票房售票之收益於相關影片放映時之時間點確認；
- (xi) 租金收入之收益於租賃期內按直線基準確認；及
- (xii) 保證金融資及放債業務利息收入之收益採用實際利率法按時間比例確認。

3. 收益 (續)

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	蠟條 千港元	百貨公司 千港元	拉美及加勒比 千港元	影院經營 千港元	合計 千港元
截至二零二三年六月三十日 止六個月(未經審核)										
銷售貨品										
— 汽車零件	-	-	-	16,688	-	-	-	-	-	16,688
— 廢料	-	-	170,648	-	-	-	-	-	-	170,648
— 蠟條、標籤、襯衫襯底紙 板及膠袋	-	-	-	-	-	23	-	-	-	23
— 百貨公司貨品	-	-	-	-	-	-	53,464	-	-	53,464
	-	-	170,648	16,688	-	23	53,464	-	-	240,823
提供服務										
— 印刷服務	-	-	-	-	32,082	-	-	-	-	32,082
— 金融服務	-	19,299	-	-	-	-	-	-	-	19,299
— 諮詢服務	-	-	-	-	-	-	-	68	-	68
— 證券經紀之佣金	-	20,816	-	-	-	-	-	-	-	20,816
— 專欄銷售及寄售之佣金	-	-	-	-	-	-	20,800	-	-	20,800
— 票房售票	-	-	-	-	-	-	-	-	1,453	1,453
客戶合約收益	-	40,115	170,648	16,688	32,082	23	74,264	68	1,453	335,341
租金收入總額收益	8,939	-	-	-	-	-	99	-	-	9,038
保證金融資利息收入收益	-	20,045	-	-	-	-	-	-	-	20,045
放債業務利息收入收益	-	28,045	-	-	-	-	-	-	-	28,045
總計	<u>8,939</u>	<u>88,205</u>	<u>170,648</u>	<u>16,688</u>	<u>32,082</u>	<u>23</u>	<u>74,363</u>	<u>68</u>	<u>1,453</u>	<u>392,469</u>
收益確認時間										
於某一時間點	-	20,816	170,648	16,688	-	23	74,264	68	1,453	283,960
隨時間	-	19,299	-	-	32,082	-	-	-	-	51,381
	-	40,115	170,648	16,688	32,082	23	74,264	68	1,453	335,341
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	8,939	-	-	-	-	-	99	-	-	9,038
利息收入	-	48,090	-	-	-	-	-	-	-	48,090
總計	<u>8,939</u>	<u>88,205</u>	<u>170,648</u>	<u>16,688</u>	<u>32,082</u>	<u>23</u>	<u>74,363</u>	<u>68</u>	<u>1,453</u>	<u>392,469</u>

3. 收益(續)

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	百貨公司 千港元	拉美及加勒比 千港元	合計 千港元
截至二零二二年六月三十日止 六個月(未經審核)									
銷售貨品									
- 汽車零件	-	-	-	54,156	-	-	-	-	54,156
- 廢料	-	-	356,087	-	-	-	-	-	356,087
- 籤條、標籤、襯衫襯底紙 板及膠袋	-	-	-	-	-	116	-	-	116
- 百貨公司貨品	-	-	-	-	-	-	51,441	-	51,441
	-	-	356,087	54,156	-	116	51,441	-	461,800
提供服務									
- 印刷服務	-	-	-	-	31,784	-	-	-	31,784
- 金融服務	-	14,254	-	-	-	-	-	-	14,254
- 諮詢服務	-	-	-	-	-	-	-	3,320	3,320
- 證券經紀之佣金	-	24,385	-	-	-	-	-	-	24,385
- 專櫃銷售及寄售之佣金	-	-	-	-	-	-	17,322	-	17,322
客戶合約收益	-	38,639	356,087	54,156	31,784	116	68,763	3,320	552,865
租金收入總額收益	5,601	-	-	-	-	-	328	-	5,929
保證金融資利息收入收益	-	14,014	-	-	-	-	-	-	14,014
放債業務利息收入收益	-	10,489	-	-	-	-	-	-	10,489
總計	5,601	63,142	356,087	54,156	31,784	116	69,091	3,320	583,297
收益確認時間									
於某一時間點	-	24,385	356,087	54,156	-	116	68,763	3,320	506,827
隨時間	-	14,254	-	-	31,784	-	-	-	46,038
	-	38,639	356,087	54,156	31,784	116	68,763	3,320	552,865
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	5,601	-	-	-	-	-	328	-	5,929
利息收入	-	24,503	-	-	-	-	-	-	24,503
總計	5,601	63,142	356,087	54,156	31,784	116	69,091	3,320	583,297

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品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，分為九個(截至二零二二年六月三十日止六個月：八個)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、放債及保證金融資(「金融服務分類」)；
- (iii) 環保產業，主要涉及拆除、加工、買賣及銷售廢料(「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) 經營提供各式各樣消費品之百貨公司，其涉及銷售貨品、專櫃銷售及寄售之收入及其他來源之收益(包括來自物業分租之租金收入以及提供一般及人壽保險)(「百貨公司分類」)；
- (vii) 開發位於格林納達的項目，其乃一項集國際學校校園、學生宿舍、商業綜合樓、酒店度假村、住宅別墅及其他配套設施於一體之項目(「拉美及加勒比分類」)；
- (viii) 向消費產品製造商為主之企業銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋(「籤條分類」)；
及
- (ix) 經營位於中國內地之一座電影院及電影放映業務(「影院經營分類」)。

於截至二零二三年六月三十日止六個月，籤條分類及影院經營分類乃報告為「其他」，原因是該等分類於本期間及過往期間並未達到報告分類的定量下限。計入「其他」的影院經營分類於截至二零二二年六月三十日止六個月尚未開始經營，故並無重新呈報任何過往期間分類披露資料。

分類業績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之未變現公平價值虧損、出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之已變現所得(虧損)／收益、匯兌收益淨額、物業、廠房及設備之重估盈餘、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。

4. 分類資料(續)

分類資產不包括可退回稅項、銀行結餘及現金、透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具、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、若干其他借貸、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。

分類間銷售乃按當時通行市價收費。

(a) 分類收益及業績

以下為本集團按經營及須報告分類劃分之收益及業績分析：

	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	百貨公司 千港元	拉美及加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零二三年六月三十日止 六個月(未經審核)									
分類收益									
— 對外客戶銷售	8,939	88,205	170,648	16,688	32,082	74,363	68	1,476	392,469
— 分類間銷售	1,260	1,283	-	-	876	-	-	-	3,419
	10,199	89,488	170,648	16,688	32,958	74,363	68	1,476	395,888
分類間銷售撇銷									(3,419)
收益									392,469
分類業績	235,564	45,365	(21,641)	(2,589)	(4,591)	(7,385)	(18,354)	(158)	226,211
銀行利息收入									1,200
其他收入									821
匯兌收益淨額									126,989
出售透過損益按公平價值列賬之 金融資產之已變現所得虧損									(7)
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									(2,142)
企業開支									(20,930)
財務費用									(205,224)
未計所得稅前溢利									126,918

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	百貨公司 千港元	拉美及加勒比 千港元	籤條 千港元	合計 千港元
截至二零二二年六月三十日止 六個月(未經審核)									
分類收益									
– 對外客戶銷售	5,601	63,142	356,087	54,156	31,784	69,091	3,320	116	583,297
– 分類間銷售	1,260	4,920	-	-	319	-	-	-	6,499
	6,861	68,062	356,087	54,156	32,103	69,091	3,320	116	589,796
分類間銷售撇銷									(6,499)
收益									583,297
分類業績	(430,069)	17,031	12,032	4,776	(3,583)	(24,752)	576,207	(33)	151,609
銀行利息收入									325
其他收入									583
匯兌收益淨額									179,143
物業、廠房及設備之重估盈餘									977
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									202
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									(4,044)
企業開支									(21,382)
財務費用									(153,583)
未計所得稅前溢利									153,830

4. 分類資料(續)

(b) 分類資產及負債

	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	百貨公司 千港元	拉美及加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零二三年六月三十日 (未經審核)									
分類資產 企業及未分配資產	14,474,910	1,309,212	477,668	159,884	25,001	716,745	2,272,882	5,518	19,441,820 253,986
資產總值									<u>19,695,806</u>
分類負債 企業及未分配負債	7,677,536	443,842	125,311	11,337	33,766	176,777	131,403	231	8,600,203 6,150,079
負債總額									<u>14,750,282</u>
於二零二二年十二月三十一日 (經審核)									
分類資產 企業及未分配資產	14,501,390	1,318,369	499,646	155,999	25,552	791,937	2,243,238	5,365	19,541,496 328,181
資產總值									<u>19,869,677</u>
分類負債 企業及未分配負債	7,775,088	522,733	124,198	5,675	28,082	247,219	71,548	156	8,774,699 5,929,923
負債總額									<u>14,704,622</u>

5. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元
應收Win Dynamic Limited (「Win Dynamic」) 送贈之推算		
利息收入	8,616	7,877
信貸減值應收貸款之利息收入	3,587	2,486
政府補助 (附註)	132	1,771
銀行利息收入	1,200	325
股息收入	821	1,051
其他	2,188	1,217
	<u>16,544</u>	<u>14,727</u>

附註：截至二零二二年六月三十日止六個月，政府補助指香港特別行政區政府防疫抗疫基金項下之「保就業」計劃補助，有關計劃旨在向企業提供財政支援，以協助其保留原本可能會被裁減之員工。

6. 其他收益淨額

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	973	(827)
提早終止租賃之收益	-	64
進行租賃修訂之收益	151	-
物業、廠房及設備之重估盈餘	-	977
出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之已變現所得 (虧損)／收益	(7)	202
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	(2,142)	(4,044)
匯兌收益淨額	126,989	179,143
收回先前撇銷之證券經紀產生之應收賬項	56	-
	<u>126,020</u>	<u>175,515</u>

7. 財務費用

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元
銀行借貸及透支之利息	273,594	293,186
其他借貸之利息	11,270	1,251
最終控股公司貸款之利息	94,270	54,046
應付關連方款項之利息	1,184	1,727
關連公司貸款之利息	8,027	1,474
租賃負債之財務支出	2,261	4,698
遞延代價之推算利息	—	838
	<u>390,606</u>	<u>357,220</u>

8. 所得稅開支／(抵免)

	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元
即期稅項		
— 香港	4,542	2,007
— 日本	—	115
— 其他國家	14	36
遞延稅項	<u>96,327</u>	<u>(52,417)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>100,883</u>	<u>(50,259)</u>

香港

香港利得稅乃根據於截至二零二三年六月三十日止六個月在香港產生之估計應課稅溢利按16.5% (二零二二年：16.5%) 之稅率計提撥備。

中國

根據中華人民共和國(「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，中國附屬公司於截至二零二三年六月三十日止六個月之稅率均為25% (二零二二年：25%)。截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無於中國產生任何估計應課稅溢利。

8. 所得稅開支／(抵免)(續)

日本

根據日本法規及法例，於日本註冊成立之附屬公司主要須繳納法人稅、住民稅及企業稅。該等稅項於截至二零二三年六月三十日止六個月之實際法定稅率為34.6% (二零二二年：28.0%)。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無於日本產生任何估計應課稅溢利。

本集團於格林納達註冊成立之附屬公司須繳納格林納達公司稅(「公司稅」)。公司稅按截至二零二三年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利之28% (二零二二年：28%) 計算。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無於格林納達產生任何估計應課稅溢利。

9. 股息

於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月內概無向本公司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

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至以下日期止六個月		
	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	
盈利			
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔本期溢利)	<u>48,561</u>	<u>51,275</u>	
		股份數目	
		截至以下日期止六個月	
		二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 (未經審核)
股份數目			
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,440,709,880	1,440,080,046	
具攤薄潛力普通股之影響：			
— 購股權	<u>1,320,565</u>	<u>2,560,267</u>	
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,442,030,445</u>	<u>1,442,640,313</u>	

11. 投資物業

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初	8,591,359	10,628,833
添置	65	22,142
出售	(2,480)	(23,090)
轉撥至發展中物業	-	(2,207,400)
轉撥至物業、廠房及設備	-	(26,205)
於損益內確認之公平價值變動之收益淨額	434,302	997,731
匯兌調整	(300,519)	(800,652)
	<hr/>	<hr/>
於期／年末	<u>8,722,727</u>	<u>8,591,359</u>

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團若干投資物業已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸及其他借貸之抵押品，詳情載於附註14(a)及14(b)。

12. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬項－貨品及服務	577,382	603,038
減：信貸虧損撥備	(58,913)	(32,434)
應收貿易賬項淨額	<u>518,469</u>	<u>570,604</u>
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
－ 結算所	28,388	42,784
－ 應收現金客戶賬款	21,451	19,711
－ 向保證金客戶放貸	424,537	457,211
減：信貸虧損撥備	(1,463)	(1,306)
證券經紀產生之應收賬項淨額	<u>472,913</u>	<u>518,400</u>
於日常業務過程中從事放債產生之應收賬項：		
－ 應收貸款	520,665	458,927
減：信貸虧損撥備	(49,448)	(49,166)
應收貸款淨額	<u>471,217</u>	<u>409,761</u>
	<u><u>1,462,599</u></u>	<u><u>1,498,765</u></u>

應收貿易賬項

信貸期一般為一至三個月(二零二二年十二月三十一日：一至三個月)。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團尋求嚴謹監控其未收回應收賬項，務求將信貸風險減至最低。高級管理層亦會定期檢討逾期結餘。

12. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款(續)

應收貿易賬項(續)

以下為根據發票日期／銷售貨品及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：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至30日	54,056	121,459
31至60日	18,684	33,946
61至90日	9,348	36,893
91日至365日	258,053	279,807
超過1年	178,328	98,499
	<u>518,469</u>	<u>570,604</u>

證券經紀產生之應收賬項

就證券經紀產生之應收賬項而言，本集團尋求繼續嚴格控制其未收回應收賬項，並設有程序及政策以評估客戶之信貸質素及釐定每名客戶的信貸限額。所有客戶申請及信貸限額均由指定批核人員根據客戶信貸質素審批。

於證券經紀之日常業務過程中產生之應收結算所款項及現金客戶賬款的一般結算期為交易日後兩個(二零二二年十二月三十一日：兩個)交易日。

向保證金客戶貸款乃以相關抵押證券作抵押，須應要求或按協定還款日期償還，並按商業利率計息。

鑒於應收結算所款項、證券經紀產生之應收現金客戶賬款及循環保證金貸款之性質，本公司董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露有關應收結算所款項、應收現金客戶賬款及應收保證金客戶貸款之賬齡分析。

應收貸款

應收貸款為無抵押，須於一年內按協定還款日期償還及按商業利率計息。

鑒於放債貸款之性質，本公司董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露有關放債客戶貸款之賬齡分析。

13. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項	<u>98,315</u>	<u>97,100</u>
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
－ 應付現金及保證金客戶賬款	<u>132,264</u>	<u>129,102</u>
	<u>230,579</u>	<u>226,202</u>

應付貿易賬項之信貸期一般為60至90日(二零二二年十二月三十一日：60至90日)。證券經紀產生之應付賬項的一般結算期為交易日後兩個(二零二二年十二月三十一日：兩個)交易日。

以下為根據發票日期之應付貿易賬項之賬齡分析：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至30日	58,886	77,281
31至60日	8,309	3,992
61至90日	4,590	1,003
超過90日	<u>26,530</u>	<u>14,824</u>
	<u>98,315</u>	<u>97,100</u>

應付現金及保證金客戶賬款包括代客戶持有之現金108,814,000港元(二零二二年十二月三十一日：126,742,000港元)，其代表該等客戶之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款。於二零二三年六月三十日，應付現金客戶賬款包括122,000港元(二零二二年十二月三十一日：114,000港元)之款項，乃與若干董事之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款有關。應付現金客戶賬款須應要求償還，並不計利息。鑒於證券買賣業務之性質，本公司董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露賬齡分析。

14. 銀行借貸及其他借貸

(a) 銀行借貸

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行借貸		
— 有抵押	<u>9,415,836</u>	<u>9,910,804</u>

銀行借貸之合約到期日如下：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行借貸賬面值償還如下 (附註(iv))：		
— 一年內	3,287,611	4,846,640
— 超過一年但不超過兩年	4,089,300	2,749,012
— 超過兩年但不超過五年	533,875	557,469
— 超過五年	<u>1,141,815</u>	<u>1,237,404</u>
	9,052,601	9,390,525
載有須應要求償還條款並計入即期部分之銀行 借貸賬面值	<u>363,235</u>	<u>520,279</u>
	9,415,836	9,910,804
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	<u>(3,650,846)</u>	<u>(5,366,919)</u>
列於非流動負債項下之款項	<u>5,764,990</u>	<u>4,543,885</u>

14. 銀行借貸及其他借貸(續)

(a) 銀行借貸(續)

附註：

- (i) 於二零二三年六月三十日，本集團為數363,235,000港元(二零二二年十二月三十一日：520,279,000港元)之銀行借貸按香港銀行同業拆息加1.50%至2.60%(二零二二年十二月三十一日：1.50%至2.60%)之年利率計息。
- (ii) 於二零二三年六月三十日，本集團為數220,350,000港元(二零二二年十二月三十一日：223,045,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二二年十二月三十一日：2.85%)之年利率計息。
- (iii) 於二零二三年六月三十日，本集團為數8,832,251,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,167,480,000港元)之銀行借貸按4.50%至6.85%(二零二二年十二月三十一日：4.46%至6.85%)之固定年利率計息。
- (iv) 到期款項乃基於貸款協議所載之計劃還款日期。
- (v) 本集團之可動用銀行信貸額度為10,587,617,000港元(二零二二年十二月三十一日：10,958,908,000港元)，於報告期末已動用當中9,415,836,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,910,804,000港元)。
- (vi) 本集團若干銀行借貸乃由本公司提供最多8,636,314,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,106,954,000港元)及本集團附屬公司提供最多8,436,968,000港元(二零二二年十二月三十一日：8,756,918,000港元)擔保。
- (vii) 本集團若干銀行借貸乃以本集團若干投資物業、租賃土地及樓宇、發展中物業以及建議發展項目作抵押，其於報告期末之賬面值分別為8,644,227,000港元(二零二二年十二月三十一日：8,511,979,000)、543,521,000港元(二零二二年十二月三十一日：556,738,000港元)、3,203,983,000港元(二零二二年十二月三十一日：3,328,164,000港元)及1,999,091,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,016,712,000港元)。
- (viii) 本集團若干銀行借貸乃以保證金客戶向本集團質押之市值為78,790,000港元(二零二二年十二月三十一日：400,674,000港元)之證券抵押品、本集團公平價值總額為2,428,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,181,000港元)之有價證券以及若干附屬公司之股份作抵押。
- (ix) 本集團若干銀行借貸乃以本集團金額為22,571,000港元(二零二二年十二月三十一日：84,276,000港元)之受限制銀行結餘及存款作抵押。
- (x) 本集團若干銀行借貸乃由本公司董事及控股股東提供最多9,254,480,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,592,413,000港元)及本集團關連方提供最多257,917,000港元(二零二二年十二月三十一日：230,526,000港元)擔保。
- (xi) 本集團之一筆銀行借貸乃以本公司董事及控股股東之物業作抵押，並由本公司董事及控股股東提供最多7,019,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)擔保。
- (xii) 除為數8,832,251,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,167,480,000港元)之銀行借貸以人民幣(「人民幣」)計值外，所有其他銀行借貸均以港元計值。

14. 銀行借貸及其他借貸(續)

(b) 其他借貸

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
來自金融機構之借貸(附註(i))：		
－ 有抵押	56,140	57,890
其他借貸(附註(ii))：		
－ 有抵押	138,951	73,000
－ 無抵押	42,823	2,795
應付票據(附註(iii))		
－ 無抵押	97,494	105,754
	335,408	239,439

其他借貸之合約到期日如下：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
其他借貸賬面值償還如下：		
－ 一年內	169,764	108,001
－ 超過一年但不超過兩年	553	548
	170,317	108,549
載有須應要求償還條款並列入流動負債之其他借 貸賬面值		
－ 一年內	165,091	130,890
	335,408	239,439
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(334,855)	(238,891)
列於非流動負債項下之款項	553	548

14. 銀行借貸及其他借貸(續)

(b) 其他借貸(續)

附註：

- (i) 來自金融機構之借貸以港元最優惠貸款利率加2.50%之年利率計息(二零二二年十二月三十一日：2.50%)。該借貸包含應要求償還條款且由本公司提供最多56,140,000港元(二零二二年十二月三十一日：57,890,000港元)擔保，並以本集團於報告期末賬面值為78,500,000港元(二零二二年十二月三十一日：79,380,000港元)之投資物業作抵押。
- (ii) 其他借貸包括：
- (a) 無抵押借貸42,823,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,795,000港元)，其按介乎2.00%至8.00%之年利率計息(二零二二年十二月三十一日：2.00%)及須應要求償還，惟金額為553,000港元(二零二二年十二月三十一日：548,000港元)無須於報告期末後下一個12個月期間內償還；
- (b) 回購協議項下若干有抵押借貸108,951,000港元(二零二二年十二月三十一日：73,000,000港元)，其中本集團須於報告期末起計12個月內於預先設定的日期及按預先設定的利率購回抵押證券。該等借貸以保證金客戶的市值為245,187,000港元(二零二二年十二月三十一日：149,560,000港元)的證券作質押；及
- (c) 來自一名獨立第三方之有抵押借貸30,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)，其按12.00%(二零二二年十二月三十一日：無)之固定年利率計息。該借貸以保證金客戶向本集團質押的市值為176,364,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)的證券抵押品作抵押，並由本公司董事兼控股股東擔保，並須於報告期末後下一個12個月期間內償還。
- (iii) 應付票據為無抵押、按5.50%(二零二二年十二月三十一日：介乎4.60%至5.50%)之年利率計息並須於報告期末後下一個12個月期間內償還。

15. 股本

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零二二年十二月三十一日： 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：		
1,440,709,880股(二零二二年十二月三十一日： 1,440,709,880股)每股面值0.10港元之普通股	<u>144,071</u>	<u>144,071</u>

15. 股本(續)

本公司股本變動概述如下：

	已發行普通股 數目	股本 千港元
於二零二二年一月一日	1,439,709,880	143,971
行使購股權(附註)	<u>1,000,000</u>	<u>100</u>
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日 (經審核)及二零二三年六月三十日(未經審核)	<u>1,440,709,880</u>	<u>144,071</u>

附註：截至二零二三年六月三十日止六個月，根據現有購股權計劃並無股份獲發行及配發。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司因購股權持有人根據購股權計劃行使購股權而發行1,000,000股普通股。新股份在所有方面與現有股份享有同等權益。

16. 業務合併

於二零二二年二月十八日，本集團非全資附屬公司與獨立第三方訂立股份購買協議及股份轉讓協議，以總現金代價1,876,000港元收購偉祿世紀服務有限公司(前稱「哈特曼教育服務有限公司」)及其附屬公司哈特曼文化發展(上海)有限公司(統稱「偉祿世紀集團」)及偉祿世紀商務服務(深圳)有限公司(前稱「哈特曼移民諮詢服務(深圳)有限公司」)(連同偉祿世紀集團統稱「哈特曼教育集團」)的全部已發行股本。哈特曼教育集團的主要業務是作為推廣代理就CBI計劃提供諮詢服務。該收購旨在獲得拉美及加勒比分類項下之CBI計劃之營銷資源。有關交易已於二零二二年二月二十八日完成。該系列收購已採用收購法入賬。

哈特曼教育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
廠房及設備	231
其他無形資產	14,524
預付款項、按金及其他應收賬項	485
銀行結餘及現金	470
其他應付賬項及應計費用	(11,437)
遞延稅項負債	<u>(2,397)</u>
按公平價值列賬之總計可識別資產淨值	<u>1,876</u>

16. 業務合併(續)

收購產生之商譽

千港元

已轉讓代價	1,876
減：所收購可識別淨資產之公平價值	<u>(1,876)</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	470
減：已付現金代價	<u>(1,876)</u>

(1,406)

17. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 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	377,954	392,604
— 投資物業	249,600	249,600
— 發展中物業	122,830	121,271
— 租賃物業裝修	21,082	22,765
	<u>771,466</u>	<u>786,240</u>

18. 或然負債

一間附屬公司前董事之申索

誠如先施有限公司(「先施」，股份代號：244，本集團一間非全資附屬公司)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代理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景煊先生之未支付薪酬)，否則馬景煊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。先施亦獲告知馬景煊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景煊先生(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，先施收到馬景煊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，馬景煊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景煊先生之法律顧問發出之信函，指於勞資審裁處作出裁定前，馬景煊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進行傳召聆訊。馬景煊先生增加了其在勞資審裁處申索書中的索賠，計入先施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聲稱部分未付董事袍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，馬景煊先生亦計入二零二一年三月至六月期間的董事袍金及管理費用以及若干娛樂津貼的申索。

勞資審裁處申索書其後被移交香港高等法院(「高等法院」)原訟法庭，其中馬景煊先生將上述的額外申索計算在內，申索總額約12,064,000港元，其後已將申索修改為約12,442,000港元。先施已指示其法律顧問在高等法院就馬景煊先生的申索進行辯護及提出總額約71,600,000港元之反申索。馬景煊先生對本公司的反申索提出異議。法院訴訟程序的審前覆核聆訊已於二零二三年八月十七日進行，預計審訊將於二零二三年十二月開始。

19. 訴訟

契約及宣稱取消

於二零二零年五月十五日，本公司與先施聯合宣佈一項自願有條件現金要約（須待若干先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後方可作實），以收購先施之全部已發行股份（「要約」）。先施當時之控股股東Win Dynamic已對本公司執行不可撤銷承諾，Win Dynamic將提呈或促使提呈其於先施之所有股份以接納要約。

於二零二零年十月二十九日，Win Dynamic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已不可撤回地向先施承諾，於先施接納有關其持有之所有662,525,276股先施股份之要約後，向先施送贈本公司應向Win Dynamic支付之款項，其金額預期約260,443,000港元（扣除Win Dynamic之從價印花稅後）。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作出的該項送贈後，將其用作先施及其附屬公司（「先施集團」）之營運資金。

於二零二一年二月四日，先施宣佈，先施董事會（「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，聲稱原因是該契據是由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，先施董事會議決將審視宣稱取消之影響納入先施董事會之獨立委員會（由獨立非執行董事（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其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。

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於出售先施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。

19. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

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透過香港特別行政區高等法院(「法院」)就宣稱取消(「該行為」)向Win Dynamic發出傳票(「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，總額約260,435,000港元(「WD所得款項」)。

本公司於二零二一年五月十一日亦向法院申請針對Win Dynamic發出非正審強制令(「強制令申請」)。於二零二一年五月十四日，法院授出過渡性臨時禁制令，有關禁制令將一直生效，以待就強制令申請作出實質性裁決，其限制Win Dynamic(其中包括)(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)以任何方式處置或處理或減少其位於香港境內之任何資產之價值，而不論有關資產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。

先施於二零二一年七月十六日議決就宣稱取消而對Win Dynamic開展法律程序乃符合先施及其股東之利益。於本公司提起訴訟時，先施同意加入成為該行為之一方。經本公司及Win Dynamic同意下，於二零二一年十一月九日，法院發出命令，其中包括，本公司獲准(i)就該行為，加入先施為第二原告人及馬景煊先生為第二被告人，及(ii)修改與宣稱取消有關的令狀及申索背書。

於二零二一年十一月十五日，本公司及先施修訂向Win Dynamic及馬景煊先生發出的申索書。先施向Win Dynamic及馬景煊先生索賠(其中包括)(i)指定履行該契據令，要求Win Dynamic立即向先施支付WD所得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，及馬景煊先生已違反其對先施的合約及／或受信責任。

19. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

Win Dynamic和馬景煊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該行為中提交並送達其抗辯及反訴。Win Dynamic和馬景煊先生堅稱，(其中包括)本公司和先施無權獲得任何針對他們的補救措施。彼等進一步向本公司及先施反訴(其中包括)宣告該契據無效及/或不可強制執行，或宣告該契據已由Win Dynamic合法撤銷、取消或撤回，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、本公司日期為二零二一年五月五日之要約文件(「要約文件」)及先施日期為二零二一年五月二十日之回應文件(「回應文件」)內披露。

本公司及先施於二零二二年五月十日存檔及送達Win Dynamic反申索的答辯書和抗辯書，以及於二零二二年六月八日存檔及送達馬景煊先生反申索的答辯書和抗辯書。本公司及先施堅稱該契據可強制執行及在法律上不能撤銷。

本公司及先施於二零二二年十一月十四日提交及送達其再經修訂申索書。本公司及先施堅稱先施為與本公司於第二份協議項下的聯合許諾人。該契據屬整體部分之第二份協議旨在使先施得益，當中包含Win Dynamic一方向先施給予利益之承諾或許諾，即把WD所得款項或等值款額之利益歸屬予先施，而該利益須於本公司成為其控股股東後用作其營運資金。

於二零二二年十二月九日，Win Dynamic提交並送達其經修訂抗辯書及反申索，而馬景煊先生亦提交並送達其經修訂抗辯書及反申索。Win Dynamic及馬景煊先生堅稱該聲稱之第二份協議(即使存在)及該契據為無效或不可強制執行。彼等進一步斷言，林曉輝博士(「林博士」)(並無權限於關鍵時間(不論如所聲稱或任何時間)代表先施行事)及馬景煊先生並無代表先施同意先施會於本公司成為先施控股股東後將Win Dynamic所得款項用作營運資金。

本公司及先施於二零二三年二月九日就Win Dynamic之反申索提交及送達其經修訂答覆書及抗辯書，以及就馬景煊先生之反申索提交及送達其經修訂答覆書及抗辯書。本公司及先施堅稱林博士就於本公司成為先施控股股東後生效之許諾代表先施行事。

審訊日期尚未確定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，先施已就該宗訴訟徵詢法律意見，並獲告知(i)該契據可予強制執行；及(ii)先施對WD所得款項擁有法律及合約權利。因此，WD所得款項於「預付款項、按金及其他應收賬項」項下初步確認為「應收Win Dynamic送贈」，金額為150,001,000港元，乃根據9.66%的信貸調整實際利率釐定的WD所得款項的公平價值，並於先施集團賬目「一般及其他儲備」項下確認來自先施當時控股股東的相應應收送贈。

於二零二三年六月三十日，於「預付款項、按金及其他應收賬項」非流動部分下應收Win Dynamic送贈之賬面值為182,395,000港元(扣除預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備1,649,000港元)(於二零二二年十二月三十一日：174,401,000港元(扣除預期信貸虧損撥備1,027,000港元))。

管理層討論及分析

本集團於回顧期內之主要業務包括物業投資、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、買賣及銷售廢料(「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」)；經營百貨公司、證券買賣及提供一般及人壽保險(「百貨公司分類」)；以及開發位於格林納達的項目，其乃一項集國際學校校園、學生宿舍、商業綜合樓、酒店度假村、住宅別墅及其他配套設施於一體之項目(「拉美及加勒比分類」)。

整體財務回顧

於截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)，本集團錄得總收益392,500,000港元，較截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)之583,300,000港元減少32.7%。本集團於二零二三年上半年錄得純利26,000,000港元，較二零二二年上半年之純利204,100,000港元減少178,100,000港元。

收益

本集團按經營及報告分類劃分之收益分析如下：

	二零二三年上半年		二零二二年上半年		收益增加／(減少)	
	百萬元	佔總收益 百分比(%)	百萬元	佔總收益 百分比(%)	百萬元	變動 (%)
物業分類	8.9	2.2%	5.6	1.0%	3.3	58.9%
金融服務分類	88.2	22.5%	63.1	10.8%	25.1	39.8%
環保分類	170.6	43.5%	356.1	61.0%	(185.5)	(52.1%)
汽車零件分類	16.7	4.3%	54.2	9.3%	(37.5)	(69.2%)
商業印刷分類	32.1	8.2%	31.8	5.5%	0.3	0.9%
百貨公司分類	74.4	19.0%	69.1	11.8%	5.3	7.7%
拉美及加勒比分類	0.1	0.0%	3.3	0.6%	(3.2)	(97.0%)
其他	1.5	0.3%	0.1	0.0%	1.4	1,400.0%
總計	392.5	100.0%	583.3	100.0%	(190.8)	(32.7%)

本集團的收益由二零二二年上半年583,300,000港元減少190,800,000港元至二零二三年上半年的392,500,000港元。收益減少乃主要由於下列淨效應：(i)銅價高企下客戶對銅材之需求於二零二三年第一季度大幅減少，導致環保分類收益減少185,500,000港元；(ii)汽車零件分類之收益減少37,500,000港元；及(iii)金融服務分類收益增加25,100,000港元。相關分類收益的變動原因載於「各分類之財務回顧」一節。

其他收入

其他收入主要指應收Win Dynamic送贈之推算利息收入、信貸減值應收貸款之利息收入、政府補助及銀行利息收入。其他收入由二零二二年上半年之14,700,000港元增加至二零二三年上半年之16,500,000港元，主要由於應收送贈之推算利息收入增加700,000港元及信貸減值應收貸款之利息收入增加1,100,000港元。

其他收益淨額

二零二三年上半年的其他收益淨額為126,000,000港元，而二零二二年上半年則為175,500,000港元。二零二三年上半年的其他收益淨額主要包括匯兌收益淨額127,000,000港元(二零二二年上半年：179,100,000港元)，其源於本期內人民幣貶值並因換算以人民幣計值的負債而產生。

減值虧損撥備／撥回淨額

於二零二三年上半年，本集團錄得減值虧損撥備淨額27,600,000港元，而二零二二年上半年為減值虧損撥回淨額6,400,000港元。減值虧損淨額代表應收貿易賬項之預期信貸虧損增加26,500,000港元(二零二二年上半年：減值虧損撥回淨額8,300,000港元)、證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損增加100,000港元(二零二二年上半年：600,000港元)、應收貸款之預期信貸虧損增加300,000港元(二零二二年上半年：2,100,000港元)及其他應收賬項之預期信貸虧損增加700,000港元(二零二二年上半年：減值虧損撥回淨額800,000港元)。有此轉變乃主要由於環保分類及汽車零件分類所產生之長期未償還應收貿易賬項之信貸風險增加。

投資物業公平價值變動之收益淨額

於二零二三年上半年，投資物業公平價值變動之收益淨額較二零二二年上半年增加44,100,000港元。增加主要由於下列淨效應：(i)二零二二年上半年格林納達投資物業的公平價值變動之收益為597,300,000港元。由於格林納達物業自二零二二年十二月重新分類為發展中物業，故並無確認有關之公平價值變動收益；及(ii)二零二三年上半年錄得香港及中國內地投資物業的公平價值變動之收益434,300,000港元，而於二零二二年上半年則錄得香港及中國內地投資物業的公平價值變動之虧損207,100,000港元，此乃主要由於中港兩地於二零二三年二月全面恢復正常往來，令香港及中國內地物業市場表現較二零二二年十二月有所回升。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要來自(i)零售店的業務發展開支、員工成本及使用權資產折舊；及(ii)收購哈特曼教育集團所產生之其他無形資產(即客戶關係)攤銷。銷售及分銷開支由二零二二年上半年51,300,000港元減少9,000,000港元至二零二三年上半年的42,300,000港元，主要是由於使用權資產折舊減少。

行政開支

行政開支主要來自員工成本、使用權資產折舊以及法律及專業費用。行政開支由二零二二年上半年162,100,000港元減少17,600,000港元至二零二三年上半年的144,500,000港元，主要由於(i)金融服務分類及拉美及加勒比分類的員工成本減少5,900,000港元；(ii)先施集團訴訟所產生之一次性法律及專業費用減少，導致法律及專業費用減少6,500,000港元，且物業分類於二零二二年上半年產生之一次性稅務諮詢費用並無於二零二三年上半年產生；及(iii)辦公室開支及差旅開支減少5,200,000港元。

財務費用

財務費用主要來自銀行借貸及透支之利息及最終控股公司貸款之利息。財務費用增加33,400,000港元主要是由於下列淨效應：(i)最終控股公司貸款之利息增加40,300,000港元，乃由於最終控股公司貸款金額自二零二二年六月三十日之1,514,000,000港元增加至二零二三年六月三十日之2,558,400,000港元；(ii)其他貸款之利息增加10,000,000港元；及(iii)銀行借貸及透支之利息減少19,600,000港元，乃由於人民幣貶值導致以人民幣計值的借貸所產生的貸款利息開支減少。

純利

本集團純利由二零二二年上半年的204,100,000港元減少178,100,000港元至二零二三年上半年的26,000,000港元。純利減少乃由於(i)上述匯兌收益淨額減少52,100,000港元；(ii)減值虧損淨額增加34,000,000港元，其由二零二二年上半年的減值虧損撥回淨額轉為二零二三年上半年的減值虧損撥備淨額；(iii)財務費用增加33,400,000港元；及(iv)投資物業公平價值變動之收益(扣除遞延稅項開支／抵免)淨額減少109,300,000港元。

上述影響部分被(i)毛利增加17,300,000港元；及(ii)上述銷售及分銷開支以及行政開支分別減少9,000,000港元及17,600,000港元所抵銷。

各分類之財務回顧

物業分類

物業分類之收益主要來自投資物業之租金收入。本集團於二零二三年上半年產生租金收入8,900,000港元(二零二二年上半年：5,600,000港元)。租金收入增加乃主要由於先施購物中心之租戶數目增加。

於二零二三年上半年，物業分類錄得分類溢利235,600,000港元(二零二二年上半年：分類虧損430,100,000港元)。有此轉變乃主要由於二零二三年上半年投資物業公平價值變動之淨收益為434,300,000港元(二零二二年上半年：公平價值變動之淨虧損207,100,000港元)。變動成因載於上文「投資物業公平價值變動之收益淨額」。

金融服務分類

金融服務分類之收益由二零二二年上半年之63,100,000港元增加25,100,000港元至二零二三年上半年之88,200,000港元。收益增加主要是由於保證金融資及放債業務之利息收入分別增加6,000,000港元及17,500,000港元。

金融服務分類於二零二三年上半年錄得分類溢利45,400,000港元，較二零二二年上半年之17,000,000港元增加28,400,000港元。分類溢利增加乃主要由於下列淨效應：(i)收益增加25,100,000港元；信貸減值應收貸款之利息收入增加1,100,000港元；及(iii)員工成本減少2,600,000港元。

環保分類

由於供應商收取之銅價於本期內大幅上升導致客戶對銅材之需求於二零二三年第一季度大幅減少，環保分類的收益由二零二二年上半年的356,100,000港元減少185,500,000港元至二零二三年上半年的170,600,000港元。

環保分類於二零二三年上半年錄得分類虧損21,600,000港元，而二零二二年上半年則為分類溢利12,000,000港元。分類表現有此轉變主要是由於毛利率下降以及客戶延遲還款導致長期未償還的應收貿易賬項所產生之預期信貸虧損增加。

汽車零件分類

汽車零件分類收益由二零二二年上半年之54,200,000港元減少37,500,000港元至16,700,000港元，此乃由於儘管中港兩地已於二零二三年二月全面恢復正常往來，但中國內地市場復甦緩慢且充滿不確定性。

汽車零件分類於二零二三年上半年錄得分類虧損2,600,000港元(二零二二年上半年：分類溢利4,800,000港元)。分類表現有此轉變主要是由於客戶延遲還款導致長期未償還的應收貿易賬項所產生之預期信貸虧損增加。

商業印刷分類

營商環境不明朗，持續對資本市場氣氛造成負面影響，令服務需求增長一直疲軟。儘管營商環境充滿挑戰，與相比，商業印刷分類之收益由二零二二年上半年31,800,000港元輕微增加300,000港元至二零二三年上半年32,100,000港元。

商業印刷分類於二零二三年上半年錄得分類虧損4,600,000港元，而二零二二年上半年則為3,600,000港元。商業印刷分類之分類虧損增加主要由於二零二二年上半年獲香港政府批出防疫抗疫基金項下「保就業」計劃補貼，而二零二三年上半年並無獲得該等補貼。

百貨公司分類

百貨公司分類之收益由二零二二年上半年之69,100,000港元增加5,300,000港元至二零二三年上半年之74,400,000港元，其源於二零二三年上半年香港經濟活動逐漸復常及中國內地重開邊境。

百貨公司分類之分類虧損由二零二二年上半年24,800,000港元改善至二零二三年上半年7,400,000港元，乃主要由於(i)毛利率由55%改善至59%；及(ii)其中一間先施店於二零二二年底結業，以及百貨公司業務獲得租金寬減，導致使用權資產折舊減少11,000,000港元。

拉美及加勒比分類

於二零二三年上半年，來自CBI計劃諮詢服務之收益為100,000港元(二零二二年上半年：3,300,000港元)。拉美及加勒比分類之分類虧損為18,400,000港元(二零二二年上半年：分類溢利576,200,000港元)，主要包括員工成本、使用權資產折舊及短期租賃開支。二零二二年上半年之分類溢利主要來自格林納達投資物業的公平價值變動之收益597,300,000港元，由於該等物業於二零二二年十二月重新分類為發展中物業，故有關收益並無於二零二三年上半年產生。有關變動原因載於上文「投資物業公平價值變動之收益淨額」一節。

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、其他借貸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。本集團於二零二三年六月三十日之現金及銀行結餘為108,700,000港元（二零二二年十二月三十一日：171,900,000港元），主要以港元及人民幣計值（二零二二年十二月三十一日：港元及人民幣）。

按照以港元及人民幣計值之付息借貸（二零二二年十二月三十一日：港元及人民幣）12,738,500,000港元（二零二二年十二月三十一日：12,950,000,000港元）除以本公司擁有人應佔權益3,442,700,000港元（二零二二年十二月三十一日：3,612,500,000港元）計算，本集團於二零二三年六月三十日之資本負債比率為370.0%（二零二二年十二月三十一日：358.5%）。付息借貸按介乎3.15%至12.00%之年利率（二零二二年十二月三十一日：3.025%至8.625%之年利率）計息，年期介乎一年內至二十七年（二零二二年十二月三十一日：一年內至二十八年）。

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、其他借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。本集團的呈列貨幣為港元。

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。管理層一直監察匯率風險水平，並會在有需要時採用金融對沖工具作對沖之用。於二零二三年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用（二零二二年十二月三十一日：無）。

財務擔保及資產抵押

就於二零二三年六月三十日之銀行借貸而言，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供8,636,300,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,107,000,000港元)之公司擔保，另本公司亦就其中國內地之附屬公司獲授一般銀行信貸向位於中國內地的銀行提供8,587,300,000港元(二零二二年十二月三十一日：8,957,000,000港元)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8,644,200,000港元(二零二二年十二月三十一日：8,512,000,000港元)、543,500,000港元(二零二二年十二月三十一日：556,700,000港元)、3,204,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：3,328,200,000港元)以及1,999,100,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,016,700,000港元)之若干投資物業、租賃土地及樓宇、發展中物業以及建議發展項目之法定押記作抵押。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9,254,500,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,592,400,000港元)之個人擔保，而為數257,900,000港元(二零二二年十二月三十一日：230,500,000港元)之公司擔保乃由本集團之關連方就其附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予銀行。此外，本公司附屬公司獲授之一般銀行信貸乃以保證金客戶向本集團質押市值為78,800,000港元(二零二二年十二月三十一日：400,700,000港元)之證券抵押品、本集團公平價值總額為2,400,000港元(二零二二年十二月三十一日：2,200,000港元)之有價證券、若干附屬公司之股份以及若干董事物業作抵押。此外，若干銀行借貸以本集團金額為22,600,000港元(二零二二年十二月三十一日：84,300,000港元)之受限制銀行結餘及存款作抵押。

就於二零二三年六月三十日來自金融機構的其他借貸而言，本公司就附屬公司獲授之貸款向金融機構提供公司擔保56,100,000港元(二零二二年十二月三十一日：57,900,000港元)。此外，本公司附屬公司獲授之貸款以賬面值為78,500,000港元(二零二二年十二月三十一日：79,400,000港元)的若干投資物業的的法定押記作抵押。此外，本公司附屬公司的若干其他借貸乃根據回購協議以保證金客戶質押予本集團之市值為245,200,000港元(二零二二年十二月三十一日：149,600,000港元)的證券抵押品作抵押。此外，若干其他借貸乃以保證金客戶質押予本集團之市值為176,400,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)之證券抵押品作抵押。此外，本公司一名董事兼控股股東就本公司獲授的其他借貸向獨立第三方提供個人擔保最多30,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：無)。

各分類的業務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月，儘管中港兩地已於二零二三年二月全面恢復正常往來，但全球經濟及業務表現未如市場預期般復甦。緩慢且充滿不確定性的復甦乃基於通脹高企、全球經濟增長前景未明、國際地緣政治局勢（尤其俄烏戰爭的影響）不穩定、及中國內地對各行業實施嚴格管理監督。經濟復甦較先前預期緩慢。

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。於二零二三年六月三十日，手頭項目共有五個（二零二二年十二月三十一日：五個）。

於二零二三年上半年，五個物業項目的開發進度各有不同。首先，就偉祿雅苑而言，直至報告日期，先施購物中心的租戶數目，包括兒童遊樂園、教育培訓中心、餐廳、健身室及桌球室在內，已增至49家。第二，就偉祿科技園而言，其建設規模約為81,000平方米且第二期開發計劃將於獲得政府批准後隨即啟動。第三，就茜坑物業而言，其建設規模約為112,000平方米且重建工程將於取得有關政府當局的許可證後展開。第四，就樟坑徑物業而言，其土地用途由工業用途變更為住宅公寓及商業用途之申請截至報告日期為止仍在審閱中。第五，就萊英花園而言，本集團於二零二三年七月獲有關政府當局批出建設用地規劃許可證，預期其重建工程將於取得有關政府當局的許可證後展開。

金融服務分類

於二零二三年上半年，在通脹高企及利率急升的陰霾下，全球市況整體向下。然而，隨著疫情減退、社會復常，金融服務分類致力在一手及二手市場為客戶提供多元化且優質的服務。保證金融資及首次公開發售配股的收入持續上升，帶動金融服務分類在低迷的市況中穩定增長。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

受惠於偉祿環保日本的龐大規模，環保分類仍為本集團之主要收益來源。位於日本大阪的租賃土地約為19,609平方米（4幅）。環保分類仍在尋找替代方案，如於日本九州設立額外營運點，以及在日本全國尋找新的金屬廢料來源。本集團亦正考慮在有充足資金的情況下開拓歐美市場，以維持環保業務的可持續發展。

汽車零件分類

由於中國內地市場復甦緩慢且充滿不確定性，二零二三年上半年的汽車零件需求受壓。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。本集團預期汽車零件需求將跟隨中國經濟復甦而提升。

商業印刷分類

由於香港金融市場表現放緩，商業印刷服務的需求有所減少。儘管本集團已減少經營規模以盡量降低經營成本，該分類於二零二三年上半年仍錄得分類虧損。為維持業務可持續增長，本集團須進一步加強與現有客戶的關係，並發掘新客戶群。

百貨公司分類

於二零二三年上半年，百貨公司業務收益較二零二二年上半年增加8.0%，主要是由於香港經濟活動逐漸復甦及與中國內地於二零二三年上半年恢復通關。與此同時，本集團繼續(i)採取積極措施減少經營開支；及(ii)與業主磋商租金寬減。因此，分類虧損較二零二二年上半年減少70.2%。

為維持健康的存貨水平，二零二三年上半年的主要目標仍然是清理過季的存貨。存貨水平由二零二二年十二月三十一日的29,400,000港元進一步下降至二零二三年六月三十日的26,200,000港元，導致二零二三年上半年實現存貨撥備撥回。

拉美及加勒比分類

拉美及加勒比分類的主要業務為開發一項位於格林納達的項目（其由三個地段的土地組成，面積450英畝，並位於聖喬治教區的哈特曼山地區）（「格林納達項目」）。格林納達項目乃一項集學生宿舍、商業綜合樓、酒店度假村、住宅別墅及其他配套設施於一體之項目。於回顧期內，拉美及加勒比分類繼續按照開發計劃興建格林納達項目。本集團已成立管理及市場推廣團隊，並且在北京、上海、深圳及香港設有辦事處以及已在越南、美國及迪拜委聘顧問，以實施為推廣投資公民計劃而制訂的市場推廣策略。

由於格林納達政府已授予拉美及加勒比分類「公民投資計劃准許」資格，以便拉美及加勒比分類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CBI計劃，按照當地法律利用外國投資者資金發展格林納達項目。通過CBI計劃，拉美及加勒比分類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成本，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、歐盟神根區國家和中國。格林納達項目標誌著本集團進入加勒比地區的一個重要時刻。

展望及企業策略

物業分類

本集團將專注於五項手頭物業項目，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

隨著新冠肺炎疫情持續好轉，加上中國及香港政府作出一系列措施，幫助經濟復甦，本集團預期，香港金融市場和經濟發展將保持穩定。金融服務分類將不斷開發各種投資產品，滿足市場需求，並在國際資本市場上為客戶提供多元化的優質服務。同時，金融服務分類正擴大銷售及業務團隊以配合業務發展。預期此分類將於二零二三年實現穩定的業務增長。

環保分類、汽車零件分類、商業印刷分類以及百貨公司分類

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、商業印刷分類以及百貨公司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。

拉美及加勒比分類

格林納達項目為本集團提供一個寶貴機會，將加勒比及拉丁美洲地區的業務和營運多元化，並能夠擴大其海外業務規模。通過在格林納達之CBI計劃下引進外國投資，本集團已啟動格林納達項目。

本集團希望憑藉其於格林納達項目之經驗，進而於加勒比經濟區及拉丁美洲地區開拓更多投資機遇。本集團已經進一步鎖定在另外四個加勒比國家進行投資，即安提瓜及巴布達、聖盧西亞、聖基茨及尼維斯，以及多米尼克。在《金融時報》於二零二一年出版的《專業財富管理》雜誌中，前述四個國家連同格林納達（合稱「指定加勒比國家」）獲評為CBI計劃之五大熱門投資地點。除格林納達項目外，本集團亦正與巴拿馬共和國當局就根據巴拿馬共和國之外國投資者投資計劃審批之發電項目進行磋商。正如一直以來的發展可見，本集團之企業策略是於目標國家作出投資及／或與當地政府組建合營企業，利用不同國家之CBI計劃向外國投資者籌集資金以建立及發展新業務。本集團一直在各指定加勒比國家及巴拿馬共和國物色合適投資項目並制訂合適商業計劃。與各相關加勒比國家及巴拿馬共和國之當地政府討論並獲得其支持後，本集團將確定並開展相關投資項目，務求實現股東回報之最大化。

加勒比地區長久以來一直深受歐洲、美國及加拿大等西方國家歡迎，是理想度假勝地。尤其是安提瓜及巴布達，以及聖基茨及尼維斯離美國更近，兩個國家均有航班直抵歐洲、美國及加拿大。於疫情爆發之前，每年有超過100萬名旅客前赴該兩個國家，但當地的酒店及旅遊設施等基礎設施之發展滯後。前往加勒比地區之旅客屬高端消費群體，消費能力相對較強。因此，他們一般要求更優質之酒店及旅遊設施。然而，當地旅遊設施日趨陳舊，酒店建築及配套設施未有適時升級及翻新。另一方面，鑑於各界更為關注全球氣候暖化，而此等加勒比國家仍主要依賴傳統發電方式，因此當地適合發展可再生能源。有鑑於此，本集團已確定四個領域的投資建議，冀與相關地方政府合作，為加快各國之經濟發展作出貢獻。此四個領域包括：(i)清潔能源板塊；(ii)教育板塊；(iii)旅遊板塊；及(iv)零售板塊。使用可再生能源之環境及經濟效益包括：(i)產生之能源不會產生化石燃料之溫室氣體排放，並減少某些類型之空氣污染；(ii)使能源供應多元化，減少對進口燃料之依賴；及(iii)於製造及安裝設施方面創造經濟發展及就業機會等。通過教育、旅遊及零售項目的有機結合，將會形成生態系統，並且創造就業機會，以及促進當地經濟發展及人民生活水平的提升。本集團亦將能夠與持份者並肩承擔企業社會責任。本集團有信心可獲得當地政府以有利之政策及措施給予支持。

本集團之策略是尋求專業投資者共同投資於指定加勒比國家及巴拿馬共和國之項目。此外，本集團現正物色實力雄厚兼具出色往績之商業夥伴一同參與此等項目。根據項目之規劃及可行性研究，以及各地方政府之必要批准，預計本集團將於不久將來在指定加勒比國家及巴拿馬共和國開展此等項目。

或然負債

除簡明綜合中期財務報表附註18所披露者外，本集團於二零二三年六月三十日並無其他重大或然負債。

訴訟

除簡明綜合中期財務報表附註19所披露者外，本集團於二零二三年六月三十日並無其他重大訴訟。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於截至二零二三年六月三十日止六個月，概無持有重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

報告期後事項

於二零二三年六月三十日後直至本報告日期概無發生重大事項。

股息

董事會並不建議就截至二零二三年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零二二年六月三十日止六個月：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，本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內一直符合上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文。

員工聘用及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團共聘用468名僱員，其中306人、113人、32人及17人分別駐於香港、中國內地、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。本集團已成立薪酬委員會，並遵照上市規則附錄十四所載之守則制訂其書面職權範圍。薪酬委員會已審閱及釐定本集團之薪酬政策，包括執行董事之薪酬政策以及支付予本集團執行董事及高級管理層之薪酬水平。薪酬委員會包括三名成員，分別為方吉鑫先生、林曉輝博士及余亮暉先生。委員會由方吉鑫先生擔任主席。

購買、出售或贖回證券

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之任何已發行股份。

董事進行證券交易的標準守則

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，彼等確認於截至二零二三年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並遵照上市規則制訂其書面職權範圍。審核委員會包括三名成員(均為獨立非執行董事)，分別為余亮暉先生、方吉鑫先生及何振琮先生。委員會由余亮暉先生擔任主席。審核委員會已會同管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論有關審核、風險管理、內部控制與財務申報之事宜，包括審閱截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

於聯交所及本公司網站登載中期業績及二零二三年中期報告

本中期業績公佈登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.realord.com.hk>)，而載有上市規則規定所有資料之二零二三年中期報告將於適時寄發予股東並分別登載於聯交所及本公司之網站。

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，二零二三年八月二十八日

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。