

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)

## 截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三年財政年度」）之經審核綜合業績連同截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二年財政年度」）之比較數字載列如下：

## 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>收益</b>	<b>3</b>		
— 貨品及服務		<b>689,404</b>	1,126,123
— 租金收入		<b>19,452</b>	14,924
— 利息收入		<b>92,629</b>	57,763
<b>收益總額</b>		<b>801,485</b>	1,198,810
銷售成本		<b>(482,123)</b>	(911,412)
<b>毛利</b>		<b>319,362</b>	287,398
其他收入	5a	<b>31,950</b>	33,379
其他收益淨額	5b	<b>58,170</b>	341,862
發展中物業撥備撥回／(撥備)		<b>62,129</b>	(100,247)
商譽之減值虧損		<b>(63,204)</b>	—
減值虧損淨額		<b>(48,475)</b>	(47,537)
投資物業之公平價值變動收益淨額	11	<b>1,097,751</b>	997,731
銷售及分銷開支		<b>(85,091)</b>	(100,870)
行政成本		<b>(275,265)</b>	(315,297)
非經營開支		<b>(10,327)</b>	—
財務費用	7	<b>(766,401)</b>	(727,849)
<b>未計所得稅前溢利</b>		<b>320,599</b>	368,570
所得稅(開支)／抵免	8	<b>(279,349)</b>	234,058
<b>本年度溢利</b>	<b>6</b>	<b>41,250</b>	602,628
<b>下列人士應佔溢利／(虧損)：</b>			
— 本公司擁有人		<b>76,689</b>	112,787
— 非控股權益		<b>(35,439)</b>	489,841
		<b>41,250</b>	602,628
<b>每股盈利</b>	<b>10</b>		
基本(港仙)		<b>5.32</b>	7.83
攤薄(港仙)		<b>5.32</b>	7.82

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
本年度溢利	<u>41,250</u>	<u>602,628</u>
<b>其他全面(開支)／收益</b>		
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	18,566	1,054
與物業、廠房及設備重估收益淨額有關 之所得稅	(1,005)	(785)
定額福利計劃之精算收益	89	276
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」) 之股本投資公平價值變動	86	234
分類為持作出售之資產公平價值變動	-	970
長期服務金責任之精算(虧損)／收益	(125)	697
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>(124,016)</u>	<u>(711,245)</u>
本年度其他全面開支，於扣除所得稅後	<u>(106,405)</u>	<u>(708,799)</u>
本年度全面開支總額	<u>(65,155)</u>	<u>(106,171)</u>
下列人士應佔本年度全面(開支)／收益總額：		
— 本公司擁有人	(18,011)	(526,232)
— 非控股權益	<u>(47,144)</u>	<u>420,061</u>
	<u>(65,155)</u>	<u>(106,171)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>630,883</b>	705,083
預付租賃款項		<b>4,289</b>	4,425
投資物業	11	<b>9,542,078</b>	8,591,359
商譽		<b>257,733</b>	320,937
其他無形資產		<b>41,576</b>	53,758
透過其他全面收益按公平價值列賬之 股本工具		<b>4,127</b>	4,041
預付款項、按金及其他應收賬項		<b>206,393</b>	205,922
退休金計劃資產		<b>23,777</b>	23,160
		<b>10,710,856</b>	9,908,685
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>57,428</b>	47,161
發展中物業		<b>5,555,146</b>	5,535,564
應收貿易賬項	12	<b>543,427</b>	570,604
證券經紀產生之應收賬項	12	<b>310,485</b>	518,400
應收貸款	12	<b>502,003</b>	409,761
預付款項、按金及其他應收賬項		<b>316,678</b>	343,906
建議發展項目		<b>2,101,934</b>	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		<b>68,528</b>	71,229
應收關連方款項		<b>1,592</b>	1,703
可退回稅項		<b>6,388</b>	5,167
代客戶持有之現金		<b>77,354</b>	126,742
受限制銀行結餘及存款		<b>75,851</b>	142,143
銀行結餘及現金		<b>153,259</b>	171,900
		<b>9,770,073</b>	9,960,992

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	13	84,961	97,100
證券經紀產生之應付賬項	13	77,285	129,102
合約負債		83,401	50,936
保險合約負債		1,154	1,154
其他應付賬項及應計費用		740,752	383,685
銀行借貸	14	454,967	5,366,919
其他借貸	15	249,478	238,891
應付關連方款項		320,617	453,496
租賃負債		47,206	69,466
長期服務金責任		59	200
應付稅項		5,857	8,311
		<u>2,065,737</u>	<u>6,799,260</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,704,336</u>	<u>3,161,732</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>18,415,192</u></u>	<u><u>13,070,417</u></u>
<b>權益</b>			
股本	16	144,071	144,071
儲備		<u>3,448,868</u>	<u>3,466,879</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,592,939</u>	<u>3,610,950</u>
非控股權益		<u>1,505,124</u>	<u>1,552,268</u>
		<u><u>5,098,063</u></u>	<u><u>5,163,218</u></u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬項及應計費用		84	7,120
來自一間關連公司之貸款		211,000	—
最終控股公司貸款		2,797,516	2,394,760
銀行借貸	14	9,104,950	4,543,885
其他借貸	15	22,590	548
租賃負債		6,243	46,450
長期服務金責任		2,418	1,637
遞延稅項負債		1,172,328	912,799
		<u>13,317,129</u>	<u>7,907,199</u>
		<u>18,415,192</u>	<u>13,070,417</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（「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。

### 持續經營基準

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為7,704,336,000港元，其中總流動資產9,770,073,000港元主要包括(i)發展中物業及建議發展項目分別5,555,146,000港元及2,101,934,000港元；及(ii)總賬面值為229,110,000港元之受限制銀行結餘及存款以及銀行結餘及現金。此外，於二零二三年十二月三十一日，總流動負債為2,065,737,000港元，主要包括銀行及其他借貸704,445,000港元。

鑑於上述情況，董事已審核本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月期間，並已考慮下列措施：

- (a) 董事已評估所有相關資料，並制訂業務計劃，透過(i)監察物業項目的發展狀況，以確保實現預期發展及銷售預測；(ii)實施措施，以加強控制物業項目的成本；及(iii)探討任何可行的財務安排，以改善其流動資金；及
- (b) 林曉輝博士（「林博士」）及最終控股公司（由林博士實益擁有）的持續財務支持。

基於上文所述，董事相信本集團將有足夠營運資金履行其自二零二三年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

倘本集團未能繼續按持續經營基準營運，則須作出調整以撇減資產價值至其可收回金額，將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及負債，並就可能產生之任何未來負債計提撥備。該等潛在調整的影響並無於該等綜合財務報表中反映。

## 2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及其他會計政策變動

### 於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂

於本年度，本集團已於編製綜合財務報表時首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務申報準則及修訂本，其為所有適用獨立香港財務申報準則、香港會計準則及詮釋之統稱，該等修訂本於本集團自二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效：

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	國際稅務改革—第二支柱示範規則
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

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本，對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露並無造成任何重大影響。

### 因應香港會計師公會就香港取消強制性公積金（「強積金」）與長期服務金（「長期服務金」）對沖機制的會計影響所發出的指引而作出的會計政策變動

香港特區政府（「政府」）已於二零二二年六月將《2022年僱傭及退休計劃法例（抵銷安排）（修訂）條例》（「修訂條例」）刊憲，條例將於二零二五年五月一日（「過渡日期」）生效。修訂條例自過渡日期起取消使用僱主的強制性強積金供款累算權益抵銷僱員服務的長期服務金（「廢除機制」）。此外，計算長期服務金的金額時，會以緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算過渡日期前的僱傭期。

於二零二三年一月一日前，本集團應用香港會計準則第19號第93(b)段的可行權宜方法（「權宜方法」）將可抵銷的強積金權益入賬列作視作僱員供款，以減少有關服務提供期間的即期服務成本。

香港會計師公會於二零二三年七月刊發「取消香港強積金抵銷長期服務金機制的會計影響」（「指引」），就對沖機制的會計方法及取消強積金抵銷長期服務金機制的影響提供指引。



## 2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及其他會計政策變動(續)

因應香港會計師公會就香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響所發出的指引而作出的會計政策變動(續)

為遵循指引，本集團已就其長期服務金責任更改其會計政策。由於廢除機制，該等供款不再被視為「僅與僱員在該段期間的服務掛鈎」，乃由於過渡日期後的僱主強制性強積金供款仍可用作抵銷過渡前的長期服務金責任。因此，本集團不再應用權宜方法，並將該等視作僱員供款與應用香港會計準則第19號第93(a)段的長期服務金權益總額一樣重新歸入服務期。不再應用權宜方法後，此項會計政策變動引致於二零二二年六月就截至該日止的服務成本於損益內出現追補調整，並就二零二二年餘下時間對即期服務成本、利息開支及精算假設變動之重新計量效應產生相應影響，且需對截至二零二二年十二月三十一日止年度之長期服務金責任的賬面值作出相應調整。此項會計政策變動並無對於二零二二年一月一日的權益期初結餘造成任何影響，亦並無對於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日公司層面的財務狀況表造成重大影響。

此項會計政策變動已透過重列於二零二二年十二月三十一日之結餘獲追溯應用。下表概述採納指引對本集團於綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表內呈列的比較數字之影響。

### 於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	於二零二二年 十二月三十一日之 賬面值 (採納前) 千港元	採納香港會計師公會 指引之影響 千港元	於二零二二年 十二月三十一日之 經重列賬面值 (採納後) 千港元
長期服務金責任	-	1,837	1,837
保留溢利	1,348,262	(1,518)	1,346,744
非控股權益	1,552,587	(319)	1,552,268

2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及其他會計政策變動(續)

因應香港會計師公會就香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響所發出的指引而作出的會計政策變動(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表

	原有金額 (採納前) 千港元	採納香港會計師公會 指引之影響 千港元	經重列金額 (採納後) 千港元
銷售及分銷開支	(100,010)	(860)	(100,870)
行政開支	(313,623)	(1,674)	(315,297)
本年度溢利	605,162	(2,534)	602,628
長期服務金責任之精算收益	-	697	697
其他全面開支	(709,496)	697	(708,799)
<b>每股盈利</b>			
每股基本盈利	7.98港元	(0.15港元)	7.83港元
每股攤薄盈利	7.96港元	(0.14港元)	7.82港元

下表概述採納指引對本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表之影響(假設本集團並無如上文所述更改其會計政策,並繼續應用香港會計準則第19號第93(b)段內的可行權宜方法):

於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	於二零二三年 十二月三十一日之		於二零二三年 十二月三十一日之
	賬面值 (採納前) 千港元	採納香港會計師公會 指引之影響 千港元	賬面值 (採納後) 千港元
長期服務金責任	-	2,477	2,477
保留溢利	1,425,428	(2,044)	1,423,384
非控股權益	1,505,557	(433)	1,505,124

## 2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及其他會計政策變動(續)

因應香港會計師公會就香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響所發出的指引而作出的會計政策變動(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表

	採納香港會計師公會		採納後之金額 千港元
	採納前之金額 千港元	指引之影響 千港元	
銷售及分銷開支	(85,072)	(19)	(85,091)
行政開支	(274,769)	(496)	(275,265)
本年度溢利	41,765	(515)	41,250
長期服務金責任之精算虧損	-	(125)	(125)
其他全面開支	(106,280)	(125)	(106,405)

### 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則之修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則之修訂：

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 <sup>1</sup>
香港財務申報準則第16號之修訂	售後回租的租賃負債 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約的非流動負債 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 生效日期尚未確定。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預計應用香港財務申報準則之修訂在可見未來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、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）之控制權於交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (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之時間點確認；
- (iv) 百貨店銷售商品的收入於某一時間點在商品控制權轉移給客戶時確認；
- (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) 來自提供投資移民計劃之公民入籍申請（「CBI計劃」）及公民入籍顧問服務之收益，於客戶的公民身份根據格林納達二零一三年第15號《格林納達投資公民法》第8條之規定獲有關部長授出之某一時間點確認；
- (viii) 來自證券經紀之佣金收益於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認；
- (ix) 百貨店專櫃銷售及寄售之佣金收益於於某一時間點按客戶根據合約條款作出之銷售額的一定百分比確認；
- (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) 來自保證金融資及放債業務利息收入之收益使用實際利率法按時間比例確認。

### 3. 收益(續)

#### (a) 客戶合約收益之分拆

貨品及服務類型	物業	金融服務	環保	汽車零件	商業印刷	簾條	百貨	拉美及 加勒比	影院經營	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	千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度										
<i>銷售貨品</i>										
- 汽車零件	-	-	-	43,054	-	-	-	-	-	43,054
- 廢料	-	-	357,814	-	-	-	-	-	-	357,814
- 簾條、標籤、襯衫襯底紙 板及膠袋	-	-	-	-	-	23	-	-	-	23
- 百貨商店商品	-	-	-	-	-	-	106,666	-	-	106,666
	-	-	357,814	43,054	-	23	106,666	-	-	507,557
<i>提供服務</i>										
- 印刷服務	-	-	-	-	54,672	-	-	-	-	54,672
- 金融服務	-	27,825	-	-	-	-	-	-	-	27,825
- 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	-	-	-	34,811	-	34,811
- 證券經紀之佣金	-	22,090	-	-	-	-	-	-	-	22,090
- 專櫃銷售及寄售之佣金收入	-	-	-	-	-	-	38,729	-	-	38,729
- 票房售票	-	-	-	-	-	-	-	-	3,720	3,720
客戶合約收益	-	49,915	357,814	43,054	54,672	23	145,395	34,811	3,720	689,404
租金收入總額收益	19,254	-	-	-	-	-	198	-	-	19,452
保證金融資利息收入收益	-	36,722	-	-	-	-	-	-	-	36,722
放債業務利息收入收益	-	55,907	-	-	-	-	-	-	-	55,907
總計	19,254	142,544	357,814	43,054	54,672	23	145,593	34,811	3,720	801,485
<i>地區市場</i>										
中國大陸	18,917	-	17,474	5,069	981	-	-	388	3,720	46,549
香港	337	142,544	90,647	37,985	53,691	23	145,395	1,975	-	472,597
日本	-	-	249,693	-	-	-	-	-	-	249,693
格林納達	-	-	-	-	-	-	-	32,448	-	32,448
其他國家	-	-	-	-	-	-	198	-	-	198
總計	19,254	142,544	357,814	43,054	54,672	23	145,593	34,811	3,720	801,485
<i>收益確認時間</i>										
於某一時間點	-	22,090	357,814	43,054	-	23	145,395	34,811	3,720	606,907
隨時間	-	27,825	-	-	54,672	-	-	-	-	82,497
	-	49,915	357,814	43,054	54,672	23	145,395	34,811	3,720	689,404
<i>並不屬於香港財務申報準則第15號 範圍內之收益</i>										
租金收入	19,254	-	-	-	-	-	198	-	-	19,452
利息收入	-	92,629	-	-	-	-	-	-	-	92,629
總計	19,254	142,544	357,814	43,054	54,672	23	145,593	34,811	3,720	801,485

### 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	簾條 千港元	百貨 千港元	拉美及 加勒比 千港元	影院經營 千港元	合計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止年度										
<i>銷售貨品</i>										
- 汽車零件	-	-	-	140,952	-	-	-	-	-	140,952
- 廢料	-	-	704,978	-	-	-	-	-	-	704,978
- 簾條、標籤、恤衫襯底紙板及膠袋	-	-	-	-	-	145	-	-	-	145
- 百貨商店商品	-	-	-	-	-	-	108,484	-	-	108,484
	-	-	704,978	140,952	-	145	108,484	-	-	954,559
<i>提供服務</i>										
- 印刷服務	-	-	-	-	59,122	-	-	-	-	59,122
- 金融服務	-	30,146	-	-	-	-	-	-	-	30,146
- 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	-	-	-	5,936	-	5,936
- 證券經紀之佣金	-	37,888	-	-	-	-	-	-	-	37,888
- 專櫃銷售及寄售之佣金收入	-	-	-	-	-	-	37,405	-	-	37,405
- 票房售票	-	-	-	-	-	-	-	-	1,067	1,067
客戶合約收益	-	68,034	704,978	140,952	59,122	145	145,889	5,936	1,067	1,126,123
租金收入總額收益	14,503	-	-	-	-	-	421	-	-	14,924
保證金融資利息收入收益	-	31,349	-	-	-	-	-	-	-	31,349
放債業務利息收入收益	-	26,414	-	-	-	-	-	-	-	26,414
總計	14,503	125,797	704,978	140,952	59,122	145	146,310	5,936	1,067	1,198,810
<i>地區市場</i>										
中國大陸	14,194	-	450,292	13,761	-	-	-	-	1,067	479,314
香港	309	125,797	79,968	127,191	59,122	145	146,114	5,936	-	544,582
日本	-	-	173,349	-	-	-	-	-	-	173,349
其他國家	-	-	1,369	-	-	-	196	-	-	1,565
總計	14,503	125,797	704,978	140,952	59,122	145	146,310	5,936	1,067	1,198,810
<i>收益確認時間</i>										
於某一時間點	-	37,888	704,978	140,952	-	145	145,889	5,936	1,067	1,036,855
隨時間	-	30,146	-	-	59,122	-	-	-	-	89,268
	-	68,034	704,978	140,952	59,122	145	145,889	5,936	1,067	1,126,123
<i>並不屬於香港財務申報準則第15號範圍內之收益</i>										
租金收入	14,503	-	-	-	-	-	421	-	-	14,924
利息收入	-	57,763	-	-	-	-	-	-	-	57,763
總計	14,503	125,797	704,978	140,952	59,122	145	146,310	5,936	1,067	1,198,810

#### 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。

本集團按其產品及服務劃分業務單位，分為九個（二零二二年：九個）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，主要為拆除、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) 經營百貨公司提供各種消費品，包括商品銷售、來自專櫃銷售及寄售之收入及來自其他來源之收益（包括來自物業分租之租金收入以及提供一般及人壽保險）（「百貨分類」）；
- (vii) 提供投資移民計劃之公民入籍申請及顧問服務以及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（「拉美及加勒比分類」）；
- (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」）；及
- (ix) 位於中國之電影院與電影放映之業務營運（「影院經營分類」）。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團開始經營影院經營業務，並被主要營運決策者視為新的經營分部。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，籤條分部及影院經營分類報告為「其他」，該等分部於當前及過往年度並未達致可呈報分部的量化最低要求。

#### 4. 分類資料(續)

##### (a) 分類收益及業績

本集團按須報告分類劃分之收益及業績分析如下：

	物業	金融服務	環保	汽車零件	商業印刷	百貨	拉美及 加勒比	其他	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
截至二零二三年十二月三十一日止年度									
分類收益									
—對外客戶銷售	19,254	142,544	357,814	43,054	54,672	145,593	34,811	3,743	801,485
—分類間銷售	<u>2,520</u>	<u>2,772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,032</u>	<u>648</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,972</u>
	21,774	145,316	357,814	43,054	55,704	146,241	34,811	3,743	808,457
分類間銷售撤銷									<u>(6,972)</u>
收益									<u>801,485</u>
分類業績	782,546	75,732	(29,852)	(10,310)	(4,141)	(91,061)	(8,790)	74	714,198
銀行利息收入									2,834
股息收入									2,410
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									(2,716)
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									(94)
匯兌收益淨額									59,445
物業、廠房及設備之重估盈餘									499
企業開支									(41,578)
財務費用									<u>(414,399)</u>
未計所得稅前溢利									<u>320,599</u>



#### 4. 分類資料(續)

##### (a) 分類收益及業績(續)

	物業	金融服務	環保	汽車零件	商業印刷	百貨	拉美及 加勒比	其他	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
截至二零二二年十二月									
三十一日止年度									
分類收益									
—對外客戶銷售	14,503	125,797	704,978	140,952	59,122	146,310	5,936	1,212	1,198,810
—分類間銷售	<u>2,520</u>	<u>6,954</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>944</u>	<u>285</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,703</u>
	17,023	132,751	704,978	140,952	60,066	146,595	5,936	1,212	1,209,513
分類間銷售撤銷									<u>(10,703)</u>
收益									<u>1,198,810</u>
分類業績(經重列)	(1,379,530)	21,315	(6,501)	5,682	(3,192)	(35,331)	1,799,839	(374)	401,908
銀行利息收入									1,395
股息收入									2,887
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									(8,721)
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									(24)
匯兌收益淨額									358,098
物業、廠房及設備之									
重估虧絀									(8,145)
企業開支									(47,829)
財務費用									<u>(330,999)</u>
未計所得稅前溢利									
(經重列)									<u>368,570</u>

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會計政策相同。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、股息收入、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、匯兌收益淨額、物業、廠房及設備之重估盈餘／(虧絀)、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)

##### (b) 分類資產及負債

	物業	金融服務	環保	汽車零件	商業印刷	百貨	拉美及 加勒比	其他	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
於二零二三年十二月三十一日									
分類資產	15,533,879	1,099,626	446,857	153,088	14,527	664,766	2,297,270	5,129	20,215,142
企業及未分配資產									<u>265,787</u>
資產總值									<u><u>20,480,929</u></u>
分類負債	8,021,137	200,598	99,172	9,928	20,875	184,007	143,265	262	8,679,244
企業及未分配負債									<u>6,703,622</u>
負債總額									<u><u>15,382,866</u></u>
於二零二二年十二月三十一日									
分類資產	14,501,390	1,318,369	499,646	155,999	25,552	791,937	2,243,238	5,365	19,541,496
企業及未分配資產									<u>328,181</u>
資產總值									<u><u>19,869,677</u></u>
分類負債(經重列)	7,775,088	522,733	124,198	5,675	28,641	248,497	71,548	156	8,776,536
企業及未分配負債									<u>5,929,923</u>
負債總額(經重列)									<u><u>14,706,459</u></u>

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- (i) 所有資產會分配至經營分類，惟不包括透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具、應收關連方款項、透過損益按公平價值列賬之金融資產、可退回稅項、銀行結餘及現金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。
- (ii) 所有負債會分配至經營分類，惟不包括若干其他應付賬項及應計費用、若干銀行借貸、應付關連方款項、應付稅項、遞延稅項負債、若干其他借貸、來自一間關連公司之貸款、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**

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入	2,834	1,395
股息收入	2,410	2,887
應收Win Dynamic Limited (「Win Dynamic」) 送贈之推算 利息收入	17,623	16,113
信貸減值應收貸款之利息收入	7,003	6,083
政府補助(附註)	257	4,795
其他	1,823	2,106
	<u>31,950</u>	<u>33,379</u>

附註：於截至二零二二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3,399,000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。

**5b. 其他收益淨額**

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	870	(710)
租賃修訂及終止之收益	110	-
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	(2,716)	(8,721)
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	(94)	(24)
匯兌收益淨額	59,445	358,098
物業、廠房及設備之重估盈餘／(虧絀)	499	(8,145)
收回證券經紀先前撇銷之應收賬款	56	1,364
	<u>58,170</u>	<u>341,862</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	139,155	158,011
— 酌情花紅	11,090	9,778
— 退休福利(附註(a))	6,674	10,946
	<u>156,919</u>	<u>178,735</u>
核數師酬金	5,650	5,600
折舊：		
— 自有資產	34,633	34,945
— 使用權資產	66,573	78,283
— 預付租賃款項	119	125
其他無形資產之攤銷	12,182	10,972
直接經營開支(包括維修保養)：		
— 自租賃投資物業產生	9,291	5,516
— 自空置之投資物業產生	1,870	1,959
已確認為開支之存貨成本	445,896	879,817
商譽之減值虧損(附註(b))	63,204	—
短期租賃付款	18,985	20,073
新冠肺炎疫情相關租金減免	—	(720)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

附註：

- (a) 於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團並無被沒收供款可於未來年度減低其對退休金計劃的供款。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，退休福利金額包括退休金計劃成本淨額528,000港元(二零二二年：217,000港元)及長期服務金責任產生之開支722,000港元(二零二二年：2,764,000港元)。

- (b) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團之百貨分類錄得商譽之減值虧損63,204,000港元(二零二二年：零)。

## 7. 財務費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸及透支之利息	520,259	572,676
其他借貸之利息	21,890	5,085
最終控股公司貸款之利息	199,211	131,432
關連方應付賬款之利息	2,860	3,391
來自一間關連公司之貸款之利息	18,454	6,746
租賃負債之財務支出	3,727	7,681
遞延代價之推算利息	-	838
	<u>766,401</u>	<u>727,849</u>

## 8. 所得稅開支／(抵免)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港		
—本年度撥備	4,468	6,799
—以往年度(超額撥備)／撥備不足	(128)	2,402
日本		
—本年度撥備	-	568
—以往年度超額撥備	-	(1,027)
其他		
—本年度撥備	14	23
	<u>4,354</u>	<u>8,765</u>
<b>遞延稅項</b>		
—本年度支出／(抵免)	<u>274,995</u>	<u>(242,823)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>279,349</u>	<u>(234,058)</u>

### 香港

截至二零二三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% (二零二二年：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，中國附屬公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度之稅率均為25% (二零二二年：25%)。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，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，該等稅項於截至二零二三年十二月三十一日止年度之實際法定稅率為34.6% (二零二二年：33.5%)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無於日本產生任何估計應課稅溢利。

### 格林納達

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十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利之28% (二零二二年：28%) 計算。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無於格林納達產生任何估計應課稅溢利。

## 9. 股息

本公司於截至二零二三年及二零二二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

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<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)	<u>76,689</u>	<u>112,787</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零二三年	二零二二年
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<u>1,440,709,880</u>	1,440,397,551
具攤薄潛力普通股之影響： — 購股權	<u>1,154,796</u>	<u>2,305,171</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,441,864,676</u>	<u>1,442,702,722</u>

## 11. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	8,591,359	10,628,833
添置	92	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收益淨額	1,097,751	997,731
匯兌調整	(144,644)	(800,652)
	<u>9,542,078</u>	<u>8,591,359</u>
於十二月三十一日	<u>9,542,078</u>	<u>8,591,359</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期至30日	76,488	121,459
31至60日	21,603	33,946
61至90日	18,883	36,893
91至365日	69,305	279,807
1年以上	357,148	98,499
	<u>543,427</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	1,829	42,784
－ 應收現金客戶賬款	9,305	19,711
－ 向保證金客戶貸款	300,329	457,211
減：信貸虧損撥備	(978)	(1,306)
	<u>310,485</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	554,092	458,927
減：信貸虧損撥備	(52,089)	(49,166)
	<u>502,003</u>	<u>409,761</u>
	<u>1,355,915</u>	<u>1,498,765</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期至30日	49,498	77,281
31至60日	17,045	3,992
61至90日	2,698	1,003
90日以上	15,720	14,824
	<u>84,961</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>77,285</u>	<u>129,102</u>
	<u><u>162,246</u></u>	<u><u>226,202</u></u>

### 14. 銀行借貸

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸		
－有抵押	9,530,077	9,910,804
－無抵押	29,840	—
	<u>9,559,917</u>	<u>9,910,804</u>



#### 14. 銀行借貸(續)

銀行借貸之合約到期日如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸賬面值償還如下(附註(d))：		
—一年內	141,353	4,846,640
—超過一年但不超過兩年	7,443,948	2,749,012
—超過兩年但不超過五年	524,774	557,469
—超過五年	1,136,228	1,237,404
	<b>9,246,303</b>	9,390,525
載有須應要求償還條款及列入流動負債之銀行借貸賬面值償還如下：		
—一年內	313,614	520,279
	<b>9,559,917</b>	9,910,804
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	<b>(454,967)</b>	(5,366,919)
列於非流動負債項下之款項	<b>9,104,950</b>	4,543,885

附註：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，本集團為數313,614,000港元(二零二二年：520,279,000港元)之銀行借貸按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.50%至2.60%(二零二二年：1.50%至2.60%)之年利率計息。
- (b) 於二零二三年十二月三十一日，本集團為數217,707,000港元(二零二二年：223,045,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二二年：2.85%)之年利率計息。
- (c) 於二零二三年十二月三十一日，本集團為數9,028,596,000港元(二零二二年：9,167,480,000港元)之銀行借貸按4.15%至6.55%(二零二二年：4.46%至6.85%)之年利率計息。
- (d) 到期款項乃基於貸款協議所載之計劃還款日期。
- (e) 本集團之可動用銀行信貸額度為10,716,198,000港元(二零二二年：10,958,908,000港元)，於二零二三年十二月三十一日已動用當中9,559,917,000港元(二零二二年：9,910,804,000港元)。

#### 14. 銀行借貸(續)

- (f) 本集團若干銀行借貸乃由本公司提供最多8,753,017,000港元(二零二二年：9,106,954,000港元)及本集團附屬公司提供最多8,618,844,000港元(二零二二年：8,756,918,000港元)作擔保。
- (g) 本集團若干銀行借貸分別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(於二零二三年十二月三十一日之賬面值分別為9,468,378,000港元、535,418,000港元、3,331,175,000港元及2,101,934,000港元(二零二二年：8,511,979,000港元、556,738,000港元、3,328,164,000港元及2,016,712,000))之按揭作抵押。
- (h) 本集團若干銀行借貸以保證金客戶向本集團質押市值為零(二零二二年：400,674,000港元)之證券抵押品、本集團公平價值總額為2,616,000港元(二零二二年：2,181,000港元)之有價證券以及分佔若干附屬公司之佔比作抵押。
- (i) 本集團若干銀行借貸以本集團金額為11,277,000港元(二零二二年：84,276,000港元)之受限制銀行結餘及按金作抵押。
- (j) 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9,445,764,000港元(二零二二年：9,592,413,000港元)及本集團關連方提供最多308,419,000港元(二零二二年：230,526,000港元)作擔保。
- (k) 於二零二三年十二月三十一日，本集團為數29,840,000港元(二零二二年：零)之銀行借貸為無抵押。
- (l) 除為數9,028,596,000港元(二零二二年：9,167,480,000港元)之銀行借貸以人民幣計值外，所有其他銀行借貸均以港元計值。

#### 15. 其他借貸

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自金融機構之借貸(附註(a))：		
—有抵押	56,140	57,890
其他借貸(附註(b))：		
—有抵押	56,500	73,000
—無抵押	90,882	2,795
應付票據(附註(c))：		
—無抵押	68,546	105,754
	<u>272,068</u>	<u>239,439</u>

## 15. 其他借貸(續)

其他借貸之合約到期日如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他借貸賬面值償還如下：		
— 一年內	166,838	108,001
— 超過一年但不超過兩年	22,590	548
	<b>189,428</b>	108,549
載有須應要求償還條款及列入流動負債之 銀行借貸賬面值償還如下		
— 一年內	82,640	130,890
	<b>272,068</b>	239,439
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(249,478)	(238,891)
列於非流動負債項下之款項	<b>22,590</b>	548

附註：

- (a) 來自金融機構之借貸以最優惠貸款利率加2.5%計息(二零二二年：2.5%)。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：57,890,000港元)作擔保，並以本集團於二零二三年十二月三十一日賬面值為73,700,000港元(二零二二年：79,380,000港元)之投資物業的按揭作抵押。
- (b) 其他借貸包括：
- (i) 無抵押借貸68,851,000港元(二零二二年：2,795,000港元)按每年2%至12%計息(二零二二年：2%)及須應要求償還，惟金額為559,000港元(二零二二年：548,000港元)於報告期末後12個月內無須償還；
- (ii) 無抵押借貸22,031,000港元(二零二二年：零)由本集團附屬公司擔保，按固定年利率6%計息(二零二二年：零)，惟於報告期末後12個月內無須償還；

## 15. 其他借貸(續)

附註：(續)

- (iii) 回購協議項下的有抵押借貸26,500,000港元(二零二二年：73,000,000港元)，本集團須於報告期末後12個月內於預先設定的日期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77,595,000港元(二零二二年：149,560,000港元)的證券作抵押；及
- (iv) 有抵押借貸30,000,000港元(二零二二年：零)按固定年利率12%(二零二二年：零)計息。該等借貸以保證金客戶向本集團質押市值155,362,000港元(二零二二年：零)之證券抵押品作抵押，並由本公司董事及控股股東擔保，及須於報告期末後12個月內償還。
- (c) 應付票據為無抵押、年利率為5.5%(二零二二年：介乎4.6%至5.5%)及於須報告期末後12個月內償還。

## 16. 股本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>法定：</b>		
20,000,000,000股(二零二二年：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
<b>已發行及繳足：</b>		
1,440,709,880股(二零二二年：1,440,709,880股) 每股面值0.10港元之普通股	<b>144,071</b>	144,071

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)	1,000,000	100
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	<b>1,440,709,880</b>	<b>144,071</b>

## 16. 股本(續)

附註：於二零二二年四月二十五日，本公司因購股權持有人根據二零一二年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。

## 17. 業務合併

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度

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	(2,397)
	<hr/>
總可識別資產淨值，按公平價值	<u><u>1,876</u></u>

## 17. 業務合併(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)

收購產生之商譽

千港元

已轉讓代價

1,876

減：所收購可識別資產淨值之公平價值

(1,876)

-

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

(1,876)

(1,406)

轉移代價並不包括有關收購之費用，且該費用已於綜合損益表內確認為行政開支。董事認為，有關收購之費用毋須披露。

## 18. 資本承擔

本集團於報告期末尚有以下資本承擔：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	-	392,604
— 投資物業	249,600	249,600
— 發展中物業	69,479	121,271
— 租賃物業裝修	<u>21,691</u>	<u>22,765</u>
	<u><u>340,770</u></u>	<u><u>786,240</u></u>

## 19. 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) 以本集團全非資附屬公司先施有限公司 (「先施」) (股份代號：244) 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全部 662,525,276 股股份之有條件自願現金要約 (「要約」) 後，本公司將向 Win Dynamic 支付之款項，有關款項預期約達 260,443,000 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，先施及其附屬公司 (「先施集團」) 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 (其中有馬景煊先生 (「馬先生」) 及陳文衛先生 (統稱「異議董事」)) 並不同意且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。

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。

## 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，總額約為260,435,000港元(「WD所得款項」)。

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(「強制令申請」)，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待定日期以進行實質性辯論，並且法院已授予過渡性臨時禁制令，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。

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。在本公司的提議下，先施同意加入該行動。經本公司及Win Dynamic的同意，法院於二零二一年十一月九日頒令(其中包括)，准許本公司(i)於該行動中加入先施作為第二原告人及馬先生作為第二被告人；及(ii)就該契據被宣稱取消而修訂令狀及申索背書。

於二零二一年十一月十五日，本公司及先施修改向Win Dynamic及馬先生提出的經修訂申索書。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。



## 19. 訴訟(續)

### 契約及宣稱取消(續)

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、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」)。

本公司及先施已於二零二二年五月十日提交及送達彼等對WD反申索之回覆及抗辯書，並於二零二二年六月八日提交及送達彼等對馬先生反申索之回覆及抗辯書。本公司及先施堅稱該契約可予強制執行且不可予依法撤回。

本公司及先施於二零二二年十一月十四日提交及送達經再次修訂之申索陳述書。本公司及先施堅稱先施連同本公司為第二項協議下的共同受諾人。第二項協議(該契據為其中一部分)擬使先施受惠，並包括Win Dynamic承諾給予或答應使先施受益，即向先施歸屬WD所得款項的利益或同等金額，其將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提交及送達其經修訂抗辯書及反申索，而馬先生則提交及送達其經修訂抗辯書及反申索。Win Dynamic及馬先生堅稱，宣稱第二項協議(即使存在)及該契據屬無效或不可強制執行。彼等進一步堅稱林博士於該關鍵時間無權代表先施行事(不論如所指稱或以任何方式)，而馬先生亦無代表先施同意先施將於本公司成為先施的控股股東後使用WD所得款項作為營運資金。

本公司及先施於二零二三年二月九日提交及送達其就Win Dynamic之反申索之經修訂回覆及抗辯書，以及就馬先生之反申索之經修訂回覆及抗辯書。本公司及先施堅稱林博士就一項將於本公司成為先施的控股股東後生效的承諾代表先施行事。

於二零二三年六月二十二日至二零二三年七月四日期間，雙方進行文件披露。於二零二四年三月十八日，雙方已提交並交換彼等各自的證人陳述書。

審訊日期尚未訂定。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，先施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」下之「應收Win Dynamic送贈」，金額為150,001,000港元，即WD所得款項之公平價值，乃按信貸調整實際利率9.66%釐定。

於二零二三年十二月三十一日，應收Win Dynamic之送贈賬面值為191,939,000港元(扣除預期信貸虧損撥備1,111,000港元後)(二零二二年：174,401,000港元(扣除預期信貸虧損撥備1,027,000港元後))。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團亦於「其他收入」確認應收Win Dynamic送贈之推算利息收入17,623,000港元(二零二二年：16,113,000港元)。

## 20. 報告期後事項

### 先施前董事提出申索

誠如本集團及先施日期為二零二三年八月二十八日之公佈所載，先施為由先施前主席、行政總裁兼董事馬先生於香港高等法院提出之訴訟程序中之被告人。在該等高等法院訴訟程序中，馬先生就i)先施四間附屬公司（「先施附屬公司」）於二零二零年三月至二零二一年二月期間之未付薪酬；ii)先施於二零二一年三月一日至二零二一年六月三十日期間之未付董事袍金；iii)先施附屬公司於二零二一年三月至二零二一年六月期間之未付薪酬；以及iv)代替未使用之年假之未付工資提出申索。其申索總額約12,442,000港元（修訂自12,064,000港元），另加利息及法律費用。先施已指示其法律顧問於整個高等法院訴訟程序中就馬先生的申索進行辯護，並提出總額約71,600,000港元之反申索。

該法律訴訟已進入審訊階段。審訊已於二零二三年十二月五日、六日及十一日進行，並由高等法院暫委法官包毅成資深大律師審理。於二零二四年二月一日，高等法院暫委法官包毅成資深大律師下達判決書（「該判決書」）。法院裁定馬先生勝訴，理由包括 i) 根據馬先生與先施簽署的確認函（「確認函」），馬先生僅憑先施薪酬委員會（「先施薪酬委員會」）之推薦建議便可享有薪酬；ii)馬先生於二零二一年三月後可獲得董事袍金屬隱含條款，且符合雙方的合理預期，除非此事經進一步檢討或修訂（惟事實未有如此）；iii)馬先生有權根據合約就其在先施附屬公司的職位獲付酬金，因為此乃其擔任董事一職所附帶者，且先施同意擔任上市公司董事必然意味著其需要處理先施附屬公司的事務；iv)由於支付董事袍金為確認函之隱含條款，因此，先施薪酬委員會未能開會審議關於向馬先生支付自二零二一年三月起期間之薪酬或就此確認推薦建議，乃違反確認函之隱含條款。法院駁回先施的反申索，並於計入先施於二零二一年七月及八月向馬先生支付的款項後，頒令判決先施須支付12,064,272港元（「判決款項」），另加判決款項的利息及對先施提出訴訟之法律費用。先施已於二零二四年二月二日或前後支付判決款項。關於判決款項的利息，馬先生已將其申索款額量化為2,949,435港元，作為回應，先施已向馬先生支付2,135,781港元。該事宜將由法院裁決。就法律費用申索而言，馬先生尚未釐定該申索金額。

## 管理層討論及分析

本集團於本年度之業務主要包括物業投資、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、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」)；經營百貨及提供一般及人壽保險(「百貨分類」)；及提供公民投資計劃之公民入籍申請及顧問服務，以及開發位於格林納達的項目，當中混合一系列教育設施、學生宿舍、酒店及度假村設施、商業開發及購物設施以及長遠的大學機構計劃及相關設施(「拉美及加勒比分類」)。

## 整體財務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年財政年度」)，本集團所錄得之總收益為801,500,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年財政年度」)之1,198,800,000港元減少33.1%。本集團於二零二三年財政年度錄得純利41,300,000港元，較二零二二年財政年度之602,600,000港元減少561,300,000港元。

## 收益及毛利

本集團按經營及報告分類劃分之收益分析如下：

	二零二三年財政年度		二零二二年財政年度		收益增加／(減少)	
	估總收益 百萬港元	百分比(%)	估總收益 百萬港元	百分比(%)	百萬港元	變動(%)
物業分類	19.3	2.4%	14.5	1.2%	4.8	33.1%
金融服務分類	142.5	17.8%	125.8	10.5%	16.7	13.3%
環保分類	357.8	44.6%	705.0	58.8%	(347.2)	(49.2%)
汽車零件分類	43.1	5.4%	141.0	11.8%	(97.9)	(69.4%)
商業印刷分類	54.7	6.8%	59.1	4.9%	(4.4)	(7.4%)
百貨分類	145.6	18.2%	146.3	12.2%	(0.7)	(0.5%)
拉美及加勒比分類	34.8	4.3%	5.9	0.5%	28.9	489.8%
其他	3.7	0.5%	1.2	0.1%	2.5	208.3%
總計	<u>801.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,198.8</u>	<u>100.0%</u>	(397.3)	(33.1%)

本集團於二零二三年財政年度的收益為801,500,000港元，較二零二二年財政年度1,198,800,000港元減少397,300,000港元或33.1%。收益之變動乃主要由於以下各項之淨影響：(i)環保分類減少347,200,000港元；(ii)汽車零件分類減少97,900,000港元；(iii)金融服務分類增加16,700,000港元；及(iv)拉美及加勒比分類增加28,900,000港元。有關分類收益變動的原因載於各分類的財務回顧一節。

毛利增加32,000,000港元至319,400,000港元(二零二二年財政年度：287,400,000港元)乃主要由於金融服務分類及拉美及加勒比分類之收益增加，而該等分類較其他分類有較高之毛利率。

### 其他收入

其他收入主要指應收Win Dynamic Limited(「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財政年度之33,400,000港元輕微減少至二零二三年財政年度之32,000,000港元乃主要由於以下各項之淨影響：(i)政府補助減少4,500,000港元，此項補助乃與二零二二年財政年度獲得香港政府所設立的防疫抗疫基金項下之保就業計劃補貼有關，而二零二三年財政年度並無該等補貼；(ii)應收Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」)送贈之推算利息收入增加1,500,000港元；及(iii)銀行利息收入增加1,400,000港元。

### 其他收益淨額

二零二三年財政年度的其他收益淨額為58,200,000港元，而二零二二年財政年度則為341,900,000港元，主要包括外匯收益淨額59,400,000港元(二零二二年財政年度：358,100,000港元)及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2,700,000港元(二零二二年財政年度：8,700,000港元)。

由於二零二三年財政年度及二零二二年財政年度人民幣兌港元貶值，本集團錄得因換算以人民幣計值的負債而產生的外匯收益淨額59,400,000港元(二零二二年財政年度：358,100,000港元)。

本集團投資於香港上市證券、香港會所及學校債券以及作投資用途並分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產之其他投資。於二零二三年十二月三十一日，透過損益按公平價值列賬之金融資產為68,500,000港元(二零二二年：71,200,000港元)。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乃主要由於香港上市證券之市值減少所致。

### 發展中物業撥備撥回／撥備

於二零二三年財政年度，本集團錄得發展中物業撥備撥回62,100,000港元(二零二二年財政年度：撥備100,200,000港元)。於二零二三年十二月三十一日，茜坑物業的發展中物業為3,331,200,000港元(二零二二年：3,328,200,000港元)。由二零二二年財政年度的發展中物業撥備轉變為二零二三年財政年度的發展中物業撥備撥回，乃主要由於茜坑物業項目的建設工程於二零二三年第四季開展之影響。

### 商譽之減值虧損

百貨公司業務之商譽減值虧損63,200,000港元(二零二二年財政年度：零)乃主要由於經濟復甦緩慢以及零售業界線上購物行為的趨勢增長。

### 減值虧損淨額

於二零二三年財政年度，本集團錄得減值虧損撥備淨額48,500,000港元(二零二二年財政年度：47,500,000港元)，該款項指應收貿易賬項之預期信貸虧損增加45,200,000港元(二零二二年財政年度：13,100,000港元)、證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損增加300,000港元(二零二二年財政年度：1,200,000港元)、應收貸款之預期信貸虧損增加2,900,000港元(二零二二年財政年度：32,600,000港元)及其他應收賬項之預期信貸虧損增加100,000港元(二零二二年財政年度：600,000港元)。

於二零二三年財政年度應收貿易賬項之預期信貸虧損增加45,200,000港元乃主要由於環保分類、汽車零件分類及金融服務分類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

於二零二三年財政年度，本集團錄得投資物業公平價值變動之收益淨額1,097,800,000港元(二零二二年財政年度：997,700,000港元)，乃主要由於本集團就偉祿科技園一期之投資物業之重估收益約938,500,000港元。於二零二三年十月，本集團與一間國際知名品牌酒店營運商就該項物業訂立租賃安排，為期十年。該營運商已就該項物業開展翻新及改裝工程，以作酒店用途。本集團有意在租期屆滿後繼續以業主經營方身份營運該酒店。

於二零二二年財政年度，投資物業公平價值變動之收益淨額997,700,000港元乃主要由於格林納達之投資物業的公平價值變動之收益為1,846,800,000港元，而有關金額部分被香港及中國大陸之投資物業公平價值變動之虧損849,100,000港元所抵銷。



## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要指(i)百貨分類零售店之業務發展開支、員工成本及使用權資產折舊；及(ii)因收購偉祿世紀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(連同偉祿世紀集團統稱「哈特曼教育集團」)而產生的客戶關係之其他無形資產攤銷。

銷售及分銷開支由二零二二年財政年度之100,900,000港元減少15,800,000港元至二零二三年財政年度之85,100,000港元乃主要由於百貨分類二零二二年底其中一間店舖結業導致使用權資產折舊減少11,900,000港元以及百貨公司業務營運中所獲得租金減免。

## 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。行政開支由二零二二年財政年度之315,300,000港元減少40,000,000港元至二零二三年財政年度之275,300,000港元乃主要由於(i)主要來自金融服務分類及拉美及加勒比分類之員工成本減少19,200,000港元；(ii)法律及專業費用減少9,400,000港元，主要由於二零二二年財政年度與先施集團有關之法律程序所產生之一次性法律及專業費用減少，以及物業分類一次性稅務諮詢費用，而此等費用在二零二三年財政年度並無產生；(iii)辦公室開支及差旅開支減少6,600,000港元；及(iv)銀行手續費及證券交易費用減少3,300,000港元。

## 非經營開支

非經營開支10,300,000港元(二零二二年財政年度：零)指關於先施前董事之申索索償之應計結付款項。詳情詳參閱附註20「報告期後事項」。

## 財務費用

財務費用主要指銀行借貸及透支之利息、來自最終控股公司之貸款、其他借貸及來自一間關連公司之貸款。財務費用增加38,600,000港元，主要由於以下各項的淨影響：(i)最終控股公司貸款之利息增加67,800,000港元，乃由於最終控股公司貸款由於二零二二年十二月三十一日之2,394,800,000港元增加至於二零二三年十二月三十一日之2,797,500,000港元；(ii)其他借貸之利息增加16,800,000港元；(iii)來自一間關連公司之貸款之利息增加11,700,000港元；及(iv)銀行借貸及透支利息減少52,400,000港元，此乃主要由於人民幣兌港元貶值及中國大陸利率下調導致以人民幣計值的貸款利息開支減少所致。

## 純利

本集團於二零二三年財政年度的純利為41,300,000港元，較本集團於二零二二年財政年度的純利602,600,000港元減少561,300,000港元。純利減少乃由於以下各項的淨影響：(i)本集團將其以人民幣計值的負債換算後所產生之匯兌收益淨額減少298,700,000港元；(ii)投資物業之公平價值變動之收益淨額(扣除遞延稅項影響)由二零二二年財政年度之收益(扣除遞延稅項抵免)1,203,600,000港元減少375,000,000港元，至二零二三年財政年度之收益(扣除遞延稅項開支)828,600,000港元；(iii)財務費用增加38,600,000港元；及(iv)商譽之減值虧損63,200,000港元(二零二二年財政年度：零)。

上述影響部分被以下各項所抵銷：(i)毛利增加32,000,000港元；(ii)發展中物業撥回(扣除遞延稅項開支)46,600,000港元(二零二二年財政年度：發展中物業撥備(扣除遞延稅項抵免)75,200,000港元)；及(iii)銷售及分銷開支減少15,800,000港元以及行政開支減少40,000,000港元。

## 各分類之財務回顧

### 物業分類

物業分類之收益主要來自本集團投資物業之租金收入。本集團於二零二三年財政年度產生租金收入19,300,000港元(二零二二年財政年度：14,500,000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。

於二零二三年財政年度，物業分類錄得分類溢利782,500,000港元(二零二二年財政年度：分類虧損1,379,500,000港元)。分類溢利乃主要由於投資物業之公平價值變動之收益淨額1,097,800,000港元(二零二二年財政年度：公平價值變動之虧損淨額849,100,000港元)及茜坑物業之發展中物業撥備撥回62,100,000港元(二零二二年財政年度：撥備100,200,000港元)。引致此等變動之原因載於上文「投資物業公平價值變動之收益淨額」及「發展中物業撥備撥回／撥備」兩節內。

### 金融服務分類

於二零二三年財政年度，金融服務分類產生收益142,500,000港元，較二零二二年財政年度之125,800,000港元增加16,700,000港元或13.3%。分類收益增加乃由於以下各項的淨影響：(i)放債業務及保證金融資業務利息收入分別增加29,500,000港元及5,400,000港元；及(ii)證券經紀佣金收入減少15,800,000港元。

分類於二零二三年財政年度錄得分類溢利75,700,000港元，較二零二二年財政年度的21,300,000港元增加54,400,000港元。分類溢利增加乃主要由於(i)收益增加16,700,000港元；(ii)轉介及金融服務之服務成本減少5,100,000港元；(iii)應收貸款的預期信貸虧損撥備由二零二二年財政年度的32,600,000港元減少29,700,000港元至二零二三年財政年度的2,900,000港元；及(iv)員工成本減少8,600,000港元。上述影響部分被長期未償還應收貿易賬項之預期信貸虧損撥備增加5,800,000港元(二零二二年財政年度：600,000港元)抵銷。

### 環保分類

於二零二三年第一季，由於供應商收取之銅價仍然高企，故客戶在二零二三年財政年度對銅材之需求大幅減少，加上實施更為嚴格之信貸控制，導致環保分類之收益由二零二二年財政年度之705,000,000港元減少347,200,000港元至二零二三年財政年度之357,800,000港元。

環保分類於二零二三年財政年度錄得分類虧損29,900,000港元，而二零二二年財政年度則為6,500,000港元。分類虧損之主要原因是收益減少導致毛利減少及客戶延遲還款導致長期未償還應收貿易賬項之預期信貸虧損撥備增加所致。



## 汽車零件分類

由於中國大陸市場復甦緩慢及尚未明朗，汽車零件分類收益由二零二二年財政年度之141,000,000港元減少97,900,000港元至二零二三年財政年度之43,100,000港元。

汽車零件分類於二零二三年財政年度錄得分類虧損10,300,000港元，而二零二二年財政年度則錄得分類溢利5,700,000港元。分類表現轉盈為虧乃主要由於收益減少導致毛利減少以及客戶延遲還款導致長期未償還應收貿易賬項之預期信貸虧損撥備增加所致。

## 商業印刷分類

商業環境變得不明朗，打擊了資本市場氣氛，因而導致對服務之需求維持低速增長。在充滿挑戰的商業環境下，商業印刷分類之收益減少4,400,000港元至二零二三年財政年度之54,700,000港元（二零二二年財政年度：59,100,000港元）。

商業印刷分類之分類虧損由二零二二年財政年度的3,200,000港元增加900,000港元至二零二三年財政年度的4,100,000港元，乃主要由於二零二二年財政年度獲得香港政府所設立防疫抗疫基金項下之保就業計劃補貼，而二零二三年財政年度並無該等補貼。

## 百貨分類

於二零二三年財政年度，百貨分類錄得分類收益145,600,000港元（二零二二年財政年度：146,300,000港元）及分類虧損91,100,000港元（二零二二年財政年度：35,300,000港元）。

分類虧損增加乃主要由於以下各項的淨影響：(i)商譽之減值虧損63,200,000港元（二零二二年：零）；(ii)前先施董事之申索索償之應計結付款項10,300,000港元（二零二二年：零）；(iii)毛利率由55.9%增加至57.4%；及(iv)二零二二年底其中一間店舖結業導致使用權資產折舊減少11,900,000港元以及百貨營運獲得租金減免。

## 拉美及加勒比分類

於二零二三年財政年度，拉美及加勒比分類來自提供公民投資計劃（「CBI計劃」）之公民入籍申請及顧問服務之收益為34,800,000港元，而二零二二年財政年度則為5,900,000港元。收益增加乃主要由於客戶之公民身份已根據格林納達二零一三年第15號《格林納達投資公民法》第8條之規定獲有關部長授出。

此分類於二零二三年財政年度錄得分類虧損8,800,000港元，而二零二二年財政年度則錄得分類溢利1,799,800,000港元。分類表現逆轉乃主要由於以下各項的淨影響：(i)於二零二三年財政年度，授出CBI計劃之公民身份產生收益33,000,000港元；及(ii)於格林納達之投資物業錄得公平價值變動收益1,846,800,000港元，此乃主要由於格林納達的項目價值在二零二二年財政年度升值所致，而二零二三年財政年度則並無此項收益。

## 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十二月三十一日之現金及銀行結餘達153,300,000港元(二零二二年：171,900,000港元)，主要以港元及人民幣計值(二零二二年：港元及人民幣)。

按照於二零二三年十二月三十一日以港元及人民幣計值之附息借貸(二零二二年：港元及人民幣) 13,105,800,000港元(二零二二年：12,950,000,000港元)除以本公司擁有人應佔權益3,592,900,000港元(二零二二年：3,611,000,000港元)計算，本集團於二零二三年之資本負債比率為364.8%(二零二二年：358.6%)。附息借貸按介乎3.275%至12%之年利率(二零二二年：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：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、人民幣及東加勒比元計值。本集團的呈報貨幣為港元。

本集團承受美元、歐元、日圓、人民幣及東加勒比元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。於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供8,753,000,000港元（二零二二年：9,107,000,000港元）之公司擔保，而為數8,733,000,000港元（二零二二年：8,957,000,000港元）之公司擔保乃由本公司就其中國大陸附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國大陸之銀行。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9,468,400,000港元（二零二二年：8,512,000,000港元）、535,400,000港元（二零二二年：556,700,000港元）、3,331,200,000港元（二零二二年：3,328,200,000港元）及2,101,900,000港元（二零二二年：2,016,700,000港元）之若干投資物業、租賃土地和樓宇、發展中物業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9,445,800,000港元（二零二二年：9,592,400,000港元）之公司擔保。此外，為數308,400,000港元（二零二二年：230,500,000港元）之公司擔保乃由本集團關聯方就其附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予銀行，而為數288,400,000港元（二零二二年：210,500,000港元）之公司擔保乃由本集團關聯方就其中國大陸附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國大陸之銀行。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公平價值總額2,600,000港元（二零二二年：2,200,000港元）之有價證券以及若干附屬公司之股票作抵押（二零二二年：保證金客戶向本集團質押市值400,700,000港元之證券抵押品）。此外，若干銀行借貸以本集團金額11,300,000港元（二零二二年：84,300,000港元）之受限制銀行存款作抵押。

就於二零二三年十二月三十一日之金融機構其他借貸而言，本公司已就附屬公司獲提供之其他借貸向該等金融機構提供56,100,000港元之公司擔保（二零二二年：57,900,000港元）。此外，授予本公司附屬公司之其他借貸乃由賬面值73,700,000港元（二零二二年：79,400,000港元）之若干投資物業之法定押記作抵押。此外，本公司附屬公司之若干其他借貸乃根據回購安排作出，並由保證金客戶向本集團質押市值77,600,000港元（二零二二年：149,600,000港元）之證券抵押品。另外，若干其他借貸乃由保證金客戶向本集團質押市值155,400,000港元（二零二二年：無）之證券抵押品作抵押。此外，本公司一名董事及控股股東向獨立第三方提供最高30,000,000港元（二零二二年：無）之個人擔保，以獲取向本公司授出之其他借貸。

## 各分類的業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度，在中港兩地於二零二三年二月全面恢復正常往來後，全球經濟及業務表現仍未如市場預期般復甦。復甦緩慢及尚未明朗乃由於利率高企、通脹壓力、全球經濟增長前景未明、國際地緣政局不穩（尤其是俄烏衝突和以哈戰爭的影響），以及中國大陸對各行業的實施嚴格調控監管。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建議發展項目及發展中物業，即南山區的萊英花園及龍華區的茜坑物業。於二零二三年十二月三十一日，手上有五個物業項目（二零二二年：五個）。

於二零二三年財政年度，五個地產項目各有不同的開發進展。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量已增至50家，當中包括兒童遊樂園、教育培訓中心、餐廳、健身室及桌球室。第二，就偉祿科技園而言，建設規模約為81,000平方米。就第一期而言，我們已與一間擁有國際品牌酒店營運經驗的酒店營運商簽訂租賃協議，租期自二零二四年開始。第二期之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，建設規模約為112,000平方米，重建工程自本集團於二零二三年十月取得有關政府當局的建設許可證後已經開展。第四，就樟坑徑物業而言，於報告日期，土地用途由工業用途變更為住宅公寓及商業用途之申請仍在審閱中。第五，就萊英花園而言，本集團已於二零二三年七月取得有關政府當局的土地使用許可證，而重建工程預期將於獲得有關政府當局的許可證後隨即展開。

## 金融服務分類

於二零二三年財政年度，在通脹及利率高企的陰霾下，香港金融市場整體向下。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。保證金融資及放債之利息收入持續上升，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。本集團已於本年度連同五名其他獨立第三方申請撤回有關申請。

## 保證金融資業務

### 業務模式

保證金融資業務乃金融服務分類中證券經紀業務之關鍵一環，本集團向其經紀客戶提供保證金貸款。此項業務之資金來自銀行貸款、來自金融機構之其他借貸及本集團內部資源。本集團之保證金融資業務營運根據信貸部門為各種證券設定之貸款對抵押品比率進行（「抵押品比率」），該比率乃參照證券之流動性、風險狀況及相關實體之財務能力以及銀行所採用之貸款對抵押品比率釐定。保證金客戶須將保證金及／或流動證券作為抵押品抵押予本集團，以獲取證券交易之保證金融資。

於二零二三年十二月三十一日，向保證金融資客戶貸款結餘總額為300,300,000港元（二零二二年：457,200,000港元），當中約70.9%（二零二二年：53.0%）、4.2%（二零二二年：34.3%）及24.9%（二零二二年：12.7%）分別來自個人投資者、企業投資者及專業投資者（定義見《證券及期貨條例》（第571D章）第397條附表1第1部）。

### 信貸政策

本集團已成立信貸評估委員會（「保證金融資信貸評估委員會」），目前共有四名成員（包括本公司財務總監、兩名負責人員及一名證券經紀公司董事）。保證金融資信貸評估委員會負責制訂信貸政策、批准保證金限額以及監察保證金融資業務之信貸風險。

對客戶進行信貸評估(「信貸評估」)時，目前由兩名職員組成之信貸風險工作小組(「信貸風險小組」)將進行下列程序：

- (i) 「了解你的客戶」程序，包括：
  - (a) 調查客戶背景資料；
  - (b) 倘客戶為企業客戶，則會調查該企業客戶股東及最終實益擁有人之背景資料以及其業務運營狀況，獲取並審閱該企業客戶之公司文件(包括但不限於章程文件及財務報表)；
- (ii) 有關客戶還款能力及信貸質素之評估乃基於下列各項：
  - (a) 就個人客戶而言，其職業、入息證明、資產證明、財務狀況證明、過往交易模式以及與本集團之過往還款記錄(倘適用)；及
  - (b) 就企業客戶而言，其最新財務報表、槓桿水平、資產質素、外部信貸評級、過往交易模式以及與本集團之過往還款記錄(倘適用)。

倘信貸評估結果屬理想，信貸風險小組會參照客戶之還款能力及資產質素以及客戶之抵押品，向保證金融資信貸評估委員會就批准適用保證金限額提供推薦建議。保證金融資信貸評估委員會經審閱後作出決定，批准、拒絕或修訂保證金限額及／或保證金貸款之條款。

信貸風險小組亦負責持續監察抵押品比率。保證金融資信貸評估委員會將按季檢討抵押品比率。

#### *主要內部監控措施*

本集團已採取下列主要內部監控措施以監察其保證金融資業務：

- (i) 由證券經紀公司客戶服務主管及其負責人員(同為信貸風險小組成員)組成之保證金融資監察小組(「保證金監察小組」)會每日出具保證金追繳報告，列明客戶之保證金狀況，並確定客戶之抵押品是否不足；
- (ii) 倘發現任何抵押品不足之情況，保證金監察小組會即時追繳保證金作額外抵押品；



- (iii) 倘客戶未能解決其抵押品不足之情況，保證金監察小組會及時向證券經紀公司之負責人員報告，後者將考慮採取必要行動（包括但不限於為客戶強制斬倉）；
- (iv) 保證金監察小組亦會密切監察有關未償還保證金融資之所有相關證券有否任何異常變動、公司新聞或停牌／暫停交易，從而減低客戶之信貸風險，並在出現所有相關事件時向負責人員報告，以便負責人員考慮採取進一步行動；及
- (v) 證券經紀公司之負責人員會向本集團管理層報告任何有關保證金融資業務營運之重大不利事件。

#### 貸款主要條款及主要客戶貸款集中度

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，視乎客戶信貸狀況以及證券抵押品質素，保證金融資按介乎5%至20.875%（二零二二年：5%至20.625%）之利率計息。截至二零二三年十二月三十一日，本集團之最大保證金客戶及五大保證金客戶分別佔向保證金客戶貸款結餘總額約14.3%（二零二二年：10.6%）及52.0%（二零二二年：34.4%）。截至二零二三年十二月三十一日，本集團之最大保證金客戶為個人客戶（二零二二年：企業客戶），而本集團之五大保證金客戶包括3名個人客戶及2名專業投資者（二零二二年：1名個人客戶、3名企業客戶及1名專業投資者）。

#### 可收回金額及減值評估

本集團根據全期預期信貸虧損評估就應收保證金融資客戶貸款計量減值虧損。本集團會每日監察市況以及各保證金賬戶之證券抵押品及保證金存款是否足夠。如有需要，本公司會追繳保證金及／或強制斬倉。本集團會於各報告期末檢討各個別應收賬項之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團參考各客戶之過往拖欠或延遲付款記錄、過往結算記錄及現時之逾期風險，以估計個別向保證金客戶貸款之減值虧損。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，向保證金客戶貸款所產生之應收賬項減值虧損撥備淨額確認為300,000港元(二零二二年：1,200,000港元)，包括減值虧損一般撥備撥回400,000港元(二零二二年財政年度：確認減值虧損一般撥備1,200,000港元)及確認具體撥備700,000港元(二零二二年財政年度：無)。具體撥備金額700,000港元(二零二二年財政年度：無)已於年內撇銷。減值虧損一般撥備乃針對抵押品不足之保證金貸款結餘而作出。於二零二三年十二月三十一日，92%(二零二二年：91%)之保證金貸款結餘均有足夠抵押物作擔保。

## 放債業務

### 業務模式

本集團以度身訂造的流動資金解決方案為客戶提供貸款，其客戶主要來自現有客戶之業務轉介或本集團管理層之業務聯繫。證券經紀分部亦會將有融資需求之經紀客戶轉介至放債分部，從而為客戶提供一站式融資解決方案。此放債業務之資金主要來自本集團內部資源。於二零二三年十二月三十一日，向放債客戶貸款結餘總額為554,100,000港元(二零二二年：458,900,000港元)，當中約64.6%(二零二二年：61.1%)及35.4%(二零二二年：38.9%)分別來自企業客戶及個人客戶。

### 信貸政策

本集團已成立信貸評估委員會(「放債信貸評估委員會」)，目前共有三名成員(包括本公司財務總監及兩名放債公司董事)。放債信貸評估委員會負責制訂信貸政策、批准貸款條款，以及監察放債業務之信貸風險。

對客戶進行信貸評估時，信貸風險小組會進行與保證金融資業務相同之程序，包括(i)「了解你的客戶」程序；及(ii)評估客戶之還款能力及信貸質素，有關詳情載於上文「保證金融資業務」章節中「信貸政策」段落。

倘信貸評估結果屬理想，由一名放債公司董事(同為放債信貸評估委員會成員)及一名放債公司高級職員組成之小組(「放債小組」)將根據當時市況、客戶之還款能力及信貸質素以及客戶之財務需求，向放債信貸評估委員會建議貸款條款(「建議貸款條款」)，包括但不限於利率、年期、抵押物及擔保(倘適用)。建議貸款條款須由放債信貸評估委員會審閱及批准，並根據具體情況釐定。



放債小組負責持續監察放債公司發放貸款之情況，並不時評估其貸款組合之信貸風險。

#### *主要內部監控措施*

本集團已採取下列主要內部監控措施以監察其放債業務：

- (i) 放債小組會按月編製貸款狀況概要，其由放債信貸評估委員會審閱以識別任何逾期貸款；
- (ii) 如發現任何逾期貸款，放債小組會即時通知放債信貸評估委員會，並定期更新未償還貸款結餘之收回進度，以及根據內部程序展開收回未償還結餘之程序(倘適用)；及
- (iii) 放債信貸評估委員會每半年向董事會報告貸款組合之狀況。

#### *貸款主要條款及主要客戶貸款集中度*

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，視乎客戶信貸狀況，放債業務之年利率一般介乎8.5%至12% (二零二二年：年利率介乎8.5%至36%)，而應收客戶貸款通常為無抵押、還款期為一年或以下。截至二零二三年十二月三十一日，本集團之最大放債客戶及五大放債客戶分別佔向放債客戶貸款結餘總額約19.7% (二零二二年：19.4%) 及52.8% (二零二二年：58.2%)。截至二零二三年十二月三十一日，本集團之最大放債客戶為企業客戶 (二零二二年：企業客戶)，而本集團之五大放債客戶包括5名企業客戶 (二零二二年：5名企業客戶)。

#### *可收回金額及減值評估*

誠如保證金融資業務，本集團根據全期預期信貸虧損評估就應收放債客戶貸款計量減值虧損。本集團於各報告期末檢討應收貸款，以確保就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損撥備。作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團參考各客戶之過往拖欠或延遲付款記錄、過往結算記錄及現時之逾期風險，以估計個別應收貸款之減值虧損。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，已就本集團整個貸款組合確認應收貸款之減值虧損撥備2,900,000港元（二零二二年：32,600,000港元），有關金額為應收放債客戶賬項之預期信貸虧損。於二零二三年十二月三十一日，逾期應收貸款為2,100,000港元（二零二二年：無），並已就應收貸款計提具體撥備2,100,000港元（二零二二年：無）。

### 環保分類

受惠於偉祿環保日本規模擴大，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）。環保分類將尤其集中在日本尋找新的金屬廢料來源及開拓新客戶群。

### 汽車零件分類

由於中國大陸市場復甦緩慢且前景未明，汽車零件需求於二零二三年財政年度受到不利影響。此外，客戶持續延遲還款，使本集團對其客戶實施更為嚴格之信貸控制。汽車零件分類之收益因而急劇下跌。本集團雖已縮減營運規模以盡量降低經營成本，惟此分類於二零二三年財政年度仍錄得分類虧損。

### 商業印刷分類

由於香港金融市場放緩，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，此分類於二零二三年財政年度仍錄得分類虧損。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。

### 百貨分類

於二零二三年財政年度，由於香港經濟活動逐步恢復，加上中港兩地於二零二三年二月全面恢復正常往來，百貨分類即使於二零二二年底其中一間店舖結業後仍能維持收益。其餘店舖收入的改善彌補了該店舖結業的收益損失。然而，顧客線上行為的趨勢增加限制了復甦效果，阻礙了我們百貨業務的表現。

為改善分類表現，百貨分類繼續(i)採取積極措施減少營運成本；(ii)與業主協商爭取租金寬減；及(iii)重新評估店舖及產品組合的盈利能力。

為了維持健康的存貨水平，出清過季存貨繼續為百貨分類於二零二三年財政年度的主要目標。

## 拉美及加勒比分類

拉美及加勒比分類的主要業務為提供CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務以及開發格林納達項目，格林納達項目涉及發展一個混合物業項目，包括教育設施、學生公寓、住宅別墅、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。

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、歐盟神根區國家和中國大陸。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

本集團將專注於手上五項物業項目，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

隨著中國及香港政府推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逐漸復甦。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。預期此分類將於二零二四年實現穩定的業務增長。

## 環保分類、商業印刷分類及百貨分類

展望將來，在市場狀況不明朗下，本集團將於經營環保分類、商業印刷分類及百貨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。

## 汽車零件分類

隨著全球各國推動環保，近年來電動車的市場規模顯著增長。各國政府亦為汽油車轉為電動車的客戶提供補貼及支援。展望未來，本集團預期市場由汽油車轉為電動車的趨勢將會持續，並預期對汽油車的需求將會減少。本集團將在營運汽車零件分類時極為審慎地控制成本，並密切監察此分類的業務發展。

## 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。在格林納達之CBI計劃下引進外國投資者，本集團已正開展格林納達項目。

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。為此，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，以實施為推廣上述各國之投資公民計劃及投資機遇而制訂的市場推廣策略。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 訴訟

除綜合財務報表附註19所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，概無持有重大投資，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

除綜合財務報表附註20所披露者外，於二零二三年十二月三十一日後及直至本公佈日期，概無發生其他重大事項。

## 股息

董事並不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發末期股息（截至二零二二年十二月三十一日止年度：無）。

## 董事於競爭業務之權益

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C1所載《企業管治守則》之所有守則條文。

## 僱傭及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共聘用463名僱員，其中302人、112人、33人及16人分別駐於香港、中國大陸、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

二零二四年股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）將於二零二四年六月六日（星期四）舉行，二零二四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

為釐定股東出席二零二四年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年六月三日（星期一）起至二零二四年六月六日（星期四）（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。如欲符合資格出席二零二四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二零二四年五月三十一日（星期五）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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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C3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，董事均確認於截至二零二三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二零二三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與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所載數字核對一致。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本公佈作出任何保證。

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二零二三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，二零二四年三月二十五日

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。