

The logo for Realord, featuring the word "Realord" in a stylized font. The "R" is red and the "ealord" is blue.

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

The background of the cover features a modern architectural scene with several tall, slender skyscrapers and a lower, multi-story building with a curved facade. The sky is a clear, light blue. In the foreground, there are large, flowing, abstract shapes in shades of orange, blue, and white, resembling waves or liquid motion. The overall aesthetic is clean, modern, and dynamic.

2024

中期業績報告



目 錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合中期財務報表附註	9
管理層討論及分析	39
其他資料	51

公司資料

董事會

執行董事

林曉輝(主席)
蘇嬌華(行政總裁)
林曉東

獨立非執行董事

余亮暉
方吉鑫
何振琮

審核委員會

余亮暉(主席)
方吉鑫
何振琮

薪酬委員會

方吉鑫(主席)
林曉輝
余亮暉

提名委員會

林曉輝(主席)
余亮暉
方吉鑫

公司秘書

曾展鵬

法律顧問

李智聰律師事務所
德普律師事務所
夏禮文律師行

獨立核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司
香港特別行政區銅鑼灣
恩平道28號
利園二期11樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
廣東華興銀行股份有限公司
廣州農村商業銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
深圳農村商業銀行股份有限公司

主要股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North
Cedar House
41 Cedar Avenue
Hamilton HM12
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

總辦事處兼主要營業地點

香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

股份代號

1196

公司網址

<http://www.realord.com.hk>

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
收益			
— 貨品及服務		290,794	335,341
— 租金收入		22,283	9,038
— 利息收入		36,531	48,090
收益總額	3	349,608	392,469
銷售成本		(213,710)	(237,388)
毛利		135,898	155,081
其他收入	5	16,294	16,544
其他收益淨額	6	76,440	126,020
減值虧損撥備淨額		(81,831)	(27,639)
投資物業公平價值變動之(虧損)/收益淨額	13	(211,733)	434,302
銷售及分銷開支		(38,204)	(42,303)
行政開支		(131,015)	(144,481)
財務費用	7	(377,543)	(390,606)
未計所得稅前(虧損)/溢利		(611,694)	126,918
所得稅抵免/(開支)	8	60,733	(100,883)
本期(虧損)/溢利	9	(550,961)	26,035
下列人士應佔：			
— 本公司擁有人		(515,424)	48,561
— 非控股權益		(35,537)	(22,526)
		(550,961)	26,035
每股(虧損)/盈利	11		
— 基本(港仙)		(35.776)	3.371
— 攤薄(港仙)		(35.776)	3.368

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
本期(虧損)/溢利	(550,961)	26,035
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	1,883	-
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	(171,263)	(245,566)
本期其他全面開支	(169,380)	(245,566)
本期全面開支總額	(720,341)	(219,531)
下列人士應佔：		
— 本公司擁有人	(667,728)	(169,747)
— 非控股權益	(52,613)	(49,784)
	(720,341)	(219,531)

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 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	12	430,562	630,883
預付租賃款項		4,175	4,289
投資物業	13	9,109,665	9,542,078
商譽		257,733	257,733
其他無形資產		37,905	41,576
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	24	4,127	4,127
預付款項、按金及其他應收賬項		222,866	206,393
退休金計劃資產		23,777	23,777
		10,090,810	10,710,856
流動資產			
存貨		73,147	57,428
發展中物業	14	5,484,524	5,555,146
應收貿易賬項	15	461,000	543,427
證券經紀產生之應收賬項	15	259,902	310,485
應收貸款	15	415,957	502,003
預付款項、按金及其他應收賬項		334,243	316,678
建議發展項目		2,100,719	2,101,934
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	24	72,398	68,528
應收關連方款項	18	1,384	1,592
可退回稅項		4,988	6,388
代客戶持有之現金		222,307	77,354
受限制銀行結餘及存款		75,105	75,851
銀行結餘及現金		64,005	153,259
		9,569,679	9,770,073
分類為持作出售之資產	21	177,000	-
		9,746,679	9,770,073
流動負債			
應付貿易賬項	16	89,323	84,961
證券經紀產生之應付賬項	16	223,503	77,285
合約負債		121,532	83,401
保險合約負債		478	1,154
其他應付賬項及應計費用		956,121	740,752
銀行借貸	17(a)	7,417,656	454,967
其他借貸	17(b)	229,231	249,478
應付關連方款項及來自一間關連公司之貸款	18	493,185	320,617
租賃負債		39,896	47,206
長期服務金責任		59	59
應付稅項		6,855	5,857
		9,577,839	2,065,737
流動資產淨值		168,840	7,704,336
總資產減流動負債		10,259,650	18,415,192

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
權益			
股本	19	144,071	144,071
儲備		2,781,140	3,448,868
本公司擁有人應佔權益		2,925,211	3,592,939
非控股權益		1,452,511	1,505,124
		4,377,722	5,098,063
非流動負債			
其他應付賬項及應計費用		2,542	84
來自一間關連公司之貸款	18	–	211,000
最終控股公司貸款	20	2,779,231	2,797,516
銀行借貸	17(a)	1,912,446	9,104,950
其他借貸	17(b)	100,564	22,590
租賃負債		4,546	6,243
長期服務金責任		2,418	2,418
遞延稅項負債		1,080,181	1,172,328
		5,881,928	13,317,129
		10,259,650	18,415,192

簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									總計	非控股權益	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	法定儲備 千港元	資本儲備 千港元	資產 重估儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元		千港元	千港元
於二零二三年一月一日(經重列)	144,071	1,928,652	6,948	2,949	839,969	39,469	192	(698,044)	1,346,744	3,610,950	1,552,268	5,163,218
本期溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	48,561	48,561	(22,526)	26,035
本期其他全面開支:												
換算海外經營業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(218,308)	-	(218,308)	(27,258)	(245,566)
本期全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(218,308)	48,561	(169,747)	(49,784)	(219,531)
於二零二三年六月三十日(未經審核)	144,071	1,928,652	6,948	2,949	839,969	39,469	192	(916,352)	1,395,305	3,441,203	1,502,484	4,943,687
於二零二四年一月一日(經審核)	144,071	1,928,652	6,948	2,949	839,969	55,170	257	(808,461)	1,423,384	3,592,939	1,505,124	5,098,063
本期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(515,424)	(515,424)	(35,537)	(550,961)
本期其他全面收益/(開支):												
物業、廠房及設備重估收益淨額	-	-	-	-	-	1,412	-	-	-	1,412	471	1,883
換算海外經營業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(153,716)	-	(153,716)	(17,547)	(171,263)
本期全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	1,412	-	(153,716)	(515,424)	(667,728)	(52,613)	(720,341)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	144,071	1,928,652	6,948	2,949	839,969	56,582	257	(962,177)	907,960	2,925,211	1,452,511	4,377,722

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
經營活動		
經營活動所得現金淨額	95,756	7,253
投資活動		
受限制銀行結餘及存款減少	10,092	61,705
其他投資現金流量	1,902	3,171
投資活動所得現金淨額	11,994	64,876
融資活動		
銀行及其他借貸現金流入／(流出)淨額	50,378	(59,314)
最終控股公司貸款現金(流出)／流入淨額	(15,315)	168,193
應付關連方款項現金流入淨額	16,632	23,924
其他融資現金流量	(248,269)	(267,766)
融資活動所用現金淨額	(196,574)	(134,963)
現金及現金等值項目之減少淨額	(88,824)	(62,834)
期初現金及現金等值項目	153,259	171,900
匯率變動之影響	(430)	(367)
期末現金及現金等值項目	64,005	108,699
由以下各項代表：		
銀行結餘及現金	64,005	108,699

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

偉祿集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四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D2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，並應與本集團截至二零二三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二零二三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. 應用新訂香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)及修訂

於二零二四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

截至二零二四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二零二三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，惟採納以下於二零二四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16號之修訂

香港會計準則第1號之修訂

香港會計準則第1號之修訂

香港會計準則第7號及

香港財務申報準則第7號之修訂

售後回租的租賃負債

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

附帶契約的非流動負債

供應商融資安排

2. 應用新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）及修訂（續）

於二零二四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（續）

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 ⁴
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港財務申報準則第9號及 香港財務申報準則第7號之修訂	金融工具之分類及計量之修訂 ²
香港財務申報準則第18號	財務報表呈列及披露 ³
香港財務申報準則第19號	非公共受託責任附屬公司之披露 ³
香港詮釋第5號之修訂	財務報表之呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款之有期 貸款之分類 ³

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 生效日期尚未確定

本公司董事（「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、襯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) 來自提供有關提供投資公民計劃(「投資公民計劃」)之公民入籍申請及顧問服務之收益，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之利息收入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	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
截至二零二四年六月三十日 止六個月(未經審核)									
銷售貨品									
— 汽車零件	-	-	-	1,715	-	-	-	-	1,715
— 廢料	-	-	136,695	-	-	-	-	-	136,695
— 百貨公司貨品	-	-	-	-	-	48,514	-	-	48,514
	-	-	136,695	1,715	-	48,514	-	-	186,924
提供服務									
— 印刷服務	-	-	-	-	24,115	-	-	-	24,115
— 金融服務	-	49,944	-	-	-	-	-	-	49,944
— 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	-	-	11,433	-	11,433
— 證券經紀之佣金	-	781	-	-	-	-	-	-	781
— 專權銷售及寄售之佣金	-	-	-	-	-	16,335	-	-	16,335
— 票房售票	-	-	-	-	-	-	-	1,262	1,262
客戶合約收益	-	50,725	136,695	1,715	24,115	64,849	11,433	1,262	290,794
租金收入總額收益	22,182	-	-	-	-	101	-	-	22,283
保證金融資利息收入收益	-	13,450	-	-	-	-	-	-	13,450
放債業務利息收入收益	-	23,081	-	-	-	-	-	-	23,081
總計	22,182	87,256	136,695	1,715	24,115	64,950	11,433	1,262	349,608
收益確認時間									
於某一時間點	-	781	136,695	1,715	-	64,849	11,433	1,262	216,735
隨時間	-	49,944	-	-	24,115	-	-	-	74,059
	-	50,725	136,695	1,715	24,115	64,849	11,433	1,262	290,794
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	22,182	-	-	-	-	101	-	-	22,283
利息收入	-	36,531	-	-	-	-	-	-	36,531
總計	22,182	87,256	136,695	1,715	24,115	64,950	11,433	1,262	349,608

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	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
— 籤條、標籤、袖衫襯底紙板 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
— 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	-	-	-	68	-	68
— 證券經紀之佣金	-	20,816	-	-	-	-	-	-	-	20,816
— 專櫃銷售及零售之佣金	-	-	-	-	-	-	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	8,939	88,205	170,648	16,688	32,082	23	74,363	68	1,453	392,469
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	8,939	88,205	170,648	16,688	32,082	23	74,363	68	1,453	392,469

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(截至二零二三年六月三十日止六個月：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) 提供有關投資公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，當中包括一系列教育設施、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計劃興建大學機構及相關便民設施(「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」)。

於截至二零二四年及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。

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、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。

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、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其他應付賬項及應計費用、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、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。

分類間銷售乃按當時通行市價收費。

5. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	1,331	1,200
股息收入	677	821
應收Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」)送贈之 推算利息收入	9,424	8,616
信貸減值應收貸款之利息收入	3,460	3,587
政府補助	126	132
其他	1,276	2,188
	16,294	16,544

6. 其他收益淨額

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
出售物業、廠房及設備之(虧損)/收益	(2)	973
租賃修訂或終止之收益	102	151
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	(1,266)	(2,142)
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	(330)	(7)
匯兌收益淨額	77,936	126,989
收回先前已撤銷之證券經紀產生之應收賬項	-	56
	76,440	126,020

7. 財務費用

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
銀行借貸之利息	244,055	273,594
其他借貸之利息	12,952	11,270
最終控股公司貸款之利息	107,231	94,270
關連公司貸款之利息	10,165	8,027
應付關連方款項之利息	1,658	1,184
租賃負債之財務支出	1,482	2,261
	377,543	390,606

8. 所得稅(抵免)/開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
即期稅項		
— 香港	2,269	4,542
— 其他國家	-	14
遞延稅項	(63,002)	96,327
所得稅(抵免)/開支	(60,733)	100,883

香港

香港利得稅乃根據於截至二零二四年及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利潤按16.5%(二零二三年: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二零二四年六月三十日止六個月之稅率均為25%(二零二三年:25%)。截至二零二四年及二零二三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利潤。

8. 所得稅(抵免)/開支(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。該等稅項於截至二零二四年六月三十日止六個月之實際法定稅率為34.6%（二零二三年：34.6%）。截至二零二四年及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利潤。

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」）。公司稅按截至二零二四年六月三十日止六個月之估計應課稅利潤之28%（二零二三年：28%）計算。截至二零二四年及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利潤。

9. 本期(虧損)/溢利

本集團之本期(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
折舊：		
— 自有資產	15,481	17,534
— 使用權資產	32,418	33,681
— 預付租賃款項	58	55
其他無形資產攤銷	3,671	6,091
直接經營開支(包括維修保養)：		
— 自租賃投資物業產生	4,173	5,382
— 自空置投資物業產生	1,372	951
僱員福利開支(包括董事酬金)	73,205	85,316
確認為開支的存貨成本	158,155	204,990
存貨撥備/(撥備撥回)(已計入銷售成本)	580	(628)
短期租賃付款	9,699	9,502

10. 股息

於截至二零二四年及二零二三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。

11. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
(虧損)/盈利		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之 (虧損)/盈利(本公司擁有人應佔本期(虧損)/溢利)	(515,424)	48,561

	股份數目	
	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核)	二零二三年 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	1,440,709,880
具攤薄潛力普通股之影響(附註)：		
— 購股權	—	1,320,565
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,440,709,880	1,442,030,445

附註：截至二零二四年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。轉換本公司購股權所產生潛在股份可令本公司擁有人應佔每股虧損減少，並因其反攤薄效應而並未計入。

12. 物業、廠房及設備

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初	630,883	705,083
添置	1,948	11,499
出售	(49)	(444)
期／年內折舊	(47,899)	(101,206)
租賃修訂	25,183	325
租賃終止	(1,745)	(1,007)
重估收益淨額	1,883	19,065
轉至分類為持作出售之資產(附註21)	(177,000)	-
匯兌調整	(2,642)	(2,432)
於期／年末	430,562	630,883

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團若干租賃土地及樓宇(計入物業、廠房及設備)已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註17(a)。

13. 投資物業

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初	9,542,078	8,591,359
添置	61	92
出售	-	(2,480)
於損益內確認之公平價值變動之(虧損)／收益淨額	(211,733)	1,097,751
匯兌調整	(220,741)	(144,644)
於期／年末	9,109,665	9,542,078

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸及其他借貸之抵押品，詳情分別載於附註17(a)及17(b)。

14. 發展中物業

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初	5,555,146	5,535,564
添置	11,240	17,234
撥備撥回	-	62,129
匯兌調整	(81,862)	(59,781)
於期／年末	5,484,524	5,555,146

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團賬面值為3,250,542,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,331,175,000港元)之發展中物業已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註17(a)。

15. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬項－貨品及服務	616,812	620,850
減：信貸虧損撥備	(155,812)	(77,423)
應收貿易賬項淨額	461,000	543,427
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
－ 結算所	6	1,829
－ 應收現金客戶賬款	8,270	9,305
－ 向保證金客戶放貸	253,053	300,329
減：信貸虧損撥備	(1,427)	(978)
證券經紀產生之應收賬項淨額	259,902	310,485
於日常業務過程中從事放債產生之應收賬項：		
－ 應收貸款	469,468	554,092
減：信貸虧損撥備	(53,511)	(52,089)
應收貸款淨額	415,957	502,003
	1,136,859	1,355,915

15. 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

信貸期一般為一至三個月(二零二三年十二月三十一日：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。

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：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至30日	12,376	76,488
31至60日	9,295	21,603
61至90日	8,982	18,883
91日至365日	108,575	69,305
超過1年	321,772	357,148
	461,000	543,427

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(二零二三年十二月三十一日：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。

16. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項	89,323	84,961
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
－ 結算所	1,595	－
－ 應付現金及保證金客戶賬款	221,908	77,285
	223,503	77,285
	312,826	162,246

應付貿易賬項之信貸期一般為60至90日(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：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：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至30日	61,745	49,498
31至60日	9,335	17,045
61至90日	3,255	2,698
超過90日	14,988	15,720
	89,323	84,961

應付現金及保證金客戶賬款包括代客戶持有之現金222,307,000港元(二零二三年十二月三十一日：77,354,000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。於二零二四年六月三十日，應付現金客戶賬款包括122,000港元(二零二三年十二月三十一日：122,000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。

17. 銀行借貸及其他借貸

(a) 銀行借貸

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行借貸		
— 有抵押	9,320,403	9,530,077
— 無抵押	9,699	29,840
	9,330,102	9,559,917

銀行借貸之合約到期日如下：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 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	7,124,439	141,353
— 超過一年但不超過兩年	390,255	7,443,948
— 超過兩年但不超過五年	466,131	524,774
— 超過五年	1,056,060	1,136,228
	9,036,885	9,246,303
載有須應要求償還條款並計入流動部分之 銀行借貸賬面值	293,217	313,614
	9,330,102	9,559,917
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(7,417,656)	(454,967)
列於非流動負債項下之款項	1,912,446	9,104,950

17. 銀行借貸及其他借貸(續)

(a) 銀行借貸(續)

附註：

- (i) 於二零二四年六月三十日，本集團為數293,217,000港元(二零二三年十二月三十一日：313,614,000港元)之銀行借貸按香港銀行同業拆息加1.50%至2.60%(二零二三年十二月三十一日：1.50%至2.60%)之年利率計息。
- (ii) 於二零二四年六月三十日，本集團為數215,038,000港元(二零二三年十二月三十一日：217,707,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二三年十二月三十一日：2.85%)之年利率計息。
- (iii) 於二零二四年六月三十日，本集團為數8,821,847,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,028,596,000港元)之銀行借貸按3.95%至6.20%(二零二三年十二月三十一日：4.15%至6.55%)之年利率計息。
- (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9,462,965,000港元(二零二三年十二月三十一日：10,716,198,000港元)，於報告期末已動用當中9,330,102,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,559,917,000港元)。
- (vi) 本集團若干銀行借貸乃由本公司提供最多8,516,355,000港元(二零二三年十二月三十一日：8,753,017,000港元)及本集團附屬公司提供最多8,425,918,000港元(二零二三年十二月三十一日：8,618,844,000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、建議發展項目以及分類為持作出售之資產作抵押，其於報告期末之賬面值分別為9,044,465,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,468,378,000港元)、350,387,000港元(二零二三年十二月三十一日：535,418,000港元)、3,250,542,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,331,175,000港元)、2,100,719,000港元(二零二三年十二月三十一日：2,101,934,000港元)及177,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)。
- (viii) 本集團若干銀行借貸乃以本集團金額為1,185,000港元(二零二三年十二月三十一日：11,277,000港元)之受限制銀行結餘及存款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由本公司董事及控股股東提供最多9,236,486,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,445,764,000港元)及本集團關連方提供最多299,582,000港元(二零二三年十二月三十一日：308,419,000港元)擔保。
- (x) 於報告期末，本集團之銀行借貸9,699,000港元(二零二三年十二月三十一日：29,840,000港元)為無抵押。
- (xi) 除為數8,821,847,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,028,596,000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。

17. 銀行借貸及其他借貸(續)

(b) 其他借貸

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 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	56,140
其他借貸:		
– 有抵押(附註(ii))	230,000	56,500
– 無抵押(附註(iii))	43,655	90,882
應付票據(附註(iv)):		
– 無抵押	-	68,546
	329,795	272,068

其他借貸之合約到期日如下:

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 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	173,091	166,838
– 超過一年但不超過兩年	100,564	22,590
	273,655	189,428
載有須要求償還條款並列入流動負債之其他借貸賬面值	56,140	82,640
	329,795	272,068
減: 列於流動負債項下於一年內到期之款項	(229,231)	(249,478)
列於非流動負債項下之款項	100,564	22,590

17. 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2.5%之年利率計息(二零二三年十二月三十一日：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(二零二三年十二月三十一日：56,140,000港元)擔保，並以本集團於報告期末賬面值為65,200,000港元(二零二三年十二月三十一日：73,700,000港元)之投資物業作抵押。
- (ii) 有抵押其他借貸包括：
- (a) 若干有抵押借貸230,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：30,000,000港元)，其按12%之固定年利率計息(二零二三年十二月三十一日：12%)，其中130,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：30,000,000港元)於報告期末後12個月內須償還，而100,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)於報告期末後12個月內無須償還；
- (b) 來自獨立第三方之若干有抵押借貸80,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：30,000,000港元)，其以保證金客戶向本集團質押的市值為298,052,000港元(二零二三年十二月三十一日：155,362,000港元)的證券抵押品作抵押，並由本公司一名董事兼控股股東擔保；
- (c) 來自獨立第三方之有抵押借貸150,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)，其以本集團附屬公司若干股份作抵押；及
- (d) 於二零二三年十二月三十一日回購協議項下若干有抵押借貸26,500,000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。該等借貸以於二零二三年十二月三十一日保證金客戶的市值為77,595,000港元的證券作質押，並已於二零二四年一月償還。
- (iii) 無抵押其他借貸包括：
- (a) 無抵押借貸43,655,000港元(二零二三年十二月三十一日：90,882,000港元)，其按介乎2%至13%之年利率計息(二零二三年十二月三十一日：介乎2%至12%)，其中43,091,000港元(二零二三年十二月三十一日：68,292,000港元)於報告期末後12個月內須償還，而564,000港元(二零二三年十二月三十一日：22,590,000港元)於報告期末後12個月內無須償還；
- (b) 於二零二四年六月三十日之無抵押借貸43,655,000港元中之無抵押借貸10,855,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)，其由本公司一名董事兼控股股東擔保；及
- (c) 於二零二三年十二月三十一日之無抵押借貸90,882,000港元中之無抵押借貸22,031,000港元，其由本集團附屬公司擔保。
- (iv) 於二零二三年十二月三十一日，應付票據為無抵押及按5.5%之年利率計息。應付票據已於二零二四年一月償還。

18. 應收／(付)關連方款項及來自一間關連公司之貸款

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收關連方款項(附註(i))	1,384	1,592
應付關連方款項(附註(i))	(56,415)	(55,310)
應付關連方款項(附註(ii))	(225,770)	(265,307)
來自一間關連公司之貸款(附註(iii))	(211,000)	(211,000)
	(493,185)	(531,617)
	(491,801)	(530,025)

附註：

- (i) 應收／(付)款項為無抵押、不計息及須應要求償還。
- (ii) 應付款項為無抵押、按8%之年利率計息(二零二三年十二月三十一日：8%)及須應要求償還。
- (iii) 於二零二四年六月三十日，一間關連公司(林曉輝博士(「林博士」)及蘇嬌華女士分別擁有其70%及30%股權)同意提供最多260,000,000港元的貸款安排以支援百貨公司分類之營運。

該貸款為無抵押、按年利率HIBOR加5%(二零二三年十二月三十一日：HIBOR加5%)計息，並須於二零二五年三月二十日償還(二零二三年十二月三十一日：二零二五年三月二十日)。

19. 股本

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零二三年十二月三十一日： 20,000,000,000股)每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
已發行及繳足：		
1,440,709,880股(二零二三年十二月三十一日： 1,440,709,880股)每股面值0.10港元之普通股	144,071	144,071

附註：截至二零二四年六月三十日止六個月及截至二零二三年十二月三十一日止年度，根據現有購股權計劃並無股份獲發行及配發。

20. 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款為無抵押、按年利率8.2%（二零二三年十二月三十一日：8.2%）計息，並將於二零二六年六月（二零二三年十二月三十一日：二零二五年六月）償還。

21. 分類為持作出售之資產

誠如先施有限公司（「先施」）日期為二零二四年五月六日之通函所載，本集團已與獨立第三方訂立日期為二零二四年四月十二日之臨時協議，以按代價210,000,000港元出售一項物業。本集團於二零二四年七月二十二日完成出售該物業。

該物業先前分類為物業、廠房及設備，其於二零二四年六月三十日重新分類為持作出售之資產，並於簡明綜合財務狀況表獨立呈列。

於二零二四年六月三十日，本集團賬面總值為177,000,000港元之分類為持作出售之資產（二零二三年十二月三十一日：無）已予質押，作為向本集團授出銀行借貸之抵押品，詳情載於附註17(a)。

22. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：		
— 投資物業	249,600	249,600
— 發展中物業及建議發展項目	760,043	69,479
— 租賃物業裝修	21,392	21,691
	1,031,035	340,770

23. 關連人士交易

除簡明綜合中期財務報表其他部份詳述之交易及結餘外，本集團於期內尚有以下重大關連人士交易：

(i) 關連人士交易

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
付予由本公司一名董事控制之中國關連公司之管理費用	1,591	1,263
來自董事及控股股東之證券服務費	8	77
付予由董事及控股股東之近親控制之關連公司之租賃付款	2,455	-

(ii) 與關連人士進行之其他交易

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團自最終控股公司取得及向其償還之貸款分別為173,328,000港元(二零二三年：277,763,000港元)及188,643,000港元(二零二三年：109,570,000港元)。

(iii) 本集團管理層要員之報酬

	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	6,293	6,293
離職後福利	27	27
	6,320	6,320

24. 金融工具

於簡明綜合財務狀況表確認之公平價值計量

該等金融資產及負債之公平價值(特別是估值技術及所用輸入數據)以及公平價值計量分類至所屬公平價值層級,依據公平價值計量所用輸入數據之可觀察程度及公平價值計量之輸入數據對其整體之重要性而釐定及分類為第1、2或3級,載述如下:

- 第1級:輸入數據為本集團於計量日期可得相同資產或負債在活躍市場之未經調整報價;
- 第2級:輸入數據為第1級所載報價以外就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據;及
- 第3級:輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團若干金融資產乃於各報告期末按公平價值計量。下表載列有關該等金融資產之公平價值釐定方法之資料。

金融資產	於以下日期之公平價值		公平價值層級	估值技術及主要輸入數據
	二零二四年	二零二三年		
	六月三十日 (未經審核) 千港元	十二月三十一日 (經審核) 千港元		
透過損益按公平價值列賬之金融資產				
— 會所及學校債券	13,136	13,268	第2級	估計成交價
— 上市股本投資	58,404	54,187	第1級	於活躍市場所報買入價
— 其他投資	858	1,073	第2級	基金經理所報買入價
透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具				
— 非上市股本投資	4,127	4,127	第3級	市場法及缺乏市場流通性之折讓20.5% (二零二三年十二月三十一日: 20.5%)

於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月,就金融資產及負債而言,第1級與第2級之間概無公平價值計量的轉移,第3級亦無轉入或轉出。

24. 金融工具(續)

於簡明綜合財務狀況表確認之公平價值計量(續)

透過其他全面收益按公平價值列賬之非上市股本投資之公平價值乃使用市場法並就缺乏市場流通性之折讓作出調整後釐定。公平價值與缺乏市場流通性之折讓呈負相關。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，倘所有其他可變因素維持不變，預計不可觀察輸入數據增加／(減少)3%將令本集團的其他全面收益(減少)／增加如下：

於二零二四年六月三十日(未經審核)及 二零二三年十二月三十一日(經審核)	不可觀察輸入 數據增加／(減少) %	其他全面收益 (減少)／增加 千港元
缺乏市場流通性之折讓	3 (3)	(124) 124

期內於第三級公平價值計量結餘之變動如下：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
透過其他全面收益按公平價值列賬之股本投資		
於期／年初	4,127	4,041
於其他全面收益確認之公平價值變動	-	86
於期／年末	4,127	4,127

本公司董事認為簡明綜合中期財務報表內按攤銷成本入賬之金融資產及負債賬面值與其公平價值相若。

25. 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」）。

於二零二零年十月二十九日，先施當時之控股股東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，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銜先生（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（其中包括但不限於）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。

25. 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(「高等法院」)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高等法院申請針對Win Dynamic發出非正審強制令(「強制令申請」)，高等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，高等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，並且高等法院已授予臨時禁制令，該禁制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(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，高等法院發出命令，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所得款項或高等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。

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。

25. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

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WD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。

於二零二三年六月二十二日至二零二三年七月四日期間，雙方進行了文件披露。

於二零二三年九月七日，Win Dynamic通知本公司，存放於花旗銀行香港分行(「花旗銀行」)之WD所得款項已於二零二三年七月三十一日存入其定期存款賬戶。

於二零二四年二月二十二日，Win Dynamic向高等法院申請進一步修訂於二零二一年五月十四日發出並經二零二二年四月六日發出之頒令延續及更改之強制令(「強制令」)，從而允許將WD所得款項存入定期存款賬戶以產生利息回報。

於二零二四年三月五日，本公司向高等法院申請頒令，要求Win Dynamic披露現時存放於花旗銀行之WD所得款項的位置。

於二零二四年三月八日，高等法院批准Win Dynamic在本公司書面同意下，可自由將存放於花旗銀行之WD所得款項存入定期存款賬戶，並進一步命令Win Dynamic披露目前存放於花旗銀行之WD所得款項的位置。

於二零二四年三月十四日，Win Dynamic根據二零二四年三月八日之高等法院命令作出披露。

於二零二四年三月十八日，雙方提交並交換各自證人的證詞。

審訊日期尚未訂定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，先施就該行為徵詢法律意見，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。

25. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

於二零二四年六月三十日，應收Win Dynamic送贈之賬面值為200,737,000港元(扣除預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備1,737,000港元後)(於二零二三年十二月三十一日：191,939,000港元(扣除預期信貸虧損撥備1,111,000港元後))。於截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團亦於「其他收入」確認應收Win Dynamic送贈之推算利息收入9,424,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：8,616,000港元)。

26. 報告期後事項

誠如本集團日期為二零二四年八月六日之公佈所載，(i)本集團於二零二四年八月六日根據上市規則第十四A章與一名關連人士訂立買賣協議，以按象徵式代價1港元出售其於資本財經印刷有限公司及其附屬公司(即商業印刷分類)之全部股本；及(ii)本集團亦已同意促使其兩間全資附屬公司於二零二四年八月六日按象徵式代價各自為1港元將兩項債務轉讓予該關連人士，由此產生估計出售收益約2,950,000港元，此乃按於二零二四年六月三十日之財務資料計算。

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」)；經營百貨公司及提供一般及人壽保險(「百貨公司分類」)；及提供有關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之項目，當中包括一系列教育設施、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計劃興建大學機構及相關便民設施(「拉美及加勒比分類」)。

整體財務回顧

截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)，本集團錄得總收益349,600,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年上半年」)之392,500,000港元減少10.9%。本集團於二零二四年上半年錄得淨虧損551,000,000港元，而二零二三年上半年則為淨溢利26,000,000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：

	二零二四年上半年		二零二三年上半年		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	22.2	6.4%	8.9	2.2%	13.3	149.4%
金融服務分類	87.3	25.0%	88.2	22.5%	(0.9)	(1.0%)
環保分類	136.7	39.1%	170.6	43.5%	(33.9)	(19.9%)
汽車零件分類	1.7	0.5%	16.7	4.3%	(15.0)	(89.8%)
商業印刷分類	24.1	6.9%	32.1	8.2%	(8.0)	(24.9%)
百貨公司分類	65.0	18.6%	74.4	19.0%	(9.4)	(12.6%)
拉美及加勒比分類	11.4	3.3%	0.1	0.0%	11.3	11,300.0%
其他	1.2	0.2%	1.5	0.3%	(0.3)	(20.0%)
總計	349.6	100.0%	392.5	100.0%	(42.9)	(10.9%)

管理層討論及分析(續)

整體財務回顧(續)

收益及毛利(續)

本集團於二零二四年上半年之收益為349,600,000港元，較二零二三年上半年392,500,000港元減少42,900,000港元或10.9%。此減少主要來自本集團四個業務分類，分別為環保分類、汽車零件分類、商業印刷分類及百貨公司分類。該等分類之合計收益減少之數得本集團另外兩個業務分類之收益增加而局部抵銷，此兩分類分別為物業分類及拉美及加勒比分類。有關分類收益變動之原因載於各分類之財務回顧一節。

毛利與二零二三年上半年之155,100,000港元相比，減少了19,200,000港元至二零二四年上半年之135,900,000港元。

其他收入

與二零二三年上半年之16,500,000港元相比，二零二四年上半年之其他收入為16,300,000港元，其主要包括(i)應收Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」)送贈之推算利息收入9,400,000港元(二零二三年上半年：8,600,000港元)；(ii)信貸減值應收貸款之利息收入3,500,000港元(二零二三年上半年：3,600,000港元)；及(iii)銀行利息收入1,300,000港元(二零二三年上半年：1,200,000港元)。

其他收益淨額

二零二四年上半年之其他收益淨額為76,400,000港元，而二零二三年上半年則為126,000,000港元，此主要包括匯兌收益淨額77,900,000港元(二零二三年上半年：127,000,000港元)及透過損益按公平價值列賬(「透過損益按公平價值列賬」)之金融資產之未變現公平價值虧損1,300,000港元(二零二三年上半年：2,100,000港元)。

由於二零二四年上半年及二零二三年上半年人民幣兌港元貶值，本集團錄得因換算以人民幣計值之本公司負債而產生之匯兌收益淨額77,900,000港元(二零二三年上半年：127,000,000港元)。

本集團把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之其他投資分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產。於二零二四年六月三十日，透過損益按公平價值列賬之金融資產為72,400,000港元(二零二三年十二月三十一日：68,500,000港元)。透過損益按公平價值列賬之金融資產增加乃由於對香港上市證券作出額外投資所致。然而，於二零二四年上半年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為1,300,000港元，而二零二三年上半年為2,100,000港元，此乃由於香港上市證券之市值減少所致。

管理層討論及分析(續)

整體財務回顧(續)

減值虧損撥備淨額

本集團於二零二四年上半年錄得減值虧損撥備81,800,000港元，而二零二三年上半年為27,600,000港元，代表應收貿易賬項之預期信貸虧損增加79,300,000港元(二零二三年上半年：26,500,000港元)、證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損增加500,000港元(二零二三年上半年：100,000港元)、應收貸款之預期信貸虧損增加1,400,000港元(二零二三年上半年：300,000港元)及其他應收賬項之預期信貸虧損增加600,000港元(二零二三年上半年：700,000港元)。

於二零二四年上半年應收貿易賬項之預期信貸虧損增加79,300,000港元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虧損／收益淨額

投資物業公平價值變動於二零二四年上半年錄得投資物業公平價值變動虧損211,700,000港元，而二零二三年上半年則錄得公平價值變動收益434,300,000港元。於二零二四年上半年，香港及中國內地物業市場面臨挑戰，物業市場之刺激政策僅帶來短期效應，此與中港兩地於二零二三年二月全面恢復正常往來後之香港及中國內地物業市場回升有所遜色。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要來自(i)百貨公司分類下之零售店的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)有限公司及偉祿世紀商務服務(深圳)有限公司而產生之其他無形資產(即客戶關係)攤銷。

銷售及分銷開支由二零二三年上半年42,300,000港元減少4,100,000港元至二零二四年上半年之38,200,000港元，此乃由於在二零二四年二月已悉數攤銷其他無形資產(即客戶關係)所致。

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。行政開支由二零二三年上半年之144,500,000港元減少13,500,000港元至二零二四年上半年之131,000,000港元乃主要由於(i)金融服務分類、商業印刷分類及百貨公司分類之員工成本減少11,800,000港元；及(ii)拉美及加勒比分類及汽車零件分類之辦公室物業之使用權資產折舊減少1,400,000港元。

管理層討論及分析(續)

整體財務回顧(續)

財務費用

財務費用主要來自銀行借貸、最終控股公司貸款、其他借貸及來自一間關連公司之貸款之利息。財務費用由二零二三年上半年之390,600,000港元減少13,100,000港元至二零二四年上半年之377,500,000港元乃主要由於以下各項之淨影響：(i)銀行借貸利息減少29,500,000港元，此乃由於人民幣兌港元貶值及中國內地利率下調導致以人民幣計值之借貸所產生之貸款利息開支減少；及(ii)最終控股公司貸款之利息增加13,000,000港元，此乃由於從最終控股公司的貸款由二零二三年六月三十日之2,558,400,000港元增加至二零二四年六月三十日之2,779,200,000港元。

淨虧損／淨溢利

在市況欠佳下，本集團於二零二四年上半年之經營業績仍然充滿挑戰。本集團於二零二四年上半年錄得淨虧損，主要由於(i)投資物業公平價值變動之虧損211,700,000港元(二零二三年上半年：公平價值變動收益434,300,000港元)；及(ii)按照本集團會計政策就應收貿易賬項之預期信貸虧損作出撥備79,300,000港元(二零二三年上半年：26,500,000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。與二零二三年上半年之8,900,000港元相比，本集團於二零二四年上半年產生租金收入22,200,000港元。租金收入增加乃主要來自二零二四年上半年偉祿科技園一期在免租期下產生之應計租金收入。

與二零二三年上半年之分類溢利235,600,000港元相比，物業分類於二零二四年上半年錄得分類虧損378,600,000港元。其業績有此轉變乃主要歸因於二零二四年上半年之投資物業公平價值變動之虧損211,700,000港元，而二零二三年上半年則為公平價值變動之收益434,300,000港元。變動成因載於上文「投資物業公平價值變動之虧損／收益淨額」。

管理層討論及分析(續)

各分類之財務回顧(續)

金融服務分類

金融服務分類於二零二四年上半年之收益為87,300,000港元，較二零二三年上半年88,200,000港元輕微減少900,000港元或1.0%。收益減少乃主要由於以下各項之淨影響：(i)保證金融資及放債業務之利息收入分別減少6,500,000港元及5,000,000港元；(ii)證券經紀佣金收入減少20,000,000港元；及(iii)金融服務收入增加30,600,000港元。

金融服務分類於二零二四年上半年錄得分類溢利30,600,000港元，較二零二三年上半年之45,400,000港元減少14,800,000港元。此減少乃主要由於以下各項之淨影響：(i)配售及包銷項目之轉介開支增加25,300,000港元；(ii)員工成本減少5,500,000港元；及(iii)應收貿易賬項之預期信貸虧損撥備減少5,200,000港元。

環保分類

環保分類之收益由二零二三年上半年之170,600,000港元減少33,900,000港元至二零二四年上半年之136,700,000港元，乃由於本集團對客戶採取更嚴格之信貸控制以及其業務集中於日本市場所致。

與二零二三年上半年之21,600,000港元相比，環保分類於二零二四年上半年錄得分類虧損71,300,000港元。分類虧損增加之主要原因是收益減少導致的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。

汽車零件分類

汽車零件分類之收益由二零二三年上半年之16,700,000港元減少至二零二四年上半年之1,700,000港元，乃由於本集團對客戶採取更嚴格之信貸控制以及縮減了集團之營運規模。

與二零二三年上半年之2,600,000港元分類虧損相比，汽車零件分類於二零二四年上半年錄得分類虧損13,000,000港元。分類虧損增加之主要原因是收益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。

管理層討論及分析(續)

各分類之財務回顧(續)

商業印刷分類

與二零二三年上半年之32,100,000港元相比，商業印刷分類之收益減少8,000,000港元至二零二四年上半年24,100,000港元。在充滿挑戰的營商環境下，由於香港金融市場放緩，商業印刷服務之需求有所減少。

商業印刷分類錄得分類虧損增加，其由二零二三年上半年之4,600,000港元增加1,800,000港元至二零二四年上半年之6,400,000港元。此乃主要由於毛利減少4,700,000港元，而此被員工成本減少2,800,000港元所部分抵銷。

百貨公司分類

百貨公司分類於二零二四年上半年之收益為65,000,000港元，較二零二三年上半年之74,400,000港元減少9,400,000港元或12.6%。二零二四年上半年之分類虧損為12,400,000港元，較二零二三年上半年之7,400,000港元分類虧損增加5,000,000港元。虧損增加主要歸因於(i)收益減少9,400,000港元(二零二三年上半年之收益為74,400,000港元)；及(ii)減價促銷之次數增加，導致所得收益之毛利率由二零二三年上半年之59.1%減少至二零二四年上半年之55.2%。

管理層討論及分析(續)

各分類之財務回顧(續)

拉美及加勒比分類

拉美及加勒比分類中來自提供有關投資公民計劃(「投資公民計劃」)之公民入籍申請及顧問服務之收益於二零二四年上半年為11,400,000港元，而二零二三年上半年則為100,000港元。收益增加乃由於客戶根據格林納達二零一三年第15號法案《格林納達投資公民法》第8條獲部長批准公民身份。

與二零二三年上半年之18,400,000港元相比，拉美及加勒比分類於二零二四年上半年錄得分類虧損6,700,000港元。分類虧損減少乃歸因於提供公民入籍申請及顧問服務之收益增加11,300,000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、其他借貸及最終控股公司及一間關連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。本集團於二零二四年六月三十日之現金及銀行結餘為64,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：153,300,000港元)，主要以港元及人民幣計值(二零二三年十二月三十一日：港元及人民幣)。

按照以港元及人民幣計值之附息借貸(二零二三年十二月三十一日：港元及人民幣)12,875,900,000港元(二零二三年十二月三十一日：13,105,800,000港元)除以本公司擁有人應佔權益2,925,200,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,592,900,000港元)計算，本集團於二零二四年六月三十日之資本負債比率為440.2%(二零二三年十二月三十一日：364.8%)。附息借貸按介乎2%至13%之年利率(二零二三年十二月三十一日：2%至12%之年利率)計息，年期介乎一年內至二十七年(二零二三年十二月三十一日：一年內至二十七年)。

本公司董事認為，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及一間關連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。本集團之呈報貨幣為港元。

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。於二零二四年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

管理層討論及分析(續)

財務擔保及資產抵押

於二零二四年六月三十日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供8,516,400,000港元(二零二三年十二月三十一日：8,753,000,000港元)之公司擔保，而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8,516,400,000港元(二零二三年十二月三十一日：8,733,000,000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9,044,500,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,468,400,000港元)、350,400,000港元(二零二三年十二月三十一日：535,400,000港元)、3,250,500,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,331,200,000港元)、2,100,700,000港元(二零二三年十二月三十一日：2,101,900,000港元)以及177,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：無)之若干投資物業、租賃土地及樓宇、發展中物業、建議發展項目以及分類為持作出售之資產之法定押記作抵押。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9,236,500,000港元(二零二三年十二月三十一日：9,445,800,000港元)之公司擔保。此外，為數299,600,000港元(二零二三年十二月三十一日：308,400,000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，而為數299,600,000港元(二零二三年十二月三十一日：288,400,000港元)之公司擔保則由本集團之關連方就其中國內地附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國內地銀行。此外，若干銀行借貸以本集團金額為1,200,000港元(二零二三年十二月三十一日：11,300,000港元)之受限制銀行結餘及存款以及若干附屬公司之股份作抵押。

就於二零二四年六月三十日之金融機構其他借貸而言，本公司就附屬公司獲授之其他借貸向金融機構提供公司擔保56,100,000港元(二零二三年十二月三十一日：56,100,000港元)。此外，本公司附屬公司獲授之金融機構其他借貸以賬面值為65,200,000港元(二零二三年十二月三十一日：73,700,000港元)之若干投資物業之法定押記作抵押。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298,100,000港元(二零二三年十二月三十一日：155,400,000港元)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之其他借貸向獨立第三方提供個人擔保最多90,900,000港元(二零二三年十二月三十一日：30,000,000港元)。此外，若干其他借貸乃以本集團一間附屬公司之若干股份作抵押。另外，本公司附屬公司之若干其他借貸乃根據回購安排以保證金客戶質押予本集團之市值為零(二零二三年十二月三十一日：77,600,000港元)的證券抵押品作抵押。

管理層討論及分析(續)

各分類之業務回顧

於二零二四年上半年，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利率高企、通脹壓力、全球經濟增長前景未明、國際地緣政治局勢不穩定(尤其俄烏衝突及以哈戰爭之衝擊)、及中國內地對各行業實施嚴格管理監督。於二零二四年上半年尚未呈現復甦跡象。

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。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，手頭項目共有五個。

於二零二四年上半年，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為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，其建設規模約為111,000平方米。其中就第一期而言，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。至於第二期方面，有關的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166,000平方米，重建工程已自本集團於二零二三年十月取得有關政府當局所批出的土石方與基坑支護工程施工許可證後開工建設，後於二零二四年五月取得有關政府當局所批出的建設工程規劃許可證，並於二零二四年七月取得建築工程施工許可證，而截至報告日期，重建工程之地下室主體結構工程已在進行。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於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取得有關政府當局所批出的建設用地規劃許可證，並於二零二四年三月取得土石方與基坑支護工程施工許可證後開工建設，而截至報告日期，重建工程之基坑支護及土石方施工正在進行。

金融服務分類

於二零二四年上半年，在利率高企的陰霾下，香港金融市場仍不容樂觀。然而，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。

管理層討論及分析(續)

各分類之業務回顧(續)

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)。環保分類將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

本集團因對其客戶採取更嚴格之信貸控制及縮減經營規模，分類收益於二零二四年上半年大幅下跌並錄得分類虧損。

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。商業印刷分類所產生之收益減少，而淨虧損則有所增加。

於二零二四年八月六日，商業印刷分類按象徵式代價1港元出售予一名上市規則第十四A章界定之關連人士。進一步詳情於本公司日期為二零二四年八月六日之公佈中披露。

百貨公司分類

於二零二四年上半年，香港消費及零售市道經歷消費疲弱之時期，導致零售商之激烈競爭以及更多減價促銷活動。整體市場氣氛停滯不前，亦對本集團於二零二四年上半年之業績造成影響。考慮到分類之表現，百貨公司分類繼續(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。

管理層討論及分析(續)

各分類之業務回顧(續)

拉美及加勒比分類

拉美及加勒比分類的主要業務為提供有關投資公民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、學生宿舍、酒店及度假村設施、商業開發及購物設施以及長遠計劃興建大學機構及相關便民設施。

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條及格林納達之投資公民計劃，按照當地法律利用外國投資者資金發展格林納達項目。通過投資公民計劃，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內地。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

由於市場預期聯邦基金利率下調正在來臨，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。本集團預期，待香港金融市場復甦，金融服務分類將實現穩定的業務增長。

環保分類

展望將來，在市場狀況不明朗下，本集團將於經營環保分類時繼續保持極度謹慎，務求控制經營成本，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。本集團將繼續注視業務的業務計劃、相關風險和前景，最大限度提高股東回報。

管理層討論及分析(續)

展望及企業策略(續)

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。

百貨公司分類

展望將來，本集團預期香港零售業將繼續面對零售業之消費疲弱及客戶網上購物行為呈上升趨勢所帶來之挑戰。同時，本集團將繼續監控並靈活調整本集團百貨公司業務之經營策略，以應對充滿挑戰的經營環境。

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。通過在格林納達之投資公民計劃下引進外國投資，本集團已啟動格林納達項目，並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在美國委聘顧問，以落實為推廣投資公民計劃而制訂的市場推廣策略。

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。本集團之企業策略是於加勒比經濟區進行投資及／或與當地政府組建合營企業，利用不同國家之投資公民計劃，向外國投資者籌集資金以建立及發展新業務。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。本集團之策略是尋求專業投資者共同投資於加勒比經濟區及拉丁美洲地區之項目。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開展有關項目。

其他資料

或然負債

本集團於二零二四年六月三十日並無重大或然負債。

承擔

除簡明綜合中期財務報表附註22所披露者外，本集團於二零二四年六月三十日並無其他重大承擔。

訴訟

茲提述本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註57，先施已於二零二四年七月與先施前董事就判決金額之所有利息申索及成本申索達成和解及付款。董事會認為，先施前董事在高等法院提出的訴訟程序已完全結束。

除上文所述者以及除簡明綜合中期財務報表附註25所披露者外，本集團於二零二四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

於截至二零二四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

除簡明綜合中期財務報表附註26所披露者外，於二零二四年六月三十日後直至本報告日期概無發生其他重大事項。

股息

董事(「董事」)會(「董事會」)並不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

其他資料(續)

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團(根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益及淡倉如下：

董事於股份之權益—於本公司股份(「股份」)之好倉

董事姓名	所持股份數目					總權益佔 已發行股本 之百分比
	個人權益 (以實益擁有人 身份持有)	公司權益	配偶權益	股本衍生 工具之權益	總權益	
林曉輝博士	-	903,160,000 (附註1)	-	42,590,000 (附註2)	945,750,000	65.64%
蘇嬌華女士	-	-	945,750,000	-	945,750,000 (附註3)	65.64%
林曉東先生	-	-	-	1,000,000 (附註4)	1,000,000	0.07%
余亮暉先生	500,000	-	-	-	500,000	0.03%
方吉鑫先生	500,000	-	-	-	500,000	0.03%

附註：

- 於二零二四年六月三十日，美林控股有限公司(「美林控股」)為903,160,000股股份之合法實益擁有人。由於林曉輝博士擁有美林控股已發行股本之70%，彼被視為於903,160,000股股份中擁有權益。
- 於二零二四年六月三十日，林曉輝博士實益擁有(聯同馬超先生)42,590,000股股份之權益，其中(i)馬超先生之部分代名人於二零二二年七月行使其第一批認沽期權，致使林曉輝博士及/或馬超先生須收購42,590,000股本公司股份；(ii)林曉輝博士及馬超先生並無行使認購期權，而該認購期權於二零二二年十二月三十一日失效；及(iii)馬超先生之代名人概無行使第二批認沽期權，而該認沽期權於二零二三年一月三十日失效。進一步詳情於本公司日期為二零二二年一月二十八日之公佈中披露。
- 於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例，蘇嬌華女士(林曉輝博士之配偶)被視為於林曉輝博士被視為擁有權益之945,750,000股股份中擁有權益。
- 林曉東先生於根據購股權計劃(「二零一二年計劃」)授出之購股權所產生的1,000,000股股份中擁有權益。

其他資料(續)

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)
除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條之規定存置之登記冊之權益或淡倉，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

於二零二四年六月三十日，股東(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之權益及淡倉如下：

主要股東之股份權益—於本公司股份(「股份」)之好倉

股東名稱	所持股份數目			佔已發行股本之百分比
	以實益擁有人身份持有之權益	股本衍生工具之權益	總權益	
美林控股	903,160,000 (附註1)	-	903,160,000	62.69%
馬超先生	136,258,000	42,590,000 (附註2)	178,848,000	12.41%

附註：

- 於二零二四年六月三十日，美林控股為903,160,000股股份之合法實益擁有人。美林控股分別由林曉輝博士及蘇嬌華女士擁有70%及30%權益。
- 於二零二四年六月三十日，馬超先生實益擁有(聯同林曉輝博士)42,590,000股股份之權益，其中(i)馬超先生之部分代名人於二零二二年七月行使其第一批認沽期權，致使林曉輝博士及/或馬超先生須收購42,590,000股本公司股份；(ii)林曉輝博士及馬超先生並無行使認購期權，而該認購期權於二零二二年十二月三十一日失效；及(iii)馬超先生之代名人概無行使第二批認沽期權，而該認沽期權於二零二三年一月三十日失效。進一步詳情於本公司日期為二零二二年一月二十八日之公佈中披露。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，除權益及淡倉已載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一段之本公司董事及主要行政人員外，就本公司董事及主要行政人員所知，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之權益登記冊之權益及淡倉。

其他資料(續)

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「二零一二年計劃」)，藉以向為本集團之業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。二零一二年計劃之合資格參與者包括本公司之董事(包括獨立非執行董事)及本集團全職僱員。二零一二年計劃於二零一二年八月十日生效，而除非另行註銷或修訂，否則將自該日期起計十年內維持有效。

根據本公司於二零二二年六月十日之股東週年大會上通過之普通決議案，新購股權計劃(「二零二二年計劃」)已獲採用，該計劃於二零二二年六月十日生效，而除非另行註銷或修訂，否則將自該日起計十年內維持有效。

現時獲准根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授出之購股權之最高數目為相等於(於其獲行使時)本公司於二零二二年計劃批准日期(二零二三年六月十日)已發行股份之10%之數額，即143,970,988股股份。於任何十二個月期間內，於二零一二年計劃及二零二二年計劃中根據購股權可向每名合資格參與者發行之最高股份數目乃限於本公司於任何時間已發行股份之1%。任何進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上取得股東批准。

根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士之購股權均須取得獨立非執行董事之預先批准。此外，根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授予本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士(i)超過本公司於任何時間已發行股份0.1%之任何購股權或總值(根據本公司股份於授出日期之價格計算)；及(ii)於任何十二個月期間內總值(根據該等證券於各授出日期之收市價計算)超過5,000,000港元均須於股東大會上取得股東之預先批准。

根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授出購股權之要約可由承授人於支付合共1港元之名義代價後自要約日期起計二十一日內接納。根據二零一二年計劃及二零二二年計劃所授出購股權之行使期乃由本公司董事釐定，於兩年歸屬期後開始且於自授出購股權當日起計不超過十年的日期結束，並受二零一二年計劃及二零二二年計劃之提早終止條文規限。除非本公司董事另行全權酌情決定，否則並無有關購股權可行使前須持有最短期限之規定。

二零一二年計劃及二零二二年計劃項下購股權之行使價可由本公司董事釐定，惟不可低於以下之較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期之聯交所收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日之聯交所平均收市價；及(iii)股份於要約日期之面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

其他資料(續)

購股權計劃(續)

於報告期末及中期報告日期，本公司於二零一二年計劃項下共有3,600,000份(二零二三年十二月三十一日：3,600,000份)購股權尚未行使，相當於本公司於該日之已發行股份約0.2%(二零二三年十二月三十一日：0.2%)。

期內根據二零一二年計劃授出之購股權變動如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	於二零二四年	於期內 授出	於期內 行使	於二零二四年
				一月一日 尚未行使			六月三十日 尚未行使
董事							
林曉東	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	1,000,000
				1,000,000	-	-	1,000,000
董事之聯繫人士							
林曉虹	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	1,000,000
林敬明	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	1,000,000
				2,000,000	-	-	2,000,000
其他僱員							
合計	20/5/2015	20/5/2017 - 19/5/2025	4.11	600,000	-	-	600,000
				600,000	-	-	600,000
				3,600,000	-	-	3,600,000

截至二零二四年六月三十日止六個月，二零一二年計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。

概無參與者獲授超出個人限額之購股權。

董事之合約權益

除簡明綜合中期財務報表附註23所披露者外，各董事概無擁有本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年六月三十日止六個月內所訂立且與本集團業務有關連之任何重要合約之重大權益。

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。

其他資料(續)

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，本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月內一直符合上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「守則」)之守則條文。

僱傭及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團共聘用433名僱員，其中280人、102人、35人及16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C1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

截至二零二四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證券。

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C3所載之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，彼等確認於截至二零二四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，包括審閱截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

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，二零二四年八月二十八日