

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)

截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二年財政年度」）之經審核綜合業績連同截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一年財政年度」）之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益			
— 貨品及服務		1,126,123	1,147,736
— 租金收入		14,924	10,328
— 利息收入		57,763	37,015
收益總額	3	1,198,810	1,195,079
銷售成本		(911,412)	(922,294)
毛利		287,398	272,785
其他收入	5a	33,379	53,310
其他收益／(虧損)淨額	5b	341,862	(117,619)
發展中物業撥備		(100,247)	—
減值虧損淨額		(47,537)	(3,646)
投資物業之公平價值變動收益淨額	11	997,731	1,265,256
銷售及分銷開支		(100,010)	(69,442)
行政開支		(313,623)	(276,371)
財務費用	7	(727,849)	(695,806)
未計所得稅前溢利		371,104	428,467
所得稅抵免／(開支)	8	234,058	(312,533)
本年度溢利	6	605,162	115,934
下列人士應佔溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		114,892	122,197
— 非控股權益		490,270	(6,263)
		605,162	115,934
每股盈利	10		
基本(港仙)		7.98	8.49
攤薄(港仙)		7.96	8.47

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本年度溢利	<u>605,162</u>	<u>115,934</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	1,054	9,054
與物業、廠房及設備重估(虧損)／收益有關 之所得稅	(785)	258
界定福利計劃之精算收益	276	4,524
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	234	828
分類為持作出售資產之公平價值變動	970	—
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>(711,245)</u>	<u>262,271</u>
本年度其他全面(開支)／收益， 於扣除所得稅後	<u>(709,496)</u>	<u>276,935</u>
本年度全面(開支)／收益總額	<u>(104,334)</u>	<u>392,869</u>
下列人士應佔本年度全面(開支)／收益總額：		
— 本公司擁有人	(524,714)	368,069
— 非控股權益	<u>420,380</u>	<u>24,800</u>
	<u>(104,334)</u>	<u>392,869</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		705,083	688,920
預付租賃款項		4,425	5,023
投資物業	11	8,591,359	10,628,833
商譽		320,937	320,937
其他無形資產		53,758	50,206
透過其他全面收益按公平價值列賬之 股本工具		4,041	12,978
預付款項、按金及其他應收賬項		205,922	181,138
退休金計劃資產		23,160	23,101
		<u>9,908,685</u>	<u>11,911,136</u>
流動資產			
存貨		47,161	98,829
發展中物業		5,535,564	3,229,062
應收貿易賬項	12	570,604	355,226
證券經紀產生之應收賬項	12	518,400	290,443
應收貸款	12	409,761	190,437
預付款項、按金及其他應收賬項		343,906	405,167
建議發展項目		2,016,712	1,676,166
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		71,229	81,206
應收關連方款項		1,703	1,598
可退回稅項		5,167	5,836
代客戶持有之現金		126,742	143,835
受限制銀行結餘及存款		142,143	102,153
銀行結餘及現金		171,900	229,645
		<u>9,960,992</u>	<u>6,809,603</u>
分類為持作出售之資產		<u>-</u>	<u>26,646</u>
		<u>9,960,992</u>	<u>6,836,249</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動負債			
應付貿易賬項	13	97,100	54,926
證券經紀產生之應付賬項	13	129,102	148,176
合約負債		50,936	13,183
保險合約負債		1,154	1,174
其他應付賬項及應計費用		383,685	172,725
銀行借貸	14	5,366,919	511,206
其他借貸	15	238,891	2,203
應付關連方款項		453,496	109,238
租賃負債		69,466	62,294
應付稅項		8,311	7,502
		<u>6,799,060</u>	<u>1,082,627</u>
流動資產淨值		<u>3,161,932</u>	<u>5,753,622</u>
總資產減流動負債		<u><u>13,070,617</u></u>	<u><u>17,664,758</u></u>
權益			
股本	16	144,071	143,971
儲備		3,468,397	3,989,101
		<u>3,612,468</u>	<u>4,133,072</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,612,468</u>	<u>4,133,072</u>
非控股權益		<u>1,552,587</u>	<u>1,132,207</u>
		<u>5,165,055</u>	<u>5,265,279</u>
非流動負債			
其他應付賬項及應計費用		7,120	4,663
最終控股公司貸款		2,394,760	1,127,196
銀行借貸	14	4,543,885	9,967,718
其他借貸	15	548	537
租賃負債		46,450	43,043
遞延稅項負債		912,799	1,256,322
		<u>7,905,562</u>	<u>12,399,479</u>
		<u><u>13,070,617</u></u>	<u><u>17,664,758</u></u>

附註：

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）（該統稱包括所有適用個別香港會計準則（「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

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為3,161,932,000港元，其中流動資產總值為9,960,992,000港元，主要包括(i)發展中物業及建議發展項目分別為5,535,564,000港元及2,016,712,000港元；及(ii)受限制銀行結餘及存款以及銀行結餘及現金，賬面總值為314,043,000港元。此外，於二零二二年十二月三十一日，流動負債總值約為6,799,060,000港元，主要為銀行及其他借貸約5,605,810,000港元。

基於上述情況，本公司董事已審閱本集團涵蓋二零二二年十二月三十一日起計不少於十二個月期間的現金流量預測，當中已考慮以下事項：

- (a) 於報告期結束後，本集團正在簽署銀行融資信件，將於2022年12月31日分類為流動負債的賬面值約4,105,824,000港元之銀行借貸還款日期延長兩年，而本公司董事認為延長還款日期並無不可預見之障礙；及
- (b) 林博士及林博士實益擁有之最終控股公司之持續財務支援。

基於上述情況，本公司董事認為，本集團將具備足夠營運資金以於二零二二年十二月三十一日起計未來十二個月內履行其到期應付的財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬恰當。

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. 應用香港財務申報準則之修訂

於本年度強制生效之香港財務申報準則之修訂

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香港財務申報準則修訂本，該等修訂本於本集團自二零二二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3號之修訂	概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	有償合約—履行合約之成本
香港財務申報準則之修訂	二零一八年至二零二零年香港財務申報準則年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計處理

於本年度應用香港財務申報準則修訂本，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。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂：

香港財務申報準則第17號(包括香港財務申報準則第17號於二零二零年十月及二零二二年二月之修訂)	保險合約 ¹
香港財務申報準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 ²
香港財務申報準則第16號之修訂	售後回租的租賃負債 ³
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ³
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約之非流動負債 ³
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 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預計應用新訂香港財務申報準則及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) 來自拆除及買賣廢料之收益於客戶要求之特定種類廢料(不論拆除與否)之控制權於交付後轉移至客戶之時間點確認；
- (iii) 來自銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之收益於客戶取得明確貨品之控制權之時間點確認；
- (iv) 來自百貨店銷售貨品之收益在客戶於百貨店購買貨品後將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) 來自投資公民計劃(「CBI計劃」)之顧問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之時間點確認；
- (ix) 來自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之若干百分比確認。
- (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法確認；及
- (xii) 來自放債業務及保證金融資利息收入之收益使用實際利率法按時間比例確認。

3. 收益 (續)

(a) 客戶合約收益之分拆

貨品及服務類型	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	織條 千港元	百貨 千港元	拉美及加勒比 千港元	戲院營運 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
- 鐵條、標籤、襯衫襯底紙板及膠袋	-	-	-	-	-	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
- 顧問服務	-	-	-	-	-	-	-	5,936	-	5,936
- 證券經紀之佣金	-	37,888	-	-	-	-	-	-	-	37,888
- 專權銷售及寄售之佣金收入	-	-	-	-	-	-	37,405	-	-	37,405
- 票房收入	-	-	-	-	-	-	-	-	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	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

3. 收益 (續)

(a) 客戶合約收益之分拆 (續)

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

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（二零二一年：八個）經營分類如下：

- (i) 物業投資及發展及商業運營（「物業分類」）；
- (ii) 提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務、保證金融資及放債（「金融服務分類」）；
- (iii) 環保產業，主要為拆除及買賣廢料（「環保分類」）；
- (iv) 分銷及銷售汽車零件（「汽車零件分類」）；
- (v) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；
- (vi) 百貨公司的經營提供各種消費品，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（包括證券交易、來自物業分租之租金收入以及提供一般及人壽保險）（「百貨分類」）；
- (vii) 開發位於格林納達的項目，當中混合一系列國際學校校園、學生宿舍、商業綜合樓、酒店度假屋、住宅別墅及其他配套設施（「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、襯衫襯底紙板及膠袋（「籤條分類」）；及
- (ix) 位於中國之電影院與電影放映之業務營運（「戲院營運分類」）。

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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團分別透過業務合併及控股股東出資而新增兩個經營分類，即「百貨分類」及「拉美及加勒比分類」。進一步詳情分別載於附註17及18。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，籤條分類及戲院營運分類報告為「其他」，該等分類於當前及過往年度並未達致可呈報分部的量化最低要求。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，由於計入「其他」中的戲院營運分類尚未開始其業務，故並無重新呈報以往年度之分類披露資料。

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 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 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	2,520	6,954	-	-	944	285	-	-	10,703
	<u>17,023</u>	<u>132,751</u>	<u>704,978</u>	<u>140,952</u>	<u>60,066</u>	<u>146,595</u>	<u>5,936</u>	<u>1,212</u>	<u>1,209,513</u>
分類間銷售撤銷									(10,703)
收益									<u>1,198,810</u>
分類業績	(1,379,530)	21,315	(6,501)	5,682	(2,375)	(33,614)	1,799,839	(374)	404,442
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 重估虧蝕									(8,145)
企業開支									(47,829)
財務費用									<u>(330,999)</u>
未計所得稅前溢利									<u>371,104</u>

4. 分類資料(續)

(a) 分類收益及業績(續)

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	百貨 千港元	其他—籤條 千港元	合計 千港元
截至二零二一年十二月三十一日止								
年度								
分類收益								
—對外客戶銷售	9,887	142,643	672,848	216,163	58,307	95,044	187	1,195,079
—分類間銷售	2,520	19,238	-	-	1,561	-	-	23,319
	12,407	161,881	672,848	216,163	59,868	95,044	187	1,218,398
分類間銷售撇銷								(23,319)
收益								1,195,079
分類業績	792,282	45,917	9,392	8,679	(4,063)	(19,165)	(145)	832,897
銀行利息收入								15,930
股息收入								1,084
法律案件賠償收入								13,888
透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值虧損								(3,025)
出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之已變現所得收益								637
匯兌虧損淨額								(139,021)
物業、廠房及設備之重估盈餘								23,396
企業開支								(64,342)
財務費用								(252,977)
未計所得稅前溢利								428,467

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、法律案件賠償收入、若干股息收入、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)／收益、匯兌收益／(虧損)淨額、物業、廠房及設備之重估(虧絀)／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)

(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 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	7,775,088	522,733	124,198	5,675	28,082	247,219	71,548	156	8,774,699
企業及未分配負債									<u>5,929,923</u>
負債總額									<u><u>14,704,622</u></u>
於二零二一年十二月三十一日									
分類資產	15,679,437	858,871	456,644	145,921	16,818	916,932	356,496	41	18,431,160
企業及未分配資產									<u>316,225</u>
資產總值									<u><u>18,747,385</u></u>
分類負債	6,699,762	304,165	66,403	26,328	19,865	317,223	31,560	22	7,465,328
企業及未分配負債									<u>6,016,778</u>
負債總額									<u><u>13,482,106</u></u>

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、退休金計劃資產、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、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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	1,395	15,930
股息收入	2,887	4,074
應收Win Dynamic Limited (「Win Dynamic」) 送贈之 推算利息收入 (附註21)	16,113	9,314
信貸減值應收貸款之利息收入	6,083	7,818
政府補助	4,795	344
法律案件賠償收入 (附註(i))	–	13,888
其他	2,106	1,942
	<u>33,379</u>	<u>53,310</u>

附註：

- (i) 金額指於截至二零二一年十二月三十一日止年度已收回之償付13,888,000港元 (二零二二年：無)，乃與就截至二零一六年十二月三十一日止年度收購一間附屬公司所產生之未付代理費及應計利息對本集團提起之法律訴訟計提之撥備有關。

5b. 其他收益／(虧損)淨額

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(710)	394
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)	(3,025)
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	(24)	637
匯兌收益／(虧損)淨額	358,098	(139,021)
物業、廠房及設備之重估(虧絀)／盈餘	(8,145)	23,396
收回證券經紀先前撇銷之應收賬款	1,364	–
	<u>341,862</u>	<u>(117,619)</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
核數師酬金	5,600	5,400
折舊：		
—自有資產	34,945	36,688
—使用權資產	78,283	54,545
—預付租賃款項	125	128
其他無形資產之攤銷	10,972	3,854
物業、廚房及設備減值虧損(計入行政開支)	—	1,992
直接經營開支(包括維修保養)：		
—自租賃投資物業產生	5,516	1,247
—自空置之投資物業產生	1,959	2,104
已確認為開支之存貨成本	879,817	865,854
短期租賃付款	20,073	2,619
法律案件賠償收入	—	(13,888)
新冠肺炎疫情相關租金減免	(720)	(5,237)
	<u>5,600</u>	<u>5,400</u>

附註：於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。

截至二零二二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217,000港元(二零二一年：1,008,000港元)。

7. 財務費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸及透支之利息	572,676	617,059
其他借貸之利息	5,085	1,132
最終控股公司貸款之利息	131,432	70,023
關連方應付賬款之利息	3,391	—
關連方貸款之利息	6,746	—
租賃負債之財務支出	7,681	5,123
遞延代價之推算利息	838	2,469
	<u>727,849</u>	<u>695,806</u>

8. 所得稅(抵免)／開支

香港

截至二零二二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% (二零二一年：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二零二二年十二月三十一日止年度之稅率均為25% (二零二一年：25%)。

日本

根據日本規則及法規，於日本註冊成立之附屬公司主要須繳納公司稅、居民所得稅及企業稅，該等稅項於截至二零二二年十二月三十一日止年度之實際法定稅率為33.5% (二零二一年：29%)。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項		
香港		
—本年度撥備	6,799	2,828
—以往年度撥備不足	2,402	834
日本		
—本年度撥備	568	840
—以往年度超額撥備	(1,027)	—
其他		
—本年度撥備	23	—
	8,765	4,502
遞延稅項		
—本年度(抵免)／支出	(242,823)	308,031
所得稅(抵免)／開支	(234,058)	312,533

9. 股息

本公司於截至二零二二年及二零二一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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔溢利)	<u>114,892</u>	<u>122,197</u>
	股份數目	
	二零二二年	二零二一年
股份數目		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數 具攤薄潛力普通股之影響：	1,440,397,551	1,438,485,222
— 購股權	<u>2,305,171</u>	<u>3,690,501</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,442,702,722</u>	<u>1,442,175,723</u>

11. 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	10,628,833	11,839,176
添置	22,142	42,177
出售	(23,090)	—
控股股東出資(附註18)	—	345,787
轉撥至發展中物業	(2,207,400)	(3,229,062)
轉至物業、廠房及設備	(26,205)	—
於損益內確認之公平價值變動收益淨額	997,731	1,265,256
匯兌調整	<u>(800,652)</u>	<u>365,499</u>
於十二月三十一日	<u>8,591,359</u>	<u>10,628,833</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期至30日	121,459	154,679
31至60日	33,946	21,311
61至90日	36,893	17,478
91至365日	279,807	105,062
1年以上	98,499	56,696
	<u>570,604</u>	<u>355,226</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	42,784	3,062
— 應收現金客戶賬款	19,711	11,238
— 向保證金客戶貸款	457,211	276,231
減：信貸虧損撥備	(1,306)	(88)
	<u>518,400</u>	<u>290,443</u>
於日常業務過程中從事放債產生之應收賬項：		
— 應收貸款	458,927	206,999
減：信貸虧損撥備	(49,166)	(16,562)
	<u>409,761</u>	<u>190,437</u>
	<u><u>1,498,765</u></u>	<u><u>836,106</u></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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期至30日	77,281	40,772
31至60日	3,992	938
61至90日	1,003	766
90日以上	14,824	12,450
	97,100	54,926
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
－應付現金客戶賬款	129,102	148,176
	226,202	203,102

14. 銀行借貸

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸		
－有抵押	9,910,804	6,902,234
－無抵押	–	3,576,690
	9,910,804	10,478,924

銀行借貸之合約到期日如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸賬面值償還如下：		
－一年內	4,846,640	134,553
－超過一年但不超過兩年	2,749,012	5,261,756
－超過兩年但不超過五年	557,469	3,248,117
－超過五年	1,237,404	1,457,845
	9,390,525	10,102,271
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	520,279	376,653
	9,910,804	10,478,924
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(5,366,919)	(511,206)
列於非流動負債項下之款項	4,543,885	9,967,718

15. 其他借貸

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自金融機構之借貸：		
— 有抵押	57,890	—
其他借貸：		
— 無抵押	2,795	2,740
— 有抵押	73,000	—
應付票據：		
— 無抵押	105,754	—
	<u>239,439</u>	<u>2,740</u>

其他借貸之合約到期日如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
其他借貸賬面值償還如下：		
— 一年內	108,001	—
— 超過一年但不超過兩年	548	537
	<u>108,549</u>	<u>537</u>
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	130,890	2,203
	<u>239,439</u>	<u>2,740</u>
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	<u>(238,891)</u>	<u>(2,203)</u>
列於非流動負債項下之款項	<u>548</u>	<u>537</u>

16. 股本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零二一年：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(二零二一年：1,439,709,880股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>144,071</u>	<u>143,971</u>

本公司股本變動概述如下：

	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零二一年一月一日	1,438,209,880	143,821
行使購股權(附註(a))	<u>1,500,000</u>	<u>150</u>
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	1,439,709,880	143,971
行使購股權(附註(b))	<u>1,000,000</u>	<u>100</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>1,440,709,880</u>	<u>144,071</u>

附註：

- (a) 於二零二一年九月二十四日及二零二一年十二月二十九日，本公司因購股權持有人根據股東於二零一二年八月十日舉行的本公司股東週年大會上批准之購股權計劃(「二零一二年計劃」)行使購股權而分別發行1,000,000股及500,000股普通股。新股份在所有方面與現有股份享有同等權益。
- (b) 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。本公司董事認為，有關收購之費用毋須披露。

17. 業務合併(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

收購先施集團

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

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

先施集團可識別資產及負債於收購日期之公平價值如下：

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

17. 業務合併(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

收購先施集團(續)

收購產生之商譽

	千港元
已轉讓代價	411,088
加：非控股權益(附註)	94,736
減：應收Win Dynamic之送贈(附註21)	(150,001)
減：所收購可識別資產淨值之公平價值	(122,276)
	<hr/>
商譽	233,547
	<hr/> <hr/>

收購產生之現金流出淨額

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

附註：

收購先施集團產生之非控股權益包括(i)按比例分佔的被收購方可識別資產淨值於收購日期之公平價值，有關金額為272,277,000港元；及(ii)先施集團於收購日期之非控股權益。

就收購先施集團產生商譽乃由於合併成本包括控制權溢價。

轉移代價並不包括有關收購之費用14,550,000港元，且已於綜合損益表內確認為行政開支。

17. 業務合併(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

收購先施集團(續)

部分出售仍具控股權之附屬公司股權

此外，配售事項已於二零二一年七月三十日完成，而於完成後，本集團持有之先施股份數目由1,044,695,362股減少至985,471,362股，相當於持股量由佔已發行先施股份總數之約79.51%下降至約75.00%。

本集團已出售於先施的4.51%股權，代價為33,853,000港元，於緊隨該出售後，仍保持對先施之控制權。於出售日期，先施非控股權益之賬面值為94,513,000港元。因此，本集團確認非控股權益增加9,371,000港元及資本儲備增加24,482,000港元。先施之擁有權變動之影響概述如下：

	千港元
從非控股權益收取之代價	33,853
減：已出售4.51%股權之賬面值	<u>(9,371)</u>
於權益內確認之出售收益	<u>24,482</u>
與非控股權益之交易對截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔權益之影響	
	千港元
本公司擁有人應佔本年度全面收益總額	368,069
因出售仍具控股權之附屬公司部份股權而產生的本公司擁有人應佔權益變動	<u>24,482</u>
與非控股權益之交易對本公司擁有人應佔權益變動之淨影響	<u>392,551</u>

18. 控股股東出資

於二零二一年十二月三十一日，林曉輝博士（「林博士」）與本集團訂立餽贈契據，據此，林博士不可撤銷地承諾將無償向本集團餽贈加勒比教育產業集團有限公司及其附屬公司（統稱「加勒比集團」）70.5%股權的權益，而本集團已同意接納。加勒比集團在格林納達主要從事物業發展。

加勒比集團在收購日期之前並無進行任何重大商業交易，只擁有兩幅位於格林納達之土地。因此，本集團認為該收購實質上屬收購資產，而本集團所收購淨資產之相應金額將於權益中確認為「控股股東出資」。

於收購日期確認之非控股權益，乃參考加勒比集團賬面值之比例計量。

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

於收購日期所收購之資產賬面值如下：

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

19. 資本承擔

本集團於報告期末尚有以下資本承擔：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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	427,980
— 投資物業	249,600	249,600
— 發展中物業	121,271	—
— 租賃物業裝修	22,765	1,101
	<u>786,240</u>	<u>678,681</u>

20. 或然負債

先施前董事提出申索

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

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

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

勞資審裁處已於二零二一年七月八日及二零二一年十一月一日就勞資審裁處申索書之申索進行傳召聆訊。馬先生增加了其在勞資審裁處申索書中的索賠，計入公司欠其於截至二零二二年十二月三十一日止年度的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。

20. 或然負債(續)

先施前董事提出申索(續)

勞資審裁處申索書之索賠其後被移交香港高等法院原訟法庭，其中馬先生將上述的額外申索計算在內，申索總額約為12,064,000港元，其後修改申索為約12,442,000港元。先施已指示其法律顧問在高等法院就馬先生的申索進行辯護，並提出反申索總額約71,600,000港元。在高等法院訴訟中，已進行訴狀交換，預期法院將於二零二三年四月作出進一步程序指示。此案尚未定期審理。

21. 訴訟

契約及宣稱取消

於二零二零年十月二十九日，Win Dynamic (先施之當時控股股東) 以先施為受益人無償簽立一份契據(「該契據」)。根據該契據，Win Dynamic已向先施不可撤回地承諾，向先施送贈於其接納有關其持有之全部662,525,276股股份之要約後，本公司將向Win Dynamic支付之款項，有關款項預期約達260,443,000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。

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。

21. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

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

於二零二一年五月十二日,先施獲本公司的法律顧問通知,本公司已於二零二一年五月十日向香港特別行政區高等法院(「法院」)就聲稱的取消(「該行動」)向Win Dynamic發出附有申索書註明的傳票(「令狀」)。本公司向Win Dynamic(其中包括)提出申索,要求Win Dynamic發出特定履約令,規定Win Dynamic立即向先施支付Win Dynamic為接受要約而投標的先施股份的所得款項淨額,扣除其應支付的賣方從價印花稅後,總額約為260,435,000港元(「WD所得款項」),或法院可能裁定的其他款項。

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

21. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

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

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

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

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

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

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

21. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

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。

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。

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。

於二零二一年三月一日至二零二一年十二月三十一日期間，先施正就此訴訟尋求法律意見，並表示(i)契據可予強制執行；及(ii)先施對WD所得款項具有合法及約定權利。因此，WD初始確認為先施賬目中「預付款項、按金、其他應收賬項及其他資產」下之「Win Dynamic之應收送贈」，金額為150,001,000港元，即WD所得款項之公平價值，乃按信貸調整實際利率9.66%釐定，而當時先施控股股東之相應應收送贈則以「一般及其他儲備」予以確認。

於二零二二年十二月三十一日，應收Win Dynamic之送贈賬面值為174,401,000港元(扣除預期信貸虧損撥備1,027,000港元後)(二零二一年：158,870,000港元(扣除預期信貸虧損撥備445,000港元後))。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，先施集團亦於「其他收入」確認應收Win Dynamic送贈之推算利息收入16,113,000港元(二零二一年：9,314,000港元)。

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、證券買賣及提供一般及人壽保險(「百貨分類」)；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」)。

整體財務回顧

於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」)，本集團所錄得之總收益約為1,198,800,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年財政年度」)之約1,195,100,000港元增加約0.3%。本集團於二零二二年財政年度錄得純利約605,200,000港元，較二零二一年財政年度之約115,900,000港元增加約489,300,000港元。

收益

本集團按經營及報告分類劃分之收益分析如下：

	二零二二年財政年度		二零二一年財政年度		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	14.5	1.2%	9.9	0.8%	4.6	46.5%
金融服務分類	125.8	10.5%	142.7	11.9%	(16.9)	(11.8%)
環保分類	705.0	58.8%	672.8	56.3%	32.2	4.8%
汽車零件分類	141.0	11.8%	216.2	18.1%	(75.2)	(34.8%)
商業印刷分類	59.1	4.9%	58.3	4.9%	0.8	1.4%
百貨分類	146.3	12.2%	95.0	8.0%	51.3	54.0%
拉美及加勒比分類	5.9	0.5%	–	0.0%	5.9	不適用
其他	1.2	0.1%	0.2	0.0%	1.0	500.0%
總計	<u>1,198.8</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,195.1</u>	<u>100.0%</u>	3.7	0.3%

本集團於二零二二年財政年度的收益約為1,198,800,000港元，較二零二一年財政年度約1,195,100,000港元輕微增加約3,700,000港元或0.3%。收益之變動乃主要由於以下各項之淨影響：(i)自二零二一年五月完成收購先施有限公司（「先施」）及其附屬公司（統稱「先施集團」）後綜合入賬收益，導致百貨分類收益增加約51,300,000港元；(ii)銅材需求增加導致環保分類收益增加約32,200,000港元；(iii)汽車零件分類之收益減少約75,200,000港元；及(iv)金融服務分類收益減少約16,900,000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。

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。其他收入由二零二一年財政年度之53,300,000港元減少至二零二二年財政年度之33,400,000港元，主要由於以下各項之淨影響：(i)銀行利息收入由二零二一年財政年度之15,900,000港元減少約14,500,000港元至二零二二年財政年度之1,400,000港元，乃由於二零二二年財政年度銀行短期定期存款投資減少所致；(ii)於二零二一年財政年度就茜坑物業獲得法律案件賠償收入約13,900,000港元，而二零二二年財政年度並無獲得有關賠償收入；及(iii)應收Win Dynamic送贈之推算利息收入由二零二一年財政年度之9,300,000港元增加約6,800,000港元至二零二二年財政年度之16,100,000港元，該項收入已自二零二一年五月完成收購先施集團後綜合入賬業績起確認。

其他收益或虧損淨額

二零二二年財政年度的其他收益淨額約為341,900,000港元，而二零二一年財政年度則為其他虧損淨額約117,600,000港元。二零二二年財政年度的其他收益淨額主要包括外匯收益淨額約358,100,000港元（二零二一年財政年度：外匯虧損淨額約139,000,000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約8,700,000港元（二零二一年財政年度：約3,000,000港元）及物業、廠房及設備之重估虧絀約8,100,000港元（二零二一年財政年度：重估盈餘約23,400,000港元）。

由於二零二二年財政年度人民幣貶值，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約358,100,000港元。另一方面，由於二零二一年財政年度人民幣升值，本集團錄得外匯虧損淨額約139,000,000港元。

本集團投資於香港上市證券、香港其他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。於二零二二年十二月三十一日，透過損益按公平價值列賬之金融資產約為71,200,000港元（二零二一年十二月三十一日：81,200,000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。

物業、廠房及設備之重估虧絀約8,100,000港元（二零二一年財政年度：重估盈餘約23,400,000港元）乃由於中華人民共和國（「中國」）物業市場溫和下跌，導致租賃土地及樓宇錄得重估虧損所致。

發展中物業撥備

於二零二二年財政年度，本集團錄得發展中物業撥備約100,200,000港元（二零二一年財政年度：無）。發展中物業計提撥備的原因載於下文物業分類之財務回顧。

減值虧損撥備淨額

於二零二二年財政年度，本集團錄得減值虧損撥備淨額約47,500,000港元（二零二一年財政年度：約3,600,000港元）。減值虧損撥備淨額指應收貿易賬項之預期信貸虧損增加約13,100,000港元（二零二一年財政年度：約9,100,000港元）、證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損增加約1,200,000港元（二零二一年財政年度：撥回減值虧損約1,900,000港元）、應收貸款之預期信貸虧損增加約32,600,000港元（二零二一年財政年度：撥回減值虧損約4,100,000港元）及其他應收賬項之預期信貸虧損增加約600,000港元（二零二一年財政年度：約500,000港元）。

應收貸款之預期信貸虧損約32,600,000港元乃參考各客戶任何過往違約或延遲付款、過往結算記錄、當前逾期風險及行業經濟因素按個別基準作出的評估計提。撥備增加乃主要由於年內授出的貸款增加所致。於二零二二年十二月三十一日，應收貸款結餘總額約為458,900,000港元（二零二一年十二月三十一日：207,000,000港元）。

投資物業公平價值變動之收益淨額

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較二零二一年財政年度減少約267,500,000港元，主要由於香港及中國物業市場溫和下跌導致香港及中國投資物業之公平價值變動之虧損約849,100,000港元（二零二一年財政年度：公平價值變動之收益淨額約1,265,300,000港元），上述虧損被於格林納達投資物業之公平價值收益約1,846,800,000港元所抵銷，而有關收益乃主要由於格林納達的項目價值升值所致。公允價值變動的原因分別載於下文物業分類及拉美及加勒比分類之財務回顧。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加約30,600,000港元，主要是由於(i)在二零二一年五月完成收購先施集團後，相關之業務發展開支、員工成本及零售店使用權資產折舊及(ii)於二零二二年二月因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」)而產生的客戶關係之其他無形資產攤銷增加所致。

行政開支

行政開支主要指員工成本、使用權資產折舊以及法律及專業費用。行政開支增加約37,200,000港元，主要由於分別在二零二一年十二月及二零二一年五月完成收購加勒比教育產業集團有限公司及其附屬公司(統稱「加勒比集團」)及先施集團後，拉美及加勒比分類及百貨分類之行政開支綜合入賬後所增加約45,000,000港元及21,600,000港元所致。行政開支增加部分被法律及專業費用減少約22,500,000港元抵銷，該費用減少乃主要由於二零二一年財政年度就收購先施集團產生一次性法律及專業費用所致。

財務費用

財務費用增加約32,000,000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約61,400,000港元，乃由於最終控股公司貸款由於二零二一年十二月三十一日之約1,127,200,000港元增加至於二零二二年十二月三十一日之約2,394,800,000港元；及(ii)銀行借貸及透支利息減少約44,400,000港元，此乃由於人民幣貶值導致就中國借貸產生的貸款利息開支減少所致。

純利

本集團於二零二二年財政年度的純利約為605,200,000港元，較本集團於二零二一年財政年度的純利約115,900,000港元增加約489,300,000港元。純利增加乃由於以下各項的淨影響：(i)格林納達投資物業的公平價值變動之收益約1,846,800,000港元(二零二一年財政年度：無)；及(ii)本集團於二零二二年財政年度將其以人民幣計值的負債換算產生外匯收益淨額約358,100,000港元，而二零二一年財政年度則錄得外匯虧損淨額約139,000,000港元。

上述影響部分被(i)香港及中國投資物業公平價值變動之虧損(扣除遞延稅項抵免)約643,200,000港元(二零二一年財政年度:公平價值變動之收益(扣除遞延稅項開支)約955,400,000港元);(ii)發展中物業撥備(扣除遞延稅項抵免)約75,200,000港元(二零二一年財政年度:無);(iii)上述減值虧損淨額由二零二一年財政年度的約3,600,000港元增加至二零二二年財政年度的47,500,000港元;及(iv)上述銷售及分銷開支、行政開支及財務費用分別增加約30,600,000港元、37,200,000港元及32,000,000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本集團投資物業之租金收入。本集團於二零二二年財政年度產生租金收入約14,500,000港元(二零二一年財政年度:約9,900,000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。

於二零二二年財政年度,物業分類錄得分類虧損約1,379,500,000港元(二零二一年財政年度:分類溢利約792,300,000港元)。

分類虧損乃主要由於投資物業之公平價值變動之虧損淨額約849,100,000港元(二零二一年財政年度:公平價值變動之收益淨額約1,265,300,000港元)及茜坑物業之發展中物業減值虧損撥備約100,200,000港元(二零二一年財政年度:無)。

香港及中國物業市場均溫和下跌,主要是由於過去三年新冠肺炎疫情及中國物業市場信貸緊縮所致。香港及中國的住宅及商業物業市價均面臨下行壓力。因此,物業分類錄得投資物業(包括但不限於偉祿雅苑及偉祿科技園)公平價值下跌。此外,本集團亦就茜坑物業的發展中物業計提撥備。

於二零二一年財政年度,投資物業之公平價值變動收益主要由於本集團於二零二一年八月就偉祿科技園二期取得相關政府機關批准擴大建設規模所致。

金融服務分類

於二零二二年財政年度，金融服務分類產生收益約125,800,000港元，較二零二一年財政年度之約142,700,000港元減少約16,900,000港元或11.8%。分類收益減少乃由於(i)提供企業融資顧問、包銷、資產管理及其他相關服務的金融服務收入減少約29,400,000港元；及(ii)證券經紀佣金收入減少約8,200,000港元，部分被保證金融資及放債業務利息收入分別增加約12,000,000港元及8,700,000港元所抵銷。於二零二二年財政年度，受到新冠肺炎疫情及多國加息以壓制通膨等不利因素影響，香港金融市場活動明顯放緩。

該分類於二零二二年財政年度錄得分類溢利約21,300,000港元，較二零二一年財政年度的約45,900,000港元減少約24,600,000港元或53.6%。金融服務分類的分類溢利下降主要由於以下各項之淨影響：(i)收益減少約16,900,000港元；(ii)由於年內發放的貸款增加，應收貸款的預期信貸虧損撥備增加32,600,000港元(二零二一年財政年度：撥回減值虧損約4,100,000港元)；(iii)配售、包銷及首次公開發售(「首次公開發售」)項目的推介費和佣金費用減少約18,800,000港元；及(iv)資產管理業務的諮詢服務專業費用減少約4,400,000港元。

環保分類

於二零二二年財政年度，中國的銅材需求大幅增加。環保分類之收益由二零二一年財政年度之約672,800,000港元增加至二零二二年財政年度之約705,000,000港元。

由於二零二二年財政年度之整體銅價高於二零二一年財政年度，加上本集團之規模持續擴大及已建立成熟的供應商網絡，環保分類錄得收益約705,000,000港元，較二零二一年財政年度之約672,800,000港元增加4.8%。收益增加部分被二零二二年財政年度人民幣及日圓之平均匯率貶值所抵銷。然而，該分類於二零二二年財政年度錄得分類虧損約6,500,000港元，而二零二一年財政年度則錄得分類溢利約9,400,000港元。錄得分類虧損之主要原因是毛利率下降及應收貿易賬項之預期信貸虧損增加，此乃由於在經濟低迷的環境下，客戶延遲還款，導致出現長期未償還貿易應收賬款所致。

汽車零件分類

汽車零件分類收益於二零二二年財政年度減少約34.8%至約141,000,000港元(二零二一年財政年度：約216,200,000港元)。該分類於二零二二年財政年度錄得分類溢利約5,700,000港元，而二零二一年財政年度為約8,700,000港元。分類收益及分類溢利減少乃主要由於年內中國爆發新冠肺炎疫情，導致中國若干城市採取封城措施所致。

商業印刷分類

二零二一年財政年度及二零二二年財政年度爆發新冠肺炎疫情令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。儘管商業環境充滿挑戰，商業印刷分類於二零二二年財政年度之收益仍輕微增加約1.4%至約59,100,000港元(二零二一年財政年度：約58,300,000港元)。商業印刷分類錄得分類虧損約2,400,000港元(二零二一年財政年度：約4,100,000港元)。商業印刷分類之分類虧損減少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，而二零二一年財政年度並無該等補貼。

百貨分類

於二零二二年財政年度，百貨分類繼續受到新冠肺炎疫情之持續影響。百貨分類錄得分類收益約146,300,000港元(二零二一年財政年度：95,000,000港元)及分類虧損約33,600,000港元(二零二一年財政年度：19,200,000港元)。

分類虧損增加乃由於二零二二年財政年度綜合入賬先施集團之全年業績，儘管自本集團於二零二一年五月完成收購先施集團後，先施集團之虧損一直有所減少。

拉美及加勒比分類

於二零二二年財政年度，CBI計劃項下諮詢服務產生之收益為5,900,000港元。拉美及加勒比分類之分類溢利約為1,799,800,000港元，主要由於位於格林納達之投資物業錄得公平價值變動收益所致。

拉美及加勒比分類的主要業務為於格林納達的開發項目(位於聖喬治教區的哈特曼山地區並分為三個地段，面積為450英畝)(「格林納達項目」)。於本年度，拉美及加勒比分類繼續進行格林納達項目的建設，並制定發展計劃。本集團亦在北京、上海、深圳、香港、越南、美國及迪拜等不同地區建立銷售渠道。隨著發展計劃啓動，格林納達的投資物業已重新分類為「發展中物業」。於變更分類前，拉美及加勒比分類因年內格林納達的項目價值上升，而錄得公平價值變動收益淨額約1,846,800,000港元。

項目公平價值上升，主要因為對投資公民計劃之需求增加所致。

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、其他貸款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。本集團於二零二二年十二月三十一日之現金及銀行結餘約達171,900,000港元（二零二一年十二月三十一日：約229,600,000港元），主要以港元及人民幣計值（二零二一年十二月三十一日：港元及人民幣）。

按照於二零二二年十二月三十一日以港元及人民幣計值之付息借貸（二零二一年十二月三十一日：港元及人民幣）約12,950,000,000港元（二零二一年十二月三十一日：約11,608,900,000港元）除以本公司擁有人應佔權益約3,612,500,000港元（二零二一年十二月三十一日：約4,133,100,000港元）計算，本集團於二零二二年十二月三十一日之資本負債比率約為358.5%（二零二一年十二月三十一日：280.9%）。付息借貸按介乎3.025%至8.625%之年利率（二零二一年十二月三十一日：2.15%至7.60%之年利率）計息，年期介乎一年內至二十八年（二零二一年十二月三十一日：一年內至二十九年）。

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。於二零二二年財政年度，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

於二零二二年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約9,107,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：約10,096,400,000港元)之公司擔保，而為數約8,957,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：約9,405,200,000港元)之公司擔保乃由本公司就其中國附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國之銀行。此外，本公司附屬公司獲銀行授出之一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值總額分別為約8,512,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：約10,184,000,000港元)、約556,700,000港元(二零二一年十二月三十一日：約562,400,000港元)、約3,328,200,000港元(二零二一年十二月三十一日：約3,229,100,000港元)及約2,016,700,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)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(二零二一年：若干投資物業、租賃土地和樓宇以及發展中物業)之法定押記作抵押。同時，本公司董事及控股股東就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約9,592,400,000港元(二零二一年十二月三十一日：約10,093,100,000港元)之公司擔保，而為數約230,500,000港元(二零二一年十二月三十一日：約9,200,000港元)之公司擔保乃由本集團關聯方就其中國附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國之銀行。此外，本公司附屬公司獲銀行授出之一般銀行信貸乃以保證金客戶向本集團質押市值約400,700,000港元(二零二一年十二月三十一日：約359,300,000港元)之證券抵押品、本集團公平價值總額約2,200,000港元(二零二一年十二月三十一日：約3,400,000港元)之有價證券以及若附屬公司股價佔比作抵押。此外，若干銀行借貸以本集團金額約84,300,000港元(二零二一年十二月三十一日：約102,200,000港元)之受限制銀行存款作抵押。

就於二零二二年十二月三十一日之金融機構其他貸款而言，本公司已就附屬公司獲提供之貸款向該等金融機構提供約57,900,000港元之公司擔保(二零二一年十二月三十一日：無)。此外，授予本公司附屬公司之貸款乃由賬面值約79,400,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)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款乃根據回購安排作出，並由保證金客戶向本集團質押市值約149,600,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)之證券抵押品。

各分類的業務回顧

截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於新冠肺炎疫情持續爆發，全球經濟和業務表現並未如預期恢復。全球經濟受到不穩定的國際地緣政治及加息的影響。同時，中國經濟也受到各行業嚴格監管的影響。

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。於二零二二年十二月三十一日，手上主要有五個物業項目(二零二一年十二月三十一日：五個)。

於二零二二年財政年度，五個地產項目各有不同的開發進展。首先，就偉祿雅苑而言，直至本報告日期，購物中心的租戶數量，包括兒童遊樂園、教育培訓中心、餐廳、健身室等，已增至45家。第二，就偉祿科技園而言，建設規模約為81,000平方米，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，建設規模約為112,000平方米，重建工程將於取得有關政府當局的許可證後開始。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，住宅單位及基礎設施的拆卸工程已完成，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

於二零二二年財政年度，受到新冠肺炎疫情及多國加息以壓制通膨等不利因素影響，香港金融市場活動明顯放緩。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及優質的服務。保證金融資的利息收入持續上升，帶動金融服務分類在低迷的市況中有穩定增長。此外，全新的流動交易系統為客戶帶來快速穩定的交易體驗，有助提升品牌知名度。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。

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。

於二零二二年十二月三十一日，向保證金融資客戶貸款結餘總額為457,200,000港元（二零二一年十二月三十一日：276,200,000港元），當中約53.0%（二零二一年十二月三十一日：70.9%）、34.3%（二零二一年十二月三十一日：29.0%）及12.7%（二零二一年十二月三十一日：0.1%）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」），目前共有六名成員（包括本公司財務總監、兩名負責人員及三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，目前由五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

於截至二零二二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20.625%（二零二一年十二月三十一日：5%至20%）之利率計息。截至二零二二年十二月三十一日，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10.6%（二零二一年十二月三十一日：7.2%）及34.4%（二零二一年十二月三十一日：30.2%）。截至二零二二年十二月三十一日，本集團之最大保證金客戶為企業客戶（二零二一年十二月三十一日：個人客戶），而本集團之五大保證金客戶包括1名個人客戶、3名企業客戶及1名專業投資者（二零二一年十二月三十一日：3名個人客戶及2名企業客戶）。

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。

於截至二零二二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確認為1,200,000港元（二零二一年十二月三十一日：減值虧損撥回1,900,000港元）。減值虧損撥備乃針對抵押品不足之保證金貸款結餘而作出。於二零二二年十二月三十一日，91%（二零二一年十二月三十一日：99%）之保證金貸款結餘均有足夠抵押物作擔保。

由於有足夠抵押品之保證金貸款結餘之百分比由二零二一年十二月三十一日之99%減少至二零二二年十二月三十一日之91%，故於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認減值虧損撥備。於二零二二年十二月三十一日，並無就應收保證金貸款計提具體撥備（二零二一年十二月三十一日：無）。

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。此放債業務之資金乃來自本集團內部資源。於二零二二年十二月三十一日，向放債客戶貸款結餘總額為458,900,000港元（二零二一年十二月三十一日：207,000,000港元），當中約61.1%（二零二一年十二月三十一日：34.3%）及38.9%（二零二一年十二月三十一日：65.7%）分別來自個人客戶及企業客戶。

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」），目前共有五名成員（包括本公司財務總監及四名放債公司董事）。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）及一名本公司財務經理組成之小組（「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

於截至二零二二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36% (二零二一年十二月三十一日：年利率介乎8.5%至12%)，而應收客戶貸款通常為無抵押、還款期為一年或以下。截至二零二二年十二月三十一日，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19.4% (二零二一年十二月三十一日：43.0%) 及58.2% (二零二一年十二月三十一日：87.9%)。截至二零二二年十二月三十一日，本集團之最大放債客戶為企業客戶(二零二一年十二月三十一日：企業客戶)，而本集團之五大放債客戶包括5名企業客戶(二零二一年十二月三十一日：3名企業客戶及2名個人客戶)。

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。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，應收貸款之減值虧損撥備確認約為32,600,000港元(二零二一年財政年度：減值虧損撥回4,100,000港元)。減值虧損撥備乃為本集團整個貸款組合而作出，藉以就應收放債客戶賬項確認預期信貸虧損。應收貸款結餘總額增加，以及新冠肺炎疫情及利率上升等影響整個金融市場的不利因素所致。於二零二二年十二月三十一日，並無任何逾期應收貸款，亦無就應收貸款計提具體撥備(二零二一年十二月三十一日：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)。環保分類仍在尋找替代方案，如於日本九州設立額外營運點，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，以應對新冠肺炎疫情後的經濟復甦，從而維持環保業務的增長。

汽車零件分類

由於中國若干城市採取封鎖政策，汽車零部件的需求於年內受到不利影響。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。鑒於防疫政策正在放寬，本集團對前景保持樂觀。

商業印刷分類

在新冠肺炎疫情下，商業印刷服務需求減少實屬無可避免。儘管本集團已減少經營規模以盡量降低經營成本，這分類於二零二二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

年內，百貨分類的業績受到新冠肺炎疫情的持續影響。此外，其中一間百貨店於二零二二年財政年度關閉。因此，本集團已採取積極措施減少經營開支(如員工成本)，並與業主磋商租金優惠。

隨著防疫措施逐步放寬，尤其是與中國的邊境於二零二三年初重新開放，我們預期香港本地零售市場將迎來反彈。

拉丁美洲及加勒比 (「拉美及加勒比」) 分類

拉美及加勒比分類的主要業務為開發格林納達項目，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、住宅物業、酒店及度假設施、商業開發及購物設施，以及較長計劃中設立大學機構及相關便利服務設施。

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。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

隨著新冠肺炎疫情持續好轉，加上中國及香港政府作出一系列明智決定，幫助經濟復甦，香港金融市場和經濟發展將保持穩定。因此，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，金融服務分類亦積極準備推出暗池及美國股票交易系統，並擴大銷售及業務團隊以配合業務發展。因此，預期該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、汽車零件分類、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。

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

除綜合財務報表附註20所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無其他重大或然負債。

訴訟

除綜合財務報表附註21所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無其他重大訴訟。

持有重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

除綜合財務報表附註17及18所披露者外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無持有其他重大投資，亦無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

報告期後事項

於二零二二年十二月三十一日後及直至本公佈日期，概無發生重大事項。

股息

董事並不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發末期股息（截至二零二一年十二月三十一日止年度：無）。

董事於競爭業務之權益

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

企業管治常規

本公司致力恪守良好企業管治常規。董事認為，本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度內一直符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》之所有守則條文。

僱傭及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團共聘用478名僱員，其中295人、135人、29人及19人分別駐於香港、中國、日本及格林納達。薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金會每年按工作表現評估報告及其他有關因素檢討，而花紅（如有）亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。

股東週年大會

二零二三年股東週年大會（「二零二三年股東週年大會」）將於二零二三年六月九日（星期五）舉行，二零二三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

為釐定股東出席二零二三年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二三年六月六日(星期二)起至二零二三年六月九日(星期五)(包括首尾兩天)止期間內暫停辦理股東登記手續，期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。如欲符合資格出席二零二三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二零二三年六月五日(星期一)下午四時三十分(香港時間)之前將所有過戶表格連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司登記，地址為香港夏慤道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十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)之條款作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，董事均確認於截至二零二二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二零二二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二零二二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二零二二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，二零二三年三月二十八日

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。