

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



偉祿科技股份有限公司

REALORD TECHNOLOGY COMPANY LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

二零二六年中期業績公佈

偉祿科技股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績如下：

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元
收益			
—貨品及服務		227,941	226,124
—租金收入		19,314	16,932
—利息收入		30,987	34,036
收益總額	3	278,242	277,092
銷售成本		(201,467)	(212,245)
毛利		76,775	64,847
其他收入	5	6,628	6,795
其他收益及虧損淨額	6	(122,447)	(90,067)
減值虧損淨額		(11,754)	(54,757)
投資物業公平價值變動之虧損淨額	11	(40,456)	(54,237)
銷售及分銷開支		(1,401)	(1,859)
行政開支		(70,243)	(83,035)
財務費用	7	(315,025)	(295,977)
未計所得稅前虧損		(477,923)	(508,290)
所得稅抵免	8	2,708	12,111
本期虧損		(475,215)	(496,179)
以下人士應佔：			
—本公司擁有人		(464,782)	(479,162)
—非控股權益		(10,433)	(17,017)
		(475,215)	(496,179)
每股虧損	10		
—基本(港仙)		(32.225)	(33.251)
—攤薄(港仙)		(32.225)	(33.251)

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元
本期虧損	<u>(475,215)</u>	<u>(496,179)</u>
其他全面收益		
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	5,790	5,790
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>231,158</u>	<u>158,108</u>
本期其他全面收益	<u>236,948</u>	<u>163,898</u>
本期全面開支總額	<u>(238,267)</u>	<u>(332,281)</u>
以下人士應佔：		
—本公司擁有人	(254,661)	(322,438)
—非控股權益	<u>16,394</u>	<u>(9,843)</u>
	<u>(238,267)</u>	<u>(332,281)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		386,691	393,009
預付租賃款項		4,216	4,077
投資物業	11	9,511,425	9,217,242
商譽		87,390	87,390
其他無形資產		28,064	29,458
預付款項、按金及其他應收賬項		10,050	10,188
		10,027,836	9,741,364
流動資產			
存貨		44,294	10,970
發展中物業		9,073,709	6,179,340
應收貿易賬項	12	359,698	320,452
證券經紀產生之應收賬項	12	105,406	119,872
應收貸款	12	574,016	583,139
預付款項、按金及其他應收賬項		371,073	362,893
建議發展項目		–	2,456,465
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		65,789	70,388
應收關連方款項		1,122	1,233
可退回稅項		4,143	3,683
代客戶持有之現金		48,271	71,978
受限制銀行結餘及存款		120,149	86,647
銀行結餘及現金		67,574	96,299
		10,835,244	10,363,359
流動負債			
應付貿易賬項	13	524,848	565,157
證券經紀產生之應付賬項	13	51,703	74,364
合約負債		160,214	101,444
其他應付賬項及應計費用		709,368	436,580
銀行借貸	14(a)	637,842	545,155
其他借貸	14(b)	694,524	535,104
應付關連方款項		378,902	347,873
租賃負債		10,811	12,801
應付稅項		3,104	3,317
		3,171,316	2,621,795
流動資產淨值		7,663,928	7,741,564
總資產減流動負債		17,691,764	17,482,928

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
權益			
股本	15	144,231	144,231
儲備		<u>1,680,263</u>	<u>1,934,924</u>
本公司擁有人應佔權益		1,824,494	2,079,155
非控股權益		<u>1,342,953</u>	<u>1,326,559</u>
		3,167,447	3,405,714
非流動負債			
其他應付賬項及應計費用		968,992	1,013,886
最終控股公司貸款		3,099,611	2,932,848
銀行借貸	14(a)	9,300,395	9,012,558
租賃負債		3,909	6,803
遞延稅項負債		<u>1,151,410</u>	<u>1,111,119</u>
		14,524,317	14,077,214
		17,691,764	17,482,928

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

偉祿科技股份有限公司(前稱偉祿集團控股有限公司) (「本公司」) 及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六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，並應與本集團截至二零二五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會計準則之修訂外，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二零二五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，但已經本公司審核委員會審閱。

持續經營基準

於編製簡明綜合中期財務報表時，本公司董事已考慮到截至二零二六年六月三十日止六個月所產生的虧損475,215,000港元的未來流動資金，而於該日，本集團的流動資產淨值為7,663,928,000港元，其中流動資產總額10,835,244,000港元主要包括(i)發展中物業9,073,709,000港元；及(ii)銀行結餘及現金，總賬面值為67,574,000港元；而於二零二六年六月三十日，流動負債總額3,171,316,000港元主要包括銀行及其他借貸1,332,366,000港元。

1. 編製基準(續)

持續經營基準(續)

儘管出現上述情況，簡明綜合中期財務報表仍按持續經營基準編製，並假設本集團在可見將來能以持續經營方式經營。本公司董事經考慮本集團已實施或正在實施的措施及安排後認為，本集團可於報告期末起計下一年度內履行到期的財務責任，詳情如下：

- (a) 本公司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) 林博士及最終控股公司(由林博士實益擁有)的持續財務支持。

本公司董事已審核本集團現金流量預測，該預測涵蓋自本簡明綜合中期財務報表公佈日期起不少於12個月期間，並已考慮上述計劃及措施。本公司董事認為，本集團將有足夠營運資金履行其自報告期末起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製簡明綜合中期財務報表乃屬恰當。

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簡明綜合中期財務報表中反映。

2. 應用新訂及經修訂香港財務申報準則會計準則

於二零二六年一月一日開始之年度期間生效之經修訂香港財務申報準則會計準則

截至二零二六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二零二五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，惟以下於二零二六年一月一日生效之經修訂香港財務申報準則會計準則除外。

香港財務申報準則第9號及	金融工具之分類及計量之修訂
香港財務申報準則第7號之修訂	
香港財務申報準則第9號及	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務申報準則第7號之修訂	
香港財務申報準則會計準則之修訂	香港財務申報準則會計準則年度改進—第11冊

採納經修訂香港財務申報準則會計準則對本集團本期間及過往期間之業績及財務狀況的編製及呈列方式並無造成重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則會計準則及修訂

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會計準則及修訂：

香港財務申報準則第18號	財務報表呈列及披露 ¹
香港財務申報準則第19號	無公眾責任的附屬公司：披露及相關修訂 ¹
香港財務申報準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注
香港會計準則第28號之修訂	資 ²
香港詮釋第5號之修訂	財務報表之列報—借款人對於包含須隨時按要求償還
	條款的有期貸款之分類 ¹
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通貨膨脹經濟中的呈列貨幣 ¹

¹ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 生效日期尚未確定

本公司董事預計，所有宣告將於宣告生效日期或之後開始之首個期間在本集團會計政策中採納。新訂香港財務申報準則會計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；
- (iv) 來自提供投資公民計劃(「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時間點確認；
- (v) 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；
- (vi) 來自票房售票之收益於相關影片放映之時間點確認；
- (vii) 租金收入之收益於租賃期內按直線基準確認；及
- (viii) 保證金融資及放債業務之利息收入收益採用實際利率法按時間比例確認。

3. 收益(續)

客戶合約收益之分拆

貨品及服務類型	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)						
銷售貨品						
— 廢料	—	—	212,755	—	—	212,755
	—	—	212,755	—	—	212,755
提供服務						
— 金融服務	—	5,590	—	—	—	5,590
— 公民入籍申請及顧問服務	—	—	—	7,649	—	7,649
— 證券經紀之佣金	—	923	—	—	—	923
— 票房售票	—	—	—	—	1,024	1,024
客戶合約收益	—	6,513	212,755	7,649	1,024	227,941
租金收入總額收益	19,314	—	—	—	—	19,314
保證金融資利息收入收益	—	6,142	—	—	—	6,142
放債業務利息收入收益	—	24,845	—	—	—	24,845
總計	19,314	37,500	212,755	7,649	1,024	278,242
收益確認時間						
於某一時間點	—	923	212,755	7,649	1,024	222,351
隨時間	—	5,590	—	—	—	5,590
	—	6,513	212,755	7,649	1,024	227,941
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	19,314	—	—	—	—	19,314
利息收入	—	30,987	—	—	—	30,987
總計	19,314	37,500	212,755	7,649	1,024	278,242

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	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)						
銷售貨品						
— 廢料	—	—	211,830	—	—	211,830
	—	—	211,830	—	—	211,830
提供服務						
— 金融服務	—	8,301	—	—	—	8,301
— 公民入籍申請及顧問服務	—	—	—	3,669	—	3,669
— 證券經紀之佣金	—	732	—	—	—	732
— 票房售票	—	—	—	—	1,592	1,592
客戶合約收益	—	9,033	211,830	3,669	1,592	226,124
租金收入總額收益	16,932	—	—	—	—	16,932
保證金融資利息收入收益	—	12,699	—	—	—	12,699
放債業務利息收入收益	—	21,337	—	—	—	21,337
總計	16,932	43,069	211,830	3,669	1,592	277,092
收益確認時間						
於某一時間點	—	732	211,830	3,669	1,592	217,823
隨時間	—	8,301	—	—	—	8,301
	—	9,033	211,830	3,669	1,592	226,124
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	16,932	—	—	—	—	16,932
利息收入	—	34,036	—	—	—	34,036
總計	16,932	43,069	211,830	3,669	1,592	277,092

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，分為七個(截至二零二五年六月三十日止六個月：七個)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) 提供投資公民計劃之公民入籍申請及公民入籍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、商業發展及購物設施，以及長遠計劃興建的大學機構及相關便民設施(「拉美及加勒比分類」)；
- (vi) 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
- (vii) 位於中國之電影院與電影放映之業務營運(「影院經營分類」)。

於截至二零二六年及二零二五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(所產生之虧損)／所賺取之溢利，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)／收益、匯兌虧損淨額、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，概因該等資產乃按集團基準管理。

4. 分類資料(續)

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、最終控股公司貸款及其他未分配總辦事處及企業負債，概因該等負債乃按集團基準管理。

分類間銷售乃按當時通行市價收費。

(a) 分類收益及業績

以下為本集團按經營及須報告分類劃分之收益及業績分析：

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零二六年六月三十日 止六個月(未經審核)							
分類收益							
—對外客戶銷售	19,314	37,500	212,755	—	7,649	1,024	278,242
—分類間銷售	<u>1,260</u>	<u>918</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,178</u>
	20,574	38,418	212,755	—	7,649	1,024	280,420
分類間銷售撇銷							<u>(2,178)</u>
收益							<u>278,242</u>
分類業績	(186,404)	27,375	3,674	(6,907)	747	(391)	(161,906)
銀行利息收入							473
股息收入							701
匯兌虧損淨額							(118,962)
物業、廠房及設備之 重估盈餘							944
透過損益按公平價值 列賬之金融資產之 未變現公平價值虧損							(4,599)
企業開支							(18,641)
財務費用							<u>(175,933)</u>
未計所得稅前虧損							<u>(477,923)</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	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零二五年六月三十日 止六個月(未經審核)							
分類收益							
－對外客戶銷售	16,932	43,069	211,830	－	3,669	1,592	277,092
－分類間銷售	<u>1,260</u>	<u>900</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>－</u>	<u>2,160</u>
	18,192	43,969	211,830	－	3,669	1,592	279,252
分類間銷售撇銷							<u>(2,160)</u>
收益							<u>277,092</u>
分類業績	(199,071)	18,494	(24,955)	(25,075)	(8,563)	(19)	(239,189)
銀行利息收入							1,033
股息收入							701
匯兌虧損淨額							(91,510)
物業、廠房及設備之 重估盈餘							901
透過損益按公平價值 列賬之金融資產之 未變現公平價值收益							467
企業開支							(19,924)
財務費用							<u>(160,769)</u>
未計所得稅前虧損							<u>(508,290)</u>

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	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零二六年六月三十日 (未經審核)							
分類資產	16,919,659	941,472	378,769	80,724	2,388,840	2,376	20,711,840
企業及未分配資產							<u>151,240</u>
資產總值							<u>20,863,080</u>
分類負債	9,591,136	155,624	165,011	7,888	198,593	280	10,118,532
企業及未分配負債							<u>7,577,101</u>
負債總額							<u>17,695,633</u>
於二零二五年十二月三十一日 (經審核)							
分類資產	16,185,832	983,791	299,674	86,507	2,355,560	2,893	19,914,257
企業及未分配資產							<u>190,466</u>
資產總值							<u>20,104,723</u>
分類負債	9,133,104	176,663	94,147	7,484	207,719	408	9,619,525
企業及未分配負債							<u>7,079,484</u>
負債總額							<u>16,699,009</u>

5. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
銀行利息收入	473	1,033
股息收入	701	701
政府補助	158	124
信貸減值應收貸款之利息收入	3,957	3,599
收取共用辦公室位置之收入	1,288	1,281
其他	51	57
	<u>6,628</u>	<u>6,795</u>

6. 其他收益及虧損淨額

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
租賃修訂及終止之收益	-	29
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	170	(4)
匯兌虧損淨額	(118,962)	(91,510)
收回證券經紀先前撇銷之應收賬款	-	50
物業、廠房及設備之重估盈餘	944	901
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)／收益	<u>(4,599)</u>	<u>467</u>
	<u>(122,447)</u>	<u>(90,067)</u>

7. 財務費用

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
銀行借貸及透支之利息	167,598	173,360
其他借貸之利息	29,180	17,617
最終控股公司貸款之利息	117,943	104,685
應付關連方款項之利息	—	13
租賃負債之財務支出	304	302
	<u>315,025</u>	<u>295,977</u>

8. 所得稅抵免

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
即期稅項		
— 香港	46	1,097
遞延稅項	<u>(2,754)</u>	<u>(13,208)</u>
所得稅抵免	<u>(2,708)</u>	<u>(12,111)</u>

香港

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，香港利得稅乃就於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%(二零二五年：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二零二六年六月三十日止六個月之稅率均為25%(二零二五年：25%)。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無於中國產生任何估計應課稅溢利。

8. 所得稅抵免(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，該等稅項於截至二零二六年六月三十日止六個月之實際法定稅率為35.4%(二零二五年：34.6%)。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無於日本產生任何估計應課稅溢利。

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」)。公司稅按截至二零二六年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利之28%(二零二五年：28%)計算。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無於格林納達產生任何估計應課稅溢利。

9. 股息

於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月內概無向本公司普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
虧損		
用以計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(464,782)</u>	<u>(479,162)</u>
股份數目		
截至以下日期止六個月		
二零二六年	二零二五年	
六月三十日	六月三十日	
(未經審核)	(未經審核)	
股份數目		
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>1,442,309,880</u>	<u>1,441,054,631</u>

附註：截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，由於潛在普通股具反攤薄作用，故並未計入每股攤薄虧損之計算中，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 投資物業

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初	9,217,242	8,971,830
添置	–	26
出售	–	(36,300)
出售一間附屬公司	–	(22,000)
公平價值變動虧損淨額	(40,456)	(91,139)
匯兌調整	334,639	394,825
於期／年末	<u>9,511,425</u>	<u>9,217,242</u>

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團若干投資物業已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸及其他借貸之抵押品，詳情分別載於附註14(a)及14(b)。

12. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬項—貨品及服務	643,376	593,171
減：信貸虧損撥備	<u>(283,678)</u>	<u>(272,719)</u>
應收貿易賬項淨額	<u>359,698</u>	<u>320,452</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	117	4,333
—應收現金客戶賬款	12,489	12,446
—向保證金客戶貸款	94,327	105,237
減：信貸虧損撥備	<u>(1,527)</u>	<u>(2,144)</u>
證券經紀產生之應收賬項淨額	<u>105,406</u>	<u>119,872</u>
於日常業務過程中從事放債產生之應收賬項：		
—應收貸款	628,348	635,503
減：信貸虧損撥備	<u>(54,332)</u>	<u>(52,364)</u>
應收貸款淨額	<u>574,016</u>	<u>583,139</u>
	<u>1,039,120</u>	<u>1,023,463</u>

12. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款(續)

應收貿易賬項

信貸期一般為一至三個月(二零二五年十二月三十一日：一至三個月)。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團尋求繼續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／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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至30日	56,506	47,534
31至60日	32,388	7,109
61至90日	4,367	18,712
91至365日	38,375	59,267
超過1年	228,062	187,830
	359,698	320,452

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監控其未收回應收賬款，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。接受客戶及釐定信貸限額均由指定批核人員根據客戶的信貸質素批核。

於證券經紀之日常業務過程中產生之應收結算所款項及應收現金客戶賬款的一般結算期為交易日後兩個(二零二五年十二月三十一日：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，故並無披露有關向放債客戶貸款之賬齡分析。

13. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項	<u>524,848</u>	<u>565,157</u>
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
－結算所	4,318	－
－應付現金及保證金客戶賬款	<u>47,385</u>	<u>74,364</u>
	<u>51,703</u>	<u>74,364</u>
	<u>576,551</u>	<u>639,521</u>

應付貿易賬項之信貸期介乎60至90日(二零二五年十二月三十一日：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(二零二五年十二月三十一日：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：

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
即期至30日	203,759	247,466
31至60日	21,105	4,267
61至90日	12,348	194,989
超過90日	<u>287,636</u>	<u>118,435</u>
	<u>524,848</u>	<u>565,157</u>

應付現金及保證金客戶賬款包括代客戶持有之現金48,271,000港元(二零二五年十二月三十一日：71,978,000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。於二零二六年六月三十日，應付現金客戶賬款包括122,000港元(二零二五年十二月三十一日：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。

14. 銀行借貸及其他借貸

(a) 銀行借貸

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
銀行借貸		
—有抵押	9,930,247	9,549,905
—無抵押	<u>7,990</u>	<u>7,808</u>
	<u>9,938,237</u>	<u>9,557,713</u>

銀行借貸之合約到期日如下：

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 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	418,542	325,855
—超過一年但不超過兩年	1,013,543	1,141,094
—超過兩年但不超過五年	5,405,138	4,827,497
—超過五年	<u>2,881,714</u>	<u>3,043,967</u>
	9,718,937	9,338,413

載有須隨時按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	<u>219,300</u>	<u>219,300</u>
	9,938,237	9,557,713
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	<u>(637,842)</u>	<u>(545,155)</u>
列於非流動負債項下之款項	<u>9,300,395</u>	<u>9,012,558</u>

14. 銀行借貸及其他借貸(續)

(a) 銀行借貸(續)

附註：

- (i) 於二零二六年六月三十日，本集團為數219,300,000港元(二零二五年十二月三十一日：219,300,000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2.1%至2.5%(二零二五年十二月三十一日：2.1%至2.2%)之年利率計息。
- (ii) 於二零二六年六月三十日，本集團為數202,982,000港元(二零二五年十二月三十一日：206,187,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二五年十二月三十一日：2.85%)之年利率計息。
- (iii) 於二零二六年六月三十日，本集團為數9,515,955,000港元(二零二五年十二月三十一日：9,132,226,000港元)之銀行借貸按3%至5.96%(二零二五年十二月三十一日：3%至5.96%)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10,068,282,000港元(二零二五年十二月三十一日：9,687,758,000港元)，於報告期末已動用當中\$9,938,237,000港元(二零二五年十二月三十一日：9,557,713,000港元)。
- (vi) 本集團若干銀行借貸乃由本公司提供最多9,154,881,000港元(二零二五年十二月三十一日：8,817,745,000港元)及本集團附屬公司提供最多9,712,580,000港元(二零二五年十二月三十一日：9,332,290,000港元)作擔保。
- (vii) 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作抵押，其於報告期末之賬面值分別為9,510,625,000港元(二零二五年十二月三十一日：9,216,442,000港元)、342,577,000港元(二零二五年十二月三十一日：340,972,000港元)、6,811,326,000港元(二零二五年十二月三十一日：3,916,957,000港元)及零港元(二零二五年十二月三十一日：2,456,465,000港元)。
- (viii) 本集團若干銀行借貸由保證金客戶向本集團質押市值144,240,000港元(二零二五年十二月三十一日：181,728,000港元)之證券抵押品及一間附屬公司股份作抵押。
- (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9,920,247,000港元(二零二五年十二月三十一日：9,539,905,000港元)及本集團關連方提供最多354,716,000港元(二零二五年十二月三十一日：308,358,000港元)作擔保。
- (x) 除為數9,515,955,000港元(二零二五年十二月三十一日：9,132,226,000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。
- (xi) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，根據貸款重續協議，若干銀行借貸分別為數4,617,048,000港元及2,572,880,000港元已分別續期至二零三零年四月十一日及二零三五年四月十一日。

14. 銀行借貸及其他借貸(續)

(b) 其他借貸

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
其他借貸：		
—有抵押(附註(i))	525,223	366,995
—無抵押(附註(ii))	82,364	81,172
應付票據：		
—無抵押(附註(iii))	86,937	86,937
	694,524	535,104

其他借貸之合約到期日如下：

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 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	694,524	535,104
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(694,524)	(535,104)
列於非流動負債項下之款項	—	—

14. 銀行借貸及其他借貸(續)

(b) 其他借貸(續)

附註：

(i) 有抵押其他借貸包括：

- (a) 借貸200,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：200,000,000港元)於報告期末按固定年利率12%(二零二五年十二月三十一日：12%)計息；
- (b) 借貸325,223,000港元(二零二五年十二月三十一日：166,995,000港元)，於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日按中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率(「LPR」)四倍的年利率計息，由本公司一名董事及一名控股股東、本集團關連方及一間附屬公司提供擔保，並以本集團一名關連方所擁有公司的若干股份作為抵押；
- (c) 來自一名獨立第三方之借貸150,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：150,000,000港元)由本集團一間附屬公司若干股份作抵押；及
- (d) 來自獨立第三方之借貸50,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：50,000,000港元)以保證金客戶向本集團質押市值279,450,000港元(二零二五年十二月三十一日：362,880,000港元)之證券抵押品作抵押，並由本公司一名董事兼控股股東擔保。

(ii) 無抵押其他借貸包括：

- (a) 無抵押借貸82,364,000港元(二零二五年十二月三十一日：81,172,000港元)於報告期末按年利率12%(二零二五年十二月三十一日：12%)計息，並須於報告期末後12個月內償還；
 - (b) 來自一名獨立第三方之借貸82,364,000港元(二零二五年十二月三十一日：81,172,000港元)由本公司一名董事兼控股股東擔保；及
 - (c) 來自一名獨立第三方之借貸32,364,000港元(二零二五年十二月三十一日：31,172,000港元)由本集團關連方及一間附屬公司擔保。
- (iii) 於二零二六年六月三十日，應付票據86,937,000港元(二零二五年十二月三十一日：86,937,000港元)，於報告期末按年利率5%(二零二五年十二月三十一日：5%)計息，並須於報告期末後12個月內償還。

15. 股本

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零二五年十二月三十一日： 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：		
1,442,309,880股(二零二五年十二月三十一日： 1,442,309,880股)每股面值0.10港元之普通股	144,231	144,231

本公司股本變動概述如下：

	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零二五年一月一日	1,440,709,880	144,071
行使購股權(附註)	<u>1,600,000</u>	<u>160</u>
於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日	<u>1,442,309,880</u>	<u>144,231</u>

附註：

於二零二五年五月二十三日，本公司因購股權持有人行使二零一二年計劃項下購股權而按行使價每股4.11港元發行1,600,000股普通股。新股份於各方面均與現有股份享有同等地位。

16. 資本承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	於二零二六年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 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	757,687	313,845
—租賃物業裝修	78,507	167,286
	<u>1,085,794</u>	<u>730,731</u>

17. 報告期後事項

於二零二六年八月七日，董事會建議實施資本重組，其中涉及股份拆細及更改每手買賣單位，如下：

- (i) 股份拆細：本公司股本中每股面值0.10港元的現有已發行及未發行股份將拆細為四(4)股每股面值0.025港元的經拆細股份；及
- (ii) 更改每手買賣單位：緊隨股份拆細生效後，於香港聯合交易所有限公司買賣之經拆細股份的每手買賣單位將由2,000股改為1,000股經拆細股份。

股份拆細及更改每手買賣單位將不會導致股東的相關權利發生任何變更。有關建議資本重組的詳情，請參閱本公司分別於二零二六年八月七日及二零二六年八月二十一日發佈的公佈及通函。截至簡明綜合中期財務報表核准日期，建議資本重組尚未完成。

管理層討論及分析

本集團於回顧期內之主要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、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」)；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之項目(「拉美及加勒比分類」)；及位於中國之電影院與電影放映之業務營運(「影院經營分類」)。

整體財務回顧

截至二零二六年六月三十日止六個月(「二零二六年上半年」)，本集團錄得收益278,200,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年上半年」)之277,100,000港元增加0.4%。本集團於二零二六年上半年錄得淨虧損475,200,000港元，而二零二五年上半年則為496,200,000港元。

收益及毛利

本集團按經營及須報告分類劃分之收益分析如下：

	二零二六年上半年		二零二五年上半年		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	19.3	6.9%	16.9	6.1%	2.4	14.1%
金融服務分類	37.5	13.5%	43.1	15.6%	(5.6)	(12.9%)
環保分類	212.8	76.5%	211.8	76.4%	1.0	0.4%
拉美及加勒比分類	7.6	2.7%	3.7	1.3%	3.9	105.4%
影院經營分類	1.0	0.4%	1.6	0.6%	(0.6)	(37.5%)
總計	<u>278.2</u>	<u>100.0%</u>	<u>277.1</u>	<u>100.0%</u>	1.1	0.4%

本集團於二零二六年上半年之收益為278,200,000港元，較二零二五年上半年277,100,000港元稍增1,100,000港元或0.4%，主要來自物業分類、環保分類及拉美及加勒比分類。三個分類收益增加被金融服務分類及影院經營分類之收益減少局部抵銷。有關分類收益變動之原因載於各分類之財務回顧一節。

毛利與二零二五年上半年之64,800,000港元相比，增加了12,000,000港元至二零二六年上半年之76,800,000港元，乃主要由於(i)物業分類、環保分類及拉美及加勒比分類收益增加；及(ii)環保分類毛利率於期內主要因銅價增長而增加。

其他收入

其他收入為6,600,000港元(二零二五年上半年：6,800,000港元)，主要來自(i)信貸減值應收貸款之利息收入4,000,000港元(二零二五年上半年：3,600,000港元)；(ii)來自關連公司之租金收入1,300,000港元(二零二五年上半年：1,300,000港元)；(iii)銀行利息收入500,000港元(二零二五年上半年：1,000,000港元)；及(iv)其他800,000港元(二零二五年上半年：900,000港元)。

其他收益及虧損淨額

二零二六年上半年之其他虧損淨額為122,400,000港元，而二零二五年上半年則為90,100,000港元，此主要包括(i)匯兌虧損淨額119,000,000港元(二零二五年上半年：91,500,000港元)；及(ii)透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值虧損4,600,000港元(二零二五年上半年：未變現公平價值收益500,000港元)。

其他虧損增加，主要由於二零二六年上半年及二零二五年上半年人民幣兌港元升值，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虧損淨額119,000,000港元(二零二五年上半年：91,500,000港元)。

本集團將於香港投資的上市證券、會所及學校債券分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產。於二零二六年六月三十日，透過損益按公平價值列賬之金融資產為65,800,000港元(二零二五年十二月三十一日：70,400,000港元)，其包括上市證券58,600,000港元(二零二五年十二月三十一日：63,300,000港元)以及會所及學校債券7,200,000港元(二零二五年十二月三十一日：7,100,000港元)。

減值虧損淨額

二零二六年上半年之減值虧損為11,800,000港元，而二零二五年上半年則為54,800,000港元，代表應收貿易賬項之減值虧損10,400,000港元(二零二五年上半年：47,500,000港元)、應收貸款之減值虧損2,000,000港元(二零二五年上半年：7,100,000港元)及證券經紀產生之應收賬項之減值虧損撥回600,000港元(二零二五年上半年：減值虧損200,000港元)。

減值虧損減少乃主要由於環保分類及汽車零件分類所產生之應收貿易賬項之減值虧損因長期未償還應收賬項之賬齡改善而減少。

投資物業公平價值變動之虧損淨額

於二零二六年上半年，投資物業公平價值變動之虧損淨額為40,500,000港元(二零二五年上半年：54,200,000港元)，相當於投資物業公平價值0.4%(二零二五年上半年：0.6%)。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要來自業務發展開支及佣金開支。

銷售及分銷開支由二零二五年上半年1,900,000港元減少500,000港元至二零二六年上半年之1,400,000港元，乃由於物業分類及環保分類之業務發展開支減少600,000港元所致。上述影響被物業分類及金融服務分類之佣金開支增加100,000港元局部抵銷。

行政開支

行政開支主要來自員工成本、租金開支(包括使用權資產折舊及短期租賃付款)、物業、廠房及設備折舊以及法律及專業費用。

行政開支由二零二五年上半年之83,000,000港元減少12,800,000港元至二零二六年上半年之70,200,000港元，乃主要由於本集團員工成本及租金開支分別減少10,100,000港元及4,500,000港元。上述影響被法律及專業費用增加1,400,000港元局部抵銷。

財務費用

財務費用主要來自銀行借貸及透支、其他借貸及最終控股公司貸款之利息。財務費用由二零二五年上半年之296,000,000港元增加19,000,000港元至二零二六年上半年之315,000,000港元，乃主要由於以下各項之淨影響：(i)最終控股公司貸款之利息增加13,200,000港元；(ii)其他借貸之利息增加11,600,000港元；及(iii)銀行借貸之利息減少5,800,000港元，此乃由於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。

淨虧損

本集團二零二六年上半年之淨虧損為475,200,000港元，而二零二五年上半年則為496,200,000港元。淨虧損減少主要由於(i)毛利增加12,000,000港元；(ii)減值虧損淨額減少43,000,000港元；(iii)投資物業公平價值變動虧損淨額減少13,700,000港元；及(iv)行政開支減少12,800,000港元，被以下各項局部抵銷：(i)其他虧損增加32,300,000港元；(ii)財務費用增加19,000,000港元；及(iii)報告期內投資物業公平價值虧損減少導致稅項抵免減少9,400,000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。與二零二五年上半年之16,900,000港元相比，本集團於二零二六年上半年產生租金收入19,300,000港元。租金收入增加乃主要來自先施購物中心若干租戶之租金收入及位於中國深圳福田區之卓越時代廣場單位產生之6個月(二零二五年上半年：1.5個月)之租金收入增加。

與二零二五年上半年之199,100,000港元相比，物業分類於二零二六年上半年錄得分類虧損186,400,000港元。分類虧損減少乃主要歸因於二零二六年上半年之投資物業公平價值變動之虧損40,500,000港元，而二零二五年上半年則為54,200,000港元。變動成因載於上文「投資物業公平價值變動之虧損淨額」。

金融服務分類

金融服務分類於二零二六年上半年之收益為37,500,000港元，較二零二五年上半年43,100,000港元減少5,600,000港元。收益減少乃由於(i)保證金融資業務之利息收入減少6,600,000港元；及(ii)金融服務收入減少2,700,000港元。上述影響被放債業務之利息收入增加3,500,000港元局部抵銷。

金融服務分類於二零二六年上半年錄得分類溢利27,400,000港元，較二零二五年上半年之18,500,000港元增加8,900,000港元。此增加乃主要由於(i)證券經紀產生之應收賬項及應收貸款之信貸虧損撥備分別減少800,000港元及5,100,000港元；(ii)員工成本減少4,700,000港元；及(iii)租金開支減少700,000港元。

環保分類

環保分類之收益由二零二五年上半年之211,800,000港元稍增1,000,000港元至二零二六年上半年之212,800,000港元。

與二零二五年上半年之分類虧損25,000,000港元相比，環保分類於二零二六年上半年錄得分類溢利3,700,000港元。分類業績之主要原因是(i)毛利增加9,800,000港元；及(ii)長期未償還應收貿易賬項之信貸虧損撥備減少18,500,000港元。

汽車零件分類

於報告期內，汽車零件分類並無產生收益，乃由於本集團對客戶採取更嚴格之信貸控制以及持續縮減經營規模。

與二零二五年上半年之25,100,000港元相比，汽車零件分類於二零二六年上半年錄得分類虧損6,900,000港元。分類虧損減少之主要原因是長期未償還應收貿易賬項之信貸虧損撥備減少18,500,000港元。

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二零二六年上半年為7,600,000港元，而二零二五年上半年則為3,700,000港元。收益增加乃主要由於格林納達相關部長所批准之申請個案數目增加所致。

與二零二五年上半年之分類虧損8,600,000港元相比，拉美及加勒比分類於二零二六年上半年錄得分類溢利700,000港元。分類業績乃主要歸因於以下各項之淨影響：(i)收益增加3,900,000港元；及(ii)員工成本減少4,800,000港元。

影院經營分類

影院經營分類之收益由二零二五年上半年1,600,000港元稍減600,000港元至二零二六年上半年1,000,000港元。

與二零二五年上半年之20,000港元相比，影院經營分類於二零二六年上半年錄得分類虧損400,000港元，乃由於收益減少600,000港元所致。

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。本集團於二零二六年六月三十日之現金及銀行結餘為67,600,000港元(二零二五年十二月三十一日：96,300,000港元)，主要以港元及人民幣(二零二五年十二月三十一日：港元及人民幣)計值。

按照以港元及人民幣(二零二五年十二月三十一日：港元及人民幣)計值之附息借貸14,029,700,000港元(二零二五年十二月三十一日：13,303,000,000港元)除以本公司擁有人應佔權益1,824,500,000港元(二零二五年十二月三十一日：2,079,200,000港元)計算，本集團於二零二六年六月三十日之資本負債比率為769.0%(二零二五年十二月三十一日：639.8%)。附息借貸按介乎2.4%至12%之年利率(二零二五年十二月三十一日：2.4%至12%之年利率)計息，年期介乎一年內至二十五年(二零二五年十二月三十一日：一年內至二十五年)。

本公司董事認為，本集團所持有之現金、流動資產、未來收益、可動用銀行及其他融資以及最終控股公司提供之信貸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、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。於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供9,154,900,000港元(二零二五年十二月三十一日：8,817,700,000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9,154,900,000港元(二零二五年十二月三十一日：8,817,700,000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9,510,600,000港元(二零二五年十二月三十一日：9,216,400,000港元)、342,600,000港元(二零二五年十二月三十一日：341,000,000港元)、6,811,300,000港元(二零二五年十二月三十一日：3,917,000,000港元)及零(二零二五年十二月三十一日：2,456,500,000港元)之若干投資物業、租賃土地及樓宇、發展中物業及建議發展項目之法定押記作抵押。此外，若干銀行借貸乃以保證金客戶向本集團質押市值144,200,000港元(二零二五年十二月三十一日：181,700,000港元)之證券抵押品或若干附屬公司之股份作抵押。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9,920,200,000港元(二零二五年十二月三十一日：9,540,000,000港元)之個人擔保。此外，為數354,700,000港元(二零二五年十二月三十一日：308,400,000港元)之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354,700,000港元(二零二五年十二月三十一日：308,400,000港元)之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。

就於二零二六年六月三十日之其他借貸而言，本公司一名董事兼控股股東就本集團獲授其他借貸向獨立第三方提供個人擔保最多457,600,000港元(二零二五年十二月三十一日：298,200,000港元)。此外，本集團關連方及一間附屬公司就其附屬公司獲授其他借貸向獨立第三方提供擔保最多357,600,000港元(二零二五年十二月三十一日：198,200,000港元)。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279,400,000港元(二零二五年十二月三十一日：362,900,000港元)之證券抵押品、本集團一間附屬公司之若干股份或本集團關連方擁有的公司的若干股份作抵押。

各分類之業務回顧

於二零二六年上半年，全球經濟及業務表現仍然充滿挑戰。此等挑戰乃由於美國與中國之間的政治關係不穩定及持續的中美貿易緊張局勢，以及俄烏及中東衝突之衝擊導致全球經濟不明朗所致。

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。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，手上有五個物業項目，全位於深圳。

於二零二六年上半年，五個物業項目的開發進度各有不同。首先，就偉祿雅苑而言，截至報告日期，先施購物中心的租戶數目為29家(二零二五年十二月三十一日：29家)，當中包括兒童遊樂園、教育培訓中心、餐廳、超級市場、健身室、桌球室及療癒中心，出租率約39%(二零二五年十二月三十一日：約37%)。另外，商務公寓部分樓層已規劃為服務式公寓，並對外出租，其中五層(二零二五年十二月三十一日：四層)已開放出租，出租率約97%(二零二五年十二月三十一日：約79%)。

第二，就偉祿科技園而言，本集團於二零二一年八月取得有關政府當局的建設用地規劃許可證及其建設規模增加至約110,000平方米(含地下車庫)。其中就第一期而言，我們已與一間酒店營運商簽訂租賃協議，租期自二零二四年開始至二零三三年屆滿。至於第二期方面，有關於二零二一年八月已批准的開發計劃，本集團尚未與政府就建設方案及簽訂補充協議取得共識，待完成後即開始發展。

第三，就茜坑物業而言，本集團於二零二一年十一月取得有關政府當局的建設用地規劃許可證及其建設規模約為166,000平方米(含地下車庫)。於二零二三年十月，本集團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，後於二零二四年五月取得建設工程許可證，並於二零二四年七月取得建築工程施工許可證。截至報告日期，重建工程之主體結構工程已在進行，其中一棟商品房及一棟安居房已封頂，最後一棟安居房即將封頂。本集團預計將於二零二六年第四季取得預售證。

第四，就樟坑徑物業而言，截至報告日期為止，本集團仍與政府部門就其土地用途變更持續溝通中。該土地現為工業用途，將申請變更為住宅公寓及商業用途。

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(後於二零二四年七月更新及於二零二五年十一月由有關政府當局的分局管理局重發)，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。本集團於二零二四年四月開展基坑支護及土石方工程，但隨後接獲中國民用航空深圳安全監督管理局(「民用航空深圳」)的通知，表示該項目最高高度超過許可高度限制。因民用航空深圳提出的高度限制問題，本集團決定於二零二四年四月末暫時停工。截至二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，因高度限制問題，該項目的基坑支護及土石方工程均處於停工狀況。暫時停工的期間，本集團持續與各級政府部門溝通解決高度限制。於二零二五年十月，本集團接獲民用航空深圳的通知，確認該項目高度符合相關航空高度限制規定，並於二零二五年十二月為基坑支護及土石方工程復工。截至二零二五年十二月三十一日，該項目的基坑支護及土石方工程仍在進行中。於二零二六年六月，本集團已完成支付補地價款，並取得有關政府當局所批出的不動產權證書及樁基礎工程施工許可證。由於本集團已取得不動產權證書，該項目於報告期間由建議發展項目轉換為發展中物業。截至二零二六年六月三十日及報告日期，樁基礎工程及基坑支護及土石方工程仍在進行中。樁基礎工程及基坑支護及土石方工程預計於二零二六年九月及二零二六年十二月完成。

金融服務分類

本集團持有證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所發出的第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照，以及依香港法例第163章放債人條例發出的放債人牌照。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。

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)。環保分類尤其集中在中國內地及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

汽車零件分類持續縮減經營規模，並收回未償還應收貿易賬項。於報告期內，本分類並無產生任何收益，並錄得分類虧損。

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的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，可免簽證前往包括英國、歐盟申根區國家和中國內地等地。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。

截至二零二六年六月三十日，格林納達項目總規仍待當地有關部門審批。本集團於二零二六年六月中旬亦跟當地有關政府部門達成共識，主力發展該項目為酒店及度假設施，項目亦會分期推進。本集團正積極推進第一期的酒店項目，待有關部門審批施工計劃後，隨即動工。

影院經營分類

本集團經營一家位於中國深圳先施購物中心的電影院，為社區提供溫馨便捷的空間。報告期內，影院經營分類產生收益1,000,000港元，並錄得分類虧損400,000港元。

展望及企業策略

物業分類

本集團將專注於手頭深圳五項物業項目，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

於二零二六年上半年，受地緣政治衝突和關稅政策等持續的經濟不明朗因素影響，恆生指數表現下滑，但美國、韓國及台灣市場除外，尤其是人工智慧產業。金融服務分類將不斷在國際資本市場上為客戶提供多元化的優質服務。本集團預期金融服務分類將於二零二六年下半年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，旨在控制經營成本，盡量減低信貸風險，並通過增強在競爭對手手中的競爭優勢擴大分類的客戶群。

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，並且委聘顧問，以實施為推廣投資公民計劃而制訂的市場推廣策略。

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，預期本集團將於不久將來開展有關項目。

更改公司名稱

近年來，本公司持續整合精簡其業務與資源，及與此同時開拓新商機。誠如日期為二零二六年二月六日的公佈所披露，本公司與高煉惇先生就發展手機遊戲發行及營運業務的建議戰略合作訂立不具法律約束力的諒解備忘錄（「該戰略合作」）。透過該戰略合作，本集團可於中華人民共和國拓展手機遊戲領域，而中國手機遊戲市場增長勢頭強勁及有可觀的長期前景。

為配合本公司未來業務發展方向，董事會建議將本公司英文名稱由「Realord Group Holdings Limited」更改為「Realord Technology Company Limited」，並採用中文名稱「偉祿科技股份有限公司」為本公司之第二名稱，以取代現有名稱「偉祿集團控股有限公司」(「更改公司名稱」)。更改公司名稱於二零二六年六月完成。

董事會認為，本公司新中英文名稱可為本公司提供新企業形象及身份，將使本集團能更明確地展現自身定位，並把握未來發展的潛在商機。

詳情載於本集團日期為二零二六年三月三十一日及二零二六年七月六日的公佈。

或然負債

本集團於二零二六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16所披露者外，本集團於二零二六年六月三十日並無其他重大承擔。

訴訟

本集團於二零二六年六月三十日並無重大訴訟。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至二零二六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17所披露者外，於二零二六年六月三十日後直至本公佈日期，本集團概無發生其他重大事項。

股息

董事會並不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：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，本公司於截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，本集團共聘用176名僱員，其中48人駐於香港、83人駐於中國內地、38人駐於日本及7人駐於格林納達。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

截至二零二六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，彼等確認於截至二零二六年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

於二零二六年七月三十日，本公司董事(統稱「董事」，各為一名「董事」)會(「董事會」)獲林曉輝博士(「林博士」)及蘇嬌華女士(「蘇女士」)(各自為一名執行董事)知會，由美林控股有限公司(「美林控股」)實益擁有並存放於若干設有保證金融資證券交易賬戶的9,218,000股本公司股份(「股份」)(佔已發行股份總數約0.64%)，因強制出售(「出售事項」)已在市場上出售。美林控股為一間由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益的公司。出售事項乃於林博士及蘇女士不知情的情況下進行，就出售事項而言，彼等處於被動地位。

根據上市規則附錄C3第A.3(a)(ii)段，董事於本公司財務業績刊發當日及於緊接半年業績刊發日期前30日期間(「禁售期」)內不得買賣任何本公司證券。本公司就刊發截至二零二六年六月三十日止六個月的中期業績之董事會會議擬定於二零二六年八月二十八日舉行。因此，出售事項乃於禁售期內進行。

林博士及蘇女士信納於禁售期內進行的出售事項，符合上市規則附錄C3第C.14段所界定之特殊情況，而其他董事均同意。更多詳情於本公司日期為二零二六年八月五日的公佈披露。

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，包括審閱截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

於聯交所及本公司網站登載中期業績及二零二六年中期報告

本中期業績公佈登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.realord.com.hk>)，而載有上市規則規定所有資料之二零二六年中期報告將於適時寄發予股東並分別登載於聯交所及本公司之網站。

致謝

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

承董事會命
偉祿科技股份有限公司
主席
林曉輝

香港，二零二六年八月二十八日

於本公佈發表日期，執行董事為林曉輝博士、蘇嬌華女士及林曉東先生，而獨立非執行董事為余亮暉先生、方吉鑫先生及何振琮先生。