

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)

二零二一年中期業績公佈

偉祿集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
收益			
貨品及服務		422,157	293,035
租金收入		5,224	5,195
利息		18,027	7,882
收益總額	3	445,408	306,112
銷售成本		(312,969)	(219,508)
毛利		132,439	86,604
其他收入／開支	5A	31,051	16,357
其他收益及虧損	5B	576,069	493,594
減值虧損淨額		(3,234)	(3,971)
銷售及分銷開支		(15,816)	(6,552)
行政開支		(137,595)	(113,443)
財務費用	6	(342,430)	(308,392)
未計所得稅前溢利		240,484	164,197
所得稅開支	7	(187,369)	(116,206)
本期溢利	8	53,115	47,991
下列人士應佔：			
本公司擁有人		47,356	45,940
非控股權益		5,759	2,051
		53,115	47,991
每股盈利			
— 基本 (港仙)	10	3.293	3.194
— 攤薄 (港仙)	10	3.285	3.193

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
本期溢利	<u>53,115</u>	<u>47,991</u>
其他全面收益／(開支)		
往後將不會重新分類至損益之項目：		
物業重估(虧損)／收益	(1,047)	928
與物業重估虧損／(收益)有關之所得稅 抵免／(開支)	262	(232)
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：		
－附屬公司	<u>91,466</u>	<u>(91,285)</u>
本期其他全面收益／(開支)， 於扣除所得稅後	<u>90,681</u>	<u>(90,589)</u>
本期全面收益／(開支)總額	<u><u>143,796</u></u>	<u><u>(42,598)</u></u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	137,852	(45,035)
非控股權益	<u>5,944</u>	<u>2,437</u>
	<u><u>143,796</u></u>	<u><u>(42,598)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二一年六月三十日

		於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 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		643,748	447,153
預付租賃款項		5,072	4,977
投資物業	11a	9,448,108	11,839,176
商譽		218,841	87,390
其他無形資產		52,666	43,396
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		38,648	8,899
預付款項、按金及其他應收賬項		34,565	14,787
退休金計劃資產		19,585	–
		10,461,233	12,445,778
流動資產			
存貨		249,299	36,538
發展中物業	11b	3,175,806	–
應收貿易賬項	12	335,007	449,409
證券經紀產生之應收賬項	12	183,317	163,373
應收貸款	12	84,656	157,053
再保險資產		87	–
預付款項、按金及其他應收賬項		668,159	425,961
建議發展項目		1,582,152	1,634,083
可退回稅項		4,002	4,121
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		48,065	15,297
代客戶持有之現金		153,479	119,538
銀行結餘及現金		513,301	1,268,295
已抵押銀行存款及銀行結餘		102,057	–
		7,099,387	4,273,668
流動負債			
應付貿易賬項	13	80,936	34,819
證券經紀產生之應付賬項	13	166,194	139,642
合約負債		19,097	35,743
保險合約負債		1,165	–
其他應付賬項及應計費用		191,831	168,699
銀行借貸及透支	14	500,908	722,366
其他貸款		2,692	–
應付關連方款項		35,249	71,861
租賃負債		95,809	33,893
應付稅項		9,793	6,605
		1,103,674	1,213,628
流動資產淨值		5,995,713	3,060,040
總資產減流動負債		16,456,946	15,505,818

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
權益			
股本	15	143,821	143,821
儲備		<u>3,499,494</u>	<u>3,361,642</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>3,643,315</u>	<u>3,505,463</u>
非控股權益		<u>1,015,129</u>	<u>906,111</u>
		<u>4,658,444</u>	<u>4,411,574</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		1,109,494	914,565
其他應付賬項及應計費用		46,891	44,693
最終控股公司貸款		780,127	744,192
銀行借貸	14	9,858,577	9,385,657
租賃負債		<u>3,413</u>	<u>5,137</u>
		<u>11,798,502</u>	<u>11,094,244</u>
		<u><u>16,456,946</u></u>	<u><u>15,505,818</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合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第34號「中期財務申報」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。

簡明綜合財務報表以港元（「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，並應與本集團截至二零二零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所披露應用新訂香港財務申報準則（「香港財務申報準則」）及修訂外，編製簡明綜合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二零二零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及修訂

於本期間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16號之修訂

香港財務申報準則第9號、香港會計準則第39號、

香港財務申報準則第7號、香港財務申報準則第4號及

香港財務申報準則第16號之修訂

新冠肺炎疫情相關租金減免
利率基準改革－第二階段

應用新訂香港財務申報準則及修訂對本期間及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無產生重大影響。

2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂(續)

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務申報準則及修訂

於簡明綜合財務報表獲批准當日，本集團並無提早應用若干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	保險合約及相關修訂 ²
香港財務申報準則第3號之修訂	概念框架之提述 ⁴
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 ³
香港財務申報準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之新冠肺炎疫情相關租金減免 ⁵
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 ²
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 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ²
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 ²
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 ¹
香港會計準則第37號之修訂	有償合約—履行合約之成本 ¹
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 ¹
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併之合併會計處理 ⁴

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 生效日期待定

⁴ 就收購／合併日期為自二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間年初或之後之業務合併／共同控制合併生效

⁵ 於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預計所有修訂將於修訂生效日期或之後開始之首個期間納入本集團之會計政策。應用新訂香港財務申報準則及修訂預期不會對本集團簡明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) 來自銷售其他貨品(包括籤條、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；
- (v) 來自證券經紀之佣金收入之收益於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認；
- (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；
- (viii) 來自百貨銷售貨品之收益於在百貨購買貨品後將貨品之控制權轉移至客戶之時間點確認；及
- (ix) 來自專櫃銷售及寄售之收入於某一時間點根據合約之條款按客戶銷售之若干百分比確認。

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	籤條 千港元	百貨 千港元	合計 千港元
截至二零二一年六月三十日 止六個月(未經審核)								
銷售貨品								
– 汽車零件	-	-	-	74,513	-	-	-	74,513
– 廢料	-	-	256,665	-	-	-	-	256,665
– 籤條、標籤、袖衫襯底紙板 及膠袋	-	-	-	-	-	116	-	116
– 百貨貨品	-	-	-	-	-	-	9,169	9,169
	-	-	256,665	74,513	-	116	9,169	340,463
提供服務								
– 印刷服務	-	-	-	-	30,658	-	-	30,658
– 金融服務	-	41,976	-	-	-	-	-	41,976
– 證券經紀之佣金收入	-	6,408	-	-	-	-	-	6,408
– 專櫃銷售及寄售	-	-	-	-	-	-	2,652	2,652
客戶合約收益	-	48,384	256,665	74,513	30,658	116	11,821	422,157
租金收入總額收益	5,224	-	-	-	-	-	-	5,224
放債業務利息收入收益	-	10,284	-	-	-	-	-	10,284
保證金融資利息收入收益	-	7,743	-	-	-	-	-	7,743
總計	<u>5,224</u>	<u>66,411</u>	<u>256,665</u>	<u>74,513</u>	<u>30,658</u>	<u>116</u>	<u>11,821</u>	<u>445,408</u>
收益確認時間								
於某一時間點	-	6,408	256,665	74,513	-	116	11,821	349,523
隨時間	-	41,976	-	-	30,658	-	-	72,634
並不屬於香港財務申報準則 第15號範圍內之收益								
租金收入	5,224	-	-	-	-	-	-	5,224
利息收入	-	18,027	-	-	-	-	-	18,027
總計	<u>5,224</u>	<u>66,411</u>	<u>256,665</u>	<u>74,513</u>	<u>30,658</u>	<u>116</u>	<u>11,821</u>	<u>445,408</u>

3. 收益 (續)

客戶合約收益之分拆 (續)

貨品及服務類型	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	籤條 千港元	合計 千港元
截至二零二零年六月三十日 止六個月 (未經審核)							
銷售貨品							
– 汽車零件	–	–	–	55,915	–	–	55,915
– 廢料	–	–	171,224	–	–	–	171,224
– 籤條、標籤、襯衫襯底紙板 及膠袋	–	–	–	–	–	144	144
	–	–	171,224	55,915	–	144	227,283
提供服務							
– 印刷服務	–	–	–	–	37,720	–	37,720
– 金融服務	–	26,562	–	–	–	–	26,562
– 證券經紀之佣金收入	–	1,470	–	–	–	–	1,470
客戶合約收益	–	28,032	171,224	55,915	37,720	144	293,035
租金收入總額收益	5,195	–	–	–	–	–	5,195
放債業務利息收入收益	–	2,583	–	–	–	–	2,583
保證金融資利息收入收益	–	5,299	–	–	–	–	5,299
總計	<u>5,195</u>	<u>35,914</u>	<u>171,224</u>	<u>55,915</u>	<u>37,720</u>	<u>144</u>	<u>306,112</u>
收益確認時間							
於某一時間點	–	1,470	171,224	55,915	–	144	228,753
隨時間	–	26,562	–	–	37,720	–	64,282
並不屬於香港財務申報準則 第15號範圍內之收益							
租金收入	5,195	–	–	–	–	–	5,195
利息收入	–	7,882	–	–	–	–	7,882
總計	<u>5,195</u>	<u>35,914</u>	<u>171,224</u>	<u>55,915</u>	<u>37,720</u>	<u>144</u>	<u>306,112</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(截至二零二零年六月三十日止六個月：六個)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、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) 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
- (vii) 經營百貨，提供種類多樣之消費品，包括銷售貨品、來自專櫃銷售及寄售之收入及來自其他來源之收益(包括證券買賣之已變現收益／虧損淨額、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」)。

分類溢利／虧損指各分類所賺取之溢利／所產生之虧損，惟未有分配銀行利息收入、若干其他收入、透過損益按公平價值列賬之金融資產之未變現公平價值虧損、出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之已變現所得收益、匯兌收益淨額、物業、廠房及設備之重估盈餘／虧絀、企業開支及若干財務費用。此乃就資源分配及績效評核目的向主要營運決策者匯報之計量方式。

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／透過損益按公平價值列賬之金融資產及其他未分配總辦事處及企業資產，蓋因該等資產乃按集團基準管理。

分類負債不包括若干銀行借貸及透支、其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債、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。

4. 分類資料(續)

a) 分類收益及業績

以下為本集團按經營及須報告分類劃分之收益及業績分析：

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	籤條 千港元	百貨 千港元	合計 千港元
截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核)								
分類收益								
對外客戶銷售	5,224	66,411	256,665	74,513	30,658	116	11,821	445,408
分類間銷售	1,260	7,313	-	-	694	-	-	9,267
	6,484	73,724	256,665	74,513	31,352	116	11,821	454,675
分類間銷售撤銷								(9,267)
收益								445,408
分類業績	313,898	12,323	17,513	3,444	(1,138)	(52)	(9,575)	336,413
未分配：								
銀行利息收入								15,409
其他收入								51
匯兌虧損淨額								(60,928)
法律案件賠償收入								13,888
物業、廠房及設備之 重估盈餘								7,126
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								1,157
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								(1,201)
企業開支								(41,422)
財務費用								(30,009)
未計所得稅前溢利								240,484

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	籤條 千港元	合計 千港元
截至二零二零年 六月三十日止六個月 (未經審核)							
分類收益							
對外客戶銷售	5,195	35,914	171,224	55,915	37,720	144	306,112
分類間銷售	1,260	-	-	-	607	-	1,867
	6,455	35,914	171,224	55,915	38,327	144	307,979
分類間銷售撤銷							(1,867)
收益							306,112
分類業績	194,288	3,844	8,829	2,244	(1,553)	(96)	207,556
未分配：							
銀行利息收入							11,209
其他收入							3
匯兌收益淨額							51,488
物業、廠房及設備之 重估虧絀							(12,665)
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							1,494
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							(1,256)
企業開支							(32,009)
財務費用							(61,623)
未計所得稅前溢利							164,197

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	籤條 千港元	百貨 千港元	合計 千港元
於二零二一年六月三十日 (未經審核)								
分類資產 企業及未分配資產	14,710,737	563,669	529,384	132,639	23,263	95	725,458	16,685,245 <u>875,375</u>
資產總值								<u>17,560,620</u>
分類負債 企業及未分配負債	7,250,274	174,411	103,835	6,285	29,532	50	308,434	7,872,821 <u>5,029,355</u>
負債總額								<u>12,902,176</u>
	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		合計 千港元
於二零二零年十二月 三十一日(經審核)								
分類資產 企業及未分配資產	13,706,570	647,175	528,257	122,295	23,133	127		15,027,557 <u>1,691,889</u>
資產總值								<u>16,719,446</u>
分類負債 企業及未分配負債	7,232,905	155,443	127,289	21,746	30,882	25		7,568,290 <u>4,739,582</u>
負債總額								<u>12,307,872</u>

5A. 其他收入／開支

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
銀行利息收入	15,409	11,209
信貸減值應收貸款之利息收入	1,825	3,347
政府補助(附註)	167	940
法律案件賠償收入	13,888	—
其他	(238)	861
	<u>31,051</u>	<u>16,357</u>

附註： 政府補助指香港特區政府防疫抗疫基金項下之遙距營商計劃(截至二零二零年六月三十日止六個月：保就業計劃)補貼，有關計劃之目標為向本集團提供有時限之財政支援，以保留原本可能會被裁減之員工。

5B. 其他收益及虧損

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
投資物業之公平價值變動收益淨額	628,686	445,540
物業、廠房及設備之重估盈餘／(虧絀)	7,126	(12,665)
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	1,157	1,494
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	(1,201)	(1,256)
匯兌(虧損)／收益淨額	<u>(59,699)</u>	<u>60,481</u>
	<u>576,069</u>	<u>493,594</u>

6. 財務費用

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
銀行借貸及透支之利息	311,875	251,243
最終控股公司貸款之利息	28,296	55,336
租賃負債之財務支出	1,046	664
遞延代價之推算利息	1,213	1,149
	<u>342,430</u>	<u>308,392</u>

7. 所得稅開支

香港利得稅乃按期內在香港產生之估計應課稅溢利根據16.5% (截至二零二零年六月三十日止六個月：16.5%) 之稅率計提撥備。

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，中國附屬公司於期內之稅率均為25% (截至二零二零年六月三十日止六個月：25%)。

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。

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
即期稅項		
— 香港	2,412	1,700
— 中國	42	—
— 日本	3,439	3
遞延稅項	<u>181,476</u>	<u>114,503</u>
	<u>187,369</u>	<u>116,206</u>

8. 本期溢利

本集團之本期溢利已扣除下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
折舊		
—自有資產	16,619	11,880
—使用權資產	21,064	15,982
—預付租賃款項	59	59
其他無形資產攤銷	1,394	1,394
直接經營開支(包括維修保養)：		
—自賺取租金之投資物業產生	588	337
僱員福利開支(包括董事酬金)	72,566	65,062
短期租賃付款	2,193	1,276
交易相關法律及專業費用	25,203	4,548

9. 股息

本公司於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月內概無向普通股股東派付或建議派付股息，自報告期間結束以來亦無建議派付任何股息。

10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔溢利)	47,356	45,940

10. 每股盈利(續)

	股份數目	
	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 六月三十日 (未經審核)
股份數目		
用以計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	1,438,209,880	1,438,209,880
具攤薄潛力普通股之影響：		
— 購股權	3,350,497	687,749
	1,441,560,377	1,438,897,629

11a. 投資物業

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初	11,839,176	8,863,251
於損益內確認之公平價值變動收益淨額	628,686	2,463,416
轉撥至發展中物業(附註11b)	(3,175,806)	—
匯兌調整	156,052	512,509
於期／年末	9,448,108	11,839,176

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，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之抵押品，詳情載於附註14。

11b. 發展中物業

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
發展中物業(附註11a)	3,175,806	—

於二零二一年六月三十日，本集團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14。

12. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬項、貨品及服務	344,500	460,428
減：信貸虧損撥備	(9,493)	(11,019)
	<u>335,007</u>	<u>449,409</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	530	—
－ 應收現金客戶賬款	9,592	26,871
－ 向保證金客戶貸款	173,228	138,458
減：信貸虧損撥備	(33)	(1,956)
	<u>183,317</u>	<u>163,373</u>
於日常業務過程中從事放債產生之應收賬項：		
－ 應收貸款	111,965	177,679
減：信貸虧損撥備	(27,309)	(20,626)
	<u>84,656</u>	<u>157,053</u>
	<u><u>602,980</u></u>	<u><u>769,835</u></u>

應收貿易賬項

信貸期一般為一至三個月。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。

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。

於證券經紀日常業務過程中產生之應收現金客戶賬款的一般結算期為交易日後兩個交易日。

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，並按商業利率付息。

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。

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：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至30日	124,030	196,304
31至60日	20,604	58,342
61至90日	12,173	23,079
90日以上	178,200	171,684
	<u>335,007</u>	<u>449,409</u>

附註：鑒於放債貸款、來自證券經紀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，故並無披露有關向放債客戶貸款、應收現金客戶賬款及向保證金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

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項	80,936	34,819
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
— 結算所	4,978	—
— 應付現金及保證金客戶賬款	161,216	139,642
	<u>166,194</u>	<u>139,642</u>
	<u>247,130</u>	<u>174,461</u>

13. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項(續)

以下為基於發票日期之應付貿易賬項賬齡分析：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
即期至30日	55,787	14,684
31至60日	14,463	694
61至90日	3,731	327
90日以上	6,955	19,114
	<u>80,936</u>	<u>34,819</u>

應付貿易賬項之信貸期介乎60至90日。自證券經紀產生之應付賬項的一般結算期為交易日後兩個交易日。

於日常業務過程中從事證券買賣產生之應付現金及保證金客戶賬款包括代客戶持有之現金153,479,000港元(二零二零年十二月三十一日：119,538,000港元)之款項，為該等客戶之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款。於二零二一年六月三十日，應付現金客戶賬款包括112,000港元(二零二零年十二月三十一日：112,000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. 銀行借貸及透支

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行借貸		
—有抵押	6,818,806	6,613,627
—無抵押	3,530,679	3,494,396
有抵押銀行透支	10,000	—
	<u>10,359,485</u>	<u>10,108,023</u>

14. 銀行借貸及透支(續)

銀行借貸及透支之合約到期日如下：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 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d)：		
—一年內	283,746	503,874
—超過一年但不超過兩年	5,187,589	542,961
—超過兩年但不超過五年	3,170,226	7,297,142
—超過五年	1,500,762	1,545,554
	10,142,323	9,889,531
載有須應要求償還條款之銀行借貸及透支賬面值：		
—一年內	217,162	218,492
	10,359,485	10,108,023
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(500,908)	(722,366)
列於非流動負債項下之款項	9,858,577	9,385,657

附註：

- (a) 於二零二一年六月三十日，本集團為數361,609,000港元(二零二零年十二月三十一日：218,492,000港元)之銀行借貸及透支按香港銀行同業拆息加1.25%至2.20%(二零二零年十二月三十一日：1.25%至2.20%)之年利率計息。
- (b) 於二零二一年六月三十日，本集團為數231,658,000港元(二零二零年十二月三十一日：234,482,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二零年十二月三十一日：2.85%)之年利率計息。
- (c) 於二零二一年六月三十日，本集團為數9,766,218,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,655,049,000港元)之銀行借貸按5.62%至7.6%(二零二零年十二月三十一日：5.62%至7.6%)之固定年利率計息。
- (d) 到期款項乃基於貸款協議所載之計劃還款日期。
- (e) 本集團之可動用銀行信貸額度為11,440,442,000港元(二零二零年十二月三十一日：11,083,840,000港元)，於報告期末已動用當中10,359,485,000港元(二零二零年十二月三十一日：10,108,023,000港元)。

14. 銀行借貸及透支(續)

附註：(續)

- (f) 本集團若干銀行借貸及透支乃由本公司提供最多9,974,240,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,860,203,000港元)及本集團旗下公司提供最多9,356,046,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,271,279,000港元)作擔保；並以本集團投資物業(於報告期末之賬面值為9,448,108,000港元(二零二零年十二月三十一日：11,839,176,000港元))之按揭、本集團租賃土地及樓宇(於報告期末之賬面值為546,989,000港元(二零二零年十二月三十一日：363,840,000港元))之按揭、本集團發展中物業(於報告期末之賬面值為3,175,806,000港元(二零二零年十二月三十一日：無))之按揭、保證金客戶向本集團質押市值為9,164,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,529,000港元)之證券抵押品以及分佔附屬公司兩項(二零二零年十二月三十一日：兩項)投資物業之佔比作抵押。
- (g) 本集團若干銀行借貸及透支乃由本公司董事及控股股東提供最多9,988,736,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,880,694,000港元)及本集團關連方提供最多9,140,000港元(二零二零年十二月三十一日：8,837,000港元)作擔保。
- (h) 除為數9,766,218,000港元(二零二零年十二月三十一日：9,655,049,000港元)之銀行借貸以人民幣(「人民幣」)計值外，所有其他銀行借貸及透支均以港元計值。

15. 股本

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
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：		
1,438,209,880股每股面值0.10港元之普通股	143,821	143,821

16. 業務合併

於截至二零二一年六月三十日止六個月，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（「先施集團」）之79.51%股權，總現金代價為411,088,000港元。收購事項已使用購買法入賬。自收購產生之商譽金額約為131,451,000港元。先施集團之主要業務主要包括經營百貨、證券買賣及提供一般及人壽保險。

有關收購之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十三日及二零二一年七月三十日之通函。

先施集團可識別資產及負債於收購日期之暫定公平價值如下：

	(未經審核) 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
預付款項、按金及其他應收賬項	43,260
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	10,442
已抵押銀行存款及銀行結餘	102,039
銀行結餘及現金	112,260
再保險資產	87
應付貿易賬項	(61,940)
合約負債	(618)
保險合約負債	(1,165)
其他應付賬項及應計費用	(47,971)
其他貸款	(154,693)
銀行借貸	(122,000)
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><u>122,276</u></u>

16. 業務合併(續)

收購產生之商譽

(未經審核)
千港元

已轉讓代價	411,088
加：非控股權益	103,074
減：應收Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」)之送贈(附註19(a))	(260,435)
減：收購可識別資產之公平價值	(122,276)
	<u>131,451</u>

收購產生之現金流出淨額

(未經審核)
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)
	<u>(298,828)</u>

附註：收購事項最初之會計處理乃就將識別之其他無形資產而暫時釐定，並與商譽分開確認以待收到有關其各自公平價值之專業估值。

17. 資本及其他承擔

於二零二一年
六月三十日
(未經審核)
千港元

於二零二零年
十二月三十一日
(經審核)
千港元

已訂約但未撥備：

— 向一間從事證券經紀業務之合營企業注資	421,035	415,293
— 建設工程合約	19,790	—
— 租賃物業裝修	2,742	1,471
— 不可撤銷信用狀	18,229	—
— 代替物業租賃按金及向供應商所提供之銀行擔保	13,919	—
	<u>475,715</u>	<u>416,764</u>

18. 關連人士交易

除簡明綜合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	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
最終控股公司貸款之利息開支	28,296	55,336
付予由本公司一名董事控制之 中國關連公司之管理費用	373	373
來自董事及控股股東之證券服務費	5	1
	<u>28,674</u>	<u>56,110</u>

ii. 與關連人士進行之其他交易

於截至二零二一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119,783,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：3,054,157,000港元)及83,848,000港元(截至二零二零年六月三十日止六個月：3,070,214,000港元)。

iii. 本集團管理層要員之報酬

	截至以下日期止六個月	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	5,019	5,016
離職後福利	27	27
	<u>5,046</u>	<u>5,043</u>

19. 訴訟及或然負債

(a) WD所得款項

謹此提述先施分別於二零二零年十月二十九日及二零二一年二月四日刊發之公佈，內容分別有關(其中包括)Win Dynamic於二零二零年十月二十九日以先施為受益人簽立送贈契據(「該契據」)，據此，Win Dynamic向先施不可撤回地承諾，向先施送贈Win Dynamic於接納本公司所作出附有先決條件之自願現金要約(「要約」)後有權向本公司收取之銷售所得款項淨額，以及Win Dynamic宣稱取消該契據。誠如先施日期為二零二零年十月二十九日之公佈所述，先施知悉，為促成該契據成事，馬景煊先生(「馬景煊先生」)及陳文衛先生(均為Win Dynamic之股東兼董事)已不可撤回地同意豁免Win Dynamic結欠彼等之一切款項，以及先施計劃將於收到Win Dynamic的送贈後，將其應用作先施集團之營運資本。於二零二一年二月四日，先施於其日期為二零二一年二月四日之公佈中公佈，先施董事會收到Win Dynamic日期為二零二一年二月三日之信函，當中Win Dynamic宣稱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。於二零二一年五月六日，本公司亦收到獲指示代表先施董事發函之法律顧問所發出之電子郵件，表示(其中包括)先施為該契據之受益人以及先施不承認Win Dynamic宣稱取消該契據一事為有效或具效力。另外亦提述本公司分別於二零二一年五月六日、二零二一年五月十一日及二零二一年五月十四日刊發之公佈，內容分別有關(其中包括)該契據之最新資料。

於二零二一年五月十日，本公司就該契據被宣稱取消透過香港高等法院向Win Dynamic發出傳訊令狀連同申索背書。本公司就(其中包括)有關要求Win Dynamic立即向先施支付Win Dynamic就接納要約提呈先施股份所涉及之所得款項淨額(經扣除Win Dynamic應付之賣方從價印花稅後)260,435,373港元(「WD所得款項」)或法院可能決定之有關其他金額之強制履行令向Win Dynamic提出索償。

於二零二一年五月十一日，本公司再向香港高等法院申請對Win Dynamic發出非正審強制令(「申請」)，以禁止其(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、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。法院已於二零二一年五月十四日就申請進行聆訊。於聽取雙方陳詞後，法院將申請押後至待定日期以進行實質性辯論，法院亦授出過渡性臨時禁制令，有關禁制令將一直生效以待就申請作出實質性裁定，其限制Win Dynamic(其中包括)(a)將其位於香港境內之任何資產移出香港，而不論有關資產是否以其本身名義擁有，亦不論該等資產是否由其單獨或共同擁有，但以WD所得款項價值為限，或(b)以任何方式處置、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。

19. 訴訟及或然負債(續)

(b) 前先施董事提出申索

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兼行政總裁馬景煊先生代理法律顧問所發出日期為二零二一年六月四日之法定要求償債書(「法定要求償債書」)，根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第327(4)(a)條要求先施於法定要求償債書送達之日起21日內償還8,244,000港元(聲稱為僱傭合約項下應付馬景煊先生之未支付薪酬)，否則馬景煊先生可提交針對先施之清盤呈請。

誠如先施日期為二零二一年六月二十三日之公佈所披露，先施已就法定要求償債書尋求法律意見，並獲告知法定要求償債書屬無效，原因是(i)法定要求償債書並非根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第178(1)(a)(i)(A)條訂明之格式發出，因此存在根本性缺陷；及(ii)根據香港法例第25章勞資審裁處條例，馬景煊先生就其聲稱未獲支付薪酬所提出之索償屬於勞資審裁處之專屬管轄範圍內。先施亦獲告知由於先施已向馬景煊先生妥為支付就二零二零年三月一日至二零二一年二月二十八日期間結欠之全數薪金及董事袍金，故馬景煊先生所要求之金額存在真正之爭議。鑒於上文所述者，先施已透過其法律顧問要求馬景煊先生(i)撤回法定要求償債書及(ii)承諾不會依據法定要求償債書對先施提出任何清盤呈請。先施亦已指示其法律顧問準備申請禁制令，以限制馬景煊先生對先施提出任何清盤呈請。

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

於二零二一年七月八日曾於勞資審裁處就勞資審裁處申索書召開會議。勞資審裁處曾要求提供進一步資料，而有關資料已於二零二一年八月十九日提供。下一次聆訊已訂於二零二一年十一月一日舉行。

19. 訴訟及或然負債(續)

- (c) 誠如先施日期為二零一九年五月二十二日之公佈所載，因先施人壽保險有限公司(「先施人壽保險」)並無向保險業監管局(「保監局」)提交若干監管備案及先施保險置業有限公司(「先施保險置業」)並無就Win Dynamic收購先施之26.48%已發行股份及由於先施供股在二零一七年十二月完成(「供股完成」)而成為先施的主要股東提交／取得若干保監局之監管備案／事先書面同意而導致出現不合規事宜(「事件」)。由於供股完成，Win Dynamic及馬景煊先生各自於二零一七年十二月二十日成為先施保險置業之新「控權人」(定義見香港法例第41章保險業條例(「保險業條例」)第9(1)(a)(iii)(B)條(「該變更」))。根據保監局於二零一六年三月發出之函件中對先施保險置業施加之指令，先施保險置業須於該變更發生前取得保監局之書面同意。先施保險置業亦須根據保險業條例於其後一個月內就該變更向保監局作出備案通知；而先施人壽保險亦須根據保險業條例於其後一個月內就該變更向保監局作出備案通知。

由於不合規事宜，先施人壽保險及先施保險置業或須根據保險業條例承擔潛在責任及遭紀律處分。根據保險業條例，由於未能就事件作出必要備案／取得必要同意(視情況而定)，(a)先施人壽保險構成違規及可能被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違規則每日繳付罰款2,000港元；及(b)先施保險置業構成兩項違規(未能就該變更取得保監局之書面同意；及未能就該變更向保監局作出備案通知)並分別可能(i)被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違反第一項違規則每日繳付罰款1,000港元；及(ii)被處以200,000港元的罰款，以及倘繼續違反第二項違規則每日繳付罰款2,000港元。此外，先施人壽保險及先施保險置業均可能受到保監局之紀律處分。自此，先施人壽保險及先施保險置業現時正採取必要之補救措施。

根據現有資料、截至二零二一年六月三十日止期間之事態發展(包括但不限於保監局於二零二零年十一月致函先施人壽保險，重申不遵守相關規定屬違法行為，如再違反即可對先施人壽保險提出檢控；保監局於二零二零年十一月致函先施保險置業，同意馬景煊先生因供股完成而成為先施保險置業之控權人(定義見保險業條例第9(1)(a)(iii)(B)條)，且對先施人壽保險及先施保險置業提交之行動計劃並無異議；及保監會同意本公司及其他方就要約成為先施保險置業之控權人(定義見保險業條例第9(1)(a)(iii)(B)條))及先施人壽保險及先施保險置業法律顧問提供的意見，先施、先施人壽保險及先施保險置業之董事會均認為，倘若先施人壽保險及先施保險置業繼續執行行動計劃並遵守保險業條例的相關適用監管規定，保監局就事件採取進一步執法行動的可能性應屬甚低。截至財務報表獲批當日，概不知悉任何有關先施、先施人壽保險及先施保險置業嚴重違反行動計劃之規定或保險業條例之監管規定的情況，因此於二零二一年六月三十日並無作出撥備。先施人壽保險及先施保險置業將繼續與保監局討論並監察有關進展。

20. 報告期後事項

- (a) 於二零二一年七月二十七日，本公司與偉祿亞太證券有限公司（為本公司之非全資附屬公司，「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理將作為本公司之代理行事，盡其所能促使不少於六名承配人購買最多59,224,000股由本公司持有之先施股份（「配售股份」），配售價為每股配售股份0.59港元（「配售事項」）。配售事項已於二零二一年七月三十日完成，而於完成後，本公司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%。
- (b) 於二零二一年八月十七日，偉祿環保株式会社（「偉祿環保日本」）向津川金屬株式会社（「津川金屬」）發出通知以提早終止服務協議，自二零二一年九月一日起生效。服務協議乃於二零二零年五月十五日訂立，津川金屬據此同意向偉祿環保日本提供技術服務，包括由41名工人加工及拆除廢料以及相關技術和物流支援。

管理層討論及分析

本集團於回顧期間之主要業務包括物業投資及發展及商業運營(「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」)；銷售籤條、標籤、襯衫襯底紙板及膠袋(「籤條分類」)；以及經營百貨、證券買賣及提供一般及人壽保險(「百貨分類」)。

整體財務回顧

收益

於截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)，本集團錄得總收益約445,400,000港元，主要來自環保分類、汽車零件分類及金融服務分類。環保分類、汽車零件分類及金融服務分類分別為總收益貢獻約57.6%、約16.7%及約14.9%。餘下的10.8%則來自本集團其他分類。本集團於二零二一年上半年之收益較截至二零二零年六月三十日止六個月(「二零二零年上半年」)之約306,100,000港元增加約139,300,000港元或45.5%。有關收益增長主要是由於(i)環保分類收益由二零二零年上半年之171,200,000港元增加至二零二一年上半年之256,700,000港元；(ii)汽車零件分類收益由二零二零年上半年之55,900,000港元增加至二零二一年上半年之74,500,000港元；及(iii)金融服務分類收益由二零二零年上半年之35,900,000港元增加至二零二一年上半年之66,400,000港元所致。相關分類收益變動之原因載於下文章節。

其他收入／開支

其他收入／開支主要指銀行利息收入、信貸減值應收貸款之利息收入、政府補助及其他。其他收入增加主要是由於就茜坑物業收到法律案件賠償收入13,900,000港元(二零二零年上半年：無)。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括投資物業公平價值變動收益淨額、物業、廠房及設備之重估盈餘或虧絀以及外匯收益或虧損淨額。其他收益及虧損增加主要是由於本集團主要投資物業所處之深圳物業市場溫和增長令投資物業公平價值變動收益淨額增加628,700,000港元(二零二零年上半年：445,500,000港元)，惟部分增長因期內錄得外匯虧損淨額59,700,000港元(二零二零年上半年：收益60,500,000港元)而被抵銷。

減值虧損淨額

減值虧損淨額主要指放債業務所產生之應收貸款之預期信貸虧損6,700,000港元，部分因期內撥回應收貿易賬項及證券經紀業務產生之應收賬項所產生之減值虧損3,400,000港元而被抵銷。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要包括業務發展開支、員工成本及零售店使用權資產折舊。銷售及分銷開支增加主要是由於期內完成收購先施有限公司(「先施」)後，將來自百貨分類之銷售及分銷開支7,400,000港元(二零二零年上半年：無)綜合入賬所致。

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。期內行政開支增加主要是由於與收購先施有關之法律及專業費用增加25,200,000港元(二零二零年上半年：4,500,000港元)所致。

財務費用

財務費用主要包括銀行借貸及透支之利息及最終控股公司貸款之利息。期內之銀行借貸及透支利息為311,900,000港元(二零二零年上半年：251,200,000港元)。於二零二一年六月三十日，本集團之銀行借貸及透支為10,359,500,000港元(二零二零年六月三十日：9,461,900,000港元)。

溢利

於二零二一年上半年，本集團錄得溢利約53,100,000港元，較二零二零年上半年之溢利約48,000,000港元增加約5,100,000港元或10.7%。溢利增加主要是由於下述原因所致：(i)投資物業之公平價值變動收益淨額增加約183,100,000港元；及(ii)錄得物業、廠房及設備重估變動淨額約19,800,000港元。對本集團二零二一年上半年財務業績所造成之部分上述影響被以下各項所抵銷：(i)遞延稅項開支主要由於投資物業公平價值變動收益淨額增加而增加約67,000,000港元；(ii)於二零二一年上半年產生匯兌虧損淨額約59,700,000港元，主要由於人民幣(「人民幣」)兌港元(「港元」)升值而本集團於報告日期(二零二一年六月三十日)將人民幣計值負債換算為港元後進行重新計量所致(二零二零年上半年：外匯收益淨額60,500,000港元)；及(iii)於二零二一年五月完成收購先施後將約9,600,000港元之經營虧損綜合入賬所致。

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。本集團於二零二零年上半年及二零二一年上半年均產生租金收入總額約5,200,000港元。於二零二一年上半年，物業分類產生分類溢利約313,900,000港元，較二零二零年上半年增加約119,600,000港元或61.6%，主要是由於投資物業之公平價值變動收益淨額由二零二零年上半年之約445,500,000港元增加至二零二一年上半年之約628,700,000港元。投資物業價值上升主要是由於本集團主要投資物業所處之深圳物業市場溫和增長所致。於回顧期間，茜坑物業之重估收益240,600,000港元及重估金額3,175,800,000港元已於本集團開始拆除物業以進行重新發展時重新分類為發展中物業。

金融服務分類

於二零二一年上半年，金融服務分類產生收益約66,400,000港元，較二零二零年上半年之約35,900,000港元增長84.9%。此分類於二零二一年上半年錄得分類溢利約12,300,000港元，而二零二零年上半年則約為3,800,000港元。金融服務分類收益及分類溢利增長主要是由於向客戶提供之服務有所增加（包括為若干首次公開發售（「首次公開發售」）項目提供配售服務及包銷服務），以及保證金利息收入、保證金融資服務及放債利息增加所致。

環保分類

透過偉祿環保株式會社（「偉祿環保日本」）已擴大之規模及建立之供應商網絡，環保分類於回顧期間產生收益約256,700,000港元，較二零二零年上半年之約171,200,000港元增加約49.9%。本集團環保分類於二零二一年上半年之分類溢利由二零二零年上半年之約8,800,000港元上升約98.4%至17,500,000港元。收益及分類溢利均有所增長主要是由於銅價急升及受惠於偉祿環保日本之銷售表現。

汽車零件分類

於二零二一年上半年，受惠於本集團努力確保汽車零件供應，汽車零件分類客戶對汽車零件之需求有所上升。因此，汽車零件分類收益於二零二一年上半年增長約33.3%至74,500,000港元(二零二零年上半年：55,900,000港元)。分類溢利亦由二零二零年上半年的約2,200,000港元增加至二零二一年上半年的約3,400,000港元。

商業印刷分類

自二零二零年上半年以來爆發新冠肺炎疫情令營商環境變得不明朗，打擊了資本市場氣氛，並因而令我們服務的需求下跌，使本集團用以提升盈利能力之業務發展工作受限。因此，商業印刷分類收益於二零二一年上半年減少約18.7%至約30,700,000港元(二零二零年上半年：37,700,000港元)。由於採取措施削減小部分成本，故分類虧損有所改善，由二零二零年上半年的約1,500,000港元減少至二零二一年上半年的約1,100,000港元。

籤條分類

籤條分類於二零二一年上半年為本集團貢獻之收益相對微不足道，金額約為100,000港元(二零二零年上半年：100,000港元)。於二零二一年上半年及二零二零年上半年兩個期間，該分類產生之分類虧損均相對微不足道。

百貨分類

本集團於二零二一年五月完成收購先施，而先施乃從事經營百貨、證券買賣及提供一般及人壽保險。自二零二一年五月完成收購後，百貨分類產生收益約11,800,000港元，佔二零二一年上半年本集團總收益的2.7%。由於新冠肺炎疫情之持續影響，該分類於二零二一年上半年錄得分類虧損約9,600,000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、銀行融資及最終控股公司提供之融資撥付其營運所需。本集團之財政健全，現金狀況保持穩健。本集團於二零二一年六月三十日之現金及銀行結餘約達513,300,000港元（二零二零年十二月三十一日：1,268,300,000港元），主要以港元及人民幣計值（二零二零年十二月三十一日：港元及人民幣）。

按照以港元及人民幣計值之附息借貸（二零二零年十二月三十一日：港元及人民幣）約11,142,300,000港元（二零二零年十二月三十一日：10,852,200,000港元）除以本公司擁有人應佔權益約3,643,300,000港元（二零二零年十二月三十一日：3,505,500,000港元）計算，本集團於二零二一年六月三十日之資本負債比率約305.8%（二零二零年十二月三十一日：309.6%）。附息借貸按介乎2.15%至7.60%之年利率（二零二零年十二月三十一日：2.15%至7.60%之年利率）計息，年期介乎一年內至二十九年（二零二零年十二月三十一日：一年內至三十年）。

董事認為，本集團所持有的現金、流動資產、未來收益、可動用銀行融資以及最終控股公司提供之融資金額將足以應付本集團目前之營運資金所需。

外匯

本集團大部分交易乃以港元、美元、歐元、日圓及人民幣計值，另本集團於二零二一年六月三十日備有現金約人民幣212,600,000元，乃保留作營運及財資用途。

本集團承受美元、歐元、日圓與人民幣兌港元產生之外匯風險。於二零二一年上半年，管理層一直密切注視匯率風險水平，並採用外幣遠期合約以作對沖之用。截至二零二一年六月三十日，本集團之環保分類曾使用外幣遠期合約作對沖之用。

財務擔保及資產抵押

於二零二一年六月三十日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約9,974,200,000港元（二零二零年十二月三十一日：9,860,200,000港元）之公司擔保，另本公司亦就其中國附屬公司獲授一般銀行信貸向位於中國的銀行提供約9,766,200,000港元（二零二零年十二月三十一日：9,655,000,000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約9,448,100,000港元（二零二零年十二月三十一日：11,839,200,000港元）、約547,000,000港元（二零二零年十二月三十一日：363,800,000港元）及約3,175,800,000港元（二零二零年十二月三十一日：無）之若干投資物業、租賃土地及樓宇以及發展中物業之法定押記作抵押。

業務回顧及前景

由於新冠肺炎疫情已經受控以及新冠肺炎疫情接種計劃已逐步擴大，預期全球經濟及商業活動將於二零二一年復甦。儘管如此，中美之間的貿易緊張局勢仍持續對全球營商氣氛及金融市場增添不確定性。即使難以預測有關情況仍會持續多久，本集團看好其各個業務分類於二零二一年仍有不少發展機遇。本集團將繼續採取審慎態度以達致業務穩定發展，同時發掘合適之策略性投資機會，冀為股東帶來最大回報。

下文載列有關本集團各業務分類之回顧及前景。

物業分類

於報告期內，本集團於中國深圳持有若干投資物業，包括但不限於位於龍華區偉祿雅苑及光明區偉祿科技園內之物業。有關投資物業均坐落於中國地方政府指定為經濟快速發展地區之行政區。由於新冠肺炎疫情之復原期漫長，該等物業於未來數年之發展預期將受惠中國政府於該等地區的發展計劃而進一步推動。

偉祿雅苑項目

本集團持有位於偉祿雅苑項目內之商業物業，包括一幢商務公寓、一座名為「先施購物中心」(前稱「偉祿購物中心」)之商場、零售商舖、停車位及其他相關設施。由於偉祿雅苑項目交通便利，與連接深圳地鐵4號線之深圳市有軌電車高新區東站距離不足100米，故隨著深圳地鐵4號線北延綫(清湖站至牛湖站)於二零二零年十月開通，預期偉祿雅苑項目之交通將更為便捷。此外，由於擬建的深圳市城市軌道22號線之觀湖站(根據深圳市規劃和自然資源局於二零二零年四月編撰之《深圳市城市軌道22號線交通詳細規劃》(草案)中所建議)將毗鄰「先施購物中心」，項目之交通配套日後或會進一步完善。

原訂於二零二零年六月開展之商務公寓及商場裝修工程於回顧期間因爆發新冠肺炎而推遲進行，目標於二零二一年第三季完工；而投資物業之出租則繼續進行。已簽約租戶包括知名超級市場、連鎖便利店、餐廳、藥房、洗衣店、健身中心及美容院。然而，由於新冠肺炎疫情之復原期漫長，本集團仍在與若干潛在租戶（如大型餐飲集團）進行洽商。

偉祿科技園

偉祿科技園定位為孵化創新企業之綜合創投平台。根據深圳市規劃和自然資源局與光明區政府於二零二零年四月草擬之《深圳市人民政府關於支持光明科學城打造世界一流科學城的若干意見》，深圳市人民政府支持在光明區建設「光明科學城」。到二零二五年，預期佔地99平方公里的科學城將會發展成聚集眾多世界級科研設施和創新企業之世界級科學城，並預計將會成為粵港澳大灣區作為國際創新科技中心之核心功能區。偉祿科技園位於光明區，且鄰近已於二零二零年八月通車之深圳地鐵6號線鳳凰城站，處於有利位置以把握該區之發展機遇。本集團已於二零二一年八月向相關政府部門取得擴大偉祿科技園二期建設規模之許可。偉祿科技園一期及二期（包括寫字樓及公寓）計劃於政府授出批准後隨即發展。

城市更新項目

1. 茜坑物業（冠彰電器廠）－城市更新項目

茜坑物業乃於二零一六年六月獲本集團收購。於二零一七年五月向深圳市龍華區城市更新局提交申請以就重新發展目的將土地用途由工業用途更改為商住用途後，本集團已於二零二零年年初就茜坑物業取得相關政府部門的原則上同意，可將有關重新發展由保障性住房調整為安居型商品房。被視為龍華區重大更新項目之茜坑物業的重新發展計劃已於二零二零年八月獲得城市更新局基本同意。本集團已於二零二一年一月獲相關政府部門批准成為該項目之施工主體，並已進行設計及施工方案篩選工作，亦已於二零二一年五月完成清拆現有廠房及基建設施。重新發展工程將於向相關政府部門取得許可後動工。

2. 萊英花園－城市更新項目

本集團已獲相關持份者甄選為位於深圳南山區之萊英花園之重新發展項目市場發展商。現有住宅單位及基建設施的拆卸工程預期將於二零二一年底取得政府批准後展開。

3. 樟坑徑物業

本集團乃於二零一五年九月收購樟坑徑物業，並於二零一七年二月為重新發展目的申請將其土地用途由工業用途更改為商住用途。截至報告日期，有關申請正由相關政府部門審核當中。物業單位目前用作租賃用途。

金融服務分類

本集團之發展策略為於大灣區建立在品牌及市場定位方面均具有競爭優勢之一站式金融服務平台。於二零二一年上半年，多隻大型新股來港上市，帶動港股市場持續活躍。於報告期內，本集團之金融服務分類穩步增長。一級市場方面，本集團向其客戶提供更全面之服務，包括作為若干首次公開發售項目之聯席賬簿管理人提供配售代理及包銷服務，以及保證金融資服務。與此同時，受惠香港金融市場環境改善，本集團於二級市場亦錄得證券成交量大幅上升，令經紀佣金按年錄得顯著升幅。於報告期內，活躍客戶數目較二零二零年同期上升兩倍。

本集團已取得滬港通及深港通之交易及結算連接通道，並已取得期貨合約交易牌照。展望於二零二一年下半年，本集團將繼續努力拓展其在香港一級及二級市場之業務，並逐漸增加其投資產品種類及地區市場，以建立更全面的投資組合。與此同時，為進一步提升用戶體驗及品牌知名度，本集團在擴大其銷售及營銷團隊之同時，亦正在完善其證券交易相關軟件系統。

本集團亦已連同另外五名獨立第三方向中國證券監督管理委員會（「中證監」）申請批准於廣州自由貿易試驗區成立證券公司，有關申請現時正由中證監審批中。本公司將於適當時候向股東提供申請進度之最新消息。

環保分類

環保分類於回顧期間繼續為本集團之主要收益來源。於二零二一年上半年，環保分類之整體表現受惠於銅價上升及偉祿環保日本擴大規模。本集團計劃整合其現有之供應商網絡並擴大其於日本之採購網絡。未來本集團將會研究替代方案，例如在日本九州增設營運點，以及物色合適地點發展廢料冶煉加工廠，藉以進一步降低經營成本及提升盈利能力，同時維持環保業務之增長。於二零二一年八月十七日，偉祿環保日本向津川金屬株式会社（「津川金屬」）發出通知以提早終止與提供技術服務有關之服務協議，自二零二一年九月一日起生效；預期此舉乃更具成本效益及將能為偉祿環保日本提供更大靈活性。與此同時，本集團正在探索與中國若干國有企業進行業務合作之機會，並研究如印尼及菲律賓等東南亞市場之潛力。

汽車零件分類

依隨本集團擴大汽車零件業務規模之發展策略，本集團於新冠肺炎爆發前已經能夠取得足夠的產品供應，因此即使爆發疫情仍能繼續維持穩定的產品供應，成功留住舊客戶並同時吸引新客戶。本集團將繼續在新冠肺炎疫情所帶來之挑戰中努力提升汽車零件銷售額，同時維持其採購網絡之穩定性。

商業印刷分類

於新冠肺炎疫情期間，中小型企業於資本市場上的集資活動受到影響並有所延緩。本集團商業印刷分類之首次公開發售客戶數目略為下跌，令報告期內之分類收益及經營業績受到一定影響。本集團將於有需要時實施可行之經營成本控制措施，並於營運過程中持續審視及評估此分類之風險、利益及前景。

籤條分類

鑒於籤條分類之市場需求疲弱且前景暗淡，本集團將於來年繼續評估此項業務營運之延續性。

百貨分類

展望未來，隨著香港新冠肺炎確診個案數字保持於相對低水平及政府放寬早前實施之社交距離政策，我們百貨店的人流已逐漸回復正常。本集團認為，由於新冠肺炎已成為新常態且不會於短期內消退，因此百貨業務面臨考驗，惟仍對下半年之核心百貨業務表現審慎樂觀。本集團會更審慎部署業務計劃，以求克服目前所處之逆境。

訴訟及或然負債

除簡明綜合財務報表附註19所披露者外，本集團並無其他訴訟及或然負債。

報告期後事項

除簡明綜合財務報表附註20所披露者外，本集團於報告期後至本公佈日期為止並無發生重大事項。

股息

董事並不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月派發中期股息（截至二零二零年六月三十日止六個月：無）。

董事之合約權益

除簡明綜合財務報表附註18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二零二一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

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

本公司致力恪守高水平之企業管治常規。董事認為，本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月內一直符合上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之所有守則條文。

購買、贖回或出售上市證券

截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券。本公司或其任何附屬公司於期內亦無購買或出售本公司之任何上市證券。

員工聘用及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團共聘用470名僱員，其中329人、107人及34人分別駐於香港、中國及日本。薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金每年按工作表現評估報告及其他有關因素檢討，而花紅(如有)亦按此基準發放。本集團制定之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、購股權計劃及醫療保險。本集團已成立薪酬委員會，並遵照上市規則附錄十四所載之守則制訂其書面職權範圍。薪酬委員會已審閱及釐定本集團之薪酬政策，包括執行董事之薪酬政策以及支付予本集團執行董事及高級管理層之薪酬水平。薪酬委員會包括三名成員，分別為李珏博士、林曉輝博士及余亮暉先生。委員會由李珏博士擔任主席。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為本公司有關董事進行證券交易之操守守則。所有董事於本公司作出具體查詢後確認，於整個回顧期間，彼等已全面遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會及審閱財務報表

本集團已成立審核委員會，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、方吉鑫先生及李珏博士。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，包括審閱截至二零二一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二零二一年中期報告

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二零二一年中期報告將於稍後寄發予股東並分別登載於聯交所及本公司之網站。

致謝

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

承董事會命
偉祿集團控股有限公司
主席
林曉輝

香港，二零二一年八月二十六日

於本公佈發表日期，本公司之執行董事為林曉輝博士、蘇嬌華女士及林曉東先生，而本公司之獨立非執行董事為余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士。