

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)

## 澄清公佈

謹此提述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」）日期為二零一九年八月二十一日之公佈，內容有關一份由Emerson Analytics Co., Ltd（「Emerson」）於二零一九年八月二十一日刊發之報告（「該報告」），當中Emerson就本集團環保分類（「環保分類」）及汽車零件分類（「汽車零件分類」）之業務營運作出多項揣測和指控，以及對本集團兩項投資物業之估值及整體財務狀況作出錯誤分析。本公司董事（「董事」）會（「董事會」）強烈反駁Emerson之指控，並認為有關指控完全建基於粗疏假設、謬誤分析及妄斷，充滿投機及誤導成分。為杜絕有關指控所造成之不利影響，董事會於下文載列對Emerson指控之回應。

### 二零一八年財政年度環保分類之不符之處

*Emerson之指控：*

*Emerson指稱本集團之環保分類於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度（「二零一八年財政年度」）之收益應與偉祿環保產業股份有限公司（「環保公司」，連同其附屬公司統稱為「環保集團」）之集團公司產生之收益相同。環保公司為本公司擁有60%權益之附屬公司，Emerson錯誤認為其僅作為廢料採購代理及向其全資附屬公司廣西梧州市通寶再生物資有限公司（「通寶」）轉售有關廢料。因此，Emerson認為環保集團之收益應與通寶之收益相同。*

基於上述誤解，Emerson指出三項不符之處包括(i)環保分類之公告收益(即571,000,000港元)與環保集團之收益(即483,000,000港元)之間存在約88,000,000港元之差異(兩者均於本公司於二零一八年財政年度之年報(「二零一八年財政年度年報」)所披露)；(ii)環保集團之報告收益(即483,000,000港元)與自中華人民共和國(「中國」)企業信用信息公示系統(「ECIS」)之檔案資料之通寶報告收益(即194,000,000港元)之間存在約289,000,000港元之差異；及(iii)環保集團之報告溢利(即51,000,000港元)與自ECIS之檔案通寶報告溢利(即8,000,000港元)之間存在約43,000,000港元之差異。

Emerson亦指控環保集團於二零一八年財政年度之投資活動所用現金淨額為209,000,000港元，惟本集團之綜合現金流量表並無呈列相關項目。

本公司之回應：

由於Emerson忽略環保分類之收益不單只來自通寶此事實，故其指控是嚴重失實。董事會謹此澄清，除通寶外，本集團亦透過(i)環保公司直接；及(ii)深圳市偉祿科技控股有限公司(「偉祿」，為本公司不屬環保集團旗下之全資附屬公司)營運環保分類收益。Emerson並無於該報告內提及偉祿，亦無承認偉祿及環保公司均有透過本身之業務營運向第三方進行銷售。下文載列本公司各營運附屬公司於二零一八年財政年度之環保分類收益明細。

#### 二零一八年財政年度之

環保分類收益(百萬港元)	通寶	環保公司	偉祿	合計
Emerson所指稱之金額 (並非正確數字)	194	—	—	194
二零一八年財政年度年報之 實際及已公告金額	194	289	88	571

本公司注意到Emerson曾就通寶之業績表現對比本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度及二零一八年財政年度之年報所載之環保集團報告收益及業績大肆分析，當中涉及他們計算的有關通寶之所謂「備考收益」(董事對此項目無基礎資料)、變動百分比、匯率波動等計算。由於通寶僅為環保分類貢獻部分收益，故本公司認為Emerson之分析並無任何意義。

對於Emerson指本集團於二零一八年財政年度之綜合現金流量表並無列載相應之環保集團投資活動所用現金淨額，本公司謹此指出，Emerson所引述載於本公司二零一八年財政年度綜合財務報表附註項下之附註54(b)「有關擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情」內之環保集團「投資活動所用現金淨額」約209,000,000港元，其金額指環保公司在公司層面所增加之應收中間控股公司之款項，惟此結餘已在綜合賬目層面對銷。

## 環保分類之預期財務表現

### *Emerson之指控：*

*Emerson指中國政府已自二零一八年十二月三十一日起全面禁止進口廢料。其利用中國政府近年在加強環保政策方面之工作捏造其對本集團環保分類於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度（「二零一九年財政年度」）之收益預測。Emerson引述指於二零一八年（與二零一七年比較）中國批准之金屬廢料進口配額整體減少約74%及通寶之獲批進口配額下跌約82%，大膽妄說二零一九年財政年度環保分類將產生之收益為零。*

### *本公司之回應：*

為回應Emerson之指控，本公司謹此澄清，儘管誠如公司於二零一八年財政年度年報所報告，於二零一八年下半年向中國進口廢料須遵守極為嚴格之規例，但中國政府並無完全禁止進口廢料。

本公司認為Emerson曾研究二零一八年財政年度年報，但明顯為編製該報告而選擇性地採用當中披露之部分資料。而為此一指控其故意無視本集團於二零一八年財政年度年報「管理層討論及分析」一節所作之披露。其實管理層已於有關披露中告知本公司股東（「股東」）(i)於二零一八年第二季，中國推出新環保規例並自二零一八年十二月三十一日開始收緊廢料進口規定；(ii)本集團已將其於中國興建加工廠房以回收和生產銅錠及鋁錠之計劃推遲至二零一九年下半年；及(iii)本集團正在東亞或東南亞物色合適地點興建另一座加工廠房以拆除、壓碎及熔煉廢料。

誠如上文所述，通寶並非本集團環保分類之唯一收益來源。根據二零一八年財政年度年報所報告之業務方向，本集團已於二零一九年將其環保分類之業務營運轉往馬來西亞及日本，作為減低中國政府收緊對進口加工用廢料之控制所造成之影響之策略性舉措。於二零一九年，本集團已於馬來西亞開展業務營運，並僱用分包商進行廢料加工（最終出售予中國市場）。其亦於二零一九年一月在日本成立偉祿環保株式會社（「偉祿日本」）並於日本大阪租用一座加工廠房，以經營其環保分類業務，最終目的為出售予當地市場。

Emerson對本集團環保分類所作出之荒謬零收益預測屬捕風捉影，毫無根據。本公司認為反駁有關指控之最有力證據為讓市場及股東參閱將於本公司中期業績公佈（「二零一九年上半年中期業績公佈」）內披露之環保分類業績。有關業績公佈預期將於二零一九年八月二十八日或前後刊發。

## 二零一八年財政年度汽車零件分類之經營

### *Emerson之指控：*

*Emerson指汽車零件分類於二零一八年財政年度之收益僅為42,000,000港元，而二零一八年財政年度年報所報告之相關收益則為127,000,000港元。有關指控說是基於(i)廣東偉祿汽車零件有限公司（「廣東汽車零件公司」）（為本集團於中國從事汽車零件（「汽車零件」）分銷及銷售之全資附屬公司）於二零一八年財政年度並無任何收益；及(ii)偉祿汽車零件有限公司（「香港汽車零件公司」）（主要於中國及香港從事汽車零件分銷及銷售）僅產生42,000,000港元之收益。Emerson聲稱其自ECIS取得某些檔案記錄，而有關記錄顯示廣東汽車零件公司於二零一八年財政年度向ECIS呈報之收益為零。*

*Emerson亦對本集團汽車零件分類之網站自二零一七年起停止更新一事小題大做，並因此指集團之網上汽車零件業務並非真實業務。*

### *本公司之回應：*

本公司並不清楚Emerson自ECIS取得該報告所載有關廣東汽車零件公司收益金額之方法及時間，因此無法評論其在此方面之調查發現。儘管如此，董事會謹此確認廣東汽車零件公司於二零一八年財政年度產生之收益約為人民幣44,000,000元（相當於約52,100,000港元），並已於二零一九年五月根據有關機關之合規規定向中國稅務機關呈報有關人民幣收益。

至於香港汽車零件公司產生之收益，Emerson錯誤地將本公司綜合財務報表附註5A(i)所載地理分類分析所披露之香港客戶產生之收益視作香港汽車零件公司產生之全部收益。本公司謹此確認香港汽車零件公司於二零一八年財政年度產生收益約75,000,000港元，其中約42,000,000港元來自香港客戶，而餘額約33,000,000港元則源自中國客戶。Emerson之指控存在嚴重缺陷。

至於本集團汽車零件分類之網站，本公司已基於營運效率及規模經濟之理由而將汽車零件分類之網上業務轉移至於另一個成熟之網上平台經營。

*Emerson之預測：*

Emerson根據其對廣東汽車零件公司及香港汽車零件公司過往表現之分析預測汽車零件分類於二零一九年財政年度將不會產生任何收益。

*本公司之回應：*

與環保分類之收益預測相似，Emerson對本集團之汽車零件分類作出揣測性收益預測。本公司認為有關預測實屬荒謬。反駁有關指控之最有力證據為讓市場及股東參閱將於二零一九年上半年中期業績公佈內披露之汽車零件分類業績。

**本集團兩項投資物業之收購估值所採用之假設及方法**

*Emerson之指控：*

*Emerson指稱：*

- (i) 本集團位於中國深圳觀瀾偉祿雅苑之物業（「觀瀾物業」）及本集團位於中國深圳光明光明高新技術產業園東區之物業（「光明物業」），連同觀瀾物業統稱（「投資物業」）之實際投資總額為人民幣380,000,000元（「Emerson指稱之實際投資額」），其中人民幣284,000,000元屬於觀瀾物業而人民幣96,000,000元屬於光明物業。其進一步指投資物業之賬面值由賣方提高至目標公司資產負債表內之人民幣2,278,000,000元（如日期為二零一八年三月二十三日之收購通函（「收購通函」）所載），以及羅馬國際評估有限公司（「估值師」）於二零一七年九月三十日所編製之相關估值進一步提高至合共人民幣6,220,000,000元（其中人民幣3,300,000,000元屬於觀瀾物業及人民幣2,920,000,000元屬於光明物

業)。Emerson更指投資物業之停車位不應以直接比較法估值為每個人民幣400,000元，原因是市場多年來幾乎並無停車位銷售個案；及

- (ii) Emerson基於其於該報告所用之估值方法及所選數字評估投資物業價值16億港元（「Emerson之估值」）。於所用之方法中，Emerson聲稱乃參考其根據現場查詢及香港一間上市公司之一項租賃交易所取得之若干租金回報率。

本公司之回應：

- (i) 對於實際投資成本

董事會謹此確認，誠如收購通函所披露，於二零一七年十二月三十一日之投資物業投資總額為人民幣2,291,000,000元，主要包括土地成本、主要大樓建設成本、該等物業於發展階段之資本化利息開支，以及其中一項投資物業之發展及管理費。

於推斷出Emerson指稱之實際投資額時，Emerson使用持有投資物業之集團公司分別於二零一二年及二零一一年為立項申請取得發展和改革委員會及其他政府機關之必要批准而提交之建設項目環境影響報告書簡本及偉祿科技園環境保護驗收監測表（統稱「可行性報告」）內所載之初步資料。董事會相信任何項目發展申請（即立項申請）所載之資料僅屬初步資料並會根據相關項目進度而更改（特別是物業發展項目）在市場上乃屬常識。有鑒於此，董事會認為Emerson即使在收購通函已按經審核基準載述收購目標之完整會計師報告及投資物業之實際投資額之情況下，仍然以可行性報告所載之初步資料得出Emerson指稱之實際投資額並就此對本公司作出嚴重指控實屬荒謬。

計算Emerson指稱之實際投資額中出現之謬誤如下：

- (a) 就觀瀾物業而言，Emerson已承認住宅樓宇（已於二零一七年九月轉交予當地政府）之發展成本人民幣796,000,000元（「住宅發展成本」）已於目標公司之賬冊入賬，並因而得出「觀瀾物業之實際投資額僅為人民幣284,000,000元（相等於人民幣1,080,000,000元（即本公司所載入於可行性報告之金額）-人民幣796,000,000元）。其相當於觀瀾物業估價之8.6%」之推斷。儘管Emerson已承認住宅發展成本，但又相信目標公司賬目內之觀瀾物業發展成本總額賬面值，其邏輯明顯自相矛盾；及
- (b) 就光明物業而言，其再次使用可行性報告所載之初步資料，並推論出每平方米（「平方米」）之隱含單位建設成本為人民幣1,779元，認為有關建設成本與深圳類似樓宇之成本相符。董事會認為，任何對中國建築行業有深入了解之投資者均會認同Emerson所聲稱之每平方米隱含單位建設成本人民幣1,779元屬不切實際，且遠遠超出市場成本範圍。

總而言之，基於上文(a)及(b)項之兩項推斷，Emerson指稱目標公司賬目中之投資物業賬面價約人民幣2,278,000,000元乃被過度抬高之說，實屬胡言。

(ii) 就收購估值而言：

- (a) 本公司已委聘估值師於二零一七年十二月三十一日（「收購估值」）就收購投資物業進行收購估值以及於二零一八年六月三十日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日就根據本集團會計政策編製本集團財務報表進行估值。收購估值及後續估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則及公認估值程序及慣例進行，並已基於物業可於公開市場上交吉出售之假設採用直接比較法。根據估值師所述，市場法項下之直接比較法乃公認為最適合用於為市場上有可資比較項目之物業進行估值之最佳方法（對收購估值及後續估值而言亦如此）。收購估值就觀瀾物業之商住樓宇部分計及七項可資比較物業、就觀瀾物業之商舖部分計及五項可資比較物業、就光明物業之辦公室部分計及14項可資比較物業，以及就投資物業之停車位部分計及六項可

資比較物業，估值師亦已於收購通函內確認，收購估值所用之可資比較項目為詳盡無遺。董事會已接納收購估值使用有關方法屬合適之舉。股東務請參閱收購通函以獲得有關相關收購估值報告之詳情。

- (b) 董事會及估值師均完全了解深圳之停車場交易市場，但Emerson可能並無留意到授出長期停車位使用權此一常見市場慣例長期在中國特定的獨特背景下一直演變。在有關情況下，估值師已參考可於深圳當時之停車位交易專門網站<http://sz.chewei.cn>獲得之停車位使用權成交價及要價（作為可資比較項目）。估值師已確認所用之可資比較項目於就投資物業之停車位進行估值時屬詳盡無遺，相關詳情載於收購通函。停車位亦已根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會評估準則及公認估值程序及慣例進行估值。

(iii) 就Emerson之估值而言

於就投資物業達致所謂之「真正估值」時，Emerson使用(a)香港另一上市公司為購物中心租戶及營運商加盟之購物中心（據稱與觀瀾物業相距5公里）一項八年期之租約之會計估值例子，並以此會計估值為Emerson評估觀瀾物業商用空間資本價值之可資比較基準（「**Emerson例子**」）；及(b)就投資物業停車估值使用觀瀾物業停車位月租每個停車位人民幣230元。

董事會認為Emerson使用Emerson例子乃毫無根據及荒謬。Emerson於該報告中承認Emerson例子為長期租賃安排，根據有關安排，有關租戶須根據香港會計師公會頒佈之「香港財務申報準則第16號－租賃」（「**香港財務申報準則第16號**」，於二零一九年一月一日生效）在其集團之財務報表確認使用權資產。儘管Emerson在該報告中進一步承認有關租戶就使用權資產支付之代價總額（「**合計代價**」）將根據香港財務申報準則第16號於整個租賃期內按貼現率參考固定租賃期之合計現值計算。然而，Emerson並無承認亦不理解相等於合計代價之相同價值之相應租賃負債於租賃期開始後亦將於有關租戶之集團財務報表中確認。有鑒於此，董事會認為，Emerson使用根據長期租賃安排確認之8年期租賃租戶使用權資之會計估值作為釐定一項附有長期租賃土地業權



之物業業權所有權資本價值之相關基準實屬粗疏之舉。就觀瀾物業而言，土地使用權為期70年，直至二零八二年為止，剩餘期限為63年。就光明物業而言，土地使用權為期50年，直至二零五九年為止，剩餘期限為40年。

Emerson其後使用Emerson例子之會計估值以就觀瀾物業商用空間計算得出其所謂之「真正估值」為每平方米人民幣11,982元，相當於觀瀾物業應佔收購估值部分之23%。由此，Emerson將相同的23%應用於投資物業其他部分（停車位除外）應佔之收購估值（將於下文論述）。按此基準，Emerson已就投資物業各個部分得出以下所謂之「真正估值」：

	收購估值 (每平方平 人民幣) (A)	Emerson 之估值 (每平方平 人民幣) (B)	(B)/(A) 百分比
<b>觀瀾物業</b>			
零售價	93,000	21,429	23%
商業	52,000	11,982	23%
辦公室	53,000	12,212	23%
<b>光明物業</b>			
辦公室	51,700	11,913	23%

董事會簡單的認為有關估值方法粗疏且毫不專業。

至於Emerson對投資物業停車位之估值，其聲稱已使用觀瀾物業停車位初始月租每個停車位人民幣230元，並對投資物業之土地使用權年期進行調整，得出觀瀾物業及光明物業之停車位分別價值每個停車位人民幣61,240元及人民幣52,956元。由於該報告並無提供Emerson在評估停車位價估時使用之其他評估參數之更多詳情，本公司無法進一步確定其評估所依據之基礎和假設。本公司計劃向未來承租人（而非短期承租人）出租停車位之長期使用權。董事會認為估值師於為停車位估值時採用之直接比較法較為合適。

簡而言之，本公司認為Emerson之估值屬根本性錯誤。

### 投資物業並無產生現金流

*Emerson之指控：*

*Emerson指儘管投資物業位於中國一線城市深圳，但由於所處位置不太理想，因此難以產生任何有意義的現金流。於達致此觀點時，Emerson指由於投資物業難以租出，因此投資物業一直推延出租。*

*本公司之回應：*

觀瀾物業位於深圳龍華區。光明物業位於深圳光明區。Emerson認為投資物業所處位置不太理想之原因是其相距羅湖往香港過境口岸之距離較羅湖、福田和南山區為遠。本公司不同意這一點。Emerson顯然對近年深圳物業市場發展之認識並無足夠，光明及龍華區已成為直接行政區，獲地方政府指定為經濟快速發展地區。預計兩區之發展增長引擎將來自深圳市內及國內其他地區之投資者。因此，鄰近羅湖往香港過境口岸與否不需為光明及龍華區成功之因素。

本集團之策略為以良好之品牌及市場定位策略建立及維持其投資物業組合。為此，本公司已委聘顧問為本集團制定品牌重塑策略，並將在重塑品牌及翻新樓宇後開始出租投資物業。本公司認為其業務方向合理合適，且不會急於通過散租物業單

位收回投資。董事會承認短期內不會自投資物業產生收入，但認為將投資物業定位於高端市場對其長遠發展潛力及有利資本升值更為重要。

## 本集團之財務狀況

*Emerson*之指控：

*Emerson*預測本集團二零一九年財政年度之收益將會下跌，原因是環保分類及汽車零件分類將不會產生任何收益，以及根據*Emerson*對投資物業之估值，本集團之淨資產值將為負數。

本公司之回應：

誠如本公司於上文所作出之反駁，對於本集團環保分類及汽車零件分類於二零一九年財政年度將不會產生收益之指控純屬誇大失實。誠如二零一八年財政年度年報所述，本集團之資產淨值為2,932,000,000港元。*Emerson*對本集團錄得負淨資產值之評估乃基於其對投資物業之荒謬估值（總計僅為16億港元），而有關估值已於上文由董事以有力證據反駁，不值一哂。股東務請參閱二零一九年上半年中期業績公佈以了解本集團之最新財務狀況。

董事確認，本集團內部產生之現金流量、可用之銀行融資及最終控股公司提供之融資足以應付其目前之營運資金要求。

## 財務欺詐跡象

*Emerson*之指控：

*Emerson*指本集團存在財務欺詐跡象，包括本集團於香港借殼上市、核數師及首席財務總監相繼辭任、管治架構欠佳，且無現金流量及負有巨額債務，顯示盈利質素欠佳。

本公司之回應：

董事會認為*Emerson*之有關說法屬惡意指控。本公司強調，本公司過去數年之核數師及首席財務總監變更乃於本公司之營運過程／公司日程中自然發生，且並無發生與有關變動相關之違規或欺詐行為。歷任核數師均已同意任命下任核數師。歷任各首席財務總監亦已於離職時確認其與本公司之間並無任何意見分歧，且並無任何與其辭職有關之事宜須敦請股東垂注。本公司確定公司亦維持良好的企業架構及遵守上市規則所載企業管治守則之所有守則條文。

## Emerson之責任

董事會極為關注Emerson刊發該報告之動機和目的。儘管Emerson在該報告之免責聲明中表示其為一組資深股票分析師，在研究經濟和政治趨勢以及世界各地個別股份方面擁有多多年經驗，但其於該報告中作出如此無數之不準確及粗疏之聲明及資料，實在令人驚訝。本公司注意到Emerson及其職員概無申報彼等在本公司股票及／或衍生產品中的持倉，亦無作出任何不交易承諾。相反，其作出的免責聲明指出「Emerson及／或其聯繫人／合作夥伴在報告刊發時可能在股票及／或衍生產品中持有好倉或淡倉，Emerson及／或其聯繫人／合作夥伴可能維持或隨時變更其持倉」。有鑒於此，董事會認為該報告屬投機取巧性質，並敦請股東及有意投資者在使用該報告所載資料時務須審慎行事。

## 本公司保留其法律權利

誠如本公司於上文之回應所述，該報告充斥嚴重謬誤、揣測性陳述並捏造事實和假設，並以此構成該報告中一連串錯誤指控之基礎。遺憾的是，儘管其對本集團之業務及營運缺乏了解，惟Emerson在發佈該報告之前從未嘗試與本公司進行訪談以確定當中資料是否準確及正確。本公司保留就由於該誤導性報告而可能蒙受之任何損害或損失對Emerson採取法律行動之權利。

承董事會命  
偉祿集團控股有限公司  
主席  
林曉輝

香港，二零一九年八月二十六日

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、方吉鑫先生及李珏博士。