



Realord

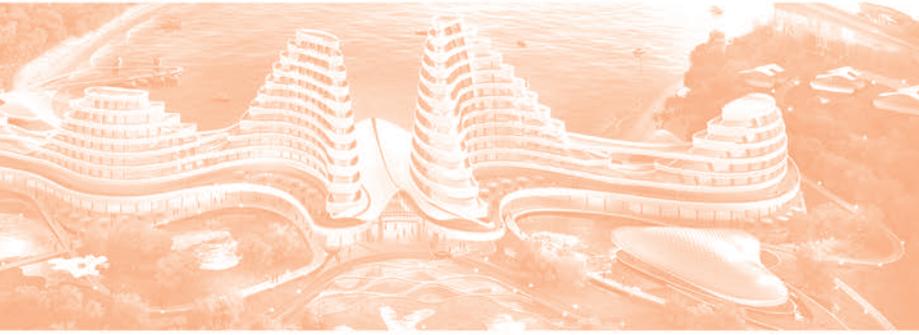
偉祿集團控股有限公司
REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：1196

中期業績報告 2022

目 錄



	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合中期財務報表附註	9
管理層討論及分析	39
其他資料	50

公司資料

董事會

執行董事

林曉輝(主席)
蘇嬌華(行政總裁)
林曉東

獨立非執行董事

余亮暉
方吉鑫
何振琮(於二零二二年三月八日獲委任)

公司秘書

曾展鵬

法律顧問

李智聰律師事務所
德普律師事務所
夏禮文律師行

獨立核數師

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

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

總辦事處兼主要營業地點

香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈24樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM11
Bermuda

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
集友銀行有限公司
星辰銀行(香港)有限公司
廣東華興銀行
廣州農商銀行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

審核委員會

余亮暉(主席)
方吉鑫
何振琮(於二零二二年三月八日獲委任)

薪酬委員會

方吉鑫(主席)
林曉輝
余亮暉

提名委員會

林曉輝(主席)
余亮暉
方吉鑫

股份代號

1196

公司網址

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

簡明綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
收益			
— 貨品及服務		552,865	422,157
— 租金收入		5,929	5,224
— 利息收入		24,503	18,027
收益總額	3	583,297	445,408
銷售成本		(445,514)	(312,969)
毛利		137,783	132,439
其他收入／(開支)	5	14,727	31,051
其他收益／(虧損)淨額	6	175,515	(52,617)
減值虧損撥回／(撥備)淨額		6,353	(3,234)
投資物業公平價值變動之收益淨額	13	390,158	628,686
銷售及分銷開支		(51,339)	(15,816)
行政開支		(162,147)	(137,595)
財務費用	7	(357,220)	(342,430)
未計所得稅前溢利		153,830	240,484
所得稅抵免／(開支)	8	50,259	(187,369)
本期溢利	9	204,089	53,115
下列人士應佔：			
— 本公司擁有人		51,275	47,356
— 非控股權益		152,814	5,759
		204,089	53,115
每股盈利	11		
— 基本(港仙)		3.561	3.293
— 攤薄(港仙)		3.554	3.285

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
本期溢利	204,089	53,115
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／(虧損)	10,346	(1,047)
與物業、廠房及設備重估(收益)／虧損有關之所得稅	(245)	262
出售分類為持作出售資產之收益	715	-
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	(364,517)	91,466
本期其他全面(開支)／收益，於扣除所得稅後	(353,701)	90,681
本期全面(開支)／收益總額	(149,612)	143,796
下列人士應佔：		
—本公司擁有人	(266,336)	137,852
—非控股權益	116,724	5,944
	(149,612)	143,796

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	747,292	688,920
預付租賃款項		4,758	5,023
投資物業	13	10,611,678	10,628,833
商譽		320,937	320,937
其他無形資產		61,301	50,206
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 金融資產	14	3,807	12,978
預付款項、按金及其他應收賬項		179,554	181,138
退休金計劃資產		23,101	23,101
		11,952,428	11,911,136
流動資產			
存貨		150,301	98,829
發展中物業	15	3,094,787	3,229,062
應收貿易賬項	16	391,752	355,226
證券經紀產生之應收賬項	16	302,081	290,443
應收貸款	16	207,310	190,437
預付款項、按金及其他應收賬項		397,857	405,167
建議發展項目		1,745,296	1,676,166
可退回稅項		4,926	5,836
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	17	76,656	81,206
應收關連方款項	20	-	1,598
代客戶持有之現金		245,220	143,835
已抵押銀行結餘及存款		103,005	102,153
銀行結餘及現金		274,329	229,645
		6,993,520	6,809,603
分類為持作出售之資產	23	17,956	26,646
		7,011,476	6,836,249
流動負債			
應付貿易賬項	18	67,347	54,926
證券經紀產生之應付賬項	18	264,337	148,176
合約負債		9,355	13,183
保險合約負債		1,154	1,174
其他應付賬項及應計費用		331,396	172,725
銀行借貸	19(a)	4,738,258	511,206
其他貸款	19(b)	60,115	2,203
應付關連方款項	20	303,255	109,238
租賃負債		69,331	62,294
應付稅項		7,927	7,502
		5,852,475	1,082,627
流動資產淨值		1,159,001	5,753,622
總資產減流動負債		13,111,429	17,664,758

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
權益			
股本	21	144,071	143,971
儲備		3,726,775	3,989,101
本公司擁有人應佔權益		3,870,846	4,133,072
非控股權益		1,248,931	1,132,207
		5,119,777	5,265,279
非流動負債			
遞延稅項負債		1,155,792	1,256,322
其他應付賬項及應計費用		4,663	4,663
最終控股公司貸款	22	1,513,964	1,127,196
銀行借貸	19(a)	5,238,040	9,967,718
其他貸款	19(b)	542	537
租賃負債		78,651	43,043
		7,991,652	12,399,479
		13,111,429	17,664,758

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益	
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	法定儲備 千港元	資本儲備 千港元	資產重估 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	總權益 千港元	總權益 千港元
於二零二一年一月一日(經審核)	143,821	1,918,627	15,054	2,949	586,594	31,524	-	(291,159)	1,098,053	3,505,463	906,111	4,411,574
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	47,356	47,356	5,759	53,115
本期其他全面(開支)/收益:												
物業、廠房及設備重估虧損	-	-	-	-	-	(641)	-	-	-	(641)	(406)	(1,047)
與物業、廠房及設備重估虧損有關之所得稅	-	-	-	-	-	160	-	-	-	160	102	262
換算海外經營業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	90,977	-	90,977	489	91,466
本期全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	-	(481)	-	90,977	47,356	137,852	5,944	143,796
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103,074	103,074
於購股權失效時轉撥購股權儲備	-	-	(3,184)	-	-	-	-	-	3,184	-	-	-
與擁有人進行之交易	-	-	(3,184)	-	-	-	-	-	3,184	-	103,074	103,074
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	143,821	1,918,627	11,870	2,949	586,594	31,043	-	(200,182)	1,148,593	3,643,315	1,015,129	4,658,444
於二零二二年一月一日(經審核)	143,971	1,924,642	8,878	2,949	839,969	39,243	621	(57,044)	1,229,843	4,133,072	1,132,207	5,265,279
本期溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	51,275	51,275	152,814	204,089
本期其他全面收益/(開支):												
物業、廠房及設備重估收益	-	-	-	-	-	9,036	-	-	-	9,036	1,310	10,346
與物業、廠房及設備重估收益有關之所得稅	-	-	-	-	-	(150)	-	-	-	(150)	(95)	(245)
出售分類為持作出售資產之收益	-	-	-	-	-	-	536	-	-	536	179	715
換算海外經營業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(327,033)	-	(327,033)	(37,484)	(364,517)
本期全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	8,886	536	(327,033)	51,275	(266,336)	116,724	(149,612)
行使購股權	100	4,010	(1,930)	-	-	-	-	-	1,930	4,110	-	4,110
出售分類為持作出售資產時解除之儲備	-	-	-	-	-	-	(605)	-	605	-	-	-
與擁有人進行之交易	100	4,010	(1,930)	-	-	-	(605)	-	2,535	4,110	-	4,110
於二零二二年六月三十日 (未經審核)	144,071	1,928,652	6,948	2,949	839,969	48,129	552	(384,077)	1,283,653	3,870,846	1,248,931	5,119,777

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
經營活動		
經營活動所用現金淨額	(446,146)	(160,726)
投資活動		
收購附屬公司之現金流出淨額	(1,406)	(298,828)
其他投資現金流量	26	29,962
投資活動所用現金淨額	(1,380)	(268,866)
融資活動		
銀行借貸及其他貸款現金流出淨額	(36,016)	(14,690)
最終控股公司貸款淨額	386,768	35,935
其他融資現金流量	144,944	(368,647)
融資活動所得／(所用)現金淨額	495,696	(347,402)
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	48,170	(776,994)
期初現金及現金等值項目	229,645	1,268,295
匯率變動之影響	(3,486)	12,000
期末現金及現金等值項目	274,329	503,301
由以下各項代表：		
銀行結餘及現金	274,329	513,301
銀行透支	-	(10,000)
	274,329	503,301

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

偉祿集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二二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」)附錄十六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，並應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。除如附註2所披露應用香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)之修訂外，編製簡明綜合中期財務報表所用之會計政策及關鍵會計判斷和估計與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者相符一致。

簡明綜合中期財務報表未經本公司核數師審核，但已經本集團審核委員會審閱。

2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則

於自二零二二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

截至二零二二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二零二一年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採納之會計政策編製，惟採納以下於二零二二年一月一日生效之經修訂香港財務申報準則除外。

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

採納該等經修訂香港財務申報準則對本集團本期間及過往期間之綜合業績及綜合財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。

2. 採納新訂及經修訂香港財務申報準則(續)

已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則

於簡明綜合中期財務報表之授權日期，若干新訂及經修訂香港財務申報準則已予頒佈但尚未生效，且未獲本集團提早採納。

香港財務申報準則第17號	保險合約及相關修訂本 ¹
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入 ²
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動及香港詮譯第5號(二零二零年)之相關修訂本 ¹
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 修訂本	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號修訂本	與單筆交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 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 並未釐定生效日期

本公司董事預期，所有頒佈準則將於其頒佈日期或之後開始的首個期間納入本集團之會計政策。新訂及經修訂香港財務申報準則預期不會對本集團之簡明綜合中期財務報表產生重大影響。



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) 來自拆除及貿易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、襯衫襯底紙板及膠袋之收益於客戶取得明確貨品之控制權之時間點確認；
- (iv) 來自百貨銷售貨品之收益於在百貨店購買貨品後將貨品之控制權轉移至客戶之時間點確認；
- (v) 來自提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務之收益使用產出法隨時間確認，原因是客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益；
- (vi) 來自提供企業融資顧問、資產管理及其他相關服務之收益使用產出法隨時間確認，原因是客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益或本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產且本集團對迄今已完成之履約付款具有可強制執行之權利；
- (vii) 來自投資公民計劃(「CBI計劃」)之諮詢服務之收益於向客戶提供CBI服務之時間點確認；
- (viii) 來自證券經紀之佣金之收益於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認；
- (ix) 來自百貨專櫃銷售及寄售之佣金之收益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；
- (x) 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；及
- (xi) 來自租金收入之收益於租期內按直線法確認。

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	蠟燭 千港元	百貨 千港元	拉美及 加勒比 千港元	合計 千港元
截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)									
銷售貨品									
- 汽車零件	-	-	-	54,156	-	-	-	-	54,156
- 廢料	-	-	356,087	-	-	-	-	-	356,087
- 蠟燭、標籤、植衫襯底紙版及膠袋	-	-	-	-	-	116	-	-	116
- 百貨貨品	-	-	-	-	-	-	51,441	-	51,441
	-	-	356,087	54,156	-	116	51,441	-	461,800
提供服務									
- 印刷服務	-	-	-	-	31,784	-	-	-	31,784
- 金融服務	-	14,254	-	-	-	-	-	-	14,254
- 諮詢服務	-	-	-	-	-	-	-	3,320	3,320
- 證券經紀之佣金	-	24,385	-	-	-	-	-	-	24,385
- 專櫃銷售及寄售佣金	-	-	-	-	-	-	17,322	-	17,322
客戶合約收益	-	38,639	356,087	54,156	31,784	116	68,763	3,320	552,865
租金收入總額收益	5,601	-	-	-	-	-	328	-	5,929
放債業務利息收入收益	-	10,489	-	-	-	-	-	-	10,489
保證金融資利息收入收益	-	14,014	-	-	-	-	-	-	14,014
總計	5,601	63,142	356,087	54,156	31,784	116	69,091	3,320	583,297
收益確認時間									
於某一時間點	-	24,385	356,087	54,156	-	116	68,763	3,320	506,827
隨時間	-	14,254	-	-	31,784	-	-	-	46,038
	-	38,639	356,087	54,156	31,784	116	68,763	3,320	552,865
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	5,601	-	-	-	-	-	328	-	5,929
利息收入	-	24,503	-	-	-	-	-	-	24,503
總計	5,601	63,142	356,087	54,156	31,784	116	69,091	3,320	583,297

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	鐵條 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
— 鐵條、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	-	6,408	-	-	-	-	-	6,408
— 專權銷售及寄售佣金	-	-	-	-	-	-	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	5,224	66,411	256,665	74,513	30,658	116	11,821	445,408
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
	-	48,384	256,665	74,513	30,658	116	11,821	422,157
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	5,224	66,411	256,665	74,513	30,658	116	11,821	445,408

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，分為八個(截至二零二一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、保證金融資及放債(「金融服務分類」)；
- (iii) 環保產業，主要為拆除、加工、貿易及銷售廢料(「環保分類」)；
- (iv) 分銷及銷售汽車零件(「汽車零件分類」)；
- (v) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(「商業印刷分類」)；
- (vi) 主要向消費產品製造商銷售籤條、標籤、袖衫襯底紙板及膠袋(「籤條分類」)；
- (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」)；及
- (viii) 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」)。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度自本公司執行董事林曉輝博士(「林博士」)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」)70.5%的股權時，主要營運決策者分類拉美及加勒比分類為經營分類。籤條分類並不符合須報告分類之任何量化最低要求，但由於主要營運決策者認為有關分類的資料對簡明綜合中期財務報表使用者而言屬有用資料，故已分開披露該分類。

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、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／(虧損)淨額、物業、廠房及設備之重估盈餘、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。

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、退休金計劃資產、應收關連方款項、分類為持作出售之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、若干其他貸款、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，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)

(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	織條 千港元	百貨 千港元	拉美及 加勒比 千港元	合計 千港元
於二零二二年六月三十日 (未經審核)									
分類資產	15,013,620	1,006,805	490,140	157,408	32,679	26	809,904	977,040	18,487,622
企業及未分配資產									476,282
資產總值									<u>18,963,904</u>
分類負債	7,870,912	391,196	73,444	21,266	39,384	41	267,155	36,502	8,699,900
企業及未分配負債									5,144,227
負債總額									<u>13,844,127</u>
於二零二一年十二月三十一日 (經審核)									
分類資產	15,679,437	858,871	456,644	145,921	16,818	41	916,932	356,496	18,431,160
企業及未分配資產									316,225
資產總值									<u>18,747,385</u>
分類負債	6,699,762	304,165	66,403	26,328	19,865	22	317,223	31,560	7,465,328
企業及未分配負債									6,016,778
負債總額									<u>13,482,106</u>

5. 其他收入／(開支)

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
應收Win Dynamic Limited (「Win Dynamic」) 送贈之推算利息收入	7,877	-
信貸減值應收貸款之利息收入	2,486	1,825
政府補助(附註)	1,771	167
銀行利息收入	325	15,409
法律案件賠償	-	13,888
其他	2,268	(238)
	14,727	31,051

附註：政府補助指香港特別行政區(「香港特區」)政府防疫抗疫基金項下之保就業計劃(二零二一年：遙距營商計劃)，有關計劃之目標為向企業提供財政支援，以保留原本可能會被裁減之員工。

6. 其他收益／(虧損)淨額

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
出售物業、廠房及設備之虧損	(827)	-
提早終止租賃之收益	64	-
物業、廠房及設備之重估盈餘	977	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	202	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	(4,044)	(1,201)
匯兌收益／(虧損)淨額	179,143	(59,699)
	175,515	(52,617)

7. 財務費用

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
銀行借貸及透支之利息	293,186	311,875
最終控股公司貸款之利息	54,046	28,296
租賃負債之財務支出	4,698	1,046
應付關連方款項之利息	3,201	-
其他貸款之利息	1,251	-
遞延代價之推算利息	838	1,213
	357,220	342,430

8. 所得稅(抵免)/開支

香港利得稅乃按於截至二零二二年六月三十日止六個月在香港產生之估計應課稅溢利根據16.5% (二零二一年：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，中國附屬公司於截至二零二二年六月三十日止六個月之稅率均為25% (二零二一年：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。

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」)。公司稅按截至二零二二年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利之28% (二零二一年：無)計算。截至二零二二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。

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
即期稅項		
— 香港	2,007	2,412
— 中國	-	42
— 日本	115	3,439
— 其他國家	36	-
遞延稅項	(52,417)	181,476
	(50,259)	187,369

9. 本期溢利

本集團之本期溢利已扣除／(計入)下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
折舊		
— 自有資產	17,140	16,619
— 使用權資產	44,770	21,064
— 預付租賃款項	65	59
其他無形資產攤銷	3,429	1,394
直接經營開支(包括維修保養)：		
— 自投資物業產生	507	588
僱員福利開支(包括董事酬金)	91,969	72,566
確認為開支的存貨成本	416,994	305,938
新冠肺炎疫情租金減免(已計入行政開支)	(720)	—
存貨撥備撥回(已計入銷售成本)	(803)	—
短期租賃付款	9,397	2,193

10. 股息

本公司於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月內概無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。

11. 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	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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(本公司擁有人應佔期內溢利)	51,275	47,356

11. 每股盈利(續)

	股份數目	
	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 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	1,440,080,046	1,438,209,880
具攤薄潛力普通股之影響：		
— 購股權	2,560,267	3,350,497
用以計算每股攤薄盈利之已發行普通股加權平均數	1,442,640,313	1,441,560,377

12. 物業、廠房及設備

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初	688,920	447,153
添置	12,524	11,914
出售	(827)	(479)
收購附屬公司	231	224,539
控股股東出資	—	1,997
期／年內折舊	(61,910)	(91,233)
重估收益淨額	11,323	32,450
租賃開始	100,389	—
租賃修訂	1,396	62,455
租賃終止	(486)	(109)
減值	—	(1,992)
匯兌調整	(4,268)	2,225
於期／年末	747,292	688,920

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團若干物業、廠房及設備已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註19(a)。

13. 投資物業

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初	10,628,833	11,839,176
添置	10,003	42,177
出售	(14,000)	-
控股股東出資	-	345,787
於損益內確認之公平價值變動收益淨額	390,158	1,265,256
轉撥至發展中物業	-	(3,229,062)
匯兌調整	(403,316)	365,499
	10,611,678	10,628,833

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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貸款之抵押品，詳情分別載於附註19(a)及19(b)。

14. 透過其他全面收益按公平價值列賬之金融資產

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
金融資產		
– 非上市證券	-	9,171
– 其他非上市投資	3,807	3,807
	3,807	12,978

15. 發展中物業

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
發展中物業	3,094,787	3,229,062

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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19(a)。

16. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬項總額	402,863	374,669
減：信貸虧損撥備	(11,111)	(19,443)
應收貿易賬項淨額	391,752	355,226
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
— 結算所	-	3,062
— 應收現金客戶賬款	36,369	11,238
— 向保證金客戶貸款	266,416	276,231
減：信貸虧損撥備	(704)	(88)
從事證券經紀產生之應收賬項淨額	302,081	290,443
於日常業務過程中從事放債產生之應收賬項：		
— 應收貸款	226,000	206,999
減：信貸虧損撥備	(18,690)	(16,562)
應收貸款淨額	207,310	190,437
	901,143	836,106

應收貿易賬項

信貸期一般為一至三個月(二零二一年十二月三十一日：一至三個月)。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團尋求嚴謹監控其未收回應收賬項，務求將信貸風險減至最低。高級管理層亦會定期檢討逾期結餘。

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結算所及現金客戶賬款的一般結算期為交易日後兩個(二零二一年十二月三十一日：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，並按商業利率付息。

16. 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：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
0至30日	67,861	154,679
31至60日	57,412	21,311
61至90日	98,380	17,478
91日至365日	162,414	105,062
1年以上	5,685	56,696
	391,752	355,226

附註：鑒於來自證券經紀之應收現金客戶賬款、循環保證金貸款及放債貸款之性質，本公司董事認為賬齡分析並無意義，故並無披露有關應收結算所及現金客戶賬款、應收保證金客戶貸款及應收放債客戶貸款之賬齡分析。

17. 透過損益按公平價值列賬之金融資產

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
會所及學校債券	14,671	13,991
上市股本證券	59,952	64,906
其他投資	2,033	2,309
	76,656	81,206

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團若干持作買賣投資已予抵押，作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品，詳情載於附註19(a)。

18. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項	67,347	54,926
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
－ 結算所	37,055	－
－ 應付現金及保證金客戶賬款	227,282	148,176
	264,337	148,176
	331,684	203,102

以下為基於發票日期之應付貿易賬項賬齡分析：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
0至30日	46,950	40,772
31至60日	1,203	938
61至90日	8,858	766
90日以上	10,336	12,450
	67,347	54,926

應付貿易賬項之信貸期介乎60至90日(二零二一年十二月三十一日：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245,220,000港元(二零二一年十二月三十一日：143,835,000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。於二零二二年六月三十日，應付現金客戶賬款包括122,000港元(二零二一年十二月三十一日：114,000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。

19. 銀行借貸及其他貸款

(a) 銀行借貸

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
銀行借貸		
— 有抵押	6,560,058	6,902,234
— 無抵押	3,416,240	3,576,690
	9,976,298	10,478,924

銀行借貸之合約到期日如下：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 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	4,385,788	134,553
— 超過一年但不超過兩年	3,516,877	5,261,756
— 超過兩年但不超過五年	377,550	3,248,117
— 超過五年	1,343,613	1,457,845
	9,623,828	10,102,271
載有須應要求償還條款並計入即期部分之銀行借貸賬面值	352,470	376,653
	9,976,298	10,478,924
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(4,738,258)	(511,206)
列於非流動負債項下之款項	5,238,040	9,967,718

19. 銀行借貸及其他貸款(續)

(a) 銀行借貸(續)

附註：

- (i) 於二零二二年六月三十日，本集團為數352,470,000港元(二零二一年十二月三十一日：376,653,000港元)之銀行借貸按香港銀行同業拆息加1.5%至2.5%(二零二一年十二月三十一日：1.5%至2.5%)之年利率計息。
- (ii) 於二零二二年六月三十日，本集團為數225,922,000港元(二零二一年十二月三十一日：228,815,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二一年十二月三十一日：2.85%)之年利率計息。
- (iii) 於二零二二年六月三十日，本集團為數9,397,906,000港元(二零二一年十二月三十一日：9,873,456,000港元)之銀行借貸按4.93%至6.75%(二零二一年十二月三十一日：4.93%至5.62%)之固定年利率計息。
- (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11,161,739,000港元(二零二一年十二月三十一日：11,598,495,000港元)，於報告期末已動用當中9,976,298,000港元(二零二一年十二月三十一日：10,478,924,000港元)。
- (vi) 本集團若干銀行借貸乃由本公司提供最多9,597,985,000港元(二零二一年十二月三十一日：10,096,429,000港元)及本集團旗下公司提供最多8,961,675,000港元(二零二一年十二月三十一日：9,405,274,000港元)作擔保。
- (vii) 本集團若干銀行借貸乃以本集團投資物業(於報告期末之賬面值為9,578,348,000港元(二零二一年十二月三十一日：10,184,027,000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564,728,000港元(二零二一年十二月三十一日：562,371,000港元))之按揭、本集團發展中物業(於報告期末之賬面值為3,094,787,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,229,062,000港元))之按揭作抵押。
- (viii) 本集團若干銀行借貸乃以保證金客戶向本集團質押市值為317,504,000港元(二零二一年十二月三十一日：359,301,000港元)之證券抵押品、本集團公平價值總額為2,516,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,432,000港元)之有價證券以及於兩間(二零二一年十二月三十一日：兩間)擁有投資物業之附屬公司之股份作抵押。
- (ix) 本集團若干銀行借貸乃由本集團金額為103,005,000港元(二零二一年十二月三十一日：102,153,000港元)之銀行結餘及存款作抵押。
- (x) 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9,615,050,000港元(二零二一年十二月三十一日：10,093,099,000港元)及本集團關連方提供最多8,778,000港元(二零二一年十二月三十一日：9,171,000港元)作擔保。
- (xi) 除為數9,397,906,000港元(二零二一年十二月三十一日：9,873,456,000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。

19. 銀行借貸及其他貸款(續)

(b) 其他貸款

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
其他貸款(附註(i))	2,767	2,740
來自金融機構之其他貸款(附註(ii))	57,890	-
	60,657	2,740
減：於一年內償還或載有須應要求償還條款及 分類為即期部分之款項	(60,115)	(2,203)
	542	537

附註：

- (i) 該等金額為無抵押、按每年2厘(二零二一年十二月三十一日：2厘)計息及須應要求償還，惟金額為542,000港元(二零二一年十二月三十一日：537,000港元)於報告期末後12個月內無須償還之貸款除外。
- (ii) 來自金融機構的其他貸款以最優惠利率計息。貸款包含應要求償還條款。貸款由本公司提供最多57,890,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)作擔保，並以本集團於報告期末賬面值為81,730,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)之投資物業的按揭作抵押。

20. 應收／(付)關連方款項

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應收關連方款項(附註(ii))	-	1,598
應付關連方之款項(附註(i))	(155,497)	(79,877)
應付關連方之款項(附註(ii))	(42,758)	(29,361)
來自一間關連公司之貸款(附註(iii))	(105,000)	-
	(303,255)	(109,238)
	(303,255)	(107,640)

20. 應收／(付)關連方款項(續)

附註：

- (i) 應收／(付)款項為無抵押、不計息及須應要求償還。
- (ii) 應付款項為無抵押、按8%之年利率計息(二零二一年十二月三十一日：8%)及須應要求償還。
- (iii) 來自一間關連公司(林博士及蘇嬌華女士分別擁有其70%及30%股權)之貸款為無抵押、按香港銀行同業拆息加5%之年利率計息，並須於與關連公司協定之期限內支付。

21. 股本

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零二一年十二月三十一日：20,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000

已發行及繳足：

1,440,709,880股(二零二一年十二月三十一日：1,439,709,880股) 每股面值0.10港元之普通股	144,071	143,971
---	---------	---------

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)	1,500,000	150
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日(經審核)	1,439,709,880	143,971
行使購股權(附註)	1,000,000	100
於二零二二年六月三十日(未經審核)	1,440,709,880	144,071

附註：於二零二二年四月二十五日，本公司因購股權持有人根據本公司之購股權計劃行使購股權而發行1,000,000股(截至二零二一年十二月三十一日止年度：1,500,000股)股份。新股份在所有方面與現有股份享有同等權益。

22. 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款為無抵押、按年利率8.2厘(二零二一年十二月三十一日：8.2厘)計息，並將於二零二四年六月(二零二一年十二月三十一日：二零二三年六月)償還。

23. 分類為持作出售之資產

於二零二二年一月，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售其中一項總股份為12,202,422股的非上市投資。該等先前分類為透過其他全面收益按公平價值列賬的金融資產的非上市投資於二零二一年十二月三十一日重新分類為分類為持作出售之資產，並於簡明綜合財務狀況表中單獨呈列。本集團已分別於二零二二年二月十四日及二零二二年七月二十五日完成出售3,979,764股股份及8,222,658股股份。

24. 收購附屬公司

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。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暫定公平價值如下：

	(未經審核)
	千港元
廠房及設備(附註12)	231
其他無形資產	14,524
預付款項、按金及其他應收賬款	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	1,876

24. 收購附屬公司(續)

收購產生之商譽

	(未經審核) 千港元
已轉讓代價	1,876
減：收購可識別淨資產之公平價值	(1,876)
	-

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	470
減：已付現金代價	(1,876)
	(1,406)

於簡明綜合中期財務報表獲授權刊發時，由於獨立估值尚未最終確定，上文所披露資產及負債的公平價值僅暫時釐定。

25. 資本承擔

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 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	410,183	427,980
— 投資物業	392,613	249,600
— 租賃物業裝修	-	1,101
	802,796	678,681

26. 關連人士交易

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

(i) 關連人士交易

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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	54,046	28,296
應付關連方款項之利息開支	1,727	-
來自一間關連公司貸款之利息開支	1,474	-
向關連公司支付手續費	1,000	-
付予由本公司一名董事控制之中國關連公司之管理費用	997	373
來自董事及控股股東之證券服務費	5	5

(ii) 與關連人士進行之其他交易

於截至二零二二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406,368,000港元(二零二一年：119,783,000港元)及19,600,000港元(二零二一年：83,848,000港元)。

(iii) 本集團管理層要員之報酬

	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 千港元
短期僱員福利	5,031	5,019
離職後福利	27	27
	5,058	5,046

27. 金融工具

於簡明綜合財務狀況表確認之公平價值計量

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

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

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

金融資產	於以下日期之公平價值		公平價值層級	估值技術及主要輸入數據
	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元		
透過損益按公平價值列賬之				
金融資產				
— 會所及學校債券	14,671	13,991	第2級	估計成交價
— 上市股本證券	59,952	64,906	第1級	於活躍市場所報買入價
— 其他投資	2,033	2,309	第2級	基金經理所報買入價
透過其他全面收益按公平價值				
列賬之金融資產及				
分類為持作出售之資產				
— 非上市投資	21,763	30,453	第3級	市場法及缺乏市場流通性之折讓30.9% (二零二一年十二月三十一日: 30.9%)

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月,就金融資產而言,第1級與第2級之間概無公平價值計量的轉移,第3級亦無轉入或轉出。

27. 金融工具(續)

於簡明綜合財務狀況表確認之公平價值計量(續)

透過其他全面收益按公平價值列賬之金融資產之公平價值乃使用市場法並就缺乏市場流通性之折讓作出調整後釐定。公平價值與缺乏市場流通性之折讓呈反相關。

於二零二二年六月三十日，倘所有其他可變因素維持不變，預計不可觀察輸入數據增加／(減少)3%將令本集團的其他全面開支(增加)／減少如下：

於二零二二年六月三十日(未經審核)	不可觀察輸入數據 增加／(減少) %	其他全面開支 (增加)／減少 千港元
缺乏市場流通性之折讓	3 (3)	(539) 551
於二零二一年十二月三十一日(經審核)	不可觀察輸入數據 增加／(減少) %	其他全面收益 (減少)／增加 千港元
缺乏市場流通性之折讓	3 (3)	(800) 818

期內透過其他全面收益按公平價值列賬之金融資產及分類為持作出售之資產於第三級公平價值計量結餘變動如下：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
透過其他全面收益按公平價值列賬之金融資產		
於期／年初	3,807	-
收購附屬公司	-	29,625
於其他全面收益確認之收益淨額	-	828
轉撥至分類為持作出售之資產	-	(26,646)
於期／年末	3,807	3,807
分類為持作出售之資產		
於期／年初	26,646	-
於其他全面收益確認之出售收益	715	-
轉撥自透過其他全面收益按公平價值列賬之金融資產 出售	(9,405)	26,646
於期／年末	17,956	26,646

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

28. 或然負債

一間附屬公司前董事之申索

誠如先施有限公司(「先施」, 股份代號: 244, 本集團一間非全資附屬公司)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」)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, 計入先施欠其於二零二一年三月一日至二零二一年六月三十日期間的聲稱部分未付董事酬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以及若干娛樂津貼的申索。

勞資審裁處申索書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, 訴狀交換已完成, 有待審理。

因此, 於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日並無作出撥備。

29. 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所有662,525,276股先施股份之有條件自願現金要約（「要約」）後，本公司將向Win Dynamic支付之款項，有關款項預期約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，先施之董事會（「先施董事會」）收到Win Dynamic之一封日期為二零二一年二月三日之信函，當中陳述，該契據屬無效且即時取消，原因是該契據是由Win Dynamic在受到不當影響及威迫並且在概無獲給予獨立法律代表或適當意見之情況下簽立，而根據香港法例第32章公司（清盤及雜項條文）條例第265D條，該契據屬於一項遜值交易（「宣稱取消」）。

誠如先施日期為二零二一年二月四日之公佈所載述，先施董事會（其中馬先生及陳文衛先生（統稱「異議董事」）並不同意）並不承認該契據屬無效或已被取消。為先施及其股東之整體利益，先施董事會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「獨立董事委員會」）之職責範圍。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。

於回應獨立董事委員會之法律顧問向Win Dynamic發出之函件中要求提供證據以支持宣稱取消之理由時，Win Dynamic於其回函表示其專業顧問建議其不提供有關該契據之任何資料予先施。

本公司獲告知（其中包括），先施董事會（異議董事除外，即獨立董事委員會）並不承認宣稱取消屬有效或生效。於回應獨立董事委員會之法律顧問向本公司之法律顧問發出之電子郵件中要求將Win Dynamic於出售先施股份予本公司所收取之所得款項支付予先施而非Win Dynamic時，本公司之法律顧問回覆（其中包括）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區高等法院（「法院」）就聲稱取消向Win Dynamic發出附有申索書註明的傳票（「令狀」）（「該訴訟」）。本公司向Win Dynamic提出申索，（其中包括）要求發出特定履約令，規定Win Dynamic向先施支付Win Dynamic為接受要約而出價購買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。

29. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

本公司還於二零二一年五月十一日向法院申請針對 Win Dynamic 的非正審禁制令(「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，法院已將禁制令申請的聆訊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，該禁制令在禁制令申請作出實質性裁決之前將繼續有效，包括限制 Win Dynamic (a)從其在香港境內的任何資產轉離，無論是否以自己的名義，無論是單獨擁有還是共同擁有，不能超過WD所得款項的價值；或(b)以任何方式處置或處理或減少其在香港境內的任何資產的價值，無論是否以自己的名義，無論是單獨擁有還是共同擁有，以及無論 Win Dynamic 資產是否為其實益權益，不能超過WD所得款項的價值。

先施於二零二一年七月十六日議決就宣稱取消而對 Win Dynamic 開展法律程序乃符合先施及其股東之利益。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)准許就宣稱取消而修訂令狀及申索書(「合併申請」)。

於二零二一年十一月九日，法院就合併申請發出命令，其中包括，本公司獲准(i)就該訴訟，加入先施為第二原告人，而馬先生為第二被告人；以及(ii)修改與宣稱取消有關的令狀和申索書(「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 及馬先生申索(其中包括)(i)該契據之特定履約令，要求 Win Dynamic 立即向先施支付WD所得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提交並送達的經修訂傳訊令狀認收書中，申明他擬就該訴訟提出抗辯。

29. 訴訟(續)

契約及宣稱取消(續)

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該訴訟中提交並送達其抗辯書及反申索。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彼等的補救措施。彼等進一步向本公司及先施反訴(其中包括)宣告該契據無效及/或不可強制執行,或宣告該契約已由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、本公司日期為二零二一年五月五日之要約文件(「要約文件」)及先施日期為二零二一年五月二十日之回應文件(「回應文件」)中披露。

先施已就該宗訴訟徵詢法律意見,並獲告知(i)該契據可予強制執行;及(ii)先施對WD所得款項擁有法律及合約權利。因此,WD所得款項於「預付款項、按金及其他應收賬款」項下初步確認為「應收Win Dynamic送贈」,金額為150,001,000港元,乃根據9.66%的信貸調整實際利率釐定的WD所得款項的公平價值,並於先施賬目「一般及其他儲備」項下確認來自先施當時控股股東的相應應收送贈。

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。

於二零二二年六月三十日,於「預付款項、按金及其他應收賬款」非即期部分下應收Win Dynamic送贈的賬面值為166,152,000港元,扣除預期信貸虧損撥備1,040,000港元(於二零二一年十二月三十一日:158,870,000港元,扣除預期信貸虧損撥備445,000港元)。

管理層討論及分析

本集團於回顧期內之主要業務包括物業投資及發展及商業運營(「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」); 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

於截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」), 本集團錄得總收益約583,300,000港元, 較截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)之約445,400,000港元增加約31.0%。本集團於二零二二年上半年錄得純利約204,100,000港元, 較二零二一年上半年之純利約53,100,000港元增加約151,000,000港元。

收益

本集團按經營及報告分類劃分之收益分析如下:

	二零二二年上半年		二零二一年上半年		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	5.6	1.0%	5.2	1.2%	0.4	7.7%
金融服務分類	63.1	10.8%	66.4	14.9%	(3.3)	(5.0%)
環保分類	356.1	61.0%	256.7	57.6%	99.4	38.7%
汽車零件分類	54.2	9.3%	74.5	16.7%	(20.3)	(27.2%)
商業印刷分類	31.8	5.5%	30.7	6.9%	1.1	3.6%
籤條分類	0.1	0.0%	0.1	0.0%	-	0.0%
百貨分類	69.1	11.8%	11.8	2.7%	57.3	485.6%
拉美及加勒比分類	3.3	0.6%	-	0.0%	3.3	不適用
總計	583.3	100%	445.4	100%	137.9	31.0%

管理層討論及分析(續)

整體財務回顧(續)

收益(續)

本集團於二零二二年上半年的收益約為583,300,000港元，較二零二一年上半年約445,400,000港元增加約137,900,000港元。收益增加乃主要由於(i)中國的銅材需求增加導致環保分類收益增加約99,400,000港元；(ii)自二零二一年五月完成收購先施有限公司及其附屬公司(「先施」)後綜合入賬收益，導致百貨分類收益增加約57,300,000港元；及(iii)汽車零件分類之收益減少約20,300,000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／開支

其他收入／開支主要指應收Win Dynamic送贈之推算利息、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／開支由二零二一年上半年之31,100,000港元減少至二零二二年上半年之14,700,000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上半年之15,400,000港元減少約15,100,000港元至二零二二年上半年之300,000港元，乃由於二零二二年上半年銀行短期定期存款投資減少所致；(ii)於二零二一年上半年就茜坑物業獲得法律案件賠償約13,900,000港元，而二零二二年上半年並無獲得有關賠償；及(iii)應收Win Dynamic送贈之推算利息收入增加約7,900,000港元(二零二一年上半年：零)。

其他收益或虧損淨額

二零二二年上半年的其他收益淨額約為175,500,000港元，而二零二一年上半年則為虧損淨額約52,600,000港元。二零二二年上半年的其他收益淨額主要包括外匯收益淨額179,100,000港元(二零二一年上半年：外匯虧損淨額59,700,000港元)及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4,000,000港元(二零二一年上半年：1,200,000港元)。

由於期內人民幣貶值，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179,100,000港元。另一方面，由於去年同期人民幣升值，本集團錄得外匯虧損淨額59,700,000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。於二零二二年六月三十日，透過損益按公平價值列賬之金融資產約為76,700,000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增加乃主要由於香港上市證券之市值減少所致。

管理層討論及分析(續)

整體財務回顧(續)

減值虧損撥回／撥備淨額

於二零二二年上半年，本集團錄得減值虧損撥回約6,400,000港元，而二零二一年上半年為減值虧損撥備約3,200,000港元。於二零二二年上半年，減值虧損撥回淨額主要是由於期內收回環保分類由於長期未償還貿易應收賬款而導致的貿易應收賬款之預期信貸虧損減少所致。

投資物業公平價值變動之收益淨額

於二零二二年上半年，投資物業公平價值變動之收益淨額較二零二一年上半年減少238,500,000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207,100,000港元(二零二一年上半年：公平價值變動之收益淨額628,700,000港元)，被於格林納達投資物業之公平價值收益597,300,000港元所抵銷，而有關收益乃主要由於格林納達的土地價值因建設及開發電力、水及道路通道以及地盤清潔而升值。於二零二一年上半年，投資物業之公平價值變動收益主要由於本集團主要投資物業所在的深圳物業市場的溫和增長所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支增加約35,500,000港元，主要是由於在二零二一年五月完成收購先施後，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24,600,000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集團及先施後，拉美及加勒比分類及百貨分類之行政開支綜合入賬約23,300,000港元及19,200,000港元所致。行政開支增加部分被於二零二一年上半年就收購先施產生之法律及專業費用的減少約25,200,000港元抵銷。

財務費用

財務費用主要指銀行借貸及透支之利息及最終控股公司貸款之利息。最終控股公司貸款之利息增加約25,800,000港元，乃由於最終控股公司貸款由於二零二一年六月三十日之780,100,000港元增加至於二零二二年六月三十日之1,514,000,000港元。

管理層討論及分析(續)

整體財務回顧(續)

純利

本集團於二零二二年上半年的純利約為204,100,000港元，較本集團於二零二一年上半年的純利約53,100,000港元增加約151,000,000港元。純利增加乃由於(i)格林納達投資物業的公平價值變動之收益約597,300,000港元(二零二一年上半年：無)；及(ii)本集團於二零二二年上半年將其以人民幣計值的負債換算產生外匯收益淨額約179,100,000港元，而二零二一年上半年則錄得外匯虧損淨額約59,700,000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153,900,000港元(二零二一年上半年：公平價值變動之收益(扣除遞延稅項開支)約446,000,000港元)；及(ii)上述銷售及分銷開支以及行政開支分別增加35,500,000港元及24,600,000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上半年產生租金收入約5,600,000港元(二零二一年上半年：5,200,000港元)。租金收入增加乃由於先施購物中心之租戶數目增加。

於二零二二年上半年，物業分類錄得分類虧損約430,100,000港元(二零二一年上半年：分類溢利313,900,000港元)。分類虧損乃主要由於二零二二年上半年之投資物業之公平價值變動之虧損淨額約207,100,000港元(二零二一年上半年：公平價值變動之收益淨額628,700,000港元)。有關變動之原因載於上文「投資物業公平價值變動之收益淨額」。

金融服務分類

於二零二二年上半年，金融服務分類產生收益約63,100,000港元，較二零二一年上半年之約66,400,000港元輕微減少約3,300,000港元或5.0%。金融服務分類收益減少主要是由於就首次公開發售(「首次公開發售」)項目向其客戶提供之配售服務及包銷服務減少。上述影響部分被保證金利息收入、保證金融資服務及放債利息抵銷。

此分類於二零二二年上半年錄得分類溢利約17,000,000港元，而二零二一年上半年則約為12,300,000港元。分類溢利因(i)就首次公開發售項目向其客戶提供之配售服務及包銷服務減少導致佣金開支減少約2,300,000港元；及(ii)應收貸款減值虧損撥備由二零二一年上半年的6,700,000港元減少至二零二二年上半年的2,100,000港元而有所改善。

管理層討論及分析(續)

各分類之財務回顧(續)

環保分類

於二零二二年上半年，中國的銅材需求大幅增加。環保分類的收益由二零二一年上半年的256,700,000港元增加至二零二二年上半年的356,100,000港元。

隨著銅價穩步上升以及本集團於二零二二年上半年持續擴大規模及建立供應商網絡，環保分類產生收益約356,100,000港元，較二零二一年上半年之約256,700,000港元增加約38.7%。然而，分類溢利由二零二一年上半年的17,500,000港元減少至二零二二年上半年的12,000,000港元。分部溢利減少主要由於毛利率下降所致。

汽車零件分類

汽車零件分類收益於二零二二年上半年減少約27.2%至約54,200,000港元(二零二一年上半年：74,500,000港元)，主要由於新冠肺炎令中國報關延遲，導致銷售交易延期。然而，分類溢利由二零二一年上半年的約3,400,000港元增加至二零二二年上半年的約4,800,000港元，乃由於二零二二年上半年應收貿易賬項減值虧損撥回2,200,000港元(二零二一年上半年：100,000港元)。

商業印刷分類

商業印刷分類收益由二零二一年上半年約30,700,000港元輕微增加3.6%至二零二二年上半年約31,800,000港元。分類虧損由二零二一年上半年的1,100,000港元增加至二零二二年上半年的3,600,000港元，乃由於(i)員工成本增加1,100,000港元；及(ii)辦公室搬遷導致物業、廠房及設備撇銷600,000港元。

鐵條分類

鐵條分類於二零二二年上半年之收益約為100,000港元(二零二一年上半年：100,000港元)。於二零二二年上半年及二零二一年上半年期間，該分類產生之分類虧損均相對微不足道。

百貨分類

於二零二二年上半年，百貨分類繼續受到新冠肺炎疫情的持續影響。百貨分類錄得分類收益約69,100,000港元(二零二一年上半年：11,800,000港元)及分類虧損約24,800,000港元(二零二一年上半年：9,600,000港元)，乃由於本集團於二零二一年五月完成收購先施，並自二零二一年五月起綜合入賬先施之財務業績。

管理層討論及分析(續)

各分類之財務回顧(續)

拉美及加勒比分類

於二零二二年上半年，來自CBI計劃諮詢服務之收益為3,300,000港元。拉美及加勒比分類之分類溢利約為576,200,000港元，主要由於位於格林納達投資物業公平價值變動之收益所致。

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六月三十日之現金及銀行結餘約達274,300,000港元(二零二一年十二月三十一日：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)。

按照以港元及人民幣計值之附息借貸(二零二一年十二月三十一日：港元及人民幣)約11,698,700,000港元(二零二一年十二月三十一日：11,608,900,000港元)除以本公司擁有人應佔權益約3,870,800,000港元(二零二一年十二月三十一日：4,133,100,000港元)計算，本集團於二零二二年六月三十日之資本負債比率約為302.2%(二零二一年十二月三十一日：280.9%)。附息借貸按介乎2.15%至6.75%之年利率(二零二一年十二月三十一日：2.15%至5.62%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、日圓及人民幣計值。本集團的呈列貨幣為港元。

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。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。於二零二二年六月三十日，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

管理層討論及分析(續)

財務擔保及資產抵押

就於二零二二年六月三十日之銀行借貸而言，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供約9,598,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：10,096,400,000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8,961,700,000港元(二零二一年十二月三十一日：9,405,200,000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9,578,300,000港元(二零二一年十二月三十一日：10,184,000,000港元)、約564,700,000港元(二零二一年十二月三十一日：562,400,000港元)及約3,094,800,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,229,100,000港元)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。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9,615,100,000港元(二零二一年十二月三十一日：10,093,100,000港元)之公司擔保，而為數約8,800,000港元(二零二一年十二月三十一日：9,200,000港元)之公司擔保乃由本集團關連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，本公司附屬公司獲授之一般銀行信貸乃以保證金客戶向本集團質押市值為317,500,000港元(二零二一年十二月三十一日：359,300,000港元)之證券抵押品、本集團公平價值總額為2,500,000港元(二零二一年十二月三十一日：3,400,000港元)之有價證券以及於兩間(二零二一年十二月三十一日：兩間)擁有投資物業之附屬公司之股份作抵押。此外，若干銀行借貸以本集團金額為103,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：102,200,000港元)之銀行結餘及定期存款作抵押。

就於二零二二年六月三十日來自金融機構的其他貸款而言，本公司就其附屬公司獲授之貸款向金融機構提供公司擔保約57,900,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)。此外，本公司附屬公司獲授之貸款以賬面值為81,700,000港元(二零二一年十二月三十一日：無)的若干投資物業的法定押記作抵押。

各分類的業務回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月，全球經濟及業務表現於截至二零二一年十二月三十一日止年度後並未如市場預期復甦。除新冠肺炎疫情持續爆發及中國與香港實施的重大旅遊限制和檢疫措施外，全球經濟仍然面臨著相當大的不確定性。有關不確定因素包括全球通脹上升及全球經濟放緩、國際地緣政治不穩定及中國對各行業的嚴格管理和監督。預計經濟復甦不會在短期內恢復，且較先前預期緩慢。

管理層討論及分析(續)

各分類的業務回顧(續)

下文載列有關本集團各業務分類之回顧：

物業分類

本集團持有三個投資物業項目，即位於中國深圳龍華區的偉祿雅苑和樟坑徑物業，以及位於光明區的偉祿科技園。本集團亦在中國深圳持有擬開發項目及開發中物業，即南山區的萊英花園及龍華區的茜坑物業。於二零二二年六月三十日，手上有五個(二零二一年十二月三十一日：五個)物業項目。

於二零二二年上半年，五個物業項目的進度跟2021年度報告信息相若。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、餐廳及健身房在內，已增至37家。第二，就偉祿科技園而言，建設規模約為81,000平方米，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，預期住宅單位及基礎設施的拆卸工程將於獲得政府批准後隨即展開。

金融服務分類

於報告期內，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。金融服務分類致力在一級及二級市場為客戶提供多元化且優質的服務。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。

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，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。

管理層討論及分析(續)

各分類的業務回顧(續)

汽車零件分類

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。

商業印刷分類及籤條分類

在新冠肺炎疫情下，商業印刷服務及籤條產品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，該兩個分類於二零二二年上半年仍錄得分類虧損。

百貨分類

展望未來，本集團預計香港百貨業務將繼續受到新冠肺炎的影響，但本集團對前景保持樂觀，原因是(i)隨著社交距離措施逐步放寬，預期商業活動將加速恢復；及(ii)隨著部分國家在長期疫情關閉後重新開放邊境，預期旅遊業將恢復正常。然而，管理層認為，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。同時，本集團將繼續在業務規劃方面採取審慎態度，以應對當前不明朗的環境。

拉美及加勒比分類

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」)。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成本，而該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。格林納達亦為其公民提供獲得美國E2條約投資者簽證的機會，讓有關簽證的持有人能夠在美國居住、就業和就學。該項目標誌著本集團進入加勒比地區的一個重要時刻。

管理層討論及分析(續)

展望及企業策略

物業分類

本集團將專注於五項物業，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

金融服務分類將持續開發投資產品種類以滿足市場需求。同時，該分類亦積極準備推出黑池及美國股票交易系統，並擴大銷售和營銷隊伍以配合業務的拓展。因此，預計該分類於二零二二年下半年仍可達成穩定業務增長。

環保分類、汽車零件分類、商業印刷分類、百貨分類及籤條分類

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、百貨分類及籤條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。透過在格林納達之CBI計劃下引進外國投資者，本集團已開展格林納達項目。



管理層討論及分析(續)

展望及企業策略(續)

拉美及加勒比分類(續)

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及美國設立當地銷售網絡，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。

管理層討論及分析(續)

展望及企業策略(續)

拉美及加勒比分類(續)

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。

由於新冠肺炎疫情持續，拉美及加勒比分類的發展並未按原定計劃進行。本集團將於新冠肺炎疫情緩解時繼續推進。

其他資料

或然負債

除簡明綜合中期財務報表附註28所披露者外，本集團於二零二二年六月三十日並無其他重大或然負債。

訴訟

除簡明綜合中期財務報表附註29所披露者外，本集團於二零二二年六月三十日並無其他重大訴訟。

所持重大投資、附屬公司及聯營公司之重大收購及出售事項

除簡明綜合中期財務報表附註24所披露者外，於截至二零二二年六月三十日止六個月，概無持有其他重大投資，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

於二零二二年六月三十日後直至本報告日期概無發生重大事項。

股息

董事(「董事」)會(「董事會」)並不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

其他資料(續)

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之定義）之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉，或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

董事於股份之權益—於本公司股份（「股份」）之好倉

董事姓名	所持股份數目					總權益佔已發行股本之百分比
	個人權益 (以實益擁有人身份持有)	公司權益	配偶權益	根據購股權計劃 授出購股權之權益	總權益	
林曉輝博士	-	903,160,000 (附註1)	-	-	903,160,000	62.69%
蘇嬌華女士	-	-	903,160,000 (附註2)	-	903,160,000	62.69%
林曉東先生	-	-	-	1,000,000	1,000,000	0.07%
余亮暉先生	500,000	-	-	-	500,000	0.03%
方吉鑫先生	500,000	-	-	-	500,000	0.03%

附註：

- 於二零二二年六月三十日，美林控股有限公司（「美林控股」）為903,160,000股股份之合法實益擁有人。由於林曉輝博士擁有美林控股已發行股本之70%，彼被視為擁有903,160,000股股份之權益。
- 於二零二二年六月三十日，根據證券及期貨條例，蘇嬌華女士（林曉輝博士之配偶）被視為於林曉輝博士被視為擁有權益之903,160,000股股份中擁有權益。

其他資料(續)

董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉(續)
除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份或債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條之規定存置之登記冊之權益及淡倉，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於本公司之股份及相關股份之權益

於二零二二年六月三十日，就董事所知，以下人士(不包括本公司董事或主要行政人員)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	好倉/淡倉	身份	所持股份/ 相關股份數目	佔已發行 股本百分比
美林控股	好倉	實益擁有人	903,160,000	62.69%
Ma Chao先生	好倉	實益擁有人	170,000,000	11.80%

附註：

於二零二二年六月三十日，美林控股為903,160,000股股份之合法實益擁有人。美林控股分別由林曉輝博士及蘇嬌華女士擁有70%及30%權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，就本公司董事及主要行政人員所知，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定存置之權益登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司之購股權計劃(「購股權計劃」)旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。購股權計劃之合資格參與者包括本公司之董事及本集團全職僱員。購股權計劃將自生效日期起計十年內維持有效。

其他資料(續)

購股權計劃(續)

現時獲准根據購股權計劃授出之未行使購股權之最高數目為相等於(於其獲行使時)本公司於購股權計劃批准日期已發行股份之10%之數額。於任何十二個月期間內，於購股權計劃中根據購股權可向每名合資格參與者發行之最高股份數目乃限於本公司於任何時間已發行股份之1%。任何進一步授出超過此限額之購股權須於股東大會上取得股東批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士之購股權均須取得獨立非執行董事之預先批准。此外，於任何十二個月期間內，授予本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士超過本公司於任何時間已發行股份0.1%或總值(根據本公司股份於授出日期之價格計算)超過5,000,000港元之任何購股權均須於股東大會上取得股東之預先批准。

授出購股權之要約可由承授人於支付合共1港元之名義代價後自要約日期起計二十一日內接納。所授出購股權之行使期乃由董事釐定，行使期於兩年歸屬期後開始，而結束日期不超過購股權授出日期起十年，並受購股權計劃之提早終止條文規限。除非董事另行全權酌情決定，否則並無有關購股權可行使前須持有最短期限之規定。

購股權之行使價可由董事釐定，惟不可低於以下之最高者：(i)本公司股份於購股權要約日期之聯交所收市價；(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日之聯交所平均收市價；及(iii)本公司股份於要約日期之面值。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。

本公司所採納之現有購股權計劃(「二零一二年計劃」)已獲股東於二零一二年八月十日舉行之本公司股東週年大會上批准，有效期為十年，自二零一二年八月十日起生效。

於報告期末，本公司於二零一二年計劃項下共有3,600,000份購股權尚未行使。根據本公司現時之資本架構，悉數行使尚未行使之購股權會導致額外發行3,600,000股本公司普通股，並產生360,000港元之額外股本及14,436,000港元之股份溢價(扣除發行開支前)。

其他資料(續)**購股權計劃(續)**

於中期報告日期，本公司於二零一二年計劃項下共有3,600,000份購股權尚未行使，相當於本公司已發行股份約0.2%。

期內根據二零一二年計劃授出之購股權變動如下：

承授人姓名	授出日期	行使期	每股行使價 (港元)	於二零二二年 一月一日 尚未行使	於期內 授出	於期內 行使	於二零二二年 六月三十日 尚未行使
董事							
林曉東	20/5/2015	20/5/2017 – 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	1,000,000
				1,000,000	-	-	1,000,000
董事之聯繫人士							
林曉虹	20/5/2015	20/5/2017 – 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	1,000,000
林敬明	20/5/2015	20/5/2017 – 19/5/2025	4.11	1,000,000	-	-	1,000,000
				2,000,000	-	-	2,000,000
其他僱員							
合計	20/5/2015	20/5/2017 – 19/5/2025	4.11	1,600,000	-	(1,000,000)	600,000
				1,600,000	-	(1,000,000)	600,000
				4,600,000	-	(1,000,000)	3,600,000

除上文所披露者外，於截至二零二二年六月三十日止六個月，概無購股權根據二零一二年計劃獲授出、已行使、已失效或註銷。

概無參與者獲授超出個人限額之購股權。

緊接行使購股權前的加權平均收市價為13.60港元。

其他資料(續)

購股權計劃(續)

二零一二年計劃原定於二零二二年八月九日屆滿，惟本公司所採納之新購股權計劃(「二零二二年計劃」)及二零一二年計劃之終止已於二零二二年六月十日舉行之本公司股東週年大會上獲股東批准。據此，將不再就二零一二年計劃進一步授出購股權；然而，二零一二年計劃之規則將在必要範圍內維持十足效力，以使其終止前授出之購股權或根據二零一二年計劃之規則可能要求之其他購股權得以行使。因此，終止二零一二年計劃在任何情況下將不會影響根據二零一二年計劃已授出之該等尚未行使購股權之授出條款，而根據二零一二年計劃授出之尚未行使購股權應繼續受限於二零一二年計劃之條文。截至二零二二年六月三十日，本公司並未據此授出二零二二年計劃項下之任何購股權。

董事之合約權益

除簡明綜合中期財務報表附註26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二零二二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守則之所有守則條文。

於截至二零二二年上半年未符合上市規則第3.10(1)及3.21條之規定

誠如本公司於二零二一年九月十五日所公佈，李珏博士辭任本公司獨立非執行董事，並不再擔任薪酬委員會主席及審核委員會成員。在李珏博士辭任後，董事會僅由兩名獨立非執行董事組成，未能符合下列規定：(a)根據上市規則第3.10(1)條，董事會須由至少三名獨立非執行董事組成；及(b)根據上市規則第3.21條，審核委員會須僅由非執行董事組成及至少擁有三名成員。

於二零二二年三月八日委任何振琮先生後，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.21條的規定。詳情請參閱本公司日期分別為二零二一年九月十五日、二零二一年十二月十五日及二零二二年三月八日之公佈。

其他資料(續)

員工聘用及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團共聘用513名僱員，其中327人、135人、28人、20人及3人分別駐於香港、中國、日本、格林納達及巴拿馬共和國。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

截至二零二二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股份。

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，彼等確認於截至二零二二年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會及審閱財務報表

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，包括審閱截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

致謝

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

承董事會命
偉祿集團控股有限公司
主席
林曉輝

香港，二零二二年八月二十六日