

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)

二零二五年中期業績公佈

偉祿集團控股有限公司(「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」)截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至以下日期止六個月	
		二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益			
—貨品及服務		226,124	201,830
—租金收入		16,932	22,182
—利息收入		34,036	36,531
收益總額	3	277,092	260,543
銷售成本		(212,245)	(177,544)
毛利		64,847	82,999
其他收入	5	6,795	5,950
其他收益及虧損淨額	6	(90,067)	76,621
減值虧損淨額		(54,757)	(81,095)
投資物業公平價值變動之虧損淨額	11	(54,237)	(211,733)
銷售及分銷開支		(1,859)	(3,660)
行政開支		(83,035)	(84,380)
財務費用	7	(295,977)	(363,806)
未計所得稅前虧損		(508,290)	(579,104)
所得稅抵免	8	12,111	60,458
持續經營業務本期虧損		(496,179)	(518,646)
已終止經營業務			
已終止經營業務本期虧損	17	—	(32,315)
本期虧損		(496,179)	(550,961)

簡明綜合損益表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
附註	千港元	千港元
		(經重列)
本公司擁有人應佔本期虧損：		
— 持續經營業務	(479,162)	(489,549)
— 已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(25,875)</u>
	<u>(479,162)</u>	<u>(515,424)</u>
非控股權益應佔本期虧損：		
— 持續經營業務	(17,017)	(29,097)
— 已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(6,440)</u>
	<u>(17,017)</u>	<u>(35,537)</u>
	<u>(496,179)</u>	<u>(550,961)</u>
每股虧損	10	
持續經營及已終止經營業務		
— 基本(港仙)	(33.251)	(35.776)
— 攤薄(港仙)	<u>(33.251)</u>	<u>(35.776)</u>
持續經營業務		
— 基本(港仙)	(33.251)	(33.980)
— 攤薄(港仙)	<u>(33.251)</u>	<u>(33.980)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
本期虧損	<u>(496,179)</u>	<u>(550,961)</u>
其他全面收益／(開支)		
往後將不會重新分類至損益之項目：		
物業、廠房及設備重估收益淨額	5,790	1,883
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>158,108</u>	<u>(171,263)</u>
本期其他全面收益／(開支)	<u>163,898</u>	<u>(169,380)</u>
本期全面開支總額	<u>(332,281)</u>	<u>(720,341)</u>
本公司擁有人應佔本期全面開支總額：		
－持續經營業務	(322,438)	(643,255)
－已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(24,483)</u>
	<u>(322,438)</u>	<u>(667,738)</u>
非控股權益應佔本期全面開支總額：		
－持續經營業務	(9,843)	(46,676)
－已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(5,927)</u>
	<u>(9,843)</u>	<u>(52,603)</u>
	<u>(332,281)</u>	<u>(720,341)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 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		406,253	388,771
預付租賃款項		4,092	4,095
投資物業	11	9,148,131	8,971,830
商譽		87,390	87,390
其他無形資產		30,852	32,246
預付款項、按金及其他應收賬項		9,913	9,739
		9,686,631	9,494,071
流動資產			
存貨		35,834	24,689
發展中物業		5,845,685	5,633,874
應收貿易賬項	12	329,679	346,039
證券經紀產生之應收賬項	12	277,714	295,402
應收貸款	12	478,871	455,409
預付款項、按金及其他應收賬項		345,045	319,162
建議發展項目		2,230,000	2,148,907
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		68,908	68,441
應收關連方款項		411	321
可退回稅項		4,039	4,009
代客戶持有之現金		91,475	85,973
受限制銀行結餘及存款		84,569	81,550
銀行結餘及現金		40,043	30,690
		9,832,273	9,494,466
流動負債			
應付貿易賬項	13	331,041	174,939
證券經紀產生之應付賬項	13	93,531	96,357
合約負債		107,083	103,121
其他應付賬項及應計費用		1,299,011	1,056,096
銀行借貸	14(a)	7,648,932	7,432,244
其他借貸	14(b)	271,217	306,140
應付關連方款項		330,361	310,015
租賃負債		12,941	4,280
應付稅項		4,619	4,457
		10,098,736	9,487,649
流動(負債)/資產淨值		(266,463)	6,817
總資產減流動負債		9,420,168	9,500,888

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
權益			
股本	15	144,231	144,071
儲備		<u>2,241,646</u>	<u>2,557,668</u>
本公司擁有人應佔權益		2,385,877	2,701,739
非控股權益		<u>1,359,228</u>	<u>1,369,071</u>
		<u>3,745,105</u>	<u>4,070,810</u>
非流動負債			
最終控股公司貸款		2,787,039	2,614,469
銀行借貸	14(a)	1,770,022	1,727,154
租賃負債		12,549	3,038
遞延稅項負債		<u>1,105,453</u>	<u>1,085,417</u>
		<u>5,675,063</u>	<u>5,430,078</u>
		<u>9,420,168</u>	<u>9,500,888</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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」)截至二零二五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，並應與本集團截至二零二四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二零二四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二零二五年六月三十日止六個月所產生的虧損496,179,000港元的未來流動資金，而於該日，本集團的流動負債淨額為266,463,000港元，其中流動資產總額9,832,273,000港元主要包括(i)發展中物業及建議發展項目分別為5,845,685,000港元及2,230,000,000港元；及(ii)銀行結餘及現金，總賬面值為40,043,000港元；而於二零二五年六月三十日，流動負債總額10,098,736,000港元主要包括銀行及其他借貸7,920,149,000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) 本集團正與數家銀行磋商本集團借貸到期後的續期、新借貸及申請未來信貸融資。於二零二五年四月十二日，銀行借貸7,189,928,000港元已到期。本集團積極與銀行磋商，以於二零二五年三月重續有關融資。截至簡明綜合中期財務報表批准日期，銀行重續分別於二零三零年四月十一日及二零三五年四月十一日到期的銀行借貸4,617,048,000港元及2,572,880,000港元；
- (b) 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
- (c) 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

於二零二五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

截至二零二五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二零二四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，惟採納於二零二五年一月一日生效之香港會計準則第21號之修訂「缺乏可兌換性」除外。

修訂對本集團之簡明綜合中期財務報表並無造成重大影響。

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 ²
香港財務申報準則第19號	無公眾責任的附屬公司：披露 ²
香港財務申報準則第9號及 香港財務申報準則第7號之修訂	金融工具之分類及計量之修訂 ¹
香港財務申報準則第9號及 香港財務申報準則第7號之修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務申報準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或 注資 ³
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 ¹
香港詮釋第5號之修訂	財務報表之呈列—借款人對包含須按要求償還條款 之有期貸款之分類 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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；
- (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；
- (ix) 來自百貨公司銷售貨品之收益於在百貨公司中購買貨品致使貨品之控制權轉移至客戶之時間點確認。此業務於去年下半年已終止經營，詳情於附註17披露；
- (x) 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。此業務於去年下半年已終止經營，詳情於附註17披露；及
- (xi) 來自百貨公司專櫃銷售及寄售之佣金收益於某一時間點按客戶根據合約條款作出之銷售額的若干百分比確認。此業務於去年下半年已終止經營，詳情於附註17披露。

3. 收益(續)

客戶合約收益之分拆

持續經營業務

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

3. 收益(續)

客戶合約收益之分拆(續)

持續經營業務(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	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元 (經重列)
截至二零二四年六月三十日止 六個月(未經審核)							
銷售貨品							
—汽車零件	—	—	—	1,715	—	—	1,715
—廢料	—	—	136,695	—	—	—	136,695
	—	—	136,695	1,715	—	—	138,410
提供服務							
—金融服務	—	49,944	—	—	—	—	49,944
—公民入籍申請及顧問服務	—	—	—	—	11,433	—	11,433
—證券經紀之佣金	—	781	—	—	—	—	781
—票房售票	—	—	—	—	—	1,262	1,262
客戶合約收益	—	50,725	136,695	1,715	11,433	1,262	201,830
租金收入總額收益	22,182	—	—	—	—	—	22,182
保證金融資利息收入收益	—	13,450	—	—	—	—	13,450
放債業務利息收入收益	—	23,081	—	—	—	—	23,081
總計	22,182	87,256	136,695	1,715	11,433	1,262	260,543
收益確認時間							
於某一時間點	—	781	136,695	1,715	11,433	1,262	151,886
隨時間	—	49,944	—	—	—	—	49,944
	—	50,725	136,695	1,715	11,433	1,262	201,830
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	22,182	—	—	—	—	—	22,182
利息收入	—	36,531	—	—	—	—	36,531
總計	22,182	87,256	136,695	1,715	11,433	1,262	260,543

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(截至二零二四年六月三十日止六個月：九個)經營分類(包括持續經營及已終止經營分類)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(「其他分類」)；
- (vii) 位於中國之電影院與電影放映之業務營運(「其他分類」)；
- (viii) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(「商業印刷分類」)。此業務於去年下半年已終止經營；及
- (ix) 經營提供各式各樣消費產品之百貨公司，其涉及銷售貨品、專櫃銷售及寄售之收入及其他來源之收益(包括來自物業分租之租金收入以及提供一般及人壽保險)(「百貨公司分類」)。此業務於去年下半年已終止經營。

4. 分類資料(續)

本集團商業印刷分類及百貨公司分類業務於去年下半年已終止經營，詳情於簡明綜合中期財務報表附註17披露。分類資料報告並不包括已終止經營業務任何金額，因此上期分類資料經重列以反映分類組成變動。

於截至二零二五年及二零二四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賺取之溢利／(所產生之虧損)，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收益／(虧損)、匯兌收益／(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。

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。

4. 分類資料(續)

(a) 分類收益及業績

持續經營業務

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)

(a) 分類收益及業績(續)

持續經營業務(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 (經重列)
截至二零二四年六月三十日止 六個月(未經審核)							
分類收益							
—對外客戶銷售	22,182	87,257	136,694	1,715	11,433	1,262	260,543
—分類間銷售	1,260	4,109	—	—	—	—	5,369
	23,442	91,366	136,694	1,715	11,433	1,262	265,912
分類間銷售撇銷							(5,369)
收益							260,543
分類業績	(378,554)	30,613	(71,327)	(13,044)	(6,722)	(293)	(439,327)
銀行利息收入							1,173
股息收入							607
匯兌收益淨額							77,910
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							(1,344)
企業開支							(21,024)
財務費用							(197,099)
未計所得稅前虧損							(579,104)

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
於二零二五年六月三十日 (未經審核)							
分類資產	15,550,518	1,059,373	319,098	92,529	2,356,936	3,208	19,381,662
企業及未分配資產							<u>137,242</u>
資產總值							<u>19,518,904</u>
分類負債	8,719,154	113,546	125,109	6,736	211,920	263	9,176,728
企業及未分配負債							<u>6,597,071</u>
負債總額							<u>15,773,799</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	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零二四年十二月三十一日 (經審核)							
分類資產	15,063,213	1,041,410	295,746	116,894	2,355,479	3,790	18,876,532
企業及未分配資產							<u>112,005</u>
資產總值							<u>18,988,537</u>
分類負債	8,201,669	108,791	73,685	6,512	203,756	304	8,594,717
企業及未分配負債							<u>6,323,010</u>
負債總額							<u>14,917,727</u>

5. 其他收入

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
銀行利息收入	1,033	1,173
股息收入	701	607
政府補助	124	126
信貸減值應收貸款之利息收入	3,599	3,460
收取共用辦公室位置之收入	1,281	–
其他	57	584
	6,795	5,950

6. 其他收益及虧損淨額

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
租賃修訂及終止之收益	29	57
出售物業、廠房及設備之虧損	(4)	(2)
匯兌(虧損)/收益淨額	(91,510)	77,910
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	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/(虧損)	467	(1,344)
	(90,067)	76,621

7. 財務費用

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
銀行借貸及透支之利息	173,360	241,472
其他借貸之利息	17,617	12,928
最終控股公司貸款之利息	104,685	107,231
應付關連方款項之利息	13	1,658
租賃負債之財務支出	302	517
	<u>295,977</u>	<u>363,806</u>

8. 持續經營業務之所得稅抵免

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
即期稅項		
— 香港	1,097	2,269
遞延稅項	<u>(13,208)</u>	<u>(62,727)</u>
所得稅抵免	<u>(12,111)</u>	<u>(60,458)</u>

香港

截至二零二五年及二零二四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%(二零二四年：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二零二五年六月三十日止六個月之稅率均為25%(二零二四年：25%)。截至二零二五年及二零二四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. 持續經營業務之所得稅抵免(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，該等稅項於截至二零二五年六月三十日止六個月之實際法定稅率為34.6%(二零二四年：34.6%)。截至二零二五年及二零二四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」)。公司稅按截至二零二五年六月三十日止六個月之估計應課稅溢利之28%(二零二四年：28%)計算。截至二零二五年及二零二四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

於截至二零二五年及二零二四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

持續經營業務

持續經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔持續經營業務虧損進行除法並根據以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	六月三十日	六月三十日
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
		(經重列)
虧損		
本公司擁有人應佔持續經營業務虧損	<u>(479,162)</u>	<u>(489,549)</u>

10. 每股虧損(續)

持續經營業務(續)

	股份數目	
	截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 (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	1,440,709,880	1,440,709,880
具攤薄潛力普通股之影響：		
— 購股權	<u>344,751</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,441,054,631</u>	<u>1,440,709,880</u>

截至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，因此持續經營業務之每股攤薄虧損與持續經營業務之每股基本虧損相同。

已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔已終止經營業務虧損進行除法並根據以下數據計算：

	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元 (經重列)
虧損		
本公司擁有人應佔已終止經營業務虧損	<u>—</u>	<u>(25,875)</u>

10. 每股虧損(續)

已終止經營業務(續)

	股份數目	
	截至以下日期止六個月 二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 六月三十日 (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	1,440,709,880	1,440,709,880
具攤薄潛力普通股之影響：		
一購股權	<u>344,751</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>1,441,054,631</u>	<u>1,440,709,880</u>

截至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，因此已終止經營業務之每股攤薄虧損與已終止經營業務之每股基本虧損相同。

持續經營及已終止經營業務

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	
	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 千港元 (經重列)
虧損		
本公司擁有人應佔持續經營業務虧損	(479,162)	(489,549)
本公司擁有人應佔已終止經營業務虧損	<u>—</u>	<u>(25,875)</u>
用以計算持續經營及已終止經營業務之 每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(479,162)</u>	<u>(515,424)</u>

11. 投資物業

	於 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
於期／年初	8,971,830	9,542,078
添置	25	177
出售	(25,200)	–
公平價值變動虧損淨額	(54,237)	(260,392)
匯兌調整	255,713	(310,033)
	<u>9,148,131</u>	<u>8,971,830</u>

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
應收貿易賬項－貨品及服務	601,671	570,265
減：信貸虧損撥備	(271,992)	(224,226)
應收貿易賬項淨額	<u>329,679</u>	<u>346,039</u>
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
－應收現金客戶賬款	13,114	11,711
－向保證金客戶貸款	266,209	285,082
減：信貸虧損撥備	(1,609)	(1,391)
證券經紀產生之應收賬項淨額	<u>277,714</u>	<u>295,402</u>
於日常業務過程中從事放債產生之應收賬項：		
－應收貸款	520,775	490,227
減：信貸虧損撥備	(41,904)	(34,818)
應收貸款淨額	<u>478,871</u>	<u>455,409</u>
	<u>1,086,264</u>	<u>1,096,850</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(二零二四年十二月三十一日：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 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
即期至30日	67,605	57,647
31至60日	5,357	8,091
61至90日	17,246	580
91至365日	21,208	13,716
超過1年	218,263	266,005
	329,679	346,039

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(二零二四年十二月三十一日：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 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
應付貿易賬項	<u>331,041</u>	<u>174,939</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	1,054	9,352
－應付現金及保證金客戶賬款	<u>92,477</u>	<u>87,005</u>
	<u>93,531</u>	<u>96,357</u>
	<u>424,572</u>	<u>271,296</u>

應付貿易賬項之信貸期介乎60至90日(二零二四年十二月三十一日：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(二零二四年十二月三十一日：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 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
即期至 30 日	184,221	31,430
31 至 60 日	29,004	15,841
61 至 90 日	15,804	8,015
超過 90 日	<u>102,012</u>	<u>119,653</u>
	<u>331,041</u>	<u>174,939</u>

應付現金及保證金客戶賬款包括代客戶持有之現金91,475,000港元(二零二四年十二月三十一日：85,973,000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。於二零二五年六月三十日，應付現金客戶賬款包括122,000港元(二零二四年十二月三十一日：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 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
銀行借貸		
— 有抵押	9,410,583	9,150,932
— 無抵押	8,371	8,466
	9,418,954	9,159,398
銀行借貸之合約到期日如下：		
	於 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 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	7,429,632	7,212,944
— 超過一年但不超過兩年	224,361	217,773
— 超過兩年但不超過五年	536,056	520,368
— 超過五年	1,009,605	989,013
	9,199,654	8,940,098
載有須應要求償還條款及列入流動負債之 銀行借貸賬面值償還如下：		
— 一年內	219,300	219,300
	9,418,954	9,159,398
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(7,648,932)	(7,432,244)
列於非流動負債項下之款項	1,770,022	1,727,154

14. 銀行借貸及其他借貸(續)

(a) 銀行借貸(續)

附註：

- (i) 於二零二五年六月三十日，本集團為數219,300,000港元(二零二四年十二月三十一日：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%(二零二四年十二月三十一日：2.1%至2.5%)之年利率計息。
- (ii) 於二零二五年六月三十日，本集團為數209,261,000港元(二零二四年十二月三十一日：212,275,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二四年十二月三十一日：2.85%)之年利率計息。
- (iii) 於二零二五年六月三十日，本集團為數8,990,393,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,727,823,000港元)之銀行借貸按3.35%至6.2%(二零二四年十二月三十一日：3.35%至6.2%)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9,548,999,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,289,483,000港元)，於報告期末已動用當中9,418,954,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,159,398,000港元)。
- (vi) 本集團若干銀行借貸乃由本公司提供最多8,680,178,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,426,385,000港元)及本集團附屬公司提供最多9,193,627,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,934,248,000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9,114,131,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,912,130,000港元)、348,091,000港元(二零二四年十二月三十一日：346,648,000港元)、3,583,302,000港元(二零二四年十二月三十一日：3,371,492,000港元)及2,230,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,148,907,000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103,072,000港元(二零二四年十二月三十一日：104,000,000港元)之證券抵押品及若干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9,400,583,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,140,931,000港元)及本集團關連方提供最多304,189,000港元(二零二四年十二月三十一日：295,588,000港元)作擔保。
- (x) 於報告期末，本集團為數8,371,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,466,000港元)之銀行借貸為無抵押。

14. 銀行借貸及其他借貸(續)

(a) 銀行借貸(續)

附註：(續)

(xi) 除為數8,990,393,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,727,823,000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。

(xii) 由於本集團於二零二五年七月二十九日與銀行簽訂貸款重續協議，流動負債項下本集團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，於附註18披露。

(b) 其他借貸

	於 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
來自金融機構之借貸(附註(i))：		
—有抵押	21,217	56,140
其他借貸：		
—有抵押(附註(ii))	200,000	200,000
—無抵押(附註(iii))	50,000	50,000
	271,217	306,140

其他借貸之合約到期日如下：

	於 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 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	250,000	250,000
載有須應要求償還條款及列入流動負債之 其他借貸賬面值償還如下：		
—一年內	21,217	56,140
	271,217	306,140
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(271,217)	(306,140)
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) 來自金融機構之借貸以最優惠貸款利率加2.5%(二零二四年十二月三十一日：2.5%)之年利率計息。該借貸包含應要求償還條款且由本公司提供最多21,217,000港元(二零二四年十二月三十一日：56,140,000港元)作擔保，並以本集團於報告期末賬面值為34,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：59,700,000港元)之投資物業作抵押。
- (ii) 有抵押其他借貸包括：
 - (a) 有抵押借貸200,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：200,000,000港元)於報告期末按固定年利率12%(二零二四年十二月三十一日：12%)計息；
 - (b) 來自一名獨立第三方之借貸150,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：150,000,000港元)由本集團一間附屬公司若干股份作抵押；及
 - (c) 來自獨立第三方之借貸50,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：50,000,000港元)以保證金客戶向本集團質押市值190,620,000港元(二零二四年十二月三十一日：199,800,000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。
- (iii) 無抵押其他借貸包括：
 - (a) 無抵押借貸50,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：50,000,000港元)按年利率12%(二零二四年十二月三十一日：12%)計息，並須於報告期末後12個月內償還；及
 - (b) 來自一名獨立第三方之借貸50,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：50,000,000港元)由本公司一名董事兼控股股東擔保。

15. 股本

	於 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零二四年十二月三十一日：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(二零二四年十二月三十一日：1,440,709,880股)		
每股面值0.10港元之普通股	144,231	144,071
本公司股本變動概述如下：		
	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	1,440,709,880	144,071
行使購股權(附註)	1,600,000	160
於二零二五年六月三十日	1,442,309,880	144,231

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 二零二五年 六月 三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二四年 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	590,073	677,780
－租賃物業裝修	29,157	17,619
	868,830	944,999

17. 已終止經營業務

誠如本集團日期為二零二四年八月六日之公告所載，本集團於二零二四年八月六日根據上市規則第14A章與一名關連人士訂立買賣協議，以象徵式代價1港元出售其於資本財經印刷有限公司及其附屬公司(即商業印刷分類)之全部已發行股本，而本集團亦同意促使其兩間全資附屬公司於二零二四年八月六日按象徵式代價各自為1港元將兩項債務共2,967,000港元轉讓予該名關連人士。

誠如本集團日期為二零二四年十一月一日之公告所載，本集團與最終控股公司美林控股訂立買賣協議(「協議」)，據此，本集團有條件同意出售，而美林控股有條件同意收購共985,471,362股先施股份(即協議日期已發行股份總數之75%)，代價為387,782,980港元，其須由美林控股透過按等額基準抵銷本集團結欠美林控股之部分股東貸款的方式支付。

商業印刷分類及百貨公司分類於截至二零二四年六月三十日止六個月簡明綜合損益表呈列為已終止經營業務，而簡明綜合損益及其他全面收益表之數字已予重列，以重新呈列商業印刷分類及百貨公司分類為已終止經營業務。

已終止經營業務本期虧損載列如下。

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
本期商業印刷分類虧損	(5,726)
本期百貨公司分類虧損	<u>(26,589)</u>
	<u><u>(32,315)</u></u>

17. 已終止經營業務(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月之已終止經營業務之業績(已計入簡明綜合損益及其他全面收益表)如下：

商業印刷分類

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益	24,115
銷售成本	<u>(7,050)</u>
	17,065
其他收入	1
其他收益及虧損淨額	245
減值虧損淨額	(110)
銷售及分銷開支	(673)
行政開支	(22,298)
財務費用	<u>(54)</u>
除稅前虧損	(5,824)
所得稅抵免	<u>98</u>
已終止經營業務本期虧損	<u><u>(5,726)</u></u>

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
經營活動所得現金流量淨額	723
投資活動所得現金流量淨額	2,898
融資活動所用現金流量淨額	<u>(3,196)</u>
現金流量淨額	<u><u>425</u></u>

17. 已終止經營業務(續)

百貨公司分類

	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收益	64,950
銷售成本	<u>(29,116)</u>
	35,834
其他收入	10,343
其他收益及虧損淨額	(426)
減值虧損淨額	(626)
銷售及分銷開支	(33,871)
行政開支	(24,337)
財務費用	<u>(13,683)</u>
除稅前虧損	(26,766)
所得稅抵免	<u>177</u>
已終止經營業務本期虧損	<u><u>(26,589)</u></u>
	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
經營活動所用現金流量淨額	(2,373)
投資活動所得現金流量淨額	9,967
融資活動所用現金流量淨額	<u>(87,100)</u>
現金流量淨額	<u><u>(79,506)</u></u>

18. 報告期後事項

於二零二五年七月二十九日，本集團與一家銀行簽立貸款重續協議，據此，分類為流動負債之銀行借貸分別為數4,617,048,000港元及2,572,880,000港元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。

管理層討論及分析

於二零二四年八月六日及二零二四年十二月二十三日分別完成出售財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(「商業印刷分類」)及經營百貨公司及提供一般及人壽保險(「百貨公司分類」)之業務後，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」)；及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，當中混合一系列教育設施、學生宿舍、酒店及度假村設施、商業開發及購物設施以及長遠計劃興建大學機構及相關便民設施(「拉美及加勒比分類」)。

整體財務回顧

截至二零二五年六月三十日止六個月(「二零二五年上半年」)，本集團錄得總收益277,100,000港元，較截至二零二四年六月三十日止六個月(「二零二四年上半年」)之260,500,000港元增加6.4%。本集團於二零二五年上半年錄得持續經營業務淨虧損496,200,000港元，而二零二四年上半年則為551,000,000港元，其中包括持續經營及已終止經營業務淨虧損分別為518,700,000港元及32,300,000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：

	二零二五年上半年		二零二四年上半年		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	16.9	6.1%	22.2	8.5%	(5.3)	(23.9)%
金融服務分類	43.1	15.6%	87.3	33.5%	(44.2)	(50.6)%
環保分類	211.8	76.4%	136.7	52.5%	75.1	54.9%
汽車零件分類	-	-	1.7	0.6%	(1.7)	(100.0)%
拉美及加勒比分類	3.7	1.3%	11.4	4.4%	(7.7)	(67.5)%
其他	1.6	0.6%	1.2	0.5%	0.4	33.3%
總計	277.1	100.0%	260.5	100.0%	16.6	6.4%

本集團於二零二五年上半年之收益為277,100,000港元，較二零二四年上半年260,500,000港元增加16,600,000港元或6.4%。此增加主要來自環保分類。環保分類收益增加之數得本集團四個業務分類之收益減少而局部抵銷，分別為物業分類、金融服務分類、汽車零件分類及拉美及加勒比分類。有關分類收益變動之原因載於各分類之財務回顧一節。

毛利與二零二四年上半年之83,000,000港元相比，減少了18,200,000港元至二零二五年上半年之64,800,000港元，乃由於物業分類、金融服務分類及拉美及加勒比分類收益減少。

其他收入

與二零二四年上半年之6,000,000港元相比，二零二五年上半年之其他收入為6,800,000港元，其主要包括(i)信貸減值應收貸款之利息收入3,600,000港元(二零二四年上半年：3,500,000港元)；及(ii)銀行利息收入1,000,000港元(二零二四年上半年：1,200,000港元)。

其他收益及虧損淨額

二零二五年上半年之其他虧損淨額為90,100,000港元，而二零二四年上半年則為其他收益淨額76,600,000港元，此主要包括(i)匯兌虧損淨額91,500,000港元(二零二四年上半年：匯兌收益淨額77,900,000港元)；及(ii)透過損益按公平價值列賬(「透過損益按公平價值列賬」)之金融資產之未變現公平價值收益500,000港元(二零二四年上半年：未變現公平價值虧損1,300,000港元)。

由於二零二五年上半年人民幣兌港元升值(二零二四年上半年：貶值)，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91,500,000港元(二零二四年上半年：匯兌收益淨額77,900,000港元)。

本集團把投資於香港上市證券以及香港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。於二零二五年六月三十日，透過損益按公平價值列賬之金融資產為68,900,000港元(二零二四年十二月三十一日：68,400,000港元)，其包括上市證券60,800,000港元(二零二四年十二月三十一日：60,300,000港元)以及會所及學校債券8,100,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,100,000港元)。

減值虧損淨額

本集團於二零二五年上半年錄得減值虧損54,800,000港元，而二零二四年上半年為81,100,000港元，代表應收貿易賬項之預期信貸虧損增加47,500,000港元(二零二四年上半年：79,200,000港元)、證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損增加200,000港元(二零二四年上半年：500,000港元)及應收貸款之預期信貸虧損增加7,100,000港元(二零二四年上半年：1,400,000港元)。

於二零二五年上半年應收貿易賬項之預期信貸虧損增加47,500,000港元乃主要由於環保分類及汽車零件分類所產生之長期未償還應收貿易賬項之信貸風險增加。

投資物業公平價值變動之虧損淨額

於二零二五年上半年，本集團錄得投資物業公平價值變動之虧損淨額54,200,000港元(二零二四年上半年：211,700,000港元)，乃由於本期中國內地物業市場維持停滯。

於二零二四年上半年，投資物業公平價值變動之虧損淨額為211,700,000港元，乃主要由於香港及中國內地物業市場惡化。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要來自(i)業務發展開支；及(ii)因收購偉祿世紀服務有限公司及其附屬公司哈特曼文化發展(上海)有限公司及偉祿世紀商務服務(深圳)有限公司而產生的客戶關係之其他無形資產攤銷。

銷售及分銷開支由二零二四年上半年3,700,000港元減少1,800,000港元至二零二五年上半年之1,900,000港元，此乃由於在二零二四年二月已悉數攤銷客戶關係之其他無形資產所致。

行政開支

行政開支主要來自員工成本、使用權資產折舊以及法律及專業費用。

行政開支由二零二四年上半年之84,400,000港元減少1,400,000港元至二零二五年上半年之83,000,000港元，乃主要由於本集團員工成本減少1,300,000港元。

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。財務費用由二零二四年上半年之363,800,000港元減少67,800,000港元至二零二五年上半年之296,000,000港元，乃主要由於以下各項之淨影響：(i)銀行借貸利息減少68,100,000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；(ii)最終控股公司貸款之利息減少2,500,000港元；及(iii)其他借貸之利息增加4,700,000港元。

淨虧損

二零二五年上半年之淨虧損為496,200,000港元，而二零二四年上半年則為551,000,000港元。本集團業績乃由於以下各項之淨影響：(i)匯兌虧損淨額91,500,000港元(二零二四年上半年：匯兌收益淨額77,900,000港元)；及(ii)毛利由二零二四年上半年83,000,000港元減少至二零二五年上半年64,800,000港元。

上述對業績之不利影響因以下各項而得以局部舒緩：(i)投資物業公平價值變動虧損淨額由二零二四年上半年之211,700,000港元轉為二零二五年上半年之54,200,000港元；(ii)減值虧損淨額54,800,000港元(二零二四年上半年：81,100,000港元)；(iii)財務費用296,000,000港元(二零二四年上半年：363,800,000港元)；及(iv)二零二四年上半年之已終止經營業務之虧損32,300,000港元。

各分類之財務回顧

持續經營業務

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。與二零二四年上半年之22,200,000港元相比，本集團於二零二五年上半年產生租金收入16,900,000港元。租金收入減少乃主要來自偉祿雅苑內之購物中心先施購物中心租戶數目減少。

與二零二四年上半年之378,600,000港元相比，物業分類於二零二五年上半年錄得分類虧損199,100,000港元。此業績乃主要歸因於二零二五年上半年之投資物業公平價值變動之虧損54,200,000港元，而二零二四年上半年則為211,700,000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

金融服務分類於二零二五年上半年之收益為43,100,000港元，較二零二四年上半年87,300,000港元減少44,200,000港元。收益減少乃由於(i)保證金融資業務及放債業務之利息收入分別減少800,000港元及1,700,000港元；及(ii)金融服務收入減少41,700,000港元，原因為於報告期內股份配售及包銷項目並無產生金融服務收入。

金融服務分類於二零二五年上半年錄得分類溢利18,500,000港元，較二零二四年上半年之30,600,000港元減少12,100,000港元。此減少乃主要由於(i)毛利減少8,700,000港元；及(ii)預期信貸虧損撥備增加4,900,000港元。

環保分類

環保分類之收益由二零二四年上半年之136,700,000港元增加75,100,000港元至二零二五年上半年之211,800,000港元，乃由於本集團擴大在中國內地的客戶網絡所致。

與二零二四年上半年之71,300,000港元相比，環保分類於二零二五年上半年錄得分類虧損25,000,000港元。分類虧損減少之主要原因是(i)毛利增加2,000,000港元；及(ii)預期信貸虧損撥備減少44,200,000港元。

汽車零件分類

於報告期內，汽車零件分類並無產生任何收益(二零二四年上半年：1,700,000港元)，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營運規模。

與二零二四年上半年之13,000,000港元相比，汽車零件分類於二零二五年上半年錄得分類虧損25,100,000港元。分類虧損增加之主要原因是(i)收益減少；及(ii)客戶延遲還款導致長期未償還應收貿易賬項之預期信貸虧損撥備增加13,000,000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二零二五年上半年為3,700,000港元，而二零二四年上半年則為11,400,000港元。收益減少乃主要由於格林納達相關部長所批准之申請個案數目減少所致。

與二零二四年上半年之6,700,000港元相比，拉美及加勒比分類於二零二五年上半年錄得分類虧損8,600,000港元。分類虧損增加乃主要歸因於以下各項之淨影響：(i)收益減少7,700,000港元；及(ii)客戶關係之其他無形資產攤銷減少1,200,000港元，此乃由於客戶關係之其他無形資產已於二零二四年二月悉數攤銷。

已終止經營業務

商業印刷分類

於二零二四年八月六日，本集團出售資本財經印刷有限公司及其附屬公司，該等公司主要從事財經印刷、數碼印刷及其他相關服務。詳情請參閱本公司日期為二零二四年八月六日之公告。於二零二四年上半年，已終止經營業務商業印刷分類錄得虧損5,700,000港元。

百貨公司分類

於二零二四年十二月二十三日，本集團出售先施有限公司(股份代號：0244)及其附屬公司75%已發行股份，該等公司主要從事經營百貨公司及提供一般及人壽保險。詳情請參閱本公司日期為二零二四年十一月一日之公告。於二零二四年上半年，已終止經營業務百貨公司分類錄得虧損26,600,000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、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。本集團於二零二五年六月三十日之現金及銀行結餘為40,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：30,700,000港元)，主要以港元及人民幣(二零二四年十二月三十一日：港元及人民幣)計值。

按照以港元及人民幣(二零二四年十二月三十一日：港元及人民幣)計值之附息借貸12,741,400,000港元(二零二四年十二月三十一日：12,327,800,000港元)除以本公司擁有人應佔權益2,385,900,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,701,700,000港元)計算，本集團於二零二五年六月三十日之資本負債比率為534.0%(二零二四年十二月三十一日：456.3%)。附息借貸按介乎2.65%至12%之年利率(二零二四年十二月三十一日：2.775%至12%之年利率)計息，年期介乎一年內至二十六年(二零二四年十二月三十一日：一年內至二十六年)。

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。於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供8,680,200,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,426,400,000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8,680,200,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,426,400,000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9,114,100,000港元(二零二四年十二月三十一日：8,912,100,000港元)、348,100,000港元(二零二四年十二月三十一日：346,600,000港元)、3,583,300,000港元(二零二四年十二月三十一日：3,371,500,000港元)及2,230,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,148,900,000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103,100,000港元(二零二四年十二月三十一日：104,000,000港元)之證券抵押品及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9,400,600,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,140,900,000港元)之個人擔保。此外，為數304,200,000港元(二零二四年十二月三十一日：295,600,000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304,200,000港元(二零二四年十二月三十一日：295,600,000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。

就於二零二五年六月三十日之金融機構其他借貸而言，本公司就附屬公司獲授之其他借貸向金融機構提供公司擔保21,200,000港元(二零二四年十二月三十一日：56,100,000港元)。此外，本公司附屬公司獲授之其他借貸以賬面值為34,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：59,700,000港元)之若干投資物業之法定押記作抵押。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190,600,000港元(二零二四年十二月三十一日：199,800,000港元)之證券抵押品作抵押。此外，本公司一名董事兼控股股東就本公司獲授之其他借貸向獨立第三方提供個人擔保最多100,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：100,000,000港元)。此外，若干其他借貸乃以本集團一間附屬公司之若干股份作抵押。

各分類之業務回顧

於二零二五年上半年，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華人民共和國(「中國」)之間的政治關係不穩定及俄烏衝突及以哈戰爭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建議發展項目及發展中物業，即南山區的萊英花園及龍華區的茜坑物業。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，手頭物業項目共有五個。

於二零二五年上半年，五個物業項目的開發進度各有不同。首先，就偉祿雅苑而言，直至報告日期，先施購物中心的租戶數目為33家，當中包括兒童遊樂園、教育培訓中心、餐廳、健身室及桌球室。第二，就偉祿科技園而言，其建設規模約為110,000平方米。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。至於第二期方面，有關的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，其建設規模約為166,000平方米，重建工程已自本集團於二零二三年十月取得土石方與基坑支護工程施工許可證後開工建設，後於二零二四年五月取得有關政府當局所批出的建設工程規劃許可證，並於二零二四年七月取得建築工程施工許可證，而截至報告日期，重建工程之主體結構工程已在進行。第四，就樟坑徑物業而言，其土地用途由工業用途變更為住宅公寓及商業用途之申請於截至報告日期為止仍在審閱中。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，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後開工建設，而截至報告日期，重建工程之基坑支護及土石方施工仍在進行。

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)。環保分類將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

本集團因對其客戶採取更嚴格之信貸控制及持續縮減經營規模，分類於二零二五年上半年錄得分類虧損。

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、歐盟神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。

展望及企業策略

物業分類

本集團將專注於手頭五項物業項目，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

於二零二五年上半年，儘管地緣政治衝突、關稅政策等經濟不明朗因素持續，全球股市(尤其是香港)表現持續造好。金融服務分類將不斷開發各種投資產品，滿足市場需求，並在國際資本市場上為客戶提供多元化的優質服務。本集團預期金融服務分類將於二零二五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中的競爭優勢擴大分類的客戶群。本集團將繼續注視分類的業務計劃、相關風險和營運前景，最大限度提高股東回報。

汽車零件分類

隨著全球各國推動環保，近年來電動車的市場規模顯著增長。各國政府亦為汽油車轉為電動車的客戶提供補貼及支援。展望未來，本集團預期市場由汽油車轉為電動車的趨勢將會持續，並預期對汽油車的需求將會減少。本集團將在營運汽車零件分類時極為審慎地控制成本，並密切監察此分類的業務發展。

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，並且在北京、上海、深圳及香港設有辦事處以及在美國委聘顧問，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。

或然負債

本集團於二零二五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，本集團於二零二五年六月三十日並無其他重大承擔。

訴訟

本集團於二零二五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

截至二零二五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18所披露者外，於二零二五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二零二五年六月三十日止六個月派發中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

董事於競爭業務之權益

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

企業管治常規

本公司致力恪守良好企業管治常規。董事認為，本公司於截至二零二五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

於二零二五年六月三十日，本集團共聘用186名僱員，其中58人、81人、34人及13人分別駐於香港、中國內地、日本及格林納達。薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金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

截至二零二五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C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)之條款作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，彼等確認於截至二零二五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

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，包括審閱截至二零二五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二零二五年中期報告

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二零二五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
偉祿集團控股有限公司
主席
林曉輝

香港，二零二五年八月二十六日

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、方吉鑫先生及何振琮先生。