

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)

**截至二零二五年十二月三十一日止年度  
末期業績公佈**

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」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五年財政年度」)之經審核綜合業績連同截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年財政年度」)之比較數字載列如下：

## 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務			
收益	3		
— 貨品及服務		456,437	314,794
— 租金收入		34,841	42,540
— 利息收入		64,988	71,019
		<u>556,266</u>	<u>428,353</u>
收益總額		556,266	428,353
銷售成本		<u>(422,847)</u>	<u>(275,412)</u>
		133,419	152,941
毛利		133,419	152,941
其他收入	5a	16,201	13,546
其他收益及虧損淨額	5b	(146,690)	109,229
發展中物業撥備撥回		—	32,114
減值虧損淨額		(64,732)	(132,367)
投資物業之公平價值變動虧損淨額	11	(91,139)	(260,392)
銷售及分銷開支		(6,514)	(6,253)
行政成本		(168,203)	(167,664)
財務費用	7	<u>(610,535)</u>	<u>(699,069)</u>
		(938,193)	(957,915)
未計所得稅前虧損		(938,193)	(957,915)
所得稅抵免	8	<u>23,995</u>	<u>43,159</u>
		(914,198)	(914,756)
持續經營業務本年度虧損	6	(914,198)	(914,756)
已終止經營業務			
已終止經營業務本年度虧損		—	<u>(41,712)</u>
		<u>(914,198)</u>	<u>(956,468)</u>
本年度虧損		<u>(914,198)</u>	<u>(956,468)</u>

## 綜合損益表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損：		
— 持續經營業務	(890,394)	(854,081)
— 已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(32,589)</u>
	<u>(890,394)</u>	<u>(886,670)</u>
非控股權益應佔本年度虧損：		
— 持續經營業務	(23,804)	(60,675)
— 已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(9,123)</u>
	<u>(23,804)</u>	<u>(69,798)</u>
	<u>(914,198)</u>	<u>(956,468)</u>
每股虧損	10	
基本及攤薄		
— 持續經營業務(港仙)	(61.76)	(59.28)
— 已終止經營業務(港仙)	<u>—</u>	<u>(2.26)</u>
	<u>(61.76)</u>	<u>(61.54)</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度虧損	<u>(914,198)</u>	<u>(956,468)</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	14,825	10,877
與物業、廠房及設備重估收益有關之 所得稅淨額	(811)	(603)
定額福利計劃之精算收益	-	1,606
長期服務金(「長期服務金」)責任之精算收益	-	128
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 股本投資公平價值變動	-	2,038
出售附屬公司轉撥之匯兌差額	-	679
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>254,795</u>	<u>(206,465)</u>
本年度其他全面收益／(開支)， 於扣除所得稅後	<u>268,809</u>	<u>(191,740)</u>
本年度全面開支總額	<u><u>(645,389)</u></u>	<u><u>(1,148,208)</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本公司擁有人應佔本年度全面開支總額：		
— 持續經營業務	(640,702)	(1,042,931)
— 已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(27,534)</u>
	<u>(640,702)</u>	<u>(1,070,465)</u>
非控股權益應佔本年度全面開支總額：		
— 持續經營業務	(4,687)	(70,084)
— 已終止經營業務	<u>—</u>	<u>(7,659)</u>
	<u>(4,687)</u>	<u>(77,743)</u>
	<u><u>(645,389)</u></u>	<u><u>(1,148,208)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		393,009	388,771
預付租賃款項		4,077	4,095
投資物業	11	9,217,242	8,971,830
商譽		87,390	87,390
其他無形資產		29,458	32,246
預付款項、按金及其他應收賬項		10,188	9,739
		<u>9,741,364</u>	<u>9,494,071</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		10,970	24,689
發展中物業		6,179,340	5,633,874
應收貿易賬項	12	320,452	346,039
證券經紀產生之應收賬項	12	119,872	295,402
應收貸款	12	583,139	455,409
預付款項、按金及其他應收賬項		362,893	319,162
建議發展項目		2,456,465	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		70,388	68,441
應收關連方款項		1,233	321
可退回稅項		3,683	4,009
代客戶持有之現金		71,978	85,973
受限制銀行結餘及存款		86,647	81,550
銀行結餘及現金		96,299	30,690
		<u>10,363,359</u>	<u>9,494,466</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	13	565,157	174,939
證券經紀產生之應付賬項	13	74,364	96,357
合約負債		101,444	103,121
其他應付賬項及應計費用		436,580	1,056,096
銀行借貸	14	545,155	7,432,244
其他借貸	15	535,104	306,140
應付關連方款項		347,873	310,015
租賃負債		12,801	4,280
應付稅項		3,317	4,457
		<u>2,621,795</u>	<u>9,487,649</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>7,741,564</u>	<u>6,817</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>17,482,928</u>	<u>9,500,888</u>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>權益</b>			
股本	16	144,231	144,071
儲備		<u>1,934,924</u>	<u>2,557,668</u>
本公司擁有人應佔權益		2,079,155	2,701,739
非控股權益		<u>1,326,559</u>	<u>1,369,071</u>
		<u>3,405,714</u>	<u>4,070,810</u>
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬項及應計費用		1,013,886	–
最終控股公司貸款		2,932,848	2,614,469
銀行借貸	14	9,012,558	1,727,154
租賃負債		6,803	3,038
遞延稅項負債		<u>1,111,119</u>	<u>1,085,417</u>
		<u>14,077,214</u>	<u>5,430,078</u>
		<u>17,482,928</u>	<u>9,500,888</u>

附註：

## 1. 編製基準

年度綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務申報準則(該統稱包括所有適用個別香港財務申報準則會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務申報準則會計準則」))及香港通用會計原則。就編製綜合財務報表而言，倘資料經合理預期會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，綜合財務報表符合香港公司條例的適用規定並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的適用披露。

### 持續經營基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事已考慮到截至二零二五年十二月三十一日止年度所產生的虧損淨額914,198,000港元的未來流動資金，而於該日，本集團的流動資產淨值為7,741,564,000港元，其中流動資產總額10,363,359,000港元主要包括(i)發展中物業及建議發展項目分別為6,179,340,000港元及2,456,465,000港元；及(ii)銀行結餘及現金為96,299,000港元；而於二零二五年十二月三十一日，流動負債總額2,621,795,000港元主要包括銀行及其他借貸1,080,259,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本公司流動負債淨額為1,124,279,000港元，其中流動負債總額為6,212,263,000港元，主要包括銀行及其他借貸459,300,000港元。

儘管出現上述情況，本綜合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。本公司董事認為，經考慮本集團已實施或正在實施的措施及安排後，本集團可於報告期末起計下一年度內履行到期的財務責任，詳情如下：

- (a) 本公司董事已評估所有相關資料，並制訂業務計劃，透過(i)監察物業項目的發展狀況，以確保實現預期發展及銷售預測；(ii)實施措施，以加強控制物業項目的成本；(iii)探討任何可行的財務安排；及(iv)出售若干物業以為營運提供足夠資金，以改善其流動資金；及
- (b) 林曉輝博士(「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，該預測涵蓋自二零二五年十二月三十一日起不少於12個月期間，並已考慮上述計劃及措施。本公司董事相信本集團將有足夠營運資金履行其自二零二五年十二月三十一日起計未來12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綜合財務報表乃屬恰當。

## 1. 編製基準(續)

### 持續經營基準(續)

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該等綜合財務報表中反映。

## 2. 應用新訂香港財務申報準則會計準則及修訂

### 於本年度生效之香港財務申報準則會計準則修訂

於本年度，本集團首次應用適用於本集團自二零二五年一月一日開始的年度期間的綜合財務報表的香港會計準則第21號之修訂「缺乏可兌換性」。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何確定即期匯率。此外，該等修訂亦要求實體披露更多資料以讓其財務報表使用者了解某種貨幣不可兌換為其他貨幣會如何影響或預期如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該等修訂不會對本集團的財務報表造成重大影響。

### 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則會計準則修訂本

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	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務申報準則第19號	無公眾責任的附屬公司：披露及相關修訂 <sup>2</sup>
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	金融工具分類及計量之修訂 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號之修訂	財務報表列報—借款人對於包含隨時要求償還條款的 定期貸款的分類 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通貨膨脹經濟中的呈列貨幣 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期尚未確定

## 2. 應用新訂香港財務申報準則會計準則及修訂(續)

### 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則會計準則修訂本(續)

除下文所述者外，本公司董事預計應用香港財務申報準則會計準則之修訂在可見未來將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

#### 香港財務申報準則第18號「財務報表的呈列及披露」及香港詮釋第5號之相關修訂

香港財務申報準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。該準則繼承了香港會計準則第1號的多項現有規定，並作出有限改動，而香港會計準則第1號的部分規定將移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務申報準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務申報準則第18號將不會影響財務報表中項目的確認及計量，惟影響其呈列。此準則引入三項新規定，包括：

- 根據報告實體的主要業務活動，在損益表中報告新定義的小計(即「經營溢利」和「除融資及所得稅前溢利」)，並將項目分為五個新定義的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」和「已終止經營業務」)；
- 在財務報表單一附註中披露管理層界定績效指標(「管理層界定績效指標」)；及
- 加強對財務報表中資訊匯集和分類的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」作出了小範圍的修訂，包括：

- 以「經營溢利或虧損」作為起點，以便使用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息和股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，其他數項準則亦已作出後續修訂。

香港財務申報準則第18號及其他香港財務申報準則會計準則之修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，且必須根據特定過渡條款追溯應用。本公司董事正努力識別香港財務申報準則第18號的所有影響，特別是關於本集團綜合損益表、綜合現金流量表的結構，以及須就管理層界定績效指標作出的額外披露。本集團亦在評估綜合財務報表中資料分組方式的影響，包括目前標示為「其他」的項目。

### 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) 來自銷售籤條、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；
- (v) 來自提供投資公民計劃(「投資公民計劃」)之公民入籍申請及公民入籍顧問服務之收益，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某一時間點確認；
- (vi) 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；
- (vii) 來自票房售票之收益於相關影片放映時之時間點確認；
- (viii) 租金收入之收益於租賃期內按直線基準確認；
- (ix) 來自保證金融資及放債業務利息收入之收益使用實際利率法按時間比例確認；
- (x) 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。此業務於去年已終止經營，詳情於附註17披露；
- (xi) 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。此業務於去年已終止經營，詳情於附註17披露；及
- (xii) 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。此業務於去年已終止經營，詳情於附註17披露。

### 3. 收益(續)

#### (a) 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	汽車零件 千港元	拉美及加勒比 千港元	影院經營 千港元	合計 千港元
截至二零二五年 十二月三十一日止年度							
<i>銷售貨品</i>							
— 汽車零件	-	-	-	1,029	-	-	1,029
— 廢料	-	-	421,621	-	-	-	421,621
	-	-	421,621	1,029	-	-	422,650
<i>提供服務</i>							
— 金融服務	-	21,818	-	-	-	-	21,818
— 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	7,172	-	7,172
— 證券經紀之佣金	-	1,707	-	-	-	-	1,707
— 票房售票	-	-	-	-	-	3,090	3,090
客戶合約收益	-	23,525	421,621	1,029	7,172	3,090	456,437
租金收入總額收益	34,841	-	-	-	-	-	34,841
保證金融資利息收入收益	-	21,232	-	-	-	-	21,232
放債業務利息收入收益	-	43,756	-	-	-	-	43,756
總計	<u>34,841</u>	<u>88,513</u>	<u>421,621</u>	<u>1,029</u>	<u>7,172</u>	<u>3,090</u>	<u>556,266</u>
<i>地區市場</i>							
中國內地	34,613	-	157,263	1,029	-	3,090	195,995
香港	228	88,513	44,536	-	-	-	133,277
日本	-	-	219,822	-	-	-	219,822
格林納達	-	-	-	-	7,172	-	7,172
總計	<u>34,841</u>	<u>88,513</u>	<u>421,621</u>	<u>1,029</u>	<u>7,172</u>	<u>3,090</u>	<u>556,266</u>
<i>收益確認時間</i>							
於某一時間點	-	1,707	421,621	1,029	7,172	3,090	434,619
隨時間	-	21,818	-	-	-	-	21,818
	-	23,525	421,621	1,029	7,172	3,090	456,437
<i>並不屬於香港財務申報準則 第15號範圍內之收益</i>							
租金收入	34,841	-	-	-	-	-	34,841
利息收入	-	64,988	-	-	-	-	64,988
總計	<u>34,841</u>	<u>88,513</u>	<u>421,621</u>	<u>1,029</u>	<u>7,172</u>	<u>3,090</u>	<u>556,266</u>

### 3. 收益(續)

#### (a) 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	影院經營 千港元	合計 千港元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度							
<b>銷售貨品</b>							
— 汽車零件	-	-	-	1,715	-	-	1,715
— 廢料	-	-	229,145	-	-	-	229,145
	-	-	229,145	1,715	-	-	230,860
<b>提供服務</b>							
— 金融服務	-	59,901	-	-	-	-	59,901
— 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	20,009	-	20,009
— 證券經紀之佣金	-	1,447	-	-	-	-	1,447
— 票房售票	-	-	-	-	-	2,577	2,577
客戶合約收益	-	61,348	229,145	1,715	20,009	2,577	314,794
租金收入總額收益	42,540	-	-	-	-	-	42,540
保證金融資利息收入收益	-	27,179	-	-	-	-	27,179
放債業務利息收入收益	-	43,840	-	-	-	-	43,840
總計	<u>42,540</u>	<u>132,367</u>	<u>229,145</u>	<u>1,715</u>	<u>20,009</u>	<u>2,577</u>	<u>428,353</u>
<b>地區市場</b>							
中國內地	42,242	-	5,373	-	930	2,577	51,122
香港	298	132,367	775	1,715	1,607	-	136,762
日本	-	-	222,997	-	-	-	222,997
格林納達	-	-	-	-	17,472	-	17,472
總計	<u>42,540</u>	<u>132,367</u>	<u>229,145</u>	<u>1,715</u>	<u>20,009</u>	<u>2,577</u>	<u>428,353</u>
<b>收益確認時間</b>							
於某一時間點	-	1,447	229,145	1,715	20,009	2,577	254,893
隨時間	-	59,901	-	-	-	-	59,901
	-	61,348	229,145	1,715	20,009	2,577	314,794
<b>並不屬於香港財務申報準則 第15號範圍內之收益</b>							
租金收入	42,540	-	-	-	-	-	42,540
利息收入	-	71,019	-	-	-	-	71,019
總計	<u>42,540</u>	<u>132,367</u>	<u>229,145</u>	<u>1,715</u>	<u>20,009</u>	<u>2,577</u>	<u>428,353</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物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(二零二四年：九個)經營分類如下：

- (i) 物業投資、發展及商業運營(「物業分類」)；
- (ii) 提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀服務、放債及保證金融資(「金融服務分類」)；
- (iii) 環保產業，主要為拆除、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、酒店及度假屋設施、商業發展及購物設施，以及較長遠規劃中之大學機構及相關設施(「拉美及加勒比分類」)；
- (vi) 主要向消費產品製造商銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋(「籤條分類」)；
- (vii) 位於中國之電影院與電影放映之業務營運(「影院經營分類」)；
- (viii) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(「商業印刷分類」)。此業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度已終止經營；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」)。此業務於截至二零二四年十二月三十一日止年度已終止經營。

本集團商業印刷分類及百貨公司分類業務於去年已終止經營，詳情於本公佈附註17披露。所報告分類資料並不包括已終止經營業務任何金額。

於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，籤條分部及影院經營分類報告為「其他」，該等分部於當前及過往年度並未達致可呈報分部的量化最低要求。

#### 4. 分類資料(續)

##### (a) 分類收益及業績

本集團按須報告分類劃分之持續經營業務之收益及業績分析如下：

	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 十二月三十一日止年度							
分類收益							
—對外客戶銷售	34,841	88,513	421,621	1,029	7,172	3,090	556,266
—分類間銷售	<u>2,520</u>	<u>1,837</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,357</u>
	37,361	90,350	421,621	1,029	7,172	3,090	560,623
分類間銷售撇銷							<u>(4,357)</u>
收益							<u>556,266</u>
分類業績	(372,967)	40,822	(22,935)	(32,428)	(17,786)	34	(405,260)
銀行利息收入							3,261
股息收入							2,219
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							1,947
匯兌虧損淨額							(141,735)
物業、廠房及設備之重估虧蝕							(6,074)
企業開支							(43,059)
財務費用							<u>(349,492)</u>
持續經營業務之未計所得							
稅前虧損							<u>(938,193)</u>

#### 4. 分類資料(續)

##### (a) 分類收益及業績(續)

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	拉美及加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零二四年 十二月三十一日止年度							
分類收益							
—對外客戶銷售	42,540	132,367	229,145	1,715	20,009	2,577	428,353
—分類間銷售	2,520	5,136	-	-	-	-	7,656
	45,060	137,503	229,145	1,715	20,009	2,577	436,009
分類間銷售撇銷							(7,656)
收益							<u>428,353</u>
分類業績	(533,033)	78,112	(129,179)	(32,044)	(14,381)	(532)	(631,057)
銀行利息收入							2,945
股息收入							2,125
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							342
匯兌收益淨額							109,878
物業、廠房及設備之重估虧蝕							(949)
企業開支							(44,271)
財務費用							<u>(396,928)</u>
持續經營業務之未計 所得稅前虧損							<u>(957,915)</u>

分類間銷售乃按當時通行市價收費。

經營分類之會計政策與本集團會計政策相同。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、匯兌(虧損)／收益淨額、物業、廠房及設備之重估虧蝕、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。

#### 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
於二零二五年十二月三十一日							
分類資產	16,185,832	983,791	299,674	86,507	2,355,560	2,893	19,914,257
企業及未分配資產							<u>190,466</u>
資產總值							<u><u>20,104,723</u></u>
分類負債	9,133,104	176,663	94,147	7,484	207,719	408	9,619,525
企業及未分配負債							<u>7,079,484</u>
負債總額							<u><u>16,699,009</u></u>
於二零二四年十二月三十一日							
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><u>18,988,537</u></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><u>14,917,727</u></u>

#### 4. 分類資料(續)

##### (b) 分類資產及負債(續)

就監察分類表現及於分類間分配資源而言：

- (i) 所有資產會分配至經營分類，惟不包括應收關連方款項、透過損益按公平價值列賬之金融資產、可退回稅項、銀行結餘及現金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。
- (ii) 所有負債會分配至經營分類，惟不包括若干其他應付賬項及應計費用、若干銀行借貸、應付關連方款項、應付稅項、遞延稅項負債、若干其他借貸、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。

##### 5a. 其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行利息收入	3,261	2,945
股息收入	2,219	2,125
信貸減值應收貸款之利息收入	7,330	7,032
政府補助	401	450
其他	2,990	994
	<u>16,201</u>	<u>13,546</u>

##### 5b. 其他收益及虧損淨額

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(116)	(106)
出售投資物業之虧損	(1,350)	-
租賃修訂及終止之收益	82	64
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	1,947	342
匯兌(虧損)/收益淨額	(141,735)	109,878
物業、廠房及設備之重估虧絀	(6,074)	(949)
其他	556	-
	<u>(146,690)</u>	<u>109,229</u>

## 6. 持續經營業務之本年度虧損

本集團持續經營業務之本年度虧損已扣除下列各項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
僱員福利開支(包括董事酬金)		
– 工資及薪金	67,382	71,661
– 酌情花紅	–	39
– 退休福利(附註)	4,445	4,534
	<u>71,827</u>	<u>76,234</u>
核數師酬金	3,730	3,925
折舊：		
– 自有資產	23,861	24,726
– 使用權資產	12,002	28,847
– 預付租賃款項	116	117
其他無形資產之攤銷	2,788	3,998
直接經營開支(包括維修保養)：		
– 自租賃投資物業產生	11,542	11,461
– 自空置之投資物業產生	1,764	1,778
已確認為開支之存貨成本	414,881	228,451
短期租賃付款	<u>7,678</u>	<u>296</u>

附註：於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無被沒收供款可於未來年度減低其對退休金計劃的供款。

## 7. 財務費用

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸及透支之利息	336,001	446,496
其他借貸之利息	57,575	28,932
最終控股公司貸款之利息	216,216	221,147
關連方應付賬款之利息	–	1,671
租賃負債之財務支出	743	823
	<u>610,535</u>	<u>699,069</u>

## 8. 持續經營業務所得稅抵免

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項		
香港		
—本年度撥備	<u>2,422</u>	<u>2,849</u>
遞延稅項		
—本年度抵免	<u>(26,417)</u>	<u>(46,008)</u>
所得稅抵免	<u><u>(23,995)</u></u>	<u><u>(43,159)</u></u>

### 香港

截至二零二五年十二月三十一日止年度，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十二月三十一日止年度之稅率為25%（二零二四年：25%）。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無於中國產生任何估計應課稅溢利。

### 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十二月三十一日止年度之實際法定稅率為35.4%（二零二四年：34.6%）。截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無於日本產生任何估計應課稅溢利。

### 格林納達

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十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度，本集團並無於格林納達產生任何估計應課稅溢利。

## 9. 股息

本公司於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內概無向普通股股東派付或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

## 10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
虧損		
用以計算本公司擁有人應佔每股基本虧損之虧損		
— 持續經營業務	(890,394)	(854,081)
— 已終止經營業務	—	(32,589)
	<u>(890,394)</u>	<u>(886,670)</u>
	二零二五年	二零二四年
股份數目		
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>1,441,687,414</u>	<u>1,440,709,880</u>
	二零二五年 港仙	二零二四年 港仙
本公司擁有人應佔每股基本虧損		
— 持續經營業務	(61.76)	(59.28)
— 已終止經營業務	—	(2.26)
	<u>(61.76)</u>	<u>(61.54)</u>

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，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，因此持續經營業務及已終止經營業務之每股攤薄虧損與持續經營業務及已終止經營業務之每股基本虧損相同。

## 11. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於一月一日	8,971,830	9,542,078
添置	26	177
出售	(36,300)	-
出售一間附屬公司(附註18)	(22,000)	-
於損益內確認之公平價值變動虧損淨額	(91,139)	(260,392)
匯兌調整	394,825	(310,033)
	<u>9,217,242</u>	<u>8,971,830</u>
於十二月三十一日		

## 12. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款

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)賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期至30日	47,534	57,647
31至60日	7,109	8,091
61至90日	18,712	580
91至365日	59,267	13,716
1年以上	187,830	266,005
	<u>320,452</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：		
－結算所	4,333	-
－應收現金客戶賬款	12,446	11,711
－向保證金客戶貸款	105,237	285,082
減：信貸虧損撥備	(2,144)	(1,391)
	<u>119,872</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	635,503	490,227
減：信貸虧損撥備	(52,364)	(34,818)
	<u>583,139</u>	<u>455,409</u>
	<u>1,023,463</u>	<u>1,096,850</u>

### 13. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

以下為根據發票日期呈列之應付貿易賬項賬齡分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期至30日	247,466	31,430
31至60日	4,267	15,841
61至90日	194,989	8,015
90日以上	118,435	119,653
	<u>565,157</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	–	9,352
－應付現金及保證金客戶賬款	74,364	87,005
	<u>74,364</u>	<u>96,357</u>
	<u>639,521</u>	<u>271,296</u>

### 14. 銀行借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸		
－有抵押	9,549,905	9,150,932
－無抵押	7,808	8,466
	<u>9,557,713</u>	<u>9,159,398</u>

## 14. 銀行借貸(續)

銀行借貸之合約到期日如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行借貸賬面值償還如下(附註(d))：		
—一年內	325,855	7,212,944
—超過一年但不超過兩年	1,141,094	217,773
—超過兩年但不超過五年	4,827,497	520,368
—超過五年	3,043,967	989,013
	<b>9,338,413</b>	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
	<b>9,557,713</b>	9,159,398
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	<b>(545,155)</b>	(7,432,244)
列於非流動負債項下之款項	<b>9,012,558</b>	<b>1,727,154</b>

附註：

- (a) 於二零二五年十二月三十一日，本集團為數219,300,000港元(二零二四年：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2.2%(二零二四年：2.1%至2.5%)之年利率計息。
- (b) 於二零二五年十二月三十一日，本集團為數206,187,000港元(二零二四年：212,275,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二四年：2.85%)之年利率計息。
- (c) 於二零二五年十二月三十一日，本集團為數9,132,226,000港元(二零二四年：8,727,823,000港元)之銀行借貸按3%至5.96%(二零二四年：3.35%至6.2%)之年利率計息。
- (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9,687,758,000港元(二零二四年：9,289,483,000港元)，於二零二五年十二月三十一日已動用當中9,557,713,000港元(二零二四年：9,159,398,000港元)。

## 14. 銀行借貸(續)

附註：(續)

- (f) 本集團若干銀行借貸乃由本公司提供最多8,817,745,000港元(二零二四年：8,426,385,000港元)及本集團附屬公司提供最多9,332,290,000港元(二零二四年：8,934,248,000港元)作擔保。
- (g) 本集團若干銀行借貸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，於二零二五年十二月三十一日之賬面值分別為9,216,442,000港元(二零二四年：8,912,130,000港元)、340,972,000港元(二零二四年：346,648,000港元)、3,916,957,000港元(二零二四年：3,371,492,000港元)及2,456,465,000港元(二零二四年：2,148,907,000港元)。
- (h) 本集團若干銀行借貸由保證金客戶向本集團質押市值181,728,000港元(二零二四年：104,000,000港元)之證券抵押品及一間附屬公司股份作抵押；
- (i) 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9,539,905,000港元(二零二四年：9,140,931,000港元)及本集團關連方提供最多308,358,000港元(二零二四年：295,588,000港元)作擔保。
- (j) 除為數9,132,226,000港元(二零二四年：8,727,823,000港元)之銀行借貸以人民幣計值外，所有其他銀行借貸均以港元計值。

## 15. 其他借貸

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
來自金融機構之借貸(附註(a))：		
—有抵押	—	56,140
其他借貸：		
—有抵押(附註(b))	366,995	200,000
—無抵押(附註(c))	81,172	50,000
應付票據：		
—無抵押(附註(d))	86,937	—
	<u>535,104</u>	<u>306,140</u>

## 15. 其他借貸(續)

其他借貸之合約到期日如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
其他借貸賬面值償還如下：		
—一年內	535,104	250,000
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	—	56,140
	535,104	306,140
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(535,104)	(306,140)
列於非流動負債項下之款項	—	—

附註：

- (a) 來自金融機構之借貸以最優惠貸款利率加2.5%計息。該借貸包含應要求償還條款且由本公司提供最多56,140,000港元作擔保，並以本集團於二零二四年十二月三十一日賬面值為59,700,000港元之投資物業作抵押。
- (b) 其他有抵押借貸包括：
- (i) 借貸200,000,000港元(二零二四年：200,000,000港元)，於二零二五年十二月三十一日按固定年利率12%計息；
- (ii) 借貸166,995,000港元(二零二四年：零)，於二零二五年十二月三十一日按中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率(「LPR」)四倍的年利率計息，由本公司一名董事及一名控股股東、本集團關聯方及一間附屬公司提供擔保，並以本集團一名關聯方所擁有公司的若干股份作為抵押；
- (iii) 來自獨立第三方之借貸150,000,000港元(二零二四年：150,000,000港元)，由本集團一間附屬公司若干股份作抵押；及
- (iv) 來自獨立第三方之借貸50,000,000港元(二零二四年：50,000,000港元)，以保證金客戶向本集團質押市值362,880,000港元(二零二四年：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提供擔保。

## 15. 其他借貸(續)

附註：(續)

(c) 其他無抵押借貸包括：

- (i) 借貸81,172,000港元(二零二四年：50,000,000港元)，於二零二五年十二月三十一日按年利率12%(二零二四年：12%)計息，並須於報告期末後12個月內償還；
- (ii) 來自獨立第三方之借貸81,172,000港元(二零二四年：50,000,000港元)由本公司一名董事兼控股股東擔保；及
- (iii) 來自獨立第三方之借貸31,172,000港元由本集團關聯方及一間附屬公司提供擔保。

(d) 於二零二五年十二月三十一日，應付票據86,937,000港元，按年利率5%計息，並須於報告期末後12個月內償還。

## 16. 股本

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
法定：		
20,000,000,000股(二零二四年：20,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
已發行及繳足：		
1,442,309,880股(二零二四年：1,440,709,880股) 每股面值0.10港元之普通股	<u>144,231</u>	<u>144,071</u>
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、 二零二五年一月一日	1,440,709,880	144,071
行使購股權(附註)	<u>1,600,000</u>	<u>160</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u>1,442,309,880</u>	<u>144,231</u>

附註：

於二零二五年五月二十三日，本公司因購股權持有人行使二零一二年計劃項下購股權而發行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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，1,600,000份購股權已獲行使，行使價為每股股份4.11港元，而2,000,000份購股權根據購股權計劃條款到期失效。

## 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)之全部已發行權益，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，本集團與本集團的母公司兼最終控股公司美林控股有限公司(「美林控股」)訂立買賣協議，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股先施有限公司(「先施」)股份(即該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分類於截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合損益表呈列為已終止經營業務。

已終止經營業務之本期間虧損載列如下。

	二零二四年 千港元
商業印刷分類虧損	(6,156)
百貨分類虧損	(38,706)
出售商業印刷分類之收益	<u>3,150</u>
	<u><u>(41,712)</u></u>

## 17. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務自二零二四年一月一日起至出售日期止期間之業績(已計入綜合損益表)如下：

### (a) 商業印刷分類

	自二零二四年 一月一日起至 二零二四年 八月六日 止期間 千港元
收益	31,298
銷售成本	<u>(7,684)</u>
毛利	23,614
其他收入	1
其他收益淨額	245
減值虧損淨額	(110)
銷售及分銷開支	(813)
行政開支	(29,149)
財務費用	<u>(59)</u>
除所得稅前虧損	(6,271)
所得稅抵免	<u>115</u>
本期間虧損	<u><u>(6,156)</u></u>
	千港元
經營業務所得現金淨額	937
投資活動所得現金淨額	2,897
融資活動所用現金淨額	<u>(3,687)</u>
現金流量淨額	<u><u>147</u></u>

商業印刷分類於出售日期之資產及負債賬面值於附註18(d)中披露。

## 17. 已終止經營業務(續)

### (b) 百貨分類

	自二零二四年 一月一日起至 二零二四年 十二月 二十三日 止期間 千港元
收益	126,955
銷售成本	<u>(60,112)</u>
毛利	66,843
其他收入	19,588
其他收益淨額	30,079
減值虧損淨額	(143)
銷售及分銷開支	(65,782)
行政開支	(49,015)
其他經營開支	(18,484)
財務費用	<u>(22,142)</u>
除所得稅前虧損	(39,056)
所得稅抵免	<u>350</u>
本期間虧損	<u><u>(38,706)</u></u>
	千港元
經營業務所用現金淨額	(55,599)
投資活動所得現金淨額	206,466
融資活動所用現金淨額	<u>(235,905)</u>
現金流量淨額	<u><u>(85,038)</u></u>

百貨分類於出售日期之資產及負債賬面值於附註18(e)中披露。

## 18. 出售附屬公司

### 出售附屬公司並失去控制權

#### (a) 榮偉(香港)有限公司(「榮偉」)

於二零二五年九月九日，本集團出售其於榮偉之全部股權，該公司主要持有投資物業。

已收代價

二零二五年  
千港元

以現金及現金等值項目收取之代價

22,044

資產及負債分析

於二零二五年  
九月九日  
千港元

投資物業(附註11)

22,000

預付款項、按金及其他應收賬項

18

銀行結餘及現金

9

已出售資產淨值

22,027

現金及現金等值項目流入淨額之分析：

二零二五年  
千港元

現金代價

22,044

已出售現金及現金等值項目

(9)

現金流入淨額

22,035

出售一間附屬公司之收益

二零二五年  
千港元

已收代價

22,044

已出售資產淨值

(22,027)

於損益確認之出售收益

17

## 18. 出售附屬公司(續)

### 出售附屬公司並失去控制權(續)

#### (b) 有盈貿易有限公司(「有盈」)

於二零二五年十一月七日，本集團出售其於已停業公司有盈之全部股權。

已收代價

二零二五年  
千港元

以現金及現金等值項目收取之代價

3

資產及負債分析

於二零二五年  
十一月七日  
千港元

其他應付賬項及應計費用

(5)

已出售負債淨額

(5)

現金及現金等值項目流入淨額之分析：

二零二五年  
千港元

現金代價

3

已出售現金及現金等值項目

-

現金流入淨額

3

出售一間附屬公司之收益

二零二五年  
千港元

已收代價

3

已出售負債淨額

5

於資本儲備確認之出售收益

8

由於交易對象為本集團的控股股東，因此該收益被視為權益交易，故出售收益在資本儲備確認。

## 18. 出售附屬公司(續)

### 出售附屬公司並失去控制權(續)

#### (c) 運威貿易有限公司(「運威」)

於二零二五年十一月七日，本集團出售其於已停業公司運威之全部股權。

已收代價

二零二五年  
千港元

以現金及現金等值項目收取之代價

3

資產及負債分析

於二零二五年  
十一月七日  
千港元

其他應付賬項及應計費用

(5)

已出售負債淨額

(5)

現金及現金等值項目流入淨額之分析：

二零二五年  
千港元

現金代價

3

已出售現金及現金等值項目

-

現金流入淨額

3

出售一間附屬公司之收益

二零二五年  
千港元

已收代價

3

已出售負債淨額

5

於資本儲備確認之出售收益

8

由於交易對象為本集團的控股股東，因此該收益被視為權益交易，故出售收益在資本儲備確認。

## 18. 出售附屬公司(續)

### 出售附屬公司並失去控制權(續)

#### (d) 商業印刷分類

已收代價

二零二四年  
千港元

以現金及現金等值項目收取之代價

—\*

\* 金額少於1,000港元

資產及負債分析

於二零二四年  
八月六日  
千港元

物業、廠房及設備	2,931
遞延稅項資產	423
應收貿易及其他賬項	12,968
透過損益按公平價值列賬之金融資產	2,364
銀行結餘及現金	3,092
應付貿易及其他賬項	(22,190)
租賃負債	(1,951)
應付稅項	(8)
長期服務金責任	<u>(745)</u>
已出售負債淨額	<u><u>(3,116)</u></u>

現金及現金等值項目流出淨額之分析：

二零二四年  
千港元

現金代價	—*
已出售現金及現金等值項目	<u>(3,092)</u>
現金流出淨額	<u><u>(3,092)</u></u>

\* 金額少於1,000港元

## 18. 出售附屬公司(續)

### 出售附屬公司並失去控制權(續)

#### (d) 商業印刷分類(續)

出售附屬公司之收益

	二零二四年 千港元
已收代價	—*
已出售負債淨額	3,116
因失去附屬公司控制權而由權益重新分類至損益之 附屬公司負債淨額之累計匯兌差額	<u>34</u>
於損益確認之出售收益	<u><u>3,150</u></u>

\* 金額少於1,000港元

#### (e) 百貨分類

已收代價

	二零二四年 千港元
以現金及現金等值項目收取之代價	—
抵銷來自最終控股公司之貸款	<u>387,783</u>
已收代價總額	<u><u>387,783</u></u>

## 18. 出售附屬公司(續)

### 出售附屬公司並失去控制權(續)

#### (e) 百貨分類(續)

##### 資產及負債分析

	於二零二四年 十二月 二十三日 千港元
物業、廠房及設備	16,825
商譽	170,343
其他無形資產	3,199
透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具	6,165
退休金計劃資產	25,758
存貨	39,547
應收貿易及其他賬項	233,182
透過損益按公平價值列賬之金融資產	3,267
受限制銀行結餘及存款	11,188
銀行結餘及現金	7,656
應付貿易及其他賬項	(68,689)
合約負債	(1,418)
保險合約負債	(465)
銀行借貸	(9,316)
其他借貸	(570)
租賃負債	(13,611)
應付稅項	(29)
來自一家關連公司之貸款	(154,380)
遞延稅項負債	(528)
長期服務金責任	(1,941)
	<hr/>
已出售資產淨值	<u>266,183</u>

##### 現金及現金等值項目流出淨額之分析：

	二零二四年 千港元
現金代價	—*
已出售現金及現金等值項目	<u>(7,656)</u>
現金流出淨額	<u>(7,656)</u>

\* 金額少於1,000港元

## 18. 出售附屬公司(續)

### 出售附屬公司並失去控制權(續)

#### (e) 百貨分類(續)

出售附屬公司之收益

	二零二四年 千港元
已收代價	387,783
已出售資產淨值	(266,183)
非控股權益	58,310
因失去附屬公司控制權而由權益重新分類至損益之 附屬公司資產淨值之累計匯兌差額	<u>(645)</u>
於資本儲備確認之出售收益	<u><u>179,265</u></u>

由於交易對象為本集團的控股股東，因此該收益被視為權益交易，故出售收益在資本儲備確認。

## 19. 資本承擔

本集團於報告期末尚有以下資本承擔：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已訂約但未撥備：		
－投資物業	<b>249,600</b>	249,600
－發展中物業	<b>313,845</b>	677,780
－租賃物業裝修	<b>167,286</b>	17,619
	<u><b>730,731</b></u>	<u>944,999</u>

## 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(「百貨分類」)之業務後，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之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、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」)；及提供公民投資計劃之公民入籍申請及顧問服務，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、商業開發及購物設施以及長遠的大學機構計劃及相關設施(「拉美及加勒比分類」)。

## 整體財務回顧

截至二零二五年十二月三十一日止年度(「二零二五年財政年度」)，本集團錄得收益556,300,000港元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度(「二零二四年財政年度」)之428,400,000港元增加29.9%。本集團於二零二五年財政年度錄得淨虧損914,200,000港元，而二零二四年財政年度為956,500,000港元，其中包括(i)持續經營業務之淨虧損914,200,000港元(二零二四年財政年度：914,800,000港元)；及(ii)已終止經營業務之淨虧損零(二零二四年財政年度：41,700,000港元)。

## 收益及毛利

本集團按經營及報告分類劃分之收益分析如下：

	二零二五年財政年度		二零二四年財政年度		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	34.9	6.2%	42.5	9.9%	(7.6)	(18.1%)
金融服務分類	88.5	15.9%	132.4	30.9%	(43.9)	(33.1%)
環保分類	421.6	75.8%	229.2	53.5%	192.4	84.0%
汽車零件分類	1.0	0.2%	1.7	0.4%	(0.7)	(40.0%)
拉美及加勒比分類	7.2	1.3%	20.0	4.7%	(12.8)	(64.2%)
影院經營分類	3.1	0.6%	2.6	0.6%	0.5	19.9%
總計	<u>556.3</u>	<u>100.0%</u>	<u>428.4</u>	<u>100.0%</u>	127.9	29.9%

本集團於二零二五年財政年度之收益為556,300,000港元，較二零二四年財政年度之428,400,000港元增加127,900,000港元或29.9%。收益增加主要由於環保分類貢獻收益192,400,000港元，被物業分類、金融服務分類及拉美及加勒比分類的收益分別減少7,600,000港元、43,900,000港元及12,800,000港元局部抵銷。有關分類收益變動之原因載於各分類之財務回顧一節。

於二零二五年財政年度之毛利為133,400,000港元，較二零二四年財政年度之152,900,000港元減少19,500,000港元，乃主要由於物業分類、金融服務分類及拉美及加勒比分類產生的收益減少。

## 其他收入

二零二五年財政年度之其他收入為16,200,000港元，而二零二四年財政年度則為13,500,000港元，主要包括(i)信貸減值應收貸款之利息收入7,300,000港元(二零二四年財政年度：7,000,000港元)；(ii)銀行利息收入3,300,000港元(二零二四年財政年度：2,900,000港元)；(iii)股息收入2,200,000港元(二零二四年財政年度：2,100,000港元)；及(iv)其他收入3,000,000港元(二零二四年財政年度：1,000,000港元)。

## 其他收益及虧損淨額

二零二五年財政年度的其他虧損淨額為146,700,000港元，而二零二四年財政年度則為其他收益淨額109,200,000港元，主要包括(i)匯兌虧損淨額141,700,000港元(二零二四年財政年度：匯兌收益淨額109,900,000港元)；(ii)物業、廠房及設備之重估虧絀6,100,000港元(二零二四年財政年度：1,000,000港元)；及(iii)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1,900,000港元(二零二四年財政年度：300,000港元)。

由於二零二五年財政年度人民幣兌港元升值(二零二四年財政年度：貶值)，本集團錄得因換算以人民幣計值的本公司負債而產生的匯兌虧損淨額141,700,000港元(二零二四年財政年度：匯兌收益淨額109,900,000港元)。

本集團作為投資用途並分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產包括投資於香港的上市證券、會所及學校債券。於二零二五年十二月三十一日，透過損益按公平價值列賬之金融資產為70,400,000港元(二零二四年：68,400,000港元)，包括(i)上市證券63,300,000港元(二零二四年：60,300,000港元)；及(ii)會所及學校債券7,100,000港元(二零二四年：8,100,000港元)。

## 發展中物業撥備撥回

於二零二四年財政年度，本集團錄得發展中物業撥備撥回32,100,000港元，乃由於茜坑物業項目自二零二三年第四季起至二零二四年財政年度建設工程增加所致。於二零二五年財政年度，並無錄得有關撥備撥回。

## 減值虧損淨額

於二零二五年財政年度，本集團錄得減值虧損64,700,000港元(二零二四年財政年度：132,400,000港元)，來自於應收貿易賬項之信貸虧損撥備增加48,000,000港元(二零二四年財政年度：149,300,000港元)、證券經紀產生之應收賬項之信貸虧損撥備增加800,000港元(二零二四年財政年度：400,000港元)及應收貸款之信貸虧損撥備增加17,500,000港元(二零二四年財政年度：減值虧損撥回17,300,000港元)，被所購買或產生信貸減值應收貸款的信貸虧損撥備減少1,600,000港元(二零二四年財政年度：無)局部抵銷。

於二零二五年財政年度，應收貿易賬項及應收貸款之信貸虧損撥備分別增加48,000,000港元及17,500,000港元，乃分別主要由於環保分類及汽車零件分類產生之長期未償還應收貿易賬項之信貸風險增加，以及應收貸款總額由二零二四年財政年度之490,200,000港元增加至二零二五年財政年度之635,500,000港元。

## 投資物業公平價值變動之虧損淨額

於二零二五年財政年度，本集團錄得投資物業公平價值變動之虧損淨額91,100,000港元(二零二四年財政年度：260,400,000港元)，乃由於年內中國內地物業市場持續低迷。

於二零二四年財政年度，投資物業公平價值變動之虧損淨額為260,400,000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指(i)業務發展開支；(ii)佣金開支；及(iii)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財政年度之6,300,000港元輕微增加200,000港元至二零二五年財政年度之6,500,000港元，乃由於物業分類之業務發展開支及拉美及加勒比分類之佣金開支增加，被客戶關係之其他無形資產於二零二四年二月全數攤銷完畢局部抵銷。

## 行政開支

行政開支主要指員工成本、物業、廠房及設備以及使用權資產折舊、法律及專業費用以及辦公室開支。

行政開支由二零二四年財政年度之167,700,000港元輕微增加500,000港元至二零二五年財政年度之168,200,000港元，乃主要由於本集團的法律及專業費用增加5,100,000港元，並被本集團的員工成本減少4,300,000港元局部抵銷。

## 財務費用

財務費用主要指銀行借貸及透支、其他借貸、來自最終控股公司之貸款及來自一間關連公司之貸款之利息。財務費用減少88,500,000港元，乃由於以下各項的淨影響：(i)銀行借貸利息減少110,500,000港元，此乃由於人民幣計值的貸款產生之貸款利息開支因中國內地利率下調而減少所致；(ii)來自最終控股公司之貸款之利息減少4,900,000港元；及(iii)其他借貸之利息增加28,600,000港元。

## 淨虧損

二零二五年財政年度的淨虧損為914,200,000港元，而二零二四年財政年度則為956,500,000港元。本集團業績包括(i)發展中物業撥備撥回(扣除遞延稅項影響)零(二零二四年財政年度：24,100,000港元)；及(ii)匯兌虧損淨額141,700,000港元(二零二四年財政年度：匯兌收益淨額109,900,000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(扣除遞延稅項影響)為66,400,000港元(二零二四年財政年度：201,400,000港元)；(ii)減值虧損淨額64,700,000港元(二零二四年財政年度：132,400,000港元)；(iii)財務費用610,500,000港元(二零二四年財政年度：699,100,000港元)；及(iv)已終止經營業務虧損零(二零二四年財政年度：41,700,000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。本集團於二零二五年財政年度產生租金收入34,800,000港元(二零二四年財政年度：42,500,000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。

於二零二五年財政年度，物業分類錄得分類虧損373,000,000港元(二零二四年財政年度：533,000,000港元)。分類虧損減少乃主要由於二零二五年財政年度投資物業公平價值變動之虧損為91,100,000港元，而二零二四年財政年度則為260,400,000港元。變動之原因載於上文「投資物業公平價值變動之虧損淨額」內。

#### 金融服務分類

於二零二五年財政年度，金融服務分類收益為88,500,000港元，較二零二四年財政年度之132,400,000港元減少43,900,000港元。收益減少乃由於：(i)放債業務及保證金融資業務利息收入分別減少100,000港元及5,900,000港元；(ii)金融服務收入因年內股份配售及包銷項目並無產生金融服務收入而減少38,100,000港元；及(iii)證券經紀佣金收入增加200,000港元。

金融服務分類於二零二五年財政年度錄得分類溢利40,800,000港元，較二零二四年財政年度的78,100,000港元減少37,300,000港元。分類溢利減少乃主要由於(i)收益減少43,900,000港元；(ii)信貸虧損撥備於應收貿易賬項增加1,000,000港元(二零二四年財政年度：減值虧損撥回2,200,000港元)、證券經紀產生之應收賬項增加800,000港元(二零二四年財政年度：400,000港元)及應收貸款增加17,500,000港元(二零二四年財政年度：減值虧損撥回17,300,000港元)；及(iii)員工成本增加2,000,000港元。上述影響被以下各項局部抵銷：(i)股份配售及包銷項目之轉介及／或佣金開支減少36,000,000港元；及(ii)使用權資產折舊減少3,400,000港元。

## 環保分類

環保分類之收益由二零二四年財政年度之229,200,000港元增加192,400,000港元至二零二五年財政年度之421,600,000港元，乃由於本集團擴展中國內地的客戶網絡所致。

環保分類於二零二五年財政年度錄得分類虧損22,900,000港元，而二零二四年財政年度則為129,200,000港元。分類虧損減少乃主要由於本年度計提的信貸虧損撥備由二零二四年財政年度120,600,000港元減少105,200,000港元至二零二五年財政年度15,400,000港元所致。

## 汽車零件分類

汽車零件分類收益由二零二四年財政年度之1,700,000港元減少700,000港元至二零二五年財政年度之1,000,000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其營運規模。

汽車零件分類於二零二五年財政年度錄得分類虧損32,400,000港元，而二零二四年財政年度則為32,000,000港元。分類虧損增加乃主要由於信貸虧損撥備由二零二四年財政年度30,800,000港元增加800,000港元至二零二五年財政年度31,600,000港元所致。

## 拉美及加勒比分類

於二零二五年財政年度，拉美及加勒比分類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為7,200,000港元，而二零二四年財政年度則為20,000,000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。

拉美及加勒比分類於二零二五年財政年度錄得分類虧損17,800,000港元，而二零二四年財政年度則為14,400,000港元。分類虧損增加乃主要由於收益減少12,800,000港元，被以下各項局部抵銷：(i)客戶關係之其他無形資產攤銷因其於二零二四年二月全數攤銷完畢而減少1,200,000港元；及(ii)員工成本減少2,300,000港元。

## 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佈。於二零二四年財政年度，商業印刷分類錄得已終止經營業務虧損3,000,000港元。

### 百貨分類

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佈。於二零二四年財政年度，百貨分類錄得已終止經營業務虧損38,700,000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十二月三十一日之現金及銀行結餘達96,300,000港元(二零二四年：30,700,000港元)，主要以港元及人民幣(二零二四年：港元及人民幣)計值。

按照於二零二五年十二月三十一日以港元及人民幣(二零二四年：港元及人民幣)計值之附息借貸13,303,000,000港元(二零二四年：12,327,800,000港元)除以本公司擁有人應佔權益2,079,200,000港元(二零二四年：2,701,700,000港元)計算。附息借貸按介乎2.4%至12%之年利率(二零二四年：2.775%至12%之年利率)計息，年期介乎一年內至二十五年(二零二四年：一年內至二十六年)。

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、日圓、人民幣及東加勒比元計值。本集團的呈報貨幣為港元。

本集團承受美元、日圓、人民幣及東加勒比元兌港元產生之外匯風險。管理層一直密切注視匯率風險水平，並會在有需要時採用金融對沖工具作對沖之用。於二零二五年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供8,817,700,000港元(二零二四年：8,426,400,000港元)之公司擔保，而為數8,817,700,000港元(二零二四年：8,426,400,000港元)之公司擔保乃由本公司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之銀行。此外，本公司附屬公司獲銀行授出之一般銀行信貸乃以本集團所擁有賬面淨值總額分別為9,216,400,000港元(二零二四年：8,912,100,000港元)、341,000,000港元(二零二四年：346,600,000港元)、3,917,000,000港元(二零二四年：3,371,500,000港元)及2,456,500,000港元(二零二四年：2,148,900,000港元)之若干投資物業、租賃土地和樓宇、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181,700,000港元之證券抵押品(二零二四年：104,000,000港元)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9,540,000,000港元(二零二四年：9,140,900,000港元)之個人擔保。此外，為數308,400,000港元(二零二四年：295,600,000港元)之擔保乃由本集團關聯方就其附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予銀行，而為數308,400,000港元(二零二四年：295,600,000港元)之擔保乃由本集團關聯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之銀行。

就二零二五年十二月三十一日的其他借貸而言，本公司一名董事兼控股股東就本集團獲授之其他借貸向獨立第三方提供個人擔保最多298,200,000港元(二零二四年：100,000,000港元)。此外，最多198,200,000港元(二零二四年：無)之擔保乃由本集團關聯方及一間附屬公司就其附屬公司獲授其他借貸而提供予獨立第三方。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362,900,000港元(二零二四年：199,800,000港元)之證券抵押品、本集團一間附屬公司之若干股份或本集團一名關聯方擁有的公司之若干股份作抵押。

就於二零二四年十二月三十一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59,700,000港元之若干投資物業之法定押記作抵押。

## 各分類之業務回顧

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，全球經濟及業務表現仍然充滿挑戰。此等挑戰源自於美利堅合眾國與中華人民共和國(「中國」)之間不穩定的政治關係及持續的中美貿易緊張局勢，以及俄烏衝突及以哈戰爭的影響，導致全球經濟情勢不明朗。

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。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，手上有五個物業項目。

於二零二五年財政年度，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29家，當中包括兒童遊樂園、教育培訓中心、咖啡店、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有關政府當局所批出的土石方與基坑支護工程施工許可證後開工建設，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許可證，並於二零二四年七月取得建築工程施工許可證。截至報告日期，重建工程之主體結構工程已在進行，其中一棟商品房主體已封頂，兩棟安居房即將封頂。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正在進行。

## 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。

## 保證金融資業務

### 業務模式

保證金融資業務乃金融服務分類中證券經紀業務之關鍵一環，本集團向其經紀客戶提供保證金貸款。此項業務之資金來自銀行借貸、其他借貸及本集團內部資源。本集團之保證金融資業務營運根據信貸部門為各種證券設定之貸款對抵押品比率進行（「抵押品比率」），該比率乃參照證券之流動性、風險狀況及相關實體之財務能力以及銀行所採用之貸款對抵押品比率釐定。保證金客戶須將保證金及／或流動證券作為抵押品抵押予本集團，以獲取證券交易之保證金融資。

於二零二五年十二月三十一日，向保證金融資客戶貸款結餘總額為105,200,000港元（二零二四年：285,100,000港元），當中70.1%（二零二四年：77.7%）及29.9%（二零二四年：22.3%）分別來自個人投資者及企業投資者（定義見《證券及期貨條例》（第571D章）第397條附表1第1部）。

### 信貸政策

本集團已成立信貸評估委員會（「保證金融資信貸評估委員會」），目前共有四名成員（包括本公司財務總監、兩名負責人員及一名證券經紀公司董事）。保證金融資信貸評估委員會負責制訂信貸政策、批准保證金限額以及監察保證金融資業務之信貸風險。

對客戶進行信貸評估（「信貸評估」）時，目前由兩名職員組成之信貸風險工作小組（「信貸風險小組」）將進行下列程序：

- (i) 「了解你的客戶」程序，包括：
  - (a) 調查客戶背景資料；
  - (b) 倘客戶為企業客戶，則會調查該企業客戶股東及最終實益擁有人之背景資料以及其業務運營狀況，獲取並審閱該企業客戶之公司文件（包括但不限於章程文件及財務報表）；

- (ii) 有關客戶還款能力及信貸質素之評估乃基於下列各項：
- (a) 就個人客戶而言，其職業、入息證明、資產證明、財務狀況證明、過往交易模式以及與本集團之過往還款記錄(倘適用)；及
  - (b) 就企業客戶而言，其最新財務報表、槓桿水平、資產質素、外部信貸評級、過往交易模式以及與本集團之過往還款記錄(倘適用)。

倘信貸評估結果屬理想，信貸風險小組會參照客戶之還款能力及資產質素以及客戶之抵押品，向保證金融資信貸評估委員會就批准適用保證金限額提供推薦建議。保證金融資信貸評估委員會經審閱後作出決定，批准、拒絕或修訂保證金限額及／或保證金貸款之條款。

信貸風險小組亦負責持續監察抵押品比率。保證金融資信貸評估委員會將按季檢討抵押品比率。

#### *主要內部監控措施*

本集團已採取下列主要內部監控措施以監察其保證金融資業務：

- (i) 由證券經紀公司客戶服務主管及其負責人員(同為信貸風險小組成員)組成之保證金融資監察小組(「保證金監察小組」)會每日出具保證金追繳報告，列明客戶之保證金狀況，並確定客戶之抵押品是否不足；
- (ii) 倘客戶未能解決其抵押品不足之情況，保證金監察小組會及時向證券經紀公司之負責人員報告，後者將考慮採取必要行動(包括但不限於為客戶強制斬倉)；

- (iii) 倘客戶未能解決其抵押品不足之情況，保證金監察小組會及時向證券經紀公司之負責人員報告，後者將考慮採取必要行動(包括但不限於為客戶強制斬倉)；
- (iv) 保證金監察小組亦會密切監察有關未償還保證金融資之所有相關證券有否任何異常變動、公司新聞或停牌／暫停交易，從而減低客戶之信貸風險，並在出現所有相關事件時向負責人員報告，以便負責人員考慮採取進一步行動；及
- (v) 證券經紀公司之負責人員會向本集團管理層報告任何有關保證金融資業務營運之重大不利事件。

#### 貸款主要條款及主要客戶貸款集中度

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，視乎客戶信貸狀況以及證券抵押品質素，保證金融資按介乎9%至20%(二零二四年：5%至20.25%)之利率計息。截至二零二五年十二月三十一日，本集團之最大保證金客戶及五大保證金客戶分別佔向保證金客戶貸款結餘總額14.1%(二零二四年：17.3%)及49.8%(二零二四年：55.7%)。截至二零二五年十二月三十一日，本集團之最大保證金客戶為個人投資者(二零二四年：個人投資者)，而本集團之五大保證金客戶包括3名個人投資者及2名企業投資者(二零二四年：4名個人投資者及1名企業投資者)。

#### 可收回金額及減值評估

本集團根據全期預期信貸虧損評估就應收保證金融資客戶貸款計量減值虧損。本集團會每日監察市況以及各保證金賬戶之證券抵押品及保證金存款是否足夠。如有需要，本公司會追繳保證金及／或強制斬倉。本集團會於各報告期末檢討各個別應收賬項之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損撥備。作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團參考各客戶之過往拖欠或延遲付款記錄、過往結算記錄及現時之逾期風險，以估計個別向保證金客戶貸款之減值虧損。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，向保證金客戶貸款所產生之應收賬項減值虧損確認為800,000港元(二零二四年財政年度：400,000港元)，乃指一般撥備。減值虧損一般撥備乃針對抵押品不足之保證金貸款結餘而作出，而減值虧損具體撥備乃就個別信貸減值保證金貸款結餘之信譽進行個別評估時計提。於二零二五年十二月三十一日，67%(二零二四年：88%)之保證金貸款結餘總額均有足夠抵押物作擔保。

## 放債業務

### 業務模式

本集團以度身訂造的流動資金解決方案為客戶提供貸款，其客戶主要來自現有客戶之業務轉介或本集團管理層之業務聯繫。證券經紀分部亦會將有融資需求之經紀客戶轉介至放債分部，從而為客戶提供一站式融資解決方案。放債業務之資金主要來自本集團內部資源。於二零二五年十二月三十一日，向放債客戶貸款結餘總額為635,500,000港元(二零二四年：490,200,000港元)，當中11.4%(二零二四年：42.8%)及88.6%(二零二四年：57.2%)分別來自企業客戶及個人客戶。

### 信貸政策

本集團已成立信貸評估委員會(「放債信貸評估委員會」)，目前共有兩名成員(包括本公司財務總監及一名放債公司董事)。放債信貸評估委員會負責制訂信貸政策、批准貸款條款，以及監察放債業務之信貸風險。

對客戶進行信貸評估時，信貸風險小組會進行與保證金融資業務相同之程序，包括(i)「了解你的客戶」程序；及(ii)評估客戶之還款能力及信貸質素，有關詳情載於上文「保證金融資業務」章節中「信貸政策」段落。

倘信貸評估結果屬理想，由一名放債公司董事(同為放債信貸評估委員會成員)及一名放債公司高級職員組成之小組(「放債小組」)將根據當時市況、客戶之還款能力及信貸質素以及客戶之財務需求，向放債信貸評估委員會建議貸款條款(「建議貸款條款」)，包括但不限於利率、年期、抵押物及擔保(倘適用)。建議貸款條款須由放債信貸評估委員會審閱及批准，並根據具體情況釐定。

放債小組負責持續監察放債公司發放貸款之情況，並不時評估其貸款組合之信貸風險。

#### 主要內部監控措施

本集團已採取下列主要內部監控措施以監察其放債業務：

- (i) 放債小組會按月編製貸款狀況概要，其由放債信貸評估委員會審閱以識別任何逾期貸款；
- (ii) 如發現任何逾期貸款，放債小組會即時通知放債信貸評估委員會，並定期更新未償還貸款結餘之收回進度，以及根據內部程序展開收回未償還結餘之程序(倘適用)；及
- (iii) 放債信貸評估委員會每半年向董事會報告貸款組合之狀況。

## 貸款主要條款及主要客戶貸款集中度

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，視乎客戶信貸狀況，放債業務之年利率一般介乎8.5%至12%(二零二四年：年利率介乎8.5%至12%)，而應收客戶貸款通常為無抵押、還款期為一年或以內。截至二零二五年十二月三十一日，本集團之最大放債客戶及五大放債客戶分別佔向放債客戶貸款結餘總額11.4%(二零二四年：23.9%)及52.1%(二零二四年：58.5%)。截至二零二五年十二月三十一日，本集團之最大放債客戶為個人客戶(二零二四年：企業客戶)，而本集團之五大放債客戶為個人客戶(二零二四年：3名企業客戶及2名個人客戶)。

## 可收回金額及減值評估

誠如保證金融資業務，本集團根據全期預期信貸虧損評估就應收放債客戶貸款計量減值虧損。本集團於各報告期末檢討應收貸款，以確保就不可收回款項(如有)計提足夠減值虧損。作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團參考各客戶之過往拖欠或延遲付款記錄、過往結算記錄及現時之逾期風險，以估計個別應收貸款之減值虧損。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度，已就本集團整個貸款組合確認應收貸款之減值虧損17,500,000港元(二零二四年：減值虧損撥備撥回17,300,000港元)，有關金額為應收放債客戶賬項之信貸虧損撥備。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，概無逾期應收貸款，並概無就應收貸款計提具體撥備。

## 環保分類

受惠於偉祿環保日本的大規模，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日本及中國內地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，分類於二零二五年財政年度錄得分類虧損。

## 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、學生公寓、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資金，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

本集團將專注於手上五項物業項目，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

於二零二五年財政年度，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。金融服務分類將繼續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二零二六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。透過在格林納達之投資公民計劃下引進外國投資者，本集團已開展格林納達項目，並已成立管理及市場推廣團隊，並且在北京、深圳及香港設有辦事處以及已在美國委聘顧問，以實施為推廣上述之投資公民計劃而制訂的市場推廣策略。

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，本集團正物色實力雄厚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開展此等項目。

## 建議更改公司名稱

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

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

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

詳情載於本集團日期為二零二六年三月三十一日的公佈。

## 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 持有重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

除附註18所披露者外，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，概無持有重大投資，亦無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 訴訟

於二零二五年十二月三十一日，本集團概無重大訴訟。

## 報告期後事項

於二零二五年十二月三十一日後及直至本公佈日期，概無發生重大事項。

## 股息

董事並不建議就截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度派發末期股息。

## 董事於競爭業務之權益

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

## 企業管治常規

本公司致力恪守良好企業管治常規。董事認為，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載《企業管治守則》第二部分載列之所有守則條文。

## 僱傭及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共聘用181名僱員，其中52人駐於香港、82人駐於中國內地、37人駐於日本及10人駐於格林納達。薪酬福利一般乃參考市場條款及按個別員工資歷、經驗及表現制定。一般而言，薪金會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。

## 股東週年大會

二零二六年股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)將於二零二六年六月五日(星期五)舉行，二零二六年股東週年大會通告將按聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的方式，在適當時候刊發及寄發。

## 暫停辦理股份登記手續

為釐定股東出席二零二六年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二六年六月二日(星期二)起至二零二六年六月五日(星期五)(包括首尾兩天)止期間內暫停辦理股東登記手續，期間概不會辦理任何股份過戶登記手續。如欲符合資格出席二零二六年股東週年大會並於會上投票，尚未登記的股份持有人應確保已於二零二六年六月一日(星期一)下午四時三十分(香港時間)之前將所有過戶表格連同有關股票送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 購買、出售或贖回證券

於本年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何已發行股份。

## 董事進行證券交易之標準守則

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，董事均確認於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載之規定標準。

## 審核委員會及審閱末期業績

本公佈所載有關本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字經已獲本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所載數字核對一致。本公司核數師就此所進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，因此致同(香港)會計師事務所有限公司並無就本公佈作出任何保證。

本公司已成立審核委員會並根據上市規則制訂書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即全體獨立非執行董事余亮暉先生、方吉鑫先生及何振琮先生。審核委員會已會同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論有關本集團核數、風險管理、內部監控制度及財務申報之事宜。審核委員會亦已審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 刊發末期業績及年報

本末期業績公佈乃載於本公司網站(<http://www.realord.com.hk>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

載有上市規則規定所有資料之年報將於適當時候寄發予股東，並在上述網站內刊載。

## 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，二零二六年三月三十一日

於本公佈日期，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，以及獨立非執行董事為余亮暉先生、方吉鑫先生及何振琮先生。