



**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

年度  
報告

2023

# 目錄

公司資料	2
主席報告書	3
物業項目概要	5
管理層討論及分析	8
本公司董事及本集團高級管理人員之履歷	32
董事會報告	35
企業管治報告	45
環境、社會及管治報告	57
獨立核數師報告	92
綜合損益表	99
綜合損益及其他全面收益表	100
綜合財務狀況表	101
綜合權益變動表	103
綜合現金流量表	106
綜合財務報表附註	108
五年財務概要	274
於二零二三年十二月三十一日持有之主要物業	275

## 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

### 審核委員會

余亮暉 (主席)  
方吉鑫  
何振琮

### 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

### 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  
香港銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期11樓

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
創興銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
廣東華興銀行  
廣州農村商業銀行  
興業銀行股份有限公司  
深圳農村商業銀行

### 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 HM 11  
Bermuda

### 股份代號

1196

### 公司網站

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

# 主席報告書

各位股東：

本人欣然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」截至二零二三年十二月三十一日止年度（「二零二三年財政年度」）之年度報告。

## 業績

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團所錄得之總收益為801,500,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二年財政年度」）之1,198,800,000港元減少33.1%。毛利按年增長11.1%至319,400,000港元（二零二二年財政年度：287,400,000港元）。本集團於二零二三年財政年度錄得純利41,300,000港元，較二零二二年財政年度之602,600,000港元減少93.1%。基於年內已發行股份加權平均數1,440,709,880股股份，每股基本盈利為5.32港仙（二零二二年財政年度：每股基本盈利7.83港仙）。

二零二三年財政年度的純利包括(i)股東應佔投資物業公平價值變動收益淨額（扣除遞延開支）828,600,000港元（二零二二年財政年度：658,800,000港元）；(ii)發展中物業減值虧損撥備撥回（扣除遞延稅項開支）46,600,000港元（二零二二年財政年度：發展中物業撥備（扣除遞延稅項抵免）：75,200,000港元）；(iii)百貨業務之商譽減值虧損63,200,000港元（二零二二年財政年度：零）；(iv)匯兌收益淨額59,400,000港元（二零二二年財政年度：358,100,000港元）；及(v)財務費用766,400,000港元（二零二二年財政年度：727,800,000港元）。

## 股息

本公司董事（「董事」）並不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發中期及末期股息（二零二二年財政年度：無）。全年之股息總額為零（二零二二年財政年度：零）。

# 主席報告書

## 有關加勒比及拉丁美洲市場之企業策略及業務計劃

就加勒比及拉丁美洲市場之企業策略及業務計劃而言，本集團希望憑藉其於格林納達發展一個包括教育設施、學生公寓、酒店及度假設施、商業開發及購物設施，以及在較長計劃中設立大學機構及相關便利服務設施的項目（「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（前述四個國家連同格林納達，合稱「指定加勒比國家」）。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。

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。

本集團將繼續制訂於加勒比及拉丁美洲地區之業務計劃並物色其他板塊的新潛在投資機遇，包括但不限於當地的銀行和保險、海水淡化和污水處理、通用航空和海上客運、基礎設施工程、國際大宗商品貿易、礦業資源開發及海上石油天然氣開採等板塊，以實現股東利益及回報之最大化。

## 致謝

本人謹此代表董事會衷心感謝全體員工竭誠效力，並感謝客戶、供應商及業務夥伴，以及最重要的股東在這充滿挑戰的經營環境下堅定不移地支持本集團。

承董事會命  
主席  
林曉輝

香港，二零二四年三月二十五日

### 中國深圳南山區

#### 1. 萊英花園城市更新項目(亦稱「萊英花園」)

萊英花園是集團首個進駐深圳市南山區的高階商住物業開發項目，將打造成為集居住、公寓、購物、娛樂、休閒於一身的商住綜合項目。項目地處南山科技園及金融區，距離深圳地鐵1號線高新園站僅約700米。本集團持有萊英花園之51%權益。



### 中國深圳龍華區

#### 2. 冠彰電器廠城市更新項目(亦稱「茜坑物業」)



位於深圳市龍華區福城街道的茜坑物業是集團在龍華區正在落實的住宅開發項目，屬「工改住」(工業用地改建成住宅)安居型商品房商住項目，總建築面積約112,000平方米，而且臨近深圳地鐵4號線北延綫竹村站，將坐擁龍華區城市更新所帶來的紅利。本集團持有茜坑物業之100%權益。

#### 3. 偉祿雅苑 – 先施購物中心

偉祿雅苑是集團在深圳市龍華區首個開發的商住綜合項目，位於深圳龍華區觀湖街道環觀南路，與深圳市有軌電車高新區東站距離不到100米，可接駁至深圳地鐵4號線，交通便利。項目總建築面積約23萬平方米，涵蓋2,016個住房單位、一幢商務公寓、商場、零售商鋪及停車位。住房單位屬企業人才房，由政府統一配售，至於建築面積約51,000平方米的商務公寓、購物中心、零售商鋪、停車位則由本集團持有。先施購物中心屬項目內的購物中心，是集團旗下首個社區購物中心項目，將打造成彙聚生活配套、娛樂休閒、親子教育和特色餐飲於一身的商務及購物中心，營造溫馨便捷空間，創見社區美好生活。



## 物業項目概要

### 4. 前海偉祿跨境物流園城市更新項目（亦稱「樟坑徑物業」）



樟坑徑項目是本集團持有之工業物業，位於深圳市龍華區樟坑徑。本集團於二零一七年二月向龍華區城市更新局申請把其工業用途更改為商住用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱，而於報告日期仍在審批中。目前物業作租賃用途。

## 中國深圳光明區

### 5. 偉祿科技園

偉祿科技園項目位於深圳光明區光明街道，用地面積約2萬平方米，一期及二期約81,000平方米建築面積的寫字樓及公寓，鄰近深圳地鐵6號線鳳凰城站。一期現時出租予一間擁有國際品牌酒店營運經驗的酒店營運商。該營運商已就該項物業開展翻新及改裝工程，以作酒店用途。



### 格林納達聖喬治教區

#### 6. 格林納達項目



格林納達項目包括位於格林納達聖喬治教區的哈特曼山地區並分為三個地段（「該項目用地」），面積為450英畝（約1,821,084平方米）。本集團持有格林納達項目70.5%權益。

該項目用地之地段1、地段2及地段3分別包含148英畝（約598,934平方米）、114英畝（約461,341平方米）及188英畝（約760,809平方米）之測量面積，用於格林納達項目之發展。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。



## 管理層討論及分析

本集團於本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」)；財經印刷、數碼印刷及其他相關服務(「商業印刷分類」)；經營百貨及提供一般及人壽保險(「百貨分類」)；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

截至二零二三年十二月三十一日止年度(「二零二三年財政年度」)，本集團所錄得之總收益為801,500,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二年財政年度」)之1,198,800,000港元減少33.1%。本集團於二零二三年財政年度錄得純利41,300,000港元，較二零二二年財政年度之602,600,000港元減少561,300,000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：

	二零二三年財政年度		二零二二年財政年度		收益增加／(減少)	
	估總收益 百萬港元	百分比(%)	估總收益 百萬港元	百分比(%)	百萬港元	變動(%)
物業分類	19.3	2.4%	14.5	1.2%	4.8	33.1%
金融服務分類	142.5	17.8%	125.8	10.5%	16.7	13.3%
環保分類	357.8	44.6%	705.0	58.8%	(347.2)	(49.2%)
汽車零件分類	43.1	5.4%	141.0	11.8%	(97.9)	(69.4%)
商業印刷分類	54.7	6.8%	59.1	4.9%	(4.4)	(7.4%)
百貨分類	145.6	18.2%	146.3	12.2%	(0.7)	(0.5%)
拉美及加勒比分類	34.8	4.3%	5.9	0.5%	28.9	489.8%
其他	3.7	0.5%	1.2	0.1%	2.5	208.3%
總計	801.5	100.0%	1,198.8	100.0%	(397.3)	(33.1%)

### 整體財務回顧(續)

#### 收益及毛利(續)

本集團於二零二三年財政年度的收益為801,500,000港元，較二零二二年財政年度1,198,800,000港元減少397,300,000港元或33.1%。收益之變動乃主要由於以下各項之淨影響：(i)環保分類減少347,200,000港元；(ii)汽車零件分類減少97,900,000港元；(iii)金融服務分類增加16,700,000港元；及(iv)拉美及加勒比分類增加28,900,000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。

毛利增加32,000,000港元至319,400,000港元(二零二二年財政年度：287,400,000港元)乃主要由於金融服務分類及拉美及加勒比分類之收益增加，而該等分類較其他分類有較高之毛利率。

#### 其他收入

其他收入主要指應收Win Dynamic Limited(「Win Dynamic」)送贈之推算利息收入、信貸減值應收貸款之利息收入、政府補助及銀行利息收入。其他收入由二零二二年財政年度之33,400,000港元輕微減少至二零二三年財政年度之32,000,000港元乃主要由於以下各項之淨影響：(i)政府補助減少4,500,000港元，此項補助乃與二零二二年財政年度獲得香港政府所設立的防疫抗疫基金項下之保就業計劃補貼有關，而二零二三年財政年度並無該等補貼；(ii)應收Win Dynamic送贈之推算利息收入增加1,500,000港元；及(iii)銀行利息收入增加1,400,000港元。

#### 其他收益淨額

二零二三年財政年度的其他收益淨額為58,200,000港元，而二零二二年財政年度則為341,900,000港元，主要包括外匯收益淨額59,400,000港元(二零二二年財政年度：358,100,000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2,700,000港元(二零二二年財政年度：8,700,000港元)。

由於二零二三年財政年度及二零二二年財政年度人民幣兌港元貶值，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59,400,000港元(二零二二年財政年度：358,100,000港元)。

本集團投資於香港上市證券、香港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。於二零二三年十二月三十一日，透過損益按公平價值列賬之金融資產為68,500,000港元(二零二二年：71,200,000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

### 整體財務回顧(續)(續)

#### 發展中物業撥備撥回／撥備

於二零二三年財政年度，本集團錄得發展中物業撥備撥回62,100,000港元(二零二二年財政年度：撥備100,200,000港元)。於二零二三年十二月三十一日，茜坑物業的發展中物業為3,331,200,000港元(二零二二年：3,328,200,000港元)。由二零二二年財政年度的發展中物業撥備轉變為二零二三年財政年度的發展中物業撥備撥回，乃主要由於茜坑物業項目的建設工程於二零二三年第四季開展之影響。

#### 商譽之減值虧損

百貨公司業務之商譽減值虧損63,200,000港元(二零二二年財政年度：零)乃主要由於經濟復甦緩慢以及零售業界線上購物行為的趨勢增長。

#### 減值虧損淨額

於二零二三年財政年度，本集團錄得減值虧損撥備淨額48,500,000港元(二零二二年財政年度：47,500,000港元)，該款項指應收貿易賬項之預期信貸虧損增加45,200,000港元(二零二二年財政年度：13,100,000港元)、證券經紀產生之應收賬項之預期信貸虧損增加300,000港元(二零二二年財政年度：1,200,000港元)、應收貸款之預期信貸虧損增加2,900,000港元(二零二二年財政年度：32,600,000港元)及其他應收賬項之預期信貸虧損增加100,000港元(二零二二年財政年度：600,000港元)。

於二零二三年財政年度應收貿易賬項之預期信貸虧損增加45,200,000港元乃主要由於環保分類、汽車零件分類及金融服務分類產生之長期未償還應收貿易賬項之信貸風險增加。

## 管理層討論及分析

### 整體財務回顧(續)

#### 投資物業公平價值變動之收益淨額

於二零二三年財政年度，本集團錄得投資物業公平價值變動之收益淨額1,097,800,000港元(二零二二年財政年度：997,700,000港元)，乃主要由於本集團就偉祿科技園一期之投資物業之重估收益約938,500,000港元。於二零二三年十月，本集團與一間國際知名品牌酒店營運商就該項物業訂立租賃安排，為期十年。該營運商已就該項物業開展翻新及改裝工程，以作酒店用途。本集團有意在租期屆滿後繼續以業主經營方身份營運該酒店。

於二零二二年財政年度，投資物業公平價值變動之收益淨額997,700,000港元乃主要由於格林納達之投資物業的公平價值變動之收益為1,846,800,000港元，而有關金額部分被香港及中國大陸之投資物業公平價值變動之虧損849,100,000港元所抵銷。

#### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支主要指(i)百貨分類零售店之業務發展開支、員工成本及使用權資產折舊；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(統稱「偉祿世紀集團」)及偉祿世紀商務服務(深圳)有限公司(連同偉祿世紀集團統稱「哈特曼教育集團」)而產生的客戶關係之其他無形資產攤銷。

銷售及分銷開支由二零二二年財政年度之100,900,000港元減少15,800,000港元至二零二三年財政年度之85,100,000港元乃主要由於百貨分類二零二二年底其中一間店舖結業導致使用權資產折舊減少11,900,000港元以及百貨公司業務營運中所獲得租金減免。

#### 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。行政開支由二零二二年財政年度之315,300,000港元減少40,000,000港元至二零二三年財政年度之275,300,000港元乃主要由於(i)來自金融服務分類及拉美及加勒比分類之員工成本減少19,200,000港元；(ii)法律及專業費用減少9,400,000港元，主要由於二零二二年財政年度與先施集團有關之法律程序所產生之一次性法律及專業費用減少，以及物業分類一次性稅務諮詢費用，而此等費用在二零二三年財政年度並無產生；(iii)辦公室開支及差旅開支減少6,600,000港元；及(iv)銀行手續費及證券交易費用減少3,300,000港元。

## 管理層討論及分析

### 整體財務回顧(續)

#### 非經營開支

非經營開支10,300,000港元(二零二二年財政年度：零)指關於先施前董事之申索索償之應計結付款項。詳情詳參閱綜合財務報表附註57。

#### 財務費用

財務費用主要指銀行借貸及透支之利息、來自最終控股公司之貸款、其他借貸及來自一間關連公司之貸款。財務費用增加38,600,000港元，主要由於以下各項的淨影響：(i)最終控股公司貸款之利息增加67,800,000港元，乃由於最終控股公司貸款由於二零二二年十二月三十一日之2,394,800,000港元增加至於二零二三年十二月三十一日之2,797,500,000港元；(ii)其他借貸之利息增加16,800,000港元；(iii)來自一間關連公司之貸款之利息增加11,700,000港元；及(iv)銀行借貸及透支利息減少52,400,000港元，此乃主要由於人民幣兌港元貶值及中國大陸利率下調導致以人民幣計值的貸款利息開支減少所致。

#### 純利

本集團於二零二三年財政年度的純利為41,300,000港元，較本集團於二零二二年財政年度的純利602,600,000港元減少561,300,000港元。純利減少乃由於以下各項的淨影響：(i)本集團將其以人民幣計值的負債換算後所產生之匯兌收益淨額減少298,700,000港元；(ii)投資物業之公平價值變動之收益淨額(扣除遞延稅項影響)由二零二二年財政年度之收益(扣除遞延稅項影響)1,203,600,000港元減少375,000,000港元，至二零二三年財政年度之收益(扣除遞延稅項開支)828,600,000港元；(iii)財務費用增加38,600,000港元；及(iv)商譽之減值虧損63,200,000港元(二零二二年財政年度：零)。

上述影響部分被以下各項所抵銷：(i)毛利增加32,000,000港元；(ii)發展中物業撥回(扣除遞延稅項開支)46,600,000港元(二零二二年財政年度：發展中物業撥備(扣除遞延稅項抵免)75,200,000港元)；及(iii)銷售及分銷開支減少15,800,000港元以及行政開支減少40,000,000港元。

## 管理層討論及分析

### 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。本集團於二零二三年財政年度產生租金收入19,300,000港元(二零二二年財政年度:14,500,000港元)。租金收入增加乃主要由於先施購物中心之租戶數目增加。

於二零二三年財政年度,物業分類錄得分類溢利782,500,000港元(二零二二年財政年度:分類虧損1,379,500,000港元)。分類溢利乃主要由於投資物業之公平價值變動之收益淨額1,097,800,000港元(二零二二年財政年度:公平價值變動之虧損淨額849,100,000港元)及舊坑物業之發展中物業撥備撥回62,100,000港元(二零二二年財政年度:撥備100,200,000港元)。引致此等變動之原因載於上文「投資物業公平價值變動之收益淨額」及「發展中物業撥備撥回/撥備」兩節內。

#### 金融服務分類

於二零二三年財政年度,金融服務分類產生收益142,500,000港元,較二零二二年財政年度之125,800,000港元增加16,700,000港元或13.3%。分類收益增加乃由於以下各項的淨影響:(i)放債業務及保證金融資業務利息收入分別增加29,500,000港元及5,400,000港元;及(ii)證券經紀佣金收入減少15,800,000港元。

分類於二零二三年財政年度錄得分類溢利75,700,000港元,較二零二二年財政年度的21,300,000港元增加54,400,000港元。分類溢利增加乃主要由於(i)收益增加16,700,000港元;(ii)轉介及金融服務之服務成本減少5,100,000港元;(iii)應收貸款的預期信貸虧損撥備由二零二二年財政年度的32,600,000港元減少29,700,000港元至二零二三年財政年度的2,900,000港元;及(iv)員工成本減少8,600,000港元。上述影響部分被長期未償還應收貿易賬項之預期信貸虧損撥備增加5,800,000港元(二零二二年財政年度:600,000港元)抵銷。

## 管理層討論及分析

### 各分類之財務回顧(續)

#### 環保分類

於二零二三年第一季，由於供應商收取之銅價仍然高企，故客戶在二零二三年財政年度對銅材之需求大幅減少，加上實施更為嚴格之信貸控制，導致環保分類之收益由二零二二年財政年度之705,000,000港元減少347,200,000港元至二零二三年財政年度之357,800,000港元。

環保分類於二零二三年財政年度錄得分類虧損29,900,000港元，而二零二二年財政年度則為6,500,000港元。分類虧損之主要原因是收益減少導致毛利減少及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所致。

#### 汽車零件分類

由於中國大陸市場復甦緩慢及尚未明朗，汽車零件分類收益由二零二二年財政年度之141,000,000港元減少97,900,000港元至二零二三年財政年度之43,100,000港元。

汽車零件分類於二零二三年財政年度錄得分類虧損10,300,000港元，而二零二二年財政年度則錄得分類溢利5,700,000港元。分類表現轉盈為虧乃主要由於收益減少導致毛利減少以及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所致。

#### 商業印刷分類

商業環境變得不明朗，打擊了資本市場氣氛，因而導致對服務之需求維持低速增長。在充滿挑戰的商業環境下，商業印刷分類之收益減少4,400,000港元至二零二三年財政年度之54,700,000港元(二零二二年財政年度：59,100,000港元)。

商業印刷分類之分類虧損由二零二二年財政年度的3,200,000港元增加900,000港元至二零二三年財政年度的4,100,000港元，乃主要由於二零二二年財政年度獲得香港政府所設立防疫抗疫基金項下之保就業計劃補貼，而二零二三年財政年度並無該等補貼。

## 管理層討論及分析

### 各分類之財務回顧(續)(續)

#### 百貨分類

於二零二三年財政年度，百貨分類錄得分類收益145,600,000港元(二零二二年財政年度：146,300,000港元)及分類虧損91,100,000港元(二零二二年財政年度：35,300,000港元)。

分類虧損增加乃主要由於以下各項的淨影響：(i)商譽之減值虧損63,200,000港元(二零二二年：零)；(ii)前施董事之申索索償之應計結付款項10,300,000港元(二零二二年：零)；(iii)毛利率由55.9%增加至57.4%；及(iv)二零二二年底其中一間店舖結業導致使用權資產折舊減少11,900,000港元以及百貨營運獲得租金減免。

#### 拉美及加勒比分類

於二零二三年財政年度，拉美及加勒比分類來自提供公民投資計劃(「CBI計劃」)之公民入籍申請及顧問服務之收益為34,800,000港元，而二零二二年財政年度則為5,900,000港元。收益增加乃主要由於客戶之公民身份已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。

此分類於二零二三年財政年度錄得分類虧損8,800,000港元，而二零二二年財政年度則錄得分類溢利1,799,800,000港元。分類表現逆轉乃主要由於以下各項的淨影響：(i)於二零二三年財政年度，授出CBI計劃之公民身份產生收益33,000,000港元；及(ii)於格林納達之投資物業錄得公平價值變動收益1,846,800,000港元，此乃主要由於格林納達的項目價值在二零二二年財政年度升值所致，而二零二三年財政年度則並無此項收益。



## 管理層討論及分析

### 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。本集團於二零二三年十二月三十一日之現金及銀行結餘達153,300,000港元（二零二二年：171,900,000港元），主要以港元及人民幣計值（二零二二年：港元及人民幣）。

按照於二零二三年十二月三十一日以港元及人民幣計值之附息借貸（二零二二年：港元及人民幣）13,105,800,000港元（二零二二年：12,950,000,000港元）除以本公司擁有人應佔權益3,592,900,000港元（二零二二年：3,611,000,000港元）計算，本集團於二零二三年之資本負債比率為364.8%（二零二二年：358.6%）。附息借貸按介乎3.275%至12%之年利率（二零二二年：3.025%至8.625%之年利率）計息，年期介乎一年內至二十七年（二零二二年：一年內至二十八年）。

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、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、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。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

## 管理層討論及分析

### 財務擔保及資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本公司就其附屬公司獲授一般銀行信貸向銀行提供8,753,000,000港元（二零二二年：9,107,000,000港元）之公司擔保，而為數8,733,000,000港元（二零二二年：8,957,000,000港元）之公司擔保乃由本公司就其中國大陸附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國大陸之銀行。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9,468,400,000港元（二零二二年：8,512,000,000港元）、535,400,000港元（二零二二年：556,700,000港元）、3,331,200,000港元（二零二二年：3,328,200,000港元）及2,101,900,000港元（二零二二年：2,016,700,000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。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9,445,800,000港元（二零二二年：9,592,400,000港元）之公司擔保。此外，為數308,400,000港元（二零二二年：230,500,000港元）之公司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288,400,000港元（二零二二年：210,500,000港元）之公司擔保乃由本集團關聯方就其中國大陸附屬公司獲授一般銀行信貸而提供予中國大陸之銀行。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公平價值總額2,600,000港元（二零二二年：2,200,000港元）之有價證券以及若干附屬公司之股票作抵押（二零二二年：保證金客戶向本集團質押市值400,700,000港元之證券抵押品）。此外，若干銀行借貸以本集團金額11,300,000港元（二零二二年：84,300,000港元）之受限制銀行存款作抵押。

就於二零二三年十二月三十一日之金融機構其他借貸而言，本公司已就附屬公司獲提供之其他借貸向該等金融機構提供56,100,000港元之公司擔保（二零二二年：57,900,000港元）。此外，授予本公司附屬公司之其他借貸乃由賬面值73,700,000港元（二零二二年：79,400,000港元）之若干投資物業之法定押記作抵押。此外，本公司附屬公司之若干其他借貸乃根據回購安排作出，並由保證金客戶向本集團質押市值77,600,000港元（二零二二年：149,600,000港元）之證券抵押品。另外，若干其他借貸乃由保證金客戶向本集團質押市值155,400,000港元（二零二二年：無）之證券抵押品作抵押。此外，本公司一名董事及控股股東向獨立第三方提供最高30,000,000港元（二零二二年：無）之個人擔保，以獲取向本公司授出之其他借貸。

## 管理層討論及分析

### 各分類的業務回顧

截至二零二三年十二月三十一日止年度，在中港兩地於二零二三年二月全面恢復正常往來後，全球經濟及業務表現仍未如市場預期般復甦。復甦緩慢及尚未明朗乃由於利率高企、通脹壓力、全球經濟增長前景未明、國際地緣政局不穩（尤其是俄烏衝突和以哈戰爭的影響），以及中國大陸對各行業的實施嚴格調控監管。經濟復甦較先前預期緩慢。

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。於二零二三年十二月三十一日，手上有五個物業項目（二零二二年：五個）。

於二零二三年財政年度，五個地產項目各有不同的開發進展。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量已增至50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，建設規模約為81,000平方米。就第一期而言，我們已與一間擁有國際品牌酒店營運經驗的酒店營運商簽訂租賃協議，租期自二零二四年開始。第二期之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，重建工程自本集團於二零二三年十月取得有關政府當局的建設許可證後已經開展。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，本集團已於二零二三年七月取得有關政府當局的土地使用許可證，而重建工程預期將於獲得有關政府當局的許可證後隨即展開。

### 金融服務分類

於二零二三年財政年度，在通脹及利率高企的陰霾下，香港金融市場整體向下。然而，隨著疫情減退、社會復常，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。保證金融資及放債之利息收入持續上升，帶動金融服務分類在低迷的市況中穩定增長。

本集團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。本集團已於本年度連同五名其他獨立第三方申請撤回有關申請。

### 各分類的業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

##### 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貸款、來自金融機構之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。

於二零二三年十二月三十一日，向保證金融資客戶貸款結餘總額為300,300,000港元(二零二二年：457,200,000港元)，當中約70.9%(二零二二年：53.0%)、4.2%(二零二二年：34.3%)及24.9%(二零二二年：12.7%)分別來自個人投資者、企業投資者及專業投資者(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)；

## 管理層討論及分析

### 各分類的業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

#### 保證金融資業務(續)

#### 信貸政策(續)

(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) 倘發現任何抵押品不足之情況，保證金監察小組會即時追繳保證金作額外抵押品；
- (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)；

### 各分類的業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

#### 保證金融資業務(續)

#### 主要內部監控措施(續)

- (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

於截至二零二三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5%至20.875%(二零二二年：5%至20.625%)之利率計息。截至二零二三年十二月三十一日，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約14.3%(二零二二年：10.6%)及52.0%(二零二二年：34.4%)。截至二零二三年十二月三十一日，本集團之最大保證金客戶為個人客戶(二零二二年：企業客戶)，而本集團之五大保證金客戶包括3名個人客戶及2名專業投資者(二零二二年：1名個人客戶、3名企業客戶及1名專業投資者)。

#### 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。

## 管理層討論及分析

### 各分類的業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

##### 保證金融資業務(續)

##### 可收回金額及減值評估(續)

於截至二零二三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撥備淨額確認為300,000港元(二零二二年：1,200,000港元)，包括減值虧損一般撥備撥回400,000港元(二零二二年財政年度：確認減值虧損一般撥備1,200,000港元)及確認具體撥備700,000港元(二零二二年財政年度：無)。具體撥備金額700,000港元(二零二二年財政年度：無)已於年內撇銷。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。於二零二三年十二月三十一日，92%(二零二二年：91%)之保證金貸款結餘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。此放債業務之資金主要來自本集團內部資源。於二零二三年十二月三十一日，向放債客戶貸款結餘總額為554,100,000港元(二零二二年：458,900,000港元)，當中約64.6%(二零二二年：61.1%)及35.4%(二零二二年：38.9%)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」)，目前共有三名成員(包括本公司財務總監及兩名放債公司董事)。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。

## 管理層討論及分析

### 各分類的業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

#### 放債業務(續)

#### 信貸政策(續)

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。



## 管理層討論及分析

### 各分類的業務回顧(續)

#### 金融服務分類(續)

##### 放債業務(續)

###### 貸款主要條款及主要客戶貸款集中度

於截至二零二三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%（二零二二年：年利率介乎8.5%至36%），而應收客戶貸款通常為無抵押、還款期為一年或以下。截至二零二三年十二月三十一日，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約19.7%（二零二二年：19.4%）及52.8%（二零二二年：58.2%）。截至二零二三年十二月三十一日，本集團之最大放債客戶為企業客戶（二零二二年：企業客戶），而本集團之五大放債客戶包括5名企業客戶（二零二二年：5名企業客戶）。

###### 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，以估計個別應收貸款之減值虧損。

於截至二零二三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撥備2,900,000港元（二零二二年：32,600,000港元），有關金額為應收放債客戶賬項之預期信貸虧損。於二零二三年十二月三十一日，逾期應收貸款為2,100,000港元（二零二二年：無），並已就應收貸款計提具體撥備2,100,000港元（二零二二年：無）。

#### 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）。環保分類將尤其集中在日本尋找新的金屬廢料來源及開拓新客戶群。

## 管理層討論及分析

### 各分類的業務回顧(續)

#### 汽車零件分類

由於中國大陸市場復甦緩慢且前景未明，汽車零件需求於二零二三年財政年度受到不利影響。此外，客戶持續延遲還款，使本集團對其客戶實施更為嚴格之信貸控制。汽車零件分類之收益因而急劇下跌。本集團雖已縮減營運規模以盡量降低經營成本，惟此分類於二零二三年財政年度仍錄得分類虧損。

#### 商業印刷分類

由於香港金融市場放緩，商業印刷服務的需求有所減少。儘管本集團已減少經營規模以盡量降低經營成本，此分類於二零二三年財政年度仍錄得分類虧損。為維持業務可持續增長，本集團須進一步加強與現有客戶的關係，並發掘新客戶群。

#### 百貨分類

於二零二三年財政年度，由於香港經濟活動逐步恢復，加上中港兩地於二零二三年二月全面恢復正常往來，百貨分類即使於二零二二年底其中一間店舖結業後仍能維持收益。其餘店舖收入的改善彌補了該店舖結業的收益損失。然而，顧客線上行為的趨勢增加限制了復甦效果，阻礙了我們百貨業務的表現。

為改善分類表現，百貨分類繼續(i)採取積極措施減少營運成本；(ii)與業主協商爭取租金寬減；及(iii)重新評估店舖及產品組合的盈利能力。

為了維持健康的存貨水平，出清過季存貨繼續為百貨分類於二零二三年財政年度的主要目標。

#### 拉美及加勒比分類

拉美及加勒比分類的主要業務為提供CBI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、住宅別墅、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。

## 管理層討論及分析

### 各分類的業務回顧(續)

#### 拉美及加勒比分類(續)

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，可免簽證前往超過153個國家，包括英國、歐盟申根區國家和中國大陸。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

隨著中國及香港政府推出一系列措施幫助經濟復甦，本集團預期，香港金融市場和經濟發展將逐漸復甦。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。同時，金融服務分類正擴大銷售及業務團隊以配合業務發展。預期此分類將於二零二四年實現穩定的業務增長。

#### 環保分類、商業印刷分類及百貨分類

展望將來，在市場狀況不明朗下，本集團將於經營環保分類、商業印刷分類及百貨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。

#### 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。

## 管理層討論及分析

### 各分類的業務回顧(續)

#### 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。在格林納達之CBI計劃下引進外國投資者，本集團正開展格林納達項目。

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、美國及迪拜委聘顧問，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

## 管理層討論及分析

### 各分類的業務回顧(續)

#### 拉美及加勒比分類(續)

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。

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。

### 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

### 訴訟

除綜合財務報表附註47所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本集團並無其他重大訴訟。

### 報告期後事項

除綜合財務報表附註57所披露者外，於二零二三年十二月三十一日後及直至本報告日期，概無發生其他重大事項。

### 主要風險及不確定因素

#### 集中風險

本集團五大客戶所佔營業額合共佔本集團本年度總營業額約44.5%；本集團五大供應商所佔採購額合共佔本集團本年度總採購額約53.4%。銷售及採購集中於若干客戶及供應商或會對本集團之營運構成風險，任何該等客戶及供應商經營失利，可能對本集團造成不利財務影響。

## 管理層討論及分析

### 主要風險及不確定因素(續)

#### 信貸風險

於二零二三年十二月三十一日，應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款金額為1,355,900,000港元，當中包括應收貿易賬項543,400,000港元、證券經紀產生之應收賬項310,500,000港元及應收貸款502,000,000港元。

證券經紀產生之應收賬項包括應收結算所、現金客戶及保證金客戶之結餘。現金客戶於落實任何買入交易前均須存放存款，而結算期一般為交易後數日之內。產生自現金客戶之信貸風險被視為偏低。應收保證金客戶之款項須應要求償還，而保證金客戶須存放證券及／或現金存款作抵押品。管理層會每日審視市況及每名保證金客戶之抵押品是否充足。有必要時會催促補倉及強制斬倉。

應收貿易賬項一般獲批信貸期；而應收貸款則根據客戶信貸質素而授出，並將根據協定之還款日期償還。本集團就應收賬項之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備以反映信貸風險。然而，任何該等客戶違約或其信貸風險顯著增加均可能對本集團之財務業績及財務狀況構成不利影響。

#### 市場風險

##### 投資物業

本集團持有龐大資產乃分類為投資物業，作賺取租金收入及資本增值之用。投資物業由獨立合資格專業估值師於報告日期定期重新估值，而任何盈餘／虧絀乃於損益表入賬列作公平價值收益或虧損。投資物業之公平價值受多項因素影響，例如物業市況、利率、政治環境等。公平價值變動可能對本集團之財務業績及財務狀況構成重大影響。

##### 金融資產

本集團持有若干金融資產作買賣之用，而上市證券投資組合之股價波動可能嚴重影響本集團之盈利能力。根據香港財務申報準則，上市證券之收益／虧損應在損益表中入賬列作透過損益按公平價值列賬之金融資產公平價值收益或虧損。股價波動可能影響本集團之盈利能力。董事會密切注視股市並更改投資組合，以為股東爭取最大回報。

## 管理層討論及分析

### 法律及規例

與金融服務業、環保業及工作場所質素之法律及規例均可能對本集團之主要業務構成重大影響。

### 經營受監管行業

本集團金融服務分類所屬行業乃受到嚴格監管。若不符合監管規定，或會被吊銷營業執照。

本集團之環保分類遵照相關環保規例經營，不符合監管規定變動將會對本集團之營運造成重大影響。因此，本集團注重緊貼新訂法例及規例，並確保遵守相關規則及規例。本集團已執行政策及程序以確保恪守最相關之法律及規例。

我們並無發現任何嚴重不遵守或違反與我們的金融服務業務及環保業務相關法例之情況。

### 工作場所質素

本集團深信，持續成功經營有賴於各僱員全情投入和支持。我們致力在不同範疇為全體僱員推廣平等機會，當中包括招聘、報酬及福利、培訓、晉升、調職和解僱。所有僱員乃根據其能力、表現和貢獻作出評估，而不論其國籍、種族、宗教信仰、性別、年齡或家庭狀況。

本集團致力確保僱員之健康、安全和福祉，承諾全面遵守所有職業健康及安全法例，而我們已為僱員締造一個具效益且安全的工作環境。

我們並無發現任何嚴重不遵守或違反勞工或其他相關法例之情況。

### 環境保護

本集團致力節省用電及節約用紙以保護環境及維持環境。我們致力維持高水平的環保標準，以符合適用法律或條例下的相關規定。

我們並無發現任何嚴重不遵守或違反關乎氣體及溫室氣體排放、排放至水源及土地、產生有害或無害水等之相關準則、規則及規例之情況。

### 與僱員之關係

本集團明瞭僱員乃本集團最重要的資產。我們無時無刻都十分珍視僱員的貢獻和支持。本集團會定期因應市場基準、財務業績和僱員個人表現檢討薪酬政策。集團亦提供其他僱員福利計劃，以使僱員更忠於集團，同時工作更為稱心。

## 管理層討論及分析

### 與供應商之關係

#### 公平公開競爭

本集團提倡公平公開的競爭，旨在基於互信原則與供應商建立長期的合作關係。

#### 保障公眾利益責無旁貸

本集團向供應商或服務商進行採購時，秉持最高的道德標準。這有助確保產品質素優良，務求令客戶、供應商和公眾安心信賴。

#### 採購及招標程序

為保證符合採購政策及促進公開的良性競爭，訂定服務承包合約和採購貨物時純粹以需要、品質和價格作為考慮因素。

### 與消費者及客戶之關係

#### 客戶服務

本集團致力提供高效率、慇懃有禮的客戶服務，務求令客戶稱心滿意，樂於與我們合作。客戶可藉年報和公司網站了解本集團的業務營運和未來發展。本集團不會作任何失實、誇大或過份的陳述。

### 環境及社會政策

有關本集團環境及社會政策的詳情載於第57至第91頁之環境、社會及管治報告。

### 僱傭及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團共聘用463名僱員，其中302人、112人、33人及16人分別駐於香港、中國大陸、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。

### 社會責任與服務及環境政策

企業社會責任已成常規。本集團注重日常營運中節能減廢，同時實行多項節省能源與紙張循環再用等措施藉以保護環境。



## 本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

### 執行董事

#### 林曉輝博士(「林博士」)

林博士，50歲，獲委任為本公司主席兼執行董事及提名委員會主席及薪酬委員會成員。林博士現亦為本公司附屬公司先施有限公司(「先施」)(聯交所主板上市公司(股份代號：244))的主席兼執行董事。林博士於二零一四年九月取得馬來西亞城市大學(前稱馬來西亞城市理工大學)之工商管理碩士學位，並於二零一五年八月取得SABI University工商管理榮譽博士學位。

自二零零五年以來，林博士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。林博士現為第十四屆中國人民政治協商會議全國委員會(「全國政協」)委員、香港特別行政區第六屆行政長官選舉委員會委員、第五屆至第七屆中國人民政治協商會議(「政協」)廣東省深圳市委員會常務委員、第八屆深圳市工商聯(總商會)副主席(副會長)、第四屆深圳市福田區工商聯(總商會)主席(會長)，亦曾任第三屆至第五屆政協深圳市福田區委員會常務委員。林博士為蘇嬌華女士(「蘇女士」)的配偶及林曉東先生(「林先生」)之兄長。林博士於二零一四年六月加入本集團。

#### 蘇女士

蘇女士，51歲，獲委任為本公司行政總裁兼執行董事。蘇女士目前亦為先施之執行董事兼行政總裁。蘇女士於二零一二年九月取得新加坡艾斯弗管理科技學院(前稱AMGT管理學院)商業學高級文憑。自二零零五年以來，蘇女士一直在多間由彼持有股權的私人公司擔任管理職務，而此等公司主要在深圳經營房地產、電子、物流以及金融投資業務。蘇女士亦出任深圳市第六屆福田區人民代表大會代表及深圳市第六屆人民代表大會代表。蘇女士為林博士之配偶。蘇女士於二零一四年六月加入本集團。

#### 林先生

林先生，41歲，在二零零七年於新西蘭之威寧頓的維多利亞大學取得有關商務法及國際商務學系的商務及行政學士學位。彼在二零零七年至二零零九年曾任職於深圳市國家稅務局直屬分局。林先生自二零零九年開始於一間由林博士及蘇女士擁有之公司擔任不同的管理職務。林先生為林博士之弟。林先生於二零一四年六月加入本集團。

## 本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

### 獨立非執行董事

#### 余亮暉先生（「余先生」）

余先生，47歲，獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。

余先生為美國註冊會計師公會、澳洲會計師公會、香港會計師公會會員及香港信託人公會認可信託專業人員。余先生於二零零零年六月獲得加拿大多倫多大學商學學士學位，並於二零零五年八月獲得英國倫敦大學法學學士學位。余先生於企業服務領域具有逾22年經驗。彼於德勤•關黃陳方會計師行開展其職業生涯，擔任審計師。自二零零一年起，余先生加入馮兆林余錫光會計師事務所有限公司（前為馮兆林余錫光會計師事務所），現為該公司執行合夥人。自二零一零年三月、二零一二年六月、二零一七年二月、二零二一年六月、二零二一年十一月及二零二三年三月起，余先生亦分別擔任北青傳媒股份有限公司（股票代號：1000）、遠大中國控股有限公司（股票代號：2789）及三一重裝國際控股有限公司（股票代號：631）的公司秘書，先施有限公司（股票代號：244）、金貓銀貓集團有限公司（股票代號：1815）及天時資源控股有限公司（股票代號：8028）的獨立非執行董事，該等公司均為香港上市公司。余先生於二零一四年六月加入本集團。

#### 方吉鑫先生（「方先生」）

方先生，42歲，獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。

方先生持有武漢大學民事及商業法的碩士學位。方先生由二零零五年至二零零八年在廣東信達律師事務所任職法律助理及律師，由二零零八年至二零一二年加入中國國際金融股份有限公司之合規管理部門，及由二零一二年至二零二一年於深圳市智動力精密技術股份有限公司擔任副總經理及董事會秘書。彼自二零二一年起加入深圳市哈德勝精密科技股份有限公司，現任副總經理及董事會秘書。方先生於二零一四年六月加入本集團。

## 本公司董事及本集團高級管理人員之履歷

### 何振琮先生(「何先生」)

何先生，60歲，獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員。

何先生自一九八七年至一九九二年任職於羅兵咸永道會計師事務所並於一九九二年至二零零零年任職金山工業(集團)有限公司(股份代號：40)，離職時職位為財務總監。其後，彼於二零零二年至二零零五年任職震雄集團有限公司(股份代號：57)，離職時職位為財務總監。於二零一四年至二零一六年及二零一五年至二零一八年，分別於天臣控股有限公司(股份代號：1201)及亞投金融集團有限公司(現稱International Genius Company)(股份代號：33)擔任獨立非執行董事。彼自二零一七年十二月起擔任凌銳控股有限公司(股份代號：784)及自二零一八年二月起擔任亞洲實業集團(控股)有限公司(股份代號：1737)的獨立非執行董事。何先生於一九八七年十一月取得香港理工學院(現稱香港理工大學)頒發的專業會計文憑。彼隨後於一九九六年十二月取得香港城市大學財務學碩士學位。何先生自一九九一年二月及一九九五年十月起分別為香港會計師公會的會員及特許公認會計師公會的資深會員。何先生於二零二二年三月加入本集團。

### 高級管理人員

曾展鵬先生(「曾先生」)，45歲，於二零二一年八月再次加入本集團並獲委任為本公司財務總監及公司秘書。曾先生畢業於香港科技大學，獲得工商管理學士學位，主修財務。彼亦為香港會計師公會會員。曾先生擁有超過二十年財務及會計經驗，並曾於二零一一年二月至二零一六年七月期間擔任本公司財務總監兼公司秘書。

## 董事會報告

董事會謹提呈截至二零二三年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。本公司之主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註56。

本集團按業務經營分類及經營地域資料呈列之截至二零二三年十二月三十一日止年度業績分析載於綜合財務報表附註6。

### 業績及股息

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於該日之綜合財務狀況載於第99至第102頁之綜合財務報表內。

於截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，並無宣派任何中期及末期股息。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於第274頁。

### 業務回顧

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業務回顧載於第8至第31頁「管理層討論及分析」一節。

### 股本

截至二零二三年十二月三十一日止年度之本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註44。

## 董事會報告

### 購買、出售或贖回證券

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 優先購買權

本公司之公司細則或百慕達之法例均無規定本公司須按比例提呈新股份予其股東購買之優先購買權。

### 可分派儲備

於二零二三年十二月三十一日，本公司並無任何可分派儲備(二零二二年：無)。

### 主要客戶及供應商

在本年度，本集團之主要客戶及供應商佔本集團之銷售及採購百分比如下：

- (1) 本集團之首五名最大客戶所佔營業額合共佔本集團總營業額44.5%。本集團向最大客戶銷售之金額佔本集團總營業額24.6%。
- (2) 本集團之首五名最大供應商所佔採購額合共佔本集團總採購額53.4%。本集團向最大供應商採購之金額佔本集團總採購額17.1%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司各董事、彼等之聯繫人士或各董事所知悉持有本公司已發行股本5%以上之任何股東，並無於本集團五名最大客戶及／或五名最大供應商之中擁有任何實益權益。

## 董事會報告

### 董事

於本年度本公司之董事如下：

#### 執行董事：

林曉輝博士  
蘇嬌華女士  
林曉東先生

#### 獨立非執行董事：

余亮暉先生  
方吉鑫先生  
何振琮先生

根據本公司之公司細則第87條，蘇嬌華女士及余亮暉先生將於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格且願意於會上膺選連任。

獨立非執行董事並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則輪值退任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）第3.13條接獲各獨立非執行董事之年度獨立確認書，截至本報告日期，本公司認為彼等均為獨立人士。

### 董事之服務合約

於本報告日期本公司概無與任何董事訂立任何不可於一年內由本公司終止而毋須作出賠償（除法定賠償外）之服務合約。

### 董事於交易、安排或合約之權益

除綜合財務報表附註13及50所披露者外，各董事或董事之關連實體概無於本公司之控股公司或本公司任何附屬公司或同系附屬公司於本年度內所訂立，且對本集團業務而言屬重大之任何交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

## 董事會報告

### 管理合約

於本年度內概無訂立或存在任何與本集團全部或任何重大部分業務之管理及行政有關之合約。

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及彼等之聯繫人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須依據《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	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	股本衍生工具 之權益		
林曉輝博士	-	903,160,000 (附註1)	-	42,590,000 (附註2)	945,750,000	65.64%
蘇嬌華女士	-	-	945,750,000	-	945,750,000 (附註3)	65.64%
林曉東先生	-	-	-	1,000,000 (附註4)	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：

- 於二零二三年十二月三十一日，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70%已發行股本，因此彼被視為於903,160,000股股份中擁有權益。
- 於二零二三年一月三十日，林曉輝博士因認沽期權失效而實益擁有（聯同Ma Chao先生）42,590,000股股份之權益。進一步詳情於本公司日期為二零二二年一月二十八日的公告中披露。
- 於二零二三年十二月三十一日，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945,750,000股股份中擁有權益。
- 林曉東先生於根據購股權計劃（「二零一二年計劃」）授出之購股權所產生的1,000,000股股份中擁有權益。

## 董事會報告

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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或淡倉，或須依據標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 主要股東

於二零二三年十二月三十一日，股東（不包括本公司董事及主要行政人員）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及淡倉如下：

主要股東之股份權益 — 於本公司股份（「股份」）之好倉

股東名稱	所持股份數目			估已發行股本之百分比
	以實益擁有人身份持有的權益	股本衍生工具之權益	總權益	
美林控股	903,160,000 (附註1)	—	903,160,000	62.69%
Ma Chao先生	110,000,000	42,590,000 (附註2)	152,590,000	10.59%

附註：

- 於二零二三年十二月三十一日，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。
- 於二零二三年一月三十日，Ma Chao先生因認沽期權失效而實益擁有（聯同林曉輝博士）42,590,000股股份之權益。進一步詳情於本公司日期為二零二二年一月二十八日的公告中披露。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，除權益及淡倉已載於上文「董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一段之本公司董事及主要行政人員外，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及淡倉。



### 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之成功作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。

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，自二零一二年八月十日起，有效期為十年。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，將不再根據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無論如何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二零一二年計劃之條文所規限。於二零二三年十二月三十一日，本公司並無據此授出二零二二年計劃項下之任何購股權。

購股權計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註45。

## 董事會報告

年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)	於二零二三年 一月一日 尚未行使	於年內授出	於年內行使	於二零二三年 十二月 三十一日 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	600,000	-	-	600,000
				600,000	-	-	600,000
				3,600,000	-	-	3,600,000

概無參與者獲授超出個人限額之購股權。

### 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

有關本公司所採納之主要企業管治常規之報告載於第45至第56頁。

### 持續關連交易

年內，本集團與關連人士(定義見上市規則)進行持續關連交易，有關交易根據上市規則第14A章條須予披露。

## 董事會報告

### 融資協議

於二零二零年十月二十八日，本集團一間非全資附屬公司偉祿亞太證券有限公司（「偉祿亞太證券」）與林博士、蘇女士、林森先生及林娜女士（「林女士」）（統稱為「林氏家族成員」）訂立融資協議，內容有關於二零二一年至二零二三年提供證券經紀及保證金融資服務（「融資協議」）。根據融資協議，偉祿亞太證券將向林氏家族成員及彼等各自擁有大部分權益之公司提供首次公開發售融資服務及保證金融資服務（統稱為「融資服務」），年期為自二零二一年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度各年之年度上限載列如下。截至二零二三年十二月三十一日止年度，首次公開發售融資及保證金融資並無超過每日最高結餘。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二一年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二三年 百萬港元
每日最高結餘：			
— 首次公開發售融資			
林博士	250	250	250
蘇女士	250	250	250
林森先生	250	250	250
林女士	250	250	250
<b>總計</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
— 保證金融資			
林博士	20	20	20
蘇女士	—	—	—
林森先生	20	20	20
林女士	20	20	20
<b>總計</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>

## 董事會報告

訂立融資協議讓偉祿亞太證券能不時向林氏家族成員及彼等各自擁有大部分權益之公司提供融資服務，此將讓偉祿亞太證券能將彼等留住作為經常性客戶及令偉祿亞太證券之收益增加。偉祿亞太證券之客戶組合整體增加亦將有助偉祿亞太證券向主要往來銀行取得更多資金以支持業務發展。

林博士及蘇女士均為執行董事並互為配偶。林博士及蘇女士分別持有美林控股(本公司之控股股東) 70%及30%股本權益。林森先生為本公司若干附屬公司(包括偉祿亞太證券)之董事，並為林博士及蘇女士之兒子及林女士之弟。林女士為林博士及蘇女士之女兒及林森先生之姐。由於林博士、蘇女士及林森先生與本集團之間的上述關係以及林女士為彼等各方之聯繫人，因此根據上市規則第14A章，林氏家族成員中的各人均為本公司之關連人士。

有關上述持續關連交易之詳情載於本公司日期為二零二零年十二月一日之通函。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (1) 於本集團之一般日常業務過程中訂立；
- (2) 按正常或更佳商業條款訂立；及
- (3) 根據規管有關交易之相關協議訂立，且條款屬公平合理，並符合本集團股東之整體利益。

根據上市規則第14A.56條，本公司外聘核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)已獲委聘根據香港核證聘用準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及參考由香港會計師公會頒佈之實務說明第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團之持續關連交易作出報告。致同已根據上市規則第14A.56條就本集團於上文有關段落披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提供核數師函件副本。

## 董事會報告

除上文所披露者外，本公司於年內並無進行任何須遵照上市規則第14A章之披露規定之關連交易及持續關連交易。至於綜合財務報表附註50所披露本集團於年內進行之該等關連人士交易，全部有關交易均為獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告及獨立股東批准之披露規定之關連交易或持續關連交易（視乎情況而定）。本公司確認其已遵守上市規則第14A章之披露規定。

### 充足之公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，本公司於回顧年度內，一直維持上市規則規定佔本公司全部已發行股份不少於25%之充足公眾持股量。

### 獲准許的彌償條文

在適用法律的規限下，根據本公司之公司細則，本公司董事、公司秘書及其他高級職員在履行彼等的職責時招致或蒙受訴訟、訟費、費用、損失、損害及開支，對這一切，彼等每一人皆可從本公司的資產及溢利中獲得彌償，惟此彌償不得延伸至關於上述任何人的欺騙行為或不忠實行為的任何事宜。有關條文於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度期間有效，且於本報告日期仍然有效。

### 捐款

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團已作出捐款約124,000港元（二零二二年：112,000港元）。

### 核數師

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由致同（香港）會計師事務所有限公司審核，惟致同（香港）會計師事務所有限公司將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格及願意膺選連任。

代表董事會

主席

林曉輝

香港，二零二四年三月二十五日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司致力確保以崇高的商業道德標準營運業務，反映本公司堅信如要達到長遠的業務目標，必須以誠信、透明和負責的態度行事。本公司相信這樣做長遠可為股東取得最大的回報，而僱員、業務夥伴及公司營運業務的社區亦可受惠。

企業管治是董事會（「董事會」）指導集團管理層如何營運業務以達到業務目標的過程。董事會致力維持及建立完善的企業管治常規，以確保：

- 為本公司股東帶來滿意及可持續的回報；
- 保障與本公司有業務往來者的利益；
- 了解並適當地管理整體業務風險；
- 提供令顧客滿意的高質素產品與服務；及
- 維持崇高的商業道德標準。

董事會致力於維持高水準的企業管治。

董事會認為，高水準的企業管治乃為本集團提供框架，以保障股東權益、提升企業價值及問責制、制定其業務策略及政策，以及提升其透明度及問責制所必須。

本公司已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1《企業管治守則》（「守則」）第二部分所載的原則及守則條文（「守則條文」）。

董事認為，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守守則第二部分所載的全部守則條文。

# 企業管治報告

## 企業文化及策略

本集團與時俱進，堅信使命、願景、策略、宗旨及核心價值觀為奠定良好企業文化之重要基石。核心價值觀乃企業文化之中最重要的組成部分，也反映了企業管理層及全體員工所奉行及期望的行為準則及社會態度。

本集團主要有四個使命：

- (i) 匯聚人才，共同通往成功之路；
- (ii) 秉持卓越、專業的企業管理，提升股東價值；
- (iii) 賦能員工並共同成長；以及
- (iv) 堅持透明、負責、誠信及開放的良好企業文化。

多年來，本集團秉持「創新發展、追求卓越」的企業思維，不斷提升產品和服務的質量、效率和競爭力，致力與客戶、業務夥伴和股東創造共贏的局面，創建和諧美好社會，實踐「偉祿之道，先施以誠」的企業精神。

本集團之業務發展及管理策略與其願景一致，為實現長期、穩定及可持續的增長，專注於具有穩定經常性收入的投資，同時適當考慮環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）層面，為股東帶來最大的長期回報。

## 董事之證券交易

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。向本公司全體董事作出具體查詢後，董事均確認於截至二零二三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。

# 企業管治報告

## 董事會

本公司由董事會管理，而董事會負有領導及監控的責任，並集體負責指導並監督本公司事務以促使本公司成功。董事應客觀行事，所作決策須符合本公司最佳利益。

董事會具備本集團業務所需之適當技能、經驗及多元觀點與角度，並定期審閱董事對本公司履行其職責所需付出的貢獻，以及董事有否投入足夠時間履行與其角色和董事會職責相稱的貢獻。董事會擁有均衡的執行及非執行董事組合，以使董事會具備強大的獨立元素，可有效行使獨立判斷。

董事會於截至二零二三年十二月三十一日止年度舉行了8次董事會會議。各董事之董事會會議及股東週年大會（「股東週年大會」）之出席記錄載列如下：

姓名	出席／舉行 之董事會 會議次數	出席／舉行 之股東週年 大會次數
<b>執行董事</b>		
林曉輝博士(主席)	8/8	1/1
蘇嬌華女士(行政總裁)	8/8	1/1
林曉東先生	8/8	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
余亮暉先生	8/8	1/1
方吉鑫先生	8/8	1/1
何振琮先生	8/8	1/1

林曉輝博士與蘇嬌華女士為配偶。

林曉輝博士與林曉東先生為兄弟。

據本公司所深知，除上文所披露者外，各董事會成員之間概無任何財務、業務及家族關係。

本公司已為董事安排適當的責任保險，以彌償彼等因公司活動而引致的責任。該保險範圍每年檢討一次。



## 企業管治報告

### 董事會(續)

守則條文第B.2.2條訂明，每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。根據本公司之公司細則，於每屆股東週年大會上，當時為數三分一的董事(或如董事人數並非三(3)的倍數，則須為最接近三分一但不少於三分一的董事人數)均須輪席退任，而各董事須至少每三年退任一次。退任董事有資格膺選連任。

### 董事培訓

全體董事均有參與持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，全體董事均已向本公司提供彼等之培訓記錄。所有董事均曾出席由專業機構舉辦之研討會／討論會／論壇，藉以參與持續專業發展，從而取得有關上市公司董事角色、職能及責任之最新資料。董事曾參與之培訓均屬企業管治、監管發展、財務管理或業務技能及知識等範疇。本公司認為，本公司全體董事均已遵守守則條文第C.1.4條之規定。

### 主席及行政總裁

本公司分設主席與行政總裁兩個職位，並清楚區分兩者之職責，以平衡授權與權力。

主席負責領導董事會，確保董事會有效履行其各方面之職責，並負責擬定董事會會議議程及考慮其他董事提議加入議程之事項。透過董事會，主席亦負責確保本集團遵行良好之企業管治常規及程序。

行政總裁負責本集團業務之日常管理。

### 獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事之經驗及專長，讓本集團獲益匪淺。彼等就策略發展向本公司提供意見，並使董事會得以高度符合財務及其他強制規定。本公司各獨立非執行董事已向本公司發出年度獨立確認書，根據上市規則第3.13條，本公司認為彼等均為獨立人士。

本公司全體獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據守則的守則條文第B.2.2條及本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選。

## 董事會獨立性

獨立非執行董事佔董事會成員三分之一以上，以便為董事會提供獨立意見及判斷。除遵守上市規則有關若干董事會委員會成員構成之規定外，已盡可能委任獨立非執行董事加入所有董事會委員會，以確保獲得獨立意見及建議。

提名委員會於委任前將評估獲提名為新獨立非執行董事的候選人之獨立性，且每年對長期任職之現任獨立非執行董事之持續獨立性進行評估。

董事會每年檢討該等機制，以確保董事會可就獨立非執行董事之比例、招聘及獨立性、彼等之貢獻及獲得外部獨立專業意見之渠道，以及董事會評估工作的結果獲得獨立意見及建議。

## 多元化

### 董事會成員多元化

董事會秉持董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」），並於每年檢討董事會成員多元化政策之有效性。根據董事會成員多元化政策，一個真正多元化的董事會將會包容及善用董事會成員在性別、年齡（18歲或以上）、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期方面之差異。該等差異將於釐定董事會的最佳組成時加以考慮。董事會成員多元化政策要求本公司盡力在董事會中至少同時包含男性及女性代表，並在物色到合適人選時把握機會提高一定時段內不同性別成員的比例。董事會現由5名男性成員及1名女性成員組成。

### 員工多元化

誠如本年報所載環境、社會及管治報告中「B1.僱傭」一節所述，本集團463名僱員（包括高級管理層）中，男性僱員及女性僱員的比例分別為48.4%及51.6%。董事會認為，本集團的員工隊伍（包括高級管理層）在性別方面呈現多元化。

# 企業管治報告

## 企業管治職能

董事會須負責履行下列載於守則的守則條文第A.2.1條的企業管治職能：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司遵守守則條文的情況及在《企業管治報告》內的披露。

董事會亦須負責履行守則條文(經不時修訂)所載董事會須負責的該等其他企業管治及職能。

## 薪酬委員會

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會成員包括本公司兩名獨立非執行董事及一名執行董事，即方吉鑫先生(主席)、余亮暉先生及林曉輝博士。薪酬委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

薪酬委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度內舉行了一次會議。董事及其他相關事宜，以及出席記錄以記名方式載列如下：

	出席會議次數／ 舉行會議次數
<b>薪酬委員會成員</b>	
方吉鑫先生(主席)	1/1
余亮暉先生	1/1
林曉輝博士	1/1

薪酬委員會主要負責就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及結構向董事會作出建議及審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會已檢討本集團之薪酬政策(包括根據守則條文第E.1.2(c)(ii)條檢討執行董事之薪酬政策)，以及向本集團執行董事及高級管理人員支付之薪酬水平。

## 提名委員會

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，提名委員會成員包括本公司一名執行董事及兩名獨立非執行董事，即林曉輝博士(主席)、余亮暉先生及方吉鑫先生。提名委員會之職權範圍乃參考守則而制訂。

提名委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度內舉行了一次會議。董事及其他相關事宜，以及出席記錄以記名方式載列如下：

提名委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
林曉輝博士(主席)	1/1
余亮暉先生	1/1
方吉鑫先生	1/1

提名委員會主要負責至少每年一次檢討董事會之架構、規模及組成、就委任董事之程序及準則提出建議，以及執行董事會採納之委任程序及準則。於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，提名委員會已檢閱董事會之架構、規模及組成、獨立非執行董事之獨立性及董事會成員多元化政策，並考慮將於本公司股東週年大會上候選之退任董事之資格。提名委員會認為董事會已維持適當均衡之多元化方針。

本公司之提名政策訂明董事遴選準則包括但不限於以下各項：

- 品格與誠信；
- 資格，包括與本公司業務及企業策略相關之專業資格、技能、知識及經驗；
- 各方面之多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期；
- 董事會對獨立非執行董事之規定及根據上市規則之建議獨立非執行董事之獨立性；及
- 就履行作為本公司董事會及／或董事委員會成員之職責可投放之時間及相關意願之承諾。

## 企業管治報告

### 審核委員會

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事，即余亮暉先生(主席)、方吉鑫先生及何振琮先生。審核委員會之職權範圍已依循守則所載指引。

審核委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度內舉行了四次會議。董事及其他相關事宜，以及出席記錄以記名方式載列如下：

審核委員會成員	出席會議次數／ 舉行會議次數
余亮暉先生(主席)	4/4
方吉鑫先生	4/4
何振琮先生	4/4

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱本集團之中期及全年業績，並檢討風險管理及內部監控系統以及財務申報事宜。審核委員會負責監督整體財務申報程序以及本公司內部監控程序是否充足有效。

### 問責及核數

#### 財務申報

各董事確認彼等須負責編製本公司之綜合財務報表，以按持續經營基準真實而公平地反映本集團之財務狀況。於二零二三年十二月三十一日，董事並無察覺到有任何重大不明朗之事件或狀況，會導致對本公司持續經營之能力產生重大疑問。因此，各董事按照持續經營基準編製本公司之綜合財務報表。

外聘核數師之財務申報責任載於獨立核數師報告。

### 風險管理及內部監控

董事會知悉其有責任確保維持合適及有效之風險管理及內部監控系統(包括環境、社會及管治風險)，以保障本集團資產及股東利益。董事會已建立風險管理及內部監控系統，亦負責持續監察風險管理及內部監控系統之成效。然而，有關系統乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

年內，董事會已透過審核委員會就本集團之風險管理及內部監控系統是否充足有效進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、合規和營運監控以及風險管理機制。董事會亦已檢討負責會計和財務申報職能之人員的資源、資格和經驗，以及本集團有關會計、內部審核和財務申報職能之培訓計劃與預算是否足夠。本集團之內部核數師已對本集團風險管理及內部監控系統之充足性及有效性進行獨立檢討。檢討結果已正式向審核委員會匯報。

董事會已就處理及發放內幕消息之程序及內部監控制定政策及指引，訂明有關內幕消息公佈之職責和責任、共享非公開資料之限制、謠言之處理、非故意之選擇性披露、內幕消息之披露豁免和寬免，以及合規和報告程序。

根據於二零二三年進行之內部監控檢討，本集團並無發現存在重大監控缺陷。

### 反貪污政策及舉報政策

本集團已制定(i)倡導及支持反貪污法律及法規之政策及措施；及(ii)供僱員、供應商及業務夥伴以保密及匿名方式就與本集團有關之任何事宜中可能存在之不當行為提出關注之舉報政策及措施。有關本集團反貪污及舉報政策及／或措施之進一步詳情，請參閱本年報所載「環境、社會及管治報告」中「B7. 反貪污」一節。

# 企業管治報告

## 核數師酬金及核數師相關事項

截至二零二三年十二月三十一日止年度，就年度審核服務已付／應付本公司外聘核數師之酬金合共為5,650,000港元（截至二零二二年十二月三十一日止年度：5,600,000港元）。有關非審核服務，酬金金額為750,400港元（截至二零二二年十二月三十一日止年度：1,177,000港元）。

## 公司秘書

公司秘書負責確保董事會成員之間及董事會與高級管理層之間資訊交流良好、就董事於上市規則及適用法例法規下之責任向董事會提供意見，以及協助董事會執行企業管治常規。公司秘書確認，彼於截至二零二三年十二月三十一日止年度已接受不少於15小時的相關專業培訓，並已向本公司提供其培訓記錄，顯示其已遵守上市規則下之培訓規定。本公司認為，公司秘書已遵守上市規則第3.29條之規定。

## 憲章文件

本公司之細則已於二零二二年六月十日舉行之二零二二年股東週年大會上修訂，以使與上市規則現行經修改規定及百慕達法例之若干變更一致。有關修訂之詳情已於本公司日期為二零二二年四月二十八日致股東之通函第35至98頁披露，該通函已於本公司及聯交所網站登載。

本公司細則之經更新版本可於本公司網站([www.realord.com.hk](http://www.realord.com.hk))及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk/index.htm>)閱覽。

## 股息政策

任何股息的派付及金額均將由董事會酌情決定，並將取決於我們日後的營運及盈利、收購、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制以及董事認為相關的其他因素。

## 股東權利

### 召開本公司股東特別大會

根據本公司之細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本（附有於本公司股東大會表決權利）十分一之股東，有權於任何時間透過向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後的兩個月內舉行。倘遞呈該要求後的二十一日內，董事會未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行召開股東特別大會。

### 向董事會作出查詢

股東可於任何時間透過公司秘書向董事會作出書面查詢，公司秘書之聯絡資料如下：

香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈24樓  
偉祿集團控股有限公司  
公司秘書

### 於股東大會上提呈議案之程序

下列股東有權提呈議案（可向大會正式提呈）以供於本公司股東大會上考慮：

1. 於提出呈請日期代表不少於本公司全部表決權二十分之一之股東；或
2. 不少於一百名股東。

列明議案且經有關股東正式簽署之呈請，連同議案所述事項相關之陳述書，必須按下列時限送交本公司註冊辦事處：

- (1) （倘為要求決議案通告之呈請）舉行大會前不少於六個星期；及
- (2) （任何其他呈請）舉行大會前不少於一個星期。

根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）第79及80條之規定，待接獲有效文件後，本公司即會採取適當行動及作出必須安排，而有關股東須承擔就此招致之開支。



## 與股東之溝通

本公司致力發展及維繫與其股東及投資者之持續關係及有效溝通。為促進及加強此關係及溝通，本公司有就與股東的有效溝通渠道制訂政策（「股東溝通政策」），並已設立（包括但不限於）以下各渠道：

1. 舉行股東週年大會，為本公司股東提供一個平台可提出建議及與董事會交流意見。主席及各董事均會於股東週年大會上回應股東提問；
2. 於股東大會上就大致獨立之事項提呈獨立決議案，藉以加強股東行使其權利。根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上，股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司股東週年大會通告內所載之所有決議案均將會以投票方式進行表決；
3. 盡早公佈中期及全年業績，使股東了解本集團之表現及營運；及
4. 公司網站[www.realord.com.hk](http://www.realord.com.hk)載有有關本公司業務其他廣泛而深入之資料，並且不斷更新。

本公司會每年檢討股東溝通政策之有效性。

# 環境、社會及管治報告

## 概覽

偉祿集團控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「我們」）為於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的綜合企業，包括物業分類、金融服務分類、環保分類、汽車零件分類、商業印刷分類、百貨分類及拉美及加勒比分類，業務覆蓋香港、中華人民共和國（「中國」）、日本及格林納達。

本環境、社會及管治報告（「環境、社會及管治報告」）概述本集團於二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日止報告期（「報告期」）在環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）方面的措施、計劃及表現，並載述其在可持續發展方面的承諾。

本環境、社會及管治報告乃按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C2所載的《環境、社會及管治報告指引》（「環境、社會及管治報告指引」）編撰。

## 環境、社會及管治的管治架構

本集團就環境、社會及管治事宜採取自上而下的管理方針。董事會（「董事會」）監督並制定本集團的環境、社會及管治策略，亦負責確保本集團風險管理及內部監控機制行之有效。為形成一套有系統的環境、社會及管治事宜管理方法，本集團安排各部門專人組成工作小組，負責管理本集團的環境、社會及管治事宜。工作小組負責收集環境、社會及管治方面的相關資料，以編製環境、社會及管治報告，並定期向董事會匯報，協助識別及評估本集團的環境、社會及管治風險，以及評估本集團內部監控制度的實施及成效，以對重大環境、社會及管治相關事宜進行評估、排列優先次序及管理。工作小組亦根據本集團的環境、社會及管治相關目標及指標（包括環境、勞工常規及其他環境、社會及管治層面）審查及檢視本集團的環境、社會及管治表現。

## 報告範圍

本環境、社會及管治報告的報告範圍與去年保持一致，涵蓋以下業務分部：

- 1) 位於香港的控股公司辦事處；
- 2) 位於香港的商業印刷分部；
- 3) 香港的汽車零件分銷及銷售；
- 4) 香港的金融服務分部；
- 5) 於中國深圳的物業投資、開發及商業營運；
- 6) 於日本及中國廣西的環保產業；
- 7) 香港百貨公司；及
- 8) 格林納達的格林納達項目。

## 環境、社會及管治報告

### 報告原則

我們在編製本環境、社會及管治報告時已考慮以下報告原則：

#### 重要性

我們定期與持份者溝通，以更了解彼等對影響彼等的可持續發展議題的關注。在我們檢討可持續發展的情況、重要性及披露時，我們亦會定期參考同行以及本地和地區的可持續發展準則，以確保我們在可持續發展的重點和策略上與之相應。董事會及管理層定期檢視對我們的業務和營運有重大影響的可持續發展議題，並認為在本報告內討論的議題對本集團有重大影響。

#### 量化

就我們報告的量化資料而言，我們就在適當情況下如何收集和分析相關資料提供解釋。關鍵環保績效指標包括披露比較數據，讓持份者根據我們的表現進行分析。

#### 平衡性

我們的目標是維持報告的平衡，並就我們表現最關鍵方面的進度及所面對的持續挑戰作出公平披露。

#### 一致性

我們已遵循聯交所環境、社會及管治報告指引進行匯報，以讓我們可就過去的表现按年作出比較。

## 環境、社會及管治報告

### 與持份者溝通

本集團努力通過建設性的溝通方式採納持份者(包括但不限於股東、客戶、員工、供應商、監管機構和社會公眾)的意見及保障彼等的權益,以確定本集團的長期發展方向及與其保持密切的關係。本集團之財務表現會總結於本集團的中期報告及年報,並透過本集團網站www.realord.com.hk向各投資者作出匯報。

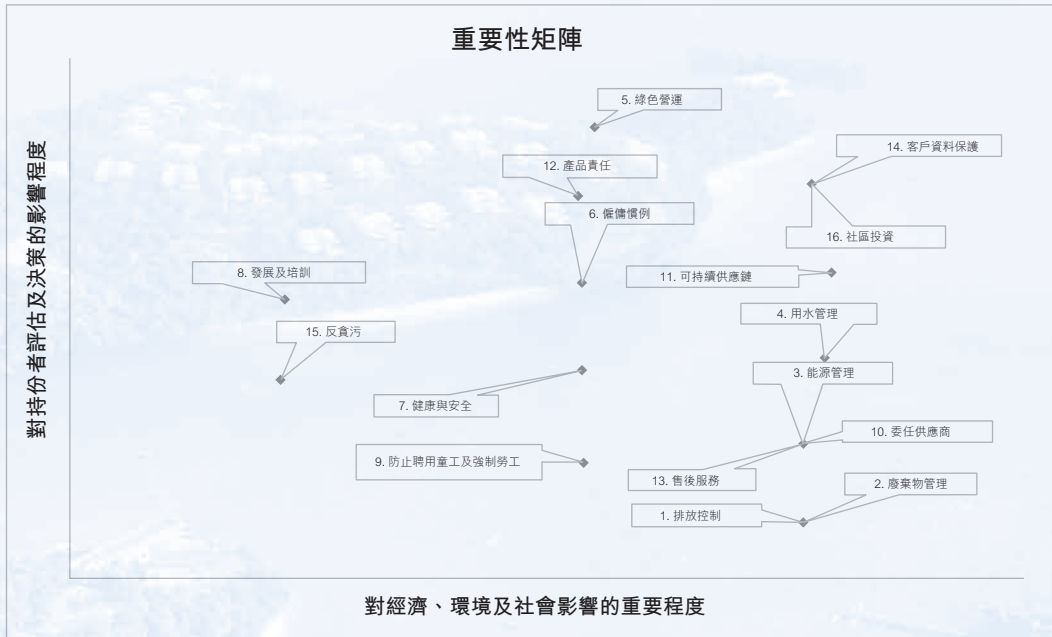
持份者	可能關注的議題	溝通渠道
董事會	<ul style="list-style-type: none"><li>• 企業管治</li><li>• 監管合規</li><li>• 財務表現</li><li>• 策略性發展</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 董事會會議</li><li>• 委員會會議</li><li>• 股東週年大會</li><li>• 電郵</li></ul>
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"><li>• 企業管治系統</li><li>• 業務策略和表現</li><li>• 投資回報</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 股東週年大會及其他股東大會</li><li>• 財務報告</li><li>• 公佈及通函</li><li>• 公司網站及電郵</li></ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"><li>• 優質的客戶服務</li><li>• 價格合理</li><li>• 保障私隱</li><li>• 商業誠信和道德操守</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 客戶服務熱線</li><li>• 中期及年度報告、公司網站</li><li>• 定期會議和交流</li></ul>
僱員	<ul style="list-style-type: none"><li>• 薪酬和補償</li><li>• 平等機會</li><li>• 職涯發展</li><li>• 健康和 safety</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 培訓</li><li>• 員工手冊</li><li>• 員工考核</li></ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"><li>• 付款期</li><li>• 需求穩定</li><li>• 招標程序公平公開</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 電郵</li><li>• 定期評估供應商表現</li><li>• 供應商管理會議和活動</li></ul>
監管機構及政府部門	<ul style="list-style-type: none"><li>• 監管合規</li><li>• 防止逃稅</li><li>• 社會福利</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 互動和拜訪</li><li>• 政府檢查</li><li>• 合規顧問</li></ul>
媒體、社區及公眾	<ul style="list-style-type: none"><li>• 環境保護</li><li>• 就業和社區發展</li><li>• 社會福利</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 社區活動</li><li>• 僱員義工活動</li><li>• 環境、社會及管治報告</li><li>• 媒體</li></ul>

我們旨在與持份者合作提升本集團之環境、社會及管治表現,並為更廣泛社區持續創造更大價值。

# 環境、社會及管治報告

## 重要性評估

本集團管理層及主要職能員工均有參與環境、社會及管治報告之編製工作。彼等協助本集團檢視營運情況、識別關鍵環境、社會及管治議題，並評估該等相關事宜對本集團業務及持份者的重要性。去年，本集團根據已識別的重大環境、社會及管治議題編製了一份問卷調查，以向本集團相關部門、業務單位及持份者收集資料。於報告期內，由於本集團業務分部並無重大變動，故重要性矩陣仍然適用。以下矩陣圖概述本集團的重大環境、社會及管治議題：



於報告期內，本集團確認其已就環境、社會及管治議題制定適當及有效之管理政策和內部監控系統，並確認所披露之內容符合環境、社會及管治報告指引之要求。

## 與我們聯絡

我們極之重視閣下對本集團可持續發展表現的反饋和意見。閣下可致函至香港中環康樂廣場1號怡和大廈24樓，就環境、社會及管治報告或本集團在可持續發展方面之表現向我們提出寶貴意見。

## A. 環境

### A1. 排放

環境保護及可持續發展有賴於各行各業及社會的共同努力。由於我們從事多項業務，我們努力將環境可持續發展融入業務營運中，並致力減少對環境造成的影響。

由於本集團之業務性質，我們認同我們的日常營運會直接及間接地對環境造成影響。因此，我們已制定環境政策以保護及改善環境，並在業務中提倡可持續發展。環境管理方面，我們透過實施各項措施及採用最佳實踐，提倡節能、減廢及其他環保措施，一直堅持減排節能原則。本集團亦致力教育員工，提高員工的環保意識及遵守相關環境法律和法規。在符合本集團政策框架的情況下，我們不斷尋找機會推行環保措施，並通過降低能源消耗和使用其他資源提高本集團之環保表現。

於報告期內，本集團並不知悉任何嚴重違反會對本集團造成重大影響的環境相關法律及法規（例如《中華人民共和國環境保護法》、香港的《環境影響評估條例》及《日本環境基本法》）的情況。於報告期內，本集團並無因違反環保法律而遭到檢控。

## 環境、社會及管治報告

### 排放控制

#### 氣體及廢氣排放

我們的各個營運地點均嚴格遵從《中華人民共和國大氣污染防治法》、香港的《空氣污染管制條例》和《日本大氣污染防止法》以及各省市的廢氣排放指標，以保持廢氣排放量不超出相關的法律法規規定，以及將對鄰近地區的影響減至最低。

我們產生的空氣污染物主要為本集團汽車的排放物。故此，我們一直關注各項設備的廢氣排放量及已實施一系列排放控制措施，例如定期為本集團汽車安排維修和保養、確保引擎及其他機械系統維持良好的運作狀態，以提升燃油使用效率及減少污染物的排放。為將廢氣排放量降至最低，本集團已準備在業務增長的同時逐步以節能汽車取締傳統柴油汽車，期望能減低排放。

鑒於在使用廢塑料加工機的過程中所產生的廢氣會對周邊環境造成影響，本集團特意於日本回收場內的廢塑料加工機廢氣口安裝集氣及抽氣裝置。裝置採用活性碳纖維吸附技術，將收集到的廢氣經處理後再作排放。此外，本集團亦注意加強車間通風，通過空氣稀釋作用，有效減少廢氣於車間內積聚。相關廢氣經淨化處理後，已符合《中華人民共和國大氣污染防治法》、香港的《空氣污染管制條例》及《日本大氣污染防止法》標準，能有效保障員工的職業健康。

於報告期內，除硫氧化物外，本集團的廢氣排放量由於排放物控制措施而輕微減少。下表載列本集團於過去兩個報告年度的廢氣排放量：

廢氣類型	單位	排放量	
		二零二三年	二零二二年
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	千克	174.15	184.71
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	千克	0.88	0.96
顆粒(PM)	千克	15.78	17.18

## 環境、社會及管治報告

### 溫室氣體排放

全球暖化日益嚴重已是不爭的事實，本集團一直關注氣候變化議題，為此本集團力求採取最佳措施，減少業務營運所帶來的溫室氣體排放，對抗氣候變化。

我們亦按照聯交所的要求及指引展開數據監察工作，辨別溫室氣體排放源並將其歸類，以對比各個溫室氣體排放源的數據表現。

本集團已設定排放目標，將二零二三年財政年度的溫室氣體總排放密度水平維持於二零二二年財政年度之水平（二零二二年財政年度：每名僱員約3.80噸二氧化碳當量）。由於排放物控制措施的關係，本集團成功於報告期內減少溫室氣體總排放量及溫室氣體總排放密度。我們以將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」）的溫室氣體總排放密度水平維持於二零二三年財政年度之水平為目標。為達致該排放目標，本集團已實施多項節能措施。節能減排措施請見「資源使用」一節。

下表載列本集團於過去兩個報告年度的溫室氣體總排放量及密度：

指標 <sup>1</sup>	單位	排放量	
		二零二三年	二零二二年
範圍1－直接溫室氣體排放量 • 汽車及機器消耗的燃料	噸二氧化碳當量	369.97	349.46
範圍2－間接溫室氣體排放量 • 所購電力	噸二氧化碳當量	1,335.63	1,468.70
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	1,705.60	1,818.16
溫室氣體總排放密度 <sup>2</sup>	噸二氧化碳當量 (按每名僱員計)	3.68	3.80



## 環境、社會及管治報告

附註：

1. 溫室氣體排放數據按二氧化碳當量呈列，並基於(但不限於)世界資源研究所及世界可持續發展工商理事會刊發的「溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準」、聯交所發佈的「如何編製環境、社會及管治報告－附錄二：有關環境關鍵績效指標的報告指引」、最新發佈的中國區域電網基線排放因子及最新發佈的日本排放因子。
2. 截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日，本集團分別有463名及478名員工被納入指定環境、社會及管治報告範圍。有關數據亦用於計算其他密度數據。

### 噪音污染管理

本集團按照《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、香港的《噪音管制條例》及《日本噪音管制法》標準，於日本回收場內採取封閉式設計，並設置隔聲屏障，避免運作時的噪音對周圍環境造成影響。

### 污水排放

由於本集團的業務性質，向土地排放的污水微不足道；同樣亦無排放大量及不合理的污水；用過的水會透過市政污水管網排放至地區污水處理廠。

### 廢棄物管理

本集團針對生產過程產生的廢棄物參照《國家危險廢物名錄》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《危險廢物轉移聯單管理辦法》、香港的《廢物處置條例》及日本的《巴塞爾法》和《廢棄物管理及公共清潔法》制定並實行嚴格的管理規範，對生產過程中的環境因素進行系統化識別，同時亦提供詳細的廢物管理指引。

### 有害廢棄物管理

本集團的日本回收場運作期間所產生的有害廢棄物主要涉及廢機油、電路板、廢膠粒、活性碳等。本集團嚴格遵守有關有害廢棄物處理的《中華人民共和國固體廢棄物環境污染防治法》、《危險廢物轉移聯單管理辦法》、香港的《廢物處置條例》及《日本巴塞爾法》等法規要求，對有害廢棄物進行集中收集、暫存管理，並跟所在地政府指定的合資格廢物處理公司簽訂服務協議，以協助本集團妥善處理所有有害廢棄物。於報告期內，所有有害廢棄物均由持牌有害廢棄物收集商依法處置。

### 無害廢棄物管理

本集團在管理無害廢棄物方面依循5R管理策略，即拒絕(Refuse)、減少(Reduce)、再利用(Reuse)、維修(Repair)和循環再造(Recycle)，旗下的日本回收場亦依據《固體廢物污染環境防治法》、《城市生活垃圾管理辦法》、香港的《廢物處置條例》及《日本巴塞爾法》設有回收中心，由員工收集及對不同種類的固體廢棄物進行標識及分隔放置。

可重用的廢棄物(包括紙品類、塑料類、金屬類等)將送往回收商進行適當處理。本集團致力透過內部運作管理、宣傳、培訓、標識、分類、回收等政策控制，以提高回收率和達致最高的資源效益。此外，為提升能源及資源的使用效益，本集團定期聘請合資格的專業機構進行環境監測，不時邀請環境專家提出改進方案並積極研究實施。為有效控制用紙量及其後處置方式，本集團已實施相關減廢措施，請參閱「A3層面－環境及天然資源」。

## 環境、社會及管治報告

下表載列本集團於過去兩個報告年度的無害廢棄物總量及密度：

無害廢棄物類型	單位	棄置量	
		二零二三年	二零二二年
棄置的無害廢棄物總量	噸	22.70	19.87
無害廢棄物總密度	噸(按每名僱員計)	0.05	0.04

本集團已設定廢棄物產生目標，將二零二三年財政年度的無害廢棄物處置總密度水平維持於二零二二年財政年度之水平(二零二二年財政年度：每名僱員約0.04噸)。儘管無害廢棄物處置總密度因新冠肺炎疫情後恢復業務活動而於報告期內輕微增加，我們期望達到將二零二四年財政年度的無害廢棄物處置總密度水平維持於二零二三年財政年度之水平的目標。為達致該廢棄物處置目標，本集團已採取綠色辦公常規以減少紙張消耗。本集團已實施電子辦公系統，鼓勵使用電子形式進行內部溝通，如出差申請及費用報銷申請。此外，本集團已將雙面列印設置為打印機的默認模式。

### A2. 資源使用

為更有效及審慎地使用所有資源，包括能源、水及其他天然資源，我們在升級改造技術和設備、節能降耗、環保設施方面不斷投放資源，以能更有效利用資源，並在一定程度上減少各類資源的消耗。

#### 能源管理

作為一家對社會負責任的企業，本集團提倡使用國家、行業推薦的節能、高效及環保施工設備、機具和辦公用具，並針對節能要求承建商施工時需採取各項節約能源措施；同時，我們亦持續更新最新的環保消息以優化現有服務，從而減少環境污染。

以下為我們所採取的節能措施：

### 節能措施

- (1) 計劃逐步將現有辦公室及貨倉照明更換為光二極管(LED)，此舉除能夠減少電能消耗，更可以減少因更換壽命較短的傳統照明設備所造成的有害廢棄物。
- (2) 要求所有員工參與節能減排行動；教育員工適當地使用辦公室用電設備，例如電燈、電風扇及冷氣機等設施，在不需使用時將負責區域的設備關掉，並在下班前檢查是否已關掉所有耗能設備。此外，本集團亦進行節能減排知識宣傳，鼓勵員工養成節能環保的工作習慣。
- (3) 要求將空調溫度設定於25度，以避免浪費資源。
- (4) 定期清潔辦公室設備(如冰箱、空調等)以提高運作效能。
- (5) 優先選用環保、節能及高效的電器和設備。

通過實施有關措施，員工對減少能源使用的意識已有所提高。

## 環境、社會及管治報告

下表載列本集團於過去兩個報告年度的總能源消耗量及密度：

能源類型	單位	消耗量	
		二零二三年	二零二二年
直接能源消耗量	千瓦時	1,477,111.77	1,379,882.31
柴油	千瓦時	1,210,354.23	1,142,001.98
汽油	千瓦時	266,757.54	237,880.33
間接能源消耗量	千瓦時	3,086,778.94	3,272,089.08
所購電力	千瓦時	3,086,778.84	3,272,089.08
總能源消耗量	千瓦時	4,563,890.71	4,651,971.39
總能源消耗密度	千瓦時 (按每名僱員計)	9,857.22	9,732.16

本集團已設定能源使用效率目標，將二零二三年財政年度的總能源消耗密度水平維持於二零二二年財政年度之水平（二零二二年財政年度：每名僱員約9.73兆瓦時）。儘管總能源消耗密度因新冠肺炎疫情後恢復業務活動而於報告期內輕微增加，我們期望達到將二零二四財政年度的總能源消耗密度水平維持於二零二三年財政年度之水平的目標。為達致該節能目標，本集團已實施上述多項節能措施，包括於辦公區域推廣節能。

### 用水管理

水是我們最重要的天然資源之一。為保護珍貴的水資源，本集團盡量充分利用業務營運中所用的水資源。我們積極向員工推行節約用水的概念，對妥善維護用水設備，以達至節約用水的目的。其中日本回收場已實行水資源重用，將員工宿舍中用作洗衣服及洗手的水收集作沖洗衛生間之用。

## 環境、社會及管治報告

下表載列本集團於過去兩個報告年度的總用水量及密度：

指標	單位	消耗量	
		二零二三年	二零二二年
用水量	立方米	5,480.97	8,074.41
用水密度	立方米 (按每名僱員計)	11.84	16.89

由於本集團的業務性質，本集團在求取適用水源方面並無遇到任何問題。

本集團已設定用水效率目標，將二零二三年財政年度的用水密度水平維持於二零二二年財政年度之水平(二零二二年財政年度：每名僱員約16.89立方米)。儘管總用水密度於報告期內輕微減少，達成所設立之目標，我們仍期望達到將二零二四年財政年度的總用水密度水平維持於二零二三年財政年度之水平的目標。為達致該節約用水目標，本集團已實施上述節水措施。

### 包裝物料

本集團的包裝物料主要來自百貨分類的消耗。減少包裝物料會帶來環境及經濟效益。本集團致力優化包裝設計，使其在使用最少包裝物料的同時亦能夠滿足關鍵績效標準。本公司會計算所使用的各種類型物料，以衡量我們的環境績效。下表顯示包裝物料的物料消耗數字：

指標	單位	消耗量	
		二零二三年	二零二二年
塑膠袋	個	58,077	83,100
紙箱	個	-	225
紙袋	個	5,800	不適用
聚丙烯編織袋	噸	26	30

### A3. 環境及天然資源

本集團積極將環境責任融入日常業務營運中，對此本集團提倡綠色營運及綠色採購政策，以減低對環境的影響及天然資源的消耗。

### 保護天然資源

本集團主要消耗的其中一種天然資源為紙張，為削減用紙量，本集團鼓勵員工以電子方式傳遞資訊，盡量在電腦上進行文檔處理，並要求員工盡可能以雙面方式進行列印，亦會核實內部所需的公司信封、公文袋、畫冊等數量，避免多印。對於廢棄物中的可重用及可回收資源，如廢紙及列印機墨水匣，我們已設置收集箱進行分類管理，方便安排內部循環再用或轉交合資格的回收商作進一步回收處理。我們在日本回收場的空地種植蔬菜及養殖家禽，滿足公司日常所需，減少購買。我們亦積極與環保機構合作，組織員工參與回收及捐贈廢舊衣物及物品的活動，向公眾傳遞環保信息。

為確保員工能在日常工作中貫徹實踐本集團的環保理念，所有新入職員工均須接受環保方面的培訓。

### 綠色辦公室政策

本集團已落實一系列辦公用品節約措施：

- 全面推行檔案電子化管理，鼓勵員工盡量在電腦上進行文檔處理及以電子方式傳遞資訊，減少紙質文檔的列印、傳遞、整理、存檔等工作。本集團信封、公文袋、畫冊等印發數量亦須核實及控制，務求盡量削減對紙張的需求；
- 進行垃圾分類、循環再用及將可回收資源轉交合資格回收商，辦公室已放置各式收集箱用作回收單面印刷廢紙及列印機墨水匣；
- 在辦公室內不同區域擺放各種綠色植物，其中日本回收場的綠地覆蓋率更達到15%，有助淨化空氣，改善室內及周邊空氣質素；
- 已於適當地地方貼上「節約用水」標語，提醒各員工在日常運作中減少用水，並注意於用水後隨即關上水龍頭，減少不必要的浪費；及
- 加強用水設備日常維修管理，包括對水喉水管等供水設施定期進行保養，以減少隱藏的滲漏情況。

### A4. 氣候變化

本集團深明氣候變化已在不同層面影響我們的持份者、業務營運及社區。本集團致力提升應對氣候影響的能力，減輕氣候變化的風險及對本集團的影響，進而幫助本集團適應及應對氣候變化。於報告期內，本集團一直密切關注氣候變化的影響，詳情如下。

#### 實體風險

颱風及暴雨等氣候變化導致的極端天氣或會中斷業務營運。為盡量減少中斷我們的業務營運，本集團已有一套針對惡劣天氣情況的應急措施，並對重要資料進行適當備份，以盡量減少對我們業務的負面影響。

除上述者外，本集團亦充分意識到極端天氣狀況可能危及員工的健康及安全。因此，我們已制定全面的颱風及暴雨應急安排，保障員工在極端天氣情況下的健康及安全。本集團亦盡可能考慮個別員工在極端天氣狀況下所面臨的不同情況，如居住地、附近道路及交通情況，並根據員工的實際困難及需要採取靈活的處理方式。例如，本集團對員工實行靈活的下班時間安排。同時，在極端天氣情況下，人力資源部會通過通訊軟件或電子郵件提醒及通知員工最新天氣情況。

#### 過渡風險

法律風險方面，本集團預計與氣候變化相關的法律及法規將變得更加嚴格，例如當地政府可能實行碳稅來管理國家溫室氣體排放。因此，本集團或會面臨法律風險，並可能須承擔較高的營運成本以適應監管變動。本集團已針對可能的法律風險採取一連串措施。首先，本集團持續關注法律法規的任何變動。其二，尋求合規諮詢服務，降低法律風險。其三，持續採取全面措施保護環境，包括為減少溫室氣體排放的措施。由於我們採取的行動不僅僅是滿足合規要求，因此我們能夠快速適應可能實行的更嚴格法規。



# 環境、社會及管治報告

## B. 社會

### B1. 僱傭

我們的業務成功有賴全體員工努力不懈及竭誠服務。本集團明白吸納、保留及栽培人才有助本集團保持市場競爭力。本集團設有《員工手冊》，以確保僱員獲得公平合理的對待。於二零二三年十二月三十一日，本集團合共僱用員工463人，包括營運辦公室、銷售及營銷部門以及後勤部門。

於報告期內，僱員按性別、年齡組別、僱傭類型及地區分佈分析如下：

	二零二三年 財政年度
<b>按性別</b>	
男性	224
女性	239
<b>按年齡組別</b>	
30歲或以下	55
31歲至50歲	229
51歲或以上	179
<b>僱傭類型</b>	
全職	404
兼職	59
<b>按地區</b>	
香港及中國大陸	414
日本	33
格林納達	16

## 環境、社會及管治報告

於報告期內，僱員整體流失率為28%。流失率分析如下：

	百分比 (%)
<b>按性別</b>	
男性	28
女性	27
<b>按年齡組別</b>	
30歲或以下	49
31歲至50歲	28
51歲或以上	21
<b>按地區</b>	
香港及中國大陸	30
日本	3
格林納達	19

於報告期內，本集團在此方面（包括但不限於《中華人民共和國勞動合同法》、香港的《僱傭條例》及《日本勞動基準法》）並無發生重大違規情況。

### 招聘、晉升及平等機會

本集團定期與部門主管檢討各業務職能的人力需求及要求，以確保有足夠的人員擔任相關的工作職位，保持正常業務運作及發展。此外，我們已落實一套高透明度的統一招聘流程，以保證招聘及聘用過程公平、公開、公正。在審視員工晉升時，將依據「適才適用」的原則，並參照員工的工作表現評估，就其經驗及個人能力及潛力作為員工晉升的條件。

## 環境、社會及管治報告

### 工作與生活平衡

員工是本集團最重要的核心資產，本集團用心經營及照顧同仁的需要，更重視員工工作與生活的平衡。在工作與生活之間取得平衡能有助提升本集團的整體營運效率。因此，本集團嚴格遵照《中華人民共和國勞動合同法》、香港的《僱傭條例》及《日本勞動基準法》第7條，保障員工工作時數及休假日。

### 薪酬及福利

本集團設有一套客觀及公平的薪酬指引。本集團每年除了參考市場慣例與狀況及按照員工考核結果調整工資外，亦會根據員工的績效決定年終獎金，以激勵員工的工作興趣和熱情，並與員工分享本集團的成果，作為對本集團作出貢獻的回報。另外，我們定期檢討並調整薪酬機制，以提供更公平及更具競爭力的薪酬待遇。

本集團亦根據《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、香港的《僱傭條例》第11條及《日本勞動基準法》制定福利政策，並遵從當地最低工資、工作時間及加班上限、有薪法定假日及有薪年假等要求。我們亦已設立薪酬委員會，負責檢討有關員工福利的事宜。現時本集團已為全體員工提供全面的福利保障，其中包括醫療保險。為促進勞資雙方的溝通互動，本集團亦透過調查問卷及時將本集團最新動態傳遞給每一位員工，並積極聽取員工的意見與建議，針對員工關注度較高的問題迅速採取相應的措施，保障廣大員工的利益。

### 賠償、解僱及退休

本集團按照《中華人民共和國勞動法》第89條、《中華人民共和國勞動合同法》、香港的《僱傭條例》及《日本勞動基準法》等相關法律法規，啟動賠償及退休程序，包括發放相關賠償金、補償金及規劃退休安排等。

### 反歧視

我們嚴格執行反歧視政策，絕不容忍任何形式的騷擾。我們在招聘和晉升員工時，只會以個人的工作經驗及表現作為考慮，不論任何種族、性別、年齡或宗教信仰的員工，我們均提供公平的招聘、薪酬、培訓、調遷和晉升機會，以確保每位求職者均獲得公平均等的機會。我們致力創造一個關愛、包容、公平和沒有歧視的工作環境。

### B2. 健康與安全

本集團深明職業健康與安全對回收行業的重要性，故此，我們竭力為珍貴的員工創造最佳的工作環境。我們倡導和堅持「安全第一」的理念，以零工業意外為目標。我們根據法例法規制訂一套合適的安全管理方案，務求減少和控制業務營運中可能存在的職業安全及健康隱患。本集團嚴格執行各營運點所在地有關職業健康及安全的法例要求，以避免員工於工作時受傷。

於報告期內，本集團因工傷損失工作日數270日。本集團於報告期內以及二零二二年財政年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度並無錄得任何與工作相關的傷亡事故。

於報告期內，本集團在此方面（包括但不限於《中華人民共和國職業病防治法》、香港的《職業安全及健康條例》及《日本工業安全與健康法》）並無發生重大違規情況。

## 環境、社會及管治報告

### 職業健康及安全

為有效檢視我們的職業健康安全表現，本集團設有專責部門負責按照《職業健康及安全政策》統籌及安排所有營運設施的安全檢查，並定期開會檢討工作，檢視本集團的職業健康及安全事務表現。每當發現有員工錯誤操作，或存在風險的操作方式時，會立即進行勸導，同時對於發現的風險採用糾正預防措施予以管控，以確保安全管理措施的質量及有效執行，從而全面降低現場人員的不安全行為及降低事故發生率。

### 工作場所的安全管理

本集團的辦公室及回收場均已裝設除塵、除噪、防毒等設備，並規範危險品識別標誌，規範易燃易爆物品的適當使用、儲存方式，務求降低對員工健康的傷害。為進一步加強本集團旗下各工作場所的安全，我們已於各營運點配備急救箱、滅火筒及安全出口指示牌，並提醒員工必須經常保持通道或走火通道整潔暢通，不得於辦公室擺放過多雜物，以確保遇到緊急情況時可以迅速安全撤離。

### 個人防護裝備

本集團致力為員工提供合法、安全和有尊嚴的工作環境。我們不僅張貼告示及標籤，亦為前線員工提供防塵口罩、降噪耳塞、應急藥品等個人防護裝備以作不時之需。同時，我們亦安排員工參與安全培訓課程，以提高僱員對工作環境安全的意識並確保僱員正確使用個人防護裝備。

### 工作場所的環境衛生

本集團已提示各員工於工作場所保持整潔。我們在各辦公室及廠房範圍設置指定區域收集員工丟棄的廢棄物；而公用區域的衛生則安排由專責部門統一負責定時清理。辦公區域的空調系統及地毯亦會安排定時清洗，以保持工作場所的環境衛生。

### 員工工作安全培訓

我們積極推動工作場所安全文化。為保持員工對工作場所健康與安全的警覺性，本集團為員工提供足夠的職業健康培訓，以確保員工安全操作設備。本集團已制訂合適的培訓課程，主要內容包括防護裝備的正確使用方法、安全生產及職業健康知識與案例、崗位或設備安全操作等。另外，我們亦與全體員工分享所有有關職業健康和安全的最新資訊。

### 事故應變計劃

為防範於未然及應對火警及電力故障等緊急情況可能引致的潛在風險，本集團已制定一套嚴格措施，並定期進行火警演習。所有現場工作人員必須熟悉緊急應變程序，包括如何正確使用個人防護裝備及救援設施。

### 壓力管理

本集團已為員工開闢申訴管道，並為所有員工提供保密的回饋管道，讓員工可向部門領導或上一級領導表達任何意見或關注。

### 新冠肺炎相關預防措施

為應對二零一九冠狀病毒病（「新冠肺炎」）疫情爆發，本集團已採取若干措施以加強辦公室及工地的健康與安全預防措施，以確保僱員與工人健康。本集團已就新冠肺炎分別為辦公室及工地員工制定兩套工作場所健康與安全計劃。此外，本集團已對工作場所進行全面的隱患評估（包括所有僱員，當中包括管理層員工、公用事業僱員、散工等），以識別可增加新冠肺炎傳播風險的工作場所隱患。

## 環境、社會及管治報告

### B3. 發展及培訓

於報告期內，本集團接受培訓的員工人數及培訓時數如下：

	受訓員工 百分比(%)	每名受訓員工 平均培訓時數
<b>按性別</b>		
男性	54	7.7
女性	46	3.2
<b>按僱傭類型</b>		
高級管理層	15	7.9
中級管理層	17	5.9
其他員工	68	4.7

#### 職涯發展

在科技發展日新月異的社會中，我們堅信掌握最新技能和知識有助保持本集團的競爭力，故此，我們提倡終身學習，並培養持續進修文化。為進一步提升團隊的價值及員工的專業水平，我們為員工制定職業發展培訓，並鼓勵員工積極參與各種培訓工作坊和課程。

#### 入職培訓

為了讓新入職員工加快適應本集團的工作文化及環境，我們為新入職員工提供職前培訓，內容涵蓋企業文化、員工手冊、職位技能、相關安全知識等，以提高員工對本集團以及崗位和作業環境的認識。

#### 職業技能培訓

我們致力建立一支專業技術團隊，故此，我們因應不同工作和職級的需要為僱員安排培訓課程，以提升員工的相關專業知識、技術及技能。對於部分內部關鍵人才，我們已制定關鍵崗位職涯路徑和清晰的晉升階梯，並資助員工報讀外部培訓課程，如專業資格培訓、工作坊或研討會等，明確人員歷練進程，以加強僱員的整體專業資格及個人素質，扶助有能力的員工成才，與本集團共同成長。

### B4. 勞工準則

#### 防止聘用童工及強制勞工

本集團嚴格禁止招聘童工及不能容忍強迫勞動；本集團依據《中華人民共和國女職工和未成年工特殊勞動保護規定》、香港的《僱傭條例》、《日本勞動基準法》和海外各地對應的法律法規，在員工招聘、入職審批、入職報到等各環節審核應聘者的有效身份證明。如涉及違規行為，將根據情況相應處理。

於報告期內，本集團並不知悉任何嚴重違反會對本集團造成重大影響的相關法律及法規（包括但不限於《中華人民共和國勞動合同法》、香港的《僱傭條例》及《日本勞動基準法》第56條）的情況。

在員工受聘過程中，本集團根據上述相關法律尊重每位員工選擇工作的權利和自由，包括僱傭自由、辭工自由、加班自由及行動自由等。本集團嚴禁任何形式的強迫勞動，包括契約勞動、抵債勞動，亦從不強迫員工超時工作，並贊同勞動者有權成立和加入工會，以保障員工的個人權利。



### B5. 供應鏈管理

本集團業務得以穩健發展，實有賴供應商可靠的支持。供應商是本集團業務價值鏈中重要的持份者之一，與我們有著環環緊扣、密不可分的关系。本集團亦全力與我們的供應商建立良好的夥伴關係。為促進與供應商的業務及合作，本集團訂立了內部守則規範採購程序，向合作夥伴闡明本集團的原則和期望，並要求供應商必須遵循所有法例、各國國際公約、合約要求及本集團的所有守則。同時，我們亦已建立有效的機制以確保雙方嚴格按照法律及法規行事。

#### 委任供應商

在物料採購、供應商管理及甄選和評價行政供應品和服務供應商方面，我們採用公平、公正、公開的評估準則，同時亦要求供應商申報利益，避免利益衝突或利益輸送。本集團已就挑選供應商制訂一系列評價指標，當中包括供應商過往的經驗、價格、信譽、專業資格、操守、環保及企業社會責任表現等。為確保供應商的表現持續合乎本集團的要求，我們會透過年度評估評核供應商過往一年的表現，從而檢討是否繼續維持與各供應商的合作關係。

#### 可持續供應鏈

本集團十分重視價值鏈的可持續發展性。我們在履行本身的環境與社會責任的同時，亦期望供應商以同樣的方式經營。故此，我們在採購及外判過程中納入可持續發展考慮因素，並要求供應商滿足基本標準，減低供應鏈中的環境及社會風險。例如，要求所有供應商遵守以下可持續發展原則，並確保其固定和臨時員工、供應商及次級供應商確認並遵守有關原則的要求。

本集團持續關注其經營所在地當地政府實施的政策。倘本集團發現官方發佈環保產品或服務資訊，本集團將認真考慮採納官方的建議，在產品週期內採購對環境影響較小的商品及服務。

### 綠色營運

本集團為減少因交通運輸而產生的排放及能源消耗，在符合硬件及軟件條件的情況下，鼓勵優先考慮及選用本地供應商的产品，以避免因需要長距離運送貨物而產生額外碳排放；選用本地供應商時，亦奉行集中供應商策略，盡可能安排減少送貨次數，優化派遞計劃，以減低運輸過程所衍生的廢氣排放。與此同時，當有需要添置或更新營運設備時，將會參考能源標籤上的資料，盡可能挑選能源效益高的型號，以提高能源管理效益。

於報告期內，按地區劃分的供應商明細分析如下：

按地區劃分的供應商總數	於二零二三年 財政年度的 供應商數目
香港	510
亞洲地區(香港除外)	103
歐洲	81
北美洲及南美洲	3

### B6. 產品責任

本集團極之關注自家產品的表現，因此制訂了多項政策以推動我們提供更優質的產品及服務。本集團審慎管理及監控產品質量。我們銷售的所有產品均貼有適當標籤，有助我們通過跟蹤系統獲取數據。倘本集團銷售的產品有質量問題，本集團可通過跟蹤系統進行記錄，藉此我們能夠第一時間發現生產過程中的缺陷來源，識別缺陷產品批次，並根據需要召回產品，糾正問題及防止日後再次發生。

於報告期內，本集團在此方面(包括但不限於《中華人民共和國消費者權益保護法》、香港的《個人資料(私隱)條例》及《日本產品責任法》)並無發生任何产品召回事件，亦無重大違規情況。

## 環境、社會及管治報告

### 質量管理

本集團重視合約精神，所有產品及服務的規格均會於合約上清楚訂明，務必確保客戶清楚合約細節，保障買賣雙方的權益。我們致力令整個營運提供最高標準的產品及服務，達致該等標準涉及應用專屬系統及程序，以確保遵守當地及國際規範。為鞏固客戶對我們產品的信心，本集團成立產品出入庫品質檢測評估小組，並按照相應檢測流程，於產品交付前進行嚴密品質監察。

### 公平宣傳

本集團秉持公平宣傳的原則，確保在本集團宣傳網頁及其他宣傳材料上的產品資訊均屬真實及準確，並無任何失實、誇大或過份的陳述。本集團根據《中華人民共和國廣告法》、香港的《商品說明條例》及《日本不當贈品贈獎及不當標識防止法》規定要求銷售人員在推廣產品時所發放的資訊均來自經本集團確認的產品優勢，並避免作出涉及競爭對手公司或產品的負面陳述，以免客戶在購買時被誤導。

### 保護客戶資料

基於保護客戶資料的重要性，本集團根據內部發佈的《保密制度》及《員工手冊》規定，嚴格管理與客戶知識產權相關的資訊及文件，並加以保密；未經允許，員工不得擅自複印有關資訊及文件或私下存檔或帶離本集團。

### 知識產權

本集團致力保護知識產權。本集團及客戶的知識產權及技術規格由指定部門保護及管理。未經本集團同意，員工不得向第三方複製或披露任何資料，包括但不限於設計、技術及交易資訊。

### 售後服務

本集團致力為客戶提供高效及慇勤有禮的售後服務，並已設立電郵信箱及電話熱線以作為與客戶保持溝通、協助解答客戶查詢、解決合約細節或處理其他跟進事項之渠道。

於報告期內，本集團並無受理任何產品相關投訴或服務相關投訴。本集團已指派人員及時處理收到的所有投訴，並審查我們的程序以進行任何改進，防止投訴再次發生。

### B7. 反貪污

本集團致力建立具誠信及商業道德的企業文化。我們對員工及合作夥伴提供了明確及清晰的行為標準，說明處理禮品、款待、交易以及理財等不同情況的規範和指引。

於報告期內，本集團在此方面（包括但不限於《中華人民共和國公司法》、香港的《防止賄賂條例》及《日本不正當競爭防止法》）並無發生重大違規情況及已審結法律案件。

本集團已參照及遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》內的所有守則條文，包括維持良好的企業管治常規。為推動廉潔和反貪腐的企業文化，我們已在員工手冊中載入防止賄賂規範及利益衝突申報程序。若員工涉及任何違紀貪污舞弊行為，我們將根據行為後果影響程度，按照公司制度給予處罰；行為觸犯法律的，將交由司法機關依法處理，絕不姑息。

## 環境、社會及管治報告

### 反貪污實踐

本集團已制定防貪政策以避免發生貪污事件。所有員工及董事均不得索取或收受優惠，包括金錢、禮品、貸款、酬金、工作、合約、服務和贊助，尤其在此等優惠與本集團的業務往來存在利益衝突的情況下。

反貪污培訓有助培養廉潔誠信的工作作風，使員工能夠自律、敬業。於報告期內，本集團為董事及員工安排6次培訓，每名參加者接受了約17小時的反貪污培訓。

### 利益衝突

為避免業務交易出現利益衝突，本集團內部所有涉及利益衝突的重大交易必須根據《員工手冊》中的《利益衝突申報政策》向董事會披露。涉及利益衝突的董事會成員不得對有關交易的任何相關決議進行投票。

### 服務合約審批

為對潛在貪污情況保持嚴密監控，所有重要的服務合約均須經董事會批准。對於已獲批准的服務合約，則由提名委員會(由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成)負責審查。

### 舉報政策

為堅決抵制貪污、欺詐等事件的發生，本集團設有舉報政策，讓員工及其他持份者可通過郵寄、電郵及電話等匿名方式舉報任何可疑的不當或非法行為。本集團會針對內部貪污舉報信息積極調查與處理，調查會以保密形式進行，以確保員工不會遭到報復。

### B8. 社區投資

#### 積極參與社區事務

作為盡責的企業公民，本集團深明其責任不僅在於對社會經濟作出直接貢獻，更包含了我們的業務營運和公益項目對整體社會產生正面影響。本集團在過往年度積極參與社區公益事務，回饋社會。本集團一直以「取諸社會，用諸社會」的宗旨，致力推動慈善、扶助弱勢社群、支持學術及科學研究，為未來下一代謀福祉。本集團內部亦組建了員工義工團隊，號召員工參與探訪孤寡老人、資助困難家庭、救助困難學生等公益活動。於未來，本集團承諾會繼續將社區投資的方向集中於科研發展、國家建設及扶貧等範疇，回饋社會。

#### 社區參與

於報告期內，本集團繼續其慈善事業，向深圳市南山區慈善會捐款人民幣100,000元，以協助有需要人士。本集團亦向深圳市福田区海外聯誼會捐款人民幣100,000元，以支持舉辦慈善活動。該等貢獻表明本集團致力對社區造成積極影響。

## 環境、社會及管治報告

### 香港聯合交易所有限公司環境、社會及管治報告指引內容索引

#### 重點領域、層面、

#### 一般披露及關鍵績效指標

(「不遵守就解釋」)

	描述	章節／申報
<b>A1層面：排放</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排放以及有害及無害廢物產生的： (a) 政策；及 (b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。	排放控制
關鍵績效指標A1.1	排放類型及相關排放數據。	排放控制 －氣體及廢氣排放
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體排放總量(噸)及密度。	排放控制 －溫室氣體排放
關鍵績效指標A1.3	所產生的有害廢棄物總量(噸)及密度。	廢棄物管理 －有害廢棄物管理
關鍵績效指標A1.4	所產生的無害廢棄物總量(噸)及(如適用)密度(如每單位產量，每個設施)。	廢棄物管理 －無害廢棄物管理
關鍵績效指標A1.5	描述設定的排放目標及為達致目標所採取的步驟。	排放控制 －氣體及廢氣排放； 排放控制 －溫室氣體排放；廢棄物管理 －有害廢棄物管理； 廢棄物管理 －無害廢棄物管理
關鍵績效指標A1.6	描述如何處理有害及無害廢棄物、減少措施及取得的成果。	有害廢棄物管理；無害廢棄物管理

## 環境、社會及管治報告

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

描述

章節／申報

### A2層面：資源使用

一般披露

有關有效利用資源的政策，包括能源、水資源及其他原材料。

資源使用

關鍵績效指標A2.1

按類型及密度呈列的直接及／或間接能源總消耗量。

資源使用－能源管理

關鍵績效指標A2.2

總用水量及密度。

資源使用－用水管理

關鍵績效指標A2.3

描述有效利用能源的措施及取得的成果。

資源使用－能源管理

關鍵績效指標A2.4

描述在求取適用水源方面是否存在任何問題、用水效率措施及取得的成果。

資源使用－水管理

關鍵績效指標A2.5

成品所用的包裝材料總量(噸)，並參照所產生的單位數量。

資源使用－包裝物料  
(不適用－已解釋)

### A3層面：環境及天然資源

一般披露

有關盡量減少發行人對環境及天然資源的重大影響的政策。

環境及天然資源

關鍵績效指標A3.1

描述活動對環境及天然資源的重大影響以及所採取的相應管理行動。

環境及天然資源

### A4層面：氣候變化

一般披露

有關識別及減輕已影響及可能影響發行人的重大氣候相關問題的政策。

氣候變化

關鍵績效指標A4.1

描述已影響及可能影響發行人的重大氣候相關問題，以及所採取的相應管理行動。

氣候變化



## 環境、社會及管治報告

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

	描述	章節／申報
<b>B1層面：僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘和晉升、工作時間、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他利益和福利的： (a) 政策；及 (b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。	僱傭
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的員工總人數。	僱傭
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失率。	僱傭
<b>B2層面：健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保護員工免受職業危害的： (a) 政策；及 (b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。	健康與安全
關鍵績效指標B2.1	於過去三年各年(包括報告年度)發生的與工作相關的死亡人數及比率。	健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷事故導致的損失工作日數。	健康與安全
關鍵績效指標B2.3	描述所採用的職業健康及安全措施，以及如何實施及監控該等措施。	健康與安全

## 環境、社會及管治報告

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

描述

章節／申報

### B3層面：發展及培訓

一般披露

有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。

發展及培訓

關鍵績效指標B3.1

按性別及僱員類型(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。

發展及培訓

關鍵績效指標B3.2

按性別及僱員類型劃分的每名僱員平均完成培訓時數。

發展及培訓

### B4層面：勞工準則

一般披露

有關防止聘用童工及強制勞工的：

勞工準則

(a) 政策；及

(b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。

關鍵績效指標B4.1

描述審查僱傭常規以避免聘用童工及強制勞工的措施。

勞工準則  
- 防止聘用童工及  
強制勞工

關鍵績效指標B4.2

描述當發現童工及強制勞工時為消除有關常規所採取的步驟。

勞工準則  
- 防止聘用童工及  
強制勞工

## 環境、社會及管治報告

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

### B5層面：供應鏈管理

一般披露

關鍵績效指標B5.1

關鍵績效指標B5.2

關鍵績效指標B5.3

關鍵績效指標B5.4

描述

有關管理供應鏈環境及社會風險的政策。

按地區劃分的供應商數目

描述有關委聘供應商的常規、正對其實施有關常規的供應商數目以及如何實施及監控該等常規。

描述識別供應鏈中環境及社會風險所採用的常規，以及如何實施及監控該等常規

描述在甄選供應商時推行環保產品及服務所採用的常規，以及如何實施及監控該等常規

章節／申報

供應鏈管理

供應鏈管理

供應鏈管理

供應鏈管理

供應鏈管理

### B6層面：產品責任

一般披露

關鍵績效指標B6.1

關鍵績效指標B6.2

關鍵績效指標B6.3

關鍵績效指標B6.4

關鍵績效指標B6.5

有關健康與安全、廣告、標籤及與所提供產品及服務相關的私隱事宜以及補救方法的：

(a) 政策；及

(b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。

因安全及健康原因而須召回的產品佔已售或已付運產品總量的百分比。

所收到的產品及服務相關投訴數目以及處理方法。

描述與遵守及保護知識產權相關的常規

描述質量保證流程及召回程序。

描述消費者資料保護及私隱政策，以及如何實施及監控有關政策。

產品責任

產品責任

產品責任

產品責任

產品責任

產品責任

## 環境、社會及管治報告

重點領域、層面、  
一般披露及關鍵績效指標  
(「不遵守就解釋」)

描述

章節／申報

### B7層面：反貪污

一般披露

有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的：

反貪污

(a) 政策；及

(b) 對發行人有重大影響的相關法律及法規遵守情況之資料。

關鍵績效指標B7.1

因安全及健康原因而須召回的產品佔已售或已付運產品總量的百分比。

反貪污

關鍵績效指標B7.2

描述預防措施及舉報程序，以及如何實施及監控。

反貪污

關鍵績效指標B7.3

因安全及健康原因而須召回的產品佔已售或已付運產品總量的百分比。

反貪污

### B8層面：社區投資

一般披露

有關社區參與的政策，以了解發行人經營所在社區的需求，並確保其活動會考慮社區的利益。

社區投資

關鍵績效指標B8.1

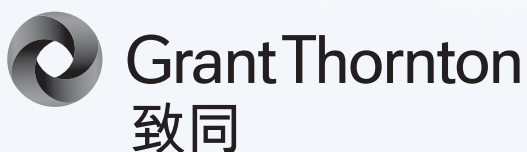
重點貢獻領域(如教育、環境問題、勞工需求、健康、文化、體育)

社區投資

關鍵績效指標B8.2

於重點領域投入的資源(如金錢或時間)。

社區投資



致偉祿集團控股有限公司列位股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 意見

我們已審計列載於第99至273頁偉祿集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及就此達致意見時進行處理，我們不對這些事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 投資物業估值

#### 關鍵審計事項

由於其結餘對綜合財務報表整體之重要性，加上管理層就釐定投資物業之公平價值所作出之判斷及估計，我們已將投資物業估值識別為關鍵審計事項。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之投資物業為9,542,078,000港元，佔貴集團總資產之47%。如綜合財務報表附註20所披露，投資物業之公平價值變動收益淨額1,097,751,000港元已於損益內確認。

貴集團所有投資物業均根據獨立合資格專業估值師行(「估值師」)進行之估值按公平價值列賬。估值乃取決於若干重大不可觀察輸入數據，當中包括每平方呎／每個停車位／每平方米價格或總發展價值以及年期／復歸收益率，此等數據乃分別於應用反映有關物業狀況及位置之調整因素以及將現有租期的租金收入及潛在未來復歸收入資本化後，基於可資比較交易得出。估值所用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於綜合財務報表附註20披露。

#### 有關事項在審計中是如何應對的

我們就投資物業估值所執行之審計程序包括下述各項：

- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 向估值師了解估值時所用之估值方法、重大不可觀察輸入數據及對主要輸入資料和數據之關鍵判斷及估計；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之估值方法之合理性；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之重大不可觀察輸入數據之合理性，評估方式為將以上數據與有關類似可資比較物業之公開可得資料及同行可資比較數據作比較；
- 在我們估值專家之協助下，透過與過往應用之調整因素、類似物業之可比較性及其他市場因素進行比較，評估估值師所作出有關物業狀況及位置之調整因素之合理性；
- 就物業發展取得政府文件、租賃協議及支持證明；及
- 實地視察主要投資物業。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 發展中物業之可變現淨值

#### 關鍵審計事項

由於其結餘對綜合財務報表整體之重要性，加上管理層就釐定發展中物業之可變現淨值所作出之判斷及估計，我們已將發展中物業之可變現淨值識別為關鍵審計事項。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之發展中物業為5,555,146,000港元，佔貴集團總資產之27%。如綜合財務報表附註27所披露，發展中物業撥備撥回62,129,000港元已於損益內確認。

管理層已根據綜合財務報表附註3.19所述之會計政策評估有否就發展中物業確認任何撇減。管理層已在估值師協助下參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後釐定此等物業之可變現淨值。

#### 有關事項在審計中是如何應對的

我們就發展中物業之可變現淨值所執行之審計程序包括下述各項：

- 向管理層了解發展中物業之進度；
- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 向估值師了解估值時所用之估值方法及主要假設；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之估值方法之合理性；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之重大不可觀察輸入數據(包括此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本)之合理性，評估方式為將以上數據與有關類似可資比較物業之公開可得資料作比較；
- 就發展中物業取得政府文件及支持證明；及
- 實地視察發展中物業。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項(續)

### 建議發展項目之減值評估

#### 關鍵審計事項

由於其結餘對綜合財務報表整體之重要性，加上管理層就釐定建議發展項目之可收回款項所作出之判斷及估計，我們已將建議發展項目之減值評估識別為關鍵審計事項。

於二零二三年十二月三十一日，貴集團之建議發展項目價值2,101,934,000港元，佔貴集團總資產之10%。

管理層已根據綜合財務報表附註3.16所述之會計政策有否就建議發展確認任何減值。管理層已在估值師協助下根據使用價值計算釐定現金產生單位之可收回金額。使用價值計算採用基於經管理層批准之財政預算之現金流量預測，當中涉及由管理層作出判斷及估計，例如釐定貼現率、每平方米／每個停車位價格、建築成本及毛利率。

#### 有關事項在審計中是如何應對的

我們就建議發展項目減值評估所執行之審計程序包括下述各項：

- 向管理層了解建議發展項目之進度；
- 評估估值師之勝任程度、能力及客觀性；
- 向估值師了解計算使用價值時所用之估值方法及主要假設；
- 在我們估值專家之協助下評估估值師採用之重大不可觀察輸入數據之合理性(包括貼現率、每平方米／每個停車位價格、建築成本及毛利率)，評估方式為將以上數據與有關同一行業其他可資比較公司及類似可資比較物業之公開可得資料作比較；
- 就建議發展項目狀況取得政府文件及支持證明；及
- 實地視察建議發展項目。



## 獨立核數師報告

### 其他資料

董事需對其他資料負責。其他資料包括 貴公司二零二三年年報內的全部資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團的財務報告過程。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們依據一九八一年百慕達公司法第90條僅向全體股東報告我們的意見，除此以外，本報告並無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴有關財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對 貴公司董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述有關事項，除非法律法規不允許公開披露有關事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

致同(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師

香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期11樓

二零二四年三月二十五日

吳嘉江  
執業證書編號：P06919

## 綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>收益</b>	5		
－貨品及服務		689,404	1,126,123
－租金收入		19,452	14,924
－利息收入		92,629	57,763
<b>收益總額</b>		<b>801,485</b>	<b>1,198,810</b>
<b>銷售成本</b>		<b>(482,123)</b>	<b>(911,412)</b>
<b>毛利</b>		<b>319,362</b>	<b>287,398</b>
其他收入	7	31,950	33,379
其他收益淨額	8	58,170	341,862
發展中物業撥備撥回／(撥備)	27	62,129	(100,247)
商譽之減值虧損		(63,204)	－
減值虧損淨額	9	(48,475)	(47,537)
投資物業之公平價值變動收益淨額	20	1,097,751	997,731
銷售及分銷開支		(85,091)	(100,870)
行政開支		(275,265)	(315,297)
非經營開支		(10,327)	－
財務費用	10	(766,401)	(727,849)
<b>未計所得稅前溢利</b>		<b>320,599</b>	<b>368,570</b>
所得稅(開支)／抵免	11	(279,349)	234,058
<b>本年度溢利</b>	12	<b>41,250</b>	<b>602,628</b>
<b>下列人士應佔溢利／(虧損)：</b>			
－本公司擁有人		76,689	112,787
－非控股權益		(35,439)	489,841
		<b>41,250</b>	<b>602,628</b>
<b>每股盈利</b>	17		
基本(港仙)		5.32	7.83
攤薄(港仙)		5.32	7.82

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>本年度溢利</b>		<b>41,250</b>	<b>602,628</b>
<b>其他全面(開支)/收益</b>			
<i>往後將不會重新分類至損益之項目：</i>			
物業、廠房及設備重估收益淨額		18,566	1,054
與物業、廠房及設備重估收益淨額有關之所得稅	42	(1,005)	(785)
定額福利計劃之精算收益	24(e)	89	276
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		86	234
分類為持作出售之資產公平價值變動		-	970
長期服務金責任之精算(虧損)/收益	25	(125)	697
<i>往後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外經營業務產生之匯兌差額		(124,016)	(711,245)
<b>本年度其他全面開支，於扣除所得稅後</b>		<b>(106,405)</b>	<b>(708,799)</b>
<b>本年度全面開支總額</b>		<b>(65,155)</b>	<b>(106,171)</b>
<b>下列人士應佔本年度全面(開支)/收益總額：</b>			
- 本公司擁有人		(18,011)	(526,232)
- 非控股權益		(47,144)	420,061
		<b>(65,155)</b>	<b>(106,171)</b>

# 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	630,883	705,083
預付租賃款項	19	4,289	4,425
投資物業	20	9,542,078	8,591,359
商譽	21	257,733	320,937
其他無形資產	22	41,576	53,758
透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具	23	4,127	4,041
預付款項、按金及其他應收賬項	29	206,393	205,922
退休金計劃資產	24	23,777	23,160
		<b>10,710,856</b>	<b>9,908,685</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	26	57,428	47,161
發展中物業	27	5,555,146	5,535,564
應收貿易賬項	28	543,427	570,604
證券經紀產生之應收賬項	28	310,485	518,400
應收貸款	28	502,003	409,761
預付款項、按金及其他應收賬項	29	316,678	343,906
建議發展項目	30	2,101,934	2,016,712
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	31	68,528	71,229
應收關連方款項	40	1,592	1,703
可退回稅項		6,388	5,167
代客戶持有之現金	32	77,354	126,742
受限制銀行結餘及存款		75,851	142,143
銀行結餘及現金	33	153,259	171,900
		<b>9,770,073</b>	<b>9,960,992</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬項	34	84,961	97,100
證券經紀產生之應付賬項	34	77,285	129,102
合約負債	35	83,401	50,936
保險合約負債	36	1,154	1,154
其他應付賬項及應計費用	37	740,752	383,685
銀行借貸	38	454,967	5,366,919
其他借貸	39	249,478	238,891
應付關連方款項	40	320,617	453,496
租賃負債	41	47,206	69,466
長期服務金責任	25	59	200
應付稅項		5,857	8,311
		<b>2,065,737</b>	<b>6,799,260</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>7,704,336</b>	<b>3,161,732</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>18,415,192</b>	<b>13,070,417</b>

# 綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>權益</b>			
股本	44	144,071	144,071
儲備		3,448,868	3,466,879
本公司擁有人應佔權益		3,592,939	3,610,950
非控股權益		1,505,124	1,552,268
		5,098,063	5,163,218
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬項及應計費用	37	84	7,120
來自一間關連公司之貸款	40	211,000	–
最終控股公司貸款	43	2,797,516	2,394,760
銀行借貸	38	9,104,950	4,543,885
其他借貸	39	22,590	548
租賃負債	41	6,243	46,450
長期服務金責任	25	2,418	1,637
遞延稅項負債	42	1,172,328	912,799
		13,317,129	7,907,199
		18,415,192	13,070,417

林曉輝  
董事

蘇嬌華  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股權益 千港元	總權益 千港元	
	股本 千港元 (附註44)	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元 (附註45)	法定儲備 千港元 (附註(a))	資本儲備 千港元 (附註(b))	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
於二零二二年一月一日	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
本年度溢利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	112,787	112,787	489,841	602,628
本年度其他全面收益/(開支):(經重列)												
物業、廠房及設備重估收益淨額	-	-	-	-	-	874	-	-	-	874	180	1,054
與物業、廠房及設備重估收益淨額有關之 所得稅	-	-	-	-	-	(648)	-	-	-	(648)	(137)	(785)
定額福利計劃之精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	264	264	12	276
透過其他全面收益按公平價值列賬之 股本投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	176	-	-	176	58	234
分類為持作出售之資產公平價值變動	-	-	-	-	-	-	728	-	-	728	242	970
長期服務金責任之精算收益(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	587	587	110	697
換算海外經營業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(641,000)	-	(641,000)	(70,245)	(711,245)
本年度全面收益/(開支)總額(經重列)	-	-	-	-	-	226	904	(641,000)	113,638	(526,232)	420,061	(106,171)
行使購股權	100	4,010	(1,930)	-	-	-	-	-	1,930	4,110	-	4,110
出售分類為持有待售之資產時轉撥儲備	-	-	-	-	-	-	(1,333)	-	1,333	-	-	-
與擁有人進行之交易	100	4,010	(1,930)	-	-	-	(1,333)	-	3,263	4,110	-	4,110
於二零二二年十二月三十一日(經重列)	144,071	1,928,652	6,948	2,949	839,969	39,469	192	(698,044)	1,346,744	3,610,950	1,552,268	5,163,218



# 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									非控股權益 千港元	總權益 千港元	
	股本 千港元 (附註44)	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元 (附註45)	法定儲備 千港元 (附註(a))	資本儲備 千港元 (附註(b))	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
於二零二三年一月一日(經重列)	144,071	1,928,652	6,948	2,949	839,969	39,469	192	(698,044)	1,346,744	3,610,950	1,552,268	5,163,218
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	76,689	76,689	(35,439)	41,250
本年度其他全面收益/(開支):												
物業、廠房及設備重估收益淨額	-	-	-	-	-	16,368	-	-	-	16,368	2,198	18,566
與物業、廠房及設備重估收益淨額有關之 所得稅	-	-	-	-	-	(667)	-	-	-	(667)	(338)	(1,005)
定額福利計劃之精算收益	-	-	-	-	-	-	-	-	55	55	34	89
透過其他全面收益按公平價值列賬之 股本投資之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	65	-	-	65	21	86
長期服務金責任之精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	(104)	(21)	(125)
換算海外經營業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(110,417)	-	(110,417)	(13,599)	(124,016)
本年度全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	-	15,701	65	(110,417)	76,640	(18,011)	(47,144)	(65,155)
於二零二三年十二月三十一日	144,071	1,928,652	6,948	2,949	839,969	55,170	257	(808,461)	1,423,384	3,592,939	1,505,124	5,098,063

## 綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 根據於中華人民共和國(「中國」)成立之所有附屬公司之組織章程細則，該等附屬公司均須將除所得稅後溢利的5%至10%轉撥至法定儲備，直至儲備達到相應註冊資本的50%為止。有關溢利須於向權益持有人分派股息前轉撥至儲備。法定儲備可用以抵銷過往年度虧損、擴充現有營運或轉為附屬公司之額外資本。
- (b) 839,969,000港元之資本儲備指下列各項：
- (i) 林曉輝博士(「林博士」)及蘇嬌華女士(「蘇女士」)於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」於截至二零一八年十二月三十一日止年度藉向彼等收購附屬公司收購資產中透過美林控股有限公司(「美林控股」)作為本公司控股股東作出之視作注資。視作控股股東注資指所收購資產淨值(扣除未償還債務還款)7,909,770,000港元與總代價公平價值7,323,176,000港元之間的差額；
  - (ii) 於截至二零二一年十二月三十一日止年度以代價33,853,000港元部分出售其於先施有限公司(「先施」)之4.51%股權(並無導致失去控制權)並減去賬面值9,371,000港元所產生之已確認出售股權收益24,482,000港元；及
  - (iii) 所收購資產淨值228,893,000港元指控股股東出資於收購日期收購的資產賬面值326,082,000港元(扣除非控股權益97,189,000港元)，根據餽贈契據，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，林博士已不可撤銷地承諾將餽贈權益(即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)無償轉讓予本集團而本集團已同意接納。

## 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
<b>經營業務</b>			
未計所得稅前溢利		320,599	368,570
就下列事項作出調整：			
其他無形資產攤銷		12,182	10,972
折舊			
– 自有資產		34,633	34,945
– 使用權資產		66,573	78,283
– 預付租賃款項		119	125
長期服務金責任			
– 於損益內確認的開支		722	2,764
– 已付福利		(207)	(230)
匯兌收益淨額		(63,236)	(368,443)
財務費用	10	766,401	727,849
銀行利息收入	7	(2,834)	(1,395)
應收Win Dynamic Limited (「Win Dynamic」) 送贈之 推算利息收入	7	(17,623)	(16,113)
股息收入	7	(2,410)	(2,887)
保證金融資之利息收入	5	(36,722)	(31,349)
信貸減值應收貸款之利息收入	7	(7,003)	(6,083)
投資物業之公平價值變動收益淨額	20	(1,097,751)	(997,731)
商譽之減值虧損		63,204	–
減值虧損淨額	9	48,475	47,537
發展中物業(撥備撥回)/撥備		(62,129)	100,247
收回證券經紀先前撇銷之應收賬款	8	(56)	(1,364)
出售物業、廠房及設備之(收入)/虧損	8	(870)	710
租賃修訂及終止之收益	8	(110)	–
物業、廠房及設備之重估(盈餘)/虧絀	8	(499)	8,145
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	8	2,716	8,721
新冠肺炎疫情相關租金減免		–	(720)
<b>營運資金變動前之經營現金流量</b>		<b>24,174</b>	<b>(37,447)</b>
存貨(增加)/減少		(10,308)	50,809
應收貿易賬項增加		(20,877)	(246,005)
證券經紀產生之應收賬項減少/(增加)		207,644	(227,812)
應收貸款增加		(95,165)	(251,926)
預付款項、按金及其他應收賬項減少		47,065	39,193
建議發展項目增加		(122,091)	(510,229)
發展中物業增加		(17,234)	(483,634)
透過損益按公平價值列賬之金融資產(增加)/減少		(15)	1,256
代客戶持有之現金減少		49,388	17,093
受限制銀行結餘及存款增加		(7,747)	–
退休金計劃資產(增加)/減少		(528)	217
應付貿易賬項(減少)/增加		(10,433)	44,417
證券經紀產生之應付賬項減少		(51,817)	(19,074)
合約負債增加		32,465	37,753
其他應付賬項及應計費用(減少)/增加		(67,228)	246,965
保險合約負債減少		–	(20)

## 綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
經營業務所用現金		(42,707)	(1,338,444)
已收利息		36,722	31,349
已付所得稅		(7,955)	(7,187)
<b>經營業務所用現金淨額</b>		<b>(13,940)</b>	<b>(1,314,282)</b>
<b>投資活動</b>			
收購附屬公司	46	-	(1,406)
購買物業、廠房及設備		(2,968)	(15,444)
添置投資物業	20	(92)	(22,142)
出售投資物業之所得款項		2,480	23,090
出售股本投資之所得款項		-	36,406
出售物業、廠房及設備之所得款項		1,314	898
已收銀行利息		2,834	1,395
已收股息		2,410	2,887
關連方還款／(向關連方墊款)		111	(105)
受限制銀行結餘及存款減少／(增加)		72,999	(42,044)
<b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b>		<b>79,088</b>	<b>(16,465)</b>
<b>融資活動</b>			
新造銀行借貸		326,487	934,486
新造其他借貸		451,220	246,697
最終控股公司貸款		522,637	1,302,964
關連方墊款		78,121	344,258
償還其他貸款		(422,417)	(10,150)
償還銀行借款		(512,164)	(682,423)
向最終控股公司還款		(117,670)	(42,585)
支付租賃負債		(69,544)	(93,038)
行使購股權所得款項		-	4,110
已付利息		(340,149)	(726,859)
<b>融資活動(所用)／所得現金淨額</b>		<b>(83,479)</b>	<b>1,277,460</b>
<b>現金及現金等值項目減少淨額</b>		<b>(18,331)</b>	<b>(53,287)</b>
年初之現金及現金等值項目		171,900	229,645
匯率變動之影響		(310)	(4,458)
<b>年終之現金及現金等值項目，由銀行結餘及現金代表</b>		<b>153,259</b>	<b>171,900</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其母公司及最終控股公司為美林控股（一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之私人有限公司）。美林控股之最終股東為林博士及蘇女士（分別擁有美林控股之70%及30%股權）。林博士亦為本公司主席兼執行董事，而蘇女士則為本公司執行董事。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址於年報「公司資料」一節披露。

本公司主要業務為投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於附註56。

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元亦為本公司之功能貨幣。

由於若干公司並無註冊英文名稱，故綜合財務報表之英文版本內對有關各公司英文名稱之提述乃管理層盡最大努力對其中文名稱作出之翻譯。

截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已獲董事會於二零二四年三月二十五日批准刊發。

### 2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及會計政策變動

#### 於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂

於本年度，本集團已於編製綜合財務報表時首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務申報準則及修訂本，其為所有適用獨立香港財務申報準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋之統稱，該等修訂本於本集團自二零二三年一月一日開始的年度期間強制生效：

## 2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及會計政策變動(續)

### 於本年度強制生效之新訂香港財務申報準則及修訂(續)

香港財務申報準則第17號	保險合約及相關修訂
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單筆交易產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—第二支柱示範規則
香港會計準則第1號及香港財務申報準則實務報告第2號之修訂	會計政策披露

於本年度應用新訂香港財務申報準則及修訂本，對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露並無造成任何重大影響。

### 香港財務申報準則第17號「保險合約」及相關修訂

香港財務申報準則第17號為一項全面涵蓋確認及計量、呈列及披露的保險合約新會計準則。香港財務申報準則第17號取代現有香港財務申報準則第4號「保險合約」。該準則適用於各類保險合約(即人壽、非人壽、直接保險及再保險)以及若干擔保及具備酌情參與特性的金融工具，不論發行實體的類別。少數範圍例外情況現已適用。該準則的整體目標是為保險合約提供對保險公司更實用及一致的會計模式，涵蓋所有相關會計方面。該準則的核心為一般模式，並由以下兩者所補充：

- 特別應用於具備直接參與特性(可變計費法)的合約；及
- 主要就短期合約應用簡化法(保費分攤法)。

香港財務申報準則第17號預計不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及會計政策變動(續)

#### 已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則之修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務申報準則之修訂：

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>1</sup>
香港財務申報準則第16號之修訂	售後回租的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 之相關修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	附帶契約的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務申報 準則第7號之修訂	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 生效日期尚未確定。

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

董事預計應用香港財務申報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。

## 2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及會計政策變動(續)

### 因應香港會計師公會就香港取消強制性公積金(「強積金」)與長期服務金(「長期服務金」)對沖機制的會計影響所發出的指引而作出的會計政策變動

誠如綜合財務報表附註25所披露，香港特區政府(「政府」)已於二零二二年六月將《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)刊憲，條例將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)生效。修訂條例自過渡日期起取消使用僱主的強制性強積金供款累算權益抵銷僱員服務的長期服務金(「廢除機制」)。此外，計算長期服務金的金額時，會以緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算過渡日期前的僱傭期。

於二零二三年一月一日前，本集團應用香港會計準則第19號第93(b)段的可行權宜方法(「權宜方法」)將可抵銷的強積金權益入賬列作視作僱員供款，以減少有關服務提供期間的即期服務成本。

香港會計師公會於二零二三年七月刊發「取消香港強積金抵銷長期服務金機制的會計影響」(「指引」)，就對沖機制的會計方法及取消強積金抵銷長期服務金機制的影響提供指引。

為遵循指引，本集團已就其長期服務金責任更改其會計政策。由於廢除機制，該等供款不再被視為「僅與僱員在該段期間的服務掛鈎」，乃由於過渡日期後的僱主強制性強積金供款仍可用作抵銷過渡前的長期服務金責任。因此，本集團不再應用權宜方法，並將該等視作僱員供款與應用香港會計準則第19號第93(a)段的長期服務金權益總額一樣重新歸入服務期。不再應用權宜方法後，此項會計政策變動引致於二零二二年六月就截至該日止的服務成本於損益內出現追補調整，並就二零二二年餘下時間對即期服務成本、利息開支及精算假設變動之重新計量效應產生相應影響(見附註25)，且需對截至二零二二年十二月三十一日止年度之長期服務金責任的賬面值作出相應調整。此項會計政策變動並無對於二零二二年一月一日的權益期初結餘造成任何影響，亦並無對於二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日公司層面的財務狀況表造成重大影響。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及會計政策變動(續)

因應香港會計師公會就香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響所發出的指引而作出的會計政策變動(續)

此項會計政策變動已透過重列於二零二二年十二月三十一日之結餘獲追溯應用。下表概述採納指引對本集團於綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表內呈列的比較數字之影響。

#### 於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	於二零二二年 十二月三十一日之 賬面值 (採納前) 千港元	採納指引之影響 千港元	於二零二二年 十二月三十一日之 經重列賬面值 (採納後) 千港元
長期服務金責任	-	1,837	1,837
保留溢利	1,348,262	(1,518)	1,346,744
非控股權益	1,552,587	(319)	1,552,268

#### 截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表

	原有金額 (採納前) 千港元	採納 指引之影響 千港元	經重列金額 (採納後) 千港元
銷售及分銷開支	(100,010)	(860)	(100,870)
行政開支	(313,623)	(1,674)	(315,297)
本年度溢利	605,162	(2,534)	602,628
長期服務金責任之精算收益	-	697	697
其他全面開支	(709,496)	697	(708,799)
每股盈利			
基本	7.98港元	(0.15港元)	7.83港元
攤薄	7.96港元	(0.14港元)	7.82港元

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 2. 應用新訂香港財務申報準則及修訂以及會計政策變動(續)

因應香港會計師公會就香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響所發出的指引而作出的會計政策變動(續)

下表概述採納指引對本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表以及於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表之影響(假設本集團並無如上文所述更改其會計政策,並繼續應用香港會計準則第19號第93(b)段內的可行權宜方法):

#### 於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表

	於二零二三年 十二月三十一日之 賬面值 (採納前) 千港元	採納指引之影響 千港元	於二零二三年 十二月三十一日之 賬面值 (採納後) 千港元
長期服務金責任	-	2,477	2,477
保留溢利	1,425,428	(2,044)	1,423,384
非控股權益	1,505,557	(433)	1,505,124

#### 截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表

	採納前之金額 千港元	採納 指引之影響 千港元	採納後之金額 千港元
銷售及分銷開支	(85,072)	(19)	(85,091)
行政開支	(274,769)	(496)	(275,265)
本年度溢利	41,765	(515)	41,250
長期服務金責任之精算虧損	-	(125)	(125)
其他全面開支	(106,280)	(125)	(106,405)

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料

### 3.1 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務申報準則而編製。就編製綜合財務報表而言，倘有關資料預期可合理影響主要使用者所作出的決定，則該等資料作重大論。此外，綜合財務賬項已包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

#### 持續經營基準

於二零二三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為7,704,336,000港元，其中總流動資產9,770,073,000港元主要包括(i)發展中物業及建議發展項目分別5,555,146,000港元及2,101,934,000港元；及(ii)總賬面值為229,110,000港元之受限制銀行結餘及存款以及銀行結餘及現金。此外，於二零二三年十二月三十一日，總流動負債為2,065,737,000港元，主要包括銀行及其他借貸704,445,000港元。

鑑於上述情況，董事已審核本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於12個月期間，並已考慮下列措施：

- (a) 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
- (b) 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。

基於上文所述，董事相信本集團將有足夠營運資金履行其自二零二三年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.1 綜合財務報表編製基準(續)

倘本集團未能按持續經營基準經營，則將須作出調整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及就可能產生之任何額外負債作出撥備。該等潛在調整之影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

誠如下文所載會計政策所闡釋，於各報告期末，綜合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。

歷史成本一般基於用作換取貨品及服務的代價之公平價值計算。

公平價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，不管該價格是否可直接觀察得出或使用另一估值技術估計。於估計資產或負債之公平價值時，倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特徵，則本集團於估計資產或負債的公平價值時會考慮該等特徵。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公平價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務申報準則第2號（「香港財務申報準則第2號」）以股份為基礎付款範圍的以股份為基礎付款交易、按照香港財務申報準則第16號（「香港財務申報準則第16號」）租賃入賬的租賃交易，以及與公平價值有若干相似部分但並非公平價值的計量（如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值）除外。

非金融資產公平價值之計量會計及市場參與者是否能透過使用該資產得到最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用之市場參與者以產生經濟效益。

就按公平價值交易之金融工具和物業以及於往後期間將使用不可觀察輸入數據計量公平價值之估值方法而言，估值技術會予校準，以使初始確認時之估值技術結果與交易價格相等。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.1 綜合財務報表編製基準(續)

此外，就財務申報而言，公平價值計量根據公平價值計量之輸入數據可觀察程度及輸入數據對公平價值計量整體之重要程度分類為第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之相同資產或負債於活躍市場所報之未經調整價格；
- 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，且並不使用重大不可觀察輸入數據；及
- 第3級輸入數據為資產或負債之重大不可觀察輸入數據。

重大會計政策載於下文。

### 3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由其控制之實體以及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。本公司於以下情況獲得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方之事務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制因素之其中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.2 綜合基準(續)

附屬公司於本集團獲得其控制權時開始綜合入賬，並於本集團失去附屬公司控制權時終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之業績自本集團獲得控制權當日起計入綜合損益表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

損益及各其他全面收益部分乃歸於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸於本公司擁有人及非控股權益，即使將導致非控股權益的金額為負數。

於必要時，附屬公司之財務報表會作調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

與本集團成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，並指現時之擁有權權益，賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

於本公司之財務狀況表內，除非附屬公司乃持作出售或包括於出售組合內，否則附屬公司乃按成本減任何減值虧損列賬。成本亦包括投資之直接應佔成本。

本公司乃按於報告期末之已收及應收股息將附屬公司之業績入賬。所有股息(不論自投資對象之收購前或收購後溢利派付)均於本公司之損益內確認。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.3 業務合併或資產收購

#### 可選集中度測試

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公平價值絕大部分集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估中之總資產不包括現金及現金等值項目、遞延稅項資產，以及遞延稅項負債影響下之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。

#### 資產收購

當本集團收購一組並不構成一項業務的資產及負債，本集團透過先將購買價按其各自的公平價值分配至其後根據公平價值模式計量的投資物業以及金融資產／金融負債，以識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔負債，而餘下的購買價結餘其後按於購買日期的相關公平價值，分配至其他可識別資產及負債。有關交易並不產生商譽或議價購買收益。

#### 業務合併

業務為一組活動及資產之完整組合，包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者必須對創造產出的能力有重大貢獻。倘收購過程對繼續生產產出的能力至關重要，並且所收購的投入包括具備執行該過程所必需的技能、知識或經驗的組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，則被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下不可取代。

業務合併按收購法列賬。於業務合併中轉讓之代價乃按公平價值計量，而該公平價值為本集團所轉讓資產、本集團就被收購方前擁有人所產生負債及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益於收購日期的公平價值的總和。收購相關成本一般於產生時在損益內確認。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.3 業務合併或資產收購(續)

#### 業務合併(續)

收購之可識別資產及承擔之可識別負債必須符合財務報告概念框架(「概念框架」)中資產及負債的定義，不包括在香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號(「香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋」)徵費範圍內的交易及事件，本集團對此應用香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號而非概念框架識別其於業務合併中承擔的負債，但並不確認或然資產。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債乃按其公平價值確認，惟下列各項除外：

- 遞延稅項資產或負債，及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎付款安排或為替換被收購方以股份為基礎付款安排而訂立的本集團以股份為基礎付款安排有關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務申報準則第2號計量(見下文會計政策)；
- 根據香港財務申報準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務申報準則第16號)之現值確認及計量，猶如所收購之租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期於收購日期起計12個月內結束；或(b)該項相關資產為低價值之租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同之金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比較為有利或不利之租賃條款。



## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.3 業務合併或資產收購(續)

#### 業務合併(續)

商譽按所轉讓代價、被收購方任何非控股權益數額及收購方過往所持被收購方股本權益(如有)公平價值之總和,超出於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債之淨額的部分計量。倘於重新評估後,所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨額超出所轉讓代價、被收購方任何非控股權益數額及收購方過往所持被收購方股本權益(如有)公平價值之總和,則超出部分即時於損益中確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予持有人權利按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益,可初步按非控股權益按比例分佔之被收購方可識別資產淨值已確認金額或公平價值計量。計量基準乃按逐項交易基準選擇採用。

倘本集團於業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排,則或然代價按於收購日期之公平價值計量,並計入為業務合併所轉讓代價之一部分。符合資格作為計量期間調整之或然代價公平價值變動可追溯調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)就於收購日期存在之事實及情況獲得額外資料而引致之調整。

不合資格作為計量期間調整之或然代價之其後會計處理,取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告期末重新計量,而其後結算乃於權益入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告期末重新計量為公平價值,而相應收益或虧損乃於損益中確認。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.4 商譽

收購業務產生之商譽乃按於收購業務日期所確立之成本(見上文會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併的協同效應中獲利的本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)，即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分類。

獲分配商譽之現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)每年或於有跡象顯示單位可能出現減值時更頻繁地進行減值測試。就某報告期間因收購而產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期結束前進行減值測試。當可收回金額少於賬面值，則減值虧損首先被分配以削減任何商譽之賬面值，其後以單位(或現金產生單位組別)各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益中確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，釐定出售損益金額會計入商譽應佔之金額。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.5 客戶合約收益

本集團於完成履約責任之時(或就此)確認收益,即於特定履約責任相關貨品或服務之控制權移交客戶之時。

履約責任指明確之貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

控制權乃隨時間轉移,倘符合以下其中一項準則,則收益乃參照全面履行相關履約責任之進度而隨時間確認:

- 隨本集團履約,客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益;
- 本集團因履約而創建或增強客戶於本集團履約時控制之資產;或
- 本集團之履約並無創建對本集團有替代用途之資產及本集團對迄今已完成之履約付款具有可執行之權利。

否則,收益於客戶獲得明確貨品或服務之控制權時確認。

合約資產指本集團就向客戶轉讓之貨品或服務而收取代價,但尚未成為無條件之權利。其根據香港財務申報準則第9號進行減值評估。相反,應收賬項指本集團收取代價之無條件權利,亦即代表代價到期支付前僅須待時間推移。

合約負債指本集團就已向客戶收取之代價(或代價已到期支付)而承擔向該客戶轉讓貨品或服務之責任。

與同一合約有關之合約資產及合約負債乃按淨額基準入賬及呈列。就多項合約而言,並不相關之合約資產及合約負債並不按淨額基準呈列。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.5 客戶合約收益(續)

#### 合約成本

##### 取得合約之增量成本

取得合約之增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合同則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本，則本集團將該等成本確認為資產。所確認資產隨後按與向客戶轉移資產相關貨品或服務一致之系統基準攤銷至損益。

##### 履行合約之成本

本集團於其服務合約中產生履行合約之成本。本集團首先評估該等成本根據其他相關標準是否合資格獲確認為資產，如不合資格，則僅在該等成本符合下列準則之情況下方會將之確認為資產：

- (a) 該等成本與本集團可具體識別的合約或預期合約直接有關；
- (b) 該等成本產生或提高本集團將用於滿足(或持續滿足)日後之履約責任之資源；及
- (c) 該等成本預期可以收回。

獲如此確認之資產其後會按照與向客戶轉讓與資產相關之貨品或服務相一致之基準有系統地於損益內攤銷。該項資產需進行減值評估。

就隨時間確認收益而言，全面履行履約責任之進度乃根據產出法計量，其指透過直接計量迄今已轉讓予客戶之貨品或服務之價值相對合約下承諾提供之餘下貨品或服務之價值確認收益，有關方法最能反映本集團於轉讓貨品或服務控制權方面之履約情況。

股息收入於收取付款之權利確立時予以確認。

本集團有關租金收入之會計政策載述於附註3.6。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.6 租賃

#### 租賃之定義及本集團作為承租人

於合約開始時，本集團會考慮合約是否屬於或包含租賃。租賃定義為「以代價獲得已識別資產(相關資產)於一段時間內之使用權之一項合約或合約之一部分」。為應用該定義，本集團評估合約是否符合三個關鍵評估，即：

- 合約是否載有已識別資產，而有關資產乃在合約中已明確識別或透過在資產可供本集團使用時識別而以隱含方式指定；
- 經考慮其於合約界定範圍內之權利後，本集團是否有權於整段使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益；及
- 本集團於整段使用期間是否有權指示已識別資產之使用。本集團會評估其於整段使用期間是否有權指示資產之「使用方式及用途」。

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，本集團根據其相對獨立價格將合約代價分配至各租賃及非租賃部分。

#### 作為承租人計量及確認租賃

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表中確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，包括租賃負債之初始計量金額、本集團產生之任何初始直接成本、於租賃結束時拆除及移除相關資產之任何估計成本，及於租賃開始日期前預付之任何租賃付款(扣除任何已收租賃優惠)。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.6 租賃(續)

#### 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

##### 作為承租人計量及確認租賃(續)

除符合投資物業定義及與應用重估模型的物業、廠房及設備類別有關之使用權資產外，本集團按直線基準於租賃開始日期至使用權資產之可使用年期結束或租賃期結束(以較早者為準)期間對使用權資產計提折舊，除非本集團合理確定於租賃期結束時取得擁有權。本集團亦於該指標存在時就使用權資產(符合投資物業定義者除外)進行減值評估。符合採用重估模型的投資物業定義之一類物業，廠房和設備相關之使用權資產隨後根據本集團會計政策按公平價值計量。

於租賃開始日期，本集團按該日未付之租賃付款現值計量租賃負債，而有關租賃付款現值乃使用租賃隱含之利率或(倘該利率未能釐定)本集團之增量借款利率貼現。

計量租賃負債時計入之租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、依據指數或利率而定之可變付款，以及預期將根據剩餘價值擔保應付之款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使之購買選擇權之行使價及終止租賃之罰款(倘租期反映本集團行使終止選擇權)。

於初始計量後，負債將就已付租賃款項而減少及就租賃負債之利息成本而增加。負債會予重新計量以反映任何重新評估或租賃修訂，或實質固定付款是否出現變動。

本集團於以下情況下對租賃負債進行重新計量：

- 租賃期或有關行使購買選擇權之評估有所變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。
- 租賃付款由於市場租金在市場租金審查後變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債乃透過使用初始貼現率對經修訂租賃付款進行貼現而重新計量。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.6 租賃(續)

#### *租賃之定義及本集團作為承租人(續)*

#### *作為承租人計量及確認租賃(續)*

對於並非入賬列為獨立租賃之租賃修訂，本集團透過使用於修訂生效日期之經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現，根據經修訂租賃之租賃期重新計量租賃負債。惟因新冠肺炎疫情而直接產生的符合香港財務申報準則第16號第46B段所載條件的任何租金減免除外。在此等情況下，本集團利用香港財務申報準則第16號第46A段所載的可行權宜方法，確認代價變動，猶如其並非租賃修改。

於重新計量租賃時，相應調整於使用權資產中反映，或倘使用權資產已減至零時則於損益中反映。

本集團已選擇使用實際權宜方法對短期租賃及低價值資產租賃進行會計處理。與該等租賃相關之付款於租賃期內按直線基準於損益確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租賃期為12個月或以下之租賃。低價值資產主要包括小型辦公設備。

於綜合財務狀況表中，不符合投資物業定義之使用權資產已計入「物業、廠房及設備」。符合投資物業定義之使用權資產則於「投資物業」項下呈列。有關租賃土地之預付租賃款項於非流動資產項下呈列為「預付租賃款項」。

已付可退回租賃按金根據香港財務申報準則第9號入賬，並初步按公平價值計量。於首次確認時之公平價值調整乃被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.6 租賃(續)

#### 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘租賃轉讓相關資產擁有權所附帶之絕大部分風險及回報，有關租賃乃分類為融資租賃，否則則分類為經營租賃。

本集團分租其若干物業，而分租合約分類為經營租賃。

當本集團為中間出租人時，其將總租約與分租租約作為兩個單獨的合約入賬。分租租約參考總租約產生的使用權資產而非參考相關資產分類為融資或經營租賃。倘總租約為本集團應用短期租賃豁免的短期租賃，則本集團將分租租約分類為經營租賃。

本集團亦自其投資物業經營租賃賺取租金收入。租金收入於租賃期內按直線基準確認。

### 3.7 預付租賃款項

預付租賃款項(符合使用權資產之定義)指付款款項能可靠計量之長期土地租賃之前期付款。其按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊於租賃/使用權期限內以直線基準計算，惟倘出現其他基準更能代表本集團自土地使用中獲取之利益之時間模式則除外。

### 3.8 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行之交易乃按交易當日的通行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日的通行匯率重新換算。按公平價值列賬並以外幣列值的非貨幣項目按釐定公平價值日期的通行匯率重新換算。按歷史成本以外幣入賬的非貨幣項目不予重新換算。



## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.8 外幣(續)

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額會於產生期間於損益內確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團業務的資產及負債乃按於報告期末的通行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目乃按該期間的平均匯率進行換算，除非匯率於該期間大幅波動，在此情況下，則按交易當日之匯率進行換算。所產生的匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認並於權益中匯兌儲備項下累計(在適用情況下則撥歸非控股權益)。

就收購海外經營業務而產生之商譽及所收購可識別資產之公平價值調整乃視為該海外經營業務的資產及負債，並按各報告期末通行之匯率轉換。所產生之匯兌差額乃於其他全面收益確認。

### 3.9 借貸成本

借收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產的直接應佔借貸成本會加入該等資產之成本，直至資產大致可作擬定用途或銷售之時為止。

在相關資產就緒作擬定用途或出售之後仍未償還的任何特定借貸，均納入一般借貸範圍內，以計算一般借貸的資本化比率。特定借款就用於合資格資產前作臨時投資所賺取之投資收入可用於扣減合資格作資本化之借貸成本。

所有其他借貸成本均於產生期間於損益內確認。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.10 政府補助

當能合理確定本集團將遵守政府補助所附帶的條件及將獲取有關補助，則會確認政府補助。

政府補助乃於本集團將擬補償的相關成本確認為開支的期間按系統基準於損益確認。具體而言，政府補助的主要條件為本集團須購買、興建或以其他方法收購非流動資產並於綜合財務狀況表確認為「其他應付賬款及應計費用」及於有關資產的可使用年期內有系統及合理地撥入損益。

作為已產生開支或虧損之補償或向本集團提供即時財務資助(並無日後相關成本)而可收取之收入相關的政府補助，乃於其成為可收取之期間於損益內確認。有關補助於「其他收入」項下呈列。

### 3.11 僱員福利

#### 退休福利成本

##### 定額供款計劃

本集團為其香港、中國、日本及格林納達之僱員參與定額供款退休金計劃。本集團在香港參與之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)乃根據《強制性公積金計劃條例》註冊，並符合該條例之規定。計劃之資產與本集團資產分開管理，並由信託人控制之基金持有。本集團會將相關工資成本的5%作為計劃供款予強積金計劃，上限為每月1,500港元，而僱員亦須按計劃繳納相等供款。本集團於中國、日本及格林納達之附屬公司僱員為由相關政府管理之國家管理退休福利計劃之參與者。本公司於中國、日本及格林納達之附屬公司須向該等退休福利計劃繳納相當於僱員薪酬若干百分比之款項，以資助計劃提供有關福利。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為根據該等計劃作出規定供款。本集團並無繳納進一步供款之法律推定責任。

向定額供款退休福利計劃作出之付款於僱員提供服務後即有權獲得該等供款時確認為開支。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.11 僱員福利(續)

#### 退休福利成本(續)

##### 定額福利計劃

根據香港《僱傭條例》聘用的僱員在合資格的情況下亦可享有長期服務金。長期服務金為定額福利計劃。

僱員在若干情況下於終止僱傭時將獲得的長期服務福利金額乃按照該僱員之服務年期及相關薪金所界定。本集團承擔與任何福利有關的法律責任。

於綜合財務狀況表內確認的長期服務金責任為報告期末的長期服務金責任之現值。

管理層每年估算長期服務金責任。此乃基於貼現率、薪金增長率、流失率及可抵銷之強積金應計福利的預期投資回報。於各年度報告期接近完結時，會參考以支付福利的貨幣計值且到期期限與相關定額福利負債期限相近的優質企業債券而釐定貼現因素。

定額福利成本分類如下：

- 服務成本(包括即期服務成本、過往服務成本及有關縮減及結算的收益及虧損)；
- 利息開支或收入淨額；及
- 重新計量金額。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.11 僱員福利(續)

#### 退休福利成本(續)

#### 定額福利計劃(續)

本集團定額福利計劃的服務成本計入僱員福利開支。僱員供款全部均與服務年期無關，並視為服務成本削減。

定額福利負債淨額的利息開支淨額計入僱員福利開支。

重新計量定額福利負債淨額所引致的收益及虧損(包括精算收益及虧損)計入其他全面收益且於隨後期間並不重新分類至損益。

此外，本集團亦為若干附屬公司之合資格僱員提供一項基金式最終薪金定額福利退休金計劃(「退休金計劃」)。

獨立合資格專業精算師每年以預測單位信貸精算估值法，就有關僱員於報告期末所享有退休金計劃下本集團未來定額福利責任之現值作出精算估值。本集團向退休金計劃所提供之資產由一獨立管理基金持有，與本集團之資產分開保管，並於報告期末按其公平價值計值。

定額福利退休金計劃所產生之重新計量(包括精算收益及虧損)、資產上限之影響(不包括計入定額福利負債淨額之利息淨額之款項)及計劃資產回報(不包括計入定額福利負債淨額之利息淨額之款項)，乃即時於綜合財務狀況表內確認，有關扣除或計入之款項於發生期間確認於其他全面收益。重新計量概不於隨後期間重新分類至損益。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.11 僱員福利(續)

#### 退休福利成本(續)

#### 定額福利計劃(續)

過往服務成本乃於以下日期(以較早者為準)確認於損益：

- 計劃修訂或削減之日；及
- 本集團確認重構相關成本之日。

利息淨額乃採用折現率將定額福利負債或資產淨額予以折現計算。本集團於損益「行政開支」下確認定額福利負債淨額之以下變動。

- 服務成本包括現時服務成本、過往服務成本、削減之損益及非例行結算；及
- 利息支出或收入淨額。

#### 短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務申報準則要求或允許將有關福利計入資產成本則另作別論。

在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

#### 終止受僱福利

終止受僱福利於本集團不再能撤回提供該等福利及本集團確認涉及支付終止受僱福利之重組成本時確認(以較早者為準)。

#### 以股份為基礎付款安排

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之以股本結算以股份為基礎付款乃於授出日期按股本工具之公平價值計量。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.11 僱員福利(續)

#### 退休福利成本(續)

##### 以股份為基礎付款安排(續)

以股本結算以股份為基礎付款於授出日期釐定且並無計及所有非市場歸屬條件之公平價值乃基於本集團對將最終歸屬之股本工具的估計，於歸屬期間以直線法基準支銷，並於權益(購股權儲備)中作出相應增加。於各報告期末，本集團基於對所有相關非市場歸屬條件之評估，修訂對預期將歸屬的股本工具數目之估計。修訂原先估計之影響(如有)於損益確認，以使累計開支反映經修訂之估計，並對購股權儲備作出相應調整。

於購股權獲行使時，早前在購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則早前在購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

### 3.12 稅項

所得稅開支指即期所得稅開支及遞延所得稅開支之總和。

即期應付稅項乃按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與未計所得稅前溢利不同，此乃由於在其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支以及永不課稅或扣稅之項目所致。本集團之即期稅項負債乃使用於報告期末已生效或實際上已生效之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表內資產及負債賬面值與用於計算應課稅溢利之相應稅基兩者間之暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可扣稅暫時差額時就所有可扣稅暫時差額予以確認。若暫時差額因於一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利且於交易時並不會產生相等的應課稅及可扣稅暫時差額之交易(不包括業務合併)中初始確認資產及負債而引致，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時差額乃因初始確認商譽而引致，則不會確認遞延稅項負債。

### 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.12 稅項(續)

遞延稅項負債乃就與於附屬公司之投資相關之應課稅暫時差額確認，除非本集團能控制暫時差額之撥回及該暫時差額不大可能於可見將來撥回。與有關投資相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅在有可能出現足夠應課稅溢利可用以抵扣該等暫時差額，且預期暫時差額將於可見將來撥回之情況下予以確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期末作審閱，並在不大可能再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作扣減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於清償負債或變現資產期間之稅率計量，而有關稅率乃基於報告期結束前已生效或實際上已生效之稅率(及稅法)。

遞延稅項負債及資產之計量反映隨本集團預期於報告期末時收回或清償資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

就計量使用公平價值模式計量的投資物業之遞延稅項而言，有關物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益之業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

就計量本集團於當中確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先會釐定稅項扣減乃歸因於使用權資產或租賃負債。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.12 稅項(續)

當擁有可依法強制執行之權利以將即期稅項資產用作抵銷即期稅項負債，以及當遞延稅項資產及負債乃涉及同一稅務機關向同一應課稅實體所徵收之所得稅，遞延稅項資產及負債即可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關則除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦會分別於其他全面收益或直接於權益中確認。倘即期稅項或遞延稅項於就業務合併初次入賬時產生，則稅務影響乃計入業務合併之會計處理中。

### 3.13 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(除附註3.6所述之使用權資產成本外)(包括持作生產、供應貨品或服務，或行政用途之租賃土地及樓宇)乃按成本或重估金額減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊按直線基準於其估計可使用年期減剩餘價值(如有)確認以撇銷成本或資產重估金額。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作檢討，而估計之任何變動之影響以預期基準入賬。

因重估租賃土地及樓宇所產生之任何重估增值於其他全面收益確認，並於資產重估儲備中累計，除非有關增值撥回過往於損益確認之有關資產重估減值，在此情況下，有關增值會計入損益，惟以過往扣除之減值為限。因重估物業、廠房及設備所產生之賬面淨值減少於損益內確認，金額以超出與早前重估該資產相關之資產重估儲備結餘(如有)為限。於其後銷售或報廢重估資產時，應佔重估盈餘會轉撥至保留溢利。



## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.13 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期繼續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢一項物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃釐定為出售所得款項與該資產賬面值之間的差額，並於損益內確認。

### 3.14 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及／或用作資本增值用途之物業。投資物業包括持作未定未來用途之土地，有關土地亦被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本計量，並包括任何直接應佔支出。於首次確認後，投資物業乃以公平價值計量，並作調整以撇除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損於產生期間計入損益賬內。

投資物業於出售時或投資物業永久不再使用時且預期其出售不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。終止確認物業產生之任何收益或虧損(按該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該項物業終止確認之期間計入損益賬內。

倘物業之用途轉變並致使其重新分類為發展中物業，其於重新分類當日之公平價值會就後續會計處理成為其成本。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.15 無形資產(商譽除外)

#### 於業務合併中收購的無形資產

於業務合併中收購的無形資產與商譽分開確認，並初步按其於收購日期的公平價值確認(被視作其成本)。

於業務合併中收購並具有有限可使用年期的無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期的無形資產乃於估計可使用年期內按直線基準確認攤銷。攤銷於無形資產可供使用時開始確認。所應用之可使用年期如下：

商標	5-10年
客戶關係	2年

於業務合併中收購並具有無限可使用年期的牌照乃如附註3.16所述按成本減任何其後累計減值虧損列賬。

牌照之法定期限為一年，但可每年以極低成本重續。本公司董事認為本集團將會一直並有責任重續牌照。由於預期牌照將無限期地為本集團帶來現金流量淨額，故認為牌照具有無限年期，且不會攤銷。

於報告期末，本集團檢討具有有限可使用年期之無形資產之攤銷方法及未作攤銷之無形資產之可使用年期，以確定事件及情況是否繼續支持該資產之無限可使用年期評估。

無形資產於出售時或預期日後使用或出售不會產生經濟利益時終止確認。終止確認無形資產產生之收益及虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計量，並於終止確認資產時於損益內確認。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.16 有形及無形資產(商譽除外)之減值

於報告期末，本集團審閱其有形資產(包括物業、廠房及設備(包括使用權資產)及預付租賃款項)、建議發展項目、具有限可使用年期之無形資產、合約成本及本公司於附屬公司之投資之賬面值，以釐定該等資產有否任何減值虧損跡象。倘出現任何該等跡象，則會估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損之程度(如有)。具有無限可使用年期之無形資產將最少每年進行一次減值測試，並於有跡象顯示資產可能減值時進行測試。

該等有形及無形資產之可收回金額乃個別估計。當不能估計個別資產之可收回金額時，本集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於對現金產生單位進行減值測試時，倘能確立合理及一致之分配基準，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則會分配至可確立合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。可收回金額按企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值作比較。

本集團根據香港財務申報準則第15號(「香港財務申報準則第15號」)客戶合約收益確認資本化為合約成本之資產之減值虧損前，本集團會根據適用準則評估及確認與相關合約有關的其他資產之任何減值虧損。其後，資本化為合約成本之資產之減值虧損(如有)，倘其賬面值超過本集團減去與提供相關貨品或服務直接有關且並未獲確認為開支之成本後預期會從提供該等貨品或服務換取之剩餘代價金額，則會予以確認。資本化為合約成本之資產其後會計入其所屬的現金產生單位之賬面值，藉以評估該現金產生單位之減值。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.16 有形及無形資產(商譽除外)之減值(續)

可收回金額為公平價值減出售成本及使用價值兩者間之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃以未計稅項前貼現率貼現至其現值，而該貼現率乃反映現時市場對貨幣時間價值及未來現金流量估計未經調整的資產(或現金產生單位)之特定風險之評估。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回金額。就未能按合理及一致之基準分配至現金產生單位之企業資產或部分企業資產而言，本集團會將一組現金產生單位之賬面值(包括分配至該組現金產生單位之企業資產或部分企業資產之賬面值)與該組現金產生單位之可收回金額作比較。分配減值虧損時，減值虧損會先作分配以減低任何商譽(如適用)的賬面值，其後基於該單位或該組現金產生單位中各項資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不得減至低於其公平價值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可釐定)與零三者中之最高者。另行分配至資產之減值虧損金額乃按比例分配至該單位或該組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益內確認，除非相關成本根據另一標準按經重估金額列賬，於該情況下，減值虧損視作該標準項下之重估減少處理。

倘其後撥回減值虧損，該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)之賬面值將增加至經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損時釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益內確認，除非相關資產根據另一標準按經重估金額列賬，於該情況下，減值虧損視作該標準項下之重估減少處理。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.17 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目於綜合財務狀況表呈列，包括：

- (a) 現金，其包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值項目，其包括短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。現金等值項目持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括上文所定義之現金及現金等值項目扣除未償還之銀行透支。

本集團使用之銀行結餘受到第三方合約限制，被列為現金之一部分，除非該等限制導致銀行結餘不再符合現金定義並分類為受限制銀行結餘及存款。

### 3.18 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減完成時之所有估計成本及進行出售所需之成本釐定。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.19 發展中物業

擬於發展完成後出售之發展中物業被分類為流動資產。除根據使用權資產之會計政策按成本模式計量之租賃土地部分外，發展中物業按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發支出及(如適用)資本化借款成本。可變現淨值指物業估計售價減去估計完工成本及進行銷售所需之成本。出售所需之成本包括出售直接應佔之增量成本及本集團進行銷售所需產生之非增量成本。

發展中物業於落成後轉撥至待售物業。

### 3.20 撥備

倘本集團因過往事件而負有現有責任(法定或推定)，而本集團可能需要償付有關責任且有關責任金額能可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於報告期末經計及有關責任之風險及不明朗因素後，對償付現有責任之所需代價之最佳估計。倘撥備使用償付現有責任之估計現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量之現值(倘有關貨幣時間價值之影響屬重大)。

當預期須用以撥付撥備之若干或所有經濟利益將可自第三方收回，且幾乎肯定能收回償付金額及應收賬項之金額能可靠計量，則應收賬項會確認為資產。

### 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

#### 3.21 或然負債

或然負債指因已發生的事件而產生的現有責任，但由於可能不需要流出具有經濟利益的資源以履行責任，或責任金額未能充分可靠地計量，故不予確認。

倘本集團須共同及個別承擔責任，則預期由其他方履行的責任部分會被視為或然負債，而不會於綜合財務報表確認。

本集團持續評估以釐定包含經濟利益的資源流出是否可能。倘先前作為或然負債處理的項目可能須流出未來經濟利益，則於發生可能性變動的報告期間於綜合財務報表確認撥備，惟在極端罕見的情況下無法作出可靠估計則除外。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有一般金融資產買賣均按交易日予以確認及終止確認。一般買賣乃指按照市場規定或慣例須在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平價值計量，惟根據香港財務申報準則第15號初始計量之自客戶合約產生之應收賬項除外。收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公平價值列賬之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本，於初始確認時計入或扣自金融資產或金融負債之公平價值(視適用情況而定)。收購透過損益按公平價值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本，即時於損益內確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配相關期間之利息收入和利息開支之方法。實際利率乃將金融資產或金融負債之預計年期或適用之較短期間內之估計未來現金收入和付款(包括組成實際利率、交易成本及其他溢價或折讓不可分割部分之所有已付或已收費用及點數)準確貼現至初始確認時之賬面淨值之利率。

本集團日常業務過程中產生之利息收入乃呈列為收益。

至於所購入或內部產生之信貸減值金融資產，信貸調整實際利率乃透過將估計未來現金流量(包括預期信貸虧損(「預期信貸虧損」))貼現至初始確認時之攤銷成本計算。



## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產

##### 金融資產分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃以目的為收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件之金融資產其後透過其他全面收益按公平價值列賬計量：

- 金融資產乃以目的透過出售及收取合約現金流量而達到的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後透過損益按公平價值列賬計量，但於首次確認金融資產時，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務申報準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認之或然代價，則本集團可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列該股本投資之其後公平價值變動。

倘屬以下情況，金融資產乃持作買賣：

- 其乃主要為在短期內銷售而收購；或
- 其於初始確認時屬於本集團整體管理之相同金融工具組合之一部分，且近期實際上有賺取短期溢利的模式；或
- 其屬於並非指定及有效作為對沖工具之衍生工具。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產分類及其後計量(續)

此外，本集團可以不可撤回地將須按攤銷成本或透過其他全面收益按公平價值列賬計量之金融資產指定為透過損益按公平價值列賬計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配情況)。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本及債務工具計量之金融資產／其後透過其他全面收益按公平價值列賬之應收款項而以實際利率法確認。就所購入或內部產生之信貸減值金融資產以外之金融工具而言，利息收入將按金融資產賬面總額以實際利率計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入將自下個報告期起計就金融資產攤銷成本按實際利率確認。如信貸減值金融工具之信貸風險降低以使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自確定資產不再出現信貸減值後之報告期初起就金融資產之賬面總額按實際利率確認。

就所購入或內部產生之信貸減值金融資產而言，本集團透過自初始確認起就金融資產攤銷成本按信貸調整實際利率確認利息收入。即使金融資產之信貸風險其後有所降低以使有關金融資產不再出現信貸減值，惟有關計算不得轉為總額基準。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產分類及其後計量(續)

(ii) 指定透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具

於透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具之投資其後按公平價值計量，公平價值變動產生之損益則於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計；且毋須進行減值評估。累計損益將不會於出售股本投資時重新分類至損益，並將轉撥至保留溢利。

該等股本工具投資所得之股息乃於本集團有權收取股息之權利確立時於損益確認，除非能明確顯示股息乃用作收回部分投資成本。股息於損益內計入「其他收入」項目內。

(iii) 透過損益按公平價值列賬之金融資產

不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平價值列賬計量或指定為透過其他全面收益按公平價值列賬準則的金融資產乃透過損益按公平價值列賬計量。

透過損益按公平價值列賬之金融資產於各報告期末按公平價值計量，而任何公平價值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益及虧損包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「其他收入」項目內。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 根據香港財務申報準則第9號須作減值評估之金融資產減值

本集團根據預期信貸虧損模型就根據香港財務申報準則第9號須作減值評估的金融資產(包括應收貿易賬項及其他應收賬款、證券經紀產生之應收賬項、應收貸款、應收關連方款項、代客戶持有之現金、受限制銀行結餘及存款及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損的金額於報告期末更新，以反映自首次確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年期內所有可能違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期因報告期末後12個月內可能發生的違約事件而產生的全期預期信貸虧損中的一部分。評估乃按本集團過往的信貸虧損經驗進行，並就應收賬項的特有因素、整體經濟狀況及對於報告期末當前狀況和未來狀況預測的評估作出調整。

本集團就應收貿易賬項始終確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就各項應收賬項及信貸減值結餘個別予以評估。

就所有其他工具而言，本集團計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非信貸風險自首次確認後顯著增加，在此情況下，本集團會確認全期預期信貸虧損。有關應否確認全期預期信貸虧損的評估乃視乎自首次確認以來發生違約的可能性或風險有否顯著增加而進行。

#### (i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自首次確認後有否顯著增加時，本集團會就金融工具於報告期末發生違約的風險與金融工具於首次確認當日發生違約的風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力便可獲得的前瞻性資料。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務申報準則第9號須作減值評估之金融資產減值(續)

#### (i) 信貸風險顯著增加(續)

具體而言，在評估信貸風險有否顯著增加時會計及以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期明顯轉差；
- 外部市場信貸風險指標明顯轉差，如信貸利差大幅擴大及債務人的信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況出現預計會導致債務人償債能力大幅下降的現有或預計不利變化；
- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉差；或
- 債務人所處之監管、經濟或技術環境出現導致債務人償債能力大幅下降的實際或預期重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，當合約付款逾期超過30天，則本集團會假定信貸風險自首次確認以來已顯著增加，除非本集團具有合理且可支持之資料證明。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告期末被釐定為存在低信貸風險，則本集團假設該項債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅上升。於下列情況下，債務工具被釐定為存在低信貸風險：(i)違約風險較低；(ii)借款人短期內具充分能力履行合約現金流量責任；及(iii)長遠經濟及業務狀況的不利變動或會(但非必然)降低借款人履行合約現金流量責任的能力。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務申報準則第9號須作減值評估之金融資產減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

本集團定期監察用以識別信貸風險有否顯著增加之準則之成效，並按適用情況修訂有關準則以確保能於款額逾期前識別信貸風險有否顯著增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

不論上文所述情況如何，當金融資產逾期超過90日，本集團即認為已發生違約，除非本集團具有合理且可支持之資料顯示更為滯後的違約準則更為合適。

(iii) 信貸減值金融資產

於發生對金融資產之估計未來現金流量有不利影響之一項或以上事件時，金融資產即出現信貸減值。顯示金融資產出現信貸減值之證據包括有關下列各項之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財困；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人將可能面臨破產或其他財務重組；或
- (e) 金融資產因財務困難而失去活躍市場。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務申報準則第9號須作減值評估之金融資產減值(續)

#### (iv) 撇銷政策

當有資料顯示對手方出現嚴重財困及無實際收回可能時，例如對手方被清盤或已進入破產程序(以較早發生者為準)時，本集團會撇銷金融資產。於適當時並經考慮法律意見後，本集團仍可能根據收款程序強制執行被撇銷的金融資產。撇銷構成終止確認事件。其後收回之任何款項均在損益確認。

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約可能性、違約損失率(即出現違約時之損失幅度)及違約風險之函數。違約可能性及違約損失率乃按照歷史數據及前瞻性資料進行評估。預期信貸虧損估計反映無偏頗之概率加權平均金額，其乃根據加權時產生之相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之現金流量之間之差額，並按於首次確認時釐定之實際利率貼現。

本集團就所有金融工具於損益確認減值虧損，並透過虧損撥備賬確認相關調整。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

##### 終止確認金融資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產及該資產的擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，本集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，該項資產的賬面值與已收及應收代價總額間的差額於損益中確認。

於終止確認本集團於初始確認時選擇透過其他全面收益按公平價值列賬計量之股本工具投資時，過往於投資重估儲備累計之累計收益或虧損不會重新分類至損益，但會轉撥至保留溢利。

#### 金融負債及權益

##### 分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之實際內容及金融負債與股本工具之定義分類為金融負債或權益。

##### 股本工具

股本工具為證明實體資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本公司所發行之股本工具乃按已收所得款項減直接發行成本確認。

##### 金融負債

所有金融負債(包括應付貿易賬項、證券經紀產生之應付賬項、其他應付賬款及應計費用、銀行借貸、其他借貸、應付關連方款項及最終控股公司及一間關連公司貸款，惟不包括租賃負債)其後以實際利率法或透過損益按公平價值列賬按攤銷成本計量。



## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.22 金融工具(續)

#### 金融負債及權益(續)

##### 終止確認金融負債

本集團於及僅於本集團之責任被解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。

除因本集團所應用之可行權宜方法的利率基準改革導致釐定合約現金流量的基礎發生變化外，當金融負債的合約條款被修訂時，本集團會在考慮所有相關事實及情況(包括定性因素)後，評估經修訂之條款會否導致對原有條款作出重大修訂。倘定性評估並無定論，倘新條款項下的現金流量(包括扣除任何已收費用後的任何已付費用，並使用原有實際利率貼現)的貼現現值與原有金融負債剩餘現金流量的貼現現值相差至少10%，則本集團認為該等條款存在重大差異。上述費用僅包括借款人及貸款人之間已付或已收取者，包括由借款人或貸款人代另一方支付或收取之費用。因此，有關條款的修訂作為一項清償入賬，所產生的任何成本或費用被確認為清償收益或虧損的一部分。當有關差異少於10%時，則有關交換或修訂被視為非重大修訂。

就不會導致終止確認的非重大金融負債修訂而言，相關金融負債的賬面值將按金融負債的原有實際利率貼現的經修訂合約現金流量的現值計算。所產生的交易成本或費用已調整至經修訂金融負債的賬面值，並於餘下年期予以攤銷。金融負債賬面值的任何調整於修訂日期在損益內確認。

##### 抵銷金融資產及金融負債

當且僅當本集團目前有合法可強制執行之權利抵銷已確認金額，且擬按淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債相互抵銷，以及有關淨額於綜合財務狀況表呈列。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.23 關連方

倘屬下列情況，該方即就該等綜合財務報表而言被視為與本集團有關連：

- (a) 該方是具備下列特徵的人士或其近親：
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團擁有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員。
- (b) 該方為符合以下任何條件的實體：
  - (i) 該實體與本集團為同一集團之成員公司。
  - (ii) 該實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或該另一實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 該實體與本集團為同一第三方之合營企業。
  - (iv) 該實體為某第三方實體之合營企業，而另一實體為該第三方實體之聯營公司。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體為其僱員福利而設立之退休福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)中識別之人士控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)中識別之人士對該實體擁有重大影響力或為該實體(或其母公司)之主要管理人員。
  - (viii) 該實體或其所屬集團之任何集團成員公司提供主要管理人員服務予本集團或本集團之母公司。

個別人士的近親家庭成員指在該人士與實體進行交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

## 3. 綜合財務賬項編製基準及重大會計政策資料(續)

### 3.24 產品分類－保險合約

本集團於其正常業務過程中簽發保險合約，並由此承擔其保單持有人之重大保險風險。作為一項一般指引，本集團通過對被保險事項發生後應付利益與被保險事項未發生之情況下應付利益進行比較，釐定是否有重大保險風險。本集團亦簽發帶有退保價值的即期年金合約及定期人壽合約。

一旦合約被分類為保險合約，即使保險風險於剩餘合約期間顯著下降，其於該期間仍為保險合約，除非所有權利及責任均已消除或屆滿。

### 3.25 保險合約負債

#### 人壽保險合約負債

於訂立合約及徵收保費時，即確認人壽保險合約負債。人壽保險合約之撥備包括未付賠償及人壽儲備。

#### 人壽儲備

人壽儲備乃為承擔人壽保單未到期風險而設立，並由獨立合資格專業精算師估值。由此產生之盈餘或虧絀乃轉撥至綜合損益表或自綜合損益表轉撥。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

在應用附註3所述之本集團會計政策時，本公司董事須就未能自其他來源取得的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設根據以往經驗及視為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

有關估計及相關假設乃持續審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，修訂將僅於該期間確認，倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.1 應用會計政策時的關鍵判斷

除涉及估計(見下文)者外，以下為本公司董事在應用本集團會計政策過程中所作出並且對綜合財務報表內確認的金額構成最重要影響的關鍵判斷。

#### **應收Win Dynamic之送贈之確認**

於Win Dynamic接約要約(定義見附註47)後，應收Win Dynamic之送贈150,001,000港元(即WD所得款項(定義見附註47)之公平價值(乃按信貸調整實際利率9.66%釐定))已因收購先施及其附屬公司(統稱為「先施集團」)獲初始確認。先施管理層認為該確認獲法律意見支持，並根據估計應收Win Dynamic之送贈之可收回金額及法律程序之時間之概率時的多項假設釐定，包括前瞻性情景及其可能性、交易對手的信貸評級、違約可能性及回收率。

於二零二三年十二月三十一日，應收Win Dynamic之送贈之賬面值(扣除預期信貸虧損撥備1,111,000港元(二零二二年：1,027,000港元))後為191,939,000港元(二零二二年：174,401,000港元)。

#### **投資物業之遞延稅項**

就計量使用公平價值模式之投資物業所產生之遞延稅項而言，本公司董事已審閱本集團之投資物業組合及確定本集團位於中國之若干投資物業乃根據隨時間而非透過銷售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式而持有，而位於中國及香港之餘下物業則並非根據有關業務模式持有。因此，在釐定投資物業之遞延稅項時，本公司董事確定，就位於中國之若干物業而言，有關投資物業之賬面值乃全數透過銷售而收回之假設已被推翻，但就位於中國及香港之若干投資物業而言則無被推翻。本集團並無就位於香港之投資物業之公平價值變動確認任何遞延稅項，原因是本集團毋須就出售該等投資物業繳付任何所得稅。與無法透過銷售收回全數賬面值之該等中國投資物業之相關公平價值變動有關之遞延稅項已根據相關稅務規則確認。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.1 應用會計政策時的關鍵判斷(續)

#### 持續經營基準

該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於本集團用以鞏固其資本基礎及資金流動性之計劃及措施之成果。詳情於綜合財務報表附註3.1闡述。

### 4.2 估計不明朗因素之主要來源

下文載列報告期末有關未來之關鍵假設以及估計不確定因素之其他主要來源，其存在導致於下一個財政年度內就資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

#### 投資物業之估值

本集團之投資物業位於中國及香港。於二零二三年十二月三十一日，本集團之投資物業金額為9,542,078,000港元(二零二二年：8,591,359,000港元)，佔本集團總資產之47%(二零二二年：43%)。誠如附註20所披露，投資物業公平價值變動之收益淨額1,097,751,000港元(二零二二年：997,731,000港元)已於損益內確認。

本集團所有投資物業於報告期末及轉移當日均基於獨立合資格專業估值師行進行之估值按公平價值列賬。估值取決於若干重大不可觀察輸入數據，包括每平方米／每個停車位／每平方呎價格或總發展價值(「總發展價值」)以及年期／復歸收益率，此等數據乃分別於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置以及將現有租期的租金收入及潛在未來復歸收入按市場水平資本化後根據可資比較交易而釐定，涉及重大管理層判斷及估計。有關估值中所使用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於附註20披露。

#### 發展中物業之可變現淨值

於二零二三年十二月三十一日，本集團之發展中物業金額為5,555,146,000港元(二零二二年：5,535,564,000港元)，佔本集團總資產之27%(二零二二年：28%)。管理層已根據附註3.19所述之會計政策評估發展中物業確認有否出現任何撇減。截至二零二三年十二月三十一日止年度，發展中物業之撥備撥回62,129,000港元(其主要與開展發展中物業之建設工程之影響有關)(二零二二年：發展中物業之撥備100,247,000港元)已於損益中確認。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.2 估計不明朗因素之主要來源(續)

#### *發展中物業之可變現淨值(續)*

在釐定此等物業的估計可變現淨值時，管理層於獨立合資格專業估值師行之協助下，須參考此等物業的最新售價以及直至落成及銷售為止產生的預計成本後作出重大判斷。在釐定此等物業的估計可變現淨值時，需管理層作出重大判斷及估計。可變現淨值低於賬面值時，已確認發展中物業之撇減。

管理層預期可變現淨值所依據之主要假設之任何合理可能變動將不會導致發展中物業之賬面值超出其可變現淨值。

#### *建議發展項目之減值評估*

於二零二三年十二月三十一日，本集團之建議發展項目金額為2,101,934,000港元(二零二二年：2,016,712,000港元)，佔本集團總資產之10%(二零二二年：10%)。

管理層已根據會計政策附註3.16所述之會計政策評估發展中物業確認有否出現任何減值。管理層已在獨立合資格專業估值師行之協助下根據使用價值計算釐定現金產生單位之可收回金額。使用價值計算採用基於經管理層批准之財政預算之現金流量預測，當中涉及由管理層作出之判斷及估計，例如釐定貼現率、每平方米／每個停車位價格、建築成本及毛利率。倘實際未來現金流量少於預期，則可能導致產生重大減值虧損。

管理層預期可收回金額所依據之主要假設之任何合理可能變動將不會導致建議發展項目之賬面值超出其可收回金額。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.2 估計不明朗因素之主要來源(續)

#### *重估租賃土地及樓宇(計入物業、廠房及設備)*

本集團之租賃土地及樓宇位於中國及香港，並根據附註3.13所述之會計政策按重估金額計量。於二零二三年十二月三十一日，本集團之租賃土地及樓宇金額為554,034,000港元(二零二二年：554,738,000港元)。誠如附註18所披露，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，確認重估租賃土地及樓宇之收益淨額為19,065,000港元(二零二二年：虧損淨額7,091,000港元)。

本集團所有租賃土地及樓宇均基於獨立合資格專業估值師行進行之估值按重估金額列賬。估值取決於若干重大不可觀察輸入數據，包括(i)估計重置建築成本；或(ii)每平方米／每平方米呎／每個停車位價格，而有關價格乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後根據可資比較交易而釐定，涉及重大管理層判斷及估計。有關估值中所使用之估值方法及重大不可觀察輸入數據之詳情於附註18披露。

#### *應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款之預期信貸虧損評估*

本集團於各報告期末透過採用預期信貸虧損模型就各債務人個別確認應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款信貸虧損撥備。於計算信貸虧損撥備時，虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。信貸虧損撥備之計算涉及主觀判斷及管理層估計。

於二零二三年十二月三十一日，應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款之賬面值分別為543,427,000港元(二零二二年：570,604,000港元)、310,485,000港元(二零二二年：518,400,000港元)及502,003,000港元(二零二二年：409,761,000港元)(分別扣除信貸虧損撥備77,423,000港元(二零二二年：32,434,000港元)、978,000港元(二零二二年：1,306,000港元)及52,089,000港元(二零二二年：49,166,000港元)後)。有關預期信貸虧損及本集團應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款之資料分別於附註28及53(b)披露。

## 4. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 4.2 估計不明朗因素之主要來源(續)

#### **金融服務分類、環保分類及百貨分類(定義見附註6)之相關商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之減值評估**

釐定商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產是否出現減值需要對獲分配商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之相關現金產生單位之可收回金額(即使用價值或公平價值減出售成本之較高者)作出估計。計算使用價值需要本集團估計預期將自相關現金產生單位產生之未來現金流量以及合適之稅前貼現率和增長率,以計算相關現金產生單位現金流量之現值。倘實際未來現金流量少於預期,或事實及情況有變以致下調未來現金流量,則會產生重大減值虧損。截至二零二三年十二月三十一日止年度,商譽之減值虧損63,204,000港元(二零二二年:零)已於損益內確認。

有關商譽及具有無限可使用年期之其他無形資產之減值評估詳情分別於附註21及22披露。

#### **物業、廠房及設備減值之估計**

經考慮相關現金產生單位之可收回金額後可能發現減值跡象,管理層對本集團的若干現金產生單位進行了減值審核。就減值評估而言,管理層將個別經營分類識別為現金產生單位,並就百貨分類而言將經營個別百貨公司識別為現金產生單位。減值虧損金額按現金產生單位之賬面值與其可收回金額之間的差額計算。

可收回金額為使用價值與公平價值減去出售成本兩者中之較高者。使用價值主要根據預期增長率或損耗率在內按適當反映現時市場對貨幣時間價值及現金產生單位特定風險評估的貼現率折現至其現值對未來現金流量作出評估。若實際未來現金流量低於或高於預期,或事實及情況有不利變動導致就釐定使用價值而言之估計未來現金流量下調,將會產生進一步減值虧損或轉回減值虧損。計算計入百貨分類相關之物業、廠房及設備之使用權資產之公平價值減出售成本乃以市場租金之可用數據,及貼現為市場租金現值淨額減任何轉讓或恢復成本為基準。

物業、廠房及設備之減值評估之詳情於附註18披露。



## 5. 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、袖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) 百貨店銷售商品的收入於某一時間點在商品控制權轉移給客戶時確認；
- (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) 來自提供投資移民計劃(「CBI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某一時間點確認；
- (viii) 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；
- (ix) 百貨店專櫃銷售及寄售之佣金收益於於某一時間點按客戶根據合約條款作出之銷售額的一定百分比確認；
- (x) 來自票房售票之收益於相關影片放映時之時間點確認；
- (xi) 租金收入之收益於租賃期內按直線基準確認；及
- (xii) 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 5. 收益 (續)

### (a) 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	簾條 千港元	百貨 千港元	拉美及 加聯比 千港元	影院經營 千港元	合計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度										
<i>銷售貨品</i>										
- 汽車零件	-	-	-	43,054	-	-	-	-	-	43,054
- 廢料	-	-	357,814	-	-	-	-	-	-	357,814
- 簾條、標籤、袖衫襯底紙板及膠袋	-	-	-	-	-	23	-	-	-	23
- 百貨商店商品	-	-	-	-	-	-	106,666	-	-	106,666
	-	-	357,814	43,054	-	23	106,666	-	-	507,557
<i>提供服務</i>										
- 印刷服務	-	-	-	-	54,672	-	-	-	-	54,672
- 金融服務	-	27,825	-	-	-	-	-	-	-	27,825
- 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	-	-	-	34,811	-	34,811
- 證券經紀之佣金	-	22,090	-	-	-	-	-	-	-	22,090
- 專櫃銷售及寄售之佣金收入	-	-	-	-	-	-	38,729	-	-	38,729
- 票房售票	-	-	-	-	-	-	-	-	3,720	3,720
客戶合約收益	-	49,915	357,814	43,054	54,672	23	145,395	34,811	3,720	689,404
租金收入總額收益	19,254	-	-	-	-	-	198	-	-	19,452
保證金融資利息收入收益	-	36,722	-	-	-	-	-	-	-	36,722
放債業務利息收入收益	-	55,907	-	-	-	-	-	-	-	55,907
總計	19,254	142,544	357,814	43,054	54,672	23	145,593	34,811	3,720	801,485
<i>地區市場</i>										
中國大陸	18,917	-	17,474	5,069	981	-	-	388	3,720	46,549
香港	337	142,544	90,647	37,985	53,691	23	145,395	1,975	-	472,597
日本	-	-	249,693	-	-	-	-	-	-	249,693
格林萌達	-	-	-	-	-	-	-	32,448	-	32,448
其他國家	-	-	-	-	-	-	198	-	-	198
總計	19,254	142,544	357,814	43,054	54,672	23	145,593	34,811	3,720	801,485
<i>收益確認時間</i>										
於某一時間點	-	22,090	357,814	43,054	-	23	145,395	34,811	3,720	606,907
隨時間	-	27,825	-	-	54,672	-	-	-	-	82,497
並不屬於香港財務申報準則第15號 範圍內之收益	-	49,915	357,814	43,054	54,672	23	145,395	34,811	3,720	689,404
租金收入	19,254	-	-	-	-	-	198	-	-	19,452
利息收入	-	92,629	-	-	-	-	-	-	-	92,629
總計	19,254	142,544	357,814	43,054	54,672	23	145,593	34,811	3,720	801,485

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 5. 收益 (續)

### (a) 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	鑄條 千港元	百貨 千港元	拉美及 加聯比 千港元	影院經營 千港元	合計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止年度										
<i>銷售貨品</i>										
- 汽車零件	-	-	-	140,952	-	-	-	-	-	140,952
- 廢料	-	-	704,978	-	-	-	-	-	-	704,978
- 鑄條、標頭、袖衫襯底紙板及膠袋	-	-	-	-	-	145	-	-	-	145
- 百貨商店商品	-	-	-	-	-	-	108,484	-	-	108,484
	-	-	704,978	140,952	-	145	108,484	-	-	954,559
<i>提供服務</i>										
- 印刷服務	-	-	-	-	59,122	-	-	-	-	59,122
- 金融服務	-	30,146	-	-	-	-	-	-	-	30,146
- 公民入籍申請及顧問服務	-	-	-	-	-	-	-	5,936	-	5,936
- 證券經紀之佣金	-	37,888	-	-	-	-	-	-	-	37,888
- 專櫃銷售及寄售之佣金收入	-	-	-	-	-	-	37,405	-	-	37,405
- 票房售票	-	-	-	-	-	-	-	-	1,067	1,067
客戶合約收益	-	68,034	704,978	140,952	59,122	145	145,889	5,936	1,067	1,126,123
租金收入總額收益	14,503	-	-	-	-	-	421	-	-	14,924
保證金融資利息收入收益	-	31,349	-	-	-	-	-	-	-	31,349
放債業務利息收入收益	-	26,414	-	-	-	-	-	-	-	26,414
總計	14,503	125,797	704,978	140,952	59,122	145	146,310	5,936	1,067	1,198,810
<i>地區市場</i>										
中國大陸	14,194	-	450,292	13,761	-	-	-	-	1,067	479,314
香港	309	125,797	79,968	127,191	59,122	145	146,114	5,936	-	544,582
日本	-	-	173,349	-	-	-	-	-	-	173,349
其他國家	-	-	1,369	-	-	-	196	-	-	1,565
總計	14,503	125,797	704,978	140,952	59,122	145	146,310	5,936	1,067	1,198,810
<i>收益確認時間</i>										
於某一時間點	-	37,888	704,978	140,952	-	145	145,889	5,936	1,067	1,036,855
隨時間	-	30,146	-	-	59,122	-	-	-	-	89,268
並不屬於香港財務申報準則第15號 範圍內之收益	-	68,034	704,978	140,952	59,122	145	145,889	5,936	1,067	1,126,123
租金收入	14,503	-	-	-	-	-	421	-	-	14,924
利息收入	-	57,763	-	-	-	-	-	-	-	57,763
總計	14,503	125,797	704,978	140,952	59,122	145	146,310	5,936	1,067	1,198,810

## 5. 收益 (續)

### (b) 有關客戶合約之履約責任

#### (i) 銷售貨品

##### 汽車零件、廢料及籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋

本集團直接向客戶銷售(i)汽車零件；(ii)廢料；及(iii)籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋。銷售上述商品之收益於貨品之控制權在按銷售合約所協定將貨品交付至客戶指定之地點後轉移至客戶之時間點確認。交付後，客戶可全權酌情決定發貨方式及貨品售價，並承擔轉售貨品之主要責任及貨品報廢及損失之風險。(i)銷售汽車零件；(ii)銷售廢料；及(iii)銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋之信貸期一般分別為交付後(i) 90日 (二零二二年：90日)；(ii)45至90日 (二零二二年：45至90日)；及(iii)45至90日 (二零二二年：45至90日)。

##### 百貨商店商品

本集團於百貨店直接向客戶銷售產品。來自於百貨店銷售貨品之收益於貨品的控制權轉移 (即客戶於百貨店購買貨品之時) 時確認。交易價格於客戶購買貨品時隨即到期應付。

##### 銷售附有退貨權的貨品

若干銷售貨品的合約為客戶提供退貨權。退貨權導致產生可變代價。就於特定期間向客戶提供退貨權的合約而言，本集團採用預期價值法估計將不會退回的貨品，原因是該方法可更好地預測本集團將有權獲得的可變代價金額。本集團應用香港財務申報準則第15號有關限制可變代價估計的規定以釐定可計入交易價格之可變代價金額。預期將予退回的貨品確認為退款負債而非收入。退貨權資產 (及對銷售成本作出之相應調整) 亦就自客戶收回產品之權利予以確認。

## 5. 收益 (續)

### (b) 有關客戶合約之履約責任 (續)

#### (ii) 提供服務

*財經印刷、數碼印刷、企業融資顧問、資產管理及其他相關服務*

由於客戶隨著本集團履約同時取得並耗用利益，來自提供財經印刷及數碼印刷之收益按工作進度隨時間確認。

由於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在整個合約期內隨時有權就至今已完成之履約收取合理補償之付款，來自提供金融服務 (包括企業融資顧問及資產管理) 之收益按工作進度隨時間確認。

履行履約責任之進度按產出法計量，即透過直接計量迄今已提供服務之價值確認收益。當本集團於提供服務前收取按金，此將導致於確認收益前產生合約負債。付款期一般為一個月 (二零二二年：一個月)。

## 5. 收益 (續)

### (b) 有關客戶合約之履約責任 (續)

#### (ii) 提供服務 (續)

##### *CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務之物業發展及銷售*

就公民入籍申請及顧問服務之物業發展及銷售與客戶訂立之合約而言，本集團提供CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務，並出售合約中指定的相關物業。

CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務之收益獲視為獨立服務，乃由於其既為本集團定期向其他客戶提供的獨立服務，亦可於市場上由其他供應商向客戶提供，因此，其為獨立於物業發展及銷售之履約責任。交易價格按相對獨立銷售價格基準於物業銷售及公民入籍申請及顧問服務之間進行分配。

與公民入籍申請及顧問服務有關的收益在CBI計劃項下之該項公民入籍申請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批准之某一時間點確認。本集團於提供服務前預先收取按金，而這將導致合約負債，直至收益獲確認為止。

與物業發展及銷售有關之收益，乃於該項已竣工物業向客戶轉移時於某一時間點（即客戶獲得該項已竣工物業之控制權時）確認。本集團在相關物業竣工前預先收取款項，而此將於完成公民入籍申請時引致合約負債，直至物業發展及銷售之相關收益予以確認為止。本集團認為，預收款項並不包括重大財務組成部分，因此，貨幣時間價值之影響並不重大。

##### *證券經紀服務*

本集團來自證券經紀之佣金收入於執行代客戶買賣證券指令之時間點確認。有關佣金收入按買賣之證券交易額某一百分比計算。佣金收入將於購入證券時自代客戶持有之現金支付，或於出售證券時自代客收取之所得款項中扣除。

## 5. 收益 (續)

### (b) 有關客戶合約之履約責任 (續)

#### (ii) 提供服務 (續)

##### 專櫃銷售及寄售

根據合約之條款，本集團百貨店專櫃銷售及寄售之佣金收入乃於某一時間點並按銷售之若干百分比確認。本集團代表櫃員及寄售人向最終客戶收取全部銷售款項，並於扣除佣金收入後將銷售款項返還櫃員及寄售人。

##### 客戶積分計劃撥備

就於百貨店銷售貨品而言，履約責任於使用客戶積分後履行。本集團根據相對獨立銷售價格將部分交易價格分配至客戶積分計劃。交易價格1,377,000港元(二零二二年：1,321,000港元)於二零二三年十二月三十一日分配至餘下履約責任，將於一年內確認為收益。

##### 票房售票

本集團於中國直接向客戶銷售票房售票。來自票房售票之收益於影片放映時之時間點確認，通常需要提前付款。

##### 取得合約之增量成本

倘取得合約之所有增量成本原應於一年內悉數攤銷至損益，則本集團應用實際權宜方法支銷該等成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 5. 收益 (續)

#### (c) 分配至客戶合約之餘下履約責任之交易價格

CBI計劃之公民入籍申請及顧問服務之物業發展及銷售合約項下之建設期為兩年，期間本集團有權決定是否予以延長。分配至餘下尚未履行之履約責任之交易價格以及收益之預期確認時間如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
— 一年內	19,344	9,984
— 超過一年但不超過兩年	42,596	17,472
	<b>61,940</b>	<b>27,456</b>

其他貨品銷售及提供服務均為期一年或以下。按香港財務申報準則第15號所允許，分配至該等未完成合約之交易價格不予披露。



## 6. 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，分為九個（二零二二年：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) 提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務（「商業印刷分類」）；
- (vi) 經營百貨公司提供各種消費品，包括商品銷售、來自專櫃銷售及寄售之收入及來自其他來源之收益（包括來自物業分租之租金收入以及提供一般及人壽保險）（「百貨分類」）；
- (vii) 提供CBI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」）；
- (viii) 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」）；及
- (ix) 位於中國之電影院與電影放映之業務營運（「影院經營分類」）。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團開始經營影院經營業務，並被主要營運決策者視為新的經營分部。

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 6. 分類資料(續)

於截至二零二三年及二零二二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。

### (a) 分類收益及業績

本集團按須報告分類劃分之收益及業績分析如下：

	物業	金融服務	環保	汽車零件	商業印刷	百貨	拉美及 加勒比	其他	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度									
分類收益									
- 對外客戶銷售	19,254	142,544	357,814	43,054	54,672	145,593	34,811	3,743	801,485
- 分類間銷售	2,520	2,772	-	-	1,032	648	-	-	6,972
分類間銷售撇銷	21,774	145,316	357,814	43,054	55,704	146,241	34,811	3,743	808,457 (6,972)
收益									801,485
分類業績	782,546	75,732	(29,852)	(10,310)	(4,141)	(91,061)	(8,790)	74	714,198
銀行利息收入									2,834
股息收入									2,410
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									(2,716)
出售透過損益按公平價值列賬之 金融資產之已變現所得虧損									(94)
匯兌收益淨額									59,445
物業、廠房及設備之重估盈餘									499
企業開支									(41,578)
財務費用									(414,399)
未計所得稅前溢利									320,599

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### (a) 分類收益及業績(續)

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	百貨 千港元	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日止年度									
分類收益									
-對外客戶銷售	14,503	125,797	704,978	140,952	59,122	146,310	5,936	1,212	1,198,810
-分類間銷售	2,520	6,954	-	-	944	285	-	-	10,703
分類間銷售撇銷	17,023	132,751	704,978	140,952	60,066	146,595	5,936	1,212	1,209,513 (10,703)
收益									1,198,810
分類業績(經重列)	(1,379,530)	21,315	(6,501)	5,682	(3,192)	(35,331)	1,799,839	(374)	401,908
銀行利息收入									1,395
股息收入									2,887
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									(8,721)
出售透過損益按公平價值列賬之 金融資產之已變現所得虧損									(24)
匯兌收益淨額									358,098
物業、廠房及設備之重估虧絀									(8,145)
企業開支									(47,829)
財務費用									(330,999)
未計所得稅前溢利(經重列)									368,570

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附註3所述之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虧損、匯兌收益淨額、物業、廠房及設備之重估盈餘／(虧絀)、企業開支及若干財務費用。此乃就資源分配及績效評核目的向主要營運決策者匯報之計量方式。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 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	百貨 千港元	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	合計 千港元
於二零二三年十二月三十一日									
分類資產	15,533,879	1,099,626	446,857	153,088	14,527	664,766	2,297,270	5,129	20,215,142
企業及未分配資產									265,787
資產總值									20,480,929
分類負債	8,021,137	200,598	99,172	9,928	20,875	184,007	143,265	262	8,679,244
企業及未分配負債									6,703,622
負債總額									15,382,866
於二零二二年十二月三十一日									
分類資產	14,501,390	1,318,369	499,646	155,999	25,552	791,937	2,243,238	5,365	19,541,496
企業及未分配資產									328,181
資產總值									19,869,677
分類負債(經重列)	7,775,088	522,733	124,198	5,675	28,641	248,497	71,548	156	8,776,536
企業及未分配負債									5,929,923
負債總額(經重列)									14,706,459

# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 6. 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，惟不包括透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具、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、來自一間關連公司之貸款、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。

### (c) 其他分類資料

	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	百貨 千港元	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	合計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日 止年度 計入分類業績或分類資產計量 之金額										
資本支出(附註)	209	16	2,629	-	124	2,267	5,359	987	-	11,591
折舊										
- 自有資產	13,557	979	5,256	-	1,609	8,096	1,342	1,160	2,634	34,633
- 使用權資產	-	5,404	6,361	2,455	5,976	27,033	2,886	-	16,458	66,573
- 預付租賃款項	-	-	119	-	-	-	-	-	-	119
其他無形資產之攤銷	-	2,788	-	-	-	2,132	7,262	-	-	12,182
政府補助	-	-	(257)	-	-	-	-	-	-	(257)
應收Win Dynamic送贈之 推算利息收入	-	-	-	-	-	(17,623)	-	-	-	(17,623)
信貸減值應收貸款之利息收入	-	(7,003)	-	-	-	-	-	-	-	(7,003)
出售物業、廠房及設備之收益	(750)	-	203	-	-	(223)	-	(100)	-	(870)
租賃修訂及終止之收益	-	(2)	-	(16)	-	-	(92)	-	-	(110)
物業、廠房及設備之重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	-	(499)	(499)
發展中物業撥備撥回	(62,129)	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,129)
商譽之減值虧損	-	-	-	-	-	63,204	-	-	-	63,204
減值虧損淨額	-	9,095	29,301	9,943	52	84	-	-	-	48,475
投資物業公平價值變動										
收益淨額	(1,097,751)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,097,751)
銀行利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,834)	(2,834)
財務費用	352,002	-	-	-	-	-	-	-	414,399	766,401
所得稅開支/(抵免)	284,136	2,760	(4,801)	(2,062)	1,055	(338)	(1,401)	-	-	279,349

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### (c) 其他分類資料(續)

	物業 千港元	金融服務 千港元	環保 千港元	汽車零件 千港元	商業印刷 千港元	百貨 千港元	拉美及 加勒比 千港元	其他 千港元	未分配 千港元	合計 千港元
截至二零二二年十二月三十一日 止年度 計入分類業績或分類資產計量 之金額										
資本支出(附註)	8,526	18,038	12,882	5,415	21,488	1,438	36,815	3,062	49,001	156,665
折舊										
- 自有資產	15,265	785	5,645	2	1,754	7,851	586	453	2,604	34,945
- 使用權資產	-	5,486	6,776	619	7,287	38,755	3,594	-	15,766	78,283
- 預付租賃款項	-	-	125	-	-	-	-	-	-	125
其他無形資產之攤銷	-	2,787	-	-	-	2,133	6,052	-	-	10,972
政府補助	(888)	(1,426)	(387)	(72)	(1,575)	-	(8)	(41)	(398)	(4,795)
應收Win Dynamic送贈之 推算利息收入	-	-	-	-	-	(16,113)	-	-	-	(16,113)
信貸減值應收貸款之利息收入	-	(6,083)	-	-	-	-	-	-	-	(6,083)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	73	-	610	-	27	-	-	710
物業、廠房及設備之重估虧蝕	-	-	-	-	-	-	-	-	8,145	8,145
發展中物業撥備	100,247	-	-	-	-	-	-	-	-	100,247
減值虧損/(減值虧損撥回)淨額	-	34,366	10,865	1,254	474	582	-	(4)	-	47,537
投資物業公平價值變動虧損/ (收益)淨額	849,139	-	-	-	-	-	(1,846,870)	-	-	(997,731)
銀行利息收入	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,395)	(1,395)
財務費用	396,850	-	-	-	-	-	-	-	330,999	727,849
所得稅開支/(抵免)	(233,704)	836	(1,933)	1,945	(78)	(329)	(796)	1	-	(234,058)

附註：資本支出包括添置物業、廠房及設備、投資物業以及其他無形資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 6. 分類資料(續)

#### (d) 經營地域資料

##### (i) 對外客戶收益

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
香港	472,597	544,582
中國大陸	46,549	479,314
日本	249,693	173,349
格林納達	32,448	–
其他國家	198	1,565
	<b>801,485</b>	<b>1,198,810</b>

上列收益資料乃按客戶所在地點劃分。

##### (ii) 非流動資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
中國大陸	9,081,811	8,155,667
香港	1,387,952	1,501,254
日本	10,670	19,163
其他國家	610	3,962
	<b>10,481,043</b>	<b>9,680,046</b>

上列非流動資產資料乃按資產所在地點劃分，並不包括金融工具及退休金計劃資產之非即期部分。

#### (e) 有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團總收益逾10%之客戶收益如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	不適用 <sup>2</sup>	260,419
客戶B <sup>1</sup>	196,809	154,354

<sup>1</sup> 來自環保分類之收益

<sup>2</sup> 已確認金額少於本集團該報告期間總收益之10%。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 7. 其他收入

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行利息收入	2,834	1,395
股息收入	2,410	2,887
應收Win Dynamic送贈之推算利息收入(附註47)	17,623	16,113
信貸減值應收貸款之利息收入	7,003	6,083
政府補助(附註)	257	4,795
其他	1,823	2,106
	<b>31,950</b>	<b>33,379</b>

附註：於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收到香港政府所成立之防疫抗疫基金項下「保就業」計劃提供之資助3,399,000港元。有關資助旨在向企業提供財政支援，以保留原本將被裁減之員工。根據補貼條款，本集團於補助期內不得裁員並須將全數資助用於支付僱員工資。

### 8. 其他收益淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	870	(710)
租賃修訂及終止之收益	110	-
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	(2,716)	(8,721)
出售透過損益按公平價值列賬之金融資產之已變現所得虧損	(94)	(24)
匯兌收益淨額	59,445	358,098
物業、廠房及設備之重估盈餘／(虧絀)	499	(8,145)
收回證券經紀先前撇銷之應收賬款	56	1,364
	<b>58,170</b>	<b>341,862</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 9. 減值虧損淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
就下列各項確認之減值虧損淨額：		
－應收貿易賬項	45,141	13,133
－證券經紀產生之應收賬項	327	1,218
－應收貸款	2,923	32,604
－應收Win Dynamic送贈(附註47)	84	582
	<b>48,475</b>	<b>47,537</b>

有關截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度減值評估之詳情載於附註53(b)。

### 10. 財務費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸及透支之利息	520,259	572,676
其他借貸之利息	21,890	5,085
最終控股公司貸款之利息	199,211	131,432
關連方應付賬款之利息	2,860	3,391
來自一間關連公司之貸款之利息	18,454	6,746
租賃負債之財務支出	3,727	7,681
遞延代價之推算利息	–	838
	<b>766,401</b>	<b>727,849</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支／(抵免)

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港		
– 本年度撥備	4,468	6,799
– 以往年度(超額撥備)／撥備不足	(128)	2,402
日本		
– 本年度撥備	–	568
– 以往年度超額撥備	–	(1,027)
其他		
– 本年度撥備	14	23
	4,354	8,765
<b>遞延稅項</b>		
– 本年度支出／(抵免)(附註42)	274,995	(242,823)
<b>所得稅開支／(抵免)</b>	<b>279,349</b>	<b>(234,058)</b>

#### 香港

截至二零二三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%(二零二二年：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二零二三年十二月三十一日止年度之稅率均為25%(二零二二年：25%)。截至二零二三年及二零二二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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支／(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，該等稅項於截至二零二三年十二月三十一日止年度之實際法定稅率為34.6% (二零二二年：33.5%)。截至二零二三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

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」)。公司稅按截至二零二三年十二月三十一日止年度之估計應課稅溢利之28% (二零二二年：28%) 計算。截至二零二三年及二零二二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。

所得稅開支／(抵免)與未計所得稅前溢利按適用稅率之對賬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
未計所得稅前溢利	320,599	368,570
按相關稅務司法權區之適用稅率計算之所得稅	101,675	142,704
非課稅收入之稅務影響	(31,064)	(585,685)
不可扣稅開支之稅務影響	108,624	150,711
未確認稅項虧損之稅務影響	100,585	58,325
動用以往未確認之稅項虧損	(189)	(1,215)
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(128)	1,375
其他	(154)	(273)
所得稅開支／(抵免)	279,349	(234,058)

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 12. 本年度溢利

本集團之本年度溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
僱員福利開支(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	139,155	158,011
— 酌情花紅	11,090	9,778
— 退休福利(附註)	6,674	10,946
	<b>156,919</b>	<b>178,735</b>
核數師酬金	5,650	5,600
折舊：		
— 自有資產	34,633	34,945
— 使用權資產	66,573	78,283
— 預付租賃款項	119	125
其他無形資產之攤銷	12,182	10,972
直接經營開支(包括維修保養)：		
— 自租賃投資物業產生	9,291	5,516
— 自空置之投資物業產生	1,870	1,959
已確認為開支之存貨成本	445,896	879,817
商譽之減值虧損(附註21)	63,204	—
短期租賃付款	18,985	20,073
新冠肺炎疫情相關租金減免	—	(720)

附註：於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，退休福利金額包括退休金計劃成本淨額528,000港元(二零二二年(經重列)：217,000港元)及長期服務金責任產生之開支722,000港元(二零二二年(經重列)：2,764,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則及香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事及主要行政人員於本年度之薪酬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
袍金	467	439
其他薪酬：		
— 薪金、津貼及實物利益	12,120	12,120
— 酌情花紅	37	37
— 退休福利	54	54
	12,211	12,211
	12,678	12,650

#### (a) 執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
林博士	-	6,120	-	18	6,138
蘇女士	-	2,400	-	18	2,418
林曉東先生	-	3,600	-	18	3,618
	-	12,120	-	54	12,174
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
林博士	-	6,120	-	18	6,138
蘇女士	-	2,400	-	18	2,418
林曉東先生	-	3,600	-	18	3,618
	-	12,120	-	54	12,174

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員薪酬(續)

#### (b) 獨立非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休福利 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
獨立非執行董事：					
余亮暉先生	156	-	13	-	169
方吉鑫先生	155	-	13	-	168
何振琮先生(附註(a))	156	-	11	-	167
	467	-	37	-	504
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
獨立非執行董事：					
余亮暉先生	156	-	13	-	169
方吉鑫先生	156	-	13	-	169
何振琮先生(附註(a))	127	-	11	-	138
	439	-	37	-	476

附註：

(a) 於二零二二年三月八日獲委任。

透過損益按公平價值列賬之金融資產包括學校債券，金額為5,000,000港元(二零二二年：5,300,000港元)，乃供林博士之家屬之用。

上文所載之執行董事酬金為於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度就彼等管理本公司及本集團之事務提供服務所支付之酬金。

上文所載之獨立非執行董事酬金為於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度就彼等作為本公司董事提供服務所支付之酬金。

於兩個年度內均無任何董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 13. 董事及主要行政人員薪酬(續)

本集團於兩個年度內均無向任何董事支付酬金以作為加入本集團或於加入時之獎勵或離職補償。

蘇女士亦為本公司行政總裁，其於上文披露之酬金已包括於兩個年度內其就作為行政總裁提供服務所收取之薪酬。

酌情花紅乃參考個別人士之表現而釐定。

### 14. 本公司董事擁有重大權益之交易、安排或合約

有關重大關連交易及關連人士交易之詳情分別載於「董事會報告」及附註50。

除上文所述者外，於本年度內任何時間或報告期末時，概無存在就本集團業務而言屬重大、由本公司或其任何附屬公司訂立以及於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度任何時間為本公司董事或其關連實體於其中擁有直接或間接重大權益之其他交易、安排或合約。

### 15. 五名最高薪僱員

年內之五名最高薪僱員中包括兩名(二零二二年：兩名)董事，其薪酬詳情載於上文附註13。

下表載列其餘三名(二零二二年：三名)並非本公司董事之最高薪僱員之薪酬詳情：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
薪金、津貼及實物利益	10,159	10,617
酌情花紅	3,500	4,000
退休福利	159	161
	<b>13,818</b>	<b>14,778</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 15. 五名最高薪僱員(續)

屬以下薪酬範圍內之最高薪僱員(並非本公司董事)人數如下：

	僱員人數	
	二零二三年	二零二二年
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—
4,000,001港元至4,500,000港元	1	2
5,500,001港元至6,000,000港元	1	—
6,000,001港元至6,500,000港元	—	1
	3	3

### 16. 股息

本公司於截至二零二三年及二零二二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。

### 17. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元 (經重列)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利(本公司擁有人應佔溢利)	76,689	112,787

	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,440,709,880	1,440,397,551
具攤薄潛力普通股之影響：		
— 購股權	1,154,796	2,305,171
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	1,441,864,676	1,442,702,722



# 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

## 18. 物業、廠房及設備

	使用權資產 千港元	租賃土地 及樓宇 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日									
成本值	200,401	25,619	29,480	5,348	20,001	17,453	30,935	21,680	350,917
估值	-	599,666	-	-	-	-	-	-	599,666
累計折舊及減值	(115,872)	(62,914)	(9,094)	(3,657)	(16,209)	(14,510)	(27,483)	(11,924)	(261,663)
賬面淨值	84,529	562,371	20,386	1,691	3,792	2,943	3,452	9,756	688,920
截至二零二二年十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	84,529	562,371	20,386	1,691	3,792	2,943	3,452	9,756	688,920
添置	104,324	-	497	6,026	2,225	6,325	371	-	119,768
收購附屬公司(附註46)	-	-	-	-	231	-	-	-	231
出售	-	-	(788)	(350)	(276)	(194)	-	-	(1,608)
折舊	(78,283)	(23,709)	(2,169)	(384)	(2,095)	(2,317)	(2,103)	(2,168)	(113,228)
租賃修訂	935	-	-	-	-	-	-	-	935
重估虧損淨額	-	(7,091)	-	-	-	-	-	-	(7,091)
轉自投資物業(附註20)	-	26,205	-	-	-	-	-	-	26,205
匯兌調整	(1,585)	(3,038)	(2,566)	(321)	(882)	(460)	(197)	-	(9,049)
年末賬面淨值	109,920	554,738	15,360	6,662	2,995	6,297	1,523	7,588	705,083
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日									
成本值	223,293	25,480	26,001	10,049	17,880	21,744	28,736	21,680	374,863
估值	-	614,995	-	-	-	-	-	-	614,995
累計折舊及減值	(113,373)	(85,737)	(10,641)	(3,387)	(14,885)	(15,447)	(27,213)	(14,092)	(284,775)
賬面淨值	109,920	554,738	15,360	6,662	2,995	6,297	1,523	7,588	705,083
截至二零二三年十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	109,920	554,738	15,360	6,662	2,995	6,297	1,523	7,588	705,083
添置	8,531	-	-	100	642	2,136	90	-	11,499
出售	-	-	(238)	-	(204)	-	(2)	-	(444)
折舊	(66,573)	(18,688)	(4,020)	(4,196)	(1,737)	(3,009)	(815)	(2,168)	(101,206)
租賃修訂	325	-	-	-	-	-	-	-	325
租賃終止	(1,007)	-	-	-	-	-	-	-	(1,007)
重估收益淨額	-	19,065	-	-	-	-	-	-	19,065
匯兌調整	(704)	(1,081)	(431)	(14)	(375)	(111)	284	-	(2,432)
年末賬面淨值	50,492	554,034	10,671	2,552	1,321	5,313	1,080	5,420	630,883
於二零二三年十二月三十一日									
成本值	228,834	24,275	24,361	10,053	18,237	23,746	28,303	21,680	379,489
估值	-	634,060	-	-	-	-	-	-	634,060
累計折舊及減值	(178,342)	(104,301)	(13,690)	(7,501)	(16,916)	(18,433)	(27,223)	(16,260)	(382,666)
年末賬面淨值	50,492	554,034	10,671	2,552	1,321	5,313	1,080	5,420	630,883

## 18. 物業、廠房及設備(續)

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，因自二零二二年十月起自營影院開業，位於中國廣東省深圳市若干部分購物商場(已計入投資物業)已按其公平價值26,205,000港元轉移至租賃土地及樓宇(計入物業、廠房及設備)。

上述物業、廠房及設備項目乃按以下年率以直線基準折舊：

使用權資產	按租期
租賃土地及樓宇	2%-4%或按租期，以較短者為準
廠房及機械	10%
傢俬及裝置	10-20%
辦公室設備	20%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準
汽車	16-25%
遊艇	10%

### 18. 物業、廠房及設備(續)

#### 租賃土地及樓宇公平價值計量

本集團之租賃土地及樓宇於報告期末由獨立合資格專業估值師行羅馬國際評估有限公司(「羅馬評估」)及保柏國際評估有限公司個別重新估值，根據其公平價值計算，市值合共為554,034,000港元(二零二二年：554,738,000港元)。上述估值產生之重估盈餘499,000港元(二零二二年：虧絀8,145,000港元)已於損益確認(附註8)。

租賃土地及樓宇之公平價值計量乃分類為第3級。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，不同公平價值計量層級之間概無轉移。

香港工業物業、中國及香港商業及住宅物業、停車位及影院之公平價值乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後，使用直接比較法參考相關市場可資比較交易而釐定。

中國工業物業之公平價值乃使用折舊重置成本法釐定，折舊重置成本法乃根據所在地區類似物業的現行建設成本，考慮重置或翻新所評估物業的成本，並以可觀察狀況或殘舊程度(不論因外觀、功能或經濟原因而導致)為證據計提累計折舊撥備。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

#### 租賃土地及樓宇公平價值計量(續)

租賃土地及樓宇估值所採用之主要輸入數據概要如下：

租賃土地及樓宇	重大不可觀察輸入數據	範圍	
		二零二三年	二零二二年
位於中國廣東省深圳市 之商業物業 (二零二三年：29,584,000港元 (二零二二年：29,389,000港元))	經採納每平方米價格 (基於可資比較交易釐定) (人民幣(「人民幣」))	23,700至 37,500	30,800至 33,200
	可變狀況及位置之調整因素	調整因素介乎 84%至93%	調整因素介乎 92%至93%
位於中國廣西省梧州市 之工業物業 (二零二三年：17,012,000港元 (二零二二年：13,529,000港元))	估計重置建築成本(每平方米) (人民幣)	1,924	1,900
	可變狀況及位置之調整因素	調整因素 為74%	調整因素 為76%
位於香港貝沙灣南灣 之住宅物業 (二零二三年：304,000,000港元 (二零二二年：304,000,000港元))	經採納每平方呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	55,400至 85,100	64,900至 82,500
	可變狀況及位置之調整因素	調整因素介乎 87%至99%	調整因素介乎 65%至103%

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 18. 物業、廠房及設備(續)

#### 租賃土地及樓宇公平價值計量(續)

租賃土地及樓宇	重大不可觀察輸入數據	範圍	
		二零二三年	二零二二年
位於香港紅磡駿昇中心 之工業物業 (二零二三年：173,480,000港元 (二零二二年：177,200,000港元))	經採納每平方呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	6,000至 6,900	6,200至 6,700
	可變狀況及位置之調整因素	調整因素介乎 76%至86%	調整因素介乎 78%至86%
位於香港紅磡駿昇中心 之兩個停車位 (二零二三年：3,520,000港元 (二零二二年：3,800,000港元))	經採納每個停車位價格 (基於可資比較交易釐定) (千港元)	1,500至 2,500	1,530至 2,600
	可變狀況及位置之調整因素	調整因素介乎 81%至94%	調整因素介乎 84%至93%
位於中國廣東省深圳市 之購物商場 (二零二三年：26,438,000港元 (二零二二年：26,820,000港元))	經採納每平方米價格 (基於可資比較交易釐定) (人民幣)	10,800至 26,400	12,000至 19,800
	可變狀況及位置之調整因素	調整因素介乎 11%至16%	調整因素介乎 10%至18%

## 18. 物業、廠房及設備(續)

### 租賃土地及樓宇公平價值計量(續)

租賃土地及樓宇之公平價值乃基於中國及香港租賃土地及樓宇之最大程度最佳用途而釐定，該用途與其實際用途並無分別。過往年度所使用之估值技術概無變動。

每平方米／每平方呎／每個停車位且經調整價格(下降)／上升會導致商業、工業及住宅物業、影院以及停車位之公平價值出現相同程度之(下跌)／上升。每平方米估計重置建築成本(下降)／上升會導致工業物業之公平價值出現相同程度之(下跌)／上升。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團若干租賃土地及樓宇已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註38。

倘租賃土地及樓宇按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬，則其賬面值應為542,497,000港元(二零二二年：561,185,000港元)。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，物業、廠房及設備之賬面淨值包括以下使用權資產：

	於十二月三十一日 之賬面淨值		截至十二月三十一日 止年度之折舊	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
按成本列賬之土地及樓宇	46,795	106,734	65,467	77,321
廠房及機器	3,354	3,069	1,007	853
辦公室設備	343	117	99	109
<b>總計</b>	<b>50,492</b>	<b>109,920</b>	<b>66,573</b>	<b>78,283</b>

與該等租賃相關之詳情載於附註41。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 19. 預付租賃款項

預付租賃款項之賬面值指位於中國之土地使用權。由於預付租賃款項符合使用權資產之定義，故將其納入香港財務申報準則第16號之範圍內。

### 20. 投資物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	8,591,359	10,628,833
添置	92	22,142
出售	(2,480)	(23,090)
轉撥至發展中物業(附註27)	-	(2,207,400)
轉至物業、廠房及設備(附註18)	-	(26,205)
於損益內確認之公平價值變動收益淨額	1,097,751	997,731
匯兌調整	(144,644)	(800,652)
於十二月三十一日	9,542,078	8,591,359

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團之投資物業均位於中國及香港。本公司董事認為，按照各物業之性質、特性及風險，投資物業分為四類資產，即商業樓宇、停車位、工業物業及住宅單位。

#### 公平價值計量

本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之投資物業根據羅馬評估進行之估值進行重估。

## 20. 投資物業(續)

### 公平價值計量(續)

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，發展中物業、物業、廠房及設備以及投資物業之間概無轉移。於截至二零二二年十二月三十一日止年度及於轉移當日，將轉移至發展中物業以及物業、廠房及設備之投資物業之公平價值分別為2,207,400,000港元及26,205,000港元。

投資物業之公平價值計量乃分類為第3級。於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，不同公平價值計量層級之間概無轉移。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，投資物業(除偉祿科技園一期及二期(定義見下文)(二零二二年：偉祿科技園二期)(定義見下文))之公平價值乃於應用調整因素以反映有關物業之狀況及位置後，使用直接比較法參考相關市場可資比較交易釐定。

於二零二三年十二月三十一日，偉祿科技園一期(包括停車位)(定義見下文)之公平價值之釐定基準，為其將根據本集團最新發展計劃出租為期十年(附註a)，並將於未來在餘下之土地使用權年期作酒店營運。於二零二三年十二月三十一日，估值乃按年期及復歸法(二零二二年：直接比較法)釐定。年期及復歸法按公開市場基準對有關物業進行估值，方法為在考慮現有租約之租金收入以及按照市場水平釐定之潛在未來復歸收入後，按租期內全面出租基準將租金收入進行資本化。年期數值涉及租金收入基準資本化及現有租期的周轉租金收入的估算。復歸價值乃對租約期滿後酒店營運的經營溢利淨額的估算，並按全面出租基準進行資本化。估值師已於此項方法中考慮年期收益率及復歸收益率。年期收益率乃用以對租金收入進行資本化，而復歸收益率乃用以轉換酒店營運的復歸經營溢利。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，偉祿科技園二期(定義見下文)之公平價值乃基於其將根據本集團最新之發展計劃進行發展及完工而釐定。估值乃按餘值法釐定。餘值法涉及計算總發展價值及扣除估計發展成本及發展商利潤。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，因自二零二二年十月起自營影院開業，位於中國廣東省深圳市若干部分購物商場已按其公平價值26,205,000港元轉移至租賃土地及樓宇(計入物業、廠房及設備)。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業估值所採用之估值技術及主要輸入數據概要如下：

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二三年	二零二二年
位於香港沙田名城之住宅公寓 (二零二三年：11,700,000港元) (二零二二年：13,000,000港元)	直接比較法	經採納每平方米呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	14,200至 17,600	16,700至 18,400
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 92%至108%	調整因素介乎 100%至117%
位於香港九龍又一居之住宅公寓 (二零二三年：14,000,000港元) (二零二二年：14,000,000港元)	直接比較法	經採納每平方米呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	17,000至 20,000	19,000至 20,400
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 102%至108%	調整因素介乎 98%至112%

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二三年	二零二二年
位於香港沙田漆岸之住宅公寓 (二零二三年：15,900,000港元) (二零二二年：17,700,000港元)	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較 交易釐定)(港元)	16,100至 17,800	17,700至 21,100
			調整因素介乎 84%至99%	調整因素介乎 91%至104%
位於香港貝沙灣南灣之住宅公寓 (二零二三年：31,000,000港元) (二零二二年：31,000,000港元)	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	19,300至30,300	24,000至27,000
			調整因素介乎 87%至93%	調整因素介乎 88%至95%
位於香港貝沙灣南灣之住宅公寓 (二零二三年：485,000,000港元) (二零二二年：459,000,000港元)	直接比較法	經採納每平方呎價格 (基於可資比較交易釐定) (港元)	65,700至88,100	67,000至85,000
			調整因素介乎 95%至109%	調整因素介乎 69%至105%

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二三年	二零二二年
位於香港沙田名城之停車位 (二零二三年：零) (二零二二年：2,480,000港元) (附註(d))	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較 交易釐定)(千港元)	不適用	2,150至 2,630
		可變狀況及位置之 調整因素	不適用	調整因素 為100%
位於香港九龍又一居之停車位 (二零二三年：1,100,000港元) (二零二二年：1,200,000港元)	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較 交易釐定)(千港元)	1,000至 1,250	1,010至 1,380
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素 為100%	調整因素 為100%
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (二零二三年：62,790,000港元) (二零二二年：65,060,000港元)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	50,600至 57,500	52,400至 63,100
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 91%至96%	調整因素介乎 92%至97%

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二三年	二零二二年
位於中國廣東省深圳市之工業物業 (二零二三年:182,862,000港元) (二零二二年:195,180,000港元)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	7,400至 10,700	7,100至 11,300
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 80%至98%	調整因素介乎 75%至95%
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (二零二三年:1,906,462,000港元) (二零二二年:1,755,503,000港元)	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	62,300至 89,700	55,900至 64,300
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 79%至85%	調整因素介乎 84%至88%

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二三年	二零二二年
位於中國廣東省深圳市之購物商場 (二零二三年：1,804,538,000港元) (二零二二年：1,930,593,000港元) (附註(b))	直接比較法	經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	80,800至 146,900	102,000至 127,900
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素介乎 84%至89%	調整因素介乎 85%至93%
位於中國廣東省深圳市之1,012個停車位 (二零二三年：390,179,000港元) (二零二二年：341,005,000港元)	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	313,500至 399,000	280,500至 331,500
		可變狀況及位置之 調整因素	調整因素95%	調整因素85%
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (「偉祿科技園一期」) (二零二三年：3,512,936,000港元) (二零二二年：2,781,883,000港元) (附註(a))	二零二三年： 年期及復歸法 (二零二二年： 復歸法) 直接比較法)	年期收益率	每年2.2%	-
		復歸收益率	每年2.5%	-
		經採納每平方米價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	-	45,000至 47,100
		可變狀況及位置之 調整因素	-	調整因素90%

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 20. 投資物業(續)

#### 公平價值計量(續)

投資物業	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二三年	二零二二年
位於中國廣東省深圳市之商業樓宇 (「偉祿科技園二期」) (二零二三年：1,123,611,000港元) (二零二二年：882,800,000港元)	餘值法	每平方米總發展價值 (人民幣)	50,000至 59,000	33,000至 73,000
		每個停車位總發展價值 (人民幣)	260,000	290,000
		估計完工成本 (人民幣)	163,000,000	167,000,000
		發展商利潤率	15%	15%
位於中國廣東省深圳市之315個停車位 (「停車位」) (二零二三年：零) (二零二二年：100,955,000港元) (附註(a))	直接比較法	經採納每個停車位價格 (基於可資比較 交易釐定)(人民幣)	-	264,000至 312,000
		可變狀況及位置之 調整因素	-	調整因素80%
位於格林納達聖喬治教區的兩塊土地 (二零二三年：零) (二零二二年：零) (附註(c))	二零二二年 十二月三十一日 (轉撥日期)： 餘額法	二零二二年十二月三十一日 (轉撥日期)		
		每平方米總發展價值 (美元)	-	3,745至5,152
		估計完工成本(美元)	-	2,735,000,000
		發展商利潤率	-	10%

## 20. 投資物業(續)

### 公平價值計量(續)

附註：

- (a) 於二零二三年十月，本集團已簽訂租約將偉祿科技園一期(包括停車位)出租予第三方作酒店營運，租期自二零二四年一月一日起為期十年。由於該等物業之市況有實質轉變，因此估值技術已從二零二二年十二月三十一日的直接比較法，轉變為截至二零二三年十二月三十一日止年度的年期及復歸法。本集團管理層認為年期及復歸法更能反映該等物業的實際用途。
- (b) 因自二零二二年十月起自營影院開業，若干部分購物商場已按其公平價值26,205,000港元轉移至租賃土地及樓宇(計入物業、廠房及設備)。
- (c) 誠如附註27所披露，於截至二零二二年十二月三十一日止年度，該等投資物業已轉移至發展中物業。
- (d) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，已經出售該投資物業。

重大不可觀察輸入數據與公平價值之關係如下：

- 經採納每平方米／每個停車位／每平方呎／每英畝價格上升／(下降)將導致已完工投資物業之公平價值出現相同程度之上升／(下降)；
- 調整因素越高，已完工投資物業之公平價值越高；
- 年期收益率／復歸收益率越高，偉祿科技園一期(包括停車位)之公平價值越低；
- 每平方米／每個停車位總發展價值越高，偉祿科技園二期之公平價值越高；
- 估計完工成本越高，偉祿科技園二期之公平價值越低；及
- 發展商利潤率越高，偉祿科技園二期之公平價值越低。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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，詳情載於附註38及39。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 21. 商譽

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
賬面值對賬		
年初	320,937	320,937
減值虧損	(63,204)	–
年末	257,733	320,937
成本	320,937	320,937
累計減值虧損	(63,204)	–
	257,733	320,937

分配至現金產生單位之商譽及其他無形資產於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之賬面值如下：

	二零二三年			二零二二年		
	商譽 千港元	其他 無形資產 千港元 (附註22)	總計 千港元	商譽 千港元	其他 無形資產 千港元 (附註22)	總計 千港元
金融服務分類						
– 第1類持牌業務	2,100	4,400	6,500	2,100	4,400	6,500
– 第4類及第9類持牌業務	–	8,969	8,969	–	8,969	8,969
– 第1類、第4類及第6類持牌業務	58,893	21,664	80,557	58,893	24,452	83,345
環保分類	26,397	–	26,397	26,397	–	26,397
百貨分類	170,343	5,332	175,675	233,547	7,465	241,012
拉美及加勒比分類	–	1,211	1,211	–	8,472	8,472
	257,733	41,576	299,309	320,937	53,758	374,695

#### 商譽及其他無形資產減值測試

透過業務合併收購之商譽及其他無形資產已分配至金融服務分類現金產生單位(即(i)第1類持牌業務；(ii)第4類及第9類持牌業務；及(iii)第1類、第4類及第6類持牌業務)、環保分類現金產生單位、百貨分類現金產生單位及拉美及加勒比分類現金產生單位以作減值測試。本公司董事認為金融服務分類有關第1類持牌業務以及第4類及第9類持牌業務及拉美及加勒比分類之相關現金產生單位之資產(包括所分配之商譽及其他無形資產)對本集團而言並不重大。因此下文並無呈列減值測試之詳情。



## 21. 商譽(續)

### 商譽及其他無形資產減值測試(續)

相關現金產生單位可收回金額之基準及主要相關假設概述如下：

#### 金融服務分類(第1類、第4類及第6類持牌業務)

此現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期之財政預算運用現金流量預測計算。現金流量預測所應用之未計稅項前貼現率為14.3% (二零二二年：14.9%)，而五年期後之現金流量乃使用2.5% (二零二二年：3.0%) 之增長率推算。就計算使用價值所用的其他主要假設與現金流入／流出估計有關，當中包括預算收益及毛利率，有關估計乃基於現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。

管理層認為，任何該等假設之任何合理可能變動將不會導致該現金產生單位之賬面值超出其可收回金額。

#### 環保分類

此現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值釐定，使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期之財政預算運用現金流量預測計算。現金流量預測所應用之未計稅項前貼現率為19.8% (二零二二年：23.7%)，而五年期後之現金流量乃使用2.5% (二零二二年：2.6%) 之增長率推算。就計算使用價值所用的其他主要假設與現金流入／流出估計有關，當中包括預算收益及毛利率，有關估計乃基於現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。

管理層認為，任何該等假設之任何合理可能變動均不會導致此現金產生單位之賬面值超過可收回金額。

## 21. 商譽(續)

### 商譽及其他無形資產減值測試(續)

#### 百貨分類

截至二零二三年十二月三十一日止年度，此現金產生單位表現遜於預算，管理層按照由獨立合資格專業估師值高力國際物業顧問(香港)有限公司進行之估值採用使用價值計算估計此現金產生單位之可收回金額，當中採用按照於二零二三年十二月三十一日由高級管理層批准涵蓋五年期之財政預算計算所得之現金流量預測。現金流量預測所應用之未計稅項前貼現率為8.9%，而五年期後之現金流量乃使用2.5%之增長率推算。就計算使用價值所用的其他主要假設與現金流入／流出估計有關，當中包括預算收益及毛利率，有關估計乃基於現金產生單位之過往表現及管理層對市場發展之預期。於二零二三年十二月三十一日，此現金產生單位之可收回金額為358,000,000港元，因此，已確認減值虧損63,204,000港元。

此現金產生單位之可收回金額乃按照公平價值減出售成本釐定，並參考先施於聯交所於二零二二年十二月三十一日所報市價，並無確認減值虧損。

管理層現時並不知悉任何使主要估計出現變動成為必要的其他可能變動。然而，此現金產生單位的可收回金額估計就應用增長率而言尤其敏感。若增長率下降1%，將確認額外減值虧損41,250,000港元。

## 22. 其他無形資產

	商標 千港元	牌照 千港元	客戶關係 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	29,111	21,095	-	50,206
收購附屬公司(附註46)	-	-	14,524	14,524
年內攤銷	(4,920)	-	(6,052)	(10,972)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	24,191	21,095	8,472	53,758
年內攤銷	(4,920)	-	(7,262)	(12,182)
於二零二三年十二月三十一日	19,271	21,095	1,210	41,576

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 22. 其他無形資產(續)

具有無限可使用年期之其他無形資產至少每年或於可能出現減值跡象時進行減值測試。有關減值測試之詳情載於附註21。

### 23. 透過其他全面收益按公平價值列賬之股本工具

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
透過其他全面收益按公平價值列賬之股本投資	4,127	4,041

由於本集團認為上述股權投資具戰略性質，故該等投資不可撤回地指定為透過其他全面收益按公平價值列賬。

### 24. 退休金計劃資產

本集團為合資格參與計劃之僱員提供一項基金式最後薪金定額福利退休金計劃(「退休金計劃」)。退休金計劃按員工退休、亡故或因喪失勞動能力而提早退休時之員工最後薪金乘以服務年期提供一次性福利。除上述者外，一筆固定退休金款項相當於應付員工相關期間最後薪金之50%乘以服務年期。

本集團的定額福利計劃是一項最終薪金計劃，有關計劃要求向受獨立管理的基金支付供款。退休金計劃受信託基金管轄，並受公司受託人管理，所持有的資產與本集團資產單獨分開。信託人負責確保退休金計劃根據信託契據及規則管理，並代表全體成員公平、審慎及誠信行事。

信託人及本集團定期審核投資策略及資金狀況。於二零二三年十二月三十一日，投資產品組合為由33%(二零二二年：31%)權益及67%(二零二二年：69%)債務工具混合而成。

退休金計劃受利率風險、投資風險及薪金風險的影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 24. 退休金計劃資產(續)

最近期釐定退休金計劃之定額福利責任之現值的精算估值乃由獨立合資格專業估值師行韜睿惠悅香港有限公司於二零二三年及二零二二年十二月三十一日採用預測單位信貸精算估值法進行。

(a) 於報告期末所採用之主要精算假設如下：

	二零二三年	二零二二年
貼現率	2.9%	3.7%
預計薪金增長率	2.0%	2.0%

於二零二三年十二月三十一日，精算估值顯示計劃資產的市場價值為33,067,000港元(二零二二年：35,591,000港元)，而該等資產的精算價值佔合資格僱員應得福利的356%(二零二二年：286%)。

(b) 於報告期末，重大假設之定量敏感度分析列示如下：

	比率上升 %	定額福利 責任淨值 (減少)／ 增加 千港元	比率下降 %	定額福利 責任淨值 增加／ (減少) 千港元
於二零二三年十二月三十一日				
貼現率	0.25	(143)	(0.25)	149
長期薪金增長率	0.25	148	(0.25)	(144)
於二零二二年十二月三十一日				
貼現率	0.25	(142)	(0.25)	157
長期薪金增長率	0.25	148	(0.25)	(145)

## 24. 退休金計劃資產(續)

(b) 於報告期末，重大假設之定量敏感度分析列示如下：(續)

上述敏感度分析乃根據主要假設於報告期末發生之合理變動對定額福利責任之影響之推斷方法而確定。敏感度分析乃基於在所有其他假設不變的情況下就一項重大假設的改變而進行。敏感度分析不表示定額福利責任的實際改變，因該等假設的改變通常不會單獨發生。

(c) 於綜合損益表確認有關計劃的總支出如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
現有服務成本	330	496
利息收入淨額	(858)	(279)
<b>退休金計劃成本淨額</b>	<b>(528)</b>	<b>217</b>

上述本集團之退休金計劃成本淨額已包括在綜合損益表之「行政開支」內。

(d) 定額福利責任之現值變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年初	12,431	19,675
現有服務成本	330	496
利息成本	394	213
精算虧損／(收益)	389	(2,724)
已付福利	(4,254)	(5,229)
<b>年末</b>	<b>9,290</b>	<b>12,431</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 24. 退休金計劃資產(續)

(e) 定額福利責任及計劃資產公平價值變動如下：

	(扣除)/計入損益的退休金成本				計入其他全面收益的重新計量收入/(開支)					於 二零二三年 十二月 三十一日 千港元	
	於 二零二三年 一月一日 千港元	服務成本 千港元	利息(支出)/ 收入淨額 千港元	計入 損益的 小計額 千港元	已付福利 千港元	計劃資產 回報(不包括 計入利息 支出淨額 的金額) 千港元	因統計 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	因財務 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	經驗調整 千港元		計入其他 全面收益 的小計額 千港元
定額福利責任	(12,431)	(330)	(394)	(724)	4,254	-	10	(479)	80	(389)	(9,290)
計劃資產公平價值	35,591	-	1,252	1,252	(4,254)	478	-	-	-	478	33,067
福利資產/(負債)	23,160	(330)	858	528	-	478	10	(479)	80	89	23,777

	(扣除)/計入損益的退休金成本				計入其他全面收益的重新計量收入/(開支)					於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元	
	於 二零二二年 一月一日 千港元	服務成本 千港元	利息(支出)/ 收入淨額 千港元	計入 損益的 小計額 千港元	已付福利 千港元	計劃資產 回報(不包括 計入利息 支出淨額 的金額) 千港元	因統計 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	因財務 假設變更 而作出的 精算修訂 千港元	經驗調整 千港元		計入其他 全面收益 的小計額 千港元
定額福利責任	(19,675)	(496)	(213)	(709)	5,229	-	(4)	1,831	897	2,724	(12,431)
計劃資產公平價值	42,776	-	492	492	(5,229)	(2,448)	-	-	-	(2,448)	35,591
福利資產/(負債)	23,101	(496)	279	(217)	-	(2,448)	(4)	1,831	897	276	23,160

(f) 計劃資產總值公平價值的主要類別如下：

	二零二三年	二零二二年
於活躍市場報價之股本工具	33%	31%
債務工具—按報價	67%	69%
總計	100%	100%

## 24. 退休金計劃資產(續)

(g) 未來數年定額福利計劃預期注資情況如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
未來12個月內	-	-

於二零二三年十二月三十一日，定額福利責任於報告期末之平均持續時間為6.4年(二零二二年：4.8年)。

(h) 除上文所披露者外，以下資料乃根據上市規則規定而另行提供：

本集團已按獨立合資格專業精算師Wing Lui女士(英格蘭精算師學會會士)建議及計算之供款比率，使用年屆指定年齡估值法向退休金計劃作出供款。最近期持續資金評估及償債資金評估已於二零二三年一月一日進行，資產之市值為35,591,000港元，持續資金及償債資金水平分別為268%及375%。根據於二零二三年一月一日之應計資金狀況，退休金計劃已悉數供款。估值中已假設年利率為2.5%及薪金增長率為每年2%。

## 25. 長期服務金責任

根據《香港僱傭條例》(第57章)，在某些情況下(如被僱主解僱或退休)，連續受聘至少五年的香港僱員有權領取長期服務金。

應付長期服務金金額乃參考僱員的最後月薪(上限為22,500港元)及服務年期而釐定，並扣除本集團向強積金計劃供款所產生的任何累算權益金額，每名僱員的整體上限為390,000港元。本集團目前並無設立任何獨立的資金安排以滿足其長期服務金責任。

於二零二二年六月，政府於憲報刊登修訂條例，取消以僱主強制強積金供款的累算權益抵銷長期服務金。修訂條例將於過渡日期生效。另外，政府已表示會在廢除機制生效後推出資助計劃協助僱主。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 25. 長期服務金責任(續)

其中，一旦取消抵銷機制生效，僱主便不能再以強制性強積金供款所產生的任何累算權益（不論是在過渡日期之前、當日或之後所作的供款），來扣減僱員由過渡日期起的服務年期的長期服務金。然而，倘僱員於過渡日期前已開始受僱，則僱主可繼續以上述累算權益扣減僱員在過渡日期前的服務年期的長期服務金。此外，有關過渡日期前的服務的長期服務金將根據僱員在緊接過渡日期前的月薪及截至該日期的服務年期計算。

每名僱員就長期服務金的權益金額上限仍為390,000港元。倘僱員的權益總額超過390,000港元，超出上限的金額將自過渡日期起的累算部分中扣除。

本集團已將抵銷機制及其廢除機制的情況入賬，並於綜合財務報表附註2及3.11中披露。

本集團已釐定修訂條例主要影響本集團對香港僱員的長期服務金責任。

無撥支的長期服務金責任的現值及其變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
於一月一日	1,837	—
於其他全面開支確認之重新計量		
– 因財務假設變更而產生之精算虧損／(收益)	125	(697)
於損益確認之開支：		
– 即期服務成本	722	602
– 過往服務成本	—	2,162
已付權益	(207)	(230)
於十二月三十一日	2,477	1,837
分類為：		
– 流動負債	59	200
– 非流動負債	2,418	1,637
	2,477	1,837

本公司董事認為，計算長期服務金責任之任何估計及假設之任何合理可能變動對本集團而言均並不重大。因此，下文並不呈列該等估計及假設之詳情。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 26. 存貨

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
原材料	22,782	8,370
製成品	34,646	38,791
	57,428	47,161

### 27. 發展中物業

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
於一月一日	5,535,564	3,229,062
添置	17,234	483,634
轉自投資物業(附註20)	-	2,207,400
撥備撥回/(撥備)	62,129	(100,247)
匯兌調整	(59,781)	(284,285)
於十二月三十一日	5,555,146	5,535,564

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，在二零二二年十二月實質更改該等物業之用途後，兩幅位於格林納達聖喬治教區之地塊由投資物業轉移至發展中物業，其於轉移當日之公平價值為2,207,400,000港元。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團賬面值為3,331,175,000港元(二零二二年：3,328,164,000港元)之若干發展中物業已被質押作為授予本集團的一般銀行信貸，詳情載於附註38。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 28. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收貿易賬項－貨品及服務	620,850	603,038
減：信貸虧損撥備	(77,423)	(32,434)
	543,427	570,604
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應收賬項：		
－結算所	1,829	42,784
－應收現金客戶賬款	9,305	19,711
－向保證金客戶貸款	300,329	457,211
減：信貸虧損撥備	(978)	(1,306)
	310,485	518,400
於日常業務過程中從事放債產生之應收賬項：		
－應收貸款	554,092	458,927
減：信貸虧損撥備	(52,089)	(49,166)
	502,003	409,761
	1,355,915	1,498,765

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 28. 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(二零二二年：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。

於報告期末，本集團分別有2%(二零二二年：30%)及25%(二零二二年：45%)應收貿易賬項乃由本集團的最大客戶及五大客戶結欠。本集團並無就其應收貿易賬項持有任何抵押品或其他信貸提升項目。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期至30日	76,488	121,459
31至60日	21,603	33,946
61至90日	18,883	36,893
91至365日	69,305	279,807
超過1年	357,148	98,499
	<b>543,427</b>	<b>570,604</b>

#### 證券經紀產生之應收賬項

就證券經紀產生之應收賬項而言，本集團尋求繼續嚴格控制其未收回應收賬款，並設有程序及政策以評估客戶之信貸質素及釐定每名客戶的信貸限額。接受客戶及釐定信貸限額均由指定批核人員根據客戶的信貸質素批核。

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

### 28. 應收貿易賬項／證券經紀產生之應收賬項／應收貸款(續)

#### 證券經紀產生之應收賬項(續)

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，並按商業固定利率付息，介乎5%至20.9% (二零二二年：5%至20.6%)。於二零二三年十二月三十一日，就向保證金客戶貸款抵押作抵押品之證券之總市值為827,320,000港元(二零二二年：2,731,092,000港元)。證券被賦予特定之保證金比率以計算其保證金價值。倘未收回應收賬款金額超過已存入證券之合資格保證金價值，則會要求客戶提供額外資金或抵押品。於二零二三年十二月三十一日，按個別基準計，92% (二零二二年：91%) 之結餘以足夠抵押品作抵押。管理層已於年末評估保證金不足的各個別客戶的已抵押證券市值。本集團不得將所持抵押品作再抵押。倘出現違約情況，本集團可酌情出售相應的所持抵押品，以收回保證金客戶結欠的任何未償還款項。

鑒於應收結算所款項、來自證券經紀之應收現金客戶賬款以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，故並無披露有關結算所、應收現金客戶賬款、向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(二零二二年：一年內)按協定還款日期償還及按固定商業利率介乎8.5%至12% (二零二二年：8.5%至12%) 計息。

鑒於來自證券經紀之放債貸款之性質，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。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項及應收貸款之減值評估詳情載於附註53(b)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 29. 預付款項、按金及其他應收賬項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
購買存貨之預付款項	20,965	16,015
就購置物業、廠房及設備支付之按金	4,484	4,484
可退回租賃按金	42,074	47,463
其他預付款項、按金及應收賬項(附註(c))	60,608	100,567
其他應收當地政府部門款項(附註(a))	106,752	108,704
所購入或產生信貸減值應收貸款(附註(b))	96,249	98,194
應收Win Dynamic之送贈(附註47)	191,939	174,401
	<b>523,071</b>	<b>549,828</b>
分類為：		
– 流動資產	316,678	343,906
– 非流動資產	206,393	205,922
	<b>523,071</b>	<b>549,828</b>

附註：

- (a) 有關款項指於二零一八年收購附屬公司前出售物業應收中國當地政府部門之應收款項。管理層相信，經考慮債務人之還款歷史及現時信用後，該結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該結餘作出減值虧損。
- (b) 有關款項指以人民幣72,827,000元(二零二二年：人民幣72,827,000元)之現金總代價自中國一間銀行購入之三項(二零二二年：三項)信貸減值應收貸款。本集團、銀行與原債務人已就收回信貸減值應收貸款進入法律程序，並獲判可將抵押物業用作拍賣以償還未償還貸款及利息。應收貸款按每年8.5%至9.3%(二零二二年：8.5%至9.3%)之合約利率計息，本集團已自初始確認起就金融資產之攤銷成本應用8.5%至9.3%(二零二二年：8.5%至9.3%)之信貸調整實際利率。其僅將全期預期信貸虧損自初始確認起之累計變動確認為信貸虧損撥備。
- 於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無就全期預期信貸虧損評估於損益內確認減值虧損。
- (c) 有關款項指應收增值稅、公用事業開支按金或預付款項及合約成本。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 30. 建議發展項目

建議發展項目之賬面值指於二零一九年藉收購深圳市友盛地產有限公司(「深圳友盛」)收購資產中之已付代價與所收購淨資產間之差額，以及二零一九年後產生之建設成本。該金額將於取得土地使用權後轉為發展中物業。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團之建議發展項目已予抵押，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押品，詳情載於附註38。

### 31. 透過損益按公平價值列賬之金融資產

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
會所及學校債券	13,268	13,185
上市股本投資	54,187	56,662
其他投資	1,073	1,382
	<b>68,528</b>	<b>71,229</b>

以上投資於二零二三年及二零二二年十二月三十一日分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產，原因為該等投資為持作買賣。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團若干持作買賣之投資被抵押以取得一般銀行信貸，詳情載於附註38。

### 32. 代客戶持有之現金

本集團於持牌銀行開設獨立信託賬戶存放其證券經紀業務產生之證券客戶款項。本集團將客戶款項分類為流動資產項下之「代客戶持有之現金」，並相應確認對相關客戶之負債，因本集團須就客戶款項之任何損失或挪用該等款項承擔責任。本集團不得擅用客戶款項以清付其本身之責任。

### 33. 銀行結餘及現金

銀行結餘按現行市場年利率計息。短期定期存款之存款期為數天，以應付本集團之即時現金需要，並按有關短期定期存款年利率賺取利息。銀行結餘及存款乃存放於信譽良好且近期並無拖欠記錄之銀行。

若干銀行結餘為存入中國的銀行且以人民幣計值之餘額。人民幣並非可自由轉換之貨幣。根據《中國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權進行外匯業務之銀行將人民幣兌換成外幣。

### 34. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應付貿易賬項	84,961	97,100
於日常業務過程中從事證券經紀產生之應付賬項：		
－應付現金及保證金客戶賬款	77,285	129,102
	<b>162,246</b>	<b>226,202</b>

應付貿易賬項之信貸期介乎60至90日（二零二二年：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（二零二二年：兩個交易日）。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 34. 應付貿易賬項／證券經紀產生之應付賬項(續)

以下為應付貿易賬項基於發票日期之賬齡分析：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期至30日	49,498	77,281
31至60日	17,045	3,992
61至90日	2,698	1,003
90日以上	15,720	14,824
	<b>84,961</b>	<b>97,100</b>

應付現金客戶賬款包括代客戶持有之現金77,354,000港元(二零二二年：126,742,000港元)，為該等客戶之未提取款項／存放於本集團之剩餘存款。於二零二三年十二月三十一日，應付現金客戶賬款包括為數122,000港元(二零二二年：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。

### 35. 合約負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>流動</b>		
印刷服務合約(附註(a))	655	2,822
預收客戶款項(附註(b))	19,347	19,268
客戶積分計劃(附註(c))	1,377	1,321
CBI計劃之預收款項(附註(d))	61,940	27,456
預售門票	82	69
	<b>83,401</b>	<b>50,936</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 35. 合約負債(續)

附註：

- (a) 倘本集團在印刷活動開始前收取按金，此舉將在合約開始時產生合約負債，直至就相關合約確認之收益超出按金額為止。本集團在承接提供若干印刷服務前一般會收取20% (二零二二年：20%) 之按金。於合約開始初期，履約責任預期於一年內履行。
- (b) 有關款項指就未履行履約責任預收環保分類客戶之款項，並於本集團履行其於合約下之責任時確認為收益。於合約開始初期，履約責任預期於一年內履行。
- (c) 履約責任於使用百貨分類客戶積分後履行。本集團根據相對獨立銷售價格將部分交易價格分配至客戶積分計劃。交易價格1,377,000港元 (二零二二年：1,321,000港元) 於二零二三年十二月三十一日分配至餘下履約責任，將於一年內確認為收益。
- (d) 有關款項指就根據與客戶訂立有關附帶公民入籍申請及顧問服務的物業發展及銷售之合約項下的未履行履約責任在當收取代價款項之權利為無條件時向拉美及加勒比分類客戶預先收取的款項。當本集團履行其合約項下的責任時，有關款項將確認為收益。於合約開始初期，履約責任預期於兩年內履行。
- (e) 年初未償還合約負債33,464,000港元 (二零二二年：13,183,000港元) 已於截至二零二三年十二月三十一日止年度確認為收益。

### 36. 保險合約負債

#### (a) 人壽保險合約負債

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
人壽儲備	(i)	1,026	1,026
賠款撥備	(ii)	128	128
		<b>1,154</b>	<b>1,154</b>

36. 保險合約負債(續)

(a) 人壽保險合約負債(續)

附註：

(i) 人壽儲備分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
年初	1,026	1,046
年內減少	-	(20)
年末	1,026	1,026

(ii) 於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，人壽保險賠款撥備概無變動。

(b) 條款及條件

本集團於保險合約項下面臨的主要風險乃實際索償及償付福利或時間與預期情況不同。有關風險乃受索償頻率、程度、實際償付福利及長期索償的後續發展情況所影響。因此，本集團須確保有足夠儲備可用於應對有關負債。

本集團的人壽保險合約乃終身人壽合約。終身人壽合約乃傳統常規保險產品，投保人將於死亡或出現終生殘疾時獲得一筆一次性收益。

本集團面臨的主要風險為死亡率風險，死亡風險乃預期之外的保單持有人身亡所產生的風險。此類風險並不會因投保地區、投保風險類型或投保行業發生顯著變化。

就已投死亡或殘疾險的合約而言，可能增加整體索償率的主要因素包括傳染病、生活方式改變及天災等，此舉將導致早於預期的索償或預期索償增加。

## 36. 保險合約負債(續)

### (c) 主要假設

釐定負債及選擇假設時須作出重大判定。目前所採用假設乃根據過往經驗、當前內部數據、外部市場指數及反映目前可觀察市價基準以及其他已公佈資料作出。有關假設及審慎評估乃於評估日期進行釐定且並無考慮自願退保的可能有利影響。我們將會持續對有關假設進行進一步評估以確保評估的真實性及合理性。

相對敏感的負債評估主要假設如下：

#### **死亡率**

死亡率假設乃基於行業標準及國家規定，根據投保人所承保的合約類型及所在地區進行釐定。有關假設能夠反映出近期歷史經驗並可作出適當調整以反映本集團的自身經驗。已就預期未來改進作出適當(並非過度)審慎撥備。有關假設乃因性別、承銷類別及合約類型而有所不同。

死亡率增加將導致更多的索償(且有關索償可能比預期更早發生)，此舉將增加開支，減少股東的溢利。

#### **貼現率**

人壽保險負債乃根據合約直接相關的預期收益與未來行政支出貼現值的總額減為滿足未來現金流出所需預期理論溢價貼現值進行釐定。貼現率以現時行業風險率為依據，並根據本集團自身的風險水平作出調整。

貼現率減少將增加保險負債價值，從而減少股東的溢利。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 37. 其他應付賬款及應計費用

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收購附屬公司之遞延代價(附註(a))	48,000	48,000
應計開支及應付利息	483,044	190,502
預收款項(附註(b))	60,776	28,827
其他應付賬款	71,322	55,576
已收按金	12,323	2,008
其他應付稅項	65,371	65,892
	<b>740,836</b>	<b>390,805</b>
分類為：		
－流動負債	740,752	383,685
－非流動負債	84	7,120
	<b>740,836</b>	<b>390,805</b>

附註：(a) 於二零一九年四月三十日，本集團完成收購創越融資有限公司(「創越融資」)(本公司之間接全資附屬公司)之60%股本權益。根據收購協議，金額為48,000,000港元之部分代價(「遞延代價」)將於收購完成日期後第三週年當日(即二零二二年四月三十日)支付。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，結餘為無抵押，不計息及須於要求時償還。

(b) 有關款項指CBI計劃之收取代價款項之權利為有條件之預收款項及租金預收款項。

### 38. 銀行借貸

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸		
－有抵押	9,530,077	9,910,804
－無抵押	29,840	—
	<b>9,559,917</b>	<b>9,910,804</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 38. 銀行借貸(續)

銀行借貸之合約到期日如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸賬面值償還如下(附註(d))：		
— 一年內	141,353	4,846,640
— 超過一年但不超過兩年	7,443,948	2,749,012
— 超過兩年但不超過五年	524,774	557,469
— 超過五年	1,136,228	1,237,404
	9,246,303	9,390,525
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	313,614	520,279
	9,559,917	9,910,804
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(454,967)	(5,366,919)
列於非流動負債項下之款項	9,104,950	4,543,885

附註：

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，本集團為數313,614,000港元(二零二二年：520,279,000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1.50%至2.60%(二零二二年：1.50%至2.60%)之年利率計息。
- (b) 於二零二三年十二月三十一日，本集團為數217,707,000港元(二零二二年：223,045,000港元)之銀行借貸按最優惠利率減2.85%(二零二二年：2.85%)之年利率計息。
- (c) 於二零二三年十二月三十一日，本集團為數9,028,596,000港元(二零二二年：9,167,480,000港元)之銀行借貸按4.15%至6.55%(二零二二年：4.46%至6.85%)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10,716,198,000港元(二零二二年：10,958,908,000港元)，於二零二三年十二月三十一日已動用當中9,559,917,000港元(二零二二年：9,910,804,000港元)。
- (f) 本集團若干銀行借貸乃由本公司提供最多8,753,017,000港元(二零二二年：9,106,954,000港元)及本集團附屬公司提供最多8,618,844,000港元(二零二二年：8,756,918,000港元)作擔保。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 38. 銀行借貸(續)

附註：(續)

- (g) 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(於二零二三年十二月三十一日之賬面值分別為9,468,378,000港元、535,418,000港元、3,331,175,000港元及2,101,934,000港元(二零二二年：8,511,979,000港元、556,738,000港元、3,328,164,000港元及2,016,712,000港元))之按揭作抵押。
- (h) 本集團若干銀行借貸以保證金客戶向本集團質押市值為零(二零二二年：400,674,000港元)之證券抵押品、本集團公平價值總額為2,616,000港元(二零二二年：2,181,000港元)之有價證券以及分佔若干附屬公司之佔比作抵押。
- (i) 本集團若干銀行借貸以本集團金額為11,277,000港元(二零二二年：84,276,000港元)之受限制銀行結餘及按金作抵押。
- (j) 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9,445,764,000港元(二零二二年：9,592,413,000港元)及本集團關連方提供最多308,419,000港元(二零二二年：230,526,000港元)作擔保。
- (k) 於二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行借貸29,840,000港元(二零二二年：零)為無抵押。
- (l) 除為數9,028,596,000港元(二零二二年：9,167,480,000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。

### 39. 其他借貸

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
來自金融機構之借貸(附註(a))：		
— 有抵押	56,140	57,890
其他借貸(附註(b))：		
— 有抵押	56,500	73,000
— 無抵押	90,882	2,795
應付票據(附註(c))：		
— 無抵押	68,546	105,754
	<b>272,068</b>	<b>239,439</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 39. 其他借貸(續)

其他借貸之合約到期日如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
其他借貸賬面值償還如下：		
— 一年內	166,838	108,001
— 超過一年但不超過兩年	22,590	548
	189,428	108,549
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	82,640	130,890
	272,068	239,439
減：列於流動負債項下於一年內到期之款項	(249,478)	(238,891)
列於非流動負債項下之款項	22,590	548

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(二零二二年：2.5%)。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(二零二二年：57,890,000港元)作擔保，並以本集團於二零二三年十二月三十一日賬面值為73,700,000港元(二零二二年：79,380,000港元)之投資物業的按揭作抵押。
- (b) 其他借貸包括
- (i) 無抵押借貸68,851,000港元(二零二二年：2,795,000港元)按每年2%至12%計息(二零二二年：2%)及須應要求償還，惟金額為559,000港元(二零二二年：548,000港元)於報告期末後12個月內無須償還；
- (ii) 無抵押借貸22,031,000港元(二零二二年：零)由本集團附屬公司擔保，按固定年利率6%計息(二零二二年：零)，惟於報告期末後12個月內無須償還；
- (iii) 回購協議項下的有抵押借貸26,500,000港元(二零二二年：73,000,000港元)，本集團須於報告期末後12個月內於預先設定的日期按預先設定的利率購回抵押證券。該等借貸以保證金客戶的市值為77,595,000港元(二零二二年：149,560,000港元)的證券作抵押；及
- (iv) 有抵押借貸30,000,000港元(二零二二年：零)按固定年利率12%(二零二二年：零)計息。該等借貸以保證金客戶向本集團質押市值155,362,000港元(二零二二年：零)之證券抵押品作抵押，並由本公司董事及控股股東擔保，及須於報告期末後12個月內償還。
- (c) 應付票據為無抵押、年利率為5.5%(二零二二年：介乎4.6%至5.5%)及於須報告期末後12個月內償還。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 40. 應收／(應付) 關連方款項及來自一間關連公司之貸款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收關連方款項(附註(a))	1,592	1,703
應付一名關連方款項(附註(a))	(55,310)	(48,502)
應付關連方款項(附註(b))	(265,307)	(217,994)
來自一間關連公司之貸款(附註(c))	(211,000)	(187,000)
	(531,617)	(453,496)
	(530,025)	(451,793)
分類為：		
－流動資產	1,592	1,703
－流動負債	(320,617)	(453,496)
－非流動負債	(211,000)	—
	(530,025)	(451,793)

附註：

- (a) 該應付款項為無抵押、不計息及須應要求償還。
- (b) 該應付款項為無抵押、按每年8%計息(二零二二年：8%)及須應要求償還。
- (c) 於二零二二年三月二十一日，一間關連公司(林博士及蘇女士分別擁有70%及30%股權)與本集團訂立貸款安排協議，據此，該關連公司已同意提供最多200,000,000港元為期36個月的貸款安排以支援百貨分類之營運。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，該貸款的條款作出修訂，融資額度為260,000,000港元。

該貸款為無抵押、按年利率HIBOR加5%(二零二二年：HIBOR加5%)計息，並須於二零二五年三月二十日償還(二零二二年：於提取後之六個月償還)。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 41. 租賃負債

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
最低租賃款項總額：		
－於一年內到期	48,408	72,936
－於第二至第五年到期	6,534	47,260
	54,942	120,196
減：租賃負債之未來財務支出	(1,493)	(4,280)
租賃負債之賬面值	53,449	115,916
最低租賃款項現值：		
－於一年內到期	47,206	69,466
－於第二至第五年到期	6,243	46,450
	53,449	115,916
減：流動負債項下於一年內到期之部分	(47,206)	(69,466)
非流動負債項下於一年後到期之部分	6,243	46,450

附註：於截至二零二三年十二月三十一日止年度，租賃現金流出總額為92,256,000港元（二零二二年：120,792,000港元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 41. 租賃負債(續)

#### 租賃活動詳情

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團就辦公室設備、廠房及機器、倉庫以及百貨店訂立租賃。

使用權資產類型	使用權資產所屬 綜合財務報表項目	租賃數目	餘下租期 範圍	附有續租 選擇權之 租賃數目	附有購買 選擇權之 租賃數目	附有終止 選擇權之 租賃數目
於二零二三年十二月三十一日						
按成本列賬之土地及樓宇	物業、廠房及設備	11	0.3至2.2年	5	1	6
廠房及機器	物業、廠房及設備	10	2至5年	-	10	-
辦公室設備	物業、廠房及設備	1	4年	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日						
按成本列賬之土地及樓宇	物業、廠房及設備	11	0.2至3年	3	1	6
廠房及機器	物業、廠房及設備	8	1至4年	-	8	-
辦公室設備	物業、廠房及設備	1	1年	-	-	-

本集團認為在租賃開始當日將不會行使續租選擇權或終止選擇權。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 遞延稅項負債

於本年度及過往年度確認之主要遞延稅項(資產)/負債及其變動如下：

	折舊 準備高於 相關折舊 千港元	物業 重估價值 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	853	1,255,468	(288)	289	1,256,322
於損益抵免(附註11)	(2)	(233,795)	-	(9,026)	(242,823)
於其他全面收益支銷	-	785	-	-	785
收購附屬公司(附註46)	-	-	-	2,397	2,397
匯兌調整	-	(103,939)	-	57	(103,882)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	851	918,519	(288)	(6,283)	912,799
於損益(抵免)/支銷(附註11)	(1,144)	286,165	288	(10,314)	274,995
於其他全面收益支銷	-	1,005	-	-	1,005
匯兌調整	-	(16,483)	-	12	(16,471)
於二零二三年十二月三十一日	(293)	1,189,206	-	(16,585)	1,172,328

於報告期末，本集團於香港產生之估計未動用稅項虧損為215,693,000港元(二零二二年：184,181,000港元)，可無限期用以抵銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國產生1,620,783,000港元(二零二二年：1,303,964,000港元)之估計未動用稅項虧損，可用以抵銷未來應課稅溢利，於一至五年內到期。遞延稅項資產已就香港於二零二三年十二月三十一日之稅項虧損零(二零二二年：1,745,000港元)予以確認。由於虧損乃源於持續錄得虧損之附屬公司，且本公司董事認為由於未能預測未來溢利來源而不太可能有應課稅溢利可用以抵銷稅項虧損，因此並無就該等餘下未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 42. 遞延稅項負債(續)

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司就所賺取溢利宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團能控制暫時差額之撥回時間且該等暫時差額將不大可能於可見將來撥回，故並無於綜合財務報表內就本集團中國附屬公司之累計溢利應佔的暫時差額計提遞延稅項撥備。

### 43. 最終控股公司貸款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
最終控股公司貸款	2,797,516	2,394,760

該貸款為無抵押、按每年8.2%(二零二二年：8.2%)計息及將於二零二五年六月(二零二二年：二零二四年六月)償還。

### 44. 股本

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>法定：</b>		
20,000,000,000股(二零二二年：20,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	2,000,000	2,000,000
<b>已發行及繳足：</b>		
1,440,709,880股(二零二二年：1,440,709,880股) 每股面值0.10港元之普通股	144,071	144,071

## 44. 股本 (續)

本公司股本變動概述如下：

	已發行 普通股數目	股本 千港元
於二零二二年一月一日	1,439,709,880	143,971
行使購股權 (附註)	1,000,000	100
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	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二零一二年計劃 (定義見附註45) 行使購股權而發行1,000,000股普通股。新股份在所有方面與現有股份享有同等權益。

## 45. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃 (「二零一二年計劃」)，藉以向為本集團之業務成功作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。二零一二年計劃之合資格參與者包括本公司之董事 (包括獨立非執行董事) 及本集團全職僱員。二零一二年計劃於二零一二年八月十日生效，而除非另行註銷或修訂，否則將自該日期起計十年內維持有效。

根據本公司於二零二二年六月十日之股東週年大會上通過之普通決議案，新購股權計劃 (「二零二二年計劃」) 已獲採用，該計劃於二零二二年六月十日生效，而除非另行註銷或修訂，否則將自該日起計十年內維持有效。

### 45. 購股權計劃(續)

現時獲准根據二零二二年計劃授出之購股權之最高數目為相等於(於其獲行使時)本公司於二零二二年計劃批准日期(二零二二年六月十日)已發行股份之10%之數額,即143,970,988股股份(根據二零一二年計劃之63,535,311股股份)。於任何十二個月期間內,於二零二二年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。

根據二零一二年計劃及二零二二年計劃授予本公司董事、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,根據二零一二年計劃及二零二二年計劃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(i)超過本公司於任何時間已發行股份0.1%之任何購股權或總值(根據本公司股份於授出日期之價格計算);及(ii)於任何十二個月期間內總值(根據該等證券於各授出日期之收市價計算)超過5,000,000港元均須於股東大會上取得股東之預先批准。

根據二零一二年計劃及二零二二年計劃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。根據二零一二年計劃及二零二二年計劃所授出購股權之行使期乃由本公司董事釐定,於兩年歸屬期後開始且於自授出購股權當日起計不超過十年的日期結束,並受二零一二年計劃及二零二二年計劃之提早終止條文規限。除非本公司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。

二零一二年計劃及二零二二年計劃項下購股權之行使價可由本公司董事釐定,惟不可低於以下之較高者:(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)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。

## 45. 購股權計劃(續)

年內二零一二年計劃項下尚未行使之購股權如下：

	每股加權 平均行使價 港元	購股權數目 千份
於二零二二年一月一日	4.11	4,600
於年內行使	4.11	(1,000)
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	4.11	3,600
於二零二二年及二零二三年十二月三十一日可予行使		<b>3,600</b>

於報告期末及綜合財務報表獲批准日期，本公司於二零一二年計劃項下共有3,600,000份(二零二二年：3,600,000份)購股權尚未行使，相當於本公司於該日之已發行股份約0.2%(二零二二年：0.2%)。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，二零二二年計劃項下概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。

## 46. 業務合併

截至二零二二年十二月三十一日止年度

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。該收購旨在獲得拉美及加勒比分類項下之CBI計劃之營銷資源。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公平價值如下：

	千港元
廠房及設備（附註18）	231
其他無形資產（附註22）	14,524
預付款項、按金及其他應收賬項	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（附註42）	(2,397)
<b>總可識別資產淨值，按公平價值</b>	<b>1,876</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 46. 業務合併(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)

收購產生之商譽

	千港元
已轉讓代價	1,876
減：所收購可識別資產淨值之公平價值	(1,876)
	-

收購產生之現金流出淨額

	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)

轉移代價並不包括有關收購之費用，且已於綜合損益表內確認為行政開支。董事認為，有關收購之費用毋須披露。

#### 收購事項對哈特曼教育集團業績之影響

截至二零二二年十二月三十一日止年度之溢利包括哈特曼教育集團之應佔溢利4,040,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度之收益包括哈特曼教育集團所得5,936,000港元。

倘收購哈特曼教育集團於二零二二年一月一日完成，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之收益及溢利分別為1,198,810,000港元及605,107,000港元。備考資料僅供參考，並非必然代表在收購事項已於二零二二年一月一日完成的情況下，本集團實際應當產生的年內收益及溢利，亦不擬作為對未來業績的預測。

## 47. 訴訟

### 契約及宣稱取消

於二零二零年五月十五日，本公司及先施聯合公佈一項自願有條件現金要約（須待若干先決條件獲達成或豁免（視情況而定）），以收購先施全部已發行股份（「要約」）。

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股股份之要約後，本公司將向Win Dynamic支付之款項，有關款項預期約達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，先施集團當時計劃於收到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，先施的董事會（「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（其中馬景煊先生及陳文衛先生（統稱「異議董事」）並不同意）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（由先施獨立非執行董事（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「先施獨立董事委員會」）之職責範圍。先施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。

## 47. 訴訟(續)

### 契約及宣稱取消(續)

本公司獲告知(其中包括),先施董事會(異議董事除外)(即先施獨立董事委員會)並不承認宣稱取消屬有效或生效。於回應先施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別行政區高等法院(「高等法院」)就聲稱的取消(「該行動」)向Win Dynamic發出傳票(「令狀」)。本公司向Win Dynamic(其中包括)提出申索,要求Win Dynamic發出特定履約令,規定Win Dynamic立即向先施支付Win Dynamic為接受要約而投標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,金額約為260,435,000港元(「WD所得款項」)。

本公司還於二零二一年五月十一日向高等法院申請針對Win Dynamic的非正審強制令(「禁制令申請」),高等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,高等法院已將聽證會禁制令申請的日期押後至一個確定的日期以進行實質性辯論,並且高等法院已授予臨時禁制令,該禁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)將其位於香港境內之任何資產移出香港,而不論有關資產是否以其本身名義擁有,亦不論該等資產是否由其單獨或共同擁有,但以WD所得款項價值為限,或(b)以任何方式處置、處理或減少其任何資產之價值,而不論有關資產是否位於香港境內、是否以其本身名義擁有、是否單獨或共同擁有,亦不論Win Dynamic是否宣稱對有關資產擁有實益權益,但以WD所得款項價值為限。

## 47. 訴訟 (續)

### 契約及宣稱取消 (續)

先施於二零二一年七月十六日議決就該契據被宣稱取消而對Win Dynamic開展法律程序乃符合先施及其股東之利益。在本公司的提議下，先施同意加入該行動。經本公司及Win Dynamic的同意，高等法院於二零二一年十一月九日頒令 (其中包括)，准許本公司(i)於該行動中加入先施作為第二原告人及馬先生作為第二被告人；及(ii)就該契據被宣稱取消而修訂令狀及申索背書。

於二零二一年十一月十五日，本公司及先施修改向Win Dynamic及馬先生提出的經修訂申索書。先施向Win Dynamic及馬先生索賠 (其中包括) (i)指定履行契據令，要求Win Dynamic立即向先施支付WD款項或高等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。

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訴訟中提交並送達其抗辯及反訴。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他們的濟助措施。彼等進一步向本公司及先施反訴 (其中包括) 宣告該契約無效及／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、日期為二零二一年五月五日的要約文件 (「要約文件」) 及日期為二零二一年五月二十日的回應文件 (「回應文件」)。

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Win Dynamic之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。本公司及先施堅稱該契約可予強制執行且不可予依法撤回。

本公司及先施於二零二二年十一月十四日提交及送達經再次修訂之申索陳述書。本公司及先施堅稱先施連同本公司為第二項協議下的共同受諾人。第二項協議 (該契據為其中一部分) 擬使先施受惠，並包括Win Dynamic承諾給予或答應使先施受益，即向先施歸屬WD所得款項的利益或同等金額，其將於本公司成為先施之控股股東後用作其營運資金。

## 47. 訴訟 (續)

### 契約及宣稱取消 (續)

於二零二二年十二月九日，Win Dynamic提交及送達其經修訂抗辯書及反申索，而馬先生則提交及送達其經修訂抗辯書及反申索。Win Dynamic及馬先生堅稱，宣稱第二項協議(即使存在)及該契據屬無效或不可強制執行。彼等進一步堅稱林博士於該關鍵時間無權代表先施行事(不論如所指稱或以任何方式)，而馬先生亦無代表先施同意先施將於本公司成為先施的控股股東後使用WD所得款項作為營運資金。

本公司及先施於二零二三年二月九日提交及送達其就Win Dynamic之反申索之經修訂回覆及抗辯書，以及就馬先生之反申索之經修訂回覆及抗辯書。本公司及先施堅稱林博士就一項將於本公司成為先施的控股股東後生效的承諾代表先施行事。

於二零二三年六月二十二日至二零二三年七月四日期間，雙方進行文件披露。於二零二四年三月十八日，雙方已提交並交換彼等各自的證人陳述書。

聆訊日期尚未訂定。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，先施正就此訴訟尋求法律意見，並表示(i)契據可予強制執行；及(ii)先施對WD所得款項具有合法及約定權利。因此，WD初始確認為「預付款項、按金及其他應收賬項」下之「應收Win Dynamic送贈」，金額為150,001,000港元，即WD所得款項之公平價值，乃按信貸調整實際利率9.66%釐定。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，先施已就應收Win Dynamic之送贈之可收回金額尋求法律意見。

於二零二三年十二月三十一日，應收Win Dynamic之送贈賬面值為191,939,000港元(扣除預期信貸虧損撥備1,111,000港元後)(二零二二年：174,401,000港元(扣除預期信貸虧損撥備1,027,000港元後))。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團亦於「其他收入」確認應收Win Dynamic送贈之推算利息收入17,623,000港元(二零二二年：16,113,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 48. 租賃承擔

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業(附註20)及分租其若干物業(附註18)，商定租期由一至十年(二零二二年：一至十年)不等。租賃條款一般規定租戶須支付保證按金。

本集團根據與租戶訂立之不可取消經營租賃應收之未來最低租賃租金總額如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	16,747	13,224
一年後但於兩年內	26,155	7,154
兩年後但於三年內	24,293	3,549
三年後但於四年內	22,828	2,427
四年後但於五年內	23,177	1,312
五年後	124,692	1,559
	<b>237,892</b>	<b>29,225</b>

#### (b) 作為承租人

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團之短期租賃承擔如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
一年內	646	160

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團租用若干辦公室物業及辦公室設備，租期為12個月，其符合資格根據香港財務申報準則第16號項下之短期租賃豁免入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 49. 資本承擔

本集團於報告期末尚有以下資本承擔：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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	–	392,604
– 投資物業	249,600	249,600
– 發展中物業	69,479	121,271
– 租賃物業裝修	21,691	22,765
	<b>340,770</b>	<b>786,240</b>

### 50. 關連人士交易

除綜合財務報表其他部份詳述之交易及結餘外，本集團於本年度內尚有以下重大關連人士交易：

#### (a) 關連人士交易

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
付予由本公司一名董事控制之中國關連公司之管理費用	2,257	2,228
來自最終控股公司之證券服務費	146	29
付予由本公司一名董事控制之中國關連公司之建築服務費	2,656	–
付予由董事及控股股東之近親控制之關連公司之租賃付款	4,787	–

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 50. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士進行之其他交易

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團獲得最終控股公司貸款522,637,000港元(二零二二年：1,302,964,000港元)及向其還款117,670,000港元(二零二二年：42,585,000港元)。

#### (c) 本集團管理層要員之報酬

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事(作為本集團管理層要員)之薪酬如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
短期僱員福利	12,624	12,596
離職後福利	54	54
	<b>12,678</b>	<b>12,650</b>

有關董事薪金之進一步詳情載於附註13。



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 51. 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團自融資活動產生之負債之變動，包括現金及非現金變動。

	銀行借貸 千港元	其他借貸 千港元	最終控股 公司貸款 千港元	應付關連方 款項及來自 一間關連 公司之貸款 千港元	應付利息 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	10,478,924	2,740	1,127,196	109,238	-	105,337	11,823,435
融資現金流量	252,063	236,547	1,260,379	344,258	(719,178)	(100,719)	1,273,350
非現金交易：							
– 財務費用	-	152	-	-	719,178	7,681	727,011
– 新冠肺炎疫情相關租金 減免	-	-	-	-	-	(720)	(720)
– 租賃修訂	-	-	-	-	-	935	935
– 訂立新租賃	-	-	-	-	-	104,324	104,324
– 於損益確認之匯兌虧損	-	-	7,185	-	-	-	7,185
– 於其他全面收益確認之 匯兌差額	(820,183)	-	-	-	-	(922)	(821,105)
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	9,910,804	239,439	2,394,760	453,496	-	115,916	13,114,415
融資現金流量	(185,677)	28,803	404,967	78,121	(336,422)	(73,271)	(83,479)
非現金交易：							
– 財務費用	-	3,892	-	-	758,782	3,727	766,401
– 租賃修訂	-	-	-	-	-	347	347
– 租賃終止	-	-	-	-	-	(1,139)	(1,139)
– 訂立新租賃	-	-	-	-	-	8,447	8,447
– 於損益確認之匯兌虧損	-	-	(2,211)	-	-	-	(2,211)
– 於其他全面收益確認之 匯兌差額	(165,210)	(66)	-	-	-	(578)	(165,854)
於二零二三年十二月三十一日	9,559,917	272,068	2,797,516	531,617	422,360	53,449	13,636,927

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 52. 資本風險管理

本集團管理資本之主要目的為確保本集團能夠持續經營業務，以及保持穩健之資本比率，以支持其業務及盡量提高股東價值。

本集團因應經濟狀況變化及相關資產之風險特性，管理其資本結構及作出調整。為保持或調整資本結構，本集團可能調整向股東派發之股息、向股東退還資本或發行新股。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，管理資本之目標、政策或程序概無變動。

本集團以資本負債比率監控資本。資本負債比率為附息銀行借貸、其他借貸、最終控股公司貸款總額、應付關連方款項計息部分及來自一間關連公司之貸款除以本公司擁有人應佔權益。本集團之政策為將資本負債比率維持於合適水平。於各報告期末，資本負債比率如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
銀行借貸	9,559,917	9,910,804
其他借貸	272,068	239,439
最終控股公司貸款	2,797,516	2,394,760
應付關連方款項計息部分及來自一間關連公司之貸款	476,307	404,994
	<b>13,105,808</b>	<b>12,949,997</b>
本公司擁有人應佔權益	<b>3,592,939</b>	<b>3,610,950</b>
資本負債比率	<b>365%</b>	<b>359%</b>

## 53. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬之金融資產	2,138,372	2,424,201
透過損益按公平價值列賬之金融資產	68,528	71,229
透過其他全面收益按公平價值列賬之金融資產	4,127	4,041
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本列賬之負債	13,991,630	13,665,530

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括應收貿易賬項、證券經紀產生之應收賬項、應收貸款、透過損益按公平價值列賬／透過其他全面收益按公平價值列賬之金融資產、應收關連方款項、按金及其他應收賬項、代客戶持有之現金、受限制銀行結餘及存款、銀行結餘及現金、應付貿易賬項、證券經紀產生之應付賬項、其他應付賬項及應計費用、銀行借貸、其他借貸、應付關連方款項、來自一間關連公司之貸款、租賃負債及最終控股公司貸款。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監控該等風險以確保能適時及有效地實施適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團面對自以相關集團實體功能貨幣以外之貨幣計值之資產及負債產生的外匯匯率風險。本集團之外幣交易及結餘主要以美元、日圓(「日圓」)、人民幣及港元計值。本集團面對主要因港元兌人民幣匯率變動所產生之外匯匯率風險。本集團現時並無貨幣對沖政策。然而，管理層會監察外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

53. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

本集團於各報告期末以外幣計值之貨幣資產及負債包括應收貿易賬項、其他應收賬項、銀行結餘及現金、應付貿易賬項、其他應付賬項及最終控股公司貸款，相關賬面值如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>資產</b>		
人民幣兌港元	518,149	521,235
美元兌港元	137,940	10,769
日圓兌港元	38,307	34,508
<b>負債</b>		
人民幣兌港元	589,384	224,981
美元兌港元	2,880	3,160
日圓兌港元	24,809	17,301

敏感度分析

本集團之外幣風險集中於港元、人民幣及日圓兌外幣之波動。由於港元與美元掛鈎，故美元兌港元的風險被視為不重大，因此並無包括在下列敏感度分析內。

下表詳述本集團對港元兌人民幣及日圓升值及貶值5%(二零二二年:5%)之敏感度。所用敏感率指管理層對外匯匯率之合理可能變動之評估。倘港元兌人民幣及日圓貶值5%，下文之正數指年內溢利增加。就港元兌人民幣及日圓升值5%而言，將對年內溢利產生相等但相反之影響，而下文結餘將為負數。

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
人民幣	(2,671)	11,110
日圓	526	671

53. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團面對與定息銀行借貸、其他借貸、應付關連方款項、來自一間關連公司之貸款及最終控股公司貸款有關之公平價值利率風險。本集團亦因浮息銀行結餘(附註33)、浮息銀行借貸(附註38)以及其他借貸(附註39)而面對現金流量利率風險。

本集團之現金流量利率風險主要集中於銀行結餘之利率波動以及本集團之港元計值銀行借貸及其他借貸產生之香港銀行同業拆息、最優惠利率及最優惠貸款利率波動。管理層會監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二三年十二月三十一日，倘利率上升／下降50個(二零二二年：50個)基點，而所有其他變數維持不變，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之溢利應會減少／增加41,864,000港元(二零二二年：43,904,000港元)。

(iii) 其他價格風險

本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日因被分類為透過損益按公平價值列賬之金融資產之股本投資(附註31)而承受股本價格風險。本集團之上市投資於聯交所上市，以報告期末所報市價計值。

下表顯示按於報告期末之賬面值計算，而所有其他變數維持不變，對股本投資公平價值出現每10%(二零二二年：10%)變動之敏感度。

	本年度溢利增加／減少	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
股本投資：		
－透過損益按公平價值列賬之金融資產	4,525	4,731

## 53. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團就綜合財務狀況表組成部分所面對之最高信貸風險為附註53(a)所披露之賬面值。由於證券經紀產生之應收賬項乃以香港上市證券作抵押，故相關之信貸風險已降低，除此之外，本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升項目以涵蓋與其金融資產相關之信貸風險。

#### (i) 應收貿易賬項

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。本集團設有其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團就貿易應收賬項個別根據預期信貸虧損模型進行減值評估。

應收貿易賬項涉及大量處於不同行業及地區之客戶。因此，本集團認為信貸集中風險極低。作為本集團信貸風險管理之一部分，貿易應收賬項乃參考債務人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而作個別評估。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零二三年十二月三十一日止年度之平均虧損比率介乎0.1%至21.3% (二零二二年：0.1%至22.2%)。

#### (ii) 證券經紀產生之應收賬項

為管理證券經紀產生之應收客戶賬項之信貸風險，本集團會就所有客戶(包括現金客戶及保證金客戶)進行個別信貸評估。應收現金客戶賬款一般於交易日後兩個交易日內結算，因此認為自應收現金客戶賬款產生之信貸風險極低。就保證金客戶而言，本集團一般根據保證金規定取得流動證券作為抵押品。本集團概無向保證金客戶授出任何承諾融資金額，而保證金貸款乃由本集團根據對抵押品質素及相關客戶的信貸風險之評估而授出。保證金規定乃由該指定團隊每日密切監察。此外，本集團會於各報告期末檢討各個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。就此，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。管理層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，會追繳保證金及強行斬倉。就此，本公司董事認為信貸風險已大幅降低。

## 53. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

##### (ii) 證券經紀產生之應收賬項(續)

作為本集團信貸風險管理之一部分，管理層乃參考債務人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而就各債務人個別估計向保證金客戶貸款之減值虧損。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零二三年十二月三十一日止年度之無信貸減值保證金客戶之平均虧損比率約為0.3% (二零二二年：0.3%)。

##### (iii) 應收貸款

為將信貸風險降至最低，管理層已指派一支團隊負責釐定信貸限額及批核信貸。本集團設有其他監察程序以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團就結餘個別根據預期信貸虧損模型進行減值評估。

於提供標準支付條款及條件之前，本集團會管理及分析其各名新客戶及現有客戶之信貸風險。倘並無獨立評級，本集團會根據客戶之財務狀況、過往經驗及其他因素評估客戶之信貸質素。本集團其後就各債務人訂定內部信貸評級，截至二零二三年十二月三十一日止年度之平均虧損比率約為0.8%至36.0% (二零二二年：1.1%至22.3%)。

##### (iv) 銀行結餘、受限制銀行結餘及存款及代客戶持有之現金

本集團主要與具備高信貸評級之銀行進行交易。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日銀行結餘、受限制銀行結餘及存款及代客戶持有之現金之信貸風險並不重大，原因是該等款項乃存放於獲國際信貸評級機構給予高信貸評級且信譽良好之銀行。

本集團透過參考違約可能性及根據國際信貸評級機構公佈之信貸評級得出之回收率就該等結餘評估12個月預期信貸虧損，認為於二零二三年及二零二二年十二月三十一日之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。

53. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

(v) 按金及其他應收賬項

就內部信貸風險管理而言，本集團使用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。

	已逾期 千港元	未逾期／ 無固定 還款期 千港元	總計 千港元
二零二三年	697	185,516	186,213
二零二二年	9,178	201,175	210,353

管理層已計及上述逾期資料及國際信貸評級機構就近似類型之債務人給予之可資比較外部信貸評級，以審閱於報告期末之其他應收賬項可收回金額，確保已就不可撤回債項確認足夠減值虧損(如適用)。

本集團透過參考違約可能性及根據國際信貸評級機構公佈之信貸評級得出之回收率評估來自中國當地政府部門之其他應收款項之預期信貸虧損106,752,000港元，認為於初始確認時以及二零二三年及二零二二年十二月三十一日之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認減值虧損。



53. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

(vi) 所購入或產生之信貸減值應收貸款(信貸減值)

本集團已於執行收購包括所購入或產生之信貸減值金融資產在內之投資之決定前通過內部批核程序。於截至二零二三年十二月三十一日止年度之虧損比率約為1.6% (二零二二年：1.7%)。

(vii) 應收Win Dynamic之送贈(信貸減值)

本集團評估應收Win Dynamic之送贈之預期信貸虧損時作出多項假設，包括前瞻性情景及其可能性、對手方的信貸評級、違約可能性及回收率。於截至二零二三年十二月三十一日止年度之虧損比率約為0.58% (二零二二年：0.59%)。

本集團之內部信貸風險評級包括以下類別：

內部信貸 評級	描述	應收貿易賬項	證券經紀產生之 應收賬項/ 應收貸款/ 其他金融資產/ 其他項目
低風險	交易對手違約風險低， 且並無任何逾期金額	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常在到期日後還款， 但通常在到期日後清償	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	12個月預期信貸虧損
呆滯	通過自內部建立或源自外部資源 所得之資料，信貸風險自初始 確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)
虧損	有證據顯示該資產出現信貸減值	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)
撇銷	有證據顯示債務人面對嚴重財困， 且本集團無實際收回之可能	撇銷金額	撇銷金額

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 53. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估並按攤銷成本列賬之金融資產所面對之信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月/全期 預期信貸虧損	總賬面值 千港元
於二零二三年十二月三十一日 代客戶持有之現金	32	Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	77,354
受限制銀行結餘及存款		Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	75,851
銀行結餘及現金	33	Ba1 - Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	153,259
應收貿易賬項	28	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	311,143
			觀察名單	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	298,146
			虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	11,561
					620,850
證券經紀產生之應收賬項	28	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	311,463
應收貸款	28	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	357,960
			觀察名單	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	196,132
					554,092
其他應收賬項	29	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	185,516
		不適用	呆滯	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	697
					186,213
所購入或產生之信貸減值 應收貸款	29	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	97,827
應收Win Dynamic之送贈	29	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	193,050
應收關連方款項	40	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	1,592

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 53. 金融工具(續)

#### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

##### 信貸風險及減值評估(續)

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月／全期 預期信貸虧損	總賬面值 千港元
於二零二二年十二月三十一日 代客戶持有之現金	32	Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	126,742
受限制銀行結餘及存款		Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	142,143
銀行結餘及現金	33	Ba1 – Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	171,900
應收貿易賬項	28	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	494,085
			觀察名單	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	107,902
			虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	1,051
					603,038
證券經紀產生之應收賬項	28	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	519,706
應收貸款	28	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	280,200
			觀察名單	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	178,727
					458,927
其他應收賬項	29	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	201,175
		不適用	呆滯	全期預期信貸虧損 (無信貸減值)	9,178
					210,353
所購入或產生之信貸減值 應收貸款	29	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	99,772
應收Win Dynamic之送贈	29	不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (有信貸減值)	175,428
應收關連方款項	40	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (無信貸減值)	1,703

53. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

平均虧損比率乃基於可資比較違約可能性、國際信貸評級機構所報之回收率及經考慮相關抵押品(如有)後得出之違約風險而估計，並就無需付出不必要的成本或努力便可獲得之前瞻性資料作調整。有關前瞻性資料由管理層用以評估於報告期末之當前及未來狀況的預測。管理層定期檢討內部信貸評級類別，以確保特定債務人之相關資料已更新。

下表顯示就應收貿易賬項確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元
於二零二二年一月一日	19,443
已確認減值虧損淨額	13,133
於年內註銷	(142)
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	32,434
已確認減值虧損淨額	45,141
於年內註銷	(152)
於二零二三年十二月三十一日	77,423

於截至二零二三年十二月三十一日止年度已於損益就應收貿易賬項確認減值虧損淨額45,141,000港元(二零二二年：13,133,000港元)。

53. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表顯示已就證券經紀產生之應收賬項確認之12個月預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元
於二零二二年一月一日	88
已確認減值虧損淨額	1,218
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	1,306
已確認減值虧損淨額	327
於年內撤銷	(655)
於二零二三年十二月三十一日	978

於截至二零二三年十二月三十一日止年度已於損益就證券經紀產生之應收賬項確認減值虧損淨額327,000港元(二零二二年：1,218,000港元)。

下表顯示就應收貸款確認之12個月預期信貸虧損變動。

	12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值) 千港元
於二零二二年一月一日	16,562
已確認減值虧損淨額	32,604
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	49,166
已確認減值虧損淨額	2,923
於二零二三年十二月三十一日	52,089

53. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，為數2,923,000港元之應收貸款減值虧損(二零二二年：32,604,000港元)已於損益內確認。

下表顯示就所購入或產生信貸減值應收貸款確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千港元
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日、 二零二三年一月一日及二零二三年十二月三十一日	1,578

下表顯示就應收Win Dynamic之送贈確認之全期預期信貸虧損變動。

	全期預期 信貸虧損 (有信貸減值) 千港元
於二零二二年一月一日	445
已確認減值虧損	582
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	1,027
已確認減值虧損	84
於二零二三年十二月三十一日	1,111

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監控及維持管理層視為充足之現金及現金等值項目水平，以為本集團之營運提供資金並減低現金流量波動之影響。管理層監控銀行借貸及其他借貸之使用，確保符合貸款契約之規定。有關本集團銀行借貸及其他借貸之詳情分別載於附註38及39。

53. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳列本集團非衍生金融負債之餘下合約到期情況。下表基於本集團可被要求還款之最早日期按金融負債之未貼現現金流量編製。非衍生金融負債之到期日乃基於協定之還款日期。

	應要求或			總計 千港元	賬面值 千港元
	一年內 千港元	一至五年 千港元	五年以上 千港元		
於二零二三年十二月三十一日					
應付貿易賬項	84,961	-	-	84,961	84,961
證券經紀產生之應付賬項	77,285	-	-	77,285	77,285
人壽保險賠款撥備	128	-	-	128	128
其他應付賬項及應計費用	614,689	-	-	614,689	614,689
銀行借貸	1,685,137	8,668,838	1,200,971	11,554,946	9,559,917
其他借貸	253,180	23,923	-	277,103	272,068
應付關連方款項及 來自一間關連公司之貸款	320,617	232,541	-	553,158	531,617
租賃負債	48,408	6,534	-	54,942	53,449
最終控股公司貸款	-	3,141,611	-	3,141,611	2,797,516
	3,084,405	12,073,447	1,200,971	16,358,823	13,991,630

於二零二二年十二月三十一日

應付貿易賬項	97,100	-	-	97,100	97,100
證券經紀產生之應付賬項	129,102	-	-	129,102	129,102
其他應付賬項及應計費用	324,913	-	-	324,913	324,913
銀行借貸	5,732,252	3,721,894	1,449,072	10,903,218	9,910,804
其他借貸	245,196	559	-	245,755	239,439
應付關連方款項	453,496	-	-	453,496	453,496
租賃負債	72,936	47,260	-	120,196	115,916
最終控股公司貸款	-	2,696,500	-	2,696,500	2,394,760
	7,054,995	6,466,213	1,449,072	14,970,280	13,665,530

## 53. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

倘浮動利率之變動有別於報告期末釐定之估計利率，則上述就非衍生金融負債浮息工具計入之金額或會更改。

載有須應要求償還條款之銀行借貸及其他借貸已計入上述到期分析「應要求或一年內」項下。

於二零二三年十二月三十一日，根據計劃付款條款須於一年內支付之該等銀行借貸及其他借貸未貼現本金及利息總額為319,298,000港元(二零二二年：533,473,000港元)。

於二零二三年十二月三十一日，經考慮本集團之綜合財務狀況後，本公司董事認為銀行及對手方將不會行使酌情權要求即時還款。本公司董事認為，包括於上述結餘之該等銀行借貸及其他借貸將根據貸款協議所載之計劃還款日期償還。

#### 保險風險管理

保險合約項下之風險乃已承保事件之風險，包括金額之不確定性及任何由此產生之索賠之時間性。根據該等合約本集團面臨之主要風險為實際索賠及賠付金額可能超逾保險負債之賬面值。此乃受到索賠頻率、索賠嚴重性、實際賠付超出原先估計及隨後拖延索賠發展等影響。於報告期末，概無未償還人壽保險索賠及賠付金額。



## 53. 金融工具(續)

### (c) 公平價值計量

#### 本集團按經常性基準以公平價值計量之金融資產之公平價值

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	於十二月三十一日 之公平價值		公平價值 層級	估值技術及主要輸入數據
	二零二三年 千港元	二零二二年 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	13,268	13,185	第2級	估計成交價
– 上市股本投資	54,187	56,662	第1級	於活躍市場所報買入價
– 其他投資	1,073	1,382	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				
– 非上市股本投資(附註)	4,127	4,041	第3級	市場法及缺乏市場流通性之折讓20.5%(二零二二年： 27.6%)

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內，就金融資產及負債而言，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。

## 53. 金融工具(續)

### (c) 公平價值計量(續)

#### 本集團按經常性基準以公平價值計量之金融資產之公平價值(續)

透過其他全面收益按公平價值列賬之股本投資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。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，倘所有其他可變因素維持不變，預計不可觀察輸入值增加／(減少)3%將令本集團的其他全面收益(減少)／增加如下：

	二零二三年		二零二二年	
	不可觀察輸入值 增加／(減少) %	其他全面收益 (減少)／增加 千港元	不可觀察輸入值 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	(124)	3	(132)
	(3)	124	(3)	132

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 53. 金融工具(續)

#### (c) 公平價值計量(續)

本集團按經常性基準以公平價值計量之金融資產之公平價值(續)

年內，於第三級公平價值層級結存變動如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>透過其他全面收益按公平價值列賬之股本投資</b>		
於年初	4,041	3,807
於其他全面收益確認的公平價值變動	86	234
於年末	4,127	4,041
<b>分類為持作出售之資產</b>		
於年初	-	26,646
於其他全面收益確認的公平價值變動	-	970
出售	-	(27,616)
於年末	-	-

本集團按經常性基準以公平價值計量之金融資產之公平價值

本公司董事認為綜合財務報表內按攤銷成本之金融資產及金融負債賬面值與其公平價值相若。

### 54. 抵銷金融資產及負債

下表所載披露包括受可強制執行總淨額結算安排或涵蓋屬以下者的類似金融工具的類似協議規限之金融資產及負債：

- 於本集團綜合財務狀況表內抵銷；或
- 在不符合抵銷準則的情況下不會於本集團綜合財務狀況表內抵銷。

根據本集團與香港中央結算有限公司（「香港結算」）間作出之持續淨額結算協議，本集團擁有合法可強制執行權利以在相同結算日與香港結算抵銷應收及應付款項責任並同時結算有關款項。此外，本集團擁有合法可強制執行權利以在不向客戶作事先通知的情況下隨時抵銷所有應收及應付客戶的賬款，以及本集團擬按淨額基準結算該等結餘。

除上述者外，並非於同日結算之應收／應付香港結算賬項、不擬按淨額基準結算之應收及應付客戶賬項、本集團已收取之融資抵押品（包括現金及證券）及存放於香港結算之存款並不符合於綜合財務狀況表內抵銷之準則，原因是抵銷已確認金額之權利僅可於發生違約事件後強制執行。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 54. 抵銷金融資產及負債(續)

	已確認 金融資產/ 負債總額 千港元	於綜合財務 狀況表抵銷 之已確認 金融負債/ 資產總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列之 金融資產/ 負債淨額 千港元	於綜合財務狀況表 並無抵銷之相關金額		淨額 千港元
				金融工具 千港元	所收抵押品 千港元 (附註)	
於二零二三年 十二月三十一日						
<b>資產</b>						
證券經紀產生之 應收賬項	312,317	(1,832)	310,485	(1,888)	(298,677)	9,920
<b>負債</b>						
證券經紀產生之 應付賬項	79,117	(1,832)	77,285	(74)	-	77,211
於二零二二年 十二月三十一日						
<b>資產</b>						
證券經紀產生之 應收賬項	542,177	(23,777)	518,400	(43,556)	(457,699)	17,145
<b>負債</b>						
證券經紀產生之 應付賬項	152,879	(23,777)	129,102	(3,328)	-	125,774

附註：該項目指並無於綜合財務狀況表內確認之客戶賬戶抵押證券。有關金額之上限按個別客戶基準釐定，為證券市值及應收賬款淨額兩者之較低者。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 55. 公司財務狀況表

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	16,717	33,272
於附屬公司之投資	5,274,723	5,274,723
預付款項、按金及其他應收賬項	-	8,555
	<b>5,291,440</b>	<b>5,316,550</b>
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收賬項	9,189	641
應收附屬公司款項	4,784,162	4,721,373
透過損益按公平價值列賬之金融資產	51,571	54,475
銀行結餘及現金	560	7,328
	<b>4,845,482</b>	<b>4,783,817</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付賬項及應計費用	83,351	35,435
應付附屬公司款項	5,539,408	5,882,831
銀行借貸	209,300	209,300
其他借貸	96,000	-
租賃負債	17,227	16,819
	<b>5,945,286</b>	<b>6,144,385</b>
<b>流動負債淨值</b>	<b>(1,099,804)</b>	<b>(1,360,568)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>4,191,636</b>	<b>3,955,982</b>
<b>權益</b>		
股本	144,071	144,071
儲備(附註)	1,250,049	1,399,924
	<b>1,394,120</b>	<b>1,543,995</b>
<b>非流動負債</b>		
最終控股公司貸款	2,797,516	2,394,760
租賃負債	-	17,227
	<b>2,797,516</b>	<b>2,411,987</b>
	<b>4,191,636</b>	<b>3,955,982</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 55. 公司財務狀況表(續)

附註：本公司儲備變動如下：

	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	資本儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二二年一月一日	1,924,642	8,878	586,594	(1,236,720)	1,283,394
本年度溢利及全面收益總額	-	-	-	112,520	112,520
行使購股權	4,010	(1,930)	-	1,930	4,010
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	1,928,652	6,948	586,594	(1,122,270)	1,399,924
本年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(149,875)	(149,875)
於二零二三年十二月三十一日	<b>1,928,652</b>	<b>6,948</b>	<b>586,594</b>	<b>(1,272,145)</b>	<b>1,250,049</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情

本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立登記 及營業地點	已發行普通股／ 登記股本	本集團應佔實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二三年	二零二二年		
偉祿資產管理有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	投資控股
Citibest Global Limited	英屬處女群島	50,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Realord Ventures Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Manureen Ventures Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
Realord Investment Limited	英屬處女群島	1,000美元普通股	100	100	香港	投資控股
明成有限公司	英屬處女群島	1美元普通股	100	100	香港	投資控股
資本會議服務有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	提供會議服務
資本財經印刷有限公司	香港	800,000港元普通股	100	100	香港	商業印刷
創星興業有限公司	香港	2港元普通股	100	100	香港	物業投資
順旺投資有限公司	香港	1港元普通股	100	100	香港	物業投資及投資控股



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立登記 及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二三年	二零二二年		
高品印刷有限公司	香港	3,750,000港元 普通股	100	100	香港	買賣籤條、標籤及襯衫 襯底紙板
偉祿亞太證券有限公司	香港	266,000,000港元 普通股	89.3	89.3	香港	提供證券經紀服務及 保證金融資
偉祿汽車零件有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	分銷及銷售汽車零件
榮偉(香港)有限公司	香港	1港元普通股	100	100	香港	物業投資
偉祿環保產業股份有限公司 (「偉祿環保」)	香港	54,046,110港元 普通股	61.3	61.3	香港	投資控股及買賣廢料
偉祿亞太資產管理有限公司 (前稱Strabens Hall (Hong Kong) Limited)	香港	14,100,000港元 (二零二二年: 12,500,000港元) 普通股	100	100	香港	提供證券諮詢及資產 管理服務
Absolute Holdings Limited	香港	1港元普通股	100	100	香港	物業投資

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立登記 及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二三年	二零二二年		
創越融資有限公司 (「創越融資」)	香港	10,000,000港元 普通股	60	60	香港	提供證券經紀、證券諮詢 及財務顧問服務
偉祿融資服務有限公司	香港	10,000港元普通股	100	100	香港	放債
偉祿商業(深圳)有限公司	中國	繳足股本 36,000,000港元	100	100	中國	買賣電子產品及電腦組件 /物業投資
深圳市偉祿商業控股 有限公司	中國	繳足股本 人民幣32,000,000元	100	100	中國	物業投資
前海美林融資租賃 (深圳)有限公司	中國	繳足股本 6,510,000美元	100	100	中國	提供融資租賃服務
前海偉祿跨境電子 商務(深圳)有限公司	中國	繳足股本 194,400,000港元	100	100	中國	開發及銷售電子商務平台 /買賣產品
冠彰電器(深圳)有限公司	中國	繳足股本 30,000,000港元	100	100	中國	物業投資

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立登記 及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二三年	二零二二年		
廣西梧州市通寶再生 物資有限公司	中國	繳足股本 3,570,000港元	61.3	61.3	中國	拆除及買賣廢料
廣東偉祿汽車零件 有限公司	中國	繳足股本 人民幣40,000,000元	100	100	中國	分銷及銷售汽車零件
深圳市偉祿科技控股 有限公司	中國	繳足股本 人民幣50,000,000元	100	100	中國	物業投資
深圳市夏浦光電技術 有限公司	中國	繳足股本 人民幣50,000,000元	100	100	中國	物業投資
深圳友盛	中國	繳足股本 人民幣20,000,000元	51	51	中國	物業發展
偉祿環保株式会社	日本	90,000,000日圓 普通股	55.1	55.1	日本	加工及買賣廢料
先施	香港	469,977,000港元 普通股	75	75	香港	經營百貨、證券買賣 及提供一般及人壽保險
先施人壽保險有限公司	香港	10,000,000港元 普通股	42.7	42.7	香港	人壽保險及投資

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/成立登記 及營業地點	已發行普通股/ 登記股本	本集團應佔實際股權(%)		經營地點	主要業務
			二零二三年	二零二二年		
先施保險置業有限公司	香港	20,000,000港元 普通股	43.5	43.5	香港	投資控股
加勒比教育產業集團 有限公司	英屬處女群島	50,000美元 普通股	70.5	70.5	格林納達	開發於格林納達的項目
Hartman Group Ltd	格林納達	1,000,000美元 普通股	70.5	70.5	格林納達	物業發展
Hartman Hotel Development Ltd	格林納達	10,000美元 普通股	70.5	70.5	格林納達	物業發展
偉祿世紀服務有限公司	香港	100港元普通股	70.5	70.5	香港	作為推廣代理就CBI計劃 提供諮詢服務
哈特曼文化發展(上海) 有限公司	中國	1,000,000美元 普通股	70.5	70.5	中國	作為推廣代理就CBI計劃 提供諮詢服務
偉祿世紀商務服務(深圳) 有限公司	中國	繳足股本人民幣 1,000,000元	70.5	70.5	中國	作為推廣代理就CBI計劃 提供諮詢服務

本公司董事認為，上表所列為主要影響本年度業績或構成本集團淨資產重要部份之本公司附屬公司。本公司董事認為列出其他附屬公司之詳情會令資料過於冗長。

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情(續)

本集團包括五間(二零二二年：五間)持有重大非控股權益的附屬公司／附屬公司集團，詳情及集團內公司間對銷前財務資料概要如下：

#### 偉祿環保及其附屬公司

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	38.7%	38.7%
流動資產	396,640	441,398
非流動資產	49,361	53,607
流動負債	(281,138)	(285,781)
非流動負債	(6,251)	(13,005)
淨資產	158,612	196,219
非控股權益之賬面值	59,199	73,845
收益	357,814	704,978
開支	(397,395)	(739,173)
本年度虧損	(39,581)	(34,195)
本年度其他全面收益／(開支)	1,973	(625)
本年度全面開支總額	(37,608)	(34,820)
非控股權益應佔虧損	(15,367)	(13,122)
非控股權益應佔全面開支總額	(14,646)	(13,476)
已付非控股權益股息	—	—
經營業務(所用)／所得現金流量淨額	4,912	25,596
投資活動所得現金流量淨額	151	646
融資活動所用現金流量淨額	(6,379)	(34,041)
現金及現金等值項目減少淨額	(1,316)	(7,799)

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情(續)

#### 創越融資

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	40%	40%
流動資產	9,356	21,113
非流動資產	31,247	38,029
流動負債	(5,626)	(5,541)
非流動負債	(4,765)	(10,051)
淨資產	30,212	43,550
非控股權益之賬面值	12,084	17,420
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	17,534	19,090
開支	(30,874)	(33,213)
本年度虧損及全面開支總額	(13,340)	(14,123)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(5,336)	(5,649)
已付非控股權益股息	-	-
經營業務所得現金流量淨額	4,687	1,306
投資活動所用現金流量淨額	-	(158)
融資活動所用現金流量淨額	(5,292)	(5,699)
現金及現金等值項目減少淨額	(605)	(4,551)

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情(續)

#### 深圳友盛

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	49%	49%
流動資產	2,149,213	2,040,301
非流動資產	196	217
流動負債	(426,545)	(360,374)
非流動負債	(278,579)	(203,114)
淨資產	1,444,285	1,477,030
非控股權益之賬面值	707,700	723,745
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	-	-
開支	(5,984)	(6,125)
本年度虧損	(5,984)	(6,125)
本年度其他全面開支	(26,761)	(86,324)
本年度全面開支總額	(32,745)	(92,449)
非控股權益應佔虧損	(2,932)	(3,001)
非控股權益應佔全面開支總額	(16,045)	(45,300)
已付非控股權益股息	-	-
經營業務所用現金流量淨額	(63,604)	(207,560)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(23)	48
融資活動所得現金流量淨額	75,465	203,114
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	11,838	(4,398)

## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情(續)

#### 先施集團

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
非控股權益所持擁有權及投票權比例	25%	25%
流動資產	173,403	249,171
非流動資產	419,213	433,523
流動負債	(253,134)	(489,468)
非流動負債	(213,938)	(19,586)
淨資產	125,544	173,640
非控股權益之賬面值	65,813	79,418
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)
收益	146,147	146,516
開支	(197,759)	(210,485)
本年度虧損	(51,612)	(63,969)
本年度其他全面收益	3,516	382
本年度全面開支總額	(48,096)	(63,587)
非控股權益應佔虧損	(14,199)	(18,845)
非控股權益應佔全面開支總額	(13,604)	18,177
已付非控股權益股息	-	-
經營業務所用現金流量淨額	(14,862)	(42,169)
投資活動所得現金流量淨額	72,373	44,055
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(63,005)	42,210
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(5,494)	44,096



## 綜合財務報表附註

截至二零二三年十二月三十一日止年度

### 56. 附屬公司詳情(續)

#### 加勒比集團

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非控股權益所持擁有權及投票權比例	29.5%	29.5%
流動資產	2,301,654	2,240,006
非流動資產	6,875	13,586
流動負債	(189,289)	(124,775)
非流動負債	(2,122)	(1,398)
淨資產	2,117,118	2,127,419
非控股權益之賬面值	625,338	625,598
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	34,811	5,936
投資變動之公平價值變動收益	-	1,846,872
開支	(42,412)	(52,514)
本年度(虧損)/溢利	(7,601)	1,800,294
本年度其他全面(開支)/收益	(2,700)	1,043
本年度全面(開支)/收益總額	(10,301)	1,801,337
非控股權益應佔(虧損)/溢利	(354)	528,102
非控股權益應佔全面(開支)/收益總額	(261)	528,409
已付非控股權益股息	-	-
經營業務所得現金流量淨額	15,293	8,811
投資活動所用現金流量淨額	(791)	(3,116)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額	(3,274)	3,514
現金及現金等值項目增加淨額	11,228	9,209

## 57. 報告期後事項

### 先施前董事提出申索

誠如本集團及先施日期為二零二三年八月二十八日之公佈所載，先施為由先施前主席、行政總裁兼董事馬先生於香港高等法院提出之訴訟程序中之被告人。在該等高等法院訴訟程序中，馬先生就(i)先施四間附屬公司(「先施附屬公司」)於二零二零年三月至二零二一年二月期間之未付薪酬；(ii)先施於二零二一年三月一日至二零二一年六月三十日期間之未付董事袍金；(iii)先施附屬公司於二零二一年三月至二零二一年六月期間之未付薪酬；以及(iv)代替未使用之年假之未付工資提出申索。其申索總額約12,442,000港元(修訂自12,064,000港元)，另加利息及法律費用。先施已指示其法律顧問於整個高等法院訴訟程序中就馬先生的申索進行辯護，並提出總額約71,600,000港元之反申索。

該法律訴訟已進入審訊階段。審訊已於二零二三年十二月五日、六日及十一日進行，並由高等法院暫委法官包毅成資深大律師審理。於二零二四年二月一日，高等法院暫委法官包毅成資深大律師下達判決書(「該判決書」)。高等法院裁定馬先生勝訴，理由包括(i)根據馬先生與先施簽署的確認函(「確認函」)，馬先生僅憑先施薪酬委員會(「先施薪酬委員會」)之推薦建議便可享有薪酬；(ii)馬先生於二零二一年三月後可獲得董事袍金屬隱含條款，且符合雙方的合理預期，除非此事經進一步檢討或修訂(惟事實未有如此)；(iii)馬先生有權根據合約就其在先施附屬公司的職位獲付酬金，因為此乃其擔任董事一職所附帶者，且先施同意擔任上市公司董事必然意味著其需要處理先施附屬公司的事務；(iv)由於支付董事袍金為確認函之隱含條款，因此，先施薪酬委員會未能開會審議關於向馬先生支付自二零二一年三月至二零二一年六月期間之薪酬或就此確認推薦建議，乃違反確認函之隱含條款。高等法院駁回先施的反申索，並於計入先施於二零二一年七月及八月向馬先生支付的款項後，頒令判決先施須支付12,064,000港元(「判決款項」)，另加判決款項的利息及對先施提出訴訟之法律費用。先施已於二零二四年二月二日或前後支付判決款項。關於判決款項的利息，馬先生已將其申索款額量化為2,949,000港元，作為回應，先施已向馬先生支付2,136,000港元。該事宜將由高等法院裁決。就法律費用申索而言，馬先生尚未釐定該申索金額。

## 五年財務概要

### 財務資料概要

下文概述本集團過去五個財政年度之業績及資產與負債概要，有關資料乃摘錄自經審核財務報表。

業績	截至十二月三十一日止年度				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元 (經重列)	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	801,485	1,198,810	1,195,079	869,341	828,898
未計所得稅前溢利／(虧損)	320,599	368,570	428,467	1,449,970	(430,745)
所得稅(開支)／抵免	(279,349)	234,058	(312,533)	(557,652)	26,056
年度溢利／(虧損)	41,250	602,628	115,934	892,318	(404,689)
下列人士應佔本年度溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	76,689	112,787	122,197	885,185	(415,529)
非控股權益	(35,439)	489,841	(6,263)	7,133	10,840
	41,250	602,628	115,934	892,318	(404,689)
資產及負債	於十二月三十一日				
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產	10,710,856	9,908,685	11,911,136	12,445,778	9,504,662
流動資產	9,770,073	9,960,992	6,836,249	4,273,668	3,078,285
總資產	20,480,929	19,869,677	18,747,385	16,719,446	12,582,947
流動負債	2,065,737	6,799,260	1,082,627	1,213,628	819,864
非流動負債	13,317,129	7,907,199	12,399,479	11,094,244	8,543,793
總負債	15,382,866	14,706,459	13,482,106	12,307,872	9,363,657
資產淨值	5,098,063	5,163,218	5,265,279	4,411,574	3,219,290
本公司擁有人應佔權益	3,592,939	3,610,950	4,133,072	3,505,463	2,345,095
非控股權益	1,505,124	1,552,268	1,132,207	906,111	874,195
	5,098,063	5,163,218	5,265,279	4,411,574	3,219,290

## 於二零二三年十二月三十一日持有之主要物業

於報告期末本集團持有之主要物業詳情如下：

地點	用途	租期	本集團應佔權益
<b>香港</b>			
香港 貝沙山徑25號 貝沙灣南灣 Villa Bel-Air 25號洋房	住宅	中期租賃	100%
香港 貝沙山徑8號 貝沙灣南灣 Villa Bel-Air 8號洋房	住宅	中期租賃	100%
<b>中國大陸</b>			
位於中國 深圳市龍華區 觀湖街道 樟坑徑社區 富業路5號之工業綜合樓	工業	中期租賃	100%
位於中國 深圳市龍華區 福城街道 茜坑社區 茜坑工業區之物業	重新發展中	中期租賃	100%

## 於二零二三年十二月三十一日持有之主要物業

地點	用途	租期	本集團應佔權益
位於中國 深圳市龍華區 觀湖街道 環觀南路鷺湖社區 瀾清二路 偉祿雅苑之 一幢商業／公寓樓、 所有零售商舖和停車位	商住混合	長期租賃	100%
位於中國 深圳市光明區 光明街道 東周社區之偉祿科技園	住宅、商業及酒店 營運混合	中期租賃	100%