

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

第二份澄清公佈

謹此提述偉祿集團控股有限公司(「本公司」)日期為二零一九年八月二十六日回應 Emerson Analytics Co., Ltd (「Emerson」)於二零一九年八月二十一日所發佈的文章的澄清公佈(「澄清公佈」)，以及本公司於二零一九年八月二十九日刊發截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公佈(「二零一九年中期業績公佈」)。除文義另有所指外，本公佈所用之詞彙與澄清公佈所界定者具有相同涵義。

於二零一九年八月二十八日，Emerson刊發另一篇文章(「文章二」)，就澄清公佈作出進一步論述。董事會認為，該等論述軟弱無力、無的放矢，且惡意而為之。董事會謹此向股東及市場作如下報告：

EMERSON有關環保分類之指控

收益貢獻

Emerson於文章二中再次作出荒謬且毫無根據之指控。Emerson以一份所謂關於偉祿的「信貸報告」作為指控偉祿於二零一七年及二零一八年錄得零收益之「證據」。於Emerson刊發文章二前，董事並不知悉該所謂「信貸報告」的存在或其來源。本公司已進入Emerson網站提供之連結閱覽該所謂「信貸報告」，發現(i)當中並無註明該報告之出處及其發行單位；(ii)儘管該報告並無具體指明其提述之財政年度，本公司認為其文中所指之「上年度」及「本年度」乃分別指偉祿截至二零一七年十二月三十一日止財政年度及二零一八年財政年度；(iii)該報告內「本年度」損益一欄並無載列任何數字。董事堅決否認Emerson有關偉祿於二零一八年財政年度並無錄得收益之指控。董事謹此聲明，有色金屬及廢銅銷售已自二零一八年九月起納

入偉祿之業務範圍。經擴大之經營範圍及業務已獲所需批准並已納入偉祿的章程，及已向深圳相關政府機關存檔。董事確認，偉祿於二零一八年財政年度買賣廢料之收益88,200,000港元（即人民幣74,500,000元）已在當地稅務機關部門存檔。董事注意到，儘管該所謂「信貸報告」有包括某些偉祿於二零一七年及二零一八年財政年度之資產負債表資料在內，及某些截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之損益資料，惟該所謂「信貸報告」將二零一八年財政年度之每一項損益項目均列為零。本公司不明所以然。Emerson明顯地是使用該所謂「信貸報告」損益一欄之數目（即零）而達致偉祿於二零一八年財政年度並無收益之指控。董事認為Emerson選擇性地及偏頗地分析偉祿財務數據之舉，實屬惡意作為，完全不可接受。

Emerson一再引述本公司於日期為二零一六年九月五日之收購公佈內之披露，當中提及環保公司於收購時主要作為其客戶（為廣西省之回收商及廢料處理商）廢料採購代理商，並依此重覆指稱環保公司在中國政府收緊廢料進口規例（「經修訂規例」）下，不可能維持穩定收益。Emerson顯然是故意忽略二零一八年財政年度年報及澄清公佈所披露之事實。本公司謹此向股東提述澄清公佈當中已明確說明環保集團已修正其業務模式以減低經修訂規例造成之影響。本公司謹此指出，不僅環保集團改變其業務模式，其中國客戶同樣亦已為應對經修訂規例的影響而修正彼等之業務模式，並將其加工分部轉往海外，由廣西省遷至東南亞。作為其中國客戶供應鏈之一環，環保集團已將通寶位於廣西之廢料採購及加工業務營運遷至馬來西亞，經環保集團的馬來西亞分包商分拆廢料並進行加工（類似通寶於中國之加工運作）。經加工處理之廢料其後出售並運予其中國客戶位於馬來西亞之海外分部，以供後者將廢料進一步加工成銅及銅錠等材料作彼等之出口或供當地市場之用。儘管貨品於馬來西亞交付，就二零一八年財政年度地區收益明細而言，相關收益入賬列為向中國市場之銷售，此乃因為「市場」乃根據客戶所在地分類（見二零一八年財政年度年報所載綜合財務報表附註內附註6(a)）。

本公司謹此駁斥Emerson於文章二中對環保分類收益之指控為誤導且不負責任。

謹請股東參閱二零一九年中期業績公佈以了解環保分類之業績：環保分類於截至二零一九年六月三十日止六個月錄得收益292,100,000港元（按同期比增長156.7%）。

會計處理

Emerson在文章二質詢本集團就環保公司的直接控股公司應付環保公司之款項（「該筆款項」）進行會計處理時所採用之會計政策。董事確認該筆款項乃根據香港會計師公會頒佈之「香港會計準則第7號－現金流量表」第16段入賬為環保公司之投資活動所用現金淨額，當中訂明「……導致產生財務狀況表內之已確認資產之開支乃合資格分類為投資活動。自投資活動產生之現金流量例子包括……向其他方作出之現金墊款及貸款（金融機構作出之墊款及貸款除外）」。董事確認，本集團就該筆款項所採納之上述會計政策屬恰當並符合香港財務申報準則。

EMERSON就投資物業之估值提出之疑問

估值基準及假設

Emerson質疑停車位估值所用之假設，有關假設指停車位「可於公開市場出售」。董事獲估值師告知，估值師於達致對投資物業停車位之估值之意見時，其採納停車位「可於公開市場出售」之假設，當中已計及中國停車位市場之獨特狀況。在中國，停車位使用者就停車位之長期使用權（其不涉及單獨土地使用權）以一筆過付款安排乃屬市場慣例，年期可長達20年，並可於到期後重續。鑒於有關市場慣例，估值師認為有關長期使用權之租賃代價就停車位市值而言為具代表性之參考。估值師亦知悉臨時停車位之月租租金須符合深圳及廣東省其他城市之政府定價規例（為物價管制行政管理制度之一部分）。鑒於市場租金或由此而產生之回報實際上並非自願買方與自願賣方之間的「市場」租金，因此估值師認為有關租金或回報未必適合作估值用途。在此情況下，估值師已就估值採用直接比較法，當中參考可從公開渠道隨時獲得且具足夠參考價值的停車位長期使用權資訊中的最低要價。

Emerson亦順帶指出，偉祿雅苑之所有住戶均為可能於數年內搬離之租戶，因而提出為何會有住戶承諾長期租用停車位之疑問。董事謹此澄清，盡彼等所知及經合理查詢後，有關住宅單位已／將根據政府之相關住房政策出售予合資格買家。董事獲估值師告知，彼等對停車位於收購投資物業當時之市值進行之估值及其他

後續估值之時，所涉物業會否全部租出對估值而言並無關係，原因是該等物業於關鍵時間處於交吉狀況以及估值乃為得出該等物業在「可於公開市場出售」之假設下之市值。估值師進一步告知本公司，彼等觀察到停車位之租用証主要按短期基準（如每小時、每日及每月停車位租用証）授出。估值師認為，即使停車位（尤其是位於中國之停車位）之停車位租用証被終止，其市值亦不會受到任何重大影響。

投資物業之投資成本

Emerson繼續指控投資物業於被本集團收購前之賬面值遠高於其取得之報告所顯示之投資金額。

本公司謹此重申，收購通函所披露於二零一七年十二月三十一日之投資物業實際投資額人民幣2,291,000,000元屬正確無誤。Emerson於該報告所引述之投資金額（即澄清公佈所述的「Emerson指稱之實際投資額」）乃摘錄自本集團旗下公司就規劃及立項申請所提交之相關可行性報告。當中所示之Emerson指稱之實際投資額為初步資料，並視乎項目之實際發展而定。誠如澄清公佈所披露，投資物業之實際投資額主要指土地成本、主要大樓建設成本、資本化利息開支以及其中一項投資物業之發展及管理費。本公司謹藉此進一步澄清觀瀾物業之實際成本較偉祿雅苑之住宅樓宇為高之原因包括但不限於：(i)後者乃根據與政府預先協定之樓宇規格及建築成本指數興建，其乃整項偉祿雅苑之土地出讓條件之一；(ii)按照政府部門之規定，偉祿雅苑之住宅單位發展成本主要包括相關建築成本，但不包括如土地成本及公用設施之建築成本等其他成本；(iii)觀瀾物業之樓宇結構較偉祿雅苑之住宅樓宇複雜，所使用之建築材料及成本均有所不同；及(iv)停車位之建築成本較交付予政府之「毛坯房」住宅單位建築成本相對為高，原因是停車位主要建於地庫，需要進行挖掘及加固工程，成本較建於地面上之單位為高。

Emerson亦於文章二引述四個聲稱鄰近光明物業之項目(但並無指名識別)之「實際」投資成本，指上述項目之平均單位成本為每平方米人民幣1,843元，用以支撐其對有關收購通函內之投資物業投資成本被高估之指控。本公司並不清楚Emerson所提述之四個鄰近項目之實際位置以及Emerson所摘錄有關該等鄰近項目之上述「實際」投資成本之資料來源。因此，董事無法就此作出評論。

結論

本公司認為Emerson於其文章中作出之指控及臆測均為毫無根據及誤導。董事會敦請股東及潛在投資者在使用該等文章所載資料時審慎行事。

本公司保留就由於該等誤導性指控而可能蒙受之任何損害或損失對Emerson採取法律行動之權利。

承董事會命
偉祿集團控股有限公司
主席
林曉輝

香港，二零一九年九月十一日

於本公佈發表日期，執行董事為林曉輝博士、蘇嬌華女士及林曉東先生，而獨立非執行董事為余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士。