



遠東控股國際有限公司

FAR EAST HOLDINGS INTERNATIONAL LIMITED

股份代號: 36


年報

2016

# 目錄

2	集團資料
3	管理層論述及分析
8	董事簡介
11	董事會報告書
16	環境、社會及管治報告書
26	企業管治報告書
34	獨立核數師報告書
39	綜合損益及其他全面收益表
40	綜合財務狀況表
42	綜合權益變動表
43	綜合現金流量表
45	綜合財務報表附註
91	五年財務概要
92	集團所擁有物業一覽表

本年報之中、英文本如有歧義，概以英文本為準

 本年報以環保紙印製

# 集團資料

## 註冊地點

香港

## 董事會

### 執行董事

余伯仁先生  
霍志德先生

### 獨立非執行董事

陳銘樂先生  
黃潤權博士  
關山女士

## 公司秘書

商光祖先生(於二零一六年六月六日獲委任)

## 律師

David Norman & Co

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

## 授權代表

余伯仁先生  
商光祖先生(於二零一六年六月六日獲委任)

## 審核委員會

陳銘樂先生(主席)  
黃潤權博士  
關山女士

## 薪酬委員會

陳銘樂先生(主席)  
黃潤權博士  
關山女士

## 提名委員會

關山女士(主席)  
黃潤權博士  
陳銘樂先生

## 投資委員會

余伯仁先生(主席)  
陳銘樂先生  
黃潤權博士

## 主要往來銀行

恒生銀行有限公司

## 註冊辦事處

香港中環  
皇后大道中 110-116 號  
永恆商業大廈 9 樓 904 室  
電話：3970 4010  
傳真：3970 4019  
電郵：admin@feholdings.com.hk

## 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東 183 號  
合和中心 17 樓  
1712-1716 號舖

## 上市資料

股份代號：36  
每手股份：3000

## 網址

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

# 管理層論述及分析

## 公司業績

截至二零一六年十二月三十一日止年度(「回顧年度」)，遠東控股國際有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)錄得收益約港幣11,700,000元(二零一五年：港幣11,900,000元(經重列))，較去年減少約1.7%。本公司擁有人應佔本集團虧損約為港幣53,900,000元(二零一五年：本公司擁有人應佔溢利約為港幣69,100,000元)。本集團於回顧年度之全面開支總額約為港幣55,600,000元(二零一五年：全面收益總額約為港幣51,900,000元)，主要由於持作買賣投資(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)之公平值虧損所致。回顧年度之每股基本虧損為4.95港仙(二零一五年：每股盈利7.29港仙)。

## 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團持有之現金及銀行結存以及於金融機構持有存款約為港幣60,500,000元(二零一五年：約為港幣177,700,000元)。基本上，本集團的資金政策是以內部產生之現金及銀行信貸為業務營運提供資金。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何未償還計息銀行借貸(二零一五年：無)。於回顧年度，本集團並無任何用於對沖用途的金融工具(二零一五年：無)。

## 資本負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何計息銀行借貸，本集團處於淨現金狀況，故此並無資本負債比率(二零一五年：無)。

## 流動性比率

本集團於二零一六年十二月三十一日之流動性比率(流動資產相對流動負債)減至193.1(二零一五年：218.7)。整體而言，本集團維持穩健之財務狀況及流動資金。

## 股本結構

本集團主要倚賴其股本及內部產生之現金流量為其營運提供資金。於回顧年度，本公司股本概無變動。於二零一六年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為1,089,118,593股(二零一五年：1,089,118,593股)。

## 外匯波動風險

本集團於回顧年度並無重大外匯波動風險。

## 或然負債及資本承擔

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本公司並無或然負債(二零一五年：無)。

### 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有一項與收購一間附屬公司有關金額達港幣53,000,000元的資本承擔(二零一五年：無)。

## 重大投資

本集團於二零一六年十二月三十一日之持作買賣投資約為港幣678,200,000元(二零一五年：港幣628,000,000元)，佔本集團資產總值的82.5%(二零一五年：70.6%)。

於回顧年度，本集團錄得持作買賣投資的公平值虧損約港幣62,200,000元(二零一五年：持作買賣投資的公平值盈利約港幣83,300,000元)。持作買賣投資的詳情載於綜合財務報表附註18及本年報第5至6頁。

## 重大風險因素

本集團之持作買賣投資按各報告期終之公平值計量。因此，本集團面對持作買賣投資的公平值波動產生的股本價格風險。管理層密切監察上市證券的市況，並定期審視持作買賣投資的股本價格風險。本集團財務風險及分析詳情載於綜合財務報表附註29(b)。

## 本集團之重大收購及出售

於二零一六年十二月二十八日，本集團與獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，據此，本集團有條件地同意收購，而賣方有條件地同意出售Lead Power Investments Limited(「Lead Power」，一間於香港從事物業投資業務的公司)之全部股權，現金代價為港幣53,000,000元。該交易詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公佈及綜合財務報表附註36。報告期終後，該交易已於二零一七年一月十九日完成，而Lead Power已成為本公司之全資附屬公司。

## 股息

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司董事(「董事」)會(「董事會」)並不建議派發任何末期股息(二零一五年：無)。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)聘用約91名僱員(二零一五年：107名僱員)。本集團按行業慣例及個別僱員的表現向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並可能會向表現良好的僱員派發年終酌情花紅作為鼓勵及獎勵。

## 環保政策及表現

本集團透過於業務活動中推廣及採納環保措施致力保護環境及可持續發展。本集團的舉措包括(但不限於)鼓勵僱員重用單面印刷的紙張以減少用紙，在列印前考慮是否必要，並盡量使用雙面列印。管理層將繼續審閱本集團的環保常規，以於營運過程中融合環境、健康及安全管理以及合規考慮。有關本公司環保政策及表現的資料載於本年報第16至25頁的「環境、社會及管治報告書」。

## 遵守相關法律及法規

於回顧年度，本公司並無知悉任何涉及相關法律及法規之違規行為會對其造成重大影響。

## 業務回顧及展望

本集團繼續於中國及香港從事其核心業務，主要業務包括製造及出口服裝產品、物業投資及證券投資。

### 服裝工業

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，本集團服裝產品業務錄得收益分別約港幣9,800,000元及港幣11,000,000元，二零一六年的收益較二零一五年減少約10.9%。

由於此業務正面對物料及勞工成本上漲，以及每單位售價下跌等挑戰，管理層於回顧年度實施成本控制，令其營運由二零一五年的毛損改善至二零一六年的毛利。管理層將繼續縮減此業務及力求嘗試增加收益以抵銷虧損。管理層正尋求對此分部之業務模式作出架構性改變，以改善生產力及盈利能力，包括中國業務發展。

### 物業投資

於二零一六年十二月三十一日，投資物業組合包括位於香港賬面總值約為港幣52,500,000元的商業單位(二零一五年：港幣52,500,000元)。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度，本集團分別錄得租金收益約港幣1,900,000元及港幣1,000,000元。

於二零一七年一月完成收購Lead Power後，預期下一個財政年度將錄得額外租金收益約港幣1,700,000元。管理層將尋求物色更多物業投資機會，以為本集團增加及產生穩定的收益來源。

### 證券投資

於回顧年度，本集團繼續集中買賣短期證券，並錄得已變現虧損約港幣51,500,000元及未變現虧損約港幣10,700,000元所產生之持作買賣投資的公平值虧損約港幣62,200,000元(二零一五年：公平值盈利約港幣83,300,000元)。於回顧年度，本集團錄得源自持作買賣投資的股息收益約港幣2,200,000元(二零一五年：港幣4,800,000元)。

## 管理層論述及分析

於二零一六年十二月三十一日，持作買賣投資約為港幣678,200,000元(二零一五年：港幣628,000,000元)。該價值代表由56項(二零一五年：31項)在香港上市之股本證券組成之投資組合，當中47項(二零一五年：26項)股本證券於聯交所主板上市，其餘9項(二零一五年：5項)股本證券於聯交所創業板上市。本集團之持作買賣投資列述如下：

公司名稱/(股份代號)	於		截至	截至	於二零一六年		於二零一六年
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	十二月	十二月	十二月
	十二月三十一日之	十二月三十一日之	十二月三十一日	十二月三十一日	三十一日	三十一日	三十一日
	股權百分比	賬面值	未變現公平值	止年度之	於	佔持作買賣	佔本集團
	%	港幣千元	(虧損)/盈利	十二月三十一日	二零一六年	投資總額之	資產總值之
			港幣千元	港幣千元	港幣千元	百分比	百分比
						%	%
香港交易及結算所有限公司(388)	0.02	50,527	(3,850)	1,302	47,979	7.1	5.8
東英金融投資有限公司(1140)	0.81	24,000	9,300	373	33,300	4.9	4.1
航空互聯集團有限公司(8176)	0.77	-	11,842	-	32,947	4.9	4.0
順龍控股有限公司(361)	1.92	22,800	8,200	-	31,000	4.6	3.8
鼎和礦業控股有限公司(705)	4.03	-	12,372	-	29,082	4.3	3.5
宏安地產有限公司(1243)	0.16	-	26,198	-	28,500	4.2	3.5
中國信息科技發展有限公司(8178)	3.33	42,750	(15,770)	-	26,980	4.0	3.3
奧立仕控股有限公司(860)	1.44	-	15,823	-	26,081	3.8	3.2
中國海景控股有限公司(1106)	1.35	22,960	3,080	-	26,040	3.8	3.2
中國農產品交易有限公司(149)	1.72	-	16,800	-	25,200	3.7	3.1
HMV 數碼中國集團有限公司(8078) (前稱為中國3D數碼娛樂有限公司)	0.58	14,378	9,954	-	24,332	3.6	3.0
恒大健康產業集團有限公司(708)	0.17	-	(3,240)	-	22,050	3.3	2.7
香港教育(國際)投資集團有限公司(1082)	3.65	-	13,575	-	22,000	3.2	2.7
恒騰網絡集團有限公司(136)	0.07	29,000	(9,500)	-	19,500	2.9	2.4
拉近網娛集團有限公司(8172)	1.07	27,600	(8,100)	-	19,500	2.9	2.4
華誼騰訊娛樂有限公司(419) (前稱為中國9號健康產業有限公司)	0.30	42,000	(23,200)	-	18,800	2.8	2.3
中國新金融集團有限公司(412)	0.17	26,558	(8,639)	-	17,919	2.6	2.2
光啟科學有限公司(439)	0.10	19,768	(2,264)	-	17,504	2.6	2.1
新礦資源有限公司(1231)	0.47	14,165	1,133	-	15,298	2.3	1.9
康健國際醫療集團有限公司(3886)	0.15	19,200	(4,200)	117	15,000	2.2	1.8
環球大通集團有限公司(8063)	2.56	3,150	4,875	-	14,085	2.1	1.7
新昌集團控股有限公司(404) (前稱為新昌營造集團有限公司)	0.61	26,950	(14,525)	-	12,425	1.8	1.5
星凱控股有限公司(1166)	1.06	7,250	4,375	-	11,625	1.7	1.4
康宏環球控股有限公司(1019) (前稱為康宏金融控股有限公司)	0.33	21,741	(10,196)	-	11,545	1.7	1.4
雲鋒金融集團有限公司(376) (前稱為瑞東集團有限公司)	0.08	-	(2,710)	-	11,140	1.6	1.4
其他		213,229	(42,064)	425	118,358	17.4	14.1
		628,026	(10,731)	2,217	678,190	100.0	82.5

### 展望

由於證券賬目投資為本集團資產總值之主要部分，管理層將密切監察投資組合及審慎把握源自持作買賣投資的機會，並平衡投資風險。儘管回顧年度證券投資的整體營運業績處於虧損狀態，惟本集團相信，隨著香港推行滬港通、基金互認及深港通等利好金融政策，本集團對香港未來的股本證券市場持樂觀態度。

同時，本公司一直探索合適的機會在香港收購投資物業，以為本集團帶來更穩定的經常性租金收益。儘管如此，成本控制仍為服裝工業的重點。

### 報告期後事項

於二零一六年十二月二十八日，本集團與賣方訂立買賣協議，據此，本集團有條件地同意收購，而賣方有條件地同意出售 Lead Power (一間於香港從事物業投資業務的公司) 之全部股權，現金代價為港幣 53,000,000 元。該交易詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公佈。報告期終後，該交易於二零一七年一月十九日完成，而 Lead Power 已成為本公司之全資附屬公司。

執行董事

余伯仁

香港，二零一七年三月二十一日



# 董事簡介

## 執行董事

### 余伯仁先生

余先生，66歲，於二零一四年十一月加入本集團及獲委任為本公司執行董事、投資委員會主席及本公司若干附屬公司之董事。彼在房地產及金融服務行業擁有豐富經驗。余先生擁有美利堅合眾國（「美國」）俄亥俄州 Youngstown State University 之管理學士學位及美國賓夕法尼亞州 American College 金融服務系之理學碩士學位。余先生為美國註冊商業投資人員協會（Certified Commercial Investment Member Institute）之成員，並為首位獲選加入三藩市地產商協會（San Francisco Association of Realtors）董事會之美籍華人。彼於一九八零年至一九九五年在美國任職於 Pacific Union Real Estate Company，並曾在美商大都會人壽保險公司（MetLife）及紐約人壽保險公司（New York Life Insurance Company）擔任要職，負責管理北美洲之亞裔客戶。

余先生現為中國三迪控股有限公司（股份代號：910）及仁瑞投資控股有限公司（股份代號：2322）之獨立非執行董事，該等公司的證券均於聯交所主板上市。

余先生於二零零八年八月至二零一四年九月期間擔任江山控股有限公司（股份代號：295）之執行董事兼主席及於二零零八年九月至二零一六年九月期間擔任金利豐金融集團有限公司（股份代號：1031）之獨立非執行董事。該等公司的證券於聯交所主板上市。彼亦曾於二零一零年七月至二零一四年一月擔任智易控股有限公司，（股份代號：8100）之獨立非執行董事，該公司的證券於聯交所創業板上市。

### 霍志德先生

霍先生，41歲，於二零一四年十一月加入本集團及獲委任為本公司執行董事及本公司若干附屬公司之董事。霍先生於企業融資、企業管治、合併及收購、審計及財務管理方面擁有逾16年經驗。霍先生畢業於英國牛津布祿士大學及香港大學，分別獲頒授會計及財務學士學位及工商管理碩士學位。霍先生為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。霍先生亦為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會資深會員。

霍先生目前為昊天發展集團有限公司（股份代號：474）及焯陞企業控股有限公司（股份代號：1341）之執行董事。該等公司的證券均於聯交所主板上市。

## 獨立非執行董事

### 陳銘樂先生

陳先生，44歲，於二零一四年十一月加入本集團及獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會各自之主席以及提名委員會及投資委員會各自之委員。陳先生為 Sprint Asset Management Limited 的投資經理，於直接投資、管理投資於中國企業的私募股權基金方面擁有逾17年經驗。

於二零零二年七月至二零一四年十二月期間，陳先生曾任啟程東方投資管理有限公司的聯席董事。陳先生於一九九五年六月畢業於澳洲新南威爾斯大學，取得會計及資訊系統學系的商學士學位。彼自一九九九年一月起至今為香港會計師公會會員及自一九九五年二月起至今為澳洲會計師公會會員。彼自二零一三年六月起為香港董事學會會員。

陳先生現時為昊天發展集團有限公司(股份代號：474)的獨立非執行董事(自二零一二年三月開始就任)，並於二零一五年二月重新擔任為瀋陽公用發展股份有限公司(股份代號：747)的獨立非執行董事，及自二零一二年十一月起擔任中國疏浚環保控股有限公司(股份代號：871)的獨立非執行董事。該等公司的證券均於聯交所主板上市。

彼亦為長虹佳華控股有限公司(股份代號：8016)的獨立非執行董事(自二零零七年二月開始就任)及飲食概念控股有限公司(股份代號：8056)的獨立非執行董事(自二零一六年七月開始就任)。該等公司的證券於聯交所創業板上市。

陳先生於二零一五年四月至二零一五年十一月期間擔任Focus Media Network Limited(股份代號：8112)的獨立非執行董事及於二零一四年九月至二零一七年三月期間擔任樂亞國際控股有限公司(股份代號：8195)的獨立非執行董事，該等公司的證券於聯交所創業板上市。彼亦曾於二零一三年三月至二零一四年二月擔任美麗中國控股有限公司(股份代號：706)的獨立非執行董事，該公司的證券於聯交所主板上市。

### 黃潤權博士

黃博士，59歲，於二零一四年十二月加入本集團及獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會、投資委員會、薪酬委員會及提名委員會各自之委員。

黃博士持有哈佛大學博士學位，並曾任美國賓夕法尼亞州大學Wharton School「傑出客席學者」。黃博士於美國及香港金融業工作多年，擁有豐富企業融資、投資及衍生產品經驗。彼為香港證券及投資學會會員。

黃博士為開明投資有限公司(股份代號：768)的執行董事兼主席、毅信控股有限公司(股份代號：1246)的執行董事以及高富集團控股有限公司(股份代號：263)、金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)、德泰新能源集團有限公司(股份代號：559)及Sincere Watch (Hong Kong) Limited(股份代號：444)的獨立非執行董事。黃博士自二零零九年四月起擔任中國三迪控股有限公司(股份代號：910)之獨立非執行董事，並於二零一六年九月調任為非執行董事。上述公司之證券於聯交所主板上市。黃博士亦為凱順能源集團有限公司(股份代號：8203)的獨立非執行董事，該公司的證券於聯交所創業板上市。

自二零零七年六月至二零一四年八月，黃博士為光啟科學有限公司(股份代號：439)的獨立非執行董事，自二零零七年四月至二零一四年十一月，彼為江山控股有限公司(股份代號：295)的獨立非執行董事，自二零一零年十月至二零一四年九月，彼為華君控股有限公司(股份代號：377)的獨立非執行董事，自二零零四年九月至二零一六年一月，彼為匯嘉中國控股有限公司(股份代號：428)的獨立非執行董事，及自二零零四年十月至二零一六年十二月，彼為包浩斯國際(控股)有限公司(股份代號：483)的獨立非執行董事。該等公司的證券均於聯交所主板上市。

### 關山女士

關女士，45歲，於二零一四年十二月加入本集團及獲委任為本公司獨立非執行董事、提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會各自之委員。關女士擁有超過18年在上市公司的會計和金融領域經驗。關女士畢業於香港理工大學，獲頒授會計學士學位及公司管治碩士學位。關女士為英國特許公認會計師公會的資深會員。

關女士現為粵首環保控股有限公司(股份代號：1191)之執行董事及公司秘書及天成國際集團控股有限公司(股份代號：109)之獨立非執行董事。該等公司的證券均於聯交所主板上市。

# 董事會報告書

董事欣然提呈年報連本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司為投資控股公司，而各附屬公司的主要業務詳情分別載於綜合財務報表附註34。於本年度，本集團的主要業務概無重大變動。有關香港公司條例附表五所規定對該等活動的更多討論及分析（包括本集團所面對的主要風險及不明朗因素的討論及本集團未來業務發展的可能性指示），可查閱本年報第3至7頁所載的管理層論述及分析。本討論構成本董事會報告書的一部分。

## 業績及溢利分配

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之財務狀況載於本集團綜合財務報表第39至41頁。

## 股息

董事並不建議就本年度派付股息。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之已刊發業績及資產與負債以及非控股權益（摘錄自己刊發經審核財務報表）概要載於本年報第91頁。

## 投資物業及物業、廠房及設備

本集團於二零一六年十二月三十一日擁有之投資物業及物業、廠房及設備詳情分別載於綜合財務報表附註15及16。有關本集團物業及物業權益之詳情載於本年報第92頁。

## 本公司可供分派儲備

本公司於二零一六年十二月三十一日可供分派本公司股東（「股東」）之儲備約為港幣141,634,000元（二零一五年：港幣149,668,000元）。

## 慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款（二零一五年：無）。

## 購入、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事之簡履詳情

董事之簡履詳情載於本年報第8至10頁。

## 董事於競爭業務中之權益

年內，董事或彼等各自之聯繫人(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))概無於與本集團業務構成或可能構成競爭(不論直接或間接)的任何業務中擁有任何權益。

## 董事

於本年度及截至刊發本董事會報告書日期止之董事為：

### 執行董事

余伯仁先生  
霍志德先生

### 獨立非執行董事

陳銘燊先生  
黃潤權博士  
關山女士

遵照本公司之組織章程細則(「細則」)第79及80條，及上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文A.4.2，霍志德先生及關山女士將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任。彼等符合資格並願於股東週年大會上膺選連任為董事。

願意膺選連任之董事詳情載列於本公司日期為二零一七年四月二十八日之通函中。

## 附屬公司董事

本公司之年度綜合財務報表所載附屬公司董事(除上文所列者)如下：

邱達根先生  
邱達偉先生

## 董事之服務協議及合約

各執行董事及獨立非執行董事按彼等各自之委任函獲委任加入董事會，為期一年，而有關委任可根據其條款予以終止。

於即將舉行之股東週年大會上獲提呈連任之董事均無與本公司訂立任何不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

### 董事擁有本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，概無董事或本公司行政總裁及彼等之聯繫人於本公司或其相聯法團（香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部所定義者）之股份、相關股份或債券中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行向本公司及聯交所發出通知的任何權益或淡倉。

### 獲准許之彌償保證及董事與高級職員之責任保險

根據細則及受公司條例（香港法例第622章）之條文規限，對於本公司各董事或其他高級職員在任職期間執行職務時承受或發生與本公司有關的所有損失及責任，均可從本公司資產中獲得彌償，惟有關條文僅在未因公司條例而致無效的情況下方為有效。年內，本公司已安排適當的董事及高級職員責任保險，涵蓋範圍包括董事及本公司高級職員。

### 購買股份或債券之安排

本公司或其任何附屬公司於年內任何時間概無訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或其任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

### 董事於重大交易、安排及合約之權益

於年終或年內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司作為訂約方及董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排及合約。

### 管理合約

年內，概無訂立或存在任何與本公司業務全部或任何主要部分之管理及行政有關之合約。

### 主要股東及於股份及相關股份之淡倉

本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東名冊披露，於二零一六年十二月三十一日，概無人士於本公司股本中擁有須予披露權益或淡倉。

### 委任獨立非執行董事

年內，本公司接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條確認其獨立性的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均具獨立性。

## 主要客戶及供應商

在本集團年內之總銷售中，約89%總營業額來自本集團五大客戶，最大一個客戶佔36%總營業額。

在本集團年內之總採購中，約43%總採購額來自本集團五大供應商，最大一個供應商佔17%總採購額。

本年度內，董事、董事之緊密聯繫人或股東(董事獲知擁有本公司已發行股份數目5%或以上)概無擁有本集團五大供應商及客戶之任何權益。

## 企業管治

本公司致力達致最高之企業管治常規水平，有關本公司所採納企業管治常規的資料載於本年報第26至33頁的「企業管治報告書」。

## 審核委員會

董事會已設立本公司審核委員會(「審核委員會」)，並訂定書面職權範圍。審核委員會之職權範圍與企業管治守則相關部分所載之條文一致。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，考慮財務申報事宜。審核委員會主要負責與本公司管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並商討審計、風險管理及內部監控制度以及財務報告事項，其中包括審閱綜合財務報表。於本年報日期，審核委員會由三名獨立非執行董事，分別為陳銘樂先生(審核委員會主席)、黃潤權博士及關山女士組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度業績，並認為有關業績乃遵照相關會計準則、規則及規例而編製，且已作出充足披露。

## 足夠公眾持股量

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直維持足夠公眾持股量。

## 僱員酬金政策

本集團之董事酬金及五位最高薪酬僱員詳情分別載於綜合財務報表附註10及11。

本集團僱員之酬金政策由本公司薪酬委員會按僱員之表現、資格及能力而釐定。

董事酬金由董事會按本公司之營運業績、個人表現及市場指標而釐定。

於二零零五年五月二十三日，本公司採納了購股權計劃，據此，可酌情向表現良好之僱員授出購股權以作為獎勵及鼓勵。購股權計劃已於二零一五年七月二十日屆滿。

## 核數師

在股東週年大會將提出決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

## 致謝

本人謹此衷心感謝董事會、管理層及全體員工於本年內竭誠盡心地工作，也感謝本集團客戶、供應商、業務夥伴及股東對本集團持續而全面的支持。

代表董事會

執行董事

余伯仁

香港，二零一七年三月二十一日



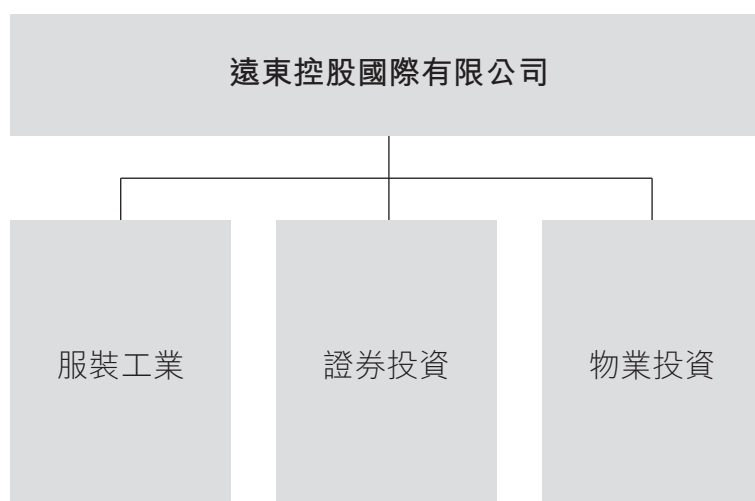
# 環境、社會及管治報告書

## 關於我們

本集團自一九七三年起於聯交所主板上市。本集團於中國及香港積極營運，並多元化發展業務活動，包括成衣產品製造及出口、物業投資及證券投資。

近年來，管理層不斷探索改變其成衣產品業務經營模式的方法，以及尋求識別更多物業投資機會。證券投資佔本集團資產總值的主要部分。本集團現正策略性自我重新定位，更專注於投資業務，特別是短期證券買賣方面。本集團致力透過此全新業務重心全面發揮其組合的潛力，以及憑藉其專業及活力為股東創造價值。

## 集團組織



## 關於本報告書

本報告書乃本公司所刊發的首份環境、社會及管治報告書(「環境、社會及管治報告」)，旨在以透明及公開的方式披露本集團於可持續發展議題的表現，增強權益人對本集團的信心及認識。

## 報告年度

本環境、社會及管治報告所載資料反映本集團於回顧年度的環境管理及社會責任表現(有關內容誠如下文「報告範圍」所述者)。未來，本集團將每年刊發環境、社會及管治報告，以供大眾人士閱覽，從而增加透明度及問責性。

## 報告範圍

本環境、社會及管治報告以證券投資為重心，證券投資為本集團最主要業務分部之一。該報告涵蓋本集團香港註冊辦事處的業務營運。本集團將擴大披露的範圍，並於數據收集系統更完善確立及環境、社會及管治工作得以加強後，最終將披露範圍擴展至其所有業務營運。本環境、社會及管治報告並不包括環境關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)的披露。本集團將於下個報告年度進行碳評估，以進一步改進及規範指標供匯報之用。

## 報告指引

本環境、社會及管治報告乃根據香港交易及結算所有限公司(「港交所」)頒佈的環境、社會及管治報告指引(「環境、社會及管治報告指引」)刊發。本環境、社會及管治報告以精簡格式概述本集團的環境、社會及管治表現。本報告書所載資料源自本集團的官方文件及統計數據，並與本公司附屬公司根據本集團相關規則所提供的監察、管理及營運資料整合。完整的索引載於本年報第25頁「環境、社會及管治報告指引內容索引」一節以供參考。本環境、社會及管治報告以英文撰寫，並附有中文翻譯本。中、英文本均呈列為本集團年報資料，並已上載至本集團網站([www.feholdings.com.hk](http://www.feholdings.com.hk))。本報告書的中、英文本如有抵觸或不相符之處，概以英文本為準。

### 歡迎提出意見

我們的持續進步有賴閣下對本報告書的內容及形式提出寶貴意見。如閣下有任何疑問或意見，請電郵至 [admin@feholdings.com.hk](mailto:admin@feholdings.com.hk) 向我們表達意見，協助我們持續提升環境、社會及管治方面的表現。

<sup>1</sup> 本環境、社會及管治報告的範圍包括金天投資有限公司、濠喜有限公司及海岸集團有限公司的營運。

## 權益人參與

港交所於環境、社會及管治報告指引載列四個匯報原則：重要性、量化、平衡及一致性。編製環境、社會及管治報告應以該等原則為基礎。誠如港交所強調，權益人參與是評估重要性的方式。透過權益人參與，公司可知悉不同意見及識別重大的環境及社會議題。

就本集團而言，權益人指對本集團業務產生重大影響或受其重大影響的團體及個人。本集團權益人不僅包括僱員，亦包括客戶、業務夥伴、投資者、監管機構及各類社區團體。於過去一年內，本集團透過各種方式與主要權益人溝通。於編製報告時，本集團委託一家專業顧問公司，透過與管理層面談進行重要性分析。根據專家的意見，本集團識別本報告的重要層面，而以此作為本集團制定可持續發展路線圖的指引。

### 回顧年度的權益人參與方式

內部權益人	外界權益人
<ul style="list-style-type: none"><li>• 董事會</li><li>• 管理層</li><li>• 行政人員</li><li>• 一般員工</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 股東</li><li>• 投資者</li><li>• 銀行</li><li>• 政府</li><li>• 服務供應商</li></ul>
<b>參與方式：</b> 會議、電話會議、直接信函、面談、入職培訓、定期員工活動、股東週年大會、公司網站、致電	

本集團的業務對不同權益人構成影響，而此等權益人對本集團有不同期望。為改良重要性分析，本集團未來將會繼續擴大權益人參與的範圍及透過各種活動收集不同權益人的意見。與此同時，本集團將考慮完善量化、平衡及一致性的匯報原則，致使於呈列報告時，可以持續加強配合權益人的期望。

## 管理層的話

近年來，本集團增加其證券投資。憑藉敏銳的市場洞察力，我們一直識別具潛力的公司，以於香港及中國進行投資。時至今日，我們的投資組合涵蓋各行各業，包括製造業、零售業及金融服務業。

然而，這亦意味著我們的營運影響非僅止於自身公司，而更延伸至其他投資對象公司以及外界權益人。故此，本集團相信可持續發展須包括管理我們對本集團以內及以外的影響。此乃我們邁步向前的其中一項重大任務。

我們致力提升僱員的福利及發展。除了提供全面的人力資源及福利制度外，本集團亦全力支持僱員的專業發展。管理層相信，員工乃業務成功及可持續發展的動力。

可持續發展是我們企業文化的重要部分。我們的員工於辦公室推行多項環保措施，包括雙面列印、回收廢紙及室內綠化等。管理層亦透過多項活動表達對社區的關懷，例如支持由社會企業供應的商務用餐。透過減低對環境造成的間接影響及以積極的方式進行日常的社區參與，我們希望為社區及環境帶來改變。

為發揮本集團投資組合的潛力，本集團的董事會成員組成投資委員會並進行盡職審查工作。此舉不但符合股東利益，亦彰顯我們作為負責任投資者的信譽。

本報告為本集團首份非財務報告，亦是在重要路途上的里程碑，不僅標誌著我們正式確立環境、社會及管治倡議的開端，亦為加強現時於此方面的工作拉開序幕。未來，我們作出投資決策時會對可持續發展多加考慮。我們致力與所有權益人攜手合作，持續提升可持續發展能力。

遠東控股國際有限公司

執行董事

余伯仁

## 保護環境

氣候變化對全球經濟發展造成前所未有的挑戰。氣候變化帶來的極端天氣直接或間接影響不同機構獲取資源及維持營運的能力。二零一五年聯合國(「聯合國」)可持續發展峰會上，全體聯合國成員國採納17項可持續發展目標(可持續發展目標)。「採取緊急行動應對氣候變化及其影響」為其中一項目標。

巴黎協定於二零一六年十一月生效，旨在將本世紀的全球氣溫升幅控制於較工業化前水平高攝氏2度以內，並致力將氣溫升幅進一步限制於攝氏1.5度以內。

## 環境及天然資源

本集團理解氣候變化所造成的風險，因此致力減低其環境影響。基於證券投資業務的性質，本集團於香港的營運並不涉及對環境及天然資源造成重大直接影響的工業生產。然而，本集團認識到辦公室運作持續耗用資源，包括能源、紙張及不同辦公室用品，最終對環境造成影響。因此，本集團已成立「綠色辦公室政策」，身體力行，就需要提升日常業務營運的環境表現而行動。

## 資源使用

鑑於電力為本集團辦公室主要耗用的資源，本集團針對空調系統、照明及辦公室設備推行不同的效益措施。本集團已為空調安裝計時器，自動控制運作時數。照明設備已換上節能的緊湊型熒光燈。打印機已預設環保選項，閒置時自動轉換至省電模式。為進一步控制電力需求，我們已向僱員提供指引，將電子儀器設定為省電模式。我們亦鼓勵僱員因應辦公室的溫度穿著合適的衣服。

本集團明白到，業務會議可產生碳足印，故此主要採用電話會議。倘未能安排以電話會議形式進行會議，本集團將優先選用易於步行前往或鄰近公共交通的綠色會議地點。我們已制定「綠色會議清單」，為僱員提供高效商務出訪及會議的清晰的指引。

遠東控股國際有限公司綠色會議清單

認識	取得會議參與者支持的重要性
分享	向會議參與者分享我們的綠色政策
選擇	綠色場地
	當地及當季食物
物色	綠色酒店
計劃	避免訂購過量
選取	大量包裝物品
電郵	會議資料
交付	以回收紙印發資料
鼓勵	使用水瓶
	節能習慣

除節省能源外，本集團亦致力減低用紙量及推行源頭減廢。無紙會議及縮減列印邊界已成為我們辦公室的標準慣例。對於難以避免產生的廢物，本集團優先回收而盡量不棄置。回收箱設於辦公室的公用空間及會議室，方便及鼓勵僱員回收廢物。本集團亦劃出指定區域，以收集尚可使用的辦公室用品及食物，推廣共用資源。

### 排放物

儘管本集團尚未量化上述措施帶來的溫室氣體排放降幅，本集團認識到碳審計可作減碳量的基準。因此，本集團已於二零一七年的工作計劃加入碳審計。本集團將每年記錄溫室氣體排放量，為訂定減碳目標、措施及優先措施提供指引，以提升其減少影響行動的效率。本集團嚴格遵守適用於其營運的所有環保法律及法規。於回顧年度，本集團並無發現任何違反有關排放的法律及法規的情況。

### 增強員工能力

#### 發展及培訓

本集團相信，培養及挽留人才對於增強企業的競爭力為不可或缺。本集團視僱員為策略夥伴，並有系統地計劃其發展。本集團為新入職員工及現有僱員提供不同種類的培訓及發展機會，以應付實際工作需要及促進長遠個人發展。

本集團已設立一項導師計劃，協助新入職僱員適應具體職能。於入職當日，每名新員工均會獲派一名導師。導師不僅會於工作上提供支援，還會協助新職員發揮所長，認識不足。本集團亦積極鼓勵導師與受訓職員保持聯絡及互相學習，推廣互相幫助及同儕學習的企業文化。

本集團持續致力尋找推動僱員事業發展的機會。本集團引入表現評核系統，可循工作態度、工作質素、技術知識等層面公平地評估僱員的強項及不足。評核結果不僅應用於薪酬及晉升決定，亦讓本集團以具建設性及溝通的方式識別僱員的培訓需要及長遠事業目標。本集團鼓勵僱員主動提出彼等的培訓需要。

培訓及發展關鍵績效指標

		高級管理層	管理層	一般員工	總計
已受訓董事及僱員	男性	4	1	0	100% 董事及僱員已接受培訓
	女性	1	0	1	
平均培訓時數	男性	8	30	0	每名僱員平均接受11小時的培訓
	女性	30	0	6	

僱用

本集團秉持平等就業機會的原則，公平對待每名僱員。所有僱用安排均建基於個人能力及資歷，而不論種族、膚色、宗教、性別、年齡、民族血統、國籍、殘疾或任何其他形式的非法歧視。本集團對職場上任何形式的歧視或性騷擾採取零容忍態度。此外，本集團自二零一三年起設立董事會多元化政策，致力達至董事會成員於種族、性別、專業經驗及其他特質的多元組成。本集團的僱用政策載列於僱員手冊(「僱員手冊」)。本集團支持公開的溝通，將會繼續鼓勵所有僱員自由發表意見，而不論其於管理架構身處的位置。於回顧年度，本集團並無發現任何有關僱用及勞工措施的違反或犯罪情況，亦無收到任何關於歧視或性騷擾的投訴。

僱用關鍵績效指標

董事及僱員數目		30歲以下	30歲至50歲	50歲以上	總數	男性與女性	
						男性與女性 僱員比例	男性與女性 僱員的 薪金比例
	男性	0	3	2	5	2.5:1	1.34:1
	女性	0	2	0	2		

## 健康與安全

本集團相信職業健康及安全為理想工作環境的重要部分。本集團不僅嚴格遵守職業安全及健康條例，亦積極拓展超越法定要求的內部政策及作業模式。僱員手冊清晰列明安全及健康為本公司及其所有僱員的共同責任。本集團為其僱員訂立各項指引，包括識別潛在危險、報告意外以至處理緊急情況，例如火警或爆發流行性疾病。於回顧年度，本集團並無遇到任何有關健康及安全的違規情況，亦無任何工傷個案。

## 勞工標準

本集團深明童工及強迫勞役違反基本人權及國際勞工公約，以及對可持續社會及經濟發展構成威脅。因此，本集團嚴格遵守相關法律及法規。本集團杜絕僱用童工，並於招聘過程查核應徵者的實際年齡，包括查閱身份證明文件及保留詳細記錄。本集團僅執行標準勞工合約訂明的要求，並將不會使用任何違法或不公允的方式損害僱員與企業之間的僱用關係。勞工合約改動、薪金扣減及超時工作須經僱員同意及遵守相關勞工法例才可進行。於回顧年度，本集團並無發現任何有關童工或強迫勞役的個案。

國際勞工組織(國際勞工組織)為聯合國的專門機構，透過推出多份國際勞工公約與建議書中的勞動標準，促進全球各地工作及生活水平。中國為國際勞工組織的創始成員國及常任理事國。香港現時已採納41項國際勞工公約，並因而應用於工作條件及僱用政策上。

## 實行負責任營運

本集團以證券投資為核心業務，所作的每個投資決策均對股東及投資者負責。因此，本集團已訂立具透明度的內部監控政策(「內部監控政策」)，確保於企業管治上符合最高企業道德水平，達成股東及投資者的期望，贏得信任及支持。

## 供應鏈管理

儘管本集團的營運並不涉及大量採購，本集團仍然關注源自其業務營運的有關環境及社會影響。因此，在可行的情況下，本集團將會循其價值鏈向外界權益人推廣其環境、社會及管治政策。例如，本集團將持續尋找提供環保產品(例如含有最少30%循環再造成分的辦公室用紙及生物可降解的即用即棄產品)的供應商及向該等供應商採購。此外，本集團積極鼓勵業務夥伴選用其推薦名單內提供本地有機食品及採用低碳烹調方法的餐廳。所有此等行動旨在減低供應鏈內由採購至生產的碳排放。本集團與外界權益人攜手合作，於此範疇所作的努力成為建立可持續發展社會的更大動力。



### 產品責任

本集團有責任充分把握市場機遇及保障股東的基本利益。因此，本集團的董事會成員已成立投資委員會，敲定各項投資決策，並授權一名董事在管理層的行政支援下執行有關決策。本集團秉持一個專注於透明度、問責性及財務實力的負責任投資方針。我們僅向符合既定準則的公司作出投資。

本集團明白投資回報與風險管理息息相關，故實施全面的風險識別、評估及監控程序。本集團的審核委員會定期及持續評估及匯報主要營運、財務、合規及環境風險，以及制訂充足的風險管理策略。投資委員會基於市場分析，每週檢討本集團的投資組合，確保及時應對經濟、行業、監管及營運狀況的轉變，以充分發揮投資決策的潛能。

### 反貪污

本集團致力防止一切相關法律及法規所界定的貪污及市場失當行為。因此，本集團嚴格實施不同營運程序及行為守則，以監管本集團高級管理層及一般員工的工作操守。本集團的內部監控政策清楚載列關連交易、價格敏感資料、內幕消息及其他保密資料的申報及／或處理，該等資料有可能導致利益衝突或欺詐行為。所有收益及開支（例如來自投資的資本收益）乃以本集團的名義處理，並透過一套具透明度且以文件記錄的程序加以謹慎管理，消除任何不當挪用。所有內部或外部投訴或指控將記錄在案及呈交執行董事作獨立保密調查。即使有關調查隨後並不確認有關控訴，本集團概不會針對有關告發者提出訴訟。於回顧年度，本集團並無發現任何涉及客戶私隱、貪污、賄賂、勒索、欺詐或洗黑錢的違規個案。

### 關懷社區

儘管本集團並未訂立及記錄具體社區政策，惟關懷社會的概念已植根於本集團的企業文化當中。例如，於安排商務用餐、活動及會議時，僱員一貫偏向選擇推動社會措施的供應商，例如支持食物捐贈的餐廳及酒店。本集團董事會成員亦熱心服務社區，一名董事定期於播道兒童之家義教兒童，為所有僱員樹立榜樣。

本集團明白其投資決策對環境及社會造成間接影響。本集團將探尋把環境及社會因素納入投資決策及營運管理的可行性，並參照行業最佳常規及國際認可標準，例如聯合國所頒佈的負責任投資原則。

環境、社會及管治報告指引內容索引

重要層面	內容	頁碼索引
<b>A1 排放物</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	21
<b>A2 資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	20-21
<b>A3 環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	20
<b>B1 僱用</b>		
一般披露	有關酬金及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	22
<b>B2 健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	23
<b>B3 發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。培訓活動的描述。	21-22
<b>B4 勞工標準</b>		
一般披露	有關防止童工或強迫勞役的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	23
<b>B5 供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險的政策。	23
<b>B6 產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	24
<b>B7 反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	24
<b>B8 社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要及確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	24

# 企業管治報告書

董事會欣然提呈載於截至二零一六年十二月三十一日止年度本年報之本企業管治報告書。

## 遵守企業管治守則

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之所有守則條文，惟以下偏離事項除外：

- (a) 守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之職務應予區分，不應由同一人士擔任。主席及行政總裁之職責分界，應清楚確立及以書面載列。

本公司並無正式之主席及行政總裁。主席之職責及本集團業務之日常管理由執行董事整體處理。董事會相信現有管理安排足以確保本集團業務營運可有效管理及監控。董事會將隨著業務持續增長及發展，繼續審視本集團架構之效能，以評估是否需要作出任何變動，包括主席及行政總裁之委任。

- (b) 守則條文E.1.2規定董事會主席應出席股東週年大會。

誠如上文所述，本公司並無正式之主席。全體董事均有於二零一六年六月六日出席股東週年大會及一名執行董事獲選為前述大會之主席。

## 董事證券交易

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易之行為守則。本公司已作特別諮詢，且所有董事已確定彼等於回顧年度已按照標準守則所載規定之標準辦事。

## 董事會

董事會之主要職責為制定長遠企業策略、監督本集團之管理、檢討本集團之績效以及評核其能否達致董事會定期訂立之目標，而本公司管理層負責本集團日常管理及運營。董事會直接向股東負責，並負責編製賬目。

於回顧年度，本公司管理層已(i)向董事會提供充分的解釋及資料，以供彼等就提呈董事會批准的財務及其他資料作出知情評估；及(ii)及時向全體董事提供最新資料，當中詳列本公司表現、狀況及前景的公允易懂的評估，足以供董事會整體及各董事履行上市規則第3.08條及第13章規定的職責。

### 董事會組成

董事會目前由五名董事組成，彼等之詳情載於本年報第8至10頁之「董事簡介」一節內。董事中兩名為執行董事及三名為獨立非執行董事。三名獨立非執行董事均具備豐富而廣泛之金融、規管及營商經驗與技巧，有助本集團實踐有效的策略管理。執行董事不得從事與本集團業務競爭之任何其他業務，並須貢獻彼等充分商業活動時間予本集團處理本集團業務及事宜。

根據上市規則，所有企業通訊將明確列出獨立非執行董事。董事更新名單及彼等的職責與職能於聯交所網站及本公司網站 [www.feholdings.com.hk](http://www.feholdings.com.hk) 刊發。

據董事所深知及確信，董事會成員之間概無任何關係，包括財務、商業、親屬或其他重大／相關關係。

### 委任、重選及罷免董事

根據細則第84條，獲委任以填補臨時空缺或出任董事會新增成員的董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會，屆時可膺選連任。

根據細則第79條，當時董事的三分之一（倘董事人數並非三名或三的倍數，則為最接近但不超過三分之一的人數）須於本公司股東週年大會退任。

根據細則第86條，本公司可通過普通決議案在任期屆滿前罷免董事（包括董事總經理或其他執行董事，惟根據任何合約提出的任何損失索償不受影響），亦可通過普通決議案委任他人接替其董事職務。

本公司已投購適當及充分的保險，承保董事因企業活動所產生針對董事的法律訴訟責任。

### 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條確認其於回顧年度之獨立性的年度確認書，而本公司認為全體獨立非執行董事仍具獨立性。

### 董事會會議

董事會定期舉行會議，審閱本集團財務及經營表現，審議及批准本集團的整體策略及政策。事先發出合理通知後，議程及隨附的董事會／委員會文件於會議召開前寄發予董事／董事委員會成員。董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄詳細記錄董事會／董事委員會成員所審議的事項及達致的決定，包括董事／董事委員會成員提呈的任何關注事項或發表的反對意見，概由本公司的公司秘書存檔，可供董事查閱。任何重大交易須召開董事會全體會議批准，而不得通過書面決議案批准，且並無持有有關交易權益的獨立非執行董事（及其緊密聯繫人）須出席有關會議。所有董事可個別及獨立地與本公司的高級管理層人員接洽以履行彼等的職責，並可在適當情況下提出合理要求後取得獨立專業意見，費用由本公司承擔。

於回顧年度舉行16次董事會會議及1次股東大會。下表列出各董事出席董事會會議及股東大會的記錄：

	出席／符合資格 出席董事會會議	出席／符合資格 出席股東大會*
<b>執行董事</b>		
余伯仁先生	16/16	1/1
霍志德先生	16/16	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
陳銘樂先生	16/16	1/1
黃潤權博士	16/16	1/1
關山女士	16/16	1/1

\* 該大會為於二零一六年六月六日舉行的股東週年大會。

#### 持續專業發展

根據本公司存置之記錄，現任董事已於截至二零一六年十二月三十一日止年度根據企業管治守則關於持續專業發展之規定參與以下形式之持續專業發展，以增長及補充知識與技能：

董事	參加內部簡報	發表演講	參加專業機構 進行的培訓	閱讀與董事職務 及職責相關的材料
<b>執行董事</b>				
余伯仁先生	✓	✓	✓	✓
霍志德先生	✓	-	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>				
陳銘樂先生	-	-	✓	✓
黃潤權博士	-	✓	✓	✓
關山女士	-	-	✓	✓

## 主席及行政總裁

本公司並無指定之行政總裁，而本集團業務之日常管理由執行董事整體處理。董事會相信現有管理安排足以確保本集團業務營運可有效管理及監控。

## 非執行董事

現有非執行董事有指定任期，並須於本公司股東週年大會輪值退任及重選連任。

於回顧年度，獨立非執行董事發表獨立、具建設性及明智的意見，為本公司策略及政策的制訂作出貢獻。

## 風險管理及內部監控

董事會全面負責維持本集團良好而有效之風險管理及內部監控制度。本集團之風險管理及內部監控制度包括明確之管理架構及其相關權限以協助達致業務目標、詳盡的風險識別程序及風險管理流程、保障資產以防未經授權使用或處置、確保適當保存會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或發表，並確保遵守相關法例及規例。

於回顧年度，董事會透過審核委員會就本集團之風險管理進行年度審閱。有關審閱涵蓋本集團之風險管理職能。本集團已採取適當措施管理風險。概無主要問題亟需改進。

董事會因應本集團業務的規模、性質及複雜程度，認為目前並無即時需要設立內部審核職能，並將不時檢討內部審核職能的必要性。於回顧年度，董事會透過審核委員會及獨立會計師事務所檢討本公司內部監控制度的成效，並信納本集團的內部監控制度有效。

## 核數師薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取核數費用約港幣730,000元(二零一五年：港幣870,000元)及非核數費用港幣121,000元(二零一五年：港幣418,000元)。

## 董事及核數師就財務報表承擔之責任

董事確須就編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表承擔責任，該等財務報表真實公允反映本公司及本集團的事務狀況，乃根據有關法定規定及會計準則編製。就董事所知，並無任何與可能導致對本公司持續經營能力產生質疑的事件或狀況相關的任何重大不確定因素，因此董事仍採用持續經營方式編製財務報表。本公司的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行就彼等對本集團財務報表所承擔申報責任發出的聲明載於本年報第34至第38頁之獨立核數師報告。

## 董事委員會

董事會已設立以下董事委員會監管本集團各方面事務。

### 審核委員會

董事會已設立審核委員會，並訂定書面職權範圍。審核委員會的書面職權範圍與企業管治守則相關部分所載之條文一致，並可於聯交所網站及本公司網站 [www.feholdings.com.hk](http://www.feholdings.com.hk) 查閱。

審核委員會主要負責與本公司管理層復審本集團採納的會計原則及應用、審計、風險管理及內部監控制度以及財務報告事項，其中包括復審綜合財務報表、委聘、續聘及罷免外聘核數師、審批核數師的薪酬及委聘條款以及處理任何有關辭退或罷免核數師的問題。審核委員會亦擔任董事會與本公司核數師在本集團審核範圍事宜內之重要橋樑。目前，審核委員會包括全體獨立非執行董事，即陳銘樂先生（審核委員會主席）、黃潤權博士及關山女士。

於回顧年度，審核委員會進行的工作如下：

- (i) 審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表及相關中期業績公佈，並就上述批准向董事會作出推薦建議；
- (ii) 審閱本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表及相關年度業績公佈以及核數師報告；並就上述批准向董事會作出推薦建議；
- (iii) 審閱外聘核數師向審核委員會遞交截至二零一六年十二月三十一日止年度之報告；
- (iv) 審閱外聘核數師報告，並於二零一六年六月六日之股東週年大會上就其續聘向董事會作出推薦建議；
- (v) 檢討企業管治及內部監控制度、內部審核報告以及風險管理制度的成效；
- (vi) 審閱審核委員會的職權範圍並作出毋須修改的結論；

(vii) 審閱由外聘核數師提供的核數及非核數服務的費用；及

(viii) 在管理層不在場的情況下與外聘核數師會面。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度共舉行了兩次會議。各審核委員會成員出席記錄如下：

出席／符合  
資格出席  
審核委員會會議

陳銘樂先生(審核委員會主席)	2/2
黃潤權博士	2/2
關山女士	2/2

#### 薪酬委員會

董事會已成立本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並訂定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍與企業管治守則有關部分所載之條文一致。薪酬委員會之職權範圍可於聯交所網站及本公司網站www.feholdings.com.hk查閱。

薪酬委員會主要負責制訂本集團有關全體董事與本公司高級管理層之薪酬政策及架構，並向董事會提供建議。概無董事參與釐定其本身之薪酬。目前，薪酬委員會包括全體獨立非執行董事，即陳銘樂先生(薪酬委員會主席)、黃潤權博士及關山女士。

於回顧年度，薪酬委員會已檢討全體董事及本公司高級管理層的薪酬政策與架構，並就此提出建議供董事會批准。

薪酬委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度舉行一次會議。各薪酬委員會成員出席記錄如下：

出席／符合  
資格出席  
薪酬委員會會議

陳銘樂先生(薪酬委員會主席)	1/1
關山女士	1/1
黃潤權博士	1/1

#### 提名委員會

董事會已成立提名委員會(「提名委員會」)，並訂定書面職權範圍。提名委員會之職權範圍與企業管治守則有關部分所載之條文一致。提名委員會之職權範圍可於聯交所網站及本公司網站www.feholdings.com.hk查閱。



提名委員會之主要職責為制定有關董事會成員之事宜，並就此向董事會提供建議。目前，提名委員會包括全體獨立非執行董事，即關山女士(提名委員會主席)、黃潤權博士及陳銘樂先生。

董事會於二零一三年已批准採納董事會成員多元化政策(「該政策」)。其載列達致董事會成員多元化的方法，以改善其表現質素。本公司矢志在技能、經驗、知識、專業知識、文化、獨立性、年齡及性別方面建立及維持董事會董事多元化。提名委員會將監察該政策的執行並於適當時候檢討該政策，確保其行之有效。提名委員會亦將討論可能須要作出的任何修訂並就任何有關修訂向董事會作出建議以供考慮及批准。

於回顧年度，董事會架構、規模及組成已由提名委員會檢討，獨立非執行董事的獨立性則由提名委員會評估。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會召開兩次會議。各提名委員會成員出席記錄如下：

	出席／符合 資格出席 提名委員會會議
關山女士(提名委員會主席)	2/2
陳銘樂先生	2/2
黃潤權博士	2/2

#### 投資委員會

董事會已成立本公司投資委員會(「投資委員會」)，並訂定書面職權範圍。

投資委員會主要負責檢討及評估本集團提呈的投資項目，及就有關投資項目向董事會提供建議，並監察本集團的投資。目前，投資委員會包括執行董事余伯仁先生(投資委員會主席)、陳銘樂先生及黃潤權博士(兩人均為獨立非執行董事)。

於回顧年度，投資委員會就投資項目向董事會提供指引及推薦建議。

#### 企業管治職能

於回顧年度，董事會負責履行企業管治守則的守則條文D.3.1所載的職能。董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及本公司高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司法律及監管規定的合規政策及常規、標準守則的合規情況及本公司企業管治守則的合規情況以及本企業管治報告書的披露。

## 公司秘書

於回顧年度，本公司的公司秘書為商光祖先生（「商先生」，於二零一六年六月六日獲委任）。商先生於二零一五年五月加入本集團擔任財務總監。商先生持有澳洲麥覺理大學會計學商學士學位，並為香港會計師公會會員。彼於審計、會計及財務管理方面擁有逾 11 年經驗。商先生確認回顧年度已接受不少於 15 個小時的專業培訓。

## 與股東溝通

董事會深知與股東及投資者保持清晰、及時和有效的溝通至關重要，亦深知與投資者的有效溝通乃建立投資者信心及吸引新投資者之關鍵。因此，本集團致力於保持高透明度，確保投資者及股東通過所刊發的年報、中期報告、公佈及通函及時獲得準確、清晰及全面的本集團資料。本公司亦於本公司網站 [www.feholdings.com.hk](http://www.feholdings.com.hk) 刊登所有企業通訊。董事及各董事委員會成員將出席本公司股東週年大會並解答會上提出的問題。本公司股東大會主席會於投票表決所提呈決議案之前解釋投票程式。投票結果將於聯交所網站及本公司網站 [www.feholdings.com.hk](http://www.feholdings.com.hk) 刊登。

## 股東權利

### 股東召開股東大會的程序

股東召開股東大會（包括在股東大會提呈／撤銷決議案）的程序載於細則第 48 條，細則在聯交所網站及本公司網站 [www.feholdings.com.hk](http://www.feholdings.com.hk) 可供查閱。

### 向董事會查詢的程序

股東可將有關查詢及關注事項郵寄至本公司註冊辦事處或發送傳真至 (852) 3970 4019 或寄發電郵至 [admin@feholdings.com.hk](mailto:admin@feholdings.com.hk)，向董事會查詢。股東亦可於本公司股東大會向董事會查詢。

### 在股東大會提呈決議案的程序

股東在股東大會提呈決議案的程序載於細則第 48 條，細則在聯交所網站及本公司網站 [www.feholdings.com.hk](http://www.feholdings.com.hk) 可供查閱。股東提名候選人參選董事的程序在本公司網站 [www.feholdings.com.hk](http://www.feholdings.com.hk) 可供查閱。

## 投資者關係

### 修訂本公司組織章程細則

於回顧年度，本公司並無對細則作出任何修訂，細則在聯交所網站及本公司網站 [www.feholdings.com.hk](http://www.feholdings.com.hk) 可供查閱。

# Deloitte.

# 德勤

致遠東控股國際有限公司各位股東  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第39頁至90頁遠東控股國際有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，貴集團根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)於二零一六年十二月三十一日之綜合財務狀況以及截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量已作出真實而公平之反映，並遵照香港公司條例妥為編製。

## 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。根據該等準則，我們的責任於本報告核數師就審計綜合財務報表的責任一節中詳述。根據香港會計師公會之國際職業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得之審核憑證是充足及適當地為我們之審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據我們的專業判斷，屬我們本期間綜合財務報表審核工作中最為重要的事項。我們於審核整體綜合財務報表處理此等事項及就此形成意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

## 關鍵審核事項(續)

### 關鍵審核事項

### 我們的審核如何處理關鍵審核事項

#### 記錄持作買賣投資

鑑於記錄持作買賣投資對綜合財務報表的重要性，且年內錄得高額證券買賣交易量（誠如綜合財務報表附註29(b)(iii)所載），持作買賣投資未必正確記錄，故我們將其識別為關鍵審核事項。

持作買賣投資於二零一六年十二月三十一日之賬面值約為港幣678,200,000元（誠如綜合財務報表附註18所載），佔 貴集團於二零一六年十二月三十一日資產總值82.5%。此外，持作買賣投資於截至二零一六年十二月三十一日止年度之公平值虧損約為港幣62,200,000元（誠如綜合財務報表附註7所載）。

我們就記錄持作買賣投資執行的程序包括：

- 了解記錄持作買賣投資的主要控制；
- 同意持作買賣投資於二零一六年十二月三十一日之賬面值與香港聯合交易所有限公司之市場報價一致；
- 同意 貴集團於二零一六年十二月三十一日之投資組合與自證券經紀直接獲取之確認書一致；及
- 就截至二零一六年十二月三十一日止年度收購及出售持作買賣投資，同意抽樣的成交單據及證券經紀結單。

## 其他資料

貴公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於年報的資料，惟不包括當中綜合財務報表及核數師報告。

我們就綜合財務報表作出之意見並無涵蓋其他資料，且我們不會就其他資料發表任何形式的核證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們之責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核中獲悉的資料存在重大不符者，或似乎存在重大錯誤陳述。倘我們基於已進行工作所作出之結論指此其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此，我們並無任何事宜須予報告。

## 董事及相關監管者就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之規定，編製綜合財務報表，以使綜合財務報表作出真實而公平之反映，並落實董事認為必要之相關內部監控，以使綜合財務報表之編製不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營之能力，並披露與持續經營有關之事項(如適用)。除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行之辦法，否則須採用以持續經營為基礎之會計處理方法。

相關監管者負責監督 貴集團之財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任

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，並根據香港公司條例第405條僅向閣下(作為整體)出具包括我們意見的核數師報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。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綜合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：

- 識別及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，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，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，或凌駕於內部監控之上，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監控，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 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。根據所獲取的審核憑證，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核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與有關監管者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監控的任何重大缺陷。

我們亦向有關監管者提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等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，相關的防範措施。

從與有關監管者的事項中，我們確定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，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。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是趙美卿。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月二十一日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
收益	4	<b>11,683</b>	11,930
銷售成本		<b>(9,342)</b>	(11,884)
毛利		<b>2,341</b>	46
源自可供出售投資的股息收益		–	71
源自持作買賣投資的股息收益		<b>2,217</b>	4,819
其他收益	6	<b>867</b>	1,992
其他盈利及虧損	7	<b>(62,197)</b>	101,771
銷售及分銷成本		<b>(102)</b>	(91)
行政開支		<b>(9,420)</b>	(32,680)
融資成本	8	–	(1,285)
除稅前(虧損)溢利		<b>(66,294)</b>	74,643
所得稅抵免(開支)	9	<b>11,780</b>	(12,657)
本年度(虧損)溢利	12	<b>(54,514)</b>	61,986
<b>其他全面(開支)收益</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>(1,059)</b>	(1,235)
可供出售投資的公平值盈利		–	10,073
出售可供出售投資後之重新分類調整		–	(18,958)
本年度其他全面開支		<b>(1,059)</b>	(10,120)
<b>本年度全面(開支)收益總額</b>		<b>(55,573)</b>	51,866
本年度(虧損)溢利可歸屬於：			
本公司擁有人		<b>(53,887)</b>	69,100
非控股權益		<b>(627)</b>	(7,114)
		<b>(54,514)</b>	61,986
全面(開支)收益總額可歸屬於：			
本公司擁有人		<b>(54,427)</b>	59,585
非控股權益		<b>(1,146)</b>	(7,719)
		<b>(55,573)</b>	51,866
每股(虧損)盈利 — 基本(港仙)	14	<b>(4.95)</b>	7.29



# 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	<b>52,516</b>	52,516
物業、廠房及設備	16	<b>20,612</b>	21,927
預付土地租賃款項	17	<b>481</b>	566
		<b>73,609</b>	75,009
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款項	17	<b>19</b>	22
持作買賣投資	18	<b>678,190</b>	628,026
存貨	19	<b>1,984</b>	2,729
貿易及其他應收款項	20	<b>1,844</b>	1,500
應收一項非控股權益款項	21	<b>5,542</b>	4,009
可收回稅項		<b>8</b>	10
於金融機構持有存款	22	<b>48,758</b>	144,917
銀行結存及現金	22	<b>11,726</b>	32,755
		<b>748,071</b>	813,968
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	23	<b>3,778</b>	3,722
應付稅項		<b>97</b>	–
		<b>3,875</b>	3,722
<b>流動資產淨值</b>		<b>744,196</b>	810,246
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>817,805</b>	885,255
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	24	<b>780</b>	12,657
<b>資產淨值</b>		<b>817,025</b>	872,598

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>股本及儲備</b>			
股本	25	<b>632,610</b>	632,610
儲備		<b>177,231</b>	231,658
本公司擁有人應佔權益		<b>809,841</b>	864,268
非控股權益		<b>7,184</b>	8,330
<b>權益總額</b>		<b>817,025</b>	872,598

第39頁至第90頁之綜合財務報表於二零一七年三月二十一日已獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

余伯仁  
董事

霍志德  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						非控股 權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一五年一月一日	255,092	7,403	8,885	155,785	427,165	16,049	443,214	
本年度溢利(虧損)	-	-	-	69,100	69,100	(7,114)	61,986	
<b>本年度其他全面(開支)收益</b>								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(630)	-	-	(630)	(605)	(1,235)	
可供出售投資的公平值盈利	-	-	10,073	-	10,073	-	10,073	
出售可供出售投資時之 重新分類調整	-	-	(18,958)	-	(18,958)	-	(18,958)	
	-	(630)	(8,885)	-	(9,515)	(605)	(10,120)	
本年度全面(開支)收益總額	-	(630)	(8,885)	69,100	59,585	(7,719)	51,866	
配售股份(附註25)	306,705	-	-	-	306,705	-	306,705	
配售股份之交易成本(附註25)	(7,667)	-	-	-	(7,667)	-	(7,667)	
公開發售時發行股份(附註25)	80,492	-	-	-	80,492	-	80,492	
公開發售應佔交易成本(附註25)	(2,012)	-	-	-	(2,012)	-	(2,012)	
於二零一五年十二月三十一日	632,610	6,773	-	224,885	864,268	8,330	872,598	
本年度虧損	-	-	-	(53,887)	(53,887)	(627)	(54,514)	
<b>本年度其他全面開支</b>								
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(540)	-	-	(540)	(519)	(1,059)	
本年度全面開支總額	-	(540)	-	(53,887)	(54,427)	(1,146)	(55,573)	
於二零一六年十二月三十一日	632,610	6,233	-	170,998	809,841	7,184	817,025	

# 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前(虧損)溢利	<b>(66,294)</b>	74,643
按下列各項調整：		
已收可供出售投資以股代息收入	<b>(1,334)</b>	(827)
源自銀行及金融機構之利息收入	<b>(55)</b>	(814)
出售可供出售投資的盈利	–	(18,846)
投資物業之公平值盈利	–	(501)
持作買賣投資未變現虧損(盈利)	<b>10,731</b>	(76,708)
出售物業、廠房及設備虧損	–	2
出售附屬公司之盈利	–	(527)
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	–	778
預付土地租賃款項攤銷	<b>52</b>	60
物業、廠房及設備折舊	<b>1,255</b>	1,324
存貨撇減	–	23
撥回之貿易應收款項撇銷	<b>(52)</b>	–
融資成本	–	1,285
營運資金變動前之經營現金流量	<b>(55,697)</b>	(20,108)
持作買賣投資增加	<b>(59,561)</b>	(548,559)
存貨減少	<b>595</b>	451
貿易及其他應收款項(增加)減少	<b>(394)</b>	1,010
應收非控股權益款項增加	<b>(1,874)</b>	(1,088)
應收關連方款項減少	–	9
貿易及其他應付款項增加	<b>196</b>	1,541
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(116,735)</b>	(566,744)

## 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>投資活動</b>			
提取於金融機構持有之存款		<b>257,308</b>	302,246
已收利息		<b>55</b>	814
存放於金融機構之存款		<b>(161,149)</b>	(248,469)
收購物業、廠房及設備		<b>(166)</b>	(86)
出售附屬公司	27	–	120,880
出售可供出售投資所得款項		–	30,912
出售投資物業所得款項		–	14,750
出售物業、廠房及設備所得款項		–	8
提取已抵押銀行存款		–	7
透過收購一間附屬公司收購資產(扣除已收購之現金及現金等價物)	26	–	(69,490)
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>96,048</b>	151,572
<b>融資活動</b>			
配售股份所得款項		–	306,705
公開發售時發行股份所得款項		–	80,492
配售股份之交易成本		–	(7,667)
公開發售時已付交易成本		–	(2,012)
償還銀行借貸		–	(1,879)
已付利息		–	(1,285)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>–</b>	374,354
<b>現金及現金等價物之減少淨額</b>		<b>(20,687)</b>	(40,818)
<b>於年初之現金及現金等價物</b>		<b>32,755</b>	74,170
<b>匯率變動之影響</b>		<b>(342)</b>	(597)
<b>於年終之現金及現金等價物</b>		<b>11,726</b>	32,755
指銀行結存及現金			

# 綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

## 1. 概述

本公司乃於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點均披露於本年報公司資料一節。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載列於附註34。

本綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂本之應用 於本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之下述香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第11號之修訂本	收購合資經營權益之會計處理方法
香港會計準則第1號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	澄清可接受之折舊及攤銷方法
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂本，對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

## 2. 新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港財務報告準則之修訂本之應用（續）

已頒佈但未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

本集團並無提早應用下述已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	源於客戶合約的收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號之修訂本	股份支付交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號之修訂本	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂本	澄清香港財務報告準則第15號源於客戶合約的收益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於某個待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產及金融負債分類及計量及一般對沖會計處理方法之新規定以及金融資產之減值規定。

與本集團相關之香港財務報告準則第9號主要規定為：

- 香港財務報告準則第9號範圍內的所有已確認金融資產均須按攤銷成本或公平值進行後續計量。具體而言，在以收回合約現金流量為目的且合約現金流量僅用於支付本金和未償還本金的利息的業務模式下持有的債務投資，在後續會計期終通常按攤銷成本進行計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金額之利息的債務工具，一般透過其他全面收益按公平值計量。所有其他債務投資和股本投資按於後續會計期終之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤銷的選擇於其他全面收益中呈列股本投資（並非持作買賣）的公平值的其後變動，而通常僅將股息收益於損益確認。

## 2. 新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本之應用(續)

已頒佈但未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團於二零一六年十二月三十一日之現有金融工具及風險管理政策，日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量造成重大影響。預期信貸虧損模式可能導致與本集團按攤銷成本計量之金融資產有關之信貸虧損尚未產生即提早作出撥備。然而，在本集團完成詳細檢討之前，就香港財務報告準則第9號之影響提供合理估計並不實際可行。

### 香港財務報告準則第15號「源於客戶合約的收益」

香港財務報告準則第15號經已頒佈，其制定單一全面模式供實體將自客戶合約所產生的收益入賬時使用。香港財務報告準則第15號於生效時將取代現時的收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾商品或服務的收益金額，應能反映該實體預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(即當具有特定履約責任的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時)(或就此)確認收益。香港財務報告準則第15號已就應對特別情況加入更具規範性的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出廣泛披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關確認履約責任、主事人與代理之考量以及授權應用指引。



## 2. 新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本之應用(續)

已頒佈但未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 香港財務報告準則第15號「源於客戶合約的收益」(續)

本公司董事預計，未來應用香港財務報告準則第15號或會對本集團綜合財務報表的呈報金額及披露資料產生影響。然而，在本集團進行詳細檢討之前，就香港財務報告準則第15號的影響提供合理估計並不實際可行。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引入一個全面模式以識別出租人及承租人之租賃安排及會計處理方法。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及有關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低價值資產租賃外，營運租約及融資租約之差異自承租人會計處理方法中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式取代。

使用權資產初步按成本計量，隨後按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。租賃負債初步按該日期未支付租賃款項之現值計量。隨後，租賃負債就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂影響予以調整。就現金流量分類而言，本集團現時將前期預付土地租賃款項呈列為與自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地有關之投資現金流量，而其他營運租約款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，與租賃負債有關之租賃款項將分配至本金及將呈列為融資現金流量之利息部分。

根據香港會計準則第17號，本集團已就租賃土地(本集團作為承租人)之融資租約安排及預付土地租賃款項確認一項資產及一項相關融資租約負債。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類出現潛在變動，視乎本集團獨立呈列或於同一項目內(相應有關資產將呈列在內(如擁有))呈列使用權資產。

與承租人之會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人會計處理方法之規定，並繼續要求出租人將租賃分類為營運租約或融資租約。

此外，香港財務報告準則第16號要求作出廣泛披露。

## 2. 新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港財務報告準則之修訂本之應用(續)

已頒佈但未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本(續)

### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷營運租約承擔港幣47,000元(誠如附註30所披露)。初步評估顯示該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此，本集團將就所有租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號後符合作為低價值或短期租賃之標準則另當別論。此外，應用新規定可能導致出現上文所述之計量、呈列及披露變動。然而，在董事完成詳細檢討之前，就財務影響提供合理估計並不實際可行。

除上文所述者外，本公司董事預計應用其他香港財務報告準則之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

## 3. 主要會計政策

本綜合財務報表根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表亦載有聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定之適當披露。

於各個報告期終，除若干物業及金融工具按公平值列賬(已於下文所載會計政策解釋)外，本綜合財務報表按歷史成本作為基礎編製。

歷史成本值普遍按交換商品及服務之代價之公平值計算。

公平值為於計量日市場參與者於有序交易中出售資產將收取或轉讓負債支付之價格，不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團考慮該資產或負債的特點，若市場參與者於計量日定價資產或負債時考慮這些特點。公平值於本綜合財務報表作計量及/或披露是按此基準釐定，除非屬於香港財務報告準則第2號「股份支付」內之以股份支付之交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」內之租賃交易；及計量與公平值有些相似，但並非公平值，例如香港會計準則第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」內的使用值。

非金融資產之公平值計量乃經考慮市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途或將其出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟利益之能力。

### 3. 主要會計政策(續)

此外，根據公平值計量之輸入值的可觀察程度及輸入值對整體公平值計量之重要性分為第一、第二或第三級，以作財務報告之用，敘述如下：

- 第一級的輸入值指個體能於計量日在活躍市場中得到相同資產或負債的未調整報價；
- 第二級的輸入值指除計入第一級的報價以外，可直接或間接觀察得到的資產或負債的輸入值；及
- 第三級的輸入值指資產或負債不可觀察得到的輸入值。

主要會計政策列載如下。

#### 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制實體及其附屬公司之財務報表。當本公司：

- 對投資對象擁有權力；
- 對參與投資對象業務的不定回報承擔風險或享有權利；及
- 能影響該等回報時，即取得控制權。

倘事實及環境反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。

當本集團對附屬公司取得控制權時，則該附屬公司綜合入賬；當本集團失去對附屬公司之控制權時，則終止綜合入賬。具體而言，於本年度收購或出售之附屬公司之收益及開支，乃由本集團對該附屬公司取得控制權日期起直至本集團對其失去控制權日期止計入綜合損益及其他全面收益表內。

損益及其他全面收益的各部分均歸屬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屬於本公司擁有人及非控股權益，即使會導致非控股權益產生虧絀餘額，亦仍然歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

如需要，會調整附屬公司之財務報表以令其會計政策與本集團會計政策一致。

所有與集團內公司間交易相關之集團內資產及負債、股權、收益、開支及現金流於綜合賬目時全部抵銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合賬目基準(續)

##### 本集團於現時附屬公司擁有權權益之變動

本集團對現有附屬公司擁有權權益之變動如並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，將作為權益交易入賬。本集團之相關權益部分(包括儲備及非控股權益)之賬面值已予以調整，以反映彼等於附屬公司之相關權益之變動。非控股權益於相關權益部分重新歸屬後予以調整之金額與所付或所收代價之公平值兩者之間的差額，均直接於權益確認並歸屬本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則於損益確認盈利或虧損並計為(i)所收代價的公平值及任何保留權益的公平值的總和及(ii)該等資產(包括商譽)賬面值及本公司擁有人應佔該附屬公司負債之間的差額。先前於其他全面收益確認的與該附屬公司相關款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則指定/允許重新分類至損益或轉撥至另一權益類別下)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資的公平值將根據香港會計準則第39號，於其後入賬時被列作初步確認之公平值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營公司之投資成本。

#### 收益確認

收益乃按已收或應收代價之公平值計量。收益已就估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼作出扣減。

收益乃於未來經濟利益很可能流入本集團及下述本集團各項活動之特定標準獲達成而收益金額能可靠地計量時確認。

商品銷售之收益於貨品交付及擁有權轉移時確認。

來自投資的股息收益於股東收取款項之權利確立時確認。

利息收入乃按時間基準累計，當中參考未償還本金及適用的實際利率，有關利率指將金融資產在整個預計可使用年期內的估計未來現金收入準確貼現至該資產初步確認時之賬面淨值的利率。

本集團就確認來自營運租約之收益的會計政策於下文租賃會計政策內詳述。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

融資租約指租約條款規定將擁有權之風險及回報絕大部分轉嫁予承租人之租約，而所有其他租約均列為營運租約。

#### 本集團作為出租人

營運租約的租金收益以直線法於相關租期於損益確認。

#### 本集團作為承租人

營運租約款項(包括以營運租約持有之收購土地成本)按租期以直線法之基準確認為開支，惟另有系統化基準可更佳反映租賃資產經濟利益損耗的時間模式除外。

#### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及樓宇部分，本集團根據與各部分所有權相關的絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，獨立評估各部分作為融資或營運租約的分類，惟各部分均明顯為營運租約除外，在此情況下，整份租賃分類為營運租約。具體而言，最低租金(包括任何一次性預付款項)按租賃開始時土地部分及樓宇部分租賃權益的相對公平值比例分配至土地及樓宇部分。

若租賃款項能可靠地劃分，則於租賃土地的權益應作為營運租約入賬列入綜合財務狀況表的「預付土地租賃款項」，並採用直線基準於租期內攤銷，惟分類為投資物業並按公平值模式入賬者除外。若租賃款項不能可靠劃分至土地及樓宇部分，則整份租賃一般分類為融資租約。

#### 外幣

於編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之適用匯率記賬。於各個報告期終，以外幣定值之貨幣項目均按該日之適用匯率重新換算。按外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間於損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

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各個報告期終之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)。收益及開支項目乃按期間平均匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益中確認，並於權益之外匯匯兌儲備(非控股權益應佔外匯儲備(如適用))中累計。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益或涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權之出售)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

#### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作貨品生產或供應或服務、或作行政用途的樓宇及租賃土地(分類為融資租約))按成本減其後的累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

確認折舊乃以撇銷資產之成本減去其於估計可使用年期的剩餘價值以直線法計算。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期終檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準入賬。

當物業、廠房及設備項目出售或繼續使用該資產不會為帶來經濟利益時不再確認。物業、廠房及設備項目在出售或停用時產生的任何盈利或虧損(按資產的出售所得款項及賬面值之間的差額計算)於損益內確認。

#### 投資物業

投資物業指持有作為賺取租金及/或資本增值之物業。

投資物業於首次確認時按成本(包括任何直接應計開支)計量。首次確認後，投資物業按其公平值計量。本集團所有為賺取租金及/或資本增值以營運租約持有之物業權益，均分類為投資物業並採用公平值模型按這個分類入賬。因投資物業公平值變動所產生之盈利或虧損則於產生期間計入於期內損益。

投資物業當出售時或永不再使用且出售預期不會產生任何日後經濟利益時不再確認。所產生之盈利或虧損(按資產之出售所得淨款項與賬面值之間差額計算)於該物業取消確認之期間確認計入損益。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 存貨

存貨按成本值或可變現淨值之較低者入賬。存貨成本乃以加權平均法釐定。可套現淨值指估計售價可套現淨值指存貨之估計售價減完成交易之所有估計成本及進行銷售必需之成本。

#### 有形資產之減值

於報告期終，本集團檢討其有形資產之賬面值，以決定是否有任何跡象顯示該等資產錄得減值虧損。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以決定減值虧損(如有)的程度。如果無法估計單個資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。如果可以識別一個合理和一致的分配基礎，總部資產亦應分配至單個現金產出單元，若不能分配至單個現金產生單位，則應將總部資產按能識別的、合理且一致的基礎分配至最小的現金產生單位組合。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用反映現時市場對貨幣時間值及資產(並未調整估計未來現金流量)特定風險之評值的稅前折現率折現至現值。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將調低至其可收回數額。分配減值虧損時，首先分配減值虧損，以調低分配至任何商譽(如適用)賬面值，然後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會減至其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)與零之最高者。以其他方式分配至資產的減值虧損的金額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產(或現金產生單位)之賬面值將增至重新估計之可收回數額，惟增加後之賬面值不得超過資產(或現金產生單位)於過往年度假設並無確認減值虧損時釐定之賬面值。撥回之減值虧損即時於損益確認。

#### 借貸成本

所有借貸成本於發生期間在損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 退休福利成本及終止僱用福利

定額供款退休福利計劃之付款當僱員提供服務而享有供款時確認為支出。

終止僱用福利之責任應在本集團實體再不能撤回終止僱用福利要約及當確認任何相關重組費用時(以較早者為準)予以確認。

#### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按預期就僱員提供服務所支付的福利的未折現金額確認。所有短期僱員福利確認為支出，惟另一項香港財務報告準則規定或允許將該其計入資產成本的情況則除外。

僱員福利(如工資及薪金、年假及病假)於扣除已支付之任何金額及確認為負債。

長期僱員福利確認之負債按本集團就僱員直至報告日期所提供服務預期將作出的估計未來現金流出之現值計量。由服務成本、利息及重新計量產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟另一項香港財務報告準則規定或允許將其計入資產成本的情況則除外。

#### 稅項

所得稅開支指當期應付稅項及遞延稅項之總額。

當期應付稅項按當年應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合損益及其他全面收益表列報之「除稅前溢利」，乃由於於其他年度內之應課稅或可抵扣收益或開支項目及不需課稅或不可抵扣項目。本集團之即期稅項負債按報告期終已實行或實質實行之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之暫時性差額確認。所有應課稅暫時性差異一般會確認遞延稅項負債，而所有應課稅暫時性差異通常僅以可用作抵銷可抵扣暫時性差異的應課稅溢利為限確認遞延稅項資產。倘若暫時性差異源自首次確認既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(並非企業合併)的資產及負債，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。



### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

於附屬公司之投資相關之應課稅暫時性差額會確認遞延稅項負債，惟若本集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額可能不會於可見將來撥回則除外。與投資相關之可扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產，僅於在可見將來有可能具備足夠應課稅溢利抵銷暫時性差異之利益以作回撥時，方會予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期終檢討，並以不可能再有足夠應課稅溢利供收回全部或部分資產為限進行扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期終前已實施或實質實施之稅率(及稅法)，按預期清償負債或變現資產期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映於報告期終，本集團預期收回或清償其資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

對於計量遞延稅項，採用公平值模式計量之投資物業的賬面值乃假設可通過銷售全部收回，除非假設被推翻。當投資物業可予折舊且以目的為通過長時間持有而非銷售實現持有的商業模式以實現其絕大部分經濟利益為目的時，則假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認。

#### 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。如有因收購或發行金融資產及金融負債(除以公平值計入損益之金融資產或金融負債外)而直接產生之交易成本，會於首次確認時計入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(如適用)。收購以公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本則即時於損益確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 金融資產

金融資產分為以下特定類別之一：包括以公平值計入損益之金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及用途，於初步確認時釐定。所有按常規方式買賣之金融資產於交易日確認及終止確認。按常規方式買賣指須在市場規則或慣例訂立之時間內交付資產之金融資產買賣。

##### 實際利率法

實際利率法是一種計算債務工具之攤銷成本值以及在相關期間分配利息收入之方法。實際利率是在債務工具預計年期或(如適用)較短期間，將估計未來現金收入(包括已付或已收屬實際利率一部分之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折扣)準確折現至首次確認時賬面淨值之利率。

對於債務工具，利息收入按實際利率基準確認。

##### 以公平值計入損益之金融資產

倘金融資產為：(i) 持作買賣；或(ii) 指定按公平值計入損益，則分類為按公平值計入損益。

金融資產歸類為持作買賣，如：

- 購入之主要目的是於短期內將其變賣；
- 於初次確認時其為由本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，且近期實際為短期獲利模式；或
- 其並非指定為及實際為對沖工具之衍生工具。

以公平值計入損益之金融資產按公平值呈到，而重新計量產生之任何盈利或虧損則於損益確認。於損益確認之盈利或虧損淨額包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入「其他盈利及虧損」項目。公平值按附註29c所述之方式釐定。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。初次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收非控股權益款項、於金融機構持有存款及銀行結餘及現金)均使用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(見下文關於金融資產減值虧損之會計政策)。

利息收入應用實際利率確認，惟確認利息並不重大之短期應收款項除外。

#### 金融資產之減值

會於各個報告期終評定金融資產(分類為以公平值計入損益之金融資產者除外)有否減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示投資估計未來現金流量因初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時視為減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息及本金；
- 借款人可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難導致金融資產失去活躍市場。

應收款項組合之減值客觀證據可包括本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期90日之次數增加，以及與應收款項逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本列值之金融資產，已確認減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現估計未來現金流量之現值兩者的差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值乃根據減值虧損直接扣減，惟貿易應收款項除外，其賬面值乃利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值之變動乃於損益確認。倘貿易應收款項被視為無法收回，則從撥備賬撇銷。此前被撇銷的款項於隨後收回後，於損益對銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產之減值(續)

對於按攤銷成本值計量之金融資產，如其後期間減值虧損金額減少且該等減少客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前已確認減值虧損會透過損益撥回，惟該投資於減值撥回當日之賬面值不得超逾假設並無確認減值之攤銷成本值。

#### 金融負債及股本權益工具

集團實體發行之債務及股本權益工具按所訂立合約安排內容，以及金融負債及股本權益工具之定義分類為金融負債或權益。

#### 股本權益工具

股本權益工具為證明實體在扣除所有負債後的資產擁有剩餘權益的任何合約。本集團所發行股本權益工具按所得款項減直接發行成本確認。

#### 實際利率法

實際利率法是一種計算某項金融負債之攤銷成本值以及在相關期間分攤利息開支之方法。實際利率是在金融負債預計年期或(如適用)較短期間，將其估計未來現金付款(包括已付或已收屬實際利率一部分之所有費用及貼息、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至初始確認時賬面淨值之利率。利息開支按實際利率基準確認。

#### 按攤銷成本值計量之金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項)隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 終止確認

本集團僅於從資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產擁有權絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留絕大部分擁有權風險及回報及將繼續控制已轉讓資產，本集團就其可能支付之款項在資產及相關負債確認保留權益。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權絕大部分風險及回報，本集團繼續確認金融資產，亦就已收取之所得款項確認已抵押借貸。

終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及於其他全面收益確認及於權益累計之累計盈利或虧損總和之差額，於損益確認。

本集團僅在責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認金融負債。終止確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

### 4. 收益

本集團於本年度之收益分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
		(經重列)
商品銷售	9,820	10,970
物業租金收益	1,863	960
	<b>11,683</b>	11,930

## 5. 分部資料

於本年度，本公司董事重新審視本集團業務，並視物業投資為本集團現時主要業務之一。因此，先前計入其他收益內的物業租金收益已於綜合損益及其他全面收益表中重新分類為收益。產生租金收益之直接營運開支亦已由行政開支重新分類為銷售成本。相關比較數字經已重列，以符合本年度之呈列方式。

向本公司執行董事(即首席營運決策者(「首席營運決策者」))呈報以供分配資源及評估分部表現的資料按以下分部組織：

工業	-	成衣製造及銷售
證券投資	-	短期證券投資
物業投資	-	物業投資

### 分部收益及業績

下表為本集團按可申報及經營分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	工業 港幣千元	證券投資 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益				
外部收益	9,820	-	1,863	11,683
分部業績	(1,748)	(60,046)	1,337	(60,457)
其他收益				867
未分配之開支				(6,704)
除稅前虧損				(66,294)

## 5. 分部資料(續)

## 分部收益及業績(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	工業 港幣千元	證券投資 港幣千元	物業投資 港幣千元	綜合 港幣千元
			(經重列)	(經重列)
<b>分部收益</b>				
外部收益	10,970	–	960	11,930
<b>分部業績</b>	(15,682)	88,028	980	73,326
其他收益				1,992
融資成本				(1,285)
未分配之開支				(18,761)
出售可供出售投資的盈利				18,846
出售物業、廠房及設備之虧損				(2)
出售附屬公司之盈利				527
除稅前溢利				74,643

營運分部之會計政策與本集團於附註3所述之會計政策相同。分部業績乃指各分部之(虧損)溢利，包括下文其他分部資料所披露之項目，扣除銷售及分銷成本以及各分部直接應佔行政開支，並未分配其他收益、集團開支、融資成本、出售附屬公司、可供出售投資及物業、廠房及設備之盈利(虧損)。此乃就資源分配及表現評估向首席營運決策者呈報之計量方法。證券投資分部的分部業績包括持作買賣投資的公平值盈利或虧損、源自持作買賣投資的股息收益及證券投資分部直接應佔行政開支。

## 5. 分部資料(續)

### 其他分部資料

於計量分部損益已計入下述其他分部資料：

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	工業 港幣千元	證券投資 港幣千元	物業投資 港幣千元	未分配金額 港幣千元	綜合 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	(332)	-	(174)	(749)	(1,255)
持作買賣投資的公平值虧損	-	(62,211)	-	-	(62,211)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	工業 港幣千元	證券投資 港幣千元	物業投資 港幣千元	未分配金額 港幣千元	綜合 港幣千元
物業、廠房及設備之折舊	(470)	-	(464)	(390)	(1,324)
持作買賣投資的公平值盈利	-	83,293	-	-	83,293
投資物業之公平值盈利	-	-	501	-	501

### 分部資產及負債

由於首席營運決策者按綜合基準審閱本集團整體資產及負債，該等資產或負債並未分配至營運分部，因此，並無呈列分部資產及負債之分析。

### 源自主要產品及服務之收益

下表為本集團源自其主要產品及服務之收益之分析：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
成衣銷售	9,820	10,970
辦公室樓宇租賃	1,863	960
	<b>11,683</b>	11,930



## 5. 分部資料(續)

### 地區市場資料

本集團按客戶所在地區劃分之外界客戶收益分析，及按資產所在位置劃分之非流動資產相關資料詳列如下：

	源自外界客戶收益		非流動資產	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
		(經重列)		
香港	5,583	3,947	69,936	70,782
日本	5,761	7,448	-	-
中華人民共和國(「中國」)其他地區	339	535	3,673	4,227
	11,683	11,930	73,609	75,009

### 主要客戶資料

個別佔本集團總銷售額超逾10%之三名(二零一五年：兩名)客戶的收益貢獻如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
客戶A(源自工業分部)	3,720	2,987
客戶B(源自工業分部)	4,156	4,772
客戶C(源自工業分部)	1,180	*

\* 相應收益貢獻並未超逾本集團總銷售額10%。

## 6. 其他收益

計入其他收益的為：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行及金融機構之利息收入	55	814

## 7. 其他盈利及虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持作買賣投資的公平值(虧損)盈利	(62,211)	83,293
匯兌盈利(虧損)·淨額	14	(616)
出售可供出售投資的盈利	–	18,846
出售附屬公司之盈利(附註27)	–	527
投資物業之公平值盈利(附註15)	–	501
物業、廠房及設備之已確認減值虧損	–	(778)
出售物業、廠房及設備之虧損	–	(2)
	<b>(62,197)</b>	101,771

## 8. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行借貸利息	–	1,285

## 9. 所得稅(抵免)開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
所得稅(抵免)開支包括：		
即期稅項：		
香港利得稅	97	–
遞延稅項(抵免)開支(附註24)	(11,877)	12,657
	<b>(11,780)</b>	12,657

香港利得稅根據該兩個年度的估計應課稅溢利按16.5%稅率計算。

根據中國有關企業所得稅之法例(「企業所得稅法」)及企業所得稅法之實施條例，於該兩個年度，中國附屬公司之稅率為25%。

## 9. 所得稅(抵免)開支(續)

年內所得稅(抵免)開支可與綜合損益及其他全面收益表所載除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
除稅前(虧損)溢利	<b>(66,294)</b>	74,643
按本地所得稅率 16.5%(二零一五年：16.5%)(附註)計算之稅項	<b>(10,939)</b>	12,316
有關稅項用途不可扣稅開支之稅項影響	<b>666</b>	911
有關稅項用途毋須課稅收益之稅項影響	<b>(492)</b>	(4,213)
未確認稅項虧損之稅項影響	<b>554</b>	3,800
動用先前未確認稅項虧損	<b>(1,569)</b>	(91)
於中國營運附屬公司不同稅率之稅項影響	-	(66)
所得稅(抵免)開支	<b>(11,780)</b>	12,657

附註：採用本集團大部分業務所在之司法權區之本地稅率(即香港利得稅率)。

## 10. 董事及行政總裁酬金

已付或應付五位董事(二零一五年：九位董事，包括行政總裁)的酬金根據上市規則及公司條例披露如下：

二零一六年

	袍金 港幣千元	薪金及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
<b>執行董事</b>				
余伯仁先生	780	-	-	780
霍志德先生	720	-	-	720
<b>獨立非執行董事</b>				
陳銘樂先生	180	-	-	180
黃潤權博士	180	-	-	180
關山女士	180	-	-	180
	<b>2,040</b>	-	-	<b>2,040</b>

## 10. 董事及行政總裁酬金(續)

二零一五年

	袍金 港幣千元	薪金及其他福利 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	酬金總額 港幣千元
<b>執行董事</b>				
余伯仁先生	616	-	-	616
霍志德先生	616	-	-	616
邱達偉先生(於二零一五年九月九日辭任)	342	-	-	342
嚴榮權先生(於二零一五年五月三十一日辭任)	167	723	9	899
葉毅生先生(於二零一五年六月三日退休)	57	234	9	300
<b>非執行董事</b>				
邱達文先生(於二零一五年二月十六日辭任)	2	267	9	278
<b>獨立非執行董事</b>				
陳銘燊先生	128	-	-	128
黃潤權博士	125	-	-	125
關山女士	125	-	-	125
	2,178	1,224	27	3,429

嚴榮權先生為本公司行政總裁，直至彼於二零一五年五月三十一日辭任，上文所披露彼之酬金包括彼作為行政總裁所提供的服務。由嚴榮權先生辭任起，本集團並無指派行政總裁。

上述執行董事之酬金就彼等為本集團之事務管理而提供。上述非執行董事及獨立非執行董事酬金就彼等擔任本公司董事作出之服務提供。

於本年度，並無任何董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何薪酬之安排。本集團概無向任何董事或行政總裁支付加盟或即將加盟本集團之酬金或離職補償。

## 11. 僱員酬金

於本年度，本集團五位最高薪酬僱員中包括兩位(二零一五年：四位)執行董事，彼等的薪酬詳情載於上文附註10。本年度其餘三位(二零一五年：一位)既非本公司董事亦非行政總裁的最高薪酬僱員之薪酬介乎港幣零元至港幣1,000,000元(二零一五年：港幣零元至港幣1,000,000元)的詳情載列如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
薪金及其他福利	1,425	422
退休福利計劃供款	70	9
	<b>1,495</b>	431

## 12. 本年度(虧損)溢利

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本年度(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項目：		
物業、廠房及設備之折舊	1,255	1,324
預付土地租賃款項之攤銷	52	60
核數師薪酬(包括非核數服務之薪酬)	851	1,259
存貨成本確認為開支	9,262	11,834
員工成本		
— 董事酬金(附註10)	2,040	3,429
— 其他員工成本，主要包括薪金	5,386	8,458
— 終止僱用福利	152	12,392
— 退休福利計劃供款，不包括董事之供款	1,352	1,624
	<b>8,930</b>	25,903
承租物業及辦公室設備營運租約租金	18	423
物業、廠房及設備之已確認減值虧損(計入其他盈利及虧損)	—	778
存貨撇減	—	23
撥回之貿易應收款項撇銷	(52)	—

### 13. 股息

於截至二零一六年十二月三十一日止年度概無向本公司普通股股東支付或建議股息，而報告期終後亦無建議任何股息(二零一五年：無)。

### 14. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)盈利乃按下列數據計算：

(虧損)盈利：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利	<b>(53,887)</b>	69,100

股份數目：

	二零一六年	二零一五年
用以計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	<b>1,089,118,593</b>	948,376,042

本年度及過往年度概無呈列每股攤薄(虧損)盈利，乃由於並無潛在已發行普通股。

### 15. 投資物業

	港幣千元
<b>公平值</b>	
於二零一五年一月一日	220,750
透過收購附屬公司收購資產而購入(附註26)	52,015
於損益確認之公平值盈利	501
出售	(14,750)
透過出售附屬公司之出售(附註27)	(206,000)
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日	52,516

本集團所有根據營運租約持有以賺取租金或資本增值之物業權益乃使用公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

## 15. 投資物業(續)

本集團投資物業於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日之公平值由與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司(「羅馬國際評估」)基於估值分別於該等日期計算。羅馬國際評估為香港測量師學會會員，擁有合適資格，近期亦有於有關地區評估類似物業之經驗。年內，估值技術概無變動。

公平值乃按市場法釐定。市場法採用涉及可資比較物業的市場交易產生之價格及其他相關資料。

估計物業的公平值時，物業的最大及最佳用途為其現有用途。

為投資物業進行評值時採用的其中一項主要輸入數據是本集團投資物業鄰近物業的售價，介乎每平方呎港幣17,907元至每平方呎港幣23,269元(二零一五年：每平方呎港幣17,016元至每平方呎港幣19,597元)，平方呎是香港常用的面積單位。售價上升將導致投資物業的公平值計量增加，反之亦然。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之投資物業歸類為公平值等級的第三級。年內，概無轉入或轉出第三級。

上述載列投資物業之賬面值包括：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港商業物業單位	52,516	52,516

## 16. 物業、廠房及設備

	位於香港之 租賃土地及樓宇 港幣千元	位於中國之 樓宇 港幣千元	租賃物業之裝修 港幣千元	升降機、電動 及辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
<b>成本值</b>						
於二零一五年一月一日	-	13,309	797	33,038	2,769	49,913
添置	-	-	-	86	-	86
透過收購附屬公司購入(附註26)	17,317	-	254	57	-	17,628
出售	-	-	-	-	(104)	(104)
匯兌調整	-	(736)	-	(1,806)	(27)	(2,569)
於二零一五年十二月三十一日	17,317	12,573	1,051	31,375	2,638	64,954
添置	-	-	-	166	-	166
出售	-	-	(650)	(402)	-	(1,052)
匯兌調整	-	(809)	-	(1,989)	(28)	(2,826)
於二零一六年十二月三十一日	17,317	11,764	401	29,150	2,610	61,242
<b>折舊及減值</b>						
於二零一五年一月一日	-	9,255	763	32,104	1,233	43,355
本年度撥備	173	340	143	69	599	1,324
於損益確認之減值虧損	-	-	-	778	-	778
出售時撇銷	-	-	-	-	(94)	(94)
匯兌調整	-	(526)	-	(1,787)	(23)	(2,336)
於二零一五年十二月三十一日	173	9,069	906	31,164	1,715	43,027
本年度撥備	346	296	125	66	422	1,255
出售時撇銷	-	-	(650)	(402)	-	(1,052)
匯兌調整	-	(597)	-	(1,978)	(25)	(2,600)
於二零一六年十二月三十一日	519	8,768	381	28,850	2,112	40,630
<b>賬面值</b>						
於二零一六年十二月三十一日	16,798	2,996	20	300	498	20,612
於二零一五年十二月三十一日	17,144	3,504	145	211	923	21,927



**16. 物業、廠房及設備(續)**

上述物業、廠房及設備項目之折舊按直線法以下列年息率計算：

位於香港之租賃土地及樓宇	按50年或尚餘之相關租期(如較短)
位於中國之樓宇	按土地租期或估計使用年期50年(以較短者為準)
租賃物業之裝修	10%或按租賃期(以較短者為準)
升降機、電動及辦公室設備	10%-20%
汽車	20%-30%

位於中國之少部分樓宇根據營運租約租予一名第三方，而餘下部分的樓宇由本集團佔用作廠房。

於二零一六年十二月三十一日，本公司董事審視本集團的升降機、電動及辦公室設備，並釐定本集團之物業、廠房及設備概無需要進一步確認減值虧損。

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事審視本集團的升降機、電動及辦公室設備，並釐定本集團位於中國的多項該等資產因本公司附屬公司產生持續虧損淨額而已減值。據此，已就升降機、電動及辦公室設備確認一項減值虧損港幣778,000元，其用於本集團的工業分部。相關資產的可收回金額已按在用價值基準釐定。計量在用價值使用的年折現率為10.7%。

**17. 預付土地租賃款項**

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
作報告用途之分析：		
流動	19	22
非流動	481	566
	<b>500</b>	<b>588</b>

## 18. 持作買賣投資

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
上市股本證券：		
香港	<b>678,190</b>	628,026

於二零一六年十二月三十一日，持作買賣投資指一個包含56項(二零一五年：31項)於香港上市之股本證券之投資組合，其中47項(二零一五年：26項)股本證券於聯交所主板上市，其餘9項(二零一五年：5項)股本證券則於聯交所創業板上市。

持作買賣投資的公平值乃參考聯交所所報市場買入價後釐定。

## 19. 存貨

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
原料	<b>699</b>	869
半製成品	<b>1,109</b>	1,806
製成品	<b>176</b>	54
	<b>1,984</b>	2,729

## 20. 貿易及其他應收款項

商品銷售方面，本集團給予貿易客戶平均90日(二零一五年：90日)之信貸期。以下為於報告期終貿易應收款項之賬齡分析：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期	711	1,046
逾期：		
1至30日	180	—
31至60日	175	—
61至90日	380	—
貿易應收款項總額	1,446	1,046
預付款項、按金及其他應收款項	398	454
	<b>1,844</b>	1,500

於二零一六年十二月三十一日，已包括在本集團貿易應收款項結餘為賬面總值港幣735,000元(二零一五年：無)之應收賬戶，有關款項於報告期終已逾期，惟由於本集團經評估應收賬戶之過往還款記錄及於報告期終後之還款情況，認為違約風險偏低，故本集團未有就減值虧損計提撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。該等應收款項之平均賬齡為143日。

## 21. 應收非控股權益款項

該款項為無抵押且免息。

收非控股權益款項乃買賣性質，本集團之政策給予非控股權益90日(二零一五年：90日)之信貸期。應收款項之賬齡分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期	1,255	664
逾期：		
1至30日	721	516
31至60日	129	493
61至90日	488	630
91至180日	731	1,012
181至270日	1,020	694
271至365日	621	—
逾365日	577	—
	<b>5,542</b>	4,009

**21. 應收非控股權益款項(續)**

已包括在應收非控股權益款項為貿易結存港幣4,287,000元(二零一五年：港幣3,345,000元)，有關款項於報告期終已逾期，惟由於本集團經評估非控股權益之過往還款記錄及於報告期終後之還款情況，認為違約風險極低，故本集團未有就減值虧損計提撥備。本集團並無就此結餘持有任何抵押品。該結餘之平均賬齡為274日(二零一五年：201日)。

**22. 金融機構存款／銀行結存及現金**

銀行結存及金融機構存款按介乎0.001%至3.08%(二零一五年：0.001%至3.08%)的市場年利率計息。金融機構存款與本集團於該等機構所持證券買賣賬戶有關。

**23. 貿易及其他應付款項**

以下為於報告期終按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
貿易應付款項 — 逾90日	46	49
其他應付款項及應計費用	3,732	3,673
	<b>3,778</b>	3,722

**24. 遞延稅項**

以下為本年度及過往年度之主要遞延稅項變動：

	持作買賣投資的 未變現收益 港幣千元	加速稅項折舊 港幣千元	物業重估 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	—	70	165	(235)	—
在損益內作出(抵免)支出	12,657	(260)	108	152	12,657
於二零一五年十二月三十一日	12,657	(190)	273	(83)	12,657
在損益內作出支出(抵免)	17,195	190	(273)	(28,989)	(11,877)
於二零一六年十二月三十一日	29,852	—	—	(29,072)	780

於報告期終，本集團有未運用稅項虧損港幣391,548,000元(二零一五年：港幣222,814,000元)可供抵銷將來溢利。已就港幣\$176,188,000元(二零一五年：港幣497,000元)之稅項虧損確認遞延稅項資產。剩餘稅項虧損港幣215,360,000元(二零一五年：港幣222,317,000元)因本集團無法預測將來之溢利來源而未相應確認遞延稅項資產。已包括在未確認稅項虧損為港幣17,491,000元之稅項虧損，有關款項將於二零一七年至二零二一年失效(二零一五年：港幣15,296,000元之稅項虧損將於二零一六年至二零二零年失效)，剩餘稅項虧損可以無限期結轉。

## 25. 股本

	股數		股本	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
已發行及繳足：				
於一月一日	<b>1,089,118,593</b>	536,613,062	<b>632,610</b>	255,092
公開發售時發行股份(附註i)	-	268,306,531	-	78,480
配售股份(附註ii)	-	284,199,000	-	299,038
於十二月三十一日	<b>1,089,118,593</b>	1,089,118,593	<b>632,610</b>	632,610

附註：

- (i) 根據本公司於二零一五年二月十二日舉行的董事會會議上通過的一項普通決議案，本公司獲批准按合資格股東於記錄日期當時每持有兩股股份獲發一股股份之基準以每股港幣0.30元的價格(須於接納時繳足)發行股份(「公開發售」)。公開發售已告完成，並於二零一五年二月十三日合共發行268,306,531股新股份，為本公司帶來所得款項總額約港幣80,492,000元。公開發售應佔交易成本約為港幣2,012,000元。
- (ii) 於二零一五年四月十六日，本公司訂立配售協議，據此，本公司向獨立投資者配售102,999,000股新股份，配售價為每股港幣0.55元，較股份於配售協議日期的收市價折讓19.12%。配售於二零一五年四月三十日完成，為本公司帶來所得款項總額港幣56,649,000元。配售股份的交易成本約為港幣1,416,000元。

於二零一五年六月四日，本公司訂立另一份配售協議，據此，本公司向獨立投資者配售181,200,000股新股份，配售價為每股港幣1.38元，較股份於配售協議日期的收市價折讓19.77%。配售於二零一五年六月二十三日完成，為本公司帶來所得款項總額港幣250,056,000元。配售股份的交易成本約為港幣6,251,000元。

## 26. 透過收購附屬公司收購資產

於二零一五年六月三十日，本集團收購海岸集團有限公司（「海岸集團」）全部已發行股本，現金代價為港幣70,232,000元。海岸集團主要從事物業投資業務，其主要資產為位於香港的辦公室單位（分類為投資物業），其中一個單位已出租予本集團。由於收購事項不符合業務合併之定義，故是次交易已入賬列作收購資產。

於交易中收購的資產淨值如下：

	港幣千元
投資物業	52,015
物業、廠房及設備	17,628
其他應收款項	17
銀行結餘及現金	742
其他應付款項	(170)
	<u>70,232</u>
由下列支付：	
已付現金代價	<u>70,232</u>
收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	70,232
已收購銀行結餘及現金	(742)
	<u>69,490</u>

**27. 出售附屬公司**

於二零一五年二月十七日，本公司與本公司一名關連人士（「甲人士」，為一名董事之胞弟，並為對本公司有重大影響力之股東）訂立買賣協議，據此，本公司有條件地同意出售，而甲人士有條件地同意收購 Blooming Success Limited（「Blooming Success」，為本公司全資附屬公司，從事物業投資業務）之全部股權，現金代價總額為港幣 121,101,000 元。出售事項已於二零一五年六月十二日完成，該日 Blooming Success 之控制權已移交予甲人士。

附屬公司於出售日期的資產淨值如下：

港幣千元

**已收代價：**

已收現金	121,101
------	---------

**失去控制權的資產及負債分析：**

投資物業	206,000
其他應收款項	4
銀行結餘及現金	221
其他應付款項	(338)
有抵押銀行借貸	(85,313)

已出售資產淨值	120,574
---------	---------

**出售附屬公司之盈利：**

已收代價	121,101
已出售資產淨值	(120,574)

出售附屬公司之盈利	527
-----------	-----

**出售所得現金流入淨額：**

現金代價	121,101
減：已出售銀行結餘及現金	(221)

	120,880
--	---------

## 28. 資本風險管理

本集團資本管理之宗旨乃透過適當平衡債務與股本結構，確保本集團各實體將可以持續方式經營之同時，能夠為股東帶來最大回報。本集團整體策略與上一年度保持不變。

本集團的資本結構由本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)組成。

本公司董事每半年度重新檢討一次資本結構。在檢討過程中，董事考慮資本成本值及各類別資本相關風險。本集團會根據董事推薦建議，透過派付股息、發行新股份以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本結構。

## 29. 金融工具

### 29a. 金融工具類別

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
持作買賣投資	<b>678,190</b>	628,026
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	<b>67,658</b>	182,919
<b>金融負債</b>		
攤銷成本值	<b>2,037</b>	2,159

### 29b. 金融風險管理目標及政策

本集團金融工具之詳情已分別於各附註披露。該等金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，確保及時有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 外幣風險

本集團現時並無採用外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險及於需要時考慮對沖重大外幣風險。

於報告期終，本集團以外幣列值貨幣資產之賬面值如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
美元(「美元」)	<b>7,402</b>	5,448



## 29. 金融工具(續)

### 29b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (i) 外幣風險(續)

##### 敏感度分析

下表詳述本集團對相關外幣兌各集團實體功能貨幣升值及減值10%(二零一五年:10%)之敏感度。10%(二零一五年:10%)為向內部主要管理人員報告外幣風險時之敏感度比率及管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括未償還並以外幣列值之貨幣項目,於報告期終按匯率之10%(二零一五年:10%)變動調整換算。下列正數表示相關外幣兌各集團實體功能貨幣升值10%(二零一五年:10%)時,所導致之除稅後虧損減少(二零一五年:除稅後溢利增加)。倘相關外幣兌各集團實體功能貨幣貶值10%(二零一五年:10%)時,則會對除稅後業績造成相等及相反之影響,及下列之結存會為負數。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>對除稅後業績之影響:</b>		
美元兌人民幣	<b>618</b>	455

管理層認為,由於年終之風險並無反映年內風險,故敏感度分析並不代表固有外匯風險。

##### (ii) 利率風險

本集團面對浮息銀行結存及金融機構存款相關的現金流量利率風險(詳情見附註22)。

本集團現無採用利率對沖政策以對沖該等風險。然而,管理層密切監控利率風險及於風險上升時考慮訂立利率掉期交易以對沖重大利率風險。

本公司董事認為,由於現行利率處於低水平及預期可見將來不會出現重大變動,整體現金流量利率風險並不重大,因此並無編製敏感度分析。

## 29. 金融工具(續)

### 29b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (iii) 價格風險

本集團主要從事短期證券投資業務，於年內錄得高額證券買賣交易量。本集團面對上市股本證券之投資相關的股本價格風險，本集團股本價格風險主要集中於聯交所掛牌之股本權益工具。管理層透過持有一個不同風險及回報之投資組合管理該等價格風險。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析按報告日期本公司股本價格之風險釐定。

倘有關持作買賣投資價格上升／下降10%(二零一五年：10%)，本集團本年度除稅後虧損減少／增加港幣56,629,000元(二零一五年：除稅後溢利增加／減少港幣52,440,000元)，乃由於持作買賣投資的公平值變動所致。

#### 信貸風險

於二零一六年十二月三十一日，倘交易對手未能履行責任，則本集團面對之最大信貸風險為於綜合財務狀況表列值之各類已確認金融資產之賬面值，將導致本集團產生財務虧損。

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委任一個小組，負責釐定信貸限額、信貸之批核及其他監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於報告期終檢討各項個別貿易債務之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減少。

由於交易對手為獲高信貸評級之銀行，故銀行結存之信貸風險有限。

由於交易對手為財務穩健的金融機構，故於金融機構持有存款之信貸風險有限。

本集團信貸風險集中，乃由於貿易應收款項總額100%(二零一五年：69.4%)及100%(二零一五年：100%)分別為應收工業經營分部本集團最大客戶與五位最大客戶之款項。

## 29. 金融工具(續)

### 29b. 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險

流動資金風險管理方面，本集團監察現金及現金等價物以及營運資金並將之維持在管理層視為充裕之水平，以為本集團營運提供資金及減低現金流量及營運資金波動之影響。管理層監察銀行借貸用途，確保遵守貸款契約。

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無銀行貸款融資。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約年期。對於非衍生金融負債，該表乃基於本集團須還款之最早日期之金融負債未貼現現金流量制定。

#### 流動資金表

	加權平均利率 %	須於要求時 或一個月內 償還 港幣千元	未貼現 現金流量 總額 港幣千元	於二零一六年 十二月三十一日 之賬面值 港幣千元
<b>二零一六年</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	-	2,037	2,037	2,037
<b>二零一五年</b>				
<b>非衍生金融負債</b>				
貿易及其他應付款項	-	2,159	2,159	2,159

## 29. 金融工具(續)

### 29c. 金融工具公平值計量

#### (i) 本集團經常按公平值計量之金融工具之公平值

本集團部分金融工具於各報告期終按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等金融工具之公平值(特別是所使用的估值技巧及輸入數據)，及公平值計量所劃分之公平值級別水平(第一至第三級)的資料。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃透過計入並非以可觀察之市場數據為基礎的資產或負債之輸入數據(不可觀察之輸入數據)之評估技術得出。

金融資產	公平值		公平值級別	估值技巧及 主要輸入數據
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元		
於綜合財務狀況表內分類為持作買賣投資的香港上市股本證券	678,190	628,026	第一級	活躍市場買盤報價

於本年度及過往年度內第一級、第二級及第三級之間概無轉換。

本集團因對上市股本證券之投資(被視分類持作買賣投資)而面對股本價格風險。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，香港股市之股價貶值，因而錄得於損益確認之未變現公平值虧損。

#### (ii) 按攤銷成本值列賬之金融工具

本公司董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本值列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

### 30. 營運租約

#### 本集團作為承租人

於報告期終，本集團於不可撤銷之營運租約下的未來最低租賃款項承擔到期情況如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一年以內	20	20
於第二至第五年(包括首尾兩年)	27	47
	<b>47</b>	67

營運租約款項指本集團就使用辦公室設備之應付租金，而經磋商租期為五年(二零一五年：一至五年)。

#### 本集團作為出租人

本年度投資物業賺取的租金收益為港幣 1,863,000 元(二零一五年：港幣 960,000 元)。年內產生租金收益之投資物業所引致的直接營運開支為港幣 80,000 元(二零一五年：港幣 50,000 元)。該等物業預期持續產生 3.6%(二零一五年：1.8%)租金回報。所持物業的租戶承諾租用一至五年(二零一五年：一至五年)。

於報告期終，本集團就以下未來最低租賃款項與租戶訂約：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於一年以內	637	559
於第二至第五年(包括首尾兩年)	-	40
	<b>637</b>	599

### 31. 退休福利計劃

本集團為香港所有合資格僱員營辦強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該計劃的資產與本集團的資產分開處理，並交由信託人管理。本集團按每月港幣1,500元或相關薪金成本之5%(以較低者為準)為每名僱員向強積金計劃供款，而僱員亦作出相同供款。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於損益內扣除之供款金額	36	136

根據中國相關法例法規，本公司中國附屬公司須為合資格僱員設立由中國當地相關政府機關管理之界定供款計劃，按市級政府規定之比例向界定供款計劃供款。

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
於損益內扣除之供款金額	1,316	1,515

### 32. 資本承擔

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
綜合財務報表內有關已訂約但未撥備的收購一間附屬公司的資本開支 (附註36)	53,000	—

### 33. 關連方交易

除該等綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團於年內擁有以下關連方交易：

#### 主要管理人員之酬金

年內本集團董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
短期福利	2,834	3,824
離職後福利	18	36
	2,852	3,860

薪酬委員會根據董事及主要行政人員之個人表現及市場趨勢釐定彼等之薪酬。

### 34. 本公司主要附屬公司之詳情

#### (a) 附屬公司之一般資料

於報告期終，本公司之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立或註冊/ 營業地點	已繳足註冊股本	公司持有擁有權權益之比例				主要業務
			直接		間接		
			二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	
遠東投資(江蘇)有限公司	香港	港幣 10,000 元 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
江蘇繽繽西爾克製衣有限公司	中國*	3,940,000 美元 已繳足註冊股本	-	-	51%	51%	製造及銷售 成衣產品
Marvel Star Group Limited	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)/香港	1 美元普通股	100%	100%	-	-	投資控股
海岸集團	香港	港幣 100,000 元 普通股	-	-	100%	100%	物業投資 (附註 i)
金天投資有限公司	香港	港幣 1 元普通股	100%	100%	-	-	證券投資 (附註 ii)

\* 中外股本合營公司

附註：

(i) 本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度收購該附屬公司的全部股權(見附註 26 詳述)。

(ii) 該附屬公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度註冊成立。

上表列載之本公司附屬公司乃本公司董事認為對本集團業績或資產有主要影響之附屬公司。董事認為列出其他附屬公司之詳情會使篇幅冗長。

截至年終，概無任何附屬公司發行債務證券。

### 34. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

#### (b) 一間擁有重大非控股權益非全資附屬公司之詳情

下表呈列本集團一間擁有重大非控股權益非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	成立及主要營業地點	非控股權益持有擁有		分配至非控股權益之虧損		累計非控股權益	
		權及投票權之比例		二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
		二零一六年	二零一五年	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
江蘇續續西爾克製衣有限公司	中國	49%	49%	(627)	(7,114)	(7,184)	8,330

就擁有重大非控股權益的本集團附屬公司之財務資料概要呈列如下。下列財務資料概要之款項並未進行集團內公司間對銷。

#### 江蘇續續西爾克製衣有限公司

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
流動資產	13,348	15,349
非流動資產	3,673	4,227
流動負債	(2,039)	(2,255)
本公司擁有人應佔權益	7,798	8,991
非控股權益	7,184	8,330



34. 本公司主要附屬公司之詳情(續)

(b) 一間擁有重大非控股權益非全資附屬公司之詳情(續)

江蘇續續西爾克製衣有限公司(續)

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	9,820	10,970
開支	(11,100)	(25,489)
本年度虧損	(1,280)	(14,519)
本公司擁有人應佔虧損	(653)	(7,405)
非控股權益應佔虧損	(627)	(7,114)
本年度虧損	(1,280)	(14,519)
本公司擁有人應佔其他全面開支	(540)	(630)
非控股權益應佔其他全面開支	(519)	(605)
本年度其他全面開支	(1,059)	(1,235)
本公司擁有人應佔全面開支總額	(1,193)	(8,035)
非控股權益應佔全面開支總額	(1,146)	(7,719)
本年度全面開支總額	(2,339)	(15,754)
來自經營業務之現金流出淨額	(3,004)	(11,602)
投資活動現金(流出)流入淨額	(49)	717
現金流出淨額	(3,053)	(10,885)

### 35. 本公司之財務狀況及儲備表

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	<b>42,633</b>	33,982
應收附屬公司款項	<b>729,166</b>	729,427
	<b>771,799</b>	763,409
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	<b>80</b>	305
銀行結存及現金	<b>3,672</b>	19,743
	<b>3,752</b>	20,048
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	<b>1,307</b>	1,179
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,445</b>	18,869
<b>資產淨值</b>	<b>774,244</b>	782,278
<b>股本及儲備</b>		
股本(見附註25)	<b>632,610</b>	632,610
儲備	<b>141,634</b>	149,668
<b>總權益</b>	<b>774,244</b>	782,278

本公司之財務狀況表於二零一七年三月二十一日已獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

余伯仁  
董事

霍志德  
董事

**35. 本公司之財務狀況及儲備表(續)**

## 本公司儲備之變動

	投資重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	3,325	142,761	146,086
本年度溢利	–	6,907	6,907
可供出售投資的公平值盈利	5,016	–	5,016
出售可供出售投資時之重新分類調整	(8,341)	–	(8,341)
於二零一五年十二月三十一日	–	149,668	149,668
本年度虧損	–	(8,034)	(8,034)
於二零一六年十二月三十一日	–	141,634	141,634

**36. 報告期後事項**

於二零一六年十二月二十八日，本集團與獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，據此，本集團有條件地同意收購，而賣方有條件地同意出售Lead Power Investments Limited(「Lead Power」)之全部股權，現金代價為港幣53,000,000元。該交易詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十八日之公佈。

Lead Power主要從事物業投資業務，其主要資產為位於香港的辦公室單位(分類為投資物業)。由於收購事項不符合業務合併之定義，故是次交易已入賬列作收購資產。

報告期終後，該交易於二零一七年一月十九日完成，而Lead Power已成為本公司之全資附屬公司。

# 五年財務概要

於二零一六年十二月三十一日

## 截至十二月三十一日止年度

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
		(經重列)			
<b>業績</b>					
收益	<b>11,683</b>	11,930	16,747	15,931	17,052
除稅前(虧損)/溢利	<b>(66,294)</b>	74,643	24,944	(11,427)	(20,325)
所得稅抵免/(開支)	<b>11,780</b>	(12,657)	-	-	-
本年度(虧損)/溢利	<b>(54,514)</b>	61,986	24,944	(11,427)	(20,325)
本年度(虧損)/溢利可歸屬於：					
本公司擁有人	<b>(53,887)</b>	69,100	25,846	(11,012)	(18,981)
非控股權益	<b>(627)</b>	(7,114)	(902)	(415)	(1,344)
	<b>(54,514)</b>	61,986	24,944	(11,427)	(20,325)

## 於十二月三十一日

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>資產及負債</b>					
資產總值	<b>821,680</b>	888,977	532,858	465,991	390,096
負債總額	<b>(4,655)</b>	(16,379)	(89,644)	(1,841)	(3,884)
	<b>817,025</b>	872,598	443,214	464,150	386,212
非控股權益	<b>(7,184)</b>	(8,330)	(16,049)	(17,025)	(16,906)
本公司擁有人應佔權益	<b>809,841</b>	864,268	427,165	447,125	369,306

# 集團所擁有物業一覽表

於二零一六年十二月三十一日

地點	本集團之權益	地盤面積約數(平方呎)	現時用途
香港中環 皇后大道中 110-116 號 永恒商業大廈 9 樓 901、902、903、905 及 906 室	100%	2,546	租賃
香港中環 皇后大道中 110-116 號 永恒商業大廈 9 樓 904 室	100%	848	辦公室