

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，概不會就因本公佈全部或任何部分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。



遠東控股國際有限公司

Far East Holdings International Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：36)

**截至二零二一年十二月三十一日止年度
之末期業績**

業績

遠東控股國際有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零二零年同期之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
持續經營業務			
收益	3	24,825	37,253
租賃經營成本		<u>(902)</u>	<u>(1,892)</u>
租金收入淨額		23,923	35,361
其他收益		210	906
其他盈利及虧損淨額	5	(270,973)	50,417
行政開支		(4,712)	(5,501)
財務成本	6	<u>(15,947)</u>	<u>(21,699)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	7	(267,499)	59,484
所得稅開支	8	<u>(2)</u>	<u>(2,396)</u>
來自持續經營業務之本年度 (虧損)/溢利		<u>(267,501)</u>	<u>57,088</u>
已終止業務			
來自己終止業務之本年度溢利	9	<u>-</u>	<u>6,154</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(267,501)</u>	<u>63,242</u>
其他全面開支			
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		-	(879)
註銷一間附屬公司時撥回匯兌儲備		<u>-</u>	<u>(5,717)</u>
本年度其他全面開支		<u>-</u>	<u>(6,596)</u>
本年度全面(開支)/收益總額		<u>(267,501)</u>	<u>56,646</u>

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本年度(虧損)/溢利可歸屬於：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務之本年度 (虧損)/溢利		(240,662)	90,301
來自已終止業務之本年度溢利		—	3,138
		<u>(240,662)</u>	<u>93,439</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之本年度虧損		(26,839)	(33,213)
來自已終止業務之本年度溢利		—	3,016
		<u>(26,839)</u>	<u>(30,197)</u>
		<u>(267,501)</u>	<u>63,242</u>
全面(開支)/收益總額可歸屬於：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務之本年度 (虧損)/溢利		(240,662)	84,584
來自已終止業務之本年度溢利		—	2,690
		<u>(240,662)</u>	<u>87,274</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之本年度虧損		(26,839)	(33,213)
來自已終止業務之本年度溢利		—	2,585
		<u>(26,839)</u>	<u>(30,628)</u>
		<u>(267,501)</u>	<u>56,646</u>
每股(虧損)/盈利來自：			
持續經營業務—基本(港仙)	10	<u>(22.10)</u>	<u>8.29</u>
已終止業務—基本(港仙)	10	<u>—</u>	<u>0.29</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,497,800	1,552,800
物業、廠房及設備		<u>17,288</u>	<u>17,450</u>
		1,515,088	1,570,250
流動資產			
企業債券		600	2,667
持作買賣投資	11	17,919	278,583
應收租金及其他應收款項	12	610	7,688
可收回稅項		1,881	190
於金融機構持有存款		900	109
銀行結存及現金		<u>10,486</u>	<u>14,589</u>
		32,396	303,826
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	3,360	19,526
銀行借貸	15	451,607	472,135
應付非控股權益款項	13	14,971	2,868
承兌票據	16	<u>152,700</u>	<u>–</u>
		622,638	494,529
流動負債淨額		(590,242)	(190,703)
資產總值減流動負債		924,846	1,379,547
非流動負債			
承兌票據	16	<u>–</u>	<u>187,200</u>
資產淨值		924,846	1,192,347
股本及儲備			
股本		632,610	632,610
儲備		<u>(141,819)</u>	<u>98,843</u>
本公司擁有人應佔權益		490,791	731,453
非控股權益		<u>434,055</u>	<u>460,894</u>
權益總額		924,846	1,192,347

附註：

1. 編製基準

(a) 法定財務報表

載入本二零二一年年度業績初步公佈之截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表，但卻是摘錄自該等財務報表。與此等法定財務報表有關之其他資料須根據公司條例第436條作出以下披露：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，向香港公司註冊處處長遞交截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就兩個年度之財務報表作出報告。核數師報告為無保留意見，並無載有核數師於其報告出具無保留意見之情況下，提請注意任何引述之強調事項；亦不載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

(b) 合規聲明

財務報表乃按照所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(下文統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例有關編製財務報表之條文編製。此外，財務報表已載列香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露事項。

(c) 計量基準及持續經營基準

除投資物業及金融工具以公平值計量外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

年內，Covid-19疫情爆發及香港政府所頒佈若干封鎖政策對物業租務市場構成不利影響，本集團若干投資物業租戶無法維持業務正常營運。鑑於上文所述，本集團向租戶提供租金優惠。此外，投資物業空置情況增加，對本集團於報告期間的業績及流動資金狀況構成負面影響。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團有流動負債淨額港幣590,242,000元，主要包括(i)附帶按要求還款條款的銀行借貸港幣431,079,000元；及(ii)將於二零二二年四月一日屆滿的承兌票據港幣152,700,000元。

1. 編製基準(續)

(c) 計量基準及持續經營基準(續)

經考慮本集團的流動負債淨額加上Covid-19疫情所產生不確定因素構成的不利影響，本公司董事已編製涵蓋自該等綜合財務報表獲批准日期起計12個月期間的現金流量預測(「該預測」)。假設乃根據Covid-19疫情的預期潛在影響並經考慮報告期間結束後的後續發展而作出。下列措施已考慮編製該預測時本集團的過往經營業績，包括本集團為改善其經營現金流量及財政狀況所作出若干行動：

- (a) 本集團獲得一筆無抵押貸款，以於到期日二零二二年四月一日前償還承兌票據的未償還結餘，貸款本金額須於提取日期起計一年內償還；
- (b) 本集團透過質押兩項投資物業取得按揭貸款約港幣70,000,000元；
- (c) 本集團將出售若干持作買賣投資；
- (d) 本集團將重新評估其市場推廣策略，以於短期內減低其投資物業的空置率；及
- (e) 本集團將於有需要時考慮出售若干投資物業以加強本集團的流動資金狀況。

經考慮該預測並假設成功推行上述措施，本公司董事認為本集團將能夠為其營運融資，於報告期結束起計未來最少十二個月財務責任屆滿時履行有關責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

(d) 功能及呈列貨幣

財務報表以港幣(「港幣」)呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則一於二零二一年一月一日生效

香港會計準則第39號、香港財務報告準則 利率基準改革—第二階段
第4號、香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第9號及
香港財務報告準則第16號之修訂本
香港財務報告準則第16號之修訂本 於二零二一年六月三十日後之
2019新型冠狀病毒相關租金寬減

該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團會計政策並無任何重大影響。
本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新訂及經修訂香港財務報告準則。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團綜合財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈但尚未生效且並無獲本集團提早採納。本集團目前有意於該等變動生效當日應用該等變動。

年度改進框架	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進(修訂本) ¹
香港會計準則第16號之修訂本	未作擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂本	繁重合約—履行合約之成本 ¹
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計定義 ²
香港會計準則第1號之修訂本	呈列財務報表 ²
香港財務報告準則第3號之修訂本	引用概念框架 ³

¹ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 收購日期為二零二二年一月一日或之後開始之首個年度期間開始時或之後之業務合併生效

本集團已就採納上述準則及修訂本對本集團現有準則之影響展開評估。本集團迄今認為應用該等新公佈事項將不會對本集團財務報表造成重大影響。

3. 收益

收益包括兩個年度之物業租金收入。年內已確認各重大類別收益金額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
持續經營業務		
投資物業租金收入總額	<u>24,825</u>	<u>37,253</u>

4. 分部報告

本集團按首席營運決策者(「首席營運決策者」)所審閱並賴以作出決策之報告釐定其經營分部。

本集團擁有三個可報告分部。由於各業務提供不同產品及服務，所需業務策略亦不盡相同，因此各分部之管理工作乃獨立進行。以下為本集團各可報告分部業務之概要：

物業投資	— 物業投資
證券投資	— 短期證券投資
工業	— 成衣製造及銷售(已終止業務)

分部間交易之價格乃參考就類似訂單向外部人士收取之價格釐定。由於部分收益及開支並未計入首席營運決策者評估分部表現時使用之分部溢利／虧損計量，故並無分配至經營分部。

於二零一九年十月十四日，本集團接獲江蘇政府通知並與海門市人民政府訂立協議，內容有關收回本集團所擁有地塊之國有土地使用權。接獲有關通知後，董事會決定終止工業分部業務。

未分配其他經營收益主要指利息收入及政府補貼，而未分配開支主要指總辦事處開支(包括董事薪酬、僱員成本、法律及專業費用以及財務成本)。

(a) 分部收益及業績

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	持續經營業務		已終止業務	綜合
	物業投資	證券投資	工業	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收益				
外部收益(附註3)	<u>24,825</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,825</u>
分部業績	<u>(57,648)</u>	<u>(202,949)</u>	<u>-</u>	<u>(260,597)</u>
其他經營收益				210
未分配之開支				<u>(7,112)</u>
除所得稅前虧損				<u>(267,499)</u>

4. 分部報告(續)

(a) 分部收益及業績(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務		已終止業務	綜合
	物業投資	證券投資	工業	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收益				
外部收益(附註3)	<u>37,253</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37,253</u>
分部業績	<u>(78,644)</u>	<u>146,558</u>	<u>5,045</u>	72,959
其他經營收益				906
未分配之開支				<u>(9,336)</u>
除所得稅前溢利				<u>64,529</u>

分部業績乃指各分部之溢利／虧損，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，並未分配其他經營收益及集團開支。未分配項目包括並非直接歸屬於特定可報告分部之企業開支。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。證券投資分部之分部業績包括持作買賣投資之公平值收益或虧損、源自持作買賣投資之股息收益及證券投資分部直接應佔行政開支。

4. 分部報告(續)

(b) 其他分部資料

於計量分部損益時已計入下述其他分部資料：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	持續經營業務		已終止業務	綜合
	物業投資 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	
物業、廠房及設備折舊	(492)	-	-	(492)
持作買賣投資之公平值虧損	-	(2,233)	-	(2,233)
出售持作買賣投資之虧損	-	(200,891)	-	(200,891)
投資物業之公平值虧損	(55,000)	-	-	(55,000)
應收租金虧損撥備	(12,868)	-	-	(12,868)
撥回其他應收款項虧損撥備	3	-	-	3
出售物業、廠房及設備之收益	16	-	-	16

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	持續經營業務		已終止業務	綜合
	物業投資 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	
使用權資產折舊	(173)	-	-	(173)
物業、廠房及設備折舊	(257)	-	-	(257)
撥回應收非控股權益款項 之虧損撥備	-	-	5,030	5,030
持作買賣投資之公平值收益	-	146,233	-	146,233
出售持作買賣投資之收益	-	367	-	367
投資物業之公平值虧損	(102,100)	-	-	(102,100)
出售物業、廠房及設備之 收益/(虧損)	200	-	(40)	160

4. 分部報告(續)

(c) 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，資產或負債並未分配至經營分部，因此，並無呈列分部資產及負債之分析。

(d) 地區市場資料

本集團按客戶地理位置分析之源自外界客戶收益及其按資產地理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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
持續經營業務：	-	-
香港	<u>24,825</u>	<u>37,253</u>

	非流動資產	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	<u>1,515,088</u>	<u>1,570,250</u>

(e) 主要客戶資料

個別佔本集團總收益超逾10%之一名(二零二零年：一名)客戶之收益貢獻如下：

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
持續經營業務：		
客戶A(源自物業投資分部)	<u>21,185</u>	<u>33,897</u>

5. 其他盈利及虧損淨額

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
持續經營業務		
持作買賣投資之未變現公平值(虧損)/收益	(2,233)	146,233
持作買賣投資之已變現(虧損)/收益	(200,891)	367
投資物業之公平值虧損	(55,000)	(102,100)
應收租金之虧損撥備	(12,868)	-
撥回其他應收款項之虧損撥備	3	-
出售物業、廠房及設備之收益	16	200
註銷一間附屬公司之收益	-	5,717
	<u>(270,973)</u>	<u>50,417</u>

6. 財務成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
持續經營業務		
租賃負債之利息開支	-	1
銀行借貸利息	6,949	11,820
承兌票據利息	8,998	9,878
	<u>15,947</u>	<u>21,699</u>

7. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
持續經營業務		
核數師薪酬(包括非核數服務之薪酬)	580	550
折舊支出		
— 物業、廠房及設備	492	257
— 使用權資產	-	173
低價值租賃辦公室設備經營租賃租金	15	15
	<u>15</u>	<u>15</u>

8. 所得稅開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
持續經營業務		
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
— 香港利得稅	36	1,904
— 先前年度超額撥備	(34)	(20)
— 中國企業所得稅	—	512
	<u>2</u>	<u>2,396</u>
來自持續經營業務之本年度稅項支出總額		
	<u>2</u>	<u>2,396</u>
已終止業務		
本年度稅項抵免總額(附註9)	—	(1,109)
	<u>2</u>	<u>1,287</u>

香港利得稅根據該兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%稅率計算。

根據利得稅兩級制，本集團須繳納香港利得稅。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，合資格法團首港幣2,000,000元溢利的稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元溢利的稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的香港集團實體的溢利將繼續按16.5%（二零二零年：16.5%）的劃一稅率繳納稅項。

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，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，中國附屬公司之稅率為25%。

8. 所得稅開支(續)

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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(267,499)</u>	<u>59,484</u>
按本地所得稅率16.5%(二零二零年：16.5%)		
計算之稅項(附註)	(44,138)	9,815
不可扣稅虧損及開支之稅項影響	57,971	18,201
毋須課稅收益之稅項影響	(359)	(26,184)
未確認稅項虧損之稅項影響	1,144	1,710
未確認可扣減暫時差額之稅項影響	-	(661)
動用先前未確認稅項虧損	(14,582)	(812)
稅項減免之稅項影響	-	(165)
先前年度超額撥備	(34)	(20)
中國企業所得稅	-	512
所得稅開支	<u>2</u>	<u>2,396</u>

附註：採用本集團大部分業務所在司法權區之本地稅率(即香港利得稅率)。

9. 已終止業務

於二零一九年十月十四日，本公司擁有51%權益之附屬公司江蘇續續西爾克製衣有限公司(「江蘇續續」)接獲江蘇政府通知並與海門市人民政府訂立協議，內容有關收回江蘇續續所擁有地塊之國有土地使用權。根據該協議，江蘇續續就地塊相關資產及業務損失獲發補償約港幣45,406,000元(相當於人民幣40,005,000元)，而本集團已於二零一九年十一月及二零二零年一月悉數收取有關補償。江蘇續續於二零二零年四月二十七日完成註銷。

9. 已終止業務(續)

接獲海門市人民政府通知後，董事會決定終止江蘇續續所經營成衣製造工業業務。根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止業務」，此業務分部呈列為已終止業務。江蘇續續於本年度之銷售額、業績及現金流量呈列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已終止業務		
收益	-	-
銷售成本	-	-
毛損	-	-
其他收益	-	80
其他收益及虧損淨額	-	5,030
銷售及分銷成本	-	-
行政開支	-	(65)
除所得稅前溢利	-	5,045
所得稅抵免	-	1,109
本年度溢利	-	6,154
經營活動所用現金淨額	-	(156)
投資活動所用現金淨額	-	(14,295)
融資活動所用現金淨額	-	(7,525)
現金流出淨額	-	(21,976)
除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目後達至：		
僱員成本	-	61
應收非控股權益款項之虧損撥備撥回	-	(5,030)
出售物業、廠房及設備之虧損	-	40

10. 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利	(240,662)	93,439
減：來自已終止業務之本年度溢利	<u>-</u>	<u>3,138</u>
來自持續經營業務之本年度(虧損)/溢利	<u>(240,662)</u>	<u>90,301</u>
	二零二一年 股份數目	二零二零年 股份數目
用以計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>1,089,118,593</u>	<u>1,089,118,593</u>
	二零二一年 港仙	二零二零年 港仙
來自持續經營業務之每股基本(虧損)/盈利	<u>(22.10)</u>	<u>8.29</u>

來自已終止業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度概無來自已終止業務之每股盈利。截至二零二零年十二月三十一日止年度來自已終止業務之每股基本盈利每股0.29港仙乃按來自已終止業務之本年度溢利港幣3,138,000元及股份加權平均數為1,089,118,593股而得出。

由於並無潛在已發行普通股，故未有呈列本年度及過往年度之每股攤薄(虧損)/盈利。

11. 持作買賣投資

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
上市股本證券：		
香港	<u>17,919</u>	<u>278,583</u>

於二零二一年十二月三十一日，持作買賣投資指一個包含14項(二零二零年：20項)香港上市股本證券之投資組合，其中10項(二零二零年：14項)股本證券於/曾於聯交所主板上市，其餘4項(二零二零年：6項)股本證券則於聯交所GEM上市。

持作買賣投資之公平值乃參考聯交所所報市價後釐定。

12. 應收租金及其他應收款項

本集團並無給予租戶任何信貸期(二零二零年：無)。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收租金—即期及未減值	-	6,701
預付款項、按金及其他應收款項淨額	<u>610</u>	<u>987</u>
於十二月三十一日	<u><u>610</u></u>	<u><u>7,688</u></u>

按發票日期計算應收賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
1至30日	-	2,800
31至60日	-	2,800
61至90日	-	<u>1,101</u>
應收租金總額	<u>-</u>	<u><u>6,701</u></u>

其他應收款項(扣除虧損撥備)之詳情如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
按金	528	528
預付款項	76	75
其他	<u>6</u>	<u>384</u>
	<u><u>610</u></u>	<u><u>987</u></u>

其他應收款項之其他類別不包括減值資產。下表為應收款項之虧損撥備之對賬：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一月一日	3	1,120
虧損撥備撥回	(3)	-
年內虧損撥備	12,868	-
撤銷	<u>(12,868)</u>	<u>(1,117)</u>
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u><u>3</u></u>

13. 應付非控股權益款項

於二零二一年十二月三十一日，應付非控股權益款項指股東貸款，為無抵押、免息及須應要求償還。

14. 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已收租金按金	2,228	16,084
其他應付款項及應計費用	1,132	3,442
	<u>3,360</u>	<u>19,526</u>

15. 銀行借貸

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動		
於一年內到期償還之銀行借貸(附註(i))	20,528	20,528
於一年後到期償還並載有按要求還款條文之 銀行借貸(附註(i)及附註(ii))	431,079	451,607
	<u>451,607</u>	<u>472,135</u>

附註：

- (i) 銀行借貸以一項最高值港幣1,380,000,000元(二零二零年：港幣1,430,000,000元)之投資物業作抵押。
- (ii) 於二零二一年十二月三十一日之銀行借貸港幣431,079,000元(二零二零年：港幣451,607,000元)並無計劃於一年內償還。由於相關貸款協議載有條文賦予貸方無條件權利隨時酌情要求還款，故上述銀行借貸分類為流動負債。概無於一年後到期償還並載有按要求還款條文及預期須於一年內結付因而分類為流動負債之銀行貸款。

於報告期終，銀行借貸須按以下計劃償還：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
按要求或一年內	20,528	20,528
一年以上但不超過兩年	20,528	20,528
兩年以上但不超過五年	61,583	61,582
五年後	348,968	369,497
	<u>451,607</u>	<u>472,135</u>

應付款以貸款協議所載預定還款日期為基準，並無計及任何按要求還款條文之影響。

16. 承兌票據

承兌票據乃作為於二零一九年四月收購Joy Ease 51%股權之部分代價而發行。承兌票據本金額為港幣361,000,000元，按年利率5%計息，並於發行日期二零一九年四月一日起計第三週年到期。年內，本集團償還部分本金額港幣34,500,000元(二零二零年：港幣26,000,000元)。

17. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。有關擁有人權益內各項儲備之性質及用途描述如下：

儲備	詳情及用途
匯兌儲備	因按呈列貨幣重新換算海外業務淨資產而產生之收益／虧損。
物業重估儲備	因重估物業(投資物業除外)而產生之收益／虧損。是項儲備結餘全部均不可分派。
保留盈利／累計虧損	於損益確認之累計收益及虧損淨額。

18. 租賃

本集團作為出租人

本集團按不同租期向若干租戶出租投資物業。截至二零二一年十二月三十一日止年度之租金收入為港幣24,825,000元(二零二零年：港幣37,253,000元)。

根據不可撤銷經營租賃之最低應收租金如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
一年內	3,540	49,410
一年後但兩年內	3,130	—
兩年後但五年內	5,000	—
	<u>11,670</u>	<u>49,410</u>

19. 關連方交易

本集團於年內有以下關連方交易：

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
短期福利	2,293	2,578
離職後福利	<u>32</u>	<u>36</u>
	<u>2,325</u>	<u>2,614</u>

本公司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。

20. 報告期間後事項

於年結日後，本集團已於二零二二年三月二十五日取得無抵押貸款港幣152,700,000元，貸款本金額須於提取日期起計一年內償還。無抵押貸款乃用作於二零二二年四月一日到期日前償還承兌票據的未償還結餘。

管理層論述及分析

公司業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度(「回顧年度」)，本集團錄得收益約港幣24,800,000元(二零二零年：約港幣37,300,000元)，較去年減少約33.5%。本公司擁有人應佔本集團來自持續經營業務及已終止業務之虧損約為港幣240,700,000元(二零二零年：約港幣93,400,000元)。於回顧年度，本集團來自持續經營業務及已終止業務之全面收益總額約為港幣267,500,000元(二零二零年：全面收益總額約港幣56,600,000元)，主要涉及(i)於聯交所上市之持作買賣投資之已變現虧損及公平值虧損約港幣203,100,000元(二零二零年：已變現收益及公平值收益約港幣146,600,000元)；及(ii)投資物業之公平值虧損約港幣55,000,000元(二零二零年：約港幣102,100,000元)。於回顧年度，來自持續經營業務之每股基本虧損為22.21港仙(二零二零年：每股基本盈利8.29港仙)。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結存以及於金融機構持有之存款約為港幣11,400,000元(二零二零年：約港幣14,700,000元)。本集團以內部資源、銀行借貸及金融工具為業務提供資金。

資本負債比率

於二零二一年十二月三十一日，資本負債比率(即債務總額(包括銀行借貸及承兌票據)佔本公司擁有人應佔權益百分比)為123.1%(二零二零年：90.1%)。

股本結構

於回顧年度，本公司股本概無變動。於二零二一年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為1,089,118,593股(二零二零年：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

於二零二一年十二月三十一日，本公司並無或然負債(二零二零年：無)。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零二零年：無)。

重大投資

本集團於二零二一年十二月三十一日之持作買賣投資約為港幣17,900,000元(二零二零年：約港幣278,600,000元)，佔本集團資產總值之1.2%(二零二零年：14.9%)。

於回顧年度，本集團錄得持作買賣投資之已變現虧損及公平值虧損約港幣203,100,000元(二零二零年：已變現收益及公平值收益約港幣146,600,000元)。

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。

本集團之重大收購及出售

於回顧年度，本集團並無進行任何重大收購或出售事項。

已終止業務

於二零一九年十月十四日，隨著中國江蘇省人民政府(「江蘇政府」)批准海門市監管詳細規劃，於接獲江蘇政府通知後，本公司擁有51%權益之附屬公司江蘇績績與海門市人民政府已於二零一九年十月十四日訂立協議，內容有關收回江蘇績績所擁有一幅位於中國海門市人民中路380號之地塊之國有土地使用權，該地塊佔地總面積為9,368.9平方米。鑑於其業務及收益大幅下跌以及成衣製造工業分部錄得分部虧損，故董事會接獲江蘇政府通知後決定終止江蘇績績之業務及成衣製造工業業務。有關已終止業務之詳情載於綜合財務報表附註9。

股息

於回顧年度，董事會並不建議派發任何末期股息(二零二零年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團在香港聘用約7名僱員(二零二零年：7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。

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。

業務及財務回顧

物業投資

於二零二一年十二月三十一日，投資物業組合包括位於香港賬面值約港幣1,497,800,000元(二零二零年：約港幣1,552,800,000元)之商業單位。於回顧年度，本集團錄得租金收入約港幣24,800,000元(二零二零年：約港幣37,300,000元)。管理層將持續檢討投資物業組合，並不時尋求潛在收購及／或出售機會。

(a) 於回顧年度本集團之租金收入詳細分析如下：

物業地點	附註	租金收入		百分比 減少
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	
香港中環皇后大道中110-116號 永恒商業大廈9樓	(1)	927	1,255	(26.1%)
香港中環皇后大道中110-116號 永恒商業大廈10樓	(2)	1,741	1,741	0%
香港香港仔大道234號富嘉 工業大廈4樓5號工作室	(3)	252	360	(30%)
香港威靈頓街1號荊威廣場 地下低層、地下高層、一樓、 二樓、三樓之商業平台(商舖)、 四樓之辦公室及天台	(4)	21,905	33,897	(35.4%)

附註

- (1) 該物業目前分為五個租賃單位及一個會議室。會議室由物業租戶共享。於本公佈日期，該物業五個租賃單位其中四個出租予三名租戶，租約分別於二零二二年四月、七月及十一月屆滿。管理層將於租期屆滿後尋求與該等租戶續約。於回顧年度內，租金收入減少主要由於兩個租賃單位於二零二一年上半年空置。
- (2) 該物業全層已出租予一名租戶，租約於二零二一年十二月三十一日屆滿。於本公佈日期，該物業正空置，管理層現正積極物色租戶。
- (3) 該物業為出租予一名租戶的工業單位，租約於二零二二年十二月三十一日屆滿。於回顧年度內，租金收入減少，主要由於工業物業市場下滑導致月租減少所致。
- (4) 該物業為出租予一名租戶之商業平台，租約於二零二一年十二月三十一日屆滿。租金收入減少主要由於回顧年度內錄得虧損撥備約港幣12,900,000元(二零二零年：零)。於回顧年度內，該物業四樓及天台已出租予一名新租戶，租期為四年。管理層預期該物業餘下部分將於二零二一年上半年全數出租。

- (b) 管理層不時檢討其投資物業及租戶組合，旨在為本集團帶來穩定收入及資本增值。考慮到COVID-19疫情的影響，已向從事提供醫療復康業務或餐飲及酒吧業務的租戶提供若干租金優惠。管理層將會多元化吸納租戶組合(如需要)，以盡量減少COVID-19疫情對本集團的財務影響。

證券投資

於回顧年度，本集團因未變現虧損約港幣2,200,000元及已變現虧損約港幣200,900,000元而錄得持作買賣投資已變現虧損及公平值虧損約港幣203,100,000元(二零二零年：已變現收益及公平值收益約港幣146,600,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，持作買賣投資約為港幣17,900,000元(二零二零年：約港幣278,600,000元)。該價值代表由14項(二零二零年：20項)香港上市股本證券組成之投資組合，當中10項(二零二零年：14項)股本證券於／曾於聯交所主板上市，其餘4項(二零二零年：6項)股本證券於／曾於聯交所GEM上市。

於報告期末，本集團並無持有任何佔本集團資產總值百分之五或以上之投資。

業務展望

展望未來，預計二零二二年初爆發之COVID-19疫情將繼續對本集團旗下物業投資及證券投資產生不利影響。此外，本集團租戶有可能要求減免部分租金，或會導致本集團於二零二二年之租金收入有所減少，而投資物業及持作買賣投資之公平值亦有機會下跌。基於上述原因，管理層將密切監察投資組合，審慎把握機遇及平衡本集團投資風險。

股東週年大會

本公司二零二二年股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)擬於二零二二年六月二日(星期四)舉行。二零二二年股東週年大會之通告將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.0036.com.hk)，並於適當時候按上市規則規定的方式寄發予本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股份過戶登記處將於二零二二年五月三十日(星期一)至二零二二年六月二日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶，期間本公司股份將不會進行過戶登記。為符合資格出席二零二二年股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於二零二二年五月二十七日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

遵守企業管治守則

於截至二零二一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企業管治守則之所有守則條文，惟以下偏離事項除外：

守則條文A.2.1規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人士擔任。主席與行政總裁之間職責之分工應清楚界定並以書面列載。

本公司並無正式行政總裁。本集團業務之日常營運由執行董事集體處理。董事會認為，儘管並無行政總裁，惟董事會由富經驗人士組成，彼等不時會面以討論影響本集團營運之事宜，透過董事會之運作可確保權責平衡。由於各董事之職責分明，行政總裁及主席之空缺對本集團營運並無任何重大影響。董事會將隨著業務持續發展，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，包括委任行政總裁。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄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」)，作為董事進行證券交易之行為守則。本公司已作出特定查詢，而所有董事已確認彼等於回顧年度一直按照標準守則所載規定之標準辦事。

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。審核委員會之書面職權範圍與企業管治守則相關章節所載條文一致，並可於聯交所網站及本公司網站 www.0036.com.hk 查閱。

審核委員會主要負責與本公司管理層覆審本集團採納之會計原則及慣例、審計、風險管理及內部監控制度以及財務報告事項，包括覆審綜合財務報表、委聘、續聘及罷免外聘核數師、審批核數師之薪酬及委聘條款以及處理任何有關辭退或罷免核數師之問題。審核委員會亦為董事會與本公司核數師在本集團審核範圍內有關事宜之重要橋樑。目前，審核委員會包括全體獨立非執行董事關山女士(審核委員會主席)、王鉅成先生及麥家榮先生。

於回顧年度，審核委員會進行之主要工作如下：

- (i) 審閱本集團截至二零二一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，並就批准上述各項向董事會作出推薦建議；
- (ii) 審閱本集團截至二零二一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書，並就批准上述各項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二零二一年十二月三十一日止年度之報告書；
- (iv) 審閱外聘核數師報告書，並於二零二一年六月四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、企業風險評估報告、內部監控檢討報告以及風險管理制度之成效；
- (vi) 審閱由外聘核數師提供之核數及非核數服務之費用；及
- (vii) 在管理層避席之情況下與外聘核數師會面。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範疇

本初步公佈所載有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其相關附註之數字已獲本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，與本集團於董事會會議提呈批准之本年度綜合財務報表草擬本所列數額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司在此方面履行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行之保證應聘服務，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司概不會就本初步公佈發表任何保證。

購入、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零二一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。

刊發末期業績及寄發年報

本業績公佈於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.0036.com.hk)登載。本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報載有上市規則規定之所有資料，將於適當時候寄發予股東及於上述網站登載。

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，亦感謝本集團客戶、供應商、業務夥伴及股東一直鼎力支持本集團。

承董事會命
遠東控股國際有限公司
主席兼執行董事
達振標先生

香港，二零二二年三月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括五名董事，其中兩名執行董事分別為達振標先生(主席)及商光祖先生；以及三名獨立非執行董事分別為關山女士、王鉅成先生及麥家榮先生。