

遠東控股國際有限公司
FAR EAST HOLDINGS INTERNATIONAL LIMITED

股份代號: 36

年報


2021

FEHI

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
33	企業管治報告書
42	獨立核數師報告書
46	綜合損益及其他全面收益表
48	綜合財務狀況表
50	綜合權益變動表
51	綜合現金流量表
53	綜合財務報表附註
105	五年財務概要
106	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

達振標先生(主席)

(於二零二一年二月二十六日獲委任)

商光祖先生

獨立非執行董事

關山女士

王鉅成先生

麥家榮先生

公司秘書

商光祖先生

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港

干諾道中 111 號

永安中心 25 樓

授權代表

達振標先生

(於二零二一年二月二十六日獲委任)

關山女士

(於二零二零年十二月二十三日獲委任並

於二零二一年二月二十六日離任)

商光祖先生

審核委員會

關山女士(主席)

王鉅成先生

麥家榮先生

薪酬委員會

王鉅成先生(主席)

麥家榮先生

關山女士

提名委員會

麥家榮先生(主席)

王鉅成先生

關山女士

投資委員會

達振標先生(主席)

(於二零二一年二月二十六日獲委任)

麥家榮先生

(於二零二零年十二月二十三日獲委任並

於二零二一年二月二十六日離任)

王鉅成先生

商光祖先生

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

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：2110 8886

傳真：2110 1159

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.0036.com.hk>

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」)，遠東控股國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「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：溢利約港幣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)於香港聯合交易所有限公司(「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13。

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。於本報告日期，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。於本報告日期，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)。本集團錄得重大持作投資證券已變現虧損，主要源自於回顧年度以平均售價每股約港幣3.8元出售中國恒大新能源汽車集團有限公司(股份代號：708)股份(「中國恒大股份」)8,070,000股，儘管按高於每股約港幣1.7元的平均收購成本出售中國恒大股份，惟由於中國恒大股份股價由二零二零年十二月三十一日每股港幣30.2元大幅下跌至出售中國恒大股份日期平均每股約港幣3.8元，故於回顧年度錄得出售中國恒大股份的會計虧損約港幣213,100,000元。

於回顧年度持作買賣投資的變動詳情如下：

股份代號	股份名稱	二零二零年十二月三十一日		年內出售		二零二一年十二月三十一日	
		股份數目	公平值 港幣千元	股份數目	公平值 港幣千元	股份數目	公平值 港幣千元
708	恒大汽車	8,070,000	243,714	(8,070,000)	30,472	-	-
764	永恒策略	35,006,588	6,756	(20,000,000)	4,223	15,006,588	2,806
8063	環球大通集團*	90,870,000	4,634	-	-	9,087,000	999
8178	中國信息科技**	190,000,000	3,990	-	-	7,916,666	1,821
8047	中國海洋發展	19,552,000	3,793	(10,000,000)	1,734	9,552,000	860
8176	超人智能	3,430,000	3,087	(3,430,000)	1,366	-	-
202	潤中國際控股	15,000,000	2,730	(15,000,000)	2,541	-	-
1557	劍虹集團控股	6,000,000	2,310	-	-	6,000,000	2,910
8172	拉近網娛	30,000,000	2,100	(30,000,000)	7,470	-	-
582	藍鼎國際	7,999,200	1,616	-	-	7,999,200	1,864
1166	星凱控股	25,000,000	1,600	-	-	25,000,000	1,750
361	順龍控股	39,460,000	1,184	-	-	39,460,000	4,854
2349	中國城市基礎設施	10,000,000	1,000	(10,000,000)	2,411	-	-
8078	中國創意數碼	1,264,000	68	-	-	1,264,000	55
307	優派能源發展	3,200,000	-	-	-	3,200,000	-
404	新昌集團控股	35,000,000	-	-	-	35,000,000	-
587	華瀚健康	26,272,000	-	-	-	26,272,000	-
705	鼎和礦業	222,000,000	-	-	-	222,000,000	-
1106	銘霖控股	140,000,000	-	-	-	140,000,000	-
3886	康健國際醫療	12,000,000	-	(12,000,000)	7,323	-	-
			278,582		57,540		17,919

* 按每10股現有股份合併為1股合併股份之基礎進行股份合併

** 每手股份買賣單位由24,000股現有股份更改為10,000股合併股份

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。

主席

達振標先生

香港，二零二二年三月二十五日

董事簡介

執行董事

達振標先生

達先生，60歲，於二零二一年二月加入本集團擔任董事會主席兼執行董事。達先生亦為本公司之投資委員會主席及本公司旗下若干附屬公司之董事。達先生於審計、財務管理、投資及傳媒業擁有豐富專業經驗。達先生持有美國馬薩諸塞州波士頓大學之工商管理理學士學位，主修會計及財務。彼於一九八九年取得美國執業會計師資格，及於一九八九年至二零一零年為美國註冊會計師協會會員。達先生於一九八五年加盟畢馬威會計師事務所（前稱畢馬域會計師行）香港辦事處開展其事業至一九九零年，其後加入渣打銀行集團，於一九九一年至一九九五年期間任職該銀行。於加入本公司前，彼為商業顧問，並曾於從事傳媒業的多間公司擔任財務總監。

達先生現任宏基集團控股有限公司（股份代號：1718）的獨立非執行董事。該公司的證券於聯交所主板上市。

達先生於二零一六年八月至二零二零年九月期間為時時服務有限公司（股份代號：8181）之執行董事，於二零二零年三月至二零二一年四月期間為華人飲食集團有限公司（股份代號：8272）之執行董事，並於二零二一年五月至二零二二年二月期間為積木集團有限公司（股份代號：8187）之獨立非執行董事。該等公司的證券於聯交所GEM上市。

達先生於二零二零年三月十三日至二零二一年六月二十三日期間為德普科技發展有限公司（股份代號：3823）（「德普」）的董事，德普證券曾於聯交所主板上市並已於二零二零年三月二日除牌。

達先生於二零一七年三月至二零一九年三月期間為新昌集團控股有限公司（股份代號：404）的執行董事，於二零二零年三月至二零二一年九月期間為德泰新能源集團有限公司（股份代號：559）之執行董事及於二零一五年七月至二零二零年十二月期間亦為樂遊科技控股有限公司（股份代號：1089）的非執行董事，該等公司證券現時／曾經於聯交所主板上市。

商光祖先生

商先生，41歲，於二零一五年五月加入本集團。於二零一六年六月，彼獲委任為本公司之公司秘書兼授權代表。於二零一七年十月，商先生進一步獲委任為執行董事及本公司若干附屬公司之董事。商先生亦為本集團首席財務官兼本公司投資委員會成員。

商先生持有澳洲麥覺理大學商學士學位。彼為香港會計師公會會員，於企業管治、併購、審計及財務管理方面具備逾16年經驗。

商先生現任德泰新能源集團有限公司（股份代號：559）之獨立非執行董事，該公司的證券於聯交所主板上市。

商先生二零二一年五月至二零二一年十一月期間為積木集團有限公司（股份代號：8187）之執行董事，該公司證券於聯交所GEM上市。

獨立非執行董事

關山女士

關女士，50歲，於二零一四年十二月加入本集團出任獨立非執行董事、本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。於二零一七年七月，關女士不再為本公司提名委員會主席，惟留任提名委員會成員，並進一步獲委任為本公司審核委員會主席。

關女士擁有超過20年在上市公司之會計和金融領域經驗。關女士畢業於香港理工大學，獲頒授公司管治碩士學位及會計學學士學位。彼為英國特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)及香港特許秘書公會會員，亦為英國特許公認會計師公會之資深會員。關女士現為天成國際集團控股有限公司(股份代號：109)之公司秘書。

王鉅成先生

王先生，62歲，於二零一七年七月加入本集團出任獨立非執行董事、本公司薪酬委員會主席以及審核委員會、提名委員會及投資委員會成員。王先生持有香港大學文學士學位。彼於財務及投資領域具備逾20年豐富閱歷，兼備國際投資市場經驗。

王先生現為富元國際集團有限公司(「富元」，股份代號：542)之非執行董事。富元之證券於聯交所主板上市。

王先生於二零一五年八月至二零一九年二月擔任富元之執行董事兼行政總裁，於二零一七年五月至二零一九年四月擔任匯銀控股集團有限公司(股份代號：1178)之執行董事，並於二零一九年九月至二零二一年八月擔任大灣區聚變力量控股有限公司(股份代號：1189)之執行董事，該等公司之證券均於聯交所主板上市。王先生亦於二零一六年十月至二零一九年十月擔任俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)之執行董事，於二零一五年三月至二零二一年三月期間為中國信息科技發展有限公司(股份代號：8178)之執行董事及於二零二一年二月至二零二一年七月期間為高門集團有限公司(股份代號：8412)之執行董事，該等公司之證券均於聯交所GEM上市。

王先生亦於二零一七年九月至二零二零年三月擔任德普科技發展有限公司(「德普」，股份代號：3823)之獨立非執行董事，德普之證券於二零零七年九月六日至二零二零年三月二日期間在聯交所主板上市。

根據聯交所日期為二零零八年十月十六日之上市執行通告／公佈，王先生連同中油燃氣集團有限公司(「中油燃氣集團」，股份代號：603)另一名前任董事承認，關於中油燃氣集團未能於二零零五年十一月三十日前刊發其截至二零零五年七月三十一日止年度之年度業績及年報以及未能於二零零六年四月三十日前刊發其截至二零零六年一月三十一日止六個月之中期業績及中期報告，因彼等未能盡力促使中油燃氣集團遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)而違反彼等各自須以上市規則附錄5B所載形式向聯交所作出董事相關之董事聲明、承諾及確認之規定。因此，聯交所上市委員會公開批評王先生及中油燃氣集團另一名前任董事各自之上述違規情況。

董事簡介

麥家榮先生

麥先生，57歲，於二零一七年七月加入本集團及獲委任為獨立非執行董事、本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。麥先生為香港高等法院註冊律師及麥家榮律師行之主管合夥人。麥先生於法律界積逾20年法律經驗。彼於一九九五年獲香港大學授予香港法律專業共同試證書，後於一九九八年獲香港大學授予法學專業證書(P.C.LL)。

麥先生現為鮮馳達控股集團有限公司(股份代號：1175)之獨立非執行董事及澳門勵駿創建有限公司(股份代號：1680)之獨立非執行董事，該等公司之證券於聯交所主板上市。

麥先生於二零零九年一月至二零一八年八月擔任福晟國際控股集團有限公司(股份代號：627)之獨立非執行董事，並於二零一七年三月至二零一七年十一月擔任康宏環球控股有限公司(股份代號：1019)之獨立非執行董事，該等公司之證券均於聯交所主板上市。於二零一五年五月十一日，香港高等法院向金盾控股(實業)有限公司(清盤中)頒佈清盤令，而破產管理署署長獲委任為其臨時清盤人。金盾控股(實業)有限公司(清盤中)之前法律顧問就約港幣833,000元之申索提出有關清盤呈請。

董事會報告書

董事提呈本報告書連同本集團截至二零二一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

本公司之主要業務為投資控股，而各附屬公司的主要業務詳情載於綜合財務報表附註37。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業務的更多討論及分析(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頁所載管理層論述及分析。本討論構成本董事會報告書一部分。

業績及溢利分配

本集團截至二零二一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46至104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、資產及負債概要載於本年報第105頁。

投資物業以及物業、廠房及設備

本集團於二零二一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19及20。有關本集團物業及物業權益之詳情載於本年報第106頁。

本公司可供分派儲備

本公司於二零二一年十二月三十一日可供分派本公司股東(「股東」)之儲備包括保留溢利約港幣118,504,000元(二零二零年：港幣122,880,000元)。

慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款(二零二零年：無)。

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。

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)之任何業務中擁有任何權益。

董事

於本年度及截至本年報日期之董事為：

執行董事

達振標先生(主席)(於二零二一年二月二十六日獲委任)
商光祖先生

獨立非執行董事

關山女士
王鉅成先生
麥家榮先生

遵照本公司之組織章程細則(「細則」)第73及74條以及上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文A.4.2，王鉅成先生及麥家榮先生須於本公司即將舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)輪值退任。彼等符合資格並願意於股東週年大會上重選連任為董事。

願意重選連任之董事詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十九日之通函中。

附屬公司董事

於本年度及截至本報告日期，達振標先生及商光祖先生亦為本公司若干附屬公司之董事。於本年度及截至本報告日期，本公司附屬公司其他董事為：

Class Success Limited

董事之服務合約

商光祖先生已就彼獲委任為本公司首席財務官、公司秘書兼授權代表與本公司訂立服務協議。彼並無固定服務年期，惟可由任何一方於當時現有任期內任何時間藉發出至少一個月書面通知終止。

達振標先生、關山女士、王鉅成先生及麥家榮先生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。

除上文披露者外，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。

董事及主要行政人員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／或淡倉

於二零二一年十二月三十一日，概無董事或本公司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(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條存置之登記冊，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之任何權益或淡倉。

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，對於各董事或本公司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，惟有關細則條文僅在未因公司條例而致無效之情況下方為有效。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。

董事於有關本公司業務之重大交易、安排及合約之重大權益

於年終或年內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司已訂立有關本集團業務而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

於回顧年度，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／或於本公司股份及相關股份之淡倉

本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置之主要股東名冊披露，於二零二一年十二月三十一日，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

本公司接獲獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條發出之年度獨立身分確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶及最大客戶分別佔回顧年度總收益約100%及88%。

本集團五大供應商及最大供應商分別佔回顧年度租賃經營成本總額約32%及11%。

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%以上)於年內任何時間概無擁有本集團五大供應商或客戶之任何權益。

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33至41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章節所載條文一致。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，考慮財務報告事宜。審核委員會主要負責與本公司管理層審閱本集團採納之會計原則及慣例，並商討審計、風險管理及內部監控制度以及財務報告事項，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關山女士(審核委員會主席)、王鉅成先生及麥家榮先生組成。

審核委員會已審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期業績，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

基於本公司公開可得資料及據董事所知，於本年度及截至本年報之最後實際可行日期，本公司確認有足夠公眾持股量，其最少佔本公司已發行股份25%。

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14及16。

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、個人表現及可資比較市場數據而釐定。

核數師

截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於即將舉行之股東週年大會上退任並合資格重選連任。續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師之決議案將於即將舉行之本公司之股東週年大會上提呈。

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之支持。

代表董事會

主席

達振標先生

香港，二零二二年三月二十五日

環境、社會及管治報告書

關於本報告

遠東控股國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)欣然提呈其二零二一年環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告(「報告書」)。報告書闡述本集團在環境、社會及管治相關議題上的管理方針、措施及表現。

報告準則

報告書乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板證券上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治指引」)編製。報告書末處提供內容索引，以便參考。

報告書遵守以下四項報告原則：

重要性議題	報告書強調由董事會(「董事會」)識別及評估的重大環境、社會及管治事宜。這些議題對本集團的業務最為重要，並反映我們對環境及社會的重大影響。
量化	報告書載有在適用情況下以量化方式計量及報告的關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)。本集團已委任外部專業顧問，參考本地及國際標準及指引評估表現。
平衡	報告書不偏不倚地闡述我們的成就及挑戰。
一致性	報告範圍及方法與過往報告一致，以便進行有意義的比較。有關變動已提供解釋或備註。

報告範圍及期間

報告書涵蓋本集團於香港註冊辦事處之營運，包括物業投資及證券投資業務分部，為本集團貢獻100%收益。除另有說明外，報告書所披露資料適用於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間的財政年度(「報告期間」)。

批准及發佈

報告書乃根據本集團所採納政策、官方文件及數據記錄編製。報告書已於二零二二年三月二十五日由董事會審閱及批准。報告書的中、英文版本已上載於本集團網站及「披露易」網站。

您的意見

本集團相信持份者的意見對協助管理層提升本集團在環境、社會及管治方面的工作及方針至關重要。詳細溝通渠道如下：

地址： 香港中環皇后大道中110-116號永恆商業大廈9樓904室
電郵： admin@feholdings.com.hk
傳真： (852) 2110 1159

董事會聲明

於二零二一年，儘管 COVID-19 造成市場波動及挑戰，管理層以審慎態度密切監察投資組合及把握機會，以平衡本集團的投資風險。

隨著 COVID-19 疫情的發展及新變種病毒出現，全球經濟同時面臨供應鏈壓力及通脹，導致市場波動及回報不穩定。在這個不確定、轉型的新時代，復甦之路依然艱辛。

於報告期間內，可持續發展及風險管理考慮因素的重要性不斷提高。董事會繼續優先考慮及管理有關僱傭常規、營運責任、環境影響及社區參與的環境、社會及管治事宜。因此，本集團創造不同持份者（包括社會及環境）共享的價值。

董事會負責評估及管理其業務營運的風險。本集團正努力將環境、社會及管治風險進一步融入其風險管理及內部監控系統，並作出投資決策，以促進業務持續發展及保障持份者利益。在疫情的陰霾下，本集團持續保障員工健康，並為部分租戶提供租金寬免，支持香港社會對抗 COVID-19 疫情。

基於其業務性質，本集團並無產生重大環境影響。儘管如此，董事會已考慮多項有關減排及有效使用資源的措施，旨在於未來數年改善本集團的環境表現。

近年來，對氣候變化的關注日益增加，董事會充分意識到氣候相關問題為本集團的業務及營運帶來風險及機遇。本集團近期已採納氣候變化政策（「氣候變化政策」），以載列緩解及適應氣候變化的原則及最佳常規。本集團將積極與價值鏈上的業務夥伴合作，期望共同取得成功。

報告書概述其於報告期間對可持續發展的承諾、行動及成就。本集團誠邀持份者提供反饋，以便本集團將該等考慮因素納入其業務中，並進一步改善日後的策略及營運。

代表董事會
主席兼執行董事
達振標

二零二二年三月二十五日

可持續管治及風險管理

本集團的業務及增長有賴良好的企業管治。董事會全面負責監督及推動本公司有關可持續發展的事宜，包括政策、常規及表現。

每年至少舉行一次會議，以討論有關環境、社會及管治議題的意見。與環境、社會及管治相關的工作由董事會及兩名全職員工在本集團的營運中分擔，包括制定及實施環境、社會及管治政策及程序、收集數據及評估表現，以及建議加強措施以管理環境、社會及管治風險及機遇。

本集團制定及執行其業務策略時考慮可能影響其業務的風險，例如營運風險、財務風險及合規風險。在審核委員會的協助下，董事會負責監督本集團的風險管理及內部監控系統，並確保其有效性。

審核委員會識別及評估與本公司相關的風險(包括環境、社會及管治風險)的重要性、可能性及結果。審核委員會亦就風險緩解策略提出建議。本集團訂有內部監控政策及程序手冊(「內部監控手冊」)，為相關程序及常規提供指引。

本集團知悉聯交所企業管治守則的更新。董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)已採納多年，提名委員會定期檢討及修訂董事會成員多元化政策。

本集團近期已就若干環境關鍵績效指標設定方針目標。董事會將繼續檢討本集團的可持續發展目標的進展及成就，並履行其社會責任。讀者亦可參閱本二零二一年年報內的企業管治報告，獲取有關本集團的管治及風險管理的更多資料。

遵守法律及法規

本集團在遵守法律及法規方面維持高水平的標準及責任。不合規情況可能導致監管機構或其他持份者罰款、處罰、執法行動。確保合規可將本集團面臨的監管風險降至最低。董事及僱員須遵守本集團的規定及指引。內部監控手冊亦訂明監察系統及程序，以確保合規。於報告期間，並無錄得違反相關法律及法規的事件。下表載列該等法規的合規情況。

層面	具有重大影響的法例及法規	合規表現
排放物	<ul style="list-style-type: none"> 空氣污染管制條例 廢棄物處置條例 	並無發現任何不合規情況
僱傭及勞工常規	<ul style="list-style-type: none"> 僱傭條例 最低工資條例 僱員補償條例 	並無發現任何不合規情況
健康與安全	<ul style="list-style-type: none"> 職業安全及健康條例 僱員補償條例 	並無發現任何不合規情況
產品責任	<ul style="list-style-type: none"> 版權條例 個人資料(私隱)條例 	並無發現任何不合規情況
反貪污	<ul style="list-style-type: none"> 防止賄賂條例 打擊洗錢及恐怖分子資金 	並無發現任何不合規情況

持份者參與及重要性評估

本集團深明持份者參與對其可持續發展的重要性。管理層相信，了解持份者的期望並解決彼等的關注，將讓本集團順應最新的環境、社會及管治趨勢並作出決策。本集團確認其主要持份者為對本集團的業務營運有重大影響及受我們的業務活動的重大影響者，包括管理層、僱員、股東、有意投資者、監管機構、租戶、業務夥伴及社區。

本集團與該等持份者保持不同溝通渠道，包括但不限於股東大會、公告及刊物、本公司網站、面談及其他日常營運。此外，本集團亦已委任一名獨立顧問與董事會進行問卷調查，以識別不同環境、社會及管治層面並釐定其優先次序。因此，本集團最重要的環境及社會層面(按重要性排序)如下：

1. 健康與安全
2. 反貪污
3. 勞動標準
4. 排放物
5. 氣候變化
6. 產品責任

關愛員工

僱員滿意度於改善本集團營運表現方面舉足輕重。本集團一直提供包容的工作環境，以吸引及挽留人才，促進共同發展及成長。

員工管理

本集團一直致力為僱員提供有活力及正面的工作環境、具競爭力的薪酬待遇及福利。本集團採納「門戶開放政策」，促進全體僱員之間的溝通，不受管理層級所限。

本集團已於本集團的僱員手冊(「僱員手冊」)及個別僱員合約中載列有關招聘及晉升、薪酬及解僱、工作時數、有薪假期及假期以及其他福利的明確條款。

本集團鼓勵工作與其他活動之間取得平衡。員工享有帶薪年假及病假、喪假／恩恤假、婚假及產假。僱員享有醫療及保險、強制性公積金及其他法定福利。本集團審閱僱員薪酬的市場慣例，包括基本薪金及獎勵花紅。個人薪酬乃根據僱員的表現、貢獻及本集團的整體業績釐定。

本集團致力成為公平和諧的企業，尊重每一位員工。招聘、薪酬及其他僱傭常規乃基於候選人或僱員的能力，連同彼等之資格、經驗及技能，而不容許種族、宗教、性別、年齡、國籍、殘疾或其他形式的歧視。

倘出現歧視或騷擾，僱員可向管理層或人力資源部報告有關事件。將即時就有關事件進行保密調查，不當行為會受到紀律處分，甚至及包括終止合約。

健康、安全及福祉

本集團有責任提供健康及安全的工作環境，並支持僱員安心工作。本集團已制定政策及指引，以盡量減低與工作有關的風險，例如有關疫情爆發、火災、意外、緊急情況、颱風及暴雨的安排或常規。

在辦公室張貼告示，以告知及提醒員工職業健康及安全。我們亦鼓勵員工在本集團的餐飲活動期間選擇素食，作為更健康的選擇。

本集團繼續根據衛生部門發佈的指引營運，以在COVID-19在社區傳播的同時盡量減少辦公室感染。本集團在辦公室派發口罩及提供洗手液，以保障員工健康。本集團亦向員工傳閱有關防疫措施的宣傳單張及展示海報，並提供疫苗假期。

於報告期間，並無有關工傷或死亡事故的記錄。

培訓與發展

員工培訓對本集團保持行業競爭力至關重要。加強僱員的知識及技能可改善本集團的營運及有助本集團挽留人才。本集團安排與僱員進行年度表現檢討，討論目標及為彼等謀求發展機會。僱員定期獲得有關規則及法規最新資料的建議。

本集團已設立導師計劃，幫助新員工適應業務及工作環境。導師將為學員提供指導及支持，協助其融入本集團，並挑戰學員展現其真正潛能。

本集團鼓勵僱員參加外部培訓並獲得專業認可。本集團提供提早休假培訓及考試休假以支持僱員發展。

於報告期間，所有員工均已接受培訓。

勞工常規

本集團尊重人權，禁止童工或強制勞工。本集團在招聘前安排身份及引薦檢查，以避免誤用童工。本集團確保員工以自願方式工作。倘發現任何違規情況，本集團將立即終止不當行為並採取適當補救行動，如保護受害人、檢討及引入適當措施及安排以作出糾正。

營運慣例

本集團堅持商業誠信，作為其長期發展及成功的基礎。本集團的所有活動均融入負責任的常規，包括服務責任、反貪污及供應鏈管理等方面。

反貪污

本集團致力保持業務透明度，杜絕一切形式的貪污行為，包括賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢。內部監控手冊及僱員手冊說明防止及報告潛在欺詐活動的措施。

董事會及僱員須遵守聯交所頒佈的企業管治守則。本集團已成立投資委員會，以審閱及批准可能對本集團財務而言具有重要性的投資。倘出現任何潛在利益衝突，考慮中的投資或其他業務交易應立即終止，並向董事會宣稱存在有關潛在利益衝突，以尋求適當解決方案。

誠如內部監控手冊所載，本集團已就舉報不當行為或不當行為設立舉報機制。本集團將繼續定期檢討及更新相關政策，以保持商業誠信。

於報告期間，全體董事會成員均獲提供網上資料，以進行一小時的反貪污培訓。

服務責任

本集團非常重視在業務活動中保護持份者的機密資料。本集團已於內部監控手冊中載列若干私隱及保密措施。財務總監承擔私隱及保密負責人（「私隱及保密負責人」）的職責，負責實施資料保護措施及監督合規情況。私隱及保密負責人審查相關法規，開發及維護所需基礎設施，並向員工提供培訓。

本集團與僱員簽署保密協議，以確保知悉有關保護資料、防止錯誤使用個人或機密資料的責任。

本集團已於僱員手冊中明確界定員工尊重知識產權的責任。僱員因受僱而產生的所有工作均完全屬本集團所有。僱員亦須自行進行製作，以免侵犯第三方權利。僱員在與任何共同創作者合作前，須書面通知本集團並取得書面同意。此外，我們提醒僱員製作、購買或使用未經授權的電腦軟件屬違法，違者須接受紀律處分。

本集團已於二零二一年制定新的物業管理及租賃政策及程序，以更好地管理與租戶的關係。該政策涵蓋租戶篩選程序、租戶入住及遷出，以及簽立及完成租賃協議。該等政策有助提升我們的服務質素、釐清責任及加強雙方之間的溝通。

本集團將繼續檢討其業務及營運需要，以制定有關所提供服務的政策，確保遵守最新規定及持份者的期望。

供應鏈

本集團已制定一系列甄選供應商的準則，以確保採購過程公開公平。該等準則包括價格、信譽、產品安全、以及環保表現及社會責任。

本集團在綠色採購實踐中偏好耐用產品及供應商，包括節能辦公電器及以可回收物料製造的產品。本集團避免使用非必要的包裝產品以減少浪費。

於報告期間，本集團繼續向多家香港供應商獲得專業服務及辦公室用品。彼等均於首次受聘於本集團前經過甄選程序。部分供應商的證券於聯交所上市，並定期披露其環境及社會慣例。

展望未來，本集團將考慮進一步加強供應鏈的風險管理，以盡量減少採購對環境及社會方面的負面影響。

環保

隨著近年來在全球、國家及地方層面取得的進展，本集團意識到加強環境可持續性、減少碳排放及適應氣候變化的全球趨勢。本集團已制定綠色辦公室政策，為其排放及資源管理工作提供指引。

排放物及資源使用

本集團的主要能源消耗為辦公室用電及電動車輛用電。

本集團已透過購買電動車完全消除其直接排放的空氣污染物及溫室氣體。此舉亦可透過避免汽油消耗大幅減少能源消耗。有關本集團能源使用及變動比較的詳細資料載於關鍵績效指標概要。

本集團繼續實施其他措施以管理消耗及提高效率，例如使用電子通訊方式及存檔，以及將打印機的默認打印模式設定為雙面打印模式。

本集團珍惜食水作為一種珍貴的天然資源，並致力以可持續方式使用食水。本集團在會議期間避免在辦公室使用瓶裝水。本集團從市政供水採購飲用水，並無遇到任何供水問題。

本集團繼續委託專業顧問進行碳評估及量化營運的溫室氣體（「溫室氣體」）排放。溫室氣體排放計算乃根據香港環境保護署及機電工程署所編製《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》進行。

於報告期間，本集團的溫室氣體排放總量減少至13.7噸二氧化碳當量，較去年減少48%。主要排放物來自電力使用的間接排放。本集團已納入計算廢紙處理、淡水及污水處理的範圍3排放，其總排放量為5.1噸二氧化碳當量，與去年相若。

儘管本集團鼓勵減少用紙，本集團作為上市公司出版刊物，是主要的紙張消耗。由於疫情期間普遍使用視像會議，本集團於報告期間已完全避免商務航空旅行。

本集團致力減少業務活動產生的廢棄物。於報告期間產生少於1公斤的有害廢棄物，包括廢電池、光管及碳粉盒。本集團亦產生相對較少的辦公室廢物及廢紙。辦公室廢棄物由物業管理處收集並送往堆填區。廢紙會被收集以進行回收。

環保目標

為回應監管更新及持份者的期望，本集團近期已就排放、廢棄物、能源及水的使用採納以下環境目標。

<p>排放</p>	<p>本集團致力透過採取兩項主要措施減少溫室氣體排放：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 實施能源效益相關措施； • 採用全電動車隊。
<p>減少廢棄物</p>	<p>本集團致力於持續減少營運中產生的廢棄物，並通過採取以下措施確保廢棄物得到妥善管理：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 實施辦公室「交換關閉」以交換辦公室用品，尤其是在前僱員過渡至新員工的期間； • 於會議／活動後，為有需要的員工／人士分享剩餘的食品和飲料； • 盡量減少使用一次性用品及鼓勵使用可生物降解及可重複使用的產品，包括用膳物品； • 使用數碼方式減少廢紙； • 回收所有有害廢棄物及廢紙。
<p>能源效益</p>	<p>本集團致力透過實施以下措施減少能源消耗：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 將所有影印機、打印機及其他電子設備默認設置為環保選項； • 於辦公時間後自動關閉空調的時間控制； • 使影印機及打印機的時間控制在長時間不使用後自動關閉／進入節能模式； • 在更換舊電器時購買帶有一級能源標籤或「確認式」能源標籤的電器。
<p>用水效益</p>	<p>本集團致力減少用水，及確保以可持續方式消耗淡水。本集團承諾：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 在辦公室及會議期間避免使用瓶裝水，並鼓勵員工使用自來水； • 安裝水龍頭流量控制器以減少用水量。

本集團並無從事製造或生產有形產品。考慮到本集團的業務性質，本集團僅使用有限資源，並在營運中產生極少量的排放及廢棄物，因此本集團不會對環境或天然資源造成重大影響。儘管如此，本集團認識到其投資策略可能會對其他各方產生影響。本集團將進一步考慮將環境、社會及管治考慮因素納入其投資策略，確實可能為股東及社會創造長期價值。

氣候變化

本集團深明氣候變化為其業務及營運帶來風險及機遇。本集團已採納氣候變化政策，以管理氣候相關事宜，並將氣候考慮因素納入策略。該政策通過緩解、適應、抵禦及披露等四種主要方法應對氣候變化。本集團認為其物業及投資面臨的氣候相關風險需要進一步評估及定期檢討。本集團亦會與供應商、物業經理及租戶合作，就氣候相關事件制定應變計劃。

社區投資

本集團致力了解弱勢社群的需要，而本集團營運所在的社區一般會提供支援及參與義工服務。

於報告期間，本集團繼續支持香港影視明星體育協會慈善基金有限公司及長者安居協會。本集團的員工參與社區項目，例如探訪長者派發大米及其他基本商品，並與長者慶祝傳統節日。

本集團將繼續探索貢獻社區的機會，尤其是在疫情緩解後，以便能夠安全地開展更多項目。

關鍵績效指標概要

環境表現

環境關鍵績效指標	數量			單位	
	二零二一年	二零二零年	二零一九年		
A1.1	廢氣排放				
	氮氧化物 (NO _x)	0	1.5	4.2	千克
	硫氧化物 (SO _x)	0	0.1	0.1	千克
	可吸入懸浮粒子 (RSP)	0	0.1	0.3	千克
A1.2	溫室氣體總排放量				
	範圍1	0	10.4	23.8	公噸二氧化碳當量
	範圍2	8.6	10.7	7.5	公噸二氧化碳當量
	範圍1及2溫室氣體總排放量	8.6	21.1	31.3	公噸二氧化碳當量
	範圍3	5.1	5.0	17.5	公噸二氧化碳當量
	範圍1、2及3溫室氣體總排放量	13.7	26.1	48.8	公噸二氧化碳當量
	溫室氣體排放密度	2.0	3.7	7.0	公噸二氧化碳當量／僱員
A1.3	有害廢棄物				
	有害廢棄物總量 ¹	0.0009	0.003	0.002	公噸
	有害廢棄物密度	0.0001	0.0004	0.0003	公噸／僱員
A1.4	無害廢棄物				
	無害廢棄物總量	0.068	0.121	0.103	公噸
	無害廢棄物密度	0.01	0.02	0.01	公噸／僱員
A2.1	能源消耗				
	汽油	0	34.0	80.4	兆瓦時
	購買電力	12.1	13.2	9.3	兆瓦時
	能源消耗總量	12.1	47.2	89.7	兆瓦時
	能源消耗密度	1.7	11.8	12.8	兆瓦時／僱員
A2.2	耗水量				
	總耗水量	10.7 ²	13.1	— ³	立方米
	耗水密度	1.5	1.9	—	立方米／僱員

¹ 有害廢棄物包括廢電池、廢熒光燈管及廢碳粉盒。

² 於報告尚未取得若干數據，故此按比例作估計。

³ 上環辦公室並無使用獨立水錶計算耗水量。

社會表現

員工	二零二一年	二零二零年
員工總數	7	7
按性別劃分		
男	4	4
女	3	3
按僱用方式劃分		
全職	7	7
按年齡組別劃分		
30歲以下	0	0
30至50歲	3	3
50歲以上	4	4
按僱員類別劃分		
高級管理層	5	5
中級管理層	1	1
一般員工	1	1
僱員流失率	0	0

因工死亡及／或受傷	二零二一年	二零二零年
因工死亡數目 ⁴	0	0
因工傷損失工作日數	0	0

⁴ 二零一九年概無死亡事故。

受訓僱員	二零二一年	二零二零年
受訓僱員百分比	100%	100%
平均受訓時數 ⁵	128.6	125.7
按性別劃分		
男	15	10
女	280	280
按僱員類別劃分		
高級管理層	18	14
中級管理層 ⁶	800	800
一般員工	10	10

供應鏈管理	二零二一年	二零二零年
供應商數目(地點)	26 (香港: 100%)	26 (香港: 100%)

社區投資	二零二一年	二零二零年
義工活動時數	15	37.5

⁵ 平均受訓時數 = 特定類別僱員總受訓時數 / 該類別僱員人數

⁶ 包括在職培訓之培訓時間。本公司為香港會計師公會之執業經驗框架所載授權僱主。

聯交所環境、社會及管治報告指引內容索引

披露事項／ 關鍵績效指標	內容	頁面指引／ 註釋
強制披露事項		
管治架構	(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；	17
	(ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及	17, 18
	(iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。	17
匯報原則	重要性 ：環境、社會及管治報告應披露：(i) 識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii) 如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。	16, 19-20
	量化 ：有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。	16
	一致性 ：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。	16
匯報範圍	解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。	16
「不遵守就解釋」條文		
A. 環境		
層面 A1：		
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規例的資料	19, 23
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	23, 26
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度。	23, 26
A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度。	24, 26
A1.4	所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度。	26
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	24
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	24

披露事項/ 關鍵績效指標	內容	頁面指引/ 註釋
層面 A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	22-23
A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度。	26
A2.2	總耗水量及密度。	26
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	24
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	23-24
A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	本集團並無供應有形產品及並無涉及包裝。
層面 A3：環境及天然資源		
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。	23, 25
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	23, 25
層面 A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	25
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	25
B. 社會		
層面 B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、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規例的資料。	19, 20
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僱員總數。	27
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	27

披露事項／ 關鍵績效指標	內容	頁面指引／ 註釋
層面 B2：健康與安全		
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規例的資料。	19, 21
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	27
B2.2	因工傷損失工作日數。	27
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	21
層面 B3：發展及培訓		
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。描述培訓活動。	21
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	28
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	28
層面 B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	19, 21
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	21
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	21
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	23
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	28
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	23
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	23
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	23

披露事項／ 關鍵績效指標	內容	頁面指引／ 註釋
層面 B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、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規例的資料。	19,22
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本集團並無供應有形產品。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	無接獲投訴。
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	22
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	22
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	22
層面 B7：反貪污		
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規例的資料。	19, 22
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	並無有關案例
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	22
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	22
層面 B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	25
B8.1	專注貢獻範疇。	25
B8.2	在專注範疇所動用資源。	28

企業管治報告書

董事會欣然提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度本年報所載本企業管治報告書。

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。

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)向董事會提供充分解釋及資料，以供彼等就提呈董事會批准之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，當中詳列就本公司表現、狀況及前景所作公允易懂之評估，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，彼等之履歷詳情載於本年報第8至10頁之「董事簡介」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。最新之董事名單及彼等之職責與職能於聯交所網站及本公司網站 www.0036.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73條，當時董事的三分之一（倘董事人數並非三名或三之倍數，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78條，獲委任以填補臨時空缺或出任董事會新增成員之董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會，屆時可重選連任。

根據細則第80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之任何損失索償不受影響），亦可通過普通決議案委任其他人士接替該董事職務。

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

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之年度確認書，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，審議及批准本集團之整體策略及政策。事先發出合理通知後，議程及隨附之董事會／委員會文件於會議召開前寄送董事／董事委員會成員。董事會會議及董事委員會會議之會議記錄詳細記錄董事會／董事委員會成員所審議事項及所達致決定，包括董事／董事委員會成員提呈之任何關注事項或發表之反對意見，概由本公司之公司秘書存檔，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，本身及其緊密聯繫人並無持有有關交易重大權益之獨立非執行董事須出席有關會議。所有董事可個別及獨立地與本公司高級管理層人員接洽以履行彼等之職責，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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度已舉行五次董事會會議及一次股東大會。下表列出各董事出席董事會會議及股東大會之記錄：

	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*
執行董事		
達振標先生(於二零二一年二月二十六日獲委任)	5/5	1/1
商光祖先生	5/5	1/1
獨立非執行董事		
關山女士	5/5	1/1
王鉅成先生	5/5	1/1
麥家榮先生	5/5	1/1

* 該股東大會為於二零二一年六月四日舉行之股東週年大會。

持續專業發展

根據本公司存置之記錄，董事已於截至二零二一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	參加專業機構 進行之培訓	閱讀與董事職務 及職責相關之材料
執行董事			
達振標先生(於二零二一年二月二十六日獲委任)	-	✓	✓
商光祖先生	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
關山女士	-	✓	✓
王鉅成先生	-	-	✓
麥家榮先生	-	✓	✓

主席及行政總裁

主席一職由達振標先生出任。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共同處理。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。

獨立非執行董事

現有獨立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、具建設性及有根據之意見，為本公司策略及政策之制訂作出積極貢獻。

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、詳盡之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審閱本集團之風險管理。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。概無主要問題極需改進。

董事會因應本集團業務之規模、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之必要性。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之成效，並信納本集團之內部監控制度有效。

核數師薪酬

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司核數師收取核數服務費用約港幣580,000元（二零二零年：港幣550,000元）。

董事及核數師就財務報表承擔之責任

董事確認須就編製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承擔責任，該等財務報表真實公允反映本集團之事務狀況，乃根據適用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重大疑問之事件或狀況相關之任何重大不確定因素，因此董事仍採用持續經營方式編製本集團綜合財務報表。本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就彼等對本集團綜合財務報表所承擔申報責任發出之聲明載於本年報第42至45頁之獨立核數師報告書。

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。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度共舉行四次會議。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
關山女士(審核委員會主席)	4/4
王鉅成先生	4/4
麥家榮先生	4/4

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。

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王鉅成先生(薪酬委員會主席)、關山女士及麥家榮先生。

於回顧年度，薪酬委員會已檢討本公司有關全體董事及本公司高級管理層之薪酬政策與架構，並推薦建議董事會作出批准。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行一次會議。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

王鉅成先生(薪酬委員會主席)	1/1
關山女士	1/1
麥家榮先生	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。

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麥家榮先生(提名委員會主席)、關山女士及王鉅成先生。

董事會於二零一三年已批准採納並於二零一八年十二月修訂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之方法，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之執行情況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之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，獨立非執行董事之獨立性亦已由提名委員會評估。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行一次會議。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
麥家榮先生(提名委員會主席)	1/1
關山女士	1/1
王鉅成先生	1/1

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建議之任何投資項目，並就有關投資項目向董事會提供建議。投資委員會亦會監察本集團之投資。目前，投資委員會包括執行董事達振標先生(投資委員會主席)及商光祖先生以及獨立非執行董事王鉅成先生。

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之守則條文D.3.1所載職能。董事會已檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及本公司高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司法律及監管規定之合規政策及常規、標準守則之合規情況及本公司企業管治守則之合規情況以及本企業管治報告書之披露資料。

公司秘書

於回顧年度，本公司之公司秘書為商光祖先生(「商先生」)。有關商先生之履歷詳情於本年報第8頁披露。商先生確認已於回顧年度接受不少於15個小時之專業培訓。

與股東溝通

董事會深知與股東及投資者保持清晰、及時和有效溝通至關重要，亦深知與投資者進行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之年報、中期報告、公佈及通函及時獲得準確、清晰及全面之本集團資料。本公司亦於本公司網站 www.0036.com.hk 刊登所有公司通訊。董事及董事會轄下各委員會成員將出席股東週年大會並解答會上提出之任何問題。本公司股東大會主席會於按股數投票表決所提呈決議案之前解釋投票程序。按股數投票表決之結果將於聯交所網站及本公司網站 www.0036.com.hk 刊登。

股息政策

本公司並無任何預先釐定之派息比率。於決定是否建議派息及釐定適當之股息分派基準時，董事會將考慮到(其中包括)經營業績、財務狀況、本集團附屬公司向本公司支付之現金股息、未來展望、法律及稅務考慮因素以及董事會認為合適之其他因素。董事會將會考慮支付股息對本集團財務及流動資金狀況之重大不利影響。股息可以現金或本集團認為合適之其他方式支付。

股東權利

股東召開股東大會之程序

股東召開股東大會(包括在股東大會提呈/撤銷決議案)之程序載於細則第41條，細則在聯交所網站及本公司網站 www.0036.com.hk 可供查閱。

在股東大會提呈決議案之程序

股東在股東大會提呈決議案之程序載於細則第41條，細則在聯交所網站及本公司網站 www.0036.com.hk 可供查閱。股東提名候選人參選董事之程序在本公司網站 www.0036.com.hk 可供查閱。

向董事會查詢之程序

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) 2110 1159或寄發電郵至 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。

投資者關係

本公司相信，保持高水平透明度乃促進投資者關係之關鍵，並制訂政策公開及時地向股東及公眾投資者披露企業資訊。本公司透過年度及中期報告向股東提供最新業務發展及財務表現資料。本公司之企業網站 (<http://www.0036.com.hk>) 為公眾及股東提供有效交流平台。

獨立核數師報告書



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

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46至104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二零二一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，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平反映 貴集團於二零二一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，並已遵照香港公司條例妥為擬備。

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」)進行我們之審核工作。我們就該等準則承擔之責任於本報告書「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中進一步闡述。根據香港會計師公會之「專業會計師道德守則」(「守則」)，我們獨立於 貴集團，及我們已履行守則中之其他道德責任。我們相信，我們獲得之審核憑證充足及適當，以為我們之意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項為根據我們之專業判斷，屬我們本期間綜合財務報表審核工作中最為重要之事項。我們於審核整體綜合財務報表處理此等事項及就此得出意見，而不會就此等事項單獨發表意見。

投資物業估值

(參閱綜合財務報表附註4(d)及19)

由於結餘對綜合財務報表整體至關重要，加上釐定公平值涉及重大判斷，故我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項。

貴集團之投資物業位於香港，其於二零二一年十二月三十一日之賬面值為港幣1,497,800,000元，佔貴集團總資產約97%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，已於綜合損益及其他全面收益表確認投資物業之重估虧損港幣55,000,000元。

貴集團所有投資物業均按公平值列賬，並根據獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行之估值加以估計。估值取決於類似物業之市場可觀察交易，並作出調整以反映相關物業之狀況及位置，而此涉及管理層之重大判斷。

我們就投資物業估值所執行之程序包括：

- 評估估值師之專業程度、能力及客觀性；
- 了解估值師採納之估值方法、流程、假設及技術，以評估是否符合行業慣例；
- 查詢管理層及估值師所採用數據來源及主要假設之合理性，以評估其是否相關、可比及適當；及
- 檢查計算結果之算術準確性。

載於年報之其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括貴公司年報所載資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此發出之核數師報告書。

我們就綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不就其他資料發表任何形式之鑒證結論。

於我們審核綜合財務報表時，我們之責任乃閱讀其他資料，及在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中了解之情況有重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已執行之工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。於此方面，我們並無任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事須負責根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則及香港公司條例之規定，編製真實而公平反映情況之綜合財務報表，及落實董事釐定對編製綜合財務報表屬必要之內部監控，以使該等綜合財務報表不會存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營能力，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，或別無其他實際替代方案，否則須採用以持續經營為會計基礎。

董事亦須負責監督 貴集團之財務報告過程。審核委員會會協助董事履行其此方面之責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們之目標乃就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，以及出具包括我們意見之核數師報告書。本報告書按照香港公司條例第405條僅向 閣下(作為整體)發出，除此之外本報告書別無其他目的。我們不就本報告書之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水平之保證，惟根據香港審計準則進行之審核工作不能保證總能察覺所存在重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤引起，倘預期個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

於根據香港審計準則進行審核過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。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之風險，設計及執行審核程序以應對此等風險，以及取得充足及適當審核憑證，作為我們意見之基礎。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重大錯誤陳述之風險較因錯誤而導致重大錯誤陳述之風險為高。
- 了解與審核相關之內部監控，以設計適當之審核程序，但目的並非對 貴集團內部監控之成效發表意見。
- 評估董事所採用會計政策之恰當性以及作出會計估計及相關披露之合理性。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任(續)

- 就董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論。根據所得審核憑證，確定是否存在與事件或情況有關之重大不確定性，從而可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要於核數師報告書中提請使用者注意綜合財務報表中相關披露。假如有關披露不足，則須修訂我們之意見。我們之結論乃基於截至核數師報告書日期止所取得之審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否以達致公允陳述之方式反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動之財務資料獲取充分及適當之審核憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審核。我們對我們之審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審核之計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括我們在審核過程中識別之內部監控之任何重大缺失。

我們亦向審核委員會作出聲明，確認我們已符合有關獨立性之相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性之所有關係及其他事項，為解除威脅所採取行動或所應用防範措施(如適用)。

從與董事之溝通事項中，我們釐定對本期間綜合財務報表之審核最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。我們於核數師報告書中描述該等事項，除非法律或法規不允許對某件事項作出公開披露，或於極端罕見之情況下，倘合理預期於我們報告書中披露某事項而造成之負面後果將會超過其產生之公眾利益，則我們決定不應於報告書中溝通該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書編號 P01220

香港，二零二二年三月二十五日

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	7	24,825	37,253
租賃經營成本		(902)	(1,892)
租金收入淨額		23,923	35,361
其他收益	8	210	906
其他盈利及虧損淨額	9	(270,973)	50,417
行政開支		(4,712)	(5,501)
財務成本	10	(15,947)	(21,699)
除所得稅前(虧損)/溢利	11	(267,499)	59,484
所得稅開支	12	(2)	(2,396)
來自持續經營業務之本年度(虧損)/溢利		(267,501)	57,088
已終止業務			
來自己終止業務之本年度溢利	13	-	6,154
本年度(虧損)/溢利		(267,501)	63,242
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		-	(5,717)
本年度其他全面開支		-	(6,596)
本年度全面(開支)/收益總額		(267,501)	56,646

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
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
		(240,662)	93,439
非控股權益			
來自持續經營業務之本年度虧損	38	(26,839)	(33,213)
來自已終止業務之本年度溢利		-	3,016
		(26,839)	(30,197)
		(267,501)	63,242
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
		(240,662)	87,274
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
		(26,839)	(30,628)
		(267,501)	56,646
每股(虧損)/盈利來自：			
持續經營業務 — 基本(港仙)			
	18	(22.10)	8.29
已終止業務 — 基本(港仙)			
	18	-	0.29

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	19	1,497,800	1,552,800
物業、廠房及設備	20	17,288	17,450
		1,515,088	1,570,250
流動資產			
企業債券	21	600	2,667
持作買賣投資	22	17,919	278,583
應收租金及其他應收款項	23	610	7,688
可收回稅項		1,881	190
於金融機構持有存款	26	900	109
銀行結存及現金	26	10,486	14,589
		32,396	303,826
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25	3,360	19,526
銀行借貸	28	451,607	472,135
應付非控股權益款項	24	14,971	2,868
承兌票據	29	152,700	–
		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	29	–	187,200
資產淨值		924,846	1,192,347

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
股本及儲備			
股本	30	632,610	632,610
儲備	31	(141,819)	98,843
本公司擁有人應佔權益		490,791	731,453
非控股權益	38	434,055	460,894
權益總額		924,846	1,192,347

第46至104頁之綜合財務報表於二零二二年三月二十五日獲董事會(「董事會」)批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

達振標
董事

商光祖
董事

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	本公司 擁有人應佔 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日之結餘	632,610	6,165	3,283	2,121	644,179	512,931	1,157,110
本年度溢利/(虧損)	-	-	-	93,439	93,439	(30,197)	63,242
本年度其他全面收益							
換算海外業務產生之匯兌差額	-	(448)	-	-	(448)	(431)	(879)
註銷一間附屬公司時撥回匯兌儲備	-	(5,717)	-	-	(5,717)	-	(5,717)
本年度全面收益總額	-	(6,165)	-	93,439	87,274	(30,628)	56,646
註銷一間附屬公司時向 非控股權益還款	-	-	-	-	-	(17,721)	(17,721)
向非控股權益派付股息	-	-	-	-	-	(3,688)	(3,688)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日之結餘	632,610	-	3,283	95,560	731,453	460,894	1,192,347
本年度全面開支總額	-	-	-	(240,662)	(240,662)	(26,839)	(267,501)
於二零二一年十二月三十一日之結餘	632,610	-	3,283	(145,102)	490,791	434,055	924,846

綜合現金流量表

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
經營活動			
除所得稅前(虧損)/溢利			
— 來自持續經營業務		(267,499)	59,484
— 來自已終止業務		—	5,045
		(267,499)	64,529
按下列各項調整：			
利息收入	8	(204)	(676)
利息開支	10	15,947	21,699
投資物業之公平值虧損	9	55,000	102,100
出售物業、廠房及設備之收益	9	(16)	(200)
撇銷物業、廠房及設備之虧損		—	40
持作買賣投資未變現公平值虧損/(收益)	9	2,233	(146,233)
應收租金之虧損撥備	9	12,868	—
其他應收款項之虧損撥備撥回	9	(3)	—
應收非控股權益款項之虧損撥備撥回	13	—	(5,030)
物業、廠房及設備折舊		492	257
使用權資產折舊		—	173
註銷一間附屬公司之收益	9	—	(5,717)
營運資金變動前之經營現金流量		(181,182)	30,942
持作買賣投資減少		198,640	17,016
應收租金及其他應收款項增加		(5,787)	(1,592)
應收非控股權益款項減少		—	2,680
其他應付款項及應計費用減少		(16,166)	(1,743)
經營業務(所用)/所得現金		(4,495)	47,303
退回稅項		182	1,304
已付稅項		(1,875)	(9,464)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(6,188)	39,143
投資活動			
提取於一間金融機構持有之存款		59,000	23,700
向一間金融機構存款		—	(20,375)
已收補償收入		—	22,601
收購物業、廠房及設備		(330)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		16	200
已收利息		204	676
贖回企業債券		2,067	2,333
註銷一間附屬公司時向非控股權益還款		—	(17,721)
投資活動所得現金淨額		60,957	11,414

綜合現金流量表

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
融資活動			
已付利息	39	(15,947)	(21,698)
向非控股權益派付股息		–	(3,688)
來自非控股權益之墊款	39	12,103	2,868
償還按揭貸款	39	(20,528)	(20,527)
償還承兌票據	39	(34,500)	(26,000)
已付租金資本部分	39	–	(147)
已付租金利息部分	39	–	(1)
融資活動所用現金淨額		(58,872)	(69,193)
現金及現金等價物之減少淨額		(4,103)	(18,636)
於年初之現金及現金等價物		14,589	33,911
匯率變動之影響		–	(686)
於年終之現金及現金等價物		10,486	14,589

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

1. 概述

遠東控股國際有限公司(「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位於香港中環皇后大道中110-16號永恆商業大廈9樓904室，亦為其主要營業地點。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註37。

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 — 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	利率基準改革 — 第二階段 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
---	--

除提早採納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外，本集團並無提早採納於本會計期間尚未生效之任何其他新訂準則及詮釋。

(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. 編製基準

(a) 法定財務報表

載入本年報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。

3. 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。

4. 主要會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本集團之財務報表。集團內公司間之交易及結餘連同未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非有關交易顯示已轉讓資產出現減值，在此情況下，虧損於損益確認。

4. 主要會計政策(續)

(a) 業務合併及綜合基準(續)

於年內收購或出售之附屬公司之業績，乃由收購日期起或截至出售日期止(視適用情況而定)計入綜合全面收益表。在有必要時，附屬公司之財務報表將予調整以使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

當所收購的一組業務活動及資產符合業務的定義且控制權轉移至本集團時，本集團就業務合併使用收購法入賬。於釐定一組特定活動及資產是否為一項業務時，本集團會評估所收購的一組資產及活動是否至少包括投入及實質性過程，以及所收購的一組業務活動及資產是否有能力產生輸出。

收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團(作為收購方)發行之股權於收購當日之公平值總額計算。所收購可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日之公平值計量。本集團先前所持收購對象之股權以收購當日公平值重新計量，而所產生收益或虧損則於損益確認。本集團可按每宗交易選擇以公平值或應佔收購對象之可識別資產淨值比例計算非控股權益(即現時於附屬公司之擁有權權益)。除非香港財務報告準則另有規定，否則所有其他非控股權益均按公平值計量。所產生收購相關成本列作支出，除非該等成本乃於發行股本工具時產生，在該情況下，有關成本乃自權益中扣除。

收購方將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。其後對代價之調整僅於調整源自計量期(最長為收購日期起計十二個月)內所取得有關於收購日期之公平值之新資料時，方以商譽確認。所有其他分類為資產或負債之或然代價之其後調整均於損益確認。

收購後，相當於現時於附屬公司之擁有權權益之非控股權益賬面值為該等權益於初步確認時之款項加以非控股權益應佔權益其後變動之部分。非控股權益於綜合財務狀況表的權益內與本公司擁有人應佔權益分開呈列。損益及其他全面收益各組成部分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出現虧絀結餘，全面收益總額乃歸屬於非控股權益。

4. 主要會計政策(續)

(a) 業務合併及綜合基準(續)

倘本集團於附屬公司的權益變動並無導致失去對附屬公司的控制權，則入賬列作權益交易。本集團之權益及非控股權益賬面值已作出調整，以反映其於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價公平值之間之任何差額直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

當本集團失去附屬公司控制權，出售盈虧乃按以下兩者之差額計算：(i) 已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額；與(ii) 該附屬公司之資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往之賬面值。先前於其他全面收益確認與附屬公司有關之金額以相同方式入賬，猶如有關資產或負債已經出售。

(b) 附屬公司

附屬公司為本公司對其行使控制權之投資對象。倘出現以下全部三個因素時，本公司即控制一名投資對象：(i) 有權控制投資對象；(ii) 承擔或享有來自投資對象可變回報之風險或權利；及(iii) 可運用其權力影響該等可變回報。當事實及情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，將會重新評估控制權。

倘本公司擁有實際能力指示投資對象相關活動，則毋須持有大多數投票權，亦存在實際控制權。釐定實際控制權是否存在時，本公司考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他持有投票權人士之數量及分散情況，本公司投票權之數量多少；
- 本公司及其他持有投票權人士所持有實際潛在投票權；
- 其他合同安排；及
- 參與投票之歷史模式。

於本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損(如有)列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息基準列賬。

4. 主要會計政策(續)

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備成本包括其購入價及收購項目直接應佔成本。

僅在與項目相關之日後經濟效益有可能流入本集團及能可靠計算項目成本之情況下，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。重置部分之賬面值不予以確認。所有其他維修及保養於其產生之財政期間在損益確認為開支。

物業、廠房及設備計算折舊旨在按估計可使用年期以直線法撇銷其成本(經扣除預期剩餘價值)。可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期終檢討，並在適當時予以調整。可使用年期如下：

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)
租賃物業裝修	10%或按租期(以較短者為準)
升降機、電動及辦公室設備	10%-20%
汽車	20%-30%

倘資產賬面值高於資產估計可收回金額，則資產即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目之盈虧為銷售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者間之差額，於出售時在損益中確認。

(d) 投資物業

投資物業指為賺取物業租金收入或作資本增值或作該兩種用途而持有之物業，而非於日常業務過程中持作出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途之物業。於初步確認時，投資物業乃以成本計量，其後按公平值計量，並於損益中確認任何公平值變動。

投資物業當出售時或永不再使用且預期不會自出售產生任何日後經濟利益時終止確認。終止確認物業所產生任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於終止確認物業期間計入損益。

4. 主要會計政策(續)

(e) 租賃

本集團作為承租人

所有租賃均須於財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體可根據會計政策選項選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期租期少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租期內按直線法支銷。

使用權資產

使用權資產初步按成本確認並將包括：

- (i) 初步計量租賃負債之金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；
- (ii) 於開始日期或之前作出之任何租賃付款減已收取之任何租賃優惠；
- (iii) 承租人產生之任何初始直接成本；及
- (iv) 承租人將於分解及移除相關資產至租賃條款及條件規定之狀況時產生之估計成本，惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外。

除符合投資物業定義或本集團應用重估模式之物業、廠房及設備類別之使用權資產外，本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

租賃負債

租賃負債按並非於租賃開始日期支付之租賃付款之現值確認。租賃付款採用租賃暗含之利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，則本集團採用承租人之增量借貸利率。

下列並非於租賃開始日期支付之租期內就使用相關資產權利支付之款項被視為租賃付款：

- (i) 固定租賃付款減任何應收租賃優惠；
- (ii) 初步按開始日期之指數或利率計量之浮動租賃付款(取決於指數或利率)；
- (iii) 承租人根據剩餘價值擔保預期將須支付之款項；
- (iv) 倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權之行使價；及
- (v) 倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款付款。

4. 主要會計政策(續)

(e) 租賃(續)

租賃負債(續)

於開始日期後，本集團將透過下列方式計量租賃負債：

- (i) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；
- (ii) 減少賬面值以反映作出之租賃付款；及
- (iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，或反映實質固定租賃付款之修訂。

當本集團修訂其對任何租賃期限的估計時(例如，由於其重新評估承租人延期或終止選擇權獲行使的可能性)，則會調整租賃負債的賬面值，以反映於經修訂期限內作出的付款，並使用經修訂貼現率貼現。當取決於利率或指數的未來租賃付款的可變部分獲修訂時，租賃負債的賬面值亦作類似修訂，惟貼現率維持不變。在兩種情況下，對使用權資產的賬面值作出相等調整，經修訂賬面值於餘下(經修訂)租期內攤銷。倘使用權資產的賬面值調整至零，則於損益確認任何進一步削減。

作為出租人之會計處理

本集團已將其投資物業出租予多名租戶。經營租賃之租金收入於相關租賃年內按直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃時所產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租期內按直線法確認為費開支。

(f) 金融工具

(i) 金融資產

金融資產(並無重大融資部分之應收貿易款項除外)初步按公平值另加(就並非按公平值計入損益之項目而言)收購或發行金融資產應佔之直接交易成本計量。並無重大融資部分之應收貿易款項初步按交易價格計量。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規買賣指規定於一般由市場規例或慣例確立期間內交付資產之金融資產買賣。

在確定具有嵌入衍生工具之金融資產之現金流是否純粹為本金及利息付款時，需從金融資產之整體考慮。

4. 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及該等資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

攤銷成本：倘持有資產旨在收取合約現金流量，而該等資產的現金流量純粹為本金及利息付款，該等資產按攤銷成本計量。按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認產生之任何收益於損益確認。

按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)：倘持有資產目的為收取合約現金流量及銷售金融資產，且資產的現金流量純粹為本金及利息付款，則按公平值計入其他全面收益計量。按公平值計入其他全面收益之債務工具其後按公平值計量。使用實際利率法計算之利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收益確認。於終止確認時，於其他全面收益確認的累計收益及虧損重新分類至損益。

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)：按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產、於初步確認時指定按公平值計入損益之金融資產，或需要強制按公平值計量之金融資產。倘金融資產乃為於近期出售或購置而收購，則金融資產會分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非衍生工具指定為實際對沖工具，則作別論。現金流量並非純粹用作支付本金及利息之金融資產分類為按公平值計入損益計量，而不論業務模式。儘管如上文所述債務工具可分類為按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具或會於初步確認時指定為按公平值計入損益。

(ii) 金融資產減值虧損

本集團就按攤銷成本計量之應收租金及其他應收款項、金融資產以及按公平值計入其他全面收益之債務投資之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認減值虧損。預期信貸虧損將採用以下其中基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預計在報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預計金融工具存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。於估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

4. 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以本集團根據合約應得的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按與該資產原有實際利率相近的比率貼現。

本集團利用香港財務報告準則第9號簡化法計量應收租金之虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定之前瞻性因素及經濟環境調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃按全期預期信貸虧損計算，惟倘信貸風險自初始確認以來大幅增加，在此情況下撥備將以12個月預期信貸虧損為基礎。

當釐定金融資產之信貸風險自初步確認以來有否大幅增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據本集團之過往經驗及已知信貸評估得出之定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

本集團假設，倘逾期超過90日，金融資產的信貸風險會大幅增加。

在本集團並無進行追索(例如變現抵押(如持有))的情況下債務人不大可能向本集團悉數支付其信貸責任；或該金融資產逾期超過90日，則本集團認為金融資產出現違約。

視乎財務工具之性質，信貸風險大幅增加的評估乃按個別或集體基準進行。當評估按集體基準進行時，金融工具根據共同信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

本集團認為金融資產於下列情況下出現信貸減值：

- 債務人遭遇重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期還款超過90日；
- 本集團按本集團在其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；或
- 由於財務困難導致失去證券活躍市場。

4. 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

本集團就所有金融工具於損益確認減值盈虧，並透過虧損備抵賬相應調整其賬面值，惟按公平值計入其他全面收益計量之債務工具投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於「按公平值計入其他全面收益儲備(可劃轉)」累計。

當有資料顯示債務人陷入嚴重財務困難，且並無實際收回款項之可能性時，本集團會撤銷金融資產。經考慮法律意見(如適用)後，已撤銷之金融資產仍可根據本集團之收回程序強制執行。任何收回均會於損益確認。

信貸減值金融資產利息收入按金融資產攤銷成本(即賬面總額減虧損撥備)計算。無信貸減值金融資產利息收入按賬面總額計算。

(iii) 金融負債

本集團視乎金融負債產生的目的將其金融負債分類。按公平值計入損益之金融負債初步按公平值計量，按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣金融負債及於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融負債。

倘金融負債乃收購作於短期內出售，則會分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，除非該等工具乃指定為有效對沖工具。持作買賣負債之收益或虧損均在損益內確認。

倘合約包含一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可指定為透過損益按公平值入賬之金融負債，惟倘嵌入式衍生工具並無大幅修改現金流量或明確禁止區分嵌入式衍生工具則除外。

倘符合下列標準，金融負債可於初步確認時指定為按公平值計入損益：(i)該指定消除或大幅減少按不同基準計量負債或確認收益或虧損另行產生之不一致處理；(ii)負債為一組根據具存檔風險管理策略按公平值基準管理及評估表現之金融負債之一部分；或(iii)金融負債包含將需要獨立記賬之嵌入式衍生工具。

4. 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

按公平值計入損益之金融負債(續)

於初步確認後，按公平值計入損益之金融負債乃按公平值計量，而公平值變動均於產生期間在損益確認，惟本集團本身信貸風險產生之收益及虧損(於其他全面收益呈列且其後並無重新分類至損益表)則除外。於損益表確認之公平值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取之任何利息。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本計量之金融負債包括其他應付款項及應計費用、借貸及本集團發行之承兌票據，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。相關利率開支於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷於損益中確認。

(iv) 實際利息法

實際利息法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及就有關期間分配利息收入或利息開支之方法。實際利率為確切貼現金融資產或負債預測年期或(如適用)較短期間估計未來現金收款或付款之利率。

(v) 權益工具

本公司發行之權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本記賬。

(vi) 取消確認

當有關金融資產日後現金流之合約權利屆滿或當金融資產已轉讓及轉讓符合香港財務報告準則第9號項下取消確認之條件時，本集團方會取消確認金融負債。

當有關合同之指定責任獲解除、註銷或到期時，方會取消確認金融負債。

倘由於重新磋商負債之條款，本集團向債權人發行其自身權益工具以支付全部或部分金融負債，則已發行之權益工具為已付代價並於抵銷金融負債或其部分日期按彼等之公平值初步確認及計量。倘已發行權益工具之公平值不能可靠計量，則權益工具將計量以反映所抵銷金融負債之公平值。所抵銷金融負債或其部分之賬面值與已付代價之差額於本年度損益中確認。

4. 主要會計政策(續)

(g) 非金融資產減值

於報告期末，本集團審閱其非金融資產之賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損或先前已確認減值虧損不再存在或可能已減少。

倘資產之可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者)估計低於其賬面值，則資產的賬面值將減至其可收回數額。減值虧損即時確認為開支，除非相關資產根據另一香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損根據該香港財務報告準則被視為重估減值。

倘減值虧損其後撥回，則資產的賬面值將增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超過倘於過往年度並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認，除非相關資產根據另一香港財務報告準則按重估金額列賬，在此情況下，減值虧損撥回根據該香港財務報告準則被視為重估增加。

使用價值乃基於預期將自資產或現金產生單位產生之估計未來現金流量計算，使用可反映貨幣時間價值以及資產或現金產生單位特定風險之當前市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。

(h) 收益確認

當客戶合約收益於按照反映本集團預期於取得該等貨品或服務所支付代價之金額(不包括代第三方收取之金額)將貨品或服務之控制權轉移至客戶時，方會確認客戶合約收益。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何行業折扣。

視乎合約條款及適用於合約的法律，貨品或服務控制權可隨時間或於某一時間點轉移。倘本集團在履約過程中符合下列條件，則貨品或服務控制權隨時間轉移：

- 提供客戶同時收取及消耗的所有利益；
- 本集團履約時創建並提升客戶所控制的資產；或
- 並無創建對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利收回迄今已完成履約部分的款項。

倘貨品或服務控制權隨時間轉移，收益會參考整個合約期間完成履約義務的進度進行確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權時的某一時間點確認。

4. 主要會計政策(續)

(h) 收益確認(續)

倘合約包含融資成分，為客戶提供轉移貨品或服務予客戶之重大融資利益超過一年，則收益按於合約開始時本集團與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量。

倘合約包含融資部分，為本集團提供重大融資利益，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。

就支付至轉移所承諾的貨品或服務期間為一年或以下的合約而言，在使用香港財務報告準則第15號中實際可行權宜方法的情況下，交易價格不會就重大融資成分的影響作出調整。

- 經營租賃項下物業租金收入乃於相關租期內按直線法確認。
- 利息收入根據未償還本金額及適用利率按時間累計。
- 股息收入於收取股息之權利確立時確認。

(i) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項根據日常業務所產生損益，對就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整，並按報告期末已頒佈或大致上頒佈之稅率計算。即期應付或應收稅項金額為預期將支付或收取之稅項金額之最佳估計，反映與所得稅有關之任何不確定性。

遞延稅項乃就作財務申報用途之資產及負債之賬面值與報稅所用相應金額之間之暫時差額確認。除不可扣稅商譽及初步確認並非業務合併一部分(不會影響會計或應課稅溢利)之資產及負債外，倘於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資產生之應課稅暫時差額，而本集團可控制暫時差額之撥回，且暫時差額於可見將來可能不會撥回，則就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。在可能出現可運用可扣稅之暫時差額抵銷應課稅溢利時，遞延稅項資產方會確認，惟可抵扣暫時差額並非因初步確認交易(業務合併除外)之資產及負債而產生，且不會影響應課稅溢利或會計溢利。遞延稅項乃按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式，根據於報告期末已頒佈或大致上頒佈之稅率計量，並反映與所得稅有關之任何不確定性。

4. 主要會計政策(續)

(i) 所得稅(續)

當有合法可執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且與同一稅務機關徵收之所得稅有關，而本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

遞延稅項資產賬面值於各報告日期進行檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產時作調減。

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率之一般規定而言，例外情況指投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業之遞延稅項金額乃以出售此等投資物業時所使用稅率，按其於報告日期之賬面值列賬。倘投資物業應計提折舊並以目的為隨時間推移而消耗該物業所隱含絕大部分經濟利益(而非通過出售)之業務模式持有，該假定即被推翻。

所得稅乃於損益內確認，除非該等稅項與其他全面收益確認之項目有關，在該情況下，該等稅項亦於其他全面收益內確認，或倘所得稅與直接於權益確認之項目有關，則有關稅項亦直接於權益確認。

(j) 外幣

本集團旗下實體以其營業所在主要經濟環境之流通貨幣(「功能貨幣」)以外其他貨幣進行之交易，按交易當日之匯率入賬。以外幣為單位之貨幣資產及負債按報告期末之匯率換算。以外幣計值按公平值計量之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量之非貨幣項目不會重新換算。

於結算及換算貨幣項目所產生匯兌差額，於其產生期間在損益確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生匯兌差額計入期內損益，惟重新換算非貨幣項目所產生匯兌差額之盈虧於其他全面收益中確認，於此情況下，匯兌差額亦於其他全面收益內確認。

4. 主要會計政策(續)

(j) 外幣(續)

於綜合賬目時，海外業務之收入及開支項目按年內平均匯率換算為本集團呈列貨幣(即港幣)，惟期內匯率大幅波動除外，在此情況下，則使用與進行交易時相若之匯率換算。海外業務所有資產及負債按報告期末之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(如適用，計入非控股權益)。在本集團旗下實體獨立財務報表之損益中確認因換算長期貨幣項目(屬於本集團有關海外業務投資淨額之一部分)而產生之匯兌差額，重新分類至其他全面收益及於權益累計為外匯儲備。

於出售海外業務時，截至出售日期就該業務於海外匯兌儲備確認之累計匯兌差額重新分類至損益或於出售時作為損益之一部分。

(k) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利乃指預計在僱員提供相關服務之年度報告期末後十二個月以前將全數結付之僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務之年度內確認。

(ii) 界定供款退休計劃

界定供款退休計劃之供款在僱員提供服務時於損益中確認為開支。

(iii) 離職福利

離職福利乃於本集團不得撤銷提呈此等福利時，及本集團確認支付離職福利之重組成本兩者之較早時間確認。

(l) 撥備及或然負債

倘本集團因過去事件而可能出現法定或推定責任，且可能須流出經濟利益以履行該責任及流出金額能夠可靠估計，則就不確定時間或金額之負債確認撥備。

倘可能毋須流出經濟利益，或金額不能可靠估計，此責任則披露為或然負債，惟流出經濟利益之可能性甚微則除外。倘潛在責任因發生或不發生一項或以上日後事件方可確定存在與否，有關責任亦作為或然負債披露，惟流出經濟利益之可能性甚微則除外。

4. 主要會計政策(續)

(m) 關連人士

- (a) 倘下列情況適用，該名人士或該名人士之近親被視為與本集團有關連：
- (i) 對本公司有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本公司有重大影響力；或
 - (iii) 為本公司或本公司母公司主要管理人員
- (b) 倘任何下列情況適用，該實體被視為與本集團有關連：
- (i) 該實體及本公司屬同一集團之成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關連)。
 - (ii) 一個實體為另一實體之聯繫人士或合營企業(或為某一集團之成員之聯繫人士或合營企業，而該另一實體為此集團之成員)。
 - (iii) 兩個實體皆為相同第三方之合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三實體之合營企業及另一實體為第三實體之聯繫人士。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設之離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)項所識別人士對實體有重大影響，或為實體(或實體之母公司)之高級管理人員。
 - (viii) 該實體或集團任何成員公司向本公司或本公司母公司提供主要管理人員服務。

任何人士之近親為可能預期於與該實體之交易中影響該名人士或受該名人士影響之家族成員，包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士之配偶或同居伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或同居伴侶之受養人。

4. 主要會計政策(續)

(n) 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即須長時間方可作擬定用途或銷售之資產)直接應佔借貸成本乃撥充該等資產之成本內。指定借貸用於支付該等資產開支前之暫時性投資所賺取收入從資本化借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

(o) 已終止業務

已終止業務乃本集團業務之一部分，其業務及現金流量可明顯地與本集團餘下業務區分，並代表獨立主要業務領域或營運地區，或為出售一項按業務或地區劃分為獨立主要業務之單一統籌計劃當中一部分，或為一間純粹為轉售而收購之附屬公司。

倘業務被出售或符合分類為持作出售之標準(以較早者為準)，則分類為已終止業務。倘業務被放棄經營，亦會分類為已終止業務。

當某項業務被分類為已終止業務時，則於損益表以單一金額列示，包括已終止業務之除稅後損益，以及按公平值減銷售成本進行計量所確認之除稅後收益或虧損，或於出售時對構成已終止業務之資產或出售組別所確認之除稅後收益或虧損。

5. 主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用本集團會計政策時，董事須對未能即時從其他來源輕易取得之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乃基於過往經驗及其他被視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計之修訂乃於修訂估計之期間(倘修訂只影響該期間)或修訂期間及未來期間(倘修訂影響當期及未來期間)內確認。

(a) 應用會計政策時作出之主要判斷

(i) 釐定功能貨幣

本集團按本公司及其附屬公司各自之功能貨幣計量外幣交易。釐定集團實體之功能貨幣時須作出判斷，以便釐定主要影響貨品及服務售價之貨幣以及貨品及服務售價主要由其競爭力量及規例決定之國家之貨幣。集團實體之功能貨幣乃根據管理層對實體經營所處經濟環境之評估及實體釐定售價之過程釐定。

5. 主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(a) 應用會計政策時作出之主要判斷(續)

(ii) 持續經營基準

該等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等綜合財務報表附註3(c)所詳述之財務計劃評估。然而，並非所有未來事件或條件均可以預測，故此假設並非本集團及本公司有能力持續經營的保證。

(b) 估計不確定因素之主要來源

除該等財務報表其他章節所披露資料外，具有可導致資產與負債之賬面值於下一個財政年度內出現大幅調整之重大風險之估計不確定因素其他主要來源如下：

公平值計量

計入本集團財務報表之多項資產須按公平值計量，及／或作出公平值披露。

本集團金融及非金融資產之公平值計量盡可能使用市場可觀察輸入數據及數值。釐定公平值計量所使用輸入數據乃基於所採用估值方法中使用之輸入數據之可觀察程度分為不同等級(「公平值等級」)：

- 第一級： 相同項目於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級： 第一級輸入數據以外直接或間接可觀察輸入數據；
- 第三級： 不可觀察輸入數據(即無法自市場數據衍生)

分類為上述等級之項目乃基於所使用對該項目公平值計量產生重大影響之最低等級輸入數據釐定。等級之間項目轉撥於其產生期間確認。

本集團按公平值計量多個項目：

- 投資物業(附註19)；及
- 持作買賣投資(附註22)

有關上述項目公平值計量之更多詳細資料，請參閱適用附註。

6. 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的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)。

(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 港幣千元
	物業投資 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	
分部收益				
外部收益(附註7)	24,825	—	—	24,825
分部業績	(57,648)	(202,949)	—	(260,597)
其他經營收益				210
未分配之開支				(7,112)
除所得稅前虧損				(267,499)

6. 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 港幣千元
	物業投資 港幣千元	證券投資 港幣千元	工業 港幣千元	
分部收益				
外部收益(附註7)	37,253	-	-	37,253
分部業績	(78,644)	146,558	5,045	72,959
其他經營收益				906
未分配之開支				(9,336)
除所得稅前溢利				64,529

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及證券投資分部直接應佔行政開支。

6. 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 港幣千元
	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 港幣千元
	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

6. 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	24,825	37,253

	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	1,515,088	1,570,250

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

7. 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	24,825	37,253

8. 其他收益

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
持續經營業務		
計入其他收益為：		
銀行及金融機構之利息收入	-	2
企業債券之利息收入	204	674
政府補貼	-	216
雜項收入	6	14
	210	906

9. 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
	(270,973)	50,417

10. 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
	15,947	21,699

11. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利已扣除下列項目：

	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

12. 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
來自持續經營業務之本年度稅項支出總額	2	2,396
已終止業務		
本年度稅項抵免總額(附註13)	-	(1,109)
	2	1,287

12. 所得稅開支(續)

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%。

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	(267,499)	59,484
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	48,589	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	(5,200)	(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	2	2,396

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)。

13. 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績績西爾克製衣有限公司（「江蘇績績」）接獲江蘇政府通知並與海門市人民政府訂立協議，內容有關收回江蘇績績所擁有地塊之國有土地使用權。根據該協議，江蘇績績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。江蘇績績於二零二零年四月二十七日完成註銷。

於二零一九年接獲海門市人民政府通知後，董事會決定終止江蘇績績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。江蘇績績之銷售額、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	—	—
其他收益	—	80
其他收益及虧損淨額	—	5,030
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

14. 董事酬金

已付或應付五名董事(二零二零年：五名董事)之酬金根據上市規則及香港公司條例披露如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	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
執行董事				
達振標先生(附註(a))	492	3	14	509
商光祖先生	240	910	18	1,168
獨立非執行董事				
王鉅成先生	216	–	–	216
麥家榮先生	216	–	–	216
關山女士	216	–	–	216
	1,380	913	32	2,325

14. 董事酬金(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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
執行董事				
黃潤權博士(附註b)	780	-	18	798
商光祖先生	240	910	18	1,168
獨立非執行董事				
王鉅成先生	216	-	-	216
麥家榮先生	216	-	-	216
關山女士	216	-	-	216
	1,668	910	36	2,614

附註：

- (a) 達振標先生已於二零二一年二月二十六日獲委任為執行董事兼本公司董事會主席。
- (b) 黃潤權博士已於二零二零年十二月二十三日辭任執行董事職務。

上述執行董事之酬金就彼等為本集團之事務管理而支付。上述獨立非執行董事之酬金就彼等擔任本公司董事提供服務而支付。

於本年度，並無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。本集團概無向任何董事支付加盟或即將加盟本集團之酬金或離職補償。

15. 僱員成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
僱員成本(包括董事酬金(附註14))包括以下各項		
一 持續經營業務		
工資及薪金	2,939	3,182
退休福利計劃供款(附註)	24	58
	2,963	3,240

15. 僱員成本(續)

附註： 本集團根據香港《強制性公積金計劃條例》為於香港特別行政區司法管轄的受僱僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按僱員有關收入的5%或僱每月港幣1,500向該計劃作出供款。於作出供款後，本集團並無進一步付款責任。

強積金計劃的資產與本集團其他資產分開持有及獨立管理，並無計入綜合財務狀況表內。

本集團向強積金計劃的供款即時全數歸屬於僱員。因此，於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度以及其各年期間，概無根據強積金計劃的已沒收供款可由本集團用作扣減其現有供款水平或未來年度的應付供款。

16. 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，四名(二零二零年：四名)為本公司董事，彼等之薪酬載於上文附註15。其餘一名(二零二零年：一名)最高薪酬人士之薪酬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金及其他福利	520	520
退休福利計劃供款	18	18
	538	538

酬金介乎下列組別：

	二零二一年 人數	二零二零年 人數
零至港幣1,000,000元	1	1

於本年度或過往年度，本集團概無向任何非董事最高薪人士支付任何酬金以吸引其加盟本集團或作為加盟本集團的獎勵或作為離職補償。

17. 股息

於截至二零二一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(二零二零年：無)。

18. 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	-	3,138
來自持續經營業務之本年度(虧損)/溢利	(240,662)	90,301
	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	1,089,118,593	1,089,118,593
	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	(22.10)	8.29

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。

19. 投資物業

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
公平值		
於一月一日(第三級經常性公平值)	1,552,800	1,672,600
物業、廠房及設備之重新分類(附註20)	-	(17,700)
於損益確認之公平值變動	(55,000)	(102,100)
於十二月三十一日(第三級經常性公平值)	1,497,800	1,552,800

本集團所有根據經營租賃持有以賺取物業租金收入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。

本集團投資物業於二零二一年及二零二零年十二月三十一日之公平值基於獨立合資格專業估值師羅馬國際評估有限公司所作估值得出。羅馬國際評估有限公司擁有認可及相關專業資格，近期亦有對投資物業之地點及類別進行估值之經驗。估值方法為直接比較法，基於類似物業之可觀察市場交易並已作出調整以反映目標物業之狀況及地點。與二零二零年十二月三十一日相比，估值方法並無變動。

投資物業之公平值為第三級經常性公平值計量。期初及期終公平值結餘之對賬於上文披露。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無轉入或轉出第三級。

於報告期末公平值乃使用直接比較法釐定，其參考可資比較物業於其各自現況下之市值，並使用市場法假設物業可即時交吉出售，且已就本集團物業質量之特定溢價或折讓(與近期銷售交易比較所得)作出調整。

本集團物業與可資比較物業質量及特徵差異所產生較高溢價或折讓會導致公平值計量相應增加或減少。

估計物業之公平值時，物業之最大及最佳用途為其現有用途。

19. 投資物業(續)

下表載列釐定該等物業公平值之資料，尤其所用估值技術及輸入數據。

物業及位置	於二零二一年 十二月三十一日 之公平值		等級	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍
	港幣千元					
位於香港之工業物業	5,600		3	市場比較法	物業質素之溢價或折讓 (如景觀、樓層及工業物業狀況)	-36.05%至-30.24% (二零二零年：24.3%至 35.4%)
	(二零二零年： 5,500)					
位於香港之辦公室樓宇	112,200		3	市場比較法	物業質素之溢價或折讓(如景觀、 樓層及辦公室樓宇狀況)	-13.47%至-7.72% (二零二零年：-52.5%至 40.0%)
	(二零二零年： 117,300)					
位於香港之商業物業	1,380,000		3	市場比較法	物業質素之溢價或折讓(如景觀、 樓層及商業物業狀況)	-29.39%至27.88% (二零二零年：-53.2%至 15.1%)
	(二零二零年： 1,430,000)					

為投資物業進行估值時採用之其中一項主要輸入數據是本集團投資物業鄰近物業之售價，介乎每平方呎港幣3,961元至每平方呎港幣57,697元(二零二零年：每平方呎港幣3,892元至每平方呎港幣59,976元)，平方呎是香港常用之面積單位。售價下降將導致投資物業之公平值計量減少，反之亦然。上述投資物業之賬面值包括：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港投資物業單位	1,497,800	1,552,800

於二零二一年十二月三十一日，一項賬面值為港幣1,380,000,000元(二零二零年：港幣1,430,000,000元)之投資物業已質押作為本集團銀行借貸之抵押品(附註28)。

20. 物業、廠房及設備

	使用權資產 — 租賃物業 (附註a) 港幣千元	持作自用 之樓宇 (附註b) 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
成本						
於二零二零年一月一日	573	-	421	400	2,610	4,004
轉撥自投資物業(附註19)	-	17,700	-	-	-	17,700
出售	-	-	-	-	(766)	(766)
撤銷	(573)	-	(421)	(187)	(403)	(1,584)
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	-	17,700	-	213	1,441	19,354
添置	-	-	-	-	330	330
出售	-	-	-	-	(1,441)	(1,441)
於二零二零年十二月三十一日	-	17,700	-	213	330	18,243
累計折舊						
於二零二零年一月一日	400	-	421	395	2,568	3,784
本年度撥備	173	250	-	5	2	430
出售時對銷	-	-	-	-	(766)	(766)
撤銷時對銷	(573)	-	(421)	(187)	(363)	(1,544)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	-	250	-	213	1,441	1,904
本年度撥備	-	393	-	-	99	492
出售時對銷	-	-	-	-	(1,441)	(1,441)
於二零二一年十二月三十一日	-	643	-	213	99	955
賬面淨值						
於二零二一年十二月三十一日	-	17,057	-	-	231	17,288
於二零二零年十二月三十一日	-	17,450	-	-	-	17,450

附註：

- (a) 於二零二零年一月一日，本集團之使用權資產指於香港租用之辦公室。
- (b) 於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團持作自用之樓宇指於香港租賃土地及樓宇之所有權權益。

21. 企業債券

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有餘額為港幣600,000元(二零二零年：港幣2,667,000元)之無抵押企業債券，該等債券按年利率15%計息且須按季度以現金支付。發行人已於年內進一步修訂該等債券之到期日，由二零二一年十一月延後至二零二二年五月(二零二零年：由二零二零年十一月延後至二零二一年十一月)。餘額於二零二一年及二零二零年十二月三十一日分類為流動負債。

於初步確認及其後計量時，董事認為企業債券之本金額與其公平值相若。

22. 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	17,919	278,583

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。

23. 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	610	987
於十二月三十一日	610	7,688

23. 應收租金及其他應收款項(續)

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	-	1,101
應收租金總額	-	6,701

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	6	384
	610	987

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	-
撇銷	(12,868)	(1,117)
於十二月三十一日	-	3

24. 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。

25. 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
	3,360	19,526

26. 於金融機構持有存款／銀行結存及現金

銀行結存及於金融機構持有存款按介乎0.001%至1.1%(二零二零年：0.001%至1.1%)之市場年利率計息。於金融機構持有存款與本集團所持證券買賣賬戶有關。

27. 遞延稅項

以下為本年度及過往年度之主要遞延稅項變動：

	持作買賣投資之 未變現收益 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	13,425	(13,425)	-
於損益內作出支出／(抵免)	25,590	(25,590)	-
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	39,015	(39,015)	-
於損益內作出(抵免)／支出	(39,015)	39,015	-
於二零二一年十二月三十一日	-	-	-

於報告期終，本集團有未運用稅項虧損港幣355,132,000元(二零二零年：港幣379,713,000元)可供抵銷未來溢利。於二零二一年十二月三十一日並無就稅項虧損確認遞延稅項資產(二零二零年：港幣236,457,000元)。剩餘稅項虧損因未來溢利來源無法預測而並無確認遞延稅項資產(二零二零年：港幣143,256,000元)。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，所有稅項虧損可以無限期結轉。

28. 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
	451,607	472,135

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
	451,607	472,135

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。

29. 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)。

30. 股本

	股數		股本	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已發行及繳足：				
於一月一日及十二月三十一日	1,089,118,593	1,089,118,593	632,610	632,610

31. 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。

(b) 本公司 — 保留盈利

	保留盈利 港幣千元
於二零二零年一月一日之結餘	123,102
本年度虧損	(222)
於二零二零年十二月三十一日(附註40)	122,880
本年度虧損	(4,376)
於二零二一年十二月三十一日(附註40)	118,504

32. 金融工具**(a) 金融工具類別**

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)	17,919	278,583
按攤銷成本列賬之金融資產(包括現金及現金等價物)	12,520	24,978
金融負債		
攤銷成本	622,638	681,729

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團金融工具之詳情已於各附註披露。該等金融工具相關之風險包括市場風險(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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無持有以外幣列值之貨幣資產。

(ii) 利率風險

由於集團實體將現金存入銀行並以浮動利率借入資金，本集團須面對利率風險。本集團目前並無採用利率對沖政策。然而，管理層監控利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。利率分析所包含結餘如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於一間財務機構持有之存款(附註26)	900	109
銀行結存及現金(附註26)	10,486	14,589
銀行借貸(附註28)	(451,607)	(472,135)

32. 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(續)

下表顯示於報告期終除稅後虧損／溢利因本集團承受重大風險之利率合理可能變動而出現之相若變動。在釐定對下一報告日期之除稅後業績所造成影響時，管理層假設利率變動於當日已出現及所有其他可變因素維持不變。二零二一年與二零二零年所採用方法及假設相同。

	二零二一年 除稅後虧損 增加／(減少) 港幣千元	二零二零年 除稅後溢利 (減少)／增加 港幣千元
香港銀行同業拆放利率		
— 上升 100 個基點	(3,657)	(3,796)
— 下降 100 個基點	3,657	3,796

(iii) 價格風險

本集團從事短期證券投資業務，故面對上市股本證券之投資相關股本價格風險。本集團股本價格風險主要集中於聯交所掛牌之權益工具。管理層透過持有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期終之股本價格風險釐定。

倘有關持作買賣投資價格上升／下降 10% (二零二零年：10%)，本集團本年度除稅後虧損將減少／增加港幣 1,496,000 元 (二零二零年：本集團除稅後溢利將增加／減少港幣 23,262,000 元)，歸因於持作買賣投資之公平值變動。

信貸風險

投資通常僅限在認可證券交易所掛牌之流通證券，惟為長期策略目的訂立者除外。鑑於投資對手方之信貸狀況良好，管理層預期彼等不會無法履行其義務。

應收租金

本集團於應收一名租戶之租金方面有重大集中信貸風險。本集團管理層主要考慮該租戶之還款記錄及財政狀況。本集團按相等於 12 個月預期信貸虧損 (按個別債務人基準評估) 之金額就應收租金計量虧損撥備。其後本集團根據全期預期信貸虧損評估信貸風險是否已大幅增加。

於二零二一年十二月三十一日，本集團管理層評估，根據 12 個月預期信貸虧損方法計量之應收租金信貸虧損撥備為港幣 12,868,000 元 (二零二零年：無) (附註 23)。

32. 金融工具(續)

(b) 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以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。

本集團金融負債之合約期限如下：

	賬面值 港幣千元	合約未貼現 現金流量總值 港幣千元	一年內 或按要求 港幣千元	一年以上 但不超過兩年 港幣千元
於二零二一年十二月三十一日				
<i>非衍生工具</i>				
其他應付款項及應計費用	3,360	3,360	3,360	—
借貸	451,607	451,607	451,607	—
應付非控股權益款項	14,971	14,971	14,971	—
承兌票據	152,700	154,610	154,610	—
	622,638	624,548	624,548	—
於二零二零年十二月三十一日				
<i>非衍生工具</i>				
其他應付款項及應計費用	19,526	19,526	19,526	—
借貸	472,135	472,135	472,135	—
應付非控股權益款項	2,868	2,868	2,868	—
承兌票據	187,200	199,680	9,360	190,320
	681,729	694,209	503,889	190,320

誠如附註28所述，載有按要求還款條文賦予銀行無條件權利隨時催繳貸款之銀行借貸港幣451,607,000元於綜合財務狀況表分類為流動負債(二零二零年：港幣472,135,000元)。

32. 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)**

然而，管理層認為銀行執行有關條文之可能性微乎其微，並預期該等定期貸款將根據協定還款時間表按未貼現現金流量償還(包括採用合約利率或浮動利率(按報告日期之當前利率)計算之利息付款)。本集團銀行借貸之預期還款時間表如下：

	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	27,329	31,847
一年以上但不超過兩年	27,329	31,347
兩年以上但不超過五年	81,985	91,039
五年後	464,581	451,673
	601,224	605,906

(c) 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。下表提供釐定該等金融工具之公平值之方法(特別是所使用估值方法及輸入數據)以及根據公平值計量輸入數據之可觀察程度劃分之公平值計量之公平值級別水平(第一級至第三級)之資料。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場所報未調整價格得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入之報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(即自價格衍生)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之資產或負債之輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值方法得出。

32. 金融工具(續)

(c) 金融工具公平值計量(續)

(i) 本集團經常按公平值計量之金融工具之公平值(續)

	公平值		公平值級別	估值方法及 主要輸入數據
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元		
分類為持作買賣投資之香港上市 股本證券	17,919	278,583	第一級	活躍市場報價

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撥。

本集團因對上市股本證券之投資(分類為持作買賣投資)而面對股本價格風險。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，香港股市之股價貶值，因而導致於損益確認未變現公平值虧損(附註9)。

(ii) 按攤銷成本列賬之金融工具

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

33. 資本風險管理

本集團管理資本之目的為保障本集團繼續以持續經營方式為股東提供回報以及為其他持份者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向股東派付之股息金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團資本結構僅由本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)組成。

本集團於檢討資本風險管理時考慮總權益，截至二零二一年十二月三十一日為港幣924,846,000元(二零二零年：港幣1,192,347,000元)。

34. 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	—
	11,670	49,410

35. 關連方交易

除該等財務報表其他部分所披露者外，本集團於年內與關連方有以下關連方交易：

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	32	36
	2,325	2,614

本公司薪酬委員會根據董事之個人表現及市場趨勢釐定彼等之薪酬。

36. 於過往年度註銷一間附屬公司

誠如附註13所述，本集團於二零二零年撤銷其中一間附屬公司江蘇續續的登記。已於綜合損益表確認有關註銷之收益港幣5,717,000元(附註9)，主要源自變現綜合權益變動表之匯兌儲備。

37. 於附屬公司之權益

附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立或註冊/ 營業地點	已繳足已發行 註冊股本	本公司持有擁有權益之比例				主要業務
			直接		間接		
			二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
海岸集團有限公司	香港	港幣100,000元 普通股	-	-	100%	100%	物業投資
遠東投資實業中國有限公司	香港	港幣2元普通股	100%	100%	-	-	投資控股
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
遠東科技國際有限公司	香港	港幣10,000元 普通股	-	-	100%	100%	投資控股
金天投資有限公司	香港	港幣1元普通股	100%	100%	-	-	證券投資
Gold Sky Finance Limited	香港	港幣100元普通股	-	-	100%	100%	暫無業務
金天物業投資有限公司	香港	港幣1元普通股	100%	100%	-	-	物業投資
江蘇續續西爾克製衣 有限公司(「江蘇續續」)	中國*	3,940,000美元 已繳足註冊股本	-	-	-	-	製造及銷售 (附註36) 成衣產品
Joy Ease Limited	英屬處女群島/ 香港	100美元普通股	-	-	51%	51%	物業投資
欣廣有限公司	英屬處女群島/ 香港	1美元普通股	100%	100%	-	-	投資控股
健思投資有限公司	英屬處女群島/ 香港	1美元普通股	-	-	100%	100%	投資控股
Marvel Star Group Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元普通股	100%	100%	-	-	投資控股
Wings Property Investments Limited	香港	港幣20,000元 普通股	-	-	100%	100%	物業投資

* 中外股本合營公司

截至年終，概無任何附屬公司發行任何債務證券。

38. 非控股權益

附屬公司名稱	成立地點及 主要營業地點	非控股權益持有擁有權 權益及投票權之比例		分配至非控股權益 之(虧損)/溢利		非控股權益	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
				港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
江蘇續續	中國	-	-	-	3,016	-	-
Joy Ease Limited	英屬處女群島	49%	49%	(26,839)	(33,213)	434,055	460,894

有關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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動資產	-	-
非流動資產	-	-
流動負債	-	-
本公司擁有人應佔權益	-	-
非控股權益	-	-

38. 非控股權益(續)

江蘇績績西爾克製衣有限公司(續)

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	-	-
其他收益淨額	-	6,154
本年度溢利	-	6,154
本公司擁有人應佔溢利	-	3,138
非控股權益應佔溢利	-	3,016
本年度溢利	-	6,154
本公司擁有人應佔其他全面收益	-	(448)
非控股權益應佔其他全面收益	-	(431)
本年度其他全面收益	-	(879)
本公司擁有人應佔全面收益總額	-	2,690
非控股權益應佔全面收益總額	-	2,585
本年度全面收益總額	-	5,275
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)

38. 非控股權益(續)

Joy Ease Limited

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
流動資產	10,380	18,090
非流動資產	1,380,000	1,430,000
流動負債	(504,551)	(507,488)
本公司擁有人應佔權益	451,774	479,708
非控股權益	434,055	460,894
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	21,906	33,897
開支	(76,679)	(101,677)
本年度虧損及全面開支總額	(54,773)	(67,780)
本公司擁有人應佔虧損及全面開支總額	(27,934)	(34,567)
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	(26,839)	(33,213)
本年度虧損及全面開支總額	(54,773)	(67,780)
經營活動之現金流入淨額	12,600	28,859
融資活動所用現金淨額	(15,374)	(29,479)
現金流出淨額	(2,774)	(620)

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

39. 綜合現金流量表附註

負債變動與融資活動所產生現金流量之對賬：

	承兌票據 港幣千元	銀行借貸 港幣千元	租賃負債 港幣千元	應付非控股 權益款項 港幣千元
於二零二零年一月一日	213,200	492,662	147	-
— 償還銀行借貸	-	(20,527)	-	-
— 償還承兌票據	(26,000)	-	-	-
— 已付租金之資本部分	-	-	(147)	-
— 非控股權益墊款	-	-	-	2,868
— 已付利息	(9,878)	(11,820)	(1)	-
非現金項目：				
— 應計利息	9,878	11,820	1	-
於二零二零年十二月三十一日	187,200	472,135	-	2,868
— 償還銀行借貸	-	(20,528)	-	-
— 償還承兌票據	(34,500)	-	-	-
— 非控股權益墊款	-	-	-	12,103
— 已付利息	(8,998)	(6,949)	-	-
非現金項目：				
— 應計利息	8,998	6,949	-	-
於二零二一年十二月三十一日	152,700	451,607	-	14,971

40. 本公司之財務狀況表

	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			
於附屬公司之投資		42,631	42,631
應收附屬公司款項		863,324	902,858
		905,955	945,489
流動資產			
其他應收款項		81	81
銀行結存及現金		2,000	3,050
		2,081	3,131
流動負債			
其他應付款項及應計費用		650	3,079
應付一間附屬公司款項		3,572	2,851
承兌票據	29	152,700	-
		156,922	5,930
流動負債淨額		(154,841)	(2,799)
非流動負債			
承兌票據	29	-	187,200
資產淨值		751,114	755,490
股本及儲備			
股本	30	632,610	632,610
儲備	31	118,504	122,880
總權益		751,114	755,490

本公司之財務狀況表於二零二二年三月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

達振標
董事

商光祖
董事

41. 報告期間後事項

截至二零二一年十二月三十一日止年度後，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(附註29)的未償還結餘。

五年財務概要

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元 (重新呈列)	二零一九年 港幣千元 (重新呈列)	二零一八年 港幣千元 (重新呈列)	二零一七年 港幣千元 (重新呈列)
業績					
收益					
— 持續經營業務	24,825	37,253	39,733	3,246	2,526
— 已終止業務	-	-	3,555	5,301	6,613
	24,825	37,253	43,288	8,547	9,139
除稅前溢利／(虧損)					
— 持續經營業務	(267,499)	59,484	(183,703)	(119,348)	87,161
— 已終止業務	-	5,045	37,473	(3,441)	(5,392)
	(267,499)	64,529	(146,230)	(122,789)	81,769
所得稅抵免／(開支)	(2)	(1,287)	(6,689)	15,107	(14,963)
本年度(虧損)／溢利	(267,501)	63,242	(152,919)	(107,682)	66,806
本年度溢利／(虧損)可歸屬於：					
本公司擁有人	(240,662)	93,439	(132,314)	(105,995)	69,450
非控股權益	(26,839)	(30,197)	(20,605)	(1,687)	(2,644)
	(267,501)	63,242	(152,919)	(107,682)	66,806

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	1,547,484	1,874,076	1,891,034	783,398	904,099
負債總額	(622,638)	(681,729)	(733,924)	(3,576)	(19,413)
資產淨值	924,846	1,192,347	1,157,110	779,822	884,686
非控股權益	434,055	460,894	512,931	(3,050)	(4,962)
本公司擁有人應佔權益	490,791	731,453	644,179	776,772	879,724

集團所擁有物業一覽表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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、903、905、906 室	100%	2,501	租賃
香港中環 皇后大道中 110-116 號 永恒商業大廈 9 樓 902 及 904 室	100%	892	辦公室
香港中環 皇后大道中 110-116 號 永恒商業大廈 10 樓	100%	3,393	租賃
香港 香港仔大道 234 號 富嘉工業大廈 4 樓 5 號工作室	100%	1,402	租賃
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 以及三個外部標牌空間 一餘下外牆部分	51%	28,923	租賃