

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)

**截至二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零一九年同期之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務			
收益	3	37,253	39,733
租賃經營成本		(1,892)	(1,187)
租金收入淨額		35,361	38,546
源自持作買賣投資之股息收益		-	3,236
其他收益		906	922
其他盈利及虧損淨額	5	50,417	(197,362)
行政開支		(5,501)	(7,148)
財務成本	6	(21,699)	(21,897)
除所得稅前溢利／(虧損)	7	59,484	(183,703)
所得稅開支	8	(2,396)	(1,954)
來自持續經營業務之本年度溢利／(虧損)		57,088	(185,657)
已終止業務			
來自已終止業務之本年度溢利	9	6,154	32,738
本年度溢利／(虧損)		63,242	(152,919)
本年度其他全面收益／(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)	(547)
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)	(547)
本年度全面收益／(開支)總額		56,646	(153,466)

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度溢利／(虧損)可歸屬於：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務之本年度溢利／(虧損)		90,301	(149,010)
來自已終止業務之本年度溢利		3,138	16,696
		<u>93,439</u>	<u>(132,314)</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之本年度虧損		(33,213)	(36,647)
來自已終止業務之本年度溢利		3,016	16,042
		<u>(30,197)</u>	<u>(20,605)</u>
		<u>63,242</u>	<u>(152,919)</u>
全面收益／(開支)總額可歸屬於：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務之本年度溢利／(虧損)		84,584	(149,010)
來自已終止業務之本年度溢利		2,690	16,417
		<u>87,274</u>	<u>(132,593)</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之本年度虧損		(33,213)	(36,647)
來自已終止業務之本年度溢利		2,585	15,774
		<u>(30,628)</u>	<u>(20,873)</u>
		<u>56,646</u>	<u>(153,466)</u>
每股盈利／(虧損)來自：			
持續經營業務－基本(港仙)	10	<u>8.29</u>	<u>(13.68)</u>
已終止業務－基本(港仙)	10	<u>0.29</u>	<u>1.53</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		1,552,800	1,672,600
物業、廠房及設備		17,450	220
		<u>1,570,250</u>	<u>1,672,820</u>
流動資產			
企業債券		2,667	5,000
持作買賣投資	11	278,583	149,366
應收租金及其他應收款項	12	7,688	23,667
應收非控股權益款項		–	2,680
可收回稅項		190	156
於金融機構持有存款		109	3,434
銀行結存及現金		14,589	33,911
		<u>303,826</u>	<u>218,214</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	13	19,526	21,269
銀行借貸	14	472,135	492,662
租賃負債	18	–	147
應付非控股權益款項		2,868	–
應付稅項		–	6,646
		<u>494,529</u>	<u>520,724</u>
流動負債淨額		<u>(190,703)</u>	<u>(302,510)</u>
資產總值減流動負債		<u>1,379,547</u>	<u>1,370,310</u>
非流動負債			
承兌票據	15	187,200	213,200
資產淨值		<u>1,192,347</u>	<u>1,157,110</u>
股本及儲備			
股本	16	632,610	632,610
儲備		98,843	11,569
本公司擁有人應佔權益		731,453	644,179
非控股權益		460,894	512,931
權益總額		<u>1,192,347</u>	<u>1,157,110</u>

附註：

1. 編製基準

(a) 法定財務報表

載入本二零二零年年度業績初步公佈之截至二零二零年及二零一九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二零一九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二零二零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

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。

(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—於二零二零年一月一日生效

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號 及香港財務報告準則第9號之修訂本	利率基準改革

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期間尚未生效之任何新訂及經修訂香港財務報告準則。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(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) ³
香港財務報告準則第3號之修訂本	引用概念框架 ⁴
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 ³
香港會計準則第37號之修訂本	繁重合約一履行合約之成本 ³
香港會計準則第1號之修訂本	呈列財務報表 ⁵
香港財務報告準則第16號之修訂本	2019新型冠狀病毒相關租金寬減 ¹
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	利率基準改革—第二階段 ²

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 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

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

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

收益包括已售貨品之發票淨值及本集團賺取之物業租金收入。年內已確認各重大類別收益金額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務		
投資物業租金收入總額	<u>37,253</u>	<u>39,733</u>
已終止業務		
銷售貨品	<u>-</u>	<u>3,555</u>
	<u><u>37,253</u></u>	<u><u>43,288</u></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

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註銷一間附屬公司之收益，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>	<u>72,959</u>
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>

4. 分部報告(續)

(a) 分部收益及業績(續)

截至二零一九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3)	39,733	-	3,555	43,288
分部業績	(65,597)	(103,668)	37,473	(131,792)
其他經營收益				922
未分配之開支				(15,360)
除所得稅前虧損				(146,230)

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。

(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)
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)

(b) 其他分部資料(續)

截至二零一九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	(400)	-	-	(400)
物業、廠房及設備折舊	(30)	-	(337)	(367)
應收非控股權益款項之虧損撥備	-	-	(755)	(755)
應收租金之虧損撥備	(1,117)	-	-	(1,117)
持作買賣投資之公平值虧損	-	(95,568)	-	(95,568)
出售持作買賣投資之虧損	-	(11,277)	-	(11,277)
投資物業之公平值虧損	(89,400)	-	-	(89,400)
出售物業、廠房及設備之收益	-	-	353	353
補償收入淨額(附註9)	-	-	42,634	42,634

(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) 源自主要產品及服務之收益

源自客戶合約之收益分類

以下為根據香港財務報告準則第15號按收益確認時間分類之收益分析。

	工業	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
在某個時間點—已終止業務	-	3,555

5. 其他盈利及虧損淨額

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務		
持作買賣投資之未變現公平值收益／(虧損)	146,233	(95,568)
持作買賣投資之已變現公平值收益／(虧損)	367	(11,277)
投資物業之公平值虧損	(102,100)	(89,400)
應收款項之虧損撥備	-	(1,117)
出售物業、廠房及設備之收益	200	-
註銷一間附屬公司之收益	5,717	-
	<u>50,417</u>	<u>(197,362)</u>

6. 財務成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持續經營業務		
租賃負債之利息開支	1	18
銀行借貸利息	11,820	13,563
承兌票據利息	9,878	8,316
	<u>21,699</u>	<u>21,897</u>

7. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)已扣除下列項目：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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)	550	785
折舊支出		
— 物業、廠房及設備	257	30
— 使用權資產	173	400
低價值租賃辦公室設備經營租賃租金	15	15
	<u>995</u>	<u>1,230</u>

8. 所得稅開支

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	1,904	1,954
— 先前年度超額撥備	(20)	—
— 中國企業所得稅	512	—
	<u>2,396</u>	<u>1,954</u>
來自持續經營業務之本年度稅項支出總額	<u>2,396</u>	<u>1,954</u>
已終止業務		
來自已終止業務之本年度稅項(抵免)/支出總額(附註9)	<u>(1,109)</u>	<u>4,735</u>
	<u>1,287</u>	<u>6,689</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。

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。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已終止業務		
收益	—	3,555
銷售成本	—	(4,516)
	<u>—</u>	<u>(961)</u>
毛損	—	(961)
其他收益	80	31
其他收益及虧損淨額	5,030	42,232
銷售及分銷成本	—	(13)
行政開支	(65)	(3,816)
	<u>5,045</u>	<u>37,473</u>
除所得稅前溢利	5,045	37,473
所得稅抵免/(開支)	1,109	(4,735)
	<u>6,154</u>	<u>32,738</u>
本年度溢利	<u>6,154</u>	<u>32,738</u>

9. 已終止業務(續)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
經營活動所用現金淨額	(156)	(4,221)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(14,295)	23,536
融資活動所用現金淨額	(7,525)	—
	<u>(21,976)</u>	<u>19,315</u>
除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：		
確認為開支之存貨成本	—	4,516
物業、廠房及設備折舊	—	337
僱員成本	61	6,015
應收非控股權益款項之虧損撥備(撥回)／撥備	(5,030)	755
補償收入淨額	—	(42,634)
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	40	(353)
	<u>40</u>	<u>(353)</u>

10. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃按下列數據計算：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)	93,439	(132,314)
減：來自已終止業務之本年度溢利	3,138	16,696
	<u>90,301</u>	<u>(149,010)</u>
來自持續經營業務之本年度溢利／(虧損)		
	<u>90,301</u>	<u>(149,010)</u>
	二零二零年 股份數目	二零一九年 股份數目
用以計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	1,089,118,593	1,089,118,593
	<u>1,089,118,593</u>	<u>1,089,118,593</u>
	二零二零年 港仙	二零一九年 港仙
來自持續經營業務之每股基本盈利／(虧損)	8.29	(13.68)
	<u>8.29</u>	<u>(13.68)</u>

來自已終止業務

來自已終止業務之每股基本盈利每股0.29港仙(二零一九年：每股1.53港仙)乃按來自已終止業務之本年度溢利港幣3,138,000元(二零一九年：港幣16,696,000元)及用以計算每股基本盈利／虧損之股份加權平均數1,089,118,593股(二零一九年：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盈利／(虧損)。

11. 持作買賣投資

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
上市股本證券： 香港	<u>278,583</u>	<u>149,366</u>

於二零二零年十二月三十一日，持作買賣投資指一個包含20項(二零一九年：24項)香港上市股本證券之投資組合，其中14項(二零一九年：18項)股本證券於／曾於聯交所主板上市，其餘6項(二零一九年：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(二零一九年：無)。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應收款項—即期及未減值	6,701	—
預付款項、按金及其他應收款項淨額	<u>987</u>	<u>23,667</u>
於十二月三十一日	<u>7,688</u>	<u>23,667</u>

按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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>6,701</u>	—

其他應收款項之詳情如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
按金	528	704
預付款項	75	243
應收補償	—	22,366
其他	<u>384</u>	<u>354</u>
	<u>987</u>	<u>23,667</u>

其他應收款項之其他類別不包括減值資產。

12. 應收租金及其他應收款項(續)

下表為應收款項之虧損撥備之對賬：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於一月一日	1,120	3
年內虧損撥備	-	1,117
撇銷	(1,117)	-
	<u>3</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>3</u>	<u>1,120</u>

13. 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已收租金按金	16,084	16,204
其他應付款項及應計費用	3,442	5,065
	<u>19,526</u>	<u>21,269</u>

14. 銀行借貸

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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(ii))	451,607	472,134
	<u>472,135</u>	<u>492,662</u>

附註：

- (i) 銀行借貸以一項最高值港幣1,430,000,000元(二零一九年：港幣1,510,000,000元)之投資物業作抵押。
- (ii) 於二零二零年十二月三十一日之銀行借貸港幣451,607,000元(二零一九年：港幣472,134,000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。

14. 銀行借貸(續)

於報告期終，銀行借貸須按以下計劃償還：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	61,582	61,582
五年後	369,497	390,024
	<u>472,135</u>	<u>492,662</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。

15. 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(附註17)。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26,000,000元(二零一九年：港幣147,800,000元)。

16. 股本

	股數		股本	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已發行及繳足：				
於一月一日及十二月三十一日	<u>1,089,118,593</u>	<u>1,089,118,593</u>	<u>632,610</u>	<u>632,610</u>

17. 過往年度透過收購一間附屬公司收購資產

於二零一九年四月一日，本集團完成收購Joy Ease Limited (「Joy Ease」)已發行股本之51%，代價為港幣552,418,000元，當中港幣191,418,000元以現金支付，另港幣361,000,000元透過發行承兌票據支付。Joy Ease主要從事物業投資，並分類為物業投資分部。由於是項交易並不符合業務合併之定義，故入賬列作收購資產。

17. 過往年度透過收購一間附屬公司收購資產(續)

透過交易收購之資產淨值如下：

	港幣千元
投資物業	1,597,500
其他應收款項及按金	4,032
銀行結存及現金	5,266
其他應付款項	(15,568)
銀行借貸	(508,058)
	<hr/>
非控股權益	1,083,172
	(530,754)
	<hr/>
已收購資產淨值	552,418
	<hr/>
所收購股權	51%
由下列支付：	
已付代價	191,418
承兌票據(附註15)	361,000
	<hr/>
	552,418
	<hr/>
收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	191,418
已收購銀行結存及現金	(5,266)
	<hr/>
	186,152
	<hr/> <hr/>

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。截至二零二零年十二月三十一日止年度之租金收入為港幣37,253,000元(二零一九年：港幣39,733,000元)。

根據不可撤銷經營租賃之最低應收租金如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一年內	49,410	52,139
一年後但兩年內	-	50,713
	<hr/>	<hr/>
	49,410	102,852
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

18. 租賃(續)

本集團作為承租人

本集團於經營所在司法權區租賃一項物業。截至二零一九年十二月三十一日，本集團租賃負債之剩餘合約到期情況如下：

未來租賃付款之到期情況如下：

	最低租賃付款 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	利息 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元	現值 二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	<u>148</u>	<u>(1)</u>	<u>147</u>

截至二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何租賃負債。

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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
短期福利	2,578	2,518
離職後福利	<u>36</u>	<u>36</u>
	<u>2,614</u>	<u>2,554</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。

管理層論述及分析

公司業績

截至二零二零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37,300,000元(二零一九年：約港幣39,700,000元)，較去年減少約6.05%。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溢利約為港幣93,400,000元(二零一九年：虧損約港幣132,300,000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56,600,000元(二零一九年：全面開支總額約港幣153,500,000元)，主要涉及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公平值收益約港幣146,600,000元(二零一九年：公平值虧損約港幣106,800,000元)，但部分被投資物業之公平值虧損約102,100,000港元(二零一九年：約89,400,000港元)所抵銷。於回顧年度，來自持續經營業務之每股基本盈利為8.29港仙(二零一九年：每股基本虧損13.68港仙)。

流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，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14,700,000元(二零一九年：約港幣37,300,000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

於二零二零年十二月三十一日，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90.14%(二零一九年：109.6%)。

股本結構

於回顧年度，本公司股本概無變動。於二零二零年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為1,089,118,593股(二零一九年：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

於二零二零年十二月三十一日，本公司並無或然負債(二零一九年：無)。

資本承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零一九年：無)。

重大投資

本集團於二零二零年十二月三十一日之持作買賣投資約為港幣278,600,000元(二零一九年：約港幣149,400,000元)，佔本集團資產總值之14.9%(二零一九年：7.9%)。

於回顧年度，本集團錄得持作買賣投資之公平值收益約港幣146,600,000元(二零一九年：公平值虧損約港幣106,800,000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續續與海門市人民政府已於二零一九年十月十四日訂立協議，內容有關收回江蘇續續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續續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(二零一九年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團在香港聘用約7名僱員(二零一九年：香港及中國共11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

於二零二零年十二月三十一日，投資物業組合包括位於香港賬面值約港幣1,552,800,000元(二零一九年：約港幣1,672,600,000元)之商業單位。於回顧年度，本集團錄得租金收入約港幣37,300,000元(二零一九年：約港幣39,700,000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。

證券投資

於回顧年度，本集團因未變現收益約港幣146,200,000元及已變現收益約港幣400,000元而錄得持作買賣投資公平值收益約港幣146,600,000元(二零一九年：公平值虧損約港幣106,800,000元)。於回顧年度，持作買賣投資並無任何股息收益(二零一九年：約港幣3,200,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，持作買賣投資約為港幣278,600,000元(二零一九年：約港幣149,400,000元)。該價值代表由20項(二零一九年：24項)香港上市股本證券組成之投資組合，當中14項(二零一九年：18項)股本證券於／曾於聯交所主板上市，其餘6項(二零一九年：6項)股本證券於／曾於聯交所GEM上市。本集團之持作買賣投資列述如下：

公司名稱／(股份代號)	附註	股份數目	於	截至			於	於
			二零二零年 十二月 三十一日 之股權 百分比*	二零一九年 十二月 三十一日 之賬面值	二零二零年 十二月 三十一日 未變現 公平值	二零二零年 十二月 三十一日 之公平值	二零二零年 十二月 三十一日 佔持作買賣 投資總額 之百分比*	二零二零年 十二月 三十一日 佔本集團 資產總值 之百分比*
			%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	%	%
中國恒大新能源汽車集團有限公司 (前稱恒大健康產業集團有限公司)(708)	2	8,070,000	0.09	62,704	181,010	243,714	87.5	13.0
其他	3			86,662	(34,775)	34,869	12.5	1.9
				<u>149,366</u>	<u>146,235</u>	<u>278,583</u>	<u>100.0</u>	<u>14.9</u>

附註：

1. 股權百分比乃參考可在聯交所網站公開獲得有關發行人截至二零二零年十二月三十一日止月份之股份發行人之證券變動月報表計算。
2. 中國恒大新能源汽車集團有限公司及其附屬公司(統稱「恒大集團」)主要從事健康管理。恒大集團經營兩個業務板塊。健康管理板塊之業務包括「互聯網+」社區健康管理、國際醫院、養老及復康產業、醫學美容及抗衰老業務，以及銷售護理空間。新能源汽車板塊參與研究、開發、生產及銷售新能源汽車，包括銷售鋰電池及汽車組件以及提供技術服務。

根據恒大集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績公佈，恒大集團錄得收益約人民幣15,500,000,000元及全面虧損總額約人民幣4,900,000,000元。於二零二零年，恒大集團之新能源汽車業務正按照既定目標紮實推進。恒大集團現正加速籌備建設恒馳汽車示範體驗中心、銷售中心及售後保養維修中心，包括36間恒馳示範體驗中心、1,600間恒馳銷售中心以及3,000間自營及特許售後保養維修中心，從而建立一個龐大汽車銷售渠道及售後服務門店網絡。本集團相信業務擴展將為恒大集團股東創造價值。

於回顧年度，本集團曾出售1,230,000股恒大健康集團股份，錄得已變現收益約港幣1,500,000元。

3. 其他包括16項上市證券及3項已除牌證券。除上文所披露者外，本集團概無持有任何佔本集團於報告期末之總資產5%或以上之投資。

業務展望

展望未來，預計二零二零年初爆發之新型冠狀病毒(「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，或會導致本集團於二零二一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

本公司二零二一年股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)擬於二零二一年六月四日(星期五)舉行。二零二一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二零二一年六月一日(星期二)至二零二一年六月四日(星期五)(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。為符合資格出席二零二一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二零二一年五月三十一日(星期一)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

於截至二零二零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) 審閱本集團截至二零二零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) 審閱本集團截至二零二零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二零二零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，並於二零二零年六月五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、企業風險評估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二零二零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

於截至二零二零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。本公司截至二零二零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
達振標先生

香港，二零二一年三月二十六日

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。