

遠東控股國際有限公司

FAR EAST HOLDINGS INTERNATIONAL LIMITED

股份代號: 36



2019
年報

目錄

2	集團資料
3	管理層論述及分析
11	董事簡介
14	董事會報告書
19	環境、社會及管治報告書
39	企業管治報告書
47	獨立核數師報告書
51	綜合損益及其他全面收益表
53	綜合財務狀況表
55	綜合權益變動表
56	綜合現金流量表
58	綜合財務報表附註
119	五年財務概要
120	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

黃潤權博士(主席)

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

黃潤權博士

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

黃潤權博士(主席)

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

香港上環

皇后大道中 287-299 號

299 QRC 9 樓 902 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

截至二零一九年十二月三十一日止年度（「回顧年度」），遠東控股國際有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）錄得來自持續經營業務之收益約港幣39,700,000元（二零一八年：約港幣3,200,000元），較去年增加約1,141%。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132,300,000元（二零一八年：約港幣106,000,000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開支總額約為港幣153,500,000元（二零一八年：約港幣104,800,000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虧損約港幣106,800,000元（二零一八年：約港幣127,900,000元）及投資物業之公平值虧損約港幣89,400,000元（二零一八年：公平值收益約港幣6,600,000元）。於回顧年度，來自持續經營業務之每股基本虧損為13.68港仙（二零一八年：9.57港仙）。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，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37,300,000元（二零一八年：約港幣40,400,000元）。完成收購Joy Ease Limited（「Joy Ease」）已發行股本之51%後，本集團有計息銀行借貸約港幣493,000,000元（二零一八年：無）及按年利率5%計息之承兌票據約港幣213,000,000元（二零一八年：無）。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

於二零一九年十二月三十一日，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109.6%（二零一八年：由於本集團並無任何計息銀行貸款且處於淨現金狀況，故並無呈列資本負債比率資料）。資本負債比率上升主要歸因於回顧年度內收購Joy Ease（二零一八年：無）。

股本結構

於回顧年度，本公司股本概無變動。於二零一九年十二月三十一日，本公司已發行普通股總數為1,089,118,593股（二零一八年：1,089,118,593股）。

外匯波動風險

本集團於回顧年度並無重大外匯波動風險。

或然負債及資本承擔

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本公司並無或然負債（二零一八年：無）。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無資本承擔（二零一八年：無）。

重大投資

本集團於二零一九年十二月三十一日之持作買賣投資約為港幣 149,400,000 元(二零一八年：約港幣 567,200,000 元)，佔本集團資產總值之 7.9%(二零一八年：72.4%)。

於回顧年度，本集團錄得持作買賣投資之公平值虧損約港幣 106,800,000 元(二零一八年：約港幣 127,400,000 元)。有關持作買賣投資之詳情載於本年報第 6 至 9 頁。

重大風險因素

本集團之持作買賣投資按各報告期終之公平值計量。因此，本集團面對持作買賣投資的公平值波動產生的股本價格風險。管理層密切監察上市證券的市況，並定期審視持作買賣投資的股本價格風險。本集團財務風險及分析詳情載於綜合財務報表附註 35(b)(iii)。

本集團之重大收購及出售

於二零一九年四月一日，本集團收購 Joy Ease 已發行股本之 51%，代價約為港幣 552,000,000 元。Joy Ease 主要從事物業投資及持有位於香港威靈頓街 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餘下外牆部分之物業。代價其中約港幣 191,000,000 元以現金支付，另約港幣 361,000,000 元透過發行承兌票據支付。由於收購事項不符合業務合併之定義，故有關交易已入賬列為收購資產。有關是項交易之詳情於本公司日期為二零一九年一月三日及二零一九年四月一日之公佈、本公司日期為二零一九年二月二十六日之通函以及綜合財務報表附註 33 披露。

已終止業務

於二零一九年十月十四日，隨著中華人民共和國(「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西爾克製衣有限公司(「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，本公司之董事(「董事」)會(「董事會」)並不建議派發任何末期股息(二零一八年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團在香港及中國聘用約11名僱員（二零一八年：88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

本集團主要從事製造及銷售成衣產品、物業投資及證券投資。於回顧年度，本集團於二零一九年十月終止本公司擁有51%權益之附屬公司江蘇績績旗下成衣製造工業業務。終止本集團於中國經營製造及銷售成衣產品之核心業務後，本集團繼續以物業投資及證券投資作為主要業務。

成衣工業

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度，本集團成衣業務錄得收益分別約港幣3,600,000元及港幣5,300,000元，即二零一九年之收益較二零一八年減少約32.1%，歸因於銷售訂單減少及回顧年度終止其業務。於回顧年度，本集團就中國江蘇省人民政府收回江蘇績績所擁有地塊之國有土地使用權錄得補償收入約港幣45,000,000元（二零一八年：無）。

物業投資

於二零一九年十二月三十一日，投資物業組合包括位於香港賬面值約港幣1,672,600,000元（二零一八年：約港幣164,500,000元）之商業單位。於回顧年度，本集團所錄得租金收入由二零一八年約港幣3,200,000元大幅增加約港幣36,500,000元至約港幣39,700,000元。此外，本集團於回顧年度錄得財務成本增加約港幣21,900,000元，而於二零一九年十二月三十一日，本集團因完成收購Joy Ease已發行股本之51%而產生銀行借貸約港幣492,700,000元及承兌票據約港幣213,200,000元；Joy Ease於英屬處女群島註冊成立，主要從事投資及持有位於香港威靈頓街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餘下外牆部分之物業（「該物業」）。有關收購該物業之詳情載於綜合財務報表附註19及33。

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，本集團因未變現虧損約港幣 95,600,000 元及已變現虧損約港幣 11,200,000 元而錄得持作買賣投資公平值虧損約港幣 106,800,000 元(二零一八年：約港幣 127,400,000 元)。於回顧年度，來自持作買賣投資之股息收益約為港幣 3,200,000 元(二零一八年：約港幣 3,200,000 元)。

於二零一九年十二月三十一日，持作買賣投資約為港幣 149,400,000 元(二零一八年：約港幣 567,200,000 元)。該價值代表由 24 項(二零一八年：47 項)香港上市股本證券組成之投資組合，當中 18 項(二零一八年：38 項)股本證券於／曾於聯交所主板上市，其餘 6 項(二零一八年：9 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 二零一九年 十二月 三十一日 之股權 百分比* (附註1) %	於 二零一八年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之 未變現公平值 收益／(虧損) 港幣千元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度之 股息收益 港幣千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 之公平值 港幣千元	於 二零一九年 十二月 三十一日 佔持作買賣 投資總額之 百分比* %	於 二零一九年 十二月 三十一日 佔本集團 資產總值之 百分比* %
恒大健康產業集團有限公司(708)	2	9,300,000	0.11	95,790	(23,529)	-	72,261	48.4	3.8
中國信息科技發展有限公司(8178)	3	190,000,000	3.32	17,860	(1,900)	-	15,960	10.7	0.8
超人智能有限公司(8176)	4	3,430,000	0.68	20,580	(10,633)	-	9,947	6.7	0.5
劍虹集團控股有限公司(1557)	5	6,000,000	1.50	12,120	(3,720)	-	8,400	5.6	0.4
藍鼎國際發展有限公司(582)	6	7,999,200	0.27	19,678	(12,639)	-	7,039	4.7	0.4
永恒策略投資有限公司(764)	7	35,006,588	0.92	6,126	(840)	-	5,286	3.5	0.3
環球大通集團有限公司(8063)	8	90,870,000	2.13	8,360	(3,362)	-	4,998	3.3	0.3
中國海洋捕撈控股有限公司(8047)	9	19,552,000	0.46	10,754	(6,061)	-	4,692	3.1	0.2
華誼騰訊娛樂有限公司(419)	10	32,000,000	0.24	6,208	(2,688)	-	3,520	2.4	0.2
潤中國際控股有限公司(202)	11	15,000,000	0.21	4,200	(840)	-	3,360	2.2	0.2
銘霖控股有限公司(1106)	12	140,000,000	0.94	16,380	(13,300)	-	3,080	2.1	0.2
拉近網娛集團有限公司(8172)	13	30,000,000	0.71	5,910	(2,910)	-	3,000	2.1	0.2
其他	14			343,280	(13,146)	3,236	7,823	5.2	0.4
				567,246	(95,568)	3,236	149,366	100	7.9

* 百分比可能因四捨五入而存在錯誤。

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二零一九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. 恒大健康產業集團有限公司及其附屬公司(統稱「恒大健康集團」)主要於中國從事「互聯網+」社區健康管理、國際醫院、護老復康、醫學美容及抗衰老業務，以及投資於高科技新能源汽車製造。

根據恒大健康集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，恒大健康集團錄得收益約人民幣2,648,000,000元及全面虧損總額約人民幣1,998,000,000元。恒大健康集團來自護老業務的收益大幅增加132%。於二零一九年，恒大健康集團計劃於未來三年將營運擴展至超過50個宜居養生勝地。本集團相信擴大營運將為恒大健康集團股東創造價值。

於回顧年度，本集團已出售5,700,000股恒大健康集團股份，錄得已變現收益約港幣1,000,000元。

3. 中國信息科技發展有限公司及其附屬公司(統稱「中國信息集團」)主要從事軟件開發、系統集成及證券投資業務。

根據中國信息集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，中國信息集團錄得收益約港幣30,000,000元及全面虧損總額約港幣53,000,000元。中國信息集團之願景為向客戶提供最合適之數據分析及智能系統，憑藉其多年來積累的經驗及知識，本集團相信中國信息集團之未來前景向好。

於回顧年度，概無收購或出售中國信息集團之股權。

4. 超人智能有限公司及其附屬公司(統稱「超人智能集團」)主要從事提供工程產品及相關服務以及銷售美容產品及提供療程服務。

根據超人智能集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，超人智能集團錄得收益約港幣36,000,000元及全面虧損總額約港幣50,000,000元。由於超人智能集團之保安機器人有潛力成為安防系統的有力補充及擴展至民用市場實現大規模擴張，本集團對超人智能集團在機器人市場之未來前景抱持樂觀態度。

於回顧年度，概無收購或出售超人智能集團之股權。

5. 劍虹集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「劍虹集團」)主要於香港從事提供地基服務及機械租賃。

根據劍虹集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告，劍虹集團錄得收益約港幣129,000,000元及全面虧損總額約港幣10,000,000元。本集團相信劍虹集團之營運表現將有所改善，原因為劍虹集團將嘗試探索及物色任何合適投資機會以擴闊其收入基礎，從而為股東帶來最大回報。

於回顧年度，概無收購或出售劍虹集團之股權。

6. 藍鼎國際發展有限公司及其附屬公司(統稱「藍鼎集團」)主要從事發展及經營綜合休閒及娛樂度假村、博彩及娛樂設施以及物業發展。

根據藍鼎集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，藍鼎集團錄得收益約港幣347,000,000元及全面虧損總額約港幣1,321,000,000元。藍鼎集團之旗艦度假村濟州神話世界將繼續加快發展其業務營運。其將繼續積極於濟州神話世界引入更多精彩活動及盛事，以吸引更多客戶及加強市場知名度。鑑於濟州神話世界之最新發展，本集團對藍鼎集團之未來前景抱持樂觀態度。

於回顧年度，概無收購或出售藍鼎集團之股權。

管理層論述及分析

7. 永恒策略投資有限公司及其附屬公司(統稱「永恒投資集團」)主要從事銷售金融資產、物業投資、放債以及設計及銷售珠寶產品。

根據永恒投資集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，永恒投資集團錄得收益約港幣91,000,000元及全面虧損總額約港幣114,000,000元。考慮到永恒投資集團將繼續透過改進其業務營運及審慎發展其現有業務鞏固其基礎，本集團對永恒投資集團之未來前景抱持樂觀態度。

於回顧年度，概無收購或出售永恒投資集團之股權。

8. 環球大通集團有限公司及其附屬公司(統稱「環球大通集團」)主要從事提供及經營旅遊業務、財資管理及放債。

根據環球大通集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報，環球大通集團錄得收益約港幣26,000,000元及全面開支總額港幣53,000,000元。鑑於環球大通集團將物色可能的業務投資，以進一步多元化業務及擴闊收益基礎，並繼續竭盡所能以產生良好經濟效益及為環球大通集團股東帶來更佳回報，本集團相信環球大通集團之未來前景向好。

於回顧年度，概無收購或出售環球大通集團之股權。

9. 中國海洋捕撈控股有限公司及其附屬公司(統稱「中國海洋集團」)主要從事提供供應鏈管理服務、放債業務及海洋捕撈業務。

根據中國海洋集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告，中國海洋集團錄得收益約港幣338,000,000元及全面虧損總額約港幣65,000,000元。考慮到中國海洋集團有充足資源繼續進行業務營運及將繼續專注於其企業目標發展目前之業務，從而加強其競爭力、整合其資本資源及為股東貢獻最大財富，本集團對中國海洋集團之未來前景抱持樂觀態度。

於回顧年度，概無收購或出售中國海洋集團之股權。

10. 華誼騰訊娛樂有限公司及其附屬公司(統稱「華誼騰訊集團」)主要從事娛樂及媒體業務；及提供線上及線下健康及養生服務。

根據華誼騰訊集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績公佈，華誼騰訊集團錄得收益約港幣99,000,000元及全面虧損總額港幣36,000,000元。由於華誼騰訊集團即將踏入收成期，過往幾年發展及製作的項目將陸續上映，本集團對華誼騰訊集團之未來前景抱持樂觀態度。

於回顧年度，本集團已出售8,000,000股華誼騰訊集團股份，錄得已變現收益約港幣200,000元。

11. 潤中國國際控股有限公司及其附屬公司(統稱「潤中國國際集團」)主要從事物業投資營運、酒店營運、融資及證券投資營運以及農業營運。

根據潤中國國際集團截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告，潤中國國際集團錄得收益約港幣70,000,000元及全面虧損總額約港幣370,000,000元。潤中國國際集團仍然致力持續進行檢討，加強及於適當情況下重組其現有業務分部以維持其競爭力。本集團相信潤中國國際集團之未來業務前景向好。

於回顧年度，概無收購或出售潤中國國際集團之股權。

12. 銘霖控股有限公司及其附屬公司(統稱「銘霖集團」)主要從事製造及銷售包裝產品、旅遊及旅行業務、證券買賣及其他投資活動以及放債業務。

根據銘霖集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，銘霖集團錄得收益約港幣466,000,000元及全面虧損總額約港幣84,000,000元。憑藉於旅遊、娛樂及文化行業擁有豐富經驗之強大管理團隊，銘霖集團對東南亞新項目之前景感到樂觀。預期此等新項目將於未來為銘霖集團創造可觀回報。本集團相信此等新項目對銘霖集團之未來前景有利。

於回顧年度，概無收購或出售銘霖集團之股權。

13. 拉近網娛集團有限公司及其附屬公司(統稱「拉近網娛集團」)主要從事提供藝人管理服務以及投資於電影、電視節目及互聯網內容。

根據拉近網娛集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告，拉近網娛集團錄得收益約港幣23,000,000元及全面虧損總額約港幣19,000,000元。考慮到中國視頻串流網站及互聯網電影迅速發展以及拉近網娛集團於二零一九年將繼續增加於互聯網電影之投資，本集團對拉近網娛集團之未來前景抱持樂觀態度。

於回顧年度，概無收購或出售拉近網娛集團之股權。

14. 其他包括12項(二零一八年：28項)上市證券，而該等投資概無佔本集團於二零一九年十二月三十一日總資產逾0.1%(二零一八年：1.0%)。有4項已暫停買賣股份之上市證券，即優派能源發展集團有限公司(股份代號：307)、華瀚健康產業控股有限公司(股份代號：587)、鼎和礦業控股有限公司(股份代號：705)及康健國際醫療集團有限公司(股份代號：3886)，而該等證券已長時間暫停買賣。持作買賣投資中包括一項除牌證券，即新昌集團控股有限公司，其證券直至二零一九年十二月三十一日為止於聯交所主板上市。由於過往年度已悉數計提減值虧損，故於回顧年度並無就該5項上市證券作出公平值調整。該12項上市證券之明細如下：

公司名稱／(股份代號)	股份數目	於 二零一九年 十二月三十一日 之股權百分比* (附註1) %	於 二零一九年 十二月三十一日 之公平值 港幣千元	於 二零一九年 十二月三十一日 佔持作買賣 投資總額之 百分比*	於 二零一九年 十二月三十一日 佔本集團 資產總值之 百分比*
				%	%
1 香港建屋貸款有限公司(145)	20,000,000	0.54	1,680	1.1	0.08
2 中國城市基礎設施集團有限公司(2349)	10,000,000	0.32	1,600	1.1	0.08
3 環球大通投資有限公司(905)	16,568,000	2.37	1,491	1.0	0.08
4 星凱控股有限公司(1166)	25,000,000	1.05	1,350	0.9	0.07
5 順龍控股有限公司(361)	39,460,000	0.76	829	0.5	0.04
6 中譽集團有限公司(985)	32,000,000	0.08	768	0.5	0.04
7 中國創意數碼娛樂有限公司(8078)	1,264,000	0.47	105	0.1	0.01
8 優派能源發展集團有限公司(307)	3,200,000	0.07	—	0.0	0.00
9 新昌集團控股有限公司(404)	35,000,000	0.61	—	0.0	0.00
10 華瀚健康產業控股有限公司(587)	26,272,000	0.37	—	0.0	0.00
11 鼎和礦業控股有限公司(705)	222,000,000	3.36	—	0.0	0.00
12 康健國際醫療集團有限公司(3886)	12,000,000	0.16	—	0.0	0.00
			7,823	5.2	0.40

* 百分比可能因四捨五入而存在錯誤。

業務展望

收購Joy Ease已發行股本及終止中國成衣業務後，本集團旗下物業投資組合有所加強，而本集團於香港經營業務。

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，或會導致本集團於二零二零年上半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

黃潤權博士

香港，二零二零年三月三十日

董事簡介

執行董事

黃潤權博士

黃博士，62歲，於二零一四年十二月加入本集團出任獨立非執行董事。於二零一七年七月，黃博士由獨立非執行董事調任執行董事，及後進一步獲委任為董事會主席、本公司投資委員會主席及本公司若干附屬公司之董事。

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

黃博士現為開明投資有限公司(股份代號：768)之執行董事兼主席。黃博士為高富集團控股有限公司(股份代號：263)、德泰新能源集團有限公司(股份代號：559)及昇捷控股有限公司(股份代號：2340)之獨立非執行董事，該等公司之證券均於聯交所主板上市。黃博士亦為凱順能源集團有限公司(股份代號：8203)之獨立非執行董事，該公司之證券於聯交所GEM上市。

黃博士曾於二零一六年七月至二零一八年十二月擔任保集健康控股有限公司(股份代號：1246)之執行董事，並於二零一六年九月至二零一九年九月擔任中國三迪控股有限公司(股份代號：910)之非執行董事。彼亦於二零零四年十月至二零一六年十二月擔任包浩斯國際(控股)有限公司(股份代號：483)之獨立非執行董事、於二零一二年九月至二零一七年十二月擔任Sincere Watch (Hong Kong) Limited(股份代號：444)之獨立非執行董事、於二零一八年九月至二零一九年六月擔任亞洲煤業有限公司(股份代號：835)之獨立非執行董事，以及於二零零五年六月至二零一九年八月擔任金利豐金融集團有限公司(股份代號：1031)之獨立非執行董事，該等公司之證券均於聯交所主板上市。黃博士亦於二零一七年九月二十七日至二零二零年三月二日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。

商光祖先生

商先生，39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14年經驗。

獨立非執行董事

關山女士

關女士，48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。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員，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。

關女士曾於二零一六年四月至二零一七年五月擔任中國中石控股有限公司(股份代號：1191)之執行董事及於二零一五年六月至二零一七年五月擔任天成國際集團控股有限公司(股份代號：109)之獨立非執行董事，該等公司之證券均於聯交所主板上市。

王鉅成先生

王先生，60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)之非執行董事及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。王先生現時亦為中國信息科技發展有限公司(股份代號：8178)之執行董事，該公司之證券於聯交所GEM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，並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。王先生於二零一五年六月至二零一五年九月擔任威訊控股有限公司(股份代號：1087)之副總裁，後於二零一五年九月至二零一七年六月擔任該公司之非執行董事。上述公司之證券均於聯交所主板上市。王先生亦於二零一五年十月至二零一七年一月擔任時時服務有限公司(股份代號：8181)之非執行董事以及俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)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，該公司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。

麥家榮先生

麥先生，55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，該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二零一九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40。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10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

本集團截至二零一九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51至118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119頁。

投資物業以及物業、廠房及設備

本集團於二零一九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120頁。

本公司可供分派儲備

本公司於二零一九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123,102,000元（二零一八年：港幣119,402,000元）。

慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款（二零一八年：無）。

購入、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零一九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 11 至 13 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

黃潤權博士（主席）
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二零二零年四月二十日之通函中。

附屬公司董事

於本年度及截至本報告日期，黃潤權博士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：

邱達根先生
邱達偉先生
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。

黃潤權博士、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

於二零一九年十二月三十一日，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

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

主要股東及／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，於二零一九年十二月三十一日，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

在本集團年內之總銷售中，約95%總營業額來自本集團五大客戶，最大客戶佔73%總營業額。

在本集團年內之總採購中，約64%總採購額來自本集團五大供應商，最大供應商佔30%總採購額。

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39至46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。

於截至二零一九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二零一九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

香港立信德豪會計師事務所有限公司已自二零一七年十一月三十日起獲委任為本公司核數師，以填補德勤•關黃陳方會計師行辭任後之空缺。除上文披露者外，本公司核數師於過去三年並無其他變動。

截至二零一九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

黃潤權博士

香港，二零二零年三月三十日

環境、社會及管治報告書

關於本報告書

本報告書乃遠東控股所刊發第四份環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告書，當中呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)涉及環境、社會及管治之政策、常規及表現，讓全體持份者得以了解本集團於可持續發展方面之進展及發展方向。本報告書可於本公司網站及香港聯合交易所網站(www.hkexnews.hk)閱覽。

報告範圍

環境、社會及管治報告書涵蓋本集團旗下證券投資及物業投資業務分部於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「報告年度」)之表現。報告範圍包括本集團旗下香港註冊辦事處之業務，佔本集團持續經營業務收益之100%。正如上一報告書，本報告書之報告範圍同樣不包括本集團於中華人民共和國之業務，而製造及出口成衣產品業務分部亦由於業務規模縮減而不包括在內。

報告準則

本報告書乃根據香港聯合交易所有限公司(「港交所」)證券上市規則附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治報告指引」)編製。編製本報告書時遵循四個匯報原則，分別為重要性原則、量化原則、平衡原則及一致性原則。

為求向持份者提供本集團於環境、社會及管治方面之表現概覽，本報告書不僅按「不遵守就解釋」規定披露環境關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)，亦匯報環境、社會及管治報告指引所載「建議披露」之社會關鍵績效指標。完整索引載於本報告書最後一章，以供參考。

資料編製

本集團已設立內部監控及正式審閱程序，確保環境、社會及管治報告書所呈列任何資料盡可能準確可靠。董事會(「董事會」)就建立及披露相關措施及關鍵績效指標承擔整體責任。環境、社會及管治報告書經董事會審閱及批准。

反饋機制

持份者之意見及建議有助確定並加強本集團日後可持續發展策略。全體持份者可透過郵遞、傳真或電郵方式向本集團註冊辦事處提出反饋意見及建議。註冊辦事處地址及聯絡資料如下：

遠東控股國際有限公司

地址：香港上環皇后大道中287-299號299 QRC 9樓902室

電郵：admin@feholdings.com.hk

傳真：(852) 2110 1159

環境、社會及管治報告書

管理層的話

本集團欣然提呈第四份環境、社會及管治報告書。儘管我們同類企業之可持續性在於其催化資本以協助解決當前社會問題方面之作用，本報告書引導讀者了解我們於報告年度針對可持續發展議題之措施及績效以及可持續投資管治藍圖。

負責任地管理業務意味著有效管理企業以及與之合作公司及投資者之風險。在瞬息萬變及充斥物質與社會不穩定因素之市場中，本集團意識到業務營運面臨潛在風險。因此，本集團已建立風險評估框架以識別有形及無形風險，並制訂緩解風險之策略。展望未來，本集團亦會於風險評估中考慮環境及社會因素，並將風險評估範圍擴大至投資組合。上述措施將有助我們負責任地管理業務，同時發掘機遇更具針對性地分配資本。

隨著港交所提高環境、社會及管治報告指引之要求，我們意識到董事會參與環境、社會及管治議題並對此負責之重要性，而我們必須不斷努力完善環境、社會及管治之治理工作。作為本集團最高監管機關，董事會最終負責制訂及領導本集團可持續發展策略方向。在管理層協助下，董事會負責識別及審視可持續發展事宜，監控表現並參照行業最佳常規制訂改進措施，從而為投資者及其他持份者創造價值。

本集團賴以成功之基石在於員工、環境及有需要人士之滿意度及福祉。於報告年度，本集團透過各種措施及活動繼續促進健康工作環境及員工福祉。在員工鼎力支持下，本集團亦推出一系列綠色辦公室措施，以提高香港辦事處之能源效率及資源運用。同時，本集團繼續參與以長者為重點對象之義工及社區服務。

遠東控股國際有限公司

主席

黃潤權博士

環境、社會及管治治理

董事會全面負責監督本集團涉及環境、社會及管治事宜之政策、措施及表現，包括僱傭、產品責任、環保及社區參與各方面。

每年至少安排一次會議討論環境、社會及管治議題。董事會與兩名全職員工分擔整個年度之環境、社會及管治相關日常工作，包括制訂及執行環境、社會及管治政策及措施、收集環境、社會及管治數據以監控表現及披露資料，以及制訂改進行動以應對環境、社會及管治風險與機遇。

展望未來，董事會將謀求制訂一系列可持續發展目標，涵蓋對本集團而言至關重要之可持續發展議題，以此為設立關鍵績效指標及目標奠定基礎。

風險管理

有效風險管理制度有助董事會識別及評估潛在風險（涵蓋經濟、行業、合規及營運）並實現業務目標，亦可指引本集團制訂及實施策略以管理各項風險。

董事會監督本集團之風險管理及內部監控制度。董事會轄下審核委員會負責支援董事會識別主要風險及調查結果，並提供充足緩解建議。本集團已制訂《內部監控手冊及政策》以指引委員會採取有效及適當措施管理風險。

此外，本集團進行年度風險評估，以識別可能影響本集團之潛在風險。相關結果將有助本集團釐定其未來方向及發展。展望未來，本集團亦會考慮將環境、社會及管治因素納入風險管理。

合規管理

本集團承諾秉持最高問責及誠信標準，並視遵守所有法律及規例為基本要求，同時亦為整個營運過程中最重要部分之一。不遵守對本集團業務構成重大影響之相關法律及規例可能觸發後果，例如監管機構之執法行動、罰款及／或處分。

因此，管理層已制訂完善風險管理制度，以確保本集團遵守法律及規例。相關政策、指引及常規已步入實施階段，並載於《僱員手冊》、《內部監控手冊》及《綠色辦公室政策》。本集團將因應需要檢討公司政策。

於報告年度，概無發生違反相關法律及規例之情況。有關進一步詳情，請參閱附錄一 遵守法律及規例。

持份者參與

了解及回應市場及主要持份者需求對我們邁向可持續發展之路至關重要。

持份者為對本集團業務有一定影響力及本集團業務對其有重大影響之人士。本集團為重大持份者提供各種參與渠道，藉此收集彼等之反饋意見，力求不斷改進。於報告年度，本集團在整個營運過程中為內部及外界持份者組別舉行董事會調查、股東大會、訪談及其他常規活動。

重要性評估

本集團透過持份者所提供意見深入了解其對本集團業務常規以及潛在風險及商機管理方面之需求及期望。

為識別對本集團及其主要持份者而言至關重要之環境及社會議題，本集團委任專業顧問進行重要性評估，合共識別出下列七個重要議題。

重要議題

1. 健康與安全
2. 僱傭
3. 反貪污
4. 發展及培訓
5. 資源使用
6. 勞工準則
7. 社區投資

關懷僱員

本集團致力提供安全健康的工作環境及培養友善溝通文化，務求將員工滿意度保持於高水平。《僱員手冊》及《內部監控政策》概列其為員工提供包容、公平、不受歧視及騷擾的工作場所的承諾。

員工健康、安全與福祉

安全健康的工作環境可謂重點任務。本集團負責確保僱員的身心健康及生活與工作之間的平衡。本集團已制訂一系列措施及指引，以確保員工的健康及安全得到良好保障。

政策	《僱員手冊》旨在向員工提供有關工作場所個人習慣及政策的指引。目的是最大程度地降低對員工及企業的風險。主題包括流行性疾病、火災、事故及緊急情況，以及颱風及暴雨期間的安排。
措施	本集團已於辦公室傳閱職業健康與安全海報，以提高員工的意識，並於員工聚會中鼓勵員工選擇素食以保持健康。

展望未來，本集團將考慮提供全面的健康及安全培訓，以增強員工的健康、安全及福祉，同時亦會定期檢討員工的醫療計劃及保健相關需求。

僱員管理制度

本集團致力與員工保持公平、信任及尊重的關係，並建立包容及多元化的工作環境。本集團已制訂有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他福利待遇的政策，並載入《僱員手冊》以便員工隨時查閱。

開放政策

建立信任對員工至關重要，因此，本集團支持不受管理等級限制的開放政策。歡迎員工自由表達其疑慮及想法。

薪酬及解僱

為確保向員工提供具競爭力的報酬，《僱員手冊》已明確規定薪金取決於市場慣例以及個人表現、貢獻及公司整體業績。

為保障僱主及僱員的最大利益，合約及《僱員手冊》訂明有意離職或辭任人士的標準辭任及離職程序。

工作時數及假期

本集團鼓勵於工作與工作以外活動之間取得平衡。員工的工作時數及假期根據僱員合約得到保障，並於《僱員手冊》內闡明。《僱員手冊》亦訂明惡劣天氣情況及緊急情況下的工作安排。

其他福利

為留聘合資格僱員為本集團服務，所有持續合約員工均享有一系列福利，包括團體保險計劃、僱員補償、強制性公積金(MPF)計劃、專業會員資格及租金報銷報告計劃。

多元化

本集團堅持發展多元化的工作環境。《僱員手冊》鼓勵全體員工彼此互相尊重。

不歧視及反騷擾

本集團致力提供不受歧視及騷擾的工作環境。任何經歷不法騷擾或報復的員工均可向管理層或人力資源部舉報。任何舉報事件將適時調查並採取適當行動，例如紀律處分。管理層將持續針對是項政策提供指引、教育、培訓、公告及程序，包括報告、監控及審查。

平等

為確保就業建基於個人能力及資格而不受任何歧視，本集團遵循平等就業機會的基本原則，當中表明本集團絕不容忍與種族、膚色、宗教、性別、年齡、國籍、公民身份、殘疾或法律訂明的任何其他受保障特徵有關的任何歧視。

防止強制勞工	防止童工
本集團致力確保僱傭關係均為自願性質。《僱員手冊》為各部門提供合理的工作安排指引，並定期檢查以防止強制勞工。 一旦發現任何強制勞工情況，所有不合理的工作安排將即時終止。人力資源部將進行調查，以識別並填補招聘及日常營運中的漏洞。	由於侵犯人權，本集團對童工採取零容忍態度。 根據《僱員手冊》，人力資源部於招聘及日常營運過程中核實員工年齡。一旦發現任何童工情況，其合約將即時終止。

培訓及發展

面對瞬息萬變的環境，本集團重視員工職業發展的重要性，藉此為自身增值並保持競爭力。通過本集團的政策及措施，本集團期望為每位員工帶來多元化的職業發展機會。於報告年度，全體員工均已接受培訓。

政策	本集團的《僱員手冊》及《內部監控手冊》載有本集團的發展及培訓方針。
措施	- 本集團設有導師計劃，協助新入職員工適應公司及工作環境，並會指派一名導師向受指導人士提供指導。 - 本集團鼓勵員工參加外部專業培訓課程，並就此訂立提前下班安排。於報告年度，員工參加各項專業培訓，包括註冊會計師執業計劃及公司秘書課程。

此外，管理層每年對全體員工進行評核檢討。整個檢討過程旨在建立管理層與員工之間的公開對話渠道。管理層就員工表現提供反饋意見，並與之討論個人發展機會及目標，同時鼓勵員工聽取同事及主管的反饋意見。

營運慣例

本集團致力於所有業務營運中秉持良好企業管治及商業誠信標準。本集團透過《內部監控手冊》及《僱員手冊》充分提供有關反貪污、供應鏈管理及資料私隱的指引及原則。

反貪污

為保障全體持份者的利益，本集團致力與業務夥伴保持充分溝通，藉以防範與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢有關的不當行為。本集團已根據《僱員手冊》及《內部監控及程序》制訂相關政策及指引，例如投資業務的利益衝突及防止欺詐措施。

預防措施及舉報程序	根據《內部監控及程序》，於存在或認為存在利益衝突的情況下，不得進行任何投資。全體董事及管理層均須遵守《企業管治常規守則》。一旦發現任何潛在利益衝突，員工須與利益衝突負責人（「利益衝突負責人」）商討，而利益衝突負責人將制訂適當解決方案及調查利益衝突情況。 投資委員會已告成立，以審視及批准對本集團可能具有重大財務意義的投資。本集團亦已採納一系列有關支出及付款、銀行及現金管理、資本開支及收入支出的指引，旨在防止本集團蒙受財務損失及風險。 誠如《內部監控手冊》所述，本集團已建立程序及渠道，以便舉報不法及貪污行為。
實施及監察方法	管理層定期審視最新反貪污政策，以防止任何不當行為。

供應鏈管理

於報告年度，本集團主要向26名香港供應商採購辦公室用品及取得專業服務。本集團根據供應商選擇標準選擇供應商及服務提供商，包括循環價格、信譽、產品安全、環保表現及社會責任。作為綠色採購常規其中一部分，本集團持續向附有節能標籤及可回收物料的品牌採購辦公室用品。為減少不必要浪費，本集團鼓勵避免非必要包裝。

展望未來，本集團將考慮透過委聘及監督供應商的表現進一步管理環境及社會風險，務求最大程度地降低採購的負面影響。

保障資料私隱

資料私隱乃投資界客戶信賴的基礎。本集團及其僱員有責任保護與業務有關的機密資料。《內部監控手冊》提供指引，並訂明一系列有關私隱及保密的措施。

財務總監被假定擔任私隱及保密負責人（「私隱及保密負責人」）的職務，負責監督合規事宜及措施，其職責包括但不限於審視私隱規例、為員工提供有關私隱及保密的資料及培訓、開發及維護保障私隱及機密資料所需的基礎設施，以及作為解決相關問題的領導人。

為防止未經授權或意外地保存、轉移、刪除、遺失或使用個人資料，全體員工亦須簽署保密協議，確認得悉根據相關規例要求作為資料使用者的義務。

未來，本集團將考慮檢討產品責任相關政策，尤其是與業務營運有關的資料保障政策。

保護環境

本集團意識到環境方面的潛在風險及機遇有可能影響業務及社區。本集團致力控制環境影響，以及於工作場所及周邊社區創造更綠色的環境。本集團已制訂《綠色辦公室政策》以響應有關負責任排放管理、自然資源利用及環境保護的承諾及倡議。

資源管理

根據《綠色辦公室政策》，本集團致力於工作場所與員工攜手實踐以下綠色習慣。為減少能源消耗，本集團提醒員工於非使用區域及離開辦公室之前關上電燈及空調，影印機及打印機於長時間不活動後轉為節能模式，並為所有影印機、打印機及其他電子設備預設環保選項。

類別	能源	消耗量(兆瓦時)		百分比變動(%)
		二零一九年	二零一八年	
直接能源	汽油	80.4	79.3	+1.4
間接能源	電力	9.3	10.5	-11.4
能源消耗總量		89.7	89.8	-0.1

於報告年度，本集團的能源消耗量為89.7兆瓦時，較去年微跌0.1%。車用汽油構成能源消耗的主要部分，佔總消耗的89.6%，其餘來自購買電力，佔總消耗的10.3%。與去年相比，二零一九年度用電量成功減少11%。

考慮到水是最寶貴的自然資源之一，本集團以優化用水為目標。本集團致力促進自來水的運用，並避免於辦公室及會議期間使用瓶裝水。本集團在採購合適用水時並無遭遇任何問題。

排放物管理

作為制訂碳管理策略的重要步驟，本集團委託專業顧問進行碳評估以量化其營運產生的溫室氣體（「溫室氣體」）排放量。溫室氣體排放量的量化過程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》而進行。

溫室氣體排放量

範圍	排放源	溫室氣體排放量（噸二氧化碳當量） 百分比變動(%)		
		二零一九年	二零一八年	
範圍1： 直接溫室氣體排放	化石燃料燃燒 — 汽油	23.2	23.3	-0.5
	化石燃料燃燒 — 釋放自設備及系統	0.6	0.6	-
	小計	23.8	23.9	-0.5
範圍2： 能源間接溫室 氣體排放	購買電力	7.5	8.3	-9.6
	小計	7.5	8.3	-9.6
範圍3： 其他間接溫室 氣體排放	廢紙處置	17.5	10.1 ¹	73.3
	淡水及污水處理	-	0.02	-
	航空商旅	-	0.6	-
	小計	17.5	10.7	63.6
溫室氣體總排放量		48.8	42.9	13.8

¹ 為求與二零一九年的數據進行有意義比較，二零一八年涉及廢紙處置的排放量已作調整，涵蓋更廣泛的廢紙處置範圍。

於報告年度，本集團排放48.8噸二氧化碳當量(CO₂-e)。主要排放量來自汽車燃料燃燒、廢紙處置及購買電力，分別佔溫室氣體總排放量的47.5%、35.9%及15.4%。與上一報告年度相比，涉及燃料燃燒及電力的排放量分別下降0.5%及9.7%。

儘管本集團成功實施多項節能措施，惟總碳排放量有所增加，導致廢紙處置的排放量(範圍3排放)亦隨之上升。本集團鼓勵員工減少製造廢紙，方法包括避免列印會議材料紙本、透過電郵發送文檔以節省紙張及回收用紙。本集團將繼續探索減少用紙及鼓勵紙張回收的途徑。

本集團的業務涉及車輛燃料消耗所排放的氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)及顆粒物(PM)。於報告年度，本集團的氮氧化物、硫氧化物及顆粒物排放量分別為4.2、0.1及0.3千克。為進一步減少空氣及溫室氣體排放，本集團奉行綠色辦公室政策，鼓勵員工考慮選用虛擬會議代替商務差旅。

至於廢棄物管理方面，本集團繼續推行源頭減廢。本集團產生0.002噸有害廢棄物，包括廢電池、廢熒光燈管及廢碳粉盒。與去年相比，廢棄物量減少50%。本集團亦產生0.1噸無害廢棄物，包括生活垃圾及紙張。所產生廢棄物由物業管理公司根據相關法律及規例處理。

展望未來，為進一步減少資源消耗及管理排放，本集團將考慮設定適當目標，並制訂與空氣排放、能源、水、紙張及廢棄物有關的減廢策略。

環境及天然資源

基於業務性質使然，本集團並無對天然資源造成任何直接重大影響，惟投資業務決策或會影響同業及周邊環境。為進一步提高環保意識，本集團已邀請香港會計師公會授權僱主為其僱員進行內部環境教育及推廣活動。

有關報告年度環境績效的進一步詳情，請參閱本年報第32頁的「環境、社會及管治績效摘要」一章。

社會投資

作為負責任企業，本集團旨在運用本身資源優化周邊社區，並為社會創造價值。為實踐此目標，本集團致力了解各界需求並參與義工及社區服務。

於報告年度，本集團共計參與 111 小時的義工服務計劃，重點關注長者服務，主要服務機構為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。本集團亦參與由社區組織籌辦的活動，例如家訪及長者郊遊。

香港影視明星體育協會長者家訪活動

我們的員工與社工攜手於工餘時間探訪長者，除派發載有日用品及大米的福袋外，亦與長者慶祝傳統佳節。

與香港影視明星體育協會合辦長者郊遊活動

我們的員工自願帶領長者參觀香港著名景點，例如海洋公園及航空探知館。參與人士大多行動不便或患有嚴重疾病，大部分時間於安老院渡過。是次旅程讓長者與城市再次接軌，為其樂齡生活增添美好回憶。

未來，本集團將繼續檢討其社區參與計劃，並考慮制訂社區投資政策，展示貢獻及社區投資計劃的重點領域。

附錄一 遵守法律及規例

層面	具有重大影響的相關規例及條例	合規表現
排放物 (有關廢氣及溫室氣體排放以及廢棄物的產生)	- 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 (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、童工及強制勞工)	- 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 (有關職業健康、安全及福祉)	- 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 (有關資料私隱)	- 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 (有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢)	- 防止賄賂條例 - 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例	並無發現任何不合規情況

環境、社會及管治表現概要

環境表現

	二零一九年	二零一八年	二零一七年	單位
廢氣排放				
氮氧化物 (NOx)	4.2	4.2	3.8	千克
硫氧化物 (SOx)	0.1	0.1	0.1	千克
顆粒物 (PM)	0.3	0.3	0.3	千克
溫室氣體總排放量				
範圍 1	23.8	23.9	21.4	噸二氧化碳當量
範圍 2	7.5	8.3	18.6	噸二氧化碳當量
範圍 3	17.5	10.7	8.0	噸二氧化碳當量
溫室氣體總排放量	48.8	42.9	48.0	噸二氧化碳當量
溫室氣體排放密度 ²	7.0	6.1	6.9	噸二氧化碳當量／僱員
所產生有害廢棄物總量				
有害廢棄物總量 ³	0.002	0.004	0.000	噸
有害廢棄物密度 ²	0.000	0.001	0.000	噸／僱員
所產生無害廢棄物總量				
無害廢棄物總量 ⁴	0.1	0.1	0.06	噸
無害廢棄物密度 ²	0.01	0.01	0.01	噸／僱員
按類型劃分的直接及／或間接能源消耗				
汽油	80.4	79.3	68.9	兆瓦時
購買電力	9.3	10.5	23.6	兆瓦時
能源消耗總量	89.7	89.8	92.5	兆瓦時
能源消耗密度 ²	12.8	12.8	13.2	兆瓦時／僱員
總耗水量及密度				
總耗水量 ⁴	—	24.0	33.0	立方米
耗水密度 ²	—	3.4	4.7	立方米／僱員

² 密度因僱員數字調整而重列。

³ 有害廢棄物包括廢電池、廢熒光燈管及廢破粉盒。

⁴ 無害廢棄物包括生活垃圾及回收廢紙。於本報告書內，二零一八年涉及廢紙處置的排放量已作調整，涵蓋更廣泛的廢紙處置範圍。

⁵ 二零一九年辦公室並無使用獨立水錶。

社會表現

員工	二零一九年		二零一八年	
員工總數	7		7	
按性別劃分	男	女	男	女
按性別劃分之員工總數	4	3	4	3
按性別劃分之員工比例	1.33 : 1		1.33 : 1	
按僱用方式劃分	男	女	男	女
全職	4	3	4	3
兼職	0	0	0	0
按年齡組別劃分	男	女	男	女
30歲以下	0	0	0	0
30至50歲	1	2	1	2
50歲以上	3	1	3	1
按僱員類別劃分	男	女	男	女
高級管理層	4	1	4	1
中級管理層	0	1	0	1
一般員工	0	1	0	1

新聘僱員	二零一九年		二零一八年	
新聘僱員人數	0		0	
新聘僱員比率	-		-	
按性別劃分	男	女	男	女
按性別劃分之新聘僱員人數	0	0	0	0
按年齡組別劃分	男	女	男	女
30歲以下	0	0	0	0
30至50歲	0	0	0	0
50歲以上	0	0	0	0
按僱員類別劃分	男	女	男	女
高級管理層	0	0	0	0
中級管理層	0	0	0	0
一般員工	0	0	0	0

僱員流失率	二零一九年		二零一八年	
僱員流失總數	0		0	
僱員流失率	-		-	
按性別劃分	男	女	男	女
按性別劃分之僱員流失人數	0	0	0	0
按年齡組別劃分	男	女	男	女
30歲以下	0	0	0	0
30至50歲	0	0	0	0
50歲以上	0	0	0	0
按僱員類別劃分	男	女	男	女
高級管理層	0	0	0	0
中級管理層	0	0	0	0
一般員工	0	0	0	0

因工死亡及／或受傷	二零一九年		二零一八年	
性別	男	女	男	女
因工死亡／受傷數目	0	0	0	0
因工死亡／受傷比率	0%	0%	0%	0%
因工傷損失工作日數	0	0	0	0
缺勤日數	0	0	0	0

受訓僱員	二零一九年		二零一八年	
受訓僱員人數	7		7	
受訓僱員比率	100%		100%	
按僱員類別劃分	男	女	男	女
高級管理層	4	1	4	1
中級管理層	0	1	0	1
一般員工	0	1	0	1

僱員受訓時數總數	二零一九年		二零一八年	
受訓時數總數	1,880		1,880	
按僱員類別劃分	男	女	男	女
高級管理層	40	30	40	30
中級管理層	–	1,800	–	1,800
一般員工	–	10	–	10

僱員平均受訓時數	二零一九年		二零一八年	
平均受訓時數	268.6		268.6	
按僱員類別劃分	男	女	男	女
高級管理層	10	30	10	30
中級管理層	–	1,800	–	1,800
一般員工	–	10	–	10

供應鏈管理	二零一九年	二零一八年
供應商數目(地點)	26(香港：100%)	26(香港：100%)

社區投資	二零一九年	二零一八年
義工活動時數	111	133

環境、社會及管治報告指引內容索引

重要層面	內容	頁碼索引
A. 環境		
A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及法規的資料。	27-29, 31
A1.1	排放物種及相關排放數據。	27-29, 32
A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	27-29, 32
A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	27-29, 32
A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	27-29, 32
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	27-29, 32
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	27-29, 32
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。	27-29, 31
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	27-29, 32
A2.2	總耗水量及密度。	27-29, 32
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	27-29, 32
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	並無求取水源問題。
A2.5	製成品所用包裝材料的總量。	不適用
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。	27-29, 31
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。	27-29, 32

重要層面	內容	頁碼索引
B. 社會		
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。	22-24, 31
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	22-24, 33-35
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	22-24, 33-35
GRI 401-1	按性別、年齡組別及地區劃分的新聘僱員總數及比率	22-24, 33-35
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。	22-24, 31
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	22-24, 33-35
B2.2	因工傷損失工作日數。	22-24, 33-35
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。	22-24, 33-35
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。	22-24, 33-35
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	22-24, 33-35
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。	22-24, 33-35
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。	22-24, 33-35
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	22-24, 33-35

重要層面	內容	頁碼索引
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。	25-26, 31
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	25-26, 35
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、以及有關慣例的執行及監察方法。	25-26, 35
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。	25-26, 31
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。	25-26, 31
B7.1	於報告年度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。	25-26, 31
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	25-26
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。	30
B8.2	在專注範疇所動用資源。	30

企業管治報告書

董事會欣然提呈截至二零一九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

於截至二零一九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：

- (a) 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，且於黃潤權博士於二零一七年七月十八日獲委任為董事會主席前，概無任何人士獲委任為董事會主席。主席之職責及本集團業務之日常營運由執行董事整體處理。董事會認為，儘管並無行政總裁及董事會主席，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11至13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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度已舉行九次董事會會議及兩次股東大會。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		
黃潤權博士	9/9	2/2
商光祖先生	9/9	2/2
獨立非執行董事		
關山女士	9/9	2/2
王鉅成先生	8/9	2/2
麥家榮先生	5/9	2/2

* 該等會議為於二零一九年三月十三日舉行之股東特別大會及於二零一九年六月十四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，董事已於截至二零一九年十二月三十一日止年度根據企業管治守則關於持續專業發展之規定參與以下形式之持續專業發展，以增長及補充知識與技能：

董事	參加內部簡報	發表演講	參加專業機構 進行之培訓	閱讀與董事職務 及職責相關之材料
執行董事				
黃潤權博士	✓	✓	✓	✓
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

主席一職由黃潤權博士出任。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

截至二零一九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600,000元（二零一八年：港幣588,000元）及非核數服務費用港幣185,000元（二零一八年：無）。

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二零一九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47至50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) 審閱本集團截至二零一九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) 審閱本集團截至二零一九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二零一九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，並於二零一九年六月十四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、內部審核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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度共舉行兩次會議。各審核委員會成員出席記錄如下：

	出席／符合 資格出席 審核委員會會議
關山女士(審核委員會主席)	2/2
王鉅成先生	2/2
麥家榮先生	1/2

薪酬委員會

董事會已成立本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並訂定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍與企業管治守則有關章節所載條文一致，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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議。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)	2/2
關山女士	2/2
麥家榮先生	1/2

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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行兩次會議。各提名委員會成員出席記錄如下：

	出席／符合 資格出席 提名委員會會議
麥家榮先生（提名委員會主席）	1/2
關山女士	2/2
王鉅成先生	2/2

投資委員會

董事會已成立本公司投資委員會（「投資委員會」），並訂定書面職權範圍。

投資委員會主要負責檢討及評估本集團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黃潤權博士（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11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式。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51至118頁遠東控股國際有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一九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 貴集團於二零一九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，其於二零一九年十二月三十一日之賬面值為港幣1,672,600,000元，佔貴集團總資產約88%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，於綜合損益及其他全面收益表記錄投資物業之重估虧損港幣89,400,000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，以及相關之防範措施(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，二零二零年三月三十日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務			
收益	7	39,733	3,246
租賃經營成本		(1,187)	(786)
租金收入淨額		38,546	2,460
源自持作買賣投資之股息收益		3,236	3,235
其他收益	8	922	701
其他盈利及虧損淨額	9	(197,362)	(120,841)
行政開支		(7,148)	(4,903)
財務成本	10	(21,897)	–
除所得稅前虧損	11	(183,703)	(119,348)
所得稅(開支)/抵免	12	(1,954)	15,107
來自持續經營業務之本年度虧損		(185,657)	(104,241)
已終止業務			
來自已終止業務之本年度溢利/(虧損)	13	32,738	(3,441)
本年度虧損		(152,919)	(107,682)
本年度其他全面(開支)/收益			
將不會重新分類至損益之項目：			
將自用物業轉為投資物業之重估收益		–	3,283
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		(547)	(432)
本年度其他全面(開支)/收益		(547)	2,851
本年度全面開支總額		(153,466)	(104,831)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新呈列)
本年度虧損可歸屬於：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務之本年度虧損		(149,010)	(104,241)
來自已終止業務之本年度溢利／(虧損)		16,696	(1,754)
		(132,314)	(105,995)
非控股權益			
來自持續經營業務之本年度虧損		(36,647)	—
來自已終止業務之本年度溢利／(虧損)		16,042	(1,687)
		(20,605)	(1,687)
		(152,919)	(107,682)
全面開支總額可歸屬於：			
本公司擁有人			
來自持續經營業務之本年度虧損		(149,010)	(100,958)
來自已終止業務之本年度溢利／(虧損)		16,417	(1,976)
		(132,593)	(102,934)
非控股權益			
來自持續經營業務之本年度虧損		(36,647)	—
來自已終止業務之本年度溢利／(虧損)		15,774	(1,897)
		(20,873)	(1,897)
		(153,466)	(104,831)
每股(虧損)／盈利來自：			
持續經營業務 — 基本(港仙)	18	(13.68)	(9.57)
已終止業務 — 基本(港仙)	18	1.53	(0.16)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	19	1,672,600	164,500
物業、廠房及設備	20	220	2,857
預付租賃款項	21	–	400
企業債券	22	–	5,000
		1,672,820	172,757
流動資產			
預付租賃款項	21	–	18
企業債券	22	5,000	–
持作買賣投資	23	149,366	567,246
存貨	24	–	1,506
貿易及其他應收款項	25	23,667	1,277
應收非控股權益款項	26	2,680	–
可收回稅項		156	224
於金融機構持有存款	27	3,434	34,955
銀行結存及現金	27	33,911	5,415
		218,214	610,641
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	21,269	3,576
銀行借貸	30	492,662	–
租賃負債	38	147	–
應付稅項		6,646	–
		520,724	3,576
流動(負債淨額)/資產淨值		(302,510)	607,065
資產總值減流動負債		1,370,310	779,822
非流動負債			
承兌票據	31	213,200	–
資產淨值		1,157,110	779,822

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
股本及儲備			
股本	32	632,610	632,610
儲備	34	11,569	144,162
本公司擁有人應佔權益		644,179	776,772
非控股權益		512,931	3,050
權益總額		1,157,110	779,822

第51至118頁之綜合財務報表於二零二零年三月三十日獲董事會(「董事會」)批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

黃潤權
董事

商光祖
董事

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						非控股權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元			
於二零一七年十二月三十一日之結餘								
原先呈列	632,610	6,666	—	240,448	879,724	4,962		884,686
初步應用香港財務報告準則第9號	—	—	—	(18)	(18)	(15)		(33)
於二零一八年一月一日之經重列結餘	632,610	6,666	—	240,430	879,706	4,947		884,653
本年度虧損	—	—	—	(105,995)	(105,995)	(1,687)		(107,682)
本年度其他全面收益								
換算海外業務產生之匯兌差額	—	(222)	—	—	(222)	(210)		(432)
將自用物業轉為投資物業之重估收益	—	—	3,283	—	3,283	—		3,283
本年度全面收益總額	—	(222)	3,283	(105,995)	(102,934)	(1,897)		(104,831)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日之結餘	632,610	6,444	3,283	134,435	776,772	3,050		779,822
本年度虧損	—	—	—	(132,314)	(132,314)	(20,605)		(152,919)
本年度其他全面收益								
換算海外業務產生之匯兌差額	—	(279)	—	—	(279)	(268)		(547)
本年度全面收益總額	—	(279)	—	(132,314)	(132,593)	(20,873)		(153,466)
透過收購一間附屬公司收購資產(附註33)	—	—	—	—	—	530,754		530,754
於二零一九年十二月三十一日之結餘	632,610	6,165	3,283	2,121	644,179	512,931		1,157,110

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新呈列)
經營活動			
除所得稅前(虧損)/溢利			
一來自持續經營業務		(183,703)	(119,348)
一來自已終止業務		37,473	(3,441)
		(146,230)	(122,789)
按下列各項調整：			
已收持作買賣投資以股代息收入		—	(1,750)
利息收入		(757)	(763)
利息開支		21,897	—
投資物業之公平值虧損/(收益)	9	89,400	(6,598)
補償收入淨額	13	(42,634)	—
出售物業、廠房及設備之收益	13	(353)	—
持作買賣投資未變現虧損	9	95,568	127,879
應收租金之虧損撥備	9	1,117	—
應收非控股權益款項之虧損撥備		755	470
預付租賃款項攤銷		—	38
物業、廠房及設備折舊		367	469
使用權資產折舊		400	—
營運資金變動前之經營現金流量		19,530	(3,044)
持作買賣投資減少/(增加)		322,312	(45,007)
存貨減少		1,506	351
貿易及其他應收款項減少/(增加)		391	(10)
應收非控股權益款項(增加)/減少		(935)	583
貿易及其他應付款項增加		2,125	23
經營業務所得/(所用)現金		344,929	(47,104)
退回/(已付)香港利得稅		68	(663)
經營活動所得/(所用)現金淨額		344,997	(47,767)
投資活動			
提取於一間金融機構持有之存款		31,521	53,555
已收補償收入		23,040	—
出售物業、廠房及設備所得款項		496	—
已收利息		757	763
存放於一間金融機構之存款		—	(6,033)
收購物業、廠房及設備		—	(14)
透過收購一間附屬公司收購資產	33	(186,152)	—
收購企業債券		—	(5,000)
投資活動(所用)/所得現金淨額		(130,338)	43,271

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (重新呈列)
融資活動			
已付利息	42	(21,879)	—
償還按揭貸款	42	(15,396)	—
償還承兌票據	42	(147,800)	—
已付租金資本部分	42	(426)	—
已付租金利息部分	42	(18)	—
融資活動所用現金淨額		(185,519)	—
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		29,140	(4,496)
於年初之現金及現金等價物		5,415	10,074
匯率變動之影響		(644)	(163)
於年終之現金及現金等價物		33,911	5,415

綜合財務報表附註

截至二零一九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皇后大道中287-299號299 QRC 9樓902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40。

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 — 於二零一九年一月一日生效

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)	所得稅處理之不確定性因素
— 詮釋第23號	
香港財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修改、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號之修訂本，業務合併
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第11號之修訂本，合營安排
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第12號之修訂本，所得稅
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第23號之修訂本，借貸成本

除下文所概述採納香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)外，自二零一九年一月一日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之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)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一九年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響

香港財務報告準則第16號為租賃會計(主要為承租人之會計)之會計處理方式帶來重大變動，取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號」)、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估法律形式屬租賃之交易內容。從承租人角度而言，幾乎所有租賃均於財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債，此原則之少數例外為相關資產屬低價值之租賃或釐定為短期租賃之租賃。從出租人角度而言，會計處理方式大致與香港會計準則第17號維持不變。香港財務報告準則第16號有關對租賃之新定義、對本集團會計政策之影響及本集團按香港財務報告準則第16號所准許採納之過渡方法詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)節。

本集團以累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並於初次應用日期將初次應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響確認為保留溢利期初結餘之調整。按香港財務報告準則第16號之過渡條文所准許，二零一八年所呈列比較資料並未重列，且繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

下表概列過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日之財務狀況表所造成影響(增加／(減少))：

港幣千元	
於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表	
於物業、廠房及設備呈列之使用權資產(附註20)	991
租賃負債(非流動)(附註38)	147
租賃負債(流動)(附註38)	426
預付租賃款項(非流動)	(400)
預付租賃款項(流動)	(18)

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一九年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響(續)

以下對賬闡釋於二零一八年十二月三十一日結束時應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔如何與於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表內確認於初次應用日期之租賃負債進行對賬：

	港幣千元
經營租賃承擔與租賃負債之對賬	
截至二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	627
減：低價值資產租賃	(35)
減：未來利息開支(附註38)	(19)
截至二零一九年一月一日之租賃負債總額(附註38)	573

於二零一九年一月一日之財務狀況表內確認之租賃負債所應用承租人加權平均增量借貸利率為5.25%。

截至二零一九年一月一日之使用權資產賬面值包括以下各項：

	港幣千元
應用香港財務報告準則第16號後確認與經營租賃有關之使用權資產	573
自預付租賃款項重新分類	418
截至二零一九年一月一日之使用權資產總額	991

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一九年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

(ii) 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃被定義為以代價獲得資產(相關資產)於一段時間內之使用權之一項合約或合約之一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來之絕大部分經濟利益；及(b)有權指示已識別資產之用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產之用途。

就含有租賃成分以及一項或多項額外租賃或非租賃成分之合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃成分，基準是租賃成分之相對獨立價格及非租賃成分之總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃成分中區分非租賃成分，而是將各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

本集團選擇不區分非租賃成分，而是將所有租賃各租賃成分及任何相關非租賃成分入賬列作單一租賃成分。

(iii) 作為承租人之會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人之相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租期內將經營租賃項下租賃付款確認為一項開支。租賃項下資產將不會於承租人之財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(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(本集團擁有影印機)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。

本集團於租賃開始當日確認使用權資產及租賃負債。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一九年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

(iii) 作為承租人之會計處理(續)

使用權資產

使用權資產應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資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。符合投資物業定義之使用權資產按公平值列賬。

就本集團而言，為賺取租金或資本增值目的而持有之租賃土地及樓宇將繼續根據香港會計準則第40號入賬，並按公平值列賬。因此，採納香港財務報告準則第16號對此等使用權資產並無任何重大影響。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款之現值確認。租賃付款將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，本集團將採用本集團之增量借貸利率。

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。

於開始日期後，承租人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，例如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則 — 於二零一九年一月一日生效(續)

香港財務報告準則第16號 — 租賃(續)

(iv) 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。由於香港財務報告準則第16號項下有關作為出租人之會計處理與香港會計準則第17號項下規定大致相同，採納香港財務報告準則第16號對該等財務報表並無重大影響。

(v) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並於初次應用日期二零一九年一月一日將初次應用香港財務報告準則第16號之所有累計影響確認為保留溢利期初結餘之調整。按香港財務報告準則第16號之過渡條文所准許，二零一八年所呈列比較資料並未重列，且繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認租賃負債，並按餘下租賃付款之現值(採用於二零一九年一月一日之承租人增量借貸利率貼現)計量該等租賃負債。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相若特徵之租賃組合應用單一貼現率；(ii)應用豁免，不就租期將於初次應用日期二零一九年一月一日起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債，並將該等租賃入賬列作短期租賃；(iii)於二零一九年一月一日計量使用權資產時不包括初始直接成本；及(iv)倘合約載有延長或終止租賃之選擇權，則於事後釐定租期。

此外，本集團已應用實際權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前並無根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為含有租賃之合約。

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。

香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³

¹ 於二零二零年一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 修訂本原擬於二零一八年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已延後／取消。修訂本仍可予提早應用。

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) 合規聲明

財務報表乃按照所有適用香港財務報告準則、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。

(b) 計量基準

除投資物業及金融工具按下述會計政策所載以公平值計量外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

(c) 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。

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。

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。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。

當本集團失去附屬公司控制權，出售損益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。

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。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)

(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：有權控制投資對象、承擔或享有來自投資對象可變回報之風險或權利，及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)
位於中華人民共和國(「中國」)之樓宇	按土地租期或估計可使用年期50年(以較短者為準)
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。

根據融資租賃持有之資產於其預期可使用年期或相關租期(如為較短期間)，使用與自置資產相同之基準計算折舊。

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。

倘本集團以經營租賃持有物業權益以賺取物業租金收入，本集團選擇不會將該等物業權益分類及入賬為投資物業。

4. 主要會計政策(續)

(e)A 租賃(自二零一九年一月一日起適用之會計政策)

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於綜合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

使用權資產應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。符合投資物業定義之使用權資產按公平值列賬，而符合持作自用之租賃土地及樓宇定義之使用權資產亦按公平值列賬。

本集團為賺取租金或資本增值目的而持有之租賃土地及樓宇根據香港會計準則第40號入賬，並按公平值列賬。本集團持作自用之租賃土地及樓宇根據香港會計準則第16號入賬，並按公平值列賬。除上述使用權資產外，本集團亦根據租賃協議租賃若干物業，而本集團經行使判斷後釐定有關物業屬持作自用之租賃土地及樓宇以外之獨立資產類別。因此，租賃協議項下物業產生之使用權資產按折舊成本列賬。

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，則本集團採用本集團之增量借貸利率。

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)A 租賃(自二零一九年一月一日起適用之會計政策)(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，例如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

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期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。

(e)B 租賃(直至二零一八年十二月三十一日止適用之會計政策)

凡租約條款將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人之租賃，均列為融資租賃。所有其他租賃均列為經營租賃。

本集團作為出租人

融資租賃項下應收承租人款項以本集團於有關租賃之投資淨額列作應收款項。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映本集團於有關租賃餘下投資淨額之固定期間回報率。

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期以直線法於損益確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

按融資租賃持有之資產乃初步按公平值或(倘較低)按最低租賃付款之現值確認為資產。相應租賃承擔呈列為負債。租賃付款於資本及利息之間作出分析。利息部分於租賃期間自損益扣除，計算方式為使利息於租賃負債中佔有固定比例。資本部分則可用作削減結欠出租人之餘額。

經營租賃項下之應付租金總額於租賃期內以直線法於損益確認。所收租賃優惠會作為總租金開支之整體部分在租賃期確認。

物業租賃之土地及樓宇部分就租賃分類而言視為分開處理。

4. 主要會計政策(續)

(e)B 租賃(直至二零一八年十二月三十一日止適用之會計政策)(續)

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照有關各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團而作出之評估，評估各部分分別分類為融資租賃或經營租賃，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃，於此情況下，整項租賃分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款(包括任何一筆過支付之預付款項)會按租賃開始時土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公平值比例，於土地與樓宇部分之間分配。

倘租賃付款能可靠分配，入賬為經營租賃之租賃土地之權益乃於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並於租期內按直線法攤銷，惟根據公平值模型分類及入賬為投資物業則除外。倘租賃付款不能於土地及樓宇部分之間可靠分配，則整項租賃一般會分類為融資租賃。

(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(「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。

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。

4. 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具(續)

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貿易應收款項、合約資產、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：(1) 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(2) 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。

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。

本集團已選用香港財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產之虧損撥備，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。

4. 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損乃按12個月預期信貸虧損計算。然而，倘信貸風險自開始以來大幅增加，撥備將以全期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。

本集團認為金融資產於下列情況下屬信貸減值：(1)在本集團並無進行追索(例如變現抵押(如持有))的情況下借款人不大可能向本集團悉數支付其信貸責任；或(2)該金融資產逾期超過90日。

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。

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)

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。

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貿易及其他應付款項、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。

香港公司條例(第622章)於二零一四年三月三日生效。根據條例，本公司股份並無面值。就於二零一四年三月三日或之後發行股份已收或應收代價計入股本。根據條例第s.148及s.149條，可從股本中扣除佣金及開支。

4. 主要會計政策(續)

(f) 金融工具(續)

(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。

(g) 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本或可變現淨值兩者中之較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨送至現有地點及達致現有狀況所需其他成本。成本按加權平均法計算。可變現淨值按於日常業務過程之預計售價減完成交易之估計成本及估計銷售所需成本釐定。

(h) 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，以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)程度。倘未能估計某項資產之可收回金額時，本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。當可確定合理一致分配基準時，公司資產亦可分配至個別現金產生單位，或另行分配至可確定合理一致分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之間之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，反映對貨幣時間價值及資產(其未來現金流量估計未經調整)特定風險之現時市場評估。

4. 主要會計政策(續)

(h) 非金融資產減值(續)

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將撇減至其可收回金額。分配減值虧損時，首先分配減值虧損以撇減任何商譽賬面值(倘適用)，其後按比例根據該單位各資產之賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得撇減至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可計量)及零之間最高者。已另行分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位其他資產。減值虧損會即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或現金產生單位)之賬面值增至其經修訂之估計可收回金額，惟所增加賬面值不可超過以過往年度假設資產(或現金產生單位)並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益確認。

(i) 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。

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。

4. 主要會計政策(續)

(i) 收益確認(續)

(ii) 成衣製造(續)

當貨品交付或獲接納時，客戶方會取得成衣產品的控制權。因此，收益於客戶接受成衣產品時確認，一般僅包括一項履約責任。發票金額通常於30日內支付。於比較期間，貨品銷售之收益乃於擁有權之風險及回報轉移，即貨品付運及所有權轉移至客戶時確認。

本集團並無退回權利或銷售量回扣。因此，本公司董事相信，採納香港財務報告準則第15號後不會對可變成本造成影響。

(iii) 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。

(iii) 利息收入根據未償還本金額及適用利率按時間累計。

(iv) 股息收入於收取股息之權利確立時確認。

(j) 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。

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遞延稅項。除不影響入賬或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債外，本集團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。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。

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計量。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(而並非通過出售)之業務模式持有，該假定即被推翻。

4. 主要會計政策(續)

(j) 所得稅(續)

遞延稅項負債乃於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資產生應課稅暫時差額時確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回且暫時差額不大可能於可見將來撥回則除外。

所得稅乃於損益內確認，除非該等稅項與於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。

(k) 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。

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，計入少股東權益)。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。

4. 主要會計政策(續)

(l) 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。

(m) 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。

(n) 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) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員

4. 主要會計政策(續)

(n) 關連人士(續)

(b) 倘任何下列情況適用，該實體被視為與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團之成員(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集團或集團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。

(o) 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。

4. 主要會計政策(續)

(p) 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。

當某項業務被分類為已終止業務時，則於綜合全面收益表以單一金額列示，包括：

- 已終止業務之除稅後損益；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) 投資物業

本集團短暫分租一間空置倉庫，惟已決定不會將該項物業視為投資物業，原因為本集團無意為資本增值或租金收入而長期持有該項物業。因此，該項物業持續入賬列為其他物業、廠房及設備項目。

(ii) 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)

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23)

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

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計量內，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，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
	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7)	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)

6. 分部報告(續)

(a) 分部收益及業績(續)

截至二零一八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7)	3,246	—	5,301	8,547
分部業績	9,059	(124,383)	(3,441)	(118,765)
其他經營收益				701
未分配之開支				(4,725)
除所得稅前虧損				(122,789)

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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
	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(附註20)	(400)	—	—	(400)
物業、廠房及設備折舊(附註20)	(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13)	—	—	42,634	42,634

截至二零一八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	未分配金額 港幣千元	工業 港幣千元	
預付租賃款項攤銷	(38)	—	—	—	(38)
物業、廠房及設備折舊(附註20)	(31)	—	(168)	(270)	(469)
應收非控股權益款項 之虧損撥備	—	—	—	(470)	(470)
持作買賣投資之公平值虧損	—	(127,879)	—	—	(127,879)
出售持作買賣投資之收益	—	440	—	—	440
投資物業之公平值收益	6,598	—	—	—	6,598

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) 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。

確認收益之時間	工業	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
在某個時間點 — 已終止業務	3,555	5,301

(e) 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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務：		
香港	39,733	3,246
已終止業務：		
香港	593	720
日本	2,228	3,978
中華人民共和國(「中國」)其他地區	734	603
	43,288	8,547

	非流動資產	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港	1,672,780	169,567
日本	—	—
中國其他地區	40	3,190
	1,672,820	172,757

6. 分部報告(續)

(f) 主要客戶資料

個別佔本集團總收益超過10%之兩名(二零一八年：三名)客戶之收益貢獻如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務：		
客戶A(源自物業投資分部)	31,551	不適用
客戶B(源自物業投資分部)	4,244	不適用
客戶C(源自物業投資分部)	不適用	1,506
客戶D(源自物業投資分部)	不適用	1,380
已終止業務：		
客戶E(源自工業分部)	不適用	3,630

7. 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
投資物業租金收入總額	39,733	3,246
已終止業務		
銷售貨品	3,555	5,301
	43,288	8,547

8. 其他收益

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	7	590
企業債券之利息收入	750	111
雜項收入	165	—
	922	701

9. 其他盈利及虧損淨額

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	95,568	127,879
持作買賣投資之已變現公平值虧損／(收益)	11,277	(440)
投資物業之公平值虧損／(收益)(附註19)	89,400	(6,598)
應收租金之虧損撥備	1,117	—
	197,362	120,841

10. 財務成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
租賃負債之利息開支	18	—
銀行借貸利息	13,563	—
承兌票據利息	8,316	—
	21,897	—

11. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除下列項目：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
折舊支出(附註20)		
— 物業、廠房及設備	30	199
— 使用權資產	400	—
核數師薪酬(包括非核數服務之薪酬)	785	588
員工成本	3,174	3,113
應收租金之虧損撥備	1,117	—
低價值租賃辦公室設備經營租賃租金	15	11
承租物業經營租賃租金	—	275

12. 所得稅(開支)/抵免

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持續經營業務		
所得稅(開支)/抵免包括：		
即期稅項：		
— 香港利得稅	(1,954)	(26)
— 先前年度撥備不足	—	(300)
遞延稅項抵免	—	15,433
來自持續經營業務之本年度稅項(支出)/抵免總額	(1,954)	15,107
來自已終止業務之本年度稅項支出總額(附註13)	(4,735)	—
	(6,689)	15,107

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。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入利得稅兩級制。該條例草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法律，並於翌日刊憲。

根據利得稅兩級制，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元的溢利稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的香港公司的溢利將繼續按16.5%(二零一八年：相同)的劃一稅率繳納稅項。利得稅兩級制自二零一八年一月一日或之後開始之年度期間起適用於本集團指定合資格實體。

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

年內所得稅(開支)/抵免可與綜合損益及其他全面收益表所載除所得稅前虧損對賬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除所得稅前虧損	(183,703)	(119,348)
按本地所得稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算之稅項(附註)	30,311	19,692
不可扣稅開支之稅項影響	(42,431)	(8,656)
毋須課稅收益之稅項影響	(382)	8,684
未確認稅項虧損之稅項影響	(294)	(4,344)
未確認可扣減暫時差額之稅項影響	300	—
動用先前未確認稅項虧損	10,377	5
稅項優惠之稅項影響	165	26
先前年度超額撥備/(撥備不足)	—	(300)
所得稅(開支)/抵免	(1,954)	15,107

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。

接獲海門市人民政府通知後，董事會決定終止江蘇績績旗下業務及成衣製造工業業務。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。江蘇績績於本年度之銷售額、業績及現金流量呈列如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已終止業務		
收益	3,555	5,301
銷售成本	(4,516)	(6,648)
毛損	(961)	(1,347)
其他收益	31	72
其他收益及虧損淨額	42,232	(470)
銷售及分銷成本	(13)	(13)
行政開支	(3,816)	(1,683)
除所得稅前溢利／（虧損）	37,473	(3,441)
所得稅開支	(4,735)	—
來自已終止業務之本年度溢利／（虧損）	32,738	(3,441)
經營活動所用現金淨額	(4,221)	(1,744)
投資活動所得現金淨額	23,536	—
現金流入／（流出）淨額	19,315	(1,744)
除所得稅前溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列項目		
確認為開支之存貨成本	4,516	6,648
物業、廠房及設備折舊	337	270
預付土地租賃攤銷	—	38
僱員成本	6,015	4,922
應收非控股權益款項之虧損撥備	755	470
補償收入淨額	(42,634)	—
出售物業、廠房及設備之收益	(353)	—

14. 董事酬金

已付或應付五名董事(二零一八年：五名董事)之酬金根據上市規則及公司條例披露如下：

截至二零一九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	750	—	18	768
商光祖先生	222	898	18	1,138
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
	1,620	898	36	2,554

截至二零一八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	720	—	18	738
商光祖先生	204	884	18	1,106
獨立非執行董事				
王鉅成先生	207	—	—	207
麥家榮先生	207	—	—	207
關山女士	207	—	—	207
	1,545	884	36	2,465

14. 董事酬金(續)

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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	3,116	3,053
退休福利計劃供款	58	60
一 已終止業務		
工資及薪金	5,052	3,763
退休福利計劃供款	963	1,159
	9,189	8,035

16. 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中，三名(二零一八年：兩名)為本公司董事，彼等之薪酬載於上文附註14。其餘兩名(二零一八年：三名)最高薪酬人士之薪酬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
薪金及其他福利	1,846	814
退休福利計劃供款	18	24
	1,864	838

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 五名最高薪酬人士 (續)

酬金介乎下列組別：

	二零一九年 人數	二零一八年 人數
零至港幣 1,000,000 元	1	3
港幣 1,000,001 元至港幣 1,500,000 元	—	—
港幣 1,500,001 元至港幣 2,000,000 元	1	—

17. 股息

於截至二零一九年十二月三十一日止年度概無向本公司普通股股東支付或建議股息，而報告期終後亦無建議任何股息(二零一八年：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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
本公司擁有人應佔本年度虧損	(132,314)	(105,995)
減：來自自己終止業務之本年度溢利/(虧損)	16,696	(1,754)
來自持續經營業務之本年度虧損	(149,010)	(104,241)

	二零一九年 股份數目	二零一八年 股份數目
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	1,089,118,593	1,089,118,593

	二零一九年 港仙	二零一八年 港仙
來自持續經營業務之每股基本虧損	(13.68)	(9.57)

18. 每股(虧損)/盈利(續)

來自已終止業務

來自已終止業務之每股基本盈利每股1.53港仙(二零一八年：每股虧損0.16港仙)乃按來自已終止業務之本年度溢利港幣16,696,000元(二零一八年：虧損港幣1,754,000元)及用以計算每股基本虧損之股份加權平均數1,089,118,593股(二零一八年：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(虧損)/盈利。

19. 投資物業

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
公平值		
於一月一日(第三級經常性公平值)	164,500	138,167
透過收購一間附屬公司收購資產(附註33)	1,597,500	—
物業、廠房及設備之重新分類(附註20)	—	19,735
於損益確認之公平值變動	(89,400)	6,598
於十二月三十一日(第三級經常性公平值)	1,672,600	164,500

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。

本集團投資物業於二零一九年及二零一八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。與二零一八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。

年內，概無轉入或轉出第三級。

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

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)

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4,066元至每平方呎港幣63,234元(二零一八年：每平方呎港幣5,130元至每平方呎港幣30,000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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港商業物業單位	1,672,600	164,500

於二零一九年十二月三十一日，一項賬面值為港幣1,510,000,000元(二零一八年：無)之投資物業已質押作為本集團銀行借貸之抵押品(附註30)。

20. 物業、廠房及設備

	使用權資產 (附註) 港幣千元	位於 香港之租賃 土地及樓宇 港幣千元	位於中國之 樓宇 港幣千元	租賃物業 之裝修 港幣千元	升降機、 電動及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本值							
於二零一八年一月一日	-	17,317	12,637	421	31,395	2,639	64,409
添置	-	-	-	-	14	-	14
重新分類為投資物業	-	(17,317)	-	-	-	-	(17,317)
匯兌調整	-	-	(740)	-	(1,827)	(25)	(2,592)
於二零一八年十二月三十一日	-	-	11,897	421	29,582	2,614	44,514
初次採納香港財務報告準則 第16號之使用權資產 (附註2(a)(i))	991	-	-	-	-	-	991
於二零一九年一月一日	991	-	11,897	421	29,582	2,614	45,505
添置	-	-	-	-	54	-	54
出售	-	-	-	-	(29,236)	-	(29,236)
撤銷	(418)	-	(11,897)	-	-	-	(12,315)
匯兌調整	-	-	-	-	-	(4)	(4)
於二零一九年十二月三十一日	573	-	-	421	400	2,610	4,004
累計折舊							
於二零一八年一月一日	-	865	9,700	421	31,058	2,427	44,471
重新分類為投資物業	-	(865)	-	-	-	-	(865)
本年度撥備	-	-	248	-	53	168	469
匯兌調整	-	-	(580)	-	(1,815)	(23)	(2,418)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-	-	9,368	421	29,296	2,572	41,657
本年度撥備	400	-	175	-	192	-	767
出售時對銷	-	-	-	-	(29,093)	-	(29,093)
撤銷時對銷	-	-	(9,543)	-	-	-	(9,543)
匯兌調整	-	-	-	-	-	(4)	(4)
於二零一九年十二月三十一日	400	-	-	421	395	2,568	3,784
賬面淨值							
於二零一九年十二月三十一日	173	-	-	-	5	42	220
於二零一八年十二月三十一日	-	-	2,529	-	286	42	2,857

附註：

於二零一九年十二月三十一日，本集團之使用權資產指於香港租用之辦公室。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

21. 預付租賃款項

誠如附註13所述，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度終止成衣製造工業業務，並已就中國土地使用權之預付租賃款項向海門市人民政府收取補償。

	二零一八年 港幣千元
作報告用途之分析：	
流動	18
非流動	400
	418

22. 企業債券

於二零一八年十一月七日，本集團收購本金額為港幣5,000,000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。本金額將於二零二零年十一月償還，故餘額於二零一九年十二月三十一日分類為流動負債(二零一八年：非流動負債)。

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。

23. 持作買賣投資

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
上市股本證券：		
香港	149,366	567,246

於二零一九年十二月三十一日，持作買賣投資指一個包含24項(二零一八年：47項)香港上市股本證券之投資組合，其中18項(二零一八年：38項)股本證券於／曾於聯交所主板上市，其餘6項(二零一八年：9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。

24. 存貨

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
原料	—	1
半製成品	—	487
製成品	—	1,018
	—	1,506

25. 貿易及其他應收款項

商品銷售方面，本集團給予貿易客戶平均90日(二零一八年：90日)之信貸期。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應收款項 — 即期及未減值	—	943
預付款項、按金及其他應收款項淨額	23,667	334
於十二月三十一日	23,667	1,277

按發票日期計算之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
1至30日	—	697
31至60日	—	181
61至90日	—	65
貿易應收款項總額	—	943

25. 貿易及其他應收款項(續)

下表為貿易應收款項之虧損撥備之對賬：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	10	10
撇銷	(10)	—
於十二月三十一日	—	10

其他應收款項(扣除虧損撥備港幣1,120,000元)之詳情如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按金	704	250
預付款項	243	67
應收補償	22,366	—
其他	354	17
	23,667	334

其他應收款項之其他類別不包括減值資產。

下表為其他應收款項之虧損撥備之對賬：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	3	3
年內虧損撥備	1,117	—
於十二月三十一日	1,120	3

26. 應收非控股權益款項

(a) 應收Joy Ease Limited (「Joy Ease」) 非控股權益款項

於二零一九年十二月三十一日，應收非控股權益款項指向股東貸款港幣2,680,000元(二零一八年：無)，為無抵押、免息及須應要求償還。

(b) 應收江蘇續續非控股權益款項

於二零一九年十二月三十一日，未計及虧損撥備之非控股權益款項港幣4,651,000元(二零一八年：港幣4,178,000元)為無抵押及免息。

應收非控股權益款項淨額屬買賣性質。本集團之政策給予非控股權益90日(二零一八年：90日)之信貸期。所有逾期結餘均為已減值。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於本集團認為到期款項之違約風險甚高且可收回性不確定，故就應收非控股權益款項確認虧損撥備港幣755,000元(二零一八年：港幣470,000元)。

下表載列年內應收非控股權益款項虧損撥備之對賬：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
於一月一日	4,178	3,961
虧損撥備	755	470
匯兌調整	(282)	(253)
於十二月三十一日	4,651	4,178

本集團按照附註4(f)(ii)所載會計政策確認虧損撥備。

27. 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%(二零一八年：0.001%至1.8%)之市場年利率計息。於金融機構持有存款與本集團於此機構所持證券買賣賬戶有關。

28. 貿易及其他應付款項

下表包括於報告期終按發票日期呈列之貿易應付款項之分析：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應付款項 — 逾90日	—	44
其他應付款項及應計費用	21,269	3,532
	21,269	3,576

29. 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
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	54,787	(39,354)	15,433
於損益內作出抵免	(13,694)	(1,739)	(15,433)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	41,093	(41,093)	—
於損益內作出(抵免)/支出	(27,668)	27,668	—
於二零一九年十二月三十一日	13,425	(13,425)	—

於報告期終，本集團有未運用稅項虧損港幣451,348,000元(二零一八年：港幣534,231,000元)可供抵銷未來溢利。於二零一九年十二月三十一日就稅項虧損確認遞延稅項資產港幣81,360,000元(二零一八年：港幣249,048,000元)。剩餘稅項虧損港幣369,988,000元(二零一八年：港幣285,183,000元)因未來溢利來源無法預測而並無確認遞延稅項資產。於二零一九年十二月三十一日，所有稅項虧損可以無限期結轉。於二零一八年十二月三十一日，未確認稅項虧損包括將於二零一九年至二零二三年失效之稅項虧損港幣18,538,000元，剩餘稅項虧損可以無限期結轉。

30. 銀行借貸

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動		
於一年內到期償還之銀行借貸 (i)	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 (i) 及 (ii)	472,134	—
	492,662	—

(i) 銀行借貸以一項港幣 1,510,000,000 元之投資物業作抵押(附註 19)。

(ii) 於二零一九年十二月三十一日之銀行借貸港幣 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因而分類為流動負債之銀行貸款預期須於一年內結付。

於報告期終，銀行借貸須按以下計劃償還：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按要求或一年內	20,528	—
一年以上但不超過兩年	20,528	—
兩年以上但不超過五年	61,582	—
五年後	390,024	—
	492,662	—

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。

31. 承兌票據

承兌票據本金額為港幣 361,000,000 元，按年利率 5% 計息，並將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 147,800,000 元。截至二零一九年十二月三十一日之承兌票據結餘為港幣 213,200,000 元。承兌票據乃為償付二零一九年四月收購 Joy Ease 51% 股權之部分代價而發行(附註 33)。

32. 股本

	股數		股本	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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

33. 年內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。

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)
	1,083,172
非控股權益	(530,754)
已收購資產淨值	552,418
所收購股權	51%
由下列支付：	
已付代價	191,418
承兌票據(附註31)	361,000
	552,418
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)
	186,152

34. 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。
保留溢利	於損益確認之累計收益及虧損淨額。

(b) 本公司

	保留溢利 港幣千元
於二零一九年一月一日之結餘	119,402
本年度溢利	3,700
於二零一九年十二月三十一日(附註43)	123,102
於二零一八年一月一日之結餘	123,882
本年度虧損	(4,480)
於二零一八年十二月三十一日	119,402

35. 金融工具**(a) 金融工具類別**

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
金融資產		
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)	149,366	567,246
按攤銷成本列賬之金融資產(包括現金及現金等價物)	68,449	46,580
金融負債		
攤銷成本	727,277	3,524

(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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無持有以外幣列值之貨幣資產。於二零一八年十二月三十一日，本集團以外幣列值貨幣資產之賬面值如下：

	二零一八年 港幣千元
美元(「美元」)	761

35. 金融工具(續)**(b) 金融風險管理目標及政策(續)****市場風險(續)****(i) 外幣風險(續)****敏感度分析**

下表詳述本集團對相關外幣兌各集團實體功能貨幣升值及減值10%之敏感度。10%為向內部主要管理人員報告外幣風險時採用之敏感度比率及管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括未償還並以外幣列值之貨幣項目，於二零一八年十二月三十一日按匯率之10%變動調整換算。下列正數表示截至二零一八年十二月三十一日止年度相關外幣兌各集團實體功能貨幣升值10%時，所導致之除稅後虧損減少。倘相關外幣兌各集團實體功能貨幣貶值10%時，則會對除稅後業績造成相反之影響，及下列結餘會為負數。

二零一八年
港幣千元

對除稅後業績之影響：

美元兌人民幣

64

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

(ii) 利率風險

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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行結存及現金(附註27)	33,911	5,415
銀行借貸(附註30)	(492,662)	—

35. 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虧損所造成影響時，管理層假設利率變動於當日出已現及所有其他可變因素維持不變。二零一九年與二零一八年所採用方法及假設相同。

	二零一九年 除稅後虧損 增加／(減少) 港幣千元	二零一八年 除稅後虧損 增加／(減少) 港幣千元
香港銀行同業拆放利率		
— 上升100個基點	(3,949)	165
— 下降100個基點	3,949	(165)

(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%(二零一八年：10%)，本集團本年度除稅後虧損將增加／減少港幣12,472,000元(二零一八年：增加／減少港幣47,365,000元)，歸因於持作買賣投資之公平值變動。

35. 金融工具(續)**(b) 金融風險管理目標及政策(續)****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。

貿易應收款項

本集團按相等於採用撥備矩陣計算之全期預期信貸虧損之金額計量貿易應收款項之虧損撥備。由於本集團過往信貸虧損經驗並無顯示不同客戶分類有顯著不同之虧損模式，故基於過往逾期狀況之虧損撥備無法進一步區分本集團不同客戶基礎。

下表提供有關本集團於二零一八年十二月三十一日所面對貿易應收款項之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	預期虧損率 %	賬面總值 港幣千元	虧損撥備 港幣千元
即期(並未逾期)	1	953	10
		953	10

預期虧損率以過往五年之實際虧損經驗為基準。該等比率已經調整以反映所收集過往數據涉及之期間之經濟狀況差異、當前狀況及本集團對應收款項預計年期之經濟狀況之見解。

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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
少於一年	528,727	3,576
一年以上但不超過五年	239,863	—
	768,590	3,576

誠如附註30所述，載有條文賦予銀行無條件權利隨時催繳貸款之銀行借貸港幣492,662,000元於綜合財務狀況表分類為流動負債。

35. 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(按報告期終之當前利率)計算之利息付款)。本集團銀行借貸之預期還款時間表如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
按要求或一年內	21,137	—
一年以上但不超過兩年	21,137	—
兩年以上但不超過五年	63,411	—
五年後	401,608	—
	507,293	—

(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。

35. 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)**

金融資產	公平值		公平值級別	估值方法及 主要輸入數據
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元		
分類為持作買賣投資之香港上市 股本證券	149,366	567,246	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。於截至二零一九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。

36. 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，截至二零一九年十二月三十一日為港幣1,157,110,000元(二零一八年：港幣779,822,000元)。

37. 經營租賃

本集團作為出租人

本集團按不同條款向若干租戶出租投資物業。截至二零一九年十二月三十一日止年度之租金收入為港幣39,733,000元(二零一八年：港幣3,246,000元)。

根據不可撤銷經營租賃之最低應收租金如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
一年內	52,139	3,033
一年後但兩年內	50,713	610
	102,852	3,643

本集團作為承租人

於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款承擔如下：

	二零一八年 港幣千元
一年內	459
一年後但兩年內	168
	627

於二零一八年十二月三十一日，經營租賃付款指本集團就使用辦公室設備應付之租金，而物業租賃經磋商後為期一至三年。

自二零一九年一月一日起，本集團已就該等租賃(短期租賃除外)確認使用權資產，詳情載於附註2(a)(i)。

38. 租賃

本公司於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號，惟並無重列比較數字。請參閱附註2(a)(i)以了解自二零一九年一月一日起適用之過渡規定。誠如附註4(e)A所披露，會計政策於初次應用日期二零一九年一月一日之後適用。

本集團於經營所在司法權區租賃一項物業。於報告期終及過渡至香港財務報告準則第16號當日，本集團租賃負債之剩餘合約到期情況如下：

38. 租賃(續)

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	148	(1)	147
	148	(1)	147

未來租賃付款之到期情況如下：

	最低租賃付款 二零一九年 一月一日 港幣千元	利息 二零一九年 一月一日 港幣千元	現值 二零一九年 一月一日 港幣千元
一年內	444	(18)	426
一年後但兩年內	148	(1)	147
	592	(19)	573

39. 關連方交易

除該等綜合財務報表其他章節所披露者外，本集團於年內有以下關連方交易：

主要管理人員之酬金

年內本集團董事及其他主要管理人員之薪酬如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
短期福利	2,518	2,429
離職後福利	36	36
	2,554	2,465

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

40. 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		
			二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	
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	—	—	51%	51%	製造及銷售 成衣產品
Joy Ease Limited	英屬處女群島／ 香港	100 美元普通股	—	—	51% (附註 i)	—	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
禧星有限公司	香港	港幣 1 元普通股	—	—	100%	100%	撤銷註冊
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

附註：

(i) 本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度收購該附屬公司之 51% 股權(於附註 33 詳述)。

截至年終，概無任何附屬公司發行任何債務證券。

41. 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		累計非控股權益	
		二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
				港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
江蘇續續	中國	49%	49%	16,042	(1,687)	18,824	3,050
Joy Ease Limited	英屬處女群島	49%	—	(36,647)	—	494,107	—

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
流動資產	44,624	5,200
非流動資產	40	3,190
流動負債	(5,883)	(1,841)
本公司擁有人應佔權益	19,957	3,499
非控股權益	18,824	3,050

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

41. 非控股權益(續)

江蘇續續西爾克製衣有限公司(續)

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	3,555	5,301
其他收益／(開支)淨額	29,183	(8,742)
本年度溢利／(虧損)	32,738	(3,441)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	16,696	(1,754)
非控股權益應佔溢利／(虧損)	16,042	(1,687)
本年度溢利／(虧損)	32,738	(3,441)
本公司擁有人應佔其他全面收益	(279)	(222)
非控股權益應佔其他全面收益	(268)	(210)
本年度其他全面收益	(547)	(432)
本公司擁有人應佔全面收益總額	16,417	(1,976)
非控股權益應佔全面收益總額	15,774	(1,897)
本年度全面收益總額	32,191	(3,873)
經營活動所用現金淨額	(4,221)	(1,744)
投資活動所得現金淨額	23,536	—
現金流入／(流出)淨額	19,315	(1,744)

41. 非控股權益(續)

Joy Ease Limited — 於二零一九年新收購(附註33)

	二零一九年 港幣千元
流動資產	15,737
非流動資產	1,510,000
流動負債	(517,355)
本公司擁有人應佔權益	514,275
非控股權益	494,107
	二零一九年 港幣千元
收益	35,909
開支	(110,699)
本年度虧損及全面收益總額	(74,790)
本公司擁有人應佔虧損及全面收益總額	(38,143)
非控股權益應佔虧損及全面收益總額	(36,647)
本年度虧損及全面收益總額	(74,790)
經營活動之現金流入淨額	11,420
現金流入淨額	11,420

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

42. 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	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日，原先呈列	—	—	—	—
初步應用香港財務報告準則第16號 (附註2(a)(i))	—	—	573	573
於二零一九年一月一日之經重列結餘	—	—	573	573
— 收購一間附屬公司所產生之金融負債	361,000	508,058	—	869,058
— 償還銀行借貸	—	(15,396)	—	(15,396)
— 償還承兌票據	(147,800)	—	—	(147,800)
— 已付租金之資本部分	—	—	(426)	(426)
非現金項目：				
— 應計利息	8,316	13,563	18	21,897
— 已付利息	(8,316)	(13,563)	(18)	(21,897)
於二零一九年十二月三十一日	213,200	492,662	147	706,009

43. 本公司之財務狀況表

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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		931,819	715,608
		974,450	758,239
流動資產			
其他應收款項		83	83
銀行結存及現金		213	343
		296	426
流動負債			
其他應付款項		3,446	6,653
應付一間附屬公司款項		2,388	—
		5,834	6,653
流動負債淨額		(5,538)	(6,227)
非流動負債			
承兌票據	31	213,200	—
資產淨值		755,712	752,012
股本及儲備			
股本	32	632,610	632,610
儲備	34	123,102	119,402
總權益		755,712	752,012

本公司之財務狀況表於二零二零年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

黃潤權
董事

商光祖
董事

44. 報告期後事項

自二零二零年一月以來，香港確診多宗新型冠狀病毒(「COVID-19」)病例，可能對本地整體日常營商環境造成影響。隨著後續非調整事件發展，本集團之財務業績或受影響。董事認為，投資物業及持作買賣投資之公平值有機會於二零二零年下降。然而，截至本報告日期，受影響程度仍有待估計。

五年財務概要

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 港幣千元	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)	二零一六年 港幣千元 (重新呈列)	二零一五年 港幣千元 (重新呈列)
業績					
收益					
— 持續經營業務	39,733	3,246	2,526	1,863	960
— 已終止業務	3,555	5,301	6,613	9,820	10,970
	43,288	8,547	9,139	11,683	11,930
除稅前(虧損)/溢利					
— 持續經營業務	(183,703)	(119,348)	87,161	(65,014)	89,162
— 已終止業務	37,473	(3,441)	(5,392)	(1,280)	(14,519)
	(146,230)	(122,789)	81,769	(66,294)	74,643
所得稅抵免/(開支)	(6,689)	15,107	(14,963)	11,780	(12,657)
本年度(虧損)/溢利	(152,919)	(107,682)	66,806	(54,514)	61,986
本年度(虧損)/溢利可歸屬於：					
本公司擁有人	(132,314)	(105,995)	69,450	(53,887)	69,100
非控股權益	(20,605)	(1,687)	(2,644)	(627)	(7,114)
	(152,919)	(107,682)	66,806	(54,514)	61,986

	截至十二月三十一日止年度				
	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	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產及負債					
資產總值	1,891,034	783,398	904,099	821,680	888,977
負債總額	(733,924)	(3,576)	(19,413)	(4,655)	(16,379)
資產淨值	1,157,110	779,822	884,686	817,025	872,598
非控股權益	512,931	(3,050)	(4,962)	(7,184)	(8,330)
本公司擁有人應佔權益	644,179	776,772	879,724	809,841	864,268

集團所擁有物業一覽表

截至二零一九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	100%	3,393	租賃
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