

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)

**截至二零一九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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績連同二零一八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)
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	39,733	3,246
租賃經營成本		<u>(1,187)</u>	<u>(786)</u>
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		922	701
其他盈利及虧損淨額	5	(197,362)	(120,841)
行政開支		(7,148)	(4,903)
財務成本	6	<u>(21,897)</u>	<u>-</u>
除所得稅前虧損	7	(183,703)	(119,348)
所得稅(開支)/抵免	8	<u>(1,954)</u>	<u>15,107</u>
來自持續經營業務之本年度虧損		<u><u>(185,657)</u></u>	<u><u>(104,241)</u></u>
<b>已終止業務</b>			
來自已終止業務之本年度溢利/(虧損)	9	<u><u>32,738</u></u>	<u><u>(3,441)</u></u>
本年度虧損		<u><u>(152,919)</u></u>	<u><u>(107,682)</u></u>
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		<u>(547)</u>	<u>(432)</u>
本年度其他全面(開支)/收益		<u>(547)</u>	<u>2,851</u>
本年度全面開支總額		<u><u>(153,466)</u></u>	<u><u>(104,831)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)  
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)		<u>16,696</u>	<u>(1,754)</u>
		(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)		<u>16,042</u>	<u>(1,687)</u>
		<u>(20,605)</u>	<u>(1,687)</u>
		<u>(152,919)</u>	<u>(107,682)</u>
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)		<u>16,417</u>	<u>(1,976)</u>
		(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)		<u>15,774</u>	<u>(1,897)</u>
		<u>(20,873)</u>	<u>(1,897)</u>
		<u>(153,466)</u>	<u>(104,831)</u>
每股(虧損)／盈利來自：			
持續經營業務—基本(港仙)	10	<u>(13.68)</u>	<u>(9.57)</u>
已終止業務—基本(港仙)	10	<u>1.53</u>	<u>(0.16)</u>

## 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
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,672,600	164,500
物業、廠房及設備		220	2,857
預付租賃款項		–	400
企業債券		–	5,000
		<u>1,672,820</u>	<u>172,757</u>
<b>流動資產</b>			
預付租賃款項		–	18
企業債券		5,000	–
持作買賣投資	11	149,366	567,246
存貨		–	1,506
貿易及其他應收款項	12	23,667	1,277
應收非控股權益款項		2,680	–
可收回稅項		156	224
於金融機構持有存款		3,434	34,955
銀行結存及現金		33,911	5,415
		<u>218,214</u>	<u>610,641</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	21,269	3,576
銀行借貸	14	492,662	–
租賃負債		147	–
應付稅項		6,646	–
		<u>520,724</u>	<u>3,576</u>
流動(負債淨額)/資產淨值		<u>(302,510)</u>	<u>607,065</u>
資產總值減流動負債		<u>1,370,310</u>	<u>779,822</u>
<b>非流動負債</b>			
承兌票據	15	213,200	–
資產淨值		<u>1,157,110</u>	<u>779,822</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	16	632,610	632,610
儲備		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		<u>1,157,110</u>	<u>779,822</u>

附註：

## 1. 編製基準

### (a) 法定財務報表

載入本二零一九年初步年度業績公佈之截至二零一九年及二零一八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，但摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關之其他資料須根據香港公司條例第436條披露如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之要求，向公司註冊處遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表，並將適時遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就本集團該兩個年度之財務報表作出報告。核數師報告概無保留意見；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；亦無載有根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出之陳述。

### (b) 合規聲明

財務報表乃按照所有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。

### (c) 計量基準

除投資物業及金融工具按公平值計量外，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—於二零一九年一月一日生效

香港財務報告準則第16號 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性因素
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。

#### 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。

## 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)

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	<u>991</u>
租賃負債(非流動)	<u>147</u>
租賃負債(流動)	<u>426</u>
預付租賃款項(非流動)	<u>(400)</u>
預付租賃款項(流動)	<u>(18)</u>

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	<u>(19)</u>
截至二零一九年一月一日之租賃負債總額	<u>573</u>

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	<u>418</u>
截至二零一九年一月一日之使用權資產總額	<u>991</u>

## 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。

##### (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。

## 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)

##### (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。

### (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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 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. 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
<b>持續經營業務</b>		
投資物業租金收入總額	39,733	3,246
<b>已終止業務</b>		
銷售貨品	3,555	5,301
	<u>43,288</u>	<u>8,547</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)。

#### 4. 分部報告(續)

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

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 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)	<u>3,246</u>	<u>-</u>	<u>5,301</u>	<u>8,547</u>
分部業績	<u>9,059</u>	<u>(124,383)</u>	<u>(3,441)</u>	<u>(118,765)</u>
其他經營收益				701
未分配之開支				<u>(4,725)</u>
除所得稅前虧損				<u>(122,789)</u>

分部業績乃指各分部之溢利／(虧損)，包括下文其他分部資料所披露之項目，扣除銷售及分銷成本以及各分部直接應佔行政開支，並未分配其他經營收益及集團開支。未分配項目包括並非直接歸屬於特定可報告分部之企業開支。此乃就資源分配及表現評估向首席營運決策者呈報之計量方法。證券投資分部之分部業績包括持作買賣投資之公平值收益或虧損、源自持作買賣投資之股息收益及證券投資分部直接應佔行政開支。

#### 4. 分部報告(續)

##### (b) 其他分部資料

於計量分部損益時已計入下述其他分部資料：

截至二零一九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	(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	-	-	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	(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



#### 4. 分部報告(續)

##### (f) 主要客戶資料

個別佔本集團總收益超逾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

#### 5. 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)	89,400	(6,598)
應收租金之虧損撥備	1,117	-

	<u>197,362</u>	<u>120,841</u>
--	----------------	----------------

#### 6. 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(附註2(a)(i))	18	-
銀行借貸利息	13,563	-
承兌票據利息	8,316	-

	<u>21,897</u>	<u>-</u>
--	---------------	----------

## 7. 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
<b>持續經營業務</b>		
折舊支出		
— 物業、廠房及設備	367	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
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 8. 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
<b>持續經營業務</b>		
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
	<u>          </u>	<u>          </u>
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	(4,735)	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>(6,689)</u>	<u>15,107</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
<b>已終止業務</b>		
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(虧損)及盈利	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)	<u>32,738</u>	<u>(3,441)</u>
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	<u>19,315</u>	<u>(1,744)</u>
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	4,926
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)	-

## 10. 每股(虧損)/盈利

### 來自持續經營業務及已終止業務

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：來自已終止業務之本年度溢利/(虧損)	<u>16,696</u>	<u>(1,754)</u>
來自持續經營業務之本年度虧損	<u>(149,010)</u>	<u>(104,241)</u>
	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	<u>1,089,118,593</u>	<u>1,089,118,593</u>
	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	<u>(13.68)</u>	<u>(9.57)</u>

### 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。

## 11. 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	<u>149,366</u>	<u>567,246</u>

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。

## 12. 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	<u>23,667</u>	<u>334</u>
於十二月三十一日	<u><u>23,667</u></u>	<u><u>1,277</u></u>

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	<u>-</u>	<u>943</u>

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
年內撇銷金額	<u>(10)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>10</u>

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	<u>354</u>	<u>17</u>
	<u><u>23,667</u></u>	<u><u>334</u></u>

其他應收款項之其他類別不包括減值資產。

## 12. 貿易及其他應收款項(續)

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	<u>1,117</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u><u>1,120</u></u>	<u><u>3</u></u>

## 13. 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	<u>21,269</u>	<u>3,532</u>
	<u><u>21,269</u></u>	<u><u>3,576</u></u>

## 14. 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)	<u>472,134</u>	<u>-</u>
	<u><u>492,662</u></u>	<u><u>-</u></u>

(i) 銀行借貸以一項港幣1,510,000,000元之投資物業作抵押。

(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。

## 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	-
	<u>492,662</u>	<u>-</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 Limited(「Joy Ease」) 51%股權之部分代價而發行(附註17)。

## 16. 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	<u>1,089,118,593</u>	<u>1,089,118,593</u>	<u>632,610</u>	<u>632,610</u>

## 17. 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。

## 17. 年內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：

	二零一九年 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	<u>(508,058)</u>
	1,083,172
非控股權益	<u>(530,754)</u>
已收購資產淨值	<u><u>552,418</u></u>
所收購股權	51%
由下列支付：	
已付代價	191,418
承兌票據	<u>361,000</u>
	<u><u>552,418</u></u>
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	<u>(5,266)</u>
	<u><u>186,152</u></u>

## 18. 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	<u>50,713</u>	<u>610</u>
	<u><u>102,852</u></u>	<u><u>3,643</u></u>

## 18. 經營租賃(續)

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
	<hr/>
	627
	<hr/> <hr/>

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)。

## 19. 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
	<hr/>	<hr/>
	2,554	2,465
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本公司薪酬委員會根據董事及主要行政人員之個人表現及市場趨勢釐定彼等之薪酬。

## 20. 報告期後事項

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，截至本公佈日期，受影響程度仍有待估計。

## 21. 比較數字

綜合損益及其他全面收益表內比較數字已重新呈列，猶如本年度已終止業務於比較期間開始時已終止。

## 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」)，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%(二零一八年十二月三十一日：由於本集團並無任何計息銀行借貸且處於淨現金狀況，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收購Joy Ease。

### 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公佈第27至32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以及本公司日期為二零一九年二月二十六日之通函披露。

## 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。終止於中國經營製造及銷售成衣產品業務後，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元之商業單位(二零一八年：約港幣164,500,000元)。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；該公司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。有關收購該物業之詳情載於簡明綜合財務報表附註17。

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入約為港幣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	
			二零一九年十二月三十一日之股權百分比*	二零一八年十二月三十一日之賬面值 (附註1) 港幣千元	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	二零一九年十二月三十一日止年度之股息收益 港幣千元	二零一九年十二月三十一日之公平值 港幣千元	二零一九年十二月三十一日之估持作買賣投資總額之百分比*	二零一九年十二月三十一日之估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	
				<u>567,246</u>	<u>(95,568)</u>	<u>3,236</u>	<u>149,366</u>	<u>100</u>	<u>7.9</u>	

\* 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。

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*	於 二零一九年 十二月 三十一日 之公平值 港幣千元	於	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*	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。

## 業務前景

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,而本集團繼續於香港經營業務。

展望未來,預計二零二零年初爆發之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。

## 股東週年大會

本公司二零二零年股東週年大會(「二零二零年股東週年大會」)擬於二零二零年六月五日(星期五)舉行。二零二零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二零二零年六月二日(星期二)至二零二零年六月五日(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。為符合資格出席二零二零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二零二零年六月一日(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。本公司已作特別諮詢，且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](http://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，並就批准上述報表及公佈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；並就批准上述報表、公佈及報告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。

## 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二零一九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

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.0036.com.hk](http://www.0036.com.hk))登載。本公司截至二零一九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  
黃潤權博士

香港，二零二零年三月三十日

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黃潤權博士(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。