

遠東控股國際有限公司

FAR EAST HOLDINGS INTERNATIONAL LIMITED

股份代號：36

中期報告

2022



註冊地點

香港

董事會 執行董事

達振標先生(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

達振標先生

關山女士

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

達振標先生(主席)

麥家榮先生

王鉅成先生

商光祖先生

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

東亞銀行有限公司

註冊辦事處

香港中環

皇后大道中 110-116 號

永恆商業大廈 9 樓 904 室

電話：2110 8886

傳真：2110 1159

電郵：admin@fehholdings.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

股份代號

香港聯合交易所有限公司：36

網址

<http://www.0036.com.hk>

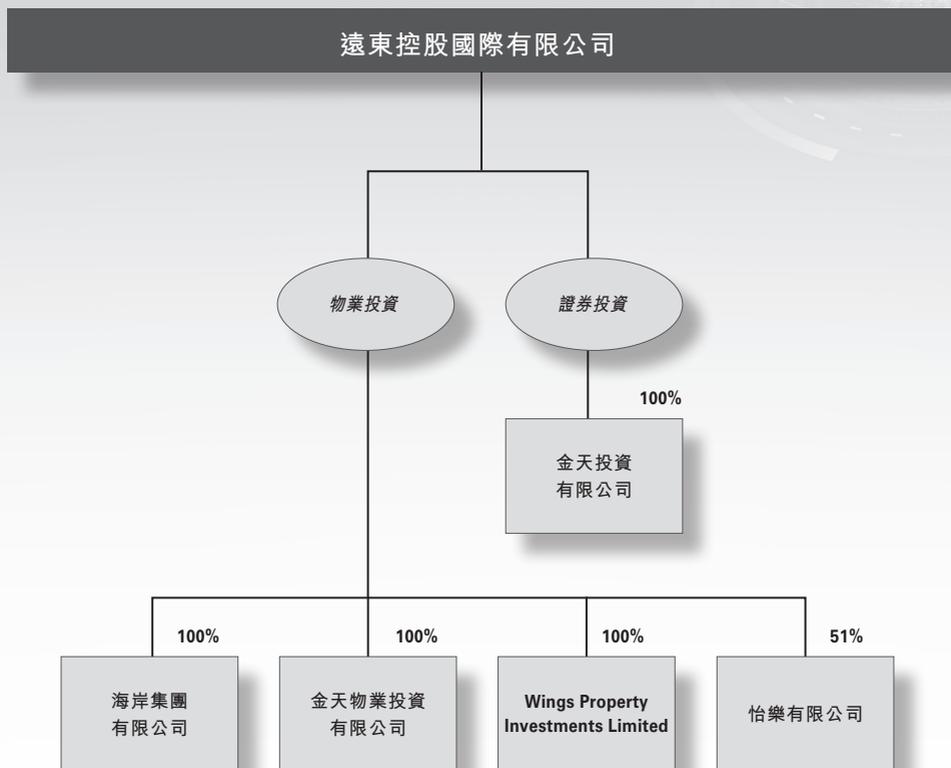
目錄

集團業務圖	2
管理層論述及分析	3
其他資料的披露	9
簡明綜合損益及其他全面收益表	12
簡明綜合財務狀況表	13
簡明綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流量表	15
簡明綜合財務報表附註	16

 本中期報告以環保紙印製



集團業務圖



管理層論述及分析

除本報告所披露者外，自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報刊發以來，本集團的業務及財務狀況的發展或未來發展並無重大變動。

公司業績

截至二零二二年六月三十日止六個月（「本期間」），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」）錄得收益約為港幣2,300,000元（二零二一年：約為港幣18,400,000元），較二零二一年同期減少約88%。於本期間本公司之擁有人應佔本集團虧損約為港幣11,100,000元（二零二一年：溢利約為港幣14,700,000元）。本集團於本期間之全面虧損總額約為港幣13,100,000元（二零二一年：全面收入總額約為港幣21,300,000元），主要由於來自物業投資租金收入約為港幣2,300,000元（二零二一年：約為港幣18,400,000元）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虧損淨額約為港幣2,700,000元（二零二一年：收益淨額約為港幣13,200,000元）。於本期間之每股基本虧損為1.02港仙（二零二一年：每股盈利1.35港仙）。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團繼續於香港從事其核心業務，主要活動包括物業投資及證券投資。

物業投資

於二零二二年六月三十日，投資物業組合包括位於香港賬面值約為港幣1,497,800,000元（二零二一年十二月三十一日：約為港幣1,497,800,000元）之商業單位。於本期間，本集團錄得租金收入約為港幣2,300,000元（二零二一年：約為港幣18,400,000元）。管理層將持續檢討投資物業組合，並不時尋求潛在收購及／或出售機會。

管理層論述及分析

(a) 於本期間本集團之租金收入詳細分析如下：

物業地點	附註	租金收入		百分比 增加／(減少)
		截至六月三十日止六個月		
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	
香港中環皇后大道中110-116號 永恒商業大廈9樓	(1)	720	510	41.2%
香港中環皇后大道中110-116號 永恒商業大廈10樓	(2)	-	824	(100)%
香港香港仔大道234號富嘉工業大廈 4樓5號工作室	(3)	126	126	-
香港威靈頓街1號荊威廣場地下低層、 地下高層、一樓、二樓、三樓之 商業平台(商舖)、四樓之辦公室及天台	(4)	1,440	16,949	(91.5)%
		2,286	18,409	(87.6)%

附註：

- (1) 該物業目前分為五個租賃單位及一個會議室。會議室由物業租戶共享。於本報告日期，該物業五個租賃單位其中四個出租予三名不同租戶，租約於二零二二年十月、二零二三年四月及七月屆滿。管理層於租約屆滿時將尋求與該等租戶續約。本期間租金收入增加主要由於自二零二一年下半年起租出另外兩個租賃單位所致。

管理層論述及分析

- (2) 該物業全層可售面積為3,393平方尺，自二零二一年十二月三十一日租約屆滿以來一直空置。管理層預期該物業可於二零二二年九月三十日或之前出租。
 - (3) 該物業為出租予一名租戶的工業單位，租約於二零二二年十二月屆滿。於本期間租金收入並無變化。
 - (4) 該物業為商業平台，由地下低層至四樓共六層，總可售面積為28,923平方尺，其中四樓出租予一名租戶，租約於二零二五年八月屆滿。租金收入減少主要由於本期間地下低層至三樓空置所致。管理層預期該物業的剩餘樓層可於二零二二年下半年出租。
- (b) 根據差餉物業估價署公佈的《香港物業報告2022》，截至二零二一年年底，商業物業的A、B及C級的空置率較高，分別為12.5%、13.1%及9.1%。

本集團的租賃表現仍然受到COVID-19疫情的不利影響，政府於二零二二年上半年實施的限制措施不僅減少經濟活動，更對消費者及營商氣氛產生負面影響。上述情況為潛在租戶簽訂位於黃金地段面積較大的物業租約帶來不確定性，導致本集團投資物業的空置期較長。此外，管理層將繼續不時檢討其投資物業及租戶組合，旨在為本集團帶來穩定收入及資本增值。

證券投資

本期間，由於香港股市波動不穩，本集團因未變現收益約為港幣200,000元及已變現虧損約為港幣2,900,000元錄得持作買賣投資虧損淨額約為港幣2,700,000元(二零二一年：收益淨額約為港幣13,200,000元)。本期間並無錄得來自持作買賣投資之股息收入(二零二一年：零)。

管理層論述及分析

於二零二二年六月三十日，持作買賣投資約為港幣7,600,000元(二零二一年十二月三十一日：約為港幣17,900,000元)。該價值代表由4項(二零二一年十二月三十一日：14項)在香港上市股本證券組成之投資組合，當中4項(二零二一年十二月三十一日：10項)股本證券於/曾於聯交所上市，本集團之持作買賣投資呈列如下：

股份代號	股份簡稱	於二零二一年十二月三十一日		於本期間		於二零二二年六月三十日		於二零二二年六月三十日	於二零二二年六月三十日	於二零二二年六月三十日	
		持股數目	公平值 港幣千元	已變現 (虧損)/收益 港幣千元	未變現公平值 收益/(虧損) 港幣千元	持股數目	公平值 港幣千元	持股百分比* (附註1) %	佔持作買賣 投資總額 百分比* %	佔本集團 資產總值 百分比* (附註2) %	
361	順豐控股	39,460,000	4,854	(39,460,000)	(3,207)	-	-	-	-	-	
582	藍鳥國際	7,999,200	1,864	(240,000)	-	(101)	7,759,200	1,707	0.18	22.4	
764	永恆實業	15,006,588	2,806	(10,000,000)	(77)	(250)	5,006,588	686	0.13	9.0	
1166	星島控股	25,000,000	1,750	-	-	360	25,000,000	2,100	1.05	27.6	
1557	創佳集團控股	6,000,000	2,910	-	-	210	6,000,000	3,120	1.50	41.0	
8047	中國海洋發展	9,552,000	860	(9,552,000)	916	-	-	-	-	-	
8063	環球大通集團	9,087,000	999	(9,087,000)	177	-	-	-	-	-	
8078	中國數字數碼	1,264,000	55	(1,264,000)	(16)	-	-	-	-	-	
8178	中國信息科技	7,916,666	1,821	(7,916,666)	(711)	-	-	-	-	-	
			17,919		(2,918)	209		7,613		100	0.4

* 百分比可能因四捨五入而存在錯誤。

附註：

1. 股權百分比乃參考聯交所網站上可公開獲得有關股票發行人截至二零二二年六月三十日止月份之證券變動月報表計算。
2. 於二零二二年六月三十日，本集團並無持有任何佔本集團資產總值百分之五或以上之投資。

管理層論述及分析

展望

展望未來，預計COVID-19疫情爆發將繼續對本集團旗下物業投資及證券投資產生不利影響。預期二零二二年下半年對辦公空間的需求疲軟，反映空置率上升。

然而，假設國際邊境及中國大陸的邊境逐步重新開放，以及金融市場有所改善，對辦公空間的需求，特別是來自零售業務、娛樂企業、金融機構及專業服務公司的需求應該會增加，這可能導致本集團的財務業績於二零二二年下半年有更好表現。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，本集團持有之銀行結存及現金以及於財務機構存款約為港幣4,900,000元(二零二一年十二月三十一日：約為港幣11,400,000元)。本集團就其整體業務營運維持審慎的資金及庫務政策。本集團結合內部資源、銀行借貸及來自一間非控股權益之貸款為其業務營運撥資。於二零二二年六月三十日，本集團有計息銀行借貸約為港幣441,000,000元(二零二一年十二月三十一日：約為港幣452,000,000元)及來自一間非控股權益貸款約為港幣153,000,000元(二零二一年十二月三十一日：無)，按年利率7%計息。

資產負債比率

於二零二二年六月三十日，資產負債比率(按債務總額(包括銀行借貸、來自一間非控股權益之貸款及承兌票據)對本公司擁有人應佔權益之百分比呈列)為123.8%(二零二一年十二月三十一日：123.1%)。資產負債比率上升主要由於本期間內本公司擁有人應佔權益下跌所致。

資本結構

於本期間內，本公司股本概無變動。於二零二二年六月三十日，本公司已發行普通股總數為1,089,118,593股(二零二一年十二月三十一日：1,089,118,593股)。

管理層論述及分析

外匯波動風險

本集團於本期間並無任何重大外匯波動風險。

本集團之資產抵押

於二零二二年六月三十日，約為港幣1,380,000,000元之投資物業已質押作為本集團銀行借貸約為港幣441,000,000元之擔保(二零二一年十二月三十一日：約為港幣452,000,000元)。

或然負債

於二零二二年六月三十日，本公司並無或然負債(二零二一年十二月三十一日：無)。

資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團並無重大資本承擔(二零二一年十二月三十一日：無)。

重大收購及出售事項

於本期間，本集團並無進行重大收購或出售事項(二零二一年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團在香港聘用7名僱員(二零二一年十二月三十一日：7名)。本集團按行業慣例及個別僱員表現提供具競爭力的薪酬待遇，或會向表現良好的僱員派發年終酌情花紅以茲鼓勵。

中期股息

於本期間，並無派付、宣派或擬派股息。董事會已決定本期間不會派付股息。

其他資料的披露

董事擁有股份、相關股份或任何相聯法團之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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(具有香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部所賦予之涵義)之股份、相關股份或債券中，擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉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」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示概無股東曾經向本公司表示於本公司5%或以上已發行股本中直接或間接擁有任何權益或淡倉。

購買股份或債券之權利

除上文披露者外，本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司於本期間及截至本報告日期任何時間概無訂立任何安排，致使董事或本公司之主要行政人員或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)擁有任何權利認購本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之證券或透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於本期間，本公司及其任何附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

其他資料的披露

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其董事進行證券交易之操守準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，彼等確認於本期間內已遵守標準守則所定之標準。

遵守企業管治守則

於本期間，本公司一直遵守上市規則附錄 14 第 2 部分內企業管治守則（「企業管治守則」）所載所有守則條文，惟偏離以下守則：

根據企業管治守則之守則條文 C.2.1，主席及行政總裁之職能應予區分，不應由同一人士擔任。主席及行政總裁之責任分工，應清楚確立及以書面列明。

本公司並無正式行政總裁。行政總裁之職責及本集團業務之日常營運由執行董事集體處理。董事會認為，雖然並無行政總裁，但通過由具備豐富經驗人士組成之董事會運作及由董事會不時開會討論影響本集團營運事宜，已確保權責平衡。由於各董事權責清晰，行政總裁之空缺對本集團營運概無重大影響。隨著業務持續發展，董事會將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。

根據上市規則第 13.51B(1) 條披露董事之資料

自於本公司二零二一年年報或有關董事委任及／或辭任的公告作出披露以來，根據上市規則第 13.51.B 條概無董事資料變動。

其他資料的披露

審核委員會

董事會已設立審核委員會，並訂定與企業管治守則相關條文所載者一致之書面職權範圍。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。

審核委員會主要負責與本公司管理層審閱本集團採納的會計原則及慣例，並商討審計、內部監控及財務報告事項，其中包括審閱本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

承董事會命
遠東控股國際有限公司
主席兼執行董事
達振標

香港，二零二二年八月二十六日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	2,286	18,409
租賃經營成本		(198)	(314)
租金收入淨額		2,088	18,095
其他收益		197	194
其他(虧損)/盈利淨額	4	(2,709)	13,236
行政開支		(4,572)	(1,998)
財務成本	5	(8,094)	(8,261)
除所得稅前(虧損)/溢利		(13,090)	21,266
所得稅開支	6	-	-
本期間(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益總額	7	(13,090)	21,266
本期間(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益 總額可歸屬於：			
本公司擁有人		(11,083)	14,736
非控股權益		(2,007)	6,530
		(13,090)	21,266
每股(虧損)/盈利			
基本(港仙)	9	(1.02)	1.35
攤薄(港仙)		(1.02)	1.35

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	1,497,800	1,497,800
物業、廠房及設備	10	17,042	17,288
		1,514,842	1,515,088
流動資產			
公司債券		600	600
持作買賣之投資	11	7,613	17,919
應收租金及其他應收款項	12	2,263	610
可收回稅項		1,881	1,881
於一間金融機構持有之存款	11	28	900
銀行結存及現金		4,900	10,486
		17,285	32,396
流動負債			
其他應付款項	13	7,437	3,360
應付一間非控股權益之款項		18,891	14,971
銀行借貸	16	441,343	451,607
來自一間非控股權益之貸款	15	152,700	-
承兌票據	14	-	152,700
		620,371	622,638
流動負債淨值		(603,086)	(590,242)
資產淨值		911,756	924,846
股本及儲備			
股本	17	632,610	632,610
儲備		(152,902)	(141,819)
本公司擁有人應佔權益		479,708	490,791
非控股權益		432,048	434,055
權益總額		911,756	924,846

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	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	物業重估 儲備 港幣千元	(累計虧損) ／保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零二二年一月一日(經審核)	632,610	3,283	(145,102)	490,791	434,055	924,846
本期間虧損及全面虧損總額	-	-	(11,083)	(11,083)	(2,007)	(13,090)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	632,610	3,283	(156,185)	479,708	432,048	911,756
於二零二一年一月一日(經審核)	632,610	3,283	95,560	731,453	460,894	1,192,347
本期間溢利及全面收益總額	-	-	14,736	14,736	6,530	21,266
於二零二一年六月三十日(未經審核)	632,610	3,283	110,296	746,189	467,424	1,213,613

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
經營業務(所用)／所得現金淨額	(2,418)	2,449
投資活動		
提取於一間金融機構持有之存款	8,560	4,000
收購物業、廠房及設備	-	(330)
出售物業、廠房及設備之所得款項	-	16
已收利息	45	176
投資活動所得現金淨額	8,605	3,862
融資活動		
償還銀行借貸	(10,264)	(10,264)
償還承兌票據	(152,700)	(2,000)
來自一間非控股權益之貸款	152,700	-
已付利息	(5,429)	(8,319)
非控股權益之墊款	3,920	98
融資活動所用現金淨額	(11,773)	(20,485)
現金及現金等價物減少淨額	(5,586)	(14,174)
於一月一日之現金及現金等價物	10,486	14,589
於六月三十日之現金及現金等價物		
指銀行結存及現金	4,900	415

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號（「香港會計準則第34號」）中期財務報告以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定而編製。

載入本報告作為比較資料之截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司該年度的法定年度綜合財務報表，但卻是摘錄自該等財務報表。與此等法定財務報表有關的其他資料須根據公司條例第436條作出以下披露：

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

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公平值計量（倘適用）除外。

截至二零二二年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表所採納之會計政策及計算方法與編製截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團採納香港會計師公會頒佈與其營運有關且於二零二二年一月一日開始之會計年度生效之所有經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團未經審核簡明綜合財務報表並無任何重大影響。

3. 分部資料

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。

本集團擁有兩個可報告分部。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

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

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績

下表為本集團按經營及可申報分部劃分之收益及業績之分析：

截至二零二二年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	證券投資 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
分部及外部收益	2,286	-	2,286
分部業績	(3,673)	(2,619)	(6,292)
其他經營收益			102
未分配之開支			(6,900)
除所得稅前虧損			(13,090)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

	物業投資 港幣千元 (未經審核)	證券投資 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
分部及外部收益	18,409	-	18,409
分部業績	14,480	13,403	27,883
其他經營收益			194
未分配之開支			(6,811)
除所得稅前溢利			21,266

分部業績乃指各分部溢利／(虧損)，扣除租賃經營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企業開支。未分配項目包括並非特定可報告分部直接應佔之企業開支。此乃就資源分配及評估表現向首席營運決策者呈報之計量方法。證券投資分部之分部業績包括持作買賣投資之公平值收益或虧損及證券投資分部直接應佔行政開支。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4. 其他(虧損)/盈利淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
持作買賣投資之已變現虧損	(2,918)	(476)
持作買賣投資之未變現公平值收益	209	13,712
	(2,709)	13,236

5. 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
銀行借貸利息	3,526	3,617
來自一間非控股權益之貸款利息	2,665	-
承兌票據利息	1,903	4,644
	8,094	8,261

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

6. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
香港利得稅	-	-
所得稅開支總額	-	-

香港利得稅乃根據兩個期間的估計應課稅溢利的16.5%計算。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，由於本集團於本期間並無產生應課稅溢利，因此並無作出香港利得稅撥備。

7. 本期間(虧損)/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
本期間(虧損)/溢利已扣除下列各項目：		
物業、廠房及設備折舊	246	254
董事薪酬及其他員工成本	1,450	1,347
法律及專業費用	143	83

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

8. 股息

於本期間，概無派付、宣派或擬派股息。董事決定將不會就本期間派付股息（二零二一年：無）。

9. 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
歸屬於本公司擁有人之本期間（虧損）／溢利	(11,083)	14,736
股份數目：		
用以計算每股（虧損）／盈利之普通股加權平均數	1,089,118,593	1,089,118,593
	港仙	港仙
每股基本（虧損）／盈利	(1.02)	1.35

由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無發行任何潛在攤薄普通股，故每股攤薄（虧損）／盈利相等於每股基本（虧損）／盈利。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

10. 物業、廠房及設備及投資物業之變動

於本期間，本集團並無購置物業、廠房及設備項目(二零二一年：港幣330,000元)。本期間並無添置或出售投資物業(二零二一年：無)。

本集團投資物業於二零二二年六月三十日之公平值乃由董事根據市場法釐定。本集團投資物業於二零二一年十二月三十一日之公平值由與本集團並無關連的獨立合資格專業測量師羅馬國際評估有限公司(「羅馬國際評估」)基於按市場法進行之估值於該日期計算。羅馬國際評估為香港測量師學會會員，擁有合適資格，近期亦有於有關地區評估類似物業之經驗。

市場法使用比較物業之市場交易價格及所得之其他相關資料。截至二零二二年六月三十日止六個月，投資物業之公平值變動概無於損益確認(二零二一年：無)。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團之投資物業分類為公平值層級之第三級。本期間概無轉入或轉出第三級。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11. 持作買賣之投資／於金融機構持有之存款

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
上市股本證券：		
香港	7,613	17,919

持作買賣投資之公平值已參考香港聯合交易所有限公司可得之市場報價釐定。

於二零二二年六月三十日，本集團四大持作買賣投資佔本集團持作買賣投資100%，而該等投資貢獻持作買賣投資公平值收益約為港幣209,000元，且已於本期間之損益確認。

於二零二二年六月三十日，本集團於金融機構持有之存款以證券買賣戶口之形式持有，以進行本集團之證券投資業務。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

12. 應收租金及其他應收款項

本集團並無給予租戶任何信貸期(二零二一年十二月三十一日：無)。

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
應收租金	1,482	—
預付款項、按金及其他應收款項	781	610
	2,263	610

按發票日期計算應收租金之賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
1 至 30 日	296	—
31 至 60 日	296	—
61 至 90 日	296	—
91 至 180 日	594	—
應收租金總額	1,482	—

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13. 其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
已收租金按金	1,746	2,228
其他應付款項及應計費用	3,026	1,132
來自一間非控股權益之貸款應付利息	2,665	—
	7,437	3,360

14. 承兌票據

承兌票據乃作為於二零一九年四月收購Joy Ease Limited 51%股權之部分代價而發行。承兌票據本金額為港幣361,000,000元，按年利率5%計息，並於發行日期二零一九年四月一日起計第三週年到期。於本期間，本集團已全數償還承兌票據本金額，並於二零二二年六月三十日，本集團並無未償還承兌票據(二零二一年十二月三十一日：港幣152,700,000元)。

15. 來自一間非控股權益之貸款

於二零二二年六月三十日，本集團有一筆來自一間非控股權益之無擔保貸款港幣152,700,000元(二零二一年十二月三十一日：無)，按固定年利率7%計息，並於提取日期二零二二年四月一日起計一年到期。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

16. 銀行借貸

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
流動		
銀行借貸(附註)	441,343	451,607

附註：銀行借貸以為數港幣1,380,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,380,000,000元)的本集團投資物業作擔保，並按香港銀行同業拆息加1.4%之年息計息。由於相關貸款協議載有條文賦予貸方無條件權利隨時酌情要求還款，故上述銀行借貸分類為流動負債。概無於一年後到期償還並載有按要求還款條文及預期須於一年內結付因而分類為流動負債之銀行貸款。

不論任何按要求償還條款的影響及根據貸款協議所載預定還款日期，銀行借貸按以下計劃償還：

	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
按要求或一年內	20,528	20,528
多於一年但不超過兩年	20,528	20,528
多於兩年但不超過五年	61,583	61,583
五年以後	338,704	348,968
	441,343	451,607

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

17. 股本

	股份數目		股本	
	二零二二年 六月三十日 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 (經審核)	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已發行及繳足	1,089,118,593	1,089,118,593	632,610	632,610

18. 金融工具公平值計量

本集團部份金融工具於各報告期終按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀測程度如何釐定該等金融工具之公平值(特別是所使用的估值技術及輸入數據)，及公平值計量所劃分之公平值級別水平(第一至三級)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之報價(未經調整)得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(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的資產或負債之輸入數據(不可觀察之輸入數據)之估值技術得出。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

18. 金融工具公平值計量(續)

金融資產	於二零二二年	於二零二一年	公平值級別	估值技術及 主要輸入數據
	六月三十日 之公平值 港幣千元	十二月三十一日 之公平值 港幣千元		
於簡明綜合財務狀況表內 分類為持作買賣之投資 之香港上市股本證券	7,613	17,919	第一級	活躍市場之報價

於本期間及過往期間內第一級、第二級與第三級之間概無轉換。

董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本值列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

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。於本期間，香港股市之股價下跌，導致於損益確認已變現虧損。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

19. 關連方交易

除該等簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團於本期間有下列關連方交易：

主要管理人員之酬金

下述為有關本集團董事及主要管理人員之酬金：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	1,164	1,063
退休福利成本	18	15
	1,182	1,078

本公司薪酬委員會根據董事之個人表現及市場趨勢釐定彼等之薪酬。

20. 中期賬目之審閱

此等簡明綜合中期財務報表乃未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。