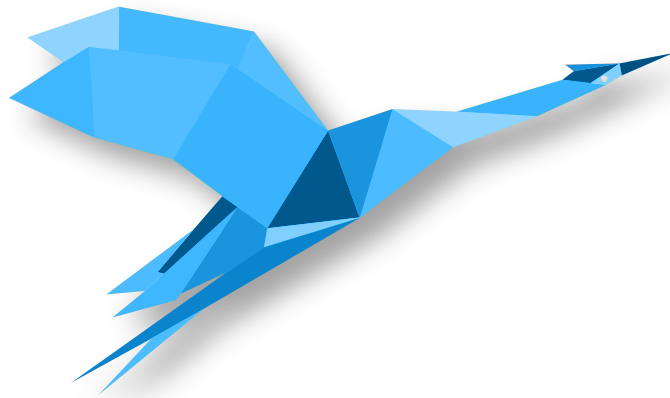




東銀國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司) 股份代號：668



2018
年度報告

目錄

| | 頁次 |
|--------------|-----|
| 公司資料 | 2 |
| 主席報告書 | 3 |
| 管理層對業務之討論及分析 | 4 |
| 董事及高層管理人員簡歷 | 12 |
| 董事局報告書 | 14 |
| 企業管治報告書 | 25 |
| 環境、社會及管治報告 | 33 |
| 獨立核數師報告 | 46 |
| 合併損益表 | 52 |
| 合併損益及其他綜合收益表 | 53 |
| 合併財務狀況表 | 54 |
| 合併權益變動表 | 55 |
| 合併現金流量表 | 56 |
| 合併財務報表附註 | 58 |
| 五年財務資料 | 120 |

公司資料

董事局

執行董事

羅韶宇先生，主席
台星先生，行政總裁
曹鎮偉先生

非執行董事

羅韶穎小姐，副主席
潘川先生
秦宏先生

獨立非執行董事

陳英祺先生
朱文暉博士
王金岭先生

審核委員會

陳英祺先生，委員會主席
朱文暉博士
王金岭先生

薪酬委員會

朱文暉博士，委員會主席
陳英祺先生
王金岭先生

提名委員會

羅韶宇先生，委員會主席
陳英祺先生
朱文暉博士

公司秘書

曹鎮偉先生

授權代表

羅韶宇先生
曹鎮偉先生

註冊辦事處

香港灣仔
港灣道25號
海港中心20樓2009-2010室
電話：(852) 2596 0668
傳真：(852) 2511 0318
電子郵件：enquiry@doyenintl.com

股份登記處

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46樓

股份過戶辦事處

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1712-16室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
交通銀行股份有限公司
中國光大銀行

律師

程彥棋律師樓

核數師

羅申美會計師事務所
執業會計師

股份代號

668

網址

<http://www.doyenintl.com>

主席報告書

親愛的股東：

本人謹代表董事（「董事」）局（「董事局」）呈報東銀國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2018年12月31日止年度之年報。

市場及業務回顧

2018年，世界經濟整體保持增長，歐美等發達地區經濟體呈放緩趨勢，而新興經濟體的本地生產總值增速普遍高於發達經濟體，在面對外部環境充滿不確定及變化的壓力下，穩中求進亦成為全球各國發展的主基調。2018年中華人民共和國（「中國」）國內經濟穩健增長，同時國家亦處於優化經濟結構及產業升級轉型的關鍵時期，在世界及國內政治經濟機遇及挑戰並存的大環境下，本集團將在多變的市場環境中謹慎經營，穩步開拓以及全面貫徹有效的風險管理策略，積極發展貸款融資業務及尋找合適投資機會或商機，多元化發展本集團業務以改善業績及進一步擴闊本集團之收入來源。

2018年貸款融資行業呈現一定的增速放緩趨勢，但相信在國內經濟發展回穩以及一系列積極的財政政策和穩健的貨幣政策的帶動下，相信2019年貸款融資行業將穩步發展。回顧2018年，本集團旗下的東葵融資租賃（上海）有限公司（「上海東葵」）致力於發展貸款融資業務，未來亦將繼續積極選擇評級可靠、擔保充足及風險可控的項目並擴展業務網絡以爭取更多發展機遇。

自2016年11月至2017年3月，本集團向重慶東銀控股集團有限公司（「重慶東銀」）授出本金金額人民幣4.2億元（相當於約4.78億港元）之借款，由於該等借款之到期日為2018年1月18日，重慶東銀未有於到期日時償還該等借款之本金。本公司十分重視此次違約事件，在本集團與重慶東銀的積極溝通之下，於2018年12月28日，本公司、重慶寶旭商業管理有限公司（「重慶寶旭」）、上海東葵、重慶東銀及重慶東銀碩潤石化集團有限公司（「碩潤石化」）訂立股權轉讓協議（「股權轉讓協議」）。碩潤石化已有條件同意轉讓重慶東銀殼牌石化有限公司（「東銀殼牌」）股權（「股權」）予重慶寶旭及上海東葵以清償未償還借款金額（「轉讓」）。將予轉讓的股權價值須等於參考日期的未償還借款金額，即約人民幣4.776億元（相當於約5.435億港元），其中約74%及26%將分別轉讓予重慶寶旭及上海東葵。碩潤石化亦承諾，待完成轉讓（「完成」）之後，於2019年12月31日或之前分別向重慶寶旭及上海東葵購回股權。相信在雙方的溝通協商之下，本集團能儘快收回該等借款，更好地保障公司股東的利益。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工的努力及貢獻致以衷心謝意，並對顧客及業務夥伴的長期信賴以及股東一直以來的支持深表感謝。展望2019年，本集團將進一步尋找合適的投資機會，為各位股東、合作夥伴、全體員工及各持份者創造更大價值。

羅韶宇

主席

香港，2019年3月27日

管理層對業務之討論及分析

財務摘要

本集團之業績概要如下：

| | 截至 2018年 12月31日 止年度 千港元 | 截至 2017年 12月31日 止年度 千港元 |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 收益 | 30,959 | 34,920 |
| 經營(虧損)/溢利 | (7,027) | 29,325 |
| 財務收入－淨額 | 52,782 | 14,256 |
| 除稅前溢利 | 45,755 | 43,581 |
| 所得稅支出 | (17,774) | (12,863) |
| 年內溢利 | 27,981 | 30,718 |

本集團於12月31日的資產及負債概要如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 非流動資產 | 398,017 | 409,724 |
| 流動資產 | 809,545 | 853,382 |
| 流動負債 | 266,692 | 81,323 |
| 非流動負債 | 52,549 | 272,458 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 694,114 | 708,673 |

業務回顧

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得收益約3,100萬港元(2017年:3,490萬港元)，相當於減少11.34%。本集團錄得經營虧損約700萬港元(2017年：溢利2,930萬港元)，相當於減少123.96%。虧損主要由於人民幣(「人民幣」)在2018年貶值。截至2018年12月31日止年度之本公司擁有人應佔溢利約為1,710萬港元(2017年：2,440萬港元)，相當於減少30.20%。

東葵業務

本公司擁有77.58%股權的附屬公司上海東葵主要從事提供貸款融資。上海東葵透過評估企業的盈利狀況、財務狀況及信貸狀況，將繼續選擇評級較可靠，擔保充足，風險可控的專案。上海東葵的註冊資本為5,130萬美元(相當於約4.001億港元)。

管理層對業務之討論及分析

於2018年6月28日，上海東葵與獨立第三方淮安市洪澤區人民醫院（「洪澤醫院」），於中國成立之事業單位法人機構，訂立貸款融資協議，據此，上海東葵同意向洪澤醫院授出一筆人民幣3,000萬元（相當於約3,410萬港元）的貸款，為期三年。有關貸款以洪澤醫院的機器及設備作抵押。洪澤醫院於貸款融資協議項下之責任由淮安市洪澤區城市資產經營有限公司（一間於中國成立之有限公司）擔保。同日，上海東葵與洪澤醫院訂立顧問協議，據此上海東葵同意就貸款向洪澤醫院提供顧問服務，而洪澤醫院則同意向上海東葵支付費用人民幣150萬元（相當於約170萬港元）。

於2018年10月25日，上海東葵與獨立第三方陝西太白山投資集團有限公司（「陝西太白」，一間於中國成立之有限公司）訂立貸款融資協議，據此，上海東葵同意向陝西太白授出一筆人民幣4,000萬元（相當於約4,550萬港元）的貸款，為期三年。有關貸款以陝西太白的機器及設備作抵押。陝西太白於貸款融資協議項下之責任由寶雞市文化旅遊產業發展集團有限公司（一間於中國成立之有限公司）擔保。同時，上海東葵與陝西太白訂立顧問協議，據此，上海東葵同意就貸款向陝西太白提供顧問服務，而陝西太白則同意向上海東葵支付費用人民幣240萬元（相當於約270萬港元）。

上海東葵曾為六間醫院提供貸款融資，分別是桃江縣人民醫院專案金額為人民幣4,000萬元（相當於約4,550萬港元）；射洪縣人民醫院項目金額為人民幣3,500萬元（相當於約3,980萬港元）；祿豐縣人民醫院項目金額為人民幣1,200萬元（相當於約1,370萬港元）；泗縣人民醫院項目金額為人民幣3,000萬元（相當於約3,410萬港元）；鳳慶縣人民醫院項目金額為人民幣2,000萬元（相當於約2,280萬港元）及洪澤醫院項目金額為人民幣3,000萬元（相當於約3,410萬港元）。

上海東葵貸款融資的實際利率介乎11.3%至13.9%（2017年：11.9%至13.9%）。當中一間醫院貸款融資於2019年到期，兩間醫院貸款融資於2020年到期及三間醫院貸款融資於2021年到期。年內，所有客戶還款記錄優良，各專案金額及利息都能按時收回。貸款融資的收入減少主要歸因於中國金融市場日益嚴格的監管環境令本集團更加難以取得銀行保理為潛在貸款融資項目提供融資，因此，本年度較少完成具規模的貸款融資專案。嚴格的監管政策亦導致流動資金出現暫時緊張，同時本集團減少其對銀行保理的依賴，並提高市場整體利息成本。

短期貸款業務

於2018年10月24日，上海東葵與獨立第三方大興燁揚（上海）資產管理有限公司（「大興燁揚」，一間於中國成立之有限公司）訂立借款合同，據此，上海東葵已同意向大興燁揚授出一筆人民幣3,500萬元（相當於約3,980萬港元）之12個月期貸款，並按年利率11厘計息。借款由三亞大興集團有限公司（一間根於中國成立之有限公司，持有大興燁揚40%股本權益）擔保。

截至2018年12月31日止年度，本集團之貸款融資分部錄得收益約為1,680萬港元（2017年：2,340萬港元），並錄得除稅後溢利約2,640萬港元（2017年：2,290萬港元）。

管理層對業務之討論及分析

持有物業投資

本公司擁有 70% 股權之附屬公司重慶寶旭主要從事東東摩(「東東摩」)投資控股業務。東東摩乃位於中國重慶市南岸區南坪東路二巷 2 號之購物商場，作商業用途，總樓面面積為 18,043.45 平方米。東東摩毗鄰一條主要步行街及多個購物商場。由於該區的公共交通四通八達，因此是重慶市南部居民的時尚、購物、娛樂及商業的熱點。

截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本集團投資物業分部貢獻收益約 1,410 萬港元(2017 年：約 1,150 萬港元)，增加 22.54%。與此同時，截至 2018 年 12 月 31 日止年度，本分部錄得除稅後溢利約 1,670 萬港元(2017 年：380 萬港元)。

墊付該等借款

於 2016 年 11 月 8 日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣 8,000 萬元(相當於約 9,100 萬港元)的借款(「東銀借款」)。同日，重慶寶旭向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣 8,000 萬元(相當於約 9,100 萬港元)的借款(「寶旭借款」)。

於 2016 年 11 月 11 日，上海東葵向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣 1.1 億元(相當於約 1.252 億港元)的借款(「上海東葵借款」)。

於 2017 年 3 月 6 日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣 1.5 億元(相當於約 1.707 億港元)的借款(「東銀第二筆借款」)。

向重慶東銀授出的東銀借款、寶旭借款、上海東葵借款及東銀第二筆借款(統稱「該等借款」)合共為人民幣 4.2 億元(相當於約 4.78 億港元)。

根據相關借款合同的條款，該等借款的到期日為 2018 年 1 月 18 日(或重慶東銀及相關放款人於到期日前同意的較後日期)。該等借款的到期日並無延長，因此，於 2018 年 1 月 18 日，該等借款各自已到期償還，為重慶東銀的應付款項。

非常重大收購事項及關連交易及非常重大出售事項及關連交易

於 2018 年 12 月 28 日，本公司、重慶寶旭、上海東葵、重慶東銀及碩潤石化訂立股權轉讓協議。碩潤石化已有條件同意轉讓。將予轉讓的股權價值須等於參考日期的未償還借款金額，即約人民幣 4.776 億元(相當於約 5.435 億港元)，其中約 74% 及 26% 將分別轉讓予重慶寶旭及上海東葵。股權將代表的東銀殼牌註冊資本的實際百分比須根據本公司委任的獨立專業估值師對東銀殼牌的估值釐定。

碩潤石化的責任是，待完成後，於 2019 年 12 月 31 日或之前按購回價購回股權(「購回」)。購回價須等於(i)轉讓價；(ii)於參考日期至完成日期止期間按年利率 15.5 厘計算的名義利息金額；(iii)於完成日期翌日至購回價支付日期止期間按年利率 10.5 厘計算的名義利息金額；及(iv)本集團購回產生的相關成本的總和，減去東銀殼牌向重慶寶旭及上海東葵宣派及分配的股息總額。

管理層對業務之討論及分析

股權轉讓協議之先決條件包括(i)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及所有其他適用法律法規規定於股東特別大會(「股東特別大會」)上通過決議案，批准(其中包括)股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括轉讓及購回)；(ii)本公司已就轉讓及購回向香港所有政府及／或監管當局(倘適用)獲得一切必要同意及批准；(iii)所有各方已確認於參考日期的未償還借款金額；(iv)本公司已從本公司委任的獨立專業估值師獲得東銀殼牌的估值報告，其中東銀殼牌的估值不得少於人民幣12億元(相當於約13.656億港元)；(v)重慶東銀及碩潤石化已獲得(a)東銀殼牌現有股權持有人有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易(包括轉讓及購回)的書面同意；及(b)重慶寶旭、上海東葵及東銀殼牌現有股權持有人就修訂東銀殼牌的現有合資協議及組織章程細則達成的無異議協議。

由於股權轉讓協議的訂約方預期將需要更多時間方能達成所有該等條件，於2019年2月15日，本公司、重慶寶旭、上海東葵、重慶東銀及碩潤石化訂立股權轉讓協議補充協議(「補充協議」)，藉以(其中包括)(i)將達成各項該等條件的最後期限延長至2019年6月30日或股權轉讓協議訂約方以書面一致協定的較後日期；及(ii)將完成截止日期延長至2019年8月31日或股權轉讓協議的訂約方另行一致同意的較後日期。

上述先決條件不得獲股權轉讓協議任何訂約方豁免。倘上述條件(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)未於2019年6月30日或之前達成，股權轉讓協議將告失效，並不再有效，股權轉讓協議的訂約方彼此之間概不得以股權轉讓協議規定的任何方式提出任何申索，惟任何先前違反股權轉讓協議者除外。

完成須待股權轉讓協議的所有先決條件均達成後於2019年8月31日(「完成截止日期」)或之前作實。倘本集團於完成截止日期前任何時間收到30%的未償還借款金額，則完成截止日期可延長90天(「經延長完成截止日期」)(「第一次延期」)。於第一次延期後，倘本集團於經延長完成截止日期前任何時間再收到30%的未償還借款金額，則經延長完成截止日期可再延長90天(「第二次延期」)。

倘本集團悉數收回未償還借款金額付款，股權轉讓協議將於完成前隨時自動終止。

管理層對業務之討論及分析

於2018年12月28日，重慶寶旭、上海東葵及碩潤石化，訂立少數股權持有人保護協議（「少數股權持有人保護協議」），重慶寶旭、上海東葵及碩潤石化承諾，於重慶寶旭、上海東葵及碩潤石化被同時登記為東銀殼牌股權持有人期間，碩潤石化（包括碩潤石化提名的東銀殼牌的董事、監事及高級管理層）將就針對以下事項向東銀殼牌董事局提出的任何方案、問題或建議或東銀殼牌董事局作出的任何決定與重慶寶旭及上海東葵商議：(i) 東銀殼牌的註冊資本變動（其可能影響重慶寶旭及上海東葵於東銀殼牌的股權）；(ii) 根據東銀殼牌的組織章程細則及合資協議宣派及分配股息；(iii) 要求本公司、重慶寶旭或上海東葵提供資本、借款或擔保或承擔任何責任或履行任何義務；(iv) 任何關連交易（包括上市規則所界定的關連交易），惟東銀殼牌截至2017年12月31日止年度的審計報告中所披露者除外；及(v) 可能影響重慶寶旭及上海東葵各自作為東銀殼牌的少數股權持有人的利益之任何其他決定。碩潤石化提名的東銀殼牌的董事須經重慶寶旭、上海東葵及碩潤石化各自達成共識後就上述事項作出所有決定。倘無法達成共識，有關董事須根據重慶寶旭的確定作出有關決定。

於2018年12月28日，本公司及重慶寶旭訂立借款轉讓合同（「借款轉讓合同」）。本公司及重慶寶旭同意，於完成後，重慶東銀結欠本公司的所有借款（即東銀借款及東銀第二筆借款）將轉為由重慶寶旭結欠本公司（「經轉讓借款」）。待重慶寶旭根據購回或償還任何該等借款收到任何款項後，重慶寶旭須按經轉讓借款的未償還總額佔寶旭借款、東銀借款及東銀第二筆借款於參考日期的未償還總額的比例（即約74.4%）將部分該等款項償還予本公司。倘股權轉讓協議終止，借款轉讓合同將自動終止。

訂立股權轉讓協議的原因

自2018年1月起，本公司並未收到該等借款的本金額及相關利息的還款。誠如重慶東銀所通知，重慶東銀擬對重慶東銀集團進行債務重組（「建議債務重組」）。考慮到(i) 該等借款已拖欠相當長時間，及(ii) 進行建議債務重組的時間及結果所預見的不確定因素，本集團及重慶東銀擬透過轉讓確保償還該等借款，本集團可藉此獲得的股權，價值等於截至參考日期的未償還借款金額。根據本公司進行的市場研究，董事估計東銀殼牌的市盈率約為10倍。另一方面，根據東銀殼牌截至2017年12月31日止三個年度的審計報告，東銀殼牌於截至2017年12月31日止三個年度的純利（除稅後）分別約為人民幣5,050萬元（相當於約5,750萬港元）、人民幣1.424億元（相當於約1.621億港元）及人民幣1.55億元（相當於約1.764億港元），表明過往三年的純利（除稅後）持續增加。經計及(i) 東銀殼牌的估計市盈率約為10倍及東銀殼牌於過往三年的快速增長；及(ii) 與本公司所委任的獨立估值師所進行的初步討論，本公司預計東銀殼牌的估值將介乎人民幣35億元（相當於約39.83億港元）至人民幣45億元（相當於約51.21億港元）之間，並不少於人民幣12億元（相當於約13.656億港元）。因此，估計股權佔東銀殼牌全部已發行股本權益的約10-15%。根據股權轉讓協議，其中一項先決條件規定東銀殼牌的估值不得少於人民幣12億元（相當於約13.656億港元）。假設東銀殼牌的估值為其最小值人民幣12億元（相當於約13.656億港元），則股權將相當於東銀殼牌全部已發行股權的最高約39.80%。

管理層對業務之討論及分析

董事認為，在重慶寶旭及上海東葵作為東銀殼牌少數股權持有人的期間，本集團的權益可在將就少數股權持有人保護協議所列明的事宜作出決定時通過少數股權持有人保護協議獲得保障。因此，董事認為轉讓可保障本公司及其股東的利益。

就購回而言，誠如2018年4月11日公告及2018年7月3日公告中所披露，中國華融資產管理股份有限公司重慶市分公司（「華融」）已獲委任開始對建議債務重組進行相關程序。就董事所知，於本報告日期，預期碩潤石化將獲提供所需資金以透過建議債務重組進行購回。倘碩潤石化於2019年12月31日或之前購回股權，本集團將會收到一筆相等於該等借款未償還本金額及利息的付款。董事相信重慶東銀將最終獲提供所需資金進行購回，因為東銀殼牌被視為重慶東銀集團內更有價值及更有利可圖的公司之一，因此，獲得東銀殼牌的控制權為債務重組相關方優先考慮的事項之一。

本集團無意從事石化業務。轉讓的目的僅為確保償還該等借款。根據上述安排，碩潤石化基本保留擁有股本權益的全部風險及回報。因此，於股權轉讓完成後，本集團將不會確認股權及將繼續確認應收一間關連公司款項為按攤銷成本計量的財務資產。

截至本報告日期，由於若干先決條件仍未達致，股權轉讓協議尚未完成。儘管如此，本集團仍與重慶東銀磋商未償還結餘的還款安排。

於2019年1月25日，本公司接獲重慶東銀發出之通知，表示在重慶東銀的債權人委員會於2019年1月25日舉行之會議上，重慶東銀的債權人代表已議決批准債務重組計劃及相關債務重組協議。重慶東銀隨後將與其債權人訂立正式債務重組協議。重慶東銀將於適當時候向本公司提供債務重組發展的最新資料。

本公司將密切監察債務重組的最新發展，並將於適當時候就債務重組的任何重要更新另行作出公告，為其股東及投資者提供最新資料。

前景

本公司一直尋找合適的投資機會或商機，多元化發展本集團之業務，藉以擴闊本集團之收入來源。同時，在物色到具潛力之投資機會前，本公司會把握機會作出短期低風險投資，藉以為股東帶來更高回報。

貸款融資業務

近年來，隨著中國宏觀經濟環境的不斷改善，我國的貸款融資行業作為企業傳統信貸的重要補充，於2017年，我國貸款融資公司的合同餘額已超過人民幣6萬億元，中國已成為亞洲第一、世界第二大的貸款融資市場。但於2018年6月，貸款融資公司的註冊數量、合同餘額增速都在放緩，從2017年12月的環比63%下降至少於10%。總體而言，貸款融資行業雖然呈現出一定的增速放緩趨勢，但在目前經濟環境的不斷改善、積極的財政政策和穩健的貨幣政策的共同引導下，貸款融資行業預期會迎來新一輪的擴張機遇，擁有廣闊的市場前景。

管理層對業務之討論及分析

在未來，本集團將在國家「一帶一路」政策的引領下，繼續推進醫院貸款融資業務，保持抵押資產的適度規模，在開拓醫院貸款融資業務的同時考慮醫療大健康等整個產業鏈領域的機會。同時，本集團亦將積極探索開發市場容量大且週期性弱，抵押設備通用性較強，保值率高的細分子行業，專業做精做強，如交通運輸、能源等行業，創新業務模式，促使本集團未來更好地發展貸款融資業務。

短期貸款業務

於2019年，上海東葵將加強資金流動性及有效利用資金，在確保資金安全和充裕的情況下，遇上特別優質的項目，公司會按情況特殊考慮增加一年以內的貸款。

持有物業投資

近年雖然傳統零售行業面臨來自線上零售商的巨大壓力，但隨著國內人均收入持續上升和消費結構升級，國內新零售行業得以持續高速發展。據預測，2022年的新零售行業規模將達到人民幣1.8萬億元，可見新零售行業發展之潛力。本集團相信，在新零售行業的不斷發展及國內消費者的消費觀念逐漸轉變為注重消費體驗的大趨勢下，傳統零售業形態如百貨商場、購物中心若能以大數據為依託，實現線上線下深度融合的模式並加速轉型，定能維持在市場中的競爭優勢。本集團相信，在實體零售整體回暖及集團對東東摩項目發展的持續投入之下，預期東東摩的租金收入及回報增長率將穩健增長。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2017年1月向重慶東銀墊付人民幣2.7億元之借款及於2017年5月向重慶東銀墊付人民幣1.5億元之東銀第二筆借款後，於2018年12月31日，本集團持有之銀行及現金結餘約為1.332億港元(2017年：9,610萬港元)。管理層相信，本集團有足夠的現金及現金等值項目支持本集團的營運及未來發展。於2018年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為3.04(2017年：10.49)。

於2018年12月31日，本集團之資本負債比率(以債項淨額除以總資本計算)為0.14(2017年：0.20)。債項淨額乃按總借貸(包括合併財務狀況表所列示的流動及非流動借貸)減現金及現金等值項目計算。總資本乃按「權益」(合併財務狀況表所列示者)加債項淨額計算。於2018年12月31日，本集團借貸總額比現金及現金等值項目超出約1.467億港元(2017年：2.253億港元)。

資本結構

於2018年12月31日，本集團的流動及非流動借貸分別約為2.344億港元(2017年：5,280萬港元)及約4,550萬港元(2017年：2.686億港元)。所有銀行借貸均以浮動息率計息，而債券則以固定利率計息。

本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度並無使用任何衍生工具對沖其利率風險。本集團透過維持足以應付其承擔及營運資金要求的淨現金水平以監察其資本狀況。

資產抵押

於2018年12月31日，本集團的銀行貸款約6,830萬港元(2017年：9,600萬港元)乃由本集團投資物業約3.189億港元(2017年：3.336億港元)、收取租金收入的權利及已抵押銀行存款約110萬港元(2017年：120萬港元)作抵押，並由重慶東銀作擔保。

管理層對業務之討論及分析

於2017年12月31日，若干銀行貸款約2,710萬港元乃由本集團應收貸款約8,220萬港元及已抵押銀行存款約510萬港元作抵押，並由重慶東銀作擔保。該等銀行貸款早於2018年1月17日償還，而毋須罰息。

面對匯率波動之風險及有關對沖

本集團於香港及中國經營業務，大部分交易均以當地貨幣計值及結算，惟應收一間關連公司之若干款項以人民幣（而非各自集團實體之功能貨幣）計值除外，令本集團面臨外匯風險。

本集團現時並未運用任何衍生金融工具對沖其面對之外匯風險。

或然負債

於2018年及2017年12月31日，本集團並無重大或然負債。

股息

董事局不建議宣派截至2018年12月31日止年度之末期股息（2017年：無）。

人力資源及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團合共僱用30名（2017年：35名）全職僱員。僱員薪酬組合乃參考現時市場慣例及個別員工表現而釐定。本集團的薪酬組合包括基本薪金、銷售獎金（僅向部分營運人員發放）、醫療保險計劃以及退休福利計劃。本集團或會根據本身業績及個別僱員表現向合資格僱員發放酌情獎金及授出購股權。

董事之酬金乃由本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。

本公司鼓勵員工提升本身技能，並且提供培訓以提升員工之工作能力，為僱員提供長遠個人成長的機會。

董事及高層管理人員簡歷

執行董事

羅韶宇先生，49歲，於2009年10月獲委任為本公司之主席及執行董事。羅先生於汽車配件銷售及物業投資擁有逾10年經驗。彼為重慶東銀之創辦人，現任其董事長兼總經理。重慶東銀為一間根據中國法律成立之民營有限責任公司。於本年報刊發日期，羅先生及其配偶均為重慶東銀之最終實益擁有人。重慶東銀主要從事投資控股業務，而其附屬公司則主要從事特種汽車製造、機械製造、物業投資及開發業務。於本報告日期，重慶東銀實益擁有重慶市迪馬實業股份有限公司（「重慶迪馬」，一間於中國上海證券交易所上市之公司）約37.39%已發行股本及江蘇農華智慧科技股份有限公司（「江蘇農華」，一間於中國深圳證券交易所上市之公司）約25.88%已發行股本。羅先生持有中國重慶市重慶工商大學（前稱渝州大學）頒發之經濟學學位。

台星先生，45歲，於2017年10月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁。台先生取得重慶工商大學經濟學學士學位。彼於1996年取得海南中商期貨交易所交易代表資格，並自2001年起獲四川省人民政府認可為註冊管理諮詢師。台先生於中國金融及企業管理領域擁有23年經驗。彼於2003年加入重慶東銀，並先後獲委任為重慶東銀多間附屬公司的主管、副主管及總經理。彼目前為重慶東銀附屬公司上海東勝股權投資有限公司的副總經理。

曹鎮偉先生，42歲，於2012年加入本集團擔任財務總監，及於2015年2月獲委任為公司秘書。曹先生於2016年9月獲委任為執行董事。彼持有香港理工大學企業金融學碩士學位及會計學學士學位，並為香港會計師公會之資深會員，於上市公司財務管理領域擁有超過10年經驗。

非執行董事

羅韶穎小姐，45歲，於2012年12月獲委任為本公司副主席及執行董事。羅小姐於2018年1月29日由執行董事調任為非執行董事。羅小姐於1998年取得美國佐治亞大學(University of Georgia)工商管理學士學位，並於中國金融及物業發展方面擁有15年工作經驗。羅小姐為羅韶宇先生（「羅先生」）之胞妹。於2000年，羅小姐加盟中國一間投資銀行，出任業務董事。由2003年起，羅小姐加盟重慶東銀實業(集團)有限公司（「重慶東銀實業」），出任重慶東銀實業多間附屬公司之經理、行政總裁及董事局主席，一直負責投資及物業發展業務。於2017年8月，羅小姐辭任重慶東銀實業行政總裁職務。羅小姐為重慶寶旭之董事。於2016年5月，羅小姐獲委任為重慶迪馬董事局副主席。於2018年8月，羅小姐由重慶迪馬董事局副主席調任為重慶迪馬董事局董事長。

潘川先生，40歲，於2018年11月獲委任為非執行董事。潘先生於1998年畢業於中國四川外國語大學，主修英國語文。潘先生在中國已積累超過9年管理經驗，包括任職於重慶海德大酒店及重慶迪馬。潘先生自2010年起已獲委任為重慶迪馬的監事。彼於2009年加入重慶東銀出任辦公室主管。

董事及高層管理人員簡歷

秦宏先生，53歲，於2010年10月獲委任為本公司之非執行董事。秦先生為一名經濟師。於2017年取得上海交通大學高級管理人員工商管理碩士學位。彼於1994年取得中國人事部之金融經濟專業技術資格證書(中級)，並於2006年畢業於南京師範大學，獲頒漢語言文學本科學位。秦先生曾於中國多間銀行工作，包括交通銀行及華夏銀行。彼現為江蘇華西同誠投資控股集團有限公司(「江蘇華西同誠」)之總經理及江蘇華西集團財務有限公司(「江蘇華西集團財務」，於中國成立之有限公司江蘇華西集團有限公司(「江蘇華西集團」)之間接附屬公司)之董事。江蘇華西集團旗下一間附屬公司寶立國際(香港)貿易有限公司(「寶立」，一間於香港註冊成立之有限公司)為本公司的主要股東。彼為重慶寶旭之董事。

獨立非執行董事

陳英祺先生，55歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。於2019年4月，陳先生獲委任為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM(「GEM」)上市公司卓信國際控股有限公司之公司秘書兼及首席財務官。於2017年10月，陳先生獲委任為聯交所主板上市公司美麗中國控股有限公司(「美麗中國」)之公司秘書兼財務總監。於2018年7月，陳先生辭任美麗中國之財務總監一職。於2018年10月，陳先生已辭任美麗中國之公司秘書。於2016年7月，陳先生獲委任為聯交所GEM上市公司中油港燃能源集團控股有限公司(「中油港燃」)之獨立非執行董事。於2018年8月，陳先生辭任為中油港燃之獨立非執行董事。於2016年7月，陳先生獲委任為聯交所主板上市公司偉祿集團控股有限公司(「偉祿集團」)之公司秘書兼財務總監。於2017年9月，陳先生已辭任偉祿集團之公司秘書兼財務總監。陳先生擁有逾20年會計及財務經驗。陳先生於雪菲爾特大學獲取工商管理碩士學位，目前為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

朱文暉博士，49歲，於2011年12月獲委任為本公司獨立非執行董事。於2015年4月，朱博士獲委任為中國深圳證券交易所上市公司中基健康產業股份有限公司(「中基健康」)之獨立非執行董事。於2018年4月，朱博士已辭任中基健康之獨立非執行董事。於2015年9月，朱博士獲委任為中國深圳證券交易所上市公司桂林旅遊股份有限公司(「桂林旅遊」)之獨立非執行董事。於2017年9月，朱博士已辭任桂林旅遊之獨立非執行董事一職。於2016年11月，朱博士獲委任為聯交所GEM上市公司輝煌科技(控股)有限公司(「輝煌科技」)之獨立非執行董事。於2019年3月，朱博士已辭任輝煌科技獨立非執行董事一職。於2016年7月，朱博士獲委任為中國深圳證券交易所上市公司天廣中茂股份有限公司之獨立非執行董事。朱博士持有中國人民大學頒發的世界經濟學博士學位，現為香港鳳凰衛視財經和時事評論員。朱博士曾擔任智經研究中心高級研究主任，香港理工大學中國商業中心研究員，朱博士亦曾任美國布魯金斯學會東北亞研究中心訪問研究員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問、廣東省粵港澳合作諮詢委員會顧問、綜合開發研究院理事會理事(中國深圳)，以及中國多個地方政府和香港多間企業的顧問。彼於研究國際產業結構轉型及東亞地區經濟及商業發展、中國對外開放政策與區域經濟發展、兩岸三地經濟整合等問題有豐富經驗。

王金岭先生，80歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生於1995年獲中國煤炭工業部認可為合資格高級工程師，並於1991年獲委任為中國河南省中國統配煤礦總公司轄下義馬礦務局之總工程師。王先生於2000年獲永煤集團股份公司邀請擔任其技術顧問。

董事局報告書

董事局呈報其年度報告及截至2018年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

主要業務

本公司之業務主要為投資控股，而其附屬公司之主要業務則為於中國持有投資物業、向中國客戶提供貸款融資及投資控股。

主要附屬公司

於2018年12月31日，本公司各主要附屬公司之詳情載於合併財務報表附註38。

業績及分配

本集團年內業績載於第52頁之合併損益表內。

董事局不建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息(2017年：相同)。

儲備

本集團及本公司於截至2018年12月31日止年度內之儲備變動分別載於第55頁之合併權益變動表及合併財務報表附註36(b)。

可供分派儲備

於2018年及2017年12月31日，本公司並無任何可供分派儲備。

股本

本公司之股本詳情載於合併財務報表附註29。

認股權證

於2015年8月14日，本公司舉行股東特別大會以批准向海通國際財務有限公司(「海通」)發行20,000,000份非上市認股權證。認股權證的行使價為0.6975港元。於認股權證獲全面行使時，將發行最多20,000,000股認股權證股份，相當於(i)本公司已發行股本1,274,038,550股股份約1.570%；及(ii)經發行認股權證股份擴大後本公司已發行股本約1.546%。認股權證已於2018年8月16日到期。

優先購買權

本公司細則並無有關本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份之優先購買權規定。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備變動詳情載於合併財務報表附註19。

投資物業

本集團投資物業變動之詳情已載於合併財務報表附註20。

借款

本集團於2018年12月31日之借款詳情載於合併財務報表附註27。

五年財務概要

本集團於過去5個財政年度之業績及資產與負債概要載於本報告第120頁。

董事局報告書

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2018年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

董事

於本報告日期及於年內，本公司之董事為：

執行董事

羅韶宇先生，*主席*
台星先生，*行政總裁*
曹鎮偉先生

非執行董事

羅韶穎小姐，*副主席* (於2018年1月29日由執行董事調任)
潘川先生 (於2018年11月12日獲委任)
王曉波先生 (於2018年11月12日辭任)
秦宏先生

獨立非執行董事

陳英祺先生
朱文暉博士
王金岭先生

王曉波先生因須投入其他事務，故於2018年11月12日辭任本公司非執行董事。王先生確認彼與董事局並無意見分歧，且並無其他事宜須敦請本公司股東垂注。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第90條至第92條之規定，羅韶宇先生、潘川先生及陳英祺先生亦將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任，惟彼等亦符合資格且願重選連任。

董事之服務合約

一名執行董事已於2009年10月15日與本公司訂立服務合約。一名執行董事已於2016年9月29日與本公司訂立服務合約。一名執行董事已於2017年10月17日與本公司訂立服務合約。有關合約將持續有效，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

本公司與本公司全體非執行董事羅韶穎小姐(於2018年1月29日由執行董事調任)、秦宏先生(於2010年10月15日訂立)及潘川先生(於2018年11月12日訂立)訂立之委任函並無固定年期。有關合約將持續有效，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

本公司與本公司全體獨立非執行董事陳英祺先生、王金岭先生(均於2018年10月13日訂立)及朱文暉博士(於2018年12月31日訂立)訂立之委任函固定年期為一年，並可於屆滿後每年續期，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

除上述所披露者外，本公司各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可由僱用公司在一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。本公司認為彼等均為獨立人士。

董事薪酬

董事薪酬之概述已載列於合併財務報表附註16。

董事局報告書

董事於交易、安排或合約中之重大權益

1. 重慶東銀借款之利息收入

根據日期為2016年11月8日之借款合同，重慶寶旭向重慶東銀墊付借款人民幣8,000萬元。該筆借款為按年利率10.5厘計息，並須於提取日期(即2017年1月18日)起計一年內償還。於2017年5月，東銀殼牌約9.81%之股權已抵押予重慶寶旭作為借款的抵押品。於2018年1月18日，重慶寶旭並未收到該筆借款的本金金額及截至到期日的相關利息還款，故根據該等借款合同構成拖欠還款，須按年利率5厘額外繳付違約利息。

於截至2018年12月31日止年度，重慶寶旭從重慶東銀已收取／應收利息收入約為1,390港元(2017年：930萬港元)。

根據日期為2016年11月11日之借款合同，上海東葵向重慶東銀墊付借款人民幣1.1億元。該筆借款為無抵押、按年利率10.5厘計息，並須於提取日期(即2017年1月18日)起計一年內償還。於2017年5月，東銀殼牌13%之股權已抵押予上海東葵作為借款的抵押品。於2018年1月18日，上海東葵並未收到該筆借款的本金金額及截至到期日的相關利息還款，故根據該等借款合同構成拖欠還款，須按年利率5厘額外繳付違約利息。

於截至2018年12月31日止年度，上海東葵從重慶東銀已收取／應收利息收入約為1,910萬港元(2017年：1,210萬港元)。

羅先生為重慶東銀的創辦人，現為重慶東銀的董事長及總經理。

2. 清潔服務合約及物業管理服務合約

於2016年12月，重慶寶旭與重慶新東原物業管理有限公司(「東原物業管理」)就2017年1月1日至2019年12月31日於東東摩之日常管理訂立一份物業管理服務合約。

於2017年1月，重慶寶旭與東原物業管理就2017年1月1日至2017年12月31日於東東摩之清潔及維護服務訂立一份清潔服務合約。

羅先生於東原物業管理擁有控制權。

於截至2018年12月31日止年度，向東原物業管理支付之清潔費及物業管理費分別為無及約20萬港元(2017年：60萬港元及30萬港元)。

除上述所披露者外，於年終時或年內任何時間，概無訂有其他任何本公司董事直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關而本公司附屬公司、同系附屬公司或其母公司為其中訂約方之重大交易、安排或合約。

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2018年12月31日，下列本公司董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市公司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：

董事局報告書

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

董事於本公司股份及相關股份權益之好倉：

| 董事姓名 | 身份 | 公司權益 | 個人權益 | 因應購股權而於相關股份擁有的權益 | 擁有權益的股份總數 | 佔本公司已發行股份的概約百分比 |
|-------|----------------|----------------------|---------------------|------------------|-------------|-----------------|
| 羅韶宇先生 | 受控制法團之權益及實益擁有人 | 760,373,018 (附註a) | 25,000,000 (附註b) | - | 785,373,018 | 61.64% |
| 曹鎮偉先生 | 實益擁有人 | - | 10,000 | - | 10,000 | 0.00% |
| 秦宏先生 | 實益擁有人 | - | - | 2,100,000 | 2,100,000 | 0.16% |
| 朱文暉博士 | 實益擁有人 | - | 10,000 | - | 10,000 | 0.00% |

附註：

- 670,373,018股股份由Wealthy In Investments Limited (由羅先生全資擁有)全資擁有之公司華銀有限公司(「華銀」)持有。60,000,000股股份由Sino Consult Asia Limited持有，而30,000,000股股份由盛智有限公司(「盛智」)持有，兩間公司均由華銀全資擁有。
- 有關權益乃與羅先生之配偶趙潔紅女士共同持有。

除上文披露者外，於2018年12月31日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有任何：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等各人根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利

於2008年9月11日舉行之股東週年大會上，當時之股東批准採納新購股權計劃(「2008年計劃」)以取代舊購股權計劃。以下披露為符合上市規則第十七章之規定之2008年計劃概要。

- 目的：**
2008年計劃將為曾對或將對本集團之增長及發展作出貢獻之合資格人士提供鼓勵及回報。
- 參與者：**
董事局可全權酌情邀請本集團的任何僱員、高級職員、經理、董事、顧問、聯繫人、主要行政人員或主要股東認購本公司之股份。
- 根據2008年計劃可發行之股份總數及其於購股權計劃批准日之已發行股本所佔百分比：**
可發行之股份數目為34,543,855股，相等於本公司於2008年計劃批准日之已發行股本之10%。計劃已於2018年9月11日終止，本集團將不再據此授出購股權。已授出的未行使購股權可繼續有效行使。於2018年12月31日，根據2008年計劃可予發行的股份總數為2,100,000股股份，佔本公司於2018年12月31日之已發行股本之0.16%。2008年計劃之進一步資料載於合併財務報表附註30。
- 各參與者可享有之最高配額：**
截至授出日期前任何12個月期間內，已授予及將授予每名合資格人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時，已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司於授出日期之已發行股份之1%。根據2008年計劃，任何進一步授出超出該上限之購股權須獲股東於本公司股東大會上批准，而該合資格人士及其聯繫人須就此放棄投票。

董事局報告書

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利(續)

- 根據購股權承購股份之時限：
根據2008年計劃，儘管2008年計劃已屆滿或終止，仍可於行使期限內任何時間行使購股權。
- 行使購股權前規定之最短持有期：
根據2008年計劃，已授出購股權之行使期限由董事局決定，不得超出授出日期後10年。
- 申請認購或接納購股權時應付之金額，以及支付通知付款或償還購股權貸款之期限：
根據2008年計劃，授出之購股權必須於授出日期起10天內接納，並就每次授出購股權支付代價1港元。
- 行使價之釐定基準：
根據2008年計劃，董事局可全權酌情釐定購股權行使價，惟不得低於以下三者中之最高者：(i)本公司股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所日報表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個交易日在聯交所日報表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。
- 尚餘有效期：
2008年計劃有效期為自2008年9月11日起計10年。

年內，本公司2008年計劃項下尚未行使購股權之變動如下：

| | 授出日期 | 行使期間 | 行使價 港元 | 緊接授出 日期前之 每股收市價 港元 | 於2018年 | 於截至 | 於截至 | 於2018年 | 尚未行使之 |
|----------------|-----------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|------------------------|------------------------------------|---|--------------------------|---|
| | | | | | 1月1日 尚未行使之 購股權數目 | 2018年 12月31日止 年度授出之 購股權數目 | 2018年 12月31日止 年度已行使/ 已註銷/已失效 之購股權數目 | 12月31日 尚未行使 之購股權數目 | 購股權 涉及之相關 股份佔本公司 已發行股份之 概約百分比 |
| 王曉波先生 (附註1) | 2010年 10月15日 | 2010年10月15日至 2020年10月14日 | 1.638 | 1.610 | 2,850,000 | - | (2,850,000) | - | - |
| 秦宏先生 (附註2) | 2010年 12月2日 | 2010年12月2日至 2020年12月1日 | 1.628 | 1.500 | 2,100,000 | - | - | 2,100,000 | 0.16% |
| 總計 | | | | | 4,950,000 | - | (2,850,000) | 2,100,000 | 0.16% |

附註：

- 購股權之年期由2010年10月15日起計為期十年，並將按約33⅓%、33⅓%及33⅓%之比例分成三批，分別於2010年10月15日、2011年10月15日及2012年10月15日歸屬(倘適用)及可行使。
- 購股權之年期由2010年12月2日起計為期十年，並將按約33⅓%、33⅓%及33⅓%之比例分成三批，分別於2010年12月2日、2011年12月2日及2012年12月2日歸屬(倘適用)及可行使。

董事局報告書

董事認購股份或債券之權利

除上文所披露者外，於年內任何時間，概無董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女獲授可透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲益之權利，或行使任何該等權利；而本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事、彼等各自之配偶或未滿18歲的子女可購入該等於任何其他法人團體的權利。

主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2018年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所須存置之本公司股份及淡倉權益登記冊所示，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有本公司須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份權益擁有之好倉：

| 主要股東姓名／名稱 | 身份 | 擁有權益之 股份數目 | 佔本公司 已發行股份之 概約百分比 |
|---|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 江蘇華西集團有限公司 | 受控制法團之權益(附註a) | 905,373,018 | 71.06% |
| 華聖(香港)貿易投資有限公司 | 受控制法團之權益(附註b) | 785,373,018 | 61.64% |
| 華聖(開曼)能源控股有限公司 | 對股份持有保證權益之人士(附註b) | 785,373,018 | 61.64% |
| 江陰華西鋼鐵有限公司 | 受控制法團之權益(附註c) | 120,000,000 | 9.42% |
| 寶立國際(香港)貿易有限公司 | 實益擁有人(附註c) | 120,000,000 | 9.42% |
| 趙潔紅女士 | 配偶權益(附註d) | 785,373,018 | 61.64% |
| Wealthy In Investments Limited | 受控制法團之權益(附註e) | 760,373,018 | 59.68% |
| 華銀有限公司 | 實益擁有人(附註f) 受控制法團之權益 | 670,373,018 90,000,000 | 52.62% 7.06% |
| 薛躍武先生 | 實益擁有人 | 108,000,000 | 8.48% |
| 高益新先生 | 受控制法團之權益(附註g) | 90,000,000 | 7.06% |
| 王和芬女士 | 受控制法團之權益(附註g) | 90,000,000 | 7.06% |
| 黃武軍先生 | 受控制法團之權益(附註g) | 90,000,000 | 7.06% |
| Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd. | 實益擁有人(附註g) | 90,000,000 | 7.06% |

董事局報告書

主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

附註：

- a. 江蘇華西集團是一間根據中國法例成立的有限責任公司。江蘇華西集團持有江陰華西鋼鐵有限公司(「江陰華西鋼鐵」) 75%之股權，而江陰華西鋼鐵則全資擁有寶立。
- b. 華聖(香港)貿易投資有限公司(「華聖(香港)」)是一間根據香港法例成立的有限責任公司，為江蘇華西集團全資擁有之附屬公司。華聖(開曼)能源控股有限公司(「華聖(開曼)」)是一間於開曼群島成立的海外公司，為華聖(香港)全資擁有之附屬公司。
- c. 江陰華西鋼鐵是一間根據中國法例成立的有限責任公司，為江蘇華西集團擁有75%股權之附屬公司。寶立是一間根據香港法例成立的有限責任公司以及江陰華西鋼鐵全資擁有的附屬公司。
- d. 趙潔紅女士為本公司主席兼執行董事羅先生之配偶。
- e. Wealthy In Investments Limited 為由羅先生全資擁有之公司。
- f. 670,373,018股股份由 Wealthy In Investments Limited 全資擁有之公司華銀持有，而 Wealthy In Investments Limited 則由羅先生全資擁有。60,000,000股股份由 Sino Consult Asia Limited 持有，另30,000,000股股份由盛智持有，兩間均為由華銀全資擁有之公司。
- g. Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd. 之55%、25%及20%股權分別由高益新先生、王和芬女士及黃武軍先生擁有。

除上文披露者外，於2018年12月31日，本公司並無接獲任何人士或公司(本公司董事或主要行政人員除外)知會，指其於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之直接或間接權益及/或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內。

管理合約

於截至2018年12月31日止年度，概無訂立或存在任何關於本公司全部或任何重要部分業務之管理與行政合約。

公眾持股量之足夠程度

根據本公司從公開途徑所獲得之資料及董事局所知悉，於本報告付印前的最後可行日期，本公司25%或以上之上市已發行股本由公眾人士所持有。

獲准許之彌償條文

組織章程細則規定，在不抵觸公司條例條文的情況下，各位董事應自本公司資產中就其作為董事進行抗辯而招致之一切責任獲得彌償。本公司已為本集團董事及高級職員安排合適的董事及高級職員責任保險。

競爭權益

除本公司執行董事兼主席羅先生以及其若干聯繫人(包括其配偶)於物業投資業務之權益可能與本集團業務直接或間接構成競爭外，截至2018年12月31日止年度，董事或本公司主要行政人員及彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭且須根據上市規則第8.10予以披露之任何業務中擁有任何權益。

主要客戶及供應商

於2018年12月31日止年度內，我們五大客戶約佔本集團總收益的43.51%(2017年：46.29%)及我們最大的客戶約佔我們總收益的19.26%(2017年：17.37%)。由於我們業務的性質，於我們的正常業務過程中並無任何來自主要供應商之重大貢獻。然而，我們相當依賴計息借貸以營運我們的業務。據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何擁有超過本公司已發行股份5%的股東於本集團任何五大客戶或供應商或貸款人擁有任何權益。

董事局報告書

關連交易

於截至2018年12月31日止年度，本集團有以下關連交易：

1. 不獲豁免關連交易

於2016年11月8日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣8,000萬元（相當於約9,100萬港元）的東銀借款。同日，重慶寶旭向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣8,000萬元（相當於約9,100萬港元）的寶旭借款。於2016年11月11日，上海東葵向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣1.1億元（相當於約1.252億港元）的上海東葵借款。於2017年3月6日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣1.5億元（相當於約1.708億港元）的東銀第二筆借款。向重慶東銀授出的該等借款合共為人民幣4.2億元（相當於約4.78億港元）。該等借款按年利率10.5厘計息。於2017年5月12日，重慶東銀、碩潤石化及重慶寶旭訂立股份押記協議，而重慶東銀、碩潤石化及上海東葵則訂立另一份股份押記協議，據此，碩潤石化同意分別抵押38%及13%的股權，以作為該等借款的抵押品。於2018年1月，本公司、重慶寶旭及上海東葵並未收到該等借款的本金金額還款以及自2018年1月1日至2018年1月18日期間之利息。因此，已發生借款合同下的違約事件。有關款項將由到期還款當日起至實際還款當日止期間按上述年利率加5厘之年利率收取違約利息，並按複息計息。有關本公司向重慶東銀墊付之借款，重慶東銀同意償付本公司任何與墊付借款相關之稅務及其他開支。於截至2018年12月31日止年度，重慶東銀向本公司償付約1,060萬港元（2017年：320萬港元）。

羅先生為重慶東銀的創辦人，現為重慶東銀的董事長及總經理。

上述關連交易根據上市規則第十三章亦構成向一間實體提供之墊款。

2. 完全獲豁免遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定的持續關連交易

一名關連人士提供之擔保

於2018年12月31日，本集團銀行貸款約6,830萬港元（2017年：2,710萬港元）由重慶東銀擔保。

關連人士提供之擔保及抵押

於2015年1月，本集團向海通發行總面值為1.95億港元之債券（「該債券」）。於2018年2月，海通已將債券轉讓予華聖（開曼）。債券由羅先生及重慶東銀作擔保。此外，由羅先生實益擁有之華銀、盛智及Sino Consult Asia Limited以華聖（開曼）為受益人分別抵押670,373,018股、30,000,000股及60,000,000股本公司股份，作為債券之抵押品。羅先生及趙潔紅女士以華聖（開曼）為受益人抵押彼等共同擁有之25,000,000股本公司股份，作為債券之抵押品。

清潔服務合約及物業管理服務合約

於2016年12月，重慶寶旭與東原物業管理就2017年1月1日至2019年12月31日於東東摩之日常管理訂立一份物業管理服務合約。

於2017年1月，重慶寶旭與東原物業管理就2017年1月1日至2017年12月31日於東東摩之清潔及維護服務訂立一份清潔服務合約。

羅先生於東原物業管理擁有控制權。

於截至2018年12月31日止年度，向東原物業管理支付之清潔費及物業管理費分別為無及約20萬港元（2017年：60萬港元及30萬港元）。

董事局報告書

上述關連交易亦為本集團的關連人士交易。除上文所披露者外，根據上市規則於截至2018年12月31日止年度概無其他關連人士交易構成本集團不獲豁免關連交易或不獲豁免持續關連交易。

須予披露交易

於2018年6月28日，上海東葵與獨立第三方淮安市洪澤醫院，於中國成立之事業單位法人機構，訂立貸款融資協議，據此，上海東葵同意向洪澤醫院授出一筆人民幣3,000萬元(相當於約3,410萬港元)的貸款，為期三年。有關貸款以洪澤醫院的機器及設備作抵押。洪澤醫院於貸款融資協議項下之責任由淮安市洪澤區城市資產經營有限公司(一間於中國成立之有限公司)擔保。同日，上海東葵與洪澤醫院訂立顧問協議，據此上海東葵同意就貸款向洪澤醫院提供顧問服務，而洪澤醫院則同意向上海東葵支付費用人民幣150萬元(相當於約170萬港元)。

於2018年10月24日，上海東葵與獨立第三方大興燁揚(一間於中國成立之有限公司)訂立借款合同，據此，上海東葵已同意向大興燁揚授出一筆人民幣3,500萬元(相當於約3,980萬港元)之12個月期貸款，並按年利率11厘計息。借款由三亞大興集團有限公司(一間於中國成立之有限公司，持有大興燁揚40%股本權益)擔保。

於2018年10月25日，上海東葵與獨立第三方陝西太白(一間於中國成立之有限公司)訂立貸款融資協議，據此，上海東葵同意向陝西太白授出一筆人民幣4,000萬元(相當於約4,550萬港元)的貸款，為期三年。有關貸款以陝西太白的機器及設備作抵押。陝西太白於貸款融資協議項下之責任由寶雞市文化旅遊產業發展集團有限公司(一間於中國成立之有限公司)擔保。同時，上海東葵與陝西太白訂立顧問協議，據此，上海東葵同意就貸款向陝西太白提供顧問服務，而陝西太白則同意向上海東葵支付費用人民幣240萬元(相當於約270萬港元)。

就近乎可肯定購回權會獲行使且並無轉讓相關資產使用權的售後回租交易而言，管理層判定有關交易實際上並不在香港會計準則第17號租賃的範圍內，而應作為香港財務報告準則第9號金融工具項下的金融工具列賬。

董事局報告書

關連人士交易

於截至2018年12月31日止年度進行之關連人士交易已於合併財務報表附註34中披露。

財務狀況表日期後事項

- (a) 根據本集團與華聖(開曼)(一間於開曼群島註冊成立的有限公司)簽立日期為2019年1月18日的確認函，訂約方基於日期為2019年1月18日的補充平邊契據(「補充平邊契據」)修改了債券的若干條款及條件，其中包括：

債券到期日將為2019年4月17日或債券持有人及本公司協定的較後日期，惟該日期不得遲於2021年4月17日(「新到期日」)。本公司可書面通知債券持有人將新到期日延長至不遲於債券持有人及本公司最後協定之新到期日(惟無論如何新到期日不得遲於2021年4月17日)後三個月之日子，惟須經全體債券持有人書面同意。延期通知須由本公司於債券持有人及本公司最後協定之新到期日前至少20個營業日送達。

根據另一封由華聖(開曼)發出日期為2019年1月18日的確認函，華聖(開曼)確認(其中包括)以下各項：

- (i) 本公司於2018年2月7日至新到期日(包括首尾日期)期間(「新期間」)未有支付利息，並不構成對日期為2015年1月19日之債券文據(「債券文據」)及補充平邊契據構成違約或構成債券文據項下之違約事件(「違約事件」)。
- (ii) 本公司須於緊隨新期間後首個營業日(不包括香港銀行開門營業之星期六、星期日及公眾假期)即時支付於新期間內任何到期未付利息(「新應計利息」)。
- (iii) 無利息須計入新應計利息本身，而根據債券文據違約利息不適用於任何新應計利息。
- (iv) 倘發生任何違約事件(於新期間內並無支付利息除外)，華聖(開曼)有權撤銷上文(i)至(iii)段之任何或所有效力，華聖(開曼)根據債券文據可行使之任何權力(就新應計利息及債券文據可予行使之權力)將於華聖(開曼)提出任何支付新應計利息之要求當日起適用於新應計利息。

根據有關債券之補充平邊契據，本集團已於2019年3月19日就延長債券新到期日至2020年1月17日向華聖(開曼)發出三張通告。華聖(開曼)已確認收到上述三張通告，並於2019年3月19日發出三份書面同意；因此，債券新到期日已延長至2020年1月17日。

- (b) 於2019年1月25日，上海東葵與一間醫院訂立貸款融資協議，代價為人民幣4,000萬元(相當於約4,550萬港元)。

董事局報告書

- (c) 根據日期為2019年2月15日的補充協議，股權轉讓協議的訂約方延長達致股權轉讓協議項下若干先決條件的限期至2019年6月30日，並將完成日期延後至2019年8月31日。

截至本報告日期，由於若干先決條件仍未達致，股權轉讓協議尚未完成。儘管如此，本集團仍與重慶東銀磋商未償還結餘的還款安排。

核數師

羅兵咸永道會計師事務所已辭任本公司核數師一職，自2016年9月9日生效。截至2018年、2017年及2016年12月31日止三個財政年度之合併財務報表由羅申美會計師事務所(RSM Hong Kong)審計。

於本公司上屆股東週年大會上，中瑞岳華(香港)會計師事務所(RSM Hong Kong)獲續聘為本公司核數師。於2018年11月22日，本公司核數師將其中文執業名稱變更為「羅申美會計師事務所」。

羅申美會計師事務所(RSM Hong Kong)已退任並符合資格膺選連任。本公司將於應屆股東週年大會提呈續聘羅申美會計師事務所(RSM Hong Kong)之決議案。

承董事局命

曹鎮偉

執行董事

香港，2019年3月27日

企業管治報告書

遵守企業管治常規守則

本公司明白良好企業管治常規之重要性，相信其對提升股東價值及保障股東權益至為關鍵。董事認為，截至2018年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟下文所披露偏離守則條文第A.4.1條及守則條文第E.1.2條除外：

守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司非執行董事均無指定任期。然而，根據組織章程細則，在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數）須輪流退任。本公司認為，有關規定不比企管守則規定者寬鬆。

守則條文第E.1.2條規定，董事局主席須出席股東週年大會。由於董事局主席羅先生積極參與本集團之中國業務運營，因此儘管羅先生屬意出席本公司於2018年5月14日舉行之股東週年大會，但因本集團其他緊急之業務事宜而未能出席大會。羅先生承諾，今後會盡可能出席本公司之股東週年大會。

本公司定期審議其企業管治常規，確保已遵守企管守則及緊貼企業管治最新發展。

董事局

董事局目前由3名執行董事（包括主席及行政總裁）、3名非執行董事（包括副主席）及3名獨立非執行董事組成。

董事局須集體向股東負責，並負責領導及管理本集團，包括監控本集團之業務、訂立策略方向、制定目標及業務發展計劃，並監管財務業績及高層管理人員之表現。董事局負責監控內部監控及風險管理系統並檢討該等系統的有效性，及釐定企業管治政策。

每位董事可向董事局提出要求，在有需要時尋求獨立專業意見並由本公司支付開支。

獨立非執行董事在確保及監察有效企業管治框架之基礎上擔當著重要職責。每名獨立非執行董事已於根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書內確認其獨立性，且本公司認為有關董事均屬獨立人士。

各董事在本身的專業範圍均為傑出人士，促使董事局可在技術、知識及經驗各方面達到平衡之基礎上有效運作。董事局已將落實業務策略及管理日常業務運作之權力及職責轉授予執行董事及高層管理人員。董事局成員及高層管理人員之簡歷及職責載列於本報告第12至13頁。台星先生及潘川先生為受羅先生及其配偶所控制之關連公司之僱員。羅韶穎小姐為羅先生之胞妹。羅小姐為由羅先生及其配偶所控制之關連公司之僱員。秦宏先生現為江蘇華西同誠之總經理及江蘇華西集團財務（江蘇華西集團之間接附屬公司）之董事。江蘇華西集團旗下一間附屬公司寶立為本公司的主要股東。除上文披露者外，董事局成員及主要股東概無其他關係（包括財務、業務、家族或其他實質關係）。

企業管治報告書

董事局(續)

董事局例會大約每季舉行一次，並獲董事親身或透過其他電子通訊方式積極參與。每位董事於回顧年內之出席情況載列如下：

| | 董事出席／合資格出席 董事局會議次數 |
|-------------------------------|-----------------------|
| 執行董事 | |
| 羅韶宇先生，主席 | 16/16 |
| 台星先生，行政總裁 | 16/16 |
| 曹鎮偉先生 | 16/16 |
| 非執行董事 | |
| 羅韶穎小姐，副主席(於2018年1月29日由執行董事調任) | 16/16 |
| 潘川先生(於2018年11月12日獲委任) | 4/4 |
| 王曉波先生(於2018年11月12日辭任) | 12/12 |
| 秦宏先生 | 16/16 |
| 獨立非執行董事 | |
| 陳英祺先生 | 16/16 |
| 朱文暉博士 | 16/16 |
| 王金岭先生 | 16/16 |

董事局成員多元化政策

董事局已採納董事局成員多元化政策並修訂本公司提名委員會(「提名委員會」)的職權範圍書。為使董事局於架構、規模及組成方面更多元化，提名委員會就委任或重新委任董事及董事的繼任計劃向本公司作出推薦意見時，將會考慮多個因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年期等。

董事及行政人員之責任保險

本公司已就其董事及高級職員因本集團企業活動產生之法律訴訟責任為董事及高級職員作出適當保險安排。

主席及行政總裁

主席及行政總裁的角色已予區分，並訂有清晰的職務分工安排。主席負責制定公司政策及整體業務發展規劃。行政總裁則負責監督公司的日常業務運作。職務分工安排旨在確保於權力及決策權之間取得平衡。

主席與獨立非執行董事之會議

根據第A.2.7條守則條文，主席應至少每年與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次沒有執行董事出席的會議。於截至2018年12月31日止年度，本公司主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有執行董事出席的會議。

董事責任

每名董事須時刻瞭解其作為董事之職責，以及本公司之營運、業務活動和發展，並須確保能付出足夠時間及精神處理本公司的事務。本公司會向每名新委任的董事提供就任須知，並在其委任期內安排提供所需的資訊及培訓，確保其對本公司的營運及業務有適當的理解，及知悉在適用法規下的董事責任。

企業管治報告書

董事培訓及支援

(A) 培訓

根據企管守則，所有董事應參與持續專業發展，提升其知識及技能，以對董事局作出貢獻。截至2018年12月31日止年度，本公司為董事安排多次合適培訓。該等培訓乃有關內部控制、反詐騙政策及實地考察。本公司已接獲各董事根據第A.6.5條守則條文發出的個別培訓記錄，以及第A.6.6條守則條文項下進行上市公司或公共機構事務的時間以及其他重大承擔之描述。

截至2018年12月31日止年度，董事參與以下培訓：

| | 出席 ¹ |
|---------------------------|-----------------|
| 執行董事 | |
| 羅韶宇先生 | ✓ |
| 台星先生 | ✓ |
| 曹鎮偉先生 | ✓ |
| 非執行董事 | |
| 羅韶穎小姐(於2018年1月29日由執行董事調任) | ✓ |
| 潘川先生(於2018年11月12日獲委任) | ✓ |
| 王曉波先生(於2018年11月12日辭任) | ✓ |
| 秦宏先生 | ✓ |
| 獨立非執行董事 | |
| 陳英祺先生 | ✓ |
| 朱文暉博士 | ✓ |
| 王金岭先生 | ✓ |

附註：

1. 培訓包括

- 與業務或董事職務相關之研討會／項目／會議／論壇；及／或
- 閱覽有關經濟、一般業務或董事職務等之報章、期刊及更新資料；及／或
- 公司考察。

全體董事亦了解持續專業發展之重要性，並承諾參與任何合適培訓，以增進及更新其知識及技能。

(B) 支援

本公司持續提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展概況予董事，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。在適當的情況下，本公司會向董事及高級管理層發出通告或指引(如香港公司註冊處出版之《董事責任指引》以及香港董事學會刊發之指引之最新版本)，以確保彼等對最佳企業管治常規具警覺性。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「相關僱員證券交易指引」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之標準守則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事均確認，彼等於截至2018年12月31日止年度一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至2018年12月31日止年度未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

企業管治報告書

提名委員會

本公司於2009年11月4日成立提名委員會，並以書面訂明其職權範圍。提名委員會由主席羅韶宇先生及兩名獨立非執行董事陳英祺先生及朱文暉博士組成。

提名委員會之主要職責包括：

- (a) 定期檢討董事局之架構、規模及成員組合(包括技能、知識及經驗)，就任何建議變動向董事局提供推薦意見，以配合本公司之公司策略；
- (b) 物色合資格人士擔任董事局成員，以及挑選或推薦董事提名人選供董事局選擇；
- (c) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (d) 就委任或重新委任董事以及董事，尤其是主席及行政總裁之繼任計劃向董事局作出推薦意見。

提名委員會執行甄選及推薦董事候選人之程序，當中會參考該等人士之技能、經驗、專業知識、個人誠信及投放之時間、本公司之需求以及其他相關法規及條例。本公司於必要時會外聘招聘代理進行招聘及甄選程序。

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准提名委員會之職權範圍。

截至2018年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議。所有提名委員會成員均有出席。

根據組織章程細則，羅韶宇先生、潘川先生及陳英祺先生須於應屆股東週年大會上退任，並符合資格重選連任。

本公司將向股東寄發通函，當中載有於應屆股東週年大會上接受重選之本公司董事之詳細資料。

董事任期及重選

根據組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須輪流退任，惟各董事須最少每三年輪流退任一次。此外，任何獲委任以填補臨時空缺或作為新增董事局成員之董事，僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於該大會上接受重選。本公司之現任獨立非執行董事乃按特定任期委任，惟可由任何一方事先發出書面通知予以終止，並如上述輪流退任。

審核委員會

本公司自1999年已成立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企管守則守則條文第C.3.3條所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有兩名成員，皆為本公司之獨立非執行董事，分別為陳英祺先生(委員會主席)、朱文暉博士以及王金岭先生。陳英祺先生於會計及財務方面擁有豐富經驗，符合上市規則第3.21條之規定。

審核委員會需向董事局負責，其主要職責包括檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控系統。

企業管治報告書

審核委員會 (續)

於截至2018年12月31日止年度，審核委員會共舉行三次會議。審核委員會已就本集團所採納之會計政策及常規作出檢討，並討論審計、風險管理、內部監控系統及財務報告等事項。審核委員會亦已審閱本集團之合併財務報表及本公司年度及中期報告。

每位委員會成員之出席率載列如下：

| | 董事出席／合資格出席 會議次數 |
|----------------|--------------------|
| 獨立非執行董事 | |
| 陳英祺先生，委員會主席 | 3/3 |
| 朱文暉博士 | 3/3 |
| 王金岭先生 | 3/3 |

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准審核委員會之職權範圍。

薪酬委員會

薪酬委員會於2007年10月成立，並根據企管守則守則條文第B.1.1條內所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有兩名成員，皆為獨立非執行董事，分別為朱文暉博士(委員會主席)、陳英祺先生及王金岭先生。

薪酬委員會須向董事局負責，其主要職責包括檢討及釐定董事局有關高級管理層之薪酬政策，並就董事之薪酬向董事局主席及執行董事提出建議。

於截至2018年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會已檢討薪酬政策之框架、考慮向員工發放酌情花紅、行政人員之薪酬方案，並就年度工資檢討提供指引。

每位委員會成員之出席率載列如下：

| | 董事出席／合資格出席 會議次數 |
|----------------|--------------------|
| 獨立非執行董事 | |
| 朱文暉博士，委員會主席 | 1/1 |
| 陳英祺先生 | 1/1 |
| 王金岭先生 | 1/1 |

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准薪酬委員會之職權範圍。

董事就合併財務報表須承擔之責任

董事確認彼等有責任編製合併財務報表，以真實及公平地反映本集團之狀況，以及每段財務期間之業績及現金流量。本集團核數師就其對財務報表之匯報責任所作之聲明載列於第46至51頁之獨立核數師報告。

企業管治報告書

核數師酬金

截至2018年12月31日止年度，本公司核數師羅申美會計師事務所就提供服務之酬金載列如下：

| | 千港元 |
|---------|-------|
| 核數費用 | 1,500 |
| 非核數服務費用 | 20 |
| | <hr/> |
| | 1,520 |

風險管理及內部監控

董事局全面負責維持本集團健全而有效的風險管理及內部監控系統。有關系統在維持及提高本集團業務運作的問責性及透明度方面發揮重要的作用，協助本集團識別及管理實現業務目標所面對的重大風險，保障本公司股東的利益，確保遵守相關法例及法規，有助加強投資者的信心。本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能實現業務目標的風險，並就重大風險問題或損失提供合理但非絕對的保證。

本集團的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並僅可就所有風險問題作出合理而非絕對的保證。已應用由下而上的方法以識別、評估及減低在所有業務單位層面及各功能範疇上的風險。董事局及審核委員會負責審閱及監控風險管理及內部監控系統的有效性。定期審閱有關系統以控制處理及傳播資訊。將不時採取合理措施以確保已經採納充分的披露政策。

用以識別、評估及管理重大風險的程序

在風險評估過程中，董事局負責識別本集團的風險並決定有關的風險水平，而董事局則負責評估及釐定本集團於實現其策略目標時可接受的風險性質及程度。經討論及考慮有關的風險應對措施後，相關部門及業務單位將根據其各自的角色及職責獲指派執行相應的風險管理解決方案。

年內，董事局已透過董事局審閱風險管理及內部監控系統之有效性，而董事局並無發現任何重大內部監控缺陷。

企業管治報告書

股息政策

董事局已採納一項股息政策（「股息政策」），據此，董事局於宣派或建議任何股息前將考慮下列因素：

1. 本公司必須根據相關法律、規則、法規及受限於組織章程細則制定任何股息派發的宣派、形式、頻率及金額。
2. 本公司可按照股東之相關權利透過普通決議案宣派股息，惟股息不得超過由董事局建議之金額，並應從本公司之利潤中派付。
3. 倘董事局認為本公司狀況合適，亦可不時向股東派付中期股息及宣派特別股息。
4. 除現金以外，股息亦可以本公司股份形式分派、以分派任何類別之指定資產支付或以任何其他方式分派。
5. 根據適用法律、規則、法規及組織章程細則，當董事局決定是否提議派付股息時，將考慮（其中包括）本公司的財務業績、盈利、虧損及可分派儲備、營運及流動資金需求、負債比率及信貸額度可能產生的影響以及現時及未來發展計劃。

董事局亦將不時檢討股息政策並保留更新、修正、修改及／或取消股息政策的絕對自主權利。董事局不能保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。

股東權利

本公司僅有一個類別的股份，所有股份具有相同投票權，並有權收取所宣派的股息。組織章程細則載列股東之權利。

根據公司條例（香港法例第622章）第566條，持有不少於本公司繳足股本二十分之一之股東可要求董事局召開股東特別大會。送達本公司註冊辦事處之有關請求書須列明會議目的。

如欲在股東大會上提呈有關其他事宜之決議案，股東須遵守公司條例（香港法例第622章）第615條所載之規定及程序。

根據組織章程細則第75條，倘股東有意提名退任董事以外之人士於股東大會上競選董事，則該名股東須於寄發大會通告當日起計7日（或董事不時釐定及公佈之有關其他期間）內，向公司秘書提交一份提名通知書。為讓本公司將此動議通知其他股東，該通知書必須註明獲提名參選董事人士的全名及上市規則第13.51(2)條所規定的該名人士的簡歷，並由有關股東和獲提名人士簽署，證明該人士願意參選。如該通知於股東大會舉行前不足十五(15)個工作日接獲，本公司將考慮押後舉行股東大會，以便：(i) 評估獲提名候選人是否合適；及(ii) 在股東大會前就有關議案發出不少於十(10)個營業日的公告或補充通函。

企業管治報告書

股東權利(續)

股東有權收取本公司發出之公司通訊之印刷本，或透過電子方式收取有關通訊。

倘股份由中央結算及交收系統持有之股東有意收取本公司之公司通訊，可不時透過香港中央結算有限公司通知本公司。

股東及其他持份者可將其疑問及關注問題交公司秘書轉達予董事局。公司秘書會將所接獲屬董事局職權範圍內之事宜轉交獨立董事，有關董事局委員會責任範圍內事宜之通訊轉交相關之委員會主席，而涉及建議、查詢及客戶投訴等一般業務事宜之通訊則轉交本公司相關之行政人員。

為提升通訊的效益，本公司已設立公司網站 www.doyenintl.com，並將最近期的公司資訊上載網站供公眾查閱。

環境、社會及管治報告

本公司及本集團按照聯交所發表的上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》（「ESG報告指引」）編製此「環境、社會及管治報告」（「本報告」）。本報告遵守ESG報告指引中有關「不遵守就解釋」的條文，並且以重要性、量化、平衡、一致性這四項匯報原則作為編製基礎。本報告披露本集團之可持續發展策略及相關工作。本報告應與本年報中的「企業管治報告書」章節一併閱覽，以便全面了解本集團的環境、社會及管治方面的表現。

A. 踐行環保

本集團高度重視環境保護，致力把日常業務對環境的影響減至最低。本集團嚴格遵守香港及中國與廢氣排放、溫室氣體排放、向水及土地排放、廢棄物排放等對本集團業務有重大影響的法律法規，包括但不限於《空氣污染管制條例》、《水污染管制條例》、《廢物處置條例》、《中華人民共和國環境保護法》等。由於本集團以投資物業及貸款融資為核心業務，業務主要為辦公室營運及商場物業管理，因此對環境的影響相對其他行業較少。儘管如此，本集團仍堅持積極響應全球節能減排的趨勢，為保護環境出一份力。於本報告期內，本集團未曾接獲經證實的與環境保護相關並對本集團有重大影響的違規事件或任何申訴。

為回應持份者的期望，並降低日常業務浪費對環境的影響，本集團於本報告期內訂立《綠色辦公室政策》（「政策」），制定一系列環保措施藉以提高員工環保意識，並鼓勵員工能在工作時響應環保，最終達到工作時間的綠色習慣延伸至日常生活中。本集團於各層面落實並執行該政策，由各部門主管向員工說明政策的實踐方法，並由人力資源部向新入職員工進行培訓。該政策內容列明了員工在環保管理、節約能源和減少資源耗用方面的責任，讓員工能明白到自己有責任減少對環境的影響。

本集團了解持續檢討及修改政策的重要性，規定由各部門主管在政策推行後每年進行檢討，並向員工收集有關政策實踐的意見和建議，確定需要改進的地方以促進良好實踐。此外，本集團將持續記錄辦公室資源使用量，並計劃於政策實施成熟後設定量化目標，積極響應政府的環保辦公室管理活動。

環境、社會及管治報告

A.1 節能減排

於本集團直接營運的業務中，產生的大氣污染物及溫室氣體排放主要來自於辦公室和商場的能源使用，其次是車輛使用。本集團制定了明確的公司用車制度，透過專車專用及按需分配，確保車輛的合理使用，從而減少大氣污染物及溫室氣體的排放。另在能源消耗方面，為節省辦公用電量，本集團分別於辦公室及商場採取多項節能措施，如定期檢查及檢視業務產生的「碳足印」，以了解排放狀況並在有需要時進行及時整改。

為達到辦公室最佳的能源使用效益，本集團致力推行政策，具體措施包括：(1) 下班後關閉電腦屏幕和其他電器設備；(2) 下班後辦公室全面關燈；(3) 將辦公室的平均室內溫度維持在攝氏24至26度之間，減少空調的耗電量；(4) 使用低耗能照明和控制（例如LED燈）；(5) 使用節能設備（例如一級恆電能源標籤家電）；(6) 出勤時盡量使用公共交通工具；以及(7) 鼓勵以電話會議代替商務出差，並在時間許可情況下，避免選乘較高能耗的飛機作為交通工具。於本報告期內，上海東摩已全面在辦公室內使用LED燈，節約用電。其他附屬公司已陸續開始採用LED燈，節省了辦公室用電，更降低了電費開支。

為響應《中華人民共和國節約能源法》，有效地提高能源使用效率，本集團於物業投資項目中包括多項環保元素，例如於2015年東東摩的翻新項目，以環保概念為設計元素並且以環保節能為目標的優化設施，如部份天花安裝玻璃幕牆，利用自然採光提升商場的光度，減少燈管使用。商場內主要採用LED燈，節省用電。商場配置方面，東東摩採用智能光控系統，若商場處於天然光不足時，室內照明設備便自動開啟，以善用資源及提高使用能源效率。另外，東東摩亦設置了時間控制系統，把開關燈的時間設定在早上10時及晚上9時。同時，商場內安裝了「按需求服務」的自動扶手電梯，減少不必要的電力使用。物業管理方面，東東摩要求物業管理員於商場巡查時，檢查非辦公時間的電腦、電燈和冷氣系統必須妥善關閉，以免浪費資源。東東摩的污水排放通過市政管網系統由政府統一進行污水處理，嚴禁污水亂排放。

A.2 廢物管理及資源節約

本集團產生的廢棄物主要來自日常辦公室營運及商場營運，其中以辦公室用紙及商場活動剩餘物資為主。本集團的政策明確列明減少垃圾產生及節約資源耗用的措施，強調有效運用天然資源及杜絕浪費的原則，具體措施包括：(1) 減少使用面紙；(2) 用毛巾代替使用抹手紙；(3) 紙張盡量使用雙面打印；(4) 減少使用一次性餐具；(5) 雙沖洗馬桶和節水型水龍頭為標準配置；(6) 確保辦公設備（例如計算機、打印機和電話）在使用壽命結束時進行回收；以及(7) 提供回收辦公廢物的設施，如設置分類回收箱。

環境、社會及管治報告

本集團透過電郵及張貼標語等形式提醒每位員工持續地實施以上環保措施，以達到減少廢棄物排放的目標。本集團遵循《廢物處置條例》適當地處理辦公室廢棄物。於本報告期內，本集團共累計棄置290公斤紙張，當中的91公斤進行回收，回收率超過30%。此外，本集團在直接營運的業務中產生的主要有害廢棄物為碳粉盒及電池，本集團鼓勵使用可回收再用的碳粉盒，並將已用完的碳粉盒退回給供應商作回收。於本報告期內，本集團共累計使用碳粉盒20個及電池12個，全部交由第三方回收處置。本集團之用水源自市政供應並由物業管理者統一控制，不存在取水困難，而本集團的業務亦不會對水資源造成重大影響。

除積極減少辦公室廢棄物外，東東摩制定了全面廢棄物管理政策並在商場設置多個廢棄物回收桶，以提高回收率，促進資源循環再用。於報告期內，東東摩共累計通過再生資源公司回收廢棄物超過100公斤。除日常商場廢棄物外，東東摩亦制定《物資處理管理辦法》，加強管理商場因業務而產生的可再用物資，包括商場項目活動及商戶撤離後剩餘的廢棄物資，務求重複使用可再用物資，減少資源浪費。用水方面，東東摩洗手間安裝了感應出水龍頭藉以節省用水量。

A.3 環境及天然資源

本集團的直接經營業務對環境及天然資源的影響很微，儘管如此，本集團仍堅持積極響應全球節能減排的趨勢，於本報告期內訂立政策，為保護環境及天然資源出一份力。同時，本集團將積極探索在節能環保方面的發展機會，確保在資金安全及充裕的前提下，把環境保護逐漸納入本集團的投資決策內。

環境、社會及管治報告

2018年度環境績效數據

| 大氣排放 | | | | | |
|---------------------|---------------------------|------------|-----|--------|----------|
| 排放來源 | 類別 | 數值 | 單位 | | |
| 本公司車輛 ¹ | 氮氧化物(NO _x) | 0.0037 | 公噸 | | |
| | 二氧化硫(SO ₂) | 0.00015 | 公噸 | | |
| | 懸浮顆粒物(PM _{2.5}) | 0.000067 | 公噸 | | |
| 溫室氣體排放 | | | | | |
| 排放來源 | 類別 | 數值 | 單位 | 密度 | 單位 |
| 範圍一：直接排放 | | | | | |
| 本公司車輛 ² | 二氧化碳當量 | 26.10 | 公噸 | 0.82 | 公噸/每員工 |
| 範圍二：間接排放 | | | | | |
| 外購電力 ³ | 二氧化碳當量 | 176.95 | 公噸 | 0.011 | 公噸/每平方米 |
| 範圍三：其他間接溫室氣體排放 | | | | | |
| 員工外出公幹 ⁴ | 二氧化碳當量 | 16.57 | 公噸 | 0.52 | 公噸/每員工 |
| 資源使用量 | | | | | |
| 外購電力 | | 325,658.34 | 千瓦時 | 19.57 | 千瓦時/每平方米 |
| 外購汽油 | | 9,812.72 | 公升 | 306.65 | 公升/每員工 |
| 外購自來水 ⁵ | | 1,390.40 | 立方米 | 43.45 | 立方米/每員工 |

¹ 此大氣污染物排放的計算方法及相關排放系數計算乃參考質量平衡法及“EMEP/EEA Air Pollutant Emission Inventory Guidebook - 2016”所制訂。

² 此溫室氣體排放(範圍一)的計算範圍包括本公司於香港使用的車輛，其計算方法及相關排放系數計算乃參考機電工程署和環境保護署共同發佈的《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2010年版》所制訂。

³ 此溫室氣體排放(範圍二)的計算方法及相關排放系數計算乃參考港燈電力投資發佈的《2017年可持續發展報告》及中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》所制訂。

⁴ 此溫室氣體排放(範圍三)的計算範圍包括員工乘坐飛機外出公幹，其計算方法及相關排放系數乃根據聯合國屬下機構國際民用航空組織的碳排放計算器所制訂。

⁵ 因本公司為租賃辦公地方，供水由第三方物業管理公司自行控制，因此，外購自來水的計算範圍不包括本公司。

環境、社會及管治報告

| 無害廢棄物總量 | | | | |
|---------|------|----|--------|--------|
| 生活垃圾 | 0.88 | 公噸 | 0.028 | 公噸／每員工 |
| 辦公室用紙 | 0.16 | 公噸 | 0.0051 | 公噸／每員工 |
| 有害廢棄物總量 | | | | |
| 碳粉盒 | 20 | 個 | 0.63 | 個／每員工 |
| 電池 | 12 | 個 | 0.38 | 個／每員工 |

B. 社會責任

本集團堅信員工是本集團最重要的資產之一，一貫尊重員工，視員工為企業之本。本集團重視員工權益，並嚴格遵守香港及中國有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利方面對本集團有重大影響的法律法規，包括但不限於《僱傭條例》、《殘疾歧視條例》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》等，致力為員工締造公平、安全、具發展潛力的工作環境。於本報告期內，本集團未曾接獲任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利方面對本集團有重大影響的違規事件或任何投訴。

B.1 僱傭

本集團擁有完善的人力資源制度，嚴格執行《員工守則》、《人力資源及行政手冊》等相關政策，政策訂明了在招聘、晉升、薪酬、福利、休假、解僱等方面的規定與程序。本集團亦不斷完善現有政策，建立良好的員工權益監督和保障體系，以保障員工的合法權益。

在招聘及晉升過程中，本集團綜合考慮應徵者或員工的工作表現、工作經驗及工作能力，同時保證應徵者或員工不會因性別、年齡、種族、家庭狀況或身體障礙等因素而遭受歧視，並獲得平等的機會。本集團嚴格禁止任何不公平或不合理的解僱，清楚訂明解僱員工的條款。本公司之附屬公司上海東葵的《員工守則》，訂明員工若違反對應崗位的規定，情節嚴重者，如有違反國家法律法規、故意破壞公司財務等對公司造成嚴重損失之行為，有關員工將會被即時解除並且不支付遣散費或補償金。

環境、社會及管治報告

本集團為員工提供具競爭力的薪酬及福利。本集團依據員工的工作表現及市場的薪酬標準而釐定員工薪酬組合，並適當時作出合理的薪酬調整，以肯定員工的工作表現並保留優秀人才。薪酬組合包括基本薪金、銷售獎金（僅向部分營運員工發放）、醫療保險計劃以及退休福利計劃。另外，根據員工業績及表現，本集團會向合資格的員工派發年終獎金及發行購股權。本集團亦致力為員工提供其他福利，包括超時工作補貼、假期上班津貼、生日福利、膳食津貼和交通津貼等。本集團在《勞動合同》內列明員工的工作及休息時間，內容均符合營運地的僱傭法律。本集團亦確保員工享有法定假期、年假、病假及分娩假期，並按個別情況批發無薪假期、侍產假、婚假、事假等。

B.2 健康與安全

本集團致力為員工打造舒適、健康與安全的工作空間，嚴格遵守香港及中國有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的對本集團有重大影響的法律法規，包括《職業安全及健康條例》、《僱員補償條例》、《中華人民共和國職業病防治法》等。本集團在《人力資源及行政手冊》內列明本集團有關職業健康與安全的措施，務求預防且消除任何職業危害，盡力降低員工工作環境中的風險，以零傷害為目標。於本報告期內，本集團未曾接獲任何與職業健康與安全相關並對本集團有重大影響的違規事件或任何投訴。

本集團已為員工購買保險，在工作地點為員工設置醫療急救箱。另外，本集團設立狂風及暴雨警告下之工作安排制度，避免員工因惡劣天氣上班而發生意外。本集團亦定期安排員工參與消防演練，提高員工對緊急事件的應變能力。為確保辦公安全，本集團為員工提供可調節座椅，務求減輕員工長時間使用電腦所出現的身體勞損。本集團十分關注員工的身體狀況，為每位員工提供每年一次的身體檢查，確保員工具備良好體魄。同時，本集團重視辦公環境，在辦公室內放置綠色植物、設置空氣清新機並且安排第三方定期清洗冷氣系統。此外，本集團的物業管理團隊定期檢查及維修東東摩的消防設備和電梯保養等，以保障員工、商場租戶及客戶的安全。

為提高員工的職業健康與安全意識，本集團安排員工參加健康講座，在辦公室內張貼宣傳海報向員工提供工作環境及職業安全的資訊。除此以外，本集團在工餘時間舉辦不同的員工活動，包括團體建設活動、生日會、節日聚餐等，為員工提供工作以外身心放鬆的機會，促進員工之間交流，並藉此增強員工對工作的投入性及對本集團的歸屬感。

環境、社會及管治報告

B.3 發展及培訓

本集團重視培訓人才和建立能力超卓的團隊，致力把員工的個人發展與本集團的發展連接起來，按照員工的表現及職責範疇，為員工提供多元化的培訓機會，提升員工的知識和技能。本集團定期參與由政府及專業機構如香港廉政公署及其他金融中介公司舉辦有關融資、合規、反貪污等主題講座，希望每名持有金融牌照或相關工作之員工都跟市場的變化及規定與時俱進。此外，本集團為每一位員工提供入職培訓，務求讓員工能夠更快融入本集團。同時，本集團亦會不定時為員工安排崗位技能培訓、健康與安全培訓、內部經驗交流分享等培訓活動，擴闊員工在專業領域的視野。

B.4 勞工準則

本集團絕不僱用童工，亦禁止任何形式的強迫勞工發生；在招聘過程中查看應徵者的身份證件，承諾不強迫員工超時工作。於本報告期內，本集團未曾接獲任何與非法僱用童工及強制勞工相關並對本集團有重大影響的違規事件或任何投訴。

B.5 供應鏈管理

本集團本著合作雙贏的原則，與供應商建立相互相賴的「合作伙伴」關係。本集團的主要供應商包括本集團辦公用品及商務禮品供應商、宣傳時採用的廣告公司、商場或辦公室維修時採用的工程公司等。本集團制定《採購管理辦法》，訂明透明的採購程序，在公平、公正及公開的原則下選取合適的供應商。本集團有挑選產品及服務供應商準則，以商業信譽、品質、服務、價格及買賣條款為採購方針，務求降低採購經營風險並且提高採購效益。除此之外，本集團亦高度重視供應商承擔的社會及環境責任及其社會及環境表現，實行「綠色採購」。在符合本集團要求的前提下，本集團會優先選擇向本地供應商進行採購，以減少物料及產品運輸期間所產生的碳排放，並積極考慮優先採購環保組織供應的綠色產品，盡量與理念與本集團一致的供應商合作。

經綜合評估後，本集團與合資格的供應商簽署合約，並要求供應商遵守適用的法律法規。本集團亦以不同措施監察供應商的表現，確保相關供應商符合本集團的要求。對於工程及推廣類供應商所提供的服務，重慶寶旭通過多部門聯合組織驗收及評審的方式，確保符合本集團的要求及營運所在地的相關規範，並確保供應商的質量；上海東葵亦會定期評估不同供應商的表現，並與不合規的供應商解除合作關係。

環境、社會及管治報告

B.6 服務質量

本集團堅持以客戶的需求驅動服務質素的提升，嚴格遵守香港及中國與服務健康與安全、廣告、私隱事宜及補救方法相關的對本集團有重大影響的法律法規，包括但不限於《個人資料(私隱)條例》、《競爭條例》、《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國商標法》等，務求為客戶提供合規且高質素的服務。本集團堅持合規運營，沒有訂立任何妨礙或損害市場競爭的策略，支持自由市場經濟體系。於本報告期內，本集團未曾接獲任何違反有關提供及使用本集團服務與健康與安全、廣告、私隱事宜及補救方法相關並且對本集團有重大影響的法律法規的違規事件或任何投訴。

在貸款融資業務方面，上海東葵在為客戶提供貸款融資服務之前，有系統地為客戶進行盡職調查，透過評估企業的盈利狀況、財務狀況及信貸狀況，選取評級可靠、擔保充足及風險可控的項目。在物業投資業務方面，為保障員工、商場租戶及客戶的安全，本集團的物業管理團隊定期檢查及維修東東摩的消防設備和電梯等，確保設備的狀況安全良好，減少意外或故障的發生，為租戶及客戶提供安全、放心的購物環境。

此外，本集團積極與客戶保持良好的溝通，通過官方網站、服務熱線、專用郵箱等渠道，收集客戶對本集團工作的期望和建議。重慶寶旭更設有客戶服務中心及客戶服務熱線處理東東摩租戶和客戶的查詢和投訴。同時，本集團制定《客服投訴處理作業指引》，說明對客戶投訴處理的流程，列明處理責任和原則，使投訴能有效的處理，以提升客戶滿意度。當接獲到客戶投訴時，本集團的客戶服務部門會隨即對投訴事件的級別及類型進行判斷，再交由相應的部門處理，務求在24小時內回覆客戶。負責人員需就每項投訴作出分析、上報、並寫成案例供其他員工參考，以避免同類事件再次發生。

本集團非常重視客戶私隱保護，制定《客戶資料保密制度》並實行一系列的保密措施，以確保客戶信息的保密性。本集團在進行交易時均按需要與第三方，如客戶、供應商、投資者等簽訂保密協議。所有合同及保密文件均存放於上鎖的文件櫃內，規定未經管理人員批准不得對文件進行複製。此外，本集團在《勞工合同》內列明員工有責任對本集團的機密信息進行保密，並與員工簽訂《保密約定》，規範員工在就職期間獲取的文件、資料、表格等信息如計劃進程圖、客戶名單、財務資料等信息進行保密，避免在公司以外的場合談及公事。若發現任何客戶資料外泄，本集團將及時進行整改，並按事件的嚴重程度給予員工相應的懲罰，嚴重者將追究法律責任。於本報告期內，本集團未曾發生任何客戶信息外泄事件，也未接獲任何有關客戶信息不當使用並對本集團有重大影響的投訴。

環境、社會及管治報告

本集團禁止宣傳和交易過程中出現任何形式的虛假或誤導性說明，要求所有對外發佈的廣告或其他資料需部門主管的覆核後，才允許對外發佈，以確保在洽談業務、回應諮詢或其他工作的過程中，能向客戶提供準確而全面的資料。

B.7 反貪污

本集團一向高度重視員工的誠信及職業操守，絕不包容任何不符合商業道德的事件如貪污、賄賂、欺詐等違規事件，嚴格遵守香港及中國有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面對本集團有重大影響的法律法規，包括但不限於《廉政公署條例》、《防止賄賂條例》、《中華人民共和國反貪污賄賂法》、《中華人民共和國反洗錢法》等。於本報告期內，本集團未曾接獲對本集團及其員工提出的賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等對本集團產生重大影響的指控，亦沒有接獲有關賄賂和貪污的舉報信息。

本集團制定反貪污政策和措施，通過以下政策多管齊下杜絕任何形式的貪污、受賄或依仗權力職位的勒索等行為：(1) 公開招標：於每次招標過程中根據不同情況邀請至少三間服務機構競投，並保證招標過程的公開透明；(2) 審批服務合約：服務合約按金額高低由不同職級的人員審批，大金額的合約需採用會簽制度；(3) 第三方核數：聘用第三方審計機構核算財務賬目，避免賬目不實，以保障股東利益；(4) 簽署防止貪污協議：在重慶寶旭的管理方面，要求東東摩的租戶簽署防止貪污的協議，以期杜絕任何形式的利益輸送；(5) 反貪污培訓：對員工進行反貪污培訓，對不遵守管理制度的行為進行相應處分；(6) 防止賄賂：要求員工遵守職業道德，不允許有任何貪污及賄賂行為，一旦發現員工進行任何形式的貪腐行為，會即時解除其職務並要求賠償公司損失。如員工的貪腐行為涉及違反國家或營運所在地的法律法規，將移交司法機關追究法律責任；(7) 告密及舉報：除取得本集團的書面同意外，員工在任職期間，不得直接或間接將商業情報或相關機密資料洩露給任何個人或任何公司團體，並支持員工舉報嫌疑案件；以及(8) 防止洗黑錢、欺詐：在貸款融資前後，必須根據《租賃審查暫行管理辦法》作詳細的租賃前審查、實地簽約和放款後檢查，以防止欺詐行為，確保所有貸款融資項目均來自正規的渠道。另外，本集團的相關部門如業務部、風險部和資產管理部的工作職責劃分清晰，除了能加強自我約束，亦能在每一個的審核環節發揮互相監督和制約的效用。

環境、社會及管治報告

B.8 社區投資

本集團深明回饋社會的重要性，並將社區利益視為本集團的社會責任之一。本集團積極了解營運所在地的社區的需求和意見，務求從不同方面作出貢獻，協力全方位推動社區發展，向社會傳遞更多關愛，逐步加強本集團的正面形象。

於本報告期內，重慶寶旭及東東摩連同東東摩內專注兒童藝術發展的商戶一同舉辦多項親子活動。活動誠邀區內兒童及家長一同繪畫塗鴉熒光畫，培養孩子的童心和想像力。除了有歡樂的塗鴉活動外，主辦單位更舉辦了一場由孩子們主導的時尚秀，每名孩子都充滿自信地走秀，年紀小小的他們已在表演中展現專業模特兒的氣質。活動提供兒童一個表現才華和藝術的機會，讓他們從藝術中找到學習的樂趣，亦給予他們一個多元化發展的機會。

環境、社會及管治報告

附錄：ESG 報告指引索引

| 一般披露及 關鍵績效指標 | 描述 | 本報告有關章節 或其他說明 |
|----------------------|--|------------------|
| A. 環境範疇 | | |
| 層面 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規例的資料。 | A A.1 |
| KPI A1.1 | 排放物種類及相關排放數據。 | A.3 |
| KPI A1.2 | 溫室氣體總排放量（以噸計算）及密度（如適用）（如以每產量單位、每項設施計算）。 | A.3 |
| KPI A1.3 | 所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及密度（如適用）（如以每產量單位、每項設施計算）。 | A.3 |
| KPI A1.4 | 所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及密度（如適用）（如以每產量單位、每項設施計算）。 | A.3 |
| KPI A1.5 | 描述減低排放量的措施及所得成果。 | A.1 |
| KPI 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。 | A.2 |
| 層面 A2：資源使用 | | |
| 一般披露 | 有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 | A |
| KPI A2.1 | 按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 | A.3 |
| KPI A2.2 | 總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 | A.3 |
| KPI A2.3 | 描述能源使用效益計劃及所得成果。 | A.1 |
| KPI A2.4 | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升水效益計劃及所得成果。 | A.2 |
| KPI A2.5 | 製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及每生產單位佔量（如適用）。 | 不適用 ⁶ |
| 層面 A3：環境及天然資源 | | |
| 一般披露 | 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 | A.3 |

⁶ 由於本集團直接經營的業務中並無銷售實體產品，因此於報告期內並無涉及任何包裝物料的使用。

⁷ 由於本集團直接經營的業務中對環境及天然資源的影響極少，因此沒有採取管理有關影響的活動。

環境、社會及管治報告

| 一般披露及 關鍵績效指標 | 描述 | 本報告有關章節或 其他說明 |
|--------------------|--|------------------|
| KPI 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 | 不適用 ⁷ |
| B. 社會範疇 | | |
| 層面 B1：僱傭 | | |
| 一般披露 | 有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | B.1 |
| 層面 B2：健康與安全 | | |
| 一般披露 | 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | B.2 |
| 層面 B3：發展及培訓 | | |
| 一般披露 | 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 | B.3 |
| 層面 B4：勞工準則 | | |
| 一般披露 | 有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | B.4 |
| 層面 B5：供應鏈管理 | | |
| 一般披露 | 管理供應鏈的環境及社會風險政策。 | B.5 |
| 層面 B6：產品責任 | | |
| 一般披露 | 有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | B.6 ⁸ |

⁸ 由於本集團直接經營的業務中並無銷售實體產品，因此於報告期內並無涉及有關產品標籤的事宜。

環境、社會及管治報告

| 一般披露及 關鍵績效指標 | 描述 | 本報告有關章節或 其他說明 |
|-------------------|---|------------------|
| 層面 B7：反貪污 | | |
| 一般披露 | 有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | B.7 |
| 層面 B8：社區投資 | | |
| 一般披露 | 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。 | B.8 |

獨立核數師報告



RSM Hong Kong

29th Floor, Lee Garden Two, 28 Yun Ping Road,
Causeway Bay, Hong Kong

T +852 2598 5123

F +852 2598 7230

www.rsmhk.com

羅申美會計師事務所

香港銅鑼灣恩平道二十八號
利園二期二十九字樓

電話 +852 2598 5123

傳真 +852 2598 7230

www.rsmhk.com

致東銀國際控股有限公司股東
(於香港註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第52至119頁的東銀國際控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2018年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及合併財務報表的附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港「公司條例」妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表須承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們識別的關鍵審計事項為：

1. 應收一間關連公司款項的減值評估
2. 投資物業的估值

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

1. 應收一間關連公司款項的減值評估

請參閱合併財務報表附註5(b)及附註25

於2018年12月31日，貴集團有應收一間關連公司重慶東銀控股集團有限公司（「重慶東銀」）款項約565,674,000港元，包括若干授予重慶東銀之借款合同共人民幣420,000,000元（相當於約477,960,000港元）（「該等借款」）、應收利息約人民幣65,284,000元（相當於約74,293,000港元）及稅務及其他開支償付約人民幣11,794,000元（相當於約13,421,000港元）。上述金額由重慶東銀殼牌石化有限公司51%股權（「抵押品」）作抵押。

根據 貴集團與重慶東銀簽訂日期分別為2016年11月8日、2016年11月11日及2017年3月6日的借款合同（「該等借款合同」），該等借款人民幣420,000,000元須計息及於2018年1月18日到期償還。重慶東銀於到期日無法償還該等借款的本金金額及連同相關利息及稅務開支，故根據該等借款合同構成拖欠還款。

我們就該事項執行的程序包括：

- 了解 貴集團的信貸風險管理及減值撥備政策；
- 檢查抵押品的存在及法定可執行權利；
- 評價獨立外部估值師的資歷、能力和客觀性；
- 根據抵押品的估計公平值評估止贖產生的預期現金流量：
 - 與管理層討論抵押品以了解其業務及營運；
 - 評估用作估計公平值的主要假設的合理性；
 - 運用抽樣基準，檢查用作估計公平值的輸入數據的準確性和相關性；及
 - 進行敏感度分析以考慮用作估計公平值的主要假設的合理可能下行變動造成的潛在影響；及

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

1. 應收一間關連公司款項的減值評估 (續)

截至本報告日期，貴集團仍與重慶東銀磋商未償還結餘的還款安排。截至2018年12月31日止年度，概無就應收重慶東銀款項錄得減值撥備，此乃由於董事認為，止贖抵押品產生的預期現金流量超出應收重慶東銀款項。

計量預期信貸虧損需要重大的管理層判斷及估計，特別是參考抵押品的可變現價值所估計的止贖抵押品未來現金流量金額及時間。為支持管理層估計，已獲得獨立外部估值。

基於應收重慶東銀款項的重要性及有關估計固有的相對不確定性，我們認為本事項屬關鍵審計事項。

- 經考慮應收一間關連公司款項及預期收回款項的還款狀態後評估預期信貸虧損的計算方法。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

2. 投資物業的估值

請參閱合併財務報表附註5(a)及附註20

管理層已估計 貴集團投資物業(一間位於中華人民共和國的購物商場)的公平值於2018年12月31日約為318,868,000港元,而截至2018年12月31日止年度合併損益表錄得投資物業公平值收益約1,893,000港元。為支持管理層估計,已獲得獨立外部估值。

由於投資物業的估值使用需要重大管理判斷的重大不可觀察輸入數據(如資本化率、長期空置率及預期未來市場租金),投資物業的評估為第3級公平值計量。

我們就該事項執行的程序包括:

- 評價獨立外部估值師的資歷、能力和客觀性;
- 評估所採用的估值方法是否適當;
- 根據我們對物業市場及購物商場特點的了解來評估主要假設的合理性;
- 運用抽樣基準,檢查所採用的輸入數據的準確性和相關性;及
- 評估就投資物業公平值計量所作出披露是否充足。

其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於本公司2018年年度報告內的所有信息,但不包括合併財務報表及我們就此發出的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息,我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

在我們審計合併財務報表時,我們的責任是閱讀其他信息,在此過程中,考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸,或者似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作,如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述,我們需要報告該事實。就此而言,我們毋須報告任何事項。

獨立核數師報告

董事就合併財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)按照香港公司條例第405條報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行 貴集團審計。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是王德文。

羅申美會計師事務所

執業會計師

香港

2019年3月27日

合併損益表

截至2018年12月31日止年度

| | 附註 | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|------------------|----|----------------|--------------|
| 收益 | 8 | 30,959 | 34,920 |
| 職工成本 | 9 | (15,802) | (13,778) |
| 經營租賃租金 | | (3,152) | (2,619) |
| 其他稅項開支 | | (5,116) | (4,162) |
| 折舊 | | (338) | (516) |
| 應收貸款之減值虧損 | | (88) | - |
| 其他經營開支 | | (11,775) | (10,054) |
| 其他收益及虧損 | 10 | (14,831) | 20,668 |
| 其他收入 | 11 | 13,116 | 4,866 |
| 經營(虧損)/溢利 | | (7,027) | 29,325 |
| 財務收入 | 13 | 75,063 | 45,947 |
| 財務成本 | 13 | (22,281) | (31,691) |
| 財務收入－淨額 | | 52,782 | 14,256 |
| 除稅前溢利 | | 45,755 | 43,581 |
| 所得稅支出 | 14 | (17,774) | (12,863) |
| 年內溢利 | 15 | 27,981 | 30,718 |
| 下列人士應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | 17,053 | 24,432 |
| 非控股權益 | | 10,928 | 6,286 |
| | | 27,981 | 30,718 |
| 每股盈利 | 18 | 港仙 | 港仙 |
| 基本 | | 1.34 | 1.92 |
| 攤薄 | | 不適用 | 不適用 |

合併損益及其他綜合收益表

截至2018年12月31日止年度

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|---|--------------|--------------|
| 年內溢利 | 27,981 | 30,718 |
| 其他綜合收益，扣除稅項 可能重新分類至損益的項目： 換算海外業務之匯兌差額 | (41,503) | 55,750 |
| 年內綜合收益總額 | (13,522) | 86,468 |
| 下列人士應佔： | | |
| 本公司擁有人 | (13,916) | 66,500 |
| 非控股權益 | 394 | 19,968 |
| | (13,522) | 86,468 |

合併財務狀況表

於2018年12月31日

| | 附註 | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|------------------|----|----------------|--------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 19 | 146 | 559 |
| 投資物業 | 20 | 318,868 | 333,600 |
| 無形資產 | 21 | 7,096 | 7,096 |
| 於一間聯營公司之投資 | 22 | – | – |
| 應收貸款 | 23 | 63,761 | 57,586 |
| 遞延稅項資產 | 28 | 8,146 | 10,883 |
| | | 398,017 | 409,724 |
| 流動資產 | | | |
| 應收貸款 | 23 | 97,535 | 108,032 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 3,572 | 3,728 |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 | 24 | 8,404 | 131,959 |
| 應收一間關連公司款項 | 25 | 565,674 | 507,263 |
| 已抵押銀行存款 | 26 | 1,138 | 6,265 |
| 銀行及現金結餘 | 26 | 133,222 | 96,135 |
| | | 809,545 | 853,382 |
| 流動負債 | | | |
| 應計費用及其他應付款項 | | 17,437 | 15,011 |
| 借貸 | 27 | 234,396 | 52,794 |
| 即期稅項負債 | | 14,859 | 13,518 |
| | | 266,692 | 81,323 |
| 流動資產淨值 | | | |
| | | 542,853 | 772,059 |
| 資產總值減流動負債 | | | |
| | | 940,870 | 1,181,783 |
| 非流動負債 | | | |
| 借貸 | 27 | 45,520 | 268,591 |
| 遞延稅項負債 | 28 | 7,029 | 3,867 |
| | | 52,549 | 272,458 |
| 資產淨值 | | | |
| | | 888,321 | 909,325 |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 29 | 1,174,378 | 1,174,378 |
| 虧損 | | (480,264) | (465,705) |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 694,114 | 708,673 |
| 非控股權益 | | 194,207 | 200,652 |
| 權益總額 | | | |
| | | 888,321 | 909,325 |

已於2019年3月27日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

董事
羅韶宇

董事
曹鎮偉

合併權益變動表

截至2018年12月31日止年度

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | 總額 千港元 | 非控股權益 千港元 | 權益總額 千港元 | |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 股本 千港元 | 合併儲備 千港元 (附註37(b)(i)) | 外匯儲備 千港元 (附註37(b)(ii)) | 法定儲備 千港元 (附註37(b)(iii)) | 其他儲備 千港元 (附註37(b)(iv)) | | | | 累計虧損 千港元 |
| 於2017年1月1日 | 1,174,378 | (409,968) | (59,779) | 3,916 | 11,618 | (77,992) | 642,173 | 180,684 | 822,857 |
| 年內綜合收益總額 | - | - | 42,068 | - | - | 24,432 | 66,500 | 19,968 | 86,468 |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | - | 3,134 | - | (3,134) | - | - | - |
| 於2017年12月31日及 2018年1月1日 | 1,174,378 | (409,968) | (17,711) | 7,050 | 11,618 | (56,694) | 708,673 | 200,652 | 909,325 |
| 首次應用時調整 — 香港財務報告準則第9號 (附註3) | - | - | - | - | - | (643) | (643) | (186) | (829) |
| 於2018年1月1日之重列結餘 | 1,174,378 | (409,968) | (17,711) | 7,050 | 11,618 | (57,337) | 708,030 | 200,466 | 908,496 |
| 年內綜合收益總額 | - | - | (30,969) | - | - | 17,053 | (13,916) | 394 | (13,522) |
| 轉撥至法定儲備 | - | - | - | 5,447 | - | (5,447) | - | - | - |
| 支付予非控股權益之股息 | - | - | - | - | - | - | - | (6,653) | (6,653) |
| 沒收已歸屬之購股權(附註30) | - | - | - | - | (2,456) | 2,456 | - | - | - |
| 認股權證失效(附註31) | - | - | - | - | (6,433) | 6,433 | - | - | - |
| 出售一間聯營公司時解除 | - | - | - | - | (1,333) | 1,333 | - | - | - |
| 於2018年12月31日 | 1,174,378 | (409,968) | (48,680) | 12,497 | 1,396 | (35,509) | 694,114 | 194,207 | 888,321 |

合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|----------------------------|------------------|--------------|
| 經營活動所得現金流量 | | |
| 除稅前溢利 | 45,755 | 43,581 |
| 調整： | | |
| 來自一間關連公司之稅務及其他開支償付 | (10,637) | (3,240) |
| 財務收入 | (75,063) | (45,947) |
| 財務成本 | 22,281 | 31,691 |
| 出售一間附屬公司之收益 | (50) | - |
| 股本投資之股息收入 | (334) | (335) |
| 折舊 | 338 | 516 |
| 應收貸款之減值虧損 | 88 | - |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | 65 | 1 |
| 投資物業之公平值(收益)/虧損 | (1,893) | 888 |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損/(收益) | 642 | (3,510) |
| 匯兌虧損/(收益)-淨額 | 16,067 | (18,047) |
| 營運資本變動前之經營(虧損)/溢利 | (2,741) | 5,598 |
| 應收貸款(增加)/減少 | (5,599) | 79,751 |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加) | 74 | (35) |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產減少 | - | 3,561 |
| 應計費用及其他應付款項增加 | 1,363 | 1,064 |
| 經營(所用)/所得現金 | (6,903) | 89,939 |
| 已付所得稅 | (10,104) | (7,732) |
| 經營活動(所用)/所得現金淨額 | (17,007) | 82,207 |
| 投資活動所得現金流量 | | |
| 已收利息 | 660 | 46,069 |
| 已收股息收入 | 334 | 335 |
| 購入物業、機器及設備 | - | (271) |
| 出售物業、機器及設備所得款項 | 1 | 12 |
| 添置一項投資物業 | (718) | (2,041) |
| 出售一間附屬公司 | 50 | - |
| 購買透過損益按公平值列賬之財務資產 | (308,620) | (115,300) |
| 出售透過損益按公平值列賬之財務資產之所得款項 | 430,233 | 44,967 |
| 墊付予一間關連公司之貸款 | - | (480,320) |
| 收回一間關連公司之貸款 | - | 386,155 |
| 已抵押銀行存款減少 | 5,010 | 12,178 |
| 投資活動所得/(所用)現金淨額 | 126,950 | (108,216) |

合併現金流量表

截至2018年12月31日止年度

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|---------------------------|---------------|------------------|
| 融資活動所得現金流量 | | |
| 償還銀行借貸 | (50,572) | (57,112) |
| 已付銀行借貸利息 | (4,684) | (10,341) |
| 已付債券利息 | (4,376) | (14,138) |
| 支付債券補充契據之增量成本 | - | (3,899) |
| 支付予非控股權益之股息 | (6,653) | - |
| 融資活動所用現金淨額 | (66,285) | (85,490) |
| 現金及現金等值項目增加／(減少)淨額 | 43,658 | (111,499) |
| 匯率變動之影響 | (6,571) | 11,101 |
| 於1月1日之現金及現金等值項目 | 96,135 | 196,533 |
| 於12月31日之現金及現金等值項目 | 133,222 | 96,135 |
| 現金及現金等值項目之分析 | | |
| 銀行及現金結餘 | 133,222 | 96,135 |

合併財務報表附註

1 一般資料

東銀國際控股有限公司(「本公司」)是一間於香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處及主要營業地點地址為香港灣仔港灣道25號海港中心20樓2009-2010室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)持有投資物業、在中國向客戶提供融資(「東葵業務」)及投資控股。

本公司董事認為，於2018年12月31日，華銀有限公司(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司)為直接母公司；Wealthy In Investments Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為最終母公司，及羅韶宇先生(「羅先生」)為本公司最終控股方。

2 編製基準

該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。香港財務報告準則包括個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)；香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。該等合併財務報表亦符合聯交所證券上市規則的適用披露條文以及香港公司條例(第622章)的規定。本集團採納之主要會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，而該等準則於本集團現行會計期間首次生效或可供提早採納。附註3提供因首次應用該等準則而導致於當前及過往會計期間與本集團相關並在該等合併財務報表中反映的會計政策變動之資料。

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項於2018年1月1日或之後開始的年度期間首次生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，下列修訂本與本集團合併財務報表相關：

- 香港財務報告準則第9號金融工具
- 香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益
- 香港會計準則第40號轉讓投資物業之修訂

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號有關財務資產和財務負債的確認、分類與計量、金融工具終止確認、財務資產減值及對沖會計處理的相關規定。

合併財務報表附註

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

本集團已按照香港財務報告準則第9號所載的過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用有關分類及計量規定，以及未有應用該等規定至於2018年1月1日已終止確認之工具。於2017年12月31日之賬面值與2018年1月1日之賬面值間之差額已於年初累計虧損及權益的其他部份中確認，並無對比較資料進行重列。

因此，由於比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，若干比較資料未必可作比較。

採納香港財務報告準則第9號導致本集團會計政策出現下列變動。

(i) 分類

由2018年1月1日起，本集團將財務資產分為以下計量類別：

- 其後作為透過其他全面收益按公平值計量(「透過其他全面收益按公平值計量」)或透過損益按公平值計量(「透過損益按公平值計量」)者；及
- 按攤銷成本計量者。

分類視乎本集團管理財務資產的業務模式及現金流量之合同條款而定。

至於按公平值計量的資產，收益及虧損將於損益或其他全面收益中入賬。至於對並非持作買賣的股本工具的投資，則將視乎本集團是否已於首次確認時不可撤回地選擇以透過其他全面收益按公平值計量將股本工具入賬。

(ii) 計量

本集團僅會於管理債務工具的業務模式有變時對該等資產作重新分類。

於初步確認時，本集團按公平值計量財務資產，而倘財務資產並非透過損益按公平值計量，則加上收購該財務資產直接應佔的交易成本。透過損益按公平值計量之財務資產之交易成本於損益內支銷。

於釐定附有嵌入式衍生工具的財務資產的現金流量是否全部用作支付本金及利息時，會對其作為一個整體考慮。

合併財務報表附註

- 3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)
- (a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)
- 香港財務報告準則第9號金融工具(續)
- (ii) 計量(續)

債務工具其後計量取決於本集團管理該項資產的業務模式及該項資產的現金流量特點。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：為收取合約現金流量而持有的資產，倘該等現金流量僅為本金及利息付款，則有關資產按攤銷成本計量。來自該等財務資產的利息收入使用實際利率法計入收益或財務收入中。終止確認所產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損一併於其他收益及虧損中呈列。減值虧損於損益表中作為單獨項目列示。
- 透過其他全面收益按公平值計量：為收取合約現金流量及為出售財務資產而持有的資產，倘該等資產的現金流量僅為本金及利息付款，則有關資產以透過其他全面收益按公平值計量。賬面值變動乃透過其他全面收益確認，惟就確認減值收益或虧損而言，利息收益及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認財務資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損自權益重新分類至損益，並於其他收益及虧損中確認。來自該等財務資產的利息收入使用實際利率法計入其他收入中。外匯收益及虧損於其他收益及虧損中呈列，而減值虧損於損益表內作為單獨項目呈列。
- 透過損益按公平值計量：不符合攤銷成本或透過其他全面收益按公平值計量標準的資產以透過損益按公平值之方式計量。其後透過損益按公平值計量的債務工具所產生的收益或虧損於損益內確認，淨額於其產生的期間在其他收益及虧損呈列。

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收益呈列股本投資的公平值收益及虧損，則公平值收益及虧損不會於終止確認此類投資後重新分類至損益。當本集團收取付款的權利獲確立時，此類工具之股息繼續於損益中確認為其他收入。

透過損益按公平值計量的財務資產的公平值變動於損益表(如適用)內的其他收益及虧損中確認。透過其他全面收益按公平值計量的股本工具的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值之其他變動分開呈列。

合併財務報表附註

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(iii) 減值

自2018年1月1日，本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本計量之債務工具相關之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）。所採用減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。

下文載列採納香港財務報告準則第9號對本集團之影響。

下表概述對本集團於2018年1月1日之年初累計虧損之影響如下：

| | 附註 | 千港元 |
|-------------------------------------|-----|------------------------------|
| 應收貸款之減值虧損增加： 遞延稅項資產 | (a) | 1,106 (277) |
| 於2018年1月1日採納香港財務報告準則 第9號對累計虧損之調整 | | 829 |
| 下列人士應佔： | | |
| 本公司擁有人 | | 643 |
| 非控股權益 | | 186 |
| | | 829 |

下表及下文相關附註闡釋本集團於2018年1月1日之各類財務資產在香港會計準則第39號項下之原有計量類別及香港財務報告準則第9號項下之新計量類別。

| 財務資產 | 附註 | 香港會計準則 第39號項下 之分類 | 香港財務報告 準則第9號 項下之分類 | 香港會計準則 第39號項下 之賬面值 千港元 | 香港財務報告 準則第9號 項下之賬面值 千港元 |
|------------|-----|-------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應收貸款 | (a) | 貸款及應收款項 | 攤銷成本 | 165,618 | 164,512 |
| 按金及其他應收款項 | (c) | 貸款及應收款項 | 攤銷成本 | 1,716 | 1,716 |
| 股本證券 | (b) | 透過損益按公平值計量 | 透過損益按公平值計量 | 11,959 | 11,959 |
| 財務產品 | (b) | 透過損益按公平值計量 | 透過損益按公平值計量 | 120,000 | 120,000 |
| 應收一間關連公司款項 | (a) | 貸款及應收款項 | 攤銷成本 | 507,263 | 507,263 |
| 已抵押銀行存款 | (c) | 貸款及應收款項 | 攤銷成本 | 6,265 | 6,265 |
| 銀行及現金結餘 | (c) | 貸款及應收款項 | 攤銷成本 | 96,135 | 96,135 |

合併財務報表附註

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

附註：

- (a) 根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項之應收貸款及應收一間關連公司款項現分類為按攤銷成本計量。於過渡至香港財務報告準則第9號時，應收貸款之減值撥備約1,106,000港元於2018年1月1日之年初累計虧損確認。
- (b) 股本證券(持作買賣)及財務產品須如香港財務報告準則第9號項下持有作為透過損益按公平值計量。採納香港財務報告準則第9號不會影響就該等資產確認之金額。
- (c) 根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項之按金及其他應收款項、已抵押銀行存款以及銀行及現金結餘現分類為按攤銷成本計量。採納香港財務報告準則第9號不會影響就該等資產確認之金額。

所有財務負債之計量類別維持不變。所有於2018年1月1日之財務負債之賬面值均未有受到首次應用所影響。

就屬於香港財務報告準則第9號減值模型範圍內之資產而言，一般預期減值虧損將有所增加並變得更為波動。本集團已釐定於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號減值模型規定導致減值撥備如下：

| | 千港元 |
|-------------------------------|-------|
| 根據香港會計準則第39號於2017年12月31日之減值撥備 | - |
| 於2018年1月1日就應收貸款確認之減值 | 1,106 |
| 根據香港財務報告準則第9號於2018年1月1日之減值撥備 | 1,106 |

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號釐定是否確認收益與所確認數額及時間確立全面的框架。其取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築成本及相關詮釋。

根據評估，採納香港財務報告準則第15號對本集團之收益確認並無影響，此乃由於本集團之租金收入及來自提供融資之收入並非在香港財務報告準則第15號的會計範圍之內。

合併財務報表附註

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第40號轉讓投資物業之修訂

該等修訂澄清，投資物業須出現用途的變更，方可從或向其作出轉讓，並提供有關作出此決定的指引。澄清指，倘物業符合或不再符合投資物業的定義且有證據顯示已出現變動，則物業的用途將出現變更。

該等修訂亦重新將準則內的證據清單表述為不完整清單，因而允許以其他形式的證據支持轉讓。

由於澄清處理與本集團過往所評估轉讓的方式一致，故採納該等修訂對綜合財務報表並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於2018年1月1日開始之財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。該等新訂及經修訂香港財務報告準則包括可能與本集團有關的下列各項。

於以下日期或之後
開始的會計期間生效

香港財務報告準則第16號租賃

於2019年1月1日

香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進

於2019年1月1日

本集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則預期於首次應用期間的影響。有關預期影響的進一步詳情討論如下。儘管對香港財務報告準則第16號的評估大致上已經完成，惟首次採納新訂及經修訂香港財務報告準則時產生的實際影響可能有所不同，因為為至今已完成的評估乃根據本集團目前所得資料作出，而於本集團截至2019年6月30日止六個月之中期財務報告首次應用新訂及經修訂香港財務報告準則前可能會識別出其他影響。本集團亦可能會更改其會計政策選擇(包括過渡條文選擇)，直至上述中期財務報告首次應用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

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃及其相關詮釋。該新訂準則引入有關承租人的單一會計處理模式。承租人無需區分經營和融資租賃，但需就全部租賃確認使用權資產及租賃負債(短期租賃及低價值資產之租賃可獲選擇性豁免)。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號有關出租人的會計處理規定。因此，出租人需繼續將租賃分類為經營或融資租賃。

香港財務報告準則第16號於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。本集團擬應用簡化過渡法且將不會重列首次採納前年度的比較金額。

合併財務報表附註

3 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號租賃(續)

根據初步評估，香港財務報告準則第16號將主要影響本集團經營租賃的會計處理。本集團之物業租賃現分類為經營租賃，租賃款項於租期內按直線法確認為開支。根據香港財務報告準則第16號，本集團可能需就該等租賃按未來最低租賃款項之現值確認及計量負債，並確認其相應使用權資產。租賃負債之利息開支及使用權資產之折舊將於損益中確認。本集團的資產及負債將增加且開支確認之時間亦會受到影響。

誠如附註33(a)所披露，於2018年12月31日，本集團辦公室物業及董事宿舍之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃款項約為1,377,000港元(於一年內到期)。於首次採納香港財務報告準則第16號後，上述會計政策的預期變動不會對本集團之合併財務報表有重大影響。

4. 主要會計政策

除非於下列會計政策另有提述(如投資物業及若干按公平值計量的金融工具)，該等合併財務報表乃根據歷史成本慣例作為編製基準。

編製符合香港財務報告準則之合併財務報表須使用若干重要會計估計，亦需要董事於應用本集團之會計政策之過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性之範疇或對該等合併財務報表而言屬重大的假設及估計之範疇於附註5中披露。

編製該等合併財務報表時應用的主要會計政策載列如下。

(a) 合併賬目

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。附屬公司是指本集團對其擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團的現有權力賦予其目前掌控有關業務(即大幅影響實體回報的業務)時，則本集團對該實體行使權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權。在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方會考慮其權利。

附屬公司在控制權轉移至本集團當日合併入賬，並於控制權終止當日起停止合併入賬。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策 (續)

(a) 合併賬目 (續)

出售附屬公司之收益及虧損而導致失去控制權為(i)出售代價之公平值加任何保留於該附屬公司之投資之公平值及(ii)本公司應佔該附屬公司淨資產加上與該附屬公司餘下的任何商譽及任何累計外匯儲備之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。倘有需要，附屬公司之會計政策會作出調整，以確保符合本集團採納之政策。

非控股權益是指並非由本公司直接或間接擁有附屬公司的權益。非控股權益於合併財務狀況表及合併權益變動表的權益內呈列。於合併損益表及合併損益及其他綜合收益表內，非控股權益呈列為本年度溢利或虧損及綜合收益總額在本公司非控股股東與擁有人之間的分配。

溢利或虧損及其他綜合收益項目歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。

一間附屬公司之所有權權益發生變動(控制權並未發生變動)，如與擁有人身份持有人的交易，則按權益交易入賬。控股及非控股權益之賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益被調整之金額與已付或已收代價公平值之間之任何差額須直接於權益內確認並歸屬於本公司擁有人。

於本公司的財務狀況報表中，於附屬公司的投資乃按成本減減值虧損列賬。

(b) 業務合併

本集團採用收購法就於業務合併收購附屬公司列賬。業務合併中所轉讓代價乃按所得資產收購日期的公平值、已發行股本權益工具、已產生負債及任何或然代價計量。收購相關成本於有關成本產生及獲得服務期間確認為開支。於收購事項中附屬公司的可識別資產及負債，均按其於收購日期的公平值計量。

所轉讓代價金額超出本集團應佔附屬公司可識別資產及負債的公平淨值的差額乃列作商譽列賬。本集團應佔可識別資產及負債的公平淨值超出所轉讓代價金額的差額，乃於綜合損益內確認為本集團應佔議價收購收益。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股股東於收購當日攤分附屬公司之可識別資產及負債公平淨值之股權比例計算。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力的實體。重大影響力乃指參與某一實體之財務及經營政策決策但非控制或共同控制該等政策之權力。於評估本集團是否具有重大影響力時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權(包括其他實體持有之潛在投票權)之存在及影響。評估潛在投票權是否擁有重大影響力時，持有人的意向及是否有財政能力行使或轉換該權利均不予考慮。

於一間聯營公司之投資以權益法於合併財務報表入賬，且按成本初步確認。於收購聯營公司之可識別資產及負債於收購當日按公平值計量。投資成本超出聯營公司可識別資產及負債之公平淨值差額列為商譽。商譽計入投資之賬面值，且倘有任何客觀證據顯示投資已減值，則於各報告期末連同投資進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債公平淨值超出收購成本之任何差額於合併損益內確認。

本集團應佔聯營公司之收購後溢利或虧損及其他綜合收益於合併損益表及其他綜合收益表確認。當本集團應佔聯營公司之虧損相等於或超逾其於聯營公司之權益(包括實際上構成本集團於聯營公司投資淨額的任何長期利益)時，本集團不會進一步確認虧損，惟其須代表該聯營公司承擔責任或付款則除外。倘聯營公司其後錄得溢利，則本集團僅於其應佔溢利與未確認之應佔虧損相等後，方會繼續確認其應佔溢利。

出售一間聯營公司之收益或虧損而導致失去重大影響力為(i)出售代價之公平值加該聯營公司保留任何投資之公平值與(ii)本集團就聯營公司的全部賬面值(包括商譽)及任何相關累計外匯儲備之間的差額。

本集團與其聯營公司間進行交易之未變現溢利按本集團於聯營公司之權益對銷。未變現虧損亦會對銷，除非該交易有證據顯示所轉讓資產已出現減值。倘有需要，聯營公司之會計政策會作出變更，以確保符合本集團所採納之政策。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目均以該實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表乃以本公司的功能及呈列貨幣港元(「港元」)呈列。

(ii) 各實體財務報表中之交易及結餘

外幣之交易乃於初步確認時採用交易當日之適用匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債乃採用各報告期末之匯率換算。換算政策導致之收益及虧損於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之損益於其他綜合收益內確認時，該損益之任何匯兌影響於其他綜合收益內確認。當非貨幣項目之損益於損益內確認時，該損益之任何匯兌影響於損益內確認。

(iii) 合併賬目換算

本集團所有實體之功能貨幣倘有別於本公司之呈列貨幣，則其業績及財務狀況須按以下方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 各財務狀況表之資產及負債均按照該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支均按平均匯率換算(除非該平均匯率未能合理反映交易日匯率所帶來之累計影響，在此情況下，收入及開支則按交易當日之匯率換算)；及
- 所有產生之全部匯兌差額均於其他綜合收益中確認並累計至外匯儲備。

綜合賬目時，換算海外實體投資淨額的貨幣項目產生之匯兌差額於其他綜合收益確認及於外幣匯兌儲備累計。當出售海外業務時，該等匯兌差額於合併損益內重新分類為出售損益之一部分。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列入合併財務狀況表。

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，本集團才會將其後成本計入資產賬面值或確認為獨立資產(視情況適用)。所有其他維修及保養成本於其產生期間在損益確認。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

物業、機器及設備以直線法按足以撇銷其成本減剩餘價值之比率，於估計可使用年期計算折舊。主要可使用年期如下：

| | |
|----------|-------|
| 租賃物業裝修 | 按租賃年期 |
| 傢俬、裝置及設備 | 4至5年 |
| 汽車 | 5年 |

剩餘價值、可使用年期和折舊方法均於各報告期末進行檢討和調整(如適用)。

出售物業、機器及設備之盈虧指銷售所得款項淨額與有關資產賬面值之間之差額，並於損益內確認。

(f) 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本增值之土地及/或樓宇。投資物業初步按其成本(包括物業之所有直接應佔成本)計量。

於初步確認後，投資物業乃按其公平值列賬。投資物業公平值變動產生之盈虧於產生期間在損益中確認。

出售投資物業之盈虧為該物業出售所得款項淨額與賬面值之差額，於損益中確認。

(g) 經營租賃

本集團作為承租人

並無實質上將資產擁有權之一切風險及回報轉讓予本集團之租約列為經營租賃。租賃款項(扣除自出租人收取之任何優惠)按租約年期以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

將資產擁有權之一切風險及回報並無實質上轉讓予承租人之租約列為經營租賃。來自經營租賃的租金收入按相關租賃期以直線法確認。

(h) 會所會籍

具無限可使用年期之會所會籍按成本減任何減值虧損列賬。減值會被每年審閱或有任何跡象顯示會籍蒙受減值虧損時審閱。

(i) 確認及終止確認金融工具

財務資產及財務負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時，於合併財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債初始按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計量之財務資產及財務負債除外)的直接相關交易成本於首次確認時計入或扣除自財務資產或財務負債的公平值(視適用情況而定)。收購透過損益按公平值計量之財務資產及財務負債的直接相關交易成本即時於損益確認。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(i) 確認及終止確認金融工具(續)

當從資產收取現金流量之合約權利失效或財務資產已轉讓，及本集團已將其於資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓至其他實體，則終止確認財務資產。如本集團不轉讓亦不保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則本集團會確認其於該資產之保留權益及就其可能須支付的金額確認相關負債。如本集團保留對轉讓財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團繼續確認該財務資產及同時確認其收益之擔保借貸。

本集團僅於其責任解除、取消或失效時終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額(包括任何已轉讓非現金資產或所承擔負債)於損益中確認。

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在合併財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

(ii) 財務資產

所有以常規方式購買或出售之財務資產，均按交易日期為基準確認及終止確認。以常規方式購買或出售是指按照相關市場中之規則或慣例通常約定之時間內交付資產之財務資產買賣。視乎財務資產的分類，所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值作整體計量。

債務工具

本集團持有之債務工具乃分類至下列其中一個計量類別：

- 倘工具持有之目的為獲取僅有本金及利息償付的合約現金流量，該工具將按攤銷成本計量。工具所得的利息收入採用實際利率法計算。
- 倘工具之合約現金流量僅包括本金及利息付款，且工具乃於以實現同時收回合約現金流量及出售為目標的業務模式內持有，則透過其他全面收益按公平值計量(可轉入損益)。公平值變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及外匯收益及虧損於損益內確認。於終止確認該工具時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益。
- 倘工具不符合按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值計量(可轉入損益)之標準，則透過損益按公平值計量。該工具之公平值(包括利息)變動於損益內確認。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(j) 財務資產(續)

股本投資

股本證券投資被分類為透過損益按公平值計量，除非股本投資並非以買賣為目的持有且於初步確認該投資時，本集團選擇指定該投資透過其他全面收益按公平值計量(不可轉入損益)，由此，隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本之定義的情況下作出。作出該選擇後，於其他全面收益內累計之金額仍將保留在公平值儲備(不可轉入損益)內直至完成投資出售。於出售時，於公平值儲備(不可轉入損益)內累計之金額轉入累計虧損，且不會轉入損益。股本證券投資產生之股息(不論分類為透過損益按公平值計量或透過其他全面收益按公平值計量)作為其他收入於損益內確認。

於2018年1月1日前之政策

於初步確認後，透過損益按公平值計量之財務資產分類為持作買賣之財務資產或指定為透過損益按公平值計量之財務資產。任何應佔交易成本均於產生時於損益內確認。於各報告期間結束時，均會重新計量公平值，而所產生之任何收益或虧損則於損益內確認。

(k) 貸款及其他應收款項

貸款及其他應收款項使用實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬。

(l) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、存放在銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時兌換作確定數目現金之短期高流通投資，該等投資之到期日為獲得日期起三個月內，且價值變動風險不大。按要求償還且組成本集團現金管理一部份之銀行透支，亦會計入合併現金流量表項下之現金及現金等值項目。現金及現金等值項目會被評估有否預期信貸虧損。

(m) 財務負債及股本工具

財務負債及股本工具根據合約安排之內容及香港財務報告準則項下之財務負債及股本工具之定義進行分類。股本工具為任何證明本集團扣除其所有負債後之剩餘資產權益之任何合約。以下載列為就特定財務負債及股本工具所採納之會計政策。

(n) 借貸

借貸初步按公平值(扣除所產生交易成本)確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團享有無條件權利，可將負債償還之期限推遲至報告期間後至少十二個月，否則借貸歸類為流動負債。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(o) 其他應付款項

其他應付款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 股本工具

股本工具指證明某一實體資產之剩餘權益(於扣減其所有負債後)的任何合約。本公司發行之股本工具乃以已收款項減去直接發行成本列賬。

(q) 收益確認

租金收入按租賃期以直線法確認。

來自提供融資的收入／利息收入使用實際利率法於應計時確認。按攤銷成本計量且並非信貸減值的財務資產，實際利率應用於該資產的賬面總值。而信貸減值的財務資產，實際利率應用於該資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的賬面總值)。

股息收入於確立股東收取款項之權利時予以確認。

於2018年1月1日之前之政策

收益按已收取或應收取代價的公平值計量，並在經濟利益有可能流向本集團且收益金額能夠可靠計量時確認。

租金收入按租賃期以直線法確認。

來自提供融資的收入按時間基準確認，經參考尚未償還本金及按適用的實際利率(即於財務資產的預期年內準確貼現估計未來現金收款至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率)。

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

股息收入於確立股東收取款項之權利時予以確認。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(r) 僱員福利

(i) 僱員享有之休假

僱員年假及長期服務假於員工享有休假時確認。本公司會就僱員截至報告期間結算日之服務年期所享有年假及長期服務假期估計須承擔之負債作出撥備。

僱員病假及產假於實際休假時始予確認。

(ii) 退休福利計劃

本集團於香港參與多個定額供款計劃，於中國則根據當地的條件及做法參與退休金及其他社會責任。退休金計劃所需資金一般由僱員及相關集團成員公司作出供款。本集團以強制、合約或自願基準向退休金計劃作出供款，款項按僱員薪金之百分比計算。

倘基金並無足夠資產向所有僱員支付僱員於當年度及過往年度所作服務有關之福利，本集團亦無任何法律或推定責任再支付其他供款。

該等供款於到期時確認為僱員福利開支，而預繳供款可確認為資產，惟須以可獲現金退款或扣減日後供款為限。

(iii) 離職福利

在本集團不再能夠取消提供該等福利之日及在本集團確認重組成本及支付離職福利之日(以較早者為準)，離職福利始予確認。

(s) 以股份為基礎之付款

本集團向若干董事、僱員及顧問作出以股權結算之股份付款。以股權結算以股份為基礎之付款按股本工具於授出日期的公平值計量(不計及非市場歸屬條件的影響)。於以股權結算以股份為基礎之付款授出日期釐定的公平值乃於歸屬期按直線基準支銷，此乃根據本集團估計最終將會歸屬的股份及就非市場歸屬條件的影響予以調整。

向董事及僱員作出以股權結算之股份付款按股本工具於授出日期之公平值計量(不計入非按市場為基礎之歸屬條件之影響)。於以股權結算之股份付款授出日期釐定之公平值，乃於歸屬期間按本集團估計最終歸屬之股份以直線法基準支銷，並以非按市場為基礎之歸屬條件之影響調整。

向顧問作出之以股權結算之股份付款以提供服務之公平值計量，或倘若所提供的服務公平值不能可靠計量，以所授出股本工具的公平值計量。公平值乃於本集團接獲服務之日計量並確認為開支。

(t) 借款成本

所有借款成本均於產生期間於損益中確認。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(u) 政府補助

政府補助乃當可合理保證本集團將符合其所附帶條件且補助將可獲取時予以確認。

提供本集團作為已產生開支或虧損的補償或給予即時財務援助而日後不再有相關成本之政府補助，乃於可收取之期間在損益中確認。

(v) 稅項

所得稅指即期稅項及遞延稅項之總和。

應繳即期稅項按年內應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅或可扣稅收入或開支項目及從不課稅或不可扣稅項目，應課稅溢利與於損益中確認之溢利不同。本集團之即期稅項負債按報告期間結算日已頒佈或實際上頒佈之稅率計算。

遞延稅項就合併財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基兩者間之差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產乃於可能出現應課稅溢利，以致可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免可予動用時確認。倘因商譽或因初步確認一項既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(業務合併除外)中其他資產或負債引致之暫時差額，則不會確認該等資產及負債。

除非本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回，否則會就與於附屬公司及一間聯營公司的投資及於合營企業的權益所產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產的賬面值乃於報告期末進行評估，如不再有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產，遞延稅項資產須相應減少。

遞延稅項乃按預期於基於報告期末實行或實質上實行的稅率結算負債或變現資產期間應用的稅率計算。除非遞延稅項與在其他收入或直接於權益內確認的項目有關，在此情況下，遞延稅項亦在其他綜合收益或直接於權益內確認，否則遞延稅項在損益內確認。

遞延稅項資產及負債之計量反映隨本集團預期於報告期末收回或償還其資產及負債賬面值所產生之稅務後果。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項而言，假定該等物業之賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則另作別論。惟若該投資物業可予折舊，而本集團之業務目標為隨時間消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益(而非透過出售)之商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，該等投資物業之遞延稅項按該等物業之預期收回方式計量。

倘在法律上可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並於遞延稅項資產及負債與同一徵稅機關對應納稅實體或有意按淨額基準結算餘額的不同納稅實體徵收的所得稅有關時，乃將遞延稅項資產及負債抵銷。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(w) 非財務資產減值

具無限可使用年期之無形資產會在每年及當有事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回時檢視其是否減值。其他非財務資產之賬面值於各報告期末檢討有無減值跡象，倘資產已減值，則作為開支透過合併損益表撇減至其估計可收回金額。可收回金額就個別資產釐定，惟倘資產並無產生大部分獨立於其他資產或資產組合之現金流入，則可收回金額就資產所屬之現金產生單位釐定。可收回金額按個別資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減出售成本兩者中之較高者計算。

使用價值為資產／現金產生單位估計未來現金流量之現值。現值按反映貨幣時間價值及資產／現金產生單位(已計量減值)之特有風險之除稅前貼現率計算。

因估計轉變而造成其後可收回金額增加以撥回減值為限計入損益。

(x) 財務資產減值

本集團就按攤銷成本計量之債務工具確認預期信貸虧損的虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映自首次確認相關金融工具起之信貸風險變動。

本集團於信貸風險自首次確認後大幅增加時確認全期的預期信貸風險。然而，倘金融工具的信貸風險自首次確認後並無大幅增加，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量該金融工具的虧損撥備。

全期的預期信貸風險指金融工具的預期全期內所有可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸風險指報告期後12個月內可能發生的金融工具違約事件預期導致的全期預期信貸虧損部分。

信貸風險大幅增加

於評估金融工具信貸風險是否自首次確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於首次確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團會考慮合理及有根據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。前瞻性資料考慮包括來自經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智庫及其他類似組織以及考慮與本集團核心業務相關的各種外部實際及預測經濟資料來源而得知的本集團債務人經營行業未來前景。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(x) 財務資產減值(續)

信貸風險大幅增加(續)

尤其是，評估自首次確認後信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 某特定金融工具的信貸風險的外界市場指標顯著惡化；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；
- 嚴重影響債務人履行債務責任能力的監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來財務資產的信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且具支持之資料證明相反情況。

儘管有上述規定，若於報告日期金融工具被判定為具有較低信貸風險，本集團會假設金融工具的信貸風險自初步確認以來並未顯著上升。在以下情況下，金融工具會被判定為具有較低信貸風險：

- (i) 金融工具具有較低違約風險；
- (ii) 借款人有很強的能力履行近期的合約現金流量責任；及
- (iii) 經濟及商業環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量責任的能力。

本集團認為，若根據眾所周知的定義，資產的外部信貸評級為「投資級」，或若無外部評級，資產的內部信貸評級為「履行」，則該財務資產具有較低信貸風險。「履行」意味著交易對手具有強大的財務狀況且無逾期金額。

本集團定期監察識別信貸風險是否顯著上升所用標準的有效性，並酌情修訂以確保該標準能夠在款項逾期前識別信貸風險的顯著上升。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(x) 財務資產減值(續)

違約的定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗表明符合以下任何一項條件的應收款項一般無法收回：

- 交易對手違反財務契諾；或
- 內部產生或獲取自外部來源的資料表明，債務人不太可能向債權人(包括本集團)全額還款(不考慮本集團持有的任何抵押品)。

不論上述分析，本集團認為，違約已於當財務資產逾期超過90天時發生，惟本集團有合理且可支持的資料證明更為滯後的違約標準更為適當除外。

信貸減值財務資產

當發生對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件之時，該財務資產即出現信貸減值。財務資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或交易對手陷入嚴重財困；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 交易對手的貸款人出於與交易對手財困相關的經濟或合約原因，而向交易對手授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- 交易對手可能破產或進行其他財務重組；或
- 財務資產的活躍市場因財困而消失。

撤銷政策

當有資料顯示借款人陷入嚴重財困，且並無實際收回的可能之時(包括借款人已清盤或進入破產程序)，或債務工具逾期超過兩年(以較早發生者為準)本集團會撤銷財務資產。已撤銷的財務資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項會於損益中確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃按上述基於歷史數據按前瞻性資料作調整。就財務資產之違約風險而言，其指該資產於報告日期之賬面總值。

財務資產的預期信貸虧損按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的所有現金流量(按原定實際利率折現)之間的差額估算。

合併財務報表附註

4. 主要會計政策(續)

(x) 財務資產減值(續)

預期信貸虧損之計量及確認(續)

倘於上一報告期間前本集團按與全期預期信貸虧損等額的方法計量金融工具的虧損撥備，而當前報告日期已確定不符合全期預期信貸虧損的條件，本集團於當前報告日期按12個月預期信貸虧損的相同金額計量虧損撥備。

本集團於損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬項相應調整其賬面值。

於2018年1月1日之前之政策

本集團會於每個報告期末根據客觀證據(即由於初步確認後發生之一項或多項事件而令(一組)財務資產之估計未來現金流量受到影響)評估其財務資產(惟該等透過損益按公平值計量之財務資產除外)有否減值。

此外，就單獨評估並無減值之貸款及應收款項，本集團將根據本集團之過往收款經驗、組合內延遲還款之增加、與應收款項違約情況有連帶關係之經濟狀況出現明顯改變等共同評估有否減值。賬面值會被扣減及減值虧損的金額於損益中確認。

倘減值虧損之金額於其後期間減少，而該減少可以客觀地與確認減值後發生之一項事件有關，則先前已確認之減值虧損透過損益撥回。然而，撥回不得導致撥回減值當日之賬面值超過該貸款及應收款項於未確認減值時之攤銷成本。

(y) 撥備及或然負債

如果本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期很可能會導致經濟效益外流，在可以作出可靠的估計時，本集團便會就該時間或數額不定的負債計提撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計列撥備。

如果經濟效益外流的可能性較低，或是無法對有關金額作出可靠的估計，便會作為或然負債入賬，但經濟效益外流的可能性極低則除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但經濟效益外流的可能性極低則除外。

(z) 報告期後事項

可提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料之報告期後事項均屬於調整事項，並於合併財務報表內反映。未調整事項之報告期後事項於合併財務報表的附註內披露(倘重大)。

合併財務報表附註

5. 重大判斷及主要估計

應用會計政策時的重大判斷

在應用會計政策時，董事已作出下列對合併財務報表確認的款項有最重大影響之判斷（除涉及估計者外，其於下文處理）。

信貸風險顯著增加

預期信貸虧損就第1階段資產按等於12個月預期信貸虧損的撥備計量，就第2階段或第3階段資產按全期預期信貸虧損的撥備計量。資產在其信貸風險自初步確認後顯著增加時轉入第2階段。香港財務報告準則第9號並無界定構成信貸風險顯著增加的因素。於評估資產的信貸風險是否顯著上升時，本集團會考慮合理且具支持的定量及定性前瞻性資料。

估計不穩定的主要來源

有關未來的主要假設及於報告期間末估計不確定因素的其他主要來源（此等假設及來源均對下一個財政年度資產及負債賬面值造成須作出大幅調整的重大風險）討論如下。

(a) 投資物業之公平值

本集團委任一名獨立合資格專業估值師評估投資物業之公平值。於釐定公平值時，估值師已經使用涉及若干估計之估值技巧。董事已運用彼等之判斷，並且信納所用估值方法及輸入數據能夠反映當前市況。

投資物業於2018年12月31日之賬面值約318,868,000港元（2017年：333,600,000港元）。

(b) 應收貸款及應收一間關連公司款項之減值撥備

於採納香港財務報告準則第9號前，本集團管理層於各報告期末評估應收貸款及應收一間關連公司款項是否有任何客觀減值證據。本集團呆壞賬的撥備政策乃基於對可收回性的評估及賬目的賬齡分析以及管理層判斷。評估應收貸款及應收一間關連公司款項的最終變現值須作出大量判斷，包括各債務人的當前信譽及過往收款記錄。倘本集團債務人的財務狀況惡化，導致其還款的能力下降，則須作出額外撥備。

於2017年12月31日，應收貸款及應收一間關連公司款項之賬面值分別約165,618,000港元及507,263,000港元。截至2017年12月31日止年度，概無就呆壞賬計提減值虧損撥備。

自採納香港財務報告準則第9號起，本集團管理層基於應收貸款及應收一間關連公司款項的信貸風險估計應收貸款及應收一間關連公司款項預期信貸虧損的減值虧損金額。預期信貸虧損的減值虧損金額乃根據合約中應付本集團之合約現金流量總額及本集團預計收取之現金流量總額（以首次確認時釐定之實際利率貼現）之差額估計。倘未來現金流量少於預期或因事實及情況變化下調，則可能發生重大減值虧損。

合併財務報表附註

5. 重大判斷及主要估計 (續)

(b) 應收貸款及應收一間關連公司款項之減值撥備 (續)

於2018年12月31日，應收貸款及應收一間關連公司款項之賬面值分別約161,296,000港元(扣除減值撥備後約1,133,000港元)及約565,674,000港元。

(c) 融資租賃之分類

管理層按安排的內容釐定其是否融資租賃或有不包含融資租賃，並評估履行有關安排是否取決於使用特定資產或一組資產，以及安排是否轉讓資產使用權。

下列情況一般會使租賃分類為融資租賃：

- 租賃將資產的所有權在租賃期屆滿時轉移給承租人。
- 承租人有購買資產的選擇權，購買價預計將遠低於行使選擇權時租賃資產的公平值，因而在租賃開始日可合理地確定選擇權會獲行使。
- 即使資產擁有權並無轉移，但租賃期佔資產經濟使用年期的主要部分。
- 於租賃開始日，最低應付租金的現值幾乎相當於租賃資產的公平值。
- 租賃資產性質特殊，如果不作較大改造，只有承租人才能使用。

就近乎可肯定購回權會獲行使且並無轉讓相關資產使用權的售後回租交易而言，管理層判定有關交易實際上並不在香港會計準則第17號租賃的範圍內，而應作為香港財務報告準則第9號金融工具項下的金融工具列賬。

(d) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在根據所有可取得憑證預期日後可能有足夠應課稅溢利扣減應課稅暫時性差異或未動用稅項虧損之情況下，方會確認。遞延稅項資產之確認主要涉及對已確認遞延稅項資產之本集團之未來財務表現加以判斷。其他不同因素亦予以評估，以考慮是否有力證據證明部分或全部遞延稅項資產最終有可能會變現。若可動用期內有足夠應課稅溢利，遞延稅項資產之賬面值及有關財務模式與預算會於各報告日期檢討。

(e) 所得稅

本集團主要須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備時需要重大估計。日常業務過程中有眾多難以確定最終稅項之交易及計算方法。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

年內，基於估計經營溢利，約17,774,000港元(2017年：12,863,000港元)之所得稅自損益扣除。

合併財務報表附註

6. 財務風險管理

本集團之業務承受各種財務風險：外匯風險、股本價格風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理項目集中於金融市場不可預測之特性，並尋求將對本集團財務表現之潛在不利影響減至最低。

(a) 外匯風險

本集團部份業務交易、資產及負債均以外幣（而非本集團實體之功能性貨幣）（包括人民幣（「人民幣」）及美元（「美元」））計值，故本集團有若干外匯風險。本集團現時並無有關外匯交易、資產及負債的外匯對沖政策。本集團會嚴密監控相關外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大的外匯風險。

於報告期末，本集團已確認貨幣資產及負債產生的外匯風險如下：

| | 資產 | | 負債 | |
|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
| 人民幣 | 331,357 | 280,500 | 2,726 | 1,598 |
| 美元 | 349 | 349 | - | - |

於2018年12月31日，倘港元兌人民幣貶值5%，而其他所有變數維持不變，則年度除稅後合併溢利將增加約16,432,000港元（2017年：13,945,000港元），主要由於換算以人民幣計值之銀行結餘及來自一間關連公司應收款項產生之外匯收益所致。倘港元兌人民幣升值5%，而其他所有變數維持不變，則年度除稅後合併溢利將減少約16,432,000港元（2017年：13,945,000港元），主要由換算以人民幣計值之銀行結餘及來自一間關連公司應收款項產生之外匯虧損所致。

於2018年12月31日，本集團持有若干以美元計值之財務資產。董事認為本集團面臨的美元外匯風險甚微。

合併財務報表附註

6. 財務風險管理(續)

(b) 股本價格風險

本集團主要透過損益按公平值列賬之財務資產面臨股本價格風險。管理層透過維持風險及回報各異的投資組合控制有關風險。本集團之股本價格風險集中於在聯交所報價的股本證券。

以下敏感度分析乃基於於報告期末面臨的股本價格風險釐定。

倘本集團透過損益按公平值列賬之財務資產的股本價格上升／下降10% (2017年：10%)，而其他所有變數維持不變，則截至2018年12月31日止年度之除稅後合併溢利將增加／減少約840,000港元／840,000港元 (2017年：1,196,000港元／1,196,000港元)。

(c) 信貸風險

信貸風險乃指因對手方將未能履行其於金融工具項下之責任而導致財務損失之風險。本集團之信貸風險主要來自其應收貸款、透過損益按公平值計量之財務資產、應收一間關連公司款項、已抵押銀行存款及銀行結餘。

為降低與應收貸款有關之信貸風險，向客戶提供之信貸額度、貸款期限及信貸條款由經營獲委派人員批核，並採取跟進行動收回逾期債務。對所有客戶進行單獨信貸評估。該等評估集中於客戶過往支付到期款項的記錄及當前支付的能力並計，及客戶的具體資料，與客戶所經營的經濟環境相關之具體資料。對客戶的財務狀況進行持續評估。此外，本集團的管理層定期審閱各項個別應收款項的可收回金額，確保已就不可收回金額計提足額減值虧損。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團存在的信貸集中風險，是由於2018年12月31日本集團五大客戶之應收貸款佔應收貸款總額的85% (2017年：85%)，且所有客戶均位於中國。

本集團亦因應收一間關連公司款項而面對信貸集中風險。關連公司之信用及財政狀況之任何變動均會對本集團造成重大影響。

本集團面對透過損益按公平值列賬之財務資產、已抵押銀行存款及銀行結餘產生之信貸風險有限，乃因為對手方為由國際信貸評級機構賦予信貸評級較高之銀行或金融機構，故此，本集團認為信貸風險輕微。

應收貸款及應收一間關連公司款項

本集團採用一般方法計量應收貸款及應收一間關連公司款項之預期信貸虧損。

應收貸款及應收一間關連公司款項之預期信貸虧損按個別基準計算。

合併財務報表附註

6. 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

有抵押應收貸款

絕大多數客戶為從事醫護及藥業行業。

預期虧損比率

- 12個月內的違約概率乃參考根據已發表的穆迪信貸報告得出的行業平均違約率或根據客戶的最近期可得財務報表進行信貸分析而得出的各客戶代表信貸評級。
- 違約虧損乃根據各應收貸款之違約時風險敞口及客戶抵押品的預期殘值或公平值之間的差異估計，並以貸款的實際利率貼現。

具有公司擔保的無抵押應收貸款

預期虧損比率乃參考根據客戶及擔保人最近期可得財務報表進行信貸分析而得出的代表信貸評級。

所有應收貸款概無逾期或減值，並以12個月預期信貸虧損為限。

就2018年1月18日違約及出現信貸減值之應收一間關連公司款項而言，董事認為止贖抵押品產生的預期現金流量超出未償還結餘。因此，於截至2018年12月31日止年度並無計提減值撥備。

於2018年1月1日前

於2018年1月1日前，減值虧損僅於出現客觀減值憑證時確認。概無逾期或減值之應收貸款與大量近期沒有違約記錄的客戶有關。

應收一間關連公司款項於2018年1月18日違約。考慮到重慶東銀之財務狀況及抵押品價值，董事認為本集團能向重慶東銀悉數收回未償還結餘，因此，於截至2017年12月31日止年度並無計提減值撥備。

(d) 流動資金風險

本集團的政策是定期監控現時和預期的流動資金需求，確保有充足現金儲備以滿足短期及較長期之流動資金需求。

基於本集團非衍生財務負債的未折現合約現金流量的到期情況分析如下：

合併財務報表附註

6. 財務風險管理(續)

(d) 流動資金風險(續)

| | 1年內或 於要求時 千港元 | 2年至5年 千港元 |
|---------------------|---------------------|----------------|
| 於2018年12月31日 | | |
| 應計費用及其他應付款項 | 16,418 | – |
| 借貸 | 238,240 | 47,796 |
| 總計 | 254,658 | 47,796 |
| 於2017年12月31日 | | |
| 應計費用及其他應付款項 | 14,169 | – |
| 借貸 | 58,860 | 291,910 |
| 總計 | 73,029 | 291,910 |

(e) 利率風險

本集團面臨固定利率債券的公平值利率風險。

本集團面對的現金流量利率風險主要與浮息銀行借款有關，經當時市場狀況下按不同浮動利率持有的應收貨款及銀行存款抵銷。

下表詳述本集團按浮動利率計息的財務資產及負債於報告日期的利率狀況：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 浮息財務資產／(負債) | | |
| 應收貨款 | 115,699 | 93,788 |
| 已抵押銀行存款 | 1,138 | 6,265 |
| 銀行結餘 | 114,116 | 74,235 |
| 銀行借款 | (68,280) | (123,126) |

於2018年12月31日，倘利率於該日下跌25個基點或減少至0(以較高者為準)，而所有其他變量保持不變，本年度除稅後合併溢利將減少約168,000港元(2017年：70,000港元)。倘利率上升25個基點，而所有其他變量保持不變，本年度除稅後合併溢利將增加約306,000港元(2017年：97,000港元)。

合併財務報表附註

6. 財務風險管理(續)

(f) 於2018年12月31日之金融工具類別

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 財務資產： | | |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 | | |
| 透過損益按公平值強制計量－持作買賣 | 8,404 | 11,959 |
| 透過損益按公平值指定 | – | 120,000 |
| 按攤銷成本列賬之財務資產 | 862,700 | – |
| 貸款及應收款項(包括已抵押銀行存款、銀行及現金結餘) | – | 776,997 |
| 財務負債： | | |
| 按攤銷成本列賬之財務負債 | 296,334 | 335,554 |

(g) 公平值

本集團財務資產及財務負債於合併財務狀況表中所反映之賬面值與彼等各自公平值相若。

7. 公平值計量

公平值指於計量日期之市場參與者之間進行有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露所用的公平值架構按用於計量公平值之估值方法劃分為三級輸入數據：

第1級輸入數據：本集團可於計量日期取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未作調整)。

第2級輸入數據：除第1級所包括之報價外，資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據。

第3級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團之政策為於事件或情況變動導致轉撥當日確認任何三級之轉入及轉出。

(a) 公平值層級架構披露：

於2018年12月31日

| 詳情 | 公平值計量採用： | | | 總計 2018年 千港元 |
|------------------|--------------|------------|----------------|--------------------|
| | 第1級 千港元 | 第2級 千港元 | 第3級 千港元 | |
| 經常性公平值計量： | | | | |
| 財務資產 | | | | |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 | | | | |
| 上市股權證券 | 8,404 | – | – | 8,404 |
| 投資物業 | | | | |
| 購物商場－中國 | – | – | 318,868 | 318,868 |
| 總額 | 8,404 | – | 318,868 | 327,272 |

合併財務報表附註

7. 公平值計量(續)

(a) 公平值層級架構披露：(續)

於2017年12月31日

| 詳情 | 公平值計量採用： | | | 總計 2017年 千港元 |
|------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------|
| | 第1級 千港元 | 第2級 千港元 | 第3級 千港元 | |
| 經常性公平值計量： | | | | |
| 財務資產 | | | | |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 | | | | |
| 上市股權證券 | 11,959 | - | - | 11,959 |
| 財務產品 | - | 120,000 | - | 120,000 |
| | 11,959 | 120,000 | - | 131,959 |
| 投資物業 | | | | |
| 購物商場－中國 | - | - | 333,600 | 333,600 |
| 總額 | 11,959 | 120,000 | 333,600 | 465,559 |

(b) 第3級按公平值計量之資產對賬：

| 詳情 | 透過損益 按公平值列賬 之財務資產－ 非上市 | | 總計 2018年 千港元 |
|-----------------------|---------------------------------|-------------|--------------------|
| | 中國股權基金 千港元 | 投資物業 千港元 | |
| 於2018年1月1日 | - | 333,600 | 333,600 |
| 添置 | - | 718 | 718 |
| 匯兌差額 | - | (17,343) | (17,343) |
| 於損益確認的收益 或虧損總額(＃) | - | 1,893 | 1,893 |
| 於2018年12月31日 | - | 318,868 | 318,868 |
| (＃) 包括於報告期末持有資產之收益或虧損 | - | 1,893 | 1,893 |

合併財務報表附註

7. 公平值計量 (續)

(b) 第3級按公平值計量之資產對賬：(續)

| 詳情 | 透過損益 按公平值列賬 之財務資產— 非上市 | | 總計 2017年 千港元 |
|----------------------|---------------------------------|-------------|--------------------|
| | 中國股權基金 千港元 | 投資物業 千港元 | |
| 於2017年1月1日 | 41,251 | 309,409 | 350,660 |
| (出售)／添置 | (44,967) | 2,041 | (42,926) |
| 匯兌差額 | 1,329 | 23,038 | 24,367 |
| 於損益確認的收益 或虧損總額(＃) | 2,387 | (888) | 1,499 |
| 於2017年12月31日 | — | 333,600 | 333,600 |
| (＃)包括於報告期末持有資產之收益或虧損 | — | (888) | (888) |

於損益確認的收益或虧損總額於合併損益表賬面上「其他收益及虧損」中列賬。

- (c) 本集團使用之估值程序及於2018年12月31日公平值計量中使用之估值技巧及輸入數據之披露：本集團財務總監負責就財務報告所需之資產及負債之公平值計量，包括第3級公平值計量。財務總監就該等公平值計量直接向董事局報告。財務總監及董事局須就估值程序及結果每年至少舉行兩次討論。

就第3級公平值計量而言，本集團一般將委聘具備認可專業資格且有近期估值經驗之外部估值專家進行有關估值。

本集團投資物業於第3級公平值計量所用的估值技巧及輸入數據於附註20披露。

第2級公平值計量

| 詳情 | 公平值 | |
|---------------------------|--------------|--------------|
| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 — 財務產品 | — | 120,000 |

財務產品之公平值與彼等成本加預期回報相若。

合併財務報表附註

8. 收益

本集團年內收益之分析如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|---------|---------------|--------------|
| 租金收入 | 14,112 | 11,516 |
| 提供融資之收入 | 16,847 | 23,404 |
| | 30,959 | 34,920 |

9. 職工成本

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|----------|---------------|--------------|
| 薪酬、花紅及津貼 | 15,173 | 13,302 |
| 退休福利計劃供款 | 629 | 476 |
| | 15,802 | 13,778 |

五名最高薪酬人士

年內，本集團的五名最高薪酬人士中包括3名(2017年：2名)董事，彼等之酬金載於附註16(a)所列分析。年內其餘2名(2017年：3名)人士之酬金如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 薪酬、花紅及津貼 | 2,065 | 2,792 |
| 退休福利計劃供款 | 96 | 126 |
| | 2,161 | 2,918 |

合併財務報表附註

9. 職工成本 (續)

酬金介乎以下範圍：

| | 人數 | |
|----------------------------|-------|-------|
| | 2018年 | 2017年 |
| 零至 1,000,000 港元 | 1 | 2 |
| 1,000,001 港元至 1,500,000 港元 | 1 | - |
| 1,500,001 港元至 2,000,000 港元 | - | 1 |

10. 其他收益及虧損

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|----------------------------|-----------------|---------------|
| 出售物業、機器及設備之虧損 | (65) | (1) |
| 投資物業公平值收益／(虧損) | 1,893 | (888) |
| 出售一間附屬公司之收益 | 50 | - |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值(虧損)／收益 | (642) | 3,510 |
| 外匯(虧損)／收益－淨額 | (16,067) | 18,047 |
| | (14,831) | 20,668 |

11. 其他收入

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|--------------------|---------------|--------------|
| 來自一間關連公司之稅務及其他開支償付 | 10,637 | 3,240 |
| 股本投資之股息收入 | 334 | 335 |
| 政府補助(附註) | 2,094 | 1,291 |
| 其他 | 51 | - |
| | 13,116 | 4,866 |

附註：

截至2018年及2017年12月31日止年度，政府補助為政府給予本集團以促進貸款融資行業之津貼。該等補助乃入賬為財務援助，且預期日後不會產生任何相關成本或不會與任何資產相關。因此，於收到該等補助時於損益內確認。

合併財務報表附註

12. 分部資料 (續)

業務分部損益、資產及負債之資料如下：(續)

| | 持有 投資物業 千港元 | 東葵業務 千港元 | 總額 千港元 |
|---------------------------|-------------------|-------------|-----------|
| 截至2017年12月31日止年度 | | | |
| 來自外來客戶之收益 | 11,516 | 23,404 | 34,920 |
| 折舊 | (7) | (62) | (69) |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | – | (1) | (1) |
| 投資物業之公平值虧損 | (888) | – | (888) |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益 | – | 306 | 306 |
| 匯兌虧損－淨額 | – | (1) | (1) |
| 財務收入 | 10,179 | 12,485 | 22,664 |
| 財務成本 | (8,343) | (1,961) | (10,304) |
| 所得稅支出 | (2,314) | (7,658) | (9,972) |
| 除稅後分部溢利 | 3,836 | 22,905 | 26,741 |
| 於2017年12月31日 | | | |
| 分部資產 | 476,846 | 461,264 | 938,110 |
| 分部負債 | (127,116) | (34,264) | (161,380) |

分部收益及損益之對賬如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|--------------------------------|-----------------|--------------|
| 收益 | | |
| 須予呈報分部收益總額 | 30,959 | 34,920 |
| 損益 | | |
| 須予呈報分部之除稅後溢利總額 | 43,092 | 26,741 |
| 未分配金額： | | |
| 職工成本 | (9,038) | (8,209) |
| 折舊 | (250) | (447) |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | (50) | – |
| 出售一間附屬公司之收益 | 50 | – |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產之 公平值(虧損)/收益 | (3,555) | 3,204 |
| 匯兌(虧損)/收益－淨額 | (16,068) | 18,048 |
| 其他收入 | 10,982 | 3,575 |
| 財務收入 | 41,579 | 23,283 |
| 財務成本 | (17,753) | (21,387) |
| 其他企業開支 | (21,008) | (14,090) |
| 除稅後合併溢利 | 27,981 | 30,718 |

合併財務報表附註

12. 分部資料(續)

分部資產及負債之對賬如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-----------------|------------------|--------------|
| 資產 | | |
| 須予呈報分部資產總值 | 853,966 | 938,110 |
| 未分配資產： | | |
| 物業、機器及設備 | - | 300 |
| 無形資產 | 7,096 | 7,096 |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 | 8,404 | 11,959 |
| 應收一間關連公司款項 | 315,845 | 279,263 |
| 銀行及現金結餘 | 21,192 | 24,123 |
| 其他資產 | 2,043 | 2,255 |
| | 354,580 | 324,996 |
| 對銷集團內公司間之資產 | (984) | - |
| 合併資產總值 | 1,207,562 | 1,263,106 |
| 負債 | | |
| 須予呈報分部負債總額 | 105,290 | 161,380 |
| 未分配負債： | | |
| 借貸 | 211,636 | 198,259 |
| 即期稅項負債 | 13,432 | 11,040 |
| 其他負債 | 7,565 | 6,501 |
| | 232,633 | 215,800 |
| 對銷集團內公司間之負債 | (18,682) | (23,399) |
| 合併負債總額 | 319,241 | 353,781 |

地區資料：

本集團截至2018年及2017年12月31日止兩個年度產生的所有收益歸屬於位於中國的客戶。此外，本集團之大部份非流動資產均位於中國，因此並無呈列地區分析。

來自一名主要客戶的收益：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 東葵業務 客戶a | 5,964 | 6,066 |

該主要客戶為佔本集團收益10%或以上的單一外部客戶。

合併財務報表附註

13. 財務收入及成本

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|--------------------|-----------------|--------------|
| 財務收入 | | |
| 銀行存款利息收入 | 660 | 1,400 |
| 來自授予一間關連公司之貸款之利息收入 | 74,403 | 44,547 |
| | 75,063 | 45,947 |
| 財務成本 | | |
| 銀行貸款利息 | (4,528) | (10,304) |
| 其他借貸－債券之利息 | (17,753) | (21,387) |
| | (22,281) | (31,691) |
| 財務收入－淨額 | 52,782 | 14,256 |

14. 所得稅支出

所得稅於損益確認如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|------------------|---------------|--------------|
| 即期稅項 | | |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | | |
| 年內撥備 | 4,579 | 9,012 |
| 一間附屬公司分派盈利的預扣稅 | 2,374 | — |
| 利息收入預扣稅 | | |
| 一年內撥備 | 4,244 | 1,594 |
| 一過往年度撥備不足 | 529 | — |
| | 11,726 | 10,606 |
| 遞延稅項(附註28) | 6,048 | 2,257 |
| | 17,774 | 12,863 |

由於本集團截至2018年及2017年12月31日止年度並無應課稅溢利，故無須作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅按稅率25%計提撥備(2017年：25%)。

根據中國企業所得稅法及相關中國已頒佈實施條例，本集團須就從一名關連方所得的利息收入總額繳納10%的中國預扣所得稅(2017年：7%)。

根據中國企業所得稅法，除非按稅收協定減免，否則境外投資者由2008年1月1日起從其投資於外國投資企業獲取之溢利所得之股息須繳納5%至10%之預扣稅。因此，中國附屬公司之未分派保留溢利已按10%之稅率確認遞延稅項，惟以於可預見將來將作出分派之溢利為限。

合併財務報表附註

14. 所得稅支出(續)

所得稅支出與除稅前溢利乘以適用稅率之乘積之對賬如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 除稅前溢利 | 45,755 | 43,581 |
| 按有關司法權區適用稅率計算稅項 | 15,425 | 8,798 |
| 毋須課稅收入之稅務影響 | (1,130) | (1,855) |
| 不可扣減費用之稅務影響 | 6,239 | 2,905 |
| 未予以確認的暫時性差異之稅務影響 | 5 | (14) |
| 不予確認稅項虧損之稅務影響 | 1,988 | 1,037 |
| 過往年度撥備不足 | 529 | - |
| 一間中國附屬公司未分派溢利之遞延稅項 | (1,365) | 1,297 |
| 其他 | (3,917) | 695 |
| 所得稅支出 | 17,774 | 12,863 |

加權平均適用稅率為34%(2017年：20%)。

15. 年內溢利

本集團之年內溢利經扣除以下各項後呈列：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 核數師酬金 | | |
| — 審核 | 1,500 | 1,180 |
| — 其他 | 20 | 270 |
| 產生租金收入之投資物業的直接經營開支 | 1,520 | 1,450 |
| | 4,693 | 4,980 |

合併財務報表附註

16. 董事福利及權益

(a) 董事酬金

已付 10 名 (2017 年 : 9 名) 董事及主要行政人員 (不論是本公司或其附屬公司) 或其應收之酬金載列如下 :

| 董事姓名 | 袍金 千港元 | 薪金 千港元 | 酌情花紅 千港元 | 其他福利之 估計貨幣價值 千港元 (附註(i)) | 退休福利計劃 之僱主供款 千港元 | 總計 千港元 |
|-----------------|------------|--------------|-------------|-----------------------------------|------------------------|--------------|
| 執行董事 | | | | | | |
| 羅韶宇先生 | - | 1,440 | - | 1,424 | 18 | 2,882 |
| 羅韶穎小姐 (附註(ii)) | - | 20 | - | - | 1 | 21 |
| 台星先生 | - | 636 | 75 | 242 | 17 | 970 |
| 曹鎮偉先生 | - | 1,086 | 142 | 138 | 18 | 1,384 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| 王曉波先生 (附註(iii)) | 105 | - | - | - | - | 105 |
| 秦宏先生 | 120 | - | - | - | - | 120 |
| 潘川先生 (附註(iv)) | 15 | - | - | - | - | 15 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 陳英祺先生 | 120 | - | - | - | - | 120 |
| 王金岭先生 | 120 | - | - | - | - | 120 |
| 朱文輝博士 | 120 | - | - | - | - | 120 |
| 2018 年合計 | 600 | 3,182 | 217 | 1,804 | 54 | 5,857 |

台星先生亦為本公司之行政總裁，上文披露之酬金包括其作為行政總裁所提供服務的酬金。

合併財務報表附註

16. 董事福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

| 董事姓名 | 袍金 千港元 | 薪金 千港元 | 酌情花紅 千港元 | 其他福利之 估計貨幣價值 千港元 (附註(i)) | 退休福利計劃 之僱主供款 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|-----------|-----------|-------------|-----------------------------------|------------------------|-----------|
| 執行董事 | | | | | | |
| 羅韶宇先生 | - | 1,440 | - | 954 | 18 | 2,412 |
| 羅韶穎小姐 | - | 240 | - | - | 12 | 252 |
| 台星先生(附註(v)) | - | 159 | - | 59 | - | 218 |
| 曹鎮偉先生 | - | 1,019 | 143 | 187 | 18 | 1,367 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| 王曉波先生 | 120 | - | - | - | - | 120 |
| 秦宏先生 | 120 | - | - | - | - | 120 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 陳英祺先生 | 120 | - | - | - | - | 120 |
| 王金嶺先生 | 120 | - | - | - | - | 120 |
| 朱文暉博士 | 120 | - | - | - | - | 120 |
| 2017年合計 | 600 | 2,858 | 143 | 1,200 | 48 | 4,849 |

附註：

- (i) 其他福利之估計貨幣價值包括已付租金及家庭教育津貼。
- (ii) 於2018年1月29日由執行董事調任為非執行董事。
- (iii) 於2018年11月12日辭任。
- (iv) 於2018年11月12日獲委任。
- (v) 於2017年10月17日獲委任。

截至2018年及2017年12月31日止年度概無主要行政人員或任何董事放棄收取任何酬金。

合併財務報表附註

16. 董事福利及權益 (續)

(b) 有關本公司或本公司附屬公司所訂立的以羅先生的受控法團為受益人的借款(更多詳情載於附註25)的資料載列如下：

| 借款人名稱 | 於年初尚 未償還款項 千港元 | 於年末尚 未償還款項 千港元 | 年內最高 未償還款項 千港元 | 期限 | 利率 | 抵押 |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|---|-----------------------------|
| 於2018年12月31日 | | | | | | |
| 重慶東銀控股集團有限公司 | | | | | | |
| 該等借款及利息 | 504,000 | 552,253 | 552,253 | 於到期日— 2018年1月18日 償還 | 未償還借款按 年利率10.5厘 計息，每季分期 支付(加未償還 借款按年利率5厘 計算之違約利息 及違約利息)， 於2018年 1月18日到期 | 重慶東銀殼牌 石化有限公司 51%股本權益 |
| 稅務及其他開支償付 | 3,263 | 13,421 | 13,421 | 按要求還款 | 無 | 重慶東銀殼牌 石化有限公司 51%股本權益 |
| 於2017年12月31日 | | | | | | |
| 重慶東銀控股集團有限公司 | | | | | | |
| 該等借款及利息 | 379,891 | 504,000 | 504,000 | 於到期日— 2018年1月18日 償還 | 未償還借款 按年利率 10.5厘計息， 每季分期支付 | 重慶東銀殼牌 石化有限公司 51%股本權益 |
| 稅務開支償付 | 4,048 | 3,263 | 4,048 | 按要求還款 | 無 | 重慶東銀殼牌 石化有限公司 51%股本權益 |

合併財務報表附註

16. 董事福利及權益(續)

(c) 董事於交易、安排或合約之重大權益

根據日期分別為2016年11月8日及2017年3月6日之借款合同，本公司向重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」，一間根據中國法律成立，並由本公司董事兼最終控股方羅先生及其配偶全資擁有之有限公司)墊付兩筆分別為人民幣80,000,000元及人民幣150,000,000元之借款。該等借款合同共人民幣230,000,000元(相當於約261,740,000港元(2017年：276,000,000港元))，按年利率10.5厘計息及於2018年1月18日到期償還。

於2017年5月，重慶東銀殼牌石化有限公司(「東銀殼牌」)約28.19%之股權已抵押予本公司作為借款的抵押品。

於2018年1月18日，重慶東銀無法償還該等借款的本金金額，截至到期日的相關利息及相關稅務開支，故根據該等借款合同構成拖欠還款，須按年利率5厘額外繳付違約利息。截至此等合併財務報表獲授權刊發日期，該等款項尚未結清。

於截至2018年12月31日止年度，本公司確認利息收入約41,332,000港元(2017年：23,117,000港元)及稅務及其他開支償付約10,637,000港元(2017年：3,240,000港元)。

除上述交易外，於年終時或年內任何時間，概無訂有其他任何本公司董事直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關而本公司為其中訂約方之重大交易、安排或合約。

於年終或年內任何時間，訂有本公司董事直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關而本公司附屬公司、同系附屬公司或其母公司為其中訂約方之重大交易、安排或合約乃於董事局報告書披露。

17. 股息

董事不建議就截至2018年及2017年12月31日止年度派發任何股息。

合併財務報表附註

18. 每股盈利

每股基本盈利乃根據以下數據計算：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|--------------------------------|---------------------|--------------|
| 盈利 | | |
| 就計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔年內溢利) | 17,053 | 24,432 |
| | 2018年 千股 | 2017年 千股 |
| 股份數目 | | |
| 就計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 1,274,039 | 1,274,039 |

截至2018年及2017年12月31日止年度之本公司尚未行使之購股權及認股權證並無攤薄影響，原因是該等購股權及認股權證之行使價高於股份平均市價。因此，並未呈列截至2018年及2017年12月31日止年度之每股攤薄盈利。

合併財務報表附註

19. 物業、機器及設備

| | 租賃物業 裝修 千港元 | 傢俬、 裝置及設備 千港元 | 汽車 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------------------|-------------------|---------------------|-----------|------------|
| 成本 | | | | |
| 於2017年1月1日 | 1,286 | 744 | 2,517 | 4,547 |
| 添置 | 159 | 112 | – | 271 |
| 出售 | – | (651) | – | (651) |
| 匯兌差額 | 7 | 11 | – | 18 |
| 於2017年12月31日 及2018年1月1日 | 1,452 | 216 | 2,517 | 4,185 |
| 出售 | (1,286) | (22) | – | (1,308) |
| 匯兌差額 | (9) | (10) | – | (19) |
| 於2018年12月31日 | 157 | 184 | 2,517 | 2,858 |
| 累計折舊 | | | | |
| 於2017年1月1日 | 814 | 688 | 2,240 | 3,742 |
| 年內支出 | 337 | 28 | 151 | 516 |
| 出售 | – | (638) | – | (638) |
| 匯兌差額 | 2 | 4 | – | 6 |
| 於2017年12月31日 及2018年1月1日 | 1,153 | 82 | 2,391 | 3,626 |
| 年內支出 | 178 | 34 | 126 | 338 |
| 出售 | (1,236) | (6) | – | (1,242) |
| 匯兌差額 | (4) | (6) | – | (10) |
| 於2018年12月31日 | 91 | 104 | 2,517 | 2,712 |
| 賬面值 | | | | |
| 於2018年12月31日 | 66 | 80 | – | 146 |
| 於2017年12月31日 | 299 | 134 | 126 | 559 |

合併財務報表附註

20. 投資物業

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 於1月1日 | 333,600 | 309,409 |
| 添置 | 718 | 2,041 |
| 公平值收益／(虧損) | 1,893 | (888) |
| 匯兌差額 | (17,343) | 23,038 |
| 於12月31日 | 318,868 | 333,600 |

本集團的投資物業為中國一間購物商場。本集團經營租賃項下持有作租金的投資物業乃使用公平值模式計量。於2018年12月31日之公平值乃根據獨立合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司(於估物業擁有豐富經驗，與本集團並無關連)進行的估值釐定。估值採用收入資本化法。估值乃以採用合適租期／續約租金上升率(透過銷售交易及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋得出)將現時的租金收入及續約租金上升潛力資本化得出。在估值中採用的當前市值租金乃參考所涉物業內及其他類似物業的近期租務情況釐定。

本集團投資物業的估值為第3級公平值計量。有關釐定於2018年12月31日之估值之不可觀察輸入數據之詳情如下：

| 不可觀察之輸入數據 | 範圍 | 輸入數據增加對 公平值之影響 |
|------------|--|-------------------|
| 長期空置率 | 8% (2017年：8%) | 減少 |
| 每月每平方米市場租金 | 人民幣30元至人民幣243元 (2017年：人民幣30元至人民幣243元) | 增加 |
| 資本化率 | 5%-5.5% (2017年：5%-5.5%) | 減少 |

於截至2018年及2017年12月31日止年度，所用估值技巧並無變動。

於2018年12月31日，已抵押作本集團銀行貸款擔保之投資物業之賬面值約為318,868,000港元(2017年：333,600,000港元)(附註27(a))。

合併財務報表附註

21. 無形資產

無形資產指具無限可使用年期之會所會籍。

會所會籍現有二手市場價值及無限可使用年期。本公司董事認為，本集團將會及能夠繼續持有會所會籍。於本年度，已參考會所會籍之二手市場價值測試其減值，並無發現本年度或過往年度出現減值虧損。

22. 於一間聯營公司之投資

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 非上市投資： | | |
| 應佔負債淨額 | - | (1,048) |
| 商譽 | - | 14,396 |
| | - | 13,348 |
| 減：減值虧損 | - | (13,348) |
| | - | - |

本集團於2017年12月31日之聯營公司詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 經營地點 | 已發行及繳足股本 | 所有權權益百分比 | 主要業務 |
|----------------------|---------------|---|----------|------------------|
| 蘇爾芯片有限公司 (「蘇爾芯片」) | 以色列 | 每股面值0.01 以色列新謝克爾 的274,190股普通股； 每股面值0.01 以色列新謝克爾 的212,245股A系列優先股； 每股面值0.01 以色列新謝克爾 的451,307股B系列優先股* | 29.80% | 開發及銷售太 陽能科技產品 |

* 以色列新謝克爾(「以色列新謝克爾」)

於2017年12月31日，本集團持有蘇爾芯片279,623股B-1優先股。

於本年度，蘇爾芯片於本集團附屬公司漢鼎投資有限公司被出售時一併出售(附註32(a))。

合併財務報表附註

23. 應收貸款

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 流動資產 | 98,668 | 108,032 |
| 非流動資產 | 63,761 | 57,586 |
| | 162,429 | 165,618 |
| 減：減值撥備 | (1,133) | – |
| | 161,296 | 165,618 |

於2018年12月31日，本集團客戶之貸款包括以下各項：

- (a) 客戶之貸款約122,599,000港元(2017年：105,618,000港元)由相關客戶之機器及設備作抵押，並須於提取日期起計三至五年內分期償還。該等貸款之實際年利率由11.3厘至13.9厘不等(2017年：11.9厘至13.9厘)。
- (b) 一名客戶之貸款約39,830,000港元(2017年：60,000,000港元)，實際年利率為11厘(2017年：11厘)。該貸款於企業擔保下為無抵押並須於一年內償還。

賬面總值及相應預期信貸虧損撥備分析如下：

| | 12個月預期 信貸虧損 千港元 |
|------------------------------|-----------------------|
| 於2018年1月1日之賬面總值 | 165,618 |
| 新造貸款 | 116,588 |
| 年內終止確認或已償還貸款 | (110,989) |
| 匯兌差額 | (8,788) |
| 於2018年12月31日之賬面總值 | 162,429 |
| | 12個月預期 信貸虧損 千港元 |
| 於2018年1月1日之預期信貸虧損撥備 | – |
| 首次應用香港財務報告準則第9號之影響(附註3) | 1,106 |
| 於2018年1月1日 | 1,106 |
| 新造貸款 | 391 |
| 年內終止確認或已償還貸款 | (549) |
| 因信貸風險變化而變動 | 246 |
| 匯兌差額 | (61) |
| 於2018年12月31日之預期信貸虧損撥備 | 1,133 |

合併財務報表附註

23. 應收貸款(續)

於2018年12月31日，本集團的應收貸款並無逾期且未有減值。此等款項與多名近期並無拖欠記錄的獨立客戶有關。

於2018年12月31日，概無(2017年：約82,238,000港元)應收貸款已作為本集團銀行貸款之抵押(附註27(a))。

24. 透過損益按公平值列賬之財務資產

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-----------------------------|--------------|----------------|
| 股權證券，按公平值列賬(附註(a)) 於香港上市 | 8,404 | 11,959 |
| 財務產品，按公平值列賬(附註(b)) | — | 120,000 |
| | 8,404 | 131,959 |

附註：

(a) 上市證券之公平值按目前買入價為基準。

(b) (i) 本集團認購由中國一間銀行發行之財務產品，每年浮動回報率介乎4.3厘至4.7厘。本金人民幣30,000,000元受到保障。本集團已於2018年2月贖回款項。

(ii) 本集團認購由中國一間銀行發行之財務產品，預期年利率為2.7厘。本金人民幣50,000,000元受到保障。本集團已於2018年1月贖回款項。

(iii) 本集團認購由中國一間銀行發行之財務產品，每年浮動回報率介乎3.8厘至5.2厘。本金人民幣20,000,000元不獲保障。本集團已於2018年1月贖回款項。

財務產品之公平值與其成本加預期回報相若。

合併財務報表附註

25. 應收一間關連公司款項

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 一間關連公司之貸款 | 477,960 | 504,000 |
| 應收利息 | 74,293 | – |
| 稅務及其他開支償付 | 13,421 | 3,263 |
| | 565,674 | 507,263 |

根據兩份日期同為2016年11月8日之借款合同，本公司與重慶寶旭各自向重慶東銀墊付人民幣80,000,000元。

根據日期為2016年11月11日之借款合同，上海東葵向重慶東銀墊付借款人民幣110,000,000元。

根據日期為2017年3月6日之借款合同，本公司進一步向重慶東銀墊付人民幣150,000,000元。

上述借款合同共人民幣420,000,000元(「該等借款」)，按年利率10.5厘計息，並於2018年1月18日到期償還。

有關本公司向重慶東銀墊付之借款，重慶東銀同意償付本公司任何與本公司墊付借款產生之利息收入相關的稅務開支。此外，重慶東銀亦有責任悉數支付本集團就重慶東銀任何違約事件而產生之所有成本。

截至2017年12月31日止年度，東銀殼牌之51%股本權益(「抵押品」)已抵押予本集團作為應收一間關連公司款項之抵押品。

重慶東銀於到期日無法償還該等借款連同相關利息及相關稅務開支，故根據該等借款合同構成拖欠還款。根據該等借款合同，違約利息為就到期日起至實際付款日期期間之任何應付金額按年利率15.5厘計算之利息。

合併財務報表附註

25. 應收一間關連公司款項 (續)

於2018年12月28日，本集團、重慶東銀及重慶東銀碩潤石化集團有限公司(「碩潤石化」)、抵押品之法定擁有人及轉讓人訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，碩潤石化已有條件同意轉讓東銀殼牌之股權(「股權」，價值等同於參考日期(即2018年10月31日)之未償還借款總金額、相關利息及本集團為使交易生效而產生之相關成本)予本集團作為還款；而碩潤石化已承諾，待完成轉讓後根據股權轉讓協議條款於2019年12月31日或之前按購回價向本集團購回股權。購回價須等於(a)將予轉讓股權之價值，等同於參考日期之未償還借款總金額、相關利息及本集團為使交易生效而產生之相關成本；(b)於參考日期至完成日期止期間按年利率15.5厘計算的名義利息金額；(c)於完成日期翌日至購回價支付日期止期間按年利率10.5厘計算的名義利息金額；及(d)本集團購回產生的相關成本的總和，減去東銀殼牌向本集團宣派及分配的任何股息總額。

根據上述安排，碩潤石化基本保留擁有股本權益的全部風險及回報。因此，於股權轉讓完成後，本集團將不會確認股權及將繼續確認應收一間關連公司款項為按攤銷成本計量的財務資產。

根據日期為2019年2月15日的補充協議，股權轉讓協議的訂約方延長達致股權轉讓協議項下若干先決條件的限期至2019年6月30日，並將完成日期延後至2019年8月31日。

截至合併財務報表日期，由於若干先決條件仍未達致，股權轉讓協議尚未完成。儘管如此，本集團仍與重慶東銀磋商未償還結餘的還款安排。

截至2018年12月31日止年度，概無就應收一間關連公司款項錄得減值撥備(2017年：無)，此乃由於董事認為，止贖抵押品產生的預期現金流量超出上述款項。

應收一間關連公司款項以人民幣計值。

合併財務報表附註

26. 已抵押銀行存款／銀行及現金結餘

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|---------|----------------|----------------|
| 已抵押銀行存款 | 1,138 | 6,265 |
| 銀行及現金結餘 | 133,222 | 96,135 |
| | 134,360 | 102,400 |

本集團之已抵押銀行存款指為擔保本集團銀行貸款(載於附註27(a))而抵押予銀行的存款。

於2018年12月31日，本集團以人民幣計值之已抵押銀行存款及銀行及現金結餘約為113,157,000港元(2017年：78,267,000港元)。將人民幣兌換為外國貨幣須遵守中國外匯管理條例與結匯、售匯及付匯管理規定。

27. 借貸

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 銀行貸款－有抵押(附註(a)) | 68,280 | 123,126 |
| 債券－無抵押(附註(b)) | 211,636 | 198,259 |
| | 279,916 | 321,385 |

借貸之償還期如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|------------------------|------------------|-----------------|
| 一年內 | 234,396 | 52,794 |
| 第二年內 | 22,760 | 220,591 |
| 第三至第五年內 | 22,760 | 48,000 |
| | 279,916 | 321,385 |
| 減：須於12個月內償還款項(列示於流動負債) | (234,396) | (52,794) |
| 須於12個月後償還款項 | 45,520 | 268,591 |

合併財務報表附註

27. 借貸(續)

附註：

(a) 銀行貸款—有抵押

本集團的銀行貸款按浮動利率進行安排，因此使本集團面臨現金流量利率風險。於2018年12月31日，實際年利率為5.4厘(2017年：介乎4.8厘至5.4厘)。

於2018年12月31日，本集團之銀行貸款約68,280,000港元(2017年：96,000,000港元)由本集團之投資物業約318,868,000港元(2017年：333,600,000港元)、其收取租金收入的權利及已抵押銀行存款約1,138,000港元(2017年：1,200,000港元)作抵押，並由重慶東銀作擔保。

於2017年12月31日，若干銀行貸款約27,126,000港元由本集團應收貸款約82,238,000港元及已抵押銀行存款約5,065,000港元作抵押，並由重慶東銀作擔保。該等銀行貸款早於2018年1月17日償還，而毋須支付任何罰息。

(b) 債券—無抵押

於2015年1月，本集團向海通國際財務有限公司(「海通」)發行總面值為195,000,000港元之債券(「該債券」)。該債券以港元計值，為無抵押、按年利率9.5厘計息，須按季度支付並於債券首次發行日期起計24個月內到期。該債券由本公司董事兼最終控股方羅先生擔保。此外，本公司之直接母公司承擔該債券直至債券全數償還，其於本公司之股份存於指定孖展證券賬戶，於任何時間將不低於本公司全部已發行及發行在外的股份的52.19%，亦不受到任何抵押(與安排孖展信貸有關者除外)的限制。倘出現拖欠債券的情況，海通將有權出售上述直接母公司於證券賬戶持有之股份，以償還債券任何尚未償還之金額。貸款安排費用約3,665,000港元已按債券之期限攤銷。

於2017年1月20日，本集團與海通、羅先生(擔保人)及重慶東銀(企業擔保人(根據日期為2017年1月20日之企業擔保協議))訂立一份補充契據(「補充契據」)，據此，訂約方修訂債券之若干條款及條件，其中包括：

- (i) 到期日延長至首次發行債券起計24個月屆滿之後12個月屆滿當日(「到期日」)，且本集團可將到期日進一步延長至首次發行債券起計24個月屆滿之後24個月屆滿當日(自原屆滿日期起12個月或24個月(視何者適用)之延長期間稱為「延長期」)。
- (ii) 債券於延長期按年利率9厘計息。

有關補充契據之借款安排費用約3,899,000港元已於延長期間攤銷。

合併財務報表附註

27. 借貸(續)

附註：(續)

(b) 債券—無抵押(續)

根據有關債券之補充契據，本集團就延長債券到期日至2019年1月18日分別於2018年1月17日及2018年2月7日向債券持有人海通發出電郵及書面通知。海通於2018年2月7日確認接獲上述電郵及書面通知，因此，債券到期日已獲延長至2019年1月18日。

於2018年2月7日，海通向華聖(開曼)能源控股有限公司(「華聖」)轉讓債券，新債券持有人之中介控股公司間接持有本公司9.42%股權及本集團其中一間附屬公司重慶寶旭30%股權。

根據日期為2018年2月7日之確認函，華聖確認(其中包括)下列事項：

- (i) 債券到期日已獲延長至2019年1月18日。
- (ii) 本公司於2018年2月7日至2019年1月17日(包括首尾日期)期間(「期間」)未有支付利息，惟未有對日期為2015年1月19日之債券文據(「債券文據」)及補充契據構成違約或構成債券文據項下之違約事件(「違約事件」)。
- (iii) 本公司須於緊隨期間後首個營業日(不包括香港銀行開門營業之星期六、星期日及公眾假期)即時支付於期間內任何到期未付利息(「應計利息」)。
- (iv) 無利息須計入應計利息本身，而根據債券文據違約利息不適用於任何應計利息。
- (v) 倘發生任何違約事件(於期間內並無支付利息除外)，華聖有權撤銷上文(i)至(iv)段之任何或所有效力，華聖根據債券文據可行使之任何權力(就應計利息及債券文據可予行使之權力)將於華聖提出任何支付應計利息之要求當日起適用於應計利息。

於2018年3月29日，盛智有限公司(「盛智」)、羅先生及羅先生之配偶趙潔紅女士、Sino Consult Asia Limited(「Sino Consult」)及本公司之直接母公司就本公司股份訂立押記，據此，彼等同意以華聖為受益人抵押合共785,373,018股本公司股份，作為債券之抵押品。盛智與Sino Consult均為本公司之直接母公司全資擁有之公司。

於2018年12月31日，債券之實際年利率為10.7%(2017年：10.5%)。

合併財務報表附註

27. 借貸(續)

附註：(續)

(b) 債券—無抵押(續)

根據本集團與華聖簽立日期為2019年1月18日的確認函，訂約方基於日期為2019年1月18日的補充平邊契據(「補充平邊契據」)修改了債券的若干條款及條件，其中包括：

債券到期日將為2019年4月17日或債券持有人及本公司協定的較後日期，惟該日期不得遲於2021年4月17日(「新到期日」)。本公司可書面通知債券持有人將新到期日延長至不遲於債券持有人及本公司最後協定之新到期日(惟無論如何新到期日不得遲於2021年4月17日)後三個月之日子，惟須經全體債券持有人書面同意。延期通知須由本公司於債券持有人及本公司最後協定之到期日前至少20個營業日送達。

根據另一封由華聖發出日期為2019年1月18日的確認函，華聖確認(其中包括)以下各項：

- (i) 本公司於2018年2月7日至新到期日(包括首尾日期)期間(「新期間」)未有支付利息，並不構成對債券文據及補充平邊契據的違約或構成違約事件。
- (ii) 本公司須於緊隨新期間後首個營業日(不包括香港銀行開門營業之星期六、星期日及公眾假期)即時支付於新期間內任何到期未付利息(「新應計利息」)。
- (iii) 無利息須計入新應計利息本身，而根據債券文據違約利息不適用於任何新應計利息。
- (iv) 倘發生任何違約事件(於新期間內並無支付利息除外)，華聖有權撤銷上文(i)至(iii)段之任何或所有效力，華聖根據債券文據可行使之任何權力(就新應計利息及債券文據可予行使之權力)將於華聖提出任何支付新應計利息之要求當日起適用於新應計利息。

根據有關債券之補充平邊契據，本集團已於2019年3月19日就延長債券新到期日至2020年1月17日向華聖發出三張通告。華聖已確認收到上述三張通告，並於2019年3月19日發出三份書面同意；因此，債券新到期日已再延長至2020年1月17日。

合併財務報表附註

28. 遞延稅項

本集團所確認的遞延稅項負債及資產如下。

遞延稅項負債

| | 應計租金 千港元 | 透過損益按 公平值列賬 之財務資產 千港元 | 貸款 利息收入 千港元 | 一間中國 附屬公司之 未分派溢利 千港元 | 總額 千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------|
| 於2017年1月1日 | (561) | (2,087) | – | (1,805) | (4,453) |
| 於損益計入／(扣除)(附註14) | 24 | 2,154 | – | (1,297) | 881 |
| 匯兌差額 | (40) | (67) | – | (188) | (295) |
| 於2017年12月31日及 2018年1月1日 | (577) | – | – | (3,290) | (3,867) |
| 於損益(扣除)／計入(附註14) | (99) | – | (4,772) | 1,365 | (3,506) |
| 匯兌差額 | 33 | – | 197 | 114 | 344 |
| 於2018年12月31日 | (643) | – | (4,575) | (1,811) | (7,029) |

遞延稅項資產

| | 投資物業 重新估值 千港元 | 應收貸款 之減值撥備 千港元 | 其他 千港元 | 總額 千港元 |
|---|---------------------|----------------------|------------|--------------|
| 於2017年1月1日 | 12,273 | – | 897 | 13,170 |
| 於損益扣除(附註14) | (2,338) | – | (800) | (3,138) |
| 匯兌差額 | 817 | – | 34 | 851 |
| 於2017年12月31日 首次應用香港財務報告準則 第9號之影響(附註3) | 10,752 | – | 131 | 10,883 |
| | – | 277 | – | 277 |
| 於2018年1月1日 | 10,752 | 277 | 131 | 11,160 |
| 於損益(扣除)／計入(附註14) | (3,066) | 22 | 502 | (2,542) |
| 匯兌差額 | (429) | (16) | (27) | (472) |
| 於2018年12月31日 | 7,257 | 283 | 606 | 8,146 |

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約123,311,000港元(2017年：134,123,000港元)可供抵銷未來溢利。由於未能預測未來溢利來源，並未確認遞延稅項資產。計入未確認稅項虧損之虧損約為18,882,000港元(2017年：32,563,000港元)，將於與其有關之評估年份後5年到期。其他稅項虧損須待香港稅務局最終批准則可無限期結轉。

合併財務報表附註

29. 股本

| | 股份數目 千股 | 金額 千港元 |
|---|------------|-----------|
| 普通股，已發行及繳足： 於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日 | 1,274,039 | 1,174,378 |

資本管理

本集團在管理資本方面之方針為確保本集團有能力繼續以持續基準經營，以為股東提供回報及為其他持份者提供利益，並且維持理想之資本架構以減低資本成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派發之股息金額、向股東退回資本、發行新股或出售資產以減少債項。

本集團以資本負債比率監控資本。此比率乃以債項淨額除以資本總額計算。債項淨額乃按借貸總額(包括合併財務狀況表所列示的流動及非流動借貸)減現金及現金等值項目計算。資本總額乃按「權益」(誠如合併財務狀況表所列示者)加債項淨額計算。

於2018年12月31日資本負債比率如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-------------|------------------|--------------|
| 借貸總額(附註27) | 279,916 | 321,385 |
| 減：現金及現金等值項目 | (133,222) | (96,135) |
| 債項淨額 | 146,694 | 225,250 |
| 權益總額 | 888,321 | 909,325 |
| 資本總額 | 1,035,015 | 1,134,575 |
| 資本負債比率 | 14% | 20% |

本集團的外部之資本要求為維持其於聯交所的上市地位，須具備至少25%股份的公眾持股量。本集團定期接獲股份過戶登記處發出列示非公眾持股量的重大股份權益的報告，該報告顯示本集團於整個年度內一直符合25%的限制。

合併財務報表附註

30. 以股份為基礎之付款

以股權結算之購股權計劃

本集團現有購股權計劃根據一項於2008年9月11日通過之決議案獲採納。購股權待僱員完成一年或兩年(歸屬期)的服務時方可作實。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結算購股權。倘購股權於授出日期10年期間後仍未行使，購股權將屆滿。倘僱員離開本集團，購股權將被沒收。

年內購股權變動之詳情如下：

| | 2018年 | | 2017年 | |
|---------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| | 購股權數目 千股 | 加權平均 行使價 港元 | 購股權數目 千股 | 加權平均 行使價 港元 |
| 於年初尚未行使 | 4,950 | 1.634 | 4,950 | 1.634 |
| 於年內沒收 | (2,850) | 1.638 | - | - |
| 於年末尚未行使 | 2,100 | 1.628 | 4,950 | 1.634 |
| 於年末可行使 | 2,100 | 1.628 | 4,950 | 1.634 |

於年末尚未行使之購股權的加權平均剩餘合約年期為1.92年(2017年:2.84年)，行使價為1.628港元(2017年:介乎1.628港元至1.638港元)。於2018年並無購股權授出(2017年:無)。

31. 認股權證

於2015年6月10日，本公司與海通簽訂認購協議，據此海通認購本公司20,000,000份認股權證(「認股權證」)，認購價為1港元。

每份認股權證賦予其持有人權利於2015年8月17日起計三年期間內任何時間認購一股本公司股份，行使價為0.6975港元，較本公司股份於該等認股權證發行前之最後交易日之收市價折讓10.58%，以及較本公司股份於該等認股權證發行前之最後交易日前(包括該日)止連續五個交易日之平均價折讓11.71%。於行使期屆滿後，所有尚未行使認股權證就所有目的而言將告失效及不再有效。

行使認股權證而發行的普通股將在各方面與本公司現有已發行的普通股具同等權利。持有人於本年內及過往年度概無行使認股權證。於2018年8月16日，20,000,000份認股權證於行使屆滿前未獲行使而失效。

該等認股權證之發行構成以股份付款，因此，該等認股權證之公平值與本公司收取之所得款項總額之間的差額約6,433,000港元計入本集團截至2015年12月31日之合併損益表。

合併財務報表附註

32. 合併現金流量表附註

(a) 出售一間附屬公司

於2018年6月12日，本集團出售其於一間附屬公司漢鼎投資有限公司之全部權益，該公司直接持有一間聯營公司蘇爾芯片。

於出售日期之資產淨值如下：

| | 千港元 |
|------------------------|-----|
| 於一間聯營公司之投資 | — |
| 出售一間附屬公司之收益 | 50 |
| 總代價 | 50 |
| 以現金支付之代價 | 50 |
| 出售產生之現金流入淨額： 已收現金代價 | 50 |

(b) 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指其現金流量或日後現金流量於本集團合併現金流量表中已分類為或將分類為融資活動所得現金流量。

| | 2018年 1月1日 千港元 | 現金流量 千港元 | 融資成本 千港元 | 匯兌差額 千港元 | 2018年 12月31日 千港元 |
|------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|
| 銀行貸款(附註27) | 123,126 | (55,256) | 4,528 | (4,118) | 68,280 |
| 債券(附註27) | 198,259 | (4,376) | 17,753 | — | 211,636 |
| | 2017年 1月1日 千港元 | 現金流量 千港元 | 融資成本 千港元 | 匯兌差額 千港元 | 2017年 12月31日 千港元 |
| 銀行貸款(附註27) | 169,938 | (67,453) | 10,304 | 10,337 | 123,126 |
| 債券(附註27) | 194,909 | (18,037) | 21,387 | — | 198,259 |

(c) 主要非現金交易

於截至2018年12月31日止年度，重慶東銀並無代表本集團結付所得稅及其他應付稅項(2017年：約4,283,000港元)由重慶東銀代表本集團結付。

合併財務報表附註

33. 租賃承擔

(a) 本集團作為承租人

於2018年12月31日，本集團根據不可撤銷之經營租賃於未來支付之最低應付租賃款項總額如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 一年內 | 1,377 | 1,933 |

經營租賃款項為本集團就其辦公室物業及董事宿舍之應付租金。租約經協商平均為期兩年，而租金於租期內固定，惟不包括或然租金。

(b) 本集團作為出租人

本集團透過經營租賃出租投資物業。租期通常持續一至八年。租約概不包括或然租金。

於2018年12月31日，本集團根據不可撤銷之經營租賃於未來支付之最低應收租賃款項總額如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-----|--------------|--------------|
| 一年內 | 7,047 | 6,813 |

合併財務報表附註

34. 關連人士交易

除合併財務報表中就該等關連人士交易及結餘所披露外，本集團與關連人士有如下交易及結餘：

(a) 與關連人士交易

| | | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|---------------------------|--------------------|--------------|--------------|
| <u>關連人士名稱</u> | <u>交易性質</u> | | |
| 重慶東銀(附註(i)) | 來自授予一間關連公司之貸款利息收入 | 74,403 | 44,547 |
| 重慶東銀 | 來自一間關連公司之稅務及其他開支償付 | 10,637 | 3,240 |
| 重慶新東原物業管理 有限公司(附註(ii)) | 向一間關連公司支付清潔費用 | - | 602 |
| 重慶新東原物業管理 有限公司 | 向一間關連公司支付物業管理費用 | 189 | 255 |

(b) 主要管理層成員之薪酬

已付及應付主要管理層成員之薪酬如下：

| | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|-------|--------------|--------------|
| 短期福利 | 5,803 | 4,801 |
| 離職後福利 | 54 | 48 |
| | 5,857 | 4,849 |

於2018年12月31日，應計董事酬金約15,000港元(2017年：無)為無抵押、免息及以現金支付，並已計入應計費用及其他應付款項當中。

附註：

- (i) 重慶東銀被視為本集團之關連公司，是由於其由本公司董事及最終控股方羅先生及其配偶全資擁有。
- (ii) 重慶新東原物業管理有限公司(「東原物業管理」)被視為本集團之關連公司，是由於羅先生於東原物業管理擁有控制權。

合併財務報表附註

35. 或然負債

於2018年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2017年：無)。

36. 本公司之財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司之財務狀況表

| 附註 | 2018年 千港元 | 2017年 千港元 |
|------------------|--------------------|--------------|
| 非流動資產 | | |
| 無形資產 | 7,096 | 7,096 |
| 於附屬公司之投資 | 516,962 | 536,888 |
| | 524,058 | 543,984 |
| 流動資產 | | |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 1,606 | 252 |
| 應收附屬公司款項 | 270,941 | 286,432 |
| 應收一間關連公司款項 | 315,845 | 279,263 |
| 銀行及現金結餘 | 9,377 | 20,823 |
| | 597,769 | 586,770 |
| 流動負債 | | |
| 應計費用及其他應付款項 | 5,686 | 3,029 |
| 應付附屬公司款項 | 214,575 | 220,547 |
| 借貸 | 211,636 | 3,462 |
| 即期稅項負債 | 4,057 | 1,665 |
| | 435,954 | 228,703 |
| 流動資產淨值 | 161,815 | 358,067 |
| 資產總值減流動負債 | 685,873 | 902,051 |
| 非流動負債 | | |
| 借貸 | - | 194,797 |
| 資產淨值 | 685,873 | 707,254 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 1,174,378 | 1,174,378 |
| 虧損 | 36(b) (488,505) | (467,124) |
| 權益總額 | 685,873 | 707,254 |

已於2019年3月27日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

董事
羅韶宇

董事
曹鎮偉

合併財務報表附註

36. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司之儲備變動

| | 累計虧損 千港元 | 其他儲備 千港元 (附註37(b)(iv)) | 總計 千港元 |
|--------------------------|------------------|------------------------------|------------------|
| 於2017年1月1日 | (502,524) | 10,585 | (491,939) |
| 年內綜合收益總額 | 24,815 | - | 24,815 |
| 於2017年12月31日及2018年1月1日 | (477,709) | 10,585 | (467,124) |
| 首次應用時調整 — 香港財務報告準則第9號 | (1,276) | - | (1,276) |
| 於2018年1月1日之重列結餘 | (478,985) | 10,585 | (468,400) |
| 年內綜合收益總額 | (20,105) | - | (20,105) |
| 沒收已歸屬之購股權(附註30) | 2,456 | (2,456) | - |
| 認股權證失效(附註31) | 6,433 | (6,433) | - |
| 於2018年12月31日 | (490,201) | 1,696 | (488,505) |

37. 儲備

(a) 本集團

本集團儲備之金額及變動於合併損益及其他綜合收益表以及合併權益變動表呈列。

(b) 儲備性質及目的

(i) 合併儲備

合併儲備於共同控制合併入賬後設立，將附屬公司的股本與有關投資成本對銷。

(ii) 外匯儲備

外匯儲備包括所有產生自換算海外業務的財務報表之匯兌差額。該儲備根據合併財務報表附註4(d)所載會計政策處理。

(iii) 法定儲備

根據中國相關規章制度，本公司於中國成立之附屬公司須將彼等10%之純利(根據中國會計準則及條例釐定)轉撥至法定儲備，直至該儲備結餘達至其各自註冊資本之50%。轉撥儲備須於向該等附屬公司擁有人派發股息前作出。法定儲備可用於抵銷過往年度之虧損(如有)，並可按現有權益擁有人之權益百分比按比例轉換為股本，惟有關發行後之結餘不得低於其註冊資本之25%。

合併財務報表附註

37. 儲備 (續)

(b) 儲備性質及目的 (續)

(iv) 其他儲備

其他儲備主要包括以股份付款之儲備。

以股份付款之儲備指向本集團僱員授出之實際或估計數目之尚未行使購股權之公平值，其根據合併財務報表附註4(s)有關按股權結算以股份為基礎之付款而採納之會計政策。

38. 主要附屬公司

以下為於2018年12月31日之主要附屬公司之詳情：

| 附屬公司名稱 | 註冊成立或登記 註冊地點/經營 地點 | 已發行及繳足股本 | 所有權權益/ 投票權百分比 | | 主要業務 |
|-----------------|--------------------------|-------------------|------------------|------------------------------------|------------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 華銀企業管理有限公司 | 香港 | 普通股 10,000 港元 | - | 100% | 於香港提供管理服務 |
| 華銀商務管理有限公司 | 香港 | 普通股 10,000 港元 | - | 100% | 於香港提供管理服務 |
| 重慶寶旭商業管理有限公司* | 中國 | 人民幣 350,000,000 元 | - | 70% (所有權權益)/ 66.67% (投票權) | 於中國持有投資物業 |
| 東葵融資租賃(上海)有限公司* | 中國 | 51,300,000 美元 | - | 77.58% | 於中國向客戶提供融資 |

* 根據中國法律註冊為一間中外合資合營企業。

上述列表包括主要影響本集團業績、資產及負債之附屬公司之詳情。董事認為提供其他附屬公司之詳情會令此等資料過於冗長。

合併財務報表附註

38. 主要附屬公司(續)

下表列示附屬公司之資料，其擁有之非控股權益(「非控股權益」)對本集團而言屬重大。財務資料概要乃公司間抵銷前之金額。

| 公司名稱 | 重慶寶旭 | | 上海東葵 | |
|--------------------------|------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| | 2018年 | 2017年 | 2018年 | 2017年 |
| 主要業務地點 | 中國 | 中國 | 中國 | 中國 |
| 非控股權益持有之所有權權益/ 投票權百分比 | 30%/ 33.33% | 30%/ 33.33% | 22.42%/ 22.42% | 22.42%/ 22.42% |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於12月31日： | | | | |
| 非流動資產 | 326,142 | 344,376 | 64,779 | 57,952 |
| 流動資產 | 115,667 | 132,470 | 347,378 | 403,312 |
| 非流動負債 | (46,163) | (72,577) | (4,575) | (1,794) |
| 流動負債 | (47,969) | (54,539) | (6,583) | (32,470) |
| 資產淨值 | 347,677 | 349,730 | 400,999 | 427,000 |
| 累計非控股權益 | 104,303 | 104,919 | 89,904 | 95,733 |
| 截至12月31日止年度： | | | | |
| 收益 | 14,112 | 11,516 | 16,847 | 23,404 |
| 年度溢利 | 16,706 | 3,836 | 26,386 | 22,905 |
| 綜合收益總額 | (2,053) | 27,906 | 4,503 | 51,723 |
| 分配至非控股權益之溢利 | 5,012 | 1,151 | 5,916 | 5,135 |
| 支付予非控股權益之股息 | - | - | 6,653 | - |
| 經營活動所得現金淨額 | 3,478 | 15,136 | 756 | 94,355 |
| 投資活動(所用)/所得現金淨額 | (527) | 12,711 | 126,845 | (171,538) |
| 融資活動所用現金淨額 | (28,220) | (31,440) | (56,711) | (36,013) |
| 現金及現金等值項目(減少)/增加淨額 | (25,269) | (3,593) | 70,890 | (113,196) |

39. 報告期後事項

除於附註25及27(b)披露之報告期後事項外，本集團有以下報告期後事項：

於2019年1月25日，上海東葵與一間醫院訂立貸款融資協議，代價為人民幣40,000,000元(相當於約45,500,000港元)。

五年財務資料

業績

| | 2018年 千港元 | 截至12月31日止年度 | | | |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2017年 千港元 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 | 2014年 千港元 |
| 收益 | 30,959 | 34,920 | 33,615 | 30,361 | 25,525 |
| 本公司擁有人 應佔溢利／(虧損) | 17,053 | 24,432 | (59,888) | (38,014) | (29,793) |

資產及負債

| | 2018年 千港元 | 於12月31日 | | | |
|------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2017年 千港元 | 2016年 千港元 | 2015年 千港元 | 2014年 千港元 |
| 資產及負債 | | | | | |
| 資產總值 | 1,207,562 | 1,263,106 | 1,219,861 | 1,378,912 | 1,202,972 |
| 負債總額 | 319,241 | 353,781 | 397,004 | 446,719 | 199,720 |
| 資產淨值 | 888,321 | 909,325 | 822,857 | 932,193 | 1,003,252 |
| 非控股權益 | 194,207 | 200,652 | 180,684 | 196,228 | 208,145 |
| 資本及儲備 | | | | | |
| 本公司擁有人應佔股權 | 694,114 | 708,673 | 642,173 | 735,965 | 795,107 |