

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



DOYEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

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)

截至2019年12月31日止年度之 全年業績公告

東銀國際控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)局(「董事局」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度之經審核合併業績如下：

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得收益約3,320萬港元(2018年：約3,100萬港元)，相當於增加7.10%。

截至2019年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損約7,970萬港元(2018年：溢利約1,710萬港元)。

於2019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(以股權加債項淨額計算)約為0.16(2018年：約0.14)。

合併損益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收益	4	33,202	30,959
採購		(516)	–
職工成本		(13,975)	(15,802)
經營租賃租金		–	(3,152)
短期租賃開支		(1,357)	–
其他稅項開支		(1,670)	(5,116)
物業、機器及設備折舊		(79)	(338)
使用權資產折舊		(1,454)	–
應收一間關連公司款項減值虧損		(49,717)	–
應收貸款之減值虧損		(23,345)	(88)
其他經營開支		(12,495)	(11,775)
其他收益及虧損	5	(1,928)	(14,831)
其他收入		3,953	13,116
經營虧損		(69,381)	(7,027)
財務收入	6	1,681	75,063
財務成本	6	(20,469)	(22,281)
財務(成本)／收入－淨額		(18,788)	52,782
除稅前(虧損)／溢利		(88,169)	45,755
所得稅抵免／(支出)	7	4,764	(17,774)
年內(虧損)／溢利		(83,405)	27,981
下列人士應佔：			
本公司擁有人		(79,691)	17,053
非控股權益		(3,714)	10,928
		(83,405)	27,981
每股(虧損)／盈利	9	港仙	港仙
基本及攤薄		(6.25)	1.34

合併損益及其他綜合收益表
截至2019年12月31日止年度

	2019年 千港元	2018年 千港元
年內(虧損)／溢利	(83,405)	27,981
其他綜合開支，扣除稅項		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>(12,110)</u>	<u>(41,503)</u>
年內綜合開支總額	<u>(95,515)</u>	<u>(13,522)</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(88,647)	(13,916)
非控股權益	<u>(6,868)</u>	<u>394</u>
	<u>(95,515)</u>	<u>(13,522)</u>

合併財務狀況表
於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		66	146
使用權資產		4,320	–
投資物業		314,999	318,868
無形資產		7,096	7,096
應收貸款	10	26,192	63,761
遞延稅項資產		20,761	8,146
		<u>373,434</u>	<u>398,017</u>
流動資產			
應收貸款	10	86,412	97,535
貿易應收款項	11	577	–
預付款項、按金及其他應收款項		4,892	3,572
透過損益按公平值列賬之財務資產		10,702	8,404
應收一間關連公司款項	12	510,078	565,674
已抵押銀行存款		–	1,138
銀行及現金結餘		39,047	133,222
		<u>651,708</u>	<u>809,545</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		15,863	17,437
借貸		166,974	234,396
租賃負債		2,032	–
即期稅項負債		14,507	14,859
		<u>199,376</u>	<u>266,692</u>
流動資產淨值		<u>452,332</u>	<u>542,853</u>
資產總值減流動負債		<u>825,766</u>	<u>940,870</u>

合併財務狀況表
於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動負債			
借貸		22,380	45,520
租賃負債		2,469	–
遞延稅項負債		10,656	7,029
		<u>35,505</u>	<u>52,549</u>
資產淨值			
		<u>790,261</u>	<u>888,321</u>
資本及儲備			
股本		1,174,378	1,174,378
儲備		(568,911)	(480,264)
本公司擁有人應佔權益		<u>605,467</u>	<u>694,114</u>
非控股權益		<u>184,794</u>	<u>194,207</u>
權益總額		<u>790,261</u>	<u>888,321</u>

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22樓2206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」)、投資控股以及銷售花卉及植物。

本公司董事(「董事」)認為，於2019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。

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 採納新訂及經修訂準則

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於自2019年1月1日開始之年度報告期間首次應用下列準則及修訂：

- 香港財務報告準則第16號「租賃」
- 香港財務報告準則第9號之修訂，具有負補償之提前還款特性
- 香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業之長期權益
- 香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進
- 香港會計準則第19號之修訂，計劃修訂、縮減或支付
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第23號，所得稅處理之不確定性

除香港財務報告準則第16號「租賃」外，概無任何發展情況對本集團如何編製或呈列本期間或過往期間的業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

3 採納新訂及經修訂準則(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」及相關詮釋、香港財務報告詮釋委員會詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港準則詮釋委員會詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港準則詮釋委員會詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式之交易之內容」。其就承租人引入單一會計模式，規定承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產租賃除外。出租人的會計處理規定則大致保留香港會計準則第17號的規定。

香港財務報告準則第16號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在令財務報表使用者得以評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團於2019年1月1日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選用經修訂追溯法，並因此已確認首次應用的累計影響作為2019年1月1日權益年初結餘的調整。比較資料未被重列且繼續根據香港會計準則第17號呈報。

有關過往會計政策變動之性質及影響以及所採用的過渡性選擇之進一步詳情載列如下：

a. 租賃之新定義

租賃定義之變動主要涉及控制權之概念。香港財務報告準則第16號根據客戶是否於一段時間內控制使用已識別資產而定義租賃，可透過確定使用量釐定。在客戶既有權指示使用已識別資產，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則控制權已轉移。

本集團僅將香港財務報告準則第16號的租賃新定義應用於2019年1月1日或之後訂立或變更之合約。本集團已就於2019年1月1日前訂立的合約使用過渡可行權宜方法豁免先前就現有安排屬於租賃或包含租賃所作之評估。因此，先前根據香港會計準則第17號評估為租賃之合約根據香港財務報告準則第16號繼續作為租賃入賬，而先前評估為非租賃服務安排之合約繼續入賬為待執行合約。

b. 承租人的會計處理方法及過渡性影響

香港財務報告準則第16號取消承租人先前須按香港會計準則第17號將租賃分類為經營租賃或融資租賃之規定。相反，本集團作為承租人時須將所有租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，該等新資本化租賃主要與租賃作自用的物業有關。

於過渡至香港財務報告準則第16號當日(即2019年1月1日)，本集團釐定餘下租賃期，並按剩餘租賃付款的現值計量先前分類為經營租賃之租賃的租賃負債，並使用於2019年1月1日的相關增量借款利率貼現。

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16號「租賃」(續)

b. 承租人會計處理及過渡性影響(續)

為方便過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日應用以下確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 本集團選擇不將香港財務報告準則第16號有關確認租賃負債及使用權資產的規定應用於餘下租賃期自首次應用香港財務報告準則第16號日期起計12個月內屆滿的租賃，即其租賃年期於2019年12月31日或之前結束；
- (ii) 於計量首次應用香港財務報告準則第16號日期的租賃負債時，本集團就具有合理類似特徵之租賃組合應用單一貼現率(例如在類似經濟環境下就類似分類的相關資產具有類似餘下租賃期的租賃)；及
- (iii) 於計量首次應用香港財務報告準則第16號日期的使用權資產時，本集團倚賴先前於2018年12月31日對繁重合約條文作出之評估，以替代進行減值審閱。

下表載列於2018年12月31日的經營租賃承擔與於2019年1月1日確認的租賃負債之年初結餘對賬：

	2019年1月1日 千港元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	1,377
減：有關獲豁免資本化租賃之承擔：	
— 短期租賃及餘下租賃期於2019年12月31日或之前結束的其他租賃	(1,377)
於2019年1月1日確認的租賃負債總額	<u><u>—</u></u>

3 採納新訂及經修訂準則(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16號「租賃」(續)

c. 租賃投資物業

根據香港財務報告準則第16號，倘持有該等物業為旨在賺取租金收入及／或資本增值(「租賃投資物業」)，本集團須將所有租賃物業列為投資物業。採納香港財務報告準則第16號對本集團之財務報表並無重大影響，原因為本集團先前選擇應用香港會計準則第40號投資物業，將其於2018年12月31日持作投資用途的所有租賃物業入賬。因此，該等租賃投資物業繼續以公平值入賬。

d. 出租人的會計處理方法

本集團作為出租人適用的會計政策大致保留香港會計準則第17號的規定。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ¹
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率指標變革 ¹
經修訂之財務報告概念框架 ¹	
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第 28號之修訂	投資者與其聯繫人或合營方之間出售或注入資產 ²

1. 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效
2. 於將釐定之日期或以後開始之年度期間生效
3. 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估該等發展情況預期於首次應用期間的影響。目前結論為採納有關準則不太可能對合併財務報表造成重大影響。

4 分部資料

業務分部的識別及呈報方式與本集團內部報告之呈報方式一致，該等報告由主要營運決策者(「主要營運決策者」)定期審閱，以評估表現及分配資源。主要營運決策者被界定為執行董事，按所產生溢利及虧損評估業務分部的表現。

4 分部資料(續)

主要營運決策者主要從業界角度審視業務，並已經識別三個(2018年：兩個)須予呈報分部。下列須予呈報分部並無合併任何業務分部：

持有投資物業	—物業投資及租賃業務
東葵業務	—提供貸款融資
銷售花卉及植物	—銷售花卉、苗木及植物

本集團的須予呈報分部為提供不同產品及服務的策略性業務單元。由於各業務需要不同的營銷策略，故分開進行管理。

重慶寶旭商業管理有限公司(「重慶寶旭」)的業務為持有投資物業以及銷售花卉及植物的業務分部及須予呈報分部。

東葵融資租賃(上海)有限公司(「上海東葵」)的業務為東葵業務的業務分部及須予呈報分部。

呈報分部(虧損)/溢利所用之計量為「除稅後(虧損)/溢利」。

業務分部損益、資產及負債之資料如下：

	持有投資物業 千港元	東葵業務 千港元	銷售花卉 及植物 千港元	總額 千港元
截至2019年12月31日止年度				
來自外來客戶之收益	14,006	18,657	539	33,202
分部間收益	—	346	—	346
須予呈報分部收益	14,006	19,003	539	33,548
採購	—	—	(516)	(516)
物業、機器及設備折舊	(4)	(75)	—	(79)
使用權資產折舊	—	(352)	—	(352)
應收一間關連公司款項減值虧損	(9,198)	(12,647)	—	(21,845)
應收貸款之減值虧損	—	(23,345)	—	(23,345)
投資物業之公平值收益	1,476	—	—	1,476
財務收入	23	1,421	—	1,444
財務成本	(3,386)	(38)	—	(3,424)
所得稅抵免	812	4,683	—	5,495
除稅後分部(虧損)/溢利	(862)	(15,442)	23	(16,281)
於2019年12月31日				
分部資產	424,894	379,458	3,375	807,727
分部負債	(87,221)	(11,569)	(2)	(98,792)

4 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2018年12月31日止年度			
來自外來客戶之收益及須予呈報分部收益	14,112	16,847	30,959
物業、機器及設備折舊	(6)	(82)	(88)
應收貸款之減值虧損	–	(88)	(88)
出售物業、機器及設備之虧損	–	(15)	(15)
投資物業之公平值收益	1,893	–	1,893
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益	–	2,913	2,913
匯兌收益－淨額	–	1	1
財務收入	14,116	19,368	33,484
財務成本	(4,324)	(204)	(4,528)
所得稅支出	(3,165)	(8,827)	(11,992)
除稅後分部溢利	16,706	26,386	43,092

於2018年12月31日

分部資產	441,809	412,157	853,966
分部負債	(94,132)	(11,158)	(105,290)

分部收益及損益之對賬如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
收益		
須予呈報分部收益總額	33,548	30,959
對銷分部間之收益	(346)	–
綜合收益	33,202	30,959
損益		
須予呈報分部之除稅後(虧損)/溢利總額	(16,281)	43,092
未分配金額：		
職工成本	(8,866)	(9,038)
物業、機器及設備折舊	–	(250)
使用權資產折舊	(1,102)	–
應收一間關連公司款項減值虧損	(27,872)	–
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收益/(虧損)	2,298	(3,555)
匯兌虧損－淨額	(5,702)	(16,068)
其他收入	3,183	10,982
財務收入	237	41,579
財務成本	(17,045)	(17,753)
其他企業開支	(12,255)	(21,008)
除稅後合併(虧損)/溢利	(83,405)	27,981

4 分部資料(續)

分部資產及負債之對賬如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
資產		
須予呈報分部資產總值	807,727	853,966
未分配資產：		
使用權資產	3,532	—
無形資產	7,096	7,096
透過損益按公平值列賬之財務資產	10,702	8,404
應收一間關連公司款項	285,958	315,845
銀行及現金結餘	9,093	21,192
其他資產	1,709	2,043
	<u>1,125,817</u>	<u>1,208,546</u>
對銷集團內公司間之資產	<u>(100,675)</u>	<u>(984)</u>
合併資產總值	<u>1,025,142</u>	<u>1,207,562</u>
	2019年 千港元	2018年 千港元
負債		
須予呈報分部負債總額	98,792	105,290
未分配負債：		
借貸	144,594	211,636
即期稅項負債	13,432	13,432
其他負債	10,202	7,565
	<u>267,020</u>	<u>337,923</u>
對銷集團內公司間之負債	<u>(32,139)</u>	<u>(18,682)</u>
合併負債總額	<u>234,881</u>	<u>319,241</u>

4 分部資料(續)

其他資料：

	持有投資物業 千港元	東葵業務 千港元	銷售花卉及植物 千港元	總計 千港元
截至2019年12月31日止年度				
添置非流動資產(附註)				
已分配	-	1,152	-	1,152
未分配				4,634
				5786
		持有投資物業 千港元	東葵業務 千港元	總計 千港元

截至2018年12月31日止年度

添置非流動資產(附註)				
已分配		718	-	718
未分配				-
				718

附註：非流動資產不包括應收貸款及遞延稅項資產。

地區資料：

本集團截至2019年及2018年12月31日止兩個年度之所有收益乃來自中國之客戶。此外，本集團之大部分非流動資產均位於中國，因此並無呈列地區分析。

來自主要客戶的收益：

	2019年 千港元	2018年 千港元
東葵業務		
客戶a	4,108	6,218
客戶b	4,024	不適用 [#]
客戶c	3,730	不適用 [#]

[#] 相關收益並無佔總收益10%或以上。

該等主要客戶為佔本集團收益10%或以上的外部客戶。

5. 其他收益及虧損

	2019年 千港元	2018年 千港元
出售物業、機器及設備之虧損	-	(65)
投資物業公平值收益	1,476	1,893
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收益／(虧損)	2,298	(642)
外匯虧損－淨額	(5,702)	(16,067)
	<u>(1,928)</u>	<u>(14,831)</u>

6. 財務收入及成本

	2019年 千港元	2018年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	1,681	660
來自授予一間關連公司之貸款之利息收入	-	74,403
	<u>1,681</u>	<u>75,063</u>
財務成本		
銀行貸款利息	(3,040)	(4,528)
其他借貸－債券之利息	(17,279)	(17,753)
租賃負債之利息	(150)	-
	<u>(20,469)</u>	<u>(22,281)</u>
財務(成本)／收入－淨額	<u>(18,788)</u>	<u>52,782</u>

董事認為，應收一間關連公司款項被視為信貸減值，且收取相應利息收入的可能性尚不確定。因此，本年度確認的利息收入已被轉回。

7. 所得稅(抵免)/支出

所得稅於損益確認如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內撥備	3,400	4,579
附屬公司分派盈利的預扣稅	881	2,374
利息收入預扣稅		
一年內撥備	-	4,244
— 過往年度撥備不足	90	529
	<u>4,371</u>	<u>11,726</u>
遞延稅項	<u>(9,135)</u>	<u>6,048</u>
	<u>(4,764)</u>	<u>17,774</u>

由於本集團截至2019年及2018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(2018年：25%)。

根據中國企業所得稅法及中國已頒佈的相關實施條例，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(2018年：10%)。

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。

8. 股息

董事不建議就截至2019年及2018年12月31日止年度派發任何股息。

9. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	2019年 千港元	2018年 千港元
(虧損)/盈利		
就計算每股基本(虧損)/盈利之(虧損)/盈利		
(本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利)	<u>(79,691)</u>	<u>17,053</u>

9. 每股(虧損)/盈利(續)

	2019年 千股	2018年 千股
股份數目		
就計算每股基本(虧損)/盈利之普通股加權平均數	<u>1,274,039</u>	<u>1,274,039</u>

截至2019年及2018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，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 應收貸款

	2019年 千港元	2018年 千港元
應收貸款	136,734	162,429
減：減值撥備	<u>(24,130)</u>	<u>(1,133)</u>
	<u>112,604</u>	<u>161,296</u>
分析如下：		
非即期部分	26,192	63,761
即期部分	<u>86,412</u>	<u>97,535</u>
	<u>112,604</u>	<u>161,296</u>

於2019年12月31日，本集團給予客戶之貸款約136,734,000港元(2018年：122,599,000港元)乃以有關客戶之機器及設備作抵押，並須於提取日期起計一至五年(2018年：三至五年)內分期償還。該等貸款之實際年利率由11.0厘至12.9厘(2018年：11.3厘至13.9厘)不等。

於2018年12月31日，本集團給予一名客戶之貸款約39,830,000港元，實際年利率為11厘。有關由公司擔保的貸款為無抵押，且須於一年內償還。

10. 應收貸款(續)

應收貸款減值撥備的變動如下：

	12個月預期 信貸虧損 千港元	生命週期 預期信貸虧損 (並無信用受損) 千港元	生命週期 預期信貸虧損 (信用受損) 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日	1,106	–	–	1,106
年內減值虧損淨額	88	–	–	88
匯兌差額	(61)	–	–	(61)
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,133	–	–	1,133
年內減值虧損淨額	276	–	23,069	23,345
匯兌差額	(23)	–	(325)	(348)
於2019年12月31日	<u>1,386</u>	<u>–</u>	<u>22,744</u>	<u>24,130</u>

11. 貿易應收款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應收款項	<u>577</u>	<u>–</u>

所有貿易應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

根據發票日期及到期日進行的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
一個月內(逾期)	<u>577</u>	<u>–</u>

並無給予本集團客戶特定信貸期。

12. 應收一間關連公司款項

於2019年12月31日，本集團應收一間關連公司重慶東銀控股集團有限公司（「重慶東銀」）的款項約510,078,000港元，包括授予重慶東銀的若干借款合同共人民幣420,000,000元（相當於約469,980,000港元）（「該等借款」）、應收利息約人民幣65,283,000元（相當於約73,052,000港元）、稅務及其他開支償付約人民幣14,354,000元（相當於約16,062,000港元），以及減值撥備約人民幣43,803,000元（相當於約49,016,000港元）。上述金額由重慶東銀殼牌石化有限公司（「東銀殼牌」）51%股權作抵押（「質押物」）。

根據本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。

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」）、質押物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。

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。

根據日期為2019年6月28日的第二份補充協議，股權轉讓協議的訂約方將達成股權轉讓協議項下之若干先決條件的最後期限延長至2019年9月30日及將完成截止日期延長至2019年9月30日或股權轉讓協議的訂約方另行一致同意的較後日期。

根據本公司日期為2019年10月2日的公告，由於該等條件於2019年9月30日尚未達成，且股權轉讓協議各訂約方並無協定進一步延長達成該等條件之最後期限，故此股權轉讓協議已於2019年9月30日失效。

12. 應收一間關連公司款項(續)

於2019年7月2日，本公司接獲重慶東銀之通知(「該通知」)，當中指中國華融資產管理股份有限公司重慶市分公司(「華融」)已向相關中國法院申請對碩潤石化所擁有的東銀殼牌51%股權進行訴前財產保全(「財產保全」)。

於2019年9月9日，本公司獲知會(其中包括)重慶東銀、羅先生及碩潤石化已獲送達傳票，內容有關華融就一筆本金額為人民幣1億元(相當於約1億1,190萬港元)之債務連同相關利息及罰款提出之法律索償(「索償事項」)。根據本公司中國律師於2019年9月10日發出的法律意見，其認為索償事項將不會影響本公司及其附屬公司重慶寶旭及上海東葵變現彼等對質押物的優先受償權。

董事認為，抵押物止贖的公平值超過上述金額。

管理層對業務之討論及分析

業務回顧

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得收益約3,320萬港元(2018年：約3,100萬港元)，相當於增加7.10%。本集團錄得經營虧損約6,940萬港元(2018年：虧損約700萬港元)。虧損主要由該等有抵押貸款有關的應收一間關連公司款項的減值虧損約4,970萬港元(2018年：零)及應收貸款的減值虧損約2,330萬港元(2018年：約10萬港元)所致。前述金額的重慶東銀碩潤石化集團有限公司(「碩潤石化」)所擁有的重慶東銀殼牌石化有限公司(「東銀殼牌」)的51%股權(「質押物」)的公平值高於未償還金額，有關減值為採納香港財務報告準則第9號所產生的非現金會計費用。截至2019年12月31日止年度之本公司擁有人應佔虧損約為7,970萬港元(2018年：溢利約1,710萬港元)。

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)。

於2019年1月25日，上海東葵與獨立第三方承租人(「承租人」)訂立貸款融資協議，據此，上海東葵同意向承租人購買機器及設備，總代價為人民幣4,000萬元(相當於約4,480萬港元)。同時，上海東葵與承租人訂立融資租賃協議及訂立顧問協議，據此，機器及設備將租回予承租人，為期三年。承租人於融資租賃協議項下之責任由擔保人所提供之擔保作擔保。及上海東葵向承租人提供顧問服務，而承租人則同意支付費用人民幣180萬元(相當於約200萬港元)。

於2019年10月28日，陝西太白山投資集團有限公司(「陝西太白」)尚未支付於2019年10月25日到期的租金人民幣3,704,424元(相當於約4,150,000港元)。本公司預計，陝西太白根據融資租賃協議履行租金付款責任存在重大不明朗因素。本公司已尋求法律建議，並正在考慮可行的法律行動，包括(但不限於)對擔保人寶雞市文化旅遊產業發展集團有限公司切實執行日期為2018年10月25日的擔保協議。截至2019年12月31日止年度，陝西太白的減值虧損約為2,310萬港元(2018年：零)。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

東葵業務(續)

上海東葵正為六間醫院提供貸款融資，分別是桃江縣人民醫院項目金額為人民幣4,000萬元(相當於約4,480萬港元)；射洪縣人民醫院項目金額為人民幣3,500萬元(相當於約3,920萬港元)；祿豐縣人民醫院項目金額為人民幣1,200萬元(相當於約1,340萬港元)；泗縣人民醫院項目金額為人民幣3,000萬元(相當於約3,360萬港元)；獨立第三方醫院項目金額為人民幣4,000萬元(相當於約4,480萬港元)及淮安市洪澤區人民醫院項目金額為人民幣3,000萬元(相當於約3,360萬港元)。上海東葵向陝西太白提供貸款融資人民幣4,000萬元(相當於約4,480萬港元)，為期三年。

上海東葵貸款融資的實際利率介乎11.0%至12.9%(2018年：11.3%至13.9%)。於上述醫院的貸款融資中，兩間醫院貸款融資於2020年到期，三間醫院貸款融資於2021年到期，一間醫院貸款融資於2022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華人民共和國(「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2019年10月21日，上海東葵與獨立第三方儋州中誠裝修有限公司(「儋州中誠」，一間根據中國法律成立之有限公司)訂立借款合同，上海東葵同意向儋州中誠授出一筆人民幣3,000萬元(相當於約3,360萬港元)的貸款，為期12個月，年利率11厘。同時，儋州中誠與擔保人訂立抵押擔保合同，作為儋州中誠對借款合同項下責任的擔保，擔保人同意抵押其位於中國三亞市評估值為人民幣3,500萬元(相當於約3,920萬港元)的物業的房地產登記證。儋州中誠的最終實益擁有人為黎念峰。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

短期貸款業務(續)

上海東葵正為三間公司提供貸款業務，分別是陝西太白項目金額為人民幣4,000萬元(相當於約4,480萬港元)；泰安華陽熱電有限公司金額為人民幣2,000萬元(相當於約2,240萬港元)及儋州中誠項目金額為人民幣3,000萬元(相當於約3,360萬港元)。當中兩間公司貸款於2020年到期，一間公司貸款於2021年到期。

截至2019年12月31日止年度，本集團之貸款融資分部錄得收益約1,900萬港元(2018年：1,680萬港元)，並錄得除稅後虧損約1,540萬港元(2018年：溢利約2,640萬港元)。

持有物業投資

本公司擁有70%股權之附屬公司重慶寶旭商業管理有限公司(「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。

2016年，東東摩進行整改及重新招商工作，並於2017年初步調整完畢。自2017年至2019年，東東摩連續三年呈現租金整體上升趨勢。2017年，東東摩平均月租為每平方平人民幣59元。2018年，因部分重新商戶仍處於免租優惠階段，東東摩平均月租為每平方平人民幣61元。2019年，東東摩平均月租為每平方平人民幣65元，租金增長率達到6.1%。專案租金單價優於同類型商用物業。

截至2019年12月31日止年度，本集團投資物業分部貢獻收益約1,400萬港元(2018年：約1,410萬港元)，相當於虧損0.71%。與此同時，截至2019年12月31日止年度，本分部錄得除稅後虧損約90萬港元(2018年：溢利約1,670萬港元)。本集團銷售花卉及植物分部貢獻收益約50萬港元(2018年：零)。同時，本分部於截至2019年12月31日止年度錄得除稅後溢利約2萬港元(2018年：零)。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

貸款墊付

於2016年11月8日，本公司向重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」)授出一筆本金額為人民幣8,000萬元(相當於約8,950萬港元)的借款(「東銀借款」)。同日，重慶寶旭向重慶東銀授出一筆本金額為人民幣8,000萬元(相當於約8,950萬港元)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額為人民幣1.1億元(相當於約1.231億港元)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額為人民幣1.5億元(相當於約1.679億港元)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4.7億港元)。

根據該等借款合同的條款，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(「股權轉讓協議」)。碩潤石化已有條件同意轉讓東銀殼牌的股權(「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5.344億港元)，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。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

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(續)

碩潤石化的責任是，待完成(「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，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。

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，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協定的較後日期。

於2019年6月28日，由於股權轉讓協議的訂約方預期將需要更多時間達成所有該等條件，本公司、重慶寶旭、上海東葵、重慶東銀及碩潤石化訂立第二份補充協議，藉以(其中包括)(i)將達成各項該等條件的最後期限延長；及(ii)將完成截止日期延長至2019年9月30日或股權轉讓協議的訂約方另行一致協定的較後日期。

於2019年10月2日，由於該等條件於2019年9月30日尚未達成，且該協議各訂約方並無協定進一步延長達成該等條件之最後期限，故此該協議已於2019年9月30日失效。本公司已委託中國律師就索償事項及財產保全提出建議。倘若本公司採取之任何行動或有任何重要更新，本公司將於適當時候另行作出公告，為其股東及投資者提供最新資料。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

有關該等借款之狀況

於2019年7月2日，本公司接獲重慶東銀之通知(「該通知」)，當中指中國華融資產管理股份有限公司重慶市分公司(「華融」)已向相關中國法院申請對碩潤石化所擁有的東銀殼牌51%股權質押物進行訴前財產保全(「財產保全」)。根據公開資料，碩潤石化所擁有的若干股權自2019年6月27日起已被保全。該通知進一步指在財產保全後，將會出現以下其中一種情況：(1)自財產保全開始起計30日內(即2019年7月26日或之前)，重慶東銀及華融達成共識，使華融向中國法院申請撤回財產保全；(2)華融於財產保全開始起計30日內(即2019年7月26日或之前)向中國法院提出申索或仲裁申請，其後，重慶東銀與華融之間仍可達成共識，據此，華融將向中國法院申請撤回財產保全；或(3)華融並無於財產保全開始起計30日內(即2019年7月26日或之前)撤回有關保全，且並無提出申索或仲裁申請，財產保全將於開始起計30日後失效。

於2019年8月12日，本公司接獲重慶東銀之進一步通知(「進一步通知」)，當中指據重慶東銀自其債權人委員會(「債權人委員會」)了解，華融向重慶東銀提出申索，惟重慶東銀仍未收到法院的任何文件。此外，根據進一步通知，債權人委員會已要求華融撤回對重慶東銀的申索。

但是，於2019年9月9日，本公司獲知會(其中包括)重慶東銀、羅韶宇先生及碩潤石化已獲送達傳票，內容有關華融就一筆本金額為人民幣1億元(相當於約1.119億港元)之債務連同相關利息及罰款提出之法律索償(「索償事項」)。誠如本公司中國法律顧問於2019年9月9日所告知，索償事項已於2019年7月22日向中國法院備案，而財產保全將繼續生效，直至2022年6月26日為止。為此，本公司向中國律師尋求法律意見，假若本公司、上海東葵及重慶寶旭獲得權利合法的依據後，無論本公司、上海東葵及重慶寶旭還是華融申請強制執行在前，均不會影響本公司及其附屬公司優先受償權的實現。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

有關該等借款之狀況(續)

於2019年9月10日中國律師的意見書認為按照法律規定，重慶市第一中級人民法院(「**一中院**」)會將華融訴前保全手續移送給重慶市第五中級人民法院(「**五中院**」)，本公司、上海東葵及重慶寶旭在五中院起訴，獲得權利合法的依據後，通過五中院先於華融進入強制執行程式，執行法院可以開始處置質押物，在評估、拍賣或變賣質押物，買受人支付轉讓價款後，執行法院將出具《執行裁定書》和《協助執行通知書》，解除質押物的凍結令和質押，買受人可持裁定書和通知書到工商部門辦理質押物的過戶登記手續；如華融通過五中院先於本公司、上海東葵及重慶寶旭進入強制執行程式，因質押物已進行質押登記，華融的執行法官在處置質押物時也會為質權人預留相應價款以保障質權人的優先受償權，本公司、上海東葵及重慶寶旭在獲得權利合法的依據後，也可通過五中院申請強制執行，提交參與分配申請書，索取優先受償權。因此，申請強制執行的順序先後不會影響本公司、上海東葵及重慶寶旭優先受償權的實現。但是，只有在獲得權利合法的依據後，本公司、上海東葵及重慶寶旭才能啟動或參與處置質押物的強制執行程式，從而實現其優先受償權。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

有關該等借款之狀況(續)

於2019年10月，重慶東銀向本公司提出，擬通過處置質押物的方式清償其對本公司、上海東葵及重慶寶旭的債務，將處置質押物優先用於清償債務以解除質押。重慶東銀希望本公司、上海東葵及重慶寶旭給予三個月寬限期，暫緩對重慶東銀及碩潤石化的起訴。就此，於2019年10月30日及2019年3月10日中國律師發表的法律意見書(「**法律意見書**」)，就對暫緩重慶東銀及碩潤石化起訴的事宜提供法律諮詢，第一，通過處置質押物方式清償債務可節約時間，避免價值貶損風險：如在三個月內本公司、上海東葵及重慶寶旭收到處置質押物清償債務還款方式，能夠更快得以實現，且避免了在訴訟執行程序中通過拍賣、變賣方式處置質押物導致其價值貶損的風險。第二，暫緩起訴不影響優先受償權的實現，僅導致時間延長：如處置質押物及清償債務未完成，後續再行通過訴訟方式要求重慶東銀和碩潤石化清償債務，暫緩起訴並不會影響本公司、上海東葵及重慶寶旭對質押物的優先受償權，僅導致實現權利的時間延長。第三，本公司、上海東葵及重慶寶旭、華融均適用的訴訟程序：華融已在五中院起訴重慶東銀和碩潤石化，根據本公司、上海東葵及重慶寶旭同重慶東銀、碩潤石化的管轄約定，一審法院也應為五中院。如一審訴訟中，有特殊情況需要延長的，經受理案件法院的院長批准，可以延長六個月，還需延長的，報請上一級法院批准，可以再延長三個月。如當事人不服一審判決上訴，不存在需要延長的情形時，二審法院應當在立案之日起三個月內審結。如二審訴訟中，有特殊情況需要延長的，經受理案件法院的院長批准，可以延長三個月。在一審和二審訴訟中，法院可以在答辯期滿後，裁判作出前進行調解。如當事人達成調解協定，法院將製作調解書，當事人未達成調解協定或調解書送達前一方反悔的，法院應當及時判決，製作判決書。本公司、上海東葵及重慶寶旭或華融取得法院生效判決後，可在判決生效後二年內向一審法院或者與一審法院同級的被執行的財產所在地法院申請強制執行。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

有關該等借款之狀況(續)

本公司同意法律意見書的內容,並將採取以下行動:1.密切監察債務重組的發展;2.與重慶東銀持續磋商未償還結餘的還款安排;3.在適當的時候會對質押物採取應有的法律行動;4.並將於適當時候作出公告,以保障本公司及整體股東的權益。

截至2019年12月31日止年度,應收一間關連公司款項的減值虧損約為4,970萬港元(2018年:零)。

除以上所述外,截至本業績公告日期,本公司並無收到有關重慶東銀與華融之間磋商進展的任何最新資料。

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。

管理層對業務之討論及分析(續)

前景(續)

東葵業務

上海東葵目前融資租賃資產所動用資金約人民幣7,000萬元(相當於約7,830萬港元)，借款業務所用資金約人民幣3,060萬元(相當於約3,430萬港元)，合計約人民幣1.006億元(相當於約1.126億港元)，而專案收回的資金計畫是再投入貸款融資業務，東葵流動資金基本保持在約人民幣2,350萬元(相當於約2,630萬港元)左右。

在貸款融資發展潛力方面，行業規模上從企業數量來看，根據《2019年1至9月中國融資租賃業發展報告》發布中，近年中國租賃企業數量整體保持快速增長，截至2019年9月末，全國租賃企業總數約12萬家，中國融資租賃合同餘額總量約人民幣6.68萬億元(相當於約7.47萬億港元)。

發展潛力在承租人及租賃物的變化方面，飛機、船舶、海工平台、軌道機車、醫療設備、工程裝備、汽車、新能源等依然是主流租賃公司的主要目標市場，政信類項目依然是大型租賃公司經營的支撐主體，但受制於政府債務約束的剛性增強和金融監管更趨嚴厲，已逐漸式微。另一方面，承租人延伸至小微客戶和個人，一些企業化的文旅、科研機構成為承租人家族的新成員，電子資訊、新能源及環境保護，乃至個人消費品等新的涉租領域潛力逐步顯現，業務模式漸趨成熟，新增交易佔比提升。

發展潛力在行業分化進程加速方面，大中型公司發展穩健，穩規模、調結構，發揮低成本資金優勢，挑選優質資產，保持或放緩發展速度，強化風險管理水準，推進商業模式、運營模式、盈利模式等轉型升級。一批新興商業模式公司發展勢頭強勁，特定目標市場領域，打通上下游產業鏈，依靠專業能力防控風險，管理資產，延伸增值服務。股東的金融背景和產業背景將成為企業準入的重要因素，而行業集中度和運行品質將顯著提高。

管理層對業務之討論及分析(續)

前景(續)

東葵業務(續)

在貸款融資行業展望方面，風險爆發逐漸密集，具備嚴格風控及資管能力公司將會勝出。而對於製造業企業來說，在對設備進行更新換代時，通過融資租賃的方式獲得設備，無需大量資金就能迅速獲得資產，且相較於銀行貸款，融資要求相對寬鬆。因此，貸款融資能夠將產業與金融有效結合，助力金融支持製造業產業升級。同時，一些未來發展較好且呈弱週期的行業如教育、醫療等也必將為融資租賃行業帶來廣闊的市場需求和客戶群體。

再者，假若貸款融資業務沒有新資金的投入，資金來源是原有項目收回資金再投放。客戶是在原有醫院及醫療健康領域的融資租賃業務開發，向縱深化、專業化方向發展，擇優選取風險相對較低的區域和細分子行業平穩發展資產規模。

在保理交易業務方面，希望通過開拓的業務管道及客戶資源，尋求潛在客戶，簽訂具有追索權的保理協議，預計客戶付出成本約為11%至13%，由客戶承擔實際還款義務，執行中通過建立監管戶或賬戶託管，保障資金安全回收。

在短期貸款業務方面，2020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，其會按情況特殊考慮增加一年以內的貸款。

持有物業投資

於2020年，重慶寶旭響應政府呼籲，決定減免其下持有的東東摩全部商戶於2020年1月25日至2月29日的租金，本集團希望能藉此措施舒緩租戶壓力，與租戶共渡時艱。

管理層對業務之討論及分析(續)

前景(續)

持有物業投資(續)

據商務部發佈的《中國零售行業發展報告(2017/2018年)》表明，社區型購物中心態勢向好，成為幾類購物中心中表現最好的類型。報告還指出，以周邊居民為主，以生活服務和週末家庭休閒消費為核心的功能定位使得社區型物業在客流和銷售額方面都表現穩定。與此同時，互聯網時代的來臨導致消費全面升級，新生代消費群體的消費理念和方式已經發生了較大的變化，懶宅社群社交、時間碎片化、網路購物等一系列消費變化，使得傳統的大型集中商業面臨嚴重的衝擊。而社區商業以抓住人們「最後一公里」的需求，憑藉其具有的剛需必備、貼近消費人群、時效性等特點異軍突起，進一步完善了社區服務體系，國民的消費能力和消費需求也隨之增長。絕大多數消費者在購物地點選擇時，交通便捷性是很主要的一個考量因素，而社區型購物中心正好切合這一需求。貼近消費者的社區商業，不僅能夠解決周圍居民的日常需求，還能更好地滿足消費者的體驗式需求。

此外，親子產業發展空間巨大，二胎政策的利好使新生人口穩步增長，親子家庭基數持續擴大，同時家庭消費實力和消費觀念也在不斷升級，家庭對親子相關產品的消費需求與日俱增。預計未來中國的親子行業整體市場規模會迎來一個快速增長期，2019年，中國親子行業市場規模有望突破3萬億。保守估計，重慶親子行業市場規模在千萬億。

東東摩在2017年至2019年租戶數目及租金均呈現明顯上升態勢，整體出租率穩定在93%左右，2019年簽約品牌有兒童攝影、兒童早教、兒童樂園。2020年計劃對商鋪的品牌進行升級，以及將二樓的商業模式進行調整，重新劃分鋪位，增加兒童樂器、國學、機器人等培訓業態。

在未來東東摩專案將繼續重點打造「一站式兒童教育培訓街區」圍繞兒童培訓業態，對專案的業態佈局持續優化。一方面豐富兒童衍生業態差異化打造核心競爭力，一方面提升商鋪的租金溢價。

管理層對業務之討論及分析(續)

前景(續)

持有物業投資(續)

目前東東摩引入兒童、親子業態共13家，初步形成在南坪商圈具備一定影響力的兒童親子消費目的地，伴隨東東摩不斷優化調整業態組合，存在吸引更高端租戶進駐的可能性。

東東摩希望以品質把控及空間挖掘進行增值服務，緊緊圍繞兒童主題定位，實現招商落地，嚴控裝修提升項目形象。有效挖掘空間資源創造專案經營條件，合理規劃專案攤鋪，就可能開展的增值服務開展各種嘗試，例如，保潔、管家、廣告、策劃、培訓、維修、耗材、苗木、工程、網絡推廣等，努力實現專案增收。初步探索的模式是重慶寶旭以自身展場、資金、商譽、客戶資源、管道進行扶持與投入，預期藉此合作可拿到更具競爭力的供應價格，開拓更多的客戶，新增開發之客戶只獲取固定比例的合理利潤作收益。

在增值服務開發裡，其中銷售花卉及植物項目業務方面，隨著城市化進程的加快，國內政府不斷加強生態環境建設，內地各大中小城市都在積極推進綠化進程，重慶市作為全國四大直轄市之一，亦一直致力於改善城市功能、以提升重慶的形象、塑造城市特色魅力。在國內政策總體向好的大環境下，重慶寶旭於本年度將積極推進銷售花卉及植物之項目，項目的實施符合國家農業產業政策和行業發展規劃，同時亦符合將重慶市打造為文明城市的規劃。因此，花卉及植物項目的市場前景良好，整個重慶市及其周邊區域都處於擴建中，花卉及植物市場需求量日益增大，花卉及植物價格也節節攀升。為發展花卉及植物項目，重慶寶旭正努力尋找有需求、有購買力及有購買決策權的客戶群，並成立銷售部，主要負責花卉及植物的採購、銷售及售後一體化管理，計劃招聘10至20名熟悉花卉苗木產業的專職銷售人員和市場推廣人員，積極開拓市場。目前該項目仍在籌備當中，預計在年內將會進一步落實及實施。

未來，東東摩會持續提升服務，以商戶顧客為核心，提升營運服務水準及務實基礎，持續提升項目經營環境，以敏銳視角塑造專案品牌印記，精細化社群運營強化子品牌。

管理層對業務之討論及分析(續)

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2019年12月31日，本集團持有之銀行及現金結餘約為3,900萬港元(2018年：約1.332億港元)。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2019年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為3.27(2018年：約3.04)。

於2019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)約為0.16(2018年：約0.14)。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2019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1.503億港元(2018年：1.467億港元)。

資本結構

於2019年12月31日，本集團的流動及非流動借貸分別約為1.67億港元(2018年：約2.344億港元)及約2,240萬港元(2018年：約4,550萬港元)。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2019年及2018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2019年12月31日，本集團的銀行貸款約4,480萬港元(2018年：約6,830萬港元)乃以本集團投資物業約3.15億港元(2018年：約3.189億港元)作抵押，並無以收取租金收入的權利及已抵押銀行存款(2018年：約110萬港元)作抵押，並由重慶東銀作擔保。

管理層對業務之討論及分析(續)

財務回顧(續)

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2019年及2018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2019年12月31日止年度之末期股息(2018年：零)。

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2019年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則(「上市規則」)附錄十四載列之企業管治守則(「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條之情況除外：

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，根據本公司組織章程細則，在每屆股東週年大會(「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。由於董事局主席羅韶宇先生(「羅先生」)積極參與本集團之中國業務運營，因此儘管羅先生有意出席本公司於2019年5月21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。

審核委員會及審閱合併財務報表

本公司的審核委員會(「**審核委員會**」)現時由三名獨立非執行董事組成，分別為陳英祺先生(委員會主席)、梁健康先生及王金嶺先生。審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止年度之經審核合併財務報表，並已與本公司管理層及核數師討論本集團所採納之會計準則及常規以及其他財務報告事項。

天職香港會計師事務所的工作範圍

本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司(「**天職香港**」)協定同意，初步業績公告所載截至2019年12月31日止年度之本集團合併財務狀況表、合併損益表、合併損益及其他綜合收益表及有關附註的數字，等同年內本集團經審核合併財務報表所載款額。天職香港就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此天職香港並未對初步公告作出保證。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其董事買賣本公司證券之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事均確認彼等於截至2019年12月31日止年度一直遵守標準守則所載之所需標準。

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，以及各個財務期間之合併財務表現及合併現金流量。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2019年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

內部監控

董事局負責維持穩健及有效之內部監控系統，以及透過審核委員會檢討其成效。本集團之內部監控系統包括一個清晰明確界定權限之管理架構，以協助本集團實現各項業務目標、保障資產免被擅自挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料作內部使用或公佈用途，以及確保遵守相關法律及法規。此系統乃為合理保證(但非百分百保證)不會出現重大錯誤陳述或損失，以及管理(而非消除)本集團營運系統失效以及未能達致本集團業務目標時所面對的風險。

年內，董事局已透過審核委員會審閱內部監控系統之有效性，而審核委員會並無發現任何重大內部監控缺陷。

刊登業績公告及年度報告

本公司截至2019年12月31日止年度的業績公告刊登於香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)及本公司之網站(www.doyenintl.com)。載有上市規則附錄十六規定所有資料之本公司截至2019年12月31日止年度的年度報告將於適當時間寄發予股東及於上述網站刊登。

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，並對客戶及業務夥伴的長期信賴以及股東的不斷支持深表感謝。

承董事局命
東銀國際控股有限公司
主席
羅韶宇

香港，2020年3月26日

於本公告刊發日期，董事局成員包括執行董事羅韶宇先生(主席)、台星先生(行政總裁)及曹鎮偉先生；非執行董事羅韶穎小姐(副主席)、潘川先生及秦宏先生；以及獨立非執行董事陳英祺先生、梁健康先生及王金岭先生。