



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

年度
報告 | 2019

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	5
董事及高層管理人員簡歷	14
董事局報告書	16
企業管治報告書	26
環境、社會及管治報告	34
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	122

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
梁健康先生(於2019年7月5日獲委任)
朱文暉博士(於2019年7月5日辭任)
王金岭先生

審核委員會

陳英祺先生，委員會主席
梁健康先生(於2019年7月5日獲委任)
朱文暉博士(於2019年7月5日辭任)
王金岭先生

薪酬委員會

梁健康先生，委員會主席(於2019年7月5日獲委任)
朱文暉博士，委員會主席(於2019年7月5日辭任)
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
梁健康先生(於2019年7月5日獲委任)
朱文暉博士(於2019年7月5日辭任)

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22樓2206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
中國光大銀行香港分行

律師

程彥棋律師樓

核數師

天職香港會計師事務所有限公司

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2019年12月31日止年度之年報。

市場及業務回顧

2019年，全球經濟持續放緩，全球經濟活動自2018年最後三個季度大幅放緩之後仍未恢復。隨著新冠肺炎疫情的蔓延，投資者擔心全球經濟將承受巨大打擊。各國已經在採取防控措施，如對疫情嚴重地區採取入境管制或旅行禁令，取消大型賽事活動等，企業生產、居民生活受到影響。疫情波及全球經濟，資本市場、商品市場、外匯市場均表現出不同程度的震盪。另外，中美貿易戰、英國脫歐、日韓貿易戰及全球性地緣政治緊張局勢的發展給商業發展、投資決策和全球貿易造成了一定的不利影響，全球經濟及貿易發展前景具有相當大的不確定性。在全球及中國經濟下滑挑戰下，本集團將繼續秉持穩健經營，在聚焦集團現有的業務和產業的基礎上適時把握合適投資機會及商機，進一步擴展集團的業務範圍，增強業務綜合競爭力，堅持穩健理財並加強資本運作力度，充分發揮香港上市平台的優勢。

根據《2019中國租賃業發展報告》顯示，2019年全國融資租賃合同餘額約為人民幣66,540億元，比2018年增長0.06%。其中金融租賃約人民幣25,030億元，增長0.12%，內資租賃約人民幣20,810億元，增長0.05%，中國金融租賃行業收入表現穩定，整體承壓能力較強，經濟週期對其盈利能力的影響較小。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。

在投資業務方面，鑑於新型冠狀病毒引起的武漢肺炎疫情嚴峻，令多個行業經營困難，對中國經濟的影響已經有所顯現。為了對協助穩定經濟、保障就業出一分力，本集團積極與旗下重慶寶旭商業管理有限公司(「重慶寶旭」)持有的東東摩(「東東摩」)商戶了解經營狀況，並即採取應對措施，於2019年，東東摩的出租率及租金增長率分別達到93%及6.1%，相信在實體經驗回暖後，預期東東摩的租金收入及回報增長率將穩健增長。

再者，本集團將計劃在東東摩開發更多不同增值服務，其中銷售花卉苗木之項目不僅符合國家農業產業政策和行業發展規劃，同時亦符合重慶市打造文明城市的規劃，並預計在年內將會進一步落實及實施。

主席報告書

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4.70億港元)之借款，由於重慶東銀未有於到期日償還該等借款，本公司十分重視此次違約事件。本集團仍積極與重慶東銀磋商未償還結餘的還款安排，並希望能儘快收回該等借款，保障股東的利益。

展望2020年，憑藉集團多年來堅實的管理基礎和發展戰略，本集團相信一定有能力迎接新的挑戰，積極適應市場變化及調整，為股東創造更豐厚的價值，實現公司的更大發展。

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。2020年，本集團將站在全新的起點，穩步發展現有業務，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，2020年3月26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 2019年 12月31日 止年度 千港元	截至 2018年 12月31日 止年度 千港元
收益	33,202	30,959
經營虧損	(69,381)	(7,027)
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)	4,764	(17,774)
年內(虧損)/溢利	(83,405)	27,981

本集團於12月31日的資產及負債概要如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產	373,434	398,017
流動資產	651,708	809,545
流動負債	199,376	266,692
非流動負債	35,505	52,549
本公司擁有人應佔權益	605,467	694,114

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。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)。

管理層對業務之討論及分析

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（「寶雞市文化旅遊」）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）。

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。

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，一間醫院的融資貸款於 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：約 1,680 萬港元），並錄得除稅後虧損約 1,540 萬港元（2018 年：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主要從事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。

管理層對業務之討論及分析

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米人民幣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米人民幣61元。2019年，東東摩平均月租為每平方米人民幣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)。

貸款墊付

於2016年11月8日，本公司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(「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。

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。

管理層對業務之討論及分析

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。

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質押物自 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(「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 1.119 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

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情式，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情式，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情式，從而實現其優先受償權。

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情序中通過拍賣、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

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，截至本報告日期，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。

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。

管理層對業務之討論及分析

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，而行業集中度和運品行質將顯著提高。

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。

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

管理層對業務之討論及分析

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年計劃對商舖的品牌進行升級，以及將二樓的商業模式進行調整，重新劃分舖位，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，一方面提升商舖的租金溢價。

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，存在吸引更多租戶進駐的可能性。

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。

財務回顧

流動資金及財務資源

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)。

管理層對業務之討論及分析

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：約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。

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)。

人力資源及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團合共僱用36名(2018年：30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，50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36.36%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26.06%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（「台先生」），46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。自2019年12月，台星先生已辭去受羅先生及其配偶所控制之關連公司之僱員。彼曾為重慶東銀附屬公司上海東勝股權投資有限公司（「上海東勝」）的副總經理。於2019年12月，台先生已辭任上海東勝副總經理一職。

曹鎮偉先生（「曹先生」），43歲，於2012年8月獲任為本公司財務總監，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。於2016年12月，曹先生獲委任為上海東葵董事。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（「羅小姐」），46歲，於2012年12月加入本公司出任副主席及執行董事。羅小姐於2018年1月29日由本公司執行董事調任為本公司非執行董事。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。羅小姐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（「潘先生」），41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。潘先生於2009年加入重慶東銀出任辦公室主管。彼於2010年獲委任為重慶迪馬的監事。

董事及高層管理人員簡歷

秦宏先生(「秦先生」)，54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。彼於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(「陳先生」)，56歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。於2020年1月，陳先生獲委任為一間香港公司之財務總監。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(「卓信」)之公司秘書及首席財務官。於2019年6月，陳先生辭任聯交所GEM上市公司卓信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。

梁健康先生(「梁先生」)，49歲，於2019年7月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於2002年取得Curtin University of Technology之金融學碩士學位。彼自1998年起成為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會會員。彼自2012年11月起擔任聯交所主板上市公司上海實業城市開發集團有限公司(股份代號：563)的集團財務總監，其職責包括監督財務活動、業務規劃及企業融資。此前，梁先生曾任職於一間國際專業會計師行及多間香港上市公司，於財務及一般管理方面取得豐富經驗。

王金岭先生(「王先生」)，81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2019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2019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39。

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2019年12月31日止年度派付末期股息(2018年：相同)。

儲備

本集團及本公司於截至2019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38(b)。

可供分派儲備

於2019年及2018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30。

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載於合併財務報表附註20。

借款

本集團於2019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122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。

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*
潘川先生
秦宏先生

獨立非執行董事

陳英祺先生
梁健康先生(於2019年7月5日獲委任)
朱文暉博士(於2019年7月5日辭任)
王金岭先生

朱文暉博士(「朱博士」)因須投入其他事務，故於2019年7月5日辭任本公司獨立非執行董事。朱博士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，曹先生、羅小姐、王先生及梁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小姐(於2018年1月29日由執行董事調任)、秦先生(於2010年10月15日訂立)及潘先生(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先生、王先生(均於2018年10月13日訂立)及梁先生(於2019年7月5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2019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1,390萬港元(2018年：約1,420萬港元)。

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2019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1,910萬港元(2018年：約1,950萬港元)。

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。

羅先生於東原物業管理擁有控制權。

於截至2019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零及約30萬港元(2018年：零及約20萬港元)。

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2019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%

附註：

- 670,373,018股股份由Wealthy In Investments Limited (「Wealthy In」) (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 (「Sino Consult」) 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 (「趙女士」) 共同持有。

除上文所披露者外，於2019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。

1. 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。

2. 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。

3. 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2019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2019年12月31日之已發行股本約0.16%。2008年計劃之進一步資料載於合併財務報表附註31。

4. 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)

5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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2019年 1月1日 尚未行使之 購股權數目	於截至	於截至	於2019年 12月31日 尚未行使 之購股權數目	尚未行使之 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
					2019年 12月31日 止 年度授出之 購股權數目	2019年 12月31日 止 年度已行使/ 已註銷/已失效 之購股權數目		
秦宏先生(附註1)	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%

附註：

1. 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2019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
重慶銘納貿易有限公司	對股份持有保證權益之人士(附註a)	785,373,018	61.64%
林學鋼先生	受控制法團之權益(附註b)	785,373,018	61.64%
陳愛妮女士	配偶權益(附註c)	785,373,018	61.64%
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%
江蘇華西集團有限公司	受控制法團之權益(附註g)	120,000,000	9.42%
寶立國際(香港)貿易有限公司	實益擁有人(附註g)	120,000,000	9.42%
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h)	90,000,000	7.06%
王和芬女士	受控制法團之權益(附註h)	90,000,000	7.06%
黃武軍先生	受控制法團之權益(附註h)	90,000,000	7.06%
Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd.	實益擁有人(附註h)	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. 重慶銘納貿易有限公司(「重慶銘納」)為一間根據中國法例成立的有限責任公司。重慶銘納的股權由林學鋼先生(「林先生」)及陳愛妮女士(「陳女士」)分別持有90%及10%。
- b. 重慶銘納 90%的股權由林先生持有。
- c. 陳女士是林先生的配偶。重慶銘納10%的股權由陳女士持有。
- d. 趙女士為本公司主席兼執行董事羅先生之配偶。
- e. Wealthy In為由羅先生全資擁有之公司。
- f. 670,373,018股股份由Wealthy In全資擁有之公司華銀持有，而Wealthy In則由羅先生全資擁有。60,000,000股股份由Sino Consult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. 江蘇華西集團有限公司是一間根據中國法例成立的有限責任公司。江蘇華西集團有限公司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。寶立是一間根據香港法例成立的有限責任公司。
- h. 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。

除上文所披露者外，於2019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2019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2019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條予以披露之任何業務中擁有任何權益。

主要客戶及供應商

於截至2019年12月31日止年度內，我們五大客戶佔本集團總收益約46.12%(2018年：約43.51%)及我們最大的客戶佔我們總收益約12.37%(2018年：約19.26%)。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的重大貢獻。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2019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8,950萬港元)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8,950萬港元)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1.231億港元)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1.679億港元)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4.7億港元)。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2019年12月31日止年度，重慶東銀向本公司償付約290萬港元(2018年：約1,060萬港元)。

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2019年12月31日，本集團銀行貸款約4,480萬港元(2018年：約6,830萬港元)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)能源控股有限公司(「華聖(開曼)」)。於2019年12月13日，本公司已不可撤銷地贖回部分債券，而贖回之債券本金額為7,200萬港元，並支付就該贖回本金至贖回之日累計之利息。債券由羅先生及重慶東銀作擔保。於2019年5月29日，以華聖(開曼)為受益人作為債券之抵押品的本公司股份已悉數解除質押，包括：羅先生實益擁有之華銀、盛智及Sino Consult各自持有之670,373,018股、30,000,000股及60,000,000股本公司股份，及羅先生及趙女士共同擁有之25,000,000股本公司股份。

董事局報告書

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。

羅先生於東原物業管理擁有控制權。

於截至2019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零及約30萬港元(2018年：零及約20萬港元)。

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2019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2019年1月25日，上海東葵與獨立第三方訂立貸款融資協議，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。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21日，上海東葵與獨立第三方儋州中誠(一間根據中國法律成立之有限公司)訂立借款合同。上海東葵已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。

於2019年10月28日，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強制執行日期為2018年10月25日的擔保協議。

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財務報告準則第16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2019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36中披露。

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。羅申美會計師事務所已辭任本公司核數師一職，自2019年9月30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審計。

天職香港會計師事務所有限公司(「天職香港」)已獲委任為本集團核數師，自2019年9月30日起生效，以填補羅申美會計師事務所辭任後之臨時空缺。天職香港作為本集團核數師之任期將直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

天職香港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天職香港之決議案。

承董事局命

台星

行政總裁

香港，2020年3月26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2019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。

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。潘先生為受羅先生及其配偶所控制之關連公司之僱員。自2019年12月起，台先生已辭去其於羅先生及其配偶所控制之關連公司之僱員職位。羅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	19/19
台星先生，行政總裁	19/19
曹鎮偉先生	19/19
非執行董事	
羅韶穎小姐，副主席	19/19
潘川先生	19/19
秦宏先生	19/19
獨立非執行董事	
陳英祺先生	19/19
梁健康先生 (於2019年7月5日獲委任)	9/9
朱文暉博士 (於2019年7月5日辭任)	10/10
王金岭先生	19/19

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2019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2019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2019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	✓
潘川先生	✓
秦宏先生	✓
獨立非執行董事	
陳英祺先生	✓
梁健康先生(於2019年7月5日獲委任)	✓
朱文暉博士(於2019年7月5日辭任)	✓
王金岭先生	✓

附註：

1. 培訓包括

- (a) 與業務或董事職務相關之研討會／項目／會議／論壇；及／或
- (b) 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
- (c) 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2019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2019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先生及兩名獨立非執行董事陳先生及梁先生組成。

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2019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，曹先生、羅小姐、梁先生及王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。委員會現有三名成員，皆為本公司之獨立非執行董事，分別為陳先生(委員會主席)、梁先生以及王先生。陳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2019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	4/4
梁健康先生(於2019年7月5日獲委任)	2/2
朱文暉博士(於2019年7月5日辭任)	2/2
王金岭先生	4/4

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(「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。委員會現有三名成員，皆為獨立非執行董事，分別為梁先生(委員會主席)、陳先生及王先生。

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2019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	
梁健康先生，委員會主席(於2019年7月5日獲委任)	0/0
朱文暉博士，委員會主席(於2019年7月5日辭任)	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2019年12月31日止年度，本公司核數師天職香港就提供服務之酬金載列如下：

	千港元
核數費用	1,500

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而非絕對的保證。

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)個營業日接獲，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」)。本報告以重要性、量化、平衡、一致性這四項匯報原則作為編製基礎。我們向不同部門的員工收集對環境及社會事務發表的看法，按照有關資料製訂我們的短線及長遠的可持續發展策略。

本報告披露本集團之可持續發展策略及相關工作應與本年報中的「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

本集團深明良好的環境管理極為重要，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(「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。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，因此對環境的影響較少。儘管如此，本集團仍致力促進包括董事、高級管理人員和其他員工在內的環保意識。積極響應全球節能減排，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」)，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。本集團於各層面落實並執行該政策，藉以提高員工環保意識，鼓勵員工在工作中響應環保，最終達到工作時間的綠色習慣延伸至日常生活中減少對環境的影響。政策由各部門主管向員工說明實踐方法，並由人力資源部向新入職員工進行培訓。

本集團明白持續檢討及修改政策的重要性，各部門主管會定期向員工收集有關政策實踐的意見及建議，並作每年檢討，確定改善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，其次是車輛燃料耗用。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及使用具備高能源效益的燈泡和燈管、為不同區域分設照明開關。

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)下班後關閉電腦及其他辦公設備(如打印機、傳真機)；(2)下班後辦公室全面關掉照明系統；(3)將辦公室的平均室內溫度維持在攝氏24至26度之間，晚上八時後自動關掉所有空調以減少耗電量；(4)使用低耗能照明和控制(例如發光二極管(「LED」)燈)；(5)使用節能設備(例如一級能效標籤家電)；(6)鼓勵員工出勤時盡量乘坐公共交通工具；以及(7)鼓勵董事和高級管理人員善用視像會議或電以代替海外出差。於本報告期內，上海東藝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，例如於東東摩的場內主要採用LED燈及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。配置方面，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，亦設置了時間控制系統，把開關燈的時間設定在早上十時及晚上九時。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，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、打印機和電話等)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。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280公斤紙張，當中的85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18個及電池13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。

環境、社會及管治報告

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，東東摩商場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，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

2019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)	0.0045	公噸		
	二氧化硫(SO ₂)	0.00014	公噸		
	懸浮顆粒物(PM _{2.5})	0.000033	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	22.04	公噸	0.69	公噸／每員工
範圍二：間接排放					
外購電力 ³	二氧化碳當量	175.90	公噸	0.011	公噸／每平方米
範圍三：其他間接排放					
員工外出公幹 ⁴	二氧化碳當量	17.36	公噸	0.54	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		9,340.32	公升	291.89	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香港環境保護署和機電工程署共同發佈的《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出外公幹，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	0.79	公噸	0.024	公噸／每員工
辦公室用紙	0.15	公噸	0.0047	公噸／每員工
有害廢棄物總量				
碳粉盒	18	個	0.56	個／每員工
電池	14	個	0.43	個／每員工

B. 社會責任

本集團一直視員工為重要的資產之一，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上海東葵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

本集團為員工提供有利發展的環境，提供具競爭力的薪酬及福利待遇。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、事假和恩恤假。

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》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。為推動本公司及員工成長，本公司每年年底會進行員工評估，按照員工的表現及職責範疇，進行晉升及培訓機會。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，本集團為新員工提供入職培訓，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

本集團的業務中絕不僱用童工，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。如發現僱用童工和強迫勞動，我們會尋求律師的意見並即時免除相關人員的職務及不予賠償，以消除此方面的威脅。於本報告期內，本集團未曾接獲任何與非法僱用童工及強迫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

本集團的供應商及客戶主要來自香港及中國。本集團要求彼等遵守法律法規，建立相互相賴的合作關係。本集團的主要供應商包括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在環境和社會範疇的表現，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。

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。

環境、社會及管治報告

B.7 反貪污

本集團致力於旗下業務的各範疇恪守高水平的企業管治和道德操守。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。

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，藉此貢獻社會以宣揚可持續發展。

一如以往，本集團積極參與社區活動，回應社區的意見和需要，作出多元化的項貢獻以回饋社區。並步步增加社會對本集團的形象。

環境、社會及管治報告

於本報告期內，重慶寶旭及東東摩連同以兒童發展為主的商戶安排了《妙想童趣—東東摩啟萌街3周年慶》，活動誠邀區內兒童及家長共同參與，活動包括：(1)昆蟲展覽：讓兒童近距離接觸不同的昆蟲及爬蟲類動物，增進自然觀察及生命教育知識；(2)科學實驗室：進行科學體驗課如水果發電，火山爆發，花花草草變色法等，培養兒童對世界的好奇心，加強他們的科學思維；(3)美術及書法展覽：由東東摩內商戶關魯軒美術及問思堂書法作安排，藉以發展兒童創造力、想像力、靈活、審美能力等素質，並懂得欣賞外界事物；(4)文藝匯演：讓兒童在眾人前表現自己獨特的氣質，希望兒童從參與匯演活動中獲得愉悅、享受和滿足，以培養對藝術的終身興趣。

附錄：環境、社會及管治報告報告指引索引

一般披露及關鍵績效指標 (「KPI」)	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

環境、社會及管治報告

一般披露及 關鍵績效指標 (「KPI」)	描述	本報告有關章節 或其他說明
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，以及提升用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
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

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 (「KPI」)	描述	本報告有關章節 或其他說明
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
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

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。

獨立核數師報告



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121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(合稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2019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2019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。

其他事項

貴集團截至2018年12月31日止年度之合併財務報表由另一名獨立核數師審計，彼於2019年3月27日就該等合併財務報表發表無修正意見。

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。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收貸款及應收一間關連公司款項之減值評估

請參閱合併財務報表附註5(b)、22及25

於2019年12月31日，貴集團之應收貸款及應收一間關連公司款項分別約112,604,000港元及510,078,000港元。

在外聘估值師的協助下，管理層根據預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式評估應收貸款及應收一間關連公司款項之減值撥備。預期信貸虧損模式涉及有關違約概率、違約虧損、抵押物價值及前瞻性資料之經濟指標的重大管理判斷及假設，以及預期信貸虧損模式範圍以外的其他重大因素（如適用）。

我們專注於此方面，原因為應收貸款及應收一間關連公司款項之賬面值對合併財務報表影響重大，且管理層對應收貸款及應收一間關連公司款項之預期信貸虧損撥備之估計涉及重大判斷及估計。

我們就此事項執行的程序包括：

- 了解、評估及驗證與管理層判斷及假設（包括信貸風險大幅增加、違約標準及前瞻性資料）有關之應收貸款及應收一間關連公司款項減值評估之設計及運作效力；
- 為應用於預期信貸虧損模式內之應收貸款及應收一間關連公司款項於報告期末之賬齡是否存在及準確執行抽樣檢測程序；
- 評估 貴集團外聘估值師的資歷、獨立性、能力及客觀性；
- 參考過往數據及市場經濟數據評估關鍵假設之合適性，如用於預期信貸虧損模式內之抵押物價值；及
- 重新執行管理層根據違約概率、違約風險、違約虧損、前瞻性資料及估計預期信貸虧損撥備考慮的其他重大因素就所有具類以風險特色之應收款項進行集體減值評估之計算。

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

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2019年12月31日約為314,999,000港元，而截至2019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1,476,000港元。

投資物業於2019年12月31日之公平值主要由董事根據外聘估值師編製的獨立估值報告評估得出。

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 貴集團外聘估值師的資歷、獨立性、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。

獨立核數師報告

其他信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於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。

董事及治理層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。

治理層負責監督 貴集團的財務報告過程。

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。本報告僅向閣下(作為整體)按照香港公司條例第405條作出，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。

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)

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。
- 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，我們與治理層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。

我們還向治理層提交聲明，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。

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)

從與治理層溝通的事項中，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董事是羅詠思。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2020年3月26日

羅詠思

執業證書編號P04607

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	8	33,202	30,959
採購		(516)	–
職工成本	9	(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	10	(1,928)	(14,831)
其他收入	11	3,953	13,116
經營虧損		(69,381)	(7,027)
財務收入	13	1,681	75,063
財務成本	13	(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)	14	4,764	(17,774)
年內(虧損)/溢利	15	(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	18		
		港仙	港仙
基本及攤薄		(6.25)	1.34

隨附之附註組成此等合併財務報表一部分。

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	(12,110)	(41,503)
年內綜合開支總額	(95,515)	(13,522)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(88,647)	(13,916)
非控股權益	(6,868)	394
	(95,515)	(13,522)

隨附之附註組成此等合併財務報表一部分。

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	19	66	146
使用權資產	28	4,320	–
投資物業	20	314,999	318,868
無形資產	21	7,096	7,096
應收貸款	22	26,192	63,761
遞延稅項資產	29	20,761	8,146
		373,434	398,017
流動資產			
應收貸款	22	86,412	97,535
貿易應收款項	23	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	24	10,702	8,404
應收一間關連公司款項	25	510,078	565,674
已抵押銀行存款	26	–	1,138
銀行及現金結餘	26	39,047	133,222
		651,708	809,545
流動負債			
應計費用及其他應付款項		15,863	17,437
借貸	27	166,974	234,396
租賃負債	28	2,032	–
即期稅項負債		14,507	14,859
		199,376	266,692
流動資產淨值		452,332	542,853
資產總值減流動負債		825,766	940,870
非流動負債			
借貸	27	22,380	45,520
租賃負債	28	2,469	–
遞延稅項負債	29	10,656	7,029
		35,505	52,549
資產淨值		790,261	888,321
資本及儲備			
股本	30	1,174,378	1,174,378
儲備		(568,911)	(480,264)
本公司擁有人應佔權益		605,467	694,114
非控股權益		184,794	194,207
權益總額		790,261	888,321

已於2020年3月26日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

羅韶宇
董事

台星
董事

隨附之附註組成此等合併財務報表一部分。

合併權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	合併儲備 千港元 (附註30(b)(i))	外匯儲備 千港元 (附註30(b)(ii))	法定儲備 千港元 (附註30(b)(iii))	其他儲備 千港元 (附註30(b)(iv))	累計虧損 千港元	總額 千港元		
於2018年1月1日	1,174,378	(409,968)	(17,711)	7,050	11,618	(57,337)	708,030	200,466	908,496
年內溢利	-	-	-	-	-	17,053	17,053	10,928	27,981
年內其他綜合開支	-	-	(30,969)	-	-	-	(30,969)	(10,534)	(41,503)
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31)	-	-	-	-	(2,456)	2,456	-	-	-
認股權證失效(附註32)	-	-	-	-	(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日及 2019年1月1日	1,174,378	(409,968)	(48,680)	12,497	1,396	(35,509)	694,114	194,207	888,321
年內虧損	-	-	-	-	-	(79,691)	(79,691)	(3,714)	(83,405)
年內其他綜合開支	-	-	(8,956)	-	-	-	(8,956)	(3,154)	(12,110)
轉撥至法定儲備	-	-	-	1,478	-	(1,478)	-	-	-
支付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,545)	(2,545)
於2019年12月31日	1,174,378	(409,968)	(57,636)	13,975	1,396	(116,678)	605,467	184,794	790,261

隨附之附註組成此等合併財務報表一部分。

合併現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前(虧損)/溢利		(88,169)	45,755
調整：			
來自一間關連公司之稅務及其他開支償付	11	(2,883)	(10,637)
財務收入	13	(1,681)	(75,063)
財務成本	13	20,469	22,281
出售一間附屬公司之收益	10	–	(50)
股本投資之股息收入	11	(262)	(334)
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
出售物業、機器及設備之虧損	10	–	65
投資物業之公平值收益	10	(1,476)	(1,893)
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值(收益)/虧損	10	(2,298)	642
匯兌虧損－淨額	10	5,702	16,067
營運資本變動前之經營溢利/(虧損)		3,997	(2,741)
應收貸款減少/(增加)		23,311	(5,599)
貿易應收款項增加		(585)	–
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(1,370)	74
應計費用及其他應付款項(減少)/增加		(1,386)	1,363
經營所得/(所用)現金		23,967	(6,903)
退回所得稅		(1,018)	(10,104)
經營活動所得/(所用)現金淨額		22,949	(17,007)
投資活動所得現金流量			
已收利息		1,681	660
已收股息收入		262	334
出售物業、機器及設備所得款項		–	1
購入一項投資物業		–	(718)
出售一間附屬公司所得款項		–	50
購買透過損益按公平值列賬之財務資產		–	(308,620)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之所得款項		–	430,233
已抵押銀行存款減少		1,135	5,010
投資活動所得現金淨額		3,078	126,950

合併現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
融資活動所得現金流量			
償還銀行貸款	34	(22,700)	(50,572)
償還債券	34	(72,000)	–
已付銀行貸款利息	34	(3,040)	(4,684)
已付債券利息	34	(12,321)	(4,376)
已付租金之資本要素	34	(1,274)	–
已付租金之利息要素	34	(150)	–
支付予非控股權益之股息		(2,545)	(6,653)
融資活動所用現金淨額		(114,030)	(66,285)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(88,003)	43,658
匯率變動之影響		(6,172)	(6,571)
於1月1日之現金及現金等值項目		133,222	96,135
於12月31日之現金及現金等值項目		39,047	133,222
現金及現金等值項目之分析			
銀行及現金結餘		39,047	133,222

隨附之附註組成此等合併財務報表一部分。

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。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。

合併財務報表附註

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、財務業績及現金流量的影響。

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. 承租人會計處理及過渡性影響

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附註35披露的租賃作自用物業有關。有關本集團如何應用承租人會計法之解釋，見附註4(g)(i)。

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。

合併財務報表附註

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)

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。

下表載列披露於附註35(a)的於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	-

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與根據香港會計準則第17號大致保持不變。

合併財務報表附註

3 採納新訂及經修訂準則(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

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會對合併財務報表造成重大影響。

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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

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。

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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(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。

(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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(c) 聯營公司(續)

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。

(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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(d) 外幣換算(續)

(iii) 合併賬目換算(續)

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。

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

投資物業為持有賺取租金及/ 或資本增長的土地及/ 或樓宇。投資物業初步按其成本(包括該物業應佔之所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業按其公平值列賬。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間在損益確認。

出售投資物業之收益或虧損為物業銷售所得款項淨額與其賬面值之差額，並於損益內確認。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(g) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。倘客戶同時有權管理可識別資產的使用及取得因使用可識別資產而帶來的絕大部分經濟利益，即擁有控制權。

(i) 作為承租人

自2019年1月1日起適用的政策

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則本集團已選擇不將各租賃部分的非租賃部分及賬目以及任何相關非租賃部分單獨作為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下者的短期租賃及低價值資產的租賃則除外。當本集團訂立低價值資產的租賃時，本集團決定是否按租賃基準資本化租賃。與未資本化的租賃相關的租賃付款於租賃期內按系統化基準確認為開支。

倘租賃已資本化，則租賃負債初步按租賃期內應付租賃付款之現值確認，按租約隱含的利率貼現，或倘該利率不能即時釐定，則按相關增量借款利率貼現。初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支按實際利息法計算。無需視乎指數或利率的可變租賃付款不計入租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間在損益扣除。

當租賃已資本化時，已確認使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初步金額加任何於生效日期或之前作出的租賃付款及所產生的任何初步直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括於資產所在地拆除及移除相關資產或恢復相關資產的估計成本，貼現至其現值，減任何所收的租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註4(v))。折舊以直線法基準於租賃期及資產之使用年期(以較短者為準)扣除。

租賃負債於以下情況重新計量：指數或利率變動產生未來租賃付款變動，或本集團估計將根據剩餘價值擔保應付的預期金額發生變動，或重新評估本集團是否確定將行使購買、延長或終止權而產生變動。倘租賃負債按此重新計量，則對使用權資產的賬面值進行相應調整，或倘使用權資產的賬面值減至零，則計入損益。

本集團在財務狀況表中分別呈列不符合投資物業定義的使用權資產及租賃負債。

合併財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(g) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

於2019年1月1日前適用的政策

於比較期內，倘租賃所有權的絕大部分風險及回報已轉移至本集團，則作為承租人，本集團將有關租賃分類為融資租賃。概無將所有權的絕大部分風險及回報轉移至本集團的租賃則分類為經營租賃。

倘本集團擁有根據經營租賃持有的資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額分期在損益扣除，惟倘有其他基準能更清楚反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所收取的租賃優惠於損益確認為租賃淨付款總額的不可或缺部分。或然租金在其產生的會計期間在損益扣除。

(ii) 作為出租人

倘本集團作為出租人，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報至承租人，則租賃分類為融資租賃。否則，租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相關單獨售價基準將合約代價分配至各部分。來自經營租賃之租金收入根據附註4(q)確認。

(h) 無形資產

具無限可使用年期之無形資產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。

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。

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)

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。

(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預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)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。

(o) 應計款項及其他應付款項

應計款項及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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(q) 收益及其他收入

當收入來自本集團於日常業務過程中出售貨物、提供服務及其他方在租賃項下使用本集團資產，則本集團將該收入分類為收益。

收益在產品或服務之控制權轉讓予客戶或承租人有權使用資產時，按本集團預期有權獲取的約定代價(不包括代表第三方收取的該等金額)金額確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣減任何貿易折扣。

本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 銷售貨品

收益在客戶接受並控制產品時確認。收益指已售貨品的銷售價值，扣除退貨、折扣、回扣及增值稅(「增值稅」)。

(ii) 利息收入

利息收入於產生時以實際利率法確認。就信貸並無減值之按攤銷成本計量之財務資產而言，實際利率應用於資產的總賬面值。就信用受損之財務資產而言，實際利率應用於資產的攤銷成本(即總賬面值扣除虧損撥備)當中。

(iii) 政府補助

政府補助於可合理確定會收到有關補助及本集團將符合附帶條件時，初步於合併財務狀況表確認。補償本集團所產生開支的政府補助，於產生開支的相同期間按系統基準在損益內確認為收入。補償本集團開支的補助按系統性基準於開支產生的同年在損益中確認為收益。補償本集團資產成本的補助會於資產的賬面值中扣減，然後於資產的可使用年期內採用降低折舊費用法於損益內實際確認。

來自當地地方政府機關的無條件酌情政府補助於合理確定會收到時在損益確認為其他收益。

(iv) 經營租賃所得租金收入

經營租賃項下之應收租金收入於租賃期內按等額分期在損益確認，除非另有基準更能反映使用租賃資產所產生的利益模式。

(v) 股息收入

來自非上市投資的股息收入於股東收取款項之權利確立時確認。

來自上市投資的股息收入於該投資的股價轉為除息股價時確認。

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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(t) 借款成本

所有借款成本均於產生期間於損益中確認。

(u) 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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(u) 稅項(續)

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將香港會計準則第12號「所得稅」規定分別應用於使用權資產及租賃負債。由於應用初步確認豁免，有關使用權資產及租賃負債之暫時差額不會於初步確認時及租賃期內確認。

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。

(v) 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日期檢討有無減值跡象，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。

(w) 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生命週期的預期信貸虧損。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。

生命週期的預期信貸虧損指金融工具的預期生命週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個月預期信貸虧損指報告日期後12個月內可能發生的金融工具違約事件預期導致的生命週期預期信貸虧損部分。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(w) 財務資產減值(續)

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。

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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(w) 財務資產減值 (續)

信貸風險大幅增加 (續)

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。

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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(w) 財務資產減值(續)

信用受損之財務資產

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用受損。財務資產信用受損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。

倘於上一報告期間前本集團按與生命週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生命週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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(x) 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。

(y) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，該人士或該人士之近親即與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，有關實體即與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體以僱員為受益人設立的離職福利計劃。
- (vi) 該實體受 (a) 項所指明人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i) 項所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體，或該實體所屬集團的任何成員公司，向本集團或本集團母公司提供主要管理層成員服務。

有關人士之近親指預期可於該名人士與有關實體交易時對其發揮影響力或受其影響之家庭成員。

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階段資產按生命週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2019年12月31日之賬面值約314,999,000港元(2018年：318,868,000港元)。

(b) 應收貸款、貿易應收款項及應收一間關連公司款項之減值撥備

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、貿易應收款項及應收一間關連公司款項的信貸風險估計應收貸款、貿易應收款項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。

於2019年12月31日，應收貸款、貿易應收款項及應收一間關連公司款項之賬面值分別約112,604,000港元(扣除減值撥備後約24,130,000港元)、約577,000港元及約510,078,000港元(扣除減值撥備後約49,016,000港元)。

合併財務報表附註

5 重大判斷及主要估計 (續)

應用會計政策時的重大判斷 (續)

估計不穩定的主要來源 (續)

(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財務報告準則第16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，以考慮是否具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4,764,000港元(2018年：扣除約17,774,000港元)之所得稅計入損益。

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	
	2019年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
人民幣	291,196	331,357	2,726	2,726
美元	349	349	-	-

於2019年12月31日，倘港元兌人民幣貶值／升值5%，而其他所有變數維持不變，則年度除稅後合併虧損將減少／增加約14,423,000港元(2018年：年度除稅後合併溢利增加／減少約16,432,000港元)，主要由於換算以人民幣計值之銀行結餘及應收一間關連公司款項產生之外匯收益所致。

於2019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。

(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。

於2019年12月31日，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%(2018年：10%)，而其他所有變數維持不變，則年度除稅後合併虧損將減少／增加約1,070,000港元(2018年：年度除稅後合併溢利增加／減少約840,000港元)。

合併財務報表附註

6 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險

於2019年12月31日，由於對手方未能履行責任而將導致本集團產生信貸虧損之本集團最大信貸風險來自呈列於合併財務狀況表之相關財務資產賬面值。

為減低信貸風險，本集團管理層已委派人員負責釐定信貸限額、信貸批准及其他監察程序以確保就收回逾期債項作出跟進行動。此外，本集團於報告期末審閱各重大個別債務人的信貸風險，以確保就任何不可收回款項作出足夠減值虧損撥備。就此而言，本集團董事認為本集團之信貸風險獲顯著減低。

銀行結餘及已抵押銀行存款乃存放於不同的認可機構。因此，管理層認為流動資金之信貸風險有限，原因為對手方為位於中國的國有銀行或具高信貸評級之銀行。

本集團亦面臨信貸風險集中，此乃由於於2019年12月31日，應收貸款總額之89%(2018年：85%)為應收本集團五大客戶款項，而所有該等客戶均位於中國。

本集團亦因應收一間關連公司款項而面臨信貸風險集中。關連公司信用度及財務狀況的任何變動均可能對本集團造成重大影響。

本集團有以下應用預期信貸虧損模式的財務資產種類：

- 貿易應收款項；及
- 按攤銷成本計量之財務資產(不包括貿易應收款項)

本集團於初步確認資產時考慮違約概率，以及各報告期內信貸風險是否持續大幅增加。

為評估信貸風險是否顯著增加，本集團將資產於報告期末發生的違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮所得合理且具支持性的前瞻性資料，包括：

- 內部信貸評級；
- 外部信貸評級；
- 預期導致借款人償還債務能力出現重大變動的商業、財務及經濟環境的實際或預期重大不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加；及
- 債務人的預期業績及行為出現重大變動，包括債務人於本集團的付款狀況變動及債務人經營業績的變動。

合併財務報表附註

6 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

(a) 貿易應收款項

本集團根據香港財務報告準則第9號應用簡化方式就預期信貸虧損作出撥備，該準則允許就貿易應收款項使用生命週期的預期信貸虧損撥備。於2019年12月31日，本集團已評估貿易應收款項的預期信貸虧損為不重大，原因為該等貿易應收款項並無違約歷史及債務人於不久將來有強勁能力履行合約現金流量責任。

(b) 按攤銷成本計量之財務資產(不包括貿易應收款項)

按攤銷成本計量之財務資產(不包括貿易應收款項)包括應收貸款、應收一間關連公司款項及按攤銷成本計量之其他財務資產。

本集團就按攤銷成本計量之財務資產(不包括貿易應收款項)採用三個類別，以反映其信貸風險及如何就各類別釐定預期信貸虧損撥備。本集團透過適時就預期信貸虧損作出適當撥備，以將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，本集團考慮歷史虧損率及前瞻宏觀經濟數據。本集團預期信貸虧損模式的假設概要如下：

類別	本集團就類別所下定義	確認預期信貸虧損撥備的基準	預期信貸虧損率
第一階段	違約風險偏低及履行合約現金流量能力強勁的客戶	12個月預期信貸虧損。倘資產的預期生命週期少於12個月，則預期虧損按其預期生命週期計量	0% – 2.5%
第二階段	自初步確認以來信貸風險大幅上升的應收款項	生命週期預期信貸虧損	2.5% – 8.5%
第三階段	自初步確認以來錄得信貸虧損的應收款項	生命週期預期信貸虧損	8.5% – 100%

合併財務報表附註

6 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

(b) 按攤銷成本計量之財務資產(不包括貿易應收款項)(續)

於2019年12月31日及2018年12月31日，本集團就按攤銷成本計量之財務資產(不包括貿易應收款項)計提預期信貸虧損撥備如下：

2019年

	賬面總值 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元	賬面值 (扣除減值 撥備) 千港元
應收貸款	136,734	(24,130)	112,604
應收一間關連公司款項	559,094	(49,016)	510,078
	695,828	(73,146)	622,682

2018年

	賬面總值 千港元	預期信貸 虧損撥備 千港元	賬面值 (扣除減值 撥備) 千港元
應收貸款	162,429	(1,133)	161,296
應收一間關連公司款項	565,674	-	565,674
	728,103	(1,133)	726,970

按攤銷成本計量之財務資產(不包括貿易應收款項)於2019年12月31日的預期信貸虧損撥備與期初預期信貸虧損撥備的對賬如下：

	應收貸款 千港元	應收一間 關連公司款項 千港元	總計 千港元
期初預期信貸虧損撥備	(1,133)	-	(1,133)
於損益確認之信貸虧損撥備	(23,345)	(49,717)	(73,062)
匯兌差額	348	701	1,049
於2019年12月31日之期末預期信貸虧損撥備	(24,130)	(49,016)	(73,146)

合併財務報表附註

6 財務風險管理(續)

(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貼現合約現金流量的到期情況分析如下：

	1年內或 於要求時 千港元	2年至5年 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
於2019年12月31日				
應計費用及其他應付款項	15,766	-	15,766	15,863
借貸	177,282	22,902	200,184	189,354
租賃負債	2,166	2,523	4,689	4,501
總計	195,214	25,425	220,639	209,718
於2018年12月31日				
應計費用及其他應付款項	17,337	-	17,337	17,437
借貸	238,240	47,796	286,036	279,916
總計	255,577	47,796	303,373	297,353

(e) 利率風險

本集團面臨固定利率債券、應收一間關連公司款項及若干應收貸款的公平值利率風險。

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貸款及銀行存款抵銷。

合併財務報表附註

6 財務風險管理(續)

(e) 利率風險(續)

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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
浮息財務資產／(負債)		
應收貸款	100,077	115,699
已抵押銀行存款	-	1,138
銀行結餘	31,668	114,116
銀行貸款	(44,760)	(68,280)

於2019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，年度除稅後合併虧損將增加約106,000港元(2018年：年度除稅後合併溢利減少約180,000港元)。倘利率上升25個基點，而所有其他變量保持不變，年度除稅後合併虧損將減少約102,000港元(2018年：年度除稅後合併溢利增加約177,000港元)。

(f) 金融工具類別

	2019年 千港元	2018年 千港元
財務資產：		
透過損益按公平值列賬之財務資產		
上市股本證券－持作買賣	10,702	8,404
按攤銷成本列賬之財務資產	662,567	862,700
財務負債：		
按攤銷成本列賬之財務負債	209,621	297,253

(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。

合併財務報表附註

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2019年12月31日

詳情	公平值計量採用：			總計 2019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				
上市股本證券－持作買賣	10,702	－	－	10,702
投資物業				
購物商場－中國	－	－	314,999	314,999
總額	10,702	－	314,999	325,701

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				
上市股本證券－持作買賣	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

(b) 第3級按公平值計量之資產對賬：

詳情	投資物業 2019年 千港元	投資物業 2018年 千港元
於1月1日	318,868	333,600
添置	－	718
於損益確認的收益或虧損總額	1,476	1,893
匯兌差額	(5,345)	(17,343)
於12月31日	314,999	318,868

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2019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。

合併財務報表附註

8 收益

本集團年內收益之分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
租金收入	14,006	14,112
提供融資之收入	18,657	16,847
銷售花卉及植物	539	—
	33,202	30,959

9 職工成本

	2019年 千港元	2018年 千港元
薪酬、花紅及津貼	13,582	15,173
退休福利計劃供款	393	629
	13,975	15,802

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(2018年：3名)董事，彼等之酬金載於附註16(a)所列分析。其餘2名(2018年：2名)人士之酬金如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
薪酬、花紅及津貼	1,135	2,065
退休福利計劃供款	183	96
	1,318	2,161

合併財務報表附註

9 職工成本(續)

五名最高薪酬人士(續)

彼等酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2019年	2018年
零至1,000,000港元	2	1
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1

10 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)
匯兌虧損－淨額	(5,702)	(16,067)
	(1,928)	(14,831)

11 其他收入

	2019年 千港元	2018年 千港元
來自一間關連公司之稅務及其他開支償付	2,883	10,637
股本投資之股息收入	262	334
政府補助(附註)	704	2,094
其他	104	51
	3,953	13,116

附註： 截至2019年及2018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

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。

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)

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

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：

	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
	1,125,817	1,208,546
對銷集團內公司間之資產	(100,675)	(984)
合併資產總值	1,025,142	1,207,562
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
	267,020	337,923
對銷集團內公司間之負債	(32,139)	(18,682)
合併負債總額	234,881	319,241

合併財務報表附註

12 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				
加入非流動資產(附註)				
已分配	-	1,152	-	1,152
未分配				4,634
				5,786
截至2018年12月31日止年度				
加入非流動資產(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*

* 相應收益佔總收益不足10%。

該等主要客戶為佔本集團收益10%或以上的外部客戶。

合併財務報表附註

13 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
	1,681	75,063
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)
租賃負債利息	(150)	–
	(20,469)	(22,281)
財務(成本)／收入－淨額	(18,788)	52,782

董事認為，應收一間關連公司款項被視為信用受損，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。

14 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
一間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
一過往年度撥備不足	90	529
	4,371	11,726
遞延稅項(附註29)	(9,135)	6,048
	(4,764)	17,774

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(2018年：10%)。

合併財務報表附註

14 所得稅(抵免)／支出(續)

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。

所得稅(抵免)／支出與除稅前會計(虧損)／溢利按適用稅率計算之對賬如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
除稅前(虧損)／溢利	(88,169)	45,755
按有關司法權區適用稅率計算稅項	(16,399)	15,425
毋須課稅收入之稅務影響	(6,545)	(1,130)
不可扣稅支出之稅務影響	17,285	6,239
未予以確認的暫時性差異之稅務影響	(1,532)	5
不予確認稅項虧損之稅務影響	1,606	1,988
過往年度撥備不足	90	529
一間中國附屬公司未分派溢利之遞延稅項	(150)	(1,365)
其他	881	(3,917)
所得稅(抵免)／支出	(4,764)	17,774

15 年內(虧損)／溢利

本集團之年內(虧損)／溢利經扣除以下各項後呈列：

	2019年 千港元	2018年 千港元
核數師酬金		
— 審核	1,500	1,500
— 其他	—	20
	1,500	1,520
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	3,066	4,693

合併財務報表附註

16 董事福利及權益

(a) 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事酬金如下：

截至2019年12月31日止年度

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	-	1,220	18	2,678
台星先生	-	687	75	244	18	1,024
曹鎮偉先生	-	970	144	238	18	1,370
非執行董事						
羅韶穎小姐(附註(ii))	-	-	-	-	-	-
秦宏先生	120	-	-	-	-	120
潘川先生	120	-	-	-	-	120
獨立非執行董事						
陳英祺先生	120	-	-	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	-	-	120
梁健康先生(附註(iii))	59	-	-	-	-	59
朱文暉博士(附註(iv))	61	-	-	-	-	61
2019年合計	600	3,097	219	1,702	54	5,672

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)

截至2018年12月31日止年度

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(v))	105	-	-	-	-	105
秦宏先生	120	-	-	-	-	120
潘川先生(附註(vi))	15	-	-	-	-	15
獨立非執行董事						
陳英祺先生	120	-	-	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	-	-	120
朱文暉博士	120	-	-	-	-	120
2018年合計	600	3,182	217	1,804	54	5,857

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2019年7月5日獲委任。
- (iv) 於2019年7月5日辭任。
- (v) 於2018年11月12日辭任。
- (vi) 於2018年11月12日獲委任。

截至2019年及2018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2019年12月31日						
重慶東銀控股集團有限公司						
該等借款及利息	552,253	543,032	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	13,421	16,062	16,062	按要求還款	無	重慶東銀殼牌 石化有限公司 51%股本權益

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

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257,370,000港元(2018年：261,740,000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2019年12月31日止年度，本公司確認利息收入約零港元(2018年：41,332,000港元)、稅務及其他開支償付約2,883,000港元(2018年：10,637,000港元)及減值虧損約27,872,000港元(2018年：零)。

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2019年及2018年12月31日止年度派發任何股息。

18 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)	(79,691)	17,053
	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	1,274,039	1,274,039

合併財務報表附註

18 每股(虧損)/盈利(續)

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。

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日及 2019年1月1日	157	184	2,517	2,858
匯兌差額	(3)	(3)	–	(6)
於2019年12月31日	154	181	2,517	2,852
累計折舊				
於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 及2019年1月1日	91	104	2,517	2,712
年內支出	53	26	–	79
匯兌差額	(2)	(3)	–	(5)
於2019年12月31日	142	127	2,517	2,786
賬面值				
於2019年12月31日	12	54	–	66
於2018年12月31日	66	80	–	146

合併財務報表附註

20 投資物業

	2019年 千港元	2018年 千港元
於1月1日	318,868	333,600
添置	-	718
公平值收益	1,476	1,893
匯兌差額	(5,345)	(17,343)
於12月31日	314,999	318,868

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2019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2019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% (2018年：8%)	減少
每月每平方米市場租金	人民幣30元至人民幣249元 (2018年：人民幣30元至人民幣 243元)	增加
資本化率	5%至5.5% (2018年：5%至5.5%)	減少

於截至2019年及2018年12月31日止年度已應用一致之估值技巧。

於2019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314,999,000港元(2018年：318,868,000港元)(附註27(a))。

合併財務報表附註

21 無形資產

	2019年 千港元	2018年 千港元
會籍	7,096	7,096

無形資產指具無限可使用年期之會所會籍。本公司董事認為，本集團將會及能夠繼續持有會所會籍。年內，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 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	(24,130)	(1,133)
	112,604	161,296
分析如下：		
非流動部分	26,192	63,761
流動部分	86,412	97,535
	112,604	161,296

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。

合併財務報表附註

22 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	1,386	–	22,744	24,130

23 貿易應收款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應收款項	577	–

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)	577	–

並無給予本集團客戶特定信貸期。有關本集團信貸政策之進一步詳情載於附註6(c)。

合併財務報表附註

24 透過損益按公平值列賬之財務資產

	2019年 千港元	2018年 千港元
股本證券，於香港上市	10,702	8,404

25 應收一間關連公司款項

	2019年 千港元	2018年 千港元
一間關連公司之貸款	469,980	477,960
應收利息	73,052	74,293
稅務及其他開支償付	16,062	13,421
	559,094	565,674
減：減值撥備	(49,016)	—
	510,078	565,674

應收一間關連公司款項以人民幣計值。

截至2019年12月31日止年度，已確認應收一間關連公司款項減值虧損約49,717,000港元(相當於約人民幣43,803,000元)及年內變動如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
於1月1日	—	—
年內減值虧損	49,717	—
匯兌差額	(701)	—
於12月31日	49,016	—

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。

合併財務報表附註

25 應收一間關連公司款項^(續)

有關本集團向重慶東銀墊付之借款，重慶東銀同意償付本集團任何與本集團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（「質押物」）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。

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。

合併財務報表附註

25 應收一間關連公司款項 (續)

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。

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1.119億港元)之債務連同相關利息及罰款提出之法律索償(「索償事項」)。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，質押物止贖產生的公平值超過上述款項。

合併財務報表附註

26 已抵押銀行存款／銀行及現金結餘

	2019年 千港元	2018年 千港元
已抵押銀行存款	-	1,138
銀行及現金結餘	39,047	133,222
	39,047	134,360

於2018年12月31日，本集團為取得銀行貸款而抵押予銀行的已抵押銀行存款約1,138,000港元(附註27(a))。

於2019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總額約為29,944,000港元(2018年：113,157,000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

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行貸款－有抵押(附註(a))	44,760	68,280
債券－無抵押(附註(b))	144,594	211,636
	189,354	279,916

借貸之償還期如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
一年內	166,974	234,396
第二年內	22,380	22,760
第三至第五年內	-	22,760
	189,354	279,916
減：於12個月內到期償還款項(列示於流動負債)	(166,974)	(234,396)
於12個月後到期償還款項	22,380	45,520

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2019年12月31日，實際年利率為5.4厘(2018年：5.4厘)。

於2019年12月31日，本集團之銀行貸款約44,760,000港元(2018年：68,280,000港元)由本集團之投資物業約314,999,000港元(2018年：318,868,000港元)、其收取租金收入的權利及已抵押銀行存款約零港元(2018年：1,138,000港元)作抵押，並由重慶東銀作擔保。

(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。

合併財務報表附註

27 借貸(續)

附註：(續)

(b) 債券—無抵押(續)

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。

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。

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

合併財務報表附註

27 借貸(續)

附註：(續)

(b) 債券—無抵押(續)

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。

於2019年5月29日，合共785,373,018股以華聖為受益人抵押作為債券之抵押品之本公司股份已悉數解除。該等股份由盛智、羅先生、趙潔紅女士、Sino Consult及本公司之直接母公司持有。

於2019年12月13日，本公司已不可撤回地贖回部分本金額為72,000,000港元之債券，並支付直至贖回當日之應計利息。

於2019年12月31日，債券之實際年利率為9厘(2018年：9厘)。

根據有關債券之補充平邊契據，本集團已於2020年1月16日就延長債券新到期日至2020年3月17日向華聖發出一張通告。華聖已確認收到上述通告，並於2019年1月17日發出書面同意；因此，債券新到期日已再延長至2020年3月17日。

根據有關債券之補充平邊契據，本集團已於2020年3月17日就延長債券新到期日至2020年9月17日向華聖發出兩張通告。華聖已確認收到上述兩張通告，並於2020年3月17日發出兩份書面同意；因此，債券新到期日已再延長至2020年9月17日。

合併財務報表附註

28 租賃

合併財務狀況表顯示下列與租賃有關之金額：

	2019年12月31日 千港元	2019年1月1日 千港元
使用權資產		
樓宇	4,320	-
租賃負債		
即期	2,032	-
非即期	2,469	-
	4,501	-

使用權資產之變動如下：

	千港元
於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號後 添置	- 5,786
年內折舊開支	(1,454)
匯兌差額	(12)
於2019年12月31日	4,320

29 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	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日及2019年1月1日	(643)	(4,575)	(1,811)	(7,029)
於損益(扣除)/計入(附註14)	(131)	(3,817)	150	(3,798)
匯兌差額	13	130	28	171
於2019年12月31日	(761)	(8,262)	(1,633)	(10,656)

合併財務報表附註

29 遞延稅項 (續)

本集團所確認的遞延稅項負債及資產如下。(續)

遞延稅項資產

	投資物業 重新估值 千港元	應收貸款及 應收一間 關連公司款項 之減值撥備 千港元	其他 千港元	總額 千港元
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日及2019年1月1日	7,257	283	606	8,146
於損益計入/(扣除)(附註14)	2,172	11,298	(537)	12,933
匯兌差額	(152)	(164)	(2)	(318)
於2019年12月31日	9,277	11,417	67	20,761

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約122,579,000港元(2018年：123,311,000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17,843,000港元(2018年：18,882,000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

30 股本及儲備

(a) 股本

	2019年		2018年	
	股份數目 千股	金額 千港元	股份數目 千股	金額 千港元
普通股，已發行及繳足： 於2018年1月1日、2018年12月31 日及2019年12月31日	1,274,039	1,174,378	1,274,039	1,174,378

(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%。

(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。

(c) 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。

合併財務報表附註

30 股本及儲備(續)

(c) 資本管理(續)

於2019年12月31日資本負債比率如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
借貸(附註27)	189,354	279,916
租賃負債(附註28)	4,501	–
	193,855	279,916
減：現金及現金等值項目	(39,047)	(133,222)
債項淨額	154,808	146,694
權益總額	790,261	888,321
資本總額	945,069	1,035,015
資本負債比率	16%	14%

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。

31 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：

	2019年		2018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	2,100	1.628	4,950	1.634
於年內沒收	–	–	(2,850)	1.638
於年末尚未行使	2,100	1.628	2,100	1.628
於年末可行使	2,100	1.628	2,100	1.628

於年末尚未行使之購股權的加權平均剩餘合約年期為0.92年(2018年：1.92年)，行使價為1.628港元(2018年：1.628港元)。於2019年並無購股權授出(2018年：無)。

合併財務報表附註

32 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。持有人於過往年度概無行使認股權證。於2018年8月16日，全部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港元於本集團截至2015年12月31日之合併損益表扣除，而相應認股權證儲備則於2018年自其他儲備解除並轉入累計虧損。

33 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

合併財務報表附註

34 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。

	銀行貸款 (附註27) 千港元	債券 (附註27) 千港元	租賃負債 (附註28) 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日	123,126	198,259	–	321,385
償還銀行貸款	(50,572)	–	–	(50,572)
已付銀行貸款利息	(4,684)	–	–	(4,684)
已付債券利息	–	(4,376)	–	(4,376)
融資成本	4,528	17,753	–	22,281
匯兌差額	(4,118)	–	–	(4,118)
於2018年12月31日及2019年1月1日	68,280	211,636	–	279,916
年內訂立新租賃使租賃負債增加	–	–	5,786	5,786
償還銀行貸款	(22,700)	–	–	(22,700)
償還債券	–	(72,000)	–	(72,000)
已付銀行貸款利息	(3,040)	–	–	(3,040)
已付債券利息	–	(12,321)	–	(12,321)
其他財務成本	3,040	17,279	–	20,319
租賃負債利息	–	–	150	150
已付租金之資本要素	–	–	(1,274)	(1,274)
已付租金之利息要素	–	–	(150)	(150)
匯兌差額	(820)	–	(11)	(831)
於2019年12月31日	44,760	144,594	4,501	193,855

合併財務報表附註

35 租賃承擔

(a) 本集團作為承租人

於2019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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
一年內	-	1,377

經營租賃付款指本集團就若干其辦公室場所及董事宿舍應付之租金。於2018年12月31日，租賃經磋商後為平均兩年期及租金於租賃期內結付及不包括或然租金。

本集團為多個辦公室場所及董事宿舍的承租人，而該等物業的租賃過往根據香港會計準則第17號分類為經營租賃。本集團已使用經修訂追溯法首次應用香港財務報告準則第16號。自2019年1月1日起，未來租賃付款根據附註4(g)所載政策於合併財務狀況表內確認為租賃負債，有關本集團未來租賃付款之詳情於附註28披露。

(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2019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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
一年內	6,779	7,047

合併財務報表附註

36 重大關連人士交易

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

		2019年 千港元	2018年 千港元
關連人士名稱	交易性質		
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
重慶東銀	來自一間關連公司之 稅務及其他開支償付	2,883	10,637
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物業管理費用	269	189

(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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
短期福利	5,618	5,803
離職後福利	54	54
	5,672	5,857

於2019年12月31日，應計董事酬金約135,000港元(2018年：15,000港元)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。

37 或然負債

於2019年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2018年：無)。

合併財務報表附註

38 財務狀況表

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		–	–
使用權資產		3,139	–
無形資產		7,096	7,096
於附屬公司之投資		298,960	516,962
		309,195	524,058
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		1,019	1,606
應收附屬公司款項		255,878	270,941
應收一間關連公司款項		285,958	315,845
銀行及現金結餘		4,952	9,377
		547,807	597,769
流動負債			
應計費用及其他應付款項		4,849	5,686
應付附屬公司款項		298,359	214,575
借貸		144,594	211,636
租賃負債		1,433	–
即期稅項負債		4,057	4,057
		453,292	435,954
流動資產淨值		94,515	161,815
資產總值減流動負債		403,710	685,873
非流動負債			
租賃負債		1,869	–
資產淨值		401,841	685,873
資本及儲備			
股本		1,174,378	1,174,378
儲備	38(b)	(772,537)	(488,505)
權益總額		401,841	685,873

已於2020年3月26日獲董事局批准，並由以下董事代表簽署：

羅韶宇
董事

台星
董事

合併財務報表附註

38 財務狀況表(續)

(a) 本公司之主要附屬公司清單載於合併財務報表附註39。

(b) 本公司之儲備變動

	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日	10,585	(478,985)	(468,400)
年內綜合開支總額	–	(20,105)	(20,105)
沒收已歸屬之購股權	(2,456)	2,456	–
認股權證失效	(6,433)	6,433	–
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,696	(490,201)	(488,505)
年內綜合開支總額	–	(284,032)	(284,032)
於2019年12月31日	1,696	(774,233)	(772,537)

39 主要附屬公司

以下為於2019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 及法律實體 類別	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·有限公司	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·有限公司	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·中外合資 合營企業	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 及銷售花卉及植物
東葵融資租賃(上海)有限公司	中國·中外合資 合營企業	51,300,000美元	–	77.58%	於中國向客戶提供融資

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

39 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。

	重慶寶旭		上海東葵	
	2019年	2018年	2019年	2018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	326,557	326,142	36,250	64,779
流動資產	101,712	115,667	343,208	347,378
非流動負債	(26,620)	(46,163)	(5,210)	(4,575)
流動負債	(60,603)	(47,969)	(6,359)	(6,583)
資產淨值	341,046	347,677	367,889	400,999
累計非控股權益	102,314	104,303	82,480	89,904
截至12月31日止年度：				
收益	14,545	14,112	18,657	16,847
年度(虧損)／溢利	(839)	16,706	(15,442)	26,386
綜合(開支)／收益總額	(7,313)	(2,053)	(20,848)	4,503
分配至非控股權益之(虧損)／溢利	(252)	5,012	(3,462)	5,916
支付予非控股權益之股息	—	—	2,545	6,653
經營活動所得現金淨額	7,337	3,478	34,179	756
投資活動所得／(所用)現金淨額	15,124	(527)	(100,047)	126,845
融資活動所用現金淨額	(26,557)	(28,220)	(11,388)	(56,711)
現金及現金等值項目 (減少)／增加淨額	(4,096)	(25,269)	(77,256)	70,890

40 報告期後事項

除附註27(b)所披露之報告期末後事項外，本集團於報告期末後有以下事項。

新冠狀病毒之影響

由於自2020年1月起爆發新冠狀病毒(COVID-19)疫情，本集團於2020年之經營及財務表現預期受疫情影響。本集團將持續關注COVID-19之發展，並評估及積極回應其對本集團財務狀況及經營業績之影響。截至刊發此等合併財務報表之日期，有關評估仍在進行中。

五年財務資料

業績

	截至12月31日止年度				
	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
收益	33,202	30,959	34,920	33,615	30,361
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(79,691)	17,053	24,432	(59,888)	(38,014)

資產及負債

	於12月31日				
	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2015年 千港元
資產及負債					
資產總值	1,025,142	1,207,562	1,263,106	1,219,861	1,378,912
負債總額	234,881	319,241	353,781	397,004	446,719
資產淨值	790,261	888,321	909,325	822,857	932,193
非控股權益	184,794	194,207	200,652	180,684	196,228
資本及儲備					
本公司擁有人應佔股權	605,467	694,114	708,673	642,173	735,965