

2020 中期報告



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

目錄

	頁次
公司資料	2
管理層對業務之討論及分析	3
其他資料	15
簡明合併損益表	20
簡明合併損益及其他綜合收益表	21
簡明合併財務狀況表	22
簡明合併權益變動表	23
簡明合併現金流量表	24
簡明合併中期財務報表附註	25

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
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
王金岭先生

薪酬委員會

梁健康先生，委員會主席
陳英祺先生
王金岭先生

提名委員會

羅韶宇先生，委員會主席
陳英祺先生
梁健康先生

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
電子郵箱：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至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>

管理層對業務之討論及分析

業務回顧

截至2020年6月30日止六個月，東銀國際控股有限公司（「本公司」，及其附屬公司，統稱「本集團」）錄得收益約1,580萬港元（截至2019年6月30日止六個月：約1,650萬港元），較去年同期減少4.29%。截至2020年6月30日止六個月之本公司擁有人應佔溢利約為2,460萬港元（截至2019年6月30日止六個月：約2,370萬港元），相當於增加3.48%。主要由於2020年上半年透過財務收入淨額產生了約4,190萬港元的收益。2020年上半年出現約440萬港元匯兌虧損，而2019年上半年並無重大的匯兌虧損。另外，2020年上半年透過損益按公平值列賬之財務資產產生了約180萬港元的虧損及購買花卉及植物成本增多了約640萬港元，相反2019年上半年並沒有成本支出。

貸款融資業務

本公司擁有77.58%股權的附屬公司東葵融資租賃（上海）有限公司（「上海東葵」）主要從事提供具抵押的貸款融資，在中華人民共和國（「中國」）一般稱為售後回租。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、擔保充足及風險可控的專案。上海東葵的註冊資本為5,130萬美元（相當於約4.001億港元）。

截至本報告日期，陝西太白山投資集團有限公司（「陝西太白」）仍未償還於2019年10月25日到期為數約人民幣370萬元（相當於約410萬港元）的租金。本公司其後曾多次向陝西太白要求及請求，陝西太白仍未能及／或拒絕支付根據融資租賃協議應付的租金及購買價約人民幣3,540萬元（相當於約3,880萬港元）。本公司已尋求法律建議，並於2020年4月7日向上海市浦東新區人民法院提出向陝西太白及其擔保人追討總數約人民幣3,660萬元（相當於約4,020萬港元），以收回（其中包括）未償付款項、利息及法律費用的法律訴訟（「法律訴訟」）。

* For identification purpose only

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

貸款融資業務 (續)

上海東葵正為五間醫院提供貸款融資，分別是桃江縣人民醫院專案金額為人民幣4,000萬元(相當於約4,390萬港元)；祿豐縣人民醫院項目金額為人民幣1,200萬元(相當於約1,320萬港元)；泗縣人民醫院項目金額為人民幣3,000萬元(相當於約3,290萬港元)；獨立第三方醫院項目金額為人民幣4,000萬元(相當於約4,390萬港元)；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3,290萬港元)。

上海東葵貸款融資的實際利率介乎11.0%至12.4%(2019年：11.0%至12.9%)。當中間醫院貸款融資於2020年到期，三間醫院貸款融資於2021年到期及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貸款的依賴，並提高市場整體利息成本。

短期貸款業務

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4,390萬港元)；泰安華陽熱電有限公司金額為人民幣2,000萬元(相當於約2,190萬港元)；及儋州中誠裝修有限公司項目金額為人民幣3,000萬元(相當於約3,290萬港元)。當中兩間公司貸款於2020年到期，一間公司的融資貸款於2021年到期。

保理業務

於2020年5月，本公司成立了上海東葵全資擁有附屬公司東銳商業保理(上海)有限公司(「上海東銳」)，註冊資本人民幣5,000萬元(相當於約5,490萬港元)，主要業務為進出口保理業務、國內及境外保理業務以及與商業保理有關的諮詢服務。

於2020年4月22日，上海東葵與深圳聯合保理有限公司(「客戶A」)訂立一份保理協議，據此，上海東葵同意於保理協議簽訂日期起計12個月期間內提供融資，有關融資由客戶A之保理客戶向客戶A轉讓之應收賬款作抵押，上述保理協議項下之保理本金額為約人民幣1,030萬元(相當於約1,130萬港元)，為期一年，年利率10.06%。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

保理業務 (續)

於2020年6月30日，上海東銳與客戶A訂立再保理協議，據此，上海東銳同意於再保理協議簽訂日期起計6個月期間內提供融資，有關融資由客戶A之保理客戶向客戶A轉讓之應收賬款作抵押，保理本金額約為人民幣1,240萬元(相當於約1,360萬港元)，為期180天，利率6%，年利率12%。有關再保理協議的進一步詳情，請參考本公司日期為2020年6月30日的公告。

截至2020年6月30日止六個月，貸款融資分部所貢獻的收益約430萬港元(截至2019年6月30日止六個月：約970萬港元)，該分部錄得除稅後溢利約1,710萬港元(截至2019年6月30日止六個月：約1,570萬港元)。

持有物業投資

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

銷售花卉及植物

自2019年12月起，重慶寶旭成立了銷售花卉及植物部，主要負責花卉及植物的採購、銷售及售後一體化管理，積極開拓中國銷售花卉及植物市場。2020年上半年重慶寶旭積極與客戶溝通，建立良好關係，開拓銷售花卉及植物業務。市場反應良好，即使在2020年艱難的經濟環境銷售花卉及植物也錄得約660萬港元的收益，成為本公司上半年收益的增長動力。

截至2020年6月30日止六個月，本集團投資物業分部貢獻收益約490萬港元(截至2019年6月30日止六個月：約680萬港元)，減少約28.2%。而本集團銷售花卉及植物分部貢獻收益約660萬港元(截至2019年6月30日止六個月：零)。截至2020年6月30日止六個月，本分部錄得除稅後溢利約1,410萬港元(截至2019年6月30日止六個月：約940萬港元)。

墊付該等借款

於2016年11月8日，本公司向重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」)授出一筆本金金額為人民幣8,000萬元(相當於約8,780萬港元)的借款(「東銀借款」)。同日，重慶寶旭向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣8,000萬元(相當於約8,780萬港元)的借款(「寶旭借款」)。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

墊付該等借款 (續)

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1.207億港元)的借款(「上海東葵借款」)。

於2017年3月6日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣1.5億元(相當於約1.646億港元)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4.607億港元)。

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。

有關本公司向重慶東銀墊付之該等借款，重慶東銀同意償付本公司任何與本公司墊付該等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。

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」)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。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

有關該等借款之狀況 (續)

於 2019 年 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 1.097 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之前，均不會影響本公司及其附屬公司優先受償權的實現。

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

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

有關該等借款之狀況 (續)

於 2019 年 10 月，重慶東銀向本公司提出，擬通過處置質押物的方式清償其對本公司、上海東葵及重慶寶旭的債務，將處置質押物優先用於清償債務以解除質押。重慶東銀希望本公司、上海東葵及重慶寶旭給予三個月寬限期，暫緩對重慶東銀及碩潤石化的起訴。就此，於 2019 年 10 月 30 日及 2019 年 3 月 10 日中國律師發表的法律意見書（「法律意見書」），就對暫緩重慶東銀及碩潤石化起訴的事宜提供法律諮詢。第一，通過處置質押物方式清償債務可節約時間，避免價值貶損風險：如在三個月內本公司、上海東葵及重慶寶旭收到處置質押物清償債務還款方式，能夠更快得以實現，且避免了在訴訟執行程序中通過拍賣、變賣方式處置質押物導致其價值貶損的風險。第二，暫緩起訴不影響優先受償權的實現，僅導致時間延長：如處置質押物及清償債務未完成，後續再行通過訴訟方式要求重慶東銀和碩潤石化清償債務，暫緩起訴並不會影響本公司、上海東葵及重慶寶旭對質押物的優先受償權，僅導致實現權利的時間延長。第三，本公司、上海東葵及重慶寶旭、華融均適用的訴訟程序：華融已在五中院起訴重慶東銀和碩潤石化，根據本公司、上海東葵及重慶寶旭同重慶東銀、碩潤石化的管轄約定，一審法院也應為五中院。如一審訴訟中，有特殊情況需要延長的，經受理案件法院的院長批准，可以延長六個月，還需延長的，報請上一級法院批准，可以再延長三個月。如當事人不服一審判決上訴，不存在需要延長的情形時，二審法院應當在立案之日起三個月內審結。如二審訴訟中，有特殊情況需要延長的，經受理案件法院的院長批准，可以延長三個月。在一審和二審訴訟中，法院可以在答辯期滿後，裁判作出前進行調解。如當事人達成調解協定，法院將製作調解書，當事人未達成調解協定或調解書送達前一方反悔的，法院應當及時判決，製作判決書。本公司、上海東葵及重慶寶旭或華融取得法院生效判決後，可在判決生效後兩年內向一審法院或者與一審法院同級的被執行的財產所在地法院申請強制執行。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

有關該等借款之狀況 (續)

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

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。本公司委任了專業團隊緊密監察進展，如有最新發展，本公司將會盡快公告。

前景

2020年新冠肺炎疫情爆發給全球經濟帶來挑戰及衝擊，中國經濟亦受到影響。但長期來看，中國經濟在供給側結構性改革的深入推進下，將持續保持穩中向好的發展態勢。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。

貸款融資業務

突如其來的疫情不可避免地影響到實體經濟，而作為與實體經濟結合最為緊密的融資租賃行業，在服務民營及中小微企業方面發揮著重要作用。國家大力支持中小企業共渡難關，在國家層面出台了支持疫情防控的貨幣金融政策，鼓勵銀行加大對實體經濟，特別是對小微企業、防疫相關產業的支持力度。今年兩會（中國人民政治協商會議及中華人民共和國全國人民代表大會），中小企業更是最熱的議題之一。中國國務院總理李克強在2020年5月22日的政府工作報告時說，要加大宏觀政策實施力度，著力穩企業保就業，從加大減稅降費力度、推動降低企業生產經營成本、強化對穩企業和金融支持等方面幫扶企業。

2020年1月初，銀保監會出台了《融資租賃公司監督管理暫行辦法(徵求意見稿)》，於2020年5月22日《中華人民共和國民法典(草案)》在第十三屆全國人大三次會議進行討論與審議，其中對融資租賃合同相關內容進行了規定，民法典草案極大地豐富了融資租賃合同條款，充分體現了國家對融資租賃行業的關注和重視。隨著融資租賃行業相關政策的逐步出台，將有助於化解行業風險，推動租賃業務健康發展。

管理層對業務之討論及分析 (續)

前景 (續)

貨款融資業務 (續)

事實上融資租賃行業運營環境持續優化，市場需求逐步提升，給融資租賃行業帶來良好的發展空間和機遇。另一方面，在宏觀經濟下行、利率市場化進程持續推進的背景之下，租賃企業資產品質下行壓力未減，利差收窄使得盈利承壓；至於融資租賃行業的業務方面，同業競爭日趨激烈，業務領域同質化亦愈發嚴重，融資租賃業務的發展對租賃企業風險管理和專業化運營水準也提出更高要求。此外，隨著融資租賃企業的監管職能劃歸到銀保監會，融資租賃行業將面臨監管趨嚴趨緊，但亦有利於防範金融風險，促進行業健康發展。綜上，聯合資信認為，在未來一段時間內融資租賃行業的信用風險展望為穩定。

短期貸款業務

短期貸款業務方面，根據2020年6月9日銀保監會發佈的《融資租賃公司監督管理暫行辦法》之規定，對融資租賃公司的可經營業務範圍進行專業化的規範要求下，對短期借款的業務進行調整。因此，上海東菱將用更多的資金以及借款回款資金投入到融資租賃項目、轉讓與受讓融資租賃資產、固定收益類證券以及投放在上海東銳的保理交易業務中，更好的服務於客戶企業。上海東菱將加強資金流動性及有效利用資金，在確保資金安全和充裕的情況下，遇上特別優質的項目，公司會按情況特殊考慮增加一年以內的貸款。

假若東銀借款有機會在下半年開始收回還款，本公司現計劃把收回還款所得投放到上海東菱業務中，再按當時的市場環境，評估有關風險及回報，擴大融資租賃或保理業務板塊，最終增加本集團的收入及盈利。

保理業務

於2020年5月，本公司成立了上海東銳，主要業務為進出口保理業務、國內及境外保理業務以及與商業保理有關的諮詢服務。一般保理業務即向供應商收購應收款項，簽訂具有追索權的保理協議，到期由供應商對應的客戶支付融資本金及利息給公司，供應商承擔連帶保證責任；再保理業務即與協力廠商保理公司合作，簽訂具有追索權的再保理協定，由客戶承擔實際還款付息義務，協力廠商保理公司承擔連帶保證責任。

保理交易業務方面，希望通過開拓的業務渠道及客戶資源，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利息的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。

管理層對業務之討論及分析 (續)

前景 (續)

持有物業投資

新冠病毒疫情在全球各地肆虐，自疫情以來，中國各地政府積極採取防控措施，重慶寶旭響應政府呼應，決定減免東東摩全部商戶於2020年1月25日至2月29日的租金，並建議商戶暫時停業。自本年1月底開始，東東摩共有47間商戶暫時停業，只有郵局、超市、藥房這3間商戶配合市民生活所需而繼續營業。直到本年4月下旬，疫情開始受控，東東摩陸續讓餐飲商戶，娛樂培訓商戶等恢復營業。

上半年度東東摩收入整體下滑，商戶銷售額大幅下降，商戶難以長期維持成本，引致租金收繳困難，預警風險商鋪增多。重慶寶旭為了協助商戶渡過困難及穩定東東摩租金收入、對保障就業出一份力，決定推出東東摩商戶租金減半優惠政策，於2020年3月至5月期間，決定減半東東摩全部商戶的租金，並與商戶簽下延長租期合約，減免租金合計約人民幣173萬元，免租政策不但增加了商戶信心，而且保持商戶良性經營及建立長遠合作關係，力保東東摩出租率穩定東東摩長遠租金收入，進而減少對項目整體及後續招商運營的衝擊，相信在實體經濟回暖後，預期東東摩的租金收入及回報增長率將持續穩健增長。

另一方面，目前中國親子行業整體市場潛力龐大。二胎政策的利好使新生人口穩步增長，親子家庭基數持續擴大，同時家庭消費實力和消費觀念也在不斷升級，家庭對親子相關產品的消費需求與日俱增。預計未來中國的親子行業整體市場規模會迎來一個快速增長期，2020年，中國親子行業市場規模有望突破4萬億。保守估計，重慶親子行業市場規模在千萬億。

東東摩項目定位於兒童親子鄰里中心，重點圍繞兒童業態進行業態調整佈局、招商、運營和推廣。2017-2020年項目商戶數量逐年增長。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，對東東摩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，另一方面提升商鋪的租金溢價。目前東東摩引入兒童、親子業態共13家，已初步形成在重慶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，存在吸引更多高端租戶進駐的可能性。

管理層對業務之討論及分析 (續)

前景 (續)

銷售花卉及植物

銷售花卉及植物之項目方面，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，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。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名熟悉花卉及植物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。2020年上半年在疫情影響市場下實現植物銷售收入約人民幣660萬元，預計全年花卉及植物項目總收入不少於約人民幣2,000萬元，未來3年每年增長約5%。相信待疫情過後，中國經濟慢慢回復，市場推廣服務需求上升，預計客戶對產品推廣、活動佈置等相應需求增加，帶動花卉及植物銷售服務，最終令銷售花卉及植物業務收入上升。

目前，中國疫情已經得到有效控制，各個行業基本已慢慢恢復疫情前的狀態，經濟正逐漸回暖。未來，本集團將堅持以商戶顧客為核心，繼續尋找合適的投資機會，以專業、高效的服務理念為客戶創造更大價值。

人力資源及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團合共僱用36名(2019年12月31日：相同)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(「董事」)之酬金乃由本公司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。

管理層對業務之討論及分析 (續)

財務回顧

流動資金及財務資源

於2020年6月30日，本集團持有之現金及現金等值項目約為3,440萬港元(2019年12月31日：約3,900萬港元)。管理層相信，本集團有足夠的現金及現金等值項目支持本集團的營運及未來發展。於2020年6月30日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為約3.36(2019年12月31日：約3.27)。

於2020年6月30日，本集團之資本負債比率為0.16(2019年12月31日：0.16)，其乃以負債淨額除以總資本計算，負債淨額乃按總借貸(包括簡明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」(誠如簡明合併財務狀況表所列示者)加負債淨額計算。於2020年6月30日，本集團借貸總額比銀行及現金結餘超出約1.486億港元(2019年12月31日：約1.503億港元)。

資本結構

於2020年6月30日，本集團的流動及非流動銀行借貸分別為約1.721億港元(2019年12月31日：約1.670億港元)及約1,100萬港元(2019年12月31日：約2,240萬港元)。所有銀行借貸均以浮動利率計息，而債券則以固定利率計息。

本集團於截至2020年6月30日止六個月及截至2019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2020年6月30日，本集團之銀行貸款約3,290萬港元(2019年12月31日：約4,480萬港元)由本集團投資物業約3.088億港元(2019年12月31日：約3.150億港元)及其收取租金收入的權利作抵押。

匯率波動風險及相關之對沖

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。

管理層對業務之討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

承擔

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團概無任何資本承擔。

於2020年6月30日，根據不可撤銷物業經營租賃而須於未來支付之最低租賃款項總額約為150萬港元(2019年12月31日：無)。

或然負債

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團並無重大或然負債。

中期股息

本公司董事局(「董事局」)不建議就截至2020年6月30日止六個月宣派中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

其他資料

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2020年6月30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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例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)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於2020年6月30日，董事於本公司股份及相關股份權益之好倉：

董事姓名	身份	於股份的權益		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
		公司權益	個人權益			已發行股份的 概約百分比
羅韶宇先生 (「羅先生」)	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」)全資擁有之公司華銀有限公司(「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 Asia Limited(「Sino Consult」)持有，另30,000,000股股份由盛智有限公司(「盛智」)持有，兩間均為由華銀全資擁有之公司。
- 有關權益為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2020年6月30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：(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)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料 (續)

股權結算購股權計劃

本公司根據本公司股東於2008年9月11日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上批准及採納之購股權計劃(「購股權計劃」)向合資格參與者授出購股權，藉以向曾經或將會為本集團之成長及發展作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。

根據購股權計劃授出之本公司尚未行使之購股權於截至2020年6月30日止六個月之變動載列如下：

授出日期	行使期間	行使價格 港元	緊接授出 日期前之 每股收市價 港元	於截至2020年 6月30日止 六個月			於2020年 6月30日 尚未行使之 購股權數目	尚未行使購股權 所涉相關股份 佔本公司 已發行股份之 概約百分比
				於2020年 1月1日 尚未行使之 購股權數目	已授出之 購股權數目	已行使/ 註銷/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33 $\frac{1}{3}$ %、33 $\frac{1}{3}$ %及33 $\frac{1}{3}$ %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。

其他資料 (續)

主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2020年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之本公司股份權益及本公司淡倉登記冊所示，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士或公司於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及第3分部之條文作出披露之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份權益之好倉：

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)	670,373,018	52.62%
	受控制法團之權益	90,000,000	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%

附註：

- 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%。
- 重慶銘納90%的股權由林先生持有。
- 陳女士是林先生的配偶。重慶銘納10%的股權由陳女士持有。
- 趙女士為本公司主席兼執行董事羅先生之配偶。

其他資料 (續)

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：(續)

- 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國際(香港)貿易有限公司(「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2020年6月30日，除本公司董事及主要行政人員外，本公司並不知悉有任何人士或公司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分部之條文須予披露之直接或間接權益及／或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益及／或淡倉。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2020年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

遵守企業管治常規守則

本公司確認良好企業管治常規之重要性，相信企業管治常規對本集團發展至為關鍵，並可保障股東之權益。董事認為，截至2020年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守上市規則(「上市規則」)附錄十四載列之企業管治常規守則(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟如下文所披露偏離守則條文第A.4.1條及守則條文第E.1.2條之情況除外：

守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選，而本公司非執行董事均無指定任期。然而，根據本公司組織章程細則，在每屆股東週年大會上，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。

其他資料 (續)

遵守企業管治常規守則 (續)

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。董事局主席羅先生積極參與本集團之中國業務營運。儘管羅先生屬意出席本公司於2020年5月13日舉行之股東週年大會，彼無法抽空出席有關大會。羅先生承諾，今後會在可能的情況下盡量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。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為其有關董事購買本公司證券之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已向本公司確認彼等於截至2020年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載之所需標準。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，由全體三位獨立非執行董事，即陳英祺先生、梁健康先生及王金嶺先生組成，並已制訂符合上市規則之書面職責範圍。

審核委員會已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月之簡明合併中期財務資料，並已討論內部監控事宜及本集團所採納之會計原則及慣例。審核委員會認為，有關財務資料乃按適用會計準則、上市規則及法定規定編製，並已於中期報告內作出充足披露。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工為本集團所作貢獻，以及股東長久以來之支持致謝。

承董事局命
東銀國際控股有限公司
主席
羅韶宇

香港，2020年8月5日

簡明合併損益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
收益	5	15,809	16,517
購買		(6,374)	-
職工成本		(7,288)	(5,602)
短期租賃開支		-	(1,902)
其他稅項開支		(19)	(1,082)
物業、機器及設備折舊		(11)	(13)
使用權資產折舊		(859)	-
其他經營開支		(2,773)	(4,210)
其他收益及虧損	6	(6,202)	2,223
其他收入	7	37	262
經營(虧損)/溢利		(7,680)	6,193
財務收入	8	48,589	38,211
財務成本	8	(6,682)	(10,405)
財務收入－淨額	8	41,907	27,806
除稅前溢利		34,227	33,999
所得稅支出	9	(1,597)	(3,917)
期內溢利	10	32,630	30,082
下列人士應佔：			
本公司擁有人		24,565	23,739
非控股權益		8,065	6,343
		32,630	30,082
每股盈利	12	港仙	港仙
基本及攤薄		1.93	1.86

簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
期內溢利	32,630	30,082
其他綜合開支，扣除稅項 其後可重新分類至損益之項目： 換算海外業務之匯兌差額	(16,875)	(1,794)
期內綜合收益總額	15,755	28,288
下列人士應佔：		
本公司擁有人	481	21,524
非控股權益	15,274	6,764
	15,755	28,288

簡明合併財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	13	59	66
使用權資產	14	3,326	4,320
投資物業	15	308,806	314,999
無形資產		7,096	7,096
應收貸款	16	8,440	26,192
遞延稅項資產		17,171	20,761
		344,898	373,434
流動資產			
應收貸款	16	88,208	86,412
貿易應收款項		196	577
預付款項、按金及其他應收款項		4,681	4,892
透過損益按公平值列賬之財務資產		8,929	10,702
應收一間關連公司款項	17	548,998	510,078
銀行及現金結餘		34,395	39,047
		685,407	651,708
流動負債			
應計費用及其他應付款項		25,480	15,863
借貸	18	172,054	166,974
租賃負債	14	1,890	2,032
即期稅項負債		4,264	14,507
		203,688	199,376
流動資產淨值		481,719	452,332
資產總值減流動負債		826,617	825,766
非流動負債			
借貸	18	10,970	22,380
租賃負債	14	1,609	2,469
遞延稅項負債		8,022	10,656
		20,601	35,505
資產淨值		806,016	790,261
資本及儲備			
股本	19	1,174,378	1,174,378
儲備		(568,430)	(568,911)
本公司擁有人應佔權益		605,948	605,467
非控股權益		200,068	184,794
權益總額		806,016	790,261

簡明合併權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	合併儲備 千港元	外匯儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元		
於2019年1月1日(經審核)	1,174,378	(409,968)	(48,680)	12,497	1,396	(35,509)	694,114	194,207	888,321
期內綜合收益總額	-	-	(2,215)	-	-	23,739	21,524	6,764	28,288
於2019年6月30日(未經審核)	1,174,378	(409,968)	(50,895)	12,497	1,396	(11,770)	715,638	200,971	916,609
於2020年1月1日(經審核)	1,174,378	(409,968)	(57,636)	13,975	1,396	(116,678)	605,467	184,794	790,261
期內綜合收益總額	-	-	(24,084)	-	-	24,585	481	15,274	15,755
於2020年6月30日(未經審核)	1,174,378	(409,968)	(81,720)	13,975	1,396	(92,113)	605,948	200,068	806,016

簡明合併現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
經營活動產生／(所用)現金淨額	43,539	(12,333)
投資活動產生現金淨額	1,773	41,958
融資活動所用現金淨額	(43,136)	(54,089)
現金及現金等值項目之增加／ (減少)淨額	2,176	(24,464)
期初之現金及現金等值項目	39,047	133,222
匯率變動之影響	(6,828)	(2,235)
期末之現金及現金等值項目，即 銀行及現金結餘	34,395	106,523

簡明合併中期財務報表附註

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」)、投資控股及銷售花卉及植物。

本公司董事(「董事」)認為，於2020年6月30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

該等簡明財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則之適用披露規定而編製。

該等截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明財務報表所載有關截至2019年12月31日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司就該等年度法定之年度合併財務報表，但源於該等合併財務報表。有關該等法定財務報表而須按香港公司條例(第622章)第436條披露的其他資料如下：

按照香港公司條例(第622章)第622(3)條及附表6第3部的規定，本公司已向公司註冊處處長遞交截至2019年12月31日止年度的合併財務報表。

本公司的核數師已就合併財務報表出具報告。該核數師報告並無發出保留意見；並無提述任何核數師在就該報告作保留的情況下以強調的方式提醒須請注意的任何事宜；亦不包含根據香港公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)條或第(3)條作出的聲明。

該等簡明財務報表應連同2019年年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明財務報表所採用的會計政策(包括管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源)及計算方法與截至2019年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期，本集團已採納所有由香港會計師公會頒佈且與其業務有關並於2020年1月1日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對簡明財務報表產生任何重大影響。本集團並無提前採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂。

4. 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。

下表顯示財務資產的賬面值及公平值，包括彼等於公平值層級中的分級。當中並不包括並非按公平值計量或賬面值為其公平值合理約數的財務資產公平值資料。此外，本年度亦毋須披露租賃負債的公平值。

(a) 公平值層級架構披露

於2020年6月30日

詳情	利用以下層級進行之公平值計量：			總計 2020年 千港元
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	
經常性公平值計量：				
財務資產				
透過損益按公平值列賬之財務資產				
上市股權證券—持作買賣	8,929	-	-	8,929
投資物業				
購物商場—中國	-	-	308,806	308,806
總額	8,929	-	308,806	317,735

4. 公平值計量(續)

(a) 公平值層級架構披露(續)

於2019年12月31日：

詳情	利用以下層級進行公平值計量：			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				
上市股權證券－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

獨立估值師並無就本期間進行估值。於2020年6月30日，董事局認為，投資物業之公平值在回顧期間並無重大變動。

(b) 第3級公平值計量之資產對賬：

詳情	投資物業 千港元
於2020年1月1日	314,999
匯兌差額	(6,193)
於2020年6月30日	308,806
詳情	
於2019年1月1日	318,868
添置	8
於2019年6月30日	318,876

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。

4. 公平值計量(續)

(c) 本集團使用之估值程序及於2020年6月30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15披露。

5. 分部資料

經營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經營分部的表現。

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、種子及植物

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。由於各經營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。

5. 分部資料 (續)

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

呈報分部溢利所用之計量為「除稅後溢利」。

經營分部損益之資料如下：

	持有投資物業 千港元 (未經審核)	東葵業務 千港元 (未經審核)	銷售花卉及植物 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
截至2020年6月30日止六個月				
來自外來客戶之收益	4,891	4,312	6,606	15,809
分部間收益	-	152	-	152
須予呈報分部收益	4,891	4,464	6,606	15,961
購買	-	-	(6,374)	(6,374)
折舊	(2)	(178)	-	(180)
財務收入	11,345	15,677	-	27,022
財務成本	(1,032)	(68)	-	(1,100)
所得稅開支	(317)	(586)	-	(903)
除稅後分部溢利	13,884	17,085	232	31,201
截至2019年6月30日止六個月				
來自外來客戶之收益	6,812	9,705	-	16,517
折舊	(2)	(12)	-	(14)
財務收入	7,146	10,132	-	17,278
財務成本	(1,702)	-	-	(1,702)
所得稅開支	(964)	(2,073)	-	(3,037)
除稅後分部溢利	9,441	15,659	-	25,100

5. 分部資料(續)

分部損益之對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
收益		
須予呈報分部之收益總額	15,961	16,517
抵銷分部間收益	(152)	-
綜合收益	15,809	16,517
損益		
除稅後須予呈報分部之溢利總額	31,201	25,100
未分配金額：		
職工成本	(4,946)	(3,965)
物業、機器及設備折舊	-	-
使用權資產折舊	(690)	-
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益	(1,773)	2,229
匯兌虧損－淨額	(4,429)	(6)
財務收入	21,567	20,933
財務成本	(5,582)	(8,703)
其他企業開支	(2,718)	(5,506)
期內除稅後合併溢利	32,630	30,082

6. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值(虧損)/收益	(1,773)	2,229
匯兌虧損－淨額	(4,429)	(6)
	(6,202)	2,223

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
來自股本投資之股息收入	37	262

8. 財務收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
財務收入		
銀行存款利息收入	146	481
來自授予一間關連公司之貸款之利息收入	48,443	37,730
	48,589	38,211
財務成本		
銀行貸款利息	(1,032)	(1,702)
其他借貸－債券之利息	(5,520)	(8,703)
租賃負債利息	(130)	–
	(6,682)	(10,405)
財務收入－淨額	41,907	27,806

9. 所得稅開支

所得稅於損益確認如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,597	3,917

由於本集團於截至2020年及2019年6月30日止六個月並無應課稅溢利，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(2019年：相同)。

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(2019年：相同)。

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。

10. 期內溢利

本集團之期內溢利已扣除：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
核數師酬金		
— 審核	—	—
— 其他	—	—
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	450	1,381

11. 股息

董事不建議就截至2020年及2019年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

12. 每股盈利

每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期間溢利)	24,565	23,739

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千股 (未經審核)	2019年 千股 (未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加 權平均數	1,274,039	1,274,039

截至2020年及2019年6月30日止六個月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。

13. 物業、機器及設備

於截至2020年及2019年6月30日止六個月，並無收購物業、機器及設備。

14. 租賃

合併財務狀況表顯示下列與租賃有關之金額：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
使用權資產 樓宇	3,326	4,320
租賃負債		
即期	1,890	2,032
非即期	1,609	2,469
	3,499	4,501

使用權資產之變動如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)
於2020年1月1日	4,320
期內折舊開支	(859)
匯兌差額	(135)
於2020年6月30日	3,326
	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號後 添置	-
期內折舊開支	5,786
匯兌差額	(1,454)
	(12)
於2019年12月31日	4,320

15. 投資物業

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
於1月1日	314,999	318,868
公平值收益	-	1,476
匯兌差額	(6,193)	(5,345)
按公平值計量之期終結餘	308,806	314,999

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。獨立估值師並無就本期間進行估值。於2020年6月30日，董事局認為，投資物業之公平值在回顧期間並無重大變動。於2019年12月31日之公平值乃根據獨立合資格專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司(於估值物業擁有豐富經驗，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。

16. 應收貸款

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款	120,304	136,734
減：減值撥備	(23,656)	(24,130)
	96,648	112,604
分析如下：		
非流動部分	8,440	26,192
流動部分	88,208	86,412
	96,648	112,604

於2020年6月30日，本集團客戶之貸款包括以下各項：

- (a) 客戶之貸款約1.203億港元(2019年12月31日：約1.367億港元)由相關客戶之機器及設備作抵押，並須於提取日期起計一至五年內(2019年12月31日：一至五年)分期償還。該等貸款之實際年利率由11.9厘至13.9厘不等(2019年12月31日：11.0厘至12.9厘)。

16. 應收貸款(續)

於2020年6月30日，本集團的應收貸款並無逾期且未有減值。此等款項與多名近期並無拖欠記錄的獨立客戶有關。

於2020年6月30日，概無應收貸款已作為本集團銀行貸款之抵押(2019年：無)。

17. 應收一間關連公司款項

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
一間關連公司之貸款	460,740	469,980
應收利息	119,888	73,052
稅項及其他開支償付	16,422	16,062
	597,050	559,094
減：減值撥備	(48,052)	(49,016)
	548,998	510,078

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。

有關本公司向重慶東銀墊付之該等借款，重慶東銀同意償付本公司任何與本公司墊付該等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2019年6月30日止期間，東銀殼牌之51%股本權益(「抵押品」)已抵押予本集團作為應收一間關連公司款項之抵押品。

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

17. 應收一間關連公司款項(續)

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

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

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

17. 應收一間關連公司款項(續)

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1.097億港元)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。

應收一間關連公司款項以人民幣計值。

18. 借貸

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
銀行貸款－有抵押(附註(a))	32,910	44,760
債券－無抵押(附註(b))	150,114	144,594
	183,024	189,354

借貸之償還期如下：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	172,054	166,974
第二年內	10,970	22,380
第三至第五年內	—	—
	183,024	189,354
減：於12個月內到期款項 (列示於流動負債)	(172,054)	(166,974)
於12個月後到期款項	10,970	22,380

(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2020年6月30日，實際年利率為5.4厘(2019年12月31日：5.4厘)。

於2020年6月30日，本集團之銀行貸款約3,290萬港元(2019年12月31日：約4,480萬港元)由本集團金額約3.088億港元(2019年12月31日：約3.150億港元)的投資物業、收取租金收入的權利作抵押，並由重慶東銀作擔保。

18. 借貸(續)

(b) 債券一無抵押

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，須按季度支付並於該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諾，直至該債券全數償還前，其於本公司之股份存於指定孖展證券賬戶，於任何時間將不低於本公司全部已發行及發行在外的股份的52.19%，亦不受到任何抵押(與安排孖展信貸有關者除外)的限制。倘出現拖欠該債券的情況，海通將有權出售上述直接母公司於證券賬戶持有之股份，以償還該債券任何尚未償還之金額。貸款安排費用約3,665,000港元已按該債券之期限攤銷。

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，訂約方修訂該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該債券起計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該債券起計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) 該債券於延長期按年利率9厘計息。

有關補充契據之借款安排費用約3,899,000港元已於延長期間攤銷。

根據有關該債券之補充契據，本集團就延長該債券到期日至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，該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」)轉讓該債券，新債券持有人之中介控股公司於2020年6月30日間接持有本公司9.42%股權及本公司其中一間附屬公司重慶寶旭30%股權。

18. 借貸(續)

(b) 債券—無抵押(續)

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) 該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利(就應計利息及債券文據可予行使之權利)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，作為該債券之抵押品。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日的確認函，訂約方基於日期為2019年1月18日的補充平邊契據(「補充平邊契據」)修改了該債券的若干條款及條件，其中包括：

18. 借貸(續)

(b) 債券—無抵押(續)

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

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

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

18. 借貸(續)

(b) 債券—無抵押(續)

根據有關該債券之補充平邊契據，本集團已於2019年3月19日就延長該債券新到期日至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，該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該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港元之該債券，並支付直至贖回當日之應計利息。

根據有關該債券之補充平邊契據，本集團已於2020年1月16日就延長該債券新到期日至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，該債券新到期日已再延長至2020年3月17日。

根據有關該債券之補充平邊契據，本集團已於2020年3月17日就延長該債券新到期日至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，該債券新到期日已再延長至2020年9月17日。

於2020年6月30日，該債券之實際年利率為9厘(2019年：9厘)。

19. 股本

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
已發行及繳足： 1,274,039,000股普通股	1,174,378	1,174,378

20. 關連人士交易

除簡明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

關連人士名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
重慶東銀(附註)	來自授予一間關連公司該等借款之利息收入	48,443	37,730

(b) 主要管理層成員之薪酬

已付或應付主要管理層成員之薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
短期福利	2,336	2,389
離職後福利	18	27
	2,354	2,416

附註：

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。

21. 租賃承擔

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2020年6月30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：

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	5,920	6,779

22. 報告期後事項

除所披露者外，於2020年6月30日至本報告日期期間，並無發生對本集團有重大影響的事項需要披露。