



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 2020



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	27
環境、社會及管治報告	35
獨立核數師報告	61
合併損益表	67
合併損益及其他綜合收益表	68
合併財務狀況表	69
合併權益變動表	70
合併現金流量表	71
合併財務報表附註	73
本集團物業	137
五年財務資料	138

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(於2020年12月8日辭任)

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2020年12月31日止年度之年報。

市場及業務回顧

2020年，突如其來的2019新冠病毒病(「新冠病毒」)疫情重創全球經濟。受疫情影響，金融市場波動、全球貿易萎縮、全球產業鏈供應鏈遭受衝擊。國際形勢上，英國脫歐、《區域全面經濟夥伴關係協定》(RCEP)的簽訂、美國大選等等將對全球地緣政治格局改變產生影響。

疫情重創全球經濟，各國的國民生產總值跌幅普遍創歷史極值。疫情下，如何努力讓世界經濟向復蘇通道攀升是各國面對的挑戰。在內外環境複雜多變以及不確定因素增多的情況下，本集團繼續秉持穩健經營，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。

2020年，由於新冠病毒疫情的影響及融資租賃監管體制調整後的具體政策仍不明朗，融資租賃業務總量整體出現下降。據《2020年中國租賃業發展報告》統計，截至2020年12月底，全國融資租賃合同餘額約為65,040億元，比2019年12月底的66,540億元減少約1,500億元，2020年比2019年同期下降2.3%。後續隨著疫情防控取得顯著效果和中國經濟的復蘇，租賃業將重新步入健康穩健的發展軌道。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。

在物業投資業務方面，2020年上半年新冠病毒疫情在中華人民共和國(「中國」)肆虐，為了支持實體經濟、協助商戶渡過困難，本集團響應政府號召，給予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」)商戶優惠條件，使得東東摩出租率保持穩定。於2020年，東東摩的平均出租率約88%，而2019年平均出租率約93%，雖然出租率相比同期下跌，隨著疫情漸漸受控，預期2021年東東摩的租金收入及回報增長率將穩健。

為有效擴寬收入來源，本集團在東東摩開發了更多不同增值服務，其中銷售花卉及植物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，2020年銷售花卉及植物業務市場反應良好，成為本集團業務收入新的增長點。

主席報告書

在保理業務方面，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」)，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。

自2013年以來，不良資產規模一直在快速增長：中國不良資產的未償餘額從2015年的約人民幣12,744億元增長到2019年的人民幣24,135億元，複合年均增長率約為17.3%。展望未來，中國不良資產的未償餘額預計將以16.6%的複合年增長率從2020年的約人民幣31,780億元增至2024年的人民幣58,830億元。隨著不良資產規模的持續增長，資產以及本地資產管理公司(「資產管理公司」)的持續擴張，短期內，不良資產的處置許可仍然是稀缺資源，該行業將保持較高的准入門檻。因此，不良資產業務仍將是當地資產管理公司的主要收入來源。在不良資產市場有望進入高質量發展的新時期，2020年12月本集團亦通過收購安信萬邦資產管理有限公司(「安信萬邦」)進入不良資產行業，本集團未來擴展其貸款融資的下一個重點是不良資產管理，特別是與房地產行業有關的不良資產的收購，分割和轉售。

從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4.99億港元)之借款，於2020年10月21日，借款已全數償還及結清。本公司收回之資金將會努力拓展業務，展望2021年，本集團對行業發展充滿信心，將憑藉多年來堅實的管理基礎和發展戰略，緊跟市場變化，積極應對及調整，從而為股東創造更豐厚的價值，實現本公司的更大發展。

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。2021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，2021年3月10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 2020年 12月31日 止年度 千港元	截至 2019年 12月31日 止年度 千港元
收益	103,759	33,202
經營溢利／(虧損)	39,434	(69,381)
財務收入／(成本)－淨額	113,602	(18,788)
除稅前溢利／(虧損)	153,036	(88,169)
所得稅(支出)／抵免	(29,857)	4,764
年內溢利／(虧損)	123,179	(83,405)

本集團於12月31日的資產及負債概要如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產	357,209	373,434
流動資產	671,829	651,708
流動負債	93,000	199,376
非流動負債	5,383	35,505
本公司擁有人應佔權益	753,313	605,467

業務回顧

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得收益約1.038億港元(2019年：約3,320萬港元)，相當於增加212.5%。本集團錄得經營收益約3,940萬港元(2019年：虧損約6,940萬港元)。收益主要由於本集團收到來自重慶東銀碩潤石化集團有限公司(「碩潤石化」)款項約人民幣(「人民幣」)6.656億元(相當於約7.907億港元)以結清授予一間關連公司的相關尚欠貸款，導致(i)本公司於截至2020年12月31日止年度將會錄得應收一間關連公司款項減值虧損回撥約5,010萬港元；及(ii)來自授予相關關聯方之貸款利息總計收入約1.644億港元會在截至2020年12月31日止年度確認，導致截至2020年12月31日止年度上述的盈利增加。值得注意的是，扣除上述相關貸款償還的一次性得益外，本集團預期於截至2020年12月31日止年度錄得與截至2019年12月31日止年度相近程度的營運虧損及年度虧損。此外，東東摩評估公平值虧損2,460萬港元(2019年：公平值收益約150萬港元)及應收貸款的減值虧損約4,340萬港元(2019年：約2,330萬港元)所致。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2020年12月31日止年度之本公司擁有人應佔溢利約為1.146億港元(2019年：虧損約7,970萬港元)。

管理層對業務之討論及分析

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)。

由於新冠病毒疫情的影響及貸款融資監管體制調整後的具體政策仍不明朗，使不少公司的營運嚴重受阻。因而影響財務表現及業務發展計劃亦受到拖累。慶幸是 2020 年上海東葵的業務並未受到新冠病毒疫情太大影響，客戶按時還款，業務仍然穩健。

於 2020 年 11 月 6 日，上海東葵收到上海浦東新區人民法院作出日期為 2020 年 10 月 26 日有關裁定其勝訴之法律訴訟判決(「判決」)。判決命令(其中包括)(1) 陝西太白山投資集團有限公司(「陝西太白」)須向上海東葵支付所有未償付租金及購買價約人民幣 3,300 萬元(相當於約 3,920 萬港元)；(2) 陝西太白須向上海東葵支付直至 2020 年 3 月 10 日之違約利息合共約人民幣 60 萬元(相當於約 70 萬港元)，以及由 2020 年 3 月 11 日直至償還違約利息實際日期止之違約利息；(3) 陝西太白須向上海東葵支付法律費用人民幣 30 萬元(相當於約 40 萬港元)；及 (4) 寶雞市文化旅遊產業發展集團有限公司(「擔保人」)須共同及個別對陝西太白以上海東葵為受益人之還款責任承擔責任。於擔保人履行擔保責任後，其擁有向陝西太白追償之權利。

上海東葵正為四間醫院提供貸款融資，分別是祿豐縣人民醫院項目金額為人民幣 1,200 萬元(相當於約 1,430 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 3,560 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 4,750 萬港元)及淮南市洪澤區人民醫院項目金額為人民幣 3,000 萬元(相當於約 3,560 萬港元)。

上海東葵貸款融資的實際利率介乎 10.1% 至 15.4%(2019 年：11.0% 至 12.9%)。於上述醫院的貸款融資中，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。年內新冠病毒疫情對東葵業務沒有明顯影響，所有客戶還款記錄優良，各專案金額及利息都能按時收回。貸款融資的收入減少主要歸因於中國金融市場日益嚴格的監管環境令本集團更加難以取得銀行保理為潛在貸款融資項目提供融資，因此，本年度較少完成具規模的貸款融資專案。嚴格的監管政策亦導致流動資金出現暫時緊張，同時本集團減少其對銀行保理的依賴，並提高市場整體利息成本。

短期貸款業務

於 2020 年 10 月 23 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)訂立補充合同，上海東葵同意向儋州中誠授出一筆人民幣 2,500 萬元(相當於約 2,970 萬元港幣)的貸款，為期 12 個月，年利率 15.4 厘。借款合同的所有其他條款及條文均按 2019 年 10 月 21 日之公告內容保持不變。

管理層對業務之討論及分析

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上海東銳，註冊資本人民幣5,000萬元(相當於約5,940萬港元)，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12月28日，上海東銳與綿陽華藍建設工程有限公司(「綿陽」)訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計90日期間內提供融資，有關融資由綿陽之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣5,050萬元(約等於6,000萬港元)。為期90天，年利率10.78%。

於2020年12月28日，上海東銳與重慶潮豐聯物資有限公司(「重慶潮豐」)訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計182日期間內提供融資，有關融資由重慶潮豐之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣5,510萬元(約等於6,550萬港元)。為期182天，年利率10.53%。

於2020年12月28日，上海東銳與廣東大地鋼鐵有限公司(「廣東大地鋼鐵」)訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計182日期間內提供融資，有關融資由廣東大地鋼鐵之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣4,460萬元(約等於5,300萬港元)。為期182天，年利率10.47%。

於2020年12月28日，上海東銳與磐嶼商業保理有限公司(「磐嶼」)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90日期間內提供融資，有關融資由磐嶼之保理客戶向磐嶼轉讓之應收賬款作抵押，保理本金額為人民幣約4,030萬元(約等於4,790萬港元)。為期90天，年利率10.25%。

於2020年11月27日，上海東銳訂立再保理協議，據此，上海東銳同意於再保理協議簽訂日期起計12個月期間內提供融資，有關融資由國歆博業(深圳)商業保理有限公司(「國歆博業」)之保理客戶向國歆博業轉讓之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣6,290萬元(相當於約7,470萬港元)，年利率為10.74%。

於2020年11月27日，上海東銳與國昀瑞業(深圳)商業保理有限公司(「國昀瑞業」)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12個月期間內提供融資，有關融資由國昀瑞業之保理客戶向國昀瑞業轉讓之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣6,240萬元(相當於約7,410萬港元)年利率為10.74%。

於2020年11月27日，上海東銳與江蘇鵬輝融資租賃有限公司(「江蘇鵬輝」)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12個月期間內提供融資，有關融資由江蘇鵬輝之保理客戶向江蘇鵬輝轉讓之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣5,420萬元(相當於約6,430萬港元)，年利率為10.74%。

管理層對業務之討論及分析

於 2020 年 6 月 30 日，上海東銳與深圳聯合保理有限公司(「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 1,470 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。

於 2020 年 4 月 22 日，上海東葵與客戶 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 1,220 萬港元)，為期一年，年利率 10.09%。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，貸款融資分部所貢獻的收益約 5,330 萬港元(2019 年：收益約 1,900 萬港元)，該分部錄得除稅後溢利約 1,620 萬港元(2019 年：除稅後虧損約 1,540 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。

2020 年上半年新冠病毒疫情肆虐，零售、飲食服務實體經濟行業最受影響，為了支持實體經濟、協助商戶渡過困難，本集團旗下重慶寶旭持有的東東摩向商戶提供租金減免，全年租金減免約人民幣 150 萬元，使得東東摩出租率錄得輕微跌幅。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團投資物業分部貢獻收益約 1,970 萬港元(2019 年：約 1,400 萬港元)，相當於增加 40.4%。與此同時，截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本分部錄得除稅後溢利約 1,650 萬港元(2019 年：除稅後虧損約 90 萬港元)。

銷售花卉及植物

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團的花卉及植物分部銷售收益約為 3,190 萬港元(2019 年：約 50 萬港元)。同時，該分部於截至 2020 年 12 月 31 日止年度錄得除稅後溢利約 20 萬港元(2019 年：除稅後溢利約 2.3 萬港元)。年內，新冠病毒疫情對銷售花卉及植物沒有明顯影響。

不良資產管理

於 2020 年 12 月，本公司擁有 77.58% 股權的附屬公司上海東葵以現金人民幣 6 萬元(相當於約 7.13 萬港元)收購了安信萬邦，於收購日，安信萬邦的淨負債約人民幣 170 萬元(相當於約 200 萬港元)，收購作價為人民幣 6 萬元(相當於約 7.13 萬港元)，安信萬邦的註冊資本人民幣 5,000 萬元(相當於約 5,940 萬港元)，於 2020 年 12 月 31 日，安信萬邦的總資產約人民幣 210 萬元(相當於約 250 萬港元)，淨負債約人民幣 168 萬元(相當於約 200 萬港元)，主營業務為管理不良資產。

管理層對業務之討論及分析

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團的不良資產管理分部並無貢獻收入(2019 年：無)。同時，該分部於截至 2020 年 12 月 31 日止年度錄得除稅後虧損約 1.5 萬港元(2019 年：無)。年內，新冠病毒疫情對銷售不良資產沒有明顯影響。

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 9,500 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 9,500 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 1.307 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 1.782 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 4.99 億港元)。

於 2020 年 10 月 21 日，本集團從東銀碩潤收到款項約人民幣 6.656 億元(相當於約 7.907 億港元)以結清借款(包括利息及所產生之其他相關開支)借款已全數償還及結清。對重慶東銀殼牌石化有限公司(「東銀殼牌」)51% 股權之相關質押已相應撤銷。

前景

2020 年新冠病毒疫情大流行使全球經濟遭遇極大衝擊，在經歷了 2020 年經濟的大幅衰退後，2021 年全球經濟有望迎來普遍的恢復性增長，但疫情影響廣泛深遠，外部環境依然複雜多變。中國率先在全球範圍內取得了疫情防控和經濟社會發展的雙勝利，成為全球唯一實現正增長的主要經濟體。未來中國將繼續深化供給側結構性改革，以改革創新為根本動力，堅持穩中求進工作總基調，經濟發展長期向好。

本集團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，藉以拓寬本集團之收入來源。同時，在物色到具潛力之投資機會前，本集團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

貸款融資業務

隨著中國經濟形勢和監管環境的變化，中國的貸款融資行業發展面臨轉型。2020 年，貸款融資迎來轉型發展的關鍵期，行業逐漸向成熟階段發展。為促進貸款融資業務發展，規範貸款融資公司的經營行為，防範風險，政府出台了多項政策。

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)》，這是 2020 年第一部貸款融資領域的重磅政策。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，其中對貸款融資合同相關內容進行了規定，民法典草案極大地豐富了貸款融資合同條款，充分體現了國家對貸款融資行業的關注和重視。

管理層對業務之討論及分析

2020年6月9日，中國銀保監會發佈了《融資租賃公司監督管理暫行辦法》(簡稱「《暫行辦法》」)引導行業規範經營，防範和化解風險。預計短期內，行業空殼公司將加速出清，由於槓桿倍數和集中度限制，行業整體業務規模和盈利承壓，疊加宏觀經濟下行，行業分化進一步加劇。《暫行辦法》明確了貸款融資行業的「本源」是服務實體經濟產業鏈上的中小微企業。《暫行辦法》以「補短板、嚴監管、防風險、促規範」為基本原則，從經營規則、監管指標、監督管理和法律責任等方面對貸款融資公司進行了規範，有利於推動貸款融資公司集中主營業務發展，有效遏制貸款融資公司偏離主業、無序發展。《暫行辦法》的發佈，回應了貸款融資行業對監管辦法儘早出台的期望，為疫情後貸款融資業務恢復發展減少了最大的不確定因素之一，是疫情後的一個利好消息。

隨著正在進行的金融改革，隨著金融產品和金融工具的不斷創新，中國的金融市場變得更加活躍和多樣化。隨著中國經濟的持續增長，對各種金融產品和服務的需求也將不斷增加。因此，自本集團首次涉足貸款融資業務以來，本集團貸款融資分部下的業務模式和產品提供也一直在不斷擴展，並隨著企業的資金需求而發展。

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，對貸款融資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，上海東葵將用更多的資金以及借款回款資金投入到貸款融資項目、轉讓與受讓貸款融資資產、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。上海東葵將加強資金流動性及有效利用資金，在確保資金安全和充裕的情況下，遇上特別優質的項目，公司會按情況特殊考慮增加一年以內的貸款。

保理業務

本集團通過從事大約五年的貸款融資業務，管理層注意到，在銷售醫療設備和提供其他有關服務的過程中，醫療設備的賣方通常會提供一定的信用期給買家方。由於不同買方的信譽不同，賣方可能會遇到困難和或延遲從買方那裡收取貨款。因此，它為企業創建了一個組織應收賬款以為其現金流提供資金的市場，從而產生了提供保理服務的市場，公司將應收賬款抵押給保理服務提供商，作為獲得融資的擔保。因此，未來希望通過開拓不同類型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。在保理交易業務方面，預計客戶付出成本約為10%至12%，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。

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。

管理層對業務之討論及分析

不良資產管理業務

安信萬邦位於北京，其業務以不良資產處置為主業，通過打造投資能力、融資能力、管理能力全面的核心競爭力，以為股東創造價值、為客戶創造價值、為員工創造價值為公司經營理念，致力於將本公司打造成行業內領先的不良資產處置服務商以及行業內標杆地位。

2019年，四大資產管理公司順應國家政策導向，聚焦不良資產主債主業，持續加大不良資產處置力度，提升處置效率，發揮了重要作用。在中國不良資產供給增加的同時，買方主體也在逐步多元化，資產管理公司行業從政策性向商業化不斷發展完善，市場化處置格局進一步完善，不良資產市場有望進入高質量發展的新時期。

本集團對中國不良資產管理的前景感到樂觀，並認為該業務將成為中國整體貸款融資市場中日益重要的領域，這可能是下一個重點集團業務的重點。鑑於這一趨勢，本集團已在這方面採取了許多準備步驟，包括進行可行性研究和業務網絡發展。

持有物業投資

隨著80、90後一代進入生育高峰，以及二胎放開等政策因素的刺激，疊加人均可支配收入持續提高，中國母嬰市場發展迅速。據艾媒諮詢數據顯示，2020年中國親子行業整體市場規模突破4萬億元，預計到2024年整體市場規模將超過7萬億元。保守估計，重慶親子行業市場規模在千萬億。

東東摩位於中國重慶市南岸區南坪東路二巷2號已定位為地區性住宅購物商場，並提供各種商店，包括時尚精品店，餐廳和生活方式休閒中心，可為重慶南部的中產階級提供一站式的生活方式購物和休閒體驗。自2015年以來，同東東摩被定為「一站式兒童教育培訓區」。本集團於2015年對東東摩進行了大規模的整體裝修，增加了新設施以吸引租戶及其顧客。經過2016年的整修和2017年的改革和重新招標工作的完成，東東摩已將同東東摩的街道層指定為兒童遊樂場，即啟蒙街，並在二樓和三樓的某些區域指定了兒童訓練區（「兒童訓練區」）。

未來東東摩項目將繼續重點打造「一站式兒童教育培訓街區」圍繞兒童培訓業態，對項目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。

銷售花卉及植物

當前國家正加速推進生態宜居城市的建設，以綠色發展引領推進高質量發展。重慶寶旭於本年度積極推進銷售花卉及植物之項目，項目的實施符合國家綠色產業發展規劃，同時亦符合將重慶市打造為文明城市的規劃。

隨著經濟水準的發展，人民生活消費水準的不斷提升，對精神層次方面的需求正發生著質的變化，在這些背景下，花卉行業近年發展迅猛。根據國家統計局數據，2015-2019年，中國億元以上花卉專業市場交易規模逐年增長，2019年為751億元，同比增長16.9%。鮮花和花藝作為普通大眾最重要的精神需求物品之一，其需求量還將大幅度提升。這將帶動本公司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。

管理層對業務之討論及分析

從東東摩全年對花卉及植物的需求以及節日裝飾和組織活動的要求，本集團意識到了潛力房地產開發公司，提供綠化，園藝，景觀和植物苗圃服務的公司，當地社區組織以及各個家庭對各行各業的園藝花卉和其他綠化服務的需求。

因此，本集團於 2019 年開始進行花卉及植物銷售業務，並將自身定位為中國中小型房地產開發商的園林綠化花卉及植物供應商，尋求提供優質的園林綠化相關花卉。並以具有競爭力的價格為其房地產項目提供花卉及植物供應。本集團認為，利用東東摩的現有租戶網絡以及本集團控股股東重慶東銀的房地產開發商的園林綠化公司和物業管理公司網絡，以及本集團銷售園林綠化花卉及植物業務將是一項可行且可持續的業務，前景良好。

財務回顧

流動資金及財務資源

於 2020 年 12 月 31 日，本集團持有之銀行及現金結餘約為 1.461 億港元(2019 年：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 12 月 31 日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為 7.2(2019 年：約 3.3)。

於 2020 年 12 月 31 日，本集團並無資本負債比率(2019 年：約 0.2)，乃按債務淨額除以總資本計算。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。截至 2020 年 12 月 31 日，本集團並無借貸超過現金及現金等價物(2019 年：借貸總額超過現金及現金等價物約 1.503 億港元)。

資本結構

截至 2020 年 12 月 31 日，本集團並無即期及非即期借貸(2019 年：即期借貸分別約 1.67 億港元及非即期借貸約 2,240 萬港元)。所有銀行借貸按浮動利率計息，而債券則按固定利率計息。

本集團於截至 2020 年及 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 2019 年 12 月 31 日，本集團的銀行貸款約 4,480 萬港元由本集團的約 3.15 億港元的投資物業(其收取租金收入的權利)作抵押，並由重慶東銀擔保。於 2020 年 12 月 31 日，本集團並無已抵押資產。

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 2020 年及 2019 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 2020 年 12 月 31 日止年度之末期股息(2019 年：無)。

管理層對業務之討論及分析

人力資源及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團合共僱用31名(2019年：36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(「羅先生」)，51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34.57%已發行股本及江蘇農華智慧科技股份有限公司(「江蘇農華」，一間於中國深圳證券交易所上市之公司)約25.95%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」)，47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」)，44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」)，47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。於2019年5月，羅小姐兼任為重慶迪馬董事局總裁。

潘川先生(「潘先生」)，42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

獨立非執行董事

陳英祺先生（「陳先生」），57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30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」），50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」），82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2020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2020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67頁之合併損益表內。

董事局不建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息(2019年：相同)。

儲備

本集團及本公司於截至2020年12月31日止年度內之儲備變動分別載於第70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2020年及2019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31。

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2020年12月31日之借款詳情載於合併財務報表附註28。

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138頁。

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。

董事局報告書

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(於2020年12月18日辭任)

獨立非執行董事

陳英祺先生
梁健康先生
王金岭先生

秦宏先生(「秦先生」)因須投入其他事務，故於2020年12月18日辭任本公司非執行董事。秦先生確認彼與董事局並無意見分歧，且並無其他事宜須敦請本公司股東垂注。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第90條至第92條之規定，台先生、潘先生及陳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)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2020年10月13日訂立)及梁先生(於2020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。

附屬公司董事

於年內及直至本報告日期，曾於本公司之附屬公司董事會任職的所有董事名單載於本公司網站<http://www.doyenintl.com>

董事局報告書

獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據聯交所證券上市規則(「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2020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2,970萬港元(2019年：零)。

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2020年10月21日，本集團從碩潤石化收到款項約人民幣6.656億元(相當於約7.907億港元)以結清借款(包括利息及所產生之其他相關開支)借款已全數償還及結清。對東銀殼牌51%股權之相關質押已相應撤銷。

於截至2020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4,080萬港元(2019年：約零)。

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2020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2020年12月31日止年度，向東原物業管理支付之物業管理費約10萬港元(2019年：約30萬港元)。

董事局報告書

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2020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%

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2020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。

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

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。根據2008年計劃已授出的購股權可予發行的股份總數為2,100,000股股份，佔本公司已發行股本約0.16%。該購股權已於2020年12月1日到期失效。2008年計劃之進一步資料載於合併財務報表附註32。

4. 各參與者享有之最高配額：

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。

5. 根據購股權承購股份之時限：

2008年計劃於2018年9月11日終止，購股權於2020年12月1日屆滿。

6. 行使購股權前規定之最短持有期：

2008年計劃於2018年9月11日終止，購股權於2020年12月1日屆滿。

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：

2008年計劃於2018年9月11日終止，購股權於2020年12月1日屆滿。

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)

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年計劃於2018年9月11日終止，購股權於2020年12月1日屆滿。

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2020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)	140,000,000	10.99%
寶立國際(香港)貿易有限公司	實益擁有人(附註g)	140,000,000	10.99%
香港錦華駿昌實業有限公司	實益擁有人	70,000,000	5.49%
游濤先生	受控制法團之權益(附註h)	70,000,000	5.49%

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(「江蘇華西集團」)是一間根據中國法例成立的有限責任公司。江蘇華西集團持有江陰華西鋼鐵有限公司(「江陰華西鋼鐵」)75%之股權，而江陰華西鋼鐵則全資擁有寶立國際(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. 香港錦華駿昌實業有限公司是一間香港成立之有限公司，由游濤先生全資100%擁有。

除上文所披露者外，於2020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2020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2020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。

董事局報告書

主要客戶及供應商

於截至2020年12月31日止年度內，我們五大客戶佔本集團總收益約77.65% (2019年：約46.12%) 及我們最大的客戶佔我們總收益約39.37% (2019年：約12.37%)。由於我們業務的性質，於我們的正常業務過程中並無任何來自主要供應商的重大貢獻。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。

關連交易

於截至2020年12月31日止年度，本集團有以下關連交易：

1. 不獲豁免關連交易

於2016年11月8日，本公司向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣8,000萬元(相當於約9,500萬港元)的東銀借款。同日，重慶寶旭向重慶東銀授出一筆本金金額為人民幣8,000萬元(相當於約9,500萬港元)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1.307億港元)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1.782億港元)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4.99億港元)。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2020年12月31日止年度，重慶東銀向本公司償付約2,190萬港元(2019年：約290萬港元)。

於2020年10月21日，貸款的本金及利息已悉數償還及結清。

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。

董事局報告書

關連交易 (續)

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2020年12月31日，本集團的關連人士並無提供擔保(2019年：本集團的銀行貸款約4,480萬港元)。

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。

於2020年10月21日，債券之本金及利息已全部償還。

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2020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2020年12月31日止年度，向東原物業管理支付之物業管理費約10萬港元(2019年：約30萬港元)。

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2020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。

董事局報告書

須予披露交易

於2020年12月28日，上海東銳與綿陽訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計90日期間內提供融資，有關融資由綿陽之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣5,050萬元(約等於6,000萬港元)，為期90天，年利率為10.78%。

於2020年12月28日，上海東銳與重慶潮豐訂立保理協議，據此，東銳同意於保理協議簽訂日期起計182日期間內提供融資，有關融資由重慶潮豐之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣5,510萬元(約等於6,550萬港元)，為期182天，年利率為10.53%。

於2020年12月28日，上海東銳與廣東大地鋼鐵訂立保理協議，據此，東銳同意於保理協議簽訂日期起計90日期間內提供融資，有關融資由廣東大地鋼鐵之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣4,460萬元(約等於5,300萬港元)，為期182天，年利率為10.47%。

於2020年12月28日，上海東銳磐嶼訂立再保理協議，據此，東銳同意於再保理協議簽訂日期起計90日期間內提供融資，有關融資由磐嶼之保理客戶向磐嶼轉讓之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣4,030萬元(約等於4,790萬港元)，為期90天，年利率為10.25%。

於2020年11月27日，上海東銳訂立再保理協議，據此，上海東銳同意於再保理協議簽訂日期起計12個月期間內提供融資，有關融資由國歆博業之保理客戶向國歆博業轉讓之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣6,290萬元(相當於約7,470萬港元)，年利率為10.74%。

於2020年11月27日，上海東銳與國昀瑞業訂立再保理協議，據此，上海東銳同意於再保理協議簽訂日期起計12個月期間內提供融資，有關融資由國昀瑞業之保理客戶向國昀瑞業轉讓之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣6,240萬元(相當於約7,410萬港元)，年利率為10.74%。

於2020年11月27日，上海東銳與江蘇鵬輝訂立再保理協議，據此，上海東銳同意於再保理協議簽訂日期起計12個月期間內提供融資，有關融資由江蘇鵬輝之保理客戶向江蘇鵬輝轉讓之應收賬款作抵押，保理本金額為約人民幣5,420萬元(相當於約6,430萬港元)，年利率為10.74%。

董事局報告書

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1,470萬港元)，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。

於2020年4月22日，上海東葵與客戶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1,220萬港元)，為期一年，年利率10.09%。

關連人士交易

於截至2020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，2021年3月10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2020年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟下文所披露偏離守則條文第A.4.1條及守則條文第E.1.2條除外：

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

守則條文第E.1.2條規定，董事局主席須出席股東週年大會。由於董事局主席羅先生積極參與本集團之中國業務運營，因此儘管羅先生屬意出席本公司於2020年5月13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）、2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14至15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。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	15/15
台星先生，行政總裁	15/15
曹鎮偉先生	15/15
非執行董事	
羅韶穎小姐，副主席	15/15
潘川先生	15/15
秦宏先生(於2020年12月18日辭任)	10/15
非執行董事	
陳英祺先生	15/15
梁健康先生	15/15
王金岭先生	15/15

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2020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2020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2020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(於2020年12月18日辭任)	✓
獨立非執行董事	
陳英祺先生	✓
梁健康先生	✓
王金岭先生	✓

附註：

1. 培訓包括

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

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

(B) 支援

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「相關僱員證券交易指引」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之標準守則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事均確認，彼等於截至2020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2020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2020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，台先生、潘先生及陳先生須於應屆股東週年大會上退任，並符合資格重選連任。

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

董事任期及重選

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

審核委員會

本公司自1999年已成立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企管守則守則條文第C.3.3條所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有兩名成員，皆為本公司之獨立非執行董事，分別為陳先生(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2020年12月31日止年度，審核委員會共舉行兩次會議。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	2/2
梁健康先生	2/2
王金岭先生	2/2

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2020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	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61至66頁之獨立核數師報告。

企業管治報告書

核數師酬金

截至2020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	1,600

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

1. 關於本報告

本集團根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發表的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄二十七2016年版本《環境、社會及管治報告指引》（「2016版ESG指引」）編備此環境、社會及管治報告（「本報告」）。本報告在2016版ESG指引的基礎上增加披露2020年版本《環境、社會及管治報告指引》（「2020版ESG指引」）中的強制披露信息及適用的披露指標，藉此全面地匯報本集團在2020年1月1日至2020年12月31日（「報告期」）的環境、社會及管治（「ESG」）方面的管理方針及成果。

1.1. 匯報原則

本集團依循2016版ESG指引的四項匯報原則撰寫本報告，以下為各項原則在本報告中的應用方法：

重要性

本集團透過重要性評估程序識別了本報告重要性議題，程序包括：識別與本集團相關的可持續發展議題及主要利益相關方、邀請各利益相關方以及董事局對可持續發展議題的重要性進行優次排列、開展重要性議題分析等，並以董事局核實的重要性議題作為本報告的匯報重點。關於重要性評估程序的詳情，請參考本報告的章節2.2重要性調查。

量化

為全面評估本集團於報告期內的ESG績效，本集團披露了2016版ESG指引內適用的量化關鍵績效指標（「KPI」）以及列明了量化KPI的標準、方法、假設及／或計算的參考，包括主要換算因子的來源。

平衡

本報告已全面應用平衡原則。

一致性

在可行的情況下，本報告使用與上一報告期一致的方法對KPI相關信息進行統計與收集，以供各利益相關方對報告期內的ESG績效進行有意義的比較。如報告期的統計與收集KPI相關信息的方法與上一報告期不一致，本集團將在該處以附註形式特別列明。

1.2. 匯報範圍

本報告範圍涵蓋了對本集團業績有重大影響的主要附屬公司，包括了本公司上海東葵、重慶寶旭及持有並負責管理的一座購物商場—東東摩。

環境、社會及管治報告

2. ESG管治責任

2.1. 董事局聲明

董事局負責履行職權範圍書所載的企業管治職責，並每年舉行不少於一次會議討論本集團企業管治事宜。在全球重視企業可持續發展的大趨勢下，董事局深明ESG管治對本集團可持續發展的重要性。董事局負責監管本集團的ESG事宜，並對一切ESG事宜策略及匯報承擔全部責任。董事局積極履行ESG管治職責，如有需要時舉行會議商討本集團的ESG管治事宜。至於日常ESG管治工作，董事局透過授權本公司管理層統籌和協調各附屬公司的ESG工作，確保董事局的決策能夠下達至各附屬公司並實行。董事局致力與本公司管理層維持良好的溝通，通過本公司管理層的定期匯報和審批年度ESG報告等形式，適時就重要ESG事宜進行決策，落實監督本集團ESG事宜的職責。

董事局積極參與重要性評估的工作，以了解利益相關方對本集團可持續發展的意見，並制定切合利益相關方需求的ESG管治策略。在報告期內，董事局參與了年度重要性調查以及釐定本集團ESG層面下的重要性議題。根據利益相關方的意見以及本集團的業務情況，董事局計劃日後全面識別本集團的ESG風險及機遇、訂立ESG工作的優先項及管理策略，持續提升本集團ESG管治效能。

透過審批ESG報告，董事局適時了解本集團業務的ESG績效。董事局明白確立ESG目標有助促進本集團的ESG管治，因此董事局考慮在合適的情況下訂立與本集團業務相關的ESG目標，並定期檢討進度，以提升本集團的ESG表現。

環境、社會及管治報告

2.2. 重要性調查

為進一步評估本集團的重要ESG事宜及了解利益相關方對本集團可持續發展的關注重點，本集團委託了第三方顧問公司進行重要性調查。利益相關方的寶貴意見是本集團確定本報告的重點披露範圍的主要參考因素，且對本集團的可持續發展策略的制定具參考價值。

以下為重要性調查的流程：

步驟一：識別主要利益相關方及建立可持續發展議題庫

本集團管理層定期與主要利益相關方溝通以了解他們的期望，並參考ESG指引、同行企業基準分析以及業務特色等因素篩選出共32項可持續發展議題，當中10項為環境層面議題、18項為社會層面議題以及4項為管治層面議題。組成了本集團的可持續發展議題庫。經管理層綜合考量各主要利益相關方「受東銀國際影響程度」、「對東銀國際的影響程度」以及參與可行性等因素，決定邀請董事、管理層、員工以及客戶參與是次重要性調查。

步驟二：收集利益相關方意見

本集團邀請董事、管理層、員工以及客戶參與網上問卷。各利益相關方分別從自身或本集團利益的角度將可持續發展議題按層面進行排序。本集團綜合結果後得出各個層面下的可持續發展議題分數。

步驟三：識別重要性議題

本集團採用重要性矩陣的方式識別本集團的重要性議題。本集團根據「對利益相關方的重要性」以及「對東銀國際的重要性」兩個維度審視各層面可持續發展議題對本集團的重要性。可持續發展議題在兩個維度下相對重要程度均在一半或以上會被識別為「重要性議題」。本集團識別出12項重要性議題，當中4項為環境層面議題、5項為社會層面議題以及3項為管治層面議題。

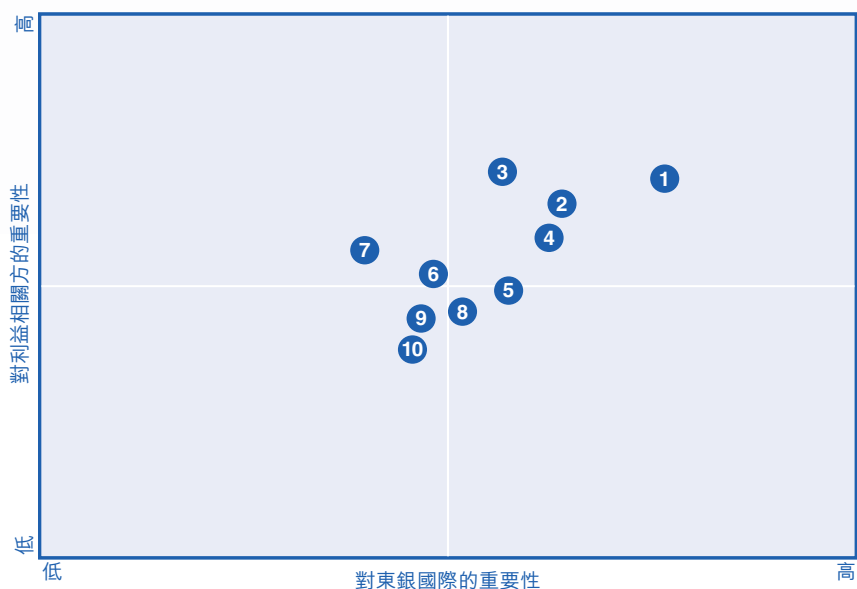
步驟四：釐定重要性結果

本集團董事局審視得出重要性議題並釐定其對本集團以及利益相關方的重要意義。本集團於本報告中重點披露重要性議題，針對性地回應利益相關方關注事宜。

環境、社會及管治報告

以下為各層面的重要性議題矩陣及重要性議題列表：

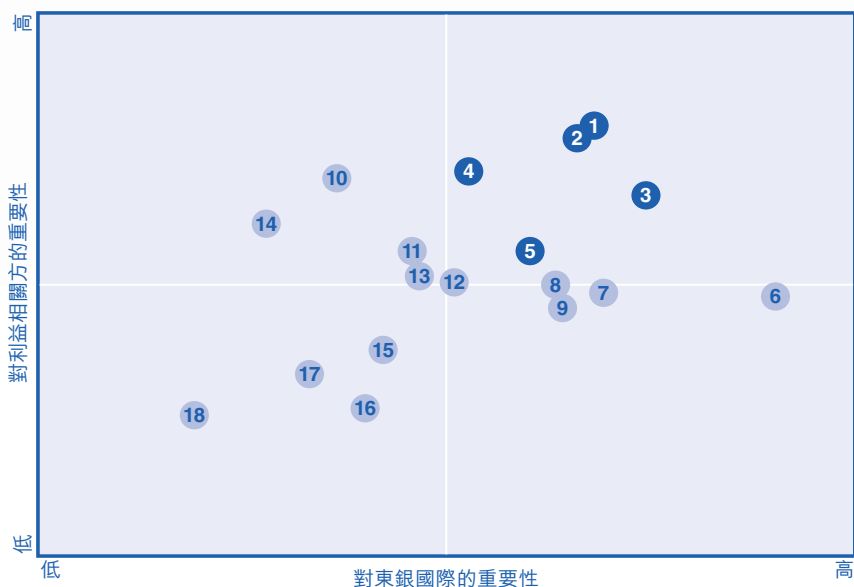
環境層面重要性議題矩陣



環境層面	
重要性議題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 廢棄物排放與管理 2. 能源使用及效益 3. 綠色辦公室 4. 廢氣排放與管理
其他可持續發展議題	<ol style="list-style-type: none"> 5. 廢水排放與管理 6. 溫室氣體排放與管理 7. 紙和電子廢物管理 8. 水資源使用及效益 9. 應對氣候變化及其影響 10. 環境及天然資源政策

環境、社會及管治報告

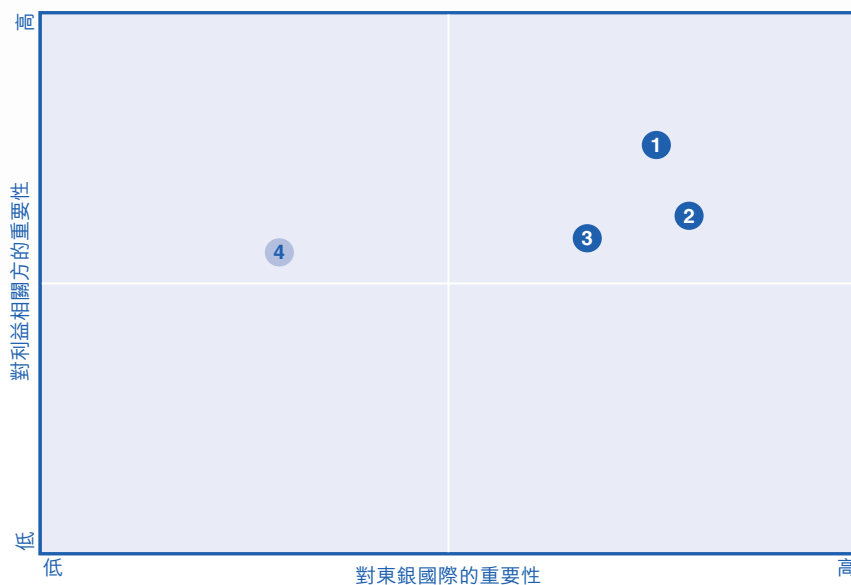
社會層面重要性議題矩陣



社會層面	
重要性議題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 客戶資訊安全及私隱保護 2. 客戶滿意度 3. 公平競爭的理念及制度保障 4. 產品／服務質量控制及管理 5. 投資、產品和服務對社會的影響
其他可持續發展議題	<ol style="list-style-type: none"> 6. 員工發展與培訓 7. 僱傭與員工福利 8. 遵守及保護知識產權 9. 健康與安全 10. 產品／服務的健康與安全 11. 供應鏈的環境風險管理 12. 供應鏈的社會風險管理 13. 供應商管理慣例 14. 產品／服務的廣告 15. 綠色採購 16. 反貪污 17. 社區參與及貢獻 18. 防止童工和強制勞工

環境、社會及管治報告

管治層面重要性議題矩陣



管治層面	
重要性議題	1. 合規運營 2. ESG管治與策略 3. ESG風險評估
其他可持續發展議題	4. 利益相關方溝通

環境、社會及管治報告

2.3. 風險管理

本集團透過風險管理系統識別及管理實現業務目標的重大風險，保障本集團的業務穩定發展。本集團訂立了由上而下的風險管理架構，董事局全面負責維持本集團健全的風險管理及內部監控系統。在風險識別、評估以及管理的程序中，董事局負責識別、評估本集團的重大風險以及決定有關的風險水平，並制定應對措施由相關部門及業務單位負責執行管理方案。另外，董事局以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，確保本集團已採取合理的措施管理重大風險。

本集團察覺ESG風險逐漸成為業務上的新興風險，因此積極考慮將ESG風險納入日常風險管理程序中，以提升本集團的整體風險管控能力。本集團於報告期內已就反貪污以及合規風險，採取多元化的管理措施，如要求本集團員工遵守相關反貪污的法律以及採納和實踐道德商業行為的最高標準，進一步鞏固本集團誠信合規的企業文化，減低相關風險發生的可能性。有關詳細的管理措施，請參閱章節2.4合規運營以及章節4.7反貪污。

2.4. 合規運營

本集團致力於運營中採取有效的合規管理措施，以減少運營中面臨的合規風險。本集團已聘請專業律師事務所對本集團的結構以及業務類型進行分析，並邀請其就本集團已開展的項目以及運營慣例提供專業的法律意見，確保本集團運營時符合相關監管要求及行業規定。

與此同時，作為於聯交所上市的公司，本集團於報告期內嚴格遵守聯交所的《上市規則》。本公司負責定期檢視《上市規則》的要求，確保本公司內部的企業管治滿足相關要求。本公司每年按照《上市規則》的ESG報告指引發表ESG報告，並知悉聯交所發佈了2020版ESG指引，當中的新增要求將適用於本公司2021財政年度的ESG報告。本公司已於報告期內進行準備工作，包括檢視本報告與2020版ESG報告指引差距以及新增2020版ESG指引的披露內容等，務求在發佈2021財政年度的ESG報告時符合相關要求。

環境、社會及管治報告

3. 環境責任

本集團了解良好的環境管理政策對本集團達成可持續發展至關重要。本集團亦始終致力於減低日常業務對環境影響。報告期內，本集團嚴格遵守香港及中國內地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對本集團產生重大影響的環境法律法規，包括但不限於《中華人民共和國水污染防治法》以及各地的《生活垃圾管理條例》等。自2019年起，上海以及重慶分別開始實施《上海市生活垃圾管理條例》及《重慶市生活垃圾管理條例》，本集團附屬公司包括上海東葵、重慶寶旭以及東東摩須按例對生活垃圾進行分類處理，並要求相關員工定期向管理層匯報處理情況，以確保符合相關法例要求。

本集團業務營運場所為辦公室及商場，因此本集團對環境的影響主要為能源以及其他資源耗用。本集團致力提高員工的環保意識，期以減少日常營運對環境的影響。本集團自2018年起訂立《綠色辦公室政策》，政策旨在鼓勵員工身體力行地實踐環保行動，提高員工的環保意識，以促進辦公室節能及資源節約。本集團鼓勵各附屬公司落實並執行該政策。本集團亦要求人力資源部主管向新入職員工講解綠色辦公室政策，確保每名員工知悉相關內容。

為配合《綠色辦公室政策》的施行，本集團已開始持續記錄辦公室及商場資源使用量，以便日後統計及匯報相關措施的節能減排以及資源節約的成果，並考慮未來制定相關節能減排、減廢以及提高水資源效率的目標，持續提高本集團環境績效。

3.1. 節能減排

本集團在營運中產生的空氣污染物及溫室氣體排放主要來自辦公室及商場的能源使用以及車輛燃料耗用。為了減少車輛使用產生的排放，本集團制定了明確的用車制度，如專車專用及按需分配，確保員工合理用車。為了減少因差旅而產生的排放，本集團鼓勵董事和高級人員善用視像會議或電話，減少海外出差。

本集團亦致力提高營運中能源使用的效率，包括在辦公室以及商場採取多項的節能措施，以節省辦公用電量。本集團在辦公室採取的具體措施如下：(1)下班後關閉電腦屏幕和其他電器設備；(2)下班後及午休時間辦公室全面關燈；(3)上班時將辦公室的平均室內溫度維持在攝氏24至26度之間，減少空調的耗電量；(4)辦公室採取發光二極管(LED燈)等低耗能的照明裝置；(5)辦公室採用節能設備，包括使用一級節能標籤電器。於報告期內，上海東葵已全面在辦公室內使用LED燈，減少用電。重慶寶旭已陸續開始採用LED燈，並制定了人均能耗標準，節省了辦公室用電，更減低了電費開支。

環境、社會及管治報告

本集團亦採用多項環保設計，減低商場營運的用電量。東東摩商場部份天花板安裝玻璃幕牆引入自然採光及廣泛採用LED燈，減少照明用電。為了進一步提高照明用電效率，東東摩採用智能光控系統及時間控制系統，使商場只在自然採光不足及規定時間內時自動開啟室內照明設備。同時，於商場內安裝感應式的自動扶手電梯，減少不必要的電力消耗。物業管理方面，東東摩盡量減少空調的使用率以及要求物業管理員於商場巡查時，確保電腦、電燈和空調系統於非辦公時間已妥善關閉，以免浪費資源。

3.2. 廢物管理及資源節約

為了鼓勵員工減少辦公垃圾及資源耗用，本集團的《綠色辦公室政策》明確列明減少垃圾產生及資源耗用的措施，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)使用雙面打印；(4)減少使用一次性餐具；(5)配置雙沖洗馬桶和節水型水龍頭；(6)確保計算機、打印機和電話等辦公設備在使用壽命結束時進行回收；(7)提供回收辦公廢物的設施，如設置分類回收箱。

本集團產生的廢棄物主要來自辦公室及商場營運。當中，本集團辦公室營運產生無害廢棄物包括生活垃圾以及紙張。本集團遵循《廢物處置條例》以及各地的《生活垃圾管理條例》適當地處理辦公室廢棄物。於報告期內，本集團共累計回收10.17噸的紙張廢棄物。此外，本集團辦公室營運產生的有害廢棄物包括碳粉盒及電池。本集團鼓勵使用可回收再用的碳粉盒，並將用完的碳粉盒退回供應商作回收之用，以確保妥善處理有害廢棄物。於報告期內，本集團共累計回收碳粉盒15個及電池42個。在商場營運方面，東東摩亦制定全面的商場廢棄物管理政策，包括在商場設置廢棄物回收桶，以提高回收率，促進資源循環再用。同時，東東摩亦制定《物資處理管理辦法》，務求重複使用可再用物資，包括商場項目活動及商戶撤離商場剩餘及廢棄的物資，減少了商場廢棄物。於報告期內，東東摩一共回收約11噸廢棄物¹。

在水資源使用方面，本集團業務的水源均由市政供應，不存在取水困難。另外，本集團的業務不屬於高耗水行業，但本集團仍致力減少業務的水資源耗用。除了《綠色辦公室政策》列明的減少辦公室水資源耗用的措施，本集團亦致力提升商場的用水效率。東東摩的洗手間設置感應出水水龍頭，以避免水資源浪費，並節省了用水量。

3.3. 環境及天然資源

本集團的業務對環境及天然資源的影響主要為電力及水資源耗用。另外，本集團業務不屬於高污染行業，因此本集團對環境及天然資源的影響較微。儘管如此，本集團仍堅持積極響應全球節能減排的趨勢，訂立了《綠色辦公室政策》以及《物資處理管理辦法》，減少本集團資源耗用，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。

¹ 此數據乃根據物業管理公司提供的總數據，並按東東摩的面積佔比推算。

環境、社會及管治報告

3.4. 應對氣候變化

本集團了解氣候變化可能為業務營運帶來了不確定性。氣候變化增加極端天氣相關事件如颶風和暴雨發生的可能性。為了避免極端天氣對商場營運造成影響，東東摩制定了暴雨的應對措施，提高商場適應氣候變化的能力。為減低暴雨對商場的影響，東東摩具體的預防及應對措施如下：

佈置防汛工作

- 檢查所有排水口，確保沒有雜物阻塞，維持良好運作
- 準備防汛應急設備和物資，並安排防汛應急隊負責清理排雨系統的雜物及救災工作

監察雨情

- 安排人員24小時巡查，嚴密監視降雨情況，及時匯報災情情況
- 確保排雨系統暢通運作，及時排除異常情況

發佈險情

- 監控室負責監視現場情況，及時向商戶發佈險情通知及周邊路況

現場處理

- 安排人員攜帶應急設備和物資，及時負責處理排水管道和排水設備運行不良的情況
- 根據險情通知各商鋪工作人員做好防範準備，包括穩定商戶及顧客情緒，防止出現混亂現象

善後處理

- 檢查調試設備設施，並安排專業人員清理排水系統及受災現場
- 組織人員控制現場，引導人流及車流行駛，並設置提示告知
- 負責統計商戶受損情況及項目設施設備受損情況

隨著市場對低碳經濟日益關注，上市公司紛紛致力減低價值鏈的排放，以切合市場需求及對上市公司的期望。雖然本集團業務不屬於碳排放密集的行業，但本集團日後會持續探索氣候變化對本集團造成的過渡風險以及機遇，並在資源許可下制定應對政策及計劃，進一步提高本集團應對氣候變化的能力。

環境、社會及管治報告

2020年度環境績效數據

空氣污染物				
排放來源	類別	數值	單位	
本公司車輛 ²	氮氧化物NO _x	2.21	千克	
	二氧化硫SO ₂	0.10	千克	
	懸浮顆粒物 PM _{2.5}	0.04	千克	
溫室氣體排放				
排放來源	數值	單位	密度	單位
溫室氣體排放總量	1,304.18	公噸二氧化碳當量	42.07	公噸二氧化碳當量／ 每員工
			0.07	公噸二氧化碳當量／ 每平方米
範圍一：直接排放				
本公司車輛 ³	17.85	公噸二氧化碳當量	0.58	公噸二氧化碳當量／ 每員工
範圍二：間接排放				
外購電力 ⁴	1,282.38	公噸二氧化碳當量	0.07	公噸二氧化碳當量／ 每平方米
範圍三：其他間接溫室氣體排放				
員工外出公幹 ⁵	3.94	公噸二氧化碳當量	0.13	公噸二氧化碳當量／ 每員工

² 此處的統計範圍為本集團管有直接營運權的汽車。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「EMEP/EEA Air Pollutant Emission Inventory Guidebook – 2019」所制訂。

³ 此溫室氣體排放(範圍一)的計算範圍包括本公司於香港使用的車輛，其計算方法及相關排放系數計算乃參考機電工程署和環境保護署共同發佈的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引2010年版》所制訂。

⁴ 此溫室氣體排放(範圍二)的計算範圍包括本集團於香港及內地購買的電力，其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《2019年可持續發展報告》及中華人民共和國國家發展和改革委員會發佈的《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》所制訂。

⁵ 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。

環境、社會及管治報告

資源使用量				
能源總耗量	2,163.98	千個千瓦時	69.81	千個千瓦時／每員工
			0.12	千個千瓦時／每平方米
間接能源使用				
外購電力	2,098,947.52	千瓦時	111.56	千瓦時／每平方米
直接能源使用				
外購汽油 ⁶	6,710.09	公升	216.45	公升／每員工
	65,029.94	千瓦時	2,097.74	千瓦時／每員工
耗水量				
外購自來水 ⁷	58,048.50	立方米	1,872.53	立方米／每員工
無害廢棄物 ⁸				
無害廢棄物總量	1,471.62	公噸	47.47	公噸／每員工
生活垃圾	1,461.45	公噸	47.14	公噸／每員工
辦公室用紙	10.17	公噸	0.33	公噸／每員工
有害廢棄物				
碳粉盒	18	個	0.58	個／每員工
電池	45	個	1.45	個／每員工
螢光燈管	10	支	0.001	支／每立方米

⁶ 此外購汽油包括了本集團管有直接營運權的汽車汽油使用量，原始收集單位為公升。此轉換計算方法及因子乃依據國際能源署的能源數據手冊所制訂。

⁷ 因本公司位於香港的辦公室為租賃辦公地方，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位於香港的辦公室。

⁸ 因受資源所限，上海東葵暫未統計報告期內產生的無害廢棄物。因此，無害廢棄物的計算範圍不包括上海東葵。

環境、社會及管治報告

4. 社會責任

本集團堅信員工為企業之本，持續致力為員工打造優質的工作環境，以吸引優秀的人才。本集團重視員工權益，並嚴格遵守香港及中國內地有關薪酬及解僱、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。本集團參考上述法律法規制定人力資源制度，確保本集團管理員工時符合法律法規要求。於報告期內，本集團未曾接獲與上述重大法規法律有關的違規事件。

4.1. 僱傭

本集團制定完善的人力資源制度，包括《員工守則》、《人力資源及行政手冊》等政策。本集團於上述政策訂明了在招聘、晉升、薪酬、福利、休假、解僱等方面的規定與程序，確立良好的員工權益監督和保障體系。本集團亦不斷檢視及完善現有政策，確保員工獲得合法權益。

在招聘及晉升過程中，本集團堅持「用人唯才」的宗旨，綜合考慮應徵者或員工的工作表現、工作經驗及工作能力。本集團確保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，促進了本集團多元及平等的員工文化。本集團嚴格禁止任何不公平或不合理的解僱，並清楚訂明解僱員工的條款。上海東葵與員工簽訂勞動合同，當中訂明了不可解僱員工的情況以及解僱員工時的程序，確保了員工的權益。

本集團為員工提供具競爭力的薪酬及福利，以保留優秀的人才。本集團依據員工的工作表現及市場的薪酬標準而釐定員工薪酬組合，並適當時作出合理的薪酬調整。本集團的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、待產假、婚假和事假等。

環境、社會及管治報告

本集團截至報告期末共有31名員工，均為全職員工，詳細的員工數據及員工流失率如下：

員工數據	
員工類別	員工人數(名)
按性別劃分	
女	14
男	17
按年齡劃分	
29歲及以下	1
30-50歲	26
51歲及以上	4
按地區劃分	
香港	16
中國內地	15

員工流失率 ⁹	
員工類別	流失率(%)
按性別劃分	
女	7%
男	24%
按年齡劃分	
29歲及以下	100%
30-50歲	12%
51歲及以上	25%
按地區劃分	
香港	6%
中國內地	27%

⁹ 員工流失率的計算方法為：該類別流失員工除以截止年底的該類別員工總人數。

環境、社會及管治報告

4.2. 健康與安全

本集團重視員工的健康與安全，致力為員工營造舒適、健康與安全的工作環境。本集團於《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。於報告期內，本集團嚴格遵守香港及中國內地有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害方面對本集團有重大影響的重大法律法規，包括但不限於《職業安全及健康條例》、《僱員補償條例》、《工傷保險條例》等。本集團已遵守《僱員補償條例》、《工傷保險條例》的規定，為本集團員工購買工傷保險。於報告期內，本集團未曾接獲與上述重大法律法規有關的違規事件。

本集團透過實行一系列的措施，確保員工辦公安全。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。本集團在工作地點為員工設置醫療急救箱，並在需要情況下向員工提供防暑用品。本集團十分關注員工的身體狀況，每年為員工提供一次的身體檢查，確保員工具備良好體魄。同時，本集團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，提升辦公室環境。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。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。

面臨新冠病毒疫情爆發的威脅，我們亦採取了積極的防疫措施，以期保障員工健康。我們在新冠病毒疫情嚴重時期鼓勵員工實施遠程辦公，減少員工交叉傳染的風險。同時，我們亦向員工定期提供口罩以及消毒洗手液，確保員工獲得足夠的防疫用品。我們在辦公室設有消毒洗手液，以提醒員工注意個人衛生，進一步提高員工的衛生意識。

環境、社會及管治報告

為提高員工的職業健康與安全意識，本集團安排員工參加職業健康講座，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。本集團亦定期安排員工參與消防演練，以熟知消防用具的使用，提高員工對緊急事件的應變能力。此外，本集團關注員工的身心健康，鼓勵員工在工作以外放鬆身心。因此，本集團舉辦了員工工餘活動，包括團體建設活動及節日慶祝活動，藉此增進員工之間的情感以及員工對本集團的歸屬感。

於過去三個報告期內，本集團均無錄得員工工傷及因工亡故的案例。

案例：東東摩2020年度消防演習

東東摩在2020下半年進行了一年一度的消防演習，並邀請了商戶以及員工參與是次消防演習。消防演習的內容包括模擬火警逃生路線以及使用消防用具等，提高了商戶以及員工應對火警的能力。



環境、社會及管治報告

4.3. 發展與培訓

本集團認為優秀人才以及能力超卓團隊對本集團長遠發展至關重要，因此本集團致力提升員工的專業知識和技能。本集團定期參與由政府及專業機構如香港廉政公署及其他金融中介公司舉辦有關融資、合規、反貪污等主題講座，希望每名持有金融牌照或相關工作之員工都跟市場的變化及規定與時俱進。此外，本集團為每一位員工提供入職培訓，內容包括企業文化介紹以及崗位技能培訓，務求讓員工能夠更快融入本集團以及適應工作崗位。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，拓寬員工在專業領域的視野。為進一步鼓勵員工發展，本集團每年年底會進行員工評估，按照員工的表現及職責範疇，制定晉升以及培訓機會。另外，本集團將積極考慮制定員工培訓政策，以建立系統性的員工培訓機制。

員工培訓數據		
員工類別	平均培訓時數(小時) ¹⁰	培訓百分比(%) ¹¹
按性別劃分		
女	0.4	71%
男	1.1	29%
按僱員類別劃分		
高層員工	0.0	0%
中層員工	1.2	29%
基層員工	1.0	71%

4.4. 勞工準則

本集團絕不僱用童工，亦禁止任何形式的強迫勞工發生。於報告期內，本集團嚴格遵守香港及中國內地有關防止童工及強制勞工對本集團有重大影響的法律法規，包括但不限於《禁止使用童工規定》及《國務院關於職工工作時間的規定》等。於報告期內，本集團未曾接獲與上述重大法律法規有關的違規事件。上海東葵的勞動合同列出了員工的工時並制定加班費用，避免員工被迫無償工作。為避免違反勞工法律法規，本集團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的情況，本集團會尋求律師的意見並即時免除相關人員職務。

¹⁰ 員工平均培訓時數的計算方法為：該類別員工培訓總時數除以截至年底的該類別員工總人數

¹¹ 員工培訓百分比的計算方法為：該類別員工培訓總人數除以受培訓員工總人數。

環境、社會及管治報告

4.5. 供應鏈管理

本集團的主要供應商包括本集團辦公用品及商務禮品供應商、宣傳時採用的廣告公司、商場或辦公室維修時採用的工程公司等。本集團的供應商主要來自中國香港及中國內地。於報告期內，本集團共聘用了1名中國內地供應商。

本集團招聘供應商時恪守公平競爭的理念，期望與供應商建立雙贏的合作夥伴關係。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。本集團採購時納入確保公平競爭的程序，包括制定客觀的評選準則以及推薦供應商的員工不得參與招標過程等，保障了本集團以及供應商的利益。本集團亦於《採購管理辦法》訂立了清晰的採購考慮因素，包括供應商的商業信譽、品質、服務、價格及買賣條款，務求降低採購經營風險並且提高採購效益。本集團確定了供應商評估機制，確保供應商提供的產品和服務達到本集團訂立的標準。對於首次合作的供應商，本集團採購部門組成採購工作小組，對其進行考察。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環境及社會法律法規。另外，本集團進行年度供應商評估，以更新供應商庫以及與表現優秀的供應商進行續約。本集團亦以不同措施監察供應商在環境以及社會範疇的表現，確保相關供應商符合本集團的要求，降低採購造成的環境及社會風險。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，確保供應商符合本集團的要求及營運所在地的相關規範。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。本集團將積極考慮制定管理供應商的環境及社會風險政策，以進一步減低供應鏈的環境及社會風險。

除此之外，本集團採購時亦會考慮健康以及環保等因素，實施「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綠色產品，如採購循環再造紙張、有一級能源標籤的電器等。

環境、社會及管治報告

4.6. 服務質量

本集團專注提高服務的質量，以提高客戶的體驗。本集團嚴格遵守香港及中國內地與服務健康與安全、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。於報告期內，本集團未曾接獲與上述重大法律法規有關的違規事件。

本集團致力減少服務帶來的健康與安全風險，確保客戶獲得合適的保障。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，了解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，本集團及附屬公司分別制定了處理客戶投訴的程序。本公司聘請了專業的公關公司處理客戶投訴。東東摩則制定《客服投訴處理作業指引》，規範客戶投訴處理流程，明確投訴處理責任和原則，使投訴能夠得到及時有效的處理，以提高客戶滿意度。當接到客戶的投訴時，東東摩的客服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。負責人員須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。於報告期內，本集團暫無接獲任何投訴案件。

本集團重視客戶私隱保護，制定《客戶資料保密制度》並實行一系列的保密措施，以確保妥善保管客戶信息。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。本集團規定所有合同及保密文件均存放於上鎖的文件櫃內，員工未經管理人員批准不得對文件進行複製。另外，本集團規範員工的行為，防止員工洩露客戶信息。上海東葵在《員工守則》內列明員工有義務對本集團的機密信息進行保密，避免在公開場合談及公事。重慶寶旭與員工簽訂《保密協議》，規範員工須就職期間獲取的計劃進程圖、客戶名單、財務資料等信息進行保密，並不得向第三方披露相關信息。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須經部門主管的覆核後，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

本集團致力維護知識產權，以尊重版權擁有人的成果。為了避免知識產權產生的勞工糾紛，《保密協議》中訂明本集團必須在員工授權下才可以使用屬於員工的知識產權，以尊重員工的創作成果。

4.7. 反貪污

本集團在營運中恪守商業道德，絕不容許任何貪污、賄賂、欺詐等違規事件。本集團嚴格遵守有關防止賄賂、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、欺詐及洗黑錢的指控，亦沒有接獲有關賄賂和貪污的舉報。

本集團制定反貪污政策和措施，通過以下政策及多重措施杜絕任何形式的貪污、受賄以及洗黑錢等行為：

(1)公開招標：於每次招標過程中根據不同情況邀請至少3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，大金額的合約須採用會簽制度；(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《廉政合作協議》：重慶寶旭要求合作夥伴如客戶及供應商等簽署防止貪污的協議，以期杜絕利益輸送；(5)防止賄賂：上海東葵於《員工守則》中訂明員工須遵守職業道德，不允許員工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，將其移交司法機關追究法律責任；(6)告密及舉報：鼓勵知情者向本集團風險管理中心審計監察組舉報，並對舉報屬實的情況提供獎勵；(7)防止洗黑錢、欺詐：在貸款融資前後，必須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。

為了進一步加強董事及員工的意識，本集團不定期對董事及員工進行反貪污培訓，包括向新入職的員工提供反貪污培訓。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，除了加強各部門的自我約束，亦能在審核環節發揮互相監督和制約的效用。

環境、社會及管治報告

4.8. 社區投資

本集團深明回饋社會的重要性，以實踐企業社會責任。本集團發展業務時積極考慮對社會帶來的正面影響的可能性，並考慮日後訂立相關的政策。為了促進城市環境綠化，重慶寶旭開展了花卉銷售的業務，協助締造優美的社區環境。

同時，本集團積極了解業務對營運所在地的社區的影響，探索向社區作出貢獻的機會，務求向社會傳遞更多關愛，打造本集團的品牌形象。東東摩是一個主打兒童親子定位的商場，因此本集團配合商場業務特色，向社區提供多元化兒童教育形式，以期促進兒童的全方位發展。於報告期內，東東摩分別舉行了市集活動以及親子烘焙工作坊，促進兒童多元學習。

案例：東東摩親子蛋糕烘培工作坊

2020年9月，東東摩提供商場場地以及五千元人民幣的活動費用舉辦親子蛋糕烘培工作坊，邀請五至十歲的小朋友與其家長一同體驗烘培的樂趣。活動中，小朋友與家長須同心協力裝飾蛋糕，有助增進小朋友的生活常識，並培養小朋友的合作意識。



環境、社會及管治報告

5. 附錄：《環境、社會及管治報告指引》索引

一般披露及關鍵績效指標	描述	本報告有關章節或其他說明
A. 環境範疇		
層面A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	3.環境責任
KPI A1.1	排放物種類及相關排放數據	3.環境責任
KPI A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	3.環境責任
KPI A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	3.環境責任
KPI A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	3.環境責任
KPI A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	3.1節能減排
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	3.2廢物管理及資源節約
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	3.2廢物管理及資源節約
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)	3.環境責任
KPI A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	3.環境責任
KPI A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	3.1節能減排
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	3.2廢物管理及資源節約
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量	不適用，因本集團業務不涉及生產產品。

環境、社會及管治報告

一般披露 及關鍵績效 指標	描述	本報告有關 章節或 其他說明
層面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	3.3環境及天然資源
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	3.3環境及天然資源
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	4.社會責任
KPI B1.1	按性別、僱傭類別、年齡組別及地區劃分的僱員總數	4.1僱傭
KPI B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	4.1僱傭
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	4.2健康與安全
KPI B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	4.2健康與安全
KPI B2.2	因工傷損失工作日數	4.2健康與安全
KPI B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	4.2健康與安全
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	4.3發展與培訓
KPI B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比	4.3發展與培訓
KPI B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	4.3發展與培訓

環境、社會及管治報告

一般披露 及關鍵績效 指標	描述	本報告有關 章節或 其他說明
層面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	4.4勞工準則
KPI B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	4.4勞工準則
KPI B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	4.4勞工準則
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	4.5供應鏈管理
KPI B5.1	按地區劃分的供應商數目	4.5供應鏈管理
KPI B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	本集團已於 章節4.5供應 鏈管理披露描 述有關聘用供 貨商的慣例以 及有關慣例的 執行及監察方 法，將於未來 資源許可情況 下統計及披露 向其執行有關 慣例的供貨商 數目。

環境、社會及管治報告

一般披露及關鍵績效指標	描述	本報告有關章節或其他說明
層面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	因本集團業務不涉及生產產品，產品標籤相關的事宜不適用於本集團。其他產品責任相關的事宜，本集團已於章節4.6服務質量進行披露。
KPI B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	不適用，因本集團業務不涉及生產產品。
KPI B6.2	接獲於產品及服務的投訴數目以及應對方法	4.6服務質量
KPI B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	4.6服務質量
KPI B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	不適用，因本集團業務不涉及生產產品。
KPI B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行以及監察方法	4.6服務質量
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	4.7反貪污
KPI B7.1	於匯報期內發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	4.7反貪污
KPI B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	4.7反貪污

環境、社會及管治報告

一般披露 及關鍵績效 指標	描述	本報告有關 章節或 其他說明
層面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	4.8社區投資
KPI B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)	4.8社區投資
KPI B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	4.8社區投資

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67頁至136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2020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2020年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港「公司條例」妥為擬備。

意見的基礎

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

獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

應收貸款之減值評估

請參閱合併財務報表附註5(b)及23

於2020年12月31日，貴集團之應收貸款分別約503,881,000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，原因為應收貸款之賬面值對合併財務報表影響重大，且管理層對應收貸款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）有關之應收貸款減值評估之設計及執行；
- 為應用於預期信貸虧損模式內之應收貸款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前瞻性資料；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

投資物業的估值

請參閱合併財務報表附註5(a)及附註20

於2020年12月31日，貴集團投資物業（一間位於中華人民共和國的購物商場）的公平值約為308,880,000港元，而截至2020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24,600,000港元。

投資物業於2020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。

我們關注此方面乃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。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

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（如長期空置率、預期未來市值租金及估值所用資本化比率）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，消除威脅的行動或採取的防範措施。

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，2021年3月10日

羅詠思

執業證書編號P04607

合併損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	8	103,759	33,202
採購		(32,838)	(516)
職工成本	9	(16,623)	(13,975)
短期租賃開支		–	(1,357)
其他稅項開支		(10,714)	(1,670)
物業、機器及設備折舊		(34)	(79)
使用權資產折舊		(2,000)	(1,454)
應收一間關連公司款項減值虧損撥回／(減值虧損)		50,069	(49,717)
應收貸款之減值虧損		(43,432)	(23,345)
貿易應收款項減值虧損		(26)	–
其他經營開支		(15,891)	(12,495)
其他收益及虧損	10	(15,687)	(1,928)
其他收入	11	22,851	3,953
經營溢利／(虧損)		39,434	(69,381)
財務收入	13	124,596	1,681
財務成本	13	(10,994)	(20,469)
財務收入／(成本)－淨額		113,602	(18,788)
除稅前溢利／(虧損)		153,036	(88,169)
所得稅(支出)／抵免	14	(29,857)	4,764
年內溢利／(虧損)	15	123,179	(83,405)
下列人士應佔：			
本公司擁有人		114,552	(79,691)
非控股權益		8,627	(3,714)
		123,179	(83,405)
每股盈利／(虧損)	18		
		港仙	港仙
基本及攤薄		8.99	(6.25)

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2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內溢利／(虧損)	123,179	(83,405)
其他綜合收入／(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	43,651	(12,110)
年內綜合收入／(開支)總額	166,830	(95,515)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	147,846	(88,647)
非控股權益	18,984	(6,868)
	166,830	(95,515)

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2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備	19	67	66
使用權資產	29	4,178	4,320
投資物業	20	308,880	314,999
無形資產	21	7,096	7,096
商譽	22	2,049	–
應收貸款	23	1,703	26,192
遞延稅項資產	30	33,236	20,761
		357,209	373,434
流動資產			
應收貸款	23	502,178	86,412
貿易應收款項	24	5,466	577
預付款項、按金及其他應收款項		9,374	4,892
透過損益按公平值列賬之財務資產	25	8,712	10,702
應收一間關連公司款項	26	–	510,078
銀行及現金結餘	27	146,099	39,047
		671,829	651,708
流動負債			
應計費用及其他應付款項		35,385	15,863
借貸	28	–	166,974
租賃負債	29	3,299	2,032
即期稅項負債		54,316	14,507
		93,000	199,376
流動資產淨值		578,829	452,332
資產總值減流動負債		936,038	825,766
非流動負債			
借貸	28	–	22,380
租賃負債	29	1,045	2,469
遞延稅項負債	30	4,338	10,656
		5,383	35,505
資產淨值		930,655	790,261
資本及儲備			
股本	31	1,174,378	1,174,378
儲備		(421,065)	(568,911)
本公司擁有人應佔權益		753,313	605,467
非控股權益		177,342	184,794
權益總額		930,655	790,261

已於2021年3月10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2020年12月31日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	合併儲備 千港元 (附註31(b)(i))	外匯儲備 千港元 (附註31(b)(ii))	法定儲備 千港元 (附註31(b)(iii))	其他儲備 千港元 (附註31(b)(iv))	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於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日及 2020年1月1日	1,174,378	(409,968)	(57,636)	13,975	1,396	(116,678)	605,467	184,794	790,261
年內溢利	-	-	-	-	-	114,552	114,552	8,627	123,179
年內其他綜合收入	-	-	33,294	-	-	-	33,294	10,357	43,651
轉撥至法定儲備	-	-	-	9,486	-	(9,486)	-	-	-
支付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(26,436)	(26,436)
沒收已歸屬之購股權(附註32)	-	-	-	-	(1,696)	1,696	-	-	-
於2020年12月31日	1,174,378	(409,968)	(24,342)	23,461	(300)	(9,916)	753,313	177,342	930,655

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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		153,036	(88,169)
調整：			
來自一間關連公司之稅務及其他開支償付	11	(21,924)	(2,883)
財務收入	13	(124,596)	(1,681)
財務成本	13	10,994	20,469
股本投資之股息收入	11	(432)	(262)
物業、機器及設備折舊		34	79
使用權資產折舊		2,000	1,454
應收一間關連公司款項(減值虧損撥回)／減值虧損		(50,069)	49,717
應收貸款之減值虧損		43,432	23,345
貿易應收款項減值虧損		26	–
出售物業、機器及設備之虧損	10	3	–
投資物業之公平值虧損／(收益)	10	24,600	(1,476)
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損／(收益)	10	1,990	(2,298)
匯兌(收益)／虧損－淨額	10	(10,906)	5,702
營運資本變動前之經營溢利		28,188	3,997
應收貸款(增加)／減少		(400,539)	23,311
貿易應收款項增加		(4,618)	(585)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(3,568)	(1,370)
應計費用及其他應付款項增加／(減少)		6,112	(1,386)
經營(所用)／所得現金		(374,425)	23,967
已付所得稅		(9,203)	(1,018)
經營活動(所用)／所得現金淨額		383,628	22,949
投資活動所得現金流量			
已收利息		124,596	1,681
已收股息收入		432	262
添置一項投資物業		(434)	–
收購附屬公司的現金流入淨額		9,693	–
已抵押銀行存款減少		–	1,135
償還關連公司貸款		621,216	–
投資活動所得現金淨額		755,503	3,078

合併現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
融資活動所得現金流量			
償還銀行貸款	34	(44,960)	(22,700)
償還債券	34	(123,000)	(72,000)
已付銀行貸款利息	34	(1,775)	(3,040)
已付債券利息	34	(30,541)	(12,321)
其他借款之已付利息	34	(138)	–
已付租金之資本要素	34	(2,033)	(1,274)
已付租金之利息要素	34	(134)	(150)
支付予非控股權益之股息		(26,436)	(2,545)
融資活動所用現金淨額		(229,017)	(114,030)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		142,858	(88,003)
匯率變動之影響		(35,806)	(6,172)
於1月1日之現金及現金等值項目		39,047	133,222
於12月31日之現金及現金等值項目		146,099	39,047
現金及現金等值項目之分析			
銀行及現金結餘		146,099	39,047

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、銷售花卉及植物及不良資產管理。

本公司董事認為，於2020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」)；及香港會計師公會頒佈的詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例的規定。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。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2020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：

- 香港會計準則第1號(修訂)及香港會計準則第8號(修訂)，重大的定義
- 香港財務報告準則第3號(修訂)，業務的定義
- 香港財務報告準則第9號(修訂)、香港會計準則第39號(修訂)及香港財務報告準則第7號(修訂)，利率基準改革

該等發展概無對本集團編製或呈列本期或往期業績及財務狀況的方式產生重大影響。本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

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 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂)	新冠肺炎相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂)	概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第9號(修訂)、香港會計準則第39號(修訂)、香港財務報告準則第7號(修訂)、香港財務報告準則第4號(修訂)及香港財務報告準則第16號(修訂)	利率基準改革－第二階段 ⁵
香港財務報告準則第10號(修訂)及香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產銷售或貢獻 ³
香港會計準則第1號(修訂)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(2020年)之有關修訂 ¹
香港會計準則第16號(修訂)	物業、廠房及設備－擬定用途前所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂)	繁重合約－履行合約的成本 ²
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 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) 商譽

商譽指

(i) 已轉讓代價之公平值、被收購方任何非控股權益之金額及本集團先前所持被收購方股權之公平值之總和；超出

(ii) 於收購日期所計量被收購方可識別資產及負債之公平值淨值的部分。

如(ii)項之金額大於(i)項，則有關差額即時於損益中確認為議價購買之收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併產生之商譽被分配至各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，並須每年作減值測試。

年內出售單一現金產生單位時，任何購入商譽之應佔金額於計算出售之損益時計入在內。

合併財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

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

(ii) 各實體財務報表中之交易及結餘

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

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率換算。

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

(iii) 合併賬目換算

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

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

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的一部分。

(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

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(t))。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。

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)

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。唯一的例外是因2019冠狀病毒病大流行而直接產生的任何租金減免，且符合香港財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該等情況，本集團利用香港財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法，確認代價變動，猶如其並非租賃修改。

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。

(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(p)確認。

(h) 無形資產(商譽除外)

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。

(j) 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) 現金及現金等值項目

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

(l) 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。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。

(m) 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。

(n) 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間在費用中列支。

(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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(p) 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)

(q) 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。

(r) 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之公平值計量(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)

(s) 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)

(s) 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。

(t) 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。

(u) 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)

(u) 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)

(u) 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)

(u) 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)

(v) 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。

(w) 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2020年12月31日之賬面值約308,880,000港元(2019年：314,999,000港元)。

(b) 應收貸款、貿易應收款項之減值虧損撥備

自採納香港財務報告準則第9號起，本集團管理層基於應收貸款及貿易應收款項的信貸風險估計應收貸款及貿易應收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2020年12月31日，應收貸款及貿易應收款項之賬面值分別約503,881,000港元(2019年：112,604,000港元)(扣除減值虧損撥備後約71,523,000港元(2019年：約24,130,000港元))及約5,466,000港元(2019年：約577,000元)(扣除減值虧損撥備後約27,000港元(2019年：零港元))。

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否包含融資租賃，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29,857,000港元(2019年：計入約4,764,000港元)之所得稅扣除損益。

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)

(f) 商譽的估計減值

釐定商譽是否減值需估計獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額，即使用價值或公平值減出售成本的較高者。使用價值計算要求本集團估計預期自現金產生單位(或現金產生單位組別)產生的未來現金流量及合適貼現率以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況變化導致未來現金流量下調或貼現率上調，則可能出現重大減值虧損或進一步減值虧損。

於2020年12月31日，商譽的賬面值約為2,049,000港元(2019年：零港元)(扣除累計減值虧損零港元(2019年：零港元))。可收回金額的計算方法詳情於附註22披露。

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	
	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
人民幣	17,177	291,196	11,160	2,726
美元	349	349	-	-

於2020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，則年度除稅後合併溢利將增加／減少約301,000港元(2019年：年度除稅後合併虧損減少／增加約14,423,000港元)，主要由於換算以人民幣計值之銀行結餘產生之外匯收益所致。

於2020年12月31日，本集團持有若干以美元計值之財務資產。董事認為本集團面臨的美元外匯風險甚微。

合併財務報表附註

6 財務風險管理(續)

(b) 股本價格風險

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

以下敏感度分析乃基於於報告期末面臨的股本價格風險釐定。

於2020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% (2019年：10%)，而其他所有變數維持不變，則年度除稅後合併溢利將增加／減少約871,000港元 (2019年：年度除稅後合併虧損減少／增加約1,070,000港元)。

(c) 信貸風險

於2020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，此乃由於本集團應收最大客戶的應收貸款總額及貿易應收款項15% (2019年：30%) 及66% (2019年：89%)。本集團五大客戶款項及所有該等客戶均位於中國。

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。

合併財務報表附註

6 財務風險管理(續)

(c) 信貸風險(續)

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。

(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。

下表載列有關本集團面對的貿易應收款項信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	預期虧損率 %	2020年 總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
當前	0.5%	5,493	27

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)

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、應收貸款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2020年12月31日及2019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：

2020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	575,404	(71,523)	503,881

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

按攤銷成本計量之財務資產(不包括貿易應收款項)於2020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：

	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日及 2020年1月1日	1,386	-	22,744	24,130
從第1階段轉移至第3階段 年內(減值虧損撥回)/減值 虧損淨額	(1,163)	-	1,163	-
年內(減值虧損撥回)/減值 虧損淨額	(51)	1,459	42,024	43,432
匯兌差額	17	83	3,861	3,961
於2020年12月31日	189	1,542	69,792	71,523

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	1年至2年 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2020年12月31日					
應計費用及其他應付款項	35,385	-	-	35,385	35,385
租賃負債	3,398	-	1,051	4,449	4,344
總計	38,783	-	1,051	39,834	39,729
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

(e) 利率風險

本集團面臨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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
浮息財務資產／(負債)		
應收貸款	62,107	100,077
銀行結餘	142,239	31,668
銀行貸款	-	(44,760)

於2020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，年度除稅後合併溢利將增加約69,000港元(2019年：年度除稅後合併虧損減少約106,000港元)。倘利率上升25個基點，而所有其他變量保持不變，年度除稅後合併溢利將減少約67,000港元(2019年：年度除稅後合併虧損增加約102,000港元)。

(f) 金融工具類別

	2020年 千港元	2019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	8,712	10,702
按攤銷成本列賬之財務資產	662,657	662,567
財務負債：		
按攤銷成本列賬之財務負債	39,729	209,621

(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2020年12月31日

詳情	公平值計量採用：			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				
上市股本證券－持作買賣	8,712	－	－	8,712
投資物業				
購物商場－中國	－	－	308,880	308,880
總額	8,712	－	308,880	317,592

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

截至2020年12月31日止年度，第一級與第二級中沒有轉移或沒有從第三級轉入或轉出（2019年：無）。本集團之政策會於報告期末確認公平值等級制度中等級之轉移。

(b) 第3級按公平值計量之資產對賬：

詳情	投資物業 2020年 千港元	投資物業 2019年 千港元
於1月1日	314,999	318,868
添置	434	–
公平值(虧損)/收益	(24,600)	1,476
匯兌差額	18,047	(5,345)
於12月31日	308,880	314,999

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2020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

來自客戶合約的收益按主要產品或服務線分類如下。

	2020年 千港元	2019年 千港元
於香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收入		
銷售花卉及植物	31,888	539
其他來源之收入		
投資物業的租金收入	19,664	14,006
提供融資之收入	52,207	18,657
	71,871	32,663
	103,759	33,202

9 職工成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪酬、花紅及津貼	16,158	13,582
退休福利計劃供款	465	393
	16,623	13,975

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(2019年：3名)董事，彼等之酬金載於附註16(a)所列分析。其餘2名(2019年：2名)人士之酬金如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
薪酬、花紅及津貼	1,124	1,135
退休福利計劃供款	243	183
	1,367	1,318

彼等酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2020年	2019年
零至1,000,000港元	2	2

合併財務報表附註

10 其他收益及虧損

	2020年 千港元	2019年 千港元
投資物業公平值(虧損)/收益	(24,600)	1,476
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值(虧損)/收益	(1,990)	2,298
出售物業、廠房及設備的虧損	(3)	-
匯兌收益(虧損)－淨額	10,906	(5,702)
	(15,687)	(1,928)

11 其他收入

	2020年 千港元	2019年 千港元
來自一間關連公司之稅務及其他開支償付	21,924	2,883
股本投資之股息收入	432	262
政府補助(附註)	441	704
其他	54	104
	22,851	3,953

附註： 截至2020年12月31日止年度，該金額指(i)從中國內地政府當局收到的資助，以便本集團保持就業，而該等資助並無任何未達成的條件或或有事項；及(ii)香港保就業計劃的資助，本集團須承諾在資助期內不裁員，並將補助用作支付僱員工資，而有關於該等資助的所有條件均已達成。截至2019年12月31日止年度，該金額為政府給予本集團用於促進貸款融資行業的補助。該等資助作為財政支持入賬，預計不會產生未來相關成本，亦不涉及任何資產。因此，該等補助於收到補助時於損益中確認。

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，並已經識別四個(2019年：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、苗木及植物
不良資產管理	－提供不良資產管理

合併財務報表附註

12 分部資料 (續)

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」)及東銳商業保理(上海)有限公司(「上海東銳」)的業務為東葵業務的業務分部及須予呈報分部。

安信萬邦資產管理有限公司(「安信萬邦」)的業務為不良資產管理的業務分部及須予呈報分部。

呈報分部溢利／(虧損)所用之計量為「除稅後溢利／(虧損)」。

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	不良資產 管理 千港元	總額 千港元
截至2020年12月31日止年度					
按確認收益的時間分類					
於單個時間點	-	-	31,888	-	31,888
隨時間推移	19,664	52,207	-	-	71,871
來自外來客戶之收益	19,664	52,207	31,888	-	103,759
分部間收益	-	1,111	-	-	1,111
須予呈報分部收益	19,664	53,318	31,888	-	104,870
採購	(1,708)	-	(31,130)	-	(32,838)
物業、機器及設備折舊	(4)	(29)	-	(1)	(34)
使用權資產折舊	-	(380)	-	-	(380)
應收一間關連公司款項減值虧損撥回	9,109	12,524	-	-	21,633
應收貸款之減值虧損	-	(43,432)	-	-	(43,432)
貿易應收款項減值虧損	(26)	-	-	-	(26)
投資物業之公平值虧損	(24,600)	-	-	-	(24,600)
財務收入	29,862	7,040	-	12	36,914
財務成本	(2,823)	(1,309)	-	-	(4,132)
所得稅開支	(5,296)	(4,543)	-	-	(9,839)
除稅後須予呈報分部溢利／(虧損)	16,483	16,170	197	(15)	32,835
於2020年12月31日					
須予呈報分部資產	335,975	928,950	5,466	2,506	1,272,897
須予呈報分部負債	(20,798)	(507,030)	(339)	(4,499)	(532,666)

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	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				
按確認收益的時間分類				
於單個時間點	-	-	539	539
隨時間推移	14,006	18,657	-	32,663
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
除稅後須予呈報分部(虧損)/溢利	(862)	(15,442)	23	(16,281)
於2019年12月31日				
須予呈報分部資產	424,894	379,458	3,375	807,727
須予呈報分部負債	(87,221)	(11,569)	(2)	(98,792)

合併財務報表附註

12 分部資料(續)

分部收益及損益之對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
收益		
須予呈報分部收益總額	104,870	33,548
對銷分部間之收益	(1,111)	(346)
綜合收益	103,759	33,202
損益		
須予呈報分部之除稅後溢利／(虧損)總額	32,835	(16,281)
未分配金額：		
職工成本	(9,876)	(8,866)
使用權資產折舊	(1,620)	(1,102)
應收一間關連公司款項減值虧損撥回／(減值虧損)	28,436	(27,872)
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值(虧損)／收益	(1,990)	2,298
匯兌收益／(虧損)－淨額	10,906	(5,702)
其他收入	22,787	3,183
財務收入	87,682	237
財務成本	(6,862)	(17,045)
其他企業開支	(39,119)	(12,255)
除稅後合併溢利／(虧損)	123,179	(83,405)

分部資產及負債之對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
資產		
須予呈報分部資產總值	1,272,897	807,727
未分配資產：		
使用權資產	1,912	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	8,712	10,702
應收一間關連公司款項	-	285,958
銀行及現金結餘	21,758	9,093
其他資產	4,045	1,709
對銷集團內公司間之資產	1,316,420 (287,382)	1,125,817 (100,675)
合併資產總值	1,029,038	1,025,142

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：(續)

	2020年 千港元	2019年 千港元
負債		
須予呈報分部負債總額	532,666	98,792
未分配負債：		
借貸	-	144,594
即期稅項負債	25,894	13,432
其他負債	19,020	10,202
	577,580	267,020
對銷集團內公司間之負債	(479,197)	(32,139)
合併負債總額	98,383	234,881

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	不良 資產管理 千港元	總計 千港元
截至2020年12月31日止年度					
加入非流動資產(附註)					
已分配	434	8	-	2,049	2,491
未分配					-
					2,491

	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	不良 資產管理 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

附註： 非流動資產不包括應收貸款及遞延稅項資產。

合併財務報表附註

12 分部資料(續)

地區資料：

本集團截至2020年及2019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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
東葵業務		
客戶a	40,854	不適用*
客戶b	不適用*	4,108
客戶c	不適用*	4,024
客戶d	不適用*	3,730
銷售花卉及植物		
客戶e	31,888	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。

13 財務收入及成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	1,036	1,681
來自授予一間關連公司之貸款之利息收入	123,560	–
	124,596	1,681
財務成本		
銀行貸款利息	(1,775)	(3,040)
其他借貸－債券之利息	(8,947)	(17,279)
其他借貸－貸款之利息	(138)	–
租賃負債利息	(134)	(150)
	(10,994)	(20,469)
財務收入／(成本)－淨額	113,602	(18,788)

合併財務報表附註

14 所得稅支出／(抵免)

所得稅於損益確認如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內撥備	27,396	3,400
一間附屬公司分派溢利的預扣稅	7,617	881
利息收入預扣稅		
一年內撥備	12,034	—
—過往年度撥備不足	—	90
	47,047	4,371
遞延稅項(附註30)	(17,190)	(9,135)
利得稅開支／(抵免)	29,857	(4,764)

由於本集團截至2020年及2019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(2019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(2019年：10%)。

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

所得稅支出／(抵免)與除稅前會計溢利／(虧損)溢利按適用稅率計算之對賬如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	153,036	(88,169)
按有關司法權區適用稅率計算稅項	28,878	(16,399)
毋須課稅收入之稅務影響	25,660	(6,545)
不可扣稅支出之稅務影響	7,473	17,285
未予以確認的暫時性差異之稅務影響	(852)	(1,532)
不予確認稅項虧損之稅務影響	—	1,606
過往年度撥備不足	—	90
一間中國附屬公司未分派溢利之遞延稅項	367	(150)
分派溢利及利息收入的預扣稅	19,651	881
所得稅支出／(抵免)	29,857	(4,764)

合併財務報表附註

15 年內溢利／(虧損)

本集團之年內溢利／(虧損)經扣除以下各項後呈列：

	2020年 千港元	2019年 千港元
核數師酬金	1,600	1,500
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	5,361	3,066

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2020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	-	1,570	18	3,028
台星先生	-	1,537	200	369	132	2,238
曹鎮偉先生	-	992	194	238	18	1,442
非執行董事						
羅韶穎小姐	-	-	-	-	-	-
秦宏先生(附註(ii))	116	-	-	-	-	116
潘川先生	120	-	-	-	-	120
獨立非執行董事						
陳英祺先生	120	-	-	-	-	120
王金嶺先生	120	-	-	-	-	120
梁健康先生(附註(iii))	120	-	-	-	-	120
2020年合計	596	3,969	394	2,177	168	7,304

台星先生亦為本公司之行政總裁。上述所披露彼之酬金包括彼作為行政總裁所提供服務之酬金。

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	-	-	-	-	-	-
秦宏先生(附註(ii))	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

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2020年12月18日辭任。
- (iii) 於2019年7月5日獲委任。
- (iv) 於2019年7月5日辭任。

截至2020年及2019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26)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2020年12月31日						
重慶東銀控股集團有限公司						
該等借款及利息	543,032	-	710,804	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	16,062	-	37,363	按要求還款	無	重慶東銀殼牌 石化有限公司 51%股本權益*

* 該等證券於該等貸款於年內悉數結清後解除。

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

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273,240,000港元（2019年：257,370,000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。

於2020年10月21日，本公司從重慶東銀碩潤石化集團有限公司（「碩潤石化」）收取的金額約為376,532,000港元以償還貸款（包括已產生的利息及其他相關開支）。其後，貸款已全數清還及清償。

於截至2020年12月31日止年度，本公司確認利息收入約93,849,000港元（2019年：零港元）、稅務及其他開支償付約21,924,000港元（2019年：2,883,000港元）及減值虧損撥回約28,436,000港元（2019年：減值虧損約27,872,000港元）。

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

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

17 股息

董事不建議就截至2020年及2019年12月31日止年度派發任何股息。

合併財務報表附註

18 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	2020年 千港元	2019年 千港元
盈利／(虧損)		
就計算每股基本盈利／(虧損)之盈利／(虧損) (本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損))	114,552	(79,691)
	2020年 千股	2019年 千股
股份數目		
就計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	1,274,039	1,274,039

截至2020年及2019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日及 2020年1月1日	154	181	2,517	2,852
添置	-	8	-	8
收購一間附屬公司	-	28	-	28
出售	-	(13)	-	(13)
匯兌差額	10	11	-	21
於2020年12月31日	164	215	2,517	2,896
累計折舊				
於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 及2020年1月1日	142	127	2,517	2,786
年內支出	13	21	-	34
出售	-	(10)	-	(10)
匯兌差額	9	10	-	19
於2020年12月31日	164	148	2,517	2,829
賬面值				
於2020年12月31日	-	67	-	67
於2019年12月31日	12	54	-	66

合併財務報表附註

20 投資物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	314,999	318,868
添置	434	—
公平值(虧損)/收益	(24,600)	1,476
匯兌差額	18,047	(5,345)
於12月31日	308,880	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。於2020年12月31日之公平值乃根據獨立合資格估值師香港評值國際有限公司(於估值物業擁有豐富經驗)進行的估值釐定。本集團與估值師就進行估值時的估值假設及估值結果進行討論。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2020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	6% (2019年：8%)	減少
每月每平方米市場租金	人民幣21元至人民幣160元 (2019年：人民幣30元至人民幣 249元)	增加
資本化率	5.9% (2019年：5%至5.5%)	減少

於截至2020年及2019年12月31日止年度已應用一致之估值技巧。

於2020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零港元(2019年：314,999,000港元)(附註28(a))。

21 無形資產

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。

合併財務報表附註

22 商譽

	2020年 千港元	2019年 千港元
成本	2,049	—
賬面淨值	2,049	—

年內賬面淨值的變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日的賬面淨值	—	—
收購附屬公司(附註33)	2,049	—
於12月31日的賬面淨值	2,049	—

評估商譽減值時，管理層分配商譽予所識別的現金產生單位(「現金產生單位」)。年內收購附屬公司產生的商譽已分配至不良資產管理。於2020年12月31日，商譽的賬面值分配至不良資產管理。

每個現金產生單位的可收回數額，乃根據使用價值釐訂。使用價值則按照高級管理層批准涵蓋五年期間之財政預算運用預測現金流量計算。

商譽約人民幣1,742,000元(相當於約2,049,000港元)已獲分配予年內所收購附屬公司的現金產生單位作減值測試。管理層於年末前對商譽進行減值評估。附屬公司的可收回金額乃根據使用價值計算而釐定。

下表載列管理層基於其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

預測期間收入增長率	4.0%
終端增長率	3.0%
稅前貼現率	13.0%

根據管理層對年內所收購附屬公司的可收回金額的評估，於2020年12月31日並無需要計提減值撥備。

主要假設的合理可能變動不會導致可收回金額低於現金產生單位的賬面值。

合併財務報表附註

23 應收貸款

	2020年 千港元	2019年 千港元
應收貸款	575,404	136,734
減：減值虧損撥備	(71,523)	(24,130)
	503,881	112,604
分析如下：		
非流動部分	1,703	26,192
流動部分	502,178	86,412
	503,881	112,604

於2020年12月31日，本集團給予客戶之貸款約575,404,000港元(2019年：136,734,000港元)乃以有關客戶之機器及設備或貿易應收款項作抵押，並須於提取日期起計三年內(2019年：五年內)內分期償還。該等貸款之實際年利率由10.1厘至15.4厘(2019年：由11.0厘至12.9厘)不等。

應收貸款減值虧損撥備的變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於2019年	24,130	1,133
年內減值虧損淨額	43,432	23,345
匯兌差額	3,961	(348)
於12月31日	71,523	24,130

合併財務報表附註

24 貿易應收款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應收款項	5,493	577
減：減值虧損撥備	(27)	—
	5,466	577

所有貿易應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

根據發票日期及扣除減值虧損撥備進行的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一個月內	5,466	577

貿易應收款項於客戶接受及控制產品當日起計30天內到期。有關本集團信貸政策之進一步詳情載於附註6(c)。

貿易應收款項減值虧損撥備的變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	—	—
年內減值虧損淨額	26	—
匯兌差額	1	—
於12月31日	27	—

25 透過損益按公平值列賬之財務資產

	2020年 千港元	2019年 千港元
股本證券，於香港上市	8,712	10,702

合併財務報表附註

26 應收一間關連公司款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
一間關連公司之貸款	-	469,980
應收利息	-	73,052
稅務及其他開支償付	-	16,062
	-	559,094
減：減值虧損撥備	-	(49,016)
	-	510,078

應收一間關連公司款項以人民幣計值。

截至2020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撥回約50,069,000港元(相當於約人民幣43,803,000元)及年內變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	49,016	-
年內減值虧損(撥回)／扣除	(50,069)	49,717
匯兌差額	1,053	(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。

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

合併財務報表附註

26 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

26 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1.188億港元)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。

根據本公司日期為2020年10月21日的公告，本集團自碩潤石化收取約人民幣6.656億元(相當於約7.907億港元)以償還貸款(包括所產生利息及其他相關開支)。其後，貸款已全數清還及清償。質押物已相應解除。

合併財務報表附註

27 銀行及現金結餘

於2020年12月31日，本集團以人民幣計值之銀行及現金結餘總額約為141,508,000港元(2019年：35,182,000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。

28 借貸

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行貸款－有抵押(附註(a))	—	44,760
債券－無抵押(附註(b))	—	144,594
	—	189,354

借貸之償還期如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內或按要求	—	166,974
第二年內	—	22,380
	—	189,354
減：於12個月內到期償還款項(列示於流動負債)	—	(166,974)
於12個月後到期償還款項	—	22,380

合併財務報表附註

28 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。

於2019年12月31日，本集團之銀行貸款約44,760,000港元由本集團之投資物業約314,999,000港元、其收取租金收入的權利作抵押，並由重慶東銀作擔保。於年內，銀行貸款已悉數償還及結清。

(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

28 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

28 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2020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。

於2020年9月17日，債券已悉數償還及結清。

合併財務報表附註

29 使用權資產及租賃負債

	2020年 千港元	2019年 千港元
租賃物業	4,178	4,320

使用權資產之變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	4,320	–
添置	–	5,786
收購一間附屬公司	1,831	–
年內折舊開支	(2,000)	(1,454)
匯兌差額	27	(12)
於12月31日	4,178	4,320
租賃現金流出總額	2,167	1,424

本集團租賃負債之剩餘合約期限狀況如下表所示：

	2020年		2019年	
	租賃付款現值 千港元	租賃付款總額 千港元	租賃付款現值 千港元	租賃付款總額 千港元
1年內	3,299	3,398	2,032	2,166
1年後2年內	1,045	1,051	2,469	2,523
	4,344	4,449	4,501	4,689
減：未來利息開支總額		(105)		(188)
租賃負債現值		4,344		4,501
分析為：				
— 即期部分		3,299		2,032
— 非即期部分		1,045		2,469
		4,344		4,501

合併財務報表附註

30 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日及2020年1月1日	(761)	(8,262)	(1,633)	(10,656)
於損益(扣除)/計入(附註14)	(1,333)	8,299	(367)	6,599
匯兌差額	(123)	(37)	(121)	(281)
於2020年12月31日	(2,217)	-	(2,121)	(4,338)

以下為本集團確認的遞延稅項負債及資產：

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 虧損撥備 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於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日及2020年1月1日	9,277	11,417	67	20,761
於損益計入(附註14)	3,965	5,450	1,176	10,591
匯兌差額	799	1,014	71	1,884
於2020年12月31日	14,041	17,881	1,314	33,236

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約104,429,000港元(2019年：122,579,000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為零港元(2019年：17,843,000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

31 股本及儲備

(a) 股本

	2020年		2019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2019年1月1日、2019年12月 31日及2020年12月31日	1,274,039	1,174,378	1,274,039	1,174,378

根據香港《公司條例》第135條，公司普通股並無票面值。

所有普通股持有人均有權收取本公司不時宣派之股息及於每次公司會議中均享有每股相同之一股投票權。每股普通股於本公司之剩餘資產均享有相同之權益。

(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

其他儲備主要包括過往年度收購附屬公司的虧損。

(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)及租賃負債減現金及現金等價物計算。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

31 股本及儲備(續)

(c) 資本管理(續)

於2020年及2019年12月31日資本負債比率如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
借貸(附註28)	-	189,354
租賃負債(附註29)	4,344	4,501
	4,344	193,855
減:現金及現金等價物	(146,099)	(39,047)
	(141,755)	154,808
債項淨額(附註)	-	154,808
權益總額	930,655	790,261
資本總額	930,655	945,069
資本負債比率	不適用	16%

附註：當現金及現金等價物高於債項總額債項淨額為零。

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。

32 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，購股權將被收回。

年內購股權變動之詳情如下：

	2020年		2019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	2,100	1.628
於年內收回	(2,100)	1.628	-	-
於年末尚未行使	-	-	2,100	1.628
於年末可行使	-	-	2,100	1.628

於2020年12月31日，概無尚未行使的購股權。於2019年12月31日尚未行使之購股權的加權平均剩餘合約年期為0.92年，行使價為1.628港元。於2020年並無購股權授出(2019年：無)。

合併財務報表附註

33 收購一間附屬公司

於2020年12月15日，本集團的附屬公司上海東葵與一名獨立第三方訂立一份股權轉讓協議，據此，上海東葵以代價人民幣60,000元收購安信萬邦100%股權。收購已於2020年12月17日完成。安信萬邦在中國從事提供不良資產管理。

下表概述於收購日期安信萬邦的負債淨額。安信萬邦於收購前的可識別負債淨額約為1,978,000港元。該收購導致現金流入淨額約為9,693,000港元及商譽約為2,049,000港元。

已轉讓代價

	千港元
以其他應付款項支付	71

於收購日期確認的資產及負債

	千港元
物業、廠房及設備	28
使用權資產	1,831
預付款項、按金及其他應收款項	502
銀行及現金結餘	9,693
應計費用及其他應付款項	(12,184)
租賃負債	(1,848)
	(1,978)

收購所產生的商譽

	千港元
已轉讓代價	71
加：所收購負債淨額的已確認金額	1,978
收購所產生的商譽	2,049

由於收購安信萬邦包括於收購日期仍在與潛在新客戶磋商的潛在合約，故商譽自收購起產生。由於該等利益並不符合可識別無形資產的確認標準，因此不會與商譽分開確認。

合併財務報表附註

33 收購一間附屬公司(續) 收購安信萬邦的現金流入淨額：

	千港元
所收購現金及現金等價物結餘	9,693

收購對本集團業績的影響

年內溢利包括來自安信萬邦的應佔虧損約15,000港元。本年度並無來自安信萬邦的收入。

倘收購安信萬邦於2020年1月1日完成，本集團於年內的收入將約為103,759,000港元及年內溢利將約為121,339,000港元。備考資料僅供說明之用，並不一定表示收購事項於2020年1月1日完成時本集團實際上可實現的收入及經營業績，亦非旨在預測未來業績。

於釐定本集團在安信萬邦已於本年年初收購的情況下的「備考」收入及溢利時，本公司董事根據收購日期已確認的物業、廠房及設備金額計算物業、廠房及設備的折舊及攤銷。

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28) 千港元	債券 (附註28) 千港元	其他借貸 千港元	租賃負債 (附註29) 千港元	總計 千港元
於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日及2020年1月1日	44,760	144,594	-	4,501	193,855
收購一間附屬公司	-	-	-	1,848	1,848
增加其他借貸	-	-	7,132	-	7,132
償還銀行貸款	(44,960)	-	-	-	(44,960)
償還債券	-	(123,000)	-	-	(123,000)
償還其他借貸	-	-	(7,132)	-	(7,132)
已付銀行貸款利息	(1,775)	-	-	-	(1,775)
已付債券利息	-	(30,541)	-	-	(30,541)
已付其他借貸利息	-	-	(138)	-	(138)
其他財務成本	1,775	8,947	138	-	10,860
租賃負債利息	-	-	-	134	134
已付租金之資本要素	-	-	-	(2,033)	(2,033)
已付租金之利息要素	-	-	-	(134)	(134)
匯兌差額	200	-	-	28	228
於2020年12月31日	-	-	-	4,344	4,344

35 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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
一年內	6,120	6,779

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

		2020年 千港元	2019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	164,414	-
重慶東銀	來自一間關連公司之 稅務及其他開支償付	21,924	2,883
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	136	269

(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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
短期福利	9,980	5,618
離職後福利	132	54
	10,112	5,672

於2020年12月31日，應計董事酬金約255,000港元(2019年：135,000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2020年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2019年：無)。

合併財務報表附註

38 本公司財務狀況表

附註	2020年 千港元	2019年 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	-	-
使用權資產	1,744	3,139
無形資產	7,096	7,096
於附屬公司之投資	298,960	298,960
	307,800	309,195
流動資產		
預付款項、按金及其他應收款項	876	1,019
應收附屬公司款項	306,980	255,878
應收一間關連公司款項	-	285,958
銀行及現金結餘	3,780	4,952
	311,636	547,807
流動負債		
應計費用及其他應付款項	14,757	4,849
應付附屬公司款項	288,866	298,359
借貸	-	144,594
租賃負債	1,488	1,433
即期稅項負債	16,519	4,057
	321,630	453,292
流動(負債)/資產淨值	(9,994)	94,515
資產總值減流動負債	297,806	403,710
非流動負債		
租賃負債	381	1,869
資產淨值	297,425	401,841
資本及儲備		
股本	1,174,378	1,174,378
儲備	38(b) (876,953)	(772,537)
權益總額	297,425	401,841

已於2021年3月10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 本公司財務狀況表(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日及2020年1月1日	1,696	(774,233)	(772,537)
沒收已歸屬之購股權	(1,696)	1,696	–
年內綜合開支總額	–	(104,416)	(104,416)
於2020年12月31日	–	(876,953)	(876,953)

39 主要附屬公司

以下為於2020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
東銳商業保理(上海)有限公司 (附註1)	中國，有限公司(由 外資企業獨資)	RMB50,000,000	–	77.58%	於中國向客戶提供融資
安信萬邦資產管理有限公司(附註2)	中國，有限公司(由 外資企業獨資)	–附註3	–	77.58%	於中國向提供不良資產 管理

附註1：此附屬公司於2020年5月27日註冊成立。

附註2：此附屬公司於2020年12月17日自獨立第三方收購。

附註3：安信萬邦資產管理有限公司註冊資本為人民幣50,000,000元。

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	
	2020年	2019年	2020年	2019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	325,240	326,557	25,270	36,250
流動資產	18,510	101,712	620,854	343,208
非流動負債	(2,218)	(26,620)	(664)	(5,210)
流動負債	(21,227)	(60,603)	(283,107)	(6,359)
資產淨值	320,305	341,046	362,353	367,889
累計非控股權益	96,092	102,314	81,240	82,480
截至12月31日止年度：				
收益	51,552	14,545	52,207	18,657
年度溢利/(虧損)	16,680	(839)	16,155	(15,442)
綜合收益/(開支)總額	35,459	(7,313)	37,222	(20,848)
分配至非控股權益之溢利/(虧損)	5,004	(252)	3,623	(3,462)
支付予非控股權益之股息	16,860	-	9,576	2,545
經營活動(所用)/所得現金淨額	(18,684)	7,337	(177,597)	34,179
投資活動所得/(所用)現金淨額	74,553	15,124	215,514	(100,047)
融資活動所用現金淨額	(53,079)	(26,557)	(26)	(11,388)
現金及現金等值項目 增加/(減少)淨額	2,790	(4,096)	37,891	(77,256)

40 報告期後事項

本集團於報告期末後有以下事項。

新冠狀病毒之影響

自2020年初爆發新冠病毒疫情以來，全球已採取並將繼續實施一系列預防和控制措施。本集團密切關注新冠病毒疫情的發展情況，其對商業和經濟活動造成的影響，及評估對於本集團財務狀況、現金流和經營業績的影響。截止至本財務報表出具日，因新冠病毒疫情的爆發之動態，就此疫情對本集團財務狀況、現金流和經營業績之影響作出合理估計並不可行。

41 比較數字

若干比較已調整以符合本年度的列示。

本集團物業

持作投資的主要物業

地點	現有用途	租賃期
購物商場－東東摩 中華人民共和國重慶市南岸區南坪東路二巷2號	商業	中期

五年財務資料

業績

	截至12月31日止年度				
	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
收益	103,759	33,202	30,959	34,920	33,615
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	114,552	(79,691)	17,053	24,432	(59,888)

資產及負債

	於12月31日				
	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元
資產及負債					
資產總值	1,029,038	1,025,142	1,207,562	1,263,106	1,219,861
負債總額	98,383	234,881	319,241	353,781	397,004
資產淨值	930,655	790,261	888,321	909,325	822,857
非控股權益	177,342	184,794	194,207	200,652	180,684
資本及儲備					
本公司擁有人應佔股權	753,313	605,467	694,114	708,673	642,173