

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



DOYEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

東銀國際控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：668)

截至2021年12月31日止年度之 全年業績公告

東銀國際控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)局(「董事局」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年12月31日止年度之經審核合併業績如下：

截至2021年12月31日止年度，本集團錄得收益約1.410億港元(2020年：約1.038億港元)，相當於增加35.84%。

截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約5,420萬港元(2020年：溢利約1.146億港元)。

於2021年12月31日，本集團資本負債比率為零(2020年：零)，乃以債項淨額除以總資本(以股權加債項淨額計算)計算。

合併損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	4	140,974	103,759
採購		(68,531)	(32,838)
職工成本		(18,444)	(16,623)
其他稅項開支		(2,551)	(10,714)
物業、機器及設備折舊		(44)	(34)
使用權資產折舊		(3,264)	(2,000)
應收一間關連公司款項減值虧損撥回		-	50,069
應收貸款之減值虧損撥回／(減值虧損)		22,137	(43,432)
貿易應收款項減值虧損		(27)	(26)
商譽之減值虧損		(2,078)	-
其他經營開支		(13,084)	(15,891)
其他收益及虧損	5	24,131	(15,687)
其他收入		3,763	22,851
經營溢利		82,982	39,434
財務收入	6	474	124,596
財務成本	6	(105)	(10,994)
財務收入－淨額		369	113,602
除稅前溢利		83,351	153,036
所得稅支出	7	(14,377)	(29,857)
年內溢利		68,974	123,179
下列人士應佔：			
本公司擁有人		54,185	114,552
非控股權益		14,789	8,627
		68,974	123,179
每股盈利	9		
		港仙	港仙
基本及攤薄		4.25	8.99

合併損益及其他綜合收益表
截至2021年12月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
年內溢利	68,974	123,179
其他綜合收益，扣除零稅項 其後可能重新分類至損益的項目： 換算海外業務之匯兌差額	<u>23,494</u>	<u>43,651</u>
年內綜合收益總額	<u>92,468</u>	<u>166,830</u>
下列人士應佔：		
本公司擁有人	71,563	147,846
非控股權益	<u>20,905</u>	<u>18,984</u>
	<u>92,468</u>	<u>166,830</u>

合併財務狀況表
於2021年12月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		70	67
使用權資產		1,401	4,178
投資物業		335,364	308,880
無形資產		7,096	7,096
商譽		–	2,049
應收貸款	10	–	1,703
遞延稅項資產		20,721	33,236
		<u>364,652</u>	<u>357,209</u>
流動資產			
應收貸款	10	657,678	502,178
貿易應收款項	11	11,019	5,466
預付款項、按金及其他應收款項		6,740	9,374
透過損益按公平值列賬之財務資產		7,262	8,712
銀行及現金結餘		40,204	146,099
		<u>722,903</u>	<u>671,829</u>
流動負債			
應計費用及其他應付款項		29,712	35,385
應付關連公司款項		1,035	–
租賃負債		1,284	3,299
即期稅項負債		28,222	54,316
		<u>60,253</u>	<u>93,000</u>
流動資產淨值		<u>662,650</u>	<u>578,829</u>
資產總值減流動負債		<u>1,027,302</u>	<u>936,038</u>

合併財務狀況表
於2021年12月31日

	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動負債		
租賃負債	172	1,045
遞延稅項負債	<u>4,007</u>	<u>4,338</u>
	<u>4,179</u>	<u>5,383</u>
資產淨值	<u><u>1,023,123</u></u>	<u><u>930,655</u></u>
資本及儲備		
股本	1,174,378	1,174,378
儲備	<u>(349,502)</u>	<u>(421,065)</u>
本公司擁有人應佔權益	824,876	753,313
非控股權益	<u>198,247</u>	<u>177,342</u>
權益總額	<u><u>1,023,123</u></u>	<u><u>930,655</u></u>

附註

1 一般資料

東銀國際控股有限公司(「本公司」)是一間於香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處及主要營業地點地址為香港灣仔港灣道25號海港中心22樓2206室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)持有投資物業、在中國向客戶提供融資(「東葵業務」)、投資控股、銷售花卉及植物及不良資產管理。

本公司董事認為，於2021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) 應用香港財務報告準則的修訂

本集團已於自2021年1月1日開始之年度報告期間首次應用下列修訂：

- 香港財務報告準則第16號，新冠病毒相關租金減免
- 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－第2階段

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。

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香港財務報告準則及其修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
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10號及 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 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂)	於2021年6月30日後的新冠病毒相關租金減免 ¹
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)的相關修訂 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂)	會計政策的披露 ³
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義 ³
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ³
香港會計準則第16號(修訂)	物業、機器及設備—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年週期的年度改進 ²

¹ 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

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 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(2020年：四個)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

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。

4 分部資料(續)

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2021年12月31日止年度					
按確認收益的時間分類					
於單個時間點	-	-	70,284	-	70,284
隨時間推移	12,042	58,288	-	360	70,690
須予呈報分部收益	12,042	58,288	70,284	360	140,974
採購	-	-	(68,531)	-	(68,531)
職工成本	(1,830)	(2,711)	(24)	(4,409)	(8,974)
物業、機器及設備折舊	(4)	(15)	-	(25)	(44)
使用權資產折舊	-	(408)	-	(1,238)	(1,646)
應收貸款之減值虧損撥回	-	22,137	-	-	22,137
貿易應收款項減值虧損	(27)	-	-	-	(27)
商譽之減值虧損	-	-	-	(2,078)	(2,078)
投資物業之公平值收益	15,822	-	-	-	15,822
撤銷物業、機器及設備	-	(7)	-	-	(7)
其他收入	151	3,395	-	-	3,546
財務收入	84	286	-	58	428
財務成本	-	(10)	-	(46)	(56)
所得稅開支	(2,529)	(13,266)	-	-	(15,795)
除稅後須予呈報分部溢利／(虧損)	19,262	65,323	1,185	(9,046)	76,724
於2021年12月31日					
須予呈報分部資產	363,199	683,535	11,019	4,323	1,062,076
須予呈報分部負債	(13,990)	(5,542)	-	(1,196)	(20,728)

4 分部資料(續)

業務分部損益、資產及負債之資料如下：(續)

	持有 投資物業 千港元	東葵業務 千港元	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)
職工成本	(1,828)	(4,919)	–	–	(6,747)
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)
出售物業、機器及設備之虧損	–	(3)	–	–	(3)
其他收入	35	29	–	–	64
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	641,568	5,466	2,506	985,515
須予呈報分部負債	(20,798)	(27,833)	(338)	(4,499)	(53,468)

4 分部資料(續)

分部收益及損益之對賬如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
收益		
須予呈報分部收益總額	140,974	104,870
對銷分部間之收益	—	(1,111)
綜合收益	<u>140,974</u>	<u>103,759</u>
損益		
須予呈報分部之除稅後溢利總額	76,724	32,835
未分配金額：		
職工成本	(9,470)	(9,876)
使用權資產折舊	(1,618)	(1,620)
應收一間關連公司款項減值虧損撥回	—	28,436
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損	(2,424)	(1,990)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之收益	3,341	—
匯兌收益淨額	7,399	10,906
其他收入	217	22,787
財務收入	46	87,682
財務成本	(49)	(6,862)
其他企業開支	(5,192)	(39,119)
除稅後合併溢利	<u>68,974</u>	<u>123,179</u>

分部資產及負債之對賬如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
資產		
須予呈報分部資產總值	1,062,076	985,515
未分配資產：		
使用權資產	736	1,912
無形資產	7,096	7,096
透過損益按公平值列賬之財務資產	7,262	8,712
銀行及現金結餘	8,433	21,758
其他資產	1,952	4,045
合併資產總值	<u>1,087,555</u>	<u>1,029,038</u>

4 分部資料(續)

分部資產及負債之對賬如下：(續)

	2021年 千港元	2020年 千港元
負債		
須予呈報分部負債總額	20,728	53,468
未分配負債：		
即期稅項負債	26,436	25,894
其他負債	17,268	19,021
合併負債總額	64,432	98,383

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2021年12月31日止年度

加入非流動資產(附註)					
已分配	235	-	-	46	281
未分配					443
					724

	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

附註：非流動資產不包括應收貸款及遞延稅項資產。

4 分部資料(續)

地區資料：

本集團截至2021年及2020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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
東葵業務		
客戶a	不適用*	40,854
銷售花卉及植物		
客戶b	<u>70,284</u>	<u>31,888</u>

* 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。

5 其他收益及虧損

	2021年 千港元	2020年 千港元
投資物業公平值收益／(虧損)	15,822	(24,600)
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損	(2,424)	(1,990)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之收益	3,341	-
出售物業、機器及設備的虧損	-	(3)
撤銷物業、機器及設備	(7)	-
匯兌收益淨額	<u>7,399</u>	<u>10,906</u>
	<u>24,131</u>	<u>(15,687)</u>

6 財務收入及成本

	2021年 千港元	2020年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	474	1,036
來自授予一間關連公司之貸款之利息收入	—	123,560
	<u>474</u>	<u>124,596</u>
財務成本		
銀行貸款利息	—	(1,775)
其他借貸－債券之利息	—	(8,947)
其他借貸－貸款之利息	—	(138)
租賃負債利息	(105)	(134)
	<u>(105)</u>	<u>(10,994)</u>
財務收入－淨額	<u><u>369</u></u>	<u><u>113,602</u></u>

7 所得稅支出

所得稅於損益確認如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內撥備	5,329	27,396
過往年度超額撥備	(2,042)	—
一間附屬公司分派溢利的預扣稅		
—年內撥備	—	7,617
—過往年度超額撥備	(1,807)	—
利息收入預扣稅	—	12,034
	<u>1,480</u>	47,047
遞延稅項	<u>12,897</u>	<u>(17,190)</u>
利得稅支出	<u><u>14,377</u></u>	<u><u>29,857</u></u>

由於本集團截至2021年及2020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。

7 所得稅支出(續)

中國企業所得稅按稅率25%計提撥備(2020年：25%)。

根據中國企業所得稅法及相關中國已頒佈實施條例，本集團須就截至2020年12月31日止年度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。

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。

所得稅支出與除稅前會計溢利按適用稅率計算之對賬如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
除稅前溢利	<u>83,351</u>	<u>153,036</u>
按有關司法權區適用稅率計算稅項	20,298	28,878
毋須課稅收入之稅務影響	(15,388)	(25,660)
不可扣稅支出之稅務影響	6,091	7,473
未予以確認的暫時性差異之稅務影響	6,836	(852)
過往年度超額撥備	(3,849)	–
一間中國附屬公司未分派溢利之遞延稅項	389	367
分派溢利及利息收入的預扣稅	<u>–</u>	<u>19,651</u>
所得稅支出	<u><u>14,377</u></u>	<u><u>29,857</u></u>

8 股息

董事不建議就截至2021年及2020年12月31日止年度派發任何股息。

9 每股盈利

每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	2021年 千港元	2020年 千港元
盈利		
就計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔年內溢利)	54,185	114,552
	2021年 千股	2020年 千股
股份數目		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,274,039	1,274,039

由於2021年並無已發行潛在普通股，故並無就截至2021年12月31日止年度呈列每股攤薄盈利。截至2020年12月31日止年度之本公司尚未行使之購股權及認股權證並無攤薄影響，原因是該等購股權及認股權證之行使價高於股份平均市價，因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10 應收貸款

	2021年 千港元	2020年 千港元
應收貸款	668,242	575,404
減：虧損撥備	(10,564)	(71,523)
	657,678	503,881
分析如下：		
非流動部分	-	1,703
流動部分	657,678	502,178
	657,678	503,881

於2021年12月31日，本集團給予客戶之貸款約668,242,000港元(2020年：約575,404,000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(2020年：三年內)分期償還。該等貸款之實際年利率介乎10.0厘至15.4厘(2020年：10.1厘至15.4厘)不等。

10 應收貸款(續)

賬齡分析乃按合同到期日編製：

	貸款部分 千港元	2021年 利息部分 千港元	總計 千港元	貸款部分 千港元	2020年 利息部分 千港元	總計 千港元
即期(未逾期)	624,331	11,150	635,481	500,249	3,632	503,881
逾期少於3個月	21,897	300	22,197	—	—	—
	<u>646,228</u>	<u>11,450</u>	<u>657,678</u>	<u>500,249</u>	<u>3,632</u>	<u>503,881</u>

應收貸款虧損撥備的變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日	71,523	24,130
撤銷款項	(40,034)	—
年內(減值虧損撥回)/減值虧損淨額	(22,137)	43,432
匯兌差額	1,212	3,961
於12月31日	<u>10,564</u>	<u>71,523</u>

11 貿易應收款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
貿易應收款項	11,074	5,493
減：虧損撥備	(55)	(27)
	<u>11,019</u>	<u>5,466</u>

所有貿易應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

根據發票日期及扣除虧損撥備進行的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
一個月內	<u>11,019</u>	<u>5,466</u>

11 貿易應收款項(續)

貿易應收款項於客戶接受及控制產品當日起計30天(2020年：30天)內到期。

貿易應收款項虧損撥備的變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日	27	–
年度虧損撥備淨額	27	26
匯兌差額	<u>1</u>	<u>1</u>
於12月31日	<u><u>55</u></u>	<u><u>27</u></u>

管理層對業務之討論及分析

業務回顧

截至2021年12月31日止年度，東銀國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得收益約1.410億港元（2020年：約1.038億港元），相當於增加35.84%。本集團錄得經營收益約8,300萬港元（2020年：收益約3,940萬港元）。收益主要來保理及再保理業務和銷售花卉及植物業務上。於2020年10月本公司收回一筆應收關連公司貸款之本金及利息後，本集團把資金投放到保理及再保理業務和銷售花卉及植物業務上，資金充裕，加上員工努力尋找客戶的情況下，令2021年保理及再保理業務和銷售花卉及植物業務收入大幅增長。

截至2021年12月31日止年度之本集團擁有人應佔期內溢利約5,420萬港元（2020年：約1.146億港元），相當於減少52.71%。由於2020年，本集團仍有一筆應收關連公司貸款，其本金為人民幣（「人民幣」）4.2億元（相當於約5.153億港元），該貸款利率為15.50%（其中包含5.00%為違約利率），其應收本金及利息已在2020年10月結清，該應收利息金額為2020年上半年帶來不平常的財務收入，因此，造成去年上半年的溢利較多。此外，東東摩（「東東摩」）評估公平值溢利1,580萬港元（2020年：公平值虧損約2,460萬港元）及應收貸款的淨減值虧損撥回約2,210萬港元（2020年：減值虧損約4,340萬港元）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。

東葵業務

本公司擁有77.58%股權的附屬公司東葵融資租賃（上海）有限公司（「上海東葵」）主要從事提供貸款融資。上海東葵的註冊資本為5,130萬美元（相當於約4.001億港元）。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

截至2021年12月31日止年度，東葵業務分部(即本集團貸款融資分部(定義見下文))貢獻收益約5,830萬港元(2020年：收益約5,330萬港元)，增長約9.38%。該分部錄得除稅後溢利約6,530萬港元(2020：除稅後溢利約1,620萬港元)。

由於新冠病毒(「**新冠病毒**」)疫情的不確定影響及貸款融資監管調整後的特定政策，導致貸款融資分部經營環境變得波動。本公司對經營環境風險評估作審慎考慮後，將2020年10月收回的一筆關連公司貸款之本金及利息，重點投放到東葵業務之保理及再保理業務中。同時，基於目前對金融環境及成本考慮，本集團減少了對外部資金的依賴與額度，選擇以自有資金為主要資金來源的經營方式。於2021年，由於客戶按時償還款及業務經營保持穩健，上海東葵的業務並未受到新冠病毒疫情的嚴重影響。本集團會在業務發展計劃方面維持謹慎部署，以求實現長期穩健增長。

本集團貸款融資分部(「**貸款融資分部**」)劃分為貸款融資業務、短期貸款業務、保理及再保理業務。

下文載列截至2021年12月31日止年度本集團與其貸款融資分部客戶訂立的主要協議：

貸款融資業務

本集團貸款融資業務在中華人民共和國(「**中國**」)指售後回租。上海東葵透過評估企業的盈利狀況、財務狀況及信貸狀況，將繼續選擇評級較可靠、擔保充足及風險可控的專案。

於2021年12月1日，上海東葵與重慶隆雅特金屬材料有限公司(「**重慶隆雅特**」)訂立貸款融資協議，據此，上海東葵同意向重慶隆雅特授出一筆人民幣450萬元(相當於約550萬港元)的貸款，為期1年。有關貸款以重慶隆雅特的機器及設備作抵押，年利率10.00%。

年內，新冠病毒疫情對貸款融資業務沒有明顯影響，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本集團的經營策略：當前經濟的不確定性，導致以3年為平均還款期的融資租賃業務風險增大，所以本集團短期內降低了該業務的分佈額，將資源及分佈額增加到還款期更短的保理業務中。因此，2021年較少完成具規模的貸款融資專案。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

短期貸款業務

上海東葵正為一間公司提供短期貸款業務，是儋州中誠裝修有限公司(「儋州中誠」)項目金額為人民幣2,500萬元(相當於約3,070萬港元)。

於2021年9月20日，儋州中誠已向上海東葵支付利息約人民幣98萬元(約等於120萬港元)作為分期付款。然而，於2021年10月22日，儋州中誠並無償還貸款人民幣2,500萬元(相當於約3,070萬港元)連同應計利息(即最後一筆分期付款的利息約人民幣34萬元(相當於約42萬港元))，總計約人民幣2,530萬元(相當於約3,100萬港元)。由於本公司預期儋州中誠根據該等協議履行償還貸款及所有應計利息的義務方面存在重大不確定性，本公司已尋求法律建議並一直考慮適當法律補救措施，包括(但不限於)對擔保人強制執行日期為2019年10月21日的公司擔保及抵押合同。進一步詳情請參考本公司日期為2021年10月25日的公告。

保理／再保理業務

於2020年5月，本公司成立了東銳商業保理(上海)有限公司(「上海東銳」)，註冊資本人民幣5,000萬元(相當於約6,140萬港元)，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2021年3月26日，上海東銳與綿陽華藍建設工程有限公司(「綿陽」)訂立保理協議之補充協議，以修訂彼等於2020年訂立的保理協議之若干條款，將融資期之到期日由2021年3月27日修訂為2021年9月27日。其應收賬款約人民幣5,190萬元(相當於約6,370萬港元)及年利率10.78%保持不變，上海東銳及綿陽已確認為轉讓所有應收賬款，代價應從約人民幣5,050萬元(相當於約6,200萬港元)減少至約人民幣4,800萬元(相當於約5,890萬港元)。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年3月26日的公告。於2021年9月27日，上海東銳已自綿陽收回全部本金及利息。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

保理／再保理業務(續)

於2021年3月26日，上海東銳與磐嶼商業保理有限公司(「**磐嶼**」)訂立補充協議，以修訂彼等於2020年訂立的再保理協議之若干條款，將融資期之到期日由2021年3月27日修訂為2021年9月27日。其應收賬款約人民幣4,130萬元(相當於約5,070萬港元)及年利率10.25%保持不變，上海東銳及磐嶼已確認為轉讓所有應收賬款，代價應從約人民幣4,030萬元(相當於約4,940萬港元)減少至約人民幣3,830萬元(相當於約4,700萬港元)。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年3月26日的公告。於2021年9月27日，上海東銳已自磐嶼收回全部本金及利息。

於2021年3月26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200個曆日期間內提供融資，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轉讓金額為約人民幣1,980萬元(相當於約2,430萬港元)，保理本金額約為人民幣1,870萬元(相當於約2,290萬港元)，年利率為10.10%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年3月26日的公告。於2021年10月11日，上海東銳已自磐嶼收回全部本金及利息。

於2021年3月26日，上海東銳與中豪商業保理有限公司(「**中豪**」)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200曆日期間內提供融資，有關融資由中豪之保理客戶向中豪轉讓之應收賬款作抵押轉讓金額為約人民幣2,270萬港元(約等於2,790萬港元)。保理本金額約為人民幣2,150萬元(相當於約2,640萬港元)，年利率為10.10%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年3月26日的公告。於2021年10月11日，上海東銳已自中豪收回全部本金及利息。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

保理／再保理業務(續)

於2021年4月15日，上海東銳與重慶嘉望商貿有限公司(「**重慶嘉望**」)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1年期間內提供融資，有關融資由重慶嘉望之保理客戶向重慶嘉望轉讓之應收賬款代價約人民幣2,300萬元(相當於約2,820萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣2,050萬元(相當於約2,520萬港元)，年利率為12.00%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年4月15日的公告。

於2021年5月31日，上海東銳與重慶嘉望訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由重慶嘉望之保理客戶向重慶嘉望轉讓之應收賬款代價約人民幣1,850萬元(相當於約2,270萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣1,650萬元(相當於約2,020萬港元)，年利率為11.99%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月31日的公告。

於2021年6月25日，上海東銳與重慶潮豐聯物資有限公司(「**重慶潮豐**」)訂立保理協議之補充協議，以修訂彼等於2020年訂立的保理協議之若干條款，將融資期之到期日由2021年6月27日修訂為2021年11月27日。其應收賬款約人民幣5,800萬元(相當於約7,120萬港元)及年利率10.53%保持不變，上海東銳及重慶潮豐已確認為轉讓所有應收賬款，代價應從約人民幣5,510萬元(約等於6,760萬港元)減至約人民幣5,280萬元(約等於6,480萬港元)。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月25日的公告。於2021年11月27日，上海東銳已自重慶潮豐收回全部本金及利息。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

保理／再保理業務(續)

於2021年6月25日，上海東銳與廣東大地鋼鐵有限公司(「**廣東鋼鐵**」)訂立保理協議之補充協議，以修訂彼等於2020年訂立的保理協議之若干條款，將融資期之到期日由2021年6月27日修訂為2021年11月27日。其應收賬款約人民幣4,700萬元(約等於5,770萬港元)及年利率10.47%保持不變，上海東銳及廣東鋼鐵已確認為轉讓所有應收賬款，代價應從約人民幣4,460萬元(約等於5,470萬港元)減至約人民幣4,280萬元(約等於5,250萬港元)。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年6月25日的公告。於2021年11月27日，上海東銳已自廣東鋼鐵收回全部本金及利息。

於2021年9月29日，上海東銳與重慶隆雅特訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由重慶隆雅特之保理客戶向重慶隆雅特轉讓之應收賬款約人民幣3,200萬元(約等於3,930萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,860萬元(約等於3,510萬港元)，年利率為12.00%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月29日的公告。

於2021年9月29日，上海東銳與重慶泛海建築勞務有限責任公司(「**重慶泛海**」)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1年期間內提供融資，有關融資由重慶泛海之保理客戶向重慶泛海轉讓之應收賬款約人民幣3,300萬元(約等於4,050萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,950萬元(約等於3,620萬港元)，年利率為12.00%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月29日的公告。

於2021年9月30日，上海東銳與重慶嘉望訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由重慶嘉望之保理客戶向重慶嘉望轉讓之應收賬款代價約人民幣1,800萬元(約等於2,210萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣1,610萬元(相當於約1,980萬港元)，年利率為12.00%。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

保理／再保理業務(續)

於2021年10月29日，上海東銳與中豪訂立再保理協議，據此，上海東銳同意於再保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由中豪之保理客戶向中豪轉讓之應收賬約人民幣3,160萬元(約等於3,880萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,850萬元(約等於3,500萬港元)，年利率為10.63%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月29日的公告。

於2021年10月29日，上海東銳與深圳盛世嘉誠保理有限公司(「盛世」)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1年期間內提供融資，有關融資由盛世之保理客戶向盛世轉讓之應收賬款作抵押約人民幣5,600萬元(約等於6,870萬港元)，保理本金額為人民幣5,070萬元(約等於6,220萬港元)，年利率為10.63%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月29日的公告。

於2021年11月10日，上海東銳與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1年期間內提供融資，有關融資由磐嶼之保理客戶向磐嶼轉讓之應收賬款約人民幣5,850萬元(約等於7,180萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣5,290萬元(約等於6,490萬港元)，年利率為10.63%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月10日的公告。

於2021年11月10日，上海東銳與重慶柏翠苗木有限公司(「重慶柏翠」)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1年期間內提供融資，有關融資由重慶柏翠之保理客戶向重慶柏翠轉讓之應收賬款作抵押約人民幣5,820萬元(約等於7,140萬港元)，保理本金額為人民幣5,200萬元(約等於6,380萬港元)，年利率為12.00%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月10日的公告。

於2021年11月12日，上海東銳與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1年期間內提供融資，有關融資由重慶潮豐之保理客戶向重慶潮豐轉讓之應收賬款約人民幣5,750萬元(約等於7,060萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣5,200萬元(約等於6,380萬港元)，年利率為10.50%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月12日的公告。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

保理／再保理業務(續)

於2021年11月16日，上海東銳與廣東鋼鐵訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由廣東鋼鐵之保理客戶向廣東鋼鐵轉讓之應收賬款作抵押約人民幣5,310萬元(約等於6,520萬港元)，保理本金額為人民幣4,800萬元(約等於5,890萬港元)，年利率為10.50%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月16日的公告。

於2021年11月18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1年期間內提供融資，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約人民幣4,500萬元(約等於5,520萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣4,070萬元(約等於4,990萬港元)，年利率為10.63%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月18日的公告。

於2021年11月26日，上海東銳與上海翊眩實業有限公司(「上海翊眩」)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1年期間內提供融資，有關融資由上海翊眩之保理客戶向上海翊眩轉讓之應收賬款約人民幣4,140萬元(約等於5,080萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣3,700萬元(約等於4,540萬港元)，年利率為12.00%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月26日的公告。

於2021年12月8日，上海東銳與重慶柏翠訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計34天期間內提供融資，有關融資由重慶柏翠之保理客戶向重慶柏翠轉讓之應收賬款作抵押約人民幣810萬元(約等於990萬港元)，保理本金額為人民幣800萬元(約等於980萬港元)，年利率為12.00%。

於2021年12月8日，上海東銳與上海翊眩訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計34天期間內提供融資，有關融資由上海翊眩之保理客戶向上海翊眩轉讓之應收賬款約人民幣2,320萬元(約等於2,850萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,300萬元(約等於2,820萬港元)，年利率為12.00%。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

持有物業投資

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

截至2021年12月31日止年度，本集團投資物業分部貢獻收益約1,200萬港元(2020年：約1,970萬港元)，相當於減少39.09%。受累新冠病毒造成的疲弱經濟影響，2020年東東摩的評估值下跌，然而，於2021年，由於中國經濟轉好，重慶的地產市場穩定向好，本集團由重慶寶旭經營的物業投資分部的經營盈利增加，故東東摩的評估值轉升，截至2021年12月31日止年度，評估公平值溢利約1,580萬港元(2020年：公平值虧損約2,460萬港元)，因此為本集團2021年帶來其他收入。截至2021年12月31日止年度，本分部錄得除稅後溢利約1,930萬港元(2020年：除稅後溢利約1,650萬港元)。

銷售花卉及植物

截至2021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7,030萬港元(2020年：約3,190萬港元)，增長120.38%。同時，該分部於截至2021年12月31日止年度錄得除稅後溢利約120萬港元(2020年：除稅後溢利約20萬港元)。年內，新冠病毒疫情對銷售花卉及植物業務沒有明顯影響。

管理層對業務之討論及分析(續)

業務回顧(續)

不良資產管理

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7.362萬港元)收購了安信萬邦資產管理有限公司(「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210萬港元)，收購作價為人民幣6萬元(相當於約7.362萬港元)，安信萬邦的註冊資本人民幣5,000萬元(相當於約6,140萬港元)。安信萬邦的主營業務為提供服務及管理不良資產。截至2021年12月31日止年度，本集團不良資產管理分部貢獻收入約36萬港元(2020年：無)。同時，該分部於截至2021年12月31日止年度錄得除稅後虧損約900萬港元(2020年：除稅後虧損約1.5萬港元)。本集團不良資產管理業務仍處於發展初期，年內新冠病毒疫情對不良資產管理業務並無任何重大影響。

安信萬邦的不良資產管理業務仍處於發展初期，乃本集團貸款融資業務的擴充。本集團對中國不良資產管理的前景抱持樂觀態度，相信此業務會成為中國整體貸款融資市場日益重要的範疇。鑒於此趨勢，本集團已就此籌備多項措施，包括進行可行性研究及業務網絡發展。本集團擬將安信萬邦用作收購、分拆及轉售不良資產。然而，本集團仍處於在此市場探索商機及發展網絡的初期，且本集團僅於出現合適機會時方會在此業務採取進一步措施。

前景

2021年，新冠病毒疫情仍在全球範圍內持續反復，中國政府全力穩經濟、促生產，中國生產總體保持穩定，產業鏈優勢地位愈發鞏固。作為經濟發展的血脈，中國金融業回歸服務實體經濟本質，持續深化金融供給側結構性改革，不斷提升金融科技水平和監管能力。展望2022年，中國仍將堅持穩中求進的發展總基調，金融政策預計仍將圍繞著服務實體經濟而展開，金融改革、金融創新將會繼續。在這種背景下，本集團將緊跟國家政策導向，尋找合適的投資機會，拓寬本集團之收入來源。同時，根據政策變化適時調整本集團之業務佈局，提升公司盈利水平，為公司創造更多收益。

管理層對業務之討論及分析(續)

東葵業務

貸款融資業務

2021年以來，國家出台多項政策，規範貸款融資行業健康發展。2021年12月，財政部發佈《財政部上海監管局：守正創新探索財政金融監管之路》，表示監管廣度上，從金融基礎設施機構到銀行、證券及保險等行業，從資管、租賃機構等到票據交易、貴金屬等業務部門，力求實現金融業態全覆蓋。有關部門監管深度上，緊盯金融風險高發的重點領域和關鍵環節，借力於基礎設施機構業務平台，串聯起資金與業務鏈條，形成輻射到面、精準到點的閉環式監管模式。行業監管不斷深入、細化，這將有效推動貸款融資行業發展不斷規範、減量增質，同時為合規、專業經營的貸款融資公司的持續、健康發展提供有利條件。

政策支持方面，2021年12月，工業和信息化部會同國家發展改革委、科技部、財政部等共十九部門聯合印發《「十四五」促進中小企業發展規劃》，明確提出要發揮信託、租賃、保理等在中小企業融資中的作用。同月，銀保監會官網發佈中國銀保監會對政協十三屆全國委員會第四次會議第1502號(財稅金融類144號)、第5402號建議提案答覆的公告中提及，銀保監會將繼續鼓勵商業性金融機構通過多種方式，積極創新產品與服務，助力提升包括貸款融資行業等相關領域在內的實體經濟的服務質效，引導更多企業採用貸款融資方式服務國家產業佈局。同月，中國銀保監會印發了《關於銀行業保險業支持高水平科技自立自強的指導意見》。強調要統籌推動直接融資與間接融資相互補充，政策性金融與商業性金融共同發力，充分考慮銀行、保險、非銀行金融機構優勢和特點，調動科技金融服務積極性。鼓勵金融租賃公司開展大型科技設備、精密器材等貸款融資服務。相關政策的推出，進一步明確了國家鼓勵貸款融資公司業務發展的方向，有利於引導貸款融資公司在符合國家及本市產業發展導向的領域開展貸款融資業務，更好地服務實體經濟。

管理層對業務之討論及分析(續)

東葵業務(續)

貸款融資業務(續)

未來，本集團將緊跟國家產業政策導向，準確研判行業發展態勢，有效提升風險管控效率。有效整合貸款融資分部下的業務模式，完善產品矩陣，主動融入行業快速發展的趨勢當中。對經營形成有效的引領、促進和保障。同時，上海東葵將繼續透過評估企業的溢利、財務及信貸狀況選擇評級較可靠、擔保充足及風險可控的項目。

短期貸款業務

短期貸款業務方面，2021年1月，上海市地方金融監督管理局發佈關於印發《上海市貸款融資公司、商業保理公司涉個人客戶相關業務規範指引》的通知，進一步明確了對註冊在上海市的貸款融資公司、商業保理公司依法開展個人客戶相關業務的要求。本集團依據該指引，對短期借款的業務進行妥善調整。

2021年4月，上海市地方金融監督管理局發佈《上海市融資擔保公司監督管理辦法》，提出要充分發揮融資擔保公司在促進小微企業和農業、農村、農民等實體經濟融資中的重要作用，支持普惠金融發展。2021年8月，上海市地方金融監督管理局發佈《上海市融資租賃公司監督管理暫行辦法》，對貸款融資公司的資格認定、業務經營、風險防控等作了明確規定，上海東葵將嚴格按照監管要求，開展貸款融資業務以及短期貸款業務。同時，本集團積極物色優質項目的投資機會，在合理把控短期風險的基礎上，審慎考慮增加短期貸款，藉以為股東帶來更高回報。

未來，上海東葵將更加靈活地運用資金，依據市場環境妥善評估相關風險及可能回報，實現合理投入，切實發揮好金融服務實體經濟的作用。

管理層對業務之討論及分析(續)

東葵業務(續)

保理／再保理業務

於2021年1月，《中華人民共和國民法典》正式生效，其中的第七百六十一條對保理合同作出了定義：「保理合同是應收賬款債權人將現有的或者將有的應收賬款轉讓給保理人，保理人提供資金融通、應收賬款管理或者催收、應收賬款債務人付款擔保等服務的合同。」保理業務至此實現了從無名合同到有名合同的跨越，為供應鏈金融行業的發展打下了堅實的法律基礎，亦使保理行業迎來了新的發展階段。

於2021年5月，《上海市貸款融資公司、商業保理公司涉個人客戶相關業務規範指引》在上海市正式施行。指引對註冊在上海市的商業保理公司依法開展個人客戶相關業務的內控管理做了明確要求，對業務活動做了明確規範。上海東銳根據該指引開展進出口保理業務、國內及境外保理業務以及與商業保理有關的諮詢服務。一般保理業務即向供應商收購應收款項，簽訂具有追索權的保理協議，到期由供應商對應的客戶支付融資本金及利息給公司，供應商承擔連帶保證責任；再保理業務即與第三方保理公司合作，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，第三方保理公司承擔連帶保證責任。

未來，本公司將堅守服務實體經濟、推動行業進步，持續探索新的行業方向和業務領域，積累更多客戶資源，尋求潛在客戶，簽訂具有追索權的保理協議，執行中通過建立監管戶或賬戶託管，保障資金安全回收。

管理層對業務之討論及分析(續)

不良資產管理業務

伴隨著經濟轉型升級的加速，各行業去產能加速推進，不良資產供給近年來顯著增加。同時，新冠疫情的爆發進一步加大了不良資產供給，不良資產總量加速攀升，不良資產處置需求大幅增長。於2021年1月，銀保監會印發《中國銀保監會辦公廳關於開展不良貸款轉讓試點工作的通知》，允許地方資產管理公司跨區域批量收購個人不良貸款。下一步，銀保監會將根據實際情況，對地方資產管理公司經營範圍等問題進行深入研究。該通知的發佈，進一步擴大了賣方主體的範圍。於2021年11月，銀保監會召開黨委(擴大)會議傳達學習貫徹黨的十九屆六中全會精神的會議，表示要加大不良資產處置力度，持續整治影子銀行業務，加快推動高風險金融機構風險化解，嚴厲打擊違法違規金融活動，不良資產市場將迎來加速發展。

本集團通過收購安信萬邦進入不良資產行業。安信萬邦的業務以不良資產處置服務為主業，通過發揮以投資能力、融資能力及管理能力為核心的競爭力優勢，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。隨著不良資產管理業務成為中國整體金融市場中日益重要的組成部分以及本集團在不良資產業務的推進，相信不良資產業務將助力集團業務持續發展。

管理層對業務之討論及分析(續)

持有物業投資

於2021年5月，中共中央政治局會議正式提出三胎政策，實施一對夫妻可生育三個子女政策及配套支持措施。於2021年11月，重慶市五屆人大第二十九次會議通過《重慶市人口與計劃生育條例》。三胎政策的落地以及新修改的重慶市人口與計劃生育條例實施，將有望促使重慶市新生兒數量增加，進一步推動親子行業整體市場規模的擴大。同時，育兒觀念的轉變以及居民消費能力提升以及年青一代母嬰群體消費觀念升級等因素，居民對於親子類產品的消費需求日益增加，中國的親子行業也將迎來更多商機，中國母嬰市場將迎來快速增長期。根據艾媒諮詢數據顯示，受三孩政策驅動，中國母嬰市場規模預計將由2020年的超人民幣4,000億元增至2024年的人民幣75,460億元。

對此，本集團持有的物業東東摩有望受益於三胎政策利好。東東摩位於中國重慶市南岸區南坪東路二巷2號之購物商場，定位於兒童親子鄰里中心，重點圍繞兒童業態進行業態調整佈局、招商、運營和推廣，項目商戶數量保持穩步增長態勢。三胎政策的放開，將會為東東摩帶來更多的潛在客戶，進而推動東東摩的營業收入持續增長，提升本集團的業績。

東東摩為地區性住宅購物商場，除了滿足人們的購物消費需求外，也為消費者提供其它完善的吃喝玩樂的配套服務，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。未來，東東摩項目將繼續圍繞著親子主題，持續優化項目內兒童衍生業態佈局，做好營銷推廣增加客流群，不斷提升自身實力。同時，隨著自身實力的提升，東東摩希望透過吸引更多優質商戶入駐，進而提升公司的盈利能力。

管理層對業務之討論及分析(續)

銷售花卉及植物

近年來，隨著中國城鎮化率的持續上漲，城市化進程中新增城市面積的綠化建設需求不斷增長。與此同時「美麗中國」建設也促進了園林花卉市場的發展。2021年2月，《關於加快建立健全綠色低碳迴圈發展經濟體系的指導意見》發佈，提出通過改善城鄉人居環境加快基礎設施綠色升級，包括開展「美麗城市」建設試點；大力發展綠色建築等舉措，相關政策的發佈，將進一步推動園林綠化行業發展。

在國家的政策指導下，於2021年6月，重慶市人民政府辦公廳印發《重慶市精神文明建設「十四五」規劃(2021—2025年)》，其中強調要深化文明城市及村鎮的創建。於2021年11月，《重慶市城市立體綠化鼓勵辦法》在重慶正式實施。鼓勵辦公樓、居民居住樓以及其他已建成建(構)築物實施多種形式的立體綠化。上述政策的發佈，將為重慶市園林綠化以及花卉市場將帶來巨大的發展機遇。

面對不斷增長的市場需求，本集團旗下重慶寶旭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。

未來，重慶寶旭將持續以創新為動力，持續拓展銷售渠道，不斷拓展花卉與植物市場，為自身發展開拓出更加廣闊的增長空間。

管理層對業務之討論及分析(續)

財務回顧

流動資金及財務資源

於2021年12月31日，本集團持有之銀行及現金結餘約為0.402億港元(2020年：約1.461億港元)。管理層相信，本集團有足夠的現金及現金等值項目支持本集團的營運及未來發展。於2021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12.0(2020年：約7.2)。

於2021年12月31日，本集團並無資本負債比率(2020年：無)，乃按債務淨額除以總資本計算。債項淨額乃按應付關連公司款項及租賃負債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2021年12月31日，本集團並無借貸超過現金及現金等價物(2020年：無)。

資本結構

截至2021年12月31日，本集團並無即期及非即期借貸(2020年：無)。

本集團於截至2021年及2020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

本集團於截至2021年及2020年12月31日止年度並無已抵押資產。

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。

管理層對業務之討論及分析(續)

財務回顧(續)

或然負債或承擔

於2021年及2020年12月31日，本集團並無重大或然負債，同時，本集團並無產生任何重大的資本開支或簽訂任何資本開支的重大承擔。

股息

董事局不建議宣派截至2021年12月31日止年度之末期股息(2020年：無)。

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2021年12月31日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四載列之企業管治守則(「企管守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下文所披露偏離守則條文第A.4.1條及守則條文第E.1.2條之情況除外：

守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司非執行董事均無指定任期。然而，根據本公司組織章程細則，在每屆股東週年大會(「股東週年大會」)上，當時三分一的董事(或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須輪流退任。本公司認為，有關規定不比企管守則規定者寬鬆。然而，隨著企管守則的修訂於2022年1月1日生效後，非執行董事毋須按指定任期委任。

守則條文第E.1.2條(隨著企管守則的修訂於2022年1月1日生效後，已重新編號為守則條文F.2.2)規定，董事局主席須出席股東週年大會。由於董事局主席羅韶宇先生(「羅先生」)積極參與本集團之中國業務運營，因此儘管羅先生有意出席本公司於2021年5月4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。

管理層對業務之討論及分析(續)

審核委員會及審閱合併財務報表

本公司的審核委員會(「**審核委員會**」)現時由三名獨立非執行董事組成，分別為陳英祺先生(委員會主席)、梁健康先生及王金嶺先生。審核委員會已審閱本集團截至2021年12月31日止年度之經審核合併財務報表，並已與本公司管理層及核數師討論本集團所採納之會計準則及常規以及其他財務報告事項。

天職香港會計師事務所的工作範圍

本集團核數師天職香港會計師事務所有限公司(「**天職香港**」)協定同意，初步業績公告所載截至2021年12月31日止年度之本集團合併財務狀況表、合併損益表、合併損益及其他綜合收益表及有關附註的數字，等同年內本集團經審核合併財務報表所載款額。天職香港就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此天職香港並未對初步公告作出保證。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其董事買賣本公司證券之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事均確認彼等於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則所載之所需標準。

董事就合併財務報表須承擔之責任

董事確認彼等有責任編製合併財務報表，以真實及公平地反映本集團之狀況，以及各個財務期間之合併財務表現及合併現金流量。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2021年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

內部監控

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

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

刊登業績公告及年度報告

本公司截至2021年12月31日止年度的業績公告刊登於香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)及本公司之網站(www.doyenintl.com)。載有上市規則附錄十六規定所有資料之本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告將於適當時間寄發予股東及於上述網站刊登。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工的努力及貢獻致以衷心謝意，並對客戶及業務夥伴的長期信賴以及股東的不斷支持深表感謝。

承董事局命
東銀國際控股有限公司
主席
羅韶宇

香港，2022年3月24日

就本公告而言，人民幣乃按人民幣1元兌1.227港元的概約匯率兌換為港元。有關匯率僅供說明之用，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可能按有關匯率或任何其他匯率兌換。

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