



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

A large, intricate network graphic composed of numerous white and light blue nodes connected by thin lines, forming a complex web-like structure. The nodes vary in size and are scattered across the lower half of the page, with a higher density in the center. The background behind the network is a gradient of light blue and green.

年度報告 2021

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	30
董事局報告書	32
企業管治報告書	39
環境、社會及管治報告	50
獨立核數師報告	73
合併損益表	79
合併損益及其他綜合收益表	80
合併財務狀況表	81
合併權益變動表	82
合併現金流量表	83
合併財務報表附註	85
本集團物業	143
五年財務資料	144

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

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(香港)有限公司
中國光大銀行香港分行

律師

程彥棋律師樓
趙不渝馬國強律師事務所

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2021年12月31日止年度之年報。

市場及業務回顧

於2021年新冠肺炎病毒病(「新冠病毒」)疫情持續蔓延全球，但總體呈現出「傳播迅速但毒性溫和」的發展趨勢，隨著疫苗的推廣以及各大經濟體採取積極政策刺激經濟，整體處於可控水平，世界經濟開始復甦，而中華人民共和國(「中國」)政府亦積極做好疫情防控工作，經濟社會整體已基本恢復至正常狀態。

面對國內外複雜多變的環境以及新冠病毒疫情帶來的不確定性，本集團堅持穩健經營的策略，充分發揮香港上市平台的優勢，加強資本運作力度，並根據政策導向適時調整業務結構，同時亦及時把握合適投資機會與商機，提升本集團綜合競爭力。

2021年年度，貸款融資行業仍然延續嚴格監管態勢，但隨著更多細則的出現，進一步明確了貸款融資行業的政策導向，也為該行業的健康發展指明了方向，貸款融資行業整體呈現企穩向好態勢。根據《2021前三季度中國融資租賃業發展報告》，截至2021年9月底，全國融資租賃合同餘額約為63,080億元人民幣，比2020年底的65,040億元減少約1,960億元，下降3.01%。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，緊跟國家產業政策導向和市場環境，選擇評級可靠、擔保充分以及風險可控的項目，積極擴展業務網絡，服務實體經濟發展。2020年是各類風險較多的一年，上海東葵多從事風險低的保理業務。上海東葵會根據手上資源取得更多非銀金融牌照作為長遠發展。

在保理業務方面，2021年1月1日《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。」《中華人民共和國民法典》對保理合同的定義，讓保理業務實現了從無名合同到有名合同的跨越，也讓保理行業邁入新的發展階段。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」)致力於發展保理業務。年內，上海東銳持續探索新的行業方向和業務領域，拓展客戶資源，簽訂具有追索權的保理協議。

在物業投資業務方面，2021年，中國在疫苗以及嚴格的疫情防控措施之下，經濟社會生活逐漸步入正軌，居民外出消費及購物熱情回升，本集團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」)內商戶已經恢復正常營業，經營狀況穩健。於2021年，東東摩的平均出租率約為82%，而2020年的平均出租率約為88%。

主席報告書

此外，面對重慶市園林綠化以及花卉市場的巨大發展機遇，為拓寬收入來源，本集團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控股集團有限公司（「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，從事銷售花卉與植物業務。2021年，本集團銷售花卉及植物市場反應良好，成為本集團業務收入新的增長點。

近年來，隨著經濟社會的轉型以及新冠病毒疫情的衝擊，部分企業債務困難顯現，房地產、信託等資管市場暴雷，不良資產規模迅速擴大。根據普華永道發佈的《中國不良資產管理行業改革與發展白皮書》顯示，2020年中國不良資產整體規模較2019年增加9,000億元人民幣至5.2萬億元人民幣。其中商業銀行仍是不良資產的最大供方，不良貸款餘額2.7萬億元人民幣。不良資產供給的增加，導致對不良資產的處置需求增長，不良資產行業大有可為。由於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，本集團於2020年擴充其貸款融資分部並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，本集團未來擴展不良資產的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，分拆和轉售。然而，由於本集團仍處於在此市場探索商機及發展網絡的初期，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。

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。本集團密切關注新型冠狀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現並不可行。

展望2022年，中國仍將著力推動經濟高質量可持續發展，本集團對所從事行業的發展充滿信心。本集團將積極響應國家政策，緊跟市場變化，積極應對和調整業務佈局，豐富經營內涵，實現本集團的更好發展。

致謝

本人謹代表董事局和全體員工，感謝各位股東、客戶和合作夥伴一直以來對本集團的理解和支持。2022年，本集團將穩步發展現有業務，繼續尋找合適機會，鞏固發展現有業務，拓展多元收入來源，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，2022年3月24日

管理層對業務之討論及分析

業務回顧

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物業投資及租賃業務、銷售花卉、苗木及植物，向中國客戶提供貸款融資及不良資產管理。

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。上海東葵的註冊資本為 5,130 萬美元(相當於約 4.001 億港元)。

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

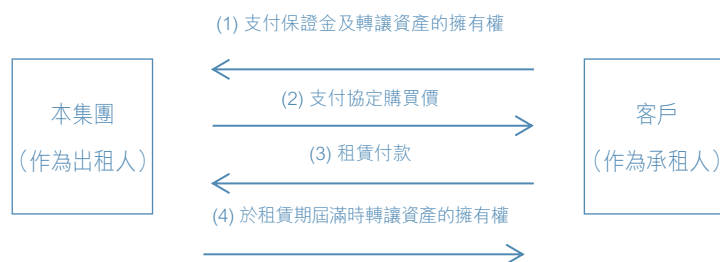
下文載列本集團貸款融資分部概覽：

貸款融資業務

本集團的貸款融資業務選擇性地集中於中國的醫院售後回租特別設備(即醫療設備)。

在售後回租中，本集團的客戶(作為承租人)以協定的購買價將其現有資產出售予本集團(作為出租人)，隨後出租人將該等資產回租予承租人，供其使用，以換取定期租賃付款。承租人亦須支付保證金，保證金通常介乎購買時協定的購買價約 4.00% 至 10.00%。在售後回租模式下，本集團將為有關設備的擁有人，直至租賃付款獲悉數結付為止，此將進一步保障本集團的利益。本集團亦通常應客戶要求就提供融資租賃服務提供相關行業分析及最新資料的顧問服務。一般於三至五年期間，承租人向出租人償還資產的購買價、利息及其他費用。於租賃期結束時，資產的擁有權將以名義代價或無償轉讓予承租人。於租賃期內，承租人仍然擁有相關資產。

下圖展示客戶與本集團於售後回租時的關係：



貸款融資業務收益以向客戶提供貸款融資服務所產生的利息收入確認。

短期貸款業務

短期貸款一般指預定於一年內償還的貸款，一般用於滿足借款人就其生產及／或經營業務所需的流動資金。短期貸款業務的關鍵特徵乃貸款於較短時間內的流動性及盈利能力。因此，本集團根據若干準則選擇短期貸款客戶，包括客戶的資金回報、抵押和信貸評級。

管理層對業務之討論及分析

短期貸款業務收益以向客戶提供短期貸款所產生的利息收入確認。

根據中國銀行保險監督管理委員會於2020年5月26日發佈的《融資租賃公司監督管理暫行辦法》(「暫行辦法」)，融資租賃公司僅可從事融資租賃交易。其他形式的借貸活動(包括短期貸款)將被禁止。因此，自暫行辦法於2020年7月1日起生效以來，本集團並無訂立任何新短期貸款協議。

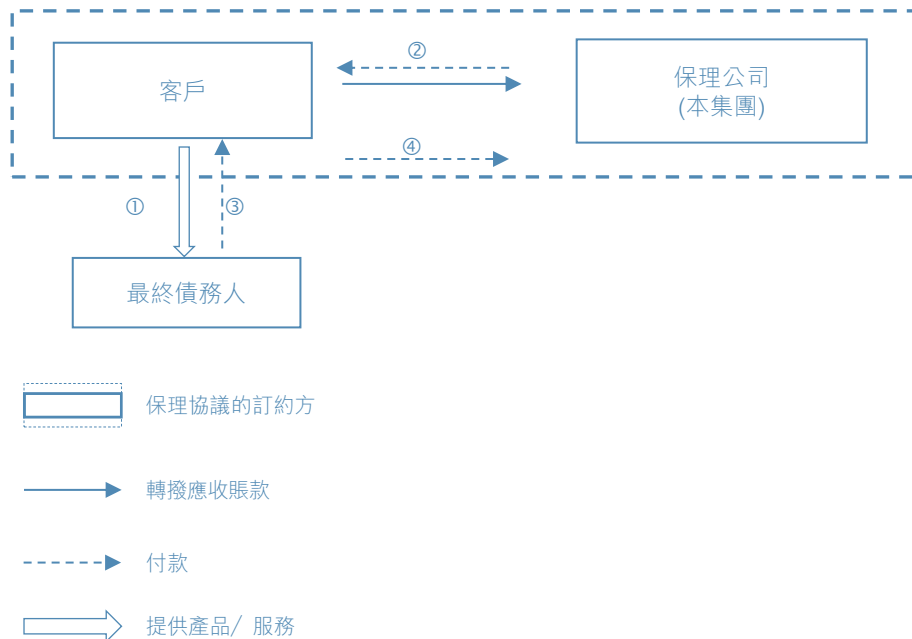
於2021年1月，上海市地方金融監督管理局發佈關於印發《上海市貸款融資公司、商業保理公司涉個人客戶相關業務規範指引》的通知，進一步明確了對註冊在上海市的貸款融資公司、商業保理公司依法開展個人客戶相關業務的要求。本集團依據該指引，對短期貸款業務進行妥善調整，以遵守中國的相關規例。

保理業務

於2020年5月，本公司成立了上海東銳，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。

保理乃業務擁有人將其應收賬款質押予本集團作為獲得融資的抵押的融資安排。

下圖展示保理業務安排的典型業務流程：



附註：

1. 客戶向最終債務人提供產品/服務，繼而產生應收賬款。
2. 保理公司(本集團)向客戶提供融資，並向客戶收取應收賬款作為融資的抵押。
3. 最終債務人於應收賬款相關期限屆滿時向客戶結償應收賬款。
4. 客戶根據保理協議的條款向保理公司(本集團)償還未償還貸款。

管理層對業務之討論及分析

根據保理協議，本集團的直接交易對手(即貸款的借款人)有義務向本集團償還貸款。轉讓予本集團的相關應收賬款僅作為本集團可於其客戶違約時追討應收賬款最終債務人的額外抵押。

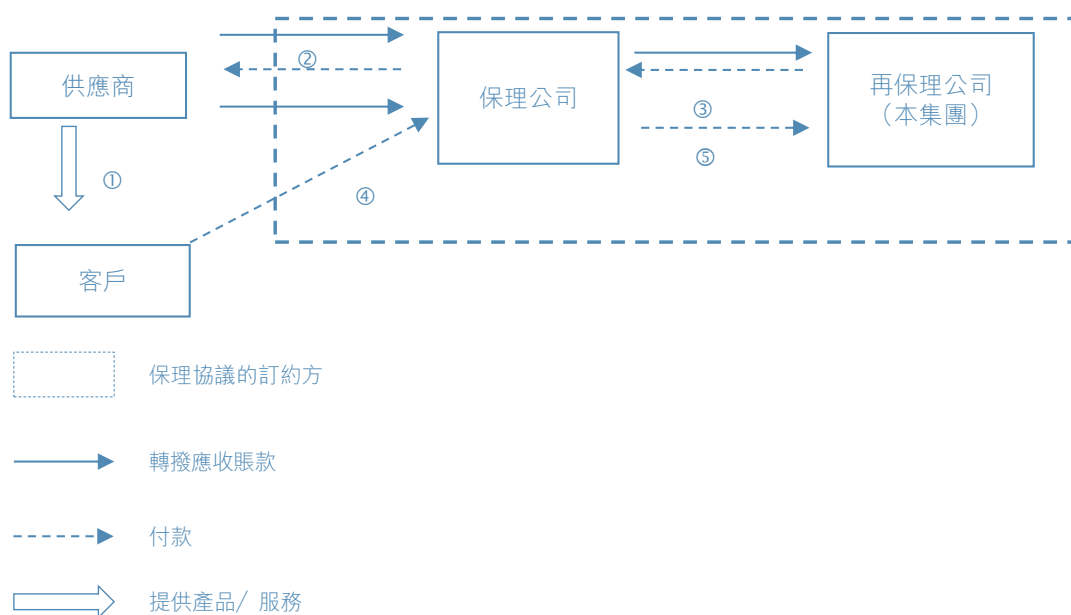
由於本集團所有現有保理協議均具有追索權，故無論客戶能否向原債務人收回相關應收賬款項下尚未償還的款項，客戶均有義務向本集團償還貸款。

保理業務收益以向客戶提供保理服務所產生的利息收入確認。

再保理業務

本集團的保理業務亦包括再保理。再保理業務指本集團以保理公司獲其保理客戶轉讓的應收賬款作為抵押，於指定期間(通常介乎6個月至12個月)提供融資的安排。本集團將於轉讓未償還應收賬款時向保理公司支付指定貸款金額。本集團的再保理協議具有追索權，本集團可於期限結束時要求保理公司購回所有相關未償還應收賬款，包括但不限於相關未償還應收賬款的本金、利息及未償還應收賬款所產生的其他相關費用。因此，即使最終債務人未能償還相關應收賬款，本集團亦可直接要求保理公司償還本金及相關利息。

下圖展示再保理安排的典型業務流程：



附註：

1. 供應商向客戶提供產品/ 服務，繼而產生應收賬款。
2. 保理公司以某一購買價向供應商收取應收賬款。
3. 再保理公司(本集團)以指定價格向保理公司收取連串應收賬款。
4. 客戶於應收賬款相關期限屆滿時向保理公司結償應收賬款。
5. 保理公司根據再保理協議的條款向再保理公司(本集團)償還指定金額的款項。

管理層對業務之討論及分析

根據再保理協議，本集團的直接交易對手(即保理公司)有義務向本集團償還貸款。轉讓予本集團的相關應收賬款僅作為本集團可於其直接交易對手違約時追討應收賬款原債務人的額外抵押。

由於本集團於再保理協議項下的直接交易對手為保理公司，無論保理公司能否向原債務人收回相關應收賬款項下尚未償還款項，保理公司均有義務向本集團償還貸款，故將主要針對保理公司採取債務收回行動。

由於相關應收賬款的擁有權已轉讓予本集團作為未償還貸款的抵押，本集團亦有權於有需要時對最終債務人採取相關債務收回行動。

再保理業務收益以向客戶提供再保理服務所產生的利息收入確認。

客戶規模及多元類別

貸款融資業務的目標客戶

本集團於貸款融資業務方面的業務模式及客戶的選擇一直以評級可靠、擔保充足、風險可控的項目為主，貸款融資客戶主要為於中國營運規模或實質資產較大的三級及二級醫院，藉此降低潛在違約風險並增強本集團的資產抵押。

據董事目前所知，三級及二級醫院主要為規模較大、盈利能力穩定、信譽及營運系統有保證的醫院，本集團認為該等醫院於收回貸款方面更可靠、更安全，原因為該等醫院往往擁有更穩定的現金流及較低的違約風險。同時，三級及二級醫院通常願意與擁有可靠資金來源及管理團隊的供應商訂立融資租賃，例如身為於區內聲譽良好的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司的本集團。本集團管理層認為，以三級及二級醫院為目標提供貸款融資服務，實屬前景可觀的可行業務。

保理／再保理業務的目標客戶

截至2021年12月31日止年度，本集團通過與多家選定保理公司合作，已於中國各地擁有超過100家最終終端客戶，包括房地產開發商、建築公司、建材公司及園林設計公司。

貸款融資分部的主要條款

貸款融資業務以及保理／再保理業務

本集團所訂立貸款融資協議主要期限為三至五年，原因為本集團的貸款融資客戶(主要為中國的三級及二級醫院)的營運規模較大，收入來源相對穩定或資產龐大，並具備較強的還款能力，能夠承擔較高資金成本。

本集團的貸款融資協議一般採用固定費率定價。利率乃經考慮以下因素釐定，包括：(i) 現行市場利率；(ii) 通過對客戶行業及財務狀況進行評估得出的風險溢價；及(iii) 本集團的資金成本。本集團貸款融資定價所用風險溢價乃由以下各項釐定：(i) 根據各個人客戶的行業及業務規模與彼等逐一磋商；及(ii) 評估客戶的財務狀況。本集團貸款融資協議的利率介乎約 7.92% 至 10.30%。

管理層對業務之討論及分析

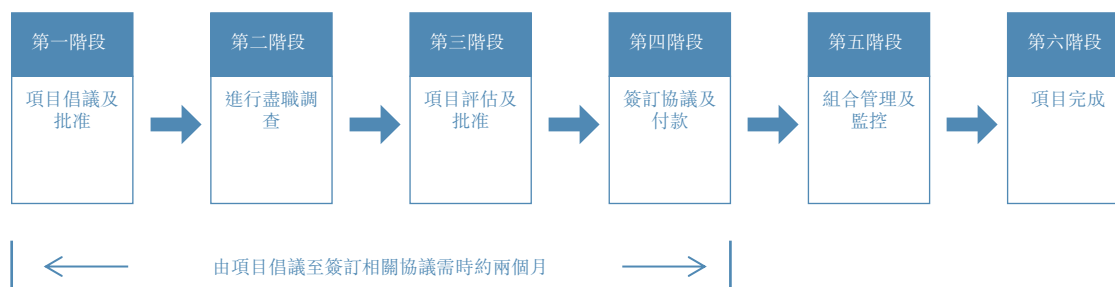
就保理及再保理協議而言，本集團所訂立大部分保理／再保理協議的期限為六個月至一年。據董事所悉及所信，大部分保理／再保理協議為期限不超過一年的短期協議，實屬行業慣例，原因為保理／再保理公司傾向於通過獲得可於一年內收回的應收賬款減輕壞賬風險及改善現金流。

本集團的保理／再保理協議一般採用固定費率定價。利率乃經考慮以下因素釐定，包括：(i) 現行市場利率；(ii) 通過對以下各項進行評估得出的風險溢價：(a) 相關應收賬款，將考慮終端客戶((就再保理而言)保理公司)的行業及相關應收賬款的財務狀況；(b) 本集團交易對手((就保理而言)終端客戶及(就再保理而言)保理公司)，將考慮其規模、財務能力及往績記錄表現；及(iii) 本集團的資金成本。本集團的保理／再保理協議的利率介乎約10.06%至12.00%。

本集團已能夠應客戶要求於保理／再保理條款及所需抵押品方面提供更多靈活性，以滿足財務需要。透過比較金融機構通常要求的物業、股權、個人擔保及第三方擔保等額外抵押品，本集團主要考慮及評估終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)的業務營運真確性及還款能力，並評估有關終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)的整體違約風險，讓本集團得以視乎業務模式及個人客戶的情況而更具靈活性。

貸款融資分部的營運流程

多年來，本集團已設計一套系統化的營運流程，並適用於各貸款融資及保理／再保理交易。根據此流程，各項風險控制措施及程序貫徹適用於各貸款融資及保理／再保理交易。下圖載列貸款融資及保理業務營運的典型處理流程：



由於貸款融資業務與保理／再保理業務的營運流程相若，本集團貸款融資團隊各經營分部(即業務發展分部、資產開發分部、會計和財務分部以及人力資源和行政管理分部)員工均將同時涉足貸款融資及融資／再保理。

管理層對業務之討論及分析

本集團多年來開展的短期貸款業務及貸款融資業務，已為本集團及其員工提供有效、成熟的內外部風險識別及評估程序、專業知識及技能，與潛在客戶建立的關係以及進入金融服務市場的機會。貸款融資團隊的其他核心成員亦累積能源、製造、房地產等行業經驗，並具備金融、資產管理及信託方面的專業背景。

從貸款融資業務營運獲得的專業知識、累積的經驗及建立的程序共同適用於保理業務的管理，並適用於本集團貸款融資分部整體。

第一階段：項目倡議及批准

本集團將分析目標市場對貸款融資及／或保理服務的需要，收集潛在客戶資料，評估客戶的融資需要並了解擬定融資用途。只要情況相關，本集團均會考慮客戶經營所處當前整體狀況，例如中國及地方法律法規，尤其是影響客戶的業務、行業表現及宏觀經濟狀況者。

關於貸款融資方面，本集團接獲貸款融資服務申請後，會根據客戶提供的資料考慮商業可行性。接獲有關申請後，本集團將編製一份項目倡議報告，當中載列(其中包括)承租人的基本資料、本金、設備狀況及估值、抵押品、擔保、資金撥作擬定用途的目的、還款的資金來源及／或擬定項目計劃(視適用情況而定)。

關於保理／再保理方面，終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)通常會首先向本集團提供有關保理／再保理項目的資料，包括將進行保理的應收賬款的最終擁有人，包括其公司結構、業務營運、財務狀況及過往信貸表現，而本集團亦將相應編製一份項目倡議報告，當中載列(其中包括)終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)的基本資料、資金撥作擬定用途的目的、還款的資金來源及／或擬定項目計劃。

上述貸款融資項目及保理／再保理項目(視適用情況而定)的項目倡議報告(統稱「**項目倡議報告**」)將首先提交予貸款融資團隊的總經理，以供審閱及預審批准，隨後方會將項目倡議報告轉交項目審批委員會(「**項目審批委員會**」，由三名成員組成，即執行董事曹鎮偉先生及兩名貸款融資團隊成員)。根據申請人的資料，項目審批委員會將評估以下各項，包括：(i)潛在客戶是否符合我們的要求；及(ii)項目建議書所披露的業務性質、業務規模、定價、期限、利息、資金支付方法是否與本集團的業務政策一致。

第二階段：進行盡職調查

本集團主要通過進行盡職調查工作評估其客戶的信貸風險。

管理層對業務之討論及分析

貸款融資業務

關於貸款融資方面，項目團隊將對潛在承租人(即借款人)的背景及信譽進行實地調查及盡職調查，包括但不限於(i) 到訪潛在承租人的辦公室，以審閱及核實公司文件，其中包括其法定代表的基本資料；(ii) 審閱及核實有關其償債能力、營運及盈利能力的財務狀況；(iii) 到訪有關政府部門，以審閱及檢查租賃資產的產權文件，並對租賃資產進行估值；及(iv) 評估融資的可行性。項目團隊亦將對潛在承租人的擔保人(如適用)的擔保人基本資料，包括其財務狀況，例如償債能力、經營及盈利能力、信貸狀況及其最終實益擁有人的基本資料進行盡職調查。

關於資產評估方面，本集團要求承租人提供租賃資產的購買記錄或委託獨立資產評估機構證實我們對租賃資產進行的估值。就若干更為通用的醫療設備／租賃資產而言，本集團通常會根據收到的文檔記錄編製資產盡職調查清單，並進行現場盡職調查，以核實租賃資產的用途及狀況。就若干無法根據上述程序進行評估的更為具體或複雜的租賃資產而言，本集團要求承租人提供由合資格第三方資產估值師發出的評估報告，並基於估值報告對資產的估值作出合理判斷及評價。於進行盡職調查並經內部討論潛在風險及相關法律法規的合規情況後，將就各情況編製一份盡職調查報告(「盡職調查報告」)。盡職調查報告連同有關相關文件，以及項目倡議報告將提交本集團項目審批委員會，以供審閱。

於批准向客戶授出有關貸款後，本公司亦設有一連串持續進行的程序作為風險管理措施，以持續監察客戶。

保理業務

由於本集團所有現有保理協議均具有追索權，意味著無論客戶能否向原債務人收回相關應收賬款項下的未償還款項，客戶均有義務須向本集團償還貸款，有關保理服務的盡職調查工作主要集中於審閱客戶的經營狀況、經營風險及還款能力。就盡職調查而言，本集團亦會審閱產生相關應收賬款的相關交易的真實性。

於貸款審批過程中對各客戶及最終債務人進行評估時，本集團一般會取得並審閱下列有關客戶(或最終債務人)(視適用情況而定)的資料及文件，包括但不限於：

- (i) 客戶(或最終債務人(視適用情況而定))的綜合資料，包括但不限於其營業執照、法定代表的身份證明、組織章程細則、開戶許可證、業務範圍、歷史及發展相關資料、股權結構及股東背景以及相關組織架構；
- (ii) 客戶的財務狀況及主要業務營運；
- (iii) 客戶的信貸狀況，包括主體評級報告(如有)及相關央行發出的信貸報告；
- (iv) 有關產生相關應收賬款的相關交易的資料，包括相關買賣協議及相關買賣發票；及
- (v) 就最終債務人而言，證明最終債務人內部批准(或預先批准)有關交易的付款的證明文件。

管理層對業務之討論及分析

除審閱上述文件及資料外，本集團亦會現場或通過其他通訊方式與客戶(或最終債務人(視適用情況而定))的相關業務經理進行訪談，以了解其業務狀況及財務狀況、交易的真確性及交易的合理性。

本集團亦會就交易的真確性、交易的合理性以及最終債務人的經營狀況現場或通過其他通訊方式與最終債務人進行訪談。本集團亦會交叉核對客戶所提供有關相關最終債務人的資料及文件。

於進行上述盡職調查流程並經內部討論潛在風險及相關法律法規的合規情況後，亦會編製一份盡職調查報告。

於批准向客戶授出有關貸款後，本公司亦設有一連串持續進行的程序作為風險管理措施，以持續監察客戶及最終債務人。

再保理業務

關於再保理方面，本集團將就各項將進行保理的相關應收賬款進行盡職調查，例如審閱產生有關應收賬款的交易的真確性，並將相關付款記錄及發票與相關分類賬及賬目進行交叉核對。項目團隊亦將要求保理公司對保理最終客戶的財務狀況、信貸狀況及記錄以及外部擔保狀況進行盡職調查。

有關保理服務的盡職調查工作主要集中於審閱保理公司的經營狀況、經營風險及還款能力。

於貸款審批過程中對各保理公司、供應商及最終債務人進行評估時，本集團一般會取得並審閱下列有關保理公司、供應商及最終債務人(視適用情況而定)的資料及文件，包括但不限於：

- (i) 保理公司、供應商及最終債務人(視適用情況而定)的綜合資料，包括但不限於其營業執照、法定代表的身份證明、組織章程細則、開戶許可證、業務範圍、歷史及發展相關資料、股權結構及股東背景以及相關組織架構；
- (ii) 保理公司、供應商及最終債務人(視適用情況而定)的財務狀況及主要業務營運；
- (iii) 保理公司的信貸狀況，包括主體評級報告(如有)及相關央行發出的信貸報告；
- (iv) 就供應商及最終債務人而言，有關產生相關應收賬款的相關交易的資料，包括但不限於相關買賣協議及相關買賣發票；
- (v) 就最終債務人而言，證明最終債務人內部批准(或預先批准)有關交易的付款的證明文件。

此外，本集團亦會向保理公司索取文件，包括 (i) 保理公司與相關供應商所訂立的保理合約，及 (ii) 證明相關供應商已向保理公司轉讓相關應收賬款的文件。

除審閱上述文件及資料外，本集團亦會現場或通過其他通訊方式與保理公司、供應商及最終債務人(視適用情況而定)的相關業務經理進行訪談，以了解其業務狀況及財務狀況。

管理層對業務之討論及分析

本集團亦會交叉核對保理公司所提供有關相關最終債務人的資料及文件。

於進行上述盡職調查流程並經內部討論潛在風險及相關法律法規的合規情況後，亦會編製一份盡職調查報告。

於批准向再保理公司授出有關貸款後，本公司亦設有一連串持續進行的程序作為風險管理措施，以持續監察保理公司、供應商及最終債務人。

第三階段：項目可行性評估及批准

於就貸款融資及保理／再保理項目（視適用情況而定）審閱盡職調查報告後，項目審批委員會將於批准建議貸款融資及保理／再保理項目前審閱及評估相關資料及盡職調查報告的完整性。項目審批委員會成員可建議修改建議貸款融資或保理／再保理項目計劃及／或就付款先決條件或租賃後／保理後管理採取增強措施。

第四階段：簽訂協議及付款

於獲得項目審批委員會批准後，項目團隊將根據內部批准的條款及條件，磋商及落實貸款融資／保理／再保理結構及合約條款。於簽立相關協議後，項目團隊將於執行董事曹鎮偉先生及貸款融資團隊總經理批准本集團付款前檢查並確保達成相關協議的先決條件。

第五階段：組合管理及監控

請參閱下文就監控貸款的償還及收回的描述。

第六階段：項目完成

於完成階段，就貸款融資而言，客戶以名義代價或無償向本集團購買租賃資產，而項目團隊將負責辦理最終結算及相關擁有權轉讓手續。

就保理而言，貸款的借款人於期限屆滿時向本集團償還相關未償還應收賬款的本金、利息及未償還應收賬款所產生的其他相關費用。

就再保理而言，保理公司於期限屆滿時向本集團償還相關未償還應收賬款的本金、利息及未償還應收賬款所產生的其他相關費用。

監控貸款的償還

項目團隊負責通過及時收取定期付款進行融資後／保理後組合管理。具體而言，項目團隊的資產開發分部負責本集團貸款融資項目的組合管理及持續監控分析，包括處理貸款融資項目下的收款事宜，其亦與本集團其他部門（例如法務部）合作，以於債務延遲或未能成功收回的情況下採取適當行動。

貸款融資業務

關於貸款融資方面，項目團隊將處理並跟進於相關政府機構的資產產權登記事宜，監察各項目狀況，監控貸款的償還及回收，並編製定期（按季度或中期）的租賃資產實地檢查報告，其中將涵蓋下述主要方面：(i) 租賃資產是否維持完好、完整狀況；(ii) 承租人是否過度使用及濫用租賃資產；及 (iii) 相關登記是否已妥為完成。本集團亦由內部專家定期對租賃資產進行估值，以便我們密切關注並評估承租人的信譽。

管理層對業務之討論及分析

保理／再保理業務

關於保理／再保理方面，項目團隊通常會 (i) 通過電話聯繫終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)，以獲得關於其最新狀況的資料；(ii) 定期對終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)進行媒體及其他桌面搜索，以監控是否有關於其營運及財務狀況等方面的公開資料及最新資料；(iii) 要求終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)向本集團提供其各財政年度的經審核報告及信譽報告，以供記錄；及 (iv) 通常於預定還款日期前一個月向終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)發出還款提示。

具體而言，於向終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)發放資金後，本集團將對終端客戶(及(就再保理而言)保理公司)進行定期檢查及監察。

收回貸款

貸款融資業務

如未能按時收到任何付款，項目團隊將在切實可行情況下盡快跟進有關交易對手的還款事宜。尤其是項目團隊的資產開發分部與本集團其他部門(例如法務部)合作，以於債務延遲或未能成功收回的情況下採取適當行動。

根據本集團的貸款融資協議，本集團通常有權採取多項補救措施，包括(其中包括)在客戶違反貸款融資協議時要求加速償還貸款融資應收款項。本集團可通過考慮 (i) 客戶的信貸記錄；(ii) 我們與客戶的關係；(iii) 客戶財務狀況的現況及前景；及 (iv) 收回租賃相關資產及變現其價值時的難度來決定是否行使有關補救措施。

保理業務

由於本集團在保理協議項下的直接交易對手為客戶，無論客戶能否向原債務人收回相關應收賬款項下未償還款項，客戶均有義務須向本集團償還貸款，故主要針對客戶採取下文所詳述債務收回行動。

由於相關應收賬款的擁有權已轉讓予本集團作為未償還貸款的抵押，本集團亦有權於需要情況下對最終債務人採取相關債務收回行動。

再保理業務

由於本集團於再保理協議項下的直接交易對手為保理公司，無論保理公司能否向原債務人收回相關應收賬款項下未償還款項，保理公司均有義務須向本集團償還貸款，故主要針對保理公司採取債務收回行動。

由於相關應收賬款的擁有權已轉讓予本集團作為未償還貸款的抵押，本集團亦有權於需要情況下對最終債務人採取相關債務收回行動。

管理層對業務之討論及分析

違約程序

本集團於出現違約情況時針對本集團貸款產品(例如貸款融資及保理/再保理)的直接交易對手採取的具體程序載列如下：

第一階段

本集團通常會於預定還款日期前兩個星期通過各種方式與交易對手接洽及聯繫，以確認詳情。

第二階段

倘交易對手表示無法按時償還協定款項，本集團將與其展開初步磋商過程，包括發出相關通知，告知其還款義務及違約可能產生的後果(包括但不限於可能產生的罰息及本集團可能為收回未償還款項而採取的相關法律行動)。

第三階段

倘與交易對手的初步磋商未能成功或交易對手仍未根據重新協商的還款安排結償未償還款項，本集團將落實對交易對手採取進一步行動，包括但不限於(i) 請求有關主管機關、市級或區級行政機關的仲裁或干預；及(ii) 聘請本集團的中國法律顧問發出函件，告知交易對手可能在協議項下承擔的合約及/或法律責任及後果。

第四階段

倘本集團採取的上述行動未能取得滿意結果，本集團將委聘中國法律顧問對相關交易對手採取必要的法律行動。

除上述程序外，倘本集團認為收回拖欠貸款的可能性較低，本集團亦可探討與第三方資產管理公司合作的可能，以便部分或全部轉撥相關壞賬，藉此收回部分未償還款項，以減少本集團的整體風險。

董事局就違約採取的行動

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團針對陝西太白採取以於其違約後收回未償還貸款的法律行動在進行中。

自 2019 年 10 月起及截至 2021 年 12 月 31 日止年度，儘管本集團多次請求及要求，陝西太白山投資集團有限公司(「陝西太白」)並未及/或拒絕支付於 2018 年 10 月 25 日與本集團訂立的貸款融資協議(「陝西太白協議」)項下應付的租金及購買價人民幣 35,426,293.77 元(相當於約 4,340 萬港元)。於 2020 年 4 月，本集團對陝西太白及陝西太白協議的擔保人採取法律行動，指控其違反陝西太白協議(「法律訴訟」)。於 2020 年 11 月 6 日，本集團收到上海浦東新區人民法院於 2020 年 10 月 26 日就法律訴訟作出的判決(「判決」)，判決本集團勝訴。誠如判決中所述，陝西太白被責令向本集團支付(i) 全部未償還租金及購買價約人民幣 3,300 萬元(相當於約 4,050 萬港元)；(ii) 至 2020 年 3 月 10 日的違約利息總額約人民幣 60 萬元(相當於約 70 萬港元)及自 2020 年 3 月 11 日至實際償還違約利息日期的違約利息；及(iii) 本集團產生的律師費人民幣 30 萬元(相當於約 40 萬港元)(統稱「判決債項」)。誠如判決中所述，陝西太白協議的擔保人亦須共同及個別就陝西太白的還款義務承擔責任。

管理層對業務之討論及分析

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，判決債項有待陝西太白及／或陝西太白協議的擔保人支付，而據董事局所知、所悉及所信，除針對陝西太白的法律訴訟外，截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團任何成員均無涉及任何訴訟、仲裁或申索，以向其客戶收回未償還貸款。

貸款減值及撇銷

導致減值的情況主要涉及 (i) 基於對相關應收貸款現值的一般貼現而作出的預期信貸虧損(定義及詳述見下文)；(ii) 相關融資租賃協議及保理／再保理協議的交易對手的財務狀況及／或信貸評級轉差；及 (iii) 相關貸款的實際拖欠情況。

預期信貸虧損反映基於宏觀經濟環境變化和交易對手財務狀況等外部因素對應收貸款現值作出的一般貼現，該等外部因素超出本集團的控制範圍，且並非因相關貸款的任何違約所導致。事實上，僅陝西太白因相關貸款違約而被悉數撇銷。

倘信貸風險自初始確認以來有所變動，本集團會對應收貸款作出減值。董事每月評估本集團應收貸款的信貸風險。

實際上，應收貸款減值虧損乃源自本集團自採納香港財務報告準則第 9 號起計提的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)。倘信貸風險自初始確認以來顯著增加，本集團會確認生命週期的預期信貸虧損。然而，倘應收貸款的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，本集團會按相等於 12 個月預期信貸虧損的金額計量相關應收貸款的虧損撥備。

生命週期的預期信貸虧損指應收貸款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預期於報告日期後 12 個月內可能發生的應收貸款違約事件所導致生命週期的預期信貸虧損部分。

在對應收貸款計提減值虧損時，由於應收貸款包含重大融資成分，本集團假定其應收貸款的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，惟本集團有合理及可支持的資料證明並非如此，則作別論。

釐定減值金額的基準

釐定減值金額的基準乃根據香港財務報告準則第 9 號的預期信貸虧損模式。香港財務報告準則第 9 號概述基於自初始確認以來信貸質素變動的減值「三個階段」模式(「**一般模式**」)：

第 1 階段包括在初始確認時信貸風險沒有顯著增加或於報告日期信貸風險較低的金融工具。對於該等資產，確認 12 個月預期信貸虧損，利息收入按資產的總賬面值計算(即不扣除信貸撥備)。

第 2 階段包括自初始確認以來信貸風險顯著增加但並無客觀減值證據的金融工具。對於該等資產，確認生命週期的預期信貸虧損，但利息收入仍按資產的總賬面值計算。

第 3 階段包括於報告日期存在客觀減值證據的金融工具。對於該等資產，確認生命週期預期信貸虧損，且利息收入按資產的賬面淨值計算。

如上所述，就本集團的應收貸款而言，由於應收貸款包含重大融資成分，本集團假定信貸風險自初始確認以來已顯著增加，惟本集團有合理及可支持的資料證明並非如此，則作別論。

管理層對業務之討論及分析

本集團就其應收貸款採用一般模式。預期信貸虧損的公式呈列如下：

$$ECL = EAD \times PD \times LGD \times \text{貼現系數}$$

其中：

ECL = 預期信貸虧損

EAD = 違約風險

PD = 違約概率

LGD = 違約虧損

貼現系數以預期違約日期為基礎，採用實際利率將未來虧損貼現為現值。

根據上述的預期信貸虧損公式，預期信貸虧損的評估及計量乃基於違約概率、違約虧損(即存在違約時的虧損幅度)及違約風險。對違約概率及違約虧損的評估乃基於經前瞻性資料(包括宏觀經濟資料)所調整的歷史數據。就違約風險而言，此為貸款於報告日期的總賬面值。

預期信貸虧損指根據相關合同應付本集團的所有合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額，按原實際利率貼現。

於報告期內，本集團已聘請於香港、澳門及中國具備豐富業務估值經驗的獨立外部估值師對本集團擁有的若干貸款及保理應收賬款進行預期信貸虧損報告及評估(「估值報告」)，預期信貸虧損金額以估值報告為基礎。

根據估值報告，預期信貸虧損由外部估值師經參考(其中包括)(i) 本集團客戶的財務資料、項目文檔記錄及其他相關數據；(ii) 國際評級機構發佈的違約調查報告；及(iii) 與本集團管理層的討論釐定。

估值假設包括(其中包括)(i) 根據過往違約情況預測於2021年12月31日違約應收款項的概率及根據迴歸分析的前瞻性因素；(ii) 根據過往收回率計算於2021年12月31日應收款項的收回率；及(iii) 迴歸輸入數據。

經審慎及周詳考慮估值報告所載減值原因後，董事評估估值報告所載之應收貸款減值撥備且決定確認減值，並傳閱估值報告以供本集團核數師考慮。在進行審計時，本集團的核數師與管理層進行討論，以了解管理層對信貸風險大幅增加、違約及信貸減值貸款之識別，並支持憑據佐證管理層的解釋。核數師亦已據此評價本集團獨立外部估值師的資歷、能力及客觀性。

貸款減值

本集團的貸款組合中，僅與陝西太白訂立的貸款融資協議因陝西太白違反與本集團訂立的貸款融資協議而被全數撤銷。對於其他貸款融資協議及保理/再保理協議，預期信貸虧損乃根據香港財務報告準則第9號參考相關應收貸款現值的一般貼現及/或相關貸款融資協議及保理/再保理協議的交易對手的財務狀況及信貸評級的變動而適當釐定。

管理層對業務之討論及分析

所有貸款融資協議、保理／再保理協議(視情況而定)的審批(包括釐定融資租賃協議及保理／再保理協議條款的信貸風險評估和機制)、履行盡職調查、對項目的評估及審批、有關貸款融資協議及保理／再保理協議(視情況而定)的簽署及支付、對貸款組合的管理及監察，均按照適用於本集團貸款融資及保理／再保理交易的既定工作流程而進行，董事局認為本公司的內部控制程序健全有效。截至2021年12月31日止年度，董事並不知悉有關已減值及／或撤銷貸款的審批程序出現任何重大偏差。

截至2021年12月31日止年度，本集團確認應收貸款減值虧損撥回約2,210萬港元，而截至2020年12月31日止年度則為應收貸款減值虧損約4,340萬港元。應收貸款減值虧損撥回乃主要由於截至2021年12月31日止年度已悉數結償的若干貸款超出對相關應收貸款現值所作一般貼現及就儋州中誠裝修有限公司(「儋州中誠」)的貸款違約作出的預期信貸虧損，而本集團預期儋州中誠須根據相關協議償還貸款及所有未償還應計利息的義務存在重大不確定因素。

儋州中誠的未償還減值虧損約為300萬港元。詳情請參閱下文「財務摘要－短期貸款業務」一段。董事局與核數師討論及了解評估的準則後，認為有關減值是合適的。

儘管如此，董事局仍將密切監察中國宏觀經濟的發展、中國放債業務的市場結構以及對本集團貸款融資分部至關重要的中國主要法律、法規及規章的發展。同時，董事局將不時優化及改進本集團貸款融資以及保理／再保理交易的工作流程。

財務摘要

本集團之業績概要如下：

	截至 2021年 12月31日 止年度 千港元	截至 2020年 12月31日 止年度 千港元
收益	140,974	103,759
經營溢利	82,982	39,434
財務收入－淨額	369	113,602
除稅前溢利	83,351	153,036
所得稅支出	(14,377)	(29,857)
年內溢利	68,974	123,179

管理層對業務之討論及分析

本集團於 12 月 31 日的資產及負債概要如下：

	2021 年 千港元	2020 年 千港元
非流動資產	364,652	357,209
流動資產	722,903	671,829
流動負債	60,253	93,000
非流動負債	4,179	5,383
本公司擁有人應佔權益	824,876	753,313

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%。本集團錄得經營溢利約 8,300 萬港元(2020 年：收益約 3,940 萬港元)。有關溢利主要來保理／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，本集團把資金投入到保理／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／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。

由於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／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。

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)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)。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

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%。

管理層對業務之討論及分析

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。

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)連同所有未償還應計利息(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未償還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。

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。

管理層對業務之討論及分析

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。

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。

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。

管理層對業務之討論及分析

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%。

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款約人民幣 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。

管理層對業務之討論及分析

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。

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，上海東銳與上海翺眩實業有限公司（「上海翺眩」）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，有關融資由上海翺眩之保理客戶向上海翺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，上海東銳與上海翺眩訂立保理協議，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，有關融資由上海翺眩之保理客戶向上海翺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%。

持有物業投資

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

管理層對業務之討論及分析

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。

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，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

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。

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。

管理層對業務之討論及分析

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，對短期貸款業務進行妥善調整。

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。

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

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。

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。

管理層對業務之討論及分析

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。

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。

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年及2020年12月31日，本集團債務總額並未超過現金及現金等值項目。

管理層對業務之討論及分析

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。

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)。

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)、梁健康先生及王金岭先生。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，本公司截至 2021 年 12 月 31 日止年度全年業績公告所載截至 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該公告作出保證。

董事及高層管理人員簡歷

執行董事

羅韶宇先生（「羅先生」），52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34.74%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25.81%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」），48歲，於2017年10月獲委任為本公司執行董事兼行政總裁（「行政總裁」）。台先生取得重慶工商大學經濟學學士學位。彼於1996年取得海南中商期貨交易所交易代表資格，並自2001年起獲四川省人民政府認可為註冊管理諮詢師。台先生於中國金融及企業管理領域擁有23年經驗。彼於2003年加入重慶東銀，並先後獲委任為重慶東銀多間附屬公司的主管、副主管及總經理。自2019年12月，台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，45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。曹鎮偉先生於2016年9月獲委任為執行董事。於2016年12月，曹鎮偉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」），48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」），43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」），58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。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」），51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」），83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2021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物業投資及租賃業務、銷售花卉、苗木及植物，向中國客戶提供貸款融資及不良資產管理。

主要附屬公司

於2021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40。

業績及分配

本集團年內業績載於第79頁之合併損益表內。

董事局不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息(2020年：相同)。

儲備

本集團及本公司於截至2021年12月31日止年度內之儲備變動分別載於第82頁之合併權益變動表及合併財務報表附註39(b)。

可供分派儲備

於2021年及2020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32。

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

於2021年12月31日，本集團並無流動及非流動借款(2020年：無)。

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144頁。

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。

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

獨立非執行董事

陳英祺先生
梁健康先生
王金岭先生

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，羅先生、羅小姐及梁先生亦將於應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)上退任，惟彼等亦符合資格且願重選連任。

董事之服務合約

一名執行董事已於2009年10月15日與本公司訂立服務合約。一名執行董事已於2016年9月29日與本公司訂立服務合約。一名執行董事已於2017年10月17日與本公司訂立服務合約。有關合約將持續有效，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

本公司與本公司全體非執行董事羅小姐(於2018年1月29日由執行董事調任)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2021年10月13日訂立)及梁先生(於2021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局任職的所有董事名單載於本公司網站<http://www.doyenintl.com>

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。

董事局報告書

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. 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2021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。

於截至2021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（2020年：約10萬港元）。

除上述所披露者外，於年終時或年內任何時間，概無訂有其他任何本公司董事直接或間接擁有重大權益且與本集團業務有關而本公司附屬公司、同系附屬公司或其母公司為其中訂約方之重大交易、安排或合約。

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2021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。

董事局報告書

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中概無擁有任何：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等各人根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利

購股權計劃及購股權已於2020年12月1日屆滿。於2021年12月31日，本集團概無任何購股權，亦無採納任何新購股權計劃。

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2021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2021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2021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2021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2021年12月31日止年度內，我們五大客戶佔本集團總收益約69.10% (2020年：約77.65%) 及我們最大的客戶佔我們總收益約49.86% (2020年：約39.37%)。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。

就應收貸款而言的五名最大借款人

本集團就應收貸款而言的五名最大借款人的金額及百分比如下：

2021年

排名 公司名稱

		2021	
		千港元	百分比
1	重慶柏翠	74,235	11.29%
2	上海翊眩	74,065	11.26%
3	重慶嘉望	69,151	10.51%
4	磐嶼	65,179	9.91%
5	盛世	63,230	9.61%
		345,860	

於2021年12月31日，本集團應收貸款總額約為65,770萬港元，而最大借款人(即重慶柏翠)佔應收貸款總額約11.29%。

關連交易

於截至2021年12月31日止年度，本集團有以下關連交易：

1. 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

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2021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。

於截至2021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(2020年：約10萬港元)。

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2021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

關連人士交易

於截至2021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37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，2022年3月24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2021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守則所載之守則條文，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第F.2.2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。

企業文化

本集團深諳良好的企業文化對企業管治尤關重要，自成立以來已逐漸形成務實謹慎的企業文化，體現在本集團整體經營管理之中，藉此促進本集團長期可持續發展。本集團十分重視營建誠實清廉的企業環境，致力防止任何形式的貪污行為，並對上述行為堅持零容忍政策。為於本集團內部建立健康的企業文化並推廣高道德水平，本集團已制定反貪污及舉報政策，當中載列（包括但不限於）(i)違規及道德問題的類型以及政策適用的人員；(ii)相關部門的職責；(iii)違反相關政策的後果；及(iv)舉報激勵措施，旨在建立日常營運必須遵循的規範原則，並預防貪污行為可能引致的任何管理風險，推動反貪污文化，幫助發現及制止本集團內的不當行為或舞弊行為，從而促進本集團樹立良好形象，增進本集團內所有利益相關者的認同感及信任。

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。

企業管治報告書

董事局(續)

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。

董事局亦已採取政策確保具備獨立見解，以保障獨立非執行董事的能力：(i)審查董事局的重大決策及本公司的表現；(ii)作出不受任何利益影響的獨立判斷；及(iii)通過聘請外部顧問啟動對特別事宜的獨立調查。此舉可提高透明度，繼而增強股東對董事局所作決策的信心。本公司將每年定期檢討有關政策的執行情況及成效。

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著重要職責。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。

儘管陳先生及王先生各自已擔任獨立非執行董事逾九年，惟(i)董事局認為陳先生及王先生各自維持獨立，原因為彼等各自符合上市規則第3.13條所載之所有獨立指引，並確認陳先生及王先生各自維持獨立；(ii)提名委員會(定義見下文)已評估並信納陳先生及王先生各自的獨立身份；(iii)董事局認為陳先生及王先生各自在擔任獨立非執行董事期間，從其專業領域提出獨立意見，對本公司的策略及政策作出正面貢獻；及(iv)董事局亦認為陳先生及王先生各自維持獨立於管理層且概無任何可能嚴重阻礙其行使獨立判斷的關係。鑒於上述因素以及陳先生及王先生各自於本公司營運所屬業務分部的經驗及知識，董事局認為重新委任陳先生及王先生各自為獨立非執行董事將繼續為董事局帶來全面的寶貴專業見解。據董事局所知，概無情況顯示陳先生及王先生各自服務本公司逾九年會有損其獨立身份。

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30頁至31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

董事的出席記錄

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出席董事局會議及本公司股東大會的情況載列如下：

	董事出席／ 合資格出席 董事局會議次數	股東週年大會
執行董事		
羅韶宇先生，主席	15/15	0/1
台星先生，行政總裁	15/15	0/1
曹鎮偉先生	15/15	1/1
非執行董事		
羅韶穎小姐，副主席	15/15	0/1
潘川先生	15/15	0/1
非執行董事		
陳英祺先生	15/15	1/1
梁健康先生	15/15	1/1
王金岭先生	15/15	0/1

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。多元化的可衡量目標須不時檢討，以確保其屬適當並確定有關達致該等目標的進展。

董事局認為，於所有其他可衡量目標中，性別多元化乃體現董事局成員多元化的代表。根據董事局成員多元化政策，本公司設定目標，於任何指定時間委任至少一名不同性別的董事，務使董事局有女性代表。董事局將每年檢討董事局成員多元化政策的進展，以確保其成效。

董事的專長及技能包括經濟、金融及物業發展等。提名與薪酬委員會認為董事局已達致充分多元化。



企業管治報告書

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

根據守則條文第A.2.7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第C.2.7條)，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2021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。

公司秘書

本公司自2015年2月委任曹鎮偉先生為本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)。於回顧年度，曹鎮偉先生已接受不少於15個小時的相關專業培訓。曹鎮偉先生的履歷資料載於本年報「**董事及高層管理人員簡歷**」一節中。

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2021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守則條文第A.6.5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第C.1.4條)發出的個別培訓記錄，以及守則條文第A.6.6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第C.1.5條)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。

企業管治報告書

截至2021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	✓
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

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

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

(B) 支援

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

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄十所載之標準守則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事均確認，彼等於截至2021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2021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。

結合董事局成員多元化政策，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2021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，羅先生、羅小姐及梁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。

企業管治報告書

審核委員會

本公司自1999年已成立審核委員會，並根據企管守則守則條文第C.3.3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第D.3.3條)所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有三名成員，皆為本公司之獨立非執行董事，分別為陳先生(委員會主席)、梁先生以及王先生。陳先生於會計及財務方面擁有豐富經驗，符合上市規則第3.21條之規定。

審核委員會需向董事局負責，其主要職責包括檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控系統。

於截至2021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(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第E.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執行董事及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2021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。

企業管治報告書

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
陳英祺先生
王金岭先生

2/2
2/2
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73頁至78頁之獨立核數師報告。

核數師酬金

截至2021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	1,700

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。本公司設立內部審核職能，就內部監控系統進行年度財務審閱及風險管理評估。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。

企業管治報告書

關於貸款融資分部方面，考慮到(i)本集團對本集團的貸款融資及保理／再保理交易有既定工作流程，特別是對相關客戶(包括貸款融資協議中的潛在承租人(即借款人))進行的全面盡職調查；以及上述保理／再保理協議中的客戶及最終債務人)；(ii)有關本集團貸款融資分部營運的業務模式及客戶選擇一直以評級可靠、擔保充足及風險可控的項目為主，信貸風險或違約率較低；(iii)就某一筆貸款違約作出額外減值虧損，而所有其他減值虧損僅反映宏觀經濟環境的變動及交易對手的財務狀況，該等因素超出本集團的控制範圍，故董事認為現有的貸款審批內部程序健全有效。

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。董事局認為風險管理及內部監控系統於設計及運作的所有重大方面均屬有效、充分，且截至2021年12月31日止年度董事局並無發現任何重大內部監控缺陷。

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。

企業管治報告書

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。

股東召開股東特別大會的程序

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。

股東於股東大會提呈議案的程序

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。

股東提名董事候選人的程序

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。

股東收取公司資訊的權利

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。

股東通訊政策

本公司深知與股東保持密切有效的溝通是企業可持續發展的重要組成部分，因而本集團採取積極措施以促進與股東密切溝通，透過不同渠道收集股東意見與期望，協助本公司制定公司經營政策，提升公司價值。同時，本公司還將每年定期檢討股東通訊政策成效，並根據成效結果修正股東通訊政策。

為確保本公司與股東之間實現暢通、及時、有效的溝通，股東及其他利益相關者可隨時以書面形式致函公司秘書向董事局提出查詢及疑問。其後，公司秘書會將(i)有關董事局職權範圍內事宜的通訊轉交董事；(ii)有關董事局委員會職權範圍內事宜的通訊轉交相關委員會主席；及(iii)有關建議、詢問及客戶投訴等本集團日常業務的通訊則轉交本集團的適當行政人員。

企業管治報告書

本公司的聯絡詳情如下：

東銀國際控股有限公司
地址：香港灣仔港灣道25號海港中心22樓2206室
電話：852 2596 0668
傳真：852 2511 0318
電子郵箱：enquiry@doyenintl.com
收件人：公司秘書

為免存疑，股東必須將經正式簽署的書面申請、通知或聲明或查詢(視適用情況而定)正本寄送至上述地址，並提供其全名、聯絡詳情及身份證明，以使其有效。股東資料可依法披露。本公司一般不會處理口頭或匿名查詢。

董事局認為股東通訊政策於設計及運作的所有重大方面均屬有效、充分。

章程文件

於2021年，本公司並無修訂組織章程細則。本公司的組織章程細則可於本公司及聯交所網站查閱。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

本集團欣然提呈本環境、社會及管治報告(「本報告」)，藉此全面地匯報本集團在2021年1月1日至2021年12月31日(「本報告期」)的環境、社會及管治(「ESG」)方面的政策、措施及表現，以加強各利益相關方對本集團可持續發展工作方面的了解和信心，並且回應各方的期望與需求。

1.1. 編製依據及匯報原則

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)發佈的《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《環境、社會及管治報告指引》(「ESG報告指引」)進行編製，並以《ESG報告指引》中載列的四項匯報原則：重要性、量化、平衡及一致性作為編製基礎。此外，本集團嚴格遵循強制披露規定及「不遵守就解釋」條文，力求充分體現本集團在ESG方面的方針、策略、相關重要性及目標。

在編製本報告的過程中，本集團應用《ESG報告指引》中匯報原則的情況如下：

報告原則	應用情況
重要性	本集團採用重要性評估的方式，識別本集團於本報告期內的重要性議題，並對經董事局核實的重要性議題進行重點匯報；關於重要性評估工作的詳情，請參閱本報告章節2.2中的重要性調查。
量化	本集團量化披露《ESG報告指引》內適用的關鍵績效指標(「KPI」)以及列明了量化KPI的標準、方法、假設及／或計算的參考。
平衡	本集團已詳述對業務產生重大影響的可持續發展議題，並應當公允呈現本集團的整體可持續發展表現，包括所取得的成果及面臨的挑戰。
一致性	本集團保持與上一報告期披露範圍及報告方法基本一致，以提高環境及社會績效的可比性。如本報告期的統計與收集KPI相關信息的方法與過往報告期不一致，本集團將在該處以附註形式列明。

1.2. 匯報範圍

本報告內容(包括政策文件、聲明及數據等)主要涵蓋本集團旗下對本集團業績有重大影響的主要附屬公司，包括了本公司、上海東葵及重慶寶旭，以及重慶寶旭持有並負責管理的一座購物商場—東東摩。本公司香港辦公室營運，上海東葵及重慶寶旭則分別於上海辦公室及重慶辦公室營運。

於2020年12月，上海東葵已收購安信萬邦，目前由於安信萬邦正處於團隊建立期及市場開拓期，因此本報告並未把安信萬邦納入本報告範圍。本集團將會持續更新業務近況並考慮在將來進一步擴展匯報範圍，以確保能更完整地概括並呈現本集團的ESG績效。

環境、社會及管治報告

2. ESG管治責任

2.1. 董事局聲明

本集團董事局致力保障及提升股東的長遠價值，並領導及管理本集團以實現長遠回報以及為社會和環境帶來積極影響。董事局深明ESG管治對本集團可持續發展的重要性，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，例如在有需要時舉行會議商討本集團的ESG管治事宜。董事局亦於本集團的ESG事宜上擔任監管的職責，董事局要求本公司管理層定期匯報，並適時就重要的ESG事宜進行決策，包括審視並調整年度重要性議題、審批ESG報告等形式，了解本集團業務的ESG績效。董事局定期檢討與本集團業務相關的ESG目標進度，並在合適的情況下推動及進行修訂，以促進本集團的ESG管治。同時，董事局亦致力與本公司管理層維持良好的溝通，透過授權本公司管理層在ESG工作上負責統籌以及協調各附屬公司，以確保本集團的ESG策略在各附屬公司裡有效實行，並保持一致的方向。

董事局每年積極參與重要性議題評估工作，除了保持與利益相關方保持良好的溝通及互動外，董事局期望透過聆聽利益相關方對本集團可持續發展的意見，制定切合本集團利益相關方需求的ESG管治策略。在本報告期內，董事局參與了年度重要性議題確認，並釐定本集團的重大ESG議題。董事局將根據利益相關方的意見以及本集團的業務情況，在日後持續提升本集團的ESG管治效能，包括全面識別本集團的ESG風險及機遇、訂立ESG工作的優先項及管理策略，構建可推動業務未來增長及應對日後挑戰的ESG關鍵策略。

隨著市場的大趨勢，ESG事宜對企業發展有關的影響不斷提升，並涉及不同的新興議題。本集團董事局認識到在考慮企業發展時需要更深思熟慮，同時應加強董事局在ESG方面的監管責任。現在本集團已設立ESG工作小組，負責協調ESG管治的工作。同時，ESG工作小組成員和董事局緊密溝通，ESG工作小組成員不定期向董事局分享有關同行在管理ESG上的範例作參考，並持續關注市場上有關對ESG事宜的趨勢，以幫助提升董事局在ESG事宜上的瞭解與認識。ESG工作小組成員會持續參與ESG培訓講座及可持續發展有關的專業發展，以保持本集團在ESG事宜上與時俱進。

董事局正考慮優化現時的ESG管理結構，並更有效和詳細地評估及管理ESG事宜。董事局期望帶領工作小組，透過ESG工作小組的分析及建議，制定內部ESG管理方針、策略及目標，並進一步研究及強化匯報架構。目前，董事局正積極討論如何進一步將ESG以及市場大趨勢下的熱門議題，包括氣候相關的風險及機遇等事宜融入主要的管治過程，以提升董事局在ESG事宜上的監管效能。本集團董事局承諾將更積極檢視並考慮如何投放足夠資源於本集團的ESG發展事宜上。

環境、社會及管治報告

2.2. 重要性調查

本集團十分重視利益相關方的寶貴意見。各利益相關方對本集團可持續發展的關注重點對本集團制定可持續發展策略具有重大參考價值。為進一步系統評估本集團重要ESG事宜和了解利益相關方的意見，本集團於本報告期內委託第三方顧問公司協助進行重要性議題確認，以明確現有重要性議題是否仍然適用於業務及利益相關方。

本集團董事局每年審閱重要性議題結果，確認對本集團以及利益相關方而言最為重要的議題，並在ESG報告裡作重點披露，以針對性地回應利益相關方關注事宜。在本報告期內，本集團董事局參考以上依據，並分析監管機構要求與市場上的大趨勢後，在2020年重要性議題結果的基礎上進行調整，分別將環境層面中的「應對氣候變化及其影響」、社會層面中的「反貪污」及「員工發展與培訓」納入為本集團的2021年度的ESG重要性議題。

本集團在2021年度在ESG方面的重要性議題及本集團關注的其他可持續議題如下：

環境層面	社會層面	管治層面
1. 廢棄物排放與管理	1. 客戶資訊安全及私隱保護	1. 合規運營
2. 能源使用及效益	2. 客戶滿意度	2. ESG管治與策略
3. 綠色辦公室	3. 公平競爭的理念及制度保障	3. ESG風險評估
4. 廢氣排放與管理	4. 產品／服務質量控制及管理	4. 利益相關方溝通
5. 應對氣候變化及其影響	5. 投資、產品和服務對社會的影響	
6. 廢水排放與管理	6. 反貪污	
7. 溫室氣體排放與管理	7. 員工發展與培訓	
8. 紙和電子廢物管理	8. 僱傭與員工福利	
9. 水資源使用及效益	9. 遵守及保護知識產權	
10. 環境及天然資源政策	10. 健康與安全	
	11. 產品／服務的健康與安全	
	12. 供應鏈的環境風險管理	
	13. 供應鏈的社會風險管理	
	14. 供應商管理慣例	
	15. 產品／服務的廣告	
	16. 綠色採購	
	17. 社區參與及貢獻	
	18. 防止童工和強制勞工	

* 加粗字體為2021年度重要性議題

環境、社會及管治報告

為回應利益相關方關注事宜，本集團將於本報告中詳細闡述本報告期內與重要性議題相關的政策、措施及表現。同時，本集團亦會在未來持續檢視與重要性議題相關的管治方針，適時作出相應調整，以更好回應利益相關方的期望。

2.3. 風險管理

本集團深信有效的風險管理及內部監控系統是維持高水平企業管治中的必要元素。董事局全面負責維持本集團健全及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，保障本公司股東的權利，確保遵守相關法例及法規，有助加強投資者的信心。

以下為本集團訂立的風險識別、評估以及管理的常規程序，包括：

- 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是否在接受的風險性質及程度。
- 經討論及考慮有效的風險應對措施後，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。
- 董事局以及審核委員會持續監控有關風險及執行管理，並檢討及審閱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。

本集團了解ESG議題的重要性不下於其他類型企業風險，因此積極考慮將ESG風險納入發展策略的考量及常規風險管理程序當中，以提高本集團的整體風險管控能力。目前，本集團已制訂並採取多元化的ESG風險管理政策及措施，例如在反貪污議題上，本集團要求本集團員工遵守相關反貪污的法律，並在內部指引下採納和實踐道德商業行為的最高標準，以進一步鞏固本集團誠信合規的企業文化和減低相關風險發生的可能性。本集團在未來將全面識別、訂立管理及監察其它環境、僱傭、營運慣例的相關ESG風險，以及逐步整合及構建包含ESG風險的常規風險管理機制，制定相關風險的應對策略及風險管理工具。

2.4. 合規運營

本集團確認良好企業管治常規之重要性，相信企業管治常規對本集團發展及保障股東之權益至為關鍵。本集團透過一系列的運營合規管理措施，致力減低業務面臨的合規風險，並有效預防其對運營的負面影響。本集團根據專業律師事務所定期提供的業務分析、在已開展的項目以及營運慣例上提供專業的法律意見，充分確保本集團在運營時皆符合相關監管要求及行業規定。

環境、社會及管治報告

與此同時，本集團於本報告期內嚴格遵守聯交所的《上市規則》，並定期審議企業管治常規，確保本公司內部的企業管治滿足相關要求。此外，本集團密切留意及按照聯交所《上市規則》的ESG報告指引，預早進行ESG報告的準備工作。本集團內部人員包括董事局、高級管理人員以及資料收集人員每年均被邀請進行ESG工作培訓。

3. 環境責任

綠色發展將成為未來社會發展的重中之重。本集團重視可持續發展，並在推動良好的環境管理政策同時，致力將日常業務對環境的潛在影響減至最低。本報告期內，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。上海以及重慶的附屬公司包括上海東葵、重慶寶旭以及東東摩，自2019年起，已分別開始實施《上海市生活垃圾管理條例》及《重慶市生活垃圾管理條例》，按照規例，本集團附屬公司皆需分類並處理生活垃圾。本集團亦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。

本集團的業務主要涉及能源以及其他資源的使用。而本集團的主要業務營運場所為辦公室及商場，本集團致力提高員工的環保意識，所以自2018年起推動《綠色辦公室政策》以促進辦公室內的節約能源及節約資源的措施。此政策不但鼓勵員工身體力行地實踐環保行動，提高員工的環保意識，並能有效減少日常營運對環境的影響。本集團鼓勵各附屬公司落實並執行該政策，並要求人力資源部向新入職員工講解綠色辦公室政策，確保每名員工知悉並配合《綠色辦公室政策》的施行。

此外，本集團持續記錄辦公室及商場的資源使用量，以便統計及向監管部門匯報相關節能減排以及資源節約等措施的成效。本集團現正針對集團業務制定合適的節能減排、減廢以及提高水資源效率等的環境方針，務求制定具體可行的短期、中期及長期目標，持續提高本集團在環境管理上的績效。

3.1. 節能減排

本集團產生的空氣污染物排放及溫室氣體，主要來自辦公室及商場的能源和車輛使用。本集團關注交通運輸及差旅帶來的排放，並積極推行多項措施。本集團已訂立明確的用車政策，集中管理車輛使用，確保員工按需分配並合理用車，減低使用車輛所產生的排放。同時，本集團鼓勵董事和高級人員使用電子會議設施，減少海外出差，減少因差旅而產生的排放。

環境、社會及管治報告

本集團為提高營運中能源使用的效率，在各個辦公室內，本集團已採取包括但不限於以下的節能具體措施：

(1) 控制室內溫度：

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。

(2) 關掉未使用的電器：

下班後及午休時間辦公室全面關燈；

下班後關閉電腦屏幕和其他電器設備。

(3) 採取節能設備：

辦公室優先考慮使用具有一級節能標籤電器的節能設備；

辦公室採取發光二極管(LED燈)等低耗能的照明裝置。

於本報告期內，上海東葵辦公室已全面採用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。本集團的節能措施，以期節省辦公室用電量，也減少電費開支。

在商場營運方面，本集團致力運用多項環保設計，減低商場用電量。

東東摩商場天花板已安裝玻璃幕牆，引入及運用自然採光，其他低採光位置則廣泛採用LED燈，同時為了提高照明用電效率，東東摩採用智能光控系統及時間控制系統，讓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，大大減少因照明所需的用電。另外，東東摩商場內已安裝感應式的自動扶手電梯，於人流少的時段減少不必要的電力消耗。為配合集團的辦公室的節能措施，東東摩商場及辦公室亦同步盡量減少使用空調，並要求物業管理員應於商場巡查時，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。

本集團將會持續檢視現有節能減排方面的措施及成效，進一步制定節能減排目標，並實施不同的節能減排策略。

3.2. 廢物管理及資源節約

本集團業務營運並無直接產生的有害廢棄物，唯集團辦公室營運時所產生的有害廢棄物包括碳粉盒及電池。本集團遵循《廢物處置條例》並鼓勵使用和回收可再用的碳粉盒，以及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。於本報告期內，本集團共累計回收碳粉盒13個、熒光燈管3個及電池35個。

環境、社會及管治報告

於本報告期內，本集團辦公室產生的無害廢棄物包括生活垃圾以及紙張，主要來自辦公室及商場營運。在營運慣例下，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。於本報告期內，本集團共累計回收220件。此外，本集團有可能涉及產生的有害或無害廢棄物，大多都來自在商場營運方面的剩餘物資。因此，東東摩制定在商場內的廢棄物管理政策，包括在商場顯眼處設置回收桶，促進商場客人和商戶資源循環再用。同時，東東摩亦訂立了《物資處理管理辦法》，要求商場項目活動盡量使用可再用物資，並建議商戶撤離或處理商場剩餘及廢棄的物資時，優先考慮回收，以減少商場廢棄物。

本集團將繼續通過實施不同的源頭減廢等等的廢物管理措施，持續監督及審查資源的消耗，收集有關的資料，進一步實現並制定零浪費的目標。

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，並在未來會盡力取得數據，以便數據披露完整。本集團亦定期檢查水龍頭，並在各處張貼節約用水提示員工珍惜水資源。除了在《綠色辦公室政策》中列明辦公室中的減少水耗量的措施，本集團亦致力於其它地方提升用水效率。例如東東摩商場的洗手間均設置出水感應水龍頭，既避免水資源浪費和節省了用水量，亦幫助呼籲商場客人珍惜用水。

目前，本集團計劃透過更詳細了解本集團的整體的用水需求及耗水量，以便日後制定實施符合用水效益的目標以及相應的管理措施。

本集團的《綠色辦公室政策》為了鼓勵員工減少辦公垃圾及資源耗用，明確列明減少垃圾產生及水資源耗用的措施，具體措施包括：

(1)減少浪費	(2)節約資源	(3)增加回收
減少使用面紙；多用毛巾代替使用抹手紙；減少使用一次性餐具。	使用雙面打印；配置雙沖洗馬桶和節水型水龍頭。	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；設置分類回收箱，以供回收辦公廢物。

環境、社會及管治報告

3.3. 環境及天然資源

為配合國家綠色產業發展規劃，並致力推動對保護環境及珍惜天然資源的信息。本集團大力推動花卉及植物銷售業務，並為國內中小型房地產開發商提供多樣化的園林綠化花卉及植物供應。重慶寶旭於本報告期內積極發展銷售花卉及植物之項目，並與其他園林綠化公司共同合作，響應國內對綠化的上升需求，大力推動及加強客戶對環境及天然資源的重視度。

此外，本集團業務並不屬於高污染行業。本集團業務對環境及天然資源的主要影響為電力耗用及水資源使用，在行之有效的節能減排及水資源政策下，本集團已將對環境及天然資源的影響降至最低。儘管如此，本集團仍會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和碳足跡，為保護環境及天然資源出一份力。除遵守與環保有關的所有相關法例法規外，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。

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，本集團期望能及早識別氣候變化對業務的重大影響。本集團董事局正討論進行及落實與本集團有關的氣候變化匯報方針，並計劃建立系統化的工作，透過識別與監控氣候相關風險，訂立減緩氣候變化的措施和政策。

於本報告期內，本集團一直密切關注下述氣候變化的影響，以緩解這些潛在風險。例如於實體風險中，氣候變化會增加極端天氣相關事件，如颶風和暴雨發生的可能性。本集團為盡量減少業務營運的受到極端天氣干擾，旗下商場東東摩已制定一套與應對極端天氣和相關緊急情況的應急措施，提高商場適應氣候變化的能力。

為減低暴雨對商場的影響，東東摩針對暴雨有以下的應對措施

(1) 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。

環境、社會及管治報告

(2) 監測雨情：

- 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

本集團將積極研究其他氣候變化的轉型風險如政策風險、技術風險和聲譽風險等，以及任何因本集團造成之氣候相關災害引致之財產損失。

雖然本集團業務不涉及大量碳排放，但本集團得悉政府及市場對低碳經濟的日益關注，其他同業及上市公司紛紛推出於減低價值鏈的排放的計劃和行動，以滿足及切合市場需求。本集團日後將繼續探討氣候變化對本集團業務造成的潛在風險以及機遇，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

2021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 ¹	氮氧化物NO _x	1.79	千克	
	硫氧化物SO _x	0.10	千克	
	懸浮顆粒物 PM _{2.5}	0.03	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 ²	189.91	公噸二氧化碳當量	6.33	公噸二氧化碳當量／ 每員工
			0.01	公噸二氧化碳當量／ 每平方米
範圍一：直接溫室氣體排放				
車輛 ³	13.20	公噸二氧化碳當量	0.44	公噸二氧化碳當量／ 每員工
範圍二：能源間接溫室氣體排放 ⁴				
外購電力 ⁵	175.20	公噸二氧化碳當量	0.01	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 ⁶	1.51	公噸二氧化碳當量	0.05	公噸二氧化碳當量／ 每員工

¹ 此處的統計範圍為本集團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。

² 於報告期內，我們進一步完善數據收集及分析方法，已重新核算2020與電力有關數據。2020報告期更新後的溫室氣體排放總量數據為170.08公噸二氧化碳當量，排放量密度為0.01公噸二氧化碳當量／每平方米。

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 於報告期內，我們進一步完善數據收集及分析方法，只納入本集團辦公區及公共區域的外購電力數據，並已重新核算2020與電力有關數據，以加強數據的可比性。2020報告期更新後的範圍二數據如下，能源間接溫室氣體排放為148.29公噸二氧化碳當量，排放量密度為0.01公噸二氧化碳當量／每平方米。

⁵ 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《2020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《企業溫室氣體排放核算方法與報告指南發電設施（2021年修訂版）》所制訂。

⁶ 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	343.4	千個千瓦時	11.45	千個千瓦時／每員工
			0.02	千個千瓦時／每平方米
間接能源使用 ⁷				
外購電力	298,283.36	千瓦時	15.87	千瓦時／每平方米
直接能源使用				
外購汽油 ⁸	4,963.42	公升	165.45	公升／每員工
	45,089.95	千瓦時	1,503	千瓦時／每員工
耗水量 ⁹				
外購自來水 ¹⁰	1,620.87	立方米	54.03	立方米／每員工
無害廢棄物				
無害廢棄物總量	3.28	公噸	0.11	公噸／每員工
生活垃圾	3.01	公噸	0.10	公噸／每員工
辦公室用紙	0.27	公噸	0.01	公噸／每員工
有害廢棄物				
碳粉盒	0.006	公噸	0.0002	公噸／每員工
電池	0.00046	公噸	0.0000153	公噸／每員工
螢光燈管	0.0072	公噸	0.00024	公噸／每員工

⁷ 於報告期內，我們進一步完善數據收集及分析方法，只納入本集團辦公區及公共區域的外購電力數據，並已重新核算2020年度與電力有關數據。2020報告期更新後的外購電力數據為240,083.92千瓦時，排放量密度12.76千瓦時／每平方米。

⁸ 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。

⁹ 於報告期內，我們進一步完善數據收集及分析方法，只納入本集團辦公區及公共區域的外購用水量，並已重新核算2020年度與外購用水量有關數據。2020報告期更新後的外購用水量為1,620.87公噸，排放量密度為54.03公噸／每員工。

¹⁰ 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。

¹¹ 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

本集團認為員工乃寶貴資產，員工的支持對本集團的發展及成功至為重要。因此，本集團致力吸引及挽留人才，持續為員工打造優質的工作環境，並確保提供僱員健康與福利、安全及平等工作等機會。本集團重視員工權益，並嚴格遵守香港及中國內地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》等與薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、及福利及其他待遇方面相關的僱傭條例。本集團參考上述法律法規制定本集團的人力資源制度，確保本集團管理員工時符合法律法規要求。於本報告期內，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

本集團已制定良好的員工權益監督及保障體系，包括《員工守則》、《人力資源及行政手冊》等人力資源政策。本集團於上述政策內訂明了在招聘、晉升、薪酬、福利、休假、解僱等方面的規定與程序。此外，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。

本集團秉信「用人唯才」的宗旨，並認為促進本集團多元及平等的員工文化尤其重要。本集團嚴格禁止任何不公平或不合理的解僱。本集團在招聘及晉升過程中會綜合考慮應徵者或員工的工作表現、工作經驗及工作能力，並確保應徵者或員工不會因任何原因，包括性別、年齡、種族、家庭狀況或身體障礙等因素而遭受歧視。另外，本集團清楚訂明員工條款當中包括與解僱有關的事宜。例如上海東葵與員工簽訂的勞動合同，當中列明了不可解僱員工的情況以及解僱員工時的程序，確實保障員工的權益。

本集團亦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，並在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。本集團在勞動合同中訂明員工的工作及休息時間，內容均符合營運地的僱傭法律。本集團亦確保員工享有法定假期、年假、病假及分娩假期，並按個別情況批發無薪假期、侍產假、婚假和事假等。

環境、社會及管治報告

本集團截至本報告期末共有30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	16
按僱傭類型劃分	
全職	30
兼職	0
按年齡劃分	
29歲及以下	2
30-50歲	24
51歲及以上	4
按地區劃分	
香港	10
中國內地	20

員工流失率 ¹²	
員工類別	流失率(%)
按性別劃分	
女	0%
男	6%
按年齡劃分	
29歲及以下	0%
30-50歲	0%
51歲及以上	25%
按地區劃分	
香港	0%
中國內地	5%

¹² 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

本集團同樣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。

本集團已制定有關職業健康與安全的措施，並於《人力資源及行政手冊》內列明，每個新員工入職時需清楚相關措施，務求預防任何潛在的人為職業危害，盡力減少員工工作環境中的風險並以零傷害為目標。於本報告期內，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。於本報告期內，本集團未曾接獲與上述重大法律法規有關的違規事件。

同時，本集團為確保員工安全，在辦公室內實行一系列的措施。本集團為員工提供可調節座椅，有效減低員工因長時間使用電腦所導致的身體勞損。本集團並在所有工作地點設置醫療急救箱，並在有需要情況下向員工提供防暑用品。同時，本集團均於辦公室內放置綠色植物、空氣清新機，並安排第三方定期清洗冷氣系統，維持辦公室擁有良好的空氣品質。本集團適時檢視辦公室的安全措施是否足夠，並關注員工在此方面的需求。

於過去三年(包括本報告期)，本集團均無錄得員工工傷及因工亡故的案例。

本集團在內亦積極宣傳職業安全，不但在辦公室內張貼了針對不同工作環境及情況下的職業安全信息，並安排員工參加職業健康講座，以提高整體員工對職業健康與安全的意識。本集團亦定期舉辦消防演習，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事件的應變能力。另外，本集團為避免員工因惡劣天氣上班而發生任何意外，設立了狂風及暴雨警告下之工作安排制度，以期保障員工安全。在業務方面，本集團的物業管理團隊會定期檢查及維修樓宇的設備，例如東東商場每年為消防裝置和電梯進行測試及保養工程，確保並保障員工、商場租戶及客戶的安全。

本集團密切留意新冠肺炎疫情，並按情況採取不同程度的防疫措施。我們已定期向員工提供足夠的防疫用品，包括口罩以及個人消毒洗手液，並在各辦公室內貼有防疫資訊，呼籲員工注意個人衛生，進一步提高員工的衛生意識。而在面臨新冠肺炎疫情爆發的威脅，為保障員工健康，本集團在疫情越趨嚴重時期果斷實施遠程辦公，大大減低員工交叉傳染的風險。

本集團非常重視員工的身心健康，以及員工間保持的良好關係。本集團每年皆會向員工提供一次免費的身體檢查服務，確保員工具備良好體魄。本集團亦鼓勵員工在工作以外放鬆身心，並邀請員工參加集團舉辦的員工工餘活動，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。

環境、社會及管治報告

4.3. 發展與培訓

本集團鼓勵僱員自我提升技能，並願意投放資源來為員工提供培訓，增強其技能及工作能力，為僱員個人長遠成長創造機會。

本集團常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。本集團希望每名持有金融或工作相關牌照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。本集團非常支持僱員參與個人及專業培訓，並提倡員工間分享知識及經驗的文化。目前，本集團正考慮安排每名持牌僱員及其他專業僱員須參加專業機構活動的持續專業培訓，並於每年滿足指定的培訓時數。未來，本集團將更致力於提升員工的專業知識和技能，並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。

在本報告期內，本集團在審視2021年的重要性議題時，曾參考全球報告倡議組織可持續發展報告標準(GRI)以及市場大趨勢，更深刻理解到企業重視人才發展與公司長期成長息息相關。因此，本集團會在未來會更重視員工的發展與培訓。目前，本集團在積極討論如何將業務配合本集團的ESG發展策略，透過培訓增加員工在ESG方面的專業知識，並有意在未來邀請公司員工參與公司的ESG規劃及發展中，長遠幫助員工更加投入於本集團的業務發展工作。

員工培訓數據		
員工類別	平均培訓時數(小時) ¹³	培訓百分比(%) ¹⁴
按性別劃分		
女	5.1	25%
男	13.5	75%
按僱員類別劃分		
高層員工	0	0%
中層員工	8	25%
基層員工	21.6	75%

¹³ 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

¹⁴ 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

4.4. 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。於本報告期內，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。於本報告期內，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。同時，為了避免違反勞工法律法規，本集團在招聘過程中會查看應徵者的身份證件，並承諾不強迫員工超時工作。假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。

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。於報告期內，本集團共聘用了1家中國內地供應商。

本集團招聘供應商時恪守公平競爭的理念，亦盼與供應商共同建立雙贏的合作關係。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。本集團在採購時亦納入公平競爭的程序，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。本集團確立供應商評估機制，以確保供應商提供的產品和服務達到本集團標準。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。本集團將會更積極考慮並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

本集團專注並致力提高服務質量，以更貼合客戶的期望。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。於本報告期內，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。本集團及附屬公司分別制定了處理客戶投訴的程序。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。本公司聘請了專業的公關公司處理客戶投訴。於本報告期內，本集團暫無接獲任何投訴案件。

案例－東東摩處理投訴的流程

東東摩規範化客戶投訴處理流程，明確投訴處理責任和原則，並修訂在《客服投訴處理作業指引》，使任何投訴都得到及時有效的處理，以提高客戶滿意度。當收到客戶投訴個案時，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。

與此同時，本集團重視減少健康與安全風險，並以行動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消防設備與電梯等設備，確保設備服務保持在安全和良好的狀況，減少意外或故障的發生，為租戶及客戶提供安全和放心的購物環境。

客戶私隱保護為本集團最重視的議題之一，本集團制定《客戶資料保密制度》並實行一系列的保密措施，牢牢確保能妥善保管客戶的私隱。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。於本報告期內，本集團未曾發生任何客戶信息外泄事件，也未接獲任何有關客戶信息不當使用並對本集團有重大影響的投訴。

本集團禁止在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

本集團恪守商業道德，斷不容許在營運中出現任何貪污、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》、《中華人民共和國反洗錢法》等。於本報告期內，本集團未曾接獲對本集團及其員工提出的賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的指控，亦沒有接獲有關賄賂和貪污的舉報。

本集團制定以下反貪污政策及多重措施，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。	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。
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。	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就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，本集團會將其移交司法機關追究法律責任。
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。	6) 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。

本集團絕不容忍任何欺詐性的商業活動，並鼓勵如任何知情者得悉有關本集團內有任何違反反貪污的舉動後向本集團提呈。本集團設有舉報政策，允許僱員和知情者報告並對此保密。本集團承諾舉報報告的調查工作在任何情況下一律嚴舉加密，舉報人士並不會因舉報行為而遭到解僱或不當處理。審計監察組設於本集團風險管理中心，並對所有舉報屬實的情況提供獎勵。

環境、社會及管治報告

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。於本報告期內，本集團細閱並參考廉政網上的反貪污培訓課程，目前將於未來整合並用於內部培訓資料的重要參考。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。

4.8. 社區投資

本集團明白實踐企業社會責任的重要性，並考慮日後訂立相關的政策，承諾在發展業務同時會積極考慮回饋社會，以及為社會帶來最大的正面影響。例如，重慶寶旭會繼續提供優質的園林綠化和相關花卉服務，並樂意配合國家與中國內地市場的綠色發展，促進城市環境綠化，協助締造優美的社區環境。

同時，本集團持續積極了解業務對營運所在地的社區的影響，發掘向社區作出貢獻的機會，務求向社會傳遞更多關愛。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，會全力支持東東摩圍繞兒童的培訓業態。在本集團配合下，未來東東摩將重點打造「一站式兒童的教育培訓街區」，向社區提供多元化兒童教育形式，促進兒童的全方位發展。

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
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	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(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	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	3.1節能減排
KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	3.1節能減排
KPI A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	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
層面A4：應對氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	3.4應對氣候變化
KPI A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	3.4應對氣候變化
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、僱傭類型(如全職或兼職)、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	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	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應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應商數目。
KPI B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	4.5供應鏈管理
KPI B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	4.5供應鏈管理
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。

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
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
KPI B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	4.7反貪污
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79頁至142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2021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2021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2021年12月31日，貴集團之應收貸款約為657,678,000港元。

在獨立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。

我們就管理層對應收貸款減值虧損撥備所作評估執行的審計程序包括：

- 了解、評價及核實管理層對預期信貸虧損撥備的估計及逾期應收貸款的定期審閱的關鍵控制程序，並透過考慮與預期信貸虧損估計有關的估計的不確定性程度及其他固有風險因素的水平，評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 就歷史資料而言，與管理層討論，以了解管理層對信貸風險、違約及信貸減值貸款顯著增加的識別，並以支持憑據佐證管理層的解釋；
- 就前瞻性計量而言，我們評估經濟指標的選擇、經濟情景及權重應用是否合理，並通過比較行業數據評估估計是否合理；
- 評價 貴集團獨立外聘估值師的資歷、獨立性、能力及客觀性；及
- 對 貴集團記錄抽樣檢查預期信貸虧損模型中使用的主要輸入數據。

基於以上所述，我們認為管理層對預期信貸虧損撥備及應收貸款可收回性的估計及判斷具備可得憑據支持。

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2021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335,364,000港元，而截至2021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15,822,000港元。

投資物業於2021年12月31日之公平值主要由董事根據獨立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 貴集團獨立外聘估值師的資歷、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。

基於所述程序，我們認為估值所用方法及所應用關鍵假設屬合理且具備可得憑據支持。

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陳世豪。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2022年3月24日

陳世豪

執業證書編號P07705

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	8	140,974	103,759
採購		(68,531)	(32,838)
職工成本	9	(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	10	24,131	(15,687)
其他收入	11	3,763	22,851
經營溢利		82,982	39,434
財務收入	13	474	124,596
財務成本	13	(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	14	(14,377)	(29,857)
年內溢利	15	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	18		
		港仙	港仙
基本及攤薄		4.25	8.99

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	23,494	43,651
年內綜合收益總額	92,468	166,830
下列人士應佔：		
本公司擁有人	71,563	147,846
非控股權益	20,905	18,984
	92,468	166,830

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	19	70	67
使用權資產	30	1,401	4,178
投資物業	20	335,364	308,880
無形資產	21	7,096	7,096
商譽	22	–	2,049
應收貸款	23	–	1,703
遞延稅項資產	31	20,721	33,236
		364,652	357,209
流動資產			
應收貸款	23	657,678	502,178
貿易應收款項	24	11,019	5,466
預付款項、按金及其他應收款項	25	6,740	9,374
透過損益按公平值列賬之財務資產	26	7,262	8,712
銀行及現金結餘	27	40,204	146,099
		722,903	671,829
流動負債			
應計費用及其他應付款項	28	29,712	35,385
應付關連公司款項	29	1,035	–
租賃負債	30	1,284	3,299
即期稅項負債		28,222	54,316
		60,253	93,000
流動資產淨值			
		662,650	578,829
資產總值減流動負債			
		1,027,302	936,038
非流動負債			
租賃負債	30	172	1,045
遞延稅項負債	31	4,007	4,338
		4,179	5,383
資產淨值			
		1,023,123	930,655
資本及儲備			
股本	32	1,174,378	1,174,378
儲備		(349,502)	(421,065)
本公司擁有人應佔權益		824,876	753,313
非控股權益		198,247	177,342
權益總額			
		1,023,123	930,655

已於2022年3月24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2021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32(b)(i))	外匯儲備 千港元 (附註32(b)(ii))	法定儲備 千港元 (附註32(b)(iii))	其他儲備 千港元 (附註32(b)(iv))	(累計虧損)/ 保留溢利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於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
年內其他綜合收益	-	-	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33)	-	-	-	-	(1,696)	1,696	-	-	-
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,174,378	(409,968)	(24,342)	23,461	(300)	(9,916)	753,313	177,342	930,655
年內溢利	-	-	-	-	-	54,185	54,185	14,789	68,974
年內其他綜合收益	-	-	17,378	-	-	-	17,378	6,116	23,494
轉撥至法定儲備	-	-	-	4,887	-	(4,887)	-	-	-
於2021年12月31日	1,174,378	(409,968)	(6,964)	28,348	(300)	39,382	824,876	198,247	1,023,123

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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利		83,351	153,036
調整：			
來自一間關連公司之稅務及其他開支償付	11	–	(21,924)
財務收入	13	(474)	(124,596)
財務成本	13	105	10,994
股本投資之股息收入	11	(214)	(432)
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	–
出售物業、機器及設備之虧損	10	–	3
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之收益	10	(3,341)	–
投資物業之公平值(收益)/虧損	10	(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	10	2,424	1,990
匯兌收益淨額	10	(7,399)	(10,906)
撤銷物業、機器及設備	10	7	–
營運資本變動前之經營溢利		41,913	28,188
應收貸款增加		(112,658)	(400,539)
貿易應收款項增加		(5,304)	(4,618)
預付款項、按金及其他應收款項減少/(增加)		2,825	(3,568)
應計費用及其他應付款項(減少)/增加		(6,251)	6,112
應付關連公司款項增加		1,016	–
經營所用現金		(78,459)	(374,425)
已付所得稅		(27,353)	(9,203)
經營活動所用現金淨額		(105,812)	(383,628)
投資活動所得現金流量			
已收利息		474	124,596
已收股息收入		214	432
添置一項投資物業		(229)	(434)
購買透過損益按公平值列賬之財務資產		(3,135)	–
購置物業、機器及設備		(52)	–
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之所得款項		5,502	–
收購一間附屬公司的現金流入淨額		–	9,693
償還一間關連公司貸款		–	621,216
投資活動所得現金淨額		2,774	755,503

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
融資活動所得現金流量			
償還銀行貸款	35	—	(44,960)
償還債券	35	—	(123,000)
已付銀行貸款利息	35	—	(1,775)
已付債券利息	35	—	(30,541)
其他借款之已付利息	35	—	(138)
已付租金之資本要素	35	(3,375)	(2,033)
已付租金之利息要素	35	(105)	(134)
支付予非控股權益之股息		—	(26,436)
融資活動所用現金淨額		(3,480)	(229,017)
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額		(106,518)	142,858
於1月1日之現金及現金等值項目		146,099	39,047
匯率變動之影響		623	(35,806)
於12月31日之現金及現金等值項目		40,204	146,099
現金及現金等值項目之分析			
銀行及現金結餘		40,204	146,099

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。

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 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。

估計及相關假設按持續基準檢討。倘修訂僅影響修訂會計估計的期間，則會計估計修訂在修訂期間確認，或倘修訂同時影響當前和未來期間，則在修訂期間和未來期間確認。

管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷以及估計不確定性的主要來源在附註5中討論。

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之一部分。

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列入合併財務狀況表。

僅在與項目相關之日後經濟效益有可能流入本集團及能可靠計算項目成本之情況下，本集團才會將其後成本計入資產賬面值或確認為獨立資產(視情況適用)。所有其他維修及保養成本於其產生期間在損益確認。

物業、機器及設備以直線法按足以撇銷其成本減剩餘價值之比率，於估計可使用年期計算折舊。主要可使用年期如下：

租賃物業裝修	按租賃年期
傢俬、裝置及設備	4至5年
汽車	5年
電腦軟件	2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)。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額(見附註4(s))。

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(s))。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。

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(o)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蒙受減值虧損時審閱。

(i) 確認及終止確認金融工具

財務資產及財務負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時，於合併財務狀況表內確認。

財務資產及財務負債初始按公平值計量。收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公平值計量之財務資產及財務負債除外)的直接相關交易成本於首次確認時計入或扣除自財務資產或財務負債的公平值(視適用情況而定)。收購透過損益按公平值計量之財務資產及財務負債的直接相關交易成本即時於損益確認。

當從資產收取現金流量之合約權利失效或財務資產已轉讓，及本集團已將其於資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓至其他實體，則終止確認財務資產。如本集團不轉讓亦不保留擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則本集團會確認其於該資產之保留權益及就其可能須支付的金額確認相關負債。如本集團保留對轉讓財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，本集團繼續確認該財務資產及同時確認其收益之擔保借貸。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(i) 確認及終止確認金融工具(續)

本集團僅於其責任解除、取消或失效時終止確認財務負債。終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額(包括任何已轉讓非現金資產或所承擔負債)於損益中確認。

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在合併財務狀況表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

(ii) 財務資產

所有以常規方式購買或出售之財務資產，均按交易日期為基準確認及終止確認。以常規方式購買或出售是指按照相關市場中之規則或慣例通常約定之時間內交付資產之財務資產買賣。視乎財務資產的分類，所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值作整體計量。

債務工具

本集團持有之債務工具乃分類至下列其中一個計量類別：

- 倘工具持有之目的為獲取僅有本金及利息償付的合約現金流量，該工具將按攤銷成本計量。工具所得的利息收入採用實際利率法計算。
- 倘工具之合約現金流量僅包括本金及利息付款，且工具乃於以實現同時收回收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。

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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(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) 貿易應收款項及其他應收款項

當本集團有權無條件收取代價時，確認應收款項。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘收入已於本集團有權無條件收取代價前確認，則有關金額呈列為合同資產。

不包含重大融資成分的貿易應收款項按其交易價格進行初始計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項初始按公平值另加交易成本計量。所有應收款項隨後採用實際利率法按攤銷成本列賬，包括信貸虧損撥備(見附註4(t))。

(n) 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。

(o) 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」)。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(o) 收益及其他收入(續)

(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。

(vi) 資產管理費收入

本集團透過向客戶提供不良資產管理業務賺取管理費收入。就於一段時間內提供的服務而言，管理費收入按實際進度累計。就其他服務而言，管理費收入於交易完成時確認。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、帶薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度應計。倘付款或結算被推遲且影響重大，則該等金額以其現值列賬。

(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。

(q) 以股份為基礎之付款

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)

(r) 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)

(r) 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。

(s) 非財務資產減值

具無限可使用年期的商譽和無形資產毋須攤銷，且每年進行減值測試，倘事件或情況變化顯示其可能出現減值，則更頻繁地進行減值測試。其他資產會於事件或情況變化顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損乃就資產的賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產的公平值減出售成本和使用價值兩者中的較高者。為評估減值，資產按可單獨識別現金流入的最低層級分組，而有關現金流入在很大程度上獨立於其他資產或資產組別(現金產生單位)的現金流入。蒙受減值的商譽以外非財務資產於各報告期末檢討減值的可能撥回。

(t) 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)

(t) 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)

(t) 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)

(t) 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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策(續)

(t) 財務資產減值(續)

預期信貸虧損之計量及確認(續)

被視為會計判斷及估計的預期信貸虧損模式元素包括：

- 本集團估計對個別組別的違約概率；
- 本集團評估信貸風險是否顯著增加且財務資產撥備應因此按生命週期基準計量並進行定性評估的準則；
- 預期信貸虧損模式涉及與違約概率、違約虧損、抵押品價值、前瞻性資料的經濟指標以及預期信貸虧損模式未涵蓋的其他重要因素(如適用)有關的重大管理判斷及假設；
- 選擇前瞻性宏觀經濟情況，以得出用於預期信貸虧損模式的經濟輸入數據。

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。

(u) 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。

(v) 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。

合併財務報表附註

4 主要會計政策 (續)

(v) 關連人士 (續)

(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。

(w) 分部報告

經營分部和財務報表所呈報的各分部項目金額，乃自就本集團各項業務及地區的資源分配以及表現評估而定期提供予本集團最高行政管理人員的財務資料中識別。

就財務報告而言，個別重要的經營分部不會綜合呈報，除非有關分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方法及監管環境性質方面類似。倘個別非屬重要的經營分部共同擁有上述大部分準則，則可綜合呈報。

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2021年12月31日之賬面值約335,364,000港元(2020年：308,880,000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2021年12月31日，應收貸款及貿易應收款項之賬面值分別約657,678,000港元(2020年：503,881,000港元)(扣除減值虧損撥備後約10,564,000港元(2020年：約71,523,000港元))及約11,019,000港元(2020年：約5,466,000港元)(扣除減值虧損撥備後約55,000港元(2020年：約27,000港元))。

合併財務報表附註

5 重大判斷及主要估計 (續)

應用會計政策時的重大判斷 (續)

估計不穩定的主要來源 (續)

(c) 融資租賃之分類

管理層按安排的內容釐定其是否融資租賃或有不包含融資租賃，並評估履行有關安排是否取決於使用特定資產或一組資產，以及安排是否轉讓資產使用權。

下列情況一般會使租賃分類為融資租賃：

- 租賃將資產的所有權在租賃期屆滿時轉移給承租人。
- 承租人有購買資產的選擇權，購買價預計將遠低於行使選擇權時租賃資產的公平值，因而在租賃開始日可合理地確定選擇權會獲行使。
- 即使資產擁有權並無轉移，但租賃期佔資產經濟使用年期的主要部分。
- 於租賃開始日，最低應付租金的現值幾乎相當於租賃資產的公平值。
- 租賃資產性質特殊，如果不作較大改造，只有承租人才能使用。

就近乎可肯定購回權會獲行使且並無轉讓相關資產使用權的售後回租交易而言，管理層判定有關交易實際上並不在香港財務報告準則第16號租賃的範圍內，而應作為香港財務報告準則第9號金融工具項下的金融工具列賬。

(d) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在根據所有可取得憑證預期日後可能有足夠應課稅溢利扣減應課稅暫時性差異或未動用稅項虧損之情況下，方會確認。遞延稅項資產之確認主要涉及對已確認遞延稅項資產之本集團之未來財務表現加以判斷。其他不同因素亦予以評估，以考慮是否具有力證據證明部分或全部遞延稅項資產最終有可能會變現。若可動用期內有足夠應課稅溢利，遞延稅項資產之賬面值及有關財務模式與預算會於各報告日期檢討。

(e) 所得稅

本集團主要須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備時需要重大估計。日常業務過程中有眾多難以確定最終稅項之交易及計算方法。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

年內，基於估計經營溢利，於損益扣除約14,377,000港元(2020年：約29,857,000港元)之所得稅。

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2021年12月31日，商譽的賬面值為零港元(2020年：約2,049,000港元)(扣除累計減值虧損約2,116,000港元(2020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	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元
人民幣	3,021	17,177	11,527	11,160
美元	343	349	-	-

於2021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減少/增加約425,000港元(2020年：增加/減少約301,000港元)。

於2021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2021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%，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726,000港元(2020年：約871,000港元)。

(c) 信貸風險

信貸風險指交易對手將違反其合同義務導致本集團出現財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自應收貸款、貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及銀行結餘。

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。

就預付款項、按金及其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄、過往經驗以及屬合理和支持的前瞻性資料的定量和定性資料定期個別評估預付款項、按金及其他應收款項的可收回程度。管理層認為該等金額自初始確認以來信貸風險並無顯著增加，且本集團根據12個月的預期信貸虧損計提減值撥備。截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團評定預付款項、按金及其他應收款項的預期信貸虧損屬微不足道，故並無確認虧損撥備。

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11%(2020年：15%)及52%(2020年：66%)。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
- 應收貸款

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，此乃採用撥備矩陣計算。

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：

	2021年		
	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
流動	0.5%	11,074	55

	2020年		
	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
流動	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) 應收貸款

本集團就應收貸款採用三個類別，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(非信貸減值)	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(信貸減值)	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) 應收貸款(續)

於2021年12月31日及2020年12月31日，本集團就應收貸款計提預期信貸虧損撥備如下：

2021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	668,242	(10,564)	657,678

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

應收貸款於2021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	-
匯兌差額	(51)	1,459	42,024	43,432
於2020年12月31日及 2021年1月1日	189	1,542	69,792	71,523
撇銷款項	-	-	(40,034)	(40,034)
從第3階段轉移至第1階段	3,654	-	(3,654)	-
減值虧損撥回	(2,209)	(1,564)	(18,364)	(22,137)
匯兌差額	32	22	1,158	1,212
於2021年12月31日	1,666	-	8,898	10,564

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	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
於2021年12月31日				
應計費用及其他應付款項	29,712	–	29,712	29,712
應付關連公司款項	1,035	–	1,035	1,035
租賃負債	1,307	175	1,482	1,456
總計	32,054	175	32,229	32,203
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

(e) 利率風險

本集團面臨若干應收貸款及租賃負債的公平值利率風險。

本集團面對的現金流量利率風險主要與若干隨當時市場狀況變動的浮動利率持有的應收貸款及銀行存款有關。

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和固定利率計息的財務資產及負債於報告日期的利率狀況：

	2021年 千港元	2020年 千港元
浮息財務資產		
應收貸款	2,199	62,107
銀行結餘	29,413	142,239
固定利率計息財務資產／(負債)		
應收貸款	666,043	513,297
租賃負債	(1,456)	(4,344)

於2021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減少約54,000港元(2020年：增加約69,000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增加約60,000港元(2020年：減少約67,000港元)。

(f) 金融工具類別

	2021年 千港元	2020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	7,262	8,712
按攤銷成本列賬之財務資產	713,589	662,657
財務負債：		
按攤銷成本列賬之財務負債	32,203	39,729

(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2021年12月31日

詳情	公平值計量採用：			總計 2021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	7,262	—	—	7,262
非財務資產				
投資物業				
購物商場－中國	—	—	335,364	335,364
總額	7,262	—	335,364	342,626

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
非財務資產				
投資物業				
購物商場－中國	—	—	308,880	308,880
總額	8,712	—	308,880	317,592

截至2021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（2020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 2021年 千港元	投資物業 2020年 千港元
於1月1日	308,880	314,999
添置	229	434
公平值收益／(虧損)	15,822	(24,600)
匯兌差額	10,433	18,047
於12月31日	335,364	308,880

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2021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獨立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。

	2021年 千港元	2020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	70,284	31,888
資產管理費收入	360	-
	70,644	31,888
其他來源之收入		
投資物業的租金收入	12,042	19,664
提供融資之收入	58,288	52,207
	70,330	71,871
	140,974	103,759

9 職工成本

	2021年 千港元	2020年 千港元
薪酬、花紅及津貼	17,823	16,158
退休福利計劃供款(附註)	621	465
	18,444	16,623

附註：計劃供款乃即時歸屬，概無沒收供款可供本集團用於調低現有供款水平。

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(2020年：3名)董事，彼等之酬金載於附註16(a)所列分析。其餘2名(2020年：2名)人士之酬金如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
薪酬、花紅及津貼	2,159	1,124
退休福利計劃供款	348	243
	2,507	1,367

彼等酬金介乎以下範圍：

	人數	
	2021年	2020年
零至1,000,000港元	-	2
1,000,000港元至1,500,000港元	2	-
	2	2

合併財務報表附註

10 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	7,399	10,906
	24,131	(15,687)

11 其他收入

	2021年 千港元	2020年 千港元
來自一間關連公司之稅務及其他開支償付	—	21,924
股本投資之股息收入	214	432
政府補助(附註)	3,348	441
其他	201	54
	3,763	22,851

附註： 截至2021年12月31日止年度，有關金額指政府為促進貸款融資行業向本集團提供的資助。有關補助入賬列為財務支持，預期日後不會產生相關成本，亦不會與任何資產相關。因此，有關補助已於收訖時於損益確認。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，而有關該等資助的所有條件均已達成。

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(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

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
撇銷物業、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)

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	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)

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：

	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	140,974	103,759
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	68,974	123,179

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	1,087,555	1,029,038

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)

	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
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。

合併財務報表附註

12 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	70,284	31,888

* 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

	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
	474	124,596
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)
	(105)	(10,994)
財務收入－淨額	369	113,602

合併財務報表附註

14 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		
一年內撥備	—	7,617
—過往年度超額撥備	(1,807)	—
利息收入預扣稅	—	12,034
	1,480	47,047
遞延稅項(附註31)	12,897	(17,190)
利得稅支出	14,377	29,857

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。

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	83,351	153,036
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	—	19,651
所得稅支出	14,377	29,857

合併財務報表附註

15 年內溢利

本集團之年內溢利扣除以下各項後呈列：

	2021年 千港元	2020年 千港元
核數師酬金	1,700	1,600
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	3,998	5,361

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2021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	-	793	18	2,251
台星先生	-	1,634	200	622	140	2,596
曹鎮偉先生	-	1,004	231	238	18	1,491
非執行董事						
羅韶穎小姐	-	-	-	-	-	-
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	120	-	-	-	-	120
2021年合計	480	4,078	431	1,653	176	6,818

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
王金岭先生	120	-	-	-	-	120
梁健康先生	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。

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。

截至2021年及2020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) 本公司或本公司附屬公司概無於截至2021年12月31日止年度訂立以羅先生的受控法團為受益人的借款。

有關本公司或本公司附屬公司截至2020年12月31日止年度所訂立的以羅先生的受控法團為受益人的借款的資料載列如下：

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
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。

(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)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。

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

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。

截至2020年12月31日止年度，本公司確認利息收入約93,849,000港元稅務及其他開支償付約21,924,000港元及減值虧損撥回約28,436,000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2021年及2020年12月31日止年度派發任何股息。

18 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。

合併財務報表附註

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	電腦軟件 千港元	總計 千港元
成本					
於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 及2021年1月1日	164	215	2,517	–	2,896
添置	–	22	–	30	52
撇銷	–	(66)	–	–	(66)
匯兌差額	5	6	–	1	12
於2021年12月31日	169	177	2,517	31	2,894
累計折舊					
於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 及2021年1月1日	164	148	2,517	–	2,829
年內支出	–	32	–	12	44
撇銷	–	(59)	–	–	(59)
匯兌差額	5	4	–	1	10
於2021年12月31日	169	125	2,517	13	2,824
賬面值					
於2021年12月31日	–	52	–	18	70
於2020年12月31日	–	67	–	–	67

合併財務報表附註

20 投資物業

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日	308,880	314,999
添置	229	434
公平值收益／(虧損)	15,822	(24,600)
匯兌差額	10,433	18,047
於12月31日	335,364	308,880

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2021年12月31日之公平值乃根據獨立合資格估值師衡匯評估及顧問有限公司(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2021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	10% (2020年：6%)	減少
每月每平方米市場租金	人民幣38元至人民幣256元 (2020年：人民幣21元至人民幣 160元)	增加
資本化率	5.25%至5.75% (2020年：5.9%)	減少

於截至2021年及2020年12月31日止年度已應用一致之估值技巧。

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。兩個年度均無變動。

合併財務報表附註

22 商譽

	2021年 千港元	2020年 千港元
成本	2,116	2,049
減：虧損撥備	(2,116)	-
賬面淨值	-	2,049

年內賬面淨值的變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日的賬面淨值	2,049	-
收購一間附屬公司(附註34)	-	2,049
年內確認之減值虧損	(2,078)	-
匯兌差額	29	-
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本集團現金產生單位(「現金產生單位」)。於報告期末，商譽的賬面值獲分配予不良資產管理。

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1,724,000元(相當於約2,116,000港元)(2020年：相當於約2,049,000港元)已就兩個年度獲分配予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：

	2021年	2020年
預測期間收入增長率	4.0%	4.0%
終端增長率	3.0%	3.0%
稅前貼現率	13.0%	13.0%

合併財務報表附註

22 商譽(續)

管理層已釐定分配予上述各主要假設的價值如下：

假設	釐定價值所用的方法
未來五年收入增長率	收入增長率乃用於五年預測期。其乃以過往表現及管理層對市場發展的預期為基礎。
最終增長率	最終價值與按估計最終增長率推算預測期後的現金流量相關。
稅前貼現率	貼現率反映與其經營所屬相關現金產生單位有關的特定風險。

根據管理層對截至2021年及2020年12月31日的附屬公司的可收回金額的評估，確認減值虧損約人民幣1,724,000元(相當於約2,078,000港元)(2020年：零港元)。

23 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。

合併財務報表附註

23 應收貸款(續)

賬齡分析乃按合同到期日編製：

	2021年			2020年		
	貸款部分 千港元	利息部分 千港元	總計 千港元	貸款部分 千港元	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	-	-	-
	646,228	11,450	657,678	500,249	3,632	503,881

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
撇銷款項	(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	10,564	71,523

本集團信貸政策的詳情載於附註6(c)。

24 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)
	11,019	5,466

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	11,019	5,466

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。有關本集團信貸政策之進一步詳情載於附註6(c)。

合併財務報表附註

24 貿易應收款項(續)

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	1	1
於12月31日	55	27

25 預付款項、按金及其他應收款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
應計應收租金	3,366	6,574
按金	872	495
預付款項	1,586	1,696
其他應收款項	916	609
	6,740	9,374

26 透過損益按公平值列賬之財務資產

	2021年 千港元	2020年 千港元
股本證券，於香港上市	7,262	8,712

27 銀行及現金結餘

於2021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34,789,000港元(2020年：約141,508,000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 應計費用及其他應付款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
應計費用	4,638	7,144
其他應付款項	7,965	11,971
其他應繳稅項	17,109	16,270
	29,712	35,385

合併財務報表附註

29 應付關連公司款項

有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。

30 使用權資產及租賃負債

	2021年 千港元	2020年 千港元
租賃物業	1,401	4,178

使用權資產之變動如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日	4,178	4,320
添置	443	–
收購一間附屬公司	–	1,831
年內折舊開支	(3,264)	(2,000)
匯兌差額	44	27
於12月31日	1,401	4,178
租賃現金流出總額	3,480	2,167

本集團租賃負債之剩餘合約期限狀況如下表所示：

	2021年		2020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	1,284	1,307	3,299	3,398
1年後2年內	172	175	1,045	1,051
	1,456	1,482	4,344	4,449
減：未來利息開支總額		(26)		(105)
租賃負債現值		1,456		4,344
分析為：				
– 即期部分		1,284		3,299
– 非即期部分		172		1,045
		1,456		4,344

合併財務報表附註

31 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日及2021年1月1日	(2,217)	-	(2,121)	(4,338)
於損益計入/(扣除)(附註14)	855	-	(389)	466
匯兌差額	(58)	-	(77)	(135)
於2021年12月31日	(1,420)	-	(2,587)	(4,007)

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 之虧損撥備 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於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日及2021年1月1日	14,041	17,881	1,314	33,236
於損益(扣除)/計入(附註14)	(1,614)	(15,543)	3,794	(13,363)
匯兌差額	433	303	112	848
於2021年12月31日	12,860	2,641	5,220	20,721

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約104,429,000港元(2020年：約104,429,000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。未確認稅項虧損待香港稅務局最終批准後則可無限期結轉。

合併財務報表附註

32 股本及儲備

(a) 股本

	2021年		2020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2020年1月1日、2020年12月 31日及2021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一間附屬公司的虧損。

(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。債項淨額乃按應付關連公司款項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

32 股本及儲備(續) (c) 資本管理(續)

於2021年及2020年12月31日資本負債比率如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
租賃負債(附註30)	1,456	4,344
應付關連公司款項(附註29)	1,035	–
減:現金及現金等價物	(40,204)	(146,099)
	(37,713)	(141,755)
債項淨額(附註)	–	–
權益總額	1,023,123	930,655
資本總額	1,023,123	930,655
資本負債比率	不適用	不適用

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。

33 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：

	2021年		2020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
於年內收回	–	–	(2,100)	1.628
於年末尚未行使	–	–	–	–
於年末可行使	–	–	–	–

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無購股權尚未行使及獲授出。

合併財務報表附註

34 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。

下表概述安信萬邦於收購日期的負債淨額。安信萬邦於收購前的可識別負債淨額約為1,978,000港元。該收購導致截至2020年12月31日止年度現金流入淨額約為9,693,000港元及商譽約為2,049,000港元。

已轉讓代價

	千港元
以下列方式結付：	
其他應付款項	71

於收購日期確認的資產及負債

	千港元
物業、機器及設備	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)
	<u>(1,978)</u>

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	<u>2,049</u>

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。

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	<u>9,693</u>

合併財務報表附註

34 收購一間附屬公司(續) 收購對本集團業績的影響

截至2020年12月31日止年度溢利包括來自安信萬邦的應佔虧損約15,000港元。截至2020年12月31日止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，本集團截至2020年12月31日止年度的收入將約為103,759,000港元及截至2020年12月31日止年度溢利將約為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截至2020年12月31日止年度初收購的情況下的「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、機器及設備金額計算物業、機器及設備的折舊及攤銷。

35 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	債券	其他借貸	租賃負債 (附註30)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於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日及2021年1月1日	-	-	-	4,344	4,344
年內訂立新租賃所致租賃負債增加	-	-	-	443	443
租賃負債利息	-	-	-	105	105
已付租金之資本要素	-	-	-	(3,375)	(3,375)
已付租金之利息要素	-	-	-	(105)	(105)
匯兌差額	-	-	-	44	44
於2021年12月31日	-	-	-	1,456	1,456

合併財務報表附註

36 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。租期通常持續八年以內。租約概不包括或然租金。

於2021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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
一年內	4,073	6,120

37 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

		2021年 千港元	2020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
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	164	136

(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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
短期福利	9,572	9,980
離職後福利	132	132
	9,704	10,112

於2021年12月31日，應計董事酬金零港元(2020年：約255,000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。

合併財務報表附註

38 或然負債

於2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2020年：無)。

39 本公司財務狀況表

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動資產			
使用權資產		349	1,744
無形資產		7,096	7,096
於附屬公司之投資		298,960	298,960
		306,405	307,800
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		855	876
應收附屬公司款項		274,295	274,311
銀行及現金結餘		3,824	3,780
		278,974	278,967
流動負債			
應計費用及其他應付款項		13,880	14,757
應付附屬公司款項		174,474	256,197
租賃負債		381	1,488
即期稅項負債		17,061	16,519
		205,796	288,961
流動資產／(負債)淨值		73,178	(9,994)
資產總值減流動負債		379,583	297,806
非流動負債			
租賃負債		–	381
資產淨值		379,583	297,425
資本及儲備			
股本		1,174,378	1,174,378
儲備	39(b)	(794,795)	(876,953)
權益總額		379,583	297,425

已於2022年3月24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

39 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40。

(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日及2021年1月1日	-	(876,953)	(876,953)
年內綜合收益總額	-	82,158	82,158
於2021年12月31日	-	(794,795)	(794,795)

40 主要附屬公司

以下為於2021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	中國，有限公司(由 外資企業獨資)	人民幣 50,000,000元	-	77.58%	於中國向客戶提供融資
安信萬邦資產管理有限公司	中國，有限公司(由 外資企業獨資)	人民幣 10,000,000元	-	77.58%	於中國向提供不良資產 管理

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

40 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	
	2021年	2020年	2021年	2020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	348,235	325,240	8,584	25,270
流動資產	25,983	18,510	679,274	620,854
非流動負債	(1,420)	(2,218)	–	(664)
流動負債	(21,159)	(21,227)	(274,280)	(283,107)
資產淨值	351,639	320,305	413,578	362,353
累計非控股權益	105,492	96,092	92,724	81,240
截至12月31日止年度：				
收益	82,326	51,552	58,648	52,207
年內溢利	20,447	16,680	38,619	16,155
綜合收益總額	31,335	35,459	51,364	37,222
分配至非控股權益之溢利	6,134	5,004	8,658	3,623
支付予非控股權益之股息	–	16,860	–	9,576
經營活動所用現金淨額	(4,071)	(18,684)	(112,231)	(177,597)
投資活動所得現金淨額	8,435	74,553	14,630	215,514
融資活動所用現金淨額	–	(53,079)	(56)	(26)
現金及現金等值項目 增加/(減少)淨額	4,364	2,790	(97,657)	37,891

41 報告期後事項

本集團於報告期末後有以下事項。

新冠病毒之影響

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。本集團密切關注新型冠狀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現並不可行。

42 比較數字

若干比較數字已經調整以符合本年度的呈列。

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				
	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
收益	140,974	103,759	33,202	30,959	34,920
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	54,185	114,552	(79,691)	17,053	24,432

資產及負債

	於12月31日				
	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
資產及負債					
資產總值	1,087,555	1,029,038	1,025,142	1,207,562	1,263,106
負債總額	64,432	98,383	234,881	319,241	353,781
資產淨值	1,023,123	930,655	790,261	888,321	909,325
非控股權益	198,247	177,342	184,794	194,207	200,652
資本及儲備					
本公司擁有人應佔股權	824,876	753,313	605,467	694,114	708,673