



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

▶ 中期
報告 2022

目錄

	頁次
公司資料	2
管理層對業務之討論及分析	3
其他資料	19
簡明合併損益表	24
簡明合併損益及其他綜合收益表	25
簡明合併財務狀況表	26
簡明合併權益變動表	27
簡明合併現金流量表	28
簡明合併中期財務報表附註	29

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

孫琳女士(於2022年7月4日獲委任)
羅韶穎小姐，副主席(於2022年7月4日
辭任)
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至16室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
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>

管理層對業務之討論及分析

業務回顧

截至2022年6月30日止六個月，東銀國際控股有限公司（「本公司」，及其附屬公司，統稱「本集團」）錄得收益約6,070萬港元（2021年：約7,450萬港元），較去年同期減少18.52%。2022年上半年疫情及中華人民共和國（「中國」）政府對房地產政策改變，引致地產及相關行業發展對花卉及植物的需求減少，銷售花卉及植物收入較去年同期減少約1,610萬港元，為本公司上半年同期減少收益的主要原因。

截至2022年6月30日止六個月，本公司錄得經營溢利約2,150萬港元（2021年：溢利約2,950萬港元）。主要原因是匯兌及公平值變動帶來負面影響。截至2022年6月30日止六個月，本公司出現約360萬港元匯兌虧損（2021年：溢利約70萬港元）；另外，2022年上半年透過損益按公平值列賬之財務資產產生了約140萬港元的溢利（2021年：溢利約480萬港元），兩項合計令2022年上半年經營溢利帶來約770萬港元的負面影響。

截至2022年6月30日止六個月之本公司擁有人應佔期內溢利約830萬港元（2021年：約1,960萬港元），相當於減少57.65%。

東葵業務

本公司擁有77.58%股權的附屬公司東葵融資租賃（上海）有限公司（「上海東葵」）主要從事提供具抵押的貸款融資、短期貸款業務及保理業務（統稱「東葵業務」）。

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，仍維持將本公司主要資金投放到東葵業務之保理業務中。同時，基於目前對金融環境及成本考慮，本集團仍選擇以自有資金為主要資金來源的經營方式。於2022年上半年，由於客戶按時償還款及業務經營保持穩健，東葵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。

* For identification purpose only

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

東葵業務 (續)

截至2022年6月30日止六個月，東葵業務分部貢獻收益約3,250萬港元(2021年：收益約3,240萬港元)，增長約0.31%。該分部錄得除稅後溢利約2,070萬港元(2021：除稅後溢利約2,650萬港元)。

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530萬港元)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%。

短期貸款業務

上海東葵正為一間公司提供短期貸款業務，是儋州中誠裝修有限公司(「儋州中誠」)項目金額為人民幣2,500萬元(相當於約2,930萬港元)。

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100萬元(約等於110萬港元)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2,930萬港元)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30萬元(相當於約40萬港元))，總計約人民幣2,530萬元(相當於約2,960萬港元)。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。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

東葵業務 (續)

保理／再保理業務

於2021年4月15日，上海東葵的全資附屬公司東銳商業保理(上海)有限公司(「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2,690萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣2,050萬元(相當於約2,400萬港元)，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2022年4月14日，上海東銳已自重慶嘉望收回全部本金及利息。

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2,170萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣1,650萬元(相當於約1,930萬港元)，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2022年5月30日，上海東銳已自重慶嘉望收回全部本金及利息。

於2021年9月29日，上海東銳與重慶隆雅特訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由重慶隆雅特之保理客戶向重慶隆雅特轉讓之應收賬款約人民幣3,200萬元(約等於3,750萬港元)作抵押，保理本金額為約人民幣2,860萬元(約等於3,350萬港元)，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。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

東葵業務 (續)

保理／再保理業務 (續)

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3,860萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,950萬元(約等於3,450萬港元)，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2,010萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣1,610萬元(相當於約1,890萬港元)，年利率為12.00%。

於2021年10月29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1年期間內提供融資，有關融資由中豪之保理客戶向中豪轉讓之應收賬約人民幣3,160萬元(約等於3,700萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,850萬元(約等於3,340萬港元)，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6,560萬港元)，保理本金額為人民幣5,070萬元(約等於5,940萬港元)，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。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

東葵業務 (續)

保理／再保理業務 (續)

於2021年11月10日，上海東銳與磐嶼商業保理有限公司(「**磐嶼**」)訂立再保理協議，據此，上海東銳同意於再保理協議簽訂日期起計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6,850萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣5,290萬元(約等於6,190萬港元)，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6,820萬港元)，保理本金額為人民幣5,200萬元(約等於6,090萬港元)，年利率為12.00%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月10日的公告。

於2021年11月12日，上海東銳與重慶潮豐聯物資有限公司(「**重慶潮豐**」)，訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計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6,730萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣5,200萬元(約等於6,090萬港元)，年利率為10.50%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月12日的公告。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

東葵業務 (續)

保理／再保理業務 (續)

於2021年11月16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，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6,220萬港元)，保理本金額為人民幣4,800萬元(約等於5,620萬港元)，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5,270萬港元)作抵押，保理本金額為約人民幣4,070萬元(約等於4,770萬港元)，年利率為10.63%。進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年11月18日的公告。

於2021年11月26日，上海東銳與上海翊眩實業有限公司(「上海翊眩」)訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由上海翊眩之保理客戶向上海翊眩轉讓之應收賬款約人民幣4,140萬元(約等於4,850萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣3,700萬元(約等於4,330萬港元)，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日期間內提供融資，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950萬港元)，保理本金額為人民幣800萬元(約等於940萬港元)，年利率為12.00%。於2022年1月10日，上海東銳已自重慶柏翠收回全部本金及利息。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

東葵業務 (續)

保理／再保理業務 (續)

於2021年12月8日，上海東銳與上海翊眩訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計34天期間內提供融資，有關融資由上海翊眩之保理客戶向上海翊眩轉讓之應收賬款約人民幣2,320萬元(約等於2,720萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,300萬元(約等於2,690萬港元)，年利率為12.00%。於2022年1月10日，上海東銳已自上海翊眩收回全部本金及利息。

於2022年4月15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780萬元(相當於約910萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣700萬元(相當於約820萬港元)，年利率為12.00%。

於2022年4月15日，上海東銳與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1,120萬元(約等於1,310萬港元)作抵押，保理本金額為約人民幣1,000萬元(約等於1,170萬港元)，年利率為12.00%。

於2022年6月29日，上海東銳與江蘇鵬輝融資租賃有限公司(「江蘇鵬輝」)訂立再保理協議，據此，上海東銳同意於再保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由江蘇鵬輝之保理客戶向江蘇鵬輝轉讓之應收賬款約人民幣1,670萬元(約等於1,960萬港元)作抵押，再保理本金額約人民幣1,510萬元(約等於1,770萬港元)，年利率為10.63%。請參閱本公司日期為2022年6月29日的公告。

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

不良資產管理

於2020年12月，上海東葵為全資附屬公司以現金人民幣6萬元(相當於約7萬港元)，全資收購安信萬邦資產管理有限公司(「安信萬邦」)。於收購日，安信萬邦的淨負債為人民幣170萬元(相當於約200萬港元)，收購作價為人民幣6萬元(相當於約7萬港元)，安信萬邦的註冊資本人民幣5,000萬元(相當於約5,860萬港元)，主營業務為提供不良資產管理。

自收購以來，安信萬邦的團隊對不良資產管理業務的兩種經營模式進行了探索，研究多個項目，並探討在符合相關法規的前提下如何推進業務。但是，在這兩種模式的推進中，並未能找到適合本公司的業務模式方案及帶來高回報且低風險的項目。有鑒於此，於2022年6月，本公司擁有77.58%股權的附屬公司上海東葵以代價人民幣10萬元(相當於約10萬港元)出售(「出售」)安信萬邦的全部權益。以此方式來終止與安信萬邦團隊成員的勞動關係，同時，劃清本公司面對的風險。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的不良資產管理分部並無貢獻收益(2021年：無)。同時，該分部於截至2022年6月30日止六個月度錄得除稅後虧損約340萬港元(2021年：除稅後虧損約370萬港元)。目前本公司正持續物色合適的專業團隊及經營模式，發展不良資產管理業務。

持有物業投資

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

管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

持有物業投資 (續)

2022年上半年，新冠疫情情況持續反覆，對重慶市造成影響，市民整體消費意欲下降，對出外消費及購物需求相對減少。為減緩其影響，東東摩希望用減租以舒緩租戶壓力的方式維繫各租戶的良好關係，因此2022年上半年對租戶共減免約人民幣20萬元(相當於約20萬港元)的租金，佔東東摩2022年上半年收入2.66%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團持有物業投資分部貢獻收益約760萬港元(2021年：約770萬港元)。該分部錄得除稅後溢利約360萬港元(2021年：除稅後溢利約550萬港元)，2022年上半年為開拓多元化租務收入東東摩進行了改造工程，費用約80萬港元(2021年：無)，改造工程費用為除稅後溢利較去年同期下降的主要原因。

銷售花卉及植物

自2019年12月起，重慶寶旭將物業增值業務的銷售花卉及植物作重點管理，因此成立了銷售花卉及植物部，主要負責花卉及植物的採購、銷售及售後一體化管理及積極發展中國銷售花卉及植物增值服務收入項目，開拓中國銷售的市場。2022年上半年，因中國對房地產政策進行改變，加上新冠病毒疫情反覆，令市場對花卉及植物需求出現大幅度減少。重慶寶旭會致力開拓其他渠道銷售點，期望2022年下半年隨著房地產及相關行業的維穩與刺激，帶動花卉及植物需求有所增長，回復到既往水平。

截至2022年6月30日止六個月，本集團銷售花卉及植物分部貢獻收益約2,060萬港元(2021年：約3,670萬港元)。截至2022年6月30日止六個月，該分部錄得除稅後溢利約60萬港元(2021年：除稅後溢利約80萬港元)。

管理層對業務之討論及分析 (續)

前景

2022年上半年，新冠病毒疫情在中國國內多地散點爆發，使得中國國內生產、消費需求以及進出口均受到較大影響，對中國經濟構成不利影響。國際上，地緣政治衝突持續，海外需求不確定性加大，美聯儲政策逐漸縮緊使得中美利率倒掛，多重因素影響下，中國面臨的經濟風險也在增大。中國政府出台一系列穩增長政策，支持經濟發展。作為經濟的血脈，今年以來，國家持續引導金融機構加大實體經濟融資支援力度，確保中國經濟平穩發展。展望下半年，穩增長仍是中國政府工作重點，金融政策預計仍然圍繞著服務實體經濟的方向來展開，特別是在支撐國民經濟循環暢通的關鍵性領域，預計將加大金融支持力度。面對經濟發展的不確定性，本集團將緊跟國家產業政策導向，審慎把握市場投資機會，適時調整本集團之業務佈局，在穩健中謀發展。此外，本集團預期，若下半年疫情持續好轉，穩增長政策不斷加碼，以及政府加大對地產行業的補貼力度，本集團業績有望逐步恢復。

東葵業務

2022年上半年期間，由於新冠病毒疫情原因，中國上海實行居家隔離，本集團按照政策規定，對員工實行居家辦公，雖然阻礙了上半年東葵業務尋找新客戶的發展，由於客戶按時還款，加上業務經營仍然穩健，令東葵業務能保持平穩。

貸款融資業務

2022年1月14日，中國聯同銀保監會修訂了《商業匯票承兌、貼現與再貼現管理暫行辦法》，形成《商業匯票承兌、貼現與再貼現管理辦法(徵求意見稿)》，進一步規範商業匯票承兌、貼現與再貼現行為，有利於促進票據業務健康發展，更好發揮服務實體經濟作用。隨著行業監管的不斷深入、細化，這將有效推動貸款融資行業發展不斷規範，行業整合加速，為合規經營、規範發展的貸款融資公司指明發展方向，帶動行業向好發展。

管理層對業務之討論及分析 (續)

前景 (續)

東葵業務 (續)

貸款融資業務 (續)

在加強金融行業監管的同時，中國政府亦推出一系列政策，支持貸款融資行業發展。2022年5月24日，國務院印發《紮實穩住經濟的一攬子政策措施》的通知，提出加大普惠小微貸款支持力度，指導金融機構和大型企業支持中小微企業（「中小微企業」）應收賬款質押等融資，抓緊修訂制度將商業匯票承兌期限由1年縮短至6個月，並加大再貼現支持力度，以供應鏈融資和銀企合作支持大中小企業融通發展。2022年6月2日，人民銀行、外匯局舉行新聞發佈會，解讀國務院常務會議部署有關紮實穩住經濟的金融政策，其中明確提出創新優化商業匯票、應收賬款融資、融資擔保、專項金融債等手段，加大對小微企業融資的支持力度；持續引導金融機構增強信貸總量增長的穩定性，通過建立政銀企對接機制，加大對水利、交通、能源等基礎設施建設和重大項目等重點領域的信貸支持。具體到上海地區，2022年3月28日，上海市人民政府辦公廳印發《上海市全力抗疫情助企業促發展的若干政策措施》，重點突出發揮融資擔保增信、加大普惠金融支持力度、推動金融機構減費讓利等政策內容，為中小微企業紓困解難。相關政策的推出，為貸款融資公司業務發展指明了方向，有利於引導貸款融資公司在符合國家及上海市產業發展導向的領域開展貸款融資業務，為實體經濟提供融資支援。

未來，本集團將根據中國政策導向，精準研判行業發展趨勢，在做好風險防控的基礎上，持續創新服務方式，豐富服務手段，提升服務能力，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，更好的服務實體經濟發展。同時，本集團還將充分利用現有資源稟賦和優勢，開拓服務手法，完善業務佈局，推動整體綜合經營能力持續提升。

管理層對業務之討論及分析 (續)

前景 (續)

東葵業務 (續)

短期貸款業務

短期貸款業務方面，2022年1月7日，中國銀保監會發佈《金融租賃公司項目公司管理辦法》，以健全和完善金融租賃公司業務監管規制，規範金融租賃公司以項目公司形式開展融資租賃業務，強化風險防範，促進業務持續穩健發展。2022年2月15日，中國銀保監會發佈《融資租賃公司非現場監管規程》，明確融資租賃公司非現場監管的職責分工，規範非現場監管的程序、內容、方法和報告路徑，完善非現場監管報表制度。融資租賃公司相關監管規則的逐步完善，將進一步促進融資租賃行業規範發展。

未來，上海東葵仍將嚴格按照監管要求，在合法合規、合理把控短期風險的基礎上，審慎考慮增加短期貸款業務，開拓更加多元化的業務收入來源，提升短期貸款業務專業服務能力，推動短期貸款業務良性發展。

保理／再保理業務

商業保理公司天然具有金融服務實體經濟、為中小微企業提供融資服務的功能。在供應鏈金融發展、扶持中小微企業融資的利好政策推動下，商業保理行業發展前景較為明朗。2022年上半年，受新冠病毒疫情影響，國家出台一系列政策，支持供應鏈金融發展，解決小微企業融資難的問題。

2022年3月29日，上海市地方金融監督管理局發佈《關於進一步支持上海地方金融組織防控新冠病毒疫情和經濟社會發展的若干意見》(「若干意見」)，鼓勵和支持小額貸款公司通過發行債券、股東貸款、同業拆借、以公司發放的貸款為基礎發行資產證券化產品等方式籌集資金，服務實體經濟；鼓勵和支持銀行業金融機構加強與地方金融組織的合作，對依法合規經營的地方金融組織給予融資支持，提高小額貸款公司、融資租賃、商業保理的信貸額度，降低融資成本。此外，若干意見亦提出要適當調整對相關金融機構的監管容忍度。如融資租賃公司、商業保理公司可適當放寬業務集中度、不良率、風險準備金率等指標的考核要求；對因大疫情導致的逾期付款和代償，以及因合理讓利導致的利潤減少，原則上不影響監管評級中的分級。

管理層對業務之討論及分析 (續)

前景 (續)

東葵業務 (續)

保理／再保理業務 (續)

未來，上海東銳將根據經濟形勢，審慎選擇投資，持續探索新的保理業務領域，豐富業務收入來源，持續發揮服務實體經濟的功能。同時，本集團將充分利用自身業務系統積累的客戶信用數據和支付清算數據，不斷提升自身風險防控能力，並積極推動金融科技與保理業務的融合，提升業務操作便利性和工作效率，推動本集團保理／再保理業務高質量發展。

不良資產管理業務

新冠疫情的爆發及經濟增長下滑進一步加大不良資產供給，相對令不良資產處置的需求也增加。本公司認為不良資產管理的業務前景依然理想。未來發展不良資產管理業務的關鍵成功要素，在於尋找合適的團隊人才，設計適合上市公司規則的經營模式去開拓各類不良資產業務。

目前，本公司正物色合適的團隊，希望設計、優化適合上市公司管理規範及管理特性的業務模式，尋找更多更好的項目選擇，相信該業務可為本公司的持續發展作出貢獻。

持有物業投資

新冠病毒疫情影響下，重慶市整體經濟發展放緩，為刺激消費，2022年3月1日，重慶市發展和改革委員會同相關部門印發了《重慶市貫徹〈關於促進服務業領域困難行業恢復發展的若干政策〉的措施》，支持餐飲、零售、文化旅遊等受疫情影響比較嚴重的服務業特殊困難行業復甦，但由於疫情衝擊居民收入，居民消費趨於保守，大型商場消費仍需時間修復。此外，電商的發展，也對傳統商場的經營產生衝擊，進一步抑制了線下商場的發展。

管理層對業務之討論及分析 (續)

前景 (續)

持有物業投資 (續)

本集團持有的物業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，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。近年來，為應對線上消費衝擊影響，東東摩持續拓寬其商場業態，增加親子娛樂項目，實現轉型發展。

2022年6月1日，重慶市正式印發《重慶市兒童友好城市建設實施方案》，明確要建設兒童友好城市，提出重慶將完善兒童政策體系，優化兒童公共服務，加強兒童權利保障，拓展兒童成長空間，改善兒童發展環境。生育環境的進步有望推動生育意願增加，短期內新冠病毒疫情抑制生育意願，但中長期看將促使新生兒數量增加，並帶動母嬰、親子市場向好發展。

東東摩定位於兒童親子鄰里中心，通過重點圍繞兒童業態進行調整佈局、招商、運營和推廣，吸引客源以及商戶入駐。今年上半年，為幫助商戶度過難關，東東摩向商戶提供了租金減免。展望下半年，居民消費信心預期將隨著疫情的好轉緩慢恢復，東東摩業績預計將得到改善。長期看，隨著三孩政策的落地實施以及兒童友好城市的推進，東東摩有望持續受益，為公司帶來更多潛在客戶，推動公司盈利能力提升。

銷售花卉及植物

「雙碳」目標下，重慶市政府持續推進經濟社會發展綠色轉型，推動城市建築綠化需求持續增長。2022年1月10日，重慶市住房和城鄉建設委員會印發《重慶市綠色建築「十四五」規劃(2021-2025年)》規劃，提出到2025年，重慶市將力爭城鎮綠色建築占新建建築比重從2020年的57.24%提升到100%；全市新建建築中綠色建材應用比例將超過70%。3月10日，重慶市經濟資訊委官網發佈通知，提到2022年，重慶將培育創建市級綠色工廠50家、市級綠色工業園區5家。發展綠色建築、綠色工業園區，都將對重慶市園林綠化以及花卉市場產生巨大的需求，對重慶市園林綠化行業將形成長期利好，期待本集團旗下重慶寶旭也會相繼受益。

管理層對業務之討論及分析 (續)

前景 (續)

銷售花卉及植物 (續)

重慶寶旭將自身定位為中國中小型房地產開發商的花卉及植物供應商，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。在重慶市政府長期推動綠色建築發展的背景下，本集團銷售花卉及植物業務前景良好。

未來，重慶寶旭將持續以創新為動力，根據重慶市政策導向，持續拓展銷售渠道，不斷拓展花卉與植物市場，在支持重慶市生態文明建設的同時，為自身發展開拓出更加廣闊的增長空間，為股東帶來更多回報。

人力資源及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團合共僱用30名(2021年12月31日：30名)全職僱員。僱員薪酬組合乃參考現時市場慣例及個人表現而釐定。本集團的薪酬組合包括基本薪金、銷售獎金(僅向部分營運人員發放)、醫療保險計劃以及退休福利計劃。本集團或會根據本身業績及個別僱員表現向合資格僱員發放酌情獎金及授出購股權。

董事(「董事」)之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。

本公司鼓勵僱員提升本身技能，並提供培訓以提升員工之工作能力，為僱員個人長遠成長創造機會。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2022年6月30日，本集團持有之銀行及現金結餘約6,310萬港元(2021年12月31日：約4,020萬港元)。管理層相信，本集團有足夠的現金及現金等值項目支持本集團的營運及未來發展。於2022年6月30日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為約9.7(2021年12月31日：約12.0)。

於2022年6月30日，本集團並無資本負債比率(2021年：無)，其乃以負債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。於2022年6月30日及2021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 (續)

財務回顧 (續)

資本結構

於2022年6月30日，本集團並無流動及非流動借貸(2021年12月31日：無)。

本集團於截至2022年6月30日止六個月及截至2021年12月31日止年度並無使用任何衍生工具對沖其利率風險。本集團透過維持足以應付其承擔及營運資金要求的淨現金水平以監察其資本狀況。

資產抵押

於2022年6月30日，本集團並無資產抵押(2021年：無)。

匯率波動風險及相關之對沖

本集團於香港及中國經營業務，大部分交易均以當地貨幣計值及結算。

本集團現時並未運用任何衍生金融工具對沖其面臨之外匯風險。

或然負債或承擔

於2022年6月30日及2021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。

中期股息

本公司董事局(「董事局」)不建議就截至2022年6月30日止六個月宣派中期股息(2021年：無)。

其他資料

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

於2022年6月30日，下列本公司董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於2022年6月30日，董事於本公司股份及相關股份權益之好倉：

董事姓名	身份	於股份的權益		因應購股權而於 相關股份擁有的權益	擁有權益的 股份總數	佔本公司
		公司權益	個人權益			已發行股份的 概約百分比
羅韶宇先生 (「羅先生」)	受控制法團之權益 及實益擁有人	760,373,018 (附註a)	25,000,000 (附註b)	-	785,373,018	61.64%
曹鎮偉先生	實益擁有人	-	10,000	-	10,000	0.00%

附註：

- 670,373,018股股份由Wealthy In Investments Limited(「Wealthy In」)全資擁有之公司華銀有限公司(「華銀」)持有，而Wealthy In則由羅先生全資擁有。60,000,000股股份由Sino Consult Asia Limited(「Sino Consult」)持有，另30,000,000股股份由盛智有限公司(「盛智」)持有，兩間均為由華銀全資擁有之公司。
- 有關權益為與羅先生之配偶趙潔紅女士(「趙女士」)共同持有。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中概無擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料 (續)

主要股東於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2022年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之本公司股份權益及本公司淡倉登記冊所示，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士或公司於股份或相關股份中擁有本公司須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文作出披露之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份權益之好倉：

主要股東姓名／名稱	身份	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
銀邦控股有限公司	對股份持有保證權益之人士 (附註a)	785,373,018	61.64%
薛躍武先生	受控制法團之權益(附註b)	785,373,018	61.64%
重慶銘納貿易有限公司	對股份持有保證權益 之人士(附註c)	785,373,018	61.64%
林學鋼先生	受控制法團之權益(附註d)	785,373,018	61.64%
陳愛妮女士	配偶權益(附註e)	785,373,018	61.64%
趙潔紅女士	配偶權益(附註f)	785,373,018	61.64%
Wealthy In Investments Limited	受控制法團之權益(附註g)	760,373,018	59.68%
華銀有限公司	實益擁有人(附註h)	670,373,018	52.62%
	受控制法團之權益	90,000,000	7.06%
江蘇華西集團有限公司	受控制法團之權益(附註i)	140,000,000	10.99%
寶立國際(香港)貿易有限公司	實益擁有人(附註j)	140,000,000	10.99%
香港錦華駿昌實業有限公司	實益擁有人(附註j)	70,000,000	5.49%
游濤先生	受控制法團之權益(附註j)	70,000,000	5.49%

附註：

- 銀邦控股有限公司(「銀邦」)為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。銀邦的股權由薛躍武先生(「薛先生」)擁有100%。
- 銀邦100%的股權由薛先生擁有。
- 重慶銘納貿易有限公司(「重慶銘納」)為一間根據中國法例成立的有限公司。重慶銘納的股權由林學鋼先生(「林先生」)及陳愛妮女士(「陳女士」)分別擁有90%及10%。
- 重慶銘納90%的股權由林先生擁有。

其他資料 (續)

主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

附註：(續)

- e. 陳女士是林先生的配偶。重慶銘納10%的股權由陳女士擁有。
- f. 趙女士為本公司主席兼執行董事羅先生之配偶。
- g. Wealthy In為由羅先生全資擁有之公司。
- h. 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。
- i. 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**」)。寶立是一間於香港註冊成立的有限責任公司。
- j. 香港錦華駿昌實業有限公司是一間於香港成立之有限公司，由游濤先生全資擁有。

除上文所披露者外，於2022年6月30日，除本公司董事及主要行政人員外，本公司並不知悉有任何人士或公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之直接或間接權益及／或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益及／或淡倉。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2022年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

其他資料 (續)

遵守企業管治常規守則

本公司確認良好企業管治常規之重要性，相信企業管治常規對本集團發展及保障股東之權益至為關鍵。董事認為，截至2022年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則（「上市規則」）附錄十四載列之企業管治常規守則（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟如下文所披露偏離守則條文第A.4.1條之情況除外：

守則條文第A.4.1條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選，而本公司非執行董事均無指定任期。然而，根據本公司組織章程細則，在每屆股東週年大會（「股東週年大會」）上，當時三分之一的董事（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。

本公司定期審議其企業管治常規，確保已遵守企管守則及緊貼企業管治最新發展。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為其有關董事購買本公司證券之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已向本公司確認彼等於截至2022年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載之所需標準。

其他資料(續)

審核委員會

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

審核委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月之簡明合併中期財務資料，並已討論內部監控事宜及本集團所採納之會計原則及慣例。審核委員會認為，有關財務資料乃按適用會計準則、上市規則及法定規定編製，並已於中期報告內作出充足披露。

財務狀況表日期後事項

自2022年7月4日起，羅韶穎小姐(「**羅小姐**」)已因個人工作安排辭任本公司非執行董事及董事局副主席，自2022年7月4日起生效。孫琳女士(「**孫女士**」)已獲委任為非執行董事，自2022年7月4日起生效，主要負責就本集團的長遠及主要戰略發展(包括人力資源事宜)提供意見。請參閱本公司日期為2022年7月4日的公告。

致謝

本人謹代表董事局，對全體僱員為本集團所作貢獻，以及股東長久以來之支持致謝。

承董事局命
東銀國際控股有限公司
主席
羅韶宇

香港，2022年8月10日

簡明合併損益表

截至2022年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收益	5	60,710	74,534
採購		(20,975)	(35,937)
員工成本		(8,289)	(8,664)
短期租賃開支		-	(757)
其他稅項開支		(2,719)	(438)
物業、機器及設備折舊		(5)	(9)
使用權資產折舊		(1,548)	(1,125)
其他經營開支		(4,856)	(4,291)
其他收益及虧損	6	(1,528)	5,506
其他收入	7	671	645
經營溢利		21,461	29,464
財務收入	8	217	275
財務成本	8	(270)	(37)
財務收入－淨額	8	(53)	238
除稅前溢利		21,408	29,702
所得稅開支	9	(7,897)	(3,090)
期內溢利	10	13,511	26,612
下列人士應佔：			
本公司擁有人		8,349	19,611
非控股權益		5,162	7,001
		13,511	26,612
每股盈利	12	港仙	港仙
基本及攤薄		0.66	1.54

簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
期內溢利	13,511	26,612
其他綜合(開支)/收益，扣除稅項 其後可重新分類至損益之項目： 換算海外業務之匯兌差額	(80,588)	12,038
期內綜合收益總額	(67,077)	38,650
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(50,085)	29,163
非控股權益	(16,992)	9,487
	(67,077)	38,650

簡明合併財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	13	18	70
使用權資產	14	5,321	1,401
投資物業	15	320,058	335,364
無形資產		7,096	7,096
遞延稅項資產		19,775	20,721
		352,268	364,652
流動資產			
應收貸款	16	584,136	657,678
貿易應收款項		17,906	11,019
預付款項、按金及其他應收款項		4,968	6,740
透過損益按公平值列賬之財務資產		9,294	7,262
銀行及現金結餘		63,140	40,204
		679,444	722,903
流動負債			
應計費用及其他應付款項		43,473	29,712
應付關連公司款項		988	1,035
租賃負債	14	1,904	1,284
即期稅項負債		23,356	28,222
		69,721	60,253
流動資產淨值			
		609,723	662,650
資產總值減流動負債			
		961,991	1,027,302
非流動負債			
租賃負債	14	3,359	172
遞延稅項負債		2,586	4,007
		5,945	4,179
資產淨值			
		956,046	1,023,123
資本及儲備			
股本	17	1,174,378	1,174,378
儲備		(399,587)	(349,502)
本公司擁有人應佔權益		774,791	824,876
非控股權益		181,255	198,247
權益總額		956,046	1,023,123

簡明合併權益變動表

截至2022年6月30日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	合併儲備 千港元	外匯儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於2021年1月1日(經審核)	1,174,378	(409,968)	(24,342)	23,461	(300)	(9,916)	753,313	177,342	930,655
期內綜合收益總額	-	-	9,552	-	-	19,611	29,163	9,487	38,650
於2021年6月30日(未經審核)	1,174,378	(409,968)	(14,790)	23,461	(300)	9,695	782,476	186,829	969,305
於2022年1月1日(經審核)	1,174,378	(409,968)	(6,964)	28,348	(300)	39,382	824,876	198,247	1,023,123
期內綜合收益總額	-	-	(58,434)	-	-	8,349	(50,085)	(16,992)	(67,077)
於2022年6月30日(未經審核)	1,174,378	(409,968)	(65,398)	28,348	(300)	47,731	774,791	181,255	956,046

簡明合併現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
經營活動產生／(所用)現金淨額	42,676	(15,360)
投資活動產生／(所用)現金淨額	2,752	(6,622)
融資活動產生／(所用)現金淨額	3,807	(94,990)
現金及現金等值項目之增加／ (減少)淨額	49,235	(116,972)
期初之現金及現金等值項目	40,204	146,099
匯率變動之影響	(26,299)	14,376
於6月30日之現金及現金等值項目	63,140	43,503
現金及現金等值項目之分析 銀行及現金結餘	63,140	43,503

簡明合併中期財務報表附註

1. 一般資料

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

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)持有投資物業、在中國向客戶提供具抵押的貸款融資、短期貸款業務、保理業務(統稱「東葵業務」)；及提供投資控股、銷售花卉及植物及不良資產管理。

本公司董事(「董事」)認為，於2022年6月30日，華銀有限公司(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司)為直接母公司；Wealthy In Investments Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為最終母公司，及羅韶宇先生(「羅先生」)為本公司最終控股方。

2. 編製基準

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

該等截至2022年6月30日止六個月的未經審核簡明財務報表所載有關截至2021年12月31日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成本公司就該等年度之法定年度合併財務報表，但源於該等合併財務報表。有關該等法定財務報表而須按香港公司條例(第622章)第436條披露的其他資料如下：

按照香港公司條例(第622章)第622(3)條及附表6第3部的規定，本公司已向公司註冊處處長遞交截至2021年12月31日止年度的合併財務報表。

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

該等簡明財務報表應連同2021年年度財務報表一併閱讀。編製該等簡明財務報表所採用的會計政策(包括管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源)及計算方法與截至2021年12月31日止年度的年度財務報表所採用者一致，惟下文所述者除外。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於當前期間，本集團已採納所有由香港會計師公會頒佈且與其業務有關並於2022年1月1日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。香港財務報告準則包括個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對簡明財務報表產生任何重大影響。本集團並無提前採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂。

4. 公平值計量

公平值指於計量日期之市場參與者之間進行有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。以下公平值計量披露所用的公平值架構按用於計量公平值之估值方法劃分為三級輸入數據：

第1級輸入數據：本集團可於計量日期取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未作調整）。

第2級輸入數據：除第1級所包括之報價外，資產或負債之直接或間接可觀察輸入數據。

第3級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入數據。

本集團之政策為於事件或情況變動導致轉撥當日確認任何三級之轉入及轉出。

(a) 公平值層級架構披露

於2022年6月30日

詳情	利用以下層級進行之公平值計量：			總計
	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	2022年 千港元
經常性公平值計量：				
財務資產				
透過損益按公平值列賬之財務資產				
上市股權證券－持作買賣	9,294	-	-	9,294
非財務資產				
投資物業				
購物商場－中國	-	-	320,058	320,058
總額	9,294	-	320,058	329,352

4. 公平值計量(續)

(a) 公平值層級架構披露(續)

於2021年12月31日：

詳情	利用以下層級進行公平值計量：			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				
上市股權證券－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

獨立估值師並無就本期間進行估值。於2022年6月30日，董事局認為，投資物業之公平值在回顧期間並無重大變動。

(b) 第3級公平值計量之資產對賬：

詳情	投資物業 2022年 千港元	投資物業 2021年 千港元
於1月1日	335,364	308,880
添置	-	229
公平值虧損	-	15,822
匯兌差額	(15,306)	10,433
按公平值計量之期終結餘	320,058	335,364

於損益確認的收益或虧損總額於合併損益表賬面上「其他收益及虧損」中列賬。

4. 公平值計量(續)

(c) 本集團使用之估值程序及於2022年6月30日公平值計量中使用之估值技巧及輸入數據之披露：

本集團財務總監負責就財務報告所需之資產及負債之公平值計量，包括第3級公平值計量。財務總監就該等公平值計量直接向董事局報告。財務總監及董事局須就估值程序及結果每年至少舉行兩次討論。

就第3級公平值計量而言，本集團一般委聘具備認可專業資格且有近期估值經驗之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15披露。

5. 分部資料

經營分部的識別及呈報方式與本集團內部報告之呈報方式一致，該等報告由主要營運決策者（「**主要營運決策者**」）定期審閱，以評估表現及分配資源。主要營運決策者被界定為執行董事，按所產生溢利及虧損評估經營分部的表現。

主要營運決策者主要從業界角度審視業務，並已經識別四個(2021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、種子及植物
不良資產管理	—	提供不良資產管理

本集團的須予呈報分部為提供不同產品及服務的策略性業務單元。由於各類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經營及須予呈報分部。

5. 分部資料(續)

東葵融資租賃(上海)有限公司(「上海東葵」)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經營及須予呈報分部。

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經營及須予呈報分部。

呈報分部溢利/(虧損)所用之計量為「除稅後溢利/(虧損)」。

經營分部損益之資料如下：

	持有投資物業 千港元 (未經審核)	東葵業務 千港元 (未經審核)	銷售花卉及 植物 千港元 (未經審核)	不良資產管理 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
截至2022年6月30日止六個月					
按確認收益的時間分類					
於單個時間點	-	-	20,629	-	20,629
隨時間推移	7,628	32,453	-	-	40,081
來自外來客戶之收益	7,628	32,453	20,629	-	60,710
分部間收益	-	-	-	-	-
須予呈報分部收益	7,628	32,453	20,629	-	60,710
採購	(963)	-	(20,012)	-	(20,975)
物業、機器及設備折舊	(3)	(2)	-	-	(5)
財務收入	82	77	-	9	168
財務成本	(210)	-	-	-	(210)
所得稅開支	(1,253)	(7,582)	(154)	-	(8,989)
除稅後分部溢利/(虧損)	3,604	20,743	616	(3,351)	21,612
截至2021年6月30日止六個月					
按確認收益的時間分類					
於單個時間點	-	-	36,699	-	36,699
隨時間推移	7,685	30,150	-	-	37,835
來自外來客戶之收益	7,685	30,150	36,699	-	74,534
分部間收益	-	2,202	-	-	2,202
須予呈報分部收益	7,685	32,352	36,699	-	76,736
採購	-	(52)	(35,884)	-	(35,936)
物業、機器及設備折舊	(2)	(210)	-	-	(212)
財務收入	31	199	-	20	250
財務成本	-	(7)	-	-	(7)
所得稅開支	(1,091)	(1,917)	(82)	-	(3,090)
除稅後分部溢利/(虧損)	5,492	26,486	815	(3,699)	29,094

5. 分部資料 (續)

分部損益之對賬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收益		
須予呈報分部之收益總額	60,710	76,736
抵銷分部間收益	-	(2,202)
綜合收益	60,710	74,534
損益		
除稅後須予呈報分部之溢利總額	21,612	29,094
未分配金額：		
員工成本	(3,881)	(4,095)
使用權資產折舊	(736)	(922)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益	1,418	4,806
出售附屬公司收益	608	-
匯兌(虧損)/收益—淨額	(3,958)	700
財務收入	49	25
財務成本	(60)	(30)
其他企業開支	(1,541)	(2,966)
期內除稅後合併溢利	13,511	26,612

6. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益	1,418	4,806
出售附屬公司收益	608	-
匯兌(虧損)/收益—淨額	(3,554)	700
	(1,528)	5,506

7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
來自股本投資之股息收入	16	645
政府補助	655	-
	671	645

8. 財務收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
財務收入		
銀行存款利息收入	217	275
財務成本		
租賃負債利息	(270)	(37)
財務收入－淨額	(53)	238

9. 所得稅開支

所得稅已於損益確認如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	7,897	3,090

由於本集團於截至2022年及2021年6月30日止六個月並無應課稅溢利，故無須作出香港利得稅撥備。

中國企業所得稅按稅率25%計提撥備(2021年：相同)。

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

10. 期內溢利

本集團之期內溢利乃扣除以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
核數師酬金		
— 審核	—	—
— 其他	—	—
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	1,558	859

11. 股息

董事不建議就截至2022年及2021年6月30日止六個月宣派任何中期股息。

12. 每股盈利

每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	8,349	19,611

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千股 (未經審核)	2021年 千股 (未經審核)
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加 權平均數	1,274,039	1,274,039

截至2022年及2021年6月30日止六個月之本公司尚未行使之購股權及認股權證並無攤薄影響，原因是該等購股權及認股權證之行使價高於股份平均市價，因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

13. 物業、機器及設備

於截至2022年6月30日止六個月，物業、機器及設備沒有添置(截至2021年6月30日止六個月：約50,000港元)。

14. 使用權資產及租賃負債

合併財務狀況表顯示下列與租賃有關之金額：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
租賃物業	5,321	1,401
租賃負債的現值： 分析為：		
即期	1,904	1,284
非即期	3,359	172
	5,263	1,456

使用權資產之變動如下：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (未經審核)
於1月1日	1,401	4,178
添置	5,390	443
期內折舊開支	(1,548)	(3,264)
匯兌差額	78	44
於2022年6月30日	5,321	1,401

本集團租賃負債之剩餘合約期限狀況如下表所示：

	2022年		2021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	1,904	2,606	1,284	1,307
1年後5年內	3,359	2,788	172	175
	5,263	5,394	1,456	1,482
減：未來利息開支總額		(131)		(26)
		5,263		1,456

15. 投資物業

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
於1月1日	335,364	308,880
添置	-	229
公平值收益	-	15,822
匯兌差額	(15,306)	10,433
按公平值計量之期終結餘	320,058	335,364

本集團的投資物業為中國一間購物商場。本集團經營租賃項下持有作租金的投資物業乃使用公平值模式計量。獨立估值師並無就本期間進行估值。於2022年6月30日，董事局認為，投資物業之公平值在回顧期間並無重大變動。於2021年12月31日之公平值乃根據獨立合資格專業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，與本集團並無關連）進行的估值釐定。估值採用收入資本化法。估值乃以採用合適租期／續約租金上升率（透過銷售交易及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋得出）將現時的租金收入及續約租金上升潛力資本化得出。在估值中採用的當前市值租金乃參考所涉物業內及其他類似物業的近期租務情況釐定。

16. 應收貸款

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款	594,218	668,242
減：減值撥備	(10,082)	(10,564)
	584,136	657,678
分析如下：		
流動部分	584,136	657,678

於2022年6月30日，本集團客戶之貸款約5.942億港元（2021年12月31日：約6.682億港元）由相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一至三年內（2021年12月31日：三年內）分期償還。該等貸款之實際年利率由10.0厘至15.4厘不等（2021年12月31日：10.1厘至15.4厘）。

16. 應收貸款(續)

於2022年6月30日，本集團的應收貸款並無逾期且未有減值。此等款項與多名近期並無拖欠記錄的獨立客戶有關。

於2022年6月30日，概無應收貸款已作為本集團銀行貸款之抵押(2021年：無)。

17. 股本

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
已發行及繳足： 1,274,039,000股普通股	1,174,378	1,174,378

18. 關連人士交易

除簡明合併財務報表中就該等關連人士交易及結餘所披露外，本集團與關連人士有如下交易及結餘：

(a) 與關連人士交易

關連人士名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
重慶新東原物業管理 有限公司(附註)	向一間關連公司支付 物業管理費用	230	-

(b) 主要管理層成員之薪酬

已付或應付主要管理層成員之薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
短期福利	2,288	2,384
離職後福利	27	27
	2,315	2,411

附註：

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。

19. 租賃承擔

本集團作為出租人

本集團透過經營租賃出租投資物業。租期通常持續一至八年。租約概不包括或然租金。

於2022年6月30日，本集團根據不可撤銷之經營租賃於未來支付之最低應收租賃款項總額如下：

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	4,150	4,073

20. 報告期後事項

除所披露者外，於2022年6月30日起至本報告日期止期間，並無發生對本集團有重大影響的事項需要披露。