



**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

# 2023

## 中期報告

## 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	18
簡明合併損益表	23
簡明合併損益及其他綜合收益表	24
簡明合併財務狀況表	25
簡明合併權益變動表	26
簡明合併現金流量表	27
簡明合併中期財務報表附註	28

## 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  
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2023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3,510萬港元（2022年：約6,070萬港元），較去年同期減少42.17%。總收益減少主要是銷售花卉及植物的減少所致。

截至2023年6月30日止六個月，本公司錄得期內溢利約1,070萬港元（2022年：溢利約1,350萬港元），期內溢利減少主要是透過損益按公平值列賬之財務資產產生之公平值虧損所致。截至2023年6月30日止六個月，透過損益按公平值列賬之財務資產產生了約90萬港元的虧損（2022年：溢利約140萬港元），此項目令2023年上半年之期內溢利帶來負面影響。

截至2023年6月30日止六個月之本公司擁有人應佔期內溢利約700萬港元（2022年：約830萬港元）。

### 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、保理及再保理業務（統稱「東葵業務」）。

2023年上半年，俄羅斯及烏克蘭衝突持續，中華人民共和國（「中國」）和美國兩國關係緊張，美國和英國等西方國家持續加息應付高通脹；同時內地經濟疫後復甦不如預期，消費疲弱，企業及政府平台債務違約頻發，使得上海東葵及其相關業務的市場環境風險增加。經管理層的討論及分析，為應付多變的經濟環境降低經營風險，上海東葵持續把資源投放在週期較短、風險較小的保理及再保理業務上，同時至2022年下半年適當地減少整體投放的規模。

截至2023年6月30日止六個月，東葵業務分部貢獻收益約2,740萬港元（2022年：收益約3,250萬港元），下降約15.69%。該分部錄得除稅後溢利約2,010萬港元（2022：除稅後溢利約2,070萬港元），減少原因為主動縮減保理及再保理業務投放規模，減少部分用於購入商業物業，及增加銀行短期投資理財。

截至2023年6月30日，本集團與14名（2022年12月31日：14名）借款人訂立短期貸款及保理及再保理協議。

## 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2023年6月30日，本集團應收貸款總額約為5.134億港元(2022年：約5.201億港元)。本集團於截至2023年6月30日之應收貸款按貸款融資分部的三個分部(即貸款融資業務、短期貸款業務、保理及再保理業務)分列如下：

	2023年6月30日 賬面總值 千港元 (未經審核)	2023年6月30日 虧損撥備 千港元 (未經審核)	2023年6月30日 賬面淨值 千港元 (未經審核)	2022年12月31日 賬面總值 千港元 (經審核)	2022年12月31日 虧損撥備 千港元 (經審核)	2022年12月31日 賬面淨值 千港元 (經審核)
貸款融資業務	-	-	-	-	-	-
短期貸款業務	31,438	(7,800)	23,638	33,027	(8,168)	24,859
保理及再保理業務	490,952	(1,223)	489,729	496,496	(1,281)	495,215
總計	522,390	(9,023)	513,367	529,523	(9,449)	520,074

#### 短期貸款業務

上海東葵餘下一個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2,700萬港元)。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2,700萬港元)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30萬港元))，總計約人民幣2,530萬元(相當於約2,730萬港元)。因此，本公司已尋求法律意見，並於海南省三亞市城郊人民法院(「三亞法院」)向儋州中誠及擔保人提起法律訴訟。於2022年9月26日，上海東葵收到三亞法院作出日期為2022年6月18日有關其勝訴之法律訴訟判決。判決命令(其中包括)(1)儋州中誠須向上海東葵支付人民幣2,500萬元(相當於約2,700萬港元)的未償還借款連同應計利息(按本金額人民幣2,500萬元(相當於約2,700萬港元)計算由2021年9月21日起至清償所有未償還款項之日期止)，年利率為15.40%；(2)儋州中誠須向上海東葵支付法律費用人民幣30萬元(相當於約30萬港元)；(3)擔保人須對儋州中誠之還款責任承擔連帶清償責任；及(4)上海東葵有權優先從擔保人的物業—中國三亞市南邊海路半島龍灣一棟別墅(「該物業」)變現、拍賣或出售該物業所得款項，抵償其申索的債務。該物業已於2023年3月20日成功拍賣，以約人民幣2,880萬元(相當於約3,110萬港元)的價格售予獨立第三方。在扣除三亞法院指示的雜項成本及費用後，已於2023年7月24日向本集團償還約人民幣2,360萬元(相當於約2,550萬港元)，以部份清償其在該等協議項下的債務。本集團正就根據判決回剩餘欠款的步驟尋求法律意見。請參閱本公司日期為2019年10月21日、2020年10月23日、2021年10月25日、2022年9月28日及2023年7月26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2022年9月15日，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」)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3,470萬元(約等於3,750萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣3,140萬元(約等於3,390萬港元)，年利率為10.63%。

於2022年9月27日，上海東銳與重慶璞美苗木有限公司(「重慶璞美」)，訂立再保理協議，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，有關融資由重慶璞美之保理客戶向重慶璞美轉讓之應收賬款約人民幣4,030萬元(約等於4,350萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣3,600萬元(約等於3,890萬港元)，年利率為12.00%。請參閱本公司日期為2022年9月27日的公告。

於2022年10月17日，上海東銳與重慶璞美，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，有關融資由重慶璞美之保理客戶向重慶璞美轉讓之應收賬款約人民幣1,180萬元(約等於1,270萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,050萬元(約等於1,130萬港元)，年利率為12.00%。

於2022年12月19日，上海東銳與重慶璞美，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，有關融資由重慶璞美之保理客戶向重慶璞美轉讓之應收賬款約人民幣620萬元(約等於670萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣550萬元(約等於590萬港元)，年利率為12.00%。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 東葵業務 (續)

##### 保理／再保理業務 (續)

於2022年10月14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4,980萬元(約等於5,380萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣4,500萬元(約等於4,860萬港元)，年利率為10.50%。請參閱本公司日期為2022年10月14日的公告。

於2022年10月14日，上海東銳與重慶奧遠物資有限公司(「重慶奧遠」)，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，有關融資由重慶奧遠之保理客戶向重慶奧遠轉讓之應收賬款約人民幣1,110萬元(約等於1,200萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,000萬元(約等於1,080萬港元)，年利率為10.50%。請參閱本公司日期為2022年10月14日的公告。

於2022年10月17日，上海東銳與重慶茂同裝飾工程有限公司(「重慶茂同」)，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，有關融資由重慶茂同之保理客戶向重慶茂同轉讓之應收賬款約人民幣5,190萬元(約等於5,610萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣4,650萬元(約等於5,020萬港元)，年利率為11.52%。請參閱本公司日期為2022年10月17日的公告。

於2022年12月19日，上海東銳與重慶茂同，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，有關融資由重慶茂同之保理客戶向重慶茂同轉讓之應收賬款約人民幣670萬元(約等於720萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣600萬元(約等於650萬港元)，年利率為12.00%。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 東葵業務 (續)

#### 保理／再保理業務 (續)

於2022年10月17日，上海東銳與深圳盛世嘉誠保理有限公司(「盛世」)，訂立再保理協議一，據此，上海東銳同意於再保理協議一簽訂日期起計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約人民幣340萬元(約等於370萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣300萬元(約等於320萬港元)，年利率為10.63%。及於2022年10月31日，上海東銳訂立再保理協議二，據此，上海東銳同意於再保理協議二簽訂日期起計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約人民幣2,980萬元(約等於3,220萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣2,690萬元(約等於2,910萬港元)，年利率為10.60%。請參閱本公司日期為2022年10月31日的公告。

於2022年11月3日，上海東銳與盛世，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約人民幣1,800萬元(約等於1,940萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣1,630萬元(約等於1,760萬港元)，年利率為10.62%。



## 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2022年11月3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5,520萬元(約等於5,960萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣4,990萬元(約等於5,390萬港元)，年利率為10.62%。請參閱本公司日期為2022年11月3日的公告。

於2022年11月4日，上海東銳與重慶柏翠苗木有限公司(「**重慶柏翠**」)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約人民幣5,590萬元(約等於6,040萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣5,000萬元(約等於5,400萬港元)，年利率為11.78%。請參閱本公司日期為2022年11月4日的公告。

於2022年12月19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約人民幣280萬元(約等於300萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣250萬元(約等於270萬港元)，年利率為12.00%。

於2022年9月15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2022年再保理協議，據此，上海東銳同意於2022年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650萬元(約等於700萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣590萬元(約等於640萬港元)，年利率為10.63%。

## 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2022年9月15日，上海東銳與上海翊眩實業有限公司(「上海翊眩」)，訂立保理協議一，據此，上海東銳同意於保理協議一簽訂日期起計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1,060萬元(約等於1,140萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣950萬元(約等於1,030萬港元)，年利率為12.00%。於2022年11月28日，上海東銳與上海翊眩訂立保理協議二，據此，上海東銳同意於保理協議二簽訂日期起計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4,130萬元(約等於4,460萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣3,690萬元(約等於3,990萬港元)，年利率為12.00%。請參閱本公司日期為2022年11月28日的公告。

於2022年12月19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670萬元(約等於720萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣600萬元(約等於650萬港元)，年利率為12.00%。

於2023年4月19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，上海東銳同意於簽署保理協議日期起計1年期限內提供融資，有關融資由重慶嘉望之保理客戶向國昀瑞業轉讓之應收賬款約人民幣2,110萬元(約等於2,280萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,900萬元(約等於2,050萬港元)，年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年4月19日的公告。

於2023年6月29日，上海東銳與武漢合縱創展貿易有限公司(「武漢合縱」)訂立保理協議，據此，上海東銳同意於簽署保理協議日期起計1年期限內提供融資，有關融資由重慶合縱之保理客戶向武漢合縱轉讓之應收賬款約人民幣1,890萬元(約等於2,040萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,700萬元(約等於1,840萬港元)，年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023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)

#### 持有物業投資

##### 東東摩

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。

中國經濟逐漸復蘇，然而市民消費還未恢復到之前的高度，這導致了不少商業地產企業的收入減少，東東摩也不例外。為緩解租戶的壓力，維持商鋪的出租率及保持良好的客戶關係，東東摩對租戶提供租金減免，幫助租戶渡過難關，2023年上半年對租戶共減免約人民幣40萬元(相當於約40萬港元)的租金，佔東東摩2023年上半年收入6.25%。

雖然市民消費意願還未完全恢復，但隨著經濟的逐步刺激和政策的逐步放鬆，相信市場會逐漸回暖，東東摩也將迎來新的發展機遇。

##### 成都辦公室

於2023年4月25日，上海東葵全資擁有附屬公司三亞清石實業有限公司(「**三亞清石**」)與成都東銀信息傳媒有限公司訂立合同，據此，三亞清石同意購買物業(即位於中國成都市府城大道西段399號工地上之天府新谷科研辦公樓6樓1單元第4層1室及2室)(「**成都辦公室**」)，1室及2室各自的總樓面面積分別為1,437.93平方米及474.76平方米，總代價為人民幣1,900萬元(約等於2,050萬港元)。請參閱本公司日期為2023年4月25日的公告。

成都辦公室位於成都的商業區，隨著中國西部的經濟發展，越來越多的企業進入中國成都，令辦公室租賃市場之需求不斷增加。於2023年6月，三亞清石已與租戶為成都辦公室簽訂一紙長達近10年的租賃協議，每年租金約人民幣160萬元(約等於170萬港元)。為本集團未來帶來穩定的收入。

## 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)

##### 成都辦公室 (續)

截至2023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640萬港元(2022年：約760萬港元)。該分部錄得除稅後溢利約340萬港元(2022年：除稅後溢利約360萬港元)。

#### 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，在中國重慶開拓銷售的市場。

本集團的銷售花卉及植物業務跟房地產市場關係緊扣，房地產發展帶動花卉及植物的需求，於2023年上半年，重慶房地產市場的氛圍欠佳，影響銷售花卉及植物的收益。未能刺激花卉及植物的需求。

截至2023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120萬港元(2022年：約2,060萬港元)。截至2023年6月30日止六個月，該分部錄得除稅後溢利約10萬港元(2022年：除稅後溢利約60萬港元)。

## 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2022年6月，上海東葵以代價人民幣10萬元(相當於約10萬港元)向獨立第三方出售(「出售」)安信萬邦資產管理有限公司的全部權益後，本集團仍然在物色合適的團隊，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。

截至2023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(2022年：無)。同時，該分部於截至2023年6月30日止六個月並無除稅後虧損(2022年：除稅後虧損約340萬港元)。

### 前景

2023年全球經濟形勢仍然複雜多變，不過，隨著中國政府出台支持民營經濟的宏觀政策，民營企業的信心開始恢復，就業率與物價總體平穩，經濟運行整體呈現企穩回升的態勢。

展望2023年下半年，在當前經濟基礎上，預計穩增長政策的力度會再度加碼。本集團將密切留意市場政策及判斷風險變化，審慎尋找投資機會，推動高品質發展和高水準安全動態平衡，支持本集團長期健康發展。本集團預計，隨著經濟的持續平穩發展，本集團業績有望延續向好發展。

### 東葵業務

東葵業務是本集團的重要業務板塊之一，在當前經濟形勢下，本集團將加強東葵業務的市場調研和分析，增加客戶的數量及多元類別，積極探索業務拓展的新模式和新領域，為東葵業務的持續穩定發展提供更加廣闊的發展空間。

### 貸款融資業務

2023年4月18日，上海市人民政府辦公廳印發《關於新時期強化投資促進加快建設現代化產業體系的政策措施》對於貸款融資業務具有積極的幫助作用。該政策措施鼓勵引進各類資本進入上海市，包括外資、民間資本等，這將為金融機構提供更多的融資需求，為貸款融資業務提供更廣闊的發展空間。本集團將來持續觀察行業的相關政策和發展，在合適的時間重新投入資源在貸款融資業務上。

## 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

自2022年《金融租賃公司專案公司管理辦法》出台以來，融資租賃行業的監管趨勢持續加強，上海東葵嚴格按照監管要求進行業務調整和規範。上海東葵壓縮了業務規模，並且沒有開展新的短期貸款業務。

##### 保理／再保理業務

2023年5月17日，上海市服務企業聯席會議辦公室印發《上海市助力中小微企業穩增長調結構強能力若干措施》，上海市助力中小微企業穩增長，推出若干措施，無疑對保理業務具有一定的優勢和幫助。該政策措施提出要支援中小微企業發展，為其提供更多的金融支援。這將促進中小微企業的發展壯大，提高其市場競爭力，從而增加其融資需求。其次，政策措施提出要支援中小微企業的創新發展，鼓勵中小微企業加大研發投入，提高技術創新能力。這將促進中小微企業的創新發展，提高其產品品質。此外，政策還提出要優化金融服務，提高金融機構的服務品質和效率，為中小微企業提供更好的金融支持。這將有助於提高保理業務的服務品質和效率，提高其市場競爭力。

2023年，本集團的重點業務方向是保理及再保理業務。本集團將進一步加強保理業務風險管理，提高業務水準和服務品質，積極探索新的業務模式和合作機會，以滿足不同類型的客戶金融需求。未來，本集團希望能夠為客戶提供更加全面和便捷的金融服務，藉以為本集團帶來更加穩定和可持續的收入來源。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 前景 (續)

#### 東葵業務 (續)

##### 不良資產管理業務

2023年4月份，中國國家發展改革委(「**國家發改委**」)員會新聞發佈會上，國家發改委政研室副主任兼國家發改委新聞發言人孟瑋表示，要推動金融機構按照市場化原則，加大對民間投資專案的信貸支持，鼓勵民間資本通過產權交易、並購重組、不良資產收購處置等方式盤活自身資產。不良資產供給充足疊加政策支持，不良資產管理行業發展前景廣闊。

未來，本集團繼續尋找不良資產管理行業的發展機遇，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，建立有效的處置流程和機制，尋找優質處置服務機構的合作，提高處置能力和效率，從而抓住不良資產管理行業發展的機遇，為經濟發展和金融穩定做出積極貢獻。

##### 持有物業投資

##### 東東摩

隨著新冠病毒疫情防控政策優化，中國重慶市的零售市場已經開始復蘇，人流量逐漸恢復，消費者的購物需求也隨之增加。為了進一步促進零售市場的發展，重慶市政府於3月23日發佈《重慶市推動成渝地區雙城經濟圈建設行動方案(2023—2027年)》，提出將全面推動雙城經濟圈建設十項行動，以培育建設國際消費中心城市為引領，深入實施「巴渝新消費」八大行動，為商業零售業提供支持，擴大消費場景，提高整體消費水平，未來市場有望繼續保持良好的發展趨勢。

本集團持有的物業東東摩，是一個融合了購物、娛樂、餐飲和文化藝術的綜合性購物商場。東東摩內部擁有眾多不同類型的商戶，包括兒童教室、攝影、家庭用品、數碼產品等多個品類，涵蓋鄰近居民生活所需。東東摩定位於兒童親子鄰裡中心，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。此外，東東摩還設有多個主題廣場和活動場地，不定期舉辦各類文化藝術活動、親子娛樂項目等，為消費者提供更多娛樂和文化體驗。東東摩的餐飲區也非常豐富，提供中西式料理、特色小吃等多種選擇，滿足消費者的各種口味需求。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 前景 (續)

#### 持有物業投資 (續)

##### 東東摩 (續)

展望未來，東東摩將積極打造健康的消費場所，商場將不斷提升設施和服務，為消費者提供更加便捷、高效的消費體驗。同時，東東摩將計劃透過舉辦主題活動，吸引更多的消費者前來購物和娛樂，促進盈利進一步提升。

##### 成都辦公室

本集團持有的成都辦公室，位於成都的商業區。成都是中國西部地區的重要城市，也是中國西部地區經濟、文化、科技、金融中心之一。近年來，成都的經濟得到了快速發展，吸引了越來越多的企業前來投資興業。因此，成都的辦公室投資前景是非常廣闊的。

於2023年6月，三亞清石已與租戶就成都辦公室簽訂年期為近10年的租賃合同。在可見的未來與客戶保持良好的溝通，成都辦公室的租賃便可為本集團帶來穩定的收入。

#### 銷售花卉及植物

重慶寶旭希望成為中國中小型房地產開發商園林綠化的主要供應商之一，尋求提供優質的園林綠化相關花卉及植物，並以具有競爭力的價格為客戶提供花卉及植物。

近年，重慶市的房地產市場受到多重不利因素的影響，導致房地產市場的需求不穩定。房地產市場的不穩定性也影響到了花卉和植物的銷售，很多地產開發商因為市場前景不明朗而選擇延後或不進行園林綠化，進而減少了花卉和植物市場的需求。

隨著中國城鎮居民環境意識和觀念的提升，地產發展商愈加注重城市景觀建設，中國政府也在積極打造生態城市。未來能增值的只有少數改善性房屋，因此，市場對園林建設仍有需求。本公司相信銷售花卉及植物的業務未來有很大的發展空間。



## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 人力資源及薪酬政策

於2023年6月30日，本集團合共僱用30名(2022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2023年6月30日，本集團持有之銀行及現金結餘約9,500萬港元(2022年12月31日：約1.473億港元)。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2023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11.0(2022年12月31日：約11.5)。

於2023年6月30日，本集團並無資本負債比率(2022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2023年6月30日及2022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2023年6月30日，本集團並無流動及非流動借貸(2022年12月31日：無)。

本集團於截至2023年6月30日止六個月及截至2022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2023年6月30日，本集團並無資產抵押(2022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2023年6月30日及2022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2023年6月30日止六個月宣派中期股息(2022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2023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2023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2023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2023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(「駿昌」)是一間於香港成立之有限公司。駿昌40%的股權由游濤先生擁有。駿昌30%的股權分別由孫芳荔女士及游泰龍先生擁有。

除上文所披露者外，於2023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2023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2023年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則所載之守則條文。

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2023年12月30日止六個月一直遵守標準守則及相關僱員證券交易指引。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截止2023年6月30日止六個月未有遵守標準守則及相關僱員證券交易指引之事宜。

## 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2023年6月30日止六個月之簡明合併中期財務資料，並已討論內部監控事宜及本集團所採納之會計原則及慣例。審核委員會認為，有關財務資料乃按適用會計準則、上市規則及法定規定編製，並已於中期報告內作出充足披露。

### 致謝

本人謹代表董事局，對全體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，2023年8月10日

## 簡明合併損益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收益	5	35,073	60,710
採購		(1,747)	(20,975)
員工成本		(5,769)	(8,289)
其他稅項開支		(2,423)	(2,719)
物業、機器及設備折舊		(4)	(5)
使用權資產折舊		(963)	(1,548)
其他經營開支		(3,153)	(4,856)
其他收益及虧損	6	(4,295)	(1,528)
其他收入	7	174	671
<b>經營溢利</b>		<b>16,893</b>	21,461
財務收入	8	930	217
財務成本	8	(41)	(270)
財務收入／(成本)－淨額	8	889	(53)
<b>除稅前溢利</b>		<b>17,782</b>	21,408
所得稅開支	9	(7,113)	(7,897)
<b>期內溢利</b>	10	<b>10,669</b>	13,511
下列人士應佔：			
本公司擁有人		6,980	8,349
非控股權益		3,689	5,162
		10,669	13,511
<b>每股盈利</b>	12	港仙	港仙
基本及攤薄		0.55	0.66



## 簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
期內溢利	10,669	13,511
其他綜合開支，扣除零稅項 其後可重新分類至損益之項目： 換算海外業務之匯兌差額	(52,175)	(80,588)
期內綜合開支總額	(41,506)	(67,077)
下列人士應佔：		
本公司擁有人	(34,987)	(50,085)
非控股權益	(6,519)	(16,992)
	(41,506)	(67,077)

## 簡明合併財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	13	33	21
使用權資產	14	3,442	4,241
投資物業	15	285,666	278,690
無形資產		7,096	7,096
遞延稅項資產		33,114	26,674
		<b>329,351</b>	<b>316,722</b>
<b>流動資產</b>			
應收貸款	16	513,367	520,074
貿易應收款項		9,895	11,037
預付款項、按金及其他應收款項		5,476	2,485
透過損益按公平值列賬之財務資產		6,039	6,894
銀行及現金結餘		95,048	147,319
		<b>629,825</b>	<b>687,809</b>
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		29,070	26,413
應付關連公司款項		1,305	1,429
租賃負債	14	1,701	1,830
即期稅項負債		25,097	30,259
		<b>57,173</b>	<b>59,931</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>572,652</b>	<b>627,878</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>902,003</b>	<b>944,600</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	14	1,720	2,400
遞延稅項負債		1,236	1,647
		<b>2,956</b>	<b>4,047</b>
<b>資產淨值</b>		<b>899,047</b>	<b>940,553</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	1,174,378	1,174,378
儲備		(445,346)	(410,359)
本公司擁有人應佔權益		<b>729,032</b>	<b>764,019</b>
非控股權益		170,015	176,534
<b>權益總額</b>		<b>899,047</b>	<b>940,553</b>

## 簡明合併權益變動表

截至2023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	累計盈利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於2022年1月1日(經審核)	1,174,378	(409,968)	(6,364)	28,348	(300)	38,382	824,876	188,247	1,023,123
期內綜合(開支)/收益總額	-	-	(58,434)	-	-	8,349	(50,086)	(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
於2023年1月1日(經審核)	1,174,378	(409,968)	(50,504)	32,849	(300)	17,564	764,019	176,534	940,553
期內綜合(開支)/收益總額	-	-	(41,967)	-	-	6,980	(34,987)	(6,519)	(41,506)
於2023年6月30日(未經審核)	1,174,378	(409,968)	(92,471)	32,849	(300)	24,544	729,032	170,015	899,047

## 簡明合併現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)／產生現金淨額	<b>(28,824)</b>	42,676
投資活動(所用)／產生現金淨額	<b>(18,185)</b>	2,752
融資活動產生現金淨額	<b>24,731</b>	3,807
現金及現金等值項目之 (減少)／增加淨額	<b>(22,278)</b>	49,235
期初之現金及現金等值項目	<b>147,319</b>	40,204
匯率變動之影響	<b>(29,993)</b>	(26,299)
於6月30日之現金及現金等值項目	<b>95,048</b>	63,140
現金及現金等值項目之分析 銀行及現金結餘	<b>95,048</b>	63,140

## 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、在中國及香港向客戶提供融資業務(統稱「**東莞業務**」)；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2023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2023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2022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2022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2022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2022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2023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。

#### 公平值層級架構披露

於2023年6月30日

詳情	利用以下層級進行之公平值計量：			總計 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	6,039	-	-	6,039

## 4. 公平值計量(續)

### 公平值層級架構披露(續)

於2022年12月31日：

詳情	利用以下層級進行公平值計量：			總計 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：				
<b>財務資產</b>				
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	6,894	-	-	6,894

截至2023年6月30日止六個月，概無於第1級及第2級之間進行轉移，亦沒有轉入或轉出第3級(2022年：無)。本集團的政策是於發生的報告期結束時確認公平值層級間轉移。

## 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(2022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
東莖業務	—	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。

三亞清石實業有限公司(「**三亞清石**」)的業務為持有投資物業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。

上海東銳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)
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>					
按確認收益的時間分類					
於單個時間點	-	-	1,243	-	1,243
隨時間推移	6,420	27,410	-	-	33,830
來自外來客戶之收益	6,420	27,410	1,243	-	35,073
分部間收益	-	-	-	-	-
須予呈報分部收益	6,420	27,410	1,243	-	35,073
採購	(654)	-	(1,093)	-	(1,747)
物業、機器及設備折舊	(3)	(1)	-	-	(4)
使用權資產折舊	-	(198)	-	-	(198)
財務收入	98	749	-	-	847
財務成本	-	-	-	-	-
所得稅開支	(1,037)	(4,708)	(38)	-	(5,783)
除稅後分部溢利	3,367	20,062	113	-	23,542

### 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)
使用權資產折舊	-	(191)	-	(621)	(812)
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



## 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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>		
須予呈報分部之收益總額及綜合收益	<b>35,073</b>	60,710
<b>損益</b>		
除稅後須予呈報分部之溢利總額	<b>23,542</b>	21,612
未分配金額：		
員工成本	(4,220)	(3,881)
使用權資產折舊	(765)	(736)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益	(855)	1,418
出售附屬公司收益	-	608
匯兌虧損－淨額	(3,440)	(3,958)
財務收入	83	49
財務成本	(41)	(60)
其他企業開支	(3,635)	(1,541)
期內除稅後合併溢利	<b>10,669</b>	13,511

## 6. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值(虧損)/收益	(855)	1,418
出售附屬公司收益	-	608
匯兌虧損－淨額	(3,440)	(3,554)
	<b>(4,295)</b>	(1,528)

## 7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
來自股本投資之股息收入	-	16
政府補助	174	655
	<b>174</b>	671

## 8. 財務收入及成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
財務收入		
銀行存款利息收入	930	217
財務成本		
租賃負債利息	(41)	(270)
財務收入－淨額	889	(53)

## 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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	7,113	7,897

由於本集團於截至2023年及2022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(2022年：25%)。

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

## 10. 期內溢利

本集團之期內溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	-	-
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	1,356	1,558

## 11. 股息

董事不建議就截至2023年及2022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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022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)	6,980	8,349

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千股 (未經審核)	2022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

由於2023年及2022年均沒有潛在已發行普通股，截至2022年及2023年6月30日止六個月並無每股攤薄盈利呈列。

### 13. 物業、機器及設備

於截至2023年6月30日止六個月，物業、機器及設備添置為約12,000港元（截至2022年6月30日止六個月：沒有添置）。

### 14. 使用權資產及租賃負債

各類相關資產的使用權資產之賬面值如下：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
租賃物業	2,704	3,469
汽車	738	772
	<b>3,442</b>	4,241

使用權資產之變動如下：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
於1月1日	4,241	1,401
添置	-	5,410
出售一間附屬公司	-	(101)
期內折舊開支	(963)	(2,435)
匯兌差額	164	(34)
於6月30日	<b>3,442</b>	4,241

本集團租賃負債之剩餘合約期限狀況如下表所示：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	1,701	1,830
1年後2年內	1,054	1,713
2年後5年內	666	687
	<b>3,421</b>	4,230
分析為：		
— 即期部分	1,701	1,830
— 非即期部分	1,720	2,400
	<b>3,421</b>	4,230

## 15. 投資物業

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
於1月1日	278,690	335,364
添置	19,543	-
公平值虧損	-	(31,377)
匯兌差額	(12,567)	(25,297)
按公平值計量之期終結餘	<b>285,666</b>	278,690

本集團的投資物業為中國一間購物商場及辦公室。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2023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2022年12月31日之公平值乃根據獨立合資格專業估值師匯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

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貸款	522,390	529,523
減：虧損撥備	(9,023)	(9,449)
	<b>513,367</b>	520,074
分析如下：		
非流動部份	-	-
流動部份	<b>513,367</b>	520,074

於2023年6月30日，本集團給予客戶之貸款約5.179億港元(2022年：約5.252億港元)以財產或貿易應收款項等抵押品(2022年：物業或貿易應收款項)作為擔保，並須於提取日期起計兩年內(2022年：兩年內)分期償還。該等貸款之實際年利率由8.0%至15.4%不等(2022年：8.0%至15.4%)。

## 17. 股本

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022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	<b>1,174,378</b>	1,174,378

## 18. 重大關連人士交易

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	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022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	<b>82</b>	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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
短期福利	<b>2,324</b>	2,288
離職後福利	<b>27</b>	27
	<b>2,351</b>	2,315

附註：

由於羅先生及其配偶於重慶新東原物業管理有限公司(「東原物業管理」)持有利益，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。初步租期通常持續3個月至121個月不等。租約概不包括或然租金。

本集團於未來期間根據於報告日期已有的不可撤銷經營租賃應收之未貼現租賃付款如下：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	3,995	2,771
第二年	1,720	—
第三年	1,806	—
第四年	1,806	—
第五年	1,896	—
五年後	10,058	—
	21,281	2,771

## 20. 報告期後事項

於2023年7月24日，本公司通過出售作為貸款擔保的抵押品，收回了向一位客戶提供的2,360萬元人民幣(相當於約2,550萬港元)貸款。