



## 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 年度報告

# 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	6
董事及高層管理人員簡歷	31
董事局報告書	33
企業管治報告書	41
環境、社會及管治報告	53
獨立核數師報告	76
合併損益表	82
合併損益及其他綜合收益表	83
合併財務狀況表	84
合併權益變動表	85
合併現金流量表	86
合併財務報表附註	88
本集團物業	149
五年財務資料	150

# 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1712-16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>

# 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2023年12月31日止年度之年報。

## 市場及業務回顧

回顧2023年，國際政治及經濟環境的不利因素增多，多個區域發生戰爭，美元利息居高不下。同時，中華人民共和國(「中國」)隨著疫情管制鬆綁2023年實現5.20%的GDP增長，不過，國內的經濟仍面對不少挑戰，包括全球經濟疲弱，國內房地產調控，美國、中國及台灣關係緊張等帶來的不確定性。面對挑戰，中國政府採取一系列措施優化結構，刺激消費擴大內需，推動中國經濟的高質量發展，為中國經濟發展提供支持。

本集團堅持穩健經營的原則，團結奮進，充分發揮持續積累的經驗和資源優勢，不斷優化業務結構，明確目標，堅持實幹，從而實現了各業務板塊的平穩運營。

貸款融資業務方面，2023年度，受宏觀經濟環境及中國行業監管體制變化等因素的影響，融資租賃行業主體數量和融資租賃業務餘額均有所下降。根據《2023上半年中國租賃業發展報告》，截至2023年6月底，全國融資租賃合同餘額約為人民幣(「人民幣」)57,660億元，比2022年底的人民幣58,500億元減少約人民幣840億元，下降了1.44%。鑒於2023年融資租賃市場繼續下行，本集團旗下的東葵融資租賃(上海)有限公司(「上海東葵」)希望減少其在融資租賃業務中的風險，同時利用資源投放在周期較短且風險較低的保理業務上，以應對不明朗的經濟環境，確保集團運營的穩定和可持續性。

保理業務方面，保理業務在中國市場具有重要的地位和發展潛力。通過保理交易，企業能夠將應收賬款轉化為即時現金流，提高企業的融資能力和資金使用效率。根據2023年7月18日上海市經濟信息化委、上海市商務委、上海市發展改革委聯合發佈的《上海市促進產業互聯網平台高質量發展行動方案(2023-2025年)》通知，保理業務被視為產業互聯網平台發展的重要組成部分。該行動方案明確提出，產業互聯網平台應與銀行、保險等金融機構以及融資租賃、商業保理、融資擔保等金融組織進行深度合作，為上下游企業提供多元化服務。這種合作能夠實現應收賬款的風險轉移，從而降低企業的信用風險和資金運營風險，提高企業的抗風險能力。本集團旗下的東銳商業保理(上海)有限公司(「上海東銳」)，致力發展保理業務。上海東銳積極利用自身業務系統積累的平台優勢，通過強化風險控制措施，持續提升客戶質量和數量，提高在市場中的競爭力和可持續發展能力。

# 主席報告書

持有投資物業業務方面，重慶市消費市場的恢復為物業投資業務帶來了潛在的機會。根據重慶市發展改革委的措施，《關於恢復和擴大消費的若干措施》大力促進消費的發展，這對於重慶市的商業地產市場將帶來積極的影響。本集團旗下的重慶寶旭商業管理有限公司（「重慶寶旭」）持有的東東摩（「東東摩」）商場將持續進行業態調整和開發，以滿足人們的購物消費需求。同時，本集團將重點發展兒童業態，通過舉辦文化藝術活動和親子娛樂項目，吸引更多消費者並提升商場的經營效益。此外，本集團在 2023 年在成都購置了辦公室物業作為投資物業。成都擁有優越的地理位置和健全的基礎設施，加上成都市政府高度重視經濟發展，積極推動產業結構升級和創新，為企業提供良好的營商環境。近年中國樓價持續下跌，本集團會在市場上尋找潛在的優質物業，以增加租金收入。本集團將致力利用這些優勢，積極參與成都的經濟發展，開拓更多機遇，實現長期的投資回報。

銷售花卉及植物業務方面，在 2023 年，中國房地產行業持續低迷，園林綠化以及花卉市場的需求下降，導致銷售花卉及植物業務的銷售量下跌。然而，為了支持房地產市場的復甦，重慶市政府在 2023 年 9 月 20 日推出了《重慶市人民政府關於修改〈重慶市關於開展對部分個人住房徵收房產稅改革試點的暫行辦法〉和〈重慶市個人住房房產稅徵收管理實施細則〉的決定》。相信，隨著房地產市場的逐步復甦，對園林綠化和花卉市場的需求將逐漸增加。期望 2024 年中國重慶房地產業能夠持續復蘇，為銷售花卉及植物業務創造更多的發展空間。

不良資產管理業務方面，近年來，中國宏觀經濟金融環境面臨嚴峻挑戰，在此背景下，不良資產管理市場供應持續增加，為行業帶來了新的機遇。2023 年 8 月 21 日，中國財政部、稅務總局發佈關於《關於繼續實施銀行業金融機構、金融資產管理公司不良債權以物抵債有關稅收政策的公告》，支持銀行業金融機構、金融資產管理公司處置不良債權，有效防範金融風險。未來，本集團將在把控風險，在合規及可持續的原則下，積極尋找不良資產管理行業的投資機會，探索創新的不良資產管理模式。

展望 2024 年，通過持續調整業務佈局並靈活應對市場變化，本集團在這個充滿挑戰和機遇的環境中實現穩健的發展。本集團將謹慎管理風險，善用資源，積極培養和引進優秀的人才，以確保腳步越走越穩。本集團將不斷努力，與時俱進，為中國經濟的繁榮發展做出積極貢獻。

# 主席報告書

## 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。2024年，本集團將堅持穩中求進，在務實現有業務的基礎上，繼續加大市場拓展力度，深度挖掘客戶資源，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，2024年3月22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(約等於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**」)。

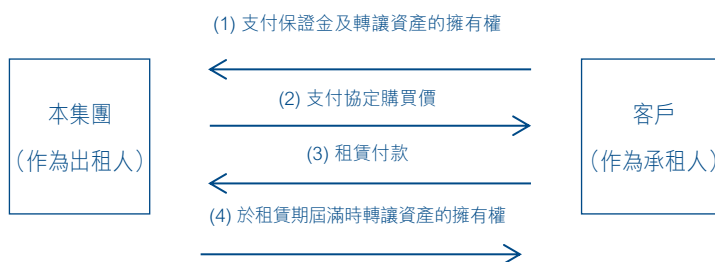
下文載列本集團貸款融資分部概覽：

## 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。一般於一至五年期間，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。

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。

# 管理層對業務之討論及分析

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。

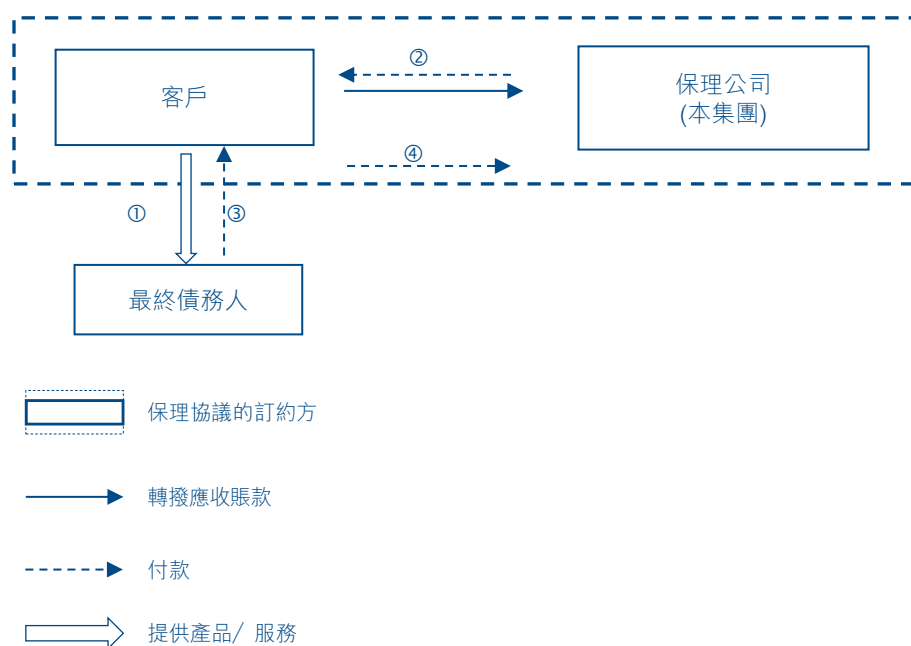
於2021年1月，上海市地方金融監督管理局發佈關於印發《上海市貸款融資公司、商業保理公司涉個人客戶相關業務規範指引》的通知，進一步明確了對註冊在上海市的貸款融資公司、商業保理公司依法開展個人客戶相關業務的要求。本集團依據該指引，對短期貸款業務進行妥善調整，以遵守中國的相關規例。

## 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5,940萬港元)，主要業務為進出口保理業務、國內及境外保理業務以及與商業保理有關的諮詢服務。

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。

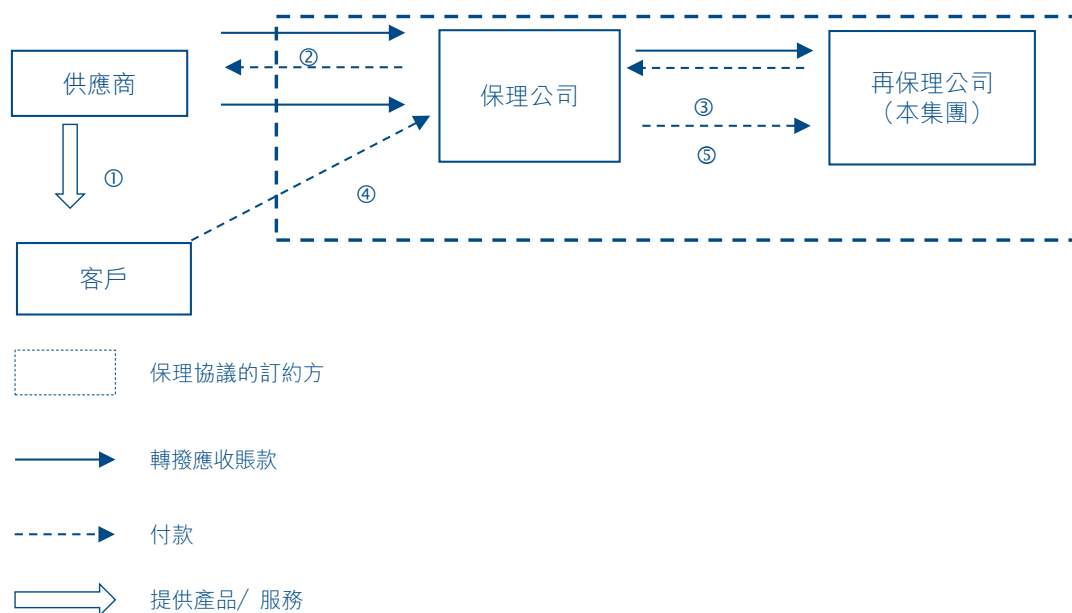
由於本集團所有現有保理協議均具有追索權，故無論客戶能否向原債務人收回相關應收賬款項下尚未償還的款項，客戶均有義務向本集團償還貸款。

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2023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一年，本集團的貸款融資客戶主要選擇其營運規模較大，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9.80%。

# 管理層對業務之討論及分析

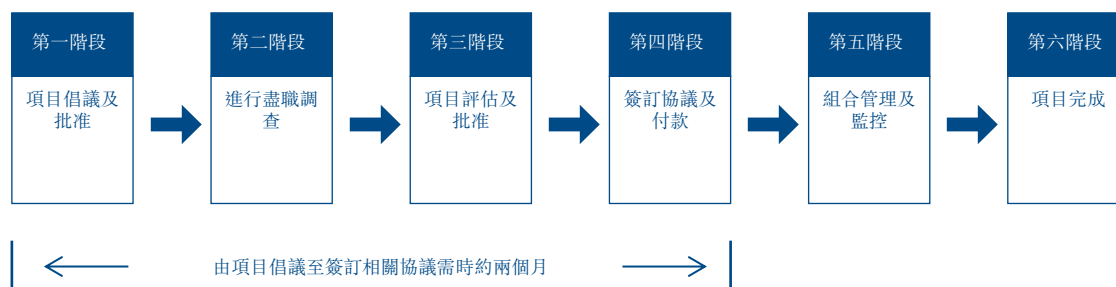
就保理及再保理協議而言，本集團所訂立大部分保理／再保理協議的期限為六個月至一年。據董事所悉及所信，大部分保理／再保理協議為期限不超過一年的短期協議，實屬行業慣例，原因為保理／再保理公司傾向於通過獲得可於一年內收回的應收賬款減輕壞賬風險及改善現金流。

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9.41%至11.00%。

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確性。

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2023年12月31日止年度，本集團針對陝西太白山投資集團有限公司(「**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、2022年及2023年12月31日止年度，儘管本集團多次請求及要求，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(約等於3,900萬港元)。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(約等於3,630萬港元)；(ii)至2020年3月10日的違約利息總額約人民幣60萬元(約等於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(約等於30萬港元)(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2023年12月31日止年度，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2023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

類別	本集團就各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
第一階段	違約風險低，履行合約現金流量能力強的客戶	12個月預期信貸虧損。倘資產的預期生命週期少於12個月，則預期信貸虧損按其預期生命週期計量
第二階段	自初步確認以來信貸風險大幅上升的應收款項	生命週期的預期信貸虧損(非信貸減值)
第三階段	自初步確認以來錄得信貸虧損的應收款項	生命週期的預期信貸虧損(信貸減值)

# 管理層對業務之討論及分析

## 根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值

### 信貸減值的金融資產

當發生對金融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，即該金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入重大財政困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 交易對手借出方出於與交易對手財政困難的經濟或合約原因，而向交易對手作出借出方理應不會考慮的讓步；
- 借貸人可能破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致金融資產的活躍市場消失。

### 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財政困難，且並無實際收回的可能性之時(交易對手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)，本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序並於適當情況下考慮法律意見後實施強制執行。當發生對金融資產的估計未來現金流量產。期後任何收回款項於損益中確認。

### 預期信貸虧損之計量及確認

計量預期信貸虧損取決於違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約之損失程度)及違約風險。違約概率及違約損失率程度之評估乃根據過往數據及前瞻性資料作出調整。估計預期信貸虧損反映無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量間之差額，並按初始確認時釐定的實際利率折現。

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專業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，預期信貸虧損由獨立專業估值師經參考(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。

# 管理層對業務之討論及分析

估值假設包括(其中包括)(i)根據過往違約情況預測於2023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2023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專業估值師的資歷、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。

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2023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2023年12月31日止年度，應收貸款減值虧損撥回(已確認減值虧損淨額)約670萬港元(2022年：減值虧損淨額約30萬港元)。詳情請參閱下文「財務摘要－東葵業務－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。

# 管理層對業務之討論及分析

## 財務摘要

本集團之業績概要如下：

	截至 2023年 12月31日 止年度 千港元	截至 2022年 12月31日 止年度 千港元
收益	72,582	107,120
除稅前溢利／(虧損)	38,507	(15,394)
所得稅支出	(18,616)	(3,105)
年內溢利／(虧損)	19,891	(18,499)

本集團於12月31日的資產及負債概要如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
非流動資產	324,472	316,722
流動資產	678,099	687,809
流動負債	59,290	59,931
非流動負債	5,412	4,047
本公司擁有人應佔權益	763,246	764,019

## 業務回顧

截至2023年12月31日止年度，本集團錄得收益約7,260萬港元(2022年：約1.071億港元)，相當於減少32.21%。總收益減少主要是銷售花卉及植物的收益減少所致。另外，本公司之附屬公司擁有77.58%股權的上海東葵，上海東葵及其附屬公司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」)，於2023年，東葵業務經營維持穩健。

截至2023年12月31日止年度之本公司擁有人應佔溢利約1,330萬港元(2022年：虧損約1,730萬港元)。溢利增加主要由於投資物業評估公平值收益約480萬港元(2022年：公平值虧損淨值約3,140萬港元)；及應收貸款之減值虧損撥回約670萬港元(2022年：應收貸款之減值虧損撥回虧損淨值約30萬港元)。

# 管理層對業務之討論及分析

## 東葵業務

於2023年，由於客戶按時償還款及團隊的努力付出，上海東葵的業務經營保持穩健。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2023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5,050萬港元(2022年：收益約5,840萬港元)，減少約13.53%。該分部錄得除稅後溢利約3,680萬港元(2022：除稅後溢利約4,160萬港元)。溢利減少主要是由於東葵業務收入減少下文載列截至2023年12月31日止年度本集團與其東葵業務分部客戶訂立的所有協議。

## 貸款融資業務

於2023年1月13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，上海東葵同意以總代價約人民幣200萬元(約等於港幣220萬元)向重慶隆雅特購買機器及設備，該金額根據貸款融資租賃協議向重慶隆雅特租回為期1年，年利率為9.80%。

## 短期貸款業務

於2021年10月22日，儋州中誠裝修有限公司(「儋州中誠」)，並無償還貸款人民幣2,500萬元(約等於2,750萬港元)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(約等於2,780萬港元)。根據2022年6月18日的海南省三亞市城郊人民法院(「三亞法院」)判決，於2023年3月20日，三亞法院對擔保人的物業－中國三亞市南邊海路半島龍灣一棟別墅(「該物業」)進行拍賣。該物業經拍賣後以人民幣約2,880萬元(約等於3,170萬港元)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日向本集團償還人民幣2,360萬元(約等於2,600萬港元)，以部分清償其在該等貸款協議項下的債務。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。

## 保理／再保理業務

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，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計1年期限內提供融資，有關融資由重慶嘉望之保理客戶向重慶嘉望轉讓之應收賬款約人民幣2,110萬元(約等於2,320萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,900萬元(約等於2,090萬港元)，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，有關融資由武漢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2,080萬港元)作抵押，再保理本金額約人民幣1,700萬元(約等於1,870萬港元)，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

於2022年12月19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670萬元(約等於740萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣600萬元(約等於660萬港元)，年利率為12.00%。於2023年9月15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2,000萬元(約等於2,200萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,800萬元(約等於1,980萬港元)。年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年9月15日的公告。

於2022年12月19日，上海東銳與重慶璞美苗木有限公司(「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620萬元(約等於680萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣550萬元(約等於610萬港元)，年利率為12.00%。於2023年9月15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990萬元(約等於1,090萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣900萬元(約等於990萬港元)。年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年9月15日的公告。

於2022年12月19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670萬元(約等於740萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣600萬元(約等於660萬港元)，年利率為12.00%。於2023年9月15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940萬元(約等於1,030萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣850萬元(約等於940萬港元)。年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年9月15日的公告。

於2022年12月19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280萬元(約等於310萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣250萬元(約等於280萬港元)，年利率為12.00%。於2023年9月15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940萬元(約等於1,030萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣850萬元(約等於940萬港元)。年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年9月15日的公告。

# 管理層對業務之討論及分析

於2023年9月15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約人民幣860萬(約等於950萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣790萬元(約等於870萬港元)。年利率為9.41%。請參閱本公司日期為2023年9月15日的公告。

於2023年10月11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，有關融資由重慶潮豐之保理客戶向重慶潮豐轉讓之應收賬款約人民幣5,840萬元(約等於6,420萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣5,300萬元(約等於5,830萬港元)。年利率為10.00%。請參閱本公司日期為2023年10月11日的公告。

於2023年10月17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，有關融資由重慶茂同之保理客戶向重慶茂同轉讓之應收賬款約人民幣4,440萬元(約等於4,880萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣4,000萬元(約等於4,400萬港元)。年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年10月17日的公告。

於2023年9月27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4,440萬元(約等於4,880萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣4,000萬元(約等於4,400萬港元)。年利率為11.00%。於2023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2,220萬元(約等於2,440萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,000萬元(約等於2,200萬港元)。年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年10月17日的公告。

於2023年10月31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人民幣2,900萬元(約等於3,190萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣2,650萬元(約等於2,920萬港元)。年利率為9.41%。請參閱本公司日期為2023年10月31日的公告。

於2023年11月2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5,420萬元(約等於5,960萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣4,960萬元(約等於5,460萬港元)。年利率為9.41%。請參閱本公司日期為2023年11月2日的公告。



# 管理層對業務之討論及分析

於2023年11月6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，有關融資由重慶柏翠之保理客戶向重慶柏翠轉讓之應收賬款約人民幣7,440萬元(約等於8,180萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣6,700萬元(約等於7,370萬港元)。年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年11月6日的公告。

於2023年11月28日，上海東銳與上海翊眩訂立保理協議，據此，上海東銳同意於簽署保理協議日期起計1年期限內提供融資，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4,110萬元(約等於4,520萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣3,700萬元(約等於4,070萬港元)。年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年11月28日的公告。

於2023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，有關融資由重慶茂同之保理客戶向重慶茂同轉讓之應收賬款約人民幣2,220萬元(約等於2,440萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,000萬元(約等於2,200萬港元)。年利率為11.00%。請參閱本公司日期為2023年12月19日的公告。

於2023年12月22日，上海東銳與磐嶼訂立再保理協議，據此，上海東銳同意於簽署再保理協議日期起計1年期限內提供融資，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1,890萬元(約等於2,080萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,730萬元(約等於1,900萬港元)。年利率為9.41%。請參閱本公司日期為2023年12月22日的公告。

截至2023年12月31日，本集團與一名借款人訂立(i)貸款融資協議；及(ii)九名借款人訂立17份保理及再保理協議。該等借款人包括：

- 重慶隆雅特(主要業務為鋼筋加工及銷售建築材料)；
- 重慶嘉望(主要業務為銷售建築材料及機械)；
- 武漢合縱(主要從事(其中包括)建築材料及辦公室設備的銷售)；
- 上海翊眩(主要從事(其中包括)電腦軟件及電子產品技術開發)；
- 重慶璞美(主要從事(其中包括)花卉和種苗的種植和銷售等業務)；
- 重慶茂同(主要從事與建築相關的業務)；
- 重慶柏翠(主要從事苗木、種植和銷售花卉植物等業務)；
- 盛世(主要從事(其中包括)投資諮詢)；
- 重慶潮豐(主要從事建築及施工服務)；及
- 磐嶼(主要從事提供貸款保理服務)

所有該等公司均為私人公司，而大部分借款人均具有信貸評級介乎AAA至A級。

# 管理層對業務之討論及分析

## 應收貸款

於2023年12月31日，本集團應收貸款總額約為4.955億港元(2022年：約5.201億港元)。本集團於截至2023年12月31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：

	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
貸款融資業務	2,397	(47)	2,350
短期貸款業務	—	—	—
保理／再保理業務	493,744	(629)	493,115
總計	496,141	(676)	495,465

有關截至2023年12月31日止年度來自五名最大借款人的應收貸款的詳情，請參閱本年報「就應收貸款而言的五名最大借款人」一節。

## 持有投資物業

### 東東摩

本集團擁有70%股權之附屬公司重慶寶旭主要從事東東摩商業經營業務。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，總樓面面積約為18,043.45平方米(「平方米」)。重慶市南岸區南坪東路是一個繁華的商業區，該地區的公共交通四通八達，使得東東摩成為重慶南部居民時尚、購物、娛樂和商業的熱門目的地。這個區域吸引了眾多的消費者和遊客，因為它提供了多種優質商品和服務，以及各種娛樂和休閒選擇。

為了恢復和擴大消費，中國政府推出了一系列政策，這些政策旨在通過多種渠道增加居民收入、改善消費環境，從而促使消費市場逐步恢復。隨著政策效果逐漸顯現，消費市場有望持續恢復，為東東摩的發展帶來機遇。

為了保持良好的商鋪出租率和良好的客戶關係，東東摩通過提供租戶各種優惠，如減免租金等，以減輕租戶的壓力。截至2023年，東東摩已經累計為租戶減免了約人民幣42萬元(相當於約46萬港元)的租金，這佔了東東摩2023年收入的約3.08%。

### 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974.76平方米，總代價為人民幣1,900萬元(約等於2,090萬港元)。

# 管理層對業務之討論及分析

作為中國西部地區的中心城市之一，成都的經濟持續增長，帶來越來越多的辦公樓需求。成都辦公室位於成都的商業區，將持續受益於成都市的經濟增長。於2023年6月，三亞清石已與租戶為成都辦公室簽訂一張長達近10年的租賃協議，每年租金總額約人民幣160萬元（約等於180萬港元），為本集團未來帶來穩定的收入。（其他出租情況，待補充）

截至2023年12月31日止年度，本集團持有投資物業分部貢獻收益約1,580萬港元（2022年：約970萬港元），相當於增加約62.89%，主要因為東東摩及成都辦公室的租金收入有所上升。截至2023年12月31日止年度，東東摩及成都辦公室錄得評估公平值收益約480萬港元（2022年：公平值虧損約3,140萬港元）。截至2023年12月31日止年度，本分部錄得除稅後溢利約800萬港元（2022年：除稅後虧損約2,050萬港元）。

## 銷售花卉及植物

於2023年，重慶市房地產市場的不景氣狀況持續，導致市場對花卉及植物的需求量減少，進而影響了花卉及植物業者的銷售收益。因此，本集團在今年的花卉及植物銷售方面相對下滑。截至2023年12月31日止年度，本集團的花卉及植物分部銷售收益約630萬港元（2022年：約3,900萬港元），下跌約83.85%。儘管重慶市房地產市場的不景氣對花卉及植物市場帶來了一定的挑戰，本集團積極努力適應市場需求並拓展銷售渠道，以保持競爭力。

## 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60,000元（截至收購日約等於73,620港元）收購了安信萬邦資產管理有限公司（「安信萬邦」），於收購日，安信萬邦的淨負債約人民幣170萬元（約等於190萬港元），收購作價為人民幣60,000元（約等於66,000港元），安信萬邦的註冊資本人民幣5,000萬元（約等於5,500萬港元）。安信萬邦的主營業務為提供服務及管理不良資產。於2022年6月，上海東葵以代價人民幣10萬元（約等於10萬港元）向獨立第三方出售（「出售」）安信萬邦的全部權益後，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12月31日止年度，本集團不良資產管理分部貢獻並沒有收入（2022年：沒有收入）。據此，截至2023年12月31日止年度，本分部錄得除稅後虧損約10萬港元（2022年：除稅後虧損約330萬港元）。

## 前景

於展望2024年，預期中國經濟將延續復蘇的趨勢。面對國內外的挑戰，中國政府將繼續加大對經濟的支持力度，並保持穩中求進的工作總基調，以實現經濟的高質量發展。本集團將緊密關注國內外經濟動態，同時持續研判政策風險變化。在確保安全和合規的基礎上，本集團將以審慎的態度進行業務拓展，致力於實現長期高質量發展。

## 東葵業務

2024年，上海東葵將繼續將資源投放在保理／再保理業務上。上海東葵將遵循專業化、規範化和市場化的經營原則，在強化風控措施的前提下，持續提升客戶質量，減少經營風險，確保東葵業務平穩運行。

# 管理層對業務之討論及分析

商業保理在服務實體經濟、解決中小企業融資困難和降低大企業槓桿率方面發揮著重要作用。近年來，中國政府重視供應鏈金融行業的健康發展，包括商業保理在內，並出台了一系列支持性政策，引導商業保理行業的規範化和健康發展。

於 2023 年 7 月 18 日，上海市經濟信息化委、上海市商務委、上海市發展改革委發佈了關於印發《上海市促進產業互聯網平台高質量發展行動方案(2023-2025 年)》的通知。該通知提出了加大產業互聯網平台與金融機構(包括銀行、保險)以及融資租賃、商業保理、融資擔保等金融組織的深度合作，為上下游企業提供多元化服務。同時，該通知還推動金融機構與產業互聯網平台聯合探索基於區塊鏈技術的可信模式，以加大供應鏈金融服務的力度。

上海東葵將繼續秉承依法合規經營的理念，持續加強業務流程和內部控制機制，強化審批業務的風險管控。在合規的基礎上，將不斷深耕所服務的細分領域，同時積極尋求業務創新，拓展市場空間和潛力，打造業務的新增長點，激活創新發展動能。

## 持有投資物業

### 東東摩

隨著經濟社會全面恢復常態化運行，各種促消費政策落地顯現，線下消費加速回補，重慶市消費市場總體延續了恢復態勢。於 2023 年 11 月 27 日，重慶市發展改革委印發《關於恢復和擴大消費的若干措施》，從大力鞏固汽車消費、全面提升住房家居消費、提質發展新型消費、持續拓展文化旅遊消費、全力營造良好消費環境五大方面，進一步釋放消費潛力，促進消費持續恢復回暖。

本集團持有的物業東東摩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。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。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。

未來，東東摩將立足「親子中心」的品牌定位，積極打造舒適健康的商業消費場所，不斷升級硬體設施和商場服務，通過舉辦多樣化的項目活動，將東東摩打造成充滿想象力和進發新鮮感的親子休閒勝地，煥發居民消費體驗，釋放發展活力。

### 成都辦公室

成都作為中國西部重點城市，擁有廣闊的發展前景和潛力。特別是在政府加大對服務業扶持力度的背景下，成都的寫字樓市場將迎來長期穩定的支撐。成都在服務業方面具備良好的基礎，未來預計在政府加大對服務業扶持力度的情況下，將獲得產業轉移和人口結構帶來的經濟機遇。其中包括金融業、房地產業、旅遊業以及科技業等行業將迎來快速發展，為成都寫字樓市場提供長期支撐。

# 管理層對業務之討論及分析

本集團所持有的成都辦公室位於商業區，地理位置優越。於 2023 年 6 月，三亞清石已與一名獨立第三方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為本集團帶來穩定的收入。

雖然中國物業價格持續下跌，但重慶及成都之兩地的租金有回穩向上的迹象。本集團會持續觀察市場變化，尋找合適且回報穩定的物業投資，以增加本集團的租金收入。

## 銷售花卉及植物

近年來，重慶市房地產市場下行壓力持續，市場信心尚未恢復，房企開發節奏放緩，導致對花卉和植物的需求減少。為支持房地產市場復甦，於 2023 年 9 月 20 日，重慶市人民政府出台《重慶市人民政府關於修改〈重慶市關於開展對部分個人住房徵收房產稅改革試點的暫行辦法〉和〈重慶市個人住房房產稅徵收管理實施細則〉的決定》，降低購房成本、鼓勵購房需求。

於 2023 年 7 月 3 日，重慶市人民政府、國家林業和草原局聯合發佈《重慶市人民政府國家林業和草原局關於印發重慶市科學綠化試點示範市建設實施方案的通知》，其中提出充分利用綠化潛力，在生活空間，以綠化、美化和改善人居環境為目標，大力開展植樹、庭院綠化。

房地產市場的恢復以及生態城市的建設，對於本集團銷售花卉及植物業務的發展具有正面的影響。本集團致力於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產品和服務。本集團將不斷尋找市場商機，開拓新的銷售渠道，以提升經營質量和效益，並在市場中保持競爭力。

## 不良資產管理業務

隨著經濟下行以及供給側改革的推進，部分行業、企業步入調整期，不良資產持續增加，這給不良資產行業帶來新的發展空間。於 2023 年 8 月 21 日，財政部、稅務總局發佈關於《關於繼續實施銀行業金融機構、金融資產管理公司不良債權以物抵債有關稅收政策的公告》，支持銀行業及金融機構、金融資產管理公司處置不良債權，有效防範金融風險。

在未來，本集團將持續尋找不良資產管理行業的發展機會，並物色合適的團隊成員。我們希望設計一種優化的業務模式，以符合上市公司管理規範和行業特性的要求。同時，我們將建立有效的處置流程和機制，並尋找優質的處置服務機構進行合作，以提升我們的處置能力和效率。這樣，我們能夠抓住不良資產管理行業發展的機遇，積極為經濟發展和金融穩定做出貢獻。

# 管理層對業務之討論及分析

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於2023年12月31日，本集團持有之銀行及現金結餘約1.595億港元(2022年：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12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約11.4(2022年：約11.5)。

於2023年12月31日，本集團並無資本負債比率(2022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2023年及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。

### 資本結構

截至2023年12月31日，本集團並無即期及非即期借貸(2022年：無)。

本集團於截至2023年及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

本集團於截至2023年及2022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。

### 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團有29名僱員(2022年12月31日：30名僱員)。截至2023年12月31日，確認為開支的僱員總成本為約1,580萬港元(2022：約1,810萬港元)。

人才培訓方面，本集團將利用內外部資源，進一步完善僱員培訓計劃。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，助其掌握更專業化和更高水準的技能。

本集團採取與同業相若的薪酬政策。僱員薪酬乃參考職責現行市場價格釐定。本集團須遵循當地政府規定的社保供款計劃或其他養老保險計劃，並須為僱員按月繳納社保，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險以及住房公積金，或定期為僱員向強制性公積金計劃供款。

在釐定董事、監事及高級管理人員的薪金及薪酬組合時，本集團將考慮(其中包括)可資比較公司支付的薪酬、時間投入及其各自的責任以及本集團的業績。

### 或然負債或承擔

於2023年及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。



# 管理層對業務之討論及分析

## 截至2023年12月31日止年度後的重大事項

於本年度報告日期，截至2023年12月31日止年度後概無發生重大事件。

## 股息

董事局不建議宣派截至2023年12月31日止年度之末期股息(2022年：無)。

## 審核委員會及審閱合併財務報表

董事局的審核委員會(「**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(審核委員會主席)、梁健康先生及王金岭先生。審核委員會已審閱本集團截至2023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2023年12月31日止年度全年業績公告所載截至2023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」），54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。彼為重慶東銀控股集團有限公司（「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35.55%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25.55%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」），50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**（「曹先生」），47歲，於2012年8月獲任為本公司財務總監，於2015年2月獲委任為公司秘書，於2016年9月獲委任為執行董事，於2016年12月，曹先生獲委任為上海東葵董事。彼持有香港理工大學企業金融學碩士學位及會計學學士學位，並為香港會計師公會之資深會員，於上市公司財務管理領域擁有超過20年經驗。

## 非執行董事

**潘川先生**（「潘先生」），45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10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。

**孫琳女士**（「孫女士」），50歲，於2022年7月4日獲委任為非執行董事，畢業於中國人民解放軍重慶通信學院，並於1997年取得電子聲像專業學士學位。於2015年，孫女士獲得由人力資源部和社會保障局頒發的高級人力資源管理證書。孫女士於加入本集團前，於1997年至2000年期間擔任中國人民畫報的編輯記者；於2000年至2003年期間擔任重慶迪馬的市場部主管；於2003年至2009年期間擔任重慶嘉發房地產公司的策劃部主管及董事長助理；及於2009年至2015年期間擔任重慶河東集團的人力行政總監。孫女士自2015年7月起擔任重慶東銀的董事長助理，該公司由羅先生及其妻子實益擁有。



# 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」)，60歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。在2020年1月及2023年1月期間，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」)，53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」)，85歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生於1995年獲中國煤炭工業部認可為合資格高級工程師，並於1991年獲委任為中國河南省中國統配煤礦總公司轄下義馬礦務局之總工程師。王先生於2000年獲永煤集團股份公司邀請擔任其技術顧問。

# 董事局報告書

董事局呈報其年度報告及截至2023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2023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82頁之合併損益表內。

董事局不建議就截至2023年12月31日止年度派付末期股息(2022年：相同)。

## 儲備

本集團及本公司於截至2023年12月31日止年度內之儲備變動分別載於第85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2023年及2022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(a)。

## 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21。

## 借款

於2023年12月31日，本集團並無流動及非流動借款(2022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150頁。

## 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

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

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、潘先生及陳先生亦將於應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)上退任，惟彼等亦符合資格且願重選連任。

## 董事之服務合約

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

本公司與本公司全體非執行董事孫女士(於2022年7月4日訂立)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2023年10月13日訂立)及梁先生(於2023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15。

## 董事於交易、安排或合約中之重大權益

於年終時或年內任何時間，概無訂有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2023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2023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2023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2023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。

# 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)

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
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) 實益擁有人	785,373,018 108,000,000	61.64% 8.48%
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) 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i)	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%的股權由薛先生持有。
- 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%。
- 重慶銘納90%的股權由林先生持有。
- 陳女士是林先生的配偶。重慶銘納10%的股權由陳女士持有。
- 趙女士為本公司主席兼執行董事羅先生之配偶。
- Wealthy In為由羅先生全資擁有之公司。
- 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。
- 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。
- 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。

# 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)

除上文所披露者外，於2023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2023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。

## 環境、社會及管治

本集團於進行其業務活動時認識其保護環境的責任。本集團努力辨識及管理其業務對環境造成之影響，務求將該等影響盡可能減至最低。有關本集團的環境、社會及管治常規之詳情載於「環境、社會及管治」。

## 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)於持有投資物業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2023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。

## 遵守法律及法規

本公司已設立合規程序，以確保遵守適用法律、規則及法規，尤其是該等對本集團有重大影響者。於本年報日期，除本年報所披露者外，本集團已於所有重大方面遵守所有相關及適用法律及法規，且本集團已就經營其業務取得所有牌照、許可證及證書。

於本年報日期，本公司之附屬公司、合營公司及聯營公司概無參與，且董事會並不知悉任何可能對本公司權益價值造成不利影響之不合規事件。

# 董事局報告書

## 主要客戶及供應商

於截至2023年12月31日止年度內，我們五大客戶佔本集團總收益約41.02% (2022年：約59.88%) 及我們最大的客戶佔我們總收益約8.32% (2022年：約36.37%)。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：

### 2023年

排名 公司名稱

		2023	
		千港元	百分比
1	重慶柏翠	83,983	16.95%
2	重慶璞美	77,712	15.68%
3	重慶茂同	76,407	15.42%
4	盤嶼	73,935	14.92%
5	盛世	61,412	12.39%
		<b>373,449</b>	

於2023年12月31日，本集團應收貸款總額約4.955億港元(2022年：約5.201億港元)，而最大借款人(即重慶柏翠)佔應收貸款總額約16.95%(2022年：約11.63%)。

## 關連交易

截至2023年12月31日止年度，根據上市規則於截至2023年12月31日止年度概無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。

## 股本掛鈎協議

截至2023年12月31日的年度內，本公司並無訂立或存續任何將或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將或可能導致本公司發行股份的協議的股本掛鈎協議。



# 董事局報告書

## 慈善捐贈

本集團於2023年12月31日止年度內並無作出慈善及其他捐款(2022年：無)。

## 關連人士交易

於截至2023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

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。在過去三年內，本公司的核數師並無變更。

## 建議諮詢專業稅務意見

股東如對有關購買、持有、出售、買賣股份或行使任何相關權利之稅務影響有任何疑問，應諮詢專家意見。本公司並不知悉任何因持有本公司證券而提供予本公司股東的稅務寬減或減免。

承董事局命

台星

行政總裁

香港，2024年3月22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2023年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1載列之企業管治守則（「**企業守則**」）所載之守則條文（「**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。

## 企業管治職能

董事會負責執行企業管治守則條文A.2.1條所載之職能。

董事會負責決定本公司企業管治政策及履行企業管治守則所載之企業管治職責。其企業管治職責包括(i)制訂及檢討本公司企業管治政策及常規；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司有關遵守法律或監管規定之政策及常規；及(iv)檢討本公司遵守企業管治守則的情況及企業管治報告內的披露。

## 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

## 董事局獨立性

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。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。

根據企業管治守則之守則條文E.1.9，本公司一般不應給予獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的股本權益酬金(例如購股權或贈授股份)，原因為此舉或導致其決策出現偏頗並影響其客觀性和獨立性。直至本年報日期，獨立非執行董事並無獲授股本權益酬金。

獨立非執行董事在確保及監察有效企業管治框架之基礎上擔當重要職責。每名獨立非執行董事已於根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書內確認其獨立性，且本公司認為有關董事均屬獨立人士。

儘管陳英祺先生及王金岭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，原因為彼等各自已符合上市規則第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31頁至32頁。潘先生及孫女士為受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
<b>執行董事</b>		
羅韶宇先生，主席	22/22	1/1
台星先生，行政總裁	22/22	1/1
曹鎮偉先生	22/22	1/1
<b>非執行董事</b>		
孫琳女士	22/22	0/1
潘川先生	22/22	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
陳英祺先生	22/22	1/1
梁健康先生	22/22	1/1
王金岭先生	22/22	0/1

正規的董事局會議以外，主席與董事定期以正式及非正式形式會面討論事宜。

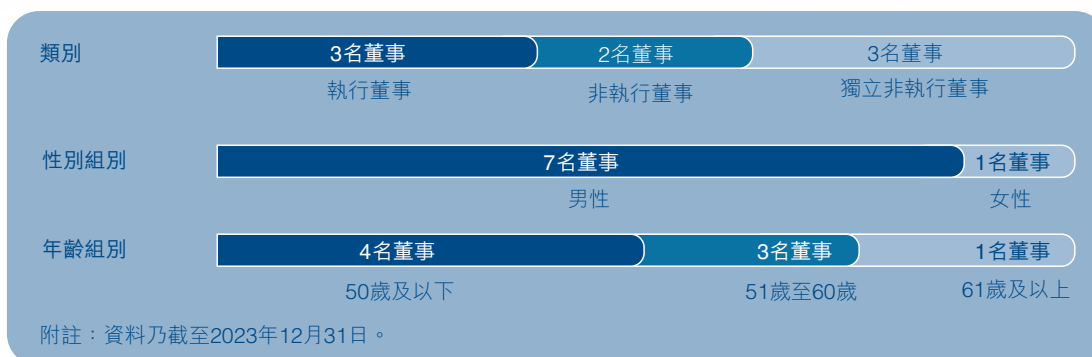
## 董事局成員多元化政策

董事局已採納董事局成員多元化政策（「**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



本公司亦於招聘中高層僱員時確保存在性別多元化，逐步建立女性高級管理層及董事會潛在繼任成員之管線。本公司的目標是參照持份者期望以及國際及地方建議的最佳慣例，就性別多元化維持適當平衡。於2023年12月31日，員工(包括高級管理層)的性別比例為男性約17.24%，女性約82.76%。因此，本公司認為其員工團隊已達致性別多元化。

## 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2023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月委任曹先生為本公司的公司秘書(「**公司秘書**」)。於回顧年度，曹先生已接受不少於15個小時的相關專業培訓。曹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。

# 企業管治報告書

## 董事培訓及支援

### (A) 培訓

根據企管守則，所有董事應參與持續專業發展，提升其知識及技能，以對董事局作出貢獻。截至2023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C.1.4條發出的個別培訓記錄，以及守則條文第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。

截至2023年12月31日止年度，董事參與以下培訓：

	出席 <sup>1</sup>
<b>執行董事</b>	
羅韶宇先生	✓
台星先生	✓
曹鎮偉先生	✓
<b>非執行董事</b>	
孫琳女士	✓
潘川先生	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
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。

# 企業管治報告書

## 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C3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31日止年度一直遵守標準守則及相關僱員證券交易指引所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至2023年12月31日止年度未有遵守標準守則及相關僱員證券交易指引之事宜。

## 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2023年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議。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
<b>執行董事及主席</b>	
羅韶宇先生，委員會主席	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
陳英祺先生	1/1
梁健康先生	1/1

根據組織章程細則，羅先生、潘先生及陳先生各自須於應屆股東週年大會上退任，並符合資格重選連任。



# 企業管治報告書

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人數）須輪流退任，惟各董事須最少每三年輪流退任一次。此外，任何獲委任以填補臨時空缺或作為新增董事局成員之董事，僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於該大會上接受重選。本公司之現任獨立非執行董事乃按特定任期委任，惟可由任何一方事先發出書面通知予以終止，並如上述輪流退任。

## 審核委員會

本公司自1999年已成立審核委員會，並根據企管守則守則條文第D.3.3條所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有兩名成員，皆為本公司之獨立非執行董事，分別為陳先生（委員會主席）、梁先生以及王先生。陳先生於會計及財務方面擁有豐富經驗，符合上市規則第3.21條之規定。

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

於截至2023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，並討論審計內部審計職能、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
<b>獨立非執行董事</b>	
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2016年12月6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E.1.2條內所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有兩名成員，皆為獨立非執行董事，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。

# 企業管治報告書

於截至2023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。在釐定董事及高級管理人員的薪酬及補償方案時，本集團會考慮多項因素，包括可資比較公司之薪金、付出時間、董事職責及彼等各自的職責及本集團的表現。

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
<b>獨立非執行董事</b>	
梁健康先生，委員會主席	2/2
陳英祺先生	2/2
王金岭先生	2/2

為符合於2023年1月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2023年1月4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76頁至81頁之獨立核數師報告。

董事會經作出適當查詢後，並不知悉有關導致可能對本公司持續經營能力存有重大疑問之事件或狀況之任何重大不明朗因素。因此，董事會於編製財務報表時繼續採納持續經營基準。

## 核數師酬金

截至2023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

# 企業管治報告書

## 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（包括環境、社會及管治風險），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。

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2023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。

## 內幕消息

就處理及發佈內幕消息的程序及內部監控而言，本公司嚴格按照證券及期貨條例第XIVA部及上市規則的規定履行責任。本公司已採納持續披露合規常規，向本集團董事及高級職員載列指引及程序，以確保本集團內幕消息平等及時地向公眾發佈。

# 企業管治報告書

各業務單位負責監察其營運中的任何潛在內幕消息。倘有任何潛在內幕消息，有關消息將上報予本公司高級管理層及公司秘書，以評估是否需要作出公告。倘將作出公告，包括考慮是否適用證券及期貨條例的任何安全港，則本公司將適時作出該公告，以便公眾人士（即本公司股東、潛在投資者及其他持份者）評估該等資料。所有內幕消息均嚴格保密，並在有需要知道的基礎上僅限於相關方知悉，以確保保密，直至以公告方式向公眾披露為止。

## 股息政策

董事局已採納一項股息政策（「**股息政策**」），據此，董事局於宣派或建議任何股息前將考慮下列因素：

1. 本公司必須根據相關法律、規則、法規及受限於組織章程細則制定任何股息派發的宣派、形式、頻率及金額。
2. 本公司可按照股東之相關權利透過普通決議案宣派股息，惟股息不得超過由董事局建議之金額，並應從本公司之利潤中派付。
3. 倘董事局認為本公司狀況合適，亦可不時向股東派付中期股息及宣派特別股息。
4. 除現金以外，股息亦可以本公司股份形式分派、以分派任何類別之指定資產支付或以任何其他方式分派。
5. 根據適用法律、規則、法規及組織章程細則，當董事局決定是否提議派付股息時，將考慮（其中包括）本公司的財務業績、盈利、虧損及可分派儲備、營運及流動資金需求、負債比率及信貸額度可能產生的影響以及現時及未來發展計劃。

董事局亦將不時檢討股息政策並保留更新、修正、修改及／或取消股息政策的絕對自主權利。董事局不能保證將在任何既定期間派發任何特定金額的股息。

## 股東權利

本公司僅有一個類別的股份，所有股份具有相同投票權，並有權收取所宣派的股息。組織章程細則載列股東之權利。

### 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。股東可於股東大會上提呈動議，有關書面通知可送往公司秘書收。本公司的聯絡詳情如下：

# 企業管治報告書

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  
電子郵件：enquiry@doyenintl.com  
收件人：公司秘書

## 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2023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2023年1月1日至2023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（「 <b>KPI</b> 」）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。



# 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2023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2023年度的ESG重要性議題。

本集團在2023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. <b>ESG管治與策略</b>
3. 綠色辦公室	3. 公平競爭的理念及制度保障	3. <b>ESG風險評估</b>
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2023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在《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

綠色發展已成為世界關注的重要一環。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益，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。

**(4) 多採用視像會議：**

採用視像會議減少乘搭交通工具及出差。

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。

# 環境、社會及管治報告

## 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，唯本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4個及電池17個。

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34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

本集團對綠色產業發展充滿前景，並致力推動對保護環境及珍惜天然資源的信息。本集團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

近年，全球氣候變化對很多不同行業帶來了不確定性，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，但本集團對低碳經濟亦相對作出關注，了解到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

## 2023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 <sup>1</sup>	氮氧化物NO <sub>x</sub>	2.50	千克	
	硫氧化物SO <sub>x</sub>	0.06	千克	
	懸浮顆粒物 PM <sub>2.5</sub>	0.18	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 <sup>2</sup>	203.79	公噸二氧化碳當量	7.03	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 <sup>3</sup>	13.64	公噸二氧化碳當量	0.47	公噸二氧化碳當量／ 每員工
範圍二：能源間接溫室氣體排放 <sup>4</sup>				
外購電力 <sup>5</sup>	190.15	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 <sup>6</sup>	1.82	公噸二氧化碳當量	0.06	公噸二氧化碳當量／ 每員工

<sup>1</sup> 此處的統計範圍為本集團管有直接營運權的汽車。此大氣污染物排放的計算方法及相關排放系數計算乃參考「EMEP/EEA Air Pollutant Emission Inventory Guidebook – 2019」所制訂。

<sup>2</sup> 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2022與電力有關數據。2022報告期更新後的溫室氣體排放總量數據為196.33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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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2022與電力有關數據，以加強數據的可比性。2022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179.45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。

<sup>5</sup> 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《2021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。

<sup>6</sup> 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	348	千個千瓦時	11.19	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 <sup>7</sup>				
外購電力	305,648	千瓦時	16.26	千瓦時／每平方米
直接能源使用				
外購汽油 <sup>8</sup>	4,620.52	公升	159.33	公升／每員工
	41,974.89	千瓦時	2.23	千瓦時／每員工
耗水量 <sup>9</sup>				
外購自來水 <sup>10</sup>	1,421	立方米	49	立方米／每員工
無害廢棄物				
無害廢棄物總量	3.50	公噸	0.12	公噸／每員工
生活垃圾	3.20	公噸	0.11	公噸／每員工
辦公室用紙	0.29	公噸	0.01	公噸／每員工
有害廢棄物				
碳粉盒	0.0065	公噸	0.0002	公噸／每員工
電池	0.000391	公噸	0.000014	公噸／每員工
螢光燈管	0.002	公噸	0.0001	公噸／每員工

<sup>7</sup> 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2022年度與電力有關數據。2022報告期更新後的外購電力數據為292,970.36千瓦時，排放量密度15.59千瓦時／每平方米。

<sup>8</sup> 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。

<sup>9</sup> 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2023年度與外購用水量有關數據。2022報告期更新後的外購用水量為1,472.08公噸，排放量密度為49.07公噸／每員工。

<sup>10</sup> 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。

<sup>11</sup> 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

一直以來，本集團視員工為寶貴資產，得到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、待產假、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29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	13
男	16
按僱傭類型劃分	
全職	29
兼職	0
按年齡劃分	
29歲及以下	0
30-50歲	22
51歲及以上	7
按地區劃分	
香港	10
中國內地	19

員工流失率 <sup>12</sup>	
員工類別	流失率(%)
按性別劃分	
女	15%
男	0%
按年齡劃分	
29歲及以下	100%
30-50歲	0%
51歲及以上	0%
按地區劃分	
香港	0%
中國內地	11%

<sup>12</sup> 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，例如東東摩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2022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) <sup>13</sup>	培訓百分比(%) <sup>14</sup>
按性別劃分		
女	0.4	9%
男	3.7	91%
按僱員類別劃分		
高層員工	5.4	86%
中層員工	0.2	3%
基層員工	0.7	11%

<sup>13</sup> 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

<sup>14</sup> 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：

<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>

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
<b>環境範疇</b>		
<b>層面A1：排放物</b>		
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
<b>層面A2：資源使用</b>		
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
<b>層面A3：環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	3.3環境及天然資源
KPI A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	3.3環境及天然資源
<b>層面A4：應對氣候變化</b>		
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
<b>社會範疇</b>		
<b>層面B1：僱傭</b>		
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
<b>層面B2：健康與安全</b>		
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
<b>層面B3：發展及培訓</b>		
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
<b>層面B4：勞工準則</b>		
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
<b>層面B5：供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	4.5供應鏈管理
KPI B5.1	按地區劃分的供應商數目。	4.5供應鏈管理
KPI B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	本集團已於章節4.5供應鏈管理披露描述有關聘用供貨商的慣例以及有關慣例的執行及監察方法，將於未來資源許可情況下統計及披露向其執行有關慣例的供貨商數目。
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
<b>層面B6：產品責任</b>		
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
<b>層面B7：反貪污</b>		
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
<b>層面B8：社區投資</b>		
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82頁至148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2023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、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，包括重大會計政策資料。

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2023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)(ii)、6(d)及23

於2023年12月31日，貴集團之應收貸款約為495,465,000港元。

在獨立專業估值師的協助下，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、抵押物價值及宏觀經濟因素的前瞻性資料之重大管理判斷及假設。

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估計預期信貸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的關鍵控制程序；
- 評估管理層識別信貸風險、違約及信貸減值貸款顯著增加的適當性，並以支持憑據佐證管理層的解釋；
- 透過進行追溯審查，將上一年度的估計預期信貸虧損撥備與本年度實際收款情況想比較，評估前期預期信貸虧損撥備的估計結果，以評估管理層估計過程的有效性；
- 採取抽樣程序，測試截至報告日期的預期信貸虧損模式中應用的應收貸款賬齡的準確性；
- 評價 貴集團獨立專業估值師的資歷、客觀性；及
- 評估本集團獨立專業估值師在預期信貸虧損模式中採用的估值方法及方式；及
- 參考預期信貸虧損模式中使用的歷史數據及市場經濟數據，評估關鍵假設的適當性，包括違約概率、違約虧損率、抵押品價值及前瞻性資料。

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(b)(i)及附註21。

於2023年12月31日，貴集團持有投資物業組合(包括一間位於中華人民共和國購物商場及寫字樓)。該等物業的公平值約為295,702,000港元，而截至2023年12月31日止年度合併損益表錄得該等投資物業公平值收益約4,781,000港元。

投資物業於2023年12月31日之公平值由董事根據獨立專業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 貴集團獨立專業估值師的資歷、獨立性、能力和客觀性；
- 評估所採用的估值方法是否適當；
- 結合現有市場數據，評估估值中使用主要假設(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，將管理層提供予獨立專業估值師的租賃資料(包括租金及空置率)與相關合同及相關文件作出比較；
- 重新進行投資物業估值計算；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

本公司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

本公司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。合理保證屬高層次的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計總能察覺所存在的某一重大錯誤陳述。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張欽勇。

天職香港會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2024年3月22日

張欽勇

執業證書編號P08299



# 合併損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收益	8	72,582	107,120
採購		(6,156)	(37,713)
職工成本	14	(15,755)	(18,056)
折舊	14	(1,991)	(2,458)
其他收入	10	780	1,431
其他收益及虧損	11	(6,122)	(21,778)
投資物業公平值收益／(虧損)		4,781	(31,377)
應收貸款之減值虧損撥回淨額		6,695	297
貿易應收款項減值虧損淨額		(586)	(5)
其他經營開支		(16,970)	(13,010)
財務收入淨額	12	1,249	155
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>		<b>38,507</b>	<b>(15,394)</b>
所得稅支出	13	(18,616)	(3,105)
<b>年內溢利／(虧損)</b>	14	<b>19,891</b>	<b>(18,499)</b>
下列人士應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		13,286	(17,317)
非控股權益		6,605	(1,182)
		<b>19,891</b>	<b>(18,499)</b>
<b>每股盈利／(虧損)</b>	18		
		港仙	港仙
基本及攤薄		1.04	(1.36)

# 合併損益及其他綜合收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
年內溢利／(虧損)	19,891	(18,499)
其他綜合開支，扣除稅項		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務之匯兌產生之差額	(18,849)	(59,240)
出售附屬公司時重新分類至累計匯兌儲備	-	397
	(18,849)	(58,843)
年內綜合收益／(開支)總額	1,042	(77,342)
下列人士應佔年內綜合收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	(773)	(60,857)
非控股權益	1,815	(16,485)
	1,042	(77,342)

# 合併財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	19	29	21
使用權資產	20	3,507	4,241
投資物業	21	295,702	278,690
無形資產	22	7,096	7,096
遞延稅項資產	31	18,138	26,674
		<b>324,472</b>	316,722
<b>流動資產</b>			
應收貸款	23	495,465	520,074
貿易應收款項	24	10,542	11,037
預付款項、按金及其他應收款項	25	5,567	2,485
透過損益按公平值列賬之財務資產	26	6,977	6,894
現金及現金等值項目	27	159,548	147,319
		<b>678,099</b>	687,809
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	28	23,909	26,413
應付關連公司款項	29	1,146	1,429
租賃負債	30	2,066	1,830
即期稅項負債		32,169	30,259
		<b>59,290</b>	59,931
<b>流動資產淨值</b>		<b>618,809</b>	627,878
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>943,281</b>	944,600
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	28	1,345	-
租賃負債	30	1,384	2,400
遞延稅項負債	31	2,683	1,647
		<b>5,412</b>	4,047
<b>資產淨值</b>		<b>937,869</b>	940,553
<b>資本及儲備</b>			
股本	32	1,174,378	1,174,378
儲備		(411,132)	(410,359)
本公司擁有人應佔權益		<b>763,246</b>	764,019
非控股權益		174,623	176,534
<b>權益總額</b>		<b>937,869</b>	940,553

第82至148頁之合併財務報表已於2024年3月22日獲董事局批准及獲授權刊發，並由以下董事代表簽署：

羅韶宇  
董事

台星  
董事

# 合併權益變動表

截至2023年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔						總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	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))	保留溢利 千港元			
於2022年1月1日	1,174,378	(409,968)	(6,964)	28,348	(300)	39,382	824,876	198,247	1,023,123
年內虧損	-	-	-	-	-	(17,317)	(17,317)	(1,182)	(18,499)
年內其他綜合開支	-	-	(43,540)	-	-	-	(43,540)	(15,303)	(58,843)
年內綜合開支總額	-	-	(43,540)	-	-	(17,317)	(60,857)	(16,485)	(77,342)
轉撥至法定儲備	-	-	-	4,501	-	(4,501)	-	-	-
支付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(5,228)	(5,228)
於2022年12月31日及2023年1月1日	1,174,378	(409,968)	(50,504)	32,849	(300)	17,564	764,019	176,534	940,553
年內溢利	-	-	-	-	-	13,286	13,286	6,605	19,891
年內其他綜合開支	-	-	(14,059)	-	-	-	(14,059)	(4,790)	(18,849)
年內綜合收益/(開支)總額	-	-	(14,059)	-	-	13,286	(773)	1,815	1,042
轉撥至法定儲備	-	-	-	2,315	-	(2,315)	-	-	-
支付予非控股權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,726)	(3,726)
於2023年12月31日	1,174,378	(409,968)	(64,563)	35,164	(300)	28,535	763,246	174,623	937,869

# 合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前溢利／(虧損)		<b>38,507</b>	(15,394)
調整：			
利息收入	12	<b>(1,381)</b>	(312)
財務成本	12	<b>132</b>	157
透過損益按公平值列賬財務資產之股息	10	<b>(404)</b>	(261)
物業、機器及設備折舊	14	<b>9</b>	23
使用權資產折舊	14	<b>1,982</b>	2,435
應收貸款之減值虧損撥回淨額		<b>(6,695)</b>	(297)
貿易應收款項減值虧損淨額		<b>586</b>	5
出售物業、機器及設備之收益	11	<b>–</b>	(13)
投資物業之公平值(收益)／虧損		<b>(4,781)</b>	31,377
透過損益按公平值列賬之財務資產(收益)／虧損	11	<b>(83)</b>	983
出售附屬公司之虧損	11	<b>–</b>	235
匯兌虧損淨額		<b>4,881</b>	20,573
營運資本變動前之經營現金流量		<b>32,753</b>	39,511
應收貸款減少		<b>17,213</b>	89,246
貿易應收款項增加		<b>(392)</b>	(912)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少		<b>(3,143)</b>	3,364
應計費用及其他應付款項減少		<b>(798)</b>	(1,106)
應付關連公司款項(減少)／增加		<b>(246)</b>	490
經營所得現金		<b>45,387</b>	130,593
(已付)／已退還所得稅		<b>(7,595)</b>	2,049
經營活動所得現金淨額		<b>37,792</b>	132,642
<b>投資活動</b>			
已收利息		<b>1,381</b>	312
已收按公平值計入損益的財務資產的股息		<b>404</b>	261
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>–</b>	13
購買透過損益按公平值列賬之財務資產		<b>–</b>	(615)
購置物業、機器及設備		<b>(17)</b>	(11)
使用權資產之付款		<b>(94)</b>	–
購買一項投資物業		<b>(20,050)</b>	–
出售一間附屬公司之現金流出淨額	33	<b>–</b>	(193)
投資活動所用現金淨額		<b>(18,376)</b>	(233)

# 合併現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>融資活動</b>		
償還租賃負債	(2,065)	(2,654)
支付予非控股權益之股息	(3,726)	(5,228)
融資活動所用現金淨額	(5,791)	(7,882)
<b>現金及現金等值項目增加淨額</b>	<b>13,625</b>	124,527
於1月1日之現金及現金等值項目	147,319	40,204
匯率變動之影響	(1,396)	(17,412)
<b>於12月31日之現金及現金等值項目</b>	<b>159,548</b>	147,319

# 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、在中國及香港向客戶提供融資(「東葵業務」)、投資控股、銷售花卉及植物以及不良資產管理。

本公司董事認為，於2023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。

綜合財務報告以港元(「港元」)呈報，亦為本公司的功能貨幣。

## 2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### (a) 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製合併財務報表時，首次採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的下列香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於2023年1月1日開始的年度期間強制生效：

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月之香港財務報告準則第17號修訂)	保險合約
香港會計準則第8號(修訂)	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅收改革—支柱二示範規則
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)	披露會計政策

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務狀況與表現及／或該等合併財務報表所載披露並無重大影響。



# 合併財務報表附註

## 2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### (a) 於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

#### 應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂)之披露之影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號財務報表列報修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(「實務報告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂不會對本集團財務狀況及表現產生重大影響，但可能影響綜合財務報表之本集團會計政策之披露。

### (b) 已頒佈但尚未生效的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經修訂香港財務報告準則：

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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預期，應用所有其他經修訂香港財務報告準則及香港財務報告準則於可見未來將不會對合併財務報表產生重大影響。

# 合併財務報表附註

## 3 合併財務報表編製基準

合併財務報表已根據香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則編製。就編製合併財務報表而言，倘合理預期有關資料會影響主要使用者的決策，則該資料被視為重要資料。此外，合併財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露規定。

如下文所載會計政策所述，除投資物業及若干金融工具於各報告期末以公平值計量外，合併財務報表按歷史成本基準編製。

歷史成本通常基於交換貨品及服務所得代價的公平值。

## 4 重大會計政策信息

### (a) 合併賬目基準

合併財務報表包括本公司及受本公司控制之實體及附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對被投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象業務而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘事實及處境顯示上述三項控制權要素之一個或以上要素出現變動，則本集團會再評估其對被投資對象是否仍擁有控制權。

附屬公司於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始合併入賬，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及支出乃自本集團取得控制權之日起計入合併損益，直至本集團不再控制有關附屬公司之日為止。

損益及其他全面收入各項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於必要時作出調整，以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息

### (a) 合併賬目基準

有關本集團成員公司之間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於合併入賬時全數對銷。

附屬公司之非控股權益與本集團於當中的權益分開呈列，即現時擁有權權益於清盤時賦予其持有人按比例分佔有關附屬公司的資產淨值。

#### 本集團於現有附屬公司權益變動

倘若本集團失去對附屬公司之控制權，該附屬公司之資產及負債及非控股權益終止確認(如有)，則收益或虧損於損益內確認且以下列兩者間之差額計算(i)所收代價之公平值與任何保留權益之公平值總和及(ii)資產之先前賬面值與本公司擁有人應佔附屬公司之負債。過往在有關附屬公司之其他全面收益確認之所有金額均入賬，猶如本集團已直接出售附屬公司之相關資產或負債(即按適用之香港財務報告準則具體規定/准許重新分類至損益或轉移至其他股本類別)。

### (b) 來自客戶合約的收益

本集團於(或就此)完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

履約責任指一項明確區分的貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的可明確區分的貨品或服務。

否則，收益於客戶獲得可明確區分的貨品或服務控制權的時間點確認。

有關本集團客戶合約的相關會計政策之進一步資料載於附註8及附註28。

### (c) 租賃

#### 租賃的定義

倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產的權利，則該合約屬於或包含租賃。

就首次應用香港財務報告準則第16號當日或之後訂立或修訂或由業務合併產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於開始或修訂日期或收購期(倘適用)評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約不會被重新評估，除非合約中之條款與條件隨後有所改動。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息

### (c) 租賃

#### 分配代價至合約組成部分

就含有租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約而言，本集團以租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之總單獨價格為基礎，將合約內之代價分配至各租賃組成部分。

本集團應用可行權宜方法不將非租賃組成部分與租賃組成部分予以區分，而是將租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

#### 使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前的任何已付租賃付款，減任何已收取租賃優惠；
- 本集團所產生之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及移除相關資產、復原其所在地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定之狀態而產生的估計成本。

#### 使用權資產

本集團持作自用的使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。

本集團於租期結束時合理確定會取得相關租賃資產所有權之使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間折舊。在其他情況下，使用權資產以直線法於其估計可使用年期與租期兩者中之較短者折舊。

當本集團於租賃期結束時取得相關租賃資產之所有權時，於行使購買選擇權後，相關使用權資產之成本以及相關累計折舊及減值虧損轉移至物業、廠房及設備。

本集團將使用權資產於合併資產負債表內單獨列報。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息(續)

### (c) 租賃(續)

#### 分配代價至合約組成部分(續)

##### 可退回租賃按金

已付的可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號列賬，並初步按公平值計量。初始確認公平值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

##### 租賃負債

本集團按照租賃開始日尚未支付的租賃付款額的現值確認和計量租賃負債。在計算租賃付款額的現值時，如果租賃內含利率無法確定，本集團採用租賃開始日的增量借款利率作為折現率。

租賃付款額包括：

- 固定付款額(包括實質固定付款額)，扣除任何應收的租賃激勵；
- 基於指數或比率確定的可變租賃付款額，採用租賃期開始日期的指數或比率進行初始計量；
- 本集團根據餘值擔保預計應付的金額；
- 本集團合理確定將行使的購買選擇權的行權價格；及
- 在租賃期反映出本集團將行使選擇權的情況下終止租賃的罰款金額。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

本集團於以下情況重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期已變更或有關行使購買選擇權之評估有變，在此情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。
- 租賃付款因有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團於綜合財務狀況表內將租賃負債作為獨立項目呈列。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息(續)

### (c) 租賃(續)

#### 分配代價至合約組成部分(續)

#### 租賃修訂

倘出現以下情況，本集團會將租賃修訂作為一項單獨租賃入賬：

- 該項修訂透過加入使用一項或多項相關資產之權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，而增加的金額相當於範圍擴大對應的獨立價格，加上按照特定合約的實際情況對獨立價格進行的任何適當調整。

就並無入賬列作一項獨立租賃之租賃修訂而言，本集團根據透過使用修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修訂租賃之租期重新計量租賃負債減任何應收租賃優惠。

本集團通過對相關使用權資產進行相應調整，以對租賃負債進行重新計量。

當經修訂合約包含一項或多項額外租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格，將經修訂合約中的代價分配至各租賃組成部分。相關非租賃組成部分計入相應的租賃組成部分。

#### 本集團作為出租人

#### 租賃分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息(續)

### (c) 租賃(續)

#### 本集團作為出租人(續)

##### 租賃分類及計量(續)

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的首次直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為支出，除投資物業則按公平值模式計量。估算取決於指數或比率的經營租賃之可變租賃付款使用開始日期的指數或比率計入租賃付款總額。非取決於指數或比率而定的可變租賃付款不包括在內，並於產生時確認為收入。

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

##### 分配代價至合約組成部分

當合約同時包括租賃及非租賃組成部分時，本集團採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部分分開。

##### 可退還的租賃按金

已收的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 租賃修改

不屬於原始條款和條件的租賃合約代價的變動作為租賃修改入賬，包括通過寬免或減少租金提供的租賃獎勵。

由修訂生效日期起，本集團將經營租賃的修訂列作新租賃入賬，當中將與原有租賃相關的任何預付或應計租賃付款，視作新租賃的部分租賃付款。

對於本集團依法免除承租人支付特定租賃款項的責任的租金優惠，其中部分租賃款項已按合約到期但尚未支付，部分租賃款項尚未按合約到期，本集團對已確認為經營租賃應收款項(即合約規定應支付但未支付的租賃費用)的部分採用香港財務報告準則第9號有關預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及終止確認的規定入賬，並對本集團於修訂生效日尚未確認的已免除租賃款項(即尚未按合約到期的租賃款項)採用租賃修訂規定。



# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息(續)

### (c) 租賃(續)

#### 售後租回交易

本集團採用香港財務報告準則第15號的要求評估售後租回交易是否構成本集團之出售。

#### 本集團作為買家—出租人

就不符合香港財務報告準則第15號規定入賬為出售資產的資產轉移而言，本集團(作為買家—出租人)並不確認已轉移資產及確認相等於香港財務報告準則第9號範圍內的轉讓所得款項的應收貸款款項。

### (d) 外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按於交易日期當時之匯率記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。按公平值入賬並以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率重新換算。倘非貨幣項目之公平值收益或虧損於收益或虧損內確認，則該收益或虧損之匯兌部份亦於收益或虧損內確認。倘非貨幣項目之公平值收益或虧損於損益內確認，則該收益或虧損之匯兌部份亦於其他全面收益內確認。

按結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益賬。

就呈列合併財務報表而言，本集團業務之資產及負債均使用各報告期末匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收支項目按期間平均匯率換算，除非該期間內匯率大幅波動；在此情況下，則採用交易日期之匯率換算。所產生匯兌差額(如有)均於其他全面收益表內確認並於匯兌儲備標題下之權益累計(非控股權益應佔，按合適者而定)。

在出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益，或出售涉及失去包含海外業務的附屬公司之控制權(當中的保留權益成為金融資產))時，所有於本公司擁有人應佔該業務於權益內累計的匯兌差額重新分類至損益。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息(續)

### (e) 政府補助

政府補助於本集團可合理確定將符合政府補助所附帶的條件且將收取補助後，方始確認。

政府補助乃於本集團將擬補償的相關成本確認為開支的期間按系統基準於損益確認。特別是，當獲取政府補助的首要條件為本集團須購買、建造或以其他方式收購非流動資產，則相關的政府補助在合併財務狀況表內確認為一項遞延收益，並按系統及合理基準，在相關資產的使用年限內計入損益。

與收入相關政府補助是抵銷已產生的支出或虧損或旨在給予本集團實時財務支援(而無未來有關成本)的應收款項，於有關補助成為應收款項期間在損益中確認。該補助於「其他收入」項下呈列。

### (f) 員工福利

#### 退休福利成本

本集團向香港僱傭條例所載僱員支付長期服務金，而有關付款將不會與強制性公積金計劃福利抵銷。

當僱員已提供服務使其有權利獲得定額供款退休計劃的供款時，相關定額供款退休計劃支付的金額應確認為費用。

就包括香港僱傭條例下長期服務金(「長期服務金」)在內的定額供款退休計劃而言，提供福利的成本採用預計單位貸記法計算，並於各年度報告期末進行精算評估。於釐定本集團定額福利義務的現值及相關當前服務成本及(倘適用)過往服務成本時，本集團根據計劃的福利公式將福利歸屬於服務期。然而，當僱員後續年度的服務將導致其享有的福利水平顯著高於以前年度時，本集團按直線法應佔福利：

(a) 從僱員鼓舞首次獲得計劃下福利之日起(無論福利是否以進一步服務為條件)直至

(b) 僱員進一步服務不會導致計劃項下任何實質進一步福利為止(除進一步加薪外)。

重新計量金額(包括精算損益)即時於合併財務狀況表內反映，而扣除或抵免於產生期間於其他全面收益確認。於其他全面收益內確認的重新計量金額將即時於留存溢利內反映，且不會重新分類至損益。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (f) 員工福利 (續)

#### 退休福利成本 (續)

過往服務成本於計劃修訂或縮減期間於損益確認，而發生結算時確認結算收益或虧損。當釐定過往服務成本或結算收益或虧損時，實體應使用計劃當前公平值及當前主要精算假設重新計量定額福利負債，反映計劃下提供的福利及計劃修訂、縮減或結清前後的計劃。

淨利息以期初的折現率應用於定額福利負債計算。然而，倘本集團於計劃修訂、縮減或結清之前重新計量定額福利負債，本集團使用計劃下提供的福利及計劃修訂、縮減或結清後之計劃以及用作重新計量該等定額福利負債之折現率，並考慮定額福利負債或資產淨額於期內因福利支出而導致之變動，以釐定報告期餘下時間經計劃修訂、縮減或結清後之淨利息。

定額福利成本分類如下：

- 服務成本(包括現時服務成本、過往服務成本及有關縮減及結清的收益及虧損)；
- 利息開支；及
- 重新計量。

於合併財務狀況表內確認的退休福利責任代表本集團定額福利退休金計劃實際虧絀。

於每次香港僱用開始時，本集團已與其僱員協定，任何僱主強制性公積金供款將不會自本集團的長期供款責任中扣除。因此，本集團的長期服務金責任按未受資助的界定福利計劃入賬，而有關責任於綜合財務狀況表的「其他應付款項」項下確認。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (f) 員工福利 (續)

#### 辭退福利

辭退福利負債於本集團實體無法撤回提供的辭退福利以及於本集團確認重組成本的較早者予以確認。

#### 短期及其他長期僱員福利

短期員工福利於預期支付福利和僱員提供服務時以未折現金額確認。除非其他香港財務報告準則要求或准許福利包括在資產的成本內之外，所有短期員工福利會確認為支出。

提供給僱員福利(如工資薪金、年假及病假)在扣除任何已支付金額後會確認為負債。

就其他長期僱員福利確認的負債按本集團預期就僱員直至報告日期所提供服務而作出估計的未來現金流出的現值進行計量。任何由服務成本、利息和重新計量引起的負債賬面值變動獲確認為當期損益，除非其他香港財務報告準則要求或允許該變動計入資產成本。

### (g) 稅項

所得稅指即期及遞延所得稅支出之總和。

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，應課稅溢利與於除稅前溢利／(虧損)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暫時差額確認。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產一般就所有可扣減暫時差額，在很可能會有應課稅利潤可用於抵銷可扣減暫時差額時確認。倘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，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

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的相關投資及於合營企業的權益有關的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。與該等投資及權益相關之可扣稅臨時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用臨時差額之益處且預計於可見將來可以撥回時確認。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息(續)

### (g) 稅項(續)

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。

遞延稅項資產及負債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與變現資產期間應用的稅率計算(及所得稅法)。

遞延稅項負債及資產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。

就本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項計量，本集團首先確定稅務抵減項目應歸屬於使用權資產或歸屬於租賃負債。

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租賃負債及有關資產。本集團確認與租賃負債相關之遞延稅項資產，惟以可能動用應課稅溢利抵銷該等可扣減暫時差額為限，另就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

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同一應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。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟與於其他全面收入或直接於權益確認之項目相關者除外，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息<sup>(續)</sup>

### (h) 物業、機器及設備

持有用作生產或供應貨品或服務，或用作行政用途之物業、機器及設備為有形資產。物業、機器及設備乃於合併財務狀況表內按成本或公平值減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

折舊以直線法確認，以於估計可使用年期內撇銷資產的成本減剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末審核，任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

物業、機器及設備項目於出售或預期持續使用該資產將不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、機器及設備項目產生的任何收益或虧損確定為該資產出售所得款項與賬面值之間的差額，並於損益中確認。

### (i) 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本增值而持有的物業。

投資物業初步乃按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按其公平值計量，並經調整以不包括任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公平值變動所產生之損益計入產生期間之損益。

在建投資物業產生的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用及預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時終止確認。物業終止確認所產生之任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)乃於物業終止確認之期間計入損益。

### (j) 無形資產

獨立收購無限可使用年期的無形資產按成本減其後任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售時或預期不能再透過使用或出售取得未來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與資產賬面值的差額計量，並於終止確認該項資產的期間於損益內確認。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (k) 物業、機器及設備、使用權資產及無形資產減值

於報告期末，本集團會檢討其具有限可使用年期的物業、機器及設備以及使用權資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示上述資產出現減值虧損。倘存在任何減值虧損的跡象，則會估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。具有無限可使用年期的無限資產及尚未達到可使用狀態的無形資產無論其是否發生減值跡象至少每年進行減值測試。

物業、機器及設備以及使用權資產的可收回金額乃個別估計。倘若不大可能個別估計可收回金額，則本集團估計資產所屬的現金產生單位可收回金額。

對現金產生單位進行減值測試時，倘可建立一個合理及一致的分配基準時，企業資產會被分配至相關現金產生單位，否則將會被分配至可建立一個有合理及一致的分配基準的最小組別的現金產生單位。可收回金額乃根據企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別而釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

可收回金額乃公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，採用除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，該貼現率反映市場當時所評估的貨幣時間值及該資產(或現金產生單位)的獨有風險(其估計未來現金流量並未被調整)。

倘估計一項資產(或一項現金產生單位)的可收回金額少於其賬面值，則將該資產(或一項現金產生單位)的賬面值減至其可收回金額。倘企業資產或部分企業資產無法分配至合理及一致分配基準的現金產生單位，本集團將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該組現金產生單位的企業資產或部分企業資產的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額相比較。在分配減值虧損時，首先減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例減少在單位或一組現金產生單位中的其他資產的賬面值。資產的賬面值減低後不得低於：其公平值減去出售成本(如可衡量)，及其使用價值(如可確定)及零(取以上三者之最高值)。本來應分配至該項資產的減值金額應按比例分配至該單位或該組現金產生單位中的其他資產。減值即時於損益中確認。



# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (k) 物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產減值 (續)

若其後將減值虧損撥回，資產(或一項現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值將增至其可收回金額的經修訂估計值，但該增加後賬面值不會超過假設往年度沒有就該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

### (l) 現金及現金等值項目

合併財務狀況表中呈報的現金及現金等值項目包括：

- (a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括須遵守監管限制而導致不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (b) 現金等值項目，包括可隨時轉換成已知金額的短期(到期日通常為三個月或以內)、高流動投資且其價值變動風險並不重大。現金等值項目乃為持有以符合短期現金承擔，而非投資或其他目的。

### (m) 撥備

倘本集團因過去事件須承擔現時責任(法定或推定)，本集團相當可能需要履行該責任，以及能夠對責任之金額作出可靠估計時，則確認撥備。

經考慮與責任有關的風險及不確定因素後，確認為撥備的金額為於報告期末清償現時責任所需代價的最佳估計。倘撥備乃以估計用作清償現時責任的現金流量計量，則其賬面值為該等現金流量的現值(倘貨幣時值影響屬重大)。

### (n) 或然負債

或然負債指因過往事件引致的現時責任(但其因需要流出具有經濟利益的資源以履行責任的機會不大或責任金額不能足夠可靠地計量而不予確認)。

如本集團對須共同及各別承擔某項責任，該項責任中預期由另一方承擔的部分則以或然負債處理，並不須合併財務報表中予以確認。

本集團持續評估或然負債以釐定帶有經濟利益的資源流出是否已成為可能。倘有需要就一項先前作為或然負債處理的項目付出未來經濟利益，則於可能出現變動的報告期的合併財務報表內確認撥備(除非出現罕見情況而未能作出可靠估算)。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (o) 金融工具

金融資產及金融負債於本集團實體成為工具合約條文的一方時確認。所有常規購買或出售金融資產均按交易日期基準確認及終止確認。常規購買或出售為須在市場規則或慣例所設定的時間範圍內交付資產的購買或出售金融資產。

金融資產及金融負債初步以公平值計量，惟客戶合約所產生貿易應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產或金融負債除外)直接應佔的交易成本於初次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債的公平值(以合適者為準)。收購按公平值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益中確認。

實際利息法乃為有關期間計算金融資產或金融負債的攤銷成本及攤分利息收入及利息開支的方法。實際利率乃將估計未來現金收入及付款(包括所有已支付或收取並屬實際利率不可分割部分的費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產或金融負債的預期使用年期或(如適用)較短期間準確貼現至初步確認時賬面淨值的利率。

來自本集團日常業務過程的利息收入按收入呈列。

### 金融資產

#### 金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

- 於同時出售及收取合約現金流量而達成為目的而持有業務模式持下之金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他金融資產其後按公平值計入損益計量，惟於初始確認金融資產時，倘該股本投資並非持作買賣，亦非收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益內呈列股本投資公平值的其後變動。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (o) 或然負債 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 金融資產的分類及其後計量 (續)

倘出現下列情況，金融資產為持作買賣：

- 購入金融資產主要作短期出售用途；或
- 於初步確認時，其構成本集團共同管理之已識別金融工具組合一部分，且近期出現實際短期獲利模式；或
- 其為未被指定及未有效作為對沖工具的衍生工具。

此外，倘如此可消除或顯著減少會計錯配，則本集團可不可撤銷地指定符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益的金融資產按公平值計入損益計量。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

關於其後按攤銷成本計量的金融資產及其後按公平值計入其他全面收益計量的債務工具／應收款項，使用實際利息法確認利息收入。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信用減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信用減值金融工具的信用風險好轉，使金融資產不再出現信用減值，於釐定資產不再出現信用減值後，自報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

#### (ii) 按公平值計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益準則的金融資產按公平值計入損益計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損則在損益中確認。在損益中確認的收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

#### 根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值

本集團按預期信貸虧損模式對根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易應收款項、應收貸款、按金及其他應收款項以及現金及現金等值項目)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

全期預期信貸虧損指相關工具在預計生命週期內所有可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。本集團根據過往的信貸虧損經驗進行評估，並按照報告日期當日債務人的特定因素、一般經濟狀況、報告日期當時和未來狀況預測的評估進行調整。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (o) 或然負債 (續)

#### 金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值 (續)

本集團通常就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。

就所有其他金融工具而言，本集團以等於12個月預期信貸虧損計入虧損撥備，除非自初始確認後信用風險顯著增加，在這種情況下本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險在首次確認後有否大幅增加，本集團會將金融工具在報告日期發生的違約風險及金融工具在首次確認日發生的違約風險相比較。進行評估時，本集團會考慮合理有據的定性及定量資料(包括參考過往經驗及無須耗費龐大人力物力而取得的前瞻性資料)。所考慮的前瞻性資料包括本集團債務人經營所在行業的未來前景、自經濟專家報告、金融分析師、政府機構、相關智囊團及其他類似組織獲得的資料，以及對與本集團核心業務相關的實際及預測經濟資料的各種外部來源的考慮。

特別是，在評估信貸風險有否大幅增加時，會將下列資料納入了考慮範圍：

- 金融工具的外部(如有)或內部的信貸評級實際上或預計會嚴重下降；
- 現時業務、金融或經濟環境受到不利影響或預測會出現不利影響，並預計會嚴重使債務人的債務償還能力下降；
- 債務人的經營業績實際上或預計會嚴重惡化；
- 相同債務人的其他金融工具信貸風險大幅增加；
- 支持有關責任的抵押品價值或第三方擔保或信貸提升措施發生重大變化；及
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團內借款人還款狀況的變動及債務人經營業績的變動。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (o) 或然負債 (續)

#### 金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值 (續)

#### (i) 信貸風險大幅增加 (續)

不論上述評估結果，本集團假定，倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初始確認以來已大幅增加，惟本集團擁有合理並有證據支持的資料顯示情況並非如此，則作別論。

儘管上述規定，倘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) 經濟及業務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。

倘資產外部信貸評級為國際通用之「投資評級」或倘外部評級不可得，而資產內部評級「表現出色」，則本集團認為該財務資產具有較低信貸風險。表現出色指交易對手財務狀況強勁且無逾期金額。

本集團定期監察識別信貸風險有否顯著上升所用標準的有效性，並修訂(如適用)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。

#### (ii) 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，此乃由於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 重大會計政策信息 (續)

### (o) 或然負債 (續)

#### 金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值 (續)

(iii) 當發生對金融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，即該金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入重大財政困難；
- 違反合約，例如違約或逾期事件；
- 交易對手借出方出於與交易對手財政困難的經濟或合約原因，而向交易對手作出借出方理應不會考慮的讓步；
- 借貸人可能破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致金融資產的活躍市場消失。

### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手陷入嚴重財政困難，且並無實際收回的可能性之時（交易對手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），本集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據本集團的收回程序並於適當情況下考慮法律意見後實施強制執行。當發生對金融資產的估計未來現金流量產。期後任何收回款項於損益中確認。

### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

計量預期信貸虧損取決於違約概率、違約損失率程度（即倘發生違約之損失程度）及違約風險。違約概率及違約損失率程度之評估乃根據過往數據及前瞻性資料作出調整。估計預期信貸虧損反映無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期將收取的所有現金流量間之差額，並按初始確認時釐定的實際利率折現。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (o) 或然負債 (續)

#### 金融資產 (續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產減值 (續)

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認 (續)

- 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金融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。

利息收入乃按照財務資產總賬面值計算，除非財務資產產生信貸減值，在此情況下，利息收入按金額資產攤銷成本計算。

本集團就全部金融資產透過調整彼等的賬面值於損益中確認減值收益或虧損(貿易應收款項及應收貸款除外)，而相應調整透過虧損撥備賬確認。

#### 外匯收益及虧損

以外幣計值的金融資產的賬面值以該外幣計量，並按各報告期末即期匯率換算。具體而言：

- 對於不構成指定對沖關係的以攤銷成本計量的金融資產，匯兌差額作為匯兌收益/(虧損)淨額的一部分於損益中的「其他收益及虧損」條目(附註11)確認；及
- 對於不構成指定對沖關係的按公平值計入損益計量的金融資產，匯兌差額作為金融資產公平值虧損(附註11)的一部分於損益中的「其他收益及虧損」條目確認。



# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (o) 或然負債 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 終止確認金融資產

本集團僅於資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或當其轉移資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一間實體時，方會終止確認財務資產。倘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。倘本集團保留對轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產及同時確認其收益之擔保借貸。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

#### 金融負債及股本

##### 分類為債務及股本

債務及股本根據合約安排的內容及金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

##### 股本工具

股本工具乃證明本集團的資產經扣除其所有負債後的餘額權益的任何合約。本公司發行的股本工具按已收所得款項(經扣除直接發行成本後)確認。

##### 按攤銷成本計量的金融負債

金融負債包括應計費用及其他應付款項、應付關聯公司款項及租賃負債，乃隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 外匯收益及虧損

對於於每個報告期末以攤銷成本計量的外幣財務負債，外匯收益及虧損根據該等工具的攤銷成本釐定。該等外匯收益及虧損在損益(附註11)中「其他收益及虧損」一項確認，作為不屬於指定對沖關係的財務負債的外匯收益/(虧損)淨額的一部分。

以外幣計值的財務負債公平值乃使用該外幣釐定，並以報告期末的即期匯率折算。

##### 取消確認金融負債

當且僅當本集團的責任已解除、註銷或已屆滿時，本集團取消確認金融負債。已取消確認金融資產賬面值與已付及應付代價之間的差額於損益內確認。

# 合併財務報表附註

## 4 重大會計政策信息 (續)

### (p) 關連人士

(a) 倘屬以下人士，該人士或該人士之近親即與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，有關實體即與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連之實體以僱員為受益人設立的離職福利計劃。
- (vi) 該實體受 (a) 項所指明人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i) 項所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層成員。
- (viii) 該實體，或該實體所屬集團的任何成員公司，向本集團或本集團母公司提供主要管理層成員服務。

有關人士之近親指預期可於該名人士與有關實體交易時對其發揮影響力或受其影響之家庭成員。

## 5 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源

在採用本集團的會計政策(見附註4概述)時，本公司的董事須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和基本的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂會在該期間內確認；或倘會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則同時於修訂期間及將來期間確認。

# 合併財務報表附註

## 5 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源(續)

### (a) 應用會計政策時的重大判斷

以下的關鍵判斷為本集團董事於採用本集團會計政策過程中作出，並對合併財務報表中確認的金額具有最重大影響(涉及的估計除外，參見下文)。

#### *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。

### (b) 估計不穩定的主要來源

下列為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可能造成須作出大幅調整的重大風險)。

#### *(i) 投資物業之公平值*

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值以公平值列賬。釐定公平值涉及附註21所載若干市況的假設。

根據估值報告，本公司董事已作出判斷，並信納估值方法反映了當前市況。該等假設的變動將導致本集團投資物業的公平值變動，以及合併損益表所呈報損益金額作出相應調整。

於2023年12月31日，本集團投資物業賬面值為約295,702,000港元(2022年：約278,690,000港元)。

#### *(ii) 應收貸款及貿易應收款項之預期信貸虧損撥備*

應收貸款及貿易應收款項的預期信貸虧損估計乃基於對未來經濟狀況及信貸表現的重大假設。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。

有關預期信貸虧損及本集團應收貸款及貿易應收款項的資料披露於附註6(d)。

#### *(iii) 確認遞延稅項資產*

於2023年12月31日，有關重估投資物業的遞延稅項資產約17,742,000港元(2022年：約19,462,000港元)已於合並財務狀況表內確認。

# 合併財務報表附註

## 5 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源(續)

### (b) 估計不穩定的主要來源(續)

#### (iii) 確認遞延稅項資產(續)

遞延稅項資產能否變現主要取決於未來是否能夠獲得充足的未來溢利或應課稅暫時性差異，這是估計不確定性的重要來源。倘日後實際產生之應課稅溢利少於或多於預期或事實及情況發生變動導致對未來應課稅利益估計作出修訂，則或會重大撥回或於日後確認遞延稅項資產，所撥回或於日後確認的遞延稅項資產將於撥回或日後確認發生期間於損益確認。

## 6 財務風險管理

本集團主要金融工具包括應收貸款、貿易應收款項、按金及其他應收款項、透過損益按公平值列賬之財務資產、現金及現金等值項目、應計費用及其他應付款項、應付關連公司款項及租賃負債。有關金融工具的詳情披露於各附註。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何減輕該等風險的政策。本集團管理層對該等風險進行管理及監控，以確保及時有效的採取適當措施。

### (a) 貨幣風險

由於本集團大部分業務交易、資產及負債主要以集團實體的功能貨幣計值，故本集團面臨的外匯風險極小。本集團目前並無外匯對沖政策。然而，本集團監控外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

### (b) 利率風險

本集團就定息應收貸款(有關詳情請參閱附註23)及租賃負債(有關詳情請參閱附註30)面臨公平值利率風險。本集團亦就浮息銀行結餘面臨現金流量利率風險(有關詳情請參閱附註27)。

本集團現金流量利率風險主要集中於銀行存款利率波動。本集團透過根據利率水平及前景評估任何利率波動產生的潛在影響來管理其利率風險。本集團主要透過調整客戶貸款利率管理公平值利率風險。本集團認為，浮息銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大。因此，並無呈報利率風險敏感度分析。

# 合併財務報表附註

## 6 財務風險管理 (續)

### (b) 利率風險 (續)

來自按攤銷成本列賬之財務資產的利息收益／收入總額如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
利息收益 按攤銷成本計量之財務資產	50,497	58,436
利息收入 按攤銷成本計量之財務資產	1,381	312
	<b>51,878</b>	<b>58,748</b>

並非透過損益按公平值列賬之財務負債的利息支出：

	2023年 千港元	2022年 千港元
按攤銷成本計量之財務負債	132	157

### (c) 其他價格風險

本集團透過損益按公平值列賬之股本證券之投資而面臨股本價格風險。就於香港聯合交易所有限公司報價透過其他全面收益按公平值列賬之股本證券而言，管理層透過持有具多元風險之投資組合管理此風險。

#### 敏感度分析

敏感度分析乃根據於報告日期承擔之股本價格風險釐定。於2023年12月31日，倘本集團透過損益按公平值列賬之財務資產股本價格上漲／下跌10%而所有其他變數保持不變，則年度除稅後合併溢利將增加／減少約698,000(2022年：年度除稅後合併虧損將減少／增加約689,000港元)。

### (d) 信貸風險及減值評估

信貸風險指交易對手違反其合約義務，導致本集團遭受財務虧損的風險。本集團信貸風險主要來自應收貸款、貿易應收款項、按金及其他應收款項及銀行結餘。本集團並無持有抵押品或其他信貸增強措施以應對其財務資產相關信貸風險，惟應收貸款相關信貸風險會下降，乃由於彼等以設備或貿易應收款項作抵押。

# 合併財務報表附註

## 6 財務風險管理 (續)

### (d) 信貸風險及減值評估 (續)

本集團根據預期信貸虧損模式對財務資產進行減值評估。有關本集團信貸風險管理、最大信貸風險敞口及相關減值評估(倘適用)之資料概述如下：

#### 來自客戶合約之應收貸款機貿易應收款項

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。

就應收貸款而言，本集團將應收貸款分為三個類別，以反映其信貸風險及釐定各類別預期信貸虧損撥備的方式。本集團透過及時計提適當預期信貸虧損對信貸風險進行會計處理。於計算預期信貸虧損率時，本集團同時考慮歷史虧損率及前瞻性宏觀經濟數據。就出現信貸減值的應收貸款而言，本集團亦考慮客戶為應收貸款質押的抵押品價值。支持本集團預期信貸虧損模式的假設概述如下：

類別	本集團就各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
第一階段	違約風險低，履行合約現金流量能力強的客戶	12個月預期信貸虧損。倘資產的預期生命週期少於12個月，則預期信貸虧損按其預期生命週期計量
第二階段	自初步確認以來信貸風險大幅上升的應收款項	生命週期的預期信貸虧損(非信貸減值)
第三階段	自初步確認以來錄得信貸虧損的應收款項	生命週期的預期信貸虧損(信貸減值)

# 合併財務報表附註

## 6 財務風險管理 (續)

### (d) 信貸風險及減值評估 (續)

就貿易應收款項而言，本集團根據預期信貸虧損模式對有重大結餘及信貸減值的貿易應收款項進行單獨及／或集體的減值評估。年內確認減值約586,000港元(2022：約5,000港元)。有關量化披露的詳情載於本附註。

類別	本集團就各類別的定義	確認預期信貸虧損撥備的基礎
第一階段	交易對手的違約風險較低，且並無任何逾期款項或債務人經常於到期日後償還但通常於到期日結清	全期預期信貸虧損（無信貸減值）
第二階段	信用風險自初始確認以來顯著增加（透過內部或外部資源開發之信息）	全期預期信貸虧損（無信貸減值）
第三階段	有證據顯示有關資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損（無信貸減值）

本集團亦面臨集中信貸風險，乃由於17%(2022年：11%)及74%(2022年56%)的應收貸款及貿易應收款項總額分別來自本集團最大客戶及本集團五大客戶，且所有客戶均位於中國。

#### 按金及其他應收款項及銀行結餘

就按金及其他應收款項而言，管理層根據歷史結算記錄、過往經驗及合理且支持前瞻性資料的定量及定性資料，定期對按金及其他應收款項的可收回性進行單獨評估。本集團管理層認為，該等金額自初始確認後信貸風險並未顯著增加，本集團按12個月預期信貸虧損計提減值撥備。於截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團評估按金及其他應收款項的預期信貸虧損並不重大，故未確認虧損撥備。

由於交易對手為位於中國的國有銀行或具有高信貸評級的銀行，故銀行結餘的信貸風險有限。管理層預計，該等交易對手的違約不會造成任何重大虧損。



# 合併財務報表附註

## 6 財務風險管理 (續)

### (d) 信貸風險及減值評估 (續)

下表載列本集團須進行預期信貸虧損評估的財務資產的信貸風險敞口詳情：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或生命 週期的預期 信貸虧損	2023年 總賬面值 千港元	2022年 總賬面值 千港元
<b>按攤銷成本計量的 財務資產</b>						
應收貸款	23	不適用	第一階段 第二階段 第三階段	12個月預期信貸虧損 生命週期的預期信貸 虧損(非信貸減值) 生命週期的預期信貸 虧損(信貸減值)	<b>496,141</b> — —	500,861 — 28,662
					<b>496,141</b>	529,523
貿易應收款項	24	不適用	第一階段 第二階段 第三階段	生命週期的預期信貸 虧損(非信貸減值) 生命週期的預期信貸 虧損(非信貸減值) 生命週期的預期信貸 虧損(信貸減值)	— <b>11,178</b> —	11,092 — —
					<b>11,178</b>	11,092
按金及其他應收款項	25	不適用	(附註1)	12個月生命週期的預 期信貸虧損	<b>2,826</b>	1,837
銀行結餘	27	AA+至BBB+	不適用	12個月生命週期的預 期信貸虧損	<b>159,548</b>	147,319

附註：

- 就內部信貸風險管理而言，本集團利用逾期資料評估信貸風險自初步確認後是否顯著增加。

作為本集團信貸風險管理一部份，本集團就貸款融資及銷售花卉及植物業務其客戶應用內部信貸評級。下表載有有關就應收貸款及就個別評估評估的貿易應收款項之信貸風險的資料。

# 合併財務報表附註

## 6 財務風險管理(續) (d) 信貸風險及減值評估(續) 應收貸款

內部信貸評級	平均虧損率	2023年		
		賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
第一階段	0.14%	496,141	676	495,465
第二階段	不適用	-	-	-
第三階段	不適用	-	-	-
		<b>496,141</b>	<b>676</b>	<b>495,465</b>

內部信貸評級	平均虧損率	2022年		
		賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
第一階段	0.26%	500,861	1,281	499,580
第二階段	不適用	-	-	-
第三階段	28.50%	28,662	8,168	20,494
		529,523	9,449	520,074

### 貿易應收款項

內部信貸評級	平均虧損率	2023年		
		賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
第一階段	不適用	-	-	-
第二階段	5.69%	11,178	636	10,542
第三階段	不適用	-	-	-
		<b>11,178</b>	<b>636</b>	<b>10,542</b>

內部信貸評級	平均虧損率	2022年		
		賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
第一階段	0.50%	11,092	55	11,037
第二階段	不適用	-	-	-
第三階段	不適用	-	-	-
		11,092	55	11,037

# 合併財務報表附註

## 6 財務風險管理 (續)

### (d) 信貸風險及減值評估 (續)

下表載列已確認應收貸款虧損撥備的對賬。

	12個月預期 信貸虧損 千港元	生命週期 預期信貸虧損 (非信貸減值) 千港元	生命週期 預期信貸虧損 (信貸減值) 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日	1,666	-	8,898	10,564
因於2022年1月1日確認的 金融工具而產生的變動：				
—減值虧損撥回	(1,582)	-	(36)	(1,618)
產生新金融資產	1,321	-	-	1,321
匯兌調整	(124)	-	(694)	(818)
於2022年12月31日及 2023年1月1日	<b>1,281</b>	<b>-</b>	<b>8,168</b>	<b>9,449</b>
因於2023年1月1日確認的 金融工具而產生的變動：				
—撇銷	-	-	(1,880)	(1,880)
—減值虧損撥回	(1,254)	-	(6,122)	(7,376)
產生新金融資產	681	-	-	681
匯兌調整	(32)	-	(166)	(198)
於2023年12月31日	<b>676</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>676</b>

於2023年12月31日，本集團給予客戶之貸款約496,141,000港元(2022年：約525,158,000港元)乃以有關客戶之設備或貿易應收款項(2022年：物業或貿易應收款項)等抵押品作抵押。在借款人並無違約的情況下，本集團不得出售或再抵押抵押品。就應收貸款所持抵押品的質素並無任何重大變動。根據2022年12月31日的抵押品價值，本集團認為透過信貸減值應收貸款產生之信貸風險已被作為抵押品持有的物業而大幅降低。

下表載列就貿易應收款項確認的生命週期的預期信貸虧損變動。

	千港元
2022年1月1日	55
已確認減值虧損	5
匯兌調整	(5)
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>55</b>
已確認減值虧損	<b>586</b>
匯兌調整	<b>(5)</b>
於2023年12月31日	<b>636</b>

# 合併財務報表附註

## 6 財務風險管理(續)

### (e) 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：

	加權 平均利率	1年內或 於要求時 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	5年後 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
<b>於2023年12月31日</b>							
應計費用及其他應付款項	-	13,031	-	-	-	13,031	13,031
應付關連公司款項	-	1,146	-	-	-	1,146	1,146
租賃負債	3.7%	2,172	884	556	16	3,628	3,450
總計		16,349	884	556	16	17,805	17,627
<b>於2022年12月31日</b>							
應計費用及其他應付款項	-	10,061	-	-	-	10,061	10,061
應付關連公司款項	-	1,429	-	-	-	1,429	1,429
租賃負債	3.5%	1,936	1,761	701	-	4,398	4,230
總計		13,426	1,761	701	-	15,888	15,720

### (f) 金融工具類別

	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>財務資產：</b>		
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	6,977	6,894
按攤銷成本列賬之財務資產	668,381	680,267
<b>財務負債：</b>		
按攤銷成本列賬之財務負債	17,627	15,720

# 合併財務報表附註

## 7 金融工具之公平值計量

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。

### (a) 本集團按經常基準以公平值計量之財務資產之公平值

本集團部分財務資料及財務負債於各報告期末按公平值計量。下表提供有關如何釐定該等財務資產的公平值之資料(特別是所使用估值技術及輸入數據)。

#### 於2023年12月31日的公平值層級

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
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	6,977	—	—	6,977

#### 於2022年12月31日的公平值層級

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
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	6,894	—	—	6,894

於活躍市場交易的透過損益按公平值列賬之財務資產公平值以報告期末的市場報價為基礎。

截至2023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(2022年：無)。

### (b) 本集團並非按經常基準以公平值計量之財務資產及財務負債之公平值

管理層認為，合併財務報表中按攤銷成本錄得之財務資產及財務負債賬面值與其公平值相若。

# 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。

	2023年 千港元	2022年 千港元
來自客戶合約之收入		
銷售花卉及植物	6,331	38,963
其他來源之收入		
投資物業的租金收入(附註)	15,754	9,721
提供融資之收入	50,497	58,436
	66,251	68,157
	72,582	107,120

附註：投資物業租金收入乃根據經營租賃以固定付款方式收取。

### 客戶合約的履約責任及收入確認政策

#### 銷售花卉及植物

本集團直接向客戶銷售花卉及植物。當貨物的控制權移交予客戶(即貨物交付予客戶)時確認收益。

當貨物被運送到客戶的特定位置時，交付即發生。當客戶初步購買貨品時，本集團收取的交易價格確認為合約負債，直至貨品交付予客戶為止。一般信貸期為交付後30日。

本集團已應用香港財務報告準則第15號之實際權宜方案，由於履約責任的初始預期期限為一年或以下，豁免於預期將於日後確認從報告日期現有客戶合約中產生之收入之披露。

# 合併財務報表附註

## 9 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（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
東葵業務	— 提供貸款融資
銷售花卉及植物	— 銷售花卉、苗木及植物
不良資產管理	— 提供不良資產管理

本集團的須予呈報分部為提供不同產品及服務的策略性業務單元。由於各業務需要不同的營銷策略故分開進行管理。

### 分部收益及業績

下文載列本集團按須予呈報分部劃分的收益及業績分析：

	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
<b>截至2023年12月31日止年度</b>					
<b>按確認收益的時間分類</b>					
於單個時間點	—	—	6,331	—	6,331
隨時間推移	15,754	50,497	—	—	66,251
分部收益	15,754	50,497	6,331	—	72,582
除稅後分部溢利／（虧損）	7,986	36,779	(739)	(141)	43,885
未分配金額：					
職工成本					(10,625)
使用權資產折舊					(1,626)
透過損益按公平值列賬之財務資產之 公平值收益					83
匯兌虧損淨額					(6,205)
其他收入					404
財務收入					233
財務成本					(99)
其他企業開支					(6,159)
除稅後合併溢利					19,891



# 合併財務報表附註

## 9 分部資料(續)

### 分部收益及業績(續)

下文載列本集團按須予呈報分部劃分的收益及業績分析：(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
<b>截至2022年12月31日止年度</b>					
<b>按確認收益的時間分類</b>					
於單個時間點	-	-	38,963	-	38,963
隨時間推移	9,721	58,436	-	-	68,157
分部收益	9,721	58,436	38,963	-	107,120
除稅後溢利／(虧損)	(20,453)	41,600	605	(3,293)	18,459
未分配金額：					
職工成本					(9,617)
使用權資產折舊					(1,537)
透過損益按公平值列賬之財務資產之 公平值虧損					(983)
出售物業、機器及設備之收益					13
匯兌虧損淨額					(20,573)
其他收入					453
財務收入					93
財務成本					(101)
其他企業開支					(4,706)
除稅後合併虧損					(18,499)

# 合併財務報表附註

## 9 分部資料(續)

### 分部資產及負債

下文載列本集團按須予呈報分部劃分的資產及負債分析：

於2023年12月31日

	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
<b>分部資產</b>	<b>333,934</b>	<b>631,764</b>	<b>10,542</b>	<b>4</b>	<b>977,244</b>
未分配資產：					
使用權資產					3,125
無形資產					7,096
透過損益按公平值列賬之財務資產					6,977
現金及現金等值項目					6,877
其他資產					1,252
合併資產					<b>1,002,571</b>
<b>分部負債</b>	<b>10,488</b>	<b>11,491</b>	<b>992</b>	<b>-</b>	<b>22,971</b>
未分配負債：					
即期稅項負債					24,670
其他負債					17,061
合併負債					<b>64,702</b>

於2022年12月31日

	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
<b>分部資產</b>	<b>312,190</b>	<b>641,476</b>	<b>11,037</b>	<b>5</b>	<b>964,708</b>
未分配資產：					
使用權資產					3,484
無形資產					7,096
透過損益按公平值列賬之財務資產					6,894
現金及現金等值項目					5,259
其他資產					17,090
合併資產					<b>1,004,531</b>
<b>分部負債</b>	<b>10,436</b>	<b>11,055</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21,491</b>
未分配負債：					
即期稅項負債					25,097
其他負債					17,390
合併負債					<b>63,978</b>

# 合併財務報表附註

## 9 分部資料 (續) 其他分部資料

截至2023年12月31日止年度

	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
加入非流動資產(附註)					
已分配	20,067	-	-	-	20,067
未分配					1,267
					21,334
折舊					
已分配	6	358	-	1	365
未分配					1,626
					1,991
應收貸款減值虧損撥回淨額	-	(6,695)	-	-	(6,695)
貿易應收款項減值虧損淨額	-	-	586	-	586
所得稅支出/(抵免)					
已分配	2,081	17,106	(51)	-	19,136
未分配					(520)
					18,816

截至2022年12月31日止年度

	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
加入非流動資產(附註)					
已分配	5	1,130	-	-	1,135
未分配					4,286
					5,421
折舊					
已分配	6	380	-	535	921
未分配					1,537
					2,458
應收貸款減值虧損撥回淨額	-	(297)	-	-	(297)
貿易應收款項減值虧損淨額	-	-	5	-	5
所得稅支出/(抵免)					
已分配	(6,610)	11,990	-	-	5,380
未分配					(2,275)
					3,105

附註：非流動資產不包括遞延稅項資產。

# 合併財務報表附註

## 9 分部資料(續)

### 地區資料：

本集團截至2023年及2022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。

### 有關主要客戶之資料

相應年度佔本集團銷售貢獻 10% 以上的客戶總收益載列如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
銷售花卉及植物 客戶a	不適用*	38,963

\* 收益為佔本集團收益的比例不超過10%。

## 10 其他收入

	2023年 千港元	2022年 千港元
透過損益按公平值列賬之股息	404	261
政府補助(附註)	122	192
終止租賃之補償收入	246	963
其他	8	15
	<b>780</b>	<b>1,431</b>

附註： 截至2023年12月31日止年度，該金額為當地政府給予本集團的補貼，用於促進貸款融資業的發展。有關補貼並無附有特定條件，本集團於收款時確認補貼。截至2022年12月31日止年度，該金額指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。

## 11 其他收益及虧損

	2023年 千港元	2022年 千港元
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益/(虧損)	83	(983)
出售物業、機器及設備的收益	-	13
出售一間附屬公司之虧損(附註33)	-	(235)
匯兌虧損淨額	<b>(6,205)</b>	<b>(20,573)</b>
	<b>(6,122)</b>	<b>(21,778)</b>

# 合併財務報表附註

## 12 財務收入淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
財務收入		
銀行存款利息收入	1,381	312
財務成本		
租賃負債利息	(132)	(157)
財務收入淨額	1,249	155

## 13 所得稅支出

	2023年 千港元	2022年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內撥備	9,098	14,115
過往年度超額撥備	(123)	–
一間附屬公司分派溢利的預扣稅		
年內撥備	690	958
過往年度超額撥備	–	(2,049)
	9,665	13,024
遞延稅項(附註31)	8,951	(9,919)
利得稅支出	18,616	3,105

由於本集團截至2023年及2022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。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅實施條例，截至2023年及2022年12月31日止年度，中國附屬公司的稅率為25%。

根據企業所得稅法，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，截至2023年12月31日止年度，股息預扣稅撥備約690,000港元已於損益中扣除(2022年：超額撥備淨額約1,091,000港元已計入損益)。於2023年12月31日，由於該等中國附屬公司並無可供分派的重大未分派溢利，故並無就中國外國投資附屬公司的未分派溢利確認遞延稅項負債。於2022年12月31日，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，以於可預見將來將作出分派之溢利為限。

# 合併財務報表附註

## 13 所得稅支出(續)

根據合併損益表，所得稅支出與除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	38,507	(15,394)
按有關司法權區適用稅率計算稅項	10,345	(1,533)
不可扣稅收入之稅務影響	(533)	(1,536)
不可扣稅支出之稅務影響	1,843	6,371
未確認之稅務虧損之稅務影響	338	1
動用先前未確認之稅務虧損	(1)	–
未確認可扣減暫時性差異之稅務影響	10,322	4,356
動用先前未確認暫時性差異	(3,054)	(2,279)
過往年度超額撥備	(123)	(2,049)
一間中國附屬公司未分派溢利之遞延稅項	(1,211)	(1,184)
一間附屬公司分派溢利的預扣稅	690	958
所得稅支出	18,616	3,105

## 14 年內溢利／(虧損)

年內溢利／(虧損)乃扣除以下各項後達致：

	2023年 千港元	2022年 千港元
物業、廠房及設備折舊	9	23
使用權資產折舊	1,982	2,435
	1,991	2,458
核數師薪酬		
審核服務	1,700	1,700
非審核服務	205	351
	1,905	2,051
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	9,607	4,326
員工成本(包括董事酬金)：		
薪酬、花紅及津貼	14,634	16,520
退休金計劃供款(附註)	1,121	1,536
	15,755	18,056

附註：對該計劃供款立即歸屬，本集團不會使用沒收的供款降低現有供款水平。

# 合併財務報表附註

## 15 董事及主要行政人員薪酬

截至2023年及2022年12月31日止年度，依據適用上市規則及香港公司條例披露之董事及主要行政人員之酬金如下：

截至2023年12月31日止年度

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 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>						
羅韶宇先生	-	1,650	-	338	18	2,006
台星先生	-	1,892	382	584	174	3,032
曹鎮偉先生	-	1,348	167	29	18	1,562
<b>非執行董事</b>						
潘川先生	120	-	-	-	-	120
孫琳女士	120	-	-	-	-	120
<b>獨立非執行董事</b>						
陳英祺先生	120	-	-	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	-	-	120
梁健康先生	120	-	-	-	-	120
	600	4,890	549	951	210	7,200

台星先生亦為本公司之行政總裁(「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

## 15 董事及主要行政人員薪酬 (續)

截至2022年12月31日止年度

	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 之供款 千港元	總計 千港元
<b>執行董事</b>						
羅韶宇先生	-	1,440	-	706	18	2,164
台星先生	-	1,743	398	563	225	2,929
曹鎮偉先生	-	1,056	224	167	18	1,465
<b>非執行董事</b>						
潘川先生	120	-	-	-	-	120
孫琳女士(附註(iii))	60	-	-	-	-	60
羅韶穎小姐(附註(ii))	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
陳英祺先生	120	-	-	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	-	-	120
梁健康先生	120	-	-	-	-	120
	540	4,239	622	1,436	261	7,098

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2022年7月4日辭任。
- (iii) 於2022年7月4日委任。

截至2023年及2022年12月31日止年度概無主要行政人員或任何董事放棄或同意放棄收取任何酬金及自本集團收取任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

## 16 五名最高薪酬人士

本集團年內酬金最高的五名僱員包括三名(2022年：三名)董事，其酬金詳情載於上文附註15。餘下兩名(2022年：兩名)非本公司董事或主要行政人員的最高薪僱員之酬金詳情如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
薪酬、花紅及津貼	1,628	1,063
退休福利計劃供款	176	217
	1,804	1,280

# 合併財務報表附註

## 16 五名最高薪酬人士(續)

酬金屬於以下範圍的非本公司董事之最高薪酬僱員人數如下：

	人數	
	2023年	2022年
零至1,000,000港元	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	–
	2	2

截至2023年及2022年12月31日止年度，五位最高薪酬人士概無收取本集團的酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。

## 17 股息

於截至2023年12月31日及2022年12月31日止年度，尚未向本公司普通股股東支付或建議派發股息，自2023年12月31日起亦未建議派發任何股息(2022年：無)。

## 18 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>盈利／(虧損)</b>		
就計算每股基本盈利／(虧損)之盈利／(虧損) (本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損))	13,286	(17,317)
	2023年 千股	2022年 千股
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	1,274,039	1,274,039

由於2023年及2022年並無已發行潛在普通股，故並無就截至2023年及2022年12月31日止兩個年度每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)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
<b>成本</b>					
於2022年1月1日	169	177	2,517	31	2,894
添置	-	11	-	-	11
出售	-	-	(1,758)	-	(1,758)
出售一間附屬公司(附註33)	-	(43)	-	(30)	(73)
匯兌調整	(13)	(13)	-	(1)	(27)
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>156</b>	<b>132</b>	<b>759</b>	<b>-</b>	<b>1,047</b>
添置	-	17	-	-	17
出售	(64)	-	-	-	(64)
匯兌調整	(4)	(4)	-	-	(8)
於2023年12月31日	<b>88</b>	<b>145</b>	<b>759</b>	<b>-</b>	<b>992</b>
<b>累計折舊</b>					
於2022年1月1日	169	125	2,517	13	2,824
年內支出	-	16	-	7	23
出售時撇銷	-	-	(1,758)	-	(1,758)
出售一間附屬公司時撇銷(附註33)	-	(20)	-	(20)	(40)
匯兌調整	(13)	(10)	-	-	(23)
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>156</b>	<b>111</b>	<b>759</b>	<b>-</b>	<b>1,026</b>
年內支出	-	9	-	-	9
出售時撇銷	(64)	-	-	-	(64)
匯兌調整	(4)	(4)	-	-	(8)
於2023年12月31日	<b>88</b>	<b>116</b>	<b>759</b>	<b>-</b>	<b>963</b>
<b>賬面值</b>					
於2023年12月31日	-	29	-	-	29
於2022年12月31日	-	21	-	-	21

上述物業、廠房及設備項目以直線法為基準進行折舊。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

# 合併財務報表附註

## 20 使用權資產

按相關資產類別劃分之使用權資產賬面值：

	租賃物業 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
於2023年12月31日 賬面值	<b>2,180</b>	<b>1,327</b>	<b>3,507</b>
於2022年12月31日 賬面值	3,469	772	4,241
截至2023年12月31日止年度 折舊開支	<b>1,708</b>	<b>274</b>	<b>1,982</b>
截至2022年12月31日止年度 折舊開支	2,316	119	2,435
		<b>2023年 千港元</b>	2022年 千港元
租賃現金流出總額		<b>2,065</b>	2,654
加入使用權資產		<b>1,267</b>	5,410

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團租賃辦公室、一間董事宿舍及一輛汽車用於其營運。租賃合約的固定年期為2至5.5年(2022年：2年至4.5年)。租賃條款乃按個別基準磋商，並載有不同條款及條件。於釐定租賃期及評估不可撤銷期間的期限時，本集團應用合約的定義，並釐定合約可強制執行的期間。並無租賃包括可變租賃付款。

## 21 投資物業

	<b>2023年 千港元</b>	2022年 千港元
於1月1日	<b>278,690</b>	335,364
添置	<b>20,050</b>	–
公平值收益／(虧損)	<b>4,781</b>	(31,377)
匯兌調整	<b>(7,819)</b>	(25,297)
於12月31日	<b>295,702</b>	278,690

本集團的投資物業為中國一間購物商場及辦公室。本集團並無因租賃安排面臨外幣風險，乃由於所有租賃均以集團實體各自功能貨幣計值。租賃合約並無載有剩餘價值擔保及/或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。

# 合併財務報表附註

## 21 投資物業(續)

本集團的自有投資物業乃使用公平值模式計量。於2023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2023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
<b>購物商場</b>		
長期空置率	12%(2022年：15%)	減少
每月每平方米市場租金	人民幣40元至人民幣265元 (2022年：人民幣37元至人民幣253元)	增加
資本化率	5.5%至6.0%(2022年：5.5%至6.0%)	減少
<b>寫字樓</b>		
長期空置率	25%(2022：不適用)	減少
每月每平方米市場租金	人民幣63元至人民幣69元(2022年：不適用)	增加
資本化率	6.0%至6.5%(2022年：不適用)	減少

於截至2023年及2022年12月31日止年度已應用一致之估值技巧。年內第3級中並無轉入或轉出。

## 22 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。

## 23 應收貸款

	2023年 千港元	2022年 千港元
固定利率應收貸款	496,141	529,523
減：撥備信貸虧損	(676)	(9,449)
	495,465	520,074

有關應收貸款減值評估的詳情載於附註6(d)。

# 合併財務報表附註

## 23 應收貸款(續)

於2023年12月31日，本集團給予客戶之貸款約496,141,000港元(2022年：約525,158,000港元)乃以有關客戶之設備或貿易應收款項等抵押品(2022年：物業或貿易應收款項)作抵押，並須於提取日期起計一年內(2022年：兩年內)分期償還。該等貸款之實際年利率介乎9.4%至11.0%(2022年：8.0%至15.4%)不等。

賬齡分析乃按合同到期日編製：

	2023年			2022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
一個月內	2,158	193	2,351	20,217	277	20,494
一至三個月	20,680	1,517	22,197	4,299	65	4,364
三至六個月	-	-	-	35,984	2,429	38,413
超過六個月但一年內	464,052	6,865	470,917	448,997	7,806	456,803
	486,890	8,575	495,465	509,497	10,577	520,074

## 24 貿易應收款項

	2023年 千港元	2022年 千港元
貿易應收款項	11,178	11,092
減：撥備信貸虧損	(636)	(55)
	10,542	11,037

於2022年1月1日，來自客戶合約之貿易應收款項為約11,019,000港元。

貿易應收款項於客戶接受及控制產品當日起計30天(2022年：30天)內到期。根據發票日期進行的貿易應收款項(扣除所呈報信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
一個月內	576	11,037
一至三個月	257	-
三至六個月	1,642	-
超過六個月但一年內	336	-
超過一年	7,731	-
	10,542	11,037

有關貿易應收款項減值評估之進一步詳情載於附註6(d)。

# 合併財務報表附註

## 25 預付款項、按金及其他應收款項

	2023年 千港元	2022年 千港元
應計應收租金	694	68
按金	409	406
預付款項	2,741	648
其他應收款項	1,723	1,363
	<b>5,567</b>	2,485

## 26 透過損益按公平值列賬之財務資產

	2023年 千港元	2022年 千港元
於香港上市及持作買賣的股本證券	6,977	6,894

## 27 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括活期存款及三個月內的短期存款，用於滿足本集團短期現金承諾，並按市場利率計息。

於2023年12月31日，現金及現金等值項目約152,761,000港元(2022年：約142,545,000港元)以人民幣(「人民幣」)計值。根據中國外匯管理條例及結售付匯管理條例，本集團僅可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。

## 28 應計費用及其他應付款項

	2023年 千港元	2022年 千港元
應計費用	2,916	3,419
其他應付款項	9,260	6,642
合約負債	855	–
其他應繳稅項	12,223	16,352
	<b>25,254</b>	26,413
就報告用途分析為：		
非流動資產	1,345	–
流動資產	23,909	26,413
	<b>25,254</b>	26,413

## 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。



# 合併財務報表附註

## 30. 租賃負債

	2023年 千港元	2022年 千港元
應付租賃負債：		
1年內	2,066	1,830
1年後2年內	841	1,713
2年後但5年內	528	687
5年後	15	–
	<b>3,450</b>	4,230
減：呈列於流動負債項下12個月到期結算之款項	<b>(2,066)</b>	(1,830)
呈列於非流動負債項下12個月到期結算之款項	<b>1,384</b>	2,400

## 31 遞延稅項

就合併財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已被抵銷。下文載列財務報告中遞延所得稅結餘的分析：

	2023年 千港元	2022年 千港元
遞延稅項資產	<b>18,138</b>	26,674
遞延稅項負債	<b>(2,683)</b>	(1,647)
	<b>15,455</b>	25,027

下文載列本年度及過往年度確認之主要遞延稅項資產／(負債)及其變動：

	重估 投資物業 千港元	貿易應收貸款 預期信貸 虧損撥備 千港元	一間中國 附屬公司之 未分派溢利 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日	12,860	2,641	(2,587)	3,800	16,714
於損益計入／(扣除) (附註13)	7,844	(74)	1,184	965	9,919
匯兌調整	(1,242)	(204)	167	(327)	(1,606)
於2022年12月31日及 2023年1月1日	<b>19,462</b>	<b>2,363</b>	<b>(1,236)</b>	<b>4,438</b>	<b>25,027</b>
於損益(扣除)／計入 (附註13)	<b>(1,195)</b>	<b>(1,984)</b>	<b>1,211</b>	<b>(6,983)</b>	<b>(8,951)</b>
匯兌調整	<b>(525)</b>	<b>(50)</b>	<b>25</b>	<b>(71)</b>	<b>(621)</b>
於2023年12月31日	<b>17,742</b>	<b>329</b>	<b>–</b>	<b>(2,616)</b>	<b>15,455</b>

# 合併財務報表附註

## 31 遞延稅項(續)

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約105,771,000港元(2022年：約104,434,000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。根據中國的相關法律及法規，未確認稅項虧損包括約1,342,000港元的虧損(2022年：約5,000港元)，到期日如下表所示。其他虧損待香港稅務局最終批准後則可無限期結轉。

	2023年 千港元	2022年 千港元
2026年	-	1
2027年	-	4
2028年	1,342	-
	<b>1,342</b>	<b>5</b>

於報告期末，本集團有可扣稅暫時差額約39,474,000港元(2022年：約13,507,000港元)。由於不大可能產生可扣稅暫時差額用以抵銷應課稅溢利，故並無就該可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

## 32 股本及儲備

### (a) 股本

	2023年		2022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	<b>1,274,039</b>	<b>1,174,378</b>	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。

# 合併財務報表附註

## 32 股本及儲備(續)

### (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額外股權(控制權保持不變)產生的虧損。

### (c) 資本風險管理

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值項目計算。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年及2022年12月31日資本負債比率如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
租賃負債(附註30)	3,450	4,230
應付關連公司款項(附註29)	1,146	1,429
減:現金及現金等值項目(附註27)	(159,548)	(147,319)
	(154,952)	(141,660)
債項淨額(附註)	-	-
權益總額	937,869	940,553
資本總額	937,869	940,553
資本負債比率	不適用	不適用

附註：當現金及現金等值項目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。

# 合併財務報表附註

## 33 出售一間附屬公司

於2022年5月10日，本公司附屬公司上海東葵與一名獨立第三方及安信萬邦資產管理有限公司（「安信萬邦」）的其中一名董事訂立買賣協議，以代價人民幣100,000元（相當於約118,000港元）出售安信萬邦100%股權。該出售事項已於2022年6月8日完成。

下表概述安信萬邦於出售日期的負債淨額：

	千港元
物業、機器及設備(附註19)	33
使用權資產	101
預付款項、按金及其他應收款項	638
現金及現金等值項目	287
應計費用及其他應付款項	(999)
租賃負債	(104)
所出售淨負債	(44)

出售一間附屬公司之虧損：

	千港元
已收代價及應收款項	118
於出售附屬公司時重新分類累計匯兌儲備至損益	(397)
出售之負債淨值	44
	(235)

已收代價及應收款項：

	千港元
已收現金	94
其他應收款項	24
	118

出售產生之現金流出淨額：

	千港元
已收現金代價	94
減：出售之現金及現金等值項目	(287)
	(193)

# 合併財務報表附註

## 34 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指其現金流量或日後現金流量於本集團合併現金流量表中已分類為或將分類為融資活動所得現金流量。

	租賃負債 (附註30) 千港元
於2022年1月1日	1,456
融資現金流量	(2,654)
出售一間附屬公司(附註33)	(104)
已訂立新租賃	5,410
匯兌調整	(35)
利息支出	157
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>4,230</b>
融資現金流量	<b>(2,065)</b>
已訂立新租賃	<b>1,173</b>
匯兌調整	<b>(20)</b>
利息支出	<b>132</b>
於2023年12月31日	<b>3,450</b>

## 35 退休福利計劃

### 定額供款計劃

本集團對香港所有合資格僱員實行強制性公積金計劃。根據計劃，僱主及其僱員均須對該計劃按僱員有關收入之5%作出供款，惟每月有關收入之上限為30,000港元。該等計劃之資產由信託人控制之基金持有，並與本集團之資產分開持有。本集團按有關薪酬成本之5%向該計劃作出供款，與僱員之供款一致。計劃供款即時歸屬，並無已沒收供款可由本公司用於降低現有供款水平。

本集團的中國附屬公司僱員均為由中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員。該等附屬公司須根據當地相關部門向該退休福利計劃支付相當於當地政府確定的工資成本指定百分比的款項，作為有關退休福利金。本集團對該項退休福利計劃的唯一責任是作出指定供款。對該計劃的供款立即生效，沒有已失效供款可以被本集團用作減少現有的供款水平。

本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度就退休福利計劃作出的供款金額於附註14及附註15披露。

# 合併財務報表附註

## 36 經營租賃安排

本集團作為出租人

本集團透過經營租賃出租投資物業。租約的初始期限通常持續1年至10年(2022年：1.25年至6年)。租約概不包括或然租金。

於報告日期，本集團將於未來期間根據不可撤銷之經營租賃應收之未貼現租賃款項如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
一年內	3,866	2,771
第二年	1,796	—
第三年	1,839	—
第四年	1,885	—
第五年	1,931	—
五年後	9,279	—
	<b>20,596</b>	<b>2,771</b>

## 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

		2023年 千港元	2022年 千港元
<b>關連人士名稱</b>	<b>交易性質／結餘</b>		
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	1,897	602
	其他應付款項	283	542
重慶東錦商業管理有限公司 (附註)	其他應付款項	863	887

附註： 此等關連人士被視為本集團之關連公司，是由於羅先生及其配偶於該等關連人士擁有權益。

# 合併財務報表附註

## 37 重大關連人士交易 (續)

### (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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
短期福利	6,990	6,837
離職後福利	210	261
	<b>7,200</b>	<b>7,098</b>

於2023年12月31日，應計董事酬金約420,000港元(2022年：約180,000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。

## 38 或然負債

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2022年：無)。

# 合併財務報表附註

## 39 本公司財務狀況表

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產		1,415	2,546
無形資產		7,096	7,096
於附屬公司之投資		298,960	298,960
		<b>307,471</b>	308,602
<b>流動資產</b>			
應收貸款		–	4,364
預付款項、按金及其他應收款項		588	758
應收附屬公司款項		232,659	260,118
現金及現金等值項目		6,513	2,587
		<b>239,760</b>	267,827
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		12,636	12,668
應付附屬公司款項		162,993	165,724
租賃負債		1,151	1,125
即期稅項負債		15,295	15,722
		<b>192,075</b>	195,239
<b>流動資產淨值</b>		<b>47,685</b>	72,588
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>355,156</b>	381,190
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		472	–
租賃負債		292	1,443
		<b>764</b>	1,443
<b>資產淨值</b>		<b>354,392</b>	379,747
<b>資本及儲備</b>			
股本	32	1,174,378	1,174,378
累計虧損	39(b)	(819,986)	(794,631)
<b>權益總額</b>		<b>354,392</b>	379,747

已於2024年3月22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

	累計虧損 千港元
於2022年1月1日	(794,795)
年內綜合收益總額	164
於2022年12月31日及2023年1月1日	<b>(794,631)</b>
年內綜合開支總額	<b>(25,355)</b>
於2023年12月31日	<b>(819,986)</b>

## 40 有關本公司主要附屬公司之詳情

### 附屬公司一般資料

以下為於2023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
三亞清石實業有限公司	中國，有限公司 (非自然人投資或控 股公司投資)	人民幣 5,000,000元	-	77.58%	於中國持有投資物業

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 有關本公司主要附屬公司之詳情 (續)

### 有關擁有重大非控股權益之非全資附屬公司的詳情

有關擁有重大非控股權益之非全資附屬公司的詳情。下表載列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司的詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益持有之 擁有權及投票權比例		分配至非控股權益之 溢利／(虧損)		累計非控股權益	
		2023年 %	2022年 %	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
重慶寶旭	中國	30%/ 33.33%	30%/ 33.33%	1,851	(5,954)	90,793	91,463
上海東葵	中國	22.42%/ 22.42%	22.42%/ 22.42%	4,757	4,775	83,901	85,139
個別不重大非控股權 益附屬公司						(71)	(68)
						174,623	176,534

# 合併財務報表附註

## 40 有關本公司主要附屬公司之詳情(續)

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司的財務資料概述如下。以下財務資料概要載列集團內公司間對銷前之金額。

	重慶寶旭		上海東葵	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>於12月31日：</b>				
非流動資產	291,847	298,162	22,405	7,980
流動資產	28,878	25,065	634,114	645,211
非流動負債	-	(411)	(2,715)	(416)
流動負債	(18,083)	(17,941)	(279,579)	(273,028)
資產淨值	302,642	304,875	374,225	379,747
累計非控股權益	90,793	91,463	83,901	85,139
<b>截至12月31日止年度：</b>				
收益	21,050	48,684	51,210	58,371
年內溢利／(虧損)	6,169	(19,848)	21,217	21,298
其他綜合開支	(8,402)	(26,916)	(10,119)	(31,809)
綜合(開支)／收益總額	(2,233)	(46,764)	11,098	(10,511)
分配至非控股權益之溢利／(虧損)	1,851	(5,954)	4,757	4,775
分配至非控股權益之其他綜合開支	(2,521)	(8,075)	(2,269)	(7,132)
分配至非控股權益之綜合 (開支)／收益總額	(670)	(14,029)	2,488	(2,357)
支付予非控股權益之股息	-	-	3,726	5,228
經營活動所得現金淨額	2,653	3,183	53,439	171,189
投資活動(所用)／所得現金淨額	(17)	(5)	(19,086)	31
融資活動所用現金淨額	-	-	(17,007)	(24,269)
現金及現金等值項目增加淨額	2,636	3,178	17,346	146,951

## 41 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
辦公室－成都辦公室 中華人民共和國成都市府城大道西道399號天府新谷 6號樓1單元4樓1及2室	辦公室	中期

# 五年財務資料

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	<b>72,582</b>	107,120	140,974	103,759	33,202
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<b>13,286</b>	(17,317)	54,185	114,552	(79,691)

## 資產及負債

	於12月31日				
	2023年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
資產及負債					
資產總值	<b>1,002,571</b>	1,004,531	1,087,555	1,029,038	1,025,142
負債總額	<b>64,702</b>	63,978	64,432	98,383	234,881
資產淨值	<b>937,869</b>	940,553	1,023,123	930,655	790,261
非控股權益	<b>174,623</b>	176,534	198,247	177,342	184,794
資本及儲備					
本公司擁有人應佔股權	<b>763,246</b>	764,019	824,876	753,313	605,467