



## 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



2024 中期報告

## 目錄

	頁次
公司資料	2
管理層對業務之討論及分析	3
其他資料	17
簡明合併損益表	22
簡明合併損益及其他綜合收益表	23
簡明合併財務狀況表	24
簡明合併權益變動表	25
簡明合併現金流量表	26
簡明合併中期財務報表附註	27

## 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(於2024年6月3日辭職)  
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  
電子郵箱：enquiry@doyeninl.com

### 股份登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心46樓

### 股份過戶辦事處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712至16號舖

### 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.doyeninl.com>

## 管理層對業務之討論及分析

### 業務回顧

截至2024年6月30日止六個月，東銀國際控股有限公司（「本公司」，及其附屬公司，統稱「本集團」）錄得收益約3,760萬港元（2023年：約3,510萬港元），較去年同期增加7.12%。總收益增加主要是持有投資物業的收益增加所致。

截至2024年6月30日止六個月，本公司錄得期內溢利約1,490萬港元（2023年：溢利約1,070萬港元），期內溢利增加主要是由於匯兌的正面影響所致。

截至2024年6月30日止六個月之本公司擁有人應佔期內溢利約1,070萬港元（2023年：約700萬港元）。

### 東葵業務

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

本集團一直密切關注中華人民共和國（「中國」）經濟市場變化，高度重視風險管理工作，建立了完善的風險管理體系，能夠有效識別、評估各類業務風險，並不斷完善內部控制，提升整體的管理水準。通過這些措施，加上客戶按時償還貸款，在2024年上半年，上海東葵的經營表現相對穩定，為下半年的發展奠定了良好基礎。

截至2024年6月30日止六個月，東葵業務分部貢獻收益約2,780萬港元（2023年：收益約2,740萬港元），增加約1.46%。該分部錄得除稅後溢利約2,200萬港元（2023年：除稅後溢利約2,010萬港元），增加原因為保理／再保理業務經營收入增加及經營支出減少所致。

截至2024年6月30日，本集團與9名（2023年12月31日：9名）借款人訂立貸款融資及保理／再保理協議。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 貸款融資業務

於2024年1月15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(「人民幣」)200萬元(約等於港幣210萬元)向重慶隆雅特購買機器及設備，該金額根據貸款融資協議向重慶隆雅特租回為期1年，年利率為9.80%。

#### 保理／再保理業務

於2024年4月19日，東銳商業保理(上海)有限公司(「上海東銳」)與武漢合縱創展貿易有限公司(「武漢合縱」)訂立保理協議，據此，上海東銳同意於簽署保理協議日期起計1年期限內提供融資，有關融資由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2,110萬元(約等於2,270萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,900萬元(約等於2,040萬港元)，年利率為12.00%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年4月19日的公告。

於2023年9月15日，上海東銳與上海翊眩實業有限公司(「上海翊眩」)訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由上海翊眩之保理客戶向上海翊眩轉讓之應收賬款約人民幣2,000萬元(約等於2,150萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,800萬元(約等於1,930萬港元)。年利率為11.00%。有關進一步詳情，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 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 保理／再保理業務 (續)

於2023年9月15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990萬元(約等於1,060萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣900萬元(約等於970萬港元)。年利率為11.00%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年9月15日的公告。

於2023年9月15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940萬元(約等於1,010萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣850萬元(約等於910萬港元)。年利率為11.00%。有關進一步詳情，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 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 保理／再保理業務 (續)

於2023年9月15日，上海東銳與重慶柏翠苗木有限公司(「重慶柏翠」)訂立保理協議，據此，上海東銳同意於保理協議簽訂日期起計1年期間內提供融資，有關融資由重慶柏翠之保理客戶向重慶柏翠轉讓之應收賬款約人民幣940萬元(約等於1,010萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣850萬元(約等於910萬港元)。年利率為11.00%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年9月15日的公告。

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920萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣750萬元(約等於810萬港元)。年利率為9.41%。有關進一步詳情，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5,840萬元(約等於6,270萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣5,300萬元(約等於5,690萬港元)。年利率為10.00%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月11日的公告。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 保理／再保理業務 (續)

於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4,770萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣4,000萬元(約等於4,300萬港元)。年利率為11.00%。有關進一步詳情，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4,770萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣4,000萬元(約等於4,300萬港元)。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2,380萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,000萬元(約等於2,150萬港元)。年利率為11.00%。有關進一步詳情，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3,110萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣2,650萬元(約等於2,850萬港元)。年利率為9.41%。有關進一步詳情，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5,820萬港元)作抵押，保理本金額約人民幣4,960萬元(約等於5,320萬港元)。年利率為9.41%。有關進一步詳情，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 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 保理／再保理業務 (續)

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7,990萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣6,700萬元(約等於7,200萬港元)。年利率為11.00%。有關進一步詳情，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4,410萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣3,700萬元(約等於3,970萬港元)。年利率為11.00%。有關進一步詳情，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2,380萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣2,000萬元(約等於2,150萬港元)。年利率為11.00%。有關進一步詳情，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2,030萬港元)作抵押，保理本金額為人民幣1,730萬元(約等於1,860萬港元)。年利率為9.41%。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年12月22日的公告。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 應收貸款

於2024年6月30日，本集團應收貸款總額約為5.012億港元(2023年：約4.955億港元)。本集團於2024年6月30日之應收貸款按貸款融資分部的二個分部(即貸款融資業務及保理／再保理業務)分列如下：

	賬面總值 千港元 (未經審核)	虧損撥備 千港元 (未經審核)	賬面淨值 千港元 (未經審核)
貸款融資業務	2,194	(46)	2,148
保理／再保理業務	499,620	(614)	499,006
總計	501,814	(660)	501,154

#### 持有投資物業

##### 東東摩

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

2024年上半年，中國消費市場整體保持穩定增長態勢，但受房地產市場持續疲軟、就業形勢不容樂觀等影響，消費者信心維持低位徘徊，居民消費能力和消費意願仍待增強。

期內，東東摩在經營策略上積極嘗試創新，為消費者帶來嶄新體驗，促進消費需求釋放，推動業務持續增長。另一方面，中國政府為進一步提振消費者信心，推出一系列政策，振興房地產市場、擴大內需、促進消費。隨著這些政策措施持續發力，本集團深信未來中國居民消費能力、消費環境、市場增長韌性以及創新驅動力等都将得到進一步提升，為東東摩未來的發展創造有利條件。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 持有投資物業 (續)

##### 成都辦公室

於2024年4月25日，上海東葵全資擁有附屬公司三亞清石實業有限公司(「三亞清石」)與成都東銀信息傳媒有限公司訂立合同，據此，三亞清石同意購買物業(即位於中國成都市府城大道西段399號工地上之天府新谷科研辦公樓6樓1單元第4層1室及2室)(「成都辦公室」)，1室及2室各自的總樓面面積分別為1,437.93平方米及474.76平方米，總代價為人民幣1,900萬元(約等於2,040萬港元)。請參閱本公司日期為2024年4月25日的公告。

成都是中國西南地區商業中心，經濟發展具有極強的韌性和活力，其商業地產市場發展潛力巨大，為商務樓宇租賃需求提供強固支撐。成都辦公室位於成都的商業區，地理位置優越，有望為本集團帶來長期可觀收益。於2023年6月，三亞清石已與租戶為成都辦公室簽訂一紙長達近10年的租賃協議，每年租金約人民幣160萬元(約等於170萬港元)，為本集團未來帶來持續穩定的收入。

截至2024年6月30日止六個月，本集團持有物業投資分部貢獻收益約820萬港元(2023年：約640萬港元)。截至2024年6月30日止六個月，該分部錄得除稅後溢利約370萬港元(2023年：除稅後溢利約340萬港元)，增加原因為持有投資物業收益增長所致。

##### 銷售花卉及植物

自2019年12月起，重慶寶旭將物業增值業務的銷售花卉及植物作重點管理，因此成立了銷售花卉及植物部，主要負責花卉及植物的採購、銷售及售後一體化管理及積極發展中國銷售花卉及植物增值服務收入項目，在中國重慶開拓銷售的市場。

2024年上半年，重慶市房地產市場仍處於調整週期，房價下行壓力依然較大。由於本集團的銷售花卉及植物業務跟房地產市場關係緊密相關，樓市低迷抑制了市場對花卉及植物的需求，在此背景下，本集團銷售花卉及植物的收益受到影響。

截至2024年6月30日止六個月，本集團銷售花卉及植物分部貢獻收益約150萬港元(2023年：約120萬港元)。截至2024年6月30日止六個月，該分部錄得除稅後溢利約17,000港元(2023年：除稅後溢利約10萬港元)，減少原因為銷售花卉及植物成本所致。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 業務回顧 (續)

#### 不良資產管理

於2023年6月，上海東葵以代價人民幣10萬元(相當於約10萬港元)向獨立第三方出售安信萬邦資產管理有限公司的全部權益(「出售事項」)。於出售事項後，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2024年6月30日止六個月，本集團的不良資產管理分部並無貢獻任何收益(2023年：無)。同時，該分部於截至2024年6月30日止六個月並無除稅後溢利或虧損(2023年：無)。

### 前景

2024年上半年，全球經濟環境依然複雜嚴峻，地緣政治衝突、貿易保護主義抬頭以及氣候變化等問題增加了發展的不確定性，全球經濟復甦的基礎依然較弱。

展望2024年下半年，中國政府對推動財政、貨幣等宏觀政策將適時發力，加強協同配合，有效針對性地刺激需求、改善預期，經濟恢復基礎有望進一步鞏固。本集團將緊密留意國內外經濟動向，持續評估政策風險變化，審慎進行業務部署、推進業務拓展，在合法合規的前提下進行業務運營，實現長期可持續發展。伴隨著經濟動能的持續恢復，本集團預計將繼續延續良好發展勢頭。

### 東葵業務

2024年下半年，上海東葵將繼續把資源重心放在保理／再保理業務上。在業務運營方面，秉持著專業化、規範化、市場化的經營原則，加強精細化管理程度，不斷提升內部管理和風險控制能力；加強客戶分析、提升客戶質量，全方位提升公司經營水準，為東葵業務平穩運行提供有力保障。

保理作為供應鏈金融領域的主要業務之一，發展商業保理業務是中國金融改革的一個重要方向，也是普惠金融落地的一種可行途徑，在服務實體經濟、破解中小企業融資難融資貴等方面發揮了重要作用。近年來，中國各級政府高度重視包括商業保理在內的供應鏈金融業務的發展，推出了一系列的政策措施，指明行業發展方向，促進行業規範化、合規化經營。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 前景 (續)

#### 東葵業務 (續)

上海市政府推行多項政策，引導貸款融資行業支持實體經濟發展。2024年2月3日，上海市人民政府發佈關於印發《上海市落實〈全面對接國際高標準經貿規則推進中國(上海)自由貿易試驗區高水準制度型開放總體方案〉的實施方案》的通知，提出支持商業保理公司在符合進出口與收付匯一致性要求的前提下，辦理基於真實國際貿易背景的商业保理業務；支持融資租賃公司開展租賃資產轉讓業務，在國家金融管理部門指導下，探索融資租賃資產跨境轉讓並試點以人民幣結算。

一直以來，上海東葵堅守合規經營，嚴守風險底線。在業務經營中，本集團加強內部管理，完善各項風險管理制度、提升員工的風險意識和合規意識，確保經濟的穩健和可持續發展。在嚴格遵守相關法規及監管要求的基礎上，本集團致力於提升現有業務的服務能力和水平，強化自身的核心競爭力。同時，本集團也積極探索業務創新，拓展新的市場發展空間。

#### 持有物業投資

##### 東東摩

隨著中國促消費系列政策措施持續加碼，疊加節假日效應帶動，居民出遊和消費需求不斷釋放，重慶市消費市場實現良好開局。2024年1月3日，重慶市商務委發佈《支持首店經濟發展若干措施》，從鼓勵發展「首店首發」經濟、著力培育「必購必帶」品牌、構建「多元融合」場景等方面出臺15條措施，全面提升重慶消費國際化水準，聚力打造國際消費資源集聚地。2024年4月26日，重慶市人民政府關於印發《重慶市推動大規模設備更新和消費品以舊換新行動方案》的通知，加快推動大規模設備更新和消費品以舊換新行動落地落實，進一步撬動消費需求，釋放內需活力。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 前景 (續)

#### 持有物業投資 (續)

##### 東東摩 (續)

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裡中心，通過重點圍繞兒童業態進行調整佈局、招商、運營和推廣，吸引客源以及商戶入駐。此外，東東摩還設有多個主題廣場和活動場地，不定期舉辦各類文化藝術活動、親子娛樂項目等，為消費者提供更多娛樂和文化體驗。

未來，東東摩將立足「親子中心」的品牌定位，提升服務品質，創新消費體驗，通過一系列內容豐富、包羅萬象的推廣活動，打造更輕鬆、更親密、更快樂、更享受的親子休閒生活方式，將東東摩發展成為引領重慶市親子消費潮流，為消費者帶來美好生活體驗的風向標。

##### 成都辦公室

成都作為中國西南地區的經濟中心，擁有著得天獨厚的地理位置優勢。近年來，成都市致力於打造西部金融中心及科技創新中心，為寫字樓市場的需求發展提供了動力來源。此外，隨著「一帶一路」戰略的推進，成都作為重要節點城市，預計將會受到更多的政策支持 and 投資機會，也將為成都寫字樓市場的發展提供強有力的支撐。

本集團持有的成都辦公室位於成都的商業區，佔據優越地理位置。於2023年6月，三亞清石已與租戶就成都辦公室簽訂年期為近10年的租賃合同，本集團將繼續與客戶保持良好溝通，讓成都辦公室的租賃成為本集團穩定、可持續的收入來源。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 前景 (續)

#### 銷售花卉及植物

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

近年來，房地產行業進入深度調整期，重慶市房地產市場下行壓力持續，土地市場投資規模大幅縮量，市場對花卉和植物的需求尚未恢復。

為提升市場活躍度，推動房地產市場平穩健康發展，重慶市政府陸續出臺多項優化樓市調控政策。2024年1月24日，重慶市政府公佈了《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》。同日，重慶市住房城鄉建委發佈《關於進一步調整優化房地產政策措施的通知》，從供給側、需求側共同促進房地產市場加快回暖和平穩健康發展。2024年5月20日，重慶市促進房地產市場平穩健康發展領導小組辦公室發佈《關於支持剛性和改善性購房需求的通知》，涉及購房補貼、優化住房套數認定、調整現房再交易等6條措施，支持剛性和改善性購房需求。2024年6月14日，重慶市住房城鄉建委印發《重慶市2024年度住房發展計劃》，從制度端支持滿足剛性住房和多樣化改善型住房需求，積極構建房地產發展新模式。

預計隨著房地產支持政策的持續落地以及政策效果的逐步顯現，重慶市房地產市場有望逐步回穩，支持本集團銷售花卉及植物業務發展。重慶寶旭將積極促成回款，調整資源，認真踏實的做好調研工作，等待更好的時機發展業務。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 前景 (續)

#### 不良資產管理業務

在經濟增長換檔期、結構調整期及刺激政策消化期的疊加影響下，不良資產規模持續擴張，市場對不良資產管理的需求不斷增長。

未來，本集團將積極尋找不良資產管理行業投資機會，通過組建合適的團隊，設計適合上市公司的風險管控機制及管理特性的業務模式，建立有效的處置流程和機制，尋找優質處置服務機構的合作，參與到不良資產管理之中，為防範和化解金融風險和服務實體經濟貢獻力量。

#### 人力資源及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團合共僱用29名(2023年12月31日：29名)全職僱員。僱員薪酬組合乃參考現時市場慣例及個人表現而釐定。本集團的薪酬組合包括基本薪金、銷售獎金(僅向部分營運人員發放)、醫療保險計劃以及退休福利計劃。本集團或會根據本身業績及個別僱員表現向合資格僱員發放酌情獎金及授出購股權。

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

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

#### 財務回顧

##### 流動資金及財務資源

於2024年6月30日，本集團持有之銀行及現金結餘約1.441億港元(2023年12月31日：約1.595億港元)。本集團管理層相信，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2024年6月30日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為約10.4(2023年12月31日：約11.4)。

於2024年6月30日，本集團並無資本負債比率(2023年：無)，其乃以負債淨額除以總資本計算，債項淨額乃按應付關連公司款項及租賃負債減現金及現金等價物計算。資本總額乃按「權益」(誠如合併財務狀況表所列示者)加債項淨額計算。於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團債務總額並未超過現金及現金等值項目。

## 管理層對業務之討論及分析 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 資本結構

於2024年6月30日，本集團並無流動及非流動借貸(2023年12月31日：無)。

本集團於截至2024年6月30日止六個月及截至2023年12月31日止年度並無使用任何衍生工具對沖其利率風險。本集團透過維持足以應付其承擔及營運資金要求的淨現金水平以監察其資本狀況。

#### 資產抵押

於2024年6月30日，本集團並無資產抵押(2023年：無)。

#### 匯率波動風險及相關之對沖

本集團於香港及中國經營業務，大部分交易均以當地貨幣計值及結算。

本集團現時並未運用任何衍生金融工具對沖其面臨之外匯風險。

#### 或然負債或承擔

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團並無重大或然負債，同時，本集團並無產生任何重大的資本開支或簽訂任何資本開支的重大承擔。

#### 中期股息

本公司董事局(「董事局」)不建議就截至2024年6月30日止六個月宣派中期股息(2023年：無)。

## 其他資料

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

於2024年6月30日，下列本公司董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於2024年6月30日，董事於本公司股份及相關股份權益之好倉：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中概無擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 其他資料 (續)

### 董事資料變動

於2024年3月27日，本公司之非執行董事潘川先生獲委任為重慶市迪馬實業股份有限公司(「重慶迪馬」)之非獨立董事。於2024年4月12日，潘先生獲委任為重慶迪馬董事長一職。

除上文披露者外，自本公司2023年年報及本公司於2024年6月3日刊發標題為「董事名單與其角色和職能」的公告日期起，並無根據上市規則第13.51B(1)及13.51(2)條須予披露的董事履歷詳情變動。

### 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2024年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之本公司股份權益及本公司淡倉登記冊所示，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士或公司於股份或相關股份中擁有本公司須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文作出披露之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份權益之好倉：

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

## 其他資料 (續)

### 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

附註：

- a. 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%。
- b. 銀邦100%的股權由薛先生擁有。
- c. 趙女士為本公司主席兼執行董事羅先生之配偶。
- d. Wealthy In為由羅先生全資擁有之公司。
- e. 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。
- f. 江蘇華西集團有限公司(「江蘇華西集團」)是一間根據中國法律成立的有限責任公司。江蘇華西集團持有江陰華西鋼鐵有限公司(「江陰華西鋼鐵」)75%之股權，而江陰華西鋼鐵則全資擁有寶立國際(香港)貿易有限公司(「寶立」)。寶立是一間於香港註冊成立的有限責任公司。
- g. 香港錦華駿昌實業有限公司(「駿昌」)是一間於香港成立之有限公司。駿昌40%的股權由游濤先生擁有。駿昌30%的股權分別由孫芳利女士及游泰龍先生擁有。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，除本公司董事及主要行政人員外，本公司並不知悉有任何人士或公司於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之直接或間接權益及／或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益及／或淡倉。

### 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2024年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

## 其他資料 (續)

### 遵守企業管治常規守則

本公司明白良好企業管治常規之重要性，相信其對提升股東價值及保障股東權益至為關鍵。董事認為，截至2024年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規守則所載之守則條文。

本公司定期審議其企業管治常規，確保已遵守企管守則及緊貼企業管治最新發展。

### 遵守標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員（該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息）進行本公司證券交易之自訂操守守則（「**相關僱員證券交易指引**」），其條款並不較於上市規則附錄十所載之標準守則寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至2024年6月30日止六個月一直遵守標準守則及相關僱員證券交易指引。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至2024年6月30日止六個月未有遵守標準守則及相關僱員證券交易指引之事宜。

## 其他資料(續)

### 審核委員會

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

審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月之簡明合併中期財務資料，並亦已討論內部監控事宜及本集團所採納之會計原則及慣例。審核委員會認為，有關財務資料乃按適用會計準則、上市規則及法定規定編製，並已於中期報告內作出充足披露。

### 致謝

本人謹代表董事局，對全體僱員為本集團所作貢獻，以及股東長久以來之支持致謝。

承董事局命  
東銀國際控股有限公司  
主席  
羅韶宇

香港，2024年8月9日

## 簡明合併損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
收益	5	37,550	35,073
採購		(1,877)	(1,747)
員工成本		(6,175)	(5,769)
折舊	11	(1,158)	(967)
其他收入	7	588	174
其他收益及虧損	8	(1,322)	(4,295)
其他經營開支		(7,379)	(5,576)
財務收入·淨額	9	1,146	889
<b>除稅前溢利</b>		<b>21,373</b>	17,782
所得稅開支	10	(6,435)	(7,113)
<b>期內溢利</b>	11	<b>14,938</b>	10,669
下列人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		10,698	6,980
非控股權益		4,240	3,689
		<b>14,938</b>	10,669
<b>每股盈利</b>	13	港仙	港仙
基本及攤薄		<b>0.84</b>	0.55

## 簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
期內溢利	<b>14,938</b>	10,669
其他綜合開支，扣除零稅項 其後可重新分類至損益之項目： 換算海外業務所產生之匯兌差額	<b>(34,498)</b>	(52,175)
期內綜合開支總額	<b>(19,560)</b>	(41,506)
下列人士應佔全面(開支)/收入總額：		
本公司擁有人	<b>(25,367)</b>	(34,987)
非控股權益	<b>5,807</b>	(6,519)
	<b>(19,560)</b>	(41,506)

## 簡明合併財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		31	29
使用權資產		2,632	3,507
投資物業	14	288,713	295,702
無形資產		7,096	7,096
遞延稅項資產		20,272	18,138
		<b>318,744</b>	324,472
<b>流動資產</b>			
應收貸款	15	501,154	495,465
貿易應收款項	16	3,916	10,542
預付款項、按金及其他應收款項		13,198	5,567
透過損益按公平值列賬之財務資產		7,072	6,977
銀行及現金結餘		144,088	159,548
		<b>669,428</b>	678,099
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項		25,370	23,909
應付關連公司款項		-	1,146
租賃負債		1,830	2,066
即期稅項負債		37,247	32,169
		<b>64,447</b>	59,290
<b>流動資產淨值</b>		<b>604,981</b>	618,809
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>923,725</b>	943,281
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項		-	1,345
租賃負債		877	1,384
遞延稅項負債		4,539	2,683
		<b>5,416</b>	5,412
<b>資產淨值</b>		<b>918,309</b>	937,869
<b>資本及儲備</b>			
股本	17	1,174,378	1,174,378
儲備		(436,499)	(411,132)
本公司擁有人應佔權益		737,879	763,246
非控股權益		180,430	174,623
<b>權益總額</b>		<b>918,309</b>	937,869

## 簡明合併權益變動表

截至2024年6月30日止六個月

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	合併儲備 千港元	外匯儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	總額 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於2023年1月1日(經審核)	1,174,378	(409,968)	(50,504)	32,849	(300)	17,564	764,019	176,534	940,553
期內溢利	-	-	-	-	-	6,980	6,980	3,689	10,669
期內其他全面開支	-	-	(41,967)	-	-	-	(41,967)	(10,208)	(52,175)
期內綜合收益/(開支)總額	-	-	(41,967)	-	-	6,980	(34,987)	(6,519)	(41,506)
於2023年6月30日(未經審核)	1,174,378	(409,968)	(92,471)	32,849	(300)	24,544	729,032	170,015	899,047
於2024年1月1日(經審核)	1,174,378	(409,968)	(64,563)	35,164	(300)	28,535	763,246	174,623	937,869
期內溢利	-	-	-	-	-	10,698	10,698	4,240	14,938
期內其他全面(開支)/收益	-	-	(36,065)	-	-	-	(36,065)	1,567	(34,498)
期內綜合(開支)/收益總額	-	-	(36,065)	-	-	10,698	(25,367)	5,807	(19,560)
於2024年6月30日(未經審核)	1,174,378	(409,968)	(100,628)	35,164	(300)	39,233	737,879	180,430	918,309

## 簡明合併現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	<b>(472)</b>	(28,824)
投資活動產生／(所用)現金淨額	<b>17,771</b>	(18,185)
融資活動(所用)／產生現金淨額	<b>(8,679)</b>	24,731
現金及現金等值項目之 增加／(減少)淨額	<b>8,620</b>	(22,278)
期初之現金及現金等值項目	<b>159,548</b>	147,319
匯率變動之影響	<b>(24,080)</b>	(29,993)
期末之現金及現金等值項目	<b>144,088</b>	95,048

## 簡明合併中期財務報表附註

### 1. 一般資料

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

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

本公司董事(「董事」)認為，於2024年6月30日，華銀有限公司(一間於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的公司)為直接母公司；Wealthy In Investments Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)為最終母公司，及羅韶宇先生為本公司最終控股方。

### 2. 編製基準

該等簡明合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定而編製。

該等簡明財務報表所載有關截至2023年12月31日止年度的財務資料(作為比較資料)，並不構成該年度之法定年度合併財務報表，但源於該等財務報表。有關該等法定財務報表的其他資料如下：

按照香港公司條例第622(3)條及附表6第3部的規定，本公司已向公司註冊處處長遞交截至2023年12月31日止年度的財務報表。

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

簡明合併財務報表並不包括年度合併財務報表所需的所有資料及披露，並應連同本集團截至2023年12月31日止年度的年度合併財務報表一併閱讀。

本簡明合併財務報表以港元呈報，而除另有指明外，所有數值已約整至最接近的千位數(「千港元」)。本簡明合併財務報表未經本公司外聘核數師審核或審閱，惟已由本公司審核委員會審閱。

### 3. 主要會計政策

除若干物業及金融工具以經重估的金額或公平值(如適用)計量外，簡明合併財務報表按歷史成本基準編製。

除因應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所導致的額外會計政策外，本集團截至2024年6月30日止六個月之簡明合併財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至2023年12月31日止年度之年度合併財務報表所呈列者一致。

#### 應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則(其於本集團自2024年1月1日或之後開始的年度期間強制生效)，以編製本集團的簡明合併財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂)	售後租回的租賃負債
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
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債
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

於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或此等簡明合併財務報表所載的披露並無重大影響。

### 4. 金融工具的公平值計量

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層級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

本集團部分財務資產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)。

#### 4. 金融工具的公平值計量(續)

##### (a) 本集團按經常基準以公平值計量之財務資產之公平值(續)

於2024年6月30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(「透過損益 按公平值列賬」)之財務資產 上市股本證券－持作買賣	7,072	-	-	7,072

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2024年6月30日止六個月，第1級與第2級中並無轉移或並無從第3級轉入或轉出(2023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，簡明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。

## 5. 收益

來自客戶合約的收益按主要產品或服務線分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
<b>來自客戶合約之收益</b>		
銷售花卉及植物	1,527	1,243
<b>其他來源之收益</b>		
投資物業的租金收入(附註)	8,183	6,420
提供融資之收入	27,840	27,410
	<b>36,023</b>	33,830
	<b>37,550</b>	35,073

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。

## 6. 分部資料

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

主要營運決策者主要從業界角度審視業務，並已經識別四個(2023年：四個)須予呈報分部。下列須予呈報分部並無合併任何業務分部：

持有投資物業	—	物業投資及租賃業務
東葵業務	—	提供貸款融資
銷售花卉及植物	—	銷售花卉、種子及植物
不良資產管理	—	提供不良資產管理

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

## 6. 分部資料 (續)

### 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 (未經審核)	東莞業務 千港元 (未經審核)	銷售花卉及 植物 千港元 (未經審核)	不良資產管理 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
<b>截至2024年6月30日止六個月</b>					
按確認收益的時間分類					
於單個時間點	-	-	1,527	-	1,527
隨時間推移	8,183	27,840	-	-	36,023
須予呈報分部收益	8,183	27,840	1,527	-	37,550
除稅後分部溢利	3,662	22,001	17	-	25,680
未分配金額：					
員工成本					(4,391)
使用權資產折舊					(866)
透過損益按公平值列賬之財務資產之 公平值收益					96
匯兌虧損，淨額					(1,339)
財務收入					55
財務成本					(96)
其他企業開支					(4,201)
除稅後合併溢利					14,938
<b>截至2023年6月30日止六個月</b>					
按確認收益的時間分類					
於單個時間點	-	-	1,243	-	1,243
隨時間推移	6,420	27,410	-	-	33,830
須予呈報分部收益	6,420	27,410	1,243	-	35,073
除稅後分部溢利	3,367	20,062	113	-	23,542
未分配金額：					
員工成本					(4,220)
使用權資產折舊					(765)
透過損益按公平值列賬之財務資產之 公平值收益					(855)
匯兌虧損，淨額					(3,440)
財務收入					83
財務成本					(41)
其他企業開支					(3,635)
除稅後合併溢利					10,669

## 7. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
來自透過損益按公平值列賬 之財務資產之股息	305	–
政府補助	218	174
其他	65	–
	<b>588</b>	<b>174</b>

## 8. 其他收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
透過損益按公平值列賬之財務資產 之公平值收益／(虧損)	95	(855)
外幣匯兌虧損，淨額	(1,417)	(3,440)
	<b>(1,322)</b>	<b>(4,295)</b>

## 9. 財務收入，淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
財務收入		
銀行存款利息收入	1,271	930
財務成本		
租賃負債利息	(125)	(41)
財務收入，淨額	<b>1,146</b>	<b>889</b>

## 10. 所得稅開支

所得稅已於損益確認如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	6,435	7,113

由於本集團於截至2024年及2023年6月30日止六個月並無應課稅溢利，故無須作出香港利得稅撥備。

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2024年及2023年6月30日止六個月，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2024年6月30日止六個月，股息預扣稅撥備約634,000港元已於損益中扣除(2023年：約1,330,000港元)。截至2024年及2023年6月30日止六個月，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。

## 11. 期內溢利

本集團之期內溢利已扣除下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	5	4
使用權資產折舊	1,153	963
產生租金收入之投資物業的直接經營開支	1,168	1,356

## 12. 股息

截至2024年及2023年6月30日止六個月，並無派付、宣派或擬派任何股息。本公司董事已釐定就截至2024年及2023年6月30日止六個月將不會派付任何股息。

## 13. 每股盈利

本公司擁有人應佔的每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之盈利 (本公司擁有人應佔期內溢利)	<b>10,698</b>	6,980
	截至6月30日止六個月	
	2024年 千股 (未經審核)	2023年 千股 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利之普通股加 權平均數	<b>1,274,039</b>	1,274,039

由於截至2024年及2023年6月30日止兩個六個月並無已發行潛在普通股，故於相應期間每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 14. 投資物業

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
於1月1日	295,702	278,690
添置	-	20,050
公平值收益	-	4,781
匯兌調整	(6,989)	(7,819)
按公平值計量之期終結餘	<b>288,713</b>	295,702

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

本集團的自有投資物業乃使用公平值模式計量。截至2024年6月30日止六個月期間（「回顧期間」），獨立估值師並無進行估值。董事局認為投資物業之公平值在回顧期間並無重大變動。於2023年12月31日之公平值乃根據獨立合資格專業估值師衡匯評估及顧問有限公司（於估值物業擁有豐富經驗）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場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。

## 15. 應收貸款

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
固定利率應收貸款	501,814	496,141
減：信貸虧損撥備	(660)	(676)
	<b>501,154</b>	495,465

於2024年6月30日，本集團給予客戶之貸款約501,814,000港元(2023年12月31日：約496,141,000港元)以設備或貿易應收款項等抵押品(2023年：設備或貿易應收款項)作為擔保，並須於提取日期起計一年內(2023年12月31日：一年)分期償還。該等貸款之實際年利率由9.4%至11.0%不等(2023年：9.4%至11.0%)。

## 16. 貿易應收款項

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	4,537	11,178
減：信貸虧損撥備	(621)	(636)
	<b>3,916</b>	10,542

貿易應收款項於客戶接受及控制產品當日起計30天(2023年12月31日：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：

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
一個月內	37	576
一至三個月	132	257
三至六個月	484	1,642
超過六個月但一年內	2,726	336
超過一年	537	7,731
	<b>3,916</b>	10,542

## 17. 股本

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
已發行及繳足的普通股： 1,274,039,000股普通股	<b>1,174,378</b>	1,174,378

## 18. 重大關連人士交易

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

### (a) 與關連人士交易／結餘

關連人士名稱	交易性質	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
重慶新東原物業 管理有限公司 (附註)	向一間關連公司 支付物業管理 費用	-	82

### (b) 與關連人士結餘

關連人士名稱	結餘性質	2024年	2023年
		6月30日 千港元 (未經審核)	12月31日 千港元 (未經審核)
重慶新東原物業 管理有限公司 (附註)	其他應付款項	52	283
重慶東錦商業 管理有限公司 (附註)	其他應付款項	842	863

附註：

由於羅先生及其配偶於該等關連人士持有權益，該等關連人士被視為本集團之關連公司。

## 18. 重大關連人士交易 (續)

### (c) 主要管理層成員之薪酬

已付或應付主要管理層成員之薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
短期福利	2,798	2,324
離職後福利	26	27
	<b>2,824</b>	2,351

## 19. 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。初步租期通常持續1年至9年(2023年12月31日：1年至10年)。租約概不包括或然租金。

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

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	3,986	3,866
第二年	1,796	1,796
第三年	1,796	1,839
第四年	1,886	1,885
第五年	1,886	1,931
五年後	8,117	9,279
	<b>19,467</b>	20,596