

2020

年度報告



Planetree
INTERNATIONAL
梧桐國際

梧桐國際發展有限公司
Planetree International Development Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 00613

目錄

頁次

公司資料	2
主席致辭	3
管理層討論及分析	4
企業管治報告	12
審核委員會報告	24
風險管理及內部監控系統報告	27
環境、社會及管治報告	34
董事會報告	40
董事及高級管理層簡介	50
獨立核數師報告	53
綜合損益及其他全面收入表	59
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動表	61
綜合現金流動表	63
綜合財務報表附註	65
物業之詳情	147
五年財務概要	148

公司資料

董事會

執行董事

梁永祥博士
林曉露先生
梁啟康先生
張嘉儀女士
文惠存先生

獨立非執行董事

陳仕鴻先生
張爽先生
鍾國斌先生
劉艷女士

委員會

審核委員會

劉艷女士(主席)
陳仕鴻先生
鍾國斌先生

提名委員會

張嘉儀女士(主席)
劉艷女士
鍾國斌先生

薪酬委員會

劉艷女士(主席)
張嘉儀女士
鍾國斌先生

授權代表

張嘉儀女士
文惠存先生

公司秘書

文惠存先生

外聘核數師

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

主要往來銀行

摩根士丹利銀行亞洲有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

法律顧問

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street,
Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港北角馬寶道28號華匯中心8樓
電話：3198 0238
傳真：2520 6103
電郵：investors@planetreeintl.com

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North Cedar House, 41 Cedar Avenue
Hamilton HM 12, Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

網站

<http://www.planetreeintl.com>

香港交易所股份代號

00613

主席致辭

各位股東：

本人代表梧桐國際發展有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)向閣下欣然提呈本年報。

二零二零年度報告之封面以星象圖為主題，顯示從香港夜空可見之星座。香港也許是全球光污染最嚴重的地方之一，霓虹燈牌四處密佈(隨著霓虹燈逐漸被LED燈(發光二極管燈)取代，藉此懷緬即將逝去之年代)，加上高樓林立之城市景觀，讓人難以觀賞點點星光。面對新冠肺炎疫情經已一年，很多人的生活方式因而改變；撇開負面影響不談，人們開始發掘城中絕佳之遠足徑、露營營地和秀麗景色。的而且確，在這個美麗都市中，還有一些地方可以讓我們享受觀星。

二零二零年是挑戰重重之一年。儘管社會運動和政治不安可算告一段落，我們卻受到新冠肺炎突如其來之衝擊。經濟停滯不前，不少企業倒閉，失業率亦趨升。新冠肺炎之不利影響或會持續至今年。不過，我們切勿氣餒。正如小馬丁路德金曾經說過：「只有在黑暗中才能看到星星。」換言之，最黑暗的夜晚方能呈現最明亮之星星。我們去年提到，不確定因素構成風險，惟亦造就機遇。有鑑於此，本公司已評審及／或開發具潛質的業務，並繼續對本集團之資產組合作出策略性調整，務求作多元化發展。

本公司安然渡過二零二零年，實有賴於去年就金融相關產品提供更多服務，令盈利上升逾80%。正如在晴朗之夜空中可以看到明亮之星星，我們之發展道路亦從未如此清晰，並朝著正確之方向邁進。對於取得之成績，我們不會驕矜自滿，因為我們銘記還可以貢獻更多。

最後，本人引用羅斯福之名句作總結：「抬頭仰望繁星時，也必腳踏實地」，意思是我們應志存高遠，同時要竭盡所能向目標奮鬥，永遠要追求進步，但絕對不能在途中迷失自我。本人謹此向各位股東、董事及盡忠職守的員工年內一直以來之支持，致以由衷謝意，就讓我們繼續攜手並肩踏上征途。

承董事會命
梧桐國際發展有限公司
執行主席
梁永祥博士

香港，二零二一年三月十九日

管理層討論及分析

各位股東：

本人代表梧桐國際發展有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績。

業績回顧

於回顧年度內，本集團之總收益及其他收入較去年增加**186,900,000**港元或**330%**至**243,700,000**港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利**41,800,000**港元，較去年增加**19,500,000**港元或**87%**。溢利增加乃由於本集團成功發展其金融服務業務所致。

在管理層竭盡所能與不懈努力下，本集團於本年度之收益顯著增長，主要從以下方面達致：

- (i) 本集團之證券交易團隊持有根據證券及期貨條例授出之第**1**類牌照，從事提供證券交易之業務，並向客戶提供孖展融資服務，於本年度產生**59,500,000**港元(二零一九年：**700,000**港元)之孖展貸款利息；
- (ii) 本集團之資產管理團隊持有根據證券及期貨條例授出之第**9**類牌照，從事為客戶提供資產管理服務之業務，於本年度產生合共**51,700,000**港元(二零一九年：無)之資產管理費及表現收費；
- (iii) 本集團之企業融資顧問團隊(持有根據證券及期貨條例授出之第**6**類牌照)及其他企業顧問相關服務團隊提供專業服務，於本年度產生**21,500,000**港元(二零一九年：無)之諮詢收費；及
- (iv) 本集團之放債團隊(根據香港法例第**163**章放債人條例授出之牌照)提供信貸及借貸服務，於本年度產生**26,900,000**港元(二零一九年：**14,100,000**港元)之貸款利息。

本年度每股基本及攤薄盈利分別為**4.47**港仙及**4.46**港仙，而去年同期則錄得每股基本及攤薄盈利**2.40**港仙(因本公司於二零二零年五月十二日生效之股份合併而調整)。

於本年度，行政開支總額增加至**104,000,000**港元(二零一九年：**34,000,000**港元)。在探討新業務機遇及成功擴展本集團業務範圍之過程中，除錄得額外員工薪金外，亦產生更多法律及專業費用。為吸引賢能為本集團業務發展作出貢獻，本公司亦於本年度向董事、僱員及顧問授出購股權及股份獎勵，產生購股權開支總額**50,900,000**港元及股份獎勵開支**2,300,000**港元，並計入行政開支。

管理層討論及分析

管理層及若干員工在並無任何金錢代價或補償下自願註銷本公司授出之88,000,000份購股權(因本公司於二零二零年五月十二日生效之股份合併而作出調整)以示對本公司之支持及忠誠，旨在為本公司及其股東整體尋求更佳利益。根據該等購股權之估值，在並無產生現金支出下，本公司於本年度錄得行政開支50,900,000港元。於二零二零年十一月購股權註銷後，50,900,000港元由本公司購股權儲備(不可分派儲備)轉撥至保留盈利(可分派儲備)。儘管有關轉撥不會改變本集團於回顧年度之盈利能力，但將予結轉之保留盈利之年末結餘已增加，符合本公司及其股東之整體利益。

末期股息

董事會議決不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。二零二零年及二零一九年財政年度並無宣派中期股息。

業務回顧

為加強本集團之長期增長潛力，本集團已於本年度成功推行業務多元化策略，通過縮減本集團上市股票投資組合及投資物業組合之規模，藉此分配更多資源以發展為客戶提供金融服務之業務。本集團之主要業務分為以下業務分部：

(1) 金融服務 — 證券及期貨條例牌照下之業務

於二零一九年十二月中收購Planetree (Cayman) Capital Limited(「Planetree Capital」，前稱為Liberty Capital Limited)之大多數股權(約52.63%股權)後，本集團於二零二零年一月向Planetree Capital注入合共227,800,000港元股本以發展其業務，包括透過Planetree Capital持有根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)所授予可提供證券交易(包括向客戶提供孖展貸款)、期貨合約交易及資產管理服務之第1類、第2類及第9類牌照之附屬公司(統稱為「Planetree Capital集團」)進行上述受規管業務活動。透過於二零一九年十二月及二零二零年八月完成向Planetree Capital之少數股東回購股份，Planetree Capital現已成為本公司之全資附屬公司，於二零二零年十二月三十一日之綜合資產淨值為636,000,000港元，另加總部向其提供之公司間融資為306,000,000港元。Planetree Capital集團憑藉本集團之財務資源、業務網絡及管理努力以及作為上市集團成員公司之商譽，獲取高淨值個人及企業客戶，以大幅提升其業務。於本年度，孖展貸款簿冊擴大帶來孖展貸款利息59,500,000港元(二零一九年：700,000港元)，而於本年度重啟之資產管理服務帶來資產管理費及表現收費(基於為客戶所管理之資產淨值中增值部分計算)合共51,700,000港元(二零一九年：無)。

管理層討論及分析

為擴大此分部之範圍，本公司於二零二零年五月宣佈以代價**6,000,000**港元收購亞貝隆資本有限公司（「亞貝隆」，從事證券及期貨條例第6類受規管活動，即就機構融資提供意見）；於成功取得證券及期貨事務監察委員會批准本集團成為亞貝隆之主要股東後，代價於二零二零年十月以向賣方配發及發行本公司之**6,000,000**股新股份支付。本集團之業務網絡已促進亞貝隆發展業務。自收購事項完成至本年度末，亞貝隆為本集團帶來收益**4,700,000**港元（二零一九年：無）。

此分部錄得分部收益**118,000,000**港元（二零一九年：**1,500,000**港元）及分部溢利**99,900,000**港元（二零一九年：虧損**1,000,000**港元），並已成為本集團盈利能力最高之核心業務。

(2) 信貸及借貸服務 — 放債人條例牌照項下之業務

本集團根據香港法例第163章《放債人條例》（「放債人條例」）持有兩項放債人牌照進行其放債業務。分部收益由去年**14,100,000**港元增加至**26,900,000**港元，本集團向此分部之更廣大客戶基礎授出更多貸款，從應收貸款及利息結餘總額由二零一九年十二月三十一日之**94,900,000**港元增加至本年度末之**319,100,000**港元可見一斑。分部溢利增加至**21,700,000**港元（二零一九年：**8,400,000**港元）。

(3) 其他金融服務

為開拓金融服務之新業務線，本集團亦於二零二零年十月收購Briscoe Wong Advisory Limited之全部股權。Briscoe Wong Advisory Limited於香港經營提供企業顧問相關服務之業務。憑藉本集團之綜合金融服務平台及成為上市集團旗下成員公司之商譽，Briscoe Wong Advisory Limited已致力擴充業務。自上述收購事項完成以來至本年度末，此分部錄得分部收益**16,800,000**港元（二零一九年：無）及分部溢利**7,000,000**港元（二零一九年：無）。

(4) 物業投資及租賃

為遏制新冠肺炎疫情對本地樓價之負面影響，並集中發展金融服務業務，本集團於二零二零年五月透過出售若干物業控股公司沽售四個住宅單位及三個工業單位。當時，此等物業之總估值為**136,400,000**港元（經扣除於出售前錄得之公平值虧損**8,100,000**港元），而扣除應償還獨立第三方之貸款及債務後，相關物業控股公司於出售時之資產淨值為**12,900,000**港元。相關物業控股公司之銷售現金代價為**20,000,000**港元，因而獲取收益**7,100,000**港元，彌補上述大部分公平值虧損。

管理層討論及分析

於二零二零年七月，本集團透過一間附屬公司向賣方發行持有一項灣仔商業物業之物業控股公司之新股份，使該附屬公司由全資附屬公司轉為非全資附屬公司。該安排由本集團制定，以在不產生資本開支之情況下分散其物業組合。

為減輕新冠肺炎對我們社區之影響，本集團透過向業務受疫情嚴重影響之租戶授出暫時租金減免履行其社會責任。

整體而言，此分部於本年度錄得分部收益**9,500,000**港元(二零一九年：**12,300,000**港元)。分部虧損為**21,300,000**港元(二零一九年：**4,700,000**港元)，乃主要由於本年度投資物業之公平值虧損合共**24,600,000**港元(二零一九年：**6,300,000**港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有三項香港商用物業以供租賃予獨立第三方租戶賺取租金收入，總公平值為**358,200,000**港元。

(5) 戰術及策略投資

董事知悉自二零一九年十月一日起生效之經修訂上市規則：「根據上市規則第**13.24(1)**條，發行人經營的業務(不論由其直接或間接進行)須有足夠的業務運作並且擁有相當價值的資產支持其營運，其證券才得以繼續上市。根據第**13.24(2)**條，在考慮發行人是否符合《上市規則》第**13.24(1)**條的規定時，發行人及其附屬公司(根據《上市規則》第二十一章上市的投資公司除外)的自營證券交易及／或投資業務一般不包括在內。」

鑑於上述經修訂上市規則規定，董事會已制定業務策略，以分配更多財務資源發展金融服務業務。因此，本集團自二零一九年下半年以來已刻意縮減投放於此業務分部之資源。除於本年度透過證券經紀出售部分按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產外，持有部分該等金融資產之一間附屬公司於二零二零年十二月向一名獨立第三方投資者轉讓股份，導致本集團於該附屬公司的股權由**100%**減少至**40%**，而該附屬公司自此成為本集團之聯營公司。因此，本集團於本年度內沽售其大部分按公平值計入損益表之金融資產組合。

實施撤資策略後，於二零二零年十二月三十一日，此分部項下按公平值計入損益表之金融資產及按攤銷成本計量之債務投資合共為**36,000,000**港元，而於二零一九年十二月三十一日則為**545,400,000**港元。於本年度，由於此分部規模縮減，加上新冠肺炎疫情導致股票市況蕭條，分部收益由去年之**27,500,000**港元減少至本年度之**22,300,000**港元。於本年度，分部虧損為**34,800,000**港元，而去年則為分部溢利**24,400,000**港元，主要由於本集團於本年度所持有按公平值計入損益表之金融資產之價格減少所致。

由於金融服務於本年度之分部溢利足以抵銷投資分部之虧損，可見本集團從投資分部分配資源以發展金融服務分部之策略是成功的。

管理層討論及分析

展望及策略

展望未來，本集團將繼續將核心業務發展成為更綜合之金融服務業務。本集團正申請根據證券及期貨條例可進行第7類(提供自動化交易服務)及第8類(提供證券保證金融資)受規管活動之牌照。此外，本集團正籌備向證券及期貨事務監察委員會申請批准亞貝隆擔任保薦人，以根據證券及期貨條例進行首次公開招股保薦業務。一個更全面之證券及期貨條例項下之牌照組合預期將產生有利於本集團發展綜合金融服務業務之協同效應，以把握隨新冠肺炎疫情逐漸受控及香港和其他國家近期推出疫苗計劃而於資本市場出現之機遇。

普遍預期來年全球經濟復甦將為本地金融市場及物業市場帶來朝氣。董事會預期香港對各種金融服務(包括證券經紀服務、孖展貸款融資、財富管理服務及其他信貸及借貸服務)之需求將會增加。本集團已建立可行及可持續之營運，為客戶提供上述金融服務，並準備擴大其客戶群。本集團之物業投資及租賃分部將繼續產生穩定收入。本集團之業務前景樂觀，董事會預期本集團之整體業務將於二零二一年實現收益及盈利能力之增長。

財務回顧

收益

於本年度，本集團之收益約為176,800,000港元，較去年同期增加171,000,000港元或近29倍。經計及其他收入及收益，本集團本年度之分部收益總額約為193,500,000港元，較去年同期增加138,100,000港元。收益及分部收益增加乃因本集團成功發展金融服務業務。

其他全面收入

本集團本年度並無錄得其他全面收入(二零一九年：無)。

資產淨值

於二零二零年十二月三十一日，本集團綜合資產淨值為1,843,700,000港元(二零一九年：1,776,700,000港元)。本集團每股綜合資產淨值為1.96港元(二零一九年：1.91港元，因本公司之股份合併於二零二零年五月十二日生效而調整)。本集團資產總值及負債總額分別為2,309,100,000港元(二零一九年：2,040,500,000港元)及465,400,000港元(二零一九年：263,800,000港元)。

管理層討論及分析

資本結構

於二零二零年五月十二日，本公司進行股份合併，據此，當時每10股本公司股份合併為一股合併股份，以：(1)令本公司合併股份對可能避免投資於成交價為0.5港元或以下之證券之機構及專業投資者更具吸引力；及(2)降低買賣本公司股份之整體交易及手續費，以吸引更多投資者。

於二零二零年六月一日，本公司根據本公司的股份獎勵計劃向一名僱員發行3,000,000股獎勵股份。

於二零二零年十月三十日，本公司為完成收購亞貝隆資本有限公司全部股權而發行6,000,000股新股份。自此，本公司的已發行股份為939,527,675股。

本集團之資本開支及投資主要來自手頭現金、內部產生之資金及銀行貸款。現金一般以美元及港元短期存款為主。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

流動資金及資金來源

於二零二零年十二月三十一日，本集團主要以港元計值之現金及等同現金項目為430,200,000港元(二零一九年：276,700,000港元)。於二零二零年十二月三十一日之現金及等同現金項目以及按公平值計入損益表之金融資產總計為458,100,000港元(二零一九年：782,300,000港元)。本集團之流動性非常強勁，於二零二零年十二月三十一日之流動比率為3.3(二零一九年：4.7)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款合共為275,700,000港元(二零一九年：186,900,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何銀行短期循環信貸備用額(二零一九年：無)。

匯率波動風險及相關對沖

由於本集團主要收入來源、支出、主要資產及銀行存款均以港元及美元計值，基於港元與美元匯率掛鈎，本集團的匯率波動風險甚低。本集團並無任何相關對沖工具。

負債比率

於二零二零年十二月三十一日，按債務淨額除以股東權益計算之本集團負債比率為1%(二零一九年：不適用，因債務淨額在現金及等同現金項目完全抵銷總負債後為負數)。債務淨額按銀行貸款加其他應付款項及應計費用，扣除現金及等同現金項目計算。

管理層討論及分析

或然負債

本集團於二零二零年十二月三十一日並無任何重大或然負債(二零一九年：無)。

集團資產押記

於二零二零年十二月三十一日，本集團將賬面總值約為303,200,000港元之投資物業(二零一九年：313,200,000港元)抵押作本集團所獲授予一般銀行信貸之擔保。

重大投資

於回顧年度，本集團沽售其於按公平值計入損益表之金融資產之投資。因此，本集團之按公平值計入損益表之金融資產組合之賬面值於二零二零年十二月三十一日減少至27,900,000港元(二零一九年：505,600,000港元)。於年末，本集團於按公平值計入損益表之金融資產組合中僅持有一間上市公司的投資，由於其價值低於本集團於二零二零年十二月三十一日之資產總值5%，因此其不被視為本集團持有之重大投資。

於本集團在本年度出售一間於馬紹爾群島註冊成立之附屬公司Green River Associates Limited(「Green River Marshall」)之60%股權後，Green River Marshall已成為本集團之聯營公司。於二零二零年十二月三十一日，於Green River Marshall 40%股權之投資之賬面值為181,366,000港元(佔本集團資產總值約7.58%)。隨著預期來年經濟復甦，Green River Marshall之證券投資業務看來前景樂觀。有關Green River Marshall之進一步詳情載於綜合財務報表之附註19及附註34(c)。

除上文及本年報其他部份所披露者外，於回顧年度內並無持有其他重大投資，亦無任何附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。於本報告日期，並無董事會授權之重大投資或收購重大資本資產之現有計劃。

自呈報期結算日起之重大事項

於二零二一年三月九日，明樂企業有限公司(「明樂」，本公司兩間進行信貸及借貸服務之間接附屬公司之一)以代價100,000,000港元向一名獨立第三方認購人配發及發行10,000股新股份(「認購股份」)，以取得更多現金用作發展信貸及借貸服務。自此，本集團於明樂之股權已由100%減少至約66.7%。

此外，認購人已獲授可按認購價100,000,000港元認購額外10,000股購股權股份(「購股權股份」)之購股權(「購股權」)。倘購股權獲行使，購股權股份連同認購股份將佔經發行認購股份及購股權股份擴大後明樂經擴大已發行股本之50%。若以上事項發生而令本集團於明樂之股權減少至50%，明樂屆時將由本集團之附屬公司轉為合營公司。

自呈報期結算日起，概無影響本集團之其他重大事項。

管理層討論及分析

其他資料

人力資源實務

本集團之薪酬政策是根據業務需要及行業慣例以確保公平及具競爭力之薪酬待遇。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留和鼓勵優秀員工。薪酬將考慮例如市場及經濟狀況、通脹、本集團內其他職位之僱用條件及同類公司支付之薪金等因素而釐定。此外，以績效為基準之評核，例如個人潛質及其對本集團之貢獻、投放時間和所承擔責任均會被考慮。

本集團於二零二零年十二月三十一日有 48 名工作人員(包括本公司所有董事)為本集團服務。本集團亦提供其他員工福利，包括強制性公積金、醫療保險和酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃及酌情股份獎勵計劃以鼓勵僱員表現及提升僱員忠誠度。

致謝

董事會謹此向管理層團隊及全體員工於本年度作出之努力及貢獻致以誠摯謝意及讚許。

承董事會命
梧桐國際發展有限公司
執行董事
文惠存

香港，二零二一年三月十九日

企業管治報告

董事會致力於不斷提高企業管治常規之效能及效率。董事會明白，良好企業管治常規對促進本公司成功、維護問責及透明度，以及平衡本公司股東、投資者與僱員之整體利益而言乃屬不可或缺。

企業管治常規

本公司致力達致及維持高標準之企業管治。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，除偏離守則條文第 A.2 條及第 A.5.1 條外，本公司已遵守載於聯交所證券上市規則(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》之所有守則條文。就守則條文第 A.2 條而言，自二零二零年六月二日起委任梁永祥博士為董事會執行主席前，「主席」職位一直懸空，且「行政總裁」職位仍未獲正式填補所致，惟張嘉儀女士已有效履行有關職責。就守則條文第 A.5.1 條而言，鄭啟成先生於二零二零年六月二日不再擔任本公司署理主席後繼續擔任本公司提名委員會主席，乃因董事會認為其良好業務網絡令彼為繼續擔任提名委員會主席之適當人選。

本公司將持續檢閱其企業管治架構，以確保最佳企業管治實務。除上文所披露以外，或自最近期刊發之年報內企業管治報告所載，本公司之企業管治實務均無任何重大變動。

董事之證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)，作為董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零二零年十二月三十一日止年度均遵守《標準守則》所載之規定標準。

董事之權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司各董事於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第 XV 部(「《證券及期貨條例》」))之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第 352 條規定本公司須備存之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據《標準守則》規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載於本年報「董事及最高行政人員之權益」一節。

策略規劃

本集團之企業策略乃專注於發展金融服務業務以提供長期增長。此外，本集團旨在維持於穩健的財務及管理能力和提升股東回報之間達成平衡。

企業管治報告

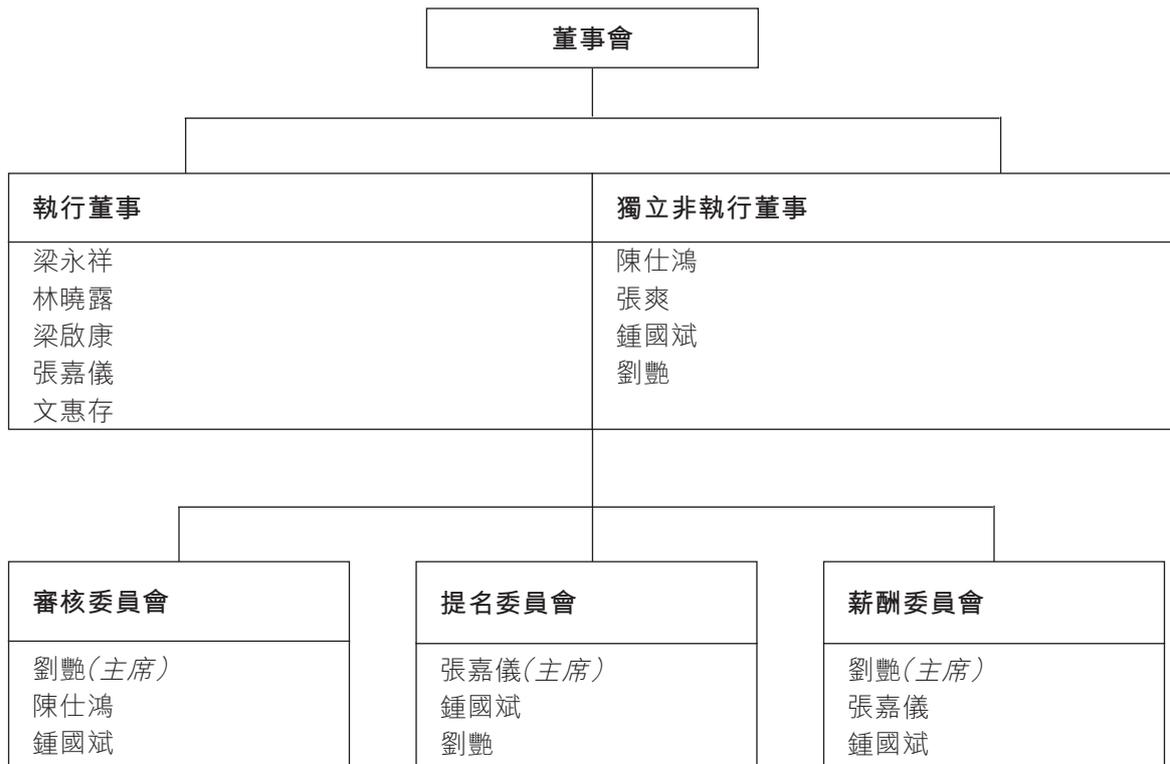
董事會

A. 董事會成員

本公司由有效率之董事會領導，並負責推動本公司之成功，以及平衡股東與利益相關者之長期利益。於本報告日期，董事會包括八名董事，其中五名為執行董事及三名為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。董事會三分之一的成員為獨立非執行董事，符合《上市規則》第 3.10 及 3.10A 條之規定。執行董事與非執行董事間之均衡組合可確保董事會擁有堅固獨立成分，並可帶來充分制衡力，以保障股東及本公司之整體利益。董事會成員擁有不同背景且具備廣泛專業知識及經驗，且集體地擁有與本集團業務相關之技能、才幹及個人質素，因此能夠高效切實履行職責。彼等於會計、法律或商業管理方面均經驗豐富，且具有相關學術或專業資格，而其中至少一人具備合適之會計專業資格或相關財務管理專業知識。

提名委員會已於二零二一年三月十九日舉行會議檢討董事會之組成，經決議認為董事會的架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)均屬適當，並已達到董事會成員多元化政策之可預見目標且符合《上市規則》規定。除本文所披露者外，各董事之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係)。董事名單及其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

下圖說明目前董事會組成，包括董事會轄下之委員會：



企業管治報告

B. 董事會授權

董事會帶領本公司之業務方向。執行董事就本集團之日常管理及營運向董事會承擔全責。有關權力下放予管理層之指引均有明確識別。董事會將定期檢討授權安排以確保其一直切合本公司之需要。

董事會已保留以下董事會職能。或者，管理層執行以下職能時，均須獲董事會事先批准：

1. 確立長遠企業策略及業務發展計劃；
2. 宣派中期股息、末期股息或宣派或建議其他分派；
3. 監管及監督管理層之表現；
4. 檢討本集團風險管理及內部監控系統之有效性；
5. 負責委任、罷免或續聘董事、高級管理人員及核數師，以及根據薪酬委員會之建議釐定董事及高級管理人員之薪酬；及
6. 向本公司股東建議本公司清盤。

C. 董事會轄下委員會

董事會授權董事會轄下三個委員會處理事務，並清楚訂立書面之特定職權範圍以使其適當履行職能。除受法律及法規限制外，董事會轄下委員會須定期向董事會匯報彼等之決定或建議。

1. 審核委員會

審核委員會工作及職責的詳情載於本年報「審核委員會報告」。

2. 提名委員會

年內及截至本報告日期之提名委員會成員為：

張嘉儀女士(主席，於二零二一年二月十七日獲委任)

鍾國斌先生(於二零二零年四月一日獲委任)

劉艷女士(於二零二零年十二月一日獲委任)

鄺啟成先生(本年度之前主席，於二零二一年二月十七日辭任)

夏其才先生(於二零二零年十二月一日辭任)

提名委員會獲提供充分資源以履行其職責，如有需要，亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。提名委員會之主要角色及職能載於其職權範圍內並上載本公司及聯交所網站。

企業管治報告

於二零一三年八月二十六日，本公司採納董事會成員多元化政策，其後於二零一八年十一月三十日以董事會決議案修訂並於二零一九年一月一日生效，旨在列明達至董事會成員多元化之方法。提名委員會負責監察該政策之實行及就所需修訂提出建議，以確保該政策之有效性。此外，提名委員會將每年討論、審閱及協定執行董事會成員多元化之可量度目標。此外，於二零一四年三月十三日，董事會採納董事提名政策，其後於二零一八年十一月三十日以董事會決議案修訂並於二零一九年一月一日起生效。董事會將定期檢討該等政策，以使提供最新消息及符合《上市規則》、所有適用法律及監管責任及規定。

於二零二一年三月十九日舉行之提名委員會會議上，討論、審閱並批准以下事項：

- 2.1 董事會之架構、人數、組成及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期)；
- 2.2 參照《上市規則》第3.13條所載之獨立標準，評估獨立非執行董事之獨立性；及
- 2.3 董事提名政策及董事會成員多元化政策及其執行情況。

提名委員會認為，在考慮到其自身商業模式及特定需求後，董事會目前的組成，無論在專業背景或技能方面考慮，都可以顯示出其成員多元化的特性。

個別董事出席提名委員會會議之記錄載於「董事出席率及投放之時間」一節。

3. 薪酬委員會

年內及截至本報告日期之薪酬委員會成員為：

劉艷女士(主席，於二零二零年十二月一日獲委任)
張嘉儀女士
鍾國斌先生(於二零二零年四月一日獲委任)
鄺啟成先生(於二零二零年四月一日辭任)
夏其才先生(前主席，於二零二零年十二月一日辭任)

本公司之公司秘書擔任薪酬委員會秘書，會議記錄在會後合理時間內呈交予成員。薪酬委員會之主要角色及功能載列於職權範圍內，並上載至本公司及聯交所網站。

企業管治報告

於處理董事薪酬組合時，概無薪酬委員會成員涉及釐定其自身之薪酬組合。董事會按年審閱薪酬政策並按業務所需及行業慣例，以及足以吸引並挽留董事成功經營本公司而無須支付超出所需費用為基本，以確保本公司提供公平及具競爭力之待遇。本公司旨在向董事、高級管理人員及員工提供獎勵，促使彼等發揮最佳表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將會考慮如市場及經濟狀況、通脹、本集團內其他職位之僱傭條件及可比較同類公司所支付之薪酬等因素而釐定。此外，按表現評估(如個人潛能及對本集團之貢獻，時間投入及所承擔責任)也將予以考慮。薪酬委員會考慮執行董事之薪酬建議，並考慮(包括本公司之企業目的及目標等)其他董事薪酬建議之相關因素。本公司已向彼等提供足夠資源以履行職責，而彼等可於需要情況下尋求專業意見。

於二零二一年三月十九日舉行之薪酬委員會會議上，討論、審閱及批准以下事項：

- 3.1 本集團之二零二一年薪酬政策；
- 3.2 參照本公司企業目的及目標之管理層薪酬建議；
- 3.3 就個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及補償金及因離職或終止職務或委任而須向其支付之任何賠償向董事會提出建議(如有)；及
- 3.4 就非執行董事之薪酬向董事會提出建議。

個別董事出席薪酬委員會會議之記錄載於「董事出席率及投放之時間」一節。有關二零二零年各董事薪酬之資料載於綜合財務報表附註之附註11。

4. 企業管治職能

董事會並未成立企業管治委員會。然而，董事會將履行《企業管治守則》守則條文第D.3.1條所載之企業管治職能。於二零二一年三月十九日舉行之董事會會議處理以下企業管治事項：

- 4.1 檢討本公司之企業管治政策與常規；
- 4.2 檢討董事及高級管理人員培訓及持續專業發展；
- 4.3 檢討本公司遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 4.4 檢討行為守則；及
- 4.5 檢討本公司《企業管治守則》之遵守及於企業管治報告中之適用披露。

企業管治報告

D. 董事出席率及投放之時間

董事會成員定期召開會議，檢討及討論本公司之整體策略、營運及財務表現。全體董事出席之定期會議一般為每年召開四次，每季一次及當需因應日常事宜需董事會作出即時決定時，則會召開特別董事會會議。此外，本公司董事會下設多個董事委員會，委員會成員每年至少須舉行一次會議，以處理委員會事務。全體董事於會計、法律或商業管理方面均經驗豐富，且具備相關學術或專業資格。彼等透過定期出席委員會會議並積極參與，以其技能、專業知識及不同背景及資歷對董事會及董事委員會作出貢獻。全體董事均已出席股東大會，並大體上對股東之意見有全面了解。

於二零二零年，董事會會議、董事委員會會議及股東大會之董事出席記錄如下：

	出席／舉行會議次數				
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東大會
舉行會議次數	31	3	10	8	4
執行董事					
梁永祥(於二零二零年六月二日獲委任)	12/13	不適用	不適用	不適用	2/2
林曉露	25/31	不適用	不適用	不適用	4/4
梁啟康	23/31	不適用	不適用	不適用	4/4
張嘉儀	31/31	不適用	10/10	不適用	4/4
黃舜芬(於二零二零年七月一日獲委任，並於二零二一年三月一日辭任)	9/11	不適用	不適用	不適用	1/1
文惠存(於二零二零年六月一日獲委任)	14/14	不適用	不適用	不適用	2/2
非執行董事					
鄭啟成(於二零二零年四月一日由獨立非執行董事調任至非執行董事，並於二零二一年二月十七日辭任)	31/31	2/2	3/3	8/8	4/4
獨立非執行董事					
陳仕鴻	28/31	3/3	不適用	不適用	4/4
張爽(於二零二零年四月一日獲委任)	21/22	不適用	不適用	不適用	4/4
鍾國斌(於二零二零年四月一日獲委任)	15/22	1/1	4/7	1/5	2/4
劉艷(於二零二零年十一月一日獲委任)	1/3	不適用	不適用	不適用	不適用
呈報期內辭任之董事					
曾穎敏(於二零二零年六月一日辭任)	17/17	不適用	不適用	3/3	2/2
黃鴻威(於二零二零年三月六日獲委任，並於二零二零年七月二十一日辭任)	14/16	不適用	不適用	不適用	4/4
夏其才(於二零二零年十二月一日辭任)	26/30	3/3	10/10	8/8	4/4

企業管治報告

各董事均知悉其有責任付出足夠時間及關注以處理本公司事務，否則不應接受委任。於審閱(i)各董事於股東大會、董事會會議及彼等各自董事委員會會議之出席率；(ii)根據守則條文第A.6.6條，董事就其於公眾公司或機構所擔任職務之數目及性質以及其他重大承擔所作之書面確認；及(iii)董事在彼等之委任期內，於本公司事務中投放充分時間及關注之書面確認後，董事會認為，於回顧年度內，全體董事均投入充足時間履行其責任。

E. 董事之就任須知及持續專業發展

每名董事須不時了解其作為董事之職責，以及本公司之經營方式、業務活動及發展。本公司將安排有關法規更新之內部簡報及相關持續專業發展講座，費用由本公司承擔。每名新委任董事已於其首次獲委任時獲得全面、正式及兼為其量身訂製之就任須知，其後在有需要時會安排進一步簡介及持續專業發展，以確保每名董事適當了解本公司之運作及業務，以及完全明白其在法令及普通法、《上市規則》及其他所有適用法規及管治下之職責。

本公司認為，董事培訓乃持續過程。於回顧年內，所有董事已獲提供有關董事職責及責任之《上市規則》、《公司條例》及其他適用法律及法規之最新發展概況。此外，公司秘書部已安排培訓課程，並鼓勵董事參加該等課程，費用由本公司承擔。董事已向公司秘書部提供培訓記錄以供存檔。所有董事確認，彼等已透過參加外聘專業機構所舉辦之各類持續專業發展講座／內部簡介／閱讀董事職責及責任之相關材料而遵守《上市規則》之守則條文第A.6.5條。

F. 提供及使用資料

管理層已及時提供適當之資料給董事會及董事委員會，以使其作出知情決定並可履行本公司董事之職責及責任。

一般來說，董事會會議通知連同建議會議議程已於各定期董事會會議至少十四日前發給予全體董事，而董事亦有機會將其想討論之事宜納入議程內。會議議程及相關董事會文件將在董事會會議或董事會轄下委員會會議擬定日期前至少三日提供給各董事。

董事會會議／董事委員會會議記錄載列所審議之事宜及所達致決定之詳情，包括董事提出之任何關注或所表達之觀點，經各董事傳閱評論後將由公司秘書或有關會議任命的秘書保存，並可供董事於需要時查閱。

企業管治報告

全體董事均可獲得公司秘書之意見及服務，以確保遵守必要的董事會程序及所有適用規則及法規。全體董事均定期獲得有關管治及規管事宜之更新。董事可在適當情況下合理要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

本公司已為董事購買適當保險，保障彼等承受之法律訴訟。

董事會完全明白，若有主要股東或董事在董事會將審議之事項中擁有董事會認為重大之利益衝突，則有關事項不會以書面決議案方式處理，亦不會交由轄下委員會處理(根據董事會會議上通過之決議而特別就此事項而成立之適當董事委員會除外)，但會就該事項召開董事會會議。在該項交易中均無重大利益之獨立非執行董事(及其聯繫人)方可出席有關董事會會議。

問責及核數

A. 董事對財務報告之責任

董事確認有責任編製本集團之賬目及於本公司之年度及中期報告以及根據《上市規則》及其他法例規定及適用會計準則需予披露之其他財務資料中作出均衡、清晰及易於理解之評估，真實及公平地反映本公司財務狀況。於二零二零年十二月三十一日，董事並不知悉任何有關可能導致對本公司按持續經營基準繼續經營之能力產生重大疑慮之事件或情況之重大不明確因素。董事亦確保本集團適時刊發財務報表。年內，本公司已嚴格遵守相關條文，刊發二零二零年中期報告及二零一九年年報。

管理層承諾向董事會提供充分說明及資料，以便董事會能夠對提交董事會批准之財務及其他資料作出知情評估。此外，根據《上市規則》之相關規定，管理層每月向董事會所有成員提供最新財務資料，使其對本集團業績、狀況及前景作出均衡及易於理解且足夠詳盡之評估，整體上可讓董事會及各董事履行其職責。

於編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事會：

1. 採納由香港會計師公會刊發之香港財務報告準則；
2. 甄選合適之會計政策並將其貫徹應用；
3. 作出審慎合理之判斷及估計；及
4. 按持續經營基準編製賬目。

企業管治報告

B. 外聘核數師及其薪酬

安永會計師事務所已辭任本公司核數師，自二零一九年十二月六日起生效，而中審眾環(香港)會計師事務所有限公司於二零一九年十二月三十一日獲委任為本公司核數師，以填補辭任所產生之臨時空缺。本公司於過往三年概無其他關於核數師之變動。核數師確認呈報之責任載於年報獨立核數師報告內。核數師之獨立性由審核委員會監控並於審核委員會報告內披露。除就年度綜合財務報表向本集團提供審核服務外，核數師亦提供若干非審核服務，如稅務合規服務及有關編製主要交易通函之服務，全部委任均符合本公司聘用外部核數師提供非審核服務之政策。

於回顧年度內，已付／應付外聘核數師之服務酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 (港元)
審核費用	1,496,000
非審核費用(附註)	919,000
總額	<u>2,415,000</u>

附註：非審核費用分別包括稅務合規服務費 190,000 港元及有關編製中期財務報告之服務費 729,000 港元。

C. 風險管理及內部監控系統

董事會確認有責任建立、維持及營運一個既健全且有效的風險管理及內部監控系統，並定期檢討其有效性。本集團風險管理及內部監控系統有效性之年度審閱由董事會執行並由審核委員會審閱。董事會認為，本集團於回顧年度之風險管理及內部監控系統為健全及有效。本集團的風險管理及內部監控系統的詳情載於本年報「風險管理及內部監控系統報告」。

公司秘書

於二零二零年，本公司委任袁雨虹女士(本公司僱員)取代楊子龍先生(來自另一間外聘秘書服務供應商)擔任公司秘書，自二零二零年一月三十一日起生效。

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，袁雨虹女士參加不少於 15 個小時之相關專業培訓。

自二零二一年一月二十三日起，文惠存先生(亦為本公司執行董事)已取代袁雨虹女士擔任本公司之公司秘書。

企業管治報告

股東權利

下文所載為根據《企業管治守則》守則條文第O條須披露之股東權利撮要，惟須受《公司細則》、《百慕達一九八一年公司法》及適用法例及法規所限。

本公司每年舉行股東週年大會。此外，董事會可於其認為適當之任何時候召開名為股東特別大會之股東大會。

欲召開股東特別大會或於任何股東大會上提呈建議(包括提名董事人選建議)之股東須遵從下文所述適用程序。

召開股東特別大會之程序

1. 於遞交請求書日期持有不少於附帶本公司股東大會投票權之本公司繳足股本十分之一(1/10)之股東，有權隨時透過向本公司發出書面請求，要求董事會召開股東特別大會，以處理相關請求書中列明之任何事宜。
2. 請求書必須列明有關大會之目的及必須由請求者簽署，並遞交至本公司於百慕達之註冊辦事處，地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda(「註冊辦事處」)，而請求書可各自由一名或多名請求者簽署之類似格式之文件組成。為確保本公司盡早收到該請求書，已簽署請求書之副本亦可遞交至本公司於香港之主要營業地點，地址為香港北角馬寶道28號華匯中心8樓(「主要營業地點」)，註明董事會或公司秘書收。
3. 倘董事並未於遞交請求書日期起計二十一(21)日內正式召開須於遞交請求書後兩(2)個月內舉行之股東特別大會，則請求者或佔所有請求者過半數總投票權之任何請求者，可自行召開大會並由本公司償還產生之任何合理費用，惟任何由請求者以此方式召開之大會不可於上述遞交請求書日期起計三(3)個月屆滿後舉行。
4. 除續會外，
 - 4.1 考慮通過特別決議案之股東特別大會須於發出至少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知後召開。所有其他股東特別大會可於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日之書面通知後召開。
 - 4.2 倘有權出席該大會並於會上投票之大多數(即合共持有不少於賦予該權利之股份面值百分之九十五(95%))股東同意，任何股東特別大會可通過發出較上文第4.1分段所指時間為短之通知召開。

企業管治報告

於股東大會上提呈建議之程序

1. 於遞交請求書日期持有不少於有權於本公司股東大會上投票之所有股東總投票權二十分之一 (1/20) 之股東；或不少於一百 (100) 名股東，有權(除非本公司另有議決)透過向本公司提出書面請求：(a) 要求向股東發出可適當提呈並擬於下屆股東週年大會上提呈之任何決議案通知；及/或 (b) 要求向股東分發與任何建議決議案所指事項或於任何股東大會上所處理事宜相關而不超過一千 (1000) 字之任何陳述，費用由彼等自行承擔。
2. 該請求書必須由請求者在單一文件或以供簽署而編製之獨立副本上簽署。已簽署請求書之副本，連同一筆合理足夠應付本公司開支之款項必須遞交至本公司之註冊辦事處：(a) 倘為要求發出決議案通知之請求，則於股東週年大會舉行前不少於六 (6) 週送達，除非股東週年大會於遞交副本後六 (6) 週或以下日期召開，於此情況下，儘管並無於規定時間內遞交，該副本將被視為已適當遞交；及 (b) 倘為任何其他請求，則於股東大會前不少於一 (1) 週送達。為確保本公司盡早收到該請求書，已簽署請求書之副本亦可遞交至本公司於香港之主要營業地點，註明董事會或公司秘書收。

建議董事人選之程序

股東建議董事人選之詳細資料及程序載於本公司網站 www.planetreeintl.com。

股息政策

董事會於二零一八年十一月三十日採納股息政策，並於二零一九年一月一日起生效。股息政策旨在將股東利益提升至最大，同時就投資機會及本集團之未來可持續發展維持穩健資產負債表。

根據股息政策，建議或宣派、推薦或不推薦之股息、形式、頻率及股息金額將由董事會考慮下列各項後釐定：

1. 《百慕達一九八一年公司法》、其他適用法律及法規及本公司《公司細則》之任何限制或要求；
2. 本集團之流動資金、現金流量及整體財務狀況；
3. 本集團現時及未來發展計劃之目前及未來承諾、業務策略、資本需求預測及資本架構目標；
4. 本集團不時受其約束之任何銀行或其他融資契諾；及
5. 董事會認為合適及/或相關之任何其他因素。

本公司將會定期檢討股息政策，致使維持最新資料，並符合適用法律、規則及法規。

企業管治報告

與股東溝通

董事會明白與股東及投資界保持良好溝通之重要性，以及以適當方式及時提供最新相關資料之價值。董事會已制定股東溝通政策，旨在確保股東及投資界可隨時、公平與及時獲提供本公司之最新且相關資料，以便股東能對本公司之財務及業務營運有更好的了解，以及在知情之情況下及時行使彼等之權利。此外，董事會已採納內幕消息政策，當中載有指引以確定及評估本集團之內幕消息，並公平及適時地按照《上市規則》、本公司適用之法律及規則向公眾廣為發放。為遵守《企業管治守則》守則條文第E.1.5條，董事會已採納股息政策，旨在將股東利益提升至最大，同時就投資機會及本集團之未來可持續發展維持穩健資產負債表。董事會將定期作進一步檢討以確保該等政策之有效性。

董事會致力與股東保持持續對話，尤其是利用本公司股東大會與股東溝通，並鼓勵彼等參與股東大會或(倘彼等未能參加會議)委任代表參加會議並代表彼等於會上投票。於二零二零年六月二十六日舉行之股東週年大會上，主席就各具體獨立事項提呈個別決議案。本公司已遵守適用法例、規則及規例項下股東大會所規定通告期。董事會主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席以及外聘核數師代表均已出席二零二零年股東週年大會，以答覆股東提問。自二零零五年四月二十九日起，於股東週年大會上一切決議案均以投票表決方式通過。於大會開始時會明確解釋投票表決程序詳情。投票表決結果於投票當日在本公司及聯交所網站上登載。

此外，亦可透過以下方式向股東及投資界傳達資料：

1. 透過本公司財務報告(包括但不限於中期及年度報告、財務報表、業績公佈等)定期披露；
2. 於需要時及必要時根據《上市規則》透過通函、公告、大會通告及任何其他特別通知披露資料；
3. 本公司網站 <http://www.planetreeintl.com> 及聯交所網站 www.hkex.com.hk；及
4. 股東可透過郵寄至本公司主要營業地點向董事會查詢。

投資者關係

於本年度內，本公司之組織章程文件並無任何重大變動。

關連人士交易

重大關連人士交易之詳情載列於綜合財務報表附註之附註36。

審核委員會報告

審核委員會

年內及截至本報告日期之審核委員會成員為：

劉艷女士(主席，於二零二零年十二月一日獲委任)

陳仕鴻先生

鍾國斌先生(於二零二零年四月一日獲委任)

夏其才先生(前主席，於二零二零年十二月一日辭任)

鄭啟成先生(於二零二零年四月一日辭任)

審核委員會成員主要為獨立非執行董事，彼等具備多個行業經驗，例如會計、法律、商業或管理方面等。主席擁有合適之會計專業資格及會計事務經驗。自其成立以來，審核委員會定期舉行會議，而審核委員會會議之整套會議紀錄由本公司公司秘書保管。審核委員會會議紀錄之草稿及終稿均已於合理時間內寄發予全體成員以提供意見及作記錄。

審核委員會由董事會委派，以向本集團之財務匯報過程、與外聘核數師之關係及本集團之風險管理及內部監控系統提供獨立監管。於二零二零年，審核委員會舉行了三次會議，成員出席記錄於企業管治報告「董事出席率及投放之時間」一節內披露。審核委員會於二零二零年有效執行其職責，經審核委員會審閱及討論之重大事項包括如下：

1. 審閱財務業績

於財務匯報過程中，審核委員會審閱管理層之工作，包括如下：

- 1.1 與管理層審閱及討論本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，並建議董事會批准；
- 1.2 與管理層及外聘核數師審閱及討論本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，並建議董事會批准；
- 1.3 審閱二零二零年中期報告及二零二零年年報；及考慮其中所載任何重大財務匯報判斷事項；及
- 1.4 與管理層考慮及討論可能須於二零二零年年報內反映之任何重大或異常事項以及本公司負責會計及財務匯報職能之人員、合規主任或核數師所提出之任何事宜(如有)。

審核委員會報告

2. 審閱風險管理及內部監控系統

審核委員會已從管理層收到並已與彼等討論 (i) 有關本集團風險管理成效之報告；及 (ii) 本集團內部監控系統成效之報告。審核委員會已：

- 2.1 審閱本集團風險管理及內部監控系統的成效，涉及所有重大監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。年度審閱尤其考慮資源充足性、員工資歷及經驗、培訓課程以及本公司會計預算及財務匯報職能；
- 2.2 考慮就風險管理及內部監控事宜之重大調查結果及管理層對該等結果的回應(如有)；
- 2.3 審閱本集團之財務及會計政策及實務；及
- 2.4 審閱是否有僱員就財務報告、內部監控或其他事宜可能出現之不正當行為提出關注。

3. 審閱外聘核數師之獨立性

審核委員會已就下列方面審閱及考慮與外聘核數師之關係：

- 3.1 考慮本公司之外聘核數師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司之委聘條款；
- 3.2 參照中審眾環(香港)會計師事務所有限公司發出之獨立性函件而考慮外聘核數師之獨立性及客觀性；以及根據適用標準考慮審核過程之成效；
- 3.3 就重新委任外聘核數師向董事會提出推薦建議；及
- 3.4 審閱委聘外聘核數師提供非審核服務之政策。

4. 審閱內部審核職能

審核委員會審閱年內本集團之內部審核職能及內部審核職能之工作範圍，其中包括下列各項：

- 4.1 在企業層面審閱內部監控手冊以確定風險管理及內部監控系統之主要特徵；
- 4.2 審閱董事會批准之策略、政策、程序及指引，從而對營運活動及相關內部監控加以識別；
- 4.3 與適當流程負責人／經理會面以識別各項流程之業務目標、相關風險及主要監控；

審核委員會報告

- 4.4 審閱各項流程之相關計劃、預算及管理報告，以了解管理層如何監察內部監控之有效性；
- 4.5 審閱各項流程之財務、營運及行政方面的資訊、文件及記錄，以確認相關交易妥善反映在會計賬簿和記錄內及相關資產受到保護；
- 4.6 與負責人排練所選程序及檢查相關文件；及
- 4.7 內部和外聘核數師工作之協調、內部審核功能的資源、地位是否足夠，以及內部審核功能的成效。

風險管理及內部監控系統報告

董事會欣然提呈本集團風險管理及內部監控系統報告。董事會確認負責按持續基準建立、維持及營運一個健全且有效之風險管理及內部監控系統，及保障股東投資及本公司資產。審核委員會由董事會指派，配合內部審核職能監督本集團整體風險管理框架及內部監控系統，以及定期監察其有效性。管理層則負責本集團風險管理框架及內部監控系統的設計、推行及監督，辨識及評估本集團主要現有及潛在風險，並釐定各自監控措施及／或減險策略，以確保風險管理及內部監控系統之有效性。

內部監控系統

本集團之內部監控系統包括完善之組織架構、全面之預算、報告、政策及程序，旨在識別及管理而非消除可能對本公司業務目標之達成造成不利阻礙之風險，儘管無法提供十足保證，惟仍能就營運系統故障、重大錯誤、損失或欺詐為本公司提供合理保障。

風險管理

董事會認為，風險管理及內部監控密切相關，且一般嵌入本公司之日常業務營運。經參考COSO之企業風險管理，董事會在設計風險管理框架中採用自上向下自下向上雙重法，此為一個過程，由董事會、審核委員會、內部審核職能、管理層及本公司全體業務單位負責，運用本公司策略設定以辨識可能影響本公司業務表現之潛在風險，評估及管理本集團可承受之風險胃納內之風險及就本公司達致目標提供合理保障。風險管理並非單獨或獨立程序，而是整合入本集團之業務流程中，包括本公司之策略發展、業務計劃、資本分配、投資決策、內部監控及日常營運。

內部審核職能

於二零一五年十二月三日舉行之董事會會議上，董事會批准成立內部審核職能，以協助審核委員會審閱及評估本集團之風險管理及內部監控系統之充足性及有效性，以及管理本公司業務目標之達成所涉及之固有風險。審核工作之進一步細節連同對風險管理及內部監控系統之評估，載於審核委員會報告之「審閱內部審核職能」一節內。

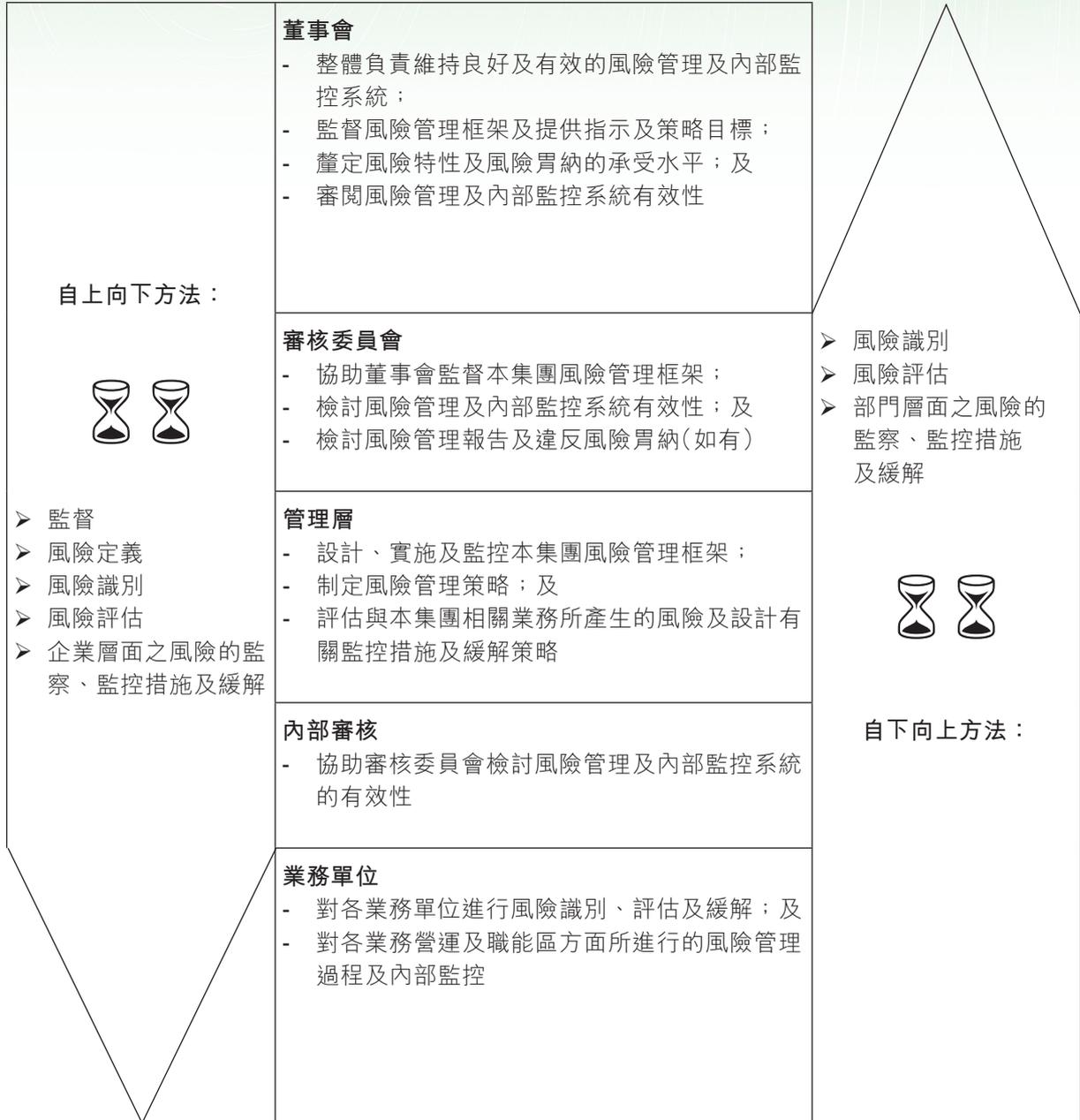
處理及發佈內幕消息

董事會採納內幕消息政策以符合《證券及期貨條例》項下「內幕消息」披露要求，該政策載列本集團之董事、高級人員及所有僱員於處理、監控及發佈本集團內幕消息時之框架及指引，並確保內幕消息能盡快根據《上市規則》、適用法律及法規被確定、評估，並能公平及適時地向公眾廣為發放。

風險管理及內部監控系統報告

風險管理框架

下圖摘要本集團之風險管理框架及其各自責任：



風險管理及內部監控系統報告

董事會認為，本集團之風險管理框架應包括下列主要程序：

1. 風險定義

本公司已考量 COSO 之企業風險管理框架，並定義風險為可能對本公司達成業務目標造成不利影響之事件發生之可能性。事件可能有負面或正面影響。正面影響之事件代表為機遇，而對本公司業務目標造成負面影響之事件已辨識為可能防止創造價值或損害本公司現有價值之風險。風險包括未能進行本公司內部程序、或經濟或外在環境轉變(如投資市場、系統、過程、競爭者產品等)所產生之虧損風險。

2. 風險識別

董事會了解到風險為業務之組成部分，本公司表現之改善以及投資者更大回報是量度風險並成功冒險之直接成果。因此當中之挑戰是識別風險，根據本公司業務需要選擇可承受之風險胃納及合適風險監察及管理，以便降低、轉移、避免或了解風險。因此本公司之風險目標是管理風險而非消除風險，以對本公司重大錯誤陳述或損失提供合理保障，儘管無法提供十足保障。

識別風險之過程將考慮對本公司目標之實現可能造成不利影響之內部及外部因素。用以識別風險之工具則是「數據收集」及「風險監控自我評估」(「**風險監控自我評估**」)，這是以其相關監控識別及記錄潛在重大風險之過程。在應用風險監控自我評估時，本集團使用調查及專家判斷深入了解本集團各業務單位相關之外部及內部環境中不確定因素之不同可能來源產生之不同風險類別。透過與管理層討論收集業務及營運風險之意見。大部分潛在風險因素將會進行評估及評核過程，以釐定本集團主要及重要之因素。所有可辨識潛在風險將會按 (i) 對本集團業務之相關性；(ii) 發生之可能性；及 (iii) 對本集團影響之潛在水平而辨識及評核。

3. 風險評估

風險評估是以分析現有及新興風險作為本公司釐定管理風險之適當行動或緩解措施之依據。本集團主要業務包括財務管理、物業投資、物業租賃以及放債業務，俱受外部及內部多項因素影響。可辨識將會按 (i) COSO 評估檢測；及 (ii) 風險加權而評核。

本集團使用「風險加權」以表示可能對本集團業務造成重大影響及採取措施釐定合適方法管理風險之首五大風險。設立「風險加權」與風險胃納之承受水平一致，即是本集團於尋求其戰略及業務目標時願意承受之風險程度。本集團僅會承擔以下合理風險 (i) 符合本集團之業務目標及策略之風險；(ii) 可了解及管理之風險；(iii) 不會使本集團遭受重大財務損失或影響其持續財務穩妥之風險；及 (iv) 不會導致違反《上市規則》、適用於本集團之條例及規例之風險。

風險管理及內部監控系統報告

五大已識別風險

本集團將以下首五大類歸類為本集團現時正面臨及遭受之風險：

風險因素	風險類別	加權	來源	風險監控及緩解
財務				
• 市場風險	<ul style="list-style-type: none"> • 股權及債務價格風險 • 利率風險 • 匯率風險 • 商品價格風險 	第一	戰術及策略投資業務	<ul style="list-style-type: none"> - 控制投入之額度 - 持有債務投資至到期 - 維持證券之多元化組合
	<ul style="list-style-type: none"> • 物業價格及租金價格風險 		物業租賃業務	<ul style="list-style-type: none"> - 維持投資物業(包括商業、工業及住宅綜合物業)之多元化組合
• 信貸風險	<ul style="list-style-type: none"> • 拖欠償還貸款及支付利息或信貸虧損 • 信貸集中 • 抵押物減值 	第二	信貸及借貸業務	<ul style="list-style-type: none"> - 定期信貸審閱 - 控制信貸承擔以避免借款人及債務發行人風險集中
	<ul style="list-style-type: none"> • 拖欠租金付款及信貸虧損 		物業租賃業務	<ul style="list-style-type: none"> - 維持優質多元化的租戶基礎
合規				
• 合規風險	<ul style="list-style-type: none"> • 賄賂、貪污或洗黑錢 • 刑事罪行(如欺詐) 	第三	維持銀行賬戶、辦公室用品採購	<ul style="list-style-type: none"> - 保存全套法律文件
	<ul style="list-style-type: none"> • 因違反適用法律、法規或合約義務 		公司秘書及會計部	<ul style="list-style-type: none"> - 定期檢討合約 - 尋求內部或外部法律意見 - 就更新《上市規則》、條例及會計準則定期進行合規審閱
營運				
• 人力資源	<ul style="list-style-type: none"> • 潛在過失或蓄意瀆職 • 利益衝突 • 士氣低落及員工流失率 • 欺詐及偽造 • 證券內幕交易 	第四	人力資源及所有業務活動	<ul style="list-style-type: none"> - 提供良好工作環境及具吸引力的薪金 - 透過員工手冊及員工行為守則提升僱員道德標準 - 僱員對任何違規、誤述及欺詐提出關注的程序 - 職責及權力分立
• 網絡安全	<ul style="list-style-type: none"> • 數據輸入錯誤 • 客戶或供應商糾紛 • 濫用本公司資料 • 硬件或軟件故障 	第五	行政及資訊科技	<ul style="list-style-type: none"> - 定期檢查及審閱 - 定期審閱現有實務及程序 - 審閱風險管理及內部監控系統的有效性

風險管理及內部監控系統報告

4. 風險監察、監控措施及緩解

本公司採用下列風險監控措施及緩解政策以監督本集團之風險管理及內部監控系統：

- 4.1 本公司已編製風險管理及內部監控手冊(「手冊」)，當中載有各部門及員工須遵守之所有政策、程序及指引。此外，本公司亦於二零一二年三月二十八日採用《財務報告、內部監控或其他事項中之可能不當行為提出關注之程序》(「程序」)，致使僱員可向管理層或審核委員會提出任何不當行為之關注。本公司將會每年定期審閱手冊及程序，以於必要時修改政策及程序，以符合《上市規則》修訂及／或本公司適用之其他規則及規例；
- 4.2 本公司已制定有效及高效之匯報機制，以預測、辨識及匯報可能承受之虧損風險或重大敞口，及／或就可能對本公司產生巨大或廣泛影響或可能影響本公司達致目標之重大變動作出回應；
- 4.3 本公司設有指引，以確保於所有部門及單位主管的協助下完成監控自我評估問卷，並向管理層確認已妥善遵守合適內部監控政策及程序；
- 4.4 董事會了解到僱員培訓不足或超時工作之僱員行為可成為經營風險之主要來源。本集團在員工手冊及行為守則之輔助下持續不斷地提高道德及誠信標準。此外，本集團已維持愉快的工作環境，充足之工作場所安全及令人滿意之就業條件，以確保高道德及誠信標準；
- 4.5 董事會了解到，業務營運不可預料之變動或不可預見之中斷可能是營運風險之主要來源。本集團已設立業務持續計劃，以確保在發生嚴重業務中斷時可持續經營之能力及限制損失；
- 4.6 董事會致力維持高標準之企業管治守則，(其中包括)管理層及部門階級之職責及職權分立，以確立制衡原則、避免利益衝突、問責及匯報。所有階級之員工須了解有關經營風險管理之責任；及
- 4.7 於二零一五年十二月三日召開之董事會會議上，董事會批准制定內部審核職能，以協助審核委員會審閱及評估本集團風險管理及內部監控系統之足夠性及有效性，並管理本公司達致業務目標之固有風險。

風險管理及內部監控系統報告

年度審閱

本集團風險管理及內部監控系統有效性之年度審閱由董事會執行並由審核委員會審閱，涉及所有重大監控（包括財務、營運及合規監控）。

1. 審閱範圍

審閱尤其考慮以下方面：

- 1.1 本集團風險管理及內部監控系統之有效性；
- 1.2 資源充足性、員工資歷及經驗、培訓課程以及本公司會計預算、內部審核及財務匯報職能；
- 1.3 管理層持續監控風險管理及內部監控系統以及內部審核職能工作之範圍及質量；
- 1.4 自上年度審閱起，就重大風險於性質和程度方面及本公司處理業務、經濟及外部環境之能力有否出現任何重大轉變；
- 1.5 本公司處理重大監控失誤之能力；
- 1.6 向董事會或董事委員會傳達監控結果之詳盡程度及次數，此有助董事會或董事委員會評核本公司之監控情況及風險管理及內部監控系統之有效程度；
- 1.7 於期內已識別之重大監控失誤或重大監控弱項(如有)，及因此導致未能預見之後果或緊急情況之程度，而該等後果或緊急情況對本公司之財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生重大影響；及
- 1.8 本公司於財務報告及《上市規則》之合規的過程之有效性。

2. 審閱管治原則

- 2.1 董事會了解到風險為業務之組成部分，本公司表現之改善以及投資者更大回報是量度風險並成功冒險之直接成果。因此，董事會深明維持良好妥善風險管理及內部監控系統以及定期審閱其有效性之責任；
- 2.2 本集團風險管理及內部監控系統之實施為識別及管理可能對本公司目標之達成造成不利阻礙之風險，儘管無法提供十足保證，惟仍能就營運系統故障、重大錯誤、損失或欺詐為本公司提供合理保障而設計。風險胃納之承受程度及風險組合狀況將根據本集團業務需要及組織架構釐定；及
- 2.3 本公司之目標、其組織架構及其營運之環境持續演變，並因此風險胃納亦持續改變。因此，每當本集團風險組合出現重大變化時，本公司承諾對風險管理框架持續進行全面評估。

風險管理及內部監控系統報告

3. 審閱概要

本集團之風險管理及內部監控系統有效性之年度審閱程序包括公司層面以及部門層面的審閱。公司層面的審閱乃經參考企業管治守則及內部監控及風險管理指引 — 香港會計師公會出版的基本框架進行。評估為針對 i) 監控環境；ii) 財務及營運監控；及 iii) 合規監控而進行。該審閱特別考慮本公司會計及財務報告職能之資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算之充足性。此外，有關程序合規及適當文件存檔的部門層面審閱為透過對內部監控手冊及企業管治守則進行測試進行。

董事會認為，本集團於回顧年度之風險管理及內部監控系統為健全及有效，並且足以保障股東之權益及保障本公司之資產。董事會亦已考慮到資源、員工資歷及經驗、本公司會計員工的培訓課程及預算、內部審核及財務匯報職能均充足。於審閱時，概無跡象顯示可能會影響本集團的財務、營運、合規監控及風險管理職能的重大的監控失誤或重大的監控弱項，亦概無跡象顯示發現任何涉嫌欺詐、錯誤陳述或違反適用法律、規則及規例。本集團於回顧期間內並無接獲有關僱員潛在不當行為之任何關注。於整個回顧期間內，本集團之風險管理及內部監控系統有效運作。

除本節所披露者外以及自上一年度審閱起，概無重大風險於性質及程序上或本公司處理業務及外部環境變動之實力出現任何重大變動。

環境、社會及管治報告

董事會欣然呈列環境、社會及管治報告(「**環境、社會及管治報告**」)，該報告乃按照《上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》而作出。環境、社會及管治報告所披露資料源自內部統計數據及本集團內部管理系統之結果及分析。

可持續方針及策略

董事會致力實踐長期可持續發展之環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)常規及其報告。董事會確認環境、社會及管治因素之重要性，並旨在管理環境、社會及管治事宜及其相關風險，以及遵循高水平之業務常規，以維護環境和社會可持續性。此外，董事會承諾將環境、社會及管治考慮因素納入為本集團業務營運之不可或缺部分，並致力持續改善我們在環保方面之表現以符合企業管治守則、環境保護法例、適用規則和規例。本公司將會積極參與社區活動以進一步加強環境、社會及管治管理，並確保我們在發展業務之同時會顧及社區利益。

環境、社會及管治政策

為履行此項承諾，董事會已於二零一六年六月六日採納本公司之環境、社會及管治政策(「**環境、社會及管治政策**」)，旨在制定指引及框架，為本公司處理與本集團業務營運及投資相關的環境、社會及管治問題。環境、社會及管治政策適用於本集團全體董事、管理層及僱員。所有僱員均有責任維持環境、社會及管治政策所設定之標準，以令本公司得以實現高水平之商業道德、管治及誠信。

報告範圍及期間

環境、社會及管治報告涵蓋本集團在香港之核心業務(「**核心業務**」)，包括：(i) 證券及期貨條例牌照項下之金融服務業務；(ii) 放債人條例牌照項下之信貸及借貸服務；(iii) 其他金融服務；(iv) 物業投資及租賃；及(v) 戰術及策略投資。鑒於本集團之業務性質，我們並不知悉任何會對本集團構成重大影響的環境法律及法規。環境、社會及管治報告內已披露有關本公司於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日年度之環境、社會及管治政策及表現、管理方針、策略、優先事項及目標之資料。

利益相關者之參與

本集團在推廣環境、社會及管治方面之主要利益相關者之參與包括僱員、股東、地方社區、投資者及監管機構。本公司應確保通過不同渠道向利益相關者傳達有關本公司在環保事宜上採取的環境、社會及管治政策、管理策略和方法，包括股東週年大會、本公司網站及定期為僱員舉辦研討會等。

管治結構

董事會負責制定環境、社會及管治策略以及報告、評估及確定本公司之環境、社會及管治相關風險，並確保已備有適當及有效之環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。管理層負責協助董事會履行上述職責及責任、實施環境、社會及管治政策，以及向董事會確認環境、社會及管治之風險管理及內部監控系統之有效性。管理層將於適當情況下將環境、社會及管治責任委託予各部門之高級行政人員及管理人員，或指導外部專業人士識別和管理其風險及機會。

環境、社會及管治報告

環境方面之報告

A.1 排放物

本公司遵守環境、社會及管治政策、企業管治守則、環境保護法例以及就有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地之排污及／或有害及無害廢棄物之產生之所有對本公司有重大影響的適用法律及規例。核心業務之營運並無對環境造成重大影響，且本集團已採取以下步驟以密切監察及管理業務營運所造成之環境影響：

- 1.1 由於本公司之溫室氣體排放間接及主要來自工作間、車輛之用電及排氣以及僱員之商務出差，因此，本公司並無產生大量溫室氣體排放；
- 1.2 向僱員分發有關環保或綠色採購之資料，以提高其在環境、社會及管治事宜方面之意識。積極鼓勵僱員愛惜環境及支持綠色產品，以及在切實可行之情況下推行低碳辦公室及綠色工作間；
- 1.3 控制室內溫度及空調系統之運行時間，以減少能源消耗及碳排放；
- 1.4 鼓勵僱員提高能源效益及節約用水，以及採取措施減少在業務營運過程中產生之無害廢棄物；及
- 1.5 本公司在核心業務之業務營運過程中並無產生有害廢棄物，並會將所排放之水及無害廢棄物分為可回收或不可回收廢棄物，在切實可行之情況下以對環境負責任之方式並按照適用環境保護法律及規例之規定進行處理。

A.2 使用資源

鑒於本集團之業務性質，其能源、電力及水之使用量相對較低並僅限於在工作間使用。本集團於二零一九年底收購辦公室以供進行證券及期貨條例牌照項下之金融服務業務，該辦公室影響能源、電力及水資源於回顧期間內之全年消耗量。此外，本公司於年內擴大辦公室面積以容納其他新業務單位，致使有關消耗量進一步增加。本集團致力節省天然資源，而本公司已採用綠色辦公作業方式以減少耗用天然資源，有關作業方式包括以下各項：

- 2.1 本集團藉著鼓勵僱員透過減少能源消耗及用水以節約資源，以及在切實可行之情況下探索具能源效益之措施或其他選擇，以盡量減少對環境造成之影響；
- 2.2 本集團鼓勵僱員以電子方式處理文件。當需要使用紙張時，我們鼓勵僱員使用紙張以黑白打印方式雙面列印文件，以節省打印機墨水用量；
- 2.3 在辦公室內設置回收箱，鼓勵僱員在切實可行之情況下使用可回收辦公室用品；

環境、社會及管治報告

- 2.4 鼓勵進行電話會議或互聯網會議，以避免不必要之商務出差；
- 2.5 本集團在印製其二零一六年中期報告及年報時使用非木材用的 FSC 認證書紙；及
- 2.6 在切實可行之情況下將辦公室設備(尤其是電器)設置為備用模式，並在辦公時間之後關閉。

A.3 環境及天然資源

本公司應確保遵守所有適用之環境相關法例及規例。儘管核心業務對環境及天然資源所造成之影響輕微，惟董事會承諾會作出審慎考量，以分辨本公司在排放、廢棄物之產生及處置以及資源運用方面之表現有否對環境構成負面影響，並在切實可行之情況下採取積極措施及行動，以管理及盡量減低有關影響，從以實踐長期可持續發展之環境、社會及管治常規。

社會方面之報告

B.1 僱傭及勞工常規

僱員被視為本公司最大的價值。本公司堅持以公平公開之方式招聘員工，並會保障僱員權利及權益。本公司之薪酬政策是確保根據業務需要及行業慣例制定公平及具競爭力之薪酬待遇方案。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留和鼓勵優秀員工。釐定薪酬時將考慮市場及經濟狀況、通脹、本集團內其他職位之僱用條件及同類公司支付之薪酬等因素。此外，以表現為基準之評核，例如個人潛質及其對本公司之貢獻、投放之時間和所承擔之責任均會納入考慮。本集團亦提供其他員工福利，包括強積金、醫療保險和酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員發揮表現。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《僱傭條例》(香港法例第 57 章)及所有對本公司有重大影響、於有關薪酬及解僱、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之相關法律及規例。

B.2 健康與安全

本公司致力提高職業安全，並確保在業務營運過程中以健康及安全標準作為主要考慮因素。本公司已經／將會積極推行安全措施，維持十足安全之工作環境，以保障僱員避免職業性危害。

本集團為員工提供安全、健康及衛生之工作環境，並為員工提供勞工保障、合理薪酬及各種福利。本公司為員工提供涵蓋門診、住院及年度身體檢查之醫療保險。本公司鼓勵僱員保持工作與生活平衡，並已經／將會透過職員會所舉辦多種體育及娛樂活動，當中包括健康及營養講座、瑜珈班及戶外活動。

環境、社會及管治報告

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守所有對本公司有重大影響、於有關提供一個安全工作環境及保護僱員免受職業危害之相關法律及規例。

B.3 發展及培訓

本公司確認僱員持續培訓之重要性，並已制定全面培訓計劃及方案，以提高僱員之專業道德及產品知識。本公司已經定期安排與本公司業務需要有關之最新監管消息或行業常規之研討會、簡報或培訓，並鼓勵董事及僱員出席，費用由本公司承擔。此外，本公司已經／將會向參加工作相關培訓課程之僱員提供培訓津貼。

B.4 勞工標準

本公司致力防止並有效消除一切形式之童工或強制勞工。本公司已遵守所有對本公司有重大影響、有關防止童工或強制勞工之相關法律及規例。

B.5 供應鏈管理

本集團之業務經營未必會直接對供應商造成重大不利環境及社會影響。然而，本公司應確保向利益相關者(包括供應商及僱員)傳達環境、社會及管治政策及管理層在環境保護方面之策略及方針，以管理供應鏈之潛在環境及社會風險。

B.6 產品責任

本公司應確保遵守對本公司有重大影響、有關所提供服務之健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法之相關法律及規例。本公司旨在將環境、社會及管治考慮因素納入業務營運及投資決策內。

B.7 反貪污

本公司有關反賄賂及反貪污之常規實務受本公司行為守則所規管，有關準則為僱員提供關於其須以符合道德及對社會負責任之方式工作之清晰指引。本公司已採納「僱員就財務報告、內部監控或其他事宜可能出現之不正當行為提出關注之政策」，以令僱員得以安心地表達其疑慮，而不必擔心受害、日後受歧視或受損害。本公司已遵守對本公司有重大影響、於有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之相關法律及規例，包括《防止賄賂條例》(香港法例第201章)。

B.8 社區參與

本公司致力推行正面之社區參與，尤其是瞭解本公司經營業務所在社區之需要，並確保其業務活動及投資應考慮社區利益。本公司之社區參與包括以捐款方式直接或間接地參與專項項目及／或為專項項目出資。董事會亦確認環境、社會及管治常規為持續改善過程，並在適當及可能情況下積極推行環保作業方式。

環境、社會及管治報告

環境關鍵績效指標

於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間實際工作人員平均數目 (U) = 32

關鍵績效指標	數據收集	排放系數	當量排放量	各範疇之溫室氣體排放總量之百分比	
A1.1 汽車排放	氮氧化物 公式：氮氧化物排放量(克) (行駛里數 x 排放系數)	行駛里數 0 公里	0.0747 0 克		
	硫氧化物 公式：硫氧化物排放量(克) (所消耗燃料單位 x 排放系數)	所消耗燃料 0 公升	0.0147 0 克		
	顆粒物 公式：顆粒物排放量(克) (行駛里數 x 排放系數)	行駛里數 0 公里	0.0055 0 克		
A1.2 電力之溫室氣體排放	範圍1 — 製冷設備的氫氟碳化物及全氟化碳排放(製冷劑 氫氟碳化物 134a)	製冷劑消耗總量 0.00 千克	1430 0.00 噸	0%	
	範圍2 — 電力	總耗電量 181,678 千瓦時	0.79 157.6 噸	99%	
	範圍3 — 廢紙	棄置到堆填區的紙張消耗總量 323.0 千克	4.8 1.55 噸	1%	
	範圍3 — 用於處理淡水及污水之電力	用於處理淡水 0.00 立方米 用於處理污水 0.00 立方米	0.403 0.202	0.00 噸 0.00 噸	
	二氧化碳當量排放總量 (E) 溫室氣體排放量密度 (E/U)			159.15 噸 4.97 噸/僱員	

關鍵績效指標	數據收集	排放系數	GWP	當量排放量
A1.2 移動燃燒源 (陸上、空中、水上交通工具) 之溫室氣體排放	範圍1 — 汽車直接排放量 二氧化碳 公式：二氧化碳當量排放量 (E) = A x 排放系數	所消耗燃料 A — 燃料消耗量(該種燃料的 容量(例如公升)或重量) 0.00 公升	2.36	0.00 千克
	範圍1 — 汽車直接排放量 甲烷/一氧化二氮 公式：二氧化碳當量排放量 (E) = A x 排放系數 x GWP	GWP — 全球變暖潛值 甲烷 (甲烷 = 21) 0.00 公升 一氧化二氮 (一氧化二氮 = 310) 0.00 公升	0.000253 0.001105	21 310
A1.3 所產生有害廢棄物	不適用			

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標		數據收集		密度	
A1.4	所產生無害廢棄物	所產生無害廢棄物總量 (NHW)	透過堆填 0.32 噸 透過回收 0.00 噸 透過焚化 0.00 噸 所產生無害廢棄物總量 0.32 噸	無害廢棄物密度 (NHW/U)	0.01 噸／僱員
A1.5	減低排放量的措施及所得成果	請參閱A.1 排放物			
A1.6	處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	請參閱A.1 排放物			
A2.1	直接及間接能源消耗	總耗電量 (EG)	181,678 千瓦時	能源消耗密度 (EG/U)	5,677 千瓦時／僱員
A2.2	耗水量(附註 1)	總耗水量 (W)	0.00 立方米	耗水密度 (W/U)	0.00 立方米／僱員
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	請參閱A.2 使用資源			
A2.4	求取適用水源、用水效益計劃及所得成果	不適用			
A2.5	製成品所用包裝材料的總量	不適用			
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	核心業務之營運對環境並無重大影響			

附註 1：本集團經營供水及排水均僅由大廈管理公司控制之租賃辦公室物業。

董事會報告

董事會欣然提呈董事會報告，連同本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

香港主要營業地點

梧桐國際發展有限公司於百慕達註冊成立，其總辦事處及香港主要營業地點為香港北角馬寶道28號華匯中心8樓。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註之附註41。

除於年內專注發展金融服務業務外，本集團之主要業務性質於年內並無重大改變。

業績及事務狀況

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績及本集團於該日之事務狀況載於綜合財務報表第59至146頁。

業務回顧

本年報管理層討論及分析內「業務回顧」一節中載列對本集團年內業務之中肯審閱及業績表現之討論及分析。有關自二零二零年財政年度終結起所發生對本公司構成影響之重大事件之任何詳情，以及本公司業務之未來潛在發展跡象之討論及分析，載於本年報管理層討論及分析內「展望及策略」及「自呈報期結算日起之重大事項」各節。此外，本年報管理層討論及分析內「財務回顧」一節中載列有關主要財務表現考核指標之分析。

環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現

本公司致力於實現可持續發展及環境保護，並將環境、社會及管治考慮因素視作我們業務營運及投資不可分割的一環。本公司在環境、社會及管治管理方面的政策通過採用環保管理方式、有效利用資源、提高本公司內部的綠化意識來實現。本公司致力通過鼓勵僱員收集辦公室物資循環使用，加上推行一系列措施以促進節約能源及減少排放，提高環保意識，優化日常營運中的能源有效利用。本公司將通過社區參與來進一步加強環境、社會及管治管理，並確保本公司的業務發展能夠顧及社區利益。本公司已遵守對本公司構成重大影響的所有適用環境法律及法規。本年報所載之環境、社會及管治報告內載列了本公司之環境、社會及管治實務詳情，該實務乃根據《上市規則》附錄二十七載列之《環境、社會及管治報告指引》制定。

遵守法規

本公司遵守《百慕達一九八一年公司法》、《公司條例》(以適用於本集團者為限)以及《上市規則》及《證券及期貨條例》等對本公司構成重大影響的相關法例及法規項下的規定，其中包括披露資料及企業管治常規。

董事會報告

與僱員、客戶、供應商及其他人士之關係

本公司積極管理其與僱員、客戶、投資者、監管機構、經營所在社區之成員及其行為可影響本公司表現及價值之其他利益相關者之關係。

股息

董事會議決並不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。二零二零年及二零一九年財政年度並無宣派中期股息。

儲備

本公司及本集團之年內儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註之附註 42(b) 及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，根據《百慕達一九八一年公司法》計算，本公司之儲備虧絀為 2,490,000 港元(二零一九年：1,421,000 港元)，其中並無(二零一九年：無)獲建議作為年內末期股息。此外，本公司之股份溢價賬 914,930,000 港元(二零一九年：907,280,000 港元)可以繳足紅股之方式分派。

銀行貸款

本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行貸款為 275,664,000 港元(二零一九年：186,875,000 港元)。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之銀行貸款變動載於綜合財務報表附註之附註 27。

分類資料

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度分類表現之分析載於綜合財務報表附註之附註 6。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績、資產及負債概要載於第 148 頁，此乃摘錄自經審核財務報表，惟此概要並非經審核財務報表之一部份。

物業及設備

本集團物業及設備及其於年內變動之詳情載於綜合財務報表附註之附註 14。

投資物業

本集團之投資物業於二零二零年十二月三十一日由一名獨立專業估值師進行重估。經重估後之公平值下跌 24,600,000 港元，並已直接計入綜合損益表內。有關本集團投資物業及其於年內變動之詳情載於財務報表附註之附註 15，而物業之詳情載於第 147 頁，惟其並非經審核財務報表之一部份。

主要附屬公司

有關本公司主要附屬公司之詳情分別載於綜合財務報表附註之附註 41。

董事會報告

股本

年內本公司之股本及其任何變動之詳情載於綜合財務報表附註之附註29。

優先購買權

《百慕達一九八一年公司法》或《公司細則》均無載有優先購買權之條文。

股本掛鈎協議

除下文所披露之購股權計劃外，本公司概無於年內訂立股本掛鈎協議，亦無任何股本掛鈎協議於年末存續。

捐款

年內，本集團作出慈善捐款1,000,000港元(二零一九年：零)。

董事

年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事

梁永祥博士(於二零二零年六月二日獲委任)

林曉露先生

梁啟康先生

張嘉儀女士

文惠存先生(於二零二零年六月一日獲委任)

黃舜芬女士(於二零二零年七月一日獲委任，並於二零二一年三月一日辭任)

曾穎敏女士(於二零二零年六月一日辭任)

黃鴻威先生(於二零二零年三月六日獲委任，並於二零二零年七月二十一日辭任)

非執行董事

鄺啟成先生(於二零二零年四月一日由獨立非執行董事調任至非執行董事，
並於二零二一年二月十七日辭任)

獨立非執行董事

陳仕鴻先生

張爽先生(於二零二零年四月一日獲委任)

鍾國斌先生(於二零二零年四月一日獲委任)

劉艷女士(於二零二零年十一月一日獲委任)

夏其才先生(於二零二零年十二月一日辭任)

劉艷女士、陳仕鴻先生及文惠存先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)退任，並願意於股東週年大會上膺選連任。梁啟康先生將於股東週年大會結束時退任並不會膺選連任。董事及高級管理層之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條發出之年度獨立性確認書且認為所有獨立非執行董事均為獨立。

董事會報告

董事資料變更

於年內及直至本年報日期，跟據第 13.51B 條須予披露之董事資料變動如下：

- 鍾國斌先生於二零二零年七月二十九日獲委任為思捷環球控股有限公司(股份代號：330)之獨立非執行董事；及
- 梁永祥博士自二零二零年十一月一日起已不再擔任地產代理監管局主席。

除本文所披露者外，經本公司向各董事特定查詢及確認，概無根據《上市規則》第 13.51B 條須予以披露的董事資料變更。

董事酬金及五名最高薪僱員

本集團董事酬金及五名最高薪僱員之詳情已分別載於綜合財務報表附註之附註 11。

管理合約

年內概無就全部或任何重大部份的本公司業務的管理及／或行政管理訂立或存在任何合約。

董事服務合約

概無董事與本公司訂立不得於一年內免付賠償而可予終止的服務合約(法定補償除外)。概無董事與本公司訂有根據《上市規則》第 13.69 條獲豁免的服務合約。

董事在重大交易、安排或合約的權益

在年內任何期間或年終，概無董事或與董事有關連的實體，於本公司或其任何控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立有關本集團業務之交易、安排或重大合約中直接或間接擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

根據《上市規則》第 8.10 條，年內及截至本年報日期，概無董事及其聯繫人擁有業務與本集團之主要業務直接或間接地存在競爭或可能存在競爭。

關連人士交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團亦與根據適用會計準則視作「關連人士」之有關人士訂立若干交易。當中概無受限於《上市規則》第十四 A 章之申報規定。該等交易詳情披露於綜合財務報表附註之附註 36。

董事會報告

主要客戶及供應商

於二零二零年，本集團五大客戶之收益佔本年度總收益**36%**（扣除出售按公平值計入損益表之金融資產之虧損淨額前），而其中最大客戶之收益佔**21%**。年內本集團並無向供應商採購。

各董事及其聯繫人，或任何就董事所知擁有已發行股份超過**5%**之股東概無於五大客戶中擁有任何權益。

強制性公積金

本集團為所有僱員設立定額供款強制性公積金計劃（「**強積金計劃**」）。根據強積金計劃，本集團僅作出強制性供款，而有關供款已全數及即時歸屬予僱員，因此，年內並無沒收供款。有關強積金計劃之進一步詳情載於綜合財務報表附註之附註**2**。

企業管治

本公司之主要企業管治常規載於企業管治報告。

足夠之公眾持股量

根據本公司得悉之公開資料及就董事所知悉，本公司年內及截至本年報日期一直維持《上市規則》規定之公眾持股量。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司年內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

獲准許之彌償規定

《公司細則》規定，各董事或本公司其他高級職員在執行職務或與此相關之其他事宜時承受或產生的所有損失或責任，均可從本公司資產中獲得彌償。此外，本公司已就董事的有關法律行動安排適當的董事及高級職員責任保險。

有關獲准許之彌償規定於整個回顧年度已生效且目前於本報告批准時仍生效。

董事及最高行政人員之權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事或最高行政人員及其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（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擁有根據《證券及期貨條例》第**352**條記錄於本公司須備存之登記冊內或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

購股權計劃

本公司購股權計劃(「購股權計劃」)於二零一五年五月二十一日採納，其條款與《上市規則》第十七章一致並符合其規定。

根據《上市規則》第 17.07 至 17.09 條須披露之有關購股權計劃詳情如下：

- (1) 目的
- 為本公司提供靈活的方式，向參與者(定義見下文)給予激勵、獎勵、薪酬、補償及/或提供福利，以及滿足董事會不時批准的該等其他目的。
- (2) 參與者
- 由董事會全權酌情釐定，包括已向或將向本集團提供服務的合資格集團(定義見下文)各成員公司的任何董事(或建議委任為董事的任何人士，無論是執行或非執行董事)、高級職員或員工(無論是全職或兼職)；合資格集團各成員公司的任何商業顧問、專業顧問或其他顧問(法律、技術、財務或企業管理範疇)(包括該等商業顧問、專業或其他顧問的任何行政人員、高級職員或員工)(或建議獲委任為該等職務的人士)；
- 合資格集團包括：
- (i) 本公司及其每一位主要股東；及
 - (ii) 本公司或上文第(i)項所述每一位主要股東的聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司；及
 - (iii) 上文第(ii)項所述任何實體的每一位聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司；及
 - (iv) 上文第(iii)項所述任何實體的每一位聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司；及
 - (v) 上文第(iv)項所述任何實體的每一位聯繫人或其主要股東或直接或間接附屬公司、聯營公司或合營公司。

董事會報告

- (3) 根據購股權計劃可發行之證券總數，以及於年報日期佔已發行股本之百分比 **93,352,767** 股普通股，於年報日期佔本公司已發行股本數目的 **9.9%**。
- (4) 各參與者可獲股份上限
- (a) 受制於下文第 (b)、(c) 及 (d) 分段的規限，因購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名參與者授出的全部購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使，在任何 **12** 個月期間內已經及將予發行的股份總數不得超過已發行股份總數的 **1%**。
 - (b) 儘管第 (a) 分段有其規定，惟若向參與者進一步授出購股權將導致因向該參與者授出或將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使，而在截至該進一步授出日期(包括該日)的 **12** 個月期間內已經及將予發行的股份總數超過已發行股份總數的 **1%**，則須另行獲得股東於股東大會上批准參與者及其緊密聯繫人(若參與者為本公司關連人士(定義見《上市規則》)，則或其聯繫人)均須放棄投票。
 - (c) 每次向本公司董事、最高行政人員或主要股東(定義見《上市規則》)或彼等各自的任何聯繫人授予購股權，必須獲得獨立非執行董事批准(不包括自身為建議獲授人的獨立非執行董事)。
 - (d) 如董事會建議向主要股東或獨立非執行董事(或彼等各自的任何聯繫人)授出購股權將導致因為購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃項下向該參與者授出或將授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及未行使的購股權)獲行使，而在截至該授出日期(包括該日)的 **12** 個月期間內已經及將予發行的股份數目：

董事會報告

- (i) 總計超過已發行股份總數的0.1%；及
- (ii) 基於每一授出日期的股份收市價計算的總值超過5,000,000港元，

則有關建議授出購股權須由股東於股東大會批准。該參與者、其聯繫人以及本公司所有核心關連人士(定義見《上市規則》)須在有關股東大會放棄投贊成票。

- (5) 須根據購股權接受證券之期限
購股權可於董事釐定且向各獲授人知會之期間內隨時行使，且須根據購股權計劃所載提前終止條文之規限，無論如何不遲於授出購股權要約日期起計十年終止。
- (6) 購股權可行使前之最低持有限期
除非董事另行訂定，所授出之購股權獲行使前並無必須持有之最低限期。
- (7) 接納購股權時應付金額及付款限期
授出購股權之要約於獲授人應付1.00港元之代價後可獲接受。
- (8) 釐定行使價之基準
行使價為僅由董事會單獨釐定之價格，惟不低於下列之最高者：
 - (i) 股份在購股權授予日期(須為營業日)於聯交所每日報價表所載之收市價；
 - (ii) 股份於緊接授出購股權日期前連續五個營業日於聯交所每日報價表所載之平均收市價；及
 - (iii) 股份於授出購股權日期之面值。在不影響上述之一般性原則下及受限於《上市規則》，董事會可授出於購股權期間內不同時期釐定不同行使價之購股權。
- (9) 購股權計劃之剩餘有效期
購股權計劃有效期至二零二五年五月二十日止。

董事會報告

購股權概無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。截至二零二零年十二月三十一日止年度已授出合共 88,000,000 份(因本公司之股份合併於二零二零年五月十二日生效而作出調整)購股權，而該等購股權其後已於二零二零年十一月十二日悉數註銷。於二零二零年十二月三十一日並無尚未行使之購股權。

授出及註銷購股權之詳情載於綜合財務報表附註之附註 30。

股份獎勵計劃

本公司於二零二零年五月八日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。

股份獎勵計劃之詳情載於綜合財務報表附註之附註 31。

董事收購股份或債權證之權利

除上文「董事及最高行政人員之權益」、「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」各節所披露者外，本公司或其任何附屬公司或其控股公司概無於回顧年內任何時間訂立任何安排，致使董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益，而董事或其任何聯繫人概無於股份中所有權益，或獲授任何可認購股份之權利，或行使任何該等權利。

主要股東權益

於二零二零年十二月三十一日，下列人士於股份或相關股份中擁有須載入本公司根據《證券及期貨條例》第 336 條規定存置之登記冊或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

本公司股份之好倉：

名稱	身份及權益性質	所持普通股 數目	佔已發行股本 之百分比
Future Capital Group Limited	附註 實益擁有人	628,263,640	66.87%
羅琪茵女士	受控法團權益 實益擁有人	628,263,640 5,271,800	66.87% 0.56%
		633,535,440	67.43%

附註：Future Capital Group Limited 由羅琪茵女士全資實益擁有。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本公司並無獲知會任何其他於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第 336 條規定本公司須備存之登記冊記錄或須以其他方式通知本公司或聯交所之有關權益或淡倉。

董事會報告

核數師

截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表已由執業會計師中審眾環(香港)會計師事務所有限公司審核，中審眾環(香港)會計師事務所有限公司將於即將召開的股東週年大會(「股東週年大會」)任滿告退，並合資格於股東週年大會膺選重新委聘。本公司將於股東週年大會上提呈決議案，續聘中審眾環(香港)會計師事務所有限公司為本公司之核數師，並授權董事釐定其薪酬。

承董事會命

執行主席
梁永祥博士

香港，二零二一年三月十九日

董事及高級管理層簡介

梁永祥，66歲，獲委任為本公司執行董事兼執行主席，自二零二零年六月二日起生效。彼於金融及銀行業擁有逾40年管理經驗。梁博士曾於二零零九年八月至二零一一年八月擔任恒生銀行有限公司(股份代號：011)執行董事。梁先生在恒生銀行的領導才能廣為人知。從助理總經理晉升至執行董事，彼最終成為個人銀行業務主管，負責個人銀行及財富管理相關銀行業務。其職權範圍亦包括於二零零五年至二零零七年擔任恒生財險(香港)有限公司董事會主席及於二零零八年至二零一一年擔任銀業聯合保險有限公司董事會主席。梁博士亦於二零零五年至二零零七年及於二零零八年至二零一一年分別在恒生人壽保險有限公司及恒生保險有限公司的董事會擔任董事。由二零一二年三月至二零一五年六月，彼擔任新鴻基有限公司(股份代號：086)執行董事以及新鴻基金融有限公司行政總裁。彼其後於二零一八年十二月至二零二零年一月擔任WeLab Digital Limited執行董事兼行政總裁。彼亦於二零一七年十二月至二零二零年二月加入平安證券集團(控股)有限公司(股份代號：231)董事會，並擔任獨立非執行董事。上述公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。除上文所披露者外，梁博士於過去三年並無在其證券於香港或海外任何證券交易所上市的其他公眾公司擔任任何董事職務。

梁博士獲授予多項學術榮譽。他曾獲頒香港浸會大學榮譽教授、榮譽大學院士及傑出校友、恆生大學兼職教授、香港演藝學院榮譽博士、以及職業訓練局及香港大學專業進修學院榮譽院士。

梁博士積極參與社區服務。彼先前曾擔任僱員再培訓局及香港舞蹈團主席、香港浸會大學司庫、香港演藝學院校董會主席及地產代理監管局主席。彼目前擔任法律援助服務局以及「劏房」租務管制研究工作小組主席。梁博士於二零零五年獲香港特別行政區政府委任為太平紳士，隨後分別於二零零九年及二零一六年獲授銅紫荊星章及銀紫荊星章。

林曉露，59歲，於一九九三年獲委任為執行董事。彼主要負責本集團業務發展及投資。彼亦為在聯交所上市之公眾公司億和精密工業控股有限公司之獨立非執行董事。

梁啟康，78歲，於一九九五年獲委任為執行董事。彼主要負責本集團業務發展。加入本公司前，彼已從事中國貿易業務逾十六年。

董事及高級管理層簡介

張嘉儀，39歲，於二零一九年四月獲委任為執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席、薪酬委員會成員及若干附屬公司之董事。彼持有美利堅合眾國加利福尼亞州立大學數學系碩士學位。張女士於物業投資及物業租賃方面擁有約10年經驗。彼曾於一間在香港主要從事證券投資的私人投資公司擔任董事。自二零一三年七月至二零一六年四月，張女士曾擔任茂宸集團控股有限公司(前稱威利國際控股有限公司，股份代號：273，一間於聯交所上市的公司)的執行董事。

文惠存，57歲，獲委任為本公司執行董事，職銜為財務總監，自二零二零年六月一日起生效。彼亦為本公司其中一間附屬公司之董事。文先生於一九八八年獲英國雪菲爾大學工商管理碩士學位。彼自一九九三年、一九九八年及二零零零年起分別成為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員及香港特許秘書公會資深會員。文先生於財務及公司秘書領域有超過30年經驗。文先生由二零一三年七月至二零一七年五月曾擔任威利國際控股有限公司(股份代號：273，現稱茂宸集團控股有限公司)之執行董事，由二零一四年十一月至二零一五年十一月擔任保興資本控股有限公司(股份代號：1141，現稱民銀資本控股有限公司)之獨立非執行董事及由二零一五年八月至二零一六年一月擔任中國光電控股集團有限公司(股份代號：1332，現稱中國透雲科技集團有限公司)之獨立非執行董事，該等公司均於聯交所主板上市。文先生於過去三年並未在其證券於香港或海外任何證券交易所上市之其他公眾公司擔任任何董事職務。

陳仕鴻，68歲，於二零一九年四月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會成員。彼畢業於香港大學並取得法律學士學位。彼現時為陳劉韋律師行(一間香港律師行)的顧問。彼於法律專業方面擁有逾40年經驗。自二零一二年六月至二零一六年六月期間，陳先生曾擔任中國透雲科技集團有限公司(股份代號：1332，其股份於聯交所上市)的獨立非執行董事。

張爽，49歲，獲委任為本公司之獨立非執行董事，自二零二零年四月一日起生效。張先生於一九九四年七月畢業於南京大學，主修自然資源管理學，並於二零零二年五月獲得美國James Madison University理學碩士學位。彼自二零一五年起擔任桃花源生態保護基金會(The Paradise International Foundation)之行政總裁。張先生於二零零五年至二零一五年起擔任大自然保護協會中國地區項目總監。彼自二零一六年十一月擔任眾安在綫財產保險股份有限公司(股份代號：6060，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。

董事及高級管理層簡介

鍾國斌，57歲，獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員，自二零二零年四月一日起生效。

彼自一九八八年初起負責鍾偉明織造廠有限公司之業務管理。鍾先生亦擔任多項社會職務，包括第五屆及第六屆香港立法會(紡織及製衣界)議員、自由黨黨魁、香港製衣同業協進會永遠榮譽會長、香港中華廠商聯合會名譽會董成員、新界總商會會務顧問、香港設計中心董事、職業訓練局一設計學科顧問委員會主席、香港特別行政區(「香港特區」)教育局服裝業行業培訓諮詢委員會主席及香港特區商務及經濟發展局時裝業發展措施諮詢小組成員。彼亦為一九九八年中國人民政治協商會議第九屆廣東省委員會成員。鍾先生於一九八六年七月取得蘇格蘭 Robert Gordon's Institute of Technology (現稱為 Robert Gordon University, Aberdeen) 工料測量學士學位，並於一九八八年五月取得英國蘇格蘭斯特林大學工商管理碩士學位。彼從二零一四年六月至二零一六年十一月曾為廣州基金國際控股有限公司(前稱為「恒寶企業控股有限公司」，股份代號：1367，一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。彼自二零一九年七月起擔任達利國際集團有限公司(股份代號：608)之獨立非執行董事，並自二零二零年七月起擔任思捷環球控股有限公司(股份代號：330)之獨立非執行董事。該等公司均於聯交所上市。

劉艷，49歲，獲委任為獨立非執行董事，自二零二零年十一月一日起生效。彼獲委任為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員，自二零二零年十二月一日起生效。彼於審計、財務管理、稅務及基金管理方面擁有逾二十年的豐富經驗。彼於一九九二年取得中央財經大學經濟學學士學位，並於二零零五年取得羅徹斯特大學工商管理碩士學位。彼自一九九六年起為中國註冊會計師協會(CICPA)會員及通過特許財務分析師(CFA)三級考試。劉女士曾於華晨集團(上海)(一九九二年至一九九四年)、普華永道會計師事務所(中國廣州)(一九九四年至二零零一年)、巴克萊資本(紐約市)(二零零五年至二零零六年)、安祖高頓亞洲有限公司(香港及紐約)(二零零七年至二零一零年)及中國光大控股有限公司(香港)(二零一零年至二零一五年)工作。

劉女士目前擔任太和控股有限公司(股份代號：718，自二零一五年六月起)、海通國際證券集團有限公司(股份代號：665，自二零一八年六月起)及長城環亞控股有限公司(股份代號：583，自二零一八年十一月起)之獨立非執行董事。彼曾於二零一六年十月至二零一八年九月擔任譽宴集團控股有限公司(股份代號：1483)之獨立非執行董事，上述公司全部均為香港上市公眾公司。

獨立核數師報告

mazars

MAZARS CPA LIMITED

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

42nd Floor, Central Plaza

18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓

Tel 電話: (852) 2909 5555

Fax 傳真: (852) 2810 0032

Email 電郵: info@mazars.hk

Website 網址: www.mazars.hk

致梧桐國際發展有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

意見

我們已審計列載於第59頁至146頁的梧桐國際發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布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 貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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「核數師就審計綜合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頒布的《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審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對綜合財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理，我們不對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們如何在審計中處理關鍵審計事項

信貸及借貸業務之應收貸款及利息預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備

我們將信貸及借貸業務之應收貸款及利息之預期信貸虧損之虧損撥備識別為關鍵審計事項，原因為管理層於評估借款人之可收回性及信譽時運用重大判斷。

管理層根據應收貸款及利息預期年期內信貸虧損之概率加權估計及是否有任何事件或情況變動顯示對該等結餘之估計未來現金流量有不利影響，評估應收款項之減值虧損。

具體而言，誠如綜合財務報表附註38所詳述，由於二零二零年十二月三十一日最大客戶及五大客戶之風險分別佔向信貸及借貸客戶提供之貸款總額13%及61%，故貴集團存在集中之信貸風險。由於該等應收款項之任何減值將對貴集團之財務狀況及財務表現造成重大影響，故我們將該等應收款項之減值評估視為關鍵審計事項。

於二零二零年十二月三十一日，信貸及借貸業務之應收貸款及利息賬面值約為311,814,000港元，已就其預期信貸虧損計提虧損撥備7,300,000港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註4、22及38。

我們有關管理層對信貸及借貸業務之應收貸款及利息之可收回性評估之關鍵審計程序包括：

- 透過詢問管理層了解就信貸及借貸業務之應收款項之信貸風險管理所設立之政策及程序；
- 就識別逾期或拖欠付款或抵押品不足之應收款項評估及評核其控制設計；及
- 透過評估可得資料(如借款人之背景資料、證券抵押品之可收回金額、借款人過往之收款記錄、借款人之集中風險、貴集團之實際虧損經驗以及應收貸款及利息之後續結算)，抽樣評估管理層對預期信貸虧損及借款人信譽之判斷。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

我們如何在審計中處理關鍵審計事項

除應收孖展客戶之貿易款項及應收一間聯營公司之貿易款項外，來自金融及其他金融服務業務之應收貿易款項之預期信貸虧損計提之虧損撥備

我們將來自金融及其他金融服務業務之應收貿易款項(應收孖展客戶之貿易款項及應收一間聯營公司之貿易款項除外)之預期信貸虧損之虧損撥備識別為關鍵審計事項，原因為管理層於評估客戶之可收回性及信譽時運用重大判斷。

管理層根據應收貿易款項預期年期內信貸虧損之概率加權估計及是否有任何事件或情況變動顯示對該等結餘之估計未來現金流量有不利影響，評估應收貿易款項之減值虧損。

具體而言，誠如綜合財務報表附註38所詳述，由於二零二零年十二月三十一日最大客戶及五大客戶之風險分別佔應收金融及其他金融服務業務客戶(孖展客戶及聯營公司除外)之貿易款項總額72%及93%，故貴集團存在集中之信貸風險。由於該等應收款項之任何減值將對貴集團之財務狀況及財務表現造成重大影響，故我們將該等應收款項之減值評估視為關鍵審計事項。

於二零二零年十二月三十一日，來自金融及其他金融服務業務之應收貿易款項(應收孖展客戶之貿易款項及應收一間聯營公司之貿易款項除外)之賬面值約為50,795,000港元，已就其預期信貸虧損計提虧損撥備613,000港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註4、22及38。

我們有關管理層對來自金融及其他金融服務業務之應收貿易款項(應收孖展客戶之貿易款項及應收一間聯營公司之貿易款項除外)之可收回性評估之關鍵審計程序包括：

- 透過詢問管理層了解就金融及其他金融服務業務之應收貿易款項(應收孖展客戶之貿易款項及及應收一間聯營公司之貿易款項除外)之信貸風險管理所設立之政策及程序；
- 透過評估可得資料(如客戶之背景資料、客戶之過往收款記錄、集中風險、貴集團之實際虧損經驗、應收貿易款項之後續計算及賬齡分析)，抽樣評估管理層對預期信貸虧損及客戶信譽之判斷，並就債務人及經濟環境之特定前瞻性因素作出調整。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業估值

於二零二零年十二月三十一日，貴集團按公平值計量的投資物業為**358,200,000**港元。投資物業於二零二零年十二月三十一日的公平值乃根據獨立外聘估值師進行之估值而釐定。

釐定投資物業的公平值須作出重大估計，該公平值將反映於呈報期末的市況。管理層於呈報期末委聘獨立外聘估值師對該等投資物業進行估值，在並無類似物業於活躍市場的現時價格的情況下，外聘估值師考慮相關物業的估計租值等各種資料來源，並對資本化率作出假設。

相關披露載於綜合財務報表附註4及15。

我們如何在審計中處理關鍵審計事項

我們有關投資物業估值之評估之關鍵審計程序包括：

- 取得及審閱 貴集團委聘之獨立外聘核數師所編製之估值報告；
- 評估獨立外聘估值師之資格、經驗及專業知識，並考慮其客觀性及獨立性；及
- 與估值師討論，以了解估值過程及方法、物業市場表現、評估於進行投資物業估值時所採納之重大假設及所採用之重大判斷。

其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於 貴公司二零二零年年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合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。

就我們對綜合財務報表的審計而言，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綜合財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在嚴重不符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。在這方面，我們並無任何事宜需要報告。

獨立核數師報告

董事及治理人員就綜合財務報表須承擔的責任

貴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》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製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。

在編製綜合財務報表時，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。

治理人員須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合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。我們遵照《百慕達一九八一年公司法》第 90 條(經修訂)僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告別無其他用途。我們不會就本核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們個別或滙總起來可能影響使用者依據本綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述會被視作重大。

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綜合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，以及獲取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風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述風險。
- 瞭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所作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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，確定是否存在與可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮之事項或情況有關的重大不確定性。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綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修訂意見。我們的結論是基於核數師報告日期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。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合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信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理人員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。

我們還向治理人員提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通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，採取行動以消除威脅或應用防範措施。

從與治理人員溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合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。

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二一年三月十九日

出具本獨立核數師報告的審計項目董事為：

陳偉文

執業證書編號：P02487

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元 (經重列)
收益			
費用及佣金收入		1,216	713
資產管理服務收入		51,735	—
企業顧問服務收入		16,759	—
財務顧問服務收入		4,736	—
出售按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」) 之金融資產之收益(虧損)淨額		3,497	(42,986)
來自孖展客戶、應收貸款及按攤銷成本計量 之債務投資之利息收入		88,631	27,294
來自按公平值計入損益表之金融資產之股息收入		659	8,530
租金收入總額		9,543	12,267
總收益	5	176,776	5,818
其他收入及收益	5	66,880	50,891
出售按攤銷成本計量之債務投資之收益淨額	20	155	11,482
優價購買附屬公司之收益	33	683	8,260
撥回應收貸款及利息之(減值虧損)	38	495	(1,883)
撥回應收承兌票據之(減值虧損)		3,184	(3,184)
應收貿易款項之減值虧損	38	(613)	—
物業及設備以及使用權資產之折舊	14	(11,981)	(1,954)
行政開支		(103,962)	(33,994)
其他虧損	7	(121,811)	(6,300)
融資成本	8	(7,062)	(1,099)
應佔一間聯營公司業績	19	46,563	—
除稅前溢利	9	49,307	28,037
所得稅開支	10	(8,464)	(6,962)
本年度溢利及全面收入總額		40,843	21,075
以下各項應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		41,762	22,312
非控股權益		(919)	(1,237)
		40,843	21,075
以下各項應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		41,762	22,312
非控股權益		(919)	(1,237)
		40,843	21,075
每股盈利	13		港仙 (經調整)
基本		4.47	2.40
攤薄		4.46	2.40

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業及設備	14	217,128	181,210
投資物業	15	358,200	457,700
無形資產	16	12,817	6,500
商譽	17	6,115	—
於聯營公司之投資	19	181,366	—
按攤銷成本計量之債務投資	20	8,030	39,737
應收貸款及其他應收款項	22	1,503	174,764
其他資產	21	3,205	3,230
		788,364	863,141
流動資產			
應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項	22	1,062,642	395,042
按公平值計入損益表之金融資產	23	27,922	505,618
銀行結存 — 信託及獨立賬戶	24	179,617	44,402
銀行結存及現金	24	250,579	232,254
		1,520,760	1,177,316
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	25	169,822	63,237
租賃負債 — 即期部分	26	1,886	2,084
計息貸款	27	275,664	186,875
應付所得稅		11,262	59
		458,634	252,255
流動資產淨值		1,062,126	925,061
資產總值減流動負債		1,850,490	1,788,202
非流動負債			
其他應付款項	25	1,690	1,944
租賃負債 — 非即期部分	26	3,886	716
遞延稅項	28	1,185	8,854
		6,761	11,514
資產淨值		1,843,729	1,776,688
股本及儲備			
股本	29	93,953	93,053
儲備		1,671,467	1,570,159
本公司擁有人應佔權益		1,765,420	1,663,212
非控股權益	41	78,309	113,476
總權益		1,843,729	1,776,688

第 59 至 146 頁之綜合財務報表已於二零二一年三月十九日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

董事
文惠存

董事
張嘉儀

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								非控股 權益 千港元	總計 千港元
	儲備						總計 千港元			
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註i)	繳入盈餘 千港元 (附註ii)	資產重估 儲備 千港元 (附註iii)	保留溢利 千港元	總儲備 千港元				
於二零一九年一月一日	93,053	907,280	44,641	49,211	538,194	1,539,326	1,632,379	—	1,632,379	
本年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	22,312	22,312	22,312	(1,237)	21,075	
與擁有人之交易：										
所有權權益變動										
業務合併產生之非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	250,434	250,434	
並不導致失去控制權之附屬公司所有權權益變動	—	—	—	—	8,521	8,521	8,521	(135,721)	(127,200)	
	—	—	—	—	8,521	8,521	8,521	114,713	123,234	
於二零一九年十二月三十一日	93,053	907,280	44,641	49,211	569,027	1,570,159	1,663,212	113,476	1,776,688	

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	儲備							總計	非控股 權益	總計	
	股本	股份溢價	繳入盈餘	資產重估 儲備	購股權 儲備	股份獎勵 儲備	保留溢利				總儲備
千港元	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元 (附註iii)	千港元 (附註30)	千港元 (附註31)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二零年一月一日	93,053	907,280	44,641	49,211	—	—	569,027	1,570,159	1,663,212	113,476	1,776,688
本年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	41,762	41,762	41,762	(919)	40,843
與擁有人之交易：											
繳入及分派											
確認以權益結算以股份為基礎之付款 (附註30及31)	—	—	—	—	50,936	2,310	—	53,246	53,246	—	53,246
根據股份獎勵計劃歸屬之股份(附註31)	300	2,010	—	—	—	(2,310)	—	(300)	—	—	—
於收購一間附屬公司時以權益結算以股份 為基礎之付款(附註33)	600	5,640	—	—	—	—	—	5,640	6,240	—	6,240
向非控股權益宣派之股息	—	—	—	—	—	—	(1,246)	(1,246)	(1,246)	—	(1,246)
	900	7,650	—	—	50,936	—	(1,246)	57,340	58,240	—	58,240
所有權權益變動											
出售一間附屬公司後之儲備轉撥(附註34(b)) 並不導致失去控制權之附屬公司所有權權益變動 (附註35)	—	—	—	(49,211)	—	—	49,211	—	—	—	—
註銷購股權(附註30)	—	—	—	—	(50,936)	—	50,936	—	—	—	—
	—	—	—	(49,211)	(50,936)	—	102,353	2,206	2,206	(34,248)	(32,042)
於二零二零年十二月三十一日	93,953	914,930	44,641	—	—	—	711,896	1,671,467	1,765,420	78,309	1,843,729

附註：

- (i) 股份溢價指來自發行本公司股份超過其面值之所得款項淨額或代價。應用股份溢價賬受《百慕達一九八一年公司法》(經修訂)第46(2)條規管。
- (ii) 繳入盈餘指超過本公司股份準備在一九九三年上市期間進行重組時收購之本公司已發行股份面值之已收購附屬公司之資產淨值。根據《百慕達一九八一年公司法》(經不時修訂)，繳入盈餘於若干情況下或會派付予股東。
- (iii) 於二零一九年十二月三十一日之資產重估儲備是由於往年因物業改變用途，由業主自用物業轉為投資物業並以公平值列賬所引起。資產重估儲備已於本年度出售一間附屬公司後轉撥至保留溢利(附註34(b))。

綜合現金流動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動			
除稅前溢利		49,307	28,037
物業及設備以及使用權資產折舊	14	11,981	1,954
攤銷無形資產	16	8	—
(撥回)應收貸款減值虧損	38	(495)	1,883
(撥回)應收承兌票據減值虧損		(3,184)	3,184
應收貿易款項減值虧損	38	613	—
優價購買附屬公司之收益	33	(683)	(8,260)
出售附屬公司之收益	34	(48,187)	(385)
出售按攤銷成本計量之債務投資之收益	20	(155)	(11,482)
出售物業及設備之虧損(收益)	7,5	40	(120)
股息收入	5	(659)	(8,530)
利息收入	5	(102,396)	(29,957)
利息開支	8	7,062	1,099
投資物業之公平值虧損淨額	7	24,600	6,300
按公平值計入損益表之金融資產之公平值虧損(收益)淨額	7,5	94,171	(47,364)
應收或然代價之公平值虧損	7	3,000	—
以權益結算以股份為基礎之付款	30,31	53,246	—
應佔一間聯營公司業績	19	(46,563)	—
營運資金變動			
其他按金		25	—
按公平值計入損益表之金融資產		14,150	407,832
應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項		(497,211)	(381,900)
銀行結存 — 信託及獨立賬戶		(132,891)	(25,742)
應付貿易款項及其他應付款項		104,648	29,291
經營業務所用現金		(469,573)	(34,160)
已付所得稅		(50)	—
經營活動所用現金淨額		(469,623)	(34,160)

綜合現金流動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
投資活動			
已收利息		89,020	13,051
已收股息		659	8,530
出售按攤銷成本計量之債務投資之所得款項		31,814	84,086
出售物業及設備之所得款項		460	980
購買按攤銷成本計量之債務投資		—	(39,491)
購入設備項目	14	(42,755)	(387)
購入無形資產	16	(5,000)	—
出售附屬公司產生之現金流入淨額	34	315,684	745
收購附屬公司產生之現金流出淨額	33	(10,677)	(27,652)
投資活動所得現金淨額		379,205	39,862
融資活動			
已籌集之新計息貸款	32	216,800	187,500
償還計息貸款	32	(6,011)	(625)
租賃付款之本金部分	32	(1,814)	(1,337)
已付利息	32	(6,632)	(669)
收購附屬公司額外權益產生之現金流出淨額	35(a)	(93,600)	(127,200)
融資活動所得現金淨額		108,743	57,669
現金及等同現金項目增加淨額		18,325	63,371
呈報期初現金及等同現金項目		232,254	168,883
呈報期末現金及等同現金項目，即現金及銀行結存		250,579	232,254

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

梧桐國際發展有限公司(「本公司」)是在百慕達註冊成立之公眾有限公司，為一間獲豁免公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司註冊辦事處及主要營業地點之地址於本公司二零二零年年報公司資料一節披露。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事(i)金融服務，根據《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)牌照進行業務；(ii)信貸及借貸服務，根據《放債人條例》(「放債人條例」)牌照進行業務；(iii)其他金融服務；(iv)物業投資及租賃；及(v)戰術及策略投資。

綜合財務報表以港元(亦為本公司之功能貨幣)呈列。

2. 主要會計政策

編製基準

該等綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，此統稱包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。綜合財務報表亦符合《聯交所證券上市規則》(「《上市規則》」)之適用披露規定。

除另有指明外，所有金額已湊整至最接近千位。

除採納與本集團相關並自本年度起生效之以下新訂／經修訂香港財務報告準則外，綜合財務報表乃根據與二零一九年綜合財務報表所採納會計政策一致之基準編製。採納其他修訂本不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號及第8號修訂本：重大之定義

該等修訂本澄清重大之定義，與香港財務報告準則中所使用之定義一致。

採納有關修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

香港財務報告準則第3號修訂本：業務之定義

該等修訂本(其中包括)修訂業務之定義，並包括評估所收購過程是否屬重大之新指引。

採納有關修訂本對綜合財務報表並無任何重大影響。

本集團採用之主要會計政策概述如下。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

計量基準

編製該等綜合財務報表時所用之計量基準為歷史成本，惟誠如下文所載之會計政策所闡釋，投資物業及按公平值計入損益表之金融資產則按公平值計量。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司之財務報表。附屬公司之財務報表乃採用一致會計政策就與本公司相同之報告年度而編製。

集團內交易產生之所有集團內結餘、交易、收入及開支以及溢利及虧損均全數對銷。附屬公司業績由本集團取得控制權之日期起綜合列賬，並繼續綜合列賬直至相關控制權終止日期為止。

非控股權益於綜合損益及其他全面收入表以及綜合財務狀況表之權益內與本公司擁有人分開呈列。被收購方之非控股權益(屬現時所有權權益，並賦予其持有人權利可於清盤時按比例分佔被收購方資產淨值)，初步按公平值或按現時所有權文據於被收購方可識別資產淨值之已確認金額中所佔之比例計量。計量基準因應個別收購事項選擇。

分配全面收入總額

損益及其他全面收入各組成部分均歸於本公司擁有人及非控股權益。即使導致非控股權益產生虧絀結餘，全面收入總額亦歸屬於本公司擁有人及非控股權益。

所有權權益變動

並無導致本集團失去對某間附屬公司控制權之所有權權益變動列作權益交易。控股權益及非控股權益之賬面值會進行調整，以反映其於該附屬公司之相對權益變動。非控股權益進行調整之金額與已付或已收代價公平值之間之任何差額，直接於權益中確認並歸屬於本公司擁有人。

本集團失去某附屬公司控股權時，出售損益計算為(i)於失去控制權日期釐定之已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額與(ii)於失去控股權日期之該附屬公司資產(包括商譽)及負債及任何非控股權益之賬面值兩者之間之差額。曾就已出售附屬公司而於其他全面收入中確認之金額，按母公司直接出售相關資產及負債時所規定之同一基準列賬。留存於前附屬公司之任何投資及前附屬公司結欠或遭結欠之任何金額，自失去控制權日期起列作金融資產、聯營公司、合營公司或其他項目(如適用)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

附屬公司

附屬公司為本集團控制之實體。本集團於從參與實體獲得或有權獲得之可變回報，並有能力透過其對該實體之權力影響該等回報時控制某實體。如事實及情況顯示一項或以上控制權元素變動，則本集團會重新評估其是否控制被投資方。

在本公司財務狀況表(於綜合財務報表附註42中呈列)中，附屬公司投資按成本減累計減值虧損列賬。如投資賬面值高於其可收回金額，則按個別基準降至其可收回金額。本公司根據已收及應收股息將附屬公司業績列賬。

聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力指參與被投資方的財務及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

本集團於聯營公司之投資乃按權益會計法入賬，惟倘投資或其部分被分類為持作出售則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，其後就本集團應佔被投資方資產淨值的收購後變動及與投資有關的任何減值虧損作出調整。除本集團已產生法定或推定責任或代表被投資方付款外，倘本集團應佔被投資方之虧損等於或超過其於被投資方之權益(包括實質上構成本集團於被投資方之投資淨額一部分之任何長期權益)之賬面值，則本集團終止確認其應佔之進一步虧損。

收購聯營公司所產生之商譽乃按投資成本超出本集團應佔所收購聯營公司之可識別資產及負債之公平淨值之差額計量。有關商譽計入於聯營公司之權益。另一方面，本集團應佔其可識別資產及負債之公平淨值超出投資成本之任何差額即時於損益內確認為收入。

本集團與其聯營公司之間之交易所產生的未變現損益，均按本集團於被投資方所佔的權益比率抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值證據，則未變現虧損會即時在損益內確認。

物業及設備

物業及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。設備項目成本包括就擬定用途將資產帶入運作狀況及地點之購買價及任何直接應佔成本。維修及保養於產生之年度計入損益表。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

物業及設備(續)

折舊以直線法按以下年度比率撥備，以撇銷物業及設備於可供使用日期起計及考慮估計剩餘價值後之估計可使用年期之成本減累計減值虧損：

土地及樓宇	按租期及50年(以較短者為準)
租賃物業裝修	按租期及20%(以較短者為準)
傢俬及裝置	20%
辦公室設備	20%
汽車	20%
遊艇	10%

設備項目於出售後或當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。終止確認該資產時產生之任何收益或虧損(以出售所得款項淨額與該項目賬面值之間之差額計算)計入終止確認項目年度之損益。

投資物業

投資物業乃由擁有人或承租人持有，以賺取租金收入及/或作出資本增值。該等物業包括現時未釐定未來用途之物業。

投資物業按於呈報期末之公平值列賬。公平值變動產生之任何收益或虧損於損益表確認。投資物業之公平值乃按獨立估值師所作之估值計算，該估值師擁有認可專業資格，並具有近期評估估物業之位置及類別之經驗。公平值乃按市值計算，即由自願買方與自願賣方在經過合理推銷後，並在知情、審慎且非強迫之情況下雙方同意於估值日期就物業作公平交易之估計金額。

當投資物業於出售或永久不再使用，而其出售預期不會產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生之任何收益或虧損(按資產出售時所得款項淨額與賬面值之差額計算)於終止確認該項目之年度計入損益。

無形資產

交易權

該金額反映賦予本集團在聯交所及香港期貨交易所有限公司進行交易之資格之交易權。交易權對本集團可用以產生現金流量之期間並無可預見限制。因此，由於交易權預期無限期帶來現金流入淨額，故本集團之管理層視之為無確定可使用年期。交易權將不會攤銷，直至其可使用年期定為有確定限期為止。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

無形資產(續)

鄉村俱樂部會籍

鄉村俱樂部會籍之可使用年期評估為無確定限期。具無確定可使用年期之俱樂部會籍每年個別或按現金產生單位層面進行減值測試。該無形資產不予攤銷。具無確定可使用年期的俱樂部會籍之可使用年期會每年進行檢討，以釐定無確定可使用年期的評估是否繼續可靠。否則，可使用年期評估在預期基準上由按無確定限期更改為按有確定限期入賬。

高爾夫球俱樂部會籍

高爾夫球俱樂部會籍之可使用年期評估為有確定限期。有確定限期的會籍其後按可使用經濟年期10年攤銷，並於有跡象顯示會籍可能出現減值時評估減值。可使用年期有限的會籍的攤銷期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產當及僅當本集團成為工具合約條文之訂約方時按交易日基準確認。

金融資產當及僅當 (i) 本集團對該項金融資產產生之未來現金流量之合約權利屆滿時；或 (ii) 本集團轉讓該項金融資產及 (a) 本集團轉移該項金融資產所有權之絕大部分風險及回報；或 (b) 本集團既無轉移亦無保留該項金融資產所有權之絕大部分風險及回報，但並無保留該項金融資產之控制權時終止確認。

如本集團保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該項金融資產。

如本集團不轉移或不保留已轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報並持續控制該項已轉讓資產，則本集團就持續參與及其可能須支付金額之相關負債確認金融資產。

分類及計量

金融資產(並無重大融資部分且初步按其交易價格計量的應收貿易款項除外)初步按其公平值確認加(倘並非按公平值計入損益表之金融資產)收購金融資產直接應佔的交易成本確認。

於初步確認時，金融資產乃分類為 (i) 按攤銷成本計量；或 (ii) 按公平值計入損益表計量。

金融資產於初步確認時的分類視乎本集團管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵。金融資產於初步確認後不會重新分類，除非本集團改變管理金融資產的業務模式，在此情況下，所有受影響的金融資產在業務模式改變後的首個年度呈報期間的第一日重新分類。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

分類及計量(續)

混合式合約的嵌入式衍生工具(其主體為屬於香港財務報告準則第9號範圍內之資產)並不會從主體中分割。相反，需評估整項混合合約的分類。

1) 按攤銷成本計量之金融資產

如果金融資產滿足以下兩個條件且未指定為按公平值計入損益表，則按攤銷成本計量：

- (i) 其以旨在持有金融資產以收取合約現金流量之業務模式持有；及
- (ii) 其合約條款在指定日期產生純粹支付本金及未償還本金利息之現金流量。

按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利息法計量，並可能出現減值。減值、終止確認或透過攤銷過程產生的收益及虧損於損益表確認。

本集團按攤銷成本計量之金融資產包括按攤銷成本計量之債務投資、應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項、銀行結存 — 信託及獨立賬戶以及銀行結存及現金。

2) 按公平值計入損益表之金融資產

此等投資包括並非按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量之金融資產，包括持作買賣之金融資產、在初始確認時指定為按公平值計入損益表之金融資產、香港財務報告準則第3號所適用的業務合併中或然代價安排所產生之金融資產及須另按公平值計入損益表計量之金融資產。有關金融資產按公平值計量，所產生之任何損益於損益表確認，不包括金融資產賺取的任何股息或利息。股息或利息收入與公平值收益或虧損分開呈報。

金融資產在以下情況分類為持作買賣：

- (i) 收購之目的主要為於短期內出售；
- (ii) 屬受共同管理的已識別金融工具組合的一部分，且有跡象顯示其於初步確認時近期確實出現短期獲利模式；或
- (iii) 並非財務擔保合約或並非指定有效對沖工具之衍生工具。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

分類及計量(續)

2) 按公平值計入損益表之金融資產(續)

倘金融資產於初步確認時指定為按公平值計入損益表會消除或明顯減少按不同基準計量資產或負債或確認其收益或虧損所產生之不一致計量或確認，則金融資產會於初步確認時指定為按公平值計入損益表。

本集團強制性按公平值計入損益表計量的金融資產包括上市股本證券及應收或然代價。

金融負債

確認及終止確認

金融負債當及僅當本集團成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融負債當及僅當負債消除(即相關合約訂明的責任解除、取消或到期)時終止確認。

分類及計量

金融負債初步按其公平值加上(如金融負債並非按公平值計入損益表列賬)發行金融負債直接應佔之交易成本確認。

本集團的金融負債包括應付貿易款項及其他應付款項以及計息貸款。所有金融負債(按公平值計入損益表之金融負債除外)初步按其公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘貼現的影響並不重大，則金融負債按成本列賬。

金融資產及香港財務報告準則第9號項下其他項目之減值

本集團確認根據香港財務報告準則第9號應用減值規定按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之虧損撥備。除下文詳述的特定處理外，於各呈報日，如金融資產的信貸風險自初步確認以來顯著增加，則本集團會按等同全期預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。如金融資產的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，本集團則按等同12個月預期信貸虧損的金額計量該金融資產之虧損撥備。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃金融工具預期年期的信貸虧損(即所有現金差額的現值)的概率加權估計。

就金融資產而言，信貸虧損為合約項下應付某實體的合約現金流量與該實體預期收取的現金流量之間的差額之現值。

全期預期信貸虧損指金融工具預期年期所有可能發生的違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損的一部份，其預期源自可能在呈報日後12個月內可能發生的金融工具違約事件。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產及香港財務報告準則第9號項下其他項目之減值(續)

預期信貸虧損之計量(續)

倘以集體基準計量預期信貸虧損，金融工具乃依據下列一項或以上共享信貸風險特徵而組集：

- (i) 逾期資料
- (ii) 工具性質
- (iii) 抵押品性質
- (iv) 債務人行業
- (v) 債務人地理位置

虧損撥備於各呈報日重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險及虧損變動。所產生的虧損撥備變動於損益表確認為減值收益或虧損，並對金融工具賬面值作相應調整，惟就按公平值計入其他全面收入計量之債務投資而言，虧損撥備於其他全面收入確認，並累計於公平值儲備(可結轉)。

違約定義

本集團認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗顯示如金融工具符合以下任何一項準則，則本集團或未能收取全數未償還合約金額。

- (i) 有內部衍生或取自外部來源之資料顯示債務人不大可能全數向其債權人(包括本集團)支付全數欠款(未考慮本集團所持有之任何抵押品)；或
- (ii) 對手方違反財務契諾。

無論上述分析如何，本集團均認為金融工具逾期超過90日即屬違約，惟本集團有合理及可靠資料證明較為滯後的違約準則更為適當則作別論。

信貸風險顯著增加之評估

於評估金融工具的信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，本集團將於呈報日金融工具發生違約的風險，與於初步確認日期金融工具發生違約的風險比較。進行有關評估時，本集團會同時考慮合理和可靠的定量及定性資料，包括無須付出不必要成本或努力後即可獲得的過往經驗及前瞻性資料。評估時特別考慮以下資料：

- 債務人未能於到期日支付本金或利息款項；

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產及香港財務報告準則第9號項下其他項目之減值(續)

信貸風險顯著增加之評估(續)

- 金融工具的外部或內部信貸評級(如適用)有實際或預期的顯著惡化；
- 債務人的經營業績有實際或預期的顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境方面有實際或預期的變化而會或可能會對債務人履行其對本集團的責任有重大不利影響。

無論上述評估結果如何，本集團假定合約付款逾期超過30日時，金融工具之信貸風險自初步確認以來已顯著增加。

儘管上文所述，如金融工具於呈報日被釐定為信貸風險偏低，則本集團會假設金融工具之信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。

低信貸風險

如有下列情況，金融工具會被釐定為信貸風險偏低：

- (i) 其具低違約風險；
- (ii) 借款人有強大實力履行其近期合約現金流量責任；及
- (iii) 較長遠的經濟及營商條件的不利變動可能(但不一定)減低借款人履行其合約現金流量責任的能力。

誠如綜合財務報表附註38所詳述，按攤銷成本計量之債務投資、應收租金、其他應收款項及銀行結存釐定為信貸風險偏低。

信貸減值金融資產

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件或以上事件時，該金融資產即屬出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的憑證包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財困。
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件。
- (c) 借款人的貸款人因關乎借款人財困的經濟或合約理由，向借款人授出貸款人不會另作考慮之優惠。
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產及香港財務報告準則第9號項下其他項目之減值(續)

信貸減值金融資產(續)

- (e) 該項金融資產因財困而失去活躍市場。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產反映產生信貸虧損。

撇銷

本集團無合理預期可全數或部分追收金融資產的合約現金流量時，會將金融資產撇銷。本集團擁有按過往收回類似資產之經驗撇銷總賬面值之政策。本集團預期所撇銷金額收回機會不大。然而，被撇銷金融資產仍可能面對本集團考慮法律意見(如適用)的追收到期欠款程序的強制執行行動。任何後續追收於損益表確認。

股本工具

股本工具為證明本集團資產(扣除其所有負債後)之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具按所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

等同現金項目

就綜合現金流動表而言，等同現金項目指可隨時轉換為已知現金金額且價值變動風險不大的短期高流動性投資。就於財務狀況表分類而言，等同現金項目指性質與現金類似且用途不限的資產。

收益確認

租金收入

經營租賃項下之租金收入於資產出租時及於租期內以直線法確認。取決於某一指數或比率之可變租賃付款於開始日期使用該指數或比率初步計量，並其後於該指數或比率變動時作出調整。該等付款於租期內以直線法確認為收入。其他可變租賃付款於觸發該等付款之事件或狀況出現期間確認為收入。

股息收入

來自金融資產的股息收入於本集團收取股息的權利確立時確認，即股息相關經濟利益將有可能流向本集團，且股息金額能可靠計量。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益

貨品或服務性質

本集團提供之貨品或服務性質即為證券經紀、金融、顧問及企業金融服務。

識別履約責任

於合約開始時，本集團評估與客戶所訂合約中承諾的貨品或服務，並識別為各承諾轉移予客戶以下兩者之一的履約責任：

- (a) 個別貨品或服務(或一套貨品或服務)；或
- (b) 大致相同且轉移給客戶的模式相同之一系列個別貨品或服務。

如同時符合以下準則，則承諾予客戶的貨品或服務屬個別：

- (a) 客戶可自其本身的貨品或服務或連同客戶可即時獲得的其他資源(即貨品或服務能夠獨立識別)中獲益；及
- (b) 本集團向客戶轉讓貨品或服務的承諾可與合約內的其他承諾(即合約內容上轉讓個別貨品或服務的承諾)獨立識別。

收益確認時間

收益當(或如)本集團藉轉移所承諾貨品或服務(即資產)予客戶而滿足履約責任時確認。資產當(或如)客戶取得其控制權時轉移。

如符合以下其中一項準則，則本集團隨時間轉移貨品或服務的控制權，故滿足履約責任並隨時間確認收益：

- (a) 客戶於本集團履約時同時接受及消耗本集團履約所提供的利益；
- (b) 本集團履約創造或提升客戶於創造或提升資產時所控制的資產(例如在建工程)；或
- (c) 本集團履約時並無創造對本集團而言具其他用途的資產，且本集團對迄今完成的履約付款具有可強制執行權利。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

收益確認(續)

香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益(續)

收益確認時間(續)

如履約責任不隨時間履行，則本集團於客戶取得所承諾資產的控制權時於某時點履行履約責任。釐定控制權轉移何時發生時，本集團會考慮控制權概念及諸如法定業權、實質管有、付款權、資產所有權的重大風險及回報以及客戶認受等指標。

經紀業務的佣金收入所產生的收益或收入按交易日期基準記錄為某時點的收入。

資產管理服務收入於提供相關服務時隨時間確認。

顧問服務收入於提供服務時於單一時間點確認。

利息收入

- 經計及未償還本金額及適用實際利率後，孖展客戶的利息收入按時間比例基準隨時間確認。
- 金融資產其他利息收入以實際利率法確認。就按攤銷成本計量而並無信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的賬面總值，如屬出現信貸減值的金融資產，則於應用於攤銷成本時應用於資產之總賬面值(即賬面總值扣除虧損撥備)。

外幣換算

本集團旗下各實體的財務報表中所載項目使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元(亦為本公司的功能貨幣)為呈列貨幣。

外幣交易使用交易日期之現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及以外幣計值的貨幣資產及負債按年底匯率換算所致之匯兌收益及虧損於損益表確認。

商譽以外之非金融資產之減值

於各呈報期末，本集團審閱內部及外部資料來源，以評估是否有任何跡象顯示其物業及設備、無形資產及於附屬公司及一間聯營公司的投資可能減值或曾確認的減值虧損是否不再存在或可能減少。倘存在任何此類跡象，則根據其公平值減出售成本及使用價值兩者中的較高者估計資產的可收回金額。倘無法估計個別資產的可收回金額，則本集團估計獨立產生現金流量的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

商譽以外之非金融資產之減值(續)

倘資產或現金產生單位的可收回金額估計將低於其賬面值，則資產或現金產生單位的賬面值降至其可收回金額。減值虧損立即確認為開支。

減值虧損撥回以資產或現金產生單位往年尚未確認減值虧損時本來釐定的賬面值為限。減值虧損撥回即時於損益表確認為收入。

貸款成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(即需要相當長時間方可用作其擬定用途或出售之資產)之已產生貸款成本(扣除特定貸款暫時投資之任何投資收入)乃資本化為該等資產成本之一部分。該等貸款成本於該等資產大部分可用作其擬定用途或銷售時終止資本化。所有其他貸款成本於產生之期間內確認為開支。

政府資助

政府資助在合理確信將收取資助及一切附帶條件將達成的情況下按其公允價值予以確認。倘資助涉及一項支出，則於將資助配對其擬補償成本之必要年度內，有系統地確認為收入。

租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

作為承租人

本集團對短期租賃及低價值資產租賃應用確認豁免。有關該等租賃之租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

本集團已選擇並不區分非租賃部分及租賃部分，並就將各租賃部分及任何相關非租賃部分作單一租賃部分入賬。

本集團於租賃合約內將各租賃部分獨立入賬。本集團按租賃部分之相對獨立價格將合約之代價分配至各租賃部分。

並不產生獨立部分之本集團應付金額被視為分配至合約中獨立識別部分之總代價之一部分。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(續)

使用權資產初步按成本計量，包括：

- (a) 租賃負債之初步計量金額；
- (b) 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收取租賃優惠；
- (c) 本集團產生之任何初步直接成本；及
- (d) 本集團於拆除及移除相關資產以將相關資產位處之地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定之狀態而將予產生之估計成本，惟該等成本須因生產存貨而產生。

其後，使用權資產按成本減任何累計折舊及任何累計減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。折舊乃於租期及使用權資產之估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法計提撥備(惟租賃於租期完結前將相關資產之所有權轉移予本集團之情況下，或倘使用權資產成本反映本集團將行使購買權 — 在此情況下，折舊於相關資產之估計可使用年內計提撥備)如下：

辦公室物業	3年
-------	----

租賃負債初步按於合約開始日期尚未支付之租賃付款現值計量。

計入租賃負債計量之租賃付款包括下列於租期內使用相關資產使用權(如有)且於開始日期尚未支付之付款：

- (a) 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- (b) 取決於某一指數或比率之可變租賃付款；
- (c) 剩餘價值擔保項下預期應付之款項；
- (d) 倘本集團合理確定行使購買權，則為該選擇權之行使價；及
- (e) 倘租賃條款反映本集團行使終止租賃之選擇權，則為終止租賃之罰款付款。

租賃付款使用租賃之隱含利率貼現，或倘該利率難以釐定，則採用承租人之遞增貸款利率。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

租賃(續)

作為承租人(續)

其後，租賃負債透過增加賬面值以反映租賃負債之利息及透過減少賬面值以反映所作出之租賃付款進行計量。

當租期出現變動或重新評估本集團是否將合理確定行使購買權時，租賃負債使用經修訂貼現率重新計量。

作為出租人

本集團於租賃開始日期將其各租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產所有權之絕大部分風險及回報，則該租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

本集團將租賃合約中各租賃部分作為合約之非租賃部分獨立入賬。本集團按相對獨立價格將合約之代價分配至各租賃部分。

作為出租人 — 經營租賃

本集團將香港財務報告準則第9號之終止確認及減值規定應用於經營租賃應收款項。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃的供款及非貨幣利益的成本，均在僱員提供相關服務的年度內應計。

退休福利成本

界定供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之供款於僱員已提供服務而有權享有供款時確認為開支。

長期服務金

本集團根據《僱傭條例》有關長期服務金之責任淨額是指僱員就現時及過往期間提供服務所賺取之未來福利。該責任使用預計單位信貸法計算及貼現至其現值，並扣除任何有關資產之公平值，包括該等退休計劃福利。

以股份為基礎之付款交易

以權益結算之交易

本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎之付款交易之形式收取酬金，據此，僱員提供服務以換取股份或涉及股份之權利。與僱員進行該等交易的成本乃參考股本工具於授出日期的公平值計量。授予僱員的購股權的公平值確認為僱員成本，而權益內的儲備亦會相應增加。公平值乃使用二項式模型釐定，並考慮任何市況及非歸屬條件。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

以股份為基礎之付款交易(續)

以權益結算之交易(續)

以權益結算之交易之成本連同權益之相應升幅會於達致歸屬條件之期間確認，直至相關僱員不再須達成任何非市場歸屬條件而可享有獎勵之日(「歸屬日期」)為止。於歸屬期內，預期最終歸屬之購股權數目會予以檢討。對過往期間確認的累計公平值作出的任何調整會在審閱年度的損益中扣除／計入，並對權益內的儲備作出相應調整。

倘以權益結算之獎勵被註銷，會被視為猶如已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的獎勵開支會即時確認。然而，若授予新獎勵代替已註銷的獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵均會被視為原獎勵的修訂(如上文所述)。

稅項

即期所得稅乃根據就毋須課稅或不獲寬減項目作調整之年度業績扣賬。所得稅乃採用截至呈報期末已實施或實際實施的稅率計算。

遞延稅項採用負債法就資產及負債稅基與其綜合財務報表中賬面值於呈報期末的一切臨時差額計提撥備。然而，初步確認商譽或交易時不影響會計溢利或應課稅損益之業務合併以外交易之其他資產或負債而產生之任何遞延稅項不予確認。

遞延稅項負債及資產根據於呈報期末已實施或實際實施的稅率及稅務法例，並按預計適用於有關資產收回或負債償還的期間的稅率計量。

倘日後的應課稅溢利將可能與可動用的可扣減臨時差額、稅項虧損及抵免對銷，則確認為遞延稅項資產。

遞延稅項乃因投資附屬公司及聯營公司所產生的臨時差額而計提撥備，惟倘臨時差額的撥回時間由本集團控制則作別論，而臨時差額可能在可見將來不會撥回。

業務合併及商譽

業務合併以收購法入賬。已轉讓代價按收購日期之公平值計量，為本集團已轉讓資產、本集團對被收購方之前擁有人所承擔之負債及本集團為換取被收購方控制權所發行股本權益於收購日期之公平值的總和。就各業務合併而言，本集團可選擇按公平值或被收購方可識別資產淨值所佔比例，計量被收購方現有且賦予其持有人權力可於清盤時獲按比例分派資產淨值之非控股權益。所有其他非控股權益部分均按公平值計量。收購事項相關成本於產生時支銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況對金融資產及已承擔負債進行評估，以將其指定至合適之分類。此舉包括區分被收購方所訂立之主合約中嵌入式衍生工具分離。

倘業務合併分階段進行，則先前持有之股權會按其於收購日期之公平值重新計量，而任何所產生之收益或虧損於損益表確認。

收購方將轉讓之任何或然代價於收購日期按公平值確認。分類為資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動於損益表確認。分類為權益之或然代價不會重新計量，而其後結算會於權益內入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、就非控股權益確認之金額及本集團先前所持有被收購方股權之任何公平值之總和超出可識別已收購資產淨值及已承擔負債之數額。倘該代價及其他項目之總和低於已收購資產淨值之公平值，則該差額於重新評估後，會於損益表確認為優價購買之收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行減值測試，或於顯示賬面值可能出現減值之事件或情況出現變動時更頻繁作出減值測試。本集團於十二月三十一日對商譽進行其年度減值測試。就減值測試而言，不論本集團各現金產生單位或現金產生單位組別是否獲指派其他資產或負債，於業務合併中收購之商譽由收購日期起分配至預期將受惠於合併所帶來協同效益之該單位或單位組別。

減值乃通過評估與商譽有關之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽獲分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位內部分業務被出售，則於釐定出售事項之收益或虧損時，與已出售業務相關之商譽會計入業務之賬面值。於該等情況下出售之商譽按已出售業務及保留現金產生單位部分之相對價值計量。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

關連人士

關連人士為與本集團有關聯的個人或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的直系親屬與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團的主要管理人員成員。

(b) 倘下列任何條件適用，即實體與本集團有關聯：

- (i) 實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各控股公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或本集團關聯實體為僱員福利而設的離職後福利計劃。倘本集團本身為該計劃，則贊助僱主亦與本集團有關聯。
- (vi) 實體受(a)所指人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所指人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體控股公司)的主要管理人員成員。
- (viii) 為本集團提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下的任何成員公司。

個人直系親屬指在其與實體的交易中該等預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員，包括：

- (a) 該人士子女及配偶或同居伴侶；
- (b) 該人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (c) 該人士或該人士的配偶或同居伴侶之受養人。

在關連人士的定義中，聯營公司包括聯營公司的附屬公司，而合營公司包括合營公司的附屬公司。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

分部報告

經營分部及綜合財務報表所呈報的各分部項目金額，乃自定期提供予本集團主要營運決策者以作本集團各類業務及地理位置的資源配置及表現評估之財務資料中識別。

個別重大經營分部就財務呈報目的而言不予綜合，除非分部具有類似經濟特點且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所使用的方法及監管環境性質相似。經營分部如同時符合大部份此等標準，則非個別重大可予綜合。

3. 香港財務報告準則之未來變動

於綜合財務報表授權日期，香港會計師公會已頒佈以下與本集團相關且於本年度尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，而本集團尚未提早採納有關準則：

香港財務報告準則第16號修訂本	新冠肺炎相關租金寬減 ¹
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、第7號、第9號及第16號修訂本	利率基準改革 — 第2階段 ²
香港會計準則第16號修訂本	用作擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號修訂本	履約成本 ³
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 ³
香港財務報告準則年度改進	二零一八年至二零二零年週期 ³
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之資產出售或出資 ⁵

1 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

5 生效日期待定

董事並不預期在未來期間採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則會對本集團業績構成任何重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4. 重要會計估計及判斷

於編製綜合財務報表時，管理層作出有關未來的估計及假設以及判斷。該等估計、假設及判斷影響本集團會計政策之應用、資產、負債、收入及開支的呈報金額以及所作披露。本集團根據經驗及有關因素(包括對相信於有關情況下屬合理之未來事件預期)，持續評估該等估計、假設及判斷。於適當情況下，會計估計之修訂在修訂期間及未來期間(倘該修訂亦影響未來期間)確認。

估計不明朗因素之主要來源

應收貸款及利息、應收貿易款項以及按攤銷成本計量之債務投資之預期信貸虧損撥備

香港財務報告準則第9號項下之減值虧損計量均要求作出判斷，特別是於釐定減值虧損及評估信貸風險顯著增加時須估計未來現金流量之數額及時間及抵押品之價值。該等估計由多項因素引起，例如違約風險、違約損失及收回抵押品，有關變化可能導致撥備水平不同。

本集團應收貸款及利息、應收貿易款項以及按攤銷成本計量之債務投資之預期信貸虧損計算乃基於有關違約風險及違約損失之假設。本集團根據債務人或市場上可資比較公司之信貸風險、現有市況及各呈報期末之前瞻性估計(例如國內生產總值及市場波幅)，使用判斷作出該等假設並選擇減值計算之輸入數據。本集團之政策為於實際虧損經驗之情況下定期審閱其模型，並在必要時作出調整。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之應收貸款及利息、應收貿易款項以及按攤銷成本計量之債務投資之賬面值分別為311,814,000港元(二零一九年：87,122,000港元)、744,752,000港元(二零一九年：253,280,000港元)及8,030,000港元(二零一九年：39,737,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，已分別就本集團之應收貸款及利息以及應收貿易款項確認減值虧損淨額7,300,000港元(二零一九年：7,795,000港元)及613,000港元(二零一九年：無)，並於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無對本集團之按攤銷成本計量之債務投資作出特定減值。有關本集團之應收貸款及利息以及按攤銷成本計量之債務投資之進一步詳情，包括用作計算減值之主要假設及輸入數據，已載於綜合財務報表附註20、22及38。

投資物業公平值之估計

管理層會根據獨立專業合資格估值師於公開市場按現有用途基準進行之物業估值評估本集團投資物業之公平值。進行物業估值時所採納之假設乃根據各呈報日之市況釐定，並參考可資比較之銷售交易及(如適用)租金收入及潛在收入還返之資本化作出。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益、其他收入及收益

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益			
費用及佣金收入	(a)	1,216	713
資產管理服務收入	(b)	51,735	—
企業顧問服務收入	(b)	16,759	—
財務顧問服務收入	(a)	4,736	—
出售按公平值計入損益表之金融資產之收益(虧損)淨額	(c)	3,497	(42,986)
來自以下各項之利息收入：			
— 孖展客戶		59,548	747
— 應收貸款		26,883	14,146
— 按攤銷成本計量之債務投資		2,200	12,401
		88,631	27,294
按公平值計入損益表之金融資產之股息收入		659	8,530
租金收入總額		9,543	12,267
		176,776	5,818
其他收入及收益			
來自以下各項之利息收入：			
— 銀行存款		310	231
— 來自一間附屬公司之一名前股東之其他應收款項		48	297
— 應收承兌票據		13,407	2,135
		13,765	2,663
出售附屬公司之收益	34	48,187	385
出售物業及設備之收益		—	120
期貨交易之收益		1,487	—
政府資助	(d)	1,260	—
管理費收入		1,120	—
按公平值計入損益表之金融資產之公平值收益淨額		—	47,364
匯兌收益淨額		31	—
其他		1,030	359
		53,115	48,228
其他收入及收益總額		66,880	50,891

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5. 收益、其他收入及收益(續)

附註：

- (a) 所有費用以及佣金收入及財務顧問服務收入於單一時間點確認。
- (b) 資產管理服務收入及企業顧問服務收入隨時間確認。
- (c) 該金額指出售按公平值計入損益表之金融資產所得款項25,763,000港元(二零一九年：667,804,000港元)減已出售投資之相關成本及賬面值22,266,000港元(二零一九年：710,790,000港元)。
- (d) 年內，本集團就香港特區政府因應新冠肺炎疫情提供之防疫抗疫基金項下之「保就業」計劃確認政府資助1,260,000港元(二零一九年：零港元)。

6. 分部資料

本集團根據執行董事(本集團主要營運決策者)所得內部報告釐定其經營分部及計量分部溢利，用以分配資源及評估表現。

本集團之可呈報及經營分部如下：

- (a) 金融服務 — 根據證券及期貨條例牌照分部進行業務，其持有根據證券及期貨條例授出之第1類、第2類、第6類及第9類牌照，根據證券及期貨條例牌照分部從事提供證券交易、孖展融資服務、期貨合約交易、就機構融資提供意見及資產管理服務之業務；
- (b) 信貸及借貸服務 — 持有根據放債人條例授出之牌照，根據放債人條例牌照分部進行借貸活動而產生利息收入之業務；
- (c) 其他金融服務分部，其從事提供企業顧問相關服務；
- (d) 物業投資及租賃分部，其包括租賃由本集團直接擁有之物業以獲取租金收入及／或潛在資本增值；及
- (e) 戰術及策略投資分部，其從事買賣及持有債務及股本證券以獲得相關證券投資之利息及股息收入。

* 主要營運決策者已更新其可呈報及經營分部的名稱，以提供更清晰的描述資料。證券及期貨條例定義為香港法例第571章《證券及期貨條例》。放債人條例定義為香港法例第163章《放債人條例》。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部收益及業績

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之收益及業績分析。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	金融服務 — 根據證券及 期貨條例牌照 進行業務 千港元	信貸及 借貸服務 — 根據放債人 條例牌照 進行業務 千港元	其他 金融服務 千港元	物業投資及 租賃 千港元	戰術及 策略投資 千港元	綜合 千港元
收益	117,235	26,883	16,759	9,543	6,356	176,776
其他收入及收益	794	14	3	3	15,918	16,732
分部收益	<u>118,029</u>	<u>26,897</u>	<u>16,762</u>	<u>9,546</u>	<u>22,274</u>	<u>193,508</u>
分部溢利(虧損)	<u>99,891</u>	<u>21,714</u>	<u>7,029</u>	<u>(21,264)</u>	<u>(34,849)</u>	72,521
未分配其他收入及收益						50,148
優價購買一間附屬公司之 收益						683
公司及未分配開支淨額						<u>(82,509)</u>
本年度溢利						<u>40,843</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部收益及業績(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	金融服務 — 根據證券及 期貨條例牌照 進行業務 千港元	信貸及 借貸服務 — 根據放債人 條例牌照 進行業務 千港元	物業投資及 租賃 千港元	戰術及 策略投資 千港元	綜合 千港元
收益	1,460	14,146	12,267	(22,055)	5,818
其他收入及收益	4	—	—	49,557	49,561
分部收益	<u>1,464</u>	<u>14,146</u>	<u>12,267</u>	<u>27,502</u>	<u>55,379</u>
分部(虧損)溢利	<u>(1,048)</u>	<u>8,423</u>	<u>(4,725)</u>	<u>24,366</u>	27,016
未分配其他收入及收益					1,330
優價購買附屬公司之收益					8,260
公司及未分配開支淨額					<u>(15,531)</u>
本年度溢利					<u>21,075</u>

分部收益包括來自戰術及策略投資、物業投資及租賃、其他金融服務、信貸及借貸服務 — 根據放債人條例牌照進行業務及金融服務 — 根據證券及期貨條例牌照進行業務之收益。此外，主要營運決策者亦將來自應收承兌票據之利息收入及匯兌收益視為分部收益。

分部業績指各分部於未分配中央企業開支之情況下賺取之溢利或產生之虧損。另一方面，主要營運決策者亦將應佔一間聯營公司之業績視為戰術及策略投資分部項下之分部業績。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析。

於二零二零年十二月三十一日

	金融服務 — 根據證券及 期貨條例牌照 進行業務 千港元	信貸及 借貸服務 — 根據放債人 條例牌照 進行業務 千港元	其他 金融服務 千港元	物業投資及 租賃 千港元	戰術及 策略投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產	<u>943,319</u>	<u>431,036</u>	<u>21,450</u>	<u>360,497</u>	<u>229,294</u>	<u>323,528</u>	<u>2,309,124</u>
負債	<u>(168,316)</u>	<u>(4,322)</u>	<u>(3,736)</u>	<u>(149,236)</u>	<u>(36,661)</u>	<u>(103,124)</u>	<u>(465,395)</u>

於二零一九年十二月三十一日

	金融服務 — 根據證券及 期貨條例牌照 進行業務 千港元	信貸及 借貸服務 — 根據放債人 條例牌照 進行業務 千港元	物業投資及 租賃 千港元	戰術及 策略投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產	<u>482,120</u>	<u>87,122</u>	<u>459,020</u>	<u>719,245</u>	<u>292,950</u>	<u>2,040,457</u>
負債	<u>(58,974)</u>	<u>(386)</u>	<u>(7,415)</u>	<u>(5,715)</u>	<u>(191,279)</u>	<u>(263,769)</u>

就監控分部表現及於分部間分配資源之目的而言：

- 除若干物業及設備、若干其他應收款項以及銀行結存及現金外，所有資產均分配至經營及可呈報分部。
- 除若干其他應付款項、若干租賃負債、計息貸款、若干應付所得稅及若干遞延稅項外，所有負債均分配至經營及可呈報分部。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

其他分部資料

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	金融服務 — 根據證券及 期貨條例牌照 進行業務 千港元	信貸及 借貸服務 — 根據放債人 條例牌照 進行業務 千港元	其他 金融服務 千港元	物業投資及 租賃 千港元	戰術及 策略投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
納入分部溢利或分部 資產計量之款項：							
資本開支	746	—	403	61,500	—	42,606	105,255
計入其他收入及收益 之利息收入	36	—	—	—	13,407	322	13,765
利息開支	—	—	—	4,035	1,075	1,952	7,062
撥回應收貸款之減值 虧損	—	495	—	—	—	—	495
撥回應收承兌票據之 減值虧損	—	—	—	—	3,184	—	3,184
應收貿易款項之減值 虧損	468	—	145	—	—	—	613
出售附屬公司之收益	—	—	—	—	—	48,187	48,187
物業及設備以及使用 權資產之折舊	4,301	—	82	11	—	7,587	11,981
無形資產之攤銷	8	—	—	—	—	—	8
以股份為基礎之薪酬 開支	—	—	—	—	—	53,246	53,246
應佔一間聯營公司 業績	—	—	—	—	46,563	—	46,563

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	金融服務 — 根據證券及 期貨條例牌照 進行業務 千港元	信貸及 借貸服務 — 根據放債人 條例牌照 進行業務 千港元	物業投資及 租賃 千港元	戰術及 策略投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
納入分部溢利或分部資產計量之款項：						
資本開支	173,815	—	—	—	9,047	182,862
計入其他收入及收益之利息收入	4	—	—	2,135	524	2,663
利息開支	—	—	815	181	103	1,099
應收貸款之減值虧損	—	1,883	—	—	—	1,883
應收承兌票據之減值虧損	—	—	—	3,184	—	3,184
出售一間附屬公司之收益	—	—	—	—	385	385
物業及設備以及使用權資產之折舊	263	—	78	—	1,613	1,954

地域資料

本集團業務位於香港。因此，本集團外部客戶及所有非流動資產(不包括金融資產)收益位於香港。

有關主要客戶之資料

個別佔本集團截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之收益(不包括買賣及持有債務及股本證券之收益) 10%或以上之客戶收益如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶 A**	36,917	—
客戶 B**	14,820	—
客戶 C^^	4,700	—
客戶 D*	3,730	8,160
客戶 E^	3,593	4,078
客戶 F^	—	3,787
客戶 G*	—	2,915

* 歸屬於信貸及借貸服務 — 根據放債人條例牌照進行業務分部。

^ 歸屬於物業投資及租賃分部。

** 歸屬於金融服務 — 根據證券及期貨條例牌照進行業務分部。

^^ 歸屬於其他金融服務分部。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

7. 其他虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業及設備之虧損	40	—
應收或然代價之公平值虧損(附註18)	3,000	—
按公平值計入損益表之金融資產之公平值虧損淨額	94,171	—
投資物業之公平值虧損淨額(附註15)	24,600	6,300
	121,811	6,300

8. 融資成本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計息貸款利息	5,911	996
孖展賬戶利息	1,075	—
租賃負債推算利息(附註26)	76	103
	7,062	1,099

9. 除稅前溢利

此乃經扣除(計入)下列各項計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	24,580	10,351
退休福利計劃供款	454	210
以股份為基礎之薪酬開支 — 向僱員及董事授出購股權 (附註30)	43,620	—
以股份為基礎之薪酬開支 — 向一名僱員授出股份獎勵 (附註31)	2,310	—
	70,964	10,561
核數師酬金	1,496	1,350
無形資產攤銷 — 計入行政開支	8	—
賺取租金之投資物業所產生之直接經營開支(包括維修及保養)	2,032	621
匯兌(收益)虧損淨額	(31)	385
有關租賃物業之租賃付款	277	264
以股份為基礎之薪酬開支 — 向顧問授出購股權(附註30)	7,316	—

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

根據利得稅稅率兩級制，合資格實體從香港產生的首2,000,000港元應課稅溢利將以8.25%之稅率繳納利得稅，而從香港產生2,000,000港元以上之應課稅溢利將繼續以16.5%之稅率繳稅。由於本集團內僅一間附屬公司符合選用利得稅稅率兩級制之資格，本集團其餘附屬公司之溢利將繼續以16.5%之劃一稅率繳稅。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，香港利得稅按照利得稅稅率兩級制計算。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	11,529	59
過往年度撥備不足	—	17
	<u>11,529</u>	<u>76</u>
遞延稅項		
暫時差異產生及撥回(附註28)	(3,065)	6,886
	<u>(3,065)</u>	<u>6,886</u>
所得稅開支	<u><u>8,464</u></u>	<u><u>6,962</u></u>

所得稅開支之對賬

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利	<u><u>49,307</u></u>	<u><u>28,037</u></u>
按適用稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算之所得稅	8,136	4,626
兩級制利得稅稅率制度之影響	(165)	(49)
應佔一間聯營公司業績之影響	(7,683)	—
不獲扣稅之支出	10,375	12,379
免稅收益	(5,036)	(7,322)
尚未確認之稅務虧損	10,847	2,216
尚未確認之暫時差額	(3,622)	(695)
動用過往尚未確認之稅務虧損	(3,768)	(5,407)
過往年度撥備不足	—	17
其他	(620)	1,197
	<u><u>(620)</u></u>	<u><u>1,197</u></u>
本年度所得稅開支	<u><u>8,464</u></u>	<u><u>6,962</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 董事、最高行政人員及僱員酬金

(i) 董事及最高行政人員酬金：

已付或應付各 14 名(二零一九年：14 名)董事之酬金如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	以股份為基礎 之付款 千港元 (附註30)	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：						
梁永祥博士(附註(e))	—	875	—	—	—	875
林曉露	—	2,040	170	—	18	2,228
梁啟康	—	1,440	120	—	18	1,578
張嘉儀	—	780	—	4,405	18	5,203
黃舜芬(附註(f))	—	1,200	—	—	9	1,209
文惠存(附註(d))	—	875	—	6,339	10	7,224
黃鴻威(附註(g))	—	580	—	—	8	588
曾穎敏(附註(c))	—	175	—	4,405	8	4,588
非執行董事：						
鄭啟成(附註(b))	240	—	—	4,405	—	4,645
獨立非執行董事：						
陳仕鴻	240	—	—	—	—	240
張爽(附註(a))	180	—	—	—	—	180
鍾國斌(附註(a))	180	—	—	—	—	180
劉艷(附註(h))	40	—	—	—	—	40
夏其才(附註(i))	220	—	—	—	—	220
	<u>1,100</u>	<u>7,965</u>	<u>290</u>	<u>19,554</u>	<u>89</u>	<u>28,998</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

(i) 董事及最高行政人員酬金：(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：					
林曉露	—	2,038	170	18	2,226
梁啟康	—	1,440	120	18	1,578
張嘉儀	—	520	—	12	532
曾穎敏	—	280	—	12	292
張松橋	—	—	—	—	—
袁永誠	—	839	—	2	841
張慶新	—	620	—	—	620
非執行董事：					
李嘉士	1,100	—	—	—	1,100
獨立非執行董事：					
陳仕鴻	161	—	—	—	161
夏其才	161	—	—	—	161
鄭啟成	161	—	—	—	161
陸宇經	500	—	—	—	500
吳國富	275	—	—	—	275
梁宇銘	275	—	—	—	275
	<u>2,633</u>	<u>5,737</u>	<u>290</u>	<u>62</u>	<u>8,722</u>

附註：

- (a) 於二零二零年四月一日，張爽先生及鍾國斌先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (b) 於二零二零年四月一日，鄭啟成先生由本公司獨立非執行董事調任為非執行董事。彼於二零二一年二月十七日辭任該職務。
- (c) 於二零二零年六月一日，曾穎敏女士辭任本公司執行董事。
- (d) 於二零二零年六月一日，文惠存先生獲委任為本公司執行董事。
- (e) 於二零二零年六月二日，梁永祥博士獲委任為本公司執行董事兼主席。
- (f) 於二零二零年七月一日，黃舜芬女士獲委任為本公司執行董事。彼於二零二一年三月一日辭任該職務。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

(i) 董事及最高行政人員酬金：(續)

附註：(續)

- (g) 於二零二零年三月六日，黃鴻威先生獲委任為本公司執行董事。彼於二零二零年七月二十一日辭任該職務。
- (h) 於二零二零年十一月一日，劉艷女士獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (i) 於二零二零年十二月一日，夏其才先生辭任本公司獨立非執行董事。

兩個年度內均無訂立有關董事或最高行政人員免收或同意免收任何酬金之安排。此外，截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無向任何董事支付薪酬作為加入本集團或加入本集團後之獎金或作為離任補償。

(ii) 僱員薪酬：

本集團五名最高薪個別人士包括本公司四名(二零一九年：三名)董事。其薪酬之詳情載於上文附註11(i)。

本年度餘下(二零一九年：兩名)最高薪個別人士之薪酬載列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	451	2,900
退休福利計劃供款	18	26
以股份為基礎之薪酬開支	4,184	—
	4,653	2,926

薪酬在下列範圍之個別人士如下：

	二零二零年 僱員人數	二零一九年 僱員人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—	1
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	1
4,500,001 港元至 5,000,000 港元	1	—
	1	—

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無向五名最高薪個別人士支付薪酬作為加入本集團或加入本集團後之獎金或作為離任補償。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

12. 股息

董事會不建議就截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度派付股息。

13. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司股權持有人應佔溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於本公司尚未行使之股份獎勵具有攤薄影響，故於計算每股攤薄盈利時將其納入在內。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

盈利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之本公司股權持有人應佔本年度溢利	41,762	22,312

股份數目

	二零二零年	二零一九年 (經調整)
於一月一日之已發行普通股	9,305,276,756	9,305,276,756
股份合併之影響(附註29)	(8,374,749,081)	(8,374,749,081)
根據股份獎勵計劃歸屬之股份(附註31)	1,901,639	—
於收購一間附屬公司時以權益結算以股份為基礎之付款(附註33(c))	1,032,786	—
用作計算每股基本盈利之已發行普通股加權平均數	933,462,100	930,527,675
股份獎勵計劃之攤薄潛在股份之影響(附註31)	1,095,466	—
購股權計劃之攤薄潛在股份之影響(附註30)	823,042	—
用作計算每股攤薄盈利之已發行普通股加權平均數	935,380,608	930,527,675

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 物業及設備

	使用權資產— 辦公室物業 千港元 (附註a)	使用權資產— 土地及樓宇 千港元 (附註b)	租賃 物業裝修 千港元	傢具及裝置 千港元	辦公室設備 千港元	汽車 千港元	遊艇 千港元	總計 千港元
賬面值對賬—截至二零一九年 十二月三十一日止年度								
於二零一九年一月一日	—	—	570	480	112	—	—	1,162
收購附屬公司	—	171,400	4,073	323	2,542	—	—	178,338
添置	4,137	—	—	—	387	—	—	4,524
出售	—	—	(517)	(240)	(103)	—	—	(860)
折舊	(1,379)	(218)	(181)	(85)	(91)	—	—	(1,954)
於二零一九年十二月三十一日	<u>2,758</u>	<u>171,182</u>	<u>3,945</u>	<u>478</u>	<u>2,847</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>181,210</u>
賬面值對賬—截至二零二零年 十二月三十一日止年度								
於二零二零年一月一日	2,758	171,182	3,945	478	2,847	—	—	181,210
收購附屬公司(附註33)	495	—	—	7	492	500	—	1,494
添置	—	—	—	4	194	—	42,557	42,755
租賃修訂	4,786	—	—	—	—	—	—	4,786
出售附屬公司(附註34)	—	—	—	(141)	—	—	—	(141)
出售	(495)	—	—	—	—	(500)	—	(995)
折舊	(1,882)	(4,206)	(1,818)	(131)	(752)	—	(3,192)	(11,981)
於二零二零年十二月三十一日	<u>5,662</u>	<u>166,976</u>	<u>2,127</u>	<u>217</u>	<u>2,781</u>	<u>—</u>	<u>39,365</u>	<u>217,128</u>
於二零一九年十二月三十一日								
成本	4,137	171,400	4,179	554	2,929	—	—	183,199
累計折舊	(1,379)	(218)	(234)	(76)	(82)	—	—	(1,989)
	<u>2,758</u>	<u>171,182</u>	<u>3,945</u>	<u>478</u>	<u>2,847</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>181,210</u>
於二零二零年十二月三十一日								
成本	8,923	171,400	4,179	474	3,615	—	42,557	231,148
累計折舊	(3,261)	(4,424)	(2,052)	(257)	(834)	—	(3,192)	(14,020)
	<u>5,662</u>	<u>166,976</u>	<u>2,127</u>	<u>217</u>	<u>2,781</u>	<u>—</u>	<u>39,365</u>	<u>217,128</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

14. 物業及設備(續)

附註：

- (a) 本集團就其日常營運租賃辦公室物業，租期為3年(二零一九年：2年)。

本集團於年內確認以下款項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃付款： 於損益表確認之短期租賃	<u>277</u>	<u>264</u>
租賃現金流出總額	<u>2,167</u>	<u>1,704</u>

- (b) 香港土地及樓宇之物業權益 — 租賃作其自身用途(包括相關土地之全部或部分不可分割份數) 166,976,000港元(二零一九年：171,182,000港元)乃由本集團(作為登記擁有人)持有。本集團已透過預先作出一次性付款(可能由按揭撥付)向前登記擁有人收購該等物業權益。除政府其後將收取之可變款項定期經參考應課差餉租值後予以審閱外，概無根據土地租賃條款作出持續付款。於有關期間末，餘下租期約為40年(二零一九年：約41年)。

於呈報期末賬面值為166,976,000港元的物業已質押作授予本集團的銀行融資的抵押品(附註27)。

15. 投資物業

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
公平值			
於呈報期初		457,700	464,000
添置 — 收購一間附屬公司	33	61,500	—
出售 — 出售一間附屬公司	34	(136,400)	—
公平值變動	7	<u>(24,600)</u>	<u>(6,300)</u>
於呈報期末		<u>358,200</u>	<u>457,700</u>

於呈報期末，本集團持有投資物業358,200,000港元(二零一九年：457,700,000港元)，餘下租期為62至105年(二零一九年：40至849年)。

本集團於二零二零年十二月三十一日之投資物業包括位於香港之三項商業物業(二零一九年：兩項商業物業、三項工業物業及四項住宅物業)。本公司董事確定投資物業為商業物業(二零一九年：三類資產，即商業物業、工業物業及住宅物業)，乃根據各項物業的性質、特徵及風險分類。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

有關香港投資物業之物業權益(包括相關土地之全部或部分不可分割份數) **358,200,000** 港元(二零一九年：**457,700,000** 港元)乃由本集團作為登記擁有人持有。本集團已透過預先作出一次性付款(可能由按揭撥付)向前登記擁有人收購該等物業權益。除例如政府其後將收取之可變款項定期經參考應課差餉租值後予以審閱外，概無根據土地租賃條款作出持續付款。

本集團投資物業由香港獨立專業估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司(「瑞豐」)於二零二零年十二月三十一日重估為 **358,200,000** 港元，該公司為香港財經分析師學會有限公司會員。

本集團於呈報期末總賬面值為 **303,200,000** 港元(二零一九年：**313,200,000** 港元)之若干投資物業已抵押作授予本集團之銀行信貸之擔保(附註27)。

租賃安排 — 作為出租人

本集團根據經營租賃向第三方出租其若干投資物業，初步不可撤銷租期為 **6** 個月至 **2** 年(二零一九年：**6** 個月至 **2** 年)。該租賃不包括購買或終止選擇權。然而，若干租賃為承租人提供於租期完結時延長 **3** 年(二零一九年：**3** 年)之選擇權。

投資物業須承擔剩餘價值風險。因此，租賃合約包括剩餘價值擔保撥備，據此，本集團有權於租賃結束時就若干投資物業之任何損壞向租戶收費，惟因本集團之行動、忽略、遺漏或疏忽導致之損失或損壞除外。此外，本集團已購買保險以保障其免受物業事故或實際損壞可能產生之任何損失。

以下為於呈報期末將自租賃投資物業收取之未貼現租賃付款之到期日分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
第一年	8,760	11,664
第二年	4,840	8,957
第三年	4,200	4,840
第四年	4,200	4,200
第五年	350	4,200
第五年後	—	350
	22,350	34,211

將收取之未貼現租賃付款

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

公平值層級

下表所列為本集團投資物業公平值之計量層級：

	於二零二零年十二月三十一日 公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級) 千港元	
為以下物業作經常性公平值 計量：				
商業物業	—	—	358,200	358,200

	於二零一九年十二月三十一日 公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級) 千港元	
為以下物業作經常性公平值 計量：				
商業物業	—	—	313,200	313,200
工業物業	—	56,300	—	56,300
住宅物業	—	88,200	—	88,200
	—	144,500	313,200	457,700

年內，第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥(二零一九年：無)。第二層級公平值計量之變動為公平值減少 8,100,000 港元，其已計入損益，並於出售附屬公司後終止確認 136,400,000 港元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

公平值層級(續)

分類為公平值層級第三層級的公平值計量的對賬：

	商業物業	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於呈報期初	313,200	315,000
收購一間附屬公司	61,500	—
投資物業之公平值虧損淨額	(16,500)	(1,800)
於呈報期末	358,200	313,200

第三層級公平值計量所用之估值方法及輸入數據說明

於呈報期末，獨立專業合資格估值師瑞豐已使用直接比較法按市值就投資物業進行重新估值。

下列概述已採用的估值方法及被分類為公平值層級第三層級的投資物業估值的主要輸入數據：

	估值方法	重大輸入數據	加權平均數
於二零二零年十二月三十一日			
商業物業	收入資本化法	市場租金(每平方呎) 市場收益率	每月38港元 2.50%
	直接比較法	價格(每平方呎)	19,000港元
於二零一九年十二月三十一日			
商業物業	收入資本化法	市場租金(每平方呎) 市場收益率	每月40港元 2.50%
	直接比較法	價格(每平方呎)	19,700港元

根據直接比較法，公平值乃經參考可資比較之市場交易而釐定，並根據所屬位置、實質情況及交易上差異作出調整，及與估計價格成正比關係。

根據收入資本化法，公平值乃根據租金收入及潛在收入還返之資本化。公平值之計量與市場租金成正比關係，而與市場收益率呈反比關係。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 無形資產

	交易權及牌照 千港元	鄉村 俱樂部會籍 千港元	高爾夫球 俱樂部會籍 千港元	總計 千港元
賬面值對賬				
於二零一九年一月一日	—	—	—	—
添置 — 收購附屬公司	6,500	—	—	6,500
於二零一九年十二月三十一日	6,500	—	—	6,500
於二零二零年一月一日	6,500	—	—	6,500
添置 — 收購一間附屬公司 (附註 a 及 33(c))	925	—	400	1,325
添置(附註 b)	—	5,000	—	5,000
攤銷	—	—	(8)	(8)
於二零二零年十二月三十一日	7,425	5,000	392	12,817
於二零一九年十二月三十一日				
成本	6,500	—	—	6,500
累計攤銷	—	—	—	—
賬面淨值	6,500	—	—	6,500
於二零二零年十二月三十一日				
成本	7,425	5,000	400	12,825
累計攤銷	—	—	(8)	(8)
賬面淨值	7,425	5,000	392	12,817

附註：

- (a) 於二零二零年十月三十日(即收購日期)，本集團之交易權以及牌照及高爾夫球俱樂部會籍由瑞豐分別以市場法項下之成本法及直接銷售比較法進行估值。瑞豐與本集團並無關連，且於評估類似交易權及牌照方面具有合適資格及近期經驗。

使用成本法得出之交易權及牌照之公平值乃經參考牌照之申請費及負責人員之薪金。

使用直接銷售比較法得出之高爾夫球俱樂部會籍之公平值乃基於出售會籍之假設並經參考相關市場上可得之可資比較銷售交易。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

16. 無形資產(續)

附註：(續)

- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以5,000,000港元收購香港鄉村俱樂部公司提名會籍。會籍對本集團可用以產生現流量之期間並無可預見限制。因此，本集團管理層視會籍為無確定可使用年期。會籍不會攤銷，直至其可使用年期定為限定為止。
- (c) 用於計算交易權及牌照以及高爾夫球俱樂部會籍之變數及假設為不可觀察。交易權及牌照以及高爾夫球俱樂部會籍之公平值於收購日期獲分類為公平值層級第三層級。
- (d) 交易權及牌照以及鄉村俱樂部會籍並未於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認減值虧損。
- (e) 高爾夫球俱樂部會籍有效期為10年，本集團已釐定該資產之可使用年期為10年。其於出現減值指標時進行減值評估。

17. 商譽

賬面值對賬

於年初

添置(附註33(d))

於二零二零年十二月三十一日

於二零二零年十二月三十一日

成本

累計減值虧損

賬面淨值

二零二零年
千港元

—

6,115

6,115

6,115

—

6,115

於二零二零年十月，本集團收購Briscoe Wong Advisory Limited(「Briscoe」)之100%股權，代價為16,800,000港元。Briscoe(作為現金產生單位)從事提供企業顧問相關服務(「Briscoe業務現金產生單位」)。已轉讓代價超出已收購可識別資產及已承擔負債於收購日期之公平值差額約為6,115,000港元並確認為商譽。

於二零二零年十二月三十一日，本集團經參考基於Briscoe現金流量預測之Briscoe業務估值評估Briscoe業務現金產生單位之可收回金額。經參考所挑選上市公司(其主要業務與Briscoe可資比較)之財務資料，計算使用基於五年期間財務預算之現金流量預測。超出五年期間之現金流量使用長期增長率2%進行推斷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

17. 商譽(續)

Briscoe 業務現金產生單位之可收回金額超出根據計算使用價值之賬面值。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度並無確認商譽減值。

用於業務估值之關鍵假設及輸入數據如下：

	二零二零年
平均增長率	-12.00%
長期增長率	2.00%
除稅前貼現率	<u>14.78%</u>

管理層根據過往表現及預期市場發展釐定平均增長率及長期增長率。所用貼現率為除稅前並反映有關 Briscoe 業務現金產生單位之特定風險。

關鍵假設之敏感度

管理層相信可收回金額所依據之關鍵假設任何合理潛在變動將不會導致 Briscoe 業務現金產生單位之賬面值超出其可收回金額。

18. 或然應收代價

按公平值

	二零二零年 千港元
於年初	—
收購一間附屬公司(附註 33(d))	3,000
公平值變動	<u>(3,000)</u>

於呈報期末

—

其中於收購事項前共同持有 Briscoe 之 80% 實益權益之兩名賣方(「擔保人」)以本集團為受益人共同及個別書面擔保 Briscoe 於二零二一年十二月三十一日之資產淨值最少達致 16,800,000 港元(「資產淨值擔保」)，若未能達致，擔保人將於 Briscoe 截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表日期簽署日期後 10 個營業日內向本集團支付差額。

資產淨值擔保為滿足特定條件後可收回先前就收購 Briscoe 所轉讓代價之權利，因此屬於或然代價。資產淨值擔保於收購日期之公平值乃由瑞豐透過對多項未來成果(其根據 Briscoe 於二零二一年十二月三十一日之估計資產淨值)之概率加權現值應用收入法項下之概率加權預期回報法估計。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18. 或然應收代價(續)

用於計算應收或然代價公平值之變數及假設乃基於管理層之最佳估計。應收或然代價之價值隨若干主觀假設之不同變數而變動。應收或然代價之公平值為第三層級公平值計量。

於二零二零年十二月三十一日，應收或然代價之公平值估計並不重大。

19. 投資於一間聯營公司

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應佔資產淨值	181,366	—

於呈報期末之聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	主要營業／ 註冊成立地點	已發行股本／ 註冊股本資料	本公司所間接持有註冊及 繳足股本之價值比例		主要活動
			二零二零年	二零一九年	
Green River Associates Limited (「Green River Marshall」)	香港／馬紹爾群島	100 股無面值股份	40%	不適用	證券投資

上述聯營公司於綜合財務報表使用權益法入賬。

於二零二零年十二月部分出售 Green River Marshall 後，本集團於 Green River Marshall 之股權由 100% 減少至 40%，其導致本集團喪失控制權惟仍於 Green River Marshall 保持重大影響力。Green River Marshall 其後於出售事項完成後成為本集團之聯營公司(附註 34(c))。

投資之公平值

上述聯營公司為私人公司，並無投資可用市場報價。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19. 投資於一間聯營公司(續)

個別重大聯營公司之財務資料

聯營公司之財務資料概列如下，該等資料載列按照香港財務報告準則編製之聯營公司財務報表所示之金額，並經本集團就權益會計用途作出調整，包括會計政策之任何差異及公平值調整。

於十二月三十一日

總值

流動資產

流動負債

本集團所有權權益

本集團應佔股本及權益賬面值

二零二零年
千港元

489,040

(35,624)

453,416

40%

181,366

總值

收益及其他收益

期內溢利

本集團應佔期內其他全面收入

期內全面收入總額

本集團應佔以下項目：

期內營運溢利

期內其他全面收入

期內全面收入總額

自聯營公司收取之股息

二零二零年
十二月十一日至
二零二零年
十二月三十一日
期間
千港元

127,019

116,407

—

116,407

46,563

—

46,563

—

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20. 按攤銷成本計量之債務投資

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
優先票據	(a)	8,030	31,852
永久優先票據	(b)	—	7,885
		<u>8,030</u>	<u>39,737</u>

附註：

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團出售按攤銷成本計量之債務投資連同利息約23,774,000港元(二零一九年：72,447,000港元)。出售按攤銷成本計量之債務投資之收益淨額88,000港元已於年內確認，並計入綜合損益及其他全面收入表。

於二零二零年十二月三十一日，優先票據按年利率8.125%(二零一九年：年利率介乎5.75%至8.70%)計息，須每半年繳付利息，並將於26個月內到期(二零一九年：29個月至54個月)。

- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團不計利息出售按攤銷成本計量之債務投資約7,885,000港元(二零一九年：零港元)。出售按攤銷成本計量之債務投資之收益淨額67,000港元已於年內確認，並計入綜合損益及其他全面收入表。

於二零一九年十二月三十一日，永久優先票據按年利率7.75%計息，並須每半年繳付利息。

21. 其他資產

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，其他資產指存於不同交易所及結算所之法定及其他按金，且除存於聯交所之印花稅按金外，所有其他按金均為免息。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應收貿易款項			
證券經紀業務產生之應收貿易款項	(a)		
— 現金客戶		36	4
— 孖展客戶	(b)	673,832	247,719
— 香港中央結算有限公司(「香港結算」)	(c)	478	3
期貨合約買賣業務產生之應收期貨結算所之貿易款項	(a)	4,665	5,554
提供企業顧問服務之應收貿易款項	(d)	11,404	—
提供金融顧問服務之應收貿易款項	(d)	3,222	—
提供資產管理服務之應收貿易款項			
— 來自獨立第三方	(d)	36,782	—
— 來自一間聯營公司	(d)	14,820	—
提供包銷服務之應收貿易款項		126	—
		745,365	253,280
減：虧損撥備	38	(613)	—
		744,752	253,280
應收租金			
		—	320
應收貸款及利息			
應收獨立第三方之貸款及利息		319,114	94,917
減：虧損撥備	38	(7,300)	(7,795)
	(e)	311,814	87,122
其他應收款項			
於證券經紀之存款	(f)	77	77
來自一間附屬公司之一名前股東之其他應收款項	(g)	—	51,803
應收承兌票據	(h)	—	173,409
預付款項		2,607	1,587
按金		2,246	1,378
其他應收款項		2,637	830
應收一間聯營公司之款項	(i)	12	—
		7,579	229,084
		1,064,145	569,806
減：非即期部分		—	(995)
應收貸款及利息		(1,503)	(173,769)
其他應收款項		(1,503)	(174,764)
即期部份		1,062,642	395,042

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項(續)

有關本集團面對之信貸風險及應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項之資料載於綜合財務報表附註38。

附註：

- (a) 由於本公司董事認為賬齡分析不因金融服務業務性質而賦予額外價值，故按發票日期劃分之賬齡分析不予披露。於本集團現時擁有可依法強制執行權利可抵銷結餘；及有意同時按淨額基準償付或變現結餘時，本集團可抵銷若干應收貿易款項及應付貿易款項。有關詳情載於綜合財務報表附註40。
- (b) 應收孖展客戶之貿易款項須按要求償還，並以截至二零二零年十二月三十一日止年度之年利率介乎15%至24%(二零一九年：12%至24%)計息。貸款以總公平值約4,009,170,000港元(二零一九年：1,669,597,000港元)之已質押有價證券作抵押。如客戶於本集團催繳時拖欠款項，則本集團獲許出售或再質押有價證券。
- (c) 因香港結算提供證券經紀業務而產生之應收貿易款項之結算期限一般為交易日期後兩天。
- (d) 提供企業顧問服務、財務顧問服務及資產管理服務之應收貿易款項為無抵押、免息及須於出示發票後30日內償還。
- (e) 應收貸款指本集團信貸及借貸業務產生之應收款項，並按攤銷成本列賬。

於呈報期末，應收貸款與四名(二零一九年：四名)新客戶及十名(二零一九年：兩名)現有客戶有關。應收貸款包括授予獨立第三方之固定利率貸款墊款約46,662,000港元(二零一九年：25,282,000港元)，有關款項以若干抵押品質押及個人擔保方式取得，按年利率介乎12%至15%(二零一九年：15%至24%)計息，而本集團信貸及借貸業務之合約貸款期介乎3個月至2年(二零一九年：3個月至12個月)。餘下結餘包括授予獨立第三方之固定及浮動利率貸款墊款約265,152,000港元(二零一九年：61,840,000港元)，有關款項為無抵押，按年利率介乎5%至36%(二零一九年：5%至24%)計息且於呈報期末尚未逾期。大部分餘下結餘之合約貸款期介乎1個月至2年(二零一九年：9個月至2年)。

授予個人及企業之金額乃根據管理層對客戶之信貸風險評估釐定，該評估乃透過評核客戶之背景調查(例如就個人借款人而言彼等之職業、薪金及現時職位，以及就企業借款人而言彼等之行業及財務狀況等)及償還能力進行。於二零二零年十二月三十一日，已就應收貸款確認減值虧損撥備7,300,000港元(二零一九年：7,795,000港元)。有關詳情載於綜合財務報表附註38。

- (f) 於證券經紀之存款指存於經紀公司作證券買賣之資金。
- (g) 於二零一九年十二月三十一日，該款項屬非貿易性質、無抵押、按年利率7%計息，並須於二零二零年一月償還。應付金額之賬面值與其公平值相若。該款項已於二零二零年一月悉數償還。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

22. 應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (h) 該金額為一名獨立第三方於二零一九年九月三十日發行之零票息承兌票據，其本金金額為190,000,000港元並於二零二一年六月三十日到期。應付金額已於呈報期內悉數償付(二零一九年：無)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團已就應收承兌票據確認利息收入及撥回減值虧損分別約13,407,000港元及3,184,000港元。

- (i) 應付金額為無抵押、不計息及無固定還款期。

23. 按公平值計入損益表之金融資產

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
持作買賣，按公平值		
股本證券 — 於香港上市	27,922	505,618

於呈報期末，概無投資超過本集團資產總值10%。

於二零二零年十一月二十三日，本集團將公平值為296,749,000港元之於香港上市股本證券轉讓予Green River Marshall。於二零二零年十二月十一日出售Green River Marshall之60%股權後，其已成為本集團之聯營公司(附註19及34(c))。

24. 銀行結存 — 信託及獨立賬戶／銀行結存及現金

定期存款以及銀行結存及現金

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率賺取利息。短期定期存款之存款期為一天至三個月不等，視乎本集團之即時現金需求而定，並按相關的短期定期存款利率賺取利息。

銀行結存 — 信託及獨立賬戶

本集團在進行其日常業務受規管活動之過程中，收取並持有客戶及其他機構存置之款項。此等客戶款項存置於一個或以上之獨立銀行賬戶中。本集團已確認相應應付予各客戶及其他機構之相應賬款(附註25)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25. 應付貿易款項及其他應付款項

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
應付貿易款項			
證券經紀業務產生之應付貿易款項	(a)		
— 現金客戶		1,456	1,669
— 孖展客戶		154,106	8,451
— 香港結算		4,409	40,420
期權經紀業務產生之應付貿易款項	(a)	209	212
期貨合約買賣業務產生之應付貿易款項	(b)	3,018	6,824
	(c)	<u>163,198</u>	<u>57,576</u>
其他應付款項			
其他應付款項及應計費用		6,624	4,111
已收租賃按金		1,690	3,494
		<u>8,314</u>	<u>7,605</u>
減：非即期部分		<u>(1,690)</u>	<u>(1,944)</u>
即期部分		<u>6,624</u>	<u>5,661</u>
即期部分總額		<u>169,822</u>	<u>63,237</u>

附註：

- (a) 應付現金、孖展及期權客戶之貿易款項須按要求償還。在香港結算提供證券經紀業務而產生之應付貿易款項之結算期限一般為交易日期後兩天。由於本公司董事認為賬齡分析不因證券經紀業務性質而賦予額外價值，故並無披露賬齡分析。
- (b) 期貨合約買賣業務產生之應付客戶之貿易款項為在香港期貨交易所有限公司(「香港期交所」)取自客戶買賣期貨合約之保證金。超出香港期交所訂明之所需初始保證金之未償還金額須按要求償還予客戶。
- (c) 於進行受規管活動之買賣過程中，合共 154,702,000 港元(二零一九年：44,402,000 港元)之代客戶收取及持有之信託及獨立銀行結存計入應付貿易款項(附註 24)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

26. 租賃負債

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於一月一日	2,800	—
新租賃	—	4,137
添置 — 收購一間附屬公司(附註33)	495	—
租賃修訂	4,786	—
出售	(495)	—
租賃負債推算利息開支	76	103
租賃付款	(1,890)	(1,440)
於十二月三十一日	5,772	2,800
減：非即期部分	(3,886)	(716)
即期部分	1,886	2,084

於二零二零年十二月三十一日之租賃負債按遞增借貸年利率 1.98% (二零一九年：年利率 4.57%) 計量，並須於 3 年 (二零一九年：2 年) 內償還。

27. 計息貸款

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
須按要求償還之已抵押銀行貸款	275,664	186,875

本集團計息貸款之利率範圍如下：

	二零二零年	二零一九年
利率		
一個月香港銀行同業拆息*	加 1.5% 至 1.7% / 每年	加 1.7% / 每年

* 香港銀行同業拆息

於呈報期末，儘管董事預期銀行將不會行使權利要求還款，惟銀行貸款之其中一項條款給予銀行可要求還款之凌駕性權利，該等貸款分類為流動負債。銀行貸款以港元計值，並以本集團若干投資物業及一項自用物業作抵押，賬面值分別約為 303,200,000 港元 (二零一九年：313,200,000 港元) 及 166,976,000 港元 (二零一九年：零)，而本公司已提供公司擔保 244,800,000 港元 (二零一九年：187,500,000 港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27. 計息貸款(續)

根據貸款融資函件(不計及任何按要求還款條款之影響)基於還款時間表之銀行貸款到期期限如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	11,218	7,500
第二年	12,405	7,500
第三至第五年(包括首尾兩年)	252,041	171,875
	275,664	186,875

28. 遞延稅項

本集團遞延稅項淨額狀況於年內之變動如下：

	按公平值計入 損益表之金融 資產之未變現 (收益)虧損 千港元	折舊撥備 千港元	無形資產之 集體減值 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	(1,200)	(1,373)	—	1,678	(895)
收購附屬公司	—	—	(1,073)	—	(1,073)
於年內損益(扣除)計入	(7,198)	(2,050)	—	2,362	(6,886)
於二零一九年十二月三十一日	(8,398)	(3,423)	(1,073)	4,040	(8,854)
於二零二零年一月一日	(8,398)	(3,423)	(1,073)	4,040	(8,854)
出售附屬公司(附註34)	5,556	2,428	—	(3,380)	4,604
於年內損益計入(扣除) (附註10)	2,842	(427)	—	650	3,065
於二零二零年十二月三十一日	—	(1,422)	(1,073)	1,310	(1,185)

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28. 遞延稅項(續)

於呈報期末確認之遞延稅項資產(負債)如下：

	資產		負債	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公平值計入損益表之				
金融資產之未變現收益	—	—	—	(8,398)
折舊撥備	—	—	(2,157)	(3,423)
無形資產之集體減值	—	—	(1,073)	(1,073)
稅項虧損	2,045	4,040	—	—
遞延稅項資產(負債)	2,045	4,040	(3,230)	(12,894)
抵銷	(2,045)	(4,040)	2,045	4,040
遞延稅項負債淨額	—	—	(1,185)	(8,854)

於呈報期末，本集團未運用稅項虧損產生之未確認暫時差額約為163,959,000港元(二零一九年：1,245,698,000港元)。本集團可運用未來溢利之裨益，惟由於其難以預測，故遞延稅項資產尚未確認。稅項虧損根據現行稅務法例不會屆滿。

29. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.1港元(二零一九年十二月三十一日：0.01港元) 之普通股		
法定：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	50,000,000,000	500,000
股份合併	(45,000,000,000)	—
於二零二零年十二月三十一日	5,000,000,000	500,000

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29. 股本(續)

	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足：		
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	9,305,276,756	93,053
股份合併(附註)	(8,374,749,081)	—
根據股份獎勵計劃發行股份	3,000,000	300
就收購一間附屬公司發行代價股份(附註 33(c))	6,000,000	600
	<u>939,527,675</u>	<u>93,953</u>
於二零二零年十二月三十一日		

附註：

根據於二零二零年五月八日舉行之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，每十股每股面值0.01港元之已發行及未發行普通股合併為一股每股面值0.1港元之合併股份，自二零二零年五月十二日起生效。

30. 購股權

於二零一五年五月二十一日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在令本公司能以靈活的方式向僱員提供獎勵、酬金、報酬及／或福利，以及達致董事可能不時批准的其他目的。

本集團僱員(包括董事)已獲納入購股權計劃下之合資格參與者。根據購股權計劃，本公司有權於將授出之購股權獲行使後發行不多於本公司於通過本公司授權有關限額之股東決議案當日之已發行股本之10%之股份。各參與者無權於任何12個月期間內取得超過已發行股份總數1%之股份。在任何情況下，購股權須於購股權授出日期起計不多於十年後結束，惟須遵守購股權計劃所載之提早終止條文。購股權計劃有效期至二零二五年五月二十日止。

於二零二零年四月二日，本公司向本集團若干合資格人士授出行使價為每股0.108港元之合共380,000,000份購股權。本公司股份於緊接授出日期前之收市價為每股0.105港元(於股份合併自二零二零年五月十二日起生效前)。該等購股權已於二零二零年四月二日即時歸屬予承授人。該等購股權之有效期為自授出日期起計10年(即二零二零年四月二日至二零三零年四月一日)。由於股份合併自二零二零年五月十二日起生效，尚未行使之購股權獲行使時之行使價及將予發行之現有股份數目已調整為每股1.08港元及38,000,000份購股權。

於二零二零年五月十四日，本公司向本集團一名合資格人士授出行使價為每股0.908港元之9,000,000份購股權。本公司股份於緊接授出日期前之收市價為每股0.85港元。於上述9,000,000份購股權中，3,000,000份購股權已於二零二零年五月十四日歸屬，3,000,000份購股權將於二零二一年五月十四日歸屬，而餘下3,000,000份購股權將於二零二二年五月十四日歸屬。該等購股權之有效期為自相關歸屬日期起至二零三零年五月十三日。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 購股權(續)

於二零二零年七月八日，本公司向本集團之合資格人士進一步授出行使價為每股1.50港元之41,000,000份購股權。本公司股份於緊接授出日期前之收市價為每股1.50港元。該等購股權已於二零二零年七月八日即時歸屬予承授人。該等購股權之有效期為自授出日期起計10年(即二零二零年七月八日至二零三零年七月七日)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無購股權獲行使。購股權年內之變動概述如下：

承授人類別	授出日期	購股權數目							於二零二零年十二月三十一日尚未行使	於二零二零年十二月三十一日已歸屬及可予行使
		於股份合併前之每股行使價 (港元)	於股份合併後之每股行使價 (港元)	於二零二零年一月一日尚未行使	於年內授出	於年內行使	股份合併 (每10股合併為1股)	於年內失效/註銷		
董事										
張嘉儀女士	二零二零年四月二日	0.108	1.080	—	80,000,000	—	(72,000,000)	(8,000,000)	—	—
鄭啟成先生	二零二零年四月二日	0.108	1.080	—	80,000,000	—	(72,000,000)	(8,000,000)	—	—
文惠存先生	二零二零年七月八日	1.500	1.500	—	8,000,000	—	—	(8,000,000)	—	—
前董事，重新分類為僱員										
曾穎敏女士	二零二零年四月二日	0.108	1.080	—	80,000,000	—	(72,000,000)	(8,000,000)	—	—
顧問*										
(總數：2)	二零二零年四月二日	0.108	1.080	—	140,000,000	—	(126,000,000)	(14,000,000)	—	—
僱員*										
(總數：1)	二零二零年五月十四日	0.908	0.908	—	9,000,000	—	—	(9,000,000)	—	—
(總數：8)	二零二零年七月八日	1.500	1.500	—	33,000,000	—	—	(33,000,000)	—	—
				—	430,000,000	—	(342,000,000)	(88,000,000)	—	—

* 兩名顧問及僱員並非董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

30. 購股權(續)

本公司採用二項式定價模式釐定購股權之公平值。計算購股權之公平值時採用之變數及假設乃建基於董事之最佳估計。提前行使預期已併入該模式中。購股權之價值隨著若干主觀假設之不同變數而改變。該模式之輸入數據如下：

授出日期	:	二零二零年 四月二日	二零二零年 五月十四日	二零二零年 七月八日
於股份合併後之股份價格	:	1.08 港元	0.77 港元	1.50 港元
行使價	:	1.08 港元	0.908 港元	1.50 港元
無風險利率	:	0.66%	0.43%	0.48%
到期時間	:	10 年	10 年	10 年
歸屬時間	:	0 年	0-2 年	0 年
預期股息回報率	:	0%	0%	0%
預期波幅	:	47.55%	47.93%	50%

無風險利率乃根據香港政府債券於購股權授出日期之市場回報率而定。預期股息回報率乃根據本公司過往股息而定。預期波幅乃使用本公司股份價格之過往波幅釐定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認開支約 50,936,000 港元。

於二零二零年十一月十二日，本公司與於二零二零年四月二日、二零二零年五月十四日及二零二零年七月八日獲授 88,000,000 份購股權之承授人互相協定，該等購股權已於並無任何金錢代價或補償下註銷及失效。

於購股權註銷後，購股權儲備 50,936,000 港元已直接轉撥至保留盈利，且並無購股權尚未行使。

31. 股份獎勵計劃

於二零二零年五月八日，本公司股東於股東特別大會上批准採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，據此，本公司股份(「獎勵股份」)可根據股份獎勵計劃之條文授予選定僱員，而根據股份獎勵計劃授予之股份面值不得超過本公司不時之已發行股本 10%，年度限額相等於本公司於通過本公司一項股東決議案當日之已發行股本 3%，即自通過該股東決議案當日起至以下最早者為止根據股份獎勵計劃可發行之獎勵股份最高數目：(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；(ii) 本公司之公司細則或任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期間屆滿時；及 (iii) 本公司股東於股東大會上撤回或修改批准(可每年更新)時。

除非董事會根據股份獎勵計劃之規則提早終止，否則股份獎勵計劃將自二零二零年五月八日起有效及生效，為期十年。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31. 股份獎勵計劃(續)

當選定承授人達成董事會於制定獎勵時訂明之所有歸屬條件(包括服務及/或表現條件)，並獲賦予本公司股份作為獎勵時，本公司須將相關獎勵股份無償轉讓予該僱員。然而，選定承授人並無收取任何收入或分派(例如其獲分配之未歸屬獎勵股份產生之股息)之權利。

於二零二零年五月十四日，本公司向本集團一名僱員(並非本公司之董事、最高行政人員或主要股東或任何彼等各自之聯繫人)授出9,000,000股獎勵股份。於上述9,000,000股獎勵股份中，3,000,000股獎勵股份於二零二零年五月十四日歸屬，3,000,000股獎勵股份將於二零二一年五月十四日歸屬，而餘下3,000,000股獎勵股份將於二零二二年五月十四日歸屬。截至二零二零年十二月三十一日止年度之獎勵股份變動詳情載列如下：

承授人類別	授出日期	平均每股 獎勵股份 公平值 (港元)	獎勵股份數目				於二零二零年		歸屬日期
			於二零二零年 一月一日 尚未行使	於年內 授出	於年內 歸屬	於年內 失效/ 註銷	十二月三十一日 未歸屬及 可予行使		
僱員 (總數：1)	二零二零年五月十四日	0.77	—	9,000,000	(3,000,000)	—	3,000,000	二零二一年五月十四日	
							3,000,000	二零二二年五月十四日	
			<u>—</u>	<u>9,000,000</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>—</u>	<u>6,000,000</u>		

獎勵股份於授出日期之估計公平值乃經參考本公司股份於授出日期之收市價0.77港元而釐定。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，3,000,000股獎勵股份已歸屬，而本集團已確認股份獎勵開支2,310,000港元(二零一九年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

32. 其他現金流量資料

本集團融資活動所得負債之變動詳情如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	租賃負債 千港元	計息貸款 千港元	應計利息 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	2,800	186,875	430	190,105
添置 — 收購一間附屬公司	495	—	—	495
租賃修訂	4,786	—	—	4,786
出售	(495)	—	—	(495)
出售 — 出售一間附屬公司	—	(122,000)	—	(122,000)
利息開支	76	—	6,986	7,062
融資活動現金流入(流出)：				
已籌集之新計息貸款	—	216,800	—	216,800
償還計息貸款	—	(6,011)	—	(6,011)
租賃付款之本金部分	(1,814)	—	—	(1,814)
已付利息	(76)	—	(6,556)	(6,632)
於二零二零年十二月三十一日	<u>5,772</u>	<u>275,664</u>	<u>860</u>	<u>282,296</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	租賃負債 千港元	計息貸款 千港元	應計利息 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	—	—	—	—
新租賃	4,137	—	—	4,137
利息開支	103	—	996	1,099
融資活動現金流入(流出)：				
已籌集之新計息貸款	—	187,500	—	187,500
償還計息貸款	—	(625)	—	(625)
租賃付款之本金部分	(1,337)	—	—	(1,337)
已付利息	(103)	—	(566)	(669)
於二零一九年十二月三十一日	<u>2,800</u>	<u>186,875</u>	<u>430</u>	<u>190,105</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司

(a) 收購得普投資有限公司(「得普」)

於二零二零年四月，Planetree Holdings Limited(本公司之全資附屬公司)向一名獨立第三方(「賣方」)收購得普100%股權，現金代價為443,000港元。根據轉讓契約，賣方亦已將應收得普之貸款約261,000港元轉讓及轉移予本集團。得普之主要業務為投資控股以及為本集團所持有之若干物業及設備之營運許可證持有人。該收購事項已於二零二零年四月完成。於交易完成後，得普已成為本公司之全資附屬公司。

董事認為，該收購事項並不構成香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所界定之業務合併。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，該收購事項已入賬列作資產收購。

於收購事項後，該附屬公司並無對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之收益及業績作出重大貢獻。倘上述收購事項於呈報期初進行，則附屬公司之收益及業績亦不重大。

(b) 收購鉅豪國際有限公司(「鉅豪」)

於二零二零年七月十三日，Top Insight Holdings Limited(「Top Insight」，本公司之非全資附屬公司)及Planetree (BVI) Capital Limited(本公司持有Top Insight的非全資附屬公司)與獨立第三方Multi Kingdom Investment Limited(「Multi Kingdom」)訂立有條件認購協議，以透過配發及發行350股每股面值1.00美元(相等於約7.8港元)公平值為每股175,880港元之Top Insight股份以61,558,000港元收購鉅豪全部股權，佔Top Insight經擴大股本約35%(「鉅豪收購事項」)。Top Insight及其附屬公司(「Top Insight集團」)以及鉅豪之主要資產為物業控股。收購事項已於二零二零年七月十五日完成。

上述收購事項已於本期間入賬為收購資產及負債。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司(續)

(c) 收購亞貝隆資本有限公司(「亞貝隆」)

於二零二零年五月十四日，Green River Associates Limited (前稱 Planetree Treasury Limited，本公司之全資附屬公司)與獨立第三方 JRDA Limited (「JRDA」)訂立一份買賣協議，以透過配發及發行6,000,000股每股面值0.01港元公平值為每股1.04港元之本公司普通股以6,240,000港元收購亞貝隆全部股權(「亞貝隆收購事項」)。亞貝隆之主要業務為就機構融資提供意見(第6類)。亞貝隆收購事項已於二零二零年十月三十日完成。

自收購以來，所收購業務已為本集團帶來分別4,736,000港元及4,240,000港元之收益及溢利。倘於年內生效之業務合併已於年初落實，則本集團之收益及溢利將分別增加4,616,000港元及1,087,000港元。

(d) 收購 Briscoe Wong Advisory Limited (「Briscoe」)

於二零二零年十月十四日，Planetree International Limited (本公司之直接全資附屬公司)與獨立第三方訂立一份買賣協議，內容有關以現金代價16,800,000港元收購Briscoe全部股權(「Briscoe收購事項」)。此外，賣方已就Briscoe於二零二一年十二月三十一日之資產淨值最少達致16,800,000港元以本集團為受益人作出擔保。Briscoe之主要業務為提供企業顧問相關服務。Briscoe收購事項已於二零二零年十月十五日完成。

自收購以來，所收購業務已為本集團帶來分別16,759,000港元及10,029,000港元之收益及溢利。倘於年內生效之業務合併已於年初落實，則本集團之收益及溢利將分別增加10,321,000港元及1,534,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司(續)

	得普 千港元 (附註 a)	鉅豪 千港元 (附註 b)	亞貝隆 千港元 (附註 c)	Briscoe 千港元 (附註 d)	總計 千港元
代價					
現金	443	—	—	16,800	17,243
Top Insight 集團經擴大股權之 35% (附註 35(b))	—	61,558	—	—	61,558
已發行股份，按公平值	—	—	6,240	—	6,240
應收或然代價(附註 18)	—	—	—	(3,000)	(3,000)
	<u>443</u>	<u>61,558</u>	<u>6,240</u>	<u>13,800</u>	<u>82,041</u>
已收購可識別資產及已承擔負債之 已確認金額					
投資物業	—	61,500	—	—	61,500
廠房及設備	—	—	600	399	999
使用權資產	—	—	495	—	495
無形資產	—	—	1,325	—	1,325
應收貿易款項及其他應收款項	—	—	933	4,644	5,577
預付款項及按金	423	58	—	—	481
可收回稅項	—	—	46	202	248
銀行結存及現金	20	—	4,106	2,440	6,566
銀行結存 — 信託及獨立賬戶	—	—	—	2,324	2,324
應計開支及其他應付款項	—	—	(87)	(2,324)	(2,411)
租賃負債	—	—	(495)	—	(495)
	<u>443</u>	<u>61,558</u>	<u>6,923</u>	<u>7,685</u>	<u>76,609</u>
可識別資產淨值總額					
商譽(附註 17)	—	—	—	6,115	6,115
優價購買之收益	—	—	(683)	—	(683)
收購附屬公司之現金(流出)流入淨額					
已付現金代價	(443)	—	—	(16,800)	(17,243)
銀行結存及現金	20	—	4,106	2,440	6,566
	<u>(423)</u>	<u>—</u>	<u>4,106</u>	<u>(14,360)</u>	<u>(10,677)</u>
現金及等同現金項目(流出)流入淨額					

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 出售附屬公司

- (a) 於二零二零年一月，Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang BVI」，本公司之全資附屬公司)與一名第三方訂立買賣協議，以出售其於Ferrex Holdings Limited (「Ferrex」，於英屬處女群島註冊成立)之所有股權，總代價為55,711,600港元。Ferrex及其附屬公司(「Ferrex集團」)於出售時之主要業務為投資控股及股票證券交易。出售事項已於二零二零年一月完成。
- (b) 於二零二零年五月，Yugang BVI與一名第三方進一步訂立買賣協議，以出售其於Joywell Holdings Limited (「Joywell」，於英屬處女群島註冊成立)之所有股權，總代價為20,000,000港元。Joywell及其附屬公司(「Joywell集團」)於出售時之主要業務為投資控股及物業租賃。有關出售Joywell之詳情已於本公司日期分別為二零二零年五月十一日及二零二零年五月十三日之公告予以披露。出售事項已於二零二零年五月完成。
- (c) 於二零二零年十一月二十三日，本公司之全資附屬公司Planetree International Limited (「Planetree International」)已成立全資附屬公司Green River Associates Limited (「Green River Marshall」，於馬紹爾群島註冊成立)。

於二零二零年十二月十一日，Planetree International與一名第三方訂立買賣協議，以出售Green River Marshall之60%股權，總代價為240,000,000港元，須以現金支付。Green River Marshall於出售時之主要業務為投資控股及股票證券買賣。出售事項已於同日完成。

其後，本集團於Green River Marshall之股權已由100%減少至40%，導致本集團喪失控制權惟仍於Green River Marshall保持重大影響力。Green River Marshall其後於出售事項完成後成為本集團之聯營公司。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34. 出售附屬公司(續)

	Ferrex 集團 千港元 (附註 a)	Joywell 集團 千港元 (附註 b)	Green River Marshall 千港元 (附註 c)	總計 千港元
已出售資產淨值				
物業及設備	—	141	—	141
投資物業(附註 i)	—	136,400	—	136,400
按公平值計入損益表之金融資產	57,354	—	312,021	369,375
應收貿易款項及其他應收款項	—	433	25,000	25,433
銀行結存及現金	28	—	—	28
其他應付款項	(107)	(2,316)	—	(2,423)
應付關連人士款項	—	—	(12)	(12)
應付所得稅	—	(10)	—	(10)
計息貸款	(2,000)	(120,000)	—	(122,000)
遞延稅項	(2,818)	(1,786)	—	(4,604)
	<u>52,457</u>	<u>12,862</u>	<u>337,009</u>	<u>402,328</u>
出售後之資產淨值				
投資於一間聯營公司 (保留 40% 權益)	—	—	(134,803)	(134,803)
出售事項之收益(附註 5)	<u>3,255</u>	<u>7,138</u>	<u>37,794</u>	<u>48,187</u>
代價	<u><u>55,712</u></u>	<u><u>20,000</u></u>	<u><u>240,000</u></u>	<u><u>315,712</u></u>
出售事項之現金流入淨額				
已收現金代價	55,712	20,000	240,000	315,712
減：已出售銀行結存及現金	<u>(28)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(28)</u>
	<u><u>55,684</u></u>	<u><u>20,000</u></u>	<u><u>240,000</u></u>	<u><u>315,684</u></u>

附註：

- (i) 出售 Joywell 集團後，資產重估儲備 49,211,000 港元已終止確認並直接轉撥至保留盈利。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 並不導致失去控制權之附屬公司所有權權益變動

(a) 附屬公司權益增加

(i) 認購 Planetree (Cayman) Capital Limited (前稱 Liberty Capital Limited) (「Planetree Capital」)

於二零二零年一月二十二日，Planetree Cayman Limited (「Planetree Cayman」，本公司之全資附屬公司) 與 Planetree Capital (本公司於開曼群島註冊成立之非全資附屬公司) 訂立認購協議，以認購 1,700 股 Planetree Capital 認購股份，認購價為每股 134,000 港元 (「認購事項」)。認購事項之總代價為 227,800,000 港元 (不包括交易成本)，其已透過由 Planetree Cayman 向 Planetree Capital 授出之股東貸款中撥出 227,800,000 港元進行資本化全額結清。認購事項已於同日完成。

於認購事項完成後，本公司透過 Planetree Cayman 於 Planetree Capital 之投票權於二零二零年一月二十二日由 71.43% 增加至 82.22%。Planetree Capital 及其附屬公司 (「Planetree Capital 集團」) 之業績及財務狀況計入本集團之綜合財務報表。

因此，Planetree Capital 集團之非控股權益賬面值減少約 2,371,000 港元直接於本集團之權益中確認。

(ii) Planetree Capital 回購股份

於二零二零年八月十日，Planetree Capital 已完成自少數股東回購 800 股普通股，現金總代價為 93,600,000 港元。該等普通股已緊隨回購後註銷。於回購完成後，本公司透過 Planetree Cayman 於 Planetree Capital 之投票權於二零二零年八月十日由 82.22% 增加至 100%。回購對綜合財務報表之財務影響載列如下：

	千港元
向非控股權益支付之淨代價	(93,600)
所收購非控股權益之賬面值	<u>108,972</u>
直接計入保留盈利	<u><u>15,372</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35. 並不導致失去控制權之附屬公司所有權權益變動(續)

(b) 部分出售Top Insight集團

完成綜合財務報表附註33(b)所述之鉅豪收購事項後，本集團於Top Insight集團之有效權益由82.22%減少至53.44%。配發Top Insight股份對綜合財務報表之財務影響載列如下：

	千港元
自非控股權益收取之淨代價(附註33(b))	61,558
已確認非控股權益金額	<u>(77,095)</u>
直接自保留盈利扣除	<u><u>(15,537)</u></u>

36. 關連人士交易

除該等綜合財務報表其他部分所披露之交易／資料外，本集團於年內曾進行以下關連人士交易：

關連人士關係	交易性質	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
聯營公司	資產管理收入	<u>14,820</u>	<u>—</u>

主要管理人員為本公司董事。有關支付予彼等之薪酬詳情載於綜合財務報表附註11。

37. 資本管理

本集團透過優化債務與權益之間之平衡管理其資本，以確保本集團旗下之實體將能持續經營，同時為股東提供最大回報。本集團之整體策略保持不變，與去年相同。

本集團之資本結構包括負債淨額，當中包括本公司擁有人應佔權益，由已發行股本及儲備組成。

本公司董事會定期檢討資本結構。作為此項檢討之一部分，董事會考慮與各類資本有關之資本成本及風險。本集團將透過支付股息及發行新股份以及發行新債券平衡其整體資本結構。

除若干附屬公司因從事證券交易(第1類)、期貨合約交易(第2類)、就機構融資提供意見(第6類)及提供資產管理(第9類)業務，屬於證券及期貨事務監察委員會下之受規管實體，而須遵守香港《證券及期貨(財政資源)規則》(《證券及期貨(財政資源)規則》)之各項最低股本規定及速動資金規定外，本集團毋須遵守任何外部實施之資本規定。管理層會每日密切監察《證券及期貨(財政資源)規則》項下之速動資金規定。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團之受規管實體已遵守《證券及期貨(財政資源)規則》所施加之股本規定。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 金融工具 金融工具類別

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
金融資產			
強制性按公平值計入損益表計量		27,922	505,618
攤銷成本	(a)	1,499,764	884,612
金融負債			
攤銷成本	(b)	447,176	252,056

附註：

- (a) 按攤銷成本計量之金融資產包括按攤銷成本計量之債務投資、應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項（不包括預付款項）、銀行結存 — 信託及獨立賬戶以及銀行結存及現金。
- (b) 按攤銷成本計量之金融負債包括應付貿易款項及其他應付款項以及計息貸款。

金融風險管理目標及政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團之主要金融工具包括應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項、按公平值計入損益表之金融資產、銀行結存 — 信託及獨立賬戶、銀行結存及現金、應付貿易款項及其他應付款項以及計息貸款。有關金融工具之詳情於各附註披露。與此等金融工具有關之風險及如何減低此等風險之政策載於下文。管理層會管理並監察此等風險，以確保及時而有效地實施適當措施。有關風險及管理政策保持不變，與去年相同。

市場風險

利率風險

本集團就浮動利率之現金及等同現金項目以及授予獨立第三方之變動利率貸款面對現金流利率風險。管理層會監察利率風險，如有需要，將考慮對沖重大利率風險。

敏感度分析

管理層認為本集團因市場利率變動而就變動利率銀行結存及變動利率貸款承受之現金流利率風險不大，理由是於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之銀行結存利率偏低，而變動利率貸款之結餘不多，因此並無為兩個年度之現金流利率風險編製敏感度分析。

股票價格風險

本集團透過按公平值計入損益表之金融資產面對股票價格風險。本公司董事透過密切監察此等金融工具之投資組合管理有關風險。此等金融工具之公平值將受到（其中包括）相關上市股票及債務證券之收市價變動之正面或負面影響。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

股票價格風險(續)

敏感度分析

敏感度分析已按照於呈報期末之股票價格風險釐定。如各按公平值計入損益表之金融資產之價格增加／減少3%(二零一九年：10%)，而其他變數保持不變，則本集團年內之除稅後溢利將因按公平值計入損益表之金融資產之公平值變動增加／減少約699,000港元(二零一九年：42,219,000港元)。

敏感度分析乃假設股票市場指數或其他相關風險變數之合理潛在變動已於呈報期末發生，並已應用於當日存在之股票價格風險而釐定。敏感度分析亦假設在所有其他變數維持不變之情況下，本集團投資之公平值會根據與相關股票市場指數或相關風險變數之過往相關性而改變。上述變動指管理層對直至下個呈報期年結日止期間相關股票市場指數或相關風險變數之合理潛在變動之評估。有關分析按與二零一九年相同之基準進行。

信貸風險

綜合財務狀況表內之金融資產之賬面值(已扣除減值虧損)指本集團之信貸風險，惟並無計及所持有之任何抵押品之價值或其他信貸提升措施。

如對手方未就各類已確認金融資產履行其責任，則本集團之最大信貸風險為綜合財務狀況表內該等資產之賬面值。

本集團會於呈報期末檢討各個別金融資產之可收回金額，以確保就無法收回金額作出足夠減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅減低。

應收孖展客戶之貿易款項

本集團僅向獲認可而信譽可靠之第三方提供融資服務。本集團之政策是所有孖展客戶均須進行信貸核實程序。孖展貸款以已質押有價證券作抵押，並制定孖展額，以確保個人孖展客戶之已質押有價證券之公平值之若干部分高於相應之未償還貸款。

於二零二零年十二月三十一日，本集團應收最大孖展客戶及五大孖展客戶之孖展客戶貸款總額之信貸風險集中度分別為20%及79%(二零一九年：35%及100%)。

本集團之客戶基礎包括十三名(二零一九年：六名)客戶，而應收孖展客戶之貿易款項乃按常見風險特徵分類，當中最有代表性的是客戶根據合約條款償還所有到期款項之能力。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收孖展客戶之貿易款項(續)

於估計預期信貸虧損及釐定信貸風險自初步確認以來是否顯著增加、金融資產是否有信貸減值及違約損失金額時，本集團已考慮客戶之信貸質素、抵押品與應收孖展結餘比率、孖展客戶之孖展額差額及已質押有價證券，並於估計此等金融資產之違約可能性以及在各情況下之違約損失時，就債務人之特定前瞻性因素及業內一般經濟狀況作調整。年內，估計技巧或所作之重大假設並無變動。

經考慮上述因素後，管理層評估所有應收孖展客戶之貿易款項之信貸風險並無顯著增加，而12個月預期信貸虧損將予確認。本集團之管理層認為應收孖展客戶之貿易款項之12個月預期信貸虧損並不重大，因此並無於年內確認虧損撥備。

除應收孖展客戶之貿易款項及應收一間聯營公司之貿易款項外，應收金融及其他金融服務業務之貿易款項

本集團與獲認可而信譽可靠之第三方進行交易。應收款項結餘乃由高級管理層持續監管，而本集團所承受之壞賬風險不大。

於二零二零年十二月三十一日，除來自應收本集團最大應收款項及五大應收款項之應收孖展客戶之貿易款項及應收一間聯營公司之貿易款項外，本集團應收金融及其他金融服務業務之貿易款項總額之信貸風險集中度分別為72%及93%(二零一九年：無)。

於估計預期信貸虧損及釐定信貸風險自初步確認以來是否顯著增加及除應收孖展客戶之貿易款項及應收一間聯營公司之貿易款項外，來自金融及就其他金融服務之應收貿易款項是否有信貸減值時，本集團已參考(其中包括)可取得之報章資料，考慮對手方之財務狀況，並於估計此等金融資產之違約可能性以及在各情況下之違約損失時，就對手方之特定前瞻性因素作調整。據此，減值按12個月預期信貸虧損基準計量。

於二零二零年十二月三十一日

	預期虧損率 %	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	信貸減值
未逾期	1.19	46,578	552	無
逾期1至30日	1.26	4,830	61	無
		<u>51,408</u>	<u>613</u>	

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

除應收孖展客戶之貿易款項及應收一間聯營公司之貿易款項外，應收金融及其他金融服務業務之貿易款項(續)

賬齡分析

按發票日期編製之應收貿易款項(扣除虧損撥備)賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元
少於1個月	46,026
1至3個月	4,769
	<hr/>
於呈報期末	50,795

除應收孖展客戶之貿易款項及應收一間聯營公司之貿易款項外，應收金融及其他金融服務業務之貿易款項於二零二零年十二月三十一日之預期信貸虧損資料概述如下。經考慮上述因素後，於二零二零年十二月三十一日已計提虧損撥備613,000港元(二零一九年：無)。

	12個月預期信貸虧損 履約	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於呈報期初	—	—
撥備增加	613	—
	<hr/>	<hr/>
於呈報期末	613	—

應收一間聯營公司之貿易款項

於二零二零年十二月三十一日，應收一間聯營公司之貿易款項之未償還結餘為14,820,000港元。應收一間聯營公司之貿易款項之信貸風險有限，乃因相關聯營公司財務狀況及表現穩健。

於呈報期末，管理層已進行減值評估並認為信貸風險偏低，應收一間聯營公司之貿易款項之預期信貸虧損並不重大。因此，年內並無確認虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收貸款

管理層設有信貸及借貸政策，並會持續監察信貸風險。本集團僅向獲認可而信譽可靠之第三方授出貸款。本集團之政策是所有此等借款人均須進行信貸核實程序。此外，本集團還設有其他監察程序，以確保即時採取跟進行動以追回逾期債務。

於二零二零年十二月三十一日，在信貸及借貸活動中，本集團應收最大借款人及五大借款人之貸款總額之信貸風險集中度分別為**13%**及**61%**(二零一九年：**57%**及**98%**)。

於估計預期信貸虧損及釐定信貸風險自初步確認以來是否顯著增加及金融資產是否有信貸減值時，本集團已參考(其中包括)借款人之管理或經審核賬目及可取得之報章資料，考慮其過往實際信貸虧損經驗及對手方之財務狀況，並於估計此等金融資產之違約可能性以及在各情況下之違約損失時，就債務人之特定前瞻性因素及對手方經營所在行業之一般經濟狀況作調整。年內，估計技巧或所作之重大假設並無變動。

本集團已設立貸款信貸風險分類制度，按照四個內部信貸評級類別(包括履約、欠佳、不履約及撇銷)之貸款分類進行信貸風險管理。有關於二零二零年十二月三十一日之應收貸款之預期信貸虧損之資料概述如下。經考慮上述因素後，於二零二零年十二月三十一日已作出虧損撥備**7,300,000**港元(二零一九年：**7,795,000**港元)。

於二零二零年十二月三十一日

內部信貸評級

	賬面總值 千港元	預期信貸虧損	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
履約(附註i)	319,114	12個月	7,300	311,814

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收貸款(續)

於二零一九年十二月三十一日

內部信貸評級	賬面總值 千港元	預期信貸虧損	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
履約(附註i)	38,645	12個月	804	37,841
欠佳(附註ii)	56,272	全期	6,991	49,281
	<u>94,917</u>		<u>7,795</u>	<u>87,122</u>

附註：

- (i) 履約(信貸質素正常)指貸款之信貸風險並無顯著增加，而未來12個月預期信貸虧損將予確認。
- (ii) 欠佳(信貸風險顯著增加)指貸款之信貸風險顯著增加，而全期預期信貸虧損將予確認。

賬齡分析

按照相關合約所載之貸款開始或續期日期編製之應收貸款賬齡分析(已扣除虧損撥備)如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
少於1個月	256,622	11,776
1至3個月	29,355	—
4至6個月	4,956	24,012
超過12個月	20,881	51,334
於呈報期末	<u>311,814</u>	<u>87,122</u>

按照合約到期日編製之應收貸款賬齡分析(已扣除虧損撥備)如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
尚未逾期	<u>311,814</u>	<u>87,122</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收貸款(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團已就其應收貸款確認虧損撥備7,300,000港元(二零一九年：7,795,000港元)。應收貸款於年內之虧損撥備變動概述如下。

	二零二零年			二零一九年		
	12個月預期 信貸虧損 履約 千港元	全期預期 信貸虧損 欠佳 千港元	合計 千港元	12個月預期 信貸虧損 履約 千港元	全期預期 信貸虧損 欠佳 千港元	合計 千港元
於呈報期初	804	6,991	7,795	5,912	—	5,912
撥備增加(減少)	6,537	—	6,537	(4,239)	6,991	2,752
收回貸款時撥回撥備	(41)	(6,991)	(7,032)	(869)	—	(869)
於呈報期末	<u>7,300</u>	<u>—</u>	<u>7,300</u>	<u>804</u>	<u>6,991</u>	<u>7,795</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度，其中一項貸款之信貸風險顯著增加，並被視作分類為欠佳且已就此確認全期預期信貸虧損。信貸風險顯著增加代表借款人之財務表現惡化致使違約風險率增加。該貸款已於本年度收回。

管理層密切監察貸款之信貸質素，並無跡象顯示並無逾期或減值之應收貸款將無法收回。

按攤銷成本計量之債務投資、應收租金及其他應收款項

本集團認為按攤銷成本計量之債務投資、應收租金及其他應收款項(金融機構存款除外)信貸風險偏低(基於債務人應付其短期合約現金流量責任之能力強勁)及違約風險偏低，因此，有關其他應收款項之信貸風險極低。兩個年度均並無確認虧損撥備。

金融機構存款

銀行結存 — 信託及獨立賬戶以及現金及等同現金項目之信貸風險有限，因為大部分對手方為國際信貸評級機構給予高信貸評級之金融機構及聲譽良好之國有銀行。兩個年度均並無確認虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險

在管理流動資金風險時，本集團監察及保持管理層視為充足之現金及等同現金項目水平，為本集團之營運提供資金並減輕現金流量波動之影響。

下表載列本集團按協定償還條款之金融負債餘下合約年期，該表乃根據本集團於可被要求還款之最早日期之金融負債未折現現金流量編製。該表包括本金及利息現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未折現金額來自呈報期末之利率曲線。

流動資金風險表

	按要求或 少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	於二零二零年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零二零年					
非衍生金融負債					
應付貿易款項及 其他應付款項	169,822	—	1,690	171,512	171,512
租賃負債	348	1,726	4,034	6,108	5,772
計息貸款	275,664	—	—	275,664	275,664
	445,834	1,726	5,724	453,284	452,948
二零一九年					
非衍生金融負債					
應付貿易款項及 其他應付款項	63,237	—	1,944	65,181	65,181
租賃負債	568	1,668	724	2,960	2,800
計息貸款	222,937	—	—	222,937	186,875
	286,742	1,668	2,668	291,078	254,856

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

計息貸款將按照貸款協議所載之下列時間表還款：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	17,088	15,064
超過一年但兩年內	18,270	15,252
超過兩年但五年內	263,125	192,621
	298,483	222,937

39. 公平值計量

以下為呈列於根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」定義之公平值層級三個層級內，按公平值計量或須於該等財務報表內按經常性基準披露其公平值之資產及負債。整體公平值計量根據對整體計量而言屬重大之最低層級輸入數據進行分類。輸入數據之層級定義如下：

- 第一層級(最高層級)：本集團於計量日期可取得相同資產或負債於活躍市場上之報價(未經調整)；
- 第二層級：除第一層級所包括報價以外，就資產或負債可直接或間接觀察所得之輸入數據；
- 第三層級(最低層級)：資產或負債之不可觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

39. 公平值計量(續)

(a) 本集團按公平值計量之金融資產之公平值

金融資產	於以下日期之公平值		公平值層級	估值方法及 主要輸入數據
	二零二零年	二零一九年		
1) 分類為 按公平值計入 損益表之上市 股本證券投資	上市股本證券： — 香港 27,922,000 港元	上市股本證券： — 香港 505,618,000 港元	第一層級	活躍市場所報 買入價
2) 應收或然代價	零港元	不適用	第三層級	估值方法 收入法

關鍵輸入數據
截至二零二一年
十二月三十一日
止年度之預測
純利
情境概率

第一層級與第二層級公平值計量之間並無轉撥。自二零二零年一月一日起之第三層級公平值計量變動乃產生自收購一間附屬公司之或然代價增加**3,000,000**港元及或然代價公平值減少**3,000,000**港元，其已計入損益。按公平值計入損益之金融資產及應收或然代價之詳情分別載於綜合財務報表附註23及附註18。

(b) 本集團並非按公平值計量之金融資產及金融負債之公平值

本集團管理層使用折現現金流量分析估計其按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之公平值。本集團管理層認為於綜合財務狀況表中以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

40. 受具有抵銷、可執行之統一淨額結算安排及類近協議所規限之金融資產及金融負債

下表所載之披露事項包括以下各項之金融資產及金融負債：

- 於本集團綜合財務狀況表抵銷；或
- 涵蓋類似該等金融工具之可執行之統一淨額結算安排或類似協議所規限，而不論該等金融資產及金融負債是否已於本集團之綜合財務狀況表中抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

40. 受具有抵銷、可執行之統一淨額結算安排及類近協議所規限之金融資產及金融負債 (續)

	已確認 金融資產 總額 千港元	於綜合財務 狀況表抵銷 之已確認 金融負債總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列 之金融資產 淨額 千港元	未於綜合財務狀況表 抵銷之相關金額	已質押 之抵押品 千港元	淨額 千港元
於二零一九年十二月三十一日						
證券、期權及期貨合約交易業務 所產生之應收賬款	281,637	(28,357)	253,280	—	(247,719)	5,561

	已確認 金融負債 總額 千港元	於綜合財務 狀況表抵銷 之已確認 金融資產總額 千港元	於綜合財務 狀況表呈列 之金融負債 淨額 千港元	未於綜合財務狀況表 抵銷之相關金額	已質押 之抵押品 千港元	淨額 千港元
於二零一九年十二月三十一日						
證券、期權及期貨合約交易業務 所產生之應付賬款	85,933	(28,357)	57,576	—	—	57,576

在本集團綜合財務狀況表內，已與相關已確認金融資產及金融負債相抵銷之金額計量基準與已確認金融資產及金融負債之計量基準相同，均為按攤銷成本計量。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司之詳情

本公司之主要附屬公司於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司持有之已發行股本／ 註冊資本面值比例				主要業務
			二零二零年		二零一九年		
			直接	間接	直接	間接	
亞貝隆資本 有限公司	香港	500,000 港元	—	100	不適用	不適用	就機構融資提供意見
August Estate Limited	英屬處女群島／ 香港	2 美元	—	100	—	100	物業租賃
Briscoe Wong Advisory Limited	香港	10 港元	—	100	不適用	不適用	企業顧問服務
Green River Associates Limited (前稱 Planetree Treasury Limited)	英屬處女群島／ 香港	1 港元	—	100	—	100	投資控股
ISL Investments Limited	香港	125,298,484 港元	—	65	—	71.43	物業控股
鉅豪國際有限公司	香港	2 港元	—	65	不適用	不適用	物業控股
明樂企業有限公司	香港	110,270,210 港元	—	100	—	100	提供借貸
Planetree (Cayman) Capital Limited (前稱 Liberty Capital Limited)	開曼群島	3,700 美元	—	100	—	71.43	投資控股
梧桐資產管理 有限公司	香港	554,000,000 港元	—	100	—	71.43	資產管理

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立／成立 及營業地點	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本公司持有之已發行股本／ 註冊資本面值比例				主要業務
			二零二零年		二零一九年		
			直接	間接	直接	間接	
Planetree Cayman Limited (「Planetree Cayman」)	開曼群島	1美元	100	—	100	—	投資控股
Planetree Finance Limited	香港	1港元	—	100	—	100	提供借貸
梧桐期貨有限公司 (前稱自由期貨有限公司)	香港	22,000,000港元	—	100	—	71.43	期貨合約買賣
Planetree Management Limited	香港	1港元	—	100	—	100	企業管理
梧桐證券有限公司 (前稱自由證券有限公司)	香港	500,000,000港元	—	100	—	71.43	證券經紀及金融服務
Regulator Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	—	100	證券投資
卓光國際有限公司	香港	1港元	—	100	—	100	物業租賃
Senico Investments Limited	英屬處女群島／ 香港	2美元	—	100	—	100	證券投資
Top Insight Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	1,000美元	—	65	—	71.43	投資控股
Yugang International (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	5美元	100	—	100	—	投資控股
渝港管理有限公司	香港	2港元	—	100	—	100	企業管理

上表載列本公司董事認為對本集團年內業績或資產與負債具重大影響力之本公司附屬公司，董事認為列出所有其他附屬公司之詳情會導致列表內容過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司之詳情(續)

擁有個別重大非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司之財務資料

下表顯示有關擁有重大非控股權益之各非全資附屬公司之資料。概要財務資料指公司間對銷前之數額。

	Top Insight 集團 千港元
於二零二零年十二月三十一日	
非控股權益之所有權權益比例	35%
非流動資產	227,798
流動資產	93,357
流動負債	(4,516)
非流動負債	(92,900)
資產淨值	<u>223,739</u>
非控股權益之賬面值	<u>78,309</u>
截至二零二零年十二月三十一日止年度	
收益	1,006
開支	(7,339)
年內虧損	(6,333)
其他全面收入	—
全面虧損總額	<u>(6,333)</u>
歸屬於非控股權益之虧損	(2,217)
歸屬於非控股權益之其他全面收入	—
歸屬於非控股權益之全面虧損總額	<u>(2,217)</u>
下列各項(所用)所得現金流量淨額：	
經營活動	<u>1,065</u>
投資活動	<u>(90,000)</u>
融資活動	<u>(1,900)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

41. 主要附屬公司之詳情(續)

擁有個別重大非控股權益(「非控股權益」)之附屬公司之財務資料(續)

	Liberty 集團 千港元
於二零一九年十二月三十一日	
非控股權益之所有權權益比例	28.57%
非流動資產	187,862
流動資產	513,666
流動負債	(303,289)
非流動負債	<u>(1,073)</u>
資產淨值	<u>397,166</u>
非控股權益之賬面值	<u>113,476</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度	
收益	1,461
開支	<u>(5,789)</u>
年內虧損	(4,328)
其他全面收入	<u>—</u>
全面虧損總額	<u>(4,328)</u>
歸屬於非控股權益之虧損	(1,237)
歸屬於非控股權益之其他全面收入	<u>—</u>
歸屬於非控股權益之全面虧損總額	<u>(1,237)</u>
下列各項(所用)所得現金流量淨額：	
經營活動	<u>(242,014)</u>
投資活動	<u>—</u>
融資活動	<u>118,133</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 本公司之財務狀況表

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	(a)	993,778	1,000,243
無形資產		5,000	—
		998,778	1,000,243
流動資產			
預付款項		191	635
現金及等同現金項目		8,100	525
		8,291	1,160
流動負債			
其他應付款項及應計費用		543	2,491
應付稅項		133	—
		676	2,491
流動資產(負債)淨額		7,615	(1,331)
資產淨值		1,006,393	998,912
股本及儲備			
股本	29	93,953	93,053
儲備	(b)	912,440	905,859
總權益		1,006,393	998,912

本財務狀況表已於二零二一年三月十九日經董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
文惠存

董事
張嘉儀

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

42. 本公司之財務狀況表(續)

附註：

(a) 於附屬公司之權益

有關於本公司附屬公司之權益於呈報期末之資料如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非上市股份，按成本	105,759	105,759
應收附屬公司款項	888,019	894,484
	<u>993,778</u>	<u>1,000,243</u>

計入上述於附屬公司之權益之應收附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期。本公司董事認為，墊款被視為向附屬公司提供之準權益貸款。

(b) 儲備變動

	股份溢價 千港元	購股權儲備 千港元	股份獎勵 儲備 千港元	保留盈利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日	907,280	—	—	10,311	917,591
年內虧損及全面虧損總額	—	—	—	(11,732)	(11,732)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	907,280	—	—	(1,421)	905,859
年內虧損及全面虧損總額	—	—	—	(52,005)	(52,005)
與擁有人之交易：					
注資及分派					
確認以權益結算以股份為基礎之付款	—	50,936	2,310	—	53,246
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	2,010	—	(2,310)	—	(300)
於收購一間附屬公司時以權益結算 以股份為基礎之付款	5,640	—	—	—	5,640
	<u>7,650</u>	<u>50,936</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58,586</u>
所有權益變動					
註銷購股權	—	(50,936)	—	50,936	—
於二零二零年十二月三十一日	<u>914,930</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,490)</u>	<u>912,440</u>

綜合財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

43. 呈報期後事項

除該等綜合財務報表其他部分所披露之事項外，本集團還進行以下其後事項：

於二零二一年三月九日，明樂企業有限公司(「明樂」)(本集團全資附屬公司)與一名獨立第三方(「認購人」)訂立一份認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，明樂同意配發及發行而認購人同意認購10,000股明樂股份(「認購股份」)，佔明樂經擴大已發行股本三分之一(約33.3%)，代價為100,000,000港元(「認購事項」)。此外，認購人已獲授購股權，可進一步認購10,000股購股權股份(「購股權股份」)，認購價為100,000,000港元(「購股權」)。

該等購股權股份(倘購股權獲行使)連同認購股份將佔明樂經發行認購股份及購股權股份擴大後已發行股本之50%。倘本集團於明樂之股權減少至50%，明樂將由本集團之附屬公司轉為合營公司。

緊接認購事項完成前，明樂於二零二一年三月九日之資產淨值為200,000,000港元。

44. 比較數字

為符合本年度之呈列方式，截至二零一九年十二月三十一日止年度之收益已於綜合損益及其他全面收入表內重列並分拆入賬。

物業之詳情

投資物業

位置	用途	租期	本集團 應佔權益
香港北角 馬寶道28號 華匯中心1樓及11樓	商業	長期	100%
香港灣仔 杜老誌道6號 群策大廈12樓	商業	長期	65%

五年財務概要

以下載列本集團過往五個財政年度之業績以及資產及負債概要，摘錄自己刊發經審核財務報表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	176,776	5,818	65,958	34,293	30,114
除稅前溢利	49,307	28,037	90,366	142,785	26,034
所得稅(開支)/抵免	(8,464)	(6,962)	18,814	(15,280)	(4,186)
本年度溢利	40,843	21,075	109,180	127,505	21,848

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產總值	2,309,124	2,040,457	1,646,845	2,831,197	2,849,037
負債總額	(465,395)	(263,769)	(14,466)	(39,193)	(57,620)
	1,843,729	1,776,688	1,632,379	2,792,004	2,791,417