

# 2021

年度報告



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	11
審核委員會報告	27
環境、社會及管治報告	30
董事會報告	41
董事及高級管理層簡介	51
獨立核數師報告	54
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  
張嘉儀女士  
文惠存先生(於二零二二年四月一日辭任)

#### 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

陳仕鴻先生(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(於二零二二年四月一日辭任)  
周志華先生(於二零二二年四月一日獲委任)

### 公司秘書

文惠存先生(於二零二二年四月一日辭任)  
周志華先生(於二零二二年四月一日獲委任)

### 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。

於過去兩年裡，本公司將部分主席致辭用於反映年報封面，今年亦不例外，但本人懷著沉重的心情並表示這是令人悲傷及不安的一年。本年年報以黑灰色為主，配以簡潔的幾何線條。儘管對不同顏色有諸多闡釋，於此背景下，灰色與失去或傷心有關，而黑色與消極或不確定性有關。

儘管本人於二零二零年表示我們受到新冠肺炎疫情的全力衝擊，本人並無預料到這僅僅只是個開始。我們先正處於第五波新冠肺炎疫情，死亡人數遠超7,000人，許多當地餐廳及小企業倒閉或處於崩潰邊緣。

烏克蘭發生毀滅性事件，人們被殺害、傷害並被迫逃離飽受戰爭蹂躪的家鄉，本人亦對此深受震撼。其他國家對俄羅斯實施的制裁正對其他國家造成重大溢出效應，導致商品價格上漲。倘衝突持續一段時間，通貨膨脹及金融市場的混亂必將繼續。

在所有悲劇之中，還是有一線希望的(儘管本人必須在一定程度上謹慎地說)。我們開始看到新冠肺炎感染率下降，當地新冠肺炎注射率上升。就烏克蘭而言，和平談判一直在進行中。

本人引用阿爾伯特·愛因斯坦之名句作總結：「我不知道第三次世界大戰會使用什麼樣的武器，但是我知道第四次世界大戰會使用木棍和石塊」。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，就讓我們團結起來，為更美好的明天努力。

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，二零二二年三月二十三日

# 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」)截至二零二一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195,300,000港元及其他收入10,500,000港元合共205,800,000港元較去年減少37,800,000港元或16%。本集團錄得除稅後綜合虧損15,300,000港元(二零二零年：溢利40,800,000港元)。於分配非控股權益應佔溢利6,900,000港元後，截至二零二一年十二月三十一日止年度(「本年度」)本公司股東應佔虧損為22,200,000港元(二零二零年：溢利41,800,000港元)。

儘管於本年度本集團金融服務的核心業務經營平穩，但本集團的盈利能力較上年有所下降，主要由於以下各項的綜合影響所致：(i)出售附屬公司的非經常性收益的其他收入同比減少47,700,000港元；及(ii)一間主要從事持有上市股本投資的聯營公司於本年度應佔虧損55,200,000港元，而該聯營公司於上一年度應佔溢利為46,600,000港元。為更好地評估本集團核心業務的盈利能力，可撇除應佔聯營公司的虧損／溢利，以反映本集團核心業務的除稅前溢利，相較於去年的2,700,000港元，本年度為46,900,000港元。

本年度每股基本及攤薄虧損分別為2.35港仙及2.37港仙，而去年同期則錄得每股基本及攤薄盈利分別為4.47港仙及4.46港仙。

## 末期股息

董事會議決不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。二零二一年及二零二零年財政年度並無宣派中期股息。

## 業務回顧

於二零二零年由冠狀病毒(新冠肺炎)引起的經濟衰退之後，二零二一年上半年有望實現經濟復甦。於期內的大部分時間，投資氣氛大致正面，而本集團核心業務進展良好。然而，自二零二一年六月起，若干負面因素(例如新冠肺炎在全球各地持續傳播的時間超出預期)湧現，令本地經濟受挫。此外，自二零二一年年中以來，中央政府就調控內地部分商業活動出台的嚴緊措施引起投資者關注，並影響本地的投資氣氛。

## 管理層討論及分析

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

本集團根據香港法例第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類牌照進行其業務活動。

經過本集團於本分部超過一年之專注發展後，本分部之業務已愈趨成熟。恆生指數從二零二一年年初的27,000點水平跌至二零二一年年底的23,000點水平，反映本年度下半年的投資氣氛疲弱。本集團的資產管理費收入(尤其是基於客戶淨資產升值的表現收費收入的貢獻)無可避免地受到股市表現低迷的影響。於本年度，該等資產管理費收入跌至18,800,000港元(二零二零年：51,700,000港元)。有賴於本集團的財務資源、業務網絡及管理努力建立的高淨值個人及企業客戶的忠實客戶群，本集團獲得較高的孖展貸款利息收入彌補大部分減少的費用收入。於本年度，孖展貸款利息收入達81,500,000港元(二零二零年：59,500,000港元)。為準備進一步發展本集團的孖展貸款業務，本集團於本年度成功取得證監會頒發的獨立牌照，以進行第8類受規管活動(即提供證券保證金融資)。

為擴大該分部的範圍，本集團自二零二零年十月起根據證券及期貨條例從事第6類受規管活動，即就機構融資提供意見。本集團的業務網絡促進了該業務部門的發展，為本集團貢獻收入7,900,000港元(二零二零年：4,700,000港元)。本集團自二零二一年十一月起成功獲證監會批准根據證券及期貨條例開展首次公開發售保薦業務及相關受規管活動，為進一步發展就機構融資提供意見的業務做好準備。

整體而言，此分部於本年度表現穩健，分部收入為111,400,000港元，略低於去年同期的118,000,000港元。在撥備應收孖展貸款的減值虧損24,100,000港元後(二零二零年：零)，分部溢利由去年的99,900,000港元下跌至本年度的69,200,000港元。儘管需要面對不斷惡化的經濟狀況，此分部仍保持為本集團盈利能力最高的核心業務。

### (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。本集團的客戶群主要由包括企業及高淨值個人在內的優質客戶組成。該等客戶大多乃通過本公司高級管理人員、業務合作夥伴或客戶的業務轉介及介紹獲得。除遵守放債人條例所規定的所有規則及法規外，本集團亦已制定內部放債政策，為其兩家放債附屬公司進行放債業務作出指引。貸款條款將於綜合考慮包括市場當時普遍利率、借款人的財務實力、作為借款人在本集團的過往信用記錄提供的抵押品等綜合因素後釐定，並按情況所需與借款人通過公平磋商後作出調整。相關內部控制程序披露於企業管治報告第(1)節第20頁。

## 管理層討論及分析

隨著本集團以更具競爭力的利率向更廣大客戶基礎授出更多貸款，於本年度分部收益增加至50,200,000港元(二零二零年：26,900,000港元)。分部溢利減少至8,400,000港元(二零二零年：21,700,000港元)。截至二零二一年十二月三十一日，本金總額及應計利息約297,300,000港元仍未償還，其中應收最大借款人及五大借款人的貸款總額分別約佔10%及42%。相關分析披露於企業管治報告第(2)至(5)節第21至23頁。本公司聘請獨立專業估值師於各報告期末對未償還貸款進行減值評估，鑑於若干借款人於本年度的財務狀況惡化，於二零二一年十二月三十一日的未償還應收貸款已計提約48,400,000港元減值準備(二零二零年：7,300,000港元)。有關應收貸款之進一步詳情，在綜合財務報表附註附註21作出披露。

為實行此分部的業務擴張，本集團於二零二一年三月向一名獨立第三方認購人發行一間放債附屬公司(即明樂企業有限公司)的新股份，籌得100,000,000港元的額外資金。

### (3) 其他金融服務

為多元化本集團的金融服務，本集團亦自二零二零年十月起於香港開展提供企業顧問相關服務之業務。憑藉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，該分部實現收益及溢利雙增長。於本年度，分部收益達28,000,000港元(二零二零年：16,800,000港元)，分部溢利達到11,700,000港元(二零二零年：7,000,000港元)。

### (4) 物業投資及租賃

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提供臨時租金減免以履行其社會責任。分部收益由去年的9,500,000港元下降至本年度的8,900,000港元。分部虧損為4,400,000港元，而去年則為虧損21,300,000港元，主要乃由於錄得的投資物業公平值虧損由去年的24,600,000港元減至本年度的8,900,000港元。截至二零二一年十二月三十一日，本集團在香港持有三項商業物業以供租賃予獨立第三方租戶來賺取租金收入，總公平值為349,300,000港元。

### (5) 戰術及策略投資

自二零二零年起實施縮減本集團持有的權益及債務投資組合的策略以來，本集團分配予本分部之資源(透過按公平值計入損益表之金融資產)於本年末仍維持在較低水平，約為125,900,000港元(二零二零年：27,900,000港元)。於本年度，本集團收購若干在市場上具有增長潛力的上市股權投資，並以約17%的折讓收購一間持有若干上市股權投資的公司，藉此為本集團創造長期資本收益。鑑於債券市場狀況惡化，本集團於本年度出售其所有債券投資。本集團因出售部分投資錄得少量已變現虧損，因此錄得少量負分部收益2,100,000港元(二零二零年：正收入22,300,000港元)。於本年度分部虧損為63,500,000港元(二零二零年：34,800,000港元)，主要由於在聯營公司(主要從事持有上市股權投資)應佔虧損55,200,000港元(二零二零年：溢利46,600,000港元)。

## 管理層討論及分析

### 展望及策略

隨著二零二二年第一季度香港疫情形勢惡化，香港多個行業的企業面對業務中斷及財務困難。因此，本集團的經營環境將繼續面臨壓力。雖然不時會遇到困難，但董事會不會低估香港金融服務業的長遠增長前景。

於二零二一年本集團所持的第6類牌照範圍擴大至涵蓋首次公開發售保薦業務，並獲得第8類(提供證券保證金融資)牌照後，本集團將繼續穩步發展其綜合金融服務平台，繼續申請可進行第7類(提供自動化交易服務)受規管活動之牌照。本集團對上述第7類之牌照的申請已持續一年多，過程冗長乃由於證券及期貨事務監察委員會需時仔細審查本質複雜的交易平台。

除金融服務業務外，信貸及借貸服務仍將為本集團的核心業務之一。董事會預期該業務分部的財務表現將在來年改善，預期信貸虧損減少，甚至先前作出的部分預期信貸虧損撥備或得以回撥。本集團將積極調整其貸款利率，以在本地放債市場保持競爭力。

近期香港物業價格及租金的下行壓力預計將影響本集團來年物業投資及租賃業務的表現。為盡量減少不利影響，本集團計劃將其證券經紀業務搬遷至靠近本集團北角總部的較細小辦事處，以騰出現時位於黃竹坑實用面積約7,900平方呎的自用物業，將出租予第三方租戶以賺取額外租金收入。

恆生指數於今年三月中旬跌至19,000點以下的六年低位，反映各種不利因素(如疫情反復及利率趨升)拖累股市。我們注意到，香港政府正在推出若干刺激措施以促進本地經濟。本集團將持續關注股市氣氛，並有意以長期投資方式持有其戰術及策略投資。

### 財務回顧

#### 收益

於本年度，本集團之收益約為195,300,000港元，較去年同期增加18,500,000港元或10.5%。經計及直接來自各分部的其他收入及收益，本集團本年度之分部收益總額約為196,400,000港元，較去年同期增加2,900,000港元。收益及分部收益增加乃因本集團穩定運營其核心業務。



# 管理層討論及分析

## 資產淨值

於二零二一年十二月三十一日，本集團綜合資產淨值為1,936,100,000港元（二零二零年：1,843,700,000港元）。本集團每股綜合資產淨值為2.05港元（二零二零年：1.96港元）。本集團資產總值及負債總額分別為2,245,700,000港元（二零二零年：2,309,100,000港元）及309,600,000港元（二零二零年：465,400,000港元）。

## 資本結構

於二零二一年五月十四日，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。

本集團之資本開支及投資主要通過手頭現金、內部產生之資金及銀行貸款撥付。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團主要以港元計值之現金及等同現金項目為434,400,000港元（二零二零年：430,200,000港元）。於二零二一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560,300,000元（二零二零年：458,100,000港元）。本集團之流動性非常強勁，於二零二一年十二月三十一日之流動比率為5.1（二零二零年：3.3）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款合共為265,400,000港元（二零二零年：275,700,000港元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何銀行短期循環信貸備用額（二零二零年：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

於二零二一年十二月三十一日，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（二零二零年：1%）。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。

## 或然負債

本集團於二零二一年十二月三十一日並無任何重大或然負債（二零二零年：無）。

## 管理層討論及分析

### 集團資產押記

於二零二一年十二月三十一日，本集團將賬面值分別約為294,300,000港元及162,800,000港元之投資物業及一項自用物業（二零二零年：303,200,000港元及167,000,000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

截至二零二一年十二月三十一日，本集團賬面總值為125,900,000港元（二零二零年：27,900,000港元）按公平值計入損益表之金融資產持有一個多元化投資組合（由7間香港上市公司的股權投資組成）。上述組合中的各項股權投資佔本集團於二零二一年十二月三十一日的資產總額均少於5%，因此不被視為本集團所持的重大投資。

本集團持有於馬紹爾群島註冊成立的Green River Associates Limited（「Green River Marshall」）40%的股權作為長期投資。於二零二一年十二月三十一日，於Green River Marshall 40%股權之投資之賬面值為126,100,000港元（二零二零年：181,400,000港元），佔本集團資產總值約5.6%。於報告期間，本集團在Green River Marshall的應佔虧損為55,200,000港元（二零二零年：應佔溢利為46,600,000港元），主要由於Green River Marshall之已實現及投資公平值虧損所致。鑑於近期本地證券市場走勢向下，Green River Marshall之證券投資業務於來年仍或會面臨挑戰。

除上述及本報告其他部分所披露者外，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。

### 自報告期結算日起之重大事項

自報告期結算日起，概無發生影響本集團之其他重大事項。

## 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、投入時間和所承擔責任均會被考慮。

本集團於二零二一年十二月三十一日有46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。本公司亦設立酌情購股權計劃及酌情股份獎勵計劃以激發僱員表現及提升僱員忠誠度。

# 管理層討論及分析

## 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  
張嘉儀

香港，二零二二年三月二十三日

## 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。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，除偏離當時規定提名委員會將由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席的守則條文外，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。於本期間內，鄺啟成先生（當時為本公司非執行董事）為本公司提名委員會主席，任期為二零二一年一月一日至二零二一年二月十七日，隨後自二零二一年二月十七日起至二零二一年十二月三十一日，則由張嘉儀女士（本公司執行董事）擔任主席。董事會認為，就鄺先生及張女士之良好業務網絡以及彼等深諳本集團之營運而言，彼等各自當時均適合擔任本公司提名委員會主席。自二零二二年一月一日起，陳仕鴻先生（本公司獨立非執行董事）已擔任本公司的提名委員會主席。

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》」）作為董事及有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，於所涵蓋之回顧會計年度均已遵守《標準守則》所載列之規定標準。

### 董事之權益

於二零二一年十二月三十一日，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》（「《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

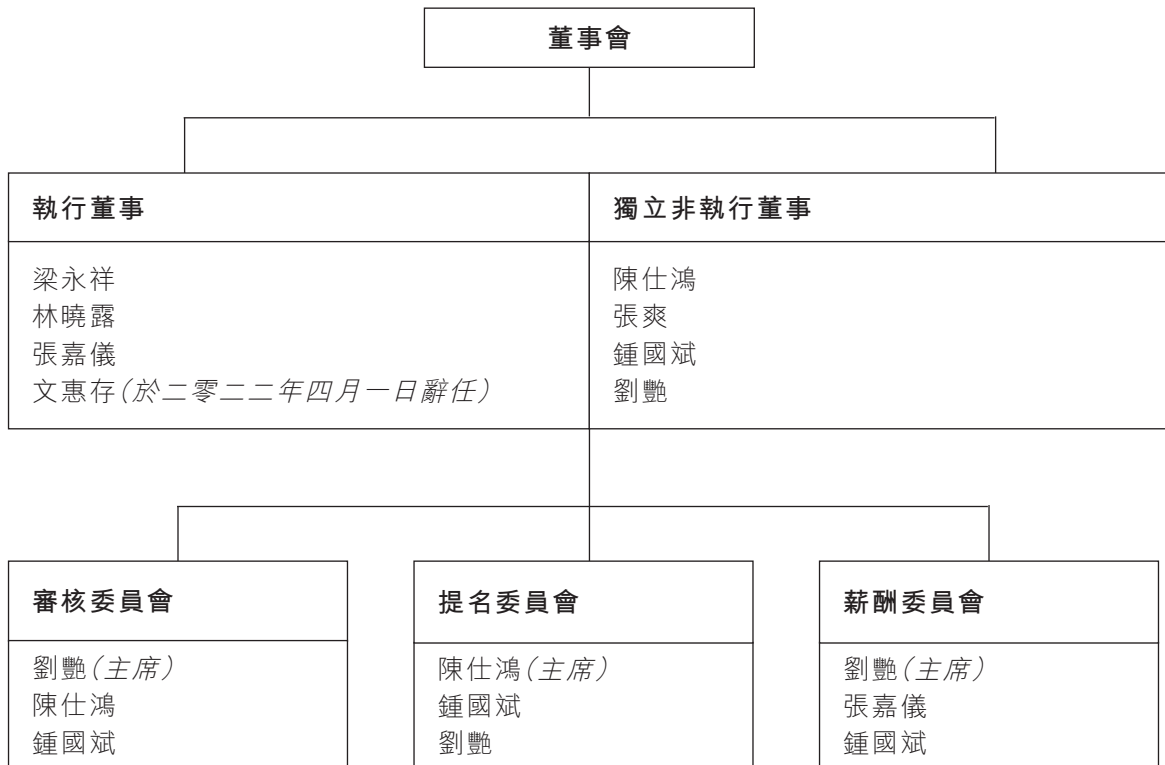
## 董事會

### 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，其中四名為執行董事及四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。

提名委員會已於二零二二年三月二十三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、高級管理人員及外聘核數師，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：

陳仕鴻先生(主席，於二零二二年一月一日獲委任)

鍾國斌先生

劉艷女士

鄭啟成先生(前主席，於二零二一年一月一日至二零二一年二月十六日期間擔任前主席)

張嘉儀女士(前主席，於二零二一年二月十七日至二零二一年十二月三十一日期間擔任前主席)

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。

於二零二二年三月二十三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)  
張嘉儀女士  
鍾國斌先生

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。

於二零二二年三月二十三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 本集團之二零二二年薪酬政策；
- 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。有關二零二一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A.2.1條所載之企業管治職能。於二零二二年三月二十三日舉行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。

於二零二一年，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	8	2	3	2	1
<b>執行董事</b>					
梁永祥	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
林曉露	7/8	不適用	不適用	不適用	1/1
張嘉儀	8/8	不適用	3/3	1/1	1/1
文惠存(於二零二二年四月一日辭任)	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
陳仕鴻	8/8	2/2	不適用	不適用	1/1
張爽	5/8	不適用	不適用	不適用	0/1
鍾國斌	7/8	2/2	3/3	2/2	1/1
劉艷	6/8	2/2	3/3	2/2	0/1
<b>呈報期內辭任之董事</b>					
鄭啟成(於二零二一年二月十七日辭任)	2/2	不適用	不適用	1/1	不適用
黃舜芬(於二零二一年三月一日辭任)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用
梁啟康(於二零二一年五月二十五日退任)	4/5	不適用	不適用	不適用	1/1

## 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白董事委員會會議之出席率；(ii)根據守則條文第C.1.5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、內部簡介或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C.1.4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。於二零二一年十二月三十一日，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，刊發二零二一年中期報告及二零二零年年報。

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。

於編製截至二零二一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	1,500,000
非審核費用(附註)	615,000
總額	<u>2,115,000</u>

附註：非審核費用分別包括稅務合規服務費195,000港元，風險諮詢服務費140,000港元及有關編製中期財務報告之服務費280,000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。管理層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。

本公司曾委任一間獨立內部監控顧問公司對本集團的內部監控系統進行整體評估，包括財務監控、運作監控及合規監控以及風險管理，旨在(其中包括)改善本集團的企業管治，確保符合適用法律法規。根據其內部監控檢討，獨立內部監控顧問公司已得出結論，透過詢問、觀察、與負責人討論以及審閱本集團文件及記錄均無表明本集團內部監控系統存在違規或重大錯誤。獨立內部監控顧問公司亦已向本集團推薦若干內部監控改善措施，而本集團已予以採納。董事會預期每年檢討風險管理及內部監控系統一次。

# 企業管治報告

## (1) 信貸及借貸服務內部監控程序

為監控借款人之信貸狀況，放債部門管理層及信貸監控團隊定期審查本集團之貸款組合，並每年對信貸政策及監控程序進行全面審查，以確保本集團之利益得到良好保障。本公司已制定涵蓋放債業務全生命週期之清晰信貸政策、指南及監控程序，概述如下：

一 貸款申請

在收到潛在借款人之貸款申請後，我們的信貸監控團隊將進行一系列「了解您的客戶」程序。「了解您的客戶」程序包括與申請人面談以瞭解其財務需要及還款能力，檢查證明文件以核實其提交的資料，進行背景調查及實地考察。信貸監控團隊總結「了解您的客戶」程序結果並向放債部門管理層報告批准建議。

一 貸款批准

信貸監控團隊參考申請資料及「了解您的客戶」結果，向放債部門管理層提出有關審批、信貸額度、利率及貸款期限之建議。考慮貸款申請時計及的因素包括：

- 1) 申請人之財務實力，即資產、負債及年收入；
- 2) 申請人之過往還款記錄；
- 3) 現行市場利率；及
- 4) 能否提供擔保或提供抵押品。

倘放債部門管理層批准貸款申請，借款人、擔保人（如有）及本集團將編製及安排一套貸款文件連同貸款協議。貸款一經妥為記錄及執行後，借款人可根據貸款協議要求提取貸款。

一 貸款監控及收取還款

放債部門管理層定期監察及檢討貸款組合。貸款概述由信貸監控團隊編製並顯示每筆貸款之變動及到期日。

對於到期貸款，信貸監控團隊通過電話、電子郵件或短信提醒借款人還款時間表。如發生逾期貸款或違約，放債部門管理層決定後續行動，包括發出催款信、扣押抵押品、要求擔保人還款，並在必要時啟動法律程序。

## 企業管治報告

### (2) 五大借款人

五大借款人及放債業務項下貸款的主要條款載列如下：

	利率、時限、到期日期及擔保來源	二零二一年 賬面值 千港元	佔賬面值 總額比例	二零二零年 賬面值 千港元	佔賬面值 總額比例
總覽：					
客戶1	年利率12%、時限6個月於二零二一年三月到期、以所有資產的第一浮動押記及彼一名主要股東的個人保證為擔保。	30,895	8.9%	30,017	9.4%
客戶2	年利率11.5%、時限1年及3個月於二零二二年三月到期、無擔保。	30,000	8.7%	30,038	9.4%
客戶3	年利率18%、時限1年於二零二二年六月到期、無擔保。	26,013	7.5%	—	—
客戶4	年利率7%、時限1年於二零二二年五月到期、無擔保。	26,079	7.5%	—	—
客戶5	年利率7%、時限6個月於二零二二年二月到期、無擔保。(二零二零年：年利率36%、時限1個月於二零二一年一月到期、無擔保)	25,662	7.4%	40,355	12.6%
其他		207,071	60.0%	218,704	68.6%
賬面值總額		345,720	100%	319,114	100%

# 企業管治報告

## (3) 應收貸款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)

	二零二一年結餘的 內部信貸評級	附註	二零二一年 撥備金額 千港元	佔總撥備 比例	二零二零年 撥備金額 千港元	佔總撥備 比例
減：減值虧損撥備						
客戶1	不履約	附註1	(30,895)	63.8%	(3,211)	44.0%
客戶2	履約	附註2	(297)	0.6%	(480)	6.6%
客戶3	欠佳	附註3	(16,770)	34.6%	不適用	不適用
客戶4	履約	附註4	(55)	0.1%	不適用	不適用
客戶5	履約	附註5	(55)	0.1%	(650)	8.9%
其他	履約		(369)	0.8%	(2,959)	40.5%
總撥備			<u>(48,441)</u>	<u>100%</u>	<u>(7,300)</u>	<u>100%</u>
總賬面淨值			<u>297,279</u>		<u>311,814</u>	

## (4) 預期信貸虧損評估基準

應收款項的預期信貸虧損評估乃根據香港財務報告準則第9號對應收貸款的預期信貸虧損進行評估。在根據香港財務報告準則第9號對預期信貸虧損進行評估時，採用概率－加權虧損違約(「**概率－加權虧損違約**」)模型。概率－加權虧損違約模型包括以下四項關鍵參數：

- (i) 違約概率(「**違約概率**」)；
- (ii) 違約損失率(「**違約損失率**」)；
- (iii) 違約風險敞口(「**違約風險敞口**」)；及
- (iv) 貼現系數(「**貼現系數**」)；

在該模型下，預期信貸虧損乃通過將特定時期所有預期違約事件的預期信貸虧損相加得出。各可能事件的預期信貸虧損按上述四項參數的乘積計算。

## 企業管治報告

內部信貸評級	年末可收回性情況	評估週期長度
履約	信貸質素正常—無信貸風險顯著增加或任何逾期金額的貸款。	12個月預期信貸虧損
欠佳	信貸風險顯著增加—通過內部或外部資料初次確認後信貸風險顯著增加的貸款。	全期信貸虧損 —無信貸減值
不履約	信貸減值—已逾期或借款人已可能將陷入破產或重組的貸款。	全期信貸虧損 —信貸減值

### (5) 預期信貸虧損撥備總額變動的一般擔保物、所獲擔保及意見

於二零二一年十二月三十一日，應收貸款(減虧損撥備) 15,036,000港元由一間香港物業質押及個人保證提供擔保。餘下結餘282,243,000港元為無擔保。

於二零二一年，預期信貸虧損之虧損撥備由二零二零年十二月三十一日的7,300,000港元增加41,100,000港元至48,400,000港元，其主要由於經考慮客戶3的個人流動資金狀況的惡化，向其作出的虧損撥備16,779,000港元及向客戶1作出的虧損撥備30,895,000港元以應對其臨時清算。就其他客戶而言，概無對其還款能力引致任何重大疑慮的事件，因此，彼等內部信貸評級獲評為履約。

附註：

- 於二零二一年十二月三十一日，考慮到借款人臨時清算的情況，已就貸款結餘計提100%虧損撥備，內部信貸評級由二零二零年的欠佳至二零二一年被評為不履約。累計預期信貸虧損金額30,895,000港元(二零二零年：3,211,000港元)乃基於30,895,000港元的違約風險敞口(二零二零年：30,017,000港元)、100%的違約概率(即本年度觸發的違約事件)(二零二零年：17.8%)、100.0%的違約損失率(二零二零年：61.9%)或0.0%的回收率(二零二零年：38.1%)及1.0的貼現系數(二零二零年：0.97)。
- 於二零二一年十二月三十一日，累計預期信貸虧損金額297,000港元(二零二零年：480,000港元)乃基於30,000,000港元的違約風險敞口(二零二零年：30,038,000港元)、1.65%的違約概率(二零二零年：2.66%)、61.7%的違約損失率(二零二零年：61.6%)或38.3%的回收率(二零二零年：38.4%)及0.97的貼現系數(二零二零年：0.97)。虧損撥備未發生重大變動，小幅調整乃由於因應對外部因素而更新參數。
- 於二零二一年十二月三十一日，累計預期信貸虧損金額16,770,000港元乃基於36,013,000港元的違約風險敞口、100%的違約概率、70.0%的違約損失率或30.0%的回收率及0.92的貼現系數。於二零二一年底，根據我們對借款人的定期審查，注意到借款人面臨流動性困難，因此，該貸款被評估為不履約。該貸款於二零二一年新授出，與往年不作比較。
- 於二零二一年十二月三十一日，累計預期信貸虧損金額55,000港元乃基於26,079,000港元的違約風險敞口、0.35%的違約概率、61.8%的違約損失率或38.2%的回收率及0.97的貼現系數。該貸款於二零二一年新授出，與往年不作比較。
- 於二零二一年十二月三十一日，累計預期信貸虧損金額55,000港元(二零二零年：650,000港元)乃基於25,662,000港元的違約風險敞口(二零二零年：40,355,000港元)、0.35%的違約概率(二零二零年：2.66%)、61.8%的違約損失率(二零二零年：61.6%)或38.2%的回收率(二零二零年：38.4%)及0.99的貼現系數(二零二零年：0.98)。虧損撥備未發生重大變動，小幅調整乃由於因應對外部因素而更新參數。



# 企業管治報告

## 公司秘書

自二零二零年一月三十一日起至二零二一年一月二十二日，袁雨虹女士(本公司員工)擔任本公司之公司秘書。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)已取代表女士擔任本公司之公司秘書。截至二零二一年十二月三十一日止年度，文先生參加不少於15個小時之相關專業培訓。自二零二二年四月一日起，周志華先生已取代文惠存先生擔任本公司之公司秘書。

## 股東權利

下文所載為根據《企業管治守則》第一部第K節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](http://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F.1.1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。於二零二一年五月二十五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二零二一年股東週年大會，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](http://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34。

# 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)  
陳仕鴻先生  
鍾國斌先生

審核委員會成員為獨立非執行董事，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。於二零二一年，審核委員會舉行了兩次會議，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。審核委員會於二零二一年有效執行其職責，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二零二一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二零二一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 審閱二零二一年中期報告及二零二一年年報；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二零二一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。

# 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二零二一年一月一日至二零二一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。

## 報告原則

- 重要性—開展重要性評估以診斷截至二零二一年十二月三十一止年度的重要性議題。本公司董事會（「**董事會**」）及本集團高級管理層已就議題重要性進行審核。
- 量化—已於本環境、社會及管治報告中披露計算相關數據所採用的標準及方法以及假設。
- 一致性—本環境、社會及管治報告的編製與往年基本一致，已針對在披露範圍及計算方式發生變化的數據進行說明。
- 完整性—涵蓋與重要議題之相關範疇及資料，讓本環境、社會及管治報告讀者能更好地了解本集團截至二零二一年十二月三十一止年度內之可持續發展績效。

為確保本環境、社會及管治報告內容之質素，我們遵循平衡、可比較、準確、適時、清晰及可靠的原則。數據取自我們從內部系統得到的報告，而我們依賴內部數據的監察及核實以確保準確性。環境、社會及管治數據及資料乃按真誠基準而報告且並未經獨立第三方核實。

## 環境、社會及管治報告

### 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。

### 董事會聲明及管治結構

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。

### 重要性評估

本集團已透過了解對本集團業務而言屬重要的關鍵環境、社會及管治議題，於環境、社會及管治報告中採納重要性原則。截至二零二一年十二月三十一止年度內，本公司進行年度重要性評估活動。重要性評估的目的是識別對本集團營運而言屬重大及相關的環境、社會及管治議題。這涉及對內外利益相關者進行採訪及／或調查，以識別對其業務而言屬最重大的環境及社會影響。為確定在環境、社會及管治報告中披露的潛在重大議題，我們參考了環境、社會及管治報告指引並設定可能的評估議題。根據重要性評估的結果，如下項目顯示對本集團具有高度重要性的環境、社會及管治議題，包括：

- 僱員福利
- 包容性及平等機會
- 招攬及留聘人才
- 職業健康與安全
- 防止童工和強制勞動
- 供應鏈管理
- 供應鏈勞工準則
- 產生經濟價值
- 保護知識產權
- 保護客戶私隱
- 企業管治
- 反貪污
- 社區投資



# 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 本公司的目標是於二零三零年前實現溫室氣體排放量從二零二一年基準年減少45%（範圍1、2及3）；
- 1.3 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；
- 1.4 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；
- 1.5 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
- 1.6 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；及
- 1.7 本公司的目標是於二零三零年前實現無害廢棄物從二零二一年基準年減少50%。

### 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；

## 環境、社會及管治報告

- 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；
- 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 本集團自二零一六年起在印製其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；
- 2.7 本公司的目標是至二零三零年將範圍1及2的消耗量減少50%；及
- 2.8 本公司的目標是以二零二一年為基準年，於二零三零年前實現用水量減少至當前水平的30%。

### 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，從而實踐長期可持續發展之環境、社會及管治常規。

### A.4 氣候變化

#### 氣溫

平均氣溫的升高會導致疾病及死亡。氣溫升高使環境更利於病毒及細菌，增加食源性疾病及水傳播疾病的風險。就此而言，更高的溫度會導致不舒服的工作條件、增加空氣污染及更高的僱員患病健康風險。

#### 大雨及颱風

暴雨及超強颱風造成的洪水會破壞建築結構，造成水土流失，從而導致建築地基軟化。颱風會損壞建築物的非結構元素(如窗戶)，導致中斷並需要增加維修及維護費用。超級颱風亦會損壞高壓線，影響電力傳輸。道路及街道可能會被壓倒的樹木、棚屋及廣告牌擋住。因此，由於香港金融、銀行、交通、郵電等部門並無提供服務，大雨及颱風亦會對僱員的生命造成威脅，並導致公司停業。

# 環境、社會及管治報告

## 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。

截至二零二一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。

截至二零二一年十二月三十一日，本集團僱員總數為42人(不包括本公司的4名獨立非執行董事)。本年度，本集團僱員流失率為14%。所有僱員數據均來自香港的一個核心運營單位，因此並無按地域劃分。按性別、僱傭類別及年齡組別劃分的僱員組成如下：

僱員結構		截至 二零二一年 十二月 三十一日 的僱員人數	截至 二零二一年 一月一日 的僱員人數
僱員總數		42	49
按性別劃分	男性	22	23
	女性	20	26
按年齡劃分	18至30歲	6	8
	31至40歲	14	17
	41至60歲	19	20
	60歲以上	3	4
按僱傭類別劃分	普通僱員	21	24
	中級管理層	8	9
	高級管理層	13	15
	合約制或短期制	0	1

### 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。

## 環境、社會及管治報告

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。

截至二零二一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。

於過去三年，本集團並無錄得任何僱員因工傷或身亡，或因工傷損失工作日。

### 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。

職業培訓數據		二零二一年
受培訓僱員總數	僱員數量	10
按性別劃分的受訓僱員數目	男性	6
	女性	4
按僱傭類型劃分的受訓僱員數目	普通僱員	0
	中級管理層	5
	高級管理層	5
	合約制或短期制	0
按性別劃分的人均培訓時數	男性	7.6
	女性	10.0
按僱傭類型劃分的人均培訓時數	普通僱員	不適用
	中級管理層	6.0
	高級管理層	13.2
	合約制或短期制	不適用
按性別劃分的受訓僱員百分比	男性	27%
	女性	25%
按僱傭類型劃分的受訓僱員百分比	普通僱員	0%
	中級管理層	55%
	高級管理層	33%
	合約制或短期制	0%

### 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。倘發現任何年齡、身份及／或僱傭狀態有效性方面的違規行為，將立即終止僱傭關係，且公司將向有關部門報告該事件。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。

# 環境、社會及管治報告

## 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。

為將環境願景融入採購辦公用品當中，本集團設有綠色採購政策（即可重複使用、可維修、耐用），並有意於使用或訂購用品時不浪費。出於這種考慮，我們已採購可重複使用鋼筆、環保型紙張及重複使用飲用水。本集團優先考慮對環境友好並對社會負責的供應商，以在供應鏈中推廣和支持環保產品和服務。為盡量減少碳排放，本集團委聘的供應商均為本地供應商。

## 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。

鑒於其業務性質，本集團於本年度並無銷售或付運任何產品，亦無收到任何與產品及服務有關的投訴。

本集團致力保障知識產權，不侵犯任何第三方利益。我們透過確保業務營運使用已授權軟件以保障知識產權。

本集團並不知悉任何嚴重違反《個人資料（私隱）條例》、以及對有關本集團於本年度提供有關產品及服務的私隱事宜有重大影響的其他適用法律及法規。於本年度，概無被判處重大罰款。

## 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）。

於本年度，概無董事及僱員收受客戶、供應商或與本集團有業務關係的人士提供的利益，並無收到舉報披露及並無收到針對本集團或我們僱員涉及有關賄賂、敲詐、欺詐或洗錢的訴訟。

## 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

於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間實際工作人員平均數目(U) = 46

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 行駛里數 公式：氮氧化物排放量(克) (行駛里數 x 排放系數)	0公里	0.0747	0克	0%
	硫氧化物 所消耗燃料 公式：硫氧化物排放量(克) (所消耗燃料單位 x 排放系數)	0公升	0.0147	0克	0%
	顆粒物 行駛里數 公式：顆粒物排放量(克) (行駛里數 x 排放系數)	0公里	0.0055	0克	0%
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	不適用	0.00噸	0%
	範圍2 — 電力	總耗電量 178,921千瓦時	0.79	155.2噸	99%
	範圍3 — 廢紙	棄置到堆填區的紙張消耗總量 319.2千克	4.8	1.53噸	1%
	範圍3 — 用於處理淡水及污水之電力	用於處理淡水 40立方米 用於處理污水 0立方米	0.403 0.219	17噸 0.00噸	0%
	二氧化碳當量排放總量(E) 溫室氣體排放量密度(E/U)				156.78噸 3.45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)	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	0.000253	21	0.00千克
	一氧化二氮 (一氧化二氮= 310)	0.00公升	0.001105	310	0.00千克
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) 178,921千瓦時	能源消耗密度(EG/U) 4,260千瓦時／僱員
A2.2	耗水量(附註1)	總耗水量(W) 40立方米	耗水密度(W/U) 0.95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	請參閱A.2使用資源	
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	本集團核心業務之營運對環境並無重大影響	
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	請參閱A.4氣候變化	

## 環境、社會及管治報告

### 社會關鍵績效指標

關鍵績效指標		數據收集	備註
B1.1	按性別、僱傭類型(例如,全職或兼職)、年齡組別及地理區域劃分的僱員總數。	請參閱B.1僱傭及勞工常規	
B1.2	按性別、年齡組別及地理區域劃分的僱員流失率。	請參閱B.1僱傭及勞工常規	
B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	請參閱B.2健康與安全	
B2.2	因工傷損失工作日數。	請參閱B.2健康與安全	
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施,以及相關執行及監察方法。	請參閱B.2健康與安全	
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比(如高級管理層及中級管理層)。	請參閱B.3發展及培訓	
B3.2	按性別及僱員類別劃分,每名僱員完成受訓的平均時數。	請參閱B.3發展及培訓	
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	請參閱B.4勞工標準	
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	請參閱B.4勞工標準	
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	請參閱B.5供應鏈管理	
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例,向其執行有關慣例的供應商數目,以及相關執行及監察方法。	請參閱B.5供應鏈管理	
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例,以及相關執行及監察方法。	請參閱B.5供應鏈管理	



## 環境、社會及管治報告

關鍵績效指標		數據收集	備註
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	請參閱B.5供應鏈管理	
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	請參閱B.6產品責任	
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	請參閱B.6產品責任	
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	請參閱B.6產品責任	
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	請參閱B.6產品責任	
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	請參閱B.6產品責任	
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	請參閱B.7反貪污	
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	請參閱B.7反貪污	
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	請參閱B.7反貪污	
B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境問題、勞工需求、健康、文化、體育)。	請參閱B.8社區參與	
B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	請參閱B.8社區參與	

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，連同本集團截至二零二一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39。

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

本集團截至二零二一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。有關自二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。二零二一年及二零二零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40(b)及綜合權益變動表。

## 可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，根據《百慕達一九八一年公司法》計算，本公司之儲備虧絀為3,456,000港元(二零二零年：2,490,000港元)，其中並無(二零二零年：無)獲建議作為年內末期股息。此外，本公司之股份溢價賬916,940,000港元(二零二零年：914,930,000港元)可以繳足紅股之方式分派。

## 銀行貸款

本集團於二零二一年十二月三十一日之銀行貸款為265,390,000港元(二零二零年：275,664,000港元)。本集團於截至二零二一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26。

## 分類資料

本集團截至二零二一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二零二一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8,900,000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39。

## 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28。

## 董事會報告

### 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，本集團概無作出慈善捐款(二零二零年：1,000,000港元)。

### 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

林曉露先生

張嘉儀女士

文惠存先生(於二零二二年四月一日辭任)

黃舜芬女士(於二零二一年三月一日辭任)

梁啟康先生(於二零二一年五月二十五日退任)

#### 非執行董事

鄭啟成先生(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

鍾國斌先生

劉艷女士

梁永祥博士、林曉露先生及張爽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。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：

於審閱期間及直至本報告日期，董事會成員變動如下：

- 鄭啟成先生辭任本公司非執行董事，且不再擔任本公司提名委員會主席，自二零二一年二月十七日起生效。鄭先生受聘為董事會的高級顧問，任期為兩年，並無就其受僱收取任何薪酬。

## 董事會報告

- 黃舜芬女士辭任本公司執行董事，自二零二一年三月一日起生效。
- 梁啟康先生退任本公司執行董事，自二零二一年五月二十五日舉行的股東週年大會結束時生效。
- 鍾國斌先生獲委任為聯交所上市公司創天傳承集團有限公司（前稱為樂亞國際控股有限公司，股份代號：8195）獨立非執行董事，自二零二一年六月二日起生效。
- 張嘉儀女士獲委任為本公司提名委員會主席，任期為自二零二一年二月十七日起至二零二一年十二月三十一日。
- 陳仕鴻先生獲委任為本公司提名委員會主席，自二零二二年一月一日起生效。
- 文惠存先生辭任本公司執行董事，本公司公司秘書及本公司根據上市規則所規定之授權代表，均自二零二二年四月一日起生效。

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。

## 董事會報告

### 關連人士交易

截至二零二一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34。

### 主要客戶及供應商

於二零二一年，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10%。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

於二零二一年十二月三十一日，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

於該年度概無授出購股權且於二零二一年十二月三十一日並無尚未行使之購股權。

### 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30。

### 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

於二零二一年十二月三十一日，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	66.66%
羅琪茵女士	受控法團權益 實益擁有人	628,263,640 5,271,800	66.66% 0.56%
		<u>633,535,440</u>	<u>67.22%</u>

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，於二零二一年十二月三十一日，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

截至二零二一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，二零二二年三月二十三日

## 董事及高級管理層簡介

**梁永祥**，67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。彼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、地產代理監管局主席及「劏房」租務管制研究工作小組主席。彼目前擔任法律援助服務局主席。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**，60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(股份代號：838)之獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層簡介

**張嘉儀**，40歲，於二零一九年四月獲委任為執行董事。彼亦為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**，58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，現稱透雲生物科技集團有限公司）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**，69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，陳先生曾擔任透雲生物科技集團有限公司（股份代號：1332，其股份於聯交所上市）的獨立非執行董事。

**張爽**，50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**，58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。彼亦為二零零五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。彼自二零二一年六月起亦擔任創天傳承集團有限公司(前稱為樂亞國際控股有限公司，股份代號：8195)之獨立非執行董事。該等公司均於聯交所上市。

**劉艷**，50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，現稱網譽科技有限公司)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二零二一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」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二一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佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計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佈的《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。

管理層參考 貴集團聘請的獨立專業估值師進行的估值並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36所詳述，由於二零二一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10%及42%，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。

於二零二一年十二月三十一日，信貸及借貸業務之應收貸款及利息賬面值約為297,279,000港元，已就其預期信貸虧損計提虧損撥備48,441,000港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註4、21及36。

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之應收款項評估及評核其控制設計；
- 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、前瞻性資料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；
- 對協助管理層釐定預期信貸虧損的獨立專業估值師的資質、能力及客觀性進行評估；及
- 對管理層及估值師就預期信貸虧損評估中考慮的因素作出的判斷及估計提出質疑。



# 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

於二零二一年十二月三十一日，貴集團按公平值計量的投資物業為349,300,000港元。投資物業於二零二一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。

#### 證券經紀業務產生之應收孖展客戶之貿易款項之預期信貸虧損之虧損撥備

於二零二一年十二月三十一日，證券經紀業務產生之應收孖展客戶之貿易款項為653,497,000港元，扣除預期信貸虧損提計虧損撥備約24,113,000港元。

管理層根據客戶信用質量、抵押品與孖展應收款項之比率、孖展客戶短缺金額及已抵押流通證券以及債務人及行業總體經濟狀況分析之特定前瞻性因素等各種輸入數據而評估應收孖展客戶之貿易款項之預期信貸虧損撥備。

我們將此事宜識別為關鍵審核事項，此乃基於結餘之重要性及釐定應收孖展客戶之貿易款項之預期信貸虧損時涉及重大判斷。

進一步詳情載於綜合財務報表附註4、21及36。

### 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。

我們有關管理層對來自證券孖展融資交易業務產生之應收孖展客戶之貿易款項之可收回性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、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。

# 獨立核數師報告

## 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 貴公司二零二一年年報內的信息，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。

## 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匯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。

# 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)

- 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。
- 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，二零二二年三月二十三日

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>收益</b>			
費用及佣金收入		1,861	1,216
資產管理服務收入		18,821	51,735
企業顧問服務收入		27,943	16,759
財務顧問服務收入		7,882	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(虧損)收益淨額		(2,347)	3,497
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		132,255	88,631
來自按公平值計入損益表之金融資產之股息收入		–	659
租金收入總額		8,901	9,543
<b>總收益</b>	5	<b>195,316</b>	176,776
<b>其他收入及收益</b>			
出售按攤銷成本計量之債務投資之(虧損)收益淨額	5	10,514	66,880
優價購買附屬公司之收益	19	(2,998)	155
應收貸款及利息之(減值虧損)減值虧損撥回	–	–	683
應收孖展貸款之減值虧損	36	(41,141)	495
應收承兌票據之減值虧損撥回	36	(24,113)	–
應收貿易款項之減值虧損撥回(減值虧損)	–	–	3,184
物業及設備以及使用權資產之折舊	36	468	(613)
行政開支	14	(15,041)	(11,981)
其他虧損	7	(61,159)	(103,962)
融資成本	7	(9,683)	(121,811)
應佔一間聯營公司業績	8	(5,241)	(7,062)
	18	(55,232)	46,563
<b>除稅前(虧損)溢利</b>	9	<b>(8,310)</b>	49,307
所得稅開支	10	(6,949)	(8,464)
<b>本年度(虧損)溢利及全面(虧損)收入總額</b>		<b>(15,259)</b>	40,843
<b>以下各項應佔本年度(虧損)溢利：</b>			
本公司擁有人		(22,153)	41,762
非控股權益		6,894	(919)
		<b>(15,259)</b>	40,843
<b>以下各項應佔全面(虧損)收入總額：</b>			
本公司擁有人		(22,153)	41,762
非控股權益		6,894	(919)
		<b>(15,259)</b>	40,843
		港仙	港仙
<b>每股(虧損)盈利</b>	13		
基本		(2.35)	4.47
攤薄		(2.37)	4.46

# 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	14	208,104	217,128
投資物業	15	349,300	358,200
無形資產	16	12,767	12,817
商譽	17	6,115	6,115
於聯營公司之投資	18	126,134	181,366
按攤銷成本計量之債務投資	19	—	8,030
其他應收款項	21	1,822	1,503
其他資產	20	3,205	3,205
		<b>707,447</b>	<b>788,364</b>
<b>流動資產</b>			
應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項	21	977,912	1,062,642
按公平值計入損益表之金融資產	22	125,933	27,922
銀行結存 — 信託及獨立賬戶	23	3,307	179,617
銀行結存及現金	23	431,073	250,579
		<b>1,538,225</b>	<b>1,520,760</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易款項及其他應付款項	24	27,586	169,822
租賃負債 — 即期部分	25	3,848	1,886
計息貸款	26	265,390	275,664
應付所得稅		6,442	11,262
		<b>303,266</b>	<b>458,634</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,234,959</b>	<b>1,062,126</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,942,406</b>	<b>1,850,490</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	24	1,562	1,690
租賃負債 — 非即期部分	25	3,924	3,886
遞延稅項	27	836	1,185
		<b>6,322</b>	<b>6,761</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,936,084</b>	<b>1,843,729</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	28	94,253	93,953
儲備		1,651,324	1,671,467
本公司擁有人應佔權益		<b>1,745,577</b>	<b>1,765,420</b>
非控股權益	39	190,507	78,309
<b>總權益</b>		<b>1,936,084</b>	<b>1,843,729</b>

第59至146頁之綜合財務報表已於二零二二年三月二十三日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

董事  
梁永祥博士

董事  
張嘉儀

# 綜合權益變動表

截至二零二一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29)	千港元 (附註30)	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
<b>與擁有人之交易：</b>											
<i>繳入及分派</i>											
確認以權益結算以股份為基礎之付款	-	-	-	-	50,936	2,310	-	53,246	53,246	-	53,246
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	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	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
<i>所有權益變動</i>											
出售一間附屬公司後之儲備轉撥 並不導致失去控制權之附屬公司	-	-	-	(49,211)	-	-	49,211	-	-	-	-
所有權益變動	-	-	-	-	-	-	2,206	2,206	2,206	(34,248)	(32,042)
註銷購股權	-	-	-	-	(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

# 綜合權益變動表

截至二零二一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	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30)	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零二一年一月一日	93,953	914,930	44,641	-	711,896	1,671,467	1,765,420	78,309	1,843,729
本年度(虧損)溢利及全面(虧損)收入總額	-	-	-	-	(22,153)	(22,153)	(22,153)	6,894	(15,259)
與擁有人之交易：									
續入及分派									
確認以權益結算以股份為基礎之付款(附註30)	-	-	-	2,310	-	2,310	2,310	-	2,310
根據股份獎勵計劃歸屬之股份(附註30)	300	2,010	-	(2,310)	-	(300)	-	-	-
	300	2,010	-	-	-	2,010	2,310	-	2,310
所有權益變動									
收購一間附屬公司產生之非控股權益(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	5,304	5,304
並不導致失去控制權之附屬公司所有權益變動(附註33)	-	-	-	-	-	-	-	100,000	100,000
	-	-	-	-	-	-	-	105,304	105,304
於二零二一年十二月三十一日	94,253	916,940	44,641	-	689,743	1,651,324	1,745,577	190,507	1,936,084

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) 於二零二零年一月一日之資產重估儲備是由於二零一九年因物業改變用途，由業主自用物業轉為投資物業並以公平值列賬所引起。資產重估儲備已於二零二零年出售一間附屬公司後轉撥至保留溢利。

## 綜合現金流動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>經營活動</b>			
除稅前(虧損)溢利		(8,310)	49,307
物業及設備以及使用權資產折舊	14	15,041	11,981
攤銷無形資產	16	50	8
應收貸款及利息之減值虧損(減值虧損撥回)	36	41,141	(495)
應收孖展貸款之減值虧損	36	24,113	—
應收承兌票據之減值虧損撥回		—	(3,184)
應收貿易款項之(減值虧損撥回)減值虧損	36	(468)	613
優價購買一間附屬公司之收益		—	(683)
出售附屬公司之收益		(523)	(48,187)
出售按攤銷成本計量之債務投資之虧損(收益)	19	2,998	(155)
出售物業及設備之虧損	7	—	40
股息收入	5	—	(659)
利息收入	5	(132,270)	(102,396)
利息開支	8	5,241	7,062
投資物業之公平值虧損淨額	7	8,900	24,600
按公平值計入損益表之金融資產之公平值(收益)虧損淨額	5、7	(7,961)	94,171
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	2,310	53,246
應佔一間聯營公司業績	18	55,232	(46,563)
<b>營運資金變動：</b>			
其他資產		—	25
按公平值計入損益表之金融資產		(28,629)	14,150
應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項		21,260	(497,211)
銀行結存 — 信託及獨立賬戶		176,310	(132,891)
應付貿易款項及其他應付款項		(157,084)	104,648
經營業務所得(所用)現金		17,351	(469,573)
已付孖展融資利息		(326)	—
已付所得稅		(12,118)	(50)
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>4,907</b>	<b>(469,623)</b>



# 綜合現金流動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>投資活動</b>			
已收利息		130,795	89,020
已收股息		–	659
出售按攤銷成本計量之債務投資之所得款項		4,926	31,814
出售物業及設備之所得款項		–	460
購入設備項目	14	(245)	(42,755)
購入無形資產	16	–	(5,000)
出售附屬公司產生之現金流入淨額		–	315,684
收購附屬公司產生之現金流出淨額	32	(39,984)	(10,677)
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>95,492</b>	<b>379,205</b>
<b>融資活動</b>			
已籌集之新計息貸款	31	–	216,800
部分出售一間附屬公司產生之現金流入淨額	33	100,000	–
償還計息貸款	31	(10,274)	(6,011)
租賃付款之本金部分	31	(3,772)	(1,814)
已付利息	31	(5,859)	(6,632)
收購附屬公司額外權益產生之現金流出淨額		–	(93,600)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>80,095</b>	<b>108,743</b>
<b>現金及等同現金項目增加淨額</b>		<b>180,494</b>	<b>18,325</b>
<b>呈報期初現金及等同現金項目</b>		<b>250,579</b>	<b>232,254</b>
<b>呈報期末現金及等同現金項目，即現金及銀行結存</b>		<b>431,073</b>	<b>250,579</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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二零二一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。除另有指明外，所有金額已湊整至最接近千位。

## 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二零二零年綜合財務報表所採納會計政策一致之基準編製。

### 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

#### 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

該等修訂本解決了公司因利率基準改革(「改革」)而以替代基準利率取代舊利率基準時可能對財務報告造成影響的問題。該等修訂本對在二零一九年十一月頒佈的修訂作出補充，並與以下各項有關：

- 合約現金流量的變動，而有關變動令公司毋須就改革規定的變動終止確認或調整金融工具的賬面值，但須對實際利率作出更新以反映替代基準利率的變動；
- 對沖會計處理，而倘對沖符合其他對沖會計標準，則有關處理方法令公司毋須僅因其作出改革所規定的變動而終止其對沖會計處理；及
- 披露，公司須披露有關改革所產生的新風險及其過渡至替代基準利率的應對方法的資料。

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

截至二零二一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

截至二零二一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40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

截至二零二一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／或作出資本增值的樓宇。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，並具有近期評估估值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

#### 交易權及牌照

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。交易權及牌照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

截至二零二一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

截至二零二一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、其他資產、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

截至二零二一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。

### 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

截至二零二一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

截至二零二一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36所詳述，按攤銷成本計量之債務投資、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

截至二零二一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。

### 撤銷

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，會將金融資產撤銷。本集團擁有按過往收回類似資產之經驗撤銷總賬面值的政策。本集團預期所撤銷金額收回機會不大。然而，被撤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。

### 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

截至二零二一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

截至二零二一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。

資產管理及企業顧問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

截至二零二一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平值予以確認。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

截至二零二一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期內計提撥備)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

截至二零二一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。

當租期出現變動導致租賃付款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。

倘出現以下情況，租賃修改則作為單獨租賃入賬：

- (a) 該修改透過增加一項或以上相關資產的使用權利而擴大租賃範圍；及
- (b) 租賃代價增加的金額相當於經擴大範圍對應的單獨價格及為反映特定合約情況而對該單獨價格進行的任何適當調整。

當租賃修改並未於租賃修改生效日期作為單獨租賃入賬，

- (a) 本集團根據上述相對單獨價格將代價分配至經修訂合約。
- (b) 本集團釐定經修訂合約的租期。
- (c) 本集團透過於經修訂租期使用經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量租賃負債。
- (d) 就縮減租賃範圍的租賃修改而言，本集團透過減少使用權資產的賬面值對租賃負債進行重新計量，以反映部分或全面終止該租賃及於損益中確認任何與部分或全面終止該租賃相關的收益或虧損。
- (e) 就所有其他租賃修改而言，本集團透過對使用權資產作出相應調整，對租賃負債進行重新計量。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 2. 主要會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 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

截至二零二一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

截至二零二一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

截至二零二一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

截至二零二一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	用作擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號	履約成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號修訂本	會計政策之披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號修訂本	會計估價之定義 <sup>2</sup>
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 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

截至二零二一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

##### *應收貸款及利息以及應收貿易款項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、違約損失及抵押品價值，有關變化可能導致撥備水平不同。

本集團應收貸款及利息以及應收貿易款項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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之應收貸款及利息以及應收貿易款項賬面值分別為297,279,000港元(二零二零年：311,814,000港元)及674,734,000港元(二零二零年：744,752,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，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48,441,000港元(二零二零年：7,300,000港元)及24,258,000港元(二零二零年：613,000港元)。有關本集團之應收貸款及利息以及應收貿易款項之進一步詳情，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21及36。

##### *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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 5. 收益、其他收入及收益

附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收益</b>		
費用及佣金收入	1,861	1,216
財務顧問服務收入	7,882	4,736
	<u>9,743</u>	<u>5,952</u>
於某一時間點確認之收益		
資產管理服務收入	18,821	51,735
企業顧問服務收入	27,943	16,759
	<u>46,764</u>	<u>68,494</u>
隨時間確認之收益	56,507	74,446
	<u>103,271</u>	<u>142,940</u>
<b>其他來源收益</b>		
出售按公平值計入損益表之金融資產之(虧損)收益淨額 (a)	(2,347)	3,497
來自以下各項之利息收入：		
– 孖展客戶	81,519	59,548
– 應收貸款	50,205	26,883
– 按攤銷成本計量之債務投資	531	2,200
	<u>132,255</u>	<u>88,631</u>
按公平值計入損益表之金融資產之股息收入	–	659
	<u>8,901</u>	<u>9,543</u>
租金收入總額	138,809	102,330
	<u>195,316</u>	<u>176,776</u>
<b>收益總額</b>	<u><u>195,316</u></u>	<u><u>176,776</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 5. 收益、其他收入及收益(續)

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
其他收入及收益			
來自以下各項之利息收入：			
– 銀行存款		15	310
– 來自一間附屬公司之一名前股東之其他應收款項		–	48
– 應收承兌票據		–	13,407
		<b>15</b>	<b>13,765</b>
出售附屬公司之收益		523	48,187
期貨交易之收益		–	1,487
政府資助	(b)	–	1,260
管理費收入		640	1,120
匯兌收益淨額		–	31
按公平值計入損益表之金融資產之公平值收益淨額		7,961	–
其他		1,375	1,030
		<b>10,499</b>	<b>53,115</b>
<b>其他收入及收益總額</b>		<b>10,514</b>	<b>66,880</b>

附註：

- (a) 該金額指出售按公平值計入損益表之金融資產所得款項19,953,000港元(二零二零年：25,763,000港元)減已出售投資之相關成本及賬面值22,300,000港元(二零二零年：22,266,000港元)。
- (b) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，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。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 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 — 其持有根據證券及期貨條例授出之第1類、第2類、第6類、第8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、期貨合約交易、就機構融資提供意見、孖展融資服務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 — 從事提供企業顧問相關服務；
- (d) 物業投資及租賃 — 從事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 — 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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。

截至二零二一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						
費用及佣金收入	1,861	–	–	–	–	1,861
資產管理服務收入	18,821	–	–	–	–	18,821
企業顧問服務收入	–	–	27,943	–	–	27,943
財務顧問服務收入	7,882	–	–	–	–	7,882
出售按公平值計入損益表之 金融資產之虧損淨額	–	–	–	–	(2,347)	(2,347)
來自孖展客戶、應收貸款及按揭銷 計量之債務投資之利息收入	81,519	50,205	–	–	531	132,255
租金收入總額	–	–	–	8,901	–	8,901
收益總額	110,083	50,205	27,943	8,901	(1,816)	195,316
其他收入及收益	1,343	1	17	–	(292)	1,069
分部收益	<u>111,426</u>	<u>50,206</u>	<u>27,960</u>	<u>8,901</u>	<u>(2,108)</u>	<u>196,385</u>
分部溢利(虧損)	<u>69,169</u>	<u>8,400</u>	<u>11,676</u>	<u>(4,360)</u>	<u>(63,471)</u>	21,414
未分配其他收入及收益						9,445
公司及未分配開支淨額						<u>(46,118)</u>
本年度虧損						<u><u>(15,259)</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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						
費用及佣金收入	1,216	-	-	-	-	1,216
資產管理服務收入	51,735	-	-	-	-	51,735
企業顧問服務收入	-	-	16,759	-	-	16,759
財務顧問服務收入	4,736	-	-	-	-	4,736
出售按公平值計入損益表之 金融資產之收益淨額	-	-	-	-	3,497	3,497
來自孖展客戶、應收貸款及按揭銷 計量之債務投資之利息收入	59,548	26,883	-	-	2,200	88,631
按公平值計入損益表之 金融資產之股息收入	-	-	-	-	659	659
租金收入總額	-	-	-	9,543	-	9,543
收益總額	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>	<u>72,521</u>
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>

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

截至二零二一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。

於二零二一年十二月三十一日

	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>793,433</u>	<u>586,810</u>	<u>26,933</u>	<u>351,909</u>	<u>252,638</u>	<u>233,949</u>	<u>2,245,672</u>
負債	<u>(8,343)</u>	<u>(3,747)</u>	<u>(2,503)</u>	<u>(143,500)</u>	<u>(51,321)</u>	<u>(100,174)</u>	<u>(309,588)</u>

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>

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 其他分部資料

截至二零二一年十二月三十一日止年度

納入分部溢利或分部資產計量之款項：

	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
資本開支	(107)	-	(52)	-	-	(86)	(245)
計入其他收入及收益之利息收入	15	-	-	-	-	-	15
利息開支	-	-	-	(2,651)	(940)	(1,650)	(5,241)
應收貸款之減值虧損	-	(41,141)	-	-	-	-	(41,141)
應收孖展貸款之減值虧損	(24,113)	-	-	-	-	-	(24,113)
期貨交易之虧損	-	-	-	-	(355)	-	(355)
投資物業之公平值虧損淨額	-	-	-	(8,900)	-	-	(8,900)
撥回應收貿易款項之減值虧損	468	-	-	-	-	-	468
出售一間附屬公司之收益	-	-	-	-	-	523	523
物業及設備以及使用權資產之折舊	(628)	-	(94)	(10)	-	(14,309)	(15,041)
無形資產之攤銷	(50)	-	-	-	-	-	(50)
以股份為基礎之薪酬開支	-	-	-	-	-	(2,310)	(2,310)
應佔一間聯營公司業績	-	-	-	-	(55,232)	-	(55,232)

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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)
優價購買附屬公司之收益	-	-	-	-	-	683	683
期貨交易之收益	-	-	-	-	1,487	-	1,487
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
投資物業之公平值虧損淨額	-	-	-	(24,600)	-	-	(24,600)
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)
應估一間聯營公司業績	-	-	-	-	46,563	-	46,563

### 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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 6. 分部資料(續)

### 有關主要客戶之資料

個別佔本集團截至二零二一年及二零二零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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶A **	12,188	36,917
客戶B *	7,500	—
客戶C ^^	6,543	—
客戶D ^	3,920	3,593
客戶E **	不適用	14,820
客戶F ^^	—	4,700
客戶G *	—	3,730
	<b>—</b>	<b>—</b>

\* 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。

## 7. 其他虧損

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
出售物業及設備之虧損	—	40
期貨交易之虧損	355	—
應收或然代價之公平值虧損	—	3,000
匯兌虧損淨額	428	—
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)	8,900	24,600
	<b>9,683</b>	<b>121,811</b>

## 8. 融資成本

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
計息貸款利息	4,727	5,911
孳展賬戶利息	326	1,075
租賃負債推算利息(附註25)	188	76
	<b>5,241</b>	<b>7,062</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 9. 除稅前(虧損)溢利

此乃經扣除(計入)下列各項計算：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
僱員福利開支(包括董事酬金)		
薪金及其他福利	32,236	24,580
退休福利計劃供款	696	454
以股份為基礎之薪酬開支 – 向僱員及董事授出購股權	–	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30)	2,310	2,310
	<u>35,242</u>	<u>70,964</u>
核數師酬金	1,517	1,496
無形資產攤銷		
– 計入行政開支	50	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)	1,704	2,032
匯兌虧損(收益)淨額	428	(31)
有關租賃物業之租賃付款	124	277
以股份為基礎之薪酬開支 – 向顧問授出購股權(附註30)	–	7,316
	<u>–</u>	<u>7,316</u>



# 綜合財務報表附註

截至二零二一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。

截至二零二一年及二零二零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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>即期稅項</b>		
香港利得稅		
本年度	6,975	11,529
過往年度撥備不足	323	—
	<u>7,298</u>	<u>11,529</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異產生及撥回(附註27)	(349)	(3,065)
	<u>6,949</u>	<u>8,464</u>

### 所得稅開支之對賬

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前(虧損)溢利	<u>(8,310)</u>	<u>49,307</u>
按適用稅率16.5%(二零二零年：16.5%)計算之所得稅	(1,371)	8,136
兩級制利得稅稅率制度之影響	(165)	(165)
應佔一間聯營公司業績之影響	9,113	(7,683)
不獲扣稅之支出	5,301	10,375
免稅收益	(3,391)	(5,036)
尚未確認之稅務虧損	517	10,847
動用(尚未確認之)暫時差異	791	(3,622)
動用過往尚未確認之稅務虧損	(3,530)	(3,768)
過往年度撥備不足	323	—
其他	(639)	(620)
	<u>6,949</u>	<u>8,464</u>
本年度所得稅開支	<u>6,949</u>	<u>8,464</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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11名(二零二零年：14名)董事之酬金如下：

截至二零二一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
<b>執行董事：</b>						
梁永祥博士	-	1,500	-	-	-	1,500
林曉露	-	2,040	170	-	18	2,228
梁啟康	-	577	-	-	7	584
張嘉儀	-	780	-	-	18	798
黃舜芬(附註(a))	-	400	-	-	3	403
文惠存	-	1,585	-	-	18	1,603
<b>非執行董事：</b>						
鄭啟成(附註(b))	32	-	-	-	-	32
<b>獨立非執行董事：</b>						
陳仕鴻	240	-	-	-	-	240
張爽	240	-	-	-	-	240
鍾國斌	240	-	-	-	-	240
劉艷	240	-	-	-	-	240
	<b>992</b>	<b>6,882</b>	<b>170</b>	<b>-</b>	<b>64</b>	<b>8,108</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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
<b>執行董事：</b>						
梁永祥博士	-	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	-	1,200	-	-	9	1,209
文惠存	-	875	-	6,339	10	7,224
黃鴻威(附註(c))	-	580	-	-	8	588
曾穎敏(附註(d))	-	175	-	4,405	8	4,588
<b>非執行董事：</b>						
鄭啟成	240	-	-	4,405	-	4,645
<b>獨立非執行董事：</b>						
陳仕鴻	240	-	-	-	-	240
張爽	180	-	-	-	-	180
鍾國斌	180	-	-	-	-	180
劉艷	40	-	-	-	-	40
夏其才(附註(e))	220	-	-	-	-	220
	<u>1,100</u>	<u>7,965</u>	<u>290</u>	<u>19,554</u>	<u>89</u>	<u>28,998</u>

附註：

- (a) 於二零二一年三月一日，黃舜芬女士辭任本公司執行董事。
- (b) 於二零二一年二月十七日，鄭啟成先生辭任本公司非執行董事。
- (c) 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。
- (d) 於二零二零年六月一日，曾穎敏女士辭任本公司執行董事。
- (e) 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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)：

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，截至二零二一年及二零二零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三名(二零二零年：四名)董事。其薪酬之詳情載於上文附註11(i)。

本年度餘下二名(二零二零年：一名)最高薪個別人士之薪酬載列如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	1,943	451
退休福利計劃供款	36	18
以股份為基礎之付款及薪酬開支	2,310	4,184
	<b>4,289</b>	<b>4,653</b>

薪酬在下列範圍之個別人士如下：

	二零二一年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—
4,500,001港元至5,000,000港元	—	1
	<b>—</b>	<b>1</b>

截至二零二一年及二零二零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。

### 12. 股息

董事會不建議就截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度派付股息。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 13. 每股(虧損)盈利

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

由於假設該等年度內行使股份獎勵對所呈列每股基本虧損的金額有反攤薄效應，故截至二零二一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並未假設行使股份獎勵。每股攤薄虧損乃假設行使綜合財務報表附註33所述附屬公司的少數股東授予的購股權而計算的，乃由於其對本公司的每股基本虧損具有攤薄影響。用於計算每股攤薄虧損之本公司股權持有人應佔虧損乃經本集團於附屬公司普通股應佔盈利的比例權益調整。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按照視作將予發行之普通股加權平均數對年內已發行之普通股之加權平均數作出調整而計算，當中假設股份獎勵及購股權計劃的股份均具有攤薄影響。

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下各項計算：

### (虧損)盈利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
用作計算每股基本(虧損)盈利之本公司股權持有人應佔本年度(虧損)溢利	<u>(22,153)</u>	<u>41,762</u>
用作計算每股攤薄(虧損)盈利之本公司股權持有人應佔本年度(虧損)溢利	<u>(22,285)</u>	<u>41,762</u>

### 股份數目

	二零二一年	二零二零年
於一月一日之已發行普通股	<b>939,527,675</b>	9,305,276,756
股份合併之影響	-	(8,374,749,081)
根據股份獎勵計劃歸屬之股份(附註30)	<b>1,906,849</b>	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	-	<u>1,032,786</u>
用作計算每股基本(虧損)盈利之已發行普通股加權平均數	<b>941,434,524</b>	933,462,100
股份獎勵計劃之攤薄潛在股份之影響	-	1,095,466
購股權計劃之攤薄潛在股份之影響	-	<u>823,042</u>
用作計算每股攤薄(虧損)盈利之已發行普通股加權平均數	<u><b>941,434,524</b></u>	<u>935,380,608</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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	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	-	-	-	(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>
賬面值對賬 - 截至二零二一年 十二月三十一日止年度								
於二零二一年一月一日	5,662	166,976	2,127	217	2,781	-	39,365	217,128
添置	-	-	48	5	192	-	-	245
租賃修訂	5,772	-	-	-	-	-	-	5,772
折舊	(3,825)	(4,194)	(1,827)	(104)	(836)	-	(4,255)	(15,041)
於二零二一年十二月三十一日	<u>7,609</u>	<u>162,782</u>	<u>348</u>	<u>118</u>	<u>2,137</u>	<u>-</u>	<u>35,110</u>	<u>208,104</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>
於二零二一年十二月三十一日								
成本	14,695	171,400	4,227	479	3,807	-	42,557	237,165
累計折舊	(7,086)	(8,618)	(3,879)	(361)	(1,670)	-	(7,447)	(29,061)
	<u>7,609</u>	<u>162,782</u>	<u>348</u>	<u>118</u>	<u>2,137</u>	<u>-</u>	<u>35,110</u>	<u>208,104</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一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(二零二零年：3年)。

本集團於年內確認以下款項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃付款：		
於損益表確認之短期租賃	<u>124</u>	<u>277</u>
租賃現金流出總額	<u>4,084</u>	<u>2,167</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) 162,782,000港元(二零二零年：166,976,000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。於有關期間末，餘下租期約為39年(二零二零年：約40年)。

於呈報期末賬面值為162,782,000港元(二零二零年：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26)。

## 15. 投資物業

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
公平值			
於呈報期初		<b>358,200</b>	457,700
添置—收購一間附屬公司		—	61,500
出售—出售一間附屬公司		—	(136,400)
公平值變動	7	<u>(8,900)</u>	<u>(24,600)</u>
於呈報期末		<u><b>349,300</b></u>	<u><b>358,200</b></u>

於呈報期末，本集團持有投資物業349,300,000港元(二零二零年：358,200,000港元)，餘下租期為61至104年(二零二零年：62至105年)。

本集團於二零二一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(二零二零年：三項商業物業)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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)349,300,000港元(二零二零年:358,200,000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」)於二零二一年十二月三十一日重估為349,300,000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294,300,000港元(二零二零年:303,200,000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26)。

#### 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投資物業,租期為2至5年,其中若干物業之初步不可撤銷租期為2年(二零二零年: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(二零二零年: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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
第一年	9,432	8,760
第二年	5,581	4,840
第三年	4,200	4,200
第四年	350	4,200
第五年	—	350
	<hr/>	<hr/>
將收取之未貼現租賃付款	<b>19,563</b>	<b>22,350</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零二一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：

	於二零二一年十二月三十一日			總計 千港元
	公平值計量使用以下層級			
	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	-	-	349,300	349,300

	於二零二零年十二月三十一日			總計 千港元
	公平值計量使用以下層級			
	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

年內，第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥(二零二零年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於呈報期初	358,200	313,200
收購一間附屬公司	-	61,500
投資物業之公平值虧損淨額	(8,900)	(16,500)
於呈報期末	349,300	358,200

#### 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
於二零二一年 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37港元 2.50%
	直接比較法	價格(每平方呎)	17,000港元 至19,000港元
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

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的資本化。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

截至二零二一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
<b>賬面值對賬</b>				
於二零二零年一月一日	6,500	—	—	6,500
添置—收購一間附屬公司	925	—	400	1,325
添置	—	5,000	—	5,000
攤銷	—	—	(8)	(8)
於二零二零年十二月三十一日	<u>7,425</u>	<u>5,000</u>	<u>392</u>	<u>12,817</u>
於二零二一年一月一日	<b>7,425</b>	<b>5,000</b>	<b>392</b>	<b>12,817</b>
攤銷	—	—	(50)	(50)
於二零二一年十二月三十一日	<u>7,425</u>	<u>5,000</u>	<u>342</u>	<u>12,767</u>
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	<u>7,425</u>	<u>5,000</u>	<u>392</u>	<u>12,817</u>
於二零二一年十二月三十一日				
成本	<b>7,425</b>	<b>5,000</b>	<b>400</b>	<b>12,825</b>
累計攤銷	—	—	(58)	(58)
賬面淨值	<u>7,425</u>	<u>5,000</u>	<u>342</u>	<u>12,767</u>

附註：

- 交易權及牌照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。交易權及牌照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，本集團管理層視交易權及牌照為無確定可使用年期。交易權及牌照不會攤銷，直至其可使用年期定為限定為止。
- 香港鄉村俱樂部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。
- 交易權及牌照以及鄉村俱樂部會籍並未於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認減值虧損。
- 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測試。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 17. 商譽

千港元

賬面值對賬	
於二零二零年一月一日	—
添置	6,115
	<u>6,115</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>6,115</u>
於二零二零年一月一日及於二零二一年十二月三十一日	<u>6,115</u>
於二零二零年十二月三十一日及於二零二一年十二月三十一日	
成本	6,115
累計減值虧損	—
	<u>6,115</u>
賬面淨值	<u>6,115</u>

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。

於二零二一年十二月三十一日，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，計算使用基於管理層批准的最近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% (二零二零年：2%) 進行推斷。

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，截至二零二一年十二月三十一日止年度並無確認商譽減值。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 17. 商譽(續)

用於業務估值之關鍵假設及輸入數據如下：

	二零二一年	二零二零年
平均增長率	-8.00%	-12.00%
長期增長率	2.00%	2.00%
除稅前貼現率	14.78%	14.78%

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. 投資於一間聯營公司

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔資產淨值	126,134	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
			二零二一年	二零二零年	
Green River Associates Limited (「Green River Marshall」)	香港／馬紹爾 群島	100股無面值 股份	40%	40%	上市證券投資

上述聯營公司於綜合財務報表使用權益法入賬。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 18. 投資於一間聯營公司(續)

#### 與聯營公司之關係

Green River Marshall從事證券投資，是本集團發展戰術及戰略投資業務的戰略合作夥伴。

#### 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。

#### 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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>總值</b>		
流動資產	<b>379,344</b>	489,040
流動負債	<b>(64,007)</b>	(35,624)
	<b>315,337</b>	453,416
本集團所有權權益	<b>40%</b>	40%
本集團應佔股本及權益賬面值	<b>126,134</b>	181,366

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 18. 投資於一間聯營公司(續) 個別重大聯營公司之財務資料(續)

	二零二一年 千港元	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
<b>總值</b>		
收益及其他虧損	<b>(132,634)</b>	<b>127,019</b>
年/期內(虧損)溢利	<b>(138,079)</b>	<b>116,407</b>
本集團應佔年/期內其他全面收入	<b>—</b>	<b>—</b>
年/期內全面(虧損)收入總額	<b>(138,079)</b>	<b>116,407</b>
<b>本集團應佔以下項目：</b>		
年/期內營運(虧損)溢利	<b>(55,232)</b>	<b>46,563</b>
年/期內其他全面收入	<b>—</b>	<b>—</b>
年/期內全面(虧損)收入總額	<b>(55,232)</b>	<b>46,563</b>
自聯營公司收取之股息	<b>—</b>	<b>—</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 19. 按攤銷成本計量之債務投資

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
優先票據	—	8,030

於二零二零年十二月三十一日，結餘為按年利率8.125%計息的優先票據，須每半年繳付利息，並將於26個月內到期。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售餘下按攤銷成本計量之債務投資連同利息約7,924,000港元(二零二零年：31,659,000港元)，代價為4,926,000港元(二零二零年：31,814,000港元)。出售按攤銷成本計量之債務投資之虧損淨額2,998,000港元(二零二零年：收益155,000港元)已於年內確認，並計入綜合損益及其他全面收入表。

### 20. 其他資產

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 21. 應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>應收貿易款項</b>			
證券經紀業務產生之應收貿易款項	(a)		
– 現金客戶		–	36
– 孖展客戶	(b)	677,610	673,832
– 香港中央結算有限公司(「香港結算」)	(c)	250	478
期貨合約買賣業務產生之應收期貨結算所之貿易款項	(a)	3,643	4,665
		<b>681,503</b>	679,011
減：虧損撥備	36	(24,113)	–
		<b>657,390</b>	679,011
提供企業顧問服務之應收貿易款項	(d)	16,177	11,404
提供財務顧問服務之應收貿易款項	(d)	917	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)	235	36,782
– 來自一間聯營公司	(d)	160	14,820
提供包銷服務之應收貿易款項		–	126
		<b>17,489</b>	66,354
減：虧損撥備	36	(145)	(613)
		<b>17,344</b>	65,741
應收貸款及利息			
應收獨立第三方之貸款及利息		345,720	319,114
減：虧損撥備	36	(48,441)	(7,300)
	(e)	<b>297,279</b>	311,814
其他應收款項			
於證券經紀之存款		–	77
預付款項		2,250	2,607
按金		1,219	2,246
其他應收款項		4,227	2,637
應收一間聯營公司之款項	(f)	25	12
		<b>7,721</b>	7,579
		<b>979,734</b>	1,064,145
減：非即期部分			
其他應收款項		(1,822)	(1,503)
即期部分		<b>977,912</b>	1,062,642

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 21. 應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項(續)

有關本集團所面臨應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項之信貸風險及虧損撥備資料載於綜合財務報表附註36。

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。於本集團目前可行使可依法強制執行權利後抵銷結餘；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。詳情請見綜合財務報表附註38。
- (b) 應收孖展客戶之貿易款項須按要求償還，並以截至二零二一年十二月三十一日止年度之年利率介乎10%至24%（二零二零年：15%至24%）計息。貸款以總公平值約2,509,866,000港元（二零二零年：4,009,170,000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。

於二零二一年十二月三十一日，就應收孖展客戶貿易款項確認減值虧損撥備24,113,000港元（二零二零年：零）。詳情請見綜合財務報表附註36。

- (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。

於報告期末，應收貸款與十七名（二零二零年：十四名）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15,036,000港元（二零二零年：46,662,000港元），有關款項以香港一處物業質押及個人擔保方式取得，按年利率介乎10%至12%（二零二零年：12%至15%）計息，而本集團信貸及借貸業務之合約貸款期為6個月（二零二零年：3個月至2年）。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282,243,000港元（二零二零年：265,152,000港元），有關款項為無抵押，按年利率介乎7%至36%（二零二零年：5%至36%）計息且於報告期末尚未逾期。大部分餘下結餘之合約貸款期介乎1個月至1年（二零二零年：1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。於二零二一年十二月三十一日，已就應收貸款確認減值虧損撥備48,441,000港元（二零二零年：7,300,000港元）。有關詳情載於綜合財務報表附註36。

- (f) 應付金額為無抵押、不計息及無固定還款期。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 22. 按公平值計入損益表之金融資產

持作買賣，按公平值  
股本證券－於香港上市

二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>125,933</b>	<b>27,922</b>

於呈報期末，概無投資超過本集團資產總值10%。

## 23. 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 24. 應付貿易款項及其他應付款項

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>應付貿易款項</b>			
證券經紀業務產生之應付貿易款項	(a)		
– 現金客戶		1,367	1,456
– 孖展客戶		2,076	154,106
– 香港結算		1	4,409
期權經紀業務產生之應付貿易款項	(a)	209	209
期貨合約買賣業務產生之應付貿易款項	(b)	1,256	3,018
證券經紀有抵押孖展貸款	(c)	16,513	–
		<b>21,422</b>	<b>163,198</b>
<b>其他應付款項</b>			
其他應付款項及應計費用		6,164	6,624
已收租賃按金		1,562	1,690
		<b>7,726</b>	<b>8,314</b>
減：非即期部分		(1,562)	(1,690)
		<b>6,164</b>	<b>6,624</b>
即期部分總額		<b>27,586</b>	<b>169,822</b>

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，故賬齡分析不予披露。
- (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) 就證券經紀向本集團提供的有抵押孖展貸款而言，貸款須按要求償還（惟待結算交易或孖展存款產生的若干結餘除外），並按年利率介乎12%至20%計息（二零二零年：零）。於二零二一年十二月三十一日，就貸款抵押作擔保的債務及股本證券的總市值約為69,189,000港元（二零二零年：零）。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 25. 租賃負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	5,772	2,800
添置 — 收購一間附屬公司	—	495
租賃修訂	5,772	4,786
出售	—	(495)
租賃負債推算利息開支	188	76
租賃付款	(3,960)	(1,890)
於十二月三十一日	7,772	5,772
減：非即期部分	(3,924)	(3,886)
即期部分	<u>3,848</u>	<u>1,886</u>

於二零二一年十二月三十一日之租賃負債按遞增借貸年利率1.98%（二零二零年：年利率1.98%）計量，並須於2年（二零一九年：3年）內償還。

## 26. 計息貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
須按要求償還之已抵押銀行貸款	<u>265,390</u>	<u>275,664</u>

本集團計息貸款之利率範圍如下：

	二零二一年	二零二零年
利率	加1.5%至1.7%／	加1.5%至1.7%／
一個月香港銀行同業拆息*	<u>每年</u>	<u>每年</u>

\* 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294,300,000港元（二零二零年：303,200,000港元）及162,782,000港元（二零二零年：166,976,000港元），而本公司已提供公司擔保282,300,000港元（二零二零年：244,800,000港元）。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 26. 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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	12,835	11,218
第二年	12,835	12,405
第三至第五年(包括首尾兩年)	239,720	252,041
	<u>265,390</u>	<u>275,664</u>

### 27. 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
於二零二零年一月一日	(8,398)	(3,423)	(1,073)	4,040	(8,854)
收購附屬公司	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	<u>-</u>	<u>(1,422)</u>	<u>(1,073)</u>	<u>1,310</u>	<u>(1,185)</u>
於二零二一年十二月三十一日	-	(1,422)	(1,073)	1,310	(1,185)
於年內損益計入(扣除)(附註10)	-	(428)	-	777	349
於二零二一年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>(1,850)</u>	<u>(1,073)</u>	<u>2,087</u>	<u>(836)</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 27. 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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
折舊撥備	—	—	(2,585)	(2,157)
無形資產之集體減值	—	—	(1,073)	(1,073)
稅項虧損	<b>2,822</b>	2,045	—	—
遞延稅項資產(負債)	<b>2,822</b>	2,045	<b>(3,658)</b>	(3,230)
抵銷	<b>(2,822)</b>	(2,045)	<b>2,822</b>	2,045
遞延稅項負債淨額	<b>—</b>	—	<b>(836)</b>	(1,185)

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161,082,000港元(二零二零年：163,959,000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。

## 28. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.1港元之普通股		
法定：		
於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、二零二一年一月一日 及二零二一年十二月三十一日	<b>5,000,000,000</b>	<b>500,000</b>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 28. 股本(續)

	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日	9,305,276,756	93,053
股份合併	(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	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		
根據股份獎勵計劃發行股份	3,000,000	300
	<u>942,527,675</u>	<u>94,253</u>
於二零二一年十二月三十一日		

## 29. 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(「計劃」)。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，本公司獲准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，惟須遵守該計劃所載之提早終止條文。計劃有效期至二零二五年五月二十日止。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司向本集團若干合資格人士授出購股權。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。

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作出調整。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現有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。

於二零二零年十一月十二日購股權註銷後，購股權儲備50,936,000港元已直接轉撥至保留盈利。年內概無根據該計劃授出購股權及於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度並無尚未行使之購股權。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 29. 購股權(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之購股權變動概述如下：

承授人類別	授出日期	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)	購股權數目						
				於二零二零年 一月一日 尚未行使	已授出	已行使	股份合併 (每10股 合併為1股)	已失效/註銷	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
<b>董事</b>										
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)	-	-
鄺啟成先生	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)	-	-
<b>前董事，重新分類為僱員</b>										
曾頌敏女士	二零二零年四月二日	0.108	1.080	-	80,000,000	-	(72,000,000)	(8,000,000)	-	-
<b>顧問*</b>										
(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)	-	-
<b>僱員*</b>										
(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。

## 30. 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%**，即自採納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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 30. 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。年內，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					於二零二一年 十二月三十一日 未歸屬及 可予行使	歸屬日期
			於二零二一年 一月一日 尚未行使	已授出	已歸屬	已失效/註銷	於二零二一年 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	6,000,000	-	(3,000,000)	-	3,000,000	二零二二年 五月十四日	
			<u>6,000,000</u>	<u>-</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>3,000,000</u>		
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 十二月三十一日 未歸屬及 可予行使	歸屬日期
			於二零二零年 一月一日 尚未行使	已授出	已歸屬	已失效/註銷	於二零二零年 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平均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。

截至二零二一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(二零二零年：2,310,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 31. 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：

截至二零二一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
於二零二一年一月一日	5,772	275,664	860	282,296
租賃修訂	5,772	—	—	5,772
利息開支	188	—	5,053	5,241
融資活動現金流出：				
償還計息貸款	—	(10,274)	—	(10,274)
租賃付款之本金部分	(3,772)	—	—	(3,772)
已付利息	(188)	—	(5,671)	(5,859)
於二零二一年十二月三十一日	<u>7,772</u>	<u>265,390</u>	<u>242</u>	<u>273,404</u>

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>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 32. 收購一間附屬公司

於二零二一年十月，本公司間接全資附屬公司Planetree (BVI) Capital Limited與獨立第三方Galaxy Vantage Limited簽訂買賣協議，以收購Genius Spring Limited（「Genius Spring」）之90.1%股權。總現金代價為40,000,000港元。Genius Spring之主要業務為證券交易及投資。收購事項已於二零二一年十月二十九日完成。

交易完成後，Genius Spring成為本公司部分擁有附屬公司，自此Genius Spring之資產、負債及業績併入本集團財務報表。

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，截至二零二一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。

自收購以來，所收購業務已為本集團帶來分別零港元及846,000港元之收益及虧損。倘於年內生效之收購已於年初落實，則本集團之收益減少4,343,000港元及虧損增加85,119,000港元。

管理層編製於收購日期已支付代價以及已收購資產及已承擔負債之金額匯總如下，而該交易被視為年內收購資產及負債：

	千港元
<b>代價</b>	
現金	<u>40,000</u>
<b>已收購可識別資產及已承擔負債之已確認金額</b>	
按公平值計入損益表之金融資產	61,421
其他應付款項	54
銀行結存及現金	16
應付孖展貸款	<u>(16,187)</u>
<b>可識別資產淨值總額</b>	45,304
<b>非控股權益</b>	<u>(5,304)</u>
<b>代價總額</b>	<u>40,000</u>
<b>收購附屬公司之現金流出淨額</b>	
已付現金代價	(40,000)
來自附屬公司之已收購現金淨額	<u>16</u>
<b>現金及等同現金項目流出淨額</b>	<u>(39,984)</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 33. 並不導致失去控制權之一間附屬公司所有權權益變動

於二零二一年三月九日，明樂企業有限公司（「明樂」）（本公司全資附屬公司）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」），佔明樂經擴大股本三分之一（約33.3%），代價為100,000,000港元（「認購事項」）。認購事項於二零二一年三月完成。

完成後，認購人已獲授購股權，可進一步認購10,000股明樂股份（「購股權股份」），認購價為100,000,000港元（「購股權」），及購股權股份可予行使至二零二一年十二月三十一日。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。

於二零二一年十二月三十一日，購股權已失效且尚未行使。由於出售事項，本集團於明樂之股權由100.0%減少至66.7%，而明樂仍為本公司之附屬公司。

因此，明樂之非控股權益賬面值增加100,000,000港元直接於本集團權益中確認。

## 34. 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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
聯營公司	資產管理收入	2,252	14,820
	來自孖展客戶之利息收入	6,395	—

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 35. 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)、提供孖展融資服務(第8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。截至二零二一年及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。

### 36. 金融工具

#### 金融工具類別

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>金融資產</b>			
強制性按公平值計入損益表計量		<b>125,933</b>	27,922
攤銷成本	(a)	<b>1,415,069</b>	1,502,969
<b>金融負債</b>			
攤銷成本	(b)	<b>294,538</b>	447,176

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)、其他資產、銀行結存—信託及獨立賬戶以及銀行結存。
- (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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### 金融風險管理目標及政策

於二零二一年十二月三十一日，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。

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，理由是於二零二一年及二零二零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。

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**14%**(二零二零年：**3%**)，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**14,722,000**港元(二零二零年：**699,000**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。有關分析按與二零二零年相同之基準進行。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### 金融風險管理目標及政策(續)

#### 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。

於二零二一年十二月三十一日，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29%及79%(二零二零年：20%及79%)。

本集團之客戶基礎包括十四名(二零二零年：十三名)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。

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。

本集團已設立孖展客戶信貸風險分類制度，按照四個內部信貸評級類別(包括履約、欠佳、不履約及撇銷)之孖展客戶分類進行信貸風險管理。有關於二零二一年十二月三十一日之應收孖展貸款之預期信貸虧損之資料概述如下。經考慮上述因素後，於二零二一年十二月三十一日已作出虧損撥備24,113,000港元(二零二零年：無)。



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 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)

於二零二一年十二月三十一日

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)	631,928	12個月	1,272	630,656
欠佳(附註ii)	45,682	全期	22,841	22,841
	<u>677,610</u>		<u>24,113</u>	<u>653,497</u>

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)	673,832	12個月	—	673,832
	<u>673,832</u>		<u>—</u>	<u>673,832</u>

附註：

- (i) 履約(信貸質素正常)指孖展客戶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)指孖展客戶之信貸風險顯著增加，而全期預期信貸虧損將予確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 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)

於二零二一年十二月三十一日，本集團已就其應收孖展貸款確認虧損撥備24,113,000港元(二零二零年：無)。應收孖展貸款於年內之虧損撥備變動概述如下。

	二零二一年			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	全期預期 信貸虧損 不履約 千港元	
於呈報期初	—	—	—	—
撥備增加	<b>1,272</b>	<b>22,841</b>	—	<b>24,113</b>
於呈報期末	<b>1,272</b>	<b>22,841</b>	—	<b>24,113</b>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，其中一項孖展客戶之信貸風險顯著增加，並被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孖展客戶之個人流動資金狀況惡化致使違約風險率增加。於二零二一年十二月三十一日，已為孖展客戶計提虧損撥備22,841,000港元。

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

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。

於二零二一年十二月三十一日，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53%及77%(二零二零年：72%及93%)。

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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 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)

於二零二一年十二月三十一日

	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	—	6,829	—	無
逾期1至30日	1.38	10,500	145	無
		<u>17,329</u>	<u>145</u>	

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>	

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
少於1個月	6,829	46,026
1至3個月	10,355	4,769
於呈報期末	<u>17,184</u>	<u>50,795</u>

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二零二一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，於二零二一年十二月三十一日已計提虧損撥備145,000港元(二零二零年：613,000港元)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 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)

	12個月預期信貸虧損 履約	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於呈報期初	613	—
撥備(減少)增加	(468)	613
於呈報期末	145	613

#### 應收貸款及利息

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。

於二零二一年十二月三十一日，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及利息總額之信貸風險集中度分別為10%及42%(二零二零年：13%及61%)。

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。有關於二零二一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，於二零二一年十二月三十一日已作出虧損撥備48,441,000港元(二零二零年：7,300,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收貸款及利息(續)

於二零二一年十二月三十一日

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)	288,655	12個月	767	287,888
欠佳(附註ii)	26,170	全期	16,779	9,391
不履約(附註iii)	30,895	全期	30,895	—
	<b>345,720</b>		<b>48,441</b>	<b>297,279</b>

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)	<b>319,114</b>	12個月	<b>7,300</b>	<b>311,814</b>

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。
- (iii) 不履約(信貸減值)指貸款已逾期或借款人可能將宣告破產或重組，而全期預期信貸虧損將予確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 36. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收貸款及利息(續)

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及利息賬齡分析(已扣除虧損撥備)如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
少於1個月	90,226	256,622
1至3個月	52,229	29,355
4至6個月	40,643	4,956
7至12個月	84,329	—
超過12個月	29,852	20,881
	<u>297,279</u>	<u>311,814</u>
於呈報期末	<u>297,279</u>	<u>311,814</u>

按照合約到期日編製之應收貸款及利息賬齡分析(已扣除虧損撥備)如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
尚未逾期	297,131	311,814
逾期1至90日	148	—
	<u>297,279</u>	<u>311,814</u>
於呈報期末	<u>297,279</u>	<u>311,814</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 金融工具(續)

### 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

#### 應收貸款及利息(續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團已就其應收貸款及利息確認虧損撥備**48,441,000**港元(二零二零年：7,300,000港元)。應收貸款及利息於年內之虧損撥備變動概述如下。

	二零二一年				二零二零年		
	12個月預期	全期預期	全期預期	合計	12個月預期	全期預期	合計
	信貸虧損	信貸虧損	信貸虧損		信貸虧損	信貸虧損	
	履約	欠佳	不履約	履約	欠佳		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於呈報期初	7,300	-	-	7,300	804	6,991	7,795
自履約與欠佳及不履約之間轉撥	(3,463)	252	3,211	-	-	-	
撥備增加	713	16,527	27,684	44,924	6,537	-	6,537
收回貸款時撥回撥備	(3,783)	-	-	(3,783)	(41)	(6,991)	(7,032)
於呈報期末	<u>767</u>	<u>16,779</u>	<u>30,895</u>	<u>48,441</u>	<u>7,300</u>	<u>-</u>	<u>7,300</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，虧損撥備主要來自兩項貸款，其信貸風險顯著增加，並被分類為欠佳及不履約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個人資金流動狀況及財務表現惡化致使違約風險率增加。於二零二一年十二月三十一日，由於借款人個人資金流動狀況惡化及借款人撥備資金流動狀況分別計提虧損撥備**16,779,000**港元及**30,895,000**港元。

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及利息將無法收回。

#### 其他應收款項

本集團認為其他應收款項(於期交所及聯交所之存款除外)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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 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及租賃負債餘下合約年期，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及租賃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 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	於二零二一年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
<b>二零二一年</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
應付貿易款項及 其他應付款項	27,586	–	1,562	29,148	29,148
租賃負債	990	2,970	3,960	7,920	7,772
計息貸款	265,390	–	–	265,390	265,390
	<b>293,966</b>	<b>2,970</b>	<b>5,522</b>	<b>302,458</b>	<b>302,310</b>

	按要求或 少於三個月 千港元	三個月至 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
<b>二零二零年</b>					
<b>非衍生金融負債</b>					
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
	<b>445,834</b>	<b>1,726</b>	<b>5,724</b>	<b>453,284</b>	<b>452,948</b>



# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 36. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	17,442	17,088
超過一年但兩年內	17,395	18,270
超過兩年但五年內	244,341	263,125
	<b>279,178</b>	<b>298,483</b>

## 37. 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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 37. 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
	二零二一年	二零二零年		
1) 分類為按公平值計入損益表之金融資產之上市股本證券投資	上市股本證券： - 香港 125,933,000港元	上市股本證券： - 香港 27,922,000港元	第一層級	活躍市場所報買入價

第一層級與第二層級公平值計量之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級。按公平值計入損益表之金融資產之詳情載於綜合財務報表附註22。

#### (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。

### 38. 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。

根據持續淨額結算安排，在相同結算日與香港結算應收或應付本集團實體之貨幣責任乃按淨額基準結算。本集團具有法律上可強制執行之權利，以抵銷須於同日結算之孖展客戶應收款項及應付款項。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 38. 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)

於本集團綜合財務狀況表呈列之已確認金融資產及金融負債之總額及其淨額如下：

	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 金融工具 千港元	已質押之 抵押品 千港元	淨額 千港元
已確認金融 資產總額 千港元					
於二零二一年十二月三十一日					
證券、期權及期貨合約交易業務 所產生之應收賬款	<u>657,437</u>	<u>(47)</u>	<u>657,390</u>	<u>-</u>	<u>(653,497)</u>
					<u>3,893</u>

	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 金融工具 千港元	已質押之 抵押品 千港元	淨額 千港元
已確認金融 負債總額 千港元					
於二零二一年十二月三十一日					
證券、期權及期貨合約交易業務 所產生之應付賬款	<u>4,956</u>	<u>(47)</u>	<u>4,909</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
					<u>4,909</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 38. 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)

	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
已確認金融 資產總額 千港元			金融工具 千港元		
於二零二零年十二月三十一日					
證券、期權及期貨合約交易業務 所產生之應收賬款	<u>679,590</u>	<u>(579)</u>	<u>-</u>	<u>(673,832)</u>	<u>5,179</u>

	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
已確認金融 負債總額 千港元			金融工具 千港元		
於二零二零年十二月三十一日					
證券、期權及期貨合約交易業務 所產生之應付賬款	<u>166,717</u>	<u>(3,519)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>163,198</u>

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 39. 主要附屬公司之詳情

本公司之主要附屬公司於二零二一年及二零二零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
			二零二一年		二零二零年		
			直接	間接	直接	間接	
亞貝隆資本有限公司	香港	10,000,000港元 (二零二零年： 500,000港元)	—	100	—	100	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	—	100	企業顧問服務
Genius Spring Limited	英屬處女群島／香港	999美元	—	90.1	—	—	證券投資
Green River Associates Limited	英屬處女群島／香港	1港元	—	100	—	100	證券投資
ISL Investments Limited	香港	125,298,484港元	—	65	—	65	物業控股
鉅豪國際有限公司	香港	2港元	—	65	—	65	物業控股
明樂企業有限公司	香港	325,495,157港元 (二零二零年： 110,270,210港元)	—	66.67	—	100	提供借貸
Planetree (Cayman) Capital Limited	開曼群島	3,700美元	—	100	—	100	投資控股
梧桐資產管理有限公司	香港	554,000,000港元	—	100	—	100	資產管理
Planetree Cayman Limited	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	香港	22,000,000港元	—	100	—	100	期貨合約買賣
Planetree Management Limited	香港	1港元	—	100	—	100	企業管理

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 39. 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
			二零二一年		二零二零年		
			直接	間接	直接	間接	
梧桐證券有限公司	香港	500,000,000港元	—	100	—	100	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	—	65	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。

於呈報期末或本年度內任何時間，各附屬公司均無任何尚未償還之債務證券。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 39. 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。

	明樂企業 有限公司 千港元	Top Insight 集團 千港元
於二零二一年十二月三十一日		
非控股權益之所有權權益比例	<b>33.33%</b>	<b>35%</b>
非流動資產	–	225,878
流動資產	317,605	95,981
流動負債	(2,675)	(3,303)
非流動負債	–	(89,101)
資產淨值	<b>314,930</b>	<b>229,455</b>
非控股權益之賬面值	<b>104,977</b>	<b>80,309</b>
截至二零二一年十二月三十一日止年度		
收益	17,820	9,748
開支	(2,890)	(4,032)
本年度溢利	14,930	5,716
其他全面收入	–	–
全面收入總額	<b>14,930</b>	<b>5,716</b>
歸屬於非控股權益之溢利	4,977	2,000
其他全面收入	–	–
歸屬於非控股權益之全面收入總額	<b>4,977</b>	<b>2,000</b>
已付非控股權益之股息	–	–
下列各項所得(所用)現金流量淨額：		
經營活動	<b>(32,951)</b>	<b>3,180</b>
投資活動	<b>215,225</b>	<b>4,725</b>
融資活動	–	(5,263)

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 39. 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)

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 40. 本公司之財務狀況表

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	(a)	1,002,227	993,778
無形資產		5,000	5,000
		<b>1,007,227</b>	<b>998,778</b>
<b>流動資產</b>			
預付款項		351	191
現金及等同現金項目		66	8,100
可回收稅項		469	—
		<b>886</b>	<b>8,291</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		376	543
應付稅項		—	133
		<b>376</b>	<b>676</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>510</b>	<b>7,615</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,007,737</b>	<b>1,006,393</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本	28	94,253	93,953
儲備	(b)	913,484	912,440
<b>總權益</b>		<b>1,007,737</b>	<b>1,006,393</b>

本財務狀況表已於二零二二年三月二十三日經董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事  
梁永祥博士

董事  
張嘉儀

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

### 40. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市股份，按成本	105,759	105,759
應收附屬公司款項	896,468	888,019
	<u>1,002,227</u>	<u>993,778</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。

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 40. 本公司之財務狀況表(續)

### (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	累計虧損 千港元	總計 千港元
於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
	7,650	50,936	-	-	58,586
所有權權益變動					
註銷購股權	-	(50,936)	-	50,936	-
於二零二零年十二月三十一日	914,930	-	-	(2,490)	912,440
於二零二一年一月一日	914,930	-	-	(2,490)	912,440
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(966)	(966)
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	-	-	2,310	-	2,310
根據股份獎勵計劃歸屬之股份	2,010	-	(2,310)	-	(300)
	2,010	-	-	-	2,010
於二零二一年十二月三十一日	916,940	-	-	(3,456)	913,484

## 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				
	二零二一年 千港元	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
收益	<b>195,316</b>	176,776	5,818	65,958	34,293
除稅前(虧損)溢利	<b>(8,310)</b>	49,307	28,037	90,366	142,785
所得稅(開支)／抵免	<b>(6,949)</b>	(8,464)	(6,962)	18,814	(15,280)
本年度(虧損)溢利	<b>(15,259)</b>	40,843	21,075	109,180	127,505

### 資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零二一年 千港元	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
資產總值	<b>2,245,672</b>	2,309,124	2,040,457	1,646,845	2,831,197
負債總額	<b>(309,588)</b>	(465,395)	(263,769)	(14,466)	(39,193)
	<b>1,936,084</b>	1,843,729	1,776,688	1,632,379	2,792,004



Printed on FSC™ certified paper and with soy ink  
本書刊採用FSC™認證紙張及環保大豆油墨印製