

年度報告 2019



梧桐國際

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

(於百慕達註冊成立的有限公司)
(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	10
審核委員會報告	22
風險管理及內部監控系統報告	24
環境、社會及管治報告	30
董事會報告	36
董事及高級管理層簡介	44
獨立核數師報告	46
綜合損益及其他全面收入表	51
綜合財務狀況表	52
綜合權益變動表	53
綜合現金流動表	55
綜合財務報表附註	57
物業之詳情	119
五年財務概要	120

公司資料

(於二零二零年四月一日更新)

董事會

執行董事

林曉露先生
梁啟康先生
張嘉儀女士
曾穎敏女士
黃鴻威先生

非執行董事

鄭啟成先生(署理主席)
(於二零二零年四月一日由獨立非執行董事調任為
非執行董事，並獲委任為署理主席)

獨立非執行董事

陳仕鴻先生
夏其才先生
張爽先生(於二零二零年四月一日獲委任)
鍾國斌先生(於二零二零年四月一日獲委任)

委員會

審核委員會

夏其才先生(主席)
陳仕鴻先生
鍾國斌先生(於二零二零年四月一日獲委任)

提名委員會

鄭啟成先生(主席)
夏其才先生
鍾國斌先生(於二零二零年四月一日獲委任)

薪酬委員會

夏其才先生(主席)
張嘉儀女士
鍾國斌先生(於二零二零年四月一日獲委任)

授權代表

張嘉儀女士
袁雨虹女士

公司秘書

袁雨虹女士

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

香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

法律顧問

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

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

總辦事處及主要營業地點

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

股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓

網站

<http://www.planetreeintl.com>

香港交易所股份代號

00613

主席致辭

各位股東：

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

二零一九年年報之封面以梧桐樹為主題。繼二零一九年一月控股股東出現變動後，本公司提出並於二零一九年七月採納「梧桐國際發展有限公司」之名稱。本公司之主要股東於美國接受教育，後來到上海尋根，領悟傳統文化價值，心繫梧桐之象徵意義。本公司之標記梧桐樹(尤其是倫敦梧桐樹)為結合美國梧桐與法國梧桐之混合品種，最先於倫敦沃克斯廳園出現，其後於全球不同地區栽種。自梧桐於一九零二年首度引入上海後，迅即成為上海標誌性的樹木，當地每三棵樹之中，便有兩棵為梧桐。

梧桐是存活者！梧桐以非凡之適應能力見稱，幾乎可於任何土壤生長，並能於任何天氣狀況下生存。雖然梧桐之根部長於淺處，但可長成規模龐大之系統，讓梧桐生長達100呎高。梧桐之樹皮會脫落，因此較能抵禦空氣污染、疾病及寄生蟲。

梧桐是服務者！由於梧桐能夠吸收大量二氧化碳，故有助抵抗污染。梧桐屬懸鈴木屬(Platanus)，這個英文字源自希臘文「platys」，意指寬闊，表示梧桐樹葉濃密，樹冠碩大。人們可在公園的梧桐樹蔭下乘涼，而綠樹成蔭之街道更能夠為悶熱環境提供清新空氣。

梧桐早於古希臘時期(準確來說是在柏拉圖學院)便已種植，作為真理和正直之象徵。不論我們正在為本公司制定業務計劃及策略，還是開拓商機，這些特質都是我們希望帶給股東之印象。

承董事會命
梧桐國際發展有限公司
署理主席
鄭啟成

香港，二零二零年四月一日

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」)截至二零一九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，本集團收益較去年減少60,100,000港元或91%至5,800,000港元。本集團收益於回顧期間減少乃由於：(i)出售其部分按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產產生虧損淨額43,000,000港元，相較二零一八年則為收益淨額10,600,000港元；及(ii)財務管理業務項下上市股本投資之整體股息收入減少19,800,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股東應佔綜合溢利22,300,000港元，較去年減少86,900,000港元或80%。除上述收益減少外，本集團之盈利能力按年下降主要由於：儘管本集團錄得來自按攤銷成本計量之債務工具之利息收入12,400,000港元及出售收益11,500,000港元，惟(i)本集團投資物業於回顧年度錄得公平值虧損6,300,000港元，而去年則錄得公平值收益24,900,000港元；及(ii)本公司於二零一八年第四季度向股東分派於聯營公司之股份後，年內不再分佔一間聯營公司溢利(去年約28,000,000港元)。

年內，每股基本及攤薄盈利為0.24港仙，而去年同期則錄得每股基本及攤薄盈利1.17港仙。

末期股息

董事會議決不建議宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：無)。二零一九年及二零一八年財政年度並無宣派中期股息，惟於二零一八年財政年度以實物方法宣派公平值合共為1,460,100,000港元之港通控股有限公司之股份及渝太地產集團有限公司之股份除外。

業務回顧

為加強本集團之長期增長潛力，本集團已於二零一九年採取切實行動並推行業務多元化策略，通過縮減本集團上市股本投資自營買賣之規模，藉此分配更多資源以供收購發展成熟之證券集團公司，發展為客戶提供金融服務之業務。董事會亦已將放債服務由財務管理業務分類重新分類至金融服務業務分類，以更好地反映放債業務之性質。

財務管理業務

於回顧年度，香港股市出現波動，主要由於中美貿易戰一直持續。為抑制股本市場之風險及分配更多資源以發展金融服務業務，本集團已於二零一九年出售其部分按公平值計入損益表之金融資產。因此，本集團按公平值計入損益表之金融資產組合由二零一八年十二月三十一日之金額818,500,000港元減少至二零一九年十二月三十一日之金額505,600,000港元。年內，本集團錄得出售其部分按公平值計入損益表之金融資產之虧損淨額43,000,000港元(二零一八年：收益淨額10,600,000港元)，當中包括根據估值用途而將本集團應收承兌票據之面值190,000,000港元在計及貼現現值及預期信貸虧損時撇銷約19,000,000港元。同時，本集團按公平值計入損益表之金融資產於年內錄得公平值收益淨額47,400,000港元(二零一八年：虧損淨額2,100,000港元)。此外，本集團於年內就按公平值計入損益表之金融資產收取股息收入8,500,000港元(二零一八年：28,300,000港元)。股息收入減少主要由於本公司於二零一八年向本公司股東以實物方式分派其於渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之權益。

管理層討論及分析

為確保本集團維持更穩定利息收入來源，本集團持有由若干本地上市發行人發行之若干按攤銷成本計量之債務投資（優先票據），其年票息率介乎5.75%至8.7%。年內，本集團更改其按攤銷成本計量之債務投資組合，並錄得出售按攤銷成本計量之債務投資之收益淨額11,500,000港元（二零一八年：無），而按攤銷成本計量之債務投資組合減少至二零一九年十二月三十一日之金額39,700,000港元（二零一八年：66,800,000港元）。於回顧年度，按攤銷成本計量之債務投資之利息為本集團帶來利息收入合共12,400,000港元（二零一八年：400,000港元）。

物業租賃業務

本集團所經營之物業租賃業務乃直接透過持有位於香港之不同類別物業，包括商業、工業及住宅物業以產生租金收入。年內物業租賃業務之總租金收入為12,300,000港元（二零一八年：11,300,000港元）。租金收入增加乃由於重續租約之租金比率穩定上升所致。

於回顧年度結算日，物業租賃業務分類之投資物業賬面值經由一名獨立專業估值師重估為457,700,000港元，年內錄得之總公平值虧損為6,300,000港元（二零一八年：總公平值收益24,900,000港元）。

於二零一八年，本集團之物業投資業務乃透過本集團之前聯營公司渝太地產集團有限公司經營。於二零一八年十一月二十三日，本公司已完成實物分派其於渝太地產集團有限公司全部權益作為本公司股東之中期股息。自此，本集團將物業投資業務與物業租賃業務合併。

金融服務業務

放債

由於年內對放債業務採用審慎策略，放債業務於年內賺取之利息收入輕微下降至14,100,000港元（二零一八年：15,300,000港元）。於二零一九年十二月三十一日，應收貸款及利息結餘為87,100,000港元（二零一八年：116,800,000港元）。

經紀及其他相關服務

誠如本公司日期為二零一九年五月三日之公告所披露及本公司日期為二零一九年三月二十八日有關有條件強制性現金要約之綜合文件所載述，本公司之控股股東擬制定本公司的長遠業務計劃及策略、開拓其他商機以及考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、業務重整、業務撤資、集資、重組業務及／或業務多元化發展，以加強本公司的長遠增長潛力。

根據該業務計劃及策略，本公司擬專注發展其金融服務業務，並於二零一九年十二月十二日就此透過一間全資附屬公司（即Planetree Cayman Limited）完成收購Liberty Capital Limited（「Liberty」）之多數股權（約52.63%股權），該公司主要透過其附屬公司從事投資控股、物業投資及提供根據香港法例第571章證券及期貨條例進行第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌金融服務業務。Liberty（透過其附屬公司）正在申請進行第7類（提供自動化交易服務）及第8類（提供證券保證金融資）受規管活動之牌照。收購上述Liberty多數股權後，Liberty於二零一九年十二月向若干少數股東進行三次股份回購，而Planetree Cayman Limited於二零二零年一月進一步向Liberty注入權益股本。本公司目前持有Liberty約82.22%股本權益。

管理層討論及分析

自上述收購事項完成後，本公司擁有自身平台以發展其新類業務，從而提供資產管理、證券買賣服務及其他金融服務。本公司亦擬利用 Liberty 於證券市場方面之專業技術及其客戶網絡，加強本集團自身財務管理活動及證券投資自營買賣，以及擴展本集團之貸款融資(包括孖展貸款融資)業務。上述收購事項完成日期(即二零一九年十二月十二日)與回顧年度結算日(即二零一九年十二月三十一日)僅相距約半個月。於回顧期間之短時間內，Liberty 錄得費用及佣金收入約 700,000 港元及另外來自孖展客戶之利息收入 700,000 港元，有關款項已於本集團之業績綜合入賬(二零一八年：無)。

為統一本集團之企業形象，Liberty 及其主要附屬公司近期已於公司名稱中採用關鍵字詞「梧桐」。

展望及策略

於二零二零年第一季度，新型冠狀病毒 2019 (「**新冠肺炎**」)疫情已導致全球金融市場指數(包括恆生指數)大幅下跌。新冠肺炎大流行疫情對全球物業市場及證券市場之不利影響可能會持續一段時間。因此，本集團於二零二零年之全年業務前景充滿未知之數。

根據過往經驗，不確定因素構成風險，惟亦造就機遇。本集團將繼續密切監察市場變動，並對本集團之資產組合透過多元化業務作出適當之策略調整，藉此為本公司股東帶來最大回報。

隨公司名稱於二零一九年由「渝港國際有限公司」更改為「梧桐國際發展有限公司」後，本公司擬建立新形象及準備制訂本公司之長期業務計劃及策略。為此，自二零一九年十二月起收購 Liberty 已展示出本集團所採取之實際行動，以發展為客戶提供金融服務之業務。本集團將開拓其他具吸引力之商機(特別是本地及海外金融業及物業之商機)，務求加強本集團之長期增長潛力及業務多元化。

本公司股份現時按約每股 0.1 港元(即於本報告日期之收市價)於香港聯交所進行買賣，較二零一九年十二月三十一日之綜合資產淨值約每股 0.191 港元折讓約 48%。為使本公司股份對設有指引規定潛在投資之最低交易價的機構及專業投資者更具吸引力，董事會計劃推出一項股份合併計劃，帶動本公司股價進行向上調整。本公司將於必要時刊發進一步公告。

財務回顧

收益

本集團年內收益約為 5,800,000 港元，較去年同期下跌 60,100,000 港元或 91%。收益下跌主要由於出售按公平值計入損益表之金融資產之虧損淨額 43,000,000 港元(二零一八年：收益淨額 10,600,000 港元)及來自本集團所持按公平值計入損益表之金融資產之較小股息收入 8,500,000 港元(二零一八年：28,300,000 港元)所致。

其他全面收入

本集團年內並無錄得其他全面收入(二零一八年：其他全面收入 209,900,000 港元)，此乃由於實物分派一間聯營公司之股份後釋除其他儲備所致。

管理層討論及分析

資產淨值

於二零一九年十二月三十一日，本集團綜合資產淨值為1,776,700,000港元(二零一八年：1,632,400,000港元)。本集團每股綜合資產淨值為0.191港元(二零一八年：0.175港元)。本集團資產總值及負債總額分別為2,040,500,000港元(二零一八年：1,646,800,000港元)及263,800,000港元(二零一八年：14,500,000港元)。

資本結構

本集團資本開支及投資主要來自現金、內部產生之資金及銀行貸款。

本集團之現金及財務管理一直採納保守財務政策。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

於二零一九年十二月三十一日，本集團主要以港元計值之現金及等同現金項目為232,300,000港元(二零一八年：168,900,000港元)。於二零一九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737,900,000港元(二零一八年：987,400,000港元)。本集團之流動資金十分充裕，於二零一九年十二月三十一日之流動比率為4.7倍(二零一八年：91.6倍)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款合共為186,900,000港元(二零一八年：無)。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何銀行短期循環信貸備用額(二零一八年：150,000,000港元，而於二零一八年十二月三十一日並無動用該等備用額)。

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

於二零一九年十二月三十一日，按債務淨額除以股東權益計算之本集團負債比率為不適用(二零一八年：不適用)，因該比率在現金及等同現金項目完全抵銷總負債後變為負數。債務淨額按銀行貸款加其他應付款項及應計費用，扣除現金及等同現金項目計算。

或然負債

本集團於二零一九年十二月三十一日並無任何重大或然負債(二零一八年：無)。

集團資產押記

於二零一九年十二月三十一日，本集團將賬面總值約為313,200,000港元之投資物業(二零一八年：130,300,000港元)抵押作本集團所獲授予一般銀行信貸之擔保。

所持重大投資、附屬公司之重大收購及出售，以及未來重大投資或購入資本資產之計劃

於二零一九年十二月三十一日，本集團就賬面值為505,600,000港元(二零一八年：818,500,000港元)之按公平值計入損益表之金融資產維持一個多元化組合。於本年度結算日，本集團按公平值計入損益表之金融資產組合總共包括13間上市公司(全部均於香港上市)。於回顧年度，組合所持之重大投資包括：

1. 中渝置地控股有限公司(「中渝置地」)(股份代號：1224)

中渝置地主要從事物業開發及投資以及財務投資。於二零一八年十二月三十一日，本集團售出所有中渝置地股份，賬面值為552,300,000港元，而本年度內於綜合損益表中確認虧損49,500,000港元。年內，本集團從中渝置地收取之股息收入為5,800,000港元(二零一八年：5,800,000港元)。

管理層討論及分析

2. 中國地利集團(「中國地利」)(股份代號：1387)

中國地利為中國農產品批發市場領先營運商之一。於二零一九年十二月三十一日，中國地利之賬面值約214,100,000港元以按公平值列賬，而本期間內確認公平值收益約13,000,000港元。

3. 新礦資源有限公司(「新礦資源」)(股份代號：1231)

新礦資源主要從事鐵礦石貿易業務、其他大宗商品及建築材料以及採礦業務。本集團售出部分新礦資源股份，其賬面值於二零一八年十二月三十一日為12,000,000港元，而本年度內於綜合損益表確認虧損2,800,000港元。於二零一九年十二月三十一日，新礦資源之賬面值122,100,000港元以按公平值列賬，而本年度內確認公平值收益約3,600,000港元。

4. 盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)(股份代號：2066)

盛京銀行主要於中國從事銀行及融資服務。於二零一九年十二月三十一日，盛京銀行之賬面值60,500,000港元以按公平值列賬，而本年度內確認公平值收益26,400,000港元。於本期間，本集團從盛京銀行收取之股息收入約為1,200,000港元。

5. 優先票據(債務投資)

本集團已持有由兩名獨立本地上市發行人(即佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)及花樣年控股集團有限公司(股份代號：1777)，兩間公司均主要於中國從事房地產開發及相關服務)發行之若干優先票據，按年票息率介乎7.875%至8.5%計息，於二零一八年十二月三十一日之賬面總值為66,800,000港元，並已於本年度售出。本集團於年內錄得來自所有按攤銷成本計量之優先票據之利息收入合共12,400,000港元及出售收益11,500,000港元。本集團當時透過收購五筆債券補充按攤銷成本計量之債務投資組合，該等債券由五名獨立發行人發行，按年票息率介乎5.75%至8.7%計息，於二零一九年十二月三十一日之賬面總值為39,700,000港元。

6. 華潤醫藥集團有限公司(「華潤醫藥」)(股份代號：3320)

華潤醫藥主要從事醫藥及其他保健品。於本年度，本集團售出其於二零一八年十二月三十一日之賬面值為145,500,000港元之所有華潤醫藥股份，變現收益總額9,400,000港元。

除上文所披露者外，於回顧年度內並無持有其他重大投資，亦無任何附屬公司(除如上文「業務回顧」一節所披露之收購Liberty Capital Limited及其附屬公司外)、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。鑑於近期之新冠肺炎大流行，本集團所持重大投資於二零二零年之業務前景將充滿未知之數。於本報告日期，並無董事會授權之重大投資或收購重大資本資產之現有計劃。

自呈報期結算日起之重大事項

於二零二零年一月二十二日，Planetree Cayman Limited與Liberty訂立認購協議，以認購1,700股新股份，總代價為227,800,000港元。於完成後，本集團已持有本公司權益持有人應佔Liberty集團普通股股權約82.22%。認購事項已於二零二零年一月完成。

除上文所披露者外，自呈報期結算日起，概無任何影響本集團之其他重大事項。

管理層討論及分析

其他資料

人力資源實務

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

本集團於二零一九年十二月三十一日實有約**30**名工作人員為本集團服務。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激勵僱員表現。

致謝

本人謹此代表董事會，向張松橋先生、袁永誠先生、張慶新先生、李嘉士先生、陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生就彼等直至於二零一九年四月三十日辭任本公司董事為止對董事會所作之貢獻致謝。本人亦向管理層及全體員工於期內對本集團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，二零二零年三月三十日

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。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，除偏離守則條文第A.2條及第D.1.4條外，本公司已遵守載於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》之所有守則條文。就守則條文第A.2條而言，自董事會成員結構於二零一九年四月三十日有所變動後，本公司「主席」及「行政總裁」職位一直懸空。董事會需要更多時間物色合適人選分別擔任董事會主席及本集團行政總裁。作為過渡安排，董事已互選其中一人輪流擔任本公司會議之主席，張嘉儀女士則履行本集團之行政總裁之角色。就守則條文第D.1.4條而言，本公司並無與董事訂立載列委任董事主要條款及條件之正式委任書。基於本公司現時業務活動及營運結構之考慮，本公司認為目前安排更為合適及靈活。全體董事於本公司擔任職務清楚明白本公司與董事間現有委任之條款及條件。此外，根據本公司之《公司細則》（「《公司細則》」），各董事（包括有特定任期之董事）均須最少每三年輪流退任一次。董事會將因應本集團業務逐步發展情況而檢視此等安排。

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其企業管治報告所載，本公司之企業管治實務均無其他重大變動。

董事之證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」），作為董事及相關僱員進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，各董事確認，於截至二零一九年十二月三十一日止年度均遵守《標準守則》所載之規定標準。

董事之權益

於二零一九年十二月三十一日，本公司各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部（「《證券及期貨條例》」））之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須備存之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據《標準守則》規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載於本年報「董事及最高行政人員之權益」一節。

策略規劃

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

企業管治報告

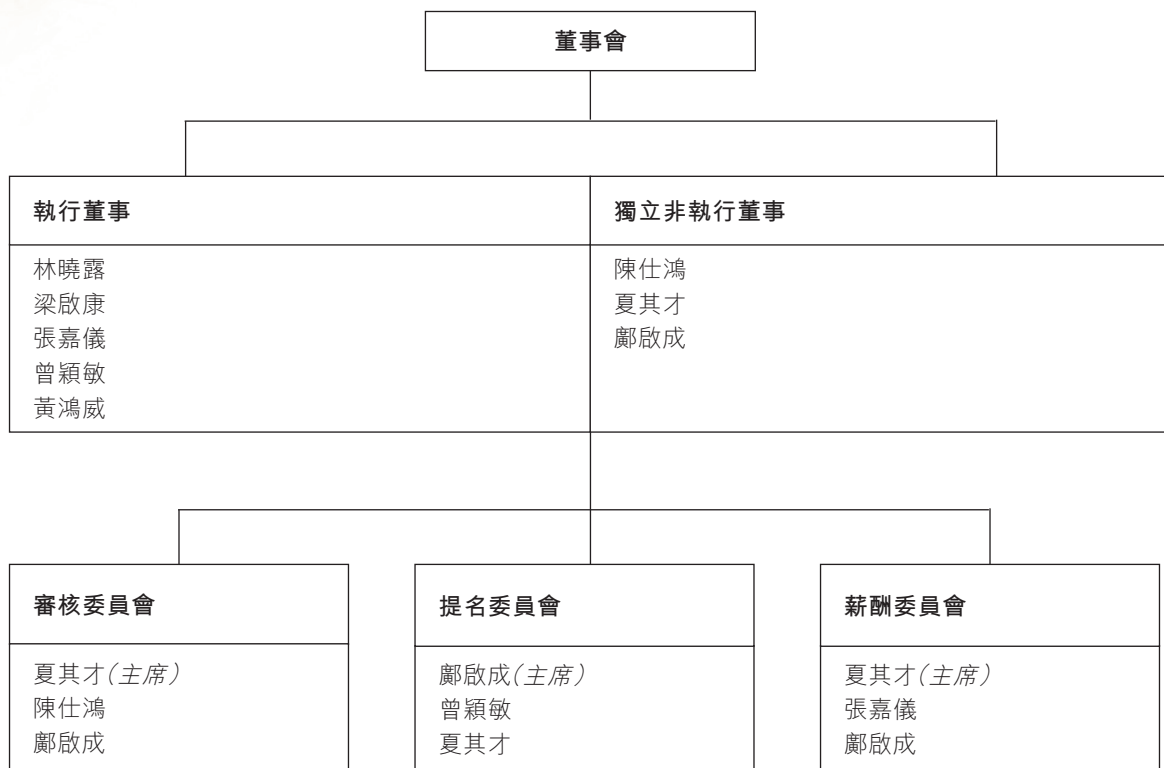
董事會

A. 董事會成員

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

提名委員會已於二零二零年三月三十日舉行會議檢討董事會之組成，經決議認為董事會的架構、人數、組成及多元化（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期）均屬適當，並已達到董事會成員多元化政策之可預見目標且符合《上市規則》規定。除本文所披露者外，各董事之間概無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。董事名單及其履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

下圖說明目前董事會組成，包括董事會轄下之委員會：



企業管治報告

B. 董事會授權

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

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

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

C. 董事會轄下委員會

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

1. 審核委員會

審核委員會工作及職責的詳情載於本年報「審核委員會報告」。

2. 提名委員會

年內及截至本報告日期之提名委員會成員為：

鄺啟成先生(主席，於二零一九年四月三十日獲委任)
 曾穎敏女士(於二零一九年四月三十日獲委任)
 夏其才先生(於二零一九年四月三十日獲委任)
 張松橋先生(於二零一九年四月三十日辭任)
 梁宇銘先生(於二零一九年四月三十日辭任)
 吳國富先生(於二零一九年四月三十日辭任)

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

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。

企業管治報告

於二零二零年三月三十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：

夏其才先生(主席，於二零一九年四月三十日獲委任)
張嘉儀女士(於二零一九年四月三十日獲委任)
鄭啟成先生(於二零一九年四月三十日獲委任)
張松橋先生(於二零一九年四月三十日辭任)
梁宇銘先生(於二零一九年四月三十日辭任)
吳國富先生(於二零一九年四月三十日辭任)

本公司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。

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。

於二零二零年三月三十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 本集團之二零二零年薪酬政策；
- 3.2 參照本公司企業目的及目標之管理層薪酬建議；

企業管治報告

- 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。有關二零一九年各董事薪酬之資料載於綜合財務報表附註之附註 11。

4. 企業管治職能

董事會並未成立企業管治委員會。然而，董事會將履行《企業管治守則》守則條文第 D.3.1 條所載之企業管治職能。於二零二零年三月三十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。

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。

企業管治報告

於二零一九年，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：

舉行會議次數	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	11	4	2	2	2
執行董事					
林曉露	9/11	不適用	不適用	不適用	2/2
梁啟康	9/11	不適用	不適用	不適用	2/2
張嘉儀(於二零一九年四月三十日獲委任)	7/7	不適用	1/1	不適用	2/2
曾穎敏(於二零一九年四月三十日獲委任)	7/7	不適用	不適用	1/1	2/2
獨立非執行董事					
陳仕鴻(於二零一九年四月三十日獲委任)	5/7	3/3	不適用	不適用	2/2
夏其才(於二零一九年四月三十日獲委任)	5/7	3/3	1/1	1/1	2/2
鄭啟成(於二零一九年四月三十日獲委任)	6/7	3/3	1/1	1/1	2/2
於二零一九年四月三十日辭任之董事					
張松橋	3/4	不適用	1/1	1/1	不適用
袁永誠	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
張慶新	0/4	不適用	不適用	不適用	不適用
李嘉士	1/4	1/1	不適用	不適用	不適用
陸宇經	3/4	1/1	不適用	不適用	不適用
梁宇銘	3/4	1/1	1/1	1/1	不適用
吳國富	3/4	1/1	1/1	1/1	不適用

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

E. 董事之就任須知及持續專業發展

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

企業管治報告

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

F. 提供及使用資料

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

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

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

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。

企業管治報告

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。於二零一九年十二月三十一日，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，刊發二零一九年中期報告及二零一八年年報。

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。

於編製截至二零一九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的香港財務報告準則；
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	1,350,000
非審核費用(附註)	1,240,000
總額	<u>2,590,000</u>

附註：非審核費用分別包括稅務合規服務費 190,000 港元及有關編製主要交易通函之服務費 1,050,000 港元。

C. 風險管理及內部監控系統

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

公司秘書

於二零一九年，本公司於二零一九年一月一日至二零一九年四月三十日委任羅凱栢先生(來自一間外聘秘書服務供應商)擔任公司秘書，並委任楊子龍先生(來自另一間外聘秘書服務供應商)取代羅凱栢先生擔任公司秘書，自二零一九年四月三十日起生效。

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，楊子龍先生參加不少於 15 個小時之相關專業培訓。

自二零二零年一月三十一日起，袁雨虹女士(本集團僱員)已取代楊子龍先生擔任本公司公司秘書。

股東權利

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

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

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

企業管治報告

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。

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。

企業管治報告

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.planetreintl.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。

與股東溝通

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

董事會致力與股東保持持續對話，尤其是利用本公司股東大會與股東溝通，並鼓勵彼等參與股東大會或(倘彼等未能參加會議)委任代表參加會議並代表彼等於會上投票。於二零一九年六月十二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二零一九年股東週年大會，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。

企業管治報告

此外，亦可透過以下方式向股東及投資界傳達資料：

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

投資者關係

於本年度內，本公司之組織章程文件並無任何重大變動。

關連人士交易

重大關連人士交易之詳情載列於綜合財務報表附註之附註 32。

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：

夏其才先生(主席，於二零一九年四月三十日獲委任)
 陳仕鴻先生(於二零一九年四月三十日獲委任)
 鄺啟成先生(於二零一九年四月三十日獲委任)
 陸宇經先生(於二零一九年四月三十日辭任)
 李嘉士先生(於二零一九年四月三十日辭任)
 梁宇銘先生(於二零一九年四月三十日辭任)
 吳國富先生(於二零一九年四月三十日辭任)

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

審核委員會由董事會委派，以向本集團之財務匯報過程、與外聘核數師之關係及本集團之風險管理及內部監控系統提供獨立監管。於二零一九年，審核委員會舉行了四次會議，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。審核委員會於二零一九年有效執行其職責，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二零一九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二零一九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 審閱二零一九年中期報告及二零一九年年報；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二零一九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)。

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；(ii)本集團內部監控系統成效之報告；及(iii)內部審核報告。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。

審核委員會報告

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

風險管理及內部監控系統報告

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

內部監控系統

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

風險管理

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

內部審核職能

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

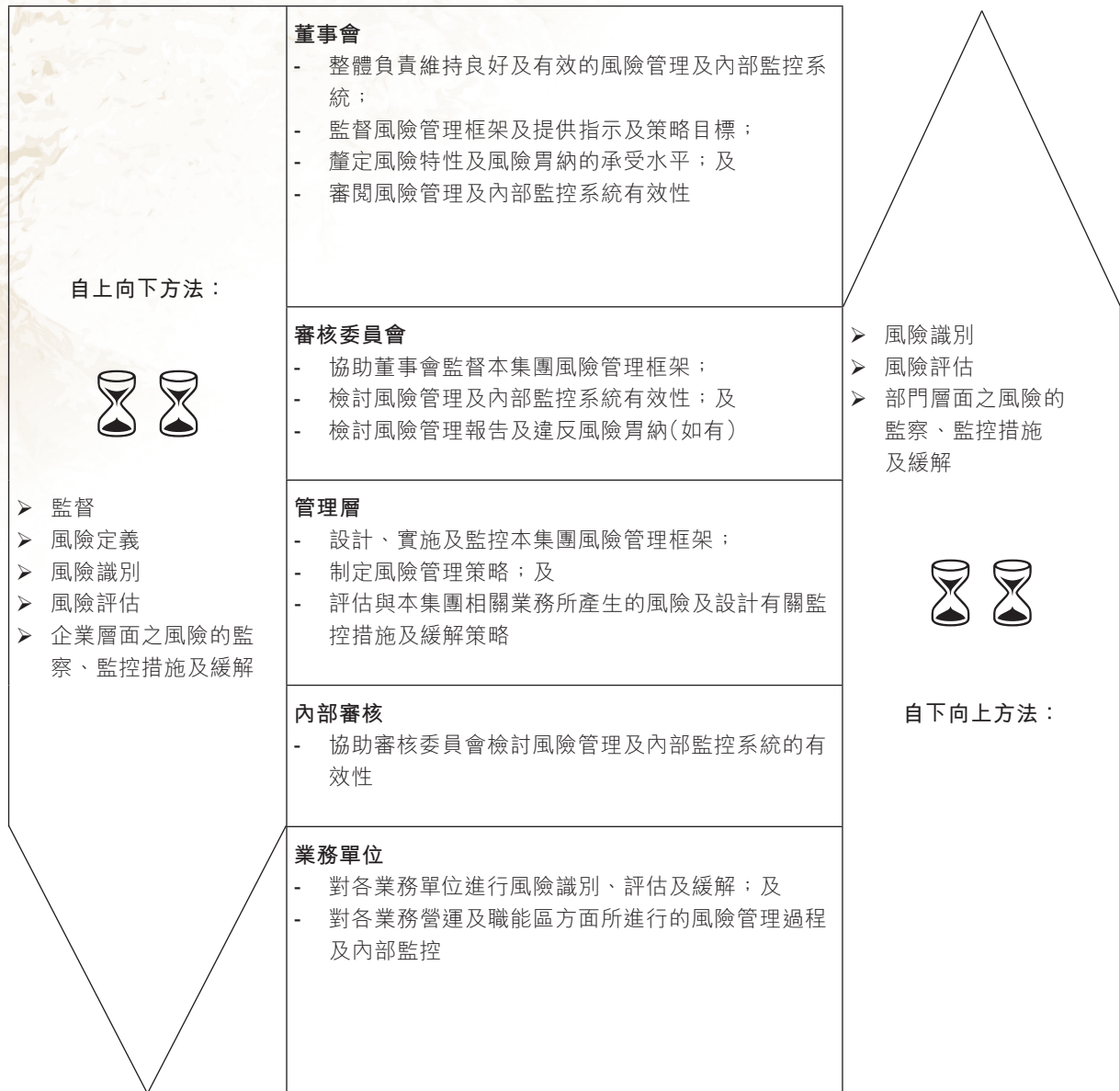
處理及發佈內幕消息

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

風險管理及內部監控系統報告

風險管理框架

下圖摘要本集團之風險管理框架及其各自責任：



風險管理及內部監控系統報告

董事會認為，本集團之風險管理框架應包括下列主要程序：

1. 風險定義

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

2. 風險識別

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

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

3. 風險評估

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

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

風險管理及內部監控系統報告

五大已識別風險

本集團將以下首五大類歸類為本集團現時正面臨及遭受之風險：

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

風險管理及內部監控系統報告

4. 風險監察、監控措施及緩解

本公司採用下列風險監控措施及緩解政策以監督本集團之風險管理及內部監控系統：

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

年度審閱

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

1. 審閱範圍

審閱尤其考慮以下方面：

- 1.1 本集團風險管理及內部監控系統之有效性；
- 1.2 資源充足性、員工資歷及經驗、培訓課程以及本公司會計預算、內部審核及財務匯報職能；
- 1.3 管理層持續監控風險管理及內部監控系統以及內部審核職能工作之範圍及質量；
- 1.4 自上年度審閱起，就重大風險於性質和程度方面及本公司處理業務、經濟及外部環境之能力有否出現任何重大轉變；
- 1.5 本公司處理重大監控失誤之能力；

風險管理及內部監控系統報告

- 1.6 向董事會或董事委員會傳達監控結果之詳盡程度及次數，此有助董事會或董事委員會評核本公司之監控情況及風險管理及內部監控系統之有效程度；
- 1.7 於期內已識別之重大監控失誤或重大監控弱項(如有)，及因此導致未能預見之後果或緊急情況之程度，而該等後果或緊急情況對本公司之財務表現或狀況已產生、可能已產生或將來可能會產生重大影響；及
- 1.8 本公司於財務報告及《上市規則》之合規的過程之有效性。

2. 審閱管治原則

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

3. 審閱概要

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

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

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

環境、社會及管治報告

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

可持續方針及策略

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

環境、社會及管治政策

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

報告範圍及期間

環境、社會及管治報告涵蓋本集團在香港之核心業務(「**核心業務**」)，包括：(i) 財務管理業務；(ii) 物業租賃業務；及(iii) 金融服務業務。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二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間之環境、社會及管治政策及表現、管理方針、策略、優先事項及目標之資料。

利益相關者之參與

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

管治結構

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

環境、社會及管治報告

環境方面之報告

A.1. 排放物

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

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

A.2. 使用資源

鑒於本集團之業務性質，其能源、電力及水之使用量相對較低並僅限於在工作間使用。本集團致力節省天然資源，而本公司已採用綠色辦公作業方式以減少耗用天然資源，有關作業方式包括以下各項：

- 2.1 本集團藉著鼓勵僱員透過減少能源消耗及用水以節約資源，以及在切實可行之情況下探索具能源效益之措施或其他選擇，以盡量減少對環境造成之影響；
- 2.2 本集團鼓勵僱員以電子方式處理文件。當需要使用紙張時，我們鼓勵僱員使用紙張以黑白打印方式雙面列印文件，以節省打印機墨水用量；
- 2.3 在辦公室內設置回收箱，鼓勵僱員在切實可行之情況下使用可回收辦公室用品；
- 2.4 鼓勵進行電話會議或互聯網會議，以避免不必要之商務出差；
- 2.5 本集團在印製其二零一六年中期報告及年報時使用非木材用的FSC認證書紙；及
- 2.6 在切實可行之情況下將辦公室設備(尤其是電器)設置為備用模式，並在辦公時間之後關閉。

環境、社會及管治報告

A.3. 環境及天然資源

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

社會方面之報告

B.1 僱傭及勞工常規

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守《僱傭條例》(香港法例第57章)及所有對本公司有重大影響、於有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利之相關法律及規例。

B.2 健康與安全

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守所有對本公司有重大影響、於有關提供一個安全工作環境及保護僱員免受職業危害之相關法律及規例。

B.3 發展及培訓

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

B.4 勞工標準

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

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。

B.6 產品責任

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

B.7 反貪污

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

B.8 社區參與

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

環境、社會及管治報告

環境關鍵績效指標

於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間實際工作人員平均數目 (U) = 16

關鍵績效指標	數據收集	排放系數	當量排放量	各範疇之溫室氣體排放總量之百分比	
A1.1 汽車排放	氮氧化物 公式：氮氧化物排放量(克) (行駛里數 x 排放系數)	行駛里數 0公里	0.0747 0克		
	硫氧化物 公式：硫氧化物排放量(克) (所消耗燃料單位 x 排放系數)	所消耗燃料 0公升	0.0147 0克		
	顆粒物 公式：顆粒物排放量(克) (行駛里數 x 排放系數)	行駛里數 0公里	0.0055 0克		
A1.2 電力之溫室氣體排放	範圍1 — 製冷設備的氫氟碳化物及全氟化碳排放(製冷劑氫氟碳化物 134a)	製冷劑消耗總量 0.00 千克	1430 0.00 噸	0%	
	範圍2 — 電力	總耗電量 23,658 千瓦時	0.79 18.69 噸	97%	
	範圍3 — 廢紙	棄置到堆填區的紙張消耗總量 122.84 千克	4.8 0.59 噸	3%	
	範圍3 — 用於處理淡水及污水之電力	用於處理淡水 0.00 立方米 用於處理污水 0.00 立方米	0.403 0.202	0.00 噸 0.00 噸	
	二氧化碳當量排放總量(E) 溫室氣體排放量密度(E/U)			19.28 噸 1.20 噸/僱員	

關鍵績效指標	數據收集	排放系數	GWP	當量排放量
A1.2 移動燃燒源(陸上、空中、水上交通工具)之溫室氣體排放	範圍1 — 汽車直接排放量二氧化碳公式：二氧化碳當量排放量(E) = A x 排放系數	所消耗燃料 A — 燃料消耗量(該種燃料的容量(例如公升)或重量) 0.00 公升	2.36	0.00 千克
	範圍1 — 汽車直接排放量甲烷/一氧化二氮公式：二氧化碳當量排放量(E) = A x 排放系數 x GWP	GWP — 全球變暖潛值 甲烷 (甲烷 = 21) 一氧化二氮 (一氧化二氮 = 310) 0.00 公升 0.00 公升	0.000253 0.001105	21 310
A1.3 所產生有害廢棄物	不適用			

環境、社會及管治報告

關鍵績效指標		數據收集	密度									
A1.4	所產生無害廢棄物	所產生無害廢棄物總量 (NHW) <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: top; margin-left: 10px;"> <tr> <td>透過堆填</td> <td>0.12噸</td> </tr> <tr> <td>透過回收</td> <td>0.00噸</td> </tr> <tr> <td>透過焚化</td> <td>0.00噸</td> </tr> <tr> <td>所產生無害廢棄物總量</td> <td>0.12噸</td> </tr> </table>	透過堆填	0.12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	0.12噸	無害廢棄物密度 (NHW/U) <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: top; margin-left: 10px;"> <tr> <td>0.01噸／僱員</td> </tr> </table>	0.01噸／僱員
透過堆填	0.12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	0.12噸											
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)	23,658 千瓦時 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: top; margin-left: 10px;"> <tr> <td>能源消耗密度 (EG/U)</td> <td>1,479 千瓦時／僱員</td> </tr> </table>	能源消耗密度 (EG/U)	1,479 千瓦時／僱員							
能源消耗密度 (EG/U)	1,479 千瓦時／僱員											
A2.2	耗水量(附註 1)	總耗水量 (W)	0.00 立方米 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: top; margin-left: 10px;"> <tr> <td>耗水密度 (W/U)</td> <td>0.00 立方米／僱員</td> </tr> </table>	耗水密度 (W/U)	0.00 立方米／僱員							
耗水密度 (W/U)	0.00 立方米／僱員											
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	請參閱 A.2 使用資源										
A2.4	求取適用水源、用水效益計劃及所得成果	不適用										
A2.5	製成品所用包裝材料的總量	不適用										
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	核心業務之營運對環境並無重大影響										

附註 1：本集團經營供水及排水均僅由大廈管理公司控制之租賃辦公室物業。

董事會報告

董事會欣然提呈董事會報告，連同本集團截至二零一九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37。

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

本集團截至二零一九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51至118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。有關自二零一九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「所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來重大投資或購入資本資產的計劃」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。

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。

董事會報告

股息

董事會議決並不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：無)。二零一九年及二零一八年財政年度並無宣派以現金形式分派的中期股息。於二零一八年財政年度，中期股息已透過港通控股有限公司實物分派及渝太地產集團有限公司實物分派之方式宣派，總公平值為1,460,100,000港元。

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38(b)及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，根據《百慕達一九八一年公司法》計算，本公司可分派予股東之儲備虧絀為1,421,000港元(二零一八年：儲備10,311,000港元)，其中並無(二零一八年：無)獲建議作為年內末期股息。此外，本公司之股份溢價賬907,280,000港元(二零一八年：907,280,000港元)可以繳足紅股之方式分派。

銀行貸款

本集團於二零一九年十二月三十一日之銀行貸款為186,875,000港元(二零一八年：無)。本集團於截至二零一九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24。

分類資料

本集團截至二零一九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120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二零一九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6,300,000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119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37。

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26。

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。

董事會報告

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

年內本集團並無作出任何慈善捐款(二零一八年：零)。

董事

年內及截至本報告日期之董事為：

執行董事

林曉露先生

梁啟康先生

張嘉儀女士(於二零一九年四月三十日獲委任)

曾穎敏女士(於二零一九年四月三十日獲委任)

黃鴻威先生(於二零二零年三月六日獲委任)

張松橋先生(於二零一九年四月三十日辭任)

袁永誠先生(於二零一九年四月三十日辭任)

張慶新先生(於二零一九年四月三十日辭任)

非執行董事

李嘉士先生(於二零一九年四月三十日辭任)

獨立非執行董事

陳仕鴻先生(於二零一九年四月三十日獲委任)

夏其才先生(於二零一九年四月三十日獲委任)

鄭啟成先生(於二零一九年四月三十日獲委任)

陸宇經先生(於二零一九年四月三十日辭任)

梁宇銘先生(於二零一九年四月三十日辭任)

吳國富先生(於二零一九年四月三十日辭任)

董事會資料(包括董事之委任及重選)載於「企業管治報告」一節內。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

就先前於本公司日期為二零二零年三月六日之公告所披露黃鴻威先生之履歷而言，其履歷於本年報「董事及高級管理層簡介」一節作更詳細闡述。

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(1)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。

董事會報告

董事服務合約

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

董事在重大交易、安排或合約的權益

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

董事於競爭業務之權益

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

關連人士交易

截至二零一九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 32。

主要客戶及供應商

於二零一九年，本集團五大客戶之收益佔本年度總收益 44% (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 17%。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」)。有關強積金計劃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。

董事會報告

董事及最高行政人員之權益

於二零一九年十二月三十一日，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。

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 930,527,675 股普通股，於年報日期佔本公司已發行股本數目的 10%。及於年報日期佔已發行股本之百分比
- (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：
- (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。

董事會報告

- | | | |
|-----|-----------------|--|
| (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 | <p>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：</p> <ul style="list-style-type: none"> (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。 <p>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。</p> |
| (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。 |

購股權概無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票之權利。本公司自採納購股權計劃起並無根據購股權計劃授出任何購股權，於二零一九年十二月三十一日亦無任何尚未行使的購股權。

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」及「購股權計劃」兩節所披露者外，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。

董事會報告

主要股東權益

於二零一九年十二月三十一日，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	6,282,636,400	67.52%
羅琪茵女士	受控法團權益 實益擁有人	6,282,636,400 52,718,000	67.52% 0.56%
		6,335,354,400	68.08%

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，於二零一九年十二月三十一日，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。

核數師

截至二零一九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

執行董事

張嘉儀

香港，二零二零年三月三十日

董事及高級管理層簡介

(於二零二零年三月三十日)

林曉露，現年58歲，於一九九三年獲委任為執行董事。彼主要負責本集團業務發展及投資。彼亦為在聯交所上市之公眾公司億和精密工業控股有限公司之獨立非執行董事。

梁啟康，現年77歲，於一九九五年獲委任為執行董事。彼主要負責本集團業務發展。加入本公司前，彼已從事中國貿易業務逾十六年。

張嘉儀，38歲，於二零一九年四月獲委任為執行董事。彼亦為本公司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。

曾穎敏，49歲，於二零一九年四月獲委任為執行董事。彼亦為本公司提名委員會成員及若干附屬公司之董事。彼持有澳洲伊迪斯科文大學會計學學士學位。曾女士於建築業擁有逾10年經驗。彼曾擔任物業管理公司的項目經理超過10年。

黃鴻威，42歲，於二零二零年三月獲委任為執行董事及常務執行長 — 金融服務。彼在一九九九年畢業於英國倫敦帝國學院，持有物理學理學士學位。黃先生於二零零二年獲全球風險管理專業人士協會頒授金融風險管理師資格，並於二零零三年獲特許金融分析師協會頒授特許金融分析師資格。黃先生自二零零三年起一直為註冊理財規劃師標準委員會所認可之註冊理財規劃師。黃先生自二零一零年起獲指定為壽險管理學會之壽險管理師。黃先生於金融業擁有20年經驗，並具有豐富銀行及保險知識。加入本公司之前，黃先生於多間金融機構(包括滙豐集團、中國人壽保險(海外)股份有限公司及QBE Asia Pacific Holdings Limited)擔任管理職位。黃先生曾於滙豐集團任職超過10年，而其最後職位為香港全球投資銀行(亞洲)總監(二零一一年六月至二零一二年三月)。彼過往於滙豐獲委任之職位包括滙豐保險集團(亞太)(HSBC Insurance Asia Pacific)之香港區域策略規劃及部署主管(二零零九年五月至二零一一年六月)以及阿拉伯聯合酋長國杜拜區域企業銀行(中小企及保險)(二零零五年十二月至二零零七年四月)及德國杜塞道夫信貸風險管理(二零零四年十二月至二零零五年十二月)之其他高級職位。

陳仕鴻，67歲，於二零一九年四月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會成員。彼畢業於香港大學並取得法律學士學位。彼現時為陳劉韋律師行(一間香港律師行)的顧問。彼於法律專業方面擁有逾40年經驗。自二零一二年六月至二零一六年六月期間，陳先生曾擔任中國透雲科技集團有限公司(股份代號：1332，其股份於聯交所上市)的獨立非執行董事。

夏其才，63歲，於二零一九年四月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為審核委員會及薪酬委員會成員，並為本公司提名委員會成員。彼持有工商管理碩士學位，並為特許公認會計師公會資深會員。彼於金融及銀行業擁有逾20年經驗，並且現任或／及曾任香港多間私人及上市公司董事。夏先生為香港執業會計師事務所的董事。彼現時為龍輝國際控股有限公司(股份代號：1007)、國際娛樂有限公司(股份代號：1009)及中國透雲科技集團有限公司(股份代號：1332)的獨立非執行董事。該等公司之股份均於聯交所上市。

董事及高級管理層簡介

(於二零二零年三月三十日)

鄭啟成，61歲，於二零一九年四月獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席以及審核委員會及薪酬委員會成員。彼持有加拿大英屬哥倫比亞西門菲莎大學文學士學位。彼曾於香港多間大型國際銀行之借貸部門及中國部門擔任高級職位多年。過去多年，彼曾於香港、加拿大及英國逾十間公眾上市公司擔任執行董事，鄭先生於企業融資及銀行業務方面具有豐富知識。鄭先生於二零零八年至二零一零年任東華三院總理，並於二零零六年至二零一零年出任香港公益金籌募委員會委員。鄭先生曾獲委任為中國人民政治協商會議湖北省及廣東省肇慶市委員。自二零一二年起，彼為大埔醫院醫院管理委員會成員，且自二零一三年起擔任東華學院審核委員會成員。自二零一七年九月至二零一八年四月，彼擔任高富集團控股有限公司(股份代號：0263，一間於聯交所上市的公司)的執行董事，並自二零一六年一月至二零一七年五月，彼擔任意馬國際控股有限公司(股份代號：0585，一間於聯交所上市的公司)的獨立非執行董事。自二零一八年四月起，彼現時擔任太和控股有限公司(股份代號：0718，一間於聯交所上市的公司)的執行董事。

獨立核數師報告



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(前稱渝港國際有限公司)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51頁至118頁的梧桐國際發展有限公司(前稱渝港國際有限公司)(「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二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零一九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》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

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的，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

該事項在審計中是如何應對的

放債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

我們將放債業務之應收貸款及利息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貸款人之款項可收回性及信譽時運用重大判斷。

管理層根據應收貸款及利息預期年期之信貸虧損之概率加權估計，並假設出現任何事件或情況變動顯示對該等結餘之估計未來現金流動造成不利影響，評估該等應收款項之減值虧損。

尤其是，誠如綜合財務報表附註34所詳述，由於二零一九年十二月三十一日最大客戶及五大客戶分別佔向放債客戶提供之貸款總額57%及98%，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，故我們視該等應收款項之減值評估為關鍵審計事項。

於二零一九年十二月三十一日，放債業務之應收貸款及利息賬面值約為87,122,000港元，已就其預期信貸虧損計提虧損撥備7,795,000港元。進一步詳情載於綜合財務報表附註4、19及34。

我們有關管理層對放債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放債業務應收款項之信貸風險管理所設立之政策及程序；
- 就識別逾期或拖欠付款或抵押品不足之應收款項評估及評核其控制設計；及
- 通過評估可掌握資料(如貸款人背景資料、證券抵押品之可收回金額、貸款人過往追收記錄、借款人之集中風險、貴集團之實際虧損經驗以及應收貸款及利息之後續結算)，評估管理層對預期信貸虧損及貸款人信譽之判斷。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業估值

於二零一九年十二月三十一日，貴集團按公平值計量的投資物業為457,700,000港元。投資物業於二零一九年十二月三十一日的公平值乃根據專業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結算日的市況。管理層於呈報期結算日委聘外聘估值師對投資物業進行估值，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15。

該事項在審計中是如何應對的

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；
- 評估獨立外聘核數師之資格、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、於估值投資物業時所採納之重大假設及所採用之重大判斷。

業務合併

於二零一九年十二月，本集團完成Liberty Capital Limited (「Liberty」)及其附屬公司(「Liberty集團」)之重大收購事項，總代價為270,000,000港元。

業務合併之會計處理須管理層作出大量估計及判斷，包括代價以及已收購可識別資產及已承擔負債之公平值計量以及為配合會計政策所作之調整。

管理層委聘獨立外聘估值師評估於收購日期產生之已收購可識別資產及已承擔負債之公平值。

我們有關估值之關鍵審計程序包括：

- 評核管理層對認購協議條款之評估；
- 了解估值程序及方法、所採納之重大假設以及對資產及負債進行估值時所用之關鍵輸入數據；
- 根據我們對業務及市場之知識及了解審閱及評估關鍵假設之合理性；
- 評估管理層於釐定已收購資產及已承擔負債之價值(包括於收購日期之公平值調整)時所用方法之合理性；及
- 評估獨立外聘估值師之資質、能力及客觀性。

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 貴公司二零一九年年度報告內的信息，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。

結合我們對綜合財務報表的審計，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重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。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，我們沒有任何報告。

董事及治理層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》的披露規定擬備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擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

治理層須負責監督 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，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

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，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

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的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 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作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價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，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，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，二零二零年三月三十日

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	5	5,818	65,958
其他收入及收益	5	50,891	31,636
出售按攤銷成本計量之債務投資之收益淨額	17(a)	11,482	—
優價購買附屬公司之收益	30	8,260	—
應收貸款及利息之減值虧損	34	(1,883)	(5,912)
應收承兌票據之減值虧損	34	(3,184)	—
物業及設備以及使用權資產折舊	14	(1,954)	(312)
行政開支		(33,994)	(26,502)
其他開支	7	(6,300)	(2,110)
融資成本	8	(1,099)	(440)
應佔一間聯營公司溢利		—	28,048
除稅前溢利	9	28,037	90,366
所得稅(開支)抵免	10	(6,962)	18,814
本年度溢利		21,075	109,180
其他全面收入(虧損)：			
其後重新分類或可能會重新分類至損益表之項目			
應佔一間聯營公司之其他全面虧損		—	(20,957)
於實物分派一間聯營公司之股份後釋除其他儲備		—	230,861
本年度其他全面收入總額		—	209,904
本年度全面收入總額		21,075	319,084
以下各項應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		22,312	109,180
非控股權益		(1,237)	—
		21,075	109,180
以下各項應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		22,312	319,084
非控股權益		(1,237)	—
		21,075	319,084
每股盈利	13	港仙	港仙
基本		0.24	1.17
攤薄		0.24	1.17

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業及設備	14	181,210	1,162
投資物業	15	457,700	464,000
無形資產	16	6,500	—
按攤銷成本計量之債務投資	17	39,737	66,769
應收貸款及其他應收款項	19	174,764	97,871
其他資產	18	3,230	360
		863,141	630,162
流動資產			
應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項	19	395,042	29,319
按公平值計入損益表(「按公平值計入損益表」)之金融資產	20	505,618	818,481
定期存款	21	—	151,028
銀行結存 — 信託及獨立賬戶	21	44,402	—
銀行結存及現金	21	232,254	17,855
		1,177,316	1,016,683
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項	22	63,237	11,094
租賃負債 — 即期部分	23	2,084	—
計息貸款	24	186,875	—
應付所得稅		59	—
		252,255	11,094
流動資產淨值		925,061	1,005,589
資產總值減流動負債		1,788,202	1,635,751
非流動負債			
其他應付款項	22	1,944	2,477
租賃負債 — 非即期部分	23	716	—
遞延稅項	25	8,854	895
		11,514	3,372
資產淨值		1,776,688	1,632,379
股本及儲備			
股本	26	93,053	93,053
儲備		1,570,159	1,539,326
本公司擁有人應佔權益		1,663,212	1,632,379
非控股權益	37	113,476	—
總權益		1,776,688	1,632,379

第51至118頁之綜合財務報表已於二零二零年三月三十日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

董事
張嘉儀

董事
曾穎敏

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔										
	儲備										
	股本	股份溢價	總入盈餘	可供出售 投資重估 儲備	資產重估 儲備	其他儲備	保留溢利	總儲備	總計	非控股權益	總計
千港元	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元	千港元 (附註iii)	千港元	千港元	千港元	千港元	HK\$'000	HK\$'000	HK\$'000
於二零一八年一月一日	93,053	907,280	760,799	90,364	49,211	(209,904)	1,101,201	2,698,951	2,792,004	—	2,792,004
初步應用香港財務報告準則第9號之影響	—	—	—	(90,364)	—	—	90,364	—	—	—	—
經重列	93,053	907,280	760,799	—	49,211	(209,904)	1,191,565	2,698,951	2,792,004	—	2,792,004
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	109,180	109,180	109,180	—	109,180
其他全面收入(虧損)											
其後重新分類或可能重新分類至損益之項目											
應佔一間聯營公司之其他全面虧損	—	—	—	—	—	(20,957)	—	(20,957)	(20,957)	—	(20,957)
於實物分派一間聯營公司之股份後釋除其他儲備	—	—	—	—	—	230,861	—	230,861	230,861	—	230,861
本年度其他全面收入總額	—	—	—	—	—	209,904	—	209,904	209,904	—	209,904
本年度全面收入總額	—	—	—	—	—	209,904	109,180	319,084	319,084	—	319,084
與擁有人之交易：											
繳入及分派											
二零一七年末期股息	—	—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)	(18,611)	—	(18,611)
轉撥撥入盈餘至保留溢利	—	—	(716,158)	—	—	—	716,158	—	—	—	—
以實物分派一間聯營公司股份之方式派發 中期股息	—	—	—	—	—	—	(791,700)	(791,700)	(791,700)	—	(791,700)
以實物分派一項按公平值計入損益表之金融資產之 股份之方式派發中期股息	—	—	—	—	—	—	(668,398)	(668,398)	(668,398)	—	(668,398)
	—	—	(716,158)	—	—	—	(762,551)	(1,478,709)	(1,478,709)	—	(1,478,709)
於二零一八年十二月三十一日	93,053	907,280	44,641	—	49,211	—	538,194	1,539,326	1,632,379	—	1,632,379

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

附註	本公司股權持有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註i)	繳入盈餘 千港元 (附註ii)	儲備			總計 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
				資產重估 儲備 千港元 (附註iii)	保留溢利 千港元	總儲備 千港元			
於二零一九年一月一日	93,053	907,280	44,641	49,211	538,194	1,539,326	1,632,379	—	1,632,379
本年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	22,312	22,312	22,312	(1,237)	21,075
與擁有人之交易：									
所有權權益變動									
業務合併產生之非控股權益 並不導致失去控制權之附屬 公司所有權權益變動	30	—	—	—	—	—	—	250,434	250,434
	31	—	—	—	8,521	8,521	8,521	(135,721)	(127,200)
		—	—	—	8,521	8,521	8,521	114,713	123,234
於二零一九年十二月三十一日	93,053	907,280	44,641	49,211	569,027	1,570,159	1,663,212	113,476	1,776,688

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) 繳入盈餘原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) 資產重估儲備是由於往年因物業改變用途，由業主自用物業轉為投資物業並以公平值列賬所起。

綜合現金流動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
經營活動			
除稅前溢利		28,037	90,366
物業及設備以及使用權資產折舊	14	1,954	312
應收貸款減值虧損	34	1,883	5,912
應收承兌票據減值虧損	34	3,184	—
優價購買附屬公司之收益	30	(8,260)	—
出售一間附屬公司之收益	29	(385)	—
出售按攤銷成本計量之債務投資之收益	17(a)	(11,482)	—
出售物業及設備之(收益)及虧損	5	(120)	3
實物分派一間聯營公司之收益		—	(139)
實物分派一項按公平值計入損益表之上市股本投資之收益		—	(6,072)
股息收入	5	(8,530)	(28,347)
利息收入	5	(29,957)	(15,964)
利息開支	8	1,099	440
投資物業之公平值虧損(收益)淨額	7	6,300	(24,918)
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	(47,364)	2,110
應佔一間聯營公司溢利		—	(28,048)
營運資金變動			
按公平值計入損益表之金融資產		407,832	104,903
應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項		(381,900)	56,745
銀行結存 — 信託及獨立賬戶		(25,742)	—
應付貿易款項及其他應付款項		29,291	1,741
經營業務(所用)所得現金		(34,160)	159,044
已付所得稅		—	(151)
經營活動(所用)所得現金淨額		(34,160)	158,893
投資活動			
已收利息		13,051	15,514
已收股息		8,530	28,347
投資物業添置		—	(1,782)
已收一間聯營公司之現金股息		—	2,730
出售按攤銷成本計量之債務投資之所得款項		84,086	—
出售物業及設備之所得款項		980	—
購買按攤銷成本計量之債務投資		(39,491)	(66,440)
購入設備項目	14	(387)	(842)
出售一間附屬公司產生之現金流入淨額	29	745	—
收購附屬公司產生之現金流出淨額	30	(27,652)	—
投資活動所得(所用)現金淨額		39,862	(22,473)

綜合現金流動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
融資活動			
已籌集之新計息貸款		187,500	10,000
償還計息貸款		(625)	(17,500)
租賃付款之本金部分		(1,337)	—
已付利息		(669)	(443)
已付股息		—	(18,611)
收購附屬公司額外權益產生之現金流出淨額	31	(127,200)	—
向股東作出實物分派時產生之交易成本		—	(4,178)
融資活動所得(所用)現金淨額	28	57,669	(30,732)
現金及等同現金項目增加淨額		63,371	105,688
呈報期初現金及等同現金項目		168,883	63,195
呈報期結算日現金及等同現金項目，即現金及銀行結存		232,254	168,883
現金及等同現金項目結餘分析			
銀行結存及現金		232,254	17,855
定期存款		—	151,028
		232,254	168,883

綜合財務報表附註

截至二零一九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(前稱渝港國際有限公司)(「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二零一九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)買賣及持有債務及股本證券、(ii)放債服務、(iii)物業租賃及(iv)提供證券交易(第1類)、期貨合約交易(第2類)及資產管理服務(第9類)。

綜合財務報表以港元(亦為本公司之功能貨幣)呈列。

2. 主要會計政策

編製基準

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

除另有指明外，所有金額已湊整至最接近千位。

除採納與本集團相關並自本年度起生效之以下新訂／經修訂香港財務報告準則外，綜合財務報表乃根據與二零一八年綜合財務報表所採納會計政策一致之基準編製。除香港財務報告準則第16號外，採納其他修訂本不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

二零一五年至二零一七年週期之年度改進項目

香港會計準則第12號：所得稅 — 支付權益類金融工具的所得稅處理

該等修訂本闡明，(a)股息之所得稅後果根據產生可分派溢利之過往交易或事項最初確認之方法於損益表、其他全面收入或權益確認，及(b)該等規定適用於香港財務報告準則第9號所界定之所有股息之所得稅處理。

香港會計準則第23號：合資格撥充資本之借貸成本

該等修訂本闡明，(a)倘相關合資格資產達到其擬定用途或出售後仍有特定貸款尚未償還，則該貸款將成為實體一般借入資金之一部分，及(b)特別為取得資產(合資格資產除外)借入之資金計入一般貸款之一部分。

香港會計準則第19號修訂本：僱員福利

該等修訂本規定須於更改計劃後使用經更新假設，以釐定報告期餘下時間之現有服務成本及淨利息。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

採納新訂／經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號：租賃

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第17號及相關詮釋。此安排對(其中包括)承租人之會計處理方式造成重大變動，以單一模式取代香港會計準則第17號項下之雙重模式，規定除非相關資產具有低價值，否則承租人須就因租期逾12個月之所有租賃所產生之權利及責任確認使用權資產及租賃負債。就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承了香港會計準則第17號有關出租人會計處理之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並對該兩類租賃進行不同之會計處理。香港財務報告準則第16號亦規定承租人及出租人須提供更詳盡披露資料。

根據過渡條文，本集團已於二零一九年一月一日(即首次應用日期「首次應用日期」)首次採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，且並無重列比較資料，而本集團已於首次應用日期將首次應用香港財務報告準則第16號之累積影響確認為累計溢利或其他權益組成部分結餘(如適用)之調整。

本集團亦選擇使用過渡可行權宜法，而不於首次應用日期重新評估合約是否為或包含租賃，且本集團僅將香港財務報告準則第16號應用於先前根據香港會計準則第17號確認為租賃之合約以及於首次應用日期或之後訂立或變更並應用香港財務報告準則第16號確認為租賃之合約。

作為承租人

於採納香港財務報告準則第16號前，根據首次應用日期前適用之本集團會計政策，租賃合約分類為經營或融資租賃。

於二零一八年十二月三十一日應用香港會計準則第17號披露之經營租賃承擔與首次應用日期之租賃負債對賬如下：

	千港元
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	3,059
減：有關餘下租期於二零一九年十二月三十一日或之前 完結之短期租賃及其他租賃	(3,059)
於二零一九年一月一日之租賃負債	—

作為出租人

本集團毋須對其作為出租人之租賃作出任何過渡調整，而該等租賃自首次應用日期起按照香港財務報告準則第16號進行會計處理。

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，惟誠如下立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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

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。附屬公司之財務資料乃就與本公司採用一致會計政策之相同報告年度而編製。

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股權之日期起綜合計賬，並繼續綜合直至相關控股權終止日期為止。

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作選擇。

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有虧絀結餘，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股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作調整，以反映其於該附屬公司之相對權益變動。非控股權益作調整之金額與已付或已收代價公平值間之任何差額，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)於失去控股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，自失去控股權日期起列作金融資產、聯營公司、合營公司或其他項目(如適切)。

附屬公司

附屬公司為本集團控制之實體。本集團在觸及或有權獲與實體參與所得之可變回報時控制某實體，並有能力透過其對該實體之權力影響該等回報。如事實及情況顯示一項或以上控股權元素有變動，則本集團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38中呈列)中，附屬公司投資按成本累計減值虧損列賬。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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

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。設備項目成本包括其就擬定用途而將資產帶入施工狀況及地點之購置價及任何直接產生成本。維修及保養於成本產生之年度計入損益表。

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使用日期起計及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	2%
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%

設備項目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間之差額計算)計入終止確認項目年度之損益。

投資物業

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

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

當投資物業已予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，投資物業將終止確認。終止確認資產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

該金額反映賦予本集團在聯交所及香港期貨交易所有限公司進行交易之資格之交易權。交易權對本集團可用以產生現金流動之期間並無可預見限制。因此，交易權預期不定期帶來現金流入淨額，故本集團管理層視之為無確定可使用年期。交易權不會攤銷，直至其可使用年期定為限定為止。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

金融工具

金融資產

確認及終止確認

金融資產乃當且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。

金融資產於且僅於(i)本集團對該項金融資產產生之未來現金流動之合約權利屆滿時；或(ii)本集團轉讓該項金融資產及(a)本集團已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。

如本集團保留已轉移金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認金融資產。

如本集團不轉移或不保留已轉移金融資產所有權之絕大部分風險及回報並持續控制已轉移資產，則本集團在持續參與時確認金融資產及其可能須支付金額之相關負債。

分類及計量

金融資產(並無重大融資部分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。該等應收貿易款項初步按其交易價格計量。

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動特徵。金融資產於初步確認後將不會重新分類，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報告期間的第一日重新分類。

嵌入式混合合約的衍生工具(其主體資產為香港財務報告準則第9號範圍內)並不會從主體資產中分割。相反，需評估整個混合合約的分類。

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收取合約現金流動之業務模式持有；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動。

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

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

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

確認及終止確認(續)

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及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。有關工具按公平值計量，公平值之變動於損益表確認，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。

如在以下情況，則金融資產分類為持作買賣：

- (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。

倘該分類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一方時確認。

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確認，加上(如金融負債並非按公平值計入損益表列賬)發行金融負債的直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應收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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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

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動與該實體預期收取的現金流動間的差額之現值。

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個月內發生的金融工具違約事件。

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初步確認以來金融工具信貸風險及虧損的變動。虧損撥備得出的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資產符合以下任何一項準則，本集團或未能收回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)支付欠款(未考慮本集團所持任何抵押品)；或
- (ii) 對手方有違反財務契諾。

無論上述分析如何，本集團認為金融工具逾期超過90日已屬發生違約，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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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

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。作此評估時，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歷史經驗及前瞻性資料。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；
- 金融工具的外部及內部信貸評級(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，信貸風險自初步確認以來已顯著增加。

儘管有前述者，如金融工具於呈報日被釐定為低信貸風險，本集團會假設金融風險的信貸風險自初步確認以來無顯著增加。

低信貸風險

如有下列情況，金融工具會被釐定為低信貸風險：

- (i) 其具低違約風險；
- (ii) 借款人有實力履行其近期合約現金流動責任；及
- (iii) 較長遠的經濟或營商條件的不利變動可能(但不一定)會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34所詳述，按攤銷成本計量之債務投資、應收租金、其他應收款項及銀行結存釐定為低信貸風險。

信貸減值金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流動產生不利影響的一件或多件事件之時，該金融資產即屬有信貸減值。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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。
- (e) 金融資產因財困而失去其活躍市場。
- (f) 以大幅折扣購買或源生一項金融資產，此反映已產生信貸虧損。

撇銷

本集團無合理預期可全數或部分追收金融資產的合約現金流動時，會將之撇銷。本集團擁有按過往收回類似資產之經驗撇銷總賬面值之政策。本集團預期自所撇銷金額無重大追償。然而，被撇銷金融資產仍須面對本集團考慮法律意見(如適當)的追收到期欠款程序的強制執行行動。任何後續追償於損益表確認。

股本工具

股本工具為證明本集團資產(扣除其所有附屬公司後)之剩餘權益之任何合約。本公司發行之股本工具於所得款項(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較低的短期高流動性投資。就於財務狀況表分類而言，等同現金項目指性質與現金類似且用途不限的資產。

收益確認

租金收入

經營租賃項下之租金收入於資產出租時及於租期內以直線法確認。於二零一九年一月一日前，或然租金於賺取期間確認為收入。自二零一九年一月一日起，取決於某一指數或比率之可變租賃付款於開始日期初步使用該指數或比率計量，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

當本集團收取股息的權利獲確立後，來自金融資產的股息收入乃被確認，即股息相關經濟利益很有可能流向本集團，且股息金額能可靠計量。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

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) 本集團向客戶轉移貨品或服務的承諾可與合約內的其他承諾(即轉讓合約內容上有所區分可貨品或服務的承諾)獨立識別。

收益確認時機

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使用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(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。

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。

利息收入

- 經計及未償還本金額及適用實際利率後，孳展客戶的利息收入按時間比例基準隨時間確認。
- 金融資產其他利息收入以實際利率法確認。就按攤銷成本計量而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，如屬有信貸減值的金融資產則應用於攤銷成本(即賬面總值扣除虧損撥備)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

外幣換算

本集團旗下各實體的財務報表中所載項目，用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以港元(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。因重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所致之匯兌收益及虧損於損益表確認，惟重新換算非貨幣項目所產生之匯兌收益及虧損直接於權益確認，於有關情況下，收益或虧損亦直接於權益確認。

功能貨幣與呈列貨幣不同之所有集團實體之業績及財務狀況(「境外業務」)以下列方式換算為呈列貨幣：

- 各財務狀況表呈列之資產及負債按於呈報期結算日之收市利率換算。
- 各損益及其他全面收入表之收入及開支按平均匯率換算。
- 因上述換算產生之所有匯兌差額及組成本集團於境外業務之淨投資一部分之貨幣項目所產生之匯兌差額確認為權益之獨立部分。

非金融資產之減值

於各呈報期結算日，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。倘有任何此類跡象，則根據其公平值減出售成本及在用價值的較高者估計資產的可收回金額。倘無法估計任何個別資產的可收回金額，則本集團估計獨立產生現金流動的最小資產組別(即現金產生單位)的可收回金額。

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。

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

借款成本

直接歸屬於收購、建造或生產合資格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，即需要相當長時間方可用作擬定用途或出售之資產)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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

租賃(續)

自二零一九年一月一日起適用(續)

作為承租人(續)

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借貸利率。

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

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

作為出租人

本集團於租賃開始日期將各租賃分類為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉讓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與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號終止確認及減值規定應用於經營租賃應收款項。

於二零一九年一月一日前適用

當租賃條款將租賃所有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該等租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

作為出租人

融資租賃項下之應收承租人款項按本集團於租賃之淨投資金額作應收款項入賬。融資租賃收入分配至會計期間，以反映本集團有關租賃未償還淨投資之固定定期回報率。

作為承租人

經營租賃項下之應付租金於相關租期內以直線法計入損益表。

租賃優惠於損益表確認為協定作租賃資產用途之淨代價之組成部分。或然租金於其產生之會計期間確認為開支。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

2. 主要會計政策(續)

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福利的成本，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基數法計算及貼現至現值，並扣除任何有關資產之公平值，包括該等退休計劃福利。

以股份為基礎付款交易

權益結算以股份為基礎交易

向僱員及提供類似服務之其他人士作出之權益結算以股份為基礎交易乃按股本工具於授出日期之公平值計量。

權益結算以股份為基礎付款於授出日期釐定之公平值於歸屬期內以直線法根據本集團估計最終將予歸屬之股本工具支銷，並相應增加權益(購股權儲備)。於呈報期結算日，本集團修訂其對預期將歸屬之股本工具數目。原先估計之修訂影響(如有)於綜合損及其他全面收入表確認，致使累計開支反映經修訂估計，並相應調整購股權儲備。

當購股權獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉讓至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，先前於購股權儲備確認之金額將轉讓至保留盈利。

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。所得稅乃採用截至報告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報告期末的一切臨時差額計提撥備。然而，首次確認商譽或交易時不影響合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結算日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，惟本集團控制臨時差額撥回時機則作別論，而臨時差額可能在可見將來不會撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一九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

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、本集團對收購事項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，計算現有且賦予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。

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。此舉包括將嵌入式衍生工具自被收購方所訂立之主合約中分離。

倘業務合併分階段進行，則先前持有之股權將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。

收購方所轉讓之任何或然代價將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，公平值變動將於損益表確認。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超出已收購可識別資產淨值及已承擔可識別負債淨額之本集團先前所持被收購方股權總額。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，將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將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

截至二零一九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) 為本集團及本集團控股公司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) 該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就僱員福利而設的離職後福利計劃。倘本集團本身便是該計劃，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屬集團部分的任何成員公司。

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) 該人士的子女及配偶或家屬；
- (b) 該人士的配偶或家屬的子女；及
- (c) 該人士或該人士的配偶或家屬之受養人。

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

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，則非個別重者可予綜合。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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相關期間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：

香港會計準則第1號及第8號修訂本	重大之定義 ¹
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及第9號修訂本	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第3號修訂本	業務之定義 ²
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 ³

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 對於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期初或之後進行之收購事項生效

³ 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。

4. 重要會計估計及判斷

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

估計不明朗因素之主要來源

應收貸款及利息、應收承兌票據以及按攤銷成本計量之債務投資之預期信貸虧損撥備

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

本集團應收貸款及利息、應收承兌票據以及按攤銷成本計量之債務投資之預期信貸虧損計算乃根據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結算日之前瞻性估計(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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之應收貸款及利息、應收承兌票據以及按攤銷成本計量之債務投資之賬面值分別為87,122,000港元(二零一八年：116,758,000港元)、173,409,000港元(二零一八年：無)及39,737,000港元(二零一八年：66,769,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，已分別就本集團之應收貸款及利息以及應收承兌票據確認減值虧損淨額7,795,000港元(二零一八年：5,912,000港元)及3,184,000港元(二零一八年：無)，並於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日並無對本集團之按攤銷成本計量之債務投資作出特定減值。有關本集團之應收貸款及利息以及按攤銷成本計量之債務投資之進一步詳情，包括用作計算減值之主要假設及輸入數據，分別載於財務報表附註17、19及34。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

4. 重要會計估計及判斷(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

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返還之資本化作出。

5. 收益、其他收入及收益

本集團之收益、其他收入及收益之分析如下：

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益			
費用及佣金收入	(a)	713	—
出售按公平值計入損益表之金融資產之(虧損)收益淨額	(b)	(42,986)	10,624
來自以下各項之利息收入：			
— 孖展客戶		747	—
— 應收貸款		14,146	15,253
— 按攤銷成本計量之債務投資		12,401	447
		27,294	15,700
來自以下各項之股息收入：			
— 按公平值計入損益表之金融資產		8,530	28,347
租金收入總額		12,267	11,287
		5,818	65,958

附註：

- (a) 所有費用及佣金收入於單一時間點確認。
- (b) 該金額指出售按公平值計入損益表之金融資產所得款項667,804,000港元(二零一八年：119,546,000港元)減已出售投資之相關成本及賬面值710,790,000港元(二零一八年：108,922,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

5. 收益、其他收入及收益(續)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 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		231	264
— 來自 Liberty 附屬公司之前股東之其他應收款項		297	—
— 應收承兌票據		2,135	—
		2,663	264
出售一間附屬公司之收益	29	385	—
出售物業及設備之收益		120	—
實物分派一間聯營公司之股份之收益		—	139
實物分派一項按公平值計入損益表之金融資產之股份之收益		—	6,072
按公平值計入損益表之金融資產之公平值收益淨額		47,364	—
投資物業之公平值收益淨額	15	—	24,918
匯兌收益之淨額		—	118
其他		359	125
		48,228	31,372
		50,891	31,636

6. 分類資料

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類及計量分類溢利，用以分配資源及評估表現。

於本年度，本集團重組其內部呈報結構，致使可呈報分類組成出現變動。放債業務由財務管理分拆作為一個獨立分類。為符合本年度之呈列方式，過往年度之分類披露資料已經重新呈列。

本集團之可呈報及經營分類如下：

- (a) 財務管理分類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；
- (b) 物業租賃分類包括租賃由本集團直接擁有之物業租賃以獲取租金收入及／或潛在資本增值；
- (c) 金融服務 — 放債分類由放貸活動產生利息收入；及
- (d) 金融服務 — 經紀及相關服務分類從事證券交易、期貨合約交易及資產管理服務。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類收益及業績

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分之收益及業績分析。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	財務管理 千港元	物業租賃 千港元	金融服務 — 放債 千港元	金融服務 — 經紀及 相關服務 千港元	綜合 千港元
收益	(22,055)	12,267	14,146	1,460	5,818
其他收入及收益	49,557	—	—	4	49,561
分類收益	<u>27,502</u>	<u>12,267</u>	<u>14,146</u>	<u>1,464</u>	<u>55,379</u>
分類溢利(虧損)	<u>24,366</u>	<u>(4,725)</u>	<u>8,423</u>	<u>(1,048)</u>	27,016
未分配其他收入及收益					1,330
優價購買附屬公司之收益					8,260
公司及未分配開支淨額					<u>(15,531)</u>
本年度溢利					<u>21,075</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	金融服務 — 放債 千港元	可呈報 分類總計 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
收益	39,418	43,771	11,287	15,253	109,729	(43,771)	65,958
其他收入及收益	6,688	54,180	24,946	2	85,816	(54,180)	31,636
分類收益	<u>46,106</u>	<u>97,951</u>	<u>36,233</u>	<u>15,255</u>	<u>195,545</u>	<u>(97,951)</u>	<u>97,594</u>
分類溢利	<u>55,655</u>	<u>82,155</u>	<u>26,986</u>	<u>3,683</u>	<u>168,479</u>	<u>(54,107)</u>	114,372
公司及未分配開支淨額							<u>(5,192)</u>
本年度溢利							<u>109,180</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

分類收益包括來自財務管理、物業租賃、金融服務 — 放債及金融服務 — 經紀及相關服務營運之收益。此外，主要營運決策者亦將其他收入及收益視作為分類收益。

可呈報及經營分類之會計政策與附註2本集團之會計政策相同。分類業績指各分類於未分配若干其他收入及收益、若干融資成本及中央企業開支之情況下賺取之溢利或產生之虧損。此為就分配資源及評估表現向主要營運決策者報告之方式。

附註：

物業投資分類活動乃透過本集團一間聯營公司進行。因此，計算本集團之綜合收益及收入以及截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合溢利時，並無計及該可呈報分類之全部收益及收入以及本年度有關不屬於本集團之溢利。

分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類劃分之資產及負債分析。

於二零一九年十二月三十一日

	財務管理 千港元	物業租賃 千港元	金融服務 — 放債 千港元	金融服務 — 經紀及相關 服務 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產	<u>719,245</u>	<u>459,020</u>	<u>87,122</u>	<u>482,120</u>	<u>292,950</u>	<u>2,040,457</u>
負債	<u>(5,715)</u>	<u>(7,415)</u>	<u>(386)</u>	<u>(58,974)</u>	<u>(191,279)</u>	<u>(263,769)</u>

於二零一八年十二月三十一日

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	金融服務 — 放債 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資產	<u>888,045</u>	<u>—</u>	<u>469,890</u>	<u>116,760</u>	<u>172,150</u>	<u>1,646,845</u>
負債	<u>(29)</u>	<u>—</u>	<u>(3,803)</u>	<u>(42)</u>	<u>(10,592)</u>	<u>(14,466)</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

分類資產及負債(續)

就監控分類表現及於分類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類。
- 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類。

其他分類資料

截至二零一九年十二月三十一日止年度

納入分類溢利或分類資產計量
之款項：

	財務管理 千港元	物業租賃 千港元	金融服務一 放債 千港元	金融服務一 經紀及 相關服務 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
資本開支	—	—	—	173,815	9,047	182,862
計入其他收入及收益之利息收入	2,135	—	—	4	524	2,663
利息開支	181	815	—	—	103	1,099
應收貸款之減值虧損	—	—	1,883	—	—	1,883
應收承兌票據之減值虧損	3,184	—	—	—	—	3,184
出售一間附屬公司之收益	—	—	—	—	385	385
物業及設備以及使用權資產折舊	—	78	—	263	1,613	1,954
	<u>—</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>263</u>	<u>1,613</u>	<u>1,954</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度(經重列)

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	金融服務 — 放債 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
納入分類溢利或分類資產計量 之款項：						
應佔一間聯營公司溢利	—	28,048	—	—	—	28,048
資本開支	—	—	—	—	842	842
計入其他收入及收益之利息收入	262	—	—	2	—	264
利息開支	440	—	—	—	—	440
應收貸款之減值虧損	—	—	—	5,912	—	5,912
物業及設備折舊	—	—	78	—	234	312
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>234</u>	<u>312</u>

地域資料

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

有關主要客戶之資料

個別佔本集團截至二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶 A*	8,160	—
客戶 B^	4,078	—
客戶 C^	3,787	3,520
客戶 D*	2,915	—
客戶 E^	—	3,738
客戶 F*	—	3,468
客戶 G*	—	2,959
	<u>—</u>	<u>2,959</u>

* 歸屬於金融服務 — 放債分類

^ 歸屬於物業租賃分類

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

7. 其他開支

按公平值計入損益表之金融資產之公平值虧損淨額
投資物業之公平值虧損淨額(附註15)

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
—	2,110
6,300	—
6,300	2,110

8. 融資成本

計息貸款利息
租賃負債推算利息

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
996	440
103	—
1,099	440

9. 除稅前溢利

此乃經扣除(計入)下列各項計算：

僱員福利開支(包括董事酬金)
薪酬及其他福利
退休福利計劃供款

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
10,351	15,761
210	298
10,561	16,059
1,350	1,648
621	640
385	(118)
264	1,135

核數師酬金
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)
匯兌虧損(收益)淨額
有關租賃物業之租賃付款

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支(抵免)

利得稅稅率兩級制自二零一八年四月一日起已予實施，據此，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，而從香港產生超過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。

截至二零一九年及二零一八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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項		
香港利得稅		
本年度	59	19
過往年度撥備不足(超額撥備)	17	(30)
	<u>76</u>	<u>(11)</u>
遞延稅項		
暫時差異產生及撥回(附註25)	6,886	(18,803)
	<u>6,962</u>	<u>(18,814)</u>

所得稅開支(抵免)之對賬

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	<u>28,037</u>	<u>90,366</u>
按適用稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算之所得稅	4,626	14,910
兩級制利得稅稅率制度之影響	(49)	(19)
額外須繳稅之收入	—	38
一間聯營公司應佔溢利	—	(4,628)
不獲扣稅之支出	12,379	2,030
免稅收益	(7,322)	(17,920)
尚未確認之稅務虧損	2,216	7,088
尚未確認之暫時差額	(695)	—
動用過往尚未確認之稅務虧損	(5,407)	(1,040)
過往年度撥備不足(超額撥備)	17	(30)
於實物分派一項按公平值計入損益表之金融資產後撥回遞延稅項	—	(19,067)
其他	1,197	(176)
	<u>6,962</u>	<u>(18,814)</u>
本年度所得稅開支(抵免)	<u>6,962</u>	<u>(18,814)</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九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：

已付或應付各十四名(二零一八年：九名)董事之酬金如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

11. 董事、最高行政人員及僱員酬金(續)

(i) 董事及最高行政人員酬金：(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	董事袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
執行董事：					
張松橋(附註(b))	—	—	—	—	—
袁永誠(附註(c))	—	—	1,500	2	1,502
林曉露	—	2,174	1,350	18	3,542
張慶新(附註(c))	—	2,008	—	—	2,008
梁啟康	—	1,555	750	18	2,323
非執行董事：					
李嘉士(附註(d))	1,100	—	—	—	1,100
獨立非執行董事：					
陸宇經(附註(f))	500	—	—	—	500
吳國富(附註(f))	275	—	—	—	275
梁宇銘(附註(f))	275	—	—	—	275
	<u>2,150</u>	<u>5,737</u>	<u>3,600</u>	<u>38</u>	<u>11,525</u>

附註：

- (a) 於二零一九年四月三十日，張嘉儀女士及曾穎敏女士獲委任為本公司執行董事。
- (b) 於二零一九年四月三十日，張松橋先生辭任本公司執行董事兼主席。
- (c) 於二零一九年四月三十日，袁永誠先生及張慶新先生辭任本公司執行董事。
- (d) 於二零一九年四月三十日，李嘉士先生辭任本公司非執行董事。
- (e) 於二零一九年四月三十日，陳仕鴻先生、夏其才先生及鄭啟成先生獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (f) 於二零一九年四月三十日，陸宇經先生、吳國富先生及梁宇銘先生辭任本公司獨立非執行董事。

兩個年度內均無訂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，截至二零一九年及二零一八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利誘或作為離任報償。

綜合財務報表附註

截至二零一九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)

(ii) 僱員薪酬：

本集團五名最高薪個別人士包括本公司三名(二零一八年：四名)董事。其薪酬之詳情載於上文附註11(i)。

本年度餘下兩名(二零一八年：一名)最高薪個別人士之薪酬載列如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
薪金、津貼及實物利益	2,900	1,072
酌情花紅	—	560
退休福利計劃供款	26	18
	<u>2,926</u>	<u>1,650</u>

薪酬在下列範圍之個別人士如下：

	二零一九年 僱員人數	二零一八年 僱員人數
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	—
1,500,000 港元至 2,000,000 港元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

截至二零一九年及二零一八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利誘或作為離任報償。

12. 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中期股息以實物分派	—	1,460,098
	<u>—</u>	<u>1,460,098</u>

董事會已議決不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一八年：無)。除下文所詳述之實物分派外，二零一九年及二零一八年財政年度並無以現金形式宣派中期股息。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

12. 股息(續)

於二零一八年八月二十四日，董事會宣派按於二零一八年九月十一日名列本公司股東名冊內之股東每持有2,000股本公司股份獲分派11股港通控股有限公司(「港通」)股份為基準，向合資格股東按其當時在本公司各自的持股比例，以實物分派本集團持有的51,179,018股港通股份(其為一項按公平值計入損益表之金融資產)作為中期股息(「港通實物分派」)。於總數為53,009,708股港通股份中，51,179,018股港通股份之公平值約668,398,000港元已分派，及餘下1,830,690股未分派港通股份於二零一八年十二月三十一日之公平值約21,309,000港元仍為按公平值計入損益表之金融資產。港通實物分派於二零一八年九月十九日完成。

於二零一八年十月三十日，董事會宣派按於二零一八年十一月十五日名列本公司股東名冊內之股東每持有1,500股本公司股份獲分派44股其聯營公司渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)股份為基準，向合資格股東按其當時在本公司各自的持股比例，以實物分派渝太地產已發行股本約34.14%作為中期股息(「渝太地產實物分派」)。由本集團持有總數為273,000,000股渝太地產股份之公平值約791,700,000港元已分派。渝太地產實物分派於二零一八年十一月二十三日完成。

13. 每股盈利

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

由於本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之已發行普通股並無潛在攤薄影響，故並無就截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

盈利

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
用作計算每股基本及攤薄盈利之本公司股權持有人應佔本年度溢利	<u>22,312</u>	<u>109,180</u>

股份數目

	二零一九年	二零一八年
用作計算每股基本及攤薄盈利之年內已發行普通股加權平均數	<u>9,305,276,756</u>	<u>9,305,276,756</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九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	使用權資產— 土地及樓宇 千港元	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	總計 千港元
賬面值對賬—截至二零一八年 十二月三十一日止年度							
於二零一八年一月一日	—	—	44	304	186	101	635
添置	—	—	585	257	—	—	842
撇銷	—	—	—	(3)	—	—	(3)
折舊	—	—	(59)	(78)	(74)	(101)	(312)
於二零一八年十二月三十一日	—	—	570	480	112	—	1,162
賬面值對賬—截至二零一九年 十二月三十一日止年度							
於二零一九年一月一日	—	—	570	480	112	—	1,162
收購附屬公司(附註30)	—	171,400	4,073	323	2,542	—	178,338
添置	4,137	—	—	—	387	—	4,524
出售	—	—	(517)	(240)	(103)	—	(860)
折舊	(1,379)	(218)	(181)	(85)	(91)	—	(1,954)
於二零一九年十二月三十一日	2,758	171,182	3,945	478	2,847	—	181,210
於二零一八年十二月三十一日							
成本	—	—	690	674	432	3,768	5,564
累計折舊	—	—	(120)	(194)	(320)	(3,768)	(4,402)
於二零一八年十二月三十一日	—	—	570	480	112	—	1,162
於二零一九年十二月三十一日							
成本	4,137	171,400	4,179	554	2,929	—	183,199
累計折舊	(1,379)	(218)	(234)	(76)	(82)	—	(1,989)
於二零一九年十二月三十一日	2,758	171,182	3,945	478	2,847	—	181,210

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

14. 物業及設備(續)

本集團就其日常營運租賃辦公室物業，租期分別為2年及50年。

本集團於年內確認以下款項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租賃付款：		
短期租賃	264	—
經營租賃付款	—	1,135
於損益表確認之開支	<u>264</u>	<u>1,135</u>
租賃現金流出總額	<u>1,704</u>	<u>1,135</u>

於二零一八年十二月三十一日

本集團應按以下方式支付不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款總額：

	千港元
一年內	960
第二至第五年內(包括首尾兩年)	<u>2,099</u>
	<u>3,059</u>

香港土地及樓宇之物業權益 — 租賃作其自身用途(包括全部或部分不可分割之相關土地) 171,182,000 港元(二零一八年：無)乃由本集團(作為登記擁有人)持有。本集團已透過預先作出一次性付款(可能由按揭撥付)向前登記擁有人收購該等物業權益。除政府其後將收取之可變款項定期經參考應課差餉租值後予以審閱外，概無根據土地租賃條款作出持續付款。於有關期間結算日，餘下租期約為41年。

15. 投資物業

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
公平值			
於呈報期初		464,000	437,300
添置		—	1,782
公平值虧損淨額	7	(6,300)	—
公平值收益淨額	5	—	24,918
於呈報期結算日		<u>457,700</u>	<u>464,000</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

於呈報期結算日，投資物業**457,700,000**港元(二零一八年：**464,000,000**港元)乃於餘下租期為**40**至**849**年(二零一八年：**41**至**850**年)之主租賃項下持有。

本集團於二零一九年十二月三十一日之投資物業包括位於香港之兩個(二零一八年：兩個)商業物業、三個(二零一八年：三個)工業物業及四個(二零一八年：四個)住宅物業。本公司董事確定投資物業包括三類資產，即商業物業、工業物業及住宅物業，乃根據各項物業的性質、特徵及風險分類。

有關香港投資物業之物業權益(包括全部或部分不可分割之相關土地)**457,700,000**港元(二零一八年：**464,000,000**港元)乃由本集團(作為登記擁有人)持有。本集團已透過預先作出一次性付款(可能由按揭撥付)向前登記擁有人收購該等物業權益。除政府其後將收取之可變款項定期經參考應課差餉租值後予以審閱外，概無根據土地租賃條款作出持續付款。

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」)於二零一九年十二月三十一日重估為**457,700,000**港元，該公司為香港財經分析師學會有限公司會員。

本集團於呈報期結算日總賬面值為**313,200,000**港元(二零一八年：**130,300,000**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24)。

租賃安排 — 作為出租人

本集團根據經營租賃向第三方出租其若干投資物業，初步不可撤銷租期為**6**個月至**2**年。該租賃不包括購買或終止權。然而，若干租賃為承租人提供於租期完結時延長**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，惟因本集團之舉措、疏忽、遺漏或不作為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。

以下為將自租賃投資物業收取之未貼現租賃付款之到期日分析。

於二零一九年十二月三十一日

	千港元
第一年	11,664
第二年	8,957
第三年	4,840
第四年	4,200
第五年	4,200
第五年後	350
	<hr/>
將收取之未貼現租賃付款	34,211

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

租賃安排 — 作為出租人(續)

投資物業之不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃應收款項總額如下：

於二零一八年十二月三十一日	千港元
一年內	9,137
第二至第五年內(包括首尾兩年)	8,091
	<u>17,228</u>

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：

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

	於二零一八年十二月三十一日 公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第二層級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級) 千港元	
為以下物業作經常性公平值 計量：				
商業物業	—	—	315,000	315,000
工業物業	—	58,000	—	58,000
住宅物業	—	91,000	—	91,000
	<u>—</u>	<u>149,000</u>	<u>315,000</u>	<u>464,000</u>

年內，第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零一九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：

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日的賬面值
投資物業的公平值虧損淨額

於二零一九年十二月三十一日的賬面值

商業物業
千港元

315,000
(1,800)

313,200

第二層級公平值計量所用之估值方法及輸入數據說明

於呈報期結算日，獨立專業合資格估值師瑞豐已使用直接比較法按市值重新估值投資物業。

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
於二零一九年十二月三十一日			
商業物業	收入資本化法	市場租金(每平方呎)	每月40港元
		市場收益率	2.50%
	直接比較法	價格(每平方呎)	19,700港元
於二零一八年十二月三十一日			
商業物業	收入資本化法	市場租金(每平方呎)	每月43港元
		市場收益率	2.65%
	直接比較法	價格(每平方呎)	20,100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返還之資本化。公平值之計量與市場租金成正比關係，而與市場收益率呈反比關係。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

16. 無形資產

賬面值對賬

於二零一九年一月一日
添置 — 收購附屬公司(附註30)

於二零一九年十二月三十一日

於二零一九年十二月三十一日
成本
累計減值虧損

賬面淨值

交易權及牌照
千港元

—
6,500

6,500

6,500

6,500

無形資產減值測試

於二零一九年十二月十二日，本集團之交易權及牌照由瑞豐以市場法項下之直接銷售比較法進行估值，而瑞豐為香港財經分析師學會成員。瑞豐與本集團並無關連，且於評估類似交易權及牌照方面具有合適資格及近期經驗。

於估計本集團交易權及牌照的公平值時，本集團管理層會於可得範圍內使用市場可觀察數據。於缺乏第一層級輸入數據之情況下，本集團管理層委聘第三方合資格估值師對本集團之無形資產進行估值。於各報告期末，本集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立及釐定合適之估值技術及輸入數據以進行第三層級公平值計量。本集團管理層將首先考慮及採用第二層級輸入數據，其中輸入數據可從活躍市場中之可觀察報價所得。當缺乏第二層級輸入數據時，本集團管理層將採用包括第三層級輸入數據之估值方法。倘資產公平值有重大變動，則變動原因將向本公司管理層報告。評估交易權及牌照所使用之主要不可觀察輸入數據之一為銷售或要約價格。銷售或要約價格之增加／減少將導致交易權及牌照之公平值計量增加／減少相同百分比。

於二零一九年十二月三十一日，交易權及牌照分類為公平值等級之第三層級。截至二零一九年十二月三十一日止年度，概無就交易權及牌照確認減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

17. 按攤銷成本計量之債務投資

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
優先票據	(a)	31,852	66,769
永久優先票據	(b)	7,885	—
		<u>39,737</u>	<u>66,769</u>

附註：

- (a) 於二零一九年十一月，本集團收購總代價為4,041,000美元(相當於31,657,000港元)由一系列獨立第三方發行之優先票據。於呈報期結算日，該等優先票據按年利率介乎5.75%至8.70%(二零一八年：介乎7.875%至8.5%)計息，每年繳付利息，並將於29個月至54個月後到期(二零一八年：26個月至42個月)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團出售利息約72,447,000港元(二零一八年：無)按攤銷成本計量之債務投資，原因為其不再符合本集團之投資策略。出售按攤銷成本計量之債務投資之收益11,482,000港元已於年內確認，並計入綜合損益及其他全面收入表。

- (b) 於二零一九年十一月，本集團收購代價為1,000,000美元(相當於約7,834,000港元)由一名獨立第三方發行之永久優先票據。該等優先票據按年利率7.75%計息，並每半年繳付利息。

18. 其他資產

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

於二零一八年十二月三十一日，其他資產指皇朝會有限公司發行之債券(「皇朝會債券」)，已於二零一九年五月出售(附註29)。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易款項			
證券經紀業務產生之應收貿易款項			
— 現金客戶		4	—
— 孖展客戶	(b)	247,719	—
— 香港結算有限公司(「香港結算」)	(c)	3	—
期貨合約買賣業務產生之應收期貨結算所之貿易款項		5,554	—
	(a)	253,280	—
應收租金			
		320	—
應收貸款及利息			
應收獨立第三方之貸款及利息			
減：虧損撥備	34	94,917 (7,795)	122,670 (5,912)
	(d)	87,122	116,758
其他應收款項			
於證券經紀之存款			
	(e)	77	—
來自 Liberty 附屬公司之前股東之其他應收款項			
	(f)	51,803	—
應收承兌票據			
	(g)	173,409	—
預付款項			
		1,587	4,686
按金			
		1,378	1,525
其他應收款項			
		830	4,221
		229,084	10,432
		569,806	127,190
減：非即期部分			
應收貸款及利息			
		(995)	(94,084)
其他應收款項			
		(173,769)	(3,787)
		(174,764)	(97,871)
即期部分			
		395,042	29,319

有關本集團面對之信貸風險及應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項之資料載於綜合財務報表附註 34。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

19. 應收貿易款項、應收貸款及其他應收款項

附註：

- (a) 因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。倘本集團目前有可依法強制執行權利抵銷結餘；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。詳情載於綜合財務報表附註36。
- (b) 應收孖展客戶之貿易款項須按要求償還，並以截至二零一九年十二月三十一日止年度之年利率介乎12%至24%（二零一八年：無）計息。貸款以總公平值約1,669,597,000港元（二零一八年：無）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。截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無向本公司董事或附屬公司董事授出孖展貸款。
- (c) 在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) 應收貸款指本集團放債業務產生之應收款項，並按攤銷成本列賬。

於報告期末，應收貸款與四名（二零一八年：三名）新客户及兩名（二零一八年：一名）現有客戶有關。應收貸款包括授予獨立第三方之固定利率貸款墊款約25,282,000港元（二零一八年：無），有關款項以若干抵押品抵押及個人擔保方式取得，按年利率介乎15%至24%（二零一八年：無）計息，本集團放債業務之合約貸款期介乎12個月至14個月（二零一八年：無）。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61,840,000港元（二零一八年：116,758,000港元），有關款項為無抵押，按年利率介乎5%至24%（二零一八年：5%至17%）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9個月至2年（二零一八年：8個月至3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。於二零一九年十二月三十一日，已就應收貸款確認減值虧損撥備7,795,000港元（二零一八年：5,912,000港元）。詳情載於綜合財務報表附註34。

- (e) 於證券經紀之存款指存於經紀公司作證券買賣之資金。
- (f) 該款項屬非貿易性質、無抵押、按年利率7%計息，並須於二零二零年一月償還。該等到期款項之賬面值與其公平值相若。該款項已於二零二零年一月悉數償還。
- (g) 於二零一九年九月三十日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售按公平值計入損益表之金融資產之100,000,000股普通股，代價為200,000,000港元，其中10,000,000港元須以現金償付，及190,000,000港元須以發行本金額為190,000,000港元並於二零二一年六月三十日到期之零票息承兌票據償付。出售事項已於同日完成並產生出售按公平值計入損益表之金融資產之虧損約4,542,000港元，有關款項已計入本年度之損益表。於發行日期（二零一九年九月三十日），應收承兌票據之公平值約為174,458,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團已就應收承兌票據分別確認利息收入2,135,000港元及減值虧損淨額3,184,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

20. 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

二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
505,618	818,481

於呈報期結算日，概無投資超過本集團總資產10%。

21. 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。銀行結存及存款均存於信譽可靠、近期無拖欠記錄之銀行。

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別客戶及其他機構之相應賬款(附註22)。

22. 應付貿易款項及其他應付款項

應付貿易款項

證券經紀業務產生之應付貿易款項

— 現金客戶

— 孖展客戶

— 香港結算

期權經紀業務產生之應付貿易款項

期貨合約買賣業務產生之應付貿易款項

附註

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
	1,669	—
	8,451	—
	40,420	—
	212	—
	6,824	—
	57,576	—
	4,111	11,128
	3,494	2,443
	7,605	13,571
	(1,944)	(2,477)
	5,661	11,094
	63,237	11,094

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

22. 應付貿易款項及其他應付款項(續)

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。因本公司董事認為賬齡分析不因經紀業務性質而賦予額外價值，故賬齡分析不予披露。

於進行受規管活動之買賣過程中，合共44,402,000港元(二零一八年：無)之代客戶收取及持有之信託及獨立銀行結存計入應付貿易款項(附註21)。

- (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。

23. 租賃負債

於二零一九年十二月三十一日，所應用之加權平均貼現率為每年4.57%。

租賃負債之承擔及現值：

應付款項：

一年內
第二至第五年內(包括頭尾兩年)

減：未來融資費用

租賃負債總額

租賃付款 二零一九年 千港元	租賃付款現值 二零一九年 千港元
2,160	2,084
720	716
2,880	2,800
(80)	
2,800	

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

24. 計息貸款

須按要求償還之已抵押銀行貸款

二零一九年
千港元

二零一八年
千港元

186,875

—

本集團計息貸款之利率範圍如下：

利率

一個月香港銀行同業拆息*

二零一九年

二零一八年

加 1.7% / 每年

不適用

* 香港銀行同業拆息

於呈報期結算日，儘管董事預期銀行將不行使其要求還款之權利，惟銀行貸款之其中一條條款給予銀行凌駕一切以要求還款之權利，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作抵押，賬面值約為313,200,000港元，而本公司已提供公司擔保187,500,000港元。

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：

一年內
第二年內
第三至第五年內

二零一九年
千港元

二零一八年
千港元

7,500

—

7,500

—

171,875

—

186,875

—

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

25. 遞延稅項

本集遞延稅項狀況於年內之變動如下：

	按公平值計入 損益表之金融 資產之未變現 (收益)虧損 千港元	折舊撥備 千港元	無形資產之 集體減值 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	(20,306)	(957)	—	1,565	(19,698)
年內於損益表計入(扣除)(附註10)	19,106	(416)	—	113	18,803
於二零一八年十二月三十一日	(1,200)	(1,373)	—	1,678	(895)
收購附屬公司(附註30)	—	—	(1,073)	—	(1,073)
年內於損益表(扣除)計入(附註10)	(7,198)	(2,050)	—	2,362	(6,886)
於二零一九年十二月三十一日	(8,398)	(3,423)	(1,073)	4,040	(8,854)

於呈報期結算日確認之遞延稅項資產(負債)如下：

	資產		負債	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按公平值計入損益表之 金融資產之未變現收益	—	—	(8,398)	(1,200)
折舊撥備	—	—	(3,423)	(1,373)
無形資產之集體減值	—	—	(1,073)	—
稅項虧損	4,040	1,678	—	—
遞延稅項資產(負債)	4,040	1,678	(12,894)	(2,573)
抵銷	(4,040)	(1,678)	4,040	1,678
遞延稅項負債淨額	—	—	(8,854)	(895)

於呈報期結算日，本集團未使用稅項虧損產生之未確認暫時差額約為1,245,698,000港元(二零一八年：1,201,700,000港元)。本集團可運用未來溢利之裨益，惟由於其難預測，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期滿。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

26. 股本

	股份數目	股本 千港元
每股面值0.01港元(二零一八年：0.01港元)之普通股		
法定：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足股本：		
於二零一八年一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日	<u>9,305,276,756</u>	<u>93,053</u>

27. 購股權

於二零一五年五月二十一日，本公司採納購股權計劃（「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）已獲納入計劃下之合資格參與者。根據計劃可發行合共**930,527,675**股股份，佔本公司於呈報期結算日之已發行股本之**10%**。各參與者不得於任何**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，購股權須於授出購股權日期起計不多於十年內結束，惟須遵守計劃所載提早終止條文。新計劃有效期至二零二五年五月二十日止。自採納計劃起，概無根據計劃授出任何購股權。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

28. 其他現金流動資料

本集團融資活動所得負債之變動詳情如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	計息貸款 千港元	應付股息 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	7,500	—	7,500
二零一七年應付末期股息	—	18,611	18,611
利息開支	443	—	443
融資活動現金流入(流出)：			
已籌集之新計息貸款	10,000	—	10,000
償還計息貸款	(17,500)	—	(17,500)
結清應付股息	—	(18,611)	(18,611)
已收利息	(443)	—	(443)
於二零一八年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

29. 出售一間附屬公司

於二零一九年五月，本公司之全資附屬公司Joywell Holdings Limited與一名第三方訂立買賣協議，以出售其於Aquatic Assets Limited(「Aquatic」)之全部股權，該公司於英屬處女群島註冊成立，總代價為745,000港元。Aquatic於出售時之主要業務為持有賬面值為360,000港元之皇朝會債券。出售事項已於二零一九年五月完成。

	Aquatic 千港元
已出售資產淨值	
其他資產	360
出售一間附屬公司之收益	385
代價	745
已收取現金代價及出售一間附屬公司之現金流入淨額	745

30. 收購附屬公司

於二零一九年五月，全資附屬公司Planetree Cayman Limited(「Planetree Cayman」)與於開曼群島註冊成立之Liberty Capital Limited(「Liberty」)訂立有條件認購協議，以認購2,000股Liberty股份(「Liberty收購事項」)，佔Liberty經擴大股本約52.63%，現金代價為270,000,000港元，其中50,000,000港元已根據有條件認購協議由本集團支付作可退回按金。Liberty集團之主要業務為提供證券交易(第1類)、期貨合約交易(第2類)及提供資產管理(第9類)。收購事項已於二零一九年十二月十二日完成。於交易完成後，Liberty成為本公司之非全資附屬公司。

已轉讓代價並不包括交易成本約2,523,000港元，且該成本已計入綜合損益及其他全面收入表中之行政開支。

於業務合併完成後，本公司因按公平值計量其於Liberty集團持有之52.63%股權而確認優價購買之收益8,260,000港元。該收益於年內計入綜合損益及其他全面收入表。董事認為，優價購買之收益主要由於在該代價乃經參考Liberty集團於二零一九年五月之最新資產淨值加上約2%溢價後釐定之情況下，Liberty集團資產淨值增加所致。

就已收購附屬公司而言，已收購應收貿易款項及其他應收款項之公平值包括公平值約為54,958,000港元之應收貿易款項及其他應收款項。應收貿易款項之合約總金額約為54,958,000港元。概無對該等應收款項作出減值，且預期將悉數收取合約金額。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

30. 收購附屬公司(續)

下文概述於收購日期已付代價以及已收購資產及已承擔負債之金額：

	千港元
代價	
已付按金	50,000
現金	220,000
	<u>270,000</u>
已收購可識別資產及已承擔負債之已確認金額	
物業及設備(附註14)	178,338
無形資產(附註16)	6,500
其他資產	3,230
應收貿易款項及其他應收款項	54,958
按公平值計入損益表之金融資產	47,605
銀行結存 — 信託及獨立賬戶	18,660
銀行結存及現金	242,348
應付貿易款項及其他應付款項	(21,872)
遞延稅項負債(附註25)	(1,073)
	<u>528,694</u>
可識別資產淨值總額	528,694
非控股權益	(250,434)
收購事項優價購買之收益	(8,260)
	<u>270,000</u>
Liberty 收購事項產生之現金流入淨額	
已付現金代價	(270,000)
銀行結存及現金	242,348
	<u>(27,652)</u>
現金及等同現金項目流出淨額	(27,652)

自收購事項起，已收購業務已分別為本集團之收益及虧損帶來 1,461,000 港元及 4,328,000 港元。

倘於年內生效之業務合併已於年初落實，則本集團之收益及溢利將分別為 8,347,000 港元及 6,641,000 港元。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

31. 並不導致失去控制權之附屬公司所有權權益變動

Liberty 進行之股份回購

於二零一九年十二月十三日及二零一九年十二月二十日，Liberty 已完成以下股份回購（「Liberty 回購」）：

- (i) 於二零一九年十二月十三日，Liberty 按現金代價 42,000,000 港元向一名少數股東回購 330 股普通股。該等普通股已緊隨回購後註銷；及
- (ii) 於二零一九年十二月二十日，Liberty 按現金代價 85,200,000 港元向兩名少數股東回購 670 股普通股。該等普通股已緊隨回購後註銷。

於 Liberty 回購完成後，本公司透過 Planetree Cayman 於 Liberty 集團之投票權於二零一九年十二月十三日由 52.63% 增加至 57.64%，並於二零一九年十二月二十日進一步增加至 71.43%。於 Liberty 之非控股權益入賬後，Liberty 集團之業績及財務狀況按本公司間接持有之 Liberty 普通股比例計入本集團之綜合財務報表，以本公司股權持有人應佔之 Liberty 集團 71.43% 普通股股權為限。Liberty 回購對綜合財務報表之財務影響載列如下：

	千港元
就非控股權益支付之淨代價	(127,200)
所收購非控股權益之賬面值	135,721
直接於權益確認之差額	8,521

32. 關連人士交易

除主要管理人員之薪酬外，本集團於兩個年度並無任何重大關連人士交易及結餘。

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。

33. 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。

本集團之股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股本結構。作為此項檢討之一部分，董事會考慮與各類股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股本結構。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

33. 資本管理(續)

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)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。截至二零一九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。

34. 金融工具

金融工具類別

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
金融資產			
強制性按公平值計入損益表		505,618	818,481
攤銷成本	(a)	884,612	358,156
金融負債			
攤銷成本	(b)	252,056	13,571

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)、定期存款、銀行結存 — 信託及獨立賬戶以及銀行結存及現金。
- (b) 按攤銷成本計量之金融負債包括應付貿易款項及其他應付款項以及計息貸款。

金融風險管理目標及政策

於二零一九年十二月三十一日，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

外幣風險

本集團外幣風險有限，此乃由於本集團以集團實體之功能貨幣港元進行大部分交易，及本集團之資產及負債均以港元計值。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，倘有需要，會考慮對沖重大外幣風險。

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。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

利率風險(續)

敏感性分析

管理層認為本集團因市場利率變動而就變動利率銀行結存及變動利率貸款承受之現金流利率風險不大，理由是於報告期末之銀行結存利率偏低，而變動利率貸款之結餘不多，因此並無就現金流利率風險編製敏感性分析。

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。

敏感性分析

敏感性分析已按照於報告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10%(二零一八年：10%)，而其他變數保持不變，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42,219,000港元(二零一八年：68,343,000港元)。

信貸風險

本集團之信貸風險指綜合財務狀況表內之金融資產之賬面值(已扣除減值虧損)，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。

本集團會於呈報期結算日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。

於二零一九年十二月三十一日，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35%及100%。

本集團之客戶基礎包括六名(二零一八年：無)客戶，而應收孖展客戶之貿易款項乃按常見風險特徵分類，當中最有代表性的是客戶根據合約條款償還所有到期款項之能力。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收孖展客戶之貿易款項(續)

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

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

應收貸款

管理層設有放債政策，並會持續監察信貸風險。本集團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。

於二零一九年十二月三十一日，在放債活動中，本集團應收最大借款人及五大借款人之貸款總額之信貸風險集中度分別為57%及98%(二零一八年：本集團應收最大借款人及四大借款人之貸款信貸風險集中度分別為42%及100%)。

於估計預期信貸虧損及釐定信貸風險自首次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，按照兩個內部信貸評級類別之貸款分類進行信貸風險管理。有關於二零一九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，於二零一九年十二月三十一日已作出虧損撥備7,795,000港元。

於二零一九年十二月三十一日

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收貸款(續)

於二零一八年十二月三十一日

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
良好(附註i)	<u>122,670</u>	12個月	<u>5,912</u>	<u>116,758</u>

附註：

- (i) 良好(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) 不良(信貸風險顯著增加)指貸款之信貸風險顯著增加，而全期預期信貸虧損將予確認。

賬齡分析

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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
少於1個月	11,776	92,484
4至6個月	24,012	21,144
超過12個月	<u>51,334</u>	<u>3,130</u>
於呈報期結算日	<u><u>87,122</u></u>	<u><u>116,758</u></u>

按照合約到期日編製之應收貸款賬齡分析(已扣除虧損撥備)如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
尚未逾期	<u><u>87,122</u></u>	<u><u>116,758</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收貸款(續)

於二零一九年十二月三十一日，本集團就其應收貸款確認虧損撥備7,795,000港元(二零一八年：5,912,000港元)。年內，應收貸款之虧損撥備變動概列如下。

	二零一九年			二零一八年
	12個月 預期信貸虧損	全期預期 信貸虧損	總計	12個月 預期信貸虧損
	良好 千港元	不良 千港元	千港元	良好 千港元
於呈報期初	5,912	—	5,912	—
撥備(減少)增加	(4,239)	6,991	2,752	5,912
於收回貸款時撥回撥備	(869)	—	(869)	—
於呈報期結算日	<u>804</u>	<u>6,991</u>	<u>7,795</u>	<u>5,912</u>

年內，其中一項貸款之信貸風險顯著增加，被視為須分類作不良(二零一八年：良好)，因此將就此確認全期預期信貸虧損(二零一八年：12個月預期信貸虧損)。信貸風險顯著增加指由於借款人財務表現轉壞導致違約風險增加。

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

應收承兌票據

於初步確認後，應收承兌票據乃按(i)根據香港財務報告準則第9號初步確認金額扣減(如適用)已確認累計收入(「攤銷結餘」)及(ii)根據香港財務報告準則第9號按照預期信貸虧損模型釐定之虧損撥備金額兩者中之較低者計量。

於估計預期信貸虧損及釐定信貸風險自首次確認以來是否顯著增加及應收承兌票據是否有信貸減值時，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。年內，估計技巧或所作之重大假設並無變動。因此，減值乃按12個月預期信貸虧損計量。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 金融工具(續)

金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

應收承兌票據(續)

有關於二零一九年十二月三十一日之應收承兌票據預期信貸虧損之資料概列如下。經考慮上述因素後，於二零一九年十二月三十一日已作出虧損撥備3,184,000港元。

於二零一九年十二月三十一日

內部信貸評級	賬面總值 千港元	預期信貸虧損 12個月	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
良好	176,593		3,184	173,409

於二零一九年十二月三十一日，本集團就其應收承兌票據確認虧損撥備3,184,000港元(二零一八年：無)。應收承兌票據年內之虧損撥備變動概列如下。

	12個月預期信貸虧損	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於呈報期初	—	—
撥備增加	3,184	—
於呈報期結算日	3,184	—

管理層認為並無跡象顯示並非減值之應收承兌票據將無法收回。

按攤銷成本計量之債務投資、應收租金及其他應收款項

本集團認為按攤銷成本計量之債務投資、應收租金及其他應收款項(金融機構存款除外)信貸風險偏低(基於債務人應付其短期合約現金流責任之能力強勁)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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

34. 金融工具(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認為充足之現金及等同現金項目數額，為本集團之營運提供資金並減輕現金流波動之影響。

下表載列本集團按協定償還條款之金融負債餘下合約年期，該表乃根據本集團於可被要求償還金融負債之最早日期之金融負債未折現金流編製。該表包括本金及利息現金流量。倘利率走勢為浮動利率，未折現金額來自報告期末之利率曲線。

流動資金風險表

	按要求或 少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	未折現 現金流總額 千港元	於二零一九年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零一九年					
非衍生金融負債					
應付貿易款項及其他					
應付款項	63,237	—	1,944	65,181	65,181
租賃負債	568	1,668	724	2,960	2,800
計息貸款	222,937	—	—	222,937	186,875
	<u>286,742</u>	<u>1,668</u>	<u>2,668</u>	<u>291,078</u>	<u>254,856</u>

計息貸款將按照貸款協議所載之下列時間表還款：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一年內	15,064	—
超過一年但兩年內	15,252	—
超過兩年但五年內	192,621	—
	<u>222,937</u>	<u>—</u>

	按要求或 少於三個月 千港元	三個月至 少於十二個月 千港元	一至五年 千港元	未折現 現金流總額 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零一八年					
非衍生金融負債					
應付貿易款項及其他應付款項	11,094	—	2,477	13,571	13,571

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

35. 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。

(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
	二零一九年	二零一八年		
1) 分類為按公平值計入損益表之上市股本證券投資	上市股本證券： — 香港 505,618,000 港元	上市股本證券： — 香港 818,481,000 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，且並無轉入及轉出第三層級公平值計量。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20。

(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法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。

36. 受具有抵銷安排、可強制性執行之統一淨額結算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淨額結算安排或同類協議，而不論該等金融工具是否已於本集團之綜合財務狀況表中抵銷。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

36. 受具有抵銷安排、可強制性執行之統一淨額結算及類近協議所規限之金融資產及金融負債 (續)

根據持續淨額結算，在相同結算日與香港結算抵銷應收及應付貨幣責任，而本集團實體有意按淨額基準結算。本集團具有法律上可強制執行之權利，以抵銷應於同一日期結清之應收款項及應付款項。

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：

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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 主要附屬公司之詳情

本公司於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情如下：

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
			二零一九年		二零一八年		
			直接	間接	直接	間接	
August Estate Limited	英屬處女群島／ 香港	2美元	—	100	—	100	物業租賃
Bookman Properties Limited	英屬處女群島／ 香港	2美元	—	100	—	100	證券投資
澤創投資有限公司	香港	2港元	—	100	—	100	物業租賃
Ferrex Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	2美元	—	100	—	100	證券投資
Funrise Limited	英屬處女群島／ 香港	1美元	—	100	—	100	證券投資
ISL Investments Limited	香港	125,298,484 港元	—	71.43	不適用	不適用	物業控股
Joywell Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	—	100	投資控股
Liberty Capital Limited	開曼群島	2,800美元	—	71.43	不適用	不適用	投資控股
自由證券有限公司	香港	360,000,000 港元	—	71.43	不適用	不適用	證券經紀及金融服務
明樂企業有限公司	香港	110,270,210 港元	—	100	—	100	提供貸款
偉協有限公司	香港	2港元	—	100	—	100	物業租賃
梧桐資產管理有限公 司(前稱自由資產管 理有限公司)	香港	554,000,000 港元	—	71.43	不適用	不適用	資產管理

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 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
			二零一九年		二零一八年		
			直接	間接	直接	間接	
Planetree Cayman Limited	開曼群島	1美元	100	—	不適用	不適用	投資控股
Planetree Finance Limited	香港	1港元	—	100	不適用	不適用	提供貸款
梧桐期貨有限公司(前稱自由期貨有限公司)	香港	22,000,000港元	—	71.43	不適用	不適用	期貨合約買賣
Planetree Management Limited	香港	1港元	—	100	不適用	不適用	企業管理
Planetree Treasury Limited	香港	1港元	—	100	不適用	不適用	證券投資
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
Time Lander Limited	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	—	100	物業租賃
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度業績或資產與負債有重要影響之本公司附屬公司，董事認為列出所有其他附屬公司之詳情會導致列表內容過於冗長。

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

37. 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。財務資料概要指公司間對銷前之數額。

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

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 本公司之綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	(a)	<u>1,000,243</u>	<u>1,010,805</u>
流動資產			
預付款項		635	791
現金及等同現金項目		<u>525</u>	<u>1,708</u>
		<u>1,160</u>	<u>2,499</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		<u>2,491</u>	<u>2,660</u>
流動負債淨額		<u>(1,331)</u>	<u>(161)</u>
資產淨值		<u>998,912</u>	<u>1,010,644</u>
股本及儲備			
股本	26	93,053	93,053
儲備	(b)	<u>905,859</u>	<u>917,591</u>
總權益		<u>998,912</u>	<u>1,010,644</u>

本財務狀況表已於二零二零年三月三十日經董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
張嘉儀

董事
曾穎敏

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

38. 本公司之綜合財務狀況表(續)

附註：

(a) 於附屬公司之權益

有關在呈報期結算日於本公司附屬公司之權益資料如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非上市股份，按成本	105,759	105,759
應收附屬公司款項	894,484	905,046
	<u>1,000,243</u>	<u>1,010,805</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，預付款項被視為向附屬公司提供之準權益貸款。

(b) 儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	907,280	839,108	94,494	1,840,882
本年度溢利及全面收入總額	—	—	555,418	555,418
與擁有人之交易：				
繳入及分派				
二零一七年末期股息	—	—	(18,611)	(18,611)
轉撥繳入盈餘至保留溢利	—	(839,108)	839,108	—
以實物分派一間聯營公司股份 之方式派發中期股息	—	—	(791,700)	(791,700)
以實物分派一項按公平值計入 損益表之金融資產之股份之 方式派發中期股息	—	—	(668,398)	(668,398)
	—	(839,108)	(639,601)	(1,478,709)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	907,280	—	10,311	917,591
本年度虧損及全面虧損總額	—	—	(11,732)	(11,732)
於二零一九年十二月三十一日	<u>907,280</u>	<u>—</u>	<u>(1,421)</u>	<u>905,859</u>

綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

39. 呈報期後事項

除該等綜合財務報表其他部分所披露之事項外，本集團發生以下其後事項：

(a) 認購 Liberty 股份

於二零二零年一月二十二日，Planetree Cayman 與 Liberty 訂立認購協議，以認購 1,700 股新股份，總代價為 227,800,000 港元。自完成起，本集團已持有本公司股權持有人應佔 Liberty 集團普通股股權約 82.22%。認購事項已於二零二零年一月完成。

(b) 新型冠狀病毒 2019 (「新冠肺炎」) 之影響

鑑於新冠肺炎疫情於二零二零年一月在中國爆發，中國當局已於全國採取防控措施。新冠肺炎已對本集團業務營運及全球經濟整體造成若干影響。該等影響之程度取決於疫情延續時間及監管政策及相關防護措施之實施情況。本集團將密切監察新冠肺炎之發展及情況，繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績之影響，且採取所需行動以減低新冠肺炎爆發所帶來之任何潛在影響。

於該等綜合財務報表授權日期，本集團未能可靠估計新冠肺炎爆發之財務影響。

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 健康東街39號柯達大廈二期 4樓1號、2號及7號工場	工業	長期	100%
香港灣仔 港灣道1號會展廣場 西側住宅大樓 18樓16室、37樓18室、 39樓17室及42樓11室	住宅	中期	100%
香港北角 馬寶道28號 華匯中心1樓及11樓	商業	長期	100%

五年財務概要

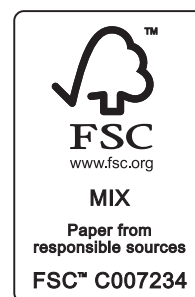
以下載列本集團過往五個財政年度之業績及資產及負債概要，摘錄自已刊發經審核財務報表。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	<u>5,818</u>	<u>65,958</u>	<u>34,293</u>	<u>30,114</u>	<u>34,957</u>
除稅前溢利	<u>28,037</u>	90,366	142,785	26,034	161,861
所得稅(開支)/抵免	<u>(6,962)</u>	18,814	(15,280)	(4,186)	(32)
本年度溢利	<u>21,075</u>	<u>109,180</u>	<u>127,505</u>	<u>21,848</u>	<u>161,829</u>

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產總值	<u>2,040,457</u>	1,646,845	2,831,197	2,849,037	3,168,114
負債總額	<u>(263,769)</u>	<u>(14,466)</u>	<u>(39,193)</u>	<u>(57,620)</u>	<u>(91,538)</u>
	<u>1,776,688</u>	<u>1,632,379</u>	<u>2,792,004</u>	<u>2,791,417</u>	<u>3,076,576</u>



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