

中期報告 2019



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00613)

目錄

頁次

公司資料	2
管理層討論與分析	3
權益披露	9
致謝	10
綜合損益表	11
綜合全面收入表	12
綜合財務狀況表	13
綜合權益變動表	14
簡明綜合現金流動表	15
簡明綜合財務報表附註	16

公司資料

董事會

(自二零一九年四月三十日生效)

執行董事

林曉露先生
梁啟康先生
張嘉儀女士
曾穎敏女士

獨立非執行董事

陳仕鴻先生
夏其才先生
鄭啟成先生

委員會

審核委員會

夏其才先生(主席)
陳仕鴻先生
鄭啟成先生

提名委員會

鄭啟成先生(主席)
曾穎敏女士
夏其才先生

薪酬委員會

夏其才先生(主席)
張嘉儀女士
鄭啟成先生

授權代表

張嘉儀女士
楊子龍先生

公司秘書

楊子龍先生

外聘核數師

安永會計師事務所

於呈報期辭任之董事

(自二零一九年四月三十日生效)

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
吳國富先生

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
創興銀行有限公司

註冊辦事處

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

總辦事處及香港主要營業地點

香港北角馬寶道28號華匯中心8樓

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>

股份代號

00613

管理層討論與分析

業績

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司股權持有人（「股東」）應佔未審核綜合溢利約32,100,000港元，相較去年同期減少28,800,000港元或47%。於回顧期間，本集團收益較去年同期減少2,100,000港元或5%至38,000,000港元。於回顧期間，儘管物業租賃業務之租金收入增加500,000港元、且財務管理業務項下出售上市股本投資錄得收益9,400,000港元及按攤銷成本計量之債務投資之利息收入為6,900,000港元，本集團收益減少乃由於財務管理業務項下上市股本投資之整體股息收入減少16,700,000港元及放債業務之利息收入減少2,200,000港元所致。除上述收益減少外，本集團盈利能力按年下降主要由於：(i)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，於呈報期內不再分佔一間聯營公司溢利（去年同期約11,500,000港元）；及(ii)於呈報期內並無錄得物業公平值收益（去年同期收益約13,700,000港元）。

中期股息

截至二零一九年六月三十日止六個月並無派付截至二零一八年十二月三十一日止年度末期股息（二零一八年：截至二零一七年十二月三十一日止年度派付18,611,000港元）。

除上述者外，董事會已決議不會向股東宣派截至二零一九年六月三十日止六個月任何中期股息（二零一八年：零）。

業務回顧

於二零一九年上半年，金融市場再次波動以及國際貿易及投資偏軟減慢全球經濟復甦步伐。於香港，儘管恆生指數於上半年上升超過10%，惟本年度第一季度及第二季度之經濟增長放緩，較上年度增幅少於1%。

財務管理業務

於回顧期內，香港股市從年初谷底回升，恆生指數於上半年上升超過10%。

為把握上半年利好之股票市場氣氛，本集團出售其部分按公平值計入損益表之股權投資變現收益9,400,000港元（二零一八年：零），本集團之上市股本投資亦於期內錄得整體公平值收益14,500,000港元（二零一八年：8,600,000港元）。此外，本集團於期內自按公平值計入損益表之上市股本投資所收取之股息收入為8,100,000港元（二零一八年：24,800,000港元）。股息收入減少主要由於本公司於二零一八年向其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。

為確保本集團取得穩定利息收入來源，本集團已持有分別由兩間本地上市發行人發行之若干債務投資（優先票據），其年票息率由7.875%至8.5%。於回顧期間，按攤銷成本計量之債務投資之利息為本集團帶來總利息收入6,900,000港元（二零一八年：零）。

由於本財政年度上半年放債業務之審慎策略，放債業務分部於期內賺取之利息收入為7,500,000港元，較去年同期減少2,200,000港元。於二零一九年六月三十日，應收貸款結餘為45,000,000港元。

管理層討論與分析

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。本集團可於重續租約時穩定上升之租金比率中受惠。期內物業租賃業務之租金收入為6,100,000港元，相較去年相應數字增加5%。

於呈報期結算日，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459,200,000港元，期內錄得之總公平值虧損為4,800,000港元(二零一八年：收益13,700,000港元)。

物業投資業務

去年，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(「渝太地產」)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。

展望

中、美貿易緊張局勢升級繼續打擊中國之生產及貿易活動。香港金融市場波動大幅增加，此乃由於世界經濟前景及香港於二零一九年六月中旬開始由引渡條例草案觸發之一系列本地示威活動引致經濟負面影響，在市場越趨備受關注有關。

近期本地物業市場及證券市場之不確定因素構成風險，惟亦造就機遇。本集團將密切留意市場變動，並對本集團資產組合透過多元化業務作出適當之策略調整，為本公司股東爭取最大回報。本集團維持其現時業務策略計劃，以物色高收益投資及同時評估及平衡各項潛在投資之風險及回報。由於本集團物業投資組合繼續維持較高租用率，預期本集團租金收入於可見未來仍將維持穩定。

同時，本集團致力透過收購優質資產擴大業務。誠如於二零一九年五月二十日公告所述，本集團現正收購Liberty Capital Limited之多數股權(約52.63%股權)，而Liberty Capital Limited透過其附屬公司主要從事投資控股、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。此外，Liberty Capital Limited正準備申請進行第7類(提供自動化交易服務)受規管活動之牌照。於是項建議收購事項完成後(待證券及期貨事務監察委員會批准)，Liberty Capital Limited將成為本集團金融服務部門，從而引進新業務分部，為客戶提供資產管理、證券買賣及其他金融服務。本集團亦有意利用Liberty Capital Limited於證券市場方面之專業知識及其客戶網絡，加強本集團自身財務管理活動及自營證券投資交易，以及擴大本集團之貸款融資(包括孖展貸款融資)業務。

隨公司名稱由「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，並發掘旨在加強本集團長期增長潛力之業務機遇。

管理層討論與分析

財務回顧

收益

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團之收益為38,000,000港元，較去年同期減少2,100,000港元。於回顧期內，本集團出售之若干上市股本投資之收益總額為9,400,000港元(二零一八年：零)。來自上市股本投資之股息收入減少至8,100,000港元(二零一八年：24,800,000港元)。本集團放債業務之利息收入減少至7,500,000港元(二零一八年：9,700,000港元)，而按攤銷成本計量之債務投資之利息收入於期內貢獻本集團收益金額為6,900,000港元(二零一八年：零)。由於重續租賃之租金比率穩定上升，故本集團於期內之租金收入為6,100,000港元(二零一八年：5,600,000港元)。

其他全面收入

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團並無錄得其他全面收益或虧損(二零一八年：虧損8,700,000港元)。

資產淨值

於二零一九年六月三十日，本集團未審核綜合資產淨值為1,664,500,000港元，較上個財政年度結算日增加32,100,000港元。於二零一九年六月三十日，每股未審核綜合資產淨值為0.18港元。

資本結構

本集團資本開支及投資主要由手頭現金、內部產生之資金，以及銀行貸款支付。

本集團在現金及財務管理方面一直採取保守之財務政策。現金一般以港元短期存款為主。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

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結存及定期存款為43,100,000港元，而現金及等同現金項目及上市股本投資之總計為989,900,000港元。本集團維持高流動比率300.3倍(二零一八年十二月三十一日：91.6倍)及本集團之流動資產淨值為1,089,400,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,016,700,000港元)，顯示本集團財務狀況穩健及強勁。

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何銀行貸款(二零一八年十二月三十一日：無)及銀行信貸(二零一八年十二月三十一日：約150,000,000港元)。

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，故此本集團之匯率波動風險因美元掛鈎匯率而甚低。本集團並無任何相關對沖工具。

負債比率

於二零一九年六月三十日，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，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(二零一八年十二月三十一日：不適用)。債務淨額包括銀行貸款、其他應付款項及應計費用，扣除現金及等同現金項目。

管理層討論與分析

或然負債

本集團於二零一九年六月三十日並無任何重大或然負債。

集團資產押記

於二零一九年六月三十日，本集團並無將其賬面總值(二零一八年十二月三十一日：130,300,000 港元)抵押投資物業，以作為本集團所獲授予一般銀行貸款之擔保。

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

於二零一九年六月三十日，本集團就賬面值為70,900,000 港元(二零一八年十二月三十一日：66,800,000 港元)之若干固定收入債務投資(優先票據)及賬面值為989,900,000 港元之22項按公平值計入損益表之上市股本投資維持一個多元化組合，較上個財政年度結算日增加175,800,000 港元，該增加主要由於在回顧期內購入額外上市股本投資。

本集團於回顧期內重大投資如下：

- 1. 中渝置地控股有限公司(「中渝置地」)(股份代號：1224)**
中渝置地主要從物業開發及投資以及財務投資。於二零一九年六月三十日，中渝置地之賬面值按公平值528,900,000 港元列賬(二零一八年十二月三十一日：552,200,000 港元)，而本期間內於綜合損益表中確認公平值虧損23,400,000 港元。期內，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：無)。
- 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。於二零一九年六月三十日，中國地利之賬面值約208,000,000 港元以按公平值列賬，而本期間內確認公平值收益約6,800,000 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。於二零一九年六月三十日，新礦資源之賬面值約130,200,000 港元以按公平值列賬，而本期間內確認公平值虧損約300,000 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。於二零一九年六月三十日，盛京銀行之賬面值約58,500,000 港元以按公平值列賬，而本期間內確認公平值收益約24,400,000 港元。於本期間，本集團從盛京銀行收取之股息收入約1,300,000 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，其年票息率由7.875%至8.5%，於二零一九年六月三十日總賬面值為70,900,000 港元。本集團於期內自按攤銷成本計量之優先票據錄得總利息收入為6,900,000 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。於本期間，本集團出售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，變現收益總額為9,400,000 港元。

管理層討論與分析

於二零一九年五月二十日，本集團宣佈以認購 Liberty Capital Limited 新股份之方式建議收購 Liberty Capital Limited 約 52.63% 股權，總代價為 270,000,000 港元（不包括交易成本）。截至本報告日期，建議收購事項尚未完成。

除上文所披露以外，於回顧期內概無持有其他重大投資，亦無任何有關附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。截至本報告日期，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。

賬目審閱

本公司審核委員會已審閱中期業績及本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未審核簡明綜合財務報表。此外，審核委員會亦已審閱本集團所採納之會計準則及實務，並討論財務報告事宜。

自呈報期結算日起之重大事項

於二零一九年五月二十日，本公司全資附屬公司 Planetree Cayman Limited 與 Liberty Capital Limited 訂立有條件認購協議，以認購價每股 135,000 港元認購 2,000 股認購股份。認購事項之總代價為 270,000,000 港元，不包括交易成本。於完成後，本集團將持有 Liberty Capital Limited 經擴大股本約 52.63%，而 Liberty Capital Limited 將成為本集團之間接非全資附屬公司。收購事項須經香港證券及期貨事務監察委員會批准，方告落實。截至本報告日期，建議收購事項尚未完成。

營運回顧

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性之薪酬待遇。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，以表現為基準之評核，例如個人潛質及其對本集團之貢獻、投放時間和所承擔之責任均會被考慮。

本集團於二零一九年六月三十日實有相當於 10 位工作人員。本集團亦提供其他員工福利包括強積金、醫療保險及酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員表現。

管理層討論與分析

附加資料

遵守企業管治守則

本公司致力達致及維持高標準之企業管治。於涵蓋二零一九年六月三十日止六個月期間，本公司已遵守載於《聯交所證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四《企業管治守則》之所有守則條文，除偏離守則條文第A.2條及第D.1.4條外。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。當加以考慮本公司現時業務性質及營運架構後，本公司認為目前安排更為合適及靈活。全體董事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》，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。

遵守標準守則

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。緊隨本公司作出具體查詢後，各董事確認，於涵蓋截至二零一九年六月三十日止六個月均已遵守《標準守則》所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

權益披露

董事及最高行政人員之權益

於二零一九年六月三十日，概無本公司董事及最高行政人員以及彼等之各名聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第 XV 部)之本公司股份(「股份」)、相關股份或本公司債權證中擁有根據《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任何權益及淡倉，或根據《標準守則》之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

購股權計劃

本公司於二零一五年五月二十一日採納購股權計劃(「該計劃」)，為期十年，將於二零二五年五月二十日屆滿。該計劃旨在為本公司提供靈活的方式，向僱員給予激勵、獎勵、酬金、報酬及／或福利，以及達致董事會不時批准的該等其他目的。於回顧期間內，概無根據該計劃授出購股權，於期初及期末就該計劃及本公司其他計劃亦無尚未行使之購股權。

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期間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擁有權益，或獲授任何可認購股份之權利，或行使任何該等權利。

主要股東權益

於二零一九年六月三十日，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：

股份好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持普通股 股份數目	佔已發行股本 之百分比
Future Capital Group Limited	1	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：

(1) Future Capital Group Limited 由羅琪茵女士全資實益擁有。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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及聯交所之有關權益或淡倉。

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，二零一九年八月二十八日

綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未審核) 千港元	二零一八年 (未審核) 千港元
收益	4	38,004	40,105
其他收入及收益	4	15,737	22,446
應收貸款減值虧損撥回	11	869	—
行政開支		(15,852)	(11,012)
融資成本	5	(30)	(325)
應佔一間聯營公司溢利		—	11,545
其他開支	6	(4,800)	—
除稅前溢利	6	33,928	62,759
所得稅開支	7	(1,802)	(1,800)
本公司股權持有人應佔本期間溢利		<u>32,126</u>	<u>60,959</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		<u>0.35 港仙</u>	<u>0.66 港仙</u>

綜合全面收入表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未審核) 千港元	二零一八年 (未審核) 千港元
本期間溢利	<u>32,126</u>	<u>60,959</u>
其他全面虧損		
在符合特定之條件下，其後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	<u>—</u>	<u>(8,669)</u>
本期間其他全面虧損	<u>—</u>	<u>(8,669)</u>
本公司股權持有人應佔本期間全面收入總額	<u><u>32,126</u></u>	<u><u>52,290</u></u>

綜合財務狀況表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
設備	10	310	1,162
使用權資產		3,792	—
投資物業		459,200	464,000
應收貸款	11	43,953	94,084
按攤銷成本計量之債務投資		70,860	66,769
預付款項及按金		3,944	3,787
其他資產		—	360
非流動資產總值		582,059	630,162
流動資產			
按公平值計入損益表之上市股本投資		989,857	818,481
應收貸款	11	1,000	21,000
預付款項、按金及其他應收款項		59,015	8,319
定期存款		—	151,028
現金及銀行結存		43,124	17,855
流動資產總值		1,092,996	1,016,683
流動負債			
其他應付款項及應計費用		1,603	11,094
租賃負債		2,037	—
流動負債總額		3,640	11,094
流動資產淨值		1,089,356	1,005,589
資產總值減流動負債		1,671,415	1,635,751
非流動負債			
租賃負債		1,769	—
其他應付款項及應計費用		2,444	2,477
遞延稅項負債		2,697	895
非流動負債總額		6,910	3,372
資產淨值		1,664,505	1,632,379
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		93,053	93,053
儲備		1,571,452	1,539,326
總權益		1,664,505	1,632,379

綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本公司股權持有人應佔						總權益 (未審核) 千港元
	已發行 股本 (未審核) 千港元	股份 溢價賬 (未審核) 千港元	繳入盈餘 (未審核) 千港元	資產 重估儲備 (未審核) 千港元	其他儲備 (未審核) 千港元	保留溢利 (未審核) 千港元	
於二零一八年十二月三十一日	93,053	907,280*	44,641*	49,211*	—*	538,194*	1,632,379
本期間溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	32,126	32,126
於二零一九年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280*</u>	<u>44,641*</u>	<u>49,211*</u>	<u>—*</u>	<u>570,320*</u>	<u>1,664,505</u>
於二零一八年一月一日(如先前呈報)	93,053	907,280	760,799	49,211	(209,904)	1,191,565	2,792,004
本期間溢利	—	—	—	—	—	60,959	60,959
本期間其他全面收入虧損：							
應佔一間聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	(8,669)	—	(8,669)
本期間全面收入總額	—	—	—	—	(8,669)	60,959	52,290
二零一七年末期股息(附註8)	—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一八年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280</u>	<u>760,799</u>	<u>49,211</u>	<u>(218,573)</u>	<u>1,233,913</u>	<u>2,825,683</u>

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之綜合儲備 1,571,452,000 港元(二零一八年十二月三十一日：1,539,326,000 港元)。

簡明綜合現金流動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未審核) 千港元	二零一八年 (未審核) 千港元
	附註		
經營活動所得／(所用)現金流動淨額		(76,918)	44,226
投資活動			
投資物業添置		—	(1,782)
已收一間聯營公司之現金股息		—	2,730
出售一間附屬公司所得款項	12	745	—
收購一間附屬公司預付款項	17	(50,000)	—
投資活動產生之其他現金流動		895	936
投資活動所得／(所用)現金流動淨額		(48,360)	1,884
融資活動			
新增銀行貸款		—	10,000
償還銀行貸款		—	(17,500)
已付股息		(121)	(18,611)
租賃負債付款		(360)	—
已付利息		—	(322)
融資活動所用現金流動淨額		(481)	(26,433)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額		(125,759)	19,677
期初現金及等同現金項目		168,883	63,195
期終現金及等同現金項目		43,124	82,872
現金及等同現金項目結餘分析			
現金及銀行結存		43,124	78,880
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款		—	3,992
		43,124	82,872

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

1. 公司及集團資料

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有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司公開買賣。本集團之主要業務於簡明綜合財務報表附註3內詳述。

截至二零一九年六月三十日止六個月本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之未審核中期簡明綜合財務報表乃根據二零一九年八月二十八日董事會決議案授權刊發。

2. 編製基準及會計政策之變更

本集團之未審核中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及上市規則附錄十六之適用披露條文而編製。

未審核中期簡明綜合財務報表並不包括年度綜合財務報表所規定之所有資料及披露，因此應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製該等未審核中期簡明綜合財務報表所採用會計政策與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，乃根據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」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則之規定編製，惟於本期間未審核中期簡明綜合財務報表首次採納以下新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本除外：

香港財務報告準則第9號修訂本	預付款項特性及負補償
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號修訂本

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 編製基準及會計政策之變更(續)

除下文所說明有關香港財務報告準則第16號租賃之影響外，上述新訂及經修訂準則對編製本集團中期簡明綜合財務資料並無關聯。有關新訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，要求承租人在單一資產負債表內模型中計算所有租賃。香港財務報告準則第16號大致維持香港會計準則第17號之出租人會計處理方式。出租人將繼續按照與香港會計準則第17號相類似之分類原則對租賃進行分類，並對經營或融資租賃作出區分。因此，香港財務報告準則第16號對本集團為出租人之租賃並無影響。

本集團透過使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日首次應用。在此方法下，初次採納之累計影響為於二零一九年一月一日之保留溢利期初結餘調整，二零一八年之比較資料並無重列，並繼續沿用香港會計準則第17號。

租賃之新定義

基於香港財務報告準則第16號，租賃為在一定期間內讓渡控制及使用一項可識別資產之權利以獲取代價之合約或合約之一部分。控制權為客戶擁有獲取與使用該項可識別資產相關之絕大部分經濟利益之權利以及使用該項已識別資產之權利。於初次應用日期，本集團選擇使用過渡性之可行權宜辦法，新租賃準則僅適用於在香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號下確定為租賃之合約。於香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號下識別為不包含租賃之合約毋須重新評估。因此，香港財務報告準則第16號之租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或更改之合約。

於包含租賃組成部分之合約開始時或該等合約獲重新評估時，本集團將該等合約訂明之代價按獨立價格基準分別分配至租賃組成部分及非租賃組成部分。

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團就辦公室物業訂立租賃合約。作為承租人，本集團先前根據有關租賃是否已將其資產所有權之絕大部分回報及風險轉予本集團之評估將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就租賃應用單一方法確認及計量使用權資產及租賃負債，惟就短期租賃(按相關資產類別選擇)選擇豁免。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值予以確認，使用二零一九年一月一日之遞增借貸利率貼現。

使用權資產按租賃負債金額計量，並就於緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表中確認之租賃有關之任何預付或應計租賃付款金額進行調整。所有該等資產於當日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨呈列使用權資產。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 編製基準及會計政策之變更(續)

作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡影響(續)

於二零一九年一月一日應用香港財務報告準則第 16 號時，本集團採用以下可選擇之可行權宜方法：

- 對租期於初次應用日期起計 12 個月內結束之租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含終止租賃之選擇權，則於事後釐定租期

於二零一九年一月一日之租賃負債與二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔對賬如下：

	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：	
有關重續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承擔	<u>(3,059)</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u><u>—</u></u>

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策將於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第 16 號時被以下新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量租賃負債作出調整。使用權資產之成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本及於開始日期或之前作出之租賃付款減已收取任何租賃優惠。除非本集團合理確定於租期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認使用權資產於估計可使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

2. 編製基準及會計政策之變更(續)

新會計政策概要(續)

租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出之租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(包括實質定額款項)減任何租賃獎勵應收款項、取決於指數或利率之可變租賃款項，及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使之購買選擇權之行使價及倘租期反映本集團行使終止選擇權時，有關終止租賃之罰款。並非取決於指數或利率之可變租賃付款在出現觸發付款之事件或條件之期間內確認為開支。

於計算租賃付款之現值時，倘租賃內含利率無法確定，則本集團應用租賃開始日期之遞增借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額之增加反映利息增長，其減少則與所作出之租賃付款有關。此外，倘存在修改、租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產之評估變動，則重新計量租賃負債之賬面值。

短期負債

本集團就短期租賃(即該等租賃的租期自開始日期起為12個月或以下及並不附有購買權)應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款於租期內以直線法確認為開支。

3. 經營分類資料

就管理目的，本集團根據產品及服務來劃分業務單位，並得出以下三個可呈報分類業務：

- (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上市股權投資之利息及股息收入，以及由放貸活動收取利息收入。
- (b) 物業投資分類包括透過本集團聯營公司—渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)從事物業投資以獲取租金收入及／或潛在之資本增值。於二零一八年十一月，本集團完成實物分派渝太地產之股份。於完成實物分派後，渝太地產停止成為本集團之聯營公司。
- (c) 物業租賃分類從事租賃由本集團直接擁有之物業以獲取租金收入及／或潛在之資本增值。

本公司管理層分別監察本集團各業務單位之經營業績，以就資源分配及業績評估作出決策。按經營溢利或虧損作出評估之分類業務表現(惟若干方面有別於未審核中期簡明綜合財務報表之經營溢利或虧損)已詳述於下表。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

3. 經營分類資料(續)

有關本集團可呈報分類之資料呈列如下：

截至二零一九年六月三十日止六個月

	財務管理 (未審核) 千港元	物業租賃 (未審核) 千港元	可呈報 分類總數 (未審核) 千港元	調整 (未審核) 千港元	綜合 (未審核) 千港元
分類收益：					
收益	31,897	6,107	38,004	—	38,004
其他收入及收益	15,737	—	15,737	—	15,737
總收益及收入	<u>47,634</u>	<u>6,107</u>	<u>53,741</u>	<u>—</u>	<u>53,741</u>
本期間分類溢利	<u>47,451</u>	<u>1,032</u>	<u>48,483</u>	<u>(447)</u>	<u>48,036</u>
公司及未分配開支淨額					<u>(15,910)</u>
本期間溢利					<u>32,126</u>

截至二零一八年六月三十日止六個月

	財務管理 (未審核) 千港元	物業投資 (附註) (未審核) 千港元	物業租賃 (未審核) 千港元	可呈報 分類總數 (未審核) 千港元	調整 (未審核) 千港元	綜合 (未審核) 千港元
分類收益：						
收益	34,504	24,245	5,601	64,350	(24,245)	40,105
其他收入及收益	8,713	16,280	13,733	38,726	(16,280)	22,446
總收益及收入	<u>43,217</u>	<u>40,525</u>	<u>19,334</u>	<u>103,076</u>	<u>(40,525)</u>	<u>62,551</u>
本期間分類溢利	<u>36,356</u>	<u>33,819</u>	<u>15,774</u>	<u>85,949</u>	<u>(22,274)</u>	<u>63,675</u>
公司及未分配開支淨額						<u>(2,716)</u>
本期間溢利						<u>60,959</u>

附註：物業投資分類活動乃透過本集團一間聯營公司進行，而其於二零一八年十一月不再為本集團之聯營公司。因此，計算本集團之綜合收益及收入及本期間綜合溢利時，並無計及該可呈報分類之全部收益及收入及本年度有關不屬於本集團之溢利。

本集團之收益載於中期簡明綜合財務報表附註4。

本集團之收益僅源自香港業務，而本集團之非流動資產亦位於香港境內。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

4. 收益、其他收入及收益

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未審核) 千港元	二零一八年 (未審核) 千港元
其他來源之收益		
應收貸款之利息收入	7,476	9,661
按攤銷成本計量之債務投資之利息收入	6,922	—
	<u>14,398</u>	<u>9,661</u>
其他收益：		
出售按公平值計入損益表之上市股本投資之收益(附註)	9,356	—
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	8,143	24,843
租金收入總額	6,107	5,601
	<u>23,606</u>	<u>30,444</u>
	<u>38,004</u>	<u>40,105</u>
其他收入及收益		
銀行存款利息收入	219	65
按公平值計入損益表之上市股本投資公平值收益淨額	14,478	8,648
出售設備項目之收益	120	—
投資物業公平值收益	—	13,718
出售一間附屬公司之收益	385	—
其他	535	15
	<u>15,737</u>	<u>22,446</u>

附註：本期間銷售按公平值計入損益表之上市股本投資之所得款項總額約為154,858,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：零)。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未審核) 千港元	二零一八年 (未審核) 千港元
銀行貸款利息	—	325
租賃負債利息	30	—
	<u>30</u>	<u>—</u>

6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未審核) 千港元	二零一八年 (未審核) 千港元
設備折舊	77	147
使用權資產折舊	344	—
租金開支 — 短期租賃	316	—
投資物業公平值虧損(附註)	4,800	—
	<u>4,800</u>	<u>—</u>

附註：該項目已計入綜合損益表中「其他開支」一項。

7. 所得稅

由於本集團有過往年度結轉之稅項虧損可供抵銷本期間源自香港之應課稅溢利，故並未就截至二零一九年六月三十日止六個月之香港利得稅作撥備(截至二零一八年六月三十日止六個月：零)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未審核) 千港元	二零一八年 (未審核) 千港元
期內遞延稅項開支 — 香港	1,802	1,800
	<u>1,802</u>	<u>1,800</u>

並無潛在重大遞延稅項負債未作撥備。

截至二零一八年六月三十日止期間，應佔一間聯營公司之稅項開支511,000港元已計入綜合損益表之「應佔一間聯營公司溢利」內。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

8. 股息

董事會議決不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：零)。

9. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據期內本公司普通股股權持有人應佔溢利及期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六月三十日及二零一八年六月三十日止期間已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等期內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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未審核) 千港元	二零一八年 (未審核) 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之本公司普通股股權持有人應佔溢利	<u>32,126</u>	<u>60,959</u>

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
股份		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之期內已發行普通股加權平均數	<u>9,305,276,756</u>	<u>9,305,276,756</u>

10. 設備

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收購設備項目產生 85,000 港元。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

11. 應收貸款

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
無抵押	(ii)	49,996	120,996
減：			
應收貸款之減值虧損		(5,912)	(5,912)
於過往年度確認之減值虧損撥回		869	—
		<u>44,953</u>	<u>115,084</u>
即期部份		1,000	21,000
非即期部份		<u>43,953</u>	<u>94,084</u>
		<u>44,953</u>	<u>115,084</u>

附註：

- (i) 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。
- (ii) 於二零一九年六月三十日，無抵押應收貸款與兩名(二零一八年十二月三十一日：三名)客戶有關。其應收貸款承有每年約5.125%至17%之利率(二零一八年十二月三十一日：每年約5.125%至17%)並於兩年(二零一八年十二月三十一日：三年)內償還。

12. 出售一間附屬公司

於二零一九年五月十四日，本集團訂立一份買賣協議，以向一名獨立第三方出售其於本集團全資附屬公司 Aquatic Assets Limited 之全部股權，代價為 745,000 港元。Aquatic Assets Limited 之出售事項已於二零一九年五月十五日完成。

13. 承擔

於呈報期結算日，本集團之資本承擔如下：

	附註	二零一九年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但未撥備：			
一 收購附屬公司	17	<u>220,000</u>	<u>—</u>

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

14. 銀行信貸

於呈報期結算日，本集團並無任何銀行信貸。於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行信貸乃由下列各項作擔保：

- (a) 以本集團總賬面值為 130,300,000 港元之若干投資物業所作之抵押；及
- (b) 本公司作出之公司擔保。

15. 關聯人士交易

- (a) 除本財務資料其他部分詳述之交易外，本集團於二零一九年五月與一名關聯人士訂立租賃協議。期內，已付租金付款總額為 360,000 港元(二零一八年：零)。
- (b) 本集團主要管理人員之報酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未審核) 千港元	二零一八年 (未審核) 千港元
短期僱員福利	3,397	2,636
離職後福利	20	18
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>3,417</u>	<u>2,654</u>

16. 金融工具之公平值及公平值層級

管理層評定，現金及銀行結存、定期存款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款即期部份、列入其他應付款項及應計費用之金融負債之公平值與其賬面值相若，大部份由於該等工具將於短期內到期。

金融資產及負債之公平值按當前交易中雙方自願進行交換之金額入賬，惟強制或清算出售除外。

用於估計公平值之方法及假設如下：

按金、應收貸款及其他應付款項之非即期部份之公平值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期時間之工具按目前適用之比率貼現預期未來現金流量計算。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團自身其他應付款項之不履約風險獲評估為微不足道。

上市股本投資之公平值按市場報價計算。

中期簡明綜合財務報表附註

二零一九年六月三十日

16. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表所列為本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

	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 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
於二零一九年六月三十日(未審核)				
按公平值計入損益表之上市股本投資	989,857	—	—	989,857
於二零一八年十二月三十一日(經審核)				
按公平值計入損益表之上市股本投資	818,481	—	—	818,481

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

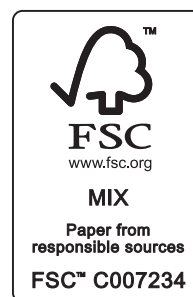
截至二零一九年六月三十日止六個月，金融資產及金融負債兩者的第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一八年十二月三十一日：無)。

17. 其後事項

於二零一九年五月二十日，本集團全資附屬公司Planetree Cayman Limited與Liberty Capital Limited訂立有條件認購協議，以認購價每股135,000港元認購2,000股認購股份(「建議收購事項」)。建議收購事項之總代價為270,000,000港元(不包括交易成本)及本集團於二零一九年六月三十日就建議收購事項已付可退回按金50,000,000港元。於建議收購事項完成後，本集團將持有Liberty Capital Limited經擴大股本約52.63%，而Liberty Capital Limited將成為本集團之間接非全資附屬公司。建議收購事項須經香港證券及期貨事務監察委員會批准，方告落實。截至本報告日期，建議收購事項尚未完成。

18. 中期財務報表之批准

未審核中期簡明綜合財務報表已於二零一九年八月二十八日經董事會批准。



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