



天津港發展控股有限公司

Tianjin Port Development Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：03382

二零零九年中期報告

實力雄厚  
穩步向前



## 公司簡介

天津港發展控股有限公司（「本公司」）於二零零六年五月二十四日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（股份代號：03382），為中國天津主要港口營運商之一。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）自一九六八年開始在天津港以散雜貨碼頭營運。本集團其後於一九八零年擴展至集裝箱處理業務。時至今日，本集團主要於天津港經營集裝箱處理業務，為客戶提供優質及高效的港口服務。目前，本集團於三個集裝箱碼頭擁有股本權益，包括全資擁有的天津港集裝箱碼頭有限公司（「集裝箱公司」）、擁有40%權益的天津港聯盟國際集裝箱碼頭有限公司（「聯盟國際」）及擁有40%權益的天津港歐亞國際集裝箱碼頭有限公司（「歐亞國際」）。於全面投入運作後，該等業務的總集裝箱處理能力可超過600萬標準箱。本集團亦透過其全資附屬公司天津港第二港埠有限公司（「二公司」）從事散雜貨處理業務。另外，本集團亦透過天津港海豐保稅物流有限公司（「海豐」）於天津港東疆保稅港區投資一個物流園。預計海豐可成為本集團業務的重要部份。

天津港處於環渤海地區中心的有利位置，是天津濱海新區的物流核心。以總吞吐量計算，天津港於二零零九年上半年為中國第三大港口。於同期，就集裝箱總吞吐量而言，天津港名列中國第六及居世界前十二強。根據中國中央政府第十一個五年計劃，天津濱海新區已被納入國家發展戰略，將成為繼深圳和上海之後中國經濟增長的第三個動力。該區域及所覆蓋地區的經濟因發展計劃受惠並毫無疑問會呈現出快速發展的趨勢。憑藉管理層豐富的經驗及專業的團隊，本集團將會繼續有效地把握中國北部和西北部腹地逐步開發帶來的經濟發展機遇。

## 目錄

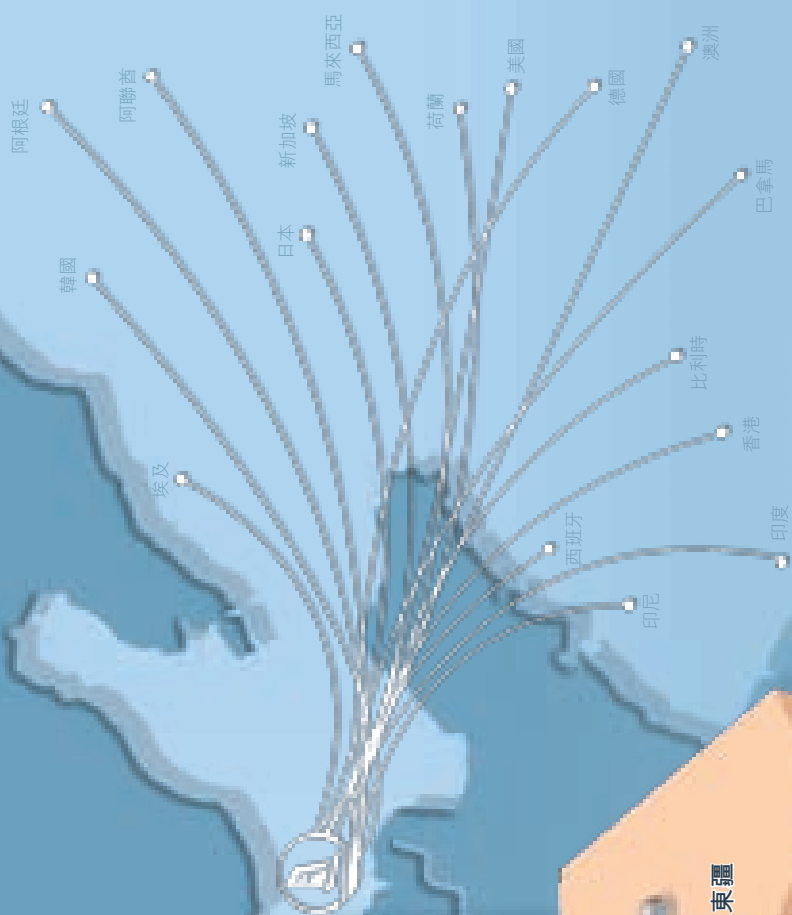
公司架構	2
財務概要	3
業務及業績回顧	4
中期財務資料審閱報告	13
綜合收益表	14
綜合全面收益表	15
綜合資產負債表	16
綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	19
簡明綜合中期財務報表附註	20
其他資料	32
財務摘要	38
公司資料	40



公司架構

	集裝箱				歐維貨	物流
	集裝箱公司	聯盟國際	歐亞國際 (附註)	一公司		
持有股權	100%	40%	40%	100%		海豐
碼頭/土地面積 (平方米)	464,000	700,000	700,000	340,000		715,000
碼頭長度(米)	1,292	1,100	1,100	1,757		不適用
泊位數目	4	4	3	1	7	不適用
設計處理能力 (百萬標準箱/樓面面積/平方米)	1.6	1.7	1.8	0.3	不適用	484,000平方米
二零零九年上半年實際 (百萬標準箱/百噸噸/平方米)	0.97	0.96	不適用	0.24 (標準箱)	6.0 (噸)	12,000平方米

附註：興建中



國際網絡



財務概要

百萬港元	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止 六個月		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零九年
吞吐量	1.81	2.05	2.49	2.76	2.77	1.29	1.29	1.21	1.21
集裝箱 (百萬標準箱)	1.81	2.05	2.49	2.76	4.39	2.07	2.07	2.17	2.17
集裝箱 (包括聯盟國際) (百萬標準箱)	18.7	18.3	16.6	13.0	13.1	6.5	6.5	6.0	6.0
散雜貨 (百萬噸)	800	898	1,036	1,194	1,259	622	622	571	571
營業額	100	174	348	290	223	184	184	4	4
經營溢利	2	1	1	1	10	7	7	(3)	(3)
所佔聯營公司及共同控制實體業績	77	147	304	240	130	141	141	(16)	(16)
本公司股權持有人應佔溢利/(虧損)	164	227	291	328	259	171	171	75	75
經營業務現金流入淨額	7	13	19.9	13.5	7.3	7.9	7.9	(0.9)	(0.9)
每股基本溢利/(虧損) (港仙)									

百萬港元	於十二月三十一日						於六月三十日		
	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零九年
本公司股權持有人應佔權益	1,302	1,426	2,998	3,390	3,614	3,684	3,684	3,609	3,609
少數股東權益	3	4	4	4	5	5	5	5	5
總權益	1,305	1,430	3,002	3,394	3,619	3,689	3,689	3,614	3,614
總資產	1,555	1,786	3,527	3,907	4,903	4,893	4,893	5,021	5,021
本公司每股淨資產 (附註1)									
賬面值 (港元)	1.2	1.3	1.7	1.9	2.0	2.1	2.1	2.0	2.0
綜合借貸	132	135	120	390	1,140	1,022	1,022	1,200	1,200
財務比率 (附註2)									
負債比率	10.1%	9.4%	4.0%	11.5%	31.5%	27.7%	27.7%	33.2%	33.2%
流動比率	1.2	1.1	1.9	4.8	5.4	3.7	3.7	4.3	4.3
權益回報率 (附註3)	6.1%	10.8%	9.3%	7.5%	3.7%	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

1. 按本公司股權持有人應佔權益除以本公司於資產負債表結算日已發行股份數目計算。
2. 負債比率為綜合借貸與總權益之比。
3. 按本公司股權持有人應佔溢利 (二零零六：不包括首次公開發售利息收入) 除以本公司股權持有人應佔平均權益計算。



## 業績回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團的未經審核綜合營業額約為5.71億港元，較去年同期下降8.2%。本集團的股東應佔虧損為1,590萬港元，去年同期則為溢利1.41億港元。按加權平均基準計算的每股基本虧損為0.9港仙。

## 業務及業績回顧

## 業績回顧 (續)

本集團於回顧期間的綜合經營溢利率（按經常性經營溢利扣除匯兌溢利及與收購天津港股份有限公司（「天津港股份」）有關之中介費用後除以營業額計算）為**4.6%**。與去年同期的**22.7%**比較，綜合經營溢利率下降**18.1**個百分點。經營溢利率下降之原因乃主要由於全球經濟下滑、中國進出口貿易下降，使內貿箱及空箱的比重上升，導致綜合平均單價顯著下跌。此外，中國政府實施經濟刺激計劃帶來的內貿增長並不足以彌補外貿量下降，導致期內整體吞吐量有所減少。另外，本集團於二零零九年初開始進行銷售業務。銷售業務的溢利率遠低於港口貨物處理業務，因而拖低本集團整體經營溢利率。倘不計及銷售業務的業績，本集團於回顧期內的綜合經營溢利率為**5.1%**。

除上述因素致使經營溢利率下降外，於回顧期內，本集團就建議收購天津港股份**56.81%**權益（詳情請參閱本中報第9頁「前景」一節）計提中介費用**2,200**萬港元。鑒於此等因素，本集團於截至二零零九年六月三十日止六個期間錄得股東應佔虧損**1,590**萬港元。

本公司董事會（「董事會」）不建議就本年度派付中期股息（二零零八年：每股**3.1**港仙）。

去年爆發之金融危機導致全球經濟放緩，對中國經濟繼續帶來負面影響。在如此艱難的經營環境下，企業的業務表現均受到不利影響。中國港口業亦不能倖免，尤以本年第一季為甚。於二零零九年首三個月，中國的主要港口錄得貨物總吞吐量**13.67**億噸及集裝箱吞吐量**2,548**萬標準箱，分別較去年同期減少**3.3%**及**12.8%**。同期的外貿吞吐量亦錄得**7%**的負增長。儘管二零零九年上半年整體出現負面增長，惟下降幅度已在逐步收窄。於第二季，中國**4**萬億元人民幣的經濟刺激方案帶來正面影響。截至二零零九年六月三十日止六個月，整體貨物總吞吐量與去年同比上升**2.6%**，及年比集裝箱吞吐量的跌幅減至**11%**。在目前充滿挑戰的環境下，天津港彰顯了其在中國主要港口中的應變能力。其於上半年的貨物總吞吐量及集裝箱吞吐量分別上升**1.2%**至**1.85**億噸及上升**1.9%**至**416**萬標準箱。天津港繼續在貨物總吞吐量方面名列全國第三大港口，在集裝箱港口方面則位居第六。

隨著第二季整體經濟環境改善，本集團於第二季的表現較第一季明顯改善。董事會將堅持推行已見成效的策略，積極物色可持續增長的機會，不斷提升本集團及全體股東的回報。董事會對本集團未來的長遠發展抱有信心。



## 業務回顧

於回顧期間，本集團的碼頭（不包括聯盟國際）錄得集裝箱吞吐量121萬標準箱及散雜貨吞吐量597萬噸，分別下降6.7%及8.4%。

### 集裝箱處理業務

本集團全資擁有碼頭的吞吐量下滑6.7%至121萬標準箱，主要由於內貿集裝箱吞吐量的輕微增幅未能抵銷外貿集裝箱吞吐量的下跌幅度。由於中國的外貿業務於第二季度有自谷底反彈的跡象，加上國內經濟好轉將有利於維持中國的進口，本集團預期今年下半年集裝箱處理業務會逐漸好轉。



## 業務及業績回顧

### 業務回顧 (續)

#### 集裝箱處理業務 (續)

綜合平均單價較去年同期減少**24.9%**至每標準箱**228.9**港元。主要由於中國進出口貿易下滑導致內貿箱及空箱所佔比重上升，致使綜合平均單價減少。

本集團合營公司－聯盟國際，繼續為本集團集裝箱處理業務作出積極貢獻。於回顧期間，聯盟國際的吞吐量達到**96**萬標準箱，淨溢利達**2,150**萬港元，本集團應佔其中**40%**。經計入聯盟國際的全部吞吐量，本集團於天津港的市場佔有率為**52.1%**。

歐亞國際（本集團持有**40%**權益的合營公司）現時處於建設的後期階段。該等設施預計於二零零九年年末或二零一零年年初投入運作。歐亞國際擁有**3**個泊位，碼頭總長**1,100**米，設計處理能力為**180**萬標準箱。歐亞國際完工後，於二零一零年本集團的總處理能力預期將逾**600**萬標準箱，於天津港的市場佔有率將維持在**50%**以上。

#### 散雜貨處理業務

於二零零九年上半年，本集團的吞吐量下滑**8.4%**至**597**萬噸，而綜合平均單價則下跌**7.1%**至每噸**31.4**港元。散雜貨處理營業額為**1.87**億港元，較去年同期下降**15.1%**。

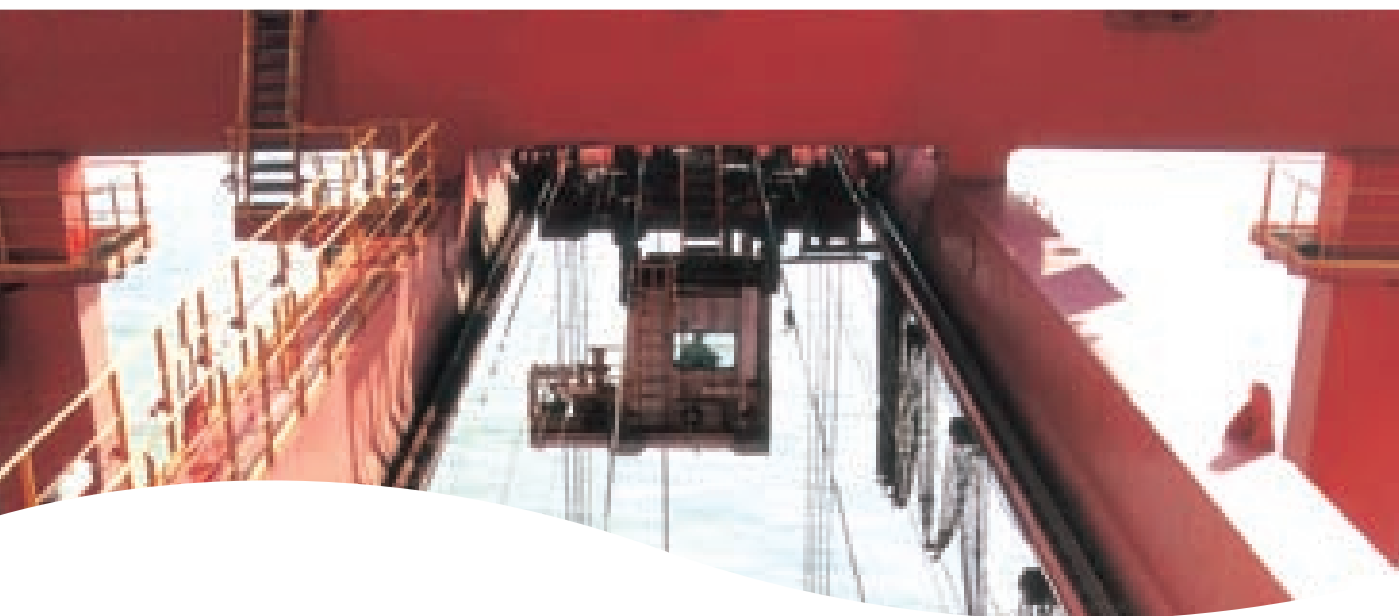
於回顧期間，糧食是本集團散雜貨處理中的主要產品。今年首六個月，糧食吞吐量較去年同期增加接近一倍。該增長是由於中國政府的糧食儲備政策推高國內大豆的市價，從而帶動國內對進口大豆的需求殷切所致。儘管糧食處理的吞吐量增長令人鼓舞，惟鋼材處理於期內的表現卻並不理想。由於鋼材產品的海外需求疲軟，鋼材吞吐量按年下滑逾**33%**。

#### 物流業務

海豐（持有**51%**權益的合營公司）擁有**10**幢倉庫，包括**4**幢單層倉庫及**6**幢雙層倉庫，其第一期發展計劃的倉庫建築面積合共約**19.1**萬平方米，其中**4**幢單層倉庫自去年開始營運，今年上半年的平均佔用率為**26%**。期內，海豐產生淨虧損**480**萬港元，本集團以權益法分攤其中**51%**權益。

預期第一期的餘下部份將於二零零九年年末或二零一零年年初投入運營，我們預計海豐在短期內不會對本集團業績產生重大貢獻。然而，鑒於本集團在東疆保稅港區的物流倉儲業務的市場佔有率，預計日後海豐將有能力對本集團作出貢獻。

## 業務及業績回顧



### 業務回顧 (續)

#### 銷售業務

為提升在散雜貨處理業務上的增值服務，本集團於今年一月開始進行銷售業務。藉着與主要鋼材供應商的緊密關係，本集團向客戶提供背靠背銷售安排。此項安排一方面確保本集團獲得額外收入來源，另一方面亦有助提高其港口處理能力的使用率。於回顧期間，本集團錄得營業額1.01億港元及溢利200萬港元。儘管溢利率微薄，本集團相信長遠而言，銷售業務將對散雜貨處理業務帶來正面貢獻。

於二零零九年五月，本集團與多家具規模的有色金屬供應商訂立發起人協議成立合營公司，主要從事提供金屬產品貿易市場平台及相關倉庫及物流服務。合營公司預計可加強天津港與腹地的物流網絡及渠道，在整體上提升本集團在金屬產品的物流及貨物處理業務。

## 業務及業績回顧

### 業務回顧 (續)

#### 成本控制

管理層致力將本集團的營運成本控制在理想水平。於回顧期間，本集團銷售成本及行政開支分別為3.65億港元及1.98億港元，較去年同期增長20.5%及21.5%。增長主要由於計入銷售業務（本年度新增業務）的直接成本及計提有關收購天津港股份56.81%權益的中介費用所致。若不計及銷售業務成本及有關中介費用，與去年相比，本集團實際上已有效地將銷售成本降低12.2%，而行政開支則為增長8.0%，其原因主要由於與勞務相關之保險及福利開支有所增加。

本集團將繼續密切監控其營運成本，尤其是員工相關成本。於二零零九年六月三十日，本公司及其附屬公司約有3,076名員工。本集團將維持其人力資源政策，增加外判人員比例。本集團擁有兩家勞務供應商的股權，令本集團能夠獲得穩定、高質素及可靠的外判勞工來源，同時降低直接聘請該等員工的成本。此外，本集團將實行多項設施改善計劃，包括油改電轉換工程等，旨在進一步降低營運成本，進而擴大整體溢利率。

#### 前景

#### 收購天津港股份

於二零零九年三月十六日，本公司、其全資附屬公司顯創投資有限公司（「顯創投資」）與天津港（集團）有限公司（「天津港集團」）訂立轉讓協議，據此，本公司透過顯創投資有條件同意以代價109.6億港元向天津港集團收購天津港股份（於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600717）的56.81%權益。總對價中的70.3億港元將以向天津港集團發行本公司新股份方式清償，餘額39.3億港元將以支付現金的方式清償，該筆款項可通過內部現金資源、銀行借貸、根據配售發行本公司新股份所得款項及／或其他途徑籌集。收購對本集團而言為重要的里程碑，令本集團可參與天津港晉身綜合型世界級港口的發展過程。我們相信收購將大大提高本集團於環渤海灣區及中國的競爭力，長遠而言將提高對本集團及股東的整體回報。

收購已於二零零九年七月十五日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。目前，上述有關天津港股份的股份轉讓已獲得國務院國有資產監督管理委員會的批准，本公司預計不久將來獲得其他有關批准。本集團預期收購將於本年第四季度完成。

## 業務及業績回顧

### 前景 (續)

#### 天津濱海新區

中國政府將天津港規劃為中國北部及西北內陸地區的主要出海門戶。根據第十一個五年規劃，天津港將於二零零六年至二零一零年間投資合計人民幣366億元，用於加強基礎設施建設，包括連接天津與腹地的運輸網絡。預計到二零一零年，天津港集裝箱吞吐量將達到1,000萬標準箱。此外，第十一個五年規劃亦強調促進天津濱海新區的發展。根據基礎設施和環境建設三年規劃，政府將投資人民幣2,257億元在177個重大項目上，以建立全面的運輸系統，從而進一步推動地區一體化並促進天津濱海新區與腹地的聯繫。天津濱海新區環繞天津港，將成為地區經濟發展的驅動力。中國政府的目標為將天津直轄市發展成為華北地區的國際航運及物流中心。

中國政府為推動環渤海地區經濟增長推出的優惠政策，為天津港帶來的無限機遇，本集團深信其業務策略定能因此受惠。

#### 東疆保稅港區

東疆港區位於天津港的東北部。根據中央政府於二零零六年批准的發展計劃，東疆港區將分為三個主要區域，提供五大類服務，包括集裝箱處理、物流服務、業務支援服務、生活休閒以及旅遊。東疆港區也是目前中國最大保稅港區之一。東疆保稅港區一期已於二零零七年開始開發，將於本年底完工，其面積約4平方公里，包括集裝箱碼頭及物流倉儲區、東部觀光海岸線以及郵輪碼頭及客運碼頭。

我們的物流倉儲合營公司海豐即位於此區內。作為天津港內歷史最悠久的營運商之一，本集團將充分利用我們的經驗，把握東疆港區即將來臨的發展的最佳結果。除貨物處理業務及物流業務外，我們在東疆港區開發的同時亦將積極發掘其他商機。我們相信，本集團也將直接及間接得益於東疆港區の日後政府優惠措施。

#### 與合營夥伴的戰略性合作

本集團已與多家國際知名公司（如APMT、中遠、東方海外、PSA及豐樹等）建立合作關係，並已成立數家合營公司。管理層相信，長遠而言，廣泛的合夥關係在業務增長及管理專業知識方面，將對本集團日後發展產生積極的協同效應。

## 業務及業績回顧

### 財務回顧

#### 現金流量

期內，經營產生的現金流入淨額為**7,500**萬港元，較去年同期減少**56.3%**，主要由於期內營業額下降所致。

投資業務的現金流出淨額為**6,420**萬港元。其中**2,960**萬港元用於貸款予一家共同控制實體，餘款用於設施及設備的一般更換及升級。

於回顧期間，本集團的現金流入淨額為**6,430**萬港元（二零零八年：9,120萬港元）。

#### 流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為**6.53**億港元，於二零零八年十二月三十一日則為**5.89**億港元。本集團的借貸總額由二零零八年十二月三十一日的**11.40**億港元增至二零零九年六月三十日的**12.00**億港元，負債比率（借貸總額除以權益總額）為**33.2%**。所有借貸均以港元及美元結算，按浮動息率計息，並須於五年內償還。此外，流動比率（流動資產相對於流動負債的比率）為**4.3**，於二零零八年十二月三十一日則為**5.4**。於二零零九年六月三十日，本集團所有資產均未用於任何抵押。

為管理日常流動資金，本集團透過從銀行獲得充足的短期融資，維持資金的靈活性。鑒於負債比率較低，管理層將考慮在出現額外資金需求時，增加資本負債的比例。此舉可減低本公司資金的加權平均成本，從而提高股東的回報。

#### 財務管理及政策

本集團的財務風險管理由本集團在香港總辦事處的財資部負責。本集團財資政策的主要目標之一是管理外幣匯率及利率波動風險。本集團的政策是不參與投機活動。

於二零零九年六月三十日，除**12.00**億港元銀行借貸外，本集團大部份資產與負債均以人民幣結算。人民幣的外幣匯率變動對本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月的業績並無重大影響（二零零八年：匯兌溢利**4,270**萬港元）。於二零零九年六月三十日，本集團對匯率及利率風險進行評估，並無訂立任何對沖安排。

## 業務及業績回顧

### 財務回顧 (續)

#### 資本結構

於二零零九年六月三十日，本公司股權持有人應佔資本及儲備為**36.09**億港元，較二零零八年十二月三十一日稍微減少**510**萬港元或**0.1%**。期內概無向本公司股東派付股息。

本公司於二零零九年六月三十日（為期內的最後交易日）的市值為**60.58**億港元（已發行股本：**1,787,100,000**股，收市價：每股**3.39**港元）。

根據於二零零九年七月十五日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，透過增設額外**7,000,000,000**股每股面值**0.10**港元之股份，將本公司的法定股本由**5,000,000,000**股增至**12,000,000,000**股，有關股份在各方面與現有股份享有同等地位。

#### 或然負債

於二零零九年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

#### 重大投資

除建議收購天津港股份**56.81%**權益（詳情請參閱本中報第**9**頁「前景」一節）外，本集團於期內並無重大投資。

#### 持續經營

根據現行財務預測和可動用的融資，本集團在可見未來有足夠財務資源繼續經營。因此在編製財務報表時已採用持續經營基準編製。

#### 僱員

於二零零九年六月三十日，本公司及其附屬公司約有**3,076**名員工。薪酬福利乃按工作性質、個人表現和市場趨勢予以評估。本集團除採納購股權計劃作為管理層薪酬福利外，亦以現金花紅形式支付獎勵。

#### 鳴謝

本人代表董事會對努力不懈的員工貫徹始終的服務和股東對本公司持續的支持致以衷心謝意。

承董事會命  
于汝民  
主席

香港，二零零九年八月二十六日

## 中期財務資料審閱報告

致天津港發展控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第14至31頁的中期財務資料,此中期財務資料包括天津港發展控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零零九年六月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合收益表、全面收益表、權益變動表和現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定,就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並按照委聘之條款僅向整體董事會報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審核意見。

### 結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零零九年八月二十六日

## 綜合收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	4	571,129	622,155
營業稅		(14,298)	(18,909)
銷售成本		<u>(364,920)</u>	<u>(302,784)</u>
毛利		191,911	300,462
其他收入	5	10,563	48,626
行政開支		(197,952)	(162,957)
其他經營開支		<u>(194)</u>	<u>(2,235)</u>
財務費用	6	4,328	183,896
所佔聯營公司業績		(6,643)	(10,596)
所佔共同控制實體業績		(1,704)	126
		<u>(1,768)</u>	<u>7,049</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	7	(5,787)	180,475
所得稅	8	<u>(9,936)</u>	<u>(39,524)</u>
本期(虧損)/溢利		<u><u>(15,723)</u></u>	<u><u>140,951</u></u>
應佔方：			
本公司股權持有人		(15,854)	140,676
少數股東權益		<u>131</u>	<u>275</u>
		<u><u>(15,723)</u></u>	<u><u>140,951</u></u>
股息	9	<u><u>-</u></u>	<u><u>55,400</u></u>
每股(虧損)/盈利	10		
— 基本(港仙)		<u><u>(0.9)</u></u>	<u><u>7.9</u></u>
— 攤薄(港仙)		<u><u>不適用</u></u>	<u><u>7.9</u></u>

第20至31頁的附註為簡明綜合中期財務報表的組成部份。



## 綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期(虧損)/溢利	<u>(15,723)</u>	<u>140,951</u>
其他全面收益		
可供出售財務資產公允價值收益/(虧損)	9,200	(6,653)
匯兌差額	<u>1,231</u>	<u>207,853</u>
本期其他全面收益	<u>10,431</u>	<u>201,200</u>
本期全面(虧損)/收益總額	<u>(5,292)</u>	<u>342,151</u>
全面(虧損)/收益總額應佔方：		
本公司股權持有人	(5,424)	341,615
少數股東權益	<u>132</u>	<u>536</u>
	<u>(5,292)</u>	<u>342,151</u>

第20至31頁的附註為簡明綜合中期財務報表的組成部份。

## 綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		782,476	792,437
物業、廠房及設備	11	1,820,030	1,842,794
於共同控制實體之權益	12	1,458,380	1,430,037
於聯營公司之權益		26,533	28,513
可供出售財務資產	13	30,075	20,873
遞延所得稅資產		9,413	9,410
		<u>4,126,907</u>	<u>4,124,064</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		32,442	5,295
貿易及其他應收賬款	14	194,664	175,476
應收共同控制實體款項		9,336	6,858
應收聯營公司款項		4,680	2,552
現金及等同現金項目		652,973	588,866
		<u>894,095</u>	<u>779,047</u>
<b>總資產</b>		<u><b>5,021,002</b></u>	<u><b>4,903,111</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	15	178,710	178,710
儲備	16	2,690,537	2,679,812
保留溢利		740,042	755,896
		<u>3,609,289</u>	<u>3,614,418</u>
<b>少數股東權益</b>		<u><b>4,565</b></u>	<u><b>4,433</b></u>
<b>總權益</b>		<u><b>3,613,854</b></u>	<u><b>3,618,851</b></u>

第20至31頁的附註為簡明綜合中期財務報表的組成部份。

## 綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	17	<u>1,199,662</u>	<u>1,140,250</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	18	164,384	127,900
應付關連公司款項		34,721	12,586
當期所得稅負債		<u>8,381</u>	<u>3,524</u>
		<u>207,486</u>	<u>144,010</u>
<b>總負債</b>		<u>1,407,148</u>	<u>1,284,260</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>5,021,002</u>	<u>4,903,111</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>686,609</u>	<u>635,037</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,813,516</u>	<u>4,759,101</u>

第20至31頁的附註為簡明綜合中期財務報表的組成部份。

## 綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核				
	本公司股權持有人應佔			少數股東權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	保留溢利 千港元		
於二零零八年一月一日結餘	178,710	2,442,864	768,224	4,201	3,393,999
本期溢利	–	–	140,676	275	140,951
其他全面收益：					
可供出售財務資產公允值虧損	–	(6,653)	–	–	(6,653)
匯兌差額	–	207,592	–	261	207,853
本期全面收益總額	–	200,939	140,676	536	342,151
以股份為基礎的酬金	–	916	–	–	916
已付股息	–	–	(48,252)	(18)	(48,270)
於二零零八年六月三十日結餘	<u>178,710</u>	<u>2,644,719</u>	<u>860,648</u>	<u>4,719</u>	<u>3,688,796</u>
於二零零九年一月一日結餘	178,710	2,679,812	755,896	4,433	3,618,851
本期虧損	–	–	(15,854)	131	(15,723)
其他全面收益：					
可供出售財務資產公允值收益	–	9,200	–	–	9,200
匯兌差額	–	1,230	–	1	1,231
本期全面虧損總額	–	10,430	(15,854)	132	(5,292)
以股份為基礎的酬金	–	295	–	–	295
於二零零九年六月三十日結餘	<u>178,710</u>	<u>2,690,537</u>	<u>740,042</u>	<u>4,565</u>	<u>3,613,854</u>

第20至31頁的附註為簡明綜合中期財務報表的組成部份。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
經營業務產生之現金淨額	<b>74,986</b>	171,430
投資業務所用之現金淨額	<b>(64,216)</b>	(653,242)
融資活動產生之現金淨額	<b>53,525</b>	573,035
現金及等同現金項目增加淨額	<b>64,295</b>	91,223
於一月一日之現金及等同現金項目	<b>588,866</b>	438,754
匯率變動之影響	<b>(188)</b>	28,922
於六月三十日之現金及等同現金項目即銀行結存及現金	<b>652,973</b>	558,899

第20至31頁的附註為簡明綜合中期財務報表的組成部份。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

本公司在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司主要地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一期33樓3301至3302室。

簡明綜合中期財務報表由本公司董事會（「董事會」）於二零零九年八月二十六日批准。

### 2. 編製基準

簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16編製。

簡明綜合中期財務報表應連同截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

### 3. 主要會計政策

除下文所述者外，所採用之會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度財務報表所採用者一致，誠如該等財務報表所披露。

於二零零九年一月一日起開始之財務年度生效之準則、修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則（修訂）	對香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的改善
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號（修訂）	財務工具：呈列及財務報表的呈列 – 可沽售財務工具及清盤時產生的責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂）	首次採用香港財務報告準則及綜合及獨立財務報表 – 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂）	以股份為基礎的付款 – 歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂）	財務工具：披露 – 財務工具披露改善
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第15號	房地產建築合同
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第16號	海外業務投資淨額的對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會） – 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂）	重估嵌入式衍生工具及財務工具：確認及計量 – 嵌入式衍生工具

採納此等準則、修訂及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無構成重大影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

以下為已頒佈及於二零零九年七月一日起或以後期間之會計年度開始生效而本集團並未提早採納之準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則(修訂)	對香港財務報告準則的改善
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂)	財務工具：確認及計量－合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採用香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採用香港財務報告準則－首次採用者的額外豁免
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎的付款－集團以現金結算之以股份為基礎的付款交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	分配給所有者的非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	客戶轉移的資產

本集團正在評估該等準則、修訂及詮釋於首次應用時對本集團財務報表之影響。

## 4. 營業額及分類資料

分類資料乃根據用於評估表現及分類間資源分配的資料一致的方式編製。

本集團有兩項呈報分類：港口貨物處理及銷售。港口貨物處理分類為集裝箱和散雜貨處理及相關服務。銷售分類為材料銷售。

## 營業額資料

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
集裝箱處理	275,804	393,378
散雜貨處理	187,247	220,422
儲存及代理費	7,072	8,355
港口貨物處理	470,123	622,155
銷售	101,006	—
	<b>571,129</b>	<b>622,155</b>

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 4. 營業額及分類資料 (續)

#### 分類資料

截至六月三十日止六個月	未經審核					
	港口貨物處理		銷售		合計	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類營業額	<b>470,123</b>	622,155	<b>101,006</b>	–	571,129	622,155
分類業績	<b>25,551</b>	123,971	<b>2,019</b>	–	27,570	123,971
未分配收入／(開支)：						
– 其他收入					<b>2,672</b>	42,723
– 總部及企業開支					<b>(40,058)</b>	(15,766)
– 財務費用					<b>(6,038)</b>	(10,252)
本公司股權持有人應佔 (虧損)／溢利					<b>(15,854)</b>	140,676

所有分類營業額乃來自外部客戶。

於	未經審核					
	港口貨物處理		銷售		合計	
	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月 三十一日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月 三十一日 千港元
分類資產	<b>4,942,167</b>	4,871,002	<b>26,676</b>	–	4,968,843	4,871,002
未分配資產：						
– 可供出售財務資產					<b>24,000</b>	14,800
– 總部及企業資產					<b>28,159</b>	17,309
總資產					<b>5,021,002</b>	4,903,111



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 5. 其他收入

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
匯兌溢利	176	42,655
利息收入		
— 銀行存款	7,274	4,821
— 向一家共同控制實體提供之貸款	2,494	—
其他	619	1,150
	<u>10,563</u>	<u>48,626</u>

## 6. 財務費用

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於五年內全數償還銀行借貸之利息支出	6,643	10,596

## 7. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業、廠房及設備折舊	58,290	56,370
預付租賃付款攤銷	10,233	9,829

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 8. 所得稅

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
中國所得稅		
— 當期稅項	<b>9,936</b>	<b>39,524</b>

由於期內本集團並無估計應課稅溢利（二零零八年：無），故並無就香港利得稅計提撥備。

中國所得稅撥備乃按照期內估計應課稅溢利以適用所得稅稅率計算。

### 9. 股息

期內概無派付或擬派股息（二零零八年：已付每股普通股二零零七年末期股息2.7港仙，共48,252,000港元）。

董事會不建議派付二零零九年之中期股息（二零零八年：每股普通股3.1港仙，共55,400,000港元）。

### 10. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據下列資料計算：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
(虧損)／盈利		
本公司股權持有人應佔(虧損)／溢利	<b>(15,854)</b>	<b>140,676</b>

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
股份數目（千股）		
普通股加權平均數	<b>1,787,100</b>	<b>1,787,100</b>

由於期內已發行潛在普通股會導致每股虧損減少，故於截至二零零九年六月三十日止六個月並無呈列每股攤薄虧損。

行使購股權對截至二零零八年六月三十日止六個月期間的每股盈利並無造成重大攤薄影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 11. 資本開支

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團購置物業、廠房及設備約為35,000,000港元（二零零八年六月三十日：14,000,000港元）。

## 12. 於共同控制實體之權益

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
應佔資產淨值	1,348,383	1,349,691
向一家共同控制實體提供之貸款(附註)	109,997	80,346
	<b>1,458,380</b>	<b>1,430,037</b>

附註： 該貸款為無抵押、計息（倫敦銀行同業拆息率加1.5%）及須於二零一三年償還。

## 13. 可供出售財務資產

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
可供出售財務資產包括：		
於香港上市之股本證券(附註i)	24,000	14,800
非上市股本投資(附註ii)	6,075	6,073
	<b>30,075</b>	<b>20,873</b>

附註：

- 上市股本證券之公允值根據所報市場價格計算。
- 由於該等非上市股本投資於活躍市場並無所報市場價格，而且其公允值不能可靠地計量，因此按成本值減任何累計減值而非按公允值列賬。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 14. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款為194,664,000港元(二零零八年十二月三十一日: 175,476,000港元), 其中包括貿易應收賬款173,877,000港元(二零零八年十二月三十一日: 98,800,000港元)。一般而言, 本集團給予其貿易客戶約30至90日信貸期。貿易應收賬款(扣除減值撥備)按賬齡分析如下:

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
0至30日	102,717	78,694
31至90日	71,160	20,106
	<u>173,877</u>	<u>98,800</u>

### 15. 股本

	股份數目	港元
每股面值0.10港元之普通股:		
法定:		
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年六月三十日	<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000,000</u>
已發行及繳足:		
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年六月三十日	<u>1,787,100,000</u>	<u>178,710,000</u>

根據於二零零九年七月十五日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案, 透過增設額外7,000,000,000股每股面值0.10港元之股份, 將本公司的法定股本由5,000,000,000股增至12,000,000,000股, 有關股份在各方面與現有股份享有同等地位。

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 15. 股本 (續)

## 購股權

於授出日期確定之購股權之公允值乃根據二項式估值模式計量。該模式之主要輸入數值如下：

授出日期	二零零九年六月一日	二零零八年一月二十五日
行使價	2.53港元	4.24港元
預期波幅	64%	41%
預計購股權年期	4.5及3.5年	1.9及1.7年
零風險息率	2.715%	1.527%
股息率(每半年)	0.613%	0.47%
公允值	1.08港元及0.87港元	0.86港元及0.79港元

二項式估值模式需輸入若干主觀假設，因此所計算之公允值因假設不同而有異。

按標準差計量之預期波幅乃基於類似行業公司的股份波幅之數據分析。

## 16. 儲備

	未經審核						
	股份溢價 千港元	合併儲備 千港元	重估儲備 千港元	以股份為 基礎的僱員 酬金儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	總額 千港元
於二零零八年一月一日結餘	1,096,834	820,962	-	6,710	339,439	178,919	2,442,864
其他全面收益：							
可供出售財務資產公允值虧損	-	-	(6,653)	-	-	-	(6,653)
匯兌差額	-	-	-	-	207,592	-	207,592
	-	-	(6,653)	-	207,592	-	200,939
以股份為基礎的酬金	-	-	-	916	-	-	916
於二零零八年六月三十日結餘	1,096,834	820,962	(6,653)	7,626	547,031	178,919	2,644,719
於二零零九年一月一日結餘	1,096,834	820,962	-	8,753	535,379	217,884	2,679,812
其他全面收益：							
可供出售財務資產公允值收益	-	-	9,200	-	-	-	9,200
匯兌差額	-	-	-	-	1,230	-	1,230
	-	-	9,200	-	1,230	-	10,430
以股份為基礎的酬金	-	-	-	295	-	-	295
於二零零九年六月三十日結餘	1,096,834	820,962	9,200	9,048	536,609	217,884	2,690,537

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 17. 借貸

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
銀行借貸，無抵押及於兩年至五年內償還	<b>1,199,662</b>	<b>1,140,250</b>

上述銀行借貸包含特定履行責任，據此，天津發展控股有限公司（「天津發展」）須維持至少35%的股權或維持其為本公司或借款人（本公司的全資附屬公司）的單一最大股東。附註19(d)所披露的建議收購事項完成後將導致天津發展的股權攤薄至少於35%，並不再為單一最大股東。截至本中期報告日期，建議收購事項仍未完成。

### 18. 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款為164,384,000港元（二零零八年十二月三十一日：127,900,000港元），其中包括貿易應付賬款68,252,000港元（二零零八年十二月三十一日：56,791,000港元）。貿易應付賬款按賬齡分析如下：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
0至90日	<b>68,252</b>	<b>56,791</b>

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

## 19. 承擔

## (a) 資本承擔

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
– 物業、廠房及設備	25,891	26,827
– 可供出售財務資產投資	11,342	–
	<u>37,233</u>	<u>26,827</u>

## (b) 經營租約承擔

根據不可撤銷經營租約未來應付之最低租金總額如下：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	5,382	5,536
兩年至五年（包括首尾兩年）	6,243	8,585
	<u>11,625</u>	<u>14,121</u>

## (c) 其他承擔

	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	已經審核 二零零八年 十二月三十一日 千港元
向一家共同控制實體提供之貸款	34,604	64,222
	<u>34,604</u>	<u>64,222</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

### 19. 承擔 (續)

#### (d) 收購天津港股份有限公司

於二零零九年三月十六日，本公司、其全資附屬公司顯創投資有限公司（「顯創投資」）與天津港（集團）有限公司（「天津港集團」）訂立轉讓協議（「轉讓協議」），據此，本公司透過其全資附屬公司顯創投資有條件同意自天津港集團收購其於天津港股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600717）註冊資本中56.81%的權益，總對價為109.61億港元（「建議收購」）。

總對價109.61億港元，將按以下方式清償：

- (1) 約70.31億港元以向天津港集團的全資附屬公司發行本公司新股，及
- (2) 約39.30億港元以向天津港集團的全資附屬公司支付現金（可予調整），該筆款項可透過以下方式融資：
  - (i) 約4.0億港元以內部資源現金支付；
  - (ii) 最多達17.0億港元以銀行借貸支付；及
  - (iii) 餘額以配售發行本公司新股所得款項，及／或其他途徑支付。

於二零零九年六月十五日，本公司、本公司大股東天津發展及天津發展的全資附屬公司Leadport Holdings Limited（「Leadport」）訂立購股權協議（「購股權協議」），據此，本公司於向專業及獨立投資者擬進行私人配售的同時授予Leadport認購本公司新股份的權利。

轉讓協議、購股權協議及建議收購於二零零九年七月十五日舉行的股東特別大會上已獲本公司獨立股東批准。



## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

**20. 重大關連人士交易**

本集團之最終控股公司為津聯集團有限公司，該公司由中國政府最終控制，因此為一家國有企業。根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第24號「關連方披露」，由中國政府直接及間接控制之國有企業及其附屬公司亦被視為本集團之關連人士（「其他國有企業」）。

除簡明綜合中期財務報表其他部份所提及外，以下為本集團與其關連人士於正常業務過程中訂立之重大關連人士交易：

**(a) 與本集團聯營公司之交易**

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
向聯營公司收取之散雜貨處理收入	<b>34,576</b>	29,616
向聯營公司支付之碼頭貨物處理服務費	<b>2,461</b>	14,269
向聯營公司支付之勞務服務費	<b>22,685</b>	19,959

**(b) 與本集團聯營公司、共同控制實體及關連公司之結餘**

綜合資產負債表內的應收聯營公司及共同控制實體款項及應付關連人士款項，為無抵押、免息及須按要求償還。

## 其他資料

## 購股權計劃

根據本公司唯一股東於二零零六年四月二十六日通過的書面決議案，本公司批准及採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。除本公司於股東大會或董事會提早終止外，購股權計劃於其採納日期（即二零零六年四月二十六日）起計十年內有效。

有關於截至二零零九年六月三十日止六個月內授出、行使、失效及註銷的購股權詳情如下：

	授出日期	行使價 港元	於二零零九年一月一日	已授出 (附註1)	已行使	已失效	已註銷	於二零零九年六月三十日	行使期
<b>董事</b>									
于汝民先生	03/02/2007	2.74	1,900,000	-	-	-	-	1,900,000	03/08/2007-03/02/2017
	25/01/2008	4.24	400,000	-	-	-	-	400,000	25/07/2008-24/01/2018
聶建生先生	01/08/2006	2.28	2,100,000	-	-	-	-	2,100,000	01/02/2007-01/08/2016
張金明先生	01/08/2006	2.28	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000	01/02/2007-01/08/2016
薛翎森先生	01/08/2006	2.28	1,100,000	-	-	-	-	1,100,000	01/02/2007-01/08/2016
焦宏勳先生 (附註2)	01/08/2006	2.28	1,100,000	-	-	(1,100,000)	-	-	01/02/2007-01/08/2016
劉清山先生	01/06/2009	2.53	-	1,100,000	-	-	-	1,100,000	01/12/2009-31/05/2019
王廣浩先生	01/08/2006	2.28	2,300,000	-	-	-	-	2,300,000	01/02/2007-01/08/2016
關雄生先生	25/01/2008	4.24	300,000	-	-	-	-	300,000	25/07/2008-24/01/2018
羅文鈺教授	25/01/2008	4.24	300,000	-	-	-	-	300,000	25/07/2008-24/01/2018
鄭志鵬博士	25/01/2008	4.24	300,000	-	-	-	-	300,000	25/07/2008-24/01/2018
<b>僱員</b>									
	01/08/2006	2.28	1,400,000	-	-	(400,000)	-	1,000,000	01/02/2007-01/08/2016
	21/07/2008	3.45	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	21/01/2009-20/07/2018
	01/06/2009	2.53	-	700,000	-	-	-	700,000	01/12/2009-31/05/2019
合計			<u>14,200,000</u>	<u>1,800,000</u>	<u>-</u>	<u>(1,500,000)</u>	<u>-</u>	<u>14,500,000</u>	

附註：

1. 本公司股份（「股份」）於緊接二零零九年六月一日（購股權授出當日）前的收市價為2.50港元。所有已授出的購股權的歸屬期為自授出日期起計六個月。
2. 焦宏勳先生於二零零九年四月二十三日辭任。

截至二零零九年六月三十日止六個月根據購股權計劃授出購股權價值的詳情載於簡明綜合中期財務報表附註15。

## 董事收購股份或債券的權利

除購股權計劃外，於截至二零零九年六月三十日止六個月任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與訂立任何安排，致使本公司董事（「董事」）或其任何配偶或18歲以下子女可藉收購本公司或任何其他法團的股份或債券獲益。

## 董事於股份、相關股份及債券的權益

於二零零九年六月三十日，本公司董事及最高行政人員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）的股份、相關股份及債券中，擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 本公司

董事姓名	身份	股份數目	相關股份數目 (附註)	佔本公司已發行 股本概約百分比
于汝民先生	實益擁有人	—	2,300,000(L)	0.13%(L)
聶建生先生	實益擁有人	—	2,100,000(L)	0.12%(L)
張金明先生	實益擁有人	—	2,000,000(L)	0.11%(L)
薛翎森先生	實益擁有人	—	1,100,000(L)	0.06%(L)
劉清山先生	實益擁有人	—	1,100,000(L)	0.06%(L)
王廣浩先生	實益擁有人	—	2,300,000(L)	0.13%(L)
關雄生先生	實益擁有人	250,000(L)	300,000(L)	0.03%(L)
羅文鈺教授	實益擁有人	2,700,000(L)	300,000(L)	0.17%(L)
鄭志鵬博士	實益擁有人	—	300,000(L)	0.02%(L)

(L) 表示好倉

附註：本公司的非上市股本衍生工具的相關股份權益指授予董事可認購股份的購股權權益，有關的進一步詳情載於「購股權計劃」一節。

## 其他資料

### 董事於股份、相關股份及債券的權益 (續)

#### (ii) 聯營公司 – 天津發展控股有限公司 (「天津發展」)

董事姓名	身份	股份數目	相關股份數目 (附註)	佔天津發展已發行 股本概約百分比
于汝民先生	實益擁有人	–	1,000,000(L)	0.09%(L)
聶建生先生	實益擁有人	–	900,000(L)	0.08%(L)

(L) 表示好倉

附註：

1. 天津發展的非上市股本衍生工具的相關股份權益指授予董事可認購天津發展股份的購股權權益。
2. 該等購股權於二零零七年十二月十九日授出，而董事於二零零八年一月十七日接納該等購股權，行使價為8.04港元，可於二零零八年一月十七日至二零一七年五月二十四日期間行使。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，董事、最高行政人員或彼等各自的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）的股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。

## 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益

於二零零九年六月三十日，除本公司董事或最高行政人員外，以下人士於本公司的股份或相關股份中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉：

股東名稱	身份	擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
Leadport Holdings Limited (附註1)	實益擁有人	1,203,162,000(L)	67.32%(L)
天津發展(附註1)	受控制法團權益	1,203,312,000(L)	67.33%(L)
津聯集團有限公司(「津聯」) (附註2)	受控制法團權益	1,215,562,000(L)	68.02%(L)

(L) 表示好倉

附註：

1. Leadport Holdings Limited為天津發展的全資附屬公司。鑒於證券及期貨條例，天津發展被視作於Leadport Holdings Limited所持有的所有股份中擁有權益。
2. 天津發展為天津投資控股有限公司的附屬公司，後者則為津聯的全資附屬公司。於二零零九年六月三十日，天津投資控股有限公司於12,250,000股股份中擁有直接權益，佔本公司的已發行股本約0.69%。津聯創業投資有限公司為津聯的全資附屬公司，亦為天津發展的股東。鑒於證券及期貨條例，津聯被視作於天津發展、天津投資控股有限公司及津聯創業投資有限公司各自所持的股份擁有權益。於二零零九年六月三十日，于汝民先生及聶建生先生為天津發展的董事。於二零零九年六月三十日，聶建生先生為津聯的董事。

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司並無獲任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)通知彼等於本公司的股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，本公司概無贖回其任何證券。於截至二零零九年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買或出售本公司的任何證券。

### 遵守企業管治常規守則

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則的規定。

### 遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易的操守守則。向董事作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零零九年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則的規定。

### 附有特定履行契諾的借貸協議

本公司全資附屬公司天津港發展財務有限公司（作為借款人）（「借款人」）及本公司作為擔保人與若干金融機構（作為貸款人）（「第一貸款人」）於二零零七年十二月十日訂立一份融資協議（「第一份融資協議」），據此，第一貸款人向借款人提供一項總額為1,000,000,000港元的5年期可循環／定期貸款融資。第一份融資協議包括一項對本公司控股股東天津發展施加特定履行責任的條件。貸款融資為無抵押及計息，須於第一份融資協議訂立日期後滿六十個月之日悉數償還。

借款人及本公司作為擔保人與一家金融機構（作為貸款人）（「第二貸款人」）於二零零八年九月四日訂立一份融資協議（「第二份融資協議」），據此，第二貸款人向借款人提供一項總額為200,000,000港元的5年期可循環／定期貸款融資。第二份融資協議包括一項對本公司控股股東天津發展施加特定履行責任的條件。貸款融資為無抵押及計息，須於第二份融資協議訂立日期後滿六十個月之日悉數償還。

### 附有特定履行契諾的借貸協議 (續)

就第一份融資協議及第二份融資協議而言，倘天津發展不再（直接或間接）為借款人或本公司的單一最大股東，或不再（直接或間接）於借款人或本公司維持至少**35%**的股權，將構成違約事項，在該情況下第一貸款人及第二貸款人可要求即時償還貸款。有關責任於本中期報告日期繼續存在。

本公司及顯創投資與天津港集團於二零零九年三月十六日訂立一份轉讓協議，據此，本公司透過顯創投資有條件同意向天津港集團收購天津港股份的**56.81%**股權。緊隨收購完成後，天津發展不再為本公司的單一最大股東，及不再（直接或間接）於借款人或本公司維持至少**35%**的股權。第一貸款人及第二貸款人有條件同意豁免上述於第一份融資協議及第二份融資協議內的責任。

### 審閱中期業績

截至二零零九年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務報表並未經審核，惟已由本公司獨立核數師審閱。本公司審核委員會已審閱截至二零零九年六月三十日止六個月的中期報告。

## 財務摘要

## 綜合收益表

	已經審核				未經審核	
	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日止六個月	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	898,223	1,036,495	1,193,777	1,258,991	622,155	<b>571,129</b>
營業稅	(27,295)	(31,494)	(36,347)	(38,415)	(18,909)	<b>(14,298)</b>
銷售成本	(448,891)	(484,163)	(561,701)	(689,691)	(302,784)	<b>(364,920)</b>
毛利	422,037	520,838	595,729	530,885	300,462	<b>191,911</b>
其他收入	3,465	123,077	35,615	57,956	48,626	<b>10,563</b>
行政開支	(242,916)	(277,812)	(309,808)	(363,600)	(162,957)	<b>(197,952)</b>
其他經營開支	(8,676)	(17,676)	(31,204)	(2,675)	(2,235)	<b>(194)</b>
	173,910	348,427	290,332	222,566	183,896	<b>4,328</b>
可供出售財務資產減值撥備	-	-	-	(25,253)	-	-
財務費用	(7,095)	(8,199)	(3,329)	(26,529)	(10,596)	<b>(6,643)</b>
所佔聯營公司業績	1,020	983	790	1,495	126	<b>(1,704)</b>
所佔共同控制實體業績	-	-	-	8,755	7,049	<b>(1,768)</b>
出售聯營公司收益	4,986	-	-	-	-	-
除所得稅前溢利／(虧損)	172,821	341,211	287,793	181,034	180,475	<b>(5,787)</b>
所得稅	(25,056)	(36,938)	(47,151)	(50,414)	(39,524)	<b>(9,936)</b>
本年度／期間溢利／(虧損)	<u>147,765</u>	<u>304,273</u>	<u>240,642</u>	<u>130,620</u>	<u>140,951</u>	<u><b>(15,723)</b></u>
應佔方：						
本公司股權持有人	147,275	304,037	240,394	130,289	140,676	<b>(15,854)</b>
少數股東權益	490	236	248	331	275	<b>131</b>
	<u>147,765</u>	<u>304,273</u>	<u>240,642</u>	<u>130,620</u>	<u>140,951</u>	<u><b>(15,723)</b></u>



## 財務摘要

## 綜合資產負債表

	已經審核				未經審核	
	於十二月三十一日				於六月三十日	
	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
土地使用權	40,351	731,855	768,696	792,437	804,814	<b>782,476</b>
物業、廠房及設備	1,320,889	1,742,992	1,802,656	1,842,794	1,865,656	<b>1,820,030</b>
於共同控制實體之權益	–	–	704,467	1,430,037	1,386,513	<b>1,458,380</b>
於聯營公司之權益	18,571	23,847	24,981	28,513	27,751	<b>26,533</b>
可供出售財務資產	16,706	13,748	5,744	20,873	39,489	<b>30,075</b>
遞延所得稅資產	4,788	4,960	8,899	9,410	9,434	<b>9,413</b>
其他長期資產	34,962	–	–	–	–	<b>–</b>
流動資產淨額	<u>22,539</u>	<u>484,606</u>	<u>468,556</u>	<u>635,037</u>	<u>555,139</u>	<u><b>686,609</b></u>
資金運用	<u>1,458,806</u>	<u>3,002,008</u>	<u>3,783,999</u>	<u>4,759,101</u>	<u>4,688,796</u>	<u><b>4,813,516</b></u>
股本	112,200	178,670	178,710	178,710	178,710	<b>178,710</b>
儲備	943,239	2,153,431	2,442,864	2,679,812	2,644,719	<b>2,690,537</b>
保留溢利	<u>370,886</u>	<u>666,119</u>	<u>768,224</u>	<u>755,896</u>	<u>860,648</u>	<u><b>740,042</b></u>
股東權益	1,426,325	2,998,220	3,389,798	3,614,418	3,684,077	<b>3,609,289</b>
少數股東權益	3,635	3,788	4,201	4,433	4,719	<b>4,565</b>
長期負債	<u>28,846</u>	<u>–</u>	<u>390,000</u>	<u>1,140,250</u>	<u>1,000,000</u>	<u><b>1,199,662</b></u>
已運用資金	<u>1,458,806</u>	<u>3,002,008</u>	<u>3,783,999</u>	<u>4,759,101</u>	<u>4,688,796</u>	<u><b>4,813,516</b></u>

本集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止年度的財務摘要乃基於本集團於緊接二零零六年五月重組完成後之架構及業務活動編製，猶如該等架構與業務活動於呈列年度全年存在。

## 公司資料

### 執行董事

于汝民先生 (主席)  
聶建生先生 (副主席)<sup>+</sup>  
張金明先生 (董事總經理)  
薛翎森先生  
劉清山先生

### 非執行董事

王廣浩先生

### 獨立非執行董事

關雄生先生<sup>\*\*</sup>  
羅文鈺教授<sup>\*\*</sup>  
鄭志鵬博士<sup>\*</sup>

### 財務總監及公司秘書

任佩雄先生

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

### 主要法律顧問

胡關李羅律師行，香港法律  
Appleby，開曼群島法律

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
國家開發銀行  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
南洋商業銀行有限公司

### 股份過戶登記總處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.  
Clifton House, 75 Fort Street,  
P.O. Box 1350, Grand Cayman,  
KY1-1108,  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心二十六樓

### 註冊辦事處

Clifton House, 75 Fort Street,  
P.O. Box 1350, Grand Cayman,  
KY1-1108,  
Cayman Islands

### 香港總辦事處及主要營業地點

香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一期  
33樓3301至3302室

### 投資者關係

電郵：ir@tianjinportdev.com  
電話：(852) 2847 8888  
傳真：(852) 2899 2086

### 網站

www.tianjinportdev.com

### 股份代號

香港聯交所：03382

<sup>+</sup> 薪酬委員會成員，羅教授為委員會主席

<sup>\*</sup> 審核委員會成員，鄭博士為委員會主席





香港中環康樂廣場8號  
交易廣場一期33樓3301-3302室  
電話：(852) 2847 8888  
傳真：(852) 2899 2086