

# YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：613

年報

2009



## 目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書及管理層討論及分析	3
企業管治報告	8
董事會報告	16
董事及高級管理人員簡介	24
獨立核數師報告	26
綜合收益表	28
綜合全面收入表	29
綜合財務狀況表	30
綜合權益變動表	32
綜合現金流動表	33
財務狀況表	35
財務報告附註	36
五年財務概要	86



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

張松橋先生(主席)  
袁永誠先生(董事總經理)  
張慶新先生  
林曉露先生  
梁啟康先生

#### 非執行董事

李嘉士先生  
王溢輝先生

#### 獨立非執行董事

陸宇經先生  
吳國富先生  
梁宇銘先生

### 委員會

#### 審核委員會

陸宇經先生  
李嘉士先生  
吳國富先生  
梁宇銘先生

#### 薪酬委員會

張松橋先生  
吳國富先生  
梁宇銘先生

### 授權代表

張松橋先生  
袁永誠先生

### 公司秘書

Albert T. da Rosa, Jr.

### 核數師

安永會計師事務所

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

### 律師

#### 百慕達：

Conyers Dill & Pearman

#### 香港：

胡關李羅律師行  
張唐羅律師行

### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
3301-3307室

### 股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited  
6 Front Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

### 香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心  
26樓

### 網址

<http://www.yugang.com.hk>

### 股份代號

613

## 主席報告書及管理層討論及分析

本人代表渝港國際有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。

### 業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團股東應佔經審核綜合純利168,700,000港元，而去年同期淨虧損723,700,000港元。年內每股基本盈利為1.81港仙，而去年同期每股虧損為7.78港仙。

### 末期股息

董事會議決建議向於二零一零年五月二十四日名列本公司股東名冊的普通股持有人宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.002港元(二零零八年：零)。二零零九年及二零零八年財政年度並無宣派中期股息。待股東於應屆週年大會批准後，建議末期股息約於二零一零年六月八日派發予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年五月二十四日召開股東週年大會。本公司的股東名冊將由二零一零年五月十九日至二零一零年五月二十四日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格收取建議末期股息並有權出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，務請於二零一零年五月十八日(星期二)下午四時三十分前送達本公司香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

### 業務回顧

二零零九年甚具挑戰，環球經濟仍處於困難及波動境況。各國政府於實施一系列刺激經濟措施後，環球經濟已穩定，逐步復甦跡象更於二零零九年下半年顯現。年內本地股市及樓市出現大幅反彈。中國經濟明顯較全球大多數地區更為穩健及樂觀。中國中央政府報告年內的國內生產總值增加8.7%，較預期為佳。

隨著中央政府作出強力的監控中國內地經濟狀況，並連綿不斷地推出措施以促進消費及出口增長，達致經濟平衡發展，二零零九年是中國內地經濟發展的關鍵轉折點。中央政府顯露出對環球金融海嘯有深徹領悟，以各項相應措施糾正個別經濟不平衡發展。

增長結構更趨向平衡將有助中國經濟安全渡過環球金融海嘯的困難時期。此外，中央政府為調整經濟結構所採取的多項措施，已建立一個可抵禦外界衝擊的體系，而鼓勵國內消費所頒佈的政策亦將促使經濟平衡增長。

香港作為中國其中一個窗口城市，與內地經濟發展緊密聯繫，其經濟亦同樣受惠。本集團的核心分部業務亦因此受惠，於二零零九財政年度錄得令人滿意的增長。

## 主席報告書及管理層討論及分析

### 物業投資及基建業務

#### 物業投資業務

本集團之物業投資業務主要透過本集團之聯營公司渝太地產集團有限公司(「渝太地產」，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板買賣)經營。渝太地產持有之主要物業包括分別位於中環及尖沙咀核心地帶之世紀廣場及彩星中心全幢物業。

渝太地產自二零零五年以來一直成功保持租金收入穩步增長的良好紀錄。渝太地產管理層已採取進取策略，自二零零五年起將租戶群由辦公室用戶轉至商業及零售用戶，故即使在金融海嘯期間亦取得穩定的租金收入來源。

渝太地產管理層亦自二零零八年起實施樓宇翻新工程，因而成功吸引多名優質租戶。因此，年內投資物業的租金整體上升，出租率亦持續改善。截至二零零九年十二月三十一日止年度總租金收入繼續錄得增長9%至124,300,000港元。

年內，渝太地產錄得除稅後純利424,800,000港元，較去年同期增加254,000,000港元或149%，主要是由於來自聯營公司之溢利貢獻增加及重估投資物業之公平值收益增加。

#### 基建業務

本集團之基建業務乃透過港通控股有限公司(「港通」，其股份於聯交所主板買賣)經營。港通目前持有西區海底隧道及大老山隧道之重大權益，故能為港通提供穩定的收費收益。

隨著二零零九年下半年香港經濟逐步復甦，消費者消費與信心大幅回升。西區海底隧道的每日平均通流量於二零零九年第四季較去年同期錄得理想增長。

年內，港通錄得除稅及扣除少數股東權益後純利291,300,000港元，較去年同期增加108%，主要是由於年內隧道收費收益改善及財務投資表現較佳所致。

### 財務投資

年內，本集團之財務投資錄得純利41,500,000港元(二零零八年：淨虧損714,300,000港元)。二零零八年金融海嘯爆發後，本集團採用審慎方式管理財務投資業務。隨著二零零九年本地股市強勁反彈，年內本集團之財務投資錄得收益及盈利合共120,800,000港元，純利則為41,500,000港元。

## 主席報告書及管理層討論及分析

### 展望

本集團對中國及香港的經濟前景審慎樂觀。

各國政府實施拯救措施，包括擴張性財政刺激措施及各國中央銀行增加貨幣供應，均取得不同程度的成功。儘管金融海嘯的影響逐漸減退及環球金融市場恢復穩定，惟因全球經濟復甦步伐不一及政府潛在可能收回刺激措施會使市場出現短期調整及整合，來年仍面對若干風險。因此，本集團若干業務分部（特別是財務投資業務）的未來表現會持續波動。

渝太地產的樓宇翻新工程於二零零九年顯著成功。渝太地產管理層會繼續加倍努力執行有關措施，如增加市場推廣力度以擴大客戶基礎及提升向租戶提供的服務，從而提高租戶的忠誠度，以確保穩定的收益來源及給予股東滿意業績。

管理層相信，儘管經濟出現短期調整，但中國經濟仍會保持增長。因此，本集團已裝備充足，以致能在經濟好轉期間受惠及抓緊新增長商機。

### 財務回顧

#### 收益

本集團於回顧年度錄得105,000,000港元之收益，而上個財政年度錄得219,200,000港元之負收益，主要是由於年內出售上市證券投資產生收益64,400,000港元，而上年度出售上市證券投資產生虧損232,100,000港元。

#### 全面收入

經計及二零零九年一月一日起生效之香港會計準則第1號（經修訂）後，引入全面收入表將包括可供出售投資的公平值變動。截至二零零九年十二月三十一日止年度的全面收入總額為594,400,000港元，其中包括可供出售投資的公平值收益422,000,000港元。

#### 資產淨值

於二零零九年十二月三十一日，本集團之綜合資產淨值為2,538,500,000港元，增加594,400,000港元或31%，主要是由於可供出售投資的公平值增加422,000,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團每股綜合資產淨值為0.273港元。本集團之資產總值及負債總額分別為2,651,900,000港元及113,400,000港元。

#### 股本結構

本集團資本開支及投資以手頭現金、內部現金及銀行借貸支付。

本集團的現金及財務管理乃採用審慎的財務政策。為了盡量減低資金成本，本集團的財務活動均集中管理。現金一般以短期存款為主，主要以美元及港元結算。本集團並無採用任何金融工具作對沖用途。

## 主席報告書及管理層討論及分析

### 流動資金及資金來源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及等同現金項目為131,800,000港元，而現金及上市證券投資合共440,800,000港元。本集團保持高流動資金水平，目前流動比率為4.1倍，而流動資產淨值則為350,800,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團短期銀行借貸為60,000,000港元，已於財政年結日後悉數償還。

此外，於二零零九年十二月三十一日本集團可動用而未動用的短期銀行信貸額約為202,000,000港元。

### 負債比率

本集團負債比率(以淨負債除以股東應佔權益計算)為負數，因現金及等同現金項目足以抵銷總負債。淨負債為計息銀行貸款及其他應付款項，並扣除現金及等同現金項目。

### 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

### 匯兌風險

本集團主要收入來源、開支、主要資產及銀行存款均以港元及美元結算。

本集團若干證券投資(佔本集團資產淨值僅3.3%)以外幣結算。因此，本集團面對極少外匯風險。

### 集團資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值合共約61,600,000港元之租賃及投資物業，以及定期存款約9,300,000港元，作為本集團獲得一般銀行信貸之擔保。

### 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

本集團現持有兩項重大長期投資。

本集團持有渝太地產之重大股本權益，其賬面值於二零零九年十二月三十一日約為1,162,700,000港元。年內，渝太地產的除稅後純利約為424,800,000港元，本集團攤佔渝太地產溢利約為145,000,000港元。

本集團持有中渝置地控股有限公司(「中渝置地」，其股份於聯交所主板上市)之股本權益。於二零零九年十二月三十一日，中渝置地的賬面值按公平值917,800,000港元(二零零八年：495,800,000港元)列賬，年內增加422,000,000港元。公平值收益作為其他全面收入於綜合全面收入表列報，並計入本集團投資重估儲備賬內。年內，本集團自中渝置地取得股息收入5,100,000港元。

## 主席報告書及管理層討論及分析

除上文所披露外，年內並無持有重大投資，亦無附屬公司的重大收購及出售。截至本年報日期，並無重大投資或購入資本資產的相關計劃。

### 分類資料意見

本集團分類業務的近期變動及發展已載於管理層討論及分析的業務回顧。有關分類業務資料及業績的詳情請參閱本年報財務報告附註4。

除本年報所披露外，市場狀況並無重大變化及並無推出新產品或服務而對本集團表現有重大影響。

### 營運回顧

#### 人力資源實務

於二零零九年十二月三十一日，本集團合共僱用43名員工。

本集團之薪酬政策是根據業務需要及行業實務情況來確保公平及具競爭性的待遇。本公司旨在提供激勵給董事、高級管理人員及員工以促使其發揮最高表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將考慮市場及經濟狀況、本地生產總值增長及通脹率後釐定。此外，以表現為基準之評核，如個人潛質及其對本集團作出之貢獻、承諾付出之時間及所承擔之職責等，均會被考慮。

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激勵僱員表現。

#### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 致謝

本人謹此代表董事會向全體僱員於年內所作之努力及對集團的貢獻致以衷心感謝及讚許。

張松橋

主席

香港，二零一零年三月二十六日



## 企業管治報告

### 企業管治常規

本公司致力於不斷提升有效及高效率之企業管治常規。董事會認為良好企業管治常規乃促進本公司成功，以及平衡股東、投資者及僱員利益之關鍵。

於年報所涵蓋之會計期間，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之企業管治常規守則所載之所有守則條文。

### 董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易標準守則（「標準守則」）以及其不時的修訂作為本公司董事進行證券交易的行為守則。本公司採用多種通訊渠道迅速通知董事聯交所公佈的有關標準守則之任何更改，並提醒董事貫徹遵守標準守則。

緊隨本公司作出具體之查詢，各董事確認，於年報所涵蓋之會計期間均已遵守標準守則所規定之標準。

本公司已採納條款不遜於標準守則所規定的行為守則作為相關僱員進行證券交易的標準守則。

## 董事會

### A. 主席與行政總裁（「行政總裁」）

張松橋先生自一九九三年起獲選為董事會主席。主席負責確立本公司之業務發展計劃、策略、目標及政策。此外，主席負責確保全體董事均知悉董事會會議所提出之事項，並確保董事及時取得充分資料。袁永誠先生獲選為本公司之董事總經理，承擔上市規則附錄十四所述之行政總裁角色。行政總裁之主要工作包括領導本公司實行公司目標、政策及策略、負責本公司之日常管理、制定預算、監管管理人員之表現、維持本公司有效營運及制訂並維持本集團適當的內部監控系統。

## 企業管治報告

### B. 董事會成員

董事會目前由十名董事組成，其中包括五名執行董事，兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員為：

#### 執行董事

張松橋先生(主席)  
袁永誠先生(董事總經理)  
張慶新先生  
林曉露先生  
梁啟康先生

#### 非執行董事

李嘉士先生  
王溢輝先生

#### 獨立非執行董事

陸宇經先生  
吳國富先生  
梁宇銘先生

張慶新先生為本公司主席張松橋先生之父親。各董事之履歷詳情(包括與董事會成員、高級管理人員及主要股東之間的關係)載於年報第24至25頁之「董事及高級管理人員簡介」一節。全體董事於會計、法律及商業管理方面經驗豐富，具有相關學術及專業資格，而其中至少一人具備合適會計或財務管理相關之專業資格。執行董事與非執行董事之均衡組合可帶來充分制衡力，保障股東及本公司之整體利益。

### C. 獨立非執行董事

根據上市規則第3.10條，陸宇經先生、吳國富先生及梁宇銘先生獲委任為獨立非執行董事，其中至少一人擁有適當的會計專業資格。

本公司已獲全體獨立非執行董事根據上市規則第3.13條書面確認其獨立性。本公司認為全體獨立非執行董事已符合上市規則指引所載標準，尤其根據有關指引之定義均屬於獨立人士。

## 企業管治報告

### D. 董事會會議

董事會定期召開會議，檢討及討論本公司之整體策略、營運及財務業績。全體董事出席之定期會議一般為每年召開四次，每季一次。因應日常事宜需董事會作出即時決定時，則會召開僅執行董事出席之特別董事會會議。於二零零九年度，董事會已舉行四次定期董事會會議，各董事之出席記錄載列如下：

	出席／舉行次數	出席率
<b>執行董事</b>		
張松橋先生	4/4	100%
袁永誠先生	4/4	100%
張慶新先生	3/4	75%
林曉露先生	4/4	100%
梁啟康先生	4/4	100%
<b>非執行董事</b>		
李嘉士先生	4/4	100%
王溢輝先生	4/4	100%
<b>獨立非執行董事</b>		
陸宇經先生	4/4	100%
吳國富先生	4/4	100%
梁宇銘先生	4/4	100%

### E 資料提供及使用

董事會運作有效，董事亦獲提供適當及充分的適時資料，使其作出知情決定及能履行其作為本公司董事的職責及責任。全體董事均可獲得公司秘書的意見及服務，以確保遵守董事會程序及所有適用規則及法規。所有定期董事會會議已最少十四天前向全體董事發出通知。全體董事均已於董事會會議舉行三日前獲得會議議程及相關董事會文件，而董事可於需要時將討論事宜納入議程內。董事會會議紀錄的初稿與定稿均送交各董事評論及記錄。董事會會議記錄已詳細記載，並由公司秘書部存檔，董事可於合理通知後於合理時間內隨時查閱。

全體董事均定期獲得有關管治及規管事宜之概述。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。

## 企業管治報告

### 董事之委任、重選及罷免

所有非執行董事均獲委任特定任期不超過三年，由委任當年起計至第三個年度之本公司股東週年大會結束為止。根據本公司的公司細則（「公司細則」），各董事（包括獲委任特定任期之董事）須至少每三年輪值退任一次，而當時三分之一董事（倘數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一之數目）須輪值退任。退任董事將合資格於本公司股東週年大會上重選。

儘管本公司並無成立提名委員會，惟該委員會之工作及職責已由董事會承擔。本公司採納一套正式、深思熟慮及具透明度之程序以委任新董事。董事會共同負責提名及委任新董事以填補臨時空缺或新增董事會成員，惟彼等須於上任後的首屆股東大會上接受股東重選。所有擬參與選舉或重選之董事均隨附有關履歷詳情（包括過去三年於其他上市公司擔任董事職務及其他主要委任），以便股東對彼等之選舉作出知情決定。如董事會認為有需要提名一名候選人填補臨時空缺或出任董事會新增成員，董事將獲有關通知並有權提名候選人。收到相關提名及候選人履歷後，董事會將審核並考慮（其中包括）候選人與本公司業務有關之資歷、經驗及能力。其後將舉行董事會討論有關提名及批准委任。相信董事會全體成員在物色、聘請及評估董事會新任人選上均具備所需之專業知識及技能。

### 董事及高級管理人員之薪酬

本公司於二零零五年六月三十日成立薪酬委員會，其特定成文職權範圍已清晰列明其權限及職責，尤其已包括守則條文第B.1.3條所載的特定職責。薪酬委員會的成員大部分為獨立非執行董事，主席為張松橋先生，其他成員包括吳國富先生及梁宇銘先生。

薪酬委員會之主要工作及職責如下：

- 檢討本公司薪酬政策並向董事會提供建議；
- 檢討本公司執行董事及高級管理人員之薪酬組合並向董事會提供建議；
- 檢討非執行董事及獨立非執行董事之袍金並向董事會提供建議。

本公司之薪酬政策乃基於業務需要及行業情況，以確保公平及具競爭性的待遇。本公司旨在向董事、高級管理人員及員工提供獎勵以促使其發揮最佳表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將按市場及經濟狀況、本地生產總值增長及通脹率等因素而釐定。此外，個人潛能及其對本集團之貢獻、付出之時間及所承擔之職責等與表現有關的評估均會被考慮。薪酬委員會亦會確保各董事不會參與釐定自身之薪酬。

## 企業管治報告

薪酬委員會於二零零九年財政年度舉行一次會議，以檢討本公司薪酬政策及考慮二零零九年度薪酬評核，委員會成員出席會議情況如下：

姓名	出席／舉行次數	出席率
張松橋先生	1/1	100%
吳國富先生	1/1	100%
梁宇銘先生	1/1	100%

## 問責及核數

### A. 董事對財務報表的責任

董事會須對本公司財務資料之完整性負責，而管理層須向董事會提供解釋及資料，讓董事會可就向其提交有待批准的財務或其他資料作出知情評估。

董事會確認彼等須負責對年報、中期報告、股價敏感資料及其他「上市規則」所規定的財務披露資料、向監管者提交的報告以及法定規則要求披露的資料作出平衡、清晰及易明的評估。全體董事確認彼等須負責根據法定要求及適用會計準則編製各財政期間的賬目及財務報表，以真實及公平地反映本公司之財務狀況。董事亦須確保本集團之財務報表準時刊發。

董事確認，作出一切合理及必須查詢後，就彼等所知、所悉及所信，並無任何有關可能會引致外界質疑本公司持續經營能力的事件或情況之重大不明朗因素。

### B. 核數師聲明

本公司核數師安永會計師事務所於本年報第26至27頁所載獨立核數師報告確認本身的申報責任。

## 內部監控

董事會承擔負責於本集團建立、維持及執行有效之內部監控系統。本集團之內部監控系統包括完善的組織架構及全面的政策及程序，旨在識別及管理可能對本公司業務目標有不利阻礙之風險，雖無法提供十足保證，惟仍能就本公司營運系統故障、重大錯誤、損失或欺詐行為提供合理保障。

為遵守守則條文第C.2.1條，董事會已就本集團內部監控系統之有效性進行年度審核，並由審核委員會覆審，範圍涉及所有重大監控，包括財務、營運、合規控制及風險管理。年度審核已就會計人員的資源、資格及經驗是否充分和培訓課程和預算是否足夠作出特別檢討。

董事會認為，於回顧年度至本年報發佈日期，本集團內部監控系統健全合理，足以妥善保障股東、客戶及僱員整體利益。董事會並未發現任何可疑欺詐、重大錯誤、誤報及違規現象，亦無違反適用法律、規則及法規之情況。

## 企業管治報告

### 審核委員會

本公司已於二零零五年六月三十日成立審核委員會，其特定成文職權範圍已清晰列明其權限及職責，尤其已包括守則條文第C.3.3條所載特定職責，並按需要作出適當修改。本公司審核委員會由陸宇經先生出任主席，其他成員包括李嘉士先生、吳國富先生及梁宇銘先生，大多為獨立非執行董事，彼等具備會計、法律、商業及管理等各方面之行業經驗。主席擁有合適之會計專業資格及會計事務經驗。

於回顧年內，審核委員會已與管理層及外聘核數師審閱本公司所採納之會計原則及政策，以及截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務報告，並就本公司之審核、內部監控及財務報告事宜進行討論。

二零零九年審核委員會已履行之工作及職責概述如下：

1. 監察本集團財務報表的真實性及本公司年報及中期報告是否完整無缺；
2. 檢討本集團之財務及會計政策與實務，以及向董事會就採用新及經修訂香港會計準則及香港財務報告準則提供建議；
3. 檢討本集團之內部監控系統；
4. 就委聘、續聘及罷免本公司之外聘核數師，以及彼等酬金及委聘條款向董事會作出建議；及
5. 檢討及監察核數師的獨立性和客觀性以及審核程序的成效。

審核委員自成立以來均定期舉行會議。於二零零九年，已分別與管理層及外聘會計師舉行三次及兩次會議，出席率均為100%。審核委員會的全套會議紀錄由公司秘書保存。審核委員會會議記錄之初稿及定稿均於合理時間內送交全體委員會，以供彼等提出意見及紀錄。成員出席審核委員會於二零零九年舉行之會議的詳情如下：

委員姓名	出席／舉行次數	出席率
陸宇經先生	3/3	100%
李嘉士先生	3/3	100%
吳國富先生	3/3	100%
梁宇銘先生	3/3	100%

## 企業管治報告

### 核數師之酬金

於回顧年度，已付／應付本公司核數師安永會計師事務所之酬金如下：

所提供服務	已付／應付費用 (港元)
審核費用	1,200,000
非審核費用(附註)	302,800
總額	1,502,800

附註：非審核費用包括中期財務報告諮詢費200,000港元及稅務合規服務費用102,800港元。

### 董事會權力的轉授

#### A. 管理功能

董事會帶領本公司之業務方向。本公司的日常管理、行政及營運授予管理層經由不同委員會負責管理。惟確立長遠企業策略、制定業務發展計劃、監管與監督管理人員表現、檢討內部監控系統(包括財務、營運、合規及風險管理)之成效、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薪酬等事項仍需由董事會自行決定。

授予管理層的權力均有明確指引，尤其列明某些情況管理層須向董事會匯報及在代表本公司作出決定或訂立任何承諾前須獲董事會預先批准。此外，董事會定期進行檢討，以確保所指派的任務獲妥善執行。

## 企業管治報告

### B. 董事會轄下的委員會

本公司已設立以下董事會轄下的委員會以處理不同事務，並已訂有書面的特定職權範圍，清楚列載各委員會的權力及職責：

#### *i) 薪酬委員會*

薪酬委員會於二零零五年六月三十日成立，大部分成員為獨立非執行董事。有關薪酬委員會的詳情載於本報告第11頁的「董事及高級管理人員之薪酬」一節。

#### *ii) 審核委員會*

審核委員會於二零零五年六月三十日成立，大部分成員為獨立非執行董事。有關審核委員會的詳情載於本報告第13頁的「審核委員會」一節。

#### *iii) 執行委員會*

執行委員會於二零零四年十二月三十一日成立，負責本公司日常管理、行政及營運，成員為全體執行董事，主席為董事會主席。

#### *iv) 信貸委員會*

信貸委員會於二零零五年五月十二日成立，負責管理本公司借貸業務，主席為張松橋先生，而其他成員包括袁永誠先生及林曉露先生。

## 與股東之溝通

董事會一直致力與股東保持溝通，尤其是藉著股東週年大會或其他股東大會與股東交流並鼓勵彼等參與。

於二零零九年五月十五日舉行之股東週年大會上，主席已就每個具體的獨立事項提呈個別決議案。董事會主席、審核委員會及薪酬委員會主席均有出席回答股東的提問。二零零九年股東週年大會的通告已於二零零九年四月九日寄發予股東。根據守則條文第E.1.3.條，二零一零年股東週年大會通告將於二零一零年四月十三日（不少於股東週年大會舉行前的二十個完整營業日）寄發予股東。



## 董事會報告

渝港國際有限公司之董事會欣然提呈此報告，以及本公司及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。各主要附屬公司及主要聯營公司之主要業務分別載於財務報告附註18及19。

年內，本集團主要業務性質並無重大改變。

### 業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及本公司與本集團於該日之業務狀況已載於財務報告第28至85頁。

### 股息

董事會議決建議向二零一零年五月二十四日名列本公司股東名冊的股東宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股0.002港元(二零零八年：零)。二零零九年及二零零八年財政年度並無宣派中期股息。待股東於應屆股東週年大會批准後，建議末期股息約於二零一零年六月八日派發予股東。該建議的詳情載於財務報告附註13。

### 儲備

年內，本公司及本集團之儲備概況分別載於財務報告附註30及綜合權益變動表。

### 可分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)計算，本公司可作分派之儲備為868,165,000港元(二零零八年：842,572,000港元)，其中18,611,000港元(二零零八年：零)建議作為本年度末期股息。此外，本公司之股份溢價賬907,280,000港元(二零零八年：907,280,000港元)可以繳足紅股的方式分派。

### 分類資料

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之分類業績分析載於財務報告附註4。

### 財務資料概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績、資產、負債及少數股東權益概要載於第86頁，此乃摘錄自經審核財務報告。此概要並非經審核財務報告之一部份。

### 物業、設備及投資物業

年內，本集團之物業、設備及投資物業之概況分別載於財務報告附註15及16。

## 董事會報告

### 股本

年內，本公司股本之概況載於財務報告附註29。

### 優先購買權

百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)或公司細則均無載有優先購買權的條文。

### 慈善捐款

年內，本集團之慈善及其他捐款為5,602,000港元(二零零八年：1,142,000港元)。

### 董事

本年度及截至此報告日期本公司董事如下：

#### 執行董事：

張松橋先生(主席)  
袁永誠先生(董事總經理)  
張慶新先生  
林曉露先生  
梁啟康先生

#### 非執行董事：

李嘉士先生  
王溢輝先生

#### 獨立非執行董事：

陸宇經先生  
吳國富先生  
梁宇銘先生

根據公司細則第87條，張松橋先生、梁啟康先生、陸宇經先生及梁宇銘先生將於二零一零年五月二十四日召開之股東週年大會完結時輪流退任，張松橋先生及梁啟康先生合乎資格且願意膺選連任執行董事，陸宇經先生及梁宇銘先生願意膺選連任獨立非執行董事。擬重選董事的詳情載於連同年報派發予股東的通函內。

根據公司細則，各非執行董事之特定任期不超過三年，最少每三年輪流退任一次。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何於一年內不作補償(法定補償除外)則不可終止之服務合約。

本公司已收到各獨立非執行董事的書面確認彼等已符合上市規則第3.13條的獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事已遵守上市規則指引所載的標準。

## 董事會報告

### 董事及高級管理人員詳細簡介

本公司董事及高級管理人員詳細簡介已載於本年報第24至25頁「董事及高級管理人員簡介」一節內。

### 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財務報告附註9至10。

### 管理合約

年內並無就全部或任何重大部份的本公司業務管理及行政訂立或存在任何合約。

### 董事之合約權益

概無董事於本公司或其控股公司或其任何附屬公司或同級附屬公司所訂立重大合約(於本年度末或年內任何時間仍然生效者)中直接或間接擁有任何重大權益。

### 董事於競爭業務之權益

於本年度及截至此報告日期，概無董事或其關聯人士擁有業務與本集團的主要業務直接或間接地存在競爭或可能存在競爭。

### 董事及主要行政人員的權益

於二零零九年十二月三十一日，各董事及主要行政人員與彼等各自之聯繫人士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)擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內登記，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉如下：

#### (i) 所持本公司股份之好倉：

董事姓名	權益性質	所持 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
張松橋先生	公司(附註1)	4,046,389,740	43.49
	個人	53,320,000	0.57
張慶新先生	個人	13,600,000	0.15
林曉露先生	個人	41,800,000	0.45
梁啟康先生	個人	20,000,000	0.21

## 董事會報告

### (ii) 所持相聯法團股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	與本公司之關係	股份	權益性質	所持股份數目	佔相聯法團已發行股本之百分比
張松橋先生	渝太地產集團有限公司	聯營公司	普通股	公司 (附註2)	273,000,000	34.14
吳國富先生	渝太地產集團有限公司	聯營公司	普通股	個人及家族	90,000	0.01

附註：

- (1) 該4,046,389,740股股份中，3,194,434,684股股份由中渝實業有限公司(「中渝」)持有，另851,955,056股股份由Timmex Investment Limited(「Timmex」)持有。

張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%之股本權益。

Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited均由家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，受益人包括張松橋先生及其家族成員。

Prize Winner Limited由張松橋先生及其聯繫人士實益擁有。

Timmex由張松橋先生100%實益擁有。

- (2) 該273,000,000股股份由Funrise Limited持有，Funrise Limited由Palin Holdings Limited(作為家族全權信託Palin Discretionary Trust之信託人)間接控制，受益人包括張松橋先生及其家族成員。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，概無於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內登記或根據標準守則須知會本公司及聯交所的其他權益或淡倉。

## 董事會報告

### 購股權

本公司之購股權計劃（「購股權計劃」）於二零零五年四月二十九日獲採納，其條款與上市規則第十七章一致並符合其規定。

年內，概無根據購股權計劃授出購股權，於二零零九年十二月三十一日亦無購股權尚未行使。

根據上市規則第17.07至17.09條須披露的有關購股權計劃之詳情載列如下：

- |  |   |
|--|---|
| (1) 購股權計劃的目的                             | 為合資格參與者對本集團之貢獻提供獎賞及鼓勵，幫助本集團留任現有僱員及增聘僱員，為達致本集團長遠業務目標而向彼等提供直接經濟利益。  |
| (2) 購股權計劃的參與者                            | <p>包括合資格集團之董事、高級職員及僱員，以及合資格集團任何成員公司之任何業務顧問、專業顧問及其他顧問之任何行政人員、高級職員或僱員。</p> <p>合資格集團包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 本公司及其各主要股東；</li> <li>(ii) 上文(i)所述本公司或主要股東之聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制機構；</li> <li>(iii) 上文(ii)所述任何上述實體之聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體；及</li> <li>(iv) 上文(iii)所述任何上述實體之聯繫人士或主要股東或直接或間接聯營公司或共同控制實體。</li> </ul> |
| (3) 根據購股權計劃可發行之證券總數，以及在年報刊發日期時佔已發行股本之百分比 | 930,527,675股普通股，佔現有已發行股本10.0%。  |

## 董事會報告

- (4) 購股權計劃下各參與者之最高配額
- 倘截至授出或進一步授出日期(包括該日)止12個月期間向參與者授出或進一步授出購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)導致該參與者已獲授或將獲授的全部購股權獲行使時的已發行及將發行股份總數超逾當時已發行股份1%，則上述授出或進一步授出須於股東大會獲股東個別批准。
- 此外，倘於任何12個月期間向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人士授出的任何購股權超過本公司任何時間已發行股份總數0.1%或根據本公司於授出日期股份價格計算其總值超過5,000,000港元，則須於股東大會上獲股東批准後方可作實。
- (5) 須根據購股權接受證券之期限
- 購股權可於董事會釐定且向各承授人知會的期間內隨時行使，且須根據購股權計劃所載提前終止條文的規限無論如何不遲於購股權授出日期起計十年終止。
- (6) 購股權獲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
- 授出購股權的建議於承授人應付1港元的代價後可獲接受。
- (8) 釐定行使價之基準
- 行使價由董事釐定，惟不低於下列之最高者：(i)本公司股份於提呈授出購股權日期(須為交易日)於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈授出購股權日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。
- (9) 購股權計劃之剩餘有效期
- 購股權計劃有效期至二零一五年四月二十八日止。

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。

## 董事會報告

### 董事收購股份或債權證之權利

除上文「董事及主要行政人員的權益」及「購股權」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法人團體之股份或債權證而獲益，而董事或其相聯人士概無任何可認購本公司股份之權利，亦無在本年度內行使任何該等權利。

### 主要股東權益

於二零零九年十二月三十一日，按本公司須根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊所示，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

#### 好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持 普通股數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
Timmex Investment Limited	1	公司	851,955,056	9.16
中渝實業有限公司	2	公司	3,194,434,684	34.33
Palin Holdings Limited	3	家族信託之受託人	3,194,434,684	34.33
張松橋先生	4	公司及個人	<u>4,099,709,740</u>	44.06

附註：

- (1) Timmex由張松橋先生全資實益擁有。
- (2) 該等股份之投票權可由張松橋先生控制之中渝行使。
- (3) Palin Holdings Limited乃家族全權信託Palin Discretionary Trust之受託人，受益人包括張松橋先生及其家族成員。
- (4) 該4,099,709,740股股份中，3,194,434,684股股份及851,955,056股股份分別由中渝及Timmex持有，而53,320,000股股份由張松橋先生個人持有。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司並無獲悉任何其他於本公司股份或相關股份中之相關權益或淡倉須記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置之登記冊內。

## 董事會報告

### 董事資料變更

本公司已接獲李嘉士先生更改個人資料的通知，彼已辭任大福證券集團有限公司(乃一間公眾公司，其股份於聯交所上市)之非執行董事。李先生的相關資料已作更新。

### 主要客戶及供應商

於二零零九年，本集團五大客戶之銷售額佔本年度總銷售額100%，而其中最大客戶之銷售額佔50.7%。年內本集團並無向供應商採購。

各董事及彼等之聯繫人士，或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之股東概無於五大客戶中擁有任何權益。

### 強積金

本公司強積金概要列於本年報財務報告附註2.4。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 企業管治

本公司致力於不斷提升有效及高效之企業管治常規。有關本公司所採納企業管治常規之資料載於企業管治報告。

### 足夠的公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，於本報告刊發日期，本公司一直維持「上市規則」規定之公眾持股量。

### 核數師

截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報告已由執業會計師安永會計師事務所審核，安永會計師事務所將於二零一零年五月二十四日舉行的股東週年大會結束時任滿告退，並合資格膺選重新委聘。將於應屆股東週年大會上提呈決議案，續聘安永會計師事務所為本公司核數師並授權董事釐定彼等之薪酬。

承董事會命

董事總經理

袁永誠

香港，二零一零年三月二十六日



## 董事及高級管理人員簡介

**張松橋**，現年45歲，於一九九三年獲委任為本公司主席及執行董事。彼為薪酬委員會之主席及成員以及本公司之授權代表。彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼為第22頁所載「主要股東權益」一節所披露的公司Palin Holdings Limited、中渝實業有限公司及Timmex Investment Limited之董事。張先生為本公司之創辦人於一九八五年創立中渝實業有限公司，主要經營中國貿易業務。張先生亦為渝太地產集團有限公司（「渝太地產」）、港通控股有限公司（「港通」）及中渝置地控股有限公司（「中渝置地」）之主席及執行董事，該等公司均為香港上市之公眾公司。此外，張先生為本公司董事張慶新先生之子。

**袁永誠**，現年63歲，於一九九三年六月獲委任為本公司執行董事，並於二零零五年一月一日獲委任為本公司董事總經理。袁先生為本公司授權代表及本公司若干附屬公司之董事。袁先生專責本集團之行政及業務營運。袁先生持有香港理工大學管理學文憑。加入本公司前，彼曾於本港一家大型銀行任職高級管理職位逾二十年。彼亦為渝太地產及港通之執行董事以及銀建國際實業有限公司之非執行董事，該等公司均為香港上市之公眾公司。

**張慶新**，現年73歲，於一九九五年十二月獲委任為本公司執行董事。張先生擁有逾二十年進出口貿易業務經驗。加入本公司前，彼曾擔任一家外貿企業副總經理逾十年。張先生為本公司主要股東中渝實業有限公司之董事。此外，張先生為本公司主席張松橋先生之父。

**林曉露**，現年48歲，於一九九三年獲委任為本公司執行董事，彼亦為本公司若干附屬公司之董事。彼主要負責本集團中國貿易業務之銷售及市場推廣。彼與中國機構進行貿易已逾二十四年。彼亦為中渝置地之執行董事，該公司股份在聯交所上市。

**梁啟康**，現年67歲，於一九九五年六月獲委任為本公司執行董事，主要負責本集團中國貿易業務之銷售及市場推廣。加入本公司前，彼已從事中國貿易業務逾十五年。

**李嘉士**，現年49歲，於一九九三年獲委任為本公司獨立非執行董事，並於二零零四年九月三十日調任為本公司非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。李先生獲香港大學法律學士學位及法學專業證書。彼為胡關李羅律師行合夥人，該律師行向本公司提供專業服務及收取正常報酬。李先生現時亦為渝太地產、港通、中國製藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司及添利工業國際(集團)有限公司之非執行董事。彼亦為合景泰富地產控股有限公司及中國平安保險(集團)股份有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為香港上市之公眾公司。此外，彼為聯交所上市委員會副主席，香港特別行政區政府人事登記審裁處審裁員及交通審裁處主席。

**王溢輝**，現年50歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事並於二零零七年十月一日調任為本公司非執行董事。王先生持有香港理工大學銀行學專業文憑。彼有逾十三年在國際銀行集團工作之經驗。彼為越南控股有限公司之執行董事以及渝太地產、港通及中渝置地之非執行董事，該等公司均為香港上市之公眾公司。

## 董事及高級管理人員簡介

**陸宇經**，現年55歲，於二零零七年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席及成員。陸先生持有香港大學理學學士學位。彼為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港證券專業學會會員。陸先生在多家國際及本地金融機構擁有逾十年企業融資、證券及商品貿易業務方面的工作經驗。陸先生現為渝太地產及港通之獨立非執行董事，該等公司均為香港上市之公眾公司。

**吳國富**，現年38歲，於二零零四年九月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。吳先生持有Grant MacEwan Community College頒發之會計學證書。吳先生在建築材料之市場推廣、貿易及採購，以及建築項目之技術控制、支援及管理方面具有逾二十年工作經驗。彼為渝太地產及港通之獨立非執行董事，該等公司均為香港上市之公眾公司。

**梁宇銘**，現年50歲，於二零零七年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會及薪酬委員會成員。梁先生持有澳洲查理特鐸得大學會計學碩士學位及香港中文大學社會科學學士學位。梁先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員，並分別為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會及香港稅務學會資深會員。梁先生亦為香港執業會計師及澳洲會計師公會註冊會計師。梁先生曾於野村國際(香港)有限公司擔任國際金融及企業融資部之助理副總裁。彼於一九九零年起從事審核及稅務行業，現為一間會計師事務所之高級合夥人。梁先生在審計、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾二十四年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太地產、港通及中渝置地之獨立非執行董事，該等公司均為香港上市之公眾公司。

**梁偉輝**，現年48歲，於一九九三年加入本公司，現為本集團財務總監。梁先生畢業於美國麥迪遜威斯康辛大學，獲工商管理學士學位，並為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼為港通及中渝置地之執行董事，該等公司均為香港上市之公眾公司。

**王加泰**，現年43歲，於二零零零年加入本公司，現為本集團高級財務及會計經理。王先生持有工商管理學士學位，主修財務，亦持有香港理工大學企業融資碩士學位，獲良好成績。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。彼在會計、審計、稅務規劃、內部審核及企業融資方面擁有逾十六年經驗。加入本公司前，他曾於一間具規模上市公司任職高層管理人員逾三年及於一間國際會計師事務所從事相關審計工作。

## 獨立核數師報告



致渝港國際有限公司全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核渝港國際有限公司載於第28至85頁之財務報告，當中載有於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及公司財務狀況表、截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流動表以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就財務報告須承擔之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》披露規定，編製及真實而公平地列報該等財務報告。責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報告有關之內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當之會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

### 核數師之責任

本核數師之責任是根據我們審核工作之結果，對該等財務報告表達意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第九十條之規定，僅向整體股東報告。除此以外，本報告書不可用作其他用途。本核數師概不就本報告之內容向任何其他人士負上任何責任或承擔法律責任。

本核數師是按照香港會計師公會所頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則規定本核數師須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報告是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進行程序以取得與財務報告所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之該等程序須視乎核數師之判斷，包括評估財務報告之重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製及真實而公平地呈列財務報告有關之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策是否恰當及所作之會計估算是否合理，以及評價財務報告之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師已取得充分恰當之審核憑證，為本核數師之審核意見提供了基礎。

## 獨立核數師報告

### 意見

本核數師認為，上述之財務報告已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利和現金流動，並已按照香港《公司條例》之披露要求而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期18樓

二零一零年三月二十六日

## 綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	5	105,006	(219,185)
銷售成本		—	(2,304)
毛利／(毛損)		105,006	(221,489)
其他收入及收益	5	18,710	23,142
行政開支		(99,540)	(90,175)
其他開支	6	—	(453,888)
融資成本	8	(376)	(1,419)
應佔聯營公司溢利及虧損		145,011	17,151
除稅前溢利／(虧損)	7	168,811	(726,678)
所得稅	11	(158)	3,012
本公司股權持有人應佔本年度溢利／(虧損)	12	168,653	(723,666)
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	14		
基本及攤薄		1.81港仙	(7.78)港仙

股息的詳情已披露於財務報告附註13。

## 綜合全面收入表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度溢利／(虧損)		168,653	(723,666)
其他全面收入			
可供出售投資：			
公平值變動	22	422,038	(2,404,065)
解除提早贖回		—	11,091
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)		422,038	(2,392,974)
		3,749	(9,470)
本年度其他全面收入／(虧損)		425,787	(2,402,444)
本公司股權持有人應佔本年度全面收入／(虧損)總額		594,440	(3,126,110)

# 綜合財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	15	13,457	12,076
投資物業	16	18,000	17,200
預付土地租金	17	62,633	63,925
於聯營公司之權益	19	1,162,706	1,019,405
應收可換股票據－貸款部份	20	6,013	4,631
應收貸款	21	—	1,000
可供出售投資	22	926,603	511,224
其他資產		360	360
非流動資產總值		<u>2,189,772</u>	<u>1,629,821</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益表之上市股本投資	23	309,051	377,530
兌換認購期權衍生工具	20	6,720	4,858
應收貸款	21	1,000	1,000
預付款項、按金及其他應收款項	24	4,280	4,000
有抵押定期存款	25	9,341	9,330
定期存款	25	1,784	40,144
現金及銀行結存	25	130,000	49,587
流動資產總值		<u>462,176</u>	<u>486,449</u>
<b>流動負債</b>			
應付稅項		29,463	28,459
其他應付款項及應計費用	26	21,942	21,866
計息銀行貸款	27	60,000	120,000
流動負債總值		<u>111,405</u>	<u>170,325</u>
流動資產淨值		<u>350,771</u>	<u>316,124</u>
資產總值減流動負債		<u>2,540,543</u>	<u>1,945,945</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	28	2,023	1,865
資產淨值		<u><u>2,538,520</u></u>	<u><u>1,944,080</u></u>

## 綜合財務狀況表 (續)

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本	29	93,053	93,053
儲備	30	2,445,467	1,851,027
		<hr/>	<hr/>
總權益		2,538,520	1,944,080
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

張松橋  
董事

袁永誠  
董事



## 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔						
	已發行 股本 千港元	股份 溢價賬 千港元	繳入 盈餘 千港元	可供出售 投資 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零零八年一月一日	93,053	907,280	760,799	1,973,802	(198)	1,363,370	5,098,106
本年度虧損	—	—	—	—	—	(723,666)	(723,666)
本年度其他全面虧損	—	—	—	(2,392,974)	(9,470)	—	(2,402,444)
本年度全面虧損總額	—	—	—	(2,392,974)	(9,470)	(723,666)	(3,126,110)
已付股息	—	—	—	—	—	(27,916)	(27,916)
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	93,053	907,280*	760,799*	(419,172)*	(9,668)*	611,788*	1,944,080
本年度溢利	—	—	—	—	—	168,653	168,653
本年度其他全面收入	—	—	—	422,038	3,749	—	425,787
本年度全面收入總額	—	—	—	422,038	3,749	168,653	594,440
於二零零九年十二月三十一日	<u>93,053</u>	<u>907,280*</u>	<u>760,799*</u>	<u>2,866*</u>	<u>(5,919)*</u>	<u>780,441*</u>	<u>2,538,520</u>

\* 儲備賬戶包括綜合財務狀況表之2,445,467,000港元(二零零八年：1,851,027,000港元)綜合儲備。

## 綜合現金流動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>經營業務之現金流動</b>			
除稅前溢利／(虧損)		168,811	(726,678)
調整：			
應佔聯營公司溢利及虧損		(145,011)	(17,151)
銀行存款之利息收入	5	(14)	(1,455)
可供出售投資之股息收入	5	(7,233)	(13,269)
投資物業之公平值收益	5	(800)	(1,900)
提早贖回一項可供出售投資虧損	6	—	11,170
兌換認購期權衍生工具之公平值虧損／(收益)	5, 6	(1,861)	356
按公平值計入損益表之上市股本投資 之公平值虧損／(收益)淨額	5, 6	(6,651)	421,670
折舊	7	2,279	2,459
預付土地租金攤銷	7	1,292	1,632
應收貿易款項之減值	6	—	4,390
一項可供出售投資之減值	6	—	4,970
一項其他應收款項之註銷	6	—	222
出售一項其他資產之收益	5	—	(3,000)
出售物業及設備項目及相關預付土地租金之虧損淨額	6	—	10,259
融資成本	8	376	1,419
		<b>11,188</b>	<b>(304,906)</b>
按公平值計入損益表之上市股本投資減少／(增加)		75,130	(42,318)
應收貸款減少		1,000	101,729
應收貿易款項減少		—	737
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(82)	11,072
應收按公平值計入損益表之上市股本投資之股息減少／(增加)		(307)	3,272
應收可換股票據及應收貸款之利息減少／(增加)		(1,273)	650
應付貿易款項減少		—	(1,046)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		176	(2,568)
		<b>85,832</b>	<b>(233,378)</b>
經營所得／(所用)現金		1,004	—
香港利得稅退稅		—	—
		<b>86,836</b>	<b>(233,378)</b>

## 綜合現金流動表 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務所得／(所用)現金流動淨額		<u>86,836</u>	<u>(233,378)</u>
<b>投資活動之現金流動</b>			
購入物業及設備項目	15	(3,660)	(674)
提早贖回一項可供出售投資之所得款項		6,659	7,740
出售一項其他資產所得款項		—	15,000
出售物業及設備項目及相關預付土地租金所得款項		—	26,277
已收銀行存款之利息		12	1,458
已收聯營公司之股息		5,460	8,190
可供出售投資之股息收入	5	7,233	13,269
購入可換股票據		—	(9,600)
購入可供出售投資		—	(12,033)
已抵押定期存款增加		(11)	(124)
投資活動所得現金流動淨額		<u>15,693</u>	<u>49,503</u>
<b>融資活動之現金流動</b>			
新造銀行貸款		200,000	235,000
償還銀行貸款		(260,000)	(115,000)
已付利息		(476)	(1,316)
已付股息		—	(27,916)
融資活動所得／(所用)現金流動淨額		<u>(60,476)</u>	<u>90,768</u>
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額		42,053	(93,107)
年初現金及等同現金項目		<u>89,731</u>	<u>182,838</u>
年終現金及等同現金項目		<u><u>131,784</u></u>	<u><u>89,731</u></u>
<b>現金及等同現金項目結餘分析</b>			
現金及銀行結存		130,000	49,587
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款		<u>1,784</u>	<u>40,144</u>
		<u><u>131,784</u></u>	<u><u>89,731</u></u>

## 財務狀況表

二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	18	<u>1,853,561</u>	<u>1,833,448</u>
<b>流動資產</b>			
預付款項	24	804	786
現金及銀行結存	25	<u>14,800</u>	<u>9,339</u>
流動資產總值		<u>15,604</u>	<u>10,125</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	26	<u>667</u>	<u>668</u>
流動負債總值		<u>667</u>	<u>668</u>
流動資產淨額		<u>14,937</u>	<u>9,457</u>
資產淨值		<u><u>1,868,498</u></u>	<u><u>1,842,905</u></u>
<b>權益</b>			
已發行股本	29	93,053	93,053
儲備	30	<u>1,775,445</u>	<u>1,749,852</u>
總權益		<u><u>1,868,498</u></u>	<u><u>1,842,905</u></u>

張松橋  
董事

袁永誠  
董事

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 1. 公司資料

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，其主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈3301-3307室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)經營下列主要業務：

- (i) 財務投資；
- (ii) 物業投資；及
- (iii) 經銷廢金屬及其他物料。

### 2.1 編製基準

該等財務報告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」)(包括全部香港財務報告準則、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。該等財務報告按歷史成本法編製，惟投資物業、衍生金融工具及股本投資按公平值計量除外。該等財務報告以(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值以千港元列報。

#### 綜合賬目之基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司之業績由其實際收購之日(即本集團取得控制權之日)起綜合入賬，並持續綜合入賬，直至控制權終止之日為止。本集團內部交易所產生之一切收入、費用及未變現盈虧及內部結餘均已於綜合賬目時悉數抵銷。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.2 會計政策變動與披露

本集團首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則編製本年度財務報告。

香港財務報告準則第1號修訂本及 香港會計準則第27號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂：首次採納香港財務報告準則及 香港會計準則第27號之修訂：綜合及獨立財務報告－於一間附屬公司、 共同控制實體或聯營公司投資之成本
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂：股份付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號修訂本	香港財務報告準則第7號之修訂：金融工具：披露－改進金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分類
香港財務報告準則第8號修訂本*	香港財務報告準則第8號之修訂：經營分類－分類資產的資料披露 (提早採納)
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報告的呈列
香港會計準則第18號修訂本*	香港會計準則第18號附錄之修訂：收益－釐定實體是否作為主體或是 代理方
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本
香港會計準則第32號修訂本及 香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第32號之修訂：金融工具：呈列及香港會計準則 第1號之修訂：財務報告呈列－可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第9號修訂本及 香港會計準則第39號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號之修訂： 重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號之修訂： 金融工具：確認及計量－嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	顧客長期支持計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第18號	從顧客處轉移資產(二零零九年七月起採納)
香港財務報告準則的改進 (二零零八年十月)**	對多項香港財務報告準則的修訂

\* 已載入對二零零九年香港財務報告準則之改進(於二零零九年五月刊發)。

\*\* 本集團採納二零零八年十月發佈對香港財務報告準則的所有改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效的香港財務報告準則第5號之修訂：持作出售之非流動資產及已終止經營業務－計劃出售所持附屬公司之控股權益除外。

除有關香港財務報告準則第7號修訂本、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號修訂本及香港會計準則第1號(經修訂)的影響於下文詳述外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報告並無任何重大財務影響，該等財務報告所採用的會計政策亦無變動。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.2 會計政策變動與披露 (續)

採納香港財務報告準則第7號修訂本、香港財務報告準則第8號、香港財務報告準則第8號修訂本及香港會計準則第1號(經修訂)的主要影響如下：

#### (a) 香港財務報告準則第7號之修訂：金融工具：披露－改進金融工具的披露

香港財務報告準則第7號(修訂本)要求就公平值計量及流動資金風險作出額外披露。以公平值入賬項目的公平值計量，乃採用公平值三層等級法分等級就以公平值確認的所有金融工具按輸入資源披露。此外，該制度下第三層公平值計量之期初與期末結餘，以及不同層間之重大轉移均須對賬。該等修訂亦闡明有關用作流動資金管理的衍生交易及資產之流動資金風險披露規定。公平值計量披露於財務報告附註36呈列，而經修訂流動資金風險披露則於財務報告附註37呈列。

#### (b) 香港財務報告準則第8號：營運分類及香港財務報告準則第8號之修訂：經營分類－分類資產的資料披露

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號：業務分類報告，具體說明公司實體如何呈報其營運分類的資料，乃按主要營運決策人所知悉的公司實體成份資料，以分配資源到該分類並評估其表現之相同基準。該準則亦要求披露由該分類所提供的有關產品及服務的資料、本集團營業的地理分佈及本集團來自主要客戶的收入。採納香港財務報告準則第8號並無對本集團的財務狀況或業績產生任何影響，惟使分類資料的呈列方式與向本集團高級管理人員提供的內部報告更為一致，並致使確認及呈列額外的呈報分類。該等經修訂披露(包括相關經修訂比較資料)載於財務報告附註4。

本集團已於該等財務報告內提早採納二零零九年香港財務報告準則之改進(當中闡明僅須於分類資產計入主要經營決策者所用之衡量因素時方會呈報該等資產)頒佈的香港財務報告準則第8號的修訂本。

#### (c) 香港會計準則第1號(經修訂)：財務報告的呈列

香港會計準則第1號(經修訂)引入呈列及披露財務報告之變動。此項經修訂準則區分擁有人與非擁有人的權益變動。權益變動表僅載列與擁有人進行交易之詳情，而非擁有人的權益變動則以單獨項目呈列。此外，該準則引入全面收入表，即所有收支項目於收入表確認，且連同所有其他已確認收益及開支項目直接於權益確認(可以一份報表或兩份有聯繫之報表確認)。本集團選擇以兩份報表呈列。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.3 已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於財務報告內應用以下已頒佈而尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂：首次採納香港財務報告準則—首次採納者之額外豁免 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	香港財務報告準則第1號之修訂：首次採納香港財務報告準則—香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限度豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號修訂本	香港財務報告準則第2號之修訂：股份付款—本集團以現金結算股份付款之交易 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報告 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號之修訂：金融工具：呈列—供股分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號之修訂：金融工具：確認及計量—合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號修訂本	香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第14號之修訂：最低資金需求之預付款 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第19號	以權益工具清償金融負債 <sup>4</sup>
二零零八年十月頒佈之香港財務報告準則之改進中所載香港財務報告準則第5號之修訂	香港財務報告準則第5號之修訂：持作出售之非流動資產及已終止經營業務—計劃出售所持附屬公司之控股權益 <sup>1</sup>
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月修訂)	租約—確定香港土地租約之租賃年期

除上述者外，香港會計師公會頒佈對二零零九年香港財務報告準則之改進，當中載列對多項香港財務報告準則之修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。儘管各項準則或詮釋均個別訂有過渡條文，惟香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號之修訂自二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第5號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號及香港會計準則第39號之修訂自二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則對初始應用期間之影響，至今，本集團認為，除採納香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第27號(經修訂)可能導致會計政策改變外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財政狀況有重大影響。



## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其財務及經營決策以自其業務獲取利益之機構。

附屬公司之業績乃按已收及應收股息計入本公司之收益表。本公司於附屬公司之權益乃按成本減任何減值虧損入賬。

#### 合營公司

合營公司指本集團與其他人士透過合約安排進行經濟活動之機構。合營公司以獨立機構形式經營，其權益由本集團與其他人士擁有。

合營各方間之合營協議規定合營各方之注資、合營期及解散時變現資產之基準。合營公司營運之盈虧及任何資產增值分派均由合營各方按彼等各自之注資比例，或根據合營協議之條款分攤。

合營公司：

- (a) 倘本集團直接或間接對合營公司有單一控制權，則視為附屬公司；
- (b) 倘本集團對合營公司並無單一控制權，但有直接或間接共同控制權，則視為共同控制機構；
- (c) 倘本集團並無單一控制權或共同控制權，但直接或間接持有合營公司註冊資本不少於20%，且可對合營公司行使重大影響力，則視為聯營公司；或
- (d) 倘本集團直接或間接持有合營公司註冊資本少於20%，且無共同控制權或未能對合營公司行使重大影響力，則根據香港會計準則第39號列為股本投資。

#### 聯營公司

聯營公司為附屬公司或共同控制機構以外而由本集團持有不少於20%之附股權投票權之長期權益，並可對其行使重大影響力之機構。

本集團於聯營公司之權益乃根據股權會計法按本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合財務狀況表。倘會計政策出現任何不一致，將作出調整以使之一致。本集團所佔聯營公司收購後之業績及儲備分別計入綜合收益表及綜合儲備。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 除商譽以外之非金融資產減值

倘有任何跡象顯示出現減值，或需要就某資產進行週年減值測試(不包括金融資產及投資物業)時，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃按資產或現金產生單元之使用價值及其公平值減出售費用兩者之較高者計算，並就個別資產釐定，除非該項資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，於此情況下，需釐定該資產所屬現金產生單元之可收回金額。

減值虧損僅會於資產之賬面值超逾其可收回數額時方會確認。在評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值之評估及該資產特定風險評估之稅前折算率，將估計日後現金流量貼現至現值。減值虧損於產生期間在收益表中扣除。

於各呈報期結算日進行評估，以確定是否有以往確認之減值虧損不再存在或已減少。若有該等跡象存在，則估計其可回收金額。先前確認之資產(商譽及若干金融資產除外)之減值虧損僅會於用作釐定資產可收回數額之估計出現變動時撥回，惟撥回數額不會高於倘以往年度並無確認任何耗損而應釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生之期間計入收益表。

#### 關連人士

在下列情況下，有關人士將被視為本集團之關連人士：

- (a) 有關人士直接或間接透過一名或多名中介人：(i)控制本集團，或受到本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團之權益，並可對本集團實施重大影響力；或(iii)與他人共同擁有本集團之控制權；
- (b) 有關人士為聯繫人士；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團或其母公司之主要管理人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)項所述人士之直系親屬；
- (f) 有關人士乃(d)或(e)項所述人士直接或間接控制、與他人共同控制或發揮重大影響力，或擁有重大投票權之機構；或
- (g) 有關人士乃為本集團或本集團關連人士之任何機構為其僱員利益而設之結束僱傭後福利計劃。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 物業及設備及折舊

物業及設備按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價及將資產達致現時工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應計成本。物業及設備使用後所產生之開支(如維修及保養費用)一般會於產生期間自收益表扣除。倘符合確認條件，則主要檢查的開支將以資產賬面值撥充資本作為一項置換。當兩次主要檢查之間需要置換物業及設備項目之重大部份時，本集團會將該等部份確認為有特定使用年期及折舊的個別資產。

折舊按直線法計算，於每項物業及設備之估計可使用期內撇銷其成本至其剩餘價值。就此用途所用之主要年率如下：

樓宇	2%
租賃物業裝修	按租約年期或20%(以較短者為準)
傢具及裝置	20%
辦公室設備	20%
汽車	20%

倘物業及設備之部份項目有不同使用年期，則該項目之成本將按合理之基礎分配至多個部份，而各部份將作個別折舊。

於各財政年度結算日，管理層至少會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法審閱一次，若有需要，進行調整。

物業及設備項目及任何經初步確認的重大部份於出售或預期繼續使用資產不會產生未來經濟利益時終止確認。出售或報廢所產生之任何盈虧按出售所得款項淨額與相關資產之賬面值之差異於終止確認資產之年度內在收益表確認。

#### 投資物業

投資物業乃於為賺取租金收入及／或資本增值而持有，而非用作生產或供應貨品或服務或作行政管理用途之土地及樓宇；或用作於日常業務過程中出售之土地及樓宇(包括經營租約下某項物業之租賃權益，並在其他方面符合投資物業之涵義者)中擁有之權益。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業乃按反映呈報期結算日市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧乃於產生當年之收益表內入賬。

報廢或出售投資物業時之任何盈虧乃於報廢或出售發生年度之收益表確認。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 經營租賃

任何涉及資產所有權之絕大部份回報及風險仍屬出租人之租賃視為經營租賃。當本集團為出租人時，本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而該等經營租賃之應收租金乃以直線法按租賃年期記入收益表中。當本集團為承租人時，該等經營租賃之應付租金乃以直線法按租賃年期在收益表中扣除。

經營租賃項下的預付土地款項初步按成本列賬，其後按租期以直線基準確認。

#### 投資及其他金融資產

##### 初步確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定之金融資產分類為按公平值計入損益表之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售之金融資產，或指定為有效衍生對沖工具(視情況而定)。本集團於首次確認後釐定金融資產分類。金融資產於首次確認時以公平值計量，而非按公平值計入損益表之投資，則計入直接應佔交易成本計算。

所有一般買賣之金融資產概於交易日(即本集團承諾買賣該資產之日期)確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產之金融資產買賣。

本集團的金融資產包括現金及銀行結存、其他應收款項、應收貸款、有報價或無報價金融工具及衍生金融工具。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 後續計量

金融資產視乎分類作如下後續計量：

##### 按公平值計入損益表之金融資產

按公平值計入損益表之金融資產包括持作交易之資產。金融資產如以短期賣出為目的而購買，則分類為持作交易資產。該類別包括並無指定為香港會計準則第39號所定義對沖工具的本集團衍生金融工具。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦歸類為持作交易，除非彼等被指定為有效對沖工具。按公平值計入損益表之金融資產按公平值於財務狀況表入賬，並在收益表中確認公平值變動。該等公平值變動淨額並不包括任何於該等金融資產賺取之股息或利息，該等股息或利息根據下文「確認收入」所載之政策確認。

本集團評估按公平值計入損益表之金融資產(持作交易)以確定是否仍適宜於短期內出售。倘本集團因市場不活躍或管理層於可見未來的出售計劃有重大變動而無法買賣該等金融資產，則於極少情況下本集團可能選擇將該等金融資產重新分類。將按公平值計入損益表之金融資產重新分類為貸款及應收款項、可出售金融資產或持至到期投資乃視乎資產性質而定。

主合約的嵌入式衍生工具將作為個別衍生工具入賬。倘其經濟特徵及風險與主合約無密切關連且主合約並非持作交易或指定按公平值計入損益表，則按公平值入賬。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，並於收益表確認公平值變動。僅會於合約條款變更導致須對現金流量作出重大調整時進行重估。

##### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款乃非衍生金融資產，並具有於交投活躍市場未有報價之固定或可議定付款。初步計量後，該等資產按實際利率攤銷法攤銷後之成本減任何減值撥備計量。攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，包括實際利率及交易成本之內部組成部份費用或成本。實際利率攤銷作為財務收入計入收益表。減值虧損於收益表確認為其他開支。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 投資及其他金融資產 (續)

##### 可供出售之金融投資

可供出售之金融投資乃上市及非上市股本證券之非衍生金融資產。可供出售股本投資乃既非歸類為持作交易亦非指定按公平值計入損益表的股本投資。

初步確認後，可供出售之金融投資其後以公平值計量，已確認之未變現盈虧則為可供出售投資估值儲備的其他全面收入，直至該投資被終止確認(屆時累計盈虧於收益表確認為其他收入)或直至確定該投資須減值(屆時累計盈虧於收益表確認為其他開支，並可從可供出售投資估值儲備中移除)為止。所賺取之利息及股息分別呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「確認收入」所載之政策於收益表內確認為其他收入。

倘非上市股本證券之公平值，因(a)合理之公平值估計範圍之變動對該投資而言乃屬重大，或(b)上述範圍內各種估計之概率不能夠合理地確定和用於估計公平值，而不能可靠計量時，則該等證券按成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估可供出售之金融資產以確定是否仍適宜於短期內出售。倘本集團因市場不活躍或管理層於可見未來的出售計劃有重大變動而無法買賣該等金融資產，則於極少情況下本集團可能選擇將該等金融資產重新分類。當金融資產符合貸款及應收款項的定義且本集團有能力且有意於可見未來持有該等資產或持至到期的情況下，可將金融資產重新分類為貸款及應收款項。僅在公司有能力且有意將金融資產持至到期日的情況下方可將其重新分類為持至到期類別。

對於從可供出售類別重新分類之金融資產，於權益確認的該資產任何過往收益或虧損按實際利率法在投資餘下年期於損益表攤銷。新攤銷成本與預期現金流量之差額亦按實際利率法在資產餘下年期攤銷。倘資產之後確定出現減值，則於權益入賬的數額重新分類至收益表。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部份或一組同類金融資產的一部份)在下列情況下終止確認：

- 自資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 本集團轉讓自資產收取現金流量的權利，或根據「轉付」安排承擔責任，在無重大延誤情況下，將所收現金流量全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部份風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部份風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立轉付安排，但並無轉讓或保留該資產的絕大部份風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產會按本集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。在此情況下，本集團亦確認有關負債。已轉讓資產及有關負債按本集團保留的權利及承擔的負債計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產的程度，乃按該資產的原賬面值與本集團可被要求償還的最高代價金額兩者中的較低者計量。

#### 金融資產減值

本集團於各呈報期結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。僅當有客觀證據顯示由於金融資產或一組金融資產初步確認後發生一項或多項事件(「虧損事件」)而令金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量受到影響，而能可靠估計有關未來現金流量，則有關資產視作出現減值。減值之證據可能包括債務人或一組債務人出現嚴重財務困難、拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行財務重組以及可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可衡量之減幅(如拖欠變動或與拖欠相關之經濟狀況)。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 以攤銷成本計值之金融資產

對於以攤銷成本計價之金融資產，本集團首先對個別重大金融資產個別評估是否存在客觀證據顯示有所減值，或對非個別重大的金融資產集體進行評估。倘本集團釐定個別評估的金融資產(不論是否重大)並無減值的客觀證據，則將該資產列入信貸風險特性相似的一組金融資產中，而該組金融資產會集體評估減值。個別評估減值並確認或繼續確認減值虧損的資產不會列入集體評估減值的資產中。

倘有客觀跡象表明產生減值虧損，則虧損金額按資產之賬面值與以金融資產之原始實際利率(實際利率按初始確認時計算)折現之估算未來之現金流量(不包括尚未產生之未來信貸損失)現值之間差額計量。倘貸款按浮動利率計息，則計量任何減值虧損的折現率為現行實際利率。

有關資產之賬面值可通過備抵賬目作出抵減。減值虧損之金額在收益表中確認。利息收入就已抵減之賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。貸款及應收款項連同任何關連撥備於並無確實預期可於日後收回時會被撇銷。

以後期間，倘若估計減值虧損之數額因減值確認後所發生之事件而增加或減少，則先前確認之減值虧損透過調整備抵賬目增加或減少。倘日後撇銷其後收回，則收回金額計入收益表。

##### 按成本值列賬之資產

倘有客觀證據顯示非按公平值列賬之無市價股本工具因其公平值不能可靠計量而有減值虧損，虧損按資產之賬面值與按同等金融資產之現時市場回報率折算的估計未來現金流量現值之差額計算。該等資產之減值虧損不予撥回。



## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 金融資產減值 (續)

##### 可供出售之金融投資

本集團於各呈報期結算日評估是否有客觀跡象表明一項可供出售之金融投資或一組可供出售之金融投資出現減值。

倘可供出售資產出現減值，則其成本值(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額，在扣減以往在收益表確認之任何減值虧損後會由其他綜合收入剔除而在收益表確認。

對於分類為可供出售之股本投資，減值之客觀證據包括投資之公平值出現重大或持續下降至低於其成本。釐定「重大」或「持續」之定義須作出判斷。「重大」針對投資之原成本，而「持續」則針對公平值低於原成本的期間。倘若存在減值證據，則其累積虧損(按收購成本與當時公平值之差額，減該投資以往於收益表內確認之任何減值虧損計量)會由其他綜合收入剔除而在收益表確認。分類作可供出售之股本工具之減值虧損不會透過收益表撥回。減值後的公平值增幅直接於其他綜合收入確認。

對於分類作可供出售之債務工具，評估減值的標準與按攤銷成本計值之金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤銷成本與其現行公平值之差額，減以往在收益表確認之投資減值虧損計量。未來利息收入就資產之已抵減賬面值持續按計量減值虧損時用作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為財務收入之一部份。倘債務工具的公平值增加客觀上與在收益表確認減值虧損後發生的事件相關，則其減值虧損於收益表撥回。

#### 金融負債

##### 首次確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定之金融負債分類為按公平值計入損益表之金融負債、貸款及借款，或指定為有效衍生對沖工具(視情況而定)。本集團於首次確認時釐定金融負債分類。

所有金融負債初步按公平值確認，而貸款及借款則再加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括其他應付款項與計息銀行貸款。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 金融負債 (續)

##### 後續計量

初步確認後，其他應付款項與計息貸款隨後以實際利息法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。負債終止確認以及實際利率攤銷產生之收益及虧損於收益表確認。

攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，及實際利率內部組成部份的費用或成本。實際利率攤銷作為融資成本計入收益表。

##### 終止確認金融負債

當負債之責任已被履行、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘由同一貸款人大幅改動不同條款以代替之現存金融負債，或現存負債之條款經重大修訂，則該等轉換或修訂被視作終止確認原有負債，而確認新負債，且有關賬面值之差異於收益表確認。

#### 金融工具之公平值

在活躍市場交易之金融工具之公平值乃參考所報市價或交易商報價(長倉的買入價及淡倉的沽盤價)而釐定，不扣除任何交易成本。對於並無活躍市場的金融工具，其公平值採用估值方法確定。該等方法包括使用近期所進行之公平市場交易、參考其他大致類同工具之現行市價、現金流量貼現分析以及期權定價模型或其他估值模式。

#### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關於損益外確認的項目之所得稅於損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

即期及過往期間之流動稅項資產及負債乃基於呈報期結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期從稅務機構收回或將支付予稅務機構之數額計量。

於呈報期結算日，資產及負債之稅基與其在財務報告之賬面值間的所有暫時性差額，須按負債法計提遞延稅項撥備。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 所得稅 (續)

所有應課稅暫時性差額均會確認為遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債之起因，是由於初步確認之資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於有關附屬公司及聯營公司投資之應課稅暫時性差額而言，倘撥回暫時性差額之時間可以控制，以及暫時性差異不甚可能在可見將來撥回，則屬例外。

對於所有可扣除之暫時性差額、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損，若可能有應課稅溢利用以抵扣可扣除暫時性差額、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損，則確認為遞延稅項資產，惟：

- 倘若有關可扣減暫時性差異之遞延稅項資產之起因，是由於非屬業務合併之交易中初步確認資產或負債，而在交易時，對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，則屬例外；及
- 對於涉及附屬公司及聯營公司投資之可扣減暫時性差異而言，只有在暫時性差異有可能在可見將來撥回，而且日後有可能出現應課稅溢利可用以抵扣該等暫時性差異時，方會確認為遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各呈報期結算日審閱，並減至不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣全部或部分遞延稅項資產。未確認之遞延稅項資產於各呈報期結算日重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利用以收回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率計量，並以呈報期結算日已頒佈或實質已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

遞延稅項資產及遞延稅項負債在有效法定權利可抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，以及遞延稅項與同一應課稅實體及同一稅務機關有關時，方可互相抵銷。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 外幣

該等財務報告以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團屬下各實體決定自身功能貨幣，而各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計量。本集團屬下各實體之外幣交易初步按交易日期適用之功能貨幣匯率入賬。於呈報期結算日以外幣計值之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額列入收益表。以外幣計量歷史成本之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。以外幣公平價值計量之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

#### 現金及等同現金項目

就綜合現金流動表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金、活期存款以及可隨時轉換為已知現金數額且並無重大價值變動風險以及一般於購入後三個月內到期之短期、高度流通之投資，扣除須於要求時償還之銀行透支，並為本集團現金管理不可或缺之一部份。

就財務狀況表而言，現金及銀行結存以及定期存款指並無限制用途之資產。

#### 確認收入

倘收入會為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計算，方會按下列基準予以確認：

- (a) 就貨品之銷售而言，在與所有權有關之主要風險及回報轉予買家後，且本集團對該等售出之貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 物業之租金收入在租期內按租期時間比例入賬；
- (c) 利息收入以應計方式按金融工具之估計年期採用實際利率法將估計未來現金收入折現至金融資產之賬面淨值；
- (d) 股息收入在股東應收款項之權利確立時入賬；及
- (e) 出售上市證券之收益或虧損於交易日入賬。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 僱員福利

##### 退休福利計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為所有僱員設立定額供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。有關供款乃根據僱員之基本薪金若干百分比計算，並於根據強積金計劃之規則應付時自收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產分開持有，由獨立基金管理。本集團之僱主供款於對強積金計劃供款時悉數歸屬予僱員。

##### 僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員於本集團服務已滿指定要求之年期，因此可於終止聘用時根據香港僱傭條例領取長期服務金。倘終止聘用符合僱傭條例所述之條件，則本集團須支付該等款項。

本集團就預期於可見將來須支付之長期服務金確認撥備。該撥備乃根據僱員截至呈報期結算日就為本集團服務所賺取之可見將來付款的最佳估計而計算。

### 3. 重要會計判斷及估計

編製本集團之財務報告需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響於報告日期之收入、開支、資產及負債，以及或然負債披露之呈報金額。然而，有關該等假設及估計之不確定性可引致須對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整之後果。

#### 判斷

應用本集團會計政策過程中，管理層曾作以下對財務報告所確認數額有重大影響之判斷(除涉及估計者外)：

##### 經營租約承擔—本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約。根據安排條款及條件之估計，本集團釐定其保留按經營租約租出之該等物業擁有權之全部重大風險與回報。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 判斷 (續)

##### 投資物業與業主自用物業之分類

本集團會評定某物業是否合資格列作投資物業，並就此判斷制定標準。投資物業指持作賺取租金或資本增值或作兩種用途之物業。因此，本集團考慮一項物業是否可在大致獨立於本集團持有之其他資產產生現金流量。

部分物業包含持作賺取租金或資本增值用途之樓面，以及另一持作生產或供應貨品或服務或作行政用途之樓面。倘該等樓面可分開出售(或根據融資租約分開租出)，則本集團會將該等樓面分開記賬。倘樓面不能分開出售，則物業僅於少量樓面持作生產或供應貨品或服務或作行政用途時，方屬投資物業。

至於配套樓宇裝置是否重大，致使某物業不合資格列作投資物業，則應就個別物業作出判斷。

#### 估計之不確定性

於呈報期結算日，關於將來之關鍵假設及其他估計不確定性之主要來源極有可能導致下一財政年度之資產及負債的賬面值出現重大調整，闡述如下。

##### 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報告日期之現有市況釐定，並參考可資比較之銷售交易及(如適用)基於資本化扣除支出撥備(於若干情況下，潛在收入撥備撥回)後淨收入作出。

##### 可供出售金融資產之減值

本集團將若干資產分類為可供出售，並於權益確認其公平值變動。當公平值減少時，管理層對價值減少作出假設，以釐定是否出現應於收益表確認之減值。此項釐定需要重要判斷。在作出此判斷時，本集團評估(包括其他因素)投資之公平值少於其成本之持續時間及幅度；以及被投資項目之財務穩健程度及短期業務前景，包括行業及分部表現、技術、經營及財務現金流量之變動等因素。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無就按公平值列賬之可供出售投資確認減值虧損(二零零八年：零)。倘有關可供出售投資之公平值低於成本被認為重大或屬持久，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度則會錄得額外虧損419,172,000港元，即將已減值可供出售投資在其他全面收入確認之累計公平值調整轉至綜合收益表。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 估計之不確定性 (續)

##### 遞延稅資產

倘有應課稅溢利用於抵銷虧損時，則會就所有未動用稅項虧損確認為遞延稅資產。釐定可確認之遞延稅項資產金額需要管理層依據日後應課稅溢利之時間與水平及日後稅項規劃策略作出重大判斷。更多詳情載於財務報告附註28。

### 4. 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) 財務投資分類乃買賣及持有債務及股本證券，收取相關證券投資之利息及股息收入，以及提供融資服務之利息收入。
- (b) 物業及基建投資分類以投資物業獲取潛在的租金收入及／或資本增值，並投資一間聯營公司，該公司於香港持有兩條隧道，並提供隧道費收益。該分類的物業投資活動乃透過本集團的聯營公司—渝太地產進行，而基建投資活動則透過渝太地產的一間聯營公司進行。
- (c) 「其他」分類包括買賣廢金屬及其他物料，以及其他投資。

管理層分別監察各業務單位的經營業績，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(惟若干方面有別於綜合財務報告的經營溢利或虧損)已詳述於下表。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 4. 經營分類資料 (續)

有關本集團可呈報分類的資料，連同其相關經修訂的比較資料呈列如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	財務投資 千港元	物業及 基建投資 千港元	其他 千港元	可呈報 分類 總數 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
收益	105,006	136,800	—	241,806	(136,800)	105,006
其他收入及收益	15,758	525	2,952	19,235	(525)	18,710
總收入及收益	<u>120,764</u>	<u>137,325</u>	<u>2,952</u>	<u>261,041</u>	<u>(137,325)</u>	<u>123,716</u>
本年度分類溢利／(虧損)	<u>41,502</u>	<u>424,751</u>	<u>(2,361)</u>	<u>463,892</u>	<u>(279,740)</u>	<u>184,152</u>
公司及未分配收入及 開支淨額						<u>(15,499)</u>
本年度溢利						<u>168,653</u>

	財務投資 千港元	物業及 基建投資 千港元	其他 千港元	公司 及未分配 千港元	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔聯營公司溢利及虧損 於聯營公司之權益	—	145,011	—	—	145,011
資本開支	—	—	1,844	1,816	3,660
折舊	—	—	413	1,866	2,279
預付土地租金之攤銷	—	—	—	1,292	1,292
利息收入	2,907	—	—	—	2,907
利息開支	376	—	—	—	376

附註：物業及基建投資分類活動乃透過本集團聯營公司進行。因此計算本集團的綜合收入及收益及本年度綜合溢利時，該可呈報分類的全部收入及收益及本年度有關不屬於本集團的溢利已作調整。



## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 4. 經營分類資料 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	財務投資 千港元	物業及 基建投資 千港元	其他 千港元	可呈報 分類 總數 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
收益	(221,535)	124,344	2,350	(94,841)	(124,344)	(219,185)
其他收入及收益	14,724	957	8,418	24,099	(957)	23,142
總收入及收益	<u>(206,811)</u>	<u>125,301</u>	<u>10,768</u>	<u>(70,742)</u>	<u>(125,301)</u>	<u>(196,043)</u>
本年度分類溢利／(虧損)	<u>(714,277)</u>	<u>170,781</u>	<u>(1,156)</u>	<u>(544,652)</u>	<u>(153,630)</u>	<u>(698,282)</u>
公司及未分配收入及開支淨額						<u>(25,384)</u>
本年度虧損						<u><u>(723,666)</u></u>
	財務投資 千港元	物業及 基建投資 千港元	其他 千港元	公司 及未分配 千港元	綜合 千港元	
其他分類資料：						
應佔聯營公司溢利及虧損	—	17,151	—	—	—	17,151
於聯營公司之權益	—	1,019,405	—	—	—	1,019,405
資本開支	—	—	—	674	—	674
折舊	52	—	171	2,236	—	2,459
預付土地租金之攤銷	—	—	—	1,632	—	1,632
利息收入	2,814	—	—	—	—	2,814
利息開支	1,419	—	—	—	—	1,419

附註：物業及基建投資分類活動乃透過本集團聯營公司進行。因此計算本集團的綜合收入及收益及本年度綜合虧損時，該可呈報分類的全部收入及收益及本年度有關不屬於本集團的溢利已作調整。

本集團各個產品或服務之收益載於財務報告附註5。

本集團之收益全部源自香港的業務，而本集團的非流動資產大部份亦位於香港境內。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 5. 收益、其他收入及收益

收益(亦為本集團之營業額)為年內售出之貨物之發票淨值、出售按公平值計入損益表之上市股本投資之收益／(虧損)、按公平值計入損益表之上市股本投資之股息收入，以及可換股票據及應收貸款之利息收入的總和。

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
<b>收益</b>		
銷售貨物	—	2,350
出售按公平值計入損益表之上市股本投資收益／(虧損)淨額	64,378	(232,123)
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	37,721	7,774
可換股票據及應收貸款之利息收入	2,907	2,814
	<u>105,006</u>	<u>(219,185)</u>
<b>其他收入及收益</b>		
租金收入總額	939	835
銀行存款利息收入	14	1,455
公平值收益淨額：		
按公平值計入損益表之上市股本投資	6,651	—
兌換認購期權衍生工具	1,861	—
可供出售投資之股息收入	7,233	13,269
投資物業之公平值收益(附註16)	800	1,900
出售一項其他資產之收益	—	3,000
其他	1,212	2,683
	<u>18,710</u>	<u>23,142</u>

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 6. 其他開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
公平值虧損淨額：		
按公平值計入損益表之上市股本投資	—	421,670
兌換認購期權衍生工具	—	356
提早贖回一項可供出售投資之虧損	—	11,170
出售物業及設備項目及相關預付土地租金之虧損淨額	—	10,259
匯兌虧損淨額	—	851
應收貿易款項之減值	—	4,390
一項可供出售投資之減值	—	4,970
一項其他應收款項之註銷	—	222
	<u>—</u>	<u>453,888</u>

### 7. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售存貨成本		—	2,304
折舊	15	2,279	2,459
預付土地租金之攤銷	17	1,292	1,632
經營租約之最低租金：			
土地及樓宇		1,367	1,130
其他		8,881	7,142
		<u>10,248</u>	<u>8,272</u>
核數師酬金		1,200	1,200
職工成本(包括董事酬金)(附註9)：			
工資及薪金		42,767	40,572
退休金計劃供款		496	441
		<u>43,263</u>	<u>41,013</u>
租金收入淨額		<u>(866)</u>	<u>(763)</u>

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 8. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款利息	376	1,419

### 9. 董事酬金

年內根據上市規則及香港法例第32章《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
袍金	2,000	1,900
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	11,855	11,235
酌情花紅	8,500	7,400
退休金計劃供款	48	48
	<u>22,403</u>	<u>20,583</u>

#### (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
陸宇經先生	400	400
吳國富先生	200	200
梁宇銘先生	200	100
	<u>800</u>	<u>700</u>

年內，並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零零八年：無)。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 9. 董事酬金 (續)

#### (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	酌情 花紅 千港元	退休金 計劃供款 千港元	酬金總額 千港元
<b>二零零九年</b>					
執行董事：					
張松橋先生	—	4,670	4,000	12	8,682
袁永誠先生	—	3,235	1,400	12	4,647
林曉露先生	—	1,490	1,200	12	2,702
張慶新先生	—	1,360	1,200	—	2,560
梁啟康先生	—	1,100	700	12	1,812
	—	11,855	8,500	48	20,403
非執行董事：					
李嘉士先生	1,000	—	—	—	1,000
王溢輝先生	200	—	—	—	200
	1,200	—	—	—	1,200
	1,200	11,855	8,500	48	21,603
<b>二零零八年</b>					
執行董事：					
張松橋先生	—	4,480	3,000	12	7,492
袁永誠先生	—	3,020	1,300	12	4,332
林曉露先生	—	1,420	1,200	12	2,632
張慶新先生	—	1,280	1,200	—	2,480
梁啟康先生	—	1,035	700	12	1,747
	—	11,235	7,400	48	18,683
非執行董事：					
李嘉士先生	1,000	—	—	—	1,000
王溢輝先生	200	—	—	—	200
	1,200	—	—	—	1,200
	1,200	11,235	7,400	48	19,883

年內並無訂立有關董事免收或同意免收任何酬金之安排。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 10. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括三名(二零零八年：三名)董事，有關董事之薪酬詳情已載於上文附註9。其餘兩名(二零零八年：兩名)非董事之最高薪僱員之薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	3,428	3,196
酌情花紅	2,400	2,400
退休金計劃供款	24	24
	<u>5,852</u>	<u>5,620</u>

薪酬在下列範圍之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
2,500,001港元 – 3,000,000港元	1	2
3,000,001港元 – 3,500,000港元	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>

### 11. 所得稅

香港利得稅乃根據年內源自香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作撥備。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團：		
即期—香港		
過往年度超額撥備	—	(3,249)
遞延(附註28)	158	237
	<u>158</u>	<u>237</u>
本年度稅項開支／(抵免)總額	<u>158</u>	<u>(3,012)</u>

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 11. 所得稅 (續)

按法定稅率計算，適用於除稅前溢利／(虧損)之稅項開支／(抵免)以及按實際稅率計算之稅項開支／(抵免)之對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

#### 本集團

	二零零九年		二零零八年	
	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>168,811</u>		<u>(726,678)</u>	
按法定稅率計算之稅項	27,854	16.5	(119,902)	16.5
就過往年度之即期稅項所作調整	—	—	(3,249)	0.5
應佔聯營公司之溢利及虧損	(23,927)	(14.2)	(2,830)	0.4
毋須繳稅之收入	(11,146)	(6.6)	(4,665)	0.6
不獲扣稅之支出	2,638	1.6	22,917	(3.2)
尚未確認之稅務虧損	4,688	2.8	104,731	(14.4)
過往年度動用之稅項虧損	(87)	(0.1)	(54)	—
其他	138	0.1	40	—
按本集團實際稅率計算之 稅項開支／(抵免)	<u>158</u>	<u>0.1</u>	<u>(3,012)</u>	<u>0.4</u>

應佔聯營公司之稅項19,781,000港元(二零零八年：3,276,000港元)已計入綜合收益表之「應佔聯營公司之溢利及虧損」內。

### 12. 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

於本公司財務報告內所列截至二零零九年十二月三十一日止年度之本公司股權持有人應佔綜合溢利包括25,593,000港元(二零零八年：5,315,000港元虧損)(附註30)。

### 13. 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
建議末期—每股普通股0.002港元(二零零八年：零)	<u>18,611</u>	<u>—</u>

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 14. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損)及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等年度呈列之每股基本盈利／(虧損)金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利／(虧損)		
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時所用之本公司 普通股股權持有人應佔溢利／(虧損)	<u>168,653</u>	<u>(723,666)</u>
		股份數目
股份		
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時所用之 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>



# 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

## 15. 物業及設備

### 本集團

二零零九年  
十二月三十一日

於二零零八年  
十二月三十一日及  
二零零九年一月一日：

	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
成本	11,458	4,902	5,615	2,941	16,395	41,311
累積折舊及減值	(3,087)	(4,573)	(5,282)	(2,687)	(13,606)	(29,235)
賬面淨值	<u>8,371</u>	<u>329</u>	<u>333</u>	<u>254</u>	<u>2,789</u>	<u>12,076</u>

於二零零九年一月一日，  
扣除累積折舊及  
減值之淨值  
添置  
本年度撥備之折舊

減值之淨值	8,371	329	333	254	2,789	12,076
添置	—	1,855	1,367	157	281	3,660
本年度撥備之折舊	(230)	(353)	(261)	(113)	(1,322)	(2,279)

於二零零九年  
十二月三十一日，  
扣除累積折舊及  
減值之淨值

減值之淨值	<u>8,141</u>	<u>1,831</u>	<u>1,439</u>	<u>298</u>	<u>1,748</u>	<u>13,457</u>
-------	--------------	--------------	--------------	------------	--------------	---------------

於二零零九年  
十二月三十一日：

成本	11,458	6,757	6,982	3,098	16,676	44,971
累積折舊及減值	(3,317)	(4,926)	(5,543)	(2,800)	(14,928)	(31,514)
賬面淨值	<u>8,141</u>	<u>1,831</u>	<u>1,439</u>	<u>298</u>	<u>1,748</u>	<u>13,457</u>

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 15. 物業及設備 (續)

本集團

	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
二零零八年 十二月三十一日						
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日：						
成本	15,206	5,831	6,071	2,914	16,595	46,617
累積折舊及減值	(2,987)	(4,475)	(5,188)	(2,572)	(12,744)	(27,966)
賬面淨值	<u>12,219</u>	<u>1,356</u>	<u>883</u>	<u>342</u>	<u>3,851</u>	<u>18,651</u>
於二零零八年一月一日， 扣除累積折舊及 減值之淨值	12,219	1,356	883	342	3,851	18,651
添置	—	39	234	124	277	674
出售	(3,548)	(695)	(474)	(73)	—	(4,790)
本年度撥備之折舊	(300)	(371)	(310)	(139)	(1,339)	(2,459)
於二零零八年 十二月三十一日， 扣除累積折舊及 減值之淨值	<u>8,371</u>	<u>329</u>	<u>333</u>	<u>254</u>	<u>2,789</u>	<u>12,076</u>
於二零零八年 十二月三十一日：						
成本	11,458	4,902	5,615	2,941	16,395	41,311
累積折舊及減值	(3,087)	(4,573)	(5,282)	(2,687)	(13,606)	(29,235)
賬面淨值	<u>8,371</u>	<u>329</u>	<u>333</u>	<u>254</u>	<u>2,789</u>	<u>12,076</u>

本集團若干樓宇已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保 (附註33)。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 16. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	17,200	15,300
按公平值調整後之溢利淨額	800	1,900
	<u>17,200</u>	<u>17,200</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>18,000</u>	<u>17,200</u>

本集團之投資物業均位於香港，並按長期租約持有。

上述投資物業乃由獨立專業估值師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司按公開市場就該項投資物業於現有用途之基礎下在二零零九年十二月三十一日之價值進行重估。投資物業已根據經營租賃租予第三方，進一步之詳情概要載於附註31(a)。

二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值18,000,000港元(二零零八年：17,200,000港元)之投資物業已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註33)。

### 17. 預付土地租金

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日之賬面值	65,119	98,497
出售	—	(31,746)
於年內確認	(1,292)	(1,632)
	<u>63,827</u>	<u>65,119</u>
於十二月三十一日之賬面值	63,827	65,119
計入預付款項、按金及其他應收款項之流動部份(附註24)	(1,194)	(1,194)
	<u>62,633</u>	<u>63,925</u>
非流動部份		

本集團於香港之租賃土地均以下列租約期持有：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
長期租約	55,921	57,008
中期租約	7,906	8,111
	<u>63,827</u>	<u>65,119</u>

本集團若干租賃土地已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註33)。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 18. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市股份，按成本	105,759	105,759
應收附屬公司款項	1,747,802	1,727,689
	<u>1,853,561</u>	<u>1,833,448</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及免息，且無固定還款期。本公司董事認為，該等應收款項可統稱為授予附屬公司之準權益貸款。

主要附屬公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行及 繳足/註冊 股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
Big Brother Resources Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	持有物業
Bookman Properties Limited	英屬處女群島/ 香港	1美元	100	100	證券投資
澤創投資有限公司	香港	2港元	100	100	持有物業
Ferrex Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
First River Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
Funrise Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
Joywell Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 18. 於附屬公司之權益 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行及 繳足/註冊 股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
京俊投資有限公司	香港	2港元	100	100	持有物業
萬僑實業有限公司	香港	2港元	100	100	汽車租賃
明樂企業有限公司	香港	2港元	100	100	提供貸款
Megaspace Asia Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	持有物業
偉協有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
Regulator Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
Senico Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	經銷金屬商品及 其他物料
Time Lander Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	持有物業
Top Eagle Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	投資控股
渝港財務有限公司	香港	2港元	100	100	提供財務服務
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

除Yugang International (B.V.I.) Limited外，所有上述附屬公司均由本公司間接持有。

上表列載董事認為對本年度業績有重大影響或成為本集團資產淨值主要部份之本公司附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司之詳情將過於冗長。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 19. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值	<u>1,162,706</u>	<u>1,019,405</u>
上市股份之市值	<u>390,390</u>	<u>333,060</u>

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	所持已發行 股份詳情	本集團應佔股權百分比		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
渝太地產集團有限公司	百慕達	每股面值0.1港元 之普通股	34.14	34.14	投資控股
溢群有限公司	香港	每股面值1港元 之普通股	34.14	34.14	物業投資
Best View Investments Hong Kong Company Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 之普通股	34.14	34.14	持有物業
E-Tech Services Limited	香港	每股面值1港元 之普通股	34.14	34.14	提供物業技術 顧問服務
興新投資有限公司	香港	每股面值1港元 之普通股	34.14	34.14	物業投資
Honway Holdings Limited	英屬處女群島/ 香港	每股面值1美元 之普通股	34.14	34.14	投資控股
Mainland Sun Ltd.	英屬處女群島/ 中國	每股面值1美元 之普通股	34.14	34.14	物業投資
志高投資有限公司	香港	每股面值1港元 之普通股	34.14	34.14	物業投資
渝太(中國)有限公司	香港/中國	每股面值1港元 之普通股	34.14	34.14	投資控股

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 19. 於聯營公司之權益 (續)

名稱	註冊成立／ 註冊及營業地點	所持已發行 股份詳情	本集團應佔股權百分比		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
渝太財務有限公司	香港	每股面值500港元 之普通股	34.14	34.14	融資服務
Y.T. Group Management Limited	香港	每股面值1港元 之普通股	34.14	34.14	提供 業務管理服務
Y.T. Investment Holdings Limited	英屬處女群島／ 香港	每股面值1美元 之普通股	34.14	34.14	投資控股
Y.T. Investment Management Limited	英屬處女群島／ 中國	每股面值1美元 之普通股	34.14	34.14	證券投資
Y.T. Properties International Limited	英屬處女群島／ 香港	每股面值1美元 之普通股	34.14	34.14	投資控股
渝太物業管理有限公司	香港	每股面值1港元 之普通股	34.14	34.14	物業管理

上表載列董事認為對本年度業績有重大影響或成為本集團資產淨值主要部份之本集團聯營公司。董事認為，載列其他聯營公司之詳情將過於冗長。

上述所有聯營公司乃按權益法於財務報告內入賬。

摘錄自本集團聯營公司財務報告之財務資料概要如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產	4,154,562	3,760,102
負債	749,185	774,410
收益	136,800	124,344
溢利	424,751	170,781

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 20. 應收可換股票據

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市可換股票據：		
貸款部分	6,013	4,631
按公平值計算之兌換認購期權衍生工具	6,720	4,858
	<u>12,733</u>	<u>9,489</u>

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有本金總額9,600,000港元(二零零八年：9,600,000港元)之非上市可換股票據，該票據由一間於聯交所上市的公司發行。該等可換股票據賦予持有人權利，可於指定期間按兌換價每股0.06港元(「原兌換價」)將全部或部分未償還本金兌換為發行人之普通股。由於完成股份合併及發行人發行新可換股票據，故此原兌換價於年內調整為1.478港元。可換股票據免息，並將於二零一一年十月到期。

可換股票據能於到期前由發行人按其面值贖回，以之前未由持有人兌換之數額為限。

可換股票據貸款部份之公平值乃根據初始確認時之實際利率29.8%釐定，而兌換認購期權衍生工具之公平值乃按柏力克—舒爾斯期權定價模式釐定。

### 21. 應收貸款

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
無抵押：		
非流動	—	1,000
流動	1,000	1,000
	<u>1,000</u>	<u>2,000</u>

本集團之應收貸款乃其貸款業務所產生之應收款項，按實際利率以攤銷成本方法入賬，而實際利率與年息港元最優惠利率相等。貸款期一般介乎三個月至兩年。由於年內本集團之應收貸款並不多，故本公司董事認為並無重大信貸風險。



## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 22. 可供出售投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	<u>917,805</u>	<u>495,767</u>
非上市投資，按成本值 減值撥備	<u>13,768</u> <u>(4,970)</u>	<u>20,427</u> <u>(4,970)</u>
	<u>8,798</u>	<u>15,457</u>
	<u><u>926,603</u></u>	<u><u>511,224</u></u>

本集團之香港上市股本投資於呈報期結算日之詳情如下：

名稱	註冊成立地點	已發行及 繳足股本面值	本集團應佔擁有權權益之百分比	
			二零零九年	二零零八年
中渝置地控股有限公司	百慕達	257,263,000港元	<b>9.88</b>	11.85

年內，本集團於其他全面收入確認按公平值列賬之可供出售投資之毛利為422,038,000港元（二零零八年：毛損2,404,065,000港元）。

本集團之上市股本投資之公平值以所報市價為基準。該投資並無到期日或票面息率。

本集團於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之非上市股本投資為按成本減去任何減值虧損列賬，而非按公平值列賬，原因是其在活躍市場中並無市場報價，合理公平值估計範圍屬重大，而各估計之概率無法合理評估。

本集團之上市股本投資於本財務報告審批日期之市值為833,906,000港元。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 23. 按公平值計入損益表之上市股本投資

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市股本投資，按市值：		
香港	225,950	314,878
海外	83,101	62,652
	<u>309,051</u>	<u>377,530</u>

上述投資之公平值乃按於呈報期結算日市場所得之報價釐定。

本集團按公平值計入損益表之上市股本投資於本財務報告審批日期之市值為311,401,000港元。

### 24. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	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
預付款項	1,577	1,892	804	786
按金	791	648	—	—
其他應收款項	718	266	—	—
預付土地租金 (附註17)	1,194	1,194	—	—
	<u>4,280</u>	<u>4,000</u>	<u>804</u>	<u>786</u>

以上資產概無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產與最近並無拖欠紀錄之應收款項有關。

### 25. 現金及等同現金項目以及已抵押存款

銀行現金按基於每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期為一周至兩個月，長短不一，視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計息。銀行結餘及已抵押存款乃存於信譽可靠、近期無拖欠紀錄之銀行。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 26. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	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
其他應付款項	1,608	2,613	652	653
應計費用	20,119	19,048	15	15
已收客戶按金	215	205	—	—
	<u>21,942</u>	<u>21,866</u>	<u>667</u>	<u>668</u>

其他應付款項為不計息及須於要求時及時償還。

### 27. 計息銀行貸款

本集團	二零零九年			二零零八年		
	實際利率 (%)	到期	千港元	實際利率 (%)	到期	千港元
即期：						
銀行貸款—有抵押	1.78	二零一零年 一月	<u>60,000</u>	3.76	二零零九年 一月	<u>120,000</u>

上述所有銀行貸款以港元計值，且其賬面值於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日與其公平值相若。

上述銀行貸款以本集團若干投資物業、租賃土地及樓宇及本公司提供之公司擔保為擔保(附註33)。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 28. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產之變動如下：

#### 遞延稅項負債

本集團

	重估物業 千港元	超出有關折舊 之折舊撥備 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	1,523	590	2,113
年內自收益表扣除／(計入收益表) 之遞延稅項 (附註11)	226	(148)	78
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日 之遞延稅項負債總額	1,749	442	2,191
年內自收益表扣除／(計入收益表) 之遞延稅項 (附註11)	132	(127)	5
於二零零九年十二月三十一日 之遞延稅項負債總額	1,881	315	2,196

#### 遞延稅項資產

本集團

	可供抵銷未來 應課稅溢利 之虧損 千港元
於二零零八年一月一日	485
年內自收益表扣除之遞延稅項 (附註11)	(159)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日之遞延稅項資產總額	326
年內自收益表扣除之遞延稅項 (附註11)	(153)
於二零零九年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	173

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 28. 遞延稅項 (續)

#### 遞延稅項資產 (續)

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於綜合財務狀況表中被抵銷。以下為本集團就財務申報目的作出之遞延稅項結存分析：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>2,023</u>	<u>1,865</u>

本集團於香港產生之稅項虧損為671,884,000港元(二零零八年：643,667,000港元)可供無限期使用以對銷產生虧損之公司之未來應課稅溢利。由於認為不大可能有足夠應課稅溢利可抵銷稅項虧損，故並未就該等虧損確認遞延稅項資產。

本公司向其股東派發股息並無附有任何所得稅之後果。

### 29. 股本

#### 股份

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
法定股本：		
每股面值0.01港元之普通股50,000,000,000股 (二零零八年：50,000,000,000股)	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
每股面值0.01港元之普通股9,305,276,756股 (二零零八年：9,305,276,756股)	<u>93,053</u>	<u>93,053</u>

#### 購股權

於二零零五年四月二十九日舉行之股東特別大會上，本公司採納購股權計劃(「該計劃」)。本集團僱員(包括董事)已獲納入該計劃下之合資格參與者。根據該計劃可發行合共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個月期間內得到超過已發行股份總數之1%。根據該計劃所載提早終止撥備，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。該計劃有效期至二零一五年四月二十八日止。自採納該計劃起，概無根據該計劃授出任何購股權。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 30. 儲備

本集團

本集團年內及過往年度之儲備數額及其變動呈列於財務報告第32頁之綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價賬 千港元	繳入盈餘 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	907,280	839,108	8,779	1,755,167
本年度全面虧損總額	—	—	(5,315)	(5,315)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	907,280	839,108	3,464	1,749,852
本年度全面收入總額	—	—	25,593	25,593
於二零零九年十二月三十一日	<u>907,280</u>	<u>839,108</u>	<u>29,057</u>	<u>1,775,445</u>

本公司之繳入盈餘原為所收購附屬公司之資產淨值超出本公司於一九九三年為籌備本公司股份上市所進行重組時為收購而發行之股份面額之差數。根據百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)之規定，在若干情況下，繳入盈餘可分派予股東。

### 31. 經營租約安排

#### (a) 作為出租人

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，所議定之租期由二至三年不等。租約條款一般要求租戶支付保證金，並按當時市況就定期租金調整作出撥備。

於呈報期結算日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應收租客日後最低租金款項總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	594	767
第二至第五年(包括首尾兩年)	726	553
	<u>1,320</u>	<u>1,320</u>

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 31. 經營租約安排 (續)

#### (b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排租用其若干寫字樓物業、一幢住宅樓宇及一個停車場，所議定之寫字樓物業租期為三個月至兩年不等。

於呈報期結算日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之日後最低租金款項總額如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	894	1,246
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	655
	<u>894</u>	<u>1,901</u>

### 32. 承擔

除上文附註31(b)所詳述之經營租約承擔外，本集團於呈報期結算日有以下關於購置物業及設備的承擔：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已訂約但尚未撥備	<u>2,277</u>	<u>—</u>

於呈報期結算日，本公司概無任何重大承擔。

### 33. 銀行融資

於呈報期結算日，本集團之銀行融資乃由下列各項抵押擔保：

- 以本集團9,341,000港元(二零零八年：9,330,000港元)定期存款所作之抵押；
- 以本集團賬面總值為61,601,000港元(二零零八年：61,820,000港元)之投資物業及若干租賃土地及樓宇所作之抵押；及
- 本公司作出之公司擔保。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 34. 或然負債

於呈報期結算日，並無於財務報告內撥備之或然負債如下：

	本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就所授予附屬公司之信貸而給予銀行之擔保	<u>518,080</u>	<u>518,080</u>

於二零零九年十二月三十一日，授予附屬公司之銀行融資(由本公司向銀行作出擔保)之已使用額度為60,000,000港元(二零零八年：120,000,000港元)。

### 35. 關連人士交易

(a) 去年本集團與一名關連人士進行之交易如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
向主要股東支付有關寫字樓物業之租金支出	<u>—</u>	<u>581</u>

租金支出按本集團佔用中渝實業有限公司(「中渝實業」)向獨立第三者租用之寫字樓物業之樓面面積計算成本價。本公司董事兼主要股東張松橋先生(「張先生」)擁有中渝實業之實際權益。

(b) 本集團主要管理人員之報酬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期僱員福利	23,045	21,255
結束僱傭後福利	60	60
長期僱員福利	<u>135</u>	<u>90</u>
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>23,240</u>	<u>21,405</u>

董事酬金之進一步詳情載於附註9。

有關上文(a)項之關連人士交易亦屬上市規則所界定之關連交易。



## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 36. 公平值層級

本集團利用以下層級釐定及披露金融工具的公平值：

第一層級： 公平值乃按相同資產或負債於活躍市場所得之報價(未經調整)計量

第二層級： 公平值乃按估值方法計量，該估值方法所使用對入賬公平值有直接或間接重大影響的數據均為可觀察數據

第三層級： 公平值乃按估值方法計量，該估值方法所使用對入賬公平值有重大影響的數據乃基於不可觀察的市場數據(不可測量數據)而定

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有以下按公平值計量的金融工具：

於二零零九年十二月三十一日按公平值計量的資產

	第一層級 千港元	第二層級 千港元	第三層級 千港元	總計 千港元
可供出售股本投資	917,805	—	—	917,805
按公平值計入損益表之上市股本投資	309,051	—	—	309,051
兌換認購期權衍生工具	—	6,720	—	6,720
	<u>1,226,856</u>	<u>6,720</u>	<u>—</u>	<u>1,233,576</u>

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無第一層級與第二層級間的公平值計量轉撥，亦無任何資產過戶至或轉出第三層級。

### 37. 金融風險管理目標及政策

本集團主要金融工具(除衍生工具外)包括股本投資、可換股票據投資、應收貸款、銀行貸款、短期存款以及現金及等同現金項目。主要金融工具及與此有關之本集團會計政策之詳情載於財務報告附註2.4。

本集團金融工具所產生主要風險包括利率風險、外幣風險、信貸風險、股本價格風險及流動資金風險。管理每項該等風險之政策概列如下。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 37. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 利率風險

本集團並無重大之市場利率變動風險，故亦無使用衍生金融工具對沖其債務承擔及應收款項。

於二零零九年十二月三十一日，本集團主要自其總額約142,000,000港元(二零零八年：101,000,000港元)應收貸款及短期銀行存款組合收取利息收入。假設截至二零零九年十二月三十一日止年度，結存維持在穩定水平，並出現平均升幅25(二零零八年：跌幅25)基點利率之平均漲幅，本集團之利息收入將會增加400,000港元(二零零八年：減少300,000港元)。

#### 外幣風險

由於年內經營開支之約12%(二零零八年：13%)以美元結算，故本集團有貨幣交易風險。

由於現金及銀行結存之34%(二零零八年：61%)以美元結算，而按公平值計入損益表之上市股本投資之27%(二零零八年：17%)則以新加坡元結算，故本集團有貨幣轉換風險。

由於美元與港元掛鈎，而按公平值計入損益表並以新加坡元結算之上市股本投資僅佔本集團資產淨值約3.3%(二零零八年：3.2%)，故本集團認為上述貨幣風險並不重大。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監管外匯風險，倘有需要，會考慮對沖重大外幣風險。

下表列示於呈報期結算日新加坡元匯率之合理可能波動對本集團除稅前溢利／虧損之影響(所有其他可變數維持不變)。對本集團股本之其他成份並無重大影響。

	新加坡元 匯率上升 ／(下跌) %	除稅前 溢利／虧損 增加／(減少) 千港元
<b>二零零九年</b>		
倘港元兌新加坡元轉弱	5.0%	4,155
倘港元兌新加坡元轉強	(5.0%)	(4,155)
<b>二零零八年</b>		
倘港元兌新加坡元轉弱	5.0%	(3,133)
倘港元兌新加坡元轉強	(5.0%)	3,133

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 37. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 信貸風險

本集團只與獲認同及信譽良好之客戶進行交易。本集團之政策為所有希望在交易中獲得信貸期之客戶均須經過信貸認證過程。此外亦會持續監察應收貿易款項及其他應收款項情況，確保採取跟進措施追回逾期債務，而本集團所承受之壞賬風險亦不重大。另外，本集團會於呈報期結算日審閱每筆應收款項之可收回款項，確保就無法收回之款項作出充足減值虧損。

本集團已成立信貸委員會(「委員會」)管理本集團應收貸款之信貸風險。該委員會審閱信貸水平及評估各借款人所承受之信貸風險。為盡量降低風險，本集團已訂定一套監管信貸風險監控之信貸政策。就此而言，董事認為信貸風險已大幅減少及受到控制。

#### 價格風險

股本價格風險指由於股本指數水平及個別證券價值改變導致股本證券公平值下跌之風險。本集團按公平值計入損益表之股本投資及可供出售投資有股本價格風險。本集團之上市投資於聯交所或新加坡證券交易所上市，並於呈報期結算日按市場報價估值。

以下證券交易所於本年度最接近呈報期結算日之交易日收市之市場股本指數，以及各自於年內之最高及最低點如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零零九年 高/低	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 高/低
香港－恒生指數	21,873	23,100	14,387	27,853
		11,345		10,676
新加坡－海峽時報指數	2,898	2,898	1,762	3,475
		1,455		1,474

下表呈列在所有其他可變數維持不變及未計稅項之任何影響的情況下，基於股本投資於呈報期結算日之賬面值，呈列股本投資的公平值變動的影響。就是項分析而言，可供出售股本投資之相關影響視作於可供出售投資重估儲備方面，而概無考慮例如減值可能影響到收益表等因素。

敏感性分析乃按於呈報期結算日估計香港恒生指數合理可能下跌15%(二零零八年：25%)及新加坡海峽時報指數下跌15%(二零零八年：22%)，以及本集團投資組合之估計價值作出。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 37. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 價格風險 (續)

	上市股本投資 之賬面值 千港元	除稅前 溢利減少 千港元	其他權益 部份下跌 千港元
二零零九年			
按公平值計入損益表之上市股本投資：			
於香港上市	225,950	(55,733)	—
於新加坡上市	83,101	(17,351)	—
於香港上市之可供出售投資	917,805	—	(321,737)
總計		<u>(73,084)</u>	<u>(321,737)</u>
二零零八年			
按公平值計入損益表之上市股本投資：			
於香港上市	314,878	(69,179)	—
於新加坡上市	62,652	(18,688)	—
於香港上市之可供出售投資	495,767	—	(229,813)
總計		<u>(87,867)</u>	<u>(229,813)</u>

本集團管理層透過妥善多元化組合及不同風險組合管理上述風險。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 37. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險

本集團透過銀行貸款、可換股票據及其他計息貸款，致力維持資金存續性及靈活性之間的平衡。

於呈報期結算日，根據已訂約非折算款項，本集團金融負債之到期日組合如下：

#### 本集團

	即期 千港元	二零零九年 少於3個月 千港元	總計 千港元
其他應付款項	1,608	—	1,608
計息銀行貸款	—	60,000	60,000
	<u>1,608</u>	<u>60,000</u>	<u>61,608</u>

	即期 千港元	二零零八年 少於3個月 千港元	總計 千港元
其他應付款項	2,613	—	2,613
計息銀行貸款	—	120,087	120,087
	<u>2,613</u>	<u>120,087</u>	<u>122,700</u>

#### 本公司

截至呈報期結算日，本公司所有金融負債均須應要求償還。

## 財務報告附註

二零零九年十二月三十一日

### 37. 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保維持良好信貸評級及穩健資本比率，以支持其業務及提升股東價值。

本集團管理其股本結構及因應經濟情況轉變作出調整。為維持或調整股本結構，本集團可調整向股東派發之股息或發行新股份。截至二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度，本集團並無更改其資本管理目標、政策或程序。

本集團利用負債比率(即負債淨額除以本公司股權持有人應佔權益)監察資本。負債淨額包括計息銀行貸款、其他應付款項及應計開支，再減現金及等同現金項目。於呈報期結算日之負債比率如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
計息銀行貸款	60,000	120,000
其他應付款項及應計費用	21,942	21,866
減：現金及等同現金項目	(131,784)	(89,731)
負債淨額	(49,842)	52,135
本公司股權持有人應佔權益	2,538,520	1,944,080
負債比率	不適用	2.7%

### 38. 財務報告之批准

本財務報告已於二零一零年三月二十六日經董事會批准及授權刊發。

## 五年財務概要

以下為摘錄自己刊發經審核財務報告之本集團過往五個財政年度之業績及資產、負債與少數股東權益概要。

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
<b>持續經營業務</b>					
營業額	<b>105,006</b>	(219,185)	107,819	122,847	(11,098)
除稅前溢利／(虧損)	<b>168,811</b>	(726,678)	287,694	289,976	(46,649)
稅項	<b>(158)</b>	3,012	(22,412)	(20,172)	(741)
本年度來自持續經營業務之 溢利／(虧損)	<b>168,653</b>	(723,666)	265,282	269,804	(47,390)
<b>已終止經營業務</b>					
本年度來自已終止經營業務之 溢利／(虧損)	—	—	—	539,340	37,247
本年度溢利／(虧損)	<b>168,653</b>	(723,666)	265,282	809,144	(10,143)
應佔：					
本公司股權持有人	<b>168,653</b>	(723,666)	265,282	780,923	(26,579)
少數股東權益	—	—	—	28,221	16,436
	<b>168,653</b>	(723,666)	265,282	809,144	(10,143)

### 資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業及設備	13,457	12,076	18,651	16,389	134,054
預付土地租金	62,633	63,925	96,943	72,934	143,564
於聯營公司之權益	1,162,706	1,019,405	1,019,915	899,310	839,451
可供出售投資	926,603	511,224	2,916,046	1,271,198	20,000
其他非流動資產	24,373	23,191	28,660	72,476	168,047
流動資產	462,176	486,449	1,076,755	1,054,697	1,292,381
流動負債	(111,405)	(170,325)	(57,236)	(168,779)	(246,002)
流動資產淨值	350,771	316,124	1,019,519	885,918	1,046,379
非流動負債	(2,023)	(1,865)	(1,628)	(977)	(58,171)
少數股東權益	—	—	—	—	(209,306)
本公司股權持有人應佔權益	<b>2,538,520</b>	1,944,080	5,098,106	3,217,248	2,084,018