



# 2010

中期報告

**YUGANG**

渝港國際有限公司  
股份代號：613

# 目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
附加資料	8
權益披露	9
綜合收益表	12
綜合全面收入表	13
綜合財務狀況表	14
綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流動表	16
簡明綜合財務報告附註	17

## 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 (主席)  
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 (主席)  
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

## 法律顧問

### 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

HSBC Bank 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



## 管理層討論及分析

本人代表渝港國際有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未審核綜合業績。

### 業績

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司股權持有人應佔溢利38,400,000港元，較去年同期減少174,000,000港元。截至二零一零年六月三十日止六個月，每股基本盈利為0.41港仙，而去年同期錄得每股基本盈利2.28港仙。

### 業務回顧

二零一零年上半年，香港經濟持續改善，消費者信心及零售業務均現顯著的改善跡象。儘管香港政府推出措施以監管及提高物業交易透明度，香港物業市場成交量及售價仍然強勁上升。

然而，為防止中國內地經濟過熱，中央政府實施多項措施抑制經濟增長或提防資產泡沫，例如提高銀行存款準備金率及將貨幣政策由寬鬆轉為適度寬鬆。中央政府亦實行緊縮方案以遏制物業投機行為。隨著歐元區經濟出現動盪不穩，加上希臘、西班牙及葡萄牙等若干歐盟成員國財政赤字不斷擴大，削弱有關國家的主權信貸評級，更令市場對歐洲及全球經濟復甦產生疑慮，因此，香港股市於本回顧期內出現調整及整固。本集團整體表現亦受期內財務投資業務表現欠佳而影響。

### 物業投資及基建業務

#### 物業投資業務

本集團的主要投資物業乃透過本集團的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」)主板上市)持有。本集團的主要投資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。該等物業已翻新，以迎合主要於中環及尖沙咀區專注時尚生活趨勢的商業及零售租戶，因而成功吸引大量優質租戶。期內平均租金率上升，而出租率於二零一零年六月底時約為95%。截至二零一零年六月三十日止六個月的租金收入為65,200,000港元，較去年同期增長8.3%。

渝太地產股權持有人應佔本期間溢利為260,100,000港元，較去年同期增加18,400,000港元，主要是由於投資物業重估增值較去年同期增加所致。

#### 基建業務

基建業務的主要資產乃透過港通控股有限公司(「港通」，渝太地產的聯營公司，其股份於聯交所主板上市)持有。港通的主要資產包括西區海底隧道及大老山隧道之重大權益，而該兩條隧道均提供穩定的收費收入。

二零一零年上半年，西區海底隧道和大老山隧道的每日平均車輛流量較去年同期分別增長14%及4%。港通股權持有人應佔本期間溢利為165,400,000港元，較去年同期減少10,900,000港元，主要是由於財務投資盈利貢獻低於去年同期所致。

#### 財務投資

二零一零年上半年，由於中央政府推行財務政策以收緊過多的流動性及遏制物業投機炒賣，加上若干歐洲國家爆發債務危機，導致本地股市出現調整及整固。股市波動因此影響財務投資分部的業務表現，期內錄得淨虧損41,400,000港元，而去年同期則錄得淨收益141,000,000港元。



# 管理層討論及分析

## 展望

美國及中國內地近期公佈的經濟指標欠佳，顯示兩國的經濟復甦動力均呈現減弱跡象。全球經濟仍面對不確定因素，而全面經濟復甦也面臨很多挑戰，二零一零年下半年股市或會持續波動。本集團將維持審慎多元化投資組合以減少財務投資業務表現的波動。

另一方面，渝太地產已透過提升投資物業成功地吸引及保留優質租戶，租賃業務錄得滿意成績。物業投資業務所得租金收入穩定增長，加上基建業務所得之穩定收費收益，將持續加強對本集團經營溢利的貢獻。

雖然本集團對香港經濟前景短期持樂觀態度，但仍會維持一貫謹慎態度堅持良好的財務及管理，以迎接任何機遇與挑戰。

## 財務回顧

### 資產淨值

於二零一零年六月三十日，本集團的未審核綜合資產淨值為2,305,100,000港元，而每股未審核綜合資產淨值為0.248港元。

### 資本結構

本集團資本開支及投資均由手頭現金、內部產生之現金及銀行貸款支付。

本集團的現金及財務管理均採納保守的財務政策。現金一般以美元及港元短期存款為主。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

### 流動資金及資金來源

於二零一零年六月三十日，本集團現金、銀行結餘、短期銀行存款(不包括抵押定期存款)及上市證券投資總額為335,800,000港元。本集團流動比率保持4.9倍，而流動資產淨值為285,800,000港元。本集團以港元計值的短期銀行貸款為35,000,000港元，而尚未動用的短期銀行信貸額約為227,000,000港元。

經考慮本集團現有的資金來源(包括內部產生的資金及銀行承諾信貸)，本集團擁有充足營運資金以應付目前需求。

### 負債比率

按債務淨額除以股東權益計算的本集團負債比率為0.3%。債務淨額包括計息銀行貸款、其他應付款項及應計費用，扣除現金及等同現金項目。

### 或然負債

本集團於二零一零年六月三十日並無重大或然負債。

### 匯率波動風險及相關對沖

本集團主要收入、支出、主要資產及銀行存款均以港元及美元計值。本集團擁有若干以外幣計值的證券投資，惟僅佔本集團資產淨值的3.5%，因此本集團的匯率波動風險甚低，本集團亦沒有任何相關對沖工具。

### 集團資產押記

於二零一零年六月三十日，本集團將賬面值合共約63,100,000港元之租賃及投資物業以及定期存款約9,400,000港元抵押作本集團所獲一般銀行信貸的擔保。

### 分類資料評語

有關本集團分類業務的變動及發展詳情，已於業務回顧一節作出討論及評語。各分類的經營業績載於此中期報告的簡明綜合財務報告附註3。除本報告所披露外，有關業務之市況並無重大變動，亦無推出對本集團表現有重大影響的新產品或服務。



## 管理層討論及分析

### 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

本集團長期持有兩項重大投資。

於二零一零年六月三十日，本集團持有渝太地產重大股本權益，所攤佔賬面值為1,243,200,000港元。期內，渝太地產股權持有人應佔溢利為260,100,000港元，而本集團應佔其溢利為88,800,000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。於二零一零年六月三十日，本集團所持之中渝置地賬面值按公平值666,100,000港元呈列，期內公平值減少251,700,000港元。此公平值虧損金額已於綜合全面收入表內確認為其他全面虧損，並計入本集團的投資重估儲備賬目。期內，本集團從中渝置地獲得股息收入7,600,000港元。

除上文所披露外，於回顧期間，概無持有其他重大投資或有關附屬公司的重大收購及出售。於此中期報告日，概無其他重大投資或購入資本資產的計劃。

### 二零零九年十二月三十一日後的變動

本集團的財務狀況與二零零九年年報內的財務狀況和管理層討論及分析一節所披露的資料並無其他重大變動。

## 營運回顧

### 人力資源

本集團薪酬政策建基於按員工表現提供具市場競爭待遇為原則，以達至本集團的目標及目的。本集團共聘用45名僱員。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團薪酬成本（包括董事薪酬在內）總額為15,200,000港元（二零零九年：13,300,000港元）。本集團的僱傭及薪酬政策與二零零九年年報所載並無重大變更。



## 企業管治

### 遵守企業管治常規守則

本公司致力達致及維持高標準的企業管治。於截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文。

### 董事證券交易

本公司已制定本公司董事進行證券交易的守則（「董事證券交易守則」），其條文與上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）之規定標準相符。

經本公司具體查詢，全體董事確認彼等於截至二零一零年六月三十日止六個月期間均遵守標準守則及董事證券交易守則。

### 董事更新資料

經本公司具體查詢及緊隨董事確認後，自上年度本公司之年報刊發至今，概無按上市規則第13.51B(1)條須披露之董事資料變更。

### 審核委員會作出之審閱

本公司審核委員會已審閱本中期報告。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納的會計準則及實務，並磋商財務報告事宜，包括審閱未審核簡明綜合中期財務報告。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（二零零九年：無）。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於財務回顧期內，本公司及各附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

# 權益披露

## 董事及行政總裁之權益

於二零一零年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定而備存之登記冊的記錄，又或根據標準守則向本公司及聯交所發出的通知，各董事及行政總裁持有的本公司股份、相關股份及債權證（按證券及期貨條例第XV部所界定者）的權益及淡倉載列如下。

### (i) 所擁有本公司股份之長倉

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

### (ii) 所擁有相聯法團股份之長倉

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) 該等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，其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由張松橋先生全資實益擁有。

- (2) 該等273,000,000股股份由Funrise Limited持有，彼由Palin Holdings Limited作為一項家族全權信託Palin Discretionary Trust之信託人間接控制，其受益人包括張松橋先生及其家族成員。

除本文所披露者外，於二零一零年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條而備存之登記冊的記錄，或根據標準守則須向本公司及聯交所發出的通知，概無董事或行政總裁於本公司及其相聯法團擁有股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉。

## 主要股東權益

於二零一零年六月三十日，下列人士於本公司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條規定存置的登記冊或須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

### 長倉

名稱	附註	身份及 權益性質	所持股份 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	4,099,709,740	44.06



## 權益披露

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，該信託之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。

除本文所披露者外，於二零一零年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定而備存之登記冊的記錄，或向本公司及聯交所發出的通知，概無任何其他人士在本公司的股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉。

### 購股權計劃

本公司於二零零五年四月二十九日採納購股權計劃，以鼓勵僱員發揮最佳表現。於本財務回顧期間，概無發行購股權。於本回顧期間的期初及期終，均無購股權尚未行使。

### 致謝

本人謹此代表董事會對各股東的支持及各員工於期內對本集團所作之貢獻致以衷心感謝及讚許。

承董事會命  
渝港國際有限公司  
董事總經理  
袁永誠

香港，二零一零年八月三十一日

# 綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元
營業額	4	6,731	111,870
其他收入及收益	4	16,174	64,182
行政開支		(38,323)	(45,797)
其他開支	5	(34,418)	—
融資成本	6	(277)	(369)
應佔聯營公司溢利及虧損		88,806	82,517
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>38,693</b>	<b>212,403</b>
所得稅	8	(334)	(37)
<b>本公司股權持有人應佔本期間溢利</b>		<b>38,359</b>	<b>212,366</b>
<b>本公司普通股股權持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	10	0.41港仙	2.28港仙

股息詳情載於簡明綜合財務報告附註9。

# 綜合全面收入表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元
本期間溢利	38,359	212,366
其他全面收入／(虧損)		
可供出售投資公平值變動	(251,672)	785,600
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)	(1,490)	3,344
本期間其他全面收入／(虧損)	(253,162)	788,944
本公司股權持有人應佔本期間 全面收入／(虧損)總額	(214,803)	1,001,310

# 綜合財務狀況表

二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	11	78,355	77,284
投資物業		20,000	18,000
於聯營公司之權益		1,243,196	1,162,706
應收可換股票據－貸款部份		6,851	6,013
可供出售投資		672,887	926,603
其他資產		360	360
非流動資產總值		<u>2,021,649</u>	<u>2,190,966</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益表之上市股本投資		298,751	309,051
兌換認購期權衍生工具		7,023	6,720
應收貸款		—	1,000
預付款項、按金及其他應收款項		7,097	3,086
有抵押定期存款		9,379	9,341
定期存款		1,791	1,784
現金及銀行結存		35,240	130,000
流動資產總值		<u>359,281</u>	<u>460,982</u>
<b>流動負債</b>			
應付稅項		29,463	29,463
其他應付款項及應計費用		9,004	21,942
計息銀行貸款		35,000	60,000
流動負債總值		<u>73,467</u>	<u>111,405</u>
流動資產淨值		<u>285,814</u>	<u>349,577</u>
資產總值減流動負債		<u>2,307,463</u>	<u>2,540,543</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		2,357	2,023
資產淨值		<u>2,305,106</u>	<u>2,538,520</u>
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		93,053	93,053
儲備		2,212,053	2,445,467
總權益		<u>2,305,106</u>	<u>2,538,520</u>

# 綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

## 本公司股權持有人應佔

	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	可供出售 投資 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	總權益 (未審核) 千港元
於二零一零年一月一日	93,053	907,280*	760,799*	2,866*	(5,919)*	780,441*	2,538,520
本期間溢利	—	—	—	—	—	38,359	38,359
本期間其他全面虧損	—	—	—	(251,672)	(1,490)	—	(253,162)
本期間全面收入／(虧損)總額	—	—	—	(251,672)	(1,490)	38,359	(214,803)
已付股息(附註9)	—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一零年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280*</u>	<u>760,799*</u>	<u>(248,806)*</u>	<u>(7,409)*</u>	<u>800,189*</u>	<u>2,305,106</u>
於二零零九年一月一日	93,053	907,280	760,799	(419,172)	(9,668)	611,788	1,944,080
本期間溢利	—	—	—	—	—	212,366	212,366
本期間其他全面收入	—	—	—	785,600	3,344	—	788,944
本期間全面收入總額	—	—	—	785,600	3,344	212,366	1,001,310
於二零零九年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280</u>	<u>760,799</u>	<u>366,428</u>	<u>(6,324)</u>	<u>824,154</u>	<u>2,945,390</u>

\* 儲備賬戶包括綜合財務狀況表之綜合儲備2,212,053,000港元(二零零九年十二月三十一日: 2,445,467,000港元)。



## 簡明綜合現金流動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元
經營業務所得／(所用)現金流動淨額	(65,122)	156,914
投資活動所得現金流動淨額	14,240	8,781
融資活動所用現金流動淨額	(43,871)	(40,468)
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	(94,753)	125,227
期初現金及等同現金項目	131,784	89,731
期終現金及等同現金項目	37,031	214,958
現金及等同現金項目結餘分析		
現金及銀行結存	35,240	213,176
無抵押定期存款	1,791	1,782
	37,031	214,958

# 簡明綜合財務報告附註

二零一零年六月三十日

## 1. 公司資料

渝港國際有限公司是在百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所公開買賣。本集團之主要業務於簡明綜合財務報告附註3披露。

截至二零一零年六月三十日止六個月之本集團未審核簡明綜合中期財務報告乃根據二零一零年八月三十一日董事會決議案授權刊發。

## 2. 編製基準及會計政策變更

本集團之未審核簡明綜合中期財務報告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。

未審核簡明綜合中期財務報告並不包括全年財務報告中須載列的所有資料及披露，故應與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報告一併閱覽。

編製該等未審核簡明綜合中期財務報告所採納之會計政策及編製基準與編製本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年財務報告所使用者一致，並按照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」，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）編製，惟本集團於本期間首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則除外：

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
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
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—集團以現金結算股份付款之交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報告
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

## 2. 編製基準及會計政策變更 (續)

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
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
香港詮釋第4號 (於二零零九年十二月修訂)	租賃－確定香港土地租約之租賃年期

除上述外，本集團亦已採納香港會計師公會頒佈的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。

\* 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8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、香港會計準則第38號、香港會計準則第39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號之修訂本。

採納該等新詮釋及修訂對該等未審核簡明綜合中期財務報告並無任何重大財務影響及對該等未審核簡明綜合中期財務報告所應用的會計政策並無重大變更，惟下述除外：

### (a) 香港會計準則第17號修訂本：租賃－土地及樓宇租賃分類

香港會計準則第17號修訂本刪除有關土地租賃分類的特別指引，以消除與租賃分類一般指引的差異。因此，土地租賃應使用香港會計準則第17號的一般準則(即租賃是否將資產所有權附帶的絕大部份風險及回報轉讓於承租人)分類至融資或經營租賃。採納修訂本之前，預期租期屆滿時土地業權不會轉至本集團的租賃分類為經營租賃，並列作「預付土地租金」及於租賃期內攤銷。

香港會計準則第17號修訂本將根據有關修訂的生效日期及過渡條文於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。本集團已根據租約開始時已存在的資料重新評估截至二零一零年一月一日未到期的租賃土地及土地使用權的分類，並追溯確認香港租賃土地為融資租賃。根據重新評估的結果，本集團將若干租賃土地由經營租賃重新分類至融資租賃。

# 簡明綜合財務報告附註

二零一零年六月三十日

## 2. 編製基準及會計政策變更 (續)

### (a) 香港會計準則第17號修訂本：租賃－土地及樓宇租賃分類 (續)

分類為融資租賃的土地權益入賬方式如下：

- 倘物業權益持作自用，則土地權益作為物業及設備入賬，並於資產可使用期限或租期內(以較短者為準)計算可作擬定用途之土地權益的折舊。
- 倘持有物業權益以賺取租金及／或資本增值，則土地作為投資物業按公平值列賬。

因此，已重列截至二零零九年六月三十日止六個月及於二零零九年十二月三十一日的比較數目及採納該修訂的影響如下：

	二零一零年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元 (重列)
預付土地租金減少	(63,182)	(63,827)
物業及設備增加	63,182	63,827

  

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元 (重列)
預付土地租金攤銷減少	(645)	(647)
折舊增加	645	647

## 2. 編製基準及會計政策變更 (續)

### (b) 香港會計準則第27號(經修訂)：綜合及獨立財務報告

香港會計準則第27號(經修訂)要求將一間附屬公司擁有權權益的變動(並未失去控制權)作為一項股權交易入賬。因此，有關交易將不再產生商譽，亦不會產生收益或虧損。此外，該經修訂準則改變了附屬公司所產生虧損以及失去附屬公司控制權的會計處理方法。

香港會計準則第27號(經修訂)所作之變更將影響未來收購活動或失去對附屬公司的控制權及與非控股權益之交易。因採納香港會計準則第27號(經修訂)而引致的會計政策變更，只會於生效之後實施。

本集團並無於未審核簡明綜合中期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>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>3</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>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>3</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>2</sup>

1 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效



# 簡明綜合財務報告附註

二零一零年六月三十日

## 2. 編製基準及會計政策變更 (續)

此外，香港會計師公會於二零一零年五月頒佈的香港財務報告準則的改進包括對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號，香港會計準則第27號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號的修訂。除香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂本均自二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟各準則或詮釋均有各自的過渡條款。

本集團正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則初次應用的影響。迄今，本集團認為除採納香港財務報告準則第9號可能導致會計政策變更外，其他新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

## 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) 財務投資分類從事買賣及持有債務及股本證券，以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從事物業投資以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。

## 3. 經營分類資料 (續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	財務投資 (未審核) 千港元	物業及 基建投資 (未審核) 千港元	其他 (未審核) 千港元	可呈報 分類 總數 (未審核) 千港元	調整 (附註) (未審核) 千港元	綜合 (未審核) 千港元
分類收益：						
收益	6,731	70,077	—	76,808	(70,077)	6,731
其他收入及收益	13,504	171,310	2,670	187,484	(171,310)	16,174
總收入及收益	<u>20,235</u>	<u>241,387</u>	<u>2,670</u>	<u>264,292</u>	<u>(241,387)</u>	<u>22,905</u>
本期間 分類溢利／(虧損)	<u>(41,357)</u>	<u>260,125</u>	<u>(197)</u>	<u>218,571</u>	<u>(171,319)</u>	<u>47,252</u>
公司及未分配開支						<u>(8,893)</u>
本期間溢利						<u>38,359</u>

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期間綜合溢利時，該可呈報分類的全部收入及收益及本期間有關不屬於本集團的溢利已作調整。

# 簡明綜合財務報告附註

二零一零年六月三十日

## 3. 經營分類資料 (續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

	財務投資 (未審核) 千港元	物業及 基建投資 (未審核) 千港元	其他 (未審核) 千港元	可呈報 分類 總數 (未審核) 千港元	調整 (附註) (未審核) 千港元	綜合 (未審核) 千港元
分類收益：						
收益	111,870	66,331	—	178,201	(66,331)	111,870
其他收入及收益	62,865	147,723	1,317	211,905	(147,723)	64,182
總收入及收益	<u>174,735</u>	<u>214,054</u>	<u>1,317</u>	<u>390,106</u>	<u>(214,054)</u>	<u>176,052</u>
本期間 分類溢利／(虧損)	<u>140,983</u>	<u>241,701</u>	<u>(1,232)</u>	<u>381,452</u>	<u>(159,184)</u>	<u>222,268</u>
公司及未分配開支						<u>(9,902)</u>
本期間溢利						<u>212,366</u>

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期間綜合溢利時，該可呈報分類的全部收入及收益及本期間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簡明綜合財務報告附註4。

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。



## 4. 收益、其他收入及收益

收益(亦為本集團營業額)為期內出售按公平值計入損益表之上市股本投資之淨收益/(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:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元
<b>收益</b>		
出售按公平值計入損益表之 上市股本投資收益/(虧損)淨額	(842)	72,522
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	6,716	37,384
可換股票據及應收貸款之利息收入	857	1,964
	<u>6,731</u>	<u>111,870</u>
<b>其他收入及收益</b>		
租金收入總額	340	466
銀行存款利息收入	5	10
公平值收益淨額:		
按公平值計入損益表之上市股本投資	—	55,126
兌換認購期權衍生工具	303	2,529
可供出售投資股息收入	8,390	5,200
投資物業公平值收益	2,000	—
贖回一項可供出售投資之收益	4,763	—
其他	373	851
	<u>16,174</u>	<u>64,182</u>

## 5. 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元
按公平值計入損益表之上市股本投資 公平值虧損淨額	<u>34,418</u>	<u>—</u>

# 簡明綜合財務報告附註

二零一零年六月三十日

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元
銀行貸款利息	277	369

## 7. 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	
	二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元 (重列)
折舊	1,914	1,735

## 8. 所得稅

香港利得稅乃根據期內源自香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零九年：16.5%)作撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元
香港 遞延稅項開支	334	37

現時並無可能出現之重大遞延稅項負債未作撥備。

應佔聯營公司之稅項12,101,000港元(二零零九年：10,513,000港元)已計入綜合收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」內。



# 簡明綜合財務報告附註

二零一零年六月三十日

## 11. 物業及設備

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團購買物業及設備項目支出約2,985,000港元(二零零九年：2,171,000港元)。

## 12. 經營租約安排

### (a) 作為出租人

於呈報日期的最終日，本集團根據不可撤銷經營租約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：

	二零一零年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	941	594
第二至第五年(包括首尾兩年)	805	726
	<u>1,746</u>	<u>1,320</u>

### (b) 作為承租人

於呈報日期的最終日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列期間內屆滿之應付日後最低租金款項總額如下：

	二零一零年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	<u>135</u>	<u>894</u>

## 13. 承擔

除上文附註12(b)詳述的經營租約承擔外，於呈報日期的最終日，本集團購置物業及設備涉及以下承擔：

	二零一零年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但尚未撥備	—	2,277

於呈報日期的最終日，本公司概無任何重大承擔(二零零九年十二月三十一日：無)。

## 14. 關連人士交易

本集團主要管理人員之報酬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未審核) 千港元	二零零九年 (未審核) 千港元
短期僱員福利	6,680	6,135
結束僱傭後福利	30	30
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>6,710</u>	<u>6,165</u>

## 15. 中期財務報告之批准

本未審核簡明綜合中期財務報告於二零一零年八月三十一日經董事會批准。