

YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：613

中期報告 **2011**

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
簡明綜合財務報表附註	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

香港股份過戶登記分處

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」)截至二零一一年六月三十日止六個月之未審核綜合業績。

業績

截至二零一一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26,500,000港元，較去年同期減少21,800,000港元。截至二零一一年六月三十日止六個月，每股基本盈利為0.29港仙，而去年同期錄得每股基本盈利(經重列)為0.52港仙。

業務回顧

二零一一年上半年，香港經濟持續強勁增長，失業率低且消費力強，出口增長依然強勁，消費需求上升繼續帶動增長。期內，隨著中國內地訪港遊客數目持續上升，零售市場錄得可觀增長。然而，香港通脹壓力持續上升，最新公佈的消費物價指數更升至5%以上。物業價格及租金於期內拾級而上，本公司物業投資業務因而受惠，租金收入及物業資本值均有理想增長。

然而，香港金融市場於二零一一年上半年卻非常波動，股市因連串負面因素打擊嚴重。中央政府進一步推行措施以壓抑通脹，如上調利率及存款準備金率。由於緊縮貨幣政策，採購經理指數升勢停止，市場更遍佈中國經濟硬著陸的憂慮。另一方面，國際信貸評級機構進一步下調若干歐洲國家(例如希臘)的國家主權信貸評級，更令人憂慮的是歐洲國家主權債務危機的陰霾已蔓延至意大利及西班牙，觸發環球金融市場恐慌。此外，美國第二輪量化寬鬆已於六月底完結，惟沒有以新一輪量化寬鬆取代。美國經濟增長放緩而失業率於六月份更攀升至9.2%，此等均加深市場憂慮美國經濟復甦的動力消退。由於本集團財務投資與金融市場表現高度關聯，期內財務投資表現因此受到嚴重打擊。

物業投資及基建業務

物業投資業務

本集團的物業投資業務透過一間聯營公司渝太地產集團有限公司（「渝太地產」）經營，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板買賣。主要投資物業包括分別位於中區及尖沙咀核心地帶之世紀廣場及彩星中心全幢物業。

該等投資物業已於年前翻新，以優美的物業外觀迎合中環及尖沙咀的時尚生活風格，成功把握零售物業市場強勁增長的機遇，藉此以理想租金吸納優質租戶。內地訪港旅客人數不斷增加更促進零售物業市場的增長，為了把握內地遊客龐大消費的商機，多個國際品牌於香港設立或擴展旗艦店，推動租金快速上升。尤以黃金地段的辦公室或零售店舖的租務需求強勁，使本集團的物業租賃興旺，租金更具競爭力。期內，整體租金上升逾10%，平均出租率為95%。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，渝太地產投資物業的租金收入為73,100,000港元，較去年同期上升12.2%。投資物業錄得重估盈餘303,100,000港元，較去年同期上升132,200,000港元。渝太地產除稅及非控股權益後純利為363,000,000港元，較去年同期增加74,600,000港元。

基建業務

本集團基建業務包括投資隧道、運輸及物流營運，並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。港通目前持有香港西區隧道有限公司50%股權及大老山隧道有限公司39.5%股權，彼等均提供穩定的收費收入。由於二零一一年上半年本地消費強勁，西區隧道及大老山隧道每日平均車輛流量較去年同期均有適度增長，使期內的隧道業務貢獻有所增長。

財務投資

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，本地股市十分波動。這可歸因於外圍經濟的不明朗因素影響，尤其是歐洲國家主權債務危機嚴重打擊投資者信心。本集團財務投資分部業務難免會受到拖累，期內錄得上市股權投資未變現公平值虧損74,900,000港元。

管理層討論及分析

展望

展望未來，環球經濟不明朗因素於下半年依然存在，歐洲債務危機的拖延將繼續打擊市場信心。另外，美國消費者信心疲弱及失業率高企將阻礙其經濟復甦。而八月初一間國際信貸評級機構將美國的AAA評級下調，更觸發環球金融市場震盪及大幅調整。因此，預期金融市場於下半年仍較波動，而本集團的財務投資表現難免受到影響。本集團將盡力謹慎地管理投資組合，包括維持多元化的投資組合。

另一方面，渝太地產的投資物業已於去年完成翻新，並成功吸引優質租戶，租金收入錄得令人滿意的增長。本集團認為物業投資業務的租金收入穩步上揚，加上基建業務穩定的收費收入，將可繼續鞏固本集團的經營溢利。

香港經濟容易受到外圍經濟影響，故本集團對香港經濟保持謹慎態度。本集團將審慎管理財務狀況，盡力保持穩健的財務及管理能力，以迎接即將來臨的機遇或挑戰。

財務回顧

全面收入

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得全面收入總額約101,500,000港元，而去年同期則錄得全面虧損總額204,800,000港元，主要是由於本集團期內可供出售投資錄得公平值收益76,300,000港元，而去年同期可供出售投資公平值虧損為251,700,000港元。

資產淨值

於二零一一年六月三十日，本集團的未審核綜合資產淨值為2,567,800,000港元，而每股未審核綜合資產淨值為0.276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

於二零一一年六月三十日，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303,500,000港元。本集團流動比率保持2.7倍，而流動資產淨值為205,400,000港元。本集團以港元計值的短期銀行貸款為85,000,000港元，而尚未動用的短期銀行信貸額約為177,000,000港元。

經考慮本集團現有的資金來源(包括內部資源及銀行承諾信貸)，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2.7%。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

本集團於二零一一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，惟僅約佔本集團資產淨值3.9%，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

於二零一一年六月三十日，本集團將賬面值合共約68,100,000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表附註3。除本報表所披露外，有關業務之市況並無重大變動，亦無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。

於二零一一年六月三十日，本集團持有渝太地產重大股本權益，所攤佔賬面值為1,535,200,000港元。期內，渝太地產股權持有人應佔溢利為363,000,000港元，而本集團應佔其溢利為123,900,000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。於二零一一年六月三十日，本集團所持中渝置地權益之賬面值按公平值742,400,000港元呈列，期內公平值增加76,300,000港元。此公平值收益金額已於綜合全面收入表內確認為其他全面收入，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10,200,000港元。

除上文所披露者外，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。於中期報告日期，董事會並無批准其他重大投資或購入資本資產的計劃。

二零一零年十二月三十一日後的變動

本集團的財務狀況或二零一零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

於二零一一年六月三十日，本集團共聘用44名僱員，其相關薪酬成本總額為14,300,000港元（二零一零年：15,200,000港元）。

本集團薪酬政策建基於按員工表現提供具市場競爭待遇，以達至本集團的目標及目的，並提供多方面福利，包括購股權計劃、醫療保障、強積金及培訓資助。此外，職員協會更於期內安排若干社交及娛樂活動。

本集團的僱傭及薪酬政策與二零一零年年報所載並無重大變更。

企業管治

本公司致力達致及維持高標準的企業管治。於截至二零一一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二零一一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》。

董事資料更新

經本公司具體查詢及緊隨董事確認後，自上年度本公司年報刊發至今，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

本公司審核委員會已審閱二零一一年中期報告。此外，彼亦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，包括審閱未審核中期簡明綜合財務報表。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：無）。

購買、出售或贖回本公司股份

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上市證券。

權益披露

董事及主要行政人員的權益

於二零一一年六月三十日，根據《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第352條規定而備存之登記冊記錄，又或根據《標準守則》向本公司及聯交所發出之通知，各董事及主要行政人員持有的本公司股份、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) 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) 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，於二零一一年六月三十日，董事或主要行政人員概無於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條登記於登記冊內或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的其他權益或淡倉。

主要股東權益

於二零一一年六月三十日，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，其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，於二零一一年六月三十日，本公司概無獲知會任何其他須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條所存置登記冊記錄的股份或相關股份權益或淡倉。

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。期內概無發行購股權，而於本回顧期間的期初及期末亦無購股權尚未行使。

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，二零一一年八月二十六日

綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 千港元 (重列)
收益	4	2,464	6,731
其他收入及收益	4	14,879	16,174
行政開支		(36,744)	(38,323)
其他開支	5	(77,410)	(34,418)
融資成本	6	(573)	(277)
應佔聯營公司溢利及虧損		123,931	98,445
除稅前溢利	7	26,547	48,332
所得稅	8	(13)	(4)
本公司股權持有人應佔本期間溢利		<u>26,534</u>	<u>48,328</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄		<u>0.29港仙</u>	<u>0.52港仙</u>

股息詳情載於簡明綜合財務報表附註9。

綜合全面收入表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 千港元 (重列)
本期間溢利	26,534	48,328
其他全面收入／(虧損)		
可供出售投資公平值變動	76,272	(251,672)
應佔聯營公司其他全面虧損	(1,293)	(1,490)
本期間其他全面收入／(虧損)	74,979	(253,162)
本公司股權持有人應佔本期間 全面收入／(虧損)總額	101,513	(204,834)

綜合財務狀況表

二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (重列) 千港元	二零一零年 一月一日 (重列) 千港元
非流動資產				
物業及設備	11	52,158	53,500	77,284
投資物業		26,000	23,000	18,000
於聯營公司之投資		1,535,219	1,420,772	1,212,348
應收可換股票據－貸款部份		—	—	6,013
應收貸款		4,000	3,000	—
可供出售投資		744,773	668,500	926,603
其他資產		360	360	360
非流動資產總值		<u>2,362,510</u>	<u>2,169,132</u>	<u>2,240,608</u>
流動資產				
按公平值計入損益表之上市股本投資		280,877	326,786	309,051
應收可換股票據－貸款部份		8,982	21,234	—
兌換認購期權衍生工具		944	3,858	6,720
應收貸款		1,000	—	1,000
預付款項、按金及其他應收款項		2,008	3,626	3,086
有抵押定期存款		9,407	9,384	9,341
定期存款		1,796	34,924	1,784
現金及銀行結存		20,811	8,131	130,000
流動資產總值		<u>325,825</u>	<u>407,943</u>	<u>460,982</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用		5,966	22,621	21,942
計息銀行貸款		85,000	40,000	60,000
應付稅項		29,463	29,463	29,463
流動負債總值		<u>120,429</u>	<u>92,084</u>	<u>111,405</u>
流動資產淨值		<u>205,396</u>	<u>315,859</u>	<u>349,577</u>
資產總值減流動負債		<u>2,567,906</u>	<u>2,484,991</u>	<u>2,590,185</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		156	143	142
資產淨值		<u>2,567,750</u>	<u>2,484,848</u>	<u>2,590,043</u>
權益				
本公司股權持有人應佔權益				
已發行股本		93,053	93,053	93,053
儲備		2,474,697	2,391,795	2,496,990
總權益		<u>2,567,750</u>	<u>2,484,848</u>	<u>2,590,043</u>

綜合權益變動表

截至二零一一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
於二零一一年一月一日							
過往呈報	93,053	907,280	760,799	(248,825)	2,161	897,360	2,411,828
提早採納香港會計準則第12號修訂本 的影響(附註2(a))	—	—	—	—	—	73,020	73,020
經重列	93,053	907,280*	760,799*	(248,825)*	2,161*	970,380*	2,484,848
本期間溢利	—	—	—	—	—	26,534	26,534
本期間其他全面收入/(虧損)：							
可供出售投資公平值變動	—	—	—	76,272	—	—	76,272
應佔聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	(1,293)	—	(1,293)
本期間全面收入/(虧損)總額	—	—	—	76,272	(1,293)	26,534	101,513
已付二零一零年末期股息(附註9)	—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一一年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280*</u>	<u>760,799*</u>	<u>(172,553)*</u>	<u>868*</u>	<u>978,303*</u>	<u>2,567,750</u>
於二零一零年一月一日							
過往呈報	93,053	907,280	760,799	2,866	(5,919)	780,441	2,538,520
提早採納香港會計準則第12號修訂本 的影響(附註2(a))	—	—	—	—	—	51,523	51,523
經重列	93,053	907,280	760,799	2,866	(5,919)	831,964	2,590,043
本期間溢利	—	—	—	—	—	48,328	48,328
本期間其他全面虧損：							
可供出售投資公平值變動	—	—	—	(251,672)	—	—	(251,672)
應佔聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	(1,490)	—	(1,490)
本期間全面收入/(虧損)總額	—	—	—	(251,672)	(1,490)	48,328	(204,834)
已付二零零九年末期股息(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>861,681</u>	<u>2,366,598</u>

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之2,474,697,000港元(二零一零年十二月三十一日(重列))：2,391,795,000港元)綜合儲備。

簡明綜合現金流動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 千港元
經營業務所用現金流動淨額	(65,485)	(65,122)
投資活動所得現金流動淨額	19,192	14,240
融資活動所得／(所用)現金流動淨額	25,845	(43,871)
現金及等同現金項目減少淨額	(20,448)	(94,753)
期初現金及等同現金項目	43,055	131,784
期終現金及等同現金項目	22,607	37,031
現金及等同現金項目結餘分析		
現金及銀行結存	20,811	35,240
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	1,796	1,791
	22,607	37,031

簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

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附註3披露。

截至二零一一年六月三十日止六個月之本集團未審核中期簡明綜合財務報表乃根據二零一一年八月二十六日董事會決議案授權刊發。

2. 編製基準及會計政策變更

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

未審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年財務報表中須載列的所有資料及披露，故應與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱覽。

編製該等未審核中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策及編製基準與編製本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年財務報表所使用者一致，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）、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製，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 – 對首次採納者按照香港財務報告準則第7號披露比較數字之有限度豁免
香港會計準則第12號修訂本	香港會計準則第12號之修訂：所得稅 – 遞延稅項：撥回相關資產（提早採納）
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露

2. 編製基準及會計政策變更 (續)

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
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：最低資金規定之預付款
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

除上述者外，本集團亦採納香港會計師公會頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進*，當中載列對若干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。

* 二零一零年香港財務報告準則之改進包括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號之修訂。

除下文進一步解釋的香港會計準則第12號修訂本及包含於二零一零年香港財務報告準則之改進內之香港會計準則第34號之修訂的影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等未審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 提早採納香港會計準則第12號之修訂 所得稅－遞延稅項：撥回相關資產

香港會計準則第12號修訂本引進一項可推翻之假定，以香港會計準則第40號投資物業所載的公平值模式計量的投資物業遞延稅項須按照其賬面值可通過銷售收回之基準釐定。儘管該等修訂本將於二零一二年一月一日或之後開始之年度生效，本集團及其聯營公司已決定於該等未審核中期簡明綜合財務報表提早採納該等修訂。

簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

2. 編製基準及會計政策變更 (續)

(a) 提早採納香港會計準則第12號之修訂所得稅－遞延稅項：撥回相關資產 (續)

鑑於香港會計準則第12號修訂本所產生會計政策上之變動，引致本集團及其聯營公司現對其投資物業公平值變動所產生之任何遞延稅項負債，須根據透過銷售予以收回資產按稅率而計量，而非像採納該修訂之前般透過應用使用計量。該會計政策之變動已被追溯應用及提早採納上述修訂本對本集團之影響概述如下：

	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 千港元
截至六月三十日止六個月之綜合收益表		
應佔聯營公司溢利及虧損之增加	17,058	9,639
所得稅之減少	495	330
	<hr/>	<hr/>
本公司股權持有人應佔本期間溢利之增加	17,553	9,969
	<hr/>	<hr/>
本公司普通股股權持有人應佔 每股基本及攤薄盈利之增加	0.19港仙	0.11港仙
	<hr/>	<hr/>

	二零一一年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (未審核) 千港元	二零一零年 一月一日 (未審核) 千港元
於呈報期結算日之綜合財務狀況表			
於聯營公司之投資增加	87,372	70,314	49,642
遞延稅項負債之減少	3,201	2,706	1,881
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
保留溢利之增加	90,573	73,020	51,523
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

由於追溯應用該等修訂，導致綜合財務狀況表中項目須重列，故於二零一零年一月一日之綜合財務狀況表以及受該等修訂影響之相關附註均呈列於該等未審核中期簡明綜合財務報表內。

2. 編製基準及會計政策變更 (續)

(b) 香港會計準則第34號之修訂中期財務報告

香港會計準則第34號之修訂要求於未審核中期簡明綜合財務報表內就公平值及金融資產之分類變動以及或然資產及負債之變動作出額外披露。個別披露規定已載於附註15。

除上文解釋的香港會計準則第12號修訂本*所得稅－遞延稅項：撥回相關資產*外，本集團並無於該等未審核中期簡明綜合財務報表提早採納任何已頒佈而尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。然而，本集團正評估其他已頒佈而尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則初次應用的影響。迄今，本集團認為採納該等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，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，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。

本公司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。按可呈報分類溢利或虧損作出評估之分類業務表現（惟若干方面有別於未審核中期簡明綜合財務報表的經營溢利或虧損）已詳述於下表。

簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

3. 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：

截至二零一一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	2,464	77,299	—	79,763	(77,299)	2,464
其他收入及收益	10,416	304,153	4,463	319,032	(304,153)	14,879
總收入及收益	<u>12,880</u>	<u>381,452</u>	<u>4,463</u>	<u>398,795</u>	<u>(381,452)</u>	<u>17,343</u>
本期間分類						
溢利／(虧損)	<u>(91,968)</u>	<u>363,008</u>	<u>1,944</u>	<u>272,984</u>	<u>(239,077)</u>	<u>33,907</u>
公司及未分配						
開支淨額						<u>(7,373)</u>
本期間溢利						<u>26,534</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。

簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

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 (重列)	其他 (未審核) 千港元 (重列)	可呈報 分類 總數 (未審核) 千港元 (重列)	調整 (附註) (未審核) 千港元 (重列)	綜合 (未審核) 千港元 (重列)
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>288,360</u>	<u>133</u>	<u>247,136</u>	<u>(189,915)</u>	<u>57,221</u>
公司及未分配						
開支淨額						<u>(8,893)</u>
本期間溢利						<u><u>48,328</u></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。

簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

4. 收益、其他收入及收益

收益(亦為本集團之營業額)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	
	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 千港元
收益		
出售按公平值計入損益表之		
上市股本投資收益/(虧損)淨額	563	(842)
按公平值計入損益表之		
上市股本投資股息收入	279	6,716
可換股票據及應收貸款之利息收入	1,622	857
	<u>2,464</u>	<u>6,731</u>
其他收入及收益		
租金收入總額	451	340
銀行存款利息收入	22	5
兌換認購期權衍生工具公平值收益	—	303
可供出售投資股息收入	10,377	8,390
投資物業公平值收益	3,000	2,000
提早贖回一項可供出售投資之收益	—	4,763
出售一項物業及設備項目之收益	25	—
其他	1,004	373
	<u>14,879</u>	<u>16,174</u>

5. 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 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	74,943	34,418
兌換認購期權衍生工具	2,467	—
	<u>77,410</u>	<u>34,418</u>

簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 千港元
銀行貸款利息	<u>573</u>	<u>277</u>

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	
	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 千港元
折舊	<u>1,363</u>	<u>1,914</u>

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% (二零一零年：16.5%) 作撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 千港元 (重列)
香港 遞延稅項開支	<u>13</u>	<u>4</u>

現時並無潛在重大遞延稅項負債未作撥備。

應佔聯營公司稅項3,031,000港元(二零一零年(重列)：2,461,000港元)已計入綜合收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

11. 物業及設備

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團購買物業及設備項目支出為21,000港元(二零一零年：2,985,000港元)。

12. 經營租約安排

(a) 作為出租人

於呈報期結算日，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：

	二零一一年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	752	903
第二至第五年(包括首尾兩年)	53	373
	<u>805</u>	<u>1,276</u>

(b) 作為承租人

於呈報期結算日，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：

	二零一一年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	902	1,114
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,014	1,483
	<u>1,916</u>	<u>2,597</u>

簡明綜合財務報表附註

二零一一年六月三十日

13. 承擔

於呈報期結算日，本集團及本公司概無任何重大承擔(二零一零年十二月三十一日：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	
	二零一一年 (未審核) 千港元	二零一零年 (未審核) 千港元
短期僱員福利	7,180	6,680
結束僱傭後福利	30	30
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>7,210</u>	<u>6,710</u>

15. 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

15. 公平值層級 (續)

按公平值計量的資產 本集團

二零一一年六月三十日

	第一層級 (未審核) 千港元	第二層級 (未審核) 千港元	第三層級 (未審核) 千港元	總計 (未審核) 千港元
一項可供出售股本投資	742,380	—	—	742,380
按公平值計入損益表				
之上市股本投資	280,877	—	—	280,877
兌換認購期權衍生工具	—	944	—	944
	<u>1,023,257</u>	<u>944</u>	<u>—</u>	<u>1,024,201</u>

二零一零年十二月三十一日

	第一層級 (經審核) 千港元	第二層級 (經審核) 千港元	第三層級 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
一項可供出售股本投資	666,108	—	—	666,108
按公平值計入損益表				
之上市股本投資	326,786	—	—	326,786
兌換認購期權衍生工具	—	3,858	—	3,858
	<u>992,894</u>	<u>3,858</u>	<u>—</u>	<u>996,752</u>

截至二零一一年六月三十日止六個月，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。

16. 比較金額

誠如附註2所闡釋，由於在本期間提早採納香港會計準則第12號修訂本，財務報表中若干項目及結餘的會計處理及呈列已作修訂，以符合新規定。因此，若干比較金額已重列以符合本期間之呈列及會計處理，亦已呈列於二零一零年一月一日的第三項綜合財務狀況表。

17. 中期財務報表之批准

未審核中期簡明綜合財務報表已於二零一一年八月二十六日經董事會批准。