

YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：613

2011
年報

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書及管理層討論與分析	3
企業管治報告	8
董事會報告	18
董事簡介	26
獨立核數師報告	28
綜合收益表	30
綜合全面收入表	31
綜合財務狀況表	32
綜合權益變動表	34
綜合現金流動表	36
財務狀況表	38
財務報表附註	39
五年財務概要	90

公司資料

(於二零一二年三月二十八日)

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
梁宇銘先生
吳國富先生

委員會

審核委員會

陸宇經先生 (主席)
李嘉士先生
梁宇銘先生
吳國富先生

薪酬委員會

張松橋先生 (主席)
梁宇銘先生
吳國富先生

授權代表

張松橋先生
袁永誠先生

公司秘書

Mr. 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

主席報告書及管理層討論與分析

各位股東：

本人代表渝港國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事」,「董事會」),欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。

業績

本集團呈報,截至二零一一年十二月三十一日止年度,股東應佔經審核綜合虧損淨額670,400,000港元(二零一零年經重列:純利157,000,000港元)。年內每股基本虧損為7.2港仙(二零一零年經重列:每股基本盈利1.69港仙)。

業務回顧

二零一一年,環球經濟增長不斷受到歐洲主權債務危機及中國貨幣緊縮政策等多項不確定因素損害,主要經濟體表現尤其疲弱。由於歐洲債務危機加深,歐美市場需求減弱。於二零一一年第四季度,新興市場(包括中國及香港)出口亦已放緩。此外,二零一一年第三季度,歐洲主權債務危機惡化,導致國際金融市場顯著波動。投資者信心受挫,更有跡象顯示資金流出香港,本地股票市場因此出現大幅震盪。下半年,市場在恐慌氣氛下恆生指數更跌至約16,100點。香港金融市場於二零一一年異常波濤洶湧,股票市場大幅波動,對本集團業績產生顯著負面影響。因此,本集團之長期及短期金融資產均於年內錄得重大未變現公平值虧損。

物業投資及基建業務

物業投資業務

本集團大多數的物業投資業務是透過所持重大權益之聯營公司渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)(一間公眾上市公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板買賣)經營。渝太地產的主要投資物業包括分別位於中環及尖沙咀核心地帶的世紀廣場及彩星中心。

年內,儘管環球經濟不確定因素對市場情緒造成重壓,香港的商業租賃仍顯著增長,對位於優越地區的辦公室或零售空間的需求尤其強勁。這主要是由於內地遊客訪港人數持續增加,以及其慣常的奢侈消費,因此吸引眾多國際知名奢侈品牌於香港建立或擴大旗艦店或辦事處,故大幅推高市場租金。由於渝太地產於年前已翻新投資物業,以優美的外觀迎合時尚生活風格,故渝太地產於年內能成功吸引更多優質租戶,且租金理想。

年內,渝太地產的投資物業錄得總租金收入149,900,000港元,較去年同期增加9.9%。此乃由於投資物業於續訂或新訂租約時均可提升租金。渝太地產的投資物業由獨立專業估值師重估,於二零一一年十二月三十一日之公平值錄得收益301,100,000港元(二零一零年:367,700,000港元)。渝太地產年內除稅及扣除非控制權益後純利為430,800,000港元,較去年同期減少29.0%。

主席報告書及管理層討論與分析

基建業務

本集團基建業務包括投資隧道、運輸及物流業務，均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%權益及大老山隧道有限公司39.5%權益，該等公司均可持續不斷地產生穩定的通行費收入。

雖然香港經濟增長自下半年開始受著歐洲主權債務危機影響，但本地整體消費仍保持強勁。隨著勞動力市場改善及收入上升，消費已成為年內香港經濟增長的主要動力。因此，各隧道的每日平均通車量於年內繼續增長，隧道業務的通行費收益亦穩步增加，為港通的經營溢利及現金流量提供了強力的支持。

年內，港通錄得除稅及扣除非控制權益後純利238,500,000港元，較去年同期減少33.5%，主要是由於年內港通的財務投資錄得未變現公平值虧損，抵銷隧道業務的理想表現。

財務投資

於下半年期間，歐洲主權債務危機進一步向歐元區核心國家蔓延。本地股票市場大受震盪，並反覆劇烈波動，投資者信心嚴重受到損害。

儘管本集團已採取措施，謹慎地分散證券投資組合，本集團財務投資於年內仍無可避免地受到影響，並錄得重大未變現虧損，其中包括短期證券投資重估未變現公平值虧損169,600,000港元及長期可供出售投資按香港現行會計及報告準則需作未變現耗蝕548,800,000港元。

展望

由於市場前景受著歐洲主權債務危機及中國經濟增長放緩影響，二零一二年環球經濟將面對著極大不明朗。隨著眾多歐洲國家採取嚴格緊縮措施，歐元區經濟無疑將步入衰退。歐元區經濟衰退的幅度及深度，將最終取決於歐盟危機解決的進展，國際經合組織因此已下調環球經濟增長預測。此外，美國的經濟復甦亦很脆弱，即使美國聯儲局推出量化寬鬆政策，以提供充裕的流動資金及延長超低利率期，美國經濟復甦仍是漫長之路，將不利於中國大陸及香港的出口業及經濟增長。

於二零一二年，中國經濟將面對著放緩的風險，或更差甚至硬著陸。雖然消費保持穩定，但出口及投資正在放緩，已顯示經濟放緩風險已增加。然而，有跡象表明，二零一二年通貨膨脹將進一步下降，預期中國有足夠空間調整政策，例如降低存款準備金率以刺激經濟增長。穩定經濟增長預期為二零一二年中央政府的其中一個主要焦點，因此，中國大陸也許會實施更多積極的財政政策及穩健的貨幣政策。

主席報告書及管理層討論與分析

在疲弱環球經濟環境之中，外向型的香港經濟於二零一二年將面對更多挑戰與不確定因素，例如歐洲主權債務危機的持續、希臘債務違約導致歐元區解體的潛在風險及中東地緣政治危機。因環球經濟將維持疲弱，香港外部需求將進一步下降，股市也許會隨著環球金融市場不確定因素增加而更為波動。本集團對二零一二年經營業績持謹慎態度，因其表現會跟金融市場表現一起波動，不論方向及幅度。

財務回顧

收益

本集團於年內錄得負收益26,500,000港元，主要是由於年內出售上市證券投資產生虧損29,600,000港元。

資產淨值

於二零一一年十二月三十一日，本集團綜合資產淨值為2,028,500,000港元，減少456,400,000港元或18.4%。於二零一一年十二月三十一日，本集團每股綜合資產淨值為0.218港元，資產總值及負債總額分別為2,194,400,000港元及165,900,000港元。

股本結構

本集團資本開支及投資主要以手頭現金、內部現金及銀行借貸支付。

本集團採用審慎的財務政策管理現金及財務。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。

流動資金及資金來源

於二零一一年十二月三十一日，本集團現金及等同現金項目為12,000,000港元，現金及上市股本投資合共173,900,000港元。由於上市股本投資大幅減值，本集團流動比率降至1.2倍。

於二零一一年十二月三十一日，本集團以港元計值的短期循環銀行貸款為115,000,000港元，未動用的短期銀行信貸額約為147,000,000港元。

負債比率

於二零一一年十二月三十一日，本集團負債比率(以淨負債除以股東應佔權益計算)為6.1%。淨負債為計息銀行貸款及其他應付款項及應計費用，並扣除現金及等同現金項目。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

主席報告書及管理層討論與分析

匯率波動風險及相關對沖

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2.9%)以外幣結算。因此，本集團的匯率波動風險甚低，並無任何相關對沖工具。

集團資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值合共約69,200,000港元的租賃及投資物業，以及定期存款約9,400,000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

本集團繼續持有兩項重大長期投資，分別為投資於聯營公司渝太地產，以及可供出售投資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)。

於二零一一年十二月三十一日，中渝置地的公平值為366,100,000港元(二零一零年：666,100,000港元)，年內公平值之虧損為300,000,000港元。由於中渝置地股價大幅及持續下跌，該公平值虧損連同上年度累計虧損248,800,000港元已重新分類至綜合收益表列作耗蝕虧損。該耗蝕虧損視作為一項特殊項目，對本集團現金流量並無影響。年內，本集團自中渝置地收取股息收入10,200,000港元(二零一零年：7,600,000港元)。

於二零一一年十二月三十一日，渝太地產的賬面值為1,543,500,000港元。年內，渝太地產除稅及扣除非控制權益後純利為430,800,000港元(二零一零年經重列：606,800,000港元)，本集團所攤佔溢利為147,100,000港元(二零一零年經重列：207,200,000港元)。

除上文所披露者外，年內並無持有重大投資，亦無重大收購或出售附屬公司。於本公佈刊發日期，並無重大投資或購入重大資本資產的相關計劃。

分類資料意見

本集團分類業務於回顧年度無重大改變。本集團分類業務的近期發展及展望已載於管理層討論與分析的業務回顧。有關分類業務資料及經營業績載於本年報財務報表附註4。

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

主席報告書及管理層討論與分析

其他資料

人力資源實務

於二零一一年十二月三十一日，本集團共僱用44名員工。

本集團薪酬政策乃根據業務需要及行業實務情況確保公平及具競爭性的待遇。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理人員及員工以促使其發揮最佳表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將考慮例如通脹、經濟狀況及同類公司支付的薪金而釐定。此外，以表現為基準的評核(例如個人潛質及其對本集團作出的貢獻、承諾付出的時間及所承擔的職責等)均會考慮。

本集團亦提供其他員工福利，例如強積金、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

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司及其附屬公司並無購買、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管理層及全體員工於年內作出的努力及貢獻致以誠摯謝意及讚許。

主席
張松橋

香港，二零一二年三月二十八日

企業管治報告

各位股東：

本人代表渝港國際有限公司(「本公司」)董事會(「董事」，「董事會」)，欣然呈列企業管治報告，載述本公司二零一一年財政年度之企業管治常規。

企業管治常規

董事會致力於不斷提高企業管治常規的效能及效率。董事會明白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，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「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(「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的標準守則(「標準守則」)以及其不時的修訂作為董事進行證券交易的行為守則。本公司採用多種通訊渠道及時通知董事有關聯交所公佈《標準守則》之任何更改，並提醒董事相應貫徹遵守《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年度均已一直遵守《標準守則》所載之標準。

本公司亦已採納條款不遜於《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. 董事會成員

本公司由有效率的董事會領導，其共同負責推動本公司成功，以及充分平衡股東與利益相關者的長期利益。

董事會目前包括十名董事，其中五名為執行董事，兩名為非執行董事，而三名為獨立非執行董事。而執行董事與非執行董事間之均衡組合可確保董事會擁有穩固獨立成分，可帶來充分制衡力，保障股東及本公司之整體利益。全體董事均具備本公司業務所需之恰當技能與經驗。彼等於會計、法律及商業管理方面均經驗豐富，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。

執行董事張慶新先生為主席張松橋先生之父親。

企業管治報告

董事名單及其履歷詳情(包括與董事會成員、高級管理人員及主要股東之間的關係)載於年報之「董事簡介」一節。

下圖列示目前董事會組成，包括董事會轄下的委員會：



企業管治報告

B. 主席與董事總經理

主席及董事總經理的職位分別由張松橋先生及袁永誠先生擔任及執行，彼等職責皆清晰確定及分離。

張松橋先生於一九九三年獲委任為董事會主席，領導及監督董事會運作。彼主要負責確立本公司業務發展計劃與制定本公司整體策略、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完備、可靠及充分的資料。

袁永誠先生於二零零五年獲委任為本公司董事總經理，負責《上市規則》附錄十四所述之行政總裁職務。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設立並維持本集團適當的內部監控系統。

C. 獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

根據《上市規則》第3.10條，陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生獲委任為本公司獨立非執行董事，其中至少一人擁有適當的會計或財務管理相關之專業資格。

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獨立人士。

D. 董事責任

每名董事須不時了解其作為本公司董事的職責，以及本公司的經營方式、業務活動及發展。合資格專業人士會於董事會會議上提供監管變更的內部簡介。

每名新委任的董事均會在首次接受委任時獲得一份全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後如有需要，亦會獲提供詳細簡介及專業發展，以確保各董事適當了解本公司的運作及業務，以及充分明白其按照法規及普通法、《上市規則》及一切其他相關法規與管治所須承擔之責任。

非執行董事的職責範圍已包括《上市規則》之《守則條文》第A.5.2(a)至(d)條指明的職能。

每名董事均知悉其有責任付出足夠時間及精力以處理本公司的事務，否則不應接受委任。每名董事出席董事會及委員會會議之出席率均令人滿意。

企業管治報告

E. 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。

於二零一一年度，董事會已舉行四次定期董事會會議，各董事之出席記錄如下：

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

F. 提供及使用資料

董事會有效地運作，董事亦獲提供適當及充分的適時資料，以使其作出知情決定並可履行本公司董事的職責及責任。

此外，董事會會議通知連同建議議程會於各董事會會議至少十四天前寄發予全體董事，而董事亦可將有關事宜納入議程內。會於董事會會議至少三日前向董事提供會議議程及相關董事會文件。

董事會會議／董事委員會會議紀錄包括董事會所審議之事宜及所達致決定之詳情，包括董事提出的一切問題或表達的不同觀點，經各董事傳閱評論後由公司秘書保存，並可供董事查閱。

全體董事均可獲得公司秘書的意見及服務，以確保遵守必要董事會程序及所有適用規則及法規。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。

本公司已為董事購買適當保險，保障彼等之法律訴訟。

若有主要股東或董事在董事會將審議的事項中有董事會認為重大的利益衝突，則有關事項不會以傳閱文件方式處理，亦不會交由轄下委員會處理（根據董事會會議上通過的決議而特別就此事項而成立的適當董事委員會除外），而將會就該事項召開董事會會議。在該項交易中獨立非執行董事（及其聯繫人）均無重大利益者方可出席有關董事會會議。

企業管治報告

G. 董事之委任、重選及罷免

本公司採納一套正式、深思熟慮及具透明度之新董事委任程序，並設定有秩序的董事接任計劃。根據本公司的公司細則（「公司細則」），所有獲委任的非執行董事之特定任期不超過三年，至委任當年起第三個年度之本公司股東週年大會結束為止。所有因填補臨時空缺而獲委任之董事須於獲委任後之首次股東大會上接受股東選舉。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，而當時三分之一的董事（倘數目並非三之倍數，則最接近但不少於三分之一的數目）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。

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本公司股東重選。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。其後將舉行董事會會議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

本公司採納正規而具透明度的程序，以制訂有關執行董事酬金的政策及釐定各董事的薪酬待遇。

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《上市規則》之《守則條文》第B.1.3條所載的特定職責，並於必要時適當修改。該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，其他成員包括梁宇銘先生及吳國富先生，彼等均為本公司獨立非執行董事。

薪酬委員會可向董事總經理諮詢有關其他執行董事薪酬的建議，並可於認為必要時獲取專業意見。薪酬委員會負責檢討本公司薪酬政策並向董事會作出建議，以及檢討本公司執行董事、非執行董事及高級管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會獲提供充足資源以履行職責。

本公司之薪酬政策乃基於業務需要及行業情況，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，促使彼等發揮最佳表現，以及吸引、挽留及激勵最佳員工。薪酬將按市場及經濟狀況、通脹、集團內其他職位的僱用條件及同類公司支付的薪酬而釐定。此外，亦會考慮個人潛能及其對本集團之貢獻、付出時間及所承擔之職責等與表現有關的評估。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

薪酬委員會於二零一一年財政年度舉行一次會議，以檢討本公司薪酬政策及考慮二零一二年度薪酬評核，委員會成員出席會議情況如下：

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

問責及核數

A. 董事對財務報告的責任

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及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《上市規則》所規定的其他財務披露資料、向監管機構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相關會計準則編製各財政期間的賬目及財務報表，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，作出一切合理及必要查詢後，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28至29頁所載獨立核數師報告確認本身的申報責任。

企業管治報告

C. 內部監控

董事會確認負責建立、維持及運行健全有效之內部監控系統，以保障股東投資及本公司資產。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之達成造成不利阻礙之風險，雖無法提供十足保證，惟仍能就營運系統故障、重大錯誤、損失或欺詐為本公司提供合理保障。

董事會已就本集團內部監控系統是否有效進行年度審核，並由審核委員會覆審，範圍涉及財務、營運、合規控制及風險管理功能等所有重大監控。年度審核尤其已考慮資源、會計人員的資格及經驗與培訓課程是否充足，以及財務匯報職能及預算是否有效。

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，足以妥善保障股東利益及本公司資產。就董事會所知，並無任何可疑欺詐、重大錯誤、誤報及違規現象，亦無違反相關法律、規則及法規之情況。

D. 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《上市規則》之《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、梁宇銘先生及吳國富先生，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。

審核委員會獲提供充足資源以履行職責。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，以及截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月之財務報表，並就本公司之審核、內部監控及財務報告事宜進行討論。

二零一一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訂或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. 就續聘本公司外聘核數師，以及彼等酬金及委聘條款向董事會作出建議；及
5. 檢討及監察核數師是否獨立客觀以及審核程序的成效。

企業管治報告

審核委員會自成立以來均定期舉行會議，二零一一年已舉行三次會議。審核委員會的完整會議紀錄由公司秘書保存。審核委員會會議紀錄之初稿及定稿均於合理時間內送交全體委員，供彼等提出意見及記錄。成員出席二零一一年之審核委員會會議的詳情如下：

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%
梁宇銘先生	3/3	100%
吳國富先生	3/3	100%

E. 核數師之酬金

於回顧年度，已付或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	已付或應付費用 (港元)
審核費用	1,228,000
非審核費用(附註)	338,300
總額：	<u>1,566,300</u>

附註：非審核費用包括中期業績諮詢費216,000港元及稅務合規服務費用122,300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、合規及風險管理職能)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。

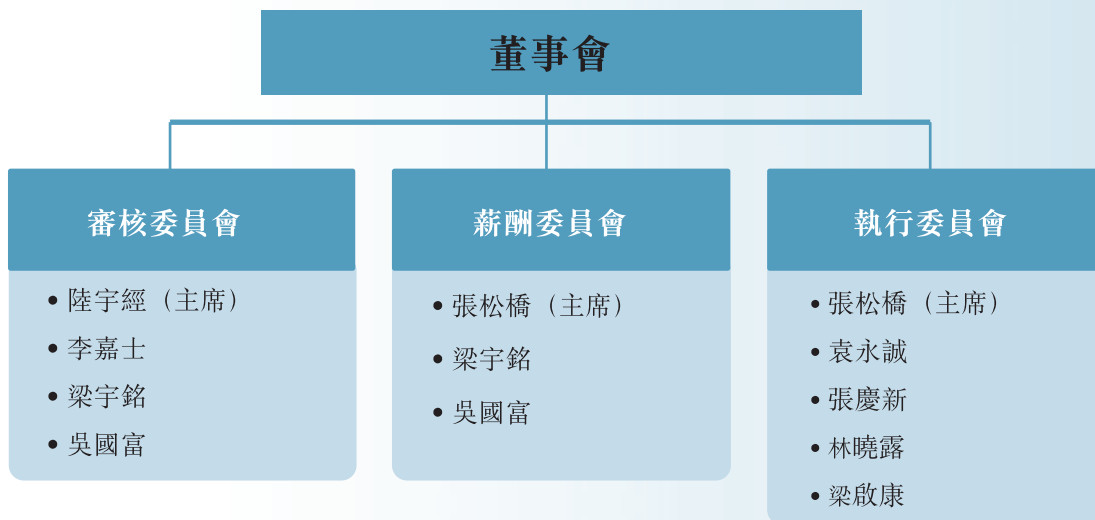
授予管理層的權力均有明確指引，尤其列明某些情況管理層須向董事會匯報以及在代表本公司作出決定或訂立任何承諾前須獲董事會預先批准。此外，董事會定期進行檢討，確保所指派的任務獲妥善執行。

企業管治報告

B. 董事會轄下的委員會

董事會轄下已設立三個委員會以處理事務，並已訂立書面的特定職權範圍，清楚列載各委員會的權力及職責。除非受法律及法規限制，否則委員會須定期向董事會匯報彼等的決定或建議。

下圖列示目前董事會轄下的委員會：



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年報第12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年報第14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。

企業管治報告

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。

於二零一一年五月十七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。二零一一年股東週年大會的通告已於二零一一年四月十二日寄發予股東。根據《守則條文》第E.1.3條，二零一二年股東週年大會通告將於二零一二年四月十七日（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。

自二零零五年四月二十九日以來於股東週年大會採用投票表決方式通過全部決議案。投票表決程序詳情於會上清晰闡述。

代表董事會

董事總經理
袁永誠

香港，二零一二年三月二十八日

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二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。各主要附屬公司及聯營公司之主要業務分別載於財務報表附註17及18。

年內，本集團之主要業務性質並無重大改變。

業績

本集團截至二零一一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載於財務報表第30至89頁。

股息

董事會不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派發任何末期股息。二零一一年及二零一零年財政年度並無宣派中期股息。已支付上年度末期股息每股0.002港元。

儲備

年內，本公司及本集團之儲備變動詳情分別載於財務報表附註29及綜合權益變動表。

可分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，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847,106,000港元(二零一零年：869,191,000港元)，其中零港元(二零一零年：18,611,000港元)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(二零一零年：907,280,000港元)可以繳足紅股的方式分派。

銀行貸款

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款詳情載於財務報表附註26。

分類資料

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之分類業績分析載於財務報表附註4。

財務資料概要

本集團過去五個財政年度已刊發之業績、資產及負債概要載於第90頁，此乃摘錄自經審核財務報表，惟此概要並非經審核財務報表之一部份。

董事會報告

物業、設備及投資物業

年內，本集團之物業、設備及投資物業之詳情分別載於財務報表附註15及16。

股本

年內，本公司股本之詳情載於財務報表附註28。

優先購買權

百慕達一九八一年公司法(經不時修訂)或本公司《公司細則》均無載有優先購買權的條文。

捐款

年內，本集團之慈善及其他捐款為300,000港元(二零一零年：333,000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
梁宇銘先生
吳國富先生

根據《公司細則》第87條，張慶新先生、梁啟康先生、李嘉士先生及梁宇銘先生將於二零一二年五月十八日召開之股東週年大會完結時輪流退任，張慶新先生及梁啟康先生合乎資格且願意膺選連任執行董事，李嘉士先生願意膺選連任非執行董事，而梁宇銘先生願意膺選連任獨立非執行董事。擬重選董事的履歷詳情載於連同此年報派發予股東的通函內。

董事會報告

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。

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年度書面確認其符合《上市規則》第3.13條之獨立性。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。

董事履歷詳情

董事的履歷詳情載於本年報第26至27頁「董事簡介」一節。

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表附註9及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。

董事之重大合約權益

概無董事於本公司或其任何控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立有關本公司業務之重大合約（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，概無董事及其聯繫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。

根據第13.51B(1)條披露的董事資料

自去年中期報告日期起，本公司並無自董事獲悉須不時根據《上市規則》第13.51B(1)條須披露的資料有任何變動。

關連人士交易

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團亦與根據相關會計準則視作「關連人士」的有關人士訂立若干交易。該等交易詳情披露於財務報表附註34。

董事會報告

董事及主要行政人員的權益

於二零一一年十二月三十一日，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	30,000,000	0.32

(ii) 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100%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。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，本公司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。

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，於二零一一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"> (i) 本公司及其各主要股東； (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實體； (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 (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。 |
| (3) 根據購股權計劃可發行之證券總數，以及於年報刊發日期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) 根據購股權計劃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的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本公司股東個別批准。
- 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的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授出購股權日期起計十年終止。
- (6) 購股權可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
- 授出購股權的要約於承授人應付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，而董事或其聯繫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

於二零一一年十二月三十一日，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：

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100%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。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，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。

主要客戶及供應商

於二零一一年，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100%。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股本超過5%之股東概無於五大客戶中擁有任何權益。

董事會報告

強積金

本公司強積金計劃詳情及退休金計劃僱主供款載於第56頁財務報表附註2.4及第62頁財務報表附註7。

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高企業管治常規的效能及效率。有關本公司採納之企業管治常規資料載於企業管治報告。

足夠的公眾持股量

根據本公司得悉的公開資料及就董事所知悉，本公司於本年度內及截至本報告日期一直維持《上市規則》規定之公眾持股量。

核數師

截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表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二零一二年五月十八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。故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下年之核數師，並授權董事釐定彼等之薪酬。

代表董事會

董事總經理

袁永誠

香港，二零一二年三月二十八日

董事簡介

張松橋，現年47歲，於一九九三年獲委任為本公司主席及執行董事。張先生為薪酬委員會之主席及成員以及本公司之授權代表。張先生亦為本公司若干附屬公司之董事。此外，張先生為Palin Holdings Limited、中渝實業有限公司及Timmex Investment Limited之董事，該等公司均為年報第24頁「主要股東權益」一節披露的公司。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、港通控股有限公司及中渝置地控股有限公司之主席，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。此外，張先生為本公司董事張慶新先生之子。

袁永誠，現年65歲，於一九九三年六月獲委任為執行董事，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，彼曾於香港一家大型銀行任職高級管理職位逾二十年。彼亦為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之執行董事，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。

張慶新，現年75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50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二十六年。彼亦為中渝置地控股有限公司之執行董事，該公司為聯交所上市之公眾公司。

梁啟康，現年69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十六年。

李嘉士，現年51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。彼為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都地域之合資格律師。李先生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。李先生為聯交所上市委員會副主席、香港特區交通審裁處主席、證監會雙重存檔事宜顧問小組及香港會計師公會紀律小組成員、香港公益金籌募委員會成員及公益慈善馬拉松聯席主席。李先生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及渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司、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、添利工業國際(集團)有限公司之非執行董事，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。

董事簡介

王溢輝，現年52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。彼為中國微電子科技集團有限公司之執行董事以及渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司及中渝置地控股有限公司之非執行董事，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。

陸宇經，現年57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集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。

梁宇銘，現年52歲，於二零零七年十月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為審核委員會及薪酬委員會的成員。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。梁先生在保險、會計、稅務、財務管理及企業融資方面擁有逾二十六年經驗。梁先生為信佳國際集團有限公司、渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司及中渝置地控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。

吳國富，現年40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二十二年工作經驗。彼為渝太地產集團有限公司及港通控股有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市之公眾公司。

香港，二零一二年三月二十八日

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(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第30至89頁之綜合財務報表，當中載有於二零一一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解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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綜合財務報表，及對董事決定就確保編製並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的綜合財務報表而言屬必要的內部監控負責。

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，對該等綜合財務報表表達意見，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，並計劃及進行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有重大錯誤陳述。

審核包括進程序以獲取與綜合財務報表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，包括評估綜合財務報表之重大錯誤陳述(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真實公允的綜合財務報表有關之內部監控，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，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師已獲取充足恰當之審核憑證，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，上述之綜合財務報表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二零一一年十二月三十一日之事務狀況及貴集團截至該日止年度之虧損和現金流動，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

添美道1號

中信大廈22樓

二零一二年三月二十八日

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
營業額	5	(26,515)	5,567
其他收入及收益	5	17,687	68,553
行政開支		(85,076)	(88,049)
其他開支	6	(173,149)	(35,456)
一項可供出售投資耗蝕	21	(548,835)	—
融資成本	8	(1,610)	(756)
應佔聯營公司溢利及虧損		147,083	207,169
除稅前溢利／(虧損)	7	(670,415)	157,028
所得稅	11	(24)	(1)
本公司股權持有人應佔本年度溢利／(虧損)	12	(670,439)	157,027
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		(7.20)港仙	1.69港仙

股息之詳情已披露於財務報表附註13。

綜合全面收入表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
本年度溢利／(虧損)		<u>(670,439)</u>	<u>157,027</u>
其他全面收入／(虧損)			
可供出售投資：			
公平值變動	21	(300,010)	(251,691)
包含於綜合收益表中之耗蝕虧損的重新分類調整	21	<u>548,835</u>	<u>—</u>
應佔聯營公司之其他全面收入／(虧損)		<u>248,825</u>	<u>(251,691)</u>
		<u>(16,155)</u>	<u>8,080</u>
本年度其他全面收入／(虧損)		<u>232,670</u>	<u>(243,611)</u>
本公司股權持有人應佔本年度全面虧損總額		<u><u>(437,769)</u></u>	<u><u>(86,584)</u></u>

綜合財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 一月一日 千港元 (重列)
非流動資產				
物業及設備	15	52,402	53,500	77,284
投資物業	16	27,600	23,000	18,000
於聯營公司之投資	18	1,543,509	1,420,772	1,212,348
應收可換股票據—貸款部份	19	6,515	—	6,013
應收貸款	20	4,000	3,000	—
可供出售投資	21	366,105	668,500	926,603
其他資產		360	360	360
非流動資產總值		<u>2,000,491</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	22	161,885	326,786	309,051
應收可換股票據—貸款部份	19	—	21,234	—
嵌入式期權衍生工具	19	3,793	3,858	6,720
應收貸款	20	1,000	—	1,000
預付款項、按金及其他應收款項	23	5,855	3,626	3,086
有抵押定期存款	24	9,411	9,384	9,341
定期存款	24	1,797	34,924	1,784
現金及銀行結存	24	10,191	8,131	130,000
流動資產總值		<u>193,932</u>	<u>407,943</u>	<u>460,982</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	25	21,325	22,621	21,942
計息銀行貸款	26	115,000	40,000	60,000
應付稅項		29,463	29,463	29,463
流動負債總值		<u>165,788</u>	<u>92,084</u>	<u>111,405</u>
流動資產淨值		<u>28,144</u>	<u>315,859</u>	<u>349,577</u>
資產總值減流動負債		<u>2,028,635</u>	<u>2,484,991</u>	<u>2,590,185</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	27	167	143	142
資產淨值		<u><u>2,028,468</u></u>	<u><u>2,484,848</u></u>	<u><u>2,590,043</u></u>

綜合財務狀況表 (續)

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 一月一日 千港元 (重列)
權益				
本公司股權持有人應佔權益				
已發行股本	28	93,053	93,053	93,053
儲備	29(a)	1,935,415	2,391,795	2,496,990
總權益		2,028,468	2,484,848	2,590,043

張松橋
董事

袁永誠
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	本公司股權持有人應佔						總權益 千港元
		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	
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	2.2(a)	—	—	—	—	—	51,523	51,523
經重列		93,053	907,280	760,799	2,866	(5,919)	831,964	2,590,043
本年度溢利，經重列		—	—	—	—	—	157,027	157,027
本年度其他 全面收入／(虧損)：								
可供出售投資 之公平值變動		—	—	—	(251,691)	—	—	(251,691)
應佔聯營公司 其他全面收入		—	—	—	—	8,080	—	8,080
本年度全面收入／ (虧損)總額		—	—	—	(251,691)	8,080	157,027	(86,584)
二零零九年末期股息		—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一零年 十二月三十一日，經重列		<u>93,053</u>	<u>907,280*</u>	<u>760,799*</u>	<u>(248,825)*</u>	<u>2,161*</u>	<u>970,380*</u>	<u>2,484,848</u>

綜合權益變動表 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	本公司股權持有人應佔						總權益 千港元
		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	
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	2.2(a)	—	—	—	—	—	73,020	73,020
經重列		93,053	907,280	760,799	(248,825)	2,161	970,380	2,484,848
本年度虧損		—	—	—	—	—	(670,439)	(670,439)
本年度其他 全面收入／(虧損)：								
可供出售投資：								
公平值變動		—	—	—	(300,010)	—	—	(300,010)
就耗蝕虧損進行 重新分類調整		—	—	—	548,835	—	—	548,835
應佔聯營公司 其他全面虧損		—	—	—	—	(16,155)	—	(16,155)
本年度全面收入／ (虧損)總額		—	—	—	248,825	(16,155)	(670,439)	(437,769)
二零一零年末期股息		—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一一年 十二月三十一日		93,053	907,280*	760,799*	—*	(13,994)*	281,330*	2,028,468

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之1,935,415,000港元(二零一零年(經重列)：2,391,795,000港元)綜合儲備。

綜合現金流動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
經營業務之現金流動			
除稅前溢利／(虧損)		(670,415)	157,028
調整：			
融資成本	8	1,610	756
應佔聯營公司溢利及虧損		(147,083)	(207,169)
銀行存款之利息收入	5	(44)	(25)
可供出售投資之股息收入	5	(11,117)	(10,019)
投資物業之公平值變動	5	(4,600)	(5,000)
提早贖回一項可供出售投資收益	5	—	(3,742)
嵌入式期權衍生工具之公平值虧損淨額	6	3,500	4,775
按公平值計入損益表之上市股本投資之公平值虧損淨額	6	169,649	30,681
一項可供出售投資耗蝕	21	548,835	—
折舊	15	2,715	3,892
出售物業及設備項目之收益	5	(25)	(48,070)
		<u>(106,975)</u>	<u>(76,893)</u>
按公平值計入損益表之上市股本投資減少／(增加)		9,591	(48,109)
應收貸款增加		(2,000)	(2,000)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(2,309)	230
應收按公平值計入損益表之上市股本投資之股息增加		—	(206)
應收可換股票據及應收貸款之利息增加		(2,658)	(1,938)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(1,300)	652
		<u>(105,651)</u>	<u>(128,264)</u>
經營業務所用現金流動淨額			

綜合現金流動表 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
經營業務所用現金流動淨額	(105,651)	(128,264)
投資活動之現金流動		
購入物業及設備項目	(1,617)	(3,029)
提早贖回一項可供出售投資之所得款項	2,386	10,073
贖回一項可換股票據之所得款項	9,600	—
出售物業及設備項目所得款項	25	71,035
已收銀行存款之利息	38	25
已收聯營公司之股息	8,190	6,825
已收可供出售投資之股息	11,206	9,189
購入可換股票據	(10,000)	(15,200)
已抵押定期存款增加	(27)	(43)
投資活動所得現金流動淨額	19,801	78,875
融資活動之現金流動		
新造銀行貸款	75,000	110,000
償還銀行貸款	—	(130,000)
已付利息	(1,606)	(729)
已付股息	(18,611)	(18,611)
融資活動所得／(所用) 現金流動淨額	54,783	(39,340)
現金及等同現金項目減少淨額	(31,067)	(88,729)
年初現金及等同現金項目	43,055	131,784
年終現金及等同現金項目	11,988	43,055
現金及等同現金項目結餘分析		
現金及銀行結存	10,191	8,131
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	1,797	34,924
	11,988	43,055

財務狀況表

二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	17	<u>1,843,968</u>	<u>1,868,069</u>
流動資產			
預付款項	23	790	788
現金及銀行結存	24	<u>3,365</u>	<u>1,440</u>
流動資產總值		<u>4,155</u>	<u>2,228</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	25	<u>684</u>	<u>773</u>
流動資產淨額		<u>3,471</u>	<u>1,455</u>
資產淨值		<u>1,847,439</u>	<u>1,869,524</u>
權益			
已發行股本	28	93,053	93,053
儲備	29(b)	<u>1,754,386</u>	<u>1,776,471</u>
總權益		<u>1,847,439</u>	<u>1,869,524</u>

張松橋
董事

袁永誠
董事

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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

該等財務報表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。該等財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業、衍生金融工具及股本投資按公平值計量除外。該等財務報表以港元(「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

綜合財務報表包括本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表。由於公司使用一致會計政策，故附屬公司之財務報表按相同呈報期編製。附屬公司之業績由其收購之日(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。一切集團內部結餘、交易、集團內部交易所產生之未變現盈虧及股息均已於綜合賬目時悉數抵銷。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露之變更

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表。

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一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
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
二零一零年香港財務報告準則之改進	二零一零年五月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

除下文進一步解釋的香港會計準則第12號修訂本、香港會計準則第24號(經修訂)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1號及香港會計準則第27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的主要影響如下：

(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綜合財務報表提早採納該等修訂。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.2會計政策及披露之變更 (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，而非像採納該等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：

(i) 截至十二月三十一日止年度之綜合收益表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔聯營公司溢利及虧損之增加	16,914	20,672
所得稅之減少	759	825
	<hr/>	<hr/>
本公司股權持有人應佔本年度虧損之減少 (二零一零年：溢利之增加)	17,673	21,497
	<hr/>	<hr/>
本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄虧損 之減少(二零一零年：盈利之增加)	0.19港仙	0.23港仙
	<hr/>	<hr/>

(ii) 於十二月三十一日之綜合財務狀況表

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於聯營公司之投資增加	87,228	70,314
遞延稅項負債之減少	3,465	2,706
	<hr/>	<hr/>
保留溢利之增加	90,693	73,020
	<hr/>	<hr/>

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.2會計政策及披露之變更 (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)

(iii) 於一月一日之綜合財務狀況表

	二零一零年 千港元
於聯營公司之投資增加	49,642
遞延稅項負債之減少	1,881
	<hr/>
保留溢利之增加	51,523
	<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財務報表內。

(b) 香港會計準則第24號(經修訂) 關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關連人士之定義。新定義強調關連人士關係之對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體之關連人士關係之情況。經修訂準則亦引入報告之實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響之實體進行交易之一般關連人士披露規定之豁免。關連人士之會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則之關連人士定義變動。採納經修訂準則對本集團財務狀況或業績並無任何影響。

(c) 二零一零年香港財務報告準則之改進

於二零一零年五月頒佈的二零一零年香港財務報告準則之改進載列多項香港財務報告準則修訂。各項準則均各自設有過渡條文。儘管採納部份修訂或會導致會計政策變動，惟該等修訂對本集團財務狀況或業績並無重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 香港會計準則第1號呈列財務報表：闡明其他全面收入各項目之分析可於權益變動表或財務報表附註呈列。本集團選擇於權益變動表呈列其他全面收入各項目之分析。
- 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂將於二零零九年七月一日或之後開始之年度開始應用或於提早應用香港會計準則第27號時提早應用。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.3 已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表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—嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ¹
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—轉讓金融資產 ¹
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—金融資產與金融負債抵銷 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 ³
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列—呈列其他全面收入項目 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司的投資 ³
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—金融資產與金融負債抵銷 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ³

- 1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度生效
- 2 於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效
- 3 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效
- 4 於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效
- 5 於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效

預期對本集團有重大影響的該等變動詳情如下：

香港財務報告準則第7號之修訂引入有關金融資產轉讓交易(如證券化)更廣泛的定量及定性披露規定，包括了解轉讓資產的實體可能面對之任何風險的潛在影響的資料。本集團預期自二零一二年一月一日起採納該修訂本，因此毋須於該日期前開始之任何期間披露比較資料。

香港財務報告準則第7號之修訂頒佈有關金融資產與金融負債抵銷模式之新披露規定，該修訂亦提高呈報公司如何減輕信貸風險之透明度，包括披露相關已抵押或收取之相關抵押品。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該修訂。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.3 已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則 (續)

二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃的第一階段第一部份。該階段針對金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產的業務模式及金融資產合約現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量而分類。此舉旨在改善和簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

二零一零年十一月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具的現有終止確認原則載入香港財務報告準則第9號。新增規定保留香港會計準則第39號的大部份內容，惟改變指定使用公平值選擇(「公平值選擇」)按公平值計入損益表的金融負債的計量方法。對於該等公平值選擇的負債，因信貸風險變動所導致的負債公平值變動金額須於其他全面收入(「其他全面收入」)呈列。除非於其他全面收入中呈列的負債信貸風險相關的公平值變動將產生或擴大損益表中的會計錯配，否則餘下的公平值變動將呈列於損益表。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇納入之貸款承擔及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號關於對沖會計及金融資產耗蝕的指引將繼續採用。本集團預期於二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號制訂適用於所有實體(包括特殊目的實體或結構性實體)的單一控制模式。該準則載有控制之新定義，用於確定需要綜合之實體。與香港會計準則第27號及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號綜合－特殊目的實體的規定相比，香港財務報告準則第10號引入的變動要求本集團管理層須作出重大判斷，以確定哪些實體受到控制。香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表指明綜合財務報表入賬之部份。準則亦載有香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號中提出的問題。

香港財務報告準則第12號載有過往載於香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號於合營公司之權益及香港會計準則第28號於聯營公司之投資有關附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體的披露規定。該準則亦就該等實體引入一系列新披露規定。

已因頒佈香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號而對香港會計準則第27號及香港會計準則第28號作出相應修訂。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號以及對香港會計準則第27號及香港會計準則第28號的相應修訂。

香港財務報告準則第13號載有公平值的精確定義及公平值計量的單一來源以及各項香港財務報告準則用途的披露規定。倘因其他香港財務報告準則規限或准許而已使用該準則，則該準則並無改變本集團須使用公平值的情況，惟須就公平值的應用辦法提供指引。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第13號。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.3 已頒佈而尚未生效之香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號之修訂更改其他全面收入內呈列的項目組合。可於日後時間(例如終止確認或結算時)重新分類(或循環)至損益表的項目，將與不得重新分類的項目分開呈列。本集團預期自二零一三年一月一日起採納該等修訂。

香港會計準則第32號之修訂闡明抵銷金融工具之規定。該等修訂指明現時應用抵銷準則之慣例之不一致性，並闡明「目前具有合法執行抵銷權利」的涵義，若干總額結算系統可視為相當於淨額結算。本集團預期於二零一四年一月一日起採納該等修訂。

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實體。

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投資乃按成本減任何耗蝕虧損入賬。

聯營公司

聯營公司為附屬公司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實體。

本集團於聯營公司之投資乃根據股權會計法按本集團所佔資產淨值減任何耗蝕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。

非金融資產耗蝕

倘有任何跡象顯示出現耗蝕，或需要就某資產進行年度耗蝕測試(不包括金融資產及投資物業)時，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金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。

耗蝕虧損僅會於資產之賬面值超逾其可收回金額時確認。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其現值。耗蝕虧損於產生期間與已耗蝕資產功能一致的開支類別在收益表中扣除。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

非金融資產耗蝕 (續)

於各呈報期結算日進行評估，以確定是否有以往確認之耗蝕虧損不再存在或已減少的任何跡象。若有該等跡象存在，則估計其可回收金額。先前所確認資產(商譽及若干金融資產除外)之耗蝕虧損僅會於用作釐定該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耗蝕虧損而應釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。耗蝕虧損之撥回於產生期間計入收益表。

關連人士

在下列情況下，有關人士將視為本集團之關連人士：

(a) 該方為該名人士家族成員或近親，而該名人士：

- (i) 控制或與他人共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司主要管理人員；

或

(b) 有關方為符合下述任何條件的實體：

- (i) 與本集團同屬一個集團的實體；
- (ii) 身為另一實體(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司的一間實體；
- (iii) 與本集團同為相同第三方的合營公司的實體；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為離職後福利計劃，而受益人為本集團或與本集團有關的實體的僱員；
- (vi) 該實體由(a)項所述人士控制或其與他人共同控制；及
- (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

物業及設備以及折舊

物業及設備按成本減累積折舊及任何耗蝕虧損入賬。物業及設備項目之成本包括購入價及將資產達致工作狀況及地點作擬定用途之任何直接應佔成本。物業及設備項目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的個別資產，並相應計提折舊。

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：

融資租賃項下的租賃土地	按租期
樓宇	2%
租賃物業裝修	按租期及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，至少會對剩餘價值、可使用年期及折舊方法審閱一次，並於有需要時進行調整。

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或出售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之任何盈虧乃於報廢或出售年度之收益表確認。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

租賃

將資產所有權之絕大部份回報及風險轉讓至本集團(法定業權除外)的租賃視為融資租賃。於開始一項融資租賃時，租賃資產成本按最低租賃付款之現值撥充資本，並連同責任(不包括利息部份)記錄，以反映購買及融資。根據資本化融資租賃持有的資產(包括融資租賃項下的預付土地租金)計入物業及設備，並於租期及資產估計可使用期(以較短者為準)內折舊。該等租賃之融資成本自收益表扣除，以保持租期的定期支出率不變。

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(已扣除自出租人收取的任何優惠)乃以直線法按租期在收益表中扣除。

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投資，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資產分類。金融資產於首次確認時以公平值加上交易成本計量，惟按公平值計入損益表之金融資產除外。

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。一般買賣乃指須在市場規定或慣例設定的一般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、有報價及無報價金融工具及衍生金融工具。

後續計量

金融資產視乎分類作如下後續計量：

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

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金融資產。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。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦歸類為持作交易，除非彼等被指定為香港會計準則第39號界定的有效對沖工具。

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淨額。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持作交易金融資產，以確定是否適宜於近期出售該等資產。當於極少情況下本集團因市場不活躍及管理層於可見未來出售該等資產的意向有重大轉變而無法買賣資產時，可選擇重新分類該等金融資產。將按公平值計入損益表之金融資產重新分類至貸款及應收款項、可供出售金融資產或持至到期投資須視乎資產的性質而定。

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耗蝕撥備計量。攤銷成本之計算乃經計及收購產生之任何折扣或溢價，包括屬實際利率之內部組成部份的費用或成本。實際利率攤銷計入收益表。耗蝕虧損就貸款及應收款項於收益表分別確認為融資收入及其他開支。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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投資之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資既非持作交易亦非指定按公平值計入損益表。

初步確認後，可供出售之金融投資其後以公平值計量，未變現盈虧則確認為可供出售投資重估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被耗蝕(屆時累計盈虧自可供出售投資重估儲備重新分類至收益表的其他開支)為止。持有可供出售金融投資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。

倘非上市股本投資之公平值，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評估和用於估計公平值，而不能可靠計量時，則該等投資按成本減任何耗蝕虧損列賬。

本集團評估是否仍有能力及適宜於短期內出售可供出售之金融資產。倘於極少情況下，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，則本集團會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意且有能力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賬款。僅在本集團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，重新分類當日的公平賬面值成為新攤銷成本而於權益確認的該資產任何過往盈虧按實際利率法在投資餘下年期於損益表攤銷。新攤銷成本與到期金額之任何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耗蝕，則於權益入賬的數額重新分類至收益表。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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；或
- 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，則會評估是否保留資產所有權風險及回報以及保留的程度。倘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反映本集團保留的權利及承擔的基準計量。

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。

金融資產耗蝕

本集團於各呈報期結算日評估是否有任何客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現耗蝕。僅當有耗蝕的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(所產生「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耗蝕。耗蝕之證據可能包括債務人或一組債務人出現嚴重財務困難、拖欠或無力償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他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(如拖欠或與拖欠相關之經濟狀況變動)。

以攤銷成本計值之金融資產

對於以攤銷成本計值之金融資產，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耗蝕，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)並無耗蝕的客觀證據，則將該資產列入信貸風險特性相似的一組金融資產中，並對該組金融資產進行集體評估耗蝕。個別評估耗蝕並確認或繼續確認耗蝕虧損的資產不會列入集體評估耗蝕的資產中。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

金融資產耗蝕 (續)

以攤銷成本計值之金融資產 (續)

倘有客觀跡象表明產生耗蝕虧損，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（按初始確認時的實際利率計算）折現之估算未來現金流量（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，則計量任何耗蝕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。虧損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耗蝕虧損時用作折現未來現金流量之利率計。貸款及應收賬款連同任何關連撥備於並無確實預期可於日後收回時會被撤銷。

以後期間，倘若估計耗蝕虧損之數額因耗蝕確認後所發生之事件而增加或減少，則先前確認之耗蝕虧損透過調整備抵賬目增加或減少。倘日後撤銷於其後收回，則收回金額計入收益表內的其他開支。

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耗蝕虧損，虧損金額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。該等資產之耗蝕虧損不予撥回。

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耗蝕。

倘可供出售資產出現耗蝕，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耗蝕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，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評估，「持續」則針對公平值低於原成本的期間。倘若存在耗蝕證據，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耗蝕虧損計量）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耗蝕虧損不會透過收益表撥回。耗蝕後的公平值增幅直接於其他綜合收入確認。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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。

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，其公平值採用適當估值方法確定。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值、現金流量貼現分析以及期權定價模型或其他估值模式。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

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表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。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟：

- 倘若遞延稅項負債之起因，是由於初步確認非業務合併之交易中的資產或負債，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，以及暫時性差額不甚可能在可見將來撥回，則屬例外。

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

- 倘若有關可扣減暫時性差額之遞延稅項資產之起因，是由於初步確認非業務合併之交易中的資產或負債，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額而言，只有在暫時性差額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額時，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份遞延稅項資產。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份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。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

2.4 主要會計政策概要 (續)

外幣

該等財務報表以港元(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，而各實體財務報表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。貨幣項目結算或交易產生的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價值當日之匯率換算。重新換算非貨幣項目產生的盈虧按與確認項目的公平值變動所產生之盈虧相同的方式處理，即公平值盈虧於其他全面收入或損益表確認之項目的匯兌差額亦於其他全面收入或損益表確認。

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，現金及等同現金項目包括手頭及銀行現金(包括定期存款)並無限制用途。

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，且本集團對所售貨品已無參與所有權相關之管理或實際控制權時入賬；
- (b) 租金收入，在租期內按時間比例入賬；
- (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。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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向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情況，則本集團須支付該等款項。

本集團就預期於將來可能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能日後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表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響於呈報期結算日之收入、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表所確認數額有最重大影響之判斷(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。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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，並就作出此判斷制定標準。投資物業指持作賺取租金或為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。

部份物業包含持作賺取租金或為資本增值用途之樓面，以及另一持作用於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用於生產或供應貨品或服務或作行政用途時，方屬投資物業。

至於配套設備是否重大，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存有導致資產及負債的賬面值在下一財政年度出現重大調整的風險，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耗蝕

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耗蝕。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。

於二零一一年十二月三十一日，可供出售投資已確認耗蝕虧損為548,835,000港元(二零一零年：零)。可供出售投資之賬面值為366,105,000港元(二零一零年：668,500,000港元)。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計 (續)

估計之不確定性 (續)

遞延稅項資產

倘可能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遞延稅項資產。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表附註27。

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，以及提供融資服務賺取利息收入。
- (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－渝太地產集團有限公司(「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表的經營溢利或虧損)已詳述於下表。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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：

截至二零一一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	(26,515)	160,472	—	133,957	(160,472)	(26,515)
其他收入及收益	11,183	303,732	6,504	321,419	(303,732)	17,687
總收入及收益	<u>(15,332)</u>	<u>464,204</u>	<u>6,504</u>	<u>455,376</u>	<u>(464,204)</u>	<u>(8,828)</u>
本年度分類溢利／(虧損)	<u>(808,612)</u>	<u>430,824</u>	<u>1,524</u>	<u>(376,264)</u>	<u>(283,741)</u>	<u>(660,005)</u>
公司及未分配開支淨額						<u>(10,434)</u>
本年度虧損						<u>(670,439)</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	—	147,083	—	—	147,083
於聯營公司之投資	—	1,543,509	—	—	1,543,509
資本開支	—	—	—	1,617	1,617
折舊	—	—	427	2,288	2,715
一項可供出售投資耗蝕	548,835	—	—	—	548,835
利息收入	2,658	—	—	—	2,658
利息開支	1,610	—	—	—	1,610

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

4. 經營分類資料 (續)

截至二零一零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 (重列)	其他 千港元 (重列)	可呈報分類 總數 千港元 (重列)	調整 (附註) 千港元 (重列)	綜合 千港元 (重列)
分類收益：						
收益	5,567	145,249	—	150,816	(145,249)	5,567
其他收入及收益	14,090	368,093	54,463	436,646	(368,093)	68,553
總收入及收益	<u>19,657</u>	<u>513,342</u>	<u>54,463</u>	<u>587,462</u>	<u>(513,342)</u>	<u>74,120</u>
本年度分類溢利／(虧損)	<u>(84,905)</u>	<u>606,822</u>	<u>49,098</u>	<u>571,015</u>	<u>(399,653)</u>	<u>171,362</u>
公司及未分配開支淨額						<u>(14,335)</u>
本年度溢利						<u>157,027</u>

	財務投資 千港元	物業及 基建投資 千港元 (重列)	其他 千港元	公司 及未分配 千港元	綜合 千港元 (重列)
其他分類資料：					
應佔聯營公司溢利及虧損	—	207,169	—	—	207,169
於聯營公司之投資	—	1,420,772	—	—	1,420,772
資本開支	—	—	—	3,029	3,029
折舊	—	—	427	3,465	3,892
利息收入	2,004	—	—	—	2,004
利息開支	756	—	—	—	756

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／(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。

本集團之收益載於財務報表附註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。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益

收益(亦為本集團之營業額)為年內出售按公平值計入損益表之上市股本投資之淨收益或虧損、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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益		
出售按公平值計入損益表之上市股本投資虧損淨額	(29,638)	(3,662)
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	465	7,225
可換股票據及應收貸款之利息收入	2,658	2,004
	<u> </u>	<u> </u>
	(26,515)	5,567
	<u> </u>	<u> </u>
其他收入及收益		
租金收入總額	919	791
銀行存款利息收入	44	25
可供出售投資之股息收入	11,117	10,019
投資物業公平值收益(附註16)	4,600	5,000
出售物業及設備項目之收益	25	48,070
提早贖回一項可供出售投資之收益	—	3,742
其他	982	906
	<u> </u>	<u> </u>
	17,687	68,553
	<u> </u>	<u> </u>

6. 其他開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	169,649	30,681
嵌入式期權衍生工具	3,500	4,775
	<u> </u>	<u> </u>
	173,149	35,456
	<u> </u>	<u> </u>

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
折舊(附註15)	2,715	3,892
經營租約之最低租金：		
土地及樓宇	1,101	1,405
其他	7,976	8,902
	<u>9,077</u>	<u>10,307</u>
核數師酬金	1,228	1,200
員工成本(包括董事酬金(附註9))：		
工資及薪金	46,197	46,165
退休金計劃供款	486	448
	<u>46,683</u>	<u>46,613</u>
租金收入淨額	<u>(899)</u>	<u>(739)</u>

8. 融資成本

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款利息	<u>1,610</u>	<u>756</u>

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

9. 董事酬金

年內根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及香港《公司條例》第161條披露之董事酬金如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
袍金	2,000	2,000
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	13,905	12,975
酌情花紅	8,600	8,500
退休金計劃供款	48	48
	<u>22,553</u>	<u>21,523</u>
	<u>24,553</u>	<u>23,523</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
陸宇經先生	400	400
吳國富先生	200	200
梁宇銘先生	200	200
	<u>800</u>	<u>800</u>

年內，並無其他應付予獨立非執行董事之酬金(二零一零年：零)。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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
二零一一年					
執行董事：					
張松橋先生	—	5,560	4,000	12	9,572
袁永誠先生	—	3,880	1,400	12	5,292
林曉露先生	—	1,685	1,200	12	2,897
張慶新先生	—	1,550	1,300	—	2,850
梁啟康先生	—	1,230	700	12	1,942
	—	13,905	8,600	48	22,553
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	13,905	8,600	48	23,753
二零一零年					
執行董事：					
張松橋先生	—	5,160	4,000	12	9,172
袁永誠先生	—	3,610	1,400	12	5,022
林曉露先生	—	1,615	1,200	12	2,827
張慶新先生	—	1,425	1,200	—	2,625
梁啟康先生	—	1,165	700	12	1,877
	—	12,975	8,500	48	21,523
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	12,975	8,500	48	22,723

年內並無訂立有關董事免收或同意免收任何酬金之安排。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

10. 五名最高薪僱員

年內，五名最高薪僱員包括三名(二零一零年：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(二零一零年：兩名)非董事之最高薪僱員之年度薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金、津貼及實物利益	4,042	4,503
酌情花紅	2,500	2,500
退休金計劃供款	24	24
	<u>6,566</u>	<u>7,027</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	
	二零一一年	二零一零年
2,500,001港元－3,000,000港元	1	1
3,000,001港元－3,500,000港元	—	—
3,500,001港元－4,000,000港元	1	—
4,000,001港元－4,500,000港元	—	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

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% (二零一零年：16.5%) 作撥備。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
本集團：		
年內遞延稅項開支－香港 (附註27)	<u>24</u>	<u>1</u>

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

本集團	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
除稅前溢利／(虧損)	<u>(670,415)</u>	<u>157,028</u>
按法定稅率計算之稅項	(110,618)	25,910
聯營公司應佔溢利及虧損	(24,269)	(34,183)
毋須繳稅之收入	(3,201)	(15,619)
不獲扣稅之支出	99,123	2,187
尚未確認之稅務虧損	39,094	21,888
過往年度動用之稅項虧損	(9)	(68)
其他	<u>(96)</u>	<u>(114)</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>24</u>	<u>1</u>

應佔聯營公司之稅項6,147,000港元(二零一零年(經重列)：5,574,000港元)已計入綜合收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

12. 本公司股權持有人應佔溢利／(虧損)

本公司財務報表內所列截至二零一一年十二月三十一日止年度之本公司股權持有人應佔綜合虧損包括虧損3,474,000港元(二零一零年：溢利19,637,000港元)(附註29(b))。

13. 股息

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
建議末期－每股普通股：零(二零一零年：0.002港元)	—	18,611

董事會不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付末期股息。

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。

由於本集團截至二零一一年及二零一零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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
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>(670,439)</u>	<u>157,027</u>

股份數目

	二零一一年	二零一零年
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>

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

15. 物業及設備

本集團

	土地及樓宇 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
二零一一年十二月三十一日						
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日：						
成本	72,153	5,320	5,162	2,995	18,982	104,612
累積折舊及耗蝕	(23,249)	(4,297)	(4,591)	(2,898)	(16,077)	(51,112)
賬面淨值	<u>48,904</u>	<u>1,023</u>	<u>571</u>	<u>97</u>	<u>2,905</u>	<u>53,500</u>
於二零一一年一月一日，						
扣除累積折舊及耗蝕之淨值	48,904	1,023	571	97	2,905	53,500
添置	—	—	4	22	1,591	1,617
本年度撥備之折舊	(1,150)	(325)	(191)	(61)	(988)	(2,715)
於二零一一年十二月三十一日，						
扣除累積折舊及耗蝕之淨值	<u>47,754</u>	<u>698</u>	<u>384</u>	<u>58</u>	<u>3,508</u>	<u>52,402</u>
於二零一一年十二月三十一日：						
成本	72,153	5,320	5,166	3,017	18,249	103,905
累積折舊及耗蝕	(24,399)	(4,622)	(4,782)	(2,959)	(14,741)	(51,503)
賬面淨值	<u>47,754</u>	<u>698</u>	<u>384</u>	<u>58</u>	<u>3,508</u>	<u>52,402</u>

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

15. 物業及設備 (續)

本集團

	租賃					總計 千港元
	土地及樓宇 千港元	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	
二零一零年十二月三十一日						
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日：						
成本	96,859	6,757	6,982	3,098	16,676	130,372
累積折舊及耗蝕	(24,891)	(4,926)	(5,543)	(2,800)	(14,928)	(53,088)
賬面淨值	<u>71,968</u>	<u>1,831</u>	<u>1,439</u>	<u>298</u>	<u>1,748</u>	<u>77,284</u>
於二零一零年一月一日，						
扣除累積折舊及耗蝕之淨值	71,968	1,831	1,439	298	1,748	77,284
添置	—	225	209	18	2,577	3,029
出售	(21,575)	(547)	(702)	(97)	—	(22,921)
本年度撥備之折舊	(1,489)	(486)	(375)	(122)	(1,420)	(3,892)
於二零一零年十二月三十一日， 扣除累積折舊及耗蝕之淨值	<u>48,904</u>	<u>1,023</u>	<u>571</u>	<u>97</u>	<u>2,905</u>	<u>53,500</u>
於二零一零年十二月三十一日：						
成本	72,153	5,320	5,162	2,995	18,982	104,612
累積折舊及耗蝕	(23,249)	(4,297)	(4,591)	(2,898)	(16,077)	(51,112)
賬面淨值	<u>48,904</u>	<u>1,023</u>	<u>571</u>	<u>97</u>	<u>2,905</u>	<u>53,500</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面淨值約41,564,000港元(二零一零年：42,582,000港元)的若干土地及樓宇已抵押予銀行作為授予本集團之銀行信貸擔保(附註32)。

本集團計入土地及樓宇的租賃土地位於香港並以長期租約持有。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

16. 投資物業

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日之賬面值	23,000	18,000
按公平值調整後之收益淨額	4,600	5,000
	<u>27,600</u>	<u>23,000</u>
於十二月三十一日之賬面值	<u>27,600</u>	<u>23,000</u>

本集團之投資物業均位於香港，並按長期租約持有。

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就該項投資物業於公開市場按現有用途之基礎下在二零一一年十二月三十一日重估之價值為27,600,000港元。投資物業已根據經營租賃租予第三方，進一步詳情概要載於財務報表附註30(a)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值27,600,000港元(二零一零年：23,000,000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32)。

17. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本	105,759	105,759
應收附屬公司款項	1,738,209	1,762,310
	<u>1,843,968</u>	<u>1,868,069</u>

計入上述於附屬公司之投資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，該等應收款項可視為授予附屬公司之準權益貸款。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

17. 於附屬公司之投資 (續)

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 普通/註冊 股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Bookman Properties Limited	英屬處女群島 / 香港	1美元	—	100	證券投資
澤創投資有限公司	香港	2港元	—	100	持有物業
Ferrex Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
First River Investments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Funrise Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Joywell Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
京俊投資有限公司	香港	2港元	—	100	持有物業
萬僑實業有限公司	香港	2港元	—	100	汽車租賃
明樂企業有限公司	香港	2港元	—	100	提供貸款
偉協有限公司	香港	2港元	—	100	物業投資
利時發展有限公司	香港	1港元	—	100	汽車租賃
Regulator Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Senico Investments Limited	英屬處女群島	1美元	—	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	持有物業
Top Eagle Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

17. 於附屬公司之投資 (續)

名稱	註冊成立/ 註冊及營業地點	已發行及繳足 普通/註冊 股本面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
渝港財務有限公司	香港	2港元	—	100	提供財務服務
Yugang International (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	5美元	100	—	投資控股
渝港管理有限公司	香港	2港元	—	100	企業管理

上表列載董事認為對本年度業績有重大影響或屬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。

18. 於聯營公司之投資

	本集團		
	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 一月一日 千港元 (重列)
應佔資產淨值	<u>1,543,509</u>	<u>1,420,772</u>	<u>1,212,348</u>
上市股份之市值	<u>505,050</u>	<u>556,920</u>	<u>390,390</u>

主要聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 註冊地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
渝太地產集團有限公司	每股面值0.1港元 之普通股	百慕達	34.14	投資控股
溢群有限公司	每股面值1港元 之普通股	香港	34.14	物業投資
Best View Investments Hong Kong Company Limited	每股面值1美元 之普通股	英屬處女群島	34.14	持有物業
E-Tech Services Limited	每股面值1港元 之普通股	香港	34.14	提供物業技術 顧問服務

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

18. 於聯營公司之投資 (續)

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊成立/ 註冊地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
興新投資有限公司	每股面值1港元 之普通股	香港	34.14	物業投資
Honway Holdings Limited	每股面值1美元 之普通股	英屬處女群島	34.14	投資控股
Mainland Sun Ltd.	每股面值1美元 之普通股	英屬處女群島	34.14	物業投資
志高投資有限公司	每股面值1港元 之普通股	香港	34.14	物業投資
渝太(中國)有限公司	每股面值1港元 之普通股	香港	34.14	投資控股
渝太財務有限公司	每股面值500港元 之普通股	香港	34.14	融資服務
Y.T. Group Management Limited	每股面值1港元 之普通股	香港	34.14	提供業務管理服務
Y.T. Investment Holdings Limited	每股面值1美元 之普通股	英屬處女群島	34.14	投資控股
Y.T. Investment Management Limited	每股面值1美元 之普通股	英屬處女群島	34.14	證券投資
Y.T. Properties International Limited	每股面值1美元 之普通股	英屬處女群島	34.14	投資控股
渝太物業管理有限公司	每股面值1港元 之普通股	香港	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屬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。

本集團所持聯營公司股權包括透過本公司全資附屬公司所持權益股份。

上述所有聯營公司乃按權益法於該等財務報表內入賬。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

18. 於聯營公司之投資 (續)

下表說明摘錄自本集團聯營公司財務報表之財務資料概要：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (重列)
資產	4,915,047	4,670,589
負債	393,959	509,011
收益	160,472	145,249
溢利	430,824	606,822

19. 應收可換股票據

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市可換股票據：		
貸款部份	6,515	21,234
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	3,793	3,858
	<u>10,308</u>	<u>25,092</u>
分類為流動資產	(3,793)	(25,092)
	<u>6,515</u>	<u>—</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有本金額10,000,000港元之可換股票據，該票據由一間於聯交所上市的公司發行。該可換股票據按年利率5%計息，於二零一四年到期，並賦予持有人權利，可於指定期間按兌換價每股1港元將全部或部份未償還本金兌換為發行人之普通股。倘持有人並無兌換本金，則發行人可於到期前按相當於本金100%的款項贖回該可換股票據。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22.5%年利率釐定，而嵌入式期權衍生工具(發行人之認購期權及持有人之兌換期權)之公平值乃按三叉樹定價模式釐定。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

20. 應收貸款

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
無抵押：		
非流動	4,000	3,000
流動	1,000	—
	<u>5,000</u>	<u>3,000</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，而實際利率與港元最優惠利率之年息相等。現有客戶的貸款期介乎三至五年。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。

21. 可供出售投資

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港上市股本投資，按公平值	366,105	666,108
非上市投資，按成本值	—	2,392
	<u>366,105</u>	<u>668,500</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	
			二零一一年	二零一零年
中渝置地控股有限公司	百慕達	254,392,000港元	9.99	9.93

年內，本集團於其他全面收入確認及按公平值列賬之可供出售投資之虧損總額為300,010,000港元（二零一零年：251,691,000港元）。

上述投資包括股本證券投資，該等股本證券指定為可供出售金融資產，且並無固定到期日或息率。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

21. 可供出售投資 (續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團一項可供出售投資之市值出現大幅下跌，該項可供出售投資為一項於香港上市之股本投資。董事認為此下跌代表該投資之公平值出現重大及持續下跌至低於原成本並構成耗蝕的客觀證據。因此，由其他全面收入重新分類的548,835,000港元耗蝕虧損(二零一零年：零)，已於本年度的綜合收益表中確認。

本集團上市股本投資於本財務報表審批之日市值約為409,326,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面值為2,392,000港元之非上市投資乃按成本減去任何耗蝕虧損列賬，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。

22. 按公平值計入損益表之上市股本投資

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上市股本投資，按市值：		
香港	103,329	226,433
海外	58,556	100,353
	<u>161,885</u>	<u>326,786</u>

本集團按公平值計入損益表之上市股本投資於本財務報表審批之日市值約為185,401,000港元。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
預付款項	2,071	1,180	790	788
按金	1,143	1,243	—	—
其他應收款項	2,641	1,203	—	—
	<u>5,855</u>	<u>3,626</u>	<u>790</u>	<u>788</u>

以上資產概無逾期或耗蝕。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。

24. 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天至三個月不等，視乎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。

25. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他應付款項	683	1,646	667	656
應計費用	20,364	20,740	17	117
已收客戶按金	278	235	—	—
	<u>21,325</u>	<u>22,621</u>	<u>684</u>	<u>773</u>

其他應付款項為不計息及須於要求時償還。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

26. 計息銀行貸款

本集團

	二零一一年			二零一零年		
	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		二零一二年 一月、二月	115,000		二零一一年 一月	40,000
	1.95-2.345			1.98		

上述所有銀行貸款以港元計值，且其賬面值於二零一一年及二零一零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定期存款、投資物業及租賃土地及樓宇為抵押(附註32)。

27. 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

	超出有關折舊 之折舊撥備 千港元
於二零一零年一月一日，經重列	315
年內自收益表扣除之遞延稅項(附註11)	146
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日之遞延稅項負債總額，經重列	461
年內自收益表扣除之遞延稅項(附註11)	114
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日之遞延稅項負債總額	575
	<hr/> <hr/>

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

27. 遞延稅項 (續)

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
於二零一零年一月一日	173
年內計入收益表之遞延稅項 (附註11)	145
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日之遞延稅項資產總額	318
年內計入收益表之遞延稅項 (附註11)	90
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日之遞延稅項資產總額	<u>408</u>

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餘分析：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 一月一日 千港元 (重列)
於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>167</u>	<u>143</u>	<u>142</u>

本集團於香港產生之稅項虧損為1,037,381,000港元(二零一零年：800,498,000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。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

28. 股本

股份

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
法定股本：		
每股面值0.01港元之普通股50,000,000,000股 (二零一零年：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 (二零一零年：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條文，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。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

29. 儲備

(a) 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表第34頁之綜合權益變動表。

(b) 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
於二零一零年一月一日之結餘	907,280	839,108	29,057	1,775,445
本年度全面收入總額	—	—	19,637	19,637
二零零九年末期股息	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	907,280	839,108	30,083	1,776,471
本年度全面虧損總額	—	—	(3,474)	(3,474)
二零一零年末期股息	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一一年十二月三十一日	<u>907,280</u>	<u>839,108</u>	<u>7,998</u>	<u>1,754,386</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值之差數。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。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

30. 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，並規定按當時市況定期調整租金。

於二零一一年十二月三十一日，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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	779	903
第二至第五年(包括首尾兩年)	356	373
	<u>1,135</u>	<u>1,276</u>

(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，所議定之物業租期為一年至三年不等。

於二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約且於下列期間內屆滿之應付日後最低租金款項總額如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一年內	1,069	1,114
第二至第五年(包括首尾兩年)	546	1,483
	<u>1,615</u>	<u>2,597</u>

31. 承擔

於呈報期結算日，本集團及本公司概無任何重大承擔。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

32. 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：

- (a) 以本集團9,411,000港元(二零一零年：9,384,000港元)定期存款所作之抵押；
- (b) 以本集團賬面值分別為27,600,000港元及41,564,000港元(二零一零年：分別為23,000,000港元及42,582,000港元)之投資物業以及若干土地及樓宇所作之抵押；及
- (c) 本公司作出之公司擔保。

33. 或然負債

於呈報期結算日，並無於財務報表內撥備之或然負債如下：

	本集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 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>

於二零一一年十二月三十一日，授予附屬公司之銀行信貸(由本公司向銀行作出擔保)已使用額度為115,000,000港元(二零一零年：40,000,000港元)。

34. 關連人士交易

本集團主要管理人員之報酬：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
短期僱員福利	25,450	24,290
結束僱傭後福利	60	60
長期僱員福利	<u>135</u>	<u>135</u>
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>25,645</u>	<u>24,485</u>

董事酬金之其他詳情載於財務報表附註9。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

35. 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

按公平值計量的資產

本集團

二零一一年十二月三十一日

	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	366,105	—	—	366,105
按公平值計入損益表之上市股本投資	161,885	—	—	161,885
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	—	3,793	—	3,793
	<u>527,990</u>	<u>3,793</u>	<u>—</u>	<u>531,783</u>

二零一零年十二月三十一日

	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	666,108	—	—	666,108
按公平值計入損益表之上市股本投資	326,786	—	—	326,786
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	—	3,858	—	3,858
	<u>992,894</u>	<u>3,858</u>	<u>—</u>	<u>996,752</u>

年內，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(二零一零年：零)。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

36. 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表附註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。

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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團主要自其總額約26,000,000港元(二零一零年：55,000,000港元)應收貸款及短期銀行存款組合收取利息收入。假設截至二零一一年十二月三十一日止年度，結餘維持在穩定水平，並出現平均升幅25(二零一零年：25)基點利率，本集團之利息收入將會增加100,000港元(二零一零年：100,000港元)。

外幣風險

由於年內經營開支之約10%(二零一零年：11%)以美元結算，故本集團有貨幣交易風險。

由於現金及銀行結餘之76%(二零一零年：67%)以美元結算，而按公平值計入損益表之上市股本投資之36%(二零一零年：31%)則以新加坡元結算，故本集團有貨幣換算風險。

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2.9%(二零一零年：4.0%，經重列)，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，管理層監察外匯風險，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)。對本集團其他權益部份並無重大影響。

	新加坡元 匯率上升／ (下跌) %	除稅前溢利／ 虧損增加／ (減少) 千港元
二零一一年		
倘港元兌新加坡元轉弱	5.0	(2,928)
倘港元兌新加坡元轉強	(5.0)	2,928
二零一零年		
倘港元兌新加坡元轉弱	5.0	5,018
倘港元兌新加坡元轉強	(5.0)	(5,018)

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

36. 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個債務人之可收回款項，確保就無法收回之款項作出充足耗蝕虧損。

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。該委員會審閱各借款人之信用狀況及評估信貸風險。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並受到控制。

股本價格風險

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。於二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一一年 十二月三十一日	二零一一年 高/低	二零一零年 十二月三十一日	二零一零年 高/低
香港－恒生指數	18,434	24,469 16,170	23,035	24,989 18,972
新加坡－海峽時報指數	2,646	3,281 2,522	3,190	3,314 2,651

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。就是項敏感度分析而言，於呈報期結算日後可供出售股本投資之股價進一步下跌導致進一步耗蝕時，對可供出售股本投資之影響視作計入綜合收益表。

敏感性分析乃按於呈報期結算日估計香港恒生指數可能下跌5%(二零一零年：上升10%)及新加坡海峽時報指數下跌5%(二零一零年：上升10%)，以及本集團投資組合之估計價值作出。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

36. 金融風險管理目標及政策 (續)

股本價格風險 (續)

	上市股本投資 之賬面值 千港元	除稅前 虧損增加 千港元
二零一一年		
按公平值計入損益表之上市股本投資：		
於香港上市	103,329	(6,104)
於新加坡上市	58,556	(1,821)
於香港上市之可供出售投資	366,105	<u>(63,781)</u>
總計		<u><u>(71,706)</u></u>

	上市股本投資 之賬面值 千港元	除稅前 溢利增加 千港元	其他權益 部份上升 千港元
二零一零年			
按公平值計入損益表之上市股本投資：			
於香港上市	226,433	22,349	—
於新加坡上市	100,353	8,524	—
於香港上市之可供出售投資	666,108	<u>—</u>	<u>118,787</u>
總計		<u><u>30,873</u></u>	<u><u>118,787</u></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。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

36. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

本集團透過使用銀行貸款、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組合如下：

本集團

	二零一一年	
	即期	少於3個月
	千港元	千港元
		總計
		千港元
其他應付款項	683	—
計息銀行貸款	—	115,000
	<u>683</u>	<u>115,000</u>
	<u><u>683</u></u>	<u><u>115,683</u></u>

	二零一零年	
	即期	少於3個月
	千港元	千港元
		總計
		千港元
其他應付款項	1,646	—
計息銀行貸款	—	40,000
	<u>1,646</u>	<u>40,000</u>
	<u><u>1,646</u></u>	<u><u>41,646</u></u>

本公司

截至呈報期結算日，本公司所有金融負債均須於要求時償還。

財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

36. 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。截至二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度，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費用，減去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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
計息銀行貸款	115,000	40,000
其他應付款項及應計費用	21,325	22,621
減：現金及等同現金項目	(11,988)	(43,055)
負債淨額	<u>124,337</u>	<u>19,566</u>
本公司股權持有人應佔權益	<u>2,028,468</u>	<u>2,484,848</u>
負債比率	<u>6.1%</u>	<u>0.8%</u>

37. 比較金額

誠如財務報表附註2.2所闡釋，由於在本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則，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，已作出若干過往年度調整，已重新分類及重列若干比較金額，以符合本年度之呈列及會計處理，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。

38. 財務報表之批准

本財務報表已於二零一二年三月二十八日經董事會批准及授權刊發。

五年財務概要

以下載列本集團過往五個財政年度之業績及資產及負債概要，摘錄自已刊發經審核財務報表並已於適當情況下重列／重新分類。五年財務概要內各年數額已就影響所得稅之會計政策追溯變動影響調整，詳情載於財務報表附註2.2。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元 (重列)
營業額	<u>(26,515)</u>	<u>5,567</u>	<u>105,006</u>	<u>(219,185)</u>	<u>107,819</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>(670,415)</u>	<u>157,028</u>	<u>184,004</u>	<u>(725,794)</u>	<u>298,749</u>
稅項	<u>(24)</u>	<u>(1)</u>	<u>(26)</u>	<u>3,238</u>	<u>(21,781)</u>
本公司股權持有人應 佔本年度溢利／(虧損)	<u><u>(670,439)</u></u>	<u><u>157,027</u></u>	<u><u>183,978</u></u>	<u><u>(722,556)</u></u>	<u><u>276,968</u></u>

資產及負債

	於十二月三十一日				
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元 (重列)
資產總值	<u>2,194,423</u>	<u>2,577,075</u>	<u>2,701,590</u>	<u>2,150,719</u>	<u>5,190,535</u>
負債總值	<u>(165,955)</u>	<u>(92,227)</u>	<u>(111,547)</u>	<u>(170,441)</u>	<u>(57,341)</u>
	<u><u>2,028,468</u></u>	<u><u>2,484,848</u></u>	<u><u>2,590,043</u></u>	<u><u>1,980,278</u></u>	<u><u>5,133,194</u></u>