



# YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：613

中期報告

**2012**

# 目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	10
綜合收益表	13
綜合全面收入表	14
綜合財務狀況表	15
綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流動表	17
簡明綜合財務報表附註	18

## 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

梁宇銘先生(主席)  
張松橋先生  
吳國富先生

### 提名委員會

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

## 管理層討論及分析

渝港國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)，(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月之未審核綜合業績。

### 業績

截至二零一二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 77,000,000 港元，相對去年同期較低溢利 26,500,000 港元，增加 50,500,000 港元，主因是期內錄得證券投資未變現公平值收益 20,900,000 港元，對比去年同期所錄得重大未變現公平值虧損 74,900,000 港元。期內盈利之百分比增幅顯著全因去年同期盈利金額相對較細小，縱使金額增幅相對並不顯著。

截至二零一二年六月三十日止六個月，每股基本盈利為 0.83 港仙，而去年同期錄得每股基本盈利為 0.29 港仙。

### 業務回顧

於回顧期內，香港經濟因外部需求疲弱及出口下跌只錄得溫和增長。中國經濟增長亦放緩至本地生產總值在 8% 以下。然而，中國內地中央政府把「保持增長」列作更優先考慮，並採取積極措施以刺激經濟增長。中國人民銀行更於六月宣佈調低利率，釋放出中國內地已採納寬鬆貨幣政策的信號。投資者信心因此獲得支持，股市亦趨穩定，故期內股市整體表現相較去年同期改善。正如前期刊發之年報所述，本集團業務表現大致上與金融市場表現波動的方向一致。因此，相對去年同期之重大證券投資公平值虧損，可預期集團於期內之證券投資可錄得公平值稍微收益。

雖然本地經濟面對包括歐洲主權債務危機等多項不明朗因素，本地消費者開支卻因期間香港一直維持低失業率及強勁收入增長而依然保持強勁。此能使本集團物業投資及基建業務的租金及通行費收入於期內維持穩定增長。

## 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乃透過集團的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。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之世紀廣場及彩星中心全幢物業。

儘管二零一二年上半年香港租賃活動因環球經濟不穩定而有所放緩，但在低空置率及進駐香港擴展的國際品牌零售商強勁需求的帶動下，位於黃金地段的辦公室或零售店舖的需求持續強勁，並保持上升趨勢。內地到訪遊客之增長仍是期內貢獻租金上漲的主要因素。因投資物業位處黃金地段及擁有美觀的外牆，渝太地產成功吸引優質租戶以較高租金承租，因而提高了期內物業的整體租金。期內，物業的整體出租率維持在97%以上。

截至二零一二年六月三十日止六個月，渝太地產的租金收入為82,700,000港元，較去年同期上升13.1%。期內，投資物業錄得經重估後公平值收益約111,500,000港元，去年同期之公平值收益卻為303,100,000港元。此顯示期內投資物業資本值的增長相較去年同期減慢。渝太地產除稅及非控股權益後純利為252,700,000港元，較去年同期減少110,300,000港元。

### 基建業務

本集團基建業務包括投資隧道、運輸及物流業務，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，該等公司均可產生穩定的通行費收入。

由於二零一二年上半年本地消費強勁，西區海底隧道及大老山隧道平均每日通車量較去年同期持續增長理想。期內，港通的除稅及非控股權益後純利為194,800,000港元，較去年同期增加29,000,000港元(或17.5%)，主要是由於期內隧道業務之貢獻增長強勁。

# 管理層討論及分析

## 財務投資業務

回顧期內，由於股票市場自上個財政年度終結時出現反彈，本集團財務投資表現因而大幅改善。對比去年同期證券投資錄得重大公平值虧損74,900,000港元，期內集團錄得證券投資公平值收益20,900,000港元。如前期刊發之年報所述，本集團財務投資與股票市場的波動有著密切的關係，因此當股票市場走勢轉變，會使證券投資公平值收益或虧損出現重大變化。

## 展望

展望未來，本集團對本年度業務表現維持審慎樂觀。

由於低空置率以及市場對零售及辦公室物業的持續需求會繼續支撐租金增長，預計渝太地產本年度租金收入會保持理想增長。除了物業重估收益較往年顯著減少外，本集團相信物業投資業務穩定的租金收入增長，連同基建業務穩定的通行費收入，將可繼續增強本集團年內的經營溢利。

二零一一年錄得之重大虧損670,400,000港元乃主要是因證券投資未變現公平值虧損169,600,000港元及可供出售投資耗蝕虧損548,800,000港元，而後者為自二零零六年開始重新分類為可供出售投資後之累積耗蝕。同時，由於本集團投資組合已保持在相對低水平，因此預期該等證券投資重大未變現虧損及可供出售投資重大耗蝕虧損不會於本年度出現。所以，本集團預期本年度整體表現將會較去年度大幅改善。

## 財務回顧

### 全面收入

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得其他全面收入總額111,700,000港元，較去年同期增加49%，主要是由於本集團期內可供出售投資錄得公平值收益105,500,000港元，而去年同期錄得可供出售投資公平值收益76,300,000港元。

### 資產淨值

於二零一二年六月三十日，本集團的未審核綜合資產淨值為2,217,200,000港元，而每股未審核綜合資產淨值為0.238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

於二零一二年六月三十日，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173,200,000港元。本集團流動比率保持1.1倍。本集團以港元計值的短期銀行貸款為140,000,000港元，而尚未動用的短期銀行信貸額約為122,000,000港元。

經考慮本集團現有的資金來源(包括內部資金及銀行承諾信貸)，本集團營運資金足夠應付目前需求。

## 負債比率

於二零一二年六月三十日，按債務淨額除以股東權益計算的本集團負債比率為6.1%。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

本集團於二零一二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約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。

## 資產押記

於二零一二年六月三十日，本集團將賬面值合共約72,500,000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。

# 管理層討論及分析

## 分類資料評語

有關本集團分類業務變動及發展的詳情及評語，已於業務回顧一節作出討論。各分類的經營業績載於本中期報告的簡明綜合財務報表附註3。除本報告所披露者外，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。

## 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。

於二零一二年六月三十日，本集團持有渝太地產重大股本權益，所攤佔賬面值為1,627,800,000港元。期內，渝太地產股權持有人應佔溢利為252,700,000港元，而本集團攤佔其溢利為86,300,000港元。

本集團另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。於二零一二年六月三十日，本集團所持中渝置地權益之賬面值按公平值481,700,000港元呈列，期內增加115,600,000港元。此包括公平值收益105,500,000港元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。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或出售。於本中期報告日期，董事會並無授權其他重大投資或購入重大資本資產的計劃。

## 二零一一年十二月三十一日後的變動

自二零一一年十二月三十一日後，本集團的財務投資業務表現大幅改善。原因是上個財政年度可供出售投資所遭受之重大耗蝕虧損並沒有在截至二零一二年六月三十日止六個月期間內發生。進一步詳情已載於「業務回顧」及「展望」一節內。

除本文所披露者外，本集團自上年度年報刊發所披露的財務狀況或管理層討論及分析一節所披露的資料至今概無其他重大變動。



## 營運回顧

### 人力資源

本集團薪酬政策旨在根據業務需要及行業慣例制訂公平而具競爭力的薪酬待遇。本集團致力為董事、高級管理層及僱員提供獎勵，致使彼等發揮最大潛力，以及吸引、挽留及激勵最優秀人才。本集團釐定薪酬將會考慮通脹、經濟狀況及同類公司支付之薪金等因素。此外，本集團亦會考慮個人潛力、對本集團的貢獻、付出的時間及承擔的責任等與表現相關的評估。

本集團現有 43 名長期僱員。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團薪酬成本總額為 14,700,000 港元（二零一一年：14,300,000 港元）。

為了激勵僱員發揮最佳表現，本公司於二零零五年四月二十九日採納一項購股權計劃。於財務回顧期間並無授出任何購股權。

此外，本集團為僱員提供一系列福利，包括強積金、醫療保險及酌情培訓資助。

## 附加資料

### 企業管治

本公司致力達致及維持高標準的企業管治。二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間，本公司已全面遵守前載於《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四之《企業管治常規守則》的《守則條文》。二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間，除守則條文第 D.1.4 條因下述原因而偏離外，本公司已遵守新版《上市規則》附錄十四之《企業管治守則》的《守則條文》。

對於《守則條文》第 D.1.4 條，本公司並無載列委任董事主要條款及條件的正式委任函件。基於本公司現時業務性質及營運管理之考慮，本公司認為目前安排較合適和靈活。而且全體董事於本公司擔任職務已有相當時間，清晰明白本公司與董事間現有委任的條款及條件。此外，根據本公司《公司細則》，各董事（包括有特定任期的董事）均最少每三年輪流退任一次。

# 管理層討論及分析

## 遵守標準守則

本公司已採納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二零一二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》。

## 董事資料變更

自上年度本公司年報刊發至今，按《上市規則》第 13.51(2) 及 13.51B(1) 條董事資料變更如下：

1. 李嘉士先生獲委任為證監會(香港交易所上市)委員會成員，任期自二零一二年四月一日至二零一三年三月三十一日為止；
2. 李嘉士先生於二零一二年五月四日獲委任為聯交所主板及創業板上市委員會成員兼主席。

除本文所披露者外，按《上市規則》第 13.51(2) 及第 13.51B(1) 條須披露之董事資料概無變更。

## 審核委員會

本公司審核委員會已審閱二零一二年中期報告。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二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(二零一一年：零)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年六月三十日止六個月，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。

## 董事及主要行政人員的權益

於二零一二年六月三十日，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、相關股份或債權證(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

## 權益披露

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。

除本文所披露者外，於二零一二年六月三十日，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。

## 主要股東權益

於二零一二年六月三十日，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：

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	4,099,709,740	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。

除本文所披露者外，於二零一二年六月三十日，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尚未行使之購股權。

### 致謝

本人謹此代表董事會向管理層及全體員工於期內對本集團作出的努力及貢獻致以誠摯謝意及讚許。

代表董事會  
渝港國際有限公司  
董事總經理  
袁永誠

香港，二零一二年八月二十七日

# 綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未審核) 千港元	二零一一年 (未審核) 千港元
<b>收益</b>	4	(3,299)	2,464
其他收入及收益	4	35,443	14,879
行政開支		(36,401)	(36,744)
其他開支	5	(3,510)	(77,410)
融資成本	6	(1,473)	(573)
應佔聯營公司溢利及虧損		86,269	123,931
<b>除稅前溢利</b>	7	77,029	26,547
所得稅	8	(13)	(13)
<b>本公司股權持有人應佔本期間溢利</b>		<u>77,016</u>	<u>26,534</u>
<b>本公司普通股股權持有人應佔每股盈利</b>	10		
基本及攤薄		<u>0.83 港仙</u>	<u>0.29 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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未審核) 千港元	二零一一年 (未審核) 千港元
本期間溢利	<u>77,016</u>	<u>26,534</u>
其他全面收入／(虧損)		
可供出售投資公平值變動	105,457	76,272
應佔聯營公司其他全面收入／(虧損)	<u>6,233</u>	<u>(1,293)</u>
本期間其他全面收入	<u>111,690</u>	<u>74,979</u>
本公司股權持有人應佔本期間全面收入總額	<u><u>188,706</u></u>	<u><u>101,513</u></u>

# 綜合財務狀況表

二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	11	52,162	52,402
投資物業		31,400	27,600
於聯營公司之投資		1,627,821	1,543,509
應收可換股票據－貸款部份		7,259	6,515
應收貸款		3,000	4,000
可供出售投資		481,732	366,105
其他資產		360	360
非流動資產總值		<u>2,203,734</u>	<u>2,000,491</u>
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益表之上市股本投資		162,349	161,885
嵌入式期權衍生工具		283	3,793
應收貸款		1,000	1,000
預付款項、按金及其他應收款項		5,869	5,855
有抵押定期存款		9,419	9,411
定期存款		1,798	1,797
現金及銀行結存		9,078	10,191
流動資產總值		<u>189,796</u>	<u>193,932</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		6,713	21,325
計息銀行貸款		140,000	115,000
應付稅項		29,463	29,463
流動負債總值		<u>176,176</u>	<u>165,788</u>
流動資產淨值		<u>13,620</u>	<u>28,144</u>
資產總值減流動負債		<u>2,217,354</u>	<u>2,028,635</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		180	167
資產淨值		<u>2,217,174</u>	<u>2,028,468</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
已發行股本		93,053	93,053
儲備		2,124,121	1,935,415
總權益		<u>2,217,174</u>	<u>2,028,468</u>



# 綜合權益變動表

截至二零一二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
於二零一二年一月一日	93,053	907,280*	760,799*	—*	(13,994)*	281,330*	2,028,468
本期間溢利	—	—	—	—	—	77,016	77,016
本期間其他全面收入：							
可供出售投資公平值變動	—	—	—	105,457	—	—	105,457
應佔聯營公司其他全面收入	—	—	—	—	6,233	—	6,233
本期間全面收入總額	—	—	—	105,457	6,233	77,016	188,706
於二零一二年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280*</u>	<u>760,799*</u>	<u>105,457*</u>	<u>(7,761)*</u>	<u>358,346*</u>	<u>2,217,174</u>
於二零一一年一月一日	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>

\* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之2,124,121,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,935,415,000港元)綜合儲備。

# 簡明綜合現金流動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未審核) 千港元	二零一一年 (未審核) 千港元
經營業務所用現金流動淨額	(32,372)	(65,485)
投資活動所得現金流動淨額	7,734	19,192
融資活動所得現金流動淨額	23,526	25,845
現金及等同現金項目減少淨額	(1,112)	(20,448)
期初現金及等同現金項目	11,988	43,055
期終現金及等同現金項目	10,876	22,607
現金及等同現金項目結餘分析		
現金及銀行結存	9,078	20,811
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	1,798	1,796
	10,876	22,607

# 簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

## 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表附註3內詳述。

截至二零一二年六月三十日止六個月本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之未審核中期簡明綜合財務報表乃根據二零一二年八月二十七日董事會決議案授權刊發。

## 2. 編製基準及會計政策之變更

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規定而編製。

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，故應與本集團截至二零一一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二零一一年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納者一致，而該等未審核中期簡明綜合財務報表乃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—嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期*

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*

# 簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

## 2. 編製基準及會計政策之變更(續)

採納該等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及對該等未審核中期簡明綜合財務報表所應用的會計政策並無重大變更。

本集團並無提早採納任何已頒佈而尚未生效之準則、詮釋或修訂本。

## 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，以獲得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

二零一二年六月三十日

## 3. 經營分類資料(續)

有關本集團可呈報分類的資料呈列如下：

截至二零一二年六月三十日止六個月

	物業及 財務投資 (未審核) 千港元	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	(3,299)	87,705	—	84,406	(87,705)	(3,299)
其他收入及收益	31,131	112,567	4,312	148,010	(112,567)	35,443
總收入及收益	<u>27,832</u>	<u>200,272</u>	<u>4,312</u>	<u>232,416</u>	<u>(200,272)</u>	<u>32,144</u>
本期間分類溢利/(虧損)	<u>(3,835)</u>	<u>252,696</u>	<u>1,653</u>	<u>250,514</u>	<u>(166,427)</u>	<u>84,087</u>
公司及未分配開支淨額						<u>(7,071)</u>
本期間溢利						<u>77,016</u>

# 簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

## 3. 經營分類資料(續)

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。

本集團之收益載於簡明綜合財務報表附註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

二零一二年六月三十日

## 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:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未審核) 千港元	二零一一年 (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	(4,367)	563
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	222	279
可換股票據及應收貸款之利息收入	846	1,622
	<u>(3,299)</u>	<u>2,464</u>
<b>其他收入及收益</b>		
租金收入總額	512	451
銀行存款利息收入	25	22
按公平值計入損益表之上市股本投資公平值收益淨額	20,936	—
可供出售投資股息收入	10,170	10,377
投資物業公平值收益	3,800	3,000
出售一項物業及設備項目之收益	—	25
其他	—	1,004
	<u>35,443</u>	<u>14,879</u>

# 簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

## 5. 其他開支

公平值虧損淨額：

按公平值計入損益表之上市股本投資  
嵌入式期權衍生工具

截至六月三十日止六個月

二零一二年 (未審核) 千港元	二零一一年 (未審核) 千港元
—	74,943
<u>3,510</u>	<u>2,467</u>
<u>3,510</u>	<u>77,410</u>

## 6. 融資成本

銀行貸款利息

截至六月三十日止六個月

二零一二年 (未審核) 千港元	二零一一年 (未審核) 千港元
<u>1,473</u>	<u>573</u>

## 7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除下列項目：

折舊

截至六月三十日止六個月

二零一二年 (未審核) 千港元	二零一一年 (未審核) 千港元
<u>1,457</u>	<u>1,363</u>



# 簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

## 8. 所得稅

由於本集團截至二零一二年六月三十日止六個月並無產生任何源自香港之應課稅溢利，故並無就期內之香港利得稅作撥備(二零一一年：零)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未審核) 千港元	二零一一年 (未審核) 千港元
期內遞延稅項開支－香港	<u>13</u>	<u>13</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3,573,000港元(二零一一年：3,031,000港元)已計入綜合收益表之「應佔聯營公司溢利及虧損」內。

## 9. 股息

董事會不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(二零一一年：零)。

截至二零一二年六月三十日止六個月，並無派付股息。去年同期，已宣派及已向本公司股東派付二零一零年每股普通股0.002港元之末期股息，合共18,611,000港元。



# 簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

## 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：

	二零一二年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	460	779
第二至第五年(包括首尾兩年)	153	356
	<u>613</u>	<u>1,135</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：

	二零一二年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	981	1,069
第二至第五年(包括首尾兩年)	78	546
	<u>1,059</u>	<u>1,615</u>

# 簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

## 13. 承擔

於呈報期結算日，本集團並無任何重大承擔(二零一一年十二月三十一日：零)。

## 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	
	二零一二年 (未審核) 千港元	二零一一年 (未審核) 千港元
短期僱員福利	7,310	7,180
結束僱傭後福利	31	30
支付予主要管理人員之報酬總額	<u>7,341</u>	<u>7,210</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

# 簡明綜合財務報表附註

二零一二年六月三十日

## 15. 公平值層級(續)

### 按公平值計量的資產

本集團

二零一二年六月三十日

	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
可供出售投資	481,732	—	—	481,732
按公平值計入損益表之上市股本投資	162,349	—	—	162,349
嵌入式期權衍生工具	—	283	—	283
	<u>644,081</u>	<u>283</u>	<u>—</u>	<u>644,364</u>

二零一一年十二月三十一日

	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
可供出售投資	366,105	—	—	366,105
按公平值計入損益表之上市股本投資	161,885	—	—	161,885
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>

截至二零一二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(二零一一年：零)。

## 16. 中期財務報表之批准

未審核中期簡明綜合財務報表已於二零一二年八月二十七日經董事會批准。