

YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：00613



目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	8
綜合收益表	10
綜合全面收入表	11
綜合財務狀況表	12
綜合權益變動表	13
簡明綜合現金流動表	14
簡明綜合財務報表附註	15

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

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

提名委員會

張松橋先生(主席)
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

執行委員會

張松橋先生(主席)
袁永誠先生
張慶新先生
林曉露先生
梁啟康先生

授權代表

張松橋先生
袁永誠先生

公司秘書

羅凱栢先生

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
電話：(852) 2820 7000
傳真：(852) 2827 5549
電郵：investors@yugang.com.hk

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
金鐘滙中心
26樓

網址

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

股份代號

00613

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」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未審核綜合業績。

業績

截至二零一三年六月三十日止六個月,本集團錄得股權持有人應佔溢利61,600,000港元,較去年同期減少15,400,000港元,主因是期內證券投資未變現公平值收益及應佔一間聯營公司之業績減少。期內,本集團錄得證券投資未變現公平值收益8,500,000港元,較去年同期減少12,400,000港元。本集團期內應佔一間聯營公司之業績為77,900,000港元,較去年同期減少8,400,000港元。

截至二零一三年六月三十日止六個月,每股基本盈利為0.66港仙,而去年同期錄得每股基本盈利為0.83港仙。

業務回顧

於回顧期內,環球經濟呈現逐步復甦的趨勢。美國房地產業持續復甦,帶動美國經濟增長的動力加速。中國經濟表現卻背道而馳,因新領導人將重點轉向經濟改革,試圖解決地方政府債務、影子銀行及其他結構性問題。然而,經濟改革是須待一段時間才可滲透至實體經濟及對經濟增長帶來影響。因此,中國的國民生產總值增長在短期內放緩。

因為出口、零售及投資都受到中國內地經濟放緩影響,期內香港經濟增長溫和。然而,本地消費依然強勁,更成為香港經濟的主要增長動力。隨著香港政府推出各項壓抑物業市場新措施後,本地投資遭到進一步窒礙,而受到包括中國經濟可能出現硬著陸及市場憂慮美國聯邦儲備局停止購買債券計劃等各種不明朗因素的衝擊,本地金融市場於期內亦變得波動。

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。

由於政府推出緊縮政策以冷卻物業市場,二零一三年上半年香港的租賃活動無可避免地受到影響。然而,由於低空置率及進駐香港擴展的國際品牌零售商的需求強勁,黃金地段的辦公室或零售店舖的需求受影響較少。內地訪港旅客仍是支持期內租金增長的動力。因投資物業位處黃金地段及擁有美觀的外牆,故渝太地產能夠吸引優質租戶以較高租金承租及因此能維持期內合理租金回報率。期內,物業的整體出租率維持在98%以上。

截至二零一三年六月三十日止六個月,渝太地產的租金收入為95,400,000港元,較去年同期上升15.3%。惟因期內投資物業錄得經重估後公平值收益約77,100,000港元,較去年同期減少34,400,000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。渝太地產除稅後純利為228,200,000港元,較去年同期減少24,500,000港元。

管理層討論及分析

基建業務

本集團基建業務包括投資隧道、運輸及物流業務。該等業務乃透過港通控股有限公司(「港通」，其股份於聯交所主板買賣)經營。港通目前分別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。

鑒於本地消費依然強勁及受惠於溫和的價格調整，期內隧道業務的整體通行費收入錄得較去年同期溫和的增長。然而，期內港通之財務投資整體表現卻受本地股票市場波動影響。期內，港通的除稅及非控股權益後純利為192,300,000港元，較去年同期減少2,500,000港元(或1.3%)。

財務投資業務

於回顧期內，由於美國聯邦儲備局宣佈擬將提早減少購買債券計劃及中國的經濟受到經濟改革缺乏任何刺激政策影響而放緩，導致金融市場波動。此外，市場憂慮中國銀行同業市場的流動性緊縮，導致近六月底金融市場的資產價格大跌。相比六月底恒生指數報收20,803點，較去年十二月底跌幅8.2%，期內本集團的證券投資表現仍算令人滿意，錄得變現出售收益及未變現公平值收益合共約9,000,000港元。

展望

展望未來，本集團對本年度業務表現持謹慎態度。

由於渝太地產於過往年度將其投資物業組合重新定位為高檔時尚中心，故以理想租金成功吸納更多知名品牌或海外零售商。租戶基礎加強，從而帶動租金收入穩定增長。因此，本集團預期，倘若訪港內地旅客人數持續增長及本地消費維持強勁，則本年度其投資物業的辦公室及零售店舖需求將得以持續。

今年七月，中國中央政府宣佈一項維持國民生產總值底線的新指令措施。市場預期倘若國民生產總值接近底線，中央政府將會推出一些政策以維持經濟增長，因而股市出現反彈。然而，我們對股市持謹慎態度，原因是二零一三年下半年仍然存在眾多不明朗因素，包括美國的量化寬鬆貨幣政策缺乏明確的退市時間表、仍然存在的歐債危機對全球經濟復甦的威脅以及中國緊縮政策的潛在影響等。此外，本集團對本年度的經營業績持謹慎態度，原因是其表現與股市表現有著正面的密切關係。

財務回顧

其他全面收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得其他全面虧損136,400,000港元，而去年同期錄得其他全面收入111,700,000港元。這主要是由於本集團期內可供出售投資錄得公平值虧損130,200,000港元，而去年同期錄得可供出售投資公平值收益105,500,000港元。

管理層討論及分析

資產淨值

於二零一三年六月三十日，本集團的未審核綜合資產淨值為2,428,100,000港元，而每股未審核綜合資產淨值為0.261港元。

資本結構

本集團資本開支及投資主要由手頭現金、內部產生之資金及銀行貸款支付。

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

於二零一三年六月三十日，本集團之現金、銀行結餘以及定期存款(不包括抵押定期存款)為7,100,000港元。上述現金及等同現金項目以及上市證券投資合共為189,600,000港元。本集團流動比率保持1.1倍。

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行貸款為215,000,000港元，包括須於五年內償還之長期貸款60,000,000港元及短期循環貸款155,000,000港元。所有銀行貸款均以港元計值。

本集團銀行貸款之到期狀況載列如下：

	港元
一年內到期	161,000,000
超過一年但不超過兩年到期	10,000,000
超過兩年但不超過五年到期	44,000,000
總計：	<u>215,000,000</u>

於二零一三年六月三十日，本集團尚未動用之短期銀行信貸備用額約為45,000,000港元。

負債比率

於二零一三年六月三十日，按債務淨額除以股東權益計算的本集團負債比率為8.8%。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

本集團於二零一三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4.6%，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。

管理層討論及分析

集團資產押記

於二零一三年六月三十日，本集團將賬面值合共約77,100,000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。

分類資料意見

有關本集團分類業務之討論和意見(包括變化和發展)載於業務回顧一節內。各分類業務之經營業績載於本中期報告的簡明綜合財務報表附註3。

除本文所披露者外，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。

於二零一三年六月三十日，本集團持有渝太地產重大股本權益，所攤佔賬面值為1,776,400,000港元。期內，渝太地產股權持有人應佔溢利為228,200,000港元，而本集團攤佔其溢利為77,900,000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。於二零一三年六月三十日，本集團所持中渝置地權益之賬面值按公平值578,100,000港元呈列，期內公平值虧損130,200,000港元，並於綜合全面收入表內確認為其他全面虧損，並計入本集團的投資重估儲備賬。期內，本集團從中渝置地獲得股息收入11,700,000港元。

除上文所披露者外，於回顧期內概無持有其他重大投資，亦沒有進行有關附屬公司的重大收購或出售。截至本中期報告日期，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。

二零一二年十二月三十一日以來的變動

本集團的財務狀況與最近期刊發之年報內的財務狀況及管理層討論與分析所披露的資料並無其他重大變動。

營運回顧

人力資源

本集團薪酬政策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，並吸引、挽留及激勵最優秀人才。本集團釐定薪酬將會考慮多種因素包括經濟環境及通脹率。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、所承擔的職務與責任、本集團其他職位的僱用條件及同類公司支付的薪酬等與表現相關的評估。

本集團現時實有39名僱員。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團薪酬成本總額為15,400,000港元(二零一二年：14,700,000港元)。人力資源政策與二零一二年年報所載之資料並無重大變更。

管理層討論及分析

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。二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間，除因本公司並無與董事訂立載列委任董事主要條款及條件的正式委任書而偏離《守則條文》第D.1.4條外，本公司已全面遵守載列於證券上市規則（「《上市規則》」）附錄十四之《企業管治守則》所載的守則條文。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更為合適及靈活。此外，根據本公司的《公司細則》，各董事（包括有特定任期的董事）均須最少每三年輪流退任一次。董事會將因應集團業務發展而檢視此安排。

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二零一三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

李嘉士先生於二零一三年七月二十五日獲委任為思捷環球控股有限公司之獨立非執行董事，該公司為聯交所上市公眾公司（股份代號：00330）。李先生之其他資料載於二零一二年年報內。

除本文所披露者外，經本公司具體查詢及獲董事確認，本公司自去年年報刊發以來按《上市規則》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二零一三年中期報告。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二零一三年六月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：零）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三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

於二零一三年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊；或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之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實益擁有。

Timmex由張松橋先生100%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，於二零一三年六月三十日，本公司董事或主要行政人員及彼等之聯繫者概無於本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)擁有股份、相關股份或債權證須根據《證券及期貨條例》第352條規定存置於本公司登記冊；或根據《標準守則》須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

權益披露

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。

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「購股權計劃」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回顧期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其他法人團體之股份或債權證而獲益，而董事或其聯繫人概無擁有任何權益或獲授任何可認購本公司股份之權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東權益

於二零一三年六月三十日，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條規定存置之登記冊或須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

本公司股份之好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	所持普通股數目	佔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%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，於二零一三年六月三十日，本公司概無獲知會任何其他須於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置登記冊記錄；或已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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。

承董事會命
董事總經理
袁永誠

香港，二零一三年八月二十六日

綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月		
附註	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元	
收益	4	1,677	(3,299)
其他收入及收益	4	22,998	35,443
行政開支		(36,033)	(36,401)
其他開支	5	—	(3,510)
一項可供出售投資耗蝕		(2,725)	—
融資成本	6	(2,203)	(1,473)
應佔一間聯營公司業績		77,910	86,269
除稅前溢利	7	61,624	77,029
所得稅	8	(14)	(13)
本公司股權持有人應佔本期間溢利		61,610	77,016
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	10		
基本及攤薄		0.66 港仙	0.83 港仙

股息詳情載於簡明綜合財務報表附註9。

綜合全面收入表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元
本期間溢利	61,610	77,016
其他全面收入／(虧損)		
在符合特定之條件下，其後將會重新分類至收益表之項目：		
應佔一間聯營公司之其他全面收入／(虧損)	(6,231)	6,233
可供出售投資：		
公平值變動	(132,923)	105,457
包含於綜合收益表中之一項 耗蝕虧損的重新分類調整	2,725	—
	(130,198)	105,457
本期間其他全面收入／(虧損)	(136,429)	111,690
本公司股權持有人應佔本期間 全面收入／(虧損)總額	(74,819)	188,706

綜合財務狀況表

二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業及設備	11	52,266	52,693
投資物業		37,000	35,000
於一間聯營公司之投資	12	1,776,388	1,714,264
應收可換股票據－貸款部份		8,928	8,061
應收貸款		2,000	3,000
可供出售投資		587,399	720,322
其他資產		360	360
非流動資產總值		2,464,341	2,533,700
流動資產			
按公平值計入損益表之上市股本投資		182,545	171,813
嵌入式期權衍生工具		51	13
應收貸款		1,000	1,000
預付款項、按金及其他應收款項		14,457	3,671
已抵押定期存款		9,445	9,426
現金及銀行結存		7,102	5,454
流動資產總值		214,600	191,377
流動負債			
其他應付款項及應計費用		6,122	22,453
計息銀行貸款	13	161,000	170,000
應付稅項		29,463	29,463
流動負債總值		196,585	221,916
流動資產／(負債)淨值		18,015	(30,539)
資產總值減流動負債		2,482,356	2,503,161
非流動負債			
遞延稅項負債		222	208
計息銀行貸款	13	54,000	—
非流動負債總值		54,222	208
資產淨值		2,428,134	2,502,953
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
已發行股本		93,053	93,053
儲備		2,335,081	2,409,900
總權益		2,428,134	2,502,953

綜合權益變動表

截至二零一三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
於二零一三年一月一日	93,053	907,280*	760,799*	332,001*	2,722*	407,098*	2,502,953
本期間溢利	—	—	—	—	—	61,610	61,610
本期間其他全面虧損	—	—	—	(130,198)	(6,231)	—	(136,429)
本期間全面收入／(虧損)總額	—	—	—	(130,198)	(6,231)	61,610	(74,819)
於二零一三年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280*</u>	<u>760,799*</u>	<u>201,803*</u>	<u>(3,509)*</u>	<u>468,708*</u>	<u>2,428,134</u>
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	—	—	—	105,457	6,233	—	111,690
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>

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之2,335,081,000港元(二零一二年十二月三十一日：2,409,900,000港元)綜合儲備。

簡明綜合現金流動表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元
經營業務所用現金流動淨額	(49,659)	(32,372)
投資活動所得現金流動淨額	8,451	7,734
融資活動所得現金流動淨額	42,856	23,526
現金及等同現金項目增加／(減少)淨額	1,648	(1,112)
期初現金及等同現金項目	5,454	11,988
期終現金及等同現金項目	7,102	10,876
現金及等同現金項目結餘分析		
現金及銀行結存	7,102	9,078
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	—	1,798
	7,102	10,876

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

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。

截至二零一三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二零一三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條文而編製。

未審核中期簡明綜合財務報表並不包括全年綜合財務報表中須載列的所有資料及披露，故應與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年綜合財務報表一併閱覽。

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與編製本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年綜合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： <i>首次採納香港財務報告準則</i> <i>— 政府貸款</i>
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： <i>金融工具：披露</i> <i>— 金融資產與金融負債抵銷</i>
香港財務報告準則第10號	<i>綜合財務報表</i>
香港財務報告準則第11號	<i>合營安排</i>
香港財務報告準則第12號	<i>披露於其他實體之權益</i>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂— <i>過渡指引</i>
香港財務報告準則第13號	<i>公平值計量</i>
香港會計準則第1號修訂本	香港會計準則第1號之修訂： <i>財務報表之呈列</i> — <i>呈列其他全面收入項目</i>
香港會計準則第19號(二零一一年)	<i>僱員福利</i>
香港會計準則第27號(二零一一年)	<i>獨立財務報表</i>
香港會計準則第28號(二零一一年)	<i>於聯營公司及合營公司的投資</i>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	<i>露天礦場生產階段之剝採成本</i>
二零零九年至二零一一年週期之 年度改進	於二零一二年六月頒佈之若干香港財務報告準則之修訂

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對未審核中期簡明綜合財務報表並無重大財務影響。然而，本集團已採納披露的若干變更以符合下列新訂及經修訂香港財務報告準則之要求：

2. 編製基準及會計政策之變更(續)

香港財務報告準則第13號確立所有公平值計量於香港財務報告準則下之單一指引。香港財務報告準則第13號並無就實體何時須使用公平值作任何變更，而是在實體需要使用或允許使用公平值時，香港財務報告準則下如何計量公平值提供指引。應用香港財務報告準則第13號並無對本集團進行的公平值計量產生任何重大影響。香港財務報告準則第13號亦規定公平值的特定披露，其中部份取代其他準則中的現有披露規定，包括香港財務報告準則第7號金融工具：披露。有部份披露乃香港會計準則第34.16A(j)號就金融工具所作之特別規定，從而影響未審核中期簡明綜合財務報表。本集團於簡明綜合財務報表附註18內提供該等披露。

香港會計準則第1號修訂本在其他全面收入(「其他全面收入」)內引入項目分類呈列。可於未來某個時間重新分類(或重新使用)至損益表之項目(例如對沖一項投資淨額之收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流動對沖變動淨額及可供出售金融資產之虧損或收益淨額)與不得重新分類之項目(例如有關定額福利計劃之精算收益及虧損以及土地及樓宇之重估)現需分開呈列。該等修訂僅影響呈列，對本集團的財務狀況或業績並無影響。

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收入，以及提供融資服務之利息收入。
- (b) 物業及基建投資分類從事物業投資以獲取租金收入及／或潛在的資本增值，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一渝太地產進行，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本集團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

二零一三年六月三十日

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：

截至二零一三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	1,677	99,823	—	101,500	(99,823)	1,677
其他收入及收益	20,266	77,884	2,732	100,882	(77,884)	22,998
總收入及收益	<u>21,943</u>	<u>177,707</u>	<u>2,732</u>	<u>202,382</u>	<u>(177,707)</u>	<u>24,675</u>
本期間分類溢利／(虧損)	<u>(9,329)</u>	<u>228,206</u>	<u>2</u>	<u>218,879</u>	<u>(150,296)</u>	<u>68,583</u>
公司及未分配開支淨額						<u>(6,973)</u>
本期間溢利						<u>61,610</u>

截至二零一二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	(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>

附註：物業及基建投資分類活動乃透過本集團一間聯營公司進行。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

二零一三年六月三十日

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	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (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	517	(4,367)
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	214	222
可換股票據及應收貸款之利息收入	946	846
	<u>1,677</u>	<u>(3,299)</u>
其他收入及收益		
租金收入總額	597	512
銀行存款利息收入	8	25
公平值收益淨額:		
按公平值計入損益表之上市股本投資	8,502	20,936
嵌入式期權衍生工具	38	—
一項可供出售投資之股息收入	11,718	10,170
投資物業公平值收益	2,000	3,800
出售物業及設備項目之收益	135	—
	<u>22,998</u>	<u>35,443</u>

5. 其他開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元
嵌入式期權衍生工具之公平值虧損淨額	—	3,510

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元
銀行貸款利息	2,203	1,473

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

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	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元
折舊	<u>1,660</u>	<u>1,457</u>

8. 所得稅

由於本集團截至二零一三年六月三十日止六個月有過往年度結轉的稅項虧損可供抵銷本期間源自香港之應課稅溢利，故並未就期內之香港利得稅作撥備。

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，故並未就該期內之香港利得稅作撥備。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元
期內遞延稅項開支－香港	<u>14</u>	<u>13</u>

現時並無潛在重大遞延稅項負債未作撥備。

應佔一間聯營公司之稅項4,308,000港元(二零一二年：3,573,000港元)已計入綜合收益表之「應佔一間聯營公司業績」內。

9. 股息

董事會不建議派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二年：零)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，並無派付股息(二零一二年：零)。

10. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據期內本公司普通股股權持有人應佔溢利及期間已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團截至二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日止期間已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就該等期內呈列之每股基本盈利金額作出調整。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

10. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之 本公司普通股股權持有人應佔溢利	61,610	77,016

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
股份		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之 期間已發行普通股加權平均數	9,305,276,756	9,305,276,756

11. 物業及設備

截至二零一三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1,233,000港元(二零一二年：1,217,000港元)。

12. 於一間聯營公司之投資

	本集團	
	二零一三年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應佔資產淨值	1,776,388	1,714,264
上市股份之市值	657,930	600,600

該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
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/香港	34.14

渝太地產集團有限公司(「渝太地產」)為一間投資控股公司，於百慕達註冊成立及於香港上市，其附屬公司從事物業投資、物業買賣、提供物業管理及相關服務。該聯營公司乃按權益法於該等未審核中期簡明綜合財務報表內入賬。

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

12. 於一間聯營公司之投資(續)

該聯營公司—渝太地產之綜合業績及綜合財務狀況摘錄如下：

綜合業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元
收益	99,823	87,705
其他收入或開支淨額	750	1,037
開支總額	(16,993)	(18,255)
投資物業公平值變動	77,134	111,530
應佔一間聯營公司業績	80,110	81,146
所得稅開支	(12,618)	(10,467)
股東應佔溢利	228,206	252,696

綜合財務狀況

	二零一三年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	非流動資產	
投資物業	3,611,500	3,532,800
於一間聯營公司之投資	1,694,558	1,660,643
其他非流動資產	2,935	3,101
	5,308,993	5,196,544
流動資產	198,407	151,602
流動負債	(119,729)	(123,029)
非流動負債	(184,446)	(203,865)
資產淨值	5,203,225	5,021,252

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

13. 計息銀行貸款

本集團

	二零一三年六月三十日(未審核)			二零一二年十二月三十一日(經審核)		
	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	2.09 - 2.48	二零一三年七月至 二零一四年六月	161,000	2.09 - 2.44	二零一三年一月	170,000
非即期						
銀行貸款－有抵押	2.14	二零一四年七月至 二零一八年六月	54,000	—	—	—
			215,000			170,000
分析為：						
須償還銀行貸款：						
於一年內或按要求			161,000			170,000
於第二年			10,000			—
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)			44,000			—
			215,000			170,000

上述所有銀行貸款均以港元計值。

上述銀行貸款以本集團定期存款、投資物業以及若干租賃土地及樓宇作抵押(附註16)。

14. 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：

	二零一三年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	939	1,142
第二至第五年(包括首尾兩年)	65	459
	1,004	1,601

(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：

	二零一三年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,675	894
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,446	—
	5,121	894

簡明綜合財務報表附註

二零一三年六月三十日

15. 承擔

除上文附註 14(b) 詳述之經營租賃承擔外，於呈報期結算日，本集團擁有以下涉及購置物業及設備之承擔：

	二零一三年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
已訂約但尚未作出撥備	—	1,070

16. 銀行融資

於呈報期結算日，本集團之銀行融資由下列各項作擔保：

- (a) 以本集團 9,445,000 港元(二零一二年十二月三十一日：9,426,000 港元)定期存款所作之抵押；
- (b) 以本集團賬面值分別為 37,000,000 港元及 40,066,000 港元(二零一二年十二月三十一日：分別為 35,000,000 港元及 40,545,000 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。

17. 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	
	二零一三年 (未審核) 千港元	二零一二年 (未審核) 千港元
短期僱員福利	7,645	7,310
離職後福利	38	31
支付予主要管理人員之報酬總額	7,683	7,341

18. 公平值計量

現金及銀行結存、已抵押定期存款、按金及其他應收款項、應收貸款、其他應付款項及應計費用以及計息銀行貸款即期部份之公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具將於短期內到期。

計息銀行貸款非即期部份之公平值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及剩餘到期時間之工具目前適用之比率貼現預期未來現金流量計算。應收可換股票據之貸款部份之公平值乃採用與類似可換股票據相等之市場利率估計。嵌入式期權衍生工具之公平值乃採用二項定價模式釐定。

上市股本投資之公平值按市場報價計算。

18. 公平值計量(續)

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

二零一三年六月三十日

	第一層級 (未審核) 千港元	第二層級 (未審核) 千港元	總計 (未審核) 千港元
可供出售股本投資	587,399	—	587,399
按公平值計入損益表之上市股本投資	182,545	—	182,545
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	—	51	51
	769,944	51	769,995

二零一二年十二月三十一日

	第一層級 (經審核) 千港元	第二層級 (經審核) 千港元	總計 (經審核) 千港元
可供出售股本投資	720,322	—	720,322
按公平值計入損益表之上市股本投資	171,813	—	171,813
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	—	13	13
	892,135	13	892,148

截至二零一三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(二零一二年：零)。

19. 中期財務報表之批准

未審核中期簡明綜合財務報表已於二零一三年八月二十六日經董事會批准。