

YUGANG

渝港國際有限公司

股份代號：00613

2014
中期報告

目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論與分析	3
權益披露	8
綜合損益表	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

公司資料

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

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

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

授權代表

張松橋先生
袁永誠先生

公司秘書

羅凱栢先生

獨立核數師

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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

網址

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

股份代號

00613

管理層討論與分析

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」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未審核綜合業績。

業績

截至二零一四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144,800,000港元,較去年同期增加83,200,000港元或135.0%,主因是重估上市股本投資之重大未變現公平值收益達64,800,000港元(二零一三年:8,500,000港元),以及期內出售上市股本投資之已變現收益由去年同期的500,000港元大幅增加至14,700,000港元。

截至二零一四年六月三十日止六個月每股基本盈利為1.56港仙,而去年同期錄得每股基本盈利0.66港仙。

業務回顧

於二零一四年上半年,全球經濟復甦依然不平穩且不明朗。在美國及歐洲經濟前景不明朗下,世界銀行及國際貨幣基金組織調低全球經濟增長預測。此外,烏克蘭緊張局勢一旦惡化,則可能對全球經濟造成巨大風險。

本年第一季中國經濟增長放緩,國內生產總值下跌至7.4%。大部分投資者轉趨保守,並期待中國中央政府採取刺激性措施。本地股票市場因而進入整固階段。於本年第二季期間,中央政府實施一些微刺激措施及定向降低銀行所需存款準備金,以支持經濟增長。本地股票市場因而展開升勢,漸漸地燃點起市場樂觀氣氛。受惠於股票市場回升,本集團證券投資表現錄得大幅提升,促使本集團在期內取得令人滿意的業績。

物業投資及基建業務

物業投資業務

本集團物業投資業務主要透過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。渝太地產目前持有兩幢商業樓宇,即分別位於中環及尖沙咀核心地帶的世紀廣場及彩星中心(統稱「投資物業」)。

於回顧期內,香港經濟只有適度增長。尤其是零售消費在旅客消費下滑情況下受到影響,其中以奢侈品零售行業為甚。由於投資物業外觀漂亮,且為高端市場的時尚樞紐,渝太地產仍能吸引並挽留高質素的租戶。具備優質租戶組合及長久建立的穩固客戶群,旅客消費下滑對渝太地產的實際影響僅屬有限,整體出租率只略低於去年的98%,而整體租金和租金收入更錄得輕微增加。

渝太地產截至二零一四年六月三十日止六個月期間的租金收入總額為99,800,000港元,較去年同期增加4.6%。期內亦錄得重估投資物業公平值收益78,400,000港元,較去年同期輕微增加約1,300,000港元。期內渝太地產的除稅後純利為251,600,000港元,較去年同期增加23,400,000港元。期內本集團應佔渝太地產溢利為85,900,000港元。

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。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%權益及大老山隧道有限公司39.5%權益，該等公司均產生穩定的通行費收入且穩步增長。

由於期內本地勞工市場及收入維持穩定，本地私人消費保持平穩，支持期內隧道業務之增長。受惠於每日交通流量整體增加，期內隧道業務的整體通行費收入較去年同期錄得滿意增長。期內港通的除稅及非控股權益後純利為239,700,000港元，較去年同期增加47,400,000港元或24.7%。

財務管理

於回顧期內，本地股票市場的波動相對較少，恒生指數在21,100點至23,400點之間整固。中國經濟放緩的因素是影響市場氣氛的主因。然而，緊隨今年第二季中國推出微刺激財政措施及定向降低銀行所需存款準備金，本地股票市場之整體正面氣氛終獲提升。因此，本集團財務管理錄得理想表現，其中包括期內上市股本投資重大未變現公平值收益64,800,000港元及出售上市股本投資變現收益14,700,000港元。

展望

展望未來，由於自七月起市場氣氛持續好轉，故本集團對本年度業績表現持審慎樂觀態度。因大量熱錢自七月起持續流入而推升股票市場樂觀情緒，恒生指數躍升至約25,000點。隨後，中國公佈的經濟指標(例如採購經理指數)進一步顯示經濟正逐步穩定復甦。此外，市場對滬港股票市場交易互聯互通機制以及中國國有企業改革的樂觀預期亦進一步增強了投資者的信心。

誠如最近期刊發之年報所述，本集團的業績表現與股票市場之表現有正面關係。如果本地股票市場在下半年能夠繼續保持樂觀氣氛，本集團對二零一四年營運表現將維持審慎樂觀態度。

財務回顧

其他全面收入

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得其他全面虧損136,200,000港元(二零一三年：136,400,000港元)。此乃主因期內本集團可供出售投資的公平值虧損135,000,000港元(二零一三年：130,200,000港元)。

資產淨值

於二零一四年六月三十日，本集團未審核綜合資產淨值為2,482,500,000港元，較上個財政年度之結算日減少10,000,000港元。此乃主因期內可供出售投資的重大公平值虧損(誠如綜合全面收入表所呈報)。於二零一四年六月三十日，每股未審核綜合資產淨值為0.267港元。

管理層討論與分析

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，以及銀行及其他貸款支付。

本集團在現金及財務管理方面一直採取保守的財務政策。現金大部份為美元及港元，並一般以短期存款為主。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

於二零一四年六月三十日，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40,700,000港元。現金及等同現金項目連同上市股本投資合共為273,400,000港元。本集團流動比率增加至1.3倍。

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款為249,000,000港元，全部均計息及以港元計值。

本集團銀行及其他貸款之到期狀況載列如下：

	港元
一年內到期或應要求償還	205,000,000
超過一年但不超過兩年到期	14,000,000
超過兩年但不超過五年到期	<u>30,000,000</u>
總計	<u>249,000,000</u>

於二零一四年六月三十日，本集團尚未動用之短期銀行信貸備用額約為25,000,000港元。

負債比率

於二零一四年六月三十日，按債務淨額除以股東權益計算的本集團負債比率為8.7%。債務淨額包括計息銀行及其他貸款、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

本集團於二零一四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上市股本投資，惟僅佔本集團資產淨值約3.7%，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

於二零一四年六月三十日，本集團將賬面值合共約66,700,000港元之租賃及投資物業以及定期存款約9,500,000港元抵押作本集團所獲一般銀行信貸的擔保。

管理層討論與分析

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」及「展望」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，市場狀況並無重大變化，亦無推出對本集團表現有重大影響之新產品或服務。

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

本集團長期持有渝太地產及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)之重大股本權益。

本集團持有渝太地產(作為聯營公司)的重大股本權益，於二零一四年六月三十日，其賬面值為1,978,500,000港元。有關其表現之詳細討論載於業務回顧一節。

本集團持有中渝置地(作為可供出售投資)的重大股本權益，其公平值為372,400,000港元。期內錄得之公平值虧損135,400,000港元，已於本集團綜合全面收入表內確認為其他全面虧損。期內，本集團從中渝置地收取股息收入11,700,000港元(二零一三年：11,700,000港元)。

除本中期報告所披露者外，於回顧期內概無持有其他重大投資，亦沒有任何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。

二零一三年十二月三十一日後的變動

除上文所述外，本集團的財務狀況與最近期刊發之年報內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

人力資源實務

本集團薪酬政策是根據業務需要及行業慣例以確保公平及具競爭力的薪酬待遇。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留及鼓勵最優秀員工。薪酬將會考慮包括經濟環境及通脹在內等的因素而釐定。此外，以表現為基準的評核，例如個人潛質及其對本集團的貢獻、投放的時間和所承擔的責任、集團內其他職位的僱用條件及同類公司支付的薪酬，均會考慮。

本集團於二零一四年六月三十日實有32名工作要員。本集團亦提供其他員工福利，包括強積金、醫療保險和酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員表現。

管理層討論與分析

附加資料

遵守企業管治守則

本公司致力達致及維持高標準的企業管治。涵蓋二零一四年六月三十日止六個月期間，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，本公司已遵守載列於《上市規則》附錄十四之《企業管治守則》的所有守則條文。基於本公司現時業務性質及營運架構之考慮，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的逐步發展而檢視此安排。

遵守標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則（「證券交易守則」），其條文不遜於《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。

經本公司具體查詢，全體董事確認彼等於涵蓋二零一四年六月三十日止六個月期間均已遵守載列於《標準守則》及《證券交易守則》之規定標準。

董事資料變更

經本公司具體查詢及緊隨各董事確認，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。

賬目審閱

本公司審核委員會已審閱二零一四年中期報告及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未審核簡明綜合財務報表。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。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息（二零一三年：零）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，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。

董事會

於本報告刊發日期，本公司董事會包括九名董事，分別為張松橋先生（主席）、袁永誠先生（董事總經理）、張慶新先生、林曉露先生及梁啟康先生為執行董事；李嘉士先生為非執行董事；以及陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生為獨立非執行董事。

權益披露

董事及主要行政人員的權益

於二零一四年六月三十日，本公司各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)(「相聯法團」)之股份、相關股份或債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條規定本公司須備存之登記冊所記錄之權益及淡倉，或根據《標準守則》規定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，於二零一四年六月三十日，本公司董事或主要行政人員及其各自之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證中擁有任何記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊內或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所的其他權益或淡倉。

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於本公司股份中擁有任何權益，或獲授任何可認購本公司股份之權利，或行使任何該等權利。

主要股東權益

於二零一四年六月三十日，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：

本公司股份中的好倉：

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，於二零一四年六月三十日，本公司概無獲知會任何其他於本公司股份或相關股份中擁有本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置之登記冊所記錄或須以其他方式通知本公司或聯交所之有關權益或淡倉。

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，二零一四年八月二十六日

綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (未審核) 千港元
收益	4	15,858	2,274
其他收入及收益	4	79,932	22,401
行政開支		(33,364)	(36,033)
一項可供出售投資耗蝕		—	(2,725)
融資成本	5	(3,530)	(2,203)
應佔一間聯營公司溢利		85,897	77,910
除稅前溢利	6	144,793	61,624
所得稅	7	(8)	(14)
本公司股權持有人應佔本期間溢利		144,785	61,610
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄		1.56 港仙	0.66 港仙

股息之詳情已披露於簡明綜合財務報表附註8。

綜合全面收入表

截至二零一四年六月三十日止六個月

本期間溢利

其他全面收益／(虧損)

在符合特定之條件下，其後將會重新
分類至損益表之項目：

可供出售投資：

公平值變動

包含於綜合損益表中之一項

耗蝕虧損的重新分類調整

應佔一間聯營公司之其他全面虧損

本期間其他全面虧損

本公司股權持有人應佔本期間

全面收入／(虧損)總額

截至六月三十日止六個月

二零一四年

(未審核)

千港元

144,785

二零一三年

(未審核)

千港元

61,610

(134,975)

(132,923)

—

2,725

(134,975)

(130,198)

(1,233)

(6,231)

(136,208)

(136,429)

8,577

(74,819)

綜合財務狀況表

二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業及設備	10	50,185	51,694
投資物業		41,000	37,600
於一間聯營公司之投資	11	1,978,468	1,903,359
應收貸款		1,000	2,000
可供出售投資		383,408	518,383
其他資產		360	360
非流動資產總值		<u>2,454,421</u>	<u>2,513,396</u>
流動資產			
按公平值計入損益表之上市股本投資		232,700	160,082
應收可換股票據－貸款部份		—	9,868
嵌入式期權衍生工具		—	1,108
應收貸款		1,000	1,000
預付款項、按金及其他應收款項		2,042	2,703
已抵押定期存款		9,465	9,457
定期存款		12,500	22,000
現金及銀行結存		28,249	5,621
流動資產總值		<u>285,956</u>	<u>211,839</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		8,668	20,500
銀行及其他貸款	12	205,000	163,000
流動負債總值		<u>213,668</u>	<u>183,500</u>
流動資產淨值		<u>72,288</u>	<u>28,339</u>
資產總值減流動負債		<u>2,526,709</u>	<u>2,541,735</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		248	240
銀行貸款	12	44,000	49,000
非流動負債總值		<u>44,248</u>	<u>49,240</u>
資產淨值		<u>2,482,461</u>	<u>2,492,495</u>
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		2,389,408	2,399,442
總權益		<u>2,482,461</u>	<u>2,492,495</u>

綜合權益變動表

截至二零一四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
於二零一四年一月一日	93,053	907,280*	760,799*	132,787*	1,745*	596,831*	2,492,495
本期間溢利	—	—	—	—	—	144,785	144,785
本期間其他全面虧損：							
可供出售投資公平值變動	—	—	—	(134,975)	—	—	(134,975)
應佔一間聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	(1,233)	—	(1,233)
本期間全面收入／(虧損)總額	—	—	—	(134,975)	(1,233)	144,785	8,577
已付二零一三年末期股息(附註8)	—	—	—	—	—	(18,611)	(18,611)
於二零一四年六月三十日	<u>93,053</u>	<u>907,280*</u>	<u>760,799*</u>	<u>(2,188)*</u>	<u>512*</u>	<u>723,005*</u>	<u>2,482,461</u>
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
本期間其他全面收入／(虧損)：							
可供出售投資：							
公平值變動	—	—	—	(132,923)	—	—	(132,923)
包含於綜合損益表中之一項 耗蝕虧損的重新分類調整	—	—	—	2,725	—	—	2,725
應佔一間聯營公司其他全面虧損	—	—	—	—	(6,231)	—	(6,231)
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>

* 該等儲備賬戶包括綜合財務狀況表之綜合儲備2,389,408,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,399,442,000港元)。

簡明綜合現金流動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

	二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (未審核) 千港元
經營活動所用現金流動淨額	(24,205)	(49,659)
投資活動		
已收一間聯營公司之股息	9,555	9,555
已收一項可供出售投資之股息	11,718	—
投資活動產生之其他現金流動	(6)	(1,104)
投資活動所得現金流動淨額	21,267	8,451
融資活動		
新增銀行及其他貸款	40,000	45,000
償還銀行貸款	(3,000)	—
已付股息	(18,611)	—
已付利息	(2,323)	(2,144)
融資活動所得現金流動淨額	16,066	42,856
現金及等同現金項目增加淨額	13,128	1,648
期初現金及等同現金項目	27,621	5,454
期終現金及等同現金項目	40,749	7,102
現金及等同現金項目結餘分析		
現金及銀行結存	28,249	7,102
於購入時原到期日少於三個月之無抵押定期存款	12,500	—
	40,749	7,102

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

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。

截至二零一四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二零一四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，故應與本集團截至二零一三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及編製基準與編製本集團於截至二零一三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於本會計期間首次生效之香港財務報告準則修訂本及一項新詮釋除外：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂—投資實體
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
香港會計準則第36號修訂本	香港會計準則第36號之修訂：資產耗蝕—非金融資產可收回金額披露
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號之修訂：金融工具：確認及計量 —更替衍生工具及持續對沖會計
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第21號	徵費

採納該等修訂本及詮釋對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。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

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) 財務管理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」)從事物業投資以獲取租金收入及／或潛在的資本增值，及投資一間聯營公司，該公司於香港持有兩條隧道，並提供隧道費收益。
- (c) 「其他」分類包括買賣廢金屬及其他物料，物業投資之租金收入及／或潛在的資本增值，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。

有關本集團可呈報分類的資料呈列如下：

截至二零一四年六月三十日止六個月

	財務管理 (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	15,222	104,382	636	120,240	(104,382)	15,858
其他收入及收益	76,525	79,101	3,407	159,033	(79,101)	79,932
總收益及收入	91,747	183,483	4,043	279,273	(183,483)	95,790
本期間分類溢利	63,298	251,601	1,503	316,402	(165,704)	150,698
公司及未分配開支淨額						(5,913)
本期間溢利						144,785

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

3. 經營分類資料(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	財務管理 (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	597	102,097	(99,823)	2,274
其他收入及收益	20,266	77,884	2,135	100,285	(77,884)	22,401
總收益及收入	<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>

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，計算本集團之綜合收益及收入及本期間綜合溢利時，該可呈報分類之全部收益及收入及本期間有關不屬於本集團之溢利已作調整。

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。

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、可換股票據及應收貸款之利息收入，以及已收和應收投資物業租金收入總額的總和。

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	
	二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (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淨額	14,651	517
按公平值計入損益表之上市股本投資股息收入	288	214
可換股票據及應收貸款之利息收入	283	946
租金收入總額	636	597
	<u>15,858</u>	<u>2,274</u>

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

4. 收益、其他收入及收益(續)

其他收入及收益

銀行存款利息收入	
公平值收益淨額：	
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	
一項可供出售投資之股息收入	
投資物業公平值收益	
出售物業及設備項目之收益	
其他	

截至六月三十日止六個月

二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (未審核) 千港元
14	8
64,793	8,502
—	38
11,718	11,718
3,400	2,000
—	135
7	—
79,932	22,401

5. 融資成本

銀行及其他貸款利息

截至六月三十日止六個月

二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (未審核) 千港元
3,530	2,203

6. 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

二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (未審核) 千港元
1,517	1,660

7. 所得稅

由於本集團截至二零一四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(二零一三年：零)。

期內遞延稅項開支—香港

截至六月三十日止六個月

二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (未審核) 千港元
8	14

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4,396,000港元(二零一三年：4,308,000港元)已計入綜合損益表之「應佔一間聯營公司溢利」內。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

8. 股息

董事會不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年：零)。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間已支付截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息為18,611,000港元。截至二零一三年六月三十日止六個月，並無派付股息。

9. 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。

由於本集團截至二零一四年六月三十日及二零一三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。

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	
	二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (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	144,785	61,610

	股份數目 截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
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

10. 物業及設備

截至二零一四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8,000港元(二零一三年：1,233,000港元)。

11. 於一間聯營公司之投資

	本集團	
	二零一四年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
應佔資產淨值	1,978,468	1,903,359
上市股份之市值	677,040	668,850

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

11. 於一間聯營公司之投資(續)

該聯營公司之詳情如下：

名稱	所持已發行股份詳情	註冊及營業地點	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。

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	
	二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (未審核) 千港元
收益	104,382	99,823
其他收入	721	750
開支總額	(18,880)	(16,993)
投資物業公平值變動	78,380	77,134
應佔一間聯營公司溢利	99,875	80,110
所得稅開支	(12,877)	(12,618)
股東應佔溢利	<u>251,601</u>	<u>228,206</u>

綜合財務狀況

	二零一四年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	非流動資產	
投資物業	3,883,900	3,807,800
於一間聯營公司之投資	1,862,989	1,794,672
其他非流動資產	2,576	2,852
	<u>5,749,465</u>	<u>5,605,324</u>
流動資產	316,698	259,233
流動負債	(102,474)	(112,843)
非流動負債	(168,543)	(176,574)
資產淨值	<u>5,795,146</u>	<u>5,575,140</u>

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

12. 銀行及其他貸款

本集團

	二零一四年六月三十日(未審核)			二零一三年十二月三十一日(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	2.14 - 2.31	二零一四年七月至 二零一五年六月	165,000	2.14 - 2.46	二零一四年一月至 二零一四年十二月	163,000
其他貸款－無抵押	7.00	二零一五年一月	40,000	—	—	—
			<u>205,000</u>			<u>163,000</u>
非即期						
銀行貸款－有抵押	2.16	二零一五年九月至 二零一八年六月	44,000	2.14	二零一五年三月至 二零一八年六月	49,000
			<u>249,000</u>			<u>212,000</u>
分析為：						
須償還銀行貸款：						
於一年內或應要求			165,000			163,000
於第二年			14,000			12,000
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)			30,000			37,000
			<u>209,000</u>			<u>212,000</u>
須償還其他貸款：						
於一年內或應要求			40,000			—
			<u>249,000</u>			<u>212,000</u>

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

13. 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：

	二零一四年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	551	944
第二至第五年(包括首尾兩年)	182	425
	733	1,369

(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且於下列期間內屆滿之應付日後最低租金款項總額如下：

	二零一四年 六月三十日 (未審核) 千港元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	1,677	1,695
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,792	2,619
	3,469	4,314

14. 承擔

於呈報期結算日，本集團概無任何重大承擔(二零一三年十二月三十一日：零)。

15. 銀行信貸

於呈報期結算日，本集團之銀行信貸乃由下列各項作擔保：

- 以本集團9,465,000港元(二零一三年十二月三十一日：9,457,000港元)定期存款所作之抵押；
- 以本集團賬面值分別為41,000,000港元及25,715,000港元(二零一三年十二月三十一日：分別為37,600,000港元及39,647,000港元)之投資物業以及若干土地及樓宇所作之抵押；及
- 本公司作出之公司擔保。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

16. 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	
	二零一四年 (未審核) 千港元	二零一三年 (未審核) 千港元
短期僱員福利	7,900	7,645
離職後福利	39	38
支付予主要管理人員之報酬總額	7,939	7,683

17. 金融工具之公平值及公平值層級

管理層評定，現金及銀行結存、定期存款、已抵押定期存款、列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、應收貸款即期部份、列入其他應付款項及應計費用以及銀行及其他貸款之即期部份之金融負債之公平值與其賬面值相若，大部份由於該等工具將於短期內到期。

金融資產及負債之公平值按當前交易中雙方自願進行交換之金額入賬，惟強制或清算出售除外。

用於估計公平值之方法及假設如下：

應收貸款及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按目前適用之比率貼現預期未來現金流量計算。本集團於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日之銀行貸款以及於二零一四年六月三十日之其他貸款之本身不履約風險被評定為並不重大。該等金融工具之公平值使用重大可觀察數據(第二層級)計量。

於二零一三年十二月三十一日之嵌入式期權衍生工具之公平值乃採用三叉樹定價模式釐定及上市股本投資之公平值按市場報價計算。

簡明綜合財務報表附註

二零一四年六月三十日

17. 金融工具之公平值及公平值層級(續)

公平值層級

下表所列為本集團金融工具之公平值計量層級：

按公平值計量之資產：

本集團

於二零一四年六月三十日(未審核)

	公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
可供出售股本投資	383,408	—	—	383,408
按公平值計入損益表之上市股本投資	232,700	—	—	232,700
	616,108	—	—	616,108

本集團

於二零一三年十二月三十一日(經審核)

	公平值計量使用以下層級			總計 千港元
	於活躍市場 所得之報價 (第一層級) 千港元	重大 可觀察數據 (第二層級) 千港元	重大 不可觀察數據 (第三層級) 千港元	
可供出售股本投資	518,383	—	—	518,383
按公平值計入損益表之上市股本投資	160,082	—	—	160,082
按公平值計算之嵌入式期權衍生工具	—	1,108	—	1,108
	678,465	1,108	—	679,573

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何金融負債以公平值計量。

截至二零一四年六月三十日止六個月，金融資產及金融負債兩者的第一層級與第二層級間並無公平值計量轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(二零一三年：無)。

18. 中期財務報表之批准

未審核中期簡明綜合財務報表已於二零一四年八月二十六日經董事會批准。