



HONG KONG FERRY (HOLDINGS) CO. LTD.  
香港小輪（集團）有限公司

(Stock code 股份代號：00050)



Annual Report 年報

2011





# Contents 目錄

2	Corporate Information	110	公司資料
3	Directors' & Senior Management's Profile	111	董事及高層管理人員簡介
9	Financial Highlights	117	財務概要
10	Chairman's Statement	118	主席報告
13	Management Discussion and Analysis	121	管理層之討論及分析
15	Report of the Directors	123	董事會報告
24	Corporate Governance Report	132	企業管治報告
32	Report of the Auditor	140	核數師報告
34	Consolidated Profit and Loss Account	142	綜合損益表
35	Consolidated Statement of Comprehensive Income	143	綜合全面收益表
36	Consolidated Balance Sheet	144	綜合資產負債表
38	Balance Sheet	146	資產負債表
39	Consolidated Statement of Changes in Equity	147	綜合權益變動表
40	Consolidated Cash Flow Statement	148	綜合現金流量表
42	Notes to the Accounts	150	帳目附註
102	Five Years' Summary of Assets and Liabilities	210	五年資產負債概要
103	Ten Years' Financial Summary	211	十年財務概要
105	Group Properties	213	集團物業

# 公司資料

## 董事會

執行董事：

林高演先生(主席)  
李寧先生

非執行董事：

歐肇基先生  
劉壬泉先生  
李兆基博士  
梁希文先生  
王敏剛先生

獨立非執行董事：

何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

## 審核委員會

何厚鏘先生(主席)  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

## 薪酬委員會

胡經昌先生(主席)  
何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
林高演先生  
李寧先生

## 提名委員會

林高演先生(主席)  
李寧先生  
何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

## 集團總經理

何志盛博士

## 公司秘書

袁偉權先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
星辰銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
永亨銀行有限公司

## 註冊辦事處

香港新界  
北青衣牛角灣  
担杆山路98號

電話：(852) 2394 4294  
傳真：(852) 2786 9001  
互聯網網址：<http://www.hkf.com>  
電子郵件：hkferry@hkf.com

## 香港聯合交易所股份代號

00050

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

## 董事及高層管理人員簡介

### 董事簡介

林高演先生，*FCILT, FHKIoD*，六十歲，於一九八六年七月一日被委任，乃本公司主席。林先生具備逾三十八年從事銀行及地產發展之經驗。彼同時任職恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）及恒基兆業發展有限公司之副主席，以及香港中華煤氣有限公司與美麗華酒店企業有限公司之董事，而該等公司為上市公眾公司。彼亦為Wiselin Investment Limited（「Wiselin」）、恒基兆業有限公司（「恒基兆業」）、Graf Investment Limited（「Graf」）、Mount Sherpa Limited（「Mount」）、Paillard Investment Limited（「Paillard」）、Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）、Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）之董事。恒基地產、Wiselin、恒基兆業、Graf、Mount、Paillard、Hopkins、Rimmer及Riddick均持有根據《證券及期貨條例》第十五部須予披露之本公司股份之權益。林先生為香港大學校董會成員、香港大學教研發展基金董事及復旦大學教育發展基金會董事。林先生於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。林先生現為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。



林高演先生  
主席

李寧先生，*BSc, MBA*，五十五歲，於一九八九年十月二十日被委任，現為本公司之執行董事。彼亦為恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）之執行董事及Glencore International plc之獨立非執行董事，而該兩間公司均為上市公眾公司。彼曾擔任上市公司恒基兆業發展有限公司之執行董事直至彼於二零一零年六月一日退任。恒基地產持有根據《證券及期貨條例》第十五部須予披露之本公司股份之權益。李先生乃本公司董事李兆基博士之女婿。



李寧先生

## 董事及高層管理人員簡介(續)



歐肇基先生

歐肇基先生，*OBE*，*ACA*，*FCCA*，*FCPA*，*AAIA*，*FCIB*，*FHKIB*，六十五歲，於二零零五年一月十七日被委任為獨立非執行董事，於二零零五年十一月七日調職為本公司之非執行董事。歐先生為香港著名之銀行家，並擁有逾三十三年之本地及國際銀行業務經驗。他曾出任兩間銀行之行政總裁－恒生銀行(一九九三年十月至一九九八年三月)及新加坡華僑銀行(一九九八年九月至二零零二年四月)。此外，歐先生亦於二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之執行董事兼首席財務總監。彼現時為恒基地產之非執行董事、會德豐有限公司之獨立非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事，而該等公司為上市公眾公司。彼為恒基陽光資產管理有限公司之主席及非執行董事，該公司乃上市之陽光房地產投資信託基金之管理人，此外，彼亦為香港科技大學顧問委員會委員。歐先生曾接受專業會計訓練，並為特許會計師，彼亦為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。恒基地產持有根據《證券及期貨條例》第十五部須予披露之本公司股份之權益。



劉壬泉先生

劉壬泉先生，六十五歲，於一九八八年五月五日被委任，乃本公司之非執行董事。彼具備逾四十年從事銀行、財務及投資之經驗。彼亦為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)之執行董事及美麗華酒店企業有限公司之董事，而該兩間公司均為上市公眾公司。他曾擔任上市公眾公司恒基兆業發展有限公司之執行董事，直至彼於二零一一年六月九日退任。恒基地產持有根據《證券及期貨條例》第十五部須予披露之本公司股份之權益。

## 董事及高層管理人員簡介(續)

李兆基博士，大紫荊勳賢，DBA (Hon) · DSSc (Hon) · LLD (Hon) · 八十三歲，於一九八一年十二月十五日被委任，乃本公司之非執行董事。李博士參與香港之地產發展逾五十五年。彼為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)及恒基兆業發展有限公司之始創人及主席兼董事總經理。彼亦為香港中華煤氣有限公司之主席、美麗華酒店企業有限公司之董事長，新鴻基地產發展有限公司之副主席及東亞銀行有限公司之董事，而該等公司為上市公眾公司。彼亦為Pataca Enterprises Limited(「Pataca」)、Wiselin Investment Limited(「Wiselin」)、恒基兆業有限公司(「恒基兆業」)、Graf Investment Limited(「Graf」)、Mount Sherpa Limited(「Mount」)、Paillard Investment Limited(「Paillard」)、Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)、Rimmer (Cayman) Limited(「Rimmer」) 及 Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」) 之董事，而恒基地產、Pataca、Wiselin、恒基兆業、Graf、Mount、Paillard、Hopkins、Rimmer及Riddick均持有根據《證券及期貨條例》第十五部須予披露之本公司股份之權益。李博士亦為本公司董事李寧先生之岳父。



李兆基博士

梁希文先生，FRICS · FHKIS · FCIArb · MCILT · 七十七歲，於一九八一年十二月十五日被委任，現為本公司之非執行董事。彼為特許測計師。梁先生亦為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司及香港中華煤氣有限公司之董事，而該等公司為上市公眾公司。恒基地產持有根據《證券及期貨條例》第十五部須予披露之本公司股份之權益。



梁希文先生

## 董事及高層管理人員簡介(續)



王敏剛先生

王敏剛先生，*BBS, JP, BSc, FCILT, MRINA*，六十三歲，於一九九二年三月九日被委任，現為本公司之非執行董事。彼於一九九二年至一九九五年出任本公司之行政總裁。王先生具備逾三十九年從事工商界及公共服務之經驗。王先生曾出任九廣鐵路公司董事、香港政府交通諮詢委員會委員、工業發展委員會及貿易諮詢委員會委員。於一九九六/九七年王先生曾為香港特別行政區籌備委員會委員及於二零零二年擔任第二屆行政長官選舉委員會委員。彼現為第十一屆中華人民共和國人民代表大會代表。王先生為剛毅(集團)有限公司及西北拓展有限公司之董事長。王先生現為旭日企業有限公司、香港中旅國際投資有限公司、建業實業有限公司、新鴻基有限公司、信和酒店(集團)有限公司、遠東發展有限公司及新時代集團控股有限公司之董事，而該等公司為上市公眾公司。



何厚鏘先生

何厚鏘先生，*BA, ACA, FCPA*，五十六歲，於一九九五年三月二十八日被委任為本公司之獨立非執行董事。何先生為英國特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。何先生現為恒威投資有限公司及德雄(集團)有限公司之執行董事，彼具備逾二十年之管理及地產發展經驗。何先生亦為利興發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司、升岡國際有限公司、Vision Values Holdings Limited及信德集團有限公司之董事，而該等公司為上市公眾公司。彼曾為大福證券集團有限公司之董事。何先生曾擔任上市公司中信泰富有限公司之董事直至二零一一年五月十二日。

**黃汝璞女士**，*JP*，六十三歲，於二零零八年五月八日被委任為本公司之獨立非執行董事。黃女士於一九六八年加入羅兵咸永道會計師事務所，並由一九八零年起負責事務所於中國大陸之業務發展。彼於二零零四年七月退任羅兵咸永道會計師事務所合夥人一職後，於二零零四年九月至二零零六年二月加盟卓佳專業商務有限公司為董事。黃女士為多個香港政府諮詢及其他機構之成員，包括公務員事務局離職公務員就業申請諮詢委員會、香港社會福利署兒童死亡個案檢討機制先導計劃委員會、香港廣播事務管理局及香港應用研究局董事。彼亦為中華全國婦女聯合會港區特邀代表及中華全國工商業聯合會執委，香港各界婦女聯合協進會副主席，中國西藏兒童健康教育基金董事及明德兒童啟育中心董事。黃女士曾接受會計專業訓練，並為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。彼亦為香港上市公眾公司嘉里建設有限公司之獨立非執行董事及中國國際貿易中心股份有限公司(於上海交易所上市之公司)的獨立董事。



黃汝璞女士

**胡經昌先生**，*BBS, JP*，六十一歲，於二零零五年一月十七日被委任為本公司之獨立非執行董事。彼為香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。彼為利昌金舖有限公司之常務董事。彼現為香港聯合交易所有限公司上市公司有利集團有限公司、恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司及美麗華酒店企業有限公司之獨立非執行董事。胡先生曾擔任上市公眾公司其士泛亞控股有限公司之獨立非執行董事直至二零一一年十月二十七日。恒基地產持有根據《證券及期貨條例》第十五部須予披露之本公司股份之權益。胡先生於二零零九年獲嶺南大學頒授榮譽院士。



胡經昌先生

## 董事及高層管理人員簡介(續)

### 高級管理人員簡介

本公司之高層管理人員如下：

何志盛博士	集團總經理、船務部及地產部總經理
樊志明先生	旅遊部及遊船部總經理
梁樹強先生	稽核部經理
謝全志先生	財務總監
袁偉權先生	公司秘書

**何志盛博士**，*DBA*，*FCILT*，*FCIM*，*FHKIoD*，*MHKIE*，*MPIA*，*MCIArb*，五十五歲，於一九八一年加入本公司，並於一九九六年出任集團總經理。彼具備超過三十年從事渡輪業務的經驗。何博士現為物流業培訓諮詢委員會主席、船東保賠協會(盧森堡)之董事、香港運輸物流學會之常務委員、乘風航之主席、香港學術及職業資歷評審局成員、語文教育及研究常務委員會委員及香港外展訓練學校安全委員會成員。何博士廣泛參與職業訓練局之事務，於二零零七年獲頒授榮譽院士，彼現為職訓局物流貨運業訓練委員會主席(至二零一二年三月三十一日)及工商管理學科顧問委員會主席。何博士亦為香港工業總會理事會之理事及運輸與物流業協會之主席。彼亦為香港城市大學商學院之客席教授。

**樊志明先生**，*BCS*，*DMS*，*MBA*，六十三歲，於二零一零年加入本公司出任本公司集團業務發展部主管，並於二零一一年獲委任為本公司之旅遊部及遊船部總經理。彼曾於香港貿易發展局工作，具備逾二十一年從事中國貿易及業務推廣之經驗。

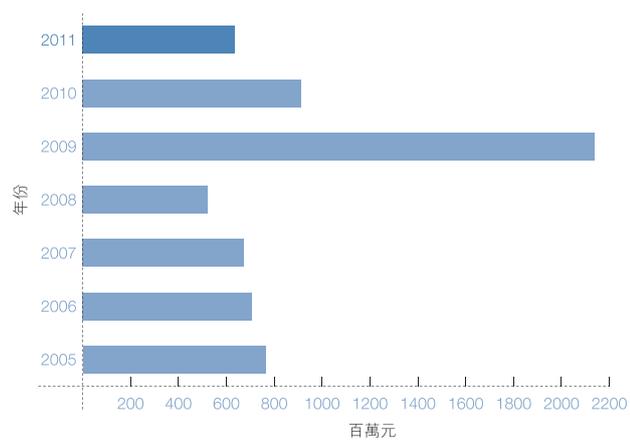
**梁樹強先生**，*BA*，*CIA*，*CFE*，*CBM*，*PgD*，五十歲，本公司之稽核部經理。彼於一九九二年加入本公司並具備超過二十二年之會計、核數及管理保證之經驗。

**謝全志先生**，*MBA*，*CPA*，*FAIA*，*MHCSI*，五十八歲，於一九九二年出任本公司財務總監。謝先生曾在香港及海外工作，並具備逾三十年之會計、公司財務及企業拓展工作經驗。

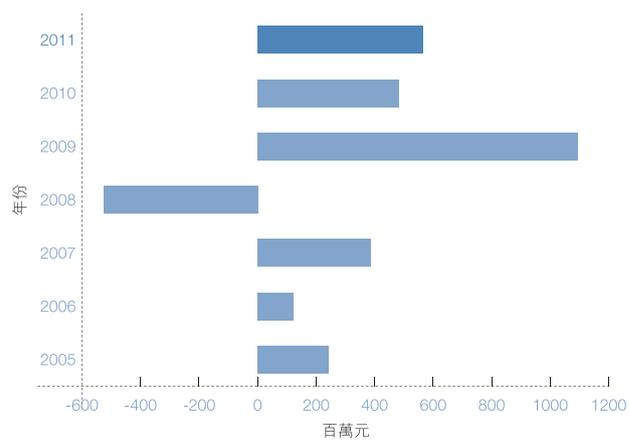
**袁偉權先生**，*BA*，*MBA*，*ACIS*，*ACS*，*FFA*，五十三歲，於二零零五年一月加入本公司並於二零零五年四月一日出任本公司之公司秘書。袁先生具備逾二十年之公司秘書、企業諮詢及管理之工作經驗。

		二零一一年	二零一零年	差異
營業額	百萬元	635	912	-30.4%
股東應佔溢利	百萬元	565	483	17.0%
股息	百萬元	128	128	—
股東權益	百萬元	4,729	4,425	6.9%
基本每股盈利	元	1.59	1.36	17.0%
每股股息	仙	36.0	36.0	—
溢利派息比率	倍	4.4	3.8	15.8%
權益報酬率	百分率	12.0	10.9	10.1%
每股資產淨值	元	13.3	12.4	7.3%

### 集團營業額



### 股東應佔溢利／(虧損)



# 主席報告

本人欣然向各股東報告  
本集團年內之業績。



嘉賢居，草園街8號

## 業績

本集團截至二零一一年十二月三十一日止之財政年度，除稅後綜合溢利為港幣五億六千五百萬元，比對二零一零年之除稅後綜合溢利為港幣四億八千三百萬元上升百分之十七。本年度每股盈利為港幣一元五角九仙，去年每股盈利為港幣一元三角六仙。

## 股息

董事會建議派發末期股息每股港幣二角六仙。待股東於二零一二年五月十八日(星期五)舉行之股東週年大會批准該股息派發建議後，末期股息將於二零一二年六月一日(星期五)或前後派發予於二零一二年五月二十三日(星期三)辦公時間結束時登記在股東名冊上之股東。此末期股息，連同已派發之中期股息每股港幣十仙，全年合共派發港幣三角六仙。

## 業務回顧

本集團年內之溢利主要來自出售銀鑛灣酒店產生之盈餘以及銷售「亮賢居」及「嘉賢居」之住宅單位與投資物業之重估。

### 地產發展及投資業務

年內，本集團出售三十個「嘉賢居」及七個「亮賢居」住宅單位，共錄得港幣一億五千六百萬元之溢利。另出售「新港豪庭」的若干商舖，錄得港幣三千七百萬元之溢利。集團之商舖租金及其他收入約為港幣五千萬元，「亮賢居」之商舖出租率為百分之九十三，「港灣豪庭」商場已全數租出，成績斐然。



香港船廠



洋紫荊維港遊

年內，位於新界粉嶺上水市地段第一百七十七號之發展項目(「粉嶺項目」)，地基工程已經完成，上蓋建築工程正在進行。該項目計劃發展為三幢住宅大樓及兩層商場，樓面總面積預計約為五十四萬平方呎。集團預計將於本年下半年發售該項目之住宅單位。

集團位於九龍深水埗通州街二百零四至二百一十四號之發展項目(「通州街項目」)，拆樓工程已完成而上蓋工程將於年底前展開。此項目計劃重建成樓面面積約五萬四千平方呎之商住大廈。

集團於二零一一年內購入位於紅磡機利士南路及寶其利街交界之紅磡市地段第五百五十五號土地(「紅磡項目」)，拆卸工程完成後即將開展地基工程。該項目計劃興建為樓面面積約五萬六千平方呎之商住物業。

### 渡輪、船廠及相關業務

年內，海上遊覽船業務錄得溢利港幣四百七十萬元，獲百份之十五之增長。渡輪業務錄得盈利港幣四百七十萬元，較去年同期下降百分之三十六。渡輪、船廠及相關業務合共錄得盈利約港幣五百五十萬元，較去年同期下降百分之四十四，主要原因乃為壞帳撥備及船隻年檢營運成本增加所致。

### 旅遊及酒店業務

集團於回顧年內出售銀鑛灣酒店錄得盈利港幣二億四千五百萬元。旅遊業務表現理想，業績較去年同期錄得百份之二十九之增長。

## 主席報告(續)

### 證券投資

由於年內恒生指數下跌，集團可供出售證券投資錄得港幣四千五百萬元之減值虧損。

### 展望

為應對歐元區債務危機，歐洲央行大量放鬆銀根，向歐洲部分銀行提供三年低息借貸。鑒於美國經濟不明朗，美國聯邦儲備局承諾維持超低利率至二零一四年底。在前述寬鬆政策支持下，歐美經濟已漸趨穩定。中國最新公佈二零一二年國民生產總值增長目標為百份之七點五，穩健中見進取。香港在國內訪客消費持續上升及低息環境的帶動下，經濟將持續維持增長。

本集團預計來年香港物業市場發展平穩，物業買家對中小型住宅物業需求仍殷，粉嶺項目開售及「亮賢居」與「嘉賢居」剩餘住宅單位之出售，預期將為集團來年之主要收入。本集團擁有充裕資金，將於政府推出土地之際，擇機選擇合適地塊進行投資。

### 致謝

本人謹此代表股東及董事會全人，向為本公司於去年辛勤服務之全體員工，表示衷心感謝。

主席  
林高演

香港，二零一二年三月二十日



亮賢居



嘉賢居

以下評議必須與本公司已審核綜合帳目及相關帳目附註一併參閱。

### 業績檢討

本年度本集團之總營業額約為港幣六億三千五百萬元，較去年錄得之總營業額減少百分之三十。總營業額減少主要由於出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位較少所致。

### 流動資金、財政來源及資本結構

於二零一一年十二月三十一日，本集團之股東權益較去年增加百分之七至約港幣四十七億二千九百萬元。股東權益之增加主要由於出售銀鑛灣酒店及派發股息之淨額所致。

本集團之資本結構於年內並無變動。回顧年內本集團業務之資金來源主要來自出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位之收益。

年內，本集團並無作出有重大影響之收購及出售附屬及聯營公司。惟從一間提供按揭貸款予「港灣豪庭」住宅單位買家之聯營公司收回還款淨額約港幣一千五百六十萬元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動資產錄得約港幣三十一億六千八百萬元，而流動負債約為港幣二億七百萬。集團之流動資金比率增加至十五點三倍，主要由於存貨上升及現金及貿易及其他應付帳款下降所致。

## 管理層之討論及分析(續)

### 資本與負債比率及財務管理

因本集團於截至二零一一年十二月三十一日並無借貸，因此並無陳述以銀行債項相對集團股東權益比例計算之資本與負債比率。回顧年內，本集團之資產並無抵押予任何第三者。

本集團之融資及庫務事宜均集中在本集團中央層面管理。集團之融資安排以港幣及美元折算。若干存款以澳元及人民幣折算，附帶而來的外匯風險已作定期檢討。如有需要，管理層將採取適當的對沖措施。

### 員工

於二零一一年十二月三十一日，本集團員工之數目約為三百一十人(二零一零年：三百六十人)。員工之薪酬按市場趨勢及行業薪金水平釐定。年終花紅則按員工個別之表現酌情支付。其他員工福利包括醫療保險、退休保障計劃、員工培訓及教育津貼。本年度之僱員總成本約為港幣八千一百六十萬元，與去年相若。

董事會全人謹以欣悅心情提呈截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核帳目。

## 主要營業地點

香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)為香港註冊成立之公司及其註冊辦事處與主要營業地點位於香港新界北青衣牛角灣担杆山路98號。

## 主要業務

本公司主要從事投資控股及其附屬公司主要從事地產發展、地產投資、渡輪及相關業務、旅遊及酒店業務及證券投資。

本公司及其附屬公司(「本集團」)於本財政年度內之主要業務分析載於帳目附註3。

## 主要客戶及供應商

於本財政年度內，有關本集團之主要供應商佔本集團總購貨額之資料如下：

	佔本集團總購貨額之百分率
最大供應商	10.5%
首五大供應商之總和	15.8%

本集團並未就主要客戶作分析，因本集團首五大客戶佔本集團總營業額之比率不足百分之三十。

除上述外，本公司之董事、其聯繫人士或任何股東(按照董事會所知擁有超過本公司百分之五股本之股東)概無於年內之任何時間在主要客戶及供應商有任何利益。

## 董事會報告(續)

### 附屬公司

於二零一一年十二月三十一日各附屬公司之資料詳載於帳目附註15。

### 業績及股息

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利及本公司與本集團於當日之財政狀況，俱詳列於帳目第142頁至第209頁。

中期股息每股港幣十仙(二零一零年：港幣十仙)已於二零一一年九月二十九日派發，現董事會建議派發二零一一年十二月三十一日年度末期股息每股港幣二角六仙(二零一零年：港幣二角六仙)。待股東於二零一二年五月十八日(星期五)舉行之股東週年大會批准後，末期股息將於二零一二年六月一日(星期五)或前後派發予於二零一二年五月二十三日(星期三)辦公時間結束時名列在股東名冊上之股東。

### 慈善捐款

本集團於年內捐出之慈善款額為港幣7,439元(二零一零年：港幣18,241元)。

### 固定資產

固定資產於年內之變動載列於帳目附註14。

### 股本

年內本公司股本之變動詳情載列於帳目附註26(b)。

## 董事

本財政年度之本公司董事芳名如下：

### 執行董事

林高演先生(主席)

李寧先生

### 非執行董事

歐肇基先生

劉壬泉先生

李兆基博士

梁希文先生

王敏剛先生

### 獨立非執行董事

何厚鏘先生

黃汝璞女士

胡經昌先生

根據本公司之組織章程細則第103(A)條，林高演先生、歐肇基先生、李兆基博士及梁希文先生將於即將舉行之股東週年大會中輪值告退，彼等符合資格，並表示願意膺選連任。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定作出之年度獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均具獨立性。

## 董事及高層管理人員履歷詳情

董事及高層管理人員之履歷資料載於第111頁至第116頁。

## 董事酬金

董事酬金的詳情載列於帳目附註8。

## 董事會報告(續)

### 董事合約權益

除本報告內「關連交易」所載，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同集團附屬公司，於年結或年內任何時間，並無訂立其他可以令本公司董事享有重大權益之重要合約。

### 董事服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上膺選連任之董事，並無與本公司訂立由本公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)則不能終止之服務合約。

### 披露權益資料

#### 董事於股份之權益

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條所須設立之董事及最高行政人員權益及淡倉登記冊所載，本公司之董事於本公司及其聯繫公司之股份中所持之權益如下：

#### 權益

	本公司				佔總發行股份 之概約 百分率
	個人權益 股份數量	公司權益 股份數量	家族權益 股份數量	總權益 股份數量	
林高演先生	150,000	—	—	150,000	0.04%
歐肇基先生	—	—	—	—	0.00%
何厚鏘先生	3,313,950	—	—	3,313,950	0.93%
劉壬泉先生	—	—	—	—	0.00%
李兆基博士	7,799,220	111,732,090 (第128頁附註6)	—	119,531,310	33.55%
梁希文先生	2,250	—	—	2,250	0.00%
李寧先生	—	—	111,732,090 (第128頁附註5)	111,732,090	31.36%
王敏剛先生	1,051,000	—	—	1,051,000	0.29%
黃汝璞女士	—	—	—	—	0.00%
胡經昌先生	—	—	—	—	0.00%

	2OK COMPANY LIMITED	
	公司權益 股份數量	家族權益 股份數量
李兆基博士(附註1)	5	—
李寧先生(附註2)	—	5

	維宏有限公司	
	公司權益 股份數量	家族權益 股份數量
李兆基博士(附註3)	70	—
李寧先生(附註4)	—	70

附註：

- 該五股股份代表由恒基兆業地產有限公司(「恒地」)全資擁有之附屬公司所持有2OK Company Limited(一間由本公司之附屬公司擁有餘下百分之五十權益之聯營公司)百分之五十之股本權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)實益擁有恒地超過三分之一之已發行股本。Rimmer (Cayman) Limited及Riddick (Cayman) Limited作為個別全權信託之受託人，持有一單位信託(「該單位信託」)之單位。Hopkins (Cayman) Limited為「該單位信託」之受託人，並實益擁有恒兆全部已發行附有投票權之普通股股份。李兆基博士實益擁有Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited及Hopkins (Cayman) Limited全部已發行之股本。按證券及期貨條例，李兆基博士被視為持有2OK Company Limited該五股股份。
- 按證券及期貨條例，由於李寧先生之配偶乃兩個持有「該單位信託」單位之全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有2OK Company Limited該五股股份。
- 該七十股股份代表由恒地擁有百分之四十權益之公司所持有維宏有限公司(一間由本公司之附屬公司擁有餘下百分之三十權益之聯營公司)百分之七十之股本權益。恒兆實益擁有恒地超過三分之一之已發行股本。Rimmer (Cayman) Limited及Riddick (Cayman) Limited作為個別全權信託之受託人，持有「該單位信託」之單位。Hopkins (Cayman) Limited為「該單位信託」之受託人，並實益擁有恒兆全部已發行附有投票權之普通股股份。李兆基博士實益擁有Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited及Hopkins (Cayman) Limited全部已發行之股本。按證券及期貨條例，李兆基博士被視為持有維宏有限公司該七十股股份。
- 按證券及期貨條例，由於李寧先生之配偶乃兩個持有「該單位信託」單位之全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有維宏有限公司該七十股股份。

除上文所述者外，於二零一一年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何聯繫公司之股份(與股本衍生工具有關)、相關股份及債券中，實益或非實益持有任何權益或淡倉。

## 董事會報告(續)

### 主要股東及其他

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條所須設立之登記冊所載，下列每位人士所持有本公司之普通股股份權益如下：

	持有權益之 股份數量	佔總發行股份 之概約百分率
<b>主要股東</b>		
恒基兆業地產有限公司(附註1)	111,732,090	31.36%
Pataca Enterprises Limited(附註1)	70,200,000	19.70%
Wiselin Investment Limited(附註2)	41,532,090	11.66%
Max-mercan Investment Limited(附註2)	41,532,090	11.66%
Camay Investment Limited(附註2)	41,532,090	11.66%
恒基兆業有限公司(附註3)	111,732,090	31.36%
Hopkins (Cayman) Limited(附註4)	111,732,090	31.36%
Rimmer (Cayman) Limited(附註4)	111,732,090	31.36%
Riddick (Cayman) Limited(附註4)	111,732,090	31.36%
李寧先生(附註5)	111,732,090	31.36%
李兆基博士(附註6)	119,531,310	33.55%
<b>主要股東以外之人士</b>		
Graf Investment Limited(附註1)	23,400,000	6.57%
Mount Sherpa Limited(附註1)	23,400,000	6.57%
Paillard Investment Limited(附註1)	23,400,000	6.57%

附註：

以下所述之所有股份，除另加說明外，均屬同一批111,732,090股股份。

- 該111,732,090股股份由恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之若干附屬公司實益擁有。在該111,732,090股股份中，70,200,000股股份由Pataca Enterprises Limited(恒地之附屬公司)之附屬公司(即Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited，各持有23,400,000股股份)所擁有。
- 該41,532,090股股份由Wiselin Investment Limited(「Wiselin」)實益擁有，而Wiselin為Max-mercan Investment Limited(「Max-mercan」)之附屬公司。Max-mercan為Camay Investment Limited(「Camay」)之附屬公司，而後者為恒地之附屬公司，所有該等股份構成上述111,732,090股股份之部份。
- 該111,732,090股股份重複附註1及2內所述之權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)實益擁有恒地超過三分之一之已發行股本，而後者為Camay之控股公司。
- 該111,732,090股股份重複附註1、2及3內所述之權益。Rimmer (Cayman) Limited及Riddick (Cayman) Limited作為個別全權信託之受託人，持有一單位信託(「該單位信託」)之單位。Hopkins (Cayman) Limited為「該單位信託」之受託人，並實益擁有恒兆全部已發行附有投票權之普通股股份。
- 按證券及期貨條例，由於李寧先生之配偶乃兩個持有「該單位信託」單位之全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有該等111,732,090股股份。該111,732,090股股份重複附註1、2、3及4內所述之權益。
- 李兆基博士實益擁有Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited及Hopkins (Cayman) Limited全部已發行之股本。按證券及期貨條例，李兆基博士被視為持有複述於附註1、2、3及4內之111,732,090股股份。連同其個人持有7,799,220股股份，於二零一一年十二月三十一日，李兆基博士持有119,531,310股股份權益(約佔本公司總發行股本百分之三十三點五五)。

除上文所述外，於二零一一年十二月三十一日，本公司並未接獲任何其他有關本公司股份或相關股份之權益或淡倉之通知。

## 儲備金

年內儲備金變動詳情載列於帳目附註26(a)。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 購買股份、認股權證、購股權或債券之安排

本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，使本公司之董事、最高行政人員或其配偶或其十八歲以下之子女可從購買本公司或其他公司之股份、購股權、債券或認股權證而獲得利益。

## 銀行透支

本集團於二零一一年十二月三十一日之銀行透支資料載列於帳目附註23。

## 財務概要

本集團之五年資產負債概要及十年財務概要刊載於第210頁至第212頁。

## 集團物業

本集團所擁有之物業資料刊載於第213頁至第215頁。

## 退休福利計劃

本集團之香港僱員均參與界定利益退休計劃或強制性公積金計劃。該等退休福利計劃之詳情刊載於帳目附註18。

## 董事會報告(續)

### 關連交易

根據本集團與有關人士(根據上市規則所界定為關連人士)達成之交易與安排,本集團錄得之交易已載於帳目附註31。

於二零一一年十二月三十一日止年度內,本公司及/或其附屬公司簽訂若干須受上市規則第十四A章的年度審核及報告規定之持續關連交易,其內容如下:

日期	關連人士	交易
1 二零一一年 三月十五日	恒基兆業地產代理有限公司(「恒代」), 為恒基兆業地產有限公司(「恒地」) 之全資擁有附屬公司	本集團與恒代簽訂粉嶺項目管理合約以聘用恒代為發展位於粉嶺上水市地段177號(「粉嶺物業」)之項目經理。
2 二零一一年 三月十五日	恒麗建築有限公司(「恒麗」),為 恒地之全資擁有附屬公司	本集團與恒麗簽訂粉嶺建築成本合約以聘用恒麗為粉嶺物業之主要承建商。
3 二零一一年 三月十五日	恒代	本集團與恒代簽訂通州街項目管理合約以聘用恒代為發展位於香港九龍深水埗通州街二百零四號至二百一十四號之物業(「通州街物業」)之項目經理。
4 二零一一年 三月十五日	恒達建築有限公司(「恒達」),為恒地 之全資擁有附屬公司	本集團與恒達簽訂通州街建築成本合約以聘用恒達為通州街物業之主要承建商。
5 二零一一年 七月五日	Citistore (Hong Kong) Limited (「Citistore」), 為恒地之全資擁有附屬公司	恒代作為本集團代理人與Citistore簽訂:  (i) 租賃續訂合約,以繼續出租香港九龍大角咀港灣豪庭廣場(「港灣豪庭廣場」)地下商店編號G01、G31部份地方、G35至G50、G51部份地方、G52部份地方、G63至G74及地下之走廊及大堂,及一樓商店編號127至161號及一樓之走廊及洗手間。  (ii) 外牆招牌燈箱許用合約,使用港灣豪庭廣場十四個外牆招牌燈箱。  (iii) 出入口處招牌燈箱許用合約,使用港灣豪庭廣場出入口處招牌燈箱。  租賃續訂合約、外牆招牌燈箱許用合約及出入口處招牌燈箱許用合約租賃期均由二零一一年七月一日起,為期三年。

以上持續關連交易之詳情刊載於帳目附註31。

本公司獨立非執行董事已審閱並確認以上持續關連交易乃(i)本集團之日常及一般業務範圍內進行；(ii)按一般商業條款訂立或按不遜於獨立第三方所獲得／提供予本集團之條款訂立；及(iii)遵照相關監管該等交易之協議進行，且條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

本公司核數師已向董事會書面確認以上持續關連交易，(i)已獲本公司董事會批准；(ii)已遵照相關監管該等交易之協議進行；及(iii)沒有超越早前公告所披露之上限。

### 企業管治

本公司一直致力維持高水平之企業管治常規。本公司採納之企業管治常規資料刊載於第132頁至第139頁之企業管治報告內。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之已審核財務業績。

### 公眾持股量

於本報告日，基於本公司所能獲得之公開資料及據董事會所悉，本公司已依照上市規則維持所需之公眾持股量。

### 核數師

本公司核數師畢馬威會計師事務所之聘用期行將屆滿，現欲膺選留任。在行將召開之股東週年大會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

主席  
林高演

董事  
李寧

香港，二零一二年三月二十日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司一直致力維持高水平之企業管治。董事會(「董事會」)致力持續改善本公司之企業管治常規，整體而言董事會相信良好的企業管治常規是公司有效經營及提高股東價值的基礎。

本公司之企業管治守則乃建基於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)之條文上，及董事會繼續不時檢討及更新常規以確保符合法律及商業標準。董事會認為，本公司在截至二零一一年十二月三十一日止年度內全年均已遵守企業管治常規守則。

## 董事會

本公司董事會包括十位董事，當中執行董事二人，非執行董事五人及獨立非執行董事三人。彼等之履歷資料載於本年報第111頁至第115頁。董事會由下列成員組成：

### 執行董事：

林高演先生(主席)  
李寧先生

### 非執行董事：

歐肇基先生  
劉壬泉先生  
李兆基博士  
梁希文先生  
王敏剛先生

### 獨立非執行董事：

何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

董事會保留之功能基本上由本公司組織章程細則所賦予及董事會在有需要時會不時付託其功能予管理層。董事會主要負責為本公司計劃策略及制訂政策。數種重大事項均留待董事會考慮及／或決定包括(其中包括)本公司整體策略；業務計劃；年度預算；年度與中期業績及報告；股息政策及分派；投資計劃；出售建議；董事委任；管理層監督及檢討內部監控系統之成效當中包括會計及財務匯報職能方面員工之資源、資歷及經驗，以及其所接受相關的培訓課程及有關之預算。本公司管理層負責本公司之日常運作及執行董事會已採納之策略。

董事會按本公司之業務需要不時開會。年內，本公司召開六次董事會會議以審閱財務業績及業務發展。為了應付緊迫的時間限制與及為本公司之政策和業務能作出及時決定，本公司會根據組織章程細則而透過傳閱書面決議案以尋求董事會批准。本公司之公司秘書出席全部董事會例會，如有需要，對法規及公司管治提供意見。

李兆基博士及李寧先生按《證券及期貨條例》被視為擁有本公司已發行股本之重大利益。李博士乃李寧先生之岳父。李兆基博士、林高演先生、李寧先生、歐肇基先生、梁希文先生、劉壬泉先生及胡經昌先生乃恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之董事。胡經昌先生乃恒地之獨立非執行董事。恒地持有根據《證券及期貨條例》第十五部須予披露之本公司股份之權益。

除上述外，董事間並無財務、業務、家庭或其他重大或有關之關係。

### 主席及集團總經理

本公司主席及集團總經理之職位分別由兩名互無關係之人士擔任。主席及集團總經理的角色分開能清楚區分董事會主席及集團總經理的職責，及提供制衡效果。

董事會主席一職由林高演先生擔任而集團總經理一職則由何志盛博士擔任(其地位按企業管治常規守則相當於行政總裁但除此之外並無其他界定)。本公司主席之主要功能為管理本公司董事會而集團總經理之主要功能為監管本公司日常之業務。

### 非執行董事

所有本公司非執行董事(包括獨立非執行董事)已訂立特定之委任期至二零一三年十二月三十一日止。彼等可按本公司之組織章程細則被重新委任並接受輪值退任重選連任。

根據本公司組織章程細則，董事出任董事職位之持續期間不得超過三年或在該董事之任命或重選連任後逾三次股東週年大會(二者以較長期間為準)。

### 董事會轄下的委員會

董事會已成立三個董事會轄下的委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會以監管本公司特定之事務。每一委員會已被委以董事會若干功能。

## 企業管治報告(續)

### 審核委員會

審核委員會由三位獨立非執行董事，即何厚鏘先生(審核委員會主席)、黃汝璞女士及胡經昌先生組成。

審核委員會主要負責審核本公司之年度及中期帳目及監督本公司財務報告系統、內部監控及風險管理程序。審核委員會監督本集團之內部監控系統之成效，當中包括會計及財務匯報職能方面員工之資源、資歷及經驗之預算。審核委員會亦監督本集團之風險管理並與外聘核數師討論財務報告及符合會計規範。外聘核數師獲邀出席審核委員會會議以提交其報告及審閱中期及全年業績報告。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會共舉行兩次會議。於會議上，審核委員會成員已檢閱二零一零年財務業績及相關會計帳目、二零一零年週年內部核數報告書、持續關連交易、二零一一年會計員工培訓預算報告書、截至二零一一年六月三十日止期間之中期業績及相關會計帳目、二零一一年中期內部稽核檢討報告及本公司稽核部之工作及評估本公司之風險管理系統與內部監控系統之成效。

### 薪酬委員會

薪酬委員會由三位獨立非執行董事，即胡經昌先生(薪酬委員會主席)、何厚鏘先生及黃汝璞女士及兩位執行董事，即林高演先生及李寧先生組成。

薪酬委員會負責檢閱所有董事及高級管理層之薪酬政策及架構及設立正式及公開程序以發展該薪酬政策。董事及高級管理層之薪酬按其技能、知識及分派之工作及個人表現以及本公司整體之盈利、公司目標及目的而決定。在決定薪酬時，委員會亦索取外部來源的資料及考慮如可比較的公司所支付薪酬、時間的承擔及董事之職責等因素。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會舉行了一次會議。於會議上，薪酬委員會成員已檢閱及決定高級管理層之薪酬及為二零一一年十二月三十一日止財政年度的所有董事之董事酬金提供建議。

### 提名委員會

董事會於二零一二年三月二十日成立之提名委員會由兩位執行董事，即林高演先生(提名委員會主席)及李寧先生及三位獨立非執行董事，即何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生組成。

提名委員會有責任於每年檢討董事會之架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何擬作出之變動向董事會提出建議以實踐本公司之公司策略。提名委員會將物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見及評核獨立非執行董事之獨立性。提名委員會將就董事(尤其是主席及行政總裁)委任或重新委任以及董事繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。提名委員會將按董事會釐定的目標就彼等廣泛之背景、優點及其對該職位之投入作考慮。

年內，董事會之組成並無變動。

審核委員會、薪酬委員會和提名委員會之職權範圍已置於本公司網址[www.hkf.com](http://www.hkf.com)。

### 核數師之報酬

除履行週年核數外，本公司之核數師畢馬威會計師事務所為本公司之中期報告進行審閱。週年核數費用為港幣1,407,000元而中期業績報告審閱之費用為港幣254,000元。除中期審閱外，畢馬威會計師事務所並無提供本公司任何重大非核數服務。

### 財務匯報

本公司董事負責擬備本公司財務期間之帳目，該帳目乃真實與公平地反映本公司按法例要求及適用之會計政策而編製之財務業績。

本公司核數師就本公司帳目作出之匯報責任聲明列載於第140頁至第141頁核數師報告內。

### 內部監控

本公司維持一套完備及有效之收入及資本及收益支出之內部監控系統。作為內部審核之一部份，本公司擁有稽核部門及維持一套監控系統，並提供手冊指導內部業務運作之內部監控並於所有業務分行定期進行審核。稽核部門將建議改善方案並對所有監控系統加強運作。本公司及董事將不時檢討內部監控系統之效力以適應轉變中之業務營運環境。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，稽核部門已審閱就財務、營運及監控及風險管理功能之成效。

風險管理委員會成員分別於二零一一年二月及七月舉行兩次會議。高級管理人員與稽核部經理已確認本公司營運單位有關之風險及監控措施及將主要的風險管理及監控措施併入內部稽核報告以提交審核委員會成員審閱。

## 企業管治報告(續)

本公司之稽核部經理(彼乃獨立於本公司日常運作)向審核委員會及集團總經理直接報告，並慣常對本公司之業務營運及企業功能進行實務、程序、支出及內部監控之審核。

### 企業管治

董事會負責所有的企業管治職能，職權範圍包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討本公司遵守企業管治常規守則的情況及在《企業管治報告》內披露。

### 董事會、審核委員會及薪酬委員會會議之出席記錄

以下報表展示年內個別董事出席董事會、審核委員會及薪酬委員會之出席記錄：

	出席會議次數／開會次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
<b>執行董事</b>			
林高演先生	6/6	不適用	1/1
李寧先生	5/6	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>			
歐肇基先生	6/6	不適用	不適用
劉壬泉先生	5/6	不適用	不適用
李兆基博士	2/6	不適用	不適用
梁希文先生	6/6	不適用	不適用
王敏剛先生	4/6	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>			
何厚鏘先生	6/6	2/2	1/1
黃汝璞女士	5/6	2/2	1/1
胡經昌先生	6/6	2/2	1/1

## 獨立非執行董事

董事會已收到何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生按照上市規則第3.13條規定之董事獨立性之確認書。

董事會認為年內，本公司已維持足夠獨立非執行董事之人數，及擁有獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。

董事會注意到何厚鏘先生乃美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之執行董事及Wealth Team Development Limited(「Wealth Team」)(該公司乃恒地之非直接持有之附屬公司)之董事。何先生亦間接擁有Wealth Team全部已發行股本權益之百分之九點九，但彼並沒有直接參與Wealth Team之管理及運作。按上市規則，美麗華、Wealth Team及恒地乃本公司之關連人士。除上述外，何先生已符合上市規則第3.13條所具列之其他規定。

鑑於事實上何先生於本公司之任何主要業務並無實質利益及並無和本公司、或其任何附屬公司或本公司之關連人士有任何實質之商業往來，而美麗華集團和本集團之管理和運作乃相互完全獨立，董事會真誠認為何先生作為本公司之獨立非執行董事之獨立性並不因其作為美麗華和Wealth Team之董事而有任何影響。

總括而言，董事會認為何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生是獨立人士。

## 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十之「上市公司董事進行證券交易的標準守則」(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券之守則。在向所有董事作出具體徵詢後，本公司確認本公司所有董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度全年已符合標準守則載列之所需標準。

本公司亦為有關僱員(包括本公司之僱員或附屬公司之董事或僱員，其因為該職位或僱傭關係，乃有可能持有有關本公司或其證券之尚未公佈之價格敏感資料)採納書面指引，而該指引並不低於標準守則所訂標準，就彼等買賣本公司證券符合企業管治常規守則之守則條文A.5.4條。

## 企業管治報告(續)



### 投資者關係及股東權益

本集團透過出版公告、通知、通函、中期及年度報告並刊載於本公司網址 [www.hkf.com](http://www.hkf.com) 上，與股東建立溝通渠道。

本公司於所有股東大會之通函內均有提供要求按股權投票方式表決之權利及其步驟之資料予股東。董事會主席及所有委員會主席(或如有關主席未能出席，則各自委員會之其他成員)均可在股東周年大會上回答提問。

### 企業社會責任

作為一間上市公司，本集團重視企業社會責任(「企業社會責任」)及其對社會之影響。本公司將企業社會責任元素融合公司業務上及積極參與或鼓勵員工參加慈善活動以促進香港之良好企業公民意識。

本集團對社會服務之承擔及對員工之關懷繼續獲認同。自二零零三年起，連續八年，本集團每年均獲香港社會服務聯會嘉許為「商界展關懷」機構。

於二零零八年正式成立之集團義工團隊，在過去透過參與各項社會服務及慈善活動，繼續服務社群。

#### 社區服務

本集團積極支持公益服務及鼓勵員工投入時間及努力參與各項社會服務及慈善活動。二零一一年三月，義工團隊聯同荔景天主教中學的一班同學探訪匡智張玉瓊晨輝學校，集團義工與同學均享受是次有意義之探訪。集團義工亦於二零一一年十二月參與由長者安居服務協會舉辦之慈善步行籌款活動。

本集團繼續支持香港公益金舉辦之活動。二零一一年六月，集團鼓勵員工參與「公益綠識日2011」，實踐綠色生活，乘搭公共交通工具及減低碳排放以節省能源及資源。二零一一年九月，員工透過參與「公益金便服日2011」為公益金所資助的各項社會福利服務籌款。就以上兩項活動，本集團皆按員工所籌的善款額捐出等額款項以表支持。



### 員工活動

本集團於二零一一年舉辦了兩次員工旅行，員工反應踴躍。於二零一一年三月二十七日，集團舉辦了東涌及元朗錦田一天本地遊，吸引超過100名員工及其家屬參與。

另本集團於二零一一年十月舉辦了澳門及國內一天遊，超過200名員工及家屬參與，享受了一個愉快的旅程。

### 僱員發展

本集團為不同職級及崗位的員工提供由內部及坊間機構所舉辦之各種培訓課程及工作坊等，從而提升員工在職技能。二零一一年度，本公司聘用香港科技大學學生為實習生，提供學習機會；也聘用香港專業教育學院學生協助公司年內多個戶外及遊艇展覽會之推廣項目。

本集團向員工提供資助，參加由專業機構舉辦之培訓課程，以增進員工之專業及技術知識。於二零一二年三月，本公司繼續獲僱員再培訓局嘉許為「人才企業1st」機構以認同本集團支持香港之員工培訓及發展。

### 環保意識

本集團繼續致力保護環境及資源，減低集團發展項目對環境之影響，例如執行有效之安全管理系統、遵守法規、保持對環境保護之意識、對鄰舍及大眾之關懷等。集團鼓勵其附屬公司回收廚餘及循環再用廢料以保護環境。本集團續獲頒授「2010/11 恒生珠三角環保大獎：綠色計劃公司」以認同本集團對環保方面之貢獻。

為表達對氣候變化之關注及鼓勵員工實踐低碳生活，本公司及各附屬公司參與由世界自然基金會主辦之「地球一小時2011」活動及由環保觸覺主辦之「香港無冷氣夜2011」活動。

# 核數師報告



## 獨立核數師報告

致香港小輪(集團)有限公司股東

(於香港註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第142頁至第209頁香港小輪(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合帳目，此綜合帳目包括於二零一一年十二月三十一日之綜合和公司的資產負債表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就綜合帳目須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合帳目及進行董事認為對編製並無因欺詐或錯誤所引致重大失實陳述的綜合帳目而言屬必要之內部監控。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合帳目作出意見。我們是按照香港《公司條例》第141條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合帳目是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合帳目所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合帳目存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合帳目相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合帳目的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合帳目已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一一年十二月三十一日的事務狀況及截至該日止年度 貴集團的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一二年三月二十日

# 綜合損益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額	3(a)	635,040	911,707
銷售成本		(329,983)	(525,937)
		305,057	385,770
其他收益	3(a)及4	27,203	26,519
其他淨收入	4	43,633	121,893
投資物業及投資物業持作發展用途之估值收益	3(d)及14	127,438	123,061
可供出售證券之減值虧損	17	(44,834)	—
分銷及推廣費用		(19,620)	(42,160)
行政費用		(46,250)	(41,343)
其他經營費用		(44,829)	(46,633)
<b>經營溢利</b>	3(b)	<b>347,798</b>	<b>527,107</b>
出售酒店物業溢利	5	244,970	—
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		910	767
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>593,678</b>	<b>527,874</b>
稅項	7(a)	(28,553)	(44,707)
<b>本公司權益股東應佔溢利</b>	10	<b>565,125</b>	<b>483,167</b>
每股盈利			
— 基本及攤薄	13	\$1.59	\$1.36

第150頁至第209頁之附註乃本帳目之一部份。應付予本公司權益股東之股息佔本年度之溢利詳情列載於附註11。

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利		565,125	483,167
於年內其他全面收益 (除稅及重新分類調整後)：			
可供出售證券：			
證券重估儲備金之淨變動	12	(133,382)	(30,737)
已實現之公司間溢利		(264)	(24)
		(133,646)	(30,761)
本公司權益股東應佔總全面收益		431,479	452,406

第150頁至第209頁之附註乃本帳目之一部份。

# 綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年		二零一零年	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產	14				
— 投資物業			1,010,400		914,650
— 投資物業持作發展用途			108,000		99,000
— 其他物業、廠房及機器			79,684		120,003
— 租賃土地權益			48,615		50,361
			<u>1,246,699</u>		<u>1,184,014</u>
聯營公司權益	16		25,390		40,092
可供出售證券	17		487,691		593,762
僱員福利資產	18(a)		11,189		11,087
遞延稅項資產	25(c)		5,961		8,134
			<u>1,776,930</u>		<u>1,837,089</u>
<b>流動資產</b>					
金融衍生工具	19		—	55,732	
存貨	20(a)	2,202,271		1,784,682	
貿易及其他應收帳款	21	249,011		215,047	
現金及現金等值物	22	684,813		753,670	
可收回稅項	25(a)	31,655		7,087	
		<u>3,167,750</u>		<u>2,816,218</u>	
<b>流動負債</b>					
銀行透支	23		—	326	
貿易及其他應付帳款	24	174,382		186,807	
應付稅項	25(b)	32,217		39,343	
		<u>206,599</u>		<u>226,476</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>2,961,151</u>		<u>2,589,742</u>
<b>總資產減流動負債</b>			<u>4,738,081</u>		<u>4,426,831</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債	25(c)		9,472		1,443
<b>資產淨值</b>			<u>4,728,609</u>		<u>4,425,388</u>

## 綜合資產負債表(續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年		二零一零年	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>股本及儲備金</b>					
股本	26(b)		356,274		356,274
儲備金			4,372,335		4,069,114
<b>總權益</b>			4,728,609		4,425,388

本帳目於二零一二年三月二十日獲董事會批准及授權刊發。

主席  
林高演

董事  
李寧

第150頁至第209頁之附註乃本帳目之一部份。

# 資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年		二零一零年	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>					
附屬公司權益	15		4,346,151		4,141,960
聯營公司權益	16		2,902		2,902
可供出售證券	17		45		45
僱員福利資產	18(a)		11,189		11,087
			<u>4,360,287</u>		<u>4,155,994</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收帳款	21	2,073		1,917	
現金及現金等值物	22	1,802		581	
		<u>3,875</u>		<u>2,498</u>	
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司欠款	15	600,731		366,018	
貿易及其他應付帳款	24	7,841		6,754	
		<u>608,572</u>		<u>372,772</u>	
<b>流動負債淨值</b>			<u>(604,697)</u>		<u>(370,274)</u>
<b>資產淨值</b>			<u>3,755,590</u>		<u>3,785,720</u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本	26(b)		356,274		356,274
儲備金			<u>3,399,316</u>		<u>3,429,446</u>
<b>總權益</b>			<u>3,755,590</u>		<u>3,785,720</u>

本帳目於二零一二年三月二十日獲董事會批准及授權刊發。

主席  
林高演

董事  
李寧

第150頁至第209頁之附註乃本帳目之一部份。

# 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	股本 港幣千元 (附註26(b))	股本溢價 港幣千元 (附註26(c))	證券重估 儲備金 港幣千元 (附註26(c))	其他資本 儲備金 港幣千元 (附註26(c))	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年一月一日之結餘		356,274	1,398,527	177,137	893	2,168,409	4,101,240
<b>二零一零年之權益變動：</b>							
本年度溢利		—	—	—	—	483,167	483,167
本年度其他全面收益		—	—	(30,737)	(24)	—	(30,761)
本年度總全面收益		—	—	(30,737)	(24)	483,167	452,406
批准有關過往財政年度之股息	11	—	—	—	—	(92,631)	(92,631)
本年已派發之股息	11	—	—	—	—	(35,627)	(35,627)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日之結餘		356,274	1,398,527	146,400	869	2,523,318	4,425,388
<b>二零一一年之權益變動：</b>							
本年度溢利		—	—	—	—	565,125	565,125
本年度其他全面收益		—	—	(133,382)	(264)	—	(133,646)
本年度總全面收益		—	—	(133,382)	(264)	565,125	431,479
批准有關過往財政年度之股息	11	—	—	—	—	(92,631)	(92,631)
本年已派發之股息	11	—	—	—	—	(35,627)	(35,627)
於二零一一年十二月三十一日之結餘		356,274	1,398,527	13,018	605	2,960,185	4,728,609

第150頁至第209頁之附註乃本帳目之一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

附註	二零一一年		二零一零年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>營運活動</b>				
除稅前溢利		593,678		527,874
調整事項：				
折舊	8,840		10,806	
租賃土地地價之攤銷	1,376		1,380	
貿易及其他應收帳款之 減值虧損	2,266		31	
可供出售證券減值虧損	44,834		—	
出售投資物業之淨溢利	(37,400)		(36,191)	
出售其他物業、廠房及機器 之淨溢利	(42)		(127)	
出售酒店物業溢利	(244,970)		—	
投資物業及投資物業 持作發展用途之估值收益	(127,438)		(123,061)	
金融衍生工具之已實現及 未實現之淨收益	(682)		(984)	
出售可供出售證券之淨溢利	—		(42,194)	
利息收入	(23,815)		(20,078)	
上市投資之股息收入	(17,970)		(12,005)	
應佔聯營公司扣除虧損後 溢利	(910)		(767)	
公司間溢利變現	(16)		(24)	
		(395,927)		(223,214)
<b>營運資金變更前之經營溢利</b>		197,751		304,660
僱員福利資產之增加	(102)		(246)	
存貨之增加	(391,375)		(1,236,430)	
貿易及其他應收帳款之減少	17,453		282,940	
貿易及其他應付帳款之減少	(35,671)		(97,957)	
		(409,695)		(1,051,693)
<b>營運活動所運用之現金</b>		(211,944)		(747,033)
支付利得稅	(50,045)		(38,246)	
退還利得稅	—		67	
		(50,045)		(38,179)
<b>營運活動所運用之現金淨額</b>		(261,989)		(785,212)

## 綜合現金流量表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年		二零一零年	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>投資活動</b>					
已收利息		22,652		19,950	
購買固定資產之支出		(1,717)		(3,168)	
購買可供出售證券之支出		(15,044)		(29,926)	
出售其他物業、廠房及機器之收入		50		146	
聯營公司之償還貸款淨額		15,367		40,364	
出售金融衍生工具之收入		493		108,161	
出售可供出售證券之收入		—		127,615	
出售投資物業之收入		5,820		69,891	
出售酒店物業之收入		277,930		—	
已收上市投資之股息		16,165		12,343	
<b>投資活動所產生之現金淨額</b>			<b>321,716</b>		<b>345,376</b>
<b>融資活動</b>					
已付股息		(128,258)		(128,258)	
<b>融資活動所運用之現金淨額</b>			<b>(128,258)</b>		<b>(128,258)</b>
<b>現金及現金等值物之減少淨額</b>			<b>(68,531)</b>		<b>(568,094)</b>
一月一日之現金及現金等值物			753,344		1,321,438
十二月三十一日之現金及現金等值物	22		684,813		753,344

第150頁至第209頁之附註乃本帳目之一部份。

# 帳目附註

## 1 主要會計政策

### (a) 符合會計準則聲明

此帳目乃根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及會計師公會頒佈之詮釋)、香港公認之會計原則及香港《公司條例》之規定編製而成。此帳目亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則內所適用之披露條款，本集團採納之主要會計政策之撮要列載如下。

會計師公會已頒佈若干新訂及修訂之香港財務報告準則，該等準則於本集團及本公司的本會計期間生效(或可供提早採用)。初始應用這些新訂和經修訂之香港財務報告準則所引致當前和以往會計期間的任何會計政策變動已於會計帳目內反映，有關資料載列於附註1(c)。

### (b) 會計帳目之編製基準

本綜合帳目截至二零一一年十二月三十一日止年度包括本公司及其所有之附屬公司(統稱「本集團」)及本集團之聯營公司權益。

除下列資產及負債以其公允價值按下文解釋之會計政策入帳外，本帳目皆以歷史成本作為編製基準。

- 投資物業(見附註1(h))；
- 被歸類為可供出售證券之金融工具(見附註1(f))；及
- 金融衍生工具(見附註1(g))。

按香港財務報告準則編製之會計帳目，管理層需要在應用對資產、負債、收入及支出數值有影響之政策作出判斷、估計及假設。這些估計及相關假設乃按過往之經驗及其他各種按情況相信為合理之因素作為依據；其結果構成作為對資產及負債未能從其他明顯途徑確定其帳面價值之判斷基礎。實際結果可能不同於該等預算。

估計及其假設應作持續檢討。若然已修改的會計估計只影響相關期間，其修改於該期間確認，或若然修改影響現時及未來期間，其修改則會於現時及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及估計之不確定性主要來源，已載列於附註2。

## 1 主要會計政策(續)

### (c) 會計政策變更

會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則修訂及一項新詮釋，並於本集團及本公司會計期間首次生效。其中下列列示適用於本集團之帳目：

- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂) — 關聯方交易披露
- 香港財務報告準則的改進(二零一零年)

本集團於本會計期間並無採用任何尚未生效的新準則或詮釋。

新會計政策之影響如下：

- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)修訂了關聯方的定義。因此，本集團重新評估了對於關聯方的認定並認為修訂後的定義沒有對當期及前期本集團關聯方交易的披露構成任何重大影響。香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)同時更改了對於政府相關企業的披露要求。這項更改對本集團並無影響，原因是本集團並非政府相關企業。
- 香港財務報告準則的改進(二零一零年)一系列綜合準則，對香港財務報告準則第7號 — 金融工具的披露進行了諸多修改。本集團已根據更改後的披露要求對金融工具進行了披露(見附註27)。披露要求的更改沒有對當期及前期財務報告內金融工具的分類、確認及計量構成任何重大影響。

### (d) 附屬公司

附屬公司乃本集團控制之實體。控制存在於當本集團有權控制該實體之財務及營運政策從而獲取利益。於評估控制權時，現存並可行使之潛在投票權已計算在內。

於附屬公司之投資在控制日起已於綜合帳目中綜合入帳，直至控制終止。集團內所有公司間的結餘及交易，以及交易所產生之任何未實現之溢利，已於編製綜合帳目時完全對銷。集團內公司間之交易而產生之未實現虧損之對銷方式與未實現之溢利相同，但只限於並無顯示出現減值者。

在本公司的資產負債表內，附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損後列帳(見附註1(k))，除該投資被列作出售用(或包括在一被列作出售用之出售分組內)。

## 帳目附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (e) 聯營公司

聯營公司乃指一家本集團或本公司對其管理(包括參與財務及營運政策之制定)有重大影響(但非操控或聯合操控其管理)之公司。

於聯營公司之投資乃按權益會計法於綜合帳目入帳，除該投資被列作出售用(或包括在一被列作出售用之出售分組內)。按權益會計法，先以成本入帳，及後按本集團於收購後所佔聯營公司資產淨值之變更及有關投資的任何減值虧損而作出調整(見附註1(k))。本集團所佔聯營公司於收購後的除稅後業績及任何減值虧損於綜合損益表內確認，而本集團所佔聯營公司於收購後的除稅後其他全面收益則於綜合全面收益表內確認。

當本集團於聯營公司之應佔虧損超越應佔權益，本集團之權益會減少至零，並不再確認額外的虧損，除本集團已代表該聯營公司產生法律上或推定的責任或為其支款。故此，根據權益會計法，本集團於聯營公司之權益為投資之帳面值連同本集團之長期利益，實質上構成本集團於聯營公司之淨投資。

本集團及其聯營公司之交易產生之未實現收益及虧損與本集團於聯營公司之權益對銷，除未實現之虧損顯示資產轉讓出現減值之證據外；則該未實現之虧損會在損益表中即時獲確認。

如本集團失去聯營公司之重大影響權，該項交易將按出售該聯營公司全部權益計算並在損益表內確認。任何本集團所保留之非聯營公司剩餘權益喪失重大影響之日用公允價值確認，該價值以金融資產初始確認之公允價值計算(見附註1(f))。

在本公司的資產負債表內，聯營公司之投資乃按成本扣除減值虧損後列帳(見附註1(k))，除該投資被列作出售用(或包括在一被列作出售用之出售分組內)。

#### (f) 其他股本證券投資

本集團及本公司之股本證券投資會計政策(除投資於附屬公司和聯營公司外)如下：

股本證券投資(為所有持作非貿易用途)分類為可供出售證券。可供出售證券首先以公允價值確認，此乃其交易價格，除非引用只包含顯著市場上數據的變素之評估技術以取得更可靠的估計公允價值。成本包括應佔交易成本。

## 1 主要會計政策(續)

### (f) 其他股本證券投資(續)

在每一結算日，以公允價值作重新計算，任何盈或虧於其他全面收益內確認，及累積盈虧於證券重估儲備金之權益內確認。其股息收入於損益表內確認之方法見附註1(t)(vii)。當該等投資不獲確認或減值(見附註1(k))時，其累積盈或虧由權益重新分類至損益表。

若股本證券投資在活躍市場上沒有掛牌之市場價格，及其公允價值不能準確地計量，應以成本扣除減值虧損(見附註1(k))後於資產負債表內確認。

於本集團承諾購買/出售投資或投資期限已到之日，該投資會相對地被確認或不獲確認。

### (g) 金融衍生工具

金融衍生工具初始以公允價值確認。於每一結算日，公允價值需重新計算。重新計算公允價值之收益或虧損直接計入損益表中，若衍生工具符合現金流量對沖會計或對境外企業淨投資作對沖(在該等情況下，任何致使之收益或虧損之確認需視乎被對沖之項目的性質而言)則除外。

### (h) 投資物業

投資物業指擁有或持有租賃權益(見附註1(j))之土地及/或樓房以賺取租金收入及/或資產增值之物業。當中包括未能決定將來發展用途之土地，在建中或持作將來發展用之投資物業。

投資物業以公允價值列報，除非於結算日該投資物業在建中或發展中而其公允價值不能可靠地估計。從投資物業公允價值之變動或從投資物業之退廢或出售而致之任何收益或虧損於損益表內確認。投資物業租金收入之列帳於附註1(t)(ii)表述。

當本集團持有經營租賃之物業權益以賺取租金收入及/或資產增值，該權益按個別物業之原則分類及列帳為投資物業。已被分類為投資物業之任何物業權益一如按持有融資租賃列帳(見附註1(j))，並以融資租賃形式應用在其他投資物業所適用之相同會計政策實行於該等權益上。租賃支出之列帳於附註1(j)表述。

### (i) 其他物業、廠房及機器

其他物業、廠房及機器之成本扣除折舊總額及減值虧損(見附註1(k))後於資產負債表內列報。

自建之物業、廠房及機器項目之成本包括物料費、直接工資、拆卸及清除該等項目及還原它們座落上址之估計成本(當適用時)，及適當部分之生產費用。

## 帳目附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (i) 其他物業、廠房及機器(續)

退廢或出售物業、廠房及機器項目之盈虧，乃出售所得款項淨額以及有關項目之帳面值之差額，並於退廢或出售日在損益表中確認。

物業、廠房及機器之折舊在扣除估計剩餘價值後(如適用)，按下列估計可使用年期以直線法撇銷其成本：

土地	以租約所餘年期攤銷
樓宇	以40年或租約所餘年期(取其較短者)攤銷
被分類為融資租賃的租賃土地	以租約所餘年期攤銷
小輪及其他船舶	8至15年
機器、傢俬及其他固定資產	
— 乾船塢及船隻升降台	30至40年
— 其他	4至10年

若物業、廠房及機器之組件部份有不同之可使用年期，該組件之成本值按合理基礎分配給各部份，而每一部份分開折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)皆作每年檢討。

#### (j) 租賃資產

倘本集團確定安排具有在商定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

##### (i) 出租予本集團資產之分類

對於本集團以租賃持有之資產，如有關租賃將擁有資產的絕大部份風險及回報轉移本集團，有關資產便會劃分為融資租賃持有。並未將擁有資產之絕大部份風險及回報轉移本集團則劃分為經營租賃，以下除外：

- 經營租賃下持有之物業，若符合投資物業之定義，便按個別物業之情況分類為投資物業，及若然被分類為投資物業，並當作融資租賃下持有之物業入帳(見附註1(h))；及
- 經營租賃下持有作自用之土地，其公允價值於取得租約時若不能和在土地上之建築物之公允價值分開計算，則按融資租賃下持有之土地入帳，除該建築物明確地作為經營租賃下而持有。為了該等目的，取得租賃之時間為本集團首次達成之租約，或從先前租用人接管。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 租賃資產(續)

#### (ii) 經營租賃費用

當本集團按經營租賃取得資產使用，租賃支出按相等之分期在租賃期內所屬會計期間之損益表內入帳，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生利益之基準，則作別論。已收取之租賃優惠於損益表中確認為構成總淨租賃支出之部份。或有租金在其產生之會計期內在損益表中入帳。

經營租賃下持有之土地的成本在租賃期內按直線法攤銷，除該物業被分類為投資物業(見附註1(h))或作銷售用(見附註1(l)(iv))外。

### (k) 資產減值

#### (i) 股本證券投資及其他應收帳款減值

以成本或攤銷成本列帳之股本證券投資及其他流動及非流動應收帳款或分類為可供出售證券在每一結算日作檢討以決定是否有減值之客觀證據。當以下一件或多件事件發生時，本集團根據客觀證據顯示，作出減值虧損：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能出現破產或其他財務重組；
- 債務人面對重大科學技術、市場、經濟或法律上負面影響；及
- 股本投資工具價格出現重大及長期下跌，其公允價值在成本以下。

若任何該證據存在，任何應減值虧損決定及確認如下：

- 就包括使用權益法而被確認於附屬公司及聯營公司的投資(見附註1(e))而言，減值虧損按照附註1(k)(ii)所述將投資整體的可收回價值比較其帳面值計量。倘若按照附註1(k)(ii)釐定可收回價值所用的估計發生有利之轉變時，應作減值虧損轉回。
- 就沒有掛牌按成本價列報之股本證券，減值虧損乃根據財務資產之帳面值及以相同財務資產按現時市場之回報率折現預期未來現金流量(當折現之影響為重大時)之差異計算。股本證券之減值虧損不可轉回。

## 帳目附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (k) 資產減值(續)

##### (i) 股本證券投資及其他應收帳款減值(續)

- 就以攤銷成本列報之貿易及其他流動應收帳款及其他財務資產，減值虧損乃根據資產之帳面值及財務資產原有效之利率(即該等資產於首次確認時計算之有效利率)折現預期未來現金流量之差異計算，當折現之影響為重大時。當財務資產含有相同之風險特色，如相同之信貸情況及沒有個別評估需作減值時，以上評核需共同評計。財務資產之未來現金流量需一同作出減值評估並基於以往之資產虧損記錄以其相同組別之信貸風險特色而作出。

如在往後期間，減值虧損數額減少及該減少可以客觀地與減值虧損獲確認後連繫某項發生之事件，則該減值虧損於損益表內轉回。減值虧損之轉回不可以使資產之帳面值超出在往年若然沒有減值虧損被確認之資產帳面值。

- 就可供出售證券，於證券重估儲備金中確認之累積虧損重新分類至損益表。於損益表內確認之累積虧損數額乃購買成本及現時公允價值，減去該資產先前於損益表內確認之減值虧損後之差異。

有關可供出售證券於損益表內確認之減值虧損並未經損益表作轉回。該等資產之公允價值之任何往後之增加於其他全面收益中確認。

除了包括在貿易及其他應收帳款內之貿易應收帳款之減值虧損(當債務之可回收性存疑)外，減值虧損直接在相關資產金額註銷。在此情況下，呆壞帳減值虧損以撥備帳目調整。當本集團認為該款項之可回收性極低時，該不可回收之款項在貿易應收帳款中直接註銷而在撥備帳目內之金額亦需轉回終止。如該筆在撥備帳目內之金額在以後能收回時，則應在撥備帳目中轉回沖銷。在撥備帳目中之任何變動及以後收回之註銷金額應直接在損益表中確認。

##### (ii) 其他資產減值

在每一結算日，內部及外界資料均作檢討以鑑定其他物業、廠房及機器有否顯示需要減值或以往確認之減值虧損是否已不復存在或經已減少。

如有任何此等顯示，則須估計該資產之可收回價值。

## 1 主要會計政策(續)

### (k) 資產減值(續)

#### (ii) 其他資產減值(續)

##### — 可收回價值之計算

資產之可收回價值乃根據「扣除出售成本後之公允價值」或「使用價值」，二者取其較高者計算。當計算「使用價值」時，預計之未來現金流量以稅前折現率折現至現值，稅前折現率須反映現時市場評定之時間價值及有關資產之獨特風險。當某資產不可在近乎獨立於其他資產之情況下產生現金流量，可收回價值則以能獨立地產生現金流量之最少一組資產(即能產生現金之單位)計算。

##### — 減值虧損之確認

每當資產之帳面值，或其所屬之產生現金單位，超出其可收回價值時，減值虧損於損益表內確認。有關產生現金單位，減值虧損確認按均衡比例作分配，以減少其他資產在該單位(或單位群)之帳面值，除該資產之帳面值(若能計量)將不會減少至低於其個別扣除出售成本後之公允價值或使用中之價值。

##### — 減值虧損之轉回

若計算可收回價值所用之估計發生有利之轉變時，減值虧損應作轉回。

減值虧損之轉回只限於該資產並未計算過往年度所確認之減值虧損時之帳面價值。減值虧損之轉回於撥回確認之年度計入損益表。

### (l) 存貨

#### (i) 貿易存貨

貿易存貨以成本及可變現淨值取其較低者列帳。成本包括以加權平均法計算之物料成本。可變現淨值則以在日常業務過程中估計之出售價格，減估計達成銷售所需之成本計算。

當出售存貨時，其帳面值將確認為支出並於相同期間確認相關之收益。存貨減值致可變現淨值及所有存貨上之虧損在當期確認為支出。存貨減值之轉回，在當期發生時確認為存貨支出之減少。

#### (ii) 後備零件及易耗品

後備零件及易耗品以加權平均法計算之成本減陳舊撥備列帳。

## 帳目附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (l) 存貨(續)

##### (iii) 在製品

在製品乃於資產負債表結算日之在建物及在修葺中之工程，並以實際成本加上已確認利潤後減去已確認虧損及按進度開出之帳單後之淨額入帳。

##### (iv) 發展物業

有關發展物業存貨以成本及可變現淨值較低者列帳。成本及可變現淨值之確定如下：

###### — 作銷售用之發展中物業

作銷售用之發展中物業之成本包括專用可分辨之成本，由購買土地費用、發展、物料及供應品之整體成本、薪金及其他直接費用及適當部分之間接費用構成。可變現淨值指估計之銷售價格減去估計之完工成本及推廣物業銷售所需費用後的淨額。

###### — 已完成之待售物業

若為本集團發展之已完成待售物業，其未售出之物業成本按獲比例分配之該發展計劃之全部發展成本計量。可變現淨值指估計之銷售價格減去推廣物業銷售所需費用後的淨額。

已完成之待售物業之成本包括所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所發生之成本。

#### (m) 貿易及其他應收帳款

貿易及其他應收帳款初始以公允價值確認，而往後則以攤銷成本實際利率法扣除呆壞帳撥備(見附註1(k))後列報，除應收帳款為給予關連人士之無固定還款期之免息貸款或折現之影響並非重大外。在此等情況下，應收帳款以成本扣除呆壞帳撥備後列報。

#### (n) 附息之借貸

附息之借貸初始以公允價值扣除涉及之交易成本確認。初始確認後，附息之借貸則以攤銷成本列帳，而成本與贖回價值之間的任何差異均以實際利率法計算，並連同應付利息及應付費用於借款期內在損益表中確認。

#### (o) 貿易及其他應付帳款

貿易及其他應付帳款初始以公允價值確認。除根據附註1(s)(i)而量度之財務擔保之債務外，貿易及其他應付帳款則往後以攤銷成本列報，除非折現之影響並非重大的，則以成本列報。

## 1 主要會計政策(續)

### (p) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括庫存現金、銀行存款、存於銀行及其他金融機構之活期存款及短期高變現性之投資；而此等投資所須承受之價值改變之風險輕微、可隨時變現為可知數量之現金及在購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物亦包括構成本集團現金管理重要部份及須即期償還之銀行透支。

### (q) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣性福利等成本於僱員提供相關服務之年度入帳。當延期支付或清償該等成本而其影響重大時，則該等數額以現值列報。

#### (ii) 界定利益退休計劃之義務

本集團有關界定利益退休計劃之淨義務乃按僱員於現時及過往所提供之服務估計其賺取之未來收益計算；該等收益以折現計算其現值，並扣除所有計劃內資產之公允價值。而折現率則為期限與本集團義務相若之優質企業債券於結算日之孳息率。其計算由合格之精算師以預計單位貸記法執行。

當計劃利益改善，有關僱員過去服務所增加利益的部份會於損益表內按直線法平均確認為費用直至該利益歸屬。若該利益立即歸屬，該費用於損益表立即確認。

在計算本集團就該計劃之義務時，當任何未經確認之累積精算收益或虧損超出界定利益義務之現值或該計劃內資產之公允價值(二者之較大者)之百分之十，則有關之超出部份按參與該計劃員工之預計平均餘下工齡在損益表中確認。除此以外，該等精算收益或虧損不被確認。

當計算本集團之義務得出負數時，確認之資產僅限於任何累積未確認之精算淨損失及過往服務成本及未來由退休計劃之退款或未來減少就退休計劃供款之現值。

### (r) 所得稅

是年度所得稅包括現行稅項及遞延稅項資產及負債之變動。現行稅項及遞延稅項資產及負債之變動於損益表中確認，若某部份之現行稅項及遞延稅項資產及負債之變動於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目有關，則相關稅項金額須分別於其他全面收益中或直接於權益中確認。

## 帳目附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (r) 所得稅(續)

現行稅項乃按是年度應稅收益，以於結算日適用或主要適用之稅率計算之預期應繳稅項，及任何有關往年應繳稅項之調節。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報表之帳面值及課稅值兩者之間可予扣減及應課稅之暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可由未經使用之稅務虧損及未經使用之稅項優惠所產生。

除若干有限之例外情況，所有遞延稅項負債，及所有遞延稅項資產(只限於將來可能取得應課稅溢利而令該等資產得以運用之部份)均予確認。容許確認由可予扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括其將由目前之應課稅暫時性差異回撥之部份，而此等應課稅暫時性差異應由同一稅務當局向同一應稅單位徵收及預期在可予扣減暫時性差異預期回撥之同一週期內回撥或在由遞延稅項資產產生之稅務虧損能轉回或轉入之週期內回撥。在評定目前之應課稅暫時性差異是否容許確認由未經使用之稅務虧損及優惠所產生之遞延稅項資產時採用上述相同之標準(即該等暫時性差異由同一稅務當局向同一應稅單位徵收及預期在稅務虧損或優惠能應用之週期內回撥方可計算在內)。

該等確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況，包括首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利之資產或負債(惟其不可為企業合併之部份)、以及有關於附屬公司投資所引致之暫時性差異(如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥之時間，並且不大可能在可見未來回撥之差異；或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥之差異)。

以公允價值列報之投資物業之會計政策見附註1(h)，其遞延稅項數額乃參考倘於報告日期按其帳面值出售物業而產生的稅項計量，惟物業屬可折舊及以同一商業模式所持有，而有關模式並非透過出售形式而使用該物業絕大部份經濟利益除外。其他情況，應確認之遞延稅項數額是按資產及負債帳面值之預期變現或清償方式，以於結算日適用或主要適用之稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作折現計算。

遞延稅項資產於每個結算日之帳面值須予以審閱，如不再可能取得足夠之應課稅溢利以運用有關之稅務利益，帳面金額則予以調低。如日後可能取得足夠之應課稅溢利時，已扣減金額則予以撥回。

## 1 主要會計政策(續)

### (r) 所得稅(續)

現行稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動，乃各自分開表述及並無相互抵銷。若本公司或本集團在法律上擁有抵銷現行稅項資產及現行稅項負債之行使權利及符合下列額外之條件，則現行稅項資產可抵銷現行稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅務負債：

- 若為現行稅項資產及負債，本公司及本集團欲以淨額清償或欲同時變現資產及清償負債；或
- 若為遞延稅項資產及負債，如其與同一稅務當局徵收之所得稅關於：
  - 同一應稅單位；或
  - 不同之應稅單位，預期在未來每一週期將清償或追償顯著數額之遞延稅項負債或資產及欲以淨額基礎清償現行稅項資產及現行稅項負債或欲同時變現現行稅項資產及清償現行稅項負債。

### (s) 發出財務擔保、撥備及或然負債

#### (i) 發出財務擔保

財務擔保合約乃要求發行人(即擔保人)作出特定付款以賠償保證之受益人(「持有人」)作為持有人(根據債項工具之條款)因某特定之債務人當到期時未能作出付款之合約。

當本集團發行財務擔保時，財務擔保之公允價值(即交易價格除公允價值不能確實地被估計)於起初時於貿易及其他應付帳款確認為遞延收入。當發出擔保時收到或應收到酬金時，根據本集團有關資產系列應用之政策，酬金會獲確認。若並無收到或應收酬金，於損益表中任何遞延收入之初期確認會即獲確認為開支。

擔保金額起初確認為遞延收入並於損益表中按擔保條款攤銷為財務擔保發出之收入。而且，根據附註1(s)(ii)，撥備會獲確認，當(i)擔保持有人根據擔保要求本集團還款，及(ii)向本集團索償之金額預期超越現行於貿易及其他應付帳款有關擔保之金額(即於起初確認之金額，減去累積攤銷)。

## 帳目附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (s) 發出財務擔保、撥備及或然負債(續)

##### (ii) 其他撥備及或然負債

當本公司或本集團因過往之事件而須負上法律或推定之責任；可能需為處理該責任而付出經濟效益；及能作出可靠之估計時，則始為未能確定何時發生或數額之負債作出撥備。當數額涉及重大之時間價值時，處理該責任之撥備以預計所需支出之現有價值列報。

當不一定需要付出經濟效益，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非付出經濟效益之可能性極微。當可能發生之債務之存在將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，此等債務亦披露為或然負債，除非付出經濟效益之可能性極微。

#### (t) 收益之確認

收益按已收或應收代價之公允價值計量。只當本集團可能獲得經濟效益，而收益及成本(若適用)能可靠地計算時，則有關收益於損益表內確認如下：

##### (i) 物業銷售

從出售作銷售用途之物業之收益於簽訂買賣合約時及由物業建築完成時確認(二者取其較後者)，即指物業擁有權之風險及回報轉移予買家。在收益確認日之前從出售物業所收之定金及分期付款包括在資產負債表中之已收定金內。

##### (ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃所得租金收入按相等分期於租賃期間內所屬之會計期間於損益表中確認，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生之利益之基準，則作別論。由租賃所獲得之優惠於損益表中確認為構成應收淨租金總額之部份。或有租金在所賺取之會計期內確認為收入。

##### (iii) 貨物銷售

收入在貨物交予客戶之地點時確認，即指當客戶已接收貨物及貨物擁有權之相關風險及回報之時間。

##### (iv) 渡輪業務及相關服務

渡輪業務之收入在提供有關之渡輪服務時確認。

## 1 主要會計政策(續)

### (t) 收益之確認(續)

#### (v) 旅遊業務

來自旅遊業務之收入在旅遊行程完結日或在提供有關服務時確認。

#### (vi) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

#### (vii) 股息

上市投資之股息在股價轉為除息股價時確認。

### (u) 遞延利息收入

當出售物業時，若有部份銷售收益可按遞延之條款於免息期後收取，則附帶及不附帶此等條款之銷售價格差額被視作遞延收入處理及於免息期內按直線法在損益表中攤分。

### (v) 外幣伸算

年內之外幣交易以交易日之外幣匯率換算。以外幣結算的貨幣性資產及負債則以結算日之外幣匯率換算。匯兌損益於損益表確認。

以外幣按歷史成本換算的非貨幣性資產及負債以交易日的外幣匯率換算。

### (w) 借貸成本

需長時間建造才可以投入擬定用途或出售的資產直接相關的借貸成本予以資本化並構成該資產之部份成本。其他借貸成本於產生期間列支。

### (x) 有關連人士

(a) 個別人士，或其直系親屬的成員被認為是本集團關連人士，倘若該個別人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團主要管理人員成員之一。

## 帳目附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (x) 有關連人士(續)

(b) 一個實體如符合任何下列條件，則被認為是本集團關連人士：

- (i) 該實體和本集團是同一集團的成員(指每間母公司，附屬公司及同系附屬公司是有關連的)。
- (ii) 一個實體是另一實體的聯營公司或合資企業(或一個實體為某一集團成員的聯營公司或合資企業，而另一實體為同一集團之成員)。
- (iii) 兩個實體同為第三方的合資企業。
- (iv) 一個實體是第三個實體的合資企業，而另一個實體為第三個實體的聯營公司。
- (v) 該實體乃指提供予本集團或與本集團有關連的實體的僱員離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受上文(a)所指的人士控制或共同控制。
- (vii) 上文(a)(i)所指的個別人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員成員之一。

個別人士的直系親屬成員乃指該親屬成員在與整體交易時可能影響或被影響的親屬成員。

#### (y) 分部報告

經營分部及各分部項目於財務報表內呈報的金額，是根據定期提供予本集團最高行政管理人員就資源分配及評估本集團的不同行業之業務表現的財務資料中識別出來。

就財務匯報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如果符合上述大部分標準，則可進行合算。

## 2 重大會計判斷及估計

附註14(a)、18及27包含有關投資物業估值、界定利益退休責任及金融工具之假設及彼等的風險因素。其他在應用所述之本集團會計政策時之估計、不確定性及重大會計判斷之主要來源，如下所述：

### (a) 投資物業估值

計算投資物業的公允價值，本集團考慮不同來源的資料，包括由獨立專業測量師行評估，其評估乃經計及收入淨額並考慮到租約期滿時收入增加之可能性後而作出，及其他可用之市場測量報告。

物業估值乃基於資產負債表日之市況，參考現有市場銷售價格及適當之變現率。

### (b) 遞延稅項資產確認

本集團於二零一一年十二月三十一日確認之未使用稅務虧損之遞延稅項資產共約港幣66,958,000元(二零一零年：港幣79,988,000元)。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利或應課稅暫時性差異而定。倘若產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，該遞延稅項資產可能出現轉回，並會於有關轉回發生期間之損益內確認。

### (c) 金融衍生工具之公允價值

該等票據(於附註19下定義)乃分類作金融衍生工具及於資產負債表日以公允價值展示。本集團採用該等票據之估值，由具有同類交易估價經驗適當之專業估價者作估值及參考財務機構提供之市價估值。

該等票據公允價值乃基於價格模式，於資產負債表日根據有關股份之收市價及/或指數、股份波幅、相關數據及利率等因素計算。

### (d) 附屬公司權益之減值

鑑於本公司於附屬公司之權益或受減值虧損所限，資產之可收回價值需要確定。可收回價值乃根據扣除出售成本後之公允價值及「使用價值」，二者取其較高者計算。該等資產並無可用的市場公開價格，故準確預測賣價是頗為困難的。當計算「使用價值」時，預計由資產所產生之現金流量折現至現值，該現值需要對有關如營業額之數量及附屬公司之營運成本金額等項目，作重大判斷。本公司利用所有現時可用之資料，以確定可收回價值合理而又近似之金額，包括根據合理的及可行的項目假設及估計如附屬公司之營業額及營運成本之預測。

## 帳目附註(續)

### 3 分部資料

經營分部是以本集團主要營運決策人定期檢閱、用於分配資源及評核分部表現的內部報告為根據。

為內部呈報予本集團最高執行管理人作出分配資源及評核表現之資料一致，本集團現由五個主要呈報分部構成：

- 地產發展：發展及銷售物業。
- 地產投資：出租物業。
- 渡輪、船廠及相關業務：經營危險品汽車渡輪服務、觀光遊覽船及船舶維修及保養服務。
- 旅遊及酒店業務：酒店經營及管理及經營旅行社服務。
- 證券投資：債務及股本證券投資。

本集團只提呈有關業務分部之分部資料。由於本集團來自香港以外業務之收益及經營溢利少於百分之十，故並未提供地區分部之資料。

#### 分部業績

就評核分部表現及為分部作出資源分配，本集團最高執行管理人員根據以下基礎監控各呈報分部的業績：

收益與費用分配到呈報分部乃參考各個分部所產生之銷售及費用或各個分部因資產攤銷或折舊而產生之費用。

## 3 分部資料(續)

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內有關該等呈報分部資料提呈如下：

## (a) 分部收益

	總收益		分部間收益之沖銷		由外界顧客之收益	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
地產發展	286,349	542,286	—	—	286,349	542,286
地產投資	56,779	50,311	65	59	56,714	50,252
渡輪、船廠及 相關業務	117,960	142,651	3,496	2,713	114,464	139,938
旅遊及酒店業務	164,495	175,700	101	99	164,394	175,601
證券投資	18,672	12,518	—	—	18,672	12,518
其他	68,944	60,600	47,294	42,969	21,650	17,631
	713,199	984,066	50,956	45,840	662,243	938,226
分析：						
營業額					635,040	911,707
其他收益					27,203	26,519
					662,243	938,226

本集團主要從事地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、旅遊及酒店業務及證券投資。

營業額包括銷售物業之毛收入、交付顧客貨物之銷售價值、提供服務之收入、租金收入、利息收入及股息收入。

## 帳目附註(續)

### 3 分部資料(續)

#### (b) 分部業績

	呈報分部溢利	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
地產發展	156,033	227,925
地產投資(附註3(d))	189,288	179,687
渡輪、船廠及相關業務	5,535	9,936
旅遊及酒店業務	1,992	2,359
證券投資	(25,986)	51,895
其他(附註3(e))	20,936	55,305
	<b>347,798</b>	<b>527,107</b>

#### (c) 呈報分部溢利之調節

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部溢利	347,798	527,107
出售酒店物業溢利(附註5)	244,970	—
應佔聯營公司扣除虧損後溢利	910	767
	<b>593,678</b>	<b>527,874</b>

(d) 地產投資之分部業績包括投資物業及投資物業持作發展用途之估值收益為港幣127,438,000元(二零一零年：港幣123,061,000元)。

(e) 「其他」分部之業績主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

## 3 分部資料(續)

## (f) 其他分部資料

	折舊及攤銷		減值虧損		資本開支	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
地產投資	25	32	113	31	21	—
渡輪、船廠及 相關業務	7,625	8,854	2,153	—	644	1,620
旅遊及酒店業務	1,826	2,677	—	—	149	1,434
證券投資	—	—	44,834	—	—	—
其他	740	623	—	—	903	114
	10,216	12,186	47,100	31	1,717	3,168

## 4 其他收益及淨收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
其他收益		
管理費收入	8,502	8,301
冷氣費收入	6,306	5,729
其他利息收入	2,474	5,049
其他收入	9,921	7,440
	27,203	26,519

## 帳目附註(續)

### 4 其他收益及淨收入(續)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>其他淨收入</b>		
出售可供出售證券之淨溢利	—	42,194
匯兌之淨收益	2,824	38,436
出售投資物業之淨溢利	37,400	36,191
金融衍生工具之已實現及未實現淨收益	682	984
出售零件之收入	680	346
沒收按金	891	314
出售其他物業、廠房及機器淨溢利	42	127
雜項收入	1,114	3,301
	<b>43,633</b>	<b>121,893</b>

### 5 出售酒店物業

於二零一一年九月，本集團完成以現金港幣280,800,000元出售銀鑛灣酒店物業，以及酒店相關租賃土地、機器及傢俱。有關出售物業之溢利港幣244,970,000元已納入綜合損益表。

### 6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)下列項目：

#### (a) 員工成本：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
界定利益退休計劃債務之減少(附註18(a)(v))	(102)	(246)
界定利益退休計劃供款	2,518	2,056
退休福利成本	2,416	1,810
薪金、工資及其他福利	79,221	75,899
	<b>81,637</b>	<b>77,709</b>

## 6 除稅前溢利(續)

(b) 其他項目：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	1,376	1,380
折舊	8,840	10,806
存貨成本(附註20(b))	132,206	311,706
核數師酬金		
— 核數服務	1,407	1,311
— 其他服務	254	240
經營租賃費用：最低租金—物業租金	4,673	4,586
貿易及其他應收帳款之減值虧損	2,266	31
投資物業租金收入扣除直接支出		
港幣23,065,000元(二零一零年：港幣21,289,000元)	(18,658)	(15,451)
除投資物業外之經營租賃租金收入扣除直接支出		
港幣1,022,000元(二零一零年：港幣936,000元)	(8,319)	(6,829)
利息收入	(23,815)	(20,078)
上市投資股息收入	(17,970)	(12,005)

## 7 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內列報之稅項為：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>現行稅項 — 香港利得稅</b>		
本年度撥備	18,459	25,661
過往年度多提之撥備	(108)	(62)
	18,351	25,599
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之出現及回撥	10,202	19,108
	28,553	44,707

二零一一年之香港利得稅撥備乃根據本年度估計之應課稅溢利，按稅率百分之十六點五(二零一零年：百分之十六點五)計算。

## 帳目附註(續)

### 7 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 按適用稅率計算之稅項支出及會計溢利之稅項調節：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利	593,678	527,874
除稅前溢利計算之名義稅項以 百分之十六點五稅率計算	97,957	87,100
非可扣除開支之稅務影響	8,897	7,523
非課稅收入之稅務影響	(83,316)	(30,801)
尚未確認之本年度稅務虧損之稅務影響	607	621
過往年度尚未確認之稅務虧損於本年使用之稅務影響	(340)	(2,169)
過往年度之稅務虧損／暫時性差異於本年確認之稅務影響	(922)	3,250
固定資產暫時性差異之稅務影響	5,778	(20,755)
過往年度多提之撥備	(108)	(62)
實際稅務支出	28,553	44,707

### 8 董事酬金

根據香港《公司條例》第一百六十一條規定，董事酬金披露如下：

	董事袍金	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>執行董事</b>		
林高演先生	200	150
李寧先生	150	100
<b>非執行董事</b>		
歐肇基先生	100	50
劉玉泉先生	100	50
李兆基博士	100	50
梁希文先生	100	50
王敏剛先生	100	50
<b>獨立非執行董事</b>		
何厚鏘先生	300	250
黃汝璞女士	300	250
胡經昌先生	300	250
	1,750	1,250

## 9 最高薪酬僱員

五位(二零一零年：五位)最高薪酬之僱員中，並無本公司董事。五位最高薪酬僱員之總酬金如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金及其他酬金	6,005	5,751
退休計劃供款	76	38
	6,081	5,789

五位(二零一零年：五位)最高薪酬之僱員之酬金按下列酬金級別劃分：

港幣	二零一一年 僱員數目	二零一零年 僱員數目
1,000,000元或以下	3	3
1,000,001-1,500,000元	1	1
1,500,001-2,000,000元	—	—
2,000,001-2,500,000元	1	1

## 10 本公司權益股東應佔溢利

本公司之權益股東應佔溢利包括本公司帳目內列報之溢利港幣98,128,000元(二零一零年：港幣93,174,000元)。

已派發及應付予本公司權益股東之股息詳情列載於附註11。

## 帳目附註(續)

### 11 股息

(a) 本年應付予本公司權益股東之股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一零年：港幣十仙)	35,627	35,627
結算日後擬派之末期股息每股普通股港幣二角六仙 (二零一零年：港幣二角六仙)	92,631	92,631
	<b>128,258</b>	<b>128,258</b>

於結算日後建議派發之末期股息尚未於結算日確認為債務。

(b) 應付予本公司權益股東於年內批准及支付之上一財政年度之股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於年內批准及支付之上一財政年度 末期股息每股普通股港幣二角六仙 (二零一零年：港幣二角六仙)	92,631	92,631

### 12 其他全面收益

有關其他全面收益組成部份之重新分類調整

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>可供出售證券</b>		
年內確認之公允價值變動	(178,216)	11,759
重新分類調整轉入損益表之金額：		
— 出售收益	—	(42,496)
— 減值虧損	44,834	—
年內於其他全面收益內確認之 證券重估儲備金淨變動	<b>(133,382)</b>	<b>(30,737)</b>

### 13 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司歸於權益股東之溢利港幣565,125,000元(二零一零年：港幣483,167,000元)及年內已發行普通股股份356,273,883股(二零一零年：356,273,883股)計算。

於二零一一年及二零一零年內均無具攤薄潛力之普通股股份，故此兩年之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

### 14 固定資產

#### 集團

	酒店 物業 港幣千元	樓宇 港幣千元	小輪及 其他船舶 港幣千元	機器、 傢俬及 其他 港幣千元	小計 港幣千元	投資 物業 港幣千元	投資物業 持作發展 用途 港幣千元	租賃土地 權益 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本或估值：</b>									
二零一零年一月一日	69,211	70,138	131,103	282,343	552,795	837,900	89,000	160,084	1,639,779
增添	—	375	234	2,559	3,168	—	—	—	3,168
成本調整(註)	—	—	—	—	—	(2,611)	—	—	(2,611)
出售	—	(149)	—	(1,043)	(1,192)	(33,700)	—	—	(34,892)
估值收益	—	—	—	—	—	113,061	10,000	—	123,061
二零一零年十二月三十一日	69,211	70,364	131,337	283,859	554,771	914,650	99,000	160,084	1,728,505
<b>列析如下：</b>									
成本	69,211	70,364	131,337	283,859	554,771	—	—	160,084	714,855
估值	—	—	—	—	—	914,650	99,000	—	1,013,650
	69,211	70,364	131,337	283,859	554,771	914,650	99,000	160,084	1,728,505
<b>累積攤銷及折舊：</b>									
二零一零年一月一日	34,131	57,466	121,417	212,121	425,135	—	—	108,343	533,478
本年度攤銷及折舊	1,916	758	3,186	4,946	10,806	—	—	1,380	12,186
出售回撥	—	(149)	—	(1,024)	(1,173)	—	—	—	(1,173)
二零一零年十二月三十一日	36,047	58,075	124,603	216,043	434,768	—	—	109,723	544,491
<b>帳面淨值：</b>									
二零一零年十二月三十一日	33,164	12,289	6,734	67,816	120,003	914,650	99,000	50,361	1,184,014

## 帳目附註(續)

### 14 固定資產(續)

#### 集團(續)

	酒店 物業 港幣千元	樓宇 港幣千元	小輪及 其他船舶 港幣千元	機器、 傢俬及 其他 港幣千元	小計 港幣千元	投資 物業 港幣千元	投資物業 持作發展 用途 港幣千元	租賃土地 權益 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本或估值：</b>									
二零一一年一月一日	69,211	70,364	131,337	283,859	554,771	914,650	99,000	160,084	1,728,505
增添	—	89	78	1,550	1,717	—	—	—	1,717
成本調整(註)	—	—	—	—	—	(1,888)	—	—	(1,888)
出售	(69,211)	(238)	(44)	(7,864)	(77,357)	(20,800)	—	(677)	(98,834)
估值收益	—	—	—	—	—	118,438	9,000	—	127,438
二零一一年十二月三十一日	—	70,215	131,371	277,545	479,131	1,010,400	108,000	159,407	1,756,938
<b>列析如下：</b>									
成本	—	70,215	131,371	277,545	479,131	—	—	159,407	638,538
估值	—	—	—	—	—	1,010,400	108,000	—	1,118,400
	—	70,215	131,371	277,545	479,131	1,010,400	108,000	159,407	1,756,938
<b>累積攤銷及折舊：</b>									
二零一一年一月一日	36,047	58,075	124,603	216,043	434,768	—	—	109,723	544,491
本年度攤銷及折舊	1,285	658	1,854	5,043	8,840	—	—	1,376	10,216
出售回撥	(37,332)	—	(44)	(6,785)	(44,161)	—	—	(307)	(44,468)
二零一一年十二月三十一日	—	58,733	126,413	214,301	399,447	—	—	110,792	510,239
<b>帳面淨值：</b>									
二零一一年十二月三十一日	—	11,482	4,958	63,244	79,684	1,010,400	108,000	48,615	1,246,699

註：成本調整乃修改往年已完成物業之原建築成本值，並由測量師於二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內確認。

## 14 固定資產(續)

(a) 於二零一一年十二月三十一日，本集團之投資物業及投資物業持作發展用途按物業現況並參照市場類似交易個案重估依據淨租金收入資本化及復歸產業權之潛在收入法計算。本集團聘用註冊專業測量師戴德梁行其員工包括香港測量師學會之資深會員並在相關地段及類同地產組別有近期評估經驗。

(b) 所有物業均位於香港，其帳面淨值列析如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
中期租約	1,070,497	989,664
長期租約	108,000	119,800
	<b>1,178,497</b>	<b>1,109,464</b>

(c) 本集團以經營租賃出租投資物業。首次租賃期一般為一個月至三年，在所有條款重新商議後有續租之選擇權，若干租賃包括或有租金(按租戶之收益計算)。

所有作經營租賃下持有之物業若符合投資物業之定義的，則分類為投資物業。

本集團在按不能取消之經營租賃下的未來應收租賃款項如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
首年內	17,617	25,144
第二至第五年內	9,176	19,958
	<b>26,793</b>	<b>45,102</b>

## 帳目附註(續)

### 15 附屬公司權益

	公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份，按成本值	166,888	166,888
應收附屬公司欠款	4,981,053	4,876,653
減：減值虧損	(801,790)	(901,581)
	<b>4,346,151</b>	<b>4,141,960</b>

應收附屬公司欠款乃無抵押、免息及無固定償還期。結餘欠款將不會於一年內收回。

應付附屬公司欠款乃免息、無抵押及須即期償還。

於二零一一年十二月三十一日，對本集團之業績、資產或負債有重大影響之主要附屬公司之資料如下：

	已發行及 繳足之股本 港元	權益百分率		主要業務
		由公司 持有	由附屬公司 持有	
香港油蔴地建設有限公司	12,000,030	100%	—	地產投資
香港船廠有限公司	17,000,000	100%	—	建造及修理船舶
港輪貿易投資有限公司	2	100%	—	貿易
油蔴地物業管理及代理有限公司	25,000,000	100%	—	物業管理
香港油蔴地產業有限公司	21,700,000	100%	—	無業務
香港油蔴地旅遊有限公司	3,500,000	100%	—	旅遊業務
香港油蔴地小輪船有限公司	100,000,000	100%	—	渡輪服務
發時發展有限公司	2	100%	—	無業務

## 15 附屬公司權益(續)

	已發行及 繳足之股本 港元	權益百分率		主要業務
		由公司 持有	由附屬公司 持有	
佳力酒店管理有限公司	1,350,000	—	100%	海上餐廳業務
仲星發展有限公司	2	100%	—	地產投資
Pico International Limited	6,000,000	100%	—	控股投資
香港小輪財務有限公司	2	100%	—	集團融資
Thommen Limited	20	100%	—	控股投資
良輝有限公司	2	100%	—	地產發展、投資 及物業融資
香港小輪物業投資有限公司	2	100%	—	地產投資
仲勤有限公司	2	—	100%	地產投資及 物業融資
Merry World Assets Limited	390,000	100%	—	控股投資
昇裕有限公司	1	100%	—	地產發展及投資
晉樂有限公司	1	100%	—	地產發展
泓亮有限公司	1	100%	—	地產發展
華泰隆有限公司	1	100%	—	地產發展

除Merry World Assets Limited乃於英屬處女群島註冊外，上述所有附屬公司均於香港註冊成立。

除香港油蔴地旅遊有限公司經營中國大陸及澳門之出境旅遊外，所有其他附屬公司均在香港營運。

## 帳目附註(續)

### 16 聯營公司權益

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市投資，按成本值	—	—	—	—
所佔淨資產	5,321	5,401	—	—
應收聯營公司欠款	26,539	41,161	9,372	9,372
	31,860	46,562	9,372	9,372
減：減值虧損	(6,470)	(6,470)	(6,470)	(6,470)
	25,390	40,092	2,902	2,902

除於附註31(b)(ii)披露給予2OK Company Limited (「2OK」)之貸款附帶利息港元最優惠利率減百分之三(二零一零年：港元最優惠利率減百分之三)外，聯營公司之所有其他欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。所有應收聯營公司欠款既未到期亦無需減值及預計不會於一年內收回。

於二零一一年十二月三十一日，聯營公司之資料如下：

	已發行及繳足 之股本資料	附屬公司持有 權益百分率	主要業務
2OK	10股普通股 每股面值港幣一元	50%	物業融資
Authian Estates Limited	5,000股A股 每股面值港幣一元 5,000股B股 每股面值港幣一元	50%	地產投資
維宏有限公司	100股普通股 每股面值港幣一元	30%	貿易

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

## 16 聯營公司權益(續)

## 聯營公司財務資料撮要

	資產 港幣千元	負債 港幣千元	權益 港幣千元	收益 港幣千元	溢利 港幣千元
二零一一年 集團之有效權益	22,456	(17,135)	5,321	3,957	910
二零一零年 集團之有效權益	36,340	(30,939)	5,401	4,326	767

## 17 可供出售證券

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份	45	45	45	45
上市債務證券	13,781	—	—	—
上市股份				
— 在香港	325,849	451,361	—	—
— 在香港以外地區	148,016	142,356	—	—
	473,865	593,717	—	—
	487,691	593,762	45	45
十二月三十一日上市證券市場價值	487,646	593,717	—	—
個別減值可供出售證券之公允價值	51,866	—	—	—

於二零一一年十二月三十一日，本集團已對個別可供出售證券因市況逆轉引致公允價值明顯下降至成本以下，或令本集團之投資不能收回而作出減值。減值虧損港幣44,834,000元在損益表內確認，並與帳目附註1(k)(i)之會計政策一致。

## 18 僱員福利資產

### (a) 界定利益退休計劃

本集團須為所設之界定利益退休計劃供款，該計劃涵蓋約百分之十七點五(二零一零年：百分之十七點一)之集團員工。該計劃由獨立信託人管理，其資產與本集團之資產分開持有。

該計劃之供款乃按照獨立精算師每年對計劃評估後作出。該計劃最近期之精算估值乃由華信惠悅顧問有限公司之合格人員(皆為認可精算機構之會員)採用預計單位貸記法於二零一一年十二月三十一日作出。該精算估值顯示由信託人所持有該計劃之資產足以應付本集團於該界定利益退休計劃下之義務。

(i) 資產負債表內確認之數額如下：

	集團及公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
全部或部份供款責任之現值	(38,811)	(35,711)
計劃內資產之公允價值	44,015	51,085
未確認之精算虧損/(收益)淨值	5,985	(4,287)
	<b>11,189</b>	<b>11,087</b>

該退休計劃之資產並不包括任何本公司發行之股份或任何由本集團佔用之物業。

上述部份債項預期將於一年後支付。但由於未來之供款額亦將視乎未來僱員所提供之服務及未來精算假設及市場情況之變化，故此一年後支付之債項與一年內須付之債項並無分開處理。本集團並不預期於二零一二年於在界定利益退休計劃作出供款。

## 18 僱員福利資產(續)

## (a) 界定利益退休計劃(續)

## (ii) 計劃資產包括：

	集團及公司	
	二零一一年	二零一零年
股本證券	21.5%	26.9%
債券	0%	0.1%
定期存款	78.5%	73.0%
總數	100.0%	100.0%

計劃之資產分配目標是以百分之二十五投放於股本證券及百分之七十五投放於定期存款。預期每年股本證券及定期存款之長期回報約為百分之四。預期回報為每年百分之四。

## (iii) 界定利益計劃義務之現值變動：

	集團及公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一月一日	35,711	35,188
現行服務成本	1,447	1,492
利息成本	993	839
該計劃支付之利益	(3,383)	(1,024)
精算虧損/(收益)	4,043	(784)
十二月三十一日	38,811	35,711

## (iv) 計劃資產之變動：

	集團及公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一月一日	51,085	51,358
計劃內資產之精算預期回報	2,542	2,556
該計劃支付之實際利益	(3,383)	(1,024)
精算虧損	(6,229)	(1,805)
十二月三十一日	44,015	51,085

## 帳目附註(續)

### 18 僱員福利資產(續)

#### (a) 界定利益退休計劃(續)

(v) 綜合損益表內已確認之收入如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
現行服務成本	1,447	1,492
利息成本	993	839
計劃內資產之精算預期回報	(2,542)	(2,556)
精算收益淨值確認	—	(21)
	(102)	(246)

上述收入於下列綜合損益表之分項內確認：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
納入行政費用	(102)	(246)

本集團計劃內資產之實際回報為淨虧損港幣3,687,000元(二零一零年：為淨收入港幣751,000元)(除支付及收取供款外，已計算所有計劃內資產之公允價值之改變)。

(vi) 於二零一一年十二月三十一日所採用之主要精算假設如下(以加權平均數表示)：

	集團及公司	
	二零一一年	二零一零年
折現率	1.3%	2.8%
計劃資產之預期回報率	4%	5%
未來薪金之增加幅度		
— 二零一一年	—	3%
— 二零一二年及以後	3%	3%

計劃之預期長期回報率是基於整體組合而不是根據個別資產種類之回報總和。回報專有地基於歷史回報，並無作出調整。

## 18 僱員福利資產(續)

## (a) 界定利益退休計劃(續)

## 歷史資料

	集團及公司				
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
界定利益義務之現值	(38,811)	(35,711)	(35,188)	(40,002)	(39,371)
減：計劃資產之公允價值	44,015	51,085	51,358	51,549	70,031
計劃盈餘	5,204	15,374	16,170	11,547	30,660
計劃債務之以往虧損／(收益)	607	178	(261)	(3)	(237)
計劃資產之以往虧損／(收益)	6,229	1,805	(857)	14,145	261

## (b) 界定供款退休計劃

本集團亦按香港強制性公積金條例為受香港僱傭條例管轄及未被納入界定利益退休計劃之僱員提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃乃由獨立信託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員分別需按僱員有關收入之百分之五向該計劃作出供款，而僱員之供款受有關收入每月港幣20,000元之上限所約束。強積金計劃供款即時撥歸僱員所有。

## 帳目附註(續)

### 19 金融衍生工具

本集團之金融衍生工具主要以不同名義金額、公允價值及到期日之股票掛鈎票據(該等「票據」)組成，詳情如下：

	集團			
	名義金額	到期日	公允價值	
	澳元		澳元	折合港幣
	澳元千元		澳元千元	港幣千元
二零一零年：				
票據	9,000	二零一一年	7,035	55,732

所有票據於年內已到期並以現金或交付相關股份結算。

### 20 存貨

(a) 綜合資產負債表內之存貨包括：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>物業發展</b>		
作銷售用之發展中物業	2,049,533	1,510,959
已完成之待售物業	143,926	266,625
	2,193,459	1,777,584
<b>其他營運</b>		
貿易存貨	296	418
後備零件及易耗品	3,160	3,012
在製品	5,356	3,668
	8,812	7,098
	2,202,271	1,784,682

## 20 存貨(續)

## (a) 綜合資產負債表內之存貨包括：(續)

上述物業位於香港並以中期租約之形式持有。

預計將多於一年以上完成作銷售用之發展中物業為港幣2,049,533,000元(二零一零年：港幣1,510,959,000元)，所有其他存貨價值將預期於一年內收回。

## (b) 存貨額被確認為支出並包括在損益表內之分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售存貨之帳面值	132,206	311,706

## 21 貿易及其他應收帳款

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貿易應收帳款	159,071	164,186	—	—
減：呆壞帳撥備	(2,266)	(31)	—	—
其他應收帳款及預付項目	156,805 92,206	164,155 50,892	— 2,073	— 1,917
	249,011	215,047	2,073	1,917

除分期應收帳款港幣82,810,000元(二零一零年：港幣96,420,000元)外，所有貿易及其他應收帳款預計於一年內收回或確認為費用。

## 帳目附註(續)

### 21 貿易及其他應收帳款(續)

#### (a) 帳齡分析

於資產負債表日包括在貿易及其他應收帳款之貿易應收帳款，在扣除呆壞帳撥備後，其帳齡分析如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
現期	147,958	154,077
一至三個月過期未付	6,929	6,731
超過三個月但少於十二個月過期未付	759	3,022
超過十二個月過期未付	1,159	325
	<b>156,805</b>	<b>164,155</b>

債項於發出單據七天至四十五天後到期。在授予任何額外信貸前，尚有超過六十天未償還帳款之債務人一般須清還所有拖欠帳款。本集團之信貸政策載於帳目附註27(a)。

#### (b) 貿易應收帳款之減值

貿易應收帳款之減值虧損以撥備帳目調整，除當債務之可回收性存疑外，減值虧損在相關資產金額註銷。(見帳目附註1(k)(i))

本年呆壞帳撥備之變動如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一月一日	31	542
減值虧損確認	2,266	31
已註銷之不能收回金額	(31)	(542)
十二月三十一日	<b>2,266</b>	<b>31</b>

於二零一一年十二月三十一日，本集團按個別客戶還款情況考慮其減值金額，在貿易應收帳款中減值港幣2,266,000元(二零一零年：港幣31,000元)。當客戶面對財務困難，管理層將個別客戶之應收帳內有問題部份作出減值。因此，呆壞帳內特別撥備港幣2,266,000元(二零一零年：港幣31,000元)。

## 21 貿易及其他應收帳款(續)

## (c) 未減值之貿易應收帳款

既非個別亦非集體被視為減值之貿易應收帳之帳齡分析如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
沒有逾期或減值	147,958	154,077
一至三個月過期未付	6,929	6,731
超過三個月但少於十二個月過期未付	759	3,022
超過十二個月過期未付	1,159	325
	8,847	10,078
	156,805	164,155

沒有逾期或減值之應收帳款中包括了不同類別之客戶，他們最近沒有拖欠記錄。

逾期但不作減值之應收帳中包括個別獨立客戶，他們在本集團中有良好之信用紀錄。根據以往經驗，管理層認為無需作出減值撥備因其信貸狀況不變及其結餘相信可全數收回。

## 帳目附註(續)

### 22 現金及現金等值物

	集團		公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銀行及其他金融機構之存款	658,938	726,927	—	—
銀行結餘及現金	25,875	26,743	1,802	581
<b>資產負債表內之現金及現金等值物</b>	<b>684,813</b>	<b>753,670</b>	<b>1,802</b>	<b>581</b>
銀行透支(附註23)	—	(326)		
<b>綜合現金流量表內之現金及現金等值物</b>	<b>684,813</b>	<b>753,344</b>		

現金及現金等值物內包括下列港幣以外之貨幣金額：

	集團				公司			
	二零一一年 千元		二零一零年 千元		二零一一年 千元		二零一零年 千元	
美元	美元	4	美元	14,682	美元	4	美元	4
澳元	澳元	37,856	澳元	36,029		—		—
人民幣	人民幣	98,497		—		—		—

### 23 銀行透支

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應償還無抵押銀行透支(即期或一年內)	—	326

本集團之銀行信貸並不需要履行任何協約。有關本集團管理之流動資金風險載於附註27(b)。

## 24 貿易及其他應付帳款

除本集團應付帳款港幣4,149,000元(二零一零年：港幣4,613,000元)外，所有貿易及其他應付帳款預計於一年內收回或確認為收入。

於資產負債表日包括在貿易及其他應付帳款之貿易應付帳款之帳齡分析如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期或一個月內到期	96,525	109,496
於一個月後但於三個月內到期	179	83
於三個月後但於十二個月內到期	650	—
	97,354	109,579

## 25 綜合資產負債表內之利得稅

(a) 綜合資產負債表內列報之可收回稅項為：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	17,323	16,942
已付預繳利得稅	(15,000)	(22,485)
	2,323	(5,543)
有關往年可收回利得稅之餘額	(33,978)	(1,544)
	(31,655)	(7,087)

## 帳目附註(續)

### 25 綜合資產負債表內之利得稅(續)

(b) 綜合資產負債表內列報之應付稅項為：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	1,136	8,719
已付預繳利得稅	(734)	(3,540)
	402	5,179
有關往年利得稅撥備之餘額	31,815	34,164
	32,217	39,343

(c) 已確認之遞延稅項資產及負債：

年內於綜合資產負債表內確認之遞延稅項(資產)/負債之組成成份及其變動如下：

	固定資產 之暫時性 差異 港幣千元	稅務虧損之 未來得益 港幣千元	發展中 物業內資本 化之集團 內部利息 港幣千元	總計 港幣千元
遞延稅項之產生：				
於二零一零年一月一日	10,505	(16,706)	(19,598)	(25,799)
扣除損益表內(附註7(a))	2,034	3,496	13,578	19,108
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	12,539	(13,210)	(6,020)	(6,691)
扣除損益表內(附註7(a))	5,474	2,162	2,566	10,202
於二零一一年十二月三十一日	18,013	(11,048)	(3,454)	3,511

## 25 綜合資產負債表內之利得稅(續)

## (c) 已確認之遞延稅項資產及負債：(續)

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
列析如下：		
綜合資產負債表確認之遞延稅項資產淨值	(5,961)	(8,134)
綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨值	9,472	1,443
	3,511	(6,691)

## (d) 未確認之遞延稅項資產

根據列載於附註1(r)之會計政策，由於未能確定是否將會有足夠未來應課稅溢利供可予扣減之暫時性差異及累積稅務虧損使用，本集團並未就以下可扣減之暫時性差異及稅務虧損確認為遞延稅項資產。按現行稅法，可予扣減之暫時性差異及稅務虧損不會屆滿。

	二零一一年		二零一零年	
	可予扣減暫時 性差異/ 稅務虧損 港幣千元	遞延稅項 資產 港幣千元	可予扣減暫時 性差異/ 稅務虧損 港幣千元	遞延稅項 資產 港幣千元
(i) 若干固定資產之稅務結餘 價值超出會計帳面 價值之部份	149	25	1,689	279
(ii) 稅務虧損	68,281	11,266	89,775	14,813
	68,430	11,291	91,464	15,092

## 帳目附註(續)

### 26 資本及儲備金

#### (a) 權益組合之變動

本集團各綜合權益組合之期初及期末結餘之調節載於綜合權益變動表內。本公司個別之權益組合於年初及年尾之變動詳情如下：

公司

	附註	股本 港幣千元 (附註26(b))	股本溢價 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年一月一日之結餘		356,274	1,398,527	2,066,003	3,820,804
<b>二零一零年之權益變動：</b>					
本年溢利及總全面收益		—	—	93,174	93,174
批准有關過往財政年度之股息	11	—	—	(92,631)	(92,631)
於本年已派發之股息	11	—	—	(35,627)	(35,627)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日之結餘		356,274	1,398,527	2,030,919	3,785,720
<b>二零一一年之權益變動：</b>					
本年溢利及總全面收益		—	—	98,128	98,128
批准有關過往財政年度之股息	11	—	—	(92,631)	(92,631)
於本年已派發之股息	11	—	—	(35,627)	(35,627)
於二零一一年十二月三十一日之結餘		356,274	1,398,527	2,000,789	3,755,590

## 26 資本及儲備金(續)

## (b) 股本

	股份數目		面值	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
法定股本：				
每股面值港幣一元之普通股	550,000,000	550,000,000	550,000	550,000
已發行及繳足之股本：				
每股面值港幣一元之普通股	356,273,883	356,273,883	356,274	356,274

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內股本並無任何變動。

普通股持有人有權收取不時分派之股息及有權於本公司大會上以每持有一股作一票計算。所有普通股股份於本公司之剩餘資產內地位均等。

## (c) 儲備金之類別及目的

## (i) 股本溢價

股本溢價帳戶之運用受香港《公司條例》第四十八B條之規限。

## (ii) 證券重估儲備金

證券重估儲備金包括於資產負債表日持有之可供出售證券公允價值之累積淨變動及按照有關證券重估採納之會計政策處理(見附註1(f))。

## (iii) 其他資本儲備金

出售酒店物業後，其他資本儲備金包括投資物業公司間利息費用資本化之未實現溢利及按照附註1(i)之會計政策處理。

## 帳目附註(續)

### 26 資本及儲備金(續)

#### (d) 可供分派之儲備金

本公司於二零一一年十二月三十一日根據香港公司條例第七十九B條計算可供分派之儲備金為港幣1,533,293,000元(二零一零年：港幣1,563,377,000元)。在結算日後董事會建議派發之末期股息為每股港幣二角六仙(二零一零年：港幣二角六仙)，合共港幣92,631,000元(二零一零年：港幣92,631,000元)(附註11)。此股息於結算日並未確認為負債。

#### (e) 資本管理

本集團資本管理之主要目標是維持集團持續經營之能力及確保能夠維持一個優良之資本比率以支持業務及為股東提供回報。

本集團按照審慎財務管理之政策定期檢討及管理其資本結構。當經濟條件改變時，本集團管理及調整其資本結構，維持良好資本財務狀況。本集團通過調整股息派發，資本回報及發行新股本以達到維持及調整資本結構之目的。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日年度內，以上之目標，政策及程序沒有改變。

本公司或其任何附屬公司均不受外界強制之資本規定所限。

### 27 金融風險管理及公允價值

信貸、流動資金及外匯面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。本集團亦受股本投資及股本價格所帶來之股本價格風險。

本集團面對該等風險及本集團所採納之金融風險管理政策及實務以管理該等風險如下所述。

#### (a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要歸因於銀行存款、貿易及其他應收帳款及金融衍生工具。管理層備有信貸政策，而該等信貸面對之風險持續受到監控。

現金儲存在具備良好信貸評級之金融機構，本集團面對單一金融機構風險有限。金融衍生工具有關交易是和有良好的信貸評級之機構交易，由於他們擁有高信貸評級，管理層並未預期對方會不履行合約。

## 27 金融風險管理及公允價值(續)

### (a) 信貸風險(續)

有關貿易及其他應收帳款，當客戶要求信貸超出若干數額，則會對該客戶作出信貸評估。該項評估集中於當到期時該客戶過往付款之記錄及現在之還款能力，及考慮該客戶之資料與該客戶所經營之經濟環境。應收未收之帳項從單據發出七天至四十五天後到期。超過六十天欠款之債務人在給予任何信貸前通常被要求清償所有欠款。正常情況下，本集團並無向客戶獲取擔保。

本集團面對之信貸風險不受單一客戶之個別特徵所影響，因本集團並不集中於若干總貿易及其他應收帳款之信貸風險上。

除長期策略目的外，一般只會投資於合資格交易所上市之高流動性股票。金融衍生工具是和具良好信貸評級之機構交易，集團並與之簽訂淨額結算協議，由於他們擁有高信貸評級，管理層並不預期對方不能履行合約。

信貸所面對最大之風險以資產負債表之每一財務資產(包括金融衍生工具)之帳面值為限。除載於附註30本集團授予之財務擔保外，本集團並無給予第三者任何致使本集團將面對信貸風險之保證。

更多有關本集團因貿易及其他應收帳款而面對之信貸風險之披露載於附註21。

### (b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中於總部。本集團內個別營運之實體需負責其現金管理，包括現金盈餘之短線投資及籌務貸款以涵蓋預期之現金需求，惟當借貸限額超逾權限時，須取得母公司之董事會批准。本集團之政策為定期監察流動資金要求，以確保集團能從主要金融機構維持充足現金儲備，於短期及長期而言，達到流動資金要求。

## 帳目附註(續)

### 27 金融風險管理及公允價值(續)

#### (b) 流動資金風險(續)

下表詳述於資產負債表日，本集團及本公司餘下按合約規定之到期日，根據合約規定的未折現現金流量(包括於資產負債表日按合約規定的利率計算之利息支出)及本集團及本公司可被要求最早還款之日的非金融衍生負債：

#### 集團

	二零一一年 合約規定的未折現現金流量					二零一零年 合約規定的未折現現金流量				
	即期或 一年內 港幣千元	多於一年 但少於兩年 港幣千元	多於兩年 但少於五年 港幣千元	總計 港幣千元	十二月 三十一日 之帳面值 港幣千元	即期或 一年內 港幣千元	多於一年 但少於兩年 港幣千元	多於兩年 但少於五年 港幣千元	總計 港幣千元	十二月 三十一日 之帳面值 港幣千元
	銀行透支	—	—	—	—	—	326	—	—	326
貿易及其他應付帳款	170,233	2,628	1,521	174,382	174,382	182,194	3,233	1,380	186,807	186,807
	170,233	2,628	1,521	174,382	174,382	182,520	3,233	1,380	187,133	187,133

#### 公司

	二零一一年 合約規定的未折現現金流量			十二月 三十一日 之帳面值 港幣千元	二零一零年 合約規定的未折現現金流量		
	即期或 一年內 港幣千元	總計 港幣千元			即期或 一年內 港幣千元	總計 港幣千元	
	應付附屬公司欠款	600,731	600,731		600,731	366,018	366,018
貿易及其他應付帳款	7,841	7,841		7,841	6,754	6,754	
	608,572	608,572		608,572	372,772	372,772	

## 27 金融風險管理及公允價值(續)

## (c) 外匯風險

本集團主要透過持有港元以外現金及現金等值物面對外匯風險。該等貨幣引致此風險主要為澳元及人民幣。

有關以澳元及人民幣為單位之現金及現金等值物，本集團確認所面對之淨風險為可接受水平；當有需要時，以現貨價格買賣外幣以應付短期不均衡現象。

除上述外，本公司因現存大量資產之基礎及營運現金流量主要由港幣構成，本集團概無面對重大外匯之風險。

## 敏感性分析

下表顯示於資產負債表日及於當日發生之外幣匯率變動對本集團之除稅後溢利(及保留溢利)及其他綜合權益之組合產生之瞬間變動(假設其他變數保持不變)。就此，美元及港幣之聯繫匯率假設不會受到美元兌換其他貨幣任何價值之變動所影響。

## 集團

	二零一一年		二零一零年	
	外幣匯率之 上升/(下跌)	對稅後溢利 及保留溢利 之影響 港幣千元	外幣匯率之 上升/(下跌)	對稅後溢利 及保留溢利 之影響 港幣千元
澳元	百分之十 (百分之十)	29,891 (29,891)	百分之十 (百分之十)	34,115 (34,115)
人民幣	百分之十 (百分之十)	12,135 (12,135)	百分之十 (百分之十)	— —

上表顯示之分析結果代表每個本集團實體除稅後之綜合效應及以個別的功能貨幣衡量的股份，以匯兌率於資產負債表日換算港幣作呈示用途。

敏感性分析假設集團於資產負債表日面對之外匯風險的匯兌率變動已應用在重新計量集團擁有的金融工具。此項分析基礎亦應用於二零一零年。

## 27 金融風險管理及公允價值(續)

### (d) 股本價格風險

本集團因股本投資分類為可供出售證券(見附註17)及金融衍生工具(見附註19)而面對股本價格變動。除作策略目的的非上市證券，所有均為上市投資。

包含在可供出售證券組合內所挑選之上市投資，乃因彼等之長線增長潛力並本集團會定期檢討其表現與預期理想。

投資於金融衍生工具乃受市場價格變動所影響。本集團透過緊密檢視對市場價格造成影響之市場情況或可影響該等票據價值之因素之變動以作管理面對的價格變動(見附註19)。

#### 敏感性分析

於二零一一年十二月三十一日，預料金融衍生工具所連繫之投資市場價格百分之十之上升/下跌(二零一零年：百分之十)(假設所有其他變數保持不變)，會增加/減少本集團稅後溢利(及保留溢利)及其他綜合權益組合約港幣0元(二零一零年：港幣5,573,000元)。

於二零一一年十二月三十一日，預料可供出售證券所連繫之投資市場價格百分之十之上升/下跌(二零一零年：百分之十)(假設所有其他變數保持不變)，會增加/減少證券重估儲備金約港幣48,765,000元(二零一零年：港幣59,376,000元)。

敏感性分析顯示於資產負債表日股票市場指數或其他相關風險變數變動，對本集團之除稅後溢利(及保留溢利)及其他綜合權益組合產生之瞬間變動，及集團於資產負債表日面對之股本價格風險已應用在重新計量集團擁有的金融工具。此項分析基礎亦應用於二零一零年。

### (e) 公允價值

#### (i) 按公允價值列帳的財務工具

下表為按公允價值計量的財務工具於資產負債表日的帳面值，按照香港財務報告準則第七號—金融工具的披露所界定公允價值架構級別的分類；當中每項財務工具的公允價值乃按對有關公允價值的計算有重大影響的最低輸入級別分類。有關級別如下：

- 級別1(最高級別)：使用於交投活躍的市場中相同的金融工具的報價(未經調整)作為計量的公允價值。
- 級別2：使用交投活躍的市場中類似的金融工具的報價，或所有重要輸入項目皆直接或間接以可觀察市場數據為根據的估值技術作為計量的公允價值。
- 級別3(最低級別)：使用重要輸入項目皆不以可觀察市場數據為根據的估值技術作為計量的公允價值。

## 27 金融風險管理及公允價值(續)

## (e) 公允價值(續)

## (i) 按公允價值列帳的財務工具(續)

## 集團

資產	二零一一年			總計 港幣千元
	級別1 港幣千元	級別2 港幣千元	級別3 港幣千元	
可供出售證券： — 上市	487,646	—	—	487,646

資產	二零一零年			總計 港幣千元
	級別1 港幣千元	級別2 港幣千元	級別3 港幣千元	
可供出售證券： — 上市	593,717	—	—	593,717
金融衍生工具	—	55,732	—	55,732
	593,717	55,732	—	649,449

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度內沒有項目在級別1與級別2之間重大移轉及於級別3公允價值的計算之結餘沒有移動。

## 帳目附註(續)

### 27 金融風險管理及公允價值(續)

#### (e) 公允價值(續)

##### (ii) 按公允價值以外列帳的財務工具之公允價值

本集團及本公司的財務工具之帳面值以成本或攤銷成本列帳，在二零一一年及二零一零年十二月三十一日當日與其公允價值並無重大差異，以下除外：

	附註	二零一一年		二零一零年	
		帳面值 港幣千元	公允價值 港幣千元	帳面值 港幣千元	公允價值 港幣千元
<b>集團</b>					
應收聯營公司欠款	(1)	5,131	—	4,141	—
可供出售證券					
— 非上市	(2)	45	—	45	—
<b>公司</b>					
應收聯營公司欠款	(1)	2,902	—	2,902	—
可供出售證券					
— 非上市	(2)	45	—	45	—
應收附屬公司欠款	(3)	4,981,053	—	4,876,653	—

附註：

- (1) 應收聯營公司欠款(除2OK所欠港幣14,938,000元外(二零一零年：港幣30,550,000元))乃無抵押、免息及沒有固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之披露，並無意義。
- (2) 該等投資並無活躍市場之市場公開價格，而其公允價值並不能可靠地計算。他們以成本扣除減值虧損後列報。
- (3) 應收附屬公司欠款乃無抵押、免息及沒有固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之披露，並無意義。

#### (f) 公允價值之估計

以下概括估計金融工具公允價值之主要方法及假設：

##### (i) 上市證券

公允價值乃按資產負債表日之未扣除交易費用之公開價格。

##### (ii) 金融衍生工具

公允價值基於價格模式，於資產負債表日根據有關股份之收市價及／或指數、股份之流動性、相關數據及利率等因素。

## 28 經營租賃承擔

於二零一一年十二月三十一日，在不能取消之經營租賃期下的未來最低租金支出總額如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
首年內	5,003	4,848
第二至第五年內	1,977	4,639
	6,980	9,487

本集團以經營租賃方式租用若干零售舖位及辦公室。首次租約期一般為兩年。租賃期間，租金一般為固定金額。並無任何租約設有或有租金。

## 29 資本及其他承擔

於二零一一年十二月三十一日，尚未列入集團綜合帳目內之資本及其他承擔如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約	1,101,366	92,659
已獲授權但未訂約	—	930,724
	1,101,366	1,023,383

## 帳目附註(續)

### 30 或然負債

#### 發出財務擔保

截至二零一一年十二月三十一日，本公司已發出擔保予若干供應商有關授予或給予信貸安排予本公司之附屬公司。按照擔保，假若任何違約，本公司須分別向該團體為附屬公司所欠之金額負責；惟其責任於任何情形下不會超越擔保信所列明之總數。

截至資產負債表日，董事並不認為有任何擔保會向本公司索償。於結算日，本公司為其附屬公司欠有關供應商之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣1,762,000元(二零一零年：港幣1,942,000元)。

本公司尚未確認有關擔保之任何遞延收入，因其公允價值不能運用可觀察之市場數據確實地計算及其交易價格為港幣零元。

### 31 重大之關連人士及關連交易

#### (a) 主要管理人員酬金

主要管理人員之酬金，包括支付予若干本公司董事及最高薪酬僱員(分別於附註8及9披露)如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期僱員福利	4,999	4,715
離職後福利	40	38
	5,039	4,753

總酬金包括在員工成本內(見附註6(a))。

## 31 重大之關連人士及關連交易(續)

## (b) 其他重大之關連人士及關連交易

- (i) 於一九九八年，本集團聘用一間恒基兆業地產有限公司(「恒地」)全資擁有之附屬公司作為發展九龍內地段11127號港灣豪庭(「港灣豪庭物業」)之發展及銷售經理(「項目經理」)，酬金為相當於建築費用百分之一及住宅部份毛銷售收益千分之五之總和。於二零一一年十二月三十一日，包括在貿易及其他應付帳款內應付予項目經理之酬金為港幣18,000,000元(二零一零年：港幣18,000,000元)。

於一九九九年，本集團與恒地及兩間恒地全資擁有之附屬公司(「恒屬」)達成一項發展協議(「該協議」)，藉此恒屬以港幣1,500,000,000元為代價取得本集團於未來出售該物業住宅部份之銷售收益之百分之五十權益。

作為該協議之一部份，恒屬同意償付本集團就港灣豪庭物業住宅部份發展開支之百分之五十。於二零一一年十二月三十一日，應收未收之有關款項港幣7,997,000元(二零一零年：港幣7,948,000元)已包括在貿易及其他應收帳款內。

- (ii) 於二零零一年十二月，本公司之一間全資附屬公司收購2OK Company Limited(「2OK」)百分之五十股權，該公司主要提供按揭貸款予港灣豪庭物業住宅單位之買家。於二零一一年十二月三十一日，恒地經其附屬公司實益擁有2OK餘下百分之五十之權益。年內，本集團從2OK收取港幣500,000元(二零一零年：港幣1,050,000元)之管理及行政費用。本集團及恒屬貸款予2OK作為後者按揭營運之融資並就貸款金額徵收利息。年內，本集團從2OK收取之利息為港幣420,000元(二零一零年：港幣1,010,000元)。於二零一一年十二月三十一日，本集團貸款予2OK之總額為港幣14,938,000元(二零一零年：港幣30,550,000元)，該貸款乃按本集團於2OK所佔權益之比例作出，且為無抵押及無固定還款期。

- (iii) 於二零零二年十二月，本集團聘用項目經理作為港灣豪庭物業商場(「港灣豪庭廣場」)之租賃及推廣代理人，首先合約為期兩年，酬金為港灣豪庭廣場每月租金收入之百分之五，此項協議並將可依照相同之條件按年更新，直至任何一方給予對方三個月書面預先通知終止聘用為止。本年度本集團支出有關酬金港幣1,277,000元(二零一零年：港幣1,082,000元)。於二零一一年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣697,000元(二零一零年：港幣599,000元)已包括在貿易及其他應付帳款內。

鑑於上述協議按年更新，直至任何一方終止協議，本公司年內監控收取之款項及確認該持續關連交易乃按照商業條款進行而按年計算之每項百分比率(盈利比率除外)：

1. 低於千分之一；或
2. 低於百分之五及每年代價也低於港幣一百萬元。

該持續關連交易按上市規則第14A.33條獲得豁免申請、公告及獨立股東批准之規定。

## 帳目附註(續)

### 31 重大之關連人士及關連交易 (續)

#### (b) 其他重大之關連人士及關連交易 (續)

- (iv) 於二零零六年五月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司為發展位於香港九龍大角咀道220-222號亮賢居(「大角咀道物業」)之項目經理，由二零零六年四月一日起，為期三年，酬金為相當於建築費用百分之一及其他一筆支付附加服務費用之總和，以港幣3,033,000元為每年上限，至二零零九年三月三十一日止。於二零零九年九月，本集團簽訂項目管理合約延期書，所有條款及條件維持不變，除將付款期延至二零零九年十二月三十一日止九個月及二零一零年十二月三十一日止年度，而各自的年度上限分別為港幣3,000,000元及港幣3,000,000元。於二零一一年十二月三十一日，應付未付之酬金為港幣8,500,000元(二零一零年：港幣8,500,000元)已包括在貿易及其他應付帳款內。
- (v) 於二零零六年五月，本集團亦聘用另一間恒地全資擁有之附屬公司作為大角咀道物業之主要承建商，費用為有關發展大角咀道物業所有工序總值之百分之五。該主要承建商或任何其他本公司之關連人士(按上市規則所界定者)之施工費用連同該百分之五費用之總值以港幣16,000,000元為每年上限，至二零零九年三月三十一日止。於二零零九年九月，本集團簽訂建築成本合約延期書，所有條款及條件維持不變，除將付款期延至二零零九年十二月三十一日止九個月及二零一零年十二月三十一日止年度，而各自的年度上限分別為港幣5,500,000元及港幣6,500,000元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，按最新之成本預算，該主要承建商應向本公司退回有關大角咀道物業工程費用及所有工序總值百分之五承建商費用，分別為港幣5,515,000元及港幣276,000元。截至二零一一年十二月三十一日止年度，成本預算沒有改變。於二零一一年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣9,491,000元(二零一零年：港幣23,040,000元)，當中包括主要承建商應支付予其他分判商之費用，已包括在貿易及其他應付帳款內。

## 31 重大之關連人士及關連交易(續)

## (b) 其他重大之關連人士及關連交易(續)

- (vi) 於二零零九年七月，本集團作為業主與一間恒地全資擁有之附屬公司作為租客簽訂租賃合約。根據租賃合約，租客同意承擔租約，由二零零九年七月一日起為期兩年。每月租金為港幣280,000元及其他雜項及營業額租金以每年毛營業額超出每年港幣142,241,000元之百分之七計算(如適用)，及該營業額租金應於每月之月尾支付。本集團亦簽訂(i)外牆招牌燈箱許用合約，就使用港灣豪庭廣場一個外牆燈箱；及(ii)出入口處招牌燈箱許用合約，就使用港灣豪庭廣場出入口處一個招牌燈箱。於二零一零年十月，本集團與該租客簽訂一個每年許用費港幣1,000元之附加外牆招牌燈箱許用合約，合約期至二零一一年六月三十日。

於二零一一年七月，本集團與一間恒地全資擁有之附屬公司同意繼續承租店舖及續訂許用合約，由二零一一年七月一日起為期三年。根據租賃續訂合約，租客同意承擔租約，每月租金為港幣350,000元及其他雜項及營業額租金以每年毛營業額超出每年港幣120,000,000元之百分之七計算(如適用)，及該營業額租金應於每月之月尾支付。本集團亦簽訂(i)外牆招牌燈箱許用合約，就使用港灣豪庭廣場十四個外牆燈箱；及(ii)出入口處招牌燈箱許用合約，就使用港灣豪庭廣場出入口處一個招牌燈箱。按外牆招牌燈箱許用合約及出入口處招牌燈箱許用合約，應支付之每年許用費之總數分別為港幣60,000元及港幣6,600元。

上述租賃合約及許用合約之年度價值均受若干每年上限所限制。

年內，本集團已收取上述之租賃合約及許用合約為數港幣7,666,000元(二零一零年：港幣7,214,000元)之總租金及費用應收款項。

- (vii) 於二零零八年十一月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司為大角咀道物業之銷售經理，由二零零八年十一月一日起，為期三年。代價為銷售若干部份之大角咀道物業的銷售費用之毛銷售收益之千分之五。於截至二零零八年十二月三十一日止兩個月、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度及二零一一年十月三十一日止十個月，分別以港幣零元、港幣2,000,000元、港幣400,000元及港幣200,000元為上限。年內，總費用為港幣200,000元(二零一零年：港幣400,000元)已向本集團收取。於二零一一年十二月三十一日，應付未付之酬金為港幣318,000元並已包括在貿易及其他應付帳款內。
- (viii) 於二零零八年十一月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司為本集團之代理，由二零零八年六月十六日至最早為二零零九年十二月十五日及大角咀道物業最後一個住宅單位售出之日期間，以銷售大角咀道物業。由二零零八年六月十六日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，分別以港幣5,000,000元及港幣8,500,000元為上限。於二零一一年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣1,104,000元(二零一零年：港幣1,104,000元)並已包括在貿易及其他應付帳款內。

## 帳目附註(續)

### 31 重大之關連人士及關連交易(續)

#### (b) 其他重大之關連人士及關連交易(續)

- (ix) 於二零零九年八月，本集團作為租客與一間恒地全資擁有之附屬公司作為業主簽訂租賃合約。根據租賃合約，租客同意承租位於荔枝角一店舖作為香港九龍油塘草園街8號嘉賢居之銷售辦公室及展銷廳，由二零零九年三月一日起為期三年，每月租金為港幣350,000元及其他雜項。於截至二零零九年十二月三十一日止十個月、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度及二零一二年二月二十九日止兩個月，分別以港幣2,500,000元、港幣5,000,000元、港幣5,000,000元及港幣1,000,000元為上限。截至二零一零年十二月三十一日止年度，總費用為港幣3,586,000元已向本集團收取。於二零一零年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣767,000元並已包括在貿易及其他應付帳款內。該結餘已於年內償還。
- (x) 於二零一一年三月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司為發展位於粉嶺上水市地段177號(「粉嶺物業」)之項目經理，由二零一一年四月一日起，為期三年，酬金為相當於粉嶺物業建築費用千分之七，及其他一筆支付附加服務費用，以港幣7,000,000元為每年上限及總銷售毛利千分之五(由第三者銷售代理所達成之銷售合約除外)，惟限於各年之每年總上限。年內，總費用為港幣4,752,000元已向本集團收取。於二零一一年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣4,752,000元並已包括在貿易及其他應付帳款內。
- (xi) 於二零一一年三月，本集團亦聘用另一間恒地全資擁有之附屬公司作為粉嶺物業之主要承建商，費用為有關發展粉嶺物業所有工序總值之百分之五。該主要承建商或任何其他本公司之關連人士(按上市規則所界定者)之施工費用連同該百分之五費用之總值，惟限於各年之每年總上限。根據與本集團訂定之合約，主要承建商收取發展粉嶺物業建築工序之工程之工程費用及百分之五費用為港幣23,762,000元，當中該主要承建商或本公司之關連人士(按上市規則所界定者)之施工費用為港幣6,903,000元。於二零一一年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣23,762,000元，當中包括主要承建商應支付予其他分判商之費用，已包括在貿易及其他應付帳款內。
- (xii) 於二零一一年三月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司為發展位於香港九龍深水埗通州街二百零八號(前稱通州街二百零四號至二百一十四號)之物業(「通州街物業」)之項目經理，由二零一一年四月一日起，為期三年，酬金為相當於通州街物業建築費用百分之一，以港幣1,490,000元為上限，及總銷售毛利千分之五(由第三者銷售代理所達成簽訂之銷售合約除外)，惟限於各年之每年總上限。年內總費用為港幣1,292,000元已向本集團收取。於二零一一年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣1,292,000元並已包括在貿易及其他應付帳款內。
- (xiii) 於二零一一年三月，本集團亦聘用另一間恒地全資擁有之附屬公司作為通州街物業之主要承建商，費用為有關發展通州街物業所有工序總值之百分之五。該主要承建商或任何其他本公司之關連人士(按上市規則所界定者)之施工費用連同該百分之五費用之總值，惟限於各年之每年總上限。該工程仍未展開，於二零一一年十二月三十一日，主要承建商並無收取本集團費用。

### 31 重大之關連人士及關連交易(續)

#### (b) 其他重大之關連人士及關連交易(續)

- (xiv) 於二零一一年十二月三十一日，恒地(按上市規則所界定者)實益擁有本公司之全部已發行股本百分之三十一點三六。

本公司董事李兆基博士作為恒地之主要股東在上述交易中有利益涉及。

就上述交易若構成上市規則之關連交易，本集團已符合上市規則第十四A章有關規定。

### 32 結算日後事項

董事於結算日後建議派發末期股息。詳細資料見附註11。

### 33 截至二零一一年十二月三十一日止年度，已頒佈但尚未生效之修訂、新訂之會計準則及詮釋的影響

截至此帳目之發表日，會計師公會已頒佈多項於二零一一年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂及五項新訂準則，而本集團並無於本帳目採納。

	於下列日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則第7號(修訂)，「金融工具：披露—金融資產轉讓」	二零一一年七月一日
香港會計準則第1號(修訂)，「財務報表之呈列—其他全面收益項目呈列」	二零一二年七月一日
香港財務報告準則第9號，「金融工具」	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號，「綜合財務報表」	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號，「合營安排」	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號，「其他實體權益之披露」	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號，「公允價值計量」	二零一三年一月一日

本集團正就該等修訂之會計準則及詮釋於首次應用期間之影響進行評估。至此，本集團認為採納該等準則修訂對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響的可能性不大。

## 五年資產負債概要

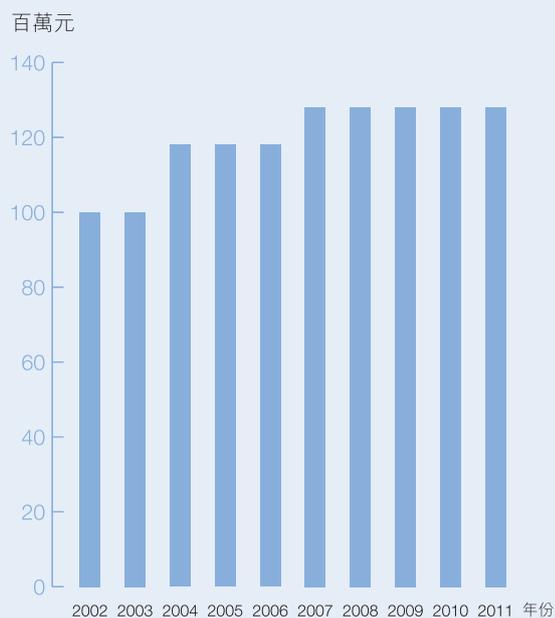
年份	二零零七年 港幣百萬元	二零零八年 港幣百萬元	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
固定資產及租賃土地權益	950	1,034	1,106	1,184	1,247
聯營公司權益	152	109	80	40	25
發展中物業	1,007	476	—	1,511	2,050
投資	841	330	854	661	499
遞延稅項資產	58	74	28	8	6
流動資產	1,098	1,499	2,396	1,249	1,118
資產總額	4,106	3,522	4,464	4,653	4,945
負債總額	393	549	363	228	216
在用淨資產	3,713	2,973	4,101	4,425	4,729

## 十年財務概要

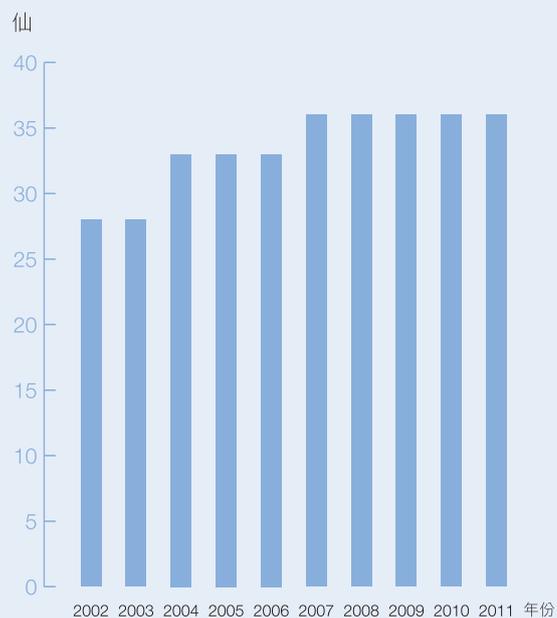
年份		二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
營業額	百萬元	1,345	1,041	994	764	708	673	522	2,139	912	635
股東應佔溢利/ (虧損)	百萬元	341	265	328	257	131	389	(527)	1,095	483	565
股息	百萬元	100	100	118	118	118	128	128	128	128	128
股東權益	百萬元	3,060	3,006	3,207	3,381	3,411	3,713	2,973	4,101	4,425	4,729
每股盈利/ (虧損)	仙	95.8	74.3	92.0	72.1	36.8	109.2	(147.9)	307.5	135.6	158.6
每股股息	仙	28.0	28.0	33.0	33.0	33.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0
溢利派息比率	倍	3.4	2.6	2.8	2.2	1.1	3.0	—	8.5	3.8	4.4
權益報酬/ (虧蝕)率	百分率	11.1	8.8	10.2	7.6	3.9	10.5	(17.7)	26.7	10.9	12.0
每股資產淨值	元	8.6	8.4	9.0	9.5	9.6	10.4	8.3	11.5	12.4	13.3

## 十年財務概要(續)

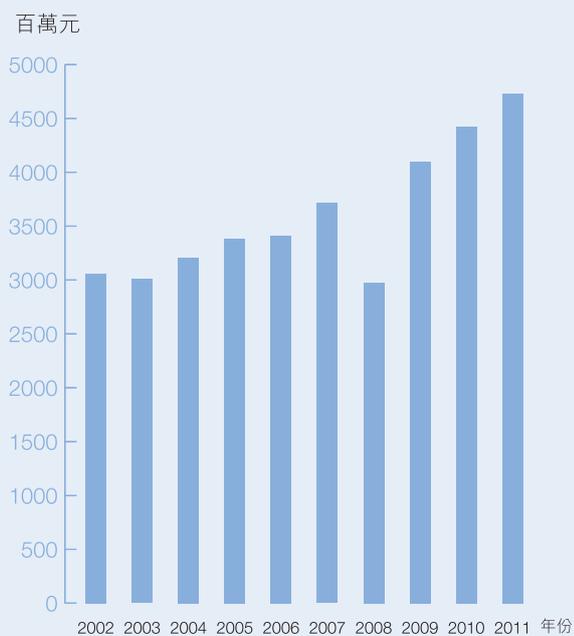
### 股息



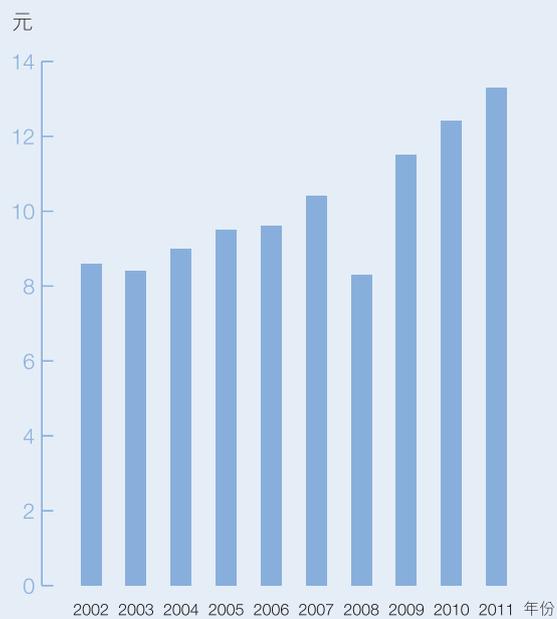
### 每股股息



### 股東權益



### 每股資產淨值



## 1. 發展用物業

地點	地段號碼	地盤面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	集團權益 (百分率)	計劃用途
粉嶺上水市地段 沙頭角公路第177號 (龍躍頭段)	粉嶺上水市地段 第177號 (S.T.T. 1364(N))	8,900	50,278	100	住宅及商業
204-214通州街	NKIL48號 s.B. R.P., s.B.ss.1R.P., R.P., s1& sH	614	5,016	100	住宅及商業
九龍紅磡 機利士南路 與寶其利街交界	紅磡內地段 第555號	582	5,240	100	住宅及商業

## 2. 出售用物業

地點	地段號碼	樓面面積 (平方米)	集團權益 (百分率)	目前用途
詩歌舞街83號 亮賢居	九龍內地段11159號	3,881*	100	住宅
油塘草園街8號 嘉賢居	油塘內地段38號	689*	100	住宅

## 集團物業(續)

於二零一一年十二月三十一日

### 3. 投資用物業

地點	地段號碼	樓面面積 (平方米)	土地 租約期滿 (年份)	目前用途
大角咀福利街8號 港灣豪庭廣場	九龍內地段11127號餘下部份	23,549	2047	商場
長沙麗濱別墅	丈量約份332段第695號	405	2047	住宅
洪水橋鍾屋村 天地人路20號	洪水橋丈量約份124段 第3039A、3039餘下部份及 3042號	1,912	2047	貨倉
詩歌舞街83號亮賢居	九龍內地段11159號	2,469	2054	商場
油塘草園街8號嘉賢居	油塘內地段38號	2,300	2047	商場
官涌街52-56號	九龍內地段1697號	1,320	2080	住宅／商業

於二零一一年十二月三十一日

## 4. 其他物業

地點	地段號碼	地盤面積 (平方米)	土地		概況
			租約期滿 (年份)	集團權益 (百分率)	
北青衣牛角灣 担杆山路98號	青衣市地段102號	19,740	2047	100	船廠及 寫字樓
梅窩	丈量約份2段第614號 餘下部份及 第619號B、C 部份及餘下部份	4,233	2047	100	農地
梅窩	丈量約份2段 第431-487號、 第569號及 第635-637號	28,606	2047	50	農地
梅窩	丈量約份2段 第498-499號及 第588-591號	849	2047	100	農地

\* 該面積乃未售出單位於二零一一年十二月三十一日之建築樓面面積。



## Fanling Sheung Shui Town Lot No. 177 粉嶺上水市地段第一百七十七號

The Group acquired at a public land auction in May 2010, Fanling Sheung Shui Town Lot No. 177 located at the junction of Ma Sik Road and Sha Tau Kok Road (Lung Yeuk Tau Section), Area 19, Fanling, New Territories with a site area of approximately 95,800 sq.ft. designated for residential-cum-commercial use. The development comprises 3 residential towers built on a 2 storey commercial podium with a total gross floor area of approximately 540,000 sq.ft. The Group expects that the residential units of the project to be sold in the second half of the year.

集團於二零一零年五月透過政府公開土地拍賣會上購入新界粉嶺上水市地段第一百七十七號，位於新界粉嶺第十九區馬適路與沙頭角公路(龍躍頭段)交界之土地，該土地面積約為九萬五千八百平方呎，計劃發展為住宅及商業用途，由三幢大樓及兩層商場組成，樓面總面積預計約為五十四萬平方呎。集團預算將於下半年度發售該項目之住宅單位。

# The Spectacle

## 嘉賢居

8 Cho Yuen Street, Yau Tong  
油塘草園街8號

The residential units are currently on sale and 4 units remained to be sold as at year end 2011. The total gross floor area is approximately 165,000 sq.ft., comprising 140,000 sq.ft. for residential use and 25,000 sq.ft. for non-residential use.

住宅單位現正發售及截至二零一一年尾，四個單位尚待出售。該項目總樓面面積約為十六萬五千平方呎，其中住宅樓面面積約為十四萬平方呎，非住宅樓面面積約為二萬五千平方呎。



# Shining Heights

## 亮賢居

83 Sycamore Street  
詩歌舞街83號

The residential units are currently on sale and 18 residential units remained to be sold as at year end 2011. The project is a 60-storey building, 700 feet high, with gross floor area of approximately 336,000 sq.ft. It is the highest building in the district with commanding views of the Central District and the Lion Rock. The spacious clubhouse of approximately 30,000 sq.ft. has comprehensive facilities, including Star Theatre with the latest Stewart 138" perforated curve screen, outdoor swimming pool, banquet room, gymnasium, spa area, karaoke room, children play area, and sauna rooms, etc.

住宅單位現正發售及截至二零一一年年底，十八個住宅單位尚待出售。該項目為樓高六十層，高七百呎，總樓面約三十三萬六千平方呎，乃該區最高之大廈，可遠眺中環及獅子山景緻，寬敞之住戶會所面積約三萬平方呎，設備先進完臻，備有最新Stewart 138吋弧形大銀幕之星光影院、室外游泳池、宴會廳、健身室、水療閣、卡拉OK室、兒童遊樂天地及桑拿浴室等設施。



<http://www.hkf.com>