

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

## 香港小輪（集團）有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：50)

### 二零一八年業績公告

#### 業績

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣三億四千五百萬元，比對二零一七年之除稅後綜合溢利港幣三億一千一百萬元(重報)，增加百分之十一。本年度每股盈利為港幣九角七仙，比對去年每股盈利為港幣八角七仙(重報)。

#### 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
收益	3(a)	<b>1,088,563</b>	447,637
直接成本		<b>(694,315)</b>	(227,780)
		<b>394,248</b>	219,857
其他收益	3(a)及4	<b>53,271</b>	59,353
其他淨(虧損)/收入	4	<b>(1,760)</b>	66,478
投資物業之估值收益	3(d)	<b>43,885</b>	56,954
分銷及推廣費用		<b>(32,516)</b>	(11,384)
行政費用		<b>(49,981)</b>	(44,263)
其他經營費用		<b>(10,264)</b>	(4,293)
經營溢利	3(b)	<b>396,883</b>	342,702
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		<b>1,005</b>	926
應佔合營企業虧損		<b>(131)</b>	(101)
除稅前溢利	5	<b>397,757</b>	343,527
稅項	6	<b>(53,114)</b>	(32,402)
本公司權益股東應佔溢利		<b>344,643</b>	311,125
每股盈利			
-基本及攤薄	8	<b>\$0.97</b>	\$0.87

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7。

**綜合損益及其他全面收益表**  
截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利	<u>344,643</u>	<u>311,125</u>
於年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)		
不會重新分類轉入損益之項目：		
重新計量僱員退休福利負債	(329)	2,125
以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產 -公允價值儲備之淨變動(不可劃轉)	(40,911)	-
可重新分類轉入損益之項目：		
以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產 -公允價值儲備之淨變動(可劃轉)	(4,758)	-
可供出售證券：		
證券重估儲備金之淨變動(可劃轉)	<u>-</u>	<u>565</u>
於年內其他全面收益	<u>(45,998)</u>	<u>2,690</u>
本公司權益股東應佔總全面收益	<u><u>298,645</u></u>	<u><u>313,815</u></u>

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (重報) 港幣千元	二零一七年 一月一日 (重報) 港幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業		2,151,470	2,107,585	2,050,655
其他物業、廠房及機器		52,657	56,123	58,957
租賃土地權益		39,031	40,400	41,769
		<u>2,243,158</u>	<u>2,204,108</u>	<u>2,151,381</u>
聯營公司權益		8,048	9,109	10,449
營公企業權益		1,364,163	1,364,295	1,354,395
合其延稅項		337,304	176,306	661,542
遞延稅項		3,618	5,294	5,248
		<u>3,956,291</u>	<u>3,759,112</u>	<u>4,183,015</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		1,116,208	575,046	499,378
易及其他應收賬款	9	361,234	629,533	831,458
其他金融資產		–	–	20,000
現金及銀行結餘		903,362	1,791,679	949,449
可收回稅項		37,349	36,583	23,610
		<u>2,418,153</u>	<u>3,032,841</u>	<u>2,323,895</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	10	139,045	158,033	174,864
合約負債		–	592,626	455,184
應付稅項		41,318	16,230	41,002
		<u>180,363</u>	<u>766,889</u>	<u>671,050</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,237,790</u>	<u>2,265,952</u>	<u>1,652,845</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,194,081</u>	<u>6,025,064</u>	<u>5,835,860</u>
<b>非流動負債</b>				
淨僱員退休福利負債		4,003	3,024	4,468
遞延稅項負債		59,930	55,153	50,062
		<u>63,933</u>	<u>58,177</u>	<u>54,530</u>
<b>資產淨值</b>		<u>6,130,148</u>	<u>5,966,887</u>	<u>5,781,330</u>
<b>股本及儲備金</b>				
股本		1,754,801	1,754,801	1,754,801
儲備金		4,375,347	4,212,086	4,026,529
<b>總權益</b>		<u>6,130,148</u>	<u>5,966,887</u>	<u>5,781,330</u>

## 財務資料附註

### 1. 編製基準

財務報表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。財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「上市規則」)內所適用之披露條款。

初步週年業績公告內載入有關截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》(第622章)第436條所需披露有關該等法定財務報表的更多要求資料列載如下：

按照香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一七年十二月三十一日止年度財務報表，及將於適當時間遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司的核數師已就該兩年度本集團的財務報表出具核數師報告。該等核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請注意的任何事項；亦不包含根據香港《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

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的香港財務報告準則所引致本集團當前和以往會計期間的任何會計政策變動已於財務報表內反映，有關資料載列於附註2。

### 2. 會計政策變動

會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂，並於本集團目前的會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團之財務報表有關：

- 香港財務報告準則第9號，*金融工具*
- 香港財務報告準則第15號，*來自客戶合約收益*

本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

#### **香港財務報告準則第9號，*金融工具***

香港財務報告準則第9號取代了香港會計準則第39號，*金融工具：確認及計量*。此準則載列金融資產、金融負債及部分非金融項目合約買賣的確認及計量要求。

本集團已根據過渡規定追溯於二零一八年一月一日已存在的項目應用香港財務報告準則第9號。因此，比較資料繼續根據香港會計準則第39號列報。

## 2. 會計政策變動(續)

### 香港財務報告準則第9號，金融工具(續)

有關對過往會計政策變動的性質及影響及過渡方法的進一步詳情載列如下：

#### (a) 金融資產及金融負債分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分為三個主要類別：以攤銷成本計量、以公允價值於其他全面收益列賬(「以公允價值於其他全面收益列賬」)及以公允價值於損益列賬(「以公允價值於損益列賬」)。此分類取代香港會計準則第39號的分類：持有至到期投資、貸款及應收賬款、可供出售金融資產及以公允價值於損益列賬的金融資產。香港財務報告準則第9號以管理金融資產的商業模式及其合約現金流量特點為金融資產的分類基準。根據香港財務報告準則第9號，倘主合約為該準則範圍內之金融資產，則嵌入合約中之衍生工具不會與主合約分開處理。相反，混合式金融工具須按整體評估分類。

根據香港會計準則第39號，並非持作買賣用途的債務證券分類為可供出售金融資產及以公允價值計量。該等債務證券根據香港財務報告準則第9號分類為以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產(可劃轉)。於二零一七年十二月三十一日，本集團所採納後之計量及會計政策比較其變動並無重大差異。

所有金融負債的計量分類維持不變。於二零一八年一月一日的所有金融負債之賬面值並未受到香港財務報告準則第9號初始應用的影響。

#### (b) 信貸虧損

香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式取代香港會計準則第39號的「已產生虧損」模式。預期信貸虧損模式要求對金融資產的相關信貸風險持續計量，故在此模式下信貸虧損的確認會較香港會計準則第39號的「已產生虧損」會計模式為早。

本集團應用新訂的預期信貸虧損模式於貿易及其他應收賬款上。應用此新訂的預期信貸虧損模式對本集團之財務報表沒有重大影響。

### 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約收益

本集團於過渡期選擇使用追溯法及已確認初始應用追溯法至每個前報告期間之影響。因此，比較資料根據香港財務報告準則第15號重報。

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約收益比對過往會計政策帶來轉變的性質及影響詳情載列如下：

香港財務報告準則第15號建立一個確認來自客戶合約收益及部份成本之綜合框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號，收益，當中涵蓋由出售貨物及提供服務產生之收入，以及香港會計準則第11號，建築合約，當中詳細指明建築合約之會計處理辦法。

採納香港財務報告準則第15號對本集團確認物業銷售收益產生影響。

## 2. 會計政策變動(續)

### 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約收益(續)

本集團之物業發展活動只在香港進行。考慮到合約條款，本集團之商業常規及香港之法律及監管環境，物業銷售合約不會達到隨時間轉移之收益確認標準；因此，物業銷售之收益繼續於某一時間點予以確認。過往本集團銷售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)，即指物業擁有權的風險及回報轉移予買家時。於香港財務報告準則第15號之轉移控制權法的標準下，物業銷售之收益一般於法定轉讓完成時確認，即指客戶於某一時間點有能力直接使用物業及獲得該物業餘下絕大部份之利益時。

本集團目前提供不同付款方法予客戶，交易價格及物業銷售收益將會在合約存在重大融資成分時調整。當有關收益確認時，可收回之印花稅、銷售佣金及其他成本僅在得知金額時產生，並資本化為合約成本及隨後攤銷。

## 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。

為內部呈報與本集團最高執行管理人員作出分配資源及評核表現之資料一致，本集團呈列以下四個呈報分部。

- 地產發展：發展及銷售物業。
- 地產投資：出租物業之租金收入。
- 渡輪、船廠及相關業務：經營危險品汽車渡輪服務及船舶維修、保養服務及於觀光遊覽船銷售貨品之收入。
- 證券投資：上市證券投資之股息、利息及其他收入。

本集團只提呈有關業務分部之分部資料。由於本集團絕大部分業務之收益及經營溢利來自香港，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)

#### 分部業績(續)

截至二零一八年及二零一七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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
地產發展	783,921	147,103	-	-	783,921	147,103
地產投資	136,738	132,056	-	-	136,738	132,056
渡輪、船廠及 相關業務	173,077	185,597	1,220	1,349	171,857	184,248
證券投資	20,716	25,760	-	-	20,716	25,760
其他	97,728	77,244	69,126	59,421	28,602	17,823
	<b>1,212,180</b>	<b>567,760</b>	<b>70,346</b>	<b>60,770</b>	<b>1,141,834</b>	<b>506,990</b>
分析：						
收益					1,088,563	447,637
其他收益					53,271	59,353
					<b>1,141,834</b>	<b>506,990</b>

本集團主要從事地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務及證券投資。

收益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。

#### (b) 分部業績

	呈報分部溢利	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
地產發展	238,059	86,785
地產投資(附註3(d))	109,933	124,989
渡輪、船廠及相關業務	8,407	30,279
證券投資	16,766	88,802
其他(附註3(e))	23,718	11,847
	<b>396,883</b>	<b>342,702</b>

#### (c) 呈報分部溢利之調節

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	396,883	342,702
應佔聯營公司及合營企業扣除虧損後溢利	874	825
於綜合損益表之除稅前溢利	<b>397,757</b>	<b>343,527</b>

### 3. 分部資料(續)

#### 分部業績(續)

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣43,885,000元(二零一七年：港幣56,954,000元)。

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

#### (f) 其他分部資料

	折舊及攤銷		減值虧損		資本開支	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
地產投資	1	2	-	-	-	-
渡輪、船廠及 相關業務	6,543	6,848	122	-	1,817	2,096
其他	270	195	-	-	162	746
	<u>6,814</u>	<u>7,045</u>	<u>122</u>	<u>-</u>	<u>1,979</u>	<u>2,842</u>

### 4. 其他收益及淨(虧損)／收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
其他收益		
管理費收入	22,063	21,227
冷氣費收入	14,060	13,895
其他收入	8,592	6,906
其他利息收入	8,556	17,325
	<u>53,271</u>	<u>59,353</u>
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
其他淨(虧損)／收入		
雜項收入	706	705
出售零件之收入	376	1,241
出售金融資產淨溢利	86	-
出售其他物業、廠房及機器之淨溢利	40	3
匯兌之淨收益／(虧損)	9	(29)
出售可供出售證券之淨溢利	-	61,522
出售指定按公允價值於損益列賬之金融資產之淨溢利	-	2,930
成本調整(附註)	-	106
指定按公允價值於損益列賬之其他金融資產的變動	(2,977)	-
	<u>(1,760)</u>	<u>66,478</u>

附註：成本調整乃修改往年已完成物業之原建築成本值，並由測量師於年度內確認。



## 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)下列項目呈列之金額：

### (a) 員工成本：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
界定利益退休計劃之支出確認	1,337	1,346
界定供款退休計劃供款	<u>2,675</u>	<u>2,427</u>
退休福利總成本	4,012	3,773
薪金、工資及其他福利	<u>97,301</u>	<u>87,389</u>
	<u><b>101,313</b></u>	<u><b>91,162</b></u>

### (b) 其他項目：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
租賃土地地價攤銷	1,369	1,369
折舊	5,445	5,676
存貨成本	512,935	53,146
核數師酬金		
–核數服務	1,764	1,737
–其他服務	351	335
經營租賃費用：最低租金		
–物業租金	2,734	2,684
貿易及其他應收賬款之減值虧損	122	–
應收投資物業租金收入扣除直接支出港幣54,125,000元 (二零一七年：港幣51,340,000元)(附註)	(45,096)	(44,096)
除投資物業外之應收經營租賃租金收入扣除直接支出 港幣2,309,000元(二零一七年：港幣1,731,000元)	(887)	(1,193)
利息收入	(37,105)	(35,148)
來自指定按公允價值於損益列賬之其他金融資產的股息收入	(3,174)	(390)
來自指定按公允價值於其他全面收益列賬之其他金融資產的 股息收入	<u>(9,436)</u>	<u>(11,273)</u>

附註：已包括或有租金收入港幣4,054,000元(二零一七年：港幣2,324,000元)。

## 6. 綜合損益表內之所得稅

綜合損益表內列報之稅項為：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
現行稅項-香港利得稅		
本年度撥備	46,847	27,532
過往年度多提之撥備	<u>(186)</u>	<u>(175)</u>
	46,661	27,357
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	<u>6,453</u>	<u>5,045</u>
	<u>53,114</u>	<u>32,402</u>

二零一八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(二零一七年：百分之十六點五)計算，並考慮到香港特別行政區政府二零一七/一八年課稅年度中給予各行業扣減百分之七十五應付稅項，上限為港幣三萬元(二零一七年：最高寬減上限為港幣二萬元已於二零一六/一七年課稅年度扣減及已於二零一七年之稅務撥備計算)。

往年，稅務局(「稅務局」)對本集團之一間附屬公司就由二零零一/零二年至二零零九/一零年課稅年度發出額外利得稅評稅通知。該附屬公司已付出之一些資本開支不獲稅務局扣減。該附屬公司已向稅務局發出反對通知。於二零一七年二月，稅務局進一步對該不予扣減款項就二零一零/一一年至二零一四/一五年課稅年度發出額外利得稅評稅通知。管理層向本集團之稅務顧問諮詢並已就該附加利得稅評稅通知向稅務局提出反對。

## 7. 股息

### (a) 本年應付予本公司權益股東之股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一七年：港幣十仙)	35,627	35,627
報告期末後擬派發之末期股息每股普通股 港幣二角八仙(二零一七年：港幣二角八仙)	<u>99,757</u>	<u>99,757</u>
	<u>135,384</u>	<u>135,384</u>

於報告期末後建議派發之末期股息尚未於報告期末時確認為負債。

## 7. 股息(續)

### (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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 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 普通股港幣二角八仙(二零一七年：港幣二角六仙)	<u>99,757</u>	<u>92,631</u>

## 8. 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344,643,000元(二零一七年(重報)：港幣311,125,000元)，及年內已發行普通股股份356,273,883股(二零一七年：356,273,883股)計算。

於二零一八年及二零一七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。

## 9. 貿易及其他應收賬款

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
貿易應收賬款	296,483	295,097
減：呆壞賬撥備	<u>(2,185)</u>	<u>(2,151)</u>
	294,298	292,946
現金由持份者持有	-	120,675
其他應收賬款及預付項目	40,446	190,538
應收合營企業欠款	<u>26,490</u>	<u>25,374</u>
	<u>361,234</u>	<u>629,533</u>

除分期應收賬款港幣208,332,000元(二零一七年：港幣220,829,000元)外，所有貿易及其他應收賬款預計於一年內收回或確認為費用。包括在貿易及其他應收賬款之應收關連公司欠款為港幣56,685,000元(二零一七年：港幣54,889,000元)，均無抵押、免息及無固定還款期。

應收合營企業之欠款均無抵押、付息而息率以本集團及合營企業夥伴協定之利率計算及無固定還款期。年內及於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，其結餘並無包括利息。

## 9. 貿易及其他應收賬款(續)

### 賬齡分析

於報告期末時包括在貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款，根據到期日在扣除呆壞賬撥備後，其賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
現期	250,963	260,255
一至三個月過期未付	34,558	27,137
超過三個月但少於十二個月過期未付	5,375	3,518
超過十二個月過期未付	3,402	2,036
	<u>294,298</u>	<u>292,946</u>

貿易應收賬款於發出單據七至四十五日後到期。在授予任何額外信貸前，尚有超過六十天未償還賬款之債務人一般須清還所有拖欠賬款。

## 10. 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣12,783,000元(二零一七年：港幣10,743,000元)外，所有貿易及其他應付賬款預計於一年內結算。包括在貿易及其他應付賬款之應付關連公司欠款為港幣58,502,000元(二零一七年：港幣77,154,000元)，均無抵押、免息及於三十至四十五日內還款或無固定還款期。

於報告期末時根據到期日包括在貿易及其他應付賬款之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
即期或一個月內到期	80,808	105,934
於一個月後但於三個月內到期	1,614	1,274
於三個月後但於十二個月內到期	21	-
超過十二個月	8	9
	<u>82,451</u>	<u>107,217</u>

## 11. 比較金額

本集團於二零一八年一月一日初始採納香港財務報告準則第15號及第9號。根據所選擇的過渡方法，已重報有關香港財務報告準則第15號之比較資料。

## 股息

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣二角八仙(二零一七年：每股港幣二角八仙)。待股東於二零一九年五月二十九日(星期三)股東週年大會批准該項建議末期股息後，末期股息將於二零一九年六月十八日(星期二)或前後發放予於二零一九年六月十一日(星期二)登記在本公司股東名冊上之股東。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八仙。

## 暫停股份登記日期

本公司將於二零一九年五月二十四日(星期五)至二零一九年五月二十九日(星期三)(包括首尾兩日)，暫停辦理股份過戶登記手續。為釐定有權出席即將舉行之股東週年大會(包括其續會)及投票之股東，股份過戶文件連同有關股票，須於二零一九年五月二十三日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理股份過戶手續。

此外，本公司將於二零一九年六月十日(星期一)及二零一九年六月十一日(星期二)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有本年度擬派發末期股息，股份過戶文件連同有關股票，須於二零一九年六月六日(星期四)下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，辦理股份過戶手續。

## 業務回顧

於回顧年內，集團之溢利主要來自出售「海柏匯」之住宅單位。

## 地產發展及投資業務

於二零一八年，集團出售「海柏匯」、「逸峯」、「嘉賢居」及「城中匯」之住宅單位以及「亮賢居」之車位之溢利合共港幣二億三千八百萬元。「海柏匯」之住宅單位已於二零一八年年底全數售出。

集團商舖毛租金收入約港幣九千九百萬元。於二零一八年年底，「亮賢居」、「嘉賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出。「港灣豪庭」商舖及「逸峯廣場」之出租率分別為百分之九十九及百分之九十一。

二零一八年六月，集團以港幣十億二千九百二十萬元投得市區重建局批出位於新九龍內地段第6559號九龍深水埗桂林街／通州街土地。該土地面積約為16,038平方呎，將發展約為144,345平方呎的總樓面面積。重建後，集團將可取得約97,845平方呎之住宅樓面面積。

地基工程已於二零一八年十一月展開及預計於二零一九年第四季完成。該項目預期於二零二二年年年底完成。

## 業務回顧(續)

### 屯門市地段第547號

集團與帝國發展香港有限公司各佔百分之五十股份之合營項目位於新界屯門48區青山公路-青山灣段之屯門市地段第547號興建中的項目，目前發展進度良好。

此項目由六幢住宅大樓組成，提供約一千六百三十五伙可眺望海景或園景之單位，總樓面面積約六十六萬三千平方呎，預期於二零二二年建成。

地盤平整及地基之工程已於二零一七年第三季展開及將於今年第三季完成，上蓋工程隨即進行。

### 渡輪、船廠及相關業務

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務之經營溢利錄得港幣八百四十萬元，與去年同期相比，下降百分之七十二。主要原因為二零一七年有較多緊急維修業務。

### 證券投資

年內，證券投資錄得溢利港幣一千七百萬元，與去年相比下降百分之八十一，溢利下跌主要由於集團於二零一七年十二月三十一日止年度已出售絕大部份證券所致。

## 財務回顧

### 業績檢討

本年度本集團之收益約為港幣十億八千九百萬元，較去年錄得之收益增加百分之一百四十三。主要由於出售「海柏匯」住宅單位所致。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一八年十二月三十一日，本集團之股東權益較去年輕微上升大約百分之二點七至約為港幣六十一億三千萬元。股東權益之增加主要由於確認物業銷售之收入、重估集團投資物業之盈餘及已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集團物業及經營其他業務。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之流動資產錄得約為港幣二十四億一千八百萬元及流動負債約為港幣一億八千萬元。於二零一八年十二月三十一日，集團之流動資金比率增加至十三點四倍，主要由於貿易及其他應付賬款減少。

## 財務回顧(續)

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，合營公司之股份已抵押予銀行以提供貸款融資予合營公司。貸款融資、授予之相關擔保及股份資產抵押之詳情列載於本公司財務報表附註。

### 資本與負債比率及財務管理

因本集團於二零一八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。

集團之融資及庫務事宜在集團層面集中管理。集團之融資安排以港幣折算。

### 員工

於二零一八年十二月三十一日，本集團員工之數目約二百二十人(二零一七年：約二百一十人)。本年度之僱員總成本約為港幣一億一百萬元，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。

### 展望

近數月中美就貿易糾紛進行積極談判，美國總統特朗普繼多次在「推特」貼文發表樂觀訊息後，於本年二月二十四日宣佈，由於第七輪中美貿易談判具建設性進展，所以華府對中國貨品加徵百分之二十五關稅的期限延遲至三月一日後，市場預期最終有良好的談判結果，中、港、美股市在一、二月都有明顯升幅。此外，中國政府為針對經濟放緩，作出一連串刺激經濟的措施，包括降低銀行準備金、鼓勵銀行對中小企業增加貸款、減稅、加快批准債券發行、放寬外資進入A股市場及放寬外資公司控股權限制等，李克強總理於今年三月五日之「政府工作報告」中提出減稅，企業融資，國內投資及吸引外資之方案，以促進國內經濟增長，單單減輕企業稅收和社保繳費負擔已近二萬億元人民幣，令經濟增添活力，相信二零一九年中後期，國內經濟將會明顯改善。

## 展望(續)

香港經濟於去年第三季同比增長百分之二點九，政府將二零一九年全年增長預測亦修訂至百分之三點二。美國聯邦儲備局對本年的加息預期轉趨溫和，表示未來貨幣政策會採用更具耐性之策略。本港樓宇按揭利率穩定，銀行體系資金充裕對樓市有所支持。行政長官林鄭月娥女士於去年施政報告宣佈的各種增加房屋及土地供應措施，大部份都需要時間才可發揮效果，預期今年本港住宅平均價格的下調幅度有限。

隨著「海柏匯」等之住宅單位於二零一八年已全數售出，集團現正全力發展屯門及桂林街兩個項目。預期屯門項目將於本年年底可以開始分階段進行預售。由於建成之住宅物業已全部售罄，集團二零一九年主要收入來自商場租金，預期若無不可預見的情況出現，集團預期今年溢利將較二零一八年為少。

## 企業管治

本公司一直致力維持高水平之企業管治。董事會認為，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》的守則條文。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務業績，並與本集團內部稽核部及獨立核數師討論本集團核數、內部監控及財務報告等事宜。

截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務業績已經由本公司之審核委員會審閱及並無不同之意見。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)已就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。



## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人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的守則。經特定查詢後，本公司確認所有董事均於截至二零一八年十二月三十一日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 刊登業績公告及年報

本業績公告刊登於香港交易及結算所有限公司指定網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁([www.hkf.com](http://www.hkf.com))。載有上市規則規定所有資料之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東並上載於上述網頁。

承董事會命  
主席  
林高演博士

承董事會命  
董事  
李寧

香港，二零一九年三月十四日

於本公告刊發當日，本公司之執行董事為林高演博士(主席)及李寧先生；非執行董事為歐肇基先生、劉壬泉先生及李兆基博士；及獨立非執行董事為何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生。