



HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED 香港小輪(集團)有限公司

(Stock Code 股份代號: 50)

2013

Interim Report 中期報告



中期業績及股息

集團截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣一億三千零五十萬元，較二零一二年上半年下降百分之五十三。每股盈利為港幣三十七仙，而去年同期則為港幣七十七仙（重報）。

董事會議決派發於截至二零一三年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣十仙（二零一二年：港幣十仙）。中期股息將於二零一三年九月二十七日（星期五）或前後派發予於二零一三年九月十三日（星期五）辦公時間結束時名列股東名冊上之股東。

管理層討論及分析

業務回顧

回顧期內，集團之溢利主要來自銷售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅之收益及投資物業之重估盈餘。期內出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位共錄得港幣六千二百二十萬元之溢利。集團在投資物業重估盈餘之增值為港幣四千七百四十萬元。

地產發展及投資業務

期內，集團之商舖租金及其他收入為港幣二千九百三十萬元。於二零一三年六月底，「港灣豪庭」商場及「亮賢居」商舖已全部租出，而「嘉賢居」之商舖出租率為百分之六十。

回顧期內，集團位於新界粉嶺馬適路一號之「逸峯」已於二零一三年三月開售，買家反應熱烈。期內，售出合共五百三十三個單位，收益為港幣二十三億七千三百萬元，若該項目能於二零一三年年底前取得入伙紙，則售樓利潤將於本年度入賬。

集團之紅磡內地段第五百五十五號約六千三百平方呎地盤，正興建九十五個住宅單位的商住物業，合共樓面總面積約五萬六千平方呎。地基工程已於二零一三年上半年完成。

集團位於通州街二百零八號（「通州街項目」）計劃重建樓面總面積約54,000平方呎之商住大廈，其地基工程於二零一三年第二季內完成。誠如本公司於二零一三年五月十六日刊發之公告所披露，因香港終審法院就律政司司長與Fully Profit (Asia) Limited（與本公司及其董事無關之獨立第三方）關於官契項下「房屋」一詞之涵義提出之訴訟裁定律政司司長勝訴，該案件令通州街項目工程或需延遲，以便本公司與地政總署澄清通州街項目官契涵義。本公司將於適當時候另行刊發公告以知會股東有關事情之進一步發展。

管理層討論及分析（續）

業務回顧（續）

渡輪、船廠及相關業務

期內，集團因出售兩隻運油船舶令渡輪、船廠及相關業務錄得盈利港幣二千八百八十萬元，較去年同期增長百分之九十。

旅遊業務

因市場競爭激烈及內地禽流感爆發，旅遊業務今期之業績虧損港幣一百七十萬元。

證券投資

由於市道出現調整，集團可供出售證券投資於期內錄得港幣二千五百一十萬元之減值虧損。

展望

美國經濟繼續向好，失業率拾級而下，降至上月之7.4%。歐元區總體經濟近日恢復增長，結束六個季度之負增長，國民生產總值微升0.3%。中國在李克強總理強調保持經濟增長最少7%之後，投資氣氛轉好，國內經濟發展方向將由出口及投資拉動逐漸轉變為內需拉動。

在全球環境改善下，香港經濟穩步向前，二零一三年第二季增長3.3%，國際金融中心的角色將會繼續加強。惟在地產方面，由於政府施行「買家印花稅」等三種印花稅，令物業交投大幅減少，市道呆滯，價格持平，預料一手住宅市場落成量，於二零一三年及二零一四年分別可增至13,500套及15,800套，供應增多令樓價缺乏上升空間，加上美國聯儲局如提早退市，則利率可能趨升，令本港樓市日後增加變數。

若集團之「逸峯」發展項目能於二零一三年底前取得入伙紙，則該項目將為集團本年度溢利之主要來源。

財務回顧

業績檢討

截至二零一三年六月三十日止六個月，集團總營業額為港幣二億四千五百三十萬元，較去年同期減少百分之三十八。該項減少主要由於「亮賢居」之住宅單位銷售數目減少所致。

截至二零一三年六月三十日止六個月，集團除稅後綜合純利為港幣一億三千零五十萬元，較去年同期之溢利港幣二億七千五百三十萬元（重報）減少百分之五十三。溢利下跌原因已詳述於本報告之管理層討論及分析一節內。

管理層討論及分析（續）

財務回顧（續）

流動資金、財政來源及資本結構

於二零一三年六月三十日，集團之股東權益較二零一二年十二月三十一日止下降百分之二至港幣五十億六千六百萬元。股東權益之減少主要由於出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位，重估集團投資物業之盈餘減少，證券重估儲備金之虧損及已派發股息之淨額所致。

期內，集團資本結構並無變動。於二零一三年六月三十日，集團並無借貸。

集團期內並無重大影響之收購或附屬及聯營公司出售。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取還款淨額約港幣三百三十萬元。

於二零一三年六月三十日，集團之流動資產錄得港幣五十二億九千二百萬元及流動負債為港幣二十二億九千一百萬元。集團之流動資金比率，由二零一二年十二月三十一日之八點八倍下降至二零一三年六月三十日之二點三倍，主要由於貿易及其他應付賬款增加所致。

資本與負債比率及財務管理

由於並無借貸，並無陳述資本與負債比率。集團之資產於回顧期內並無抵押予第三方。

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。若干存款以人民幣折算，相應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

於二零一三年六月三十日，員工數目約三百人。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、員工訓練及教育津貼。

其他事項

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年九月十二日（星期四）及二零一三年九月十三日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲獲得派發中期股息者，最遲須於二零一三年九月十一日（星期三）下午四時前，將所有過戶文件連同有關股票，交回本公司之股份過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期內，本公司或其附屬公司概無購買、沽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

期內任何時間，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。

企業管治

本公司一直致力維持高水平之企業管治。董事會（「董事會」）認為，本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四之《企業管治守則》（「守則」）所載原則。

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，本公司確認所有董事截至二零一三年六月三十日止六個月期間內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內幕消息）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守則第A.6.4條。

其他事項（續）

審核委員會

審核委員會於二零一三年八月舉行會議，並審閱本集團採納之會計原則及慣例，及與管理層討論核數、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一三年六月三十日止六個月期間之未經審核中期報告。

此外，本集團之外聘核數師－「畢馬威會計師事務所」亦已就截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明中期財務報表進行審閱。根據彼等的審閱工作，彼等並沒有注意到任何事項，使彼等相信於二零一三年六月三十日的簡明中期財務報表沒有在所有重大方面不按照香港會計準則第34號「*中期財務報告*」的規定編製。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零一三年六月舉行會議。薪酬委員會現包括四位獨立非執行董事及兩位執行董事。

承董事會命
主席
林高演

香港，二零一三年八月二十日

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零一三年六月三十日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條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(定義見證券及期貨條例第XV部)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9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9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

披露權益資料（續）

董事於股份之權益（續）

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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，於二零一三年六月三十日，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。

披露權益資料(續)

主要股東及其他

於二零一三年六月三十日，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
主要股東		
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%
主要股東以外之人士		
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%

披露權益資料（續）

主要股東及其他（續）

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。

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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，於二零一三年六月三十日，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，於二零一三年六月三十日，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。

董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料之變動如下：

董事姓名	變動詳情
林高演先生	於二零一三年二月二十八日獲委任為香港大學教研發展基金副主席。
李寧先生	於二零一三年五月二日不再出任上市公司Glencore International plc之獨立非執行董事。
歐肇基先生	於二零一三年六月一日不再出任香港科技大學顧問委員會委員。
李兆基博士	於二零一三年四月二十四日辭任上市公司東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。

簡明中期財務報表

綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
營業額	3(a)	245,285	393,855
銷售成本		(115,401)	(159,426)
		129,884	234,429
其他收益	3(a)	20,341	14,656
其他淨收入	4	38,175	5,399
投資物業及投資物業持作發展用途之估值收益	3(d)	47,400	145,110
可供出售證券之減值虧損		(25,134)	(34,441)
分銷及推廣費用		(21,935)	(14,667)
行政費用		(20,958)	(21,669)
其他經營費用		(20,757)	(23,837)
經營溢利	3(b)	147,016	304,980
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		448	207
除稅前溢利	5	147,464	305,187
稅項	6	(16,922)	(29,868)
本公司權益股東應佔溢利		130,542	275,319
每股盈利（港幣）			
– 基本及攤薄	9	\$0.37	\$0.77

第17頁至第39頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。應付予本公司權益股東之股息詳情列載於附註7。

簡明中期財務報表 (續)

綜合全面收益表

截至二零一三年六月三十日止六個月 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
本公司權益股東應佔溢利		130,542	275,319
於期間其他全面收益 (除稅及重新分類調整後)：			
項目可重新分類轉入損益表之金額：			
可供出售證券：			
證券重估儲備金之淨變動	8	(115,486)	42,222
本公司權益股東應佔總全面收益		15,056	317,541

第17頁至第39頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

簡明中期財務報表（續）

綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 (未經審核)		於二零一二年 十二月三十一日 (經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 重報
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業	10		1,230,200		1,182,800
— 其他物業、廠房及機器			72,143		73,724
— 租賃土地權益			46,561		47,245
			<u>1,348,904</u>		<u>1,303,769</u>
聯營公司權益	11		19,285		22,046
可供出售證券	12		708,405		711,636
僱員福利資產			4,059		4,802
遞延稅項資產			9,672		7,482
			<u>2,090,325</u>		<u>2,049,735</u>
流動資產					
存貨	13	2,577,925		2,443,439	
貿易及其他應收賬款	14	1,943,573		203,096	
現金及銀行結餘	15	739,183		837,030	
可收回稅項		30,995		30,677	
			<u>5,291,676</u>		<u>3,514,242</u>

簡明中期財務報表 (續)

綜合資產負債表 (續)

於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 (未經審核)		於二零一二年 十二月三十一日 (經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
					重報
流動負債					
貿易及其他應付賬款	16	2,241,499		359,829	
應付稅項		49,169		39,711	
		2,290,668		399,540	
流動資產淨值			3,001,008		3,114,702
總資產減流動負債			5,091,333		5,164,437
非流動負債					
遞延稅項負債			25,458		20,987
資產淨值			5,065,875		5,143,450
股本及儲備金					
股本			356,274		356,274
儲備金			4,709,601		4,787,176
總權益			5,065,875		5,143,450

第17頁至第39頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

簡明中期財務報表（續）

綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月 – 未經審核

	附註	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	證券重估 儲備金 港幣千元	其他股本 儲備金 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日之結餘		356,274	1,398,527	13,018	605	2,960,185	4,728,609
會計政策變動之影響	2	-	-	-	-	(5,985)	(5,985)
於二零一二年一月一日之重報結餘		356,274	1,398,527	13,018	605	2,954,200	4,722,624
二零一二年六月三十日止六個月							
權益變動：							
期內溢利（重報）		-	-	-	-	275,319	275,319
其他全面收益		-	-	42,222	-	-	42,222
期內總全面收益（重報）		-	-	42,222	-	275,319	317,541
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	-	(92,631)	(92,631)
於二零一二年六月三十日及 二零一二年七月一日之重報結餘		356,274	1,398,527	55,240	605	3,136,888	4,947,534
二零一二年十二月三十一日止六個月							
權益變動：							
期內溢利（重報）		-	-	-	-	121,925	121,925
其他全面收益（重報）		-	-	108,516	-	1,102	109,618
期內總全面收益（重報）		-	-	108,516	-	123,027	231,543
本年度已派發之股息	7(a)	-	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日之重報結餘		356,274	1,398,527	163,756	605	3,224,288	5,143,450
二零一三年六月三十日止六個月							
權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	130,542	130,542
其他全面收益		-	-	(115,486)	-	-	(115,486)
期內總全面收益		-	-	(115,486)	-	130,542	15,056
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	-	(92,631)	(92,631)
於二零一三年六月三十日之結餘		356,274	1,398,527	48,270	605	3,262,199	5,065,875

第17頁至第39頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

簡明中期財務報表 (續)

簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月 – 未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營運業務所產生之淨現金		77,440	125,521
投資業務所運用之淨現金		(258,875)	(76,660)
融資業務所運用之淨現金		(92,631)	(92,631)
現金及現金等值物淨額之減少		(274,066)	(43,770)
於一月一日之現金及現金等值物	15	837,030	684,813
於六月三十日之現金及現金等值物	15	562,964	641,043

第17頁至第39頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

未經審核簡明中期財務報表附註

1. 編製基礎

本簡明中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號，*中期財務報告*之規定。本簡明中期財務報表於二零一三年八月二十日獲授權刊發。

編製簡明中期財務報表所採用之會計政策與二零一二年周年財務報表相同，惟於二零一三年周年財務報表中預期出現之會計政策變動除外。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

為符合香港會計準則第34號而編製之簡明中期財務報表，需要管理層作出判斷、估計及假設將會影響會計政策的應用和應按目前情況為基準計算經匯報資產及負債、收入及支出之金額。實際結果或與該等估計不同。

本簡明中期財務報表包括簡明綜合財務報表及選用之解釋附註。該等附註包括自二零一二年周年財務報表刊發以來，對瞭解香港小輪（集團）有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）財務狀況變動及表現方面確屬有重大事項及交易之解釋。此簡明綜合中期財務報表及其附註不包括由會計師公會頒佈按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製之完整財務報表所需之資料。

本簡明中期財務報表乃未經審核的，但經由畢馬威會計師事務所按照會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號，*獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行審閱。畢馬威會計師事務所致本公司董事會之獨立審閱報告已刊載於本報告第40頁。

包括在簡明中期財務報表內有關截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之財務資料（如前所呈報的資料）並不構成本公司該財政年度之法定財務報表，但該等財務資料乃取自該等財務報表。截至二零一二年十二月三十一日止之法定財務報表可在本公司之註冊辦事處獲取。本公司之核數師已在二零一三年三月二十二日發出之審計報告內就該等財務報表表明無保留意見。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

2. 會計政策變動

會計師公會頒佈了多項新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則的修訂，並於本集團及本公司目前的會計期間首次生效。其中，以下發展與本集團的財務報表有關：

- 香港會計準則第1號（修訂），*財務報表的呈列 – 其他全面收益項目的呈列*
- 香港財務報告準則第10號，*綜合財務報表*
- 香港財務報告準則第12號，*於其他實體權益的披露*
- 香港財務報告準則第13號，*公允價值計量*
- 香港會計準則第19號（經修訂），*僱員福利*

本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

香港會計準則第1號（修訂），*財務報表的呈列 – 其他全面收益項目的呈列*

香港會計準則第1號的修訂規定，企業呈列其他全面收益的項目時，若符合若干條件時可重新分類到損益的項目，與不會重新分類到損益的項目獨立呈列。本集團其他全面收益的呈列已在本簡明中期財務報表中作出相應修改。

香港財務報告準則第10號，*綜合財務報表*

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號，*綜合及獨立財務報表*中有關編製綜合財務報表及香港注釋常務委員會詮釋公告第12號，*綜合 – 特殊目的實體*。它引入一項單一控制模式，以釐定被投資公司應否予以綜合處理，並著眼於實體可否控制該被投資公司、通過參與被投資公司之業務從而承擔或享有變動的回報及運用其控制權以影響回報金額的能力。

由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改其有關對決定被投資公司是否有控制權的會計政策。採納本政策沒有改變本集團於二零一三年一月一日就有關參與其他實體業務所達致的任何有關控制權的結論。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

2. 會計政策變動（續）

香港財務報告準則第12號，於其他實體權益的披露

香港財務報告準則第12號將實體對附屬公司、合營安排、聯營公司及不被合併的結構性實體的權益的披露要求整合成一項單一準則。香港財務報告準則第12號的披露要求總體上較以往各準則更為全面。由於該披露要求只適用於一套完整的財務報表，本集團並未在本簡明中期財務報表內因為採納香港財務報告準則第12號而作出額外披露。

香港財務報告準則第13號，公允價值計量

香港財務報告準則第13號引入一項單一計算公允價值的指引，以取代在個別香港財務報告準則的現行指引。香港財務報告準則第13號亦包含對金融工具及非金融工具之公允價值計算的全面性披露要求。部份金融工具的披露要求只特定適用於中期財務報表。本集團已在附註17作出披露。採納香港財務報告準則第13號對本集團的資產及負債的公允價值計算沒有重大影響。

香港會計準則第19號（經修訂），僱員福利

香港會計準則第19號（經修訂）對界定福利計劃的會計法作出多項修訂。香港會計準則第19號剔除「區間法」，該「區間法」容許將界定福利計劃的精算收益及虧損遞延及按僱員的預期的餘下服務年期於損益表中確認。在已修訂的會計準則下，所有精算收益及虧損須於其他全面收益中確認。香港會計準則第19號（經修訂）亦將負債貼現率應用於計劃資產而計算得出的利息收入，取代計劃資產的預期回報。無論歸屬與否，集團亦須立即確認以往所有服務成本。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

2. 會計政策變動(續)

香港會計準則第19號(經修訂)·僱員福利(續)

採納香港會計準則第19號(經修訂)後,本集團已改變界定福利計劃於之前所沿用「區間法」的會計政策。該會計政策的改變已追溯應用,包括重報二零一一年及二零一二年十二月三十一日的結餘額及截至二零一二年六月三十日止六個月的業績如下:

	如前報告 港幣千元	採納香港會計 準則第19號 (經修訂)的影響 港幣千元	重新呈報 港幣千元
截止二零一二年六月三十日止六個月			
之綜合損益表:			
行政費用	21,113	556	21,669
期內溢利	275,875	(556)	275,319
截止二零一二年六月三十日止六個月			
之綜合全面收益表:			
期內總全面收益	318,097	(556)	317,541
於二零一二年十二月三十一日			
之綜合資產負債表:			
僱員福利資產	10,796	(5,994)	4,802
保留溢利	3,230,282	(5,994)	3,224,288
於二零一二年一月一日			
之綜合資產負債表:			
僱員福利資產	11,189	(5,985)	5,204
保留溢利	2,960,185	(5,985)	2,954,200

此會計政策變動對現行或遞延稅項及每股盈利並無任何重大影響。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

3. 分部報告

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作為分配資源及評核表現之資料一致，本集團呈列以下五個呈報分部：

- 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。
- 旅遊業務：經營及管理旅行社服務。
- 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。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

截至二零一三及二零一二年六月三十日止六個月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	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
地產發展	92,344	223,636	-	-	92,344	223,636
地產投資	33,659	31,101	35	34	33,624	31,067
渡輪、船廠及相關業務	62,503	68,389	978	1,594	61,525	66,795
旅遊業務	61,128	66,454	138	1	60,990	66,453
證券投資	11,127	9,423	-	-	11,127	9,423
其他	31,253	31,515	25,237	20,378	6,016	11,137
	292,014	430,518	26,388	22,007	265,626	408,511
分析：						
營業額					245,285	393,855
其他收益					20,341	14,656
					265,626	408,511

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。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

3. 分部報告（續）

分部業績（續）

(b) 分部業績

	呈報分部溢利	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
地產發展	49,222	142,461
地產投資（附註3(d)）	65,969	164,511
渡輪、船廠及相關業務	28,836	15,138
旅遊業務	(1,767)	780
證券投資	3,104	(25,276)
其他（附註3(e)）	1,652	7,366
	147,016	304,980

(c) 呈報分部溢利之調節

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
由外界顧客所獲取之呈報分部溢利	147,016	304,980
應佔聯營公司扣除虧損後溢利	448	207
除稅前綜合溢利	147,464	305,187

(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47,400,000元（二零一二年：港幣145,110,000元）。

(e) 「其他」之分部業績主要包括利息收入，企業支出及匯兌收益／虧損。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

4. 其他淨收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售其他物業、廠房及機器之淨溢利	18,190	–
出售可供出售證券之淨溢利	17,489	–
匯兌之淨虧損	(1,633)	(744)
出售投資物業之淨溢利	–	3,451
出售零件之收入	189	331
沒收按金	2,429	819
雜項收入	1,511	1,542
	38,175	5,399

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	684	685
存貨成本	32,404	72,860
折舊	3,014	3,607
上市投資股息收入	(5,873)	(8,647)
利息收入	(13,429)	(11,803)

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現行稅項 – 香港利得稅		
期內撥備	14,641	21,278
過往年度少提之撥備	–	22
	14,641	21,300
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	2,281	8,568
	16,922	29,868

香港利得稅撥備乃根據期內估計之應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（二零一二年：百分之十六點五）計算。

7. 股息

(a) 本期應付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
在中期後宣派之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一二年：港幣十仙)	35,627	35,627

在中期後宣派之中期股息並未在結算日確認為負債。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

7. 股息(續)

(b) 於中期內批准及派發有關過往財政年度應付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中期內批准及派發有關過往財政年度 之末期股息每股普通股港幣二角六仙 (二零一二年：港幣二角六仙)	92,631	92,631

8. 其他全面收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
可供出售證券：		
期內確認之公允價值變動	(120,811)	7,781
重新分類調整轉入損益表之金額：		
— 出售之收益	(19,809)	—
— 減值虧損	25,134	34,441
期內於其他全面收益內確認之證券重估儲備金之淨變動	(115,486)	42,222

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內本公司歸於權益股東應佔溢利港幣130,542,000元(截止二零一二年六月三十日止六個月(重報)：港幣275,319,000元)及期內已發行股份356,273,883股(二零一二年：356,273,883股)普通股計算。

截至二零一三及二零一二年六月三十日止六個月內均無具攤薄潛力之普通股股份。故此兩期之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

10. 投資物業

估值

本集團之投資物業已於二零一三年六月三十日由獨立測量師行戴德梁行（其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之估值經驗）以市值基準進行重估。重估按物業現況，依據淨租金收入資本化及復歸產業權之潛在收入計算，及在合適情況下，參照市場類似交易個案。由於此項更新，有關投資物業之淨收益為港幣47,400,000元（二零一二年：港幣145,110,000元）已於期內損益表內確認。

11. 聯營公司權益

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
所佔淨資產	6,503	6,055
應收聯營公司欠款	19,252	22,461
	25,755	28,516
減：減值虧損	(6,470)	(6,470)
	19,285	22,046

聯營公司之其他摘要如下：

	已發行及繳足 之股本資料	附屬公司持有 權益比例	主要業務
2OK Company Limited (「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。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

12. 可供出售證券

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
非上市證券	45	45
上市債務證券	127,841	134,585
上市股本證券		
– 在香港	470,723	416,859
– 在香港以外地區	109,796	160,147
	580,519	577,006
	708,405	711,636
上市證券市場價值	708,360	711,591
個別減值可供出售證券之公允價值	69,809	50,111

於二零一三年六月三十日，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25,134,000元(二零一二年：港幣34,441,000元)已在期內損益表內確認。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

13. 存貨

綜合資產負債表內之存貨包括：

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
物業發展		
作銷售用之發展中物業	2,511,367	2,360,533
已完成之待售物業	48,632	71,980
	2,559,999	2,432,513
其他營運		
貿易存貨	1,033	1,382
後備零件及易耗品	2,523	2,577
在製品	14,370	6,967
	17,926	10,926
	2,577,925	2,443,439

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

14. 貿易及其他應收賬款

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收賬款	270,409	168,803
減：呆壞賬撥備	(497)	(497)
	269,912	168,306
現金由持份者持有	1,571,173	–
其他應收賬款及預付項目	102,488	34,790
	1,943,573	203,096

除分期應收賬款港幣130,234,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣108,046,000元)外，於二零一三年六月三十日的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。

貿易及其他應收賬款內之貿易應收賬款(扣除呆壞賬撥備後)於結算日之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現期	225,710	148,143
一至三個月過期未付	21,169	16,744
超過三個月但少於十二個月過期未付	21,457	2,271
超過十二個月過期未付	1,576	1,148
	269,912	168,306

貿易應收賬款於發出單據七日至四十五天後到期。在授予任何額外信貸前，尚有超過六十天未償還賬款之債務人一般須清還所有拖欠賬款。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

15. 現金及銀行結餘

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及其他金融機構之存款	719,854	822,535
銀行結餘及現金	19,329	14,495
綜合資產負債表內之現金及銀行結餘	739,183	837,030
減：超過三個月之到期存款	(176,219)	-
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值物	562,964	837,030

16. 貿易及其他應付賬款

除應付賬款港幣6,184,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣6,684,000元）外，所有貿易及其他應付賬款預計於一年內結算或確認為收入。

於二零一三年六月三十日包括在貿易及其他應付賬款在內為數港幣1,789,693,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣零元）乃期內收取預售之發展中物業相關的預售訂金。

貿易及其他應付賬款內之貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期或一個月內到期	325,278	294,592
於一個月後但於三個月內到期	232	45
於三個月後但於十二個月內到期	-	-
超過十二個月	1	1
	325,511	294,638

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

17. 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產

公允價值級別

	於二零一三年六月三十日的公允價值計量，採用			
	於二零一三年 六月三十日的 公允價值	在活躍市場上 對相同資產 的報價 (級別1)	重大可觀察 其他輸入 (級別2)	重大不可 觀察輸入 (級別3)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
可供出售證券：				
— 上市	708,360	708,360	-	-

	於二零一二年十二月三十一日的公允價值計量，採用			
	於二零一二年 十二月三十一日 的公允價值	在活躍市場上 對相同資產 的報價 (級別1)	重大可觀察 其他輸入 (級別2)	重大不可 觀察輸入 (級別3)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經常性公允價值計量				
金融資產：				
可供出售證券：				
— 上市	711,591	711,591	-	-

截至二零一三年六月三十日止六個月，沒有項目在級別1與級別2之間轉移，或未轉入或從級別3轉出(二零一二年：港幣零元)。本集團的政策乃於轉移發生的結算日確認公允價值級別間的轉移。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

17. 金融工具的公允價值計量（續）

(b) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債的公允價值

除以下外，於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

附註	於二零一三年		於二零一二年		
	賬面值 港幣千元	公允價值 港幣千元	賬面值 港幣千元	公允價值 港幣千元	
應收聯營公司欠款	(i)	5,181	–	5,131	–
可供出售證券：					
– 非上市	(ii)	45	–	45	–

附註：

- (i) 應收聯營公司欠款（除2OK的欠款為港幣7,601,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣10,860,000元）外）均無抵押、免息及無固定還款期。披露此等項目的公允價值並無意義。
- (ii) 該等投資並沒有於活躍市場上的報價，且其公允價值無法可靠計量。該等投資以成本減去減值虧損確認。

18. 資本及其他承擔

於二零一三年六月三十日，尚未列入本集團簡明中期財務報表內之資本及其他承擔如下：

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約	901,219	871,648
已獲授權但未訂約	151,266	131,418
	1,052,485	1,003,066

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

19. 或然負債

發出財務擔保

截至二零一三年六月三十日，本公司已發出以下擔保：

- (a) 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；及
- (b) 予銀行有關已授予本公司之附屬公司之銀行信貸。

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1,257,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣1,115,000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。

20. 重大之關連人士及關連交易

(a) 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。於二零一三年六月三十日，包括在貿易及其他應付賬款內應付予項目經理之酬金為港幣18,000,000元（二零一二年十二月三十一日：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。於二零一三年六月三十日，應收未收之有關款項港幣7,913,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣7,957,000元）已包括在貿易及其他應收賬款內。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

20. 重大之關連人士及關連交易（續）

(a) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

(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。於二零一三年六月三十日，恒地經其附屬公司實益擁有2OK餘下百分之五十之權益。期內，本集團從2OK收取共港幣120,000元（二零一二年：港幣200,000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。期內，本集團從2OK收取之利息為港幣82,000元（二零一二年：港幣134,000元）。於二零一三年六月三十日，本集團貸款予2OK之總額為港幣7,601,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣10,860,000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。期內，本集團支出有關酬金港幣768,000元（二零一二年：港幣700,000元）。於二零一三年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,547,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣779,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

鑑於上述協議按年更新，直至任何一方終止協議，本集團期內監控收取之款項。

(iv) 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。

截至二零一三年六月三十日止六個月期間，成本預算沒有改變。於二零一三年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣2,294,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣2,294,000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賬款內。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 其他重大之關連人士及關連交易 (續)

- (v) 於二零一一年七月，本集團(作為業主)與一間恒地全資擁有之附屬公司(作為承租人)同意就港灣豪庭廣場的若干店舖和場地續訂租約，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，由二零一一年七月一日起為期三年。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。

期內，本集團已收取上述之租賃合約及許用合約為數港幣4,059,000元(二零一二年：港幣4,239,000元)之總租金及費用應收款項。

- (vi) 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。於二零一三年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,104,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,104,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。
- (vii) 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(「恒地A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。期內，總費用為港幣2,790,000元(二零一二年：港幣2,790,000元)已向本集團收取。於二零一三年六月三十日，應付未付之酬金港幣13,122,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣10,332,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

於二零一三年一月，本集團修訂年度上限，以修訂於粉嶺項目管理協議各自的年期內所應付之粉嶺項目管理費。本集團與恒地A附屬公司及另一間恒地全資附屬公司(「恒地B附屬公司」)訂立粉嶺項目管理補充協議，據此，訂約各方同意修訂粉嶺項目管理費的最高年度總額、銷售及營銷服務的權利與責任由恒地A附屬公司轉讓及更替予恒地B附屬公司。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

20. 重大之關連人士及關連交易（續）

(a) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

(viii) 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109,433,000元（二零一二年：港幣83,207,000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10,753,000元（二零一二年：18,621,000元）。於二零一三年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣179,532,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣175,543,000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賬款內。

(ix) 於二零一一年三月，本集團聘用一間恒地A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。期內，總費用為港幣744,000元（二零一二年：港幣1,184,000元）已向本集團收取。於二零一三年六月三十日，應付未付之酬金港幣4,027,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣3,283,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

於二零一三年一月，本集團修訂年度上限，以修訂於通州街項目管理協議各自的年期內所應付之通州街項目管理費。本集團與恒地A附屬公司及另一間恒地全資附屬公司（「恒地C附屬公司」）訂立通州街項目管理補充協議，據此，訂約各方同意修訂通州街項目管理費的最高年度總額、銷售及營銷服務的權利與責任由恒地A附屬公司轉讓及更替予恒地C附屬公司。

(x) 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，於二零一三年六月三十日止六個月，主要承建商並無收取本集團費用。

於二零一三年一月，本集團修訂年度上限，以修訂於通州街建築成本合約各自的年期內所應付之通州街建築成本及費用。本集團與另一間恒地全資附屬公司訂立通州街建築成本補充合約，修訂通州街建築成本及費用的最高年度總額。

未經審核簡明中期財務報表附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 其他重大之關連人士及關連交易 (續)

(xi) 於二零一二年二月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司為本集團之承建商，以處理通州街物業之地基工程。於二零一三年一月，本集團修訂年度上限，以修訂地基工程各自年期之地基合約金額。於截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，分別以港幣11,000,000元及港幣19,000,000元為上限。期內，總費用為港幣15,553,000元(二零一二年：港幣零元)已向本集團收取。於二零一三年六月三十日，應付未付之酬金港幣15,553,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣10,405,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

(xii) 於二零一二年三月，本集團與一間恒地全資擁有之附屬公司簽訂書面協議及聘用該間恒地全資擁有之附屬公司為本集團之代理，租用美麗華商場之若干店舖和場地(「場地」)以銷售粉嶺物業，日期由二零一二年三月二十日至最早為二零一三年六月十五日及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日期間。由二零一二年三月二十日至二零一二年十二月三十一日期間及截至二零一三年六月十五日止，分別以港幣7,500,000元及港幣4,500,000元為上限。期內總費用為港幣4,113,000元(二零一二年：港幣2,855,000元)已向本集團收取。於二零一三年六月三十日，應付未付之酬金港幣6,674,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣7,020,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

於二零一三年八月，本集團與另一間恒地全資擁有之附屬公司簽訂書面協議及聘用該恒地全資擁有之附屬公司為本集團之代理，租用場地以銷售粉嶺物業，日期由二零一三年六月十六日至二零一三年十月十五日止，以港幣4,300,000元為上限。

(xiii) 於二零一三年六月三十日，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。

就上述交易若構成關連交易(按上市規則所界定者)，本集團已符合上市規則第十四A章有關規定。

(b) 與關連交易相關之上市規則的適用性

上文附註20(a)(v)、(vii)、(viii)、(ix)、(x)、(xi)及(xii)所述之關連人士交易構成關連交易及／或持續關連交易(如上市規則第十四A章所界定)。

未經審核簡明中期財務報表附註（續）

21. 非調整資產負債表日後事項

董事於資產負債表日後宣派中期股息。更多有關詳情於附註7(a)披露。

22. 比較資料

由於採納香港會計準則第19號（經修訂），*僱員福利*，若干比較數字已重新調整以依循本年度之呈列方式。更多有關該等發展之詳情於附註2披露。

審閱報告



審閱報告

致香港小輪（集團）有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第11頁至第39頁香港小輪（集團）有限公司的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於二零一三年六月三十日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、全面收益表、權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號，*中期財務報告*的規定編製中期財務報表。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報簡明中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對簡明中期財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號，*獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行審閱。簡明中期財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一三年六月三十日的簡明中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號，*中期財務報告*的規定編製。

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

二零一三年八月二十日



<http://www.hkf.com>