

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。



香港小輪(集團)有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立)

(股份代號: 50)

二零一三年業績公告

業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣二億九千三百萬元，比對二零一二年之除稅後綜合溢利港幣三億九千七百萬元（重報），下降百分之二十六。本年度每股盈利為港幣八角二仙，比對去年每股盈利為港幣一元一角一仙（重報）。

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	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)	440,241	616,181
銷售成本		(230,822)	(289,939)
		209,419	326,242
其他收益	3(a)及4	57,293	35,539
其他淨收入	4	125,872	19,459
投資物業及投資物業持作發展用途之估值收益	3(d)	93,100	220,510
可供出售證券之減值虧損		(25,481)	(34,441)
分銷及推廣費用		(56,839)	(41,450)
行政費用		(47,102)	(43,950)
其他經營費用		(44,064)	(48,717)
經營溢利	3(b)	312,198	433,192
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		999	734
除稅前溢利	5	313,197	433,926
稅項	6	(19,760)	(36,682)
本公司權益股東應佔溢利		293,437	397,244
每股盈利			
— 基本及攤薄	9	\$0.82	\$1.11

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。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	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		<u>293,437</u>	<u>397,244</u>
於年內其他全面收益 (除稅及重新分類調整後)	8		
不會重新分類至損益表之項目： 重新計量僱員福利資產		976	1,102
可重新分類轉入損益表之項目： 可供出售證券： 證券重估儲備金之淨變動		<u>(122,452)</u>	<u>150,738</u>
於年內其他全面收益		<u>(121,476)</u>	<u>151,840</u>
本公司權益股東應佔總全面收益		<u><u>171,961</u></u>	<u><u>549,084</u></u>

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日		二零一二年 一月一日	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 重報	港幣千元	港幣千元 重報
非流動資產							
固定資產							
— 投資物業			1,251,900	1,182,800		1,010,400	
— 投資物業持作發展用途			—	—		108,000	
— 其他物業、廠房及機器			69,692	73,724		79,684	
— 租賃土地權益			45,876	47,245		48,615	
			<u>1,367,468</u>	<u>1,303,769</u>		<u>1,246,699</u>	
聯營公司權益			16,643	22,046		25,390	
可供出售證券			400,788	711,636		487,691	
僱員福利資產			4,107	4,802		5,204	
遞延稅項資產			14,527	7,482		5,961	
			<u>1,803,533</u>	<u>2,049,735</u>		<u>1,770,945</u>	
流動資產							
存貨			2,882,440	2,443,439		2,202,271	
貿易及其他應收賬款	10		1,931,169	203,096		249,011	
現金及銀行結餘			1,759,565	837,030		684,813	
可收回稅項			36,557	30,677		31,655	
			<u>6,609,731</u>	<u>3,514,242</u>		<u>3,167,750</u>	
流動負債							
貿易及其他應付賬款	11		3,157,737	359,829		174,382	
應付稅項			40,281	39,711		32,217	
			<u>3,198,018</u>	<u>399,540</u>		<u>206,599</u>	
流動資產淨值			<u>3,411,713</u>	<u>3,114,702</u>		<u>2,961,151</u>	
總資產減流動負債			<u>5,215,246</u>	<u>5,164,437</u>		<u>4,732,096</u>	
非流動負債							
遞延稅項負債			28,093	20,987		9,472	
資產淨值			<u>5,187,153</u>	<u>5,143,450</u>		<u>4,722,624</u>	
股本及儲備金							
股本			356,274	356,274		356,274	
儲備金			4,830,879	4,787,176		4,366,350	
總權益			<u>5,187,153</u>	<u>5,143,450</u>		<u>4,722,624</u>	

賬目附註

1. 編製基準

賬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。賬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。

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的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賬目內反映，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會計賬目有關：

- 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。採納新訂或已修訂之香港財務報告準則之影響如下：

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*

該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至損益表的項目，與不會重新分類至損益表的項目獨立呈列。其他全面收益的呈列已在綜合會計賬目之綜合全面收益表作出相應修改。

2. 會計政策變動 (續)

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*中有關編製綜合會計賬目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。

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。就該規定適用於本集團的情況下，本集團已在會計賬目之附註作出披露。

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。就該規定適用於本集團的情況下，本集團已在綜合會計賬目之附註作出披露。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平均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。

2. 會計政策變動（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，以重報二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日的結餘，並相應調整截至二零一二年十二月三十一日止年度的比較數字如下：

	本集團		
	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
截止二零一二年十二月三十一日止 年度之綜合損益表：			
行政費用	42,839	1,111	43,950
年內溢利	398,355	(1,111)	397,244
截止二零一二年十二月三十一日止 年度之綜合全面收益表：			
重新計量僱員福利資產	—	1,102	1,102
於年內其他全面收益	150,738	1,102	151,840
於年內總全面收益	549,093	(9)	549,084
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
總非流動資產	2,055,729	(5,994)	2,049,735
資產淨值／總權益	5,149,444	(5,994)	5,143,450
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
總非流動資產	1,776,930	(5,985)	1,770,945
資產淨值／總權益	4,728,609	(5,985)	4,722,624
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。

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。

3. 分部資料 (續)

- 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：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。

截至二零一三年及二零一二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	110,156	252,866	-	-	110,156	252,866
地產投資	69,811	63,288	74	69	69,737	63,219
渡輪、船廠及相關業務	137,035	150,749	2,132	3,058	134,903	147,691
旅遊業務	132,611	144,849	913	15	131,698	144,834
證券投資	36,326	22,203	-	-	36,326	22,203
其他	68,043	71,080	53,329	50,173	14,714	20,907
	<u>553,982</u>	<u>705,035</u>	<u>56,448</u>	<u>53,315</u>	<u>497,534</u>	<u>651,720</u>
分析：						
營業額					440,241	616,181
其他收益					57,293	35,539
					<u>497,534</u>	<u>651,720</u>

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。

3. 分部資料 (續)

(b) 分部業績

	呈報分部溢利	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
地產發展	29,336	135,388
地產投資 (附註3(d))	131,579	257,642
渡輪、船廠及相關業務	34,004	28,067
旅遊業務	(3,329)	1,218
證券投資	114,274	(12,660)
其他 (附註3(e))	6,334	23,537
	<u>312,198</u>	<u>433,192</u>

(c) 呈報分部溢利之調節

	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	312,198	433,192
應佔聯營公司扣除虧損後溢利	<u>999</u>	<u>734</u>
於綜合損益表之除稅前溢利	<u>313,197</u>	<u>433,926</u>

(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93,100,000元 (二零一二年：港幣220,510,000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。

(f) 其他分部資料

	折舊及攤銷		(減值虧損之回撥)／ 減值虧損		資本開支	
	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
地產投資	13	18	(24)	456	10	2
渡輪、船廠及相關業務	6,534	7,453	-	226	1,619	796
旅遊業務	127	186	-	-	291	136
證券投資	-	-	25,481	34,441	-	-
其他	754	781	324	-	143	178
	<u>7,428</u>	<u>8,438</u>	<u>25,781</u>	<u>35,123</u>	<u>2,063</u>	<u>1,112</u>

4. 其他收益及淨收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他收益		
管理費收入	10,216	8,878
冷氣費收入	7,197	6,597
其他利息收入	26,281	6,262
其他收入	13,599	13,802
	<u>57,293</u>	<u>35,539</u>
其他淨收入		
出售可供出售證券之淨溢利	104,442	—
出售其他物業、廠房及機器之淨溢利／(虧損)	18,153	(4)
匯兌之淨(虧損)／溢利	(45)	8,268
出售投資物業之淨溢利	2,250	3,451
出售投資物業持作發展用途之淨溢利	—	4,172
出售零件之收入	501	950
沒收按金	—	1,572
雜項收入	571	1,050
	<u>125,872</u>	<u>19,459</u>

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)下列項目：

(a) 員工成本：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
界定利益退休計劃之支出確認	1,671	1,504
界定利益退休計劃供款	2,658	2,521
	<u>4,329</u>	<u>4,025</u>
退休福利總成本	82,144	79,608
薪金、工資及其他福利		
	<u>86,473</u>	<u>83,633</u>

5. 除稅前溢利 (續)

(b) 其他項目：

	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	1,369	1,370
折舊	6,059	7,068
存貨成本	43,061	93,236
核數師酬金		
— 核數服務	1,608	1,427
— 其他服務	283	268
經營租賃費用：最低租金－物業租金	4,971	4,694
貿易及其他應收賬款之(減值虧損之回撥)/減值虧損	(24)	682
應收聯營公司欠款之減值虧損	324	—
應收投資物業租金收入扣除直接支出港幣24,770,000元 (二零一二年：港幣25,540,000元)	(27,006)	(21,814)
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973,000元(二零一二年：港幣923,000元)	(7,804)	(10,945)
利息收入	(40,473)	(26,303)
上市投資股息收入	(23,018)	(16,758)

6. 綜合損益表內之所得稅

綜合損益表內列報之稅項為：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現行稅項－香港利得稅		
本年度撥備	19,920	26,705
過往年度多提之撥備	(221)	(17)
	19,699	26,688
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	61	9,994
	19,760	36,682

二零一三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(二零一二年：百分之十六點五)計算，並考慮到香港特別行政區政府二零一二年至一三年年度中給予各行業一次性扣減百分之七十五應付稅項，上限為港幣一萬元。

7. 股息

(a) 本年應付予本公司權益股東之股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一二年：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(二零一二年：港幣二角六仙)	<u>92,631</u>	<u>92,631</u>
	<u>128,258</u>	<u>128,258</u>

於結算日後建議派發之末期股息尚未於結算日確認為負債。

(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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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(二零一二年：港幣二角六仙)	<u>92,631</u>	<u>92,631</u>

8. 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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
重新計量僱員福利資產	<u>976</u>	<u>1,102</u>
可供出售證券		
年內確認之公允價值變動	(40,437)	116,297
重新分類調整轉入損益表之金額：		
－ 出售之收益	(107,496)	—
－ 減值虧損	<u>25,481</u>	<u>34,441</u>
年內於其他全面收益內確認之證券重估儲備金淨變動	<u>(122,452)</u>	<u>150,738</u>
其他全面收益	<u>(121,476)</u>	<u>151,840</u>

9. 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293,437,000元（二零一二年（重報）：港幣397,244,000元）及年內已發行普通股股份356,273,883股（二零一二年：356,273,883股）計算。

於二零一三年及二零一二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。

10. 貿易及其他應收賬款

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貿易應收賬款	206,099	168,803
減：呆壞賬撥備	—	(497)
	<u>206,099</u>	<u>168,306</u>
現金由持份者持有	1,585,008	—
其他應收賬款及預付項目	140,062	34,790
	<u>1,931,169</u>	<u>203,096</u>

除分期應收賬款港幣131,358,000元（二零一二年：港幣108,046,000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60,902,000元（二零一二年：港幣46,456,000元），均無抵押、免息及無固定還款期。

賬齡分析

於資產負債表日包括在貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款，在扣除呆壞賬撥備後，其賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現期	173,885	148,143
一至三個月過期未付	20,825	16,744
超過三個月但少於十二個月過期未付	10,405	2,271
超過十二個月過期未付	984	1,148
	<u>206,099</u>	<u>168,306</u>

貿易應收賬款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賬款之債務人一般須清還所有拖欠賬款。

11. 貿易及其他應付賬款

除本集團應付賬款港幣7,093,000元（二零一二年：港幣6,684,000元）外，所有貿易及其他應付賬款預計於一年內收回或確認為收入。包括在貿易及其他應付賬款之應付關連公司欠款為港幣425,929,000元（二零一二年：港幣274,299,000元），均無抵押、免息及無固定還款期。

於資產負債表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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期或一個月內到期	441,231	294,592
於一個月後但於三個月內到期	997	45
於三個月後但於十二個月內到期	-	-
超過十二個月	8	1
	<u>442,236</u>	<u>294,638</u>

股息

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣二角六仙。待股東於二零一四年五月二十三日（星期五）股東週年大會批准該項建議股息後，末期股息將於二零一四年六月十二日（星期四）或前後發放予於二零一四年六月四日（星期三）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六仙。

更改香港股份登記及過戶處地址

自二零一四年三月三十一日起，本公司之香港股份登記及過戶處卓佳標準有限公司（「股份登記及過戶處」）之地址將由香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓更改為：

香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

股份登記及過戶處所有電話及傳真號碼將維持不變。

暫停股份登記日期

本公司將於二零一四年五月二十二日（星期四）及二零一四年五月二十三日（星期五），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，須於二零一四年五月二十一日（星期三）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28號金鐘匯中心26樓（該處將自二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東183號合和中心22樓），辦理股份過戶手續。

另外，本公司將於二零一四年六月三日（星期二）及二零一四年六月四日（星期三），暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有是年度擬派發末期股息，股份過戶文件連同有關股票，須於二零一四年五月三十日（星期五）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28號金鐘匯中心26樓（該處將自二零一四年三月三十一日起遷往香港皇后大道東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，本集團之溢利主要來自出售「亮賢居」及「嘉賢居」之住宅、租金收入、投資物業之重估盈餘及出售股票投資收益。誠如本公司於二零一四年一月二日刊發之公告所披露，粉嶺馬適路一號「逸峯」因工程延誤未能於二零一三年十二月三十一日前取得入伙紙，須推遲至二零一四年。因此，其售樓利潤於二零一三年財政年度之集團綜合損益表內未被確認。

地產發展及投資業務

於回顧年內，集團商場之租金與其他收入及出售物業金額共為港幣約一億二千一百萬元。「港灣豪庭」商場及「亮賢居」商場已全數租出，而「嘉賢居」之商舖於年底之出租率約為百分之六十。

年內，儘管香港政府實施雙重印花稅，本集團之「逸峯」項目，銷售成績仍然非常理想，售價穩定，截至年結日累積售出共六百九十一個單位，佔可售單位總數百分之九十五。可見設計優良、迎合市道之住宅物業，需求不減。

位於紅磡機利士南路及寶其利街交界之紅磡內地段第五百五十五號之建築工程已平整至六樓。該項目預計於年內開售，興建約九十五個住宅單位，連商業部份，樓面面積約為五萬六千方呎。

地產發展及投資業務（續）

通州街二百零八號之地基工程已完成。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。本公司現正與有關政府部門澄清該詞之涵義，並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。

渡輪、船廠及相關業務

渡輪、船廠及相關業務合共錄得經營溢利港幣三千四百萬元，較去年增加百分之二十一，其盈利增長主要來自年內出售兩艘運油船舶。

旅遊業務

年內，旅遊業務因內地出現禽流感及泰國反政府示威，其經營業績倒退至虧損港幣三百三十萬元。

證券投資

集團於二零一三年出售若干證券投資錄得港幣一億零四百萬元之溢利。

財務回顧

業績檢討

本年度本集團之營業額約為港幣四億四千萬元，較去年錄得之營業額下跌百分之二十九。營業額減少主要由於「亮賢居」住宅單位銷量減少所致。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一三年十二月三十一日，本集團之股東權益較去年微增大約百分之一至約為港幣五十一億八千七百萬元。股東權益之增加主要來自出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位，重估本集團投資物業之盈餘、出售證券投資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「亮賢居」及「逸峯」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為港幣五百二十萬元。

流動資金、財務資源及資本結構（續）

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產錄得約為港幣六十六億一千萬元，而流動負債約為港幣三十一億九千八百萬元。集團之流動資金比率減至二點一倍，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

因本集團於二零一三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折算。若干存款以人民幣折算，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

於二零一三年十二月三十一日，本集團員工之數目約為三百人（二零一二年：三百一十人）。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八千六百萬元，與去年相若。

展望

美國於二零一三年第四季經濟增長2.5%，失業率持續下調至6.7%，因而聯邦儲備局宣佈減少購買國債，令環球金融市場憂慮銀根抽緊。然而，縱觀美國及歐洲經濟仍然只在復甦階段，展望利率不致於中、短期內大幅抽升，低息對本港物業買家貸款置業，仍然有利。

中國政府調控經濟，李克強總理在三月閉幕之第十二屆全國人民代表大會上表示，二零一四年經濟增長目標維持在7.5%左右，通脹率在3.5%左右，將有利於經濟穩步增長。惟部份投資者有感目前中國經濟動力不足、影子銀行壞賬嚴重、人民幣或須調整等因素，認為前景展望應較審慎。

本港方面，訪港國內旅客帶旺本地經濟，二零一三年旅客人數增長11.7%至5,400萬人次，購物、住宿、餐飲等各方面都因而興旺，其消費對本港經濟非常重要，調控國內旅客訪港人數的政策宜小心處理。地產方面，二零一三年私人住宅買賣，受印花稅增加等因素影響，一手市場合約宗數減少15%至11,046宗，展望來年地產市道仍將疲弱。

展望（續）

行政長官在二零一四年施政報告中，提出未來十年房屋供應目標增加至四十七萬個單位，政府會增加土地供應，集團期望在適當時機再添購發展地盤，補充土地儲備。集團計劃於今年繼續出售「逸峯」餘下之單位及開售紅磡寶其利街樓盤，如無不可預計之事故發生，「逸峯」若如期取得入伙紙，將為集團今年帶來可觀之售樓收益。

企業管治

本公司一直致力維持高水平之企業管治。董事會認為，本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「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二零一三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。

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二零一三年十二月三十一日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

建議採納新章程細則

董事會建議對本公司現有之章程細則（「章程細則」）作出若干修訂，目的為（其中包括）使其與於二零一四年三月三日生效之新《公司條例》（香港法例第六百二十二章）一致。考慮到章程細則將有多項修訂建議，董事會建議採納一套已合併所有修訂建議之新章程細則，以取代現有之章程細則（「採納建議」），並於二零一四年五月二十三日（星期五）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）通過相關特別決議案後生效。採納建議須待本公司股東於股東週年大會上提呈以特別決議案方式予以批准。載有（其中包括）採納建議項下之新章程細則全文之股東週年大會通告之通函，連同二零一三年年報將於適當時候寄予本公司股東。

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

本業績公告刊登於聯交所指定網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.hkf.com)。載有上市規則規定所有資料之本公司截至二零一三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

承董事會命
董事
李寧

香港，二零一四年三月十八日

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