



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

(Stock Code 股份代號: 50)

ANNUAL REPORT 年報 **2013**





Contents

Corporate Information	2
Directors' and Senior Management's Profile	3
Changes in Information of Directors	9
Financial Highlights	10
Chairman's Statement	11
Management Discussion and Analysis	14
Report of the Directors	15
Corporate Governance Report	25
Corporate Social Responsibility	39
Independent Auditor's Report	42
Consolidated Profit and Loss Account	44
Consolidated Statement of Comprehensive Income	45
Consolidated Balance Sheet	46
Balance Sheet	48
Consolidated Statement of Changes in Equity	49
Consolidated Cash Flow Statement	50
Notes to the Accounts	52
Five Years' Summary of Assets and Liabilities	123
Ten Years' Financial Summary	124
Group Properties	126

目錄

公司資料	2
董事及高層管理人員簡介	3
董事資料之變動	9
財務概要	10
主席報告	11
管理層之討論及分析	14
董事會報告	15
企業管治報告	25
企業社會責任	39
獨立核數師報告	42
綜合損益表	44
綜合全面收益表	45
綜合資產負債表	46
資產負債表	48
綜合權益變動表	49
綜合現金流量表	50
賬目附註	52
五年資產負債概要	123
十年財務概要	124
集團物業	126

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
王敏剛先生

獨立非執行董事：

何厚鏘先生
梁希文先生
黃汝璞女士
胡經昌先生

審核委員會

何厚鏘先生(主席)
梁希文先生
黃汝璞女士
胡經昌先生

薪酬委員會

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

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
星展銀行(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
青衣市地段102號
担杆山路98號

電話：(852) 2394 4294
傳真：(852) 2786 9001
網址：www.hkf.com
電郵：hkferry@hkf.com

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代號：50

股份過戶登記處

卓佳標準有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

董事及高層管理人員簡介

董事簡介

林高演先生，*FCILT*，*FHKIoD*，六十二歲，於一九八六年七月一日被委任，乃本公司主席。林先生具備逾四十年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之非執行董事與美麗華酒店企業有限公司之執行董事，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XV部須予披露之本公司股份之權益。林先生為香港大學教研發展基金副主席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及為香港大學校董會成員，直至二零一二年十二月十二日。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*，五十七歲，於一九八九年十月二十日被委任，現為本公司之執行董事。李先生亦為上市公眾公司恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）之執行董事。他曾擔任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及於二零一三年五月二日不再出任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。恒基地產持有根據《證券及期貨條例》第XV部須予披露之本公司股份之權益。李先生乃本公司之非執行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*，六十七歲，於二零零五年一月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事，而於二零零五年十一月七日調職為本公司非執行董事。歐先生為香港著名銀行家，並擁有逾三十二年之本地及國際銀行業務經驗。他曾擔任恒生銀行（由一九九三年十月至一九九八年三月）及新加坡華僑銀行（由一九九八年九月至二零零二年四月）之行政總裁。歐先生現時為恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）之獨立非執行董事（二零一二年十二月十八日獲調任），九龍倉集團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。歐先生曾為上市公眾公司會德豐有限公司之獨立非執行董事，直至二零一二年十月二十二日。彼曾接受專業會計訓練，並為英國特許會計師，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。於二零一三年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》第XV部，恒基地產擁有本公司之須予披露之股份權益。



劉壬泉先生

劉壬泉先生，六十七歲，於一九八八年五月五日被委任，乃本公司之非執行董事。彼具備逾四十年銀行、財務及投資經驗。劉先生亦為恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，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XV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)，八十五歲，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。彼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，香港中華煤氣有限公司之主席、美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之董事長及新鴻基地產發展有限公司之副主席。所有上述公司均為上市公眾公司。彼將於二零一四年六月十二日辭任美麗華主席，並調任為美麗華非執行董事。彼於二零一三年四月二十四日辭任上市公眾公司東亞銀行有限公司之獨立非執行董事。李博士於二零零七年獲香港特別行政區政府頒授大紫荊勳章。彼為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XV部須予披露之本公司股份之權益。李博士亦為本公司之執行董事李寧先生之岳父。



李兆基博士

王敏剛先生，BBS，JP，BSc，FCILT，MRINA，六十五歲，於一九九二年三月九日被委任，現為本公司之非執行董事。王先生於一九九二年至一九九五年出任本公司之行政總裁。王先生具備逾四十一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。於一九九六／一九九七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。彼現為第十二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。彼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、Far East Consortium International Limited、新時代能源有限公司及美高梅中國控股有限公司之董事，而該等公司為上市公眾公司。



王敏剛先生

董事及高層管理人員簡介(續)



何厚鏘先生

何厚鏘先生，*BA*，*ACA*，*FCPA*，五十八歲，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，彼具備逾二十二年之管理及地產發展經驗。彼亦為利興發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司、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。他曾為大福證券集團有限公司之董事。何先生曾擔任中信泰富有限公司之董事，直至二零一一年五月十二日及升岡國際有限公司之獨立非執行董事，直至彼於二零一三年八月二十六日退任，而該兩間公司均為上市公眾公司。



梁希文先生

梁希文先生，*FRICS*，*FCIArb*，*FHKIS*，七十九歲，於一九八一年十二月十五日被委任及於二零一二年十月十五日獲調任為本公司之獨立非執行董事。彼為特許測計師。梁先生亦於二零一二年八月二十二日獲調任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及現為香港中華煤氣有限公司之獨立非執行董事，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XV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)

黃汝璞女士，JP，六十五歲，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，包括社會工作訓練及人力策劃諮詢委員會委員、香港社會福利署整筆撥款獨立處理投訴委員會委員及現為香港應用研究局主席。黃女士為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。彼亦為嘉里建設有限公司、六福集團(國際)有限公司及嘉里物流聯網有限公司之獨立非執行董事，而該等公司為香港上市公眾公司及中國國際貿易中心股份有限公司(於上海證券交易所上市之公司)之獨立董事。



黃汝璞女士

胡經昌先生，BBS，JP，六十三歲，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。胡先生現為有利集團有限公司、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，而該等公司為上市公眾公司。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XV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)**高層管理人員簡介**

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
黃錦全先生	財務及會計部副總經理
袁偉權先生	公司秘書

何志盛博士，JP，DBA，FCILT，FCIM，FHKIoD，MHKIE，MPIA，MCI Arb，五十七歲，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。彼具備超過三十三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、物流業行業諮詢網絡召集人、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、香港外展訓練學校安全委員會成員及香港航海學校董事會委員。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，並擔任物流貨運業訓練委員會主席。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。何博士獲委任為太平紳士，由二零一三年七月一日起生效。

樊志明先生，BCS，DMS，MBA，六十五歲，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。彼於二零一一年出任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，具備逾二十三年從事中國貿易及業務推廣之經驗。

梁樹強先生，BA，CIA，CRMA，CFE，CBM，PgD，五十二歲，本公司之稽核部經理。彼於一九九二年加入本公司並具備逾二十四年之會計、核數及管理保證之經驗。

謝全志先生，MBA，CPA，FAIA，MHKSI，六十歲，自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，具備逾三十二年之會計、公司財務及企業拓展工作經驗。

黃錦全先生，MCF，BA(Hons)，FCCA，CPA，ACIS，ACS，四十五歲，自二零一三年九月起出任本公司財務及會計部副總經理。彼於一九九五年加入本公司擔任助理稽核員，其後獲委任為會計經理至二零一三年八月。黃先生為特許公認會計師公會之資深會員，並為香港會計師公會及香港特許秘書公會會員。黃先生具備多年從事會計、審計及企業融資之工作經驗。

袁偉權先生，BA(Hons)，MBA，FCIS，FCS，FFA，五十五歲，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。

董事資料之變動

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料之變動如下：

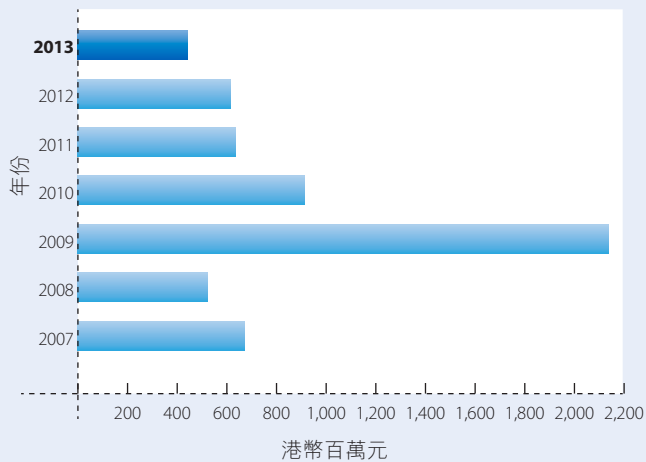
董事姓名	變動詳情
何厚鏘先生	於二零一三年八月二十六日退任為升岡國際有限公司*之獨立非執行董事及不再擔任董事局審核委員會之主席兼成員職務。
黃汝璞女士	於二零一三年八月二十日獲委任為六福集團(國際)有限公司*之獨立非執行董事、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。 於二零一三年十一月二十五日獲委任為嘉里物流聯網有限公司*之獨立非執行董事、審核及合規委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。

* 該公司之股份於聯交所主板上市。

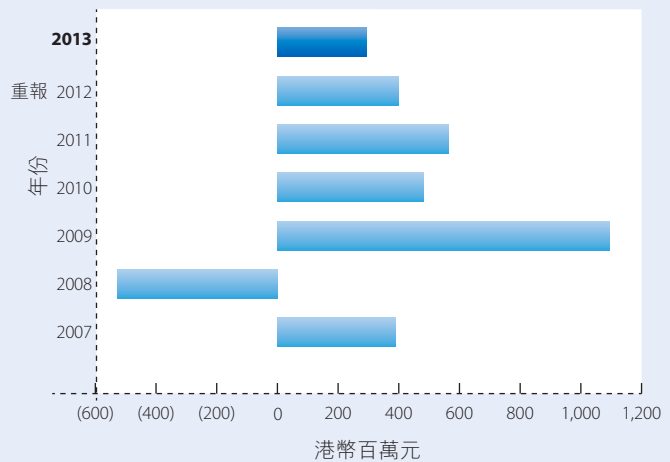
財務概要

		二零一三年	二零一二年 重報	差異
營業額	港幣百萬元	440	616	-28.6%
股東應佔溢利	港幣百萬元	293	397	-26.2%
股息	港幣百萬元	128	128	-
股東權益	港幣百萬元	5,187	5,143	0.9%
基本每股盈利	港幣元	0.82	1.11	-26.1%
每股股息	港幣仙	36.0	36.0	-
溢利派息比率	倍	2.3	3.1	-25.8%
權益報酬率	百分率	5.7	7.7	-26.0%
每股資產淨值	港幣元	14.6	14.4	1.4%

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
本集團截至二零一三年
十二月三十一日之業
績。

逸峯，新界粉嶺馬適路一號(印象示意圖)

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)。

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。

主席報告 (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平方呎。

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。



洋紫荊維港遊



香港船廠

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。

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。

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。

致謝

本人謹此代表股東及董事會全人，向年內辛勤服務之全體員工，表示衷心感謝。

主席
林高演

香港，二零一四年三月十八日

管理層之討論及分析

以下評議必須與本公司已審核綜合賬目及相關賬目附註一併參閱。

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。

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。

董事會報告

董事會全人謹以欣悅心情提呈截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核賬目。

主要營業地點

香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)為一間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青衣市地段102號担杆山路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、船廠及相關業務，旅遊業務及證券投資。

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賬目附註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	60.5%
首五大供應商之總和	70.0%

於本財政年度，恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)透過其附屬公司為本集團首五大其中一間供應商。截至二零一三年十二月三十一日止年度，恒基地產為本公司主要股東(按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《證券上市規則》(「上市規則」))，其間接持有本公司已發行股本其中約33.33%。

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。

附屬公司

於二零一三年十二月三十一日本公司主要附屬公司之資料詳載於賬目附註14。

業績及股息

本集團截至二零一三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，俱詳列於賬目第44頁至第122頁。

中期股息每股港幣十仙(二零一二年：港幣十仙)已於二零一三年九月二十七日派發，現董事會建議派發二零一三年十二月三十一日年度末期股息每股港幣二角六仙(二零一二年：港幣二角六仙)。待股東於二零一四年五月二十三日(星期五)舉行之股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)批准後，末期股息將於二零一四年六月十二日(星期四)或前後派發予於二零一四年六月四日(星期三)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6,680元(二零一二年：港幣12,422元)。

固定資產

固定資產於年內之變動載列於賬目附註13。

董事會報告 (續)**股本**

年內，本公司股本之變動詳情載列於賬目附註23。

董事

截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至本報告日期為止之董事為：

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
王敏剛先生

獨立非執行董事

何厚鏘先生
梁希文先生
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，歐肇基先生、梁希文先生、胡經昌先生及黃汝璞女士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本年報第3頁至第8頁。

董事及行政總裁之酬金

董事及行政總裁之酬金的詳情載列於賬目附註7。

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

擬於二零一四年股東週年大會上膺選連任之董事，並無與本公司或其任何附屬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**

於二零一三年十二月三十一日，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（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份中所持之權益及淡倉如下：

披露權益資料(續)

董事於股份之權益(續)

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	799,220	118,732,090 (第20頁 附註6)	-	119,531,310	33.55%
梁希文先生	2,250	-	-	2,250	0.00%
李寧先生	-	-	118,732,090 (第19頁 附註5)	118,732,090	33.33%
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%

	20K 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

董事會報告（續）

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為該單位信託持有單位之兩個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為該單位信託持有單位之兩個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。

主要股東及其他

於二零一三年十二月三十一日，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
主要股東		
恒基兆業地產有限公司(附註1)	118,732,090	33.33%
Pataca Enterprises Limited(附註1)	70,200,000	19.70%
Wiselin Investment Limited(附註2)	48,532,090	13.62%
Max-mercan Investment Limited(附註2)	48,532,090	13.62%
Camay Investment Limited(附註2)	48,532,090	13.62%
恒基兆業有限公司(附註3)	118,732,090	33.33%
Hopkins (Cayman) Limited(附註4)	118,732,090	33.33%
Rimmer (Cayman) Limited(附註4)	118,732,090	33.33%
Riddick (Cayman) Limited(附註4)	118,732,090	33.33%
李寧先生(附註5)	118,732,090	33.33%
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%

附註：

以下所述之所有股份，除另加說明外，均屬同一批118,732,090股股份。

- 該118,732,090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118,732,090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48,532,090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118,732,090股股份之部份。
- 該118,732,090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118,732,090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為該單位信託持有單位之兩個全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有該等118,732,090股股份。該118,732,090股股份重複附註1、2、3及4內所述之權益。

董事會報告 (續)

主要股東及其他 (續)

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118,732,090股股份。連同其個人持有799,220股股份，於二零一三年十二月三十一日，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，於二零一三年十二月三十一日，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

股東應佔溢利(除股息前)港幣293,437,000元(二零一二年(重報):港幣397,244,000元)已轉撥至儲備金。年內儲備金其他變動詳情載列於賬目附註23。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及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。

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本年報第123頁至第125頁。

集團物業

本集團之物業資料刊載於本年報第126頁及第127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賬目附註17。

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賬目附註28。

持續關連交易

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內及直至本報告日期,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協議,以聘用恒代為位於香港新界粉嶺馬適路1號之發展項目「逸峯」(前稱粉嶺上水市地段第177號)(「粉嶺物業」)之項目經理。
二零一三年 一月十一日	恒代及恒基物業代理有限公司(「恒基物業代理」),為恒地之全資擁有附屬公司	本集團與恒代及恒基物業代理訂立粉嶺項目管理補充協議,以修訂於粉嶺項目管理協議的年期內粉嶺項目管理費的最高年度總額,以及將恒代有關項目銷售及營銷服務的權利與責任轉讓及更替予恒基物業代理。
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,以聘用恒麗為發展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協議,以聘用恒代為發展位於香港九龍深水埗通州街208號(前稱通州街204至214號)(「通州街物業」)之項目經理。
二零一三年 一月十一日	恒代及恒基物業代理	本集團與恒代及恒基物業代理訂立通州街項目管理補充協議,以修訂於通州街項目管理協議的年期內通州街項目管理費的最高年度總額,以及將恒代有關項目銷售及營銷服務的權利與責任轉讓及更替予恒基物業代理。

董事會報告(續)

關連交易(續)

持續關連交易(續)

	日期	關連人士	交易
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，以聘用恒達為發展通州街物業之主要承建商。
	二零一三年 一月十一日	恒達	本集團與恒達訂立通州街建築成本補充合約，以修訂於通州街建築成本合約的年期內應付之通州街建築成本及費用的最高年度總額。
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	<p>本集團(恒代為代理)與Citistore訂立租賃續訂合約，續訂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。</p> <p>本集團(恒代為代理)亦與Citistore訂立外牆招牌燈箱許用合約及出入口處招牌燈箱許用合約，以分別許用港灣豪庭廣場之十四個外牆招牌燈箱及一個出入口處招牌燈箱。</p> <p>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。</p>
6.	二零一二年 二月三日	享寶建築有限公司(「享寶」)，為恒地之全資擁有附屬公司	本集團與享寶訂立一份具約束力的意向書，以委任享寶為通州街物業之建議發展項目的承建商，本集團於二零一三年一月十一日修訂於意向書內應付地基合約金額的最高年度金額。

關連交易(續)

持續關連交易(續)

日期	關連人士	交易
7. 二零一二年 三月二十日	恒代及美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)，其主要股東為恒地	本集團與恒代訂立書面協議，同意租用美麗華商場之若干店舖和場地(「物業」)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期間及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日。根據正信有限公司(美麗華全資擁有之附屬公司)(「正信」)與恒代訂立美麗華／恒代協議中(即(i)續訂租賃協議；(ii)續訂首份特許協議；及(iii)續訂第二份特許協議，已全部於二零一零年十二月七日美麗華之公告內披露)，委任恒代為本集團之代理，而本集團則為委託人。該書面協議已於二零一三年六月十五日屆滿。
二零一三年 八月二十日	恒基物業代理及美麗華	本集團與恒基物業代理訂立書面協議，同意租用物業以繼續銷售粉嶺物業，日期由二零一三年六月十六日至最早為二零一三年十月十五日期間及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日。根據正信與恒基物業代理訂立美麗華／恒基物業代理協議中(即(i)續訂租賃協議；(ii)續訂首份特許協議；及(iii)續訂第二份特許協議，已全部於二零一三年六月六日美麗華之公告內披露)，委任恒基物業代理為本集團之代理，而本集團則為委託人。該書面協議已於二零一三年十月十五日屆滿。
二零一三年 十二月十二日	恒基物業代理及美麗華	本集團與恒基物業代理訂立書面協議，同意租用物業以繼續銷售粉嶺物業，日期由二零一三年十月十六日至最早為二零一三年十二月三十一日期間及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日。根據正信與恒基物業代理訂立美麗華／恒基物業代理協議中(即(i)續訂租賃協議；(ii)續訂首份特許協議；及(iii)續訂第二份特許協議，已全部於二零一三年六月六日美麗華之公告內披露)，繼續委任恒基物業代理為本集團之代理，而本集團則繼續為委託人。該書面協議已於二零一三年十二月三十一日屆滿。

董事會報告(續)

關連交易(續)

持續關連交易(續)

	日期	關連人士	交易
8.	二零一三年 九月五日	恒代	本集團與恒代訂立紅磡項目管理協議，以聘用恒代為位於香港九龍紅磡機利士南路及寶其利街交界之香港九龍紅磡內地段第555號(「紅磡物業」)發展項目之項目經理。
9.	二零一三年 十二月二十四日	恒基物業代理	本集團與恒基物業代理訂立紅磡銷售管理協議，以聘用恒基物業代理為紅磡物業之銷售經理。

以上持續關連交易之詳情刊載於賬目附註28。

本公司獨立非執行董事已審閱並確認以上於截至二零一三年十二月三十一日止年度訂立之持續關連交易乃(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於截至二零一三年十二月三十一日止年度訂立之持續關連交易，(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25頁至第38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二零一三年十二月三十一日止年度之已審核財務業績，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。

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。在二零一四年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，二零一四年三月十八日

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升股東價值的基礎。

本公司之企業管治常規乃建基於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14所載之《企業管治守則》(「守則」)之守則條文上，董事會並將不時檢討及更新其企業管治常規以確保符合該守則。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守則條文。

董事會

責任及轉授

董事會負責審議整體集團策略、重大收購及出售、年度預算、年度及中期業績、對委任或重選董事提出意見、批准重大資本交易及其他重大營運與財務事宜，以及進行有關方面的決策。

董事會保留之功能基本上由本公司組織章程細則所賦予，而董事會在有需要時會不時將其功能授予管理層。董事會主要負責本公司之策略規劃及政策制定。多項重大事項須留待董事會審議及／或決定，包括(但不限於)本公司整體策略；業務計劃；年度財務預算；年度與中期業績及報告；股息政策及派付；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，包括會計及財務報告職能方面僱員之資源、資格及經驗之充足性，以及其各自的培訓計劃及預算。本公司管理層負責本公司之日常運作及執行董事會採納之策略。

董事會已成立多個具書面職權範圍之董事會委員會，以協助其有效履行其功能，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。上述董事會委員會已獲轉授特定職責。

董事會已將本公司之日常事務管理授予高級管理人員，並將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務與商業策略以及整體政策與指引。

就上述事宜及任何收購或出售業務、投資或任何形式之交易或承擔，倘其實際或潛在負債或價值超逾本公司須予披露交易(定義見上市規則(經不時修訂))之限制則須留待董事會作出決定。

董事會按本公司之業務需要不時召開會議。年內，本公司共召開四次董事會會議，以檢討財務業績及業務發展。為應付緊迫的時間限制及為本公司之策略和業務及時作出決議，會根據本公司組織章程細則而不時透過傳閱書面決議案以尋求董事會批准。董事以電子方式(包括電話會議)出席可計作現場出席董事會會議。公司秘書應出席全部董事會例會，並對法規及企業管治提供意見(如必要)。

企業管治報告 (續)

董事會 (續)

責任及轉授 (續)

全體董事已按月獲提供本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況及預算所作之均衡與可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務，以方便彼等履行其於上市規則相關規定下之職責。

董事會組成

董事會包括十位董事，當中執行董事二人，非執行董事四人及獨立非執行董事四人。本公司董事之姓名如下：

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
王敏剛先生

獨立非執行董事

何厚鏘先生
梁希文先生
黃汝璞女士
胡經昌先生

董事之履歷詳情載於本年報第3頁至第7頁「董事及高級管理人員簡介」一節。

李兆基博士及李寧先生按《證券及期貨條例》條文第XV部(「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、劉壬泉先生、梁希文先生及胡經昌先生乃恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之董事。梁希文先生、胡經昌先生及歐肇基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須予披露之本公司權益。

管治守則內有關董事會多元化政策之新守則條文於二零一三年九月實施，本公司在此之前已經遵守該守則條文，並於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策(「董事會成員多元化政策」)，載列達致董事會成員多元化之方針。本公司提名委員會將會監察董事會成員多元化政策之執行及在適當時候檢討該政策。

除上述所披露外，董事間並無財務、業務、家庭或其他重大或有關之關係。

委任及重選董事

本公司提名委員會(「提名委員會」)已於二零一二年三月二十日成立，檢討董事會的結構、規模及組成，為董事會物色合適人選，並就委任或重新委任董事會成員相關的任何事宜提出意見。委任新董事應留待董事會批准。

提名委員會確保董事會成員具備不同之所需技能與經驗及適當知識，以助本集團發展業務、推行策略、經營運作、應對挑戰及把握機會。在向董事會作出有關委任或重新委任董事會成員之任何建議前，提名委員會考慮有關人士之技能、資格及預期對本公司作出之貢獻。

委任及重選董事(續)

胡經昌先生自二零零五年一月獲委任為本公司之獨立非執行董事並已擔任本公司之獨立非執行董事逾九年。胡先生亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。就上市規則第3.13條而言，於其在任期間，胡先生符合有關獨立非執行董事之獨立性之所有要求，且已向本公司呈交年度獨立性之書面確認。董事會將繼續每年檢討胡先生之獨立性。

此外，於其任內，胡先生多年來一直向本公司表達客觀和獨立見解，並持續對其獨立角色表現堅定承擔。董事會同意提名委員會之意見，認為胡先生的長期服務不會影響其提供獨立意見，並確信胡先生具備繼續履行獨立非執行董事一職所需的品格、誠信及經驗，董事會推薦胡先生於二零一四年五月二十三日(星期五)舉行之股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)上參選連任董事。

提名委員會及董事會注意到胡先生乃恒地、恒基兆業發展有限公司及美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之獨立非執行董事，而該等公司為上市公眾公司。胡先生並沒有參與本集團之行政管理。董事會於評估胡

先生之獨立性時，儘管彼擔任本公司之獨立非執行董事已超過九年及亦為以上三間上市公眾公司之共同董事。根據上市規則董事會認為胡先生為獨立人士。因此，胡先生會根據本公司組織章程細則於二零一四年股東週年大會輪值退任，其再次委任受限於股東批准之獨立議案。

委任獨立非執行董事已遵守上市規則第3.13條所載獨立性評估的準則。

根據本公司之組織章程細則，新委任董事之任期至本公司下一屆股東大會(如屬填補臨時空缺)或直至本公司下一屆股東週年大會(如屬新增之董事名額)為止，而屆時將符合資格在該股東大會上膺選連任。

根據本公司之組織章程細則，未經於股東週年大會上膺選連任，於董事委任或膺選連任後，概無董事持續任期可超過三年，或通過第三屆股東週年大會，以較長者為準。

此外，於每屆股東週年大會上，當時三分之一人數之董事，而倘若人數並非三之倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準，須輪值退任，最少每三年輪值退任一次。

本公司股東(「股東」)提名人士參選董事程序載於本公司網站(www.hkf.com)，及本企業管治報告第37頁「股東提名人士參選董事之程序」一節中。

企業管治報告 (續)

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(其職能按守則相當於行政總裁，但除此之外並無其他界定)。主席之主要功能為管理董事會，而集團總經理之主要功能為監管本公司日常業務。

非執行董事

本公司已遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)及3.10A條之規定。上市規則第3.10(1)條規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而上市規則第3.10(2)條規定其中至少一名獨立非執行董事必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。上市規則第3.10A條規定發行人所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一。

本公司全體非執行董事(包括獨立非執行董事)已按特定任期直至二零一六年十二月三十一日，根據本公司之組織章程細則，彼等符合資格獲重新委任且須輪值退任及膺選連任。

主席(雖然彼為執行董事)已於年內在沒有另一位執行董事出席的情況下，與全體非執行董事(包括全體獨立非執行董事)舉行會議。

獨立性之確認

董事會已接獲何厚鏘先生、梁希文先生、黃汝璞女士及胡經昌先生各自根據上市規則第3.13條呈交之獨立性確認書。

全體獨立非執行董事均亦符合上市規則第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。董事會並不知悉已發生任何事情足以令其相信彼等之獨立性已受損。

提名委員會及董事會注意到何先生乃美麗華之執行董事及Wealth Team Development Limited(「Wealth Team」)(為恒地之間接附屬公司)之董事。何先生亦間接擁有Wealth Team全部已發行股本權益之9.9%，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。除以上所述者外，何先生已符合上市規則第3.13條所列之其他規定。

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。

梁希文先生過往提供的若干服務符合上市規則第3.13(3)條之獨立性指引，且先前／現有董事職務符合上市規則第3.13(7)條之獨立性指引。影響獨立性的因素包括：

獨立性之確認(續)

梁先生擁有一家公司(「顧問公司」)，過往若干年一直為本公司提供一般顧問服務。顧問公司自二零一二年六月起已停止為本公司提供服務，本公司不再向其支付任何服務費。鑒於本公司支付的顧問費微不足道及非重大，本公司認為過往提供的相關服務對其獨立性無任何影響。

考慮到梁先生於本公司、恒地及恒基兆業發展有限公司之前非執行董事職務並不涉及積極之管理角色，以及梁先生已於二零一二年八月調任為恒地及恒基兆業發展有限公司之獨立非執行董事，本公司認為梁先生於本公司、恒地及恒基兆業發展有限公司之前非執行角色，並不影響彼作為本公司獨立非執行董事之獨立性。

總括而言，董事會認為何厚鏘先生、梁希文先生、黃汝璞女士及胡經昌先生是獨立人士。

董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時將收到全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

各董事均會定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或更新。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體及機構舉辦有關上市規則、《公司條例》(香港法例第622章)(「公司條例」)及企業管治常規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高相關知識及技能。

各董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本集團亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本集團安排董事及高級管理人員參與兩個由法律界知名講者講授法律、合規及企業管治見解的內部工作坊。

本集團持續為各董事提供有關上市規則及其他適用監管規定最新發展之資訊，確保其遵守有關規定並提升其對良好企業管治常規之意識。

企業管治報告(續)

董事之入職及持續專業發展(續)

根據本公司存置之記錄，為符合守則關於接受持續專業發展之培訓記錄的新規定，現任董事各自截至二零一三年十二月三十一日期間已接受以下培訓：

董事會	培訓類型
執行董事	
林高演先生(董事會主席)	a, b
李寧先生	a, b
非執行董事	
歐肇基先生	a, b, c
劉壬泉先生	a, b
李兆基博士	a, b
王敏剛先生	a, b
獨立非執行董事	
何厚鏘先生	a, b, c
梁希文先生	a, b
黃汝璞女士	a, b, c
胡經昌先生	a, b

a: 企業管治

b: 監管

c: 會計及財務

董事及高級職員保險

本公司已就針對其董事及高級職員的潛在法律訴訟安排適當保險保障。

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。

審核委員會

本公司審核委員會已成立，其職權範圍列明董事會授予彼等之職責、責任及權力。審核委員會由四位獨立非執行董事，即何厚鏘先生(審核委員會主席)、梁希文先生、黃汝璞女士及胡經昌先生組成。

審核委員會職權範圍載列其權力、職責及責任，可分別於本公司網站(www.hkf.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

董事會轄下的委員會(續)

審核委員會(續)

本公司審核委員會之主要職責是負責審閱年度及中期業績，以監督本公司的財務報告準則及常規；就外聘核數師的委任、重新委任或罷免提供建議，以釐定其獨立及客觀性及檢討外聘核數師之核數範圍與申報責任。審核委員會監督本集團之內部監控系統之成效，當中包括本集團會計及匯報職能方面之資源、員工資歷、經驗、計劃及預算之充足性。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合規。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本集團中期及全年業績報告。審核委員會已獲董事會轉授審查及監察本集團企業合規情況之企業管治職能。

年內，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討二零一三年年度業績及相關會計賬目、二零一三年週年內部核數報告書、持續關連交易、二零一三年會計員工培訓預算報告書、截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績及相關會計賬目、二零一三年中期內部稽核檢討報告，以及本公司內部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。審核委員會透過審查對守則及本企業管治報告所載披露規定之遵守情況，履行企業管治職責。

作為守則建議之最佳常規，本公司已採納一項舉報政策。該政策旨在鼓勵及協助本集團各級僱員及其他人報告違規或懷疑違規行為，以及提出有關本集團財務報告或其他事項中可能存在的不當行為之重大問題。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會已成立，其職權範圍列明董事會授予彼等之職責、責任及權力。薪酬委員會由四名獨立非執行董事，即胡經昌先生(薪酬委員會主席)、何厚鏘先生、梁希文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。

薪酬委員會職權範圍載列其權力、職責及責任，可分別於本公司網站(www.hkf.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

根據薪酬委員會已採納之運作模式，其負責就本公司所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，及設立正式及公開程序以發展薪酬政策向董事會提供建議。

薪酬委員會負責檢討所有董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，評估執行董事的表現及設立正式及公開程序以發展該薪酬政策。

企業管治報告 (續)

董事會轄下的委員會 (續)

薪酬委員會 (續)

董事及高級管理人員之薪酬按其技能、知識及分派之工作及個人表現以及本公司整體之盈利能力、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相關資料及考慮可比較公司所支付薪酬、時間承擔及董事之職責等因素。

年內，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討及決定高級管理人員之薪酬計劃，及為二零一三年十二月三十一日止財政年度的本公司所有董事之酬金提供建議。

薪酬委員會截至二零一三年十二月三十一日止年度所執行之工作概要包括：

- (i) 檢討員工之工資水平及架構，以及就董事及高級管理人員於二零一三年之薪酬方案向董事會提供建議；及
- (ii) 就所有董事之酬金向董事會提供建議。

提名委員會

本公司提名委員會已成立，其職權範圍列明董事會授予彼等之職責、責任及權力。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。

提名委員會職權範圍載列其權力、職責及責任，可分別於本公司網站(www.hkf.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

提名委員會負責至少每年檢討董事會之架構、規模及組成（包括技能、知識及經驗），並就任何擬作出之變動向董事會提出建議，以實施本公司之企業策略。提名委員會亦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，以及評估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候選人之廣泛背景、優點及其對該職位之投入時間作考慮。

年內，董事會之組成並無變動。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，提名委員會舉行了三次會議。

董事會轄下的委員會(續)

提名委員會(續)

提名委員會截至二零一三年十二月三十一日止年度所執行之工作概要包括：

- (i) 檢討董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及服務年資方面)；並就任何擬作出之變動向董事會提出建議以實施本公司之企業策略；
- (ii) 審議董事所需之技能組合並向董事會提出建議；
- (iii) 評估獨立非執行董事之獨立性及檢討獨立非執行董事就其獨立性之年度確認書；並於企業管治報告內披露其檢討結果；
- (iv) 檢討董事履行其責任所需之時間；及
- (v) 於二零一四年三月，提名委員會根據上市規則檢討及評估本公司獨立非執行董事之獨立性，以及任職於董事會超過九年的獨立非執行董事之獨立身份。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載「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二零一三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。

董事及核數師對賬目之責任

董事會在財務總監及會計部門的支持下負責編製本集團及本公司的財務報表。董事承認彼等有責任編製每個財務期間之財務報表，以真實公平地反映本公司之財務狀況。於編製截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選用並貫徹應用合適之會計政策、作出審慎、公平及合理之判斷及估計，並以持續經營基準編製財務報表。

本公司獨立核數師就其對本公司財務報表之報告責任之聲明載於本年報第42頁及第43頁。

企業管治報告 (續)

獨立核數師酬金

除履行週年核數外，本公司之獨立核數師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）為本公司之中期報告進行審閱。週年核數費用為港幣1,608,000元而中期報告審閱費用為港幣283,000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。

公司秘書

袁偉權先生（本公司之公司秘書）為本集團全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。於本財政年度內，公司秘書已完全遵守上市規則第3.29條的相關專業培訓要求。公司秘書的履歷詳情載於本年報第8頁「董事及高層管理人員簡介」一節中。

內部監控及風險管理

本公司維持一套完備及有效之收入、資本及收益支出之內部監控系統。作為內部審核之一部份，本公司擁有內部稽核部門及維持一套內部監控系統，並提供手冊指導業務運作之內部監控，以及於所有業務分行定期進行審核。內部稽核部門將建議改善方案並對所有內部監控系統加強運作。本公司及董事將不時檢討內部監控系統之效力以適應持續變動之業務營運環境。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，內部稽核部門已檢討有關財務、營運、合規監控及風險管理功能之內部監控系統之成效。

風險管理委員會成員分別於二零一三年二月及七月舉行兩次會議。高級管理人員與內部稽核經理已確認本公司營運單位有關之風險及監控措施，並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。

本公司之內部稽核經理（彼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。

二零一三年董事及董事會委員會成員之會議出席記錄

下表載列年內各董事出席董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議及提名委員會會議以及於二零一三年五月二十日舉行之股東週年大會之個人出席記錄：

	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	股東週年大會
董事會					
執行董事					
林高演先生(董事會及提名委員會主席) ^{^#}	4/4	不適用	1/1	3/3	1/1
李寧先生 ^{^#}	4/4	不適用	1/1	3/3	1/1
非執行董事					
歐肇基先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
劉壬泉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
李兆基博士	1/4	不適用	不適用	不適用	0/1
王敏剛先生	3/4	不適用	不適用	不適用	0/1
獨立非執行董事					
何厚鏘先生(審核委員會主席) ^{*^#}	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1
梁希文先生 ^{*^}	4/4	2/2	1/1	不適用	0/1
黃汝璞女士 ^{*^#}	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1
胡經昌先生(薪酬委員會主席) ^{*^#}	4/4	2/2	1/1	3/3	1/1

附註：

* 審核委員會成員

^ 薪酬委員會成員

提名委員會成員

企業管治報告 (續)

與股東之溝通

本公司繼續實行投資者關係及與股東之溝通。

董事會議決採納一項股東通訊政策，載列本公司迅速及平等地向股東提供本公司資料之程序，以確保股東取得本公司整體業績、在知情情況下行使其權利以及積極與本公司溝通。

本公司高級管理人員負責制訂有效之溝通制度。本公司亦設有網站(www.hkf.com)，供股東及投資者查閱本公司最新財務資料、公告、通函、會議通告、新聞發佈及聯絡詳情。董事會相信，本公司網站提供另一有效途徑，使公眾投資者可以方便及快捷方式取得本公司資料。

此外，股東週年大會為董事會與股東進行建設性溝通提供良機。主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席以及本公司核數師與股東於二零一三年五月二十日舉行之最近一屆股東週年大會上持續對話，並回答股東之所有提問。

股東權利

下文載列股東可：(1)要求召開股東特別大會；(2)向董事會作出查詢；及(3)要求傳閱股東週年大會的議案之程序。此等程序一般由本公司組織章程細則之條文以及適用法例、規則及規例規管，本節內容如有歧義，概以本公司組織章程細則之條文以及適用法例、規則及法規規管為準。

1. 股東可要求召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據本公司組織章程細則及公司條例，持有本公司可於本公司股東大會投票不少於5%之股東(「股東特別大會呈請人」)，可要求召開股東特別大會。

董事會須於受到規定所規限的日期後的21日內召開股東特別大會，而股東特別大會須在召開該大會的通知的發出日期後的28日內舉行。倘董事會沒有召開股東特別大會，則股東特別大會呈請人(或其中代表全體呈請人總表決權半數以上之任何人士)可自行召開股東特別大會，惟按此方式召開之股東特別大會須於董事會於受到召開股東特別大會的規定所規限的日期後的3個月內舉行。股東特別大會呈請人因董事會未有正式召開股東特別大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東特別大會呈請人償付。

2. 向董事會作出查詢之程序

股東可透過公司秘書向董事會作出查詢，而公司秘書會轉交有關查詢予董事會處理。公司秘書之聯絡詳情如下：

公司秘書
香港小輪(集團)有限公司
香港
新界
北青衣
牛角灣
青衣市地段102號
担杆山路98號

電郵：hkferry@hkf.com
電話：(852) 2394 4294
傳真：(852) 2786 9001

3. 傳閱股東週年大會(「股東週年大會」)議案之程序

根據公司條例，股東可提出要求傳閱可於股東週年大會上恰當地動議並擬在該大會上動議的建議之決議，及有關此建議之決議不超過1,000字之陳述書。此要求必須由以下人士提出：(i)佔全體就該要求所關乎的股東週年大會上有相關表決權利的股東的總表決權最少2.5%的股東；或(ii)最少50名就該要求所關乎的股東週年大會上有相關表決權利的股東。

股東提名人士參選董事之程序

根據本公司之組織章程細則，一位股東簽署一份表明其建議某人士競選之意向的通知，以及該人士(「候選人」)簽署一份表明其願意參選之通知，均須於不得在寄發有關選舉所召開股東大會通告之日前，及不得遲於該股東大會舉行日期前7日，遞交至本公司註冊辦事處。

候選人須按上市規則第13.51(2)條之規定提供彼之履歷詳情。

提名委員會(如適用)將根據提名委員會的職權範圍作出檢討及向董事會就任何提名董事人選提出建議。

本公司(如適當)將向股東發出一份補充通函，載有候選人之姓名及履歷詳情(如上市規則第13.51(2)條所載)，以讓股東在股東大會上作出決定。

企業管治報告 (續)

投資者關係

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司之組織章程文件概無任何更改。

董事會建議對本公司現有之組織章程細則(「組織章程細則」)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622章)一致。考慮到組織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組織章程細則，以取代現有之組織章程細則(「採納建議」)，並於二零一四年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二零一四年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)採納建議項下之新組織章程細則全文之股東週年大會通告之通函，連同年報寄予股東。

企業社會責任



邀請中國燭光教育基金國內來港交流之大學生

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。本集團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，於二零一四年獲香港社會服務聯會嘉許為「10年+商界展關懷」機構，肯定本集團自二零零三年起至今連續超過十年服務社會的努力。

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。

年內，本集團於洋紫荊維港遊觀光船上舉辦了數次企業社會責任活動。本集團分別於二零一三年二月及七月，與社會福利署及和富社會企業聯合舉辦「幸福由『深』出發」及「親子暢遊維港樂紫荊」午間海上聯歡

會，招待超過三百名來自深水埗區低收入家庭人士及逾三百二十名來自低收入家庭之小朋友及其家長。當天，集團義工及籌委安排各樣表演活動與眾人同樂，令聯歡會在一片歡笑聲中完結。本集團亦於二零一三年八月，再次邀請中國燭光教育基金三十八名國內來港交流之大學生，免費登上洋紫荊維港遊觀光船享用自助晚餐及欣賞維港夜景。

本集團繼續支持香港公益金舉辦之活動。於二零一三年六月，集團鼓勵員工參與「公益綠識日2013」，實踐綠色生活，乘搭公共交通工具及於工作間減低碳排放以節省能源及資源。於二零一三年九月，員工透過參與「公益金便服日2013」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得善款額，捐出等額款項以示支持。

除了捐出善款外，本集團亦分別於二零一三年六月及七月邀請二十九名星加坡南洋科技大學學生及支持由龍願兩岸交流中心舉辦之「龍願兩岸四地青年交流活動」，邀請超過二十名來自國內、澳門、台灣及香港之老師及學生參觀本集團之香港船廠。老師及學生均享受這項有意義之交流活動。



於洋紫荊維港遊觀光船與低收入家庭人士午間海上聯歡會

企業社會責任 (續)



探訪柴灣區一間幼稚園



員工一天本地遊

社區服務 (續)

二零一三年六月，集團義工團隊經香港青年協會安排，探訪柴灣區一間幼稚園。於是次探訪，義工團隊向學童分享兒童故事，藉此開拓他們之想像力及閱讀興趣，與他們一起度過愉快時刻。

本集團支持捐血運動，鼓勵員工於二零一三年八月參與由香港工業總會舉辦之紅十字會捐血日。集團同事自願參加這項有意義之活動，藉此傳揚愛給一群需要血液之人士。

本集團於二零一三年七月獲香港工業總會頒發「企業社會責任(CSR)表揚計劃」之「工業獻愛心」證書；亦於二零一三年九月獲香港提升快樂指數基金與香港生產力促進局聯合頒發「開心工作間」推廣計劃之「開心企業2013」標誌，均藉此表揚本集團對香港社區及關愛員工作出之努力。

員工活動

本集團於二零一三年舉辦了兩次員工旅行，均獲得員工踴躍支持。二零一三年三月二十四日，集團舉辦了大潭水塘家樂徑、赤柱市集、電影《歲月神偷》拍攝景

地—永利街及海事博物館一天遊，當天中午於西環一間酒店享用自助午餐，吸引超過一百名員工及其家屬參與，一同享受了一個悠閒寫意旅程。

本公司於二零一三年十一月一日假座洋紫荊維港遊觀光船舉辦90週年聯歡晚會。本公司主席林高演先生、董事王敏剛先生、胡經昌先生及黃汝璞女士聯袂出席，與同事們分享公司成立90週年的喜悅。

二零一三年十二月十五日，集團舉辦了深圳歡樂海岸「海洋奇夢館」、鶴湖新居客家圍龍屋及荷蘭風情園一天遊，當晚並安排回港於洋紫荊維港遊觀光船上享用自助晚餐。是次旅行吸引超過一百五十名員工及其家屬參與，一起盡興而歸。



90週年聯歡晚會



「全面創新改造工作坊」講座



恒生泛珠三角環保大獎2012/13頒獎典禮

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。二零一三年度，本公司聘用香港專業教育學院學生協助集團參與不同對外展覽會，另亦聘用本地大學學生為實習生，提供學習機會。

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。自二零一零年四月起至今，本公司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。承集團之環保理念，集團附屬公司香港油蔴地小輪船有限公司及香港船廠有限公司在香港工業總會與恒生銀行合辦之「恒生泛珠三角環保大獎2012/13」中，分別獲嘉許為「3年+參與公司及綠色計劃公司」及「綠色獎章公司」，以認同其對環保方面之貢獻。

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2013」活動及由環保觸覺主辦之「香港無冷氣夜2013」活動。我們亦透過內部通訊鼓勵員工響應此活動。

獨立核數師報告



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44頁至第122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」）的綜合賬目，此綜合賬目包括於二零一三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資料。

董事就綜合賬目須承擔的責任

貴公司的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》編製綜合賬目，以令綜合賬目作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合賬目所必要的內部控制，以使綜合賬目不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合賬目作出意見。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。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合賬目是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合賬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賬目存在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綜合賬目以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合賬目的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合賬目已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三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

二零一四年三月十八日

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)及13	93,100	220,510
可供出售證券之減值虧損	16	(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(a)	(19,760)	(36,682)
本公司權益股東應佔溢利	9	293,437	397,244
每股盈利			
— 基本及攤薄	12	\$0.82	\$1.11

第52頁至第122頁之附註乃本賬目之一部分。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10。

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		293,437	397,244
於年內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)	11		
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		(122,452)	150,738
於年內其他全面收益		(121,476)	151,840
本公司權益股東應佔總全面收益		171,961	549,084

第52頁至第122頁之附註乃本賬目之一部分。

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	港幣千元	港幣千元
				重報		重報
非流動資產						
固定資產	13					
— 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	15	16,643		22,046		25,390
可供出售證券	16	400,788		711,636		487,691
僱員福利資產	17(a)	4,107		4,802		5,204
遞延稅項資產	22(b)	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	18(a)	2,882,440	2,443,439		2,202,271	
貿易及其他應收賬款	19	1,931,169	203,096		249,011	
現金及銀行結餘	20	1,759,565	837,030		684,813	
可收回稅項	22(a)	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	21	3,157,737	359,829		174,382	
應付稅項	22(a)	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	22(b)	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>

綜合資產負債表 (續)

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	港幣千元	港幣千元
					重報		重報
股本及儲備金							
股本	23(b)		356,274	356,274		356,274	
儲備金			4,830,879	4,787,176		4,366,350	
總權益			5,187,153	5,143,450		4,722,624	

本賬目於二零一四年三月十八日獲董事會批准及授權刊發。

主席
林高演

董事
李寧

第52頁至第122頁之附註乃本賬目之一部分。

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	港幣千元	港幣千元
非流動資產							
附屬公司權益	14		4,461,835		4,460,160		4,346,151
聯營公司權益	15		2,698		2,902		2,902
可供出售證券	16		45		45		45
僱員福利資產	17(a)		4,107		4,802		5,204
			4,468,685		4,467,909		4,354,302
流動資產							
貿易及其他應收賬款	19		2,476		2,370		2,073
現金及銀行結餘	20		1,081		560		1,802
			3,557		2,930		3,875
流動負債							
應付附屬公司欠款	14		869,969		736,841		600,731
貿易及其他應付賬款	21		7,002		6,643		7,841
			876,971		743,484		608,572
流動負債淨值			(873,414)		(740,554)		(604,697)
資產淨值			3,595,271		3,727,355		3,749,605
股本及儲備金	23(a)						
股本	23(b)		356,274		356,274		356,274
儲備金			3,238,997		3,371,081		3,393,331
總權益			3,595,271		3,727,355		3,749,605

本賬目於二零一四年三月十八日獲董事會批准及授權刊發。

主席
林高演董事
李寧

第52頁至第122頁之附註乃本賬目之一部分。

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	股本 港幣千元 (附註23(b))	股本溢價 港幣千元 (附註23(c))	證券重估 儲備金 港幣千元 (附註23(c))	其他資本 儲備金 港幣千元 (附註23(c))	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	1(c)	-	-	-	-	(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
二零一二年之權益變動：							
本年度溢利(重報)		-	-	-	-	397,244	397,244
其他全面收益(重報)		-	-	150,738	-	1,102	151,840
總全面收益(重報)		-	-	150,738	-	398,346	549,084
批准有關過往財政年度之股息	10	-	-	-	-	(92,631)	(92,631)
本年已宣佈之股息	10	-	-	-	-	(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
二零一三年之權益變動：							
本年度溢利		-	-	-	-	293,437	293,437
其他全面收益		-	-	(122,452)	-	976	(121,476)
總全面收益		-	-	(122,452)	-	294,413	171,961
批准有關過往財政年度之股息	10	-	-	-	-	(92,631)	(92,631)
本年已宣佈之股息	10	-	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零一三年十二月三十一日之結餘		356,274	1,398,527	41,304	605	3,390,443	5,187,153

第52頁至第122頁之附註乃本賬目之一部分。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	二零一三年		二零一二年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
			重報	重報
營運活動				
除稅前溢利		313,197		433,926
調整事項：				
折舊	6,059		7,068	
租賃土地地價之攤銷	1,369		1,370	
貿易及其他應收賬款之 (減值虧損回撥)／減值虧損	(24)		682	
可供出售證券減值虧損	25,481		34,441	
應收聯營公司欠款之減值虧損	324		-	
出售可供出售證券之淨溢利	(104,442)		-	
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)	
出售其他物業、廠房及機器 之淨(溢利)／虧損	(18,153)		4	
投資物業及投資物業 持作發展用途之估值收益	(93,100)		(220,510)	
利息收入	(40,473)		(26,303)	
上市投資之股息收入	(23,018)		(16,758)	
應佔聯營公司扣除虧損後溢利	(999)		(734)	
		(249,226)		(228,363)
營運資金變更前之經營溢利		63,971		205,563
僱員福利資產之減少	1,671		1,504	
存貨之增加	(337,287)		(62,478)	
貿易及其他應收賬款之(增加)／減少	(1,711,815)		44,560	
貿易及其他應付賬款之增加	2,696,194		6,403	
		648,763		(10,011)
營運活動所產生之現金		712,734		195,552
支付利得稅	(25,009)		(18,216)	
		(25,009)		(18,216)
營運活動所產生之現金淨額		687,725		177,336

綜合現金流量表(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

附註	二零一三年		二零一二年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
			重報	重報
投資活動				
已收利息	36,945		26,600	
購買固定資產之支出	(2,063)		(1,112)	
購買可供出售證券之支出	(191,285)		(106,902)	
出售可供出售證券之收入	447,526		-	
聯營公司之償還貸款淨額	5,233		4,031	
出售投資物業之收入	26,250		12,046	
出售投資物業持作發展用途之收入	-		152,172	
出售固定資產之收入	18,189		-	
已收上市投資之股息	21,283		16,304	
已收聯營公司之股息	990		-	
投資活動所產生之現金淨額		363,068		103,139
融資活動				
已付股息	(128,258)		(128,258)	
融資活動所運用之現金淨額		(128,258)		(128,258)
現金及現金等值物之增加淨額		922,535		152,217
一月一日之現金及現金等值物		837,030		684,813
十二月三十一日之現金及現金等值物	20(a)	1,759,565		837,030

第52頁至第122頁之附註乃本賬目之一部分。

賬目附註

1 主要會計政策

(a) 符合會計準則聲明

此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，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年度會計期間生效(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賬目內反映，有關資料載列於附註1(c)。

(b) 會計賬目之編製基準

本綜合賬目截至二零一三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賬外，本賬目皆以歷史成本作為編製基準。

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

按香港財務報告準則編製之會計賬目，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賬面價值之判斷基礎。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，以下修訂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年度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。

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。

賬目附註(續)

1 主要會計政策(續)

(c) 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。就該規定適用於本集團的情況下，本集團已在附註14及15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，本集團已在附註13及24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。

1 主要會計政策(續)

(c) 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

賬目附註(續)

1 主要會計政策(續)

(c) 會計政策變動(續)

	本公司		
	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			
之損益表：			
行政費用	20,866	1,111	21,977
年內溢利	106,017	(1,111)	104,906
截止二零一二年十二月三十一日止年度			
之全面收益表：			
重新計量僱員福利資產	-	1,102	1,102
於年內其他全面收益	-	1,102	1,102
於年內總全面收益	106,017	(9)	106,008
於二零一二年十二月三十一日之資產負債表：			
僱員福利資產	10,796	(5,994)	4,802
資產淨值／總權益	3,733,349	(5,994)	3,727,355
保留溢利	1,978,548	(5,994)	1,972,554
於二零一二年一月一日之資產負債表：			
僱員福利資產	11,189	(5,985)	5,204
資產淨值／總權益	3,755,590	(5,985)	3,749,605
保留溢利	2,000,789	(5,985)	1,994,804

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。

1 主要會計政策(續)

(d) 附屬公司

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團對來自某一實體業務之浮動回報具有承擔或享有權利，以及能運用權力影響該等回報金額時，本集團即具有該實體之控制權。在評估本集團是否擁有權力時，只會考慮實質權利(由本集團及其他人士持有者)。

於附屬公司之投資在控制日起已於綜合賬目中綜合入賬，直至控制終止。集團內所有公司間的結餘，交易及現金流，以及交易所產生之任何未實現之溢利，已於編製綜合賬目時完全對銷。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賬(見附註1(j))，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)。

(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賬目入賬，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，先以成本入賬，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(j))。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賬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。

賬目附註(續)

1 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司(續)

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資，不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，倘本集團失去對聯營公司之重大影響力，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以公允價值確認，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賬(見附註1(j))，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) 其他債務及股本證券投資

本集團及本公司之債務及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：

債務及股本證券投資(為所有持作非貿易用途)分類為可供出售證券。可供出售證券初步以公允價值確認，此乃其交易價格，除非首次確認時之公允價值與交易價格不同，且公允價值為相同資產或負債在活躍市場中之報價或使用可觀察市場數據之估值技術計算。成本包括應佔交易成本。

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。惟此有例外情況，如股本證券投資於活躍市場並無相同工具之報價及其公允價值無法準確計量，則該等投資在資產負債表按成本值減去減值虧損確認入賬(見附註1(j))。從股本證券所得之股息收入及債務證券以實際利息法所得之利息會分別按照附註1(r)(vii)及1(r)(vi)所載政策於損益表內確認。由於債務證券之攤銷成本改變帶來之外幣匯兌損益於損益表確認。

當終止確認此等投資或此等投資出現耗損(見附註1(j))時，於權益中確認之累計盈虧將轉至損益表核算。投資會於本集團承諾買入／賣出當日確認／終止確認。

1 主要會計政策（續）

(g) 投資物業

投資物業指擁有或持有租賃權益（見附註1(i)）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造中或發展中而其公允價值不能可靠地計量。從投資物業之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賬於附註1(r)(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賬為投資物業。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賬（見附註1(i)），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。租賃支出之列賬於附註1(i)表述。

(h) 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(j)）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。

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賬面值之差額，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分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分，而每一部分分開折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）皆作每年檢討。

賬目附註(續)

1 主要會計政策(續)

(i) 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分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分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賬(見附註1(g))；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賬，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，或從先前租用者接管。

(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賬，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分。或有租金在其產生之會計期內在損益表中入賬。

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(g))或作銷售用之發展中物業(見附註1(k)(iv))外。

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值

(i) 債務及股本證券投資及其他應收賬款減值

以成本、攤銷成本或分類為可供出售證券列賬之債務及股本證券投資及其他流動及非流動應收賬款在每一結算日作檢討以決定是否有減值之客觀證據。當以下一項或多項事件發生時，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，其公允價值跌至低於成本以下。

若任何該證據存在，任何應減值虧損決定及確認如下：

- 在綜合賬目使用權益法而被確認之聯營公司投資(見附註1(e))而言，減值虧損按照附註1(j)(ii)所述將投資整體的可收回價值比較其賬面值計量。倘若按照附註1(j)(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賬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。

賬目附註(續)

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(i) 債務及股本證券投資及其他應收賬款減值(續)

- 就以攤銷成本列報之貿易及其他流動應收賬款及其他財務資產，減值虧損乃根據資產之賬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賬面值超出在往年若然沒有減值虧損被確認之資產賬面值。

- 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。

當某項事件發生引致可供出售債務證券之公允價值上升而之前已確認之減值虧損應作出轉回。在此情況下，減值虧損於損益表內確認。

除了包括在貿易及其他應收賬款內之貿易應收賬款之減值虧損(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，呆壞賬減值虧損以撥備賬目調整。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賬款中直接註銷而在撥備賬目內之金額亦需轉回終止。如該筆在撥備賬目內之金額在以後能收回時，則應在撥備賬目中轉回沖銷。在撥備賬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。

1 主要會計政策(續)

(j) 資產減值(續)

(ii) 其他資產減值

在每一結算日，內部及外界資料均作檢討，以確定下列資產是否已經不復存在或已經減少：

- 其他物業、廠房及機器；及
- 本公司資產負債表內之附屬公司及聯營公司之投資。

如有任何此等顯示，則須估計該資產之可收回價值。

— 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

每當資產之賬面值，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)之賬面值，除該資產之賬面值(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賬面價值。減值虧損之轉回於撥回確認之年度計入損益表。

賬目附註(續)

1 主要會計政策(續)

(k) 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賬。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，其賬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賬。

(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賬單後之淨額入賬。

(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賬。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。

1 主要會計政策(續)

(l) 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬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賬撥備(見附註1(j))後列報，除應收賬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，應收賬款以成本扣除呆壞賬撥備後列報。

(m) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初始以公允價值確認。除根據附註1(q)(i)而量度之財務擔保之債務外，貿易及其他應付賬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。

(n) 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分及須即期償還之銀行透支。

(o) 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賬。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。

賬目附註(續)

1 主要會計政策(續)

(o) 僱員福利(續)

(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。有關計算由合資格之精算師以預計單位貸記法進行。當計算結果對本集團帶來利益，已確認資產限於以任何公積金的未來退款或供款的扣減款項為形式的經濟利益現值。

界定利益負債(資產)淨額的服務成本和利息支出(收入)淨額在損益中確認，並作行政費用的一部分。現時服務成本是按照本期僱員的服務所產生的界定利益負債的現值增加額計量。當計劃的利益出現變動或計劃有所縮減時，與僱員過往提供服務有關的計劃變動部分或就縮減錄得的損益，會在計劃改變或縮減發生時或確認相關重組成本或辭退福利時(以較早者為準)，於損益內確認為支出。期內利息支出(收入)淨額是將在報告期初計量界定利益負債所採用的折現率應用於界定利益負債(資產)淨額而釐定。貼現率為香港政府外匯基金債券(該債券負債期限與本集團就界定利益退休計劃承擔責任的負債期限相若)在結算日的收益率。

於其他全面收益內確認由界定利益退休計劃所產生的重新計量金額將即時於保留收益中反映，重新計量的金額包括精算損益，計劃資產回報(不包括界定利益負債(資產)淨額之利息淨額)及資產上限變動的影響(不包括界定利益負債(資產)淨額之利息淨額)。

(p) 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，若某部分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。

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。

1 主要會計政策(續)

(p) 所得稅(續)

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報表之賬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分)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分，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分)、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(g)，其遞延稅項數額乃參考倘於報告日期按其賬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分經濟利益除外。其他情況，應確認之遞延稅項數額是按資產及負債賬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賬面值須予以審閱，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，賬面金額則予以調低。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。

賬目附註(續)

1 主要會計政策(續)

(p) 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。

(q) 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。

當本集團發出財務擔保時，財務擔保之公允價值於起初時於貿易及其他應付賬款確認為遞延收入。已發出之財務擔保於發出時之公允價值，乃經參考在相若服務之公平交易中所徵收之費用釐定(尚可取得相關資料)，或經參考利率差價(即將貸款機構對發出擔保所徵收之息率，與在沒有取得擔保之情況下貸款機構將可能徵收之估計息率作出比較)而估計(尚可作出有關資料之可靠估計)。當發出擔保時收取或應收取酬金時，根據本集團有關資產系列應用之政策，酬金會獲確認。若並無收取或應收酬金，於損益表中任何初期確認之遞延收入會立即獲確認為開支。

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(q)(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賬款有關擔保之金額(即於起初確認之金額，減去累積攤銷)。

1 主要會計政策(續)

(q) 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。

(r) 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訂金及分期付款包括在資產負債表中之已收訂金內。

(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分。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。

賬目附註(續)

1 主要會計政策(續)

(r) 收益之確認(續)

(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。

(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。

(s) 遞延利息收入

當出售物業時，若有部分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。

(t) 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。

1 主要會計政策(續)

(u) 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。

- (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(u)(a)所指的人士控制或共同控制。
 - (vii) 上文(u)(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。

(v) 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。

賬目附註(續)

2 重大會計判斷及估計

附註17及24包含有關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

本集團於二零一三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95,261,000元(二零一二年：港幣60,188,000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) 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。

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。
- 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。

賬目附註(續)

3 分部資料(續)

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
	553,982	705,035	56,448	53,315	497,534	651,720
分析：						
營業額					440,241	616,181
其他收益					57,293	35,539
					497,534	651,720

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。

賬目附註(續)

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
	312,198	433,192

(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	999	734
於綜合損益表之除稅前溢利	313,197	433,926

(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。

賬目附註(續)

3 分部資料(續)

(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
	7,428	8,438	25,781	35,123	2,063	1,112

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
	57,293	35,539
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
	125,872	19,459

賬目附註(續)

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(附註17(a)(v))	1,671	1,504
界定利益退休計劃供款	2,658	2,521
退休福利總成本	4,329	4,025
薪金、工資及其他福利	82,144	79,608
	86,473	83,633

(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(附註18(b))	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)

賬目附註(續)

6 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。

(b) 按適用稅率計算之稅項支出及會計溢利之稅項調節：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
除稅前溢利	313,197	433,926
除稅前溢利計算之名義稅項以百分之十六點五稅率計算	51,678	71,598
非可扣除開支之稅務影響	6,798	7,424
非課稅收入之稅務影響	(40,968)	(44,753)
尚未確認之本年度稅務虧損之稅務影響	1,116	514
過往年度尚未確認之稅務虧損於本年使用之稅務影響	(78)	(617)
固定資產暫時性差異之稅務影響	1,435	2,533
過往年度多提之撥備	(221)	(17)
實際稅務支出	19,760	36,682

賬目附註(續)

7 董事及行政總裁酬金

根據香港《公司條例》第一百六十一條及《主板上市規則》附錄十六規定，董事及行政總裁酬金披露如下：

	董事袍金	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
執行董事		
林高演先生	200	200
李寧先生	150	150
非執行董事		
歐肇基先生	100	100
劉壬泉先生	100	100
李兆基博士	100	100
王敏剛先生	100	100
獨立非執行董事		
何厚鏘先生	300	300
梁希文先生	300	143
黃汝璞女士	300	300
胡經昌先生	300	300
	1,950	1,793
	薪金及其他酬金	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
集團總經理		
何志盛博士	2,761	3,953

賬目附註(續)

8 五位最高薪酬僱員及高層管理人員

(a) 五位最高薪酬僱員

五位最高薪酬之僱員中，其中一位是行政總裁，其薪酬載列於附註7。其餘四位（二零一二年：四位）僱員之總酬金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金及其他酬金	4,182	4,023
退休計劃供款	132	81
	<u>4,314</u>	<u>4,104</u>

四位（二零一二年：四位）最高薪酬之僱員之酬金按下列酬金級別劃分：

港幣	二零一三年 僱員數目	二零一二年 僱員數目
1,000,000或以下	3	3
1,000,001 – 1,500,000	–	–
1,500,001 – 2,000,000	1	1
	<u>4</u>	<u>4</u>

(b) 高層管理人員酬金

除了董事、行政總裁及五位最高薪酬僱員之酬金披露列載於附註7及8(a)，其餘在董事及高層管理人員簡介的高層管理人員之酬金屬於以下範圍內：

港幣	二零一三年 僱員數目	二零一二年 僱員數目
500,001 – 1,000,000	2	2

賬目附註(續)

9 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賬目內列報之虧損港幣4,802,000元(二零一二年(重報):溢利港幣104,906,000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10。

10 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
結算日後擬派發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
	128,258	128,258

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)	92,631	92,631

賬目附註(續)

11 其他全面收益

有關其他全面收益組成部分之重新分類調整

	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	976	1,102
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	25,481	34,441
年內於其他全面收益內確認之證券重估儲備金淨變動	(122,452)	150,738
其他全面收益	(121,476)	151,840

12 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。

賬目附註(續)

13 固定資產

本集團

	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
成本或估值：								
二零一二年一月一日	70,215	131,371	277,545	479,131	1,010,400	108,000	159,407	1,756,938
增添	126	272	714	1,112	-	-	-	1,112
成本調整(註)	-	-	-	-	485	-	-	485
出售	(121)	-	(255)	(376)	(8,595)	(148,000)	-	(156,971)
估值收益	-	-	-	-	180,510	40,000	-	220,510
二零一二年十二月三十一日	<u>70,220</u>	<u>131,643</u>	<u>278,004</u>	<u>479,867</u>	<u>1,182,800</u>	<u>-</u>	<u>159,407</u>	<u>1,822,074</u>
列析如下：								
成本	70,220	131,643	278,004	479,867	-	-	159,407	639,274
估值	-	-	-	-	1,182,800	-	-	1,182,800
	<u>70,220</u>	<u>131,643</u>	<u>278,004</u>	<u>479,867</u>	<u>1,182,800</u>	<u>-</u>	<u>159,407</u>	<u>1,822,074</u>
累積攤銷及折舊：								
二零一二年一月一日	58,733	126,413	214,301	399,447	-	-	110,792	510,239
本年度攤銷及折舊	605	1,663	4,800	7,068	-	-	1,370	8,438
出售回撥	(121)	-	(251)	(372)	-	-	-	(372)
二零一二年十二月三十一日	<u>59,217</u>	<u>128,076</u>	<u>218,850</u>	<u>406,143</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112,162</u>	<u>518,305</u>
賬面淨值：								
二零一二年十二月三十一日	<u>11,003</u>	<u>3,567</u>	<u>59,154</u>	<u>73,724</u>	<u>1,182,800</u>	<u>-</u>	<u>47,245</u>	<u>1,303,769</u>

賬目附註(續)

13 固定資產(續)

本集團(續)

	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	租賃土地 權益 港幣千元	總計 港幣千元
成本或估值：							
二零一三年一月一日	70,220	131,643	278,004	479,867	1,182,800	159,407	1,822,074
增添	57	519	1,487	2,063	-	-	2,063
出售	(69)	(14,085)	(266)	(14,420)	(24,000)	-	(38,420)
估值收益	-	-	-	-	93,100	-	93,100
二零一三年十二月三十一日	<u>70,208</u>	<u>118,077</u>	<u>279,225</u>	<u>467,510</u>	<u>1,251,900</u>	<u>159,407</u>	<u>1,878,817</u>
列析如下：							
成本	70,208	118,077	279,225	467,510	-	159,407	626,917
估值	-	-	-	-	1,251,900	-	1,251,900
	<u>70,208</u>	<u>118,077</u>	<u>279,225</u>	<u>467,510</u>	<u>1,251,900</u>	<u>159,407</u>	<u>1,878,817</u>
累積攤銷及折舊：							
二零一三年一月一日	59,217	128,076	218,850	406,143	-	112,162	518,305
本年度攤銷及折舊	584	681	4,794	6,059	-	1,369	7,428
出售回撥	(69)	(14,085)	(230)	(14,384)	-	-	(14,384)
二零一三年十二月三十一日	<u>59,732</u>	<u>114,672</u>	<u>223,414</u>	<u>397,818</u>	<u>-</u>	<u>113,531</u>	<u>511,349</u>
賬面淨值：							
二零一三年十二月三十一日	<u>10,476</u>	<u>3,405</u>	<u>55,811</u>	<u>69,692</u>	<u>1,251,900</u>	<u>45,876</u>	<u>1,367,468</u>

註： 成本調整乃修改往年已完成物業之原建築成本值，並由測量師於二零一二年十二月三十一日止年度內確認。

13 固定資產(續)**(a) 投資物業之公允價值計量****(i) 公允價值級別**

下表列示本集團於結算日按經常性基準計量之投資物業公允價值，有關物業歸類根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三個公允價值級別計量。公允價值計量所歸類之級別乃根據估值方法所採用參數之可觀察性及對估值之重要性作以下等級制釐定：

- 級別1估值：僅用級別1數據(即於計量日期採用相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 級別2估值：使用級別2數據(即未能符合級別1所規定之可觀察數據及未運用重大不可觀察數據)計量之公允價值。不可觀察之數據指沒有市場數據之參數
- 級別3估值：採用重大不可觀察數據計量之公允價值

	於二零一三年十二月三十一日之公允價值計量分類			
	於二零一三年 十二月三十一日 之公允價值	級別1	級別2	級別3
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
本集團 經常性的公允價值計量 投資物業	1,251,900	-	-	1,251,900

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，並沒有級別1及級別2或進支級別3的轉撥。本集團之政策是於轉撥發生之報告期結尾確認公允價值級別之間的轉撥。

估值過程

本集團所有投資物業已於二零一三年十二月三十一日進行重估。估值由獨立測量師行戴德梁行進行，其員工具備香港測量師學會會員之資格，並在相關地段及類同物業地產組別有近期評估經驗。在各中期及年度報告日期進行估值時，管理層均曾與測量師討論估值之假設及估值結果。

賬目附註(續)

13 固定資產(續)

(a) 投資物業之公允價值計量(續)

(ii) 有關級別3公允價值計量之資料

投資物業之公允價值乃採用收入資本化以物業之淨租金收入資本化及復歸產業權之潛在收入至現行租賃到期日以後計算。其中一個投資物業之公允價值乃使用市場比較法參考可供比較物業按每平方米價格基準計算之近期市場公開釐定售價計算。

重大不可觀察之數據資料如下：

收入資本化

	資本化率範圍 百分率	出租率範圍 百分率
— 零售	4.25% – 5.5%	60% – 100%
— 車位	<u>4.75% – 6.5%</u>	<u>76% – 100%</u>

市場比較法

	市場售價 每平方米港幣
— 貨倉	<u>424 – 429</u>

計量投資物業之公允價值與出租率及市場售價成正比關係，與資本化率呈負比關係。

年內，上述級別3公允價值計量結餘變動如下：

	港幣千元
投資物業	
二零一三年一月一日結餘	1,182,800
出售	(24,000)
估值收益	93,100
二零一三年十二月三十一日結餘	<u>1,251,900</u>

13 固定資產(續)

(a) 投資物業之公允價值計量(續)

(ii) 有關級別3公允價值計量之資料(續)

投資物業公允價值調整在綜合損益表內「投資物業及投資物業持作發展用途之估值收益」之分項內確認。

於結算日，全年物業估值收益在損益表內確認。

(b) 所有物業均位於香港，其賬面淨值列析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
中期租約	1,308,252	1,241,048

(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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
首年內	34,752	32,108
第二至第五年內	21,407	25,802
超過第五年	-	1,594
	56,159	59,504

賬目附註(續)

14 附屬公司權益

	本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	4,988,232	4,987,370
減：減值虧損	(693,285)	(694,098)
	4,461,835	4,460,160

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。

於二零一三年十二月三十一日，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 港幣	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

14 附屬公司權益(續)

	已發行及繳足 之股本 港幣	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%	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%	-	地產發展及物業融資
華泰隆有限公司	1	100%	-	地產發展

賬目附註(續)

14 附屬公司權益(續)

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。

15 聯營公司權益

	本集團		本公司	
	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
所佔淨資產	5,494	6,055	-	-
應收聯營公司欠款	17,943	22,461	9,492	9,372
減：減值虧損	23,437 (6,794)	28,516 (6,470)	9,492 (6,794)	9,372 (6,470)
	<u>16,643</u>	<u>22,046</u>	<u>2,698</u>	<u>2,902</u>

除於附註28(b)(ii)披露給予20K Company Limited(「20K」)之貸款附帶利息每年港元最優惠利率減百分之三(二零一二年：港元最優惠利率減百分之三)外，聯營公司之所有其他應收欠款乃無抵押、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。

於二零一三年十二月三十一日，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
20K	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。

以上所有聯營公司按權益會計法於綜合賬目入賬。

賬目附註(續)

15 聯營公司權益(續)

個別非重大之聯營公司總資料：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
個別非重大之聯營公司於綜合賬目之總賬面值	5,494	6,055
集團應佔聯營公司下列項目總額		
本年度溢利	999	734
總全面收益	999	734

16 可供出售證券

	本集團		本公司	
	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
非上市股份	45	45	45	45
上市債務證券	-	134,585	-	-
上市股份				
— 在香港	337,875	416,859	-	-
— 在香港以外地區	62,868	160,147	-	-
	400,743	577,006	-	-
	400,788	711,636	45	45
十二月三十一日上市證券市場價值	400,743	711,591	-	-
個別減值可供出售證券之公允價值	103,198	50,111	-	-

於二零一三年十二月三十一日，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25,481,000元（二零一二年：港幣34,441,000元）在損益表內確認，並與賬目附註1(j)(i)之會計政策一致。

賬目附註(續)

17 僱員福利資產

(a) 界定利益退休計劃

本集團根據香港職業退休計劃條例(香港法例第426章)註冊的界定利益退休計劃供款，該計劃涵蓋約百分之十四點六(二零一二年：百分之十五點一)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二零一三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。

該計劃使本集團承受精算風險，如利率風險，投資風險及長壽風險。有關該計劃之資料披露如下：

(i) 資產負債表內確認之數額如下：

	本集團及本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
全部或部分供款責任之現值	(38,973)	(41,746)
計劃內資產之公允價值	43,080	46,548
	<u>4,107</u>	<u>4,802</u>

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。

上述部分債項預期將多於一年後支付。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支付之債項並無分開處理。本集團並不預期於二零一四年在界定利益退休計劃作出供款。

17 僱員福利資產(續)

(a) 界定利益退休計劃(續)

(ii) 計劃資產包括：

	本集團及本公司	
	二零一三年	二零一二年
股本證券	30.8%	29.5%
定期存款	69.2%	70.5%
總數	100.0%	100.0%

所有股本證券於活躍市場中皆有市場價格。

(iii) 界定利益計劃義務之現值變動：

	本集團及本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一月一日	41,746	38,811
重新計量：		
— 由人口統計假設改變所產生之精算虧損	—	36
— 由財務假設改變所產生之精算(收益)/虧損	(1,544)	1,963
— 由經驗改變所產生之精算虧損	709	1,279
	(835)	3,278
是年度服務成本	1,369	1,430
利息成本	199	494
該計劃支付之利益	(3,506)	(2,267)
十二月三十一日	38,973	41,746

賬目附註(續)

17 僱員福利資產(續)

(a) 界定利益退休計劃(續)

(iv) 計劃資產之變動：

	本集團及本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
一月一日	46,548	44,015
利息收入	223	562
回報高於折現率	141	4,380
該計劃支付之利益	(3,506)	(2,267)
已付行政費用	(326)	(142)
十二月三十一日	43,080	46,548

(v) 於綜合全面收益表內確認金額如下：

	本集團及本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
是年度服務成本	1,369	1,430
淨界定利益資產之淨收入	(24)	(68)
已付行政費用	326	142
損益表內確認之總額	1,671	1,504
精算(收益)/虧損	(835)	3,278
計劃資產回報，除利息收入	(141)	(4,380)
其他全面收益內確認之總額	(976)	(1,102)
界定利益之總成本	695	402

17 僱員福利資產(續)

(a) 界定利益退休計劃(續)

(v) (續)

是年度服務成本，界定利益資產之淨收入及已付行政費用於綜合損益表內分項確認如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 重報
行政費用	<u>1,671</u>	<u>1,504</u>

(vi) 重要精算假設(以加權平均數表示)及敏感度分析如下：

	本集團及本公司	
	二零一三年	二零一二年
折現率	1.6%	0.5%
未來薪金之增加幅度		
— 二零一三年	3.5%	3%
— 二零一四年及以後	3.5%	3%

於二零一三年十二月三十一日，重要精算假設增加／(減少)千分之二點五對界定利益資產價值之影響分析如下：

	增加 0.25% 港幣千元	減少 0.25% 港幣千元
折現率	(543)	558
未來薪金之增加幅度	<u>475</u>	<u>(465)</u>

以上敏感度分析結果假定改變精算假設之間沒有相關關係，因此沒有計算彼此相互關係之影響。

賬目附註(續)

17 僱員福利資產(續)

(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25,000元(二零一二年六月前港幣20,000元)之上限所約束。強積金計劃供款即時撥歸僱員所有。

18 存貨

(a) 綜合資產負債表內之存貨包括：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
物業發展		
作銷售用之發展中物業	2,821,770	2,360,533
已完成之待售物業	48,632	71,980
	<u>2,870,402</u>	<u>2,432,513</u>
其他營運		
貿易存貨	899	1,382
後備零件及易耗品	2,221	2,577
在製品	8,918	6,967
	<u>12,038</u>	<u>10,926</u>
	<u>2,882,440</u>	<u>2,443,439</u>

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231,864,000元(二零一二年：港幣649,291,000元)，所有其他存貨價值將預期於一年內收回。

賬目附註(續)

18 存貨(續)

(b) 存貨額被確認為支出並包括在損益表內之分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售存貨之賬面值	43,061	93,236

19 貿易及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	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
貿易應收賬款	206,099	168,803	-	-
減：呆壞賬撥備	-	(497)	-	-
	206,099	168,306	-	-
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	2,476	2,370
	1,931,169	203,096	2,476	2,370

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。

賬目附註(續)

19 貿易及其他應收賬款(續)

(a) 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：

	本集團	
	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。本集團之信貸政策載於賬目附註24(a)。

(b) 貿易應收賬款之減值

貿易應收賬款之減值虧損以撥備賬目調整，除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(見附註1(j)(i))。

本年呆壞賬撥備當中包括個別及集體虧損構成之變動如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一月一日	497	2,266
減值虧損(回撥)/確認	(24)	682
已註銷之不能收回金額	(473)	(2,451)
十二月三十一日	<u>-</u>	<u>497</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團按個別客戶還款情況考慮其減值金額，在貿易應收賬款中減值港幣零元(二零一二年：港幣497,000元)。當客戶面對財務困難，管理層將個別客戶之應收賬內有問題部分作出減值。因此，呆壞賬內特別撥備港幣零元(二零一二年：港幣497,000元)。

19 貿易及其他應收賬款(續)

(c) 未減值之貿易應收賬款

既非個別亦非集體被視為減值之貿易應收賬之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
沒有逾期或減值	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>32,214</u>	<u>20,163</u>
	<u>206,099</u>	<u>168,306</u>

沒有逾期或減值之應收賬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賬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。

賬目附註(續)

20 現金及銀行結餘

(a)	本集團		本公司	
	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
銀行及其他金融機構之存款	1,667,803	822,535	-	-
銀行結餘及現金	91,762	14,495	1,081	560
	1,759,565	837,030	1,081	560

現金及銀行結餘內包括下列港幣以外之貨幣金額：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千元	二零一二年 千元	二零一三年 千元	二零一二年 千元
美元	美元 9	美元 4	美元 3	美元 4
澳元	-	澳元 29,228	-	-
人民幣	人民幣 100,618	人民幣 64,320	-	-

(b) 主要非現金交易

年內，本集團於新增作銷售用之發展中物業應付總額共港幣101,714,000元(二零一二年：港幣178,532,000元)。該新增金額對本集團沒有現金流量影響。

賬目附註(續)

21 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:

	本集團	
	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
	442,236	294,638

22 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)/應付稅項為:

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	19,920	26,705
已付預繳利得稅	(16,079)	(15,576)
	3,841	11,129
有關往年可收回利得稅之餘額	(117)	(2,095)
	3,724	9,034

列析如下:

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
可收回稅項	(36,557)	(30,677)
應付稅項	40,281	39,711
	3,724	9,034

賬目附註(續)

22 綜合資產負債表內之利得稅(續)

(b) 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：

本集團

遞延稅項之產生：	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
於二零一二年一月一日	18,013	(11,048)	(3,454)	3,511
扣除損益表內(附註6(a))	8,737	1,117	140	9,994
於二零一二年十二月三十一日 及二零一三年一月一日	26,750	(9,931)	(3,314)	13,505
扣除/(納入)損益表內 (附註6(a))	5,487	(5,787)	361	61
於二零一三年十二月三十一日	32,237	(15,718)	(2,953)	13,566

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	(14,527)	(7,482)
綜合資產負債表確認之遞延稅項負債淨值	28,093	20,987
	13,566	13,505

22 綜合資產負債表內之利得稅(續)

(c) 未確認之遞延稅項資產：

根據列載於附註1(p)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，可予扣減之稅務虧損不會屆滿。

	二零一三年		二零一二年	
	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 價值超出會計賬面價值 之部分	726	120	1,523	251
(ii) 稅務虧損	<u>77,966</u>	<u>12,864</u>	<u>70,307</u>	<u>11,601</u>
	<u>78,692</u>	<u>12,984</u>	<u>71,830</u>	<u>11,852</u>

賬目附註(續)

23 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年初及年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末之變動詳情如下：

本公司

	附註	股本 港幣千元 (附註23(b))	股本溢價 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年一月一日之結餘		356,274	1,398,527	2,000,789	3,755,590
會計政策變動之影響	1(c)	—	—	(5,985)	(5,985)
於二零一二年一月一日之重報結餘		356,274	1,398,527	1,994,804	3,749,605
二零一二年之權益變動：					
本年度溢利(重報)		—	—	104,906	104,906
其他全面收益(重報)		—	—	1,102	1,102
總全面收益(重報)		—	—	106,008	106,008
批准有關過往財政年度之股息	10	—	—	(92,631)	(92,631)
本年已宣佈之股息	10	—	—	(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	1,972,554	3,727,355
二零一三年之權益變動：					
本年度虧損		—	—	(4,802)	(4,802)
其他全面收益		—	—	976	976
總全面收益		—	—	(3,826)	(3,826)
批准有關過往財政年度之股息	10	—	—	(92,631)	(92,631)
本年已宣佈之股息	10	—	—	(35,627)	(35,627)
於二零一三年十二月三十一之結餘		356,274	1,398,527	1,840,470	3,595,271

23 資本及儲備金(續)

(b) 股本

	股份數目		面值	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
法定股本：				
每股面值港幣一元之普通股	<u>550,000,000</u>	<u>550,000,000</u>	<u>550,000</u>	<u>550,000</u>
已發行及繳足之股本：				
每股面值港幣一元之普通股	<u>356,273,883</u>	<u>356,273,883</u>	<u>356,274</u>	<u>356,274</u>

於二零一三年及二零一二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

股本溢價賬戶之運用受香港《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

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。

賬目附註(續)

23 資本及儲備金(續)

(d) 可供分派之儲備金

本公司於二零一三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1,373,067,000元(二零一二年(重報):港幣1,505,104,000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(二零一二年:港幣二角六仙),合共港幣92,631,000元(二零一二年:港幣92,631,000元)(見附註10)。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。於二零一三年及二零一二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。

24 金融風險管理及金融工具公允價值

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影響。

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及貿易及其他應收賬款。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。

24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

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。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。

有關貿易及其他應收賬款，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。應收未收之賬項從單據發出七日至四十五天後到期。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賬款之信貸風險上。

信貸所面對最大之風險以資產負債表之每一財務資產之賬面值為限。除載於附註27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賬款而面對之信貸風險之披露載於附註19。

(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。

賬目附註(續)

24 金融風險管理及金融工具公允價值(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：

本集團

	二零一三年 合約規定的未折現現金流量						二零一二年 合約規定的未折現現金流量					
	即期或 一年內	多於一年 但少於兩年	多於兩年 但少於五年	多於五年	總計	十二月 三十一日 之賬面值	即期或 一年內	多於一年 但少於兩年	多於兩年 但少於五年	多於五年	總計	十二月 三十一日 之賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
貿易及其他 應付賬款	3,150,644	4,216	1,993	884	3,157,737	3,157,737	353,145	3,875	1,913	896	359,829	359,829

本公司

	二零一三年 合約規定的 未折現現金流量			二零一二年 合約規定的 未折現現金流量		
	即期或 一年內	總計	十二月 三十一日 之賬面值	即期或 一年內	總計	十二月 三十一日 之賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應付附屬公司欠款	869,969	869,969	869,969	736,841	736,841	736,841
貿易及其他應付賬款	7,002	7,002	7,002	6,643	6,643	6,643
	876,971	876,971	876,971	743,484	743,484	743,484

24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

(c) 外匯風險

本集團主要透過持有港元以外現金及銀行結餘面對外匯風險。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銀行結餘，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。

敏感度分析

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，美元及港幣之不會受到美元兌換其他貨幣任何價值之變動所影響。

本集團

	二零一三年		二零一二年	
	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)	- -	百分之十 (百分之十)	23,570 (23,570)
人民幣	百分之十 (百分之十)	12,797 (12,797)	百分之十 (百分之十)	7,933 (7,933)

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。

賬目附註(續)

24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

(c) 外匯風險(續)

敏感度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二零一二年。

(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16)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。

敏感度分析

於二零一三年十二月三十一日,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(二零一二年: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40,074,000元(二零一二年:港幣71,159,000元)。

敏感度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二零一二年。

24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

(e) 公允價值計量

(i) 按公允價值列賬的財務資產

公允價值級別

下表列示本集團於結算日按經常性基準計量之金融工具公允價值，有關金融工具歸類根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三個公允價值架構級別。公允價值計量所歸類之級別乃根據估值方法所採用參數之可觀察性及對估值之重要性作以下等級制釐定：

- 級別1估值：僅用第一級數據(即於計量日期採用相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 級別2估值：使用第二級數據(即於未能符合第一級所規定之可觀察數據及未運用重大不可觀察數據)計量之公允價值。不可觀察之數據指沒有市場數據之參數
- 級別3估值：採用重大不可觀察數據計量之公允價值

本集團對金融工具之評估由以財務總監為首之小組組成，並直接與審核委員會匯報。當中包括公允價值改變計量分析之評估報告，由此小組於中期及全年業績報告期整理並受管理層審閱及批准。每年，審核委員會共舉行兩次(與業績公報日相同)會議商討評估報告之處理及結果。

	於二零一三年十二月三十一日 之公允價值計量分類			
	於二零一三年 十二月三十一日 之公允價值 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
本集團 經常性的公允價值計量 金融資產： 可供出售證券： — 上市	400,743	400,743	-	-

賬目附註(續)

24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

(e) 公允價值計量(續)

(i) 按公允價值列賬的財務資產(續)

公允價值級別(續)

	於二零一二年 十二月三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零一二年十二月三十一日 之公允價值計量分類		
		級別1 港幣千元	級別2 港幣千元	級別3 港幣千元
經常性的公允價值計量				
金融資產：				
可供出售證券：				
— 上市	711,591	711,591	-	-

於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度內，並沒有級別1及級別2或進支級別3的轉撥。本集團之政策是於轉撥發生之報告期結尾確認公允價值級別之間之轉撥。

24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

(e) 公允價值計量(續)

(ii) 按公允價值以外列賬的財務資產及負債之公允價值

本集團及本公司的財務工具之賬面值以成本或攤銷成本列賬，在二零一三年及二零一二年十二月三十一日當日與其公允價值並無重大差異，以下列報之金融工具之賬面值及公允價值除外：

	附註	於 二零一三年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元	於 二零一三年 十二月 三十一日 之公允價值 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 之公允價值 港幣千元
本集團					
應收聯營公司欠款	(1)	5,497	—	5,131	—
可供出售證券：					
— 非上市	(2)	45	—	45	—
本公司					
應收聯營公司欠款	(1)	2,698	—	2,902	—
可供出售證券：					
— 非上市	(2)	45	—	45	—
應收附屬公司欠款	(3)	4,396,745	—	4,395,070	—

附註：

- (1) 應收聯營公司欠款(除20K所欠港幣5,652,000元(二零一二年：港幣10,860,000元)外)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。

賬目附註(續)

24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

(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。

25 經營租賃承擔

於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
首年內	3,517	4,388
第二至第五年	3,616	924
	<u>7,133</u>	<u>5,312</u>

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。

26 資本及其他承擔

於二零一三年十二月三十一日，尚未列入本集團綜合賬目內之資本及其他承擔如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已訂約	706,721	871,648
已獲授權但未訂約	59,580	131,418
	<u>766,301</u>	<u>1,003,066</u>

27 或然負債

發出財務擔保

截至二零一三年十二月三十一日，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1,119,000元(二零一二年：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。

賬目附註(續)

28 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、行政總裁及最高薪酬僱員（分別於附註7及8披露）如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期僱員福利	5,724	6,704
離職後福利	92	—
	5,816	6,704

總酬金包括在「員工成本」內（見附註5(a)）。

(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，酬金為相當於建築費用百分之一及住宅部分毛銷售收益千分之五之總和。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣18,000,000元（二零一二年：港幣18,000,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

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分之銷售收益之百分之五十權益。

作為該協議之一部分，恒屬同意償付本集團就港灣豪庭物業住宅部分發展開支之百分之五十。於二零一三年十二月三十一日，應收未收之有關款項港幣7,884,000元（二零一二年：港幣7,957,000元）已包括在貿易及其他應收賬款內。

28 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)

- (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245,000元(二零一二年：港幣380,000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145,000元(二零一二年：港幣245,000元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團貸款予2OK之總額為港幣5,652,000元(二零一二年：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，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司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1,564,000元(二零一二年：港幣1,452,000元)。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣823,000元(二零一二年：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，本公司年內監控收取之款項。

- (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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，成本預算沒有改變。截至二零一二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6,854,000元及港幣343,000元。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣2,294,000元(二零一二年：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。

賬目附註(續)

28 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)

- (v) 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。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣1,104,000元(二零一二年：港幣1,104,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。
- (vi) 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」)為發展位於香港新界粉嶺馬適路一號(前稱粉嶺上水市地段177號)逸峯(「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6,763,000元(二零一二年：港幣5,580,000元)已向本集團收取。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣17,095,000元(二零一二年：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。

- (vii) 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384,973,000元(二零一二年：港幣250,699,000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27,440,000元(二零一二年：42,694,000元)。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣275,538,000元(二零一二年：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。

28 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)

- (viii) 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927,000元(二零一二年：港幣1,992,000元)已向本集團收取。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣3,253,000元(二零一二年：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附屬公司及恒地B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B附屬公司。

- (ix) 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，於二零一三年十二月三十一日，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。

- (x) 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(「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。租賃續訂合約及許用合約均限於各年之每年上限。

年內，本集團已收取上述之租賃合約及許用合約為數港幣8,119,000元(二零一二年：港幣8,298,000元)之總租金及費用應收款項。

賬目附註(續)

28 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)

(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。年內，總費用為港幣16,223,000元(二零一二年：港幣10,405,000元)已向本集團收取。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣9,047,000元(二零一二年：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，本集團與恒地A附屬公司簽訂書面協議及聘用恒地A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(「物業」)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期間及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日。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由二零一三年一月一日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。該書面協議已於二零一三年六月十五日屆滿。

於二零一三年八月，本集團與恒地B附屬公司簽訂書面協議及聘用恒地B附屬公司為本集團之代理，租用物業以維持銷售粉嶺物業之持續性，日期由二零一三年六月十六日至最早為二零一三年十月十五日期間及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日，以港幣4,300,000元為上限。該書面協議已於二零一三年十月十五日屆滿。

於二零一三年十二月，本集團與恒地B附屬公司簽訂書面協議及恒地B附屬公司繼續為本集團之代理，租用物業以維持銷售粉嶺物業之持續性，日期由二零一三年十月十六日至最早為二零一三年十二月三十一日期間及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日，以港幣2,687,500元為上限。該書面協議已於二零一三年十二月三十一日屆滿。

年內總費用為港幣10,410,000元(二零一二年：港幣7,020,000元)已向本集團收取。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣12,653,000元(二零一二年：港幣7,020,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

(xiii) 於二零一三年九月，本集團聘用恒地A附屬公司為發展位於紅磡內地段第五百五十五號之物業(「紅磡物業」)之項目經理，由二零一三年九月五日起，為期三年，酬金為相當於紅磡物業建築費用百分之一；及其他一筆支付附加服務費用，以港幣2,500,000元為上限。年內總費用為港幣1,280,000元已向本集團收取。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣1,280,000元已包括在貿易及其他應付賬款內。

28 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) 於二零一三年十二月，本集團聘用恒地B附屬公司為發展紅磡物業之銷售經理，由二零一四年一月一日起，為期三年，酬金為相當於紅磡物業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)，惟限於截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之每年上限分別為港幣2,500,000元、港幣1,000,000元及港幣1,500,000元。於二零一三年十二月三十一日，銷售經理並無收取本集團費用。

(xv) 於二零一三年十二月三十一日，恒地(按上市規則所界定者)實益擁有本公司之已發行股本約百分之三十三點三三(二零一二年：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。

(c) 與關連交易相關之上市規則的適用性

上文附註28(b)(vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii)及(xiv)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)。本公司已於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報所載董事會報告中「關連交易」一節作出上市規則第十四A章規定之披露。

29 非調整結算日後事項

董事於結算日後建議派發末期股息。詳細資料見附註10。

30 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1(c)披露。

賬目附註(續)

31 已頒佈但於截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋之可能影響

截至此等賬目刊發日期，香港會計師公會已頒佈數項修訂本及一項新訂準則，惟於截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未生效，亦未於此等賬目中採納，其中包括以下可能與本集團有關之修訂本及準則。

	於以下日期或之後開始 之會計期間生效
香港會計準則第32號之修訂本， <i>抵銷金融資產及金融負債</i>	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	稍後由香港會計師公會公佈

本集團正在評估該等修訂本於首次應用期間之預期影響。至此，採納該等修訂本不大可能會對綜合賬目構成重大影響。

五年資產負債概要

年份	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 重報	二零一二年 港幣百萬元 重報	二零一三年 港幣百萬元
固定資產及租賃土地權益	1,106	1,184	1,247	1,304	1,367
聯營公司權益	80	40	25	22	17
發展中物業	-	1,511	2,050	2,361	2,822
投資	854	661	493	716	405
遞延稅項資產	28	8	6	7	14
流動資產	<u>2,396</u>	<u>1,249</u>	<u>1,118</u>	<u>1,154</u>	<u>3,788</u>
資產總額	4,464	4,653	4,939	5,564	8,413
負債總額	<u>363</u>	<u>228</u>	<u>216</u>	<u>421</u>	<u>3,226</u>
在用淨資產	<u>4,101</u>	<u>4,425</u>	<u>4,723</u>	<u>5,143</u>	<u>5,187</u>

附註：於二零一三年，由於採納香港會計準則第19號(經修訂)·僱員福利，本集團改變有關僱員福利之會計政策。此會計政策變動已經追溯應用。因此，二零一二年之溢利及資產淨值已重報。本會計政策變動詳情於附註1(c)詳細披露。至於二零零九年及二零一零年之比較數字不作重報因計算需時及編製成本將高於股東利益。

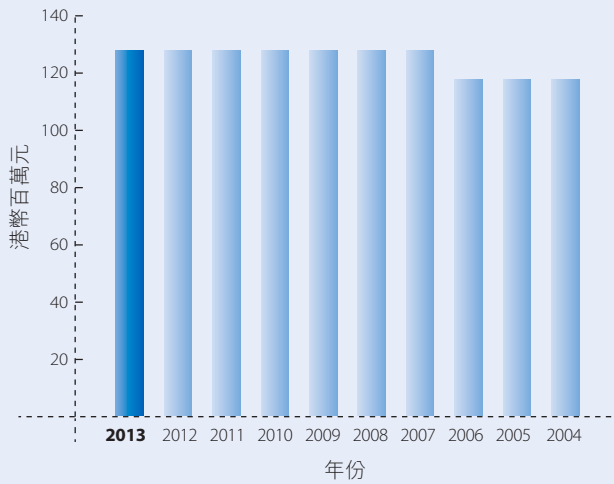
十年財務概要

年份		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	二零一二年 重報	二零一三年
營業額	港幣百萬元	994	764	708	673	522	2,139	912	635	616	440
股東應佔											
溢利/(虧損)	港幣百萬元	328	257	131	389	(527)	1,095	483	565	397	293
股息	港幣百萬元	118	118	118	128	128	128	128	128	128	128
股東權益	港幣百萬元	3,207	3,381	3,411	3,713	2,973	4,101	4,425	4,729	5,143	5,187
每股盈利/(虧損)	港幣仙	92.0	72.1	36.8	109.2	(147.9)	307.5	135.6	158.6	111.5	82.4
每股股息	港幣仙	33.0	33.0	33.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0	36.0
溢利派息比率	倍	2.8	2.2	1.1	3.0	-	8.5	3.8	4.4	3.1	2.3
權益報酬/(虧蝕)率	百分率	10.2	7.6	3.9	10.5	(17.7)	26.7	10.9	12.0	7.7	5.7
每股資產淨值	港幣元	9.0	9.5	9.6	10.4	8.3	11.5	12.4	13.3	14.4	14.6

附註：於二零一三年，由於採納香港會計準則19號(經修訂)·僱員福利，本集團改變有關僱員福利之會計政策。此會計政策變動已經追溯應用。因此，二零一二年之溢利及資產淨值已重報。本會計政策變動詳情於附註1(c)詳細披露。至於二零一一年及以前之比較數字不作重報因計算需時及編製成本將高於股東利益。

十年財務概要 (續)

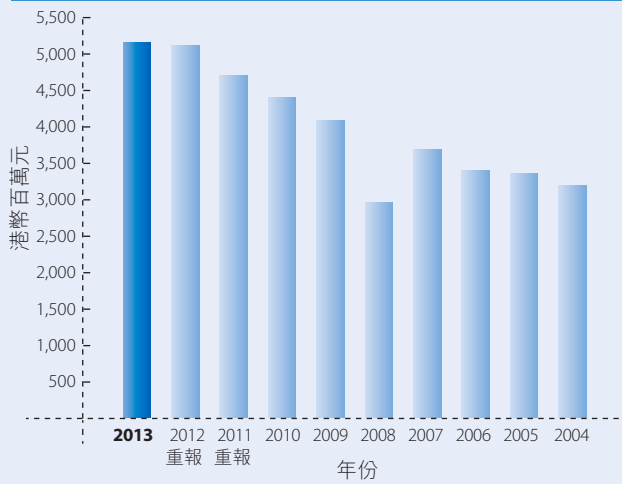
股息



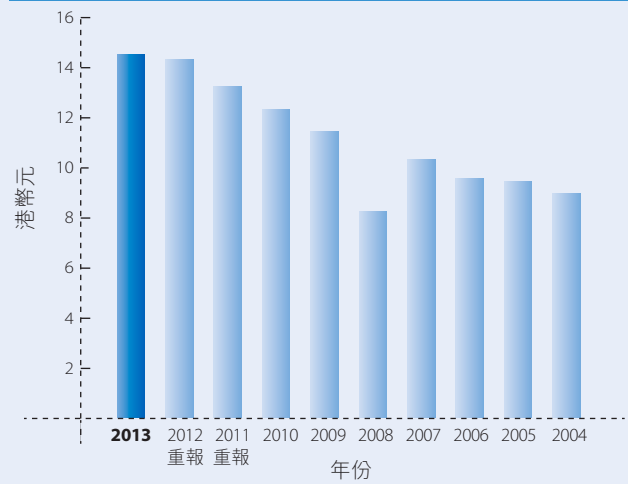
每股股息



股東權益



每股資產淨值



集團物業

於二零一三年十二月三十一日

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
新界粉嶺馬適路一號 (前稱粉嶺上水市地段 第177號)	粉嶺上水市地段 第177號 (S.T.T. 1364(N))	8,900	50,278	100	商業及住宅
通州街208號 (前稱通州街204-214號)	NKIL48號 s.B. R.P., s.B.ss.1R.P., R.P., s1& sH	614	5,016	100	商業及住宅
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	商業及住宅

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	1,061*	100	住宅
油塘草園街8號嘉賢居	油塘內地段38號	235*	100	住宅

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 餘下部分	23,549	2047	商場

集團物業(續)

於二零一三年十二月三十一日

3. 投資用物業(續)

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
洪水橋鍾屋邨 天地人路20號	洪水橋丈量約份124段 第3039A、3039餘下 部分及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

4. 其他物業

地點	地段號碼	地盤面積 (平方米)	土地 租約期滿 (年份)	集團權益 (百分率)	概況
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 餘下部分及第619號 B、C部分及餘下部分	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二零一三年十二月三十一日之建築樓面面積。



GREEN CODE

逸峯

No. 1 Ma Sik Road, Fanling, New Territories
新界粉嶺馬適路一號



Artist's impression
印象示意圖



Artist's impression
印象示意圖

During the year, the sale of the Group's Green Code at No. 1 Ma Sik Road, Fanling, New Territories (formerly known as Fanling Sheung Shui Town Lot No. 177) have been launched in mid-March 2013. The response from the buyers was good. An accumulated total of 691 units has been sold up to the end of 2013, and there are 37 unsold units.

年內，集團位於新界粉嶺馬適路一號「逸峯」（前稱粉嶺上水市地段第一百七十七號）已於二零一三年三月中旬開售，買家反應熱烈。截至二零一三年年底，累計已售出共六百九十一個單位，尚餘三十七個單位未出售。



BULKELEY STREET 寶其利街

Hung Hom Inland Lot No. 555
紅磡內地段第五百五十五號

Construction works of the site at the junction of Gillies Avenue South and Bulkeley Street, Hung Hom Inland Lot No. 555, with a site area of approximately 6,300 sq. ft., is progressing well. The sale of the project is expected to be launched in 2014.

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約六千三百平方呎之地盤，建築工程順利進行，該項目預計於二零一四年出售。



SHINING HEIGHTS 亮賢居

83 Sycamore Street
詩歌舞街83號

The residential units are currently on sale and 3 residential units remained unsold as at year end 2013. 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.

住宅單位現正發售及截至二零一三年年底，三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。





<http://www.hkf.com>

