



HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

香港小輪(集團)有限公司

(股份代號：50)

2018年

年報





## 屯門市地段第547號

集團佔百分之五十股份之合營項目位於新界屯門48區青山公路-青山灣段興建中的項目，目前發展進度良好。

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



## 目錄

公司資料	2
董事及高層管理人員簡介	3
財務概要	8
主席報告	10
管理層之討論及分析	13
董事會報告	14
企業管治報告	27
環境、社會及管治報告	42
獨立核數師報告	73
綜合損益表	79
綜合損益及 其他全面收益表	80
綜合財務狀況表	81
綜合權益變動表	83
綜合現金流量表	84
財務報表附註	86
五年財務概要	168
集團物業	171

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事：

林高演博士(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

### 獨立非執行董事：

何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

## 審核委員會

何厚鏘先生(主席)  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

## 薪酬委員會

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

## 提名委員會

林高演博士(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  
華僑永亨銀行有限公司  
Mizuho Bank, Limited

## 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

## 董事簡介

林高演博士，銀紫荊星章，FCILT，FHKIoD，DB(Hon)，六十七歲，於一九八六年七月一日被委任，為本公司之主席。林博士具備逾四十五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及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。彼於二零一七年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章(SBS)。林博士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，林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜。彼於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。林博士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。



林高演博士  
主席

李寧先生，BSc，MBA，六十二歲，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發展有限公司之執行董事。彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。彼擔任上市公眾公司恒基兆業地產有限公司之執行董事直至二零一五年六月二日退任。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*，*FCA*，*FCCA*，*FCPA*，*AAIA*，*FCIB*，*FHKIB*，七十二歲，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。彼曾擔任恒生銀行有限公司(由一九九三年十月至一九九八年三月)及新加坡華僑銀行有限公司(由一九九八年九月至二零零二年四月)之行政總裁。彼由二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為恒基地產之非執行董事。於二零一二年十二月十八日，歐先生調任為恒基地產之獨立非執行董事，直至彼於二零一五年六月二日退任。歐先生自二零一八年十二月起再度擔任恒基地產獨立非執行董事。歐先生曾擔任九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事直至二零一七年十一月二十三日。彼現時為恒基兆業發展有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事以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。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。恒基地產持有根據《證券及期貨條例》第XV部須予披露之本公司股份之權益。



劉壬泉先生

劉壬泉先生，七十二歲，於一九八八年五月五日獲委任，乃本公司之非執行董事。彼具備逾四十五年銀行、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。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)，九十歲，於一九八一年十二月十五日被委任，為本公司之非執行董事。彼參與香港之地產發展逾六十年。彼為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)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、新鴻基地產發展有限公司之副主席以及美麗華酒店企業有限公司之非執行董事。彼為恒基兆業發展有限公司之始創人，而彼於二零一五年七月一日退任該公司主席兼總經理一職後繼續擔任該公司執行董事。所有上述公司均為上市公眾公司。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(GBM)。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

何厚鏘先生，BA，ACA，FCPA，六十三歲，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，彼具備逾二十七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、遠見控股有限公司及信德集團有限公司之董事，而該等公司為上市公眾公司。彼曾為大福證券集團有限公司之董事。何先生曾擔任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。



何厚鏘先生

## 董事及高層管理人員簡介(續)



黃汝璞女士

黃汝璞女士，太平紳士，七十歲，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，包括香港牙醫管理委員會及直至二零一七年二月擔任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及中國西藏兒童健康教育基金董事。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。彼於二零一六年十一月二十三日不再擔任中國國際貿易中心股份有限公司之獨立董事，該公司於上海證券交易所上市。



胡經昌先生

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，六十八歲，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。胡先生現為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等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。胡先生於二零零九年獲嶺南大學頒授榮譽院士。



### 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
梁樹強先生	稽核部經理
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, FHKIE, FCIM, FHKIoD, MPIA, MCI Arb, MCIHT*，六十二歲，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。彼具有超過三十八年從事渡輪業務的經驗。何博士於二零一三年獲委任為太平紳士。彼現為物流業行業培訓諮詢委員會委員、僱員再培訓局交通及物流業行業諮詢網絡副召集人、船東保賠協會(盧森堡)董事、香港運輸物流學會常務委員、乘風航主席、香港航海學校董事會委員、香港城市大學商學院之客席教授及香港牙醫管理委員會覆核小組成員。何博士廣泛參與職業訓練局之事務，於二零零七年獲頒授榮譽院士，現擔任運輸及物流業訓練委員會主席及語文學科顧問委員會主席。彼亦是香港工業總會理事會理事及第21分組(運輸與物流業協會)主席。

**梁樹強先生**，*BA, CIA, CRMA, CFE, CBM, PgD*，五十七歲，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二十九年之會計、核數及管理保證之經驗。

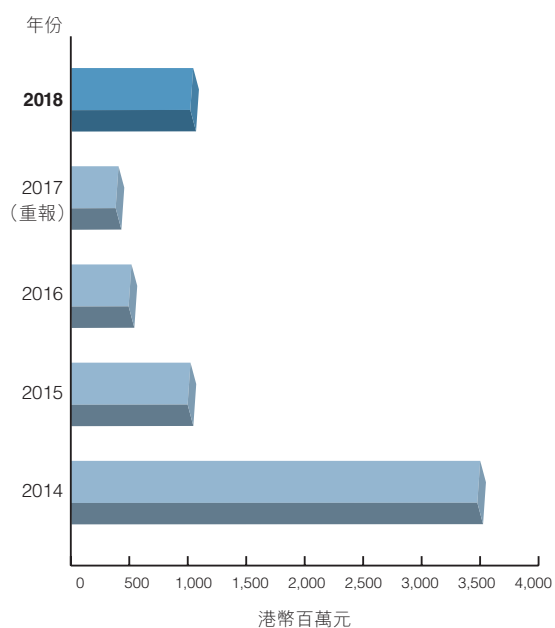
**黃錦全先生**，*MCF, BA(Hons), FCCA, CPA, ACIS, ACS*，五十歲，自二零一三年九月起出任本公司財務及會計部副總經理。彼於一九九五年加入本公司並具備逾二十年之會計、審計及企業融資之工作經驗。

**袁偉權先生**，*BA(Hons), MBA, FCIS, FCS, FFA*，六十歲，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。

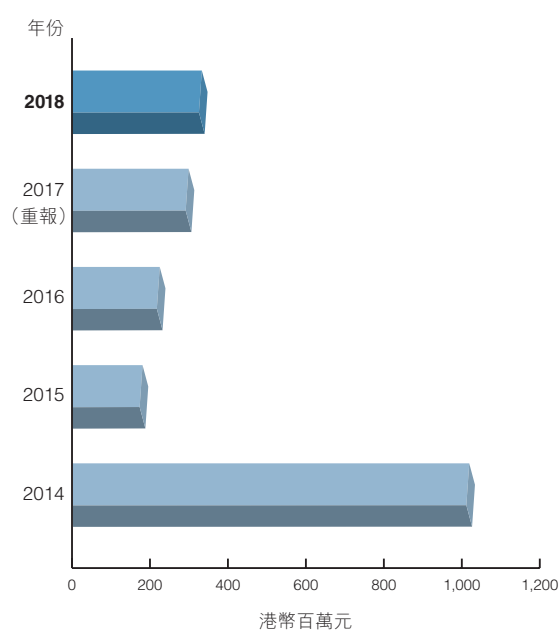
# 財務概要

		二零一八年	二零一七年 (重報)	差異
收益	港幣百萬元	<b>1,089</b>	448	143.1%
股東應佔溢利	港幣百萬元	<b>345</b>	311	10.9%
股息	港幣百萬元	<b>135</b>	135	—
股東權益	港幣百萬元	<b>6,130</b>	5,967	2.7%
基本每股盈利	港幣	<b>0.97</b>	0.87	11.5%
每股股息	港幣仙	<b>38.0</b>	38.0	—
溢利派息比率	倍	<b>2.6</b>	2.3	13.0%
權益報酬率	百分率	<b>5.6</b>	5.2	7.7%
每股資產淨值	港幣	<b>17.2</b>	16.7	3.0%

## 集團收益

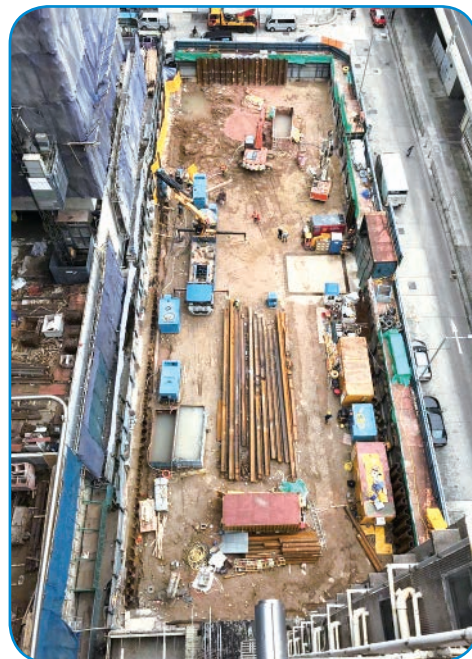


## 股東應佔溢利



## 桂林街／通州街項目

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



## 海柏匯 九龍通州街208號

「海柏匯」之住宅單位已於二零一八年年底全數售出。



# 主席報告



本人欣然向各股東報告  
本集團截至二零一八年  
十二月三十一日之業績。

林高演博士

主席

## 業績

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

## 股息

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

於二零一九年六月十一日(星期二)登記在本公司股東名冊上之股東。此末期股息連同已派發之中期股息每股港幣十仙，全年合共派發港幣三角八仙。

## 業務回顧

於回顧年內，集團之溢利主要來自出售「海柏匯」之住宅單位。

## 地產發展及投資業務

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

### 地產發展及投資業務(續)

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

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

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

### 屯門市地段第547號

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

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

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



逸峯

### 渡輪、船廠及相關業務

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

### 證券投資

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

### 展望

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

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

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

### 悼念與致謝

梁希文先生，前獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會之成員不幸於二零一八年十月十一日離世。梁先生擔任本公司董事超過三十六年，彼於悠長任期間對本公司作出寶貴貢獻，本集團向其家屬表示深切慰問。

王敏剛先生，前非執行董事不幸於二零一九年三月十一日離世。王先生擔任本公司董事超過二十七年，彼於悠長任期間對本公司作出寶貴貢獻，本集團向其家屬表示深切慰問。

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  
林高演博士

香港，二零一九年三月十四日



以下評議必須與本公司已審核綜合財務報表及相關財務報表附註一併參閱。

## 業績檢討

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

## 流動資金、財務資源及資本結構

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

本集團之資本結構於年內並無變動。回顧年內，本集團業務之資金來源主要來自出售集團物業及經營其他業務。

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

## 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，合營公司之股份已抵押予銀行以提供貸款融資予合營公司。貸款融資、授予之相關擔保及股份資產抵押之詳情列載於本年報第157頁附註27及第164頁附註28(b)(xii)財務報表附註內。

## 資本與負債比率及財務管理

因本集團於二零一八年十二月三十一日並無借貸，因此並無陳述以銀行債項相對集團股東權益比例計算之資本與負債比率。

集團之融資及庫務事宜在集團層面集中管理。集團之融資安排以港幣折算。

## 員工

於二零一八年十二月三十一日，本集團員工之數目約二百二十人(二零一七年：約二百一十人)。本年度之僱員總成本約為港幣一億一百萬元，員工之薪酬按市場趨勢及行業薪金水平釐定。年終花紅則按員工個別之表現酌情支付。其他員工福利包括醫療保險、退休保障計劃、員工培訓及教育津貼。



城中匯

# 董事會報告

董事會全人謹以欣悅心情提呈截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

## 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財務報表附註3。

## 業務審視

年內，本集團之業務審視載列於本年報第13頁的管理層之討論及分析及載列於第10頁至第12頁的主席報告內。本集團未來業務上發展的討論，載列於本年報第10頁至第12頁的主席報告內。對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述，載列於本年報第10頁至第12頁的主席報告以及企業管治報告內第35頁至第38頁的「風險管理及內部監控」章節。本集團之金融風險管理已載列於本年報第153頁至第156頁的財務報表附註24內。運用財務關鍵表現指標以對本集團年內表現進行的分析，分別載列於本年報第8頁的財務概要以及第168頁至第170頁的五年財務概要內。

本集團的環境政策及表現的討論，以及其與主要持分者的關係對本集團有重大影響的討論，披露於本年報的環境、社會及管治報告第42頁至第72頁內。該等討論構成本董事會報告的一部份。

## 環境政策及表現的討論

香港小輪集團致力將可持續發展元素融入日常運作中，為更美好的未來作出貢獻。我們不斷尋找機會，以加強能源效益，並減少對環境的負面影響。自二零一一年起，我們在能源和碳管理計劃下，為兩家燃料用量較高的附屬公司進行碳審計。我們委託環境顧問監控我們總辦公室內能源使用的情況，並探索節能對策。本集團的物業發展及投資業務部亦從項目前期起，把可持續發展元素納入設計和施工階段，並進行能源模擬研究找出最佳的節能方案。

本集團在維持空氣質素方面穩步向前，惠及海港及周邊社區。繼自發更換所有船隻引擎和發電機的計劃後，我們將目標拓展至改善路邊空氣質素上。本年度，我們把其中一架車輛升級至新歐盟六期排放標準。為進一步節約用水，我們在總辦公室和洋紫荊維港遊的業務中，引進自動水龍頭及節水裝置。另外，為擴大第一台雨水收集器的成功，我們在船廠裝設了第二台雨水收集器，以進一步減少用水量。在棄置廢物前，我們盡可能地重複使用、修復、回收及循環再造有用的資源。

## 業務審視(續)

### 與僱員、客戶及供應商的主要關係概述

本集團秉持最高水平的商業操守，充分考慮各重要持份者的需要，以維持雙方的夥伴關係。我們定期與僱員、客戶及供應商溝通，並適時回應他們的需求和意見。

### 僱員

本集團為僱員提供一個支持、包容、關懷和安全的工作環境，並強調平等機會和公平公開的人才招聘流程。我們嚴格遵守所有與反歧視和保障個人私隱相關的法規。我們的員工享有與工作經驗和職責相稱的薪酬和福利待遇。為支持員工學習和發展，本集團鼓勵員工培養不同的興趣，並提供內部和外部培訓課程，以充分發揮其潛能。我們確保工作環境中不存在任何職業健康和安全的潛在風險。在船廠業務方面，我們成立了安全委員會，監督職業健康和安全措施。安全主任亦會定期進行檢查，在必要時予以糾正以確保職業安全。

### 客戶

本集團致力為客戶提供高效、專業和優質的服務以滿足他們的需要。我們定期進行客戶滿意度調查，以了解他們的想法和建議，並從服務評估記錄中獲得詳盡的客戶反饋。另外，分析客戶參與度的數據亦有助本集團提高績效，並製定符合客戶期望的業務策略。我們的渡輪、船廠及洋紫荊維港遊業務皆採用國際認可的ISO 9001:2015質量管理體系，以確保達至我們的質量標準。我們恪守最高商業道德標準及產品責任，並嚴格遵守所有與知識產權和客戶數據隱私相關的法律及規例。

### 供應商

為展示企業責任，本集團將其可持續發展價值延伸至供應鏈。我們的行為準則提供採購及招標程序中的公平與公開性的指引，確保讓我們能公平公正地選擇合資格的供應商和承辦商。通過「供應商評估報告」和「供應商績效評估」，我們定期評估供應商和承辦商的服務質量。所有供應商和承辦商均須遵守所有當地的環境、就業和安全相關法規。

### 遵守對業務有重要影響的相關法律及法規

報告年內，本集團在香港並無違反任何有關環境、勞工準則、職業健康與安全、反貪污、客戶私隱及知識產權而對業務有重大影響的相關法律及法規。

### 主要客戶及供應商

年內，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	21.9%
首五大供應商之總和	42.3%

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收益之比率不足百分之三十。



## 董事會報告(續)

### 主要客戶及供應商(續)

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已發行股份數目之股東)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

於二零一八年十二月三十一日本公司主要附屬公司之資料詳載於財務報表附註12。

### 財務報表及股息

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於當日之財政狀況，俱詳列於財務報表第79頁至第167頁。

中期股息每股港幣十仙(二零一七年：每股港幣十仙)，已於二零一八年九月二十七日派發。董事會(「董事會」)建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣二角八仙(二零一七年：每股港幣二角八仙)。待股東於二零一九年五月二十九日(星期三)舉行之股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)批准該項建議末期股息後，末期股息將於二零一九年六月十八日(星期二)或前後發放予於二零一九年六月十一日(星期二)登記在本公司股東名冊上之股東。

### 慈善捐款

本集團於年內捐出之慈善款額為港幣28,070元(二零一七年：港幣5,880元)。

### 股本

年內，本公司股本之變動詳情載列於財務報表附註23。

### 董事

截至二零一八年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期為止之本公司董事為：

#### 執行董事

林高演博士(董事會主席)  
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(直至二零一九年三月十一日)

#### 獨立非執行董事

何厚鏘先生  
梁希文先生(直至二零一八年十月十一日)  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

本集團附屬公司之董事名單可於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))查閱。

根據本公司之《組織章程細則》(「組織章程細則」)第103(A)條及香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》(「守則」)，李寧先生、歐肇基先生及黃汝璞女士將於二零一九年股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格，並表示願意膺選連任。獨立非執行董事黃汝璞女士已服務本公司超過九年，根據《守則》，彼之重選須以獨立決議案形式於二零一九年股東週年大會上審議通過。

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履歷詳情載列於本年報第3頁至第7頁的董事及高層管理人員簡介內。

### 董事及行政總裁之薪酬

董事及行政總裁之薪酬的詳情載列於財務報表附註7。

### 董事於交易、安排或合約之權益

除本報告內「關連交易」所披露，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交易、安排或合約。

### 董事服務合約

擬於二零一九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。

### 獲准許之彌償條文

根據《組織章程細則》，各董事或本公司的其他高級管理人員，有權獲得以本公司的資產作為彌償保證，使其不會受到因執行職務或與之相關的其他原因而蒙受或招致的一切損失或責任損害(按《公司條例》(香港法例第622章)容許的最大程度)從本公司資產中獲得賠償。本公司已就針對其董事及高級管理人員的潛在法律訴訟安排適當保險保障。

## 董事會報告(續)

### 披露權益資料

#### 董事於股份之權益

於二零一八年十二月三十一日，根據《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第352條所須設立之登記冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，本公司各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、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

#### 權益

	本公司				佔已發行 股份總數之 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	
林高演博士	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	119,017,090 (第20頁 附註5)	—	119,816,310	33.63%
李寧先生	—	—	119,017,090 (第20頁 附註4)	119,017,090	33.41%
王敏剛先生 (直至二零一九年三月十一日)	1,051,000	—	—	1,051,000	0.29%
黃汝璞女士	—	—	—	—	0.00%
胡經昌先生	—	—	—	—	0.00%

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

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

## 披露權益資料(續)

### 董事於股份之權益(續)

#### 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份總數。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及恒兆持有餘下百分之六十間接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份總數。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，於二零一八年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何聯繫公司之股份(與股本衍生工具有關)、相關股份及債券中，實益或非實益持有任何權益或淡倉。



## 董事會報告(續)

### 主要股東及其他

於二零一八年十二月三十一日，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	佔已發行 股份總數之 概約百分率
<b>主要股東</b>		
恒基兆業地產有限公司(附註1)	119,017,090	33.41%
Pataca Enterprises Limited(附註1)	119,017,090	33.41%
Wiselin Investment Limited(附註1)	48,817,090	13.70%
恒基兆業有限公司(附註2)	119,017,090	33.41%
Hopkins (Cayman) Limited(附註3)	119,017,090	33.41%
Rimmer (Cayman) Limited(附註3)	119,017,090	33.41%
Riddick (Cayman) Limited(附註3)	119,017,090	33.41%
李寧先生(附註4)	119,017,090	33.41%
李兆基博士(附註5)	119,816,310	33.63%
<b>主要股東以外之人士</b>		
Graf Investment Limited(附註1)	23,400,000	6.57%
Mount Sherpa Limited(附註1)	23,400,000	6.57%
Paillard Investment Limited(附註1)	23,400,000	6.57%

附註：

- 該119,017,090股股份包括Pataca Enterprises Limited之附屬公司Wiselin Investment Limited、Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited分別實益擁有之48,817,090股、23,400,000股、23,400,000股及23,400,000股股份，而Pataca Enterprises Limited為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之附屬公司。
- 該119,017,090股股份重複附註1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份總數。
- 該119,017,090股股份重複附註1及2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119,017,090股股份。該119,017,090股股份重複附註1、2及3內所述之權益。
- 李兆基博士實益擁有Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited及Hopkins (Cayman) Limited全部已發行之股本。按《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為持有複述於附註1、2及3內之119,017,090股股份。連同其個人持有799,220股股份，於二零一八年十二月三十一日，李兆基博士持有119,816,310股股份權益(佔本公司已發行股份總數約百分之三十三點六三)。

除上文所述外，於二零一八年十二月三十一日，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344,643,000元(二零一七年(重報):港幣311,125,000元)已轉撥至儲備金。年內儲備金其他變動詳情載列於財務報表附註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。

## 根據《上市規則》第13.20條及第13.22條之披露

於二零一八年十二月三十一日,本集團給予順成企業有限公司(一間由本公司間接持股百分之五十及帝國發展香港有限公司(「帝國集團」)持股百分之五十之合營公司)的財務資助及擔保列載如下:

	本集團之 應佔權益	本集團給予 之貸款金額 附註1 港幣千元	關於銀行 融資而給予 合營公司 之擔保 附註2 港幣千元	本集團給予之 總財務資助 港幣千元
合營公司	50%	1,390,804	1,500,000	2,890,804

## 股票掛鈎協議

於截至二零一八年十二月三十一日止年度,本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 財務概要

本集團之五年財務概要刊載於本年報第168頁至第170頁。

## 集團物業

本集團之物業資料刊載於本年報第171頁及第172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財務報表附註16。

## 董事會報告(續)

### 根據《上市規則》第13.20條及第13.22條之披露(續)

附註：

1. 此貸款乃透過本集團內部資源及現金存款撥付(按本集團於合營公司之50%股本權益之比例計算)，從而繳付由承投政府招標位於香港新界屯門第48區青山公路－青山灣段之屯門市地段第547號土地(「該土地」)之地價港幣2,708,800,000元及為收購該土地產生的專業費用提供融資。
2. 於二零一七年五月，(其中包括)合營公司(作為借方)、本公司(作為擔保人)、帝國集團的關連公司(作為擔保人及債務人)及貸款融資協議所述之金融機構(作為貸方)就本金總額港幣3,000,000,000元的定期貸款融資，為融資及再融資開發該土地相關拆除成本、建築成本及專業費用以及相關銷售及市場推廣費用訂立貸款融資協議。貸款融資由(其中包括)本公司按照貸款融資的50%作出企業擔保。

本集團給予合營公司之有關貸款包括應收合營公司欠款及貸款予合營公司。應收合營公司之欠款乃無抵押、付息而息率以本集團與帝國集團協定的利率計算及無固定還款期(受限於貸款融資以貸方為受益人的從屬及轉讓契據)。貸款予合營企業乃無抵押、付息而息率以本集團及帝國集團協定之利率計算及按要求可收回(受限於貸款融資以貸方為受益人的從屬及轉讓契據)。

根據《上市規則》第13.22條規定，該等由本集團提供財務資助的聯屬公司(按《上市規則》詮釋)於二零一八年十二月三十一日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司權益呈列如下：

	合併 財務狀況表 港幣千元	本集團之 應佔權益 港幣千元
非流動資產	12,443	6,222
流動資產	2,910,483	1,455,241
流動負債	(129,923)	(64,961)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>2,793,003</b>	<b>1,396,502</b>
非流動負債	(2,807,346)	(1,403,673)
<b>負債淨值</b>	<b>(14,343)</b>	<b>(7,171)</b>

此合併財務狀況表乃合併本公司各聯屬公司於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表在作出符合本集團的主要會計政策調整後，並重新歸納財務狀況表的主要項目類別而編製。

## 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財務報表附註28。

## 持續關連交易

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內及截至本年報日，本公司及／或其附屬公司簽訂若干須受《上市規則》第14A章的報告及公告規定，但獲豁免獨立股東批准之規定之持續關連交易，其內容如下：

日期	關連人士	交易
1. 二零一五年 十月三十日	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	<p>晉樂有限公司(「晉樂」)，本公司之全資附屬公司，與恒代訂立通州街項目管理協議，以聘用恒代為位於香港九龍深水埗通州街208號(「通州街物業」或「建議通州街物業發展項目」)之項目經理。委任期由二零一五年十一月二日起，為期三年。</p> <p>截至二零一八年十二月三十一日止年度，恒代提供服務的酬金總額，以港幣1,500,000元為總年度上限。</p> <p>通州街項目管理協議之詳情載於本公司日期為二零一五年十月三十日之公告。</p>
2. 二零一五年 十月三十日	恒達建築有限公司(「恒達」)，為恒地之全資擁有附屬公司	<p>晉樂與恒達簽訂通州街建築成本合約，以聘用恒達為建議通州街物業發展項目之主要承建商。委任期由二零一五年十一月二日起，為期三年。</p> <p>截至二零一八年十二月三十一日止年度，恒達或本公司之任何關連人士(按《上市規則》界定)之所有工程之建築成本及百分之五費用之總額，以港幣970,000元為總年度上限。</p> <p>通州街建築成本合約之詳情載於本公司日期為二零一五年十月三十日之公告。</p>



## 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
3. 二零一五年 十月三十日	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	<p>晉樂與恒基物業代理訂立通州街銷售管理協議，以聘用恒基物業代理為建議通州街物業發展項目之銷售經理。委任期由通州街物業任何住宅單位首次開售當日起，為期三年。</p> <p>截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售費用為通州街物業住宅單位及其他部份之銷售收益之千分之五，以港幣200,000元為上限。</p> <p>通州街銷售管理協議之詳情載於本公司日期為二零一五年十月三十日之公告。</p>
4. 二零一七年 六月二十三日	Citistore (Hong Kong) Limited (「Citistore」)， 為恒地之間接非全資 擁有附屬公司及恒代	<p>本集團(恒代為代理)作為業主與Citistore作為承租人簽訂續約通知書A(「續約通知書A」)，以租賃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(「前店舖1」)及港灣豪庭廣場一樓之天橋位置(「店舖2」)，由二零一七年七月一日至二零一八年六月三十日止，為期一年。續約通知書A之租期已於二零一八年六月屆滿。</p> <p>本集團(恒代為代理)作為業主與Citistore作為承租人簽訂續約通知書B(「續約通知書B」)，以租賃港灣豪庭廣場一樓商店編號127至161號及一樓之走廊及洗手間(「店舖3」)，由二零一七年七月一日至二零二零年六月三十日止，為期三年。</p> <p>截至二零一八年十二月三十一日止期間，續約通知書A及續約通知書B之總租金、管理費、空調費、推廣費及其他雜項費用(不包括政府差餉)之費用合共以港幣11,300,000元為年度上限。</p> <p>續約通知書A及續約通知書B之詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日之公告。</p>

## 關連交易(續)

## 持續關連交易(續)

日期	關連人士	交易
二零一八年 六月二十二日	Citistore及恒代	<p>本集團(恒代為代理)作為業主與Citistore作為承租人簽訂二零一八年續約通知書A(「二零一八年續約通知書A」),以租賃港灣豪庭廣場地下商店編號G01、G31部份地方、G37至G50、G51部份地方、G52部份地方、G63至G74及地下之走廊及大堂(「店舖1」)及店舖2,由二零一八年七月一日至二零二零年六月三十日止,為期兩年。</p> <p>截至二零一八年十二月三十一日止年度,二零一八年續約通知書A及續約通知書B之總租金、管理費、空調費、推廣費及其他雜項費用(不包括政府差餉)受制於修訂年度上限港幣15,000,000元(包括適用於續約通知書A若干上限)。</p> <p>二零一八年續約通知書A及修訂年度上限之詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十二日之公告。</p>

以上持續關連交易之詳情刊載於財務報表附註28。

本公司獨立非執行董事已審閱並確認以上於截至二零一八年十二月三十一日止年度內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；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。

本公司之核數師獲委聘根據香港核證聘用準則第3000號(經修訂)的「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及參考香港會計師公會發出之「實務說明」第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」,對本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據《上市規則》第14A.56條就本集團載於本年報第23頁至第25頁披露之持續關連交易發出彼等之無保留函件,當中載有其調查結果及結論。本公司已向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件之副本。

本公司核數師已向董事會書面確認以上截至二零一八年十二月三十一日止年度內訂立之持續關連交易,(i)已獲本公司董事會或由董事會成立之關連交易委員會批准；(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。

## 董事會報告(續)

### 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本年報第27頁至第41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二零一八年十二月三十一日止年度之已審核財務報表，並與本集團內部稽核部及獨立外聘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。在二零一九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  
林高演博士

董事  
李寧

香港，二零一九年三月十四日

## 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，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。

董事會認為，本公司截至二零一八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《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，董事會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

### 責任及轉授

董事會主要負責審議整體集團策略、業務及投資計劃、重大收購及出售、年度財務預算、通過年報及中期報告、全年及中期業績之公佈、股息政策及派付、董事委任、監管管理層及檢討本集團之風險管理及內部監控系統之成效，包括會計及財務匯報職能及內部稽核職能方面員工的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及預算又是否充足、批准重大資本交易及其他重大營運與財務事宜。

董事會保留之功能基本上由本公司《組織章程細則》(「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。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。

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。

董事會每年定期舉行四次會議，並於有需要討論重大事件或重要事項時舉行額外會議。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定，根據《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定期會議及額外會議，如有需要時對法規及企業管治提供意見。

年內，主席(雖然彼為執行董事)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。

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。



## 企業管治報告(續)

### 董事會組成

董事會現有八名董事，當中執行董事兩名，非執行董事三名及獨立非執行董事三名。本公司董事之姓名如下：

#### 執行董事

林高演博士(董事會主席)  
李寧先生

#### 非執行董事

歐肇基先生  
劉壬泉先生  
李兆基博士

#### 獨立非執行董事

何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

年內及截至本年報日期的董事會成員之變動如下：

梁希文先生，前獨立非執行董事出任董事直至二零一八年十月。王敏剛先生，前非執行董事出任董事直至二零一九年三月。

董事之履歷詳情載於本年報第3頁至第6頁「董事及高層管理人員簡介」一節。董事名單與其角色和職能可分別於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))及香港交易及結算所有限公司(「港交所」)網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

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份總數之重大利益。李博士乃李寧先生之岳父。李兆基博士、林高演博士及劉壬泉先生乃恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之執行董事。胡經昌先生乃恒地之獨立非執行董事。恒地持有根據《證券及期貨條例》須予披露之本公司權益。

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。

### 董事會成員多元化政策

董事會已於二零一三年八月批准及採納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，並已於二零一八年十二月檢討及更新。本公司提名委員會已考慮可計量目標，主要在於性別、年齡、專業經驗及種族以實行董事會成員多元化政策。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。甄選及推薦人選將按董事會採納的提名程序，過程和準則，以及一系列多樣性觀點為基準，可包括(但不局限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的優點及可為董事會作出的貢獻而作決定。

在審視董事之技能、經驗及特質後，董事會認為其組成切合本公司需要。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。董事會成員多元化政策載於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))。

### 提名政策

考慮到自二零一九年一月一日起生效的經修訂《上市規則》，董事會已於二零一八年十二月批准及採納提名政策，以物色及評估候選人獲提名為本公司董事。提名政策旨在列載準則以作為提名委員會指引以物色及評估候選人獲提名(i)以提供本公司董事會委任為本公司董事或(ii)向本公司股東提名以供選任為本公司董事。提名委員會在為董事會物色合適的候選人時，亦會考慮董事會成員多元化政策及提名政策，並會定期檢討政策，以確保其持續有效。提名政策載有提名準則和程序，包括但不限於技能、經驗及專業知識；多元化；承諾及地位。被提名為獨立非執行董事的候選人，他／她必須符合《上市規則》第3.13條所載的獨立性準則。二零一八年沒有候選人被提名擔任董事。提名政策載於本公司網站(www.hkf.com)。

### 委任及重選董事

提名委員會負責檢討董事會的結構、規模、多元化及組成，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建議。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。

提名委員會知悉黃汝璞女士(「黃女士」)自二零零八年五月起擔任本公司獨立非執行董事已超過九年。根據《守則》，彼之建議重選須以股東批准之獨立決議案及將於二零一九年五月二十九日(星期三)股東週年大會(「二零一九年股東週年大會」)上審議通過。

黃女士亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

黃女士符合《上市規則》第3.13條規定的獨立性指引，並已就其在本公司的獨立身份向本公司呈交其獨立身份的年度確認書。黃女士擔任此職位已超過九年。儘管黃女士長期擔任此職位，但彼具備豐富商業及財務經驗，且提名委員會及董事會認為彼能繼續對本公司的事務抱持獨立及客觀見解，並為管理層提供寶貴見解。提名委員會亦認為，黃女士在其多年服務期間一直憑藉其相關經驗和知識為本公司及董事會作出貢獻。因此，提名委員會及董事會建議彼獲重選連任。根據《組織章程細則》，黃女士將於二零一九年股東週年大會輪值退任，惟其再次委任受限於股東於二零一九年股東週年大會批准之獨立議案審議通過。

委任獨立非執行董事已遵守《上市規則》第3.13條所載獨立性評估指引。

根據《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。

## 企業管治報告(續)

### 委任及重選董事(續)

根據《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，而倘若人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一人數為準，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41頁「股東提名人士參選董事之程序」一節中。

### 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博士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)及3.10A條之規定。包括至少三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數三分之一。《上市規則》第3.10(2)條規定其中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。

本公司全體非執行董事(包括獨立非執行董事)已按特定任期直至二零一九年十二月三十一日，根據《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。

### 獨立性之確認

提名委員會及董事會注意到何厚鏘先生乃美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之執行董事及Wealth Team Development Limited(「Wealth Team」)(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。

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。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。

## 獨立性之確認(續)

董事會已接獲本公司之獨立非執行董事何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生，各自根據《上市規則》第3.13條規定呈交之年度獨立性確認書。

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。

## 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時應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層管理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。年內，本集團安排董事及高層管理人員出席由知名講者講授法律、商業及資訊科技的論壇。

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。

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規定，各董事截至二零一八年十二月三十一日止年度已接受以下培訓：

董事會	企業管治、 監管更新及／或 會計、財務、 稅務及資訊科技 相關的培訓種類
<b>執行董事</b>	
林高演博士(董事會主席)	A, B
李寧先生	A, B
<b>非執行董事</b>	
歐肇基先生	A, B
劉壬泉先生	A, B
李兆基博士	A, B
王敏剛先生	A, B
(直至二零一九年三月十一日)	
<b>獨立非執行董事</b>	
何厚鏘先生	A, B
黃汝璞女士	A, B
胡經昌先生	A, B

A：出席研討會及／或論壇

B：閱讀相關的資料

## 企業管治報告(續)

### 董事及高級職員保險

本公司已就針對本集團董事及高級職員安排適當董事及高級職員責任保險保障。

### 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。每一委員會已被授予董事會若干功能。

#### 審核委員會

本公司已成立審核委員會，其職權範圍列明董事會授予彼等之職責、責任及權力。審核委員會由三名獨立非執行董事，即何厚鏘先生(審核委員會主席)、黃汝璞女士及胡經昌先生組成。

梁希文先生出任審核委員會成員直至二零一八年十月。除上述所披露外，審核委員會成員並無變動。

審核委員會的職權範圍已由審核委員會審閱，並於年內更新，以加強程序及符合監管規定(包括自二零一九年一月一日起生效的經修訂《守則》及《上市規則》)，並建議董事會批准。經修訂的審核委員會之職權範圍可分別於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))及港交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

審核委員會之主要職責是負責審閱全年及中期業績，以及監督本公司的財務報告準則及常規，並與外聘核數師討論財務報告及合規；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，審閱向外聘核數師發出之聲明書及聘用書。審核委員會監督本集團之風險管理及內部監控系統之成效，當中包括本集團

會計及匯報職能及內部稽核職能方面之資源、員工資歷、經驗、計劃及預算之充足性。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，並輔以傳閱書面決議案的方式。於會議上，審核委員會成員已審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績及財務報表提供建議予董事會批准、週年內部稽核報告、董事及高層管理人員接受持續專業發展之培訓記錄、持續關連交易、檢討資源之足夠性、員工資歷及經驗、培訓課程及本公司會計及財務匯報職能及內部稽核職能的預算，截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績、中期內部稽核報告，批准外聘核數師發出之聲明書及聘用條款及本公司內部稽核部之工作、評估本集團之風險管理系統與內部監控系統之成效。

審核委員會透過審閱對《守則》及本企業管治報告所載披露規定之遵守情況，履行企業管治職能。審核委員會成員亦確認修訂《守則》及《上市規則》，因此審核委員會成員已適時審閱及建議修訂審核委員會的職權範圍。

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關注。



### 董事會轄下的委員會(續)

#### 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其職權範圍列明董事會授予彼等之職責、責任及權力。薪酬委員會由三名獨立非執行董事，即胡經昌先生(薪酬委員會主席)、何厚鏘先生及黃汝璞女士及兩名執行董事，即林高演博士及李寧先生組成。

梁希文先生出任薪酬委員會成員直至二零一八年十月。除上述所披露外，薪酬委員會成員並無變動。

薪酬委員會之職權範圍可分別於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))及港交所網站([www.hkexnews.hk](http://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層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本公司所有董事及高層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。

董事及高層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。在決定薪酬政策時，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本公司高層管理人員包括所有員工之薪酬計劃，以及為截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司所有董事之酬金提供建議。

#### 提名委員會

本公司已成立提名委員會，其職權範圍列明董事會授予彼等之職責、責任及權力。提名委員會由兩名執行董事，即林高演博士(提名委員會主席)及李寧先生以及三名獨立非執行董事，即何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生組成。

提名委員會的職權範圍已由提名委員會審閱，並於年內更新，以加強程序及符合監管規定(包括自二零一九年一月一日起生效的經修訂《守則》及《上市規則》)，並建議董事會批准。經修訂的提名委員會之職權範圍可分別於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))及港交所網站([www.hkexnews.hk](http://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、多元化及組成(包括技能、知識、經驗及服務年期)，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及董事會多元化政策。提名委員會亦會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。提名委員會將就該董事(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客觀準則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。

## 企業管治報告(續)

### 董事會轄下的委員會(續)

#### 提名委員會(續)

梁希文先生，前獨立非執行董事出任董事直至二零一八年十月。王敏剛先生，前非執行董事出任董事直至二零一九年三月。除上述所披露外，董事會成員並無其他變動。

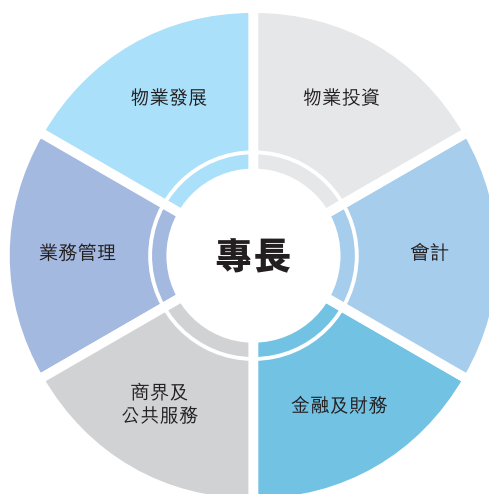
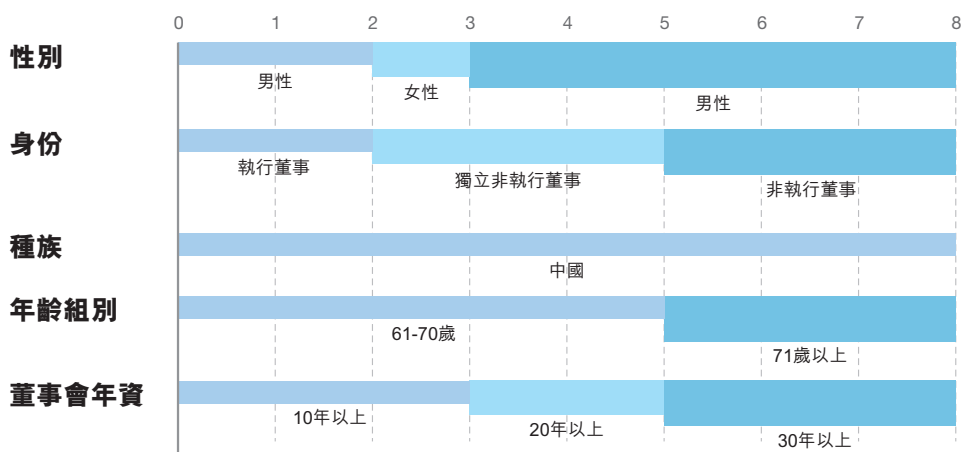
年內，提名委員會舉行了兩次會議。於會議上，提名委員會成員已檢討董事會之架構、規模、多元化及組成

(包括技能、知識、經驗及服務年資方面)，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；檢討董事履行其責任所需之時間，並就已於二零一八年五月二十八日舉行之本公司股東週年大會上退任董事成員的重新委任向董事會提出建議。提名委員會成員亦已適時審閱及建議修訂本公司企業管治披露，以及修訂提名委員會的職權範圍，並已於二零一八年十二月審閱及建議修訂及更新董事會成員多元化政策，以及制定提名政策，並建議董事會批准。

現有董事會的組成提供本公司多元化的技能、性別、經驗及知識。於二零一九年三月十四日，董事會的多元化狀況如下：

### 董事會多元化

董事數目：八名



附註：

董事可以擁有多個專業背景和經驗。

### 董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄10所載《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二零一八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內幕消息)採納書面指引，而該指引並不低於《標準守則》所訂標準。

### 內幕消息披露政策及程序

董事會採納內幕消息披露政策及程序，為本公司之董事、高級人員及有關僱員提供指引，以確保本公司之內幕消息按適用之法律和規則，以平等和適時之方式向公眾發佈。內幕消息披露政策及程序可於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))查閱。

### 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。年內，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7頁「董事及高層管理人員簡介」一節中。

### 問責性及核數

#### 財務匯報

董事承認彼等有責任編製本集團之每個財務期間之財務報表，以真實而中肯地反映本集團之財務狀況及財務表現。於編製截至二零一八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綜合財務報表。

本公司核數師就其對本集團財務報表之獨立核數師報告責任之聲明載於本年報第73頁至第78頁。

#### 核數師酬金

除履行週年核數外，本公司之核數師畢馬威會計師事務所為本公司之中期報告進行審閱。截至二零一八年十二月三十一日止年度，週年核數費用為港幣1,764,000元而中期報告審閱費用為港幣351,000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。

#### 風險管理及內部監控

董事會確認其有責任監察本集團風險管理及內部監控系統，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。有關系統及內部監控只合理而非絕對保證可防範重大失實陳述或損失，因為其目的均旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。

本公司的內部稽核部門直接向審核委員會匯報，並獨立於本公司的日常運作，負責在財務、營運和法規遵守之監控以及風險管理職能等領域進行定期審核。

## 企業管治報告(續)

### 問責性及核數(續)

#### 風險管理及內部監控(續)

本集團建立了具有明確職責和報告程序的組織架構。審核委員會在設計、實施和監督風險管理和內部監控系統方面對董事會作出支援。本集團的營運單位負責在業務單位層面和各職能範疇識別、評估和紓緩風險。內部風險管理團隊由獲提名的部門主管及行政人員組成，促使實施風險管理架構。內部稽核部門則協助審核委員會持續審核本集團風險管理和內部監控系統的成效。董事透過審核委員會定期獲悉可能影響本集團業績的重大風險。

風險管理的過程牽涉：

- 了解組織目標；
- 識別與實現組織目標有關的風險，並評估特定風險的可能性和潛在影響；
- 制訂程序解決已識別的風險；及
- 持續監察和評估風險、內部監控和現有安排以解決問題。

本集團的風險管理綜合「由上而下」的策略觀點及「由下而上」的互補操作流程。

董事會透過「由上而下」的方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。審核委員會協助董事會審視所有重大風險，以確保業務活動保持在集團願意承擔的風險程度。

本集團的營運單位負責識別自身的風險，以及設計、實施和監察相關的風險管理和內部監控系統。業務目標和年度預算的制訂是其主要監控活動之一，並因應考慮風險因素的需要而作出改進。本集團的營運單位在制訂業務目標時，會諮詢集團總經理及符合董事會策略目標和其風險承受程度。這個過程包括維護風險評估報告，列出重大風險的詳情以及本集團營運單位所報告的監控策略。這種「由下而上」的方針已融入本集團營運當中，並透過識別主要風險來補充「由上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事會考慮重大風險。

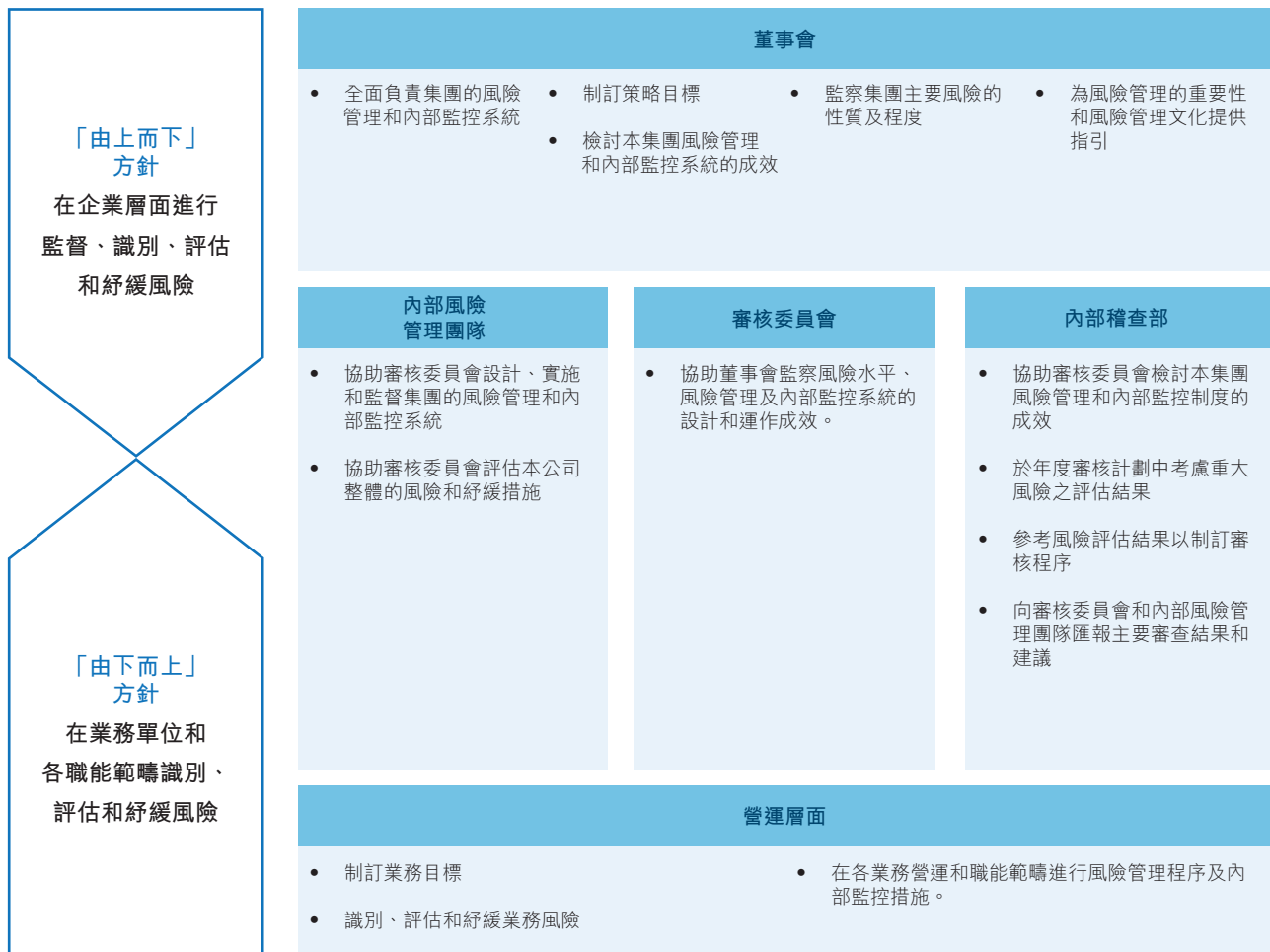
內部稽核部門從本集團的營運單位收集風險評估報告，然後編製風險登記冊，供內部風險管理團隊會議審核，而內部風險管理團隊每年至少召開四次會議(其中兩次會議在董事會會議前召開，以審議本集團的中期和全年業績)。內部風險管理團隊協調風險管理活動，並評估內部監控的相關系統在管理重大風險方面的成效，特別是考慮到已匯報的內部監控的任何重大缺陷或弱點。

內部稽核部門已採取風險為本方針於每年年度審核計劃內包括所有重大風險，並按計劃進行審核，從而評估截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之風險管理和內部監控系統之正常運作，並擬將評估程序持續進行。內部稽核部門已將主要審查結果和建議與內部風險管理團隊分享。審核委員會檢討及考慮由內部稽核部門呈上的風險管理審查結果後，向本公司董事會匯報，及向董事會確認風險管理及內部監控系統是有效及足夠。

問責性及核數(續)

風險管理及內部監控(續)

下圖概述了本集團對於風險管理「由上而下」及「由下而上」方面之互補之綜合方案。



若干重大風險如業務風險、財務風險、監管和法規風險及營運風險已於年內通過風險識別及評估過程，對於重大風險所採用之監控策略及紓緩措施已向審核委員會匯報。審核委員會及董事會並不知悉任何需關注事項會對本集團的財務狀況或營運業績產生重大影響，並認為風險管理及內部監控系統的運作整體上有效且充足。

審核委員會已建立並監督一項舉報政策及一套綜合程序。據此，僱員能對涉及本公司的任何實際或疑似不當行為作出舉報，從而使有關事宜可按適當及具透明度的方式立即展開調查及得到有效處理。審核委員會已委派稽核部經理代為接收任何有關舉報，監察隨後的調查工作，以及向其提供任何調查資料(包括建議)，以供審核委員會考慮。



## 企業管治報告(續)

### 問責性及核數(續)

### 風險管理及內部監控(續)

#### 內幕消息

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，本公司：

- 須根據《證券及期貨條例》及《上市規則》，在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息。

- 嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會發出的《內幕消息披露指引》處理事務。
- 在其《公司行為守則》內納入嚴格禁止在未經許可下使用機密資料或內幕消息的規定。
- 透過內部報告程序經高層管理人員考慮有關的結果，確保內幕消息得到適當的處理及發佈。

### 董事及董事會委員會成員之會議出席記錄

下表載列於截至二零一八年十二月三十一日止年度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二零一八年五月二十八日舉行之股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)之個人出席記錄：

董事會	出席／舉行之會議數目				二零一八年 股東週年 大會
	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	
<b>執行董事</b>					
林高演博士(附註1)	4/4	不適用	1/1	2/2	1/1
李寧先生(附註2)	4/4	不適用	1/1	2/2	1/1
<b>非執行董事</b>					
歐肇基先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
劉壬泉先生	3/4	不適用	不適用	不適用	0/1
李兆基博士	0/4	不適用	不適用	不適用	0/1
王敏剛先生 (直至二零一九年三月十一日)	3/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
何厚鏘先生(附註3)	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1
梁希文先生(附註4) (直至二零一八年十月十一日)	0/4	0/2	0/1	不適用	0/1
黃汝璞女士(附註5)	3/4	2/2	1/1	1/2	1/1
胡經昌先生(附註6)	4/4	2/2	1/1	2/2	1/1

附註：

- 董事會主席，薪酬委員會成員及提名委員會主席
- 薪酬委員會及提名委員會成員
- 審核委員會主席，薪酬委員會及提名委員會成員
- 前審核委員會及薪酬委員會成員
- 審核委員會，薪酬委員會及提名委員會成員
- 審核委員會成員，薪酬委員會主席及提名委員會成員

### 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。

董事會已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。

本公司已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外聘核數師與股東於股東週年大會上持續對話，並回答股東之提問。

### 股息政策

董事會已於二零一八年十二月批准及採納股息政策，載明釐定本公司派發股息的因素，根據一般的財務狀況、經營業績、資本要求、股東權益、合約限制及其他董事會認為相關的其他因素。股息政策應定期檢討及提交董事會批准是否需要修改。股息政策載於本公司網站(www.hkf.com)。

有關截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表及股息，請參閱本年報第16頁的董事會報告。

### 股東權利

下文載列股東可：(1)要求召開股東大會；(2)向董事會作出查詢；及(3)要求傳閱股東週年大會議案。此等程序一般由《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《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大會之程序

根據《組織章程細則》及《公司條例》第566條，佔全體有權在大會上表決的股東的總表決權最少百分之五的股東，可要求召開股東大會。

該要求：(a)須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；(b)可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；(c)可包含若干份格式相近的文件；(d)可採用印本形式送交予公司秘書於本公司之註冊辦事處，香港新界北青衣牛角灣青衣市地段102號担杆山路98號或以電子形式電郵至hkferry@hkf.com；及(e)須經股東認證。

## 股東權利(續)

### 1. 股東可要求召開股東大會之程序(續)

根據《公司條例》第567條，董事須於受到規定所規限的日期後的21日內召開股東大會，而股東大會須在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。倘董事沒有召開股東大會，則股東(或其中代表全體股東總表決權半數以上之股東)可自行根據《公司條例》第568條召開股東大會，惟按此方式召開之股東大會須於董事於受到召開股東大會的規定所規限的日期後的3個月內舉行。股東因董事會未有正式召開股東大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東償付。

### 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. 傳閱股東週年大會議案之程序

根據《公司條例》第615條，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股東週年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。

該要求：(a)可採用印本形式送交予公司秘書於本公司之註冊辦事處，香港新界北青衣牛角灣青衣市地段102號担杆山路98號或以電子形式電郵至hkferry@hkf.com；(b)須指出有待發出通知所關乎的決議案；(c)須經股東認證；及(d)須於以下時間送抵本公司：該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或如在上述時間之後送抵該公司的話；該股東週年大會的通知發出之時。

### 股東提名人士參選董事之程序

根據《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。

### 投資者關係

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本公司之組織章程文件沒有任何變更。

# 環境、 社會及管治報告

## 主席的話

本人欣然發表香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「香港小輪集團」或「本集團」)二零一八年度的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告，當中展示香港小輪集團推行可持續發展及企業社會責任(「企業社會責任」)的努力及發展里程，長期以來一直注重持續提升環境、社會及管治表現，把可持續發展策略融入營運過程。

自一九二三年成立以來，香港小輪集團在香港發展及擴展至物業發展及物業投資、渡輪及船廠業務的同時，都堅定不移地傳承著以人為本的理念。本集團秉持著歷久不衰的可持續發展價值，無論是為客戶提供可靠而安全的交通服務，抑或設計及發展讓香港市民稱心的物業，我們在營運過程中都一貫堅守高標準的誠信及問責制度。

本集團奉行以人為本的企業文化，配合可持續發展的核心理念，專注於技術提升與資源優化，持續探索進一步提升環境、社會及管治表現的機遇。香港小輪集團時刻恪守「愛香港，愛海港」的理念，本公司員工遵循持續關愛、創新及多元發展方針，攜手踐行可持續發展策略。展望未來，我們力求實現目標，將繼續擴展可持續發展策略，落實環境、社會及管治措施。

展望未來，本人深信香港小輪集團的可持續發展方針能夠引領我們迎難而上，抓緊商機，推動我們業務所在地社區的良好發展。我們將繼續擴展業務，締造可持續發展的未來。

主席  
林高演博士



## 1. 關於本環境、社會及管治報告

### a. 匯報標準及範圍

本環境、社會及管治報告遵循香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)頒佈的香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄27《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治報告指引」)所載的規定編製，其中載述香港小輪集團的環境、社會及管治政策與管理方針，並呈列本集團由二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間(「報告年度」)在可持續發展方面的措施及表現。本環境、社會及管治報告涵蓋物業發展、物業投資、渡輪及船廠業務以及相關服務。為全面披露香港小輪集團業務，我們將以下公司納入本環境、社會及管治報告範疇：

集團業務	公司名稱
總辦公室	香港小輪(集團)有限公司
物業發展	順成企業有限公司 緯信船務有限公司
物業投資	晉樂有限公司 華泰隆有限公司 泓亮有限公司 良輝有限公司 香港小輪物業投資有限公司
船廠營運	香港船廠有限公司
危險品車輛渡輪服務	香港油蔴地小輪船有限公司
洋紫荊維港遊	佳力酒店管理有限公司

本報告第69頁至第72頁載有香港交易所《環境、社會及管治報告指引》的內容索引表，以便讀者查閱報告內容。

### b. 持份者參與

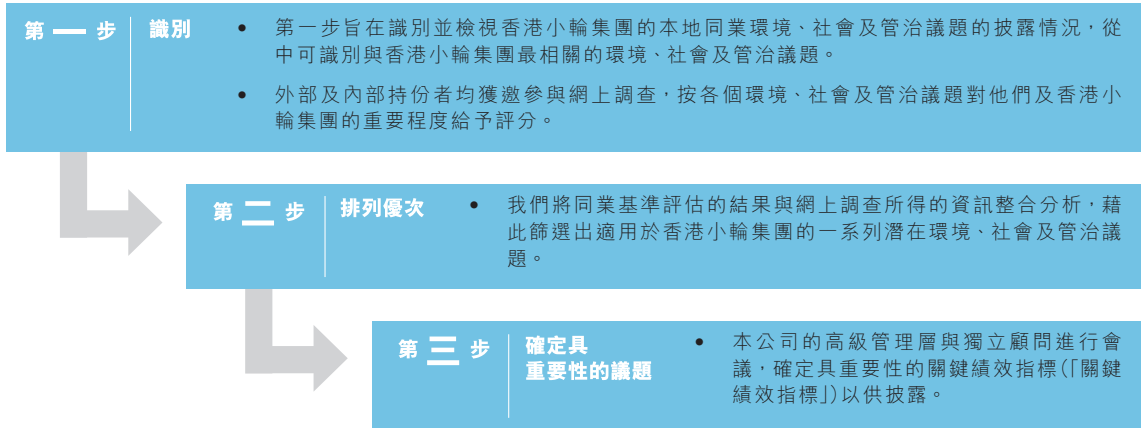
為編製本環境、社會及管治報告，本公司委託獨立顧問設計及進行全方位的持份者參與活動，從而了解持份者對我們在環境、社會及管治議題上的措施、表現及未來策略的意見。年內，香港小輪集團邀請客戶、供應商、慈善／非政府組織(「非政府組織」)及員工等外部及內部持份者，參與網上問卷調查。此外，香港小輪集團於二零一七年度與其高級管理層及多個業務分部的員工進行深入面談及重點小組討論。在互動交流時，持份者對香港小輪集團的環境、社會及管治表現提出意見並表達期望，成為我們釐定未來可持續發展方針的關鍵考慮因素。

# 環境、社會及管治報告(續)

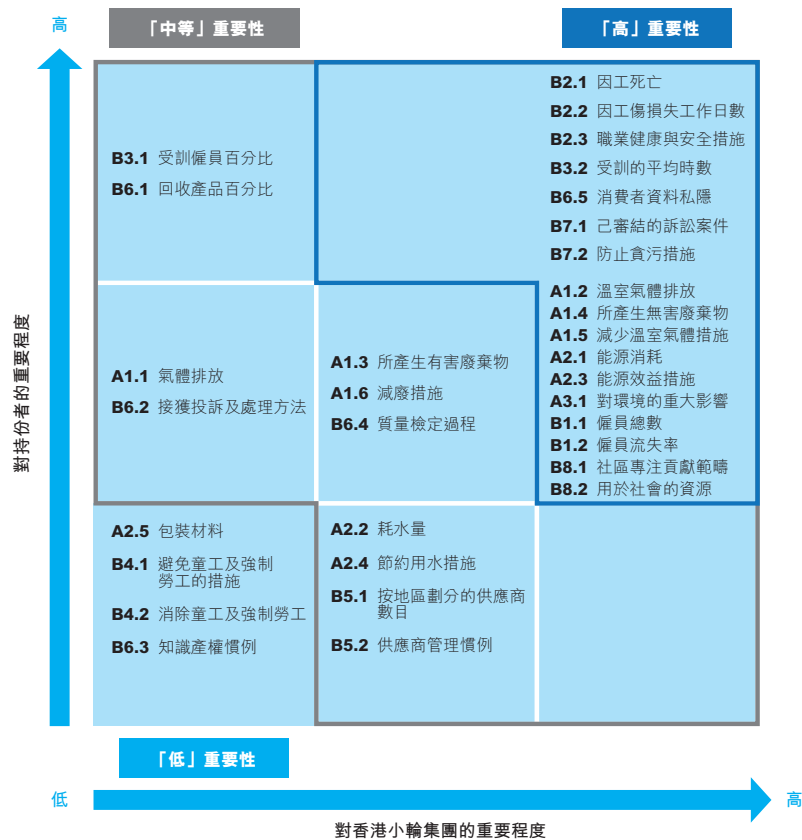
## 1. 關於本環境、社會及管治報告(續)

### c. 重要性評估

儘管《環境、社會及管治報告指引》闡述一系列範疇，但並非所有範疇均與香港小輪集團的營運相關。因此，獨立顧問制定以下三個重要性評估步驟，以確定須在環境、社會及管治報告內披露的重要環境、社會及管治議題。



下圖載列三十二個按其對香港小輪集團及持份者的重要性分類的香港交易所關鍵績效指標。本環境、社會及管治報告載有其中二十八個確定為「高」及「中等」重要性的香港交易所關鍵績效指標。



## 2. 二零一八年獎項、認證及會籍

獎項／認證	頒贈機構／認證組織
中銀香港企業環保領先大獎2017 (香港油蔴地小輪船有限公司)	香港工業總會及中國銀行(香港)有限公司
中銀香港企業環保領先大獎2017(逸峯廣場)	香港工業總會及中國銀行(香港)有限公司
中銀香港企業環保領先大獎2017 (香港船廠有限公司)	香港工業總會及中國銀行(香港)有限公司
《戶外燈光約章》鉑金獎-逸峯廣場	香港特別行政區環境局
《戶外燈光約章》鉑金獎-港灣豪庭廣場	香港特別行政區環境局
CSR表揚計劃「工業獻愛心」2018-愛心關懷證書 (企業組別)	香港工業總會
家庭友善僱主獎勵計劃-家庭友善僱主及特別嘉許(金獎)(2018年)	民政事務局與家庭議會
2017-18年度「積金好僱主」及「推動積金管理獎」 嘉許計劃	強制性公積金計劃管理局
有心企業2005-2019	香港青年協會
由2004至2019年獲頒「香港Q嘜優質服務計劃 認證」(洋紫荊維港遊)	香港優質標誌局與香港工業總會
室內空氣質素檢定證書《良好級》 (2018-2019年度)-香港小輪辦公室	香港特別行政區環境保護署
室內空氣質素檢定證書《良好級》 (2018-2019年度)-港灣豪庭廣場	香港特別行政區環境保護署
ISO 9001:2015品質管理系統認證(洋紫荊維港遊)	Intertek

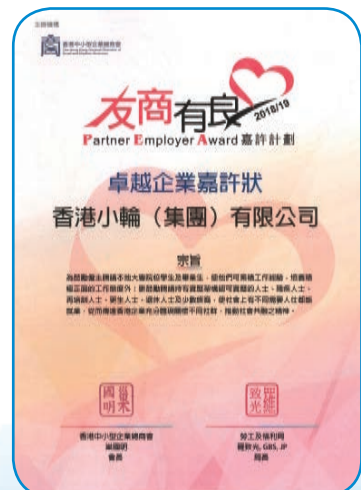
## 環境、社會及管治報告(續)

### 2. 二零一八年獎項、認證及會籍(續)

獎項／認證	頒贈機構／認證組織
ISO 9001:2015品質管理系統認證 (香港油蔴地小輪船有限公司)	Lloyd's Register Quality Assurance Limited
ISO 9001:2015品質管理系統認證 (香港船廠有限公司)	Lloyd's Register Quality Assurance, Inc. 與 Lloyd's Register Quality Assurance Limited
「商界展關懷15年+」標誌	香港社會服務聯會
「開心工作間2018」標誌	香港提升快樂指數基金與香港生產力促進局
「第九屆香港傑出企業公民」嘉許標誌	香港生產力促進局與公民教育委員會
「人才企業1st」2010-20	僱員再培訓局
「人才企業嘉許計劃」企業大獎2016-18	僱員再培訓局
「友商有良」嘉許計劃2018/19	香港中小型企業總商會
工商業廢物源頭分類計劃-逸峯廣場	香港特別行政區環境保護署
工商業廢物源頭分類計劃-港灣豪庭廣場	香港特別行政區環境保護署
「社會資本動力標誌獎」2018-20	勞工及福利局與社區投資共享基金

會籍／約章	機構
企業會員	香港物資採購與供銷學會
企業會員	國際食品安全協會
綠十字會會員	職業安全健康局
會員	香港地產代理專業協會有限公司
會員	香港餐飲聯業協會有限公司
機構會員	英國皇家物流與運輸學會

2. 二零一八年獎項、認證及會籍(續)





# 環境、社會及管治報告(續)

## 2. 二零一八年獎項、認證及會籍(續)



### 3. 可持續發展管治

完善的管治架構不但是管理環境、社會及管治相關風險的關鍵，而且可幫助我們持續提升可持續發展的表現。我們已成立由多個集團業務代表所組成的環境、社會及管治工作小組，為香港小輪集團制定可持續發展策略。該工作小組對我們的環境、社會及管治議題提供策略性監督，並負責規劃及監管本集團各項環境、社會及管治措施。為有效管理本集團於環境、社會及管治的表現，該工作小組於二零一八年內多次舉行常規內部會議以討論有關環境、社會及管治議題，確保業務慣例與企業可持續發展的價值理念相符。可持續發展計劃的進展及表現會向董事會匯報以供審閱，及評估環境、社會及管治表現的成效。

香港小輪集團在風險管理框架內加入可持續發展元素，以識別及檢討所有集團業務面臨有關環境、社會及管治的風險。本集團的風險管理將「由上而下」的策略觀點與「由下而上」的營運程序相結合。環境、社會及管治相關風險，如招聘員工及遵守環境法律及法規等方面的困難，會根據風險管理程序及內部監控制度定期進行審閱、評估及監察，並向董事會匯報。有關更多詳情，請參閱二零一八年年報第35頁至第38頁「企業管治報告」內「風險管理及內部監控」分節。

### 4. 環境管理的承諾

香港小輪集團堅守環境管理的承諾，不斷努力提升可持續發展表現。誠如本集團明確的環境政策所載，我們致力將營運過程中產生的不利影響減至最低，並提高員工及社會的環保意識。為此，我們在業務營運中重視效率、技術及創新，並積極支持香港特別行政區政府（「政府」）及非政府組織發起的環保運動。

於報告年度內，我們已遵守環保方面的一切相關法律及監管規定，亦沒有與廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污以及產生有害及無害廢物相關的違規個案。

#### a. 能源及氣候變化緩解措施

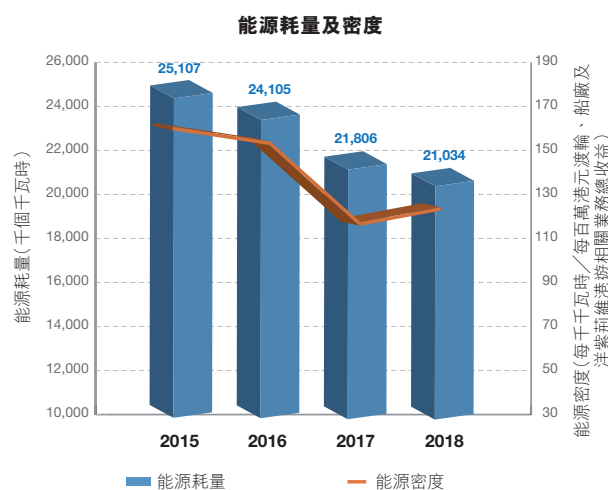
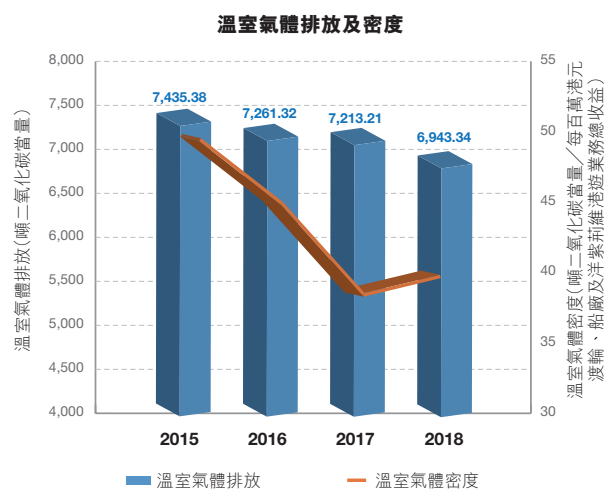
作為注重環境保護的公司，本集團旨在以具能源效益的方式管理業務，以響應香港政府建設具氣候適應力的未來的倡議。香港小輪集團推行技術提升及能源優化，努力達致香港政府公佈的《香港氣候行動藍圖2030+》所訂下的本地減碳目標<sup>1</sup>。自二零一一年以來，本集團推行「能源及碳管理計劃」，持續與外部顧問合作進行年度碳審計、制定策略及推行措施，務求減少兩大能源密集附屬公司，香港船廠有限公司及香港油蔴地小輪船有限公司的溫室氣體排放。由於本集團的建築物及辦公室耗能佔溫室氣體排放量的比重較高，因此，我們已於年內積極採取措施，以監控總辦公室、附屬公司辦公室及所管理物業的能源使用及排放。

<sup>1</sup> 二零三零年前將碳密度降低65%至70%，以二零零五年為基準年。

## 4. 環境管理的承諾(續)

### a. 能源及氣候變化緩解措施(續)

年內本集團力求進一步提升表現，把握機會提高總辦公室的能源效益。例如，我們裝設LED照明裝置取代傳統熒光燈，並對升降機進行升級，從而進一步提升能源效益。為監察及評估節能措施的成效，我們於年內對總辦公室及船廠進行能源審計，結果顯示我們成功減低約15%耗電量。物業發展及投資業務方面，我們遵守機電工程署(「機電工程署」)頒佈的《能源效益守則(成效為本)》規定。為進一步提升表現，我們在項目的設計及建造過程中加入可持續發展元素，並進行能源模擬建模研究，以確定最佳節能措施。此外，本集團旗下逸峯廣場及港灣豪庭廣場已簽署香港政府推行的《節能約章二零一八》，承諾支持節能行動，鼓勵社會各界實踐節能措施。鑒於本集團努力踐行《節能約章二零一八》，積極實行節能措施以履行承諾，逸峯廣場及港灣豪庭廣場均獲頒《戶外燈光約章》鉅金獎。



### 4. 環境管理的承諾(續)

#### a. 能源及氣候變化緩解措施(續)

於報告年度，我們致力持續提升表現並推行新措施，最終本集團整體能源密度及溫室氣體密度相比二零一七年分別降低3.5%及3.7%。展望未來，我們將繼續尋找節能機遇，進一步提升本集團可持續發展表現。

#### b. 空氣質素改善

香港小輪集團實踐「愛香港，愛海港」的核心理念，意味著我們需要付出不懈努力維持區內及周邊社區的空氣質素。我們意識到營運過程中會產生廢氣排放，為此我們不僅遵守法定要求，更採用適當技術提升燃料效益及實踐減排。香港小輪集團過去十多年來一直支持香港政府提高本地空氣質素。香港油蔴地小輪船有限公司早於二零零七年(即立法將柴油含硫量的法定上限定為0.05%前七年)自願參與超低硫柴油的試驗<sup>2</sup>。為減少氮氧化物、硫氧化物及懸浮粒子等主要空氣污染排放物，我們對渡輪上所有發電機及引擎進行替換。該替換計劃於二零一六年完成，合共十三個發電機及十個引擎替換為更環保的型號。儘管如此，我們仍持續發掘不同途徑改善船隊的環保表現。另外，我們亦致力將改善空氣質素的措施擴展至海港以外範疇。年內，我們按照全新歐盟六期車輛排放標準，將一輛公路汽車升級，藉此改善路面空氣質素。

#### c. 節約用水

我們深明食水是珍貴而有限的天然資源，因而在營運過程中積極推行節約用水的措施。由於船廠日常清潔程序中可能需要大量用水，我們已向全體工人提供適當的培訓，指導他們工作時盡可能節約用水。此外，我們亦為總辦公室及洋紫荊維港遊業務的洗手間設置自動化水龍頭及可減少用水的節流器。

<sup>2</sup> 含硫量上限為0.005%

## 4. 環境管理的承諾(續)

### c. 節約用水(續)

#### 個案分享 - 增設第二個雨水收集器

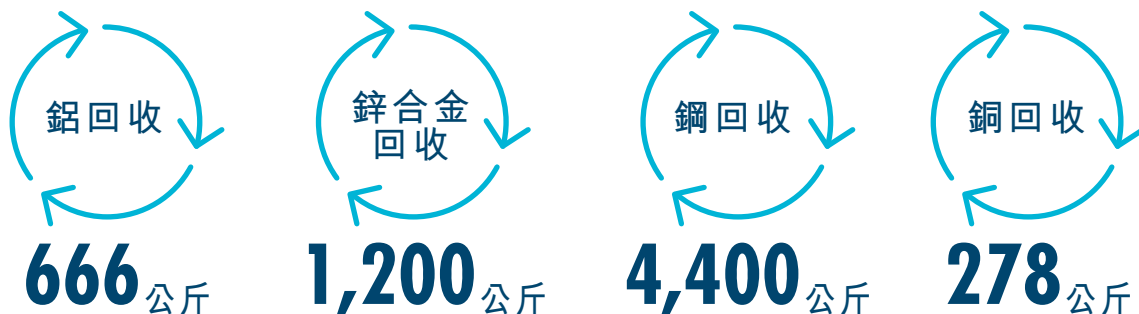
香港雨水充足，善加利用雨水有助本集團提升水資源的使用效益。兩年前，我們在船廠裝設一個雨水收集器，於二零一七年及二零一八年成功收集多達四十五立方米雨水供清潔及灌溉用途。於報告年度內，我們根據水務署頒佈的《中水重用及雨水回收技術規格》指引，在船廠範圍內加裝另一個雨水收集器。這個雨水收集器每年可收集合共三十立方米雨水，收集的雨水將用於汽車及地面清洗。這兩個雨水收集器為有效的節水工具，有助進一步節約用水。



### d. 廢物及資源管理

妥善的廢物管理是紓緩堆填區壓力及提高資源效益的關鍵。年內，我們繼續致力在營運過程中實踐減廢並推動回收。船廠方面，我們將廢金屬送交指定承辦商作分類，並分解成鋼、鋁及青銅合金，其後進一步加工再用。我們高度關注使用起重機、叉車及緊急發電設備時產生的廢油，將潛在環境影響減至最低，我們已委任持牌收集商收集廢油，並加工製成優質的環保潤滑油。於二零一八年，我們回收合共4,600公升廢柴油。

洋紫荊維港遊業務推行多項負責任的資源管理措施。例如，我們提供菜式較少的綠色餐單供客戶選擇，藉此減少廚餘。此外，碼頭設有岸上污水排放系統，於報告年度內成功引流10,530公噸廢水，避免將其直接排入大海。物業發展及投資業務方面，逸峯廣場推行完善的廢物回收措施，並全面遵守工商業廢物源頭分類計劃的要求，於年內獲頒嘉許證書。





### 4. 環境管理的承諾(續)

#### e. 環保意識

我們認為培養良好的行為習慣有助促進可持續發展。為建立長久傳承的綠色企業文化，本集團已制定相關環境政策，訂明僱員在環境保護方面的職責。我們已簽署由機電工程署發起的《節能約章二零一八》，為履行承諾，我們發出內部通告並與員工分享環保小貼士，鼓勵員工節約能源。本集團持續推行環保措施並定期舉辦環保活動，進一步向員工推廣環境管治理念，年內我們參與的活動包括「地球一小時二零一八」、「無冷氣夜二零一八」及「利是封回收重用大行動」等。

我們致力於提高集團內部環保意識，同時亦不遺餘力地向社會各界宣揚有關環保的正面訊息。本集團旗下洋紫荊維港遊業務不但提供消閒服務，更肩負教育公眾的使命，致力於提高公眾對保護海港的意識。

### 5. 我們最大的資產 – 人才資本

本集團視員工為業務的基石，因此我們致力提升員工福祉及職業專業發展潛力，並提供正面、相互尊重及互助友善的工作環境，讓全體員工盡展潛能。

#### a. 工作環境

我們銳意創建強大且幹練的工作團隊，讓僱員在工作上切實感受到被支持及被賞識，從而激發員工的工作熱情。我們為員工提供具競爭力的薪酬及薪金待遇，以及具吸引力的額外福利，包括產假及待產假，以及為僱員及其家庭成員投保醫療保險。今年，我們繼續推出「員工有賞」計劃，以表彰員工辛勞奉獻。

建立和諧關愛的工作間可讓僱員全情投入工作。香港小輪集團重視多元辦公文化，銳意建立公平及安全的工作環境，同時向全體員工提供平等機會，無論國籍、種族、宗教、性別、年齡或家庭狀況均一視同仁。每名僱員均為集團重要資產，我們確保根據他們的工作經驗及工作要求，提供具競爭力的薪酬及福利待遇。本集團會對僱員進行年度評核，藉此機會與他們討論工作表現以及事業發展目標和機會。於報告年度內，我們並無接獲違反香港勞工法規的匯報個案。

我們認為僱員的身心健康是建立友善關愛工作間的要素。我們為辦公室員工提供每週五天工作制，而駐場員工則享有彈性工作時間安排。為培養僱員多元化興趣並加強部門之間的溝通，我們定期舉辦全公司員工參加康樂及團隊交流活動。本公司亦設有員工休閒角，供僱員工餘歇息。

### 5. 我們最大的資產 – 人才資本(續)

#### a. 工作環境(續)

##### 個案分享 - 「員工有賞」計劃

有見二零一七年舉辦的「員工有賞」計劃收效甚佳，今年我們決定繼續推行此計劃，作為僱員參與活動的一部分。為感謝員工作出的貢獻，我們每兩個月舉辦一次大抽獎，讓幸運兒體驗難以忘懷的滿足感。精彩活動及贈送獎品載述如下：

##### 送贈世界盃體育用品現金禮券

「很高興抽中現金禮券，讓我可以給女兒買一雙新的運動鞋。我和女兒很開心收到一份如此實用的禮物。」

鍾麗珍女士，行政部(二零一八年七月)



##### 福袋迎中秋

「每次公司舉行大抽獎時，我都期盼自己能成為其中一名幸運兒，今次終於夢想成真。我很高興能夠在中秋佳節與家人分享這個應節的福袋。」

葉鳳蓮女士，會計部(二零一八年九月)



#### b. 員工培訓及發展

鑒於營商環境不斷轉變，讓員工掌握最新知識及技能是保持處身行業競爭力的要素。為配合集團各業務部門員工的不同需要，我們設計一系列課題並舉辦度身訂造的培訓課堂。我們鼓勵經驗豐富並合資格的僱員為各自部門提供內部培訓。為吸引人才加入船廠車間及渡輪業務，我們繼續為新員工提供學徒計劃及工程師培訓計劃。此外，香港小輪集團認為完善的品質管理系統以幫助我們向客戶交付卓越產品及服務，因此，我們於二零一八年為船廠、渡輪及洋紫荊維港遊業務員工舉辦ISO管理系統培訓。

### 5. 我們最大的資產 – 人才資本 (續)

#### b. 員工培訓及發展 (續)

外部培訓方面，我們對有意繼續進修及接受培訓的僱員提供支援，以幫助他們提升工作表現，盡展所長。例如，我們設有專業發展學分制度，鼓勵員工出席與工作領域相關的座談會及培訓。我們鼓勵船廠技術員及船隊工作人員把握機會參加外部課程，以取得工作相關的專業牌照、許可證及資格。在公司服務滿一年且表現理想的合資格僱員報讀外部專業發展培訓課程，可獲本集團贊助。於報告年度內，本公司僱員參加培訓總時數約為5,472小時。

 **5,472** 小時  
僱員參加培訓總時數

#### c. 職業健康及安全

香港小輪集團以確保職場健康及安全為首要重任。我們的安全政策為各業務部門的職場健康及安全風險管理提供指引，並減低有關風險，藉此為僱員、承辦商及訪客營造安全而健康的工作環境。為了在工作場所杜絕服用酒精及藥物，我們設有藥物使用政策，用以規範於船廠任職的所有僱員、承辦商及供應商。我們會定期提醒僱員遵守安全政策及藥物使用政策。如發現任何違反政策的行為，可能會面臨紀律處分，甚至可被終止僱傭關係。於報告年度內，我們並無發現任何違反對本集團有重大影響的相關職業健康及安全標準及香港法規。

船廠業務方面，我們已成立一個職能強大的安全委員會，以保證充足的安全管理及風險監控。我們的安全主任及主管負責實施安全管理制度、定期進行安全檢測及監察船廠業務活動，以確保全體員工安全工作，並配備適當安全裝備及個人保護設備。該委員會每星期均會編製安全檢測報告，以識別需要即時糾正的潛在安全隱患範疇，並為日後制定最佳安全慣例提出建議。我們每天早上均會舉行安全會議，叮囑僱員緊遵安全措施，提高他們的安全意識。我們每年亦會舉辦安全問答比賽，提高船廠僱員的職業健康及安全意識，建立職業安全文化。

### 5. 我們最大的資產 – 人才資本(續)

#### c. 職業健康及安全(續)

採取健康及安全危害的預防措施是有效管理突發健康及安全事故的要素。我們定期舉辦防火演習，以提醒員工相關程序。船廠及總辦公室每年均會舉行火警演習，讓傭員熟習安全及緊急疏散的程序。為確保船隊人員熟習緊急事故程序，危險品車輛渡輪服務每個月在船隊及碼頭均會舉行兩次防火演習及重大事故等緊急事故演習，而洋紫荊維港遊則會每季進行緊急事故演習，所有人員均會接受適當培訓，並熟習安全規則及指引。為確保船隊人員熟諳緊急情況下所需遵守的各項程序，提供危險品車輛渡輪服務的船舶及碼頭每個月均會進行兩次火警演習及重大傷亡事故演習等危機演練，而洋紫荊維港遊則每季進行危機演練。各業務部門之間的協作是達致卓越安全水平的關鍵。因此，我們每季均會安排聯合火警演習，促進危險品車輛渡輪服務與洋紫荊維港遊交流知識，一旦發生任何突發事故時便可互相協調。



危險品車輛渡輪服務與洋紫荊維港遊舉辦聯合火警演習

我們認為保障僱員的身心健康，有助提高工作團隊的生產力及投入程度。本集團為員工及其家屬購買醫療保險，涵蓋門診及住院服務。我們亦提供自費加額醫療保險及牙科計劃等其他保險計劃，讓僱員按本身需要自願投保。僱員亦享有定期健康檢查及接種疫苗資助，以保持身心健康及預防疾病。此外，船廠、渡輪餐廳及廚房以及渡輪業務的前線業務員工可享有每兩年一次的免費醫療檢查。這些職業健康措施可發揮教育、鼓勵及啟發僱員的作用，讓他們更加關注個人健康，留意在日常生活中任何健康警號。

### 5. 我們最大的資產 – 人才資本 (續)

#### d. 防止貪污

本集團致力在營運過程中秉持高水平的道德標準及商業誠信原則。我們對貪污或任何形式的不法行為包括賄賂、洗黑錢、勒索及欺詐等採取零容忍方針。我們的行為守則詳述所有員工必須遵守的專業行為規定。於報告年度內，我們並無發生任何違反香港反貪污法規的確認個案。

為讓僱員了解防止貪污執法方面的最新動態，我們與廉政公署(「廉政公署」)合作，為相關員工(尤其是在集團業務中貪污風險較高的崗位，例如負責採購、招標、銷售及市場推廣的員工)安排兩年一度的座談會及講座。作為防止貪污的一項措施，我們於二零一八年邀請廉政公署代表舉辦兩輪座談會，更新防止貪污方面的最佳實務守則及知識。

為配合道德操守政策落實，本公司設立舉報政策，為各級僱員提供途徑舉報違反或疑似違反紀律事項及提出對任何不當行為的關注。為鼓勵並協助舉報人提出不滿而毋須畏懼報復行為，一切舉報披露會以保密形式處理，並提交內部審計經理作進一步調查。此外，我們的舉報政策經內部審計經理定期審閱，以評估其成效。有關更多詳情，請參閱本年報第35頁至第38頁「企業管治報告」分節「風險管理及內部監控」。



### 6. 貢獻社會

香港小輪集團秉承以人為本的企業文化，重視持份者利益，著眼於為客戶、僱員及香港社會各界提供卓越的優質服務、締造機遇及提供支援。

#### a. 香港小輪集團心繫香港社會

香港小輪集團董事會及員工上行下效，多年來持續致力推行企業社會責任措施，加強香港小輪集團與社群的連繫。我們的企業社會責任方針及企業文化按三大原則制定：愛香港、愛維港及關懷社群。

自一九二三年創立至今，關懷社群一直是香港小輪集團的核心理念。我們的過海汽車渡輪服務擁有超過六十年輝煌歷史，曾為旅客提供往返香港島及九龍半島的交通服務，擔當著支撐香港經濟發展的重要地位，直至一九九八年完成歷史使命。時至今日，本集團仍然保留公司標誌性的「懷舊汽車渡輪遊」活動，讓公眾可藉此懷緬昔日的交通工具。這項活動吸引數千名參與者，部分參與者更駕駛私人座駕登上渡輪。大部分參與者均為初次體驗這種上一代盛行的特色交通工具。透過這項活動，我們期望保存上一代香港社會的集體回憶及經歷，讓新一代亦可感受昔日的香港情懷。



懷舊汽車渡輪遊

多年來，我們一直積極升級渡輪設備及操作系統，旨在進一步提升服務安全及履行環境及社會責任。例如，我們於八十年代及九十年代為船隊裝設雷達探測器及自動識別系統，藉此將安全水平提高至超出政府當時規定的水平。此外，我們不時採取較法定要求更嚴格的環保措施。例如，我們在八十年代及九十年代已實施渡輪靜止停泊在碼頭時須關閉引擎的政策，遠遠早於強制規定的時間。近年，香港小輪集團亦利用自身獨特資源推行企業社會責任計劃。

## 6. 貢獻社會(續)

### b. 關心社群

我們的企業社會責任活動著眼於照顧弱勢家庭、兒童及長者，以及提供學習及交流知識的平台。

#### 「愛家愛港『童』你活潑成長」

我們深明營造關愛環境是孕育互助社會的關鍵。洋紫荊維港遊恪守這一理念，借出船隊為弱勢社群舉辦維港遊。我們已連續第七年與和富社會企業合作，邀請弱勢家庭的兒童連同家人出席一系列「愛家愛港『童』你活潑成長」活動，並在維港舉辦渡輪派對。活動中，參與兒童可與家人一起在維港欣賞瑰麗美景，歡度難忘時光。除渡輪活動外，我們亦帶領兒童參觀各類較罕見且日常難以接觸的行業設施。例如，我們於二零一八年六月帶領小學生參觀香港航海學校，讓他們深入了解這所非傳統寄宿學校的生活。



#### 個案分享-「愛家愛港『童』你活潑成長」系列二零一八

於二零一八年七月，我們與和富社會企業合作，邀請約八百名來自不同地區的基層家庭登上洋紫荊維港遊觀光船，參與「愛家愛港『童』你活潑成長-渡輪派對二零一八」。今年，我們將「簡單生活」的理念融入渡輪活動，並在船上安排一連串有關健康生活的分享及康樂活動。我們邀請保健醫師分享時令食品的營養資訊。參與家庭獲發日用品(例如家用電器、文具及調味品等)作為禮物。

於二零一八年十月，我們與博愛醫院合辦「愛家愛港『童』你活潑成長-博愛哈囉喂海上大派對二零一八」，接待超過三百五十名來自香港基層家庭的人士。我們在船上為參與者安排自助餐宴，同時設有餘慶節目，讓他們與家人共享天倫。

### 6. 貢獻社會(續)

#### b. 關心社群(續)

##### 實習及船廠考察

我們相信與專業人士、學者、非政府組織、學生等分享知識及經驗，將為業界帶來正面效應，有助進一步促進香港社會及經濟發展。今年，我們繼續為各大專院校、香港航海學校及中學學生提供實習計劃，並舉辦船廠考察活動。二零一八年為合共十五名學生提供機會在本集團不同部門實習，有助他們擴闊眼界及吸收行業營運經驗，並為日後投身職場做好準備。此外，我們邀請來自十間大專院校逾二百名學生參觀船廠，為他們提供寶貴的課外學習體驗。

##### 個案分享 - 舵手／工程師見習生計劃

舵手／工程師見習生計劃由香港油蔴地小輪船有限公司於二零一四年成立，為提供香港航海學校畢業生報讀的四年制培訓計劃。這項度身設計的計劃包含內部及外部培訓課程以及在職導師計劃。經驗豐富的舵手／工程師會擔任導師，負責教授學員並與他們分享個人經驗。學員須接受職位輪調，藉此熟習不同崗位及環境，並擴闊課外知識。自課程開辦以來，約二十名實習生學到寶貴技能並取得專業資格。我們透過向香港航海學校學生提供實習機會，協助他們裝備行業經驗，進一步為香港航海學校的培訓課程提供支援。



##### 公司義工隊

香港小輪集團致力透過保護環境，照顧弱勢社群，推廣社區關愛文化的核心理念。於二零一八年，公司義工隊響應參與超過三十項義工服務，貢獻義工服務時數超過九百個小時，社區受惠者約2,338人。

 ~2,338  
名受惠者

 900+  
個小時義工服務時數

6. 貢獻社會(續)

b. 關心社群(續)

摘要

<p>二零一八年 一月二十七日、 二月十日、 三月二十四日、 十月二十七日、 十一月二十四日及 十二月二十九日</p>	<p>義工參加香港青年協會籌辦的六項「鄰舍第一」活動，向社會上的低收入人士及弱勢社群派送白米。</p>	
<p>二零一八年 二月二十八日</p>	<p>義工參加綠領行動發起的「利是封回收重用大行動」，提倡回收及重用利是封。</p>	
<p>二零一八年 六月十六日</p>	<p>適逢端午佳節，義工參加香港青年協會籌辦的「鄰舍第一」活動，探訪長者並表達對他們的關愛。</p>	



## 6. 貢獻社會(續)

### b. 關心社群(續)

摘要(續)

<p>二零一八年 八月十八日</p>	<p>義工在香港提升快樂指數基金籌辦的「健康美食樂滿Fun」活動上協助長者選購健康食品。</p>	
<p>二零一八年 八月二十日</p>	<p>我們透過中國燭光基金邀請四十四名中國內地貧困大學生參加洋紫荊維港遊，並享用自助晚宴。</p>	
<p>二零一八年 十月十四日</p>	<p>義工及其家屬參加香港傷殘青年協會舉辦的「健障行二零一八」，支持傷健人士。</p>	



## 7. 肩負價值鏈責任

肩負社會各界對我們產品及服務的厚望，本集團密切監控業務各個階段(包括整個價值鏈)。我們與不同供應商及承辦商保持緊密溝通，並推行各項參與措施，確保整個集團均符合道德操守及優質標準。

### a. 價值鏈管理

我們制定多項實務及政策處理供應商及承辦商事宜，確保各個可能因供應鏈引致的環境及社會影響大幅減少，並掌握在可控制範圍內。所有供應商及承辦商均須嚴格遵守所有本地環境、僱傭及安全規例。

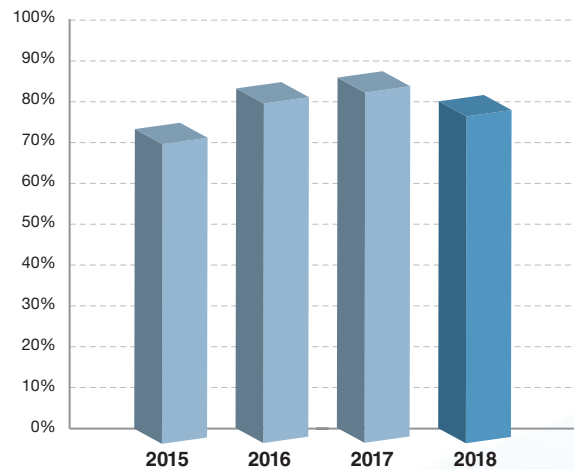
我們已制定多項監察措施，確保遵守規例，並提倡與駐場承辦商每月進行聯合安全檢測及於相關工程期間實施建築廢物管理計劃的招標規定等最佳實務。此外，我們不時對供應商進行檢討，並於供應商評估報告及供應商表現審核中發表結果，而未能符合本集團標準的供應商須接受全面檢測。本集團將識別重點關注事項，並在其後與供應商共同制定糾正措施解決有關事項，以便日後改進。

我們的行為守則載列有關本集團供應商參與指引的政策，確保我們按照最高道德標準及公平營商實務營運，以防出現賄賂等不當行為或其他不法行為。在簽署合約前的甄選過程，我們會考慮供應商及承辦商的環境實務，以及產品及服務的質素、本集團的需求及成本。

作為紮根香港多年且擁有悠久歷史的綜合企業，我們以盡可能支援本地工商業發展為宗旨。除本地經濟利益因素外，嚴格篩選本地採購來源亦有助減少採購物料、貨品、日用品及服務所需燃料及能源，從而減低集團業務對環境的影響。於報告年度內，我們的整體本地採購率為84%。



本集團的整體本地採購率



### 7. 肩負價值鏈責任(續)

#### b. 負責任的產品及服務

我們深明負責任的營商實務及優質標準的重要性，因此已制定政策及措施保障客戶權益，並確保我們持續提升產品及服務質素。全面的政策能夠在多項關乎我們作為負責任服務提供商的議題上(如質素保證、保障知識產權及保護客戶資料及私隱等)為本集團提供指引。於報告年度內，我們並無接獲違反相關法律及法規的匯報個案。

我們深知客戶對本集團處理及保護個人資料及私隱方式極為信任。我們絕不罔顧這一切責任，並著力確保處理方式符合一切相關法律及法例。僱員須遵循僱員互聯網及電郵使用政策，確保所有機密資料以安全可靠的方式處理。

鑒於洋紫荊維港遊所提供服務的性質，我們對涉及知識產權及音樂版權法的潛在隱患格外審慎。因此，為符合一切相關音樂版權法，本集團已根據音樂版權表演牌照合約繳納音樂版權稅。此外，洋紫荊維港遊經政府知識產權署轄下商標註冊處註冊的商標。

為進一步展示我們堅守優質標準的決心，我們的船廠業務及洋紫荊維港遊已採用國際標準ISO 9001:2015品質管理系統。為加強物業發展及投資業務的能力，以滿足客戶對新鮮食水及咸水的質素要求，「港灣豪庭廣場」已參與水務署的大廈優質供水認可計劃，並取得相關認證標準。此外，為監察各項措施的進展及收集成效資料，我們已持續進行顧客滿意度調查，並已詳細審閱客戶對所有業務的意見回饋。從詳盡的客戶意見回饋收集的資料將納入服務評估記錄，非合約客戶的意見回饋將每季進行審閱，而合約客戶的意見回饋則每年進行審閱。顧客滿意度調查及服務評估記錄的結果為業務策略發展的重要一環，可助我們提升客戶服務質素及拓闊服務種類。於報告年度內，我們並無接獲有關產品或服務的投訴。

#### 顧客滿意度調查頻次及整體結果

集團業務	頻次	滿意度
洋紫荊維港遊	每週一次	97%
船廠業務	每季一次	合約客戶為本：100% 按項目為本：100%
危險品車輛渡輪服務	每年兩次	100%

## 8. 發展航向

今年我們在業務發展過程中融入可持續發展策略，令本集團在可持續發展里程邁出可喜的一步。香港小輪集團本著精益求精的宗旨，繼續在可持續管治、環境管理、僱員福祉、社區投資及社會責任方面追求卓越。展望未來，我們致力發掘完善環境、社會及管治措施的機遇，著力與持份者及本地社區建立更緊密的連繫。我們將秉承關愛、創新及多元發展方針，管理層與僱員上下一心精誠合作，銳意推動公司持續發展。

## 9. 績效數據表

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零一八年	二零一七年
<b>A. 環境</b>				
A1.1	<b>排放物種類及相關排放數據</b> (附註1)			
	氮氧化物	噸	114.27	114.64
	硫氧化物	噸	0.13	0.13
	懸浮粒子	噸	2.89	2.90
A1.2	<b>溫室氣體總排放量及密度</b> (附註2)			
	— 總排放量	二氧化碳(噸)	6,943.34	7,213.21
	— 密度	二氧化碳(噸) (以每百萬港元 渡輪、船廠及 洋紫荊維港遊業務 總收益計算)	40.12	38.86
A1.3	<b>所回收有害廢棄物總量及密度</b>			
	<b>再造廢油</b> (附註4)			
	— 總排放量	升	4,600	11,200
	— 密度	升/每全職員工 (附註3)	20.91	52.58
	<b>廢棄電池</b> (附註4)			
— 總排放量	公斤	1,800	540	
— 密度	公斤/每全職員工	8.18	2.54	

## 環境、社會及管治報告(續)

### 9. 績效數據表(續)

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零一八年	二零一七年
<b>A. 環境(續)</b>				
A1.4	<b>所產生無害廢棄物總量及密度</b>			
	一般廢物 <sup>(附註5)</sup>			
	— 總計	公斤	2,675	2,516
	— 密度	公斤/每全職員工	12.16	11.81
	廚餘 <sup>(附註5)</sup>			
	— 總計	公斤	5,022	4,010
	— 密度	公斤/每全職員工	22.83	18.83
	廢紙 <sup>(附註5)</sup>			
	— 總計	公斤	2,380	2,136
	— 密度	公斤/每全職員工	10.82	10.03
	回收玻璃瓶 <sup>(附註5)</sup>			
	— 總計	公斤	87	3,101
	— 密度	公斤/每全職員工	0.4	96.91
	再造紙 <sup>(附註6)</sup>			
— 總計	公斤	1,880	2,580	
— 密度	公斤/每全職員工	8.55	12.17	
回收鋁 <sup>(附註4)</sup>				
— 總計	公斤	666	358	
— 密度	公斤/每全職員工	3.03	3.38	
回收銅 <sup>(附註4)</sup>				
— 總計	公斤	278	370	
— 密度	公斤/每全職員工	1.26	1.74	
回收鋼 <sup>(附註4)</sup>				
— 總計	公斤	4,400	6,800	
— 密度	公斤/每全職員工	20	31.92	
回收鋅合金 <sup>(附註4)</sup>				
— 總計	公斤	1,200	800	
— 密度	公斤/每全職員工	5.45	3.76	
回收廢食油 <sup>(附註4)</sup>				
— 總計	升	1,152	666	
— 密度	升/每全職員工	5.24	3.13	
回收油質廢水 <sup>(附註4)</sup>				
— 總計	升	4,000	4,000	
— 密度	升/每全職員工	18.18	18.78	

9. 績效數據表(續)

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零一八年			二零一七年			
<b>A. 環境(續)</b>									
A2.1	按類型劃分的能源總耗量及密度 <sup>(附註2)</sup>								
	— 燃油	千瓦時	19,333,990			20,004,556			
	— 電力	千瓦時	1,700,545			1,801,475			
	— 總計	千千瓦時	21,034			21,806			
	— 密度	千千瓦時/每百萬 港元渡輪、船廠及 洋紫荊維港遊業務 總收益計算	121.53			117.49			
A2.2	總耗水量及密度								
	— 總計	立方米	44,652			26,534			
	— 密度	立方米/每全職 員工	202.96			124.57			
<b>B. 社會</b>									
僱傭及勞工常規									
B1.1	按僱傭類型及性別劃分的僱員總數		男	女	男	女	男	女	
	全職	人數	180	40	172	41			
	兼職	人數	1	0	1	0			
	按僱傭類型及年齡劃分的僱員總數		三十歲 以下	三十至 五十歲	五十歲 以上	三十歲 以下	三十至 五十歲	五十歲 以上	
	全職	人數	30	59	131	31	57	125	
	兼職	人數	0	0	1	0	0	1	
B1.2	按性別劃分的僱員流失比率		男	女	男	女			
		%	5.9	3.2	6.1	2.8			
	按年齡劃分的僱員流失比率		三十歲 以下	三十至 五十歲	五十歲 以上	三十歲 以下	三十至 五十歲	五十歲 以上	
		%	5.0	2.7	1.4	3.7	2.8	2.4	
B2.1	涉及因工死亡事故的人數及比率								
	— 數目	人數	0			0			
	— 比率	%	0			0			
B2.2	因工傷損失工作日數								
		日數	787			745			



9. 績效數據表(續)

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零一八年			二零一七年		
<b>B. 社會(續)</b>								
<b>僱傭及勞工常規(續)</b>								
B3.1	按僱員性別及類別劃分的 受訓僱員百分比		合計	男	女	合計	男	女
	— 普通職員	%	93.99	97.44	74.07	90.29	93.92	70.37
	— 督導員至經理	%	93.10	88.24	100	83.33	88.24	76.92
	— 管理層	%	100	100	100	100	100	100
	— 所有員工	%	94.09	96.67	82.5	89.67	93.60	73.17
B3.2	按僱員性別及類別劃分， 每名僱員完成受訓的平均時數		合計	男	女	合計	男	女
	— 普通職員	時數	24.39	27.23	8.01	18.92	20.70	9.16
	— 督導員至經理	時數	21.09	23.62	17.52	12.43	13.79	10.65
	— 管理層	時數	49.44	52.57	27.50	58.31	62.21	31.00
	— 所有員工	時數	24.87	27.88	11.35	19.49	21.71	10.16
<b>營運慣例</b>								
B5.1	按地區劃分的供應商數目 <sup>(附註7)</sup>							
	— 香港	供應商數目	824			519		
	— 內地	供應商數目	58			24		
	— 其他(如亞洲及歐洲地區)	供應商數目	98			41		
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目							
	投訴數目		2			2		
B7.1	於匯報期內對香港小輪集團或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目							
	投訴數目		0			0		

附註：

1. 排放數據僅限於香港油蔴地小輪船有限公司。船隻排放數據是根據二零零五年洛杉磯港口空氣排放清單技術報告中的港口船隻排放估算方法計算得出的([https://www.portoflosangeles.org/pola/pdf/doc/2005\\_air\\_emissions\\_inventory\\_full\\_doc.pdf](https://www.portoflosangeles.org/pola/pdf/doc/2005_air_emissions_inventory_full_doc.pdf))。
2. 二零一七年的溫室氣體排放數據和能源消耗數據只限於香港船廠有限公司、香港油蔴地小輪船有限公司及洋紫荊維港遊。二零一八年的溫室氣體排放數據和能源消耗數據擴大至包括總辦公室。考慮到溫室氣體排放和能源消耗的數據範圍，密度數字以每百萬港元渡輪、船廠及洋紫荊維港遊業務總收益計算。

## 9. 績效數據表(續)

附註：(續)

3. 全職員工：不包括兼職員工。
4. 數據僅限於香港船廠有限公司。
5. 數據僅限於洋紫荊維港遊。
6. 數據僅限於總辦公室。
7. 供應商數據僅限於香港船廠有限公司、香港油蔴地小輪船有限公司和洋紫荊維港遊，並根據本年度委任的供應商、承辦商、分包商、顧問及服務供應商的數目計算。

## 10. 香港交易所環境、社會及管治指引的內容索引

層面	香港交易所 關鍵績效 指標	描述	頁數／備註
<b>A. 環境</b>			
A1 排放	A1	一般披露	49-52
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	65
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	65
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	65
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	66
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	49-50
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	52

10. 香港交易所環境、社會及管治指引的內容索引(續)

層面	香港交易所 關鍵績效 指標	描述	頁數/備註
<b>A. 環境(續)</b>			
A2 資源使用	A2	一般披露	49-52
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	67
	A2.2	總耗水量及密度	67
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	49-50
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	51-52
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量	由於香港小輪集團的業務性質，該關鍵績效指標被視為不重要。
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	49-53
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	49-53
<b>B. 社會</b>			
<b>僱傭及勞工常規</b>			
B1 僱用員工	B1	一般披露	53-54
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	67
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	67
B2 健康與安全	B2	一般披露	55-56
	B2.1	因工死亡的人數及比率	67
	B2.2	因工傷損失工作日數	67
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	55-56

10. 香港交易所環境、社會及管治指引的內容索引(續)

層面	香港交易所 關鍵績效 指標	描述	頁數/備註
<b>B. 社會(續)</b>			
<b>僱傭及勞工常規(續)</b>			
B3 發展及培訓	B3	一般披露	54-55
	B3.1	按性別、僱員類別劃分的受訓僱員百分比	68
	B3.2	按性別、僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	68
B4 勞工準則	B4	一般披露	我們遵守香港相關的僱傭條例及法規。本年度沒有相關的違規案件。
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	
<b>營運慣例</b>			
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	63
	B5.1	按地區劃分的供應商數目	68
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	63

## 環境、社會及管治報告(續)

### 10. 香港交易所環境、社會及管治指引的內容索引(續)

層面	香港交易所 關鍵績效 指標	描述	頁數/備註
<b>B. 社會(續)</b>			
<b>營運慣例(續)</b>			
B6 產品責任	B6	一般披露	64
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	由於香港小輪集團的業務性質，該關鍵績效指標被視為不重要。
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	68
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	64
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	64
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	64
B7 防止貪污	B7	一般披露	57
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	68
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	57
<b>社區參與</b>			
B8 社區投資	B8	一般披露	58-62
	B8.1	重點貢獻範疇	58-62
	B8.2	在重點範疇所動用資源	58-62





## 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)

## 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計香港小輪(集團)有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)列載於第79頁至第167頁的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告(續)

## 關鍵審計事項(續)

### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註1(會計政策)及附註11

#### 關鍵審計事項

貴集團的投資物業包括位於香港的零售物業、停車位及貨倉。截至二零一八年十二月三十一日，這些投資物業按港幣21.51億元的公允價值列報，佔 貴集團當日非流動資產的54%。

貴集團於二零一八年十二月三十一日的投資物業的公允價值，是經由董事會按照合資格的外部物業估值師編備的獨立估值而進行評估。記錄於綜合損益表的投資物業的公允價值淨變動，佔 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利的13%。

貴集團投資物業的估值涉及一定複雜性，尤其是 貴集團持有的投資物業性質並不相近，因此，在釐定資本化率和現行市場租金時，很大程度上需要管理層作出判斷和估計。

我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為這些物業構成 貴集團大部分的非流動資產，而且估值本身涉及主觀成份，很大程度需要管理層作出判斷和估計，增加了出錯風險或管理層的潛在偏見。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業的估值的審計程序包括以下各項：

- 取得和查閱由 貴集團委聘的外部物業估值師所編備，而董事據此評估投資物業公允價值的估值報告；
- 評估外部物業估值師對處理受估值物業的資歷、經驗和專業知識，並考慮他們是否客觀和獨立；
- 在本所內部物業估值專家的協助下，於管理層不在場時與外部物業估值師進行討論，同時將資本化率、現行市場租金及可比較的市場交易與可獲得的市場數據和政府提供的市場統計數據互相比較，就估值中採用的主要估計和假設提出質詢；
- 將 貴集團向外部物業估值師提供的租賃信息，包括承諾租金和出租率，與相關合約和文件進行抽樣比較。

## 關鍵審計事項(續)

### 評估由 貴集團及合營企業擁有及作銷售用發展中物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註1(會計政策)及附註17

#### 關鍵審計事項

貴集團的發展中物業項目位於香港，直接或通過其合營企業持有，並按成本值和可變現淨值兩者的較低金額列賬。

發展中物業項目的可變現淨值是由管理層釐定，在編備和更新項目可行性研究、估計完成物業發展項目的成本，以及評估有關物業的預計未來銷售價格及預計未來銷售成本時，很大程度上會涉及判斷和估計。

有關印花稅的政策變動、對住宅物業的按揭貸款施加的限制，以及全球經濟對本地利率的影響，均可能導致香港的房地產價格出現波動。

我們把評估由 貴集團及合營企業擁有之發展中物業項目的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為在估計完成每個物業發展項目的成本和未來售價時涉及固有風險。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們就評估發展中物業項目的可變現淨值的審計程序包括以下各項：

- 取得管理層對每個發展中物業項目的可變現淨值的評估，並與管理層討論每個項目的發展進度；
- 實地考察發展中物業項目，以了解發展進度，並將觀察所得的發展進度與管理層的記錄互相比較；
- 與管理層討論他們的估值方法，並通過比較同類物業的最近成交價，或位於發展中物業項目鄰近地區的可比較物業價格，以及通過比較估計建築成本方面的市場統計數字、已簽定的建築合約及／或 貴集團最近落成項目的單位建築成本，就所採用的主要估計和假設(包括預計未來售價和完工成本)提出質詢；
- 進行敏感性分析，對管理層在釐定可變現淨值時採用的主要估計和假設作出調整，以評核管理層在評估可變現淨值時可能存有偏見的風險。

## 獨立核數師報告(續)

### 綜合財務報表及其核數師報告書以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。



## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是邱毅麟。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年三月十四日

# 綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

第86頁至第167頁之附註乃本財務報表之一部份。應付予本公司權益股東之股息佔本年度之溢利詳情列載於附註9。

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

第86頁至第167頁之附註乃本財務報表之一部份。

# 綜合 財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

		二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日 (重報)	二零一七年 一月一日 (重報)
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	11	<b>2,151,470</b>	2,107,585	2,050,655
其他物業、廠房及機器	11	<b>52,657</b>	56,123	58,957
租賃土地權益	11	<b>39,031</b>	40,400	41,769
		<b>2,243,158</b>	2,204,108	2,151,381
聯營公司權益	13	<b>8,048</b>	9,109	10,449
合營企業權益	14	<b>1,364,163</b>	1,364,295	1,354,395
其他金融資產	15	<b>337,304</b>	176,306	661,542
遞延稅項資產	22(b)	<b>3,618</b>	5,294	5,248
		<b>3,956,291</b>	3,759,112	4,183,015
<b>流動資產</b>				
存貨	17(a)	<b>1,116,208</b>	575,046	499,378
貿易及其他應收賬款	18	<b>361,234</b>	629,533	831,458
其他金融資產		–	–	20,000
現金及銀行結餘	19(a)	<b>903,362</b>	1,791,679	949,449
可收回稅項	22(a)	<b>37,349</b>	36,583	23,610
		<b>2,418,153</b>	3,032,841	2,323,895
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付賬款	20	<b>139,045</b>	158,033	174,864
合約負債	21	–	592,626	455,184
應付稅項	22(a)	<b>41,318</b>	16,230	41,002
		<b>180,363</b>	766,889	671,050
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,237,790</b>	2,265,952	1,652,845
<b>總資產減流動負債</b>		<b>6,194,081</b>	6,025,064	5,835,860
<b>非流動負債</b>				
淨僱員退休福利負債	16(a)	<b>4,003</b>	3,024	4,468
遞延稅項負債	22(b)	<b>59,930</b>	55,153	50,062
		<b>63,933</b>	58,177	54,530
<b>資產淨值</b>		<b>6,130,148</b>	5,966,887	5,781,330

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

		二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日 (重報)	二零一七年 一月一日 (重報)
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>股本及儲備金</b>				
股本	23(b)	<b>1,754,801</b>	1,754,801	1,754,801
儲備金		<b>4,375,347</b>	4,212,086	4,026,529
<b>總權益</b>		<b>6,130,148</b>	5,966,887	5,781,330

本財務報表於二零一九年三月十四日獲董事會批准及授權刊發。

主席  
林高演博士

董事  
李寧

第86頁至第167頁之附註乃本財務報表之一部份。



# 綜合 權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	股本 港幣千元 (附註23(b))	證券重估 儲備金 (不可劃轉) 港幣千元 (附註23(c))	證券重估 儲備金 (可劃轉) 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
於二零一七年一月一日							
如以往列報之結餘		1,754,801	—	(2,349)	605	4,036,988	5,790,045
採納香港財務報告準則第15號之 影響		—	—	—	—	(8,715)	(8,715)
重報		1,754,801	—	(2,349)	605	4,028,273	5,781,330
二零一七年權益變動：							
如以往列報之本年度溢利		—	—	—	—	346,292	346,292
採納香港財務報告準則第15號之 影響		—	—	—	—	(35,167)	(35,167)
重報		—	—	—	—	311,125	311,125
其他全面收益		—	—	565	—	2,125	2,690
總全面收益		—	—	565	—	313,250	313,815
批准有關過往財政年度之股息	9	—	—	—	—	(92,631)	(92,631)
本年已宣佈之股息	9	—	—	—	—	(35,627)	(35,627)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日之結餘		<b>1,754,801</b>	<b>—</b>	<b>(1,784)</b>	<b>605</b>	<b>4,213,265</b>	<b>5,966,887</b>
二零一八年權益變動：							
本年度溢利		—	—	—	—	344,643	344,643
其他全面收益		—	(40,911)	(4,758)	—	(329)	(45,998)
總全面收益		—	(40,911)	(4,758)	—	344,314	298,645
批准有關過往財政年度之股息	9	—	—	—	—	(99,757)	(99,757)
本年已宣佈之股息	9	—	—	—	—	(35,627)	(35,627)
於二零一八年十二月三十一日之 結餘		<b>1,754,801</b>	<b>(40,911)</b>	<b>(6,542)</b>	<b>605</b>	<b>4,422,195</b>	<b>6,130,148</b>

第86頁至第167頁之附註乃本財務報告之一部份。

# 綜合 現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年		二零一七年 (重報)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>營運活動</b>					
除稅前溢利			<b>397,757</b>		343,527
調整事項：					
折舊	5(b)	<b>5,445</b>		5,676	
租賃土地地價之攤銷	5(b)	<b>1,369</b>		1,369	
貿易及其他應收賬款之減值虧損	5(b)	<b>122</b>		—	
指定按公允價值於損益列賬之 其他金融資產之公允價值變動	4	<b>2,977</b>		—	
出售可供出售證券之淨溢利	4	<b>—</b>		(61,522)	
出售指定按公允價值於損益列賬 之金融資產之淨溢利	4	<b>—</b>		(2,930)	
出售其他物業、廠房及機器之 淨溢利	4	<b>(40)</b>		(3)	
出售其他金融資產之淨溢利	4	<b>(86)</b>		—	
成本調整	4	<b>—</b>		(106)	
投資物業之估值收益	11	<b>(43,885)</b>		(56,954)	
利息收入		<b>(37,105)</b>		(35,148)	
上市投資股息收入		<b>(12,610)</b>		(11,663)	
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		<b>(1,005)</b>		(926)	
應佔合營企業虧損		<b>131</b>		101	
			<b>(84,687)</b>		(162,106)
<b>營運資金變更前之經營溢利</b>			<b>313,070</b>		181,421
淨僱員退休福利負債之減少		<b>650</b>		681	
存貨之增加		<b>(538,845)</b>		(70,238)	
貿易及其他應收賬款之減少		<b>267,191</b>		300,520	
貿易及其他應付賬款及合約負債 之(減少)/增加		<b>(613,930)</b>		115,308	
			<b>(884,934)</b>		346,271
<b>營運活動所(運用)/產生之現金</b>			<b>(571,864)</b>		527,692
支付利得稅		<b>(22,339)</b>		(65,102)	
			<b>(22,339)</b>		(65,102)
<b>營運活動所(運用)/產生之現金 淨額</b>			<b>(594,203)</b>		462,590

## 綜合現金流量表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

附註	二零一八年		二零一七年 (重報)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>投資活動</b>				
已收利息	39,170		32,670	
購買其他物業、廠房及機器之支出	(1,979)		(2,842)	
購買可供出售證券之支出	—		(64,213)	
出售可供出售證券之收入	—		538,682	
聯營公司之償還貸款淨額	1,023		1,203	
購買其他金融資產之支出	(282,657)		—	
出售指定按公允價值於其他全面 收益列賬之其他金融資產收入 (可劃轉)	73,099		—	
出售其他物業、廠房及機器之收入	40		3	
貸款予合營企業	—		(10,000)	
預付款項予合營企業	(1,116)		(24,962)	
出售指定按公允價值於損益列賬之 金融資產收入	—		22,930	
已收上市投資之股息	12,610		13,377	
已收聯營公司之股息	1,080		1,050	
到期日超過三個月之銀行存款之 增加	(487,938)		—	
<b>投資活動所(運用)/產生之現金 淨額</b>		<b>(646,668)</b>		<b>507,898</b>
<b>融資活動</b>				
已付股息	(135,384)		(128,258)	
<b>融資活動所運用之現金淨額</b>		<b>(135,384)</b>		<b>(128,258)</b>
<b>現金及現金等值物之(減少)/增加 淨額</b>		<b>(1,376,255)</b>		<b>842,230</b>
一月一日之現金及現金等值物		<b>1,791,679</b>		<b>949,449</b>
十二月三十一日之現金及現金 等值物	19(a)	<b>415,424</b>		<b>1,791,679</b>

第86頁至第167頁之附註乃本財務報表之一部份。

# 財務報表附註

## 1 主要會計政策

### (a) 合規聲明

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

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

### (b) 財務報表之編製基準

本綜合財務報表截至二零一八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及合營企業權益。

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，本財務報表皆以歷史成本作為編製基準。

- 投資物業(見附註1(g))；及
- 債務及股本證券投資(見附註1(f))。

按香港財務報告準則編製之財務報表，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算只影響相關期間，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

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

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

本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

#### 香港財務報告準則第9號，金融工具

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

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

有關對過往會計政策變動的性質及影響及過渡方法的進一步詳情載列如下：

#### (i) 金融資產及金融負債的分類

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



## 財務報表附註(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9號，金融工具(續)

##### (i) 金融資產及金融負債的分類(續)

下表列示本集團每個受影響類別的金融資產按香港會計準則第39號劃分的原有計量分類，以及該等金融資產按香港會計準則第39號計算的賬面值調整至按香港財務報告準則第9號計算的賬面值。

	於二零一七年 十二月三十一日 按香港會計準則 第39號計算 之賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	於二零一八年 一月一日 按香港財務報告 準則第9號計算 之賬面值 港幣千元
<b>按香港會計準則第39號分類 為可供出售的金融資產(附註)</b>			
上市債務證券	176,306	(176,306)	—
	<u>176,306</u>	<u>(176,306)</u>	<u>—</u>
<b>以公允價值於其他全面收益列賬 之金融資產(可劃轉)(附註)</b>			
上市債務證券	—	176,306	<b>176,306</b>
	<u>—</u>	<u>176,306</u>	<u><b>176,306</b></u>

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

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

## 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9號，金融工具(續)

##### (ii) 信貸虧損

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

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

#### 香港財務報告準則第15號，來自客戶合約收益

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

香港財務報告準則第15號亦引入額外的定性及定量披露規定，旨在使財務報表使用者了解來自客戶合約之收益及現金流量的性質、金額、時間及不確定性。

本集團受到香港財務報告準則第15號有關收入確認時間的影響。會計政策變更的詳情列載在下文討論。

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

下表概述於二零一七年十二月三十一日綜合財務狀況表、截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合損益表及綜合現金流量表中每個已確認分項之過渡調整。

## 財務報表附註(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15號，來自客戶合約收益(續)

##### (i) 於二零一七年十二月三十一日對綜合財務狀況表的影響

	如以往列報 港幣千元	初始應用 香港財務 報告準則 第15號的影響 港幣千元	重報 港幣千元
遞延稅項資產	5,036	258	5,294
其他非流動資產	3,753,818	—	3,753,818
<b>非流動資產總額</b>	<b>3,758,854</b>	<b>258</b>	<b>3,759,112</b>
存貨	559,490	15,556	575,046
貿易及其他應收賬款	690,613	(61,080)	629,533
現金及銀行結餘	1,791,679	—	1,791,679
可收回稅項	27,860	8,723	36,583
<b>流動資產總額</b>	<b>3,069,642</b>	<b>(36,801)</b>	<b>3,032,841</b>
貿易及其他應付賬款	743,320	(585,287)	158,033
合約負債	—	592,626	592,626
應付稅項	16,230	—	16,230
<b>流動負債總額</b>	<b>759,550</b>	<b>7,339</b>	<b>766,889</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,310,092</b>	<b>(44,140)</b>	<b>2,265,952</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>6,068,946</b>	<b>(43,882)</b>	<b>6,025,064</b>
<b>非流動負債</b>	<b>58,177</b>	<b>—</b>	<b>58,177</b>
<b>資產淨值</b>	<b>6,010,769</b>	<b>(43,882)</b>	<b>5,966,887</b>
股本	1,754,801	—	1,754,801
儲備金	4,255,968	(43,882)	4,212,086
<b>總權益</b>	<b>6,010,769</b>	<b>(43,882)</b>	<b>5,966,887</b>

## 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15號，來自客戶合約收益(續)

## (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度對綜合損益表的影響

	如以往列報 港幣千元	初始應用 香港財務 報告準則 第15號的影響 港幣千元	重報 港幣千元
收益	493,529	(45,892)	447,637
直接成本	(231,120)	3,340	(227,780)
	262,409	(42,552)	219,857
其他收益	59,353	—	59,353
其他淨收入	66,478	—	66,478
投資物業之估值收益	56,954	—	56,954
分銷及推廣費用	(11,510)	126	(11,384)
行政費用	(44,263)	—	(44,263)
其他經營費用	(4,293)	—	(4,293)
<b>經營溢利</b>	<b>385,128</b>	<b>(42,426)</b>	<b>342,702</b>
應佔聯營公司扣除虧損後溢利	926	—	926
應佔合營企業虧損	(101)	—	(101)
<b>除稅前溢利</b>	<b>385,953</b>	<b>(42,426)</b>	<b>343,527</b>
稅項	(39,661)	7,259	(32,402)
<b>本公司權益股東應佔溢利</b>	<b>346,292</b>	<b>(35,167)</b>	<b>311,125</b>
每股盈利			
— 基本及攤薄	\$0.97		\$0.87

## 財務報表附註(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15號，來自客戶合約收益(續)

(iii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度對綜合現金流量表的影響

	如以往列報 港幣千元	初始應用 香港財務 報告準則 第15號的影響 港幣千元	重報 港幣千元
除稅前溢利	385,953	(42,426)	343,527
營運資金變更前之經營溢利	<b>223,847</b>	<b>(42,426)</b>	<b>181,421</b>
淨僱員退休福利負債之減少	681	—	681
存貨之增加	(66,898)	(3,340)	(70,238)
貿易及其他應收賬款之減少	261,751	38,769	300,520
貿易及其他應付賬款及合約負債之增加	108,311	6,997	115,308
營運活動所產生之現金	<b>527,692</b>	—	<b>527,692</b>
支付利得稅	(65,102)	—	(65,102)
營運活動所產生之現金淨額	<b>462,590</b>	—	<b>462,590</b>
投資活動所產生之現金淨額	<b>507,898</b>	—	<b>507,898</b>
融資活動所運用之現金淨額	<b>(128,258)</b>	—	<b>(128,258)</b>
現金及現金等值物之增加淨額	<b>842,230</b>	—	<b>842,230</b>
一月一日之現金及現金等值物	<b>949,449</b>	—	<b>949,449</b>
十二月三十一日之現金及現金等值物	<b>1,791,679</b>	—	<b>1,791,679</b>

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

## 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15號，來自客戶合約收益(續)

##### 收益確認之時間

根據香港財務報告準則第15號，收益於客戶獲得合約中所承諾貨物或服務之控制權時予以確認。香港財務報告準則第15號確定了對承諾貨物或服務之控制權被視為隨時間轉移的三種情況如下：

- 當實體履約時，客戶同時接受及消耗實體履約所提供之利益；
- 當實體履約時建造或改良了一項資產(如在製品)而該客戶控制該項被建造或改良之資產；
- 實體之履約行為並未建造一項可被實體有替代用途之資產，且實體對至今為止已完成之履約部份獲得客戶付款之可執行權利。

倘合約條款及實體之活動並不屬於任何該三種情況，則根據香港財務報告準則第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售該貨物或服務確認收益。擁有權的風險及回報之轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

採納香港財務報告準則第15號對本集團確認物業銷售收益產生影響。

本集團之物業發展活動只在香港進行。考慮到合約條款，本集團之商業常規及香港之法律及監管環境，物業銷售合約不會達到隨時間轉移之收益確認標準；因此，物業銷售之收益繼續於某一時間點予以確認。過往本集團銷售物業之收益於簽訂買賣合約時及由物業建築完成時確認(二者取其較後者)，即指物業擁有權的風險及回報轉移予買家時。於香港財務報告準則第15號之轉移控制權法的標準下，物業銷售之收益一般於法定轉讓完成時確認，即指客戶於某一時間點有能力直接使用物業及獲得該物業餘下絕大部份之利益時。

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

採納香港財務報告準則第15號對本集團其他收益來源的確認政策並無重大影響。

由於此政策的變動，本集團已作出調整，如附表(i)、(ii)和(iii)所示。



## 財務報表附註(續)

### 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財務報表中綜合入賬，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，已於編製綜合財務報表時完全對銷。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。

當本集團對附屬公司失去控制權，該項交易將按出售該附屬公司之全部權益計算，相關交易在損益內確認。

在本公司的財務狀況表內，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) 聯營公司及合營安排

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。

合營企業為本集團或本公司及其他人士按合約同意下分配控制權及對資產淨值擁有權利之合營安排。

於聯營公司或合營企業之投資乃按權益會計法於綜合財務報表入賬，除該投資被列作出售用外(或包括在一被列作出售用之出售分組內)。按權益會計法，投資先以成本入賬，及後按本集團於收購後所佔聯營公司或合營企業資產淨值之公允價值超出其投資成本作出調整(如有)。本集團於聯營公司或合營企業之投資成本包括買價、與該投資有明確關連之其他成本，和任何直接投資以組成股本投資部份。其後，投資按本集團於收購後所佔聯營公司或合營企業資產淨值之變動及相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或合營企業於收購後的除稅後業績(減去投資成本)及任何減值虧損於本年綜合損益表內確認，而本集團所佔聯營公司或合營企業於收購後的除稅後其他全面收益則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

## 1 主要會計政策(續)

### (e) 聯營公司及合營安排(續)

當本集團於聯營公司或合營企業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或合營企業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，本集團於聯營公司或合營企業之權益為投資之賬面值連同任何其他利益，實質上構成本集團於聯營公司或合營企業之淨投資。

本集團及其聯營公司及合營企業之交易產生之未實現收益及虧損與本集團於聯營公司及合營企業之權益對銷，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中即時獲確認。

倘於聯營公司的投資變為合營企業的投資(反之亦然)，保留權益不會重新計量。而有關投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司有重大影響力或合營企業有共同控制權時，該項交易將按出售該聯營公司或合營企業全部權益計算並在損益內確認。當喪失重大影響或共同控制權之日所保留於前聯營公司或合營企業之任何權益以公允價值確認，該價值以金融資產初始確認之公允價值計算(見附註1(f))。

在本公司的財務狀況表內，聯營公司及合營企業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)。

合營企業乃本集團及其他人士在合約上同意攤分該項安排之控制權，並對與該安排相關的資產擁有權利及對負債承擔責任。本集團會採用分項總計法，將與其權益有關的資產、負債、收入及支出與類似的項目合併計算，以確認其在合營業務中的權益。

### (f) 其他債務及股本證券投資

本集團之債務及股本證券投資會計政策(除投資於附屬公司、聯營公司和合營企業外)列載如下：

債務及股本證券的投資於本集團承諾購買/出售該投資當日予以確認/終止確認。該等投資最初按公允價值加直接應佔交易成本列賬(除了以公允價於損益列賬之投資，其交易成本直接於損益內確認)。有關本集團如何釐定金融工具公允價值的方法之說明，見附註24(e)。該投資其後按以下方式入賬，惟須視乎其分類而定。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (f) 其他債務及股本證券投資(續)

##### (i) 自二零一八年一月一日起適用的政策

於股本投資以外的投資

本集團持有的非股本投資分類為下列計量類別的其中一項：

- 攤銷成本 — 如所持投資是用於收取僅作支付本金及利息的合約現金流量。投資所得的利息收入採用實際利率法計算(見附註1(s)(v))。
- 以公允價值於其他全面收益列賬(可劃轉) — 如投資的合約現金流量僅包含支付本金及利息，而持有投資的商業模式是以收回合約現金流量及以出售為目標。除於損益中確認預期信貸虧損、利息收入(採用實際利率法計算)及滙兌收益及虧損外，公允價值的變動於其他全面收益中確認。當投資終止確認時，於其他全面收益中累計的金額自股本權益重新計入損益或。
- 以公允價值於損益列賬 — 如投資並不符合按攤銷成本或以公允價值於其他全面收益列賬(可劃轉)計量的標準。投資的公允價值變動(包括利息)於損益中確認。

#### 股本投資

除非股本證券並非持作買賣用途，且在初始確認有關投資時，本集團選擇指定將投資以公允價值於其他全面收益列賬(不可劃轉)，因而使其後的公允價值變動於其他全面收益中確認，否則股本證券以公允價值於損益列賬。此等選擇按個別工具作出，且僅在投資符合發行人對股本所下的定義時方可作出。倘作出此項選擇，於其他全面收益中累計的金額保留於公允價值儲備金(不可劃轉)中，直至出售有關投資為止。在出售投資時，於公允價值儲備金(不可劃轉)中累計的金額轉撥至保留溢利，而不是劃轉到損益。來自股本證券的股息，不論是否以公允價值於損益列賬或以公允價值於其他全面收益列賬(不可劃轉)，均根據附註1(s)(vi)於損益中確認為收益。

## 1 主要會計政策(續)

### (f) 其他債務及股本證券投資(續)

#### (ii) 於二零一八年一月一日前適用的政策

- (A) 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。

於每個報告期末時，債務及股本證券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，則該等投資在財務狀況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計算之利息會分別按照附註1(s)(vi)及1(s)(v)所載政策於損益內確認。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。本集團承諾買入/賣出當日或到期時確認/終止確認有關之投資。

- (B) 當金融資產以指定按公允價值於損益列賬時：

- 該指定對銷或大幅減低計量或確認可能出現不一致之情況乃由於量度資產以不同基準；
- 一組金融資產按公允價值基準管理及評估其表現；或
- 資產包含嵌入式衍生工具及該衍生工具需分開確認。

指定按公允價值於損益列賬之金融資產初始以公允價值確認。於各報告期末時，其公允價值會重新計量。按公允價值重新計量之收益或虧損會於損益內立刻確認。

## 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，除非於報告期末時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所產生之任何收益或虧損於損益內確認。投資物業租金收入之列賬於附註1(s)(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/或作資產增值用，該權益按個別物業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初始估計成本(當適用時)，及適當部份之生產費用。

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20年
機器、傢俬及其他廠房及機器	
— 乾船塢及船隻升降台	30至40年
— 其他	4至10年

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

## 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份風險及回報轉移本集團，有關資產便會劃分為融資租賃持有。並未將擁有資產之絕大部份風險及回報轉移本集團則劃分為經營租賃，以下除外：

- 經營租賃下持有之物業，若符合投資物業之定義，便按個別物業之情況分類為投資物業，及若然被分類為投資物業，並當作融資租賃下持有之物業入賬(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，或從先前承租人接管。

### (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扣除至損益，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中確認為構成總淨租賃支出之部份。或有租金在其產生之會計期內在損益中入賬。

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。



## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (j) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損

###### (A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

本集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等值物、貿易及其他應收賬款以及向聯營公司及合營企業提供貸款)；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產(見附註1(k)(iii))；
- 以公允價值於其他全面收益列賬的債務證券(可劃轉)；及
- 租賃應收賬款。

以公允價值計量的金融資產，包括單位信託基金和指定按公允價值於其他全面收益列賬的股本證券(不可劃轉)，均不受限於預期信貸虧損的評估。

###### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額(即根據合約應付予本集團的現金流量及本集團預期收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

倘折現影響屬重大，預期現金差額將使用以下折現率折現：

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收賬款及合約資產：初始確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；及
- 租賃應收賬款：計量租賃應收賬款使用的折現率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有理據而毋須付出過多的成本或努力獲得的資料。這包括過往事件、現時狀況和未來經濟狀況預測等資料。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損(續)

##### (A) 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

預期信貸虧損計量(續)

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期信貸虧損模式適用項目之預期年限內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收賬款、租賃應收賬款及合約資產的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特定因素及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

對於其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，在此等情況下，虧損撥備計量與全期的預期信貸虧損的金額相同。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大有可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往歷史及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對集團責任的能力有重大不利影響。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損(續)

##### (A) 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

信貸風險大幅上升(續)

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對該賬面值作出相應調整，惟以公允價值於其他全面收益列賬(可劃轉)之債務證券之投資除外。有關投資之虧損撥備於其他全面收益內確認並於證券重估儲備金中累計(可劃轉)。

計算利息收益的基準

根據附註1(s)(v)確認的利息收入乃根據金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當一項或多項事件對金融資產未來估計現金流量有負面影響時，金融資產即為信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 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；
- 借款人可能出現破產或其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人產生負面影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損(續)

##### (A) 自二零一八年一月一日起適用的政策(續)

###### 撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷(部分或全部)金融資產、租賃應收賬款或合約資產的賬面總值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

##### (B) 於二零一八年一月一日前適用的政策

於二零一八年一月一日前，「已產生虧損」模式用於計量未分類為以公允價值於損益列賬的金融資產(例如貿易及其他應收賬款、可供出售投資及持有至到期日之債務證券)的減值虧損。根據「已產生虧損」模式，僅在有客觀減值證據時方確認減值虧損。減值的客觀證據包括：

- 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；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人產生負面影響；及
- 股本工具投資的公允價值出現重大或長期下跌，至低於成本以下。

### 1 主要會計政策(續)

#### (j) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損(續)

##### (B) 於二零一八年一月一日前適用的政策(續)

若任何上述證據存在，則按下列方式決定及確認任何減值虧損：

- 就沒有掛牌按成本價列報之股本證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以相同金融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回撥。
- 就以攤銷成本列報之貿易及其他流動應收賬款及其他金融資產而言，當折現之影響為重大時，減值虧損乃根據資產之賬面值及估計未來現金流的現值，折現金融資產的原實際利率之差異計算(即該等資產於初始確認時計算之實際利率)。當金融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，以上評核需共同評估。金融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內回撥。減值虧損之回撥不可以使資產之賬面值超出在往年若沒有減值虧損被確認之資產賬面值。

倘就以攤銷成本列賬的應收賬款或其他金融資產的可收回性被存疑但仍具可回收性，則有關的減值虧損以撥備賬入賬。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撇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中確認。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損(續)

##### (B) 於二零一八年一月一日前適用的政策(續)

- 就可供出售證券，已於證券重估儲備金中確認之累積虧損重新分類至損益。於損益內確認之累積虧損數額乃購買成本(扣除任何還款及攤銷)及現時公允價值，減去該資產先前於損益內確認之減值虧損後之差異。

有關可供出售證券於損益內確認之減值虧損並未經損益作回撥。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回撥。在此情況下，減值虧損於損益內確認。

#### (ii) 已發出財務擔保之信貸虧損

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。

已發出之財務擔保初始以公允價值於貿易及其他應付賬款確認，參考在相若服務之公平交易中所徵收之費用釐定(倘可取得相關資料)，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(倘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，立即於損益中確認為開支。

初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。



### 1 主要會計政策(續)

#### (j) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (ii) 已發出財務擔保之信貸虧損(續)

###### (A) 自二零一八年一月一日起適用的政策

本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損高於該擔保記於「貿易及其他應付賬款」中的賬面值(即初始確認金額減累計攤銷)時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團會考慮特定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月預期信貸虧損，惟在特定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量全期預期信貸虧損。附註1(j)(i)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於本集團僅須於根據獲擔保工具的條款特定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人所承受的信貸虧損而作出的付款，減本集團預期從擔保持有人，指定債務人或任何其他人士收取的任何款項計量。有關金額其後將使用當前的無風險利率折現，並就現金流量的特定風險作出調整。

###### (B) 於二零一八年一月一日前適用的政策

於二零一八年一月一日之前，倘(i)擔保持有人根據擔保要求本集團還款及(ii)預期向本集團索賠金額將超越現行「貿易及其他應付賬款」有關擔保之金額，則撥備將予以確認。

##### (iii) 其他資產減值

於每個報告期末時，內部及外界資料均作檢討，以確定下列資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損已經不再存在或已經減少：

- 其他物業、廠房及機器；及
- 本公司財務狀況表內之附屬公司及綜合及本公司財務狀況表內之聯營公司及合營企業之投資。

如有任何此等顯示，則須估計該資產之可收回價值。

## 1 主要會計政策(續)

### (j) 信貸虧損及資產減值(續)

#### (iii) 其他資產減值(續)

##### 一 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。

##### 一 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。

##### 一 減值虧損之回撥

若計算可收回價值所用之估計發生有利之轉變時，減值虧損應作回撥。

減值虧損之回撥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。減值虧損之回撥於回撥確認之年度計入損益。

### (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。存貨減值至可變現淨值及所有存貨上之虧損在當期確認為支出。存貨減值之回撥，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。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (k) 存貨(續)

##### (iii) 合約資產

根據合約所載付款條款在無條件獲取代價款前，本集團確認收益時確認合約資產(見附註1(s))。合約資產根據附註1(j)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估，並於無條件收取代價權時重新分類至應收賬款(見附註1(l))。

##### (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：

#### 一 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份之間接費用構成。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。

#### 一 已完成之待售物業

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衍生之成本。

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比例分配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。

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。

存貨減值至可變現淨值及所有存貨上之虧損在當期確認為支出。存貨減值之回撥，在當期發生時確認為存貨支出之減少。

## 1 主要會計政策(續)

### (l) 貿易及其他應收賬款

當擁有無條件收取代價的權利時，本集團確認應收賬款。當代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。當收益已於本集團有無條件收取代價之前已確認，則該金額呈列為合約資產(見附註1(k)(iii))。

應收賬款以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註1(j))。

### (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(r)(i)而量度之財務擔保之債務外，貿易及其他應付賬款往後以攤銷成本列報，除非折現之影響並非重大時，則以成本列報。

### (n) 合約負債

當客戶在本集團確認相關收入前支付不可退還的代價時，合約負債確認為已收取的遠期銷售按金(見附註1(s))。當本集團確認相關收入前擁有無條件收取不可退還代價之權利，亦將確認為合約負債。在這種情況下，相應的應收款也將被確認(見附註1(l))。

當合約存在重大融資成分時，合約結餘包括按實際利率法計算的利息。

### (o) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括庫存現金、銀行存款、存於銀行及其他金融機構之活期存款及短期高變現性之投資；而此等投資所須承受之價值改變之風險輕微、可隨時變現為可知數量之現金及在購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物亦包括構成本集團現金管理重要部份及須即期償還之銀行透支。現金及現金等價物按照附註1(j)所載政策評估預期信貸虧損。

### (p) 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。

### 1 主要會計政策(續)

#### (p) 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」的一部份。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份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。貼現率為政府債券(該債券負債到期日與本集團就界定利益退休計劃承擔責任的負債條款相若)在報告期末時的收益率。

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)。

#### (q) 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中確認，若某部份之現行稅項及遞延稅項資產及負債之變動於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目有關，則相關稅項金額須分別於其他全面收益中或直接於權益中確認。

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

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報表之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。

## 1 主要會計政策(續)

### (q) 所得稅(續)

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

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

以公允價值列報之投資物業之會計政策見附註1(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份經濟利益除外。其他情況，應確認之遞延稅項數額是按資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，以於報告期末時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報告期末時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。



### 1 主要會計政策(續)

#### (q) 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，本公司或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：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同之應稅實體，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變現現行稅項資產及清償現行稅項負債或同時變現及清償。

#### (r) 撥備、或然負債及虧損性合約

##### (i) 其他撥備及或然負債

當本集團因過往之事件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；能作出可靠之估計時，則確認為撥備。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，亦披露為或然負債，除非付出經濟效益之可能性極微。

##### (ii) 虧損性合約

當本集團簽訂的合約中，履行合約項下義務的不可避免的成本超過了預期從該合約中獲得的經濟利益時，即存在虧損性的合約。虧損性合約的撥備按終止合約的預期費用和繼續履行合約的淨費用中較低的一項的現值計算。

#### (s) 收益之確認

本集團將其日常業務中源自銷售物業、提供服務或租賃形式提供本集團之資產予他人使用的收入分類為收入。

## 1 主要會計政策(續)

### (s) 收益之確認(續)

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉讓至客戶或承租人有權使用相關資產時,收益予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅,並經扣除任何交易折扣。

如果合約中包含的融資部分為客戶提供超過12個月的重大融資利益,則收益按應收金額的現值計量,並使用與單獨融資交易中反映的折現率折現。利息收入按實際利率法單獨計提。倘合約包含為本集團提供重大融資利益的融資部分,則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息支出。本集團利用香港財務報告準則第15號的實際權宜之計,倘融資期為12個月或以以下,則不會就重大融資部分的任何影響調整代價。

本集團收益確認政策的進一步詳情如下:

#### (i) 物業銷售

出售在日常業務中出售待售已發展的物業所產生的收益於法律轉讓完成時確認,即客戶有能力直接使用物業並獲得該物業剩餘的利益。於收益確認日期前已售出物業所收取的按金及分期付款已根據合約負債於財務狀況表內確認(見附註1(n))。

當物業仍在建中,本集團將住宅物業營銷時,如果客戶同意儘早支付代價餘額,則本集團可提供與上市銷售價格相比的折扣。在此情況下,如果預付款被視為向本集團提供重大融資利益,則本集團將在支付日至法定轉讓完成日期間累計因調整貨幣時間值而產生的利息支出。該計提增加在建期間合約負債的餘額,因此亦增加了完成物業的控制權轉移至客戶時確認的收益金額。除非該利息根據香港會計準則第23號,借貸成本資本化,否則按計提計入支出。

#### (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中確認為構成應收淨租金總額之部份。或有租金在所賺取之會計期內確認為收入。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (s) 收益之確認(續)

##### (iii) 貨物銷售

收益於客戶擁有並接受產品時確認。如果產品已部分履行涵蓋其他商品和/或服務的合約，則確認的收益金額是合約下交易總價的適當比例，以相關獨立銷售價格基礎根據合約承諾的所有商品和服務之間分配計算。

##### (iv) 渡輪及船廠業務

渡輪業務之收益在提供有關渡輪服務時確認。

當合約的成果能合理地計量時，將按成本百分比法隨時間逐漸確認來自合約的船廠業務收益(即基於估計的總成本按比例確認實際成本)。

若成果不能合理地計量時，收益只根據預算能收回的合約成本確認。

在比較期間船廠業務收益以類似基準確認。

##### (v) 利息收入

利息收入按實際利率法計算確認。實際利率法即以金融資產的預計使用年限內的估計未來現金收入與賬面總額準確折現的利率。對於以攤銷成本或按公允價值於損益列賬(可劃轉)而非信貸減值的金融資產，實際利率適用於資產的賬面總額。就信貸減值金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本(即扣除損失撥備的賬面總額)(見附註1(j)(i))。

##### (vi) 股息

上市投資之股息在股價轉為除息股價時確認。

#### (t) 外幣伸算

年內之外幣交易以交易日之外幣匯率換算。交易日期為本公司初始確認該等非貨幣性資產或負債的日期。以外幣結算的貨幣性資產及負債則以報告期末時之外幣匯率換算。匯兌損益於損益確認。

非貨幣性資產及負債以交易日的外幣匯率換算為歷史成本。

## 1 主要會計政策(續)

### (u) 有關連人士

- (i) 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：
  - (A) 控制或共同控制本集團；
  - (B) 對本集團有重大影響力；或
  - (C) 為本集團主要管理人員成員之一。
  
- (ii) 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：
  - (A) 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)。
  - (B) 一個實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或一個實體為某一集團成員的聯營公司或合營企業，而另一實體為同一集團之成員)。
  - (C) 兩個實體同為同一第三方的合營企業。
  - (D) 一個實體是第三個實體的合營企業，而另一個實體為第三個實體的聯營公司。
  - (E) 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。
  - (F) 該實體受上文(u)(i)所指的人士控制或共同控制。
  - (G) 上文(u)(i)(A)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。
  - (H) 向集團或向集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

個別人士的直系親屬成員乃指該親屬成員與實體交易時可能影響或被該個別人士影響。

## 財務報表附註(續)

### 1 主要會計政策(續)

#### (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，如果符合上述大部份標準，則可進行合算。

### 2 重大會計判斷及估計

附註16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。

物業估值乃基於在報告期末時之市況，參考預期未來市場租金收入及適當之資本化率。

#### (b) 遞延稅項資產確認

本集團於二零一八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7,033,000元(二零一七年：港幣15,554,000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回撥，並會於有關回撥發生期間之損益內確認。

### 3 分部資料

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

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

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

本集團只提呈有關業務分部之分部資料。由於本集團絕大部份業務之收益及經營溢利來自香港，故並未提供地區分部之資料。

#### 分部業績

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

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



## 財務報表附註(續)

### 3 分部資料(續)

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內有關該等呈報分部資料提呈如下：

#### (a) 分部收益

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

本集團主要從事地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務及證券投資。

### 3 分部資料(續)

#### (a) 分部收益(續)

##### 收益分類

來自客戶簽訂合約收益之主要服務項目分類如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
於香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶簽訂合約的收益		
按服務項目分類		
— 地產發展	<b>783,656</b>	141,755
— 渡輪業務收益	<b>90,941</b>	90,459
— 船廠業務收益	<b>73,578</b>	90,671
	<b>948,175</b>	322,885
其他收益來源		
— 地產投資	<b>99,229</b>	95,266
— 證券投資	<b>12,610</b>	11,663
— 其他	<b>28,549</b>	17,823
	<b>140,388</b>	124,752
	<b>1,088,563</b>	447,637

本集團於香港財務報告準則第15號範圍內的其他收益來源均於某一時間點確認，除了來自船廠的收益以隨時間轉移確認。

收益包括銷售物業的毛收入，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。

於二零一八年十二月三十一日，預期就本集團船廠業務訂立的建造及維修合約將於工程完成時於未來損益確認的收益總額為港幣10,394,000元，預計將在未來12個月內發生。

## 財務報表附註(續)

### 3 分部資料(續)

#### (b) 分部業績

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

#### (c) 呈報分部溢利之調節

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

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

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

### 3 分部資料(續)

#### (f) 其他分部資料

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

### 4 其他收益及淨(虧損)/收入

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

附註：成本調整乃修改往年已完成物業之原建築成本值，並由測量師於年度內確認。

## 財務報表附註(續)

### 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(納入)下列項目呈列之金額：

#### (a) 員工成本：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
界定利益退休計劃之支出確認(附註16(a)(v))	1,337	1,346
界定供款退休計劃供款	2,675	2,427
退休福利總成本	4,012	3,773
薪金、工資及其他福利	97,301	87,389
	<b>101,313</b>	<b>91,162</b>

#### (b) 其他項目：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
租賃土地地價攤銷	1,369	1,369
折舊	5,445	5,676
存貨成本(附註17(b))	512,935	53,146
核數師酬金		
— 核數服務	1,764	1,737
— 其他服務	351	335
經營租賃費用：最低租金		
— 物業租金	2,734	2,684
貿易及其他應收賬款之減值虧損	122	—
應收投資物業租金收入扣除直接支出港幣54,125,000元 (二零一七年：港幣51,340,000元)(附註)	(45,096)	(44,096)
除投資物業外之應收經營租賃租金收入扣除直接支出 港幣2,309,000元(二零一七年：港幣1,731,000元)	(887)	(1,193)
利息收入	(37,105)	(35,148)
來自指定按公允價值於損益列賬之其他金融資產的股息收入	(3,174)	(390)
來自指定按公允價值於其他全面收益列賬之其他金融資產的 股息收入	(9,436)	(11,273)

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

## 6 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內列報之稅項為：

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

二零一八年之香港利得稅撥備乃根據本年度估計之應課稅溢利，按稅率百分之十六點五(二零一七年：百分之十六點五)計算，並考慮到香港特別行政區政府二零一七/一八年課稅年度中給予各行業扣減百分之七十五應付稅項，上限為港幣三萬元(二零一七年：最高寬減上限為港幣二萬元已於二零一六/一七年課稅年度扣減及已於二零一七年之稅務撥備計算)。

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



## 財務報表附註(續)

### 6 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 按適用稅率計算之稅項支出及會計溢利之稅項調節：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
除稅前溢利	<b>397,757</b>	343,527
除稅前溢利計算之名義稅項，按有關稅務司法管轄區的適用稅率計算	<b>65,465</b>	56,682
非可扣除開支之稅務影響	<b>1,664</b>	3,364
非課稅收入之稅務影響	<b>(13,731)</b>	(27,099)
尚未確認之本年度稅務虧損之稅務影響	<b>1,051</b>	1,184
過往年度尚未確認之稅務虧損於本年使用之稅務影響	<b>(1,187)</b>	(1,887)
投資物業及其他物業、廠房及機器之暫時性差異之稅務影響	<b>38</b>	334
過往年度多提之撥備	<b>(186)</b>	(176)
實際稅務支出	<b>53,114</b>	32,402

## 7 董事及行政總裁薪酬

根據香港《公司條例》第383(1)條，《公司(披露董事利益資料)條例》第2部及《上市規則》附錄16規定，董事及行政總裁薪酬披露如下：

	董事袍金	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>執行董事</b>		
林高演博士	200	200
李寧先生	150	150
<b>非執行董事</b>		
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(於二零一九年三月十一日離世)	100	100
<b>獨立非執行董事</b>		
何厚鏘先生	300	300
梁希文先生(於二零一八年十月十一日離世)	250	300
黃汝璞女士	300	300
胡經昌先生	300	300
	<b>1,900</b>	<b>1,950</b>

	薪金及其他薪酬	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>集團總經理</b>		
何志盛博士	<b>3,684</b>	<b>3,210</b>

## 財務報表附註(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(二零一七年：一位)是行政總裁，其薪酬載列於附註7。其餘四位(二零一七年：四位)僱員之總薪酬如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
薪金及其他薪酬	4,404	4,100
退休計劃供款	170	158
	<u>4,574</u>	<u>4,258</u>

四位(二零一七年：四位)最高薪酬之僱員之薪酬按下列級別劃分：

港幣	二零一八年 僱員數目	二零一七年 僱員數目
1,000,000或以下	1	2
1,000,001-1,500,000	3	2

#### (b) 高層管理人員薪酬

除了董事、行政總裁及五位最高薪酬僱員之薪酬披露列載於附註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薪酬屬於以下範圍內：

港幣	二零一八年 僱員數目	二零一七年 僱員數目
500,001-1,000,000	1	1

## 9 股息

### (a) 本年應付予本公司權益股東之股息

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

於報告期末後建議派發之末期股息尚未於報告期末時確認為負債。

### (b) 應付予本公司權益股東於年內批准及支付之上一財政年度之股息

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
於年內批准及支付之上一財政年度末期股息每股 普通股港幣二角八仙(二零一七年：港幣二角六仙)	99,757	92,631

## 10 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司歸於權益股東之溢利港幣344,643,000元(二零一七年(重報)：港幣311,125,000元)，及年內已發行普通股股份356,273,883股(二零一七年：356,273,883股)計算。

於二零一八年及二零一七年內均無具攤薄潛力之普通股股份，故此兩年之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 財務報表附註(續)

### 11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地

	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
<b>成本或估值：</b>							
二零一七年一月一日	73,203	118,077	277,061	468,341	2,050,655	159,407	2,678,403
增添	501	1,037	1,304	2,842	—	—	2,842
成本調整(附註)	—	—	—	—	(24)	—	(24)
出售	—	—	(203)	(203)	—	—	(203)
估值收益	—	—	—	—	56,954	—	56,954
	<u>73,704</u>	<u>119,114</u>	<u>278,162</u>	<u>470,980</u>	<u>2,107,585</u>	<u>159,407</u>	<u>2,737,972</u>
二零一七年 十二月三十一日	73,704	119,114	278,162	470,980	2,107,585	159,407	2,737,972
<b>列析如下：</b>							
成本	73,704	119,114	278,162	470,980	—	159,407	630,387
估值	—	—	—	—	2,107,585	—	2,107,585
	<u>73,704</u>	<u>119,114</u>	<u>278,162</u>	<u>470,980</u>	<u>2,107,585</u>	<u>159,407</u>	<u>2,737,972</u>
<b>累積攤銷及折舊：</b>							
二零一七年一月一日	60,941	116,305	232,138	409,384	—	117,638	527,022
本年度攤銷及折舊	1,023	681	3,972	5,676	—	1,369	7,045
出售回撥	—	—	(203)	(203)	—	—	(203)
	<u>61,964</u>	<u>116,986</u>	<u>235,907</u>	<u>414,857</u>	<u>—</u>	<u>119,007</u>	<u>533,864</u>
二零一七年 十二月三十一日	61,964	116,986	235,907	414,857	—	119,007	533,864
<b>賬面淨值：</b>							
二零一七年 十二月三十一日	<u>11,740</u>	<u>2,128</u>	<u>42,255</u>	<u>56,123</u>	<u>2,107,585</u>	<u>40,400</u>	<u>2,204,108</u>

附註：成本調整乃修改往年已完成物業之原建築成本值，並由測量師於二零一七年十二月三十一日止年度內確認。

## 11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地(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
<b>成本或估值：</b>							
二零一八年一月一日	73,704	119,114	278,162	470,980	2,107,585	159,407	2,737,972
增添	—	290	1,689	1,979	—	—	1,979
出售	—	—	(341)	(341)	—	—	(341)
估值收益	—	—	—	—	43,885	—	43,885
	<u>73,704</u>	<u>119,404</u>	<u>279,510</u>	<u>472,618</u>	<u>2,151,470</u>	<u>159,407</u>	<u>2,783,495</u>
二零一八年 十二月三十一日	73,704	119,404	279,510	472,618	2,151,470	159,407	2,783,495
<b>列析如下：</b>							
成本	73,704	119,404	279,510	472,618	—	159,407	632,025
估值	—	—	—	—	2,151,470	—	2,151,470
	<u>73,704</u>	<u>119,404</u>	<u>279,510</u>	<u>472,618</u>	<u>2,151,470</u>	<u>159,407</u>	<u>2,783,495</u>
<b>累積攤銷及折舊：</b>							
二零一八年一月一日	61,964	116,986	235,907	414,857	—	119,007	533,864
本年度攤銷及折舊	722	613	4,110	5,445	—	1,369	6,814
出售回撥	—	—	(341)	(341)	—	—	(341)
	<u>62,686</u>	<u>117,599</u>	<u>239,676</u>	<u>419,961</u>	<u>—</u>	<u>120,376</u>	<u>540,337</u>
二零一八年 十二月三十一日	62,686	117,599	239,676	419,961	—	120,376	540,337
<b>賬面淨值：</b>							
二零一八年 十二月三十一日	11,018	1,805	39,834	52,657	2,151,470	39,031	2,243,158

## 財務報表附註(續)

### 11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地(續)

#### (a) 投資物業之公允價值計量

##### (i) 公允價值級別

下表列示本集團於報告期末時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

	於二零一八年十二月三十一日之 公允價值計量分類			
	於二零一八年 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
經常性的公允價值計量 投資物業	<b>2,151,470</b>	—	—	<b>2,151,470</b>

	於二零一七年十二月三十一日之 公允價值計量分類			
	於二零一七年 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
經常性的公允價值計量 投資物業	2,107,585	—	—	2,107,585



11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地(續)

(a) 投資物業之公允價值計量(續)

(i) 公允價值級別(續)

於二零一八年十二月三十一日止年度，並沒有級別1及級別2或進支級別3的轉撥(二零一七年：零)。本集團之政策是於轉撥發生之報告期末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二零一八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有限公司，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以市場價值為基礎的評估經驗。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。

(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法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。此外，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呎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：

收入資本法

	資本化率範圍		出租率範圍	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	%	%	%	%
零售	<b>3.5%–4.75%</b>	3.5%–4.75%	<b>93%–100%</b>	89%–100%
車位	<b>4.5%–7%</b>	4.63%–7%	<b>67%–100%</b>	51%–96%

市場比較法

	市場售價	
	二零一八年	二零一七年
	每平方呎港幣	每平方呎港幣
貨倉	<b>477–560</b>	579–870

## 財務報表附註(續)

### 11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地(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)

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，級別3公允價值計量結餘變動如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>投資物業</b>		
一月一日	<b>2,107,585</b>	2,050,655
成本調整	—	(24)
估值收益	<b>43,885</b>	56,954
十二月三十一日	<b>2,151,470</b>	2,107,585

投資物業公允價值調整在綜合損益表內「投資物業之估值收益」之分項內確認。

於報告期末持有之所有物業估值收益在損益內確認。

#### (b) 所有物業均位於香港，其賬面淨值列析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
中期租約	<b>2,201,519</b>	2,159,725

11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地(續)

- (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六年，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，則分類為投資物業。

本集團在按不可撤銷之經營租賃下的總日後最低應收租賃款項如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
首年內	<b>69,235</b>	66,208
第二至第五年內	<b>72,395</b>	52,318
超過五年以上	<b>4,400</b>	9,200
	<b>146,030</b>	127,726

## 財務報表附註(續)

### 12 附屬公司權益

以下列表只包括對本集團之業績、資產或負債有重要影響之附屬公司資料。除另加說明外，所持股份類別為普通股。

	已發行及繳足之 股本詳情	權益百分率		主要業務
		由本公司 持有	由附屬公司 持有	
香港油蔴地建設有限公司	1,200,003股	100%	—	控股投資
香港船廠有限公司	170,000股	100%	—	建造及修理船舶
港輪貿易投資有限公司	2股	100%	—	貿易
油蔴地物業管理及代理有限公司	2,500,000股	100%	—	物業管理
香港油蔴地小輪船有限公司	1,000,000股	100%	—	渡輪服務
佳力酒店管理有限公司	1,000,000股	—	100%	海上餐廳業務
仲星發展有限公司	2股	100%	—	地產投資
Pico International Limited	6,000,000股	100%	—	控股投資
香港小輪財務有限公司	2股	100%	—	提供集團公司財務安排
Thommen Limited	2股	100%	—	控股投資
良輝有限公司	2股	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股	100%	—	地產投資
仲勤有限公司	2股	—	100%	物業融資
Merry World Assets Limited	50,000股	100%	—	控股投資
晉樂有限公司	1股	100%	—	地產發展及物業融資
泓亮有限公司	1股	100%	—	地產發展、投資及物業融資
華泰隆有限公司	1股	100%	—	地產發展、投資及物業融資
緯信船務有限公司	2股	100%	—	地產發展

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

### 13 聯營公司權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
所佔淨資產	71	147
應收聯營公司欠款	14,771	15,756
	14,842	15,903
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	8,048	9,109

除於附註28(b)(ii)披露給予2OK Company Limited(「2OK」)之貸款附帶利息每年港元最優惠利率減百分之三(二零一七年：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預計不會於一年內收回。

以下列表包括聯營公司資料，所有公司為非上市公司實體而並無可用的市場公開價格：

	已發行及繳足之 股本詳情	附屬公司持有 權益百分率	主要業務
2OK	10股普通股	50%	物業融資
Authian Estates Limited	5,000股A股 5,000股B股	50%	地產投資
維宏有限公司	100股普通股	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財務報表入賬。

## 財務報表附註(續)

### 13 聯營公司權益(續)

個別非重大之聯營公司總和資料：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
個別非重大之聯營公司於綜合財務報表之總賬面值	71	147
集團應佔聯營公司下列項目總額		
本年度溢利	1,005	926
總全面收益	<u>1,005</u>	<u>926</u>

### 14 合營企業權益

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
所佔淨負債	(237)	(105)
貸款予合營企業	<u>1,364,400</u>	<u>1,364,400</u>
	<u>1,364,163</u>	<u>1,364,295</u>

貸款予合營企業乃無抵押、付息而息率以本集團及合營企業夥伴協定之利率計算及按要求可收回。預期結餘並不會於一年內收回。年內及於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，其結餘並無包括利息。

本集團於合營企業之權益，按權益會計法計算於綜合財務報表的詳細資料如下：

合營企業名稱	業務結構形式	註冊成立 及營運地點	已發行股本詳情	附屬公司持有 權益百分率	主要業務
順成企業有限公司	註冊成立	香港	10,000股普通股	50%	地產發展

合營企業乃非上市實體及沒有市場公開價格。

14 合營企業權益(續)

合營企業之財務資料概覽如下(綜合財務報表以賬面值調整披露並經不同之會計政策調整差異)：

合營企業之毛額	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
流動資產	2,909,697	2,780,597
非流動資產	—	—
流動負債	(109,038)	(52,007)
非流動負債	(2,801,132)	(2,728,800)
權益	(473)	(210)
以上的資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值物	10,511	—
流動金融負債(貿易及其他應付賬款及撥備除外)	(52,957)	(50,757)
非流動金融負債(貿易及其他應付賬款及撥備除外)	(2,801,132)	(2,728,800)
收益	—	—
年度虧損	(263)	(201)
其他全面收益	—	—
總全面收益	(263)	(201)

上述之溢利並不包括任何折舊及攤銷，利息收入，利息支出及所得稅開支。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
合營企業調節至集團權益		
合營企業淨負債之毛額	(474)	(210)
集團應佔權益	50%	50%
集團應佔合營企業之淨負債	(237)	(105)



## 財務報表附註(續)

### 15 其他金融資產

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
指定按公允價值於其他全面收益列賬之金融資產(不可劃轉)	(i)		
— 香港上市之股本證券		136,160	—
指定按公允價值於其他全面收益列賬之金融資產(可劃轉)			
— 香港上市之債務證券		39,671	—
— 香港以外地區上市之債務證券		58,864	—
指定按公允價值於損益列賬之金融資產			
— 香港上市之單位信託基金		102,609	—
		<b>337,304</b>	—
可供出售之金融資產			
— 香港上市之債務證券	(ii)	—	40,980
— 香港以外地區上市之債務證券		—	135,326
		<b>337,304</b>	176,306
於十二月三十一日之上市證券之市場價值		<b>337,304</b>	176,306

附註：

- (i) 本集團已指定若干投資為股本證券持作策略性投資。該等股本證券是指定以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產(不可劃轉)。該投資之詳情列載如下：

股本證券名稱	港幣千元
滙豐控股有限公司	84,240
中國銀行股份有限公司	34,770
中國農業銀行股份有限公司	17,150
於二零一八年十二月三十一日	<b>136,160</b>

- (ii) 可供出售之金融資產於二零一八年一月一日初始採納香港財務報告準則第9號時，被重新分類為指定按公允價值於其他全面收益列賬之金融資產(可劃轉)(見附註1(c)(i))。

## 16 淨僱員退休福利負債

### (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點八(二零一七年：百分之十一點二)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之建議。該計劃最近期之獨立精算估值乃由韜睿惠悅香港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二零一八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相對本集團於該界定利益退休計劃之義務比率為百分之八十九點六(二零一七年：百分之九十一點九)。

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) 綜合財務狀況表內確認之數額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
全部或部份供款責任之現值	<b>(38,643)</b>	(37,109)
計劃內資產之公允價值	<b>34,640</b>	34,085
	<b>(4,003)</b>	(3,024)

該退休計劃之資產並不包括任何本公司發行之股份或任何由本集團佔用之物業。

上述部份債項預期將多於一年後支付。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。本集團預期於二零一九年在界定利益退休計劃作出港幣712,000元供款。

## 財務報表附註(續)

### 16 淨僱員退休福利負債(續)

#### (a) 界定利益退休計劃(續)

##### (ii) 計劃資產包括：

	二零一八年	二零一七年
股本證券	<b>38.3%</b>	41.8%
定期存款	<b>61.7%</b>	58.2%
總數	<b>100.0%</b>	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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一月一日	<b>37,109</b>	35,312
重新計量：		
— 由財務假設改變所產生之精算(收益)/虧損	<b>(500)</b>	273
— 由經驗改變所產生之精算虧損/(收益)	<b>219</b>	(63)
— 由人口假設改變所產生之精算虧損/(收益)	<b>6</b>	(3)
	<b>(275)</b>	207
是年度服務成本	<b>1,180</b>	1,160
利息成本	<b>629</b>	633
該計劃支付之利益	<b>—</b>	(203)
十二月三十一日	<b>38,643</b>	37,109

## 16 淨僱員退休福利負債(續)

## (a) 界定利益退休計劃(續)

(iv) 計劃資產之變動：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一月一日	34,085	30,844
利息收入	583	559
回報(低於)/高於折現率	(604)	2,332
該計劃支付之利益	—	(203)
已付行政費用	(111)	(112)
已付之計劃供款	687	665
	<u>34,640</u>	<u>34,085</u>
十二月三十一日	<u>34,640</u>	<u>34,085</u>

(v) 於綜合損益及其他全面收益表內確認金額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
是年度服務成本	1,180	1,160
淨界定利益負債之淨利息支出	46	74
已付行政費用	111	112
	<u>1,337</u>	<u>1,346</u>
損益內確認之總額	<u>1,337</u>	<u>1,346</u>
精算(收益)/虧損	(275)	207
計劃資產回報，除利息收入外	604	(2,332)
	<u>329</u>	<u>(2,125)</u>
其他全面收益內確認之總額	<u>329</u>	<u>(2,125)</u>
界定利益之總成本	<u>1,666</u>	<u>(779)</u>

## 財務報表附註(續)

### 16 淨僱員退休福利負債(續)

#### (a) 界定利益退休計劃(續)

##### (v) (續)

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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
行政費用	<u>1,337</u>	<u>1,346</u>

##### (vi) 重要精算假設(以加權平均數表示)及敏感度分析如下：

	二零一八年	二零一七年
折現率	<u>1.9%</u>	1.7%
長遠薪金之增加比率	<u>3.5%</u>	<u>3.5%</u>

重要精算假設(增加)／減少千分之二點五對淨界定利益負債價值之影響分析如下：

	增加0.25%		減少0.25%	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
折現率	<u>611</u>	677	<u>(628)</u>	(697)
未來薪金	<u>(587)</u>	<u>(649)</u>	<u>574</u>	<u>634</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。

#### (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30,000元之上限所約束。強積金計劃供款即時撥歸僱員所有。

## 17 存貨

(a) 綜合財務狀況表內之存貨包括：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
<b>物業發展</b>		
作銷售用之發展中物業	1,033,957	442,712
已完成之待售物業	71,243	115,529
	<u>1,105,200</u>	<u>558,241</u>
<b>其他營運</b>		
貿易存貨	1,544	1,975
後備零件及易耗品	1,327	1,080
合約資產	8,137	13,750
	<u>11,008</u>	<u>16,805</u>
	<u>1,116,208</u>	<u>575,046</u>

上述物業位於香港並以中期租約之形式持有。

所有存貨價值預期將於一年內收回。

(b) 存貨額被確認為支出並包括在損益內之分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
出售存貨之賬面值	<u>512,935</u>	<u>53,146</u>

18 貿易及其他應收賬款

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

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

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

(a) 賬齡分析

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

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

貿易應收賬款於發出單據七至四十五日後到期。在授予任何額外信貸前，尚有超過六十天未償還賬款之債務人一般須清還所有拖欠賬款。本集團之更多信貸政策列載於財務報表附註24(a)。



## 18 貿易及其他應收賬款(續)

### (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撇銷(見附註1(j)(i))。

本年呆壞賬撥備之變動如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
一月一日	2,151	2,151
減值虧損確認	122	—
已撇銷之不可收回款項	(88)	—
十二月三十一日	<u>2,185</u>	<u>2,151</u>

於二零一八年十二月三十一日，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2,185,000元(二零一七年：港幣2,151,000元)。當客戶面對財務困難，管理層評估個別客戶之應收賬之可回收性存疑而作出減值。因此，呆壞賬內已確認特別撥備港幣\$2,185,000元(二零一七年：港幣2,151,000元)。

### (c) 未減值之貿易應收賬款

既非個別或集體減值之貿易應收賬之賬齡分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
沒有逾期或減值	<u>250,963</u>	260,255
一至三個月過期未付	34,558	27,137
超過三個月但少於十二個月過期未付	5,375	3,518
超過十二個月過期未付	<u>3,402</u>	<u>2,036</u>
	<u>43,335</u>	<u>32,691</u>
	<u>294,298</u>	<u>292,946</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。

## 財務報表附註(續)

### 18 貿易及其他應收賬款(續)

#### (c) 未減值之貿易應收賬款(續)

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。

### 19 現金及銀行結餘

(a)	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行及其他金融機構之存款	883,967	1,771,616
銀行結餘及現金	19,395	20,063
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	903,362	1,791,679
減：到期日超過三個月之銀行存款	(487,938)	—
綜合現金流量表內之現金及現金等值物	415,424	1,791,679

現金及銀行結餘內包括下列港幣以外之貨幣金額：

	二零一八年 千元	二零一七年 千元
美元	62	4
人民幣	46	44

#### (b) 主要非現金交易

於二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於新增作銷售用之發展中物業應付總額港幣2,317,000元(二零一七年：港幣5,444,000元)。該新增金額對本集團沒有現金流量影響。

## 20 貿易及其他應付賬款

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

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

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

## 財務報表附註(續)

### 21 合約負債

本集團於簽訂有關物業銷售的買賣協議時收到客戶的訂金。該訂金被確認為合約負債直至物業建築完成並與客戶辦妥法定轉讓時。

然而，根據市場情況，比對建議銷售價，本集團可能會向客戶提供折扣，前提是客戶同意在施工仍在進行時而不是在法律轉讓時，儘早支付銷售代價餘額。該等預付款計劃把全部銷售代價於整個剩餘物業建築期間確認為合約負債。

於二零一八年十二月三十一日，收取客戶有關物業銷售按金為港幣零元(二零一七年：港幣592,626,0000元)。於二零一八年十二月三十一日止年度，該訂金的變動闡明合約負債因確認收益而減少。

### 22 綜合財務狀況表內之所得稅

(a) 綜合財務狀況表內列報之應付／(可收回)稅項為：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	46,847	27,274
已付預繳利得稅	<u>(24,792)</u>	<u>(33,088)</u>
	22,055	(5,814)
有關往年可收回利得稅之餘額	<u>(18,086)</u>	<u>(14,539)</u>
	<u>3,969</u>	<u>(20,353)</u>

列析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
可收回稅項	(37,349)	(36,583)
應付稅項	<u>41,318</u>	<u>16,230</u>
	<u>3,969</u>	<u>(20,353)</u>

22 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

年內於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項(資產)/負債之組成成份及其變動如下：

遞延稅項之產生：	投資物業及 其他物業、 廠房及機器之 暫時性差異	稅務虧損之 未來得益	發展中物業 內資本化之 集團內部利息 (重報)	總計 (重報)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一七年一月一日	50,274	(2,507)	(2,953)	44,814
扣除/(納入)損益(附註6(a))	5,106	(61)	—	5,045
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	<b>55,380</b>	<b>(2,568)</b>	<b>(2,953)</b>	<b>49,859</b>
扣除損益(附註6(a))	<b>4,953</b>	<b>1,242</b>	<b>258</b>	<b>6,453</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>60,333</b>	<b>(1,326)</b>	<b>(2,695)</b>	<b>56,312</b>

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 (重報) 港幣千元
列析如下：		
綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	<b>(3,618)</b>	(5,294)
綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨值	<b>59,930</b>	55,153
	<b>56,312</b>	49,859

## 財務報表附註(續)

### 22 綜合財務狀況表內之利得稅(續)

#### (c) 未確認之遞延稅項資產：

根據列載於附註1(q)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。

	二零一八年		二零一七年	
	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) 其他物業、廠房及機器之 稅務結餘價值超出會計 賬面價值之部份	114	19	467	77
(ii) 稅務虧損	<u>114,720</u>	<u>18,929</u>	<u>119,297</u>	<u>19,684</u>
	<u><b>114,834</b></u>	<u><b>18,948</b></u>	<u><b>119,764</b></u>	<u><b>19,761</b></u>

## 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))	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日之結餘		1,754,801	1,039,200	2,794,001
<b>二零一七年之權益變動：</b>				
本年度溢利		—	15,308	15,308
其他全面收益		—	2,125	2,125
總全面收益		—	17,433	17,433
批准有關過往財政年度之股息	9	—	(92,631)	(92,631)
本年已宣佈之股息	9	—	(35,627)	(35,627)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日之結餘		<b>1,754,801</b>	<b>928,375</b>	<b>2,683,176</b>
<b>二零一八年之權益變動：</b>				
本年度溢利		—	41,375	41,375
其他全面收益		—	(329)	(329)
總全面收益		—	41,046	41,046
批准有關過往財政年度之股息	9	—	(99,757)	(99,757)
本年已宣佈之股息	9	—	(35,627)	(35,627)
於二零一八年十二月三十一日之結餘		<b>1,754,801</b>	<b>834,037</b>	<b>2,588,838</b>



## 23 資本及儲備金(續)

### (b) 股本

	二零一八年		二零一七年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
已發行及繳足之普通股：				
於一月一日/十二月三十一日	<u>356,273,883</u>	<u>1,754,801</u>	<u>356,273,883</u>	<u>1,754,801</u>

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) 證券重估儲備金(可劃轉)

根據香港財務報告準則第9號，證券重估儲備金(可劃轉)包括於報告期末持有的按公允價值於其他全面收益列賬之債務證券之公允價值累計淨變動(見附註1(f))。在二零一八年一月一日前，根據香港會計準則第39號，此類儲備金包括於報告期末持有的可供出售金融資產之公允價值累計淨變動。該金額在二零一八年一月一日初始採納香港財務報告準則第9號時已被重新分類至證券重估儲備金(可劃轉)(見附註1(c)(i))。

#### (ii) 證券重估儲備金(不可劃轉)

根據香港財務報告準則第9號，證券重估儲備金(不可劃轉)包括於報告期末持有的按公允價值於其他全面收益列賬之股本投資之公允價值累計淨變動(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。

## 23 資本及儲備金(續)

### (d) 可供分派之儲備金

於二零一八年十二月三十一日根據香港《公司條例》第6部計算可供分派予本公司權益股東之儲備金總金額為港幣366,867,000元(二零一七年：港幣461,158,000元)。於報告期末後董事會建議派發之末期股息為每股港幣二角八仙(二零一七年：港幣二角八仙)，合共港幣99,757,000元(二零一七年：港幣\$99,757,000元)(附註9)。此股息於報告期末時並未確認為負債。

### (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。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內，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。本集團亦受投資於其他實體及其股本價格變動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

信貸風險指交易對方不履行其合約責任導致本集團財務虧損的風險。

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。

售賣物業之分期應收金額根據到期日後進行定期檢閱及跟進，以便管理層評估其可收回性及減低其面對之信貸風險。有關其他貿易應收賬款，當客戶要求額外信貸，則會對該客戶進行信貸評估。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天至四十五天後到期。超過六十天欠款之債務人在給予任何信貸前通常被要求清償所有欠款。正常情況下，本集團並無向客戶獲取擔保。由於貿易應收賬款期限較短，預期信貸虧損撥備被視為不重要。

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。

最高信貸風險以綜合財務狀況表之各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18。

#### (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。

## 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)

下表詳述於報告期末時，本集團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(包括於報告期末時按合約規定的利率計算之利息支出)及本集團可被要求最早還款之日的非金融衍生負債：

	二零一八年 合約規定的未折現現金流量					十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
	即期或 一年內 港幣千元	多於一年 但少於 兩年 港幣千元	多於兩年 但少於 五年 港幣千元	多於五年 港幣千元	總計 港幣千元	
貿易及其他應付賬款	<u>126,262</u>	<u>5,385</u>	<u>5,998</u>	<u>1,400</u>	<u>139,045</u>	<u>139,045</u>

	二零一七年 合約規定的未折現現金流量					十二月 三十一日 之賬面值 (重報) 港幣千元
	即期或 一年內 (重報) 港幣千元	多於一年 但少於 兩年 港幣千元	多於兩年 但少於 五年 港幣千元	多於五年 港幣千元	總計 (重報) 港幣千元	
貿易及其他應付賬款	<u>147,290</u>	<u>6,842</u>	<u>2,341</u>	<u>1,560</u>	<u>158,033</u>	<u>158,033</u>

### (c) 外匯風險

由於現存大量資產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。

### (d) 股本價格風險

本集團持有指定按公允價值於其他全面收益列賬及指定按公允價值於損益列賬之非作貿易用途的其他金融資產(見附註15)而產生股本價格變動風險。

本集團所挑選之上市投資，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

於二零一八年十二月三十一日，預料其他金融資產之股本及債務投資所連繫之市場價格上升/下跌百分之十(二零一七年：百分之十)(假設所有其他變數保持不變)，證券重估儲備金將會增加/減少約港幣33,730,000元(二零一七年：港幣17,631,000元)。

### 24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

#### (d) 股本價格風險(續)

##### 敏感度分析(續)

敏感度分析顯示於報告期末時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，及本集團於報告期末時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。本集團假設並未就其他金融資產因為相關股票市場指數或其他相關風險變數下跌而考慮作出減值，及假設所有其他變數保持不變。

#### (e) 公允價值計量

##### (i) 按公允價值列賬的金融資產

###### 公允價值級別

本集團於報告期末時按經常性基準計量金融工具之公允價值，有關金融工具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歸類。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團之金融資產之公允價值計量被分類為級別1。於二零一八年十二月三十一日止年度，並沒有級別1及級別2之間轉撥或進支級別3的轉撥(二零一七年：零)。本集團之政策是於轉撥發生之報告期末時確認公允價值級別之間之轉撥。

##### (ii) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債之公允價值

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團的金融工具之賬面值按成本或攤銷成本列賬與其公允價值並無重大差異。

### 25 經營租賃承擔

於二零一八年十二月三十一日，在不可撤銷之經營租賃期下的日後最低租賃支出總額如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
首年內	1,420	2,141
第二至第五年	78	1,399
	<b>1,498</b>	<b>3,540</b>

本集團以經營租賃方式租用若干零售舖位及辦公室。首次租約期一般為一至三年。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 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，尚未列入財務報表之資本承擔如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
已訂約	106,740	18,267
已獲授權但未訂約	682,596	891
	<b>789,336</b>	<b>19,158</b>

## 27 或然負債

### 發出財務擔保

於二零一八年十二月三十一日，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全資擁有附屬公司；及
- (b) 予銀行有關已授予本公司之全資擁有附屬公司及合營企業之銀行信貸。

按照擔保，如有任何違約，本公司須分別向該團體為附屬公司及合營企業所欠之金額負責；惟其責任於任何情形下不會超越擔保信所列明之總數。

於報告期末時，董事並不認為有任何擔保會向本公司索償。於報告期末時，本公司為其全資擁有附屬公司及合營企業欠有關人仕之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣36,244,000元(二零一七年：港幣90,000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。

## 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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
短期僱員福利	6,491	5,857
離職後福利	123	115
	<u>6,614</u>	<u>5,972</u>

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) 於一九九九年，本集團與恒基兆業地產有限公司(「恒地」)及兩間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地附屬公司一」及「恒地附屬公司二」)達成一項發展協議(「該協議」)，藉此恒地附屬公司一及恒地附屬公司二以港幣1,500,000,000元為代價取得本集團於未來出售發展九龍內地段11127號「港灣豪庭」(「港灣豪庭物業」)住宅部份之銷售收益之百分之五十權益。

作為該協議之一部份，恒地附屬公司一及恒地附屬公司二同意償付本集團就港灣豪庭物業住宅部份發展開支之百分之五十。於二零一八年十二月三十一日，應收未收之有關款項港幣286,000元(二零一七年：港幣276,000元)已包括在貿易及其他應收賬款內。

於二零一七年二月，本集團與恒地、恒地附屬公司一及恒地附屬公司二簽訂約務更替契據(「約務更替契據」)，據此，恒地附屬公司一轉讓及分配予恒地附屬公司二、恒地附屬公司二承受及獲取恒地附屬公司一於該協議下之權利與責任，惟受限於約務更替契據列出之條款及條件。約務更替契據乃補充該協議。



## 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。於二零一八年十二月三十一日，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共收取港幣零元(二零一七年：港幣100,000元)之管理及行政費用。本集團及該恒地附屬公司貸款予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78,000元(二零一七年：港幣91,000元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團貸款予2OK之總額為港幣3,107,000元(二零一七年：港幣4,031,000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(「恒地A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。年內，本集團支出有關酬金港幣2,105,000元(二零一七年：港幣2,047,000元)。於二零一八年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣1,058,000元(二零一七年：港幣1,047,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

鑑於上述協議按年更新，直至任何一方終止協議，本集團已於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(「恒地C附屬公司」)為發展位於香港九龍大角咀道220-222號「亮賢居」之主要承建商，費用為有關發展之所有工序總值之百分之五。至二零零九年三月三十一日止，該主要承建商或任何其他本集團之關連人士(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。於二零零九年九月，本集團簽訂建築成本合約延期書，除將付款期延至二零零九年十二月三十一日止九個月及截至二零一零年十二月三十一日止年度，所有條款及條件維持不變，而各自的年度上限分別為港幣5,500,000元及港幣6,500,000元。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，成本預算沒有改變。於二零一八年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣2,294,000元(二零一七年：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。

### 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D附屬公司」)作為發展位於香港新界粉嶺馬適路一號「逸峯」(前稱粉嶺上水市地段177號)之主要承建商，費用為有關發展之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。

於二零一四年十月，本集團與恒地D附屬公司簽訂粉嶺建築成本合約延期書，以延長粉嶺建築成本合約付款期。由二零一四年六月一日至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，分別以港幣6,800,000元及港幣19,000,000元為上限。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度內，成本預算沒有改變。於二零一八年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣14,725,000元(二零一七年：港幣14,725,000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。

根據粉嶺建築成本合約延期書之條款，合約已於二零一五年十二月屆滿。

- (vi) 於二零一七年一月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地B附屬公司」)為發展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號物業(「紅磡物業」)之銷售經理，由二零一七年一月一日起，任期一年，酬金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)(「書面協議」)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，恒地B附屬公司獲委任而應收之酬金總額上限為港幣1,000,000元。根據書面協議，委任恒地B附屬公司作為銷售經理已於二零一七年十二月屆滿。

於二零一七年十二月，本集團與恒地B附屬公司簽訂第二份書面協議及恒地B附屬公司繼續為本集團之銷售經理。由二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，延長任期三年(「委任期」)，以買賣剩餘紅磡物業之住宅單位。於委任期內，恒地B附屬公司獲委任而應收之每年酬金總額年度上限為港幣1,000,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團支出有關酬金港幣47,000元(二零一七年：港幣零元)。於二零一八年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣47,000元(二零一七年：港幣零元)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)

- (vii) 於二零一四年三月，本集團(作為業主)與一間恒地間接非全資擁有之附屬公司(作為承租人)就港灣豪庭廣場的若干店舖和場地同意續訂租賃合約(「租賃續訂合約」)。根據租賃續訂合約，租客同意承擔租約，由二零一四年七月一日起，為期三年，每月租金為港幣470,000元及其他雜項及營業額租金以每年毛營業額超逾港幣120,000,000元之差額之百分之七計算(如有)，及該營業額租金應於每月之月底支付。本集團亦簽訂(i)外牆招牌燈箱許用合約，就許用港灣豪庭廣場三個外牆招牌燈箱；及(ii)出入口處招牌燈箱許用合約，就許用港灣豪庭廣場出入口處一個招牌燈箱，由二零一四年七月一日起，為期三年。按外牆招牌燈箱許用合約及出入口處招牌燈箱許用合約，應支付之每年許用費之總額分別為港幣22,000元及港幣8,000元。租賃續訂合約及兩份許用合約均限於各年之年度上限。根據租賃續訂合約及兩份許用合約，各條款已於二零一七年六月屆滿。

於二零一七年六月，恒地間接非全資擁有之附屬公司(作為租客)與恒地A附屬公司(為本集團之代理)(作為業主)簽訂續約通知書A(「續約通知書A」)，以租賃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(「前店舖1」)及港灣豪庭廣場一樓之天橋位置(「店舖2」)，由二零一七年七月一日起至二零一八年六月三十日止，為期一年，前店舖1及店舖2之每月租金分別為港幣244,000元及港幣6,000元，及其他雜項及營業額租金以前店舖1及店舖2每年毛營業額超逾港幣50,000,000元之差額之百分之七計算(如有)，該營業額租金應於每月之月底支付。續約通知書A的條款已於二零一八年六月屆滿。

於二零一七年六月，恒地間接非全資擁有之附屬公司(作為租客)與恒地A附屬公司(為本集團之代理)(作為業主)簽訂續約通知書B(「續約通知書B」)，以租賃港灣豪庭廣場一樓商店編號127至161號及一樓之走廊及洗手間(「店舖3」)，由二零一七年七月一日至二零二零年六月三十日止，為期三年，店舖3之每月租金為港幣238,000元，及其他雜項及營業額租金以店舖3每年毛營業額超逾港幣70,000,000元之差額之百分之七計算(如有)，該營業額租金應於每月之月底支付。

### 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)

##### (vii) (續)

於二零一八年六月，恒地間接非全資擁有之附屬公司(作為租客)與恒地A附屬公司(為本集團之代理)(作為業主)簽訂二零一八年續約通知書A(「二零一八年續約通知書A」)，以租賃港灣豪庭廣場地下商店編號G01、G31部份地方、G37至G50、G51部份地方、G52部份地方、G63至G74及地下之走廊及大堂(「店舖1」)及店舖2，由二零一八年七月一日起至二零二零年六月三十日止，為期兩年，店舖1及店舖2之每月租金分別為港幣243,000元及港幣7,000元，及其他雜項及營業額租金以店舖1及店舖2每年毛營業額超逾港幣50,000,000元之差額之百分之七計算(如有)，該營業額租金應於每月之月底支付。

續約通知書A及續約通知書B之總應收租金及其他雜項費用受限於由二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日期間之每年上限港幣7,500,000元。於二零一八年十二月，二零一八年續約通知書A及續約通知書B之總應收租金及其他雜項費用受限於截至二零一八年十二月三十一日止年度之修訂每年上限為港幣15,000,000元(包括續約通知書A相關的年度上限)及截至二零一九年十二月三十一日止年度以及由二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之修訂年度上限分別為港幣15,000,000元及港幣7,500,000元。

年內，本集團已收取前述二零一四年三月、二零一七年六月及二零一八年六月之租賃合約及許用合約為數港幣13,279,000元(二零一七年：港幣12,271,000元)之總租金及費用應收款項。

- (viii) 於二零一五年十月，本集團聘用恒地A附屬公司為位於香港九龍深水埗通州街208號之物業上之綜合發展計劃，包括住宅部份及配套設施(「通州街物業」或「建議通州街發展項目」)之項目經理，由二零一五年十一月二日起，為期三年，酬金為相當於建議通州街發展項目建築費用百分之一，惟限於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之每年上限分別為港幣1,500,000元、港幣4,100,000元、港幣1,600,000元及港幣1,500,000元。年內，項目經理已向本集團收取總費用為港幣756,000元(二零一七年：港幣688,000元)。於二零一八年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣1,444,000元(二零一七年：港幣688,000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)

- (ix) 於二零一五年十月，本集團聘用恒地C附屬公司作為建議通州街發展項目之主要承建商，費用為建議通州街發展項目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，惟限於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之每年上限分別為港幣1,260,000元、港幣19,990,000元、港幣16,740,000及港幣970,000元。根據與本集團訂定之合約，年內，主要承建商收取發展通州街物業建築工序之工程費用及百分之五費用為港幣16,057,000元(二零一七年：港幣112,285,000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970,000元(二零一七年：港幣12,345,000元)。於二零一八年十二月三十一日，應付未付之工程費用港幣10,913,000元(二零一七年：港幣33,840,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。
- (x) 於二零一五年十月，本集團聘用恒地B附屬公司為建議通州街發展項目之銷售經理，由通州街物業任何住宅單位首次開售當日起，為期三年，酬金為相當於通州街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)，惟限於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之年度上限分別為港幣700,000元、港幣2,000,000元、港幣600,000元及港幣200,000元。於二零一八年及二零一七十二月三十一日止年度，銷售經理並無向本集團收取費用。於二零一八年十二月三十一日，並無應付未付之酬金(二零一七年：港幣零元)。
- (xi) 於二零一五年十月，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「美麗華廣場一期」(前稱「美麗華商場」)若干店舖和場地(「店舖4J」)以銷售通州街物業，日期由二零一五年十一月五日至最早為二零一七年一月四日期間及通州街物業最後一個住宅單位售出之日(以較早者為準)。由二零一五年十一月五日至二零一五年十二月三十一日期間及由二零一六年一月一日至二零一七年一月四日期間，分別以港幣2,000,000元及港幣3,600,000元為上限。該書面協議已於二零一七年一月屆滿。

於二零一七年一月，本集團與恒地B附屬公司簽訂第二份書面協議及聘用恒地B附屬公司繼續擔任本集團之代理，租用店舖4J用作銷售通州街物業住宅單位之展銷廳及銷售辦公室，日期由二零一七年一月五日至最早為二零一七年五月四日期間及通州街物業最後一個住宅單位售出之日(以較早者為準)，以港幣1,700,000元為上限。第二份書面協議書已於二零一七年五月屆滿。

年內，已向本集團收取總費用為港幣零元(二零一七年：港幣988,000元)。於二零一八年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣997,000元(二零一七年：港幣997,000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)

- (xii) 於二零一七年五月，(其中包括)合營企業，一間由本公司間接持股50%及合營伙伴持股50% (「合營企業」)(作為借方)、本公司(作為擔保人)、合營伙伴的關連公司(作為擔保人及債務人)、及貸款融資協議所述之金融機構(作為貸方)就本金總額港幣3,000,000,000元的定期貸款融資，為融資及再融資開發位於香港新界屯門第48區青山公路－青山灣段之屯門市地段第547號項目之相關拆除成本、建築成本及專業費用以及相關銷售及市場推廣費用訂立貸款融資協議(「貸款融資」)。貸款融資由(其中包括)本集團(按個別基準，並按照本集團於合營企業之50%股本權益之比例計算)作出的企業擔保(有關貸款融資的50%)及項目超資成本之籌資承擔(包含完工擔保)以及一份合營企業已發行股本相關之股份押記及一份合營企業現時及未來可能結欠其股東的所有債務相關之從屬及轉讓契據進行擔保。
- (xiii) 於二零一八年十二月三十一日，恒地，本公司之主要股東(按《上市規則》所界定者)有利益涉及本公司之已發行股份總數約百分之三十三點四一(二零一七年：百分之三十三點四一)。

本公司董事李兆基博士被視為恒地之控股股東，在上述交易中(除附註28(b)(xii)外)被視為有利益涉及。

就上述交易(除附註28(b)(xii)外)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)(v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x)及(xi)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)。本公司已於截至二零一八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 公司層面財務狀況表

	附註	二零一八年		二零一七年	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>					
附屬公司權益	12		<b>4,297,414</b>		4,133,885
聯營公司權益			<b>2,988</b>		2,988
			<b>4,300,402</b>		4,136,873
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收賬款		<b>31,782</b>		31,970	
現金及銀行結餘		<b>995</b>		955	
		<b>32,777</b>		32,925	
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司欠款		<b>1,730,722</b>		1,474,060	
貿易及其他應付賬款		<b>9,616</b>		9,538	
		<b>1,740,338</b>		1,483,598	
<b>流動負債淨值</b>			<b>(1,707,561)</b>		(1,450,673)
<b>總資產減流動負債</b>			<b>2,592,841</b>		2,686,200
<b>非流動負債</b>					
淨僱員退休福利負債			<b>4,003</b>		3,024
<b>資產淨值</b>			<b>2,588,838</b>		2,683,176
<b>股本及儲備金</b>					
股本	23(a)		<b>1,754,801</b>		1,754,801
儲備金			<b>834,037</b>		928,375
<b>總權益</b>			<b>2,588,838</b>		2,683,176

本財務報表於二零一九年三月十四日獲董事會批准及授權刊發。

主席  
林高演博士

董事  
李寧



## 財務報表附註(續)

### 30 非調整報告期末後事項

董事於報告期末後建議派發末期股息。詳細資料列載於附註9。

### 31 比較金額

本集團於二零一八年一月一日初始採納香港財務報告準則第15號及第9號。根據所選擇的過渡方法，香港財務報告準則第15號重報比較資料。有關會計政策變動之詳情列載於附註1(c)。

### 32 已頒佈但截至二零一八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

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈數項修訂本、新訂準則及詮釋，惟於截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效，亦未於此等財務報表中採納，其中包括以下可能與本集團有關之修訂本及準則。

	於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第16號，租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋公告)第23號，所得稅不確定性之處理	二零一九年一月一日
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年周期之年度改進	二零一九年一月一日
香港會計準則第28號(修訂)，於聯營公司或合營企業之長期權益	二零一九年一月一日

本集團正在評估該等修訂、新準則及詮釋於首次應用期間之預期影響。直至目前為止本集團認為新訂準則某些方面可能對綜合財務報表有重大影響。更多詳盡的預期影響討論如下。有關預期影響之進一步詳情於下文討論。儘管有關香港財務報告準則第16號之評估已大致完成，惟首次採納該等準則時產生之實際影響可能有所不同，因為至今完成之評估乃根據本集團現時可得資料作出，而於首次應用該等準則前可能會識別其他影響並於本集團截至二零一九年六月三十日之中期財務報告中反映。本集團亦可能變更其會計政策選擇(包括過渡選擇)，直至首次應用該等準則在該財務報告內。

## 32 已頒佈但截至二零一八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(續)

### 香港財務報告準則第16號，租賃

於附註1(i)披露有關於租賃之會計處理分法，現時本集團將租賃分類為融資租賃及經營租賃，並且根據租賃安排之列賬方式安排不同的租賃之分類。

香港財務報告準則第16號項下，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方式將所有租約入賬，即在租賃日開始，承租人將按日後最低租賃付款額的現值確認和計算租賃負債，及確認相應的「使用權」資產。香港財務報告準則第16號將主要影響本集團作為租約承租人就物業(現時分類為經營租賃)的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於損益內確認開支的時間。香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日起或之後之年度期間生效。

本集團計劃選擇使用經修訂的追溯法以採納香港財務報告準則第16號，並將確認初始採納的累計影響作為二零一九年一月一日之權益初始餘額的調整，及不會重報比較資料。於附註25披露，於二零一八年十二月三十一日，本集團不可撤銷之經營租賃的日後最低租賃付款額為港幣1,498,000元。於初始採納香港財務報告準則第16號，經考慮折現之影響後，租賃負債及相應使用權資產於二零一九年一月一日之初始餘額將分別調整至港幣1,130,000元及港幣1,082,000元。除確認租賃負債及使用權資產外，本集團預期於初始採納香港財務報告準則第16號時作出的過渡性調整並不重大。

然而，上述之會計政策的預期變動可能對本集團自二零一九年起的財務報表產生重大影響。

# 五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年 (重報)	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>業績</b>					
收益					
— 持續經營業務	3,390	974	502	448	<b>1,089</b>
— 已終止業務	117	94	60	—	<b>—</b>
	<u>3,507</u>	<u>1,068</u>	<u>562</u>	<u>448</u>	<u><b>1,089</b></u>
股東應佔溢利／(虧損)					
— 持續經營業務	1,040	203	245	311	<b>345</b>
— 已終止業務	(9)	(10)	(8)	—	<b>—</b>
	<u>1,031</u>	<u>193</u>	<u>237</u>	<u>311</u>	<u><b>345</b></u>
股息	556	128	128	135	<b>135</b>
	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙	港幣仙
每股盈利	289.5	54.1	66.4	87.3	<b>96.7</b>
每股股息	156.0	36.0	36.0	38.0	<b>38.0</b>
	倍	倍	倍	倍	倍
溢利派息比率	<u>1.9</u>	<u>1.5</u>	<u>1.8</u>	<u>2.3</u>	<u><b>2.5</b></u>

## 五年財務概要(續)

	於十二月三十一日				
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (重報)	港幣百萬元 (重報)	港幣百萬元
<b>資產及負債</b>					
投資物業、其他物業、廠房及機器及 租賃土地	1,991	2,106	2,151	2,204	<b>2,243</b>
聯營公司權益	14	11	10	9	<b>8</b>
合營企業權益	—	—	1,355	1,364	<b>1,364</b>
作銷售用之發展中物業	843	241	339	443	<b>1,034</b>
其他金融資產	523	918	682	176	<b>337</b>
遞延稅項資產	6	5	5	5	<b>4</b>
其他資產	3,701	2,893	1,965	2,591	<b>1,384</b>
資產總額	7,078	6,174	6,507	6,792	<b>6,374</b>
負債總額	1,255	522	726	825	<b>244</b>
在用淨資產	<u>5,823</u>	<u>5,652</u>	<u>5,781</u>	<u>5,967</u>	<b><u>6,130</u></b>
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股淨資產	<u>16.3</u>	<u>15.9</u>	<u>16.2</u>	<u>16.8</u>	<b><u>17.2</u></b>

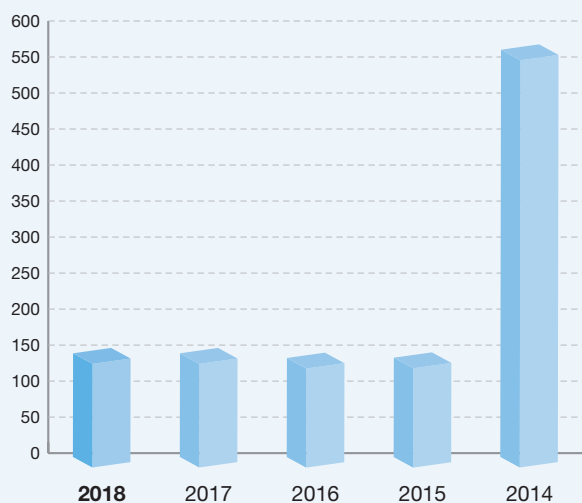
### 五年財務概要附註：

- (i) 由於自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號，來自客戶合約收益，本集團已就收益確認更改其會計政策。根據該準則的過渡性規定，會計政策變動追溯採納於二零一七年一月一日存在的合約。二零一四年及二零一五年的數據是根據當年適用的會計政策而列報。
- (ii) 本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號，金融工具。因此，本集團已更改有關金融工具的會計政策。根據香港財務報告準則第9號的規定，本集團並無重報有關過往年度的資料。採納香港財務報告準則第9號所產生的金融資產賬面值差異於二零一八年一月一日之保留溢利及儲備金內確認。金融負債的賬面值並無差異。二零一八年一月一日之前的數據是根據當年適用的會計政策而列報。

## 五年財務概要(續)

### 股息

港幣百萬元



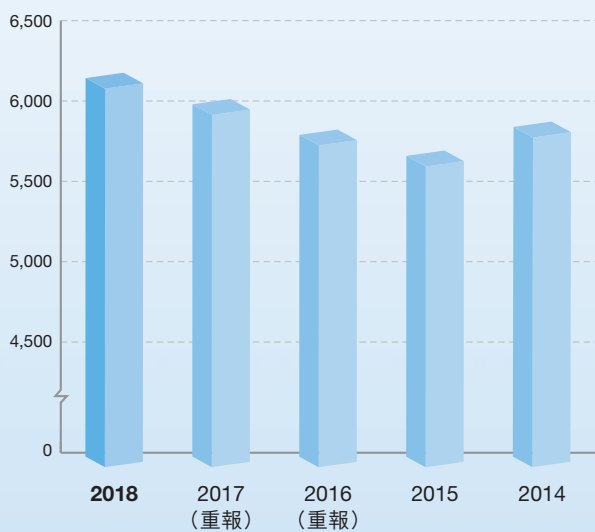
### 每股股息

港幣仙



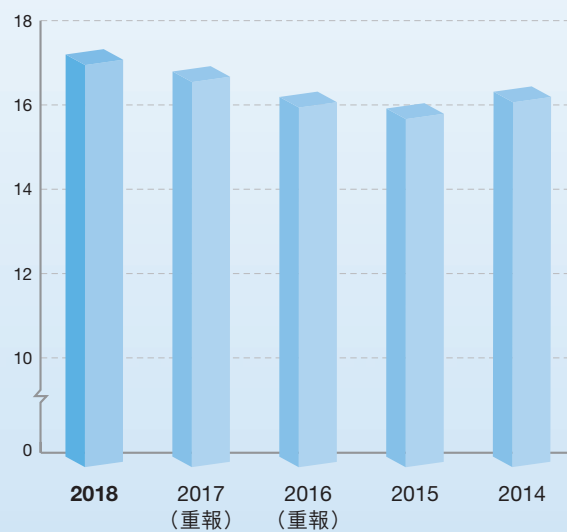
### 股東權益

港幣百萬元



### 每股資產淨值

港幣



## 1. 發展用物業

地點	地段號碼	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	集團權益 (百分率)	計劃用途
新界屯門 第48區青山公路 —青山灣段	屯門市地段 第547號	15,400	61,600	50	住宅
九龍深水埗 通州街／桂林街	新九龍內地段 第6559號	1,490	9,090	100	住宅

## 2. 投資用物業

地點	地段號碼	建築面積 (平方米)	土地 租約期滿 (年份)	目前用途
港灣豪庭廣場 大角咀福利街8號	九龍內地段 11127號餘下部份	23,549	2047	商場
城中匯 寶其利街121號	紅磡內地段 第555號	932	2061	商場
逸峯 粉嶺馬適路1號	粉嶺上水市地段 第177號 (S.T.T. 1364(N))	8,610	2060	商場
亮賢居 詩歌舞街83號	九龍內地段 11159號	2,469	2054	商場
嘉賢居 油塘草園街8號	油塘內地段38號	2,300	2047	商場
洪水橋鍾屋邨 天地人路20號	洪水橋丈量約份 124段第3039A、3039 餘下部份及3042號	1,912	2047	貨倉

## 集團物業(續)

### 3. 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號餘下部份及 第619號B、C部份 及餘下部份	4,233	2047	100	農地
梅窩	丈量約份2段 第431-487號、 第569號及 第635-637號	28,606	2047	50	農地
梅窩	丈量約份2段 第498-499號及 第588-591號	849	2047	100	農地





<http://www.hkf.com>



混合產品  
源自負責任的  
森林資源的紙張  
FSC® C127090