



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

(Stock Code 股份代號: 50)



Contents

目錄

- 1 Interim Results and Dividends**
中期業績及股息

- 1 Management Discussion and Analysis**
管理層討論及分析
 - 1 Business Review
業務回顧
 - 2 Prospects
展望
 - 3 Financial Review
財務回顧

- 5 Other Information**
其他資料

- 7 Disclosure Pursuant to Rule 13.22 of the Listing Rules**
根據《上市規則》第13.22條作出的披露

- 8 Disclosure of Interests**
披露權益資料

- 12 Interim Financial Report**
中期財務報告
 - 12 Consolidated Statement of Profit or Loss
綜合損益表
 - 13 Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income
綜合損益及其他全面收益表
 - 14 Consolidated Statement of Financial Position
綜合財務狀況表
 - 16 Consolidated Statement of Changes in Equity
綜合權益變動表
 - 17 Condensed Consolidated Cash Flow Statement
簡明綜合現金流量表
 - 18 Notes to the Unaudited Interim Financial Report
未經審核中期財務報告附註

- 42 Review Report of the Independent Auditor**
獨立核數師審閱報告

中期業績及股息

集團截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣六千五百萬元，較二零二一年上半年下跌百分之四。每股盈利為港幣一角八仙，而去年同期則為港幣一角九仙。撇除投資物業公允價值之變動，集團於回顧期內之權益股東應佔基礎溢利為港幣五千四百萬元，較去年同期上升百分之六十四。

董事會（「董事會」）宣派於截至二零二二年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣十仙（二零二一年：中期股息每股港幣十仙）。中期股息將於二零二二年九月二十八日（星期三）派發予於二零二二年九月二十日（星期二）辦公時間結束時名列股東名冊上之股東。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，集團盈利主要來自商舖及商場之租金收入。

地產發展及投資業務

期內集團之商舖毛租金收入為港幣五千五百萬元，較去年同期增加百分之五。儘管受疫情影響，於報告期末，「亮賢居」、「城中匯」及「逸峯廣場」之商舖仍全部租出，「港灣豪庭廣場」租出率則為百分之九十。

「帝御」（屯門青山公路 - 青山灣段8號）發展項目

本集團與帝國集團各佔百分之五十股權之「帝御」位於屯門青山公路 - 青山灣段8號合營發展項目，已於本年一月取得入伙紙，待本年九月預計成功取獲滿意紙之後，集團會將已售出的一千七百四十八伙住宅單位分批交付買家使用，而來自物業銷售之收益將會相應獲得確認入賬。

深水埗桂林街／通州街重建項目

集團位於深水埗桂林街／通州街之發展項目，重建後集團將可取得約九萬七千五百一十七平方呎之住宅樓面，上蓋工程現正展開，預期於二零二四年上半年完成。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

渡輪、船廠及相關業務

期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣四十萬元之虧損，相對去年同期錄得港幣一千六百九十萬元之盈利。業績下降主要由於期內政府並無就渡輪業務之維修及保養費用作出補貼所致。

證券投資

期內，由於若干金融資產之公允價值受跌市影響變動，證券投資錄得港幣四百四十萬元之虧損。

展望

新型冠狀變種病毒肆虐、全球通脹普遍升溫、美國聯邦儲備局頻頻加息及若干其他中央銀行追隨收緊貨幣政策等因素均對環球經濟構成不利影響。食物、商品及能源價格上升，供應鏈接連出現延誤及俄烏衝突呈膠着狀態等問題，均需要相當時間才能解決。受到各項不利因素影響，本港生產總值在二零二二年第一季按年收縮百分之三點九，第二季跌幅為百分之一點三，政府因應出口和消費疲弱，調低本港全年經濟增長至正負千分之五內，並預計下半年經濟活動會稍為恢復。

特區新任行政長官李家超先生注重發展經濟，政府縮減從外地抵港人士之酒店隔離時間由七天減至三天強制檢疫，並且研究恢復與內地通關之可能性，隨著社交距離政策有所放寬以及新一輪消費券計劃，加上政府推出的其他解困措施，預期會為零售市場帶來正面作用，加速帶動本港經濟復甦，有機會甚或惠及醫療保健業務。

有鑑於醫療保健之未來潛力，本集團銳意開展醫療美容業務以作多元化投資；位於尖沙咀美麗華大廈的醫美診所和高端美容服務中心，已於本年八月中旬正式開業，提供塑型緊緻提升、美白抗衰老、改善皮膚狀況及體重管理等美容及輕醫美服務、以及提供由美國食品及藥物管理局與歐盟授權認證的設施及藥品。作為恒基兆業地產集團的一員，本公司希望善用恒基生態系統的優勢，向廣大客戶羣提供高質素及個人化服務。

展望(續)

本集團亦於期內在尖沙咀H Zentre與一家國際腫瘤護理醫療集團合作，提供腫瘤治療服務。集團欲透過與其他醫療集團包括仁安醫院合作，提供醫療保健服務，以爭取市場佔有率。

「帝御」發展項目之住宅單位將於下半年交付買家使用，有關銷售收益將予入賬，預期集團於本年度全年將有十分理想的表現。誠如二零二一年年報中所述，每股港幣一元之特別股息之派發日期，將於公佈二零二二年全年業績時一併公佈。

財務回顧

業績檢討

截至二零二二年六月三十日止六個月，集團收益為港幣一億三千九百萬元，較去年同期增加百分之二十二。主要由於期內出售車位所致。

截至二零二二年六月三十日止六個月，集團除稅後綜合純利為港幣六千五百萬元，較去年同期之溢利下跌百分之四。溢利下跌原因已於本報告之「管理層討論及分析」一節內陳述。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二二年六月三十日，集團之股東權益較於二零二一年十二月三十一日微升千分之三至港幣六十億二千一百萬元。股東權益之增加主要為確認物業租賃及銷售之盈利、集團投資物業之重估收益及在扣除已派發股息後之淨額所致。

期內，集團資本結構並無變動。

於二零二二年六月三十日，集團之流動資產為港幣三十一億九千三百萬元及流動負債為港幣二億二千四百萬元。於二零二二年六月三十日，集團之流動資金比率下降至十四點三倍，主要由於貿易及其他應付賬款增加所致。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

資本與負債比率及財務管理

由於並無銀行借貸，故無陳述資本與負債比率。集團之融資及庫務事宜在集團層面集中管理。集團之融資安排政策均以港幣折算為主。

員工

於二零二二年六月三十日，集團員工數目約二百一十人。員工之薪酬按市場趨勢及行業薪金水平釐定。年終花紅則按員工個別之表現酌情支付。其他員工福利包括醫療保險、退休保障計劃、員工培訓及教育津貼。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二二年九月十九日(星期一)及二零二二年九月二十日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二二年九月十六日(星期五)下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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

於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，使本公司之董事、最高行政人員或其配偶或其十八歲以下之子女可從購買本公司或任何其他法人團體之股份、購股權、債券或認股權證而獲得利益。

企業管治

本公司一直致力維持高水平之企業管治。董事會認為，本公司截至二零二二年六月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「上市規則」)附錄十四之《企業管治守則》(「守則」)之守則條文。

董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事買賣本公司證券之守則。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有本公司董事於截至二零二二年六月三十日止六個月內均已符合《標準守則》載列所要求的標準。

本公司亦為有關僱員(包括本公司之僱員或本公司之附屬公司之董事或僱員，其因為該職位或僱傭關係，乃有可能持有有關本公司或其證券之內幕消息)就彼等買賣本公司證券採納書面指引，而該指引並不低於《標準守則》所訂標準，符合《守則》之守則條文。

其他資料(續)

審核委員會

審核委員會於二零二二年八月舉行會議，並審閱本集團採納之會計原則及慣例，及與管理層討論中期審閱、內部監控及財務報告事宜。截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告經由本公司之審核委員會審閱，本公司之審核委員會並無不同的意見。

截至二零二二年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核，但經由畢馬威會計師事務所按照會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，其未有修訂的審閱報告列載於本報告第42頁。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零二二年六月舉行會議。薪酬委員會現由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。

前瞻性陳述

本中期報告載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃董事會根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他超越本公司可控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料自二零二一年年報日期及截至本報告日期止之變動如下：

何厚鏘先生獲選為澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事，自該公司於二零二二年六月十五日舉行之周年成員大會結束時生效。

承董事會命
主席
林高演博士

香港，二零二二年八月十九日

根據《上市規則》第13.22條作出的披露

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本公司之聯屬公司(按《上市規則》詮釋)於二零二二年六月三十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	95,499	47,750
流動資產	8,110,003	4,055,001
流動負債	(7,108,714)	(3,554,357)
總資產減流動負債	1,096,788	548,394
非流動負債	(1,209,052)	(604,526)
負債淨值	(112,264)	(56,132)

此合併財務狀況表乃合併本公司各聯屬公司於二零二二年六月三十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。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二二年六月三十日，根據《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第352條所須設立之登記冊所載，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，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（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：

股份及相關股份（好倉）

	本公司				佔已發行 股份總數之 概約百分率
	股份權益				
董事姓名	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%
李寧先生	—	—	119,017,090 (附註4)	119,017,090	33.41%
黃汝璞女士	—	—	—	—	0.00%
胡經昌先生	—	—	—	—	0.00%
集團總經理姓名					
李嘉豪先生	180,000	—	—	180,000	0.05%

董事於股份之權益(續)

股份及相關股份(好倉)(續)

	20K COMPANY LIMITED	
	家族權益 股份數量	佔已發行 股份總數之 概約百分率

董事姓名

李寧先生(附註6)	5	50.00%
-----------	---	--------

維宏有限公司

	家族權益 股份數量	佔已發行 股份總數之 概約百分率
--	--------------	------------------------

董事姓名

李寧先生(附註7)	70	70.00%
-----------	----	--------

除上文所述者外，於二零二二年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份(與股本衍生工具有關)、相關股份及債券中，實益或非實益持有任何權益或淡倉。

披露權益資料(續)

主要股東及其他

於二零二二年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條所須設立之登記冊所載，下列每位人士所持有本公司之普通股股份權益如下：

	持有權益之 股份數量	佔已發行 股份總數之 概約百分率
主要股東		
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%
主要股東以外之人士		
Graf Investment Limited(附註1)	23,400,000	6.57%
Mount Sherpa Limited(附註1)	23,400,000	6.57%
Paillard Investment Limited(附註1)	23,400,000	6.57%

主要股東及其他(續)

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
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。
5. 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，於二零二二年六月三十日，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)。
6. 該五股股份代表由恒地間接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。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。
7. 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。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。

除上文所述外，於二零二二年六月三十日，本公司並未接獲任何其他有關本公司股份或相關股份之權益或淡倉之通知。

中期財務報告

綜合損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	3(a)	138,947	114,289
直接成本		(79,561)	(77,046)
		59,386	37,243
其他收益	3(a)	39,683	47,816
其他淨(虧損)/收入	4	(2,100)	8,108
投資物業之估值收益	3(d)	11,570	35,502
分銷及推廣費用		(2,263)	(10)
行政費用		(26,452)	(24,672)
其他經營費用		(3,058)	(2,448)
經營溢利	3(b)	76,766	101,539
租賃負債之利息		(72)	(64)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		277	637
應佔合營企業溢利/(虧損)		184	(25,332)
除稅前溢利	5	77,155	76,780
稅項	6	(12,082)	(8,743)
本公司權益股東應佔溢利		65,073	68,037
每股盈利(港幣)	8		
— 基本及攤薄		0.18	0.19

第18頁至第41頁之附註乃本中期財務報告之一部份。應付予本公司權益股東之股息詳情列載於附註7。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利	65,073	68,037
於期間其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：		
不會重新分類轉入損益之項目：		
以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產 －證券重估儲備金之淨變動(不可劃轉)	4,412	1,244
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 －證券重估儲備金之淨變動(可劃轉)	-	(458)
	4,412	786
本公司權益股東應佔總全面收益	69,485	68,823

第18頁至第41頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 (未經審核)		於二零二一年 十二月三十一日 (經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產					
投資物業	9		2,272,505		2,258,005
其他物業、廠房及機器	9		86,880		51,994
租賃土地權益			34,236		34,924
			2,393,621		2,344,923
聯營公司權益	10		6,629		7,640
合營企業權益	11		495,538		495,353
其他金融資產			134,632		135,577
其他應收賬款及預付項目	13(a)		112,222		104,715
遞延稅項資產			4,142		3,526
			3,146,784		3,091,734
流動資產					
存貨	12	1,460,105		1,340,088	
貿易及其他應收賬款	13(b)	166,574		131,347	
可收回稅項		24,883		23,030	
現金及銀行結餘	14	1,541,777		1,683,031	
		3,193,339		3,177,496	

綜合財務狀況表(續)

於二零二二年六月三十日

	附註	於二零二二年 六月三十日 (未經審核)		於二零二一年 十二月三十一日 (經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動負債					
貿易及其他應付賬款	15	189,174		163,882	
租賃負債		8,593		2,121	
應付稅項		26,014		18,909	
		223,781		184,912	
流動資產淨值			2,969,558		2,992,584
總資產減流動負債			6,116,342		6,084,318
非流動負債					
淨僱員退休福利負債		3,083		2,720	
租賃負債		13,474		2,053	
遞延稅項負債		79,223	95,780	75,027	79,800
資產淨值			6,020,562		6,004,518
股本及儲備金					
股本	16		1,754,801		1,754,801
儲備金			4,265,761		4,249,717
總權益			6,020,562		6,004,518

第18頁至第41頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

綜合權益變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	股本 港幣千元	證券重估 儲備金 (不可劃轉) 港幣千元	證券重估 儲備金 (可劃轉) 港幣千元	其他股本 儲備金 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日之結餘		1,754,801	(29,861)	458	605	4,246,294	5,972,297
截至二零二一年六月三十日止六個月權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	68,037	68,037
其他全面收益		-	1,244	(458)	-	-	786
總全面收益		-	1,244	(458)	-	68,037	68,823
出售金融資產後轉移至保留溢利		-	2,445	-	-	(2,445)	-
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	-	(53,441)	(53,441)
於二零二一年六月三十日及 二零二一年七月一日之結餘		1,754,801	(26,172)	-	605	4,258,445	5,987,679
截至二零二一年十二月三十一日止六個月 權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	50,212	50,212
其他全面收益		-	97	-	-	2,157	2,254
總全面收益		-	97	-	-	52,369	52,466
出售金融資產後轉移至保留溢利		-	1,474	-	-	(1,474)	-
本年度已宣佈之股息	7(a)	-	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日之結餘		1,754,801	(24,601)	-	605	4,273,713	6,004,518
截至二零二二年六月三十日止六個月權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	65,073	65,073
其他全面收益		-	4,412	-	-	-	4,412
總全面收益		-	4,412	-	-	65,073	69,485
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	-	(53,441)	(53,441)
於二零二二年六月三十日之結餘		1,754,801	(20,189)	-	605	4,285,345	6,020,562

第18頁至第41頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
營運活動所(運用)/產生之現金淨額		(78,379)	11,660
投資活動			
合營企業之償還貸款	11	-	600,000
預付款項予合營企業	11	-	(300,000)
到期日超過三個月銀行存款之(增加)/減少		(617,920)	746
投資活動所產生之其他現金流		6,429	7,996
購置物業、廠房及機器之支出		(20,794)	(1,831)
出售/贖回其他金融資產之收入		-	15,103
銷售投資物業之收入		6,200	-
投資活動所(運用)/產生之現金淨額		(626,085)	322,014
融資活動			
已付租賃租金之資本部份		(1,197)	(1,050)
已付租賃租金之利息部份		(72)	(64)
已付股息	7(b)	(53,441)	(53,441)
融資活動所運用之現金淨額		(54,710)	(54,555)
現金及現金等值物之(減少)/增加淨額		(759,174)	279,119
於一月一日之現金及現金等值物		1,088,993	410,907
於六月三十日之現金及現金等值物	14	329,819	690,026

第18頁至第41頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基礎

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號，*中期財務報告*之規定。本中期財務報告於二零二二年八月十九日獲授權刊發。

編製此中期財務報告所採用之會計政策與二零二一年周年財務報表相同，惟於二零二二年周年財務報表中預期出現之會計政策變動除外。該等會計政策任何變動之詳情載於附註2。

為符合香港會計準則第34號而編製之中期財務報告，需要管理層就影響會計政策的應用和按年初至今為基準匯報的資產及負債、收入及支出之呈報金額作出判斷、估計及假設。實際結果或與該等估計不同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及選用之解釋附註。該等附註包括自二零二一年周年財務報表刊發以來，對瞭解香港小輪（集團）有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）財務狀況變動及表現確屬重大事項及交易之解釋。此簡明綜合中期財務報表及其附註不包括由會計師公會頒佈按香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製之完整財務報表所需之全部資料。

此中期財務報告乃未經審核，但經由畢馬威會計師事務所按照會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號，*獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行審閱。畢馬威會計師事務所致本公司董事會之獨立審閱報告已刊載於本報告第42頁。

1. 編製基礎(續)

有關截至二零二一年十二月三十一日止財政年度並載入此中期財務報告內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的更多資料已根據《香港公司條例》(第622章)第436條披露如下：

本公司已根據《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，向公司註冊處處長遞交截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表作出審計並發出無保留意見的核數師報告；核數師報告中並無提述任何核數師在不作保留意見的情況下，以注意事項的方式提請垂注的任何事宜；亦未載有《香港公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

2. 會計政策變動

本集團已將以下會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂應用於當前會計期間的中期財務報告：

- 香港會計準則第16號(修訂)，物業、廠房及設備：達致擬定用途前之所得款項
- 香港會計準則第37號(修訂)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約－履行合約之成本

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。採納香港財務報告準則修訂的影響所述如下：

香港會計準則第16號(修訂)，物業、廠房及設備：達致擬定用途前之所得款項

該修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目之成本扣除出售該資產可使用前所生產項目之所得款項。相反，銷售所得款項及相關成本應計入損益。該等修訂並無對財務報表造成重大影響，原因是本集團並無出售物業、廠房及設備項目可使用前所生產之項目。

未經審核中期財務報告附註(續)

2. 會計政策變動(續)

香港會計準則第37號(修訂)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約－履行合約之成本

該等修訂澄清企業在評估合約是否構成虧損性合約時，履行合約之成本需包括履行該合約之增量成本及其他直接關於履行合約之成本之分攤金額。

過往，本集團在釐定合約是否構成虧損性合約時僅包括增量成本。根據過渡條款，本集團已將新會計政策應用於其在二零二二年一月一日尚未履行其全部責任之合約上，並且推斷概無合約屬虧損合約。

3. 分部報告

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

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

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

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

3. 分部報告(續)

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折舊或攤銷而產生之費用。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月有關此等呈報分部資料提呈如下：

(a) 分部收益

	總收益		分部間收益之沖銷		由外界顧客之收益	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
地產發展	27,617	19	-	-	27,617	19
地產投資	77,911	73,708	-	-	77,911	73,708
渡輪、船廠及相關業務	57,638	77,471	534	514	57,104	76,957
證券投資	1,189	3,813	-	-	1,189	3,813
其他	42,411	39,574	27,602	31,966	14,809	7,608
	206,766	194,585	28,136	32,480	178,630	162,105
分析：						
收益					138,947	114,289
其他收益					39,683	47,816
					178,630	162,105

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。

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	27,600	—
— 渡輪業務收益	18,756	18,682
— 船廠業務收益	29,180	35,719
	75,536	54,401
其他收益來源		
— 地產投資	54,795	52,160
— 證券投資	1,189	3,569
— 其他	7,427	4,159
	63,411	59,888
	138,947	114,289

除了來自船廠的收益以隨時間轉移確認，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。

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(a) 分部收益(續)

收益分類(續)

收益由毛收入所得的項目包括銷售物業的收入、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。

於二零二二年六月三十日，本集團預期就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以隨時間轉移確認的收益總額為港幣15,470,000元(二零二一年：港幣15,486,000元)，預計將在未來十二個月內發生。

(b) 分部業績

	呈報分部溢利／(虧損)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
地產發展	21,612	(1,591)
地產投資(附註3(d))	51,404	72,325
渡輪、船廠及相關業務	(418)	16,929
證券投資	(4,413)	9,169
	68,185	96,832
其他(附註3(e))	8,581	4,707
	76,766	101,539

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(c) 呈報分部溢利之調節

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	68,185	96,832
由外界顧客所獲取之其他溢利	8,581	4,707
租賃負債之利息	(72)	(64)
應佔聯營公司及合營企業之溢利／(虧損)(淨額)	461	(24,695)
於綜合損益表之除稅前溢利	77,155	76,780

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣11,570,000元(二零二一年：港幣35,502,000元)。

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

4. 其他淨(虧損)／收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
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	(5,357)	5,215
雜項收入	2,017	1,976
出售零件之收入	1,244	460
贖回其他金融資產之淨溢利	-	446
匯兌之淨(虧損)／收益	(4)	11
	(2,100)	8,108

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	685	685
存貨成本	2,983	2,688
折舊		
－自有物業、廠房和機器	3,319	2,796
－使用權資產	1,683	1,065
上市投資股息收入	(1,189)	(3,569)
利息收入	(13,760)	(7,877)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
現行稅項－香港利得稅		
期內撥備	8,502	6,186
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	3,580	2,557
	12,082	8,743

除了一間本集團之附屬公司按利得稅兩級制下乃是合資格法團外，香港利得稅撥備乃根據截至二零二二年六月三十日止六個月估計之應課稅溢利按估計之年度有效稅率百分之十六點五(二零二一年：百分之十六點五)計算。

關於該附屬公司，其首港幣二百萬元應課稅溢利稅率為百分之八點二五及其餘之應課稅溢利稅率為百分之十六點五。此附屬公司之香港利得稅撥備於二零二一年按相同之準則計算。

未經審核中期財務報告附註(續)

7. 股息

(a) 本期應付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
在中期後宣派及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零二一年：港幣十仙)	35,627	35,627

在中期後宣派及派發之中期股息並未於報告期末時確認為負債。

(b) 於中期內批准及派發有關過往財政年度應付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
中期內批准及派發有關過往財政年度之末期股息 每股普通股港幣十五仙(截至二零二一年六月三十日 止六個月：港幣十五仙)	53,441	53,441

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內本公司歸於權益股東應佔溢利港幣65,073,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：港幣68,037,000元)及期內已發行股份356,273,883股(二零二一年：356,273,883股)普通股計算。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月內均無具攤薄潛力之普通股股份。故此兩期之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 物業投資及其他物業、廠房及機器

(a) 估值

本集團所有投資物業已於二零二二年六月三十日進行重估。由測量師行戴德梁行有限公司以其於二零二一年十二月三十一日之相同估值方法進行估值。

根據估值，於期內淨收益為港幣11,570,000元(二零二一年：港幣35,502,000元)已在損益內確認。

(b) 使用權資產

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團增加使用權資產確認為港幣19,091,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣708,000元)。

在二零一九冠狀病毒蔓延下，期內實施嚴峻之社交距離及旅遊限制措施。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團以固定開支折扣之形式收取租金減免為港幣629,000元(二零二一年：港幣629,000元)。本集團收取之所有合資格租金減免已於觸發該等付款的事件或條件發生期內入賬為負值的可變動租賃款項，並於損益內確認。

10. 聯營公司權益

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	296	956
應收聯營公司欠款	13,750	14,077
所佔淨負債	(623)	(599)
	13,127	13,478
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	6,629	7,640

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

未經審核中期財務報告附註(續)

11. 合營企業權益

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	1,954	700
所佔淨負債	(50,816)	(49,747)
貸款予合營企業	64,400	64,400
預付款項予合營企業	480,000	480,000
	495,538	495,353

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每年協定之利率計算及無固定還款期。預期結餘並不會於一年內收回。期內及於二零二二年六月三十日，其結餘並無包括利息。

預付款項予合營企業乃無抵押、附帶利息每年港元最優惠利率減百分之三及無固定還款期。預期結餘並不會於一年內收回。

12. 存貨

綜合財務狀況表內之存貨包括：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
物業發展		
作銷售用之發展中物業	1,395,879	1,274,445
已完成之待售物業	61,314	63,035
	1,457,193	1,337,480
其他營運	2,912	2,608
	1,460,105	1,340,088

13. 貿易及其他應收賬款

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
(a) 非流動		
分期應收賬款	101,783	104,715
其他應收賬款及預付項目	10,439	-
	112,222	104,715

分期應收賬款為自報告期末起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。列入非流動資產內之結餘並無逾期。於報告期末起一年內到期之分期應收賬款，已列入流動資產中之「貿易及其他應收賬款」內。

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
(b) 流動		
貿易應收賬款	61,658	47,080
分期應收賬款	2,815	4,031
減：信貸虧損	(2,709)	(2,709)
	61,764	48,402
其他應收賬款及預付項目	62,785	47,172
應收合營企業欠款	42,025	35,773
	166,574	131,347

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 貿易及其他應收賬款(續)

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50,465,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣48,804,000元)，均無抵押、免息及按要求可收回。關連公司是指由對本集團有重大影響力的公司所控制的公司。

應收合營企業之欠款包括結餘款項港幣26,000,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣25,996,000元)均無抵押、付息而息率以本集團及合營企業夥伴每年協定之利率計算及按要求可收回。期內及於二零二二年六月三十日，此結餘並無包括利息。其他結餘乃無抵押、免息及按要求可收回。

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在扣除信貸虧損後，根據到期日其賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現期	29,667	28,032
一至三個月過期未付	30,195	18,220
超過三個月但少於十二個月過期未付	1,798	2,033
超過十二個月過期未付	104	117
	61,764	48,402

貿易應收賬款於發出單據日後七日至四十五天到期。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。

14. 現金及銀行結餘

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及其他金融機構之存款	1,211,958	1,224,478
銀行結餘及現金	329,819	458,553
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	1,541,777	1,683,031
減：到期日超過三個月之銀行存款	(1,211,958)	(594,038)
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值物	329,819	1,088,993

15. 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣17,639,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣16,527,000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34,689,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣34,965,000元)，均無抵押、免息及於三十至四十五日內還款或須於要求時償還。關連公司是指由對本集團有重大影響力的公司所控制的公司。

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：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期或一個月內到期	118,160	96,381
於一個月後但於三個月內到期	625	585
於三個月後但於十二個月內到期	-	-
超過十二個月	1	1
	118,786	96,967

未經審核中期財務報告附註(續)

16. 股本

	於二零二二年 六月三十日		於二零二一年 十二月三十一日	
	股份數目 (千)	港幣千元	股份數目 (千)	港幣千元
已發行及繳足之普通股：				
於期／年初及期／年末	356,274	1,754,801	356,274	1,754,801

17. 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產

公允價值級別

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。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團之金融資產之公允價值計量被分類為級別1。截至二零二二年六月三十日止六個月，並沒有級別1及級別2之間轉撥或進支級別3的轉撥(二零二一年：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的轉撥。

(b) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債之公允價值

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。

18. 承擔

資本承擔

(a) 於二零二二年六月三十日，尚未列入本中期財務報告內之資本承擔如下：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約	389,692	443,134
已獲授權但未訂約	63,102	63,102
	452,794	506,236

(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔：

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約	17,492	21,869

未經審核中期財務報告附註(續)

19. 或然負債

發出財務擔保

於二零二二年六月三十日，本公司已就有關授予或給予信貸安排予本公司之全資擁有附屬公司發出擔保予若干供應商。

按照擔保，如有任何違約，本公司須就附屬公司應付該等團體之金額負責；惟其責任於任何情形下不會超逾擔保信所列明之金額。

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欠有關人士之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣33,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣37,000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(二零二一年：港幣零元)。

20. 重大之關連人士及關連交易

(a) 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。於二零二二年六月三十日，應收未收之有關款項港幣209,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣274,000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。

20. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 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。於二零二二年六月三十日，恒地經其附屬公司實益擁有2OK餘下百分之五十之股權。期內，本集團從2OK共收取港幣30,000元(二零二一年：港幣40,000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。期內，本集團從2OK收取之利息為港幣17,000元(二零二一年：港幣19,000元)。於二零二二年六月三十日，本集團貸款予2OK之總額為港幣1,690,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,735,000元)，該貸款乃按本集團於2OK所佔股權之比例作出，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，即港灣豪庭廣場(「港灣豪庭廣場」)之租賃及推廣代理，合約初步為期兩年，酬金為港灣豪庭廣場每月租金收入之百分之五，此項協議並將可依照相同之條件按年更新，直至任何一方給予對方三個月書面預先通知終止聘用為止。期內，本集團支出有關酬金港幣1,269,000元(二零二一年：港幣1,187,000元)。於二零二二年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,314,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,265,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。
- (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，除將付款期延至截至二零零九年十二月三十一日止九個月(上限為港幣5,500,000元)及截至二零一零年十二月三十一日止年度(上限為港幣6,500,000元)，所有條款及條件維持不變。

截至二零二一年六月三十日止期間，成本預算沒有改變。於二零二一年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣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。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，結餘欠款已償還。

未經審核中期財務報告附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 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。截至二零二二年六月三十日止及二零二一年六月三十日止期間，成本預算沒有改變。於二零二二年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣14,725,000元(二零二一年十二月三十一日：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) 於二零二零年六月，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)簽訂二零二零年續約通知書(「二零二零年續約通知書」)，以租賃港灣豪庭廣場商店編號127至161號及一樓之走廊及洗手間(「店舖1」)，由二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止，為期一年，店舖1之每月租金為港幣318,000元，及其他雜項費用及營業額租金以店舖1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。二零二零年續約通知書的條款已於二零二一年六月屆滿。

二零二零年續約通知書之總應收租金及其他雜項費用受限於由二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間之每年上限港幣5,408,000元，及由二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日期間之每年上限港幣5,408,000元。

期內，本集團並無收取費用。截至二零二一年六月三十日止期間，港幣3,516,000元已入賬，此款項亦為前述二零二零年六月之租賃合約下之總應收租金及費用。

20. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 重大之關連人士及關連交易 (續)

- (vii) 於二零一五年十月，本集團聘用恒地C附屬公司作為位於香港九龍深水埗通州街208號物業之綜合發展計劃，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元及港幣970,000元。截至二零二一年六月三十日止期間，成本預算沒有改變。於二零二一年六月三十日，應付未付之工程費用港幣4,620,000元已包括在貿易及其他應付賬款內。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，結餘欠款已償還。
- (viii) 二零一五年十月，本集團與一間恒地全資擁有之附屬公司(「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2」)以銷售通州街物業，自二零一五年十一月五日至二零一七年一月四日或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恒地B附屬公司繼續擔任本集團之代理，租用店舖2用作銷售通州街物業住宅單位之展銷廳及銷售辦公室，自二零一七年一月五日至二零一七年五月四日或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。第二份書面協議已於二零一七年五月屆滿。

截至二零二二年六月三十日止及二零二一年六月三十日止六個月期間，代理並無向本集團收取費用。於二零二二年六月三十日，應付未付之酬金港幣997,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣997,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

未經審核中期財務報告附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

- (ix) 於二零一七年五月，(其中包括)一間由本公司間接持股百分之五十及合營伙伴持股百分之五十之合營公司(「合營公司」)(作為借方)、本公司(作為擔保人)、合營伙伴的附屬公司(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公司持有百分之五十股本權益之比例計算)作出的企業擔保(有關貸款融資的百分之五十)及項目超資成本之籌資承擔(包含完工擔保)以及一份合營公司已發行股本相關之股份押記及一份合營公司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。

於二零二一年十二月，貸款融資已悉數償還。

- (x) 於二零二二年六月，美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之一間全資擁有之附屬公司及本公司之主要股東恒地之聯繫人(按《上市規則》所界定者)(作為業主)與本公司之一間全資擁有之附屬公司(作為租客)簽訂租賃協議(「租賃協議」)，以租賃香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓901-04及18室，由二零二二年六月十日起至二零二五年六月九日止(「租期」)，為期三年，每月租金(不包括管理費、空調費及政府差餉)分別為租期第一年港幣473,460元、租期第二年港幣522,020元及租期第三年港幣558,440元，及其他雜項費用。

20. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 重大之關連人士及關連交易 (續)

(x) (續)

按適用的香港財務報告準則，本集團確認根據租賃協議應付之租金(即固定付款額)為收購使用權資產，屬資本性質，已計及本集團於期內確認該使用權資產之賬面值約港幣16,730,000元(即以本集團根據租賃協議應付之固定租金經貼現至其現值進行計量)。由於美麗華之全資附屬公司為恒地之聯繫人及因此為本公司之關連人士，根據《上市規則》第十四A章，該使用權資產之收購構成本公司之一次性關連交易。本集團應付予該美麗華之全資附屬公司之管理費及空調費(即可變付款額)，於該等費用產生之期間在本集團損益賬中獲確認為支出，並根據《上市規則》第14A.31條，支付該等費用被視為本公司之持續關連交易。

租賃協議下應付之管理費及空調費總額(不包括政府差餉)每年上限由二零二二年六月十日至二零二二年十二月三十一日期間為港幣1,000,000元，二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間為港幣1,500,000元，二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間為港幣1,600,000元及由二零二五年一月一日至二零二五年六月九日期間為港幣800,000元。

截至二零二二年六月三十日止期間，租賃協議下業主向本集團收取之管理費及空調費總額港幣70,000元。於二零二二年六月三十日，預付金額港幣509,000元已包括在貿易及其他應收賬款內。

未經審核中期財務報告附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

- (xi) 於二零二二年六月，本集團聘用一間恒地間接全資擁有之附屬公司(「恒地B附屬公司」)為銷售經理，就由市區重建局作為業主持有並由本集團作為發展商的位於新九龍內地段第6559號餘下部份之地盤之綜合發展計劃(「建議發展項目」)提供項目銷售及市場推廣服務，由建議發展項目任何住宅單位首次開售當日起計，為期三年，銷售費用相等於該等單位銷售收益總額之千分之五(但經由第三者之地產代理辦理訂立買賣協議之部份除外)，惟限於年度上限截至二零二二年十二月三十一日止年度為港幣8,000,000元，截至二零二三年十二月三十一日止年度為港幣3,000,000元，截至二零二四年十二月三十一日止年度為港幣2,000,000元及由二零二五年一月一日至二零二五年五月三十一日期間(惟僅直至及包括日期為由合約期開始日期起計三年)為港幣1,000,000元。

期內，銷售經理並無向本集團收取費用。

- (xii) 於二零二二年六月，本集團與恒地B附屬公司簽訂書面協議(「書面協議」)，據此恒地B附屬公司提供美麗華之一間全資擁有之附屬公司(作為業主)與恒地B附屬公司(作為租戶)就租用香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場一期5樓501-506號舖(該店舖(定義見下文)為其一部份)於二零二零年七月三十一日簽訂之協議(如於美麗華日期為二零二零年七月三十一日之公告內披露)(「美麗華／恒基物業代理協議」)下已租之香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場一期5樓的部份501-506號舖(「該店舖」)，用作銷售建議發展項目住宅單位之展銷廳及銷售辦公室，由二零二二年六月十日至二零二三年八月四日或建議發展項目最後一個待售住宅單位售出之日(以較早者為準)，月租為港幣169,500元，及其他雜項費用，即相關管理費、空調費及推廣徵費，該等費用總額之上限由二零二二年六月十日至二零二二年十二月三十一日期間為港幣330,000元及由二零二三年一月一日至二零二三年八月四日期間為港幣330,000元。

20. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 重大之關連人士及關連交易 (續)

(xii) (續)

按適用之香港財務報告準則，本集團確認根據書面協議應付的租金(即固定付款額)為收購使用權資產，屬資本性質，已計及本集團於期內確認該使用權資產之賬面值約港幣2,350,000元(即以本集團根據書面協議應付之固定租金經貼現至其現值進行計量)。根據《上市規則》第十四A章，該使用權資產之收購構成本公司之一次性關連交易。本集團根據書面協議應支付之管理費、空調費及推廣費(即可變付款額)，於該等費用產生之期間在本集團損益賬中獲確認為支出，並根據《上市規則》第十四A章，支付該等費用被視為本公司之持續關連交易。

截至二零二二年六月三十日止期間，書面協議下本集團支出予恒地B附屬公司之租金款項為港幣170,000元。於二零二二年六月三十日，應付未付之款項港幣170,000元已包括在貿易及其他應付賬款內。

(xiii) 於二零二二年六月三十日，恒地，本公司之主要股東(按《上市規則》所界定者)於本公司之已發行股份總數約百分之三十三點四一(二零二一年十二月三十一日：百分之三十三點四一)擁有權益。

就上述交易(除附註20(a)(ix)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。

(b) 與關連交易相關之《上市規則》的適用性

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

21. 報告期末後非調整事項

董事於報告期末後宣派中期股息。更多有關詳情於附註7(a)披露。

審閱報告



審閱報告

致香港小輪(集團)有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第12頁至第41頁香港小輪(集團)有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零二二年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合《上市規則》中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號，*中期財務報告*的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

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

審閱範圍

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

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二二年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號，*中期財務報告*的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二二年八月十九日



<http://www.hkf.com>

