

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

## 香港小輪(集團)有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：50)

### 二零一九年業績公告

#### 業績

本集團所有住宅物業於二零一八年已悉數全部售出。由於本年內並無住宅物業銷售之溢利入賬，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣一億三千六百萬元，比對二零一八年同期之除稅後綜合溢利，減少百分之六十。本年度每股盈利相應減少至港幣三角八仙。於回顧年內，集團之溢利主要來自商舖及商場之租金收入。

#### 綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 (附註) 港幣千元
收益	3(a)	298,846	1,088,563
直接成本		(176,758)	(694,315)
		<b>122,088</b>	394,248
其他收益	3(a)及4	52,619	53,271
其他淨虧損	4	(458)	(1,760)
投資物業之估值收益	3(d)	31,770	43,885
分銷及推廣費用		(594)	(32,516)
行政費用		(48,594)	(49,981)
其他經營費用		(2,336)	(10,264)
經營溢利	3(b)	154,495	396,883
租賃負債之利息		(52)	—
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		719	1,005
應佔合營企業虧損		(415)	(131)
除稅前溢利	5	154,747	397,757
稅項	6	(18,331)	(53,114)
本公司權益股東應佔溢利		<b>136,416</b>	<b>344,643</b>
每股盈利			
—基本及攤薄	8	<b>\$0.38</b>	<b>\$0.97</b>

應付予本公司權益股東之股息詳情列載於附註7。

附註：本集團已於二零一九年一月一日採納經修訂追溯法初始應用香港財務報告準則第16號。按照有關方法，比較資料不予重列。見附註2。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 (附註) 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利	<u>136,416</u>	<u>344,643</u>
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	1,217	(329)
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)	(5,649)	(40,911)
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)	<u>6,786</u>	<u>(4,758)</u>
於年內其他全面收益	<u>2,354</u>	<u>(45,998)</u>
本公司權益股東應佔總全面收益	<u><u>138,770</u></u>	<u><u>298,645</u></u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採納經修訂追溯法初始應用香港財務報告準則第16號。按照有關方法，比較資料不予重列。見附註2。

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年		二零一八年 (附註)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業			2,185,970		2,151,470
其他物業、廠房及機器			52,275		52,657
租賃土地權益			37,662		39,031
			<u>2,275,907</u>		<u>2,243,158</u>
聯營公司權益			7,145		8,048
合營企業權益			1,363,748		1,364,163
其他金融資產			248,107		337,304
遞延稅項資產			3,526		3,618
			<u>3,898,433</u>		<u>3,956,291</u>
<b>流動資產</b>					
存貨			1,162,449		1,116,208
貿易及其他應收賬款	9		313,788		361,234
現金及銀行結餘			974,746		903,362
可收回稅項			29,715		37,349
			<u>2,480,698</u>		<u>2,418,153</u>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	10		137,611		139,045
租賃負債			644		—
應付稅項			41,438		41,318
			<u>179,693</u>		<u>180,363</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>2,301,005</u>		<u>2,237,790</u>
<b>總資產減流動負債</b>			<u>6,199,438</u>		<u>6,194,081</u>
<b>非流動負債</b>					
淨僱員退休福利負債			854		4,003
租賃負債			588		—
遞延稅項負債			64,510		59,930
			<u>65,952</u>		<u>63,933</u>
<b>資產淨值</b>			<u>6,133,486</u>		<u>6,130,148</u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本			1,754,801		1,754,801
儲備金			4,378,685		4,375,347
<b>總權益</b>			<u>6,133,486</u>		<u>6,130,148</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採納經修訂追溯法初始應用香港財務報告準則第16號。按照有關方法，比較資料不予重列。見附註2。

## 財務資料附註

### 1. 編製基準

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。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。

初步週年業績公告內載入有關截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。根據香港《公司條例》（第622章）第436條所需披露有關該等法定財務報表的更多要求資料列載如下：

按照香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交截至二零一八年十二月三十一日止年度財務報表，及將於適當時間遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司的核數師已就該兩年度本集團的財務報表出具核數師報告。該等核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請注意的任何事項；亦不包含根據香港《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

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財務報表內反映，有關資料載列於附註2。

### 2. 會計政策變動

會計師公會已頒佈於本集團的本會計期間首次生效的一項新香港財務報告準則，香港財務報告準則第16號，*租賃*，及若干香港財務報告準則修訂本。

除香港財務報告準則第16號，*租賃*外，概無任何發展對本集團於本公告中編製或呈列於目前的會計期間或過往期間的業績及財務狀況有重大影響。

本集團尚未應用任何在目前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

## 2. 會計政策變動 (續)

### 香港財務報告準則第16號，租賃

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號，租賃，及相關詮釋、香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號，釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）詮釋第15號，經營租賃－優惠，及香港（準則詮釋委員會）詮釋第27號，評估涉及租賃法律形式交易之內容。其就承租人引入單一會計模式，並要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃除外。對出租人的會計規定大致上與香港會計準則第17號保持不變。

香港財務報告準則第16號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在讓財務報表使用者能夠評估租賃對實體財務狀況、財務表現及現金流量的影響。

本集團自二零一九年一月一日起初始應用香港財務報告準則第16號。本集團已選用經修訂追溯法，並因此確認初始應用之累計影響為於二零一九年一月一日權益期初結餘之調整。比較資料並未重報並繼續按照香港會計準則第17號呈列。

於過渡至香港財務報告準則第16號當日（即二零一九年一月一日），本集團就先前分類為經營租賃之租賃按剩餘租賃付款現值釐定剩餘租期及租賃負債，並使用於二零一九年一月一日之相關遞增借款利率進行貼現。用於釐定剩餘租賃付款現值之加權平均遞增借款利率為5.125厘。

為方便過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於初始應用香港財務報告準則第16號當日採用下列確認豁免及實際權宜方法：

- (a) 本集團已選擇不就剩餘租期為於香港財務報告準則第16號初始應用日期起計12個月內屆滿（即租期於二零一九年十二月三十一日或之前完結）之租賃應用香港財務報告準則第16號之規定確認租賃負債及使用權資產；及
- (b) 當計量於初始應用香港財務報告準則第16號當日之租賃負債時，本集團對具有合理類同特徵之租賃組合（例如在類似經濟環境中屬類似相關資產類別且剩餘租期相若之租賃）應用單一折現率。

## 2. 會計政策變動 (續)

### 香港財務報告準則第16號，租賃 (續)

下表概述採納香港財務報告準則第16號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於二零一八年 十二月 三十一日之 賬面值 港幣千元	經營租賃合約 資本化 港幣千元	於二零一九年 一月一日之 賬面值 港幣千元
採納香港財務報告準則第16號對綜合財務狀況表內 項目之影響：			
其他物業，廠房及機器	52,657	1,082	53,739
<b>非流動資產總值</b>	<b>3,956,291</b>	<b>1,082</b>	<b>3,957,373</b>
租賃負債 (流動)	-	1,052	1,052
<b>流動負債</b>	<b>180,363</b>	<b>1,052</b>	<b>181,415</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,237,790</b>	<b>(1,052)</b>	<b>2,236,738</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>6,194,081</b>	<b>30</b>	<b>6,194,111</b>
租賃負債 (非流動)	-	78	78
<b>資產淨值</b>	<b>6,130,148</b>	<b>(48)</b>	<b>6,130,100</b>

## 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來自香港，故並未提供地區分部之資料。

### 3. 分部資料 (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攤銷或折舊而產生之費用。

截至二零一九年及二零一八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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
地產發展	20,003	783,921	-	-	20,003	783,921
地產投資	142,089	136,738	-	-	142,089	136,738
渡輪、船廠及相關業務	145,778	173,077	1,106	1,220	144,672	171,857
證券投資	15,056	20,716	-	-	15,056	20,716
其他	94,006	97,728	64,361	69,126	29,645	28,602
	<b>416,932</b>	<b>1,212,180</b>	<b>65,467</b>	<b>70,346</b>	<b>351,465</b>	<b>1,141,834</b>
分析：						
收益					298,846	1,088,563
其他收益					52,619	53,271
					<b>351,465</b>	<b>1,141,834</b>

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。

收益包括銷售物業之毛收入、交付顧客貨物之銷售價值、提供服務之收入、租金收入、利息收入及股息收入。

### 3. 分部資料 (續)

#### 分部業績 (續)

#### (b) 分部業績

	呈報分部溢利／(虧損)	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
地產發展	18,652	238,059
地產投資 (附註3(d))	103,338	109,933
渡輪、船廠及相關業務	(4,979)	8,407
證券投資	12,861	16,766
其他 (附註3(e))	24,623	23,718
	<u>154,495</u>	<u>396,883</u>

#### (c) 呈報分部溢利之調節

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	154,495	396,883
租賃負債之利息	(52)	—
應佔聯營公司及合營企業扣除虧損後溢利	<u>304</u>	<u>874</u>
於綜合損益表之除稅前溢利	<u>154,747</u>	<u>397,757</u>

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣31,770,000元 (二零一八年：港幣43,885,000元)。

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

#### (f) 其他分部資料

	折舊及攤銷		減值虧損		資本開支	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
地產投資	—	1	16	—	2,730	—
渡輪、船廠及相關業務	7,808	6,543	—	122	4,150	1,817
其他	410	270	—	—	1,235	162
	<u>8,218</u>	<u>6,814</u>	<u>16</u>	<u>122</u>	<u>8,115</u>	<u>1,979</u>



#### 4. 其他收益及淨虧損

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>其他收益</b>		
管理費收入	22,401	22,063
冷氣費收入	14,507	14,060
其他收入	12,585	8,592
其他利息收入	3,126	8,556
	<u>52,619</u>	<u>53,271</u>
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>其他淨虧損</b>		
指定按公允價值於損益列賬（「以公允價值於損益列賬」）之 其他金融資產的公允價值變動	3,393	(2,977)
雜項收入	681	706
出售零件之收入	177	376
出售其他物業、廠房及機器之淨溢利	30	40
匯兌之淨（虧損）／收益	(8)	9
出售其他金融資產之淨（虧損）／溢利	(4,731)	86
	<u>(458)</u>	<u>(1,760)</u>

#### 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
界定利益退休計劃之支出確認	1,376	1,337
界定供款退休計劃供款	2,418	2,675
退休福利總成本	3,794	4,012
薪金、工資及其他福利	89,007	97,301
	<u>92,801</u>	<u>101,313</u>

## 5. 除稅前溢利（續）

### (b) 其他項目：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	1,369	1,369
折舊	6,849	5,445
存貨成本	6,742	512,935
核數師酬金		
– 核數服務	1,762	1,764
– 其他服務	351	351
總最低租賃款項於先前已根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃（附註(i)）		
– 物業租金	–	2,734
根據香港財務報告準則第16號短期租賃獲豁免資本化之總最低租賃款項		
– 物業租金	1,804	–
貿易及其他應收賬款之減值虧損	16	122
應收投資物業租金收入扣除直接支出港幣54,223,000元 （二零一八年：港幣54,125,000元）（附註(ii)）	(49,689)	(45,096)
除投資物業外之應收租賃租金收入扣除直接支出港幣1,249,000元 （二零一八年：港幣2,309,000元）	(6,868)	(887)
利息收入	(32,713)	(37,105)
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	(4,165)	(3,174)
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	(8,035)	(9,436)

附註(i)：本集團已採納經修訂的追溯法初始應用香港財務報告準則第16號，於二零一九年一月一日調整初始結餘以確認先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃相關之使用權資產。於二零一九年一月一日初始確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產折舊，而非根據先前政策於租賃期內按直線法確認經營租賃產生的租金開支。按照有關方法，比較資料不予重列。

附註(ii)：包括商舖及商場根據營業額確定之或有租金收入港幣3,096,000元（二零一八年：港幣4,054,000元）。

## 6. 綜合損益表內之所得稅

綜合損益表內列報之稅項為：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>現行稅項－香港利得稅</b>		
本年度撥備	13,127	46,847
過往年度少提／(多提)之撥備	532	(186)
	<u>13,659</u>	<u>46,661</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之出現及回撥	4,672	6,453
	<u>4,672</u>	<u>6,453</u>
	<u><b>18,331</b></u>	<u><b>53,114</b></u>

除了一間本集團之附屬公司按利得稅兩級制下乃合資格法團外，二零一九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（二零一八年：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以二零一八年相同之準則計算。

二零一九年度香港利得稅撥備以香港特別行政區政府於二零一八年／二零一九年課稅年度中給予各行業扣減百分之一百應付稅項（上限為港幣二萬元）後計算（二零一八年：最高寬減上限為港幣三萬元已於二零一七／一八年課稅年度扣減及已於二零一八年之稅務撥備計算）。

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。截至二零一八年十二月三十一日和二零一九年十二月三十一日止年度的情況並無變化。

## 7. 股息

### (a) 本年應付予本公司權益股東之股息

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一八年：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 (二零一八年：港幣二角八仙)	99,757	99,757
	<u>135,384</u>	<u>135,384</u>

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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 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(二零一八年：港幣二角八仙)	99,757	99,757

## 8. 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136,416,000元(二零一八年：港幣344,643,000元)，及年內已發行普通股股份356,273,883股(二零一八年：356,273,883股)計算。

於二零一九年及二零一八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。

## 9. 貿易及其他應收賬款

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
貿易應收賬款	245,558	296,483
減：呆壞賬撥備	(122)	(2,185)
	<u>245,436</u>	<u>294,298</u>
其他應收賬款及預付項目	41,657	40,446
應收合營企業欠款	26,695	26,490
	<u>313,788</u>	<u>361,234</u>

## 9. 貿易及其他應收賬款（續）

除分期應收賬款港幣172,674,000元（二零一八年：港幣208,332,000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59,799,000元（二零一八年：港幣56,685,000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。年內及於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，其結餘並無包括利息。

### 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，根據到期日在扣除虧損撥備後，其賬齡分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
現期	213,129	250,963
一至三個月過期未付	28,289	34,558
超過三個月但少於十二個月過期未付	4,018	5,375
超過十二個月過期未付	—	3,402
	<u>245,436</u>	<u>294,298</u>

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。

## 10. 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣16,072,000元（二零一八年：港幣12,783,000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49,395,000元（二零一八年：港幣58,502,000元），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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期或一個月內到期	82,843	80,808
於一個月後但於三個月內到期	513	1,614
於三個月後但於十二個月內到期	9	21
超過十二個月	9	8
	<u>83,374</u>	<u>82,451</u>

## 11. 比較金額

本集團已於二零一九年一月一日採納經修訂追溯法初始應用香港財務報告準則第16號。按照有關方法，比較資料不予重列。

## 股息

董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣二角八仙（二零一八年：每股港幣二角八仙）。待股東於二零二零年五月二十九日（星期五）股東週年大會批准該項建議末期股息後，末期股息將於二零二零年六月十八日（星期四）或前後發放予於二零二零年六月十一日（星期四）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。

## 暫停股份登記日期

本公司將於二零二零年五月二十六日（星期二）至二零二零年五月二十九日（星期五）（包括首尾兩日），暫停辦理股份過戶登記手續。為釐定有權出席即將舉行之股東週年大會（包括其續會）及投票之股東，股份過戶文件連同有關股票，須於二零二零年五月二十五日（星期一）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶手續。

此外，本公司將於二零二零年六月十日（星期三）及二零二零年六月十一日（星期四），暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有本年度擬派發末期股息，股份過戶文件連同有關股票，須於二零二零年六月九日（星期二）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶手續。

## 業務回顧

於回顧年內，本港受到內外因素打擊，經濟受到重創。中美貿易戰影響本港出口及轉口業務，社會運動令訪港旅客大幅減少，嚴重拖累旅遊、酒店、零售、餐飲等各行各業，令生意減少，溢利倒退，部分經營者甚至出現虧損。影響所及，本港經濟繼二零一九年第二季下跌百分之零點五後，按季於第三季又下跌百分之三點二，顯示本港已步入技術性衰退。經季節性調整後的失業率於接近年終時達到百分之三點四，乃三年來最高位。

本集團所有住宅物業於二零一八年已悉數全部售出。於回顧年內，集團之溢利主要來自商舖及商場之租金收入，而年內集團之租金收入，尚幸未受到上述不利因素的顯著影響。

## 業務回顧（續）

### 地產發展及投資業務

於二零一九年，集團商舖毛租金收入約港幣一億零四百萬元。於二零一九年年底，「城中匯」之商舖已全部租出。「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖出租率分別為百分之九十五及百分之九十一。「港灣豪庭」及「逸峯廣場」之出租率分別為百分之八十七及百分之八十九。此外，出售車位之溢利約為港幣一千九百萬元。

### 屯門市地段第547號

本集團與帝國集團各佔百分之五十股權，位於新界屯門第48區青山公路-青山灣段之屯門市地段第547號之合營項目，地盤發展進度良好，地基工程已完成，上蓋工程亦已展開，預期項目將於二零二二年分期建成。此項目由六幢住宅大樓組成，共提供約一千七百八十二伙可眺望海景或園景之單位，總樓面面積約為六十六萬三千零六十二平方呎。

### 深水埗桂林街／通州街重建項目

集團於二零一八年六月，成功以港幣十億二千九百二十萬元投得市區重建局於深水埗桂林街／通州街重建項目之合約，由集團負責興建，整個項目之總樓面面積共約為十四萬四千三百四十五平方呎，於發展後集團將可取得約九萬七千八百四十五平方呎之住宅樓面面積，項目預期於二零二三年完成。地基工程預計於今年上半年完成，上蓋工程即將展開。

### 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共錄得港幣五百萬元之虧損。主要原因為社會運動令洋紫荊維港遊之收入大幅減少所致。

### 證券投資

年內，證券投資錄得溢利港幣一千三百萬元。

## 財務回顧

### 業績檢討

本年度本集團之收益約為港幣二億九千九百萬元，較去年錄得收益減少百分之七十三。主要由於年內集團未有住宅單位出售所致。

### 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一九年十二月三十一日，本集團之股東權益較去年輕微上升大約百分之零點一至約為港幣六十一億三千三百萬元。股東權益之增加主要由於確認物業租賃及銷售之盈利、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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產錄得約為港幣二十四億八千一百萬元及流動負債約為港幣一億八千萬。於二零一九年十二月三十一日，集團之流動資金比率增加至十三點八倍，主要由於現金及銀行結餘之增加。

### 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，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公司財務報表附註。

### 資本與負債比率及財務管理

因本集團於二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，本集團員工之數目約二百一十人（二零一八年：約二百二十人）。本年度之僱員總成本約為港幣九千三百萬元，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。



## 展望

新型冠狀病毒 (COVID-19) 自去年底開始於全球肆虐，聯合國世衛組織終於本月定性該疫情為「全球大流行」。世界多國實施入境限制，供應鏈中斷導致多個工商行業大受沖擊，旅遊、酒店及航空業幾乎停頓。環球經濟憂慮衰退，以美國為首的股市出現股災，香港經濟受到嚴重影響。

集團預期疫情對二零二零年本集團的所有業務均有不良影響，對洋紫荊維港遊之業務尤為嚴重。

香港政府於去年推出四輪紓困措施後，本年二月中再宣佈成立港幣三百億元防疫抗疫基金，繼於本年二月底財政預算案推出時，提出超過港幣一千二百億元的逆周期紓困措施，包括向年滿十八歲或以上所有的香港永久性居民派發港幣一萬元；提供政府擔保的企業特惠利息貸款，貸款上限為港幣二百萬元；寬免利得稅、薪俸稅及個人入息課稅，上限各為港幣二萬元；為置業人士推出上限每項為港幣一千萬元的定息按揭貸款試驗計劃；向香港旅遊發展局增撥港幣七億元推廣費用；寬免住宅物業全年差餉，每季上限為港幣一千五百元，並附加其他相關措施。疫情在香港及國內外是否能夠於近數月受控及會否有第二波，尚難知曉，因此相信本港經濟將會繼續下滑，失業率上升，中小企經營困難，由於市場對商舖及零售商場之需求減少，其租金將會下跌，擁有商業舖位及零售商場的業主，很多都已經願意提供減租的紓困措施，本集團為協助有需要的租戶渡過難關，亦會作出適當的相應行動。

集團本年之溢利仍將主要來自商舖及商場之租金收入，屯門及桂林街／通州街之住宅項目預期將會分別於二零二零年及二零二一年分階段出售。

## 企業管治

本公司一直致力維持高水平之企業管治。董事會認為，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》的守則條文。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務業績，並與本集團內部稽核部及獨立核數師討論本集團核數、內部監控及財務報告等事宜。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務業績已經由本公司之審核委員會審閱及並無不同之意見。

## 畢馬威會計師事務所之工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的守則。經特定查詢後，本公司確認所有董事均於截至二零一九年十二月三十一日止年度內遵守標準守則所規定的標準。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 刊登業績公告及年報

本業績公告刊登於香港交易及結算所有限公司指定網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁([www.hkf.com](http://www.hkf.com))。載有上市規則規定所有資料之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東並上載於上述網頁。

承董事會命  
主席  
林高演博士

承董事會命  
董事  
李寧

香港，二零二零年三月十九日

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