

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)

二零二一年業績公告

業績

於回顧年內，集團之溢利主要來自商舖及商場之租金收入。計及集團投資物業港幣七千六百萬元之重估收益後，本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣一億一千八百萬元，比對二零二零年同期之除稅後綜合溢利，增加百分之三百四十五。本年度每股盈利港幣三十三仙(二零二零年：港幣七仙)。

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3(a)	244,197	208,269
直接成本		(164,622)	(149,051)
		79,575	59,218
其他收益	3(a)及4	82,203	70,625
其他淨虧損	4	(5,336)	(214)
投資物業之估值收益／(虧損)	3(d)	75,621	(20,674)
分銷及推廣費用		(5,004)	(142)
行政費用		(52,405)	(50,263)
其他經營費用		(4,709)	(3,871)
經營溢利	3(b)	169,945	54,679
租賃負債之利息		(122)	(160)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		1,184	1,622
應佔合營企業虧損		(32,404)	(16,491)
除稅前溢利	5	138,603	39,650
稅項	6	(20,354)	(13,062)
本公司權益股東應佔溢利		118,249	26,588
每股盈利			
— 基本及攤薄	8	\$0.33	\$0.07

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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利	<u>118,249</u>	<u>26,588</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	2,157	(2,539)
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)	1,341	(50,068)
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>(458)</u>	<u>214</u>
於年內其他全面收益	<u>3,040</u>	<u>(52,393)</u>
本公司權益股東應佔總全面收益	<u><u>121,289</u></u>	<u><u>(25,805)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年		二零二零年	
		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			2,258,005		2,172,970
其他物業、廠房及機器			51,994		51,371
租賃土地權益			34,924		36,293
			2,344,923		2,260,634
聯營公司權益			7,640		7,423
合營企業權益			495,353		1,527,257
其他金融資產			135,577		159,654
遞延稅項資產			3,526		3,527
			2,987,019		3,958,495
流動資產					
存貨		1,340,088		1,231,195	
貿易及其他應收賬款	9	236,062		269,107	
可收回稅項		23,030		29,322	
現金及銀行結餘		1,683,031		731,096	
		3,282,211		2,260,720	
流動負債					
貿易及其他應付賬款	10	163,882		152,551	
租賃負債		2,121		1,828	
應付稅項		18,909		16,243	
		184,912		170,622	
流動資產淨值			3,097,299		2,090,098
總資產減流動負債			6,084,318		6,048,593
非流動負債					
淨僱員退休福利負債		2,720		4,123	
租賃負債		2,053		3,728	
遞延稅項負債		75,027	79,800	68,445	76,296
資產淨值			6,004,518		5,972,297
股本及儲備金					
股本			1,754,801		1,754,801
儲備金			4,249,717		4,217,496
總權益			6,004,518		5,972,297

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二零二一年及二零二零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二零二零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二零二一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)。初始應用這些經修訂的香港財務報告準則所引致本集團當前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

本集團已將會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則修訂應用於當前會計期間的財務報表：

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)，*利率基準變革 – 第二階段*
- 香港財務報告準則第16號(修訂)，*二零二一年六月三十日後二零一九冠狀病毒之相關租金減免(二零二一年修訂)*

2. 會計政策變動(續)

除香港財務報告準則第16號(修訂)外，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：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂)，利率基準變革 – 第二階段

有關修訂提供下列方面的針對性豁免：(i)將釐定金融資產、金融負債及租賃負債的合約現金流量的基準的變動作為修訂進行會計處理；及(ii)由於銀行同業拆息變革(「銀行同業拆息變革」)，當利率基準被可替代的基準利率取代時，則終止對沖會計處理。該等修訂並無對財務報表造成影響，因本集團並無與基準利率掛鉤且受銀行同業拆息變革影響的合約。

香港財務報告準則第16號(修訂)，二零二一年六月三十日後二零一九冠狀病毒之相關租金減免(二零二一年修訂)

本集團提前採納香港財務報告準則第16號的實際權宜方法，在符合資格條件的情況下，讓承租人毋需評估因二零一九冠狀病毒疫情大流行而直接產生的租金減免是否屬於租賃修訂。其中一項合資格條件要求，租賃付款的減幅僅影響某原定時限或之前到期的付款，而二零二一年修訂則將此時限從二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

本集團已於本財政年度提前採納二零二一年修訂。因時限延長，二零二一年六月三十日後之租金減免已於觸發該等付款的事件或條件發生期間入賬為負值的可變動租賃款項，並於損益內確認。

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。

3. 分部資料(續)

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。

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。

截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
地產發展	12,232	94	-	-	12,232	94
地產投資	147,200	145,580	-	-	147,200	145,580
渡輪、船廠及 相關業務	142,971	103,945	1,208	1,109	141,763	102,836
證券投資	6,922	6,928	-	-	6,922	6,928
其他	83,249	89,033	64,966	65,577	18,283	23,456
	392,574	345,580	66,174	66,686	326,400	278,894
分析：						
收益					244,197	208,269
其他收益					82,203	70,625
					326,400	278,894

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。

3. 分部資料(續)

分部業績(續)

(b) 分部業績

	呈報分部 溢利／(虧損)	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
地產發展	3,657	(1,903)
地產投資(附註3(d))	148,036	49,848
渡輪、船廠及相關業務	8,560	(17,904)
證券投資	(804)	3,930
	<u>159,449</u>	<u>33,971</u>
其他(附註3(e))	10,496	20,708
	<u>169,945</u>	<u>54,679</u>

(c) 呈報分部溢利之調節

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	159,449	33,971
由銀行及外界顧客獲取之其他溢利	10,496	20,708
租賃負債之利息	(122)	(160)
應佔聯營公司及合營企業之虧損(淨額)	(31,220)	(14,869)
	<u>138,603</u>	<u>39,650</u>
於綜合損益表之除稅前溢利		

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣75,621,000元(二零二零年：估值虧損為港幣20,674,000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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
地產投資	-	-	4	559	9,414	7,674
渡輪、船廠及 相關業務	8,656	8,522	382	2,188	7,362	182
其他	518	468	-	-	360	155
	<u>9,174</u>	<u>8,990</u>	<u>386</u>	<u>2,747</u>	<u>17,136</u>	<u>8,011</u>

4. 其他收益及淨虧損

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他收益		
管理費收入	24,941	24,069
冷氣費收入	15,463	16,532
政府補助(附註1)	–	9,148
政府補助—其他(附註2)	18,730	6,183
其他收入	14,222	13,317
其他利息收入	8,847	1,376
	<u>82,203</u>	<u>70,625</u>
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他淨虧損		
出售零件之收入	852	1,595
雜項收入	745	655
出售指定按公允價值於其他全面收益列賬(「公允價值於其他全面收益列賬」) 之其他金融資產之淨溢利(可劃轉)	446	–
匯兌之淨收益／(虧損)	116	(42)
貿易及其他應收款項減值虧損回撥	139	–
出售其他物業、廠房及機器之淨虧損	(2)	(2)
指定按公允價值於損益列賬(「公允價值於損益列賬」)之其他金融資產的 公允價值變動	<u>(7,632)</u>	<u>(2,420)</u>
	<u>(5,336)</u>	<u>(214)</u>

附註1: 於二零二零年，本集團成功申請香港政府在防疫抗疫基金下設立之保就業計劃獲得財政支援。基金之目的為企業提供財政支援以保留可能會被遣散的僱員。在該補貼的條款下，本集團需在接受政府工資補貼期間不會裁員及把政府援助全數金額用於支付僱員工資。

附註2: 於二零二一年，本集團合資格申請香港政府在防疫抗疫基金下設立之紓困措施予公共交通業及食物及環境業，金額分別為港幣16,646,000元及港幣2,084,000元(二零二零年：港幣1,978,000元及港幣4,205,000元)。基金之目的為受二零一九冠狀病毒疫情大流行影響之專營及持牌渡輪營辦商，及持牌食物及娛樂服務營辦商提供財政支援。

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
界定利益退休計劃之支出確認	1,158	1,206
界定供款退休計劃供款	2,309	2,322
退休福利總成本	3,467	3,528
薪金、工資及其他福利	83,329	80,379
	86,796	83,907

(b) 其他項目：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	1,369	1,369
折舊	7,805	7,621
存貨成本	5,869	3,916
核數師酬金		
－核數服務	1,802	1,811
－其他服務	355	355
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	–	235
貿易及其他應收賬款之減值虧損	525	2,747
應收投資物業租金收入扣除直接支出港幣58,028,000元 (二零二零年：港幣56,568,000元) (附註)	(47,870)	(46,585)
除投資物業外之應收租賃租金收入扣除直接支出港幣1,170,000元 (二零二零年：港幣1,175,000元)	(6,264)	(6,938)
利息收入	(18,245)	(22,317)
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	(3,388)	(3,548)
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	(3,290)	(2,834)

附註：包括若干商舖及商場根據營業額確定之或有租金收入港幣2,325,000元(二零二零年：港幣2,512,000元)。

6. 綜合損益表內之所得稅

綜合損益表內列報之稅項為：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現行稅項－香港利得稅		
本年度撥備	13,831	9,224
過往年度多提之撥備	(60)	(96)
	<u>13,771</u>	<u>9,128</u>
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	6,583	3,934
	<u>20,354</u>	<u>13,062</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，二零二一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(二零二零年：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二零二零年相同之準則計算。

二零二一年度香港利得稅撥備以香港特別行政區政府於二零二零年／二一年課稅年度中給予各行業扣減百分之一百應付稅項(上限為港幣一萬元)後計算(二零二零年：最高寬減上限為港幣二萬元已於二零一九／二零年課稅年度扣減及已於二零二零年之稅務撥備計算)。

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。截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零二零年：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一角五仙 (二零二零年：港幣一角五仙)	53,441	53,441
	<u>89,068</u>	<u>89,068</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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於年內批准及支付之上一財政年度末期股息 每股普通股港幣一角五仙(二零二零年：港幣二角八仙)	53,441	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應佔溢利港幣118,249,000元(二零二零年：港幣26,588,000元)，及年內已發行股份356,273,883股(二零二零年：356,273,883股)普通股計算。

於二零二一年及二零二零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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
貿易應收賬款	155,826	197,929
減：呆壞賬撥備	(2,709)	(2,586)
	<u>153,117</u>	<u>195,343</u>
其他應收賬款及預付項目	47,172	46,049
應收合營企業欠款	35,773	27,715
	<u>236,062</u>	<u>269,107</u>

除分期應收賬款港幣104,715,000元(二零二零年：港幣124,318,000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48,804,000元(二零二零年：港幣61,335,000元)，均無抵押、免息及按要求可收回。

應收合營企業之欠款包括結餘款項港幣25,996,000元(二零二零年：港幣26,492,000元)均無抵押、附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。年內及於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，其結餘並無包括利息。其餘結餘乃無抵押、免息及按要求可收回。

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，根據到期日在扣除信貸虧損撥備後，其賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現期	132,747	155,879
一至三個月過期未付	18,220	27,199
超過三個月但少於十二個月過期未付	2,033	12,043
超過十二個月過期未付	117	222
	<u>153,117</u>	<u>195,343</u>

貿易應收賬款於發出單據七天至四十五天後到期。在授予任何額外信貸前，尚有超過六十天未償還賬款之債務人一般須清還所有拖欠賬款。

10. 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣16,527,000元(二零二零年：港幣12,632,000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34,965,000元(二零二零年：港幣44,327,000元)，均無抵押、免息及於三十至四十五天內還款或須於要求時償還。

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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期或一個月內到期	96,381	97,201
於一個月後但於三個月內到期	585	65
於三個月後但於十二個月內到期	-	-
超過十二個月	1	1
	<u>96,967</u>	<u>97,267</u>

股息

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角五仙(二零二零年：每股港幣一角五仙)。待股東於二零二二年五月三十一日(星期二)股東週年大會批准該項建議末期股息後，末期股息將於二零二二年六月十七日(星期五)或前後發放予於二零二二年六月八日(星期三)登記在本公司股東名冊上之股東。此末期股息連同已派發之中期股息每股港幣十仙，全年合共派發港幣二角五仙。

暫停股份登記日期

本公司將於二零二二年五月二十六日(星期四)至二零二二年五月三十一日(星期二)(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，須於二零二二年五月二十五日(星期三)下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶手續。

此外，本公司將於二零二二年六月七日(星期二)及二零二二年六月八日(星期三)，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，須於二零二二年六月六日(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。

業務回顧

由於二零二一年下半年疫情短暫受控，香港經濟一度出現復甦，錄得百分之六點四之增長。與二零二零年比較，私人消費開支增加百分之五點六，然而經濟復甦卻不均衡，其規模及整體經濟活動仍較冠狀病毒疫情前為低。

於二零二一年十月，李嘉豪先生加盟本集團出任集團總經理。李先生在醫療保健、運輸和客戶服務行業服務經驗超過二十多年。李先生不單有跨國企業管理經驗，更具備管理醫療企業高速增長的綜合能力。董事會深信李先生將能帶領集團成功拓展新業務，包括優質醫美保健服務領域。

於回顧年內，集團之盈利主要來自商舖及商場之租金收入及集團物業之重估收益。

地產發展及投資業務

於二零二一年，集團商舖毛租金收入約港幣一億六百萬。於年結日，「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九十七及百分之八十九。「港灣豪庭」及「逸峯廣場」之出租率分別為百分之八十四及百分之九十九。

「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(前稱屯門市地段第547號)合營發展項目，第一期「帝御•金灣」、第二期「帝御•星濤」以及第三期「帝御•嵐天」開售至今，已售出一千七百四十五伙住宅單位，佔總數約百分之九十八，銷售金額合共約港幣八十六億元，即每平方呎實用樓面面積平均售價超過港幣一萬五千四百元。

該地盤之總樓面建築面積約為六十六萬三千平方呎，已於二零二二年一月取得入伙紙，預期將於二零二二年年中分批交付買家使用，交樓後物業銷售收益將會獲得確認。

深水埗桂林街／通州街重建項目

集團於二零一八年六月投得市區重建局於深水埗桂林街／通州街重建項目之合約，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，上蓋工程已經展開，項目預期於二零二四年第一季完成。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣八百六十萬元之溢利，相對二零二零年港幣一千七百九十萬元之虧損，業績改善主要由於船廠業務收入增加及政府資助渡輪業務的部分維修及保養費用所致。

證券投資

於回顧年內，證券投資錄得虧損港幣八十萬元，虧損主要由於部份金融資產之公允價值於回顧年內變動所致。

財務回顧

2019冠狀病毒疫情大流行之影響

自二零二零年一月2019冠狀病毒之爆發繼續對本集團之業務經營有重大影響，尤其是洋紫荊維港遊。

業績檢討

本年度本集團之收益約為港幣二億四千四百萬元，較去年錄得收益增加百分之十七。主要由於年內船廠收益增加所致。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二一年十二月三十一日，本集團之股東權益較去年微升約百分之零點五約為港幣六十億五百萬元。股東權益之增加主要由於確認物業銷售及租賃之盈利、集團投資物業之重估收益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物業租賃及經營其他業務。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產錄得約為港幣三十二億八千二百萬元及流動負債約為港幣一億八千五百萬元。於二零二一年十二月三十一日，集團之流動資金比率增加至十七點八倍，主要由於現金及銀行結餘之增加。

資本與負債比率及財務管理

因本集團於二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，本集團員工之數目約二百人(二零二零年：約二百人)。本年度之僱員總成本約為港幣八千七百萬元，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

上月歐洲爆發軍事衝突，環球股票市場受到拖累，投資環境變得暗淡，歐美社會實施對俄羅斯的制裁行動，多家跨國企業暫停俄羅斯境內業務的營運，全球經濟貿易備受擾亂。

本港在兩個多月前爆發新冠病毒第五波疫情，政府收緊社交距離措施，關閉部份處所，影響所及，市民消費頓減，部份餐館及零售店舖因而結業。財政司司長於二零二二／二三年度《財政預算案》中，建議立法禁止業主對租戶採取法律行動追討於第五波疫情發生後的欠租，有關措施對集團租務收入或造成短暫性的影響。然而，《財政預算案》中所推出的新一輪電子消費券刺激市民消費，加上「防疫抗疫基金」等的紓困措施，對本港經濟會帶來幫助。此外，為了幫助市民置業，政府於《財政預算案》放寬首次置業人士向香港按揭保險有限公司申請按揭貸款樓價上限，對物業市場會有正面作用。

中央政府大力支持本港抗疫，是香港最堅強的後盾。除了專家組和醫護人員赴港支援外，更援建香港社區隔離設施，其中新田方艙醫院在一星期多不間斷施工下，於三月九日正式投入服務，為香港增添二千八百個應急隔離床位。近日，來自內地的援港抗疫物資陸續抵港，提供市民充足及穩定之新鮮食物及日常所需。

在新冠病毒疫情持續下，人們更注重健康的生活，二零一九／二零年度香港私人醫療衛生開支為港幣八百八十一億元，展望續有增加。隨著人們越來越關注外表及身體健康，對「輕醫美」療程的需求將會越來越大。加上年輕人對革新科技的追捧，未來「輕醫美」的市場規模將會增加，集團就醫美保健市場上的預計消費需求，正制定策略，通過商業合作及直接投資，提供優質服務。

集團已計劃於二零二二年年中在尖沙咀開設一萬多平方呎樓面面積的醫美診所和高端美容服務中心，該中心由執業註冊醫生駐診，配合美國藥監局及歐盟授權認證的設備及藥品，提供安全有效的朔型緊緻提升、美白抗衰老、皮膚改善及體型管理等服務，預計年內有關投資金額為港幣四千萬元，而未來幾年將再投入數倍的投資金額。

展望(續)

集團於桂林街／通州街重建項目，預期於二零二四年第一季完成。屯門「帝御」發展項目行將入伙，物業銷售收益將會入賬。除不可預計之情況下，集團預期二零二二年有理想業績。為慶祝明年本集團成立一百週年紀念，董事會決定將建議派發特別股息每股港幣一元予股東，派發日期將於明年宣佈二零二二年全年業績時一併公佈。

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，本公司於截至二零二一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二零二一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。

截至二零二一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」)已就本集團截至二零二一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二零二一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。

前瞻性陳述

本公告載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事局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。

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)及本公司網頁(www.hkf.com)。載有上市規則規定所有資料之本公司截至二零二一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，二零二二年三月十八日

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及劉壬泉先生；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。