

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。



香港小輪（集團）有限公司

(根據公司條例於香港註冊成立)

(股份代號：00050)

二零零九年業績公佈

業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止之財政年度，除稅後綜合溢利為港幣十億九千九百萬元，而二零零八年之除稅後綜合虧損為港幣五億二千六百萬元。本年度每股盈利為港幣三元零八仙，而去年每股虧損為港幣一元四角八仙。

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	3(a)	2,138,724	522,361
銷售成本		(1,188,048)	(383,716)
		950,676	138,645
其他收益	3(a)及4	23,398	37,073
其他淨收入／(虧損)	4	380,684	(621,013)
待出售物業轉撥至投資物業之公允價值收益	3(d)	—	23,045
投資物業估值虧損	3(d)	(25,668)	(30,027)
可供出售股本證券減值	3(h)	—	(15,932)
訴訟回撥		—	22,933
分銷及推廣費用		(87,345)	(17,469)
行政費用		(40,728)	(41,749)
其他經營費用		(41,583)	(38,703)
經營溢利／(虧損)	3(b)	1,159,434	(543,197)
財務成本	5(a)	(1,789)	(969)
應佔聯營公司溢利		662	242
除稅前溢利／(虧損)	5	1,158,307	(543,924)
稅項	6	(59,721)	17,879
本公司權益股東應佔溢利／(虧損)		1,098,586	(526,045)
每股盈利／(虧損) (仙)			
— 基本及攤薄	9	308.4	(147.7)

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利／(虧損)		<u>1,098,586</u>	<u>(526,045)</u>
於年內其他全面收益／(費用) (除稅及重新分類調整後)：	8		
可供出售股本證券：證券重估儲備金之淨變動 已實現之公司間溢利		<u>161,332</u> <u>(24)</u>	<u>(84,393)</u> <u>(24)</u>
其他全面收益／(費用)		<u>161,308</u>	<u>(84,417)</u>
本公司權益股東應佔總全面收益／(費用)		<u><u>1,259,894</u></u>	<u><u>(610,462)</u></u>

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年		二零零八年	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產					
固定資產					
— 投資物業			837,900		872,000
— 投資物業持作發展用途			89,000		—
— 其他物業、廠房及機器			127,660		109,139
— 租賃土地權益			51,741		53,121
			<u>1,106,301</u>		<u>1,034,260</u>
聯營公司權益			80,127		108,395
可供出售股本證券			542,470		127,827
僱員福利資產			10,841		10,482
遞延稅項資產			28,241		73,375
			<u>1,767,980</u>		<u>1,354,339</u>
流動資產					
可收回稅項			2,154		2,414
金融衍生工具			300,433		191,624
存貨			570,475		1,393,741
貿易及其他應收帳款	10		501,725		100,161
現金及現金等值物			1,321,676		478,713
			<u>2,696,463</u>		<u>2,166,653</u>
流動負債					
銀行貸款及透支			238		100,216
貿易及其他應付帳款	11		313,533		415,895
應付稅項			46,990		31,314
			<u>360,761</u>		<u>547,425</u>
流動資產淨值			<u>2,335,702</u>		<u>1,619,228</u>
總資產減流動負債			4,103,682		2,973,567
非流動負債					
遞延稅項負債			(27,528)		(29,049)
資產淨值			<u>4,076,154</u>		<u>2,944,518</u>
股本及儲備金					
股本			356,274		356,274
儲備金			3,719,880		2,588,244
總權益			<u>4,076,154</u>		<u>2,944,518</u>

帳目附註

1 編製基準

帳目乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及會計師公會頒佈之詮釋）、香港公認之會計原則及香港《公司條例》之規定編製而成。帳目亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則內所適用之披露條款。

會計師公會已頒佈若干新訂及修訂之香港財務報告準則，該等準則於本集團及本公司的本會計期間生效（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當前和以往會計期間的任何會計政策變動已於會計帳目內反映，有關資料載列於附註2。

本集團於本會計期間尚未使用任何尚未生效之新會計準則或詮釋。

2 會計政策變更

會計師公會已頒佈一項新修訂香港財務報告準則、若干香港財務報告準則修訂及新詮釋，並於本集團及本公司之本會計期間首次生效。其中下列變更與本集團之帳目有關：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」
- 香港會計準則第1號（二零零七年修訂版）「財務報表之呈列」
- 香港財務報告準則第7號「金融工具之披露」之修訂－改進金融工具之披露
- 香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」之修訂－附屬公司、共同控制公司及聯營公司之投資成本

這些變更對帳目之影響如下：

- 香港財務報告準則第8號要求分部之披露應基於本集團主要營運決策人對本公司經營之考慮及管理方式，各呈報分部之匯報金額應為報告給本集團主要營運決策人用於評估分部業績並用作營運事項決策的方法。根據香港財務報告準則第8號所識別之分部與以往根據香港會計準則第14號所識別之分部並無重大分別，故採納香港財務報告準則第8號對本集團呈報業績或財務狀況並無重大影響。
- 由於採納香港會計準則第1號（二零零七年修訂版），在經修訂的綜合權益變動表中，當期與權益持有人交易引起之權益變動詳情應與所有其他收入及支出分開列示。所有其他收入及支出項目若須確認為本期損益時，需在綜合損益表內呈列；否則需在綜合全面收益表（一個新的主要報表）內呈列。帳目已採用綜合全面收益表及綜合權益變動表之新格式，及為求與新格式一致，表內對應的比較金額已重新呈列。此項呈列變更並無對任何呈列期間的已呈報之損益、總收入及支出或淨資產構成影響。
- 由於採納香港財務報告準則第7號之修訂，帳目內已擴大有關集團對金融工具公允價值計量的披露。該等公允價值計量以可觀察市場數據為基礎，分類為三個公允價值層次。本集團採用列於香港財務報告準則第7號之修訂之過渡性條款，並未提供有關金融工具公允價值計量所要求之比較資料。

- 香港財務報告準則第27號之修訂刪除了規定把來自收購前溢利的股息應確認為被投資企業投資帳面值削減而非收益之條文。因此，由二零零九年一月一日起來自附屬公司或聯營公司的所有股息應收帳款，不論是收購前或收購後之溢利，均將於本公司之損益表內確認，及被投資企業投資帳面值將不會減少除非該帳面值因被投資企業宣派股息而評估為減值。故此，除於損益表內確認股息收入外，本公司亦將確認減值虧損。根據此修訂之過渡性規定，此項新政策將應用於本期或將來之任何股息應收帳款而前期則不會重列。

3 分部資料

本集團採納了於二零零九年一月一日生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號要求確認經營分部時，需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。因此，採納香港財務報告準則第8號後，本集團的呈報分部並未改變。

首次採納香港財務報告準則第8號及與內部呈報予本集團最高執行管理人作出分配資源及評核表現之資料一致，本集團現由五個主要呈報分部構成：

- 地產發展：發展及銷售物業。
- 地產投資：出租物業。
- 渡輪、船廠及相關業務：經營危險品汽車渡輪服務、觀光遊覽船及船舶維修及保養服務。
- 旅遊及酒店業務：酒店經營及管理及經營旅行社服務。
- 證券投資：股本投資。

本集團只提呈有關業務分部之分部資料。由於本集團來自香港以外業務之收益及經營溢利少於百分之十，故並未提供地區分部之資料。

分部業績、資產及負債

按照香港財務報告準則第8號，帳目所披露之分部資料與本集團最高執行管理人員用作評核分部表現及為分部作出資源分配所採用的資料一致。因此，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、資產及負債：

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。

分部資產包括所有有形及流動資產。分部負債包括貿易應付帳款撥備及應計款項及由分部直接管理之銀行貸款。

截至二零零九年及二零零八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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
地產發展	1,782,995	92,569	-	-	1,782,995	92,569
地產投資	42,768	45,560	44	-	42,724	45,560
渡輪、船廠及 相關業務	159,382	228,442	2,031	3,755	157,351	224,687
旅遊及酒店業務	162,660	168,569	154	84	162,506	168,485
證券投資	9,142	15,567	-	-	9,142	15,567
其他	49,062	53,120	41,658	40,554	7,404	12,566
	<u>2,206,009</u>	<u>603,827</u>	<u>43,887</u>	<u>44,393</u>	<u>2,162,122</u>	<u>559,434</u>
分析：						
營業額					2,138,724	522,361
其他收益					<u>23,398</u>	<u>37,073</u>
					<u>2,162,122</u>	<u>559,434</u>

本集團主要從事地產發展、地產投資、渡輪及相關業務、旅遊及酒店業務及證券投資。

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

(b) 分部業績

	呈報分部溢利／(虧損)	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
地產發展	778,499	36,092
地產投資 (附註d)	(3,579)	18,199
渡輪、船廠及相關業務	3,015	26,317
旅遊及酒店業務	(1,358)	(6,065)
證券投資	341,126	(611,249)
其他 (附註e)	41,731	(6,491)
	<u>1,159,434</u>	<u>(543,197)</u>

(c) 呈報分部溢利／(虧損)之調節

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部溢利／(虧損)	1,159,434	(543,197)
財務成本	(1,789)	(969)
應佔聯營公司溢利	662	242
除稅前綜合溢利／(虧損)	<u>1,158,307</u>	<u>(543,924)</u>

(d) 地產投資之分部業績包括投資物業估值虧損為港幣25,668,000元(二零零八年：港幣30,027,000元)及待出售物業轉撥至投資物業之公允價值收益為港幣零元(二零零八年：港幣23,045,000元)。

(e) 「其他」分部之業績主要包括利息收入及企業支出及匯兌之淨收益／(虧損)。

(f) 分部資產負債表

	分部資產		分部間之沖銷		總資產	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
地產發展	1,063,325	1,510,581	-	-	1,063,325	1,510,581
地產投資	960,084	892,479	-	-	960,084	892,479
渡輪、船廠及 相關業務	175,084	184,941	-	-	175,084	184,941
旅遊及酒店業務	49,251	52,262	-	-	49,251	52,262
證券投資	854,589	341,946	-	-	854,589	341,946
其他	1,362,110	538,783	-	-	1,362,110	538,783
總資產	<u>4,464,443</u>	<u>3,520,992</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,464,443</u>	<u>3,520,992</u>

	分部負債		分部間之沖銷		總負債	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
地產發展	240,074	291,899	-	-	240,074	291,899
地產投資	15,135	52,481	-	-	15,135	52,481
渡輪、船廠及 相關業務	23,989	31,476	-	-	23,989	31,476
旅遊及酒店業務	26,098	30,775	-	-	26,098	30,775
證券投資	182	100,193	-	-	182	100,193
其他	82,811	69,650	-	-	82,811	69,650
總負債	<u>388,289</u>	<u>576,474</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>388,289</u>	<u>576,474</u>

「其他」分部主要包括財務資產、可收回稅項及應付稅項及遞延稅項資產及負債。

(g) 其他分部資料

	折舊及攤銷		(減值回撥)／減值虧損		資本開支	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
地產投資	37	58	(217)	18	103,958	56,518
渡輪、船廠及 相關業務	8,187	7,639	-	-	19,939	2,398
旅遊及酒店業務	2,604	2,476	-	-	6,092	248
證券投資(附註h)	-	-	-	15,932	-	-
其他	302	217	-	-	2,220	460
	<u>11,130</u>	<u>10,390</u>	<u>(217)</u>	<u>15,950</u>	<u>132,209</u>	<u>59,624</u>

(h) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，若干可供出售股本證券基於其公允價值顯著或持續低於成本而需減值及已作出減值虧損港幣15,900,000元及於綜合損益表內確認。

4 其他收益及淨收入／(虧損)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
其他收益		
其他利息收入	7,940	20,524
管理費收入	7,867	8,827
冷氣費收入	5,422	5,947
其他收入	2,169	1,775
	<u>23,398</u>	<u>37,073</u>
其他淨收入／(虧損)		
金融衍生工具之已實現及未實現淨收益／(虧損)	278,609	(609,906)
出售可供出售股本證券之淨溢利	53,864	-
匯兌之淨收益／(虧損)	40,444	(14,742)
出售投資物業之淨溢利	2,901	321
沒收按金	2,140	-
出售零件之收入	267	737
出售其他物業、廠房及機器之淨虧損	(12)	-
雜項收入	2,471	2,577
	<u>380,684</u>	<u>(621,013)</u>

5 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損) 已扣除／(納入) 下列項目：

(a) 財務成本：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於五年內全數歸還之銀行貸款利息	<u>1,789</u>	<u>969</u>

(b) 員工成本：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
界定利益退休計劃債務之減少 強積金供款	<u>(359)</u> <u>2,325</u>	(1,892) <u>2,409</u>
退休福利成本	<u>1,966</u>	517
薪金、工資及其他福利	<u>75,787</u>	<u>78,676</u>
	<u>77,753</u>	<u>79,193</u>

(c) 其他項目：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	<u>1,380</u>	1,380
折舊	<u>9,750</u>	9,010
存貨成本	<u>989,050</u>	163,296
核數師酬金		
— 核數服務	<u>1,279</u>	1,281
— 其他服務	<u>231</u>	240
經營租賃費用		
— 物業	<u>4,331</u>	4,058
— 船舶	<u>-</u>	220
貿易及其他應收帳款之(減值虧損回撥)／減值虧損	<u>(217)</u>	18
投資物業租金收入扣除直接支出 港幣16,907,000元之淨值 (二零零八年：港幣16,343,000元)	<u>(12,750)</u>	(14,443)
除投資物業外之經營租賃租金收入扣除直接支出 港幣544,000元之淨值(二零零八年：港幣612,000元)	<u>(3,007)</u>	(2,512)
利息收入	<u>(10,927)</u>	(28,975)
上市投資股息收入	<u>(7,897)</u>	(5,727)

6 綜合損益表內之所得稅

綜合損益表內列報之稅項為：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現行稅項 — 香港利得稅		
本年度撥備	16,108	168
一次性退還利得稅	—	(75)
	<u>16,108</u>	<u>93</u>
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	43,613	(19,478)
因稅率下調而產生之遞延稅項期初結餘之影響	—	1,506
	<u>43,613</u>	<u>(17,972)</u>
	<u>59,721</u>	<u>(17,879)</u>

二零零九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（二零零八年：百分之十六點五）計算。

7 股息

(a) 本年應付予本公司權益股東之股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零零八年：港幣十仙)	35,627	35,627
結算日後擬派之末期股息每股普通股港幣二角六仙 (二零零八年：港幣二角六仙)	92,631	92,631
	<u>128,258</u>	<u>128,258</u>

於結算日後建議派發之末期股息尚未於結算日確認為債務。

(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

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於年內批准及支付之上一財政年度末期股息 每股港幣二角六仙（二零零八年：港幣二角六仙）	<u>92,631</u>	<u>92,631</u>

8 其他全面收益／（費用）

(a) 有關其他全面收益／（費用）之各個組成部份之稅項影響

	二零零九年			二零零八年		
	除稅前數額 港幣千元	稅項費用 港幣千元	扣除稅項 數額 港幣千元	除稅前數額 港幣千元	稅項費用 港幣千元	扣除稅項 數額 港幣千元
可供出售股本證券： 證券重估儲備金 淨變動	164,557	(3,225)	161,332	(84,393)	-	(84,393)
已實現之公司間溢利	<u>(24)</u>	<u>-</u>	<u>(24)</u>	<u>(24)</u>	<u>-</u>	<u>(24)</u>
其他全面 收益／（費用）	<u>164,533</u>	<u>(3,225)</u>	<u>161,308</u>	<u>(84,417)</u>	<u>-</u>	<u>(84,417)</u>

(b) 有關其他全面收益／（費用）組成部份之重新分類調整

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
可供出售股本證券 年內確認之公允價值變動	215,848	(100,325)
重新分類調整轉入損益表之金額：		
－ 出售收益	(54,516)	-
－ 減值	<u>-</u>	<u>15,932</u>
年內於其他全面收益／（費用）內確認之 證券重估儲備金淨變動	<u>161,332</u>	<u>(84,393)</u>

9 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃按本年度本公司歸於權益股東之溢利港幣1,098,586,000元（二零零八年：虧損為港幣526,045,000元）及年內已發行普通股股份356,273,883股（二零零八年：356,273,883股）計算。

於二零零八年及二零零九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／（虧損）與每股基本盈利／（虧損）相同。

10 貿易及其他應收帳款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應收帳款	457,740	52,964
減：呆壞帳撥備	(542)	(1,359)
	<u>457,198</u>	<u>51,605</u>
其他應收帳款及預付項目	44,527	48,556
	<u>501,725</u>	<u>100,161</u>

除分期應收帳款港幣98,232,000元（二零零八年：港幣4,973,000元）外，所有貿易及其他應收帳款預計於一年內收回。

帳齡分析

於資產負債表日包括在貿易及其他應收帳款之貿易應收帳款，在扣除可收回保留金額港幣零元（二零零八年：港幣2,822,000元）及呆壞帳撥備後，其帳齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現期	447,928	37,664
一至三個月過期未付	5,969	9,081
超過三個月但少於十二個月過期未付	2,993	1,265
超過十二個月過期未付	308	773
	<u>457,198</u>	<u>48,783</u>

債項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帳款之債務人一般須清還所有拖欠帳款。

11 貿易及其他應付帳款

所有貿易及其他應付帳款（二零零八年：除應付保留金港幣10,055,000元外）預計於一年內支付。

於資產負債表日包括在貿易及其他應付帳款之貿易應付帳款之帳齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期或一個月內到期	235,949	315,980
於一個月後但於三個月內到期	4	303
於十二個月後到期	231	10,218
	<u>236,184</u>	<u>326,501</u>

股息

董事會建議派發末期股息每股港幣二角六仙（二零零八年：港幣二角六仙）。待股東於二零一零年五月七日（星期五）舉行之股東週年大會批准後，末期股息將於二零一零年五月二十日（星期四）或前後派發予於二零一零年五月七日（星期五）辦公時間結束時名列在股東名冊上之股東。此股息，連同已派發之中期股息每股港幣十仙，全年合共派發港幣三角六仙。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年五月五日（星期三）至二零一零年五月七日（星期五）止（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，暫停辦理股份過戶登記及過戶手續。

為確保享有末期股息之權利及有權出席於二零一零年五月七日（星期五）舉行之股東周年大會及在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零一零年五月四日（星期二）下午四時前，送達香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。

業務回顧

回顧年內中國及歐美各國均推出刺激方案以穩定經濟，息率處於超低水平，環球經濟顯示逐漸復甦跡象，尤以中國最為明顯，本港經濟於二零零九年下半年亦有改善，本地消費及就業情況有所增長，投資信心有所加強，股票市場交投活躍，物業需求甚為殷切，物業價格於期內顯著上升。

地產發展及投資業務

年內本集團出售逾半「亮賢居」及超過三分之一「嘉賢居」之住宅單位，共三百七十二個，錄得約港幣七億七千萬之盈利。年內集團商場及其他租金收入約為港幣三千二百萬元，於年結時「港灣豪庭」及「亮賢居」之商舖出租率分別約為百分之九十五及百分之六十六，「新港豪庭」之商舖已全部租出。

集團於年內購入位於官涌街52至56號之物業，作為收租用途，該物業亦有改建價值，現時樓面面積為一萬四千平方呎。集團亦購入九龍深水埗通州街204至214號（「該物業」）絕大部份之業權，該物業之地盤面積約為六千六百平方呎，現為六幢舊樓，本集團在未來購入全部業權後，將計劃重建為商住大廈，樓面面積約為五萬五千平方呎。

於二零零九年，集團投資於可供出售證券及股票掛鈎票據（「掛鈎票據」）按市值計算分別錄得港幣五千四百萬元及港幣二億五千七百萬元之盈利。

渡輪、船廠及相關業務

海上遊覽船業務錄得盈利港幣二百萬元。船廠業務則因營業額下跌百分之二十二而錄得虧損約港幣三百一十萬元。渡輪、船廠及相關業務則合共錄得盈利約港幣三百萬元，較去年同期下跌百分之十七。

旅遊及酒店業務

年內旅遊錄得盈利港幣七十萬元，而銀鑛灣酒店裝修完成後，營業額上升百分之二點八，虧損減少百分之十一至港幣二百萬元。

財務回顧

業績檢討

本年度本集團之總營業額約為港幣二十一億三千九百萬元，較去年錄得之總營業額增加百分之三百零九。總營業額增加主要由於「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位銷售所致。

流動資金、財政來源及資本結構

於二零零九年十二月三十一日，本集團之股東權益較去年增加百分之三十八至約港幣四十億七千六百萬元。股東權益之增加主要由於物業銷售增加、可供出售股本證券公允價值上升、掛鈎票據之已實現及未實現收益及派發股息之淨額所致。

本集團之資本結構於年內並無變動。截至二零零九年十二月三十一日，本集團已償還銀行借貸港幣一億元及並無借貸。回顧年內本集團業務之資金來源主要來自出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位之收益。

年內，本集團並無作出有重大影響之收購及出售附屬及聯營公司。惟從一間提供按揭貸款予「港灣豪庭」住宅單位買家之聯營公司收回還款淨額約港幣三千萬元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產錄得約港幣二十六億九千六百萬元，而流動負債約為港幣三億六千一百萬元。本集團之流動資金比率增加至七點五倍，主要由於出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅單位之銷售收益增加、出售證券收益及掛鈎票據市值上升所致。

資本與負債比率及財務管理

因本集團於截至二零零九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。回顧年內，本集團之資產並無抵押予任何第三者。

本集團之融資及庫務事宜均集中在本集團中央層面管理。集團之融資安排以港幣及美元折算。若干掛鈎票據及存款以美元及澳元折算，附帶而來的外匯風險已作定期檢討。如有需要，管理層將採取適當的對沖措施。

員工

於二零零九年十二月三十一日，本集團員工之數目約為三百八十人（二零零八年：三百八十人）。員工之薪酬按市場趨勢及行業薪金水平釐定。年終花紅則按員工個別之表現酌情支付。其他員工福利包括醫療保險、退休保障計劃、員工培訓及教育津貼。本年度之僱員總成本約為港幣七千八百萬元，與去年相若。

展望

雖然各國主要中央銀行為退市作出準備，但對環球經濟影響輕微，本港有國內強勁經濟支持，預期將能持續受惠，在大量資金湧入、貨幣寬鬆及物業供應有限之環境下，市場對高質商住物業將續有穩定需求，來年之地產前景仍然向好，物業售價仍會上升。

集團正繼續物色值得投資的可重建地盤以供發展，出售「亮賢居」及「嘉賢居」住宅之收益，將為集團本年度之主要收入。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司或其附屬公司概無購買、沽售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

年內，本公司認為已符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之企業管治常規守則之要求。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年十二月三十一日止之年度之財務業績。

刊載進一步資料

本全年業績公告載於「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hkf.com)。本公司的二零零九年年報，包括董事會報告、截至二零零九年十二月三十一日止年度之會計帳目及企業管治報告將於適當時間於上述兩個網站登載及寄發予本公司股東。

承董事會命
林高演
主席

承董事會命
李寧
董事

香港，二零一零年三月二十二日

於本公告刊發日，本公司之執行董事為林高演先生（主席）及李寧先生；非執行董事為歐肇基先生、劉壬泉先生、李兆基博士、梁希文先生及王敏剛先生；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。