



**HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED**  
**香港小輪(集團)有限公司**  
(Stock Code 股份代號: 50)

INTERIM REPORT 中期報告 **2014**





## 中期業績及股息

集團截至二零一四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十億零四千八百萬元，較二零一三年上半年上升百分之七百零三。每股盈利為港幣二元九角四仙，而去年同期則為港幣三角七仙。

董事會議決派發於截至二零一四年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣十仙（二零一三年：港幣十仙）及為慶祝集團成立九十週年派發特別股息每股港幣九十仙。中期股息及特別股息將於二零一四年九月二十六日（星期五）或前後派發予於二零一四年九月十六日（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

回顧期內，集團之溢利主要來自銷售「逸峯」住宅單位之收益。「逸峯」之入伙紙已於二零一四年六月發出，出售「逸峯」之銷售額為港幣三十一億五千二百萬元，已撥入集團之未經審核簡明中期財務報表內。

### 地產發展及投資業務

期內，集團出售「逸峯」之溢利，以及所有商舖租金及其他收入共港幣十億零九千四百萬元。

於二零一四年六月三十日，集團共售出六百九十六個「逸峯」住宅單位，商舖出租率為百分之四十一。「逸峯」為三幢住宅大樓及兩層商場之物業，樓面總面積約為五十四萬平方呎。

「亮賢居」之商舖已全部租出。於二零一四年六月三十日，「港灣豪庭廣場」及「嘉賢居」商舖之出租率分別為百分之九十八及百分之六十。

「城中匯」（紅磡內地段第五百五十五號）之預售已於二零一四年七月展開，該商住物業共有九十五個住宅單位，其中六十個推出應市，供買家選購，反應理想，項目已售出共三十六個住宅單位。

本公司就「通州街項目」關於官契「房屋」一詞之涵義續與地政總署澄清，暫時仍未獲悉政府的決定。

## 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、船廠及相關業務共錄得盈利港幣四百二十萬元，較去年同期減少百分之八十五，減少的其中一個原因為並無如去年一次性售出船舶收益。

#### 旅遊業務

因市場競爭激烈及鄰近國家政治不穩，旅遊業務今期之業績虧損達港幣四百三十萬元。

#### 證券投資

由於上半年市道出現調整，集團可供出售證券投資於期內錄得港幣六百八十萬元之減值虧損。

### 展望

本港零售行業，受國內經濟放緩及訪港旅客減低高檔消費影響，零售額近月錄得負增長，預期下半年仍會較為淡靜，有待國內漸次放寬的政策出台和發揮作用，始可重拾增長。

美國經濟穩定轉好，但聯邦儲備局在減少買債的同時，屢次強調不急於加息，令美元中長期利息不升反降。在利息低企的情況下，預期本港樓市短期內平穩發展，置業人仕以自住用途為主。

本集團出售「逸峯」住宅單位之收入將繼續為集團本年度之主要收益。集團擁有大量現金儲備，將會繼續物色投資機會為股東謀取利益。

### 財務回顧

#### 業績檢討

截至二零一四年六月三十日止六個月，集團營業額為港幣三十三億零八百六十萬元，較去年同期增加百分之一千二百四十九。增加主要由於「逸峯」之住宅單位銷售所致。

截至二零一四年六月三十日止六個月，集團除稅後綜合純利為港幣十億零四千八百萬元，較去年同期之溢利港幣一億三千零五十萬元增加百分之七百零三。溢利上升原因已詳述於本報告之管理層討論及分析一節內。

## 管理層討論及分析（續）

### 財務回顧（續）

#### 流動資金、財務來源及資本結構

於二零一四年六月三十日，集團之股東權益較於二零一三年十二月三十一日上升百分之十八至港幣六十一億四千萬元。股東權益之增加主要由於確認出售「逸峯」住宅單位收入，重估集團投資物業之盈餘增加，及已派發股息之淨額所致。

期內，集團資本結構並無變動。於二零一四年六月三十日，集團並無借貸。

集團期內並無重大影響之收購或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取還款淨額約港幣一百五十萬元。

於二零一四年六月三十日，集團之流動資產錄得港幣四十六億六千七百萬元及流動負債為港幣八億八千六百萬元。集團之流動資金比率，由二零一三年十二月三十一日之二點一倍增加至二零一四年六月三十日之五點三倍，主要由於貿易及其他應付賬款減少所致。

#### 資本與負債比率及財務管理

由於並無借貸，故無陳述資本與負債比率。集團之資產於回顧期內並無抵押予第三方。

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。若干存款以人民幣折算，相應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

於二零一四年六月三十日，員工數目約三百人。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、員工訓練及教育津貼。

## 其他事項

### 暫停股份登記日期

本公司將於二零一四年九月十五日（星期一）及二零一四年九月十六日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有中期股息及特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一四年九月十二日（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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

### 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

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其他公司之股份、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（「董事會」）認為，本公司截至二零一四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」）之守則條文所載原則。

### 董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十之《上市公司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，本公司確認所有董事截至二零一四年六月三十日止六個月期間內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，就彼等買賣本公司證券符合守則第A.6.4條。

## 其他事項（續）

### 審核委員會

審核委員會於二零一四年八月舉行會議，並審閱本集團採納之會計原則及慣例，及與管理層討論核數、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱截至二零一四年六月三十日止六個月期間之未經審核簡明中期財務報表。

截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明中期財務報表乃未經審核，但經由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《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連同本中期報告發送予股東。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於二零一四年六月舉行會議。薪酬委員會現包括四位獨立非執行董事及兩位執行董事。

承董事會命  
主席  
林高演

香港，二零一四年八月二十二日





## 披露權益資料（續）

### 董事於股份之權益（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本。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本。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，於二零一四年六月三十日，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。

## 披露權益資料 (續)

### 主要股東及其他

於二零一四年六月三十日，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	佔總發行 股份之概約 百分率
<b>主要股東</b>		
恒基兆業地產有限公司 (附註1)	118,732,090	33.33%
Pataca Enterprises Limited (附註1)	70,200,000	19.70%
Wiselin Investment Limited (附註2)	48,532,090	13.62%
Max-mercan Investment Limited (附註2)	48,532,090	13.62%
Camay Investment Limited (附註2)	48,532,090	13.62%
恒基兆業有限公司 (附註3)	118,732,090	33.33%
Hopkins (Cayman) Limited (附註4)	118,732,090	33.33%
Rimmer (Cayman) Limited (附註4)	118,732,090	33.33%
Riddick (Cayman) Limited (附註4)	118,732,090	33.33%
李寧先生 (附註5)	118,732,090	33.33%
李兆基博士 (附註6)	119,531,310	33.55%
<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%

## 披露權益資料（續）

### 主要股東及其他（續）

附註：

以下所述之所有股份，除另加說明外，均屬同一批118,732,090股股份。

1. 該118,732,090股股份由恒基兆業地產有限公司（「恒地」）之若干附屬公司實益擁有。在該118,732,090股股份中，70,200,000股股份由Pataca Enterprises Limited（恒地之附屬公司）之附屬公司（即Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited，各持有23,400,000股股份）所擁有。
2. 該48,532,090股股份由Wiselin Investment Limited（「Wiselin」）實益擁有，而Wiselin為Max-mercan Investment Limited（「Max-mercan」）之附屬公司。Max-mercan為Camay Investment Limited（「Camay」）之附屬公司，而後者為恒地之附屬公司，所有該等股份構成上述118,732,090股股份之部份。
3. 該118,732,090股股份重複附註1及2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本，而後者為Camay之控股公司。
4. 該118,732,090股股份重複附註1、2及3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。
5. 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118,732,090股股份。該118,732,090股股份重複附註1、2、3及4內所述之權益。
6. 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、3及4內之118,732,090股股份。連同其個人持有799,220股股份，於二零一四年六月三十日，李兆基博士持有119,531,310股股份權益（約佔本公司總發行股本百分之三十三點五五）。

除上文所述外，於二零一四年六月三十日，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。

## 簡明中期財務報表

### 綜合損益表

截至二零一四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	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額	3(a)	<b>3,308,641</b>	245,285
銷售成本		<b>(2,089,453)</b>	(115,401)
		<b>1,219,188</b>	129,884
其他收益	3(a)	<b>23,712</b>	20,341
其他淨收入	4	<b>1,069</b>	38,175
投資物業之估值收益	3(d)	<b>135,736</b>	47,400
可供出售證券之減值虧損		<b>(6,791)</b>	(25,134)
分銷及推廣費用		<b>(98,510)</b>	(21,935)
行政費用		<b>(20,363)</b>	(20,958)
其他經營費用		<b>(24,541)</b>	(20,757)
經營溢利	3(b)	<b>1,229,500</b>	147,016
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		<b>246</b>	448
除稅前溢利	5	<b>1,229,746</b>	147,464
稅項	6	<b>(181,756)</b>	(16,922)
本公司權益股東應佔溢利		<b>1,047,990</b>	130,542
每股盈利（港幣）			
— 基本及攤薄	9	<b>2.94</b>	0.37

第16頁至第37頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。應付予本公司權益股東之股息詳情列載於附註7。

## 簡明中期財務報表（續）

### 綜合全面收益表

截至二零一四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	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利		1,047,990	130,542
於期間其他全面收益 （除稅及重新分類調整後）：			
項目可重新分類轉入損益表之金額：			
可供出售證券：			
證券重估儲備金之淨變動	8	(2,484)	(115,486)
本公司權益股東應佔總全面收益		1,045,506	15,056

第16頁至第37頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

## 簡明中期財務報表（續）

## 綜合資產負債表

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 (未經審核)		於二零一三年 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
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
— 投資物業	10		<b>1,864,200</b>		1,251,900
— 其他物業、廠房及機器			<b>67,367</b>		69,692
— 租賃土地權益			<b>45,191</b>		45,876
			<b>1,976,758</b>		1,367,468
聯營公司權益	11		<b>13,813</b>		16,643
可供出售證券	12		<b>391,468</b>		400,788
僱員福利資產			<b>3,309</b>		4,107
遞延稅項資產			<b>4,057</b>		14,527
			<b>2,389,405</b>		1,803,533
<b>流動資產</b>					
存貨	13		<b>1,011,074</b>		2,882,440
貿易及其他應收賬款	14		<b>1,433,897</b>		1,931,169
現金及銀行結餘	15		<b>2,186,334</b>		1,759,565
可收回稅項			<b>35,972</b>		36,557
			<b>4,667,277</b>		6,609,731

## 簡明中期財務報表（續）

### 綜合資產負債表（續）

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 (未經審核)		於二零一三年 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
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	16	693,679		3,157,737	
應付稅項		192,132		40,281	
		<u>885,811</u>		<u>3,198,018</u>	
<b>流動資產淨值</b>			<u>3,781,466</u>		<u>3,411,713</u>
<b>總資產減流動負債</b>			<u>6,170,871</u>		<u>5,215,246</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債			<u>30,843</u>		<u>28,093</u>
<b>資產淨值</b>			<u>6,140,028</u>		<u>5,187,153</u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本：面值			-		356,274
其他法定股本儲備金			-		<u>1,398,527</u>
股本及其他法定股本儲備金	17(a)		<u>1,754,801</u>		1,754,801
其他儲備金			<u>4,385,227</u>		<u>3,432,352</u>
<b>總權益</b>			<u>6,140,028</u>		<u>5,187,153</u>

第16頁至第37頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

## 簡明中期財務報表（續）

## 綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月 – 未經審核

	附註	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	證券重估 儲備金 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
於二零一三年一月一日之結餘		356,274	1,398,527	163,756	605	3,224,288	5,143,450
截至二零一三年六月三十日止六個月							
權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	130,542	130,542
其他全面收益		-	-	(115,486)	-	-	(115,486)
期內總全面收益		-	-	(115,486)	-	130,542	15,056
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	-	(92,631)	(92,631)
於二零一三年六月三十日及 二零一三年七月一日之結餘		356,274	1,398,527	48,270	605	3,262,199	5,065,875
截至二零一三年十二月三十一日止六個月							
權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	162,895	162,895
其他全面收益		-	-	(6,966)	-	976	(5,990)
期內總全面收益		-	-	(6,966)	-	163,871	156,905
本年度已派發之股息	7(a)	-	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日之結餘		356,274	1,398,527	41,304	605	3,390,443	5,187,153
截至二零一四年六月三十日止六個月							
權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	1,047,990	1,047,990
其他全面收益		-	-	(2,484)	-	-	(2,484)
期內總全面收益		-	-	(2,484)	-	1,047,990	1,045,506
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	-	(92,631)	(92,631)
於二零一四年三月三日過渡至 無面值股份制度	17(a)	1,398,527	(1,398,527)	-	-	-	-
於二零一四年六月三十日之結餘		1,754,801	-	38,820	605	4,345,802	6,140,028

第16頁至第37頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。



## 簡明中期財務報表（續）

### 簡明綜合現金流量表

截至二零一四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	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營運業務所產生之現金淨額		486,617	77,440
投資業務			
購買可供出售證券之支出		—	(188,648)
出售可供出售證券之收入		—	68,748
於銀行及其他金融機構存放超過三個月後到期之存款之增加		—	(176,219)
投資業務所產生之其他現金流		32,783	37,244
投資業務所產生／(運用) 之現金淨額		32,783	(258,875)
融資業務			
已付股息		(92,631)	(92,631)
融資業務所運用之現金淨額		(92,631)	(92,631)
現金及現金等值物之增加／(減少) 淨額		426,769	(274,066)
於一月一日之現金及現金等值物	15	1,759,565	837,030
於六月三十日之現金及現金等值物	15	2,186,334	562,964

第16頁至第37頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

## 未經審核簡明中期財務報表附註

### 1. 編製基礎

本簡明中期財務報表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。本簡明中期財務報表於二零一四年八月二十二日獲授權刊發。

編製此簡明中期財務報表所採用之會計政策與二零一三年周年財務報表相同，惟於二零一四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號而編製之簡明中期財務報表，需要管理層作出判斷、估計及假設將會影響會計政策的應用和應按目前情況為基準計算經匯報資產及負債、收入及支出之金額。實際結果或與該等估計不同。

本簡明中期財務報表包括簡明綜合財務報表及選用之解釋附註。該等附註包括自二零一三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方面確屬有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。

本簡明中期財務報表乃未經審核，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38頁。

包括在簡明中期財務報表內有關截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之財務資料（如前所呈報的資料）並不構成本公司該財政年度之法定財務報表，但該等財務資料乃取自該等財務報表。截至二零一三年十二月三十一日止之法定財務報表可在本公司之註冊辦事處獲取。本公司之核數師已在二零一四年三月十八日發出之核數師報告內就該等財務報表表明無保留意見。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 2. 會計政策變動

會計師公會頒佈了以下香港財務報告準則的修訂及一個新的詮釋，並於本集團及本公司目前的會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第10號（修訂）、香港財務報告準則第12號（修訂）及香港會計準則第27號（修訂），*投資實體*
- 香港會計準則第32號（修訂），*金融資產及金融負債之抵銷*
- 香港會計準則第36號（修訂），*非金融資產可收回金額之披露*
- 香港會計準則第39號（修訂），*衍生工具更替及對沖會計法之延續*
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號，*徵費*

這些發展對本集團之綜合財務報表並無產生重大影響。

本集團並未採用任何於本期會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

### 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作出分配資源及評核表現之資料一致，本集團呈列以下五個呈報分部：

- 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。
- 旅遊業務：管理及經營旅行社服務。
- 證券投資：債務及股本證券投資。

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

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。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 3. 分部報告（續）

#### 分部業績（續）

截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月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	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
地產發展	3,163,785	92,344	-	-	3,163,785	92,344
地產投資	35,798	33,659	38	35	35,760	33,624
渡輪、船廠及相關業務	62,764	62,503	1,461	978	61,303	61,525
旅遊業務	56,011	61,128	190	138	55,821	60,990
證券投資	1,608	11,127	-	-	1,608	11,127
其他	44,058	31,253	29,982	25,237	14,076	6,016
	<b>3,364,024</b>	292,014	<b>31,671</b>	26,388	<b>3,332,353</b>	265,626
分析：						
營業額					3,308,641	245,285
其他收益					23,712	20,341
					<b>3,332,353</b>	265,626

本集團主要從事地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、旅遊業務及證券投資。

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。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 3. 分部報告（續）

#### 分部業績（續）

#### (b) 分部業績

	呈報分部溢利	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
地產發展	1,067,239	49,222
地產投資（附註3(d)）	154,310	65,969
渡輪、船廠及相關業務	4,227	28,836
旅遊業務	(4,262)	(1,767)
證券投資	(5,394)	3,104
其他（附註3(e)）	13,380	1,652
	<b>1,229,500</b>	<b>147,016</b>

#### (c) 呈報分部溢利之調節

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部溢利	1,229,500	147,016
應佔聯營公司扣除虧損後溢利	246	448
除稅前綜合溢利	<b>1,229,746</b>	<b>147,464</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135,736,000元（二零一三年：港幣47,400,000元）。

(e) 「其他」之分部業績主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 4. 其他淨收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售其他物業、廠房及機器之淨溢利	-	18,190
出售可供出售證券之淨溢利	658	17,489
匯兌之淨虧損	(942)	(1,633)
出售零件之收入	235	189
沒收按金	-	2,429
雜項收入	1,118	1,511
	<b>1,069</b>	<b>38,175</b>

### 5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（納入）下列項目：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	685	684
存貨成本	2,004,321	32,404
折舊	3,001	3,014
上市投資股息收入	(1,608)	(5,873)
利息收入	(26,035)	(13,429)

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現行稅項 – 香港利得稅		
期內撥備	168,546	14,641
過往年度多提之撥備	(10)	–
	168,536	14,641
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	13,220	2,281
	181,756	16,922

香港利得稅撥備乃根據期內估計之應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（二零一三年：百分之十六點五）計算。

### 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
在中期後宣派之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一三年：港幣十仙)	35,627	35,627
在中期後與中期股息同時宣派之特別股息 每股普通股港幣九十仙（二零一三年：零）	320,647	–
	356,274	35,627

在中期後宣派之中期股息及特別股息並未在結算日確認為負債。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 7. 股息（續）

(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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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二角六仙 (截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣二角六仙)	<b>92,631</b>	92,631

### 8. 其他全面收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
可供出售證券：		
期內確認之公允價值變動	<b>(9,275)</b>	(120,811)
重新分類調整轉入損益表之金額：		
— 出售之收益	—	(19,809)
— 減值虧損	<b>6,791</b>	25,134
期內於其他全面收益內確認之證券重估儲備金之淨變動	<b>(2,484)</b>	(115,486)

### 9. 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1,047,990,000元（截至二零一三年六月三十日止六個月：港幣130,542,000元）及期內已發行股份356,273,883股（二零一三年：356,273,883股）普通股計算。

截至二零一四年及二零一三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。



## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 10. 投資物業

#### (a) 增添

截至二零一四年六月三十日止六個月內，賬面值港幣476,564,000元之發展中物業乃因董事釐定持有作租賃用途而由「存貨」轉撥分類至「投資物業」。

#### (b) 估值過程

本集團所有投資物業已於二零一四年六月三十日進行重估。估值由獨立測量師行戴德梁行進行，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。

投資物業之公允價值乃採用收入資本化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。其中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。

#### 估值

由於此項更新，有關投資物業之淨估值收益為港幣135,736,000元（二零一三年：港幣47,400,000元）已於期內損益表內確認。

### 11. 聯營公司權益

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
所佔淨資產	5,740	5,494
應收聯營公司欠款	14,867	17,943
	20,607	23,437
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	13,813	16,643

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 12. 可供出售證券

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (已審核) 港幣千元
非上市證券	-	45
上市股本證券		
— 在香港	324,939	337,875
— 在香港以外地區	66,529	62,868
	<b>391,468</b>	400,743
	<b>391,468</b>	400,788
上市證券市場價值	<b>391,468</b>	400,743
個別減值可供出售證券之公允價值	<b>165,563</b>	103,198

於二零一四年六月三十日，本集團已對一些個別上市可供出售證券因市況逆轉引致公允價值明顯下降至成本以下，或令本集團之投資不能收回而作出減值。減值虧損港幣6,791,000元（二零一三年：港幣25,134,000元）已在期內損益表內確認。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 13. 存貨

綜合資產負債表內之存貨包括：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>物業發展</b>		
作銷售用之發展中物業	765,018	2,821,770
已完成之待售物業	230,818	48,632
	<b>995,836</b>	<b>2,870,402</b>
<b>其他營運</b>		
貿易存貨	891	899
後備零件及易耗品	1,849	2,221
在製品	12,498	8,918
	<b>15,238</b>	<b>12,038</b>
	<b>1,011,074</b>	<b>2,882,440</b>

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 14. 貿易及其他應收賬款

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收賬款	490,457	206,099
減：呆壞賬撥備	-	-
	490,457	206,099
現金由持份者持有	902,900	1,585,008
其他應收賬款及預付項目	40,540	140,062
	<b>1,433,897</b>	1,931,169

除分期應收賬款港幣98,945,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣131,358,000元）外，於二零一四年六月三十日的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。於二零一四年六月三十日包括在貿易及其他應收賬款之應收關連公司欠款為港幣49,880,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣60,902,000元），均無抵押、免息及無固定還款期。

貿易及其他應收賬款內之貿易應收賬款（扣除呆壞賬撥備後）於結算日之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現期	465,106	173,885
一至三個月過期未付	22,043	20,825
超過三個月但少於十二個月過期未付	2,142	10,405
超過十二個月過期未付	1,166	984
	<b>490,457</b>	206,099

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。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 15. 現金及銀行結餘

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 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	2,150,072	1,667,803
銀行結餘及現金	36,262	91,762
綜合資產負債表內之現金及銀行結餘	2,186,334	1,759,565

### 16. 貿易及其他應付賬款

除應付賬款港幣7,486,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣7,093,000元）外，所有貿易及其他應付賬款預計於一年內結算或確認為收入。於二零一四年六月三十日包括在貿易及其他應付賬款之應付關連公司欠款為港幣591,228,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣425,929,000元），均無抵押、免息及無固定還款期。

貿易及其他應付賬款內之貿易應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期或一個月內到期	628,528	441,231
於一個月後但於三個月內到期	51	997
於三個月後但於十二個月內到期	-	-
超過十二個月	1	8
	628,580	442,236

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 17. 股本及儲備金

#### (a) 股本

於二零一三年十二月三十一日，550,000,000股普通股，每股面值港幣一元，可獲授權發行。根據於二零一四年三月三日生效之香港新《公司條例》(第622章)，「法定股本」及「面值」概念均不再存在。在過渡至無面值制度下，根據香港新《公司條例》(第622章)附表11第37條之過渡性條文訂明，於二零一四年三月三日之股本溢價賬戶之款額已成為本公司股本中之一部份。這些變更對已發行股份數目或任何股東之相對權利沒有影響。

本公司之普通股變動如下：

	於二零一四年六月三十日		於二零一三年十二月三十一日	
	股份數目 (千)	港幣千元	股份數目 (千)	港幣千元
<b>已發行及繳足之普通股：</b>				
於一月一日	356,274	356,274	356,274	356,274
於二零一四年三月三日 過渡至無面值制度	-	1,398,527	-	-
於六月三十日／十二月三十一日	356,274	1,754,801	356,274	356,274

#### (b) 股本溢價

在二零一四年三月三日之前，股本溢價賬戶之運用受香港前《公司條例》(第32章)第48B條文規限。根據香港新《公司條例》(第622章)附表11第37條之過渡性條文訂明下，於二零一四年三月三日，在股本溢價賬戶之任何款額已成為本公司股本中之一部份（見附註17(a)）。由二零一四年三月三日起股本之運用受香港新《公司條例》(第622章)所規限。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 18. 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

下表列示本集團於結算日按經常性基準計量之金融工具公允價值，有關金融工具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架構級別。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：僅用第一級數據（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：使用第二級數據（即於未能符合第一級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

管理層對金融工具作出評估並直接與審核委員會匯報。當中包括公允價值改變計量分析之評估報告，將於中期及全年業績報告日期整理並由高級管理層審閱及批准。每年，審核委員會共舉行兩次（與業績報告日期相同）會議商討評估報告之處理及結果。

	於二零一四年六月三十日之公允價值計量分類			
	於二零一四年 六月三十日 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
經常性公允價值計量				
金融資產：				
可供出售證券：				
— 上市	391,468	391,468	—	—

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

## 18. 金融工具的公允價值計量（續）

## (a) 按公允價值計量的金融資產（續）

## 公允價值級別（續）

	於二零一三年十二月三十一日之公允價值計量分類			
	於二零一三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
<b>經常性公允價值計量</b>				
金融資產：				
可供出售證券：				
— 上市	400,743	400,743	—	—

截至二零一四年六月三十日止六個月，並沒有級別1及級別2或進支級別3的轉撥（二零一三年：港幣零元）。本集團之政策乃於轉撥發生之報告期結尾日確認公允價值級別間的轉撥。

## (b) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債之公允價值

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，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，以下列報之金融工具之賬面值與其公允價值除外：

附註	於二零一四年六月三十日		於二零一三年十二月三十一日	
	賬面值 港幣千元	公允價值 港幣千元	賬面值 港幣千元	公允價值 港幣千元
應收聯營公司欠款	(1)	3,937	—	5,497
可供出售證券：				
— 非上市	(2)	—	—	45

附註：

- (1) 應收聯營公司欠款（除2OK的欠款為港幣4,136,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣5,652,000元）外）均無抵押、免息及無固定還款期。鑑於該等條款，其公允價值之披露並無意義。
- (2) 該等投資並無活躍市場之市場公開價格，而其公允價值並不能可靠地計算。該等投資於二零一三年十二月三十一日以成本扣除減值虧損後列報。



## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 19. 資本及其他承擔

於二零一四年六月三十日，尚未列入本簡明中期財務報表內之資本及其他承擔如下：

	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約	245,261	706,721
已獲授權但未訂約	36,023	59,580
	<b>281,284</b>	766,301

### 20. 或然負債

#### 發出財務擔保

截至二零一四年六月三十日，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附屬公司；及
- (b) 予銀行有關已授予本公司之附屬公司之銀行信貸。

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

截至資產負債表日，董事並不認為有任何擔保會向本公司索償。於結算日，本公司為其附屬公司欠有關供應商之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣878,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣1,119,000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。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 21. 重大之關連人士及關連交易

#### (a) 其他重大之關連人士及關連交易

- (i) 於一九九八年，本集團聘用一間恒基兆業地產有限公司（「恒地」）全資擁有之附屬公司作為發展九龍內地段11127號港灣豪庭（「港灣豪庭物業」）之發展及銷售經理，酬金為相當於建築費用百分之一及住宅部份毛銷售收益千分之五之總和。於二零一四年六月三十日，應付未付之酬金港幣18,000,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣18,000,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

於一九九九年，本集團與恒地及兩間恒地全資擁有之附屬公司（「恒屬」）達成一項發展協議（「該協議」），藉此恒屬以港幣1,500,000,000元為代價取得本集團於未來出售該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，恒屬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。於二零一四年六月三十日，應收未收之有關款項港幣7,926,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣7,884,000元）已包括在貿易及其他應收賬款內。

- (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。於二零一四年六月三十日，恒地經其附屬公司實益擁有2OK餘下百分之五十之權益。期內，本集團從2OK收取港幣75,000元（二零一三年：港幣120,000元）之管理及行政費用。本集團及恒屬貸款予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47,000元（二零一三年：港幣82,000元）。於二零一四年六月三十日，本集團貸款予2OK之總額為港幣4,136,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣5,652,000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。期內，本集團支出有關酬金港幣796,000元（二零一三年：港幣768,000元）。於二零一四年六月三十日，應付未付之酬金港幣802,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣823,000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，本集團期內監控收取之款項。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 21. 重大之關連人士及關連交易（續）

#### (a) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

- (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為發展位於香港九龍大角咀道220-222號亮賢居（「大角咀道物業」）之主要承建商，費用為有關發展大角咀道物業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以港幣16,000,000元為每年上限，至二零零九年三月三十一日止。於二零零九年九月，本集團簽訂建築成本合約延期書，所有條款及條件維持不變，除將付款期延至二零零九年十二月三十一日止九個月及二零一零年十二月三十一日止年度，而各自的年度上限分別為港幣5,500,000元及港幣6,500,000元。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，成本預算沒有改變。於二零一四年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣2,294,000元（二零一三年十二月三十一日：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。

- (v) 於二零零八年十一月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司為本集團之代理，由二零零八年六月十六日至最早為二零零九年十二月十五日及大角咀道物業最後一個住宅單位售出之日期間，以銷售大角咀道物業。於二零一四年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,104,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣1,104,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。
- (vi) 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A附屬公司」）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）（「粉嶺物業」）之項目經理，由二零一一年四月一日起，為期三年，酬金為相當於粉嶺物業建築費用千分之七，及其他一筆支付附加服務費用，以港幣7,000,000元為每年上限及總銷售毛利千分之五（由第三者銷售代理所達成之銷售合約除外），惟限於各年之每年總上限。期內，總費用為港幣1,395,000元（二零一三年：港幣2,790,000元）已向本集團收取。於二零一四年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,395,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣17,095,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

於二零一三年一月，本集團修訂年度上限，以修訂於粉嶺項目管理協議各自的年期內所應付之粉嶺項目管理費。本集團與恒地A附屬公司及另一間恒地全資附屬公司（「恒地B附屬公司」）訂立粉嶺項目管理補充協議，據此，訂約各方同意修訂粉嶺項目管理費的最高年度總額、銷售及營銷服務的權利與責任由恒地A附屬公司轉讓及更替予恒地B附屬公司。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 21. 重大之關連人士及關連交易（續）

#### (a) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

(vii) 於二零一一年三月，本集團聘用另一間恒地全資擁有之附屬公司作為粉嶺物業之主要承建商，費用為有關發展粉嶺物業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。根據與本集團訂定之合約，主要承建商收取發展粉嶺物業建築工序之工程之工程費用及百分之五費用為港幣115,431,000元（二零一三年：港幣109,433,000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5,839,000元（二零一三年：港幣10,753,000元）。於二零一四年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣453,981,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣275,538,000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。

(viii) 於二零一一年三月，本集團聘用一間恒地A附屬公司為發展位於香港九龍深水埗通州街二百零八號之物業（「通州街物業」）之項目經理，由二零一一年四月一日起，為期三年，酬金為相當於通州街物業建築費用百分之一，以港幣1,490,000元為上限，及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），惟限於各年之每年總上限。期內，總費用為港幣138,000元（二零一三年：港幣744,000元）已向本集團收取。於二零一四年六月三十日，應付未付之酬金港幣4,348,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣3,253,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

於二零一三年一月，本集團修訂年度上限，以修訂於通州街項目管理協議各自的年期內所應付之通州街項目管理費。本集團與恒地A附屬公司及恒地B附屬公司訂立通州街項目管理補充協議，據此，訂約各方同意修訂通州街項目管理費的最高年度總額、銷售及營銷服務的權利與責任由恒地A附屬公司轉讓及更替予恒地B附屬公司。

(ix) 於二零一一年三月，本集團聘用另一間恒地全資擁有之附屬公司作為通州街物業之主要承建商，費用為有關發展通州街物業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。該工程仍未展開。截至二零一四年六月三十日止六個月，主要承建商並無收取本集團費用。

於二零一三年一月，本集團修訂年度上限，以修訂於通州街建築成本合約各自的年期內所應付之通州街建築成本及費用。本集團與另一間恒地全資附屬公司訂立通州街建築成本補充合約，修訂通州街建築成本及費用的最高年度總額。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 21. 重大之關連人士及關連交易（續）

#### (a) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

- (x) 於二零一一年七月，本集團（作為業主）與一間恒地全資擁有之附屬公司（作為承租人）同意就港灣豪庭廣場的若干店舖和場地續訂租約。根據租賃續訂合約，租客同意承擔租約，由二零一一年七月一日起，為期三年，每月租金為港幣350,000元及其他雜項及營業額租金以每年毛營業額超出每年港幣120,000,000元之百分之七計算（如有），及該營業額租金應於每月之月尾支付。本集團亦簽訂(i)外牆招牌燈箱許用合約，就使用港灣豪庭廣場十四個外牆燈箱；及(ii)出入口處招牌燈箱許用合約，就使用港灣豪庭廣場出入口處一個招牌燈箱，由二零一一年七月一日起，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（「許用合約」），應支付之每年許用費之總數分別為港幣60,000元及港幣6,600元及已於二零一四年六月三十日屆滿。

於二零一四年三月，本集團與一間恒地全資擁有之附屬公司同意續訂租賃合約及許用合約，由二零一四年七月一日起，為期三年。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尾支付。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數分別為港幣22,000元及港幣8,000元。租賃續訂合約及許用合約均限於各年之每年上限。

期內，本集團已收取上述之租賃合約及許用合約為港幣4,230,000元（二零一三年：港幣4,059,000元）之總租金及費用應收款項。

- (xi) 於二零一二年二月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司為本集團之承建商，以處理通州街物業之地基工程。於二零一三年一月，本集團修訂年度上限，以修訂地基工程各自年期之地基合約金額。於截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，分別以港幣11,000,000元及港幣19,000,000元為上限。截至二零一四年六月三十日止六個月，承建商並無收取本集團費用。截至二零一三年六月三十日止六個月期間，總費用為港幣15,553,000元已向本集團收取。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣9,047,000元已包括在貿易及其他應付賬款內。結餘欠款已於期內償還。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 21. 重大之關連人士及關連交易（續）

#### (a) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

- (xii) 於二零一二年三月，本集團與恒地A附屬公司簽訂書面協議及聘用恒地A附屬公司為本集團之代理，租用美麗華商場之若干店舖和場地（「物業」）以銷售粉嶺物業，日期由二零一二年三月二十日至最早為二零一三年六月十五日期間及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日。由二零一二年三月二十日至二零一二年十二月三十一日期間及由二零一三年一月一日至二零一三年六月十五日止，分別以港幣7,500,000元及港幣4,500,000元為上限。該書面協議已於二零一三年六月十五日屆滿。

於二零一三年八月，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，租用物業以維持銷售粉嶺物業之持續性，日期由二零一三年六月十六日至最早為二零一三年十月十五日期間及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日，以港幣4,300,000元為上限。該書面協議已於二零一三年十月十五日屆滿。

於二零一三年十二月，本集團與恒地B附屬公司簽訂書面協議及恒地B附屬公司繼續為本集團之代理，租用物業以維持銷售粉嶺物業之持續性，日期由二零一三年十月十六日至最早為二零一三年十二月三十一日期間及粉嶺物業最後一個住宅單位售出之日，以港幣2,687,500元為上限。該書面協議已於二零一三年十二月三十一日屆滿。

截至二零一四年六月三十日止六個月，租賃代理並無收取本集團費用。截至二零一三年六月三十日止六個月期間，總費用為港幣4,113,000元已向本集團收取。於二零一三年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣12,653,000元已包括在貿易及其他應付賬款內。結餘欠款已於期內償還。

- (xiii) 於二零一三年九月，本集團聘用恒地A附屬公司為發展位於紅磡內地段第五百五十五號物業（「紅磡物業」）之項目經理，由二零一三年九月五日起，為期三年，酬金為相當於紅磡物業建築費用百分之一；及其他一筆支付附加服務費用，以港幣2,500,000元為上限。期內，總費用為港幣1,090,000元（二零一三年：港幣零元）已向本集團收取。於二零一四年六月三十日，應付未付之酬金港幣2,370,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣1,280,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

- (xiv) 於二零一三年十二月，本集團聘用恒地B附屬公司為發展紅磡物業之銷售經理，由二零一四年一月一日起，為期三年，酬金為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），惟限於截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日之每年上限分別為港幣2,500,000元、港幣1,000,000元及港幣1,500,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月，銷售經理並無收取本集團費用。

## 未經審核簡明中期財務報表附註（續）

### 21. 重大之關連人士及關連交易（續）

#### (a) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

- (xv) 於二零一四年六月三十日，恒地（按上市規則所界定者）實益擁有本公司之已發行股本約百分之三十三點三三。

本公司董事李兆基博士作為恒地之主要股東在上述交易中有利益涉及。

就上述交易若構成關連交易（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21(a)(vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xii), (xiii)及(xiv)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）。

### 22. 非調整資產負債表日後事項

董事於資產負債表日後宣派中期及特別股息。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10頁至第37頁香港小輪（集團）有限公司（「貴公司」）的簡明中期財務報表，此簡明中期財務報表包括於二零一四年六月三十日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合全面收益表、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表。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報簡明中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對簡明中期財務報表作出結論，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。簡明中期財務報表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，使我們相信於二零一四年六月三十日的簡明中期財務報表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

二零一四年八月二十二日







<http://www.hkf.com>