



HONG KONG FERRY (HOLDINGS) CO. LTD.
香港小輪（集團）有限公司
(Stock code 股份代號：00050)



Interim Report 中期報告
2009

中期業績及股息

集團截至二零零九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五億九千五百四十萬元，每股盈利為港幣一元六角七點一仙。而二零零八年同期之虧損為港幣六千二百二十萬元，去年每股虧損為港幣十七點四仙。

董事會議決派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣十仙（二零零八年：港幣十仙）。中期股息將於二零零九年九月三十日（星期三）或前後派發予於二零零九年九月十八日（星期五）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

本集團期內之溢利主要來自銷售「亮賢居」住宅單位（詩歌舞街83號）及上市證券及股票掛鈎票據投資之收益。住宅物業出售錄得約港幣三億九千萬元之溢利，上市證券出售錄得約港幣三千四百四十萬元之溢利，而股票掛鈎票據錄得港幣五千萬元之已實現溢利及港幣一億三千三百萬元之未實現溢利，合共港幣一億八千三百萬元溢利。

地產發展及投資業務

詩歌舞街83號（「亮賢居」）

此商住物業項目之總樓面面積約三十三萬六千平方呎。於二零零九年六月三十日，售出之住宅單位為一百九十六個，錄得溢利約港幣三億九千萬元。其餘一百五十二個住宅單位近日正在分批出售，最近之平均售價約為每平方呎港幣五千八百元，售價理想。商場出租方面，出租率為百分之五十三。

福利街8號（「港灣豪庭」）及塘尾道51號（「新港豪庭」）

兩項目之所有剩餘單位已全部售出。六月結時，「港灣豪庭廣場」之出租率為百分之九十二，期內租金及相關收入為港幣一千五百六十萬元。新港豪庭商場則已全數租出，期內租金及相關收入約為港幣八十萬元。

油塘草園街8號（「嘉賢居」）

該項目享有美麗海景及前臨公園，共有一百八十五個住宅單位並經已取得入伙紙。首批單位於上週末開售，共售出四十三個，平均每平方呎售價約為港幣五千六百元。

渡輪、船廠及相關業務

船廠維修生意增加，營業額上升百分之三十三。海上遊覽船業務之營業額因受人類豬流感影響而下跌百分之十三。渡輪、船廠及相關業務錄得溢利港幣一百五十萬元，去年同期則虧損港幣一百六十萬元。

旅遊及酒店業務

由於海外旅客及長線旅行團數量減少，旅遊及酒店業務之營業額減少百分之十，期內旅遊及酒店之業務虧損港幣一百九十萬元，比去年同期之虧損港幣二百二十萬元略有縮減。

展望

各國政府為應付金融海嘯，分別推出大規模之刺激經濟方案，壓低利率、增加貸款、拯救銀行、製造就業。近數月來有關措施漸見成效，環球銀行及金融業漸趨穩定，失業率增加速度減慢，世界股市普遍反彈回升。

中國政府及時採取有效之措施，減低金融海嘯對中國之影響。四萬億元人民幣之刺激方案及其相關措施，穩住了香港之大後方，而新一輪中港更緊密經濟合作協議及推動香港成為其中一個人民幣結算中心之安排，對本港之經濟發展將有裨益。近期本集團物業之買家，估計約有一成是來自國內之投資者，可見中港經濟互補關係愈見密切。

展望下半年，在低利率之有利環境下，相信本港消費者及投資者之信心將反覆好轉，經濟復甦基礎雖然薄弱但仍然漸次趨好，物業市道保持暢旺。預期本集團年度內之主要收入，乃源自住宅物業之銷售。

財務回顧

業績檢討

截至二零零九年六月三十日止六個月，集團總營業額為港幣十億零七千二百萬元，較去年同期增加百分之二百五十五。總營業額增加主要由於本集團發展物業住宅單位銷售增加所致。尤其於本回顧期內，售出共一百九十六個「亮賢居」住宅單位，而去年同期合共售出十八個「港灣豪庭」及「新港豪庭」住宅單位。

截至二零零九年六月三十日止六個月，集團除稅後綜合純利為港幣五億九千五百四十萬元，較上年度同期之虧損港幣六千二百二十萬元，溢利增加百分之一千零五十八。溢利增加原因已詳述於本報告之管理層討論及分析一節內。

流動資金、財政來源及資本結構

於二零零九年六月三十日，集團之股東權益較二零零八年十二月三十一日的相對數字增加百分之十八點八至港幣三十四億九千七百萬元。該項增加乃主要因為已實現及未實現之股票掛鈎票據及可供出售股本證券投資收益及集團之發展物業住宅單位銷售收入增加所致。

期內資本結構並無變動。於二零零九年六月三十日，本集團之銀行借貸為港幣一億元。

集團期內並無作出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取還款淨額約港幣七百七十萬元。

於二零零九年六月三十日，集團之流動資產錄得港幣二十五億七千三百萬元，流動負債為港幣五億四千一百萬元。而流動資金比率，則由二零零八年十二月三十一日之四倍上升至二零零九年六月三十日之四點八倍，主要因為股票掛鈎票據投資公允價值變動及於期內銷售「亮賢居」住宅單位之貿易應收帳款增加所致。

資本與負債比率及財務管理

於二零零九年六月三十日，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為百分之二點九。

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。若干股票掛鈎票據投資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

於二零零九年六月三十日，員工數目約三百八十人。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、員工訓練及教育津貼。

其他事項

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年九月十六日（星期三）至二零零九年九月十八日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲獲得派發中期股息者，最遲須於二零零九年九月十五日（星期二）下午四時前，將所有過戶文件連同有關股票，交回本公司之股份過戶登記處，卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料

何厚鏘先生，BA，ACA，FCPA，本公司之獨立非執行董事，辭任大福證券集團有限公司（一間於香港上市的公司）非執行董事一職，由二零零九年七月一日起生效。

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、沽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，本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月期間，均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常規守則（「企業管治常規守則」）。

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於截至二零零九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尚未公佈之價格敏感資料）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企業管治常規守則之守則條文A.5.4條。

審核委員會

審核委員會於二零零九年八月舉行會議，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，包括審閱截至二零零九年六月三十日止六個月期間之未經審核中期報告。

再者，本集團之外聘核數師「畢馬威會計師事務所」亦已就截至二零零九年六月三十日止六個月之中期財務報表進行審閱。根據彼等的審閱工作，彼等並沒有注意到任何事項，使彼等相信於二零零九年六月三十日的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。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零九年六月舉行會議。薪酬委員會現包括三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，二零零九年八月二十五日

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零零九年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條所須設立之董事及最高行政人員權益及淡倉登記冊所載，本公司之董事於本公司及其聯繫公司之股份中所持之權益如下：

權益

| | 本公司 | | | | 佔總發行 股份之概約 百分率 |
|-------|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------|----------------------|
| | 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 | |
| 林高演先生 | 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% |
| 李兆基博士 | 7,799,220 | 111,732,090 (第8頁附註6) | – | 119,531,310 | 33.55% |
| 梁希文先生 | 2,250 | – | – | 2,250 | 0.00% |
| 李寧先生 | – | – | 111,732,090 (第8頁附註5) | 111,732,090 | 31.36% |
| 王敏剛先生 | 1,051,000 | – | – | 1,051,000 | 0.29% |
| 黃汝璞女士 | – | – | – | – | 0.00% |
| 胡經昌先生 | – | – | – | – | 0.00% |

20K COMPANY LIMITED

| | 公司權益 股份數量 | 家族權益 股份數量 |
|------------|--------------|--------------|
| 李兆基博士(附註1) | 5 | – |
| 李寧先生(附註2) | – | 5 |

維宏有限公司

| | 公司權益 股份數量 | 家族權益 股份數量 |
|------------|--------------|--------------|
| 李兆基博士(附註3) | 70 | – |
| 李寧先生(附註4) | – | 70 |

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乃兩個持有「該單位信託」單位之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乃兩個持有「該單位信託」單位之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，於二零零九年六月三十日，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。

主要股東及其他

於二零零九年六月三十日，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 |
|-------------------------------------|---------------|----------------------|
| 主要股東 | | |
| 恒基兆業地產有限公司 (附註1) | 111,732,090 | 31.36% |
| Pataca Enterprises Limited (附註1) | 70,200,000 | 19.70% |
| Wiselin Investment Limited (附註2) | 41,532,090 | 11.66% |
| Max-mercan Investment Limited (附註2) | 41,532,090 | 11.66% |
| Camay Investment Limited (附註2) | 41,532,090 | 11.66% |
| 恒基兆業有限公司 (附註3) | 111,732,090 | 31.36% |
| Hopkins (Cayman) Limited (附註4) | 111,732,090 | 31.36% |
| Rimmer (Cayman) Limited (附註4) | 111,732,090 | 31.36% |

| | 持有權益之 股份數量 | 佔總發行 股份之概約 百分率 |
|-----------------------------------|---------------|----------------------|
| 主要股東（續） | | |
| Riddick (Cayman) Limited (附註4) | 111,732,090 | 31.36% |
| 李寧先生 (附註5) | 111,732,090 | 31.36% |
| 李兆基博士 (附註6) | 119,531,310 | 33.55% |
| 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% |

附註：

以下所述之所有股份，除另加說明外，均屬同一批111,732,090股股份。

- 該111,732,090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111,732,090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。
- 該41,532,090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111,732,090股股份之部份。
- 該111,732,090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。
- 該111,732,090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。
- 按證券及期貨條例，由於李寧先生之配偶乃兩個持有「該單位信託」單位之全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有該等111,732,090股股份。該111,732,090股股份重複附註1、2、3及4內所述之權益。
- 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111,732,090股股份。連同其個人持有7,799,220股股份，於二零零九年六月三十日，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，於二零零九年六月三十日，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

截至二零零九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 | |
|-------------------------|------|------------------|---------------|
| | | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 營業額 | 3(a) | 1,072,294 | 301,820 |
| 銷售成本 | | (594,653) | (212,488) |
| | | 477,641 | 89,332 |
| 其他收益 | 3(a) | 12,855 | 23,038 |
| 其他淨收入／(虧損) | 4 | 261,726 | (198,232) |
| 投資物業估值(虧損)／收益 | 3(d) | (47,324) | 46,701 |
| 待出售物業轉撥至投資物業 之公允價值收益 | 3(d) | – | 23,045 |
| 分銷及推廣費用 | | (47,650) | (7,745) |
| 行政費用 | | (20,218) | (19,661) |
| 其他經營費用 | | (18,782) | (18,756) |
| 經營溢利／(虧損) | 3(b) | 618,248 | (62,278) |
| 財務成本 | 5(a) | (1,505) | – |
| 應佔聯營公司溢利 | | 293 | 179 |
| 除稅前溢利／(虧損) | 5 | 617,036 | (62,099) |
| 稅項 | 6 | (21,651) | (64) |
| 本公司權益股東應佔溢利／(虧損) | | 595,385 | (62,163) |
| 基本每股盈利／(虧損)(仙) | 9 | 167.1 | (17.4) |

第14頁至第35頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

綜合全面收益表

截至二零零九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) | | 595,385 | (62,163) |
| 於期間其他全面收益／(費用) (除稅及重新分類調整後)： | | | |
| 可供出售股本證券： | | | |
| 證券重估儲備金之淨變動 | 8(a) | 50,081 | (35,469) |
| 已實現之公司間溢利 | | (12) | (12) |
| 其他全面收益／(費用) | | 50,069 | (35,481) |
| 本公司權益股東應佔總全面收益／(費用) | | 645,454 | (97,644) |

第14頁至第35頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日

| | 附註 | 於二零零九年 六月三十日 (未經審核) | | 於二零零八年 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 | | | | | |
| 固定資產 | | | | | |
| — 投資物業 | 10 | | 827,100 | | 872,000 |
| — 其他物業、廠房及機器 | | | 108,868 | | 109,139 |
| — 租賃土地權益 | | | 52,431 | | 53,121 |
| | | | 988,399 | | 1,034,260 |
| 聯營公司權益 | 11 | | 101,415 | | 108,395 |
| 可供出售股本證券 | 12 | | 338,136 | | 127,827 |
| 僱員福利資產 | | | 10,662 | | 10,482 |
| 遞延稅項資產 | | | 48,731 | | 73,375 |
| | | | 1,487,343 | | 1,354,339 |
| 流動資產 | | | | | |
| 可收回稅項 | | | 2,414 | | 2,414 |
| 金融衍生工具 | 15 | | 281,791 | | 191,624 |
| 存貨 | 13 | | 1,047,724 | | 1,393,741 |
| 貿易及其他應收帳款 | 14 | | 755,373 | | 100,161 |
| 現金及現金等值物 | 16 | | 485,694 | | 478,713 |
| | | | 2,572,996 | | 2,166,653 |
| 流動負債 | | | | | |
| 銀行貸款及透支 | | | 100,000 | | 100,216 |
| 貿易及其他應付帳款 | 17 | | 405,628 | | 415,895 |
| 應付稅項 | | | 35,002 | | 31,314 |
| | | | 540,630 | | 547,425 |
| 流動資產淨值 | | | 2,032,366 | | 1,619,228 |
| 總資產減流動負債 | | | 3,519,709 | | 2,973,567 |
| 非流動負債 | | | | | |
| 遞延稅項負債 | | | (22,368) | | (29,049) |
| 資產淨值 | | | 3,497,341 | | 2,944,518 |
| 股本及儲備金 | | | | | |
| 股本 | | | 356,274 | | 356,274 |
| 儲備金 | 18 | | 3,141,067 | | 2,588,244 |
| 總權益 | | | 3,497,341 | | 2,944,518 |

第14頁至第35頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月 – 未經審核

| | 附註 | 總權益 港幣千元 |
|----------------------------|------|-------------------------|
| 於二零零八年一月一日之結餘 | | 3,683,238 |
| 截至二零零八年六月三十日止六個月之權益變動： | | |
| 期內之總全面費用 | 18 | (97,644) |
| 期內已批准及支付之股息 | 7(b) | <u>(92,631)</u> |
| 於二零零八年六月三十日及二零零八年七月一日之結餘 | | <u>3,492,963</u> |
| 截至二零零八年十二月三十一日止六個月之權益變動： | | |
| 期內之總全面費用 | 18 | (512,818) |
| 本年度已宣派及支付之股息 | 7(a) | <u>(35,627)</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日之結餘 | | <u>2,944,518</u> |
| 截至二零零九年六月三十日止六個月之權益變動： | | |
| 期內之總全面收益 | 18 | 645,454 |
| 本年度已批准及支付之股息 | 7(b) | <u>(92,631)</u> |
| 於二零零九年六月三十日之結餘 | | <u>3,497,341</u> |

第14頁至第35頁之附註乃本簡明中期財務報表之一部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零零九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 | |
|--------------------|----|------------------|---------------|
| | | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 營運業務所產生之現金 | | 207,847 | 16,723 |
| 已繳稅項 | | – | (92) |
| 產生於經營業務之淨現金 | | 207,847 | 16,631 |
| 使用於投資業務之淨現金 | | (105,925) | (171,241) |
| 使用於融資業務之淨現金 | | (94,725) | (92,631) |
| 現金及現金等值物淨額之增加／(減少) | | 7,197 | (247,241) |
| 於一月一日之現金及現金等值物 | 16 | 478,497 | 871,819 |
| 於六月三十日之現金及現金等值物 | 16 | 485,694 | 624,578 |

第14頁至第35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」）適用之披露規定而編製，當中包括符合香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」。本中期財務報表於二零零九年八月二十五日獲授權刊發。

編製中期財務報表所採用之會計政策與二零零八年週年財務報表相同，惟於二零零九年週年財務報表中預期出現之會計政策變更除外。該等會計政策變更之詳情載於附註2。

為符合香港會計準則第34號而編製之中期財務報表所需，管理層應按目前情況為基準，作出會影響會計政策應用和資產及負債、收入及支出匯報金額的判斷、估計及假設。實際結果或與該等估計不同。

中期財務報表包括簡明綜合財務報表及選用之解釋附註。該等附註包括自二零零八年週年財務報表刊發以來，對瞭解本集團財務狀況變更及表現方面確屬有重大事項及交易之解釋。此簡明中期財務報表及其附註不包括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資料。

本中期財務報表乃未經審核的，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36頁。

包括在中期財務報表內有關截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之財務資料（如以往所呈報的資料）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。截至二零零八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二零零九年三月十三日發出之審計報告內就該等財務報表表明無保留意見。

2. 會計政策變更

會計師公會已頒佈一項新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財務報表有關：

- 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
- 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

香港財務報告準則第7號之修訂並無新增對中期財務報表的披露要求。其餘變更對本中期財務報表之影響如下：

- 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。本中期財務報表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。

2. 會計政策變更 (續)

- 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而該投資的帳面值將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需重列。

3. 分部報告

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員定期檢閱的、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員作出分配資源及評核表現之資料一致，本集團現由四個主要呈報分部構成，分別為「地產發展及投資」、「渡輪、船廠及相關業務」、「旅遊及酒店業務」及「證券投資」。

分部業績

按照香港財務報告準則第8號，本中期財務報表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表現：

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。

3. 分部報告 (續)

截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月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 | |
|------------|------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| | 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 |
| 地產發展及投資 | 921,541 | 112,824 | 15 | – | 921,526 | 112,824 |
| 渡輪、船廠及相關業務 | 82,874 | 115,655 | 909 | 947 | 81,965 | 114,708 |
| 旅遊及酒店業務 | 73,874 | 82,272 | 67 | 74 | 73,807 | 82,198 |
| 證券投資 | 5,233 | 9,099 | – | – | 5,233 | 9,099 |
| 其他 | 22,572 | 25,471 | 19,954 | 19,442 | 2,618 | 6,029 |
| | 1,106,094 | 345,321 | 20,945 | 20,463 | 1,085,149 | 324,858 |
| 分析： | | | | | | |
| 營業額 | | | | | 1,072,294 | 301,820 |
| 其他收益 | | | | | 12,855 | 23,038 |
| | | | | | 1,085,149 | 324,858 |

3. 分部報告 (續)

(b) 分部業績

| | 呈報分部溢利／(虧損) | |
|---------------|----------------|-----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 地產發展及投資 (附註d) | 356,391 | 128,442 |
| 渡輪、船廠及相關業務 | 1,520 | (1,560) |
| 旅遊及酒店業務 | (1,905) | (2,193) |
| 證券投資 | 240,706 | (191,335) |
| 其他 (附註e) | 21,536 | 4,368 |
| | 618,248 | (62,278) |

(c) 呈報分部之除稅前溢利／(虧損) 調節

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|----------------|-----------------|
| | 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) | 618,248 | (62,278) |
| 財務成本 | (1,505) | - |
| 應佔聯營公司溢利 | 293 | 179 |
| | 617,036 | (62,099) |

(d) 地產發展及投資業務之分部業績包括投資物業估值虧損為港幣47,324,000元（二零零八年：收益為港幣46,701,000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」分部業績主要包括利息收入及企業支出。

4. 其他淨收入／（虧損）

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------|----------------|------------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 沒收按金 | 1,334 | – |
| 出售零件之收入 | 221 | 5 |
| 匯兌之淨收益 | 21,939 | 24,097 |
| 出售投資物業之溢利 | 1,330 | – |
| 出售其他物業、廠房及機器之淨虧損 | (10) | (23) |
| 金融衍生工具之已實現及未實現淨收益／（虧損） | 201,038 | (223,074) |
| 出售可供出售股本證券之溢利 | 34,369 | – |
| 雜項收入 | 1,505 | 763 |
| | 261,726 | (198,232) |

5. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）已扣除／（納入）下列項目：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|---------------|---------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| (a) 財務成本 | | |
| 於五年內全數歸還償付之銀行貸款利息 | 1,505 | – |
| (b) 其他項目 | | |
| 租賃土地地價攤銷 | 690 | 690 |
| 存貨成本 | 493,786 | 103,730 |
| 折舊 | 4,508 | 4,558 |
| 股息收入 | (4,544) | (1,284) |
| 利息收入 | (4,907) | (17,982) |

6. 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 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 | 3,688 | 224 |
| 遞延稅項 | 17,963 | (160) |
| | 21,651 | 64 |

香港利得稅撥備乃根據截至二零零九年六月三十日止六個月估計應課稅溢利，按稅率百分之十六點五（二零零八年：百分之十六點五）並減去現有稅務虧損寬免（如適用）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 | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 在中期完結後宣派之中期股息每股港幣十仙 (二零零八年：港幣十仙) | 35,627 | 35,627 |

在中期完結後宣派之股息並未在中期完結當日確認為負債。

- (b) 於中期內批准及派發有關過往財政年度之股息

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---|---------------|---------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 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港幣二角六仙 (二零零八年：港幣二角六仙) | 92,631 | 92,631 |

8. 其他全面收益／（費用）

(a) 可供出售股本證券

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------------------|---------------|-----------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 期內公允價值變動確認 | 84,817 | (35,469) |
| 重新分類調整之金額轉入損益表： | | |
| － 出售收益 | (34,736) | — |
| 期內於其他全面收益／（費用）內確認之 證券重估儲備金淨變動 | 50,081 | (35,469) |

9. 基本每股盈利／（虧損）

基本每股盈利乃按期內本公司普通權益股東應佔溢利港幣595,385,000元（二零零八年：虧損港幣62,163,000元）及已發行股份356,273,883股（二零零八年：356,273,883股）普通股計算。

期內及去年同期均無具攤薄潛力之普通股股份。

10. 投資物業

估值

於二零零九年六月三十日，本集團的投資物業是由一間獨立註冊測量師行戴德梁行（其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被重估之物業所在位置及所屬類別有近期相關之經驗）進行重估，重估乃以個別物業之市值為準則（按物業現況），以淨租金收入資本化並計入租約屆滿後續約時淨租金收入增加的潛在能力為基礎；及在合適情況下，參照市場上現有的類似交易個案。

11. 聯營公司權益

| | 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 所佔淨資產 | 4,265 | 3,972 |
| 應收聯營公司欠款 | 103,620 | 110,893 |
| | 107,885 | 114,865 |
| 減：減值虧損 | (6,470) | (6,470) |
| | 101,415 | 108,395 |

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

聯營公司之其他摘要如下：

| | 已發行及 繳足之股本資料 | 附屬公司持有 權益之百分率 | 主要業務 |
|-------------------------|--|------------------|------|
| 2OK Company Limited | 10股普通股 每股面值港幣一元 | 50 | 物業融資 |
| Authian Estates Limited | 5,000股A股 每股面值港幣一元 5,000股B股 每股面值港幣一元 | 50 | 地產投資 |
| 維宏有限公司 | 100股普通股 每股面值港幣一元 | 30 | 燃油貿易 |

12. 可供出售股本證券

| | 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 非上市投資 | 45 | 45 |
| 上市股份 | | |
| – 在香港 | 302,871 | 102,829 |
| – 在香港以外地區 | 35,220 | 24,953 |
| | 338,091 | 127,782 |
| | 338,136 | 127,827 |
| 上市股份市場價值 | 338,091 | 127,782 |

13. 存貨

綜合資產負債表內之存貨包括：

| | 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 物業發展 | | |
| 作銷售用之發展中物業 | – | 476,330 |
| 已完成之待售物業 | 1,040,069 | 909,203 |
| | 1,040,069 | 1,385,533 |
| 其他營運 | | |
| 貿易存貨 | 969 | 1,488 |
| 後備零件及易耗品 | 2,945 | 3,146 |
| 在製品 | 3,741 | 3,574 |
| | 7,655 | 8,208 |
| | 1,047,724 | 1,393,741 |

於二零零九年六月三十日，以可變現淨值列報之後備零件及易耗品為港幣1,991,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,411,000元）。

14. 貿易及其他應收帳款

| | 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 貿易應收帳款 | 591,810 | 52,964 |
| 減：呆壞帳撥備 | (1,142) | (1,359) |
| | 590,668 | 51,605 |
| 其他應收帳款及預付項目 | 164,705 | 48,556 |
| | 755,373 | 100,161 |

於資產負債表日，包括在貿易及其他應收帳款內之貿易應收帳款（在扣除呆壞帳撥備後（於二零零八年十二月三十一日：在扣除可收回保留金額港幣2,822,000元及呆壞帳撥備後））的帳齡分析如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 |
|------------------|-------------------------|---------------------------|
| 現期或少於一個月過期未付 | 578,282 | 37,664 |
| 一至三個月過期未付 | 8,344 | 9,081 |
| 超過三個月但少於十二個月過期未付 | 3,174 | 1,265 |
| 超過十二個月過期未付 | 868 | 773 |
| | 590,668 | 48,783 |

除分期應收帳款港幣50,316,000元（於二零零八年十二月三十一日：港幣4,973,000元）外，於二零零九年六月三十日的所有貿易及其他應收帳款預計於一年內收回。

債項於發出單據七天至四十五天後到期。在一般情況下，尚有超過六十天過期未付帳款之債務人須清還所有拖欠帳款後，方可獲授額外信貸。

15. 金融衍生工具

本集團之金融衍生工具主要以不同名義金額、公允價值及到期日之股票掛鈎票據（該等「票據」）及勒束式期權組合組成，詳情如下：

| | 本集團 | | | |
|----------------|--------|-------|--------|----------------|
| | 名義金額 | 到期日 | 公允價值 | |
| | (原貨幣) | | (原貨幣) | (相對之港幣) |
| | | 千元 | 千元 | 港幣千元 |
| 於二零零九年六月三十日： | | | | |
| 票據 | | | | |
| 貨幣單位： | | | | |
| 澳元 | 10,000 | 二零零九年 | 5,367 | 33,866 |
| | 38,000 | 二零一零年 | 30,413 | 191,915 |
| | 5,914 | 二零一一年 | 5,914 | 37,321 |
| | | | | <u>263,102</u> |
| 勒束式期權組合 | | | | |
| 貨幣單位： | | | | |
| 港幣 | 18,689 | 二零零九年 | 18,689 | 18,689 |
| 合共 | | | | <u>281,791</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日： | | | | |
| 票據 | | | | |
| 貨幣單位： | | | | |
| 澳元 | 46,000 | 二零零九年 | 18,142 | 98,890 |
| | 47,000 | 二零一零年 | 17,013 | 92,734 |
| 合共 | | | | <u>191,624</u> |

該等票據將以現金或交付相關股份結算，視乎相關股份於到期日之市價決定。若干票據所連繫之股份之市場價格升／跌至其最後條款所規定之指定日期所預先確定之價格，該等票據均可由個別之發行商提早贖回。餘下票據總數約澳元9,000,000元（二零零八年十二月三十一日：澳元40,000,000元）受到期日贖回限制。

每一勒束式期權組合代表同一香港上市股票的具有不同預定價外行使價，但到期日相同的認沽股本期權及認購股本期權。本集團作為賣方於期內收取發行勒束式期權組合之權利金。當相關股票之市場價格於到期日在兩個行使價之範圍內，本集團便可變現權利金而不需有進一步之現金流出。惟當相關股票之市場價格於到期日在範圍外，本集團結算已行使之期權時便會出現現金流出。

15. 金融衍生工具 (續)

因近期環球金融市場復甦，於二零零九年六月三十日止六個月，已實現及未實現之淨收益港幣201,000,000元已於損益表內確認。

於二零零九年六月三十日，若干票據已抵押予金融機構，作為授予本集團信貸之抵押。

本集團管理金融衍生工具所產生之信貸風險、流動資金風險、外匯風險及股本價格風險之更多詳情載於附註22。

16. 現金及現金等值物

| | 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| 銀行及其他金融機構之存款 | 470,517 | 453,099 |
| 銀行結餘及現金 | 15,177 | 25,614 |
| 綜合資產負債表內之現金及現金等值物 | 485,694 | 478,713 |
| 銀行透支 | - | (216) |
| 簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值物 | 485,694 | 478,497 |

17. 貿易及其他應付帳款

於二零零九年六月三十日，所有貿易及其他應付帳款（於二零零八年十二月三十一日：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：

| | 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 即期或一個月內到期 | 333,639 | 315,980 |
| 於一個月後但於三個月內到期 | 134 | 303 |
| 於十二個月後到期 | - | 10,218 |
| | 333,773 | 326,501 |

18. 儲備金

| | 股本溢價 港幣千元 | 證券重估 儲備金 港幣千元 | 其他資本 儲備金 港幣千元 | 保留溢利 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------------|--------------|---------------------|---------------------|--------------|------------|
| 於二零零八年一月一日 | 1,398,527 | 100,198 | 941 | 1,827,298 | 3,326,964 |
| 本期虧損 | - | - | - | (62,163) | (62,163) |
| 可供出售股本證券： 證券重估儲備金之淨變動 | - | (35,469) | - | - | (35,469) |
| 已實現之公司間溢利 | - | - | (12) | - | (12) |
| 於期內總全面費用 | - | (35,469) | (12) | (62,163) | (97,644) |
| 批准有關過往財政年度 之股息 | - | - | - | (92,631) | (92,631) |
| 於二零零八年六月三十日 | 1,398,527 | 64,729 | 929 | 1,672,504 | 3,136,689 |
| 於二零零八年七月一日 | 1,398,527 | 64,729 | 929 | 1,672,504 | 3,136,689 |
| 本期虧損 | - | - | - | (463,882) | (463,882) |
| 可供出售股本證券： 證券重估儲備金之淨變動 | - | (48,924) | - | - | (48,924) |
| 已實現之公司間溢利 | - | - | (12) | - | (12) |
| 於期內總全面費用 | - | (48,924) | (12) | (463,882) | (512,818) |
| 本財政年度宣派之股息 | - | - | - | (35,627) | (35,627) |
| 於二零零八年 十二月三十一日 | 1,398,527 | 15,805 | 917 | 1,172,995 | 2,588,244 |
| 於二零零九年一月一日 | 1,398,527 | 15,805 | 917 | 1,172,995 | 2,588,244 |
| 本期溢利 | - | - | - | 595,385 | 595,385 |
| 可供出售股本證券： 證券重估儲備金之淨變動 | - | 50,081 | - | - | 50,081 |
| 已實現之公司間溢利 | - | - | (12) | - | (12) |
| 於期內總全面收益 | - | 50,081 | (12) | 595,385 | 645,454 |
| 批准有關過往財政年度 之股息 | - | - | - | (92,631) | (92,631) |
| 於二零零九年六月三十日 | 1,398,527 | 65,886 | 905 | 1,675,749 | 3,141,067 |

19. 資本承擔

於二零零九年六月三十日，尚未列入本集團中期財務報表內之資本承擔如下：

| | 於二零零九年 六月三十日 港幣千元 | 於二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 |
|-----|-------------------------|---------------------------|
| 已訂約 | 1,453 | 171,689 |

20. 或然負債

發出財務擔保

截至二零零九年六月三十日，本公司已發出擔保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。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2,262,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣2,573,000元）。

本公司尚未確認有關擔保之任何遞延收入，因其公允價值不能確實地計算及其交易價格為港幣零元。

21. 重大之關連人士及關連交易

- (a) 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（「項目經理」），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。於二零零九年，本集團支出有關酬金之總額為港幣39,000元。於二零零九年六月三十日，包括在貿易及其他應付帳款內應付予項目經理之酬金為港幣18,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣18,000,000元）。

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。於二零零九年六月三十日，應收未收之有關款項港幣8,059,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣11,094,000元）已包括在貿易及其他應收帳款內。

21. 重大之關連人士及關連交易（續）

- (b) 本集團聘用恒地另一全資擁有之附屬公司為重建港灣豪庭物業之主要承建商，費用為重建計劃所有工序總值之百分之五。於二零零八年十二月三十一日，應付未付之發展費用港幣6,706,000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帳款內。於期內已償付餘數。
- (c) 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。於二零零九年六月三十日，恒地經其附屬公司實益擁有2OK餘下百分之五十之權益。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團從2OK收取港幣300,000元（二零零八年：港幣300,000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。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團從2OK收取之利息為港幣945,000元（二零零八年：港幣2,211,000元）。於二零零九年六月三十日，本集團貸款予2OK之總額為港幣93,272,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣100,971,000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償還條件。
- (d) 於二零零二年十二月，本集團聘用項目經理作為港灣豪庭物業商場部份（「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（該「持續關連交易」）。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團支出有關酬金港幣490,000元（二零零八年：港幣537,000元）。於二零零九年六月三十日，應付未付之酬金港幣511,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣570,000元）已包括在貿易及其他應付帳款內。
- (e) 於二零零四年九月，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塘尾道43、45、47、49、51及51A號（「塘尾道物業」）之項目及銷售經理，酬金為相當於建築費用百分之一，住宅部份毛銷售收益千分之五（由第三者銷售代理所達成之銷售除外）及其他一筆支付附加服務費用之總和，以港幣2,752,000元為上限。於二零零八年，總費用為港幣179,000元已向本集團收取。於二零零八年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣727,000元已包括在貿易及其他應付帳款內。於期內已償付餘數。

21. 重大之關連人士及關連交易（續）

- (f) 於二零零四年九月，本集團聘用另一間恒地全資擁有之附屬公司作為塘尾道物業之主要承建商，費用為有關發展塘尾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14,100,000元為上限。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，按最新之成本預算，該主要承建商應向本公司退回有關塘尾道物業工程費用及所有工序總值百分之五承建商費用，分別為港幣5,208,000元（二零零八年：港幣370,000元）及港幣260,000元（二零零八年：港幣19,000元）。於二零零九年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣1,608,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣7,282,000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帳款內。
- (g) 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（「大角咀道物業」）之項目經理，由二零零六年四月一日起，為期三年，酬金為相當於建築費用百分之一及其他一筆支付附加服務費用之總和，以港幣3,033,000元為每年上限。根據與本集團訂定之合約，截至二零零九年六月三十日止六個月期間，項目經理於收取發展大角咀道物業建築工程費用為港幣897,000元（二零零八年：港幣1,500,000元），當中該項目經理或本公司之關連人士（按上市規則所界定者）之施工之費用為港幣517,000元（二零零八年：港幣900,000元）及百分之一之項目經理費用港幣380,000元（二零零八年：港幣600,000元）。於二零零九年六月三十日，應付未付之酬金港幣9,100,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣8,203,000元）已包括在貿易及其他應付帳款內。
- (h) 於二零零六年五月，本集團亦聘用另一間恒地全資擁有之附屬公司作為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。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，因建築工程已於二零零八年完成，主要承建商並無收取本集團費用。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，根據與本集團訂定之合約，主要承建商收取發展大角咀道物業建築工序之工程費用及百分之五費用為港幣76,828,000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）之施工之費用為港幣6,256,000元。於二零零九年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣157,089,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣50,007,000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帳款內。

21. 重大之關連人士及關連交易（續）

- (i) 於二零零六年九月，本集團作為業主與一間恒地全資擁有之附屬公司作為租客簽訂租賃合約。據此租賃合約，租客同意承租港灣豪庭廣場若干商店及空間，由二零零六年七月一日起為期三年。每月租金為港幣357,000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142,241,000元（如有）之百分之七計算，及該營業額租金應於每月之月尾支付。

根據租賃合約，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六個外牆燈箱；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四個招牌燈箱。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總數分別為港幣72,000元及港幣24,000元。許用合約以現金支付。每份合約為三年固定許用期，並由二零零六年七月一日起至二零零九年六月三十日止。

- (j) 於二零零六年九月，本集團作為業主與一間恒地全資擁有之附屬公司作為租客簽訂銷售辦事處租賃合約。據此銷售辦事處租賃合約，租客同意承租港灣豪庭廣場若干商店及空間，由二零零六年十一月二十二日起為期兩年。每月租金為港幣201,000元及其他雜項。
- (k) 上述租賃合約及許用合約之年度價值均受若干每年上限所限制。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團已收取上述之租賃合約及許用合約為數港幣5,021,000元（二零零八年：港幣6,684,000元）之總租金及費用應收款項。

- (l) 根據於二零零六年十二月二十日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，一項有條件項目管理合約（「項目管理合約」）及有條件建築成本合約（「建築成本合約」）有關發展一項位於香港九龍油塘草園街6號（「油塘物業」）之計劃（兩份合約均於二零零六年十一月生效），已獲本公司獨立股東通過。

根據項目管理合約，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司為發展油塘物業之項目及銷售經理，由二零零七年一月一日起，為期三年，酬金為相當於建築費用百分之一及油塘物業作住宅用途部份之毛銷售收益之千分之五（由第三者銷售代理所達成之銷售除外）及其他附加服務費用之總和，惟受各年之年度總上限所限。

21. 重大之關連人士及關連交易（續）

(l) （續）

根據與本集團訂定之合約，截至二零零九年六月三十日止六個月期間，項目及銷售經理於收取發展油塘物業建築工程費用為港幣1,333,000元（二零零八年：港幣1,333,000元），當中該項目及銷售經理或本公司之關連人士（按上市規則所界定者）之施工之費用為港幣750,000元（二零零八年：港幣750,000元）及百分之一之項目及銷售經理費用港幣583,000元（二零零八年：港幣583,000元）。於二零零九年六月三十日，應付未付之酬金港幣5,500,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣4,167,000元）已包括在貿易及其他應付帳款內。

根據建築成本合約，本集團亦聘用另一間恒地全資擁有之附屬公司為發展油塘物業之主要承建商，費用為有關發展油塘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受各年之年度總上限所限。

根據與本集團訂定之合約，截至二零零九年六月三十日止六個月期間，主要承建商收取發展油塘物業建築工序之工程費用及百分之五費用為港幣125,329,000元（二零零八年：港幣41,311,000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）之施工之費用為港幣5,744,000元（二零零八年：港幣7,656,000元）。於二零零九年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣106,774,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣28,627,000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帳款內。

(m) 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大角咀道物業之銷售經理，由二零零八年十一月一日起，為期三年。代價為銷售若干部份之大角咀道物業的銷售費用之毛銷售收益之千分之五。於截至二零零八年十二月三十一日止兩個月、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度及二零一一年十月三十一日止十個月，分別以港幣零元、港幣2,000,000元、港幣400,000元及港幣200,000元為上限。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，銷售經理已向本集團收取總費用為港幣2,000,000元（二零零八年：港幣零元）。於二零零九年六月三十日，應付未付之酬金港幣2,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣零元）已包括在貿易及其他應付帳款內。

(n) 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（「租賃安排」）。由二零零八年六月十六日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，分別以為港幣5,000,000元及港幣8,500,000元為上限。截至二零零九年六月三十日止六個月期間，總費用為港幣4,289,000元（二零零八年：港幣零元）已向本集團收取。於二零零九年六月三十日，應付未付之酬金港幣2,859,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣4,939,000元）已包括在貿易及其他應付帳款內。

21. 重大之關連人士及關連交易 (續)

- (o) 於二零零九年六月三十日，恒地實益擁有本公司之全部已發行股本百分之三十一點三六。

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。

就上述交易若構成上市規則之關連交易，本集團已符合上市規則第十四A章有關規定。

22. 金融風險管理

信貸、流動資金及外匯面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。本集團亦受股本投資所帶來之股本價格風險。該等風險由以下表述之本集團之財務管理政策與實務所限制。

- (a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要歸因於貿易及其他應收帳款及金融衍生工具。管理層備有信貸政策，而該等信貸面對之風險持續受到監控。

有關貿易及其他應收帳款，當客戶要求信貸超出若干數額，則會對該客戶作出信貸評估。該項評估集中於當到期時該客戶過往付款之記錄及現在之還款能力，及考慮該客戶之資料與該客戶所經營之經濟環境。應收未收之帳項從單據發出七天至四十五天後到期。超過六十天欠款之債務人在給予任何信貸前通常被要求清償所有欠款。正常情況下，本集團並無向客戶獲取擔保。

本集團面對之信貸風險不受單一客戶之個別特徵所影響，因本集團並不集中於若干總貿易及其他應收帳款之信貸風險上。

本集團有政策批准買賣金融衍生工具。金融衍生工具有關之交易是和有良好的信貸評級之機構交易。由於他們擁有高信貸評級，管理層並不預期對方會不能履行合約。

22. 金融風險管理（續）

(a) 信貸風險（續）

信貸所面對最大之風險以資產負債表之每一財務資產（包括金融衍生工具）之帳面值為限。除載於附註20本集團授予之財務擔保外，本集團並無給予第三者任何致使本集團將面對信貸風險之保證。以資產負債表日計，有關財務擔保所面對最大之信貸風險載於附註20。

更多有關本集團因貿易及其他應收帳款而面對之信貸風險之披露載於附註14。

(b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中於總部。本集團之政策是按時監控現時及預期流動資金需要以確保本集團能維持充足現金儲備及可於市場上套現之證券及維持足夠主要金融機關之信貸額度預備以應付其於短期及長期之流動資金需要。

本集團內個別營運之實體需負責其現金管理，包括現金盈餘之短線投資及籌務貸款以涵蓋預期之現金需求，惟當借貸限額超逾權限時，須取得母公司之董事會批准。本集團之政策為定期監察流動資金需求，以確保集團能從主要金融機構維持充足現金儲備，於短期及長期而言，達到流動資金要求。

(c) 外匯風險

本集團主要透過持有現金及現金等值物及以港元以外為單位之金融衍生工具而面對外匯風險。該等貨幣引致此風險主要為美元及澳元。

以美元為單位之現金及現金等值物，本集團認為港幣與美元匯率變動之風險不大。而有關以澳元為單位之現金及現金等值物及金融衍生工具，本集團確認所面對之淨風險為可接受水平；當有需要時，以現貨價格買賣外幣以應付短期不均衡現象。

除上述外，本公司因現存大量資產之基礎及營運現金流量主要由港幣構成，本集團概無面對重大外匯之風險。

22. 金融風險管理 (續)

(d) 股本價格風險

本集團因股本投資分類為可供出售股本證券（見附註12）及金融衍生工具（見附註15）而面對股本價格變動。

包含在可供出售股本證券組合內所挑選之上市投資，乃因彼等之長線增長潛力並本集團會定期檢討其表現與預期理想。

投資於金融衍生工具乃受市場價格變動所影響。本集團透過緊密檢視對市場價格造成影響之市場情況或可影響該等票據及勒束式期權組合價值之因素變動以作管理面對的價格變動（見附註15）。

23. 截至二零零九年十二月三十一日止週年會計期間之已頒佈但尚未生效之修訂、新訂之會計準則及詮釋的影響

截至中期財務報表發表日，會計師公會已頒佈若干於二零零九年十二月三十一日止會計期間尚未生效而本集團並無於本中期報表採納之修訂、新訂之會計準則及詮釋。

本集團正就該等修訂、新訂之會計準則及詮釋於初次採納期間之影響進行評估。故本集團未能披露就採納該等修訂、新訂之會計準則及詮釋對財務狀況及當採納該等修訂、新訂之會計準則及詮釋後對營運業績之影響。

24. 比較數字

由於採納香港會計準則第1號（二零零七年修訂版）「財務報表之呈列」與香港財務報告準則第8號「經營分部」，若干比較數字已重新調整以依循本期間之呈列方式及為於二零零九年首次披露之項目提供比較金額。更多有關該等發展之詳情於附註2披露。

審閱報告

致香港小輪（集團）有限公司董事會

引言

我們已審閱列載於第9頁至第35頁香港小輪（集團）有限公司的中期財務報表，此中期財務報表包括於二零零九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。香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定，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號編製及列報中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對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，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，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核數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，使我們相信於二零零九年六月三十日的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

二零零九年八月二十五日



<http://www.hkf.com>