



HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED
香港小輪(集團)有限公司

(Stock Code 股份代號 : 50)

2020

INTERIM REPORT 中期報告



Contents 目錄

- 1 Interim Results and Dividends**
中期業績及股息
- 1 Management Discussion and Analysis**
管理層討論及分析
 - 1 Business Review
業務回顧
 - 2 Prospects
展望
 - 2 Appreciation
致謝
 - 3 Financial Review
財務回顧
- 4 Other Information**
其他事項
- 8 Disclosure of Interests**
披露權益資料
- 12 Interim Financial Report**
中期財務報告
 - 12 Consolidated Statement of Profit or Loss
綜合損益表
 - 13 Consolidated Statement of Profit or Loss and
Other Comprehensive Income
綜合損益及其他全面收益表
 - 14 Consolidated Statement of Financial Position
綜合財務狀況表
 - 16 Consolidated Statement of Changes in Equity
綜合權益變動表
 - 17 Condensed Consolidated Cash Flow Statement
簡明綜合現金流量表
 - 18 Notes to the Unaudited Interim Financial Report
未經審核中期財務報告附註
- 40 Review Report of the Independent Auditor**
獨立核數師審閱報告

中期業績及股息

集團截至二零二零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一千八百萬元，較二零一九年上半年減少百分之七十九。每股盈利為港幣五仙，而去年同期則為港幣二角四仙。盈利減少原因主要為期內並無物業銷售收入及投資物業重估降值所致。

董事會(「董事會」)宣派於截至二零二零年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣十仙(二零一九年：中期股息每股港幣十仙)。中期股息將於二零二零年九月二十八日(星期一)或前後派發予於二零二零年九月十七日(星期四)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

期內集團盈利主要來自商舖之租金收入。

地產發展及投資業務

期內，集團商舖毛租金收入約為港幣五千三百萬元。於報告期末，「城中匯」之商舖已全部租出，「逸峯」及「亮賢居」商舖之出租率分別為百分之九十及百分之八十八，而「港灣豪庭」商場及「嘉賢居」之商舖出租率分別為百分之九十四及百分之七十九。

「帝御」(屯門青山公路 – 青山灣段8號)

本集團與帝國集團各佔百分之五十股權、位於屯門市地段第547號之合營發展項目，命名為「帝御」，第一期之「帝御·金灣」已於本月一日及九日首先推出兩批發售，買家反應熱烈，認購踴躍，瞬即售出三百六十七個住宅單位，銷售金額合共約港幣十六億九千萬元，即每平方呎實用樓面面積平均售價超過港幣一萬四千元。第一期之其餘住宅單位二百四十餘伙亦將於短期內繼續推售。

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，總樓面建築面積約為六十六萬三千平方呎。地盤發展進度良好，上蓋工程已於去年十一月展開，預期項目將於二零二二年分期建成。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

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。地基工程已完成，上蓋工程亦準備展開。

渡輪、船廠及相關業務

期內，渡輪、船廠及相關業務共錄得虧損為港幣四百一十萬元，與去年同期相比，下降百分之二百一十一。主要由於環球疫情導致洋紫荊維港遊及船隻維修業務之收入大幅下降所致。

證券投資

期內，主要由於金融資產之公允價值變動，證券投資虧損港幣三百六十萬元。

展望

新型冠狀病毒肺炎疫情持續，世界各地都有封城或隔離措施，令工商業大受打擊，零售、旅遊、酒店、航空各業受到重創，經濟活動大幅減少，失業高企。全球染疫數目近日已超越二千萬宗，預期短期內疫情仍難受控。香港經濟受到拖累，次季本地生產總值比去年同期下跌百分之九，預期今年全年收縮百分之六至八。

美元及港元利率現處於低水平，本港中、小型住宅之需求穩定，因此樓價下調幅度不大，而商舖則因業主多有提供租金寬免令收入減少，資產價值出現不同程度之下降。

集團將繼續分批出售「帝御」項目之住宅單位，迎合市場需求。預計若無不可預見的因素之外，集團下半年溢利仍將主要來自商舖租金收入。

致謝

李兆基博士由於年事已高，已於二零二零年五月二十九日退任本公司董事一職。董事會謹向李博士表示衷心謝意，感謝其在董事會服務超過三十八年及對本公司所作出的寶貴貢獻。

財務回顧

業績檢討

截至二零二零年六月三十日止六個月，集團收益為港幣一億零五百萬元，較去年同期減少百分之三十八。主要由於期內渡輪及船廠業務收入減少所致。

截至二零二零年六月三十日止六個月，集團除稅後綜合純利為港幣一千八百萬元，較去年同期之溢利港幣八千六百萬元減少百分之七十九。溢利減少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、財務資源及資本結構

於二零二零年六月三十日，集團之股東權益較於二零一九年十二月三十一日減少百分之二至港幣六十億一千四百萬元。股東權益之減少主要由於確認物業租賃之盈利，重估集團投資物業之虧損，及已派發股息之淨額所致。

期內，集團資本結構並無變動。

於二零二零年六月三十日，集團之流動資產錄得港幣二十三億八千七百萬元及流動負債為港幣一億四千三百萬元。於二零二零年六月三十日，集團之流動資金比率增加至十六點七倍，主要由於貿易及其他應付賬款減少所致。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，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中期財務報告第33頁附註19及第38頁附註20(a)(ix)內。

資本與負債比率及財務管理

由於並無銀行借貸，故無陳述資本與負債比率。集團之融資及庫務事宜在集團層面集中管理。集團之融資安排政策均以港幣折算為主。

員工

於二零二零年六月三十日，集團員工數目約二百人。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

本公司將於二零二零年九月十六日(星期三)及二零二零年九月十七日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二零年九月十五日(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。

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。董事會認為，本公司截至二零二零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14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10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二零二零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。

審核委員會

審核委員會於二零二零年八月舉行會議，並審閱本集團採納之會計原則及慣例，及與管理層討論中期審閱、內部監控及財務報告等事宜。截至二零二零年六月三十日止六個月期間之未經審核中期財務報告經由本公司之審核委員會審閱，及並無不同的意見。

截至二零二零年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核，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，其未有修訂的審閱報告列載於本報告第40頁。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零二零年六月舉行會議。薪酬委員會現包括三位獨立非執行董事及兩位執行董事。

董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料之變動如下：

- (a) 林高演博士由二零二零年七月七日起出任香港科技大學顧問委員會成員。
- (b) 劉王泉先生於二零二零年六月八日舉行之恒基兆業地產有限公司股東週年大會結束後退任執行董事。

其他事項(續)

根據《上市規則》第13.20條及第13.22條之披露

於二零二零年六月三十日，本集團給予順成企業有限公司(一間由本公司間接持股百分之五十及Empire Development Hong Kong (BVI) Limited(「帝國集團」)持股百分之五十之合營公司)的財務資助及擔保列載如下：

	本集團之 應佔權益	本集團給予 之貸款金額 附註1 港幣千元	關於銀行 融資而給予 合營公司 之擔保 附註2 港幣千元	本集團給予之 總財務資助 港幣千元
合營公司	50%	1,391,169	1,500,000	2,891,169

附註：

1. 此貸款乃透過本集團內部資源及現金存款撥付(按本集團於合營公司之50%股本權益之比例計算)，從而繳付由承投政府招標位於香港新界屯門第48區青山公路－青山灣段之屯門市地段第547號土地(「該土地」)之地價港幣2,708,800,000元及為收購該土地產生的專業費用提供融資。
2. 於二零一七年五月，(其中包括)合營公司(作為借方)、本公司(作為擔保人)、帝國集團的附屬公司(作為擔保人及債務人)及貸款融資協議所述之金融機構(作為貸方)就本金總額港幣3,000,000,000元的定期貸款融資，為融資及再融資開發該土地相關拆除成本、建築成本及專業費用以及相關銷售及市場推廣費用訂立貸款融資協議。貸款融資由(其中包括)本公司按照貸款融資的百分之五十作出企業擔保。

其他事項(續)

根據《上市規則》第13.20條及第13.22條之披露(續)

本集團給予合營公司之有關貸款包括應收合營公司欠款及貸款予合營公司。應收合營公司之欠款乃無抵押、付息而息率以本集團與帝國集團協定的利率計算及無固定還款期(受限於貸款融資以貸方為受益人的從屬及轉讓契據)。貸款予合營公司乃無抵押、付息而息率以本集團及帝國集團協定之利率計算及按要求可收回(受限於貸款融資以貸方為受益人的從屬及轉讓契據)。

根據《上市規則》第13.22條規定，該等由本集團提供財務資助的聯屬公司(按《上市規則》詮釋)於二零二零年六月三十日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司權益呈列如下：

	合併 財務狀況表 港幣千元	本集團之 應得權益 港幣千元
非流動資產	11,249	5,625
流動資產	3,252,411	1,626,206
流動負債	(169,769)	(84,885)
總資產減流動負債	3,093,891	1,546,946
非流動負債	(3,117,601)	(1,558,801)
負債淨值	(23,710)	(11,855)

此合併財務狀況表乃合併本公司各聯屬公司於二零二零年六月三十日的財務狀況表在作出符合本集團的主要會計政策調整後，並重新歸納財務狀況表的主要項目類別而編製。

承董事會命
主席
林高演博士

香港，二零二零年八月十八日

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二零年六月三十日，根據《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第352條所須設立之登記冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，本公司各董事於本公司及其聯繫公司(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

股份及相關股份(好倉)

董事姓名	本公司				佔已發行 股份總數之 概約百分率
	股份權益				
	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	
林高演博士	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%
李寧先生	—	—	119,017,090 (附註4)	119,017,090	33.41%
黃汝璞女士	—	—	—	—	0.00%
胡經昌先生	—	—	—	—	0.00%

披露權益資料(續)

董事於股份之權益(續)

股份及相關股份(好倉)(續)

董事姓名	20K COMPANY LIMITED	
	家族權益 股份數量	佔已發行 股份總數之 概約百分率
李寧先生(附註6)	5	50.00%

董事姓名	維宏有限公司	
	家族權益 股份數量	佔已發行 股份總數之 概約百分率
李寧先生(附註7)	70	70.00%

除上文所述者外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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	佔已發行 股份總數之 概約百分率
主要股東		
恒基兆業地產有限公司(附註1)	119,017,090	33.41%
Pataca Enterprises Limited(附註1)	119,017,090	33.41%
Wiselin Investment Limited(附註1)	48,817,090	13.70%
恒基兆業有限公司(附註2)	119,017,090	33.41%
Hopkins (Cayman) Limited(附註3)	119,017,090	33.41%
Rimmer (Cayman) Limited(附註3)	119,017,090	33.41%
Riddick (Cayman) Limited(附註3)	119,017,090	33.41%
李寧先生(附註4)	119,017,090	33.41%
李兆基博士(附註5)	119,816,310	33.63%
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%

主要股東及其他(續)

附註：

1. 該119,017,090股股份包括Pataca Enterprises Limited之附屬公司Wiselin Investment Limited、Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited分別實益擁有之48,817,090股、23,400,000股、23,400,000股及23,400,000股股份，而Pataca Enterprises Limited為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之附屬公司。
2. 該119,017,090股股份重複附註1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份總數。
3. 該119,017,090股股份重複附註1及2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。
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該等119,017,090股股份。該119,017,090股股份重複附註1、2及3內所述之權益。
5. 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及3內之119,017,090股股份。連同其個人持有799,220股股份，於二零二零年六月三十日，李兆基博士持有119,816,310股股份權益(佔本公司已發行股份總數約百分之三十三點六三)。
6. 該五股股份代表由恒地間接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。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。
7. 該七十股股份代表由恒地擁有百分之四十權益及恒兆持有餘下百分之六十間接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。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。

除上文所述外，於二零二零年六月三十日，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。

中期財務報告

綜合損益表

截至二零二零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	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	3(a)	105,205	170,481
直接成本		(65,687)	(94,109)
		39,518	76,372
其他收益	3(a)	27,184	26,313
其他淨(虧損)/收入	4	(161)	6,229
投資物業之估值(虧損)/收益	3(d)	(11,564)	15,900
分銷及推廣費用		(158)	(311)
行政費用		(24,601)	(25,150)
其他經營費用		(1,023)	(1,098)
經營溢利	3(b)	29,195	98,255
租賃負債之利息		(60)	(30)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		855	304
應佔合營企業虧損		(4,200)	(177)
除稅前溢利	5	25,790	98,352
稅項	6	(7,626)	(11,867)
本公司權益股東應佔溢利		18,164	86,485
每股盈利	8		
– 基本及攤薄		\$0.05	\$0.24

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。應付予本公司權益股東之股息詳情列載於附註7。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月 — 未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利	18,164	86,485
於期間其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：		
不會重新分類轉入損益之項目：		
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)	(38,328)	(1,623)
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)	60	5,025
	(38,268)	3,402
本公司權益股東應佔總全面收益	(20,104)	89,887

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

		於二零二零年 六月三十日 (未經審核)		於二零一九年 十二月三十一日 (經審核)	
	附註	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	9		2,175,970		2,185,970
其他物業、廠房及機器	9		53,113		52,275
租賃土地權益			36,977		37,662
			2,266,060		2,275,907
聯營公司權益	10		7,082		7,145
合營企業權益	11		1,359,548		1,363,748
其他金融資產			205,041		248,107
遞延稅項資產			3,545		3,526
			3,841,276		3,898,433
流動資產					
存貨	12	1,179,589		1,162,449	
貿易及其他應收賬款	13	288,475		313,788	
現金及銀行結餘	14	889,617		974,746	
可收回稅項		29,013		29,715	
		2,386,694		2,480,698	

綜合財務狀況表(續)

於二零二零年六月三十日

	附註	於二零二零年 六月三十日 (未經審核)		於二零一九年 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
流動負債					
貿易及其他應付賬款	15	122,847		137,611	
租賃負債		1,466		644	
應付稅項		18,436		41,438	
		142,749		179,693	
流動資產淨值			2,243,945		2,301,005
總資產減流動負債			6,085,221		6,199,438
非流動負債					
淨僱員退休福利負債		1,460		854	
租賃負債		3,102		588	
遞延稅項負債		67,034	71,596	64,510	65,952
資產淨值			6,013,625		6,133,486
股本及儲備金					
股本	16	1,754,801		1,754,801	
儲備金		4,258,824		4,378,685	
總權益			6,013,625		6,133,486

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月 — 未經審核

	附註	股本 港幣千元	證券重估 儲備金 (不可劃轉) 港幣千元	證券重估 儲備金 (可劃轉) 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
於二零一九年一月一日之結餘		1,754,801	(40,911)	(6,542)	605	4,422,147	6,130,100
截至二零一九年六月三十日止六個月權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	86,485	86,485
其他全面收益		-	(1,623)	5,025	-	-	3,402
總全面收益		-	(1,623)	5,025	-	86,485	89,887
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	-	(99,757)	(99,757)
於二零一九年六月三十日及二零一九年 七月一日之結餘		1,754,801	(42,534)	(1,517)	605	4,408,875	6,120,230
截至二零一九年十二月三十一日止六個月 權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	49,931	49,931
其他全面收益		-	(4,026)	1,761	-	1,217	(1,048)
總全面收益		-	(4,026)	1,761	-	51,148	48,883
本年度已宣佈之股息	7(a)	-	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零一九年十二月三十一日之結餘		1,754,801	(46,560)	244	605	4,424,396	6,133,486
截至二零二零年六月三十日止六個月權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	18,164	18,164
其他全面收益		-	(38,328)	60	-	-	(38,268)
總全面收益		-	(38,328)	60	-	18,164	(20,104)
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	-	(99,757)	(99,757)
於二零二零年六月三十日之結餘		1,754,801	(84,888)	304	605	4,342,803	6,013,625

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

簡明綜合現金流量表

截至二零二零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	
		二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
營運活動所產生之現金淨額		4,435	61,804
投資活動			
到期日超過三個月之銀行存款之減少		29,319	42,068
投資活動所產生之其他現金流		11,026	22,524
出售其他金融資產之收入		-	64,054
投資活動所產生之現金淨額		40,345	128,646
融資活動			
已付租賃租金之資本部份		(773)	(662)
已付租賃租金之利息部份		(60)	(30)
已付股息		(99,757)	(99,757)
融資活動所運用之現金淨額		(100,590)	(100,449)
現金及現金等值物之(減少)/增加淨額		(55,810)	90,001
於一月一日之現金及現金等值物		641,146	415,424
於六月三十日之現金及現金等值物	14	585,336	505,425

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基礎

本中期財務報告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。本中期財務報告於二零二零年八月十八日獲授權刊發。

編製此中期財務報告所採用之會計政策與二零一九年周年財務報表相同，惟於二零二零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號而編製之中期財務報告，需要管理層就影響會計政策的應用和按年初至今為基準匯報的資產及負債、收入及支出之呈報金額作出判斷、估計及假設。實際結果或與該等估計不同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及選用之解釋附註。該等附註包括自二零一九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確屬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。

此中期財務報告乃未經審核，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40頁。

未經審核中期財務報告附註(續)

1. 編製基礎(續)

有關截至二零一九年十二月三十一日止財政年度並載入此中期財務報告內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的更多資料已根據《香港公司條例》(第622章)第436條披露如下：

本公司已根據《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，向公司註冊處處長遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表作出審計並發出無保留意見的核數師報告；核數師報告中並無提述任何核數師在不作保留意見的情況下，以注意事項的方式提請垂注的任何事宜；亦未載有《香港公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條所指的聲明。

2. 會計政策變動

會計師公會頒佈了多項香港財務報告準則的修訂，並於本集團目前的會計期間首次生效。

概無任何發展對本集團於本中期財務報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。

除了香港財務報告準則第16號修訂本，2019冠狀病毒病相關的租金優惠(見附註9(b))，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。

未經審核中期財務報告附註(續)

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營業溢利均來自香港，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。

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

截至二零二零年及二零一九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		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
地產發展	24	20,100	-	-	24	20,100
地產投資	73,292	70,852	-	-	73,292	70,852
渡輪、船廠及 相關業務	44,045	83,374	510	510	43,535	82,864
證券投資	1,481	9,282	-	-	1,481	9,282
其他	45,476	46,991	31,419	33,295	14,057	13,696
	164,318	230,599	31,929	33,805	132,389	196,794
分析：						
收益					105,205	170,481
其他收益					27,184	26,313
					132,389	196,794

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。

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(a) 分部收益(續)

收益分類

來自客戶簽訂合約收益之主要服務項目分類如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶 簽訂合約的收益		
按服務項目分類		
– 地產發展	–	19,850
– 渡輪業務收益	18,668	42,920
– 船廠業務收益	18,629	35,743
	37,297	98,513
其他收益來源		
– 地產投資	52,693	51,717
– 證券投資	1,209	6,571
– 其他	14,006	13,680
	67,908	71,968
	105,205	170,481

除了來自船廠的收益以隨時間轉移確認，本集團於香港財務報告準則第15號範圍內的其他收益來源均於某一時間點確認。

收益包括銷售物業的毛收入、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. 分部報告(續)

分部業績(續)

(a) 分部收益(續)

收益分類(續)

於二零二零年六月三十日，預期就本集團船廠業務訂立的建造及維修合約將於工程完成時於未來損益以隨時間轉移確認的收益總額為港幣10,868,000元(二零一九年：港幣9,137,000元)，預計將在未來十二個月內發生。

(b) 分部業績

	呈報分部(虧損)/溢利 截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
地產發展	(95)	19,114
地產投資(附註3(d))	25,263	51,897
渡輪、船廠及相關業務(不包括租賃負債之利息)	(4,135)	3,721
證券投資	(3,621)	12,325
其他(不包括租賃負債之利息)(附註3(e))	11,783	11,198
	29,195	98,255

(c) 呈報分部溢利之調節

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	29,195	98,255
租賃負債之利息	(60)	(30)
應佔聯營公司及合營企業扣除虧損後溢利	(3,345)	127
於綜合損益表之除稅前溢利	25,790	98,352

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值虧損為港幣11,564,000元(二零一九年：估值收益為港幣15,900,000元)。

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

4. 其他淨(虧損)／收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
雜項收入	3,995	1,856
出售零件之收入	668	897
出售其他非流動金融資產之淨虧損	-	(3,229)
出售其他物業、廠房及機器之淨虧損	(2)	-
匯兌之淨虧損	(24)	(34)
指定按公允價值於損益列賬之其他金融資產的公允價值變動	(4,798)	6,739
	(161)	6,229

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	685	685
存貨成本	1,939	8,988
折舊		
– 自有物業、廠房和機器	2,752	2,696
– 使用權資產	795	651
上市投資股息收入	(1,209)	(6,571)
利息收入	(14,421)	(16,543)

未經審核中期財務報告附註(續)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
現行稅項 – 香港利得稅		
期內撥備	5,121	8,696
過往年度少提之撥備	-	711
	5,121	9,407
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	2,505	2,460
	7,626	11,867

香港利得稅撥備乃根據估計之應課稅溢利按估計之年度有效稅率百分之十六點五(二零一九年：百分之十六點五)於截至二零二零年六月三十日止六個月計算。

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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
在中期後宣派之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一九年：港幣十仙)	35,627	35,627

在中期後宣派之中期股息並未於報告期末時確認為負債。

未經審核中期財務報告附註(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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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二十八仙(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣二十八仙)	99,757	99,757

8. 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18,164,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：港幣86,485,000元)及期內已發行股份356,273,883股(二零一九年：356,273,883股)普通股計算。

截至二零二零年及二零一九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。

9. 物業投資及其他物業、廠房及機器

(a) 估值

本集團所有投資物業已於二零二零年六月三十日進行重估。由獨立測量師行戴德梁行有限公司以其於二零一九年十二月三十一日之相同估值方法進行估值。

根據估值，於期內淨虧損為港幣11,564,000元(二零一九年：淨收益港幣15,900,000元)已在損益內確認。

未經審核中期財務報告附註(續)

9. 物業投資及其他物業、廠房及機器(續)

(b) 使用權資產

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團增加使用權資產確認為港幣4,108,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,349,000元)。

在2019冠狀病毒病蔓延下，期內實施嚴峻之社交距離及旅遊限制措施。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團以固定開支折扣之形式收取租金優惠。本集團初始應用香港財務報告準則第16號修訂本，2019冠狀病毒病相關的租金優惠，及本集團收取之所有合資格租金優惠已於觸發該等付款的事件或條件發生期內入賬為負值的可變租賃款項並於損益內確認。

10. 聯營公司權益

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	248	595
應收聯營公司欠款	13,971	13,989
所佔淨負債	(343)	(645)
	13,628	13,344
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	7,082	7,145

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

未經審核中期財務報告附註(續)

11. 合營企業權益

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨負債	(4,852)	(652)
貸款予合營企業	1,364,400	1,364,400
	1,359,548	1,363,748

貸款予合營企業乃無抵押、付息而息率以本集團及合營企業夥伴協定之利率計算及按要求可收回。預期結餘並不會於一年內收回。期內及於二零二零年六月三十日，其結餘並無包括利息。

12. 存貨

綜合財務狀況表內之存貨包括：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
物業發展		
作銷售用之發展中物業	1,112,563	1,092,648
已完成之待售物業	63,497	63,497
	1,176,060	1,156,145
其他營運	3,529	6,304
	1,179,589	1,162,449

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 貿易及其他應收賬款

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收賬款	208,948	245,558
減：呆壞賬撥備	(570)	(122)
	208,378	245,436
其他應收賬款及預付項目	53,242	41,657
應收合營企業欠款	26,855	26,695
	288,475	313,788

除分期應收賬款港幣139,528,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣172,674,000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58,266,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣59,799,000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。期內及於二零二零年六月三十日，其結餘並無包括利息。

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 貿易及其他應收賬款(續)

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：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現期	179,410	213,129
一至三個月過期未付	23,673	28,289
超過三個月但少於十二個月過期未付	5,066	4,018
超過十二個月過期未付	229	-
	208,378	245,436

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。

14. 現金及銀行結餘

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 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	861,272	959,250
銀行結餘及現金	28,345	15,496
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	889,617	974,746
減：到期日超過三個月之銀行存款	(304,281)	(333,600)
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值物	585,336	641,146

未經審核中期財務報告附註(續)

15. 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣16,906,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣16,072,000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42,897,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣49,395,000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：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期或一個月內到期	68,331	82,843
於一個月後但於三個月內到期	87	513
於三個月後但於十二個月內到期	-	9
超過十二個月	9	9
	68,427	83,374

未經審核中期財務報告附註(續)

16. 股本

	於二零二零年 六月三十日		於二零一九年 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
已發行及繳足之普通股：				
於期／年初及期／年末	356,274	1,754,801	356,274	1,754,801

17. 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

本集團於報告期末時按經常性基準計量金融工具之公允價值，有關金融工具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歸類。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團之金融資產之公允價值計量被分類為級別1。截至二零二零年六月三十日止六個月，並沒有級別1及級別2之間轉撥或進支級別3的轉撥(二零一九年：零)。本集團之政策是於轉撥發生之報告期末時確認公允價值級別之間的轉撥。

(b) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債之公允價值

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，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。

未經審核中期財務報告附註(續)

18. 承擔

資本承擔

於二零二零年六月三十日，尚未列入本中期財務報告內之資本承擔如下：

	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約	596,333	57,213
已獲授權但未訂約	69,280	617,876
	665,613	675,089

19. 或然負債

發出財務擔保

於二零二零年六月三十日，本公司已發出以下擔保：

- 予若干供應商有關授予或給予信貸安排予本公司之全資擁有附屬公司；及
- 予銀行有關已授予本公司之全資擁有附屬公司及合營企業之銀行信貸。

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

於報告期末時，董事並不認為有任何擔保會向本公司索償。於報告期末時，本公司為其全資擁有附屬公司及合營企業欠有關人士之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣200,811,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣132,275,000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(二零一九年：港幣零元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易

(a) 重大之關連人士及關連交易

- (i) 於一九九九年，本集團與恒基兆業地產有限公司(「恒地」)及兩間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地附屬公司一」及「恒地附屬公司二」)達成一項發展協議(「該協議」)，藉此恒地附屬公司一及恒地附屬公司二以港幣1,500,000,000元為代價取得本集團於未來出售發展九龍內地段11127號「港灣豪庭」(「港灣豪庭物業」)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，恒地附屬公司一及恒地附屬公司二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。於二零二零年六月三十日，應收未收之有關款項港幣281,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣209,000元)已包括在貿易及其他應收賬款內。

於二零一七年二月，本集團與恒地、恒地附屬公司一及恒地附屬公司二簽訂約務更替契據(「約務更替契據」)，據此，恒地附屬公司一轉讓及分配予恒地附屬公司二、恒地附屬公司二承受及獲取恒地附屬公司一於該協議下之權利與責任，惟受限於約務更替契據列出之條款及條件。約務更替契據乃補充該協議。

- (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。於二零二零年六月三十日，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共收取港幣40,000元(二零一九年：港幣50,000元)之管理及行政費用。本集團及該恒地附屬公司貸款予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24,000元(二零一九年：港幣30,000元)。於二零二零年六月三十日，本集團貸款予2OK之總額為港幣2,430,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,532,000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(「恒地A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1,195,000元(二零一九年：港幣1,089,000元)。於二零二零年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,176,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣2,165,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

(iii) (續)

鑑於上述協議按年更新，直至任何一方終止協議，本集團已於期內監控收取之款項。

- (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(「恒地C附屬公司」)為發展位於香港九龍大角咀道220-222號「亮賢居」之主要承建商，費用為有關發展之所有工序總值之百分之五。至二零零九年三月三十一日止，該主要承建商或任何其他本集團之關連人士(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。於二零零九年九月，本集團簽訂建築成本合約延期書，除將付款期延至截至二零零九年十二月三十一日止九個月及截至二零一零年十二月三十一日止年度，所有條款及條件維持不變，而各自的年度上限分別為港幣5,500,000元及港幣6,500,000元。

期內，成本預算沒有改變。於二零二零年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣2,294,000元(二零一九年十二月三十一日：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D附屬公司」)作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)之主要承建商，費用為有關發展之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。

於二零一四年十月，本集團與恒地D附屬公司簽訂粉嶺建築成本合約延期書，以延長粉嶺建築成本合約付款期。由二零一四年六月一日至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，分別以港幣6,800,000元及港幣19,000,000元為上限。截至二零一九年六月三十日止及二零二零年六月三十日止期間，成本預算沒有改變。於二零二零年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣14,725,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣14,725,000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。

根據粉嶺建築成本合約延期書之條款，合約已於二零一五年十二月屆滿。

未經審核中期財務報告附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

- (vi) 於二零一七年六月，恒地間接非全資擁有之附屬公司(作為租客)與恒地A附屬公司(為本集團之代理)(作為業主)簽訂續約通知書A(「續約通知書A」)，以租賃港灣豪庭廣場地下商店編號G01、G31部份地方、G35至G50、G51部份地方、G52部份地方、G63至G74及地下之走廊及大堂(「前店舖1」)及港灣豪庭廣場一樓之天橋位置(「店舖2」)，由二零一七年七月一日起至二零一八年六月三十日止，為期一年，前店舖1及店舖2之每月租金分別為港幣244,000元及港幣6,000元，及其他雜項及營業額租金以前店舖1及店舖2每年毛營業額超逾港幣50,000,000元之差額之百分之七計算(如有)，該營業額租金應於每月之月底支付。續約通知書A的條款已於二零一八年六月屆滿。

於二零一七年六月，恒地間接非全資擁有之附屬公司(作為租客)與恒地A附屬公司(為本集團之代理)(作為業主)簽訂續約通知書B(「續約通知書B」)，以租賃港灣豪庭廣場一樓商店編號127至161號及一樓之走廊及洗手間(「店舖3」)，由二零一七年七月一日起至二零二零年六月三十日止，為期三年，店舖3之每月租金為港幣238,000元，及其他雜項及營業額租金以店舖3每年毛營業額超逾港幣70,000,000元之差額之百分之七計算(如有)，該營業額租金應於每月之月底支付。續約通知書B的條款已於二零二零年六月屆滿。

於二零一八年六月，恒地間接非全資擁有之附屬公司(作為租客)與恒地A附屬公司(為本集團之代理)(作為業主)簽訂二零一八年續約通知書A(「二零一八年續約通知書A」)，以租賃港灣豪庭廣場地下商店編號G01、G31部份地方、G37至G50、G51部份地方、G52部份地方、G63至G74及地下之走廊及大堂(「店舖1」)及店舖2，由二零一八年七月一日起至二零二零年六月三十日止，為期兩年，店舖1及店舖2之每月租金分別為港幣243,000元及港幣7,000元，及其他雜項及營業額租金以店舖1及店舖2每年毛營業額超逾港幣50,000,000元之差額之百分之七計算(如有)，該營業額租金應於每月之月底支付。二零一八年續約通知書A已於二零一九年四月一日終止。

於二零二零年六月，恒地間接非全資擁有之附屬公司(作為租客)與恒地A附屬公司(為本集團之代理)(作為業主)簽訂二零二零年續約通知書(「二零二零年續約通知書」)，以租賃店舖3，由二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止，為期一年，店舖3之每月租金為港幣318,000元，及其他雜項及營業額租金以店舖3每年毛營業額超逾港幣70,000,000元之差額之百分之七計算(如有)，該營業額租金應於每月之月底支付。

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

(vi) (續)

續約通知書A及續約通知書B之總應收租金及其他雜項費用受限於由二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日期間之每年上限港幣7,500,000元。於二零二零年六月，二零一八年續約通知書A及續約通知書B之總應收租金及其他雜項費用受限於截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度之修訂每年上限為港幣15,000,000元(包括續約通知書A相關的年度上限)及港幣15,000,000元以及由二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間之修訂年度上限為港幣7,500,000元。二零二零年續約通知書之總應收租金及其他雜項費用受限於由二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間之每年上限港幣5,408,000元，及由二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日期間之每年上限港幣5,408,000元。

期內，本集團已收取前述二零一七年六月及二零一八年六月之租賃合約及許用合約金額港幣3,027,000元(二零一九年：港幣4,656,000元)之總應收租金及費用。

(vii) 於二零一五年十月，本集團聘用恒地C附屬公司作為建議通州街發展項目之主要承建商，費用為建議通州街發展項目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，惟限於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度之每年上限分別為港幣1,260,000元、港幣19,990,000元、港幣16,740,000元及港幣970,000元。截至二零一九年及二零二零年六月三十日止期間，成本預算沒有改變。於二零二零年六月三十日，應付未付之工程費用港幣4,620,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣4,620,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

(viii) 二零一五年十月，本集團與一間恒地全資擁有之附屬公司(「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「美麗華廣場一期」(前稱「美麗華廣場」)若干店舖和場地(「店舖4」)以銷售通州街物業，日期由二零一五年十一月五日至最早為二零一七年一月四日期間及通州街物業最後一個住宅單位售出之日(以較早者為準)。由二零一五年十一月五日至二零一五年十二月三十一日期間及由二零一六年一月一日至二零一七年一月四日期間，分別以港幣2,000,000元及港幣3,600,000元為上限。該書面協議已於二零一七年一月屆滿。

未經審核中期財務報告附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

(viii) (續)

於二零一七年一月，本集團與恒地B附屬公司簽訂第二份書面協議及聘用恒地B附屬公司繼續擔任本集團之代理，租用店舖4用作銷售通州街物業住宅單位之展銷廳及銷售辦公室，日期由二零一七年一月五日至最早為二零一七年五月四日期間及通州街物業最後一個住宅單位售出之日(以較早者為準)，以港幣1,700,000元為上限。第二份書面協議已於二零一七年五月屆滿。

截至二零一九年六月三十日止及二零二零年六月三十日止六個月期間，沒有向本集團收取費用。於二零二零年六月三十日，應付未付之酬金港幣997,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣997,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

(ix) 於二零一七年五月，(其中包括)合營企業，一間由本公司間接持股50%及合營伙伴持股50%(「合營企業」)(作為借方)、本公司(作為擔保人)、合營伙伴的附屬公司(作為擔保人及債務人)、及貸款融資協議所述之金融機構(作為貸方)就本金總額港幣3,000,000,000元的定期貸款融資，為融資及再融資開發位於香港新界屯門第48區青山公路 – 青山灣段之屯門市地段第547號項目之相關拆除成本、建築成本及專業費用以及相關銷售及市場推廣費用訂立貸款融資協議(「貸款融資」)。貸款融資由(其中包括)本集團(按個別基準，並按照本集團於合營企業之50%股本權益之比例計算)作出的企業擔保(有關貸款融資的50%)及項目超資成本之籌資承擔(包含完工擔保)以及一份合營企業已發行股本相關之股份押記及一份合營企業現時及未來可能結欠其股東的所有債務相關之從屬及轉讓契據進行擔保。

(x) 於二零二零年六月三十日，恒地，本公司之主要股東(按《上市規則》所界定者)有利益涉及本公司之已發行股份總數約百分之三十三點四一(二零一九年十二月三十一日：百分之三十三點四一)。

李兆基博士為本公司董事直至二零二零年五月二十九日舉行之股東週年大會完結，被視為恒地之控股股東，在上述交易中(除附註20(a)(ix)外)被視為有利益涉及。

就上述交易(除附註20(a)(ix)外)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14A章有關規定。

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(b) 與關連交易相關之《上市規則》的適用性

上文附註20(a)(v), (vi), (vii)及(viii)所述之關連人士交易構成關連交易及／或持續關連交易(按《上市規則》第14A章所界定)。

21. 報告期末後非調整事項

董事於報告期末後宣派中期股息。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12頁至第39頁香港小輪(集團)有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、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告。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告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，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。中期財務報告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，使我們相信於二零二零年六月三十日的中期財務報告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

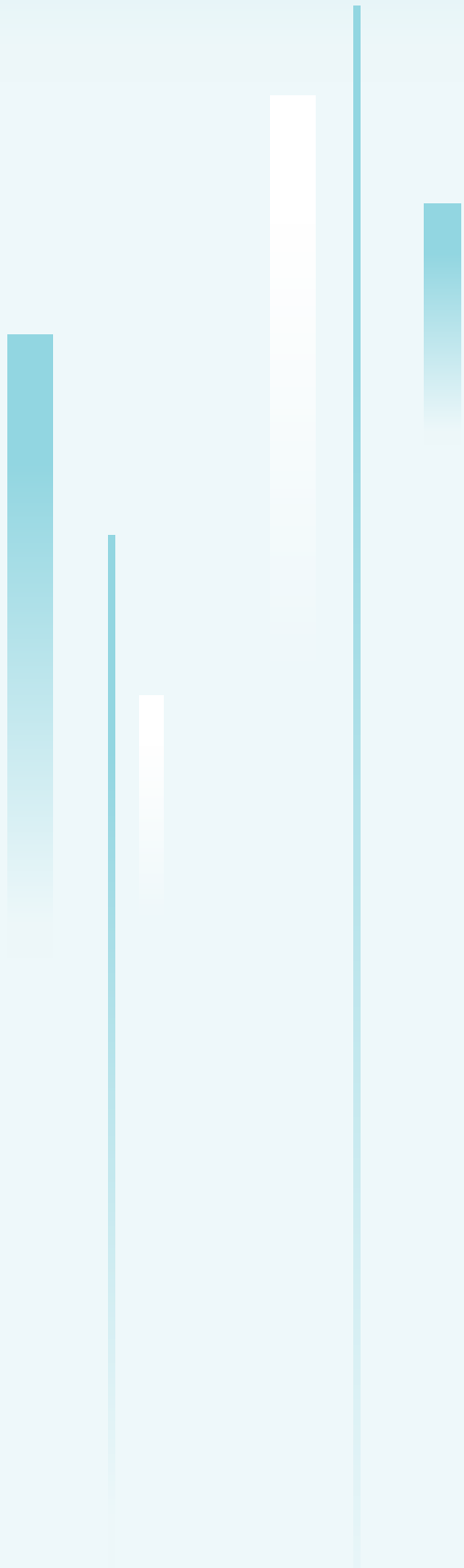
執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二零年八月十八日





<http://www.hkf.com>

