



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

(股份代號: 50)



**2020年  
年報**



## 目錄

公司資料	2
董事及高層管理人員簡介	3
財務概要	7
主席報告	10
管理層之討論及分析	13
董事會報告	14
企業管治報告	26
環境、社會及管治報告	41
獨立核數師報告	69
綜合損益表	75
綜合損益及其他全面收益表	76
綜合財務狀況表	77
綜合權益變動表	79
綜合現金流量表	80
財務報表附註	82
五年財務概要	156
集團物業	159

### 前瞻性陳述

本年報載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃本公司董事會根據所經營的業內及市場現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他非本公司所能控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事：

林高演博士（主席）  
李寧先生

### 非執行董事：

歐肇基先生  
劉壬泉先生

### 獨立非執行董事：

何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

## 審核委員會

何厚鏘先生（主席）  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

## 薪酬委員會

胡經昌先生（主席）  
林高演博士  
李寧先生  
何厚鏘先生  
黃汝璞女士

## 提名委員會

林高演博士（主席）  
李寧先生  
何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

## 集團總經理

何志盛博士

## 公司秘書

袁偉權先生

## 核數師

畢馬威會計師事務所  
執業會計師

於《財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核數師

## 主要往來銀行

中國銀行（香港）有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
星展銀行（香港）有限公司  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
華僑永亨銀行有限公司  
Mizuho Bank, Limited

## 註冊辦事處

香港新界  
北青衣  
牛角灣  
青衣市地段102號  
担杆山路98號

電話：(852) 2394 4294  
傳真：(852) 2786 9001  
網址：www.hkf.com  
電郵：hkferry@hkf.com

## 股份上市

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：50

## 股份過戶登記處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 董事簡介

林高演博士，銀紫荊星章，FCILT，FHKIoD，DB (Hon)，六十九歲，於一九八六年七月一日被委任，為本公司之主席。林博士具備逾四十七年銀行及地產發展之經驗。彼同時任職恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）及恒基兆業發展有限公司之副主席，以及香港中華煤氣有限公司之非執行董事及美麗華酒店企業有限公司之執行董事，而該等公司為上市公眾公司。彼亦為Wiselin Investment Limited（「Wiselin」）、恒基兆業有限公司（「恒基兆業」）、Graf Investment Limited（「Graf」）、Mount Sherpa Limited（「Mount」）、Paillard Investment Limited（「Paillard」）、Hopkins (Cayman) Limited（「Hopkins」）、Rimmer (Cayman) Limited（「Rimmer」）及Riddick (Cayman) Limited（「Riddick」）之董事。恒基地產、Wiselin、恒基兆業、Graf、Mount、Paillard、Hopkins、Rimmer及Riddick均持有根據《證券及期貨條例》第XV部須予披露之本公司股份之權益。彼於二零一七年獲香港特別行政區政府頒授銀紫荊星章(SBS)。林博士為香港大學教研發展基金副主席、復旦大學教育發展基金會董事、香港浸會大學諮議會榮譽委員、香港科技大學顧問委員會成員及香港城市大學顧問委員會成員。林博士於二零零八年獲香港大學頒授名譽大學院士銜及於二零一九年獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。彼亦於二零一五年獲Macquarie University授予商學榮譽博士學位。林博士現為香港運輸物流學會資深會員及香港董事學會資深會員。



林高演博士  
主席

李寧先生，BSc，MBA，六十四歲，於一九八九年十月二十日被委任，現為本公司之執行董事。李先生亦為上市公眾公司恒基兆業發展有限公司之執行董事。彼持有Babson College理學士及南加州大學工商管理碩士學位。李先生為李兆基博士之女婿。



李寧先生

## 董事及高層管理人員簡介（續）



歐肇基先生

歐肇基先生，*OBE*、*FCA*、*FCCA*、*FCPA*、*AAIA*、*FCIB*、*FHKIB*，七十四歲，於二零零五年一月十七日獲委任為本公司獨立非執行董事，而於二零零五年十一月七日調職為本公司非執行董事。歐先生為香港著名銀行家，並擁有逾三十二年之本地及國際銀行業務經驗。彼曾擔任恒生銀行有限公司（由一九九三年十月至一九九八年三月）及新加坡華僑銀行有限公司（由一九九八年九月至二零零二年四月）之行政總裁。彼由二零零五年十二月至二零一一年六月期間出任恒基兆業地產有限公司（「恒基地產」）執行董事及首席財務總監。彼於二零一一年七月一日退任首席財務總監一職，並調任為恒基地產之非執行董事。於二零一二年十二月十八日，歐先生調任為恒基地產之獨立非執行董事，直至彼於二零一五年六月二日退任。歐先生自二零一八年十二月起再度擔任恒基地產獨立非執行董事。歐先生曾擔任美麗華酒店企業有限公司非執行董事，自二零二零年十二月一日起調任為獨立非執行董事。彼現時為恒基兆業發展有限公司及九龍倉置業地產投資有限公司之獨立非執行董事，而該等公司為上市公眾公司。彼為恒基陽光資產管理有限公司之主席及非執行董事，該公司乃上市之陽光房地產投資信託基金之管理人。歐先生曾接受專業會計訓練，並為英格蘭及威爾士特許會計師協會、特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。恒基地產持有根據《證券及期貨條例》第XV部須予披露之本公司股份之權益。



劉壬泉先生

劉壬泉先生，七十四歲，於一九八八年五月五日被委任，乃本公司之非執行董事。彼具備逾五十年銀行、財務及投資經驗。劉先生為美麗華酒店企業有限公司之執行董事，彼曾擔任恒基兆業地產有限公司之執行董事，直至二零二零年六月八日，而該兩間公司均為上市公眾公司。

**何厚鏘先生**，BA·ACA·FCPA，六十五歲，於一九九五年三月二十八日被委任為本公司之獨立非執行董事。何先生為英國特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員。何先生現為恒威投資有限公司及德雄(集團)有限公司之執行董事，彼具備逾二十九年之管理及地產發展經驗。彼亦為利興發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司、遠見控股有限公司及信德集團有限公司之董事，而該等公司為上市公眾公司。



何厚鏘先生

**黃汝璞女士**，太平紳士，七十二歲，於二零零八年五月八日被委任為本公司之獨立非執行董事。黃女士於一九六八年加入羅兵咸永道會計師事務所，並由一九八零年起負責事務所於中國大陸之業務發展。彼於二零零四年七月退任羅兵咸永道會計師事務所合夥人一職後，於二零零四年九月至二零零六年二月加盟卓佳專業商務有限公司為董事。黃女士為多個香港政府諮詢及其他機構之成員，包括香港牙醫管理委員會及直至二零一七年二月擔任香港應用研究局主席。黃女士為香港各界婦女聯合協進會副主席。黃女士曾接受會計專業訓練，並為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員。彼亦為嘉里建設有限公司、六福集團(國際)有限公司、嘉里物流聯網有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事，而該等公司為香港上市公眾公司。



黃汝璞女士

**胡經昌先生**，銅紫荊星章，太平紳士，七十歲，於二零零五年一月十七日被委任為本公司之獨立非執行董事。彼為香港中華總商會永遠榮譽會長、金銀業貿易場永遠名譽會長及香港證券業協會有限公司永遠名譽會長。胡先生現為恒基兆業地產有限公司(「恒基地產」)、恒基兆業發展有限公司、美麗華酒店企業有限公司及有利集團有限公司之獨立非執行董事，而該等公司均為上市公眾公司。恒基地產持有根據《證券及期貨條例》第XV部須予披露之本公司股份之權益。胡先生於二零零九年獲嶺南大學頒授榮譽院士。



胡經昌先生

## 董事及高層管理人員簡介（續）

### 高層管理人員簡介

本公司之高層管理人員如下：

何志盛博士	集團總經理、船務部及地產部總經理
梁樹強先生	稽核部經理
黃錦全先生	財務及會計部副總經理
袁偉權先生	公司秘書

何志盛博士，*JP*，*DBA*，*FCILT*，*FHKIE*，*FCIM*，*FHKIoD*，*MPIA*，*MCI Arb*，*MCIHT*，六十四歲，於一九八一年加入本公司，並於一九九六年出任集團總經理。彼具有超過四十年從事渡輪業務的經驗。何博士於二零一三年獲委任為太平紳士。彼現為物流業行業培訓諮詢委員會委員、僱員再培訓局交通及物流業行業諮詢網絡副召集人、船東保賠協會（盧森堡）董事、香港運輸物流學會常務委員、乘風航主席、香港航海學校董事會委員、香港城市大學商學院之客席教授及香港牙醫管理委員會覆核小組成員。何博士廣泛參與職業訓練局之事務，於二零零七年獲頒授榮譽院士，現擔任運輸及物流業訓練委員會主席及語文學科顧問委員會主席。彼亦是香港工業總會理事會理事及第21分組（運輸與物流業協會）主席。

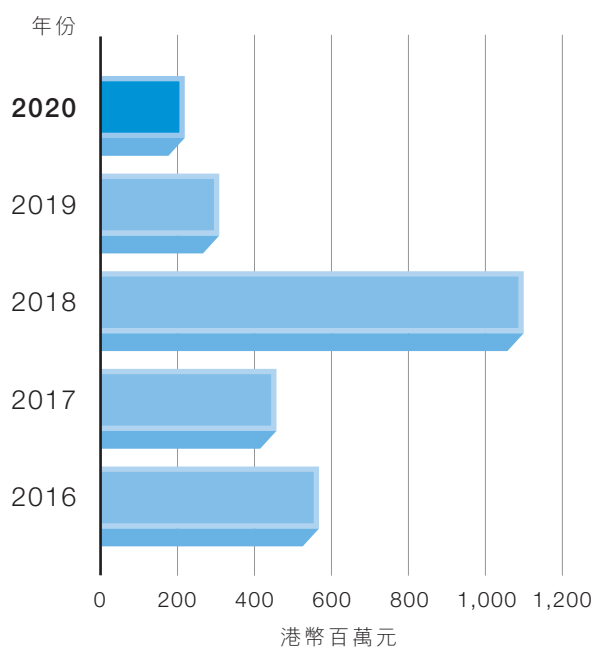
梁樹強先生，*BA*，*CIA*，*CRMA*，*CFE*，*CBM*，*PgD*，五十九歲，本公司之稽核部經理。彼於一九九二年加入本公司並具備逾三十一年之會計、核數及管理保證之經驗。

黃錦全先生，*MCF*，*BA(Hons)*，*FCCA*，*CPA*，*ACG*，*ACS*，五十二歲，自二零一三年九月起出任本公司財務及會計部副總經理。彼於一九九五年加入本公司並具備逾二十年之會計、審計及企業融資之工作經驗。

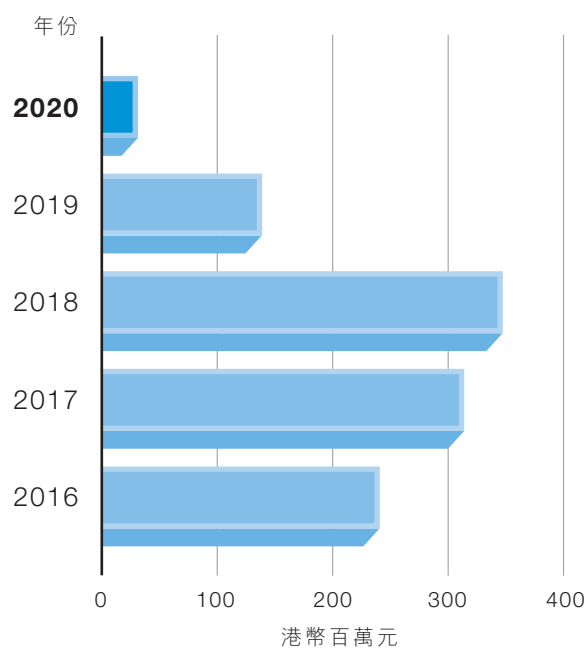
袁偉權先生，*BA(Hons)*，*MBA*，*FCG*，*FCS*，*FFA*，六十二歲，於二零零五年一月加入本公司並於二零零五年四月一日出任本公司之公司秘書。袁先生具備逾二十年之公司秘書、企業諮詢及管理之工作經驗。

		二零二零年	二零一九年	差異
收益	港幣百萬元	<b>208</b>	299	-30.4%
股東應佔溢利	港幣百萬元	<b>27</b>	136	-80.1%
股息	港幣百萬元	<b>89</b>	135	-34.1%
股東權益	港幣百萬元	<b>5,972</b>	6,133	-2.6%
基本每股盈利	港幣	<b>0.07</b>	0.38	-81.6%
每股股息	港幣	<b>0.25</b>	0.38	-34.2%
溢利派息比率	倍	<b>0.3</b>	1.0	-70.0%
權益報酬率	百分率	<b>0.5</b>	2.2	-77.3%
每股資產淨值	港幣	<b>16.8</b>	17.2	-2.3%

### 集團收益



### 股東應佔溢利





## 港灣豪庭廣場 (大角咀福利街8號)

港灣豪庭廣場佔地超過250,000平方呎，坐落於西九龍心臟地段，出租率為百分之九十六。



## 「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「帝御·金灣」、第二期「帝御·星濤」以及第三期「帝御·嵐天」。

此項目由六幢住宅大樓組成，提供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。



## 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。



本人謹代表董事會向各股東報告本集團截至二零二零年十二月三十一日之業績。

林高演博士  
主席

## 業績

於回顧年內，集團之溢利主要來自商舖及商場之租金收入。由於本年內並無住宅物業銷售之溢利入賬以及受2019冠狀病毒爆發影響收益下，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣二千七百萬元，比對二零一九年同期之除稅後綜合溢利，減少百分之八十一。本年度每股盈利相應減少至港幣七仙。

## 股息

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角五仙（二零一九年：每股港幣二角八仙）。待股東於二零二一年五月二十七日（星期四）股東週年大會批准該項建議末期股息後，末期股息將於二零二一年六月十八日（星期五）或前後發放予於二零二一年六月九日（星期三）登記在本公司股東名冊上之股東。此末期股息連同已派發之中期股息每股港幣十仙，全年合共派發港幣二角五仙。

## 業務回顧

集團於回顧年內之盈利主要來自商舖及商場之租金收入。而2019冠狀病毒疫情全球爆發致旅遊業限制及社交距離措施實行，影響集團各業務營運，當中洋紫荊維港遊之業務大受影響及部份投資物業估值下降，導致本集團的整體表現下降。

## 地產發展及投資業務

於二零二零年，集團商舖毛租金收入約港幣一億零三百萬元。於年結日，「城中匯」之商舖已全部租出。「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖出租率分別為百分之九十三及百分之七十九。「港灣豪庭」及「逸峯廣場」之出租率分別為百分之九十六及百分之九十一。

## 業務回顧 (續)

### 「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」、第二期之「帝御•星濤」以及第三期之「帝御•嵐天」開售後，買家反應熱烈，認購踴躍，三期合共售出約一千四百五十伙住宅單位，銷售金額合共約港幣六十九億元，即每平方呎實用樓面面積平均售價超過港幣一萬五千二百元。

此項目由六幢住宅大樓組成，提供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。

### 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，地基工程已完成，上蓋工程亦已展開，項目預期於二零二三年完成。



逸峯

# 主席報告（續）

## 業務回顧（續）

### 渡輪、船廠及相關業務

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務之經營錄得港幣一千八百萬元之虧損。虧損主要由於洋紫荊維港遊業務之收入大幅下降所致。

### 證券投資

年內，證券投資錄得溢利港幣四百萬元。

## 展望

受到2019冠狀病毒疫情的打擊，本港去年第四季本地生產總值實質下降百分之三，二零二零年全年與二零一九年比較，本地生產總值實質下跌百分之六點一。由於零售、旅遊及餐飲業不景令失業人數增加，本地失業率於二零二一年一月上升至百分之七。財政司於二零二一年二月財政預算案中宣佈將推出一系列措施紓解民困及推出大規模逆周期措施，涉及超過港幣一千二百億元。

預期在政府推行紓困措施及市民普遍增加接種疫苗情況下，本地經濟活動有機會慢慢趨向正常，社交距離措施有序放寬，環球旅遊漸次開展，消費場所及食肆營業時間之延長，均將有助本地消費逐步回升。

本地物業市場預期除有輕微調整之外，整體穩定。集團之屯門項目將繼續分期開售尚未出售之住宅單位，數目約為330個，相信會續受市場歡迎，銷情不俗。

預期商舖及商場之租金收入仍為本集團二零二一年之主要收入來源，集團將採取靈活租務政策，吸引新租戶及保留現有租客。

## 致謝

李兆基博士由於年事已高，於二零二零年五月二十九日退任本公司非執行董事。本人在此謹代表股東及董事會全人，向李博士於擔任董事期間之貢獻，表示衷心感謝，同時亦向年內辛勤服務之全體員工，表示謝忱。

主席

林高演博士

香港，二零二一年三月十八日

以下評議必須與本公司已審核綜合財務報表及相關財務報表附註一併參閱。

## 2019冠狀病毒疫情大流行之影響

自去年一月2019冠狀病毒之爆發對本集團之業務經營有重大影響，尤其是洋紫荊維港遊。期望疫情完結後洋紫荊維港遊之收益會有所增長。

## 業績檢討

本年度本集團之收益約為港幣二億八百萬元，較去年錄得收益減少百分之三十。主要由於洋紫荊維港遊之收益下降所致。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二零年十二月三十一日，本集團之股東權益較去年下降大約百分之二點六至約為港幣五十九億七千二百萬元。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。

本集團之資本結構於年內並無變動。回顧年內，本集團業務之資金來源主要來自物業租賃及經營其他業務。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之流動資產錄得約為港幣二十二億六千一百萬元及流動負債約為港幣一億七千一百萬元。於二零二零年十二月三十一日，集團之流動資金比率減少至十三點二倍，主要由於現金及銀行結餘之減少。

## 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，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年報第147頁附註26及第153頁附註27(b)(ix)財務報表附註內。

## 資本與負債比率及財務管理

因本集團於二零二零年十二月三十一日並無借貸，因此並無陳述以銀行債項相對集團股東權益比例計算之資本與負債比率。

集團之融資及庫務事宜在集團層面集中管理。集團之融資安排以港幣折算。

## 員工

於二零二零年十二月三十一日，本集團員工之數目約二百人（二零一九年：約二百一十人）。本年度之僱員總成本約為港幣八千四百萬元，員工之薪酬按市場趨勢及行業薪金水平釐定。年終花紅則按員工個別之表現酌情支付。其他員工福利包括醫療保險、退休保障計劃、員工培訓及教育津貼。



# 董事會報告

董事會全人謹以欣悅心情提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度報告及已審核財務報表。

## 主要營業地點

香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)為一間香港註冊成立之公司及其註冊辦事處與主要營業地點位於香港新界北青衣牛角灣青衣市地段102號担杆山路98號。

## 主要業務

本公司主要從事投資控股及其附屬公司主要從事地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務及證券投資。

本公司及其附屬公司(「本集團」)於本財政年度內之主要業務分析載於財務報表附註3。

## 業務審視

年內，本集團之業務審視載列於本年報第13頁的管理層之討論及分析及載列於第10頁至第12頁的主席報告內。本集團未來業務上發展的討論，載列於本年報第10頁至第12頁的主席報告內。對本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述，載列於本年報第10頁至第12頁的主席報告以及企業管治報告內第34頁至第37頁的「風險管理及內部監控」分節。本集團之金融風險管理已載列於本年報第143頁至第146頁的財務報表附註24內。運用財務關鍵表現指標以對本集團年內表現進行的分析，分別載列於本年報第7頁的財務概要以及第156頁至第158頁的五年財務概要內。

本集團的環境政策及表現的討論，以及其與主要持分者的關係對本集團有重大影響的討論，披露於本年報的環境、社會及管治報告第41頁至第68頁內。該等討論構成本董事會報告的一部份。

## 環境政策及表現之討論

香港小輪集團致力將可持續發展理念融入其營運中，為更美好的未來作出貢獻。我們不斷尋找機會，以加強能源效益和以負責任的方式管理自身環境足印。自二零一一年起，我們在能源和碳管理計劃下，為兩家燃料用量最高的附屬公司進行碳審計。我們委託環境顧問監控我們總辦公室內能源使用的情況，並探索節能對策。本集團的地產發展及投資業務亦從項目前期起，把可持續發展元素納入設計和施工階段，並進行能源模擬研究找出最佳的節能方案。

為了應付日益嚴重的氣候變化影響，本集團加強技術升級及能源優化以減少日常營運中產生的溫室氣體排放。我們已分別於停車場內裝置太陽能燈和於總辦公室的天台上裝設太陽能光伏系統，通過利用可再生能源來推動香港成為低碳城市。

本集團在維持空氣質素方面穩步向前，惠及海港及周邊社區。繼自發更換所有船隻引擎和發電機的計劃後，我們制定更嚴格的內部標準，從二零二零年一月起，在危險品車輛渡輪服務的渡輪上採用僅0.001%含硫量的柴油。我們亦已為總辦公室及洋紫荊維港遊業務的洗手間安裝自動感應水龍頭及可減少用水的節流器，以節約用水。

## 業務審視 (續)

### 環境政策及表現之討論 (續)

在棄置廢物前，我們竭力重複使用、修復、回收及循環再造有用的資源。本年，我們引進了一部「廢棄過濾器處理裝置」，其透過擠壓裝置縮減需堆填的廢物體積。過程中所產生的廢油亦會收集起再作處理。

### 與僱員、客戶及供應商的主要關係概述

本集團秉持最高水平的商業操守，充分考慮各重要持份者的需要，以維持雙方的正面長遠伙伴關係。我們定期與僱員、客戶及供應商溝通，並適時回應他們的需求和意見。

### 僱員

本集團為員工提供一個支持、包容、關懷和安全的工作環境，促進互動溝通，支持專業發展，以及保障員工福祉。我們的僱員享有與工作經驗和職責相稱的薪酬和福利待遇。我們亦為新晉員工提供專業學徒及工程師訓練計劃，加強船廠工作坊及渡輪服務的人才管理及繼任規劃。為支持員工學習和發展，本集團鼓勵員工培養不同的興趣，並提供內部和外部培訓機會，以充分發揮其潛能。

針對公共衛生危機，除繼續減低與職業健康與安全相關的潛在風險外，我們採取多項措施以減少旗下辦公場所內的傳播風險，並向員工派發必需的防疫物品。在船廠及地產發展業務方面，我們成立了安全委員會，監督職業健康和安全措施。安全主任亦會定期進行檢查，在必要時予以糾正以確保職業安全。

### 客戶

本集團致力為客戶提供有效率、專業和優質的服務以滿足他們的需要。我們定期進行客戶滿意度調查，以有系統且積極地了解他們的想法和建議，並從服務評估記錄中獲得詳盡的客戶反饋。分析客戶參與度的數據亦有助本集團提高績效，並制定符合客戶期望的業務策略。我們的渡輪、船廠及洋紫荊維港遊業務皆採用國際認可的ISO 9001:2015質量管理系統，以確保達至我們的質量標準。我們恪守最高商業道德標準及產品責任，並嚴格遵守所有與知識產權和客戶數據私隱相關的規例。

### 供應商

為鼓勵在供應鏈上的企業責任，本集團向供應商提出其可持續發展原則。我們的行為守則提供採購及招標程序中的公平與公開性的指引，確保讓我們能公平公正地選擇合資格的供應商和承辦商。通過「供應商評估報告」和「供應商績效評估」，我們定期評估供應商和承辦商的服務質量。該等評估使我們能夠維持一貫的服務質量。在地產發展業務方面，我們與承建商緊密合作以確保其遵守安全規例，並推廣優良工業安全措施，以及向所有地盤工人推廣職業安全信息。所有供應商和承辦商均須遵守所有當地的環境、就業和安全相關規例。在可行的情況下，本集團優先考慮本地供應商，以減低集團採購工作對環境的影響和因供應鏈受阻的環境、社會及管治相關風險。

### 遵守對業務有重要影響的相關法律及規例

報告年內，本集團在香港並無違反任何有關環境、勞工準則、職業健康與安全、反貪污、客戶私隱及知識產權而對業務有重大影響的相關法律及規例。



### 主要客戶及供應商

年內，有關本集團之主要供應商佔本集團總購貨額之資料如下：

	佔本集團 總購貨額 之百分率
最大供應商	34.2%
首五大供應商之總和	71.5%

本集團並未就主要客戶作分析，因本集團首五大客戶佔本集團收益之比率不足百分之三十。

除上述者外，本公司之董事、其聯繫人士或任何股東（按照董事所知擁有超過本公司百分之五已發行股份數目之股東）概無於年內之任何時間在主要客戶及供應商有任何利益。

### 附屬公司

於二零二零年十二月三十一日本公司主要附屬公司之資料詳載於財務報表附註12。

### 財務報表及股息

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之溢利及本集團於當日之財政狀況，俱詳列於財務報表第75頁至第155頁。

中期股息每股港幣十仙（二零一九年：每股港幣十仙），已於二零二零年九月二十八日派發。董事會（「董事會」）建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角五仙（二零一九年：每股港幣二角八仙）。待股東於二零二一年五月二十七日（星期四）舉行之股東週年大會（「二零二一年股東週年大會」）批准該項建議末期股息後，末期股息將於二零二一年六月十八日（星期五）或前後發放予於二零二一年六月九日（星期三）登記在本公司股東名冊上之股東。

### 慈善捐款

本集團於年內捐出之慈善款額為港幣5,600元（二零一九年：港幣2,930元）。

### 股本

年內，本公司股本之變動詳情載列於財務報表附註23。

## 董事

截至二零二零年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期為止之本公司董事為：

### 執行董事

林高演博士 (董事會主席)  
李寧先生

### 非執行董事

歐肇基先生  
劉壬泉先生  
李兆基博士 (於二零二零年五月二十九日退任)

### 獨立非執行董事

何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

本集團附屬公司之董事名單可於本公司網站 ([www.hkf.com](http://www.hkf.com)) 查閱。

根據本公司之《組織章程細則》(「組織章程細則」)第103(A)條及香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「上市規則」)附錄14《企業管治守則》(「守則」)，李寧先生、何厚鏘先生及胡經昌先生將於二零二一年股東週年大會上輪值告退，彼等符合資格，並表示願意膺選連任。何厚鏘先生及胡經昌先生擔任本公司之獨立非執行董事超過九年，根據《守則》，彼等之重選須由股東以兩個獨立決議案方式於二零二一年股東週年大會上審議通過。

本公司已收到各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條規定作出之年度獨立性確認書。本公司認為，所有獨立非執行董事均具獨立性。

## 董事及高層管理人員履歷詳情

董事及高層管理人員履歷詳情載列於本年報第3頁至第6頁的董事及高層管理人員簡介內。

## 董事及行政總裁之薪酬

董事及行政總裁之薪酬的詳情載列於財務報表附註7。

## 董事於交易、安排或合約之權益

除本報告內「關連交易」所披露，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同集團附屬公司，於年結或年內任何時間，並無訂立其他可以令本公司董事享有重大權益之重要交易、安排或合約。

## 董事服務合約

擬於二零二一年股東週年大會上膺選連任之董事，並無與本公司或其任何附屬公司訂立由本公司於一年內不作賠償(法定賠償除外)則不能終止之服務合約。

## 獲准許之彌償條文

根據《組織章程細則》，各董事或本公司的其他高級管理人員，有權獲得以本公司的資產作為彌償保證，使其不會受到因執行職務或與之相關的其他原因而蒙受或招致的一切損失或責任損害(按《公司條例》(香港法例第622章)容許的最大程度)從本公司資產中獲得賠償。本公司已就針對其董事及高級管理人員的潛在法律訴訟安排適當保險保障。

## 董事會報告 (續)

### 披露權益資料

#### 董事於股份之權益

於二零二零年十二月三十一日，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
	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%

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

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

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)

除上文所述者外，於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，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
<b>主要股東</b>		
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%
<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：

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，於二零二零年十二月三十一日，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，於二零二零年十二月三十一日，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。

## 儲備金

股東應佔溢利(除股息前)港幣26,588,000元(二零一九年:港幣136,416,000元)已轉撥至儲備金。年內儲備金其他變動詳情載列於財務報表附註23。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內,本公司及其任何附屬公司並無購買、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

本年度內任何時間,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。

## 根據《上市規則》第13.20條及第13.22條之披露

於二零二零年十二月三十一日,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%	1,391,416	1,500,000	2,891,416

## 股票掛鈎協議

於截至二零二零年十二月三十一日止年度,本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 財務概要

本集團之五年財務概要刊載於本年報第156頁至第158頁。

## 集團物業

本集團之物業資料刊載於本年報第159頁及第160頁。

## 退休福利計劃

本集團之香港僱員均參與界定利益退休計劃或強制性公積金計劃。該等退休福利計劃之詳情刊載於財務報表附註16。

## 根據《上市規則》第13.20條及第13.22條之披露 (續)

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。

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)。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)。

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)於二零二零年十二月三十一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 應佔權益 港幣千元
非流動資產	32,718	16,359
流動資產	5,528,424	2,764,212
流動負債	(2,478,978)	(1,239,489)
總資產減流動負債	3,082,164	1,541,082
非流動負債	(3,130,455)	(1,565,228)
負債淨值	(48,291)	(24,146)

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十二月三十一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。

## 關連交易

根據本集團與有關人士（根據《上市規則》所界定為關連人士）達成之交易與安排，本集團錄得之交易已載於財務報表附註27。

### 持續關連交易

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，本公司及／或其附屬公司簽訂若干須受《上市規則》第14A章的報告及公告規定，但獲豁免獨立股東批准之規定之持續關連交易，其內容如下：

日期	關連人士	交易
二零一七年 六月二十三日	Citistore (Hong Kong) Limited (「Citistore」)，為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之間接非全資擁有附屬公司及恒基兆業地產代理有限公司(「恒代」)，為恒地之全資擁有附屬公司	本集團(恒代為代理)作為業主與Citistore作為承租人簽訂續約通知書B(「續約通知書B」)，以租賃香港九龍大角咀港灣豪庭廣場(「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，由二零一七年七月一日至二零二零年六月三十日止，為期三年。  續約通知書B之詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日之公告。
二零一八年 六月二十二日	Citistore及恒代	本集團(恒代為代理)作為業主與Citistore作為承租人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及港灣豪庭廣場一樓之天橋位置，由二零一八年七月一日至二零二零年六月三十日止，為期兩年。  二零一八年續約通知書A及修訂年度上限之詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十二日之公告。



## 董事會報告 (續)

### 關連交易 (續)

#### 持續關連交易 (續)

日期	關連人士	交易
二零二零年 六月九日	Citistore及恒代	<p>本集團(恒代為代理)作為業主與Citistore作為承租人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,由二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日,為期一年。</p> <p>續約通知書B及二零一八年續約通知書A之總租金、管理費、空調費、推廣費及其他雜項費用(不包括政府差餉)受限於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新年度上限為港幣5,408,000元。</p> <p>二零二零年續約通知書及新年度上限之詳情載於本公司日期為二零二零年六月九日之公告。</p>

以上持續關連交易之詳情刊載於財務報表附註27。

本公司獨立非執行董事已審閱並確認以上於截至二零二零年十二月三十一日止年度內訂立之持續關連交易乃(i)本集團之日常及一般業務範圍內進行; (ii)按一般商業條款訂立; 及(iii)遵照相關監管該等交易之協議進行, 且條款屬公平合理, 並符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師獲委聘根據香港核證聘用準則第3000號(經修訂)的「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」及參考香港會計師公會發出之「實務說明」第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」, 對本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據《上市規則》第14A.56條就本集團載於本年報第23頁及第24頁披露之持續關連交易發出彼等之無保留函件, 當中載有其調查結果及結論。本公司已向香港聯合交易所有限公司提供核數師函件之副本。

本公司核數師已向董事會書面確認以上截至二零二零年十二月三十一日止年度內訂立之持續關連交易, (i)已獲本公司董事會或由董事會成立之關連交易委員會批准; (ii)已遵照相關監管該等交易之協議進行; 及(iii)沒有超越早前公告所披露之上限。

### 企業管治

本公司一直致力維持高水平之企業管治常規。本公司採納之企業管治常規資料刊載於本年報第26頁至第40頁之企業管治報告內。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已審核財務報表，並與本集團內部稽核部及獨立外聘核數師討論本集團核數、內部監控及財務報告等事宜。

### 公眾持股量

於本報告日，基於本公司所能獲得之公開資料及據董事所悉，本公司已依照《上市規則》維持所需之公眾持股量。

### 核數師

本公司核數師畢馬威會計師事務所之聘用期行將屆滿，現欲膺選留任。在二零二一年股東週年大會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司之核數師。

承董事會命

主席  
林高演博士

董事  
李寧

香港，二零二一年三月十八日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司一直致力維持高水平之企業管治。董事會（「董事會」）致力持續改善本公司之企業管治常規，董事會相信良好的企業管治常規是公司有效經營及提升股東價值的基礎。

董事會認為，本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度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所載之《企業管治守則》（「守則」）之守則條文，董事會將不時檢討及更新其企業管治常規以確保符合該《守則》。

## 董事會

### 責任及轉授

董事會主要負責審議整體集團策略、業務及投資計劃、重大收購及出售、年度財務預算、通過年報及中期報告、全年及中期業績之公佈、股息政策及派付、董事委任、監管管理層及檢討本集團之風險管理及內部監控系統之成效，包括會計及財務匯報職能及內部稽核職能方面員工的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及預算之充足性、批准重大資本交易及其他重大營運與財務事宜。

董事會保留之功能基本上由本公司《組織章程細則》（「組織章程細則」）所賦予，而董事會在有需要時會不時將其功能授予管理層。本公司管理層負責本公司之日常運作及執行董事會採納之策略。

董事會將其工作重點集中於會影響本公司長期目標之事宜及為達成該等目標而制定之計劃、本集團之整體業務與商業策略以及整體政策與指引。

董事會已成立多個具書面職權範圍之董事會轄下的委員會，以協助其有效履行其功能，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。上述董事會轄下的委員會已獲轉授特定職責。

董事會每年定期舉行四次會議，並於有需要討論重大事件或重要事項時舉行額外會議。為應付緊迫的時間限制及為本公司之策略和業務及時作出決定，根據《組織章程細則》而不時透過傳閱書面決議案以尋求董事會批准。董事以電子方式（包括電話會議）出席可計作現場出席董事會會議。公司秘書應出席全部董事會定期會議及額外會議，如有需要時對法規及企業管治提供意見。

年內，主席（雖然彼為執行董事）在沒有另一位執行董事出席的情況下，與全體獨立非執行董事舉行會議。

全體董事已按月獲提供本集團管理資料更新、對本集團表現、狀況及預算所作之均衡與可理解之評估，以令彼等瞭解本集團之事務，以促進彼等履行其於《上市規則》相關規定下之職責。

## 董事會組成

董事會包括七名董事，當中執行董事兩名，非執行董事兩名及獨立非執行董事三名。本公司董事之姓名如下：

### 執行董事

林高演博士 (董事會主席)  
李寧先生

### 非執行董事

歐肇基先生  
劉壬泉先生

### 獨立非執行董事

何厚鏘先生  
黃汝璞女士  
胡經昌先生

年內及截至本年報日期的董事會成員之變動如下：

李兆基博士於二零二零年五月二十九日舉行之股東週年大會結束後退任本公司之非執行董事。

董事之履歷詳情載於本年報第3頁至第5頁「董事及高層管理人員簡介」一節。董事名單與其角色和職能可分別於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))及香港交易及結算所有限公司(「港交所」)網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

李兆基博士及李寧先生按《證券及期貨條例》第XV部(「證券及期貨條例」)被視為擁有本公司已發行股份總數之重大利益。李博士乃李寧先生之岳父。李兆基博士及林高演博士乃恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之執行董事。胡經昌先生及歐肇基先生乃恒地之獨立非執行董事。恒地持有根據《證券及期貨條例》條文須予披露之本公司權益。

除上述所披露外，董事間並無財務、業務、家庭或其他重大或有關之關係。

## 董事會成員多元化政策

董事會已於二零一三年八月批准及採納董事會成員多元化政策，載列達致董事會成員多元化之方針，並已於二零一八年十二月修訂董事會成員多元化政策。本公司提名委員會已考慮可計量目標，主要在於性別、年齡、專業經驗及種族以實行董事會成員多元化政策。本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多。甄選及推薦人選將按董事會採納的提名程序，過程和準則，以及一系列多樣性觀點為基準，可包括(但不局限於)性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的優點及可為董事會作出的貢獻而作決定。

在審視董事之技能、經驗及特質後，董事會認為其組成切合本公司需要。提名委員會將會監察董事會成員多元化政策之執行及在適當時候檢討該政策。董事會成員多元化政策載於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))。

### 提名政策

董事會已於二零一八年十二月批准及採納提名政策，以物色及評估候選人獲提名為本公司董事。提名政策旨在列載準則以作為提名委員會指引以物色及評估候選人獲提名(i)以提供董事會委任為本公司董事或(ii)向本公司股東提名以供選舉為本公司董事。提名委員會在為董事會物色合適的候選人時，亦會考慮董事會成員多元化政策及提名政策，並會定期檢討該等政策，以確保其持續有效。提名政策載有提名準則和程序，包括但不限於技能、經驗及專業知識；多元化；承諾及地位。被提名為獨立非執行董事的候選人，他／她必須符合《上市規則》第3.13條所載的獨立性準則。二零二零年沒有候選人被提名擔任董事。提名政策載於本公司網站(www.hkf.com)。

### 委任及重選董事

提名委員會負責檢討董事會的架構、規模、多元化及組成，為董事會物色合適人選，並就委任或重新委任董事會成員相關的任何事宜提出建議。委任新董事應留待董事會批准。

提名委員會確保董事會成員具備不同之所需技能與經驗及適當知識，以助本集團發展業務、推行策略、經營運作、應對挑戰及把握機會。在向董事會作出有關委任或重新委任董事會成員之任何建議前，提名委員會考慮有關人士之技能、資格及預期對本公司作出之貢獻。

何厚鏘先生自一九九五年三月獲委任為本公司之獨立非執行董事並已擔任獨立非執行董事超過九年。何先生亦為本公司審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。儘管何先生於本企業管治報告第29頁及第30頁「獨立性之確認」一節中所述擔任其他董事的職位，彼並無擔任本公司任何管理角色。提名委員會認為，何先生在其多年服務期間一直憑藉其相關經驗和知識為本公司及董事會作出貢獻。

胡經昌先生自二零零五年一月獲委任為本公司之獨立非執行董事並已擔任獨立非執行董事超過九年。胡先生亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。董事會根據《上市規則》於評估胡先生之獨立性時，考慮其過去多年的獨立工作範圍，儘管彼擔任本公司之獨立非執行董事超過九年，亦為恒地、恒基兆業發展有限公司（「恒發」）及美麗華酒店企業有限公司（「美麗華」）之共同董事，而該等公司為上市公眾公司。胡先生亦沒有參與本集團之行政管理。

此外，於其任內，何先生及胡先生多年來一直向本公司提供客觀和獨立見解，並持續對其獨立角色表現堅定承擔。因此，根據《組織章程細則》，何先生及胡先生將於二零二一年五月二十七日（星期四）舉行之股東週年大會輪值退任，惟其再次委任各自受限於股東批准之兩個獨立議案。

委任獨立非執行董事已遵守《上市規則》第3.13條所載獨立性評估指引。

### 委任及重選董事（續）

根據《組織章程細則》，新委任董事之任期至本公司下一屆股東大會（如屬填補臨時空缺）或直至本公司下一屆股東週年大會為止（如屬新增之董事名額），而屆時符合資格將在該股東大會上膺選連任。

根據《組織章程細則》，未經於股東週年大會上膺選連任，於董事委任或膺選連任後，概無董事持續任期可超過三年，或通過第三屆股東週年大會，以較長者為準。

此外，於每屆股東週年大會上，當時三分之一人數之董事，而倘若人數並非三或三之倍數，則以最接近但不少於三分之一人數為準，須輪值退任，最少每三年輪值退任一次。

本公司股東提名人士參選董事程序載於本公司網站 ([www.hkf.com](http://www.hkf.com))，及本企業管治報告第40頁「股東提名人士參選董事之程序」分節中。

### 主席及集團總經理

本公司主席及集團總經理之職位分別由兩名互無關係之人士擔任。主席及集團總經理的角色能清楚區分董事會主席及集團總經理的職責，及提供制衡效果。

董事會主席一職由林高演博士擔任而集團總經理一職則由何志盛博士擔任（其職能按《守則》相當於行政總裁，但除此之外並無其他界定）。主席之主要功能為管理董事會，而集團總經理之主要功能為監管本公司日常業務。

### 非執行董事

本公司已遵守《上市規則》第3.10(1)條及第3.10A條之規定。包括至少三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數三分之一。《上市規則》第3.10(2)條規定其中一名獨立非執行董事必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

本公司全體非執行董事（包括獨立非執行董事）已按特定任期直至二零二二年十二月三十一日，根據《組織章程細則》，彼等符合資格獲重新委任且須輪值退任及膺選連任。

### 獨立性之確認

提名委員會及董事會注意到何厚鏘先生乃美麗華之執行董事及Wealth Team Development Limited（「Wealth Team」）（為恒地之間接附屬公司）之董事。何先生亦間接擁有Wealth Team全部已發行股本權益之9.9%，但彼並沒有直接參與Wealth Team之管理及運作。按《上市規則》，美麗華、Wealth Team及恒地乃本公司之關連人士。

## 獨立性之確認（續）

鑑於事實上何先生於本公司之任何主要業務並無實質利益及並無和本公司、或其任何附屬公司或本公司之關連人士有任何實質之商業往來，而美麗華集團和本集團之管理和運作乃相互完全獨立，董事會真誠認為何先生作為本公司之獨立非執行董事之獨立性並不因其作為美麗華和Wealth Team之董事而有任何影響。除以上所述者外，何先生已符合《上市規則》第3.13條所列之其他規定。

董事會已接獲本公司之獨立非執行董事何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生，各自根據《上市規則》第3.13條規定呈交之年度獨立性確認書。

全體獨立非執行董事均符合《上市規則》第3.13條所載評估彼等之獨立性之指引。董事會並不知悉已發生任何事項足以令其相信彼等之獨立性已受損。

## 董事之入職及持續專業發展

各董事獲委任加入董事會時應收到全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保其充分瞭解其於《上市規則》及其他相關監管規定下之責任。

各董事均定期獲知會相關法例、規則及規例之修訂或更新。此外，本公司一直鼓勵董事及高層管理人員報讀由香港專業團體及機構舉辦有關《上市規則》、《公司條例》（香港法例第622章）（「公司條例」）及企業管治常

規之廣泛專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提高相關知識及技能。

各董事將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面培訓材料；本集團亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。年內，本集團安排董事及高層管理人員出席由知名講者講授資訊科技的簡報。

本集團持續為各董事提供有關《上市規則》及其他適用監管規定最新發展之資訊，確保其遵守有關規定並提升其對良好企業管治常規之意識。

根據本公司存置之記錄，為符合《守則》關於接受持續專業發展之培訓記錄的規定，各董事截至二零二零年十二月三十一日止年度已接受以下培訓：

董事會	企業管治、 監管更新及／或 會計、財務、 稅務及資訊科技 相關的培訓種類
<b>執行董事</b>	
林高演博士（董事會主席）	A, B
李寧先生	A, B
<b>非執行董事</b>	
歐肇基先生	A, B
劉壬泉先生	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
何厚鏘先生	A, B
黃汝璞女士	A, B
胡經昌先生	A, B

A：出席研討會及／或論壇

B：閱讀相關的資料

### 董事及高級職員保險

本公司已就針對本集團董事及高級職員安排適當董事及高級職員責任保險保障。

### 董事會轄下的委員會

董事會已成立三個董事會轄下的委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會以監管本公司特定之事務。每一個委員會已被授予董事會若干功能。

#### 審核委員會

本公司已成立審核委員會，其書面職權範圍列明董事會授予彼等之職責、責任及權力。審核委員會由三名獨立非執行董事，即何厚鏘先生（審核委員會主席）、黃汝璞女士及胡經昌先生組成。

審核委員會之職權範圍可分別於本公司網站 ([www.hkf.com](http://www.hkf.com)) 及港交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 查閱。

審核委員會之主要職責是負責審閱全年及中期業績，以及監督本公司的財務報告準則及常規，並與外聘核數師討論財務報告及合規；就外聘核數師的委任、重新委任或罷免提供建議，以釐定其獨立及客觀性及檢討外聘核數師之核數範圍與申報責任，審閱向外聘核數師發出之聲明書及聘用書。審核委員會監督本集團之風險管理及內部監控系統之成效，當中包括本集團會計及匯報職能及內部稽核職能方面之資源、員工資歷、經驗、計劃及預算之充足性。外聘核數師獲邀出席審核委員會會議以

提交其報告及審閱本集團中期及全年業績報告。審核委員會已獲董事會轉授審查及監察本集團企業合規情況之企業管治職能。

年內，審核委員會共舉行兩次會議。於會議上，審核委員會成員已審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績及財務報表提供建議予董事會批准、週年內部稽核報告、董事及高層管理人員接受持續專業發展之培訓記錄、持續關連交易、檢討資源之足夠性、員工資歷及經驗、培訓課程及本公司會計及財務匯報職能及內部稽核職能的預算，截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績、中期內部稽核報告，批准向外聘核數師發出之聲明書及聘用條款及本公司內部稽核部之工作、評估本集團之風險管理系統與內部監控系統之成效。

審核委員會透過審閱對《守則》及本企業管治報告所載披露規定之遵守情況，履行企業管治職能。

作為《守則》建議之最佳常規，本公司已採納一項舉報政策。該政策旨在鼓勵及協助本集團各級僱員及其他報告違規或懷疑違規行為，以及提出有關本集團財務報告或其他事項中可能存在的不當行為之重大關注。



### 董事會轄下的委員會（續）

#### 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其書面職權範圍列明董事會授予彼等之職責、責任及權力。薪酬委員會由三名獨立非執行董事，即胡經昌先生（薪酬委員會主席）、何厚鏘先生及黃汝璞女士及兩名執行董事，即林高演博士及李寧先生組成。

薪酬委員會之職權範圍可分別於本公司網站 ([www.hkf.com](http://www.hkf.com))及港交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

根據薪酬委員會已採納之運作模式，其負責就本公司所有董事及高層管理人員之薪酬政策及架構，及設立正式及公開程序以發展薪酬政策向董事會提供建議。

薪酬委員會負責檢討本公司所有董事及高層管理人員之薪酬政策及架構，評估執行董事的表現及設立正式及公開程序以發展該薪酬政策。

董事及高層管理人員之薪酬按其技能、知識及分派之工作及個人表現以及本公司整體之盈利能力、公司目標及目的而決定。在決定薪酬政策時，委員會亦索取外部來源的相關資料及考慮可比較公司所支付薪酬、時間承擔及董事之職責等因素。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議。於會議上，薪酬委員會成員已檢討及決定本公司高層管理人員包括所有員工之薪酬計劃，以及為截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司所有董事之酬金提供建議。

#### 提名委員會

本公司已成立提名委員會，其書面職權範圍列明董事會授予彼等之職責、責任及權力。提名委員會由兩名執行董事，即林高演博士（提名委員會主席）及李寧先生以及三名獨立非執行董事，即何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生組成。

提名委員會之職權範圍可分別於本公司網站 ([www.hkf.com](http://www.hkf.com))及港交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

提名委員會負責至少每年檢討董事會之架構、規模、多元化及組成（包括技能、知識、經驗及服務年期），並就任何擬作出之變動向董事會提出建議，以實施本公司之企業策略及董事會多元化政策。提名委員會亦會物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見，以及評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會將就該董事（尤其是主席及行政總裁）委任或重新委任以及董事繼任的有關事宜向董事會提出建議。提名委員會將按董事會釐定的客觀準則就候選人之廣泛背景、優點及其對該職位之投入時間作考慮。

李兆基博士於二零二零年五月二十九日舉行之股東週年大會結束後退任本公司之非執行董事。除上述所披露外，董事會成員並無其他變動。

董事會轄下的委員會 (續)

提名委員會 (續)

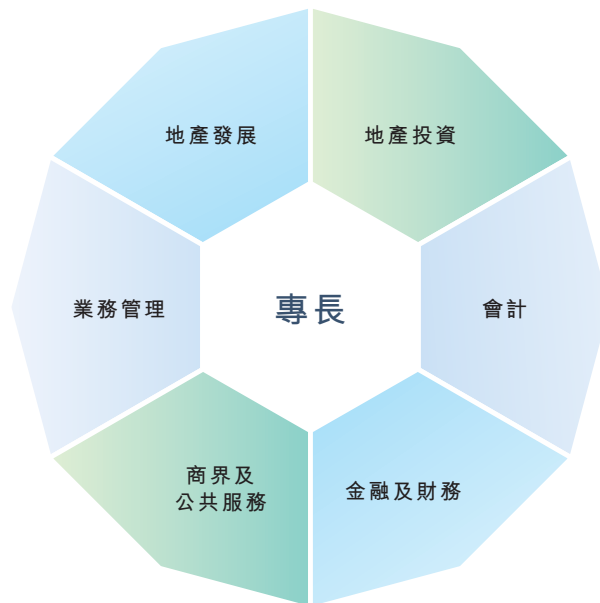
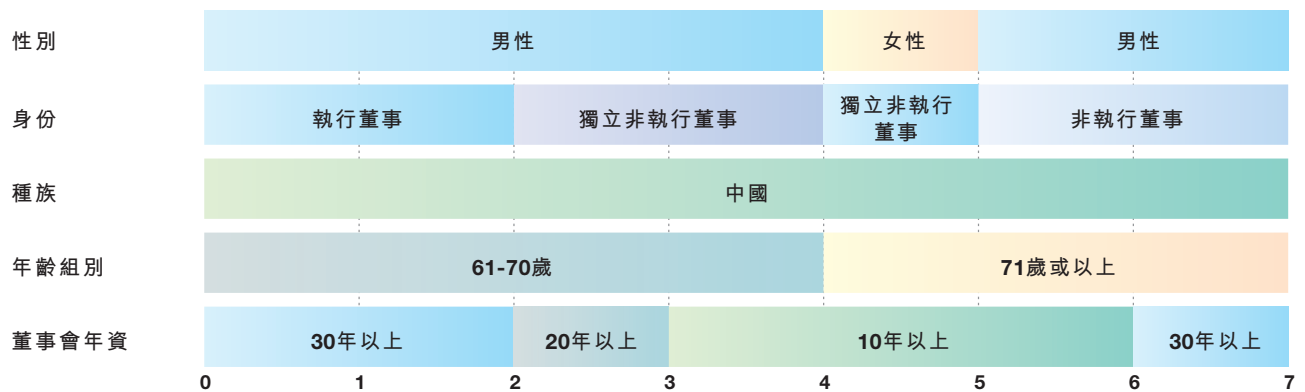
年內，提名委員會舉行了一次會議。於會議上，提名委員會成員已檢討董事會之架構、規模、多元化及組成 (包括技能、知識、經驗及服務年資方面)，評估獨立非執行

董事之獨立性及檢討獨立非執行董事就其獨立性之年度確認書；檢討董事履行其責任所需之時間，並就已於二零二零年五月二十九日舉行之本公司股東週年大會上退任董事成員的重新委任向董事會提出建議。提名委員會成員亦已檢討董事會成員多元化政策及提名政策仍然合適，並無需要修訂，以及審閱及建議修訂本公司企業管治披露，並已適時建議董事會批准。

現有董事會的組成提供本公司多元化的技能、性別、經驗及知識。於二零二一年三月十八日，董事會的多元化狀況如下：

董事會多元化

董事數目：七名



附註：

董事可以擁有多個專業背景和經驗。

## 董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄10所載《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，本公司確認本公司所有董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度全年已符合《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。

## 內幕消息披露政策及程序

董事會採納內幕消息披露政策及程序，為本公司之董事、高級人員及有關僱員提供指引，以確保本公司之內幕消息按適用之法律和規則，以平等和適時之方式向公眾發佈。內幕消息披露政策及程序可於本公司網站 ([www.hkf.com](http://www.hkf.com)) 查閱。

## 公司秘書

袁偉權先生（本公司之公司秘書）為本集團全職僱員，並熟悉本公司的日常事務。年內，公司秘書已完全遵守《上市規則》第3.29條的相關專業培訓要求。公司秘書的履歷詳情載於本年報第6頁「董事及高層管理人員簡介」一節中。

## 問責性及核數

### 財務匯報

董事承認彼等有責任編製本集團之每個財務期間之財務報表，以真實而中肯地反映本集團之財務狀況及財務表現。於編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選用並貫徹應用合適之會計政策、作出審慎、公平及合理之判斷及估計，並以持續經營基準編製綜合財務報表。

本公司核數師就其對本集團財務報表之獨立核數師報告責任之聲明載於本年報第69頁至第74頁。

### 核數師酬金

除履行週年核數外，本公司之核數師畢馬威會計師事務所為本公司之中期報告進行審閱。截至二零二零年十二月三十一日止年度，週年核數費用為港幣1,811,000元而中期報告審閱費用為港幣355,000元。除中期審閱外，畢馬威會計師事務所並無提供本公司任何重大非核數服務。

### 風險管理及內部監控

董事會確認其有責任監察本集團風險管理及內部監控系統，並透過審核委員會至少每年檢討其成效。有關係統及內部監控只合理而非絕對保證可防範重大失實陳述或損失，因為其目的均旨在管理，而非消除未能達成業務目標的風險。

本公司的內部稽核部門直接向審核委員會匯報，並獨立於本公司的日常運作，負責在財務、營運和法規遵守之監控以及風險管理職能等領域進行定期審核。

## 問責性及核數 (續)

### 風險管理及內部監控 (續)

本集團建立了具有明確職責和報告程序的組織架構。審核委員會在設計、實施和監督風險管理和內部監控系統方面對董事會作出支援。本集團的營運單位負責在業務單位層面和各職能範疇識別、評估和紓緩風險。內部風險管理團隊由獲提名的部門主管及行政人員組成，促使實施風險管理架構。內部稽核部門則協助審核委員會持續審核本集團風險管理和內部監控系統的成效。董事透過審核委員會定期獲悉可能影響本集團業績的重大風險。

風險管理的過程牽涉：

- 了解組織目標；
- 識別與實現組織目標有關的風險，並評估特定風險的可能性和潛在影響；
- 制訂程序解決已識別的風險；及
- 持續監察和評估風險、內部監控和現有安排以解決問題。

本集團的風險管理綜合「由上而下」的策略觀點及「由下而上」的互補操作流程。

董事會透過「由上而下」的方針，尤其注重決定所願意承受之重大風險之性質及程度，以完成本集團之策略目標。審核委員會協助董事會審視所有重大風險，以確保業務活動保持在集團願意承擔的風險程度。

本集團的營運單位負責識別自身的風險，以及設計、實施和監察相關的風險管理和內部監控系統。業務目標和年度預算的制訂是其主要監控活動之一，並因應考慮風險因素的需要而作出改進。本集團的營運單位在制訂業務目標時，會諮詢集團總經理及符合董事會策略目標和其風險承受程度。這個過程包括維護風險評估報告，列出重大風險的詳情以及本集團營運單位所報告的監控策略。這種「由下而上」的方針已融入本集團營運當中，並透過識別主要風險來補充「由上而下」的策略觀點，及在訂立風險偏好時，確保董事會考慮重大風險。

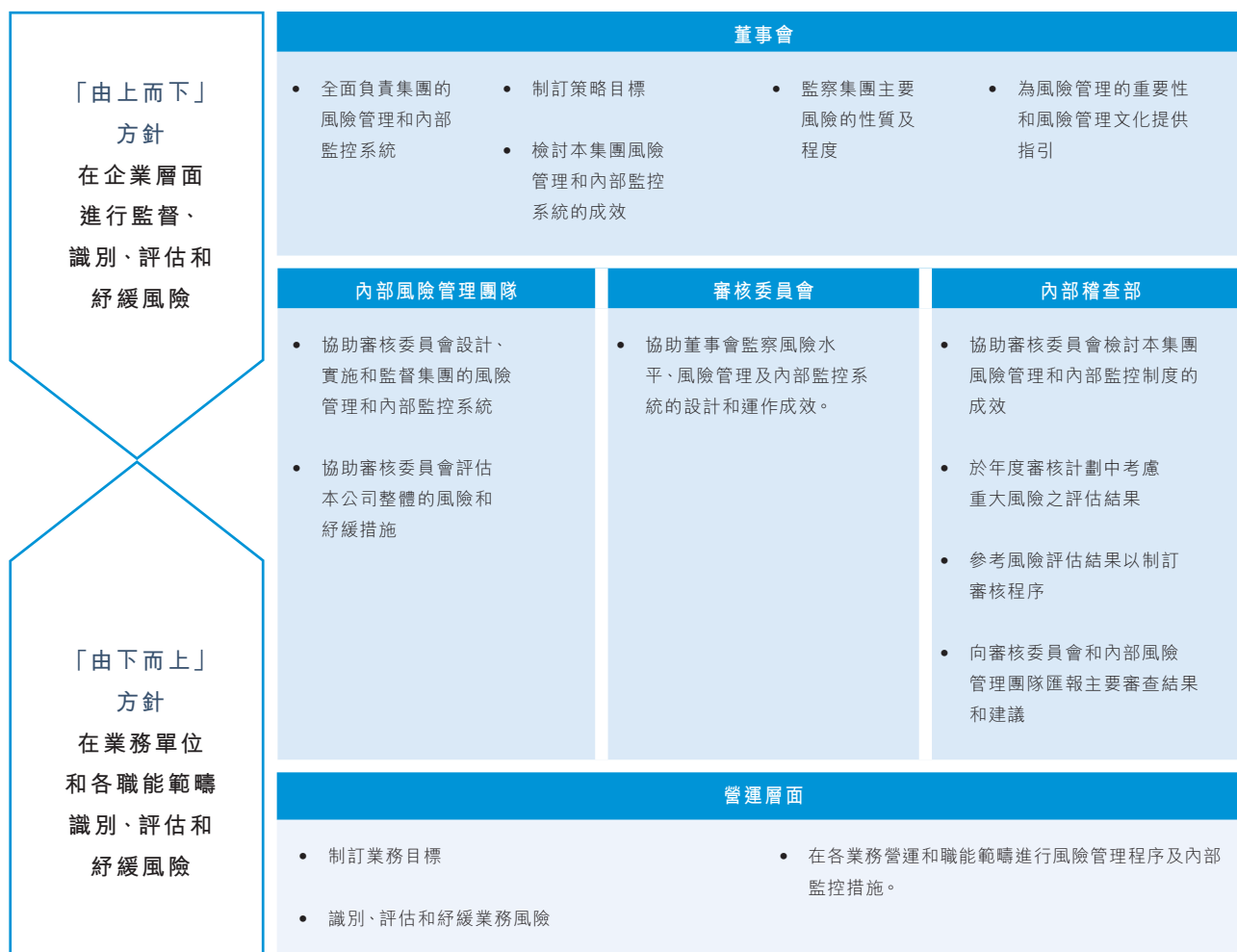
內部稽核部門從本集團的營運單位收集風險評估報告，然後編製風險登記冊，供內部風險管理團隊會議審核，而內部風險管理團隊每年至少召開四次會議（其中兩次會議在董事會會議前召開，以審議本集團的中期和全年業績）。內部風險管理團隊協調風險管理活動，並評估內部監控的相關系統在管理重大風險方面的成效，特別是考慮到已匯報的內部監控的任何重大缺陷或弱點。

內部稽核部門已採取風險為本方針於每年年度審核計劃內包括所有重大風險，並按計劃進行審核，從而評估截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之風險管理和內部監控系統之正常運作，並擬將評估程序持續進行。內部稽核部門已將主要審查結果和建議與內部風險管理團隊分享。審核委員會檢討及考慮由內部稽核部門呈上的風險管理審查結果後，向本公司董事會匯報，及向董事會確認風險管理及內部監控系統是有效及足夠。

## 問責性及核數（續）

### 風險管理及內部監控（續）

下圖概述了本集團對於風險管理「由上而下」及「由下而上」方面之互補之綜合方案。



若干重大風險如業務風險、財務風險、監管和法規風險及營運風險已於年內通過風險識別及評估過程，對於重大風險所採用之監控策略及紓緩措施已向審核委員會匯報。審核委員會及董事會並不知悉任何需關注事項會對本集團的財務狀況或營運業績產生重大影響，並認為風險管理及內部監控系統的運作整體上有效且充足。

審核委員會已建立並監督一項舉報政策及一套綜合程序。據此，僱員能對涉及及本公司的任何實際或疑似不當行為作出舉報，從而使有關事宜可按適當及具透明度的方式立即展開調查及得到有效處理。審核委員會已委派稽核部經理代為接收任何有關舉報，監察隨後的調查工作，以及向其提供任何調查資料（包括建議），以供審核委員會考慮。

問責性及核數 (續)

風險管理及內部監控 (續)

內幕消息

有關處理及發佈內幕消息的程序和內部監控，本公司：

- 須根據《證券及期貨條例》及《上市規則》，在合理切實可行的範圍內盡快披露內幕消息。

- 嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會發出的《內幕消息披露指引》處理事務。
- 在其《公司行為守則》內納入嚴格禁止在未經許可下使用機密資料或內幕消息的規定。
- 透過內部報告程序經高層管理人員考慮有關的結果，確保內幕消息得到適當的處理及發佈。

董事及董事會轄下的委員會成員之會議出席記錄

下表載列於截至二零二零年十二月三十一日止年度內各董事出席董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議及提名委員會會議以及於二零二零年五月二十九日舉行之股東週年大會（「二零二零年股東週年大會」）之個人出席記錄：

董事會	出席／舉行之會議數目				
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	二零二零年股東週年大會
<b>執行董事</b>					
林高演博士 (附註1)	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
李寧先生 (附註2)	4/4	不適用	1/1	1/1	1/1
<b>非執行董事</b>					
歐肇基先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
劉王泉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
李兆基博士 (附註3)	0/1	不適用	不適用	不適用	0/1
<b>獨立非執行董事</b>					
何厚鏘先生 (附註4)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
黃汝璞女士 (附註5)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
胡經昌先生 (附註6)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1

附註：

- 董事會主席，薪酬委員會成員及提名委員會主席
- 薪酬委員會及提名委員會成員
- 李兆基博士於二零二零年五月二十九日舉行之股東週年大會結束後退任之非執行董事
- 審核委員會主席，薪酬委員會及提名委員會成員
- 審核委員會，薪酬委員會及提名委員會成員
- 審核委員會成員，薪酬委員會主席及提名委員會成員

### 與股東之溝通

本公司繼續實行投資者關係及與股東之溝通。

董事會已採納一項股東通訊政策，載列本公司迅速及平等地向股東提供本公司資料之程序，以確保股東取得本公司整體業績、在知情情況下行使其權利以及積極與本公司溝通。

本公司已制訂有效之溝通制度。本公司亦設有網站(www.hkf.com)，供股東及投資者查閱本公司最新財務資料、公告、通函、會議通告、新聞發佈及聯絡詳情。董事會相信，本公司網站提供另一有效途徑，使公眾投資者可以方便及快捷方式取得本公司資料。

此外，股東週年大會為董事會與股東進行建設性溝通提供良機。主席、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席以及本公司外聘核數師與股東於股東週年大會上持續對話，並回答股東之提問。

### 股息政策

董事會已於二零一八年十二月批准及採納股息政策，載明釐定本公司派發股息的因素，根據一般的財務狀況、經營業績、資本要求、股東權益、合約限制及其他董事會認為相關的其他因素。股息政策應定期檢討及提交董事會批准是否需要修改。年內，董事會已檢討股息政策並同意其仍然合適，並無需要修訂，股息政策載於本公司網站(www.hkf.com)。

有關截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表及股息，請參閱本年報第16頁的董事會報告。

### 股東權利

下文載列股東可：(1)要求召開股東大會；(2)向董事會作出查詢；及(3)要求傳閱股東週年大會議案。此等程序一般由《組織章程細則》之條文以及適用法例、規則及規例規管，本節內容如有歧義，概以《組織章程細則》之條文以及適用法例、規則及法規規管為準。

#### 1. 股東可要求召開股東大會之程序

根據《組織章程細則》及《公司條例》第566條，佔全體有權在大會上表決的股東的總表決權最少百分之五的股東，可要求召開股東大會。

該要求：(a)須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；(b)可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；(c)可包含若干份格式相近的文件；(d)可採用印本形式送交予公司秘書於本公司之註冊辦事處，香港新界北青衣牛角灣青衣市地段102號担杆山路98號或以電子形式電郵至hkferry@hkf.com；及(e)須經股東認證。

## 股東權利 (續)

### 1. 股東可要求召開股東大會之程序 (續)

根據《公司條例》第567條，董事須於受到規定所規限的日期後的21日內召開股東大會，而股東大會須在召開該股東大會的通知的發出日期後的28日內舉行。倘董事沒有召開股東大會，則股東（或其中代表全體股東總表決權半數以上之股東）可自行根據《公司條例》第568條召開股東大會，惟按此方式召開之股東大會須於董事於受到召開股東大會的規定所規限的日期後的3個月內舉行。股東因董事會未有正式召開股東大會而產生之任何合理開支，均由本公司向股東償付。

### 2. 向董事會作出查詢之程序

股東可透過公司秘書向董事會作出查詢，而公司秘書會轉交有關查詢予董事會處理。公司秘書之聯絡詳情如下：

公司秘書  
香港小輪（集團）有限公司  
香港  
新界  
北青衣  
牛角灣  
青衣市地段102號  
担杆山路98號

電郵： hkferry@hkf.com  
電話： (852) 2394 4294  
傳真： (852) 2786 9001

### 3. 傳閱股東週年大會議案之程序

根據《公司條例》第615條，股東可提出要求傳閱可於股東週年大會上恰當地動議並擬在股東週年大會上動議的建議之決議，及有關此建議之決議不超過1,000字之陳述書。此要求必須由以下人士提出：(i)佔全體就該要求所關乎的股東週年大會上有相關表決權利的股東的總表決權最少2.5%的股東；或(ii)最少50名就該要求所關乎的股東週年大會上有相關表決權利的股東。

該要求：(a)可採用印本形式送交予公司秘書於本公司之註冊辦事處，香港新界北青衣牛角灣青衣市地段102號担杆山路98號或以電子形式電郵至hkferry@hkf.com；(b)須指出有待發出通知所關乎的決議案；(c)須經股東認證；及(d)須於以下時間送抵本公司：該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或如在上述時間之後送抵該公司的話；該股東週年大會的通知發出之時。



### 股東提名人士參選董事之程序

根據《組織章程細則》，一位股東簽署一份表明其建議某人士競選之意向的通知，以及該人士（「候選人」）簽署一份表明其願意參選之通知，均須於不得在寄發有關選舉所召開股東大會通告之日前，及不得遲於該股東大會舉行日期前7日，遞交至本公司註冊辦事處。

候選人須按《上市規則》第13.51(2)條之規定提供彼之履歷詳情。

提名委員會（如適用）將根據提名委員會的職權範圍作出檢討及向董事會就任何提名董事人選提出建議。

本公司（如適當）將向股東發出一份補充通函，載有候選人之姓名及履歷詳情（如《上市規則》第13.51(2)條所載），以讓股東在股東大會上作出決定。

### 投資者關係

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司之組織章程文件沒有任何變更。

為使本公司可靈活處理與股東大會進行之相關事宜，董事會建議修訂本公司現有《組織章程細則》（「細則」）（其中包括），容許（惟沒有規定）股東大會以混合會議形式舉行；屆時，本公司之股東除可現場親身出席會議外，亦可透過電子形式出席股東大會。董事會建議採納一套新《細則》（「新細則」）以替代及廢除現有《細則》（「建議採納」）。建議採納須待股東於二零二一年五月二十七日（星期四）舉行的本公司股東週年大會上提呈以特別決議案方式獲股東批准，如獲批准，將在本公司通過該特別決議案的投票結果公佈後，方可作實。一份載有（其中包括）有關建議採納對現有《細則》所作之建議修訂之全部細節的通函，已連同本年報一併寄發予股東。

## 主席的話

本人代表香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)欣然呈報二零二零年度的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)報告,當中載述本集團在可持續發展轉型過程中取得的成就、可持續發展願景,以及業務所涉及環境、社會及管治相關影響的管理。

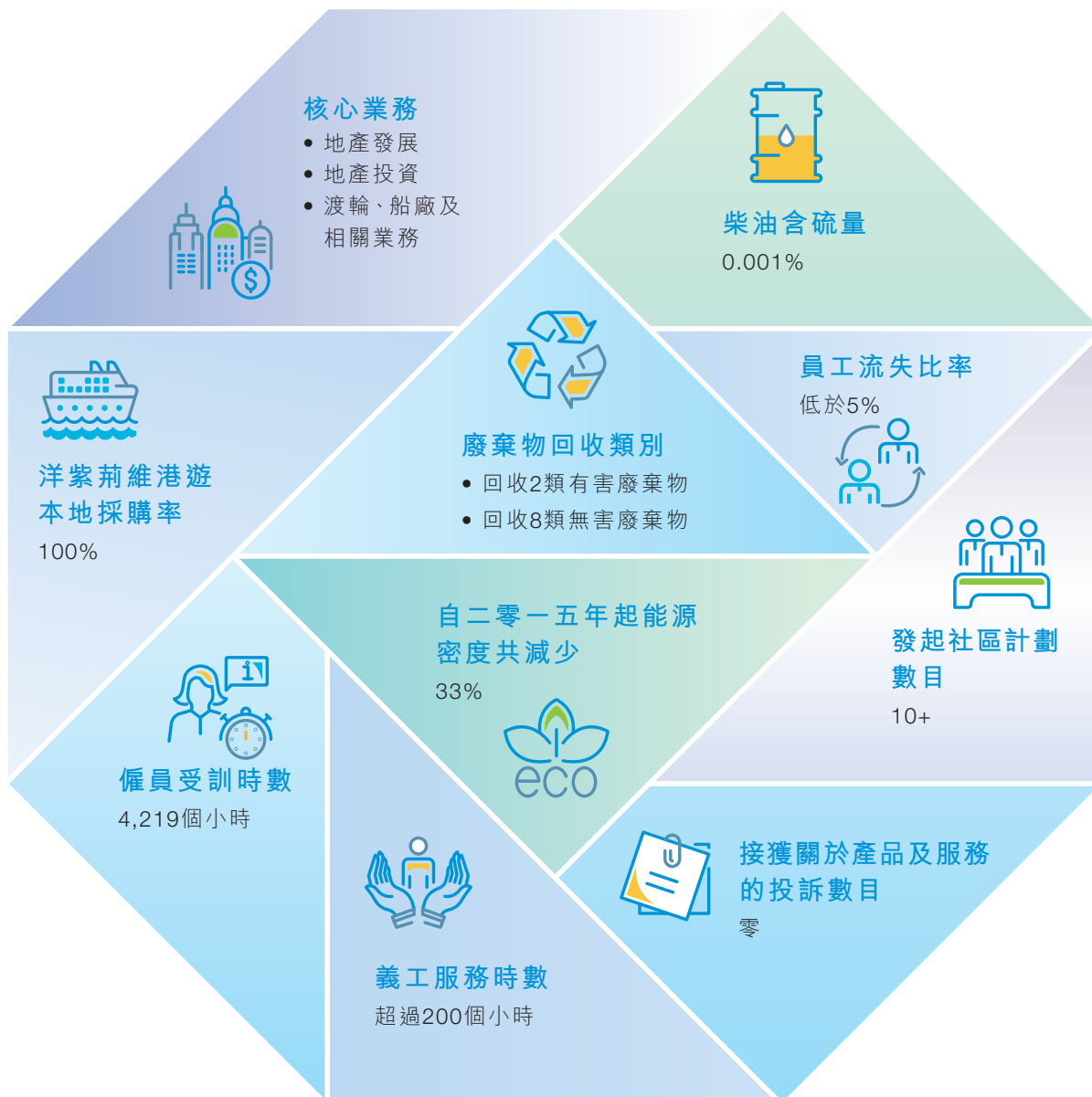
本集團數十年來竭誠服務社區,能夠伴隨香港市民共同成長讓我們倍感榮幸。無論是渡輪及船廠業務、地產發展,或是地產投資,本集團一直在多元業務領域秉持「以人為先」的理念,致力踐行為社會發展肩負的責任及承諾。

本人衷心感激全體員工為達致及不斷超越日益提高的服務質素需求而默默耕耘。多年來,本集團在業務上精益求精,使我們成為聲譽卓著、值得信賴的香港交通服務營運商。我們堅持不懈地恪守信念,以「愛香港,愛海港」的理念實踐可持續發展策略,確保我們能夠透過為持份者締造共同價值,將可持續發展要素融入業務常規,並奉行關愛、創新及持續改進的方針,充分回饋社群。

儘管本年度面對重重挑戰,尤其是疫情陰霾持續,但本集團仍將努力不懈,務求以更穩健的姿態迎合未來的發展趨勢。在全體員工及持份者支持下,我們將一起走出困境,共創美好明天。雖然面臨挑戰,但我們緊守崗位,持續致力實現可持續發展目標,並為持份者及社會創造價值。

主席  
林高演博士

## 1. 二零二零年表現摘要



## 2. 關於本報告

### a. 匯報標準及範圍

本環境、社會及管治報告遵循香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）頒佈的香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》附錄27《環境、社會及管治報告指引》（「環境、社會及管治報告指引」）所載的規定編製，其中載述本集團在環境、社會及管治方面的相關政策與管理方針，並呈列本集團由二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日止期間（「報告年度」）在可持續發展方面的策略、措施及表現。本環境、社會及管治報告涵蓋地產發展、地產投資、渡輪及船廠業務以及相關服務。為全面而持平地披露本集團的業務，我們將以下公司納入本環境、社會及管治報告範疇：

集團業務	公司名稱
總辦公室	香港小輪（集團）有限公司
地產發展	順成企業有限公司 緯信船務有限公司 晉樂有限公司
地產投資	華泰隆有限公司 泓亮有限公司 良輝有限公司 香港小輪物業投資有限公司
船廠營運	香港船廠有限公司
危險品車輛渡輪服務	香港油麻地小輪船有限公司
洋紫荊維港遊	佳力酒店管理有限公司

本報告第66頁至第68頁載有香港交易所《環境、社會及管治報告指引》的內容索引表，以便讀者查閱報告內容。

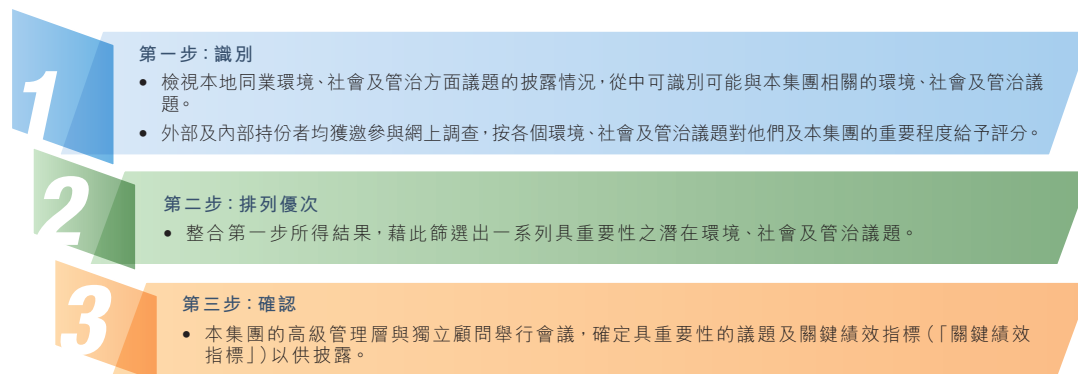
### b. 持份者參與

在編製本環境、社會及管治報告時，為遵循最佳實務，本公司委託獨立顧問設計及執行全方位的持份者參與活動，從而深入了解持份者對本集團的環境、社會及管治相關議題、措施、表現、管理方針、大趨勢及未來策略的意見。本集團邀請客戶／顧客、供應商、慈善／非政府組織（「非政府組織」）及員工等外部及內部持份者參與網上問卷調查。交流活動中所得結果有助了解持份者對本集團在環境、社會及管治表現方面的觀感及期望，對本集團持續向可持續發展邁進具重大意義。

## 2. 關於本報告 (續)

### c. 重要性評估

儘管《環境、社會及管治報告指引》包含一系列相互關連的範疇，惟並非所有議題均對本集團業務具重要影響。為確定對本集團最重要的範疇，本集團按三個重要性評估步驟確定須在本環境、社會及管治報告內披露的重要議題。



下圖載列三十二個按其對本集團及持份者的重要性分類的香港交易所關鍵績效指標。本環境、社會及管治報告載有其中二十八個確定為「高」及「中等」重要性的香港交易所關鍵績效指標。



### 3. 2019冠狀病毒應對措施

2019冠狀病毒幾乎對我們日常生活各方面均造成重大影響。作為關愛企業，我們在此非常時期竭盡所能為客戶、員工、社區及其他持份者提供支援。



於二零二零年一月底，香港開始錄得零星2019冠狀病毒個案，管理團隊隨即決定每週舉行策略會議，迅速為各部門分配工作，確保員工、客戶及分包商的健康及安全。為向員工發出清晰指令，我們參考香港特別行政區政府（「香港政府」）「對公共衛生有重要性的新型傳染病預備及應變計劃」等標準制定應變計劃及指引，並不時因應各個集團業務的特點實施特定措施。部分預防措施包括：

- 加強清潔政策
- 制定彈性工作安排
- 定期為全體員工提供外科口罩及搓手液
- 為員工舉辦健康意識講座
- 鼓勵員工通勤避開交通繁忙時間
- 每日檢測員工體溫
- 在可行情況下以視像會議代替面對面實體會議
- 盡可能減少商務出差
- 在辦公室安裝空氣淨化器
- 在辦公室、郵輪以及逸峯廣場及港灣豪庭廣場的公眾地方噴灑納米抗病毒塗層
- 為所有辦公室、逸峯廣場及港灣豪庭廣場的租戶及訪客量度體溫
- 對建築工地的分包商設立監察程序
- 禁止訪客在未事先登記的情況下進入辦公室



## 4. 二零二零年獎項、認證及會籍

<b>環保領袖</b>		
<p>〈戶外燈光約章〉鉑金獎 – 逸峯廣場</p> <p>頒贈機構：香港特別行政區環境局</p>	<p>《節能約章2019》 – 港灣豪庭廣場</p> <p>頒贈機構：香港特別行政區環境局及機電工程署</p>	
<p><b>企業環保領先大獎2019</b></p> <p>– 環保傑出伙伴及 5年+環保先驅證書 (香港船廠有限公司)</p> <p>頒贈機構：中國銀行(香港)有限公司及香港工業總會</p>	<p><b>企業環保領先大獎2019</b></p> <p>– 環保傑出伙伴及 5年+環保先驅證書 (香港油蔴地小輪船有限公司)</p>	<p><b>企業環保領先大獎2019</b></p> <p>– 環保傑出伙伴及 3年+環保先驅證書 (逸峯廣場)</p>
<p>香港綠色機構認證 – 節能證書 – 基礎級別 – 港灣豪庭廣場</p> <p>香港綠色機構認證 – 減廢證書 – 基礎級別 – 港灣豪庭廣場</p> <p>頒贈機構：環境運動委員會</p>		
<p><b>2019香港環境卓越大獎 – 感謝狀</b> – 逸峯廣場</p> <p>頒贈機構：環境運動委員會</p>	<p>室內空氣質素檢定證書《良好級》 (2020 – 2021年度) – 香港小輪總辦公室及港灣豪庭廣場</p> <p>頒贈機構：香港特別行政區環境保護署</p>	
<p>大廈優質供水認可計劃 – 沖廁水 (金獎) – 港灣豪庭廣場</p> <p>頒贈機構：香港特別行政區水務署</p>	<p>大廈優質供水認可計劃 – 食水 (管理系統) (金獎) – 港灣豪庭廣場</p>	
<p>工商業廢物源頭分類計劃證書 – 港灣豪庭廣場</p> <p>頒贈機構：香港特別行政區環境保護署</p>	<p><b>創新節能企業大獎2019</b> – 逸峯廣場及港灣豪庭廣場</p> <p>頒贈機構：中華電力有限公司</p>	
<p>「環保園之友」嘉許狀 (2020年度)</p> <p>頒贈機構：香港特別行政區環境局</p>		

4. 二零二零年獎項、認證及會籍 (續)

關愛企業

「商界展關懷15年<sup>+</sup>標誌」(2003 – 2020年度)

頒贈機構：香港社會服務聯會



《好僱主約章》2020

頒贈機構：香港特別行政區勞工處

「積金好僱主6年」及「積金推廣獎」(2020-2021年度)

頒贈機構：強制性公積金計劃管理局

ERB人才企業嘉許計劃 – 「Super MD」  
(2020 – 2025年度)

頒贈機構：僱員再培訓局

友商有良嘉許計劃 – 「卓越企業5年」  
嘉許狀(2020年度)

頒贈機構：香港中小型企业總商會

「開心工作間2020及5年<sup>+</sup>」標誌

頒贈機構：香港提升快樂指數基金

社區貢獻

工業獻愛心嘉許計劃2020  
– 「最具共享價值獎」(企業組)及  
「卓越關懷大獎」(企業組)

頒贈機構：香港工業總會



「有心企業」(2005 – 2021年度)

頒贈機構：香港青年協會

「社會資本動力標誌獎」(2020 – 2022年度)

頒贈機構：勞工及福利局及社區投資共享基金



## 4. 二零二零年獎項、認證及會籍（續）

優質服務	
<p><b>2020 APAC商業獎 – 傑出亞太區商業獎之海上運輸服務領導企業 – 香港</b></p> <p>頒贈機構：AI Global Media, UK</p> 	
<p><b>香港Q嘜優質服務計劃 – 香港Q嘜證書（洋紫荊維港遊）</b></p> <p>頒贈機構：香港工業總會轄下香港優質標誌局</p>	<p><b>香港名牌標識計劃 – 香港卓越服務名牌（洋紫荊維港遊）</b></p> <p>頒贈機構：香港品牌發展局及香港中華廠商聯合會</p>
<p><b>ISO 9001:2015品質管理系統認證（洋紫荊維港遊）</b></p> <p>頒贈機構：Intertek</p>	<p><b>ISO 9001:2015品質管理系統認證（香港油蔴地小輪船有限公司）</b></p> <p>頒贈機構：Lloyd's Register Quality Assurance Limited</p>
<p><b>ISO 9001:2015品質管理系統認證（香港船廠有限公司）</b></p> <p>頒贈機構：Lloyd's Register Quality Assurance, Inc.與Lloyd's Register Quality Assurance Limited</p>	

會籍	機構
企業會員	香港工業總會
企業會員	環保促進會
公司會員	香港品牌發展局
企業會員	香港中國商會
企業會員	國際食品安全協會
企業會員	優質旅遊服務協會
企業會員	香港中華總商會
企業會員	香港中華出入口商會
企業會員	香港總商會
企業會員	香港物資採購與供銷學會
綠十字會會員	職業安全健康局
會員	香港僱主聯合會
會員	香港餐飲聯業協會有限公司
機構會員	香港運輸物流學會

### 5. 可持續發展管治

本集團的環境、社會及管治工作小組由多個集團業務部門的代表組成，將「由上而下」的策略觀點與「由下而上」的執程序相結合，全方位識別及審視各業務部門的可持續發展風險，藉此推動集團環境、社會及管治相關風險及機遇的管理。此外，我們按照內部風險管理程序及監控制度定期檢視、評估及監察特定可持續發展風險，例如長期員工招聘及監管合規等，並向董事會匯報。有關更多詳情，請參閱二零二零年年報第34頁至第37頁「企業管治報告」內「風險管理及內部監控」分節。董事會亦會定期舉行內部會議，藉檢討及評估與本集團相關的環境、社會及管治議題，跟進可持續發展相關計劃的表現，以確保現行業務慣例與可持續發展目標相符。

### 6. 環境管理承諾

本集團的環境政策訂明集團環境足印的可持續發展管理原則及方針。為不斷提升可持續發展表現，我們致力在業務中應用創新方案、提高員工的環保意識及積極響應香港政府及非政府組織舉辦的綠色運動。

於報告年度內，我們已遵守全部適用的環保相關法律及監管規定，且並無與氣體及溫室氣體排放、向水及土地排污以及產生有害及無害廢物相關的違規個案。

#### a. 能源及氣候變化緩解措施

我們期望加快推動香港轉型至低碳經濟，以便在未來具備充足的氣候適應能力。基於這一點，我們積極發掘節能機遇及升級硬件，藉此達致香港政府在《香港氣候行動藍圖2030+》所訂下的減碳目標<sup>1</sup>。自二零一一年以來，本集團推行「能源及碳管理計劃」，持續與外部顧問合作為兩大能源密集附屬公司（即香港船廠有限公司及香港油蔴地小輪船有限公司）進行年度能源審計。相關審計結果有助我們更有效監察能源使用模式，並確定持續優化能源政策。我們的能源審計結果顯示，二零二零年總辦公室及船廠的耗電量減少約18%。

<sup>1</sup> 截至二零三零年將碳密度降低65%至70%（以二零零五年為基準年）。

## 6. 環境管理承諾 (續)

### a. 能源及氣候變化緩解措施 (續)

由於集團建築物及辦公場所的能源耗量佔本集團碳足印的大部分，我們著力改善建築物表現及能源效益，包括在總辦公室及船廠改用LED燈及掛牆太陽能燈。

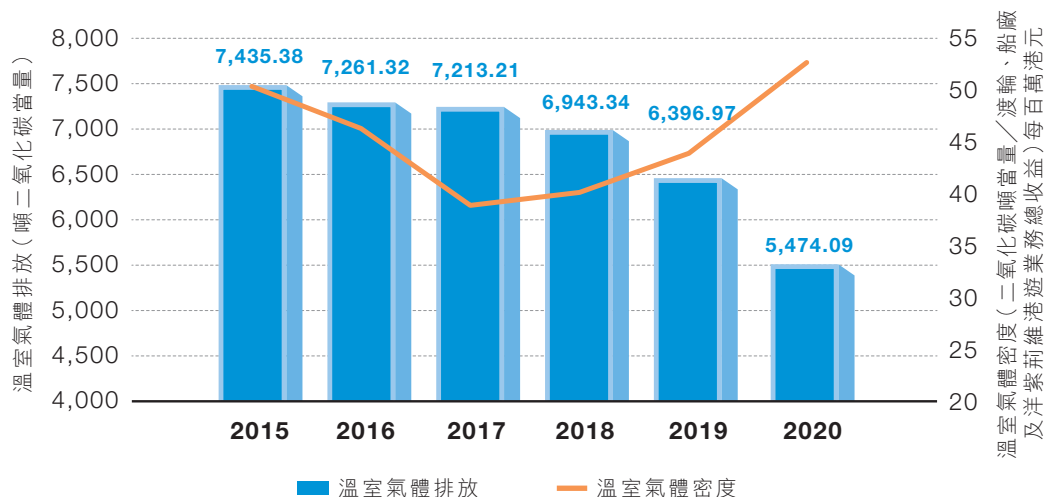
#### 個案分享 – 安裝太陽能光伏系統

於二零二零年十二月，我們在總辦公室天台安裝太陽能光伏系統，估計每年發電量為50,537個千瓦時。當系統成功連接中電的電網後，中電將根據「上網電價計劃」購買所產生的電力。該太陽能光伏系統將為本集團提供額外收益。此外，這些天台太陽能板可減少建築物吸熱，繼而減少冷氣用電量。更廣泛使用可再生能源有助促進香港轉型成低碳城市，並減低氣候相關影響。



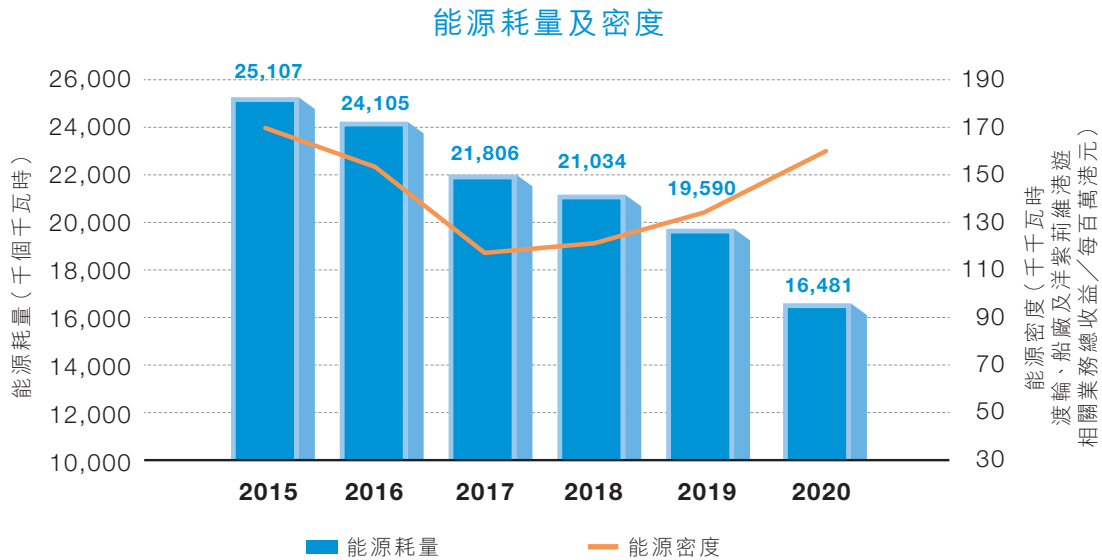
除遵循機電工程署所頒佈《能源效益守則(成效為本)》的技術指引外，我們的地產發展及投資業務持續發掘其他提升能源效益的機遇。本集團不僅採納綠色建築物標準，還在項目設計及施工階段納入可持續發展考慮因素，且利用數碼解決方案進行能源模擬建模研究，使我們能夠確定最有效的節能措施。此外，本集團所管理的物業積極參與不同的環保活動，期望透過共同努力來對抗氣候挑戰。例如，港灣豪庭廣場鼓勵社區民眾參與節能活動，藉此支持香港政府推行的《節能約章》。

#### 溫室氣體排放及密度



## 6. 環境管理承諾 (續)

### a. 能源及氣候變化緩解措施 (續)



我們努力不懈地推行各種環保措施，令本集團整體能源耗量及溫室氣體排放相較二零一九年分別降低15.9%及14.4%。展望未來，我們將繼續尋找節能機遇，以進一步提升本集團的可持續發展表現。

### b. 空氣質素改善

本集團堅守「愛香港，愛海港」的核心理念，專注於維持香港及周邊社區的空氣質素。十多年來，我們採用具燃料效益的科技，積極響應香港政府提升本地空氣質素的政策。香港油蔴地小輪船有限公司早於二零零七年（即立法將柴油含硫量的法定上限定為0.05%前七年）自願參與超低硫柴油的試驗<sup>2</sup>。為減少氮氧化物、硫氧化物及懸浮粒子等主要空氣污染排放物，我們開展引擎替換計劃，合共更換十三部發電機並為渡輪引進十個環保引擎。在持續提升渡輪環境表現的過程中，本集團旗下危險品車輛渡輪由二零二零年一月起改用含硫量僅0.001%的柴油，所採納的標準再次領先法定要求。

### c. 節約用水

我們深知食水為稀缺的珍貴資源。為高效管理用水，我們繼續向船廠工人提供有關噴水器使用方法的培訓，確保他們在清洗過程中勿忘節約用水。我們設有兩個雨水收集系統，可貯存合共75立方米的雨水，用於汽車及地面清潔。此外，我們亦為總辦公室及洋紫荊維港遊業務裝設各種裝置以減少用水量，包括在洗手間設置自動感應水龍頭及可減少用水的節流器。

<sup>2</sup> 含硫量上限為0.05%。

## 6. 環境管理承諾（續）

### d. 廢物及資源管理

妥善的廢物管理是環境管理的重要一環。多年來，我們著力於業務過程中實踐減廢及回收。船廠方面，我們委聘承辦商將廢金屬進行分類，並分解成鋼、鋁及銅合金，其後進一步加工再用。為妥善處理起重機、叉車及緊急發電設備所產生的廢油，我們委任持牌收集商收集廢油，並加工製成優質的環保潤滑油。此外，我們引入全新船廠機器清洗設備「智能清洗器」，其能減少使用清潔劑及避免排放有害廢水，使清洗過程更環保。



#### 個案分享 – 廢棄過濾器處理裝置

為減輕堆填區的負擔，船廠引入「廢棄過濾器處理裝置」，利用其強大的擠壓設備減小需丟棄廢棄物品的體積。處理過程中產生的廢油亦會收集作進一步處理。



我們為洋紫荊維港遊制定多項減廢措施。除為顧客提供綠色餐單外，碼頭亦設岸上污水處理系統，於報告年度內成功阻止949公噸廢水直接排入大海。在物業發展及投資業務方面，港灣豪庭廣場推行妥善的廢物回收措施，並嚴格遵守環境保護署（「環保署」）工商業廢物源頭分類計劃要求，環保管理表現備受認可。

### e. 環保意識

加強環保意識有助促使正面的行為轉變。因此，我們積極參與一系列與可持續發展相關的活動，藉此增進同事及公眾的環保意識。例如，本集團響應環保觸覺舉辦的「無冷氣夜2020」，以強調節能及負責任地管理個人碳足印的重要性。除推動集團內部參與外，我們亦以洋紫荊維港遊作為與公眾交流的平台，提高公眾對海港保護的認知。

## 7. 我們最大的資產 – 人才資本

員工是推動我們業務取得成功的關鍵。我們倚重具才幹的員工團隊促進集團的長遠發展。本集團深明提供安全、協作、共融及正面工作環境的重要性，並致力於提供可助員工施展抱負的工作場所。

### a. 工作環境

本集團致力於杜絕工作場所內的偏見與歧視，並支持提供公平與平等機遇的僱傭政策，不論國籍、種族、宗教、性別、年齡或家庭狀況均一視同仁。僱員薪酬及薪金待遇只會嚴格按照個人工作經驗、專長及在本集團承擔的職責釐定。本集團亦提供具吸引力的員工福利，包括購物折扣優惠、產假及待產假，以及涵蓋員工家人的醫療保險。本集團設有年度評核等溝通平台，促進僱員及經理討論本集團過往表現、未來機遇及新構思。為支持員工達致健康的工作與生活平衡，我們向全體員工提供足夠的假期及制定合理的工時，包括規定辦公室員工每週五天工作制。考慮到疫情對健康造成威脅，年內大部分員工活動均需暫停，但我們與員工共慶佳節的活動繼續如期舉行。於二零二零年十二月，本集團舉辦聖誕大抽獎，為每位同事送上禮物，以感謝他們過去一年的辛勤付出。



聖誕幸運大抽獎

於報告年度內，我們並無接獲有關違反香港勞工法規的匯報個案。

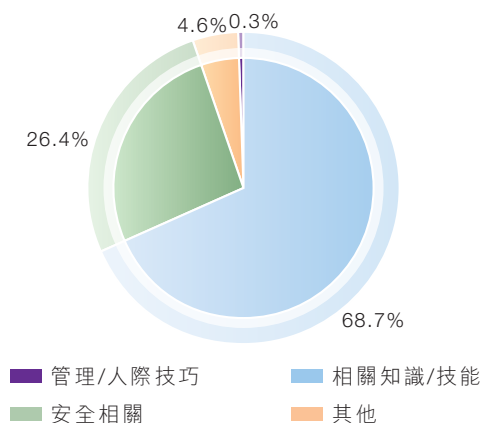
## 7. 我們最大的資產 – 人才資本（續）

### b. 員工培訓及發展

員工的發展及個人成長對本集團的業務連續性和抗逆力至關重要。我們鼓勵所有員工參與度身設計的課程，以增進其專業知識及技能。有關課程在教授技術知識及客戶服務等傳統技能之餘，亦強調溝通及合作等軟技能的重要性。每年，本集團亦會預留一筆特定培訓預算，用於資助員工報讀獲頒學術或專業資歷的課程及其他外部培訓課程，促進他們的個人發展或豐富工作閱歷。本集團亦協辦相關外部培訓供員工參與，包括工作坊、研討會及證書課程等。內部方面，我們物色符合資質的員工為集團新入職員工提供臨時培訓，如邀請安全主任為船廠工人提供安全簡報／培訓，而渡輪業務主管及高級人員則協助提高船員及碼頭員工的消防安全意識。

為紓緩從業員老齡化所帶來的挑戰，本集團持續推出專業學徒及工程師培訓計劃以培養生力軍，確保為集團的未來發展儲備人才團隊。我們亦透過提供各項實習計劃，為公眾提供培訓機會。於二零二零年，本集團為若干中學畢業生提供發展機會，並經僱員再培訓局舉辦「後50•實習生計劃」招攬「後50」實習生。於報告年度內，本集團僱員參加培訓總時數約為4,219小時。

各類課題的受訓時數百分比



#### 個案分享 – 推廣網上溝通及電子學習

2019冠狀病毒疫情帶來顯而易見的嚴峻挑戰。在適應「新常態」的同時，我們不斷發掘新的工作方式。為盡可能減低社交接觸及不必要的聚會，我們利用數碼平台推廣網上溝通及電子學習。於報告年度內，本集團提供多項培訓課程，涵蓋醫療保健、職業安全、反貪污及行業合作等主題。



利用數碼平台參與網上培訓

### 7. 我們最大的資產 – 人才資本（續）

#### c. 職業健康及安全

我們務求確保員工、承辦商及訪客的健康及安全。透過安全政策，我們竭力維持安全的工作環境，並積極採取措施盡可能減低工作場所的潛在工作危險。此外，我們設有藥物使用政策，嚴格禁止所有在船廠履職的員工、承辦商及供應商於工作場所飲酒及服用藥物。為確保員工遵守及了解政策，本集團定期向全體員工發出提示。如未能遵守這些政策，我們將嚴肅處理，違規者可能遭受紀律處罰，嚴重者可被終止僱用。

其他預防措施方面，安全委員會監督船廠的安全管理及風險監控。安全主任及主管負責安全管理系統的運作及執行安全檢測，確保所有員工能夠安全工作，並獲提供適當的安全裝備及個人防護設備。該委員會每週均會編製安全檢測報告，以識別需要即時糾正的待改進事項及潛在安全隱患，並制定適用於日後的最佳實務守則。

本集團在業務營運過程中高度重視消防安全，我們於年內定期為所有部門進行火警演習，包括每年在船廠及總辦公室舉行火警演習、每月在所有渡輪及碼頭舉行演習，以及每季與洋紫荊維港遊進行聯合演習。

為確保地產發展工地的安全環境符合本集團的嚴格要求，我們與承辦商緊密合作，以推廣優良的行業安全措施，向建築工地的所有工人宣傳安全第一的文化。此外，本集團設立建築工地安全委員會，負責監管安全政策訂明的安全標準，並定期進行安全檢測。

本集團重視員工健康，致力於保障員工福祉。我們提供醫療保險，包括為員工及其家人提供門診及住院保障、免費流感疫苗接種及定期身體檢查津貼。此外，我們提供自費加額醫療保險及牙科計劃等其他自願保險計劃，亦專為前線工人、渡輪操作員工、郵輪廚房及船廠員工提供兩年一度的免費健康檢查。

於報告年度內，我們並無發現任何違反對本集團有重大影響的香港適用職業健康及安全法例及法規的匯報個案。

#### 個案分享 – 透過健康講座增進員工福祉

本集團特別著重在困難時期協助同事管理壓力及情緒。我們於二零二零年邀請醫生、心理學家及物理治療師出席三個健康講座，分享實用的健康小知識及提升心理抗逆能力的方法，有逾40名員工踴躍參與，獲得一致好評。



分享健康工作方式的實用小知識



### 7. 我們最大的資產 – 人才資本（續）

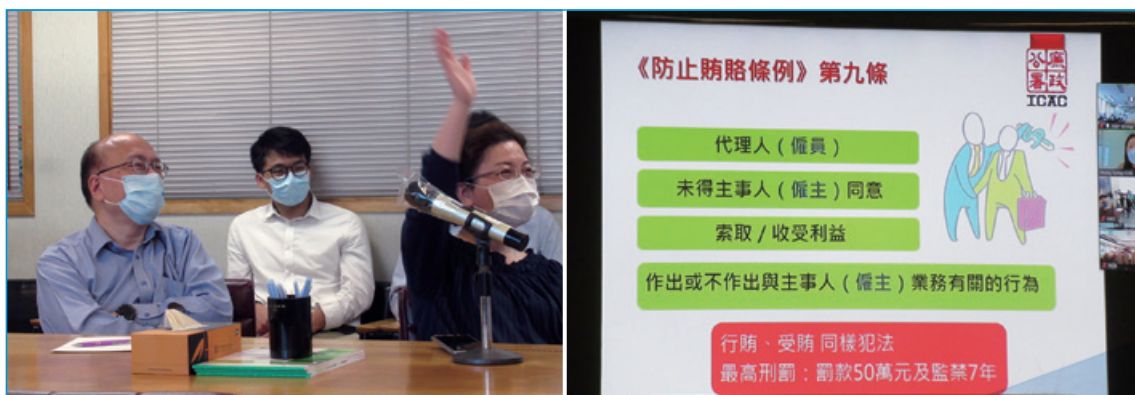
#### d. 防止貪污

我們的行為守則以及當中訂定的指引及政策清楚列明所有僱員的行為必須專業、恰當及符合道德標準。本集團對任何欺詐或違背道德行為採取堅決零容忍方針，包括受賄、洗黑錢、勒索及欺詐等。我們嚴禁員工收受來自外部客戶、供應商、承辦商、有關當局或其他業務夥伴的金錢或任何其他禮物。

我們定期向所有員工發出備忘錄，讓員工對防止貪污措施維持警覺，並確保他們了解行為守則。為讓僱員更詳細地重溫道德行為準則及了解防止貪污方面的最新動態，我們與廉政公署合作，為相關員工（尤其是集團業務部門中貪污風險較高的崗位，例如負責採購、招標以及銷售及市場推廣的員工）安排兩年一度的座談會。相關培訓資料亦會交予董事會成員傳閱。年內由於疫情持續，為保持社交距離，我們與廉政公署合作舉辦了一次網上座談會。

本集團的舉報政策有助我們持續進行盡職審查，防止違背道德及貪污行為，當中的條文包括提供保密途徑接收來自各級有關僱員的舉報。任何僱員可就有關本集團內所有事宜的疑似失當行為、舞弊行為或不當行為提出不滿或關注，而毋須畏懼報復行為。集團總經理或稽核部經理會評估接收的每宗舉報，以決定是否需要進行全面調查。假如需要進行調查，會委任稽核部經理研究相關事宜。我們的舉報政策經稽核部經理定期審閱，以確保成效。詳情請參閱二零二零年年報第34至37頁「企業管治報告」內「風險管理及內部監控」分節。

於報告年度內，我們並無發生任何違反香港反貪污法規的確認個案。



廉政公署舉辦的防止貪污網上培訓

## 8. 貢獻社會

本集團歷史悠久，創立至今已97年，我們一直堅定不移為持份者及香港社會締造共同價值。

### a. 本集團心繫香港社會

在董事會及高級管理層帶領下，我們力求為香港社會締造長遠價值。愛香港、愛維港及關懷社群三大原則，深深植根於我們的企業文化。

本集團自一九二三年創立至今，「關懷社群」的核心理念一直推動我們為香港的可持續發展作出貢獻。我們的過海汽車渡輪服務擁有超過60年輝煌歷史，曾為旅客提供往返香港島及九龍半島的交通服務，支撐香港經濟發展，直至一九九八年完成歷史使命。時至今日，本集團仍然保留公司標誌性的「懷舊汽車渡輪遊」活動，藉此將這昔日交通工具的重大歷史意義銘記於心。這項活動吸引數千名參與者，部分參與者更駕駛私人座駕登上渡輪。大部分參與者均為初次體驗這種上一代盛行的特色交通工具。透過這項活動，我們期望保存上一代香港社會的集體回憶及經歷，讓新一代亦可體會香港渡輪的昔日情懷。



企業社會責任宗旨：愛香港、愛維港及關懷社群

### 8. 貢獻社會（續）

#### a. 本集團心繫香港社會（續）

多年來，我們不斷提升設備，旨在維持渡輪業務的高水平環保及安全標準。例如，我們於八十年代及九十年代為船隊裝設雷達探測器及自動識別系統，藉此將安全水平提高至超出香港政府當時規定的水平。本集團亦致力實施較監管標準更嚴格的環保措施。例如，我們於八十年代及九十年代已實施渡輪靜止停泊在碼頭時須關閉引擎的政策，遠遠早於強制規定的時間。此外，我們利用洋紫荊維港遊等自有獨特資源推行社區計劃。

#### b. 關心社群

我們的企業社會責任活動著眼於四大範疇：照顧弱勢家庭、兒童及長者，提供學習及交流知識的平台。

##### 分享行業知識及經驗

推廣與不同的專業人士、學者、非政府組織、學生等分享知識的文化，可為業界帶來正面效應，有助進一步促進香港社會及經濟發展。我們定期為各大專院校、香港航海學校及中學學生提供實習計劃，並舉辦船廠考察活動，彰顯我們致力與社區分享知識的決心。年內，我們亦安排小學生參加渡輪遊，分享航海知識。這些學習機會有助學生獲取對營運業務的見解及汲取行業經驗，並為日後投身職場做好準備。



香港科技大學 - 船廠實習計劃



海事專才推廣聯盟 - 海員日

##### 公司義工隊

我們致力保護環境及照顧弱勢社群，因關愛社區是我們核心理念不可或缺的一部分。於二零二零年，公司義工隊響應及參與超過10項義工服務，貢獻義工服務時數超過200個小時，社區受惠者約600人。

## 8. 貢獻社會 (續)

### b. 關心社群 (續)

#### 摘要

<p>二零二零年 一月一日、 十月三十日、 十一月二十七日及 十二月十八日</p>	<p>義工參加香港青年協會籌辦的四項「鄰舍第一」活動，向社會上的低收入人士及弱勢社群派送白米。</p>	 A group of volunteers, including a man in a grey 'WHAT'S YOURS' t-shirt, are seen in a warehouse-like setting packing rice into bags. There are stacks of cardboard boxes and bags of rice in the background.
<p>二零二零年 六月二十七日</p>	<p>我們與香港有機資源中心及香港浸會大學合作，在北角(東)渡輪碼頭設立有機農場市集，支持香港本地農夫。</p>	 A woman is seen at an outdoor market stall, likely the 'Organic Farm Market' mentioned in the text. She is wearing a face mask and a conical hat. The stall is set up with various fresh produce and vegetables.
<p>二零二零年 十二月十三日</p>	<p>約30名同事參與香港傷殘青年協會舉辦的籌款活動，推廣體育共融。</p>	 A group of five people, including several men, are standing behind a table at a fundraising event. They are holding up colorful t-shirts (pink, blue, and black) that feature a logo. There are stacks of t-shirts and other items on the table.

## 9. 肩負價值鏈管理責任

本集團一直信守承諾，堅持提供符合顧客預期的優質產品及服務。我們憑藉龐大的供應鏈網絡，主動與業務夥伴溝通，在業務往來之餘，亦積極推廣可持續發展實務。

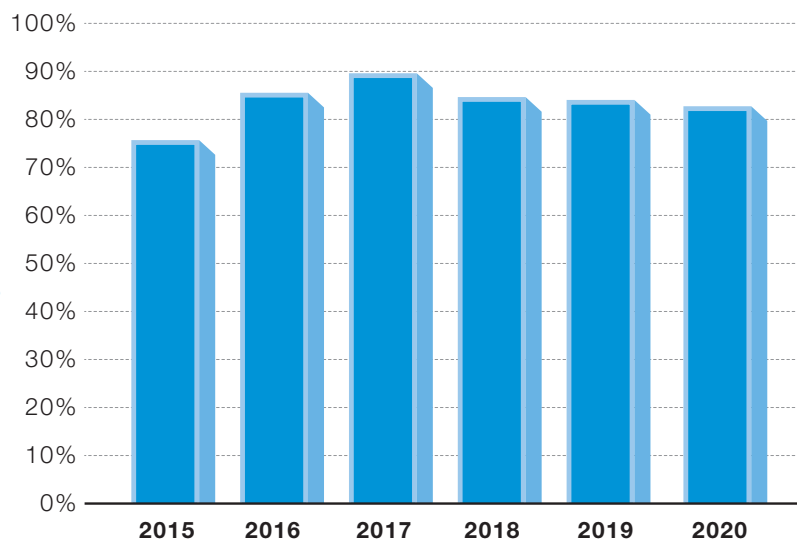
### a. 供應鏈管理

我們的行為守則載有關於道德標準、人權及勞工權益以及環保實務的要求。在聘用供應商及招標時，我們的評估標準包括產品及服務質素、安全表現、營運需要以及價格，以確保業務夥伴與我們的理念一致，齊心協力踐行負責任的環保及社會實務。供應商應全面遵守我們的行為守則。

作為管理方針的一環，我們制定嚴謹的監察機制，以確保各方面符合我們的要求。我們的地產發展業務人員與工地承辦商每年進行安全審計。此外，我們會定期對供應商進行檢討，並於供應商評估報告及供應商表現審核中記錄相關結果。本集團識別重點關注事項，隨後透過與各供應商共同制定便於日後改進的糾正措施，確保妥善解決有關事項。未能符合本集團標準的供應商須接受全面檢測。

身為植根香港的企業，我們盡量優先考慮本地供應商，以支持本地經濟發展。除紓緩採購活動對環境的影響外，本地採購亦有助管理供應鏈中斷引發的環境、社會及管治相關風險。於報告年度內，我們的整體本地採購率為82%。

### 本集團的整體本地採購率



100%

洋紫荊維港遊於  
二零二零年的  
本地採購率

## 9. 肩負價值鏈管理責任（續）

### b. 負責任的產品及服務

我們一直以來的成功建基於我們所提供的優質、負責任的產品及服務。我們已制定一套全面的政策，為僱員提供有關質素保證、知識產權及客戶私隱的相關指導原則。於報告年度內，我們並無接獲違反相關法例及法規的匯報個案。

我們極為重視向客戶收集的所有個人資料及資訊的保密性。因此，我們在僱員互聯網及電郵使用政策訂明清晰的資料私隱指引，包括按照相關監管規定使用及管理資料及資訊。所有僱員須遵循上述內部指引，確保客戶資料以安全可靠的方式處理。洋紫荊維港遊根據《通用數據保障條例》的使用者同意規定，將網站的收集資料聲明由被動同意更改為主動同意，以應對可能嚴重影響業務的潛在監管風險<sup>3</sup>。

此外，我們對洋紫荊維港遊業務涉及知識產權及音樂版權法的潛在隱患格外審慎。我們除使用獲授權電腦軟件外，亦訂閱慧科新聞<sup>4</sup>，並根據音樂版權表演牌照合約繳納音樂版稅。此外，洋紫荊維港遊為經香港政府知識產權署商標註冊處註冊的商標。

我們的船廠及洋紫荊維港遊業務遵循ISO 9001:2015品質管理系統，以確保持續提供達致客戶期望及相關監管規定的優質產品及服務。為保障顧客健康及舒適地生活，我們致力監察所管理物業的室內空氣質素。港灣豪庭廣場於二零二零年參與環保署的辦公室及公眾場所室內空氣質素檢定計劃，指標達到「良好級」。

深入了解顧客的需要及期望有助我們作出知情決定，不斷在提供服務過程中精益求精。我們設立各種溝通渠道，包括顧客滿意度調查等，透過系統化及主動方式收集客戶的意見回饋。收集的資料會納入服務評估記錄，非合約客戶的意見回饋每季進行審閱，而合約客戶的意見回饋則每年進行審閱。於報告年度內，我們並無接獲有關產品及服務的重大投訴。

<sup>3</sup> 根據《通用數據保障條例》的使用者同意規定，客戶同意指客戶給予的具體、知情及不含糊的指示，以聲明或清晰肯定的行動表明同意處理與其相關的個人資料。

<sup>4</sup> 載有香港、中國內地及部分其他地區出版的報紙、雜誌、期刊及新聞通訊內容的資料庫，可供合法查閱。

## 9. 肩負價值鏈管理責任（續）

### b. 負責任的產品及服務（續）

#### 顧客滿意度調查頻次及整體結果

集團業務	頻次	滿意度
洋紫荊維港遊	每週一次	97%
船廠業務	每季一次	97%
危險品車輛渡輪服務	每年兩次	86%

## 10. 發展航向

對本集團而言，過去一年充滿挑戰，年內2019冠狀病毒疫情肆虐，加上出現氣候緊急狀態，對香港以至本集團的業務構成前所未見的挑戰。要應對上述挑戰，良好的企業管治不可或缺。董事會將繼續發揮其在可持續發展方面的領導力，帶領我們妥善管理環境、社會及管治相關風險，並把握瞬息萬變營商環境帶來的機遇。展望未來，本集團會加強推進環境、社會及管治措施，以符合市場監管機構標準及投資者期望。我們將展開可持續發展新里程，繼續在可持續發展管治、環境盡職管理、員工福祉、社區繁榮及社會責任表現等各方面精益求精。

## 11. 績效數據表

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零二零年	二零一九年
<b>A. 環境</b>				
A1.1	排放物種類及相關排放數據 (附註1)			
	氮氧化物	噸	85.62	110.54
	硫氧化物	噸	0.34	0.37
	懸浮粒子	噸	2.23	2.82
A1.2	溫室氣體總排放量及密度 (附註2)			
	- 總排放量	二氧化碳(噸)	5,474.09	6,396.97
	- 密度	二氧化碳(噸) (以每百萬港元 渡輪、船廠及 洋紫荊維港遊業務 總收益計算)	52.66	43.88
A1.3	所回收有害廢棄物總量及密度			
	再造廢油 (附註4)			
	- 總排放量	升	4,400	5,800
	- 密度	升/每全職員工 (附註3)	21.26	28.16
	廢棄電池 (附註4)			
	- 總排放量	公斤	360	1,300
	- 密度	公斤/每全職員工	1.74	6.31

11. 績效數據表 (續)

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零二零年	二零一九年
<b>A. 環境 (續)</b>				
A1.4	<b>所產生無害廢棄物總量及密度</b>			
	一般廢物 (附註5)			
	- 總計	公斤	293	1,672
	- 密度	公斤/每全職員工	1.42	8.12
	廚餘 (附註5)			
	- 總計	公斤	430	3,852
	- 密度	公斤/每全職員工	2.08	18.70
	廢紙 (附註5)			
	- 總計	公斤	415	1,656
	- 密度	公斤/每全職員工	2.01	8.04
	回收玻璃瓶 (附註5)			
	- 總計	公斤	165	611
	- 密度	公斤/每全職員工	0.80	2.97
	再造紙 (附註6)			
	- 總計	公斤	1,840	1,110
	- 密度	公斤/每全職員工	8.89	5.39
	回收鋁 (附註4)			
	- 總計	公斤	225	800
	- 密度	公斤/每全職員工	1.09	3.88
	回收銅 (附註4)			
	- 總計	公斤	112	50
	- 密度	公斤/每全職員工	0.54	0.24
	回收鋼 (附註4)			
	- 總計	公斤	2,520	5,000
	- 密度	公斤/每全職員工	12.17	24.27
	回收鋅合金 (附註4)			
	- 總計	公斤	315	350
	- 密度	公斤/每全職員工	1.52	1.70
	回收廢食油 (附註4)			
	- 總計	升	1,062	320
	- 密度	升/每全職員工	5.13	1.55
	回收油質廢水 (附註7)			
	- 總計	升	3,949	11,770
	- 密度	升/每全職員工	19.08	57.14



11. 績效數據表（續）

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零二零年		二零一九年			
<b>A. 環境（續）</b>								
A2.1	按類型劃分的能源總耗量及密度 <sup>(附註2)</sup>							
	- 燃油	千瓦時	15,062,236		18,179,111			
	- 電力	千瓦時	1,418,308		1,411,059			
	- 總計	千個千瓦時	16,481		19,590			
	- 密度	千個千瓦時/ 渡輪、船廠及洋紫荊維 港遊業務總收益計算 每百萬港元	158.56		134.38			
A2.2	總耗水量及密度							
	- 總計	立方米	13,216		27,260			
	- 密度	立方米/ 每全職員工	63.85		132.33			
<b>B. 社會</b>								
僱傭及勞工常規								
B1.1	按僱傭類型及性別劃分的僱員總數		男	女	男	女		
	全職	人數	167	40	166	40		
	兼職	人數	1	0	1	0		
	按僱傭類型及年齡劃分的僱員總數		三十 歲以 下	三十 至 五十 歲	五十 歲以 上	三十 歲以 下	三十 至 五十 歲	五十 歲以 上
	全職	人數	23	51	133	24	53	129
	兼職	人數	0	0	1	0	0	1
B1.2	按性別劃分的僱員流失比率		男	女	男	女		
		%	3.9	1.4	8.7	1.0		
	按年齡劃分的僱員流失比率		三十 歲以 下	三十 至 五十 歲	五十 歲以 上	三十 歲以 下	三十 至 五十 歲	五十 歲以 上
		%	1.0	1.9	2.4	4.9	3.4	1.5
B2.1	涉及因工死亡事故的人數及比率							
	- 數目	人數	0		0			
	- 比率	%	0		0			
B2.2	因工傷損失工作日數							
		日數	186		833			

11. 績效數據表 (續)

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零二零年			二零一九年		
<b>B. 社會 (續)</b>								
僱傭及勞工常規 (續)								
B3.1	按僱員性別及類別劃分的受訓僱員百分比		合計	男	女	合計	男	女
	- 普通職員	%	98.26	98.61	96.43	95.88	97.18	89.29
	- 督導員至經理	%	96.30	93.75	100	96.43	94.12	100
	- 管理層	%	100	100	100	100	100	100
	- 所有員工	%	98.07	98.20	97.50	96.12	96.99	92.5
B3.2	按僱員性別及類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數		合計	男	女	合計	男	女
	- 普通職員	時數	19.65	22.69	3.99	23.58	27.24	5.04
	- 督導員至經理	時數	9.79	8.69	11.39	12.57	13.60	10.98
	- 管理層	時數	71.88	80.43	12.00	48.19	51.14	27.50
	- 所有員工	時數	20.38	23.77	6.23	23.04	26.85	7.23
營運慣例								
B5.1	按地區劃分的供應商數目 (附註8)							
	- 香港	供應商數目	884			865		
	- 內地	供應商數目	79			72		
	- 其他 (如亞洲及歐洲地區)	供應商數目	113			102		
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目							
	投訴數目		0			1		
B7.1	於匯報期內對香港小輪集團或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目							
	投訴數目		0			0		

附註：

1. 排放數據僅限於香港油蔴地小輪船有限公司。船隻排放數據是根據二零零五年洛杉磯港口空氣排放清單技術報告中的港口船隻排放估算方法計算得出的 ([https://kentico.portoflosangeles.org/getmedia/59baf614-fdfe-4cfa-9d58-3032d32583d7/2005\\_Air\\_Emissions\\_Inventory\\_Full\\_Doc](https://kentico.portoflosangeles.org/getmedia/59baf614-fdfe-4cfa-9d58-3032d32583d7/2005_Air_Emissions_Inventory_Full_Doc))。
2. 二零一九及二零二零年的溫室氣體排放數據和能源消耗數據只限於香港船廠有限公司、香港油蔴地小輪船有限公司、洋紫荊維港遊及總辦公室。考慮到溫室氣體排放和能源消耗的數據範圍，密度數字以每百萬港元渡輪、船廠及洋紫荊維港遊業務總收益計算。

## 11. 績效數據表（續）

附註：（續）

3. 全職員工：不包括兼職員工。
4. 數據僅限於香港船廠有限公司。
5. 數據僅限於洋紫荊維港遊。
6. 數據僅限於總辦公室。
7. 數據僅限於香港船廠有限公司及洋紫荊維港遊。
8. 供應商數據僅限於香港船廠有限公司、香港油蔴地小輪船有限公司和洋紫荊維港遊，並根據本年度委任的供應商、承辦商、分包商、顧問及服務供應商的數目計算。

## 12. 香港交易所環境、社會及管治指引的內容索引

層面	香港交易所關鍵績效指標	描述	頁數／備註
<b>A. 環境</b>			
A1 排放	A1	一般披露	49-52
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	62
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	62
	A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度	62
	A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	63
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	49-50
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	52
A2 資源使用	A2	一般披露	49-51
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	64
	A2.2	總耗水量及密度	64
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	49-50
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	51
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量	由於本集團的業務性質，該關鍵績效指標不適用於本集團。

12. 香港交易所環境、社會及管治指引的內容索引 (續)

層面	香港交易所 關鍵 績效 指標	描述	頁數 / 備註
<b>A. 環境 (續)</b>			
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	49-52
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	49-52
<b>B. 社會</b>			
僱傭及勞工常規			
B1 僱用員工	B1	一般披露	53
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	64
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	64
B2 健康與安全	B2	一般披露	55
	B2.1	因工死亡的人數及比率	64
	B2.2	因工傷損失工作日數	64
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	45, 55
B3 發展及培訓	B3	一般披露	54
	B3.1	按性別、僱員類別劃分的受訓僱員百分比	65
	B3.2	按性別、僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	65
B4 勞工準則	B4	一般披露	我們遵守香港相關的僱傭條例及法規。本年度沒有相關的違規案件。
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	

## 12. 香港交易所環境、社會及管治指引的內容索引 (續)

層面	香港交易所 關鍵 績效 指標	描述	頁數 / 備註
<b>B. 社會 (續)</b>			
<b>營運慣例</b>			
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	60
	B5.1	按地區劃分的供應商數目	65
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	60
B6 產品責任	B6	一般披露	61
	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	由於本集團的業務性質，該關鍵績效指標被視為不重要。
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	61, 65
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	61
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	45, 61-62
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	61
B7 防止貪污	B7	一般披露	56
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	65
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	56
<b>社區參與</b>			
B8 社區投資	B8	一般披露	57-59
	B8.1	重點貢獻範疇	57-59
	B8.2	在重點範疇所動用資源	57-59



## 獨立核數師報告

致香港小輪（集團）有限公司股東

（於香港註冊成立的有限公司）

## 意見

本核數師（以下簡稱「我們」）已審計香港小輪（集團）有限公司（以下簡稱「貴公司」）及其附屬公司（以下簡稱「貴集團」）列載於第75頁至第155頁的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（以下簡稱「守則」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告 (續)

## 關鍵審計事項 (續)

### 投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註1(會計政策)及附註11

#### 關鍵審計事項

貴集團的投資物業包括位於香港的零售物業、停車位及貨倉。截至二零二零年十二月三十一日，這些投資物業按港幣21.73億元的公允價值列報，佔 貴集團當日非流動資產的55%。

貴集團於二零二零年十二月三十一日的投資物業的公允價值，是經由董事會按照合資格的外部物業估值師編備的獨立估值而進行評估。

貴集團投資物業的估值涉及一定複雜性，尤其是 貴集團持有的投資物業性質並不相近，因此，在釐定資本化率和現行市場租金時，很大程度上需要管理層作出判斷和估計。

我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為這些物業構成 貴集團大部分的非流動資產，而且估值本身涉及主觀成份，很大程度需要管理層作出判斷和估計，增加了出錯風險或管理層的潛在偏見。

#### 我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業的估值的審計程序包括以下各項：

- 取得和查閱由 貴集團委聘的外部物業估值師所編備，而董事據此評估投資物業公允價值的估值報告；
- 評估外部物業估值師對處理受估物業的資歷、經驗和專業知識，並考慮他們是否客觀和獨立；
- 在本所內部物業估值專家的協助下，於管理層不在場時與外部物業估值師進行討論，同時將資本化率、現行市場租金及可比較的市場交易與可獲得的市場數據和政府提供的市場統計數據互相比較，就估值中採用的主要估計和假設提出質詢；
- 將 貴集團向外部物業估值師提供的租賃信息，包括承諾租金和出租率，與相關合約和文件進行抽樣比較。

關鍵審計事項(續)

評估由 貴集團及合營企業擁有及作銷售用發展中物業的可變現淨值

請參閱綜合財務報表附註1(會計政策)及附註17

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

貴集團的發展中物業項目位於香港，直接或通過其合營企業持有，並按成本值和可變現淨值兩者的較低金額列賬。

發展中物業項目的可變現淨值是由管理層釐定，在編備和更新項目可行性研究、估計完成物業發展項目的成本，以及評估有關物業的預計未來銷售價格及預計未來銷售成本時，很大程度上會涉及判斷和估計。

有關印花稅的政策變動、對住宅物業的按揭貸款施加的限制，以及全球經濟對本地利率的影響，均可能導致香港的房地產價格出現波動。

我們把評估由 貴集團及合營企業擁有之發展中物業項目的可變現淨值列為關鍵審計事項，因為在估計完成每個物業發展項目的成本和未來售價時涉及固有風險。

我們就評估發展中物業項目的可變現淨值的審計程序包括以下各項：

- 取得管理層對每個發展中物業項目的可變現淨值的評估，並與管理層討論每個項目的發展進度；
- 實地考察發展中物業項目，以了解發展進度，並將觀察所得的發展進度與管理層的記錄互相比較；
- 與管理層討論他們的估值方法，並通過比較同類物業的最近成交價，或位於發展中物業項目鄰近地區的可比較物業價格，以及通過比較估計建築成本方面的市場統計數字、已簽定的建築合約及／或 貴集團最近落成項目的單位建築成本，就所採用的主要估計和假設(包括預計未來售價和完工成本)提出質詢；
- 進行敏感性分析，對管理層在釐定可變現淨值時採用的主要估計和假設作出調整，以評核管理層在評估可變現淨值時可能存有偏見的風險。



## 獨立核數師報告（續）

### 綜合財務報表及其核數師報告書以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照香港《公司條例》第405條的規定，僅向整體成員報告。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。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

## 獨立核數師報告 (續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任 (續)

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取消除威脅之行動及應用防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是邱毅麟。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二一年三月十八日

# 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	3(a)	208,269	298,846
直接成本		<u>(149,051)</u>	<u>(176,758)</u>
		59,218	122,088
其他收益	3(a)及4	70,625	52,619
其他淨虧損	4	(214)	(458)
投資物業之估值(虧損)/收益	3(d)及11	(20,674)	31,770
分銷及推廣費用		(142)	(594)
行政費用		(50,263)	(48,594)
其他經營費用		<u>(3,871)</u>	<u>(2,336)</u>
<b>經營溢利</b>	3(b)	<b>54,679</b>	154,495
租賃負債之利息		(160)	(52)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		1,622	719
應佔合營企業虧損		<u>(16,491)</u>	<u>(415)</u>
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>39,650</b>	154,747
稅項	6(a)	<u>(13,062)</u>	<u>(18,331)</u>
<b>本公司權益股東應佔溢利</b>		<u><b>26,588</b></u>	<u>136,416</u>
每股盈利	10		
— 基本及攤薄		<u><b>\$0.07</b></u>	<u>\$0.38</u>

第82頁至第155頁之附註乃本財務報表之一部份。應付予本公司權益股東之股息佔本年度之溢利詳情列載於附註9。

# 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	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	<u>26,588</u>	<u>136,416</u>
於年內其他全面收益（除稅及重新分類調整後）		
不會重新分類轉入損益之項目：		
重新計量僱員退休福利負債	(2,539)	1,217
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）	(50,068)	(5,649)
可重新分類轉入損益之項目：		
以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產 －證券重估儲備金之淨變動（可劃轉）	<u>214</u>	<u>6,786</u>
於年內其他全面收益	<u>(52,393)</u>	<u>2,354</u>
本公司權益股東應佔總全面收益	<u>(25,805)</u>	<u>138,770</u>

第82頁至第155頁之附註乃本財務報表之一部份。

# 綜合 財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	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
<b>非流動資產</b>					
投資物業	11		<b>2,172,970</b>		2,185,970
其他物業、廠房及機器	11		<b>51,371</b>		52,275
租賃土地權益	11		<b>36,293</b>		37,662
			<b>2,260,634</b>		2,275,907
聯營公司權益	13		<b>7,423</b>		7,145
合營企業權益	14		<b>1,527,257</b>		1,363,748
其他金融資產	15		<b>159,654</b>		248,107
遞延稅項資產	22(b)		<b>3,527</b>		3,526
			<b>3,958,495</b>		3,898,433
<b>流動資產</b>					
存貨	17(a)		<b>1,231,195</b>		1,162,449
貿易及其他應收賬款	18		<b>269,107</b>		313,788
現金及銀行結餘	19(a)		<b>731,096</b>		974,746
可收回稅項	22(a)		<b>29,322</b>		29,715
			<b>2,260,720</b>		2,480,698
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	20		<b>152,551</b>		137,611
租賃負債	21		<b>1,828</b>		644
應付稅項	22(a)		<b>16,243</b>		41,438
			<b>170,622</b>		179,693
<b>流動資產淨值</b>			<b>2,090,098</b>		2,301,005
<b>總資產減流動負債</b>			<b>6,048,593</b>		6,199,438
<b>非流動負債</b>					
淨僱員退休福利負債	16(a)		<b>4,123</b>		854
租賃負債	21		<b>3,728</b>		588
遞延稅項負債	22(b)		<b>68,445</b>		65,952
<b>資產淨值</b>			<b>5,972,297</b>		6,133,486

# 綜合財務狀況表 (續)

於二零二零年十二月三十一日

	附註	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
股本及儲備金					
股本	23(b)		<b>1,754,801</b>		1,754,801
儲備金			<b>4,217,496</b>		4,378,685
總權益			<b><u>5,972,297</u></b>		<u>6,133,486</u>

本財務報表於二零二一年三月十八日獲董事會批准及授權刊發。

主席  
林高演博士

董事  
李寧

第82頁至第155頁之附註乃本財務報表之一部份。

# 綜合 權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	證券重估 儲備金 股本 (不可劃轉) 港幣千元 (附註23(b))	證券重估 儲備金 (可劃轉) 港幣千元 (附註23(c))	其他資本 儲備金 港幣千元 (附註23(c))	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
<b>二零一九年權益變動：</b>							
本年度溢利		-	-	-	-	136,416	136,416
其他全面收益		-	(5,649)	6,786	-	1,217	2,354
總全面收益		-	(5,649)	6,786	-	137,633	138,770
批准有關過往財政年度之股息	9	-	-	-	-	(99,757)	(99,757)
本年已宣佈之股息	9	-	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日之結餘		<b>1,754,801</b>	<b>(46,560)</b>	<b>244</b>	<b>605</b>	<b>4,424,396</b>	<b>6,133,486</b>
<b>二零二零年權益變動：</b>							
本年度溢利		-	-	-	-	26,588	26,588
其他全面收益		-	(50,068)	214	-	(2,539)	(52,393)
出售金融資產後轉移至保留溢利		-	66,767	-	-	(66,767)	-
總全面收益		-	16,699	214	-	(42,718)	(25,805)
批准有關過往財政年度之股息	9	-	-	-	-	(99,757)	(99,757)
本年已宣佈之股息	9	-	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零二零年十二月三十一日之結餘		<b>1,754,801</b>	<b>(29,861)</b>	<b>458</b>	<b>605</b>	<b>4,246,294</b>	<b>5,972,297</b>

第82頁至第155頁之附註乃本財務報表之一部份。



# 綜合 現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	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
<b>營運活動</b>					
除稅前溢利			<b>39,650</b>		154,747
調整事項：					
折舊	5(b)		<b>7,621</b>		6,849
租賃土地地價之攤銷	5(b)		<b>1,369</b>		1,369
貿易及其他應收賬款之減值虧損	5(b)		<b>2,747</b>		16
指定按公允價值於損益列賬之 其他金融資產之公允價值變動	4		<b>2,420</b>		(3,393)
出售其他物業、廠房及機器之 淨虧損／(溢利)	4		<b>2</b>		(30)
出售其他金融資產之淨虧損	4		<b>-</b>		4,731
投資物業之估值虧損／(收益)	11		<b>20,674</b>		(31,770)
利息收入			<b>(22,317)</b>		(32,713)
利息支出			<b>160</b>		52
上市投資股息收入			<b>(6,382)</b>		(12,200)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利			<b>(1,622)</b>		(719)
應佔合營企業虧損			<b>16,491</b>		415
			<b>21,163</b>		(67,393)
<b>營運資金變更前之經營溢利</b>			<b>60,813</b>		87,354
淨僱員退休福利負債之增加／(減少)			<b>730</b>		(1,932)
存貨之增加			<b>(82,300)</b>		(26,265)
貿易及其他應收賬款之減少			<b>40,335</b>		46,512
貿易及其他應付賬款之增加／(減少)			<b>35,302</b>		(22,565)
			<b>(5,933)</b>		(4,250)
<b>營運活動所產生之現金</b>			<b>54,880</b>		83,104
支付利得稅			<b>(33,930)</b>		(5,905)
			<b>(33,930)</b>		(5,905)
<b>營運活動所產生之現金淨額</b>			<b>20,950</b>		77,199

# 綜合現金流量表 (續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	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
<b>投資活動</b>					
已收利息		24,465		33,779	
購買其他物業、廠房及機器之支出		(6,720)		(5,385)	
增加投資物業之支出		(7,674)		-	
聯營公司之償還貸款淨額		490		839	
出售指定按公允價值於其他全面 收益列賬之其他金融資產收入 (不可劃轉)		36,179		-	
出售指定按公允價值於其他全面 收益列賬之其他金融資產收入 (可劃轉)		-		88,996	
出售其他物業、廠房及機器之收入		1		30	
預付款項予合營企業	14	(180,000)		-	
應收合營企業欠款之增加		(1,020)		(205)	
已收上市投資之股息		6,382		12,200	
已收聯營公司之股息		900		840	
到期日超過三個月之銀行存款之減少		13,411		154,338	
<b>投資活動所(運用)/產生之現金淨額</b>			<b>(113,586)</b>		285,432
<b>融資活動</b>					
已付租賃租金之資本部份	19(b)	(2,059)		(1,473)	
已付租賃租金之利息部份	19(b)	(160)		(52)	
已付股息		(135,384)		(135,384)	
<b>融資活動所運用之現金淨額</b>			<b>(137,603)</b>		(136,909)
<b>現金及現金等值物之(減少)/增加淨額</b>			<b>(230,239)</b>		225,722
一月一日之現金及現金等值物			<b>641,146</b>		415,424
十二月三十一日之現金及現金等值物	19(a)		<b>410,907</b>		641,146

第82頁至第155頁之附註乃本財務報表之一部份。

## 1 主要會計政策

### (a) 合規聲明

此財務報表乃根據香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（其統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認之會計原則及香港《公司條例》之規定編製而成。此財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）內所適用之披露條款。本集團採納之主要會計政策之披露如下。

會計師公會已頒佈若干修訂之香港財務報告準則，該等準則於本集團的本會計期間生效（或可供提早採用）。初始應用這些經修訂之香港財務報告準則所引致本集團當前會計期間的任何會計政策變動已於此財務報表內反映，有關資料載列於附註1(c)。

### (b) 財務報表之編製基準

本綜合財務報表截至二零二零年十二月三十一日止年度包括本公司及其所有之附屬公司（統稱「本集團」）及本集團之聯營公司及合營企業權益。

除下列資產及負債以其公允價值按下文解釋之會計政策入賬外，本財務報表皆以歷史成本作為編製基準。

- 投資物業（見附註1(g)）；及
- 債務及股本證券投資（見附註1(f)）。

按香港財務報告準則編製之財務報表，管理層需要在應用對資產、負債、收入及支出數值有影響之政策作出判斷、估計及假設。這些估計及相關假設乃按過往之經驗及其他各種按情況相信為合理之因素作為依據；其結果構成作為對資產及負債未能從其他明顯途徑確定其賬面價值之判斷基礎。實際結果可能不同於該等預算。

估計及其假設應作持續檢討。若然已修改的會計估算只影響相關期間，其修改於該期間確認，或若然修改影響現時及未來期間，其修改則會於現時及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對本財務報表有重大影響之判斷及估計之不確定性主要來源，已載列於附註2。

## 1 主要會計政策（續）

### (c) 會計政策變動

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

- 香港財務報告準則第3號（修訂），業務之定義
- 香港財務報告準則第16號（修訂），2019冠狀病毒之相關租金減免

除香港財務報告準則第16號修訂本外，本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採納香港財務報告準則修訂本的影響所述如下：

#### 香港財務報告準則第3號（修訂），業務之定義

該修訂對業務之定義作出澄清，並對如何決定一項交易乃業務合併提供更多指引。另外，修訂引入自行可選之「集中度測試」，當所收購總資產的公允價值幾乎全部集中於單一可識別資產或一組類似的可識別資產，允許對所收購之一組活動和資產簡化評估為資產而非業務收購。

採納香港財務報告準則第3號修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第16號（修訂），2019冠狀病毒之相關租金減免

此修訂提供實際權宜方法，容許承租人豁免評估2019冠狀病毒疫情大流行的直接產生的若干合資格租金減免（「2019冠狀病毒相關租金減免」）是否屬於租賃修訂，而此租金減免猶如並非租賃修訂方式入賬。

本集團已選擇提前採納香港財務報告準則第16號修訂本，且於本年度就所有合資格的2019冠狀病毒相關租金減免應用實際權宜方法。因此，所收取的租金減免已於觸發該等付款的事件或條件發生之期間入賬為負值的可變動租賃款項並於損益內確認。於二零二零年一月一日，權益初始結餘並未受到任何影響。

### 1 主要會計政策（續）

#### (d) 附屬公司

附屬公司為本集團控制之實體。當本集團對來自某一實體業務之浮動回報具有承擔或享有權利，以及能運用權力影響該等回報金額時，本集團即具有該實體之控制權。在評估本集團是否擁有權力時，只會考慮實質權利（由本集團及其他人士持有者）。

於附屬公司之投資在控制日起已於綜合財務報表中綜合入賬，直至控制終止。集團內所有公司間的結餘，交易及現金流，以及交易所產生之任何未實現之溢利，已於編製綜合財務報表時完全對銷。集團內公司間之交易而產生之未實現虧損之對銷方式與未實現之溢利相同，但只限於並無顯示出現減值者。

當本集團對附屬公司失去控制權，該項交易將按出售該附屬公司之全部權益計算，相關交易在損益內確認。

在本公司的財務狀況表內，附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損後列賬（見附註1(j)），除該投資被列作出售用（或包括在該被列作出售用之出售分組內）。

#### (e) 聯營公司及合營安排

聯營公司乃指一家本集團或本公司對其管理（包括參與財務及營運政策之制定）有重大影響（但非操控或聯合操控其管理）之公司。

合營企業為本集團或本公司及其他人士按合約同意下分配控制權及對資產淨值擁有權利之合營安排。

於聯營公司或合營企業之投資乃按權益會計法於綜合財務報表入賬，除該投資被列作出售用外（或包括在該被列作出售用之出售分組內）。按權益會計法，投資先以成本入賬，及後按本集團於收購後所佔聯營公司或合營企業資產淨值之公允價值超出其投資成本作出調整（如有）。本集團於聯營公司或合營企業之投資成本包括買價、與該投資有明確關連之其他成本，和任何直接投資以組成股本投資部份。其後，投資按本集團於收購後所佔聯營公司或合營企業資產淨值之變動及相關投資的任何減值虧損而作出調整（見附註1(j)）。於各報告日期，本集團評估有否任何投資減值之客觀證據。本集團所佔聯營公司或合營企業於收購後的除稅後業績（減去投資成本）及任何減值虧損於本年綜合損益表內確認，而本集團所佔聯營公司或合營企業於收購後的除稅後其他全面收益則於綜合損益及其他全面收益表內確認。

## 1 主要會計政策（續）

### (e) 聯營公司及合營安排（續）

當本集團於聯營公司或合營企業之應佔虧損超越應佔權益，本集團之權益會減少至零，並不再確認額外的虧損，除本集團已代表該聯營公司或合營企業產生法律上或推定的責任或為其支款外。故此，根據權益會計法，本集團於聯營公司或合營企業之權益為投資之賬面值連同任何其他利益，實質上構成本集團於聯營公司或合營企業之淨投資。

本集團及其聯營公司及合營企業之交易產生之未實現收益及虧損與本集團於聯營公司及合營企業之權益對銷，除未實現之虧損顯示資產轉讓出現減值之證據外；則該未實現之虧損會在損益中即時獲確認。

倘於聯營公司的投資變為合營企業的投資（反之亦然），保留權益不會重新計量。而有關投資繼續按權益法入賬。

在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司有重大影響力或合營企業有共同控制權時，該項交易將按出售該聯營公司或合營企業全部權益計算並在損益內確認。當喪失重大影響或共同控制權之日所保留於前聯營公司或合營企業之任何權益以公允價值確認，該價值以金融資產初始確認之公允價值計算（見附註1(f)）。

在本公司的財務狀況表內，聯營公司及合營企業之投資乃按成本扣除減值虧損後列賬（見附註1(j)），除該投資被列作出售用（或包括在該被列作出售用之出售分組內）。

合營企業乃本集團及其他人士在合約上同意攤分該項安排之控制權，並對與該安排相關的資產擁有權利及對負債承擔責任。本集團會採用分項總計法，將與其權益有關的資產、負債、收入及支出與類似的項目合併計算，以確認其在合營業務中的權益。

### (f) 其他債務及股本證券投資

本集團之債務及股本證券投資會計政策（除投資於附屬公司、聯營公司和合營企業外）列載如下：

債務及股本證券的投資於本集團承諾購買／出售該投資當日予以確認／終止確認。該等投資最初按公允價值加於直接應佔交易成本列賬（除了以公允價值於損益列賬（「公允價值於損益列賬」）之投資，其交易成本直接於損益內確認）。有關本集團如何釐定金融公允價值的方法之說明，見附註24(e)。該投資其後按以下方式入賬，惟須視乎其分類而定。

## 1 主要會計政策（續）

### (f) 其他債務及股本證券投資（續）

#### 於股本投資以外的投資

本集團持有的非股本投資分類為下列計量類別的其中一項：

- 攤銷成本—如所持投資是用於收取僅作支付本金及利息的合約現金流量。投資所得的利息收入採用實際利率法計算（見附註1(s)(v)）。
- 以公允價值於其他全面收益列賬（「公允價值於其他全面收益列賬」）（可劃轉）—如投資的合約現金流量僅包含支付本金及利息，而持有投資的商業模式是以收回合約現金流量及以出售為目標。除於損益中確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）、利息收入（採用實際利率法計算）及滙兌收益及虧損外，公允價值的變動於其他全面收益中確認。當投資終止確認時，於其他全面收益中累計的金額自股本權益將重新計入損益。
- 以公允價值於損益列賬—如投資並不符合按攤銷成本或以公允價值於其他全面收益列賬（可劃轉）計量的標準。投資的公允價值變動（包括利息）則於損益中確認。

#### 股本投資

除非股本證券並非持作買賣用途，且在初始確認有關投資時，本集團作出不可撤回的選擇指定將投資以公允價值於其他全面收益列賬（不可劃轉），因而使其後的公允價值變動於其他全面收益中確認，否則股本證券以公允價值於損益列賬。此等選擇按個別工具作出，且僅在投資符合發行人對股本所下的定義時方可作出。倘作出此項選擇，於其他全面收益中累計的金額保留於證券重估儲備金（不可劃轉）中，直至出售有關投資為止。在出售投資時，於證券重估儲備金（不可劃轉）中累計的金額轉撥至保留溢利，而不是劃轉到損益。來自股本證券的股息，不論是否以公允價值於損益列賬或以公允價值於其他全面收益列賬（不可劃轉），均根據附註1(s)(vi)於損益中確認為收益。

### (g) 投資物業

投資物業指擁有或持有租賃權益（見附註1(i)）之土地及／或樓房以賺取租金收入及／或資產增值之物業。當中包括未能決定將來發展用途之土地，在建中或持作將來發展用之投資物業。

投資物業以公允價值列報，除非於報告期末時該投資物業在建造中或發展中而其公允價值不能可靠地計量。從投資物業之公允價值之變動或從投資物業之退廢或出售所產生之任何收益或虧損於損益內確認。投資物業租金收入之列賬於附註1(s)(ii)表述。

## 1 主要會計政策（續）

### (h) 其他物業、廠房及機器

以下物業、廠房及機器之成本扣除折舊總額及減值虧損（見附註1(j)）後列報：

- 在本集團並非物業權益之註冊擁有人之情況下產生自租賃永久或租賃物業之使用權資產；及
- 廠房及機器之項目，包括產生自租賃相關廠房及機器衍生之使用權資產（見附註1(i)）。

自建之物業、廠房及機器項目之成本包括物料費、直接工資、拆卸及清除該等項目及還原它們座落上址之初始估計成本（當適用時），及適當部份之生產費用。

退廢或出售物業、廠房及機器項目之盈虧，乃出售所得款項淨額以及有關項目之賬面值之差額，並於退廢或出售日在損益中確認。

物業、廠房及機器之折舊在扣除估計剩餘價值後（如有），按下列估計可使用年期以直線法攤銷其成本：

樓宇	以40年或租約所餘年期（取其較短者）攤銷
租賃土地	以租約所餘年期攤銷
小輪及其他船舶	8至20年
機器、傢俬及其他廠房及機器	
— 乾船塢及船隻升降台	30至40年
— 其他	4至10年

若物業、廠房及機器之組件部份有不同之可使用年期，該組件之成本值乃按合理基礎分配給各部份，而每一部份分開折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）皆作每年檢討。



## 1 主要會計政策 (續)

### (i) 租賃資產

本集團於合約開始時評估合約是否屬於(或包含)租賃。倘合約為換取代價而轉移在一段時間內控制使用已識別資產之權利,則該合約屬於(或包含)租賃。倘客戶既有權指示使用已識別資產之用途及自有關用途獲得絕大部份經濟利益,則屬擁有控制權。

#### 作為承租人

本集團於租賃開始日確認使用權資產及租賃負債,惟租期為12個月或以下之短期租賃或低價值資產之租賃除外。與該等並未資本化之租賃其相關之租賃款項於租期內有系統地確認為開支。

當租賃被資本化時,租賃負債按租期內應付租賃款項之現值初步確認,並使用租賃所隱含的利率貼現,或倘利率不可輕易釐定,則使用相關遞增借款利率貼現。於初步確認後,有關租賃負債以攤銷成本計量且利息支出使用實際利率法計算。而不取決於指數或利率的可變租賃款項並未包括於租賃負債之計量中,因此於其產生之會計期間列入損益扣除。

當租賃被資本化時,所確認使用權資產初步按成本計量,而使用權資產包括租賃負債之初始金額加於開始日或之前作出之任何租賃付款,以及任何產生之初始直接成本。在適用的情況下,使用權資產之成本亦包括拆除及移除相關資產,或恢復相關資產或所在地之成本估算,貼現至其現值,並扣減任何已收租賃優惠。除符合投資物業之定義其使用權資產是按公允價值列賬(附註1(g))外,使用權資產其後應按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(h)及1(j)(iii))。

當指數或利率變動引致未來租賃付款變動,或本集團預期根據剩餘價值擔保應付款項之估計金額發生變動,或當重新評估本集團是否合理地確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動,則租賃負債將重新計量。當租賃負債按此方式重新計量,就使用權資產之賬面值作出相應調整,或倘使用權資產之賬面值減至零,則於損益入賬。

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修訂」),且未作為單獨的租賃入賬時,則亦要對租賃負債進行重新計量。在此情況,租賃負債根據經修訂的租賃付款及租賃期限,使用經修訂的貼現率在修訂生效日重新計量。唯一例外為因2019冠狀病毒疫情大流行而直接產生的任何租金減免,且其符合香港財務報告準則第16號,租賃第46B段所載的條件。在該等情況,本集團利用香港財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜方法確認代價變動,猶如同該並非租賃修訂。

## 1 主要會計政策（續）

### (i) 租賃資產（續）

#### 作為承租人（續）

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產呈列於「其他物業、廠房及機器」，並將租賃負債分別呈列於財務狀況表。

### (j) 信貸虧損及資產減值

#### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損

本集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等值物、貿易及其他應收賬款以及向聯營公司及合營企業提供貸款）；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產（見附註1(k)(iii)）；
- 以公允價值於其他全面收益列賬的債務證券（可劃轉）；及
- 租賃應收賬款。

以公允價值計量的金融資產，包括單位信託基金和指定按公允價值於其他全面收益列賬的股本證券（不可劃轉），均不受限於預期信貸虧損的評估。

#### 預期信貸虧損計量

預期信貸虧損乃以概率加權估計信貸虧損。信貸虧損以所有預期現金差額（即根據合約應付予本集團的現金流量及本集團預期收取的現金流量之間的差額）的現值計量。

倘折現影響屬重大，預期現金差額將使用以下折現率折現：

- 固定利率金融資產、貿易及其他應收賬款及合約資產：初始確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮動利率金融資產：當前實際利率；及
- 租賃應收賬款：計量租賃應收賬款使用的折現率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團承受信貸風險的最長合約期間。

## 1 主要會計政策（續）

### (j) 信貸虧損及資產減值（續）

#### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損（續）

預期信貸虧損計量（續）

在計量預期信貸虧損時，本集團考慮合理及有理據而無須付出過多的成本或努力獲得的資料。這包括過往事件、現時狀況和未來經濟狀況預測等資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：預期信貸虧損模式適用項目之預期年限內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收賬款、租賃應收賬款及合約資產的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團歷史信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特定因素及對當前及預期整體經濟狀況的評估進行調整。

對於其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信用風險顯著增加，在此等情況下，虧損撥備計量與全期預期信貸虧損的金額相同。

信貸風險大幅上升

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人大可能在本集團無追索權採取變現抵押（如持有）等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產已逾期90日，則發生違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往歷史及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

## 1 主要會計政策（續）

### (j) 信貸虧損及資產減值（續）

#### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損（續）

信貸風險大幅上升（續）

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化（如有）；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對該賬面值作出相應調整，惟以公允價值於其他全面收益列賬（可劃轉）之債務證券之投資除外。有關投資之虧損撥備於其他全面收益內確認並於證券重估儲備金中累計（可劃轉）。

## 1 主要會計政策 (續)

### (j) 信貸虧損及資產減值 (續)

#### (i) 金融工具、合約資產及租賃應收賬款之信貸虧損 (續)

計算利息收益的基準

根據附註1(s)(v)確認的利息收入乃根據金融資產之賬面總值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃根據金融資產之攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，本集團會評估金融資產是否出現信貸減值。當一項或多項事件對金融資產未來估計現金流量有負面影響時，金融資產即為信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 借款人可能出現破產或其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變化對債務人產生負面影響；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撇銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷（部份或全部）金融資產、租賃應收賬款或合約資產的賬面總值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或不可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撇銷的金額。

隨後收回先前撇銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

## 1 主要會計政策（續）

### (j) 信貸虧損及資產減值（續）

#### (ii) 已發出財務擔保之信貸虧損

財務擔保合約乃要求發行人（即擔保人）作出特定付款以賠償保證之受益人（「持有人」）作為持有人（根據債項工具之條款）因某特定之債務人當到期時未能作出付款之合約。

已發出之財務擔保初始以公允價值於「貿易及其他應付賬款」確認，參考在相若服務之公平交易中所徵收之費用釐定（倘可取得相關資料），或經參考利率差價（即將貸款機構對發出擔保所徵收之息率，與在沒有取得擔保之情況下貸款機構將可能徵收之估計息率作出比較）而估計（倘可作出有關資料之可靠估計）。當發出擔保時收取或應收取酬金時，根據本集團有關資產系列應用之政策，酬金會獲確認。若並無收取或應收酬金，立即於損益中確認為開支。

初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。

本集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損高於該擔保記於「貿易及其他應付賬款」中的賬面值（即初始確認金額減累計攤銷）時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，本集團會考慮特定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月預期信貸虧損，惟在特定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量全期預期信貸虧損。附註1(j)(i)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於本集團僅須於根據獲擔保工具的條款特定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人所承受的信貸虧損而作出的付款，減本集團預期從擔保持有人，指定債務人或任何其他人士收取的任何款項計量。有關金額其後將使用當前的無風險利率折現，並就現金流量的特定風險作出調整。

## 1 主要會計政策（續）

### (j) 信貸虧損及資產減值（續）

#### (iii) 其他非流動資產減值

於每個報告期末時，內部及外界資料均作檢討，以確定下列資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損已經不再存在或已經減少：

- 其他物業、廠房及機器；及
- 本公司財務狀況表內之附屬公司及綜合及本公司財務狀況表內之聯營公司及合營企業之投資。

如有任何此等顯示，則須估計該資產之可收回價值。

#### — 可收回價值之計算

資產之可收回價值乃根據「扣除出售成本後之公允價值」或「使用價值」，二者取其較高者計算。當計算「使用價值」時，預計之未來現金流量以稅前折現率折現至現值，稅前折現率須反映現時市場評定之時間價值及有關資產之獨特風險。當某資產不可在近乎獨立於其他資產之情況下產生現金流量，可收回價值則以能獨立地產生現金流量之最少一組資產（即能產生現金之單位）計算。

#### — 減值虧損之確認

每當資產之賬面值，或其所屬之產生現金單位，超出其可收回價值時，減值虧損於損益內確認。有關產生現金單位，減值虧損確認按均衡比例作分配，以減少其他資產在該單位（或單位群）之賬面值，除該資產之賬面值（若能計量）將不會減少至低於其個別扣除出售成本後之公允價值或使用中之價值。

#### — 減值虧損之回撥

若計算可收回價值所用之估計發生有利之轉變時，減值虧損應作回撥。

減值虧損之回撥只限於該資產並未計算過往年度所確認之減值虧損時之賬面價值。減值虧損之回撥於回撥確認之年度計入損益。

## 1 主要會計政策（續）

### (k) 存貨

#### (i) 貿易存貨

貿易存貨以成本及可變現淨值取其較低者列賬。成本包括以加權平均法計算之物料成本。可變現淨值則以在日常業務過程中估計之出售價格，減估計達成銷售所需之成本計算。

當出售存貨時，其賬面值將確認為支出並於相同期間確認相關之收益。存貨減值至可變現淨值及所有存貨上之虧損在當期確認為支出。存貨減值之回撥，在當期發生時確認為存貨支出之減少。

#### (ii) 後備零件及易耗品

後備零件及易耗品以加權平均法計算之成本減陳舊撥備列賬。

#### (iii) 合約資產

根據合約所載付款條款在無條件獲取代價前，本集團確認收益時確認合約資產（見附註1(s)）。合約資產根據附註1(j)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估，並於無條件收取代價權時重新分類至應收賬款（見附註1(l)）。

#### (iv) 發展物業

有關發展物業存貨以成本及可變現淨值較低者列賬。成本及可變現淨值之確定如下：

##### — 作銷售用之發展中物業

作銷售用之發展中物業之成本包括專用可分辨之成本，由購買土地費用、發展、物料及供應品之整體成本、薪金及其他直接費用及適當部份之間接費用構成。可變現淨值指估計之銷售價格減去估計之完工成本及推廣物業銷售所需費用後的淨額。



## 1 主要會計政策（續）

### (k) 存貨（續）

#### (iv) 發展物業（續）

##### — 已完成之待售物業

已完成之待售物業之成本包括所有採購成本、加工成本及其他使存貨達至現時地點及狀態所衍生之成本。

若為本集團發展之已完成待售物業，其未售出之物業成本按比例分配該發展計劃之全部發展成本計量。可變現淨值指估計之銷售價格減去推廣物業銷售所需費用後的淨額。

當出售存貨時，其賬面值將確認為支出並於相同期間確認相關之收益。

存貨減值至可變現淨值及所有存貨上之虧損在當期確認為支出。存貨減值之回撥，在當期發生時確認為存貨支出之減少。

### (l) 貿易及其他應收賬款

當擁有無條件收取代價的權利時，本集團便確認為應收賬款。每當代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利便成為無條件。若收益已於本集團當擁有無條件收取代價之前已確認，則該金額呈列為合約資產（見附註1(k)(iii)）。

應收賬款以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬（見附註1(j)）。

### (m) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款初始以公允價值確認。除根據附註1(r)(i)而量度之財務擔保之債務外，貿易及其他應付賬款往後以攤銷成本列報，除非折現之影響並非重大時，則以成本列報。

### (n) 合約負債

當客戶在本集團確認相關收入前支付不可退還的代價時，合約負債確認為已收取的遠期銷售按金（見附註1(s)）。當本集團確認相關收入前擁有無條件收取不可退還代價之權利，亦將確認為合約負債。在這種情況下，相應的應收賬款也將被確認（見附註1(l)）。

當合約存在重大融資成分時，合約結餘包括按實際利率法計算的利息。

## 1 主要會計政策（續）

### (o) 現金及現金等值物

現金及現金等值物包括庫存現金、銀行存款、存於銀行及其他金融機構之活期存款及短期高變現性之投資；而此等投資所須承受之價值改變之風險輕微、可隨時變現為可知數量之現金及在購入後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值物亦包括構成本集團現金管理重要部份及須即期償還之銀行透支。現金及現金等價物按照附註1(j)所載政策評估預期信貸虧損。

### (p) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣性福利等成本於僱員提供相關服務之年度入賬。當延期支付或清償該等成本而其影響重大時，則該等數額以現值列報。

#### (ii) 界定利益退休計劃之義務

本集團有關界定利益退休計劃之淨義務乃按僱員於現時及過往所提供之服務估計其賺取之未來收益計算；該等收益以折現計算其現值，並扣除所有計劃內資產之公允價值。有關計算由合資格的精算師以預計單位貸記法進行。當計算結果對本集團帶來利益，已確認資產限於以任何公積金的未來退款或供款的扣減款項形式為經濟利益現值。

界定利益負債（資產）淨額的服務成本和利息支出（收入）淨額在損益中確認，並作「行政費用」的一部份。現時服務成本是按照本期僱員的服務所產生的界定利益負債的現值增加額計量。當計劃的利益出現變動或計劃有所縮減時，與僱員過往提供服務有關的計劃變動部份或就縮減錄得的損益，會在計劃改變或縮減發生時或確認相關重組成本或辭退福利時（以較早者為準），於損益內確認為支出。期內利息支出（收入）淨額是將在報告期初計量界定利益負債所採用的折現率應用於界定利益負債（資產）淨額而釐定。貼現率為政府債券（該債券負債到期日與本集團就界定利益退休計劃承擔責任的負債條款相若）在報告期末時的收益率。

於其他全面收益內確認由界定利益退休計劃所產生的重新計量金額將即時於保留收益中反映，重新計量的金額包括精算損益，計劃資產回報（不包括界定利益負債（資產）淨額之利息淨額）及資產上限變動的影響（不包括界定利益負債（資產）淨額之利息淨額）。

## 1 主要會計政策 (續)

### (q) 所得稅

是年度所得稅包括現行稅項及遞延稅項資產及負債之變動。現行稅項及遞延稅項資產及負債之變動於損益中確認，若某部份之現行稅項及遞延稅項資產及負債之變動於其他全面收益中或直接於權益中確認之項目有關，則相關稅項金額須分別於其他全面收益中或直接於權益中確認。

現行稅項乃按是年度應稅收益，以於報告期末時適用或主要適用之稅率計算之預期應繳稅項，及任何有關往年應繳稅項之調節。

遞延稅項資產及負債分別由資產及負債按財務報表之賬面值及課稅值兩者之間可予扣減及應課稅之暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可由未經使用之稅務虧損及未經使用之稅項優惠所產生。

除若干有限之例外情況，所有遞延稅項負債，及所有遞延稅項資產（只限於將來可能取得應課稅溢利而令該等資產得以運用之部份）均予確認。容許確認由可予扣減暫時性差異所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括其將由目前之應課稅暫時性差異回撥之部份，而此等應課稅暫時性差異應由同一稅務當局向同一應稅單位徵收及預期在可予扣減暫時性差異預期回撥之同一週期內回撥或在由遞延稅項資產產生之稅務虧損能轉回或轉入之週期內回撥。在評定目前之應課稅暫時性差異是否容許確認由未經使用之稅務虧損及優惠所產生之遞延稅項資產時採用上述相同之標準（即該等暫時性差異由同一稅務當局向同一應稅單位徵收及預期在稅務虧損或優惠能應用之週期內回撥方可計算在內）。

該等確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況，包括首次確認但並不影響會計溢利及應課稅溢利之資產或負債（惟其不可為企業合併之部份）、以及有關於附屬公司投資所引致之暫時性差異（如為應課稅差異，只限於本集團可控制回撥之時間，並且不大可能在可見未來回撥之差異；或如為可予扣減差異，則只限於可能在未來回撥之差異）。

以公允價值列報之投資物業之會計政策見附註1(g)，其遞延稅項數額乃參考倘於報告日期按其賬面值出售物業而產生的稅項計量，惟物業屬可折舊及以同一商業模式所持有，而有關模式並非透過出售形式而使用該物業絕大部份經濟利益除外。其他情況，應確認之遞延稅項數額是按資產及負債賬面值之預期變現或清償方式，以於報告期末時適用或主要適用之稅率計算。遞延稅項資產及負債均無作折現計算。

## 1 主要會計政策（續）

### (q) 所得稅（續）

遞延稅項資產於每個報告期末時之賬面值須予以審閱，如不再可能取得足夠之應課稅溢利以運用有關之稅務利益，賬面金額則予以調低。如日後可能取得足夠之應課稅溢利時，已扣減金額則予以撥回。

現行稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動，乃各自分開表述及並無相互抵銷。若本公司或本集團在法律上擁有抵銷現行稅項資產及現行稅項負債之行使權利及符合下列額外之條件，則現行稅項資產可抵銷現行稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅務負債：

- 若為現行稅項資產及負債，本公司或本集團欲以淨額清償或欲同時變現資產及清償負債；或
- 若為遞延稅項資產及負債，如其與同一稅務當局徵收之所得稅關於：
  - 同一應稅實體；或
  - 不同之應稅實體，預期在未來每一週期將清償或追償顯著數額之遞延稅項負債或資產及欲以淨額基礎變現現行稅項資產及清償現行稅項負債或同時變現及清償。

### (r) 撥備、或然負債及虧損性合約

#### (i) 其他撥備及或然負債

當本集團因過往之事件須負上法律或推定之責任，可能需為處理該責任而付出經濟效益；能作出可靠之估計時，則確認為撥備。當數額涉及重大之時間價值時，處理該責任之撥備以預計所需支出之現有價值列報。

當不一定需要付出經濟效益，或其數目未能可靠地預測，則披露有關責任為或然負債，除非付出經濟效益之可能性極微。當可能發生之債務之存在將只由一項或多項未來事件之產生與否所決定，亦披露為或然負債，除非付出經濟效益之可能性極微。

#### (ii) 虧損性合約

當本集團簽訂的合約中，履行合約項下義務的不可避免的成本超過了預期從該合約中獲得的經濟利益時，即存在虧損性的合約。虧損性合約的撥備按終止合約的預期費用和繼續履行合約的淨費用中較低的一項的現值計算。

## 1 主要會計政策 (續)

### (s) 收益之確認

本集團將其日常業務中源自銷售物業、提供服務或租賃形式提供本集團之資產予他人使用的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾代價數額 (不包括代表第三方收取的金額) 轉讓至客戶或承租人有權使用相關資產時, 收益予以確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅, 並經扣除任何交易折扣。

如果合約中包含的融資部份為客戶提供超過12個月的重大融資利益, 則收益按應收金額的現值計量, 並使用與單獨融資交易中反映的折現率折現。利息收入按實際利率法單獨計提。倘合約包含為本集團提供重大融資利益的融資部份, 則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息支出。本集團利用香港財務報告準則第15號的實際權宜之計, 倘融資期為12個月或以下, 則不會就重大融資部份的任何影響調整代價。

本集團收益確認政策的進一步詳情如下:

### (i) 物業銷售

出售在日常業務中出售待售已發展的物業所產生的收益於法律轉讓完成時確認, 即客戶有能力直接使用物業並獲得該物業剩餘的利益。於收益確認日期前已售出物業所收取的按金及分期付款已根據合約負債於財務狀況表內確認 (見附註1(n))。

當物業仍在建中, 本集團將住宅物業營銷時, 如果客戶同意儘早支付代價餘額, 則本集團可提供與上市銷售價格相比的折扣。在此情況下, 如果預付款被視為向本集團提供重大融資利益, 則本集團將在支付日至法定轉讓完成日期間累計因調整貨幣時間值而產生的利息支出。該計提增加在建期間合約負債的餘額, 因此亦增加了完成物業的控制權轉移至客戶時確認的收益金額。除非該利息根據香港會計準則第23號, 借貸成本資本化, 否則按計提計入支出。

## 1 主要會計政策（續）

### (s) 收益之確認（續）

#### (ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃所得租金收入按相等分期於租賃期間內所屬之會計期間於損益中確認，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生之利益之基準，則作別論。由租賃所獲得之優惠於損益中確認為構成應收淨租金總額之部份。或有租金在所賺取之會計期內確認為收入。

#### (iii) 貨物銷售

收益於客戶擁有並接受產品時確認。如果產品已部份履行涵蓋其他商品和／或服務的合約，則確認的收益金額是合約下交易總價的適當比例，以相關獨立銷售價格基礎根據合約承諾的所有商品和服務之間分配計算。

#### (iv) 渡輪及船廠業務

渡輪業務之收益在提供有關渡輪服務時確認。

船廠業務之收益按成本百份比法隨時間逐漸確認（即基於估計的總成本按比例確認實際成本）。

若合約的結果不能合理地計量時，收益只根據預算能收回的合約成本確認。

#### (v) 利息收入

利息收入按實際利率法計算確認。實際利率法即以金融資產的預計使用年限內的估計未來現金收入與賬面總額準確折現的利率。對於以攤銷成本或按公允價值於損益列賬（可劃轉）而非信貸減值的金融資產，實際利率適用於資產的賬面總額。就信貸減值金融資產而言，實際利率適用於資產的攤銷成本（即扣除損失撥備的賬面總額）（見附註1(j)(i)）。

#### (vi) 股息

上市投資之股息在股價轉為除息股價時確認。

## 1 主要會計政策（續）

### (t) 外幣伸算

年內之外幣交易以交易日之外幣匯率換算。交易日期為本公司初始確認該等非貨幣性資產或負債的日期。以外幣結算的貨幣性資產及負債則以報告期末時之外幣匯率換算。匯兌損益於損益確認。

非貨幣性資產及負債以交易日的外幣匯率換算為歷史成本。

### (u) 有關連人士

(i) 個別人士，或其直系親屬的成員被認為是本集團關連人士，倘若該個別人士：

- (A) 控制或共同控制本集團；
- (B) 對本集團有重大影響力；或
- (C) 為本集團主要管理人員成員之一。

(ii) 一個實體如符合任何下列條件，則被認為是本集團關連人士：

- (A) 該實體和本集團是同一集團的成員（指每間母公司，附屬公司及同系附屬公司是有關連的）。
- (B) 一個實體是另一實體的聯營公司或合營企業（或一個實體為某一集團成員的聯營公司或合營企業，而另一實體為同一集團之成員）。
- (C) 兩個實體同為同一第三方的合營企業。
- (D) 一個實體是第三個實體的合營企業，而另一個實體為第三個實體的聯營公司。
- (E) 該實體乃指提供予本集團或與本集團有關連的實體的僱員離職後福利計劃。
- (F) 該實體受上文(u)(i)所指的人士控制或共同控制。
- (G) 上文(u)(i)(A)所指的個別人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）主要管理人員成員之一。
- (H) 向集團或向集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

個別人士的直系親屬成員乃指該親屬成員與實體交易時可能影響或被該個別人士影響。

## 1 主要會計政策（續）

### (v) 分部報告

經營分部及各分部項目於財務報表內呈報的金額，是根據定期提供予本集團最高行政管理人員就資源分配及評估本集團的不同行業之業務表現的財務資料中識別出來。

就財務匯報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如果符合上述大部份標準，則可進行合算。

## 2 重大會計判斷及估計

附註16及24包含有關界定利益退休責任及金融工具之假設及彼等的風險因素。其他在應用所述之本集團會計政策時之估計、不確定性及重大會計判斷之主要來源，如下所述：

### (a) 投資物業估值

計算投資物業的公允價值，本集團考慮不同來源的資料，包括由獨立專業測量師行評估，其評估乃經計及收入淨額並考慮到租約期滿時收入增加之可能性後而作出，及其他可用之市場測量報告。

物業估值乃基於在報告期末時之市況，參考適當之資本化率及出租率。

### (b) 遞延稅項資產確認

本集團於二零二零年十二月三十一日確認之未使用稅務虧損之遞延稅項資產共約港幣4,420,000元（二零一九年：港幣7,590,000元）。遞延稅項資產之變現主要視乎是否很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應課稅溢利或應課稅暫時性差異而定。倘若產生之未來實際應課稅溢利或應課稅暫時性差異少於預期數額，該遞延稅項資產可能出現回撥，並會於有關回撥發生期間之損益內確認。



### 3 分部資料

經營分部是以本集團主要營運決策人定期檢閱、用於分配資源及評核分部表現的內部報告為根據。

為內部呈報與本集團最高執行管理人員作出分配資源及評核表現之資料一致，本集團呈列以下四個呈報分部。

- 地產發展：發展及銷售物業。
- 地產投資：出租物業之租金收入。
- 渡輪、船廠及相關業務：經營危險品汽車渡輪服務及船舶維修、保養服務及於觀光遊覽船銷售貨品之收入。
- 證券投資：上市證券投資之股息、利息及其他收入。

本集團只提呈有關業務分部之分部資料。由於本集團絕大部分業務之收益及經營溢利來自香港，故並未提供地區分部之資料。

#### 分部業績

就評核分部表現及為分部作出資源分配，本集團最高執行管理人員根據以下基礎監控各呈報分部的業績：

收益與費用分配到呈報分部乃參考各個分部所產生之銷售及費用或各個分部因資產攤銷或折舊而產生之費用。

### 3 分部資料(續)

#### 分部業績(續)

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內有關該等呈報分部資料提呈如下：

#### (a) 分部收益

	總收益		分部間收益之沖銷		由外界顧客之收益	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
地產發展	94	20,003	-	-	94	20,003
地產投資	145,580	142,089	-	-	145,580	142,089
渡輪、船廠及相關業務	103,945	145,778	1,109	1,106	102,836	144,672
證券投資	6,928	15,056	-	-	6,928	15,056
其他	89,033	94,006	65,577	64,361	23,456	29,645
	<b>345,580</b>	<b>416,932</b>	<b>66,686</b>	<b>65,467</b>	<b>278,894</b>	<b>351,465</b>
分析：						
收益					208,269	298,846
其他收益					70,625	52,619
					<b>278,894</b>	<b>351,465</b>

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。

## 財務報表附註(續)

### 3 分部資料(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：

	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	37,620	72,603
—船廠業務收益	40,173	60,694
	<u>77,793</u>	<u>153,147</u>
其他收益來源		
—地產投資	103,153	103,911
—證券投資	6,382	12,200
—其他	20,941	29,588
	<u>130,476</u>	<u>145,699</u>
	<u>208,269</u>	<u>298,846</u>

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。

於二零二零年十二月三十一日，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11,707,000元(二零一九年：港幣11,995,000元)，預計將在未來12個月內發生。

3 分部資料 (續)

分部業績 (續)

(b) 分部業績

	呈報分部 (虧損) / 溢利	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
地產發展	(1,903)	18,652
地產投資 (附註3(d))	49,848	103,338
渡輪、船廠及相關業務	(17,904)	(4,979)
證券投資	3,930	12,861
	<b>33,971</b>	129,872
其他 (附註3(e))	20,708	24,623
	<b>54,679</b>	154,495

(c) 呈報分部溢利之調節

	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	33,971	129,872
由外界顧客獲取之其他溢利	20,708	24,623
租賃負債之利息	(160)	(52)
應佔聯營公司及合營企業之 (虧損) / 溢利 (淨額)	(14,869)	304
	<b>39,650</b>	154,747

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值虧損為港幣20,674,000元 (二零一九年: 估值收益為港幣31,770,000元)。

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益 / 虧損。

## 財務報表附註 (續)

### 3 分部資料 (續)

#### 分部業績 (續)

#### (f) 其他分部資料

	折舊及攤銷		減值虧損		資本開支	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
地產投資	-	-	559	16	7,674	2,730
渡輪、船廠及相關業務	8,522	7,808	2,188	-	182	4,150
其他	468	410	-	-	155	1,235
	<b>8,990</b>	8,218	<b>2,747</b>	16	<b>8,011</b>	8,115

### 4 其他收益及淨虧損

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>其他收益</b>		
管理費收入	24,069	22,401
冷氣費收入	16,532	14,507
政府補助 (附註)	9,148	-
政府補助—其他	6,183	-
其他收入	13,317	12,585
其他利息收入	1,376	3,126
	<b>70,625</b>	52,619
<b>其他淨虧損</b>		
出售零件之收入	1,595	177
雜項收入	655	681
出售其他金融資產之淨虧損	-	(4,731)
出售其他物業、廠房及機器之淨(虧損)/溢利	(2)	30
匯兌之淨虧損	(42)	(8)
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	(2,420)	3,393
	<b>(214)</b>	(458)

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

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)下列項目呈列之金額：

### (a) 員工成本：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
界定利益退休計劃之支出確認 (附註16(a)(v))	1,206	1,376
界定供款退休計劃供款	2,322	2,418
退休福利總成本	3,528	3,794
薪金、工資及其他福利	80,379	89,007
	<b>83,907</b>	92,801

### (b) 其他項目：

	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	1,369	1,369
折舊	7,621	6,849
存貨成本 (附註17(b))	3,916	6,742
核數師酬金		
— 核數服務	1,811	1,762
— 其他服務	355	351
根據香港財務報告準則第16號短期租賃獲豁免資本化之總最低租賃款項		
— 物業租金	235	1,804
貿易及其他應收賬款之減值虧損	2,747	16
應收投資物業租金收入扣除直接支出港幣56,568,000元 (二零一九年：港幣54,223,000元) (附註)	(46,585)	(49,689)
除投資物業外之應收租賃租金收入扣除直接支出港幣1,175,000元 (二零一九年：港幣1,249,000元)	(6,938)	(6,868)
利息收入	(22,317)	(32,713)
來自指定按公允價值於損益列賬之其他金融資產的股息收入	(3,548)	(4,165)
來自指定按公允價值於其他全面收益列賬之其他金融資產的股息收入	(2,834)	(8,035)

附註：包括若干商舖及商場根據營業額確定之或有租金收入港幣2,512,000元(二零一九年：港幣3,096,000元)。

## 6 綜合損益表內之所得稅

### (a) 綜合損益表內列報之稅項為：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>現行稅項－香港利得稅</b>		
本年度撥備	9,224	13,127
過往年度（多提）／少提之撥備	(96)	532
	<b>9,128</b>	13,659
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之出現及回撥	3,934	4,672
	<b>13,062</b>	18,331

除了一間本集團之附屬公司按利得稅兩級制下乃合資格法團外，二零二零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（二零一九年：百分之十六點五）計算。

關於該附屬公司，其首港幣二百萬元應課稅溢利稅率為百分之八點二五及其餘之應課稅溢利稅率為百分之十六點五。此附屬公司之香港利得稅撥備以二零一九年相同之準則計算。

二零二零年度香港利得稅撥備以香港特別行政區政府於二零一九年／二零二零年課稅年度中給予各行業扣減百分之一百應付稅項（上限為港幣二萬元）後計算（二零一九年：最高寬減上限為港幣二萬元已於二零一八／一九年課稅年度扣減及已於二零一九年之稅務撥備計算）。

往年，稅務局（「稅務局」）對本集團之一間附屬公司就由二零零一／零二年至二零零九／一零年課稅年度發出額外利得稅評稅通知。該附屬公司已付出之一些資本開支不獲稅務局扣減。該附屬公司已向稅務局發出反對通知。於二零一七年二月，稅務局進一步對該不予扣減款項就二零一零／一一年至二零一四／一五年課稅年度發出額外利得稅評稅通知。管理層向本集團之稅務顧問諮詢並已就該附加利得稅評稅通知向稅務局提出反對。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度的情況並無變化。

6 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 按適用稅率計算之稅項支出及會計溢利之稅項調節：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
除稅前溢利	<u>39,650</u>	<u>154,747</u>
除稅前溢利計算之名義稅項，按有關稅務司法管轄區的適用稅率計算	6,376	25,370
非可扣除開支之稅務影響	5,220	1,815
非課稅收入之稅務影響	(2,780)	(11,596)
尚未確認之本年度稅務虧損之稅務影響	4,524	2,159
過往年度尚未確認之稅務虧損於本年使用之稅務影響	(2)	(167)
投資物業及其他物業、廠房及機器之暫時性差異之稅務影響	(180)	218
過往年度(多提)/少提之撥備	<u>(96)</u>	<u>532</u>
實際稅務支出	<u>13,062</u>	<u>18,331</u>



## 財務報表附註（續）

### 7 董事及行政總裁薪酬

根據香港《公司條例》第383(1)條、《公司（披露董事利益資料）條例》第2部及《上市規則》附錄16規定，董事及行政總裁薪酬披露如下：

	董事袍金		退休計劃供款	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>執行董事</b>				
林高演博士	200	200	-	-
李寧先生	150	150	-	-
<b>非執行董事</b>				
歐肇基先生	100	100	-	-
劉壬泉先生	100	100	-	-
李兆基博士 (於二零二零年五月二十九日退任)	42	100	-	-
王敏剛先生 (於二零一九年三月十一日離世)	-	25	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
何厚鏘先生	300	300	-	-
黃汝璞女士	300	300	-	-
胡經昌先生	300	300	-	-
	<u>1,492</u>	<u>1,575</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	薪金及其他薪酬	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>集團總經理</b>		
何志盛博士	<u>3,499</u>	<u>3,444</u>

## 8 五位最高薪酬僱員及高層管理人員

### (a) 五位最高薪酬僱員

五位最高薪酬之僱員中，其中一位(二零一九年：一位)是行政總裁，其薪酬載列於附註7。其餘四位(二零一九年：四位)僱員之總薪酬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
薪金及其他薪酬	4,574	4,494
退休計劃供款	177	174
	<u>4,751</u>	<u>4,668</u>

四位(二零一九年：四位)最高薪酬之僱員之薪酬按下列級別劃分：

港幣	二零二零年 僱員數目	二零一九年 僱員數目
1,000,000或以下	1	1
1,000,001 – 1,500,000	3	3

### (b) 高層管理人員薪酬

除了董事、行政總裁及五位最高薪酬僱員之薪酬披露列載於附註7及8(a)，其餘在董事及高層管理人員簡介的高層管理人員之薪酬屬於以下範圍內：

港幣	二零二零年 僱員數目	二零一九年 僱員數目
500,001 – 1,000,000	1	1

## 9 股息

### (a) 本年應付予本公司權益股東之股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零一九年：港幣十仙)	35,627	35,627
報告期末後擬派發之末期股息每股普通股港幣一角五仙 (二零一九年：港幣二角八仙)	53,441	99,757
	<u>89,068</u>	<u>135,384</u>

於報告期末後建議派發之末期股息尚未於報告期末時確認為負債。

### (b) 應付予本公司權益股東於年內批准及支付之上一財政年度之股息

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
於年內批准及支付之上一財政年度末期股息 每股普通股港幣二角八仙(二零一九年：港幣二角八仙)	<u>99,757</u>	<u>99,757</u>

## 10 每股盈利

每股基本盈利乃按本年度本公司歸於權益股東應佔溢利港幣26,588,000元(二零一九年：港幣136,416,000元)，及年內已發行普通股股份356,273,883股(二零一九年：356,273,883股)計算。

於二零二零年及二零一九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與每股基本盈利相同。

## 11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地

	樓宇 港幣千元	小輪及 其他船舶 港幣千元	機器、 傢俬 及其他 港幣千元	小計 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃 土地權益 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本或估值：</b>							
二零一九年一月一日	74,786	119,404	279,510	473,700	2,151,470	159,407	2,784,577
增添	1,337	708	3,340	5,385	2,730	-	8,115
出售	-	-	(287)	(287)	-	-	(287)
估值收益	-	-	-	-	31,770	-	31,770
	<u>76,123</u>	<u>120,112</u>	<u>282,563</u>	<u>478,798</u>	<u>2,185,970</u>	<u>159,407</u>	<u>2,824,175</u>
二零一九年十二月三十一日	<u>76,123</u>	<u>120,112</u>	<u>282,563</u>	<u>478,798</u>	<u>2,185,970</u>	<u>159,407</u>	<u>2,824,175</u>
<b>列析如下：</b>							
成本	76,123	120,112	282,563	478,798	-	159,407	638,205
估值	-	-	-	-	2,185,970	-	2,185,970
	<u>76,123</u>	<u>120,112</u>	<u>282,563</u>	<u>478,798</u>	<u>2,185,970</u>	<u>159,407</u>	<u>2,824,175</u>
<b>累積攤銷及折舊：</b>							
二零一九年一月一日	62,686	117,599	239,676	419,961	-	120,376	540,337
本年度攤銷及折舊	2,071	400	4,378	6,849	-	1,369	8,218
出售回撥	-	-	(287)	(287)	-	-	(287)
	<u>64,757</u>	<u>117,999</u>	<u>243,767</u>	<u>426,523</u>	<u>-</u>	<u>121,745</u>	<u>548,268</u>
二零一九年十二月三十一日	<u>64,757</u>	<u>117,999</u>	<u>243,767</u>	<u>426,523</u>	<u>-</u>	<u>121,745</u>	<u>548,268</u>
<b>賬面淨值：</b>							
二零一九年十二月三十一日	<u>11,366</u>	<u>2,113</u>	<u>38,796</u>	<u>52,275</u>	<u>2,185,970</u>	<u>37,662</u>	<u>2,275,907</u>

## 財務報表附註 (續)

### 11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地 (續)

	樓宇 港幣千元	小輪及 其他船舶 港幣千元	機器、 傢俬 及其他 港幣千元	小計 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃 土地權益 港幣千元	總計 港幣千元
<b>成本或估值：</b>							
二零二零年一月一日	76,123	120,112	282,563	478,798	2,185,970	159,407	2,824,175
增添	6,383	41	296	6,720	7,674	-	14,394
出售	-	-	(81)	(81)	-	-	(81)
估值虧損	-	-	-	-	(20,674)	-	(20,674)
二零二零年十二月三十一日	<u>82,506</u>	<u>120,153</u>	<u>282,778</u>	<u>485,437</u>	<u>2,172,970</u>	<u>159,407</u>	<u>2,817,814</u>
<b>列析如下：</b>							
成本	82,506	120,153	282,778	485,437	-	159,407	644,844
估值	-	-	-	-	2,172,970	-	2,172,970
	<u>82,506</u>	<u>120,153</u>	<u>282,778</u>	<u>485,437</u>	<u>2,172,970</u>	<u>159,407</u>	<u>2,817,814</u>
<b>累積攤銷及折舊：</b>							
二零二零年一月一日	64,757	117,999	243,767	426,523	-	121,745	548,268
本年度攤銷及折舊	2,720	373	4,528	7,621	-	1,369	8,990
出售回撥	-	-	(78)	(78)	-	-	(78)
二零二零年十二月三十一日	<u>67,477</u>	<u>118,372</u>	<u>248,217</u>	<u>434,066</u>	<u>-</u>	<u>123,114</u>	<u>557,180</u>
<b>賬面淨值：</b>							
二零二零年十二月三十一日	<u>15,029</u>	<u>1,781</u>	<u>34,561</u>	<u>51,371</u>	<u>2,172,970</u>	<u>36,293</u>	<u>2,260,634</u>

11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地（續）

(a) 投資物業之公允價值計量

(i) 公允價值級別

下表列示本集團於報告期末時按經常性基準計量之投資物業公允價值，有關物業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級別計量。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：僅用級別1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：使用級別2數據（即未能符合級別1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

於二零二零年 十二月 三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零二零年十二月三十一日之 公允價值計量分類			
	級別1 港幣千元	級別2 港幣千元	級別3 港幣千元	
經常性的公允價值計量 投資物業	<u>2,172,970</u>	-	-	<u>2,172,970</u>

於二零一九年 十二月 三十一日 之公允價值 港幣千元	於二零一九年十二月三十一日之 公允價值計量分類			
	級別1 港幣千元	級別2 港幣千元	級別3 港幣千元	
經常性的公允價值計量 投資物業	<u>2,185,970</u>	-	-	<u>2,185,970</u>

11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地（續）

(a) 投資物業之公允價值計量（續）

(i) 公允價值級別（續）

二零二零年十二月三十一日止年度，並沒有級別1及級別2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確認公允價值級別之間的轉撥。

估值過程

本集團所有投資物業已於二零二零年十二月三十一日進行重估。估值由獨立測量師行戴德梁行有限公司，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以市場價值為基礎的評估經驗。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。

(ii) 有關級別3公允價值計量之資料

投資物業之公允價值乃採用收入資本法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。此外，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。

重大不可觀察之數據資料列表如下：

收入資本法

	資本化率範圍		出租率範圍	
	二零二零年 %	二零一九年 %	二零二零年 %	二零一九年 %
零售	<b>3.5% - 4.75%</b>	3.5% - 4.75%	<b>80% - 100%</b>	87% - 100%
車位	<b>4.5% - 7%</b>	4.5% - 7%	<b>65% - 98%</b>	69% - 99%

市場比較法

	市場售價	
	二零二零年 每平方呎港幣	二零一九年 每平方呎港幣
貨倉	<b>459 - 880</b>	405 - 654

11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地（續）

(a) 投資物業之公允價值計量（續）

(ii) 有關級別3公允價值計量之資料（續）

計量投資物業之公允價值與出租率及市場售價成正比關係，與資本化率呈負比關係。

年內，級別3公允價值計量結餘變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資物業		
一月一日	2,185,970	2,151,470
增添	7,674	2,730
估值（虧損）／收益	(20,674)	31,770
十二月三十一日	2,172,970	2,185,970

投資物業公允價值調整在綜合損益表內「投資物業之估值（虧損）／收益」之分項內確認。

於報告期末持有之所有物業估值虧損或收益在損益內確認。

(b) 所有物業均位於香港，其賬面淨值列析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
中期租約	2,224,292	2,234,998



11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地（續）

- (c) 本集團以經營租賃出租投資物業。首次租賃期一般為一個月至三年，在所有條款重新商議後有續租之選擇權，若干租賃包括或有租金（按租戶之收益計算）。

所有作經營租賃下持有之物業若符合投資物業之定義，則分類為投資物業。

本集團在按不可撤銷之經營租賃下的總日後最低應收租賃款項如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
首年內	73,445	76,016
於一年後但於兩年內	29,825	46,822
於兩年後但於三年內	10,691	9,010
	<u>113,961</u>	<u>131,848</u>

(d) 使用權資產

按相關資產分類的使用權資產的賬面淨值分析如下：

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
其他自用租賃物業，按折舊成本列賬	(i)	5,009	599
機器，傢俬及其他，按折舊成本列賬	(ii)	471	618
		<u>5,480</u>	<u>1,217</u>

11 投資物業、其他物業、廠房及機器及租賃土地(續)

(d) 使用權資產(續)

有關損益確認之租賃之支出項目分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
按相關資產分類的使用權資產之折舊費用：		
其他自用租賃物業	1,973	1,324
機器、傢俬及其他	147	116
	<u>2,120</u>	<u>1,440</u>
租賃負債之利息	160	52
有關短期租賃或其他租賃之支出而其餘下租賃期 於二零二零年十二月三十一日或之前完結	235	1,804
已收二零一九冠狀病毒之相關租金減免	973	-

年內，使用權資產增添為港幣6,383,000元(二零一九年：港幣1,575,000元)。在新租賃合約下，其金額主要為被資本化之應付租賃款項。

附註(i)： 其他自用租賃物業

據租賃合約，本集團獲取其他物業之使用權作為其辦公室空間及渡輪碼頭。首次租賃期一般為二至三年。

附註(ii)： 其他租賃

本集團租賃辦公室機器，租賃為期四年。待所有條款再議後部份租賃可選擇更新租賃。並無任何租賃包括可變租賃款項。

## 12 附屬公司權益

以下列表只包括對本集團之業績、資產或負債有重要影響之附屬公司資料。除另加說明外，所持股份類別為普通股。

	已發行及繳足之 股本詳情	權益百分率		主要業務
		由本公司 持有	由附屬公司 持有	
香港油蔴地建設有限公司	1,200,003股	100%	-	控股投資
香港船廠有限公司	170,000股	100%	-	建造及修理船舶
港輪貿易投資有限公司	2股	100%	-	貿易
油蔴地物業管理及代理有限公司	2,500,000股	100%	-	物業管理
香港油蔴地小輪船有限公司	1,000,000股	100%	-	渡輪服務
佳力酒店管理有限公司	1,000,000股	-	100%	海上餐廳業務
仲星發展有限公司	2股	100%	-	地產投資
Pico International Limited	6,000,000股	100%	-	控股投資
香港小輪財務有限公司	2股	100%	-	提供集團公司財務安排
Thommen Limited	2股	100%	-	控股投資
良輝有限公司	2股	100%	-	地產發展、投資及物業融資
香港小輪物業投資有限公司	2股	100%	-	地產投資
仲勤有限公司	2股	-	100%	物業融資
Merry World Assets Limited	50,000股	100%	-	控股投資
晉樂有限公司	1股	100%	-	地產發展及物業融資
泓亮有限公司	1股	100%	-	地產發展、投資及物業融資
華泰隆有限公司	1股	100%	-	地產發展、投資及物業融資
緯信船務有限公司	2股	100%	-	地產發展

除Merry World Assets Limited乃於英屬處女群島註冊外，上述所有附屬公司均於香港註冊。

### 13 聯營公司權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
所佔淨資產	<u>1,037</u>	595
應收聯營公司欠款	<b>13,545</b>	13,989
所佔淨負債	<u>(365)</u>	(645)
	<u>13,180</u>	13,344
減：減值虧損	<u>(6,794)</u>	(6,794)
	<u>7,423</u>	7,145

除於附註27(b)(ii)披露給予2OK Company Limited（「2OK」）之貸款附帶利息每年港元最優惠利率減百分之三（二零一九年：港元最優惠利率減百分之三）外，聯營公司之所有其他應收欠款乃無抵押、免息及無固定還款期。所有應收聯營公司欠款預計不會於一年內收回。

以下列表包括聯營公司資料，所有公司為非上市公司實體而並無可用的市場公開價格：

	已發行及繳足之 股本詳情	附屬公司持有 權益百分率	主要業務
2OK	10股普通股	50%	物業融資
Authian Estates Limited	5,000股A股 5,000股B股	50%	地產投資
維宏有限公司	100股普通股	30%	貿易

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

以上所有聯營公司按權益會計法於綜合財務報表入賬。

## 財務報表附註(續)

### 13 聯營公司權益(續)

個別非重大之聯營公司總和資料：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
個別非重大之聯營公司於綜合財務報表之總賬面值	672	(50)
集團應佔聯營公司下列項目總額		
本年度溢利	1,622	719
總全面收益	1,622	719

### 14 合營企業權益

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
所佔淨負債	(17,143)	(652)
貸款予合營企業	1,364,400	1,364,400
預付款項予合營企業	180,000	—
	<u>1,527,257</u>	<u>1,363,748</u>

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無固定還款期。預期結餘並不會於一年內收回。年內及於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，其結餘並無包括利息。

預付款項予合營企業乃無抵押、附帶利息每年港元最優惠利率減百分之三及無固定還款期。預期結餘並不會於一年內收回。

## 14 合營企業權益（續）

本集團於主要合營企業之權益，按權益會計法計算於綜合財務報表的詳細資料如下：

合營企業名稱	業務結構形式	註冊成立 及營運地點	已發行股本詳情	附屬公司持有 權益百分率	主要業務
順成企業有限公司	註冊成立	香港	10,000股普通股	50%	地產發展
偉富企業有限公司	註冊成立	香港	2股普通股	50%	物業融資

合營企業乃非上市實體及沒有市場公開價格。

概括主要合營企業之財務資料披露如下（根據會計政策的差異進行調整，並與綜合財務報表的賬面值進行對賬）：

合營企業之毛額	順成企業有限公司	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
流動資產	<b>5,167,305</b>	3,052,474
非流動資產	<b>22,126</b>	—
流動負債	<b>(2,457,701)</b>	(81,790)
非流動負債	<b>(2,765,117)</b>	(2,971,987)
總虧絀	<b>(33,387)</b>	(1,303)
以上的資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值物	<b>2,523</b>	4,990
流動金融負債（貿易及其他應付賬款及撥備除外）	<b>(2,041,014)</b>	(52,974)
非流動金融負債	<b>(2,765,117)</b>	(2,971,987)
收益	—	—
年度虧損	<b>(32,251)</b>	(829)
其他全面收益	—	—
總全面收益	<b>(32,251)</b>	(829)
包括在以上之虧損：		
利息收入	<b>586</b>	—
利息支出	<b>(755)</b>	(655)

上述之虧損並不包括任何折舊及攤銷及所得稅開支。

## 財務報表附註（續）

### 14 合營企業權益（續）

	順成企業有限公司	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
合營企業調節至集團權益		
合營企業淨負債之毛額	<b>(33,387)</b>	(1,303)
集團應佔權益	<b>50%</b>	50%
集團應佔合營企業之淨負債	<b>(16,694)</b>	(652)

個別非重大之合營企業總和資料：

	二零二零年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元
個別非重大之合營企業於綜合財務報表之總賬面值	<b>(448)</b>	-
集團應佔合營企業下列項目總額		
本年度虧損	<b>(365)</b>	-
總全面收益	<b>(365)</b>	-

## 15 其他金融資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
指定按公允價值於其他全面收益列賬之金融資產（不可劃轉）（附註）		
— 香港上市之股本證券	44,264	130,511
指定按公允價值於其他全面收益列賬之金融資產（可劃轉）		
— 香港以外地區上市之債務證券	11,808	11,594
指定按公允價值於損益列賬之金融資產		
— 香港上市之單位信託基金	103,582	106,002
	<u>159,654</u>	<u>248,107</u>
於十二月三十一日之上市證券之市場價值	<u>159,654</u>	<u>248,107</u>

附註：本集團已持有並指定若干投資為股本證券作策略性投資及作出恆常性策略檢討。該等股本證券是指定以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產（不可劃轉）。該等投資之詳情列載如下：

股本證券名稱	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
滙豐控股有限公司	2,804	79,105
中國銀行股份有限公司	27,260	34,256
中國農業銀行股份有限公司	14,200	17,150
於十二月三十一日	<u>44,264</u>	<u>130,511</u>

於二零二零年十二月三十一日止年度出售若干證券，相關之累積虧損為港幣66,767,000元由證券重估儲備金（不可劃轉）轉撥至保留溢利。



## 16 淨僱員退休福利負債

### (a) 界定利益退休計劃

本集團根據香港職業退休計劃條例（香港法例第426章）註冊的界定利益退休計劃供款，該計劃涵蓋約百分之九點三（二零一九年：百分之十點二）之集團員工。該計劃由獨立信託人管理，其資產與本集團之資產分開持有。

該計劃之供款乃按照獨立精算師每年對計劃評估後作出之建議。該計劃最近期之獨立精算估值乃由韜睿惠悅香港有限公司之合格人員（皆為認可精算機構之會員）採用預計單位貸記法於二零二零年十二月三十一日作出。該精算估值顯示由信託人所持有該計劃之資產相對本集團於該界定利益退休計劃之義務比率為百分之八十八點九（二零一九年：百分之九十七點七）。

該計劃使本集團承受精算風險，如利率風險，投資風險及長壽風險。有關該計劃之資料披露如下：

(i) 綜合財務狀況表內確認之數額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
全部或部份供款責任之現值	(37,024)	(37,798)
計劃內資產之公允價值	32,901	36,944
	<u>(4,123)</u>	<u>(854)</u>

該退休計劃之資產並不包括任何本公司發行之股份或任何由本集團佔用之物業。

上述部份債項預期將多於一年後支付。但由於未來之供款額亦將視乎未來僱員所提供之服務及未來精算假設及市場情況之變化，故此一年後支付之債項與一年內須支付之債項並無分開處理。本集團預期於二零二一年在界定利益退休計劃作出港幣447,000元供款。

16 淨僱員退休福利負債(續)

(a) 界定利益退休計劃(續)

(ii) 計劃資產包括：

	二零二零年	二零一九年
股本證券	34.3%	37.8%
定期存款	65.7%	62.2%
總數	100.0%	100.0%

所有股本證券於活躍市場中皆有市場價格。

(iii) 界定利益計劃義務之現值變動：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一月一日	37,798	38,643
重新計量：		
— 由財務假設改變所產生之精算虧損	2,482	204
— 由經驗改變所產生之精算收益	(1,272)	(289)
— 由人口假設改變所產生之精算(收益)/虧損	(1)	3
	1,209	(82)
是年度服務成本	1,109	1,191
利息成本	678	731
該計劃支付之利益	(3,770)	(2,685)
十二月三十一日	37,024	37,798

16 淨僱員退休福利負債（續）

(a) 界定利益退休計劃（續）

(iv) 計劃資產之變動：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一月一日	36,944	34,640
利息收入	691	662
回報（低於）／高於折現率	(1,330)	1,135
該計劃支付之利益	(3,770)	(2,685)
已付行政費用	(110)	(116)
已付之計劃供款	476	3,308
	<u>32,901</u>	<u>36,944</u>
十二月三十一日		

(v) 於綜合損益及其他全面收益表內確認金額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
是年度服務成本	1,109	1,191
淨界定利益負債之淨（收入）／利息支出	(13)	69
已付行政費用	110	116
	<u>1,206</u>	<u>1,376</u>
損益內確認之總額		
精算虧損／（收益）	1,209	(82)
計劃資產回報，除利息收入外	1,330	(1,135)
	<u>2,539</u>	<u>(1,217)</u>
其他全面收益內確認之總額		
界定利益之總成本	<u>3,745</u>	<u>159</u>

16 淨僱員退休福利負債(續)

(a) 界定利益退休計劃(續)

(v) (續)

是年度服務成本，界定利益負債之淨收入／利息及已付行政費用於綜合損益表內分項確認如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
行政費用	<u>1,206</u>	<u>1,376</u>

(vi) 重要精算假設(以加權平均數表示)及敏感度分析如下：

	二零二零年	二零一九年
折現率	<b>0.3%</b>	1.8%
長遠薪金之增加比率		
—二零二一年	<b>3.0%</b>	3.5%
—二零二二年	<b>3.0%</b>	3.5%
—其後	<b>3.5%</b>	3.5%

重要精算假設(增加)／減少千分之二點五對淨界定利益負債價值之影響分析如下：

	增加0.25%		減少0.25%	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
折現率	<b>486</b>	507	<b>(500)</b>	(521)
未來薪金	<b>(462)</b>	(486)	<b>452</b>	475

以上敏感度分析結果假定改變精算假設之間沒有相關關係，因此沒有計算彼此相互關係之影響。

## 16 淨僱員退休福利負債 (續)

### (b) 界定供款退休計劃

本集團亦按香港強制性公積金條例為受香港僱傭條例管轄及未被納入界定利益退休計劃之僱員提供強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃乃由獨立信託人管理之界定供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員分別需按僱員有關收入之百分之五向該計劃作出供款，而僱員之供款受有關收入每月港幣30,000元之上限所約束。強積金計劃供款即時撥歸僱員所有。

## 17 存貨

### (a) 綜合財務狀況表內之存貨包括：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>物業發展</b>		
作銷售用之發展中物業	<b>1,164,844</b>	1,092,648
已完成之待售物業	<b>63,497</b>	63,497
	<b>1,228,341</b>	1,156,145
<b>其他營運</b>		
貿易存貨	<b>1,309</b>	1,351
後備零件及易耗品	<b>1,545</b>	1,263
合約資產	<b>-</b>	3,690
	<b>2,854</b>	6,304
	<b>1,231,195</b>	1,162,449

上述物業位於香港並以中期租約之形式持有。

所有存貨價值預期將於一年內收回。

17 存貨 (續)

(b) 存貨額被確認為支出並包括在損益內之分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
出售存貨之賬面值	<u>3,916</u>	<u>6,742</u>

18 貿易及其他應收賬款

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
貿易應收賬款	<u>197,929</u>	245,558
減：呆壞賬撥備	<u>(2,586)</u>	(122)
	<u>195,343</u>	245,436
其他應收賬款及預付項目	<u>46,049</u>	41,657
應收合營企業欠款	<u>27,715</u>	26,695
	<u>269,107</u>	<u>313,788</u>

除分期應收賬款港幣124,318,000元(二零一九年：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61,335,000元(二零一九年：港幣59,799,000元)，均無抵押、免息及按要求可收回。

應收合營企業之欠款均無抵押、附息而息率以本集團及合營企業夥伴協定之利率計算及按要求可收回。年內及於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，其結餘並無包括利息。

18 貿易及其他應收賬款（續）

(a) 賬齡分析

於報告期末時包括在貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款，根據到期日在扣除信貸虧損撥備後，其賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
現期	155,879	213,129
一至三個月過期未付	27,199	28,289
超過三個月但少於十二個月過期未付	12,043	4,018
超過十二個月過期未付	222	—
	<u>195,343</u>	<u>245,436</u>

貿易應收賬款於發出單據七天至四十五天後到期。在授予任何額外信貸前，尚有超過六十天未償還賬款之債務人一般須清還所有拖欠賬款。本集團之更多信貸政策列載於財務報表附註24(a)。

(b) 貿易應收賬款之減值

貿易應收賬款之減值虧損以撥備賬調整，除當債務之可收回性存疑外，減值虧損直接在相關資產金額撇銷（見附註1(j)(i)）。

本集團以全期預期信貸虧損的金額計量貿易應收賬款的虧損撥備，其中包括根據個別應收賬款的指明部份及共同部份，該撥備以撥備矩陣進行計算。由於本集團歷史信貸虧損經驗並未顯示不同客戶群的虧損模式存在顯著差異，因此逾期狀況的虧損撥備不會進一步區分本集團的不同客戶群。

於二零二零年十二月三十一日，本集團確認貿易應收賬款之預期信貸虧損為港幣2,586,000元（二零一九年：港幣122,000元），按若干指定風險之個別貿易應收賬款以百份百計算。於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，其餘貿易應收賬款之特定減值虧損並非重大。

18 貿易及其他應收賬款 (續)

(b) 貿易應收賬款之減值 (續)

本年信貸虧損撥備之變動如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
一月一日	122	2,185
減值虧損確認	2,747	16
已撤銷之不可收回款項	(283)	(2,079)
十二月三十一日	2,586	122

19 現金及銀行結餘

(a)

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行及其他金融機構之存款	708,346	959,250
銀行結餘及現金	22,750	15,496
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	731,096	974,746
減：到期日超過三個月之銀行存款	(320,189)	(333,600)
綜合現金流量表內之現金及現金等值物	410,907	641,146

現金及銀行結餘內包括下列港幣以外之貨幣金額：

	二零二零年 千元	二零一九年 千元
美元	13	74
人民幣	46	46



19 現金及銀行結餘 (續)

(b) 融資活動所產生之負債調節

本集團融資活動所產生之負債變動，包括現金及非現金變動，已詳述於下表。融資活動所產生之負債，即為該負債過去及將來的現金流，於本集團的綜合現金流量表中，分類為融資活動之現金流。

	租賃負債	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
	(附註21)	
於一月一日	1,232	1,130
融資現金流之變動：		
已付租賃租金之資本部份	(2,059)	(1,473)
已付租賃租金之利息部份	(160)	(52)
融資現金流之總變動	(2,219)	(1,525)
其他變動：		
年內簽訂新租賃帶來租賃負債之增加	6,383	1,575
利息支出	160	52
其他總變動	6,543	1,627
於十二月三十一日	5,556	1,232

## 19 現金及銀行結餘(續)

### (c) 租賃現金流出總額

現金流量表中包括以下各項租賃款項：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
包含在營運活動現金流	235	1,804
包含在融資活動現金流	2,219	1,525
	<u>2,454</u>	<u>3,329</u>

有關之金額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已付租賃租金	<u>2,454</u>	<u>3,329</u>

## 20 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣12,632,000元(二零一九年：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44,327,000元(二零一九年：港幣49,395,000元)，均無抵押、免息及於三十至四十五天內還款或須於要求時償還。

於報告期末時根據到期日包括在貿易及其他應付賬款之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期或一個月內到期	97,201	82,843
於一個月後但於三個月內到期	65	513
於三個月後但於十二個月內到期	-	9
超過十二個月	1	9
	<u>97,267</u>	<u>83,374</u>

## 財務報表附註（續）

### 21 租賃負債

於二零二零年十二月三十一日，應付之租賃負債如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
首年內	<u>1,828</u>	<u>644</u>
於一年後但於兩年內	<u>1,765</u>	<u>253</u>
於兩年後但於五年內	<u>1,963</u>	<u>335</u>
	<u>3,728</u>	<u>588</u>
	<u>5,556</u>	<u>1,232</u>

### 22 綜合財務狀況表內之所得稅

(a) 綜合財務狀況表內列報之（可收回）／應付稅項為：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	<u>9,224</u>	<u>13,127</u>
已付預繳利得稅	<u>(11,690)</u>	<u>(5,050)</u>
	<u>(2,466)</u>	<u>8,077</u>
有關往年（可收回）／應付利得稅之餘額	<u>(10,613)</u>	<u>3,646</u>
	<u>(13,079)</u>	<u>11,723</u>

列析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
可收回稅項	<u>(29,322)</u>	<u>(29,715)</u>
應付稅項	<u>16,243</u>	<u>41,438</u>
	<u>(13,079)</u>	<u>11,723</u>

22 綜合財務狀況表內之所得稅 (續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債：

遞延稅項資產及負債每組組成部份之變動

年內於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項 (資產) / 負債之組成成份及其變動如下：

遞延稅項之產生：	投資物業及 其他物業· 廠房及機器之 暫時性差異 港幣千元	稅務虧損之 未來得益 港幣千元	發展中物業 內資本化之 集團內部利息 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	60,333	(1,326)	(2,695)	56,312
扣除損益 (附註6(a))	4,597	75	-	4,672
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	<b>64,930</b>	<b>(1,251)</b>	<b>(2,695)</b>	<b>60,984</b>
扣除損益 (附註6(a))	<b>3,412</b>	<b>522</b>	<b>-</b>	<b>3,934</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>68,342</b>	<b>(729)</b>	<b>(2,695)</b>	<b>64,918</b>

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
列析如下：		
綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	<b>(3,527)</b>	(3,526)
綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨值	<b>68,445</b>	64,510
	<b>64,918</b>	60,984

22 綜合財務狀況表內之所得稅（續）

(c) 未確認之遞延稅項資產：

根據列載於附註1(q)之會計政策，由於未能確定是否將會有足夠未來應課稅溢利供可予扣減之暫時性差異及累積稅務虧損使用，本集團並未就以下可予扣減之暫時性差異及稅務虧損確認為遞延稅項資產。按現行稅法，可予扣減之稅務虧損不會屆滿。

	二零二零年		二零一九年	
	可予扣減 暫時性差異／ 稅務虧損 港幣千元	遞延稅項 資產 港幣千元	可予扣減 暫時性差異／ 稅務虧損 港幣千元	遞延稅項 資產 港幣千元
(i) 其他物業、廠房及機器之 稅務結餘價值超出會計 賬面價值之部份	55	9	61	10
(ii) 稅務虧損	<u>128,525</u>	<u>21,207</u>	<u>119,532</u>	<u>19,723</u>
	<u>128,580</u>	<u>21,216</u>	<u>119,593</u>	<u>19,733</u>

## 23 資本及儲備金

## (a) 權益組合之變動

本集團各綜合權益組合之年初及年末結餘之調節載於綜合權益變動表內。本公司個別之權益組合於年初及年末之變動詳情如下：

## 本公司

	附註	股本 港幣千元 (附註23(b))	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	834,037	2,588,838
二零一九年之權益變動：				
本年度溢利		-	6,389	6,389
其他全面收益		-	1,217	1,217
總全面收益		-	7,606	7,606
批准有關過往財政年度之股息	9	-	(99,757)	(99,757)
本年已宣佈之股息	9	-	(35,627)	(35,627)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日之結餘		<b>1,754,801</b>	<b>706,259</b>	<b>2,461,060</b>
二零二零年之權益變動：				
本年度虧損		-	(10,797)	(10,797)
其他全面收益		-	(2,539)	(2,539)
總全面收益		-	(13,336)	(13,336)
批准有關過往財政年度之股息	9	-	(99,757)	(99,757)
本年已宣佈之股息	9	-	(35,627)	(35,627)
於二零二零年十二月三十一日之結餘		<b>1,754,801</b>	<b>557,539</b>	<b>2,312,340</b>

## 23 資本及儲備金（續）

### (b) 股本

	二零二零年		二零一九年	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
已發行及繳足之普通股：				
於一月一日／十二月三十一日	<u>356,273,883</u>	<u>1,754,801</u>	<u>356,273,883</u>	<u>1,754,801</u>

根據香港《公司條例》第135條，本公司之普通股無面值。

普通股持有人有權收取不時分派之股息及有權於本公司大會上以每持有一股作一票計算。所有普通股股份於本公司之剩餘資產內地位均等。

### (c) 儲備金之類別及目的

#### (i) 證券重估儲備金（可劃轉）

根據香港財務報告準則第9號，證券重估儲備金（可劃轉）包括於報告期末持有的按公允價值於其他全面收益列賬之債務證券之公允價值累計淨變動（見附註1(f)）。

#### (ii) 證券重估儲備金（不可劃轉）

根據香港財務報告準則第9號，證券重估儲備金（不可劃轉）包括於報告期末持有的按公允價值於其他全面收益列賬之股本投資之公允價值累計淨變動（見附註1(f)）。

#### (iii) 其他資本儲備金

其他資本儲備金包括投資物業公司間利息費用資本化之未實現溢利。

## 23 資本及儲備金（續）

### (d) 可供分派之儲備金

於二零二零年十二月三十一日根據香港《公司條例》第6部計算可供分派予本公司權益股東之儲備金總金額為港幣90,463,000元（二零一九年：港幣239,136,000元）。於報告期末後董事會建議派發之末期股息為每股港幣一角五仙（二零一九年：港幣二角八仙），合共港幣53,441,000元（二零一九年：港幣99,757,000元）（附註9）。此股息於報告期末時並未確認為負債。

### (e) 資本管理

本集團資本管理之主要目標是維持集團持續經營之能力及確保能夠維持一個優良之資本比率以支持業務及為股東提供回報。

本集團按照審慎財務管理之政策積極定期檢討及管理其資本結構。當經濟條件改變時，本集團作出適度調整，維持良好資本財務狀況。本集團通過調整股息派發，資本回報及發行新股本以達到維持及調整資本結構之目的。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內，以上之目標，政策及程序沒有改變。

本公司或其任何附屬公司均不受外界強制之資本規定所限。

## 24 金融風險管理及金融工具公允價值

信貸、流動資金、外匯及股本價格面對之風險從本集團業務之正常過程中產生。本集團亦受投資於其他實體及其股本價格變動所帶來之股本價格風險影響。

本集團面對該等風險及本集團所採納之金融風險管理政策及實務以管理該等風險如下所述。

### (a) 信貸風險

信貸風險指交易對方不履行其合約責任導致本集團財務虧損的風險。

本集團之信貸風險主要歸因於銀行存款及貿易及其他應收賬款。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。



### 24 金融風險管理及金融工具公允價值（續）

#### (a) 信貸風險（續）

現金儲存在具備良好信貸評級之金融機構，本集團面對有限單一金融機構風險。由於他們擁有高信貸評級，管理層並未預期對方會不履行合約。

售賣物業之分期應收過期欠款會進行定期檢閱及跟進，以便管理層評估其可收回性及減低其面對之信貸風險。有關其他貿易應收賬款，當客戶要求額外信貸，則會對該客戶進行信貸評估。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。應收未收之賬項從單據發出七日至四十五天後到期。超過六十天欠款之債務人在給予任何額外信貸前會被要求清償所有欠款。正常情況下，本集團並無向客戶獲取抵押。

本集團面對之信貸風險不受單一客戶之個別特性所影響，因本集團並未集中於總貿易及其他應收賬款之若干信貸風險上。

最高信貸風險以綜合財務狀況表之各財務資產之賬面值為限。除載於附註26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。

更多有關本集團因貿易及其他應收賬款而面對之信貸風險之披露載於附註18。

#### (b) 流動資金風險

本集團之庫務職能集中於總部。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要求，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。

24 金融風險管理及金融工具公允價值（續）

(b) 流動資金風險（續）

下表詳述於報告期末時，本集團餘下按合約規定之到期日，根據合約規定的未折現現金流量（包括於報告期末時按合約規定的利率計算之利息支出）及本集團可被要求之最早還款之日的非金融衍生負債：

	二零二零年 合約規定的未折現現金流量					十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
	即期或 一年內 港幣千元	多於一年 但少於 兩年 港幣千元	多於兩年 但少於 五年 港幣千元	多於五年 港幣千元	總計 港幣千元	
貿易及其他應付賬款	<u>139,919</u>	<u>7,049</u>	<u>5,583</u>	<u>-</u>	<u>152,551</u>	<u>152,551</u>

	二零一九年 合約規定的未折現現金流量					十二月 三十一日 之賬面值 港幣千元
	即期或 一年內 港幣千元	多於一年 但少於 兩年 港幣千元	多於兩年 但少於 五年 港幣千元	多於五年 港幣千元	總計 港幣千元	
貿易及其他應付賬款	<u>121,539</u>	<u>11,196</u>	<u>4,876</u>	<u>-</u>	<u>137,611</u>	<u>137,611</u>

(c) 外匯風險

由於現存大量資產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。

(d) 股本價格風險

本集團持有指定按公允價值於其他全面收益列賬及指定按公允價值於損益列賬之非作貿易用途的其他金融資產（見附註15）而產生股本價格變動風險。

本集團所挑選之上市投資，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。

### 24 金融風險管理及金融工具公允價值（續）

#### (d) 股本價格風險（續）

##### 敏感度分析

於二零二零年十二月三十一日，預料其他金融資產之股本及債務投資所連繫之市場價格上升／下跌百分之十（二零一九年：百分之十）（假設所有其他變數保持不變），證券重估儲備金將會增加／減少約港幣15,965,000元（二零一九年：港幣24,811,000元）。

敏感度分析顯示於報告期末時股票市場指數或其他相關風險變數變動，對本集團之除稅後溢利（及保留溢利）及其他綜合權益組合產生之瞬間變動，及本集團於報告期末時面對之股本價格風險已應用在重新計量集團擁有的金融工具。本集團假設並未就其他金融資產因為相關股票市場指數或其他相關風險變數下跌而考慮作出減值，及假設所有其他變數保持不變。

#### (e) 公允價值計量

##### (i) 按公允價值列賬的金融資產

###### 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。於二零二零年十二月三十一日止年度，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之轉撥。

##### (ii) 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。

## 25 資本承擔

(a) 於二零二零年十二月三十一日，尚未列入財務報表之資本承擔如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約	550,236	57,213
已獲授權但未訂約	63,657	617,876
	<u>613,893</u>	<u>675,089</u>

(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已訂約	689,812	962,290

## 26 或然負債

### 發出財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，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全資擁有附屬公司；及
- (b) 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仕之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣25,077,000元（二零一九年：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。

## 27 重大之關連人士及關連交易

### (a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員之酬金，包括支付予若干本公司董事、行政總裁及最高薪酬僱員（分別於附註7及8披露）如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
短期僱員福利	6,421	6,319
離職後福利	128	126
	<b>6,549</b>	<b>6,445</b>

總酬金包括在「員工成本」內（見附註5(a)）。

### (b) 其他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。於二零二零年十二月三十一日，應收未收之有關款項港幣209,000元（二零一九年：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。

## 27 重大之關連人士及關連交易(續)

## (b) 其他重大之關連人士及關連交易(續)

(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。於二零二零年十二月三十一日，恒地經其附屬公司實益擁有2OK餘下百分之五十之權益。年內，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。年內，本集團從2OK收取之利息為港幣47,000元(二零一九年：港幣57,000元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團貸款予2OK之總額為港幣2,038,000元(二零一九年：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。年內，本集團支出有關酬金港幣2,401,000元(二零一九年：港幣2,166,000元)。於二零二零年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣1,216,000元(二零一九年：港幣2,165,000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，本集團已於年內監控收取之款項。

(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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，成本預算沒有改變。於二零二零年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣2,294,000元(二零一九年：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。

### 27 重大之關連人士及關連交易（續）

#### (b) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

- (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。於二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內，成本預算沒有改變。於二零二零年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣14,725,000元（二零一九年：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。

- (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。

## 27 重大之關連人士及關連交易（續）

## (b) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

(vi) （續）

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。

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。於二零二零年十二月，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。

年內，本集團已收取前述二零一七年六月、二零一八年六月及二零二零年六月之租賃合約及許用合約金額港幣6,543,000元（二零一九年：港幣7,668,000元）之總租金及費用應收款項。



### 27 重大之關連人士及關連交易（續）

#### (b) 其他重大之關連人士及關連交易（續）

(vii) 於二零一五年十月，本集團聘用恒地C附屬公司作為位於香港九龍深水埗通州街208號物業之綜合發展計劃，包括住宅部份及配套設施（「通州街物業」或「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十二月三十一日止年度，成本預算沒有改變。於二零二零年十二月三十一日，應付未付之工程費用港幣4,620,000元（二零一九年：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。

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。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，代理並無向本集團收取費用。於二零二零年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣997,000元（二零一九年：港幣997,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

## 27 重大之關連人士及關連交易(續)

### (b) 其他重大之關連人士及關連交易(續)

- (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) 於二零二零年十二月三十一日，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：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27(b)(ix)外)被視為有利益涉及。

就上述交易(除附註27(b)(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。

### (c) 與關連交易相關之《上市規則》的適用性

上文附註27(b)(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(如《上市規則》第14A章所界定)。本公司已於截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報所載董事會報告中「關連交易」一節作出《上市規則》第14A章規定之披露。

# 財務報表附註 (續)

## 28 公司層面財務狀況表

	附註	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
<b>非流動資產</b>					
附屬公司權益	12		<b>4,138,614</b>		4,239,073
聯營公司權益			<b>3,108</b>		2,988
			<b>4,141,722</b>		4,242,061
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收賬款		<b>33,366</b>		32,174	
現金及銀行結餘		<b>852</b>		1,106	
		<b>34,218</b>		33,280	
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司欠款		<b>1,851,146</b>		1,803,946	
貿易及其他應付賬款		<b>8,331</b>		9,481	
		<b>1,859,477</b>		1,813,427	
<b>流動負債淨值</b>			<b>(1,825,259)</b>		(1,780,147)
<b>總資產減流動負債</b>			<b>2,316,463</b>		2,461,914
<b>非流動負債</b>					
淨僱員退休福利負債			<b>4,123</b>		854
<b>資產淨值</b>			<b>2,312,340</b>		2,461,060
<b>股本及儲備金</b>	23(a)				
股本			<b>1,754,801</b>		1,754,801
儲備金			<b>557,539</b>		706,259
<b>總權益</b>			<b>2,312,340</b>		2,461,060

本財務報表於二零二一年三月十八日獲董事會批准及授權刊發。

主席  
林高演博士

董事  
李寧

## 29 非調整報告期末後事項

董事於報告期末後建議派發末期股息。詳細資料列載於附註9。

## 30 已頒佈但截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效之修訂本、新訂準則及詮釋之可能影響

截至此等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈數項修訂本及一項新訂準則，香港財務報告準則第17號，*保險合同*，惟於截至二零二零年十二月三十一日止年度尚未生效，亦未於此等財務報表中採納，其中發展包括以下可能與本集團有關之修訂本及準則。

	於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第3號（修訂）， <i>引用概念框架</i>	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年一月一日
本集團正在評估該等修訂及新準則於首次應用期間之預期影響。直至目前為止本集團認為採納該等修訂及新準則對綜合財務報表構成重大影響的可能性不大。	

# 五年 財務概要

	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
<b>業績</b>					
收益					
－ 持續經營業務	502	448	1,089	299	<b>208</b>
－ 已終止業務	60	–	–	–	<b>–</b>
	<u>562</u>	<u>448</u>	<u>1,089</u>	<u>299</u>	<u><b>208</b></u>
股東應佔溢利／（虧損）					
－ 持續經營業務	245	311	345	136	<b>27</b>
－ 已終止業務	(8)	–	–	–	<b>–</b>
	<u>237</u>	<u>311</u>	<u>345</u>	<u>136</u>	<u><b>27</b></u>
股息	<u>128</u>	<u>135</u>	<u>135</u>	<u>135</u>	<u><b>89</b></u>
<b>資產及負債</b>					
投資物業、其他物業、廠房及 機器及租賃土地	2,151	2,204	2,243	2,276	<b>2,261</b>
聯營公司權益	10	9	8	7	<b>8</b>
合營企業權益	1,355	1,364	1,364	1,364	<b>1,527</b>
作銷售用之發展中物業	339	443	1,034	1,093	<b>1,165</b>
其他金融資產	682	176	337	248	<b>160</b>
遞延稅項資產	5	5	4	3	<b>3</b>
其他資產	<u>1,965</u>	<u>2,591</u>	<u>1,384</u>	<u>1,388</u>	<u><b>1,095</b></u>
資產總額	6,507	6,792	6,374	6,379	<b>6,219</b>
負債總額	<u>726</u>	<u>825</u>	<u>244</u>	<u>246</u>	<u><b>247</b></u>
在用淨資產	<u>5,781</u>	<u>5,967</u>	<u>6,130</u>	<u>6,133</u>	<u><b>5,972</b></u>

## 五年財務概要 (續)

	二零一六年 港幣	二零一七年 港幣	二零一八年 港幣	二零一九年 港幣	二零二零年 港幣
每股盈利	0.66	0.87	0.97	0.38	<b>0.07</b>
每股股息	0.36	0.38	0.38	0.38	<b>0.25</b>
每股淨資產	<u>16.24</u>	<u>16.76</u>	<u>17.22</u>	<u>17.23</u>	<u><b>16.76</b></u>
	倍	倍	倍	倍	倍
溢利派息比率	<u>1.8</u>	<u>2.3</u>	<u>2.5</u>	<u>1.0</u>	<u><b>0.3</b></u>

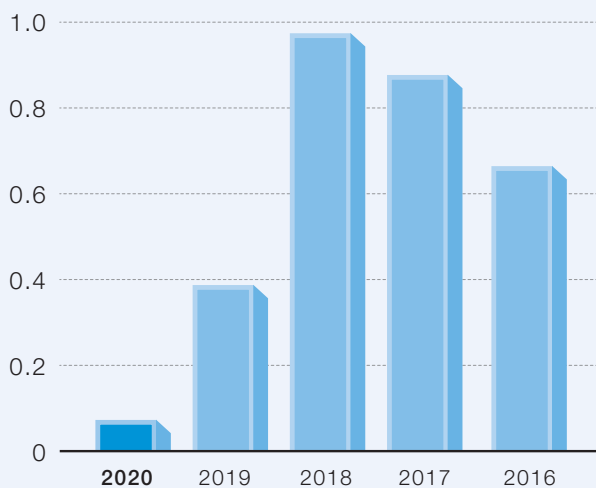
### 五年財務概要附註：

- (i) 由於自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號，*租賃*，本集團已就承租人會計模式更改其會計政策。根據該準則的過渡性規定，會計政策變動採納於二零一九年一月一日調整初始結餘以確認使用權資產及租賃負債。於初始確認該資產及負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債未償還結餘產生之利息支出以及使用權資產折舊，而非根據先前政策於租賃期內按直線法確認經營租賃產生的租金開支。二零一九年前之數據是根據當年適用的會計政策而列報。
- (ii) 由於自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號，*來自客戶合約收益*，本集團已就收益確認更改其會計政策。根據該準則的過渡性規定，會計政策變動追溯採納於二零一八年一月一日存在的合約。二零一八年的數據是根據當年適用的會計政策而列報。
- (iii) 本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號，*金融工具*。因此，本集團已更改有關金融工具的會計政策。根據香港財務報告準則第9號的規定，本集團並無重報有關過往年度的資料。採納香港財務報告準則第9號所產生的金融資產賬面值差異於二零一八年一月一日之保留溢利及儲備金內確認。金融負債的賬面值並無差異。二零一八年一月一日之前的數據是根據當年適用的會計政策而列報。

## 五年財務概要 (續)

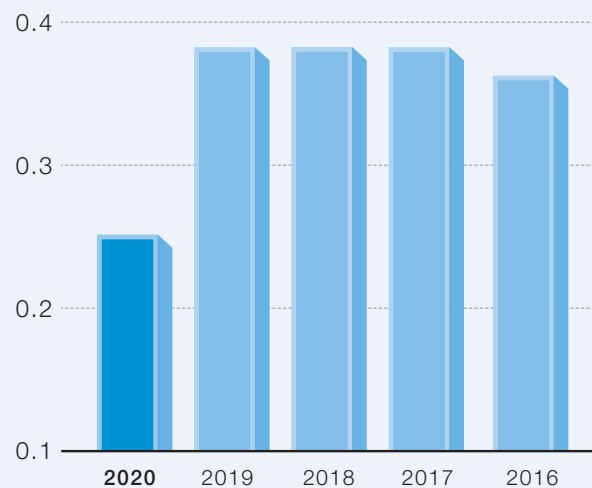
### 每股盈利

港幣



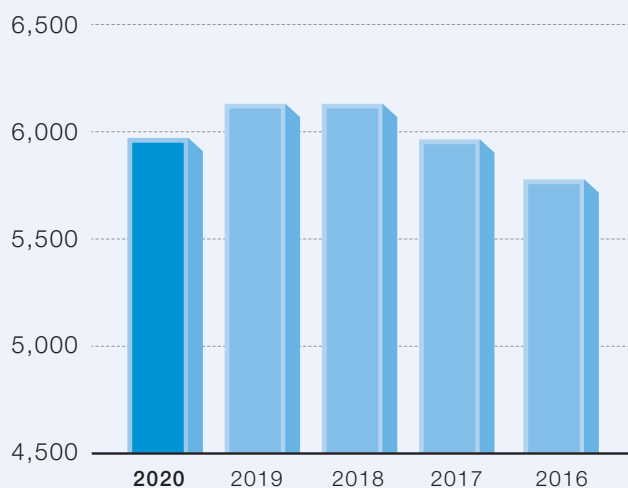
### 每股股息

港幣



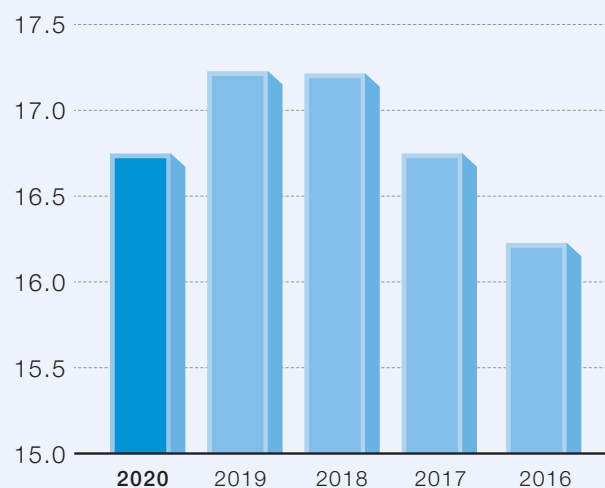
### 股東權益

港幣百萬元



### 每股資產淨值

港幣



## 1. 發展用物業

地點	地段號碼	地盤面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	集團權益 (百分率)	計劃用途
新界屯門 第48區青山公路 —青山灣段	屯門市地段 第547號	15,400	61,600	50	住宅
九龍深水埗 通州街／桂林街	新九龍內地段 第6559號	1,490	9,090	100	住宅

## 2. 投資用物業

地點	地段號碼	建築面積 (平方米)	土地 租約期滿 (年份)	目前用途
港灣豪庭廣場 大角咀福利街8號	九龍內地段 11127號餘下部份	23,549	2047	商場
城中匯 寶其利街121號	紅磡內地段 第555號	932	2061	商場
逸峯 粉嶺馬適路1號	粉嶺上水市地段 第177號 (S.T.T. 1364(N))	8,610	2060	商場
亮賢居 詩歌舞街83號	九龍內地段 11159號	2,469	2054	商場
嘉賢居 油塘草園街8號	油塘內地段38號	2,300	2047	商場
洪水橋鍾屋邨 天地人路20號	洪水橋丈量約份 124段第3039A、3039 餘下部份及3042號	1,912	2047	貨倉



3. 其他物業

地點	地段號碼	地盤面積 (平方米)	土地 租約期滿 (年份)	集團權益 (百分率)	概況
北青衣牛角灣 担杆山路98號	青衣市地段102號	19,740	2047	100	船廠及寫字樓
梅窩	丈量約份2段第614號 餘下部份及第619號B、 C部份及餘下部份	4,233	2047	100	農地
梅窩	丈量約份2段 第431-487號、 第569號及 第635-637號	28,606	2047	50	農地
梅窩	丈量約份2段 第498-499號及 第588-591號	849	2047	100	農地



<http://www.hkf.com>



混合產品  
源自負責任的  
森林資源的紙張  
FSC™ C019970