



HONG KONG FERRY (HOLDINGS) COMPANY LIMITED

香港小輪（集團）有限公司

(Stock Code 股份代號：50)

INTERIM REPORT
中期報告
2021





Contents 目錄

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

中期業績及股息

集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣六千八百萬元，較二零二零年上半年增加百分之二百七十五。每股盈利為港幣一角九仙，而去年同期則為港幣五仙。盈利增加主要為期內集團投資物業估值增值所致。

董事會（「董事會」）宣派於截至二零二一年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣十仙（二零二零年：中期股息每股港幣十仙）。中期股息將於二零二一年九月二十八日（星期二）或前後派發予於二零二一年九月十七日（星期五）辦公時間結束時名列股東名冊上之股東。

管理層討論及分析

業務回顧

期內集團盈利主要來自商舖及商場之租金收入。

地產發展及投資業務

受疫情影響，期內集團之商舖毛租金收入約為港幣五千二百萬元，比去年同期減少百分之二，於報告期末，「城中匯」之商舖已全部租出，其他商舖之出租率，包括「亮賢居」、「嘉賢居」、「港灣豪庭廣場」及「逸峯廣場」，則介乎百分之九十二至百分之九十九之間。

「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，第一期「帝御•金灣」、第二期「帝御•星濤」以及第三期「帝御•嵐天」開售至今，已售出約一千六百八十伙住宅單位，佔總數的百分之九十五，銷售金額合共約港幣八十二億元，即每平方呎實用樓面面積平均售價超過港幣一萬五千三百元。該地盤之總樓面建築面積約為六十六萬三千平方呎，預期將於二零二二年分期建成。

管理層討論及分析（續）

業務回顧（續）

深水埗桂林街／通州街重建項目

集團於二零一八年六月投得市區重建局於深水埗桂林街／通州街重建項目之合約，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。

渡輪、船廠及相關業務

期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣一千六百九十萬之盈利，相比去年同期錄得虧損港幣四百一十萬元。業績改善主要由於船廠業務收入增加及政府資助渡輪業務的部分維修及保養費用所致。

證券投資

期內，證券投資錄得溢利港幣九百二十萬元，主要由於部份金融資產之公允價值變動所致。

展望

新冠變種病毒之爆發令全球經濟復甦蒙上陰影，縱使各國推出疫苗接種計劃及部份國家有封城措施，但全球感染病毒個案仍然繼續上升。本港由於須施行入境隔離政策，酒店、旅遊及相關行業相信在中、短期內仍難以恢復舊觀，猶幸本地的疫情個案在過去一個半月內，基本上全是輸入個案，本港市民消費信心漸次恢復，加上政府於本月開始陸續批出「消費券」，在未來數月相信將會繼續帶動本地消費有所增加。

中國政府近數月宣佈對科技、遊戲及私人教育項目作出調控，部份相關股份大跌亦拖累本港股市下跌。由於本港住宅市道基調良好，供求有序，尤其樓宇貸款利率偏低，所以住宅市場沒有多大影響，仍見價量齊升，上半年私人住宅樓價上升百分之三點四，買賣合約宗數同比則增加百分之四十七，市民對有質素之住宅單位需求仍然殷切，預期下半年樓價變動不大。

集團會分段出售「帝御」餘下之住宅單位，預期桂林街／通州街重建項目之預售亦會於二零二二年初推出市場。集團預計下半年收益仍將主要來自商舖租金收入。

財務回顧

業績檢討

截至二零二一年六月三十日止六個月，集團收益為港幣一億一千四百萬元，較去年同期增加百分之九。主要由於期內船廠業務收入增加所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，集團除稅後綜合純利為港幣六千八百萬元，較去年同期之溢利增加百分之二百七十五。溢利增加原因已詳述於本報告之「管理層討論及分析」一節內。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二一年六月三十日，集團之股東權益較於二零二零年十二月三十一日上升千分之三至港幣五十九億八千八百萬元。股東權益之增加主要由於確認物業租賃之盈利，集團投資物業之重估收益及已派發股息之淨額所致。

期內，集團資本結構並無變動。

於二零二一年六月三十日，集團之流動資產錄得港幣二十五億八千萬元及流動負債為港幣一億七千四百萬元。於二零二一年六月三十日，集團之流動資金比率增加至十四點八倍，主要由於現金及銀行存款增加所致。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，合營公司之股份已抵押予銀行以提供貸款融資予合營公司。

資本與負債比率及財務管理

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

員工

於二零二一年六月三十日，集團員工數目約二百人。員工之薪酬按市場趨勢及行業薪金水平釐定。年終花紅則按員工個別之表現酌情支付。其他員工福利包括醫療保險、退休保障計劃、員工訓練及教育津貼。

其他事項

暫停股份登記日期

本公司將於二零二一年九月十六日（星期四）及二零二一年九月十七日（星期五）暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二一年九月十五日（星期三）下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期內，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

購買股份、認股權證、購股權或債券之安排

期內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，使本公司之董事、最高行政人員或其配偶或其十八歲以下之子女可從購買本公司或其他公司之股份、購股權、債券或認股權證而獲得利益。

企業管治

本公司一直致力維持高水平之企業管治。董事會認為，本公司截至二零二一年六月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」）附錄14之《企業管治守則》（「守則」）之守則條文所載原則。

董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄10之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券之守則。在向所有董事作出具體徵詢後，本公司確認所有董事截至二零二一年六月三十日止六個月期間內已符合《標準守則》載列之所需標準。

本公司亦為有關僱員（包括本公司之僱員或附屬公司之董事或僱員，其因為該職位或僱傭關係，乃有可能持有有關本公司或其證券之內幕消息）採納書面指引，而該指引並不低於《標準守則》所訂標準，就彼等買賣本公司證券符合《守則》第A.6.4條。

審核委員會

審核委員會於二零二一年八月舉行會議，並審閱本集團採納之會計原則及慣例，及與管理層討論中期審閱、內部監控及財務報告等事宜。截至二零二一年六月三十日止六個月期間之未經審核中期財務報告經由本公司之審核委員會審閱，及並無不同的意見。

截至二零二一年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核，但經由畢馬威會計師事務所按照會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，其未有修訂的審閱報告列載於本報告第40頁。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零二一年六月舉行會議。薪酬委員會現包括三位獨立非執行董事及兩位執行董事。

董事資料

自上次向股東提供最新資料以來，本公司並無接獲其董事通知彼等根據《上市規則》第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段須予披露之資料有任何更改。

其他事項（續）

根據《上市規則》第13.20條及第13.22條之披露

於二零二一年六月三十日，本集團給予順成企業有限公司（一間由本公司間接持股百分之五十及Empire Development Hong Kong (BVI) Limited（「帝國集團」）持股百分之五十之合營公司）的財務資助及擔保列載如下：

	本集團之 應佔權益	本集團給予 之貸款金額 附註1 港幣千元	關於銀行 融資而給予 合營公司 之擔保 附註2 港幣千元	本集團給予之 總財務資助 港幣千元
合營公司	50%	791,454	1,500,000	2,291,454

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持百分之五十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。

根據《上市規則》第13.20條及第13.22條之披露 (續)

本集團給予合營公司之有關貸款包括應收合營公司欠款及貸款予合營公司。應收合營公司之欠款乃無抵押、付息而息率以本集團與帝國集團協定的利率計算及按要求可收回(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)於二零二一年六月三十日之合併財務狀況表及本集團應佔該等聯屬公司權益呈列如下：

	合併 財務狀況表 港幣千元	本集團之 應佔權益 港幣千元
非流動資產	17,745	8,873
流動資產	8,038,781	4,019,391
流動負債	(5,655,081)	(2,827,541)
總資產減流動負債	2,401,445	1,200,723
非流動負債	(2,500,641)	(1,250,321)
負債淨值	(99,196)	(49,598)

此合併財務狀況表乃合併本公司各聯屬公司於二零二一年六月三十日的財務狀況表在作出符合本集團的主要會計政策調整後，並重新歸納財務狀況表的主要項目類別而編製。

承董事會命
主席
林高演博士

香港，二零二一年八月十八日

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二一年六月三十日，根據《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第352條所須設立之登記冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，本公司各董事於本公司及其聯繫公司(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

股份及相關股份(好倉)

董事姓名	本公司				佔已發行 股份總數之 概約百分率
	個人權益 股份數量	公司權益 股份數量	家族權益 股份數量	總權益 股份數量	
林高演博士	150,000	—	—	150,000	0.04%
歐肇基先生	—	—	—	—	0.00%
何厚鏘先生	3,313,950	—	—	3,313,950	0.93%
劉壬泉先生	—	—	—	—	0.00%
李寧先生	—	—	119,017,090 (附註4)	119,017,090	33.41%
黃汝璞女士	—	—	—	—	0.00%
胡經昌先生	—	—	—	—	0.00%

披露權益資料 (續)

董事於股份之權益 (續)

股份及相關股份 (好倉) (續)

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

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

除上文所述者外，於二零二一年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何聯繫公司之股份（與股本衍生工具有關）、相關股份及債券中，實益或非實益持有任何權益或淡倉。

披露權益資料 (續)

主要股東及其他

於二零二一年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條所須設立之登記冊所載，下列每位人士所持有本公司之普通股股份權益如下：

	持有權益之 股份數量	佔已發行 股份總數之 概約百分率
主要股東		
恒基兆業地產有限公司 (附註1)	119,017,090	33.41%
Pataca Enterprises Limited (附註1)	119,017,090	33.41%
Wiselin Investment Limited (附註1)	48,817,090	13.70%
恒基兆業有限公司 (附註2)	119,017,090	33.41%
Hopkins (Cayman) Limited (附註3)	119,017,090	33.41%
Rimmer (Cayman) Limited (附註3)	119,017,090	33.41%
Riddick (Cayman) Limited (附註3)	119,017,090	33.41%
李寧先生 (附註4)	119,017,090	33.41%
李兆基博士 (附註5)	119,816,310	33.63%
主要股東以外之人士		
Graf Investment Limited (附註1)	23,400,000	6.57%
Mount Sherpa Limited (附註1)	23,400,000	6.57%
Paillard Investment Limited (附註1)	23,400,000	6.57%

主要股東及其他 (續)

附註：

1. 該119,017,090股股份包括Pataca Enterprises Limited之附屬公司Wiselin Investment Limited、Graf Investment Limited、Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited分別實益擁有之48,817,090股、23,400,000股、23,400,000股及23,400,000股股份，而Pataca Enterprises Limited為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之附屬公司。
2. 該119,017,090股股份重複附註1內所述之權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)實益擁有恒地超過三分之一之已發行股份總數。
3. 該119,017,090股股份重複附註1及2內所述之權益。Rimmer (Cayman) Limited及Riddick (Cayman) Limited作為個別全權信託之受託人，持有一單位信託(「該單位信託」)之單位。Hopkins (Cayman) Limited為該單位信託之受託人，並實益擁有恒兆全部已發行附有投票權之普通股股份。
4. 按《證券及期貨條例》，由於李寧先生之配偶為該單位信託持有單位之兩個全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有該等119,017,090股股份。該119,017,090股股份重複附註1、2及3內所述之權益。
5. 李兆基博士實益擁有Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited及Hopkins (Cayman) Limited全部已發行之股本。按《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為持有複述於附註1、2及3內之119,017,090股股份。連同其個人持有799,220股股份，於二零二一年六月三十日，李兆基博士持有119,816,310股股份權益(佔本公司已發行股份總數約百分之三十三點六三)。
6. 該五股股份代表由恒地間接擁有之附屬公司所持有2OK Company Limited(一間由本公司之附屬公司擁有餘下百分之五十權益之聯營公司)百分之五十之股本權益。按《證券及期貨條例》，由於李寧先生之配偶為該單位信託持有單位之兩個全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有2OK Company Limited該五股股份。
7. 該七十股股份代表由恒地擁有百分之四十權益及恒兆持有餘下百分之六十間接權益之公司所持有維宏有限公司(一間由本公司之附屬公司擁有餘下百分之三十權益之聯營公司)百分之七十之股本權益。按《證券及期貨條例》，由於李寧先生之配偶為該單位信託持有單位之兩個全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有維宏有限公司該七十股股份。

除上文所述外，於二零二一年六月三十日，本公司並未接獲任何其他有關本公司股份或相關股份之權益或淡倉之通知。

中期財務報告

綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3(a)	114,289	105,205
直接成本		(77,046)	(65,687)
		37,243	39,518
其他收益	3(a)	47,816	27,184
其他淨收入／(虧損)	4	8,108	(161)
投資物業之估值收益／(虧損)	3(d)	35,502	(11,564)
分銷及推廣費用		(10)	(158)
行政費用		(24,672)	(24,601)
其他經營費用		(2,448)	(1,023)
經營溢利	3(b)	101,539	29,195
租賃負債之利息		(64)	(60)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		637	855
應佔合營企業虧損		(25,332)	(4,200)
除稅前溢利	5	76,780	25,790
稅項	6	(8,743)	(7,626)
本公司權益股東應佔溢利		68,037	18,164
每股盈利	8		
－基本及攤薄		\$0.19	\$0.05

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

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利	68,037	18,164
於期間其他全面收益(除稅及重新分類調整後):		
不會重新分類轉入損益之項目:		
以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產 －證券重估儲備金之淨變動(不可劃轉)	1,244	(38,328)
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)	(458)	60
	786	(38,268)
本公司權益股東應佔總全面收益	68,823	(20,104)

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

		於二零二一年 六月三十日 (未經審核)		於二零二零年 十二月三十一日 (經審核)	
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產					
投資物業	9		2,211,045		2,172,970
其他物業、廠房及機器	9		49,341		51,371
租賃土地權益			35,608		36,293
			2,295,994		2,260,634
聯營公司權益	10		7,156		7,423
合營企業權益	11		1,202,425		1,527,257
其他金融資產			150,998		159,654
遞延稅項資產			3,526		3,527
			3,660,099		3,958,495
流動資產					
存貨	12	1,281,186		1,231,195	
貿易及其他應收賬款	13	262,090		269,107	
可收回稅項		27,713		29,322	
現金及銀行結餘	14	1,009,469		731,096	
		2,580,458		2,260,720	

綜合財務狀況表 (續)

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 (未經審核)		於二零二零年 十二月三十一日 (經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動負債					
貿易及其他應付賬款	15	152,117		152,551	
租賃負債		2,095		1,828	
應付稅項		19,837		16,243	
		174,049		170,622	
流動資產淨值			2,406,409		2,090,098
總資產減流動負債			6,066,508		6,048,593
非流動負債					
淨僱員退休福利負債		4,708		4,123	
租賃負債		3,120		3,728	
遞延稅項負債		71,001	78,829	68,445	76,296
資產淨值			5,987,679		5,972,297
股本及儲備金					
股本	16	1,754,801		1,754,801	
儲備金		4,232,878		4,217,496	
總權益			5,987,679		5,972,297

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告 (續)

綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	股本 港幣千元	證券重估 儲備金 (不可劃轉) 港幣千元	證券重估 儲備金 (可劃轉) 港幣千元	其他股本 儲備金 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日之結餘		1,754,801	(46,560)	244	605	4,424,396	6,133,486
截至二零二零年六月三十日止六個月權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	18,164	18,164
其他全面收益		-	(38,328)	60	-	-	(38,268)
總全面收益		-	(38,328)	60	-	18,164	(20,104)
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	-	(99,757)	(99,757)
於二零二零年六月三十日及二零二零年 七月一日之結餘		1,754,801	(84,888)	304	605	4,342,803	6,013,625
截至二零二零年十二月三十一日止六個月 權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	8,424	8,424
其他全面收益		-	(11,740)	154	-	(2,539)	(14,125)
總全面收益		-	(11,740)	154	-	5,885	(5,701)
出售金融資產後轉移至保留溢利 本年度已宣佈之股息	7(a)	-	66,767	-	-	(66,767)	-
		-	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日之結餘		1,754,801	(29,861)	458	605	4,246,294	5,972,297
截至二零二一年六月三十日止六個月權益變動：							
期內溢利		-	-	-	-	68,037	68,037
其他全面收益		-	1,244	(458)	-	-	786
總全面收益		-	1,244	(458)	-	68,037	68,823
出售金融資產後轉移至保留溢利 批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	2,445	-	-	(2,445)	-
		-	-	-	-	(53,441)	(53,441)
於二零二一年六月三十日之結餘		1,754,801	(26,172)	-	605	4,258,445	5,987,679

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
營運活動所產生之現金淨額		11,660	4,435
投資活動			
合營企業之償還貸款	11	600,000	—
預付款項予合營企業	11	(300,000)	—
到期日超過三個月銀行存款之減少		746	29,319
投資活動所產生之其他現金流		6,165	11,026
出售及贖回其他金融資產之收入		15,103	—
投資活動所產生之現金淨額		322,014	40,345
融資活動			
已付租賃租金之資本部份		(1,050)	(773)
已付租賃租金之利息部份		(64)	(60)
已付股息	7(b)	(53,441)	(99,757)
融資活動所運用之現金淨額		(54,555)	(100,590)
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額		279,119	(55,810)
於一月一日之現金及現金等值物		410,907	641,146
於六月三十日之現金及現金等值物	14	690,026	585,336

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基礎

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號，*中期財務報告*之規定。本中期財務報告於二零二一年八月十八日獲授權刊發。

編製此中期財務報告所採用之會計政策與二零二零年周年財務報表相同，惟於二零二一年周年財務報表中預期出現之會計政策變動除外。該等會計政策任何變動之詳情載於附註2。

為符合香港會計準則第34號而編製之中期財務報告，需要管理層就影響會計政策的應用和按年初至今為基準匯報的資產及負債、收入及支出之呈報金額作出判斷、估計及假設。實際結果或與該等估計不同。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及選用之解釋附註。該等附註包括自二零二零年周年財務報表刊發以來，對瞭解香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)財務狀況變動及表現確屬重大事項及交易之解釋。此簡明綜合中期財務報表及其附註不包括由會計師公會頒佈按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製之完整財務報表所需之全部資料。

此中期財務報告乃未經審核，但經由畢馬威會計師事務所按照會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號，*獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行審閱。畢馬威會計師事務所致本公司董事會之獨立審閱報告已刊載於本報告第40頁。

未經審核中期財務報告附註（續）

1. 編製基礎（續）

有關截至二零二零年十二月三十一日止財政年度並載入此中期財務報告內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的更多資料已根據《香港公司條例》（第622章）第436條披露如下：

本公司已根據《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，向公司註冊處處長遞交截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。

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

2. 會計政策變動

本集團已將會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）第16號（修訂），二零二一年六月三十日後二零一九冠狀病毒之相關租金減免，應用於當前會計期間的本中期財務報告。

除香港財務報告準則第16號（修訂）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第16號（修訂）的影響所述如下：

香港財務報告準則第16號（修訂），二零二一年六月三十日後二零一九冠狀病毒之相關租金減免（二零二一年修訂）

本集團提前採納香港財務報告準則第16號的實際權宜方法，在符合資格條件的情況下，讓承租人毋須評估因二零一九冠狀病毒疫情大流行而直接產生的租金減免是否屬於租賃修訂。其中一項合資格條件要求，租賃付款的減幅僅影響某原定時限或之前到期的付款，而二零二一年修訂則將此時限從二零二一年六月三十日延長至二零二二年六月三十日。

本集團已於本財政年度提前採納二零二一年修訂。因時限延長，二零二一年六月三十日後之租金減免已於觸發該等付款的事件或條件發生期間內入賬為負值的可變動租賃款項，並於損益內確認。

未經審核中期財務報告附註（續）

3. 分部報告

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

為內部呈報與本集團最高執行管理人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均來自香港，故並未提供地區分部之資料。

分部業績

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

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

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月有關該等呈報分部資料提呈如下：

(a) 分部收益

	總收益		分部間收益之沖銷		由外界顧客之收益	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
地產發展	19	24	-	-	19	24
地產投資	73,708	73,292	-	-	73,708	73,292
渡輪、船廠及相關業務	77,471	44,045	514	510	76,957	43,535
證券投資	3,813	1,481	-	-	3,813	1,481
其他	39,574	45,476	31,966	31,419	7,608	14,057
	194,585	164,318	32,480	31,929	162,105	132,389
分析：						
收益					114,289	105,205
其他收益					47,816	27,184
					162,105	132,389

本集團主要從事地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務及證券投資。

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(a) 分部收益(續)

收益分類

來自客戶簽訂合約收益之主要服務項目分類如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	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		
— 渡輪業務收益	18,682	18,668
— 船廠業務收益	35,719	18,629
	54,401	37,297
其他收益來源		
— 地產投資	52,160	52,693
— 證券投資	3,569	1,209
— 其他	4,159	14,006
	59,888	67,908
	114,289	105,205

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。

收益由毛收入所得的項目包括交付顧客貨物之銷售價值、提供服務之收入、租金收入、利息收入及股息收入。

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(a) 分部收益(續)

收益分類(續)

於二零二一年六月三十日，本集團預期就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15,486,000元(二零二零年：港幣10,868,000元)，預計將在未來十二個月內發生。

(b) 分部業績

	呈報分部(虧損)/溢利 截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
地產發展	(1,591)	(95)
地產投資(附註3(d))	72,325	25,263
渡輪、船廠及相關業務	16,929	(4,135)
證券投資	9,169	(3,621)
	96,832	17,412
其他(附註3(e))	4,707	11,783
	101,539	29,195

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(c) 呈報分部溢利之調節

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
由外界顧客所獲取的呈報分部之溢利	96,832	17,412
由外界顧客所獲取之其他溢利	4,707	11,783
租賃負債之利息	(64)	(60)
應佔聯營公司及合營企業之虧損(淨額)	(24,695)	(3,345)
於綜合損益表之除稅前溢利	76,780	25,790

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣35,502,000元(二零二零年:估值虧損為港幣11,564,000元)。

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益/虧損。

4. 其他淨收入/(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
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	5,215	(4,798)
雜項收入	1,976	3,995
出售零件之收入	460	668
贖回其他金融資產之淨溢利	446	-
匯兌之淨收益/(虧損)	11	(24)
出售其他物業、廠房及機器之淨虧損	-	(2)
	8,108	(161)

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	685	685
存貨成本	2,688	1,939
折舊		
—自有物業、廠房和機器	2,796	2,752
—使用權資產	1,065	795
上市投資股息收入	(3,569)	(1,209)
利息收入	(7,877)	(14,421)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
現行稅項－香港利得稅		
期內撥備	6,186	5,121
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	2,557	2,505
	8,743	7,626

除了一間本集團之附屬公司按利得稅兩級制下乃是合資格法團外，香港利得稅撥備乃根據截至二零二一年六月三十日止六個月估計之應課稅溢利按估計之年度有效稅率百分之十六點五(二零二零年：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二零二零年相同之準則計算。

未經審核中期財務報告附註(續)

7. 股息

(a) 本期應付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
在中期後宣派之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零二零年:港幣十仙)	35,627	35,627

在中期後宣派之中期股息並未於報告期末時確認為負債。

(b) 於中期內批准及派發有關過往財政年度應付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
中期內批准及派發有關過往財政年度之末期股息每股 普通股港幣十五仙(截至二零二零年六月三十日止 六個月:港幣二十八仙)	53,441	99,757

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內本公司歸於權益股東應佔溢利港幣68,037,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月:港幣18,164,000元)及期內已發行股份356,273,883股(二零二零年:356,273,883股)普通股計算。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月內均無具攤薄潛力之普通股股份。故此兩期之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 物業投資及其他物業、廠房及機器

(a) 估值

本集團所有投資物業已於二零二一年六月三十日進行重估。由獨立測量師行戴德梁行有限公司以其於二零二零年十二月三十一日之相同估值方法進行估值。

根據估值，於期內淨收益為港幣35,502,000元(二零二零年：淨虧損港幣11,564,000元)已在損益內確認。

(b) 使用權資產

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團增加使用權資產確認為港幣708,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣6,383,000元)。

在二零一九冠狀病毒蔓延下，期內實施嚴峻之社交距離及旅遊限制措施。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團以固定開支折扣之形式收取租金減免。本集團收取之所有合資格租金減免已於觸發該等付款的事件或條件發生期內入賬為負值的可變動租賃款項，並於損益內確認。

10. 聯營公司權益

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	280	1,037
應收聯營公司欠款	14,141	13,545
所佔淨負債	(471)	(365)
	13,670	13,180
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	7,156	7,423

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

未經審核中期財務報告附註(續)

11. 合營企業權益

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	500	-
所佔淨負債	(42,475)	(17,143)
貸款予合營企業	764,400	1,364,400
預付款項予合營企業	480,000	180,000
	1,202,425	1,527,257

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。截至二零二一年六月三十日止六個月，由合營企業收回之款項為港幣600,000,000元。期內及於二零二一年六月三十日，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。

12. 存貨

綜合財務狀況表內之存貨包括：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
物業發展		
作銷售用之發展中物業	1,214,731	1,164,844
已完成之待售物業	63,497	63,497
	1,278,228	1,228,341
其他營運	2,958	2,854
	1,281,186	1,231,195

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 貿易及其他應收賬款

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收賬款	177,605	197,929
減：呆壞賬撥備	(2,709)	(2,586)
	174,896	195,343
其他應收賬款及預付項目	56,507	46,049
應收合營企業欠款	30,687	27,715
	262,090	269,107

除分期應收賬款港幣109,526,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣124,318,000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56,731,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣61,335,000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、付息而息率以本集團及合營企業夥伴協定之利率計算及按要求可收回。期內及於二零二一年六月三十日，其結餘並無包括利息。

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 貿易及其他應收賬款(續)

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

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現期	140,459	155,879
一至三個月過期未付	28,946	27,199
超過三個月但少於十二個月過期未付	5,367	12,043
超過十二個月過期未付	124	222
	174,896	195,343

貿易應收賬款於發出單據七日至四十五天後到期。在授予任何額外信貸前，尚有超過六十天未償還賬款之債務人一般須清還所有拖欠賬款。

14. 現金及銀行結餘

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及其他金融機構之存款	379,014	708,346
銀行結餘及現金	630,455	22,750
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	1,009,469	731,096
減：到期日超過三個月之銀行存款	(319,443)	(320,189)
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值物	690,026	410,907

15. 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣13,576,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣12,632,000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40,654,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣44,327,000元），均無抵押、免息及於三十至四十五日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：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期或一個月內到期	90,069	97,201
於一個月後但於三個月內到期	203	65
於三個月後但於十二個月內到期	-	-
超過十二個月	8	1
	90,280	97,267

未經審核中期財務報告附註（續）

16. 股本

	於二零二一年 六月三十日		於二零二零年 十二月三十一日	
	股份數目 (千)	港幣千元	股份數目 (千)	港幣千元
已發行及繳足之普通股：				
於期／年初及期／年末	356,274	1,754,801	356,274	1,754,801

17. 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產

公允價值級別

本集團於報告期末時按經常性基準計量金融工具之公允價值，有關金融工具根據香港財務報告準則第13號，公允價值計量所界定之三個公允價值架構級別歸類。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團之金融資產之公允價值計量被分類為級別1。截至二零二一年六月三十日止六個月，並沒有級別1及級別2之間轉撥或進支級別3的轉撥（二零二零年：零）。本集團之政策是於轉撥發生之報告期末時確認公允價值級別之間的轉撥。

(b) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債之公允價值

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的金融工具之賬面值按成本或攤銷成本列賬與其公允價值並無重大差異。

未經審核中期財務報告附註(續)

18. 承擔

資本承擔

(a) 於二零二一年六月三十日，尚未列入本中期財務報告內之資本承擔如下：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約	500,932	550,236
已獲授權但未訂約	63,608	63,657
	564,540	613,893

(b) 本集團應佔合營企業之資本承擔：

	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約	420,218	689,812

19. 或然負債

發出財務擔保

於二零二一年六月三十日，本公司已發出以下擔保：

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

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

未經審核中期財務報告附註(續)

19. 或然負債 (續)

發出財務擔保 (續)

於報告期末時，董事並不認為有任何擔保會向本公司索償。於報告期末時，本公司為其全資擁有附屬公司及合營企業欠有關人士之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣15,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣25,077,000元)。

本公司尚未確認有關擔保之任何遞延收入，因其公允價值不能運用可觀察之市場數據確實地計算及其交易價格為港幣零元(二零二零年：港幣零元)。

20. 重大之關連人士及關連交易

(a) 重大之關連人士及關連交易

- (i) 於一九九九年，本集團與恒基兆業地產有限公司(「恒地」)及兩間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地附屬公司一」及「恒地附屬公司二」)達成一項發展協議(「該協議」)，藉此恒地附屬公司一及恒地附屬公司二以港幣1,500,000,000元為代價取得本集團於未來出售發展九龍內地段11127號「港灣豪庭」(「港灣豪庭物業」)住宅部份之銷售收益之百分之五十權益。

作為該協議之一部份，恒地附屬公司一及恒地附屬公司二同意償付本集團就港灣豪庭物業住宅部份發展開支之百分之五十。於二零二一年六月三十日，應收未收之有關款項港幣275,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣209,000元)已包括在貿易及其他應收賬款內。

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

20. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 重大之關連人士及關連交易 (續)

- (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。於二零二一年六月三十日，恒地經其附屬公司實益擁有2OK餘下百分之五十之權益。期內，本集團從2OK共收取港幣40,000元(二零二零年：港幣40,000元)之管理及行政費用。本集團及該恒地附屬公司貸款予2OK作為後者按揭營運之融資並就貸款金額徵收利息。期內，本集團從2OK收取之利息為港幣19,000元(二零二零年：港幣24,000元)。於二零二一年六月三十日，本集團貸款予2OK之總額為港幣1,879,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,038,000元)，該貸款乃按本集團於2OK所佔權益之比例作出，且為無抵押及無固定還款期。
- (iii) 於二零零二年十二月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地A附屬公司」)作為港灣豪庭物業商場(「港灣豪庭廣場」)之租賃及推廣代理人，首先合約為期兩年，酬金為港灣豪庭廣場每月租金收入之百分之五，此項協議並將可依照相同之條件按年更新，直至任何一方給予對方三個月書面預先通知終止聘用為止。期內，本集團支出有關酬金港幣1,187,000元(二零二零年：港幣1,195,000)。於二零二一年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,273,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,216,000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，本集團已於期內監控收取之款項。

- (iv) 於二零零六年五月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地C附屬公司」)為發展位於香港九龍大角咀道220-222號「亮賢居」之主要承建商，費用為有關發展之所有工序總值之百分之五。至二零零九年三月三十一日止，該主要承建商或任何其他本集團之關連人士(按《上市規則》所界定者)之施工費用連同該百分之五費用之總值以港幣16,000,000元為每年上限。於二零零九年九月，本集團簽訂建築成本合約延期書，除將付款期延至截至二零零九年十二月三十一日止九個月及截至二零一零年十二月三十一日止年度，所有條款及條件維持不變，而各自的年度上限分別為港幣5,500,000元及港幣6,500,000元。

期內，成本預算沒有改變。於二零二一年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣2,294,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,294,000元)，當中包括主要承建商應支付予其他分判商之費用，已包括在貿易及其他應付賬款內。

未經審核中期財務報告附註（續）

20. 重大之關連人士及關連交易（續）

(a) 重大之關連人士及關連交易（續）

- (v) 於二零一一年三月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司（「恒地D附屬公司」）作為發展位於香港新界粉嶺馬適路一號「逸峯」（前稱粉嶺上水市地段177號）之主要承建商，費用為有關發展之所有工序總值之百分之五。該主要承建商或任何其他本公司之關連人士（按《上市規則》所界定者）之施工費用連同該百分之五費用之總值，惟限於各年之每年總上限。

於二零一四年十月，本集團與恒地D附屬公司簽訂粉嶺建築成本合約延期書，以延長粉嶺建築成本合約付款期。由二零一四年六月一日至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，分別以港幣6,800,000元及港幣19,000,000元為上限。截至二零二零年六月三十日止及二零二一年六月三十日止期間，成本預算沒有改變。於二零二一年六月三十日，應付未付之工程費用為港幣14,725,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣14,725,000元），當中包括主要承建商應支付予其他判商之費用，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。

20. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 重大之關連人士及關連交易 (續)

(vi) (續)

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。二零二零年續約通知書的條款已於二零二一年六月屆滿。

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

期內，本集團已收取前述二零一七年六月、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之總租金及費用應收款項金額港幣3,516,000元(二零二零年：港幣3,027,000元)。

未經審核中期財務報告附註（續）

20. 重大之關連人士及關連交易（續）

(a) 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。截至二零二零年及二零二一年六月三十日止期間，成本預算沒有改變。於二零二一年六月三十日，應付未付之工程費用港幣4,620,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣4,620,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。
- (viii) 二零一五年十月，本集團與一間恒地全資擁有之附屬公司（「恒地B附屬公司」）簽訂書面協議及聘用恒地B附屬公司為本集團之代理，租用「美麗華廣場一期」（前稱「美麗華廣場」）若干店舖和場地（「店舖4」）以銷售通州街物業，日期由二零一五年十一月五日至最早為二零一七年一月四日期間及通州街物業最後一個住宅單位售出之日（以較早者為準）。由二零一五年十一月五日至二零一五年十二月三十一日期間及由二零一六年一月一日至二零一七年一月四日期間，分別以港幣2,000,000元及港幣3,600,000元為上限。該書面協議已於二零一七年一月屆滿。

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

截至二零二零年六月三十日止及二零二一年六月三十日止六個月期間，代理並無向本集團收取費用。於二零二一年六月三十日，應付未付之酬金港幣997,000元（二零二零年十二月三十一日：港幣997,000元）已包括在貿易及其他應付賬款內。

20. 重大之關連人士及關連交易（續）

(a) 重大之關連人士及關連交易（續）

- (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百分之五十及合營伙伴持股百分之五十（「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持百分之五十股本權益之比例計算）作出的企業擔保（有關貸款融資的百分之五十）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) 於二零二一年六月三十日，恒地，本公司之主要股東（按《上市規則》所界定者）有利益涉及本公司之已發行股份總數約百分之三十三點四一（二零二零年十二月三十一日：百分之三十三點四一）。

李兆基博士被視為恒地之控股股東，在上述交易中（除附註20(a)(ix)外）被視為有利益涉及。

就上述交易（除附註20(a)(ix)外）若構成關連交易（按《上市規則》所界定者），本集團已符合《上市規則》第14A章有關規定。

(b) 與關連交易相關之《上市規則》的適用性

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

21. 報告期末後非調整事項

董事於報告期末後宣派中期股息。更多有關詳情於附註7(a)披露。

審閱報告



審閱報告

致香港小輪（集團）有限公司董事會

（於香港註冊成立的有限公司）

引言

我們已審閱列載於第12頁至第39頁香港小輪（集團）有限公司（「貴公司」）的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零二一年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須符合《上市規則》中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號，*中期財務報告*的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第2410號，*獨立核數師對中期財務信息的審閱*進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二一年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號，*中期財務報告*的規定編製。

畢馬威會計師事務所

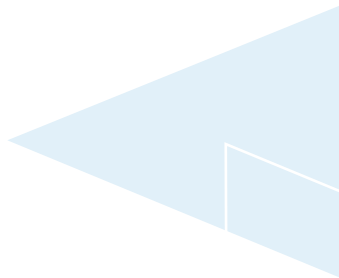
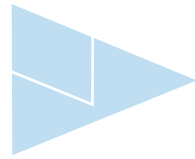
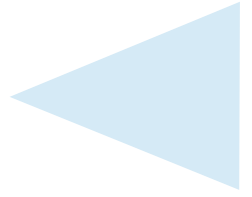
執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二一年八月十八日





<http://www.hkf.com>

