



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

2024





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
 - 3 Prospects
展望
 - 4 Financial Review
財務回顧
- 5 Other Information**
其他資料
- 7 Disclosure of Interests**
披露權益資料
- 11 Interim Financial Report**
中期財務報告
 - 11 Consolidated Statement of Profit or Loss
綜合損益表
 - 12 Consolidated Statement of Profit or Loss and
Other Comprehensive Income
綜合損益及其他全面收益表
 - 13 Consolidated Statement of Financial Position
綜合財務狀況表
 - 15 Consolidated Statement of Changes in Equity
綜合權益變動表
 - 16 Condensed Consolidated Cash Flow Statement
簡明綜合現金流量表
 - 17 Notes to the Unaudited Interim Financial Report
未經審核中期財務報告附註
- 38 Review Report of the Independent Auditor**
獨立核數師審閱報告



中期業績及股息

集團截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣八千七百五十萬元，與二零二三年上半年同期持平。每股盈利為港幣二角五仙，而去年同期亦為港幣二角五仙。撇除投資物業公允價值之變動，集團於回顧期內之股東應佔基礎溢利為港幣八千五百五十萬元，較去年同期上升約百分之二十八。

董事會（「董事會」）宣派於截至二零二四年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣十仙（二零二三年：中期股息每股港幣十仙）。中期股息將於二零二四年九月二十七日（星期五）派發予於二零二四年九月十二日（星期四）辦公時間結束時名列股東名冊上之股東。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，集團之經營溢利主要來自商舖及商場租金及銀行存款利息之收入，集團並無借貸。

地產發展及投資業務

於回顧期內，集團之商舖及商場毛租金收入為港幣六千三百萬元，較去年同期增加百分之六。於報告期末，「亮賢居」、「嘉賢居」及「城中匯」之商舖皆已全部租出，「逸峯廣場」及「港灣豪庭廣場」之出租率分別為百分之七十二及百分之九十五。毛租金收入上升及出租率改變是由於更換租戶組合所致。

「帝御」（屯門青山公路－青山灣段8號）合營發展項目

於上半年，集團售出兩伙住宅單位，餘下住宅單位及車位將繼續安排發售。



管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

「映岸」(長沙灣通州街280號)重建項目

集團位於長沙灣之重建項目「映岸」，提供約十萬零六百九十八平方呎之住宅建築面積，於去年十一月取得滿意紙，室內裝修工程基本上完成，將會準備出售或出租。由於本港租務市場向好，租金回報率上升，部份單位或會用作出租用途，以增加集團之固定收入。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣三百萬元虧損，相對去年同期虧損減少百分之二十三，主要由於北角至觀塘的運載危險品車輛服務航線已獲運輸署批准自二零二四年一月二十八日起加價，以及本港旅遊業持續復甦有助洋紫荊維港遊業務。

醫療保健、醫學美容及美容服務

位於尖沙咀「美麗華廣場」佔地一萬二千平方呎面積之醫學美容品牌AMOUR醫美診所，開業以來顧客人數不斷增加，截至二零二四年六月三十日止六個月的營業額與去年同期相比增長約百分之二百八十，於二零二四年六月三十日根據公認會計準則尚未計入回顧期內損益賬之已收取預付套票款項為港幣一千二百萬元。

集團現正逐步擴充其醫療專科業務，除了與國際腫瘤護理醫療集團ICON合作，在尖沙咀H Zentre設立癌症中心，同時在該廈自營「全面醫護專科中心」，提供心臟科、外科、骨科、整形外科、類風濕科及泌尿科等專科服務，業績穩步上揚並於回顧期內繼續錄得盈利。

集團於回顧期內開展了痛症醫療業務，分別於尖沙咀「美麗華廣場」及大角咀「港灣豪庭廣場」提供服務。集團引入先進醫療儀器，配合專業註冊脊醫及運動治療師，為痛症患者度身訂造適切之療程，深受顧客歡迎。



展望

各國央行近期紛紛調整利率政策，歐洲央行和英國央行分別於六月和八月宣佈減息0.25%。日本央行於三月上調利率至0%–0.1%，終止自二零一六年以來實施的負利率政策，於七月更進一步上調利率至0.25%，而上月之美國聯邦儲備局會議則維持聯邦基金目標利率於5.25%–5.5%。美國將於十一月舉行總統選舉和國會改選，這不僅影響美國內部政治局勢，也增添了全球政治和經濟不確定性，選舉結果可能改變美國貿易、外交和經濟政策，進而影響全球之資本流動和整體投資環境。

自本年二月二十八日香港政府宣佈撤銷所有住宅物業需求管理措施和金融管理局修訂宏觀監管措施後，住宅物業市場一度有所改善，交投活躍，但在利率較為高企之環境下，市況於近月又再度回落。住宅租務市場方面，根據差餉物業估價署香港物業之報告，截至二零二四年六月之全港私人住宅各類單位租金指數，按年上升約4%，與住宅樓價走勢背道而馳，該走勢預計於下半年將會持續。

隨著香港政府致力推動盛事經濟，推出多項重點項目，包括重新打造「幻彩詠香江」燈光音樂匯演，定期舉辦煙火和無人機表演，吸引旅客來港及為本地居民帶來更多休閒娛樂選擇。中央政府於本年五月宣佈再增加八個內地城市到港澳自由行，令自由行適用城市增至五十九個，涵蓋全國所有省會城市。新政策有力提振消費並帶動旅遊、酒店、餐飲和零售等不同行業，有助相關行業復甦。此外，受惠於香港政府多項人才計劃，自二零二二年底起抵港之人才已超過十三萬人，對本港的房屋、醫療和教育等各方面帶來新增需求，假以時日，各項有利於香港之措施將會功效彰顯，惟近日由於本港市民熱衷於北上消費，令本地餐飲及零售業生意減少，需待熱潮稍退及業界部署應變策略，方可以有轉機。

集團預期下半年主要收益仍將來自商舖及商場租金及銀行存款利息之收入。



管理層討論及分析(續)

財務回顧

業績檢討

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，集團收益為港幣二億一千一百萬元，較去年同期增加百分之二十三。收益增加主要由於渡輪、船廠及相關業務和醫療保健、醫學美容及美容服務的收入增加所致。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，集團除稅後綜合純利為港幣八千七百五十萬元，與二零二三年上半年同期持平。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二四年六月三十日，集團之股東權益較於二零二三年十二月三十一日增加約百分之一至港幣七十億元。股東權益之增加主要為確認物業租賃之盈利及在扣除已派發股息後之淨額所致。

回顧期內，集團資本結構並無變動。

於二零二四年六月三十日，集團之流動資產為港幣三十八億四千七百萬元及流動負債為港幣二億二千七百萬元。於二零二四年六月三十日，集團之流動資金比率上升至十六點九倍，主要由於貿易及其他應收賬款增加和貿易及其他應付賬款減少所致。

資本與負債比率及財務管理

由於並無銀行借貸，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。

員工及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團員工之數目約三百人。員工之薪酬按市場趨勢及行業薪金水平釐定。年終花紅則按員工個別之表現酌情支付。其他員工福利包括醫療保險、退休保障計劃、員工培訓及教育津貼。



暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二四年九月十一日(星期三)及二零二四年九月十二日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零二四年九月十日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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

於期內任何時間，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任何其他法人團體之股份、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，本公司截至二零二四年六月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1所載之《企業管治守則》(「《守則》」)之守則條文。

董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)作為本公司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二零二四年六月三十日止六個月內均已符合《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本公司之附屬公司之董事或僱員，其因為該職位或僱傭關係，有可能持有有關本公司或其證券之尚未公佈之內幕消息)就彼等買賣本公司證券採納書面指引，而該指引並不低於《標準守則》所訂標準，符合《守則》之守則條文。



其他資料(續)

審核委員會

審核委員會於二零二四年八月舉行會議，並審閱本集團採納之會計原則及慣例，及與管理層討論中期審閱、內部監控及財務報告事宜。截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告經由審核委員會審閱，審核委員會並無不同的意見。

截至二零二四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香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，其未有修訂的審閱報告列載於本報告第38頁。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零二四年五月舉行會議。薪酬委員會現由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。

前瞻性陳述

本中期報告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業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他超越本公司可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。

董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，自二零二三年年報日期及截至本報告日期止，須予披露之本公司董事資料之變動如下：

黃汝璞女士於二零二四年五月二十日舉行之嘉里建設有限公司股東週年大會結束後退任獨立非執行董事。

承董事會命
主席
林高演博士

香港，二零二四年八月二十日



披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二四年六月三十日，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，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(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)

	本公司				佔已發行 股份總數之 概約百分率
	股份權益				
	個人權益 股份數量	公司權益 股份數量	家族權益 股份數量	總權益 股份數量	
董事姓名					
林高演博士	150,000	—	—	150,000	0.04%
李寧先生	—	—	119,017,090 (附註4)	119,017,090	33.41%
李嘉豪先生	180,000	—	—	180,000	0.05%
歐肇基先生	—	—	—	—	0.00%
劉壬泉先生	—	—	—	—	0.00%
何厚鏘先生	3,313,950	—	—	3,313,950	0.93%
黃汝璞女士	—	—	—	—	0.00%
胡經昌先生	—	—	—	—	0.00%
陳惠仁先生	—	—	—	—	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)

	2OK COMPANY LIMITED	
	家族權益 股份數量	佔已發行 股份總數之 概約百分率

董事姓名

李寧先生(附註6)	5	50.00%
-----------	---	--------

	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

董事姓名

李寧先生(附註7)	70	70.00%
-----------	----	--------

除上文所述者外，於二零二四年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份(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

於二零二四年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條所須設立之登記冊所載，下列每位人士所持有本公司之普通股股份權益如下：

	持有權益之 股份數量	佔已發行 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%



披露權益資料(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。連同其個人持有之799,220股股份，於二零二四年六月三十日，李兆基博士被視為持有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5股股份代表由恒地間接擁有之附屬公司實益持有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5股股份。
7. 該70股股份代表由恒兆實益擁有百分之六十間接權益及恒地實益持有餘下百分之四十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70股股份。

除上文所述外，於二零二四年六月三十日，本公司並未接獲任何其他有關本公司股份或相關股份之權益或淡倉之通知。



中期財務報告

綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	3(a)	210,743	171,269
直接成本		(130,787)	(106,181)
		79,956	65,088
其他收益	3(a)	34,824	36,906
其他淨收入	4	6,318	3,773
投資物業之估值收益	3(d)	2,020	21,196
分銷及推廣費用		(3,877)	(5,297)
行政費用		(45,115)	(35,917)
其他經營費用		(1,690)	(1,864)
經營溢利	3(b)	72,436	83,885
租賃負債之利息		(218)	(149)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		355	363
應佔合營企業扣除虧損後溢利		23,044	17,032
除稅前溢利	5	95,617	101,131
稅項	6	(8,137)	(13,140)
期內溢利		87,480	87,991
應佔：			
本公司權益股東		89,596	90,027
非控股權益		(2,116)	(2,036)
期內溢利		87,480	87,991
每股盈利(港幣)	8		
— 基本及攤薄		0.25	0.25

第17頁至第37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。

中期財務報告(續)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
期內溢利	87,480	87,991
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)	10,270	4,686
	10,270	4,686
期內總全面收益	97,750	92,677
應佔：		
本公司權益股東	99,866	94,713
非控股權益	(2,116)	(2,036)
期內總全面收益	97,750	92,677

第17頁至第37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

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 (未經審核)		於二零二三年 十二月三十一日 (經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產					
投資物業	9		2,490,790		2,488,690
其他物業、廠房及機器	9		64,188		65,647
租賃土地權益			31,501		32,186
			2,586,479		2,586,523
聯營公司權益	10		5,150		6,370
合營企業權益	11		673,429		700,385
其他金融資產			120,853		107,189
其他應收賬款及預付款項	13(a)		87,181		90,970
淨僱員退休福利資產			1,899		2,100
遞延稅項資產			3,490		3,513
			3,478,481		3,497,050
流動資產					
存貨	12		1,803,028		1,802,140
貿易及其他應收賬款	13(b)		183,222		164,130
可收回稅項			328		517
現金及銀行結餘	14		1,860,554		1,825,434
			3,847,132		3,792,221

中期財務報告(續)

綜合財務狀況表(續)

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 (未經審核)		於二零二三年 十二月三十一日 (經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動負債					
貿易及其他應付賬款	15	(198,302)		(212,823)	
長期服務金負債		(1,295)		(1,152)	
租賃負債		(7,246)		(6,883)	
應付稅項		(20,534)		(19,868)	
		(227,377)		(240,726)	
流動資產淨值			3,619,755		3,551,495
總資產減流動負債			7,098,236		7,048,545
非流動負債					
租賃負債		(3,574)		(2,879)	
遞延稅項負債		(85,713)	(89,287)	(81,026)	(83,905)
資產淨值			7,008,949		6,964,640
股本及儲備金					
股本	16		1,754,801		1,754,801
儲備金			5,262,201		5,215,776
本公司權益股東應佔權益總額			7,017,002		6,970,577
非控股權益			(8,053)		(5,937)
總權益			7,008,949		6,964,640

第17頁至第37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

截至二零二四年六月三十日止六個月—未經審核

	本公司權益股東應佔							總權益 港幣千元
	附註	股本 港幣千元	證券重估 儲備金 (不可劃轉) 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	非控股權益 港幣千元	
於二零二三年一月一日之結餘		1,754,801	(24,292)	605	5,487,143	7,218,257	-	7,218,257
截至二零二三年六月三十日止 六個月權益變動：								
期內溢利		-	-	-	90,027	90,027	(2,036)	87,991
其他全面收益		-	4,686	-	-	4,686	-	4,686
總全面收益		-	4,686	-	90,027	94,713	(2,036)	92,677
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	(409,715)	(409,715)	-	(409,715)
發行予非控股權益之股份(附註)		-	-	7,410	-	7,410	(1,410)	6,000
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日之結餘		1,754,801	(19,606)	8,015	5,167,455	6,910,665	(3,446)	6,907,219
截至二零二三年十二月三十一日止 六個月權益變動：								
期內溢利		-	-	-	100,366	100,366	(2,491)	97,875
其他全面收益		-	(1,926)	-	(2,901)	(4,827)	-	(4,827)
總全面收益		-	(1,926)	-	97,465	95,539	(2,491)	93,048
本年度已宣佈之股息	7(a)	-	-	-	(35,627)	(35,627)	-	(35,627)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日之結餘		1,754,801	(21,532)	8,015	5,229,293	6,970,577	(5,937)	6,964,640
截至二零二四年六月三十日止 六個月權益變動：								
期內溢利		-	-	-	89,596	89,596	(2,116)	87,480
其他全面收益		-	10,270	-	-	10,270	-	10,270
總全面收益		-	10,270	-	89,596	99,866	(2,116)	97,750
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	(53,441)	(53,441)	-	(53,441)
於二零二四年六月三十日之結餘		1,754,801	(11,262)	8,015	5,265,448	7,017,002	(8,053)	7,008,949

附註：截至二零二三年六月三十日止期間，本公司之一間附屬公司與外部方達成一項認購及股東協議，據此，該附屬公司同意發行普通股予外部方，及外部方同意以港幣6,000,000元認購普通股（「認購」）。該認購已於二零二三年一月十九日完成。

第17頁至第37頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
營運活動所(運用)／產生之現金淨額		(8,246)	73,775
投資活動			
合營企業之償還貸款	11	50,000	215,000
已收利息		50,682	53,260
到期日超過三個月之銀行存款之(增加)／減少		(46,683)	141,769
投資活動所產生之其他現金流		2,904	1,260
購買物業、廠房及機器之支出		(2,705)	(468)
增加投資物業之支出		(80)	(103,450)
投資活動所產生之現金淨額		54,118	307,371
融資活動			
已付租賃租金之資本部份		(3,776)	(4,236)
已付租賃租金之利息部份		(218)	(149)
發行予非控股權益之股份收入		—	6,000
已付股息	7(b)	(53,441)	(409,715)
融資活動所運用之現金淨額		(57,435)	(408,100)
現金及現金等值物之減少淨額		(11,563)	(26,954)
於一月一日之現金及現金等值物		101,056	150,914
於六月三十日之現金及現金等值物	14	89,493	123,960

第17頁至第37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。本中期財務報告於二零二四年八月二十日獲授權刊發。

編製此中期財務報告所採用之會計政策與二零二三年周年財務報表相同，惟於二零二四年周年財務報表中預期出現之會計政策變動除外。該等會計政策任何變動之詳情載於附註2。

為符合香港會計準則第34號而編製之中期財務報告，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。該等附註包括自二零二三年周年財務報表刊發以來，對瞭解香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)財務狀況變動及表現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38頁。



未經審核中期財務報告附註(續)

1. 編製基礎(續)

有關截至二零二三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二零二三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修訂應用於當前會計期間的本中期財務報告：

- 香港會計準則第1號(修訂)，*財務報表之呈列：流動負債與非流動負債的劃分* (「二零二零年修訂本」)
- 香港會計準則第1號(修訂)，*財務報表之呈列：附帶契約的非流動負債* (「二零二二年修訂本」)
- 香港財務報告準則第16號(修訂)，*租賃：售後租回之租賃負債*
- 香港會計準則第7號(修訂)，*現金流量表*及香港財務報告準則第7號(修訂)，*金融工具：披露：供應商融資安排*

該等變化對本集團於本中期財務報告如何編製或呈列當前或過往會計期間的業績及財務狀況並無構成重大影響。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。



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，本集團呈列以下五個呈報分部。

- 地產發展：發展及銷售物業。
- 地產投資：出租物業之租金收入。
- 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。
- 醫療保健、醫學美容及美容服務：提供醫療保健、醫學美容及美容服務的收入。
- 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。

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

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折舊或攤銷而產生之費用。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月有關此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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	-	32	-	-	-	32
地產投資	87,045	83,773	-	-	87,045	83,773
渡輪、船廠及相關業務	89,543	69,801	620	642	88,923	69,159
醫療保健、醫學美容 及美容服務	19,083	4,258	129	-	18,954	4,258
證券投資	4,185	7,719	-	-	4,185	7,719
其他	91,401	77,313	44,941	34,079	46,460	43,234
	291,257	242,896	45,690	34,721	245,567	208,175
分析：						
收益					210,743	171,269
其他收益					34,824	36,906
					245,567	208,175

本集團主要從事地產發展、地產投資、渡輪、船廠及相關業務、醫療保健、醫學美容及美容服務及證券投資。



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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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		
– 渡輪業務收益	51,031	36,113
– 船廠業務收益	32,248	27,792
– 醫療保健、醫學美容及美容服務收益	17,475	4,254
	100,754	68,159
其他收益來源		
– 地產投資	63,224	59,668
– 證券投資	1,329	1,229
– 其他	45,436	42,213
	109,989	103,110
	210,743	171,269

除了來自船廠業務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)

於二零二四年六月三十日，本集團預期就船廠業務已訂立的建造及維修合約將於工程完成時會計入未來損益並跟隨時間轉移確認的收益累計總額為港幣12,289,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣12,764,000元)，預計將在未來十二個月內發生。

於二零二四年六月三十日，本集團預計未來從醫療保健、醫學美容及美容服務於損益中確認的收益總額為港幣13,657,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣8,918,000元)。該收益預計在未來十二個月內為客戶履行服務責任或合約到期時確認。

(b) 分部業績

	呈報分部溢利／(虧損)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元
地產發展	(2,966)	1,833
地產投資(附註3(d))	45,416	61,175
渡輪、船廠及相關業務	(2,975)	(3,865)
醫療保健、醫學美容及美容服務	(17,087)	(17,537)
證券投資	4,500	(3,374)
	26,888	38,232
其他(附註3(e))	45,548	45,653
	72,436	83,885



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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	26,888	38,232
由外界顧客所獲取之其他溢利	45,548	45,653
租賃負債之利息	(218)	(149)
應佔聯營公司及合營企業之溢金(淨額)	23,399	17,395
於綜合損益表之除稅前溢利	95,617	101,131

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣2,020,000元(二零二三年：港幣21,196,000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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	3,394	(4,408)
雜項收入	2,632	1,962
出售零件之收入	296	481
匯兌之淨(虧損)／收益	(4)	5
建築成本調整(附註)	-	5,239
租賃修訂之收益	-	494
	6,318	3,773

附註：截至二零二三年六月三十日止六個月期間，建築成本調整乃修改往年已完成物業之原建築成本值，並由測量師確認。

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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	685	685
存貨成本	10,287	9,383
折舊		
– 自有物業、廠房和機器	5,463	5,174
– 使用權資產	3,474	4,456
上市投資股息收入	(1,329)	(1,229)
利息收入	(48,418)	(48,774)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
現行稅項—香港利得稅		
期內撥備	3,427	5,479
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	4,710	7,661
	8,137	13,140

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二零二四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(二零二三年：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二零二三年相同之準則計算。



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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
在中期後宣派及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零二三年：港幣十仙)	35,627	35,627

在中期後宣派及派發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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
中期內批准及派發有關過往財政年度之末期股息 每股普通股港幣十五仙(截至二零二三年六月三十日 止六個月：港幣十五仙)	53,441	53,441
中期內批准及派發有關過往財政年度之特別股息 每股普通股港幣零元(截至二零二三年六月三十日 止六個月：港幣一元)	-	356,274
	53,441	409,715

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89,596,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣90,027,000元)及期內已發行股份356,273,883股(二零二三年：356,273,883股)普通股計算。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月內均無具攤薄潛力之普通股股份。故此兩期之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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二零二四年六月三十日進行重估。由測量師行戴德梁行有限公司以其於二零二三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2,020,000元(二零二三年：港幣21,196,000元)已在損益內確認。

(b) 使用權資產

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團增加使用權資產確認為港幣4,773,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣732,000元)。



未經審核中期財務報告附註(續)

10. 聯營公司權益

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	445	845
應收聯營公司欠款	11,858	12,654
所佔淨負債	(359)	(335)
	11,499	12,319
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	5,150	6,370

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

11. 合營企業權益

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	521,066	498,008
所佔淨負債	(137)	(123)
預付款項予合營企業	152,500	202,500
	673,429	700,385

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。截至二零二四年六月三十日止六個月，合營企業之款項港幣50,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣277,500,000元)已收回。

未經審核中期財務報告附註(續)

12. 存貨

綜合財務狀況表內之存貨包括：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 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	6,933	6,933
已完成之待售物業	1,788,719	1,788,719
	1,795,652	1,795,652
其他營運	7,376	6,488
	1,803,028	1,802,140

13. 貿易及其他應收賬款

(a) 非流動

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分期應收賬款	84,700	88,489
其他應收賬款及預付款項	2,481	2,481
	87,181	90,970

分期應收賬款為自報告期末起一年後到期之應收已銷售物業之分期樓價款。列入非流動資產內之結餘並無逾期。於報告期末起一年內到期之分期應收賬款，已列入流動資產中之「貿易及其他應收賬款」內。



未經審核中期財務報告附註(續)

13. 貿易及其他應收賬款(續)

(b) 流動

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收賬款	68,654	57,840
分期應收賬款	2,447	2,480
減：虧損準備	(2,651)	(2,651)
	68,450	57,669
其他應收賬款及預付款項	82,861	77,426
應收合營企業欠款	31,911	29,035
	183,222	164,130

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66,947,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣55,874,000元)，均無抵押、免息及按要求可收回。關連公司是指由對本集團有重大影響力的公司所控制的公司。

應收合營企業之欠款乃無抵押、免息及按要求可收回。

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 貿易及其他應收賬款(續)

(b) 流動(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，根據到期日在扣除虧損準備後，其賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現期	39,976	30,397
一至三個月過期未付	26,278	26,082
超過三個月但少於十二個月過期未付	1,957	1,173
超過十二個月過期未付	239	17
	68,450	57,669

貿易應收賬款於發出單據日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

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及其他金融機構之存款	1,778,361	1,724,378
銀行結餘及現金	82,193	101,056
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	1,860,554	1,825,434
減：到期日超過三個月之銀行存款	(1,771,061)	(1,724,378)
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值物	89,493	101,056



未經審核中期財務報告附註(續)

15. 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣20,643,000元(二零二三年十二月三十一日:港幣18,995,000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23,600,000元(二零二三年十二月三十一日:港幣19,938,000元),均無抵押、免息及於三十天至四十五天內還款或須按時償還。關連公司是指由對本集團有重大影響力的公司/個別人士所控制的公司。

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:

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期或一個月內到期	111,503	131,004
於一個月後但於三個月內到期	1,002	1,265
於三個月後但於十二個月內到期	-	-
超過十二個月	16	2
	112,521	132,271

16. 股本

	於二零二四年 六月三十日		於二零二三年 十二月三十一日	
	股份數目 (千)	港幣千元	股份數目 (千)	港幣千元
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資產之公允價值，有關金融資產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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團之金融資產之公允價值計量被分類為級別1。截至二零二四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(二零二三年：零)。本集團之政策是對公允價值級別之間的轉撥於轉撥發生在報告期末才確認。

(b) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債之公允價值

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團的金融資產及負債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。

18. 或然負債

發出財務擔保

於二零二四年六月三十日，本公司已就有關授予或給予信貸安排予本公司之全資擁有附屬公司發出擔保予若干供應商。

按照擔保，如有任何違約，本公司須就附屬公司應付該等團體之金額負責；惟其責任於任何情形下不會超逾擔保信所列明之金額。

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欠有關人仕之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣50,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣75,000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(二零二三年：港幣零元)。



19. 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。於二零二四年六月三十日，應收未收之有關款項港幣2,944,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣302,000元)已包括在貿易及其他應收賬款內。

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

- (ii) 於二零零一年十二月，本公司之一間全資附屬公司收購2OK Company Limited(「2OK」)百分之五十股權，該公司主要提供按揭貸款予港灣豪庭物業住宅單位之買家。於二零二四年六月三十日，恒地經其附屬公司實益擁有2OK餘下百分之五十之權益。期內，本集團從2OK共收取港幣零元(二零二三年：港幣13,000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收取之利息為港幣零元(二零二三年：港幣20,000元)。於二零二四年六月三十日，本集團貸款予2OK之總額為港幣40,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,114,000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，即港灣豪庭廣場(「港灣豪庭廣場」)之租賃及推廣代理，合約初步為期兩年，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1,488,000元(二零二三年：港幣1,419,000元)。於二零二四年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,459,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣\$1,421,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

19. 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)

- (iv) 於二零一一年三月，本集團簽訂粉嶺建築成本合約及聘用一間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地C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)(「粉嶺物業」)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本公司之關連人士(按《上市規則》所界定)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C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。截至二零二三年六月三十日止期間，由於最新成本估算之變動，該主要承建商應向本集團退回有關粉嶺物業發展項目工程費用及粉嶺物業發展項目所有工序總值百分之五之承建商費用，分別為港幣6,417,000元及港幣321,000元(為相應的費用調整)。於二零二三年十二月三十一日，結餘欠款已償還。

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。

- (v) 於二零一五年十月，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「美麗華商場」)若干店舖和場地(「店舖1」)以銷售香港九龍深水埗通州街208號物業(「通州街物業」)，自二零一五年十一月五日至二零一七年一月四日或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恒地B附屬公司繼續擔任本集團之代理，租用店舖1用作銷售通州街物業住宅單位之展銷廳及銷售辦公室，自二零一七年一月五日至二零一七年五月四日或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。

截至二零二四年六月三十日止及二零二三年六月三十日止六個月期間，代理並無向本集團收取費用。於二零二四年六月三十日，應付未付之酬金港幣997,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣997,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。



19. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

- (vi) 於二零二二年六月，美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之一間全資擁有之附屬公司及本公司之主要股東恒地之聯繫人(按《上市規則》所界定)(作為業主)與本公司之一間附屬公司(作為租客)簽訂租賃協議(「租賃協議」)，以租賃香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓901-04及18室，由二零二二年六月十日起至二零二五年六月九日止(「租期」)，為期三年，每月租金(不包括管理費、空調費及政府差餉)分別為租期第一年港幣473,000元、租期第二年港幣522,000元及租期第三年港幣558,000元，及其他雜項費用。

按適用的香港財務報告準則，本集團確認根據租賃協議應付之租金(即固定付款額)為收購使用權資產，屬資本性質，已計及本集團於期內確認該使用權資產之賬面值約港幣16,730,000元(即以本集團根據租賃協議應付之固定租金經貼現至其現值進行計量)。由於美麗華之全資附屬公司為恒地之聯繫人及因此為本公司之關連人士，根據《上市規則》第14A章，該使用權資產之收購構成本公司之一次性關連交易。本集團應付予該美麗華之全資附屬公司之管理費及空調費(即可變付款額)，於該等費用產生之期間在本集團損益賬中獲確認為支出，並根據《上市規則》第14A.31條，支付該等費用被視為本公司之持續關連交易。

租賃協議下應付之管理費及空調費總額(不包括政府差餉)每年上限由二零二二年六月十日至二零二二年十二月三十一日期間為港幣1,000,000元，二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日期間為港幣1,500,000元，二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日期間為港幣1,600,000元及由二零二五年一月一日至二零二五年六月九日期間為港幣800,000元。

截至二零二四年六月三十日止期間，租賃協議下業主向本集團收取之管理費及空調費總額港幣683,000元(二零二三年：港幣660,000元)。



未經審核中期財務報告附註(續)

19. 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) 於二零二二年六月，本集團聘用一間恒地間接全資擁有之附屬公司恒地B附屬公司為銷售經理，就由市區重建局作為業主持有並由本集團作為發展商的位於新九龍內地段第6559號餘下部份之地盤之綜合發展計劃(「建議發展項目」)提供項目銷售及市場推廣服務，由建議發展項目任何住宅單位首次開售當日起計，為期三年，銷售費用相等於該等單位銷售收益總額之千分之五(但經由第三者之地產代理辦理訂立買賣協議之部份除外)，惟限於年度上限截至二零二二年十二月三十一日止年度為港幣8,000,000元，截至二零二三年十二月三十一日止年度為港幣3,000,000元，於截至二零二四年十二月三十一日止年度為港幣2,000,000元及由二零二五年一月一日至二零二五年五月三十一日期間(惟僅直至及包括日期為由合約期開始日期起計三年)為港幣1,000,000元。

期內，銷售經理並無向本集團收取費用。

- (viii) 於二零二二年六月，本集團與恒地B附屬公司簽訂書面協議(「書面協議」)，據此，恒地B附屬公司提供香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場一期5樓501-506號舖(「店舖」)，即如於二零二零年七月三十一日美麗華之一間全資擁有之附屬公司(「作為業主」)與恒地B附屬公司(「作為租戶」)簽訂之協議下就租用香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場一期5樓501-506號舖(店舖其一部份)(如於美麗華日期為二零二零年七月三十一日之公告內披露)(「美麗華／恒基物業代理協議」)，用作銷售建議發展項目住宅單位之展銷廳及銷售辦公室，由二零二二年六月十日至二零二三年八月四日或建議發展項目最後一個待售住宅單位售出之日(以較早者為準)，月租為港幣170,000元，及其他雜項費用，即相關管理費、空調費及推廣徵費，該等費用總額之上限由二零二二年六月十日至二零二二年十二月三十一日期間為港幣330,000元及由二零二三年一月一日至二零二三年八月四日期間為港幣330,000元。書面協議已於二零二三年八月四日屆滿。



19. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 重大之關連人士及關連交易 (續)

(viii) (續)

按適用之香港財務報告準則，本集團確認根據書面協議應付的租金(即固定付款額)為收購使用權資產，屬資本性質，已計及本集團於期內確認該使用權資產之賬面值約港幣2,350,000元(即以本集團根據書面協議應付之固定租金經貼現至其現值進行計量)。根據《上市規則》第14A章，該使用權資產之收購構成本公司之一次性關連交易。本集團根據書面協議應支付之管理費、空調費及推廣徵費(即可變付款額)，於該等費用產生之期間在本集團損益賬中獲確認為支出，並根據《上市規則》第14A章，支付該等費用被視為本公司之持續關連交易。

於二零二二年六月十日至二零二三年八月四日期間，本集團並無使用該店舖用作銷售建議發展項目住宅單位之展銷廳及銷售辦公室。使用權資產之賬面值約港幣168,000元已被撥回，本集團亦無向恒地B附屬公司支付任何管理費、空調費及推廣徵費。

- (ix) 於二零二四年六月三十日，恒地，本公司之主要股東(按《上市規則》所界定)於本公司之已發行股份總數約百分之三十三點四一(二零二三年十二月三十一日：百分之三十三點四一)擁有權益。

就上述交易若構成關連交易(按《上市規則》所界定)，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19(a)(iv), (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)。

20. 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11頁至第37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二零二四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佈的《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佈的《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，使我們相信於二零二四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

二零二四年八月二十日

