



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

(股份代號: 50)



# 2022年 年報



20+ years  
商界展關懷  
caring company  
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service  
香港社會服務發展局

# 目錄

公司資料	2
董事及高層管理人員簡介	3
財務摘要	9
主席報告	12
管理層之討論及分析	15
董事會報告	16
企業管治報告	31
環境、社會及管治報告	47
獨立核數師報告	85
綜合損益表	91
綜合損益及其他全面收益表	92
綜合財務狀況表	93
綜合權益變動表	95
綜合現金流量表	96
財務報表附註	98
五年財務概要	172
集團物業	175

## 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  
李嘉豪先生(於二零二三年一月三日獲委任)

### 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  
陳惠仁先生(於二零二三年三月二十日獲委任)

## 審核委員會

何厚鏘先生(主席)  
黃汝璞女士  
胡經昌先生  
陳惠仁先生(於二零二三年三月二十日獲委任)

## 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

李嘉豪先生

## 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  
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  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 董事簡介

### 執行董事

林高演博士，銀紫荊星章，FCILT，FHKIoD，DB (Hon)，DBA (Hon)，DSSc (Hon)，七十一歲，於一九八六年七月一日被委任，為本公司之主席。彼亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。林博士持有香港大學理學士(榮譽)學位，並具備逾四十九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。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、於二零二一年獲香港科技大學授予工商管理學榮譽博士學位及於二零二三年四月獲香港大學授予名譽社會科學博士學位。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

## 董事及高層管理人員簡介(續)

### 董事簡介(續)

#### 執行董事(續)



李寧先生

李寧先生，*BSc*，*MBA*，六十六歲，於一九八九年十月二十日被委任，現為本公司之執行董事。彼亦為本公司提名委員會及薪酬委員會之成員。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。



李嘉豪先生

李嘉豪先生，四十四歲，於二零二一年十月四日被委任為本公司集團總經理及於二零二三年一月三日被委任為本公司執行董事。彼於業務管理具備逾二十年之經驗。彼亦為一間由李兆基博士之私人家族信託最終控制之公司仁安醫院有限公司，根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部，李兆基博士被視為本公司主要股東，擔任企業事務及傳訊總監。李先生自醫思健康(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市的公司，股份代號：2138)於二零一六年三月上市起擔任其執行董事，及自二零一四年四月擔任其營運總監，及自二零二一年十月一日起辭任該等職務。在加入醫思健康前，李先生於國泰航空有限公司(「國泰航空」)(一間於聯交所主板上市的國際航空公司，股份代號：293)開展其職業，並曾為國泰航空於香港、上海及北京擔任各個管理的角色，包括但不限於監督該航空公司於香港國際機場的運作及於中國十四個城市的貨運營運，以及曾被借調至北京的中國國際貨運航空有限公司擔任商業(營銷)部助理總裁。

李先生取得香港大學的工商管理學士(會計及財務)，及曾參加新加坡INSEAD Graduate Business School舉辦的太古管理課程(SWIRE Management Programme)。李先生亦曾參加法國楓丹白露INSEAD Graduate Business School舉辦的太古會計及管理課程(SWIRE Accounting and Control Programme)和太古高級管理課程(SWIRE Advanced Management Programme)。

## 董事簡介(續)

### 非執行董事

歐肇基先生，*OBE*，*FCA*，*FCCA*，*FCPA*，*FCIB*，*FHKIB*，七十六歲，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。彼曾為多間主要公司之非執行董事，包括香港上海滙豐銀行有限公司、香港鐵路有限公司及恒隆集團有限公司。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。彼現時為恒基兆業發展有限公司、九龍倉置業地產投資有限公司及美麗華酒店企業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，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、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。



歐肇基先生

劉壬泉先生，七十六歲，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。劉先生亦為上市公眾公司美麗華酒店企業有限公司之執行董事，彼曾擔任上市公眾公司恒基兆業地產有限公司之執行董事，直至彼於二零二零年六月八日退任。



劉壬泉先生

### 董事簡介(續)

#### 獨立非執行董事

何厚鏘先生，BA，ACA，FCPA，六十七歲，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。彼亦為本公司審核委員會之主席、提名委員會及薪酬委員會之成員。何先生為英格蘭及威爾斯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，彼具備逾四十年之管理及地產發展經驗。彼亦為美麗華酒店企業有限公司、遠見控股有限公司、信德集團有限公司及澳門博彩控股有限公司之董事，而該等公司為上市公眾公司。何先生於二零二二年十月十九日退任利興發展有限公司之獨立非執行董事，而該公司之股份曾於香港聯合交易所有限公司上市直至二零二二年十月十八日被除牌。



何厚鏘先生

黃汝璞女士，太平紳士，七十四歲，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。彼亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之成員。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，包括直至二零二一年八月擔任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

### 董事簡介(續)

#### 獨立非執行董事(續)

胡經昌先生，銅紫荊星章，太平紳士，七十二歲，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。彼亦為本公司薪酬委員會之主席、審核委員會及提名委員會之成員。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

陳惠仁先生，四十二歲，於二零二三年三月二十日被委任為本公司之獨立非執行董事及本公司審核委員會之成員。自二零一九年十二月起彼亦為寶龍商業管理控股有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，股份代號：9909)的獨立非執行董事。陳先生於二零零七年十月創辦大正資本有限公司(一間投資管理公司)，目前為投資總監。自二零零八年十一月及二零零八年二月，他一直為其根據《證券及期貨條例》分別進行第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的負責人員。彼曾於二零一六年七月至二零二二年七月擔任聯交所主板及GEM上市委員會成員。陳先生曾於二零一七年十二月至二零二一年十二月擔任威揚酒業國際控股有限公司(其股份於聯交所GEM上市，股份代號：8509)的獨立非執行董事。陳先生於二零零二年五月獲美國紐約大學史登商學院頒授財務及會計理學士學位。



陳惠仁先生

### 高層管理人員簡介

本公司之高層管理人員如下：

梁樹強先生	稽核部經理
黃錦全先生	財務及會計部總經理
袁偉權先生	公司秘書

---

梁樹強先生，*BA, CIA, CRMA, CFE, PgD*，六十一歲，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三十三年之會計、核數及管理保證之經驗。

---

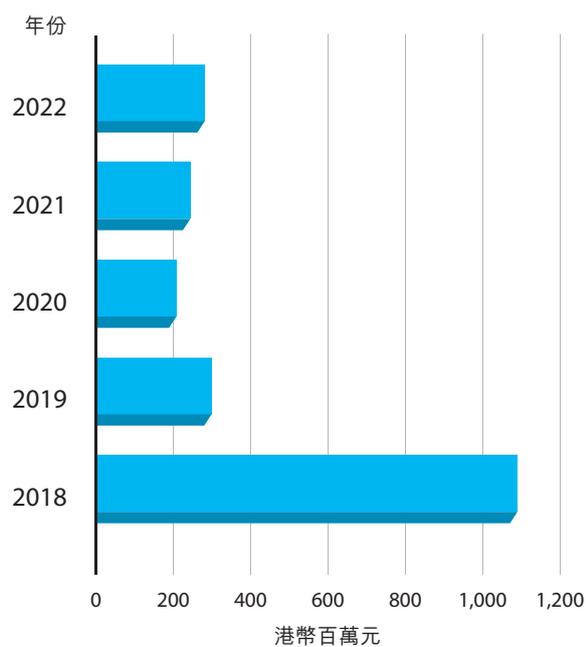
黃錦全先生，*MCF, BA(Hons), FCCA, CPA, ACG, HKACG*，五十四歲，自二零二二年起出任本公司財務及會計部總經理。彼於一九九五年加入本公司並具備逾二十年之會計、審計及企業融資之工作經驗。

---

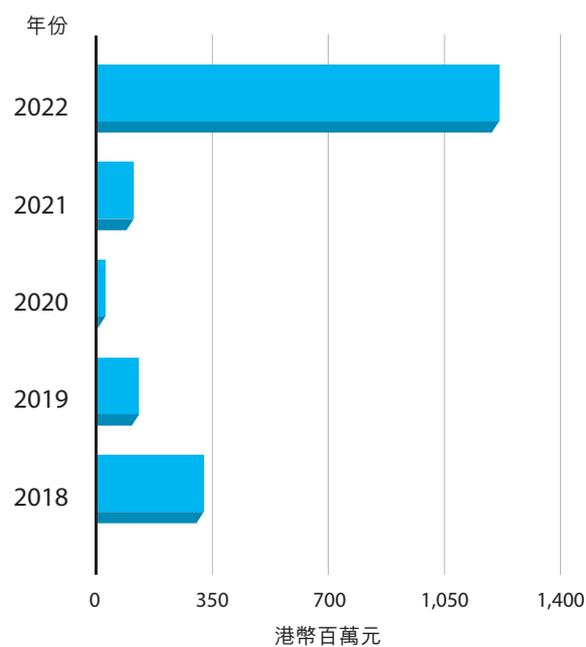
袁偉權先生，*BA(Hons), MBA, FCG, HKFCG, FIPA*，六十四歲，於二零零五年一月加入本公司並於二零零五年四月一日出任本公司之公司秘書。袁先生具備逾二十年之公司秘書、企業諮詢及管理之工作經驗。

		二零二二年	二零二一年	變幅
收益	港幣百萬元	<b>281</b>	244	+15%
股東應佔溢利	港幣百萬元	<b>1,299</b>	118	+999%
股息	港幣百萬元	<b>445</b>	89	+400%
股東權益	港幣百萬元	<b>7,218</b>	6,005	+20%
基本每股盈利	港幣	<b>3.65</b>	0.33	+999%
每股股息	港幣	<b>1.25</b>	0.25	+400%
溢利派息比率	倍	<b>2.9</b>	1.3	+123%
權益報酬率	百分率	<b>18.0</b>	2.0	+800%
每股資產淨值	港幣	<b>20.26</b>	16.85	+20%

### 集團收益



### 股東應佔溢利



## 帝御

(屯門青山公路-青山灣段8號)  
發展項目

本集團與帝國集團各佔百分之五十股權之合營發展項目「帝御」位於屯門青山公路-青山灣段8號，於二零二二年八月取得滿意紙，集團已將售出的一千七百三十八伙住宅單位交付買家，而來自該物業銷售之收益已確認入賬。



(效果圖)



## 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，出租率為百分之九十三。

## 映岸

(長沙灣通州街280號)  
(前稱深水埗桂林街／通州街)  
重建項目

集團位於長沙灣之發展項目「映岸」，重建後集團將可取得約十萬零六百九十八平方呎之住宅樓面，上蓋工程已完成，室內裝修工程現正進行。預期將於二零二四年初完成。





本人謹代表董事會欣然向各股東報告本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績。

林高演博士  
主席

## 業績

於回顧年內，本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度，除稅後綜合溢利約為港幣十二億九千九百萬元，較二零二一年同期之除稅後綜合溢利增加約百分之九百九十九。溢利大幅度增加主要由於本集團所佔百分之五十股權之「帝御」合營發展項目，於完成交付買家後，將應佔收益於年內確認入賬。本年度每股盈利港幣三元六角五仙(二零二一年：港幣三十三仙)。

## 股息

董事會(「董事會」)建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角五仙(二零二一年：每股港幣一角五仙)。為慶祝本公司今年成立一百週年紀念，董事會進一步建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發特別股息每股港幣一元(二零二一年：零)。待股東於二零二三年五月三十一日(星期三)股東週年大會批准該項建議末期股息及特別股息後，末期股息及特別股息將於二零二三年六月二十三

日(星期五)發放予於二零二三年六月八日(星期四)登記在本公司股東名冊上之股東。此末期股息及特別股息連同已派發之中期股息每股港幣十仙，全年合共派發港幣一元二角五仙。

## 業務回顧

於回顧年內，除上述「帝御」合營發展項目之溢利外，集團之經營溢利主要來自商舖及商場之租金收入。

## 地產發展及投資業務

於二零二二年，集團商舖毛租金收入約港幣一億一千三百萬元。於年結日，「亮賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出。「嘉賢居」之商舖出租率為百分之八十九。「港灣豪庭」商場及「逸峯廣場」之出租率分別為百分之九十三及百分之九十八。

## 業務回顧(續)

### 「帝御」(屯門青山公路－青山灣段8號)發展項目

本集團與帝國集團各佔百分之五十股權之合營發展項目「帝御」位於屯門青山公路－青山灣段8號，於二零二二年八月取得滿意紙，集團已將售出的一千七百三十八伙住宅單位交付買家，而來自該物業銷售之收益已確認入賬。

### 「映岸」(長沙灣通州街280號)(前稱深水埗桂林街／通州街)重建項目

集團位於長沙灣之發展項目「映岸」，重建後集團將可取得約十萬零六百九十八平方呎之住宅樓面，上蓋工程已完成，室內裝修工程現正進行。預期將於二零二四年初完成。

### 渡輪、船廠及相關業務

於回顧年內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣五百四十萬元之虧損，相對二零二一年港幣八百六十萬元之溢利，業績下跌主要由於年內政府並無就渡輪業務之維修及保養費用作出補貼所致。

### 證券投資

於回顧年內，由於若干金融資產之公允價值受跌市影響變動，證券投資錄得港幣一千六百九十萬元之虧損。

### 醫療保健、醫學美容及美容服務

本港之醫療保健存在龐大發展潛力，二零一九／二零年度香港私人醫療保健開支高達港幣八百八十一億元，



帝御

展望未來續有增加。集團於年內開始發展相關業務，為客人提供各種不同的優質醫療服務。同時集團亦開展醫美業務，進一步為客人提供醫療專科、醫療保健及美容服務。

位於尖沙咀美麗華廣場，佔地一萬二千平方呎樓面面積的醫學美容品牌AMOUR醫美診所和高端美容服務中心於去年八月正式開業，由註冊醫生駐診，配合獲歐盟及美國食品及藥物管理局和製藥公司認證的設備及藥品，提供高質素及個人化的醫療美容服務。

集團透過與不同醫療集團合作，爭取市場佔有率，去年十月集團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，由具經驗的醫生和專業護理人員為各類癌症患者提供安全、全面及專業的治療。集團現正擴大醫療專科發展，於二零二二年底啟動「全面醫護專科中心」，該中心同樣選址尖沙咀H Zentre，有利於與系內不同醫療機構就不同醫療專科按客人需要，提供專業的醫療服務。

### 展望

美國通貨膨脹高居不下，美國聯邦儲備局在過去十二個月內接連加息共4.5厘，將聯邦基金目標利率，提高至現時的4.5厘至4.75厘，近日更表示利率尚未達峯；惟美國加州矽谷銀行於本月上旬因資不抵債，被美國政府接管，令美國經濟前景蒙上陰影，亦可能影響聯儲局加息步伐。本港方面，銀行優惠利率跟隨美息上升，猶幸港元利息因銀行資金充裕，加幅較美元為少，但各行各業的借貸成本仍有所增加。

新型冠狀病毒疫情緩和，上月六日起香港與內地全面通關，外國旅客來港亦免除隔離措施，國內外來港旅客人數漸次增加，政府自本月一日起撤銷強制配戴口罩令，預期將可帶動本地消費及幫助經濟復甦。

香港具有「背靠祖國、聯通世界」的獨特優勢，政府對振興經濟、吸引人才、宣揚香港優勢不遺餘力，全方位推動「由治及興」的措施，香港行政長官於二零二二年施政報告中強調改善香港競爭力，撥留港幣三百億元成立「共同投資基金」吸引企業投資；着眼於「一帶一路」的機遇，香港將通過建立治理體系、鞏固傳統產業和發展新興產業三個方面，增強與世界各地及大灣區的結合，尤其注重打通大灣區的人流、物流、資金流及資訊流，同時亦拓展東盟、中東、中亞、非洲等新興市場。政府銳意發展本港作為創新科技、文化藝術及金融貿易中心。為刺激本土消費及促進經濟復甦，政府宣佈寬減差餉及利得稅，實行電費補貼，及將於四月開始分階

段向合資格香港市民派發港幣五千元消費券，展望香港經濟會於二零二三年復甦，期望盡快發揮作為國際金融中心及接軌內地通道之地位。

今年適逢本公司一百週年紀念，本公司除了向各位股東派發特別股息每股港幣一元以外，亦送贈予集團僱員半兩重足金紀念金幣，並舉辦各項慶祝活動，包括於四月下旬舉行的一百週年慶典、邀請共創明TEEN學員與友師乘搭洋紫荊維港遊、及致送業界紀念品等。

隨著「帝御」之住宅單位收益已於二零二二年入賬，二零二三年的商舖及商場租金收入將為集團主要收益。集團將會繼續尋找合適的商舖作為投資，並留意適合的地盤，購入作發展用途。

### 致謝

本公司集團總經理李嘉豪先生獲委任為本公司之執行董事，於二零二三年一月三日起生效。同時，資深財經管理人陳惠仁先生亦將於二零二三年三月二十日起獲委任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。董事會謹此熱烈歡迎李先生及陳先生加入董事會，深信李先生憑藉其豐富醫療保健、醫美及客戶服務的經驗，以及陳先生憑藉其豐富投資及管理的經驗，將為本集團作出更大貢獻。

本人謹此代表股東及董事會仝人，向年內辛勤服務之全體員工，表示衷心感謝。

主席  
林高演博士

香港，二零二三年三月十七日

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。

## 業績檢討

本年度本集團之收益約為港幣二億八千一百萬元，較去年增加百分之十五。主要由於年內物業銷售、租賃及利息收入增加所致。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零二二年十二月三十一日，本集團之股東權益較去年升約百分之二十約為港幣七十二億一千八百萬元。股東權益之增加主要由於確認物業銷售及租賃之溢利、應佔合營企業溢利及在扣除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銷售、租賃及其他經營業務。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之流動資產錄得約為港幣三十九億七百萬及流動負債約為港幣二億三千一百萬元。於二零二二年十二月三十一日，集團之流動資金比率減少至十六點九倍，主要由於貿易及其他應付賬款及應付稅項增加所致。

## 資本與負債比率及財務管理

本集團錄得淨現金，因此以淨債項相對本公司股東權益比例計算之資本與負債比率並不適用。

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

於二零二二年十二月三十一日，本集團員工之數目約二百五十人(二零二一年：約二百人)。本年度之僱員總成本約為港幣九千九百萬元，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二零二二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15頁的管理層之討論及分析及載列於第12頁至第14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12頁至第14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12頁至第14頁的主席報告以及企業管治報告內第41頁至第43頁的「風險管理及內部監控」一節。本集團之金融風險管理已載列於本年報第159頁至第163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9頁的財務摘要以及第172頁至第174頁的五年財務概要內。

本集團的環境政策及表現的討論，以及其與對本集團有重大影響的主要持份者的關係的討論，披露於本年報的環境、社會及管治報告第47頁至第84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

本集團致力將可持續發展原則融入各項業務之中，為創造更美好的未來作出貢獻。我們積極地尋找機會，提高資源使用率，並負責任地管理我們的環境足跡。

面對氣候變化帶來對全球日益嚴重的威脅，並表明我們對環境保護和社會福祉的承諾，本集團制定了氣候變化政策和環保政策，旨在(其中包括)對行業和價值鏈施加更大影響。例如，我們鼓勵我們的供應商、顧問、承包商和商業合作夥伴在他們的日常運作中減少碳排放和能源消耗，在我們的採購過程中納入氣候變化因素作考慮，並鼓勵使用低碳、低內含能和節能的產品和材料。

本集團為響應香港政府的減碳呼籲，制定了一個進取的溫室氣體減排目標，務求借助創新方案、技術升級及能源優化，於二零三零年將溫室氣體排放減少百分之三十(較二零二一年基準)。自二零一一年以來，我們的兩大燃料密集附屬公司在「能源及碳管理計劃」下進行年度碳審計。在我們的總辦公室，我們升級了掛牆太陽能燈系統，以增加採光度與能源效益。同時，我們現正計劃透過在我們的物業安裝電動車充電系統鼓勵我們的供應商、員工及客戶訪客使用更多的電動車。

## 業務審視(續)

### 環境政策及表現之討論(續)

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，並進行能源模擬建模研究找出最佳的節能方案。此外，我們所管理的物業積極地參與不同的環保活動，期望透過共同努力來對抗氣候挑戰。

為做好我們的節約資源工作，我們於年內安裝了第三個雨水收集系統，所收集得的雨水會用於車輛清洗、地板清潔和灌溉。我們還努力確保廢舊材料和其他有用的資源在丟棄堆填區之前盡可能重用和循環再造。在我們的遊船業務中，除了為顧客提供綠色餐單外，亦設岸上污水處理系統，在二零二二年內成功避免1,924升的廢水直接排入海港。我們已發展的物業，「港灣豪庭廣場」和「逸峯廣場」，亦就其妥善的廢物回收及／或節能措施而獲得認可和獎項。

### 與僱員、客戶及供應商的關係

本集團秉持高水平的商業操守，充分考慮各重要持份者的需要，以維持雙方正面及長遠的伙伴關係。我們經常與僱員、客戶及供應商溝通，並適時回應他們的需求和意見。

#### 僱員

本集團堅持「以人為本」的價值觀，努力為員工提供一個支持、包容、關懷和安全的工作環境。僱員享有與工

作經驗和職責相稱的薪酬和福利待遇。我們積極鼓勵所有員工參與工作相關的培訓課程。我們以非金錢上及金錢上的方式作為推動力。年內，我們設立了新政策以考慮在員工完成若干資歷或專業資格後調增薪酬。年內，我們的員工接受了約4,344個培訓小時，我們還專門安排與安全有關的培訓，該專題培訓佔總培訓時間約20%，以展示我們對職業健康及安全的重視。

二零二二年儘管疫情仍繼續影響我們員工的健康，然而我們已採取各樣預防措施來減低對轄下場所的風險，並為員工提供必要的防疫用品。在船廠我們成立了安全委員會，監督職業健康和安全措施。安全主任及主管負責安全管理系統的運作及執行安全檢測，以確保安全運作做法，並在適當時予以糾正。在本集團新的醫美診所和高端美容服務中心，我們嚴格控制和限制使用一些產生高熱、激光或高能的專門設備及工具。只有完成培訓並通過考試的員工才分派操作該專門設備。

#### 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其需要。為了準確掌握客戶的意見和看法，我們定期進行客戶滿意度調查。分析客戶對服務體驗的數據亦有助本集團改善表現，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質量管理體系，以確保達至我們的品質標準。其中，本集團的洋紫荊維港遊業務之於客戶滿意度調查連續8年獲得百分之九十以上的滿意度。我們以高水平的商業道德及產品責任經營，並遵守與知識產權和客戶資料私隱相關的規例。

### 業務審視 (續)

#### 供應商

本集團在供應鏈管理方面秉持高標準，以讓我們的龐大供應鏈網絡培養企業責任感。我們的集團政策提供指引，以公平及公開的採購及招標程序，不偏不倚地選擇具能力的供應商及承辦商。身為植根香港的企業，我們連續七年整體本地採購率超過80%，以表明我們對本地經濟的持續支持。本地採購亦縮短運輸距離，有助減低碳排放量。於報告年內，我們的洋紫荊維港遊業務、新醫美診所和高端美容服務中心及醫護方案業務均100%從本地供應商採購。通過我們的「供應商評估報告」及「供應商績效評估」來定期評估供應商及承辦商的適合性及表現，使我們能夠維持一貫的服務質素。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訊息。此外，為響應變化不斷的全球要求，自二零二一年起，我們已在考慮挑選供應商時增添碳及能源審計，以及全球報告倡議組織等供應商認證。

#### 遵守對業務有重大影響的相關法例及法規

於報告年內，本集團在香港並無違反任何對業務有重大影響的有關環境、勞工準則、職業健康與安全、反貪污、客戶私隱及知識產權的相關法例及法規。

### 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	86.0%
首五大供應商之總和	89.6%

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

於二零二二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

本集團截至二零二二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91頁至第171頁。

中期股息每股港幣十仙（二零二一年：每股港幣十仙），已於二零二二年九月二十八日派發。董事會（「董事會」）建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣一角五仙（二零二一年：每股港幣一角五仙）。為慶祝本公司今年成立一百週年紀念，董事會

## 財務報表及股息(續)

進一步建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發特別股息每股港幣一元(二零二一年：零)。待股東於二零二三年五月三十一日(星期三)股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)批准該項建議末期股息及特別股息後，末期股息及特別股息將於二零二三年六月二十三日(星期五)發放予於二零二三年六月八日(星期四)登記在本公司股東名冊上之股東。此末期股息及特別股息連同已派發之中期股息每股港幣十仙，全年合共派發港幣一元二角五仙。

## 慈善捐款

本集團於年內捐出之慈善款額為港幣18,725元(二零二一年：港幣14,340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

截至本年報發佈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  
李嘉豪先生(集團總經理)

### 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  
陳惠仁先生

於二零二二年十二月三十一日止年度內及於年度結束後，董事會成員變動如下：

1. 李嘉豪先生於二零二三年一月三日起獲委任為本公司之執行董事；及
2. 陳惠仁先生於二零二三年三月二十日起獲委任為本公司之獨立非執行董事及本公司審核委員會之成員。

本年度內及截至本年報日期止本公司之附屬公司董事名單備存於本公司之註冊辦事處，並於辦公時間內供股東查閱。

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」)附錄十四《企業管治守則》(「守則」)，劉壬泉先生、何厚鏘先生及胡經昌先生將於二零二三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形式於二零二三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何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生根據《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。

根據《組織章程細則》第94條，於二零二三年一月三日獲委任為本公司之董事李嘉豪先生之任期將於即將舉行之股東週年大會時屆滿，彼符合資格並可膺選連任。

### 董事(續)

根據《組織章程細則》第94條，於二零二三年三月二十日獲委任為本公司之董事陳惠仁先生之任期將於即將舉行之股東週年大會時屆滿，彼符合資格並可膺選連任。本公司已收到陳惠仁先生根據《上市規則》第3.13條規定作出之書面獨立性確認書。本公司認為彼具獨立性。

### 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8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

擬於二零二三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。

## 披露權益資料

## 董事於股份之權益

於二零二二年十二月三十一日，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)

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

\* 現為集團總經理李嘉豪先生於二零二三年一月三日起獲委任為執行董事。

## 董事會報告(續)

### 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
<b>董事姓名</b>		
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
<b>董事姓名</b>		
李寧先生(附註7)	70	70.00%

除上文所述者外，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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)

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，於二零二二年十二月三十一日，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，於二零二二年十二月三十一日，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1,299,136,000元(二零二一年:港幣118,249,000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。

## 股票掛鈎協議

截至二零二二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172頁至第174頁。

## 集團物業

本集團之物業資料刊載於本年報第175頁至第176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13.22條之披露

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)於二零二二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	9,679	4,840
流動資產	3,422,424	1,711,212
流動負債	(1,516,836)	(758,418)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,915,267</b>	<b>957,634</b>
非流動負債	(1,001,729)	(500,865)
<b>資產淨值</b>	<b>913,538</b>	<b>456,769</b>

此合併財務狀況表乃合併本公司各聯屬公司於二零二二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。

### 關連／持續關連交易

於截至二零二二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關連／持續關連交易，其內容如下：

日期	關連人士	交易
二零二二年六月九日	正信有限公司(「正信」)，為美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之全資附屬公司及按《上市規則》定義，為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之聯繫人	<p>正信作為業主與創泰集團有限公司，本公司之全資附屬公司，作為租客已簽訂日期為二零二二年六月九日租賃協議(「租賃協議」)，據此，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至二零二五年六月九日，為期三年。</p> <p>按適用於本集團之《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)第16號租賃，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，於二零二二年十二月三十一日止年度內已計及該使用權資產之賬面值港幣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初始計量)。根據《上市規則》第14A章，該使用權資產的收購將構成本公司之一次性關連交易。本集團將支付予正信之管理費及空調費(即可變付款額)，將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，支付該等費用將被視為本公司之持續關連交易。</p> <p>租賃協議下應付之管理費及空調費總額(不包括政府差餉)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年度上限為港幣1,000,000元。</p> <p>租賃協議及年度上限之詳情載於本公司日期為二零二二年六月九日之公告。</p>

### 關連交易(續)

#### 關連／持續關連交易(續)

日期	關連人士	交易
二零二二年六月十日	恒基物業代理有限公司(「恒基物業代理」)為恒地之間接全資附屬公司	<p>緯信船務有限公司(「緯信」)，本公司之全資附屬公司，與恒基物業代理已簽訂日期為二零二二年六月十日銷售管理協議(「銷售管理協議」)，據此，委任恒基物業代理為銷售經理，提供有關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，由市區重建局作為業主持有及緯信作為發展商(「建議發展項目」)之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。</p> <p>恒基物業代理乃按收取銷售費用作為酬金，該銷售費用相等於為建議發展項目住宅單位部份及緯信可能不時決定之其他部份之銷售收益總額之千分之五，而該等部份須已訂立買賣協議(包括臨時買賣協議)，但經由第三者之地產代理辦理訂立買賣協議之部份除外，該酬金截至二零二二年十二月三十一日止年度上限為港幣8,000,000元。</p> <p>銷售管理協議及年度上限之詳情載於本公司日期為二零二二年六月十日之公告。</p>

## 關連交易(續)

## 關連／持續關連交易(續)

日期	關連人士	交易
二零二二年 六月十日	恒基物業代理	<p>緯信與恒基物業代理於二零二二年六月十日簽訂書面協議(「書面協議」)，據此，恒基物業代理將會提供香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場一期5樓的部份501-506號舖(「店舖」)。店舖為正信(作為業主)及恒基物業代理(作為租戶)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(店舖為其一部份)於二零二零年七月三十一日簽訂之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)。</p> <p>按適用於本集團之《香港財務報告準則》第16號租賃，本集團根據書面協議應付款項的不同組成部份(即固定付款額及可變付款額)將採用不同的會計處理方法。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，於二零二二年十二月三十一日止年度內已計及本集團將確認之該使用權資產之賬面值港幣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初始計量)。根據《上市規則》第14A章，該使用權資產之收購將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)，將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，支付該等費用將被視為本公司之持續關連交易。</p> <p>根據書面協議緯信應付予恒基物業代理之管理費、空調費及推廣徵費總額的年度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。</p> <p>書面協議及年度上限之詳情載於本公司日期為二零二二年六月十日之公告。</p>

以上關連／持續關連交易之詳情刊載於財務報表附註27。

### 關連交易(續)

#### 關連／持續關連交易(續)

本公司獨立非執行董事已審閱並確認以上截至二零二二年十二月三十一日止年度內訂立之關連／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27頁及第30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二零二二年十二月三十一日止年度內訂立之關連／持續關連交易，(i)已獲本公司董事會批准；(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31頁至第46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二零二二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。在二零二三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，二零二三年三月十七日

## 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，本公司截至二零二二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」)附錄十四所載之《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》。

## 企業文化及策略

為致力維持嚴謹的道德和管治準則，董事會在不同層面和業務的各個方面培養及促進誠信、成長、關懷及協作的企業文化，以符合集團的核心價值。

董事會藉確保該文化與集團的業務目標、企業策略及未來的方向一致和連貫，來界定、促進和監督該文化。集團的企業文化彰顯在整個集團各種與管治和合規、舉報、平等機會和多元化、員工福利以及企業社會責任有關的政策、常規和程序中。所有這些現有的流程共同塑造、維持和推動集團的企業文化。

本公司服務香港一百載，無論是渡輪及船廠業務、地產發展或最新的醫美業務，皆秉持「以人為先」的理念。集團致力於社會發展，盡心回饋社群，並與香港市民一起結伴前航。

「愛香港」、「愛維港」及「關懷社群」三大原則，深深植根於本集團的企業文化。作為負責任的企業公民，本集團透過參與各類公益活動，向有需要人士施以援手；同時又利用自身的獨特資源回饋社會，為香港締造長遠價值。

## 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(續)

#### 責任及轉授(續)

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。

於二零二二年六月，董事會批准兩項關連交易及持續關連交易之公告。於二零二二年十二月，董事會批准委任一名執行董事。於年度結束後，董事會於二零二三年三月委任一名本公司之獨立非執行董事及審核委員會之成員及批准兩項相關之公告。

根據董事會現行慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中擁有董事會認為屬重大之利益衝突，則該事項不可透過董事會書面決議案處理，而會於正式召開之董事會會議上處理。

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。

董事會已採納了有效機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點及意見。經董事會主席批准後，在適當情況下，董事如有需要可尋求獨立顧問的法律、財務或其他專業意見，費用由本公司承擔，以促使其有效履行其職責。

一般不應給予獨立非執行董事帶有績效表現相關元素的股本權益酬金，因為這或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

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。

#### 董事會組成

本公司於截至本年報刊發日期，董事會包括九名董事，當中執行董事三名，非執行董事兩名及獨立非執行董事四名。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

李嘉豪先生(集團總經理)

#### 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

陳惠仁先生

於截至二零二二年十二月三十一日止年度及於年度結束後，董事會成員變動如下：

1. 李嘉豪先生於二零二三年一月三日起獲委任為本公司之執行董事；及
2. 陳惠仁先生於二零二三年三月二十日起獲委任為本公司之獨立非執行董事及本公司審核委員會之成員。

## 董事會組成(續)

董事之履歷詳情載於本年報第3頁至第7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))及披露易網站([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。李兆基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))。

## 性別多元化

本公司在董事會中有女性代表，從而滿足了性別多元化的要求。截至本年報日期，董事會中有八名男性董事及一名女性董事，董事會已實現性別多元化。男性董事約佔89%和女性董事約佔11%。

截至二零二二年十二月三十一日，誠如本年報內環境、社會及管治報告中所載，本集團248名僱員(包括高級管理人員)中，男性僱員及女性僱員的百分比分別為68%及32%。董事會認為，本集團的員工(包括高級管理人員)就性別而言屬多元化。

## 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。現任本公司集團總經理於二零二二年被提名擔任執行董事。提名政策載於本公司網站([www.hkf.com](http://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，為董事會物色及提名合適人選，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。

所有董事皆獲發正式的董事委任函，列明其委任之主要條款。由董事會委任之新董事的任期會直至下一屆股東週年大會止，並有資格於會上膺選連任。

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。

根據《組織章程細則》，由董事會新委任之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)，及本企業管治報告第46頁「股東提名人士參選董事之程序」一節。

### 主席及集團總經理

本公司董事會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李嘉豪先生擔任，(其職能按《守則》相當於行政總裁，但除此之外並無其他界定)，彼於二零二三年一月三日獲委任為本公司執行董事。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。

《守則》的修訂於二零二二年一月一日生效後，非執行董事之委任不再需要有指定任期。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酒店企業有限公司(「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。

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。

每名新委任之董事均獲提供一套就任資料，彼並獲安排公司外聘律師簡述就其董事的聲明及承諾下的董事責任。

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國際政治格局的簡報。

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。

### 董事之入職及持續專業發展(續)

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，各董事截至二零二二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、反貪污、 監管更新及／或會計、 財務、稅務相關的培訓種類
<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。審核委員會由四名獨立非執行董事，即何厚鏘先生(審核委員會主席)、黃汝璞女士、胡經昌先生及陳惠仁先生(於二零二三年三月二十日獲委任)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))及披露易網站([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二零二一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、截至二零二二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。

## 董事會轄下的委員會(續)

### 審核委員會(續)

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。

### 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))及披露易網站([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及所有薪酬委員會成員簽訂一份書面決議案。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，以及為截至二零二二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。薪酬委員會成員審閱並向董事會推薦本公司新委任執行董事參考其對本公司之職責及責任及當時市況及慣例而釐定之酬金，並以書面決議案形式向董事會推薦。

依照《公司條例》及《上市規則》附錄十六而披露之董事酬金資料詳列於本年報第129頁財務報表附註七中，而高層管理人員酬金按等級之分析詳列於本年報第130頁財務報表附註八中。

### 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))及披露易網站([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(尤其是主席及集團總經理)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。

### 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及所有提名委員會成員簽訂一份書面決議案。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)，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，評估現時擔任超過九年之獨立非執行董事之獨立性並就已於二零二二年五月三十一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。提名委員會亦檢視該等退任董事之履歷及考慮其知識、經驗、能力及按董事成員多元化政策所列各樣多元化層面以及彼等多年來對本公司之貢獻。提名委員會認為退任董事將繼續藉其觀點、技巧及經驗貢獻董事會。

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。

根據本公司提名政策及董事會成員多元化政策，提名委員會於二零二二年十二月向董事會建議委任一名新執行董事及二零二三年三月向董事會建議委任一名新獨立非執行董事及審核委員會成員。

此外，概無獨立非執行董事與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東有任何可引致利益衝突或影響彼等作出獨立判斷的財務或親屬關係。提名委員會相信，獨立非執行董事仍會繼續致力於擔任本公司獨立非執行董事職務，並將繼續保持獨立。

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35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及美麗華之共同董事，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二零二三年五月三十一日(星期三)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。

### 董事會轄下的委員會(續)

#### 提名委員會(續)

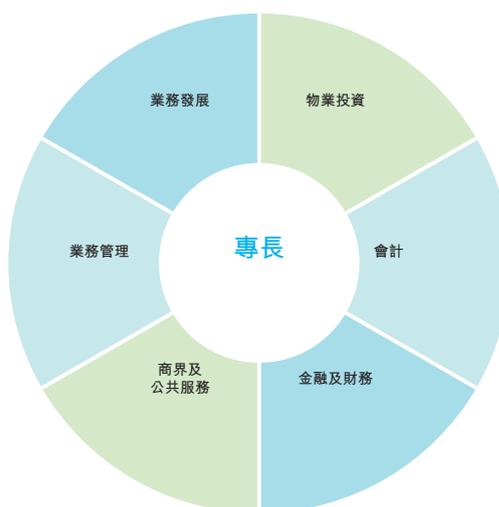
何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生各自分別已服務本公司超過九年，在此期間彼等為董事會提供專業建議及見解。彼等對本集團的業務及營運有深入的了

解，並在其任職期間於董事會及董事會委員會會議上提出中肯持平的意見及評論，表現出很強的獨立性。彼等並無參與本公司的日常管理工作。提名委員會認為彼等之長期服務將不會影響其作出獨立判斷，並認為何厚鏘先生、黃汝璞女士及胡經昌先生各具備所需的誠信及經驗，可繼續履行獨立非執行董事之職務。

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。於二零二三年三月二十日，董事會的多元化狀況如下：

### 董事會多元化

#### 董事數目：九名



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》附錄十所載《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二零二二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)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8頁「董事及高層管理人員簡介」一節中。

### 核數、風險管理及內部監控

#### 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。於編製截至二零二二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85頁至第90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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，週年核數費用為港幣1,868,000元而中期報告審閱費用為港幣366,000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。

#### 舉報及反貪污政策

本公司已設立系統，僱員及任何人士均可就任何與本集團有關之可疑或實際不當行為提出關注。相關詳情載列於商業道德及商業行為守則政策。該政策旨在鼓勵及協助任何人士報告違規或懷疑違規行為，以郵寄至舉報委員會主席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。本集團將會就該等不當行為作出跟進並採取適當的行動，並在適當情況下向有關執法部門舉報。

於二零二二年舉報委員會已建立，由三名成員組成，其中獨立非執行董事佔多數並監督一項舉報政策及一套綜合程序。據此，持份者包括僱員能對涉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。舉報委員會監督調查工作，及在適當情況下委派稽核部經理進行調查。

## 核數、風險管理及內部監控(續)

### 舉報及反貪污政策(續)

此外，本公司已採納反貪污及賄賂政策，為僱員提供有關如何識別及處理賄賂和貪污的指引。每位僱員均有責任透過當中所載述之渠道向本公司舉報任何可能違反該政策的行為。

### 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。

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。

核數、風險管理及內部監控(續)

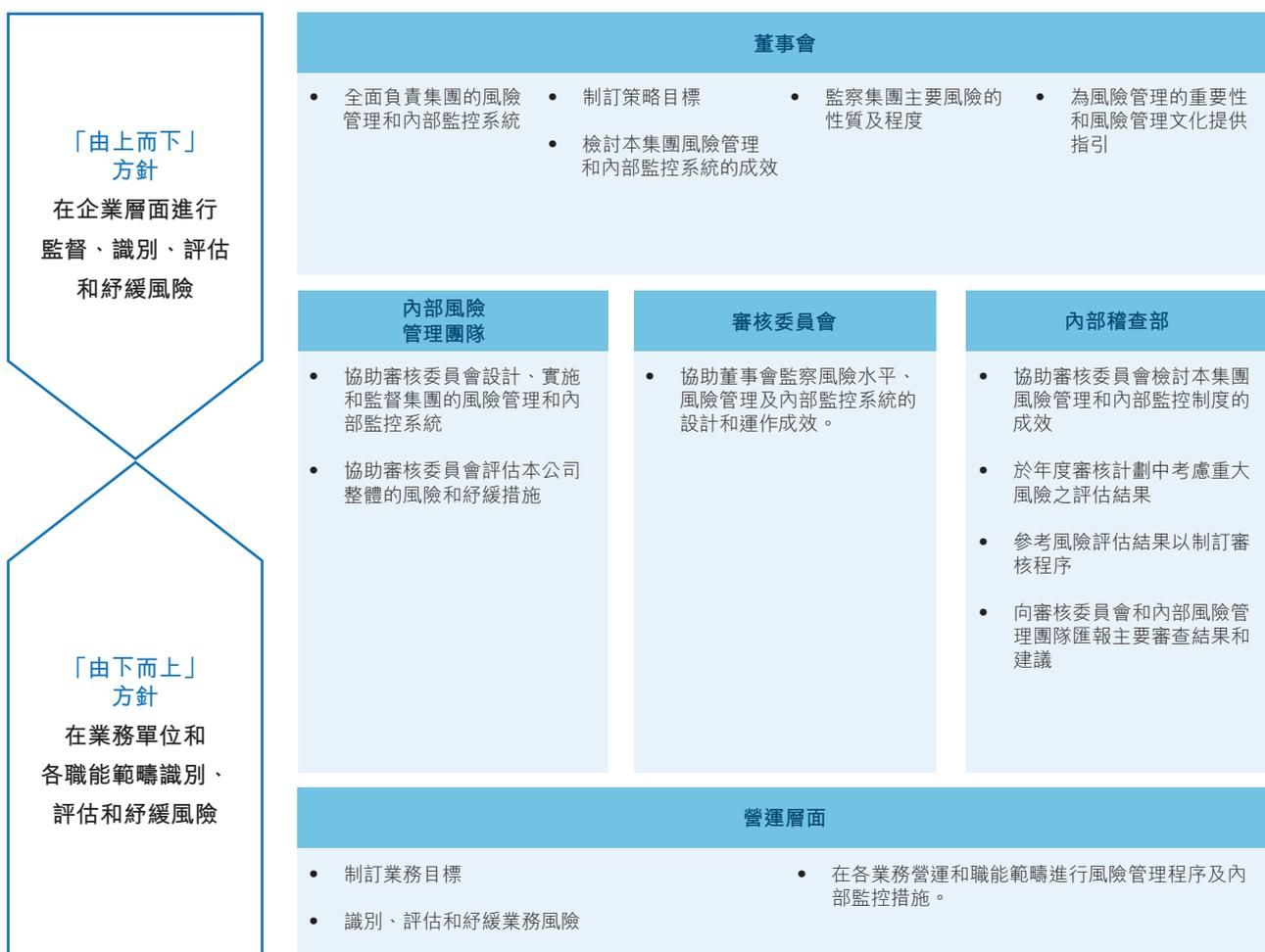
風險管理及內部監控(續)

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，從而評估截至二零二二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。

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。



## 核數、風險管理及內部監控(續)

### 風險管理及內部監控(續)

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。

### 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

下表載列於截至二零二二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二零二二年五月三十一日舉行之股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)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	二零二二年股東週年大會
<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
劉壬泉先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>獨立非執行董事</b>					
何厚鏘先生(附註3)	3/4	2/2	1/1	1/1	0/1
黃汝璞女士(附註4)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1
胡經昌先生(附註5)	4/4	2/2	1/1	1/1	1/1

附註：

1. 董事會主席、薪酬委員會成員及提名委員會主席。
2. 薪酬委員會及提名委員會成員。
3. 審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員。何厚鏘先生因約定事務未能出席預定的二零二二年股東週年大會。
4. 審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。
5. 薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。

### 董事的時間投入

董事會定期檢討各董事就履行本公司董事職責所需的貢獻，並檢討其是否付出足夠時間履行其職務。董事亦已向本公司披露他們於香港或海外上市的公眾公司或組織擔任職位的數目和性質，以及其他重大承擔，並提供有關所涉及的時間。本公司已就董事的時間投入接獲每名董事確認於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，已付出足夠的時間的聲明。在年內，本公司所有董事均沒有在超過六家上市公司擔任董事職務。

### 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)。

有關截至二零二二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18頁至第19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，佔全體有權在本公司股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東，可要求召開股東大會。

## 股東權利(續)

### 1. 股東可要求召開股東大會之程序(續)

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](mailto:hkferry@hkf.com)；及(e)須經股東認證。

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](mailto: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](mailto: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

本公司已於二零二二年五月三十一日舉行之股東週年大會上，本公司以混合會議方式舉行股東大會。股東除可親身出席會議外，亦可以電子設施參與會議，以及為大會的進行提供其他靈活性。

於截至二零二二年十二月三十一日止之年度內，《組織章程細則》並無更改。最新版本的《組織章程細則》，可分別於本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))及披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

本公司主要透過公司通訊(例如中期及年度報告、公告及通函)和股東週年大會，以及於本公司網站內披露的資料，向股東傳達訊息。

中期報告、年度報告及通函均適時發送給股東，並載於本公司及香港交易及結算所有限公司網站。本公司之網站向股東提供公司資訊，例如集團的主要業務、企業管治的發展及可持續發展的概況。為有效與股東溝通並保護環境，本公司已作出安排讓股東選擇以電子方式透過本公司網站([www.hkf.com](http://www.hkf.com))收取公司通訊。

本公司向股東提供聯絡資料，例如電話號碼、傳真號碼、電郵地址及郵寄地址，以便股東提出任何有關本公司的查詢。此外，股東如有任何有關其股份及股息之查詢，可以聯絡本公司的股份過戶登記處。

## 主席的話

本人僅代表香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)欣然提交《二零二二年度環境、社會及管治報告》(「環境、社會及管治報告」)。本報告概述了本集團的成就、願景及對業務與環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)有關相互的影響的控制。我們將繼續根據持份者的反饋完善我們的可持續發展策略及表現。

今年是本公司成立一百週年。我們繼續努力，為香港的福祉做出貢獻，並在我們多元的業務和持份者網絡中秉持「以人為本」的理念。

我們有幸為香港社區服務了一個世紀，我們全力支持香港特別行政區政府(「香港政府」)公布之《香港氣候行動藍圖二零五零》，當中提出應對氣候變化和實現碳中和的策略和目標。了解到應對氣候變化在我們的可持續發展歷程中的重要性，我們已制訂氣候變化政策及採取資源節約措施。我們支持可再生能源的應用及鼓勵使用低碳、低內含能及/或節能之產品及材料。

沒有我們的員工，本集團不會取得上個世紀的成功。我們培養以人為本的文化，努力創造一個包容性強的工作場所，促進員工的福祉，推動他們的全面發展。展望未來，我們將繼續向員工提供高質素的培訓，並增加著重與環境、社會和管治相關的內容，以加強彼等對良好做法的理解。

繼二零一九冠狀病毒病疫情在香港爆發三年，香港現正致力回復正常之社會及經濟活動。當我們踏入本集團下一個世紀的發展里程時，本集團將堅持不懈地以可持續發展的方式和做法，抓住疫情後的機遇。我們認為透過將可持續發展融入我們的業務常規，我們便能回饋社會，為持份者締造共同價值，並符合我們「愛香港、愛海港」的原則。

我們在可持續發展方面的努力和成就，繼續得到社會各界的認同。在此我感謝我們的員工的辛勤努力和我們的持份者的持續支持。我們將在可持續發展的道路上保持堅定不移的承諾，並在建設香港可持續發展的未來中發揮我們的作用。

主席  
林高演博士



## 1. 二零二二年表現摘要



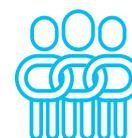
### 核心業務

- 地產發展
- 地產投資
- 渡輪、船廠及相關業務
- 健康及保健



### 柴油含硫量

**0.001**%



### 僱員受訓時數

**4,344**小時



### 僱員流失比率

低於

**13.0**%



### 參與社區計劃數目

**16**



### 義工服務總時數

**426**小時



### 本地採購率

**84**%



我們多元化的業務的整體本地採購率  
超過 80%，以支持本地經濟

連續 **7** 年



洋紫荊維港遊的客戶滿意度達 90% 以上 #

連續 **8** 年

# 根據 ISO 9001 : 2015 質量管理體系進行的客戶滿意度調查

## 2. 獎項、證書及會員資格

### 環保領袖

企業環保領先大獎2021 – 環保傑出伙伴及5年+環保先驅證書

– 香港船廠有限公司



– 香港油蔴地小輪船有限公司



頒授機構：中國銀行(香港)有限公司與香港工業總會

### 香港綠色機構

– 港灣豪庭廣場



– 逸峯廣場



頒授機構：環境運動委員會

### 香港綠色機構認證

– 節能證書 – 基礎級別  
– 港灣豪庭廣場



### 香港綠色機構認證

– 節能證書 – 基礎級別  
– 逸峯廣場



### 香港綠色機構認證

– 減廢證書 – 良好級別  
– 逸峯廣場



頒授機構：環境運動委員會

2. 獎項、證書及會員資格(續)

環保領袖(續)

大廈優質供水認可計劃

- 沖廁水(金)
- 港灣豪庭廣場



大廈優質供水認可計劃

- 食水(管理系統)(金)
- 港灣豪庭廣場



大廈優質供水認可計劃

- 食水(管理系統)(藍)
- 逸峯廣場



頒授機構：水務署

室內空氣質素檢定證書(良好級)(2022-2023)

- 港灣豪庭廣場



- 逸峯廣場



- 本公司總辦公室



頒授機構：環境保護署

衛生抗疫措施認證計劃

- 港灣豪庭廣場



預防冠狀病毒疾病  
衛生措施認證計劃  
- 港灣豪庭廣場



頒授機構：香港品質保證局

## 2. 獎項、證書及會員資格(續)

### 環保領袖(續)

#### 創新節能企業大獎2021 – 優異證書

- 港灣豪庭廣場
- 逸峯廣場



頒授機構：中華電力有限公司

#### 減少使用／派發雨傘膠袋審核認證計劃2022 – 金級

- 港灣豪庭廣場
- 逸峯廣場



頒授機構：綠領行動

#### 「商約」惜水約章2022

- 港灣豪庭廣場
- 逸峯廣場



頒授機構：水務署與環保促進會

#### 節能約章2021

- 逸峯廣場



頒授機構：環境局(現為環境及生態局)與機電工程署

## 2. 獎項、證書及會員資格(續)

### 環保領袖(續)

工商業廢物源頭分類獎勵計劃(2021/2022) – 金獎(商場)  
– 逸峯廣場



頒授機構：環境保護署

「環保園之友」嘉許狀(2021)  
– 香港小輪(集團)有限公司



頒授機構：環境局(現為環境及生態局)

環保建築大獎2021 – 入圍項目(新建建築類別 –  
興建及/或設計中項目 – 住宅)  
– 香港九龍通州街280號發展項目



頒授機構：香港綠色建築議會與環保建築專業議會

### 關愛企業

「商界展關懷20年+標誌」(2003–2023)  
頒授機構：香港社會服務聯會

《好僱主約章》(2020–2022)  
頒授機構：勞工處

「積金好僱主5年+」及「積金推廣獎」  
頒授機構：強制性公積金計劃管理局

友商有良5年嘉許計劃(2022)  
頒授機構：香港中小型企業總商會

開心企業2022及10年證書  
頒授機構：香港提升快樂指數基金

ERB人才企業嘉許計劃– SuperMD嘉許(2020–2025)  
頒授機構：僱員再培訓局

## 2. 獎項、證書及會員資格(續)

### 社區貢獻

**CSR表揚計劃「工業獻愛心」2022**

– 卓越關懷獎(企業組)

頒授機構：香港工業總會

**「有心企業」(2005–2023)**

頒授機構：香港青年協會

**「社會資本動力標誌獎」(2020–2022)**

頒授機構：勞工及福利局與社區投資共享基金

**「社會資本動力標誌獎」(2022–2024)**

頒授機構：民政及青年事務局與社區投資共享基金

**優秀企業實習獎學金2022**

頒授機構：職業訓練局

### 優質服務

**香港Q嘜優質服務計劃–香港Q嘜證書予洋紫荊維港遊**

頒授機構：香港工業總會香港優質標誌局

**ISO 9001：2015質量管理體系認證予洋紫荊維港遊**

頒授機構：Intertek

**ISO 9001：2015質量管理體系認證予香港油蔴地小輪船有限公司**

頒授機構：Lloyd's Register Quality Assurance Limited

**ISO 9001：2015質量管理體系認證予香港船廠有限公司**

頒授機構：Lloyd's Register Quality Assurance Limited

### 會籍

### 機構

企業會員

香港品牌發展局

企業會員

國際食品安全協會

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

保障資料主任聯會

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

### 3. 關於本報告

#### 匯報標準及範圍

本環境、社會及管治報告涵蓋二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日(「報告期」)，旨在概述本集團在報告期內與環境、社會及管治有關的政策、做法、表現及成果。

於報告期內，本集團從事的業務包括地產發展、地產投資、渡輪及船廠業務以及相關服務。鑑於健康及保健業務的潛力，本集團於報告期內亦投資於醫療保健業務，並於尖沙咀開設醫美診所及高端美容服務中心。本集團的主要業務位於香港。為了公平和全面地反映本集團的業務運作，本環境、社會及管治報告涵蓋了下列公司：

業務單位	公司名稱
1 總辦公室	香港小輪(集團)有限公司
2 地產發展	緯信船務有限公司
3	順成企業有限公司
4 地產投資	華泰隆有限公司
5	泓亮有限公司
6	良輝有限公司
7	香港小輪物業投資有限公司
8 船廠營運	香港船廠有限公司
9 危險品車輛渡輪服務	香港油蔴地小輪船有限公司
10 洋紫荊維港遊	佳力酒店管理有限公司
11 健康及保健 – 醫美及美容	創泰集團有限公司
12 健康及保健 – 提供全面醫護方案予商戶及消費者	協港有限公司

### 3. 關於本報告(續)

本環境、社會及管治報告遵循香港聯合交易所有限公司頒佈的《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，本報告遵照了以下報告原則。

<p><b>重要性</b></p>	<p>本環境、社會及管治報告的結構是根據持份者參與(乃以網上問卷調查的形式分發給本集團外部及內部的持份者專就有關環境、社會及管治議題作出的重要性評估)的結果。請結合「4. 可持續發展管治」一節內「B. 持份者參與」及「C. 重要性評估」分節閱讀本環境、社會及管治報告，以瞭解詳情。</p>
<p><b>量化</b></p>	<p>關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)乃以其各自的計算方法計量，因此本集團之環境、社會及管治表現得以持續地評估及驗證。</p>
<p><b>平衡</b></p>	<p>本環境、社會及管治報告提供的資料乃基於本集團的政策、文件及已記錄的做法。本報告不偏不倚地闡述本集團的環境、社會及管治表現及需要改進的領域。</p>
<p><b>一致性</b></p>	<p>本環境、社會及管治報告採用與往年一致的方法，對不同時期的環境、社會及管治數據進行有意義的比較。</p>

本報告第81頁至第84頁載有香港交易所環境、社會及管治報告指引的內容索引，以便讀者查閱本環境、社會及管治報告內容。



### 4. 可持續發展管治

#### 董事會聲明

董事會對本集團的環境、社會及管治方面之管理方針、策略及表現整體負責。董事會的職責包括提供環境、社會及管治方面的策略指導、審視及批准環境、社會及管治相關政策和目標，以及通過我們的環境、社會及管治報告。於報告期內，董事會加入環境、社會及管治題目及事項於董事會定期會議之會議議程內。於該等會議，董事會設立及檢視氣候變化政策、環保政策、反貪污及賄賂政策、商業道德及商業行為守則政策，以及設立及／或改組舉報程序及舉報委員會。董事會亦會跟進可持續發展相關計劃的表現，藉檢討及通過持續改善我們的太陽能系統，辦公室翻新計劃及檢視醫美診所及高端美容服務中心之設立並加入環境、社會及管治方面之考慮，使之與本集團之願景及使命相符。

#### A. 可持續發展管治架構

為支援董事會對重大環境、社會及管治議題的監督及有系統的管理，我們已成立環境、社會及管治工作小組，成員由各業務單位的代表組成，藉此推動本集團管理環境、社會及管治風險及機遇的方針，方法是將「由上而下」的策略觀點與「由下而上」的執程序相結合，全方位識別及審視我們各業務單位的可持續發展風險。此外，我們按照內部風險管理程序及監控制度定期審視、評估及監察特定可持續發展風險，例如長期員工招聘、職業安全及監管合規等，並向董事會匯報。有關更多詳情，請參閱我們的二零二二年報第41至43頁「企業管治報告」內「風險管理及內部監控」分節。

#### B. 持份者參與

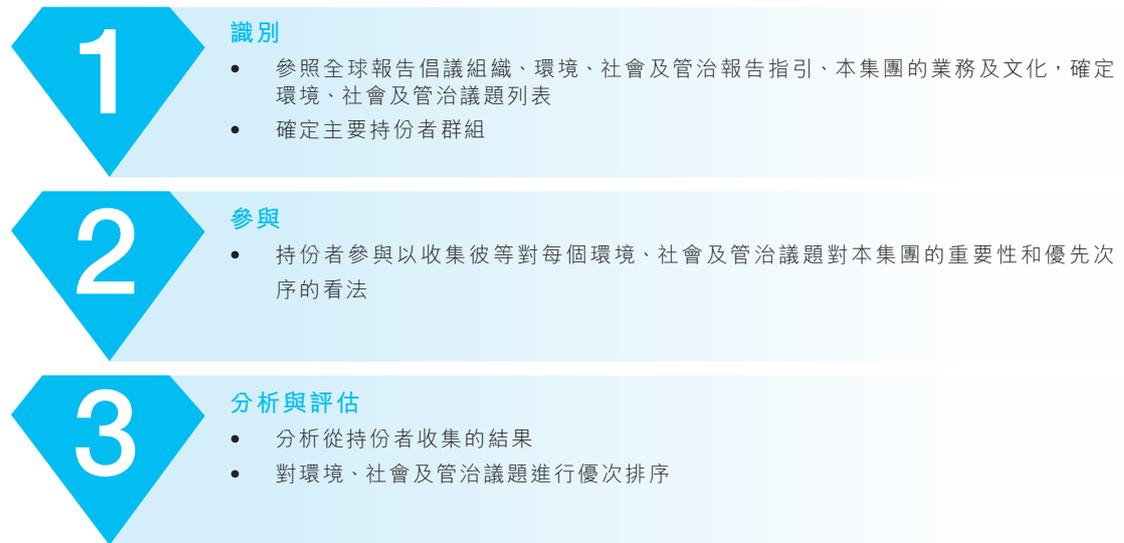
在編製本環境、社會及管治報告時，本集團與被認為會受到本集團營運活動重大影響及合理地預期會影響本集團與環境、社會及管治議題相關之策略及政策成效之持份者積極溝通。我們亦委託獨立的环境、社會及管治顧問協助進行針對環境、社會及管治之持份者參與活動。本集團邀請外部及內部持份者(包括客戶／顧客、供應商／賣家、業務夥伴及僱員)參與我們的網上問卷調查。

與持份者開放而有效之溝通可讓我們更明白他們的期望，有助於擬定本集團策略及業務發展。

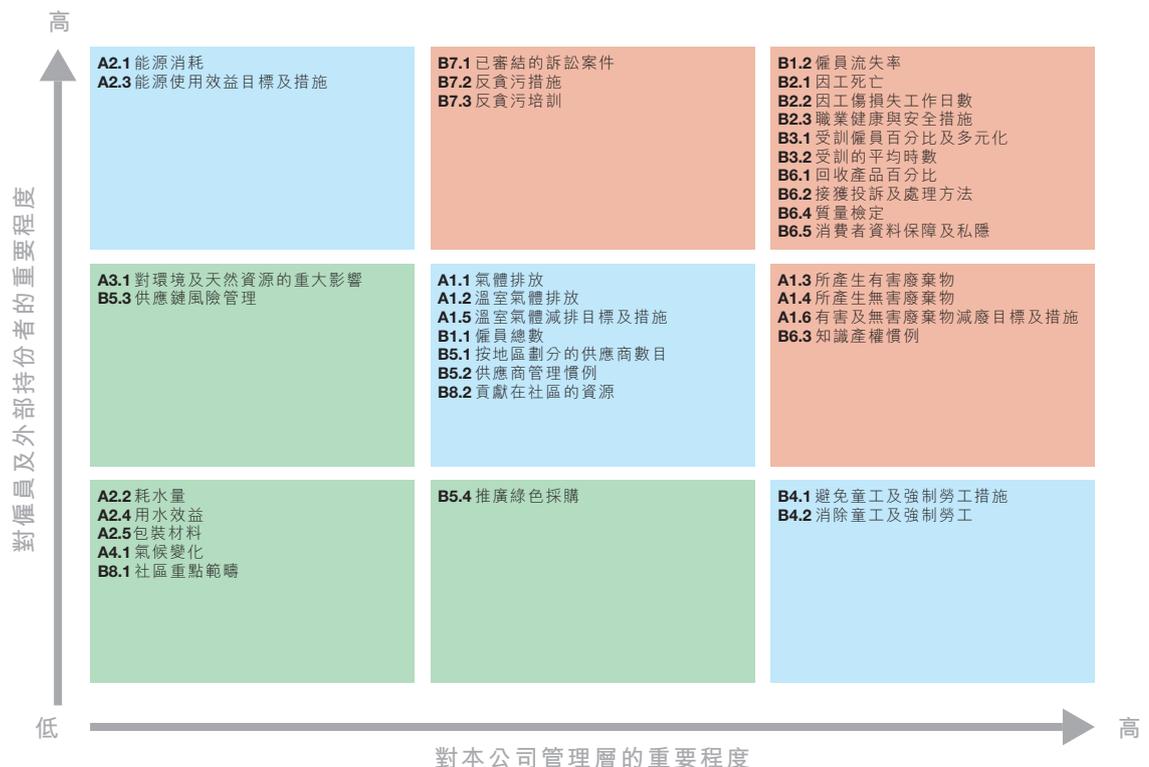
## 4. 可持續發展管治(續)

### C. 重要性評估

針對環境、社會及管治的持份者參與活動主要涉及參照現行的全球報告倡議組織(「全球報告倡議組織」)和環境、社會及管治報告指引，識別與本集團有關的環境、社會及管治議題的重要性評估。我們採用了一個三步法來評估環境、社會及管治議題的重要性。



下列之矩陣圖及圖表顯示重要性評估的結果。矩陣圖反映每個關鍵績效指標於環境、社會及管治報告指引中對本集團策略實行與營運之相對重要性。



## 5. 營運實務

本公司自一九二三年創立至今，堅持提供優質之產品及服務予顧客。沒有我們龐大的供應鏈網絡，我們難以取得持續的成功，我們了解我們在供應鏈中建立可持續實踐的力量所帶來的責任。

### A. 供應鏈管理

為應對氣候變化帶來的日益嚴重的全球威脅及表明我們對環境保護和社會福祉的承諾，本集團制定了氣候變化政策和環保政策。前者(其中包括)(a)鼓勵我們的供應商、顧問、承包商和業務合作夥伴在其日常運作中減少碳排放和能源消耗；及(b)將氣候變化因素納入我們的採購過程作考慮，並鼓勵使用低碳、低內含能和節能的產品和材料。後者(其中包括)培養我們在決策和營運實務中的環保意識，並優先考慮採用環保設計、物料及方案，及優先考慮提供環保設計、服務及產品之顧問、承建商及供應商。我們的紀律守則載有關於道德標準、勞工權利以及環境實務的要求。

藉在產品和服務品質、安全性能、營運需求、價格和遵守我們的紀律守則方面制定了評估準則，這些承諾和倡議在我們的供應商參與和招標過程中得到了實踐，使我們供應商的利益與我們的商業、環境和社會要求一致。

本集團有一套嚴格的監控系統。我們的地產發展業務每年進行安全審計。我們的其他業務亦每季度進行供應商評估，以確定關注的領域並建議補救行動。自二零二一年及於報告期內，我們在供應商審查過程中納入與環境、社會及管治相關的供應商認證，以能源審計、碳審計及全球報告倡議組織作為可影響我們選擇供應商的考慮因素。

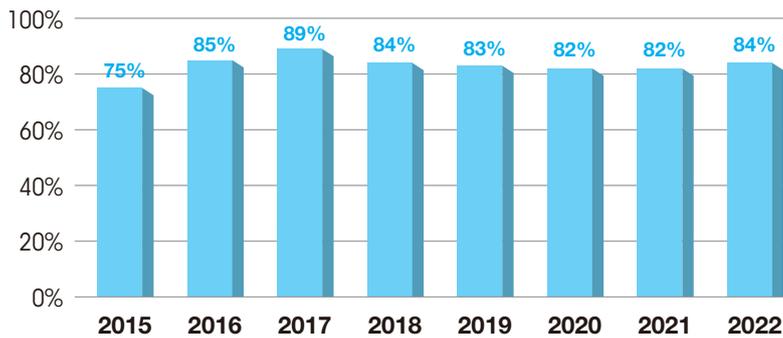
任何新的供應商加入或供應商評估報告將根據不同的接受準則撰寫，並需要得到我們高級管理層的批准。

## 5. 營運實務(續)

### A. 供應鏈管理(續)

作為植根香港的企業，我們在可行情況下優先考慮從本地供應商採購，以支持本地經濟。本地採購亦可透過物流管理縮短距離，有助減少碳排放。於報告期內，我們的整體本地採購率為84%，並標誌著我們連續七年實現了逾80%的本地採購率。我們的洋紫荊維港遊業務、新醫美診所及高端美容服務中心以及醫護方案業務均100%從本地供應商採購。在二零二二年，我們繼續努力推廣環保產品和服務，並密切關注我們的合作供應商實行的職業健康和安全措施。我們參加了由香港品質保證局舉辦的「在「疫」境下提升食物業的供應鏈管理及食品衛生和安全運作」，以加強遊船的業務，應對二零一九冠狀病毒病大流行第五波疫情及減低病毒傳播的風險。

本集團的整體本地採購率



### B. 產品及服務責任

本集團制定了全面的政策，為員工提供有關質量保證、知識產權及客戶私隱的相關指引，以確保本集團向客戶提供優質和負責任的產品和服務。於報告期內，我們並無接獲違反相關法例及法規的匯報個案。

我們亦非常重視向客戶收集的所有個人資料及資訊的保密性。我們的僱員互聯網及電郵使用政策涵蓋按照相關監管規定使用及管理資料及資訊，我們的僱員可容易得知。所有僱員須遵循此等內部指引，確保客戶資料以安全可靠的方式處理。自二零二一年，洋紫荊維港遊根據《通用數據保障條例》(「《通用數據保障條例》」)的使用者同意規定，將其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\*。

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。除使用獲授權電腦軟件外，我們亦根據音樂版權表演牌照合約繳納所需之音樂版稅。洋紫荊維港遊亦於香港政府知識產權署商標註冊處註冊為商標。

\* 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。

## 5. 營運實務(續)

### B. 產品及服務責任(續)

我們的船廠及洋紫荊維港遊業務遵循ISO 9001:2015質量管理體系，以確保提供持續達致(如非超出)客戶期望及符合相關監管規定的優質產品及服務。我們以保障顧客健康及舒適的生活為先，致力監察所管理物業的室內空氣質素。港灣豪庭廣場於二零二二年參與環境保護署的辦公室及公眾場所室內空氣質素檢定計劃，並連續五年達到「良好級」指標。

深入了解顧客的需要及期望有助我們作出知情決定，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。我們亦設有完善的產品及服務投訴機制，包括每季進行一次船塢維修服務顧客滿意度調查，以及每年兩次準時保養服務調查，從而達到ISO 9001:2015的要求。在醫護業務方面，當收到投訴時，我們將盡力調查和解決客戶提出的投訴。於報告期內，本集團並無接獲有關產品及服務質素之重大投訴。

#### 顧客滿意度調查頻次及整體結果

業務單位	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	98%
健康及保健－醫美診所及高端美容服務中心	所有客戶	75%
健康及保健－提供全面醫護方案予商戶及消費者	每年兩次	97%

## 6. 人才及社區

我們的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本集團的長遠發展。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環境。

為培養健康的工作與生活平衡，本集團在辦公室為員工設立新文娛空間供員工工餘時享用。本集團希望該新設施有助提升員工之生產力及創造力。



## 6. 人才及社區(續)

### A. 防止工作危險及保持職業健康及安全

本集團致力於為員工、承辦商和訪客建立一個健康和安全的環境，並於二零二二年，我們對本集團的安全政策和安全計劃進行了修訂和更新。我們竭力維持安全的工作環境，並積極採取措施減低工作場所的潛在工作危險。我們設有藥物使用政策，以達致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之要求。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事項及潛在安全隱患，並制定適用於日後的最佳實務守則。

我們定期為員工提供與安全有關的培訓，於報告期內，與安全有關的培訓約佔我們總共約4,344個培訓小時的約20%。請參閱本節內以下「D. 發展及培訓」分節以了解更多詳情。



消防安全是我們在業務營運中首要關注的範疇之一。除了每月兩次在船隻的演習，每月一次在碼頭的演習及每季度洋紫荊維港遊與我們危險品車輛渡輪服務的聯合演習外，我們在二零二二年亦進行了有青衣消防局消防員在場的消防演習，以向我們的員工展示和更新有關消防安全的最新資訊。



在我們的醫美和美容業務中，我們的醫美診所及高端美容服務中心所提供的一些療程涉及一些專門設備及工具，如產生高熱、激光或高能的設備。我們嚴格控制和限制此類設備的使用，並確保只有完成培訓並通過考試的員工才能操作專門設備。



在尖沙咀開設的醫美診所及高端美容服務中心

## 6. 人才及社區(續)

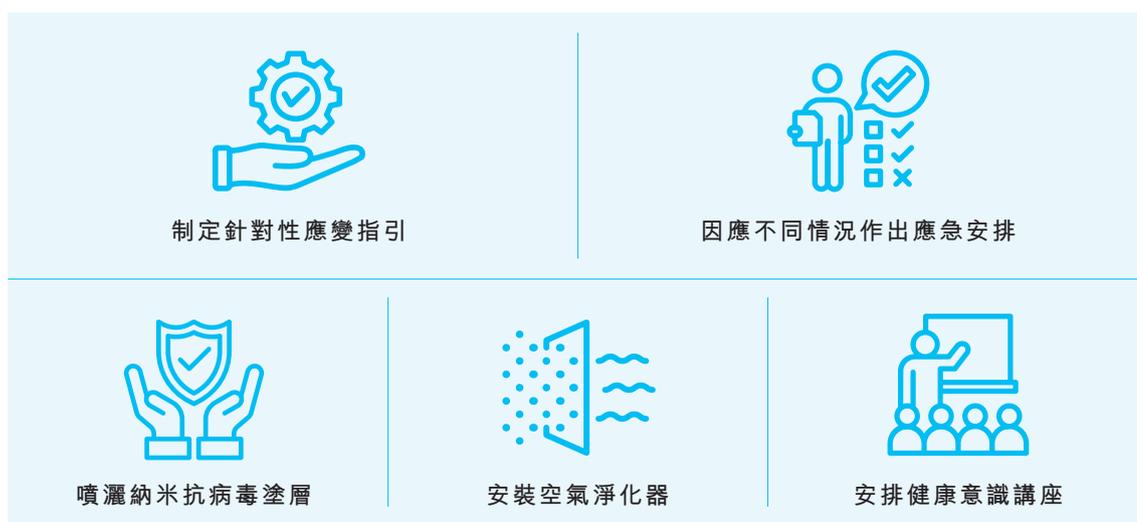
### A. 防止工作危險及保持職業健康及安全(續)

員工乃公司寶貴資產，本集團非常重視員工健康福祉，特別在二零二二年二零一九冠狀病毒病疫情持續。我們為員工提供全面醫療保險，包括為員工及其家人提供門診及住院保障、若干免費疫苗接種及定期身體檢查津貼。此外，我們亦為員工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、遊船廚房及船廠員工提供免費健康檢查。

於報告期內，我們並無發現任何對本集團有重大影響之違反適用香港職業健康及安全法例及法規的匯報個案。

### B. 二零一九冠狀病毒病應對措施

本集團視僱員、分包商及客戶的健康及安全為首要事項。於報告期內，本集團仍繼續執行以下自二零一九冠狀病毒病在香港爆發後實施的措施：



於報告期內，持續的二零一九冠狀病毒病疫情進一步影響我們的日常生活。作為關愛企業，我們在此非常時期及艱難的經濟環境盡力為客戶、員工、社區及其他持份者提供支援。

## 6. 人才及社區(續)

### B. 二零一九冠狀病毒病應對措施(續)

為向員工發出清晰指令，我們參考香港政府「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。我們亦為不同業務單位特別設定預防措施，其中包括但不限於：

- 加強清潔政策
- 制定彈性工作安排
- 定期向員工派發防疫物資及保健產品
- 為接種二零一九冠狀病毒病疫苗的僱員提供有薪假
- 為所有員工提供快速抗原測試包
- 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
- 取消非必要的國外商務出差
- 在辦公室安裝空氣淨化器
- 在辦公室、遊船以及港灣豪庭廣場及逸峯廣場的公眾地方噴灑納米抗病病毒塗層
- 為所有辦公室、港灣豪庭廣場及逸峯廣場的租戶及訪客量度體溫
- 對建築工地的分包商實施監察程序
- 防止訪客在未事先登記的情況下進入辦公室
- 為我們的總辦公室及船廠的訪客及其隨身物品進行消毒
- 為辦公室及所有船舶以噴灑消毒劑進行深層清潔



向員工派發各種防疫物資及保健產品

### 愛心物資 源源供應

今年農曆新年前後，本港爆發了兩年多以來最嚴重的第五波疫情。在那段非常時期，因為恐慌，社區竟出現了藥物及生活必需品短缺！及此，公司除適時作出多項彈性上、下班及工作安排，盡力做好辦事處清潔以保障各同事安全及健康外，母公司恒基集團、公司及集團總經理李先生亦努力搜購不同適切物品送贈同事及其家人，包括但不限各款防護口罩、不同款式自我快速測試劑、血氧計、維他命補充劑、及金花清感顆粒等等。衷心感謝母公司及李先生的關心，並祝願全球疫情早日完結。

## 6. 人才及社區(續)

### C. 招聘管理和吸引人才

本集團通過消除工作場所內的偏見和歧視來促進多元化的工作場所，並支持和擁護公平和公正的僱傭政策，不論國籍、種族、宗教、性別、年齡或家庭狀況。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渠道，以促進僱員及經理討論彼等的過往表現、本集團的未來機遇及新構思。為支援員工維持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。



於二零二二年，我們每月為員工舉辦生日會。



本集團亦更換員工飯堂的食物供應商，進一步優化員工膳食。

於報告期內，我們並無接獲有關違反香港勞工法例的匯報個案。

## 6. 人才及社區(續)

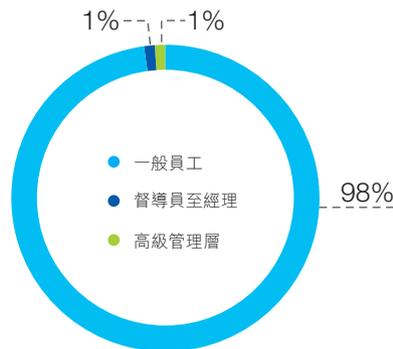
### D. 發展及培訓

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。我們積極鼓勵所有員工參與工作相關的培訓課程。我們以非金錢上及金錢上的方式作為推動力。就金錢方面，於報告期內，我們設立新政策，員工於完成相關資歷或專業資格後會獲考慮增加薪酬。

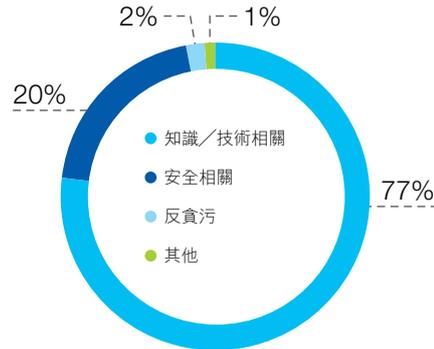
每年，我們亦會預留一筆培訓預算，用於資助員工報讀獲頒學術或專業資歷的課程及其他外部培訓課程，促進他們的個人發展或豐富其工作閱歷。於報告期內，培訓預算獲增加以示對本集團員工持續發展之關注。

鑑於二零一九冠狀病毒病疫情持續造成各種挑戰及威脅，不少培訓由面對面改為網上ZOOM形式，培訓種類得以更靈活。為盡量減少社交接觸及非必要的聚會，我們利用數碼平台推廣網上溝通及電子學習。

報告期內按僱員類別劃分之  
僱員培訓時數百分比



報告期內按主題劃分之  
僱員培訓時數百分比



### E. 反貪污

我們的員工商業道德及商業行為守則政策、反貪污及賄賂政策、紀律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，包括賄賂、洗黑錢、勒索及欺詐等。我們嚴禁員工收受來自客戶、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，讓員工對反貪污措施維持警覺，並確保他們了解我們的紀律守則。

為讓僱員更深入地重溫道德操守及了解反貪污的最新資訊，本集團與廉政公署合作，不時為相關員工(尤其是貪污風險較高的業務單位，例如負責採購、招標以及銷售及市場推廣的員工)安排座談會。相關的培訓資料亦分發予董事會。

## 6. 人才及社區(續)

### E. 反貪污(續)

為防止不道德和貪污行為，本集團制定了有利於持續進行盡職審查的商業道德及商業行為守則政策，當中包括為所有各級員工的舉報提供保密途徑的條文。本集團的持份者可就所有事宜的疑似不當行為、舞弊行為或失當行為提出不滿或關注，而毋須畏懼報復行為。舉報委員會會評估接收的每宗舉報，以決定是否需要進行調查。詳情請參閱我們的二零二二年年報第41至43頁「企業管治報告」內「風險管理及內部監控」分節。

於報告期內，我們並無任何違反香港反貪污法規的確認個案。

### F. 貢獻社會

本集團歷史悠久，我們一直堅定不移為我們的持份者和香港社會作出貢獻和回饋。

#### a. 本集團心繫香港社會

在我們的董事會及高級管理層帶領下，我們繼續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六十年的歷史，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。於報告期內，本集團繼續舉辦我們標誌性的「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。參與者可以將他們的汽車開上我們的渡輪，這是香港集體回憶的一個重要部份。對許多年輕一代來說，這是第一次體驗這種獨特的旅程。參與者可以欣賞到維多利亞港的美景和品嚐本地出名小吃。通過這次活動，我們希望保留香港社會的集體回憶和經歷，並讓新一代體驗香港的渡輪歷史。



懷舊汽車渡輪遊

## 6. 人才及社區(續)

### F. 貢獻社會(續)

#### b. 關心社群

我們的社區參與著眼於四大範疇：服務弱勢家庭、兒童及長者，以及提供學習及交流知識的平台。

#### 行業知識及經驗分享

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，可為業界帶來積極影響，從而進一步促進香港社會及經濟發展。我們致力於與社會分享我們的知識，為大專院校、香港航海學校和中學的學生定期提供實習計劃。

於報告期內，我們亦安排了學生參觀我們的船廠，以激發他們的航海興趣。我們還組織了本地船舶業工作分享會和學生與管理層對話。這些學習機會幫助學生獲得對營運的見解和行業經驗，並為他們未來的職業生涯做好準備。



## 6. 人才及社區(續)

### F. 貢獻社會(續)

#### b. 關心社群(續)

#### 活動：「我要做船長」

由海事專才推廣聯盟主辦，海運及空運人才培訓基金贊助，本公司協辦的「我要做船長」活動，邀請了200多名中小學生及家長參加，一同登上洋紫荊維港遊，培養年輕一代對航海及航運業的興趣。



#### 「我要做船長」、「我要做機長」活動

11月26日(星期六)由【香港海事專才推廣聯盟】主辦、【海運及空運人才培訓基金】贊助、【香港小輪(集團)】協辦，讓超過200多中小學生及家長，獲得免費坐船遊維港的機會；當日航程由北角碼頭出發，經過繁忙的維多利亞港，一直駛向葵涌貨櫃碼頭，航程中除了專人講解海上航行設施、各種標示、介紹不同類型的船隻、維港兩岸的地標及景色外，透過『我要做船長』、『我要做機長』簡介活動，在問答比賽環節進一步增加小朋友及家長對航海業的認識；本集團旗下「油蔴地小輪」副總經理－張國偉先生除出席支持活動外，亦與一眾營運同事和學生及家長們參與遊戲，分享海上工作的經歷、機遇及前途等等，相信當日一眾小朋友及家長們在船上渡過了一個愉快兼充實的下午。

#### 個案分享 – 香港海運週定向賽2022

本集團贊助由香港海員工會舉辦的「香港海運週定向賽2022」，以加深社會各界及青年對香港航運業的了解，推動香港航運業發展。我們亦得到員工的大力支持，他們組成了17個團隊參加比賽。



## 6. 人才及社區(續)

### F. 貢獻社會(續)

#### b. 關心社群(續)

公司義工隊

我們繼續致力保護環境及照顧弱勢社群，因關愛社群是我們核心理念中一個重要支柱。於二零二二年，我們的公司義工隊響應及參與了15項義工服務，義工服務時數約426個小時，社區受惠者約387人。



僱員連同本公司捐獻予弱勢社群



## 7. 環境及資源

### A. 排放物

我們的環保政策訂明我們環境足印的可持續發展管理原則及方針。為不斷提升我們的可持續發展表現，本集團致力在營運中應用創新方案，通過教育或培訓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。

於報告期內，我們已遵守全部適用的環保相關法律及監管規定，且並無與廢氣及溫室氣體(「溫室氣體」)排放、向水及土地的排污以及有害及無害廢棄物的產生相關的違規個案。

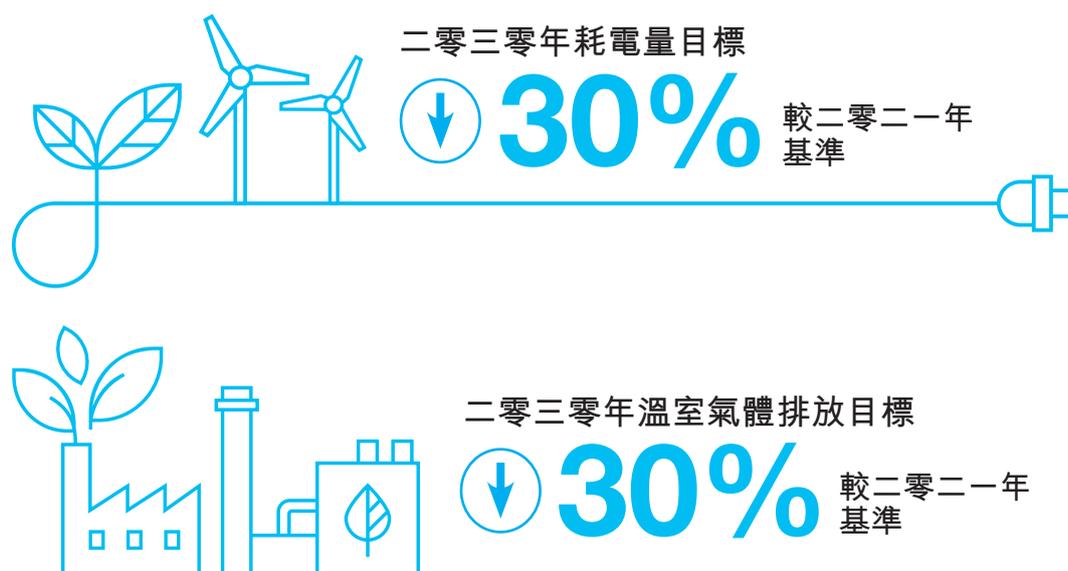
## 7. 環境及資源(續)

### A. 排放物(續)

#### a. 減緩能源及氣候變化

自二零一一年以來，本集團推行「能源及碳管理計劃」，為兩大燃料密集附屬公司(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。能源審計的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。

我們將繼續維持於二零二一年環境、社會及管治報告所定二零三零年的目標。



為了實現二零三零年的目標，本集團在這一年積極改善我們的能源效率。我們不僅在我們的總辦公室和船廠換上了LED燈和掛牆太陽能燈，還在去年對我們的總辦公室進行了翻新，以容許更多的自然光線。在二零二二年，我們還將所有船舶的主甲板燈換成了LED燈，洋紫荊維港遊的餐廳甲板除外。我們將繼續為洋紫荊維港遊探索其他高效節能方案，並尋找現有LED產品以外的其他節能產品。

## 7. 環境及資源(續)

### A. 排放物(續)

#### a. 減緩能源及氣候變化(續)

##### 個案分享 — 掛牆太陽能燈系統升級

由於我們的建築物及辦公室物業的能源耗量佔了我們碳足跡的重要比重，我們自二零二一年起安裝LED燈及掛牆太陽能燈以改善建築物表現及能源效益。

於報告期內，本集團不僅繼續使用此太陽能系統，更將系統升級，安裝配備開關感應器的可調節式太陽能接收器，而非傳統的太陽能系統。此方法有助增加效益及陽光照射。



舊系統

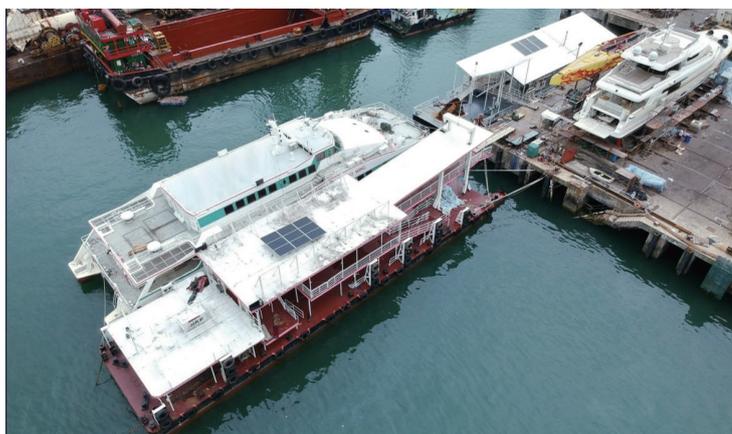
對比



新系統

##### 個案分享 — 太陽能收集範圍最大化

為獲取可再生能源，於報告期內，本集團於我們的船廠近水處兩座浮橋安裝了細小卻重要之太陽能系統，繼續增加收集太陽能的表面面積。



## 7. 環境及資源(續)

### A. 排放物(續)

#### a. 減緩能源及氣候變化(續)

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。我們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性考慮因素，且利用數碼解決方案進行能源模擬建模研究，使我們能夠確定最佳的節能方案。此外，我們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》。逸峯廣場參與了「無冷氣夜二零二二」，在活動當晚關掉其空調及有超過其半數之員工關掉彼等之空調以推廣低碳生活。再者，逸峯廣場更鼓勵社區參與節能藉此支持香港政府推行的《節能約章》，當中包括物業承諾在二零二一年六月至二零二二年五月期間，關掉不使用之電器及系統，並採購具能源效益之電器及系統，及與員工／學生／租戶共同實踐節約能源措施。於報告期內，受惠於香港政府放寬部份社交距離措施，洋紫荊維港遊不用再強制停航，我們增加了遊船航行班次(與二零二一年的遊船航行班次作比較)，我們每程遊船航行班次的載客量也錄得上升。這使我們於報告期內消耗了更多的能源。此外，由於二零二二年的經濟活動，特別是下半年，遠比二零二一年活躍，使用我們的危險品車輛渡輪服務的需求增加，導致我們運載的車輛數目增加，每個渡輪航程的整體負載增加，故消耗的能源亦增加。儘管業務活動增加，在我們的渡輪選用超低硫柴油燃料的策略下，我們仍能保持我們的溫室氣體排放。以下是我們歷年來的溫室氣體排放及能源耗量情況：



## 7. 環境及資源(續)

### A. 排放物(續)

#### a. 減緩能源及氣候變化(續)



十多年來，我們一直透過採用具燃料效益的科技，響應香港政府提升本地空氣質素的努力。

氣候變化導致了頻繁之極端天氣，並經常對不同業務造成主要影響。因此，我們擬定了機制及程序以識別及減輕可能對本集團有重大影響的氣候變化風險。同時，我們會調整對資源及能源的使用。為應對易因極端天氣引致之災難及意外，我們提升應對災難之能力。

本集團識別出可致本集團實體風險及轉型風險的由氣候變化帶來之主要現象為海平面上升及熱帶氣旋的頻率增加。兩者都很可能增加本集團船廠船隻實體損害的風險，信譽受損之風險，為提升抵抗極端天氣的物業及設備之轉型風險，增加合規成本以及復原成本、維修及保養成本及更高保險成本之金融風險。

根據已識別之風險，本集團已建立緩和策略如持續關注香港天文台有關海浪、海平面及熱帶氣旋之頻率及密度之公告，密切監察及量度船廠近水處之海平面及於極端天氣期間之臨時遷移等。

我們將繼續識別氣候變化的風險和機遇，並瞭解氣候變化對我們的商業活動、建築營運和社會的影響。

## 7. 環境及資源(續)

### A. 排放物(續)

#### b. 改善空氣質素

我們堅守「愛香港，愛海港」的核心理念，專注於維持城市及其周邊社區的空氣質素。十多年來，我們一直通過採用具燃料效益的科技，響應香港政府提升本地空氣質素的努力。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進程中，我們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，所採納的標準高於法定要求。年內，我們亦研究了使用氫、太陽能及電能以取代柴油引擎，進一步減少氣體排放。

#### 個案分享 — 船隻裝載最佳化以減少能量輸出及排放

除了採購及使用更潔淨之燃料，年內，我們在營運中引入非必要裝載的概念。我們旨在透過航程管理及對裝載、距離、運輸時間及燃料消耗率的詳細估計減少船隻非必要裝載如燃油及水以減少船隻於運送途中及抵抗水阻之重量及達致減少但最佳化的能量輸出。

#### c. 節約用水

食水向來是為稀缺及珍貴的資源。為有效管理水資源，我們持續向船廠員工提供有關噴水器使用方法的培訓，以提醒他們在清洗過程中節約用水。另外，於報告期內，我們安裝了第三個雨水收集系統，使我們能夠將收集的雨水重用於車輛清洗、地板清潔和灌溉。

#### 個案分享 — 我們新安裝的節流器

我們新安裝的慳水器(節流器)的特徵是自動感應開關，相對於之前人手開關噴水，自動感應開關可提升用水效益，有助減少船隻清潔及其他用水的用水量。

我們的物業投資業務港灣豪庭廣場及逸峯廣場均參加了由水務署及環保促進會舉辦之「商約」惜水約章2022，承諾(其中包括)支持「商約」惜水運動及實踐，推廣和採用高用水效益的器具。

## 7. 環境及資源(續)

### B. 資源運用

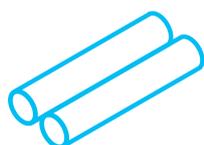
妥善的廢物管理是我們環境管理的重要一環。多年來，我們著力於業務過程中實踐減廢及回收。船廠方面，我們委聘承辦商將廢金屬進行分類，分成鋼、鋁及銅合金，其後進一步加工再用。為妥善處理起重機、叉車及緊急發電設備所產生的廢油，我們委任持牌收集商收集廢油，並加工轉化成優質的環保潤滑油。此外，我們的船廠早前引入「廢棄過濾器擠壓處理裝置」，利用其強大的擠壓設備減少廢棄物品的體積。處理過程中產生的廢油亦會收集作進一步處理。以下為在報告期內若干有害和無害廢棄物的回收概況摘要。有關更多詳情，包括已回收的其他廢棄物及產生但未回收的其他廢棄物，請參閱本環境、社會及管治報告第77頁至第80頁的「9. 績效數據表」一節內。



回收廢油  
**4,200** 升



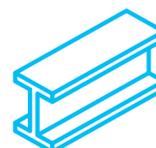
廢食油回收作工業用途  
**702** 升



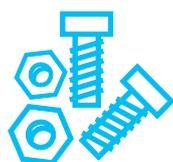
回收銅  
**310** 公斤



回收鋁  
**180** 公斤



回收鋅合金  
**3,860** 公斤



回收鋼廢料  
**33,000** 公斤



處理過的油質廢水  
**10,124** 升

### 7. 環境及資源(續)

#### B. 資源運用(續)

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，於二零二二年內成功避免1,924升廢水直接排入海港。物業發展及投資業務方面，港灣豪庭廣場和逸峯廣場獲得了認可，以表彰其妥善的廢物回收措施，並遵守環境保護署的工商業廢物源頭分類計劃要求。為了減少我們周邊環境有害的廢氣排放或產生，我們計劃在我們物業(即船廠及總辦公室)的停車場安裝電動車充電系統，以鼓勵更多的使用電動車。我們希望透過在我們物業提供一個方便的充電地點，來推動我們的員工和外部持份者，如物流供應商和客戶訪客等，轉向使用替代的、更清潔燃料及產生較少排放的電動車。

#### C. 環保意識

我們始終相信，提高環保意識，有助於促進正面的行為改變。因此，我們積極參加一系列與可持續發展有關的活動，以提高同事和公眾的環保意識。例如，港灣豪庭廣場和逸峯廣場均參加了香港政府環境局舉辦的二零二二年「桃花回收計劃」。

### 8. 未來展望

對本集團而言，這是重要的一年及重要的世紀。我們要在感恩過去成就的同時，亦要展望未來。

隨著二零一九冠狀病毒病限制措施的放寬以及中國內地及香港的全面通關，我們對冠狀病毒病後發展的機會感到樂觀。往後我們將遵循我們的環境、社會及管治願景續寫我們的成功故事。我們將繼續於業務實踐中融入可持續發展，在環境管理方面，我們將堅持座右銘「愛香港、愛海港」的理念，而我們將恪守我們「以人為本」的核心價值觀以履行我們的社會責任，並繼續提供優質的產品和服務予客戶。

9. 績效數據表

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零二二年	二零二一年
<b>A. 環境</b>				
A1.1	<b>排放物種類及相關排放數據</b> (附註1)			
	氮氧化物	噸	93.10	87.01
	硫氧化物	噸	0.82	0.10
	懸浮粒子	噸	3.31	2.20
A1.2	<b>溫室氣體總排放量及密度</b> (附註2)			
	一 總排放量	二氧化碳當量(噸)	3,146.18	3,661.39
	一 密度	二氧化碳當量(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)	25.49	25.61
A1.3	<b>所回收有害廢棄物總量及密度</b>			
	回收廢油 (附註4.a)			
	一 總量	升	4,200	5,200
	一 密度	升/每全職員工 (附註3)	17.00	26.13
	廢棄電池 (附註4.a)			
	一 總量	公斤	320	250
一 密度	公斤/每全職員工	1.30	1.26	
A1.4	<b>所產生無害廢棄物總量及密度</b>			
	一般廢物 (附註4.a, b, c, d)			
	一 總量	公斤	8,824	324
	一 密度	公斤/每全職員工	35.72	1.63
	廚餘 (附註4.b)			
	一 總量	公斤	1,202	657
	一 密度	公斤/每全職員工	4.87	3.30
	廢紙 (附註4.b, c, d)			
	一 總量	公斤	892	467
	一 密度	公斤/每全職員工	3.61	2.35
	棄置已使用化妝/ 醫療/保健產品 包裝 (附註4.d)			
	一 總量	公斤	30	不適用
一 密度	公斤/每全職員工	0.12		

9. 績效數據表(續)

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零二二年	二零二一年
<b>A. 環境(續)</b>				
A1.4(續)	<b>所產生無害廢棄物總量及密度(續)</b>			
	回收玻璃瓶(附註4.b)			
	— 總量	公斤	304	173
	— 密度	公斤/每全職員工	1.23	0.87
	回收紙(附註4.c,d,e)			
	— 總量	公斤	3,160	6,020
	— 密度	公斤/每全職員工	12.79	30.25
	回收鋁(附註4.a)			
	— 總量	公斤	180	180
	— 密度	公斤/每全職員工	0.73	0.90
	回收銅(附註4.a,c)			
	— 總量	公斤	310	300
	— 密度	公斤/每全職員工	1.26	1.51
	回收鋼(附註4.a,c)			
	— 總量	公斤	33,000	1,900
	— 密度	公斤/每全職員工	133.60	9.55
	回收鋅合金(附註4.a)			
	— 總量	公斤	3,860	860
	— 密度	公斤/每全職員工	15.63	4.32
	回收廢食油(附註4.a)			
	— 總量	升	702	1,200
	— 密度	升/每全職員工	2.84	6.03
	回收油質廢水(附註4.a,b)			
	— 總量	升	10,124	8,031
	— 密度	升/每全職員工	40.99	40.36
A2.1	<b>按類型劃分的能源總耗量及密度(附註2)</b>			
	— 燃油	千瓦時	15,806,970	8,868,111
	— 電力	千瓦時	1,589,594	1,465,277
	— 總量	千個千瓦時	17,397	10,333
	— 密度	千個千瓦時 (以每百萬港元渡輪、船廠及 洋紫荊維港遊業務 總收益計算)	140.94	72.27
A2.2	<b>總耗水量及密度(附註4.a,b,c)</b>			
	— 總量	立方米	22,649	18,508
	— 密度	立方米/每全職員工	91.70	93.01
A2.5	<b>製成品所用包裝材料總量及密度(附註4.d)</b>			
	— 總量	公斤	5	不適用
	— 密度	公斤/每全職員工	0.02	不適用

9. 績效數據表(續)

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零二二年			二零二一年		
<b>B. 社會</b>								
<b>僱傭及勞工常規</b>								
B1.1	按僱傭類型及性別劃分的僱員總數 (所有均在香港)		男	女	男	女		
	全職	人數	168	79	158	41		
	兼職	人數	1	0	1	1		
	按僱傭類型及年齡組別劃分的僱員 總數(所有均在香港)		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	43	73	131	21	50	128
	兼職	人數	0	0	1	1	0	1
B1.2	按性別劃分的僱員流失比率		男	女	男	女		
		%	14.3	10.1	11.9	4.0		
	按年齡組別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
		%	11.6	11.0	14.5	3.5	4.5	8.0
B2.1	涉及因工死亡事故的人數及比率		二零二二年		二零二一年		二零二零年	
	— 數目	人數	0	0	0	0		
	— 比率	%	0	0	0	0		
B2.2	因工傷損失工作日數 (包括僱員所請之病假)		221			263		
		日數	221			263		
B3.1	受訓僱員百分比 (按性別及僱員類別劃分)		合計	男	女	合計	男	女
	— 一般員工	%	95.45	99.34	86.96	94.77	100	73.53
	— 督導員至經理	%	57.89	40.00	77.78	72.22	66.67	83.33
	— 高級管理層	%	62.50	57.14	100	100	100	100
	— 所有員工	%	91.50	94.05	86.08	92.96	97.47	75.61
B3.2	每名僱員完成受訓的平均時數 (按性別及僱員類別劃分)		合計	男	女	合計	男	女
	— 一般員工	時數	19.35	19.27	19.53	19.98	23.78	4.59
	— 督導員至經理	時數	2.05	0.65	3.61	20.44	27.08	7.17
	— 高級管理層	時數	5.88	6.36	2.50	24.00	25.88	9.00
	— 所有員工	時數	17.59	17.63	17.50	20.21	24.13	5.07

9. 績效數據表(續)

香港交易所 關鍵績效指標	描述	單位	二零二二年	二零二一年
<b>B. 社會(續)</b>				
<b>僱傭及勞工常規(續)</b>				
B5.1	按地區劃分的供應商數目 <sup>(附註5)</sup>			
	— 香港	供應商數目	805	906
	— 中國內地	供應商數目	79	75
	— 其他 (如亞洲及歐洲)	供應商數目	69	129
B6.1	已售或已運送的產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比			
	個案數目		0	0
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目			
	個案數目		0	0
B7.1	於報告年內對本公司或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件數目			
	個案數目		0	0

附註：

1. 排放數據僅限於香港油蔴地小輪船有限公司。船隻空氣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([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. 二零二一年和二零二二年的溫室氣體排放數據和能源消耗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、洋紫荊維港遊及總辦公室。考慮到這個範圍，溫室氣體排放和能源消耗的密度數據是以每百萬港元渡輪、船廠和洋紫荊維港遊業務總收益計算。
3. 全職員工：不包括兼職員工。
4. 二零二二年數據僅限於：
  - a. 香港船廠有限公司
  - b. 洋紫荊維港遊
  - c. 香港油蔴地小輪船有限公司
  - d. 創泰集團有限公司
  - e. 總辦公室
5. 二零二二年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、洋紫荊維港遊、創泰集團有限公司及協港有限公司。

## 10. 香港交易所環境、社會及管治報告指引的內容索引

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	頁數/備註
<b>A. 環境</b>		
<b>層面A1：排放物</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	69-76
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	69-78
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	77-78
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	77-78
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	77-78
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	69-76
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	75-76
<b>層面A2：資源使用</b>		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	69-76
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	77-78
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	78
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	69-74
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	74
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量。	78

10. 香港交易所環境、社會及管治報告指引的內容索引(續)

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	頁數/備註
<b>A. 環境(續)</b>		
<b>層面A3：環境及天然資源</b>		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	69-76
關鍵績效指標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。	69-76
<b>層面A4：氣候變化</b>		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	73
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	73
<b>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工常規</b>		
<b>層面B1：僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	64-69
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	79
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	79
<b>層面B2：健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	60-63
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	79
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	79
關鍵績效指標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。	60-63

10. 香港交易所環境、社會及管治報告指引的內容索引(續)

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	頁數/備註
<b>B. 社會(續)</b>		
<b>層面B3：發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	65-66
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	79
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	79
<b>層面B4：勞工準則</b>		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	64
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	64
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	64
<b>營運慣例</b>		
<b>層面B5：供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	58-59
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	59, 80
關鍵績效指標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，以及相關執行及監察方法。	58-59
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	58-59
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	58-59

10. 香港交易所環境、社會及管治報告指引的內容索引(續)

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	頁數/備註
<b>B. 社會(續)</b>		
<b>層面B6：產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	59-60
關鍵績效指標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。	59-60, 80
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	59-60, 80
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	59
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	59-60
關鍵績效指標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。	59-60
<b>層面B7：反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	65-66
關鍵績效指標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。	80
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	65-66
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	65
<b>社區</b>		
<b>層面B8：社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	66-69
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	66-69
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	66-69



## 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91頁至第171頁的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二二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 貴集團於二零二二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。

### 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

#### 我們的審計如何處理該事項

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。截至二零二二年十二月三十一日，這些投資物業按港幣23.42億元的公允價值列報，佔貴集團當日非流動資產的65%。

貴集團於二零二二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 貴集團擁有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，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，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

二零二三年三月十七日

# 綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	3(a)	<b>280,632</b>	244,197
直接成本		<b>(179,774)</b>	(164,622)
		<b>100,858</b>	79,575
其他收益	3(a)及4	<b>150,482</b>	82,203
其他淨虧損	4	<b>(19,557)</b>	(5,336)
投資物業之估值收益	3(d)及11	<b>20,365</b>	75,621
分銷及推廣費用		<b>(7,453)</b>	(5,004)
行政費用		<b>(62,835)</b>	(52,405)
其他經營費用		<b>(5,515)</b>	(4,709)
<b>經營溢利</b>	3(b)	<b>176,345</b>	169,945
租賃負債之利息		<b>(249)</b>	(122)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		<b>1,119</b>	1,184
應佔合營企業溢利／(虧損)		<b>1,178,702</b>	(32,404)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>1,355,917</b>	138,603
稅項	6(a)	<b>(56,781)</b>	(20,354)
<b>本公司權益股東應佔溢利</b>		<b>1,299,136</b>	118,249
每股盈利			
– 基本及攤薄	10	<b>\$3.65</b>	\$0.33

第98頁至第171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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本公司權益股東應佔溢利	<u>1,299,136</u>	<u>118,249</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	3,362	2,157
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)	309	1,341
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>-</u>	<u>(458)</u>
於年內其他全面收益	<u>3,671</u>	<u>3,040</u>
本公司權益股東應佔總全面收益	<u>1,302,807</u>	<u>121,289</u>

第98頁至第171頁之附註乃本財務報表之一部份。

# 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年		二零二一年	
		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>2,342,305</b>		2,258,005
其他物業、廠房及機器	11		<b>79,680</b>		51,994
租賃土地權益	11		<b>33,555</b>		34,924
			<b>2,455,540</b>		2,344,923
聯營公司權益	13		<b>7,157</b>		7,640
合營企業權益	14		<b>946,555</b>		495,353
其他金融資產	15		<b>112,829</b>		135,577
其他應收賬款及預付款項	18(a)		<b>98,855</b>		104,715
淨僱員退休福利資產	16(a)		<b>212</b>		–
遞延稅項資產	22(b)		<b>6,358</b>		3,526
			<b>3,627,506</b>		3,091,734
<b>流動資產</b>					
存貨	17(a)	<b>1,691,232</b>		1,340,088	
貿易及其他應收賬款	18(b)	<b>242,415</b>		131,347	
可收回稅項	22(a)	<b>742</b>		23,030	
現金及銀行結餘	19(a)	<b>1,972,726</b>		1,683,031	
		<b>3,907,115</b>		3,177,496	
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付賬款	20	<b>183,927</b>		163,882	
租賃負債	21	<b>8,400</b>		2,121	
銀行透支	19(a)	<b>701</b>		–	
應付稅項	22(a)	<b>37,905</b>		18,909	
		<b>230,933</b>		184,912	
<b>流動資產淨值</b>			<b>3,676,182</b>		2,992,584
<b>總資產減流動負債</b>			<b>7,303,688</b>		6,084,318
<b>非流動負債</b>					
淨僱員退休福利負債	16(a)	–		2,720	
租賃負債	21	<b>9,224</b>		2,053	
遞延稅項負債	22(b)	<b>76,207</b>	<b>85,431</b>	75,027	79,800
<b>資產淨值</b>			<b>7,218,257</b>		6,004,518

## 綜合財務狀況表(續)

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年		二零二一年	
		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)		1,754,801		1,754,801
儲備金			<u>5,463,456</u>		<u>4,249,717</u>
總權益			<u>7,218,257</u>		<u>6,004,518</u>

本財務報表於二零二三年三月十七日獲董事會批准及授權刊發。

主席  
林高演博士

董事  
李寧

第98頁至第171頁之附註乃本財務報表之一部份。

# 綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

附註	股本	證券重估 儲備金 (不可劃轉)	證券重估 儲備金 (可劃轉)	其他資本 儲備金	保留溢利	總計
	港幣千元 (附註23(b))	港幣千元 (附註23(c))	港幣千元 (附註23(c))	港幣千元 (附註23(c))	港幣千元	港幣千元
於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
<b>二零二一年權益變動：</b>						
本年度溢利	-	-	-	-	118,249	118,249
其他全面收益	-	1,341	(458)	-	2,157	3,040
總全面收益	-	1,341	(458)	-	120,406	121,289
出售金融資產後轉移至保留溢利	15	-	3,919	-	(3,919)	-
批准有關過往財政年度之股息	9	-	-	-	(53,441)	(53,441)
本年已宣佈之股息	9	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日之結餘	<b>1,754,801</b>	<b>(24,601)</b>	<b>-</b>	<b>605</b>	<b>4,273,713</b>	<b>6,004,518</b>
<b>二零二二年權益變動：</b>						
本年度溢利	-	-	-	-	1,299,136	1,299,136
其他全面收益	-	309	-	-	3,362	3,671
總全面收益	-	309	-	-	1,302,498	1,302,807
批准有關過往財政年度之股息	9	-	-	-	(53,441)	(53,441)
本年已宣佈之股息	9	-	-	-	(35,627)	(35,627)
於二零二二年十二月三十一日之結餘	<b>1,754,801</b>	<b>(24,292)</b>	<b>-</b>	<b>605</b>	<b>5,487,143</b>	<b>7,218,257</b>

第98頁至第171頁之附註乃本財務報表之一部份。

# 綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年		二零二一年	
		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>1,355,917</b>		138,603
調整事項：					
租賃土地地價之攤銷	5(b)		<b>1,369</b>		1,369
折舊	5(b)		<b>14,508</b>		7,805
貿易及其他應收賬款之減值虧損	5(b)		-		525
貿易應收款項之減值虧損回撥	4		-		(139)
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>23,057</b>		7,632
出售其他物業、廠房及機器之淨虧損	4		<b>2</b>		2
出售指定按公允價值於其他全面收益列					
賬之其他金融資產之淨溢利(可劃轉)	4		-		(446)
投資物業之估值收益	11		<b>(20,365)</b>		(75,621)
利息收入	5(b)		<b>(110,569)</b>		(18,245)
利息支出			<b>249</b>		122
上市投資股息收入	5(b)		<b>(6,596)</b>		(6,678)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利			<b>(1,119)</b>		(1,184)
應佔合營企業(溢利)/虧損			<b>(1,178,702)</b>		32,404
			<b>(1,278,166)</b>		(52,454)
<b>營運資金變更前之經營溢利</b>					
			<b>77,751</b>		86,149
淨僱員退休福利負債之增加			<b>430</b>		754
存貨之增加			<b>(377,093)</b>		(112,679)
貿易及其他應收賬款之(增加)/減少			<b>(11,992)</b>		40,666
貿易及其他應付賬款之增加			<b>45,994</b>		15,117
			<b>(342,661)</b>		(56,142)
<b>營運活動所(運用)/產生之現金</b>					
			<b>(264,910)</b>		30,007
支付利得稅			<b>(17,149)</b>		(4,813)
			<b>(17,149)</b>		(4,813)
<b>營運活動所(運用)/產生之現金淨額</b>					
			<b>(282,059)</b>		25,194

## 綜合現金流量表(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年		二零二一年	
		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		17,318		10,201	
購買其他物業、廠房及機器之支出		(24,344)		(7,722)	
增加投資物業之支出		(70,135)		(9,414)	
聯營公司之償還貸款淨額		137		104	
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)		-		5,978	
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)		-		11,796	
出售投資物業之收入		6,200		-	
合營企業之償還貸款	14	64,400		1,300,000	
已收合營企業之股息		665,600		-	
預付款項予合營企業		-		(300,000)	
應收合營企業欠款之增加		(2,500)		(500)	
已收上市投資之股息		6,596		6,678	
已收聯營公司之股息		1,500		900	
到期日超過三個月之銀行存款之增加		(1,227,073)		(273,849)	
<b>投資活動所(運用)/產生之現金淨額</b>			<b>(562,301)</b>		<b>744,172</b>
<b>融資活動</b>					
已付租賃租金之資本部份	19(b)	(4,402)		(2,090)	
已付租賃租金之利息部份	19(b)	(249)		(122)	
已付股息		(89,068)		(89,068)	
<b>融資活動所運用之現金淨額</b>			<b>(93,719)</b>		<b>(91,280)</b>
<b>現金及現金等值物之(減少)/增加淨額</b>			<b>(938,079)</b>		<b>678,086</b>
一月一日之現金及現金等值物			<b>1,088,993</b>		<b>410,907</b>
十二月三十一日之現金及現金等值物	19(a)		<b>150,914</b>		<b>1,088,993</b>

第98頁至第171頁之附註乃本財務報表之一部份。

# 財務報表附註

## 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，該等準則於本集團之本會計期間生效(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二零二二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應用於當前會計期間的財務報表：

- 香港會計準則第16號(修訂)，物業、廠房及設備：達致擬定用途前之所得款項
- 香港會計準則第37號(修訂)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約－履行合約之成本

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的影響所述如下：

#### 香港會計準則第16號(修訂)，物業、廠房及設備：達致擬定用途前之所得款項

該修訂禁止實體由物業、廠房及設備項目之成本扣除出售該資產可使用前所生產項目之所得款項。相反，銷售所得款項及相關成本應計入損益。該等修訂並無對財務報表造成重大影響，原因是本集團並無出售物業、廠房及設備項目可使用前所生產之項目。

#### 香港會計準則第37號(修訂)，撥備、或然負債及或然資產：虧損合約－履行合約之成本

該等修訂澄清企業在評估合約是否構成虧損性合約時，履行合約之成本需包括履行該合約之增量成本及其他成本直接關於履行合約所分攤的金額。

過往，本集團在釐定合約是否構成虧損性合約時僅包括增量成本。根據過渡條款，本集團已將新會計政策應用於其在二零二二年一月一日尚未履行其全部責任之合約上，並且推斷並無合約屬虧損合約。

### 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。根據權益會計法，本集團應用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式後(如適用)(見附註1(j)(i))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長遠利益，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連同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工具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)

#### 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、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劃轉至損益。
- 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亦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。當在出售投資時，將證券重估儲備金(不可劃轉)中累計的金額轉撥至保留溢利，而不是劃轉至損益。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，在建造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中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(j))。

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)，及適當比例之生產費用。

使物業、廠房及機器之項目達至管理層預期的營運方式所需之地點及狀態的同時，可生產有關項目，出售任何有關項目所得款項及相關成本於損益中確認。

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撇銷其成本：

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為使用權資產及租賃負債，只在租期為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))。

可退還租賃按金的初始公允價值乃按照適用於以攤銷成本計量的債務證券投資的會計政策與使用權資產分開入賬(見附註1(f)、1(s)(v)及1(j)(i))。按金之初始公允價值與名義價值之間的差額均作為額外租賃款項入賬，並計入使用權資產成本。

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。

## 1 主要會計政策(續)

### (i) 租賃資產(續)

#### 作為承租人(續)

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。唯一例外為因二零一九冠狀病毒疫情大流行而直接產生的租金減免，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，本集團利用實際權宜方法不評估該租金減免是否屬於租賃修訂，及於觸發該等租金減免的事件或條件發生之期間之代價變更於損益內確認為負值的可變動租賃款項。

在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分為須於報告日期後十二個月內清償之合約付款現值。

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。

#### 作為出租人

本集團作為出租人在租賃期開始時確定租賃為融資租賃或經營租賃。租賃被分類為融資租賃如租賃實質上向承租人轉移了與資產所有權有關的全部或絕大部分風險和報酬。否則歸類為經營租賃。

如果合約包含租賃和非租賃組成部分，本集團分配合約之代價至每個組成部分基於其相對獨立之售價。經營租賃所得租金收入根據附註1(s)(ii)確認。

### (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，來自客戶簽訂合約收益(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。

## 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)

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。

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。

## 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

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，本集團會比較在報告日期與初始確認日期所評估的金融工具會發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不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。

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質，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亦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，如拖欠或逾期事件；
- 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。公司資產(例如總部大樓)的部分賬面值分配予能獨立產生現金之單位(倘分配能在合理及一致的基礎上進行)，或分配予能產生現金之單位的最少一組。

#### - 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，以減少對其他資產在該單位(或單位群)之賬面值，除該資產之賬面值將不會減少至低於其個別扣除出售成本後之公允價值(若能計量)或使用中之價值(若能確定)。

#### - 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在過往年度沒有計算減值虧損所確認之賬面價值。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。

##### — 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。

## 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(續)

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))。

不包含重大融資成分的貿易應收賬款按其交易價格進行初始計量。包含重大融資成分的貿易應收賬款及其他應收賬款按公允價值加交易成本進行初始計量。所有應收賬款其後以實際利率法按攤銷成本列賬及包括信貸虧損撥備(見附註1(j)(i))。

### (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。在初始確認後，貿易及其他應付賬款以攤銷成本列報，除非折現之影響並非重大時，則以發票金額列報。

### (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應計利息。

## 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)(i)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。

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。

## 1 主要會計政策(續)

### (q) 所得稅(續)

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項負債：

- 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。

倘結算撥備所需的部分或全部支出預計將由另一方償付，則就實質確定有任何預期償付款項時確認個別資產。就償付款項確認的金額以撥備的賬面值為限。

#### (ii) 虧損性合約

當本集團簽訂的合約中，履行合約項內的責任有不可避免的成本超出了預期從該合約中獲得的經濟利益時，即存在虧損性合約。虧損性合約的撥備按終止合約的預期費用和履行合約的淨費用中取較低的一項現值計算。履行合約之成本需包括履行該合約之增量成本及其他直接關於履行合約所分攤的金額。

## 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。

本集團作為收益交易之委託人以毛利為基礎確認收入。要釐定本集團是作為委託人或代理人，本集團需考慮在向客戶轉移產品的控制權之前是否獲得了產品的控制權。控制權指本集團有能力直接使用產品並獲得該產品剩餘的利益。

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。

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。否則客戶需要在簽訂買賣協議(「買賣協議」)時支付百分之十的合約價格作為訂金，而其餘代價不遲於買賣協議完成時支付。已售出物業所收取的按金及分期付款於收益確認日期前於財務狀況表內確認為合約負債(見附註1(n))。

就客戶之預付款被視為向本集團提供重大融資利益的方面，合約確認之收益包括在支付日至法定轉讓完成日期間合約負債之利息按實際利率法計算。採用的折現率乃本集團與客戶在合約開始時單獨融資交易反映的利率。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。

#### (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。

## 1 主要會計政策(續)

### (s) 收益之確認(續)

#### (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分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。

#### (vii) 應用其他實際權宜方法

此外，本集團應用以下實際權宜方法：

- 根據香港財務報告準則第15號121(a)段，若銷售合約原合約期為一年或以內，本集團沒有披露有關總交易金額分配至其餘業績責任之資料。
- 根據香港財務報告準則第15號94段本集團確認為獲得出售物業及服務之合約之增量成本於產生時列為支出。否則本集團會確認資產之分攤期在合約簽訂日期之同一報告期內。

## 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) 向本集團或向本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

本集團於二零二二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30,505,000元(二零二一年：港幣8,327,000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折舊或攤銷而產生之費用。

### 3 分部資料(續)

#### 分部業績(續)

截至二零二二年及二零二一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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
地產發展	27,634	12,232	-	-	27,634	12,232
地產投資	160,034	147,200	-	-	160,034	147,200
渡輪、船廠及 相關業務	123,434	142,971	1,195	1,208	122,239	141,763
證券投資	6,596	6,922	-	-	6,596	6,922
其他	143,738	83,249	29,127	64,966	114,611	18,283
	<u>461,436</u>	<u>392,574</u>	<u>30,322</u>	<u>66,174</u>	<u>431,114</u>	<u>326,400</u>
分析：						
收益					280,632	244,197
其他收益					150,482	82,203
					<u>431,114</u>	<u>326,400</u>

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。

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	27,600	12,000
– 渡輪業務收益	48,203	44,390
– 船廠業務收益	52,433	65,833
	<u>128,236</u>	<u>122,223</u>
其他收益來源		
– 地產投資	113,385	105,898
– 證券投資	6,596	6,678
– 其他	32,415	9,398
	<u>152,396</u>	<u>121,974</u>
	<u>280,632</u>	<u>244,197</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。

收益由毛收入所得的項目包括銷售物業的收入，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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團預期就船廠業務已訂立的建造及維修合約將會計入損益當工程完成並跟隨時間轉移確認的收益累計總額為港幣17,515,000元(二零二一年：港幣14,126,000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

	呈報分部溢利／(虧損)	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
地產發展	16,482	3,657
地產投資(附註3(d))	98,928	148,036
渡輪、船廠及相關業務	(5,414)	8,560
證券投資	(16,917)	(804)
	<u>93,079</u>	<u>159,449</u>
其他(附註3(e))	83,266	10,496
	<u>176,345</u>	<u>169,945</u>

##### (c) 呈報分部溢利之調節

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	93,079	159,449
由外界顧客所獲取之其他溢利	83,266	10,496
租賃負債之利息	(249)	(122)
應佔聯營公司及合營企業之溢利／(虧損)(淨額)	1,179,821	(31,220)
	<u>1,355,917</u>	<u>138,603</u>

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣20,365,000元(二零二一年：港幣75,621,000元)。

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

### 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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
地產發展	1,175	-	-	-	-	-
地產投資	-	-	-	4	70,135	9,414
渡輪、船廠及相關業務	8,599	8,656	-	382	2,601	7,362
其他	6,103	518	-	-	21,742	360
	<u>15,877</u>	<u>9,174</u>	<u>-</u>	<u>386</u>	<u>94,478</u>	<u>17,136</u>

### 4 其他收益及淨虧損

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>其他收益</b>		
其他利息收入	79,400	8,847
管理費收入	27,161	24,941
冷氣費收入	17,694	15,463
其他收入	15,985	14,222
政府補助(附註1)	4,361	-
政府補助-其他(附註2)	5,881	18,730
	<u>150,482</u>	<u>82,203</u>
<b>其他淨虧損</b>		
出售零件之收入	2,667	852
雜項收入	828	745
匯兌之淨收益	7	116
出售其他物業、廠房及機器之淨虧損	(2)	(2)
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	(23,057)	(7,632)
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之淨溢利(可劃轉)	-	446
貿易及其他應收款項減值虧損回撥	-	139
	<u>(19,557)</u>	<u>(5,336)</u>

#### 4 其他收益及淨虧損(續)

附註1：於二零二二年，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。

附註2：於二零二二年，本集團合資格申請香港政府在防疫抗疫基金下設立之紓困措施予公共交通業、食物及環境業及其他行業，金額分別為港幣2,592,000元、港幣3,150,000元及港幣139,000元(二零二一年：港幣16,646,000元、港幣2,084,000元及零)。基金之目的為受二零一九冠狀病毒疫情大流行影響之專營及持牌渡輪及船廠營辦商，持牌食物及娛樂服務營辦商及其他合資格行業的申請者提供財政支援。

#### 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)：

##### (a) 員工成本：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
界定利益退休計劃之支出確認(附註16(a)(v))	682	1,158
界定供款退休計劃供款	3,010	2,309
退休福利總成本	3,692	3,467
薪金、工資及其他福利	94,965	83,329
	<u>98,657</u>	<u>86,796</u>

5 除稅前溢利(續)

(b) 其他項目：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	1,369	1,369
折舊	14,508	7,805
存貨成本(附註17(b))	8,511	5,869
核數師酬金		
– 核數服務	1,868	1,802
– 其他服務	366	355
貿易及其他應收賬款之減值虧損	–	525
應收投資物業租金收入扣除直接支出港幣62,080,000元 (二零二一年：港幣58,028,000元)(附註)	(51,305)	(47,870)
除投資物業外之應收租賃租金收入扣除直接支出 港幣1,232,000元(二零二一年：港幣1,170,000元)	(5,689)	(6,264)
利息收入	(110,569)	(18,245)
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	(3,328)	(3,388)
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	(3,268)	(3,290)

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2,449,000元(二零二一年：港幣2,325,000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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>現行稅項 – 香港利得稅</b>		
本年度撥備	28,468	13,831
申索撥備(附註)	30,040	–
過往年度多提之撥備	(75)	(60)
	<b>58,433</b>	13,771
<b>遞延稅項</b>		
暫時性差異之出現及回撥	(1,652)	6,583
	<b>56,781</b>	20,354

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，二零二二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(二零二一年：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二零二一年相同之準則計算。

二零二二年度香港利得稅撥備以香港特別行政區政府於二零二一年/二二年課稅年度中給予各行業扣減百分之一百應付稅項(上限為港幣一萬元)後計算(二零二一年：最高寬減上限為港幣一萬元已於二零二零/二一年課稅年度扣減及已於二零二一年之稅務撥備計算)。

附註：往年，稅務局(「稅務局」)對本集團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書。該附屬公司已支付若干資本開支不獲稅務局扣減(「申索」)。該附屬公司已向稅務局發出反對通知。於二零一七年二月及二零二二年三月，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及二零一五/一六年課稅年度發出額外利得稅評稅通知書。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。於二零二二年八月，稅務局對之前所反對發出決定書及繼續不予扣減該申索。於二零二二年九月，該附屬公司提交上訴通知予稅務上訴委員會及上訴聆訊編定於二零二三年十二月。於二零二二年十二月三十一日，本集團撥備港幣30,040,000元作為該附屬公司支付之全部資本開支之最大計稅影響。

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
除稅前溢利	<u>1,355,917</u>	<u>138,603</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	223,564	22,701
非可扣除開支之稅務影響	4,903	2,800
非課稅收入之稅務影響	(205,026)	(12,779)
尚未確認之本年度稅務虧損之稅務影響	6,223	5,779
過往年度尚未確認之稅務虧損於本年使用之稅務影響	(1)	-
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	(2,847)	1,913
過往年度少提／(多提)之撥備	<u>29,965</u>	<u>(60)</u>
實際稅務支出	<u>56,781</u>	<u>20,354</u>

## 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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	-	-
<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>1,450</u>	<u>1,450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	薪金及其他薪酬		退休計劃供款	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>集團總經理</b>				
李嘉豪先生	5,006	968	250	48
何志盛博士(於二零二一年 十月十五日退任)	-	6,346	-	-
	<u>5,006</u>	<u>7,314</u>	<u>250</u>	<u>48</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(二零二一年：兩位)是行政總裁，其薪酬載列於附註7。其餘四位(二零二一年：三位)僱員之總薪酬如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
薪金及其他薪酬	5,655	3,638
退休計劃供款	206	129
	<u>5,861</u>	<u>3,767</u>

四位(二零二一年：三位)最高薪酬之僱員之薪酬按下列級別劃分：

港幣	二零二二年 僱員數目	二零二一年 僱員數目
1,000,001–1,500,000	2	3
1,500,001–2,000,000	2	–
	<u>2</u>	<u>–</u>

### (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	二零二二年 僱員數目	二零二一年 僱員數目
500,001–1,000,000	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

## 9 股息

### (a) 本年應付予本公司權益股東之股息

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已宣佈及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零二一年：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 (二零二一年：港幣一角五仙)	53,441	53,441
報告期末後擬派發之特別股息每股普通股港幣一元 (二零二一年：零)	356,274	—
	<u>445,342</u>	<u>89,068</u>

於報告期末後建議派發之末期及特別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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於年內批准及支付之上一財政年度末期股息 每股普通股港幣一角五仙(二零二一年：港幣一角五仙)	<u>53,441</u>	<u>53,441</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1,299,136,000元(二零二一年：港幣118,249,000元)，及年內已發行股份356,273,883股(二零二一年：356,273,883股)普通股計算。

於二零二二年及二零二一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>							
二零二一年一月一日	82,506	120,153	282,778	485,437	2,172,970	159,407	2,817,814
增添	708	-	7,722	8,430	9,414	-	17,844
出售	(1,923)	-	(24)	(1,947)	-	-	(1,947)
估值收益	-	-	-	-	75,621	-	75,621
二零二一年十二月三十一日	<u>81,291</u>	<u>120,153</u>	<u>290,476</u>	<u>491,920</u>	<u>2,258,005</u>	<u>159,407</u>	<u>2,909,332</u>
<b>列析如下：</b>							
成本	81,291	120,153	290,476	491,920	-	159,407	651,327
估值	-	-	-	-	2,258,005	-	2,258,005
	<u>81,291</u>	<u>120,153</u>	<u>290,476</u>	<u>491,920</u>	<u>2,258,005</u>	<u>159,407</u>	<u>2,909,332</u>
<b>累積攤銷及折舊：</b>							
二零二一年一月一日	67,477	118,372	248,217	434,066	-	123,114	557,180
本年度攤銷及折舊	2,713	375	4,717	7,805	-	1,369	9,174
出售回撥	(1,923)	-	(22)	(1,945)	-	-	(1,945)
二零二一年十二月三十一日	<u>68,267</u>	<u>118,747</u>	<u>252,912</u>	<u>439,926</u>	<u>-</u>	<u>124,483</u>	<u>564,409</u>
<b>賬面淨值：</b>							
二零二一年十二月三十一日	<u>13,024</u>	<u>1,406</u>	<u>37,564</u>	<u>51,994</u>	<u>2,258,005</u>	<u>34,924</u>	<u>2,344,923</u>

## 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>							
二零二二年一月一日	81,291	120,153	290,476	491,920	2,258,005	159,407	2,909,332
增添	33,486	245	9,709	43,440	70,135	-	113,575
出售	(1,244)	-	(14)	(1,258)	(6,200)	-	(7,458)
估值收益	-	-	-	-	20,365	-	20,365
二零二二年十二月三十一日	<u>113,533</u>	<u>120,398</u>	<u>300,171</u>	<u>534,102</u>	<u>2,342,305</u>	<u>159,407</u>	<u>3,035,814</u>
<b>列析如下：</b>							
成本	113,533	120,398	300,171	534,102	-	159,407	693,509
估值	-	-	-	-	2,342,305	-	2,342,305
	<u>113,533</u>	<u>120,398</u>	<u>300,171</u>	<u>534,102</u>	<u>2,342,305</u>	<u>159,407</u>	<u>3,035,814</u>
<b>累積攤銷及折舊：</b>							
二零二二年一月一日	68,267	118,747	252,912	439,926	-	124,483	564,409
本年度攤銷及折舊	8,406	324	5,778	14,508	-	1,369	15,877
出售回撥	-	-	(12)	(12)	-	-	(12)
二零二二年十二月三十一日	<u>76,673</u>	<u>119,071</u>	<u>258,678</u>	<u>454,422</u>	<u>-</u>	<u>125,852</u>	<u>580,274</u>
<b>賬面淨值：</b>							
二零二二年十二月三十一日	<u>36,860</u>	<u>1,327</u>	<u>41,493</u>	<u>79,680</u>	<u>2,342,305</u>	<u>33,555</u>	<u>2,455,540</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

	於二零二二年十二月三十一日之 公允價值計量分類			
	於二零二二年 十二月 三十一日 之公允價值 港幣千元	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>2,342,305</u>	-	-	<u>2,342,305</u>

	於二零二一年十二月三十一日之 公允價值計量分類			
	於二零二一年 十二月 三十一日 之公允價值 港幣千元	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>2,258,005</u>	-	-	<u>2,258,005</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)

二零二二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(二零二一年：無)。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。

#### 估值過程

本集團所有投資物業已於二零二二年十二月三十一日進行重估。估值由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	
	二零二二年 %	二零二一年 %	二零二二年 %	二零二一年 %
零售	<u>2.75% - 4.75%</u>	3.5% - 4.75%	<u>62% - 100%</u>	84% - 100%
車位	<u>4.125% - 6.5%</u>	<u>4.125% - 6.5%</u>	<u>74% - 100%</u>	<u>71% - 100%</u>

#### 市場比較法

	市場售價		採用之市場率	
	二零二二年 每平方呎港幣	二零二一年 每平方呎港幣	二零二二年 每平方呎港幣	二零二一年 每平方呎港幣
貨倉	<u>652 - 839</u>	<u>409 - 548</u>	<u>700</u>	600

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
投資物業		
一月一日	2,258,005	2,172,970
增添	70,135	9,414
出售	(6,200)	—
估值收益	20,365	75,621
十二月三十一日	2,342,305	2,258,005

投資物業公允價值調整在綜合損益表內「投資物業之估值收益」之分項內確認。

於報告期末持有之所有物業估值收益或虧損在損益內確認。

(b) 所有物業均位於香港，其賬面淨值列析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
短期租約	1,175	—
中期租約	2,353,345	2,305,953
長期租約	58,200	—
	2,412,720	2,305,953

## 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
首年內	81,029	68,691
於一年後但於兩年內	40,729	39,319
於兩年後但於三年內	15,935	11,643
	<u>137,693</u>	<u>119,653</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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
其他自用租賃物業，按折舊成本列賬	(i)	15,605	3,751
機器、傢俬及其他，按折舊成本列賬	(ii)	187	324
		<u>15,792</u>	<u>4,075</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	5,982	1,966
機器、傢俬及其他	153	147
	<u>6,135</u>	<u>2,113</u>
租賃負債之利息	249	122
已收二零一九冠狀病毒之相關租金減免	<u>629</u>	<u>1,259</u>

年內，使用權資產增添為港幣19,096,000元(二零二一年：港幣708,000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。

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表提前採納香港財務報告準則第16號(修訂)·租賃，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，及對本集團所收到之所有合資格租金減免應用實際權宜方法。

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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
所佔淨資產	793	956
應收聯營公司欠款	13,437	14,077
所佔淨負債	(279)	(599)
	13,158	13,478
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	7,157	7,640

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(二零二一年：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。

### 13 聯營公司權益(續)

個別非重大之聯營公司總和資料：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	514	357
本集團應佔聯營公司下列項目總額		
本年度溢利	1,119	1,184
總全面收益	<u>1,119</u>	<u>1,184</u>

### 14 合營企業權益

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
所佔淨資產	466,782	700
所佔淨負債	(227)	(49,747)
預付款項予合營企業	480,000	480,000
貸款予合營企業	-	64,400
	<u>946,555</u>	<u>495,353</u>

於二零二一年十二月三十一日，貸款予合營企業乃無抵押及無固定還款期。於二零二二年十二月三十一日止年度，合營企業之貸款已全數收回。自二零一六年貸款之累計利息協定為港幣67,793,000元及於二零二二年十二月三十一日包括在「貿易及其他應收賬款」下之「應收合營企業欠款」。(見附註18(b))。

預付款項予合營企業乃無抵押、附帶利息每年港幣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。

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		附屬公司持有		主要業務
		營運地點	已發行股本詳情	權益百分率		
順成企業有限公司	註冊成立	香港	10,000股普通股	50%		地產發展及物業融資
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。

## 財務報表附註(續)

### 14 合營企業權益(續)

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
流動資產	2,265,078	6,848,140
非流動資產	-	85,600
流動負債	(1,344,123)	(6,968,388)
非流動負債	-	(64,663)
總權益/(虧絀)	920,955	(99,311)
以上的資產及負債金額包括下列各項：		
現金及現金等值物	1,270,346	347,798
流動金融負債(貿易及其他應付賬款及撥備除外)	(52,808)	(52,808)
合約負債	(9,926)	(6,475,828)
非流動金融負債	-	(64,663)
收益	8,591,139	82
年度溢利/(虧損)	2,351,466	(65,924)
其他全面收益	-	-
總全面收益	2,351,466	(65,924)
包括在以上之溢利/虧損：		
利息收入	6,383	3,781
利息支出	(138,453)	(1,154)
稅項	(442,773)	-

上述之溢利/(虧損)並不包括任何折舊及攤銷。

合營企業調節至集團權益	順成企業有限公司	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
合營企業淨資產/(負債)之毛額	920,955	(99,311)
集團應佔權益	50%	50%
集團應佔合營企業之淨資產/(負債)	460,478	(49,656)

## 14 合營企業權益(續)

個別非重大之合營企業總和資料：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	6,077	609
本集團應佔合營企業總額		
本年度溢利	2,969	558
總全面收益	2,969	558

## 15 其他金融資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	39,936	39,627
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	72,893	95,950
	112,829	135,577
於十二月三十一日之上市證券之市場價值	112,829	135,577

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	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
中國銀行股份有限公司	29,216	28,907
中國農業銀行股份有限公司	10,720	10,720
於十二月三十一日	39,936	39,627

於二零二一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3,919,000元由證券重估儲備金(不可劃轉)轉撥至保留溢利。於二零二二年十二月三十一日年內並無出售證券。

## 16 淨僱員退休福利資產／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五點八(二零二一年：百分之八點三)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二零二二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一百(二零二一年：百分之八十五點七)。

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
全部或部份供款責任之現值	(16,862)	(18,998)
計劃內資產之公允價值	17,074	16,278
	<u>212</u>	<u>(2,720)</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。本集團預期於二零二三年在界定利益退休計劃作出港幣255,000元供款。

## 16 淨僱員退休福利資產／負債(續)

## (a) 界定利益退休計劃(續)

(ii) 計劃資產包括：

	二零二二年	二零二一年
股本證券	72.2%	69.5%
定期存款	27.8%	30.5%
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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一月一日	18,998	37,024
重新計量：		
– 由財務假設改變所產生之精算收益	(2,516)	(1,658)
– 由經驗改變所產生之精算虧損／(收益)	731	(881)
– 由人口假設改變所產生之精算虧損	2	1
	(1,783)	(2,538)
是年度服務成本	591	1,048
利息成本	265	110
該計劃支付之利益	(1,209)	(16,646)
十二月三十一日	16,862	18,998

16 淨僱員退休福利資產／負債(續)

(a) 界定利益退休計劃(續)

(iv) 計劃資產之變動：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一月一日	16,278	32,901
利息收入	229	98
回報高於／(低於)折現率	1,579	(381)
該計劃支付之利益	(1,209)	(16,646)
已付行政費用	(55)	(98)
已付之計劃供款	252	404
十二月三十一日	17,074	16,278

(v) 於綜合損益及其他全面收益表內確認金額如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
是年度服務成本	591	1,048
淨界定利益負債之淨利息支出	36	12
已付行政費用	55	98
損益內確認之總額	682	1,158
精算收益	(1,783)	(2,538)
計劃資產(回報)／開支，除利息收入外	(1,579)	381
其他全面收益內確認之總額	(3,362)	(2,157)
界定利益之總成本	(2,680)	(999)

## 16 淨僱員退休福利資產／負債(續)

## (a) 界定利益退休計劃(續)

(v) (續)

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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
行政費用	<b>682</b>	1,158

(vi) 重要精算假設(以加權平均數表示)及敏感度分析如下：

	二零二二年	二零二一年
折現率	<b>3.6%</b>	1.4%
長遠薪金之增加比率		
- 二零二三年	<b>3.5%</b>	3.0%
- 二零二四年	<b>3.5%</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責任之影響分析如下：

	增加0.25%		減少0.25%	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
折現率	<b>252</b>	349	<b>(258)</b>	(359)
未來薪金	<b>(246)</b>	(334)	<b>242</b>	326

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 淨僱員退休福利資產／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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
<b>物業發展</b>		
作銷售用之發展中物業	1,625,071	1,274,445
已完成之待售物業	61,314	63,035
	<u>1,686,385</u>	<u>1,337,480</u>
<b>其他營運</b>		
貿易存貨	2,934	1,596
後備零件及易耗品	1,913	1,012
	<u>4,847</u>	<u>2,608</u>
	<u>1,691,232</u>	<u>1,340,088</u>

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。

### (b) 存貨額被確認為支出並包括在損益內之分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
出售存貨之賬面值	<u>8,511</u>	<u>5,869</u>

## 18 貿易及其他應收賬款

## (a) 非流動

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分期應收賬款	96,374	104,715
其他應收賬款及預付款項	2,481	—
	<u>98,855</u>	<u>104,715</u>

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。

## (b) 流動

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
貿易應收賬款	53,880	47,080
分期應收賬款	2,613	4,031
減：虧損準備	(2,709)	(2,709)
	<u>53,784</u>	<u>48,402</u>
其他應收賬款及預付款項	73,119	47,172
應收合營企業欠款	115,512	35,773
	<u>242,415</u>	<u>131,347</u>

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54,336,000元(二零二一年：港幣48,804,000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之影響力的公司所控制的公司。

於二零二一年十二月三十一日，應收合營企業之欠款包括結餘款項港幣25,996,000元均無抵押、付息而息率以本集團及合營企業夥伴每年協定之利率計算及按要求可收回。餘下結餘乃無抵押、免息及按要求可收回。

於二零二二年十二月三十一日之結餘乃無抵押、免息及按要求可收回。

18 貿易及其他應收賬款(續)

(b) 流動(續)

(i) 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，根據到期日在扣除虧損準備後，其賬齡分析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
現期	27,633	28,032
一至三個月過期未付	24,198	18,220
超過三個月但少於十二個月過期未付	1,845	2,033
超過十二個月過期未付	108	117
	<u>53,784</u>	<u>48,402</u>

貿易應收賬款於發出單據日後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)。

(ii) 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(i)(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。

本年信貸虧損撥備之變動如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
一月一日	2,709	2,586
減值虧損確認	-	525
減值虧損之回撥	-	(139)
已撇銷之不可收回款項	-	(263)
	<u>2,709</u>	<u>2,709</u>
十二月三十一日	2,709	2,709

## 18 貿易及其他應收賬款(續)

## (b) 流動(續)

## (ii) 貿易應收賬款之減值(續)

於二零二二年十二月三十一日，本集團確認貿易應收賬款之預期信貸虧損為港幣2,709,000元(二零二一年：港幣2,709,000元)，按若干信貸風險大幅上升之個別貿易應收賬款以百份百計算。於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，其餘貿易應收賬款之確定減值虧損並非重大。

## 19 現金及銀行結餘

(a)	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行及其他金融機構之存款	1,821,111	1,224,478
銀行結餘及現金	<u>151,615</u>	<u>458,553</u>
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	1,972,726	1,683,031
減：銀行透支	(701)	-
減：到期日超過三個月之銀行存款	<u>(1,821,111)</u>	<u>(594,038)</u>
綜合現金流量表內之現金及現金等值物	<u>150,914</u>	<u>1,088,993</u>

現金及銀行結餘內包括下列港幣以外之貨幣金額：

	二零二二年 千元	二零二一年 千元
美元	13	13
人民幣	<u>45</u>	<u>45</u>

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
於一月一日	4,174	5,556
融資現金流之變動：		
已付租賃租金之資本部份	(4,402)	(2,090)
已付租賃租金之利息部份	(249)	(122)
融資現金流之總變動	(4,651)	(2,212)
其他變動：		
年內簽訂新租賃及租賃修訂帶來租賃負債之增加(淨額)	17,852	708
利息支出	249	122
其他總變動	18,101	830
於十二月三十一日	17,624	4,174

## 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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
包含在營運活動現金流	-	-
包含在融資活動現金流	4,651	2,212
	<u>4,651</u>	<u>2,212</u>

有關之金額如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已付租賃租金	<u>4,651</u>	<u>2,212</u>

## 20 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣16,172,000元(二零二一年：港幣16,527,000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40,270,000元(二零二一年：港幣34,965,000元)，均無抵押、免息及於三十至四十五天內還款或須按要求時償還。關連公司是指由對本集團有重大之影響力的公司／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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期或一個月內到期	115,129	96,381
於一個月後但於三個月內到期	766	585
於三個月後但於十二個月內到期	-	-
超過十二個月	2	1
	<u>115,897</u>	<u>96,967</u>

## 財務報表附註(續)

### 21 租賃負債

於二零二二年十二月三十一日，應付之租賃負債如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
首年內	8,400	2,121
於一年後但於兩年內	6,440	1,899
於兩年後但於五年內	2,784	154
	9,224	2,053
	17,624	4,174

### 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應付／(可收回)稅項為：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度香港利得稅撥備	28,468	13,831
已付預繳利得稅	(11,209)	(7,708)
	17,259	6,123
有關往年應付／(可收回)利得稅之餘額	19,904	(10,244)
	37,163	(4,121)

列析如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
應付稅項	37,905	18,909
可收回稅項	(742)	(23,030)
	37,163	(4,121)

## 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
於二零二一年一月一日	68,976	(1,363)	(2,695)	64,918
扣除/(納入)損益(附註6(a))	<u>6,594</u>	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>6,583</u>
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	<b>75,570</b>	<b>(1,374)</b>	<b>(2,695)</b>	<b>71,501</b>
扣除/(納入)損益(附註6(a))	<u>2,175</u>	<u>(3,827)</u>	<u>-</u>	<u>(1,652)</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u><b>77,745</b></u>	<u><b>(5,201)</b></u>	<u><b>(2,695)</b></u>	<u><b>69,849</b></u>

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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>(6,358)</b>	(3,526)
綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨值	<u><b>76,207</b></u>	<u>75,027</u>
	<u><b>69,849</b></u>	<u>71,501</u>

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。

	二零二二年		二零二一年	
	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	44	7	49	8
(ii) 稅務虧損	<u>236,127</u>	<u>37,925</u>	<u>198,845</u>	<u>32,809</u>
	<u>236,171</u>	<u>37,932</u>	<u>198,894</u>	<u>32,817</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
於二零二一年一月一日之結餘		1,754,801	557,539	2,312,340
二零二一年之權益變動：				
本年度虧損		-	(7,767)	(7,767)
其他全面收益		-	2,157	2,157
總全面收益		-	(5,610)	(5,610)
批准有關過往財政年度之股息	9	-	(53,441)	(53,441)
本年已宣佈之股息	9	-	(35,627)	(35,627)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日之結餘		<b>1,754,801</b>	<b>462,861</b>	<b>2,217,662</b>
二零二二年之權益變動：				
本年度溢利		-	2,467,304	2,467,304
其他全面收益		-	3,362	3,362
總全面收益		-	2,470,666	2,470,666
批准有關過往財政年度之股息	9	-	(53,441)	(53,441)
本年已宣佈之股息	9	-	(35,627)	(35,627)
於二零二二年十二月三十一日之結餘		<b>1,754,801</b>	<b>2,844,459</b>	<b>4,599,260</b>

## 23 資本及儲備金(續)

### (b) 股本

	二零二二年		二零二一年	
	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

於二零二二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2,808,485,000元(二零二一年：港幣426,840,000元)。於報告期末後董事會建議派發之末期股息及特別股息分別為每股港幣一角五仙及港幣一元(二零二一年：港幣一角五仙及無)，合共港幣53,441,000元及港幣356,274,000元(二零二一年：港幣53,441,000元及零)(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。於二零二二年及二零二一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：

	二零二二年					十二月三十一日之賬面值 港幣千元
	合約規定的未折現現金流量					
	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	167,755	10,272	5,900	-	183,927	183,927
租賃負債	8,631	6,554	2,792	-	17,977	17,624
銀行透支	701	-	-	-	701	701
	<u>177,087</u>	<u>16,826</u>	<u>8,692</u>	<u>-</u>	<u>202,605</u>	<u>202,252</u>
	二零二一年					十二月三十一日之賬面值 港幣千元
	合約規定的未折現現金流量					
	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	147,355	10,526	6,001	-	163,882	163,882
租賃負債	2,195	1,923	155	-	4,273	4,174
	<u>149,550</u>	<u>12,449</u>	<u>6,156</u>	<u>-</u>	<u>168,155</u>	<u>168,056</u>

## 24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

### (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。

#### 敏感度分析

於二零二二年十二月三十一日，預料其他金融資產之股本及債務投資之市場價格上升/下跌百分之十(二零二一年：百分之十)(假設所有其他變數保持不變)，本集團之除稅後溢利(及保留溢利)及證券重估儲備金將會增加/減少約港幣11,283,000元(二零二一年：港幣13,558,000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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團之金融資產之公允價值計量被分類為級別1。於二零二二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(二零二一年：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。

## 24 金融風險管理及金融工具公允價值(續)

### (e) 公允價值計量(續)

#### (ii) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債之公允價值

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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) 於二零二二年十二月三十一日，尚未列入財務報表之資本承擔如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已訂約	104,117	443,134
已獲授權但未訂約	63,102	63,102
	<u>167,219</u>	<u>506,236</u>

### (b) 本集團應佔合營企業之資本承擔：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
已訂約	-	21,869

## 26 或然負債

### 發出財務擔保

於二零二二年十二月三十一日，本公司已發出擔保予若干供應商有關授予或給予信貸安排予本公司之全資擁有附屬公司。

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欠有關人仕之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣71,000元(二零二一年：港幣37,000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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
短期僱員福利	8,496	10,258
離職後福利	407	177
	<u>8,903</u>	<u>10,435</u>

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。於二零二二年十二月三十一日，應收未收之有關款項港幣277,000元(二零二一年：港幣274,000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。於二零二二年十二月三十一日，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43,000元(二零二一年：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。年內，本集團從2OK收取之利息為港幣34,000元(二零二一年：港幣37,000元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團貸款予2OK之總額為港幣1,591,000元(二零二一年：港幣1,735,000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。

## 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)

- (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。年內，本集團支出有關酬金港幣2,649,000元(二零二一年：港幣2,410,000元)。於二零零二年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣1,372,000元(二零二一年：港幣1,265,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。
- (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(上限為港幣5,500,000元)及截至二零一零年十二月三十一日止年度(上限為港幣6,500,000元)，所有條款及條件維持不變。

於二零二一年十二月三十一日止年度，成本預算沒有改變。於二零二一年十二月三十一日，結餘欠款已償還。

- (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。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內，成本預算沒有改變。於二零二二年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣14,725,000元(二零二一年：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。

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) 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」)，以租賃港灣豪庭廣場商店編號127至161號及一樓之走廊及洗手間(「店舖1」)，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1之每月租金為港幣318,000元，及其他雜項費用及營業額租金以店舖1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。

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，本集團並無收取費用。於二零二一年十二月三十一日止年度內，港幣3,516,000元已入賬，此款項亦為前述二零二零年六月之租賃合約下之總應收租金及費用。

- (vii) 於二零一五年十月，本集團聘用恒地C附屬公司作為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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，按最新之成本預算，該主要承建商應向本集團退回有關建議通州街發展項目工程費用及所有工序總值百分之五之承建商費用，分別為港幣190,000元及港幣10,000元。年內，成本預算沒有改變。於二零二一年十二月三十一日，結餘欠款已償還。

- (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「美麗華商場」)若干店舖和場地(「店舖2」)以銷售通州街物業，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2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。

## 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)

(viii) (續)

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內，代理並無向本集團收取費用。於二零二二年十二月三十一日，應付未付之酬金港幣997,000元(二零二一年：港幣997,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

(ix) 於二零一七年五月，(其中包括)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之合營公司(「合營公司」)(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公司持有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)以及一份合營公司已發行股本相關之股份押記及一份合營公司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。

於二零二一年十二月，貸款融資已悉數償還。

(x) 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》所界定者)(作為業主)與本公司之一間全資擁有之附屬公司(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473,460元、租期第二年港幣522,020元及租期第三年港幣558,440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》第十四A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。

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)

(x) (續)

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。

年內,租賃協議下業主向本集團收取之管理費及空調費總額為港幣737,000元。

- (xi) 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,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。

年內,銷售經理並無向本集團收取費用。

- (xii) 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)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(該店舖(定義見下文)為其一部分)於二零二零年七月三十一日簽訂之協議(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」)下已租之香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場一期5樓的部份501-506號舖(「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,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169,500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。

## 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)

#### (xii) (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。

年內，上述書面協議下本集團支出予恒地B附屬公司之管理費、空調費及推廣徵費為港幣242,000元。於二零二二年十二月三十一日，應付未付之款項港幣242,000元已包括在貿易及其他應付賬款內。

(xiii) 於二零二二年十二月三十一日，恒地，本公司之主要股東(按《上市規則》所界定者)於本公司之已發行股份總數約百分之三十三點四一(二零二一年：百分之三十三點四一)擁有權益。

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), (viii), (x), (xi)及(xii)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)。本公司已於截至二零二二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。

28 公司層面財務狀況表

	附註	二零二二年		二零二一年	
		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		5,678,833		4,100,229
聯營公司權益			3,268		3,268
淨僱員退休福利資產			212		—
			<u>5,682,313</u>		<u>4,103,497</u>
<b>流動資產</b>					
貿易及其他應收賬款		1,557		26,934	
現金及銀行結餘		3,459		4,408	
		<u>5,016</u>		<u>31,342</u>	
<b>流動負債</b>					
應付附屬公司欠款		1,081,457		1,907,756	
貿易及其他應付賬款		6,612		6,701	
		<u>1,088,069</u>		<u>1,914,457</u>	
<b>流動負債淨值</b>			<u>(1,083,053)</u>		<u>(1,883,115)</u>
<b>總資產減流動負債</b>			<u>4,599,260</u>		<u>2,220,382</u>
<b>非流動負債</b>					
淨僱員退休福利負債			—		2,720
<b>資產淨值</b>			<u>4,599,260</u>		<u>2,217,662</u>
<b>股本及儲備金</b>					
股本	23(a)		1,754,801		1,754,801
儲備金			2,844,459		462,861
<b>總權益</b>			<u>4,599,260</u>		<u>2,217,662</u>

本財務報表於二零二三年三月十七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及特別股息。詳細資料列載於附註9。

## 30 已頒佈但截至二零二二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新訂或修訂準則，惟於截至二零二二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
香港會計準則第1號(修訂)，財務報表之呈列及香港財務報告準則 實務報告第2號(修訂)，作出重大判斷：會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂)，會計政策、會計估計變動及錯誤： 會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂)，所得稅：由單一交易產生之資產及 負債相關之遞延稅項	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)，財務報表之呈列：流動或非流動負債分類	二零二四年一月一日

本集團正在評估該等發展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	二零二一年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
<b>業績</b>					
收益	<u>1,089</u>	<u>299</u>	<u>208</u>	<u>244</u>	<u>281</u>
股東應佔溢利	<u>345</u>	<u>136</u>	<u>27</u>	<u>118</u>	<u>1,299</u>
股息	<u>135</u>	<u>135</u>	<u>89</u>	<u>89</u>	<u>445</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	2,243	2,276	2,261	2,345	<b>2,456</b>
聯營公司權益	8	7	8	8	<b>7</b>
合營企業權益	1,364	1,364	1,527	495	<b>947</b>
作銷售用之發展中物業	1,034	1,093	1,165	1,274	<b>1,625</b>
其他金融資產	337	248	160	136	<b>113</b>
遞延稅項資產	4	3	3	3	<b>6</b>
其他資產	<u>1,384</u>	<u>1,388</u>	<u>1,095</u>	<u>2,008</u>	<u>2,380</u>
資產總額	6,374	6,379	6,219	6,269	<b>7,534</b>
負債總額	<u>244</u>	<u>246</u>	<u>247</u>	<u>264</u>	<u>316</u>
在用淨資產	<u>6,130</u>	<u>6,133</u>	<u>5,972</u>	<u>6,005</u>	<u>7,218</u>
	港幣	港幣	港幣	港幣	港幣
每股盈利	0.97	0.38	0.07	0.33	<b>3.65</b>
每股股息	0.38	0.38	0.25	0.25	<b>1.25</b>
每股資產淨值	<u>17.22</u>	<u>17.23</u>	<u>16.76</u>	<u>16.85</u>	<u>20.26</u>
	倍	倍	倍	倍	倍
溢利派息比率	<u>2.5</u>	<u>1.0</u>	<u>0.3</u>	<u>1.3</u>	<u>2.9</u>

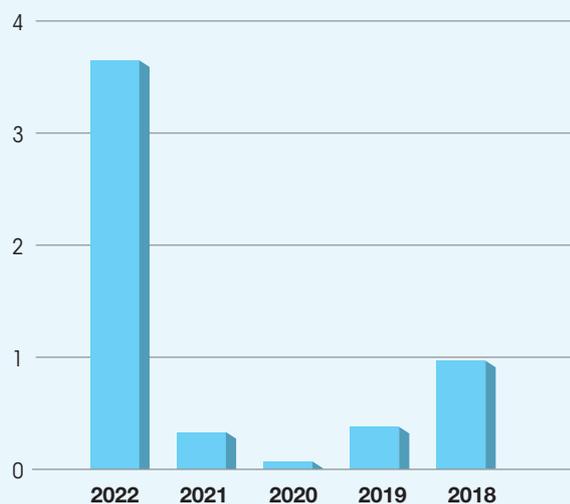
### 五年財務概要附註：

- (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。

## 五年財務概要(續)

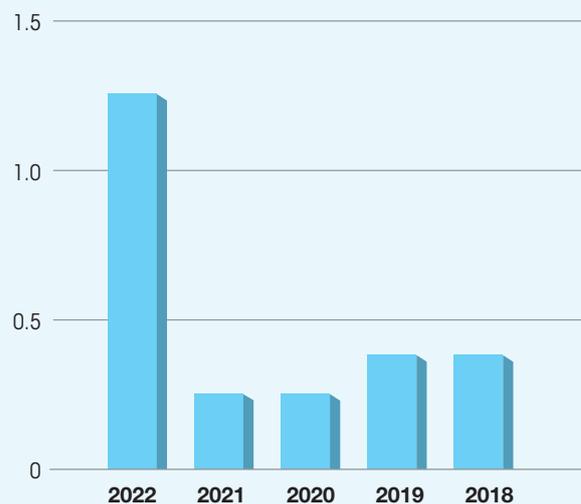
### 每股盈利

港幣



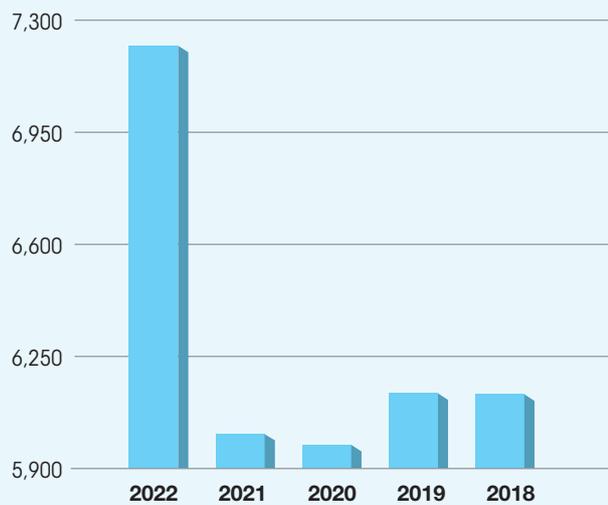
### 每股股息

港幣



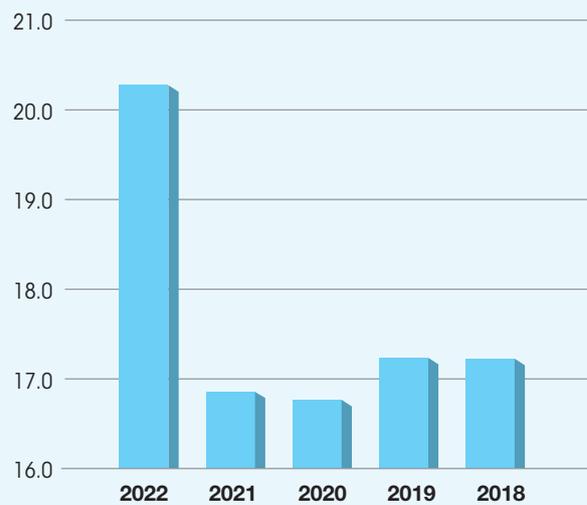
### 股東權益

港幣百萬元



### 每股資產淨值

港幣



## 1. 發展中物業

地點	地段號碼	地盤面積 (平方米)	住宅	
			實用面積 (平方米)	集團權益 (百分率)
九龍深水埗 通州街/桂林街	新九龍內地段 第6559號	1,490	8,036	100 住宅

## 2. 出售用物業

地點	地段號碼	尚餘待售		目前用途
		實用面積 (平方米)	集團權益 (百分率)	
帝御 屯門青山公路 - 青山灣段8號	屯門市地段 第547號	2,729	50	住宅

## 3. 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))	12,684	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

## 集團物業(續)

### 3. 投資用物業(續)

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
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
西洋菜南街234號 地下及庭院	九龍內地段 2567號餘下部份	79	2080	店舖

### 4. 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	28,423	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>

