



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

(Stock Code 股份代號: 50)



INTERIM REPORT
中期報告
2023



Contents

目錄

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

中期業績及股息

集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核除稅後綜合純利為港幣八千八百萬元，較二零二二年上半年增加百分之三十五。每股盈利為港幣二角五仙，而去年同期則為港幣一角八仙。撇除投資物業公允價值之變動，集團於回顧期內之權益股東應佔基礎溢利為港幣六千七百萬元，較去年同期上升百分之二十五。

董事會（「董事會」）宣派截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期股息每股港幣十仙（二零二二年：中期股息每股港幣十仙）。中期股息將於二零二三年九月二十八日（星期四）派發予於二零二三年九月十四日（星期四）辦公時間結束時名列股東名冊上之股東。

管理層討論及分析

業務回顧

期內美國聯邦儲備局連續加息以壓抑通脹，利率升近二十二年新高。影響所及，本港拆息市場一至十二個月的利率近月亦重見五厘以上，增加了各行各業經營生意的成本。猶幸年初本港與內地恢復通關，與世界各國的航機班次亦漸次增加，令旅遊業及零售業漸見曙光，上半年本港零售業總銷貨價值的估計同比上升百分之二十點七，本集團的商舖及商場亦開始受惠，回顧期內集團的盈利，主要乃來自該等物業租金收入。

今年適逢公司成立一百周年，集團舉辦各項慶祝活動，於四月二十九日，香港特別行政區行政長官李家超先生蒞臨中環四號碼頭擔任「香港小輪集團百周年慶典」的主禮嘉賓，與會者除了各界官商友好外，亦包括了「共創明『Teen』計劃」的友師和學員，彼等在慶典後乘搭「洋紫荊維港遊」觀光船，一同欣賞維港美景，體驗「愛香港，愛海港」的理念。

地產發展及投資業務

期內集團之商舖毛租金收入為港幣五千九百萬元，較去年同期增加百分之七。於報告期末，「亮賢居」及「城中匯」之商舖已全部租出，「逸峯廣場」、「港灣豪庭廣場」及「嘉賢居」之出租率分別為百分之九十七、百分之九十三及百分之八十九。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

「帝御」(屯門青山公路－青山灣段8號)合營發展項目

於上半年，存貨中七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)重建項目

集團位於長沙灣之重建項目「映岸」，將提供約十萬零六百九十八平方呎之住宅樓面面積，上蓋工程已完成。入伙紙已於二零二三年六月取得，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

期內，本港與內地恢復通關，洋紫荊維港遊業務有所改善，營業額大致回復至二零一八及二零一九年水平。惟船廠業務下降，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣三百九十萬元虧損，而去年同期虧損為港幣四十萬元。

醫療保健、醫學美容及美容服務

集團於二零二二年下半年及二零二三年上半年分別成立美容服務中心和醫療專科中心。除了建立自營中心外，亦透過與不同醫療集團合作，提供專業的醫療服務，以增加市場佔有率。新型冠狀病毒疫情後，市民在某些程度上改變了個人生活和工作習慣，集團憑藉以客為尊的優質服務及善用恒基集團的網絡，相信可以締造一個更受市民歡迎的品牌。由於業務剛剛開始營運，期內錄得港幣一千七百五十萬元的開辦虧損。

展望

本港經濟二零二三年第二季實質本地生產總值較上年同期增長百分之一點五，第二季私人消費開支與上年同期比較實質上升百分之八點二。香港具有「背靠祖國、聯通世界」的獨特優勢，政府對振興經濟，宣揚香港不遺餘力，行政長官於二零二二年施政報告中強調改善香港競爭力，「搶人才」、「搶企業」，頒佈推動「由治及興」的措施。

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。香港發展為創新科技、文化藝術及金融貿易中心。由於政府積極有為，相信香港的經濟將會復甦，再發揮作為國際金融中心的作用。

香港地產市場方面，銀行於今年第二次調升港元最優惠利率及推高按揭貸款成本至高位，隨著聯儲局今年減息之機會渺茫，本港物業市場受到一定程度的影響，預期物業市場下半年會較為低沉，但優質商舖租金仍然會維持穩定。

集團預期下半年主要收益仍將來自商舖商場租金及銀行存款利息的收入。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

業績檢討

截至二零二三年六月三十日止六個月期間，集團收益為港幣一億七千一百萬元，較去年同期增加百分之二十三。收益增加主要由於利息收入增加所致。

截至二零二三年六月三十日止六個月，集團除稅後綜合純利為港幣八千八百萬元，較去年同期之溢利上升百分之三十五。溢利上升原因已於本報告之「管理層討論及分析」一節內陳述。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二三年六月三十日，集團之股東權益較於二零二二年十二月三十一日減少百分之四至港幣六十九億一千一百萬元。股東權益之減少主要為確認物業租賃之盈利、集團投資物業之重估收益及在扣除已派發股息後之淨額所致。

期內，集團資本結構並無變動。

於二零二三年六月三十日，集團之流動資產為港幣三十七億五千七百萬元及流動負債為港幣三億一百萬元。於二零二三年六月三十日，集團之流動資金比率下降至十二點五倍，主要由於貿易及其他應付賬款增加所致。

資本與負債比率及財務管理

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

員工

於二零二三年六月三十日，本集團員工之數目約二百六十人。員工之薪酬按市場趨勢及行業薪金水平釐定。年終花紅則按員工個別之表現酌情支付。其他員工福利包括醫療保險、退休保障計劃、員工培訓及教育津貼。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二三年九月十三日(星期三)及二零二三年九月十四日(星期四)暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零二三年九月十二日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理股份過戶登記手續。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

購買股份、認股權證、購股權或債券之安排

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

企業管治

本公司一直致力維持高水平之企業管治。董事會認為，本公司截至二零二三年六月三十日止六個月內已遵守香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四之《企業管治守則》(「《守則》」)之守則條文。

董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄十所載《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。本公司在提出具體徵詢之後，確認所有本公司董事於截至二零二三年六月三十日止六個月內均已符合《標準守則》載列所要求的標準。

本公司亦為有關僱員(包括本公司之僱員或本公司之附屬公司之董事或僱員，其因為該職位或僱傭關係，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)就彼等買賣本公司證券採納書面指引，而該指引並不低於《標準守則》所訂標準，符合《守則》之守則條文。

其他資料(續)

審核委員會

審核委員會於二零二三年八月舉行會議，並審閱本集團採納之會計原則及慣例，及與管理層討論中期審閱、內部監控及財務報告事宜。截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告經由本公司之審核委員會審閱，本公司之審核委員會並無不同的意見。

截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核，但經由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，其未有修訂的審閱報告列載於本報告第40頁。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零二三年五月舉行會議。薪酬委員會現由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。

前瞻性陳述

本中期報告載有若干陳述帶有前瞻性或使用類似前瞻性詞彙。該等前瞻性陳述乃董事會根據業內及市場所經營的現況而作出之目前信念、假設及期望，並且會因為風險、不明朗因素及其他超越本公司可控制之因素而可能令實際結果或業績與該等前瞻性陳述所表示或暗示之情況有重大差別。

董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，有關須予披露之本公司董事資料自二零二二年年報日期及截至本報告日期止之變動如下：

陳惠仁先生已獲委任為理文造紙有限公司之獨立非執行董事，於二零二三年八月二日起生效。

承董事會命
主席
林高演博士

香港，二零二三年八月十八日

董事於股份之權益

於二零二三年六月三十日，根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條所須設立之登記冊所載，或根據《證券及期貨條例》或《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及香港聯合交易所有限公司作出之申報，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

股份及相關股份(好倉)

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%
李寧先生	—	—	119,017,090 (附註4)	119,017,090	33.41%
李嘉豪先生	180,000	—	—	180,000	0.05%
歐肇基先生	—	—	—	—	0.00%
劉壬泉先生	—	—	—	—	0.00%
何厚鏘先生	3,313,950	—	—	3,313,950	0.93%
黃汝璞女士	—	—	—	—	0.00%
胡經昌先生	—	—	—	—	0.00%
陳惠仁先生*	—	—	—	—	0.00%

* 陳惠仁先生於二零二三年三月二十日起獲委任為獨立非執行董事。

披露權益資料(續)

董事於股份之權益(續)

股份及相關股份(好倉)(續)

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

董事姓名

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

	維宏有限公司	
	家族權益 股份數量	佔已發行 股份總數之 概約百分率

董事姓名

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

除上文所述外，於二零二三年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份(與股本衍生工具有關)、相關股份及債券中，實益或非實益持有任何權益或淡倉。

主要股東及其他

於二零二三年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條所須設立之登記冊所載，下列每位人士所持有本公司之普通股股份權益如下：

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

披露權益資料(續)

附註：

1. 該119,017,090股股份包括Pataca Enterprises Limited之附屬公司Wiselin Investment Limited、Graf Investment Limited Mount Sherpa Limited及Paillard Investment Limited分別實益擁有之48,817,090股、23,400,000股、23,400,000股及23,400,000股股份，而Pataca Enterprises Limited為恒基兆業地產有限公司(「恒地」)之附屬公司。
2. 該119,017,090股股份重複附註1內所述之權益。恒基兆業有限公司(「恒兆」)實益擁有恒地超過三分之一之已發行股份總數。
3. 該119,017,090股股份重複附註1及2內所述之權益。Rimmer (Cayman) Limited及Riddick (Cayman) Limited作為個別全權信託之受託人，持有一單位信託(「該單位信託」)之單位。Hopkins (Cayman) Limited為該單位信託之受託人，並實益擁有恒兆全部已發行附有投票權之普通股股份。
4. 按《證券及期貨條例》，由於李寧先生之配偶為該單位信託持有單位之兩個全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有該等119,017,090股股份。該119,017,090股股份重複附註1、2及3內所述之權益。
5. 李兆基博士實益擁有Rimmer (Cayman) Limited、Riddick (Cayman) Limited及Hopkins (Cayman) Limited全部已發行之股本。按《證券及期貨條例》，李兆基博士被視為持有複述於附註1、2及3內之119,017,090股股份。連同其個人持有799,220股股份，於二零二三年六月三十日，李兆基博士持有119,816,310股股份權益(佔本公司已發行股份總數約百分之三十三點六三)。
6. 該五股股份代表由恒地間接擁有之附屬公司所持有2OK Company Limited(一間由本公司之附屬公司擁有餘下百分之五十權益之聯營公司)百分之五十之股本權益。按《證券及期貨條例》，由於李寧先生之配偶為該單位信託持有單位之兩個全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有2OK Company Limited該五股股份。
7. 該七十股股份代表由恒兆實益擁有百分之六十間接權益及恒地實益持有餘下百分之四十間接權益之公司所持有維宏有限公司(一間由本公司之附屬公司擁有餘下百分之三十權益之聯營公司)百分之七十之股本權益。按《證券及期貨條例》，由於李寧先生之配偶為該單位信託持有單位之兩個全權信託之可能受益人之一，故李寧先生被視為持有維宏有限公司該七十股股份。

除上文所述外，於二零二三年六月三十日，本公司並未接獲任何其他有關本公司股份或相關股份之權益或淡倉之通知。

綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止六個月—未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	3(a)	171,269	138,947
直接成本		(106,181)	(79,561)
		65,088	59,386
其他收益	3(a)	36,906	39,683
其他淨收入／(虧損)	4	3,773	(2,100)
投資物業之估值收益	3(d)	21,196	11,570
分銷及推廣費用		(5,297)	(2,263)
行政費用		(35,917)	(26,452)
其他經營費用		(1,864)	(3,058)
經營溢利	3(b)	83,885	76,766
租賃負債之利息		(149)	(72)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		363	277
應佔合營企業扣除虧損後溢利		17,032	184
除稅前溢利	5	101,131	77,155
稅項	6	(13,140)	(12,082)
期內溢利		87,991	65,073
應佔：			
本公司權益股東		90,027	65,073
非控股權益		(2,036)	—
期內溢利		87,991	65,073
每股盈利(港幣)	8		
— 基本及攤薄		0.25	0.18

第17頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。應付予本公司權益股東之股息詳情列載於附註7。

中期財務報告(續)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月—未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
期內溢利	87,991	65,073
於期間其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：		
不會重新分類轉入損益之項目：		
以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產 — 證券重估儲備金之淨變動(不可劃轉)	4,686	4,412
	4,686	4,412
期內總全面收益	92,677	69,485
應佔：		
本公司權益股東	94,713	69,485
非控股權益	(2,036)	—
期內總全面收益	92,677	69,485

第17頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 (未經審核)		於二零二二年 十二月三十一日 (經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非流動資產					
投資物業	9		2,465,690		2,342,305
其他物業、廠房及機器	9		71,265		79,680
租賃土地權益			32,870		33,555
			2,569,825		2,455,540
聯營公司權益	10		7,509		7,157
合營企業權益	11		748,587		946,555
其他金融資產			113,107		112,829
其他應收賬款及預付款項	13(a)		95,873		98,855
淨僱員退休福利資產			-		212
遞延稅項資產			3,510		6,358
			3,538,411		3,627,506
流動資產					
存貨	12		1,800,560		1,691,232
貿易及其他應收賬款	13(b)		152,767		242,415
可收回稅項			714		742
現金及銀行結餘	14		1,803,302		1,972,726
			3,757,343		3,907,115

中期財務報告(續)

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	附註	於二零二三年 六月三十日 (未經審核)		於二零二二年 十二月三十一日 (經審核)	
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動負債					
貿易及其他應付賬款	15	(255,121)		(183,927)	
租賃負債		(7,261)		(8,400)	
銀行透支		-		(701)	
應付稅項		(38,686)		(37,905)	
		(301,068)		(230,933)	
流動資產淨值			3,456,275		3,676,182
總資產減流動負債			6,994,686		7,303,688
非流動負債					
淨僱員退休福利負債		(67)		-	
租賃負債		(6,380)		(9,224)	
遞延稅項負債		(81,020)	(87,467)	(76,207)	(85,431)
資產淨值			6,907,219		7,218,257
股本及儲備金					
股本	16		1,754,801		1,754,801
儲備金			5,155,864		5,463,456
本公司權益股東應佔權益總額			6,910,665		7,218,257
非控股權益			(3,446)		-
總權益			6,907,219		7,218,257

第17頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

綜合權益變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月—未經審核

	本公司權益股東應佔							
	附註	股本 港幣千元	證券重估 儲備金 (不可劃轉) 港幣千元	其他股本 儲備金 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零二二年一月一日之結餘		1,754,801	(24,601)	605	4,273,713	6,004,518	-	6,004,518
截至二零二二年六月三十日止 六個月權益變動：								
期內溢利		-	-	-	65,073	65,073	-	65,073
其他全面收益		-	4,412	-	-	4,412	-	4,412
總全面收益		-	4,412	-	65,073	69,485	-	69,485
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	(53,441)	(53,441)	-	(53,441)
於二零二二年六月三十日及 二零二二年七月一日之結餘		1,754,801	(20,189)	605	4,285,345	6,020,562	-	6,020,562
截至二零二二年十二月三十一日止 六個月權益變動：								
期內溢利		-	-	-	1,234,063	1,234,063	-	1,234,063
其他全面收益		-	(4,103)	-	3,362	(741)	-	(741)
總全面收益		-	(4,103)	-	1,237,425	1,233,322	-	1,233,322
本年度已宣佈之股息	7(a)	-	-	-	(35,627)	(35,627)	-	(35,627)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日之結餘		1,754,801	(24,292)	605	5,487,143	7,218,257	-	7,218,257
截至二零二三年六月三十日止 六個月權益變動：								
期內溢利		-	-	-	90,027	90,027	(2,036)	87,991
其他全面收益		-	4,686	-	-	4,686	-	4,686
總全面收益		-	4,686	-	90,027	94,713	(2,036)	92,677
批准有關過往財政年度之股息 發行予非控股權益之股份(附註)	7(b)	-	-	-	(409,715)	(409,715)	-	(409,715)
		-	-	7,410	-	7,410	(1,410)	6,000
於二零二三年六月三十日之結餘		1,754,801	(19,606)	8,015	5,167,455	6,910,665	(3,446)	6,907,219

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

第17頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止六個月—未經審核

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
營運活動所產生/(運用)之現金淨額		73,775	(78,379)
投資活動			
合營企業之償還貸款	11	215,000	-
已收利息		53,260	13,065
到期日超過三個月銀行存款之減少/(增加)		141,769	(617,920)
投資活動所產生之其他現金流		1,260	(6,636)
購買物業、廠房及機器之支出		(468)	(20,794)
增加投資物業之支出		(103,450)	-
銷售投資物業之收入		-	6,200
投資活動所產生/(運用)之現金淨額		307,371	(626,085)
融資活動			
已付租賃租金之資本部份		(4,236)	(1,197)
已付租賃租金之利息部份		(149)	(72)
發行予非控股權益之股份收入		6,000	-
已付股息	7(b)	(409,715)	(53,441)
融資活動所運用之現金淨額		(408,100)	(54,710)
現金及現金等值物之減少淨額		(26,954)	(759,174)
於一月一日之現金及現金等值物		150,914	1,088,993
於六月三十日之現金及現金等值物	14	123,960	329,819

第17頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基礎

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「《上市規則》」)的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號，*中期財務報告*之規定。本中期財務報告於二零二三年八月十八日獲授權刊發。

編製此中期財務報告所採用之會計政策與二零二二年周年財務報表相同，惟於二零二三年周年財務報表中預期出現之會計政策變動除外。該等會計政策任何變動之詳情載於附註2。

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

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及選用之解釋附註。該等附註包括自二零二二年周年財務報表刊發以來，對瞭解香港小輪(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)財務狀況變動及表現確屬重大事項及交易之解釋。此簡明綜合中期財務報表及其附註不包括由會計師公會頒佈按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製之完整財務報表所需之全部資料。

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

未經審核中期財務報告附註(續)

1. 編製基礎(續)

有關截至二零二二年十二月三十一日止財政年度並載入此中期財務報告內作為比較資料的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。與該等法定財務報表有關的更多資料已根據《香港公司條例》(第622章)第436條披露如下：

本公司已根據《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，向公司註冊處處長遞交截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表。

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

2. 會計政策變動

(a) 新訂香港財務報告準則及其修訂本

會計師公會已頒佈以下於本集團當前會計期間首次生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本。

- 香港財務報告準則第17號，*保險合同*
- 香港會計準則第8號(修訂)，*會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義*
- 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*
- 香港會計準則第12號(修訂)，*所得稅：國際稅務改革－第二支柱示範規則*

該等變化對本集團於本中期財務報告如何編製或呈列當前或過往會計期間的業績及財務狀況並無構成重大影響。本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

2. 會計政策變動(續)

(b) 會計師公會就取消強積金－長服金對沖機制之會計影響的新指引

於二零二二年六月，香港特別行政區政府(「政府」)刊憲香港《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，將最終取消僱主使用其於強制性公積金(「強積金」)計劃項下之強制性供款減少其應付香港僱員之長期服務金(「長服金」)及遣散費之法定權利(又稱「對沖機制」)。政府隨後宣佈修訂條例將自二零二五年五月一日(「過渡日期」)起生效。另外，政府亦預期推出一項補助計劃以在取消對沖機制後協助僱主。

其中，一旦取消對沖機制生效，僱主自過渡日期起概不得使用其強制性強積金供款(無論於過渡日期之前、當日或之後作出之供款)所產生之任何累計權益減少有關僱員服務年期之長服金。然而，倘僱員於過渡日期前已開始受僱，則僱主可繼續使用上述累計權益減少截至過渡日期前就僱員服務年期之長服金；另外，於過渡日期前就服務年期之長服金將按僱員緊接過渡日期前之月薪及截至過渡日期之服務年期計算。

於二零二三年七月，會計師公會頒佈《取消強積金－長服金對沖機制之會計影響》，就有關對沖機制及取消該機制之會計考量提供指引。該指引特別指出實體可將預期用於減少應付僱員長服金之強制性強積金供款所產生之累計權益視為該僱員對長服金之供款而入賬。然而，倘採用此方法，則於二零二二年六月修訂條例頒佈後，將不再允許應用香港會計準則第19號第93(b)段中之實際權宜方法，並於提供相關服務期間將此類視作供款確認為當期服務成本之扣減，而停止應用實際權宜方法產生之任何影響將在損益中確認為追補調整，並對截至二零二二年十二月三十一日止年度之長服金負債作出相應調整。

未經審核中期財務報告附註(續)

2. 會計政策變動(續)

(b) 會計師公會就取消強積金－長服金對沖機制之會計影響的新指引(續)

於本中期財務報告及於過往期間，根據會計師公會指引，本集團一直將預期用於減少應付僱員長服金之強制性強積金供款所產生之累計權益視為該僱員對長服金之供款。然而，本集團已一直應用上述實際權宜方法。

本集團已評估該新指引對上述會計政策之影響，並決定變更該等會計政策以符合指引。管理層已開展實行該變動之程序，包括進行額外數據收集及影響評估。然而，由於本集團尚未全面完成對會計師公會指引影響之評估，因此無法合理估計該變動於本中期財務報告獲授權發行時之影響。

3. 分部報告

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

為內部呈報與本集團最高執行管理人員作出分配資源及評核表現之資料一致，本集團呈列以下五個呈報分部。

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

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

3. 分部報告(續)

分部業績

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

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

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月有關此等呈報分部資料提呈如下：

(a) 分部收益

	總收益		分部間收益之沖銷		由外界顧客之收益	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
地產發展	32	27,617	-	-	32	27,617
地產投資	83,773	77,911	-	-	83,773	77,911
渡輪、船廠及相關業務	69,801	57,638	642	534	69,159	57,104
醫療保健、醫學美容及 美容服務	4,258	-	-	-	4,258	-
證券投資	7,719	1,189	-	-	7,719	1,189
其他	77,313	42,411	34,079	27,602	43,234	14,809
	242,896	206,766	34,721	28,136	208,175	178,630
分析：						
收益					171,269	138,947
其他收益					36,906	39,683
					208,175	178,630

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

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(a) 分部收益(續)

收益分類

來自客戶簽訂合約收益之主要服務項目分類如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
於香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶簽訂合約的收益		
按服務項目分類		
- 地產發展	-	27,600
- 渡輪業務收益	36,113	18,756
- 船廠業務收益	27,792	29,180
- 醫療保健、醫學美容及美容服務收益	4,254	-
	68,159	75,536
其他收益來源		
- 地產投資	59,668	54,795
- 證券投資	1,229	1,189
- 其他	42,213	7,427
	103,110	63,411
	171,269	138,947

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

收益由毛收入所得的項目包括銷售物業的收入、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。

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(a) 分部收益(續)

收益分類(續)

於二零二三年六月三十日，本集團預期就船廠業務已訂立的建造及維修合約將於工程完成時會計入未來損益並跟隨時間轉移確認的收益累計總額為港幣10,648,000元(二零二二年：港幣15,470,000元)，預計將在未來十二個月內發生。

(b) 分部業績

	呈報分部溢利／(虧損) 截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
地產發展	1,833	21,612
地產投資(附註3(d))	61,175	51,404
渡輪、船廠及相關業務	(3,865)	(418)
醫療保健、醫學美容及美容服務	(17,537)	-
證券投資	(3,374)	(4,413)
	38,232	68,185
其他(附註3(e))	45,653	8,581
	83,885	76,766

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(c) 呈報分部溢利之調節

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	38,232	68,185
由外界顧客所獲取之其他溢利	45,653	8,581
租賃負債之利息	(149)	(72)
應佔聯營公司及合營企業之溢利(淨額)	17,395	461
於綜合損益表之除稅前溢利	101,131	77,155

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣21,196,000元(二零二二年：港幣11,570,000元)。

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

4. 其他淨收入／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元
建築成本調整(附註)	5,239	—
雜項收入	1,962	2,017
租賃修訂之收益	494	—
出售零件之收入	481	1,244
匯兌之淨收益／(虧損)	5	(4)
指定按公允價值於損益列賬之其他金融資產的公允價值變動	(4,408)	(5,357)
	3,773	(2,100)

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

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
租賃土地地價攤銷	685	685
存貨成本	9,383	2,983
折舊		
– 自有物業、廠房和機器	5,174	3,319
– 使用權資產	4,456	1,683
上市投資股息收入	(1,229)	(1,189)
利息收入	(48,774)	(13,760)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
現行稅項—香港利得稅		
期內撥備	5,479	8,502
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	7,661	3,580
	13,140	12,082

除了一間本集團之附屬公司按利得稅兩級制下乃是合資格法團外，香港利得稅撥備乃根據截至二零二三年六月三十日止六個月估計之應課稅溢利按估計之年度有效稅率百分之十六點五(二零二二年：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。該附屬公司之香港利得稅撥備以二零二二年相同之準則計算。

未經審核中期財務報告附註(續)

7. 股息

(a) 本期應付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
在中期後宣派及派發之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零二二年：港幣十仙)	35,627	35,627

在中期後宣派及派發之中期股息並未於報告期末時確認為負債。

(b) 於中期內批准及派發有關過往財政年度應付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
中期內批准及派發有關過往財政年度之末期股息 每股普通股港幣十五仙(截至二零二二年六月三十日 止六個月：港幣十五仙)	53,441	53,441
中期內批准及派發有關過往財政年度之特別股息 每股普通股港幣一元(截至二零二二年六月三十日 止六個月：零)	356,274	—
	409,715	53,441

8. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內本公司歸於權益股東應佔溢利港幣90,027,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月:港幣65,073,000元)及期內已發行股份356,273,883股(二零二二年:356,273,883股)普通股計算。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月內均無具攤薄潛力之普通股股份。故此兩期之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 物業投資及其他物業、廠房及機器

(a) 估值

本集團所有投資物業已於二零二三年六月三十日進行重估。由測量師行戴德梁行有限公司以其於二零二二年十二月三十一日之相同估值方法進行估值。

根據估值，於期內淨收益為港幣21,196,000元(二零二二年:港幣11,570,000元)已在損益內確認。

(b) 使用權資產

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團增加使用權資產確認為港幣732,000元(二零二二年十二月三十一日:港幣19,096,000元)。

截至二零二二年六月三十日止六個月，在二零一九冠狀病毒蔓延下，期內實施嚴峻之社交距離及旅遊限制措施，本集團以固定開支折扣之形式收取租金減免為港幣629,000元。本集團收取之所有合資格租金減免已於觸發該等付款的事件或條件發生期內入賬為負值的可變動租賃款項，並於損益內確認。

未經審核中期財務報告附註(續)

10. 聯營公司權益

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	430	793
應收聯營公司欠款	14,174	13,437
所佔淨負債	(301)	(279)
	13,873	13,158
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	7,509	7,157

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

11. 合營企業權益

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	483,895	466,782
所佔淨負債	(308)	(227)
預付款項予合營企業	265,000	480,000
	748,587	946,555

預付款項予合營企業乃無抵押、附帶利息每年港元最優惠利率減百分之三及無固定還款期。截至二零二三年六月三十日止六個月，合營企業之款項港幣215,000,000元已收回。

未經審核中期財務報告附註(續)

12. 存貨

綜合財務狀況表內之存貨包括：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
物業發展		
作銷售用之發展中物業	6,933	1,625,071
已完成之待售物業	1,787,921	61,314
	1,794,854	1,686,385
其他營運	5,706	4,847
	1,800,560	1,691,232

13. 貿易及其他應收賬款

(a) 非流動

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分期應收賬款	93,392	96,374
其他應收賬款及預付款項	2,481	2,481
	95,873	98,855

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

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 貿易及其他應收賬款(續)

(b) 流動

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收賬款	55,298	53,880
分期應收賬款	4,049	2,613
減：虧損準備	(2,651)	(2,709)
	56,696	53,784
其他應收賬款及預付款項	71,265	73,119
應收合營企業欠款	24,806	115,512
	152,767	242,415

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59,085,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣54,336,000元)，均無抵押、免息及按要求可收回。關連公司是指由對本集團有重大影響力的公司所控制的公司。

應收合營企業之欠款乃無抵押、免息及按要求可收回。

13. 貿易及其他應收賬款(續)

(b) 流動(續)

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

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現期	30,930	27,633
一至三個月過期未付	22,112	24,198
超過三個月但少於十二個月過期未付	3,638	1,845
超過十二個月過期未付	16	108
	56,696	53,784

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。

14. 現金及銀行結餘

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及其他金融機構之存款	1,690,442	1,821,111
銀行結餘及現金	112,860	151,615
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	1,803,302	1,972,726
減：銀行透支	-	(701)
減：到期日超過三個月之銀行存款	(1,679,342)	(1,821,111)
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值物	123,960	150,914

未經審核中期財務報告附註(續)

15. 貿易及其他應付賬款

除貿易及其他應付賬款港幣17,053,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣16,172,000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26,546,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣40,270,000元)，均無抵押、免息及於三十至四十五日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影響力的公司／個別人士所控制的公司。

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

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期或一個月內到期	163,292	115,129
於一個月後但於三個月內到期	1,225	766
於三個月後但於十二個月內到期	-	-
超過十二個月	2	2
	164,519	115,897

16. 股本

	於二零二三年 六月三十日		於二零二二年 十二月三十一日	
	股份數目 (千)	港幣千元	股份數目 (千)	港幣千元
已發行及繳足之普通股：				
於期／年初及期／年末	356,274	1,754,801	356,274	1,754,801

17. 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產

公允價值級別

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

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團之金融資產之公允價值計量被分類為級別1。截至二零二三年六月三十日止六個月，並沒有級別1及級別2之間轉撥或進支級別3的轉撥(二零二二年：零)。本集團之政策是於轉撥發生之報告期末時確認公允價值級別之間的轉撥。

(b) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債之公允價值

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團的金融資產及負債之賬面值按成本或攤銷成本列賬與其公允價值並無重大差異。

18. 承擔

資本承擔

於二零二三年六月三十日，尚未列入本中期財務報告內之資本承擔如下：

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約	-	104,117
已獲授權但未訂約	-	63,102
	-	167,219

未經審核中期財務報告附註(續)

19. 或然負債

發出財務擔保

於二零二三年六月三十日，本公司已就有關授予或給予信貸安排予本公司之全資擁有附屬公司發出擔保予若干供應商。

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

於報告期末時，董事並不認為有任何擔保會向本公司索償。於報告期末時，本公司為其全資擁有附屬公司欠有關人仕之未償金額，發出擔保之最高負債為港幣35,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣71,000元)。

本公司尚未確認有關擔保之任何遞延收入，因其公允價值不能運用可觀察之市場數據確實地計算及其交易價格為港幣零元(二零二二年：港幣零元)。

20. 重大之關連人士及關連交易

(a) 重大之關連人士及關連交易

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

作為該協議之一部份，恒地附屬公司一及恒地附屬公司二同意償付本集團就港灣豪庭物業住宅部份發展開支之百分之五十。於二零二三年六月三十日，應收未收之有關款項港幣285,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣277,000元)已包括在貿易及其他應收賬款內。

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

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

- (ii) 於二零零一年十二月，本公司之一間全資附屬公司收購2OK Company Limited(「2OK」)百分之五十股權，該公司主要提供按揭貸款予港灣豪庭物業住宅單位之買家。於二零二三年六月三十日，恒地經其附屬公司實益擁有2OK餘下百分之五十之權益。期內，本集團從2OK共收取港幣13,000元(二零二二年：港幣30,000元)之管理及行政費用。本集團及該恒地附屬公司貸款予2OK作為後者按揭營運之融資並就貸款金額徵收利息。期內，本集團從2OK收取之利息為港幣20,000元(二零二二年：港幣17,000元)。於二零二三年六月三十日，本集團貸款予2OK之總額為港幣1,501,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,591,000元)，該貸款乃按本集團於2OK所佔權益之比例作出，且為無抵押及無固定還款期。
- (iii) 於二零零二年十二月，本集團聘用一間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地A附屬公司」)作為港灣豪庭物業商場，即港灣豪庭廣場(「港灣豪庭廣場」)之租賃及推廣代理，合約初步為期兩年，酬金為港灣豪庭廣場每月租金收入之百分之五，此項協議並將可依照相同之條件按年更新，直至任何一方給予對方三個月書面預先通知終止聘用為止。期內，本集團支出有關酬金港幣1,419,000元(二零二二年：港幣1,269,000元)。於二零二三年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,419,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,372,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。
- (iv) 於二零一一年三月，本集團簽訂粉嶺建築成本合約及聘用一間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地C附屬公司」)作為發展位於香港新界粉嶺馬適路一號「逸峯」(前稱粉嶺上水市地段177號)(「粉嶺物業」)之主要承建商，費用為有關發展之所有工序總值之百分之五。該主要承建商或任何本公司之關連人士(按《上市規則》所界定)之施工費用連同該百分之五費用之總值，惟限於各年之每年總上限。

於二零一四年十月，本集團與恒地C附屬公司簽訂粉嶺建築成本合約延期書，以延長粉嶺建築成本合約付款期，由二零一四年六月一日至二零一四年十二月三十一日期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，分別以港幣6,800,000元及港幣19,000,000元為上限。期內，由於最新成本估算之變動，該主要承建商應向本集團退回有關粉嶺物業發展項目工程費用及粉嶺物業發展項目所有工序總值百分之五之承建商費用，分別為港幣6,417,000元及港幣321,000元(為相應的費用調整)。於二零二二年十二月三十一日，應付未付之工程費用為港幣14,725,000元，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。於二零二三年六月三十日，結餘欠款已償還。

未經審核中期財務報告附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

(iv) (續)

根據粉嶺建築成本合約延期書之條款，合約已於二零一五年十二月屆滿。

- (v) 於二零一五年十月，本集團與一間恒地全資擁有之附屬公司(「恒地B附屬公司」)簽訂書面協議及聘用恒地B附屬公司為本集團之代理，租用「美麗華廣場一期」(前稱「美麗華商場」)若干店舖和場地(「店舖一」)以銷售香港九龍深水埗通州街208號物業(「通州街物業」)，自二零一五年十一月五日至二零一七年一月四日或通州街物業最後一個住宅單位售出之日(以較早者為準)。由二零一五年十一月五日至二零一五年十二月三十一日期間及由二零一六年一月一日至二零一七年一月四日期間，分別以港幣2,000,000元及港幣3,600,000元為上限。該書面協議已於二零一七年一月屆滿。

於二零一七年一月，本集團與恒地B附屬公司簽訂第二份書面協議及恒地B附屬公司繼續擔任本集團之代理，租用店舖一用作銷售通州街物業住宅單位之展銷廳及銷售辦公室，自二零一七年一月五日至二零一七年五月四日或通州街物業最後一個住宅單位售出之日(以較早者為準)，以港幣1,700,000元為上限。第二份書面協議已於二零一七年五月屆滿。

截至二零二三年六月三十日止及二零二二年六月三十日止六個月期間，代理並無向本集團收取費用。於二零二三年六月三十日，應付未付之佣金港幣997,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣997,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

- (vi) 於二零二二年六月，美麗華酒店企業有限公司(「美麗華」)之一間全資擁有之附屬公司及本公司之主要股東(按《上市規則》所界定)恒地之聯繫人(按《上市規則》所界定)(作為業主)與本公司之一間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473,000元、租期第二年港幣522,000元及租期第三年港幣558,000元，及其他雜項費用。

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

(vi) (續)

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。

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

截至二零二三年六月三十日止期間，租賃協議下業主向本集團收取之管理費及空調費總額港幣660,000元(二零二二年：港幣70,000元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

- (vii) 於二零二二年六月，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。

期內，銷售經理並無向本集團收取費用。

- (viii) 於二零二二年六月，本集團與恒地B附屬公司簽訂書面協議(「書面協議」)，據此恒地B附屬公司提供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)為其一部份)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170,000元，及其他雜項費用，即相關管理費、空調費及推廣徵費，該等費用總額之上限由二零二二年六月十日至二零二二年十二月三十一日期間為港幣330,000元及由二零二三年一月一日至二零二三年八月四日期間為港幣330,000元。

20. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

(viii) (續)

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》第十四A章，支付該等費用被視為本公司之持續關連交易。

截至二零二三年六月三十日止期間，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216,000元(二零二二年：港幣170,000元)。於二零二三年六月三十日，應付未付之款項港幣458,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣242,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

(ix) 於二零二三年六月三十日，恒地，本公司之主要股東(按《上市規則》所界定)於本公司之已發行股份總數約百分之三十三點四一(二零二二年十二月三十一日：百分之三十三點四一)擁有權益。

就上述交易若構成關連交易(按《上市規則》所界定)，本集團已符合《上市規則》第十四A章有關規定。

(b) 與關連交易相關之《上市規則》的適用性

上文附註20(a)(iv), (v), (vi), (vii)及(viii)所述之關連人士交易構成關連交易及/或持續關連交易(按《上市規則》第十四A章所界定)。

21. 報告期末後非調整事項

董事於報告期末後宣派中期股息。更多有關詳情於附註7(a)披露。

審閱報告



審閱報告

致香港小輪(集團)有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第11頁至第39頁香港小輪(集團)有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零二三年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》(「《上市規則》」)，上市公司必須符合《上市規則》中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號，*中期財務報告*的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

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

審閱範圍

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

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零二三年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號，*中期財務報告*的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二三年八月十八日



<http://www.hkf.com>

