



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 2025



20 years +
商界展關懷
caringcompany
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
香港社會服務聯會頒發



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

中期業績及股息

於回顧期內，集團截至二零二五年六月三十日止六個月基礎溢利為港幣六千九百萬元，較去年同期減少約百分之十九。計及投資物業公允價值之變動，集團截至二零二五年六月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣一億二千二百萬元，較二零二四年上半年同期上升約百分之三十六。每股盈利為港幣三角四仙，而去年同期為港幣二角五仙。

董事會（「董事會」）宣佈派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣十仙（二零二四年：中期股息每股港幣十仙）。中期股息將於二零二五年九月二十六日（星期五）派發予於二零二五年九月十二日（星期五）辦公時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。

管理層討論及分析

業務回顧

於回顧期內，集團之經營溢利主要來自商舖及商場租金收入、銀行存款利息收入及收租物業經重估後升值，集團並無借貸。

地產發展及投資業務

於回顧期內，集團之商舖及商場毛租金收入為港幣六千萬元，較去年同期減少百分之五。於報告期末，「城中匯」之商舖已全部租出，「亮賢居」及「嘉賢居」之商舖出租率分別為百分之九十五及百分之九十一，而「逸峯廣場」及「港灣豪庭廣場」之出租率分別為百分之八十七及百分之八十。毛租金收入減少及出租率下降是由於若干租戶未能面對市道疲弱和經營環境困難。集團將調整和優化租賃策略，引入新品牌和營運者，以維持毛租金收入及出租率。

「帝御」（屯門青山公路 - 青山灣段8號）合營發展項目

集團已將售出的一千七百四十八伙住宅單位交付買家，部份住宅單位則安排出租，以增加集團經常性收益。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

「映岸」(長沙灣通州街280號)重建項目

由於本港私人住宅租務市場向好，租金回報率上升，集團已獲市區重建局批准將「映岸」住宅部份轉作青年宿舍用途。該兩幢青年宿舍將會由東華三院營運，並命名為「東華·南昌匯」，為民政及青年事務局批出在「將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」下的第六個項目。集團於本年六月底開始收取已約定的市值租金。

收購「大鴻輝(荃灣)中心」(荃灣眾安街55號)地下A區商舖

於二零二五年八月十九日，本集團(透過一間全資附屬公司)與一名獨立第三方賣方訂立臨時協議，以代價港幣二億六千萬元收購位於香港新界荃灣眾安街55號「大鴻輝(荃灣)中心」(其為一商業發展項目)地下A區的多個商舖(總樓面面積約為一萬二千七百二十平方呎)及標牌區(「收購事項」)。該物業的出售將連同現有租約及特許權。於二零二五年八月，該物業的每月租金及特許權收入約為港幣一百二十二萬元，按代價港幣二億六千萬元計算之年度化總租金回報率約為百分之五點六。本集團目前擬持有該物業作投資用途。

收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第14章項下的申報及公告規定。收購事項之完成預定於二零二五年九月三十日或之前進行。有關收購事項之進一步詳情已載於本公司日期為二零二五年八月十九日有關收購物業之公告。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧期內，渡輪、船廠及相關業務錄得港幣一千二百五十萬元虧損，相對去年同期虧損增加港幣九百五十萬元。虧損增加的主要因為其中一艘渡輪於上半年更換損毀引擎而導致洋紫荊維港遊業務收入減少。集團已經成功向運輸署就北角至觀塘運載危險品車輛的渡輪服務申請加價，新票價已於二零二五年四月十二日生效，有望於下半年減少虧損。

業務回顧(續)

醫療、保健及美容服務

集團現正在尖沙咀H Zentre提供心臟科、外科、骨科、整形外科及泌尿科等專科服務，業績穩步上揚並於回顧期內繼續錄得盈利。

集團以「全面醫護」品牌分別於尖沙咀「美麗華廣場」及大角咀「港灣豪庭廣場」設立的脊椎及痛症中心已漸上軌道。香港政府積極提升全民健康，其對於醫療系統的改革措施，也漸趨預防疾病。有見及此，集團透過引入先進醫療儀器，配合專業註冊脊醫及運動訓練師，為痛症患者提供適切療程，有助改善患者健康。為延伸服務並進一步完善給予不同患者在骨科、手術後和各類型受傷後的康復需求，集團亦與一家在香港擁有超過二十年經驗的專業運動及體適能中心合作，於H Zentre設立物理治療中心，為不同患者度身訂造各種專項訓練和康復計劃，預期該中心於本年第三季內開始營運。

位於尖沙咀「美麗華廣場」佔地一萬二千平方呎面積之AMOUR醫美中心，開業以來顧客人數不斷增加，截至二零二五年六月三十日止六個月的營業額為港幣二千二百萬元，與去年同期相比增加百分之二十六。於二零二五年六月三十日根據公認會計準則尚未計入回顧期內損益賬之已收取預付套票款項為港幣一千五百萬元。在迎接開業三週年之際，AMOUR醫美中心已經在「美麗華廣場」擴展租用面積，利用現有基礎設施創造營運協同效應，為尊貴客戶提供升級體驗，讓集團能提供更廣泛的服務及應對增加的客戶量。

回顧期內，集團的保健及美容業務雖未錄得淨利潤，但扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤整體已錄得正值。

集團會繼續與專科醫生、專科中心以及醫療器材及產品供應商洽商合作，尋求擴充醫療、保健及美容業務。

管理層討論及分析(續)

展望

自年初起，美國政府頻繁增加對不同國家和地區的關稅政策，大幅度向進口商品徵收額外關稅，涵蓋範圍非常廣泛，對全球供應鏈構成重大衝擊。為應對美國政府的關稅措施，受影響國家紛紛採取相應反制措施，直接衝擊國際商業投資信心和經濟增長預期，並加劇各地金融市場的波動。香港作為亞太地區的重要貿易樞紐，需應對關稅政策帶來的影響。然而除其他重要因素外，由於中央政府掌握稀土供應的主導權，在貿易談判中作出有力制衡，香港暫時所受到的影響尚算輕微。

二零二五年上半年，香港私人住宅樓價指數輕微回調，與二零二四年十二月底相比下降約0.9%。儘管香港政府為增加樓市信心推出多項放寬政策，包括進一步調高住宅物業的按揭成數和降低購買樓價較低住宅之印花稅，市場復甦仍需一定時間。反觀私人住宅租務市場方面，受惠於香港政府積極推動的一系列人才政策及國際教育樞紐建設，私人住宅租金指數保持向上勢頭，截至六月底的私人住宅租金指數與二零二四年十二月底相比上升約1.6%，顯示市場對租賃需求仍然殷切。

香港政府持續推出多項有利經濟和社會發展的政策措施，以應對全球環境不確定性。其中一項重點策略是推進北部都會區的規劃及建設，打造河套區港深創新及科技園，加強與深圳的科技合作，提升香港與大灣區內城市的互聯互通。此外，香港政府擴展專業「人才清單」範疇，涵蓋創新科技、金融及醫療領域，並簡化優秀人才入境計劃及其他人才入境計劃審批程序，吸引更多國際專業人士及其家庭來港，促進香港各行業的競爭力增長。香港政府亦持續深化「盛事經濟」策略，包括推動多項大型國際活動落戶香港舉行、進行多次海上煙火及無人機表演、於香港海濱舉行嘉年華和多項活動、以及主辦第十屆「一帶一路高峰論壇」和合辦第十五屆全國運動會競賽項目等，吸引內地及外國旅客來港，為本地零售、酒店及餐飲行業帶來增長動力。

展望下半年，集團預期收益主要來自物業租金及銀行存款利息收入。集團擁有穩定現金流，將針對市場需求調整租賃策略，持續優化租戶組合，同時密切留意物業市場狀況以尋找合適的投資機會。

致謝

劉壬泉先生由於年事已高，已於二零二五年五月三十日退任本公司非執行董事。董事會謹此向劉先生，就過往三十七年來對本公司所作出之貢獻，表示衷心謝意。

財務回顧

業績檢討

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，集團收益為港幣一億九千九百萬元，較去年同期下跌約百分之五。收益減少主要由於渡輪、船廠及相關業務的收入減少所致。

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，集團除稅後綜合純利為港幣一億二千一百萬元，與二零二四年上半年同期相比上升約百分之三十九。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二五年六月三十日，集團之股東權益較於二零二四年十二月三十一日增加約百分之一至港幣七十一億元。股東權益之增加主要為確認物業租賃及投資物業重估收益之盈利及在扣除已派發股息後之淨額所致。

回顧期內，集團資本結構並無變動。

於二零二五年六月三十日，集團之流動資產為港幣二十三億三千二百萬元及流動負債為港幣三億九千五百萬元。於二零二五年六月三十日，集團之流動資金比率下降至五點九倍，主要由於存貨減少所致。

資本與負債比率及財務管理

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

員工及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，集團員工之數目約三百一十八人。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。

其他資料

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東可享有截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息的權利，本公司將於二零二五年九月十一日(星期四)及二零二五年九月十二日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保享有中期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，須於二零二五年九月十日(星期三)下午四時三十分前，送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，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，本公司截至二零二五年六月三十日止六個月內已遵守《上市規則》附錄C1之《企業管治守則》(「《守則》」)之守則條文。

董事證券交易

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)作為本公司董事買賣本公司證券之守則。在向所有董事作出具體徵詢後，本公司確認本公司所有董事截至二零二五年六月三十日止六個月內已符合《標準守則》載列之所需標準。

本公司亦為有關僱員(包括本公司之僱員或本公司之附屬公司之董事或僱員，其因為該職位或僱傭關係，有可能持有有關本公司或其證券之尚未公佈之內幕消息)就彼等買賣本公司證券採納不低於《標準守則》所訂標準之書面指引，符合《守則》之守則條文。

審核委員會

審核委員會於二零二五年八月舉行會議，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。截至二零二五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，審核委員會並無不同的意見。

截至二零二五年六月三十日止六個月之中期財務報告乃未經審核，但經由畢馬威會計師事務所按照會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，其未有修訂的審閱報告列載於本報告第40頁。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零二五年五月舉行會議。薪酬委員會現由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。

前瞻性陳述

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

董事資料之變動

根據《上市規則》第13.51B(1)條，自二零二四年年報日期及截至本報告日期止，須予披露之本公司董事資料之變動如下：

林高演博士於二零二五年七月一日獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章(GBS)。

承董事會命
主席
林高演博士

香港，二零二五年八月十九日

於本中期報告日期，本公司之執行董事為林高演博士(主席)、李寧先生及李嘉豪先生(集團總經理)；非執行董事為歐肇基先生；以及獨立非執行董事為何厚鏘先生、黃汝璞女士、胡經昌先生及陳惠仁先生。

披露權益資料

董事於股份之權益

於二零二五年六月三十日，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《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》向本公司及聯交所作出之申報，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉如下：

股份及相關股份(好倉)

	本公司				佔已發行 股份總數之 概約百分率
	股份權益				
	個人權益 股份數量	公司權益 股份數量	家族權益 股份數量	總權益 股份數量	

董事姓名

林高演博士	150,000	—	—	150,000	0.04%
李寧先生	—	—	119,017,090 (附註4)	119,017,090	33.41%
李嘉豪先生	180,000	—	—	180,000	0.05%
歐肇基先生	—	—	—	—	0.00%
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%

董事於股份之權益(續)

股份及相關股份(好倉)(續)

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

董事姓名

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

	維宏有限公司	
	家族權益 股份數量	佔已發行 股份總數之 概約百分率

董事姓名

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

除上文所述者外，於二零二五年六月三十日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份(與股本衍生工具有關)、相關股份及債券中，實益或非實益持有任何權益或淡倉。

披露權益資料(續)

主要股東及其他

於二零二五年六月三十日，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及5)	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及5)	119,017,090	33.41%
Hopkins (Cayman) Limited(附註3及5)	119,017,090	33.41%
Rimmer (Cayman) Limited(附註3及5)	119,017,090	33.41%
Riddick (Cayman) Limited(附註3及5)	119,017,090	33.41%
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%

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(「Rimmer」)及Riddick (Cayman) Limited(「Riddick」)作為相應全權信託之受託人，持有一單位信託(「該單位信託」)之單位。Hopkins (Cayman) Limited(「Hopkins」)為該單位信託之受託人，並持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仍為該單位信託持有單位之兩個全權信託之酌情受益人之一，故李寧先生被視為持有該119,017,090股股份。
5. 按《證券及期貨條例》，Rimmer、Riddick及Hopkins分別持有複述於附註1、2及3內之119,017,090股股份。Rimmer、Riddick及Hopkins的全部已發行股份由已故李兆基博士實益擁有，其兒子李家傑博士及李家誠博士將分別繼承Rimmer、Riddick及Hopkins的若干股份。Rimmer及Riddick(相應全權信託之相關受託人)持有該單位信託之單位，於附註3所敘述Hopkins為該單位信託之受託人，惟各自並無享有其信託資產的任何權益之權利，該等信託資產在一般業務過程中由Hopkins作為該單位信託之受託人獨立持有及毋須諮詢Hopkins之股東，而李家傑博士及李家誠博士各自仍為該等全權信託之酌情受益人之一。
6. 該五股股份代表由恒地間接擁有之附屬公司實益持有2OK Company Limited(一間由本公司之附屬公司擁有餘下百分之五十權益之聯營公司)百分之五十之股本權益。按《證券及期貨條例》，由於李寧先生之配偶仍為該單位信託持有單位之兩個全權信託之酌情受益人之一，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仍為該單位信託持有單位之兩個全權信託之酌情受益人之一，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，於二零二五年六月三十日，本公司並未接獲任何其他有關本公司股份或相關股份之權益或淡倉之通知。

中期財務報告

綜合損益表

截至二零二五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 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	3(a)	199,158	210,743
直接成本		(120,811)	(130,787)
		78,347	79,956
其他收益	3(a)	28,154	34,824
其他淨收入	4	14,734	6,318
投資物業之估值收益	3(d)	51,912	2,020
分銷及推廣費用		(2,493)	(3,877)
行政費用		(52,391)	(45,115)
其他經營費用		(5,178)	(1,690)
經營溢利	3(b)	113,085	72,436
租賃負債之利息		(206)	(218)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		192	355
應佔合營企業扣除虧損後溢利		8,775	23,044
除稅前溢利	5	121,846	95,617
稅項	6	(532)	(8,137)
期內溢利		121,314	87,480
應佔：			
本公司權益股東		121,860	89,596
非控股權益		(546)	(2,116)
期內溢利		121,314	87,480
每股盈利(港幣)	8		
– 基本及攤薄		0.34	0.25

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

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
期內溢利	121,314	87,480
於期間其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：		
不會重新分類轉入損益之項目：		
以公允價值於其他全面收益列賬之金融資產		
– 證券重估儲備金之淨變動(不可劃轉)	10,749	10,270
	10,749	10,270
期內總全面收益	132,063	97,750
應佔：		
本公司權益股東	132,609	99,866
非控股權益	(546)	(2,116)
期內總全面收益	132,063	97,750

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 (未經審核)		於二零二四年 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		4,285,490		2,495,790
其他物業、廠房及機器	9		77,958		60,015
租賃土地權益			30,132		30,817
			4,393,580		2,586,622
聯營公司權益	10		5,574		5,430
合營企業權益	11		666,250		691,388
其他金融資產			154,983		132,965
其他應收賬款及預付款項	13(a)		72,640		83,304
淨僱員退休福利資產			3,018		3,127
遞延稅項資產			8,684		3,479
			5,304,729		3,506,315
流動資產					
存貨	12		75,381		1,803,089
貿易及其他應收賬款	13(b)		179,235		186,214
可收回稅項			172		838
現金及銀行結餘	14		2,077,414		1,876,592
			2,332,202		3,866,733

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 (未經審核)		於二零二四年 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	(368,852)		(206,577)	
長期服務金負債		(1,383)		(1,229)	
租賃負債		(7,459)		(4,025)	
應付稅項		(17,075)		(16,179)	
		(394,769)		(228,010)	
流動資產淨值			1,937,433		3,638,723
總資產減流動負債			7,242,162		7,145,038
非流動負債					
租賃負債		(18,284)		(3,999)	
遞延稅項負債		(91,973)	(110,257)	(87,756)	(91,755)
資產淨值			7,131,905		7,053,283
股本及儲備金					
股本	16		1,754,801		1,754,801
儲備金			5,387,086		5,307,918
本公司權益股東應佔權益總額			7,141,887		7,062,719
非控股權益			(9,982)		(9,436)
總權益			7,131,905		7,053,283

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

中期財務報告(續)

綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月 – 未經審核

	本公司權益股東應佔					非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	附註	股本 港幣千元	證券重估 儲備金 (不可劃轉) 港幣千元	其他股本 儲備金 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	
於二零二四年一月一日之結餘		1,754,801	(21,532)	8,015	5,229,293	6,970,577	(5,937) 6,964,640
截至二零二四年六月三十日止 六個月權益變動：							
期內溢利		-	-	-	89,596	89,596	(2,116) 87,480
其他全面收益		-	10,270	-	-	10,270	- 10,270
總全面收益		-	10,270	-	89,596	99,866	(2,116) 97,750
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	(53,441)	(53,441)	- (53,441)
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日之結餘		1,754,801	(11,262)	8,015	5,265,448	7,017,002	(8,053) 7,008,949
截至二零二四年十二月三十一日止 六個月權益變動：							
期內溢利		-	-	-	74,279	74,279	(1,383) 72,896
其他全面收益		-	5,594	-	1,471	7,065	- 7,065
總全面收益		-	5,594	-	75,750	81,344	(1,383) 79,961
本年度已宣佈之股息	7(a)	-	-	-	(35,627)	(35,627)	- (35,627)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日之結餘		1,754,801	(5,668)	8,015	5,305,571	7,062,719	(9,436) 7,053,283
截至二零二五年六月三十日止 六個月權益變動：							
期內溢利		-	-	-	121,860	121,860	(546) 121,314
其他全面收益		-	10,749	-	-	10,749	- 10,749
總全面收益		-	10,749	-	121,860	132,609	(546) 132,063
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	(53,441)	(53,441)	- (53,441)
於二零二五年六月三十日之結餘		1,754,801	5,081	8,015	5,373,990	7,141,887	(9,982) 7,131,905

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五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 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
	附註		
營運活動所產生／(運用)之現金淨額		8,894	(8,246)
投資活動			
合營企業之償還貸款	11	34,000	50,000
已收合營企業預付款項		180,000	–
已收利息		45,465	50,682
到期日超過三個月之銀行存款減少／(增加)		731,137	(46,683)
購買物業、廠房及機器之支出		(5,038)	(2,705)
增加投資物業之支出		(9,208)	(80)
投資活動所產生之其他現金流		4,349	2,904
投資活動所產生之現金淨額		980,705	54,118
融資活動			
已付租賃租金之資本部份		(3,993)	(3,776)
已付租賃租金之利息部份		(206)	(218)
已付股息	7(b)	(53,441)	(53,441)
融資活動所運用之現金淨額		(57,640)	(57,435)
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額		931,959	(11,563)
於一月一日之現金及現金等值物		495,398	101,056
於六月三十日之現金及現金等值物	14	1,427,357	89,493

第18頁至第39頁之附註乃本中期財務報告之一部份。

未經審核中期財務報告附註

1. 編製基礎

本中期財務報告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會(「會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號，*中期財務報告*之規定。本中期財務報告於二零二五年八月十九日獲授權刊發。

編製此中期財務報告所採用之會計政策與二零二四年周年財務報表相同，惟於二零二五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。該等附註包括自二零二四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會計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。

有關截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度之財務報表。

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

2. 會計政策變動

本集團已將會計師公會頒佈的香港會計準則第21號(修訂)，外匯匯率變動影響：缺乏可兌換性應用於當前會計期間的中期財務報告。

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

3. 分部報告

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

為與內部呈報本集團最高執行管理人員作出分配資源及評核表現資料之方式一致，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、保健及美容服務：提供醫療、保健及美容服務的收入。
- 證券投資：上市證券投資之股息、利息及其他收入。

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

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績

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

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

截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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	—	—	—	—	—	—
地產投資	82,323	87,045	128	—	82,195	87,045
渡輪、船廠及相關業務	74,680	89,543	809	620	73,871	88,923
醫療、保健及美容服務	25,490	19,083	13	129	25,477	18,954
證券投資	5,695	4,185	—	—	5,695	4,185
其他	96,124	91,401	56,050	44,941	40,074	46,460
	284,312	291,257	57,000	45,690	227,312	245,567
分析：						
收益					199,158	210,743
其他收益					28,154	34,824
					227,312	245,567

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、保健及美容服務及證券投資。

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
於香港財務報告準則第15號範圍內 來自客戶簽訂合約的收益		
按服務項目分類		
– 渡輪業務收益	47,633	51,031
– 船廠業務收益	23,064	32,248
– 醫療、保健及美容服務	25,401	17,475
	96,098	100,754
其他收益來源		
– 地產投資	60,301	63,224
– 證券投資	4,343	1,329
– 其他	38,416	45,436
	103,060	109,989
	199,158	210,743

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

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

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 分部報告(續)

分部業績(續)

(a) 分部收益(續)

收益分類(續)

於二零二五年六月三十日，本集團預期就船廠業務已訂立的建造及維修合約將會計入損益並隨着時間轉移確認直至工程完成的收益累計總額為港幣27,454,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣18,884,000元)，預計將在未來十二個月內發生。

於二零二五年六月三十日，本集團預計未來從醫療、保健及美容服務於損益中確認的收益總額為港幣18,040,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣17,725,000元)。該收益預計在未來十二個月內為客戶履行服務責任或合約到期時確認。

(b) 分部業績

	呈報分部(虧損)/溢利	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
地產發展	(6,039)	(2,966)
地產投資(附註3(d))	83,585	45,416
渡輪、船廠及相關業務	(12,510)	(2,975)
醫療、保健及美容服務	(3,785)	(17,087)
證券投資	15,374	4,500
	76,625	26,888
其他(附註3(e))	36,460	45,548
	113,085	72,436

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	76,625	26,888
由外界顧客所獲取之其他溢利	36,460	45,548
租賃負債之利息	(206)	(218)
應佔聯營公司及合營企業之溢利(淨額)	8,967	23,399
於綜合損益表之除稅前溢利	121,846	95,617

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣51,912,000元(二零二四年：港幣2,020,000元)。

(e) 「其他」主要包括利息收入、企業支出及匯兌收益／虧損。

4. 其他淨收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
指定按公允價值於損益列賬之其他金融資產的公允價值變動	11,269	3,394
雜項收入	2,892	2,632
出售零件之收入	487	296
出售其他物業、廠房及機器之溢利	45	—
出售附屬公司之收益	26	—
匯兌之淨收益／(虧損)	15	(4)
	14,734	6,318

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(納入)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
租賃土地地價攤銷	685	685
存貨成本	7,471	10,287
折舊		
– 自有物業、廠房和機器	5,165	5,463
– 使用權資產	3,722	3,474
上市投資股息收入	(4,343)	(1,329)
利息收入	(39,957)	(48,418)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
現行稅項 – 香港利得稅		
期內撥備	1,520	3,427
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	(988)	4,710
	532	8,137

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，香港利得稅撥備乃根據截至二零二五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(二零二四年：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二零二四年相同之準則計算。

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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 (二零二四年：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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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(截至二零二四年六月三十日 止六個月：港幣十五仙)	53,441	53,441

未經審核中期財務報告附註(續)

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121,860,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣89,596,000元)及期內已發行股份356,273,883股(二零二四年：356,273,883股)普通股計算。

截至二零二五年及二零二四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) 增加

於二零二五年三月十二日，本公司一間全資附屬公司與東華三院(「東華三院」)就有關租賃位於通州街「映岸」所有住宅單位(「該物業」)簽訂具法律約束力的諒解備忘錄，按市值租金計算，租期為五年。期內，該附屬公司已獲市區重建局(「市建局」，即政府地契獲批人)批准將「映岸」住宅部份轉作青年宿舍用途，並與東華三院(作為分租戶)訂立租賃協議。因此，先前就該物業列為「已完成之待售物業」的相關餘額已轉撥為「投資物業」，成本為港幣十七億二千八百萬元。根據集團與市建局於二零一八年七月十三日簽訂的發展協議及於二零二五年五月三十日簽訂的發展協議補充契約，市建局有權分享「映岸」的權益，包括其產生的超出預定總發展價值後的租金收入。

(b) 估值

本集團所有投資物業已於二零二五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二零二四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51,912,000元(二零二四年：港幣2,020,000元)已在損益內確認。

(c) 使用權資產

截至二零二五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21,713,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣6,344,000元)。

10. 聯營公司權益

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	376	973
應收聯營公司欠款 所佔淨負債	12,423 (431)	11,634 (383)
	11,992	11,251
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	5,574	5,430

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

11. 合營企業權益

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	547,900	539,035
所佔淨負債	(150)	(147)
預付款項予合營企業	118,500	152,500
	666,250	691,388

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。截至二零二五年六月三十日止六個月，合營企業之款項港幣34,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣50,000,000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：

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
物業發展		
作銷售用之發展中物業	6,933	6,933
已完成之待售物業(附註9(a))	61,076	1,788,719
	68,009	1,795,652
其他營運	7,372	7,437
	75,381	1,803,089

13. 貿易及其他應收賬款

(a) 非流動

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分期應收賬款	69,771	83,304
其他應收賬款及預付款項	2,869	—
	72,640	83,304

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。

13. 貿易及其他應收賬款(續)

(b) 流動

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收賬款	70,651	70,356
分期應收賬款	2,399	2,605
減：虧損準備	(622)	(5)
	72,428	72,956
其他應收賬款及預付款項	71,428	79,285
應收合營企業欠款	35,379	33,973
	179,235	186,214

所有流動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60,862,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣62,140,000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／個別人士所控制的公司。

應收合營企業之欠款乃無抵押、免息及按要求可收回。

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 貿易及其他應收賬款(續)

(b) 流動(續)

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

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現期	33,303	32,465
一至三個月過期未付	33,001	30,805
超過三個月但少於十二個月過期未付	5,740	9,503
超過十二個月過期未付	384	183
	72,428	72,956

貿易應收賬款於發出單據日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

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 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	2,007,042	1,799,001
銀行結餘及現金	70,372	77,591
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	2,077,414	1,876,592
減：到期日超過三個月之銀行存款	(650,057)	(1,381,194)
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值物	1,427,357	495,398

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17,100,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣19,607,000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21,874,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣29,110,000元)，均無抵押、免息及於三十天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影響力的公司所控制的公司。

截至二零二五年六月三十日止期間，從一間合營企業收取港幣180,000,000元。該餘額無抵押、免息及須按要求時償還。

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

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期或一個月內到期	99,910	118,912
於一個月後但於三個月內到期	931	1,256
於三個月後但於十二個月內到期	4	—
超過十二個月到期	17	2
	100,862	120,170

16. 股本

	於二零二五年六月三十日		於二零二四年十二月三十一日	
	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。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團之其他金融資產之公允價值計量被分類為級別1。截至二零二五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(二零二四年：零)。本集團之政策是對公允價值級別之間的轉撥於轉撥發生在報告期末才確認。

(b) 按公允價值以外列賬的金融資產及負債之公允價值

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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。

18. 或然負債

發出財務擔保

於二零二五年六月三十日，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65,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣57,000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(二零二四年：港幣零元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

19. 重大之關連人士及關連交易

(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」)及兩間恒地之全資附屬公司(「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。於二零二五年六月三十日，應收未收之有關款項港幣294,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣294,000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) 於二零零二年十二月，本集團聘用一間恒地之全資附屬公司(「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1,378,000元(二零二四年：港幣1,488,000元)。於二零二五年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,371,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣\$1,464,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

19. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 重大之關連人士及關連交易 (續)

- (iii) 於二零一五年十月，本集團與一間恒地之全資附屬公司(「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。

截至二零二五年六月三十日止及二零二四年六月三十日止六個月期間，代理並無向本集團收取費用。於二零二五年六月三十日，應付未付之酬金港幣997,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣997,000元)已包括在貿易及其他應付賬款內。

未經審核中期財務報告附註(續)

19. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

- (iv) 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)(「美麗華之附屬公司」)(作為業主)與本公司之一間附屬公司(作為租客)簽訂租賃協議(「租賃協議」)，以租賃香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓901-04及18室(「物業二」)，由二零二二年六月十日起至二零二五年六月九日止(「租期」)，為期三年，每月租金(不包括管理費、空調費及政府差餉)分別為租期第一年港幣473,000元、租期第二年港幣522,000元及租期第三年港幣558,000元，及其他雜項費用。

按適用的香港財務報告會計準則，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，已計及本集團截至二零二二年六月三十日止期間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)。由於業主為美麗華之附屬公司和恒地之聯繫人及因此為本公司之關連人士，根據《上市規則》第14A章，該使用權資產之收購構成本公司之一次性關連交易。本集團應付予該美麗華之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，支付該等支出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。

根據租賃協議之條款，合約已於二零二五年六月九日屆滿。

19. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 重大之關連人士及關連交易 (續)

(iv) (續)

於二零二五年一月，美麗華之附屬公司(作為特許授予方)與本公司之一間非全資附屬公司(作為特許承授方)簽訂特許協議，由特許授予方給予特許承授方特許權以使用及佔用香港九龍尖沙咀彌敦道132號美麗華廣場A座9樓905室(「物業三」)，為期六個月，自二零二五年三月十日至二零二五年九月九日。

於二零二五年六月，美麗華之附屬公司(作為業主)與本公司之一間非全資附屬公司(作為租戶)訂立租賃協議(「新租賃協議」)，由業主向租戶出租(1)物業二，為期三年，自二零二五年六月十日至二零二八年六月九日；及(2)物業三，為期兩年九個月，自二零二五年九月十日至二零二八年六月九日。

(1)物業二每月租金(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；(2)物業三每月租金(不包括管理費、空調費及政府差餉)分別為租期第一年(適用自二零二五年九月十日至二零二六年六月九日)港幣87,000元、租期第二年港幣96,000元及租期第三年港幣102,000元，及其他雜項費用。

按適用的香港財務報告會計準則，本集團確認根據新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20,954,000元(即以本集團根據新租賃協議應付之固定租金經貼現至其現值進行計量)。由於業主為美麗華之附屬公司和恒地之聯繫人及因此為本公司之關連人士，根據《上市規則》第14A章，該使用權資產之收購構成本公司之一次性關連交易。本集團應付予該美麗華之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，支付該等支出被視為本公司之持續關連交易。

未經審核中期財務報告附註(續)

19. 重大之關連人士及關連交易(續)

(a) 重大之關連人士及關連交易(續)

(iv) (續)

新租賃協議下應付之管理費及空調費總額(不包括政府差餉)每年上限由二零二五年六月十日至二零二五年十二月三十一日期間為港幣1,100,000元，二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日期間為港幣1,900,000元，二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間為港幣2,000,000元及由二零二八年一月一日至二零二八年六月九日期間為港幣900,000元。

截至二零二五年六月三十日止期間，業主向本集團收取管理費及空調費總額港幣770,000元(二零二四年：港幣683,000元)。

- (v) 於二零二二年六月，本集團聘用一間恒地之間接全資附屬公司恒地B附屬公司為銷售經理，就由市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(但經由第三方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。

19. 重大之關連人士及關連交易 (續)

(a) 重大之關連人士及關連交易 (續)

- (vi) 於二零二五年六月三十日，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(二零二四年十二月三十一日：百分之三十三點四一)擁有權益。

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

(b) 與關連交易相關之《上市規則》的適用性

上文附註19(a)(iii)，(iv)及(v)所述之關連人士交易構成關連交易及／或持續關連交易(按《上市規則》第14A章所界定)。

20. 報告期末後非調整事項

- (a) 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。
- (b) 於二零二五年八月十九日，本集團一間全資附屬公司與一名獨立第三方賣方訂立臨時協議，據此，該附屬公司同意收購及賣方同意出售位於荃灣的物業，當中包括多個商舖及標牌區，代價為港幣260,000,000元。該物業擬作投資用途。

審閱報告



審閱報告

致香港小輪(集團)有限公司董事會

(於香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第12頁至第39頁香港小輪(集團)有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零二五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號編製及列報此中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對此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查詢，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，使我們相信於二零二五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

二零二五年八月十九日

