



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
2026

20+ years
商界展關懷
caring company
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
 - 3 Prospects**
展望
 - 5 Financial Review**
財務回顧
- 8 Other Information**
其他資料
- 10 Disclosure of Interests**
披露權益資料
- 14 Interim Financial Report**
中期財務報告
 - 14 Consolidated Statement of Profit or Loss**
綜合損益表
 - 15 Consolidated Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income**
綜合損益及其他全面收益表
 - 16 Consolidated Statement of Financial Position**
綜合財務狀況表
 - 18 Consolidated Statement of Changes in Equity**
綜合權益變動表
 - 19 Condensed Consolidated Cash Flow Statement**
簡明綜合現金流量表
 - 20 Notes to the Unaudited Interim Financial Report**
未經審核中期財務報告附註
- 42 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，集團截至二零二六年六月三十日止六個月基礎溢利為港幣七千三百萬元，較去年同期增加約百分之五點七。於回顧期內，集團投資物業之估值收益約港幣六百六十萬元（二零二五年：港幣五千一百九十萬元），本期之投資物業估值收益較二零二五年同期減少約港幣四千五百萬元。計及投資物業公允價值之變動後，集團截至二零二六年六月三十日止六個月，股東應佔溢利為港幣八千萬元，較二零二五年上半年同期減少約百分之三十四點五。每股盈利為港幣二角二仙，而去年同期為港幣三角四仙。

董事會（「董事會」）宣佈派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息每股港幣十仙（二零二五年：中期股息每股港幣十仙）。中期股息將於二零二六年九月二十八日（星期一）派發予於二零二六年九月十四日（星期一）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

集團的經營業務主要分為三大範疇：（一）地產發展及投資業務，（二）渡輪、船廠及相關業務，及（三）醫療、保健及美容服務。於回顧期內，集團之溢利主要來自商場、商舖及青年宿舍租金收入，以及銀行存款利息收入。

地產發展及投資業務

於回顧期內，集團之商場、商舖及青年宿舍毛租金收入為港幣九千七百萬元，較去年同期增加百分之六十。於回顧期內，「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七十及百分之九十一，而「逸峯廣場」及「港灣豪庭廣場」之出租率分別為百分之九十四及百分之九十三。毛租金收入增加是由於計及「東華•南昌匯」青年宿舍和「大鴻輝（荃灣）中心」的租金收入。

「帝御」（屯門青山公路 - 青山灣段8號）合營發展項目

集團合營發展項目餘下未售之三十三伙住宅單位，其中十伙住宅單位及一百零六個私家車車位和十八個電單車車位，以短期租約出租。

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

本港私人住宅租務市場持續向好，租金回報率上升，集團與東華三院合作將「映岸」兩幢住宅大樓轉作「東華●南昌匯」青年宿舍的項目已經超過一年。該物業的停車場亦於二零二六年四月開始營運，其中兩個私家車車位和一個電單車車位已短期出租。

「大鴻輝(荃灣)中心」(荃灣眾安街55號)地下A區

集團自二零二五年九月三十日完成購入位於荃灣眾安街55號「大鴻輝(荃灣)中心」地下A區的多個商舖及標牌區後，已經完成重新規劃商舖間隔和進行裝修以提升物業形象，優化後的標牌區和重置的新LED屏幕增加出租廣告位置。集團亦成功引入金融機構租用商舖，提升物業租金回報。於二零二六年六月三十日，所有商舖均已出租。

渡輪、船廠及相關業務

於回顧期內，集團渡輪、船廠及相關業務錄得約港幣九百萬元虧損，相對去年同期，虧損減少約港幣三百四十萬元。虧損減少的主要原因為整體收入增加，抵銷部分因油價上升而導致運載危險品車輛渡輪業務之虧損。集團於二零二六年六月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，新票價已於二零二六年六月二十七日生效，有望於下半年減少虧損。

醫療、保健及美容服務

集團的醫療、保健及美容服務包括痛症治療及醫美服務，於回顧期內錄得約港幣一百三十萬元盈利。

集團積極拓展健康生態圈，旗下「全面醫護」品牌穩步發展，現已於尖沙咀「美麗華廣場」、大角咀「港灣豪庭廣場」及「大鴻輝(荃灣)中心」設立三間「全面醫護脊椎及痛症中心」。該中心致力提供一站式的專業痛症管理服務，透過引入嶄新的醫療儀器與技術，並由香港註冊專業脊醫及運動訓練師組成的核心團隊，為患者尋找痛症根源，度身訂造專屬的痛症舒緩與復康方案。該中心亦進一步深化骨科、手術後及傷後復康護理服務，務求全面改善患者的身體平衡與生活質素。

業務回顧(續)

醫療、保健及美容服務(續)

AMOUR Aesthetic在尖沙咀「美麗華廣場」擴展租用面積，為客戶提供升級體驗。經香港品牌發展局多輪嚴格篩選後，AMOUR Aesthetic於二零二六年二月獲頒「香港新星服務品牌」，此項殊榮不僅對品牌實力予以高度肯定，亦充分認可團隊對「以專業踐行承諾」的努力。AMOUR Aesthetic正積極強化專業團隊配置，增聘具豐富經驗的醫生及資深美容顧問，秉持為顧客提供優質服務的宗旨，堅守三大服務承諾：拒絕硬銷、保證採用正廠正貨及十天冷靜期，以「科研美學化」為理念，為顧客提供專業及尊尚的皮膚及體態管理以及育髮的高端美容服務。

集團於尖沙咀H Zentre合資開設專科中心，業績表現穩步上揚並錄得盈利。為配合集團多元化業務發展並進一步提升服務層次，該專科中心已於二零二五年十一月進行品牌重塑，更名為「安匯醫務中心」，並與「美麗華廣場」另一個服務據點以雙中心模式營運，有效提升整體接待能力。

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，於二零二五年八月在H Zentre設立物理治療中心。集團自二零二四年下半年起開展醫療儀器租賃業務，與專科醫生合資購入醫療儀器出租予醫院和醫生使用，從而賺取穩定收益。

展望

二零二六年上半年，全球地緣政治局勢依然複雜多變，尤其是中東地區衝突的陰霾持續，導致國際油價波動並推高運輸成本。然而，香港經濟在不同挑戰下展現出強大韌性，在出口表現強勁和內需持續增強的雙重帶動下，本港第一季實質本地生產總值按年錄得百分之五點九的強勁增長。受惠於全球人工智能(AI)加速應用帶動電子產品需求，本港商品出口貨值表現持續強勁，二零二六年上半年，本港的商品整體出口貨值約港幣三萬四千億元，與二零二五年同期相比上升百分之三十九點一。而六月的商品整體出口貨值為港幣六千四百億元，與二零二五年六月相比按年上升百分之五十三點四，為多年來最快的增速。

管理層討論及分析(續)

展望(續)

本港物業市場方面，二零二六年上半年私人住宅樓價延續上升趨勢，升幅達百分之七點九。同時，受惠於香港政府積極推出多項人才計劃，以及致力推動香港成為國際專上教育樞紐、打造「留學香港」品牌，大批非本地學生、專才及其家庭相繼來港定居。這股新增的人口流入擴大了住宅租賃需求，為租金帶來明顯支持，帶動二零二六年上半年私人住宅租金屢創新高。

香港政府持續推出多項著眼於長遠經濟及社會發展的政策措施，為集團的多元化業務帶來商機。香港政府為應對青年住屋需求，推動「將酒店和旅館轉作青年宿舍用途的資助計劃」。集團積極響應並履行社會責任，與東華三院合作將長沙灣「映岸」項目轉作青年宿舍「東華•南昌匯」，相關項目已經營運逾一年，不僅為青年提供優質的發展及居住空間，亦為集團帶來穩定市值租金收入。在醫療保健方面，政府正致力發展香港成為國際醫療創新樞紐。集團近年積極拓展的醫療專科、醫學美容及痛症管理業務，正迎合大眾對健康管理的殷切需求。此外，政府大力深化「盛事經濟」，積極推動大型國際活動落戶香港，並推出遊艇跨境便利措施以推動香港發展成為亞洲遊艇樞紐。這些舉措將有效吸引內地及海外旅客訪港，有望帶動集團渡輪與船廠相關業務的復甦。香港政府現正研究首個五年規劃，主動對接國家「十五五」規劃，為香港未來的長期繁榮穩定發展定下明確願景和提供堅實基礎。

展望下半年，集團預期收益將主要來自物業租金及銀行存款利息收入。集團財務狀況穩健，擁有充裕的現金流，將因應市場需求的變化靈活調整租賃策略，持續優化旗下商場及商舖的租戶組合以提升租金回報。同時，集團將密切留意宏觀經濟及物業市場的發展，積極尋找合適的投資機會，致力為股東創造長遠價值。

財務回顧

發展策略和主要風險

憑藉逾百載的穩健根基，集團轉型為多元化發展。目前，集團的三大核心業務範疇：地產發展及投資業務、渡輪、船廠及相關業務和醫療、保健及美容服務互相補充，有效分散投資風險，持續鞏固集團整體競爭力及推動長遠價值增長。

地產業務方面，集團採取靈活且具防守性的租賃策略以應對市場挑戰。目前，本港整體商舖市場面臨顯著風險與壓力，主要受網上購物普及化、訪港旅客消費模式轉變，以及市民於週末普遍北上消費及短途旅遊等結構性因素衝擊。然而，集團持有的投資物業主要為大型屋苑基座商場，滿足當區市民的日常購物及餐飲需求。此外，「大鴻輝(荃灣)中心」位處區內核心人流集中地，當區的民生需求為租金收入提供了穩固支持，集團投資物業能有效抵禦上述市場環境轉變所帶來的衝擊。雖然商舖市場整體偏軟，但商業物業估值經過近年顯著回落後，市場已逐步釋放出具長遠投資價值的吸納機會。集團在評估及執行任何潛在投資決策時，將全面考量並嚴密評估各項主要風險因素，確保在風險可控及回報理想的前提下，審慎把握市場調整期帶來的優質投資機會，為股東創造可持續長遠價值。

由於電動車使用普及化，長遠而言燃油產品的市場需求將逐步下降，這無可避免會對運載危險品渡輪業務的未來運載量構成結構性影響。集團將持續與政府商討合理調整票價以收回成本，密切監察相關市場趨勢，並適時優化營運策略。同時，因應政府大力推動「盛事經濟」，集團的渡輪及遊船業務積極創新，開拓多元化本地消費客源，於公眾假期特別推出深受歡迎的「懷舊汽車渡輪維港遊」，而「洋紫荊維港遊」更於本年七月推出「人寵共乘」的海上寵物友善餐廳及特色航線，成功吸引本地寵物主人攜同寵物參與。此外，集團發揮業務協同效應，創新推出「跑碼頭•遨遊維港2026」活動，將渡輪航程與集團的保健業務作跨界合作，為市民帶來全新的健康休閒體驗。面對本港維修船隻數目減少的趨勢，集團亦積極為船廠業務探索多元化發展方向，包括探討更改部分土地用途的可行性，期望提升船廠業務的整體回報。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

發展策略和主要風險(續)

醫療、保健及美容服務方面，在香港積極融入大灣區的背景下，市民北上就醫的趨勢持續，對內地醫療服務的接受程度已顯著提高。價格誘因促使部分市民轉往大灣區接受體檢、牙科治療及美容療程等基本醫療服務。另一方面，近期本港若干私營醫院下調二十四小時門診部分時段的收費，以挽留病人及應對市場競爭。儘管本地醫療市場出現減價競爭的壓力，集團的醫療、保健及美容服務依然保持清晰定位，主要集中服務高端非醫院客戶，注重提供高品質服務，並不依賴價格競爭，因此受北上就醫趨勢及本地行業減價的影響相對有限。目前，集團的醫療、保健及美容服務已漸見規模，當中AMOUR Aesthetic已於「美麗華廣場」進一步擴展租用面積以應對日益增加的客量，而集團的專科診所及痛症管理的配套服務亦深受歡迎，逐漸形成完善的健康生態圈。集團將持續研究引進先進的醫療儀器，吸納頂尖醫療專才，並深化與專業醫療機構的策略合作，穩步擴展醫療、保健及美容服務版圖。

業績檢討

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，集團收益為港幣二億四千萬元，較去年同期上升約百分之二十點五。收益上升主要由於三大主要經營業務範疇(地產投資、渡輪、船廠及相關業務、醫療、保健及美容服務)的收入錄得升幅。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，集團除稅後綜合純利為港幣八千萬元，與二零二五年上半年同期相比下降約百分之三十四點一，主要原因是回顧期內集團投資物業之估值收益錄得約港幣六百六十萬元(二零二五年：港幣五千一百九十萬元)，本期之投資物業估值收益較二零二五年同期減少約港幣四千五百萬元。

財務回顧^(續)

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二六年六月三十日，集團之股東權益較於二零二五年十二月三十一日增加約百分之零點四至港幣七十三億五千一百萬元。股東權益之增加主要為期內溢利扣除已派發股息後淨額所致。

回顧期內，集團資本結構並無變動。

於二零二六年六月三十日，集團之流動資產為港幣二十四億八千四百萬元及流動負債為港幣二億六千三百萬元。於二零二六年六月三十日，集團之流動資金比率下降至九點四倍，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

於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，集團員工之數目約三百六十三人。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二零二六年六月三十日止六個月之中期股息的權利，本公司將由二零二六年九月十一日(星期五)至二零二六年九月十四日(星期一)(包括首尾兩日)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，須於二零二六年九月十日(星期四)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。釐定股東享有中期股息權利之記錄日期為二零二六年九月十四日(星期一)。

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，本公司截至二零二六年六月三十日止六個月內已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1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二零二六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》之相關守則條文。

審核委員會

審核委員會於二零二六年八月舉行會議，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。截至二零二六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。

截至二零二六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42頁。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零二六年五月舉行會議。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，自二零二五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：

歐肇基先生於二零二六年六月二日舉行之恒基兆業發展有限公司股東週年大會結束後退任獨立非執行董事。

承董事會命
主席
林高演博士

香港，二零二六年八月十九日

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

於二零二六年六月三十日，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	—	—	121,600,870 (附註4)	121,600,870	34.13%
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%

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)

20K COMPANY LIMITED		
	家族權益	佔已發行
	股份數量	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	佔已發行
	股份數量	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，於二零二六年六月三十日，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

於二零二六年六月三十日，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		
李家傑博士(附註5)	120,801,590	33.91%
李家誠博士(附註5)	120,801,590	33.91%
恒基兆業地產有限公司(附註1及5)	120,801,590	33.91%
Pataca Enterprises Limited(附註1)	120,801,590	33.91%
Wiselin Investment Limited(附註1)	50,601,590	14.20%
恒基兆業有限公司(附註2及5)	120,801,590	33.91%
Hopkins (Cayman) Limited(附註3及5)	120,801,590	33.91%
Rimmer (Cayman) Limited(附註3及5)	120,801,590	33.91%
Riddick (Cayman) Limited(附註3及5)	120,801,590	33.91%
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120,801,590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50,601,590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120,801,590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120,801,590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(「Hopkins」)為該單位信託之受託人，並持有恒兆全部已發行股本中附有投票權之普通股股份。
4. 按《證券及期貨條例》，李寧先生被視為持有該等121,600,870股股份，其中：(a)120,801,590股股份重複附註1及2內所述之權益，因李先生之配偶仍為持有該單位信託單位之兩個全權信託之酌情受益人之一；及(b)李先生的配偶作為已故李兆基博士在香港遺產的其中一位遺囑執行人被視為對799,280股股份具有權益，而該等股份數目代表遺囑執行人所持有的全部股份總數，並非任何個別受益人於該等股份中的份額或權益。
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120,801,590股股份。李家傑博士及李家誠博士各自直接或間接地擁有Rimmer、Riddick及Hopkins的百分之五十股份。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，而該單位信託之受託人為附註3所述之Hopkins，但各自無權享有其信託資產的任何權益，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，而毋須徵詢Hopkins之股東，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，於二零二六年六月三十日，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

截至二零二六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 二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
收益	3(a)	239,968	199,158
直接成本		(132,692)	(120,811)
		107,276	78,347
其他收益	3(a)	35,934	28,154
其他淨(虧損)/收入	4	(3,289)	14,734
投資物業之估值收益	3(d)	6,625	51,912
分銷及推廣費用		(2,578)	(2,493)
行政費用		(57,451)	(52,391)
其他經營費用		(1,432)	(5,178)
經營溢利	3(b)	85,085	113,085
租賃負債之利息		(306)	(206)
應佔聯營公司扣除虧損後溢利		159	192
應佔合營企業扣除虧損後溢利		8,015	8,775
除稅前溢利	5	92,953	121,846
稅項	6	(12,987)	(532)
期內溢利		79,966	121,314
應佔：			
本公司權益股東		79,828	121,860
非控股權益		138	(546)
期內溢利		79,966	121,314
每股盈利(港幣)	8		
– 基本及攤薄		0.22	0.34

第20頁至第41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

截至二零二六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	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
期內溢利	79,966	121,314
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		
– 證券重估儲備金之公允價值變動確認 (不可劃轉)	3,692	10,749
	3,692	10,749
期內總全面收益	83,658	132,063
應佔：		
本公司權益股東	83,520	132,609
非控股權益	138	(546)
期內總全面收益	83,658	132,063

第20頁至第41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

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 (未經審核)		於二零二五年 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		4,548,924		4,555,511
其他物業、廠房及機器	9		76,797		70,128
租賃土地權益			28,763		29,448
			4,654,484		4,655,087
聯營公司權益	10		4,612		5,094
合營企業權益	11		381,105		388,590
其他金融資產			158,764		160,919
其他應收賬款及預付款項	13(a)		22,960		40,196
淨僱員退休福利資產			4,245		4,368
遞延稅項資產			2,649		6,712
			5,228,819		5,260,966
流動資產					
存貨	12		76,069		75,034
貿易及其他應收賬款	13(b)		201,276		200,975
可收回稅項			1,812		3,740
現金及銀行結餘	14		2,205,077		2,111,073
			2,484,234		2,390,822

綜合財務狀況表(續)

於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 (未經審核)		於二零二五年 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	(237,117)		(209,210)	
租賃負債		(8,748)		(8,384)	
應付稅項		(17,156)		(16,072)	
		(263,021)		(233,666)	
流動資產淨值			2,221,213		2,157,156
總資產減流動負債			7,450,032		7,418,122
非流動負債					
長期服務金負債		(2,154)		(1,949)	
租賃負債		(9,536)		(13,908)	
遞延稅項負債		(97,760)	(109,450)	(91,900)	(107,757)
資產淨值			7,340,582		7,310,365
股本及儲備金					
股本	16		1,754,801		1,754,801
儲備金			5,595,717		5,565,638
本公司權益股東應佔權益總額			7,350,518		7,320,439
非控股權益			(9,936)		(10,074)
總權益			7,340,582		7,310,365

第20頁至第41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

截至二零二六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	總計 港幣千元		
於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及 二零二五年七月一日之結餘		1,754,801	5,081	8,015	5,373,990	7,141,887	(9,982)		7,131,905
截至二零二五年十二月三十一日止 六個月權益變動：									
期內溢利		-	-	-	213,506	213,506	(92)		213,414
其他全面收益		-	(308)	-	981	673	-		673
總全面收益		-	(308)	-	214,487	214,179	(92)		214,087
本年度已宣佈之股息	7(a)	-	-	-	(35,627)	(35,627)	-		(35,627)
於二零二五年十二月三十一日及 二零二六年一月一日之結餘		1,754,801	4,773	8,015	5,552,850	7,320,439	(10,074)		7,310,365
截至二零二六年六月三十日止 六個月權益變動：									
期內溢利		-	-	-	79,828	79,828	138		79,966
其他全面收益		-	3,692	-	-	3,692	-		3,692
總全面收益		-	3,692	-	79,828	83,520	138		83,658
批准有關過往財政年度之股息	7(b)	-	-	-	(53,441)	(53,441)	-		(53,441)
於二零二六年六月三十日之結餘		1,754,801	8,465	8,015	5,579,237	7,350,518	(9,936)		7,340,582

第20頁至第41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

截至二零二六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 二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
營運活動所產生之現金淨額		69,897	8,894
投資活動			
合營企業之償還貸款	11	15,500	34,000
已收合營企業預付款項		34,500	180,000
已收利息		31,660	45,465
到期日超過三個月之銀行存款(增加)/減少		(100,510)	731,137
購買物業、廠房及機器之支出		(3,054)	(5,038)
增加投資物業之支出		(923)	(9,208)
投資活動所產生之其他現金流		4,179	4,349
投資活動所(運用)/產生之現金淨額		(18,648)	980,705
融資活動			
已付租賃租金之資本部份		(4,008)	(3,993)
已付租賃租金之利息部份		(306)	(206)
已付股息	7(b)	(53,441)	(53,441)
融資活動所運用之現金淨額		(57,755)	(57,640)
現金及現金等值物之(減少)/增加淨額		(6,506)	931,959
於一月一日之現金及現金等值物		131,522	495,398
於六月三十日之現金及現金等值物	14	125,016	1,427,357

第20頁至第41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。本中期財務報告於二零二六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二零二五年周年財務報表相同，惟於二零二六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。該等附註包括自二零二五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42頁。

有關截至二零二五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二零二五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

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告會計準則的修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。

該等變動對本集團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。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月有關該等呈報分部資料提呈如下：

(a) 分部收益

	總收益		分部間收益之沖銷		由外界顧客之收益	
	截至六月三十日止		截至六月三十日止		截至六月三十日止	
	六個月		六個月		六個月	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	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	123,222	82,323	188	128	123,034	82,195
渡輪、船廠及相關業務	85,129	74,680	901	809	84,228	73,871
醫療、保健及美容服務	34,184	25,490	—	13	34,184	25,477
證券投資	4,373	5,695	—	—	4,373	5,695
其他	90,232	96,124	60,149	56,050	30,083	40,074
	337,140	284,312	61,238	57,000	275,902	227,312
分析：						
收益					239,968	199,158
其他收益					35,934	28,154
					275,902	227,312

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。

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	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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	52,179	47,633
– 船廠業務收益	25,406	23,064
– 醫療、保健及美容服務收益	34,163	25,401
	111,748	96,098
其他收益來源		
– 地產投資	96,583	60,301
– 證券投資	3,538	4,343
– 其他	28,099	38,416
	128,220	103,060
	239,968	199,158

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)

於二零二六年六月三十日，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13,358,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣18,831,000元)，預計將在未來十二個月內發生。

(b) 分部業績

	呈報分部(虧損)/溢利 截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
地產發展	(81)	(6,039)
地產投資(附註3(d))	69,123	83,585
渡輪、船廠及相關業務	(9,096)	(12,510)
醫療、保健及美容服務	1,313	(3,785)
證券投資	(2,609)	15,374
	58,650	76,625
其他(附註3(e))	26,435	36,460
	85,085	113,085

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	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
由外界顧客所獲取之呈報分部之溢利	58,650	76,625
由外界顧客所獲取之其他溢利	26,435	36,460
租賃負債之利息	(306)	(206)
應佔聯營公司及合營企業扣除虧損後之溢利	8,174	8,967
於綜合損益表之除稅前溢利	92,953	121,846

(d) 「地產投資」之分部業績包括投資物業之估值收益為港幣6,625,000元(二零二五年：港幣51,912,000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(虧損)／收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
雜項收入	1,434	2,892
出售零件之收入	1,112	487
匯兌之淨收益	13	15
出售附屬公司之收益	-	26
出售其他物業、廠房及機器之(虧損)／溢利	(1)	45
指定按公允價值於損益列賬之其他金融資產的公允價值變動	(5,847)	11,269
	(3,289)	14,734

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	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
租賃土地地價攤銷	685	685
存貨成本	10,662	7,471
折舊		
– 自有物業、廠房和機器	6,232	5,165
– 使用權資產	4,287	3,722
上市投資股息收入	(3,538)	(4,343)
利息收入	(29,362)	(39,957)

6. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港幣千元	港幣千元
現行稅項 – 香港利得稅		
期內撥備	3,063	1,520
遞延稅項		
暫時性差異之出現及回撥	9,924	(988)
	12,987	532

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二零二六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(二零二五年：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二零二五年相同之準則計算。

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	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
在中期後宣派之中期股息每股普通股港幣十仙 (二零二五年：港幣十仙)	35,627	35,627

在中期後宣派之中期股息並未於報告期末時確認為負債。

(b) 於中期內批准及派發有關過往財政年度應付予本公司權益股東之股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 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(截至二零二五年六月 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79,828,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：港幣121,860,000元)及期內已發行股份356,273,883股(二零二五年：356,273,883股)普通股計算。

截至二零二六年及二零二五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二零二六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二零二五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6,625,000元(二零二五年：港幣51,912,000元)已在損益內確認。

於二零二五年，本集團與東華三院(「東華三院」)簽訂租賃協議。根據該協議，本集團將「映岸」所有住宅單位出租予東華三院(作為分租戶)，作青年宿舍用途，租期為五年，並收取已約定的市值租金。因此，「映岸」已由「已完成之待售物業」重新分類為「投資物業」。根據本集團與市區重建局(「市建局」)於二零一八年七月十三日訂立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。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月的損益中確認對該物業公允價值的調整，市建局應佔權益港幣6,989,000元(截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣4,979,000元)。

(b) 使用權資產

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團無增加使用權資產(截至二零二五年十二月三十一日止年度：港幣21,713,000元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

10. 聯營公司權益

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	197	730
所佔淨負債	(485)	(457)
應收聯營公司欠款	11,694	11,615
減：減值虧損	(6,794)	(6,794)
	4,612	5,094

所有聯營公司均於香港註冊成立及經營。

11. 合營企業權益

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
所佔淨資產	309,740	301,746
所佔淨負債	(135)	(156)
預付款項予合營企業	71,500	87,000
	381,105	388,590

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。截至二零二六年六月三十日止六個月，合營企業之款項港幣15,500,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣65,500,000元)已收回。

未經審核中期財務報告附註(續)

12. 存貨

綜合財務狀況表內之存貨包括：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 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	61,076	61,076
	68,009	68,009
其他營運	8,060	7,025
	76,069	75,034

13. 貿易及其他應收賬款

(a) 非流動

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分期應收賬款	20,111	37,327
其他應收賬款及預付款項	2,849	2,869
	22,960	40,196

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

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
貿易應收賬款	78,979	87,934
分期應收賬款	1,034	1,631
減：虧損準備	(555)	(630)
	79,458	88,935
其他應收賬款及預付款項	85,080	76,161
應收合營企業欠款	36,738	35,879
	201,276	200,975

所有現期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58,387,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣60,776,000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)

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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
現期	49,468	65,452
一至三個月過期未付	27,502	19,432
超過三個月但少於十二個月過期未付	2,488	1,749
超過十二個月過期未付	—	2,302
	79,458	88,935

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。

未經審核中期財務報告附註(續)

14. 現金及銀行結餘

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 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	2,080,061	1,979,551
銀行結餘及現金	125,016	131,522
綜合財務狀況表內之現金及銀行結餘	2,205,077	2,111,073
減：到期日超過三個月之銀行存款	(2,080,061)	(1,979,551)
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值物	125,016	131,522

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21,156,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣14,513,000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28,374,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣38,266,000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。

截至二零二六年六月三十日止期間，從一間合營企業收取港幣34,500,000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：

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即期或一個月內到期	108,115	115,577
於一個月後但於三個月內到期	694	997
於三個月後但於十二個月內到期	—	—
超過十二個月到期	17	2
	108,826	116,576

16. 股本

	於二零二六年六月三十日 (未經審核) 股份數目 (千) 港幣千元		於二零二五年十二月三十一日 (經審核) 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。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團之其他金融資產之公允價值計量被分類為級別1。截至二零二六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(二零二五年：零)。本集團之政策是於轉撥發生在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

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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

於二零二六年六月三十日，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越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17,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣62,000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(二零二五年：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。於二零二六年六月三十日，應收未收之有關款項港幣294,000元(二零二五年十二月三十一日：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1,301,000元(二零二五年：港幣1,378,000元)。於二零二六年六月三十日，應付未付之酬金港幣1,309,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣\$1,366,000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(「物業一」)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，租用物業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。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間，代理並無向本集團收取費用。期內，已撥回過往年度多計之撥備港幣997,000元。於二零二六年六月三十日，應付未付之酬金港幣零元(二零二五年十二月三十一日：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十二月三十一日止年度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(「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，已計及本集團截至二零二五年六月三十日止期間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)

新租賃協議及特許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三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。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，業主向本集團收取之管理費及空調費總額港幣850,000元(二零二五年：港幣770,000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。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間，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) 於二零二六年六月三十日，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九一(二零二五年十二月三十一日：百分之三十三點四一)擁有權益。

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

(b) 與關連交易相關之《上市規則》的適用性

上文附註19(a)(iv)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

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14頁至第41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二零二六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，使我們相信於二零二六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

二零二六年八月十九日

