



海港企業有限公司

股份代號：51

二〇二五年中期報告書



www.harbourcentre.com.hk

集團業績

基礎淨虧損為港幣八千六百萬元(二〇二四年：盈利港幣七千四百萬元)，主要因為發展物業計提應佔減值撥備增加至港幣二億一千一百萬元(二〇二四年：港幣一億零三百萬元)。若計入投資物業重估減值淨額港幣一億一千三百萬元(二〇二四年：港幣八千二百萬元)，股東應佔集團虧損則為港幣一億九千九百萬元(二〇二四年：港幣八百萬元)。

每股基本虧損為港幣0.28元(二〇二四年：港幣0.01元)。

中期股息

本公司董事會已議決不會就截至二〇二五年六月三十日止半年度宣派任何中期股息(二〇二四年：無)。

業務評議

期內本港的消費持續低迷，反映經濟前景不明朗仍然持續。同時，市民外遊依然鍾情於物價具競爭優勢的周邊地區。上述因素給本港零售業和酒店業帶來重大壓力。

儘管如此，令人鼓舞的回穩跡象已開始出現。上半年訪港入境旅客同比上升12%，本港零售銷售在五月份結束了新冠疫情後長期下滑的趨勢，較去年增長2.4%。若此趨勢持續，近期的匯率變動可望進一步提振本地消費。

中國內地方面，由於經濟增長乏力且消費意欲疲弱，酒店業仍處逆風。區內旅遊目的地之間競爭激烈，進一步加劇國內酒店企業的壓力。

香港

酒店

尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店和馬哥孛羅香港酒店(「香港馬哥孛羅」)錄得較高的入住率，在一定程度上舒緩了房價和非客房收入的壓力。同時，積極的成本管理措施和服務推陳出新繼續取得成效，有助改善收入和盈利。然而，兩項物業均表現遜色，需要投入資本及／或營運開支來增強競爭力。

投資物業

由於消費氣氛審慎，集團旗下零售物業承受下行壓力。投資物業的收入和營業盈利分別下降22%及23%。

投資物業組合於二〇二五年六月三十日經獨立估值，錄得港幣一億一千三百萬元重估減值淨額。

中國內地

酒店

市場疲弱加上競爭加劇，蘇州尼依格羅酒店(「蘇州尼依格羅」)持續面臨挑戰。進取及具競爭力的定價對房價造成壓力，導致客房收入下降。非客房收入同樣受到消費意欲不振影響。

發展物業

期內計提應佔減值撥備總計港幣二億一千一百萬元(二〇二四年：港幣一億零三百萬元)，以將未售出存貨按市價減值。

截至二〇二五年六月三十日，未售出的發展物業資產(主要是蘇州國際金融中心和上海南站合營項目銷情緩慢的存貨)賬面減值至約人民幣十七億元(折合為港幣十九億元)，佔集團資產約12%。期內應佔已簽約銷售額僅為人民幣一千九百萬元(折合為港幣二千一百萬元)。

展望

本港零售業和旅遊業正呈現潛在復甦的早期跡象。然而，消費意欲仍然脆弱，周邊地區的購物和旅遊目的地亦繼續吸引消費外流。

中國內地方面，預期經濟增長仍然低迷，審慎的消費模式將繼續影響豪華酒店業界。酒店業持續內捲競爭，以及可支配開支普遍重投境外旅遊，均繼續帶來挑戰。

集團的策略仍然聚焦於提升營運水平、精益求精、提高服務質素及優化資產組合。集團將致力鞏固競爭優勢，同時發掘符合長遠目標的策略性增長機會。儘管市道短期內仍處逆風，集團穩健的資產負債表提供了堅實的基礎，在不斷變化的市場環境中砥礪前行。

財務評議

(II) 二〇二五年中期業績評議

集團錄得基礎淨虧損港幣八千六百萬元(二〇二四年：盈利港幣七千四百萬元)，主要原因是應佔發展物業減值撥備增加至港幣二億一千一百萬元(二〇二四年：港幣一億零三百萬元)。發展物業虧損擴大至港幣一億九千六百萬元(二〇二四年：港幣三千四百萬元)，投資物業盈利下跌21%至港幣七千一百萬元(二〇二四年：港幣九千萬元)，儘管酒店虧損收窄35%至港幣三千一百萬元(二〇二四年：港幣四千八百萬元)。

若計入應佔投資物業重估減值港幣一億一千三百萬元(二〇二四年：港幣八千二百萬元)，集團錄得股東應佔淨虧損港幣一億九千九百萬元(二〇二四年：港幣八百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入增加5%至港幣六億五千四百萬元(二〇二四年：港幣六億二千三百萬元)。營業盈利減少40%至港幣一億二千五百萬元(二〇二四年：港幣二億零九百萬元)，主要是發展物業所致。

酒店收入上升1%至港幣四億二千六百萬元(二〇二四年：港幣四億二千二百萬元)，營業虧損減少33%至港幣二千九百萬元(二〇二四年：港幣四千三百萬元)。

香港收入增加4%至港幣三億八千三百萬元(二〇二四年：港幣三億七千萬元)，營業虧損收窄69%至港幣一千一百萬元(二〇二四年：港幣三千六百萬元)，主要因為入住率上升。

內地收入下跌17%至港幣四千三百萬元(二〇二四年：港幣五千二百萬元)，營業虧損擴大至港幣一千八百萬元(二〇二四年：港幣七百萬元)。

投資物業收入減少22%至港幣九千六百萬元(二〇二四年：港幣一億二千三百萬元)，營業盈利減少23%至港幣八千五百萬元(二〇二四年：港幣一億一千一百萬元)，主要受到零售租金收入下降所影響。

發展物業收入增加至港幣五千八百萬元(二〇二四年：港幣八百萬元)，但利潤微薄，導致營業虧損港幣一百萬元(二〇二四年：盈利港幣七千四百萬元)。

投資的營業盈利(以股息收入為主)為港幣七千萬元(二〇二四年：港幣六千九百萬元)。

投資物業價值重估變動

集團的投資物業按二〇二五年六月三十日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生港幣一億一千三百萬元重估減值(二〇二四年：港幣八千二百萬元)，並已計入綜合收益表內。

其它支出淨額

其它支出淨額為港幣三千九百萬元(二〇二四年：港幣一百萬元)，主要是附屬公司為持有的發展物業項目作出之減值撥備。

財務支出

淨財務支出減少至港幣七百萬元(二〇二四年：港幣一千萬元)，主要因為債務減少。

除稅後所佔聯營公司業績

聯營公司錄得應佔虧損港幣一億五千五百萬元(二〇二四年：港幣一億一千三百萬元)，乃計入了為發展物業作出的減值撥備港幣一億七千八百萬元(二〇二四年：港幣一億零三百萬元)。

所得稅

是期稅項支出為港幣二千二百萬元(二〇二四年：港幣二千萬元)。

股東應佔虧損

是期股東應佔集團虧損為港幣一億九千九百萬元(二〇二四年：港幣八百萬元)。按七億零八百八十萬股已發行普通股計算，每股虧損為港幣0.28元(二〇二四年：港幣0.01元)。

股東應佔基礎淨(虧損)/盈利(集團主要業務分部的業績指標，不包括應佔投資物業重估減值淨額)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
基礎淨(虧損)/盈利	(86)	74
應佔投資物業重估減值淨額	(113)	(82)
股東應佔虧損	(199)	(8)

(III) 財務狀況、流動資金、財務資源與承擔之評議

股東權益及總權益

於二〇二五年六月三十日，股東權益增加至港幣一百四十五億九千七百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣一百四十二億一千七百萬元)，相等於每股港幣 20.59 元(二〇二四年十二月三十一日：每股港幣 20.06 元)。股東權益增加的主要原因是投資重估產生港幣五億九千六百萬元盈餘並扣除報告虧損。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百四十七億元(二〇二四年十二月三十一日：港幣一百四十三億三千萬元)。

酒店物業乃遵照現行《香港財務報告會計準則》按成本減累積折舊及減值撥備(如有)列報價值。若酒店物業按二〇二五年六月三十日的獨立估值重新列報價值，則會產生港幣三十五億二千三百萬元重估盈餘，而二〇二五年六月三十日的集團股東權益則會增加至港幣一百八十一億二千萬元，相當於每股港幣 25.57 元。

資產與負債

集團總資產為港幣一百六十億九千萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣一百五十八億零一百萬元)。營業資產(不包括銀行存款及現金)總計港幣一百五十四億九千四百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣一百五十三億七千萬元)。

按地域劃分而言，總營業資產有港幣一百二十二億八千八百萬元或 80% 位於香港(二〇二四年十二月三十一日：港幣一百二十二億元或 79%)及港幣十九億元或 12% 位於中國內地(二〇二四年十二月三十一日：港幣二十一億六千三百萬元或 14%)。

酒店

酒店物業按成本減折舊及減值撥備計算達港幣六十三億五千萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣六十四億二千六百萬元)，包括香港美利酒店、香港馬哥孛羅、蘇州尼依格羅和常州馬哥孛羅酒店。

投資物業

投資物業達港幣四十八億三千三百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣四十九億四千六百萬元)，包括香港馬哥孛羅的基座商場和星光行單位。

作銷售用途的發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業總額達港幣八億五千九百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣九億三千二百萬元)，包括蘇州國際金融中心。此外，透過聯營公司和合營公司進行的發展物業投資為港幣一億八千四百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣三億三千六百萬元)。

股本投資

股本投資按市價計值的總額為港幣三十億五千一百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣二十五億零五百萬元)，主要包括為長期資本增長和股息收益而持有的藍籌股。整個投資組合的價值佔集團總資產19%(二〇二四年十二月三十一日：16%)，組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大影響。上述投資按市價計值產生盈餘淨額港幣五億九千六百萬元(二〇二四年六月三十日：虧損港幣四億二千一百萬元)，已計入其它全面收益表內，當中若干股本投資已出售，變現收益港幣五百萬元(二〇二四年六月三十日：港幣零元)在除列時直接從投資重估儲備轉撥至盈餘儲備。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
按行業分析		
— 地產	2,633	2,171
— 其它	418	334
總額	3,051	2,505
按地域分析		
— 香港	1,745	1,498
— 海外	1,306	1,007
總額	3,051	2,505

現金淨額

於二〇二五年六月三十日，集團有港幣一億六千七百萬元的現金淨額(二〇二四年十二月三十一日：港幣六千六百萬元)，由港幣五億九千六百萬元現金(主要於香港持有)及港幣四億二千九百萬元銀行借款(於中國內地提取)組成。

財務及備用信貸額和資金

集團的債務主要以港元及人民幣為本位，按浮動利率計息。

於二〇二五年六月三十日，集團備用信貸額為港幣十三億三千三百萬元，其中港幣四億二千九百萬元已被動用。為數人民幣十二億零三百萬元(折合為港幣十三億一千九百萬元)的若干銀行信貸(二〇二四年十二月三十一日：人民幣十二億一千三百萬元(折合為港幣十三億一千萬元))是以中國內地酒店及發展物業作抵押。

衍生金融工具的使用受嚴格監控，集團所簽訂的衍生金融工具主要用於管理和對沖利率及貨幣風險。

為有利於進行業務和投資活動，集團繼續維持合理水平的餘裕現金，該等現金主要以港元和人民幣為本位。於二〇二五年六月三十日，集團亦持有一個總市值為港幣三十億五千一百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣二十五億零五百萬元)的流通性上市股本投資組合，可在有需要時使用。

營業業務及投資活動帶來的淨現金流

回顧期間內，集團錄得港幣九千四百萬元(二〇二四年：港幣二千五百萬元)的營業淨現金流入。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣四千四百萬元(二〇二四年：流出港幣一千萬元)，主要來自出售股本投資。

資本性與發展開支承擔

於二〇二五年六月三十日，集團計劃今後數年的主要資本性與發展開支合共約為港幣三億一千四百萬元，主要涉及發展物業。

上述開支將由內部財務資源(包括目前手頭現金)及銀行借貸撥付。其它可運用資源包括需要時可變現以應付所需的股本投資。

(III) 人力資源

於二〇二五年六月三十日，集團旗下僱員約有一千一百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並酌情每年發放表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及對集團的成就和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇二五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	
		二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
收入	2	654	623
直接成本及營業費用		(325)	(220)
銷售及推銷費用		(37)	(34)
行政及公司費用		(71)	(71)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		221	298
折舊		(96)	(89)
營業盈利	2及3	125	209
投資物業之公允價值變動		(113)	(82)
其它支出淨額	4	(39)	(1)
財務支出	5	(27)	126
聯營公司除稅後所佔業績		(7)	(10)
除稅前(虧損)/盈利		(155)	(113)
所得稅	6(a)	(189)	3
		(22)	(20)
是期虧損		(211)	(17)
應佔虧損：			
公司股東		(199)	(8)
非控股股東權益		(12)	(9)
		(211)	(17)
每股虧損	7		
基本		(港幣0.28元)	(港幣0.01元)
攤薄後		(港幣0.28元)	(港幣0.01元)

綜合全面收益表

截至二〇二五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	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
是期虧損	(211)	(17)
其它全面收益		
其後不會重新歸類為盈利或虧損的項目：		
股本投資之公允價值變動	596	(421)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目：		
折算附屬公司業務的匯兌差額	17	(5)
所佔聯營公司及合營公司儲備	3	(4)
是期其它全面收益	616	(430)
是期全面收益總額	405	(447)
應佔全面收益總額：		
公司股東	415	(437)
非控股股東權益	(10)	(10)
	405	(447)

綜合財務狀況表

二〇二五年六月三十日 — 未經審核

	附註	二〇二五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		4,833	4,946
酒店物業、廠房及設備		6,425	6,504
聯營公司		175	326
合營公司		9	10
股本投資		3,051	2,505
其它非流動資產		37	34
		14,530	14,325
流動資產			
待沽物業		859	932
存貨		8	9
應收貿易及其它賬項	9	96	104
預付稅項		1	—
銀行存款及現金		596	431
		1,560	1,476
總資產		16,090	15,801
非流動負債			
遞延稅項負債		(156)	(153)
銀行借款		(396)	(333)
		(552)	(486)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(722)	(847)
預售訂金及所得款		(5)	(35)
應付稅項		(78)	(71)
銀行借款		(33)	(32)
		(838)	(985)
總負債		(1,390)	(1,471)
淨資產		14,700	14,330
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		10,956	10,576
股東權益		14,597	14,217
非控股股東權益		103	113
總權益		14,700	14,330

綜合權益變動表

截至二〇二五年六月三十日止六個月 — 未經審核

	股東權益						
	投資				總股東權益	非控股	
	股本	重估儲備	匯兌儲備	盈餘儲備		股東權益	總權益
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
二〇二五年一月一日	3,641	(826)	183	11,219	14,217	113	14,330
是期之權益變動：							
虧損	-	-	-	(199)	(199)	(12)	(211)
其它全面收益	-	596	16	2	614	2	616
全面收益總額	-	596	16	(197)	415	(10)	405
終止確認股本投資而 轉入盈餘儲備	-	(5)	-	5	-	-	-
已付二〇二四年 中期股息	-	-	-	(35)	(35)	-	(35)
二〇二五年六月三十日	3,641	(235)	199	10,992	14,597	103	14,700
二〇二四年一月一日	3,641	(809)	209	11,288	14,329	109	14,438
是期之權益變動：							
虧損	-	-	-	(8)	(8)	(9)	(17)
其它全面收益	-	(421)	(9)	1	(429)	(1)	(430)
全面收益總額	-	(421)	(9)	(7)	(437)	(10)	(447)
二〇二四年六月三十日	3,641	(1,230)	200	11,281	13,892	99	13,991

簡明綜合現金流量表

截至二〇二五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	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
營業現金流入	147	227
營運資本變動／其它	(41)	(194)
已付稅項	(12)	(8)
營業業務所得的現金淨額	94	25
投資活動		
支付酒店物業、廠房及設備	(5)	(10)
其它投資活動所得的現金	49	—
投資活動所得／(所用)的現金淨額	44	(10)
融資活動		
已付公司股東股息	(35)	—
其它融資活動所得／(所用)的現金	57	(125)
融資活動所得／(所用)的現金淨額	22	(125)
現金及現金等價項目增加／(減少)	160	(110)
於一月一日現金及現金等價項目結存	431	381
匯率轉變的影響	5	(2)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	596	269
附註：		
現金及現金等價項目		
綜合財務狀況表內銀行存款及現金	596	269

未經審核中期財務資料附註

1. 主要會計政策及編製基準

未經審核的中期財務資料是按照香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》(「《會計準則》」)第34號「中期財務報告」(「《會計準則》第34號」)及適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)披露規定編製。

管理層需在編製符合《會計準則》第34號的未經審核中期財務資料時作出對會計政策應用，以及以截至報告日的方法列報資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於估計數額。

未經審核的中期財務資料載有簡明綜合財務報表及經挑選的解釋附註。此等附註包括解釋自二〇二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表發表以來重要的事件及交易，以了解本集團的財務狀況及表現的變動。未經審核的中期財務資料及其附註並不包括根據《香港財務報告會計準則》而編製的完整財務報表所規定的一切資料。

除以下提及的變動外，編製本未經審核的中期財務資料所採用的會計政策及計算方法與截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇二五年一月一日起，本集團採納以下與本集團綜合財務報表有關之修訂：

《會計準則》第21號(修訂) 外幣匯率變動之影響：缺乏可兌換性

本集團已評估採納上述修訂之影響，並認為對本集團的業績及財務狀況無重大影響或對本集團的會計政策有任何重大變化。

本集團並無採用任何在當前會計期間尚未生效之新訂準則及詮釋。

未經審核的中期財務資料內所載作為比較資料的二〇二四年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司該年的法定年度財務報表，惟資料摘錄自此等財務報表。根據香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

按照《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二〇二四年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已就該財務報表發出核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據《公司條例》第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 分部資料

集團按其提供的服務及產品的性質來管理業務。管理層已確定四個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部為酒店、投資物業、發展物業和投資。本集團沒有把營運分部合計以組成應列報的分部。

酒店分部為尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店、馬哥孛羅香港酒店，蘇州尼依格羅酒店及常州馬哥孛羅酒店之營運。

投資物業分部主要是集團在香港的投資物業之租賃。

發展物業分部包含與收購、發展及出售主要於中國內地銷售物業有關的活動。

投資分部是指於環球資本市場的股本投資。高級管理層為投資組合的表現作出定期評估及監測。

管理層主要基於每個分部的營業盈利及所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產、無形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生的支出或資產之折舊而分配到該等分部。

(a) 分部收入及業績之分析

截至六個月止	營業	投資物業	其它		聯營公司	除稅前	
	收入	盈利／ (虧損)	之公允 價值變動	支出淨額		財務支出	盈利／ (虧損)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
二〇二五年六月三十日							
酒店	426	(29)	-	-	-	-	(29)
投資物業	96	85	(113)	-	-	-	(28)
發展物業	58	(1)	-	(39)	(7)	(155)	(202)
投資	70	70	-	-	-	-	70
分部總額	650	125	(113)	(39)	(7)	(155)	(189)
其它	4	-	-	-	-	-	-
集團總額	654	125	(113)	(39)	(7)	(155)	(189)
二〇二四年六月三十日							
酒店	422	(43)	-	-	(1)	-	(44)
投資物業	123	111	(82)	-	(3)	-	26
發展物業	8	74	-	(1)	(6)	(113)	(46)
投資	69	69	-	-	-	-	69
分部總額	622	211	(82)	(1)	(10)	(113)	5
其它	1	(2)	-	-	-	-	(2)
集團總額	623	209	(82)	(1)	(10)	(113)	3

在是期及過往期間，各分部互相之間並無錄得任何收入。

(b) 收入分項

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
根據《香港財務報告準則》 (「財報準則」) 第 15 號確認之收入		
酒店	426	422
管理及服務收入與其它租金相關收入	19	19
銷售發展物業	58	8
	503	449
根據其它會計準則確認之收入		
投資物業分部的租金收入		
— 固定	70	102
— 變動	7	2
投資	70	69
其它	4	1
	151	174
收入總額	654	623

本集團應用《財報準則》第 15 號第 121 段的可行權宜方法，豁免披露於結算日與客戶簽訂來自合約所產生之預期未來收入：

- 酒店業務因本集團按其有權開具發票的金額確認收入，與本集團迄今為止所完成的工作對客戶的價值直接相對應。
- 物業管理費及其它租金相關收入因本集團按其有權開具發票的金額確認收入，與本集團迄今為止所完成的工作對客戶的價值直接相對應。
- 銷售已落成物業因履行合約責任是合約的一部分，初始預計履約期限為一年或更短。

3. 營業盈利

營業盈利的計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
已扣除／(已計入)：		
折舊	96	89
員工成本(附註)	197	196
確認買賣物業之成本	47	(70)
投資物業直接營運支出	5	8
已計入：		
投資物業租金收入毛額	96	123
利息收入	4	2
股本投資股息收入	70	69

附註：員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣八百萬元(二〇二四年：港幣八百萬元)，當中包括沒收的強制性公積金供款港幣一百萬元(二〇二四年：港幣零元)。

4. 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣三千九百萬元(二〇二四年：港幣一百萬元)，主要是附屬公司為持有的內地發展物業作出之減值撥備。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
銀行借款利息	7	9
其它財務支出	-	1
總額	7	10

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二五年 港幣百萬元	二〇二四年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	19	22
— 以往年度稅項準備之高估	(1)	—
中國內地		
— 以往年度稅項準備之高估	—	(110)
	18	(88)
土地增值稅(附註(d))	1	—
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	3	108
總額	22	20

- (b) 香港利得稅準備乃按照是期內估計應評稅利潤以16.5%(二〇二四年：16.5%)稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25%(二〇二四年：25%)稅率計算及預提所得稅按照最多10%稅率計算。
- (d) 根據土地增值稅暫行條例下，所有由轉讓中國內地房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部份(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (e) 中國內地稅務法就中國內地境外直接控股公司從中國居民企業產生之盈利而派發股息均按照10%稅率計算預提所得稅(除了受協議所減免)。
- (f) 截至二〇二五年六月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項港幣五百萬元(二〇二四年：抵免港幣三百萬元)已包括在所佔聯營公司之業績內。

- (g) 本集團為跨國企業集團，自二〇二五年一月一日起被納入經濟合作暨發展組織所發佈的《全球反稅基侵蝕》示範規則（「支柱二示範規則」）。

本集團在香港的盈利被納入由相關政府所實施的當地最低補足稅。本集團於中國內地（尚未實施當地最低補足稅）的盈利則根據香港法例納入支柱二入息稅。

本集團已實施臨時強制性豁免遞延稅項計入補足稅並在稅項產生時列為當期稅項入賬。

7. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按是期之公司股東應佔虧損港幣一億九千九百萬元（二〇二四年：港幣八百萬元）除以期內已發行之七億零八百八十萬股普通股（二〇二四年：七億零八百八十萬股普通股）而計算。

8. 股東應佔股息

二〇二四年十二月三十一日財政年度的中期股息港幣三千五百萬元已於本財政期間內批准及派付。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二五年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除虧損準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	18	24
三十一日至六十日	2	2
六十日以上	1	1
	21	27
預付賬項	28	28
其它應收賬項	16	5
應收同系附屬公司款項	31	44
集團總額	96	104

本集團每一項核心業務均有既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收貿易及其它賬項預期於一年內收回。

10. 應付貿易及其它賬項

於二〇二五年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	二〇二五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	18	32
三十一日至六十日	4	4
六十一日至九十日	1	-
	23	36
其它應付賬項及準備	318	354
應付建築成本賬項	365	439
應付同系附屬公司款項	2	4
應付聯營公司款項	14	14
集團總額	722	847

11. 公允價值計量之金融工具

(a) 以公允價值列報的資產及負債

下表列載本集團經常性地於結算日按公允價值計量的金融工具，並根據《財報準則》第13號「公允價值計量」所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值之級別分類乃參考估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性。級別分類的界定如下：

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

以公允價值列報的金融工具

按照《財報準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	二〇二五年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
第一級 資產		
股本投資：		
— 上市投資	3,051	2,505

於二〇二五年六月三十日止六個月內，以第一級及第二級方法釐定的金融工具，兩者之間並無轉移，或自第三級轉入或轉出(二〇二四年十二月三十一日：無轉移)。

本集團的政策是於結算日公允價值確認分級之間發生的轉移。

(b) 非以公允價值列報的資產及負債

所有以成本或攤銷成本報值的金融工具均與其於二〇二五年六月三十日及二〇二四年十二月三十一日之公允價值沒有重大差異。應收／(付)同系附屬公司及連繫人士之款項為無抵押、不附帶利息及無限定還款期。

12. 與連繫人士的重大交易

截至二〇二五年六月三十日止六個月，本集團與其它連繫人士的重大交易如下：

- (a) 本集團與九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)之附屬公司(為本集團的關連公司)訂有酒店營運合約以獲取酒店管理、市場推廣、項目管理及技術服務。是期內就上述安排所繳費用總額為港幣一千五百萬元(二〇二四年：港幣一千五百萬元)。根據《上市規則》，該等交易並不構成關連交易。
- (b) 就有關本集團地產項目的物業服務，本集團與九龍倉之附屬公司及九龍倉置業地產投資有限公司(為本集團的母公司)之附屬公司訂有協議。是期內就上述安排所繳費用總額為港幣二百萬元(二〇二四年：港幣三百萬元)。根據《上市規則》，該等交易中的港幣二百萬元(二〇二四年：港幣三百萬元)構成關連交易。
- (c) 九龍倉之附屬公司及本集團之附屬公司對位於蘇州國際金融中心六樓的若干地方就租賃、租約或牌照訂立租賃協議。是期內就上述安排所獲取的租金收入總額為港幣一百萬元(二〇二四年：港幣一百萬元)。根據《上市規則》，該等交易並不構成關連交易。

13. 或然負債

於二〇二五年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借貸及信貸之保證為港幣八億四千萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣八億四千萬元)。

於二〇二五年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團發展物業的客戶提供的按揭貸款作出擔保港幣八百萬元(二〇二四年十二月三十一日：港幣一千萬元)。

本集團及本公司尚未確認上述信貸之擔保的任何遞延收入，因為其公允價值無法準確計算及其交易價格為港幣零元(二〇二四年十二月三十一日：港幣零元)。

於結算日，董事認為本集團及本公司不會因此等擔保而被索償。

14. 承擔

於二〇二五年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇二五年六月三十日			二〇二四年十二月三十一日		
	已承擔	尚未承擔	總額	已承擔	尚未承擔	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業						
香港	13	4	17	13	4	17
酒店						
香港	19	-	19	20	-	20
發展物業						
中國內地	145	133	278	142	133	275
總額						
香港	32	4	36	33	4	37
中國內地	145	133	278	142	133	275
	177	137	314	175	137	312

15. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二五年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料，已經由本公司的審核委員會作出審閱及並無不相同的意見。

企業管治守則

在本報告所述財政期間內，本公司已應用《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C1《企業管治守則》所載的原則，並有遵守其內所有適用的守則條文，唯一例外的是守則條文第C.2.1條，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

上述偏離情況被視為恰當，因為在集團的企業架構下由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益。本公司董事會(「董事會」)相信在由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(超過一半人數為獨立非執行董事)的運作及管治下，足以確保權力和授權分布均衡。

董事進行證券交易的守則

本公司已採納本身自訂的一套規管本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則(「《公司守則》」)，其條款與《上市規則》附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)所訂標準同樣嚴格。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事在本報告所述期間內均有遵守《標準守則》及《公司守則》所訂的標準。

董事的證券權益

(i) 股份及債權證權益

茲將董事於二〇二五年六月三十日持有本公司、九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)(本公司的母公司)及Wharf REIC Finance (BVI) Limited(本公司的同系附屬公司)的股份(全部皆為好倉)及／或債權證實質權益，以及涉及的股份分別佔本公司和九龍倉置業已發行股份總數的百分比(如適用)臚列如下：

	持有數量／金額 (百分比，如適用)	權益性質
本公司 — 普通股		
史習平	9,000 (0.0013%)	家屬權益
九龍倉置業 — 普通股		
吳天海	1,435,445 (0.0473%)	個人權益
包靜國	201,216 (0.0066%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
Wharf REIC Finance (BVI) Limited		
— 於二〇三〇年到期的美元定息票據		
鄧思敬	1,000,000 美元	個人權益

附註：

- (1) 上表所披露的股份權益不包括董事於二〇二五年六月三十日所持有的本公司相聯法團認股權權益。相關認股權權益詳情另載於下文「(ii) 九龍倉置業認股權權益」分節。
- (2) 有關董事根據香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第XV部被視為擁有權益而分類為「家屬權益」的股權乃有關董事的配偶或任何未滿十八歲子女所持有的權益。

(ii) 九龍倉置業認股權權益

茲將本公司董事在截至二〇二五年六月三十日止六個月內所持根據九龍倉置業股份認購權計劃授出／可行使以用於認購九龍倉置業普通股之認股權全部權益(全皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	九龍倉置業認股權數目			每股行使價 (港元)	歸屬/行使期 (日/月/年)
		於二〇二五年 一月一日	期內行使	於二〇二五年六月三十日 (佔已發行股份總數之百分比)		
吳天海	14/08/2023	300,000	-	300,000	36.58	14/08/2024-13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2025-13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2026-13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2027-13/08/2029
		300,000	-	300,000		14/08/2028-13/08/2029
合計		1,500,000	-	1,500,000		(0.05%)

附註：除上表披露外，在截至二〇二五年六月三十日止六個月內並無任何本公司董事及／或其聯繫人所持有的九龍倉置業認股權已失效或被行使或被註銷，及在截至二〇二五年六月三十日止六個月內九龍倉置業並無向任何本公司董事及／或其聯繫人授出任何九龍倉置業認股權。

除上文披露外，根據本公司按《證券及期貨條例》第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據《證券及期貨條例》或《標準守則》(或任何其它適用守則)本公司董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司董事或行政總裁於二〇二五年六月三十日皆無持有或被當作持有本公司及其相聯法團(《證券及期貨條例》第XV部所指的相聯法團)的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益，彼等於二〇二五年六月三十日亦無持有或被當作持有可認購本公司及其相聯法團任何股份、相關股份或債權證的任何權利。

主要股東權益

茲按本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊(「登記冊」)所載，於二〇二五年六月三十日直接或間接持有本公司任何類別有投票權股份5%或以上權益的所有有關者(董事不計在內)之名稱，以及彼等於該日分別持有及／或被當作持有權益的有關股份數目臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔已發行股份總數之百分比)
(i) 九龍倉置業	506,946,196 (71.53%)
(ii) 會德豐有限公司(「WAC」)	506,946,196 (71.53%)
(iii) HSBC Trustee (C.I.) Limited (「HSBC Trustee」)	506,946,196 (71.53%)
(iv) Harson Investment Limited	57,054,375 (8.05%)

附註：

- (1) 為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述列於(i)至(iii)項名下所持股份皆涉及同一批股份。
- (2) 上述九龍倉置業被當作持有的股份權益乃透過其三間全資附屬公司Wharf REIC Holdings Limited、Wharf Estates Limited及Upfront International Limited持有。
- (3) 上述WAC被當作持有的股份權益乃透過九龍倉置業持有，而其在九龍倉置業的股東大會上控制超過三分之一的投票權。
- (4) 上述HSBC Trustee被當作持有的股份權益乃透過WAC持有，而其在WAC的股東大會上控制超過三分之一的投票權。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二五年六月三十日並無任何淡倉權益記錄於登記冊內。

董事資料的變動

茲將董事的資料自本公司上一期年報刊發後須按《上市規則》第13.51B(1)條規定予以披露之變動臚列如下：

	生效日期
鄭詩韻	
• 海港企業有限公司 — 獲委任為提名委員會成員	二〇二五年五月七日
史習平	
• 海港企業有限公司 — 不再擔任提名委員會成員	二〇二五年五月七日

購買、出售或贖回證券

在本報告所述財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。截至二〇二五年六月三十日至本報告日期，本公司並無持有任何庫存股份(不論是於中央結算及交收系統或以其它方式持有)。

承董事會命
海港企業有限公司
公司秘書
何麗珠

香港，二〇二五年八月五日

於本中期報告書日期，董事會的成員為吳天海先生、易志明議員和包靜國先生，以及六位獨立非執行董事鄭詩韻女士、李大壯先生、陸觀豪先生、史習平先生、鄧思敬先生和丁天立先生。

本中期報告書的中英文版本均已上載到本公司網站www.harbourcentre.com.hk和香港交易及結算有限公司網站www.hkexnews.hk供查閱。