

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

## 二〇二五年全年業績公告

### 集團業績

股東應佔集團虧損為二億三千四百萬元（二〇二四年：七千萬元）。若不計入投資物業重估減值，基礎淨虧損為二千二百萬元（二〇二四年：盈利八千三百萬元）。

每股基本淨虧損為 0.03 元（二〇二四年：每股盈利 0.12 元）。每股股東應佔虧損為 0.33 元（二〇二四年：0.10 元）。

### 股息

本公司董事會（「董事會」）已議決不會就截至二〇二五年十二月三十一日止年度宣派任何股息（二〇二四年：中期股息每股 5 港仙）。

本公告中所有以「元」表示的金額均指港元，除非另有註明。

## 業務評議

### 香港

#### 酒店

集團旗下兩間酒店的人住率均較二〇二四年有所提升，增幅更超越了直接競爭對手。客房收入實現雙位數增長，抵銷了市場整體餐飲及宴會業務疲弱的影響，進而帶動酒店恢復錄得營業盈利。

尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店（「香港美利酒店」）的人住率和客房總收入皆錄得良好增長。酒店坐落於中環大都會樞紐，是香港深厚文化底蘊與現代動感魅力的交匯點；憑藉優越的地利，加上在首屆《2025 米芝蓮星鑰酒店》中榮獲「米芝蓮一星鑰」的殊榮，其市場地位獲進一步鞏固。

濱臨維多利亞港的馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）推出全新住宿計劃並進行精準銷售，客房收入和非客房收入皆有所增加。酒店的意大利餐廳 *Cucina* 連續六年獲《福布斯旅遊指南》評為「四星餐廳」，酒店本身亦再度蟬聯「推薦酒店」。

#### 投資物業

受到本港零售市場復甦不平衡所影響，收入和營業盈利雙雙下跌 12%。

投資物業組合於二〇二五年十二月三十一日經獨立估值，錄得二億一千二百萬元的重估減值淨額（二〇二四年：一億五千三百萬元）。

### 中國內地

#### 酒店

蘇州的酒店市場仍處逆境，市場競爭激烈，商務和休閒旅遊均面對旅客預算愈趨緊縮。

蘇州尼依格羅酒店的人住率和平均房價皆走軟。管理層隨即制定精準定價策略、推出優惠套餐和推廣促銷活動，務求增強競爭力並提升收益賺取能力。

#### 發展物業

全皆按應佔份額計算：已簽約銷售額放緩至僅有人民幣四千五百萬元（折合為五千萬元）（二〇二四年：人民幣一億八千五百萬元（折合為二億元））。及至年杪，未售存貨合共有 132,000 平方米，當中 7% 為住宅樓面，93% 為商業樓面。該等銷情緩慢的未售存貨的賬面值已按當時的市況撇減至人民幣十五億二千一百萬元，導致計提了二億五千五百萬元（二〇二四年：二億三千七百萬元）的減值撥備。

## 展望

展望二〇二六年，在針對性政策舉措和利好的匯率走勢支持下，本港與旅遊和消費相關的行業有望保持復甦勢頭。策略重心正由追求客量增長轉向提升旅客體驗，重點開發本地招牌旅遊項目、創新景點和獨特的本土產品。這種朝向整合與多元化旅遊體驗的演變，將長期鞏固香港作為精緻、高增值旅遊目的地的地位。

中國內地方面，在可支配收入增加及政府主導的提振消費措施推動下，預期境內旅遊會維持增長軌跡，儘管部分地區產能過剩所帶來的結構性問題尚未解決。

地緣政治與宏觀經濟的不確定性持續籠罩，集團所涉足的各個市場的消費者信心受到拖累，消費模式亦出現改變。集團會保持警覺與靈活性，專注於策略性舉措和營運效率，以應對這些挑戰並抓緊新興機遇。

## 財務評議

### (I) 二〇二五年業績評議

集團錄得基礎淨虧損二千二百萬元（二〇二四年：盈利八千三百萬元）。發展物業計提應佔減值撥備二億五千五百萬元後虧損擴大至二億四千四百萬元（二〇二四年：計提應佔減值撥備二億三千七百萬元及一次性撥回高估成本一億四千七百萬元後虧損為一億一千四百萬元），投資物業盈利下跌 11%至一億二千五百萬元（二〇二四年：一億四千萬元），酒店虧損收窄 59%至二千七百萬元（二〇二四年：六千六百萬萬元）。

若計入應佔投資物業重估減值淨額二億一千二百萬元（二〇二四年：一億五千三百萬元），集團錄得股東應佔淨虧損二億三千四百萬元（二〇二四年：虧損七千萬元）。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少 1%至十三億四千五百萬元（二〇二四年：十三億五千四百萬元），營業盈利減少 42%至二億三千五百萬元（二〇二四年：四億零四百萬元）。

酒店收入上升 5%至九億一千八百萬元（二〇二四年：八億七千四百萬元），營業虧損減少 67%至一千八百萬元（二〇二四年：五千五百萬元）。香港收入增加 7%至八億二千二百萬元（二〇二四年：七億六千六百萬萬元），並恢復錄得營業盈利一千二百萬元（二〇二四年：虧損四千二百萬元），乃入住率有所上升所致。中國內地收入下跌 11%至九千六百萬元（二〇二四年：一億零八百萬元），營業虧損擴大至三千萬元（二〇二四年：一千三百萬元）。

投資物業收入減少 12%至一億七千五百萬元（二〇二四年：一億九千九百萬萬元），營業盈利同樣減少 12%至一億五千萬元（二〇二四年：一億七千一百萬元），主要受到零售租金收入下降所拖累。

發展物業收入下降 24%至一億一千六百萬元（二〇二四年：一億五千二百萬元），並錄得營業虧損二千一百萬元（二〇二四年：盈利一億六千六百萬萬元），因為確認入賬的銷售額減少。

投資的營業盈利（以股息收入為主）為一億二千六百萬元（二〇二四年：一億二千五百萬元）。

#### 投資物業價值重估變動

集團的投資物業按二〇二五年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生二億一千二百萬元重估減值（二〇二四年：一億五千三百萬元），並已計入綜合收益表內。

#### 其它支出淨額

其它支出淨額為八千九百萬萬元（二〇二四年：三百萬元），主要是附屬公司持有的發展物業計提減值撥備。

## 財務支出

淨財務支出減少至一千三百萬元（二〇二四年：一千六百萬元）。

## 除稅後所佔聯營公司業績

聯營公司錄得應佔虧損一億四千四百萬元（二〇二四年：虧損二億五千六百萬元），乃計入了減值撥備一億八千一百萬元（二〇二四年：二億三千七百萬元）。

## 所得稅

是年稅項支出為三千九百萬元（二〇二四年：三千九百萬元）。

## 股東應佔虧損

股東應佔集團虧損為二億三千四百萬元（二〇二四年：七千萬）。按七億零八百八十萬股已發行普通股計算，每股虧損為 0.33 元（二〇二四年：0.10 元）。

與股東應佔基礎淨（虧損）／盈利的對賬如下：

	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
基礎淨（虧損）／盈利	(22)	83
應佔投資物業重估減值淨額	(212)	(153)
股東應佔虧損	(234)	(70)

## (II) 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

於二〇二五年十二月三十一日，股東權益增加 5%至一百四十九億八千萬（二〇二四年：一百四十二億一千七百萬元），相等於每股 21.13 元（二〇二四年：每股 20.06 元）。股東權益增加的主要原因是投資重估產生的十億零六百萬元盈餘遠超報告虧損。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為一百五十億六千九百萬元（二〇二四年：一百四十三億三千萬元）。

### 資產與負債

集團總資產為一百六十四億七千三百萬元（二〇二四年：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）總計一百五十六億二千七百萬元（二〇二四年：一百五十三億七千萬）。

按地域劃分而言，總營業資產有一百二十二億四千三百萬元或 78%位於香港（二〇二四年：一百二十二億元或 79%）及十八億一千二百萬元或 12%位於中國內地（二〇二四年：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六十二億六千八百萬元（二〇二四年：六十四億二千六百萬），包括香港美利酒店、香港馬哥孛羅、蘇州尼依格羅酒店和常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）。

## 投資物業

投資物業達四十七億三千四百萬元（二〇二四年：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

發展物業達七億七千一百萬元（二〇二四年：九億三千二百萬元），主要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一億九千八百萬元（二〇二四年：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三十四億六千一百萬元（二〇二四年：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 21%（二〇二四年：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十億零六百萬元（二〇二四年：虧損一千七百萬元），已計入其它全面收益表內，當中若干股本投資已出售，變現收益五百萬元（二〇二四年：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 百萬元	二〇二四年 百萬元
<b>按行業分析</b>		
- 地產	2,987	2,171
- 其它	474	334
<b>總額</b>	<b>3,461</b>	<b>2,505</b>
<b>按地域分析</b>		
- 香港	1,889	1,498
- 海外	1,572	1,007
<b>總額</b>	<b>3,461</b>	<b>2,505</b>

## 現金淨額

於二〇二五年十二月三十一日，集團有四億零四百萬元的現金淨額（二〇二四年：六千六百萬元），由八億四千六百萬元現金（主要於香港持有）及四億四千二百萬元銀行借款（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。

於二〇二五年十二月三十一日，集團備用信貸額為十三億二千一百萬元，其中四億四千二百萬元已被動用。為數人民幣十一億六千萬（折合為十二億八千四百萬元）的若干銀行信貸（二〇二四年：人民幣十二億一千三百萬元（折合為十三億一千萬元））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。於二〇二五年十二月三十一日，集團亦持有一個總市值為三十四億六千一百萬元（二〇二四年：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**

回顧年度內，集團錄得三億四千四百萬元（二〇二四年：二億二千四百萬元）的營業淨現金流入。投資活動方面，集團錄得淨現金流入三千二百萬元（二〇二四年：流出一千二百萬元），主要來自出售股本投資。

#### **資本性與發展開支承擔**

於二〇二五年十二月三十一日，集團計劃今後數年的主要資本性與發展開支合共約為三億一千二百萬元，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) 股息政策**

本公司除遵守適用的法律規定外，亦採納一項股息政策，旨在於可行且適當的情況下為股東提供相對穩定且持續的股息。每年的股息派發將由董事會按集團當前和預期的財務表現、現金流、財務狀況、資本承擔與日後需要，以及一般營商和經濟環境等因素綜合評估後，決定是否上調或下調股息分派。

董事會將不時參考未來發展前景、資本需求及其它內部與外部變動情況，檢討這一政策。

### **(IV) 人力資源**

於二〇二五年十二月三十一日，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

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
收入	2	1,345	1,354
直接成本及營業費用		(672)	(564)
銷售及推銷費用		(94)	(66)
行政及公司費用		(151)	(136)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		428	588
折舊		(193)	(184)
營業盈利	2及3	235	404
投資物業之公允價值變動		(212)	(153)
其它支出淨額	4	(89)	(3)
財務支出	5	(13)	(16)
聯營公司除稅後所佔業績		(144)	(256)
除稅前虧損		(223)	(24)
所得稅	6(a)	(39)	(39)
是年虧損		(262)	(63)
應佔虧損：			
公司股東		(234)	(70)
非控股股東權益		(28)	7
		(262)	(63)
每股虧損	7		
基本		(0.33 元)	(0.10 元)
攤薄後		(0.33 元)	(0.10 元)

綜合全面收益表  
截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
是年虧損	(262)	(63)
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	1,006	(17)
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	22	(20)
所佔聯營公司及合營公司儲備	6	(9)
其它	2	1
是年其它全面收益	1,036	(45)
是年全面收益總額	774	(108)
應佔全面收益總額：		
公司股東	798	(112)
非控股股東權益	(24)	4
	774	(108)

# 綜合財務狀況表

## 二〇二五年十二月三十一日

	附註	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		4,734	4,946
酒店物業、廠房及設備		6,348	6,504
聯營公司		189	326
合營公司		9	10
股本投資		3,461	2,505
其它非流動資產		37	34
		<b>14,778</b>	<b>14,325</b>
<b>流動資產</b>			
待沽物業		771	932
存貨		8	9
應收貿易及其它賬項	9	70	104
銀行存款及現金		846	431
		<b>1,695</b>	<b>1,476</b>
<b>總資產</b>			
		<b>16,473</b>	<b>15,801</b>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(155)	(153)
銀行借款		(409)	(333)
		<b>(564)</b>	<b>(486)</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(735)	(847)
預售訂金及所得款		(1)	(35)
應付稅項		(71)	(71)
銀行借款		(33)	(32)
		<b>(840)</b>	<b>(985)</b>
<b>總負債</b>			
		<b>(1,404)</b>	<b>(1,471)</b>
<b>淨資產</b>			
		<b>15,069</b>	<b>14,330</b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,641	3,641
儲備		11,339	10,576
<b>股東權益</b>			
		<b>14,980</b>	<b>14,217</b>
非控股股東權益		89	113
<b>總權益</b>			
		<b>15,069</b>	<b>14,330</b>

## 財務資料附註

### 1. 主要會計政策及編製基準

本財務資料已按照香港會計師公會頒佈的《香港財務報告會計準則》(此統稱包含所有適用的個別《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)、《香港會計準則》(「《會計準則》」)及《詮釋》)和香港法例第622章《公司條例》(「《公司條例》」)的規定編製。本財務資料同時符合適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之披露條文規定。

除以下提及的變動外，編製本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。

香港會計師公會頒佈以下修訂之《香港財務報告會計準則》，並於本集團當前會計期間起首次生效。

《會計準則》第 21 號 (修訂) 外幣匯率變動的影響：缺乏可兌換性

本集團已評估採納上述修訂的影響，並認為於當前及過往期間對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無採用任何在當前會計年度尚未生效之新訂準則或詮釋。

公告中載有有關截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料，並不構成本公司於該財政年度之法定綜合財務報表，惟此財務資料均摘錄自該財務報表。根據《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，及將於適當時間遞交截至二〇二五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兩個年度之財務報表發出核數師報告。該等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出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各種業務。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。

酒店分部為香港美利酒店、香港馬哥孛羅、蘇州尼依格羅酒店及常州馬哥孛羅之營運。

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

	收入 百萬元	營業 盈利/(虧損) 百萬元	投資物業 之公允 價值變動 百萬元	其它 支出淨額 百萬元	財務支出 百萬元	聯營公司 百萬元	除稅前 (虧損)/盈利 百萬元
二〇二五年							
酒店	918	(18)	-	-	-	-	(18)
投資物業	175	150	(212)	-	-	-	(62)
發展物業	116	(21)	-	(89)	(13)	(144)	(267)
投資	126	126	-	-	-	-	126
分部總額	1,335	237	(212)	(89)	(13)	(144)	(221)
其它	10	(2)	-	-	-	-	(2)
集團總額	1,345	235	(212)	(89)	(13)	(144)	(223)
二〇二四年							
酒店	874	(55)	-	-	(1)	-	(56)
投資物業	199	171	(153)	-	(3)	-	15
發展物業	152	166	-	(3)	(12)	(256)	(105)
投資	125	125	-	-	-	-	125
分部總額	1,350	407	(153)	(3)	(16)	(256)	(21)
其它	4	(3)	-	-	-	-	(3)
集團總額	1,354	404	(153)	(3)	(16)	(256)	(24)

在是年及過往年度，各分部互相之間並無錄得任何收入。

(b) 分部營業資產之分析

	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
酒店	6,448	6,599
投資物業	4,736	4,948
發展物業	982	1,318
投資	3,461	2,505
分部營業資產總額	15,627	15,370
未分配的企業資產	846	431
資產總額	16,473	15,801

(i) 酒店物業、廠房及設備以成本減累積折舊及減值虧損呈列。若酒店物業、廠房及設備按二〇二五年十二月三十一日的市值九十九億五千三百萬元（二〇二四年：一百零一億一千四百萬元）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至一百九十二億三千二百萬元（二〇二四年：一百九十億五千八百萬元）。

(ii) 未分配的企業資產包括銀行存款及現金。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利／(虧損)	
	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
香港	1,077	1,041	237	203
中國內地	216	263	(54)	151
其它	52	50	52	50
集團總額	1,345	1,354	235	404

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
香港	10,259	10,612	12,243	12,200
中國內地	1,021	1,174	1,812	2,163
其它	-	-	1,572	1,007
集團總額	11,280	11,786	15,627	15,370

指定非流動資產不包括股本投資及其它非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股本投資是按其上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實際地域分析。

(d) 收入分項

	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
<b>根據《財報準則》第 15 號確認之收入</b>		
酒店	918	874
管理及服務收入與其它租金相關收入	38	37
銷售發展物業	116	152
	<b>1,072</b>	<b>1,063</b>
<b>根據其它會計準則確認之收入</b>		
投資物業分部租金收入		
- 固定	130	160
- 變動	7	2
投資	126	125
其它	10	4
	<b>273</b>	<b>291</b>
<b>收入總額</b>	<b>1,345</b>	<b>1,354</b>

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：

	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
已扣除：		
折舊	193	184
員工成本（附註 i）	397	391
核數師酬金（附註 ii）	2	2
確認買賣物業之成本	90	122
投資物業直接營運支出	14	20
已計入：		
投資物業租金收入毛額	175	199
利息收入	10	4
股本投資股息收入	126	125

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本一千七百萬元（二〇二四年：一千七百萬元），當中包括沒收的強制性公積金供款一百萬元（二〇二四年：一百萬元）。
- (ii) 核數師酬金包括少於一百萬元的其它服務費用。

### 4. 其它支出淨額

其它支出淨額為八千九百萬元（二〇二四年：三百萬元），主要是附屬公司持有的中國內地發展物業作出之減值撥備。

### 5. 財務支出

	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
銀行借款利息	13	15
其它財務支出	-	1
總額	13	16

## 6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 百萬元
<b>是年稅項</b>		
香港		
- 本年度稅項準備	37	38
- 以往年度稅項準備之高估	(1)	(1)
中國內地		
- 以往年度稅項準備之高估	-	(109)
	<b>36</b>	<b>(72)</b>
<b>土地增值稅（附註(d)）</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及回撥	1	105
<b>總額</b>	<b>39</b>	<b>39</b>

- (b) 香港利得稅準備乃按照本年度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) 截至二〇二五年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項為四百萬元（二〇二四年：二千四百萬元）已包括在所佔聯營公司之業績內。

## 7. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按是年之公司股東應佔虧損二億三千四百萬元（二〇二四年：七千萬元）除以年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。

由於截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 8. 股東應佔股息

	二〇二五年 每股(元)	二〇二五年 百萬元	二〇二四年 每股(元)	二〇二四年 百萬元
結算日後宣佈派發之 中期股息	-	-	0.05	35

二〇二四年中期股息三千五百萬元已於二〇二五年批准及派發。

## 9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二五年十二月三十一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 百萬元	二〇二四年 百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	27	24
三十一日至六十日	3	2
六十日以上	2	1
	<b>32</b>	<b>27</b>
預付賬項	28	28
其它應收賬項	5	5
應收同系附屬公司款項	5	44
<b>集團總額</b>	<b>70</b>	<b>104</b>

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

於二〇二五年十二月三十一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 百萬元	二〇二四年 百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	24	32
三十一日至六十日	3	4
	<u>27</u>	<u>36</u>
其它應付賬項及準備	342	354
應付建築成本賬項	347	439
應付同系附屬公司款項	5	4
應付聯營公司款項	14	14
<b>集團總額</b>	<b><u>735</u></b>	<b><u>847</u></b>

## 11. 業績審閱

截至二〇二五年十二月三十一日止年度的財務業績，已經由本公司的審核委員會作出審閱，而委員會對該財務業績並無不相同的意見。本公司核數師亦同意本集團截至二〇二五年十二月三十一日止年度之業績公告所列數字，與本集團該年度綜合財務報表所載數字核對一致。

## 企業管治守則

在截至二〇二五年十二月三十一日止財政年度內，本公司有應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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。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。

## 購買、出售或贖回證券

在截至二〇二五年十二月三十一日止財政年度內，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）。截至二〇二五年十二月三十一日至本公告日期，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）。

## 股東週年大會相關日期

### 股東週年大會

除權基準日	二〇二六年四月二十九日（星期三）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇二六年四月三十日（星期四）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二六年五月四日（星期一）至 二〇二六年五月七日（星期四）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二六年五月四日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇二六年五月七日（星期四）上午十一時十五分

凡欲出席股東週年大會及於會上投票而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二六年四月三十日（星期四）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達位於香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，本公司的股份過戶登記處卓佳，以辦理有關過戶手續。

承董事會命  
海港企業有限公司  
公司秘書  
何麗珠

香港，二〇二六年三月五日

於本公告日期，董事會的成員為吳天海先生、易志明先生和包靜國先生，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。