

海港企業有限公司

股份代號：51



二〇二一年 中期報告書

此中期報告書由FSC™認證的和其他受控來源的材料印製。紙漿無氯氣漂染及不含酸性。FSC™標誌表示產品所含的木料來自管理良好的森林；該等森林根據Forest Stewardship Council®的規例獲得認可。



疫情重創尚未恢復

摘要

- 新冠疫情已持續十八個月，核心酒店及零售業務仍陷困境
- 經濟拮据勢將持續
- 是期不派付中期股息

集團業績

基礎淨虧損為港幣二千九百萬元(二〇二〇年：盈利港幣一億七千一百萬元)。若計入酒店重估減值撥備及投資物業重估虧損，股東應佔集團虧損則為港幣一億零四百萬元(二〇二〇年：虧損港幣十二億八千一百萬元)。

每股基礎虧損為港幣0.15元(二〇二〇年：每股虧損港幣1.81元)。

中期股息

是期不派付中期股息(二〇二〇年：非經常性特別中期股息每股港幣0.07元)。

業務評議

新冠疫情已持續十八個月，香港的核心酒店和零售業務仍然陷於困境，疫情重創尚未復原。

各地邊境關閉措施至今依然實施，酒店營運者尚未止蝕。第二季業績普遍較第一季為佳，令人鼓舞。然而，政府已停止大部分於二〇二〇年提供的疫情援助，當中最重要「保就業」計劃於六月開始並已於十一月結束。

隨着本地消費意欲回升，零售銷售也由谷底回升，但在各地邊境重開前，整個業界仍要面對巨大壓力。

集團在香港的核心投資物業和酒店在百年一遇的疫情下亦難以倖免。旗下酒店積極拓展本地市場，收入比去年顯著增長，但仍不足以抵銷基本營運成本。與此同時，物業空置及疲軟的市值租金亦壓抑集團投資物業分部的租金收入。

內地方面，蘇州國際金融中心的銷售額確認入賬，令發展物業收入及營業盈利有所增加。惟蘇州國際金融中心的貢獻預期在二〇二一年之後將會縮減。發展物業組合現僅餘蘇州國際金融中心及上海南站兩個項目內未售及近日銷情緩慢的存貨。

因比較基數低，本港經濟在二〇二一年上半年的增幅顯著。雖然本地營商氣氛已大為改善，但最艱難的行業仍在苦等跨境活動回復正常。

香港

酒店

酒店業在這十八個月來遭受連番打擊。社交距離措施亦對各式活動和宴會造成極大影響。為求撐過疫情，集團旗下酒店調整策略，將業務焦點轉向本地宅度假市場以增加收入，但營運虧損僅稍微收窄。「保就業」計劃的終止將為下半年迎來新挑戰。

香港美利酒店為本地目標客群提供不同主題的宅度假優惠套餐，在週末和公眾假期尤其受歡迎，令其每間客房收益冠絕直接競爭對手。

馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）內的意大利餐廳Cucina再度獲《福布斯旅遊指南》評為四星餐廳，並入選Hong Kong Tatler「最佳餐廳二〇二一」。

投資物業

本地社交距離措施逐步放寬後，消費意欲隨之回暖，稍為紓緩集團及租戶之壓力。惟市值租金仍然疲軟，加上集團為了吸納更大份額的本地消費而大力投資於市場推廣，因此，投資物業收入及營業盈利分別下跌23%及25%。

投資物業組合於二〇二一年六月三十日經獨立估值後錄得港幣二千二百萬元的重估虧損淨額。

中國內地

酒店

蘇州尼依格羅酒店於二〇二一年四月開業，提供二百三十三間時尚雅致的客房，包括二十間套房。酒店位於全市最高的蘇州國際金融中心之巔，將金雞湖和蘇州市天際線的風光美景盡收眼底，是城中舉辦時尚與奢華活動的最佳地點。

防疫措施及新酒店帶來更激烈的競爭均對常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）構成壓力，儘管酒店業績稍有改善，但仍然錄得營業虧損。

物業

蘇州國際金融中心部分期數落成並交付買家，推動發展物業收入增加至港幣十四億零二百萬元及營業盈利增加至港幣一億四千六百萬元。然而，集團僅餘的另一項目－上海南站（集團佔27%權益）因餘貨銷情緩慢，須作出減值撥備。

於二〇二一年六月杪，集團應佔土地儲備（扣除已確認入賬銷售額）約為三十萬平方米，尚未確認入賬的銷售額為人民幣十一億元，涉及面積三萬四千平方米。期內已簽約銷售額合共為人民幣二億九千六百萬元，與前一年相比已增長147%。

財務評議

(II) 二〇二一年度中期業績評議

曠日持久的新冠疫情持續嚴重影響集團的財務業績；酒店分部仍然錄得虧損，投資物業分部的續租租金出現負增長。

集團錄得基礎淨虧損港幣二千九百萬元(二〇二〇年：盈利港幣一億七千一百萬元，包括港幣三億六千一百萬元的一次性稅項撥回淨額)。若計入投資物業重估虧損淨額及酒店物業減值撥備，集團錄得股東應佔虧損港幣一億零四百萬元(二〇二〇年：虧損港幣十二億八千一百萬元，包括港幣十四億五千二百萬元的投資物業重估虧損淨額及酒店物業減值撥備)。

收入及營業盈利

集團收入大幅增加至港幣十八億一千三百萬元(二〇二〇年：港幣六億五千四百萬元)，營業盈利亦大增至港幣一億四千二百萬元(二〇二〇年：港幣一千一百萬元)，主要因為發展物業銷售額確認入賬。

酒店收入上升至港幣二億三千二百萬元(二〇二〇年：港幣一億三千九百萬元)，營業虧損收窄至港幣一億六千一百萬元(二〇二〇年：港幣一億七千九百萬元)。香港酒店錄得收入增長至港幣一億八千六百萬元(二〇二〇年：港幣一億三千一百萬元)，營業虧損減少至港幣一億二千七百萬元(二〇二〇年：虧損港幣一億六千五百萬元)。內地酒店收入亦錄得增長，惟營業虧損增加至港幣三千四百萬元，部分原因是蘇州尼依格羅酒店開始營業。

投資物業收入減少23%至港幣九千八百萬元(二〇二〇年：港幣一億二千七百萬元)，營業盈利減少25%至港幣八千四百萬元(二〇二〇年：港幣一億一千二百萬元)，主要是續租租金下調所致。

發展物業收入達港幣十四億零二百萬元(二〇二〇年：港幣三億零三百萬元)，主要因為蘇州國際金融中心單位的銷售額確認入賬；營業盈利則增加至港幣一億四千六百萬元(二〇二〇年：虧損港幣三百萬元)。

投資的營業盈利(以股息收入為主)維持於港幣七千四百萬元(二〇二〇年：港幣七千四百萬元)。

投資物業價值重估變動

集團投資物業按二〇二一年六月三十日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生港幣二千二百萬元(二〇二〇年：港幣五億二千四百萬元)的重估虧損。應佔重估虧損淨額港幣二千二百萬元(二〇二〇年：港幣四億八千二百萬元)已於綜合收益表中扣除。

酒店減值

內地酒店作出港幣六千七百萬元(二〇二〇年：內地及香港的酒店作出港幣十億四千三百萬元)的減值撥備。

財務支出

淨財務支出為港幣一千七百萬元(二〇二〇年：港幣三千二百萬元)，該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣四百萬元(二〇二〇年：港幣八百萬元)。

除稅後所佔聯營公司業績

聯營公司錄得應佔虧損港幣六千萬元(二〇二〇年：港幣七千六百萬)，主要涉及一項發展物業項目的減值撥備。

所得稅

是期稅項支出為港幣六千七百萬元(二〇二〇年：抵免港幣三億五千萬元，包括一項一次性土地增值稅撥回港幣四億九千四百萬元)，主要涉及發展物業盈利。

股東應佔虧損

股東應佔集團虧損為港幣一億零四百萬元(二〇二〇年：港幣十二億八千一百萬元)。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股虧損為港幣0.15元(二〇二〇年：港幣1.81元)。

若不計入投資物業重估虧損淨額港幣二千二百萬元(二〇二〇年：港幣四億八千二百萬元)及酒店物業減值撥備淨額港幣五千三百萬元(二〇二〇年：港幣九億七千萬元)，股東應佔基礎淨虧損為港幣二千九百萬元(二〇二〇年：盈利港幣一億七千一百萬元)，每股虧損為港幣0.04元(二〇二〇年：每股盈利港幣0.24元)。

(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

於二〇二一年六月三十日，股東權益增加至港幣一百五十八億一千七百萬元(二〇二〇年：港幣一百五十四億八千二百萬元)，相等於每股港幣22.32元(二〇二〇年：每股港幣21.84元)。股東權益增加主要是直接在儲備入賬的投資重估盈餘增加港幣四億零九百萬元所致。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百六十二億八千三百萬元(二〇二〇年：港幣一百五十九億二千九百萬元)。

酒店物業乃遵照現行《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)按成本減累積折舊及減值撥備列報價值。若酒店物業按二〇二一年六月三十日的獨立估值重新列報價值，則會產生港幣三十八億三千五百萬元重估盈餘，而二〇二一年六月三十日的集團股東權益則會增加至港幣一百九十六億五千二百萬元，相當於每股港幣27.73元。

資產與負債

總資產為港幣二百二十七億一千四百萬元(二〇二〇年：港幣二百三十九億六千七百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款與現金及遞延稅項資產)為港幣二百一十四億四千六百萬元(二〇二〇年：港幣二百二十三億七千萬元)。

按地域劃分而言，於香港的營業資產減少至港幣一百四十一億二千五百萬元(二〇二〇年：港幣一百四十一億九千四百萬元)，佔集團總營業資產66%(二〇二〇年：63%)。內地營業資產減少至港幣六十二億四千四百萬元(二〇二〇年：港幣七十二億四千二百萬元)，佔總營業資產29%(二〇二〇年：32%)。

酒店

酒店物業達港幣七十二億三千四百萬元(二〇二〇年：港幣七十一億四千四百萬元)，包括香港美利酒店(港幣六十億七千三百萬元)、香港馬哥孛羅(港幣二千二百萬元)、常州馬哥孛羅(港幣三億五千五百萬元)和蘇州尼依格羅酒店(港幣七億八千四百萬元)。

投資物業

投資物業達港幣五十一億二千六百萬元(二〇二〇年：港幣五十一億四千八百萬元)，包括香港馬哥孛羅的基座商場(港幣四十五億五千五百萬元)及星光行單位(港幣五億七千一百萬元)。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業達港幣三十八億三千二百萬元(二〇二〇年：港幣四十九億四千七百萬元)，主要是蘇州國際金融中心的發展物業部分。透過聯營公司及合營公司進行的發展物業投資達港幣十億三千五百萬元(二〇二〇年：港幣十億八千二百萬元)。

股本投資

股本投資按市價計值的總額為港幣三十七億二千七百萬元(二〇二〇年：港幣三十五億四千六百萬元)，主要包括持有具長線增長潛力及股息收益的藍籌股本投資。整個投資組合價值佔集團總資產16%(二〇二〇年：15%)；為分散風險，組合內每項個別投資均不屬重大項目，且佔集團總資產少於5%。上述投資按市價計值產生盈餘淨額港幣四億五千五百萬元(二〇二〇年：虧損港幣八億五千八百萬元)，已反映於其它全面收益表內，而當中港幣四千六百萬元在除列時被轉至盈餘儲備。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
按行業分析：		
— 地產	3,154	2,982
— 其它	573	564
總額	3,727	3,546
按地域分析：		
— 香港	2,650	2,611
— 香港以外地區	1,077	935
總額	3,727	3,546

預售訂金及所得

收入確認入賬後，預售訂金及所得減少至港幣十億七千五百萬元(二〇二〇年：港幣二十億四千四百萬元)。

負債淨額及負債比率

於二〇二一年六月三十日，集團錄得負債淨額港幣十三億零三百萬元(二〇二〇年：港幣十五億一千六百萬元)，由港幣十一億四千三百萬元現金(主要於中國內地持有)及港幣二十四億四千六百萬元銀行借款(主要於香港提取)所得。總權益負債比率為8%(二〇二〇年：10%)，維持在低水平。

財務及備用信貸額和資金

於二〇二一年六月三十日，集團備用信貸額為港幣四十八億九千二百萬元，其中港幣二十四億四千六百萬元已被動用。若干銀行信貸以港幣三億六千一百萬元（二〇二〇年：港幣三億五千六百萬元）的內地銀行存款作抵押。

集團的債務主要以港元及人民幣為本位，按浮動利率計息。

集團嚴格控制衍生金融工具的運用，所購入的工具均主要用以管理及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。於二〇二一年六月三十日，集團亦持有一個具流通性的上市股本投資組合，總市值為港幣三十七億二千七百萬元（二〇二〇年：港幣三十五億四千六百萬元），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，集團營業業務錄得淨現金流入港幣一億九千六百萬元（二〇二〇年：流出港幣四億一千一百萬元），主要來自上市投資的股息收入。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣七千五百萬元（二〇二〇年：港幣二千五百萬元），主要是出售投資扣除蘇州國際金融中心建築支付款項所得。

資本性與發展開支承擔

於二〇二一年六月三十日，今後數年的主要資本性與發展開支合共為港幣十億元，當中已承擔開支為港幣四億元，主要用於發展物業。

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必要時可變現以應付所需的股本投資。

(III) 人力資源

於二〇二一年六月三十日，集團旗下僱員約有一千四百人。員工薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人工作表現及員工對集團的成績和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇二一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	
		二〇二一年	二〇二〇年
		港幣百萬元	港幣百萬元
	附註		
收入	2	1,813	654
直接成本及營業費用		(1,408)	(469)
銷售及推銷費用		(82)	(37)
行政及公司費用		(74)	(32)
未扣除折舊、利息及稅項前的 營業盈利		249	116
折舊		(107)	(105)
營業盈利	2及3	142	11
投資物業之公允價值變動		(22)	(524)
酒店物業之減值虧損	4	(67)	(1,043)
其它收入／(虧損)淨額		1	(1)
財務支出	5	54	(1,557)
聯營公司除稅後所佔業績		(17)	(32)
		(60)	(76)
除稅前虧損		(23)	(1,665)
所得稅	6(a)	(67)	350
是期虧損		(90)	(1,315)
應佔(虧損)／盈利：			
公司股東		(104)	(1,281)
非控股股東權益		14	(34)
		(90)	(1,315)
每股虧損	7		
基本		(港幣0.15元)	(港幣1.81元)
攤薄後		(港幣0.15元)	(港幣1.81元)

綜合全面收益表

截至二〇二一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	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是期虧損	(90)	(1,315)
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	455	(858)
其後可能重新歸類為盈利或虧損的項目： 匯兌差額自折算業務 － 附屬公司	38	(52)
所佔合營公司儲備	-	(3)
其它	1	2
是期其它全面收益	494	(911)
是期全面收益總額	404	(2,226)
應佔全面收益總額：		
公司股東	385	(2,185)
非控股股東權益	19	(41)
	404	(2,226)

綜合財務狀況表

二〇二一年六月三十日－未經審核

	附註	二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		5,126	5,148
酒店物業、廠房及設備		7,365	7,267
聯營公司		1,011	1,059
合營公司		24	23
股本投資		3,727	3,546
遞延稅項資產		125	303
其它非流動資產		34	34
		17,412	17,380
流動資產			
待沽物業		3,832	4,947
存貨		9	10
應收貿易及其它賬項	9	192	214
預付稅項		126	122
銀行存款及現金		1,143	1,294
		5,302	6,587
總資產		22,714	23,967
非流動負債			
遞延稅項負債		(392)	(378)
銀行借款		(2,446)	(2,310)
		(2,838)	(2,688)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(2,446)	(2,600)
預售訂金及所得款		(1,075)	(2,044)
應付稅項		(72)	(206)
銀行借款		-	(500)
		(3,593)	(5,350)
總負債		(6,431)	(8,038)
淨資產		16,283	15,929
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		12,176	11,841
股東權益		15,817	15,482
非控股股東權益		466	447
總權益		16,283	15,929

綜合權益變動表

截至二〇二一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	
二〇二一年一月一日	3,641	(80)	333	11,588	15,482	447	15,929
是期之權益變動：							
(虧損)／盈利	-	-	-	(104)	(104)	14	(90)
其它全面收益	-	455	33	1	489	5	494
全面收益總額	-	455	33	(103)	385	19	404
終止確認股本投資而 轉入盈餘儲備	-	(46)	-	46	-	-	-
已付二〇二〇年第二次 特別中期股息	-	-	-	(50)	(50)	-	(50)
二〇二一年六月三十日	3,641	329	366	11,481	15,817	466	16,283
二〇二〇年一月一日	3,641	460	131	12,852	17,084	383	17,467
是期之權益變動：							
虧損	-	-	-	(1,281)	(1,281)	(34)	(1,315)
其它全面收益	-	(858)	(48)	2	(904)	(7)	(911)
全面收益總額	-	(858)	(48)	(1,279)	(2,185)	(41)	(2,226)
已付二〇一九年第二次 中期股息	-	-	-	(106)	(106)	-	(106)
二〇二〇年六月三十日	3,641	(398)	83	11,467	14,793	342	15,135

簡明綜合現金流量表

截至二〇二一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	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
營業現金流入	169	32
營運資本變動／其它	45	155
已付稅項	(18)	(598)
營業業務所得／(所用)的現金淨額	196	(411)
投資活動		
(購入)／減少投資物業及酒店物業、 廠房及設備	(198)	11
其它投資活動所得的現金	273	14
投資活動所得的現金淨額	75	25
融資活動		
已付公司股東股息	(50)	(106)
其它融資活動所用的現金	(367)	(700)
融資活動所用的現金淨額	(417)	(806)
現金及現金等價項目減少	(146)	(1,192)
於一月一日現金及現金等價項目結存	1,294	1,910
匯率轉變的影響	(5)	(16)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	1,143	702
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	1,143	702

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二〇二〇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《香港財務報告準則》(「《財報準則》」)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二〇二〇年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇二一年一月一日起，本集團採納以下與本集團綜合財務報表有關之經修訂：

《會計準則》第39號、《財報準則》第4號、
第7號、第9號及第16號(經修訂) 利率基準改革－第二階段

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二〇二〇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二〇二〇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。分部是酒店、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、常州馬哥孛羅及蘇州尼依格羅酒店之業務。

投資物業分部主要是集團在香港的投資物業的租賃。

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。

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和遞延稅項資產。

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	營業盈利／ 收入		投資物業 之公允 價值變動	其它收入／ (虧損)淨額 及減值虧損	財務支出	聯營公司	除稅前 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	港幣百萬元
二〇二一年 六月三十日							
酒店	232	(161)	-	(67)	(10)	-	(238)
投資物業	98	84	(22)	-	(4)	-	58
發展物業	1,402	146	-	-	(3)	(60)	83
投資	74	74	-	-	-	-	74
分部總額	1,806	143	(22)	(67)	(17)	(60)	(23)
其它	7	(1)	-	1	-	-	-
集團總額	1,813	142	(22)	(66)	(17)	(60)	(23)
二〇二〇年 六月三十日							
酒店	139	(179)	-	(1,043)	(24)	-	(1,246)
投資物業	127	112	(524)	-	(8)	-	(420)
發展物業	303	(3)	-	-	-	(76)	(79)
投資	74	74	-	-	-	-	74
分部總額	643	4	(524)	(1,043)	(32)	(76)	(1,671)
其它	11	7	-	(1)	-	-	6
集團總額	654	11	(524)	(1,044)	(32)	(76)	(1,665)

- (i) 折舊絕大部分源自酒店分部。
(ii) 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	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
於《財報準則》第15號的收入確認		
酒店	232	139
管理及服務收入與其它租金 相關收入	18	19
銷售發展物業	1,402	303
	1,652	461
於其它財報準則的收入確認		
投資物業租金收入		
— 固定	80	108
投資	74	74
其它	7	11
	161	193
收入總額	1,813	654

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	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊	107	105
員工成本(附註)	134	136
確認買賣物業之成本	1,199	281
投資物業直接營運支出	11	12
已計入：		
投資物業租金收入毛額	98	127
利息收入	7	11
股本投資股息收入	74	74

附註：員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣六百萬元(二〇二〇年：港幣六百萬元)，當中沒有任何被沒收的供款(二〇二〇年：港幣一百萬元)。

4. 酒店物業之減值虧損

本集團之酒店物業以成本減累計折舊及減值虧損列值。本集團會在每個報告期末審視酒店物業之賬面值，以確定有否任何減值跡象。若出現減值跡象，則會估計可收回金額。

酒店物業的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值兩者之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會使用稅前折現率折讓至其現值，該折現率反映目前市場對金錢時間值及酒店物業特有風險之評估。

本集團委聘了對香港及中國內地物業之估值有豐富經驗的獨立專業測量公司－萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)進行減值評估。萊坊已根據本集團酒店物業的收益淨額及租約於續租時其淨收益增長之可能性，按市值對酒店物業作出估值。

根據本集團參考萊坊的獨立估值後作出之評估，內地酒店減值為港幣六千七百萬元。

進行獨立估值時，折現現金流量所使用的主要假設為5%的房租長期增長率、75%的長期入住率、6.5%的折現率及剩餘租期的預測現金流。

以上釐定酒店物業截至二〇二一年六月三十日止六個月之減值所採用之方法及主要假設，與本集團就二〇二〇年十二月三十一日止年度所採用之方法及主要假設相比沒有顯著變動。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
銀行借款利息	18	37
其它財務支出	3	3
	21	40
減：撥作資產成本	(4)	(8)
總額	17	32

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除／(計入)的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
－本期稅項準備	6	9
中國內地		
－本期稅項準備	2	14
	8	23
土地增值稅(附註(d))	12	(494)
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	47	121
總額	67	(350)

- (b) 香港利得稅準備乃按照是期內估計應評稅利潤以16.5%(二〇二〇年：16.5%)稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25%(二〇二〇年：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派發股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。
- (f) 截至二〇二一年六月三十日止六個月並沒有所佔聯營公司之稅項(二〇二〇年：港幣一千八百萬元)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期之公司股東應佔虧損港幣一億零四百萬元(二〇二〇年：港幣十二億八千一百萬元)及以期內已發行普通股七億零八百八十萬股(二〇二〇年：七億零八百八十萬股)而計算。

8. 股東應佔股息

	截至六月三十日止六個月			
	二〇二一年 港幣每股	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣每股	二〇二〇年 港幣百萬元
結算日後宣佈派發之第一次特別中期股息	-	-	0.07	50

二〇二〇年第二次特別中期股息港幣五千萬已於二〇二一年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二一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：

	二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	29	10
三十一日至六十日	2	4
六十日以上	13	3
	44	17
預付賬項	85	113
其它應收賬項	14	31
應收非控股股東款項	10	10
應收同系附屬公司款項	39	43
	192	214

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

於二〇二一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：

	二〇二一年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二〇年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	16	17
三十一日至六十日	3	1
九十日以上	1	1
	20	19
其它應付賬項及準備	420	506
應付建築成本賬項	1,997	2,067
應付同系附屬公司款項	9	8
	2,446	2,600

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

下表載列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。級別分類的說明如下：

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：

	第一級 總額 港幣百萬元
於二〇二一年六月三十日	
資產	
股本投資：	
－上市投資	3,727
於二〇二〇年十二月三十一日	
資產	
股本投資：	
－上市投資	3,546

於二〇二一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（二〇二〇年十二月三十一日：無轉移）。

本集團的政策是只確認於結算日公允價值分級之間發生的轉移。

(b) 非以公允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二〇二一年六月三十日及二〇二〇年十二月三十一日之公允值沒有重大差異。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

截至二〇二一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提供酒店管理、市場推廣、項目管理及技術服務。是期內所繳費用總額為港幣六百萬元(二〇二〇年：港幣三百萬元)。根據《上市規則》，該等交易並不構成關連交易(二〇二〇年：該等交易的港幣三百萬元按《上市規則》所定義構成關連交易)。
- (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(「九龍倉置業」)(為本集團的母公司)之附屬公司訂有協議。是期內所繳費用總額為港幣一千一百萬元(二〇二〇年：港幣六千三百萬元)。根據《上市規則》，該等交易中的港幣二百萬元(二〇二〇年：港幣六千三百萬元)構成關連交易。
- (c) 九龍倉之附屬公司及九龍倉置業之附屬公司對位於香港馬哥孛羅三樓及五樓的若干地方就租賃、租約或牌照訂立租賃協議。是期內從該租約所獲取的租金收入總額為港幣三百萬元(二〇二〇年：港幣三百萬元)。根據《上市規則》，該等交易並不構成關連交易(二〇二〇年：該等交易的港幣三百萬元按《上市規則》所定義構成關連交易)。

13. 或然負債

於二〇二一年六月三十日，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三十四億三千萬元(二〇二〇年十二月三十一日：港幣三十四億三千萬元)。

於二〇二一年六月三十日，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一億三千一百萬元(二〇二〇年十二月三十一日：港幣七億二千七百萬元)。本集團的聯營公司沒有為客戶向銀行提供按揭貸款擔保(二〇二〇年十二月三十一日：港幣零元)。

本集團及公司尚未確認該等向附屬公司、合營公司及聯營公司就以上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，其交易價格為港幣零元(二〇二〇年十二月三十一日：港幣零元)。

於結算日，董事認為本集團及公司不會因此等擔保而被索償。

14. 承擔

於二〇二一年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇二一年六月三十日			二〇二〇年十二月三十一日		
	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元	已承擔 港幣百萬元	尚未承擔 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
酒店						
香港	-	-	-	1	1	2
中國內地	-	-	-	78	260	338
	-	-	-	79	261	340
發展物業						
中國內地	360	667	1,027	289	760	1,049
總額						
香港	-	-	-	1	1	2
中國內地	360	667	1,027	367	1,020	1,387
	360	667	1,027	368	1,021	1,389

15. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二一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

於本報告所述財政期間內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四內《企業管治守則》所載之所有守則條文，惟其中一條守則條文第A.2.1條除外，此條文規定主席與行政總裁的角色應由不同人士擔任。

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，因此該項偏離被視為恰當。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，足以確保權力與授權分布均衡。

董事進行證券交易的守則

本公司已採納一套規管董事進行證券交易的操守守則，其條款與《上市規則》附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）規定的標準同樣嚴格。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已遵守《標準守則》及本公司所採納的操守守則列載的所須標準。

董事的股份及債權證權益

茲將本公司董事於二〇二一年六月三十日佔有本公司、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)的股份及／或債權證實質權益(全部皆為好倉)，以及涉及的證券分別佔該三間公司已發行股份總數的百分比(若適用)臚列如下：

	持有數量／金額 (在適用情況下之百分比)	權益性質
本公司－普通股		
史習平	40,300 (0.0057%)	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

除上文披露外，根據本公司按香港法例第571章《證券及期貨條例》(「《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)本公司的董事及／或行政總裁須向本公司及聯交所發出通知的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇二一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，彼等於二〇二一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

茲將本公司遵照《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊（「登記冊」）所載，於二〇二一年六月三十日直接或間接佔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（本公司董事不計在內）之名稱，以及彼等於該日分別佔有及／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 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 九龍倉置業地產投資有限公司	506,946,196 (71.53%)
(ii) 會德豐有限公司（「會德豐」）	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)項名下的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) 上述會德豐被當作持有的股份權益乃透過九龍倉置業持有，而會德豐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會德豐持有，而 *HSBC Trustee* 在會德豐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，而於二〇二一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

茲將自本公司上一期年報刊發以來，按《上市規則》第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段規定須予披露的本公司董事的其它資料之變動臚列如下：

生效日期

李大壯

- 中國鋁業股份有限公司
— 辭任獨立非執行董事

二〇二一年六月二十九日

購買、出售或贖回證券

於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。

承董事會命

海港企業有限公司

公司秘書

何麗珠

香港，二〇二一年八月三日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、易志明議員和包靜國先生，以及五位獨立非執行董事李大壯先生、陸觀豪先生、史習平先生、鄧思敬先生和丁天立先生。

無論股東之前曾否對收取公司通訊(即年報、中期報告書等)之語文版本或方式作出任何選擇並將相關選擇通知本公司，股東皆擁有選擇權(可隨時向本公司發出恰當的預先通知行使該選擇權)，以更改彼／彼等日後收取公司通訊的選擇，包括就收取印刷本而言，更改為只收取英文版本、只收取中文版本、或同時收取英文版本與中文版本，又或就收取日後公司通訊的方式而言，由印刷本更改為使用電子方式(反之亦然)。相關的更改選擇通知須內載相關股東的英文全名、地址及聯絡電話號碼，以及要求更改選擇的指示字句，以郵寄或人手送遞方式送達本公司(由本公司的股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司代收，其地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)或電郵至 harbourcentre-ecom@hk.tricorglobal.com。