

香港交易及結算所有限公司和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

二〇二〇年全年業績公告

疫情重創業績

摘要

- 二〇二〇年是記憶中酒店行業最艱辛的一年
- 未計「保就業」計劃補貼前，酒店收入下跌 60% 至港幣三億三千一百萬元，導致港幣三億四千四百萬元的營業虧損（邊際利潤 -104%）
- 投資物業亦被飽受打擊的零售業拖累，收入下跌 36%，營業盈利下跌 39%
- 基礎淨盈利未至於盈轉虧，只因發展物業意外錄得一項港幣五億零四百萬元的一次性稅項撥回
- 惟酒店投資的減值撥備及投資物業的重估虧損令集團盈利轉為虧損港幣十一億一千九百萬元
- 在如此極端市況下，董事會取消派付第一次中期股息（二〇一九年：每股 7 港仙）及第二次中期股息（二〇一九年：每股 15 港仙）
- 鑒於上述一次性稅項撥回，除於二〇二〇年九月派付了每股 7 港仙的特別中期股息外（二〇一九年：無），並將於二〇二一年四月加派每股 7 港仙的第二次特別中期股息（二〇一九年：無）

集團業績

集團收入增加 137% 至港幣三十三億一千三百萬元（二〇一九年：港幣十三億九千五百萬元），乃發展物業項目蘇州國際金融中心部分期數落成所致。然而營業盈利減少 4% 至港幣五億一千萬元（二〇一九年：港幣五億三千一百萬元），基礎淨盈利減少 5% 至港幣四億一千三百萬元（二〇一九年：港幣四億三千五百萬元），股東應佔虧損（計入投資物業重估變動）為港幣十一億一千九百萬元（二〇一九年：盈利港幣一億一千七百萬元）。

每股基礎盈利減少至港幣 0.58 元（二〇一九年：港幣 0.61 元）。每股應佔虧損為港幣 1.58 元（二〇一九年：每股盈利港幣 0.17 元）。

股息

董事會已議決不會就截至二〇二〇年十二月三十一日止年度派付任何常規股息。然而，作為一項非經常性分派，每股 7 港仙的第二次特別中期股息（二〇一九年：無）將於二〇二一年四月二十一日派付予在二〇二一年三月二十四日下午六時正名列股東登記冊內的股東。連同於二〇二〇年九月一日派付的每股 7 港仙的特別中期股息，二〇二〇年度每股合共派發股息 14 港仙（二〇一九年：22 港仙）。

業務評議

香港

投資物業

疫情帶來的極端市況對零售市場構成巨大壓力。

年內實施多輪社交距離措施，包括突然關閉某些處所，影響堂食及戲院等，令集團的租戶承受巨大損失。為此，集團不單提供租金減免，並斥巨資刺激銷售，故投資物業的收入減少 36%，營業盈利減少 39%。

鑒於目前市況，獨立物業估值師對投資物業組合的估值下調 7%。

酒店

入境旅客幾乎絕跡，酒店業是最受重創的行業之一。本地「宅度假」業務頓成唯一實質收入來源。酒店收入因而暴跌 54%，並錄得重大營業虧損。

業界一片愁雲慘霧，The Murray, Hong Kong（「The Murray」）卻以其獨有體驗突圍而出，不但在入住率方面取得驕人成績，每間可出租客房收入更是冠絕直接競爭對手。酒店在年內成為立鼎世酒店集團唯一一間位於香港的成員酒店，並成為其忠誠計劃的一部分，不但值得自豪，且能藉此接觸全球更多尋求非凡旅行體驗的客人，待入境旅遊復甦時早著先機。

年內馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）入選 2020 DestinAsian Magazine 讀者評選「香港十大最佳酒店及度假村」，是連續第三年獲此殊榮。酒店內的意大利餐廳 Cucina 亦獲《福布斯旅遊指南》評為四星餐廳，全港僅得六間餐廳獲此評級。

中國內地

物業

集團繼續撤出發展物業市場，出售蘇州國際金融中心（集團佔 80% 權益）及上海南站項目（集團佔 27% 權益）餘下單位。由於蘇州國際金融中心部分期數落成，收入增加至港幣二十五億三千四百萬元，營業盈利增加至港幣四億四千八百萬元。

截至二〇二〇年年杪，集團應佔土地儲備（扣除已確認入賬銷售額）約為 400,000 平方米，尚未確認入賬的銷售額為人民幣二十億元，涉及面積 67,000 平方米。蘇州國際金融中心其它期數預計於二〇二一年落成。

酒店

常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）面對市況欠佳、新冠疫情限制及鄰近地區競爭加劇，持續錄得營業虧損。

位於蘇州國際金融中心高層的全新豪華酒店即將於二〇二一年四月一日開業為蘇州尼依格羅酒店，並交由姊妹公司九龍倉酒店管理有限公司營運。酒店提供 233 間時尚雅致的寬敞客房，金雞湖的風光美景盡收眼底。三間尼依格羅品牌之酒店於二〇一五年在成都、重慶和長沙開業後均能迅速在市場上確立領導地位。

展望

疫苗面世為疫情帶來曙光，但要全面恢復跨境旅遊則仍然需要較長時間。逐步有序放寬與中國內地和其它主要短途地區之間的跨境檢疫措施乃重中之重，有助救業界於水深火熱之中。

跨境需求不太可能在短期內大增，二〇二一年要面對的挑戰與二〇二〇年不遑多讓，尤其是政府很可能大幅縮減援助。集團在困境中砥礪前行，會繼續推出創新的宣傳及市場推廣活動，吸引本地消費力。同時集團亦會繼續嚴格控制成本及延緩非必要的資本開支以保留現金。

集團在中國內地方面，設有 233 間客房的豪華酒店蘇州尼依格羅酒店即將於二〇二一年四月一日開業。

展望二〇二一年及往後日子，復甦振興之路荊棘滿途，疫情發展將持續改變各種業務範疇的運作模式。集團正積極調整策略以迎接模式變革和結構性轉變，靈活應對是這個新常態時代的取勝之道。

財務評議

(I) 二〇二〇年全年業績評議

受新冠疫情曠日持久地影響，酒店分部錄得空前虧損，投資物業分部則盈利大跌。發展物業銷售額及時確認入賬，有助免於錄得基礎淨虧損，而一項港幣三億六千一百萬元的一次性淨稅項撥回令集團錄得港幣四億一千三百萬元的基礎淨盈利（二〇一九年：港幣四億三千五百萬元）。惟計入投資物業及酒店重估虧損後，集團錄得股東應佔淨虧損港幣十一億一千九百萬元（二〇一九年：盈利港幣一億一千七百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入增加 137% 至港幣三十三億一千三百萬元（二〇一九年：港幣十三億九千五百萬元），主要因為蘇州國際金融中心單位的發展物業銷售額確認入賬。雖然收入增加，但酒店錄得虧損及投資物業貢獻減少，營業盈利減少 4% 至港幣五億一千萬元（二〇一九年：港幣五億三千一百萬元）。

酒店分部最受打擊。收入暴跌至港幣三億八千一百萬元（二〇一九年：港幣八億三千五百萬元），造成港幣二億九千五百萬元的營業虧損（二〇一九年：虧損港幣七千六百萬元）。集團積極控制成本，加上獲得港幣五千三百萬元的政府補貼，已將虧損減輕。若撇除政府補貼，酒店營業虧損會增加至港幣三億四千八百萬元。

投資物業分部收入減少 36% 至港幣二億三千八百萬元（二〇一九年：港幣三億七千三百萬元），營業盈利減少 39% 至港幣二億零七百萬元（二〇一九年：港幣三億四千一百萬元），乃營業額成分租金大減，且向商場租戶提供基本租金減免所致。

蘇州國際金融中心第一期落成，發展物業分部收入增加至港幣二十五億三千四百萬元（二〇一九年：港幣三千八百萬元），並作出港幣四億四千八百萬元的營業盈利貢獻（二〇一九年：港幣一億三千一百萬元）。若計入上海南站項目的一次性公允價值撇減，發展物業錄得港幣四億二千一百萬元的基礎淨盈利（二〇一九年：港幣一億六千六百萬萬元）。

投資的營業盈利（以股息收入為主）增加 22% 至港幣一億四千三百萬元（二〇一九年：港幣一億一千七百萬元）。

投資物業價值重估變動

投資物業主要按二〇二〇年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生港幣五億九千八百萬元重估虧損（二〇一九年：港幣一億六千一百萬元）。應佔重估虧損淨額港幣五億五千五百萬元（二〇一九年：港幣一億六千一百萬元）已於綜合收益表中扣除。

酒店減值

集團按獨立估值為酒店（主要為香港的 The Murray 及蘇州尼依格羅酒店）作出港幣十億五千一百萬元的減值撥備（二〇一九年：港幣一億五千七百萬元），反映現行市況疲弱。應佔減值撥備淨額港幣九億七千七百萬元（二〇一九年：港幣一億五千七百萬元）已於綜合收益表中扣除。

財務支出

淨財務支出為港幣五千一百萬元（二〇一九年：港幣五千三百萬元），該支出已扣除撥作發展物業項目資產成本的港幣一千六百萬元（二〇一九年：港幣四千一百萬元）。

除稅後所佔聯營公司業績

聯營公司錄得應佔虧損港幣七千五百萬元（二〇一九年：盈利港幣七千六百萬萬元）。

所得稅

是年稅項抵免為港幣一億七千五百萬元（二〇一九年：支出港幣八千九百萬元），主要是在相關稅務機關結算後撥回發展物業的一次性土地增值稅港幣五億零四百萬元所致。

股東應佔盈利／虧損

是年股東應佔集團虧損為港幣十一億一千九百萬元（二〇一九年：盈利港幣一億一千七百萬元）。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股虧損為港幣 1.58 元（二〇一九年：每股盈利港幣 0.17 元）。

若不計入投資物業重估虧損淨額港幣五億五千五百萬元（二〇一九年：港幣一億六千一百萬元）及酒店物業減值撥備淨額港幣九億七千七百萬元（二〇一九年：港幣一億五千七百萬元），是年股東應佔基礎盈利（集團各主要業務分部的業績指標）為港幣四億一千三百萬元（二〇一九年：港幣四億三千五百萬元），減少 5%，乃扣除應佔投資物業重估虧損淨額及酒店減值後得出。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，扣除酒店物業撥備及投資物業重估虧損前的每股盈利為港幣 0.58 元（二〇一九年：港幣 0.61 元）。

(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

於二〇二〇年十二月三十一日，股東權益減少至港幣一百五十四億八千二百萬元（二〇一九年：港幣一百七十億八千四百萬元），相當於每股港幣 21.84 元（二〇一九年：每股港幣 24.10 元）。股東權益減少主要是直接在儲備入賬的報告應佔虧損港幣十一億一千九百萬元及投資重估虧損港幣五億四千萬元所致。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百五十九億二千九百萬元（二〇一九年：港幣一百七十四億六千七百萬元）。

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。若酒店物業按二〇二〇年十二月三十一日的獨立估值重新列報價值，則會產生港幣三十八億三千一百萬元重估盈餘，而二〇二〇年十二月三十一日的集團股東權益則會增加至港幣一百九十三億一千三百萬元，相當於每股港幣 27.25 元。

資產與負債

總資產為港幣二百三十九億六千七百萬元（二〇一九年：港幣二百八十三億八千五百萬元）。總營業資產（不包括銀行存款與現金及遞延稅項資產）為港幣二百二十三億七千萬元（二〇一九年：港幣二百六十一億零一百萬元）。

以地區劃分而言，集團於香港的營業資產減少至港幣一百四十一億九千四百萬元（二〇一九年：港幣一百五十六億一千六百萬元），佔集團總營業資產 63%（二〇一九年：60%）。內地營業資產減少至港幣七十二億四千二百萬元（二〇一九年：港幣九十二億一千二百萬元），佔集團總營業資產 32%（二〇一九年：35%）。

酒店

酒店物業包括 The Murray（港幣六十一億四千五百萬元）、香港馬哥孛羅（港幣二千二百萬元）、常州馬哥孛羅（港幣四億一千七百萬元）和蘇州尼依格羅酒店（港幣五億六千萬元，以其目前發展進度計算），賬面淨值合共為港幣七十一億四千四百萬元（二〇一九年：港幣七十四億零八百萬元）。

投資物業

投資物業達港幣五十一億四千八百萬元（二〇一九年：港幣六十四億八千萬元）；於蘇州國際金融中心的投資物業部分在二〇二〇年六月底落成時重新分類為酒店後，全部皆位於香港（二〇一九年：港幣五十五億三千二百萬元）。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業達港幣四十九億四千七百萬元（二〇一九年：港幣四十七億七千七百萬元），主要為蘇州國際金融中心的發展物業部分在年杪計提落成時餘下未繳的建築成本。透過聯營公司及合營公司進行的發展物業投資達港幣十億八千二百萬元（二〇一九年：港幣二十八億五千三百萬元）。

股本投資

股本投資總額為港幣三十五億四千六百萬元（二〇一九年：港幣四十億六千五百萬元），主要包括具長線增長潛力及可靠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 15%（二〇一九年：14%）；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%。投資組合錄得重估虧損港幣五億四千萬元（二〇一九年：盈餘港幣一千萬元），計入其它全面收益內；累計重估虧損為港幣八千萬元（二〇一九年：盈餘港幣四億六千萬元）。

預售訂金及所得

是年確認入賬的收入超過已簽約銷售額，預售訂金及所得減少港幣十一億二千八百萬元至港幣二十億四千四百萬元（二〇一九年：港幣三十一億七千二百萬元）。

負債淨額及負債比率

於二〇二〇年十二月三十一日，集團錄得負債淨額港幣十五億一千六百萬元（二〇一九年：港幣十七億二千五百萬元），由港幣十二億九千四百萬元現金（主要於中國內地持有）減港幣二十八億一千萬元銀行借款（主要於香港提取）所得。儘管受新冠疫情影響的酒店表現及資產價值重估導致報告虧損，集團仍具備充足財務資源，流動資金狀況維持穩健，足以應付可預見的承擔和營運資金需求。負債比率維持在低水平；二〇二〇年十二月三十一日的總權益負債比率為 10%（二〇一九年：10%）。

財務及備用信貸額和資金

於二〇二〇年十二月三十一日，集團備用信貸額為港幣四十九億九千一百萬元，其中港幣二十八億一千萬元已被動用。若干銀行信貸以港幣三億五千六百萬元（折合為人民幣三億元）的銀行存款作抵押（二〇一九年十二月三十一日：以賬面值合共港幣五十七億零一百萬元的集團待沽物業作抵押）。

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。於二〇二〇年十二月三十一日，集團亦累積了一個流通性上市股本投資組合，總市值為港幣三十五億四千六百萬元（二〇一九年：港幣四十億六千五百萬元），可在有需要時使用。

營業業務及投資活動帶來的淨現金流

回顧年度內，集團營業業務錄得淨現金流入港幣一億七千萬元（二〇一九年：港幣十億零七百萬元），主要是蘇州國際金融中心項目銷售額扣除建築費用及內地項目稅項支出所得。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣一億五千二百萬元（二〇一九年：流出港幣十八億五千八百萬元），主要來自上海南站項目。

資本性與發展開支承擔

於二〇二〇年十二月三十一日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣十四億元，當中已承擔開支為港幣四億元，主要用於內地發展物業及酒店。

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在有需要時可變現以應付所需的股本投資。

(III) 股息政策

本公司除遵守適用之法律規定外，亦採納一項旨在為股東提供合理穩定連貫股息的政策。董事會每年在考慮集團的即時及預期業績、現金流、財務狀況、資本承擔、日後需要及一般營商及經濟環境後，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、資金需求及其它內部及外圍不斷轉變的情況檢討該政策。

(IV) 人力資源

於二〇二〇年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 1,200 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

截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
收入	2	3,313	1,395
直接成本及營業費用		(2,398)	(437)
銷售及推銷費用		(125)	(121)
行政及公司費用		(78)	(90)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		712	747
折舊		(202)	(216)
營業盈利	2 及 3	510	531
投資物業之公允價值變動		(598)	(161)
酒店物業之減值虧損	4	(1,051)	(157)
其它收入淨額		5	-
財務支出	5	(1,134)	213
聯營公司除稅後所佔業績		(51)	(53)
除稅前(虧損)/盈利		(75)	76
所得稅	6(a)	(1,260)	236
		175	(89)
是年(虧損)/盈利		(1,085)	147
應佔(虧損)/盈利：			
公司股東		(1,119)	117
非控股股東權益		34	30
		(1,085)	147
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(港幣 1.58 元)	港幣 0.17 元
攤薄後		(港幣 1.58 元)	港幣 0.17 元

綜合全面收益表
截至二〇二〇年十二月三十一日止年度

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是年(虧損)/盈利	<u>(1,085)</u>	<u>147</u>
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	(540)	10
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	227	(130)
所佔合營公司儲備	5	(3)
其它	<u>11</u>	<u>8</u>
是年其它全面收益	<u>(297)</u>	<u>(115)</u>
是年全面收益總額	<u>(1,382)</u>	<u>32</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(1,446)	21
非控股股東權益	<u>64</u>	<u>11</u>
	<u>(1,382)</u>	<u>32</u>

綜合財務狀況表

二〇二〇年十二月三十一日

	附註	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		5,148	6,480
酒店物業、廠房及設備		7,267	7,558
聯營公司		1,059	1,249
合營公司		23	1,604
股本投資		3,546	4,065
遞延稅項資產		303	374
其它非流動資產		34	29
		17,380	21,359
流動資產			
待沽物業		4,947	4,777
存貨		10	7
應收貿易及其它賬項	9	214	310
預付稅項		122	22
銀行存款及現金		1,294	1,910
		6,587	7,026
總資產		23,967	28,385
非流動負債			
遞延稅項負債		(378)	(329)
銀行借款		(2,310)	(1,835)
		(2,688)	(2,164)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(2,600)	(2,722)
預售訂金及所得款		(2,044)	(3,172)
應付稅項		(206)	(1,060)
銀行借款		(500)	(1,800)
		(5,350)	(8,754)
總負債		(8,038)	(10,918)
淨資產		15,929	17,467
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		11,841	13,443
股東權益		15,482	17,084
非控股股東權益		447	383
總權益		15,929	17,467

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所有適用的《香港財務報告準則》（「財報準則」）（此統稱包含所有適用的個別《財報準則》、《香港會計準則》（「會計準則」）及《詮釋》）、香港公認會計原則和香港法例第622章《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二〇一九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若干經修訂之《財報準則》，並於本集團當前會計年度起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

《財報準則》第 3 號（經修訂）	企業的定義
《會計準則》第 1 號及第 8 號（經修訂）	重大的定義
《財報準則》第 9 號、《會計準則》第 39 號 及《財報準則》第 7 號（經修訂）	改善利率基準

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及詮釋。

公告中載有有關截至二〇二〇年及二〇一九年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料，雖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二〇一九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The Murray、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

	收入 港幣百萬元	營業盈利/ (虧損) 港幣百萬元	投資物業 之公允 價值變動 港幣百萬元	其它收入 淨額及減值虧損 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元	除稅前 盈利/ (虧損) 港幣百萬元
二〇二〇年							
酒店	381	(295)	-	(1,051)	(37)	-	(1,383)
投資物業	238	207	(598)	-	(14)	-	(405)
發展物業	2,534	448	-	5	-	(75)	378
投資	143	143	-	-	-	-	143
分部總額	3,296	503	(598)	(1,046)	(51)	(75)	(1,267)
其它	17	7	-	-	-	-	7
集團總額	3,313	510	(598)	(1,046)	(51)	(75)	(1,260)
二〇一九年							
酒店	835	(76)	-	(157)	(46)	-	(279)
投資物業	373	341	(161)	-	(7)	-	173
發展物業	38	131	-	-	-	76	207
投資	117	117	-	-	-	-	117
分部總額	1,363	513	(161)	(157)	(53)	76	218
其它	32	18	-	-	-	-	18
集團總額	1,395	531	(161)	(157)	(53)	76	236

(i) 折舊絕大部分源自酒店分部。

(ii) 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

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
酒店	7,380	7,683
投資物業	5,191	6,509
發展物業	6,253	7,844
投資	3,546	4,065
分部營業資產總額	22,370	26,101
未分配的企業資產	1,597	2,284
資產總額	23,967	28,385

(i) 酒店物業以成本減累積折舊及減值虧損呈列。若已落成的酒店物業按二〇二〇年十二月三十一日的市值港幣一百零四億一千四百萬元（二〇一九年：港幣一百一十四億七千三百萬元）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百六十二億零一百萬元（二〇一九年：港幣三百零一億六千六百萬元）。

(ii) 未分配的企業資產主要包括遞延稅項資產與銀行存款及現金。

(c) 地域資料

	收入		營業盈利/(虧損)	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
香港	676	1,207	21	338
中國內地	2,587	125	439	130
其它	50	63	50	63
集團總額	3,313	1,395	510	531

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
香港	11,434	12,675	14,194	15,616
中國內地	2,063	4,216	7,242	9,212
其它	-	-	934	1,273
集團總額	13,497	16,891	22,370	26,101

指定非流動資產不包括股本投資、遞延稅項資產及其它非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實則地域分析。

(d) 收入分項

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
於《財報準則》第 15 號 的收入確認		
酒店	381	835
管理及服務收入與其它租金相關收入	37	41
銷售發展物業	2,534	38
	<u>2,952</u>	<u>914</u>
於其它財報準則的收入確認		
投資物業租金收入		
- 固定	201	241
- 可變	-	91
投資	143	117
其它	17	32
	<u>361</u>	<u>481</u>
收入總額	<u>3,313</u>	<u>1,395</u>

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物業管理費及其它租金相關收入的合約所產生之預期未來收入，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。

本集團亦應用《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銷售已落成物業合約所產生之預期未來收入，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：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊	202	216
員工成本（附註 i）	273	357
核數師酬金	3	3
確認買賣物業之成本	1,994	(134)
投資物業直接營運支出	21	21
已計入：		
投資物業租金收入毛額	238	373
利息收入	17	32
股本投資股息收入	143	117
政府補助（附註 ii）	53	-

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一千二百萬元（二〇一九年：港幣一千五百萬元）。
- (ii) 政府補助主要包括「保就業」計劃補貼。

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，本集團於年內為香港的 **The Murray** 確認港幣六億七千六百萬元（二〇一九年：港幣零元）、中國內地的蘇州尼依格羅酒店確認港幣三億六千九百萬元（二〇一九年：港幣零元）及常州馬哥孛羅確認港幣六百萬元（二〇一九年：港幣一億五千七百萬元）的減值，**The Murray** 減值後的賬面值為港幣六十一億四千五百萬元（二〇一九年：港幣六十九億七千三百萬元）、蘇州尼依格羅酒店減值後的賬面值為港幣五億六千萬（二〇一九年：港幣七億三千六百萬元分類為發展中的投資物業）及常州馬哥孛羅減值後的賬面值為港幣四億一千七百萬元（二〇一九年：港幣四億一千三百萬元）。

進行獨立估值時，折現現金流量所使用的主要假設包括由 3% 至 4% 不等的房租長期增長率、71% 至 75% 不等的長期入住率、5.5% 至 6.5% 不等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二〇二〇年十二月三十一日止年度之減值所採用之方法及主要假設，與本集團就二〇一九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

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
銀行借款利息	60	85
其它財務支出	7	9
	67	94
減：撥作資產成本	(16)	(41)
總額	51	53

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內(計入)/扣除的稅項包括如下：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	15	70
中國內地		
- 本年度稅項準備	148	102
	163	172
土地增值稅 (附註(d))	(473)	1
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	135	(84)
總額	(175)	89

- (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% (二〇一九年：16.5%) 稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照 25% (二〇一九年：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。於二〇二〇年，在相關稅務機關結算後錄得港幣五億零四百萬元的一次性土地增值稅撥回。
- (e) 截至二〇二〇年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項港幣二千一百萬元 (二〇一九年：港幣二千一百萬元) 已包括在所佔聯營公司之業績內。

7. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄虧損乃按是年之公司股東應佔虧損港幣十一億一千九百萬元 (二〇一九年：盈利港幣一億一千七百萬元) 及以年內已發行普通股七億零八百八十萬股 (二〇一九年：七億零八百八十萬股) 而計算。

由於截至二〇二〇年及二〇一九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)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

8. 股東應佔股息

	二〇二〇年 港幣 每股	二〇二〇年 港幣 百萬元	二〇一九年 港幣 每股	二〇一九年 港幣 百萬元
已宣佈派發及已付之 第一次中期股息	-	-	0.07	50
已宣佈派發及已付之 特別中期股息	0.07	50	-	-
結算日後宣佈派發之 第二次中期股息	-	-	0.15	106
結算日後宣佈派發之 第二次特別中期股息	0.07	50	-	-
	0.14	100	0.22	156

(a) 於結算日後宣布派發之第二次特別中期股息是根據七億零八百八十萬股（二〇一九年：第二次中期股息是根據七億零八百八十萬股）已發行普通股股份計算，並沒有在結算日確認為負債。

(b) 二〇一九年第二次中期股息港幣一億零六百萬元已於二〇二〇年批准及派發。

9. 應收貿易及其它賬項

於二〇二〇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：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	10	27
三十一日至六十日	4	1
六十日以上	3	9
	17	37
預付賬項	113	74
其它應收賬項	31	12
應收非控股股東款項	10	54
應收同母系附屬公司款項	43	133
	214	310

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

於二〇二〇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：

	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	17	26
三十一日至六十日	1	1
九十日以上	1	1
	19	28
其它應付賬項及準備	506	552
應付建築成本賬項	2,067	548
應付同母系附屬公司款項	8	5
應付合營公司款項	-	1,589
	2,600	2,722

11. 比較數字

若干比較數字已經重新編列以符合是年的呈報形式。

12. 業績審閱

截至二〇二〇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二〇二〇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

於截至二〇二〇年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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較具效益，因此該項偏離被視為合適。董事會相信經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，已足夠確保權力與授權分布均衡。

購買、出售或贖回證券

於本財政年度內，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。

第二次特別中期股息及股東週年大會相關日期

第二次特別中期股息

除權基準日	二〇二一年三月二十三日（星期二）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇二一年三月二十四日（星期三）下午四時三十分
記錄日期及時間	二〇二一年三月二十四日（星期三）下午六時正
派發日期	二〇二一年四月二十一日（星期三）

凡欲獲派上述第二次特別中期股息而尚未登記過戶者，須不遲於二〇二一年三月二十四日（星期三）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓的卓佳登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

股東週年大會

除權基準日	二〇二一年四月二十七日（星期二）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇二一年四月二十八日（星期三）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二一年四月二十九日（星期四）至 二〇二一年五月四日（星期二）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二一年四月二十九日（星期四）
股東週年大會日期及時間	二〇二一年五月四日（星期二）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，須不遲於二〇二一年四月二十八日（星期三）下午四時三十分，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份過戶登記處，即位於香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓的卓佳登捷時有限公司，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，二〇二一年三月二日

於本公告日期，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。