



海港企業有限公司

股份代號：0051

二〇二二年中期報告書

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。



新冠終局未明

習近平主席在二〇二二年七月一日講話，提出四個必須，以確保「一國兩制」事業始終朝着正確的方向行穩致遠。其中一個必須為保持香港的獨特地位和優勢，包括必須拓展「暢通便捷」的國際聯繫。香港人很清楚，若然有失，則可以嚴重損害香港之國際金融、航運、貿易中心之獨特地位和香港優勢。

摘要

- 二〇二二年上半年集團基礎淨虧損擴大
- 香港酒店業務遭受第五波新冠疫情打擊，即使有「二〇二二保就業」計劃支援仍錄得港幣一億二千二百萬元的基礎淨虧損
- 香港酒店業務在過去三十個月累計的基礎淨虧損已超過港幣六億五千萬元
- 如持續封關，對入境旅客拒諸門外，預計每月仍會錄得基礎淨虧損
- 投資物業亦受到類似的不利影響

集團業績

基礎淨虧損為港幣八千六百萬元(二〇二一年：港幣二千九百萬元)。若計入投資物業重估虧損，股東應佔集團虧損則為港幣一億三千六百萬元(二〇二一年：港幣一億零四百萬元)。

每股基本虧損為港幣0.19元(二〇二一年：港幣0.15元)。

中期股息

董事會已議決不會就截至二〇二二年六月三十日止半年度宣派任何中期股息(二〇二一年：無)。

業務評議

二〇二二年上半年大部分時間皆被新冠疫情陰霾所籠罩。

香港

第五波疫情在一月初來襲，香港實施有紀錄以來最嚴厲和最長時間的社交距離措施。本地社交生活和經濟活動到四月份才開始回復到較為正常的狀態。

酒店

期內大部分時間業務表現疲弱。第五波疫情對「宅度假」、餐飲、酒吧和活動業務等本地消費造成重大損害，直至四月下旬方休。

為了在如此艱難的經營環境下保持創新，集團旗下酒店推出多元化的住宿優惠，以吸納長期住客以至日間租用酒店作辦公室的市場需求。此外，特別送餐服務及在套房內提供私人餐飲服務亦有助維持業務流量。

雖然經營環境充滿挑戰，但尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店仍致力提供卓越服務。在二〇二二年上半年，酒店首度榮獲《福布斯旅遊指南》五星級酒店評級獎及第三屆年度最佳獎項的「Work Here, Work Happy」榮譽入圍獎。

馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）的著名意大利餐廳 *Cucina* 連續第三年獲《福布斯旅遊指南》評為四星餐廳，而香港馬哥孛羅亦獲《福布斯旅遊指南》「推薦酒店」殊榮。《福布斯旅遊指南》是全球唯一對豪華酒店、餐廳和水療中心提供獨立評級的系統。

投資物業

是年首五個月香港的零售銷售下滑2.9%，而市值租金仍然疲軟。有賴出租率穩定，投資物業收入及營業盈利分別增加4%及7%。

中國內地

多個省市再現新冠病例並隨即實施封控，嚴重影響業務。國內旅遊禁令及對旅客的嚴格檢測要求重創酒店業，使其復甦緩慢、漸進及不可預期。

酒店

位於全蘇州市最高摩天大樓蘇州國際金融中心之巔的蘇州尼依格羅酒店，自二〇二一年四月開業後業務迅速攀升，年內已錄得營業毛利。然而，上海為蘇州之主要客源市場，兩地先後實施封控，使酒店在二〇二二年連續兩個季度首次錄得營業毛虧損。

集團於二〇二二年二月達成一項具約束力的協議，以人民幣四億一千萬元的價格出售經營虧損的常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）。惟買方拖欠後續付款，該交易已於二〇二二年七月終止。集團將會向買方尋求法律賠償。

物業

隨着集團有序地撤出發展物業業務，物業組合內僅餘蘇州國際金融中心和上海南站兩個項目內未售及銷情緩慢的存貨。銷售額及入賬額下降為預期之內。

財務評議

(I) 二〇二二年度中期業績評議

受疫情影響，集團錄得基礎淨虧損港幣八千六百萬元（二〇二一年：港幣二千九百萬元）。酒店分部虧損港幣一億六千五百萬元（二〇二一年：港幣一億六千九百萬元）。因為確認入賬的收入減少及作出應佔減值撥備港幣六千四百萬元（二〇二一年：港幣六千萬元），發展物業虧損港幣八千三百萬元（二〇二一年：港幣六百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少70%至港幣五億三千八百萬元（二〇二一年：港幣十八億一千三百萬元），並由營業盈利轉為虧損港幣三千萬元（二〇二一年：盈利港幣一億四千二百萬元），主要由發展物業所致。

酒店收入下跌5%至港幣二億二千萬元（二〇二一年：港幣二億三千二百萬元），營業虧損為港幣一億六千四百萬元（二〇二一年：港幣一億六千一百萬元）。香港收入增加至港幣一億九千五百萬元（二〇二一年：港幣一億八千六百萬元），營業虧損收窄至港幣一億一千五百萬元（二〇二一年：港幣一億二千七百萬元）。因為蘇州尼依格羅酒店受疫情打擊，內地收入下跌45%，而營業虧損增加至港幣四千九百萬元（二〇二一年：港幣三千四百萬元）。常州馬哥孛羅自二〇二二年二月二十八日起停止營運。

投資物業收入增加4%至港幣一億零二百萬元（二〇二一年：港幣九千八百萬元），營業盈利增加至港幣九千萬元（二〇二一年：港幣八千四百萬元）。

發展物業收入大幅減少至港幣一億三千五百萬元（二〇二一年：港幣十四億零二百萬元），並錄得港幣二千九百萬元的營業虧損（二〇二一年：盈利港幣一億四千六百萬元），因為蘇州國際金融中心確認入賬的銷售額大幅下降。

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（二〇二一年：港幣七千四百萬元）。

投資物業價值重估變動

集團的投資物業按二〇二二年六月三十日進行的獨立估值以公允價值予以列報，於是期產生港幣五千萬元重估虧損（二〇二一年：港幣二千二百萬元）。應佔投資物業重估虧損淨額港幣五千萬元（二〇二一年：港幣二千二百萬元）已於綜合收益表中扣除。

其它支出／(收入)淨額

其它支出淨額為港幣七千五百萬元(二〇二一年：收入港幣一百萬元)，主要為一個內地發展物業項目所作出港幣八千萬元(二〇二一年：港幣零元)的減值撥備。

財務支出

淨財務支出為港幣二千萬元(二〇二一年：港幣一千七百萬元)，並無利息支出撥作資產成本(二〇二一年：港幣四百萬元)。

除稅後所佔聯營公司業績

聯營公司並無錄得盈利(二〇二一年：虧損港幣六千萬元，主要是對一個發展物業項目的減值撥備)。

所得稅

是期稅項抵免為港幣一千六百萬元(二〇二一年：支出港幣六千七百萬元)，因為過往年度作出了高估撥備。

股東應佔虧損

是期股東應佔集團虧損為港幣一億三千六百萬元(二〇二一年：港幣一億零四百萬元)。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股虧損為港幣0.19元(二〇二一年：港幣0.15元)。

股東應佔基礎淨虧損(集團主要業務分部的業績指標，乃扣除應佔投資物業重估虧損淨額及酒店減值後得出)分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
基礎淨虧損	(86)	(29)
應佔酒店物業減值撥備淨額	-	(53)
應佔投資物業重估虧損淨額	(50)	(22)
股東應佔虧損	(136)	(104)
每股基礎淨虧損	(港幣0.12元)	(港幣0.04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

於二〇二二年六月三十日，股東權益減少至港幣一百五十二億七千三百萬元（二〇二一年十二月三十一日：港幣一百五十六億一千七百萬元），相等於每股港幣21.55元（二〇二一年十二月三十一日：港幣22.03元）。股東權益減少主要因為投資重估產生報告損失和虧損。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百五十四億九千九百萬元（二〇二一年十二月三十一日：港幣一百五十九億三千七百萬元）。

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。若酒店物業按二〇二二年六月三十日的獨立估值重新列報價值，則會產生港幣四十億零三百萬元重估盈餘，而二〇二二年六月三十日的集團股東權益則會增加至港幣一百九十二億七千六百萬元，相當於每股港幣27.20元。

資產與負債

總資產為港幣一百九十四億零六百萬元（二〇二一年十二月三十一日：港幣二百零五億二千六百萬元）。總營業資產（不包括銀行存款與現金及遞延稅項資產）為港幣一百八十四億五千五百萬元（二〇二一年十二月三十一日：港幣一百九十一億八千八百萬元）。

按地域劃分而言，於香港的營業資產為港幣一百三十三億元（二〇二一年十二月三十一日：港幣一百三十五億七千九百萬元），佔總營業資產72%（二〇二一年十二月三十一日：71%）。內地營業資產減少至港幣四十億一千九百萬元（二〇二一年十二月三十一日：港幣四十四億三千三百萬元），佔集團總營業資產22%（二〇二一年十二月三十一日：23%）。

酒店

酒店物業按成本減折舊計算達港幣六十六億九千二百萬元（二〇二一年十二月三十一日：港幣七十一億七千萬元），包括香港美利酒店（港幣五十九億二千九百萬元）、香港馬哥孛羅（港幣二千二百萬元）和蘇州尼依格羅酒店（港幣七億四千一百萬元）。

投資物業

投資物業達港幣五十億八千八百萬元（二〇二一年十二月三十一日：港幣五十一億三千八百萬元），包括香港馬哥孛羅的基座商場（港幣四十五億一千六百萬元）及星光行單位（港幣五億七千二百萬元）。

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十九億二千四百萬元（二〇二一年十二月三十一日：港幣二十二億二千七百萬元），主要包括蘇州國際金融中心和透過聯營公司及合營公司進行的發展物業投資達港幣九億四千一百萬元（二〇二一年十二月三十一日：港幣九億八千三百萬元）。

股本投資

在期內出售若干投資後，股本投資按市價計值的總額為港幣三十一億七千八百萬元(二〇二一年十二月三十一日：港幣三十三億八千六百萬元)，主要包括持有具長線資本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%(二〇二一年十二月三十一日：16%)；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虧損淨額港幣一億零四百萬元(二〇二一年：盈餘港幣四億五千五百萬元)，已計入其它全面收益表內，而當中港幣三千七百萬元(二〇二一年：港幣四千六百萬元)在除列時被轉撥至保留盈利。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
按行業分析：		
— 地產	2,673	2,920
— 其它	505	466
總額	3,178	3,386
按地域分析：		
— 香港	2,042	2,210
— 海外	1,136	1,176
總額	3,178	3,386

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二億二千八百萬元(二〇二一年十二月三十一日：港幣二億四千四百萬元)。

負債淨額及負債比率

於二〇二二年六月三十日，集團錄得負債淨額港幣五億六千五百萬元(二〇二一年十二月三十一日：港幣三億六千一百萬元)，由港幣七億零三百萬元現金(主要於中國內地持有)及港幣十二億六千八百萬元銀行借款(主要於香港提取)組成。總權益負債比率為4%(二〇二一年十二月三十一日：2%)，維持在低水平。

財務及備用信貸額和資金

於二〇二二年六月三十日，集團備用信貸額為港幣三十一億七千九百萬元，其中港幣十二億六千八百萬元已被動用。若干銀行信貸以人民幣十三億三千二百萬元(折合為港幣十五億五千八百萬元)的內地酒店及發展物業作抵押(二〇二一年十二月三十一日：人民幣十三億四千七百萬元(折合為港幣十六億四千八百萬元))。

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。於二〇二二年六月三十日，集團亦持有一個具流通性的上市股本投資組合，總市值為港幣三十一億七千八百萬元(二〇二一年十二月三十一日：港幣三十三億八千六百萬元)，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出港幣二億元(二〇二一年：流入港幣一億九千六百萬元)，主要是蘇州國際金融中心的建築支付款項。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣九千二百萬元(二〇二一年：港幣七千五百萬元)，主要是出售投資淨額。

資本性與發展開支承擔

於二〇二二年六月三十日，預計今後數年的主要資本性與發展開支合共為港幣十億元，主要是為發展物業作出的承擔。

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

於二〇二二年六月三十日，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

截至二〇二二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	
		二〇二二年	二〇二一年
		港幣百萬元	港幣百萬元
	附註		
收入	2	538	1,813
直接成本及營業費用		(334)	(1,408)
銷售及推銷費用		(42)	(82)
行政及公司費用		(77)	(74)
未扣除折舊、利息及稅項前的 營業盈利		85	249
折舊		(115)	(107)
營業(虧損)／盈利	2及3	(30)	142
投資物業之公允價值變動		(50)	(22)
酒店物業之減值虧損		-	(67)
其它(支出)／收入淨額	4	(75)	1
財務支出	5	(155)	54
聯營公司除稅後所佔業績		(20)	(17)
		-	(60)
除稅前虧損		(175)	(23)
所得稅	6(a)	16	(67)
是期虧損		(159)	(90)
應佔(虧損)／盈利：			
公司股東		(136)	(104)
非控股股東權益		(23)	14
		(159)	(90)
每股虧損	7		
基本		(港幣0.19元)	(港幣0.15元)
攤薄後		(港幣0.19元)	(港幣0.15元)

綜合全面收益表

截至二〇二二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	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是期虧損	(159)	(90)
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	(104)	455
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	(115)	38
所佔合營公司儲備	(2)	－
其它	－	1
是期其它全面收益	(221)	494
是期全面收益總額	(380)	404
應佔全面收益總額：		
公司股東	(344)	385
非控股股東權益	(36)	19
	(380)	404

綜合財務狀況表

二〇二二年六月三十日－未經審核

附註	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產		
投資物業	5,088	5,138
酒店物業、廠房及設備	6,790	7,285
聯營公司	920	962
合營公司	21	21
股本投資	3,178	3,386
遞延稅項資產	248	249
其它非流動資產	40	41
	16,285	17,082
流動資產		
待沽物業	1,924	2,227
存貨	9	10
應收貿易及其它賬項	131	118
預付稅項	7	-
銀行存款及現金	703	1,089
	2,774	3,444
非流動資產分類為持作出售	347	-
	3,121	3,444
總資產	19,406	20,526
非流動負債		
遞延稅項負債	(341)	(353)
銀行借款	(1,018)	(1,450)
	(1,359)	(1,803)
流動負債		
與非流動資產分類為持作出售 直接相關之負債	(11)	-
應付貿易及其它賬項	(1,865)	(2,304)
預售訂金及所得款	(228)	(244)
應付稅項	(194)	(238)
銀行借款	(250)	-
	(2,548)	(2,786)
總負債	(3,907)	(4,589)
淨資產	15,499	15,937
資本及儲備		
股本	3,641	3,641
儲備	11,632	11,976
股東權益	15,273	15,617
非控股股東權益	226	320
總權益	15,499	15,937

綜合權益變動表

截至二〇二二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	
二〇二二年一月一日	3,641	(12)	426	11,562	15,617	320	15,937
是期之權益變動：							
虧損	-	-	-	(136)	(136)	(23)	(159)
其它全面收益	-	(104)	(104)	-	(208)	(13)	(221)
全面收益總額	-	(104)	(104)	(136)	(344)	(36)	(380)
終止確認股本投資而轉入 盈餘儲備	-	(37)	-	37	-	-	-
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	(58)	(58)
二〇二二年六月三十日	3,641	(153)	322	11,463	15,273	226	15,499
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

簡明綜合現金流量表

截至二〇二二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	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
營業現金流入	5	169
營運資本變動／其它	(157)	45
已付稅項	(48)	(18)
營業業務(所用)／所得的現金淨額	(200)	196
投資活動		
購入投資物業與酒店物業、廠房及設備	(2)	(198)
其它投資活動所得的現金	94	273
投資活動所得的現金淨額	92	75
融資活動		
已付公司股東股息	-	(50)
其它融資活動所用的現金	(231)	(367)
融資活動所用的現金淨額	(231)	(417)
現金及現金等價項目減少	(339)	(146)
於一月一日現金及現金等價項目結存	1,089	1,294
匯率轉變的影響	(47)	(5)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	703	1,143
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	703	1,143

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二〇二一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二〇二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇二二年一月一日起，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37號(經修訂)	有償合約－履行合約的成本
《財報準則》2018-2020年系列年度	
之改進	

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二〇二一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二〇二一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。

酒店分部為尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店、馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）及蘇州尼依格羅酒店的營運。

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 (支出)／ 收入淨額 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
二〇二二年 六月三十日							
酒店	220	(164)	-	-	(6)	-	(170)
投資物業	102	90	(50)	-	(5)	-	35
發展物業	135	(29)	-	(80)	(9)	-	(118)
投資	74	74	-	-	-	-	74
分部總額	531	(29)	(50)	(80)	(20)	-	(179)
其它	7	(1)	-	5	-	-	4
集團總額	538	(30)	(50)	(75)	(20)	-	(175)
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)

- (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	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
於《財報準則》第15號的收入確認		
酒店	220	232
管理及服務收入與其它租金相關 收入	18	18
銷售發展物業	135	1,402
	373	1,652
於其它會計準則的收入確認		
投資物業分部的租金收入		
— 固定	84	80
投資	74	74
其它	7	7
	165	161
收入總額	538	1,813

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	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊	115	107
員工成本(附註i)	159	134
確認買賣物業之成本	133	1,199
投資物業直接營運支出	8	11
已計入：		
投資物業租金收入毛額	102	98
利息收入	7	7
股本投資股息收入	74	74
政府補助(附註ii)	16	-

附註：

(i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣六百萬元(二〇二一年：港幣六百萬元)，當中並包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣一百萬元(二〇二一年：港幣零元)。

(ii) 二〇二二年政府補助主要包括「保就業」計劃補貼。

4. 其它(支出)／收入淨額

其它支出淨額為港幣七千五百萬元(二〇二一年：收入港幣一百萬元)，主要為一個內地發展物業項目所作出港幣八千萬元(二〇二一年：港幣零元)的減值撥備。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
銀行借款利息	16	18
其它財務支出	4	3
	20	21
減：撥作資產成本	-	(4)
總額	20	17

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內(計入)／扣除的稅項包括如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
－本期稅項準備	10	6
中國內地		
－本期稅項準備	(12)	2
	(2)	8
土地增值稅(附註(d))	5	12
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(19)	47
總額	(16)	67

- (b) 香港利得稅準備乃按照是期內估計應評稅利潤以16.5%(二〇二一年：16.5%)稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25%(二〇二一年：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居民企業產生之盈利而向中國內地境外直接控股公司派發的股息(除了受協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。
- (f) 截至二〇二二年六月三十日止六個月沒有所佔聯營公司之稅項包括在所佔聯營公司之業績內(二〇二一年：港幣零元)。

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一億三千六百萬元(二〇二一年：港幣一億零四百萬元)及以期內已發行的七億零八百八十萬股普通股(二〇二一年：七億零八百八十萬股)而計算。

8. 應收貿易及其它賬項

於二〇二二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：

	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	37	25
三十一日至六十日	20	2
六十日以上	3	2
	60	29
預付賬項	45	49
其它應收賬項	7	5
應收非控股股東款項	10	11
應收同母系附屬公司款項	9	24
	131	118

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。

9. 應付貿易及其它賬項

於二〇二二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：

	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	18	18
三十一日至六十日	4	3
六十一日至九十日	1	-
九十日以上	-	1
	23	22
其它應付賬項及準備	476	456
應付建築成本賬項	1,360	1,819
應付同母系附屬公司款項	6	7
	1,865	2,304

10. 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：

	二〇二二年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二一年 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	3,178	3,386

於二〇二二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（二〇二一年十二月三十一日：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二〇二二年六月三十日及二〇二一年十二月三十一日之公允價值沒有重大差異。應收／（付）同母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。

11. 與連繫人士的重大交易

截至二〇二二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。是期內就上述安排所繳費用總額為港幣六百萬元(二〇二一年：港幣六百萬元)。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(「九龍倉置業」)(為本集團的母公司)之附屬公司訂有協議。是期內就上述安排所繳費用總額為港幣一千一百萬元(二〇二一年：港幣一千一百萬元)。根據《上市規則》，該等交易中的港幣二百萬元(二〇二一年：港幣二百萬元)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與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。是期內就上述安排從該租約所獲取的租金收入總額為港幣三百萬元(二〇二一年：港幣三百萬元)。根據《上市規則》，該等交易並不構成關連交易。

12. 或然負債

於二〇二二年六月三十日，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二十五億八千萬港元(二〇二一年十二月三十一日：港幣三十八億三千萬元)。

於二〇二二年六月三十日，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四千一百萬元(二〇二一年十二月三十一日：港幣三千八百萬元)。本集團的聯營公司沒有為客戶向銀行提供按揭貸款擔保(二〇二一年十二月三十一日：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及其交易價格為港幣零元(二〇二一年十二月三十一日：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。

13. 承擔

於二〇二二年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇二二年六月三十日			二〇二一年十二月三十一日		
	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
投資物業						
香港	12	-	12	-	-	-
酒店						
香港	11	-	11	2	-	2
發展物業						
中國內地	417	545	962	440	453	893
總額						
香港	23	-	23	2	-	2
中國內地	417	545	962	440	453	893
	440	545	985	442	453	895

14. 結算日後事項

於二〇二二年二月十八日，本集團宣布有關簽訂股權轉讓協議（「協議」）將九龍倉（常州）置業有限公司（其為前稱常州馬哥孛羅的酒店的擁有人）的全部股權出售之須予披露的交易。於二〇二二年五月十八日、二〇二二年六月二十一日、二〇二二年七月十一日及二〇二二年八月二日，本集團連續作出了四份有關買方多次拖欠支付分期款項及終止協議的補充公告。

賣方已行使權利合法終止協議，並將有權從買方收取違約損失賠償金額人民幣一億二千零八十八萬元，另加利息人民幣一千一百三十三萬元。賣方已沒收買方早前支付合共人民幣六千九百萬元的款項，並將採取法律行動追討餘款。

15. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二二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《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C.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。

上述偏離情況被視為恰當，因為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》」）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》及本公司所採納的操守守則所訂標準。

董事的股份及債權證權益

茲將本公司董事於二〇二二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)，以及涉及的股份分別佔該兩間公司已發行股份總數的百分比臚列如下：

	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	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

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二〇二二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，彼等於二〇二二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，於二〇二二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（本公司董事不計在內）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 (佔已發行股份總數百分比)
(i) 九龍倉置業	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，九龍倉置業的股東大會上有超過三分之一的投票權由會德豐控制。
- (4) 上述HSBC Trustee被當作持有的股份權益乃透過會德豐持有，會德豐的股東大會上有超過三分之一的投票權由HSBC Trustee控制。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二二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

茲將本公司董事的資料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)段規定須予披露之變動臚列如下：

	生效日期
李大壯 <ul style="list-style-type: none">香港總商會—卸任理事會理事	二〇二二年五月十三日
陸觀豪 <ul style="list-style-type: none">市區重建局—卸任非執行董事(非官方成員)	二〇二二年四月三十日
易志明 <ul style="list-style-type: none">香港機場管理局—卸任董事會成員	二〇二二年六月一日

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。

承董事會命
海港企業有限公司
公司秘書
何麗珠

香港，二〇二二年八月二日

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，或同時收取中英文兩個版本，又或者就收取日後公司通訊的方式而言，由收取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，其地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓)或電郵至 harbourcentre-ecom@hk.tricorglobal.com。