



海港企業有限公司

股份代號：0051



二〇二三年中期報告書



封面圖片：尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店連續兩年
榮獲《福布斯旅遊指南》五星級酒店評級獎

www.harbourcentre.com.hk

寫字樓估值減值蓋過酒店局部復甦

摘要

- 酒店疫情後復甦雖顯著但仍未全面
- 已售發展物業的變現盈利亦顯著
- 惟內地的商業發展物業按市價計值而錄得港幣三億四千九百萬元的應佔虧損
- 香港的投資物業亦按市價計值，錄得港幣六千三百萬元的盈餘

集團業績

基礎淨虧損為港幣七千五百萬元(二〇二二年：港幣八千六百萬元)。若計入投資物業重估盈餘淨額，股東應佔集團虧損則為港幣一千二百萬元(二〇二二年：港幣一億三千六百萬元)。

每股基本虧損為港幣0.02元(二〇二二年：港幣0.19元)。

中期股息

董事會已議決不會就截至二〇二三年六月三十日止半年度宣派任何中期股息(二〇二二年：沒有)。

業務評議

邊境重新開放後，香港的營商環境大為改善，然而零售業和酒店業的復甦至今仍未盡如人意。國際航班供應有限、旅行證件續期的流程問題、全球經濟放緩及本地貨幣強勢等因素導致增長動力不足。二〇二三年上半年的訪港旅客人數僅回升至二〇一九年疫情前水平的37%，零售銷售額則回升至85%。

雖然中國內地和香港的經濟及社交活動較諸二〇二二年明顯增加，但仍需密切留意宏觀不確定性、經濟增長前景放慢及可能影響集團業績的其它挑戰。

香港

酒店

自一月份跨境旅遊開始重啟以來，香港的酒店業發展勢頭良好，入住率和收入均有所上升。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」)的房價隨市場回升至接近疫情前水平，惟入住率至今仍未完全復原。整體而言第二季復甦乏力。

同時，旅遊及款待行業一直努力解決人手短缺和通貨膨脹問題，令營運更複雜和具挑戰性。這些難題加重了成本壓力之餘，更收窄了利潤空間，在市場復甦勢頭增強時給業界造成的障礙尤其巨大。

香港美利酒店和香港馬哥孛羅的卓越服務在二〇二三年再度獲得《福布斯旅遊指南》的表彰，香港美利酒店蟬聯星級獎項的五星級酒店評級獎，香港馬哥孛羅則連續第四年膺推薦酒店殊榮。

此外，香港馬哥孛羅成為了全球酒店聯盟Green Collection的一份子，凸顯酒店致力在保護地球和人類福祉上所付出的努力。

投資物業

雖然復甦步調不一，但旅客消費已逐步回升並惠及整體零售業。集團的投資物業有賴租戶銷售增長及現貨租金改善的支持，收入和營業盈利分別增加19%及20%。

中國內地

酒店

蘇州尼依格羅酒店在二〇二一年四月開業後迅速發展，直至二〇二二年蘇州及其主要客源地上海因疫情而實施封控，酒店業務因而大受打擊。二〇二三年蘇州的市場復甦速度一直較其它城市緩慢。蘇州尼依格羅酒店與香港馬哥孛羅一樣被列入全球酒店聯盟Green Collection，以表彰酒店在推動可持續發展方面所付出的努力。

發展物業

由於市場疲弱及剩餘存貨銷情緩慢，導致收入下降並錄得營業虧損。集團在內地的最後兩個發展物業項目，即集團佔80%權益的蘇州國際金融中心及佔27%權益的上海南站項目，已接近竣工，惟需時售出剩餘未售單位。二〇二三年上半年的應佔已簽約銷售額為人民幣一億零四百萬元。截至二〇二三年六月杪，餘下的發展物業資產總額約為人民幣二十四億元(折合為港幣二十六億元)或佔集團資產約15%。

在整體經濟低迷的情況下，包括上海等一線城市的內地寫字樓市場進一步惡化。鑒於當前市場疲軟，對僅限整幢出售的商業物業的需求更弱，集團已作出應佔減值撥備共港幣三億四千九百萬元。

財務評議

(II) 二〇二三年度中期業績評議

疫情後，集團基礎淨虧損收窄至港幣七千五百萬元(二〇二二年：港幣八千六百萬元)。酒店分部恢復盈利港幣四百萬元(二〇二二年：虧損港幣一億六千五百萬元)，以及投資物業盈利上升2%。然而，在期內作出應佔減值撥備港幣三億四千九百萬元(二〇二二年：港幣六千四百萬元)後，發展物業的虧損擴大至港幣二億三千四百萬元(二〇二二年：港幣八千三百萬元)。

若計入投資物業重估盈餘淨額港幣六千三百萬元(二〇二二年：虧損港幣五千萬元)，集團錄得股東應佔淨虧損港幣一千二百萬元(二〇二二年：港幣一億三千六百萬元)。

收入及營業盈利

集團收入增加25%至港幣六億七千三百萬元(二〇二二年：港幣五億三千八百萬元)，營業盈利為港幣一億八千三百萬元(二〇二二年：虧損港幣三千萬元)。

酒店收入增加106%至港幣四億五千四百萬元(二〇二二年：港幣二億二千萬元)，營業盈利增加至港幣一千五百萬元(二〇二二年：虧損港幣一億六千四百萬元)。香港酒店收入增加102%至港幣三億九千三百萬元(二〇二二年：港幣一億九千五百萬元)，營業盈利為港幣一千八百萬元(二〇二二年：虧損港幣一億一千五百萬元)，乃受惠於入住率和房價上升。內地收入增加144%，營業虧損減少至港幣三百萬元(二〇二二年：港幣四千九百萬元)，主要因為蘇州尼依格羅酒店的入住率上升及常州馬哥孛羅酒店(「常州馬哥孛羅」)停業。

投資物業收入增加19%至港幣一億二千一百萬元(二〇二二年：港幣一億零二百萬元)，營業盈利增加20%至港幣一億零八百萬元(二〇二二年：港幣九千萬元)，因為商場租金收入有所增加。

發展物業收入減少84%至港幣二千二百萬元(二〇二二年：港幣一億三千五百萬元)，並錄得營業虧損港幣一千三百萬元(二〇二二年：港幣二千九百萬元)，因為確認入賬的銷售額下降。

投資的營業盈利(以股息收入為主)為港幣七千二百萬元(二〇二二年：港幣七千四百萬元)。

投資物業價值重估變動

集團的投資物業按二〇二三年六月三十日進行的獨立估值以公允價值予以列報，於是期產生重估盈餘港幣六千三百萬元(二〇二二年：虧損港幣五千萬元)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九千萬元(二〇二二年：港幣七千五百萬元)，主要是為附屬公司所持有的內地發展物業項目作出港幣八千八百萬元的減值撥備(二〇二二年：港幣八千萬元)。

財務支出

淨財務支出為港幣二千一百萬元(二〇二二年：港幣二千萬元)。

除稅後所佔聯營公司業績

聯營公司錄得應佔虧損港幣一億四千六百萬元(二〇二二年：無)，乃作出減值撥備港幣二億七千九百萬元所致。

所得稅

是期稅項支出為港幣二千二百萬元(二〇二二年：抵免港幣一千六百萬元)，主要因為香港馬哥孛羅盈利有所增加。

股東應佔虧損

是期股東應佔集團虧損為港幣一千二百萬元(二〇二二年：港幣一億三千六百萬元)。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0.02元(二〇二二年：港幣0.19元)。

股東應佔基礎淨虧損(集團主要業務分部的業績指標，不包括投資物業重估盈餘淨額)分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
基礎淨虧損	(75)	(86)
投資物業重估盈餘/(虧損)淨額	63	(50)
股東應佔虧損	(12)	(136)

(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

於二〇二三年六月三十日，股東權益減少3%至港幣一百四十七億一千七百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣一百五十一億二千八百萬元)，相等於每股港幣20.76元(二〇二二年十二月三十一日：每股港幣21.34元)。股東權益減少主要因為集團虧損、投資重估產生虧損港幣三億四千九百萬元及人民幣淨資產的匯兌儲備虧損港幣五千二百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百四十八億九千五百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣一百五十三億三千四百萬元)。

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。若酒店物業按二〇二三年六月三十日的獨立估值重新列報價值，則會產生港幣四十億二千一百萬元重估盈餘，而二〇二三年六月三十日的集團股東權益則會增加至港幣一百八十七億三千八百萬元，相當於每股港幣26.44元。

資產與負債

總資產為港幣一百七十八億五千六百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣一百八十八億四千九百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款與現金及遞延稅項資產)為港幣一百七十一億八千二百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣一百七十九億八千九百萬元)。

按地域劃分而言，於香港的營業資產為港幣一百三十億一千八百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣一百三十二億四千一百萬元)，佔總營業資產76%(二〇二二年十二月三十一日：74%)。內地營業資產減少至港幣三十二億八千二百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣三十七億零八百萬元)，佔總營業資產19%(二〇二二年十二月三十一日：21%)。

酒店

酒店物業按成本減折舊計算達港幣六十四億六千三百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣六十五億七千二百萬元)，包括香港美利酒店(港幣五十七億八千五百萬元)、香港馬哥孛羅(港幣二千二百萬元)和蘇州尼依格羅酒店(港幣六億五千六百萬元)。

投資物業

投資物業達港幣五十億六千八百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣五十億零五百萬元)，包括香港馬哥孛羅的基座商場(港幣四十五億零四百萬元)及星光行單位(港幣五億六千四百萬元)。

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十六億三千七百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣十七億九千三百萬元)，主要是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共港幣六億一千四百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣八億三千五百萬元)。

此外，已關閉的常州馬哥孛羅被分類為持作出售非流動資產，並以港幣三億一千一百萬元列賬(二〇二二年十二月三十一日：港幣三億二千二百萬元)。

股本投資

股本投資按市價計值的總額為港幣二十八億四千三百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣三十一億九千二百萬元)，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%(二〇二二年十二月三十一日：17%)；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三億四千九百萬元(二〇二二年：港幣一億零四百萬元)，已計入其它全面收益表內。

集團的投資組合按行業及地域分析如下：

	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
按行業分析：		
— 地產	2,373	2,677
— 其它	470	515
總額	2,843	3,192
按地域分析：		
— 香港	1,961	2,151
— 海外	882	1,041
總額	2,843	3,192

預售訂金及所得款

預售訂金及所得款增加至港幣二億三千九百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣二億二千二百萬元)。

負債淨額及負債比率

於二〇二三年六月三十日，集團有港幣二億九千三百萬元的負債淨額(二〇二二年十二月三十一日：港幣四億六千四百萬元)，由港幣四億五千五百萬元現金(主要於中國內地持有)及港幣七億四千八百萬元銀行借款(主要於香港提取)組成。總權益負債比率為2%(二〇二二年十二月三十一日：3%)，維持在低水平。

財務及備用信貸額和資金

於二〇二三年六月三十日，集團備用信貸額為港幣二十三億二千三百萬元，其中港幣七億四千八百萬元已被動用。若干銀行信貸以人民幣十三億零三百萬元(折合為港幣十四億一千四百萬元)的內地酒店及發展物業作抵押(二〇二二年十二月三十一日：人民幣十三億一千八百萬元(折合為港幣十四億七千六百萬元))。

集團的債務主要以港元及人民幣為本位，按浮動利率計息。

衍生金融工具的使用受到嚴格監控，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。於二〇二三年六月三十日，集團亦持有一個具流通性的上市股本投資組合，總市值為港幣二十八億四千三百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣三十一億九千二百萬元)，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一億三千二百萬元(二〇二二年：流出港幣二億元)，主要是發展物業銷售所得，以及建築支付款項有所減少。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣四千五百萬元(二〇二二年：港幣九千二百萬元)，主要是聯營公司持有的發展物業項目之應付款項減少所致。

資本性與發展開支承擔

於二〇二三年六月三十日，集團計劃今後數年的主要資本性與發展開支合共為港幣七億元，主要涉及發展物業的承擔。

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

於二〇二三年六月三十日，集團旗下僱員約有一千二百人。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

截至二〇二三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	
		二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
收入	2	673	538
直接成本及營業費用		(285)	(334)
銷售及推銷費用		(36)	(42)
行政及公司費用		(66)	(77)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		286	85
折舊		(103)	(115)
營業盈利／(虧損)	2及3	183	(30)
投資物業之公允價值變動		63	(50)
其它支出淨額	4	(90)	(75)
財務支出	5	156	(155)
聯營公司除稅後所佔業績		(21)	(20)
除稅前虧損		(146)	–
所得稅	6(a)	(11)	(175)
		(22)	16
是期虧損		(33)	(159)
應佔虧損：			
公司股東		(12)	(136)
非控股股東權益		(21)	(23)
		(33)	(159)
每股虧損	7		
基本		(港幣0.02元)	(港幣0.19元)
攤薄後		(港幣0.02元)	(港幣0.19元)

綜合全面收益表

截至二〇二三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	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是期虧損	(33)	(159)
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	(349)	(104)
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	(35)	(115)
所佔聯營公司及合營公司儲備	(24)	(2)
其它	2	–
是期其它全面收益	(406)	(221)
是期全面收益總額	(439)	(380)
應佔全面收益總額：		
公司股東	(411)	(344)
非控股股東權益	(28)	(36)
	(439)	(380)

綜合財務狀況表

二〇二三年六月三十日—未經審核

	附註	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		5,068	5,005
酒店物業、廠房及設備		6,547	6,655
聯營公司		604	815
合營公司		10	20
股本投資		2,843	3,192
遞延稅項資產		219	226
其它非流動資產		31	32
		15,322	15,945
流動資產			
待沽物業		1,637	1,793
存貨		8	8
應收貿易及其它賬項	8	116	141
預付稅項		7	6
銀行存款及現金		455	634
		2,223	2,582
非流動資產分類為持作出售		311	322
		2,534	2,904
總資產		17,856	18,849
非流動負債			
遞延稅項負債		(319)	(326)
銀行借款		(559)	(581)
		(878)	(907)
流動負債			
與非流動資產分類為持作出售直接相關之負債		(9)	(9)
應付貿易及其它賬項	9	(1,440)	(1,668)
預售訂金及所得款		(239)	(222)
應付稅項		(206)	(192)
銀行借款		(189)	(517)
		(2,083)	(2,608)
總負債		(2,961)	(3,515)
淨資產		14,895	15,334
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		11,076	11,487
股東權益		14,717	15,128
非控股股東權益		178	206
總權益		14,895	15,334

綜合權益變動表

截至二〇二三年六月三十日止六個月－未經審核

	股東權益				總股東權益 港幣百萬元	非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本 港幣百萬元	投資 重估儲備 港幣百萬元	匯兌儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元			
二〇二三年一月一日	3,641	(139)	232	11,394	15,128	206	15,334
是期之權益變動：							
虧損	-	-	-	(12)	(12)	(21)	(33)
其它全面收益	-	(349)	(52)	2	(399)	(7)	(406)
全面收益總額	-	(349)	(52)	(10)	(411)	(28)	(439)
二〇二三年六月三十日	3,641	(488)	180	11,384	14,717	178	14,895
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

簡明綜合現金流量表

截至二〇二三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	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
營業現金流入	209	5
營運資本變動／其它	(70)	(157)
已付稅項	(7)	(48)
營業業務所得／(所用)的現金淨額	132	(200)
投資活動		
支付酒店物業、廠房及設備	(15)	(2)
其它投資活動所得的現金	60	94
投資活動所得的現金淨額	45	92
融資活動		
其它融資活動所用的現金	(338)	(231)
融資活動所用的現金淨額	(338)	(231)
現金及現金等價項目減少	(161)	(339)
於一月一日現金及現金等價項目結存	634	1,089
匯率轉變的影響	(18)	(47)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	455	703
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	455	703

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二〇二二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二〇二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表內所述一致。

於二〇二三年一月一日起，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1號(經修訂)	負債分類為流動或非流動
《會計準則》第1號(經修訂)及 《財報準則》實務聲明第2號	會計政策之披露
《會計準則》第8號(經修訂)	會計估算之定義
《會計準則》第12號(經修訂)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項

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二〇二二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二〇二二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 （虧損）		投資物業 之公允 價值變動	其它 支出淨額	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
二〇二三年六月三十日							
酒店	454	15	-	-	(5)	-	10
投資物業	121	108	63	-	(9)	-	162
發展物業	22	(13)	-	(88)	(7)	(146)	(254)
投資	72	72	-	-	-	-	72
分部總額	669	182	63	(88)	(21)	(146)	(10)
其它	4	1	-	(2)	-	-	(1)
集團總額	673	183	63	(90)	(21)	(146)	(11)
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)

- (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	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
於《財報準則》第 15 號的收入確認		
酒店	454	220
管理及服務收入與其它租金相關收入	18	18
銷售發展物業	22	135
	494	373
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	100	84
— 變動	3	—
投資	72	74
其它	4	7
	179	165
收入總額	673	538

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	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊	103	115
員工成本(附註i)	192	159
確認買賣物業之成本	17	133
投資物業直接營運支出	8	8
已計入：		
投資物業租金收入毛額	121	102
利息收入	4	7
股本投資股息收入	72	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八百萬元(二〇二二年：港幣六百萬元)，當中包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣零元(二〇二二年：港幣一百萬元)。

(ii) 二〇二二年政府補助主要包括「保就業」計劃補貼。

4. 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣九千萬元(二〇二二年：港幣七千五百萬元)，主要為附屬公司持有的內地發展物業作出之減值撥備港幣八千八百萬元(二〇二二年：港幣八千萬元)。

5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
銀行借款利息	19	16
其它財務支出	2	4
總額	21	20

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	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是期稅項		
香港		
— 本期稅項準備	23	10
中國內地		
— 本期稅項準備	1	(12)
	24	(2)
土地增值稅(附註(d))	1	5
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(3)	(19)
總額	22	(16)

- (b) 香港利得稅準備乃按照是期內估計應評稅利潤以16.5%(二〇二二年：16.5%)稅率計算。
- (c) 中國內地之企業所得稅按照25%(二〇二二年：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) 截至二〇二三年六月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項港幣一億二千六百萬(二〇二二年：港幣零元)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期之公司股東應佔虧損港幣一千二百萬元(二〇二二年：港幣一億三千六百萬元)除以期內七億零八百八十萬股已發行普通股(二〇二二年：七億零八百八十萬股)而計算。

8. 應收貿易及其它賬項

於二〇二三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：

	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	16	15
三十一日至六十日	1	2
六十日以上	3	3
	20	20
預付賬項	39	37
其它應收賬項	8	8
應收同系附屬公司款項	49	76
	116	141

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

於二〇二三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：

	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	19	21
三十一日至六十日	4	5
六十一日至九十日	2	1
九十日以上	4	-
	29	27
其它應付賬項及準備	389	406
應付建築成本賬項	1,004	1,230
應付同系附屬公司款項	4	5
應付聯營公司款項	14	-
	1,440	1,668

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：

	二〇二三年 六月三十日 港幣百萬元	二〇二二年 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	2,843	3,192

於二〇二三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(二〇二二年十二月三十一日：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二〇二三年六月三十日及二〇二二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。

11. 與連繫人士的重大交易

截至二〇二三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一千七百萬元(二〇二二年：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九百萬元(二〇二二年：港幣一千一百萬元)。根據《上市規則》，該等交易中的港幣三百萬元(二〇二二年：港幣二百萬元)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香港馬哥孛羅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。是期內就上述安排所獲取的租金收入總額為港幣三百萬元(二〇二二年：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

於二〇二三年六月三十日，本公司為附屬公司就有關透支、短期借貸及信貸提供保證的或然負債為港幣十七億八千萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣二十億八千萬元)。

於二〇二三年六月三十日，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一千三百萬元(二〇二二年十二月三十一日：港幣一千一百萬元)。本集團的聯營公司沒有為客戶向銀行提供按揭貸款擔保(二〇二二年十二月三十一日：港幣零元)。

本集團及本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(二〇二二年十二月三十一日：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。

13. 承擔

於二〇二三年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇二三年六月三十日			二〇二二年十二月三十一日		
	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	8	1	9	10	1	11
酒店						
香港	11	-	11	13	-	13
發展物業						
中國內地	351	368	719	377	426	803
總額						
香港	19	1	20	23	1	24
中國內地	351	368	719	377	426	803
	370	369	739	400	427	827

14. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二三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，本公司有應用《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄十四所載的《企業管治守則》內所有原則，並有遵守其內所有守則條文，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，足以確保權力與授權分布均衡。

董事進行證券交易的守則

本公司已採納本身自訂的一套操守守則以規管本公司董事(「董事」)進行證券交易，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

茲將董事於二〇二三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本公司和九龍倉置業已發行股份總數的百分比臚列如下：

	持有數量(百分比)／金額	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		
一 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》(或任何其他適用守則)本公司的董事及／或行政總裁須通知本公司及聯交所的資料而言，任何本公司的董事或行政總裁於二〇二三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，彼等於二〇二三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，於二〇二三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)項名下的持股權益皆涉及同一批股份。
- (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，九龍倉置業的股東大會上有超過三分之一的投票權由WAC控制。
- (4) 上述HSBC Trustee被當作持有的股份權益乃透過WAC持有，WAC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，而於二〇二三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13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段規定予以披露之變動臚列如下：

生效日期

吳天海

- 香港僱主聯合會
— 不再擔任諮議會成員、理事會副主席兼執行委員會成員 二〇二三年五月二十五日

易志明

- 第十三屆中國人民政治協商會議
— 不再擔任全國委員會委員 二〇二三年三月二日
- 香港特別行政區政府
— 獲授金紫荊星章 二〇二三年七月一日

李大壯

- 第十四屆中國人民政治協商會議
— 獲重選為全國委員會委員 二〇二三年三月十二日

陸觀豪

- 海港企業有限公司
— 獲委任為審核委員會主席 二〇二三年五月四日
- China Properties Group Limited
— 辭任獨立非執行董事 二〇二三年六月二日
- 香港中文大學
— 辭任校董會成員 二〇二三年八月三日

史習平

- 海港企業有限公司
— 不再擔任審核委員會主席 二〇二三年五月四日

丁天立

- 海港企業有限公司
— 獲委任為審核委員會成員 二〇二三年五月四日

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，二〇二三年八月三日

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。