



海港企業有限公司

二〇二〇年中期報告書 股份代號：0051

封面圖片\*：香港美利酒店位處中環，貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園和山頂的開揚翠綠景觀，並連接附近大廈及港鐵。

\* 圖片經過電腦修飾處理。



# 疫情令復甦前景不明

## 摘要

- 局勢持續不穩更兼逢疫情，令香港受到急劇重創
- 跨境旅運已幾乎停頓；本地消費因社交距離措施而大幅縮減
- 酒店分部首當其衝，與去年相比客房收入跌幅高達97%
- 投資物業分部亦舉步維艱，租戶零售銷售額急挫
- 發展物業銷售下跌89%至人民幣一億二千萬元
- 根本模式轉變或意味復甦之路漫長，而且一切可能將不會回復舊貌
- 導致龐大的未變現資產減值及重估虧損
- 有鑒於此，是期不派付常規中期股息
- 然而，發展物業的一次性稅項撥回令每股7港仙的特別中期股息得以派付，金額等同去年派付的第一次中期股息

## 集團業績

股東應佔集團虧損為港幣十二億八千一百萬元(二〇一九年：盈利港幣二億六千八百萬元)。雖然錄得一項一次性稅項撥回港幣四億九千四百萬元，但基礎淨盈利仍減少28%至港幣一億七千一百萬元(二〇一九年：港幣二億三千八百萬元)。另酒店錄得減值虧損及投資物業錄得重估虧損。

每股基礎虧損為港幣1.81元(二〇一九年：每股基礎盈利港幣0.38元)。

## 中期／特別中期股息

董事會已議決不會就截至二〇二〇年六月三十日止半年度派付任何常規中期股息(二〇一九年：每股港幣0.07元)。然而一項特別中期股息每股港幣0.07元(二〇一九年：無)作為非經常性分派將於二〇二〇年九月一日派付予在二〇二〇年八月十七日下午六時正名列股東登記冊內的股東。截至二〇二〇年六月三十日止半年度合共派發股息每股港幣0.07元(二〇一九年：每股港幣0.07元)，股息總額為港幣五千萬元(二〇一九年：港幣五千萬元)。

## 業務評議

2019冠狀病毒病重創經濟，其程度之深、層面之廣屬前所未見。跨境穿梭已幾乎停頓，本地消費又因社交距離措施而大幅縮減。全球疫情帶來的極端市況及本港持續不穩的局勢對集團的酒店及投資物業業務構成沉重壓力。

酒店分部首當其衝，與去年相比客房收入跌幅高達97%，而投資物業分部亦舉步維艱，租戶零售銷售額急挫。中國內地的發展物業同樣不能倖免，第一季的施工及銷售均基本停頓，銷售下跌89%至人民幣一億二千萬元。

疫情發展瞬息萬變，難以確定將持續多久及影響有多大，集團的業務將會繼續受壓。本地政治問題及中美緊張局勢不斷升級亦令前景極不明朗。

要在下半年恢復業務會是極大挑戰，即使開始真正復甦也需要很長時間，模式轉變意味一切將不會回復舊貌。

## 香港

### 酒店

由於跨境通道實際上已關閉，香港的甲級高價酒店僅錄得低雙位數的入住率。受疫情影響前的一月份情況稍佳，惟尖沙咀馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）及香港美利酒店兩者在期內的平均入住率僅為15%。即使採取積極手法管理成本，集團香港的酒店收入仍減少72%，導致經營利潤負126%及嚴重營運虧損。香港美利酒店自二〇一七年十二月開業以來兩年半間一直錄得虧損，累計虧損已超過港幣十三億元（包括二〇二〇年上半年作出的減值虧損撥備港幣六億七千六百萬元）。

### 投資物業

二〇二〇年首五個月的香港零售銷售下滑35%。奢侈品及旅客消費大為縮減，因此集團提供租金優惠，協助租戶渡過難關，這削弱了集團投資物業組合表現，導致收入下跌42%及營業盈利下跌45%。

## 中國內地

### 酒店

常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）因封城的關係而停業一個月。該酒店自二〇一四年開業以來六年間一直蒙受虧損，累計虧損接近港幣十億元（包括在不同時間作出為數合共港幣七億零五百萬元的減值虧損撥備）。新酒店加劇市場競爭，更令問題惡化。

### 物業

期內集團佔80%權益的蘇州國際金融中心及集團佔27%權益的上海南站項目的預售活動嚴重受阻。由於實施封城措施，銷售辦事處需要暫時關閉，地盤施工亦出現延誤。蘇州國際金融中心將分期落成並於二〇二一年完工，已落成預售單位於六月開始交付。截至二〇二〇年六月三十日的應佔土地儲備（扣除已確認入賬銷售額）約為四十萬平方米，尚未確認入賬的銷售額維持於人民幣三十億元，涉及面積十萬平方米。

## 財務評議

### (II) 二〇二〇年度中期業績評議

集團在二〇二〇年上半年錄得股東應佔淨虧損港幣十二億八千一百萬元(二〇一九年：盈利港幣二億六千八百萬元)，主要因為極端市況所致。2019冠狀病毒病疫情嚴重影響集團所有分部的營運表現，並導致集團的酒店及投資物業錄得未變現估值虧損。雖然錄得一項港幣四億九千四百萬元的一次性稅項撥回，未計未變現虧損前基礎淨盈利減少28%至港幣一億七千一百萬元(二〇一九年：港幣二億三千八百萬元)。

#### 收入及營業盈利

集團收入減少18%至港幣六億五千四百萬元(二〇一九年：港幣七億九千九百萬元)，營業盈利減少96%至港幣一千一百萬元(二〇一九年：港幣二億七千五百萬元)。

酒店收入暴跌72%至港幣一億三千九百萬元(二〇一九年：港幣四億九千九百萬元)，導致營業虧損港幣一億七千九百萬元(二〇一九年：盈利港幣一千九百萬元)，乃實施旅遊限制而持續損害酒店業務所致。經營利潤轉為負129%(二〇一九年：+4%)，情況令人憂慮。

投資物業收入減少42%至港幣一億二千七百萬元(二〇一九年：港幣二億二千萬元)，營業盈利減少45%至港幣一億一千二百萬元(二〇一九年：港幣二億零三百萬元)，乃因對零售商而言的極端市況下營業額成分租金崩潰並向零售租戶提供基本租金優惠所致。

發展物業收入增加至港幣三億零三百萬元(二〇一九年：港幣一千萬元)，主要來自蘇州國際金融中心項目第一期落成，同時錄得港幣三百萬元的營業虧損(二〇一九年：虧損港幣一千四百萬元)。一項主要來自附屬公司的稅項撥回港幣四億九千四百萬元令發展物業分部免於錄得基礎虧損，而錄得港幣二億元的基礎淨盈利(二〇一九年：港幣二千八百萬元)。

投資及其它分部的營業盈利(以來自餘裕現金及投資的利息和股息收入為主)增加21%至港幣八千五百萬元(二〇一九年：港幣七千萬元)。

#### 酒店減值

集團在分別進行內部價值重估及獨立價值重估後為酒店(主要為蘇州的發展中酒店及香港的香港美利酒店)作出港幣十億四千三百萬元的減值撥備(二〇一九年：港幣零元)，反映市場前景悲觀。應佔減值撥備淨額港幣九億七千萬元(二〇一九年：港幣零元)已於綜合收益表中扣除。

#### 投資物業價值重估

集團投資物業按二〇二〇年六月三十日進行的獨立或內部估值以公允價值予以列報，是期產生了港幣五億二千四百萬元重估虧損(二〇一九年：盈餘港幣三千萬元)。應佔重估虧損淨額港幣四億八千二百萬元(二〇一九年：盈餘港幣三千萬元)已於綜合收益表中扣除。

## 財務支出

淨財務支出為港幣三千二百萬元(二〇一九年：港幣二千九百萬元)，該支出已扣除撥作集團發展物業項目資產成本的港幣八百萬元(二〇一九年：港幣一千六百萬元)。

## 除稅後所佔聯營公司業績

聯營公司錄得應佔虧損港幣七千六百萬元(二〇一九年：盈利港幣二千五百萬元)。

## 所得稅

是期稅項抵免為港幣三億五千萬元(二〇一九年：支出港幣二千六百萬)，主要是獲中國內地相關稅務機關結算後撥回港幣四億九千四百萬元的一次性土地增值稅所致。

## 股東應佔盈利／虧損

是期股東應佔集團虧損為港幣十二億八千一百萬元(二〇一九年：盈利港幣二億六千八百萬元)。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股虧損為港幣1.81元(二〇一九年：每股盈利為港幣0.38元)。

若不計入酒店物業減值撥備淨額港幣九億七千萬(二〇一九年：港幣零元)及投資物業重估虧損淨額港幣四億八千二百萬元(二〇一九年：盈利港幣三千萬元)但包括港幣四億九千四百萬元的稅項撥回，是期股東應佔集團基礎淨盈利為港幣一億七千一百萬元(二〇一九年：港幣二億三千八百萬元)，減少28%。以此為基礎及按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股盈利為港幣0.24元(二〇一九年：港幣0.34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

於二〇二〇年六月三十日，股東權益減少至港幣一百四十七億九千三百萬元(二〇一九年：港幣一百七十億八千四百萬元)，相等於每股港幣20.87元(二〇一九年：每股港幣24.10元)，主要因為直接在儲備入賬的報告應佔虧損港幣十二億八千一百萬元及投資重估虧損港幣八億五千八百萬元。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百五十一億三千五百萬元(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。若香港馬哥孛羅(不計投資物業部份)按二〇二〇年六月三十日的獨立估值重新列報價值為港幣三十八億三千萬元，則會產生港幣三十八億一千七百萬元重估盈餘，而二〇二〇年六月三十日的集團股東權益則會增加至港幣一百八十六億一千萬元，相當於每股港幣26.26元。

### 資產與負債

總資產為港幣二百五十九億三千七百萬元(二〇一九年：港幣二百八十三億八千五百萬元)。總營業資產(不包括銀行存款及現金、股本投資及遞延稅項資產)為港幣二百一十七億四千四百萬元(二〇一九年：港幣二百二十億三千六百萬元)。

以地區劃分而言，集團於香港的營業資產減少8%至港幣一百一十七億六千二百萬元(二〇一九年：港幣一百二十八億二千四百萬元)，佔集團總營業資產54%(二〇一九年：58%)。

## 酒店

酒店物業包括香港美利酒店(港幣六十二億一千七百萬元)、香港馬哥孛羅(港幣二千二百萬元)、常州馬哥孛羅(港幣三億九千四百萬元)和蘇州的發展中酒店(港幣三億四千八百萬元，以其目前進度計算)，賬面淨值合共為港幣六十九億八千一百萬元(二〇一九年：港幣七十四億零八百萬元)。

## 投資物業

投資物業達港幣五十二億一千七百萬元(二〇一九年：港幣六十四億八千萬)；於蘇州國際金融中心的投資物業部分在期末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

發展物業達港幣六十二億七千二百萬元(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期末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二十七億二千七百萬元(二〇一九年：港幣二十八億五千三百萬元)。

## 預售訂金及所得

預售訂金及所得增加港幣一億一千一百萬元至港幣三十二億八千三百萬元(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

於二〇二〇年六月三十日，集團錄得負債淨額港幣二十二億二千八百萬元(二〇一九年：港幣十七億二千五百萬元)，由港幣七億零二百萬元現金(主要於中國內地持有)減港幣二十九億三千萬元銀行借款(主要於香港提取)所得。總權益負債比率為15%(二〇一九年：10%)。

## 財務及備用信貸額和資金

於二〇二〇年六月三十日，集團備用信貸額為港幣五十三億一千八百萬元，其中港幣二十九億三千萬元已被動用。若干銀行信貸以賬面值合共港幣六十六億一千九百萬元(二〇一九年十二月三十一日：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，利率均屬浮動。

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。於二〇二〇年六月三十日，集團亦累積了一個長期股本投資組合，總市值為港幣三十二億二千八百萬元(二〇一九年：港幣四十億六千五百萬元)。投資組合的表現大致跟隨整體市場。

#### **營業業務及投資活動帶來的淨現金流**

本公告所述期間，集團營業業務錄得淨現金流出港幣四億一千一百萬元(二〇一九年：流入港幣十二億三千七百萬元)，主要涉及支付內地項目的稅項。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣二千五百萬元(二〇一九年：流出港幣八千四百萬元)，主要來自內地發展物業項目。

#### **資本性與發展開支承擔**

於二〇二〇年六月三十日，未來數年的主要資本性與發展開支合共為港幣二十四億元，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。未承擔開支為港幣二十億元，主要用於現有內地發展物業及酒店，將於未來數年分階段支付。

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) 人力資源**

於二〇二〇年六月三十日，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	
		二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
收入	2	654	799
直接成本及營業費用		(469)	(314)
銷售及推銷費用		(37)	(52)
行政及公司費用		(32)	(49)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		116	384
折舊		(105)	(109)
營業盈利	2及3	11	275
投資物業之公允價值變動		(524)	30
酒店物業之減值	4	(1,043)	-
其它虧損淨額		(1)	-
財務支出	5	(1,557)	305
聯營公司除稅後所佔業績		(32)	(29)
		(76)	25
除稅前(虧損)/盈利		(1,665)	301
所得稅	6(a)	350	(26)
是期(虧損)/盈利		(1,315)	275
應佔(虧損)/盈利：			
公司股東		(1,281)	268
非控股股東權益		(34)	7
		(1,315)	275
每股(虧損)/盈利	7		
基本		(港幣1.81元)	港幣0.38元
攤薄後		(港幣1.81元)	港幣0.38元

## 綜合全面收益表

截至二〇二〇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	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
是期(虧損)/盈利	(1,315)	275
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	(858)	152
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	(52)	(12)
所佔合營公司儲備	(3)	(1)
其它	2	-
是期其它全面收益	(911)	139
是期全面收益總額	(2,226)	414
應佔全面收益總額：		
公司股東	(2,185)	409
非控股股東權益	(41)	5
	(2,226)	414

## 綜合財務狀況表

二〇二〇年六月三十日 - 未經審核

	附註	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,217	6,480
酒店物業、廠房及設備		7,119	7,558
聯營公司		1,124	1,249
合營公司		1,603	1,604
股本投資		3,228	4,065
遞延稅項資產		263	374
其它非流動資產		29	29
		<b>18,583</b>	21,359
<b>流動資產</b>			
待沽物業		6,272	4,777
存貨		7	7
應收貿易及其它賬項	9	251	310
預付稅項		122	22
銀行存款及現金		702	1,910
		<b>7,354</b>	7,026
<b>總資產</b>		<b>25,937</b>	28,385
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		(341)	(329)
銀行借款		(2,330)	(1,835)
		<b>(2,671)</b>	(2,164)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其它賬項	10	(4,171)	(2,722)
預售訂金及所得款		(3,283)	(3,172)
應付稅項		(77)	(1,060)
銀行借款		(600)	(1,800)
		<b>(8,131)</b>	(8,754)
<b>總負債</b>		<b>(10,802)</b>	(10,918)
<b>淨資產</b>		<b>15,135</b>	17,467
<b>資本及儲備</b>			
股本		3,641	3,641
儲備		11,152	13,443
<b>股東權益</b>		<b>14,793</b>	17,084
非控股股東權益		342	383
<b>總權益</b>		<b>15,135</b>	17,467

## 綜合權益變動表

截至二〇二〇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
二〇一九年一月一日	3,641	541	245	12,849	17,276	613	17,889
是期之權益變動：							
盈利	-	-	-	270	270	-	270
其它全面收益	-	152	(13)	-	139	5	144
全面收益總額	-	152	(13)	270	409	5	414
已付二〇一八年 第二次中期股息	-	-	-	(163)	(163)	-	(163)
二〇一九年六月三十日	3,641	693	232	12,956	17,522	618	18,140

## 簡明綜合現金流量表

截至二〇二〇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	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
營業現金流入	32	314
營運資本變動/其它	155	1,016
已付稅項	(598)	(93)
營業業務(所用)/所得的現金淨額	(411)	1,237
投資活動		
減少/(購入)投資物業及酒店物業、廠房及設備	11	(86)
其它投資活動所得的現金	14	2
投資活動所得/(所用)的現金淨額	25	(84)
融資活動		
已付公司股東股息	(106)	(163)
其它融資活動所用的現金	(700)	(230)
融資活動所用的現金淨額	(806)	(393)
現金及現金等價項目(減少)/增加	(1,192)	760
於一月一日現金及現金等價項目結存	1,910	2,428
匯率轉變的影響	(16)	(9)
於六月三十日現金及現金等價項目結存(附註)	702	3,179
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	702	3,179

## 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二〇一九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。

於二〇二〇年一月一日起，本集團採納以下與本集團綜合財務報表有關之經修訂：

《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

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二〇一九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二〇一九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。管理層已確定三個可報告的經營分部作計量表現及分配資源。分部是酒店、投資物業和發展物業。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的發展中酒店的業務。

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。

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、股本投資及遞延稅項資產。

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	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 虧損淨額 及減值 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)
分部總額	569	(70)	(524)	(1,043)	(32)	(76)	(1,745)
投資及其它	85	85	-	(1)	-	-	84
企業支出	-	(4)	-	-	-	-	(4)
集團總額	654	11	(524)	(1,044)	(32)	(76)	(1,665)
二〇一九年六月三十日							
酒店	499	19	-	-	(20)	-	(1)
投資物業	220	203	30	-	(9)	-	224
發展物業	10	(14)	-	-	-	25	11
分部總額	729	208	30	-	(29)	25	234
投資及其它	70	70	-	-	-	-	70
企業支出	-	(3)	-	-	-	-	(3)
集團總額	799	275	30	-	(29)	25	301

(i) 折舊絕大部分源自酒店分部。

(ii) 在是期及過往年度，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	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
<b>於《財報準則》第15號的收入確認</b>		
酒店	139	499
管理及服務收入與其它租金相關收入	19	21
銷售發展物業	303	10
	<b>461</b>	530
<b>於其它財報準則的收入確認</b>		
投資物業租金收入		
- 固定	108	199
投資及其它	85	70
	<b>193</b>	269
<b>收入總額</b>	<b>654</b>	799

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
<b>已扣除：</b>		
折舊	105	109
員工成本(附註)	136	193
確認買賣物業之成本	281	9
投資物業直接營運支出	12	9
<b>已計入：</b>		
投資物業租金收入毛額	128	220
利息收入	11	18
股本投資股息收入	74	52

附註：員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣五百萬元(二〇一九年：港幣七百萬元)。

### 4. 酒店物業之減值

是期內，本集團對酒店物業已進行了減值評估，並確定香港美利酒店、中國內地的常州馬哥孛羅及蘇州的發展中酒店出現減值。

### 5. 財務支出

	截至六月三十日止六個月	
	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	37	39
其它財務支出	3	6
	40	45
減：撥作資產成本	(8)	(16)
總額	32	29

## 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	
	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇一九年 港幣百萬元
<b>是期稅項</b>		
香港		
- 本期稅項準備	9	48
中國內地		
- 本期稅項準備	14	55
	23	103
<b>土地增值稅(附註(d))</b>	(494)	1
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及回撥	121	(78)
<b>總額</b>	<b>(350)</b>	26

- (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。在中國內地相關稅務機關結算後錄得港幣四億九千四百萬元的一次性土地增值稅撥回。
- (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) 截至二〇二〇年六月三十日止六個月所佔聯營公司之稅項港幣一千八百萬元(二〇一九年：港幣八百萬元)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期之公司股東應佔虧損港幣十二億八千一百萬元(二〇一九年：盈利港幣二億六千八百萬元)及以期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。

## 8. 股東應佔股息

截至六月三十日止六個月

	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
結算日後宣佈派發之 第一次中期股息	-	-	0.07	50
結算日後宣佈派發之 特別中期股息	<b>0.07</b>	<b>50</b>	-	-
	<b>0.07</b>	<b>50</b>	0.07	50

- (a) 於結算日後宣佈派發之特別中期股息是根據七億零八百八十萬股(二〇一九年：第一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：

	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	45	27
三十一日至六十日	-	1
六十日以上	13	9
	58	37
預付賬項	86	74
其它應收賬項	24	12
應收非控股股東款項	53	54
應收同母系附屬公司款項	30	133
	251	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：

	二〇二〇年 六月三十日 港幣百萬元	二〇一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	65	26
三十一日至六十日	3	1
九十日以上	2	1
	70	28
其它應付賬項及準備	436	552
應付建築成本賬項	2,011	548
應付同母系附屬公司款項	67	5
應付合營公司款項	1,587	1,589
	4,171	2,722

## 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
二〇二〇年六月三十日	
資產	
股本投資：	
- 上市投資	3,228
二〇一九年十二月三十一日	
資產	
股本投資：	
- 上市投資	4,065

於二〇二〇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（二〇一九年十二月三十一日：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二〇二〇年六月三十日及二〇一九年十二月三十一日之公允值沒有重大差異。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。

**12. 與連繫人士的重大交易**

截至二〇二〇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(為本集團的同母系附屬公司)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三百萬元(二〇一九年：港幣二千六百萬元)。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (b) 就有關本集團附屬公司地產項目的物業服務，本集團與九龍倉之附屬公司及母公司之附屬公司訂有協議。是期內所繳費用總額為港幣六千三百萬元(二〇一九年：港幣一千二百萬元)。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (c) 九龍倉之附屬公司及母公司之附屬公司對位於馬哥孛羅香港酒店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(二〇一九年：港幣三百萬元)。根據上市規則，該等相關交易構成關連交易。
- (d) 本集團出租馬哥孛羅香港酒店地下、一樓、二樓及三樓商舖予連卡佛(香港)有限公司(該公司由一項本公司的最終控股公司的主席之密切家庭成員作為財產授予人而成立的信託間接全資擁有)。是期本集團從該租約所獲取的租金收入(包括或有租金)為港幣七千三百萬元(二〇一九年：港幣一億七千八百萬元)。根據上市規則，該項交易並不構成關連交易。

### 13. 或然負債

於二〇二〇年六月三十日，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三十八億三千萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣三十四億八千萬元)。

於二〇二〇年六月三十日，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六億零一百萬元(二〇一九年十二月三十一日：港幣五億四千六百萬元)。本集團的聯營公司沒有為客戶向銀行提供按揭貸款擔保(二〇一九年十二月三十一日：港幣五千八百萬元)。

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(二〇一九年十二月三十一日：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

於二〇二〇年六月三十日，本集團尚未支出承擔詳列如下：

	二〇二〇年六月三十日			二〇一九年十二月三十一日		
	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
<b>投資物業</b>						
中國內地	-	-	-	82	153	235
	-	-	-	82	153	235
<b>酒店</b>						
香港	-	1	1	11	6	17
中國內地	86	394	480	-	104	104
	86	395	481	11	110	121
<b>發展物業</b>						
中國內地	304	1,663	1,967	968	3,371	4,339
	304	1,663	1,967	968	3,371	4,339
<b>總額</b>						
香港	-	1	1	11	6	17
中國內地	390	2,057	2,447	1,050	3,628	4,678
	390	2,058	2,448	1,061	3,634	4,695

## 15. 未經審核中期財務資料審閱

截至二〇二〇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（其中過半數乃獨立非執行董事）的運作，已足夠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》」）規定的所須標準同樣嚴格。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》列載的所須標準，及本公司所採納的操守守則列載的所須標準。

## 董事的證券權益

### (i) 股份及債權證權益

茲將本公司董事於二〇二〇年六月三十日佔有本公司、會德豐有限公司(「會德豐」)(截至二〇二〇年六月三十日為本公司的最終控股公司)、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)、九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)(截至二〇二〇年六月三十日為本公司的同系附屬公司)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五間公司已發行股份總數的百分比(在適用情況下)臚列如下:

	持有數量/金額 (在適用情況下之百分比)	權益性質
<b>本公司 – 普通股</b>		
史習平	40,300 (0.0057%)	家屬權益
<b>會德豐 – 普通股</b>		
吳天海	176,000 (0.0086%)	個人權益
包靜國	175,760 (0.0086%)	家屬權益
<b>九龍倉置業 – 普通股</b>		
吳天海	1,259,445 (0.0415%)	個人權益
包靜國	25,456 (0.0008%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
<b>九龍倉 – 普通股</b>		
吳天海	2,009,445 (0.0659%)	個人權益
包靜國	25,456 (0.0008%)	家屬權益
史習平	53,949 (0.0018%)	家屬權益
易志明	40,000 (0.0013%)	個人權益
<b>Wharf REIC Finance (BVI) Limited</b>		
<b>– 於二〇三〇年到期的美元定息票據</b>		
鄧思敬	1,000,000 美元	個人權益

附註:

上文披露的股份權益不包括本公司董事於二〇二〇年六月三十日所持有的本公司相聯法團之認股權權益。相關認股權權益的詳情另載於下文「(ii)九龍倉認股權權益」分節內。

## (ii) 九龍倉認股權權益

茲將本公司董事於截至二〇二〇年六月三十日止六個月內持有按照九龍倉股份認購權計劃已授出／可行使的可認購九龍倉普通股認股權之全部權益(全部皆為個人權益)的詳細資料臚列如下：

董事姓名	授出日期 (日/月/年)	認股權涉及的九龍倉股份數目		每股 認購價 (港幣元)	有效期/行使期 (日/月/年)
		於二〇二〇年 一月一日	於二〇二〇年 六月三十日 (佔全部已發行股份 數目百分比)		
吳天海	07/07/2016	1,000,000	- 1,000,000	15.92	08/07/2018-07/07/2021
		1,000,000	- 1,000,000		08/07/2019-07/07/2021
		1,000,000	- 1,000,000		08/07/2020-07/07/2021
合計		<b>3,000,000</b>	<b>- 3,000,000</b> (0.10%)		

附註：

除上文披露外，於本財政期間內並無任何本公司董事(及／或其聯繫人)所持有的九龍倉認股權已失效或被行使或被註銷，及於本財政期間內九龍倉並無向任何本公司董事及／或其聯繫人授出任何九龍倉認股權。

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二〇二〇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，彼等於二〇二〇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，於二〇二〇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（董事不計在內）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數臚列如下：

名稱	普通股數目 (佔全部已發行股份數目百分比)	
(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	506,946,196	(71.53%)
(iii) HSBC Trustee (C.I.) Limited	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) 上述會德豐被當作持有的股份權益乃透過（其中包括）其全資附屬公司Wheelock Investments Limited持有，而該間公司持有九龍倉置業已發行股份數目超過三分之一的權益。
- (3) 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。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇二〇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資料之變動臚列如下：

生效日期

### 吳天海

- Joyce Boutique Group Limited

(於聯交所上市直至二〇二〇年四月二十七日)

– 辭任非執行主席

二〇二〇年四月二十七日

### 史習平

- 綠城中國控股有限公司

– 辭任獨立非執行董事

二〇二〇年四月十七日

## 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

許仲瑛

香港，二〇二〇年七月二十三日

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](mailto:harbourcentre-ecom@hk.tricorglobal.com)。