

香港交易及結算所有限公司及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

二〇二一年全年業績公告

隧道未現盡頭

摘要

- 邊境關閉兩年，酒店陷於磨難，耐力面臨重大挑戰
- 復甦前景未明
- 是年不派付股息

集團業績

股東應佔集團虧損為港幣二千四百萬元（二〇二〇年：港幣十一億一千九百萬元）。若不計入酒店減值撥備及投資物業重估虧損，基礎淨盈利為港幣四千萬元（二〇二〇年：港幣四億一千三百萬元，包括港幣三億六千一百萬元的一次性稅項撥回淨額）。

每股基礎盈利減少至港幣 0.06 元（二〇二〇年：港幣 0.58 元）。每股股東應佔虧損為港幣 0.03 元（二〇二〇年：港幣 1.58 元）。

股息

截至二〇二一年十二月三十一日止年度不會派付股息（二〇二〇年：特別股息每股 14 港仙）。

業務評議

香港

酒店

在邊境關閉之下，市況一蹶不振、虧蝕連連。由於缺乏旅客生意，本地市場競爭加劇。亦有酒店另尋出路，轉作檢疫用途。

縱觀二〇二一年，尤其下半年，本地社交距離措施放寬，加上政府的消費券計劃，使本地消費略有起色。然而，自二〇二二年一月初起，政府實施新的收緊社交距離措施，集團旗下物業內的酒吧、餐廳及活動業務再受打擊。由於市場競爭激烈，且單靠本地業務維持，酒店分部的整體收入和利潤持續受壓。

縱然市況不利，尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店卻表現理想，全賴其出色的資產及服務質素，並推出「宅度假」主題優惠吸引顧客。受進取的市場推廣策略及有效的成本控制帶動，香港美利酒店成功轉虧為盈，錄得營業毛利，而馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）則收窄了虧損。酒店分部收入增加 52%，營業虧損亦略為收窄。

投資物業

本地零售需求回升，但仍渴求旅客消費重臨，故零售銷售僅錄得輕微按年增長。市值租金穩定，惟續租租金下調令集團投資物業租金收入持續受壓，與此同時銷售額成分租金增加減輕了租金下調的影響。投放於市場推廣和促銷活動的資金有所增加。投資物業的收入跌幅收窄至 19%，營業盈利跌幅收窄至 22%。

中國內地

酒店

蘇州尼依格羅酒店自二〇二一年四月開業以來一直表現出眾，首月起已開始貢獻營業毛利，無懼下半年重現零星新冠病例的不利影響。酒店坐落著名的金雞湖畔區，位於蘇州國際金融中心之巔，設有二百三十三間時尚雅致的寬敞客房，當中包括二十間套房。

由於市況欠佳及新酒店帶來的激烈競爭，常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）錄得營業虧損。出售常州馬哥孛羅的協議已於二〇二二年二月十八日簽訂，目標於二〇二二年七月完成交易。酒店於二〇二二年二月杪結束服務。

物業

發展物業收入增加至港幣三十五億五千三百萬元，營業盈利增加至港幣五億五千五百萬元，主要受蘇州國際金融中心於二〇二一年全面落成後交付買家所帶動。鑒於上海南站項目（集團佔 27%權益）的餘貨銷情緩慢，二〇二一年全年作出了港幣一億二千五百萬元的減值撥備。

財務評議

(I) 二〇二一年業績評議

集團基礎淨盈利減少至港幣四千萬元（二〇二〇年：港幣四億一千三百萬元，包括發展物業的港幣三億六千一百萬元一次性稅項撥回淨額）。投資物業減少 22% 至港幣一億三千九百萬元（二〇二〇年：港幣一億七千八百萬元）。發展物業減少 89% 至港幣四千五百萬元（二〇二〇年：港幣四億二千一百萬元）。酒店虧損減少 14% 至港幣二億八千七百萬元（二〇二〇年：港幣三億三千二百萬元）。

若計入投資物業重估虧損淨額港幣一千萬元（二〇二〇年：港幣五億五千五百萬元）及酒店物業減值撥備港幣五千四百萬元（二〇二〇年：港幣九億七千七百萬元），集團錄得股東應佔淨虧損港幣二千四百萬元（二〇二〇年：港幣十一億一千九百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入增加 35% 至港幣四十四億八千四百萬元（二〇二〇年：港幣三十三億一千三百萬元），營業盈利增加 15% 至港幣五億八千八百萬元（二〇二〇年：港幣五億一千萬元），主要因為發展物業確認入賬的銷售額增加。

酒店收入上升至港幣五億八千萬元（二〇二〇年：港幣三億八千一百萬元），營業虧損收窄至港幣二億七千四百萬元（二〇二〇年：港幣二億九千五百萬元）。香港酒店錄得收入增加至港幣四億五千七百萬元（二〇二〇年：港幣三億四千四百萬元），營業虧損減少至港幣二億一千八百萬元（二〇二〇年：港幣二億七千三百萬元），主要因為本地業務增加。內地酒店收入亦錄得增長，惟營業虧損增加至港幣五千六百萬元（二〇二〇年：港幣二千二百萬元），部分原因是蘇州尼依格羅酒店於二〇二一年四月開業。

投資物業收入減少 19% 至港幣一億九千三百萬元（二〇二〇年：港幣二億三千八百萬元），營業盈利減少 22% 至港幣一億六千一百萬元（二〇二〇年：港幣二億零七百萬元），主要是續租租金下調所致。二〇二〇年及二〇二一年向租戶提供的租金減免已於二〇二一年年杪完成攤銷。

發展物業收入增加至港幣三十五億五千三百萬元（二〇二〇年：港幣二十五億三千四百萬元），營業盈利增加至港幣五億五千五百萬元（二〇二〇年：港幣四億四千八百萬元），主要因為蘇州國際金融中心單位的銷售額確認入賬。

投資的營業盈利（以股息收入為主）維持於港幣一億四千一百萬元（二〇二〇年：港幣一億四千三百萬元）。

投資物業價值重估變動

投資物業主要按二〇二一年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，產生港幣一千萬元（二〇二〇年：港幣五億九千八百萬元）的重估虧損，已於綜合收益表中扣除。

酒店減值

業績包括蘇州尼依格羅酒店的減值撥備港幣六千七百萬元（二〇二〇年：港幣十億五千一百萬元）。應佔撥備淨額港幣五千四百萬元（二〇二〇年：港幣九億七千七百萬元）已於綜合收益表中扣除。

財務支出

淨財務支出為港幣三千四百萬元（二〇二〇年：港幣五千一百萬元），該支出已扣除撥作資產成本的港幣四百萬元（二〇二〇年：港幣一千六百萬美元）。

除稅後所佔聯營公司業績

聯營公司錄得應佔虧損為港幣一億二千五百萬元（二〇二〇年：港幣七千五百萬元），主要是為上海南站合營項目的待沽發展中物業作出撥備所致。

所得稅

是年稅項支出為港幣三億二千三百萬元（二〇二〇年：抵免港幣一億七千五百萬元，包括一項港幣五億零四百萬元的一次性土地增值稅撥回），主要涉及發展物業盈利。

股東應佔虧損

是年股東應佔集團虧損為港幣二千四百萬元（二〇二〇年：港幣十一億一千九百萬元）。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股虧損為港幣 0.03 元（二〇二〇年：港幣 1.58 元）。

若不計入應佔投資物業重估虧損淨額港幣一千萬元（二〇二〇年：港幣五億五千五百萬元）及酒店物業減值撥備港幣五千四百萬元（二〇二〇年：港幣九億七千七百萬元），集團基礎淨盈利（集團各主要業務分部的業績指標）為港幣四千萬美元（二〇二〇年：港幣四億一千三百萬元）。扣除酒店物業減值撥備及投資物業重估虧損前的每股盈利為港幣 0.06 元（二〇二〇年：港幣 0.58 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

於二〇二一年十二月三十一日，股東權益微升至港幣一百五十六億一千七百萬元（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 22.03 元（二〇二〇年：每股港幣 21.84 元）。股東權益增加主要是投資重估及匯兌儲備所致。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百五十九億三千七百萬元（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，則會產生港幣三十九億二千九百萬元重估盈餘，而二〇二一年十二月三十一日的集團股東權益則會增加至港幣一百九十五億四千六百萬元，相當於每股港幣 27.58 元。

資產與負債

總資產為港幣二百零五億二千六百萬元（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）為港幣一百九十一億八千八百萬元（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一百三十五億七千九百萬元（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 71%（二〇二〇年：63%）。內地營業資產減少至港幣四十四億三千三百萬元（二〇二〇年：港幣七十二億四千二百萬元），佔集團總營業資產 23%（二〇二〇年：32%）。

酒店

酒店物業達港幣七十一億七千萬元（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（港幣六十億零一百萬元）、香港馬哥孛羅（港幣二千二百萬元）、常州馬哥孛羅（港幣三億五千四百萬元）和蘇州尼依格羅酒店（港幣七億九千三百萬元）。

投資物業

投資物業達港幣五十一億三千八百萬元（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（港幣四十五億六千六百萬）及星光行單位（港幣五億七千二百萬元）。

作銷售用途的物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業達港幣二十二億二千七百萬元（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九億八千三百萬元（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三十三億八千六百萬元（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一億一千四百萬元（二〇二〇年：虧損港幣五億四千萬元），已計入其它全面收益內，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 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
按行業分析：		
- 地產	2,920	2,982
- 其它	466	564
總額	3,386	3,546
按地域分析：		
- 香港	2,210	2,611
- 海外	1,176	935
總額	3,386	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二億四千四百萬元（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

於二〇二一年十二月三十一日，集團錄得負債淨額港幣三億六千一百萬元（二〇二〇年：港幣十五億一千六百萬元），由港幣十億八千九百萬元現金（主要於中國內地持有）及港幣十四億五千萬元銀行借款（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

於二〇二一年十二月三十一日，集團備用信貸額為港幣四十四億六千二百萬元，其中港幣十四億五千萬元已被動用。若干銀行信貸以港幣十六億四千八百萬元（折合為人民幣十三億四千七百萬元）的內地酒店及發展物業作抵押（二〇二〇年：以港幣三億五千六百萬元（折合為人民幣三億元）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。於二〇二一年十二月三十一日，集團亦持有一個具流通性的上市股本投資組合，總市值為港幣三十三億八千六百萬元（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

回顧年度內，集團營業業務錄得淨現金流入港幣十一億三千萬元（二〇二〇年：港幣一億七千萬元），主要是蘇州國際金融中心項目的銷售所得。投資活動方面，集團錄得淨現金流入港幣二億四千三百萬元（二〇二〇年：港幣一億五千二百萬元），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

於二〇二一年十二月三十一日，預計今後數年的主要資本性與發展開支合共為港幣九億元，乃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) 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當前財務業績、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

於二〇二一年十二月三十一日，集團旗下僱員約有 1,400 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

截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
收入	2	4,484	3,313
直接成本及營業費用		(3,383)	(2,398)
銷售及推銷費用		(181)	(125)
行政及公司費用		(109)	(78)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		811	712
折舊		(223)	(202)
營業盈利	2 及 3	588	510
投資物業之公允價值變動		(10)	(598)
酒店物業之減值虧損	4	(67)	(1,051)
其它收入淨額		3	5
財務支出	5	(34)	(51)
聯營公司除稅後所佔業績		(125)	(75)
除稅前盈利/(虧損)		355	(1,260)
所得稅	6(a)	(323)	175
是年盈利/(虧損)		32	(1,085)
應佔盈利/(虧損)：			
公司股東		(24)	(1,119)
非控股股東權益		56	34
每股虧損	7		
基本		(港幣 0.03 元)	(港幣 1.58 元)
攤薄後		(港幣 0.03 元)	(港幣 1.58 元)

綜合全面收益表
截至二〇二一年十二月三十一日止年度

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是年盈利/(虧損)	32	(1,085)
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	114	(540)
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	105	227
所佔合營公司儲備	1	5
其它	2	11
是年其它全面收益	222	(297)
是年全面收益總額	254	(1,382)
應佔全面收益總額：		
公司股東	185	(1,446)
非控股股東權益	69	64
	254	(1,382)

綜合財務狀況表

二〇二一年十二月三十一日

	附註	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		5,138	5,148
酒店物業、廠房及設備		7,285	7,267
聯營公司		962	1,059
合營公司		21	23
股本投資		3,386	3,546
遞延稅項資產		249	303
其它非流動資產		41	34
		17,082	17,380
流動資產			
待沽物業		2,227	4,947
存貨		10	10
應收貿易及其它賬項	9	118	214
預付稅項		-	122
銀行存款及現金		1,089	1,294
		3,444	6,587
總資產		20,526	23,967
非流動負債			
遞延稅項負債		(353)	(378)
銀行借款		(1,450)	(2,310)
		(1,803)	(2,688)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	10	(2,304)	(2,600)
預售訂金及所得款		(244)	(2,044)
應付稅項		(238)	(206)
銀行借款		-	(500)
		(2,786)	(5,350)
總負債		(4,589)	(8,038)
淨資產		15,937	15,929
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		11,976	11,841
股東權益		15,617	15,482
非控股股東權益		320	447
總權益		15,937	15,929

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。

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期間起首次生效。其中與本集團財務報表有關的發展如下：

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

本集團已評估採用上述修訂的影響，並認為此等修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

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二〇二一年及二〇二〇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二〇二〇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」）、常州馬哥孛羅酒店（「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

	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
二〇二一年							
酒店	580	(274)	-	(67)	(19)	-	(360)
投資物業	193	161	(10)	-	(7)	-	144
發展物業	3,553	555	-	2	(8)	(125)	424
投資	141	141	-	-	-	-	141
分部總額	4,467	583	(10)	(65)	(34)	(125)	349
其它	17	5	-	1	-	-	6
集團總額	4,484	588	(10)	(64)	(34)	(125)	355
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)

(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

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
酒店	7,404	7,380
投資物業	5,145	5,191
發展物業	3,253	6,253
投資	3,386	3,546
分部營業資產總額	19,188	22,370
未分配的企業資產	1,338	1,597
資產總額	20,526	23,967

(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二〇二一年十二月三十一日的市值港幣一百一十億零九千九百萬元（二〇二〇年：港幣一百零四億一千四百萬元）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百三十一億一千七百萬元（二〇二〇年：港幣二百六十二億零一百萬元）。

(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	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
香港	739	676	26	21
中國內地	3,695	2,587	512	439
其它	50	50	50	50
集團總額	4,484	3,313	588	510

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
香港	11,254	11,434	13,579	14,194
中國內地	2,152	2,063	4,433	7,242
其它	-	-	1,176	934
集團總額	13,406	13,497	19,188	22,370

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，而股本投資是按其上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實際地域分析。

(d) 收入分項

	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	580	381
管理及服務收入與其它租金相關收入	36	37
銷售發展物業	3,553	2,534
	<u>4,169</u>	<u>2,952</u>
於其它財報準則的收入確認		
投資物業分部的租金收入		
- 固定	157	201
投資	141	143
其它	17	17
	<u>315</u>	<u>361</u>
收入總額	<u>4,484</u>	<u>3,313</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：

	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	223	202
員工成本（附註 i）	349	273
核數師酬金（附註 ii）	2	3
確認買賣物業之成本	2,862	1,994
投資物業直接營運支出	24	21
已計入：		
投資物業租金收入毛額	193	238
利息收入	17	17
股本投資股息收入	141	143
政府補助（附註 iii）	-	53

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一千三百萬元（二〇二〇年：港幣一千二百萬元），當中包括強制性公積金的供款扣除沒收的供款港幣一百萬元（二〇二〇年：港幣一百萬元）。
- (ii) 核數師酬金包括少於港幣一百萬元的其它服務費用。
- (iii) 二〇二〇年政府補助主要包括「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，本集團於年內為中國內地的蘇州尼依格羅酒店確認港幣六千七百萬元（二〇二〇年：港幣三億六千九百萬元）的減值（中國內地的常州馬哥孛羅（二〇二〇年：港幣六百萬元）及香港美利酒店（二〇二〇年：港幣六億七千六百萬元）並沒有減值），蘇州尼依格羅酒店減值後的賬面值為港幣七億九千三百萬元（二〇二〇年：港幣五億六千萬元）。

進行獨立估值時，折現現金流量所使用的主要假設為 3.5% 的房租長期增長率（二〇二〇年：3% 至 4% 不等）、75% 的長期入住率（二〇二〇年：71% 至 75% 不等）、6.5% 的折現率（二〇二〇年：5.5% 至 6.5% 不等）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

	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	33	60
其它財務支出	5	7
	38	67
減：撥作資產成本	(4)	(16)
總額	34	51

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除/(計入)的稅項包括如下：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	16	15
- 以往年度稅項準備之高估	(1)	-
中國內地		
- 本年度稅項準備	94	148
	109	163
土地增值稅 (附註(d))	186	(473)
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	28	135
總額	323	(175)

- (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。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) 截至二〇二一年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項抵免港幣一百萬元 (二〇二〇年：稅項港幣二千一百萬元) 已包括在所佔聯營公司之業績內。

7. 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按是年之公司股東應佔虧損港幣二千四百萬元 (二〇二〇年：港幣十一億一千九百萬元) 及以年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。

由於截至二〇二一年及二〇二〇年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

8. 股東應佔股息

	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
已宣佈派發及已付之 第一次特別中期股息	-	-	0.07	50
結算日後宣佈派發之 第二次特別中期股息	-	-	0.07	50
	-	-	0.14	100

(a) 二〇二〇年第二次特別中期股息港幣五千萬港元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：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	25	10
三十一日至六十日	2	4
六十日以上	2	3
	29	17
預付賬項	49	113
其它應收賬項	5	31
應收非控股股東款項	11	10
應收同母系附屬公司款項	24	43
	118	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：

	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二〇年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	18	17
三十一日至六十日	3	1
九十日以上	1	1
	<hr/>	<hr/>
	22	19
其它應付賬項及準備	456	506
應付建築成本賬項	1,819	2,067
應付同母系附屬公司款項	7	8
	<hr/>	<hr/>
	2,304	2,600
	<hr/>	<hr/>

11. 結算日後事項

於二〇二二年二月十八日，本集團簽訂了協議以價款人民幣四億零二百九十萬元（折合約港幣四億九千二百八十萬元）出售九龍倉（常州）置業有限公司的全部股權（「出售」）。出售事項的進一步詳情內載於二〇二二年二月十八日的公告。

12. 業績審閱

截至二〇二一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二〇二一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

於截至二〇二一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《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。

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。

股東週年大會相關日期

除權基準日	二〇二二年四月二十六日（星期二）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇二二年四月二十七日（星期三）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二二年四月二十八日（星期四）至 二〇二二年五月四日（星期三）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二二年四月二十八日（星期四）
股東週年大會日期及時間	二〇二二年五月四日（星期三）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，須不遲於二〇二二年四月二十七日（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，二〇二二年三月一日

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。