

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

二〇二二年全年業績公告

黎明前最黑暗時刻？

摘要

- 自一九七一年上市以來首次錄得基礎淨虧損
- 連續第三年錄得股東應佔集團虧損
- 不派付股息
- 疫情後逐步恢復正常，有望帶來較好的二〇二三年，但不確定因素依然存在

集團業績

股東應佔集團虧損為港幣一億九千七百萬元（二〇二一年：港幣二千四百萬元）。若不計入投資物業重估虧損及其它非經常性項目，基礎淨虧損為港幣一億三千三百萬元（二〇二一年：盈利港幣四千萬元），是一九七一年上市以來首次錄得基礎淨虧損。

每股基本虧損為港幣 0.19 元（二〇二一年：每股盈利港幣 0.06 元）。每股股東應佔虧損為港幣 0.28 元（二〇二一年：港幣 0.03 元）。

股息

截至二〇二二年十二月三十一日止年度將不會派付股息（二〇二一年：無）。

業務評議

香港

本地社交距離措施在二〇二二年四月開始逐步放寬，但各項入境管控措施仍然維持。因此，香港的酒店業和零售業在全年間主要靠本地需求挺過困境。

酒店

是年上半年大部分時間本地對酒店接待的需求深受第五波疫情打擊。在入境管控措施放寬後，本地人旋即開始外遊，令第四季的家度假需求減弱，而旅客重臨香港的速度緩慢。宴會和活動在第四季傳統旺季表現強勁。

為吸納本地需求，集團旗下酒店推出各式各樣的住宿優惠，例如馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）的長期住宿套餐，以及尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店別具吸引力的家度假套餐，其美食體驗亦獨一無二。再加上有效控制成本，均有助集團旗下酒店轉虧為盈，錄得營業毛利。

香港美利酒店在二〇二二年慶祝開業五週年。酒店榮獲《福布斯旅遊指南》五星級酒店評級獎，並在《TTG 年度旅遊大獎 2022》頒獎典禮中二度奪得「香港區最佳城市酒店」稱譽，以及在《世界歷史酒店年度卓越大獎 2022》頒獎典禮中奪得「亞太區最佳歷史酒店」殊榮。

香港馬哥孛羅獲 Luxury Lifestyle Awards 頒發「最豪華海景酒店」獎項，而其著名的意大利餐廳 *Cucina* 亦連續第三年獲評為《福布斯旅遊指南》四星餐廳。

投資物業

全球經濟不明朗及資產市場波動令本地消費意欲下降，導致香港零售銷售微跌 0.9%。集團投資物業的收入增加 12%，營業盈利增加 17%。

中國內地

多個省市經歷了不同程度的封控或限制，導致經濟和消費放緩。「動態清零」防疫政策在二〇二三年一月初開始放寬，為復甦打開大門，但由於經濟疲弱，復甦的速度和持續性在短期內仍不確定。

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，業務在二〇二一年四月開業後快速增長。然而，二〇二二年上半年蘇州和上海實施封控，嚴重打擊年內的酒店業務，令收入和盈利銳減。

集團於二〇二二年二月達成一項具約束力的協議，以人民幣四億一千一百萬元的價格出售虧蝕的常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）。酒店於二月底關閉，準備交吉。惟買方拖欠後續付款，故該交易已於二〇二二年七月終止。已收到的部分款項合共人民幣六千九百萬元已被沒收，但酒店仍然關閉。集團會繼續向違約的買方作出合約追索。

發展物業

收入大幅減少至港幣一億九千三百萬元（二〇二一年：港幣三十五億五千三百萬元），導致港幣六千一百萬元的營業虧損（二〇二一年：盈利港幣五億五千五百萬元），主要因為蘇州國際金融中心所確認入賬的銷售額遠低於其落成年份二〇二一年。

二〇二二年的應佔已簽約銷售額為人民幣六億零八百萬元，主要來自集團擁有 27%權益的上海南站寫字樓及商場項目。

集團最近一次作出發展物業土地投資已是二〇一二年。截至二〇二二年年杪，餘下的發展物業資產總額約為人民幣二十七億元（折合為港幣三十億元）或佔集團資產約 16%。

財務評議

(I) 二〇二二年業績評議

在疫情籠罩下，集團基礎淨盈利轉為虧損港幣一億三千三百萬元（二〇二一年：盈利港幣四千萬元），因為發展物業確認入賬的銷售額減少而錄得虧損港幣一億九千四百萬元（二〇二一年：盈利港幣四千五百萬元），以及酒店分部繼續錄得虧損，金額為港幣二億四千七百萬元（二〇二一年：港幣二億八千七百萬元）。

若計入應佔投資物業重估虧損淨額港幣一億三千三百萬元（二〇二一年：港幣一千萬元）及常州馬哥孛羅的出售被違約所得的應佔違約金淨額港幣六千九百萬元（二〇二一年：無），集團錄得股東應佔淨虧損港幣一億九千七百萬元（二〇二一年：港幣二千四百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入減少 75%至港幣十一億三千九百萬元（二〇二一年：港幣四十四億八千四百萬元），營業盈利減少 95%至港幣二千九百萬元（二〇二一年：港幣五億八千八百萬元），主要因為發展物業的確認入賬顯著減少。

酒店收入微跌 1%至港幣五億七千七百萬元（二〇二一年：港幣五億八千萬元），營業虧損收窄 12%至港幣二億四千萬元（二〇二一年：港幣二億七千四百萬元）。香港酒店收入增加至港幣四億九千萬元（二〇二一年：港幣四億五千七百萬元），營業虧損減少至港幣一億九千三百萬元（二〇二一年：港幣二億一千八百萬元）。內地收入下跌 29%，營業虧損減少至港幣四千七百萬元（二〇二一年：港幣五千六百萬元），主要因為常州馬哥孛羅在二〇二二年二月後停業。

投資物業收入增加 12%至港幣二億一千七百萬元（二〇二一年：港幣一億九千三百萬元），營業盈利增加至港幣一億八千九百萬元（二〇二一年：港幣一億六千一百萬元）。

發展物業收入大幅減少至港幣一億九千三百萬元（二〇二一年：港幣三十五億五千三百萬元），並錄得港幣六千一百萬元的營業虧損（二〇二一年：盈利港幣五億五千五百萬元），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）維持於港幣一億四千二百萬元（二〇二一年：港幣一億四千一百萬元）。

投資物業價值重估變動

集團的投資物業按二〇二二年十二月三十一日進行的獨立估值以公允價值予以列報，於是年產生重估虧損港幣一億三千三百萬元（二〇二一年：港幣一千萬元）。應佔投資物業重估虧損淨額港幣一億三千三百萬元（二〇二一年：港幣一千萬元）已於綜合收益表中扣除。

其它收入淨額

其它收入淨額為港幣零元（二〇二一年：港幣三百萬元），主要是為蘇州國際金融中心作出港幣七千七百萬元（二〇二一年：無）的發展物業減值撥備，及因買方違約而終止出售九龍倉（常州）置業有限公司（其為前稱常州馬哥孛羅的酒店之擁有人）的全部股權而獲得賠償額港幣七千七百萬元（二〇二一年：無）。

財務支出

淨財務支出為港幣四千三百萬元（二〇二一年：港幣三千四百萬元），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

聯營公司錄得應佔虧損港幣六千八百萬元（二〇二一年：港幣一億二千五百萬元，主要是一個發展物業項目的減值撥備），乃為上海南站合營發展物業項目作出額外的土地增值稅撥備所致。

所得稅

是年稅項支出為港幣一千二百萬元（二〇二一年：港幣三億二千三百萬元），因為發展物業確認入賬減少。

股東應佔虧損

是年股東應佔集團虧損為港幣一億九千七百萬元（二〇二一年：港幣二千四百萬元）。按七億零八百八十萬股已發行股份計算，每股虧損為港幣 0.28 元（二〇二一年：港幣 0.03 元）。

股東應佔基礎淨（虧損）／盈利（集團主要業務分部的業績指標，不包括應佔投資物業重估虧損淨額及酒店減值）分析如下：

	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）／盈利	(133)	40
應佔酒店物業減值撥備淨額	-	(54)
應佔因終止出售一項酒店物業 而獲賠償的違約金淨額	69	-
應佔投資物業重估虧損淨額	(133)	(10)
股東應佔虧損	(197)	(24)

(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

於二〇二二年十二月三十一日，股東權益減少至港幣一百五十一億二千八百萬元（二〇二一年：港幣一百五十六億一千七百萬元），相等於每股港幣 21.34 元（二〇二一年：港幣 22.03 元）。股東權益減少主要因為投資重估及匯兌儲備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一百五十三億三千四百萬元（二〇二一年：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，則會產生港幣三十九億一千八百萬元重估盈餘，而二〇二二年十二月三十一日的集團股東權益則會增加至港幣一百九十億四千六百萬元，相當於每股港幣 26.87 元。

資產與負債

總資產為港幣一百八十八億四千九百萬元（二〇二一年：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）為港幣一百七十九億八千九百萬元（二〇二一年：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一百三十二億四千一百萬元（二〇二一年：港幣一百三十五億七千九百萬元），佔總營業資產 74%（二〇二一年：71%）。內地營業資產減少至港幣三十七億零八百萬元（二〇二一年：港幣四十四億三千三百萬元），佔總營業資產 21%（二〇二一年：23%）。

酒店

酒店物業按成本減折舊計算達港幣六十五億七千二百萬元（二〇二一年：港幣七十一億七千萬元），包括香港美利酒店（港幣五十八億五千六百萬元）、香港馬哥孛羅（港幣二千二百萬元）和蘇州尼依格羅酒店（港幣六億九千四百萬元）。

投資物業

投資物業達港幣五十億零五百萬元（二〇二一年：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（港幣四十四億四千一百萬元）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十七億九千三百萬元（二〇二一年：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共港幣八億三千五百萬元（二〇二一年：港幣九億八千三百萬元）。

股本投資

在年內出售若干投資後，股本投資按市價計值的總額為港幣三十一億九千二百萬元（二〇二一年：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 17%（二〇二一年：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九千萬元（二〇二一年：盈餘港幣一億一千四百萬元），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 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
按行業分析：		
- 地產	2,677	2,920
- 其它	515	466
總額	3,192	3,386
按地域分析：		
- 香港	2,151	2,210
- 海外	1,041	1,176
總額	3,192	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二億二千二百萬元（二〇二一年：港幣二億四千四百萬元）。

負債淨額及負債比率

於二〇二二年十二月三十一日，集團有港幣四億六千四百萬元（二〇二一年：港幣三億六千一百萬元）的負債淨額，由港幣六億三千四百萬元現金（主要於中國內地持有）及港幣十億九千八百萬元銀行借款（主要於香港提取）組成。總權益負債比率為 3%（二〇二一年：2%），維持在低水平。

財務及備用信貸額和資金

於二〇二二年十二月三十一日，集團備用信貸額為港幣二十六億四千九百萬元，其中港幣十億九千八百萬元已被動用。若干銀行信貸以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）的內地酒店及發展物業作抵押（二〇二一年：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，總市值為港幣三十一億九千二百萬元（二〇二一年：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

回顧年度內，集團營業業務錄得淨現金流出港幣一億四千七百萬元（二〇二一年：流入港幣十一億三千萬元），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一億七千五百萬元（二〇二一年：港幣二億四千三百萬元），主要是出售投資淨額。

資本性與發展開支承擔

於二〇二二年十二月三十一日，集團計劃今後數年的主要資本性與發展開支合共為港幣八億元，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) 股息政策

本公司除遵守適用之法律規定外，亦採納一項旨在於可能及合適的情況下為股東提供合理穩定連貫股息的政策。董事會每年經考慮集團的即時及預期財務業績、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

於二〇二二年十二月三十一日，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

截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
收入	2	1,139	4,484
直接成本及營業費用		(650)	(3,383)
銷售及推銷費用		(74)	(181)
行政及公司費用		(158)	(109)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		257	811
折舊		(228)	(223)
營業盈利	2 及 3	29	588
投資物業之公允價值變動		(133)	(10)
酒店物業之減值虧損		-	(67)
其它收入淨額	4	-	3
		(104)	514
財務支出	5	(43)	(34)
聯營公司除稅後所佔業績		(68)	(125)
除稅前(虧損)/盈利		(215)	355
所得稅	6(a)	(12)	(323)
是年(虧損)/盈利		(227)	32
應佔(虧損)/盈利：			
公司股東		(197)	(24)
非控股股東權益		(30)	56
		(227)	32
每股虧損	7		
基本		(港幣 0.28 元)	(港幣 0.03 元)
攤薄後		(港幣 0.28 元)	(港幣 0.03 元)

綜合全面收益表
截至二〇二二年十二月三十一日止年度

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是年(虧損)/盈利	(227)	32
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	(90)	114
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	(140)	77
所佔聯營公司及合營公司儲備	(79)	29
其它	(8)	2
是年其它全面收益	(317)	222
是年全面收益總額	(544)	254
應佔全面收益總額：		
公司股東	(489)	185
非控股股東權益	(55)	69
	(544)	254

綜合財務狀況表

二〇二二年十二月三十一日

	附註	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		5,005	5,138
酒店物業、廠房及設備		6,655	7,285
聯營公司		815	962
合營公司		20	21
股本投資		3,192	3,386
遞延稅項資產		226	249
其它非流動資產		32	41
		15,945	17,082
流動資產			
待沽物業		1,793	2,227
存貨		8	10
應收貿易及其它賬項	8	141	118
預付稅項		6	-
銀行存款及現金		634	1,089
		2,582	3,444
非流動資產分類為持作出售		322	-
		2,904	3,444
總資產			
		18,849	20,526
非流動負債			
遞延稅項負債		(326)	(353)
銀行借款		(581)	(1,450)
		(907)	(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		(9)	-
應付貿易及其它賬項	9	(1,668)	(2,304)
預售訂金及所得款		(222)	(244)
應付稅項		(192)	(238)
銀行借款		(517)	-
		(2,608)	(2,786)
總負債			
		(3,515)	(4,589)
淨資產			
		15,334	15,937
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		11,487	11,976
股東權益			
		15,128	15,617
非控股股東權益		206	320
總權益			
		15,334	15,937

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《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二〇二一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。其中與本集團綜合財務報表有關的發展如下：

《會計準則》第 16 號（經修訂）	物業、廠房及設備 — 未作擬定用途前的所得款項
《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二〇二二年及二〇二一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二〇二一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。

酒店分部為香港美利酒店、香港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
二〇二二年							
酒店	577	(240)	-	-	(13)	-	(253)
投資物業	217	189	(133)	-	(13)	-	43
發展物業	193	(61)	-	(85)	(17)	(68)	(231)
投資	142	142	-	-	-	-	142
分部總額	1,129	30	(133)	(85)	(43)	(68)	(299)
其它	10	(1)	-	85	-	-	84
集團總額	1,139	29	(133)	-	(43)	(68)	(215)
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

(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

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
酒店	6,748	7,404
投資物業	5,054	5,145
發展物業	2,995	3,253
投資	3,192	3,386
分部營業資產總額	17,989	19,188
未分配的企業資產	860	1,338
資產總額	18,849	20,526

(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二〇二二年十二月三十一日的市值港幣一百零四億九千萬港元（二〇二一年：港幣一百一十億零九千九百萬港元）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百一十九億零七百萬元（二〇二一年：港幣二百三十一億一千七百萬港元）。

(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)	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
香港	800	739	83	26
中國內地	289	3,695	(104)	512
其它	50	50	50	50
集團總額	1,139	4,484	29	588

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
香港	10,951	11,254	13,241	13,579
中國內地	1,544	2,152	3,708	4,433
其它	-	-	1,040	1,176
集團總額	12,495	13,406	17,989	19,188

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	577	580
管理及服務收入與其它租金相關收入	37	36
銷售發展物業	193	3,553
	807	4,169
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	180	157
投資	142	141
其它	10	17
	332	315
收入總額	1,139	4,484

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：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊	228	223
員工成本（附註 i）	348	349
核數師酬金（附註 ii）	2	2
確認買賣物業之成本	183	2,862
投資物業直接營運支出	17	24
已計入：		
投資物業租金收入毛額	217	193
利息收入	11	17
股本投資股息收入	142	141
政府補助（附註 iii）	22	-

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一千四百萬元（二〇二一年：港幣一千三百萬元），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（二〇二一年：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) 政府補助主要包括二〇二二年的「保就業」計劃補貼。

4. 其它收入淨額

其它收入淨額為港幣零元（二〇二一年：港幣三百萬元），主要是為蘇州國際金融中心作出港幣七千七百萬元（二〇二一年：港幣零元）的發展物業減值撥備，及因買方違約而終止出售九龍倉（常州）置業有限公司（其為前稱常州馬哥孛羅的酒店之擁有人）的全部股權而獲得賠償額港幣七千七百萬元（二〇二一年：港幣零元）。

5. 財務支出

	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	36	33
其它財務支出	7	5
	43	38
減：撥作資產成本	-	(4)
總額	43	34

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	24	16
- 以往年度稅項準備之高估	-	(1)
中國內地		
- 本年度稅項準備	8	94
- 以往年度稅項準備之高估	(11)	-
	<u>21</u>	<u>109</u>
土地增值稅（附註(d)）	8	186
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(17)	28
總額	<u>12</u>	<u>323</u>

- (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) 截至二〇二二年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項港幣六千七百萬元（二〇二一年：抵免港幣一百萬元）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一億九千七百萬元（二〇二一年：港幣二千四百萬元）及以年內已發行普通股七億零八百八十萬股（二〇二一年：七億零八百八十萬股）而計算。

由於截至二〇二二年及二〇二一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. 應收貿易及其它賬項

於二〇二二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：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	15	25
三十一日至六十日	2	2
六十日以上	3	2
	<u>20</u>	<u>29</u>
預付賬項	37	49
其它應收賬項	8	5
應收非控股股東款項	-	11
應收同系附屬公司款項	76	24
	<u>141</u>	<u>118</u>

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：

	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二一年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	21	18
三十一日至六十日	5	3
六十一日至九十日	1	-
九十日以上	-	1
	<u>27</u>	<u>22</u>
其它應付賬項及準備	406	456
應付建築成本賬項	1,230	1,819
應付同系附屬公司款項	5	7
	<u>1,668</u>	<u>2,304</u>

10. 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。

11. 業績審閱

截至二〇二二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二〇二二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

於截至二〇二二年十二月三十一日止財政年度內，本公司有遵守《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，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。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。

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	二〇二三年四月二十六日（星期三）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇二三年四月二十七日（星期四）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二三年四月二十八日（星期五）至 二〇二三年五月四日（星期四）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二三年四月二十八日（星期五）
股東週年大會日期及時間	二〇二三年五月四日（星期四）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，須不遲於二〇二三年四月二十七日（星期四）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，即位於香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 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，二〇二三年三月二日

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。