

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

二〇二三年全年業績公告

集團業績

股東應佔集團虧損為港幣一億零七百萬元（二〇二二年：港幣一億九千七百萬元）。若不計入投資物業重估盈餘，基礎淨虧損為港幣二億零一百萬元（二〇二二年：港幣一億三千三百萬元）。

每股基本淨虧損為港幣 0.28 元（二〇二二年：港幣 0.19 元）。每股股東應佔虧損為港幣 0.15 元（二〇二二年：港幣 0.28 元）。

股息

截至二〇二三年十二月三十一日止年度將不會派發股息（二〇二二年：無）。

業務評議

香港

酒店

疫情後，受匯率不利、世界各地經濟表現乏力和航班運力提升速度緩慢等因素影響，香港旅遊業復甦動力不足。

邊境限制解除後，來自尼依格羅品牌旗下的香港美利酒店（「香港美利酒店」）和馬哥孛羅香港酒店（「香港馬哥孛羅」）的收入較二〇二二年增加 69%，並恢復營業盈利。餐廳、酒吧和會議盛宴部分亦增長不俗，尤其企業活動及婚宴訂單有所增加。然而，兩間酒店均面對日益嚴重的業務流失，皆因深圳憑其便利性成為消費者的另一選擇。

投資物業

由於消費者對非必要開支仍然謹慎，香港是年下半年的零售銷售增長放緩至 12%。旅客消費略有起色，集團位於旅遊黃金地段的零售物業亦從中受惠，收入增加 12%，營業盈利增加 13%。

中國內地

酒店

蘇州尼依格羅酒店位於全蘇州市最高摩天大樓蘇州國際金融中心之巔一枝獨秀，無與倫比的美景一覽無遺。然而蘇州市場在疫情後的復甦一直遜於其它城市。收入增加 48%，營業虧損收窄，主要受到入住率回升及會議盛宴和餐飲服務擴大所帶動。

發展物業

發展物業的收入在低基數上有所增長，錄得輕微的營業盈利，但大量未售存貨的銷售進展緩慢。為應對疲軟的商業物業市場，集團作出共港幣六億九千七百萬元的應佔減值撥備。

應佔已簽約銷售額為人民幣二億零三百萬元。截至二〇二三年十二月杪，餘下的發展物業資產總額約為人民幣十六億元（折合為港幣十八億元）或佔集團資產約 10%。

展望

展望二〇二四年，香港和內地的酒店業和零售業前景因地緣政治和經濟的不確定性而蒙上陰影，儘管預期客運量會進一步恢復。集團正撤出其餘下發展物業存貨，但市況預期在年內也不會大幅改善。

財務評議

(I) 二〇二三年業績評議

集團基礎淨虧損為港幣二億零一百萬元（二〇二二年：港幣一億三千三百萬元）。發展物業在扣除應佔減值撥備港幣六億九千七百萬元後，虧損擴大至港幣五億零八百萬元（二〇二二年：港幣一億九千四百萬元）。酒店分部恢復輕微盈利港幣三百萬元（二〇二二年：虧損港幣二億四千七百萬元）。

若計入應佔投資物業重估盈餘淨額港幣九千四百萬元（二〇二二年：虧損港幣一億三千三百萬元），集團錄得股東應佔淨虧損港幣一億零七百萬元（二〇二二年：港幣一億九千七百萬元）。

收入及營業盈利

集團收入增加 39%至港幣十五億七千九百萬元（二〇二二年：港幣十一億三千九百萬元），營業盈利增至港幣四億零八百萬元（二〇二二年：港幣二千九百萬元），主要受酒店表現復甦帶動。

酒店收入增加 65%至港幣九億五千二百萬元（二〇二二年：港幣五億七千七百萬元），並錄得營業盈利港幣二千六百萬元（二〇二二年：虧損港幣二億四千萬元）。隨著入住率和房價均有所上升，香港酒店收入增加 69%至港幣八億二千六百萬元（二〇二二年：港幣四億九千萬），營業盈利為港幣四千五百萬元（二〇二二年：虧損港幣一億九千三百萬元）。內地收入增加 45%，營業虧損收窄至港幣一千九百萬元（二〇二二年：港幣四千七百萬元）。

投資物業收入增加 12%至港幣二億四千二百萬元（二〇二二年：港幣二億一千七百萬元），營業盈利增加 13%至港幣二億一千三百萬元（二〇二二年：港幣一億八千九百萬元）。

發展物業收入增加 23%至港幣二億三千八百萬元（二〇二二年：港幣一億九千三百萬元），並恢復營業盈利港幣二千八百萬元（二〇二二年：虧損港幣六千一百萬元）。

投資的營業盈利（以股息收入為主）為港幣一億四千萬元（二〇二二年：港幣一億四千二百萬元）。

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，於是年產生港幣九千四百萬元重估盈餘（二〇二二年：虧損港幣一億三千三百萬元），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四億九千三百萬元，主要是為附屬公司所持有的發展物業項目作出的減值撥備所致。

財務支出

淨財務支出為港幣三千八百萬元（二〇二二年：港幣四千三百萬元）。

除稅後所佔聯營公司業績

聯營公司錄得應佔虧損港幣一億六千八百萬元（二〇二二年：港幣六千八百萬元），乃發展物業的港幣三億零三百萬元減值撥備所致。

所得稅

是年稅項支出為港幣五百萬元（二〇二二年：港幣一千二百萬元）。

股東應佔虧損

是年股東應佔集團虧損為港幣一億零七百萬元（二〇二二年：港幣一億九千七百萬元）。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 0.15 元（二〇二二年：港幣 0.28 元）。

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

	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	(201)	(133)
應佔投資物業重估 盈餘／（虧損）淨額	94	(133)
應佔因終止出售一項酒店物業 而獲賠償的違約金淨額	-	69
股東應佔虧損	(107)	(197)

(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

於二〇二三年十二月三十一日，股東權益減少 5%至港幣一百四十三億二千九百萬元（二〇二二年：港幣一百五十一億二千八百萬元），相等於每股港幣 20.22 元（二〇二二年：每股港幣 21.34 元）。股東權益減少的主要原因是集團虧損及投資重估所產生的虧損。若計入非控股股東權益，集團的總權益則為港幣一百四十四億三千八百萬元（二〇二二年：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，則會產生港幣三十九億一千三百萬元重估盈餘，而二〇二三年十二月三十一日的集團股東權益則會增加至港幣一百八十二億四千二百萬元，相當於每股港幣 25.74 元。

資產與負債

總資產為港幣一百六十八億九千六百萬元（二〇二二年：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）為港幣一百六十二億九千萬元（二〇二二年：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一百二十七億八千三百萬元（二〇二二年：港幣一百三十二億四千一百萬元），佔總營業資產 78%（二〇二二年：74%）。內地營業資產減少至港幣二十七億二千萬元（二〇二二年：港幣三十七億零八百萬元），佔總營業資產 17%（二〇二二年：21%）。

酒店

酒店物業按成本減折舊計算達港幣六十六億八千一百萬元（二〇二二年：港幣六十五億七千二百萬元），包括香港美利酒店、香港馬哥孛羅、蘇州尼依格羅酒店和常州馬哥孛羅酒店（「常州馬哥孛羅」）。

投資物業

投資物業達港幣五十億九千九百萬元（二〇二二年：港幣五十億零五百萬元），包括香港馬哥孛羅的基座商場和星光行單位。

作銷售用途的發展物業／聯營公司及合營公司權益

發展物業為蘇州國際金融中心，其總額達港幣十一億一千八百萬元（二〇二二年：港幣十七億九千三百萬元，主要包括蘇州國際金融中心）及透過聯營公司和合營公司進行的發展物業投資港幣六億零一百萬元（二〇二二年：港幣八億三千五百萬元）。

股本投資

股本投資按市價計值的總額為港幣二十五億二千二百萬元（二〇二二年：港幣三十一億九千二百萬元），主要包括為長期資本增長和股息收益而持有的藍籌股本投資。整個投資組合的價值佔集團總資產 15%（二〇二二年：17%），組合內每項投資個別而言對集團總資產無重大影響。上述投資按市價計值產生虧損淨額港幣六億七千萬元（二〇二二年：港幣九千萬元），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 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
按行業分析：		
- 地產	2,118	2,677
- 其它	404	515
總額	2,522	3,192
按地域分析：		
- 香港	1,735	2,151
- 海外	787	1,041
總額	2,522	3,192

預售訂金及所得款

收入確認入賬後，預售訂金及所得款減少至港幣七千八百萬元（二〇二二年：港幣二億二千二百萬元）。

負債淨額及負債比率

於二〇二三年十二月三十一日，集團有港幣一億四千五百萬元的負債淨額（二〇二二年：港幣四億六千四百萬元），由港幣三億八千一百萬元現金（主要於中國內地持有）及港幣五億二千六百萬元銀行借款（主要於中國內地提取）組成。總權益負債比率為 1%（二〇二二年：3%）。

財務及備用信貸額和資金

於二〇二三年十二月三十一日，集團備用信貸額為港幣十五億七千四百萬元，其中港幣五億二千六百萬元已被動用。若干銀行信貸以人民幣十二億八千七百萬元（折合為港幣十四億二千萬元）的內地酒店及發展物業作抵押（二〇二二年：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。於二〇二三年十二月三十一日，集團亦持有一個總市值為港幣二十五億二千二百萬元（二〇二二年：港幣三十一億九千二百萬元）的流通性上市股本投資組合，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二億七千八百萬元（二〇二二年：流出港幣一億四千七百萬元），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四千四百萬元（二〇二二年：港幣一億七千五百萬元），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六億元，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) 股息政策

除遵守適用的法律規定外，本公司採取的政策目標是在可能和適當的情況下為股東提供合理穩定和持續的股息。董事會每年在考慮集團當前和預期的財務表現、現金流、財務狀況、資本承擔、日後需要及一般營商和經濟環境後，決定是否上調或下調派息金額。

董事會將根據未來發展前景、資金需求及內部和外部其它不斷變化的情況，不時檢討這一政策。

(IV) 人力資源

於二〇二三年十二月三十一日，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，並酌情每年發放表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵員工的個人表現及對集團的成就和業績所作出的貢獻。

綜合收益表

截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
收入	2	1,579	1,139
直接成本及營業費用		(732)	(650)
銷售及推銷費用		(79)	(74)
行政及公司費用		(146)	(158)
未扣除折舊、利息及稅項前的營業盈利		622	257
折舊		(214)	(228)
營業盈利	2 及 3	408	29
投資物業之公允價值變動		94	(133)
其它支出淨額	4	(493)	-
		9	(104)
財務支出	5	(38)	(43)
聯營公司除稅後所佔業績		(168)	(68)
除稅前虧損		(197)	(215)
所得稅	6(a)	(5)	(12)
是年虧損		(202)	(227)
應佔虧損：			
公司股東		(107)	(197)
非控股股東權益		(95)	(30)
		(202)	(227)
每股虧損	7		
基本		(港幣 0.15 元)	(港幣 0.28 元)
攤薄後		(港幣 0.15 元)	(港幣 0.28 元)

綜合全面收益表
截至二〇二三年十二月三十一日止年度

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是年虧損	(202)	(227)
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	(670)	(90)
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	(13)	(140)
所佔聯營公司及合營公司儲備	(11)	(79)
其它	-	(8)
是年其它全面收益	(694)	(317)
是年全面收益總額	(896)	(544)
應佔全面收益總額：		
公司股東	(799)	(489)
非控股股東權益	(97)	(55)
	(896)	(544)

綜合財務狀況表

二〇二三年十二月三十一日

	附註	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
非流動資產			
投資物業		5,099	5,005
酒店物業、廠房及設備		6,764	6,655
聯營公司		591	815
合營公司		10	20
股本投資		2,522	3,192
遞延稅項資產		225	226
其它非流動資產		32	32
		15,243	15,945
流動資產			
待沽物業		1,118	1,793
存貨		9	8
應收貿易及其它賬項	8	143	141
預付稅項		2	6
銀行存款及現金		381	634
		1,653	2,582
非流動資產分類為持作出售		-	322
		1,653	2,904
總資產			
		16,896	18,849
非流動負債			
遞延稅項負債		(273)	(326)
銀行借款		(504)	(581)
		(777)	(907)
流動負債			
應付貿易及其它賬項	9	(1,375)	(1,668)
預售訂金及所得款		(78)	(222)
應付稅項		(206)	(192)
銀行借款		(22)	(517)
與非流動資產分類為持作出售 直接相關之負債		-	(9)
		(1,681)	(2,608)
總負債			
		(2,458)	(3,515)
淨資產			
		14,438	15,334
資本及儲備			
股本		3,641	3,641
儲備		10,688	11,487
股東權益			
		14,329	15,128
非控股股東權益		109	206
總權益			
		14,438	15,334

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《公司條例》（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二〇二二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多項新訂或經修訂之《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 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
《會計準則》第 12 號（經修訂）	國際稅務變革 — 第二支柱規則
《財報準則》第 17 號	保險合約

本集團已評估採用上述準則及修訂的影響，並認為於當前及過往期間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或詮釋。

於二〇二三年七月，香港會計師公會發佈了《香港取消強制性公積金—長期服務金抵銷機制的會計影響》，就有關抵銷機制以及自二〇二五年五月一日起廢除該機制提供了會計指引。該抵銷機制的取消對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

公告中載有有關截至二〇二三年及二〇二二年十二月三十一日止兩個財政年度之財務資料，並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二〇二二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二〇二三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。分部為酒店、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、蘇州尼依格羅酒店及常州馬哥孛羅之營運。

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

	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 支出淨額 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
二〇二三年							
酒店	952	26	-	-	(7)	-	19
投資物業	242	213	94	-	(18)	-	289
發展物業	238	28	-	(493)	(13)	(168)	(646)
投資	140	140	-	-	-	-	140
分部總額	1,572	407	94	(493)	(38)	(168)	(198)
其它	7	1	-	-	-	-	1
集團總額	1,579	408	94	(493)	(38)	(168)	(197)
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)

(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

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
酒店	6,876	6,748
投資物業	5,134	5,054
發展物業	1,758	2,995
投資	2,522	3,192
分部營業資產總額	16,290	17,989
未分配的企業資產	606	860
資產總額	16,896	18,849

(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二〇二三年十二月三十一日的市值港幣一百零六億零八百萬元（二〇二二年：港幣一百零四億九千萬元）進行的估值列報價值，分部營業資產總額增至港幣二百零二億一千七百萬元（二〇二二年：港幣二百一十九億零七百萬元）。

(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/(虧損)	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
香港	1,158	800	346	83
中國內地	371	289	12	(104)
其它	50	50	50	50
集團總額	1,579	1,139	408	29

	指定非流動資產		總營業資產	
	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
香港	10,908	10,951	12,783	13,241
中國內地	1,556	1,544	2,720	3,708
其它	-	-	787	1,040
集團總額	12,464	12,495	16,290	17,989

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	952	577
管理及服務收入與其它租金相關收入	37	37
銷售發展物業	238	193
	<u>1,227</u>	<u>807</u>
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	202	180
- 變動	3	-
投資	140	142
其它	7	10
	<u>352</u>	<u>332</u>
收入總額	<u>1,579</u>	<u>1,139</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直接相對應。
- 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直接相對應。
- 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：

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
已扣除：		
折舊	214	228
員工成本（附註 i）	395	348
核數師酬金（附註 ii）	2	2
確認買賣物業之成本	165	183
投資物業直接營運支出	20	17
已計入：		
投資物業租金收入毛額	242	217
利息收入	7	11
股本投資股息收入	140	142
政府補助（附註 iii）	1	22

附註：

- (i) 員工成本包括界定供款退休計劃之成本港幣一千六百萬（二〇二二年：港幣一千四百萬元），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（二〇二二年：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) 二〇二二年的政府補助主要包括「保就業」計劃補貼。

4. 其它支出淨額

其它支出淨額為港幣四億九千三百萬元，主要是附屬公司為持有的內地發展物業作出之減值撥備（二〇二二年：港幣零元，主要是為蘇州國際金融中心作出港幣七千七百萬元減值撥備，及因終止出售一家酒店物業而獲得港幣七千七百萬元的賠償金）。

5. 財務支出

	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	34	36
其它財務支出	4	7
總額	38	43

6. 所得稅

(a) 於綜合收益表內扣除的稅項包括如下：

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
是年稅項		
香港		
- 本年度稅項準備	49	24
中國內地		
- 本年度稅項準備	-	8
- 以往年度稅項準備之高估	-	(11)
	<u>49</u>	<u>21</u>
土地增值稅（附註(d)）	7	8
遞延稅項		
暫時差異之產生及回撥	(51)	(17)
總額	<u>5</u>	<u>12</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) 截至二〇二三年十二月三十一日止年度所佔聯營公司之稅項港幣一億一千八百萬元（二〇二二年：港幣六千七百萬元）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一億零七百萬元（二〇二二年：港幣一億九千七百萬元）除以年內已發行之七億零八百八十萬股普通股（二〇二二年：七億零八百八十萬股普通股）而計算。

由於截至二〇二三年及二〇二二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

於二〇二三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：

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
應收貿易賬項		
零至三十日	30	15
三十一日至六十日	2	2
六十日以上	3	3
	35	20
預付賬項	33	37
其它應收賬項	7	8
應收同系附屬公司款項	68	76
集團總額	143	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：

	二〇二三年 港幣百萬元	二〇二二年 港幣百萬元
應付貿易賬項		
零至三十日	28	21
三十一日至六十日	6	5
六十一日至九十日	2	1
	36	27
其它應付賬項及準備	385	406
應付建築成本賬項	930	1,230
應付同系附屬公司款項	10	5
應付聯營公司款項	14	-
集團總額	1,375	1,668

10. 業績審閱

截至二〇二三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二〇二三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

在截至二〇二三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C1《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

在本財政年度內，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	二〇二四年四月二十五日（星期四）
遞交股份過戶文件最後時限	二〇二四年四月二十六日（星期五）下午四時三十分
暫停過戶登記期間	二〇二四年四月二十九日（星期一）至 二〇二四年五月三日（星期五）（首尾兩天包括在內）
記錄日期	二〇二四年四月二十九日（星期一）
股東週年大會日期及時間	二〇二四年五月三日（星期五）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，須不遲於二〇二四年四月二十六日（星期五）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，二〇二四年三月五日

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。