

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



SINO HARBOUR HOLDINGS GROUP LIMITED

漢港控股集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1663)

截至二零一八年九月三十日止六個月 之未經審核中期業績公告

摘要

- 於二零一八/一九年度上半年，本集團錄得收入約人民幣334.8百萬元，主要來自交付位於中國的南昌漢港凱旋城二組團住宅單位及宜春御湖城一期商業單位。
- 二零一八/一九年度上半年毛利率約為19.3%。
- 公司擁有人應佔二零一八/一九年度上半年溢利約為人民幣12.9百萬元。
- 於二零一八年九月三十日，現金及銀行結餘約為人民幣244.5百萬元，而於二零一八年九月三十日，本集團資本與負債比率為59.7%。

漢港控股集團有限公司（「本公司」）董事會（分別為「董事」及「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一八年九月三十日止六個月（「二零一八/一九年度上半年」）之未經審核簡明綜合中期業績與截至二零一七年九月三十日止六個月（「二零一七/一八年度上半年」）比較數據如下：

簡明綜合全面收益表

	附註	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	334,804	79,998
銷售成本		(270,109)	(64,743)
毛利		64,695	15,255
其他收入	4	15,786	19,724
銷售及分銷費用		(6,998)	(5,398)
管理費用		(18,872)	(20,268)
經營溢利		54,611	9,313
融資成本	5	(2,571)	(324)
除所得稅前溢利	5	52,040	8,989
所得稅開支	6	(31,103)	(7,855)
期內溢利		20,937	1,134
其他全面收入（扣除稅項）			
其後或可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表之匯兌差額		(10,105)	286
期內其他全面收入		(10,105)	286
期內全面收益總額		10,832	1,420
以下人士應佔期內溢利 / (虧損)：			
本公司擁有人		12,926	2,611
非控股權益		8,011	(1,477)
		20,937	1,134
以下人士應佔全面收入：			
本公司擁有人		2,821	2,897
非控股權益		8,011	(1,477)
		10,832	1,420
期內本公司擁有人應佔溢利之每股盈利 (人民幣分)			
基本及攤薄	8	0.52	0.11

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		72,857	67,697
投資物業		552,984	552,984
無形資產		11,000	11,400
於合營企業之權益		184,265	184,265
於聯營公司之權益		4,358	4,358
按公允值計入其他全面收入的股本工具		28,857	-
其他金融資產		-	28,357
按公允值於損益列賬之金融資產		7,690	7,690
已抵押存款		5,500	5,500
遞延稅項資產		11,514	11,514
		879,025	873,765
流動資產			
開發中物業		1,557,425	1,664,440
待售物業		298,027	243,761
應收賬款	9	1,124	321
預付款項及其他應收款項		358,677	268,271
可退回稅項		16,273	17,557
已抵押存款		235,134	224,882
現金及銀行結餘		244,540	222,147
		2,711,200	2,641,379
流動負債			
應付賬款	10	43,099	52,115
應計款項、預收款項及其他應付款項	10	397,695	510,689
合約負債	10	208,057	-
稅項撥備		132,612	123,565
銀行及其他貸款	11	607,265	458,884
		1,388,728	1,145,253
流動資產淨值		1,322,472	1,496,126
總資產減流動負債		2,201,497	2,369,891
非流動負債			
銀行及其他貸款	11	526,250	684,167
遞延稅項負債		83,618	83,618
		609,868	767,785
淨資產		1,591,629	1,602,106
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	20,735	20,735
儲備		1,327,118	1,345,606
		1,347,853	1,366,341
非控股權益		243,776	235,765
權益總額		1,591,629	1,602,106

簡明綜合現金流量表

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得 / (所用) 現金淨額	117,203	(121,199)
投資活動 (所用) / 所得現金淨額	(16,577)	7,252
融資活動 (所用) / 所得現金淨額	(78,071)	214,530
現金及現金等價物增加淨額	<u>22,555</u>	<u>100,583</u>
匯率之影響淨額	(162)	299
期初現金及現金等價物	<u>222,147</u>	<u>264,392</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>244,540</u></u>	<u><u>365,274</u></u>

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於二零一一年一月五日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限責任公司。

本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda, 而本公司之香港主要營業地點位於香港九龍紅磡馬頭圍道 37-39 號紅磡商業中心 B 座 1215 室。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發。

2. 編製基準及主要會計政策

本集團二零一八 / 一九年度上半年未經審核綜合中期業績(「未經審核業績」)乃根據香港普遍認可之會計政策、香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之披露規定編製。除投資物業及按公允值於損益列賬之金融資產按公平值呈列外，乃根據歷史成本法編製。未經審核業績不包括所有載於年度財務報表的資訊及披露，並須與本公司截至二零一八年三月三十一日止年度(「二零一七 / 一八年度」)之經審核綜合財務報表一併閱讀。

除下文所述者及因應用於二零一八 / 一九年度上半年首次適用的新訂香港財務報告準則及修訂本(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)所產生的會計政策變動之外，編製未經審核業績時所用的會計政策及計算方法與編製二零一七 / 一八年度經審核綜合財務報表時所用者一致。

此外，本集團已應用以下於二零一九年財年上半年首次適用之會計政策。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團已於本年度首次採納以下由香港會計師公會頒佈且與本集團營運相關的新訂香港財務報告準則，該等準則於二零一八年四月一日開始財政期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外匯交易及預付代價
對香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

新訂香港財務報告準則及修訂本已按照各項標準及修訂的相關過渡條文應用，導致下文所述的會計政策以及呈報金額披露出現變動。

應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋。

首次應用香港財務報告準則第15號所產生影響概述

下表顯示於初始應用日期二零一八年四月一日合約負債的分類。

	應計費用、 預收款項及 其他應付款項 人民幣千元	合約負債 人民幣千元
於二零一八三月三十一日期末餘額	335,549	-
由預收款項重新分類	(335,549)	335,549
於二零一八四月一日期初餘額	<u>-</u>	<u>335,549</u>

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累積影響已於二零一八年四月一日首次應用當日確認，於首次應用日期的一切差異已於期初保留溢利或權益的其他部分（如適用）確認，且並無重列比較資料。再者，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年四月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

經計及首次應用香港財務報告準則第15號所產生的會計政策變動，本公司董事認為首次應用香港財務報告準則第15號對本集團二零一八/一九年度上半年的簡明綜合財務報表（「簡明綜合財務報表」）概無重大影響。

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本的影響及會計政策變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引進有關1) 金融資產及金融負債的分類及計量、2) 金融資產的預期信貸虧損及3) 一般對沖會計的新規定。

首次應用香港財務報告準則第9號所產生之影響概述

下表說明於首次應用日期二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之金融資產分類及計量。

	其他金融資產 人民幣千元	按公允值計量 且其變動計入 其他全面收入 之權益工具 人民幣千元	按公允值計量 且其變動計入 其他全面收 入之儲備 人民幣千元
於二零一八年三月三十一日之期末結餘 —			
香港會計準則第39號	28,357	-	-
首次應用香港財務報告準則第9號所產生之 影響			
重新分類			
由其他金融資產—可供出售投資	(28,357)	28,357	-
重新計量			
由成本扣除減值至公允值	-	-	-
於二零一八年四月一日之期初結餘 —			
香港財務報告準則第9號	<u>-</u>	<u>28,357</u>	<u>-</u>

本集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，亦並無對已於二零一八年四月一日終止確認的工具應用有關規定。於二零一八年三月三十一日的賬面值與於二零一八年四月一日的賬面值之間的差額，於期初保留溢利及權益的其他部分確認，並無重列比較資料。

由於比較資料乃按照香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

於二零一八年四月一日，董事根據香港財務報告準則第9號的規定，使用在並無繁重成本或工作下可得的合理及可支持資料檢討並評估本集團現有金融資產的減值。於二零一八年四月一日及二零一八年九月三十日之減值撥備金額對簡明綜合財務報表被認為並不重大。

應用香港會計準則第40號(修訂本)「轉讓投資物業」的影響及會計政策變動

於首次應用日期，本集團根據當日的狀況評估若干物業的分類。概無影響於二零一八年四月一日的分類。

除上述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則的其他修訂本對該簡明綜合財務報表所載的呈報金額概無重大影響。

3. 分部報告

在向本集團主要營運決策者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，會側重於將本集團視為一整體，原因是本集團之所有業務均被視為主要倚賴物業開發之表現。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。表現評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

由於本集團業務的收入及經營溢利主要源自中國江西省的業務，所以無須呈報地區資料。

4. 收入及其他收入

期內確認之收入（即本集團之營業額）及其他收入如下：

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入		
出售待售物業	<u>334,804</u>	<u>79,998</u>
其他收入		
匯兌收益淨額	144	261
政府資助	-	3,674
利息收入	3,030	4,516
租賃收益	11,474	9,574
其他	<u>144</u>	<u>1,699</u>
	<u>15,786</u>	<u>19,724</u>

5. 除所得稅前溢利

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利經扣除/(計入)以下各項後達致：		
融資成本		
— 須於五年內全數償還之銀行及其他貸款之利息	37,283	29,290
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(34,712)	(28,966)
	2,571	324
確認為開支之待售物業成本	258,028	61,261
折舊	665	496
僱員成本(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	10,197	10,702
— 退休福利計劃供款— 一定額供款計劃	622	700
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(4,051)	(1,993)
	6,768	9,409

6. 所得稅開支

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項—中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	23,452	4,812
土地增值稅(「土地增值稅」)	7,651	3,043
所得稅開支總額	31,103	7,855

企業所得稅乃就在中國經營之附屬公司之估計溢利按25%（二零一七/一八年度上半年：25%）作出撥備。

根據中國企業所得稅法，對外國投資者就外資企業所產生之溢利分派之股息徵繳企業預扣所得稅。本集團適用之預扣所得稅稅率為5%（二零一七/一八年度上半年：5%）。

土地增值稅按土地價值之增值以累進稅率30%至60%徵收，土地價值之增值為銷售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本、借貸成本、營業稅及所有物業發展開支。稅項於物業擁有權轉移時產生。銷售一般住宅物業可獲若干豁免，惟增值額不可超過可扣減項目（定義見相關中國稅法）總額之20%。銷售商業物業並無資格獲得有關豁免。

香港利得稅按二零一八/一九年度上半年估計應課稅溢利以16.5%（二零一七/一八年度上半年：16.5%）計算（二零一八/一九課稅年度起，估計應課稅溢利之首二百萬港元以8.25%計算）。由於本集團於二零一九財年上半年內並無在香港產生或獲得任何估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

7. 股息

董事會已決議不就二零一八/一九年度上半年宣派中期股息給公司股東（「股東」）（二零一七/一八年度上半年：無）

8. 每股盈利

	截至 二零一八年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利（以人民幣千元計算）	<u>12,926</u>	<u>2,611</u>
就計算每股基本盈利，普通股加權平均數（以千股計算）	<u>2,464,000</u>	<u>2,464,000</u>
每股基本盈利（以人民幣分計算）	<u>0.52</u>	<u>0.11</u>

由於本公司在本期內及過往期間沒有潛在攤薄股份發行在外，故本期內及過往期間的每股攤薄盈利與每股基本盈利金額相同。

9. 應收賬款

並無個別或整體上被視為減值之逾期應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於三個月	720	321
三至六個月	394	-
六個月以上至一年	10	-
	<u>1,124</u>	<u>321</u>

已逾期但未減值之應收賬款與若干獨立買方有關。根據過往經驗，董事會認為由於信貸質素沒有重大變動及結餘被視為可全數收回，因此無需作出減值撥備。

10. 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項、合約負債

	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	<u>43,099</u>	<u>52,115</u>
應計款項、預收款項及其他應付款項		
預收款項	-	335,549
應計款項及其他應付款項	<u>397,695</u>	<u>175,140</u>
	<u>397,695</u>	<u>510,689</u>
合約負債	<u>208,057</u>	<u>-</u>

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於三個月	1,148	3,455
三至六個月	19,351	2,512
六個月以上至一年	186	23,227
一年以上	<u>22,414</u>	<u>22,921</u>
	<u>43,099</u>	<u>52,115</u>

11. 銀行及其他貸款

	二零一八年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動：		
— 於一年內或應要求還款之銀行貸款部分	607,265	458,884
非流動：		
— 一年後還款之銀行貸款部分	<u>526,250</u>	<u>684,167</u>
總借貸	<u>1,133,515</u>	<u>1,143,051</u>

12. 股本

	股份數目	人民幣千元
法定：		
每股 0.01 港元之普通股		
於二零一七年四月一日、二零一七年九月三十日、 二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日	<u>4,500,000,000</u>	<u>37,401</u>
已發行及繳足股款：		
每股 0.01 港元之普通股		
於二零一七年四月一日、二零一七年九月三十日、 二零一八年三月三十一日及二零一八年九月三十日	<u>2,464,000,000</u>	<u>20,735</u>

管理層討論與分析

二零一八 / 一九年度上半年與二零一七 / 一八年度上半年之財務業績比較回顧 收入

	截至二零一八年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一七年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
住宅	310,242	62,071
商業及其他	24,562	17,927
	<u>334,804</u>	<u>79,998</u>

二零一八 / 一九年度上半年的收入約為人民幣 334.8 百萬元，較二零一七 / 一八年度上半年的約人民幣 80.0 百萬元增加 318.5%。

二零一八 / 一九年度上半年的收入主要來自交付南昌漢港凱旋城二組團住宅單位及宜春御湖城一期商業單位。二零一七 / 一八年度上半年的收入則主要來自交付撫州華萃庭院二期及宜春御湖城二期住宅單位。上述物業均位於江西省。

由於本集團主要從事物業開發業務，收入確認取決於新項目之推出及已售物業之移交完成。因此，本集團每季度收入及溢利或會呈現不規則之勢。

銷售成本及毛利率

銷售成本由二零一七 / 一八年度上半年約人民幣 64.7 百萬元增加至二零一八 / 一九年度上半年約人民幣 270.1 百萬元，與收入增加同理。毛利率由二零一七 / 一八年度上半年的 19.1% 增至二零一八 / 一九年度上半年的 19.3%。

其他收入

其他收入由二零一七 / 一八年度上半年的約人民幣 19.7 百萬元減少至二零一八 / 一九年度上半年的約人民幣 15.8 百萬元。減少的主要原因是由於租賃收入增加和政府資助減少之淨影響導致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一七/一八年度上半年的約人民幣5.4百萬元增加至二零一八/一九年度上半年的約人民幣7.0百萬元。二零一八/一九年度上半年銷售費用較高主要由於為推出位於杭州的漢港•武林匯而增加所產生推廣費用。

管理費用

管理費用由二零一七/一八年度上半年的約人民幣20.3百萬元減少至二零一八/一九年度上半年的約人民幣18.9百萬元，乃主要由於僱員成本減少。

二零一八/一九年度上半年溢利

受以上因素之綜合影響，本集團於二零一八/一九年度上半年錄得除所得稅前溢利約為人民幣54.6百萬元，而二零一七/一八年度上半年則錄得約人民幣9.3百萬元。

所得稅開支由二零一七/一八年度上半年約人民幣7.9百萬元增加至二零一八/一九年度上半年約人民幣31.1百萬元，乃主要由於二零一八/一九年度上半年溢利增加，令企業所得稅撥備亦相應增加。

因此，二零一八/一九年度上半年之除所得稅開支後溢利約為人民幣20.9百萬元，較二零一七/一八年度上半年的約人民幣1.1百萬元大幅上升18.5倍。

於二零一八年九月三十日之財務狀況回顧

開發中物業

於二零一八年九月三十日，本集團之開發中物業由於二零一八年三月三十一日約人民幣1,664.4百萬元減少至約人民幣1,557.4百萬元。該減少乃主要由於南昌漢港凱旋城二組團物業單位完成開發所致。

待售物業

待售物業由二零一八年三月三十一日約人民幣243.8百萬元增加至二零一八年九月三十日約人民幣298.0百萬元。該增加乃主要由於二零一八/一九年度上半年南昌漢港凱旋城二組團開發中物業轉移至已完工物業單位所致。

應收賬款

於二零一八年九月三十日，本集團之應收賬款約達人民幣1.1百萬元，而於二零一八年三月三十一日則約達人民幣0.3百萬元。該增加主要來自出售撫州華萃庭院二期住宅單位的應收款項。

預付款項及其他應收款項

於二零一八年九月三十日，本集團之預付款項及其他應收款項約為人民幣358.7百萬元，而於二零一八年三月三十一日則約為人民幣268.3百萬元。該增加乃主要由於就於二零一八年三月三十日訂立之宜春御湖城未開發項目委託經營協議向有關合營夥伴支付按金所致。

可退回稅項

可退回稅項由於二零一八年三月三十一日的約人民幣17.6百萬元減少至於二零一八年九月三十日的約人民幣16.3百萬元，主要由於二零一八/一九年度上半年預繳企業所得稅減少。

應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項，合約負債

應付賬款由於二零一八年三月三十一日的約人民幣52.1百萬元減少至於二零一八年九月三十日的約人民幣43.1百萬元，主要由於二零一八/一九年度上半年償還建築成本。

應計款項及其他應付款項主要包括根據開發中項目進度所預提之建築成本及與項目相關費用（尚未逾期而需支付）。

合約負債主要是來自客戶就本集團物業預售支付之按金及預付款。

應計款項及其他應付款項金額由於二零一八年三月三十一日約人民幣175.1百萬元增加至於二零一八年九月三十日約人民幣397.7百萬元。該增加主要由於建築成本及與項目相關費用的撥備增加。

合約負債由於二零一八年三月三十一日約人民幣335.5百萬元減少至於二零一八年九月三十日約人民幣208.1百萬元。該減少主要由於向客戶交付已完工的物業所致。

資金流動性及財務資源

現金狀況

現金及銀行結餘

於二零一八/一九年度上半年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約為人民幣117.2百萬元，主要可歸因於應計款項及其他應付款項增加。

於二零一八/一九年度上半年，自投資活動之現金流出淨額約為人民幣16.6百萬元，主要由於物業、廠房及設備增加。

於二零一八/一九年度上半年，自融資活動之現金流出淨額約為人民幣78.1百萬元，主要可歸因於償還借貸及支付融資成本。

於二零一八年九月三十日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣244.5百萬元（二零一八年三月三十一日：人民幣222.1百萬元），當中大部分以人民幣及港元計值。

銀行及其他貸款

於二零一八年九月三十日，本集團總借貸約為人民幣1,133.5百萬元，較二零一八年三月三十一日約為人民幣1,143.1百萬元有所減少。該減少主要為二零一八/一九年度上半年償還借貸。本集團的銀行及其他貸款以人民幣及港元計值。

資本與負債比率

資本與負債比率按相應期末/年末之權益總額除以借貸（銀行及其他貸款總額）扣減相關抵押存款，再乘以100%計算。於二零一八年九月三十日，本集團之資本與負債比率為59.7%（二零一八年三月三十一日：59.9%）。本集團已施行若干貸款管理政策，其中包括嚴謹監控資本與負債比率及利率之任何變動。

資金和財務政策

本集團就其整體業務運作採取嚴謹資金和財務政策。歷年來主要以我們的營運所得現金及銀行及其他借貸達到我們資本開支、營運資金及其他流動資金的要求。展望未來，我們期望以各種來源的組合，包括但不限於營運所得現金、銀行及其他借貸及其他外部權益及債務融資資助我們的營運資金、資本開支及其他資本要求。本集團的目標為保持審慎的財務政策，以根據風險限額監控流動資金比率及維持資金應急計劃，以確保本集團有充足現金達到其流動資金要求。

外幣風險

本集團大部分交易以人民幣進行，而人民幣乃本公司及其大多數營運附屬公司之功能貨幣。貨幣匯率風險來自本集團以港元列值之若干現金及銀行結餘。本集團並無使用衍生金融工具以對沖其外幣風險。本集團定期檢討其外幣風險，及相信並無重大外匯風險。

重大收購及出售

於二零一八/一九年度上半年，本公司並無進行任何重大收購或出售資產、附屬公司及聯屬公司或合營公司（二零一七/一八年度上半年：無）。

重大投資

於二零一八/一九年度上半年，本集團並無持有任何重大投資（二零一七/一八年度上半年：無）。

或然負債

於二零一八年九月三十日，本集團並無重大或然負債（二零一八年三月三十一日：無）。

員工及薪酬政策

於二零一八年九月三十日，本集團共有287名員工（二零一八年三月三十一日：318名）。員工薪酬待遇經考慮市場狀況及有關人士之表現而釐定，並須不時檢討。本集團亦提供其他員工福利（包括醫療保險），並根據彼等表現及對本集團之貢獻向合資格員工授予酌情獎勵花紅。於二零一八/一九年度上半年，員工成本（包括董事酬金）約為人民幣10.8百萬元（二零一七/一八年度上半年：人民幣11.4百萬元）。

公司最新消息

物業預售

物業預售成績（截至二零一八年十一月二十三日）概列如下：

住宅單位

	杭州漢港•武林匯 3號樓(酒店式公寓)	南昌漢港凱旋城 二組團B標段
估計推出可供銷售之總建築面積 (「建築面積」)(總單位數目)	14,525 平方米 (289 個)	28,273 平方米 (158 個)
估計已預售之總建築面積 (總單位數目)	5,176 平方米 (108 個)	22,940 平方米 (130 個)
預售比率	36%	81%
截至二零一八年九月三十日 尚未移交客戶之已預售樓宇 總建築面積(已預售單位數目) ^	5,176 平方米 (108 個)	2,215 平方米 (12 個)
截至二零一八年九月三十日尚未 移交客戶之已預售樓宇總金額 ^	人民幣 166.0 百萬元	人民幣 38.7 百萬元
每平方米平均售價(「平均售價」)*	人民幣 32,068 元	人民幣 17,478 元
預期完成日期	二零一九曆年第二季	已竣工

*：該等項目之平均售價計算方法如下：尚未移交客戶之已預售樓宇總金額除以尚未移交客戶之已預售樓宇總建築面積。

^：尚未移交客戶之已預售樓宇總金額計算方法如下：期初預售金額加期內新增預售減期內已移交客戶(於期內確認為銷售)金額。

未來展望

環球經濟預期將持續緩慢增長。然而，全球貿易關係緊張將對環球經濟復甦構成挑戰。中國經濟目前正在經歷結構性調整、轉型和升級的時期。展望本年第四季度，中國宏觀經濟整體上將維持穩定增長。

基於深化監管和積極推進長期監管機制，中國全國房地產市場的整體銷售預期將下降；各級城市的住宅物業銷售將更多元化：一級城市的監管指引將從調控需求量轉移至增加供應量，而二級城市的監管則將繼續收緊，年度銷售將只有微小機率取得新突破；三四級城市去庫存的影響重大，將減低有效市場需求；受益於供需關係整體上升，銷售價格將維持不變。

本集團將繼續積極拓展醫藥品檢測和幹細胞業務。於二零一八年六月三十日，本公司的附屬公司浙江美測醫藥科技有限公司（「浙江美測」）與安捷倫科技（中國）有限公司（「安捷倫」）訂立戰略性合作協議。安捷倫為世界領先檢測公司及生物科學檢測儀器研發及生產商。有關合作將使浙江美測能享用安捷倫的客戶資源，並集中於藥品包裝材料兼容研究項目。該項目為仿製藥一致性評價受理審查的關鍵部分。本集團對於將浙江美測打造成為中國領先合約研究機構的首要任務將不遺餘力，同時瞄準中國仿製藥一致性評價受理審查所帶來的市場商機。董事會認為，幹細胞儲存和諮詢業務將保持穩定。本集團將不斷尋求新機遇，探索合適潛在投資商機，以創造與我們現有醫療業務的協同效應。

憑藉強健的財務狀況和物業發展所產生庫存現金盈餘，本集團將繼續評估醫療界的新商機，以實現可持續增長和提升股東價值。然而，董事會將在瞬息萬變的環境下保持謹慎。

股息

董事會已議決不就二零一八/一九年度上半年宣派中期股息（二零一七/一八年度上半年：無）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一八/一九年度上半年，本公司概無贖回其於聯交所主板上市之任何股份，且本公司及其任何附屬公司亦無購買或出售任何股份（二零一七/一八年度上半年：無）。

企業管治合規

本公司注重維持高水平之企業管治以實現可持續發展並提升企業表現，尤其在內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域。

於二零一八/一九年度上半年，本公司已採用及遵守上市規則附錄十四所載之所有企業管治守則之規定守則。

董事進行證券交易

本公司已採納與上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）相同之董事進行證券交易的行為守則（「自訂行為守則」）。針對本公司向每位董事作出的具體諮詢，全體董事已確認，彼等於二零一八/一九年度上半年一直遵守標準守則及自訂行為守則所載之規定準則。

審核委員會及審閱業績

公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事李敏滔先生（主席）、解剛先生及賀丁丁先生組成。本集團於二零一八/一九年度上半年之未經審核簡明綜合中期業績於提交董事會批准前已由審核委員會成員審閱。

謹慎性陳述

董事會謹此提醒投資者，上述於二零一八/一九年度上半年及二零一七/一八年度上半年之未經審核中期業績及營運數據乃按本集團內部資料作出，投資者應注意不恰當信賴或使用以上資訊可能造成投資風險。**投資者在買賣本公司證券時務須小心謹慎。**

本公告載有關於本集團就其商機及業務前景之目標及展望之前瞻性陳述。該等前瞻性陳述並不構成本集團對未來表現之保證，並可因各種因素而導致本公司實際業績、計劃及目標與前瞻性陳述所述者呈重大差異。該等因素包括（但不限於）一般行業及經濟狀況、客戶需求之改變以及政府政策之變動。本集團並無義務更新或修訂任何前瞻性陳述以反映結算日後事項或情況。

本公告原版為英文，如果英文版本和中文版本出現差異，以英文版本為準。

承董事會命
漢港控股集團有限公司
副主席，首席執行官兼執行董事
石峰

香港，二零一八年十一月二十九日

於本公告日期，董事會由七名董事組成，包括三名執行董事，分別為石峰先生（副主席兼首席執行官）、汪磊先生及高嵐女士；一名非執行董事陳响玲女士（主席）；以及三名獨立非執行董事，分別為解剛先生、李敏滔先生及賀丁丁先生。