

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。



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)

**截至二零一九年九月三十日止六個月
之未經審核中期業績公告**

摘要

- 於二零一九／二零年度上半年，本集團錄得收入約人民幣229.9百萬元，主要來自交付位於中國杭州漢港·武林匯的住宅單位及商業單位以及南昌漢港凱旋城二組團的住宅單位。
- 二零一九／二零年度上半年毛利率約為35.6%。
- 本公司擁有人應佔二零一九／二零年度上半年溢利約為人民幣29.9百萬元。
- 於二零一九年九月三十日，現金及銀行結餘約為人民幣269.1百萬元，本集團淨資本與負債比率由二零一九年三月三十一日約61.7%下降至約29.3%。

漢港控股集團有限公司(「本公司」)董事會(分別稱為「董事」及「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一九年九月三十日止六個月(「二零一九／二零年度上半年」)之未經審核簡明綜合中期業績與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」)比較數據如下：

簡明綜合全面收益表

	附註	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
收入	4	229,899	334,804
銷售成本		(147,944)	(270,109)
毛利		81,955	64,695
其他收入	4	19,879	15,786
銷售及分銷費用		(14,398)	(6,998)
管理費用		(18,572)	(18,872)
經營溢利		68,864	54,611
融資成本	5	(2,990)	(2,571)
除所得稅前溢利	5	65,874	52,040
所得稅開支	6	(35,971)	(31,103)
期內溢利		29,903	20,937
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		(11,592)	(10,105)
期內其他全面收入		(11,592)	(10,105)
期內全面收益總額		18,311	10,832

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
以下人士應佔期內溢利：		
本公司擁有人	29,539	12,926
非控股權益	<u>364</u>	<u>8,011</u>
	<u>29,903</u>	<u>20,937</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	17,947	2,821
非控股權益	<u>364</u>	<u>8,011</u>
	<u>18,311</u>	<u>10,832</u>
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 <u>1.20</u>	<u>0.52</u>

簡明綜合財務狀況表

	二零一九年 九月三十日	二零一九年 三月三十一日
	附註 人民幣千元 (未經審核)	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	70,808	70,846
投資物業	547,379	547,379
無形資產	15,705	15,705
於聯營公司之權益	-	4,797
按公允值於其他全面收益列賬的股權工具	33,422	33,422
已抵押存款	5,500	5,500
遞延稅項資產	12,552	12,552
	<u>685,366</u>	<u>690,201</u>
流動資產		
開發中物業	1,771,148	2,183,059
待售物業	812,288	248,582
預付款項及其他應收款項	251,115	180,499
可退回稅項	15,875	20,346
按公允值於損益列賬之金融資產	-	12,655
已抵押存款	248,026	210,899
現金及銀行結餘	269,049	279,841
	<u>3,367,501</u>	<u>3,135,881</u>
流動負債		
應付賬款	9 12,689	38,485
應計款項及其他應付款項	9 517,619	384,136
合約負債	9 954,824	424,475
稅項撥備	202,421	126,798
銀行貸款	10 401,918	688,733
	<u>2,089,471</u>	<u>1,662,627</u>

		二零一九年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產淨值		<u>1,278,030</u>	<u>1,473,254</u>
總資產減流動負債		<u>1,963,396</u>	<u>2,163,455</u>
非流動負債			
銀行貸款	10	258,130	476,500
遞延稅項負債		<u>84,773</u>	<u>84,773</u>
		<u>342,903</u>	<u>561,273</u>
淨資產		<u><u>1,620,493</u></u>	<u><u>1,602,182</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	20,735	20,735
儲備		<u>1,347,723</u>	<u>1,329,776</u>
		<u>1,368,458</u>	<u>1,350,511</u>
非控股權益		<u>252,035</u>	<u>251,671</u>
權益總額		<u><u>1,620,493</u></u>	<u><u>1,602,182</u></u>

簡明綜合權益變動表

未經審核

	本公司擁有人應佔權益								
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	按公允價值 於其他 全面收益 列賬之 儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	留存溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一九年四月一日 (經審核)	20,735	565,212	83,091	4,565	(1,482)	678,390	1,350,511	251,671	1,602,182
期內溢利	-	-	-	-	-	29,539	29,539	364	29,903
其他全面收益 換算海外業務財務報表之 匯兌差額	-	-	-	-	(11,592)	-	(11,592)	-	(11,592)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(11,592)	29,539	17,947	364	18,311
已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一九年九月三十日 (未經審核)	<u>20,735</u>	<u>565,212</u>	<u>83,091</u>	<u>4,565</u>	<u>(13,074)</u>	<u>707,929</u>	<u>1,368,458</u>	<u>252,035</u>	<u>1,620,493</u>

未經審核

	本公司擁有人應佔權益								
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	留存溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
於二零一八年四月一日(經審核)	20,735	565,212	77,492	14,582	688,320	1,366,341	235,765	1,602,106	
期內溢利	-	-	-	-	12,926	12,926	8,011	20,937	
其他全面收益 換算海外業務財務報表之匯兌 差額	-	-	-	(10,105)	-	(10,105)	-	(10,105)	
期內全面收益總額	-	-	-	(10,105)	12,926	2,821	8,011	10,832	
已付股息	-	-	-	-	(21,309)	(21,309)	-	(21,309)	
於二零一八年九月三十日 (未經審核)	<u>20,735</u>	<u>565,212</u>	<u>77,492</u>	<u>4,477</u>	<u>679,937</u>	<u>1,347,853</u>	<u>243,776</u>	<u>1,591,629</u>	

簡明綜合現金流量表

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
經營活動所產生現金淨額	560,826	117,203
投資活動所用現金淨額	(25,526)	(16,577)
融資活動所用現金淨額	<u>(545,884)</u>	<u>(78,071)</u>
現金及現金等價物增加淨額	(10,584)	22,555
匯率之影響淨額	(208)	(162)
期初現金及現金等價物	<u>279,841</u>	<u>222,147</u>
	<u>269,049</u>	<u>244,540</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在百慕達根據百慕達一九八一年公司法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

本集團二零一九／二零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允值呈列外，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，並須與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一八／一九年度」）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二零一八／一九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二零一九／二零年度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

本集團已於本期間首次採納以下由香港會計師公會所頒佈且與本集團營運相關的新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則於二零一九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16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

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。

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 二零一九年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
收入		
出售待售物業	<u>229,899</u>	<u>334,804</u>
其他收入		
匯兌收益淨額	-	144
政府資助	984	-
利息收入	5,952	3,030
租賃收入	11,510	11,474
其他	1,433	1,138
	<u>19,879</u>	<u>15,786</u>

5. 除所得稅前溢利

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
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貸款之利息	38,075	37,283
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(35,085)	(34,712)
	2,990	2,571
確認為開支之待售物業成本	137,286	258,028
折舊	810	665
僱員成本(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	13,409	10,197
- 退休福利計劃供款		
- 定額供款計劃	2,139	622
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(1,712)	(4,051)
	<u>13,836</u>	<u>6,768</u>

6. 所得稅開支

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
即期稅項 – 中國		
企業所得稅(「 企業所得稅 」)	14,569	23,452
土地增值稅(「 土地增值稅 」)	21,402	7,651
所得稅開支總額	35,971	31,103

企業所得稅乃就在中國經營之附屬公司之估計溢利按25%(二零一八/一九年度上半年: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%(二零一八/一九年度上半年: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。

香港利得稅按二零一九/二零年度上半年估計應課稅溢利以16.5%(二零一八/一九年度上半年:16.5%)計算。於二零一八年三月二十一日,香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「**該草案**」),引入兩級利得稅稅率制度。該草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法例,並於翌日刊憲。

根據兩級利得稅稅率制度,合資格企業之首2,000,000港元溢利將按8.25%之稅率繳納稅項,而超過2,000,000港元之溢利將按16.5%之稅率繳納稅項。就截至二零一八年四月一日止及其後之年度報告期間而言,合資格實體之香港利得稅按兩級利得稅稅率制度計算。不符合兩級利得稅稅率制度資格之香港集團實體之溢利將繼續按16.5%之統一稅率繳納稅項。

由於本集團於該兩個期間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

董事會已決議不就二零一九/二零年度上半年宣派中期股息予本公司股東(「**股東**」)(二零一八/一九年度上半年:無)。

8. 每股盈利

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一八年 九月三十日止 六個月 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(以人民幣(「人民幣」)千元計算)	29,539	12,926
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>1.20</u>	<u>0.52</u>

由於本公司在本期內及過往期間均無潛在攤薄普通股發行在外，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、應計款項及其他應付款項及合約負債

	二零一九年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	<u>12,689</u>	<u>38,485</u>
應計款項及其他應付款項	<u>517,619</u>	<u>384,136</u>
合約負債	<u>954,824</u>	<u>424,475</u>

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於三個月	5,076	15,030
三個月至六個月	1,015	2,277
六個月以上至一年	253	813
一年以上	<u>6,345</u>	<u>20,365</u>
	<u>12,689</u>	<u>38,485</u>

10. 銀行貸款

	二零一九年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	401,918	688,733
非流動		
– 一年後還款之銀行貸款部分	258,130	476,500
總借貸	660,048	1,165,233

11. 股本

	股份數目	人民幣千元
法定：		
每股0.01港元之普通股		
於二零一八年四月一日、二零一八年九月三十日、 二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日	4,500,000,000	37,401
已發行及繳足股款：		
每股0.01港元之普通股		
於二零一八年四月一日、二零一八年九月三十日、 二零一九年三月三十一日及二零一九年九月三十日	2,464,000,000	20,735

管理層討論與分析

二零一九／二零年度上半年與二零一八／一九年度上半年之財務業績比較回顧

收入

	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
住宅	161,209	310,242
商業及其他	68,690	24,562
	<u>229,899</u>	<u>334,804</u>

二零一九／二零年度上半年的收入約為人民幣229.9百萬元，較二零一八／一九年度上半年的約人民幣334.8百萬元減少31.3%。

二零一九／二零年度上半年的收入主要來自交付杭州漢港·武林匯及南昌漢港凱旋城二組團的住宅單位及商業單位。二零一八／一九年度上半年的收入則主要來自交付南昌漢港凱旋城二組團的住宅單位及宜春御湖城一期的商業單位。

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

銷售成本由二零一八／一九年度上半年約人民幣270.1百萬元減少至二零一九／二零年度上半年約人民幣147.9百萬元，與收入減少相符。毛利率由二零一八／一九年度上半年的19.3%增至二零一九／二零年度上半年的35.6%。

其他收入

其他收入由二零一八／一九年度上半年約人民幣15.8百萬元增加至二零一九／二零年度上半年約人民幣19.9百萬元。增加的主要原因是由於利息收入及政府資助增加導致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用自二零一八／一九年度上半年約人民幣7.0百萬元增加至二零一九／二零年度上半年約人民幣14.4百萬元。二零一九／二零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•武林匯及位於宜春的漢港•觀瀾而增加所產生推廣費用。

管理費用

管理費用由二零一八／一九年度上半年約人民幣18.9百萬元減少至二零一九／二零年度上半年約人民幣18.6百萬元，乃主要由於僱員成本增加及公用事業開支減少之淨影響導致。

二零一九／二零年度上半年溢利

受以上因素之綜合影響，本集團於二零一九／二零年度上半年錄得除所得稅前溢利約為人民幣65.9百萬元，而二零一八／一九年度上半年則錄得約人民幣52.0百萬元。

所得稅開支由二零一八／一九年度上半年約人民幣31.1百萬元增加至二零一九／二零年度上半年約人民幣36.0百萬元，乃主要由於二零一九／二零年度上半年溢利增加，令土地增值稅撥備亦相應增加。

因此，二零一九／二零年度上半年之除所得稅開支後溢利約為人民幣29.9百萬元，較二零一八／一九年度上半年的約人民幣20.9百萬元增加43.1%。

於二零一九年九月三十日之財務狀況回顧

開發中物業

於二零一九年九月三十日，本集團之開發中物業由於二零一九年三月三十一日約人民幣2,183.1百萬元減少至約人民幣1,711百萬元。該減少乃主要由於杭州漢港•武林匯3號樓物業單位於完工後轉移至待售物業所致。

待售物業

待售物業由二零一九年三月三十一日約人民幣248.6百萬元增加至二零一九年九月三十日約人民幣812.3百萬元。該增加乃主要由於二零一九／二零年度上半年杭州漢港•武林匯3號樓開發中物業轉移至已完工物業單位所致。

預付款項及其他應收款項

於二零一九年九月三十日，本集團之預付款項及其他應收款項約為人民幣251.1百萬元，而於二零一九年三月三十一日則約為人民幣180.5百萬元。該增加乃主要由於支付予宜春漢港·觀瀾之建築承包商之預付款項增加所致。

可退回稅項

可退回稅項由於二零一九年三月三十一日約人民幣20.3百萬元減少至於二零一九年九月三十日約人民幣15.9百萬元，主要由於二零一九／二零年度上半年預繳企業所得稅減少。

應付賬款、應計款項及其他應付款項及合約負債

應付賬款由於二零一九年三月三十一日約人民幣38.5百萬元減少至於二零一九年九月三十日約人民幣12.7百萬元，主要由於二零一九／二零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二零一九年三月三十一日約人民幣384.1百萬元增加至於二零一九年九月三十日約人民幣517.6百萬元。該增加主要由於建築成本及與項目相關費用的撥備增加。

合約負債由於二零一九年三月三十一日約人民幣424.5百萬元增加至於二零一九年九月三十日約人民幣954.8百萬元。該增加主要由於向客戶交付已完工的物業以及漢港·武林匯及漢港·觀瀾之預售所得款項增加之淨影響所致。

資金流動性及財務資源

現金狀況

現金及銀行結餘

於二零一九／二零年度上半年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約為人民幣560,826百萬元，主要可歸因於預售物業產生之合約負債增加。

於二零一九／二零年度上半年，自投資活動之現金流出淨額約為人民幣25,526百萬元，主要由於已抵押存款增加。

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545.9百萬元，主要可歸因於償還借貸及支付融資成本。

於二零一九年九月三十日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣269.0百萬元(二零一九年三月三十一日：人民幣279.8百萬元)，當中大部分以人民幣及港元(「港元」)計值。

銀行貸款

於二零一九年九月三十日，本集團總借貸約為人民幣660.0百萬元，較二零一九年三月三十一日約人民幣1,165.2百萬元有所減少。該減少主要為二零一九／二零年度上半年償還借貸。本集團的銀行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(銀行貸款總額)扣減相關抵押存款，再乘以100%計算。於二零一九年九月三十日，本集團之資本與負債比率為29.3%(二零一九年三月三十一日：61.7%)。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。

資金及財務政策

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以及銀行貸款。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

於二零一九／二零年度上半年，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(二零一八／一九年度上半年：無)。

重大投資

於二零一九／二零年度上半年，本集團並無持有任何重大投資(二零一八／一九年度上半年：無)。

或然負債

於二零一九年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零一九年三月三十一日：無)。

員工及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團共有266名員工(二零一九年三月三十一日：275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。於二零一九／二零年度上半年，員工成本(包括董事酬金)約為人民幣15.5百萬元(二零一八／一九年度上半年：人民幣10.8百萬元)。

溢利保證狀況

浙江大為藥業有限責任公司(「大為」)

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十六日之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度全年業績之公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，大為於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分別錄得淨虧損約人民幣2.7百萬元及約人民幣3.4百萬元及純利約人民幣0.5百萬元，不能符合溢利保證。根據大為認購協議及與卓威討論，不足額補償於二零一九年六月十日協定為約人民幣8.8百萬元，並將於二零一九年十二月三十一日到期，而江西亞洲城保留權利於直至二零一九年十二月三十一日前執行退出安排。

於二零一九年七月十日，卓威已向江西亞洲城作出不足額補償約人民幣8.8百萬元。於二零一九年七月十六日，江西亞洲城向獨立第三方出售所持大為全部股權，代價為人民幣16.7百萬元。

公司最新消息

物業預售

物業預售成績(截至二零一九年十一月八日)概列如下：

住宅單位

	杭州漢港· 武林匯3號樓 (酒店式公寓)	宜春漢港· 觀瀾一期
估計推出可供銷售之總建築面積(「總建築面積」) (總單位數目)	21,891平方米 (435個單位)	217,156平方米 (1,882個單位)
估計已預售之總建築面積(總單位數目)	14,803平方米 (303個單位)	173,108平方米 (1,518個單位)
預售比率	68%	80%
截至二零一九年九月三十日尚未移交買家之已 預售樓宇總建築面積(已預售單位數目)^	9,754平方米 (202個單位)	173,108平方米 (1,518個單位)
截至二零一九年九月三十日尚未移交買家之已 預售樓宇總金額^	人民幣 317百萬元	人民幣 1,038百萬元
每平方米平均售價(「平均售價」)*	人民幣 32,499元	人民幣 5,996元
預期完成日期	二零一九曆年 第四季	二零二一曆年 第二季

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

^： 尚未移交買家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預售減期內已移交買家(於期內確認為銷售)金額。

未來展望

展望二零一九／二零財年下半年，中國內地抑制消費增長的將加速消解，而由減稅紅利所釋放的資金則有望引導企業盈利和製造業投資企穩。而由於國策針對房地產融資的去高槓杆化所致，房地產投資的總量將預計下滑，但是相信經結構拆解之後，其對經濟增長的真實壓力估計會小於市場預期。另一方面，順應全球政策轉向，中國經濟政策將加強向內部空間深入挖掘。下半年，積極財政有望進一步發力，支撐基建投資穩步上行。

不過，由於各大銀行還在上調房貸的利率，而相信房地產下半年的資金依然是很緊張的；再者，房地產調控不會放鬆，反而有更加嚴格的趨勢，相信在房地產需求方面將會有明顯的影響。另外，據觀察所見，各大城市從分化，走向一致下跌的過程。上半年，各大城市出現了分化，一線城市穩重有跌，二線城市依舊需求強勁，但是三四線城市的房價已經呈現了很多崩盤的案例。而到了下半年，預計二線城市的熱點基本上已經耗盡，亦跟隨一線城市下跌，房地產市場整體調整是可以預見的。

本集團的藥品檢測業務在二零一九／二零二零年度上半年亦錄得進展。本公司非全資附屬公司浙江美測醫藥科技有限公司(「浙江美測」)已與客戶訂立不少於人民幣一千萬的一致性評價藥品檢測合同。本集團未來將繼續不遺餘力，以使浙江美測成為中國領先的研發外包機構，同時把握中國仿製藥一致性評價帶來的商機。本集團現時的大健康業務開始初見佳績，我們未來將繼續不斷尋求及開拓與大健康相關的投資機會，並與本集團產生協同效應。我們相信大健康業務將會是集團未來主要增長動力，與本集團穩固的地產業務作為雙頭馬車，相輔相成。然而，董事會將在瞬息萬變的環境中保持審慎態度。

股息

董事會已議決不就二零一九／二零年度上半年宣派中期股息(二零一八／一九年度上半年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一九／二零年度上半年，本公司概無贖回其任何上市證券，且本公司及其任何附屬公司亦無購買或出售任何證券(二零一八／一九年度上半年：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。

於二零一九／二零年度上半年，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，彼等於二零一九／二零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

董事會審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事(「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。本集團於二零一九／二零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，上述於二零一九／二零年度上半年及二零一八／一九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，如果英文版本與中文版本出現差異，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，二零一九年十一月十八日

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。