

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)

#### 截至二零二零年九月三十日止六個月之 未經審核中期業績公告

##### 摘要

- 於二零二零／二一年度上半年，本集團錄得收入約人民幣291.4百萬元，主要來自交付中國杭州漢港·武林匯的住宅單位及商業單位。
- 二零二零／二一年度上半年毛利率約為34.7%。
- 本公司擁有人應佔二零二零／二一年度上半年溢利約為人民幣38.3百萬元。
- 於二零二零年九月三十日，現金及銀行結餘約為人民幣373.5百萬元，本集團淨資本與負債比率由二零二零年三月三十一日約20.4%下降至約18.6%。

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」)截至二零二零年九月三十日止六個月(「二零二零／二一年度上半年」)之未經審核簡明綜合中期業績與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」)比較數據如下：

### 簡明綜合全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

		截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
收入	4	<b>291,445</b>	229,899
銷售成本		<b>(190,449)</b>	(147,944)
毛利		<b>100,996</b>	81,955
其他收入	4	<b>24,119</b>	19,879
銷售及分銷費用		<b>(11,857)</b>	(14,398)
管理費用		<b>(28,369)</b>	(18,572)
經營溢利		<b>84,889</b>	68,864
融資成本	5	<b>(1,769)</b>	(2,990)
除所得稅前溢利	5	<b>83,120</b>	65,874
所得稅開支	6	<b>(47,812)</b>	(35,971)
期內溢利		<b>35,308</b>	29,903
其他全面收益(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		<b>2,119</b>	(11,592)
期內其他全面收益		<b>2,119</b>	(11,592)
期內全面收益總額		<b>37,427</b>	18,311

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
--	---	---

以下人士應佔期內溢利／(虧損)：

本公司擁有人	38,342	29,539
非控股權益	<u>(3,034)</u>	<u>364</u>
	<u><b>35,308</b></u>	<u><b>29,903</b></u>

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人	40,461	17,947
非控股權益	<u>(3,034)</u>	<u>364</u>
	<u><b>37,427</b></u>	<u><b>18,311</b></u>

期內本公司擁有人應佔溢利之每股盈利  
(人民幣(「人民幣」)分)

基本及攤薄	8	<u><b>1.56</b></u>	<u><b>1.20</b></u>
-------	---	--------------------	--------------------

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零二零年九月三十日

		於 二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	71,235	67,343
投資物業		849,218	849,218
無形資產		4,403	5,058
按公允值於其他全面收益列賬之金融資產		7,665	7,665
已抵押存款		5,500	5,500
遞延稅項資產		12,348	12,348
		<u>950,369</u>	<u>947,132</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		1,660,701	1,458,670
待售物業		879,422	1,064,645
預付款項及其他應收款項		542,691	199,812
可退回稅項		24,840	28,230
合約成本資產		5,570	5,570
已抵押存款		28,519	224,093
現金及銀行結餘		373,496	367,253
		<u>3,515,239</u>	<u>3,348,273</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	40,206	35,154
應計款項及其他應付款項	10	504,684	373,545
合約負債	10	1,807,987	1,513,538
稅項撥備		79,446	139,475
銀行及其他貸款	11	72,150	273,834
		<u>2,504,473</u>	<u>2,335,546</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,010,766</u>	<u>1,012,727</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,961,135</u>	<u>1,959,859</u>

	附註	於 二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二零年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	11	232,500	249,550
遞延稅項負債		90,960	90,960
		<u>323,460</u>	<u>340,510</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>1,637,675</b></u>	<u>1,619,349</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	20,735	20,735
儲備		1,366,389	1,348,459
		<u>1,387,124</u>	<u>1,369,194</u>
非控股權益		250,551	250,155
<b>權益總額</b>		<u><b>1,637,675</b></u>	<u>1,619,349</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	未經審核								
	本公司擁有人應佔權益								
	股本	股份溢價	法定儲備	按公允值於 其他全面收益 列賬之儲備	匯兌儲備	留存溢利	總計	非控股 權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年四月一日(經審核)	20,735	565,212	91,509	(21,192)	(14,000)	726,930	1,369,194	250,155	1,619,349
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	38,342	38,342	(3,034)	35,308
其他全面收益									
換算海外業務財務報表之 匯兌差額	-	-	-	-	2,119	-	2,119	-	2,119
期內全面收益總額	-	-	-	-	2,119	38,342	40,461	(3,034)	37,427
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	3,430	3,430
已宣派二零二零年末期股息	-	-	-	-	-	(22,531)	(22,531)	-	(22,531)
於二零二零年九月三十日 (未經審核)	<u>20,735</u>	<u>565,212</u>	<u>91,509</u>	<u>(21,192)</u>	<u>(11,881)</u>	<u>742,741</u>	<u>1,387,124</u>	<u>250,551</u>	<u>1,637,675</u>
	未經審核								
	本公司擁有人應佔權益								
	股本	股份溢價	法定儲備	按公允值於 其他全面收益 列賬之儲備	匯兌儲備	留存溢利	總計	非控股 權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
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>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
經營活動所產生現金淨額	42,674	560,826
投資活動所產生／(所用)現金淨額	190,481	(25,526)
融資活動所用現金淨額	<u>(230,816)</u>	<u>(545,884)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	2,339	(10,584)
匯率之影響淨額	3,904	(208)
期初現金及現金等價物	<u>367,253</u>	<u>279,841</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>373,496</u></u>	<u><u>269,049</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

本集團二零二零／二一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其他全面收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，並須與本集團截至二零二零年三月三十一日止年度（「二零一九／二零年度」）之經審核綜合財務報表一併閱讀。

編製未經審核業績所採用之會計政策與二零一九／二零年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納香港會計師公會頒佈於二零二零年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之準則、修訂本及詮釋除外。

本集團已於二零二零年四月一日或之後開始之財政期間，首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義

採納此等準則、修訂及詮釋對本集團經營業績或財務狀況的影響並不重大。



### 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 二零二零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
<b>收入</b>		
出售待售物業	<b>291,445</b>	<b>229,899</b>
<b>其他收入</b>		
政府資助	<b>66</b>	984
利息收入	<b>3,869</b>	5,952
租賃收入	<b>19,207</b>	11,510
其他	<b>977</b>	1,433
	<b>24,119</b>	19,879

## 5. 除所得稅前溢利

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
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	13,727	38,075
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(11,958)	(35,085)
	1,769	2,990
確認為開支之待售物業成本	184,147	137,286
折舊	1,201	810
僱員成本(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	18,507	13,409
- 退休福利計劃供款- 定額供款計劃	1,309	2,139
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(4,040)	(1,712)
	<b>15,776</b>	<b>13,836</b>

## 6. 所得稅開支

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
即期稅項 - 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	25,767	14,569
土地增值稅(「土地增值稅」)	22,045	21,402
所得稅開支總額	<b>47,812</b>	<b>35,971</b>

企業所得稅乃就在中國經營之附屬公司之估計溢利按25% (二零一九／二零年度上半年：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% (二零一九／二零年度上半年：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。

香港利得稅按首2百萬港元之估計應課稅溢利按8.25%之稅率計算，而超過2百萬港元之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算(二零一九／二零年度上半年：首2百萬港元之估計應課稅溢利按8.25%之稅率計算，而超過2百萬港元之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算)。

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

董事會已決議不就二零二零／二一年度上半年宣派中期股息予本公司股東(「股東」)(二零一九／二零年度上半年：無)。

## 8. 每股盈利

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
本公司擁有人應佔溢利(以人民幣千元計算)	38,342	29,539
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>1.56</u>	<u>1.20</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. 物業、廠房及設備

截至二零二零年九月三十日止六個月，本集團以總成本約人民幣5,093,000元(二零一九／二零年度上半年：人民幣772,000元)收購物業、廠房及設備項目。

## 10. 應付賬款、應計款項及其他應付款項及合約負債

	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	<u>40,206</u>	<u>35,154</u>
應計款項及其他應付款項	<u>504,684</u>	<u>373,545</u>
合約負債	<u>1,807,987</u>	<u>1,513,538</u>

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於三個月	2,010	1,741
三個月至六個月	18,093	15,713
六個月至一年	1,608	1,550
一年以上	<u>18,495</u>	<u>16,150</u>
	<u>40,206</u>	<u>35,154</u>

## 11. 銀行及其他貸款

	二零二零年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動：</b>		
- 於一年內或應要求還款之銀行及其他貸款部分	72,150	273,834
<b>非流動：</b>		
- 一年後還款之銀行及其他貸款部分	<u>232,500</u>	<u>249,550</u>
<b>總借貸</b>	<u><b>304,650</b></u>	<u><b>523,384</b></u>

## 12. 股本

	股份數目	人民幣千元
<b>法定：</b>		
每股0.01港元之普通股		
於二零一九年四月一日、二零一九年九月三十日、 二零二零年四月一日及二零二零年九月三十日	<u>4,500,000,000</u>	<u>37,401</u>
<b>已發行及繳足股款：</b>		
每股0.01港元之普通股		
於二零一九年四月一日、二零一九年九月三十日、 二零二零年四月一日及二零二零年九月三十日	<u><u>2,464,000,000</u></u>	<u><u>20,735</u></u>

## 管理層討論與分析

### 二零二零／二一年度上半年與二零一九／二零年度上半年之財務業績比較回顧

#### 收入

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
住宅	280,610	161,209
商業及其他	<u>10,834</u>	<u>68,690</u>
	<u><b>291,445</b></u>	<u><b>229,899</b></u>

二零二零／二一年度上半年的收入約為人民幣291.4百萬元，較二零一九／二零年度上半年的約人民幣229.9百萬元增加26.8%。

二零二零／二一年度上半年的收入主要來自交付中國杭州漢港·武林匯的住宅單位及商業單位。二零一九／二零年度上半年的收入則主要來自交付中國杭州漢港·武林匯及南昌漢港凱旋城二組團的住宅單位。

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

銷售成本由二零一九／二零年度上半年約人民幣147.9百萬元增加至二零二零／二一年度上半年約人民幣190.4百萬元，與收入增加相符。毛利率由二零一九／二零年度上半年的35.6%減至二零二零／二一年度上半年的34.7%。

#### 其他收入

其他收入由二零一九／二零年度上半年約人民幣19.9百萬元增加至二零二零／二一年度上半年約人民幣24.1百萬元。增加的主要原因是由於租賃收入增加及利息收入減少的淨影響所致。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用自二零一九／二零年度上半年約人民幣14.4百萬元減少至二零二零／二一年度上半年約人民幣11.9百萬元。二零二零／二一年度上半年銷售費用減少主要由於為推出位於中國宜春的漢港•觀瀾所產生推廣費用增加及為推出位於杭州的漢港•武林匯所產生推廣費用減少的淨影響所致。

## 管理費用

管理費用由二零一九／二零年度上半年約人民幣18.6百萬元增加至二零二零／二一年度上半年約人民幣28.4百萬元，乃主要由於僱員成本增加所致。

## 二零二零／二一年度上半年溢利

受以上因素之綜合影響，本集團於二零二零／二一年度上半年錄得除所得稅前溢利約為人民幣83.1百萬元，而二零一九／二零年度上半年則錄得約人民幣65.9百萬元。

所得稅開支由二零一九／二零年度上半年約人民幣36.0百萬元增加至二零二零／二一年度上半年約人民幣47.8百萬元，乃主要由於二零二零／二一年度上半年溢利增加，令土地增值稅及企業所得稅撥備亦相應增加所致。

因此，二零二零／二一年度上半年之除所得稅後溢利約為人民幣35.3百萬元，較二零一九／二零年度上半年的約人民幣29.9百萬元增加18.1%。

## 於二零二零年九月三十日之財務狀況回顧

### 開發中物業

於二零二零年九月三十日，本集團之開發中物業由二零二零年三月三十一日約人民幣1,458.7百萬元增加至約人民幣1,660.7百萬元。該增加與位於宜春的漢港•觀瀾的建設進度一致。

### 待售物業

待售物業由二零二零年三月三十一日約人民幣1,064.6百萬元減少至二零二零年九月三十日約人民幣879.4百萬元。該減少乃主要由於交付位於杭州的漢港•武林匯的物業單位所致。

## 預付款項及其他應收款項

於二零二零年九月三十日，本集團之預付款項及其他應收款項約為人民幣542.7百萬元，而於二零二零年三月三十一日則約為人民幣199.8百萬元。該增加乃主要由於有關中國江西省樂平市土地收購的預付款項及投標按金增加所致。

## 可退回稅項

可退回稅項由於二零二零年三月三十一日約人民幣28.2百萬元減少至於二零二零年九月三十日約人民幣24.8百萬元，主要由於二零二零／二一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

應付賬款由於二零二零年三月三十一日約人民幣35.2百萬元增加至於二零二零年九月三十日約人民幣40.2百萬元，主要由於二零二零／二一年度上半年應付建築成本增加所致。

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預先支付之按金及預付款。

應計款項及其他應付款項金額由於二零二零年三月三十一日約人民幣373.5百萬元增加至於二零二零年九月三十日約人民幣504.7百萬元。該增加主要由於就樂平市土地收購應付非控股權益股東之款項所致。

合約負債由於二零二零年三月三十一日約人民幣1,513.5百萬元增加至於二零二零年九月三十日約人民幣1,808.0百萬元。該增加主要由於交付漢港·武林匯已完工的物業及漢港·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

於二零二零／二一年度上半年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約為人民幣42.7百萬元，主要可歸因於預售物業產生之合約負債增加以及預付款項及其他應收款項增加的淨影響所致。



於二零二零／二一年度上半年，自投資活動之現金流入淨額約為人民幣190.5百萬元，主要由於已抵押存款減少。

於二零二零／二一年度上半年，自融資活動之現金流出淨額約為人民幣230.8百萬元，主要由於償還借貸及支付融資成本所致。

於二零二零年九月三十日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣373.5百萬元(二零二零年三月三十一日：人民幣367.3百萬元)，包括現金及現金等價物約人民幣203.2百萬元(二零二零年三月三十一日：人民幣216.3百萬元)及受限制作建築工程的銀行結餘約人民幣170.3百萬元(二零二零年三月三十一日：人民幣151.0百萬元)，當中大部分以人民幣及港元(「港元」)計值。

### **銀行及其他貸款**

於二零二零年九月三十日，本集團總借貸約為人民幣304.7百萬元，較二零二零年三月三十一日約人民幣523.4百萬元有所減少。該減少主要為二零二零／二一年度上半年償還借貸。本集團的銀行及其他貸款以人民幣計值。

### **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。於二零二零年九月三十日，本集團之資本與負債比率為18.6%(二零二零年三月三十一日：20.4%)。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。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

於二零二零／二一年度上半年，本集團透過掛牌出讓成功投得一幅位於樂平市編號為DHC 2020054之地塊(「地塊」)之土地使用權，總代價約為人民幣230.8百萬元(「收購事項」)(二零一九／二零年度上半年：無)。

本集團主要於中國二三線城市從事物業開發。本集團之物業項目包括住宅物業、獨立房屋、公寓、零售及商業物業。

鑒於該等地塊之位置及指定用途，董事會認為收購事項符合本集團之業務發展策略及計劃。董事會進一步認為，收購事項屬收入性質之交易，並於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

## 重大投資

於二零二零／二一年度上半年，本集團並無持有任何重大投資(二零一九／二零年度上半年：無)。

## 或然負債

於二零二零年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

## 員工及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團共有241名員工(二零二零年三月三十一日：250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。於二零二零／二一年度上半年，員工成本(包括董事酬金)約為人民幣19.8百萬元(二零一九／二零年度上半年：人民幣15.5百萬元)。

## 公司最新消息

### 物業預售

物業預售業績(於二零二零年十一月二十五日)概列如下：

### 住宅單位

#### 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)	285,219平方米 (2,512個單位)
估計已預售之總建築面積(總單位數目)	278,842平方米 (2,458個單位)
預售比率	98%
截至二零二零年九月三十日尚未移交買家之已預售 總建築面積(已預售單位數目)^	276,086平方米 (2,434個單位)
截至二零二零年九月三十日尚未移交買家之已預售價值^	人民幣 1,757百萬元
每平方米平均售價(「平均售價」)*	人民幣6,364元
預期完成日期	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價值除以尚未移交買家之已預售總建築面積。

^：尚未移交買家之已預售價值計算方法如下：期初預售金額加期內新預售金額減期內已移交買家金額(於期內確認為銷售)。

## 未來展望

展望二零二零／二一財年(「本年度」)下半年，環球經濟仍受疫情影響，預料增長持續放緩。中國國內疫情大致上受控，已重啟大部份經濟活動，房地產交易已逐漸回穩。中央於二零二零年下半年仍以「房住不炒」為主基調，實行「因城施策」確保房地產市場平穩健康發展。根據資料顯示，住宅市場在二零二零年第二季度表現亮眼，已達到去年同期水平。再者，線下看房需求大增，令市場交易急速回升。於二零二零年一月至八月期間，商品房屋銷售額為96943億元人民幣，住宅銷售額增長4.1%，可見全國房地產仍有需求。二線城市需求更有望穩步上行，其中鄭州、杭州等五個城市於二零二零年一至八月成交面積同比增長8%。預計本年度下半年房地產市場持穩微升，新政策亦將對各地進行調控，抑制市場熱度，以穩定為基礎。

本集團的藥品檢測業務在本年度上半年穩中求進。非全資附屬公司浙江美測醫藥科技有限公司(「浙江美測」)已通過杭州政府認定，成為杭州錢塘新區創新券應用平台，此舉是杭州政府對本公司的一大肯定，有能力批准中小企的創新券申請，助力中國杭州藥品檢測雙向生態發展。

另外，本公司間接附屬公司江西港華醫療管理有限公司有望於二零二一年年底投入營運。根據調查顯示，過去五年，國內牙科市場實現16.22%的複合增長，目前市場規模已達到八百多億元人民幣，二零二零年預計將超過一千億元人民幣。董事會相信牙科業務能與本集團產生協同效應。本集團未來將繼續不餘力，我們將專注發展現在的藥品檢測及牙科業務，與本集團房地產業務在疫情下穩步上揚。然而，董事會將在瞬息萬變的環境中仍然會保持應有的審慎態度。

## 股息

董事會已議決不就二零二零／二一年度上半年宣派中期股息(二零一九／二零年度上半年：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二零／二一年度上半年，本公司概無贖回其任何上市證券，且本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售有關證券(二零一九／二零年度上半年：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。

除下文所披露者外，於二零二零／二一年度上半年，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(「**企業管治守則**」)之守則條文。

根據企業管治守則的第A.2.1條守則條文，主席與首席執行官之角色應有所區分，並不應由同一人兼任。

鑒於董事會目前的組成以及董事會主席(「**主席**」)、執行董事(「**執行董事**」)兼本公司首席執行官(「**首席執行官**」)及總經理汪林冰先生(「**汪先生**」)於本集團營運及業務以及行業方面的深厚知識及經驗，董事會認為現階段由同一人擔任主席與首席執行官的角色屬適當且符合本公司的最佳利益，原因為其有助執行本集團的業務策略及實現營運效率最大化。此外，副主席兼執行董事石峰先生將平衡汪先生作為主席兼首席執行官之權力及職權。

根據企業管治守則的第A.5.1條守則條文，上市公司須成立由大多數獨立非執行董事(「**獨立非執行董事**」)組成之提名委員會。

李敏滔先生(「**李先生**」)辭任獨立非執行董事及不再擔任董事會審核委員會(「**審核委員會**」)主席以及薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)及提名委員會(「**提名委員會**」)各自之成員，自二零二零年五月二十二日起生效。於李先生辭任後，本公司未能符合企業管治守則的第A.5.1條守則條文之規定。黃炳權先生(「**黃先生**」)已獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會各自之成員，自二零二零年六月一日起生效。於黃先生獲委任後，本公司符合企業管治守則的第A.5.1條守則條文有關成立由大多數獨立非執行董事組成之提名委員會之規定。

## 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」)。經過本公司向每位董事作出具體諮詢後，全體董事已確認，彼等於二零二零／二一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

審核委員會由三名獨立非執行董事黃炳權先生(主席)、解剛先生及賀丁丁先生組成。本集團於二零二零／二一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，上述於二零二零／二一年度上半年及二零一九／二零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  
主席、首席執行官、  
執行董事兼總經理  
汪林冰

香港，二零二零年十一月二十七日

於本公告日期，董事會包括八名董事，包括四名執行董事為汪林冰先生(主席、首席執行官及總經理)、石峰先生(副主席)、汪磊先生及高嵐女士；一名非執行董事為陳健生先生；及三名獨立非執行董事為解剛先生、賀丁丁先生及黃炳權先生。