

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)

**截至二零二一年九月三十日止六個月之  
未經審核中期業績公告**

**摘要**

- 於二零二一／二二年度上半年，本集團錄得收入約人民幣608.4百萬元，主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾一期的住宅單位。
- 二零二一／二二年度上半年毛利率約為32.6%。
- 本公司擁有人應佔二零二一／二二年度上半年溢利約為人民幣152.1百萬元。
- 於二零二一年九月三十日，現金及銀行結餘約為人民幣304.3百萬元，本集團淨資本與負債比率由二零二一年三月三十一日約35.4%下降至約22.1%。

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」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二一年九月三十日止六個月(「二零二一／二二年度上半年」)之未經審核簡明綜合中期業績與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」)比較數據如下：

### 簡明綜合全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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) (重列)
收入	3	<b>608,411</b>	313,866
銷售成本		<b>(410,070)</b>	(192,686)
毛利		<b>198,341</b>	121,180
其他收入	4	<b>203,434</b>	3,935
銷售及分銷費用		<b>(17,275)</b>	(11,857)
管理費用		<b>(30,503)</b>	(28,369)
經營溢利		<b>353,997</b>	84,889
融資成本	5	<b>(1,923)</b>	(1,769)
除所得稅前溢利	5	<b>352,074</b>	83,120
所得稅開支	6	<b>(130,142)</b>	(47,812)
期內溢利		<b>221,932</b>	35,308
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>534</b>	2,119
期內其他全面收益		<b>534</b>	2,119
期內全面收益總額		<b>222,466</b>	37,427

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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) (重列)
--	---	---

以下人士應佔期內溢利／(虧損)：

本公司擁有人	152,090	38,342
非控股權益	69,842	(3,034)
	<u>221,932</u>	<u>35,308</u>

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人	152,624	40,461
非控股權益	69,842	(3,034)
	<u>222,466</u>	<u>37,427</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>6.17</u>	<u>1.56</u>
-------	---	-------------	-------------

簡明綜合財務狀況表  
於二零二一年九月三十日

	附註	於 二零二一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	102,614	79,281
投資物業		1,127,324	1,127,324
使用權資產		13,799	15,155
無形資產		4,359	4,592
按公允值於其他全面收益列賬之金融資產		10,297	10,297
已抵押存款		5,500	5,500
遞延稅項資產		11,538	11,538
		<u>1,275,431</u>	<u>1,253,687</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		1,632,020	1,903,272
待售物業		1,391,727	542,785
預付款項及其他應收款項		673,628	1,081,562
可退回稅項		14,418	44,297
合約成本資產		8,004	10,509
已抵押存款		37,987	34,574
現金及銀行結餘		304,313	299,378
		<u>4,062,097</u>	<u>3,916,377</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	49,580	33,182
應計款項及其他應付款項		899,376	667,014
合約負債		1,827,833	2,000,323
稅項撥備		177,110	108,954
銀行及其他貸款	11	120,112	240,690
租賃負債		2,481	2,465
		<u>3,076,492</u>	<u>3,052,628</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>985,605</u>	<u>863,749</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,261,036</u>	<u>2,117,436</u>

	附註	於 二零二一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二一年 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	291,275	351,350
租賃負債		11,575	12,808
遞延稅項負債		96,863	96,863
		<u>399,713</u>	<u>461,021</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>1,861,323</b></u>	<u>1,656,415</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	20,735	20,735
儲備		1,518,921	1,386,795
		<u>1,539,656</u>	1,407,530
非控股權益		321,667	248,885
		<u>1,861,323</u>	<u>1,656,415</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二一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
於二零二一年四月一日(經審核)	20,735	565,212	98,450	(18,560)	(13,309)	755,002	1,407,530	248,885	1,656,415
期內溢利	-	-	-	-	-	152,090	152,090	69,842	221,932
其他全面收益									
換算海外業務財務報表之 匯兌差額	-	-	-	-	534	-	534	-	534
期內全面收益總額	-	-	-	-	534	152,090	152,624	69,842	222,466
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	2,940	2,940
已宣派二零二一年末期股息	-	-	-	-	-	(20,498)	(20,498)	-	(20,498)
於二零二一年九月三十日 (未經審核)	<u>20,735</u>	<u>565,212</u>	<u>98,450</u>	<u>(18,560)</u>	<u>(12,775)</u>	<u>886,594</u>	<u>1,539,656</u>	<u>321,667</u>	<u>1,861,323</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>

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
經營活動所產生現金淨額	200,609	42,674
投資活動(所用)/產生現金淨額	(29,854)	190,481
融資活動所用現金淨額	<u>(200,067)</u>	<u>(230,816)</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(29,312)	2,339
匯率之影響淨額	534	3,904
期初現金及現金等價物	<u>92,212</u>	<u>367,253</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>63,434</u></u>	<u><u>373,496</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

本集團二零二一／二二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，並須與本集團截至二零二一年三月三十一日止年度(「二零二零／二一年度」)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二零二零／二一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二零二一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。

本集團已於二零二一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：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、*利率基準改革 – 第二階段*  
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及  
香港財務報告準則第16號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本) *二零二一年六月三十日後的  
新冠肺炎相關租金優惠*

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

營運分部是本集團可賺取收入及產生費用之商業活動之組成部分，本集團根據提供予執行董事並由彼等定期審閱以作為資源分配及分部表現評估之內部管理呈報資料確定營運分部。就所呈列期間而言，執行董事從業務角度考慮分部，包括自建物業的銷售及租賃（「物業開發」）及其他業務（主要包括化學、生產和控制過程及醫療服務行業的投資及營運）（「其他」）。執行董事根據分部業績的計量評估營運分部的表現。

分部收入、損益、資產及負債對賬：

	物業開發		其他		合計	
	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零/ 二一年度 上半年 人民幣千元 (未經審核) (重列)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零/ 二一年度 上半年 人民幣千元 (未經審核) (重列)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零/ 二一年度 上半年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
來自外部客戶之收入	<u>603,464</u>	<u>310,652</u>	<u>4,947</u>	<u>3,214</u>	<u>608,411</u>	<u>313,866</u>
來自經營活動之分部 溢利/(虧損)	<u>366,615</u>	<u>91,359</u>	<u>(9,499)</u>	<u>(1,686)</u>	<u>357,116</u>	<u>89,673</u>
未分配費用*					<u>(5,042)</u>	<u>(6,553)</u>
除所得稅前溢利					<u>352,074</u>	<u>83,120</u>
所得稅開支					<u>(130,142)</u>	<u>(47,812)</u>
期內溢利					<u>221,932</u>	<u>35,308</u>
	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部資產	<u>5,249,111</u>	<u>5,088,586</u>	<u>81,907</u>	<u>73,516</u>	<u>5,331,018</u>	<u>5,162,102</u>
其他企業資產					<u>6,510</u>	<u>7,962</u>
總資產					<u>5,337,528</u>	<u>5,170,064</u>
分部負債	<u>3,445,610</u>	<u>3,492,017</u>	<u>30,531</u>	<u>21,568</u>	<u>3,476,141</u>	<u>3,513,585</u>
其他企業負債					<u>64</u>	<u>64</u>
總負債					<u>3,476,205</u>	<u>3,513,649</u>

\* 未分配費用主要包括員工成本、董事酬金及匯兌差額。

其他分部資料：

	物業開發		其他		合計	
	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零/ 二一年度 上半年 人民幣千元 (未經審核) (重列)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零/ 二一年度 上半年 人民幣千元 (未經審核) (重列)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零/ 二一年度 上半年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
物業、廠房及設備折舊	(913)	(222)	(1,128)	(979)	(2,041)	(1,201)
使用權資產折舊	-	-	(1,356)	-	(1,356)	-
利息收入	1,720	3,820	44	49	1,764	3,869
利息開支	(1,571)	(1,769)	(352)	-	(1,923)	(1,769)

指定非流動資產所在地理位置乃以該資產所在地為基準，倘為物業、廠房及設備則以其營運之所在地點為基準。董事認為，本集團大多數營運及管理中心均源自其於中國附屬公司，故認為本集團之營運基地位於中國，為一個地理位置，因此並無呈列地理資料分析。

外部客戶之收入總額主要來自中國。

截至二零二一年及二零二零年九月三十日止六個月，並無單一客戶佔本集團10%或以上收入。

#### 4. 其他收入

期內確認之其他收入如下：

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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) (重列)
其他收入		
土地收儲收益淨額	201,564	-
政府資助	62	66
利息收入	1,764	3,869
其他	44	-
	<u>203,434</u>	<u>3,935</u>

## 5. 除所得稅前溢利

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
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	20,785	13,727
- 租賃負債之利息	352	-
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(19,214)	(11,958)
	1,923	1,769
確認為開支之待售物業成本	400,041	184,147
物業、廠房及設備折舊	2,041	1,201
使用權資產折舊	1,356	-
僱員成本(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	18,150	18,507
- 退休福利計劃供款		
- 定額供款計劃	1,488	1,309
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(3,363)	(4,040)
	<u>16,275</u>	<u>15,776</u>

## 6. 所得稅開支

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
即期稅項 - 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	97,532	25,767
土地增值稅(「土地增值稅」)	32,610	22,045
所得稅開支總額	<u>130,142</u>	<u>47,812</u>

企業所得稅乃就在中國經營之附屬公司之估計溢利按25% (二零二零／二一年度上半年：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% (二零二零／二一年度上半年：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(二零二零／二一年度上半年：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

董事會已決議不就二零二一／二二年度上半年宣派中期股息予本公司股東(「股東」)(二零二零／二一年度上半年：無)。

## 8. 每股盈利

	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(以人民幣千元計算)	152,090	38,342
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>6.17</u>	<u>1.56</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

截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團以總成本約人民幣26,441,000元(二零二零／二一年度上半年：人民幣5,093,000元)收購物業、廠房及設備項目。

## 10. 應付賬款

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於三個月	15,047	15,082
三個月至六個月	15,141	59
六個月至一年	1,351	250
一年以上	18,041	17,791
	<u>49,580</u>	<u>33,182</u>

## 11. 銀行及其他貸款

	二零二一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 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	120,112	240,690
<b>非流動：</b>		
- 一年後還款之銀行及其他貸款部分	<u>291,275</u>	<u>351,350</u>
<b>總借貸</b>	<u><b>411,387</b></u>	<u><b>592,040</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		
於二零二零年四月一日、二零二零年九月三十日、 二零二一年四月一日及二零二一年九月三十日	<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		
於二零二零年四月一日、二零二零年九月三十日、 二零二一年四月一日及二零二一年九月三十日	<u><u>2,464,000,000</u></u>	<u><u>20,735</u></u>

## 管理層討論與分析

二零二一／二二年度上半年與二零二零／二一年度上半年之財務業績比較回顧

### 收入

	二零二一／ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零／ 二一年度 上半年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
<b>根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入</b>		
出售待售物業	569,316	291,445
化學、生產和控制相關服務收入	3,510	2,640
服務收入	1,437	574
	<u>574,263</u>	<u>294,659</u>
<b>來自其他來源之收入</b>		
租金收入	34,148	19,207
	<u>608,411</u>	<u>313,866</u>

二零二一／二二年度上半年的收入約為人民幣608.4百萬元，較二零二零／二一年度上半年的約人民幣313.9百萬元增加93.8%。

### 出售待售物業之收入

二零二一／二二年度上半年的收入主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾一期的住宅單位。二零二零／二一年度上半年的收入則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。

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

銷售成本由二零二零／二一年度上半年約人民幣192.7百萬元增加至二零二一／二二年度上半年約人民幣410.1百萬元，與收入增加相符。毛利率由二零二零／二一年度上半年的38.6%減至二零二一／二二年度上半年的32.6%。

## 其他收入

其他收入由二零二零／二一年度上半年約人民幣3.9百萬元增加至二零二一／二二年度上半年約人民幣203.4百萬元。增加的主要原因是由於中國江西省樂平市的土地收儲收益淨額約人民幣201.6百萬元及利息收入減少的淨影響所致。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用自二零二零／二一年度上半年約人民幣11.9百萬元增加至二零二一／二二年度上半年約人民幣17.3百萬元。二零二一／二二年度上半年銷售及分銷費用增加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所致。

## 管理費用

管理費用由二零二零／二一年度上半年約人民幣28.4百萬元增加至二零二一／二二年度上半年約人民幣30.5百萬元，乃主要由於僱員成本及折舊費用增加所致。

## 二零二一／二二年度上半年溢利

受以上因素之綜合影響，本集團於二零二一／二二年度上半年錄得除所得稅前溢利約為人民幣352.1百萬元，而二零二零／二一年度上半年則錄得約人民幣83.1百萬元。

所得稅開支由二零二零／二一年度上半年約人民幣47.8百萬元增加至二零二一／二二年度上半年約人民幣130.1百萬元，乃主要由於二零二一／二二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，二零二一／二二年度上半年之除所得稅後溢利約為人民幣221.9百萬元，較二零二零／二一年度上半年的約人民幣35.3百萬元增加528.6%。

## 於二零二一年九月三十日之財務狀況回顧

### 開發中物業

於二零二一年九月三十日，本集團之開發中物業由二零二一年三月三十一日約人民幣1,903.3百萬元減少至約人民幣1,632.0百萬元。該減少為漢港·觀瀾一期竣工後轉撥至待售物業以及二期及位於江西省樂平市的物業開發項目的建設進度之淨影響。

### 待售物業

待售物業由二零二一年三月三十一日約人民幣542.8百萬元增加至二零二一年九月三十日約人民幣1,391.7百萬元。該增加乃主要由於位於宜春的漢港·觀瀾一期的物業單位竣工及交付的淨影響所致。於交付物業時，待售物業緊隨確認收入轉撥至銷售成本。

### 預付款項及其他應收款項

於二零二一年九月三十日，本集團之預付款項及其他應收款項約為人民幣673.6百萬元，而於二零二一年三月三十一日則約為人民幣1,081.6百萬元。該減少乃主要由於獲得土地使用權後轉讓樂平市土地收購的預付款項及投標按金至開發中物業所致。

### 可退回稅項

可退回稅項由於二零二一年三月三十一日約人民幣44.3百萬元減少至於二零二一年九月三十日約人民幣14.4百萬元，主要由於二零二一／二二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

應付賬款由於二零二一年三月三十一日約人民幣33.2百萬元增加至於二零二一年九月三十日約人民幣49.6百萬元，主要由於二零二一／二二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二零二一年三月三十一日約人民幣667.0百萬元增加至於二零二一年九月三十日約人民幣889.4百萬元。該增加主要由於漢港•觀瀾及樂平市物業項目的應計建築成本及其他應付款項增加以及並無就收儲本集團位於中國江西省樂平市之土地預收代價人民幣222.8百萬元的淨影響所致。

合約負債由於二零二一年三月三十一日約人民幣2,000.3百萬元增加至於二零二一年九月三十日約人民幣1,827.8百萬元。該增加主要由於交付漢港•觀瀾一期已竣工的物業及二期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

於二零二一／二二年度上半年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約為人民幣200.6百萬元，主要可歸因於應計款項及其他應付款項以及開發中物業及待售物業的增加以及預付款項及其他應收款項減少的淨影響所致。

於二零二一／二二年度上半年，自投資活動之現金流出淨額約為人民幣29.9百萬元，主要由於購置物業、廠房及設備。

於二零二一／二二年度上半年，自融資活動之現金流出淨額約為人民幣200.1百萬元，主要由於償還貸款及支付融資成本所致。

於二零二一年九月三十日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣304.3百萬元(二零二一年三月三十一日：人民幣299.4百萬元)，包括現金及現金等價物約人民幣63.4百萬元(二零二一年三月三十一日：人民幣92.2百萬元)及限於工程使用的銀行結餘約人民幣240.9百萬元(二零二一年三月三十一日：人民幣207.2百萬元)，當中大部分以人民幣計值。

#### 銀行及其他貸款

於二零二一年九月三十日，本集團總貸款約為人民幣411.4百萬元，較二零二一年三月三十一日約人民幣592.0百萬元有所減少。該減少主要為二零二一／二二年度上半年償還貸款。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。於二零二一年九月三十日，本集團之資本與負債比率為22.1%(二零二一年三月三十一日：35.4%)。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(「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

於二零二一年五月二十一日，本公司的間接非全資附屬公司樂平市鳳凰金誠實業有限公司(「鳳凰金誠」)按現金補償人民幣222,760,000元之代價向樂平市自然資源和規劃局交出其位於中國江西省景德鎮市樂平市虎山梅岩墾殖場之地塊(「土地收儲」)(其詳情披露於本公司日期為二零二一年三月二十六日之公告、本公司日期為二零二一年四月三十日之通函及本公司日期為二零二一年五月二十一日之股東特別大會按股數投票表決的結果公告)。

由於上市規則第14.07條所載有關土地收儲之一項或多項適用百分比率超過75%，土地收儲構成本公司之非常重大出售交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准之規定。

於二零二一年七月十六日，本公司的間接非全資附屬公司浙江美測醫藥科技有限公司(「浙江美測」)(作為承租人)與江蘇金融租賃股份有限公司(「江蘇金融租賃」)(作為出租人)協定融資租賃安排(「融資租賃安排」)。根據融資租賃安排，江蘇金融租賃同意以人民幣25,600,000元之代價向杭州瑞特世科技有限公司購買若干設備(「租賃資產」)，並將租賃資產租賃予浙江美測，為期五(5)年。

由於上市規則第14.07條所載有關融資租賃安排項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，融資租賃安排項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

## 重大投資

於二零二一／二二年度上半年，本集團並無持有任何重大投資(二零二零／二一年度上半年：無)。

## 或然負債

於二零二一年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二一年三月三十一日：無)。

## 員工及薪酬政策

於二零二一年九月三十日，本集團共有304名員工(二零二一年三月三十一日：240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。於二零二一／二二年度上半年，員工成本(包括董事酬金)約為人民幣19.6百萬元(二零二零／二一年度上半年：人民幣19.8百萬元)。

## 公司最新消息

### 物業預售

物業預售業績(於二零二一年十一月二十二日)概列如下：

### 住宅單位

	宜春漢港· 觀瀾一期	宜春漢港· 觀瀾二期
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)	156,880平方米 (1,345個單位)
估計已預售之總建築面積(總單位數目)	284,531平方米 (2,507個單位)	95,166平方米 (817個單位)
預售比率	99.8%	60.7%
截至二零二一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)^	199,417平方米 (1,801個單位)	90,931平方米 (780個單位)
截至二零二一年九月三十日尚未移交買家之 已預售價值^	人民幣 1,297.4百萬元	人民幣 765.8百萬元
每平方米平均售價(「平均售價」)*	人民幣6,506元	人民幣8,422元
預期完成日期	二零二一曆年 第四季	二零二二曆年 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

中央政府於二零二一上半年仍以「房住不炒」為主基調，更強調以「穩地價、穩房價、穩預期」作未來房地產發展目標。加上，政府加強對國內房地產行業的監管力度；「三道紅線」令不少房地產企業必須審慎管理融資借貸，各大企業需預留足夠的現金流，確保以應付未來不確定因素。

展望二零二一／二二財年（「本年度」）下半年，中央仍以「三穩」為目標，預料增長放緩。根據資料顯示，商品房屋銷售額為147,185億元人民幣，增長11.8%，其中住宅銷售額更增長12.7%。中國疫情已經完全受控，各地房地產交易穩步回升。一線城市因調控政策而交易數量有回落跡象；二、三線城市亦因政策而受到影響，短期市場成交放緩，但穩房價政策令住房需求提升，下半年有望發力；四線城市表現活躍，市場短期熱度上漲。

本公司旗下的非全資附屬公司萍鄉港華口腔醫院有限公司（「港華口腔」）已於二零二一年九月二十九日正式開業，正式投入營運。港華口腔為二級甲等口腔醫院，備受肯定；院內設有手術室，放射室，獨立治療室等，連同約共48名醫生及護士，為市民服務。根據資料顯示，國內牙科市場需求不斷增加，二零一六年至二零二零年我國口腔醫療市場規模由783億元人民幣增至1,124億元人民幣，年均複合增長率為9.46%，預測未來中國口腔醫療市場規模可達至少1,207億元人民幣。

本集團相信「大健康」業務能與房地產業務成為雙頭馬車，帶領集團擴大業務範圍及雙線發展。本集團將繼續專注口腔醫療及藥品檢測，與本集團房地產業務穩中求進，適時把握商機開拓業務，為股東創造價值。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

董事會已議決不就二零二一／二二年度上半年宣派中期股息(二零二零／二一年度上半年：無)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二一／二二年度上半年，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(二零二零／二一年度上半年：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，於二零二一／二二年度上半年，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。

## 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，彼等於二零二一／二二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」)黃炳權先生(主席)、解剛先生及賀丁丁先生組成。本集團於二零二一／二二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，上述於二零二一／二二年度上半年及二零二零／二一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，二零二一年十一月二十六日

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。