

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)

截至二零二二年三月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

- 於二零二二財年，本集團錄得收入約人民幣1,738.8百萬元，主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾一期的住宅單位(二零二一財年：人民幣426.9百萬元)。
- 於二零二二財年，本集團錄得除稅後溢利約人民幣316.4百萬元(二零二一財年：人民幣50.9百萬元)。
- 於二零二二財年的每股基本盈利約人民幣10.52分(二零二一財年：人民幣2.34分)。
- 於二零二二年三月三十一日，現金及銀行結餘約為人民幣291.7百萬元(二零二一年三月三十一日：約人民幣299.4百萬元)。
- 於二零二二年三月三十一日，本集團銀行及其他貸款約為人民幣466.0百萬元(二零二一年三月三十一日：約人民幣592.0百萬元)。
- 董事會已議決建議就二零二二財年派付末期股息每股股份1港仙(二零二一財年：1港仙)及特別股息每股股份1港仙(二零二一財年：無)。

全年業績

漢港控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二二年三月三十一日止年度(「二零二二財年」)之全年綜合業績與截至二零二一年三月三十一日止年度(「二零二一財年」)之比較數據如下：

綜合全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|------------------------------|----|--------------------|----------------|
| 收入 | 4 | 1,738,833 | 426,884 |
| 銷售成本 | | (1,236,077) | (257,459) |
| 毛利 | | 502,756 | 169,425 |
| 其他收入以及其他收益及虧損 | 5 | 204,813 | 21,893 |
| 銷售及分銷費用 | | (35,970) | (17,423) |
| 管理費用 | | (59,780) | (52,535) |
| 經營溢利 | | 611,819 | 121,360 |
| 融資成本 | | (4,689) | (4,008) |
| 除所得稅前溢利 | 6 | 607,130 | 117,352 |
| 所得稅開支 | 7 | (290,759) | (66,468) |
| 年內溢利 | | 316,371 | 50,884 |
| 其他全面收益(已扣除稅項) | | | |
| 將不會重新分類至損益之項目 | | | |
| 按公允值於其他全面收益列賬之股權工具 之公允值變動 | | 2,703 | 2,632 |
| 從物業、廠房及設備轉撥至投資物業之 重估盈餘 | | 58,500 | - |
| 其後可能重新分類至損益之項目 | | | |
| 換算境外業務財務報表之匯兌差額 | | 2,014 | 691 |
| 年內其他全面收益 | | 63,217 | 3,323 |
| 年內全面收益總額 | | 379,588 | 54,207 |

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|--|----------------|----------------|
|--|----------------|----------------|

以下人士應佔年內溢利／(虧損)：

| | | |
|--------|-----------------------|----------------------|
| 本公司擁有人 | 259,119 | 57,544 |
| 非控股權益 | <u>57,252</u> | <u>(6,660)</u> |
| | <u>316,371</u> | <u>50,884</u> |

以下人士應佔全面收益總額：

| | | |
|--------|-----------------------|----------------------|
| 本公司擁有人 | 322,336 | 60,867 |
| 非控股權益 | <u>57,252</u> | <u>(6,660)</u> |
| | <u>379,588</u> | <u>54,207</u> |

年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 | 9 | <u>10.52</u> | <u>2.34</u> |
|---------|---|---------------------|--------------------|

綜合財務狀況表
於二零二二年三月三十一日

| | 附註 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|--------------------|----|------------------|------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 49,328 | 79,281 |
| 投資物業 | | 1,410,742 | 1,127,324 |
| 使用權資產 | | 15,863 | 15,155 |
| 無形資產 | | 3,126 | 4,592 |
| 於合營企業之權益 | | - | - |
| 按公允值於其他全面收益列賬之金融資產 | | 13,000 | 10,297 |
| 已抵押存款 | | 11,000 | 5,500 |
| 遞延稅項資產 | | 21,415 | 11,538 |
| | | <u>1,524,474</u> | <u>1,253,687</u> |
| 流動資產 | | | |
| 開發中物業 | | 1,658,666 | 1,903,272 |
| 待售物業 | | 392,406 | 542,785 |
| 預付款項及其他應收款項 | | 698,945 | 1,081,562 |
| 可退回稅項 | | 1,909 | 44,297 |
| 合約成本資產 | | 7,356 | 10,509 |
| 已抵押存款 | | 42,518 | 34,574 |
| 現金及銀行結餘 | | 291,705 | 299,378 |
| | | <u>3,093,505</u> | <u>3,916,377</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 10 | 30,546 | 33,182 |
| 應計款項及其他應付款項 | 10 | 525,515 | 667,014 |
| 合約負債 | 10 | 1,131,860 | 2,000,323 |
| 租賃負債 | | 5,704 | 2,465 |
| 稅項撥備 | | 309,953 | 108,954 |
| 銀行及其他貸款 | 11 | 142,540 | 240,690 |
| | | <u>2,146,118</u> | <u>3,052,628</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>947,387</u> | <u>863,749</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>2,471,861</u> | <u>2,117,436</u> |

| | 附註 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|--------------|----|-------------------------|------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 銀行貸款 | 11 | 323,450 | 351,350 |
| 租賃負債 | | 10,537 | 12,808 |
| 遞延稅項負債 | | 123,798 | 96,863 |
| | | <u>457,785</u> | <u>461,021</u> |
| 淨資產 | | <u>2,014,076</u> | <u>1,656,415</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | | 20,735 | 20,735 |
| 儲備 | | 1,688,213 | 1,386,795 |
| | | <u>1,708,948</u> | <u>1,407,530</u> |
| 非控股權益 | | <u>305,128</u> | <u>248,885</u> |
| 權益總額 | | <u>2,014,076</u> | <u>1,656,415</u> |

綜合財務報表附註

1. 一般資料及編製基準

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。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。

本集團於二零二二財年之綜合財務報表(「綜合財務報表」)已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。此外，綜合財務報表包括香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之適用披露。

除另有說明外，綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列及所有價值均調整至最接近之千位。

2. 主要會計政策

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及按公允值於其他全面收益列賬(「按公允值於其他全面收益列賬」)之金融資產除外，兩者均按公允值列賬。

編製綜合財務報表所採用之會計政策與本集團於二零二一財年之綜合財務報表所採用者一致，並採納香港會計師公會所頒佈以下於本年度生效之若干新訂及經修訂之準則、修訂本及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採納以下由香港會計師公會所頒佈與本集團經營相關並於二零二一年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表生效之新訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港
財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4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)

利率基準改革 – 第二階段
二零二一年六月三十日後的
新冠肺炎相關租金優惠

此等新訂香港財務報告準則對本集團本年度或過往年度的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的新訂香港財務報告準則。

4. 分部資料及收入

營運分部是從事本集團可從中賺取收入及產生費用之商業活動之本集團組成部分，本集團根據提供予執行董事並由彼等定期審閱以進行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。就所呈列年度而言，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、製造和控制過程及醫療服務行業的投資及營運）（「其他」）。本集團的執行董事以分部業績為指標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 | |
|----------------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
| 來自外部客戶之收入 | <u>1,725,236</u> | <u>420,003</u> | <u>13,597</u> | <u>6,881</u> | <u>1,738,833</u> | <u>426,884</u> |
| 來自經營活動之分部 溢利/(虧損) | <u>634,505</u> | <u>149,923</u> | <u>(13,146)</u> | <u>(9,329)</u> | <u>621,359</u> | <u>140,594</u> |
| 未分配費用* | | | | | <u>(14,229)</u> | <u>(23,242)</u> |
| 除所得稅前溢利 | | | | | <u>607,130</u> | 117,352 |
| 所得稅開支 | | | | | <u>(290,759)</u> | <u>(66,468)</u> |
| 年內溢利 | | | | | <u>316,371</u> | <u>50,884</u> |
| 分部資產 | <u>4,565,164</u> | 5,088,586 | <u>51,847</u> | 73,516 | <u>4,617,011</u> | 5,162,102 |
| 其他企業資產 | | | | | <u>968</u> | <u>7,962</u> |
| 總資產 | | | | | <u>4,617,979</u> | <u>5,170,064</u> |
| 分部負債 | <u>2,584,437</u> | 3,492,017 | <u>18,402</u> | 21,568 | <u>2,602,839</u> | 3,513,585 |
| 其他企業負債 | | | | | <u>1,064</u> | <u>64</u> |
| 總負債 | | | | | <u>2,603,903</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 | |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
| 無形資產攤銷 | - | - | (466) | (466) | (466) | (466) |
| 物業、廠房及設備折舊 | (1,729) | (3,745) | (10,934) | (3,224) | (12,663) | (6,969) |
| 使用權資產折舊 | - | - | (2,570) | (1,341) | (2,570) | (1,341) |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | - | - | 4,000 | - | 4,000 | - |
| 無形資產減值虧損 | - | - | 1,000 | - | 1,000 | - |
| 開發中物業減值虧損 | 18,127 | - | - | - | 18,127 | - |
| 土地收儲收益淨額 | 201,564 | - | - | - | 201,564 | - |
| 利息收入 | 3,549 | 5,471 | 45 | 1,988 | 3,594 | 7,459 |
| 利息開支 | (4,315) | (2,934) | (374) | (1,074) | (4,689) | (4,008) |
| 其他應收款項之虧損撥備 | (49) | (1,951) | (2,083) | (57) | (2,132) | (2,008) |
| 投資物業之公允值收益淨額 | 17,742 | 23,610 | - | - | 17,742 | 23,610 |
| 物業、廠房及設備之資本開支 | (13,233) | (9,249) | (16,451) | (10,190) | (29,684) | (19,439) |
| 使用權資產添置 | - | - | 3,278 | 16,496 | 3,278 | 16,496 |

指定非流動資產所在地理位置乃以該資產實際所在地為基準，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華人民共和國（「中國」）之附屬公司，故認為本集團之營運基地位於中國，僅有一個地理位置，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。

截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度，並無單一客戶佔本集團10%或以上收入。

5. 其他收入以及其他收益及虧損

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 其他收入以及其他收益及虧損 | | |
| 匯兌收益／(虧損)淨額 | 3,659 | (7,119) |
| 政府資助* | 676 | 62 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | - | 23 |
| 物業、廠房及設備減值虧損 | (4,000) | - |
| 無形資產減值虧損 | (1,000) | - |
| 開發中物業減值虧損 | (18,127) | - |
| 利息收入 | | |
| - 來自銀行存款 | 3,594 | 7,459 |
| 註銷附屬公司之虧損 | - | (3,008) |
| 投資物業之公允值收益淨額 | 17,742 | 23,610 |
| 土地收儲收益淨額 | 201,564 | - |
| 雜項收入 | 705 | 866 |
| | <u>204,813</u> | <u>21,893</u> |

* 本集團已收取來自相關中國政府機關支持於特定行業營運企業之無條件酌情資助。

6. 除所得稅前溢利

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致： | | |
| 核數師酬金 | 932 | 909 |
| 確認為開支之待售物業成本 | 1,205,543 | 245,387 |
| 無形資產攤銷 | 466 | 466 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 12,663 | 6,969 |
| 使用權資產折舊 | 2,570 | 1,341 |
| 其他應收款項之虧損撥備 | 2,132 | 2,008 |
| 撤銷物業、廠房及設備 | 181 | - |
| 短期租賃開支 | 427 | 949 |
| 與年內產生租金收入之投資物業有關之開支 | 318 | 425 |
| 僱員成本(包括董事酬金) | | |
| - 工資及薪金 | 39,943 | 34,345 |
| - 退休福利計劃供款- 定額供款計劃 | 2,952 | 2,880 |
| 減：已被資本化作為開發中物業之金額 | (5,085) | (4,935) |
| | <u>37,810</u> | <u>32,290</u> |

7. 所得稅開支

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 即期稅項－中國 | | |
| 本年度 | | |
| －企業所得稅(「 企業所得稅 」) | 199,544 | 24,509 |
| －土地增值稅(「 土地增值稅 」) | 93,657 | 35,246 |
| | 293,201 | 59,755 |
| 遞延所得稅 | (2,442) | 6,713 |
| 所得稅開支總額 | 290,759 | 66,468 |

企業所得稅乃就在中國經營之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(二零二一財年：25%)作出撥備。

根據中國企業所得稅法，對外國投資者就境外投資企業所產生之溢利分派之股息徵收企業預扣所得稅。本集團適用之預扣所得稅稅率為5%(二零二一財年：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。

估計應課稅溢利之首2百萬港元(「**港元**」)以8.25%計算香港利得稅，而2百萬港元以上的估計應課稅溢利以16.5%計算香港利得稅(二零二一財年：首2百萬港元溢利以8.25%計稅及2百萬港元以上溢利以16.5%計稅)。由於本集團於該兩個年度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。

8. 股息

董事會已議決建議就二零二二財年派付末期股息每股本公司普通股(分別為「**股份**」及「**末期股息**」)1港仙(二零二一財年：每股股份1港仙)及特別股息每股股份1港仙(「**特別股息**」)(二零二一財年：無)，即合共49.3百萬港元(二零二一財年：24.6百萬港元)(相當於約人民幣39.9百萬元(二零二一財年：人民幣20.3百萬元))，前提是派付建議末期股息及建議特別股息將於二零二二年九月三十日(星期五)舉行的本公司應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)上獲本公司股東(「**股東**」)批准。

9. 每股盈利

| | 二零二二年 | 二零二一年 |
|--|---------------------|--------------------|
| 截至三月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利 (人民幣千元) | <u>259,119</u> | <u>57,544</u> |
| 截至三月三十一日止年度就計算每股股份基本盈利之 股份加權平均數(千股股份) | <u>2,464,000</u> | <u>2,464,000</u> |
| 截至三月三十一日止年度每股股份基本盈利(人民幣分) | <u><u>10.52</u></u> | <u><u>2.34</u></u> |

於二零二二財年及二零二一財年，本公司並無潛在攤薄股份。故此，二零二二財年及二零二一財年之每股股份攤薄盈利與每股股份基本盈利相同。

10. 應付賬款、應計款項及其他應付款項以及合約負債

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 應付賬款 | <u>30,546</u> | <u>33,182</u> |
| 應計款項及其他應付款項 | <u>525,515</u> | <u>667,014</u> |
| 合約負債 | <u><u>1,131,860</u></u> | <u><u>2,000,323</u></u> |

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 少於三個月 | 20,786 | 15,082 |
| 三至六個月 | 145 | 59 |
| 六個月以上至一年 | 1,524 | 250 |
| 一年以上 | <u>8,091</u> | <u>17,791</u> |
| | <u><u>30,546</u></u> | <u><u>33,182</u></u> |

11. 銀行及其他貸款

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 流動 | | |
| 須於一年內到期償還或按要求償還之銀行及 其他貸款部分 | 142,540 | 240,690 |
| 非流動 | | |
| 須於一年後到期償還之銀行貸款部分 | <u>323,450</u> | <u>351,350</u> |
| 總借貸 | <u><u>465,990</u></u> | <u><u>592,040</u></u> |

12. 資本開支

於二零二二財年，添置物業、廠房及設備約為人民幣29,684,000元(二零二一財年：約人民幣19,439,000元)。

管理層討論與分析

二零二二財年與二零二一財年之財務業績比較回顧

收入

於二零二二財年，本集團錄得收入約人民幣1,738.8百萬元，較二零二一財年約人民幣426.9百萬元增加307%。

二零二二財年之出售待售物業之收入主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾一期住宅單位。於二零二一財年，收入主要來自交付中國杭州漢港·武林匯公寓住宅單位及商業單位。

化學、生產和控制(「**CMC**」)是藥物研發過程中的一個重要部分。二零二二財年和二零二一財年**CMC**相關服務收入主要包括向製藥企業提供包括小分子化藥的質量研究、質量控制、合成工藝及制劑工藝的研發服務。

二零二二財年口腔醫療服務收入主要包括提供一般牙科服務、牙齒矯正以及植牙服務。

| | 二零二二年 人民幣千元 | 二零二一年 人民幣千元 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| 根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入 | | |
| 出售待售物業 | 1,667,208 | 385,059 |
| CMC相關服務收入 | 8,613 | 5,730 |
| 口腔醫療服務收入 | 4,601 | – |
| 諮詢服務收入 | 383 | 1,151 |
| | 1,680,805 | 391,940 |
| 來自其他來源之收入 | | |
| 租金收入 | 58,028 | 34,944 |
| | 1,738,833 | 426,884 |

下表載列二零二二財年內(i)住宅物業、(ii)商業物業及(iii)停車位之收入分析：

| | 二零二二年 | 二零二一年 | 變動百分比 |
|-------------------|------------------|----------------|----------|
| (i) 住宅 | | | |
| - 已售建築面積(「建築面積」) | | | |
| (以平方米計) | 271,241 | 13,944 | 1,845.2% |
| - 平均售價(「平均售價」) | | | |
| (每平方米人民幣) | 6,044 | 26,135 | (76.9)% |
| - 收入(約人民幣千元) | 1,639,305 | 364,425 | 349.8% |
| (ii) 商業 | | | |
| - 已售建築面積(以平方米計) | 759 | 733 | 3.5% |
| - 平均售價(每平方米人民幣) | 36,256 | 27,464 | 32.0% |
| - 收入(約人民幣千元) | 27,518 | 20,131 | 36.7% |
| (iii) 停車位 | | | |
| - 收入(約人民幣千元) | 385 | 503 | (23.5)% |
| 出售待售物業的收入(約人民幣千元) | <u>1,667,208</u> | <u>385,059</u> | 333.0% |

銷售成本及毛利率

銷售成本由二零二一財年約人民幣257.5百萬元增加至二零二二財年約人民幣1,236.1百萬元。毛利率從二零二一財年39.7%減少至二零二二財年28.9%。就出售待售物業所得的毛利率而言，相比起二零二一財年，由於二零二二財年較大部分的本集團收入源於漢港·觀瀾一期住宅單位的交付，而其與漢港·武林匯住宅單位相比毛利率較低。

其他收入以及其他收益及虧損

其他收入以及其他收益及虧損由二零二一財年約人民幣21.9百萬元增加至二零二二財年約人民幣204.8百萬元。增加主要是由於中國江西省樂平市的土地收儲收益淨額約人民幣201.6百萬元及匯兌收益人民幣3.7百萬元(二零二一財年則為匯兌虧損人民幣7.1百萬元)所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零二一財年約人民幣17.4百萬元增加至二零二二財年約人民幣36.0百萬元。二零二二財年的較高額銷售及分銷費用主要由於漢港•觀瀾及漢港•武林匯產生的營銷開支增加所致。

管理費用

管理費用由二零二一財年約人民幣52.5百萬元增加至二零二二財年約人民幣59.8百萬元，增加主要由於員工成本及折舊增加所致。

融資成本

本集團於二零二二財年錄得非資本化融資成本約人民幣4.7百萬元，較二零二一財年錄得的約人民幣4.0百萬元有所增加。增加主要是由於相比起二零二一財年，二零二二財年平均銀行及其他貸款結餘減少以及開發中物業的融資成本資本化減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上因素之累計影響，本集團於二零二二財年錄得除所得稅前溢利約人民幣607.1百萬元，較二零二一財年約人民幣117.4百萬元增加約人民幣489.8百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零二一財年約人民幣66.5百萬元增加至二零二二財年約人民幣290.8百萬元。增加主要是由於二零二二財年除所得稅前溢利增加所致。

因此，本集團於二零二二財年錄得除稅後溢利約人民幣316.4百萬元，而於二零二一財年則約為人民幣50.9百萬元。

於二零二二年三月三十一日之財務狀況回顧

物業、廠房及設備

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有物業、廠房及設備約人民幣49.3百萬元，而於二零二一年三月三十一日則約為人民幣79.3百萬元。減少主要由於二零二二財年添置設備與轉撥至投資物業的淨影響所致。

投資物業

於二零二二年三月三十一日，本集團擁有投資物業公允值約人民幣1,410.7百萬元，而於二零二一年三月三十一日則約為人民幣1,127.3百萬元。增加主要由於從待售物業及物業、廠房及設備轉為投資物業所致。

無形資產

無形資產指著作權及客戶關係，於二零二二年三月三十一日約為人民幣3.1百萬元，而於二零二一年三月三十一日則約為人民幣4.6百萬元。減少乃由於攤銷及減值所致。

按公允值於其他全面收益列賬之金融資產

其指若干於中國註冊成立實體及江西龍宇醫藥股份有限公司的股權，本集團對該等實體並無控制權或重大影響力。其由於二零二一年三月三十一日約人民幣10.3百萬元增加至於二零二二年三月三十一日約人民幣13.0百萬元，乃由於股權之公允值變動所致。

已抵押存款

長期及短期已抵押存款由於二零二一年三月三十一日約人民幣40.1百萬元增加至於二零二二年三月三十一日約人民幣53.5百萬元。增加主要由於就銀行貸款所抵押之存款增加所致。

開發中物業

於二零二二年三月三十一日，本集團開發中物業由於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1,658.7百萬元。減少乃由於漢港·觀瀾一期已竣工而二期仍然在建的淨影響所致。

待售物業

待售物業由於二零二一年三月三十一日約人民幣542.8百萬元減少至於二零二二年三月三十一日約人民幣392.4百萬元，主要由於漢港·觀瀾一期已竣工物業單位與移交漢港·武林匯已竣工物業單位及轉為投資物業的淨影響所致。

預付款項及其他應收款項

於二零二二年三月三十一日，本集團的預付款項及其他應收款項金額約為人民幣698.9百萬元，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。

預付款項及其他應收款項減少主要是由於就位於中國江西省樂平市的四幅地塊其中三幅而支付的土地使用權按金轉撥至開發中物業所致。

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二零二二年三月三十一日約人民幣1.9百萬元，主要由於二零二二財年內預繳所得稅減少所致。

應付賬款、應計款項及其他應付款項以及合約負債

由於就漢港•觀瀾產生之應付承建商建築成本之款項減少，應付賬款由於二零二一年三月三十一日約人民幣33.2百萬元減少至於二零二二年三月三十一日約人民幣30.5百萬元。

應計款項及其他應付款項主要包括根據項目開發進度之應計建築成本及項目相關費用(惟尚未到期支付)。

應計款項及其他應付款項由於二零二一年三月三十一日約人民幣667.0百萬元減少至於二零二二年三月三十一日約人民幣525.5百萬元，乃由於漢港•觀瀾應計建築成本增加與因確認於二零二一財年來自樂平市自然資源和規劃局(「地方當局」)收地代價約人民幣222.8百萬元及其他收入導致其他應付款項減少的淨影響所致。

包括銷售按金及收取客戶的分期付款的合約負債由於二零二一年三月三十一日約人民幣2,000.3百萬元減少至於二零二二年三月三十一日約人民幣1,131.9百萬元。減少主要是由於確認銷售物業減少與推出漢港•觀瀾二期的預售所得款項增加的淨影響所致。

遞延稅項負債

遞延稅項負債由於二零二一年三月三十一日約人民幣96.9百萬元增加至於二零二二年三月三十一日約人民幣123.8百萬元，主要由於有關投資物業公允值收益之遞延稅項負債撥備所致。

資金流動性及財務資源

現金狀況

現金及銀行結餘

於二零二二財年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約人民幣212.3百萬元，主要由於開發中物業、待售物業以及預付款項及其他應收款項減少所致。

於二零二二財年，來自投資活動之現金流出淨額約人民幣43.1百萬元，主要由於購置物業、廠房及設備以及已抵押存款增加所致。

於二零二二財年，來自融資活動之現金流出淨額約人民幣169.2百萬元，主要由於新貸款所致，部分被償還貸款本金及利息抵銷。

於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣291.7百萬元(二零二一年三月三十一日：人民幣299.4百萬元)，當中包括現金及現金等價物約為人民幣94.2百萬元(二零二一年三月三十一日：人民幣92.2百萬元)及限於工程使用之銀行結餘約為人民幣197.5百萬元(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

於二零二二年三月三十一日，本集團的總借貸約人民幣466.0百萬元，而於二零二一年三月三十一日約人民幣592.0百萬元。本集團之銀行及其他貸款以人民幣(二零二一年三月三十一日：人民幣)計值。於二零二二財年，銀行及其他貸款的實際年利率介乎6.85%至10.6%(二零二一財年：每年7.5%至10.6%)。

資本與負債比率

資本與負債比率按借貸(銀行及其他貸款之總金額)減相關抵押存款除以總權益再乘以100%計量。於二零二二年三月三十一日，本集團之資本與負債比率為22.5%(二零二一年三月三十一日：35.4%)。本集團已執行若干貸款管理政策，其中包括密切監察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營運採納嚴謹的資金及財務政策。過去，我們主要透過營運所得現金及銀行及其他貸款滿足資本開支、營運資金及其他流動資金的需求。未來，我們預期將透過結合多項資源(包括但不限於我們的營運所得現金、銀行及其他貸款以及其他外部權益及債務融資)為營運資金、資本開支及其他資金需求提供資金。本集團之目標旨在維持謹慎的財務政策，以監察流動資金比率是否符合風險限額，並維持集資或然計劃，以確保本集團持有充足現金以滿足其流動資金需求。

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部分經營附屬公司之功能貨幣。貨幣匯率風險來自本集團以港元及美元計值之若干現金及銀行結餘、其他應收款項及其他應付款項。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，並將在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

重大收購及出售

於二零二一年三月二十六日，本公司之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」)與地方當局訂立土地收儲協議(「土地收儲協議」)，據此，鳳凰金誠須按現金補償人民幣222,760,000元之代價向地方當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」)。於二零二一年五月二十一日，土地收儲協議的批准、確認及追認已於股東特別大會上獲股東正式通過為本公司普通決議案，有關詳情披露於本公司日期為二零二一年三月二十六日及五月二十一日的公告及本公司日期為二零二一年四月三十日的通函內。

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)訂立融資租賃協議，由江蘇金融租賃向杭州瑞特世科技有限公司購買若干設備，代價為人民幣25,600,000元，並向浙江美測出租有關設備，為期五年(「融資租賃安排」)，有關詳情披露於本公司日期為二零二一年七月十六日的公告內。

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%惟低於25%，融資租賃安排項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定。

二零二二財年期末後事件

概無二零二二財年期末後事件。

重大投資

於二零二二財年內，本集團並無持有任何重大投資(二零二一財年：無)。

或然負債

於二零二二年三月三十一日，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

於二零二二年三月三十一日，本集團有311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、本集團的業績以及有關人士之經驗及表現而釐定，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。二零二二財年的僱員成本(包括董事薪酬)達約人民幣42.9百萬元(二零二一財年：約人民幣37.2百萬元)。

公司最新消息

物業預售

截至二零二二年六月二十七日，各項目之物業預售及交付之累計業績概述如下：

| 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 (總單位數目) | 285,219平方米 (2,512個單位) | 192,163平方米 (1,653個單位) |
| 估計已預售之總建築面積(總單位數目) | 284,837平方米 (2,509個單位) | 127,874平方米 (1,102個單位) |
| 預售比率 | 99% | 67% |
| 於二零二二年三月三十一日尚未移交買家 之已預售總建築面積(已預售單位數目)^ | 16,954平方米 (152個單位) | 102,558平方米 (880個單位) |
| 於二零二二年三月三十一日尚未移交買家 之已預售價值^ | 人民幣 109.5百萬元 | 人民幣 860.4百萬元 |
| 每平方米平均售價* | 人民幣6,459元 | 人民幣8,389元 |
| 預期完成日期 | 已完成 | 二零二三曆年 第一季度 |

*： 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：二零二二財年初預售金額加二零二二財年內新預售金額減二零二二財年內已移交買家金額(於二零二二財年內確認為銷售)。

未來展望

回顧二零二一年中央政府對房地產加強管制，實行嚴緊的調控政策，包括「三道紅線」、「因城施策」及「房住不炒」等措施，令集團需要更加審慎於財務管理，靜待機會，以應付任何不確定因素。二零二二年的房地產市場開始恢復穩定，展望下半年樓市有望加速回暖，令投資者情緒有顯著回升，不受新一波疫情影響，三四線城市的房地產交易有望追貼同期銷售。

中國房地產於二零二一年經歷政策收緊，令各大城市的房地產銷售有所影響，負面消息令市民對房地產交易卻步。於二零二二年上半年，一線至四線商品住宅成交表現平均，一線城市價格環比上漲0.4%，顯示一線城市樓市抗跌性強；二線城市價格環比下降0.1%，能與一線城市看齊；三、四線城市價格環比下降2.2%，需求最為低迷，但本集團旗下房地產項目「宜春漢港·觀瀾」預售率達約67%，該項目更於二零二一年為宜春市的銷量冠軍，可見市場仍會購入品質優秀的房地產物業。集團展望國內房地產市場於下半年反彈回升，因政策開始有放寬的跡象，房地產仍是不錯的避險產品，相信三、四線城市將會追上一、二線城市的步伐。

期告期內，集團醫藥大健康板塊發展趨勢良好。本公司附屬公司萍鄉港華口腔醫院有限公司已正式開始運營，並為集團打造連鎖口腔專科醫院的目標打下了堅實的基礎。在醫藥研發及服務方面，集團非常重視硬件和軟件的提升。浙江美測已完成整體實驗室的搬遷，在杭州醫藥港小鎮擁有近3,500平方米的研究場地，配置了大量高端設備，同時大力吸納人材，組建了一流的技術團隊。同時，在資質認證方面，浙江美測再次成功通過中國合格評定國家認可委員會實驗室現場變更評審和定期監督檢查及CMA檢驗檢測機構資質認定證書變更申請，證明浙江美測實驗室維持了高標準的運營水平。

浙江美測目前已具備仿製藥及創新藥在藥物發現及藥學研究階段的全方位服務能力。就醫藥產品的產業化規劃，管理層綜合考慮國內在集採政策影響之下的行業變化趨勢，依托浙江美測多年的技術積累，集團已制訂特色原料藥+制劑+新藥CRDMO的發展戰略。目前，集團已選定一個全球市場達400億元人民幣的細分領域，同時已在開展多個相關高門檻品種的原料藥及制劑研發，全力打造在該細分賽道具備核心競爭力的龍頭醫藥企業。

本公司旗下的全資附屬公司杭州漢港商業管理有限公司(「漢港商管」)目前為本集團自持的商用物業提供物業運營服務，截至二零二二年六月中旬，漢港商管管理的本集團自持的商用物業總面積為約55,000平方米，當前正進行對自持的部分未出租商用物業進行升級翻新工程，並將在工程完成後繼續招商工作。

除本集團自持的商用物業外，漢港商管將以服務外部業主方之業務為未來的業務重心，目前正與若干外部業主方就其位於中國浙江省、江西省及江蘇省的商用物業向其提供商用物業運營服務或分租服務進行洽談，有望於本年內完成合作意向。除此以外漢港商管已與一家電腦軟件技術服務商訂立合作協議，共同開發涵蓋商用物業虛擬化、招商管理、能耗管理等功能的一體化智能資產管理系統，藉以加強漢港商管的服務質素與運營管理能力，從而形成與其他競爭對手的差異化定位。

漢港商管的未來戰略定位將圍繞打造「小而美」的商用物業項目展開，目標承租項目為體量在10萬平方米以下的社區商業中心、商業街及各類產業園。為達成這一戰略目標，從二零二零年末成立至今，已建立一支在零售及商業空間領域具敏銳商業觸覺及豐富招商運營經驗的業務團隊。

長遠而言，在疫情影響常態化的大環境下，消費人群的習慣和需求開始變化，漢港商管亦將開展與新消費模式契合度較高的品牌商家綁定深度戰略合作關係，務求提升漢港商管的綜合實力及市場競爭力。

本集團仍以房地產為主基業，銷售成績比市場預測略好，集團仍會保持穩中求進的態度發展房地產業務，與穩步上揚的「大健康」業務雙線發展。展望捉緊二零二二年房地產的放寬政策，為集團迎來新機遇及穩定前行，邁出堅實步伐，實行審慎靈活的財務政策，為股東帶來長遠的價值回報。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。

建議末期股息及特別股息

董事會已議決建議就二零二二財年派付末期股息每股股份1港仙(二零二一財年：每股股份1港仙)(按1港元兌0.177新加坡元(「新加坡元」)的匯率相當於每股股份新加坡元0.177仙)及特別股息每股股份1港仙(相當於每股股份新加坡元0.177仙)(二零二一財年：無)。

待股東於二零二二年九月三十日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，建議末期股息及特別股息將於二零二二年十二月二十三日(星期五)派付予於二零二二年十月十二日(星期三)名列本公司股東登記冊(「股東登記冊」)之股東。

倘建議末期股息及特別股息於應屆股東週年大會上獲股東批准，兩者將以港元或新加坡元(按新加坡金融管理局於二零二二年六月二十八日(星期二)公佈之港元兌新加坡元匯率計算)現金派付，股東將有權選擇以港元或新加坡元收取末期股息。

股東須填妥將於二零二二年十月十七日(星期一)寄發予其登記地址的股息選擇表格(如適用)以選擇收取股息的貨幣，並最遲須於二零二二年十月三十一日(星期一)下午四時三十分前送交至本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。倘股東並無作股息選擇，該股東則會以港元收取末期股息及特別股息。

股東週年大會

應屆股東週年大會建議於二零二二年九月三十日(星期五)上午十時正在香港九龍紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室舉行。本公司應屆股東週年大會通告將按上市規則所規定的方式於適當時候登載於聯交所及本公司的相關網站並寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二二年九月二十七日(星期二)至二零二二年九月三十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格出席將於二零二二年九月三十日(星期五)舉行的股東週年大會出席並於會上投票，未登記股東必須不遲於二零二二年九月二十六日(星期一)下午四時三十分前將所有填妥及蓋上印章的過戶表格連同有關股票送交至本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，以作登記。

為確定股東有權享有建議末期股息及特別股息，本公司將於二零二二年十月七日(星期五)至二零二二年十月十二日(星期三)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格享有建議末期股息及特別股息，未登記股東必須不遲於二零二二年十月六日(星期四)下午四時三十分前將所有填妥及蓋上印章的過戶表格連同有關股票送交至本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，以作登記。

香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)之工作範圍

本集團二零二二財年之初步業績公告之數字已獲本集團獨立核數師立信德豪同意為與綜合財務報表初稿所載金額一致。立信德豪就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此，立信德豪並無就初步公告發表任何保證。

審核委員會及審閱賬目

董事會審核委員會(「審核委員會」)包括三名成員，即黃炳權先生(亦為審核委員會主席)、解剛先生及賀丁丁先生，彼等均為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。審核委員會已與本公司管理層討論並審閱二零二二財年的全年業績及綜合財務報表。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二二財年，本公司概無贖回其上市證券，且本公司及其任何附屬公司亦無購買或出售該等證券。

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。

董事會認為，本公司已於二零二二財年內遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的所有適用守則條文，惟偏離以下企業管治守則的守則條文第A.2.1條除外：

根據企業管治守則的守則條文第A.2.1條，主席及首席執行官的角色應有所區分及不應由同一人兼任。

鑒於董事會現時的組合以及汪林冰先生(「**汪先生**」，董事會主席(「**主席**」)、本公司首席執行官(「**首席執行官**」)及總經理)對於本集團的運作及業務及行業的深厚知識及經驗，董事會認為，於現階段由同一人兼任主席及首席執行官的角色乃屬適合及符合本公司的最佳利益，有助執行本集團的業務策略及將其營運有效性提升至最高。此外，石峰先生(副主席及執行董事)將為汪先生作為主席及首席執行官提供權力及權限制衡。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)，作為其本身規管董事進行證券交易之行為守則。經本公司向各位董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等在整個二零二二財年一直遵守標準守則及本公司行為守則所載之規定交易標準。

刊發全年業績公告、年報及通函

本全年業績公告分別刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sinoharbour.com.hk>)。二零二一／二二年年報及載有股東週年大會通告之通函將根據上市規則規定的方式於適當時候寄發予股東，並於以上網站刊載。

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)整體行業及經濟狀況、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期後事項或情況。

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
主席、首席執行官、
執行董事及總經理
汪林冰

香港，二零二二年六月二十八日

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。