

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)

截至二零二二年九月三十日止六個月之 未經審核中期業績公告

摘要

- 於二零二二／二三年度上半年，本集團錄得收入約人民幣127.0百萬元，主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾一期及漢港·武林匯的住宅單位。
- 二零二二／二三年度上半年毛利率約為38.7%。
- 本公司擁有人應佔二零二二／二三年度上半年溢利約為人民幣6.8百萬元。
- 於二零二二年九月三十日，現金及銀行結餘約為人民幣366.6百萬元，本集團淨資本與負債比率由二零二二年三月三十一日約22.5%下降至約20.2%。

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」)截至二零二二年九月三十日止六個月(「二零二二／二三年度上半年」)之未經審核簡明綜合中期業績與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」)比較數據如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
收入	3	126,991	608,411
銷售成本		<u>(77,853)</u>	<u>(410,070)</u>
毛利		49,138	198,341
其他收入	4	3,419	203,434
銷售及分銷費用		(8,013)	(17,275)
管理費用		<u>(31,585)</u>	<u>(30,503)</u>
經營溢利		12,959	353,997
融資成本	5	<u>(1,795)</u>	<u>(1,923)</u>
除所得稅前溢利	5	11,164	352,074
所得稅開支	6	<u>(6,522)</u>	<u>(130,142)</u>
期內溢利		4,642	221,932
其他全面收益(扣除稅項)			
<i>其後或可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務財務報表之匯兌差額		<u>(947)</u>	<u>534</u>
期內其他全面收益		<u>(947)</u>	<u>534</u>
期內全面收益總額		<u><u>3,695</u></u>	<u><u>222,466</u></u>

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
--	---	---

以下人士應佔期內溢利／(虧損)：

本公司擁有人	6,763	152,090
非控股權益	(2,121)	69,842
	<u>4,642</u>	<u>221,932</u>

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人	5,816	152,624
非控股權益	(2,121)	69,842
	<u>3,695</u>	<u>222,466</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>0.27</u>	<u>6.17</u>
-------	---	-------------	-------------

簡明綜合財務狀況表
於二零二二年九月三十日

	附註	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 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	9	49,830	49,328
投資物業		1,410,742	1,410,742
使用權資產		14,507	15,863
無形資產		2,893	3,126
按公允值於其他全面收益列賬之金融資產		13,000	13,000
已抵押存款		5,500	11,000
遞延稅項資產		21,415	21,415
		<u>1,517,887</u>	<u>1,524,474</u>
流動資產			
開發中物業		1,832,499	1,658,666
待售物業		328,478	392,406
預付款項及其他應收款項		780,073	698,945
可退回稅項		1,909	1,909
合約成本資產		18,638	7,356
已抵押存款		62,838	42,518
現金及銀行結餘		366,571	291,705
		<u>3,391,006</u>	<u>3,093,505</u>
流動負債			
應付賬款	10	23,254	30,546
應計款項及其他應付款項		557,888	525,515
合約負債		1,555,061	1,131,860
稅項撥備		252,830	309,953
銀行及其他貸款	11	82,610	142,540
租賃負債		5,704	5,704
		<u>2,477,347</u>	<u>2,146,118</u>
流動資產淨值		<u>913,659</u>	<u>947,387</u>
總資產減流動負債		<u>2,431,546</u>	<u>2,471,861</u>

	附註	於 二零二二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款	11	321,925	323,450
租賃負債		9,260	10,537
遞延稅項負債		124,838	123,798
		<u>456,023</u>	<u>457,785</u>
淨資產		<u>1,975,523</u>	<u>2,014,076</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	20,735	20,735
儲備		1,651,781	1,688,213
		<u>1,672,516</u>	<u>1,708,948</u>
非控股權益		303,007	305,128
		<u>1,975,523</u>	<u>2,014,076</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二二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	物業 重估儲備	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	人民幣千元
於二零二二年四月一日 (經審核)	20,735	565,212	137,845	(15,857)	58,500	(11,295)	953,808	1,708,948	305,128	2,014,076
期內溢利/虧損	-	-	-	-	-	-	6,763	6,763	(2,121)	4,642
其他全面收益										
換算海外業務財務報表之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(947)	-	(947)	-	(947)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(947)	6,763	5,816	(2,121)	3,695
已宣派二零二二年末期股息	-	-	-	-	-	-	(42,248)	(42,248)	-	(42,248)
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	<u>20,735</u>	<u>565,212</u>	<u>137,845</u>	<u>(15,857)</u>	<u>58,500</u>	<u>(12,242)</u>	<u>918,323</u>	<u>1,672,516</u>	<u>303,007</u>	<u>1,975,523</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	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>	

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
經營活動所產生現金淨額	140,934	200,609
投資活動所用現金淨額	(19,452)	(29,854)
融資活動所用現金淨額	<u>(79,457)</u>	<u>(200,067)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	42,025	(29,312)
匯率之影響淨額	(947)	534
期初現金及現金等價物	<u>94,195</u>	<u>92,212</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>135,273</u></u>	<u><u>63,434</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

本集團二零二二／二三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，並須與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度(「二零二一／二二年度」)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二零二一／二二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二零二二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。

本集團已於二零二二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16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附範例及香港會計準則第41號(修訂本)
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述

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/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)
來自外部客戶之收入	<u>118,097</u>	<u>603,464</u>	<u>8,894</u>	<u>4,947</u>	<u>126,991</u>	<u>608,411</u>
來自經營活動之分部 溢利/(虧損)	<u>27,766</u>	<u>366,615</u>	<u>(13,141)</u>	<u>(9,499)</u>	<u>14,625</u>	<u>357,116</u>
未分配費用*					<u>(3,461)</u>	<u>(5,042)</u>
除所得稅前溢利					<u>11,164</u>	352,074
所得稅開支					<u>(6,522)</u>	<u>(130,142)</u>
期內溢利					<u>4,642</u>	<u>221,932</u>
	於二零二二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部資產	<u>4,780,193</u>	4,565,164	<u>83,553</u>	51,847	<u>4,863,746</u>	4,617,011
其他企業資產#					<u>45,147</u>	<u>968</u>
總資產					<u>4,908,893</u>	<u>4,617,979</u>
分部負債	<u>(2,858,420)</u>	(2,584,437)	<u>(32,702)</u>	(18,402)	<u>(2,891,122)</u>	(2,602,839)
其他企業負債#					<u>(42,248)</u>	<u>(1,064)</u>
總負債					<u>(2,933,370)</u>	<u>(2,603,903)</u>

* 未分配費用主要包括員工成本、董事酬金及匯兌差額。

其他企業資產及負債主要包括企業銀行結餘及應付本公司擁有人之股息。

其他分部資料：

	物業開發		其他		合計	
	二零二二/ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一/ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	(1,493)	(913)	(2,623)	(1,128)	(4,116)	(2,041)
使用權資產折舊	-	-	(1,356)	(1,356)	(1,356)	(1,356)
利息收入	1,517	1,720	17	44	1,534	1,764
利息開支	(1,380)	(1,571)	(415)	(352)	(1,795)	(1,923)

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國附屬公司，故認為本集團之營運基地位於中國，為單一地理位置，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 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
其他收入		
土地收儲收益淨額	-	201,564
政府資助	317	62
股息收入	1,170	-
利息收入	1,534	1,764
其他	398	44
	<u>3,419</u>	<u>203,434</u>

5. 除所得稅前溢利

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
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	16,310	20,785
- 租賃負債之利息	415	352
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(14,930)	(19,214)
	1,795	1,923
確認為開支之待售物業成本	63,544	400,041
物業、廠房及設備折舊	4,116	2,041
使用權資產折舊	1,356	1,356
僱員成本(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	22,870	18,150
- 退休福利計劃供款		
- 定額供款計劃	1,842	1,488
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(4,876)	(3,363)
	<u>19,836</u>	<u>16,275</u>

6. 所得稅開支

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
即期稅項 - 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	1,894	97,532
土地增值稅(「土地增值稅」)	3,588	32,610
	<u>5,482</u>	<u>130,142</u>
遞延所得稅	1,040	-
所得稅開支總額	<u>6,522</u>	<u>130,142</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% (二零二一／二二年度上半年：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% (二零二一／二二年度上半年：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(二零二一／二二年度上半年：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

董事會已決議不就二零二二／二三年度上半年宣派中期股息予本公司股東(「股東」)(二零二一／二二年度上半年：無)。

8. 每股盈利

	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止六個月 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(以人民幣千元計算)	6,763	152,090
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>0.27</u>	<u>6.17</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

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團以總成本約人民幣4,632,000元(二零二一／二二年度上半年：人民幣26,441,000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：

	二零二二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於三個月	15,824	20,786
三個月至六個月	110	145
六個月至一年	1,160	1,524
一年以上	6,160	8,091
	<u>23,254</u>	<u>30,546</u>

11. 銀行及其他貸款

	二零二二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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及其他貸款部分	82,610	142,540
非流動：		
– 一年後還款之銀行及其他貸款部分	<u>321,925</u>	<u>323,450</u>
總借貸	<u>404,535</u>	<u>465,990</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		
於二零二一年四月一日、二零二一年九月三十日、 二零二二年四月一日及二零二二年九月三十日	4,500,000,000	37,401
已發行及繳足股款：		
每股0.01港元之普通股		
於二零二一年四月一日、二零二一年九月三十日、 二零二二年四月一日及二零二二年九月三十日	2,464,000,000	20,735

13. 報告期後事件

於報告期後，本集團與一名獨立第三方（「獨立第三方」）訂立增資協議，據此，獨立第三方向本公司一間間接非全資附屬公司的註冊資本增資，金額為人民幣162百萬元。這項交易的進一步詳情載於本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告。

管理層討論與分析

二零二二／二三年度上半年與二零二一／二二年度上半年之財務業績比較回顧

收入

	二零二二／ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一／ 二二年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)
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	91,217	569,316
化學、生產和控制相關服務收入	5,176	3,510
服務收入	3,718	1,437
	<u>100,111</u>	<u>574,263</u>
來自其他來源之收入		
租金收入	26,880	34,148
	<u>126,991</u>	<u>608,411</u>

二零二二／二三年度上半年的收入約為人民幣127.0百萬元，較二零二一／二二年度上半年的約人民幣608.4百萬元減少79.1%。

出售待售物業之收入

二零二二／二三年度上半年的收入主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾一期及中國杭州漢港·武林匯的住宅單位。

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

銷售成本由二零二一／二二年度上半年約人民幣410.1百萬元減少至二零二二／二三年度上半年約人民幣77.9百萬元，與收入減少一致。毛利率由二零二一／二二年度上半年的32.6%增加至二零二二／二三年度上半年的38.7%。

其他收入

其他收入由二零二一／二二年度上半年約人民幣203.4百萬元減少至二零二二／二三年度上半年約人民幣3.4百萬元。減少主要由於並無來自中國江西省樂平市的土地收儲收益淨額約人民幣201.6百萬元所致。股息收入為人民幣1.2百萬元，收取自江西龍宇醫藥股份有限公司按公允值於其他全面收益列賬之金融資產。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零二一／二二年度上半年約人民幣17.3百萬元減少至二零二二／二三年度上半年約人民幣8.0百萬元。二零二二／二三年度上半年銷售及分銷費用減少主要由於為推出位於中國宜春的漢港•觀瀾而產生的推廣費用減少所致。

管理費用

管理費用由二零二一／二二年度上半年約人民幣30.5百萬元增加至二零二二／二三年度上半年約人民幣31.6百萬元，主要由於僱員成本及折舊費用增加所致。

二零二二／二三年度上半年溢利

受以上因素的綜合影響，本集團於二零二二／二三年度上半年錄得除所得稅前溢利約人民幣11.2百萬元，而二零二一／二二年度上半年則錄得約人民幣352.1百萬元。

所得稅開支由二零二一／二二年度上半年約人民幣130.1百萬元減少至二零二二／二三年度上半年約人民幣6.5百萬元，主要由於二零二二／二三年度上半年溢利減少，令土地增值稅及企業所得稅撥備亦相應減少所致。

因此，二零二二／二三年度上半年的除所得稅後溢利約為人民幣4.6百萬元，較二零二一／二二年度上半年約人民幣221.9百萬元減少97.9%。

於二零二二年九月三十日之財務狀況回顧

開發中物業

於二零二二年九月三十日，本集團的開發中物業由二零二二年三月三十一日約人民幣1,658.7百萬元增加至約人民幣1,832.5百萬元。增加乃由於漢港·觀瀾二期以及位於江西省樂平市的物業開發項目的建設進度所致。

待售物業

待售物業由二零二二年三月三十一日約人民幣392.4百萬元減少至二零二二年九月三十日約人民幣328.5百萬元。減少主要由於交付位於宜春的漢港·觀瀾一期及位於杭州的漢港·武林匯的物業單位所致。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

於二零二二年九月三十日，本集團的預付款項及其他應收款項約為人民幣780.1百萬元，而於二零二二年三月三十一日則約為人民幣698.9百萬元。增加主要由於就本集團項目建設而向承建商支付的預付款項所致。

合約成本資產

期內，資本化合約成本與向物業代理支付的增量銷售佣金有關。由於物業代理的銷售活動，客戶就於報告日期仍在建的漢港·觀瀾二期訂立買賣協議。

應付賬款、應計款項及其他應付款項以及合約負債

應付賬款由於二零二二年三月三十一日約人民幣30.5百萬元減少至於二零二二年九月三十日約人民幣23.3百萬元，主要由於二零二二／二三年度上半年應付建築成本減少所致。

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的建築成本及項目相關費用(尚未到期支付)。

合約負債主要來自客戶就本集團物業預售預先支付的按金及預付款項。

應計款項及其他應付款項由於二零二二年三月三十一日約人民幣525.5百萬元增加至於二零二二年九月三十日約人民幣557.9百萬元。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所致。

合約負債由於二零二二年三月三十一日約人民幣1,131.9百萬元增加至於二零二二年九月三十日約人民幣1,555.1百萬元。增加主要由於漢港·觀瀾二期的預售所得款項增加所致。

資金流動性及財務資源

現金狀況

現金及銀行結餘

於二零二二／二三年度上半年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約人民幣140.9百萬元，主要由於應計款項及其他應付款項以及合約負債增加與開發中物業以及預付款項及其他應收款項增加的淨影響所致。

於二零二二／二三年度上半年，自投資活動的現金流出淨額約為人民幣19.5百萬元，主要由於購置物業、廠房及設備所致。

於二零二二／二三年度上半年，自融資活動的現金流出淨額約為人民幣79.5百萬元，主要由於償還借貸及支付融資成本所致。

於二零二二年九月三十日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣366.6百萬元(二零二二年三月三十一日：人民幣291.7百萬元)，包括現金及現金等價物約人民幣135.3百萬元(二零二二年三月三十一日：人民幣94.2百萬元)及限於工程使用的銀行結餘約人民幣231.3百萬元(二零二二年三月三十一日：人民幣197.5百萬元)，當中大部分以人民幣計值。

銀行及其他貸款

於二零二二年九月三十日，本集團總借貸約為人民幣404.5百萬元，較二零二二年三月三十一日約人民幣466.0百萬元有所減少。減少主要為二零二二／二三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

資本與負債比率按借貸(銀行及其他貸款總額)減相關抵押存款除以權益總額再乘以100%計量。於二零二二年九月三十日,本集團之資本與負債比率為20.2%(二零二二年三月三十一日:22.5%)。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的任何變動。

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以及銀行及其他借貸滿足資本開支、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、銀行及其他借貸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

於二零二二/二三年度上半年,本公司並無對資產、附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

二零二二／二三年度上半年後事件

於二零二二年十一月二十三日，樂平市鳳凰金誠實業有限公司(「鳳凰金誠」)及樂平市潤澤房地產開發有限公司(「樂平潤澤」)(均為本公司之間接非全資附屬公司)與獨立第三方撫州鯨鵬置業有限公司(「撫州鯨鵬」)訂立增資協議(「增資協議」)，據此，受限於增資協議所訂明的條款及條件，撫州鯨鵬同意向樂平潤澤的註冊資本增資，金額為人民幣162百萬元(「增資」)。於增資完成後，樂平潤澤的註冊資本將由人民幣6百萬元增至人民幣168百萬元，而其股權將由鳳凰金誠及撫州鯨鵬分別持有約3.57%及96.43%。因此，樂平潤澤屆時將不再為本公司的附屬公司，且其財務業績將不會綜合併入本集團的綜合財務報表。因此，根據上市規則第14章，增資將構成視作出售本集團於樂平潤澤的股權(「視作出售事項」)。

由於上市規則第14.07條所載有關視作出售事項的一項或多項適用百分比率超過25%但不超過75%，故視作出售事項構成本公司的一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於概無股東於增資協議項下擬進行的視作出售事項中擁有任何重大權益，倘本公司就批准視作出售事項召開股東大會，概無股東及其聯繫人須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，視作出售事項可透過股東書面批准獲得批准。本公司已取得由Extra Good Enterprises Limited、汪林冰先生(本公司之主席、首席執行官、執行董事兼總經理)及陳响玲女士(汪先生之妻子)組成的一組緊密聯繫股東(彼等實益擁有合共1,255,181,153股股份，約佔本公司於本公告日期已發行股本的50.94%)的書面批准，以批准視作出售事項。因此，本公司將不會就批准視作出售事項而召開股東大會。視作出售事項的詳情載於本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告。根據上市規則，預期一份載有(其中包括)視作出售事項進一步詳情的通函將於二零二二年十二月十三日或之前寄發予股東。

除上文所披露者外，於二零二二／二三年度上半年後直至本公告日期，概無發生重大事件。

重大投資

於二零二二／二三年度上半年，本集團並無持有任何重大投資(二零二一／二二年度上半年：無)。

或然負債

於二零二二年九月三十日，本集團並無重大或然負債(二零二二年三月三十一日：無)。

員工及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團共有329名員工(二零二二年三月三十一日：311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。於二零二二／二三年度上半年，員工成本(包括董事酬金)約為人民幣24.7百萬元(二零二一／二二年度上半年：人民幣19.6百萬元)。

公司最新消息

物業預售

物業預售業績(於二零二二年十一月十八日)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)	223,643平方米 (1,920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)	191,385平方米 (1,645個單位)
預售比率	99%	85%

	宜春漢港· 觀瀾一期	宜春漢港· 觀瀾二期
截至二零二二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) [^]	9,379平方米 (84個單位)	179,987平方米 (1,549個單位)
截至二零二二年九月三十日尚未移交買家之 已預售價值 [^]	人民幣 60.5百萬元	人民幣 1,469.1百萬元
每平方米平均售價(「平均售價」)*	人民幣6,449元	人民幣8,162元
預期完成日期	已完成	二零二三曆年 第三季

*： 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

緊抓國家監控政策逐步放寬機遇 積極運營本業提升盈利能力

回顧二零二一年中國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，不受新一波二零一九新型冠狀病毒病(「COVID-19」)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下，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85%，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。

在今年十一月，中國人民銀行、大陸銀保監會公佈《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》（「**金融16條措施**」）以支持房地產市場平穩健康發展，當中包括開發商可以與金融機構協商，存量債務償還期限可延長一年，同時支持各地合理確定當地個人房貸首付比例和貸款利率政策下限等措施。

國家最新政策確認了對內房監管放寬的方向。本集團認為這一輪政策對內房發展起提振作用，同時亦提升了投資者對內房股的投資信心。本集團未來會積極配合相關政策以推出合適的銷售安排和發展策略，藉以緊抓發展機遇，從而提升本集團的運營能力。

持續投放資源 擴大「大健康」產業鏈 提升公司核心競爭力

報告期內，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。

有鑒於中國政府近年對創新藥行業的高度重視和國家產業政策的支持，行業高速發展，臨牀試驗業務市場亦獲得持續增長，根據弗若斯特沙利文研究報告，二零二零年全球臨牀試驗業務市場規模預計將達約706億美元。因此，集團在醫藥研發及服務方面加大了硬件和軟件的提升，以提升公司競爭力。

本公司旗下子公司浙江美測醫藥科技有限公司(「**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(CNAS)實驗室現場變更評審和定期監督檢查及中國計量認證(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，本公司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。

深化商管綜合實力 為集團締造新的盈利貢獻

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COVID-19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。

股息

董事會已議決不就二零二二／二三年度上半年宣派中期股息(二零二一／二二年度上半年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二二／二三年度上半年，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(二零二一／二二年度上半年：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，於二零二二／二三年度上半年，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，彼等於二零二二／二三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。本集團於二零二二／二三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，上述於二零二二／二三年度上半年及二零二一／二二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，二零二二年十一月二十五日

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。