

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)

截至二零二三年三月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

- 於二零二三財年，本集團錄得收入約人民幣247.5百萬元，主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾一期的住宅單位及停車位以及杭州漢港·武林匯的公寓住宅單位(二零二二財年：人民幣1,738.8百萬元)。
- 於二零二三財年，本集團錄得除稅後溢利約人民幣11.0百萬元(二零二二財年：人民幣316.4百萬元)。
- 於二零二三財年的每股基本盈利約人民幣0.75分(二零二二財年：人民幣10.52分)。
- 於二零二三年三月三十一日，現金及銀行結餘約為人民幣434.6百萬元(二零二二年三月三十一日：約人民幣291.7百萬元)。
- 於二零二三年三月三十一日，本集團銀行貸款約為人民幣455.4百萬元(二零二二年三月三十一日：約人民幣466.0百萬元)。
- 董事會已議決不建議派付二零二三財年末期股息(二零二二財年：末期股息每股股份1港仙及特別股息每股股份1港仙)。

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」)截至二零二三年三月三十一日止年度(「二零二三財年」)之全年綜合業績與截至二零二二年三月三十一日止年度(「二零二二財年」)之比較數據如下：

綜合全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	4	247,460	1,738,833
銷售成本		<u>(149,927)</u>	<u>(1,236,077)</u>
毛利		97,533	502,756
其他收入以及其他收益及虧損	5	27,839	204,813
銷售及分銷費用		(19,040)	(35,970)
管理費用		<u>(72,270)</u>	<u>(59,780)</u>
經營溢利		34,062	611,819
融資成本		<u>(762)</u>	<u>(4,689)</u>
除所得稅前溢利	6	33,300	607,130
所得稅開支	7	<u>(22,321)</u>	<u>(290,759)</u>
年內溢利		10,979	316,371
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		(4,500)	2,703
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		<u>2,041</u>	<u>2,014</u>
年內其他全面收益		<u>(2,459)</u>	<u>63,217</u>
年內全面收益總額		<u><u>8,520</u></u>	<u><u>379,588</u></u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
--	----------------	----------------

以下人士應佔年內溢利／(虧損)：

本公司擁有人	18,593	259,119
非控股權益	(7,614)	57,252
	<u>10,979</u>	<u>316,371</u>

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人	16,134	322,336
非控股權益	(7,614)	57,252
	<u>8,520</u>	<u>379,588</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>0.75</u>	<u>10.52</u>
---------	---	--------------------	---------------------

綜合財務狀況表
於二零二三年三月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		38,860	49,328
投資物業		1,491,150	1,410,742
使用權資產		22,689	15,863
無形資產		2,083	3,126
按公允值於其他全面收益列賬之金融資產		8,650	13,000
已抵押存款		5,500	11,000
遞延稅項資產		20,375	21,415
		<u>1,589,307</u>	<u>1,524,474</u>
流動資產			
開發中物業		1,720,798	1,658,666
待售物業		237,021	392,406
預付款項及其他應收款項		761,625	698,945
可退回稅項		1,909	1,909
合約成本資產		25,099	7,356
已抵押存款		54,930	42,518
現金及銀行結餘		434,572	291,705
		<u>3,235,954</u>	<u>3,093,505</u>
流動負債			
應付賬款	10	59,829	30,546
應計款項及其他應付款項	10	211,149	525,515
合約負債	10	1,724,458	1,131,860
租賃負債		5,334	5,704
稅項撥備		237,766	309,953
銀行貸款	11	66,900	142,540
		<u>2,305,436</u>	<u>2,146,118</u>
流動資產淨值		<u>930,518</u>	<u>947,387</u>
總資產減流動負債		<u>2,519,825</u>	<u>2,471,861</u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	11	388,500	323,450
租賃負債		19,503	10,537
遞延稅項負債		131,474	123,798
		<u>539,477</u>	<u>457,785</u>
淨資產		<u>1,980,348</u>	<u>2,014,076</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		20,735	20,735
儲備		1,662,099	1,688,213
		<u>1,682,834</u>	<u>1,708,948</u>
非控股權益		<u>297,514</u>	<u>305,128</u>
權益總額		<u>1,980,348</u>	<u>2,014,076</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。

本集團於二零二三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二零二二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二零二二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。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之
年度改進

香港財務報告準則第3號(修訂本)

香港會計準則第16號(修訂本)

香港會計準則第37號(修訂本)

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)

概念框架的提述

用作擬定用途前之所得款項

虧損性合約－履行合約的成本

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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
來自外部客戶之收入	<u>231,076</u>	<u>1,725,236</u>	<u>16,384</u>	<u>13,597</u>	<u>247,460</u>	<u>1,738,833</u>
來自經營活動之分部 溢利/(虧損)	<u>82,650</u>	<u>634,505</u>	<u>(41,159)</u>	<u>(13,146)</u>	<u>41,491</u>	<u>621,359</u>
未分配費用*					<u>(8,191)</u>	<u>(14,229)</u>
除所得稅前溢利					<u>33,300</u>	<u>607,130</u>
所得稅開支					<u>(22,321)</u>	<u>(290,759)</u>
年內溢利					<u>10,979</u>	<u>316,371</u>
分部資產	<u>4,761,122</u>	<u>4,565,164</u>	<u>63,136</u>	<u>51,847</u>	<u>4,824,258</u>	<u>4,617,011</u>
其他企業資產					<u>1,003</u>	<u>968</u>
總資產					<u>4,825,261</u>	<u>4,617,979</u>
分部負債	<u>2,817,562</u>	<u>2,584,437</u>	<u>27,287</u>	<u>18,402</u>	<u>2,844,849</u>	<u>2,602,839</u>
其他企業負債					<u>64</u>	<u>1,064</u>
總負債					<u>2,844,913</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。

其他分部資料：

	物業開發		其他		合計	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
無形資產攤銷	-	-	(466)	(466)	(466)	(466)
物業、廠房及設備折舊	(4,777)	(1,729)	(6,144)	(10,934)	(10,921)	(12,663)
使用權資產折舊	-	-	(8,816)	(2,570)	(8,816)	(2,570)
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	(4,423)	(4,000)	(4,423)	(4,000)
無形資產減值虧損	-	-	(577)	(1,000)	(577)	(1,000)
開發中物業減值虧損	-	(18,127)	-	-	-	(18,127)
使用權資產減值虧損	-	-	(5,000)	-	(5,000)	-
土地收儲收益淨額	-	201,564	-	-	-	201,564
利息收入	3,667	3,549	2	45	3,669	3,594
利息開支	-	(4,315)	(762)	(374)	(762)	(4,689)
其他應收款項之虧損撥備	(5,000)	(49)	(448)	(2,083)	(5,448)	(2,132)
投資物業之公允值收益淨額	18,702	17,742	-	-	18,702	17,742
物業、廠房及設備之資本開支	(5,943)	(13,233)	(1,936)	(16,451)	(7,879)	(29,684)
使用權資產添置	-	-	20,642	3,278	20,642	3,278

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。

截至二零二三年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入以及其他收益及虧損		
匯兌收益淨額	471	3,659
政府資助*	950	676
物業、廠房及設備減值虧損	(4,423)	(4,000)
使用權資產減值虧損	(5,000)	-
無形資產減值虧損	(577)	(1,000)
開發中物業減值虧損	-	(18,127)
利息收入		
- 來自銀行存款	3,669	3,594
視作出售一間附屬公司之收益	13,551	-
投資物業之公允值收益淨額	18,702	17,742
土地收儲收益淨額	-	201,564
雜項收入	496	705
	<u>27,839</u>	<u>204,813</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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	997	932
確認為開支之待售物業成本	122,822	1,205,543
無形資產攤銷	466	466
物業、廠房及設備折舊	10,921	12,663
使用權資產折舊	8,816	2,570
其他應收款項之虧損撥備	5,448	2,132
撇銷物業、廠房及設備	73	181
短期租賃開支	134	427
與年內產生租金收入之投資物業有關之開支	2,425	318
僱員成本(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	43,650	39,943
- 退休福利計劃供款 - 定額供款計劃	4,019	2,952
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(5,354)	(5,085)
	<u>42,315</u>	<u>37,810</u>

7. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項－中國		
本年度		
－企業所得稅(「企業所得稅」)	10,347	199,544
－土地增值稅(「土地增值稅」)	3,258	93,657
	<u>13,605</u>	<u>293,201</u>
遞延所得稅	<u>8,716</u>	<u>(2,442)</u>
所得稅開支總額	<u><u>22,321</u></u>	<u><u>290,759</u></u>

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%(二零二二財年：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%(二零二二財年：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。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

董事會已議決不建議派付二零二三財年末期股息(二零二二財年：末期股息每股本公司普通股(「股份」)1港仙及特別股息每股股份1港仙，合共49.3百萬港元，相當於人民幣42.2百萬元)。

9. 每股盈利

	二零二三年	二零二二年
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>18,593</u>	<u>259,119</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>0.75</u></u>	<u><u>10.52</u></u>

於二零二三財年及二零二二財年，本公司並無潛在攤薄股份。故此，二零二三財年及二零二二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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付賬款	<u>59,829</u>	<u>30,546</u>
應計款項及其他應付款項	<u>211,149</u>	<u>525,515</u>
合約負債	<u><u>1,724,458</u></u>	<u><u>1,131,860</u></u>

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
少於三個月	45,795	20,786
三至六個月	932	145
六個月以上至一年	1,775	1,524
一年以上	<u>11,327</u>	<u>8,091</u>
	<u><u>59,829</u></u>	<u><u>30,546</u></u>

11. 銀行貸款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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貸款部分	66,900	142,540
非流動		
須於一年後到期償還之銀行貸款部分	<u>388,500</u>	<u>323,450</u>
總借貸	<u><u>455,400</u></u>	<u><u>465,990</u></u>

12. 資本開支

於二零二三財年，添置物業、廠房及設備約為人民幣7,879,000元(二零二二財年：約人民幣29,684,000元)。

管理層討論與分析

二零二三財年與二零二二財年之財務業績比較回顧

收入

於二零二三財年，本集團錄得收入約人民幣247.5百萬元，較二零二二財年約人民幣1,738.8百萬元減少86%。

二零二三財年之出售待售物業之收入主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾一期住宅單位及停車位以及杭州漢港·武林匯公寓住宅單位。

化學、生產和控制(「CMC」)是藥物研發過程中的一個重要部分。二零二三財年和二零二二財年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。

二零二三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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	181,482	1,667,208
CMC相關服務收入	9,400	8,613
口腔醫療服務收入	6,984	4,601
諮詢服務收入	-	383
	197,866	1,680,805
來自其他來源之收入		
租金收入	49,594	58,028
	247,460	1,738,833

下表載列二零二三財年內(i)住宅物業、(ii)商業物業及(iii)停車位之收入分析：

	二零二三年	二零二二年	變動百分比
(i) 住宅			
- 已售建築面積(「建築面積」)			
(以平方米計)	14,648	271,241	(95%)
- 平均售價(「平均售價」)			
(每平方米人民幣)	8,162	6,044	35%
- 收入(約人民幣千元)	119,554	1,639,305	(93%)
(ii) 商業			
- 已售建築面積(以平方米計)	855	759	13%
- 平均售價(每平方米人民幣)	10,226	36,256	(72%)
- 收入(約人民幣千元)	8,745	27,518	(68%)
(iii) 停車位			
- 收入(約人民幣千元)	53,183	385	13,714%
出售待售物業的收入(約人民幣千元)	181,482	1,667,208	(89%)

銷售成本及毛利率

銷售成本由二零二二財年約人民幣1,236.1百萬元減少至二零二三財年約人民幣149.9百萬元。毛利率從二零二二財年28.9%增加至二零二三財年39.4%。就出售待售物業所得的毛利率而言，相比起二零二二財年，由於二零二三財年較大部分的本集團收入源於租金收入，而其與漢港·觀瀾一期住宅單位相比毛利率較高。

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二零二二財年約人民幣204.8百萬元減少至二零二三財年約人民幣27.8百萬元。減少主要是由於並無來自二零二二財年中國江西省樂平市的土地收儲收益淨額約人民幣201.6百萬元及使用權資產減值虧損人民幣5百萬元所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零二二財年約人民幣36.0百萬元減少至二零二三財年約人民幣19.0百萬元。二零二三財年的較低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減少所致。

管理費用

管理費用由二零二二財年約人民幣59.8百萬元增加至二零二三財年約人民幣72.3百萬元，增加主要由於僱員成本，折舊及其他應收款項之虧損撥備增加所致。

融資成本

本集團於二零二三財年錄得非資本化融資成本約人民幣0.8百萬元，較二零二二財年錄得的約人民幣4.7百萬元有所減少。減少主要是由於二零二三財年開發中物業建築產生的利息開支資本化增加所致。

除所得稅前溢利

由於以上因素之累計影響，本集團於二零二三財年錄得除所得稅前溢利約人民幣33.3百萬元，較二零二二財年約人民幣607.1百萬元減少約人民幣573.8百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零二二財年約人民幣290.8百萬元減少至二零二三財年約人民幣22.3百萬元。減少主要是由於二零二三財年除所得稅前溢利減少所致。

因此，本集團於二零二三財年錄得除稅後溢利約人民幣11.0百萬元，而於二零二二財年則約為人民幣316.4百萬元。

於二零二三年三月三十一日之財務狀況回顧

物業、廠房及設備

於二零二三年三月三十一日，本集團擁有物業、廠房及設備約人民幣38.9百萬元，而於二零二二年三月三十一日則約為人民幣49.3百萬元。減少主要由於二零二三財年添置設備及折舊的淨影響所致。

投資物業

於二零二三年三月三十一日，本集團擁有投資物業公允值約人民幣1,491.2百萬元，而於二零二二年三月三十一日則約為人民幣1,410.7百萬元。增加主要由於從待售物業轉為投資物業所致。

無形資產

無形資產指著作權及客戶關係，於二零二三年三月三十一日約為人民幣2.1百萬元，而於二零二二年三月三十一日則約為人民幣3.1百萬元。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。其由於二零二二年三月三十一日約人民幣13.0百萬元減少至於二零二三年三月三十一日約人民幣8.7百萬元，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二零二二年三月三十一日約人民幣53.5百萬元增加至於二零二三年三月三十一日約人民幣60.4百萬元。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

於二零二三年三月三十一日，本集團開發中物業由於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1,720.8百萬元。增加乃由於漢港•觀瀾二期仍然在建所致。

待售物業

待售物業由於二零二二年三月三十一日約人民幣392.4百萬元減少至於二零二三年三月三十一日約人民幣237.0百萬元，主要由於移交漢港•武林匯已竣工物業單位及轉為投資物業所致。

預付款項及其他應收款項

於二零二三年三月三十一日，本集團的預付款項及其他應收款項金額約為人民幣761.6百萬元，而於二零二二年三月三十一日則約為人民幣698.9百萬元。

增長主要來自應收樂平市潤澤房地產開發有限公司(「樂平潤澤」)(於視作出售事項完成後不再為本集團的附屬公司)款項。

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增加，應付賬款由於二零二二年三月三十一日約人民幣30.5百萬元增加至於二零二三年三月三十一日約人民幣59.8百萬元。

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二零二二年三月三十一日約人民幣525.5百萬元減少至於二零二三年三月三十一日約人民幣211.1百萬元，乃由於漢港•觀瀾應計建築成本減少與因附屬公司樂平潤澤的視作出售事項導致其他應付款項減少所致。

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二零二三年三月三十一日約人民幣1,724.5百萬元。增加主要是由於推出漢港•觀瀾二期的預售所得款項增加所致。

遞延稅項負債

遞延稅項負債由於二零二二年三月三十一日約人民幣123.8百萬元增加至於二零二三年三月三十一日約人民幣131.5百萬元，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

於二零二三財年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約人民幣123.1百萬元，主要由於應計款項及其他應付款項以及合約負債增加所致。

於二零二三財年，來自投資活動之現金流出淨額約人民幣32.6百萬元，主要由於一間附屬公司視作出售事項所致。

於二零二三財年，來自融資活動之現金流出淨額約人民幣87.2百萬元，主要由於新貸款所致，部分被償還貸款本金及利息抵銷。

於二零二三年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣434.6百萬元(二零二二年三月三十一日：人民幣291.7百萬元)，當中包括現金及現金等價物約為人民幣99.6百萬元(二零二二年三月三十一日：人民幣94.2百萬元)及限於工程使用之銀行結餘約為人民幣335.0百萬元(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。

銀行貸款

於二零二三年三月三十一日，本集團的總借貸約人民幣455.4百萬元，而於二零二二年三月三十一日約人民幣466.0百萬元。本集團之銀行貸款以人民幣(二零二二年三月三十一日：人民幣)計值。於二零二三財年，銀行貸款的實際年利率介乎5.5%至7.5%(二零二二財年：每年6.85%至10.6%)。

資本與負債比率

資本與負債比率按借貸(銀行貸款之總金額)減相關抵押存款除以總權益再乘以100%計量。於二零二三年三月三十一日，本集團之資本與負債比率為22.7%(二零二二年三月三十一日：22.5%)。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**」)及樂平潤澤(均為本公司的間接非全資附屬公司)與撫州鯨鵬置業有限公司(「**投資者**」)訂立增資協議，據此，投資者同意向樂平潤澤的註冊資本增資人民幣162百萬元(「**增資協議**」)。於視作出售事項完成後，樂平潤澤的股權將由鳳凰金誠及投資者分別持有約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。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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，倘本公司將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，視作出售事項可獲得股東書面批准。本公司已取得由Extra Good Enterprises Limited (「**Extra Good**」)、本公司之董事會主席(「**主席**」)、首席執行官(「**首席執行官**」)兼總經理(「**總經理**」)汪林冰先生(「**汪先生**」)及彼之配偶陳响玲女士(「**陳女士**」)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，約佔本公司於二零二二年十一月二十三日的已發行股本的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召開股東大會。主要交易之詳情披露於本公司日期為二零二二年十一月二十三日之公告及本公司日期為二零二三年一月十三日之通函。

於二零二二年十二月二十一日，杭州港譽企業管理有限公司(「**杭州港譽**」，作為承租人)、杭州港聯置業有限公司(作為擔保人)(均為本公司的間接全資附屬公司)及綠城物業服務集團有限公司(「**綠城**」，作為出租人)訂立商業空間合作合同(「**商業空間合作合同**」)，內容有關租賃浙大經濟園的商業空間，包括地上及地下用途為商業經營的商鋪、公共區域及配套設施、設備，其位於杭州市余杭區東至綠汀路規劃河道，西至龍舟路，南至余杭塘河，北至永樂村土地，包括余政工出201928號(C區)、余政工出201929號(B區)和余政工出201916號(D區)3個區塊(「**該物業**」)，租期自二零二四年六月三十日或之前起計10年，須待完成建設工程及達成商業空間合作合同訂約方協定的移交條件後，方可作實。

根據香港財務報告準則第16號，本公司將就商業空間合作合同下該物業的租賃，於其綜合財務狀況表確認使用權資產的價值。因此，根據上市規則，訂立商業空間合作合同及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。

由於根據上市規則計算，商業空間合作合同的一個或多個相關適用百分比率合計超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，商業空間合作合同構成本公司的主要交易，須遵守上市規則的申報、通函和股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於商業空間合作合同中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准商業空間合作合同，概無股東需要放棄投票。因此，商業空間合作合同可根據上市規則第14.44條以股東書面批准方式批准。本公司已獲得Extra Good、汪先生及陳女士組成的一組緊密聯繫的股東(彼等於合共1,255,181,153股股份中擁有實益權益，佔本公司於二零二二年十二月二十一日的已發行股本約50.94%)的書面批准，以批准商業空間合作合同。因此，本公司將不會就批准商業空間合作合同召開股東大會。主要交易的詳情披露於本公司日期為二零二二年十二月二十一日的公告及本公司日期為二零二三年一月十三日的通函。

二零二三財年期末後事件

概無二零二三財年期末後事件。

重大投資

於二零二三財年內，本集團並無持有任何重大投資(二零二二財年：無)。

或然負債

於二零二三年三月三十一日，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

於二零二三年三月三十一日，本集團有333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、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。二零二三財年的僱員成本(包括董事薪酬)達約人民幣47.7百萬元(二零二二財年：約人民幣42.9百萬元)。

公司最新消息

物業預售

截至二零二三年六月二十六日，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)	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)	207,712平方米 (1,785個單位)
預售比率	99%	93%
於二零二三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)^	7,065平方米 (63個單位)	205,713平方米 (1,768個單位)
於二零二三年三月三十一日尚未移交買家 之已預售價值^	人民幣 45.5百萬元	人民幣 1,678.4百萬元
每平方米平均售價*	人民幣6,440元	人民幣8,159元
預期完成日期	已完成	二零二三曆年 第三季度

*： 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：二零二三財年初預售金額加二零二三財年內新預售金額減二零二三財年內已移交買家金額(於二零二三財年內確認為銷售)。

未來展望

緊抓國家監控政策逐步放寬機遇重啟盈利提升能力

自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，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。過去集團一直審慎理財，靜待機會，以應付任何不確定因素。

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。

然而本集團旗下房地產項目「宜春漢港·觀瀾一期」於該期間預售率仍高達約99%，而「宜春漢港·觀瀾二期」在於同期間預售率約93%，可見市場對優質房地產物業的需求仍在。

二零二三年房地產市場開始恢復穩定，根據國家統計局公佈二零二三年一至五月全國房地產銷售數據中，商品房銷售額增長8.4%，其中住宅銷售額增長11.9%。可見行業有回歸良性健康發展的趨勢。集團相信刺激樓市政策出台，加上市場對樓市有望加速回暖的憧憬，將在未來進一步推動市民樓房購買動力，為集團發展帶來正面影響。在二零二二年十一月，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，輔以一貫的高質量項目，藉以緊抓發展機遇，從而重啟本集團的盈利能力。

持續投放資源擴大「大健康」產業鏈提升公司核心競爭力

為更好分散業務發展風險，確保集團的可持續發展能力，集團亦積極投放資源，運營「大健康」業務。於報告期內，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。與此同時，本集團擁有高端設備和一流技術團隊，使本集團能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。

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，截至二零二三年六月中旬，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，在二零二二年大部分時間處於針對COVID-19疫情的「動態清零」防控措施的環境下，整體出租率約為80%，優於物業所在地的市場平均水平。當前漢港商管正進行對自持的少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，屆時整體出租率有望進一步提高。

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業務重心。於二零二二年十二月漢港商管下屬子公司杭州港譽已與綠城簽訂商業空間合作合同，約定由杭州港譽對位於杭州市余杭區名稱為「浙江大學校友企業總部經濟園二期」之規劃總建築面積為約39,000平方米的商業空間（「該物業」）進行為期十年的承租經營，漢港商管計劃向從事以下業務的第三方租戶分租該物業的個別單位，有關業務包括但不限於餐廳、咖啡店、銀行、零售店、便利店及美容中心等。漢港商管已對該物業擬定周全的招商及運營計劃，務求獲得長期穩定的租金回報及確立其在中國浙江省的品牌認知度。目前該物業的建設工程尚在進行中，並預計將於二零二四年第二季度交付。商業空間合作合同的簽訂為漢港商管進軍服務外部業主方或出租方之業務邁出重要一步。

同時漢港商管目前亦正與若干外部業主方就其位於中國浙江省、湖北省、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，漢港商管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疫情後全國經濟活動逐漸常態化的大環境下，消費人群的需求正穩步復蘇，為提升漢港商管的綜合實力及市場競爭力，漢港商管已著手開展與各消費領域中具備較強核心競爭力的優質品牌商家綁定深度戰略合作關係，其中已與一家總部位於北京市的知名墨西哥餐飲集團達成合作協議。

展望未來，本集團仍會以房地產為主基業，「大健康」和商管業務為輔的業務多元模式為運營策略。當中，預期房地產銷售成績將較市場預測略好，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」和商管業務作「三頭馬車」發展。

在經過一輪行業調整，預期未來行業將更加健康平穩發展。二零二二年底國家逐步放寬對房地產行業的監管力度，無擬為本集團迎來房地產業務重啟盈利的新機遇，支持本集團繼續穩步前行。在邁出堅實步伐的同時，董事會在瞬息萬變的經營環境中仍然會保持應有的審慎態度，實行審慎靈活的財務政策，堅持穩健的財務管理策略，以及合理、安全的負債水準，以確保本集團的健康長遠發展，從而實現為股東帶來長遠的投資價值回報的承諾。

建議末期股息及特別股息

董事會已議決不建議派付二零二三財年末期股息(二零二二財年：末期股息每股股份1.0港仙及特別股息每股股份1.0港仙)。

股東週年大會

應屆股東週年大會建議於二零二三年九月二十二日(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，本公司將於二零二三年九月十九日(星期二)至二零二三年九月二十二日(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二零二三年九月二十二日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票，未登記股東必須不遲於二零二三年九月十八日(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。

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

本集團二零二三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二零二三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

於二零二三財年，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，本公司已於二零二三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C.2.1條除外：

根據企業管治守則的守則條文第C.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先生(主席、首席執行官兼總經理)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，彼等在整個二零二三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>)。二零二二／二三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、
執行董事兼總經理
汪林冰

香港，二零二三年六月二十八日

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。