

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)

**截至二零二四年三月三十一日止年度之全年業績公告**

**摘要**

- 於二零二四財年，本集團錄得收入約人民幣891.7百萬元，主要來自交付中國宜春漢港•觀瀾二期的住宅單位及停車位(二零二三財年：人民幣247.5百萬元)。
- 於二零二四財年，本集團錄得除稅後溢利約人民幣31.4百萬元(二零二三財年：人民幣11.0百萬元)。
- 於二零二四財年的每股基本盈利約人民幣2.13分(二零二三財年：人民幣0.75分)。
- 於二零二四年三月三十一日，現金及銀行結餘約為人民幣184.4百萬元(二零二三年三月三十一日：約人民幣434.6百萬元)。
- 於二零二四年三月三十一日，本集團銀行貸款約為人民幣532.0百萬元(二零二三年三月三十一日：約人民幣455.4百萬元)。
- 董事會已議決不建議派付二零二四財年末期股息(二零二三財年：無)。

## 全年業績

漢港控股集團有限公司董事會(分別稱為「本公司」、「董事」及「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二四年三月三十一日止年度(「二零二四財年」)之全年綜合業績與截至二零二三年三月三十一日止年度(「二零二三財年」)之比較數據如下：

### 綜合全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	4	891,657	247,460
銷售成本		<u>(595,628)</u>	<u>(149,927)</u>
毛利		296,029	97,533
其他收入以及其他收益及虧損	5	(25,244)	27,839
銷售及分銷費用		(45,971)	(19,040)
管理費用		<u>(68,594)</u>	<u>(72,270)</u>
經營溢利		156,220	34,062
融資成本		<u>(11,461)</u>	<u>(762)</u>
除所得稅前溢利	6	144,759	33,300
所得稅開支	7	<u>(113,354)</u>	<u>(22,321)</u>
年內溢利		31,405	10,979
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		(3,000)	(4,500)
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>1,585</u>	<u>2,041</u>
年內其他全面收益		<u>(1,415)</u>	<u>(2,459)</u>
年內全面收益總額		<u>29,990</u>	<u>8,520</u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
--	----------------	----------------

以下人士應佔年內溢利／(虧損)：

本公司擁有人	52,453	18,593
非控股權益	(21,048)	(7,614)
	<u>31,405</u>	<u>10,979</u>

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人	51,038	16,134
非控股權益	(21,048)	(7,614)
	<u>29,990</u>	<u>8,520</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>2.13</u>	<u>0.75</u>
---------	---	-------------	-------------

綜合財務狀況表  
於二零二四年三月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		56,334	38,860
投資物業		1,536,990	1,491,150
使用權資產		15,138	22,689
無形資產		–	2,083
按公允值於其他全面收益列賬之金融資產		5,650	8,650
已付按金		4,171	–
已抵押存款		5,500	5,500
遞延稅項資產		38,275	20,375
		<u>1,662,058</u>	<u>1,589,307</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		1,021,217	1,720,798
待售物業		765,333	237,021
預付款項及其他應收款項		572,182	761,625
可退回稅項		–	1,909
合約成本資產		5,049	25,099
已抵押存款		48,773	54,930
現金及銀行結餘		184,415	434,572
		<u>2,596,969</u>	<u>3,235,954</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	15,994	59,829
應計款項及其他應付款項		239,711	211,149
合約負債		929,002	1,724,458
租賃負債		9,598	5,334
稅項撥備		323,306	237,766
銀行貸款	11	68,450	66,900
		<u>1,586,061</u>	<u>2,305,436</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,010,908</u>	<u>930,518</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,672,966</u>	<u>2,519,825</u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	11	463,500	388,500
租賃負債		79,707	19,503
遞延稅項負債		119,421	131,474
		<u>662,628</u>	<u>539,477</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>2,010,338</b></u>	<u>1,980,348</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		20,735	20,735
儲備		1,713,137	1,662,099
		<u>1,733,872</u>	<u>1,682,834</u>
非控股權益		276,466	297,514
		<u>2,010,338</u>	<u>1,980,348</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。

本集團於二零二四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二零二三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二零二三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17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革－支柱二模型規則

會計政策之披露(香港會計準則第1號－財務報表之呈列以及香港財務報告準則實務公告第2號－就重要性作出判斷修訂本)

於二零二一年三月，香港會計師公會頒佈了香港財務報告準則實務公告第2號－就重要性作出判斷，為實體在根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重要性判斷提供非強制性指引。於二零二一年四月，香港會計師公會頒佈了香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂。該等修訂旨在以披露「重要會計政策資料」取代披露「主要會計政策」之規定，從而提供更為實用的會計政策披露資料。該等修訂亦就會計政策資料可能被視為重要而須予披露之情況提供指引。

該等修訂並無對本集團綜合財務報表內任何項目的計量或呈列產生影響，惟會影響本集團會計政策披露。

採用其他新訂或經修訂香港財務報告準則及香港會計準則並無對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況產生任何重大影響。本集團並無提早應用任何於本會計期間尚未生效的新訂或經修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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自外部客戶之收入	<u>878,902</u>	<u>231,076</u>	<u>12,755</u>	<u>16,384</u>	<u>891,657</u>	<u>247,460</u>
來自經營活動之分部 溢利/(虧損)	<u>200,263</u>	<u>82,650</u>	<u>(46,952)</u>	<u>(41,159)</u>	<u>153,311</u>	<u>41,491</u>
未分配費用*					<u>(8,552)</u>	<u>(8,191)</u>
除所得稅前溢利					<u>144,759</u>	<u>33,300</u>
所得稅開支					<u>(113,354)</u>	<u>(22,321)</u>
年內溢利					<u>31,405</u>	<u>10,979</u>
分部資產	<u>4,155,527</u>	4,761,122	<u>102,540</u>	63,136	<u>4,258,067</u>	4,824,258
其他企業資產					<u>960</u>	<u>1,003</u>
總資產					<u>4,259,027</u>	<u>4,825,261</u>
分部負債	<u>2,213,954</u>	2,817,562	<u>34,675</u>	27,287	<u>2,248,629</u>	2,844,849
其他企業負債					<u>60</u>	<u>64</u>
總負債					<u>2,248,689</u>	<u>2,844,913</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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
無形資產攤銷	-	-	(233)	(466)	(233)	(466)
物業、廠房及設備折舊	(4,409)	(4,777)	(7,916)	(6,144)	(12,325)	(10,921)
使用權資產折舊	-	-	(3,953)	(8,816)	(3,953)	(8,816)
物業、廠房及設備減值虧損	-	-	-	(4,423)	-	(4,423)
無形資產減值虧損	-	-	-	(577)	-	(577)
撇銷無形資產虧損	-	-	(1,850)	-	(1,850)	-
待售物業撇減	(18,815)	-	-	-	(18,815)	-
使用權資產減值虧損	-	-	-	(5,000)	-	(5,000)
利息收入	3,224	3,667	300	2	3,524	3,669
利息開支	(8,366)	-	(3,095)	(762)	(11,461)	(762)
已付按金及其他應收款項之 虧損撥備	(9,270)	(5,000)	(980)	(448)	(10,250)	(5,448)
投資物業之公允值(虧損)/收益 淨額	(29,259)	18,702	-	-	(29,259)	18,702
物業、廠房及設備之資本開支	(8,503)	(5,943)	(6,719)	(1,936)	(15,222)	(7,879)
投資物業添置	75,099	-	-	-	75,099	-
使用權資產添置	-	-	10,979	-	10,979	20,642

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。

截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>其他收入以及其他收益及虧損</b>		
匯兌收益淨額	-	471
政府資助*	881	950
物業、廠房及設備減值虧損	-	(4,423)
使用權資產減值虧損	-	(5,000)
無形資產減值虧損	-	(577)
撤銷無形資產虧損	(1,850)	-
利息收入		
- 來自銀行存款	3,524	3,669
視作出售一間附屬公司之收益	-	13,551
投資物業之公允值(虧損)/收益淨額	(29,259)	18,702
雜項收入	1,460	496
	<u>(25,244)</u>	<u>27,839</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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>除所得稅前溢利乃經扣除/(計入)以下各項後達致：</b>		
核數師酬金	1,042	997
確認為費用的存貨成本包括以下費用：		
- 出售待售物業成本	546,907	122,822
- 待售物業撤減	18,815	-
無形資產攤銷	233	466
物業、廠房及設備折舊	12,325	10,921
使用權資產折舊	3,953	8,816
已付按金及其他應收款項之虧損撥備	10,250	5,448
撤銷物業、廠房及設備	-	73
短期租賃開支	422	134
與年內產生租金收入之投資物業有關之開支	5,651	2,425
僱員成本(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	45,033	43,650
- 退休福利計劃供款- 定額供款計劃	2,667	4,019
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(2,117)	(5,354)
	<u>45,583</u>	<u>42,315</u>

## 7. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>即期稅項－中國</b>		
本年度		
－企業所得稅(「企業所得稅」)	60,561	10,347
－土地增值稅(「土地增值稅」)	82,746	3,258
	<u>143,307</u>	<u>13,605</u>
<b>遞延所得稅</b>	<u>(29,953)</u>	<u>8,716</u>
<b>所得稅開支總額</b>	<u><u>113,354</u></u>	<u><u>22,321</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%(二零二三財年：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%(二零二三財年：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二零二四財年末期股息(二零二三財年：無)。

## 9. 每股盈利

	二零二四年	二零二三年
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>52,453</u>	<u>18,593</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>2.13</u></u>	<u><u>0.75</u></u>

於二零二四財年及二零二三財年，本公司並無潛在攤薄股份。故此，二零二四財年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付賬款	<u><u>15,994</u></u>	<u><u>59,829</u></u>

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
少於三個月	4,697	45,795
三至六個月	2,247	932
六個月以上至一年	489	1,775
一年以上	<u>8,561</u>	<u>11,327</u>
	<u><u>15,994</u></u>	<u><u>59,829</u></u>

## 11. 銀行貸款

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>流動</b>		
須於一年內到期償還或按要求償還之銀行貸款部分	68,450	66,900
<b>非流動</b>		
須於一年後到期償還之銀行貸款部分	<u>463,500</u>	<u>388,500</u>
<b>總借貸</b>	<u><u>531,950</u></u>	<u><u>455,400</u></u>

## 12. 資本開支

於二零二四財年，添置物業、廠房及設備約為人民幣15,222,000元(二零二三財年：約人民幣7,879,000元)。

## 管理層討論與分析

### 二零二四財年與二零二三財年之財務業績比較回顧

#### 收入

於二零二四財年，本集團錄得收入約人民幣891.7百萬元，較二零二三財年約人民幣247.5百萬元增加260.3%。

二零二四財年之出售待售物業之收入主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾二期住宅單位及停車位。

化學、生產和控制(「**CMC**」)是藥物研發過程中的一個重要部分。二零二四財年和二零二三財年**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。

二零二四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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<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	<b>831,784</b>	181,482
CMC相關服務收入	<b>1,663</b>	9,400
口腔醫療服務收入	<b>11,092</b>	6,984
	<b>844,539</b>	197,866
<b>來自其他來源之收入</b>		
租金收入	<b>47,118</b>	49,594
	<b>891,657</b>	247,460

下表載列二零二四財年內(i)住宅物業、(ii)商業物業及(iii)停車位之收入分析：

	二零二四年	二零二三年	變動百分比
(i) 住宅			
- 已售建築面積(「建築面積」)			
(以平方米計)	<b>106,938</b>	14,648	630%
- 平均售價(「平均售價」)			
(每平方米人民幣)	<b>7,470</b>	8,162	(8.5%)
- 收入(約人民幣千元)	<b>798,837</b>	119,554	568%
(ii) 商業			
- 已售建築面積(以平方米計)	<b>1,262</b>	855	48%
- 平均售價(每平方米人民幣)	<b>3,110</b>	10,226	(70%)
- 收入(約人民幣千元)	<b>3,926</b>	8,745	(55%)
(iii) 停車位			
- 收入(約人民幣千元)	<b>29,020</b>	53,183	(45%)
出售待售物業的收入(約人民幣千元)	<b>831,784</b>	181,482	358%

### 銷售成本及毛利率

銷售成本由二零二三財年約人民幣149.9百萬元增加至二零二四財年約人民幣595.6百萬元。毛利率從二零二三財年39.4%減少至二零二四財年33.2%。二零二四財年的毛利率較低，乃由於撇減待售物業以及本集團較少部分的收入源於租金收入的綜合影響，而與二零二四財年移交的漢港·觀瀾二期住宅單位相比，本集團的租金收入毛利率較高。

### 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二零二三財年收益淨額約人民幣27.8百萬元變為二零二四財年淨虧損約人民幣25.2百萬元。減少主要是由於投資物業公允值虧損所致。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零二三財年約人民幣19.0百萬元增加至二零二四財年約人民幣46.0百萬元。二零二四財年的較高額銷售及分銷費用主要由於漢港·觀瀾確認的營銷開支增加所致。

## 管理費用

管理費用由二零二三財年約人民幣72.3百萬元減少至二零二四財年約人民幣68.6百萬元，減少主要由於管理僱員成本、公用事業費用以及折舊減少，及已付按金及其他應收款項之虧損撥備增加的淨影響所致。

## 融資成本

本集團於二零二四財年錄得非資本化融資成本約人民幣11.5百萬元，較二零二三財年錄得的約人民幣0.8百萬元有所增加。增加主要是由於二零二四財年就銀行貸款收取的利息開支增加所致。

## 除所得稅前溢利

由於以上因素之累計影響，本集團於二零二四財年錄得除所得稅前溢利約人民幣144.8百萬元，較二零二三財年約人民幣33.3百萬元增加約人民幣111.5百萬元。

## 所得稅開支

所得稅開支由二零二三財年約人民幣22.3百萬元增加至二零二四財年約人民幣113.4百萬元。增加主要是由於二零二四財年收入及除所得稅前溢利增加所致。

因此，本集團於二零二四財年錄得除稅後溢利約人民幣31.4百萬元，而於二零二三財年則約為人民幣11.0百萬元。

## 於二零二四年三月三十一日之財務狀況回顧

### 物業、廠房及設備

於二零二四年三月三十一日，本集團擁有物業、廠房及設備約人民幣56.3百萬元，而於二零二三年三月三十一日則約為人民幣38.9百萬元。增加主要由於二零二四財年添置設備及折舊的淨影響所致。

## 投資物業

於二零二四年三月三十一日，本集團擁有投資物業公允值約人民幣1,537.0百萬元，而於二零二三年三月三十一日則約為人民幣1,491.2百萬元。增加主要由於根據經營租賃持有作分租之物業增加及公允值虧損的淨影響所致。

## 無形資產

無形資產主要指著作權，於二零二四年三月三十一日撇減至零，相比二零二三年三月三十一日則約為人民幣2.1百萬元。減少乃由於減值所致。

## 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。其由於二零二三年三月三十一日約人民幣8.7百萬元減少至於二零二四年三月三十一日約人民幣5.7百萬元，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二零二三年三月三十一日約人民幣60.4百萬元減少至於二零二四年三月三十一日約人民幣54.3百萬元。減少主要由於就簽發所有權證而向物業買家提供抵押貸款的已抵押存款減少所致。

## 開發中物業

於二零二四年三月三十一日，本集團開發中物業由於二零二三年三月三十一日約人民幣1,720.8百萬元減少至約人民幣1,021.2百萬元。減少乃由於漢港·觀瀾二期經已竣工所致。

## 待售物業

待售物業由於二零二三年三月三十一日約人民幣237.0百萬元增加至於二零二四年三月三十一日約人民幣765.3百萬元，主要由於轉移及移交已竣工物業單位及撇減待售物業的綜合影響所致。

## 預付款項及其他應收款項

於二零二四年三月三十一日，本集團的預付款項及其他應收款項金額約為人民幣572.2百萬元，而於二零二三年三月三十一日則約為人民幣761.6百萬元。

減少乃主要由於漢港•觀瀾二期竣工後向承包商支付的預付款項轉入待售物業所致。

## 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，應付賬款由於二零二三年三月三十一日約人民幣59.8百萬元減少至於二零二四年三月三十一日約人民幣16.0百萬元。

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二零二三年三月三十一日約人民幣211.1百萬元增加至於二零二四年三月三十一日約人民幣239.7百萬元，乃由於漢港•觀瀾應計建築成本增加所致。

包括銷售按金及收取客戶的分期付款的合約負債由於二零二三年三月三十一日約人民幣1,724.5百萬元減少至於二零二四年三月三十一日約人民幣929.0百萬元。減少主要是由於移交漢港•觀瀾二期所致。

## 遞延稅項負債

遞延稅項負債由於二零二三年三月三十一日約人民幣131.5百萬元減少至於二零二四年三月三十一日約人民幣119.4百萬元，主要由於有關投資物業公允值虧損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

於二零二四財年，本集團自經營活動錄得現金流出淨額約人民幣22.8百萬元，主要由於應計款項、其他應付款項以及合約負債減少所致。

於二零二四財年，來自投資活動之現金流出淨額約人民幣9.1百萬元，主要由於購買物業、廠房及設備所致。

於二零二四財年，來自融資活動之現金流入淨額約人民幣20.3百萬元，主要由於獲取新貸款所致，部分被償還貸款本金及利息抵銷。

於二零二四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣184.4百萬元(二零二三年三月三十一日：人民幣434.6百萬元)，當中包括現金及現金等價物約為人民幣88.2百萬元(二零二三年三月三十一日：人民幣99.6百萬元)及限於建築工程使用之銀行結餘約為人民幣96.2百萬元(二零二三年三月三十一日：人民幣335.0百萬元)，當中大部分以人民幣計值。

#### 銀行貸款

於二零二四年三月三十一日，本集團的總借貸約人民幣532.0百萬元，而於二零二三年三月三十一日約人民幣455.4百萬元。本集團之銀行貸款以人民幣(二零二三年三月三十一日：人民幣)計值。於二零二四財年，銀行貸款的實際年利率介乎4.45%至7.05%(二零二三財年：每年5.5%至7.6%)。

#### 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。於二零二四年三月三十一日，本集團之資本與負債比率為26.2%(二零二三年三月三十一日：22.7%)。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

於二零二四財年內，本公司概無重大收購或出售資產、附屬公司、聯營公司或合資企業。

## 二零二四財年期末後事件

概無二零二四財年期末後事件。

## 重大投資

於二零二四財年內，本集團並無持有任何重大投資(二零二三財年：無)。

## 或然負債

於二零二四年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二三年三月三十一日：無)。

## 員工及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團有331名員工(二零二三年三月三十一日：333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。二零二四財年的僱員成本(包括董事薪酬)達約人民幣47.7百萬元(二零二三財年：約人民幣47.7百萬元)。

## 公司最新消息

### 物業預售

截至二零二四年六月二十一日，各項目之物業預售及交付之累計業績概述如下：

#### 宜春漢港·觀瀾 二期

#### 住宅單位

估計推出可供銷售之總建築面積 (總單位數目)	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)	220,148平方米 (1,889個單位)
預售比率	98%
於二零二四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)^	112,582平方米 (956個單位)
於二零二四年三月三十一日尚未移交買家 之已預售價值^	人民幣 907.7百萬元
每平方米平均售價*	人民幣8,063元
預期完成日期	已完成

\*： 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：二零二四財年初預售金額加二零二四財年內新預售金額減二零二四財年內已移交買家金額(於二零二四財年內確認為銷售)。

## 未來展望

### 緊抓國策機遇，穩步前行覓增長

2024年上半年，中國房地產市場仍然面臨嚴峻挑戰，物業銷量和價格均繼續疲弱。然而，隨著政府近期推出支持內房發展的正面政策，當中包括放寬置業限制、下調按揭利率和降低首期要求等，藉以刺激市場居民的剛需和改善型需求，協助加快行業去庫存和維持市場健康發展。相信此等圍繞「因城施策」、「精準施策」、「一城一策」的調控寬鬆政策將持續，有助置業者信心逐步恢復，令內房市場回穩。本集團將密切關注這些政策措施的實施成效，並因時制定合適的業務運營策略，以緊抓行業回暖的機遇，重覓增長步道。

除現有發展項目，本集團持續開拓新的業務市場，向發展潛力高的市場推進，以確保本集團的可持續發展，在充滿挑戰的市場中，尋找新的業務增長點。本集團旗下杭州漢港商業管理有限公司之全資附屬公司杭州港譽企業管理有限公司（「**杭州港譽**」）與綠城物業服務集團有限公司（「**綠城服務**」）於二零二二年十二月訂立的商業空間合作合同（「**商業空間合作合同**」），將於二零二四年第三季度交付。

此項目無論在硬件品質、附近區域的未來發展規劃、附近消費人群的需求、週邊商鋪的租金水平及未來潛在漲幅等均突顯項目的發展價值。本集團未來將自行對項目進行經營和管理，藉以提升項目未來發展運營的穩定性和收益表現，同時提升本集團在浙江省的品牌認知度。

未來，本集團會積極尋找此等能互贏合作的項目，令本集團能以策略性資源發展新市場，在擴大公司的業務版圖並提升盈利能力和市場影響力的同時，加深與地方政府和其他企業的合作關係。對本集團未來發展帶來無可比擬的優勢。

由於中美政治緊張關係持續，嚴重增加了內地高新科技和生物技術領域的發展的不確定性，這對本集團的「大健康」業務造成了較大影響。然而「大健康」板塊一直為本集團著重發展的業務，而本集團亦早著先機，於本年間積極發展其他相關的「大健康」業務，藉以分散運營風險和尋找新的增長契機。本集團附屬公司萍鄉港華口腔醫院有限公司已於二零二三年正式開始運營，為本集團打造連鎖口腔專科醫院的目標打下了堅實的基礎，進一步規劃了本集團「大健康」業務的發展藍圖。於本年度，該口腔專科業務表現良好，增長勢頭強勁，預計未來有望成為本集團「大健康」業務發展的穩定支柱。

總的來說，本集團未來仍會以房地產為業務主調，同時繼續積極發展開拓口腔專科業務和商業管理業務，以業務多元化發展為運營方向，保持穩中求進的發展策略。並且繼續做好良好的成本控制，為本集團發展提供支持，穩步尋求增長機遇。董事會將保持謹慎態度，實行審慎靈活的財務政策，確保集團的健康長遠發展，繼續為股東創造長期投資價值。

### **建議末期股息及特別股息**

董事會已議決不建議派付二零二四財年末期股息(二零二三財年：無)。

### **股東週年大會**

應屆股東週年大會建議於二零二四年九月二十日(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，本公司將於二零二四年九月十六日(星期一)至二零二四年九月二十日(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二零二四年九月二十日(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二零二四年九月十三日(星期五)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

本集團二零二四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二零二四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

於二零二四財年，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，本公司已於二零二四財年內遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）「第二部份－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」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條及上市規則第3.28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林冰先生（「**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。

於二零二四年一月三十一日，一名個人辭任本公司之公司秘書（「**公司秘書**」）導致本公司因而未能遵守上市規則第3.28條之規定。緊隨於二零二四年二月二十一日委任郭兆文黎劭騎士勳賢擔任公司秘書後，本公司已遵守上市規則第3.28條項下之規定。

### **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C3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，彼等在整個二零二四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>)。二零二三／二四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，二零二四年六月二十六日

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。