

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)

**截至二零二一年三月三十一日止年度之全年業績公告**

**摘要**

- 於二零二一財年，本集團錄得收入約人民幣426.9百萬元，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(二零二零財年：人民幣448.4百萬元)。
- 於二零二一財年，本集團錄得除稅後溢利約人民幣50.9百萬元(二零二零財年：人民幣55.9百萬元)。
- 於二零二一財年的每股基本盈利約人民幣2.34分(二零二零財年：人民幣2.31分)。
- 於二零二一年三月三十一日，現金及銀行結餘約為人民幣299.4百萬元(二零二零年三月三十一日：約人民幣367.3百萬元)。
- 於二零二一年三月三十一日，本集團銀行及其他貸款約為人民幣592.0百萬元(二零二零年三月三十一日：約人民幣523.4百萬元)。
- 董事會已議決建議就二零二一財年派付末期股息每股股份1港仙(二零二零財年：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」)截至二零二一年三月三十一日止年度(「二零二一財年」)之全年綜合業績與截至二零二零年三月三十一日止年度(「二零二零財年」)之比較數據如下：

### 綜合全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
收入	4	426,884	448,420
銷售成本		<u>(257,459)</u>	<u>(255,443)</u>
毛利		169,425	192,977
其他收入以及其他收益及虧損	5	21,893	27,426
銷售及分銷費用		(17,423)	(22,236)
管理費用		<u>(52,535)</u>	<u>(52,289)</u>
經營溢利		121,360	145,878
融資成本		(4,008)	(5,180)
應佔聯營公司業績		<u>-</u>	<u>(7)</u>
除所得稅前溢利	6	117,352	140,691
所得稅開支	7	<u>(66,468)</u>	<u>(84,749)</u>
年內溢利		50,884	55,942
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		2,632	(25,757)
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>691</u>	<u>(12,518)</u>
年內其他全面收益		<u>3,323</u>	<u>(38,275)</u>
年內全面收益總額		<u><u>54,207</u></u>	<u><u>17,667</u></u>

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
--	----------------	-------------------------

以下人士應佔年內溢利／(虧損)：

本公司擁有人	57,544	56,958
非控股權益	<u>(6,660)</u>	<u>(1,016)</u>
	<u>50,884</u>	<u>55,942</u>

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人	60,867	18,683
非控股權益	<u>(6,660)</u>	<u>(1,016)</u>
	<u>54,207</u>	<u>17,667</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>2.34</u>	<u>2.31</u>
---------	---	-------------	-------------

## 綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		79,281	67,343
投資物業		1,127,324	849,218
使用權資產		15,155	–
無形資產		4,592	5,058
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		10,297	7,665
已抵押存款		5,500	5,500
遞延稅項資產		11,538	12,348
		<u>1,253,687</u>	<u>947,132</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		1,903,272	1,458,670
待售物業		542,785	1,064,645
預付款項及其他應收款項		1,081,562	199,812
可退回稅項		44,297	28,230
合約成本資產		10,509	5,570
已抵押存款		34,574	224,093
現金及銀行結餘		299,378	367,253
		<u>3,916,377</u>	<u>3,348,273</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	33,182	35,154
應計款項及其他應付款項	10	667,014	373,545
合約負債	10	2,000,323	1,513,538
稅項撥備		108,954	139,475
銀行及其他貸款	11	240,690	273,834
租賃負債		2,465	–
		<u>3,052,628</u>	<u>2,335,546</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>863,749</u>	<u>1,012,727</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>2,117,436</u>	<u>1,959,859</u>

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	11	351,350	249,550
租賃負債		12,808	–
遞延稅項負債		96,863	90,960
		<u>461,021</u>	<u>340,510</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>1,656,415</b></u>	<u>1,619,349</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		20,735	20,735
儲備		1,386,795	1,348,459
		<u>1,407,530</u>	<u>1,369,194</u>
非控股權益		248,885	250,155
		<u>1,656,415</u>	<u>1,619,349</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。

本集團於二零二一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。

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

### 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，彼等均按公允值列賬。

編製綜合財務報表所採用之會計政策與本集團於二零二零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二零二零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3號(修訂本)	業務之定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革

此等新訂香港財務報告準則對本集團當期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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
來自外部客戶之收入	<u>420,003</u>	<u>443,251</u>	<u>6,881</u>	<u>5,169</u>	<u>426,884</u>	<u>448,420</u>
來自經營活動之分部 溢利/(虧損)	<u>149,923</u>	<u>169,902</u>	<u>(9,329)</u>	<u>(14,111)</u>	<u>140,594</u>	<u>155,791</u>
未分配費用*					<u>(23,242)</u>	<u>(15,100)</u>
除所得稅前溢利					<u>117,352</u>	<u>140,691</u>
所得稅開支					<u>(66,468)</u>	<u>(84,749)</u>
年內溢利					<u>50,884</u>	<u>55,942</u>
分部資產	<u>5,088,586</u>	<u>4,252,595</u>	<u>73,516</u>	<u>35,550</u>	<u>5,162,102</u>	<u>4,288,145</u>
其他企業資產					<u>7,962</u>	<u>7,260</u>
總資產					<u>5,170,064</u>	<u>4,295,405</u>
分部負債	<u>3,492,017</u>	<u>2,670,811</u>	<u>21,568</u>	<u>5,050</u>	<u>3,513,585</u>	<u>2,675,861</u>
其他企業負債					<u>64</u>	<u>195</u>
總負債					<u>3,513,649</u>	<u>2,676,056</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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
無形資產攤銷	-	-	(466)	(1,311)	(466)	(1,311)
物業、廠房及設備折舊	(3,745)	(4,448)	(3,224)	(479)	(6,969)	(4,927)
使用權資產折舊	-	-	(1,341)	-	(1,341)	-
無形資產減值虧損	-	-	-	(9,336)	-	(9,336)
利息收入	5,471	12,078	1,988	49	7,459	12,127
利息開支	(2,934)	(3,792)	(1,074)	(1,388)	(4,008)	(5,180)
其他應收款項之虧損撥備	(1,951)	(3,455)	(57)	(1)	(2,008)	(3,455)
投資物業之公允值收益淨額	23,610	24,753	-	-	23,610	24,753
資本開支	(9,249)	(550)	(10,190)	(1,516)	(19,439)	(2,066)
使用權資產添置	-	-	16,496	-	16,496	-

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。

截至二零二一年及二零二零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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
其他收入以及其他收益及虧損		
匯兌虧損淨額	(7,119)	(893)
政府資助*	62	1,124
出售聯營公司之收益	-	51
出售物業、廠房及設備之收益	23	10
利息收入		
- 來自銀行存款	7,459	12,127
無形資產減值虧損	-	(9,336)
註銷附屬公司之虧損	(3,008)	(4,151)
投資物業之公允值收益淨額	23,610	24,753
雜項收入	866	3,741
	<b>21,893</b>	<b>27,426</b>

\* 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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	909	959
確認為開支之待售物業成本	245,387	245,536
無形資產攤銷	466	1,311
物業、廠房及設備折舊	6,969	4,927
使用權資產折舊	1,341	-
無形資產減值虧損	-	9,336
其他應收款項之虧損撥備	2,008	3,456
短期租賃開支	949	630
與年內產生租金收入之投資物業有關之開支	425	127
僱員成本(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	34,345	32,761
- 退休福利計劃供款		
- 定額供款計劃	2,880	5,416
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(4,935)	(9,698)
	<b>32,290</b>	<b>28,479</b>

## 7. 所得稅開支

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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」)	24,509	32,804
－土地增值稅(「土地增值稅」)	35,246	45,554
	<u>59,755</u>	<u>78,358</u>
<b>遞延所得稅</b>	<u>6,713</u>	<u>6,391</u>
<b>所得稅開支總額</b>	<u><u>66,468</u></u>	<u><u>84,749</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%(二零二零財年：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%(二零二零財年：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(二零二零財年：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二零二一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(二零二零財年：每股股份1港仙)，即合共24.6百萬港元(二零二零財年：24.6百萬港元)(相當於約人民幣20.8百萬元(二零二零財年：人民幣22.5百萬元))，前提是派付建議末期股息將於二零二一年八月二十日(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

	二零二一年	二零二零年
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>57,544</u>	<u>56,958</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>2.34</u></u>	<u><u>2.31</u></u>

於二零二一財年及二零二零財年，本公司並無潛在攤薄股份。故此，二零二一財年及二零二零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及合約負債

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款	<u>33,182</u>	<u>35,154</u>
應計款項及其他應付款項	<u>667,014</u>	<u>373,545</u>
合約負債	<u><u>2,000,323</u></u>	<u><u>1,513,538</u></u>

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
少於三個月	15,082	1,741
三至六個月	59	15,713
六個月以上至一年	250	1,550
一年以上	<u>17,791</u>	<u>16,150</u>
	<u><u>33,182</u></u>	<u><u>35,154</u></u>

## 11. 銀行及其他貸款

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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及 其他貸款部分	240,690	273,834
<b>非流動</b>		
須於一年後到期償還之銀行貸款部分	<u>351,350</u>	<u>249,550</u>
<b>總借貸</b>	<u><u>592,040</u></u>	<u><u>523,384</u></u>

## 12. 資本開支

於二零二一財年，添置物業、廠房及設備約為人民幣19,439,000元(二零二零財年：約人民幣2,066,000元)。

## 管理層討論與分析

### 二零二一財年與二零二零財年之財務業績比較回顧

#### 收入

於二零二一財年，本集團錄得收入約人民幣426.9百萬元，較二零二零財年約人民幣448.4百萬元減少4.8%。

#### 出售待售物業之收入

二零二一財年之出售待售物業之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。於二零二零財年，收入主要來自交付漢港·武林匯公寓住宅單位及商業單位以及南昌漢港凱旋城二組團連棟別墅住宅單位。

化學、生產和控制(「**CMC**」)是藥物研發過程中的一個重要部分。二零二一財年和二零二零財年**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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (經重列)
<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	385,059	416,462
CMC相關服務收入	5,730	4,040
諮詢服務收入	1,151	1,129
	<u>391,940</u>	<u>421,631</u>
<b>來自其他來源之收入</b>		
租金收入	34,944	26,789
	<u>426,884</u>	<u>448,420</u>

下表載列二零二一財年內(i)住宅物業、(ii)商業物業及(iii)停車位之收入分析：

	二零二一年	二零二零年	變動百分比
(i) 住宅			
- 已售建築面積(「建築面積」)			
(以平方米計)	<b>13,944</b>	12,743	9.4%
- 平均售價(「平均售價」)			
(每平方米人民幣)	<b>26,135</b>	25,531	2.4%
- 收入(約人民幣千元)	<b>364,425</b>	325,337	12.0%
(ii) 商業			
- 已售建築面積(以平方米計)	<b>733</b>	3,417	(78.5)%
- 平均售價(每平方米人民幣)	<b>27,464</b>	26,498	3.6%
- 收入(約人民幣千元)	<b>20,131</b>	90,543	(77.8)%
(iii) 停車位			
- 收入(約人民幣千元)	<b>503</b>	582	(13.6)%
出售待售物業的收入(約人民幣千元)	<b>385,059</b>	416,462	(7.5)%

### 銷售成本及毛利率

銷售成本由二零二零財年約人民幣255.4百萬元增加至二零二一財年約人民幣257.5百萬元。毛利率從二零二零財年43.0%減少至二零二一財年39.7%。就出售待售物業所得的毛利率而言，相比起二零二零財年，由於二零二一財年較小部分的本集團收入源於商業單位的交付，而其與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二零二零財年約人民幣27.4百萬元減少至二零二一財年約人民幣21.9百萬元，乃主要由於匯兌虧損增加及銀行存款利息收入減少之淨影響所致。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零二零財年約人民幣22.2百萬元減少至二零二一財年約人民幣17.4百萬元。二零二一財年的較低額銷售及分銷費用主要因漢港•武林匯產生的營銷開支減少所致。

## 管理費用

管理費用由二零二零財年約人民幣52.3百萬元增加至二零二一財年約人民幣52.5百萬元，增加主要由於二零二一財年折舊增加及並無無形資產減值虧損之淨影響所致。

## 融資成本

本集團於二零二一財年錄得非資本化融資成本約人民幣4.0百萬元，較二零二零財年錄得的約人民幣5.2百萬元有所減少。減少主要是由於相比起二零二零財年，二零二一財年平均銀行及其他貸款結餘減少所致。

## 除所得稅前溢利

由於以上因素之累計影響，本集團於二零二一財年錄得除所得稅前溢利約人民幣117.4百萬元，相對二零二零財年約人民幣140.7百萬元減少約人民幣23.3百萬元。

## 所得稅開支

所得稅開支由二零二零財年約人民幣84.7百萬元減少至二零二一財年約人民幣66.5百萬元。減少主要是由於二零二一財年除所得稅前溢利減少所致。

因此，本集團於二零二一財年錄得除稅後溢利約人民幣50.9百萬元，而二零二零財年約為人民幣55.9百萬元。

## 於二零二一年三月三十一日之財務狀況回顧

### 物業、廠房及設備

於二零二一年三月三十一日，本集團擁有物業、廠房及設備約人民幣79.3百萬元，而於二零二零年三月三十一日為約人民幣67.3百萬元。增加主要由於二零二一財年添置設備所致。

## 投資物業

於二零二一年三月三十一日，本集團擁有投資物業公允值約人民幣1,127.3百萬元，而於二零二零年三月三十一日為約人民幣849.2百萬元。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，於二零二一年三月三十一日為約人民幣4.6百萬元，而於二零二零年三月三十一日為約人民幣5.1百萬元。減少主要由於攤銷所致。

## 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。其由於二零二零年三月三十一日約人民幣7.7百萬元增加至於二零二一年三月三十一日約人民幣10.3百萬元，主要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二零二零年三月三十一日約人民幣229.6百萬元減少至於二零二一年三月三十一日約人民幣40.1百萬元。減少主要由於就銀行貸款所抵押之存款減少所致。

## 開發中物業

於二零二一年三月三十一日，本集團開發中物業由於二零二零年三月三十一日約人民幣1,458.7百萬元增加至約人民幣1,903.3百萬元。增加乃由於漢港•觀瀾的工程進度所致。

## 待售物業

待售物業由於二零二零年三月三十一日約人民幣1,064.6百萬元減少至於二零二一年三月三十一日約人民幣542.8百萬元，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

於二零二一年三月三十一日，本集團的預付款項及其他應收款項金額約為人民幣1,081.6百萬元，而於二零二零年三月三十一日則約為人民幣199.8百萬元。

預付款項及其他應收款項增加主要是由於就位於中國江西省樂平市的四幅地塊支付土地使用權按金所致。

## 可退回稅項

可退回稅項由於二零二零年三月三十一日約人民幣28.2百萬元增加至於二零二一年三月三十一日約人民幣44.3百萬元，主要由於二零二一財年內預繳所得稅增加所致。

## 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•武林匯及漢港•觀瀾產生之應付承建商建築成本之款項減少，應付賬款由於二零二零年三月三十一日約人民幣35.2百萬元減少至於二零二一年三月三十一日約人民幣33.2百萬元。

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二零二零年三月三十一日約人民幣373.5百萬元增加至於二零二一年三月三十一日約人民幣667.0百萬元，乃由於漢港•觀瀾應計建築成本增加及於二零二一財年因收到樂平市自然資源和規劃局收地代價人民幣222.8百萬元及其他應付款項所致。

包括銷售按金及收取客戶的分期付款的合約負債由於二零二零年三月三十一日約人民幣1,513.5百萬元增加至於二零二一年三月三十一日約人民幣2,000.3百萬元。該增加主要乃由於推出漢港•觀瀾的預售所得款項增加所致。

## 遞延稅項負債

遞延稅項負債由於二零二零年三月三十一日約人民幣91.0百萬元增加至於二零二一年三月三十一日約人民幣96.9百萬元，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

於二零二一財年，本集團自經營活動錄得現金流出淨額約人民幣318.7百萬元，主要由於預付款項及其他應收款項增加所致。

於二零二一財年，來自投資活動之現金流入淨額約人民幣170.2百萬元，主要由於已抵押存款減少所致。

於二零二一財年，來自融資活動之現金流入淨額約人民幣23.6百萬元，主要由於新貸款所致，部分被償還貸款本金及利息抵銷。

於二零二一年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣299.4百萬元(二零二零年三月三十一日：人民幣367.3百萬元)，當中包括現金及現金等價物約為人民幣92.2百萬元(二零二零年三月三十一日：人民幣216.3百萬元)及限於工程使用之銀行結餘約為人民幣207.2百萬元(二零二零年三月三十一日：人民幣151.0百萬元)，當中大部分以人民幣計值。

#### 銀行及其他貸款

於二零二一年三月三十一日，本集團的總借貸約人民幣592.0百萬元，而於二零二零年三月三十一日約人民幣523.4百萬元。本集團之銀行及其他貸款以人民幣(二零二零年三月三十一日：人民幣及港元)計值。於二零二一財年，銀行及其他貸款的實際利率介乎7.5%至9.5%(二零二零財年：每年2.72%至9.35%)。

#### 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)減相關存置抵押存款除以總權益再乘以100%計量。於二零二一年三月三十一日，本集團之資本與負債比率為35.4%(二零二零年三月三十一日：20.4%)。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，我們主要透過我們的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股本及債務融資)為我們的營運資金、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一項謹慎的財務政策，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」)與樂平市自然資源和規劃局(「地方當局」)訂立土地收儲協議，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」)(其詳情披露於本公司日期為二零二一年三月二十六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。

## 二零二一財年期末後事件

於二零二一年五月二十一日，上述土地收儲協議的批准、確認及追認已獲股東於股東特別大會正式通過為本公司普通決議案。

## 重大投資

於二零二一財年內，本集團並無持有任何重大投資(二零二零財年：無)。

## 或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年三月三十一日：無)。

## 員工及薪酬政策

於二零二一年三月三十一日，本集團有240名員工(二零二零年三月三十一日：250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。二零二一財年的僱員成本(包括董事薪酬)達約人民幣37.2百萬元(二零二零財年：約人民幣38.1百萬元)。

## 公司最新消息

### 物業預售

截至二零二一年六月二十二日，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)	102,015平方米 (872個單位)
估計已預售之總建築面積(總單位數目)	284,387平方米 (2,504個單位)	77,823平方米 (664個單位)
預售比率	99%	76%
於二零二一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)^	283,636平方米 (2,500個單位)	38,047平方米 (316個單位)
於二零二一年三月三十一日尚未移交買家 之已預售價值^	人民幣 1,810.0百萬元	人民幣 318.2百萬元
每平方米平均售價*	人民幣6,381元	人民幣8,363元
預期完成日期	二零二一曆年 第二季度	二零二二曆年 第二季度

\*： 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：二零二一財年初預售金額加二零二一財年內新預售金額減二零二一財年內已移交買家金額(於二零二一財年內確認為銷售)。

## 未來展望

展望二零二一年下半年，環球經濟預料下跌企穩回升。受到2019新型冠狀肺炎病毒(「**新冠肺炎**」)影響，全球各國市民開始接受疫苗注射，令到疫情逐步受控，各地有限地恢復經濟活動。不過，中國國內的疫情比各國更早受到控制，全因中國政府嚴緊的防疫措施，令國內經濟活動大致上恢復，亦令房地產市場穩定上揚。根據統計資料顯示，二零二零年中國全年房地產行業為V形反轉，市場復蘇與分化同時發生。由第二季度開始，房地產市場銷售急速增長，但隨著二零二零年下半年房地產信貸政策逐漸收緊，九月市場漸有走弱的趨勢。「房住不炒」仍是中國中央實行的主基調，房貸管理的「三道紅線」持續發力，令房貸額度收緊，產生放款週期拉長等現象。儘管政府於各地收緊政策，但市場購買情緒已經進一步恢復，甚至超過疫前水準。但，本集團仍需持觀望態度，以穩定為基礎。

於二零二一年第一季度，一線至四線商品住宅成交表現同步微升，展望二零二一年下半年，政府收緊政策，穩地價、穩房價、穩預期是未來五年的房地產調控目標。一線城市方面，因「就地過年」的影響，市場表現非常活躍，價格漲幅處近四年同期最高點，累計上漲0.78%；二線城市方面，受政策調控持續深化，令市場熱度下降，市場價格整體趨穩，一季度價格累計上漲0.76%。但全國賣地金額最高是杭州並高達人民幣1,178億元，對未來杭州房地產充滿期待。三、四線城市方面，市場熱度上升並帶動其他城市銷量，價格累計由跌轉漲，一季度價格累計上漲0.76%。集團對未來房地產交易有信心，相信房地產為主基業能為投資者帶來穩定及可觀的收益。

另外，本公司非全資附屬公司浙江美測醫藥科技有限公司（「浙江美測」）的藥品檢測業務於二零二一年一季度分別取得中國浙江省市場監督管理局頒發的《檢驗檢測機構資質認定證書》及中國合格評定國家認可委員會授予的實驗室認可證書。再，浙江美測被列入中國浙江省二零二零年高新技術企業名單。公司近年不忘發展醫藥科技業務，亦漸受政府認可，是杭州省對浙江美測業務的認可及肯定。展望未來，本集團相信藥品檢測能與本集團業務產生協同效應，與房地產業務於本年度穩中求進。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

董事會已議決建議就二零二一財年派付末期股息每股股份1港仙(按1港元兌0.173新加坡元(「新加坡元」)的匯率相當於每股股份新加坡0.173仙)(二零二零財年：每股股份1港仙)。

待股東於二零二一年八月二十日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，建議末期股息將於二零二一年十月二十日(星期三)派付予於二零二一年八月三十一日(星期二)名列本公司股東登記冊(「股東登記冊」)之股東。

倘建議末期股息於應屆股東週年大會上獲股東批准，其將以港元或新加坡元(按新加坡金融管理局於二零二一年六月二十五日(星期五)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。

股東須填妥將於二零二一年九月三日(星期五)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，並最遲須於二零二一年九月二十四日(星期五)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。

## 股東週年大會

應屆股東週年大會建議於二零二一年八月二十日(星期五)上午十時正在中國江西省南昌市紅谷灘中心區紅谷大道1568號南昌紅谷凱旋漢港凱旋中心25樓舉行。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，本公司將於二零二一年八月十七日(星期二)至二零二一年八月二十日(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二零二一年八月二十日(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二零二一年八月十六日(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，本公司將於二零二一年八月二十六日(星期四)至二零二一年八月三十一日(星期二)(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。為符合資格享有末期股息，未登記股東必須不遲於二零二一年八月二十五日(星期三)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

本集團二零二一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(「**黃先生**」)(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二零二一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

於二零二一財年，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，本公司已於二零二一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及A.5.1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。

根據企業管治守則的守則條文第A.5.1條，上市公司須成立由大多數獨立非執行董事組成之提名委員會。

李敏滔先生(「李先生」)辭任獨立非執行董事並不再為審核委員會及董事會薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)各自的成員，全部自二零二零年五月二十二日起生效。於李先生辭任後，本公司未能符合企業管治守則的守則條文第A.5.1條的規定。

自二零二零年六月一日起，黃先生獲委任為獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。於黃先生獲委任後，本公司符合企業管治守則的守則條文第A.5.1條有關成立由大多數獨立非執行董事組成之提名委員會的規定。

## **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，彼等在整個二零二一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>)。二零二零／二一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，二零二一年六月二十五日

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。