

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)

截至二零二五年三月三十一日止年度之全年業績公告

摘要

- 於二零二五財年，本集團錄得收入約人民幣526.0百萬元，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(二零二四財年：人民幣891.7百萬元)。
- 於二零二五財年，本集團錄得除稅後溢利約人民幣12.5百萬元(二零二四財年：人民幣31.4百萬元)。
- 於二零二五財年的每股基本盈利約人民幣0.77分(二零二四財年：人民幣2.13分)。
- 於二零二五年三月三十一日，現金及銀行結餘約為人民幣132.3百萬元(二零二四年三月三十一日：約人民幣184.4百萬元)。
- 於二零二五年三月三十一日，本集團銀行貸款約為人民幣565.0百萬元(二零二四年三月三十一日：約人民幣532.0百萬元)。
- 董事會已議決不建議派付二零二五財年末期股息(二零二四財年：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」)截至二零二五年三月三十一日止年度(「二零二五財年」或「本年度」)之全年綜合業績與截至二零二四年三月三十一日止年度(「二零二四財年」)之比較數據如下：

綜合全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	4	525,967	891,657
銷售成本		<u>(321,605)</u>	<u>(595,628)</u>
毛利		204,362	296,029
其他收入以及其他收益及虧損	5	(28,361)	(25,244)
銷售及分銷費用		(23,883)	(45,971)
管理費用		<u>(59,180)</u>	<u>(68,594)</u>
經營溢利		92,938	156,220
融資成本		<u>(17,013)</u>	<u>(11,461)</u>
除所得稅前溢利	6	75,925	144,759
所得稅開支	7	<u>(63,390)</u>	<u>(113,354)</u>
年內溢利		12,535	31,405
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)
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>1,192</u>	<u>1,585</u>
年內其他全面收益		<u>1,192</u>	<u>(1,415)</u>
年內全面收益總額		<u><u>13,727</u></u>	<u><u>29,990</u></u>

	二零二五年	二零二四年
附註	人民幣千元	人民幣千元

以下人士應佔年內溢利／(虧損)：

本公司擁有人	18,897	52,453
非控股權益	<u>(6,362)</u>	<u>(21,048)</u>
	<u>12,535</u>	<u>31,405</u>

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人	20,089	51,038
非控股權益	<u>(6,362)</u>	<u>(21,048)</u>
	<u>13,727</u>	<u>29,990</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>0.77</u>	<u>2.13</u>
---------	---	-------------	-------------

綜合財務狀況表
於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		41,280	56,334
投資物業		1,438,850	1,536,990
使用權資產		9,777	15,138
按公允值於其他全面收益列賬之金融資產		7,650	5,650
已付按金		698	4,171
已抵押存款		5,500	5,500
遞延稅項資產		41,152	38,275
		<u>1,544,907</u>	<u>1,662,058</u>
流動資產			
開發中物業		1,049,395	1,021,217
待售物業		474,335	765,333
預付款項及其他應收款項		479,616	572,182
合約成本資產		3,078	5,049
已抵押存款		49,042	48,773
現金及銀行結餘		132,306	184,415
		<u>2,187,772</u>	<u>2,596,969</u>
流動負債			
應付賬款	10	26,428	15,994
應計款項及其他應付款項		169,628	239,711
合約負債		512,743	929,002
租賃負債		3,704	9,598
稅項撥備		368,661	323,306
銀行貸款	11	158,550	68,450
		<u>1,239,714</u>	<u>1,586,061</u>
流動資產淨值		<u>948,058</u>	<u>1,010,908</u>
總資產減流動負債		<u>2,492,965</u>	<u>2,672,966</u>

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款	11	406,400	463,500
租賃負債		25,196	79,707
遞延稅項負債		108,104	119,421
		<u>539,700</u>	<u>662,628</u>
淨資產		<u>1,953,265</u>	<u>2,010,338</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		20,735	20,735
儲備		1,733,226	1,713,137
		<u>1,753,961</u>	<u>1,733,872</u>
非控股權益		199,304	276,466
權益總額		<u>1,953,265</u>	<u>2,010,338</u>

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。

本集團於二零二五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. 重大會計政策資料

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二零二四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**」)。

編製基準

於二零二五年三月三十一日，本集團之應付賬款約為人民幣26.4百萬元、應計款項及其他應付款項約為人民幣169.6百萬元、稅項撥備約為人民幣368.7百萬元及銀行貸款之流動部分約為人民幣158.6百萬元，須於報告期末起計一年內償還。於二零二五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣132.3百萬元。此外，於本年度，中華人民共和國(「**中國**」)房地產市場持續疲弱，其後直至綜合財務報表批准日期，情況仍然持續，可能影響本集團房地產銷售業務的前景，從而影響其營運現金流量。

鑒於該等情況，董事經考慮本集團過往的經營業績及以下各項計劃及措施後，已審慎考慮本集團涵蓋自報告期末起十五個月期間(「**預測期間**」)的現金流量預測：

- 本集團將實施定價策略，加快物業銷售，以產生經營現金流入；
- 本集團一直積極與現有貸款人磋商續期或延長借款期限，直至本集團能夠取得足夠資金償還借款；及
- 本集團將尋求額外融資，以支持其物業項目的發展。

董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團將有足夠營運資金為其營運籌集資金，並履行其於預測期間到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

然而，上述計劃及措施的結果存在固有的不確定因素，包括：

- 本集團加快物業銷售及改善經營現金流的定價策略能否成功實施；
- 能否與現有貸款人就更新或延長借款期限成功磋商，直至本集團能夠取得足夠資金償還借款；及
- 本集團在有需要時獲得額外融資的能力。

其表明存在重大不明朗因素，或會對本集團能否按持續基準繼續經營業務之能力產生重大疑問，因此，本集團可能無法於一般業務過程中變現其資產及償還其負債。

倘本集團不能持續經營，就須於綜合財務報表中作出調整，將資產的價值撇減至其可變現淨值，為可能產生的任何進一步負債作出準備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未反映於綜合財務報表。

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二零二四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。

香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表呈報 – 借款人對載有按要求償還條款的有期貸款的分類

採納該等香港財務報告準則之修訂對本集團之綜合財務報表並無重大影響。本集團並無提早應用於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

以下新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟尚未生效，而本集團並未提早採納。本集團目前有意於該等變動生效當日採用該等變動。

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本)	缺乏可兌換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類與計量的修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然能源的電力合約 ²
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾責任的附屬公司：披露 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

香港會計師公會於二零二四年七月頒佈的香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露取代香港會計準則第1號，並將導致香港財務報告準則(包括香港會計準則第8號財務報表的編製基準(從會計政策、會計估計變更及錯誤更名))作出重大相應修訂。即使香港財務報告準則第18號對綜合財務報表中項目的確認及計量並無任何影響，仍預期對若干項目的呈列及披露產生重大影響。該等變更包括在損益表中的分類及小計、資料匯總／分拆及標籤，以及管理層界定的績效指標披露。

採納香港財務報告準則第19號屬可選。香港財務報告準則第19號規定實體允許應用的披露規定，以取代其他香港財務報告準則的披露規定。本公司已發行股份(「股份」)於聯交所上市買賣。因此，根據香港財務報告準則第19號，其負有公眾責任且不具備選擇應用準則編製財務報表之資格。

除上述者外，本集團認為，該等新訂及經修訂之香港財務報告準則將不會對綜合財務報表構成重大影響。

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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
來自外部客戶之收入	<u>514,674</u>	<u>878,902</u>	<u>11,293</u>	<u>12,755</u>	<u>525,967</u>	<u>891,657</u>
來自經營活動之分部 溢利／(虧損)	<u>112,445</u>	<u>200,263</u>	<u>(27,985)</u>	<u>(46,952)</u>	<u>84,460</u>	<u>153,311</u>
未分配費用*					<u>(8,535)</u>	<u>(8,552)</u>
除所得稅前溢利					<u>75,925</u>	<u>144,759</u>
所得稅開支					<u>(63,390)</u>	<u>(113,354)</u>
年內溢利					<u>12,535</u>	<u>31,405</u>
分部資產	<u>3,669,360</u>	<u>4,155,527</u>	<u>62,358</u>	<u>102,540</u>	<u>3,731,718</u>	<u>4,258,067</u>
其他企業資產					<u>961</u>	<u>960</u>
總資產					<u>3,732,679</u>	<u>4,259,027</u>
分部負債	<u>1,760,439</u>	<u>2,213,954</u>	<u>18,912</u>	<u>34,675</u>	<u>1,779,351</u>	<u>2,248,629</u>
其他企業負債					<u>63</u>	<u>60</u>
總負債					<u>1,779,414</u>	<u>2,248,689</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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
無形資產攤銷	-	-	-	(233)	-	(233)
物業、廠房及設備折舊	(9,332)	(4,409)	(8,534)	(7,916)	(17,866)	(12,325)
使用權資產折舊	-	-	(3,743)	(3,953)	(3,743)	(3,953)
物業、廠房及設備撇銷	-	-	(1,330)	-	(1,330)	-
撇銷無形資產虧損	-	-	-	(1,850)	-	(1,850)
待售物業及開發中物業撇減	(17,998)	(18,815)	-	-	(17,998)	(18,815)
預付款項減值虧損	(7,122)	-	-	-	(7,122)	-
利息收入	813	3,224	2	300	815	3,524
利息開支	(15,314)	(8,366)	(1,699)	(3,095)	(17,013)	(11,461)
已付按金及其他應收款項之 虧損撥備撥回／(虧損撥備)	15,694	(9,270)	(259)	(980)	15,435	(10,250)
投資物業之公允值虧損淨額	(42,230)	(29,259)	-	-	(42,230)	(29,259)
出售一間附屬公司收益	7,212	-	-	-	7,212	-
租賃修訂的虧損	(2,655)	-	(469)	-	(3,124)	-
物業、廠房及設備之資本開支	(2,052)	(8,503)	(2,096)	(6,719)	(4,148)	(15,222)
投資物業添置	-	75,099	-	-	-	75,099
使用權資產添置	-	-	-	10,979	-	10,979

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。

截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
其他收入		
政府資助*	11	881
利息收入		
– 來自銀行存款	815	3,524
雜項收入	<u>1,972</u>	<u>1,460</u>
	<u>2,798</u>	<u>5,865</u>
其他收益及虧損淨額		
無形資產撇銷	–	(1,850)
物業、廠房及設備撇銷	(1,330)	–
出售一間附屬公司之收益	7,212	–
租賃修訂之虧損	(3,124)	–
預付款項減值	(7,122)	–
已付按金及其他應收款項之虧損撥備撥回	15,435	–
投資物業之公允值虧損淨額	<u>(42,230)</u>	<u>(29,259)</u>
	<u>(31,159)</u>	<u>(31,109)</u>
	<u>(28,361)</u>	<u>(25,244)</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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	917	1,042
確認為費用的存貨成本包括以下費用：		
– 出售待售物業成本	288,772	546,907
– 待售物業及開發中物業撇減	17,998	18,815
無形資產攤銷	–	233
物業、廠房及設備折舊	17,866	12,325
使用權資產折舊	3,743	3,953
已付按金及其他應收款項之(虧損撥備撥回)／虧損撥備	(15,435)	10,250
短期租賃開支	444	422
與年內產生租金收入之投資物業有關之開支	3,900	5,651
僱員成本(包括董事酬金)		
– 工資及薪金	41,559	45,033
– 退休福利計劃供款－定額供款計劃	2,563	2,667
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(1,566)	(2,117)
	42,556	45,583

7. 所得稅開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項－中國		
本年度		
– 企業所得稅(「企業所得稅」)	42,109	60,561
– 土地增值稅(「土地增值稅」)	35,475	82,746
	77,584	143,307
遞延所得稅	(14,194)	(29,953)
所得稅開支總額	63,390	113,354

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%(二零二四財年：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%(二零二四財年：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二零二五財年末期股息(二零二四財年：無)。

9. 每股盈利

	二零二五年	二零二四年
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>18,897</u>	<u>52,453</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>0.77</u></u>	<u><u>2.13</u></u>

於二零二五財年及二零二四財年，本公司並無潛在攤薄股份。故此，二零二五財年及二零二四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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
應付賬款	<u>26,428</u>	<u>15,994</u>

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
少於三個月	2,799	4,697
三至六個月	13,290	2,247
六個月以上至一年	5,316	489
一年以上	<u>5,023</u>	<u>8,561</u>
	<u>26,428</u>	<u>15,994</u>

11. 銀行貸款

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	158,550	68,450
非流動		
須於一年後到期償還之銀行貸款部分	<u>406,400</u>	<u>463,500</u>
總借貸	<u>564,950</u>	<u>531,950</u>

12. 資本開支

於二零二五財年，添置物業、廠房及設備約為人民幣4,148,000元(二零二四財年：約人民幣15,222,000元)。

管理層討論與分析

二零二五財年與二零二四財年之財務業績比較回顧

收入

於二零二五財年，本集團錄得收入約人民幣526.0百萬元，較二零二四財年約人民幣891.7百萬元減少41.0%。

二零二五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**」)是藥物研發流程中的一個重要部分。二零二五財年和二零二四財年**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。

二零二五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。

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	466,735	831,784
CMC相關服務收入	5	1,663
口腔醫療服務收入	11,289	11,092

	478,029	844,539
--	---------	---------

來自其他來源之收入

租金收入	47,938	47,118
------	--------	--------

	525,967	891,657
--	---------	---------

下表載列二零二五財年內(i)住宅物業、(ii)商業物業及(iii)停車位之收入分析：

	二零二五年	二零二四年	變動百分比
(i) 住宅			
– 已售建築面積(「建築面積」)			
(以平方米計)	59,021	106,938	(44.8%)
– 平均售價(「平均售價」)			
(每平方米人民幣)	7,352	7,470	(1.6%)
– 收入(約人民幣千元)	433,919	798,837	(45.7%)
(ii) 商業			
– 已售建築面積(以平方米計)	4,294	1,262	240.3%
– 平均售價(每平方米人民幣)	5,183	3,110	66.7%
– 收入(約人民幣千元)	22,257	3,926	466.9%
(iii) 停車位			
– 收入(約人民幣千元)	10,559	29,020	(63.6%)
出售待售物業的收入(約人民幣千元)	466,735	831,784	(43.9%)

銷售成本及毛利率

銷售成本由二零二四財年約人民幣595.6百萬元減少至二零二五財年約人民幣321.6百萬元。毛利率從二零二四財年33.2%增加至二零二五財年38.9%。二零二五財年的毛利率較高，乃由於本集團較多部分的收入源於租金收入，而與二零二五財年移交的漢港•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二零二四財年虧損淨額約人民幣25.2百萬元變為二零二五財年淨虧損約人民幣28.4百萬元。增加主要是由於投資物業公允值虧損所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零二四財年約人民幣46.0百萬元減少至二零二五財年約人民幣23.9百萬元。二零二五財年的較低額銷售及分銷費用主要由於漢港•觀瀾確認的營銷開支減少所致。

管理費用

管理費用由二零二四財年約人民幣68.6百萬元減少至二零二五財年約人民幣59.2百萬元，減少主要由於管理僱員成本及公用事業費用減少所致。

融資成本

本集團於二零二五財年錄得非資本化融資成本約人民幣17.0百萬元，較二零二四財年錄得的約人民幣11.5百萬元有所增加。增加主要是由於二零二五財年開發中物業資本化的利息開支減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上因素之累計影響，本集團於二零二五財年錄得除所得稅前溢利約人民幣75.9百萬元，較二零二四財年約人民幣144.8百萬元減少約人民幣68.9百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零二四財年約人民幣113.4百萬元減少至二零二五財年約人民幣63.4百萬元。減少主要是由於二零二五財年收入及除所得稅前溢利減少所致。

因此，本集團於二零二五財年錄得除稅後溢利約人民幣12.5百萬元，而於二零二四財年則約為人民幣31.4百萬元。

於二零二五年三月三十一日之財務狀況回顧

物業、廠房及設備

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有物業、廠房及設備約人民幣41.3百萬元，而於二零二四年三月三十一日則約為人民幣56.3百萬元。減少主要由於二零二五財年添置設備及折舊的淨影響所致。

投資物業

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有投資物業公允值約人民幣1,438.9百萬元，而於二零二四年三月三十一日則約為人民幣1,537.0百萬元。減少主要由於根據經營租賃持有作分租之租賃物業提早終止及公允值虧損的淨影響所致。

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。其由於二零二四年三月三十一日約人民幣5.7百萬元增加至於二零二五年三月三十一日約人民幣7.7百萬元，乃由於公允值變動及新增股權所致。

已抵押存款

長期及短期已抵押存款由於二零二四年三月三十一日約人民幣54.3百萬元增加至於二零二五年三月三十一日約人民幣54.5百萬元。增加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增加所致。

開發中物業

於二零二五年三月三十一日，本集團開發中物業由二零二四年三月三十一日約人民幣1,021.2百萬元增加至約人民幣1,049.4百萬元。增加乃由於中國樂平市漢港•潤園正在建設所致。

待售物業

待售物業由於二零二四年三月三十一日約人民幣765.3百萬元減少至於二零二五年三月三十一日約人民幣474.3百萬元，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

於二零二五年三月三十一日，本集團的預付款項及其他應收款項金額約為人民幣479.6百萬元，而於二零二四年三月三十一日則約為人民幣572.2百萬元。

減少乃主要由於收取其他應收款項所致。

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增加，應付賬款由於二零二四年三月三十一日約人民幣16.0百萬元增加至於二零二五年三月三十一日約人民幣26.4百萬元。

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二零二四年三月三十一日約人民幣239.7百萬元減少至於二零二五年三月三十一日約人民幣169.6百萬元，乃由於漢港•觀瀾應計建築成本減少所致。

包括銷售按金及收取客戶的分期付款的合約負債由於二零二四年三月三十一日約人民幣929.0百萬元減少至於二零二五年三月三十一日約人民幣512.7百萬元。減少主要是由於移交漢港•觀瀾二期所致。

遞延稅項負債

遞延稅項負債由於二零二四年三月三十一日約人民幣119.4百萬元減少至於二零二五年三月三十一日約人民幣108.1百萬元，主要由於有關投資物業公允值虧損之遞延稅項負債撥備減少所致。

資金流動性及財務資源

現金狀況

現金及銀行結餘

於二零二五財年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約人民幣82.2百萬元，主要由於預付款項及其他應收款項減少所致。

於二零二五財年，來自投資活動之現金流入淨額約人民幣1.2百萬元，主要由於出售一間附屬公司所得款項所致。

於二零二五財年，來自融資活動之現金流出淨額約人民幣75.5百萬元，主要由於獲取新貸款所致，被償還貸款本金及利息以及向非控股權益支付股息所抵銷。

於二零二五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣132.3百萬元(二零二四年三月三十一日：人民幣184.4百萬元)，當中包括現金及現金等價物約為人民幣97.2百萬元(二零二四年三月三十一日：人民幣88.2百萬元)及限於建築工程使用之銀行結餘約為人民幣35.1百萬元(二零二四年三月三十一日：人民幣96.2百萬元)，當中大部分以人民幣計值。

銀行貸款

於二零二五年三月三十一日，本集團的總借貸約人民幣565.0百萬元，而於二零二四年三月三十一日約人民幣532.0百萬元。本集團之銀行貸款以人民幣(二零二四年三月三十一日：人民幣)計值。於二零二五財年，銀行貸款的實際年利率介乎4.45%至7.05%(二零二四財年：每年4.5%至7.1%)。

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。於二零二五年三月三十一日，本集團之資本與負債比率為28.6%(二零二四年三月三十一日：26.2%)。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

於二零二四年十二月十一日，本公司附屬公司杭州漢港商業管理有限公司(「**杭州漢港商業管理**」)與杭州綠城第五物業服務有限公司(「**綠城**」)訂立股權轉讓協議，據此，杭州漢港商業管理同意轉讓，且綠城同意收購本公司附屬公司杭州港譽企業管理有限公司100%股權，代價為人民幣8,560,000元(「**出售事項**」)。

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第14章，出售事項並不構成本公司之須予公佈交易。

於二零二四年十二月二十七日，本公司附屬公司杭州港澤企業管理有限公司與杭州濱江房屋資產管理有限公司訂立終止協議，提早終止於二零二三年十月十一日訂立的房屋租賃合同（「終止協議」）。

根據本集團根據香港財務報告準則第16號終止確認未經審核使用權資產價值及違約金，由於有關終止協議項下擬進行交易之全部適用百分比率（定義見上市規則）均低於5%，故終止協議項下擬進行之交易並不構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易。

二零二五財年期末後事件

概無二零二五財年期末後事件。

重大投資

於二零二五財年內，本集團並無持有任何重大投資（二零二四財年：無）。

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二四年三月三十一日：無）。

員工及薪酬政策

於二零二五年三月三十一日，本集團有268名員工(二零二四年三月三十一日：331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。二零二五財年的僱員成本(包括董事薪酬)達約人民幣44.1百萬元(二零二四財年：約人民幣47.7百萬元)。

公司最新消息

物業預售

截至二零二五年六月二十三日，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)	223,346平方米 (1,917個單位)
預售比率	99%
於二零二五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) [^]	60,445平方米 (505個單位)
於二零二五年三月三十一日尚未移交買家 之已預售價值 [^]	人民幣 490.8百萬元
每平方米平均售價*	人民幣8,120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：二零二五財年初預售金額加二零二五財年內新預售金額減二零二五財年內已移交買家金額(於二零二五財年內確認為銷售)。

未來展望

正視週期波動 錨定穩健經營

2024年中國房地產市場延續深度調整，全年房地產開發投資同比下降10.6%，商品房銷售面積下降12.9%，住宅待售面積增長16.2%，全國庫存壓力顯。在市場氣氛低下，本集團的住宅項目交付週期亦因而受到影響，如「宜春漢港•觀瀾二期」集中交付後出現空檔期，令物業銷售收入出現階段性減少，從而為本集團的盈利能力帶來一定程度的壓力。本集團將視此為行業深度調整期的常態波動。

2025年隨著中央「止跌回穩」政策驅，聚焦「去庫存」與「好房子」建設，通過城中村改造、存量房收儲等措施穩定市場。本集團將緊扣中央「穩步推動房地產市場平穩發展」方針，透過差異化策略優化現金流結構，為未來發展築牢根基。

繼續深化多元佈局 穩大健康業務發展

「大健康」板塊一直為本集團著重發展的業務，自2023年本集團附屬公司萍鄉港華口腔醫院有限公司的成立，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。在房地產行業發展前景不明朗的情況下，「大健康」業務發揮了為本集團分散運營風險和尋找新的增長契機的功能。未來本集團將繼續深耕這板塊業務，以穩集團的可持續發展。

重整資源架構 減成本穩發展

面對多變的市場環境，及即將到期的短期債務，本集團已不斷審慎評估運營狀況。為確保擁有充足資源實現穩健發展，本集團已開始實施架構精簡與成本節約計劃。此舉措旨在優化運營效率，集中資源於核心業務，以強化財務基礎，保障公司持續運營，並為未來的可持續增長奠定堅實基礎。我們將以負責任的態度執行此計劃，帶領公司邁向更可持續的未來。

持重守正 行穩致遠

未來，本集團將繼續以「地產固本、多元協進」為發展綱要：借政策窗口有序推進物業去化，憑醫療規模效應培育穩定收益，錨定國策佈局新興試點。管理層將恪守負債比率與現金儲備底線，以務實策略護航股東長期價值。

建議末期股息及特別股息

董事會已議決不建議派付二零二五財年末期股息(二零二四財年：無)。

股東週年大會(「股東週年大會」)

應屆股東週年大會建議於二零二五年九月十九日(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本公司股東(「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，本公司將於二零二五年九月十五日(星期一)至二零二五年九月十九日(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二零二五年九月十九日(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二零二五年九月十二日(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

本集團核數師立信德豪已就本集團初步業績公告所載有關本集團於本年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。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。

獨立核數師報告摘要

以下為獨立核數師報告就本集團於本年度的年度財務報表的摘要：

意見

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實及公平地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

有關持續經營的重大不明朗因素

吾等謹請閣下注意綜合財務報表附註3.1，其中顯示於二零二五年三月三十一日，本集團的應付賬款約為人民幣26.4百萬元，應計款項及其他應付款項約為人民幣169.6百萬元，稅項撥備約為人民幣368.7百萬元，銀行貸款的流動部分約為人民幣158.6百萬元，須於報告期末起一年內償還，而本集團的現金及銀行結餘僅約為人民幣132.3百萬元。該等情況(連同附註3.1所載的其他事件)顯示存有重大不明朗因素，將可能對 貴集團繼續持續經營的能力產生重大疑問。吾等並無就此事發表保留意見。

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二零二五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

於二零二五財年，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，本公司已於二零二五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。

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，彼等在整個二零二五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>)。二零二四／二五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，二零二五年六月二十七日

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。