

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)

## 截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績公告

### 摘要

- 於二零二零財年，本集團錄得收入約人民幣416.5百萬元，主要來自交付杭州漢港·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(於二零一九財年：人民幣384.3百萬元)。
- 於二零二零財年，本集團錄得除稅後溢利約人民幣55.9百萬元(於二零一九財年：人民幣32.6百萬元)。
- 於二零二零財年的每股基本盈利約人民幣2.31分(於二零一九財年：人民幣0.84分)。
- 於二零二零年三月三十一日，現金及銀行結餘約為人民幣367.3百萬元(於二零一九年三月三十一日：約人民幣279.8百萬元)。
- 於二零二零年三月三十一日，本集團銀行及其他貸款約為人民幣523.4百萬元(於二零一九年三月三十一日：約人民幣1,165.2百萬元)。
- 董事會已議決建議就二零二零財年派付末期股息每股股份1港仙(二零一九財年：無)。

## 全年業績

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」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二零年三月三十一日止年度(「二零二零財年」)之未經審核全年綜合業績與截至二零一九年三月三十一日止年度(「二零一九財年」)比較數據如下：

### 綜合全面收益表 截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	4	416,462	384,282
銷售成本		<u>(248,847)</u>	<u>(315,395)</u>
毛利		167,615	68,887
其他收入以及其他收益及虧損	4	52,788	63,682
銷售及分銷費用		(22,236)	(15,030)
管理費用		<u>(52,289)</u>	<u>(43,537)</u>
經營溢利		145,878	74,002
融資成本		(5,180)	(5,320)
應佔合營企業業績		-	(1,193)
應佔聯營公司業績		<u>(7)</u>	<u>439</u>
除所得稅前溢利	5	140,691	67,928
所得稅開支	6	<u>(84,749)</u>	<u>(35,292)</u>
年內溢利		55,942	32,636
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		(25,757)	491
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>(12,518)</u>	<u>(16,064)</u>
年內其他全面收益		<u>(38,275)</u>	<u>(15,573)</u>
年內全面收益總額		<u>17,667</u>	<u>17,063</u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
--	----------------	----------------

以下人士應佔年內溢利／(虧損)：

本公司擁有人	<b>56,958</b>	20,730
非控股權益	<b>(1,016)</b>	11,906
	<b><u>55,942</u></b>	<b><u>32,636</u></b>

以下人士應佔全面收益總額：

本公司擁有人	<b>18,683</b>	5,157
非控股權益	<b>(1,016)</b>	11,906
	<b><u>17,667</u></b>	<b><u>17,063</u></b>

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	8	<b><u>2.31</u></b>	<b><u>0.84</u></b>
---------	---	--------------------	--------------------

綜合財務狀況表  
於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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		67,343	70,846
投資物業		849,218	547,379
無形資產		5,058	15,705
於合營企業之權益		–	–
於聯營公司之權益		–	4,797
按公允值於其他全面收益列賬之金融資產		7,665	33,422
已抵押存款		5,500	5,500
遞延稅項資產		12,348	12,552
		<u>947,132</u>	<u>690,201</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		1,458,670	2,183,059
待售物業		1,064,645	248,582
按公允值於損益列賬之金融資產		–	12,655
預付款項及其他應收款項		199,812	180,499
合約成本資產		5,570	–
可退回稅項		28,230	20,346
已抵押存款		224,093	210,899
現金及銀行結餘		367,253	279,841
		<u>3,348,273</u>	<u>3,135,881</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	9	35,154	38,485
應計款項及其他應付款項	9	373,545	384,136
合約負債	9	1,513,538	424,475
即期稅項負債		139,475	126,798
銀行及其他貸款	10	273,834	688,733
		<u>2,335,546</u>	<u>1,662,627</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,012,727</u>	<u>1,473,254</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,959,859</u>	<u>2,163,455</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	10	249,550	476,500
遞延稅項負債		90,960	84,773
		<u>340,510</u>	<u>561,273</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>1,619,349</b></u>	<u>1,602,182</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		20,735	20,735
儲備		1,348,459	1,329,776
		<u>1,369,194</u>	<u>1,350,511</u>
非控股權益		250,155	251,671
		<u>1,619,349</u>	<u>1,602,182</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。

本集團於二零二零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」)之適用披露規定。

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、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」)之金融資產及按公允值於損益列賬(「按公允值於損益列賬」)之金融資產除外，其均按公允值列賬。

編製綜合財務報表所採用之會計政策與本集團於二零一九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開始生效之若干新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋(「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二零一九年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之提早還款特性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或支付
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第3號、香港財務報告 準則第11號、香港會計準則第12號及 香港會計準則第23號修訂本	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進

## 香港財務報告準則第16號 – 租賃

採納香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)之影響概述如下。自二零一九年四月一日起生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

### (i) 採納香港財務報告準則第16號之影響

香港財務報告準則第16號對租賃會計之會計處理帶來重大變動，主要為承租人之會計方法方面。其取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港(常務詮釋委員會)-詮釋第15號「經營租賃 – 獎勵」及香港(常務詮釋委員會)-詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之實質」。就承租人而言，幾乎所有租賃於綜合財務狀況表內確認為使用權資產及租賃負債，除小部分相關資產為低價值或被釐定為短期租賃之租賃獲豁免遵循此原則。從出租人角度而言，會計處理大致上跟香港會計準則第17號維持不變。有關香港財務報告準則第16號對租賃之新定義、其對本集團會計政策之影響及本集團採納香港財務報告準則第16號項下所允許之過渡方法詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)節。

本集團已於首次應用日期二零一九年四月一日使用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號。根據此方法，該準則獲追溯應用，首次應用該準則之累計影響於首次應用日期獲確認。

採納香港財務報告準則第16號對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

### (ii) 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃定義為轉讓一段期間之資產(相關資產)使用權以換取代價之合約或合約之一部分。當客戶於整個使用期擁有：(a)自使用已識別資產取得絕大部分經濟利益之權利；及(b)指示已識別資產之用途之權利時，則合約已轉讓於一段時間內控制使用該已識別資產之權利。

就包含租賃部分及一項或以上額外租賃或非租賃部分之合約而言，承租人須按租賃部分之相對獨立價格以及非租賃部分之獨立價格總額之基準將合約內之代價分配至各租賃部分，除非承租人應用之可行權宜方法容許承租人按相關資產類別，選擇不將非租賃部分自租賃部分分開，而將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬為單一租賃部分。

### (iii) 作為承租人之會計處理方式

根據香港會計準則第17號，承租人須以出租人或承租人承擔及獲得租賃資產擁有權附帶風險及回報之程度為基準，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，則承租人將根據經營租賃將租賃付款確認為租期內之開支。租賃項下之資產將不會於承租人之綜合財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論其為經營租賃或融資租賃)均須於綜合財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選項，以選擇不資本化(i)為短期租賃之租賃；及/或(ii)相關資產為低價值之租賃。本集團已選擇不對低價值資產及租期於開始日期為少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租期按直線法支銷。

#### 使用權資產

使用權資產應按成本確認及將包括：(i)租賃負債之首次計量金額(見下文將租賃負債入賬之會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減已收取之任何租賃獎勵；(iii)承租人產生之任何初始直接成本；及(iv)承租人於拆除及移除相關資產至租賃條款及條件所規定之狀況時將予產生之估計成本(除非該等成本乃為製造存貨而產生)。本集團應用成本模型計量使用權資產，惟符合投資物業定義之使用權資產除外，就此本集團將應用重估模型。本集團亦已經根據租賃協議租賃若干物業，而本集團行使其判斷力並認為其屬為自用而持有之土地及樓宇以外之獨立類別資產。因此，租賃協議項下該等物業產生之使用權資產按折舊成本列值。根據成本模型，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就任何租賃負債之重新計量作出調整。

#### 租賃負債

租賃負債應以於租賃開始日尚未支付之租賃付款現值確認。倘可直接確定租賃內含利率，租賃付款須使用該利率貼現。倘無法直接確定該利率，則本集團採用其增量借款利率。

下列於租期內就相關資產之使用權作出之付款而於租賃開始日尚未支付者被視為租賃付款：(i)固定付款，扣除任何應收租賃獎勵；(ii)取決於一項指數或比率之可變租賃付款(初始按於開始日之指數或比率計量)；(iii)根據餘值擔保預計承租人應付之金額；(iv)承租人合理確定將行使購買選擇權時，該選擇權之行使價；及(v)租期反映承租人將行使終止租賃選擇權時終止租賃之罰款付款。

截至二零一九年四月一日及二零二零年三月三十一日，應用香港財務報告準則第16號導致之租賃負債並不重大。

**(iv) 作為出租人之會計處理方式**

本集團已向若干租戶出租其投資物業。由於香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理大致上跟香港會計準則第17號之規定維持不變，採納香港財務報告準則第16號對該等綜合財務報表並無重大影響。

**(v) 過渡**

誠如上文所述，本集團已於首次應用日期二零一九年四月一日使用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號。根據此方法，該準則獲追溯應用，首次應用該準則之累計影響於首次應用日期獲確認。二零一九財年所呈列之比較資料並無重列，並如香港財務報告準則第16號之過渡條文所允許繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

本集團已選擇於二零一九年四月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號已自開始日期起應用，惟使用承租人於首次應用日期之增量借款利率貼現。

為方便過渡至香港財務報告準則第16號，本集團於首次應用香港財務報告準則第16號當日應用下列確認豁免情況及可行權宜方法：

- (i) 於首次應用香港財務報告準則第16號當日計量租賃負債時，本集團對於具有合理類似特徵之租賃組合(如類似經濟環境中屬類似相關資產類別且剩餘租期相若之租賃)應用單一貼現率；
- (ii) 於首次應用香港財務報告準則第16號當日計量使用權資產時，本集團依賴之前就虧損性合約條文截至二零一九年三月三十一日之評估作為進行減值審閱之替代方法；及
- (iii) 於首次應用香港財務報告準則第16號當日計量使用權資產及租賃負債時，本集團應用豁免情況，不就租期於首次採納日期(二零一九年四月一日)起計12個月內屆滿之租賃確認使用權資產及租賃負債，並就該等租賃按短期租賃入賬。

此外，本集團亦應用以下可行權宜方法：(i)應用香港財務報告準則第16號至本集團之前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」獲識別為租賃之所有租賃合約；及(ii)不應用香港財務報告準則第16號至之前根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號不獲識別為包含租賃之合約。

#### 4. 收入、其他收入以及其他收益及虧損

本年度本集團於某一時點確認之來自與客戶合約之收入、其他收入以及其他收益及虧損如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>收入</b>		
出售待售物業	<b>416,462</b>	384,282
<b>其他收入以及其他收益及虧損</b>		
匯兌(虧損)/收益淨額	(893)	188
政府補助金*	1,124	1,146
出售聯營公司之收益	51	-
出售物業、廠房及設備之收益	10	-
終止確認附屬公司之虧損	(4,151)	-
投資物業及待售物業轉入投資物業之公允值收益淨額	24,753	17,861
按公允值於損益列賬之金融資產之公允值收益淨額	-	4,965
無形資產減值虧損	(9,336)	-
利息收入		
- 來自銀行存款	12,127	11,171
租賃收入	26,789	23,847
雜項收入	2,314	4,504
	<b>52,788</b>	63,682

\* 本集團已收取來自相關中華人民共和國(「中國」)政府機關支持於特定行業營運企業之無條件酌情補助金。

## 5. 除所得稅前溢利

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項後達致：		
核數師酬金	959	907
確認為開支之待售物業成本	245,536	308,730
無形資產攤銷	1,311	800
物業、廠房及設備之折舊	4,927	2,517
土地及樓宇之經營租賃開支	-	334
短期租賃開支	630	-
與年內投資物業所產生之租金收入有關之開支	127	128
其他應收款項作出之虧損撥備	3,456	260
僱員成本(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	32,761	26,228
- 退休福利計劃供款- 定額供款計劃	5,416	3,690
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(9,698)	(3,579)
	<u>28,479</u>	<u>26,339</u>

## 6. 所得稅開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項 - 中國		
本年度		
- 企業所得稅(「企業所得稅」)	32,804	19,752
- 土地增值稅(「土地增值稅」)	45,554	15,423
	<u>78,358</u>	<u>35,175</u>
遞延所得稅	<u>6,391</u>	<u>117</u>
所得稅開支總額	<u>84,749</u>	<u>35,292</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%(二零一九財年：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%（二零一九財年：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。

首2百萬港元估計應課稅溢利以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（二零一九財年：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。

## 7. 股息

董事會已議決建議就二零二零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，即合共24.6百萬港元（相當於約人民幣22.5百萬元）（二零一九財年：無），前提是派付建議末期股息將於二零二零年八月二十一日（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。

## 8. 每股盈利

	二零二零年	二零一九年
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>56,958</u>	<u>20,730</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>2.31</u>	<u>0.84</u>

於二零二零財年及二零一九財年，本公司並無攤薄潛在股份。故此，二零二零財年及二零一九財年之每股股份攤薄盈利與每股股份基本盈利相同。

## 9. 應付賬款、應計款項及其他應付款項及合約負債

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付賬款	<u>35,154</u>	<u>38,485</u>
應計款項及其他應付款項	<u>373,545</u>	<u>384,136</u>
合約負債	<u><u>1,513,538</u></u>	<u><u>424,475</u></u>

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
少於三個月	1,741	15,030
三至六個月	15,713	2,277
六個月以上至一年	1,550	813
一年以上	<u>16,150</u>	<u>20,365</u>
	<u><u>35,154</u></u>	<u><u>38,485</u></u>

## 10. 銀行及其他貸款

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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	273,834	688,733
<b>非流動</b>		
須於一年後到期償還之銀行貸款部分	<u>249,550</u>	<u>476,500</u>
總借貸	<u><u>523,384</u></u>	<u><u>1,165,233</u></u>

## 11. 資本開支

於二零二零財年，添置物業、廠房及設備約為人民幣2,066,000元(二零一九財年：約人民幣6,851,000元)。

## 管理層討論與分析

### 二零二零財年與二零一九財年之財務業績比較回顧

#### 收入

於二零二零財年，本集團錄得收入約人民幣416.5百萬元，較二零一九財年約人民幣384.3百萬元增加8.4%。

二零二零財年之收入主要來自交付杭州漢港•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。於二零一九財年，收入主要來自交付南昌漢港凱旋城及宜春御湖城二期住宅單位。上述所有單位均位於中國。

下表載列二零二零財年內(i)住宅物業、(ii)商業物業及(iii)停車位之收入分析：

#### 二零二零年 二零一九年 變動百分比

(i) 住宅			
- 已售建築面積(「建築面積」)			
(以平方米計)	<b>12,743</b>	30,419	(58.1%)
- 平均售價(「平均售價」)			
(每平方米人民幣)	<b>25,531</b>	12,465	104.8%
- 收入(約人民幣千元)	<b>325,337</b>	379,162	(14.2%)
(ii) 商業			
- 已售建築面積(以平方米計)	<b>3,417</b>	268	1,175.0%
- 平均售價(每平方米人民幣)	<b>26,498</b>	10,220	159.3%
- 收入(約人民幣千元)	<b>90,543</b>	2,739	3,205.7%
(iii) 停車位			
- 收入(約人民幣千元)	<b>582</b>	2,381	(75.6%)
收入總額(約人民幣千元)	<b>416,462</b>	384,282	8.4%

## 銷售成本及毛利率

銷售成本由二零一九財年約人民幣315.4百萬元減少至二零二零財年約人民幣248.8百萬元。相比起二零一九財年，由於二零二零財年較大部分的本集團收入源於公寓住宅單位的交付，而其與二零一九財年交付的連棟別墅住宅單位相比毛利率較高，因此毛利率從二零一九財年17.9%增加至二零二零財年40.2%。

## 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二零一九財年約人民幣63.7百萬元減少至二零二零財年約人民幣52.8百萬元，乃主要由於投資物業之公允淨值增加、無形資產減值虧損及終止確認附屬公司虧損之淨影響所致。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一九財年約人民幣15.0百萬元增加至二零二零財年約人民幣22.2百萬元。二零二零財年的較高額銷售及分銷費用主要因推出位於江西省宜春市的漢港·觀瀾及位於浙江省杭州市的漢港·武林匯產生的營銷開支增加所致。

## 管理費用

管理費用由二零一九財年約人民幣43.5百萬元增加至二零二零財年約人民幣52.3百萬元，增加主要由於員工成本增加以及折舊及攤銷所致。

## 融資成本

本集團於二零二零財年錄得非資本化融資成本約人民幣5.2百萬元，較二零一九財年錄得的約人民幣5.3百萬元有所減少。減少主要是由於二零二零財年銀行及其他貸款及實際利率減少所致。

## 年內溢利

由於以上因素之累計影響，本集團於二零二零財年錄得除所得稅前溢利約人民幣140.7百萬元，相對二零一九財年約人民幣67.9百萬元增加約人民幣72.8百萬元。

## 所得稅開支

所得稅開支由二零一九財年約人民幣35.3百萬元增加至二零二零財年約人民幣84.7百萬元。增加主要是由於企業所得稅及土地增值稅增加所致。

因此，本集團於二零二零財年錄得除稅後溢利約人民幣55.9百萬元，而二零一九財年約為人民幣32.6百萬元。

## 於二零二零年三月三十一日之財務狀況回顧

### 物業、廠房及設備

於二零二零年三月三十一日，本集團擁有物業、廠房及設備約人民幣67.3百萬元，而於二零一九年三月三十一日為約人民幣70.8百萬元。減少主要由於二零二零財年設備折舊所致。

### 投資物業

於二零二零年三月三十一日，本集團擁有投資物業公允值約人民幣849.2百萬元，而於二零一九年三月三十一日為約人民幣547.4百萬元。增加主要由於從待售物業轉為投資物業及本集團投資物業公允值虧損淨額之淨影響所致。

### 無形資產

無形資產指著作權及客戶關係，於二零二零年三月三十一日為約人民幣5.1百萬元，而於二零一九年三月三十一日為約人民幣15.7百萬元。減少主要由於市場預期經濟下行導致之減值虧損所致。

## 於聯營公司之權益及按公允值於損益列賬之金融資產

於二零一九年三月三十一日，於聯營公司之權益為於浙江大為藥業有限責任公司（「大為」）的30%股權，為數人民幣4.8百萬元，而按公允值於損益列賬之金融資產為與於大為的股權有關的認沽期權以及於大為及江西龍宇醫藥股份有限公司（「龍宇」）的利潤保證的公允值，分別為數人民幣2.8百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣1.1百萬元。

於二零二零財年，本集團已悉數收取大為及龍宇利潤保證分別人民幣8.8百萬元及人民幣1.1百萬元。本集團向大為資本進一步注資人民幣9.1百萬元，並分別向獨立第三方出售全部30%股權以及認沽期權，總代價約人民幣16.7百萬元。本集團已於截至二零二零年三月三十一日止年度前悉數收取部分代價人民幣11.6百萬元。本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度後已悉數收取餘下代價人民幣5.1百萬元。

## 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龍宇的股權，本集團對該等實體並無控制權或重大影響力。其由於二零一九年三月三十一日約人民幣33.4百萬元減少至於二零二零年三月三十一日約人民幣7.7百萬元，主要由於股權之公允值虧損所致。

## 已抵押存款

長期及短期已抵押存款由於二零一九年三月三十一日約人民幣216.4百萬元增加至於二零二零年三月三十一日約人民幣229.6百萬元。增加主要由於就銀行貸款及按揭相關銀行融資所抵押之存款減少所致。

## 開發中物業

於二零二零年三月三十一日，本集團開發中物業由於二零一九年三月三十一日約人民幣2,183.1百萬元減少至約人民幣1,458.7百萬元。減少主要由於漢港•武林匯完成及漢港•觀瀾的工程進度之淨影響。

## 待售物業

待售物業由於二零一九年三月三十一日約人民幣248.6百萬元增加至於二零二零年三月三十一日約人民幣1,064.6百萬元，主要由於將漢港•武林匯從開發中物業轉移至已竣工物業單位所致。

## 預付款項及其他應收款項

於二零二零年三月三十一日，本集團的預付款項及其他應收款項金額約為人民幣199.8百萬元，而於二零一九年三月三十一日則約為人民幣180.5百萬元。

預付款項及其他應收款項增加主要是由於就本集團項目建設預付承建商的款項所致。

## 可退回稅項

可退回稅項由於二零一九年三月三十一日約人民幣20.3百萬元增加至於二零二零年三月三十一日約人民幣28.2百萬元，主要由於二零二零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餘額減少，應付賬款由於二零一九年三月三十一日約人民幣38.5百萬元減少至於二零二零年三月三十一日約人民幣35.2百萬元。

應計款項及其他應付款項主要包括根據項目開發進度所預提之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二零一九年三月三十一日約人民幣384.1百萬元減少至於二零二零年三月三十一日約人民幣373.5百萬元，乃由於二零二零財年就漢港•武林匯及漢港•觀瀾所預提的建築成本減少所致。

銷售按金及收取客戶的分期付款由於二零一九年三月三十一日約人民幣424.5百萬元增加至於二零二零年三月三十一日約人民幣1,513.5百萬元。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

遞延稅項負債由於二零一九年三月三十一日約人民幣84.8百萬元增加至於二零二零年三月三十一日約人民幣91.0百萬元，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

於二零二零財年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約人民幣693.5百萬元，主要由於應計款項、其他應付款項及合約負債增加所致。

於二零二零財年，來自投資活動之現金流出淨額約人民幣2.9百萬元，主要由於已抵押存款及購買設備增加所致。

於二零二零財年，來自融資活動之現金流出淨額約人民幣690.4百萬元，主要由於償還貸款本金及利息所致，部分被新貸款抵銷。

於二零二零年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣367.3百萬元(二零一九年三月三十一日：人民幣279.8百萬元)，當中包括現金及現金等價物約為人民幣216.3百萬元(於二零一九年三月三十一日：約人民幣215.3百萬元)及限於工程使用銀行結餘約為人民幣151.0百萬元(於二零一九年三月三十一日：人民幣64.5百萬元)，當中大部分以人民幣及港元(「港元」)計值。

#### 銀行及其他貸款

於二零二零年三月三十一日，本集團的總借貸約人民幣523.4百萬元，而於二零一九年三月三十一日約人民幣1,165.2百萬元。本集團之銀行及其他貸款以人民幣及港元計值。於二零二零財年，銀行及其他貸款的實際利率介乎每年2.72%至9.35%(於二零一九財年：每年2.20%至10.55%)。

#### 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)減相關存置抵押存款除以總權益再乘以100%計量。於二零二零年三月三十一日，本集團之資本與負債比率為20.4%(於二零一九年三月三十一日：61.7%)。本集團已執行若干貸款管理政策，其中包括緊密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列值之若干現金及銀行結餘、其他應收款項、其他應付款項及銀行貸款。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匯風險。

## 重大收購及出售

除本公告所披露者外，本集團於二零二零財年內並無進行任何重大收購或出售資產、附屬公司、聯營公司及合營企業(二零一九財年：無)。

## 二零二零財年期末後事件

於二零二零年初新冠肺炎爆發(「**新冠肺炎爆發**」)後，全國／地區已採取並持續採取一系列預防及控制措施。本集團一直根據新冠肺炎爆發之發展評估其對財務狀況及營運業績之影響。

於本公告日期，本集團並不知悉因新冠肺炎爆發導致對其綜合財務報表之任何重大不良影響。

## 重大投資

於二零二零財年內，本集團並無持有任何重大投資(二零一九財年：無)。

## 或然負債

於二零二零年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(於二零一九年三月三十一日：無)。

## 員工及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團有250名員工(於二零一九年三月三十一日：275名)。員工薪酬待遇經考慮市場狀況、本集團的業績及經驗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。二零二零財年的僱員成本(包括董事薪酬)達約人民幣38.1百萬元(二零一九財年：約人民幣29.9百萬元)。

## 公司最新消息

### 物業預售

截至二零二零年六月十九日，各項目之物業預售及交付之累計情況概述如下：

	宜春漢港· 觀瀾一期
住宅單位	
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)
估計已預售之總建築面積(總單位數目)	268,385平方米 (2,371個單位)
預售所佔比率	94%
截至二零二零年三月三十一日尚未交付買家之 已預售樓宇建築面積(已預售單位數目)^	230,192平方米 (2,023個單位)
截至二零二零年三月三十一日尚未交付買家之 已預售樓宇總金額^	人民幣1,458.5百萬元
每平方米平均售價*	人民幣6,336元
預期完成日期	二零二一年第二季度

\*： 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樓宇總金額除以尚未移交買家之已預售樓宇建築面積。

^： 尚未移交買家之已預售樓宇總金額計算方法如下：二零二零財年初預售金額加二零二零財年內新增預售減二零二零財年內已移交買家(於二零二零財年內確認為銷售收益)金額。

## 未來展望

展望二零二零年下半年，環球經濟預料增長持續放緩，甚至有一定的下行壓力，主要因為中美貿易仍然處於緊張關係，以及全球新冠肺炎疫情仍有持續蔓延的跡象。在環球經濟存在很多不確定的因素下，中國國內房地產市場維持調整狀態，「一城一策」仍會是政府建立房地產市場平穩健康發展長效機制的主調。目前，中央為了保持房地產穩定供應，堅持「房住不炒」定位不變，房地產將不會被作為短期刺激經濟的手段。現在中國國內疫情已基本上受控，各城市仍為恢復經濟活動而作好準備，中央繼續加大逆週期調節力度，促進經濟恢復發展。未來仍將有更多地區優化調控政策，以穩定市場預期。預計二零二零年下半年受疫情壓制的置業需求將逐漸釋放，房地產市場將會從第一季錄得近十年同期最低成交規模的水準逐漸回升，其間部分熱點城市市場恢復相對較快，住宅用地成交樓面價結構性上漲明顯，房地產交易相信有復蘇的跡象。

一線至四線二零二零年第一季度新建城市商品住宅成交呈不同發展，展望二零二零年下半年一、二線成交將企穩回升，三四線持續分化下行。一線城市方面，城市商品住宅成交面積約三百六十三萬平方米，同比下降36%，經歷了去年年末需求的集中釋放，當前剛需觀望情緒仍比較濃厚；二線城市方面，城市商品住宅成交面積約二千七百五十六萬平方米，同比下降34%，與一線和三四線相比，跌幅最小。其中杭州、成都等城市周度成交規模已超去年同期水準，市場逐步回穩；三四線代表城市商品住宅成交一千零九十萬平方米，同比下降37%。三四線城市市場回檔壓力巨大，但地方政府仍將更加靈活因城施策，促進市場情緒的進一步恢復。

本集團的藥品檢測業務進展成績不俗，因此，我們將持續積極發展浙江美測醫藥科技有限公司（「浙江美測」）。於二零一九年十二月三十一日，浙江美測協助仟源醫藥子公司旗下產品鹽酸坦索羅辛緩釋膠囊，通過仿製藥一致性評價，該膠囊是目前治療成人前列腺增生症的一線主要用藥，並已列入國家醫保目錄和國家基本藥物目錄。本集團未來將繼續不遺餘力，使浙江美測成為中國領先的研發外包機構，同時把握中國仿製藥一致性評價帶來的商機。另外，集團旗下的港華口腔預計二零二一年投入營運，根據調查顯示，過去五年，國內牙科市場實現每年16.22%的複合增長，目前市場規模已達到八百多億元人民幣，二零二零年預計將超過一千億元人民幣。因此，我們相信牙科業務將會成為另一個具前景的大健康業務。總體而言，本集團的大健康業務將會穩步上揚，並會成為本集團未來其中一項主要收入來源。我們未來將繼續不斷尋求及開拓與大健康相關的投資機會，並與本集團產生協同效應。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二零二零財年派付末期股息每股股份1港仙(按1港元兌0.1799新加坡元(「新加坡元」)的匯率相當於每股股份新加坡元0.1799仙)(二零一九財年：無)。

待股東於二零二零年八月二十一日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，建議末期股息將於二零二零年十月十三日(星期二)派付予於二零二零年九月一日(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二零二零年六月二十九日(星期一)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，並最遲須於二零二零年九月十八日(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。倘股東沒有作股息選擇，該股東則會以港元收取其末期股息。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會建議於二零二零年八月二十一日(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及於會上投票之權利，本公司將於二零二零年八月十八日(星期二)至二零二零年八月二十一日(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。如欲符合將於二零二零年八月二十一日(星期五)舉行的股東週年大會出席並投票的資格，未登記股東必須將所有填妥及蓋上印章的過戶表格連同有關股票，於二零二零年八月十七日(星期一)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，以作登記。

為確定股東有權享有建議末期股息，本公司將於二零二零年八月二十七日(星期四)至二零二零年九月一日(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，未登記股東必須將所有填妥及蓋上印章的過戶表格連同有關股票，於二零二零年八月二十六日(星期三)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，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

本集團二零二零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界定之保證委聘，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

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)包括三名成員，即黃炳權先生(「**黃先生**」)(亦是審核委員會主席)、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**」)。審核委員會已與管理層討論並審閱二零二零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

於二零二零財年，本公司並無贖回其上市證券，本公司或其任何附屬公司概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，本公司已於二零二零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A.2.1及A.5.1除外：

根據企業管治守則的守則條文A.2.1，主席及首席執行官的角色應有所區分及不應由一人同時兼任。

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)對於本集團及行業的運作及業務的深厚知識及經驗，董事會認為，由同一人兼任主席及首席執行官的角色於現階段乃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，上市公司須成立提名委員會，其成員須以獨立非執行董事佔大多數。

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」)的成員，全部均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條有關成立以獨立非執行董事佔大多數成員的提名委員會的規定。

## **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，彼等在整個二零二零財年一直遵守載於標準守則及本公司行為守則之規定買賣標準。

## **刊發全年業績公告、年報及通函**

本全年業績公告刊載於聯交所相關網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sinoharbour.com.hk>)。二零一九／二零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本公司股東，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)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，如果英文版本和中文版本出現差異，以英文版本為準。

代表  
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，二零二零年六月二十九日

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。