

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)

**截至二零二三年九月三十日止六個月之
未經審核中期業績公告**

摘要

- 於二零二三／二四年度上半年，本集團錄得收入約人民幣351.4百萬元，主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾二期的住宅單位。
- 二零二三／二四年度上半年毛利率約為34.9%。
- 本公司擁有人應佔二零二三／二四年度上半年溢利約為人民幣20.2百萬元。
- 於二零二三年九月三十日，現金及銀行結餘約為人民幣259.1百萬元，本集團淨資本與負債比率由二零二三年三月三十一日約24.6%下降至約22.7%。

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」)公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二三年九月三十日止六個月(「二零二三／二四年度上半年」)之未經審核簡明綜合中期業績與截至二零二二年九月三十日止六個月(「二零二二／二三年度上半年」)比較數據如下：

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	351,405	126,991
銷售成本		<u>(228,853)</u>	<u>(77,853)</u>
毛利		122,552	49,138
其他收入	4	3,512	3,419
銷售及分銷費用		(9,290)	(8,013)
管理費用		<u>(31,976)</u>	<u>(31,585)</u>
經營溢利		84,798	12,959
融資成本	5	<u>(1,455)</u>	<u>(1,795)</u>
除所得稅前溢利	5	83,343	11,164
所得稅開支	6	<u>(65,341)</u>	<u>(6,522)</u>
期內溢利		18,002	4,642
其他全面收益(扣除稅項)			
其後或可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表之匯兌差額		<u>(507)</u>	<u>(947)</u>
期內其他全面收益		<u>(507)</u>	<u>(947)</u>
期內全面收益總額		<u>17,495</u>	<u>3,695</u>

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	20,197	6,763
非控股權益	(2,195)	(2,121)
	<u>18,002</u>	<u>4,642</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	19,690	5,816
非控股權益	(2,195)	(2,121)
	<u>17,495</u>	<u>3,695</u>
期內本公司擁有人應佔溢利之每股盈利		
(人民幣(「人民幣」)分)		
基本及攤薄	8 0.82	0.27

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年九月三十日

	附註	於 二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	52,766	38,860
投資物業		1,491,150	1,491,150
使用權資產		9,367	22,689
無形資產		1,850	2,083
按公允值於其他全面收益列賬之金融資產		8,650	8,650
已抵押存款		5,500	5,500
遞延稅項資產		20,375	20,375
		<u>1,589,658</u>	<u>1,589,307</u>
流動資產			
開發中物業		1,117,648	1,720,798
待售物業		971,880	237,021
預付款項及其他應收款項		739,597	761,625
可退回稅項		1,909	1,909
合約成本資產		20,459	25,099
已抵押存款		54,697	54,930
現金及銀行結餘		259,055	434,572
		<u>3,165,245</u>	<u>3,235,954</u>
流動負債			
應付賬款	10	57,184	59,829
應計款項及其他應付款項		388,271	211,149
合約負債		1,424,900	1,724,458
租賃負債		573	5,334
銀行貸款	11	67,900	66,900
稅項撥備		249,414	237,766
		<u>2,188,242</u>	<u>2,305,436</u>
流動資產淨值		<u>977,003</u>	<u>930,518</u>
總資產減流動負債		<u>2,566,661</u>	<u>2,519,825</u>

	附註	於 二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行貸款	11	428,500	388,500
租賃負債		8,844	19,503
遞延稅項負債		131,474	131,474
		<u>568,818</u>	<u>539,477</u>
淨資產		<u>1,997,843</u>	<u>1,980,348</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	12	20,735	20,735
儲備		1,681,789	1,662,099
		<u>1,702,524</u>	<u>1,682,834</u>
非控股權益		295,319	297,514
		<u>1,997,843</u>	<u>1,980,348</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	未經審核									
	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	法定儲備	按公允值於 其他全面收益 列賬之儲備	物業 重估儲備	匯兌儲備	留存溢利	總計	非控股 權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年四月一日 (經審核)	20,735	565,212	142,909	(20,357)	58,500	(9,254)	925,089	1,682,834	297,514	1,980,348
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	20,197	20,197	(2,195)	18,002
其他全面收益 換算海外業務財務報表之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(507)	-	(507)	-	(507)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(507)	20,197	19,690	(2,195)	17,495
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	<u>20,735</u>	<u>565,212</u>	<u>142,909</u>	<u>(20,357)</u>	<u>58,500</u>	<u>(9,761)</u>	<u>945,286</u>	<u>1,702,524</u>	<u>295,319</u>	<u>1,997,843</u>

	未經審核									
	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	法定儲備	按公允值於 其他全面收益 列賬之儲備	物業 重估儲備	匯兌儲備	留存溢利	總計	非控股 權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二二年四月一日(經審核)	20,735	565,212	137,845	(15,857)	58,500	(11,295)	953,808	1,708,948	305,128	2,014,076
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	6,763	6,763	(2,121)	4,642
其他全面收益 換算海外業務財務報表之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(947)	-	(947)	-	(947)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	(947)	6,763	5,816	(2,121)	3,695
已宣派二零二二年末期股息	-	-	-	-	-	-	(42,248)	(42,248)	-	(42,248)
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	<u>20,735</u>	<u>565,212</u>	<u>137,845</u>	<u>(15,857)</u>	<u>58,500</u>	<u>(12,242)</u>	<u>918,323</u>	<u>1,672,516</u>	<u>303,007</u>	<u>1,975,523</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動(所用)／所產生現金淨額	(40,446)	140,934
投資活動所用現金淨額	(7,719)	(19,452)
融資活動所產生／(所用)現金淨額	<u>12,301</u>	<u>(79,457)</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(35,864)	42,025
匯率之影響淨額	(507)	(947)
期初現金及現金等價物	<u>99,603</u>	<u>94,195</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>63,232</u></u>	<u><u>135,273</u></u>

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於二零一一年一月五日在百慕達根據百慕達一九八一年公司法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，而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。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事房地產開發。

2. 編製基準及主要會計政策

本集團二零二三／二四年度上半年未經審核綜合中期業績（「未經審核業績」）乃根據香港普遍認可之會計政策、香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之披露規定編製。除投資物業及按公允值於其他全面收益列賬之金融資產按公允值呈列外，乃根據歷史成本法編製。未經審核業績不包括所有載於年度財務報表的資訊及披露，並須與本集團截至二零二三年三月三十一日止年度（「二零二二／二三年度」）之經審核綜合財務報表一併閱讀。

編製未經審核業績所採用之會計政策與二零二二／二三年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納香港會計師公會頒佈於二零二三年四月一日或之後開始之年度期間強制生效之準則、修訂本及詮釋除外。

本集團已於二零二三年四月一日或之後開始之財政期間，首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括二零二
零年十月及二零二二年二月的香港
財務報告準則第17號(修訂本)) 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

採納此等準則、修訂及詮釋對本集團經營業績或財務狀況的影響並不重大。

3. 分部報告

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。就所呈列期間而言，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、生產和控制過程及醫療服務行業的投資及營運）（「其他」）。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/ 二四年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三/ 二四年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三/ 二四年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)
來自外部客戶之收入	<u>344,362</u>	<u>118,097</u>	<u>7,043</u>	<u>8,894</u>	<u>351,405</u>	<u>126,991</u>
來自經營活動之分部 溢利/(虧損)	<u>105,638</u>	<u>27,766</u>	<u>(20,859)</u>	<u>(13,141)</u>	<u>84,779</u>	<u>14,625</u>
未分配費用*					<u>(1,436)</u>	<u>(3,461)</u>
除所得稅前溢利					<u>83,343</u>	<u>11,164</u>
所得稅開支					<u>(65,341)</u>	<u>(6,522)</u>
期內溢利					<u>18,002</u>	<u>4,642</u>
	於二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分部資產	<u>4,666,515</u>	<u>4,761,122</u>	<u>85,036</u>	<u>63,136</u>	<u>4,751,551</u>	<u>4,824,258</u>
其他企業資產#					<u>3,352</u>	<u>1,003</u>
總資產					<u>4,754,903</u>	<u>4,825,261</u>
分部負債	<u>(2,723,547)</u>	<u>(2,817,562)</u>	<u>(33,513)</u>	<u>(27,287)</u>	<u>(2,757,060)</u>	<u>(2,844,849)</u>
其他企業負債#					<u>-</u>	<u>(64)</u>
總負債					<u>(2,757,060)</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。

其他企業資產及負債主要包括企業銀行結餘及應付本公司擁有人之股息。

其他分部資料：

	物業開發		其他		合計	
	二零二三/ 二四年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三/ 二四年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三/ 二四年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二/ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)
物業、廠房及設備折舊	(2,018)	(1,493)	(7,126)	(2,623)	(9,144)	(4,116)
使用權資產折舊	-	-	(362)	(1,356)	(362)	(1,356)
利息收入	2,284	1,517	14	17	2,298	1,534
利息開支	(1,199)	(1,380)	(256)	(415)	(1,455)	(1,795)

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附屬公司，故認為本集團之營運基地位於中國，為單一地理位置，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九月三十日止六個月，並無單一客戶佔本集團10%或以上收入。

4. 其他收入

期內確認之其他收入如下：

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
政府資助	80	317
股息收入	-	1,170
利息收入	2,298	1,534
其他	1,134	398
	3,512	3,419

5. 除所得稅前溢利

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利經扣除／(計入)以下各項後達致：		
融資成本		
- 須於五年內全數償還之銀行及其他貸款之利息	15,461	16,310
- 租賃負債之利息	256	415
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(14,262)	(14,930)
	1,455	1,795
確認為開支之待售物業成本	206,863	63,544
物業、廠房及設備折舊	9,144	4,116
使用權資產折舊	362	1,356
僱員成本(包括董事酬金)		
- 工資及薪金	21,210	22,870
- 退休福利計劃供款		
- 定額供款計劃	2,385	1,842
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(1,140)	(4,876)
	22,455	19,836

6. 所得稅開支

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項－中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	16,213	1,894
土地增值稅(「土地增值稅」)	49,128	3,588
	65,341	5,482
遞延所得稅	-	1,040
所得稅開支總額	65,341	6,522

企業所得稅乃就在中國經營之附屬公司之估計溢利按25% (二零二二／二三年度上半年：25%) 作出撥備。

根據中國企業所得稅法，對外國投資者就外資企業所產生之溢利分派之股息徵繳企業預扣所得稅。本集團適用之預扣所得稅稅率為5% (二零二二／二三年度上半年：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。

香港利得稅按首2百萬港元之估計應課稅溢利按8.25%之稅率計算，而超過2百萬港元之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算(二零二二／二三年度上半年：首2百萬港元之估計應課稅溢利按8.25%之稅率計算，而超過2百萬港元之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算)。

由於本集團於該兩個期間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

董事會已決議不就二零二三／二四年度上半年宣派中期股息予本公司股東(「股東」)(二零二二／二三年度上半年：無)。

8. 每股盈利

	截至 二零二三年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二二年 九月三十日 止六個月 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(以人民幣千元計算)	20,197	6,763
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數(以千股計算)	<u>2,464,000</u>	<u>2,464,000</u>
每股基本盈利(以人民幣分計算)	<u>0.82</u>	<u>0.27</u>

由於本公司在本期內及過往期間均無潛在攤薄普通股發行在外，故本期內及過往期間的每股攤薄盈利與每股基本盈利金額相同。

9. 物業、廠房及設備

截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團以總成本約人民幣7,952,000元(二零二二／二三年度上半年：人民幣4,632,000元)收購物業、廠房及設備項目。

10. 應付賬款

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於三個月	43,768	45,795
三個月至六個月	893	932
六個月至一年	1,698	1,775
一年以上	10,825	11,327
	<u>57,184</u>	<u>59,829</u>

11. 銀行貸款

	二零二三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動：		
– 於一年內或應要求還款之銀行貸款部分	67,900	66,900
非流動：		
– 一年後還款之銀行貸款部分	<u>428,500</u>	<u>388,500</u>
總借貸	<u>496,400</u>	<u>455,400</u>

12. 股本

	股份數目	人民幣千元
法定：		
每股0.01港元之普通股		
於二零二二年四月一日、二零二二年九月三十日、 二零二三年四月一日及二零二三年九月三十日	<u>4,500,000,000</u>	<u>37,401</u>
已發行及繳足股款：		
每股0.01港元之普通股		
於二零二二年四月一日、二零二二年九月三十日、 二零二三年四月一日及二零二三年九月三十日	<u>2,464,000,000</u>	<u>20,735</u>

13. 報告期後事件

於本報告期後，本公司之間接全資附屬公司杭州港澤企業管理有限公司於二零二三年十月十一日分別與杭州濱江房屋資產管理有限公司及杭州濱江房產集團股份有限公司(均為獨立第三方)就租賃兩項物業簽訂房屋租賃合同。進一步詳情載於本公司日期為二零二三年十月十一日及二零二三年十月十六日之公告。

於本報告期後，本集團於二零二三年十一月十三日與由南沙開發區管委會出資組建的區屬國有企業廣州南沙資產經營集團有限公司簽訂戰略合作框架協議。進一步詳情載於本公司日期為二零二三年十一月十四日之公告。

上述事件的進一步詳情披露於本公告「於二零二三／二四年度上半年後事件」一節。

管理層討論與分析

二零二三／二四年度上半年與二零二二／二三年度上半年之財務業績比較回顧

收入

	二零二三／ 二四年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二／ 二三年度 上半年 人民幣千元 (未經審核)
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	320,526	91,217
化學、生產和控制相關服務收入	1,947	5,176
口腔醫療服務收入	5,096	3,718
	327,569	100,111
來自其他來源之收入		
租金收入	23,836	26,880
	351,405	126,991

二零二三／二四年度上半年的收入約為人民幣351.4百萬元，較二零二二／二三年度上半年的約人民幣127.0百萬元增加176.7%。

出售待售物業之收入

二零二三／二四年度上半年的收入主要來自交付中國宜春漢港·觀瀾二期(「觀瀾二期」)的住宅單位。

由於本集團主要從事物業開發業務，收入確認取決於新項目之推出及已售物業之移交完成。因此，本集團每季度收入及溢利或會呈現不規則之勢。

銷售成本及毛利率

銷售成本由二零二二／二三年度上半年約人民幣77.9百萬元增加至二零二三／二四年度上半年約人民幣228.9百萬元，與收入增加一致。毛利率由二零二二／二三年度上半年的38.7%增加至二零二三／二四年度上半年的34.9%。

其他收入

其他收入由二零二二／二三年度上半年約人民幣3.4百萬元增加至二零二三／二四年度上半年約人民幣3.5百萬元。增加主要由於利息收入增加所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零二二／二三年度上半年約人民幣8.0百萬元增加至二零二三／二四年度上半年約人民幣9.3百萬元。二零二三／二四年度上半年銷售及分銷費用增加主要由於位於中國宜春的漢港·觀瀾的推廣費用增加所致。

管理費用

管理費用由二零二二／二三年度上半年約人民幣31.6百萬元增加至二零二三／二四年度上半年約人民幣32.0百萬元，主要由於僱員成本及折舊費用增加及公用事業開支減少的淨影響所致。

二零二三／二四年度上半年溢利

受以上因素的綜合影響，本集團於二零二三／二四年度上半年錄得除所得稅前溢利約人民幣83.3百萬元，而二零二二／二三年度上半年則錄得約人民幣11.2百萬元。

所得稅開支由二零二二／二三年度上半年約人民幣6.5百萬元增加至二零二三／二四年度上半年約人民幣65.3百萬元，主要由於二零二三／二四年度上半年溢利增加，令土地增值稅及企業所得稅撥備亦相應增加所致。

因此，二零二三／二四年度上半年的除所得稅後溢利約為人民幣18.0百萬元，較二零二二／二三年度上半年約人民幣4.6百萬元增加287.8%。

於二零二三年九月三十日之財務狀況回顧

開發中物業

於二零二三年九月三十日，本集團的開發中物業由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1,117.6百萬元。減少乃由於觀瀾二期竣工所致。

待售物業

待售物業由二零二三年三月三十一日約人民幣237.0百萬元增加至二零二三年九月三十日約人民幣971.9百萬元。增加主要由於觀瀾二期物業單位竣工所致。於交付物業時，待售物業緊隨確認收入轉撥至銷售成本。

預付款項及其他應收款項

於二零二三年九月三十日，本集團的預付款項及其他應收款項約為人民幣739.6百萬元，而於二零二三年三月三十一日則約為人民幣761.6百萬元。減少主要由於向承建商支付的預付款項於觀瀾二期竣工後轉撥至持作出售物業所致。

合約成本資產

於二零二三／二四年度上半年內，已攤銷合約成本與向物業代理支付的增量銷售佣金有關。由於物業代理的銷售活動，客戶就觀瀾二期訂立買賣協議。

應付賬款、應計款項及其他應付款項以及合約負債

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二零二三年九月三十日約人民幣57.2百萬元，主要由於二零二三／二四年度上半年應付建築成本減少所致。

應計款項及其他應付款項主要包括根據開發中項目進度所預提的建築成本及項目相關費用(尚未到期支付)。

合約負債主要來自客戶就本集團物業預售預先支付的按金及預付款項。

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二零二三年九月三十日約人民幣388.3百萬元。增加主要由於漢港•觀瀾及樂平市物業項目的應計建築成本及其他應付款項增加所致。

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二零二三年九月三十日約人民幣1,424.9百萬元。減少主要由於交付觀瀾二期所致。

資金流動性及財務資源

現金狀況

現金及銀行結餘

於二零二三／二四年度上半年，本集團自經營活動錄得現金流出淨額約人民幣40.4百萬元(二零二二／二三年度上半年：流入約人民幣140.9百萬元)，主要由於應計款項及其他應付款項以及合約負債減少與持作出售物業增加被受限制銀行結餘的減少所抵銷。

於二零二三／二四年度上半年，自投資活動的現金流出淨額約為人民幣7.7百萬元(二零二二／二三年度上半年：約人民幣19.5百萬元)，主要由於購置物業、廠房及設備所致。

於二零二三／二四年度上半年，自融資活動的現金流入淨額約為人民幣12.3百萬元(二零二二／二三年度上半年：流出約人民幣79.5百萬元)，主要由於新借貸及償還借貸及支付融資成本的淨影響所致。

於二零二三年九月三十日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣259.0百萬元(二零二三年三月三十一日：人民幣434.6百萬元)，包括現金及現金等價物約人民幣63.2百萬元(二零二三年三月三十一日：人民幣99.6百萬元)及限於工程使用的銀行結餘約人民幣195.8百萬元(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

於二零二三年九月三十日，本集團總借貸約為人民幣496.4百萬元，較二零二三年三月三十一日約人民幣455.4百萬元有所增加。增加主要為二零二三／二四年度上半年增加及償還借貸的淨影響。本集團的銀行貸款以人民幣計值。

資本與負債比率

資本與負債比率按借貸(銀行貸款總額)減相關抵押存款除以權益總額再乘以100%計量。於二零二三年九月三十日，本集團之資本與負債比率為24.6%(二零二三年三月三十一日：22.7%)。本集團已施行若干貸款管理政策，其中包括嚴謹監控資本與負債比率及利率的任何變動。

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以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多數營運附屬公司之功能貨幣。貨幣匯率風險來自本集團以港元(「港元」)列值之若干現金及銀行結餘。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，及相信並無重大外匯風險。

重大收購及出售

於二零二三／二四年度上半年，本公司並無對資產、附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

於二零二三／二四年度上半年後事件

收購有關房屋租賃合同的使用權資產(「收購事項」)

於二零二三年十月十一日，本公司之間接全資附屬公司杭州港澤企業管理有限公司分別與杭州濱江房屋資產管理有限公司及杭州濱江房產集團股份有限公司(均為獨立第三方)就租賃兩項物業訂立房屋租賃合同(「房屋租賃合同」)，各自的租期為十九年零六個月，自二零二四年四月十二日起至二零四三年十月十一日止(包括首尾兩日)。根據上市規則，訂立房屋租賃合同及其項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本公司根據房屋租賃合同確認的使用權資產的未經審核價值分別約為人民幣56.1百萬元及約為人民幣19.0百萬元。有關收購事項之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月十一日及二零二三年十月十六日之公告。

簽訂戰略合作框架協議

本公司於二零二三年十一月十三日與國有企業廣州南沙資產經營集團有限公司簽訂戰略合作框架協議(「框架協議」)，擬在地產開發、存量資產盤活、商業地產管理等相關領域建立全方位的合作夥伴關係。框架協議項下擬進行之交易不構成本公司於上市規則第14章項下之須予公佈的交易，亦不構成上市規則第14A章項下之關連交易且仍有待訂立最終業務協議後方可作實，故不一定會付諸實行甚或無法進行。有關框架協議之詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月十四日之公告。

重大投資

於二零二三／二四年度上半年，本集團並無持有任何重大投資(二零二二／二三年度上半年：無)。

或然負債

於二零二三年九月三十日，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

於二零二三年九月三十日，本集團共有337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。於二零二三／二四年度上半年，員工成本(包括董事酬金)約為人民幣23.6百萬元(二零二二／二三年度上半年：人民幣24.7百萬元)。

公司最新消息

物業預售

物業預售業績(於二零二三年十一月二十六日)概列如下：

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)	211,149平方米 (1,814個單位)
預售比率	99%	94%
截至二零二三年九月三十日尚未移交買家之 已預售總建築面積(已預售單位數目) [^]	2,643平方米 (23個單位)	168,504平方米 (1,549個單位)
截至二零二三年九月三十日尚未移交買家之 已預售價值 [^]	人民幣 16.7百萬元	人民幣 1,367.0百萬元
每平方米平均售價(「平均售價」)*	人民幣6,364元	人民幣8,113元
預期完成日期	已完成	已完成

[^]： 尚未移交買家之已預售價值計算方法如下：期初預售金額加期內新預售金額減期內已移交買家金額(於期內確認為銷售)。

*： 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。

未來展望

積極緊抓發展機遇力譜多元發展藍圖

中央各部門近期推出多項房控優化調整政策，當中包括統一下調商貸首付比例下限和二套房貸利率下限、降低存量首套住房貸款利率、推進「認房不認貸」落地、延期換購住房退還個稅政策等，這對合理住房需求帶來支持。

本集團認為中央政府多角度的政策對樓市刺激的作用會在明年中逐漸出現，這將在進一步推動市民未來對樓房購買動力，為本集團發展帶來正面影響。本集團未來將繼續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。

除現有發展項目，本集團亦積極開拓新的業務市場，向發展潛力高的市場推進，如最近與南沙開發區管委會出資組建的區屬國有企業廣州南沙資產經營集團有限公司簽訂戰略合作框架協議，透過互贏合作關係，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，加深與地方政府的合作關係。對本集團未來發展帶來無可比擬的優勢。

本集團亦將繼續投放資源，發展「大健康」業務。於報告期內，本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，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。

本集團未來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可持續發展的運營策略，穩中求進、穩步上揚的業務主調仍為本集團的發展方向。

未來全球經濟環境仍具挑戰，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。

股息

董事會已議決不就二零二三／二四年度上半年宣派中期股息(二零二二／二三年度上半年：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二三／二四年度上半年，本公司概無贖回其任何上市證券，且本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售有關證券(二零二二／二三年度上半年：無)。

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。

除下文所披露者外，於二零二三／二四年度上半年，本公司已採用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）「第二部分－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節之原則及所有守則條文。

根據企業管治守則第C.2.1條守則條文，主席與首席執行官之角色應有所區分，並不應由同一人兼任。

鑒於董事會目前的組成以及董事會主席（「**主席**」）、執行董事（「**執行董事**」）兼本公司首席執行官（「**首席執行官**」）及總經理汪林冰先生（「**汪先生**」）於本集團營運及業務以及行業方面的深厚知識及經驗，董事會認為現階段由同一人擔任主席與首席執行官的角色屬適當且符合本公司的最佳利益，原因為其有助執行本集團的業務策略及實現營運效率最大化。此外，副主席兼執行董事石峰先生將平衡汪先生作為主席兼首席執行官之權力及職權。

董事進行證券交易

本公司已採納與上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）相同之董事進行證券交易的行為守則（「**自訂行為守則**」）。經過本公司向每位董事作出具體諮詢後，全體董事已確認，彼等於二零二三／二四年度上半年一直遵守標準守則及自訂行為守則所載之規定準則。

審核委員會及審閱業績

董事會審核委員會（「**審核委員會**」）由三名獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）黃炳權先生（**主席**）、解剛先生及賀丁丁先生組成。本集團於二零二三／二四年度上半年之未經審核簡明綜合中期業績於提交董事會批准前已由審核委員會成員審閱。

謹慎性陳述

董事會謹此提醒投資者，上述於二零二三／二四年度上半年及二零二二／二三年度上半年之未經審核中期業績及營運數據乃按本集團內部資料作出，投資者應注意不恰當信賴或使用以上資訊可能造成投資風險。**投資者在買賣本公司證券時務須小心謹慎。**

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，如果英文版本與中文版本出現差異，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，二零二三年十一月二十八日

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。