

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之漢港控股集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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)

非常重大出售交易 土地收儲 及 股東特別大會通告

本通函此封面下半部及封面內頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者應具相同之相關涵義。

董事會函件載於本通函第3至9頁。

本公司謹訂於二零二一年五月二十一日(星期五)上午十時正於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層舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回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)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其續會(視乎情況而定)，並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，委任閣下代表之文據將視為撤銷論。

股東特別大會預防措施

下文載有股東特別大會上為防控新型冠狀病毒(「新冠肺炎」)疫情擴散而將採取之措施，包括：

- 強制體溫檢查及健康申報
- 強制於股東特別大會期間佩戴口罩
- 禁止出現發燒之出席人士出席股東特別大會。出現流感症狀之人士亦可能被拒絕進入會場
- 股東特別大會上將不會派發公司紀念品及不會提供茶點或飲品

任何不遵守上述預防措施或受限於任何政府檢疫令之人士可能被拒絕進入股東特別大會會場。本公司提醒股東，彼可委任大會主席作為其委任代表，以於股東特別大會上就相關決議案投票表決，而不用親身出席股東特別大會。

由於新冠肺炎疫情不斷變化，本公司可能須在短時間內更改股東特別大會安排，股東應查閱本公司網站以取得有關股東特別大會安排之日後公告及最新資訊。

二零二一年四月三十日

目 錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 被收儲土地之估值報告	II-1
附錄三 - 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年三月二十六日之公告
「平均售價」	指	平均銷售價格
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務之日(星期六、日及香港公眾假期除外)
「本公司」	指	漢港控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「鳳凰金誠」	指	樂平市鳳凰金誠實業有限公司，一間於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「總地盤面積」	指	總地盤面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士且與之並無關連之人士或公司
「土地收儲」	指	地方當局根據土地收儲協議之條款及條件收回被收儲土地
「土地收儲協議」	指	鳳凰金誠與地方當局就土地收儲訂立日期為二零二一年三月二十六日之協議
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月二十七日

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「地方當局」	指	樂平市自然資源和規劃局，受樂平市地方政府委託負責(其中包括)實施土地收儲之中國政府機關
「地方政府」	指	中國江西省樂平市人民政府
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「被收儲土地」	指	位於中國江西省景德鎮市樂平市虎山梅岩墾殖場之土地，總地盤面積約為209,863.95平方米，擬根據土地收儲協議由地方當局收回
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年五月二十一日召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。



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)

執行董事：

汪林冰(主席、首席執行官及總經理)

石峰(副主席)

汪磊

高嵐

註冊辦事處：

Clarendon House,

2 Church Street,

Hamilton HM11,

Bermuda

非執行董事：

陳健生

香港主要營業地點：

香港

九龍紅磡

馬頭圍道37-39號

紅磡商業中心

B座1215室

獨立非執行董事：

解剛

賀丁丁

黃炳權

敬啟者：

非常重大出售交易

土地收儲

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告，當中董事會宣佈，根據地方政府之相關土地規劃規定，於二零二一年三月二十六日(交易時段後)，本公司之間接非全資附屬公司鳳凰金誠與地方當局訂立土地收儲協議，據此，地方當局將收儲而鳳凰金誠將交出被收儲土地，代價為地方當局應付鳳凰金誠之現金補償人民幣222,760,000元。

董事會函件

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關土地收儲協議及其項下擬進行土地收儲之進一步資料；(ii)有關被土地收儲之獨立估值報告；(iii)擬召開股東特別大會之通告；及(iv)上市規則規定之其他資料。

土地收儲協議

日期

二零二一年三月二十六日(交易時段後)

訂約方

- (1) 鳳凰金誠
- (2) 地方當局

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，地方當局(中國江西省樂平市之政府機關)及其最終實益擁有人為獨立第三方。

根據土地收儲協議，鳳凰金誠須交出而地方當局須收回被收儲土地。

被收儲土地

被收儲土地包括三幅位於中國江西省樂平市總地盤面積約為209,863.95平方米之土地。被收儲土地已獲批准作住宅用途。除地方政府之土地規劃規定外，鳳凰金誠同意根據土地收儲協議向地方當局交回被收儲土地。於本通函日期，被收儲土地仍未開發，為鳳凰金誠持有之閒置土地。根據土地收儲協議，於訂立土地收儲協議後，鳳凰金誠須向地方當局交出被收儲土地之土地使用權證，並安排註銷以其名義登記之土地業權。

補償及支付條款

根據土地收儲協議，就土地收儲應付鳳凰金誠之補償總額將為人民幣222,760,000元，須由地方當局於簽訂土地收儲協議後以現金支付予鳳凰金誠。鳳凰金誠已於二零二一年三月二十六日收到現金補償。

土地收儲之補償乃由鳳凰金誠與地方當局經參考適用於徵收中國江西省樂平市國有土地之法律法規及程序後公平磋商釐定，及按由鳳凰金誠委聘之獨立專業測量師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)就被收儲土地於二零二一年一月三十一日所評估之初步指示性估值之人民幣222,200,000元。董事認為，土地收儲協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

土地收儲須待以下先決條件獲達成後，方告完成：

- (1) 根據上市規則之規定，股東於股東特別大會上通過決議案批准土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲；及
- (2) 鳳凰金誠已根據所有適用法律法規向所有政府或監管機關或機構或其他人士申請及取得簽署、交付及履行土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲所需或必要之所有批准、授權及許可。

概無先決條件可獲土地收儲協議之訂約方豁免。

完成

土地收儲將於所有先決條件獲達成當日後第七個營業日(或地方當局與鳳凰金誠可能另行書面協定之有關其他日期)完成。於交出被收儲土地後，被收儲土地應保持完好狀況，並無任何債務、質押及／或其他產權負擔。

倘土地收儲之先決條件未獲達成，土地收儲協議應告終止，鳳凰金誠就土地收儲向地方當局收取的所有款項將不計利息退還予地方當局，而土地收儲之土地使用權仍歸鳳凰金誠所有。

進行土地收儲之理由及裨益

本集團主要於中國二三線城市從事物業發展。本集團之物業項目包括住宅物業、獨立房屋、公寓、零售及商業物業。

被收儲土地於二零零四年由鳳凰金誠收購。於收購時，原計劃被收儲土地將用於住宅用途。由於鳳凰金誠未能就被收儲土地取得施工許可證，因此無法在被收儲土地上展開任何工程及發展。被收儲土地已閒置多年。於本通函日期，被收儲土地仍未開發。因此，董事會認為，土地收儲將不會對本集團之營運及主要業務活動產生任何重大不利影響。此外，經參考仲量聯行對被收儲土地所評估之估值，土地收儲之補償被認為屬公平合理。因此，本公司願意就土地收儲與地方政府合作。另外，土地收儲之所得款項及估計收益可提供額外現金流量及改善本集團之營運資金狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

土地收儲之財務影響

根據於二零二零年三月三十一日之最近期經審核財務報表，被收儲土地之賬面淨值約為人民幣15,000,000元。經計及補償約人民幣222,760,000元，本公司預期將從土地收儲錄得估計除稅前收益淨額約人民幣207,760,000元。有關估計收益並無計及將予或可能收取之任何中國企業所得稅及其他相關稅項以及營運開支。本集團將錄得之土地收儲實際收益金額有待審核，並將計及就土地收儲產生之任何成本及開支，因此可能與上述金額有所不同。於土地收儲完成前，現金補償將於本公司綜合財務狀況表入賬為應計款項及其他應付款項項下的預收款項。於土地收儲完成後，現金補償將於本公司的其他收入及其他收益及虧損中確認。

緊接土地收儲協議日期前兩個財政年度內，被收儲土地並無應佔本集團淨溢利。

建議所得款項用途

土地收儲產生之未經審核所得款項淨額(經扣除就土地收儲應付之中國企業所得稅(按估計淨收益之25%計算)及專業費用分別約人民幣51,940,000元及約人民幣400,000元後)將約為人民幣155,420,000元。

董事會函件

未經審核所得款項淨額將用於償還位於中國江西省樂平市的地塊的土地使用權代價的未償還結餘，其構成本集團一般營運資金用途的一部分。該等地塊的詳情分別披露於本公司日期為二零二零年九月八日及十一月十日的自願公告。

有關土地收儲協議訂約方之資料

鳳凰金誠為一間於中國註冊成立之物業投資公司，並為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接擁有51%權益及由江西東景房地產開發有限公司直接擁有49%權益，而該公司由獨立第三方陳軍先生及陳黎明先生分別擁有65%及35%權益。

地方當局為中國江西省樂平市之政府機關，而就土地收儲而言，地方當局為負責實施土地收儲及進行被收儲土地招拍掛之初步組織工作之地方當局。

上市規則之涵義

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事項，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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於土地收儲協議項下擬進行之土地收儲中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人士須於股東特別大會上就批准土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲之普通決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二一年五月二十一日(星期五)上午十時正於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層舉行股東特別大會，以尋求股東批准土地收儲協議及其項下擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東訂立任何表決權信託或其他協議或安排或諒解書或受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，概無任何股東有責任或權利致使其已經或可能暫時或永久地將行使其股份投票權之控制權轉讓予第三方(不論為一般性或按個別情況)。

董事會函件

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，務請將代表委任表格填妥，並盡快交回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)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，則委任閣下代表之文據將被視為撤銷論。

股東特別大會以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行，惟倘大會主席以真誠決定允許有關純屬程序或行政事項的決議案以舉手方式進行表決則除外。因此，將於股東特別大會上提呈並載於召開股東特別大會通告的所有決議案將以投票方式由股東進行表決。股東特別大會之投票表決結果將於股東特別大會後由本公司按上市規則第13.39(5)條所規定之方式作出公告。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二一年五月十七日(星期一)至二零二一年五月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二一年五月十四日(星期五)下午四時三十分前送達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，以辦理登記手續。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，土地收儲協議及其項下擬進行土地收儲之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准土地收儲協議及其項下擬進行之土地收儲。

董事會函件

其他資料

亦敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
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
謹啟

二零二一年四月三十日

三年財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年九月三十日止六個月的經審核綜合財務報表連同隨附附註分別披露於本集團截至二零一八年三月三十一日(第78至189頁)、二零一九年三月三十一日(第87至240頁)及二零二零年三月三十一日(第87至228頁)止財政年度的年報以及本集團截至二零二零年九月三十日止六個月的中期報告(第18至33頁)，並以引述方式收錄於本通函。

請參考以下連結：

截至二零一八年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表請參考 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0626/ltn20180626546_c.pdf。

截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表請參考 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0716/ltn20190716254_c.pdf。

截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表請參考 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0721/2020072100610_c.pdf。

截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表請參考 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1228/2020122800927_c.pdf。

本集團上述年報及中期報告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.sinoharbour.com.hk/>)。

債務聲明

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時(即就編製本通函之本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之債務包括：

- (i) 有抵押及有擔保銀行貸款約人民幣449,550,000元；
- (ii) 無抵押及有擔保其他貸款約人民幣52,000,000元；及
- (iii) 財務擔保約人民幣892,000,000元。

借款及已抵押資產

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團之銀行借貸由下列各項抵押：

- (i) 本集團賬面值為人民幣413,943,000元的投資物業；
- (ii) 本集團賬面值為人民幣163,773,000元的開發中物業；
- (iii) 本集團賬面值為人民幣47,911,000元的物業、廠房及設備；及
- (iv) 本集團銀行存款為人民幣5,500,000元。

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團的其他借貸約人民幣52,000,000元由一名董事擔保。

財務擔保

於二零二一年二月二十八日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶提供按揭貸款向銀行提供約人民幣892,000,000元之擔保。本集團向銀行提供之該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(一般於買方接管相關物業後一或兩年內發出)；或(ii)物業買家償還按揭貸款。

董事確認，截至二零二一年二月二十八日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，除上文所披露者外，本集團並無任何已發行及發行在外或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款、債務、按揭及押記、或然負債及擔保。

營運資金

於最後實際可行日期，經審慎周詳考慮後，董事認為，經計及本集團之內部資源、可動用銀行融資及土地收儲之財務影響，在並無不可預見之情況下，本集團將擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計十二個月期間之現時需求。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況並無重大不利變動。

本集團之財務及經營前景

於完成土地收儲後，本集團將繼續進行其現有業務。回顧二零二一年首季度，雖然「房住不炒」仍是中央實行的主基調，但中國國內的疫情已經全面受控，全國經濟活動大致上恢復，刺激房地產市場，銷售量穩步上揚。根據資料顯示，二零二一年一月至二月，房地產市場銷售整體向好，住宅銷售金額約人民幣17,526億元，較二零二零年同期增長49.6%，可見交易急速回升，有望回復到疫前水準。不過，房貸管理的「兩道紅線」持續發力，核心一、二線城市紛紛出現房貸額度收緊、放款週期拉長等現象。因此，本集團仍需持觀望態度，以穩定為基礎。預計二零二一年房地產銷售市場熱度有望慣性延續。

本集團非全資附屬公司浙江美測醫藥科技有限公司（「浙江美測」）的藥品檢測業務於本年度一季度分別取得中國浙江省市場監督管理局認可通過CMA認證及中國合格評定國家認可委員授予實驗室CNAS認可證書。再者，浙江美測被列入浙江省高新技術企業名單。公司近年不忘發展醫藥科技業務，亦漸受政府認可，是浙江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。

管理層討論及分析

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年及截至二零二零年九月三十日止六個月之管理層討論及分析載列如下。

(a) 截至二零二零年九月三十日止六個月(「二零二零／二一年上半年」)

二零二零／二一年上半年與截至二零一九年九月三十日止六個月(「二零一九／二零年上半年」)之財務業績比較回顧

收入

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一九年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
住宅	280,610	161,209
商業及其他	10,835	68,690
	<u>291,445</u>	<u>229,899</u>

二零二零／二一年度上半年的收入約為人民幣291.4百萬元，較二零一九／二零年度上半年的約人民幣229.9百萬元增加26.8%。

二零二零／二一年度上半年的收入主要來自交付中國杭州漢港·武林匯的住宅單位及商業單位。二零一九／二零年度上半年的收入則主要來自交付中國杭州漢港·武林匯及南昌漢港凱旋城二組團的住宅單位。

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

銷售成本由二零一九／二零年度上半年約人民幣147.9百萬元增加至二零二零／二一年度上半年約人民幣190.4百萬元，與收入增加相符。毛利率由二零一九／二零年度上半年的35.6%減至二零二零／二一年度上半年的34.7%。

其他收入

其他收入由二零一九／二零年度上半年約人民幣19.9百萬元增加至二零二零／二一年度上半年約人民幣24.1百萬元。增加的主要原因是由於租賃收入增加及利息收入減少的淨影響所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用自二零一九／二零年度上半年約人民幣14.4百萬元減少至二零二零／二一年度上半年約人民幣11.9百萬元。二零二零／二一年度上半年銷售費用減少主要由於為推出位於中國宜春的漢港·觀瀾所產生推廣費用增加及為推出位於杭州的漢港·武林匯所產生推廣費用減少的淨影響所致。

管理費用

管理費用由二零一九／二零年度上半年約人民幣18.6百萬元增加至二零二零／二一年度上半年約人民幣28.4百萬元，乃主要由於僱員成本增加所致。

二零二零／二一年度上半年溢利

受以上因素之綜合影響，本集團於二零二零／二一年度上半年錄得除所得稅前溢利約為人民幣83.1百萬元，而二零一九／二零年度上半年則錄得約人民幣65.9百萬元。

所得稅開支由二零一九／二零年度上半年約人民幣36.0百萬元增加至二零二零／二一年度上半年約人民幣47.8百萬元，乃主要由於二零二零／二一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，二零二零／二一年度上半年之除所得稅後溢利約為人民幣35.3百萬元，較二零一九／二零年度上半年的約人民幣29.9百萬元增加18.1%。

於二零二零年九月三十日之財務狀況回顧

開發中物業

於二零二零年九月三十日，本集團之開發中物業由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1,660.7百萬元。該增加與位於宜春的漢港·觀瀾的建設進度一致。

待售物業

待售物業由二零二零年三月三十一日約人民幣1,064.6百萬元減少至二零二零年九月三十日約人民幣879.4百萬元。該減少乃主要由於交付位於杭州的漢港·武林匯的物業單位所致。

預付款項及其他應收款項

於二零二零年九月三十日，本集團之預付款項及其他應收款項約為人民幣542.7百萬元，而於二零二零年三月三十一日則約為人民幣199.8百萬元。該增加乃主要由於有關中國江西省樂平市土地收購的預付款項及投標按金增加所致。

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28.2百萬元減少至於二零二零年九月三十日約人民幣24.8百萬元，主要由於二零二零／二一年度上半年預繳企業所得稅減少所致。

應付賬款、應計款項及其他應付款項及合約負債

應付賬款由於二零二零年三月三十一日約人民幣35.2百萬元增加至於二零二零年九月三十日約人民幣40.2百萬元，主要由於二零二零／二一年度上半年應付建築成本增加所致。

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之建築成本及與項目相關費用(尚未逾期而需支付)。

合約負債主要是來自客戶就本集團物業預售預先支付之按金及預付款。

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二零二零年九月三十日約人民幣504.7百萬元。該增加主要由於就樂平市土地收購應付非控股權益股東之款項所致。

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二零二零年九月三十日約人民幣1,808.0百萬元。該增加主要由於交付漢港·武林匯已完工的物業及漢港·觀瀾之預售所得款項增加之淨影響所致。

資金流動性及財務資源

現金狀況

現金及銀行結餘

於二零二零／二一年度上半年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約為人民幣42.7百萬元，主要可歸因於預售物業產生之合約負債增加以及預付款項及其他應收款項增加的淨影響所致。

於二零二零／二一年度上半年，自投資活動之現金流入淨額約為人民幣190.5百萬元，主要由於已抵押存款減少。

於二零二零／二一年度上半年，自融資活動之現金流出淨額約為人民幣230.8百萬元，主要由於償還借貸及支付融資成本所致。

於二零二零年九月三十日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣373.5百萬元(二零二零年三月三十一日：人民幣367.3百萬元)，包括現金及現金等價物約人民幣203.2百萬元(二零二零年三月三十一日：人民幣216.3百萬元)及受限製作建築工程的銀行結餘約人民幣170.3百萬元(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及港元計值。

銀行及其他貸款

於二零二零年九月三十日，本集團總借貸約為人民幣304.7百萬元，較二零二零年三月三十一日約人民幣523.4百萬元有所減少。該減少主要為二零二零／二一年度上半年償還借貸。本集團的銀行及其他貸款以人民幣計值。

資本與負債比率

資本與負債比率按借貸(銀行及其他貸款總額)扣減相關抵押存款除以總權益，再乘以100%計算。於二零二零年九月三十日，本集團之資本與負債比率為18.6%(二零二零年三月三十一日：20.4%)。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之任何變動。

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作採取嚴謹資金和財務政策。歷年來主要以吾等的營運所得現金及銀行及其他借貸達到吾等資本開支、營運資金及其他流動資金的要求。展望未來，吾等期望以各種來源的組合，包括但不限於營運所得現金、銀行及其他借貸及其他外部權益及債務融資資助吾等的營運資金、資本開支及其他資本要求。本集團的目標為保持審慎的財務政策，以根據風險限額監控流動資金比率及維持資金應急計劃，以確保本集團有充足現金達到其流動資金要求。

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

於二零二零／二一年度上半年，本集團透過掛牌出讓成功投得一幅位於樂平市編號為DHC 2020054之地塊(「地塊」)之土地使用權，總代價約為人民幣230.8百萬元(「收購事項」)(二零一九／二零年度上半年：無)。

本集團主要於中國二三線城市從事物業開發。本集團之物業項目包括住宅物業、獨立房屋、公寓、零售及商業物業。

鑒於該等地塊之位置及指定用途，董事會認為收購事項符合本集團之業務發展策略及計劃。董事會進一步認為，收購事項屬收入性質之交易，並於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

重大投資

於二零二零／二一年度上半年，本集團並無持有任何重大投資(二零一九／二零年度上半年：無)。

或然負債

於二零二零年九月三十日，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

於二零二零年九月三十日，本集團共有241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。於二零二零／二一年度上半年，員工成本(包括董事酬金)約為人民幣19.8百萬元(二零一九／二零年度上半年：人民幣15.5百萬元)。

股息

董事會已議決不就二零二零／二一年度上半年宣派中期股息(二零一九／二零年度上半年：無)。

公司最新消息

物業預售

物業預售業績(於二零二零年十一月二十五日)概列如下：

住宅單位

宜春漢港·觀瀾一期

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)
估計已預售之總建築面積(總單位數目)	278,842平方米 (2,458個單位)
預售比率	98%
於二零二零年九月三十日尚未移交買家之 預售總建築面積(已預售單位數目)^	276,086平方米 (2,434個單位)
於二零二零年九月三十日尚未移交買家之 預售價值^	人民幣1,757百萬元
每平方米平均售價*	人民幣6,364元
預期完成日期	二零二一曆年第二季

*： 該等項目之平均售價計算方法如下：尚未移交買家之預售價值除以尚未移交買家之預售總建築面積。

^： 尚未移交買家之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)。

未來展望

展望二零二零／二一財年(「本年度」)下半年，環球經濟仍受疫情影響，預料增長持續放緩。中國國內疫情大致上受控，已重啟大部份經濟活動，房地產交易已逐漸回穩。中央於二零二零年下半年仍以「房住不炒」為主基調，實行「因城施策」確保房地產市場平穩健康發展。根據資料顯示，住宅市場在二零二零年第二季度表現亮眼，已達到去年同期水平。再者，線下看房需求大增，令市場交易急速回升。於二零二零年一月至八月期間，商品房屋銷售額為96,943億元人民幣，住宅銷售額增長4.1%，可見全國房地產仍有需求。二線城市需求更有望穩步上行，其中鄭州、杭州等五個城市於二零二零年一至八月成交面積同比增長8%。預計本年度下半年房地產市場持穩微升，新政策亦將對各地進行調控，抑制市場熱度，以穩定為基礎。

本集團的藥品檢測業務在本年度上半年穩中求進。非全資附屬公司浙江美測醫藥科技有限公司(「浙江美測」)已通過杭州政府認定，成為杭州錢塘新區創新券應用平台，此舉是杭州政府對本公司的一大肯定，有能力批准中小企的創新券申請，助力中國杭州藥品檢測雙向生態發展。

另外，本公司間接附屬公司江西港華醫療管理有限公司(「港華醫療」)有望於二零二一年年底投入營運。根據調查顯示，過去五年，國內牙科市場實現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。董事會相信牙科業務能與本集團產生協同效應。本集團未來將繼續不遺餘力，吾等將專注發展現在的藥品檢測及牙科業務，與本集團房地產業務在疫情下穩步上揚。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。

(b) 截至二零二零年三月三十一日止年度(「二零二零財年」)

二零二零財年與截至二零一九年三月三十一日止年度(「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(以平方米計)	12,743	30,419	(58.1%)
- 平均售價(每平方米人民幣)	25,531	12,465	104.8%
- 收入(約人民幣千元)	325,337	379,162	(14.2%)
(ii) 商業			
- 已售建築面積(以平方米計)	3,417	268	1,175.0%
- 平均售價(每平方米人民幣)	26,498	10,220	159.3%
- 收入(約人民幣千元)	90,543	2,739	3,205.7%
(iii) 停車位			
- 收入(約人民幣千元)	582	2,381	(75.6%)
收入總額(約人民幣千元)	<u>416,462</u>	<u>384,282</u>	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(「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(「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價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。

資本承擔

本集團資本承擔之詳情載於綜合財務報表附註30。

財務擔保

本集團財務擔保之詳情載於綜合財務報表附註32。

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,吾等主要透過吾等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,吾等預期將透過結合多項資源(包括但不限於吾等的營運所得現金、銀行及其他借貸以及其他外部股本及債務融資)為吾等的營運資金、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。

資產抵押

於二零二零年三月三十一日,本集團向多間銀行抵押其物業、廠房及設備、投資物業、開發中物業、待售物業及銀行存款餘額約人民幣656.8百萬元(二零一九年三月三十一日:約人民幣1,554.4百萬元),以為本集團取得貸款融資。

重大收購及出售

除本報告所披露者外，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疫情後，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疫情之發展評估其對財務狀況及營運業績之影響。

於本報告日期，本集團並不知悉因新冠肺炎疫情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38.2百萬元(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：

住宅單位	宜春漢港·觀瀾一期
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)
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。

建築進度及開發項目

本集團將維持其建築規模以提供足夠總建築面積可供出售及交付，以支持其未來增長。

土地儲備

於二零二零年三月三十一日，本集團於中國五個城市擁有總規劃可售建築面積約為2,484,114平方米之土地儲備。

	總規劃可售 建築面積
已竣工之待售物業	139,379
開發中物業	293,637
持作未來開發之物業	<u>2,051,098</u>
總計	<u><u>2,484,114</u></u>

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，吾等將持續積極發展浙江美測。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，集團旗下的港華醫療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，吾等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。吾等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。

(c) 截至二零一九年三月三十一日止年度

二零一九財年與截至二零一八年三月三十一日止年度(「二零一八財年」)之財務業績比較回顧

收入

於二零一九財年，本集團錄得收入約人民幣384.3百萬元，較二零一八財年約人民幣134.1百萬元增加186.6%。

二零一九財年之收入主要來自交付南昌漢港凱旋城二組團連棟別墅住宅單位及宜春御湖城二期住宅單位。於二零一八財年，收入主要來自交付撫州華萃庭院二期住宅單位及商業單位及宜春御湖城二期住宅單位。上述所有單位均位於中國。

下表載列二零一九財年內(i)住宅物業、(ii)商業物業及(iii)停車位之收入分析：

	二零一九年	二零一八年	變動百分比
(i) 住宅			
- 已售建築面積(以平方米計)	30,419	18,384	65.5%
- 平均售價(每平方米人民幣)	12,465	5,284	135.9%
- 收入(約人民幣千元)	379,162	97,145	290.3%
(ii) 商業			
- 已售建築面積(以平方米計)	268	2,698	(90.1%)
- 平均售價(每平方米人民幣)	10,220	11,915	(14.2%)
- 收入(約人民幣千元)	2,739	32,146	(91.5%)
(iii) 停車位			
- 收入(約人民幣千元)	2,381	4,791	(50.3%)
收入總額(約人民幣千元)	<u>384,282</u>	<u>134,082</u>	186.6%

銷售成本及毛利率

銷售成本由二零一八財年約人民幣89.3百萬元增加至二零一九財年約人民幣315.4百萬元。相比起二零一八財年，由於二零一九財年較大部分的本集團收入源於連棟別墅住宅單位的交付，而其與二零一八財年的住宅單位相比毛利率較低，因此毛利率從二零一八財年33.4%減少至二零一九財年17.9%。

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二零一八財年約人民幣63.0百萬元增加至二零一九財年約人民幣63.7百萬元，主要由於投資物業之公允淨值增加及按公允值於損益列賬之金融資產公平值收益淨額增加及政府資助減少之淨影響所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一八財年約人民幣10.8百萬元增加至二零一九財年約人民幣15.0百萬元。二零一九財年的較高額銷售及分銷費用主要因推出位於中國浙江省杭州市的漢港•武林匯及位於中國江西省宜春市的漢港•觀瀾產生的營銷開支增加所致。

管理費用

管理費用由二零一八財年約人民幣48.8百萬元減少至二零一九財年約人民幣43.5百萬元，減少主要由於支付員工成本及租金支出減少所致。

融資成本

本集團於二零一九財年錄得非資本化融資成本約人民幣5.3百萬元，較二零一八財年錄得的約人民幣5.1百萬元有所增加。有關增加主要是由於二零一九財年銀行及其他貸款及實際利率增加所致。

年內溢利

由於以上因素之累計影響，本集團於二零一九財年錄得除所得稅前溢利約人民幣67.9百萬元，相對二零一八財年約人民幣41.3百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由二零一八財年約人民幣40.1百萬元減少至二零一九財年約人民幣35.3百萬元。減少主要是由於因稅項虧損而確認遞延稅項資產以使遞延所得稅減少。

因此，本集團於二零一九財年錄得除稅後溢利約人民幣32.6百萬元，而二零一八財年約為人民幣1.2百萬元。

於二零一九年三月三十一日之財務狀況回顧

物業、廠房及設備

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有物業、廠房及設備約人民幣70.8百萬元，而於二零一八年三月三十一日為約人民幣67.7百萬元。該等增幅主要歸因於二零一九財年添置設備。

投資物業

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有投資物業公允值約人民幣547.4百萬元，而於二零一八年三月三十一日為約人民幣553.0百萬元。該等減少主要由於出售及本集團投資物業所產生的公允值收益淨額之淨影響所致。

無形資產

無形資產指著作權及因收購一家附屬公司所衍生的客戶關係。

於聯營公司之權益

於二零一九年三月三十一日，本集團擁有於聯營公司之權益約人民幣4.8百萬元，而於二零一八年三月三十一日為約人民幣4.4百萬元。於聯營公司之權益為於二零一九年三月三十一日於大為的30%股權及於二零一九財年分佔聯營公司之業績。

其他金融資產及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的股權及1,170,000股龍宇普通股，本集團對該等實體並無控制權或重大影響力。其由於二零一八年三月三十一日約人民幣28.4百萬元增加至於二零一九年三月三十一日約人民幣33.4百萬元，主要由於股權之公允值收益所致。

按公允值於損益列賬之金融資產

按公允值於損益列賬之金融資產由於二零一八年三月三十一日約人民幣7.7百萬元增加至於二零一九年三月三十一日約人民幣12.7百萬元，主要由於有關大為及龍宇利潤保證的公允值及大為股權之認沽期權增加所致。

已抵押存款

長期及短期已抵押存款由於二零一八年三月三十一日約人民幣230.4百萬元減少至於二零一九年三月三十一日約人民幣216.4百萬元。減少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

於二零一九年三月三十一日，本集團開發中物業由於二零一八年三月三十一日約人民幣1,664.4百萬元增加至約人民幣2,183.1百萬元。增加主要由於本集團之合營夥伴就於二零一八年三月三十日訂立之委託經營協議(「該協議」)將中國宜春未開發項目的所有權利及責任委託予本集團，及與漢港·觀瀾及漢港·武林匯的工程進度有關。

待售物業

待售物業由於二零一八年三月三十一日約人民幣243.8百萬元增加至於二零一九年三月三十一日約人民幣248.6百萬元，主要由於將南昌漢港凱旋城二組團從開發中物業轉移至已竣工物業單位所致。

應收賬款

於二零一九年三月三十一日，本集團並無錄得應收賬款(二零一八財年：人民幣0.3百萬元)，減少主要由於二零一九財年收回應收賬款所致。

預付款項及其他應收款項

於二零一九年三月三十一日，本集團的預付款項及其他應收款項金額約為人民幣180.5百萬元，而於二零一八年三月三十一日則約為人民幣268.3百萬元。

預付款項及其他應收款項減少主要是由於就該協議已付的按金轉至開發中物業及就本集團項目建設預付承建商的款項所致。

可退回稅項

可退回稅項由於二零一八年三月三十一日約人民幣17.6百萬元增加至於二零一九年三月三十一日約人民幣20.3百萬元，主要由於二零一九財年內預繳所得稅增加所致。

應付賬款、應計款項、預收款項、其他應付款項及合約負債

由於就撫州華萃庭院及漢港·武林匯產生之應付承建商建築成本之餘額減少，應付賬款由於二零一八年三月三十一日約人民幣52.1百萬元減少至於二零一九年三月三十一日約人民幣38.5百萬元。

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二零一八年三月三十一日約人民幣175.1百萬元增加至於二零一九年三月三十一日約人民幣384.1百萬元。該增加乃由於二零一九財年就漢港•武林匯及漢港•觀瀾的累計建築成本增加所致。於採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第15號後，於二零一八年四月一日作出期初調整，以將與物業銷售有關的銷售按金及收取客戶的分期付款由「預收款項」重新分類至「合約負債」。

銷售按金及收取客戶的分期付款由於二零一八年三月三十一日約人民幣335.5百萬元增加至於二零一九年三月三十一日約人民幣424.5百萬元。該增加乃由於推出漢港•武林匯及漢港•觀瀾的預售所得款項增加所致。

遞延稅項負債

遞延稅項負債由於二零一八年三月三十一日約人民幣83.6百萬元增加至於二零一九年三月三十一日約人民幣84.8百萬元，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

於二零一九財年，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約人民幣46.2百萬元，主要由於應計款項、預收款項及其他應付款項增加所致。

於二零一九財年，來自投資活動之現金流入淨額約人民幣30.2百萬元，主要由於賣出投資物業及已抵押存款減少所致。

於二零一九財年，來自融資活動之現金流出淨額約人民幣83.9百萬元，主要由於償還貸款本金及利息所致，部分被新銀行貸款抵銷。

於二零一九年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣279.8百萬元(二零一八年三月三十一日：約人民幣222.1百萬元)，當中包括現金及現金等價物約為人民幣215.3百萬元(二零一八年三月三十一日：約人民幣222.1百萬元)及限於工程使用銀行結餘約為人民幣64.5百萬元(二零一八年三月三十一日：無)，當中大部分以人民幣及港元計值。

借款與負債比率

銀行及其他貸款

於二零一九年三月三十一日，本集團的總借貸約人民幣1,165.2百萬元(二零一八年三月三十一日：約人民幣1,143.1百萬元)。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內或按要求	688,733	458,884
於第二年內	103,675	408,292
於第三至第五年內	372,825	103,675
五年以上	—	172,200
	<u>476,500</u>	<u>684,167</u>
總借貸	<u>1,165,233</u>	<u>1,143,051</u>

於二零一九年三月三十一日，本集團之銀行及其他貸款以人民幣及港元計值，並按浮動利率介乎每年2.20%至10.55%(二零一八財年：1.92%至6.99%)計息。

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)減相關存置抵押品除以總權益計量。於二零一九年三月三十一日，本集團之資本與負債比率為61.7%(於二零一八年三月三十一日：59.9%)。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。

資本承擔

本集團資本承擔之詳情載於綜合財務報表附註31。

財務擔保

本集團財務擔保之詳情載於綜合財務報表附註33。

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，吾等主要透過吾等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，吾等預期將透過結合多項資源(包括但不限於吾等的營運所得現金、銀行及其他借貸以及其他外部股本及債務融資)為吾等的營運資金、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金列值之若干現金及銀行結餘、按公允值於損益列賬之金融資產、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。

資產抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團向多間銀行抵押其物業、廠房及設備、投資物業、開發中物業、待售物業及銀行存款餘額約人民幣1,554.4百萬元(二零一八年三月三十一日：約人民幣1,922.0百萬元)，以為本集團取得貸款融資。

重大收購及出售

除本報告所披露者外，本集團於二零一九財年內並無進行任何重大收購或出售資產、附屬公司及聯屬公司(二零一八財年：無)。

二零一九財年末後事件

自二零一九年三月三十一日起並無發生影響本集團之重大事件。

重大投資

於二零一九財年內，本集團並無持有任何重大投資(二零一八財年：無)。

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年三月三十一日：無)。

員工及薪酬政策

於二零一九年三月三十一日，本集團有275名員工(二零一八年三月三十一日：318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。二零一九財年的僱員成本(包括董事薪酬)達約人民幣29.9百萬元(二零一八財年：約人民幣31.7百萬元)。

溢利保證狀況

(a) 大為

於二零一五年十一月二十六日，江西亞洲城房地產開發有限公司(「江西亞洲城」，本公司全資附屬公司)訂立認購協議(「大為認購協議」)以從獨立第三方卓威認購大為30%之股權，代價為人民幣11.3百萬元。

根據大為認購協議之條款，卓威已不可撤回地向江西亞洲城作出保證，大為截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度(統稱為「獲保證期間」)各自之經審核每年除所得稅支出後純利應分別不少於人民幣7.0百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣11.0百萬元；或獲保證期間之累計經審核除所得稅支出後純利應不少於人民幣27.0百萬元(統稱為「溢利保證」)。倘大為未能符合溢利保證，卓威有責任於二零一九年十二月三十一日前向江西亞洲城作出不足額補償(「不足額補償」)。此外，江西亞洲城獲授予直至二零一九年十二月三十一日再出售全部大為股權予卓威之權利，代價相當於本集團支付之淨投資成本加每年13%溢價並扣除於獲保證期間內之任何已收取股息及不足額補償。

大為於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分別錄得淨虧損約人民幣2.7百萬元及約人民幣3.4百萬元及純利約人民幣0.5百萬元，不能符合溢利保證。根據大為認購協議及與卓威討論，不足額補償於二零一九年六月十日協定為約人民幣8.8百萬元，並將於二零一九年十二月三十一日到期，而江西亞洲城保留權利於直至二零一九年十二月三十一日前執行退出安排之權利。如或當適合時，本公司將讓股東及潛在投資者知悉任何進一步重大發展。

(b) 龍宇

於二零一七年九月二十八日，本公司之全資附屬公司浙江漢港訂立認購協議以認購龍宇1,170,000股普通股，代價為人民幣19.9百萬元（「龍宇認購協議」）。

根據龍宇認購協議之條款，保證方已不可撤回及無條件地向浙江漢港保證，龍宇截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之經審核純利將最少達人民幣25.0百萬元及非經常性損益不超逾人民幣5.0百萬元。倘經審核溢利少於獲保證溢利（「該差額」），保證方須向浙江漢港退回龍宇估值之溢價部份（「溢價部份」）。溢價部份之計算方法如下：

$$\text{人民幣19.9百萬元} \times (1 - (16 \times \text{經審核純利}) \div \text{人民幣400百萬元})$$

倘該差額乃因不可抗力導致，則保證方須向浙江漢港退回溢價部份的75%，惟受浙江漢港與保證方之相互協議所規限。溢價部份的75%之計算方法如下：

$$\text{人民幣19.9百萬元} \times (1 - (16 \times \text{經審核純利}) \div \text{人民幣400百萬元}) \times 75\%$$

根據於二零一九年四月三十日刊發之龍宇經審核財務報表，龍宇截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之經審核純利約為人民幣23.2百萬元，因此不能符合向浙江漢港之溢利保證人民幣25.0百萬元。根據龍宇管理層之解釋及與其進行若干討論，浙江漢港及保證方相互同意該差額乃因不可抗力導致。於本報告日期，保證方已按上述公式向浙江漢港賠償溢價部份的75%約人民幣1.1百萬元。

公司最新消息

物業預售

截至二零一九年六月十九日，各項目之物業預售及交付之累計情況概述如下：

住宅單位	杭州漢港· 武林匯3號樓 (酒店式公寓)	宜春漢港· 觀瀾一期
估計推出可供銷售之總建築面積 (總單位數目)	20,049平方米 (399個單位)	68,169平方米 (560個單位)
估計已預售之總建築面積 (總單位數目)	10,209平方米 (213個單位)	58,465平方米 (488個單位)
預售所佔比率	51%	86%
截至二零一九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)^	10,209平方米 (213個單位)	58,465平方米 (488個單位)
截至二零一九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328.27百萬元	人民幣370.73百萬元
每平方米平均售價*	人民幣32,156元	人民幣6,341元
預期完成日期	二零一九年 第二季度	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：二零一九財年初預售金額加二零一九財年內新增預售減二零一九財年內已移交買家(於二零一九財年內確認為銷售收益)金額。

建築進度及開發項目

本集團將維持其建築規模以提供足夠總建築面積可供出售及交付，以支持其未來增長。

土地儲備

於二零一九年三月三十一日，本集團於中國五個城市擁有總規劃可售建築面積約為2,507,948平方米之土地儲備。

	總規劃可售 建築面積
已竣工之待售物業	81,928
開發中物業	499,849
持作未來開發之物業	<u>1,926,171</u>
總計	<u><u>2,507,948</u></u>

未來展望

展望二零一九年，環球經濟預料持續緩慢增長。然而，全球貿易關係緊張將對環球經濟復甦帶來挑戰。目前，中國經濟正經歷結構性調整、轉型及升級期。預料中國宏觀經濟將整體維持平穩增長。「一城一策」將會是政府強調落實城市主體責任，促進市場平穩健康發展的主調。政策的性質主要是指「因地制宜、分類指導」的導向，切實地穩定地價及房價。隨著長期監管機制深化監管及積極發展，預期中國全國房地產市場的整體銷售額將會下降。二零一九年第一季度全國一百個城市新建住宅價格指數累計漲幅較去年四季度繼續收窄，整體價格較為穩定。單月來看，前兩月環比漲幅持續收窄。

一線至四線城市住宅物業的銷售額呈不同發展：一線城市的監管指引將由控制需求轉變為增加供應，一線城市商品住宅於二零一九年第一季度每月平均成交面積約44萬平方米，同比增長29%，市場明顯回溫，單月成交同比增幅近五成。二線城市的監管將持續收緊，年度銷售額仍有輕微機會出現新突破。二線代表城市商品住宅於二零一九年第一季月均成交面積約64萬平方米，同比下降4.8%，其中杭州、南京等同比均下降，但亦有回暖跡象。二零一九年三月成交面積同比穩步增長。三、四線城市的去庫存效應顯著，市場實際需求將有所減少。三四線代表城市商品住宅於二零一九年第一季每月平均成交面積約27萬平方米左右，同比下降10.6%，其中逾五成城市第一季度成交面積同比有所下降，市場降溫漸趨明顯。受惠於整體供應增加及需求關係，銷售價格料將持平。

本集團將持續積極擴展藥品檢測及幹細胞業務。於二零一八年六月三十日，本公司非全資附屬公司浙江美測與安捷倫訂立戰略合作協議，後者是全球領先的測量公司以及生物科學測量儀器的研發及生產商。有關合作讓浙江美測得以共享安捷倫的客戶資源，並聚焦開展對藥品包裝材料相容性研究項目，此乃仿製藥一致性評價中重要的一環。本集團將不遺餘力，首要工作是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。董事會認為幹細胞儲存及諮詢業務將維持穩健。本集團將不斷尋求新的機會，開拓有潛力的合適投資機會，與吾等現時的大健康業務產生協同效應。本集團之物業發展財務狀況穩健，將繼續評估大健康業務的新機會，以達致可持續增長，為股東增值。然而，董事會將在瞬息萬變的環境中保持審慎態度。

(d) 截至二零一八年三月三十一日止年度

二零一八財年與截至二零一七年三月三十一日止年度(「二零一七財年」)之財務業績比較回顧

收入

於二零一八財年，本集團錄得收入約人民幣134.1百萬元，較二零一七財年約人民幣693.5百萬元減少80.7%。

二零一八財年之收入主要來自交付撫州華萃庭院二期及宜春御湖城二期住宅單位與撫州華萃庭院商業單位。於二零一七財年，收入主要來自交付南昌漢港凱旋城三組團、撫州華萃庭院三期及宜春御湖城二期住宅單位。上述所有單位均位於中國。

下表載列二零一八財年內(i)住宅物業、(ii)商業物業及(iii)停車位之收入分析：

	二零一八財年	二零一七財年	變動百分比
(i) 住宅			
- 已售建築面積(以平方米計)	18,384	131,273	(86.0%)
- 平均售價(每平方米人民幣)	5,284	5,121	3.2%
- 收入(約人民幣千元)	97,145	672,227	(85.5%)
(ii) 商業			
- 已售建築面積(以平方米計)	2,698	1,376	96.1%
- 平均售價(每平方米人民幣)	11,915	12,300	(3.1%)
- 收入(約人民幣千元)	32,146	16,925	89.9%
(iii) 停車位			
- 收入(約人民幣千元)	4,791	4,360	9.9%
收入總額(約人民幣千元)	<u>134,082</u>	<u>693,512</u>	(80.7%)

銷售成本及毛利率

銷售成本由二零一七財年約人民幣559.4百萬元減少至二零一八財年約人民幣89.3百萬元。相比起二零一七財年，由於二零一八財年較大部分的本集團收入源於商業單位的交付，而商業單位與住宅單位相比有更高的毛利率，因此毛利率從二零一七財年19.3%增加至二零一八財年33.4%。

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二零一七財年約人民幣53.9百萬元增加至二零一八財年約人民幣63.0百萬元，主要由於匯兌收益及銀行存款利息收入增加所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一七財年約人民幣17.9百萬元減少至二零一八財年約人民幣10.8百萬元。二零一八財年的較低額銷售及分銷費用主要因南昌漢港凱旋城及宜春御湖城產生的營銷開支減少所致。

管理費用

管理費用由二零一七財年約人民幣40.3百萬元增加20.8%至二零一八財年約人民幣48.8百萬元，增加主要由於支付員工成本及租金支出增加所致。

融資成本

本集團於二零一八財年錄得非資本化融資成本約人民幣5.1百萬元，較二零一七財年約人民幣5.9百萬元有所減少。

年內溢利

由於以上因素之累計影響，本集團於二零一八財年錄得除所得稅前溢利約人民幣41.3百萬元，相對二零一七財年約人民幣123.0百萬元。

所得稅開支由二零一七財年約人民幣49.3百萬元減少至二零一八財年約人民幣40.1百萬元。減少主要是由於應課稅溢利減少使企業所得稅減少，部分被土地增值稅撥備所抵銷。

因此，本集團於二零一八財年錄得除稅後溢利約人民幣1.2百萬元，較二零一七財年減少98.4%。

於二零一八年三月三十一日之財務狀況回顧

物業，廠房及設備

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有物業，廠房及設備約人民幣67.7百萬元，而於二零一七年三月三十一日為約人民幣56.2百萬元。該等增幅主要歸因於二零一八財年添置設備。

投資物業

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有投資物業公允值約人民幣553.0百萬元，而於二零一七年三月三十一日為約人民幣536.8百萬元。該等增加主要由於本集團投資物業所產生的公允值收益淨額所致。

無形資產

無形資產指有關本公司一家附屬公司一名非控股股東向該附屬公司注資的著作權。

於聯營公司之權益

於二零一八年三月三十一日，本集團擁有於聯營公司之權益約人民幣4.4百萬元，而於二零一七年三月三十一日為約人民幣5.7百萬元。於聯營公司之權益為於二零一八年三月三十一日於大為的30%股權及於二零一八財年分佔聯營公司之業績。

其他金融資產

其他金融資產指若干於中國註冊成立實體的股權，本集團對該等實體並無控制或重大影響力。其他金融資產由於二零一七年三月三十一日約人民幣8.6百萬元增加至於二零一八年三月三十一日約人民幣28.4百萬元，主要由於本集團於二零一八財年認購1,170,000股龍宇醫藥普通股所致。

按公允值於損益列賬之金融資產

按公允值於損益列賬之金融資產由於二零一七年三月三十一日約人民幣7.1百萬元增加至於二零一八年三月三十一日約人民幣7.7百萬元，主要由於二零一八年三月三十一日有關本集團收購大為30%股權之利潤保證及認沽期權的公允值增加所致。

已抵押存款

長期及短期已抵押存款由於二零一七年三月三十一日約人民幣221.6百萬元增加至於二零一八年三月三十一日約人民幣230.4百萬元。增加主要由於本集團以作抵押及擔保銀行貸款之存款增加所致。

開發中物業

於二零一八年三月三十一日，本集團開發中物業由於二零一七年三月三十一日約人民幣1,379.5百萬元增加至約人民幣1,664.4百萬元。增加主要與位於中國浙江省的漢之昀商業中心的工程進度有關。

待售物業

待售物業由於二零一七年三月三十一日約人民幣360.0百萬元減少至於二零一八年三月三十一日約人民幣243.8百萬元，主要由於將撫州華萃庭院及宜春御湖城物業單位移交予買家所致。

應收賬款

於二零一八年三月三十一日，本集團的應收賬款約為人民幣0.3百萬元，而於二零一七年三月三十一日約為人民幣1.5百萬元。減少主要由於二零一八財年收回應收賬款所致。由於有關結餘被視作悉數可收回，故毋須作出減值撥備。

預付款項及其他應收款項

於二零一八年三月三十一日，本集團的預付款項及其他應收款項約為人民幣268.3百萬元，而於二零一七年三月三十一日則約為人民幣106.7百萬元。

於二零一八年三月三十日，本集團與其合營夥伴訂立一份委託經營協議（「該協議」）。據此，待達成若干條件後，其合營夥伴會將有關宜春御湖城未開發項目部份的管理、經營及融資的所有權利及責任委派予本集團。

預付款項及其他應收款項增加主要是由於就該協議已付按金及就本集團項目建設預付承包商的款項所致。

可退回稅項

可退回稅項由於二零一七年三月三十一日約人民幣20.8百萬元減少至於二零一八年三月三十一日約人民幣17.6百萬元，主要由於二零一八財年內預繳企業所得稅及土地增值稅減少所致。

應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

由於就撫州華萃庭院及宜春御湖城產生之應付供應商之建築成本減少，應付賬款由於二零一七年三月三十一日約人民幣79.9百萬元減少至於二零一八年三月三十一日約人民幣52.1百萬元。

應計款項、預收款項及其他應付款項主要包括來自就本集團物業預售所支付之按金及預付款項預收客戶款項、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、預收款項及其他應付款項由於二零一七年三月三十一日約人民幣466.8百萬元增加至於二零一八年三月三十一日約人民幣510.7百萬元。該增加主要指於二零一八財年就本集團物業預售來自客戶支付按金及預付款。

遞延稅項負債

遞延稅項負債由於二零一七年三月三十一日約人民幣80.0百萬元增加至於二零一八年三月三十一日約人民幣83.6百萬元，主要由於有關投資物業公允價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

於二零一八財年，本集團自經營活動錄得現金流出淨額約人民幣238.1百萬元，主要由於開發中物業及待售物業以及預付款項及其他應收款項增加所致。

於二零一八財年，來自投資活動之現金流出淨額約人民幣42.2百萬元，主要由於添置物業、廠房及設備以及收購其他金融資產所致。

於二零一八財年，來自融資活動之現金流入淨額約人民幣238.4百萬元，主要由於新銀行貸款所致，部分被償還貸款本金及利息抵銷。

於二零一八年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣222.1百萬元(於二零一七年三月三十一日：約人民幣264.4百萬元)，當中大部分以人民幣及港元計值。

借款與負債比率

銀行貸款

於二零一八年三月三十一日，本集團的總借貸約人民幣1,143.1百萬元(二零一七年三月三十一日：約人民幣832.8百萬元)。其中應償還如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
償還期間		
一年內或按要求償還	458,884	228,258
逾一年但不超過兩年	408,292	98,849
逾兩年但不超過五年	103,675	505,716
逾五年	172,200	—
	<u>1,143,051</u>	<u>832,823</u>

於二零一八年三月三十一日，本集團的銀行貸款以人民幣及港元計值，並按介乎每年2.20厘至7.50厘(二零一七年三月三十一日：1.92厘至7.50厘)的浮動息率計息。

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)減相關存置抵押品除以總權益計量。於二零一八年三月三十一日，本集團之資本與負債比率為59.9%(二零一七年三月三十一日：42.4%)。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。

財務擔保

本集團財務擔保之詳情載於本集團本年度的經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)附註18及附註34。

資本承擔

本集團資本承擔之詳情載於綜合財務報表附註18及附註32。

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，吾等主要透過吾等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，吾等預期將透過結合多項資源(包括但不限於吾等的營運所得現金、銀行及其他借貸以及其他外部股本及債務融資)為吾等的營運資金、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。

直接控股股東變動

誠如本公司日期為二零一七年八月二十五日的公告所披露，汎港控股建議透過一次性實物股息方式，將汎港控股持有的所有1,800,000,000股股份(相當於全部已發行股份約73.05%)(但不包括零碎配額)按比例分派予汎港控股的股東(「建議分派」)。

誠如本公司日期為二零一八年三月二十九日的公告所披露，董事會獲告知，於二零一八年三月二十九日，建議分派已完成，汎港控股根據建議分派而分派的股份之股票已寄發予汎港控股的相關股東。

建議分派完成前，Extra Good(由陳女士及汪先生分別擁有48%及52%股權的公司)、汪先生及陳女士透過汎港間接擁有本公司已發行股本(「已發行股本」)約73.05%，連同汎港控股為本公司當時的控股股東。

緊隨建議分派完成後，汎港控股不再為本公司的控股股東，ExtraGood、陳女士及汪先生已從汎港控股收到合共1,153,103,153股股份，相當於本年報日期已發行股本的46.80%，並仍為本公司的控股股東。

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。

資產抵押

於二零一八年三月三十一日，本集團向多間銀行抵押其物業、廠房及設備、投資物業、開發中物業、待售物業及銀行存款餘額約人民幣1,922.0百萬元(二零一七年三月三十一日：約人民幣1,666.2百萬元)，以為本集團取得貸款融資。

重大收購及出售

除本年報所披露者外，本集團於二零一八財年內並無進行任何重大收購或出售資產、附屬公司及聯屬公司(二零一七財年：無)。

二零一八財年末後事件

自二零一八年三月三十一日起截至本年報日期並無發生影響本集團之重大事件。

重大投資

於二零一八財年內，本集團並無持有任何重大投資(二零一七財年：無)。

或然負債

於二零一八年三月三十一日，本集團並無重大或然負債(於二零一七年三月三十一日：無)。

員工及薪酬政策

於二零一八年三月三十一日，本集團有318名員工(於二零一七年三月三十一日：242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。二零一八財年的僱員成本(包括董事薪酬)達約人民幣31.7百萬元(二零一七財年：約人民幣30.1百萬元)。

利潤保證狀況

(a) 大為

於二零一五年十一月二十六日，江西亞洲城訂立大為認購協議，以認購大為的30%股權（「大為認購事項」）。

根據大為認購協議的條款，在以下任一條件下，江西亞洲城可退出大為認購事項：

- A. 大為截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審計淨利潤低於人民幣7.0百萬元（約8.5百萬港元）；或
- B. 大為截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審計淨利潤低於人民幣9.0百萬元（約10.9百萬港元）；或
- C. 大為截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審計淨利潤低於人民幣11.0百萬元（約13.4百萬港元）；或
- D. 大為截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的經審計淨利潤總額低於人民幣27.0百萬元（約32.8百萬港元）（「總利潤保證」）。

大為截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的經審計淨虧損分別約為人民幣2.7百萬元（約3.3百萬港元）及約人民幣3.4百萬元（約4.1百萬港元）。儘管大為截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的經審計淨利潤低於人民幣7.0百萬元（約8.5百萬港元）及人民幣9.0百萬元（約10.9百萬港元），且利潤保證未實現。如總利潤保證未實現，本公司仍可選擇執行現有安排。如總利潤保證未實現，本公司將要求保證方履行大為認購協議項下責任。

(b) 龍宇

於二零一七年九月二十八日，浙江漢港訂立認購協議，以認購1,170,000股龍宇普通股。

根據龍宇認購協議的條款，保證方已不可撤回及無條件地向浙江漢港保證，龍宇醫藥截至二零一八年十二月三十一日止財務年度之經審計淨利潤須不少於人民幣25,000,000元(約相等於29,404,000港元，其中非經常性損益不超過人民幣5,000,000元(約相等於5,881,000港元))。

董事會將在其截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表落實後提供有關龍宇表現的最新資料。

公司最新消息

物業預售

截至二零一八年五月十八日，各項目之物業預售及交付之累計情況概述如下：

住宅單位	南昌漢港凱旋城	
	二組團B標段	宜春御湖城二期
估計推出可供銷售之總建築面積 (總單位數目)	27,885平方米 (156個單位)	104,196平方米 (1,091個單位)
估計已預售之總建築面積 (總單位數目)	18,863平方米 (108個單位)	103,898平方米 (1,088個單位)
預售所佔比率	68%	99%
截至二零一八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) [^]	18,863平方米 (108個單位)	5,567平方米 (56個單位)
截至二零一八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260.48百萬元	人民幣26.2百萬元
每平方米平均售價*	人民幣13,809元	人民幣4,706元
預期完成日期	二零一八年第二季度	已完成

[^]: 尚未移交買家之已預售樓宇總金額計算方法如下：二零一八財年初預售金額加二零一八財年內新增預售減二零一八財年內已移交買家(於年內確認為銷售)金額。

*: 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。

建築進度及開發項目

本集團將維持其建築規模以提供足夠總建築面積可供出售及交付，以支持其未來增長。

土地儲備

於二零一八年三月三十一日，本集團於中國五個城市擁有總規劃可售建築面積約為2,540,872平方米之土地儲備。

	總規劃可售 建築面積
已竣工之待售物業	86,967
開發中物業	109,170
持作未來開發之物業	<u>2,344,735</u>
總計	<u><u>2,540,872</u></u>

未來展望

展望二零一八年餘下時間，本集團仍看好中國經濟。中國經濟期望維持穩定增長，並從高速增長階段轉變為高質量穩定增長階段。

構建長效機制已成為房地產政策的的主流導向。在中國共產黨第十九次全國大會上，習近平主席對中國未來五年發展概述其願景，並強調「房子是用來住的、不是用來炒的」。同時，中央經濟工作小組提出「加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉等住房制度」的重要性。本集團相信，於二零一八年中央政府會繼續控制房價、防止市場泡沫和去庫存等房地產業宏觀控制政策。然而，從長遠宏觀角度來看將會對中國房地產行業有十分正面作用。

除物業開發業務外，本集團將會繼續實行多元化擴張並進入藥品檢測及幹細胞業務。本集團自二零一七年成立浙江美測，該公司旨在建立中國領先的第三方實驗室及合約研究組織。隨著核心團隊於二零一八年初組建完成，浙江美測已渡過摸索期，並迅速將重心轉向大中型項目。本集團將持續增加對浙江美測的投資，以支持其增長及技術水平。現時仿製藥的質量及功效一致性評估是浙江美測的核心業務發展方向。同時，本集團透過其附屬公司廣西港潤提供幹細胞儲存諮詢及轉介服務。吾等將努力加強吾等團隊的專業知識，把握中國廣西壯族自治區的幹細胞市場需求。吾等亦繼續尋求幹細胞業務拓展至上下游領域的新機會，並探索適當的潛在投資機會，與吾等現有大健康相關業務創造協同效益。

本集團將會繼續實行穩健的財務政策及在二零一八年餘下時間維持對中國房地產市場持審慎樂觀態度。董事會相信未來物業開發業務仍能為本集團帶來強勁的現金流入，並持續支持大健康業務。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標公司所持物業權益於二零二一年一月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照漢港控股集團有限公司(「貴公司」)指示，對樂平市鳳凰金誠實業有限公司(「目標公司」，貴公司間接擁有51%權益之附屬公司)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零二一年一月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當推銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日買賣資產或負債之估計金額」。

吾等採用比較法對物業進行估值，並參照市場上可得之可比較銷售交易。此方法依賴市場交易獲廣泛接受作為最佳指標，並預先假定可以市場上相關交易之證據可對類似物業作出推算，惟受可變因素所限。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售物業權益，而並無附帶任何足以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益之任何抵押、按揭或欠款，也無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有列明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引；之皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴公司及目標公司提供之資料，並採納彼等所提供之有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租及一切其他有關事項之建議。

吾等已獲提供業權文件副本，包括國有土地使用證及有關物業權益之其他正式圖則，並已作出有關查詢。吾等已於可能情況下查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權，及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問浙江銀湖律師事務所提供有關中國物業權益有效性之意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積是否正確，惟已假設吾等所獲提供之業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察物業之外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展項目。吾等編製估值時，乃假設該等方面均屬理想。

物業於二零二一年三月由雷希女士進行視察。雷希女士於中國物業估值方面擁有逾三年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等也已尋求 貴公司及目標公司確認所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告呈列之所有貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

吾等按指示僅根據估值日提供吾等之估值意見。估值意見乃基於估值日存在之經濟、市場及其他狀況以及截至估值日吾等獲得之資料，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。特別是，自從新冠肺炎疫情於二零二零年三月十一日宣佈為全球大流行疾病以來，已導致全球經濟活動受到嚴重干擾。截至報告日期，中國經濟已復甦，且大部分業務活動已恢復正常。吾等也注意到該特定市場之市場活動及市場氣氛仍維持穩定。然而，由於疫情下全球經濟復甦步伐存在不確定因素，且日後可能對房地產市場有之影響，吾等保持謹慎態度。故此，吾等建議閣下經常評估該物業之估值。

下文隨附估值證書以供閣下垂注。

此致

香港
九龍紅磡馬頭圍道37-39號
紅磡商業中心
B座1215室
漢港控股集團有限公司
列位董事 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零二一年四月三十日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面有27年經驗，也於亞太地區擁有相關經驗。

估值證書

目標公司於中國持有作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值 人民幣
----	-------	------	-----------------------------------

位於中國江西省景德鎮市樂平市梅岩墾殖場的三塊土地	該物業包括三幅總地盤面積約209,863.95平方米的土地，將發展為住宅及商業發展項目。於估值日期，該物業的地形不均且尚未動工。	於估值日，該物業部份為空地，部分被天然樹木及雜草覆蓋。	222,200,000
--------------------------	--	-----------------------------	-------------

據 貴公司及目標公司告知，該物業的總規劃建築面積約為264,957.74平方米。詳情載列如下：

用途	總規劃建築 面積 (平方米)
住宅	239,000.00
零售	16,998.59
配套設施	1,259.15
地庫停車場	7,700.00
總計：	<u>264,957.74</u>

該物業已獲授土地使用權，為期70年，於二零七四年六月十七日屆滿，作住宅用途。

附註：

1. 根據三份國有土地使用權證－樂國用(2004)第758-2變號、758-3變號及906變號，三幅總地盤面積約209,863.95平方米的土地之土地使用權已授予目標公司，為期70年，於二零七四年六月十七日屆滿，作住宅用途。
2. 誠如 貴公司及目標公司所告知，該物業的總規劃容積率應佔建築面積約為257,257.74平方米，總規劃建築面積約為264,957.74平方米。
3. 吾等的估值乃根據以下基準及分析作出：
 - a. 對該物業進行估值時，吾等已參考樂平市與該物業特徵相近的土地售價。該等作住宅用途的可比較空置土地的樓面價值介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,200元。吾等已考慮可比較物業於時間、地點及其他特徵等方面的差異而作出適當調整及分析，以得出樓面價值；及
 - b. 於估值日期，該物業上有天然樹木及雜草且地形不均。誠如 貴公司所告知，須花費約人民幣42,000,000元的土地改善成本以達致空置地盤狀況。吾等已考慮有關事實，並於估值中扣除上述土地改善成本，以達致該物業於現況下之市值。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

該物業的土地使用權由目標公司擁有。目標公司依法對該物業享有佔用、使用和收益的權利。目標公司亦有權將該物業依法轉讓、互換、出資、贈與或者抵押。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別負全責)包括根據上市規則規定所提供之詳情，旨在提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載之資料於各重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺騙成份，並且概無遺漏任何其他事實致使本通函內任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有的(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的相關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須登記入該條所述登記冊；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事/主要行政 人員姓名	身份/權益性質	擁有權益之 股份/相關 股份數目	總計	佔本公司 已發行股份 之概約百分比 <small>(附註4)</small>
汪林冰先生 (「汪先生」)	實益擁有人	168,245,643		
	受控制法團權益 <small>(附註1)</small>	1,011,885,120		
	配偶權益 <small>(附註2)</small>	50,746,390	1,230,877,153	49.95%
石峰先生	實益擁有人	1,665,042	1,665,042	0.06%
解剛先生	配偶權益 <small>(附註3)</small>	5,902,663	5,902,663	0.24%

附註：

- 1,011,885,120股股份由Extra Good Enterprises Limited(「**Extra Good**」)持有，Extra Good為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的公司，其已發行股本由汪先生及其妻子陳响玲女士(「**陳女士**」)分別擁有52%及48%。因此，根據證券及期貨條例，汪先生被視為於Extra Good及陳女士(不論本身或透過其控制的法團)持有之同一批股份中擁有權益。
- 50,746,390股股份由陳女士(汪先生之妻子)持有。因此，根據證券及期貨條例，汪先生被視為於陳女士持有之同一批股份中擁有權益。
- 5,902,663股股份由Wong Man Bun女士(解剛先生之妻子)持有。因此，根據證券及期貨條例，解剛先生被視為於Wong Man Bun女士持有之同一批股份中擁有權益。
- 百分比指持有權益的股份及相關股份(如有)總數除以於最後實際可行日期已發行股份數目(即2,464,000,000股)。

於相聯法團股份之好倉

董事/主要行政 人員姓名	相聯法團名稱	身份/權益性質	所持/擁有權益之 相聯法團之 已發行股份數目、 類別及百分比	總計
汪林冰先生	Extra Good	實益擁有人	52股普通股 (52%)	100股普通股 (100%)
		配偶權益 ^(附註)	48股普通股 (48%)	

附註：Extra Good的已發行股本由汪先生及其妻子陳响玲女士分別擁有52%及48%。根據證券及期貨條例，汪先生被視為於陳女士於Extra Good持有的股份中擁有權益。汪先生為Extra Good唯一董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入其所指登記冊中之權益及淡倉；或(c)根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士或法團(董事及本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益或淡倉：

董事/主要行政 人員姓名	身份/權益性質	擁有權益之 股份/相關 股份數目	總計	佔本公司 已發行股份 之概約百分比 <small>(附註3)</small>
陳女士	實益擁有人	50,746,390		
	受控制法團權益 ^(附註1)	1,011,885,120		
	配偶權益 ^(附註2)	168,245,643	1,230,877,153	49.95%
Extra Good	實益擁有人	1,011,885,120	1,011,885,120	41.07%

附註：

- 1,011,885,120股股份由Extra Good持有，Extra Good為於英屬處女群島註冊成立的公司，其已發行股本由汪先生及其妻子陳女士分別擁有52%及48%。因此，根據證券及期貨條例，陳女士被視為於Extra Good及汪先生(不論本身或透過其控制的法團)持有之同一批股份中擁有權益。
- 168,245,643股股份由汪先生(陳女士之丈夫)持有。因此，根據證券及期貨條例，陳女士被視為於汪先生持有之同一批股份中擁有權益。
- 百分比指持有權益的股份及相關股份(如有)總數除以於最後實際可行日期已發行股份數目(即2,464,000,000股)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知或獲通知，概無其他實體或人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊的權益及淡倉。

3. 資產權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

4. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於當中直接或間接擁有重大權益且對本集團業務而言屬重大之存續合約或安排。

5. 於競爭業務之權益

於二零一八年三月三十日，本公司、汪先生、陳女士及Extra Good訂立不競爭承諾(「不競爭承諾」)，以避免本集團與汪先生、陳女士及Extra Good之間的業務出現任何潛在競爭。本公司已接獲汪先生、陳女士及Extra Good之年度書面確認，彼等各自於回顧財政年度內已遵守不競爭承諾之條款。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露之權益。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何未於一年內屆滿或可由本集團終止而免付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

除土地收儲協議外，於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

9. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 (「仲量聯行」)	獨立合資格專業估值師

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 備查文件

下列文件由本通函日期起直至本通函日期起計14日(包括該日)之一般辦公時間內，於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍紅磡馬頭圍道37-39號紅磡商業中心B座1215室)可供查閱：

- a. 本公司之組織章程大綱及細則；
- b. 董事會函件，其全文載於本通函第3至9頁；
- c. 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之年報及截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告；
- d. 仲量聯行就被收儲土地編製之物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- e. 本附錄「8.重大合約」一段所述之重大合約；

- f. 本附錄「9.專家及同意書」一段所述之同意書；及
- g. 本通函。

11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda；
- (b) 本公司之總辦事處及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；
- (c) 本公司之公司秘書為余秀蘭女士，彼為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會之會員；
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為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；
- (e) 本通函以中英文編製。如有任何歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



漢港控股
SINO HARBOUR HOLDINGS

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)

股東特別大會通告

茲通告漢港控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年五月二十一日(星期五)上午十時正於中華人民共和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層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列各項決議案為本公司普通決議案(無論有否修訂)。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司於二零二一年四月三十日刊發之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義：

普通決議案

「動議

- a) 批准、確認及追認樂平市鳳凰金誠實業有限公司與樂平市自然資源和規劃局訂立日期為二零二一年三月二十六日之土地收儲協議，內容有關收儲位於中國江西省景德鎮市樂平市虎山梅岩墾殖場總地盤面積約為209,863.95平方米之土地(「土地收儲協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- b) 授權本公司任何董事為及代表本公司簽署及簽立所有其他文件、文據及協議及作出董事全權酌情認為就使土地收儲協議及其項下擬進行的交易生效而言屬必需、適宜或權宜之一切有關行動或事宜及採取一切有關步驟。」

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，二零二一年四月三十日

附註：

1. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二一年五月十七日(星期一)至二零二一年五月二十一日(星期五)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續(「**股份過戶登記手續**」)，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票最遲須於二零二一年五月十四日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記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，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東(「**股東**」)，均有權委任另一名人士為其受委代表，代其出席及投票。鑑於新型冠狀病毒(「**新冠肺炎**」)疫情的發展，股東可考慮委任股東特別大會主席為其代表就決議案投票，而毋須親身出席股東特別大會。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上受委代表出席同一大會。受委代表毋須為股東。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 如屬聯名股東，倘親自或委派代表出席的聯名股東多於一人，則由較優先的聯名股東所作出的表決，不論是親自或由代表作出的，須被接受為代表其餘聯名股東的唯一表決。就此而言，股東的優先次序須按本公司股東名冊內與有關股份相關的聯名股東排名先後而定。
5. 為確保股東特別大會出席人士之健康及安全，本公司擬於股東特別大會上實施預防措施，包括：**(a)**於股東特別大會會場入口強制量度體溫；**(b)**出席人士須自行佩戴外科口罩，而體溫高或不佩戴外科口罩之人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場；**(c)**股東特別大會上將不會提供公司禮品、茶點或飲品。
6. 董事會正密切監察新冠肺炎的影響。倘股東特別大會安排有任何變動，本公司將透過於本公司網站(www.sinoharbour.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊發公告之方式通知股東。

於本通告日期，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。