

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公佈之內容概不負責，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佈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 PROPERTY GROUP LIMITED

(漢港房地產集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1663)

截至二零一一年六月三十日止三個月之
未經審核第一季度業績

董事會謹呈列本集團截至二零一一年六月三十日止三個月期間之未經審核主要財務業績及營運數據，同時披露二零一零年同期未經審核之比較數字。

本公告乃遵照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第 13.09 條下之披露責任而作出。

漢港房地產集團有限公司（「本公司」）及其子公司（統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本集團截至二零一一年六月三十日止三個月期間之未經審核主要財務業績及營運數據，連同去年同期未經審核之比較數字如下：

全面收益表

截至二零一一年六月三十日止三個月

	附註	本集團	
		截至二零一一年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一零年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	61,611	36,301
銷售成本		(18,454)	(22,341)
毛利		43,157	13,960
其他收入	3	491	282
銷售及分銷費用		(807)	(447)
管理費用		(1,606)	(1,046)
其他經營費用		(16)	(510)
經營溢利		41,219	12,239
融資成本		-	-
應佔共同控制實體業績		(173)	(15)
除所得稅前溢利		41,046	12,224
所得稅開支		(14,574)	(4,261)
期內溢利		26,472	7,963
其他全面(虧損)/ 收益			
換算海外業務財務報表之匯兌差額		(14)	1,205
期內其他全面收益總額		26,458	9,168
以下人士應佔期內溢利/ (虧損):			
- 本公司擁有人		26,480	7,963
- 非控股權益		(8)	-
		26,472	7,963
以下人士應佔期內全面收益/ (虧損):			
- 本公司擁有人		26,466	9,168
- 非控股權益		(8)	-
		26,458	9,168
期內本公司擁有人每股盈利 (人民幣分)	5		
- 基本		2.94	0.88
- 攤薄		不適用	不適用

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。

為籌備本公司股份於聯交所主板上市而理順集團架構，我們就本集團進行了重組（「**重組**」），重組於二零一一年六月三十日完成，據此，本公司成為本集團的控股公司。重組詳情載於本公司於二零一一年七月十二日刊發之招股章程（「**招股章程**」）。本公司股份已於二零一一年七月二十二日於聯交所上市。

本集團被視為透過在共同控制下之重組產生之持續經營實體，並根據合併會計法核算。本集團合併報表之編製是假設現有集團架構於有關期間已存在，或自本集團之公司各自註冊成立日期起，而不考慮本公司根據重組成為本集團控股公司之日期。

2. 主要會計政策

未經審核業績是依據香港普遍認可之會計政策、香港會計師公會頒布之香港會計準則及香港財務報告準則及上市規則之披露規定編製。除投資物業按公平值呈列外，它們乃按歷史成本法編製。

編製未經審核業績所採用之會計政策及計算方法與載於招股章程內截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核財務報告一致，就本財務報表而言，香港會計師公會首次頒佈新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋（「**新訂及經修訂香港財務報告準則**」）則除外。應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團財務報表沒有重大影響。本集團沒有提早應用任何已頒佈但未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

3. 收入及其他收入

期內確認之收入（即本集團之營業額）及其他收入如下：

	本集團	
	截至二零一一年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一零年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)
收入		
出售待售物業	61,611	36,301
其他收入		
來自銀行存款之利息收入	314	282
租賃收益	177	-
	491	282

4. 股息

董事不建議就截至二零一一年六月三十日止期間派發任何股息（二零一零年：無）。

5. 每股盈利

每股盈利是根據本公司擁有人應佔溢利約人民幣 26,480,000 元（二零一零年：約人民幣 7,963,000 元）及本公司可發行普通股 900,000,000 股（即本公司股份於聯交所上市前本公司之股份數目）計算，如同該等股份於整個有關期間已發行。

由於本集團在期內沒有潛在攤薄股份，故沒有呈列每股攤薄盈利。

管理層討論與分析

財務分析

收入

截至二零一一年六月三十日止三個月(「二零一二財年第一季度」)收入約人民幣 61.6 百萬元，較去年同期(「二零一一財年第一季度」)約人民幣 36.3 百萬元增長了 69.7%。

二零一二財年第一季度收入主要來自交付南昌紅谷凱旋之商業單位。二零一一財年第一季度收入主要來自交付南昌紅谷凱旋二期之住宅單位。

由於本集團主要從事房地產開發業務，收入確認倚靠新項目之推出及已售物業移交完成。因此，本集團每季度收入及溢利或會呈現不規則。

銷售成本及毛利率

銷售成本由二零一一財年第一季度約人民幣 22.3 百萬元下降至二零一二財年第一季度約人民幣 18.5 百萬元。於二零一二財年第一季度，收入主要來自商業單位之交付，商業單位相對住宅單位有明顯更高之毛利率。由於二零一二財年第一季度獲確認之商業單位銷售之比例較二零一一財年第一季度有所增長，致使二零一二財年第一季度銷售成本下跌。因此，毛利率由二零一一財年第一季度 38.5%增長至二零一二財年第一季度 70.0%。

其他收入

其他收入由二零一一財年第一季度約人民幣 28.2 萬元增長至二零一二財年第一季度約 49.1 萬元，增長主要因為利息收入及租賃收益有所增長。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一一財年第一季度約人民幣 44.7 萬元增長至二零一二財年第一季度約人民幣 80.7 萬元，增幅為 80.5%。二零一二財年第一季度銷售費用較高之原因是撫州華萃庭院一期展開預售以致廣告成本及員工薪金有所上升。

管理費用

與收入一同增長，二零一二財年第一季度之管理費用上升了 53.5%至約人民幣 1.6 百萬元，而二零一一財年第一季度之管理費用則為約人民幣 1.0 百萬元。

期內溢利

作為以上因素之綜合影響，本集團於二零一二財年第一季度錄得除稅前溢利為約人民幣 41.0 百萬元，較二零一一財年第一季度約人民幣 12.2 百萬元增長 235.8%。

同時，所得稅開支由二零一一財年第一季度約人民幣 4.3 百萬元增長至二零一二財年第一季度約人民幣 14.6 百萬元。

因此，本公司擁有人期內應佔溢利由二零一一財年第一季度約人民幣 8.0 百萬元上升至二零一二財年第一季度約人民幣 26.5 百萬元，增幅 232.4%。

現金狀況及借款

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為約人民幣 112.8 百萬元（二零一一年三月三十一日：約人民幣 137.2 百萬元），較二零一一年三月三十一日下降 17.8%。

銀行及其他貸款金額從二零一一年三月三十一日約人民幣 2.1 億元下降至二零一一年六月三十日約人民幣 1.4 億元。

公司最新消息

物業預售

本集團位於江西省南昌市及撫州市之物業預售情況維持強勁。（截至二零一一年七月三十一日）物業預售結果匯總如下：

住宅單位

	南昌紅谷凱旋二期	撫州華萃庭院一期
估計推出可供銷售之總建築面積(總單位數目)	115,000 平方米 (1,003 個)	68,290 平方米 (452 個)
估計已預售之總建築面積(總單位數目)	112,505 平方米 (988 個)	38,815 平方米 (264 個)
預售所佔比率	98%	57%
截至二零一一年六月三十日尚未移交客戶之已預售樓宇總面積(總單位數目) [^]	31,863 平方米(345 個)	38,815 平方米 (264 個)
截至二零一一年六月三十日尚未移交客戶之已預售樓宇總金額 [^]	人民幣 224.3 百萬元	人民幣 188.9 百萬元
每平方米平均售價 [*]	人民幣 7,039 元	人民幣 4,867 元

商業單位

	南昌紅谷凱旋一、二期
估計推出可供銷售之總建築面積	14,385 平方米
估計已預售之總建築面積	11,030 平方米
預售所佔比率	77%
截至二零一一年六月三十日尚未移交客戶之已預售樓宇總面積 [^]	6,085 平方米
截至二零一一年六月三十日尚未移交客戶之已預售樓宇總金額 [^]	人民幣 105.2 百萬元
每平方米平均售價 [*]	人民幣 17,287 元

*: 平均售價計算方法如下：尚未移交客戶之已預售樓宇總金額除以尚未移交客戶之已預售樓宇總面積。

[^]: 尚未移交客戶之已預售樓宇總金額計算方法如下：期初預售金額加本期新增預售減本期已移交客戶（確認銷售）金額。

謹慎性陳述

董事會謹此提醒投資者，上述截至二零一一年六月三十日止三個月期間及二零一零年同期之未經審核季度財務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，如果英文版本和中文版本出現差異，以英文版本為準。

承董事會命
漢港房地產集團有限公司
副主席
石峰

香港，二零一一年八月十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事為石峰先生及汪磊先生、非執行董事為陳响玲女士以及獨立非執行董事為解剛先生、李敏滔先生及張娟女士組成。