

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。



**漢港地產集團**  
SINO HARBOUR PROPERTY GROUP

**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)

**截至二零一二年九月三十日止六個月之  
未經審核中期業績公佈**

**摘要**

- 截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得收入約人民幣216.4百萬元，主要來自南昌紅谷凱旋商業單位及撫州華萃庭院一期住宅單位之銷售。截至二零一二年九月三十日止六個月收入較去年同期增長約26.1%。
- 本期間毛利率為約45.3%及淨利潤率為約27.7%。
- 本公司擁有人應佔溢利及全面收益分別為約人民幣60.5百萬元及約人民幣60.7百萬元，較去年同期分別增長約38.7%及約37.0%。
- 本公司擁有人應佔溢利之每股溢利由去年同期約人民幣4.29分上升至本期間約人民幣5.04分，增長約17.5%。
- 於二零一二年九月三十日，現金及銀行結餘為約人民幣50.2百萬元。
- 於二零一二年九月三十日，銀行及其他借款為約人民幣77.0百萬元。

漢港房地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年九月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合全面收益表連同二零一一年同期未經審核之比較數字及於二零一二年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同比較數字如下：

## 簡明綜合全面收益表

		截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收入	4	216,443	171,604
銷售成本		(118,452)	(71,592)
毛利		97,991	100,012
其他收入	4	1,047	1,876
銷售及分銷費用		(3,840)	(1,956)
管理費用		(8,670)	(19,842)
其他經營費用		(11)	(16)
經營溢利		86,517	80,074
融資成本		-	-
應佔共同控制實體業績		-	-
除所得稅前溢利	5	86,517	80,074
所得稅開支	6	(26,552)	(36,519)
期內溢利		59,965	43,555
其他全面收益			
換算海外業務財務報表之匯兌差額		159	655
期內全面收益總額		60,124	44,210

	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：		
— 本公司擁有人	<b>60,508</b>	43,640
— 非控股權益	<b>(543)</b>	(85)
	<b><u>59,965</u></b>	<b><u>43,555</u></b>
以下人士應佔期內全面收益：		
— 本公司擁有人	<b>60,667</b>	44,295
— 非控股權益	<b>(543)</b>	(85)
	<b><u>60,124</u></b>	<b><u>44,210</u></b>
期內本公司擁有人每股盈利(人民幣分)	8	
— 基本及攤薄	<b><u>5.04</u></b>	<b><u>4.29</u></b>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,285	3,737
投資物業		72,272	72,272
對共同控制實體之權益		104,420	95,149
遞延稅項資產		1,406	1,406
		<u>181,383</u>	<u>172,564</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		1,144,929	1,078,260
待售物業		232,060	338,468
應收賬款	9	1,254	577
預付款項及其他應收款項		137,492	87,416
已抵押存款		26,040	24,403
現金及銀行結餘		50,231	92,763
		<u>1,592,006</u>	<u>1,621,887</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	15,695	17,756
應計款項、預收款項及其他應付款項	10	436,763	478,754
稅項撥備		116,667	121,537
銀行及其他貸款		77,000	80,000
		<u>646,125</u>	<u>698,047</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>945,881</u>	<u>923,840</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>1,127,264</u></u>	<u><u>1,096,404</u></u>

	二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	9,931	9,931
儲備	918,094	857,427
擬派末期股息	—	29,264
	<u>928,025</u>	<u>896,622</u>
非控股權益	199,239	199,782
	<u>1,127,264</u>	<u>1,096,404</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>1,127,264</u></b>	<b><u>1,096,404</u></b>

## 簡明綜合權益變動表

	未經審核									
	本公司擁有人應佔權益									
	股本	股份溢價	法定儲備	資本儲備	匯兌儲備	留存溢利	擬派 末期股息	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
於二零一二年四月一日 (經重列)	9,931	537,994	41,872	-	8,383	269,178	29,264	896,622	199,782	1,096,404
期內全面收益總額	-	-	-	-	159	60,508	-	60,667	(543)	60,124
派發二零一二財年終期股息	-	-	-	-	-	-	(29,264)	(29,264)	-	(29,264)
於二零一二年九月三十日 (未經審核)	<u>9,931</u>	<u>537,994</u>	<u>41,872</u>	<u>-</u>	<u>8,542</u>	<u>329,686</u>	<u>-</u>	<u>928,025</u>	<u>199,239</u>	<u>1,127,264</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	資本儲備	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	
於二零一一年四月一日 (經審核)	-	-	29,021	285,452	10,727	209,977	535,177	200,347	735,524	
由重組及貸款資本化產生 資本化發行	41	285,411	-	(285,452)	-	-	-	-	-	
就上市發行普通股	2,483	259,990	-	-	-	-	262,473	-	262,473	
與擁有人之交易	9,931	537,994	-	(285,452)	-	-	262,473	-	262,473	
期內全面收益總額	-	-	-	-	655	43,640	44,295	(85)	44,210	
於二零一一年九月三十日 (未經審核)	<u>9,931</u>	<u>537,994</u>	<u>29,021</u>	<u>-</u>	<u>11,382</u>	<u>253,617</u>	<u>841,945</u>	<u>200,262</u>	<u>1,042,207</u>	

## 簡明綜合現金流量表

	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
經營活動所得／(所用)現金淨額	3,126	(61,810)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(11,021)	14,009
融資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(34,952)</u>	<u>225,902</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(42,847)	178,101
匯率之影響淨額	315	1,491
於四月一日之現金及現金等價物	<u>92,763</u>	<u>137,157</u>
於九月三十日之現金及現金等價物	<u><u>50,231</u></u>	<u><u>316,749</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，而本公司之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。

本公司及其子公司（「本集團」）為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市而理順集團架構所進行的重組於二零一一年六月三十日完成。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。本公司股份已於二零一一年七月二十二日於聯交所主板上市。

本集團主要在中國從事房地產開發。

### 2. 編製基準及主要會計政策

截至二零一二年九月三十日止六個月簡明綜合中期財務報表是依據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號*中期財務報告*及聯交所證券上市規則「上市規則」附錄十六之適用披露規定編製。除投資物業按公平值呈列外，它們乃按歷史成本法編製。簡明綜合中期財務報表不包括所有載於年度財務報表裡的資訊及披露，簡明綜合中期財務報表須與本公司根據香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則，香港會計準則及詮釋）編製及經審核之截至二零一二年三月三十一日止年度財務報表一併閱讀。



編製簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零一二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以下自二零一一年四月一日開始生效之新訂或經修訂之準則、修訂及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）則除外：

自二零一一年四月一日強制開始生效的準則：

**香港財務報告準則第7號之修訂本 披露－金融資產轉讓**

香港財務報告準則第7號之修訂本改進有關金融資產轉讓交易之解除確認披露規定，令財務報表使用者更能掌握對所轉讓資產留存於實體之任何風險可能構成之影響。該等修訂本亦規定須就報告期末前後曾出現不合比例之轉讓交易作出額外披露。

**香港會計準則第12號之修訂本 遞延稅項－收回相關資產**

香港會計準則第12號之修訂本引入投資物業可全部透過銷售收回之可駁回假設。倘投資物業可予折舊，且該物業以隨時間消耗該投資物業絕大部分經濟收益（並非透過銷售）為目標之業務模式持有，則此假設可予駁回。該修訂本將追溯應用。

生效日前提前採用的準則：

**香港財務報告準則第10號 綜合財務報表**

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控制權模式。當投資者有權控制被投資方（不論實際上有否行使該權力）、對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利，以及能運用對被投資方之權力以影響其所得回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之廣泛指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。

潛在表決權僅在實質存在（即持有人有實際能力可行使該等表決權）時，方於分析控制權時予以考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權時並不控制被投資方。

香港財務報告準則第10號亦就投資者何時評估其對被投資方的若干部分（分支，即特定的資產及負債或被投資方的一組資產及負債）的權力提供指引。

實施香港財務報告準則第10號可能導致被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現有香港會計準則第27號有關其他合併相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

#### **香港財務報告準則第11號 共同安排**

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號對合營企業之權益及香港（會計詮釋委員會）－詮釋第13號共同控制實體－合營方提供之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號所指之共同安排與香港會計準則第31號所指之合營企業之基本特點相同。共同安排分類為合營業務或合營企業。倘本集團有權享有共同安排之資產及有義務承擔其負債，則被視為合營者，並將確認其於共同安排產生之資產、負債、收入及開支之權益。倘本集團有權享有共同安排之整體淨資產，則被視為於合營企業擁有權益，並將應用權益會計法。香港財務報告準則第11號不准許採用比例綜合法。在透過獨立實體組織之安排中，所有相關事實及情況均應予考慮，以釐定參與該安排之各方是否有權享有該安排之淨資產。以往，獨立法律實體之存在為釐定香港會計準則第31號所指之共同控制實體是否存在之主要因素。香港財務報告準則第11號將追溯應用，並特別規定由比例綜合法改為權益法之合營企業及由權益法改為將資產及負債入賬之合營業務須予重列。

#### **香港財務報告準則第12號 對其他實體權益之披露**

香港財務報告準則第12號整合有關對附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算之結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體對其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

#### **香港會計準則第27號（經修訂） 獨立財務報表**

香港財務報告準則第10號對於合併財務報告作出規範，修訂後的香港會計準則第27號只規範個別財務報表，包括如何編制獨立財務報表以及在獨立財務報表中應披露之內容。

## 香港會計準則第28號（經修訂） 對聯營公司及合營企業之投資

隨著香港財務報告準則第11號的發佈，香港會計準則第28號作出了相應修訂。企業需運用香港財務報告準則第11號來確定其所參與的合營協議種類。一旦確定企業擁有的權益被分類為合營公司，該投資即應以權益法進行核算。

除了香港財務報告準則第7號之修訂本及香港會計準則第12號之修訂本外，上述其他五項新制定或經修訂的準則均將於二零一三年一月一日及之後開始的會計年度生效，並且按照相應的過渡要求實施。上述五項新制定或經修訂的準則允許提前採用，但必須同時提前採用。本集團自二零一二年四月一日起採用上述五項新訂或經修訂的準則。採用新訂或經修訂香港財務報告準則而引致對財務報表之影響載列如下。

### 採用新訂或經修訂的會計準則之影響：

採用香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（經修訂）及香港會計準則第28號（經修訂）對於本集團的會計政策和本集團中期業績沒有重大影響。

自採用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號，本集團改變對附屬公司及共同安排之會計政策。因應新政策，本集團重新評估對其共同控制實體的分類，亦同時考慮本集團與另一合營方簽訂之指定經營協議之影響，有關共同控制實體會被分為兩個經營活動，分別是一個由雙方控制之合營項目（「合營項目」）及一個由本集團單獨控制一組已被區隔之資產及負債之項目（「被視作單獨實體」）。本集團於綜合財務報表根據香港財務報告準則第11號以權益法核算本集團應佔合營項目之權益及於綜合財務報表根據香港財務報告準則第10號合併本集團應佔被視作單獨實體之權益。

在截至二零一三年三月三十一日止年度前，本集團應佔共同控制企業權益核算為「對共同控制企業之權益」及以權益法包含於綜合財務報表。

以下表示採用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號對綜合財務狀況表之影響，即二零一二年三月三十一日重述後金額與二零一二年三月三十一日年原列報金額及二零一二年九月三十日金額與假設本集團沒有提早在二零一二年九月三十日止六個月採用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號的對比：

增加／(減少)	本集團	
	二零一二年 九月三十日 人民幣千元	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元
<b>資產：</b>		
物業、廠房及設備	296	380
對共同控制實體之權益	(119,044)	(81,500)
開發中物業	259,517	264,178
預付款項及其他應收款項	29,690	11,892
已抵押存款	3,361	1,070
現金及銀行結餘	20,004	10,132
	<u>193,824</u>	<u>206,152</u>
<b>負債：</b>		
應付賬款	9,897	11,113
應計款項及其他應付款項	108,580	115,165
稅項撥備	(1,653)	(126)
銀行及其他借款	77,000	80,000
	<u>193,824</u>	<u>206,152</u>

以下表示採用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號對綜合全面收益表之影響，即去年同期（截至二零一一年九月三十日止六個月）重述後金額與原列報金額及本期間（截至二零一二年九月三十日止六個月）金額與假設本集團沒有提早在二零一二年九月三十日止六個月採用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號的對比：

	本集團	
	截至 二零一二年 九月三十日 六個月 人民幣千元	截至 二零一一年 九月三十日 六個月 人民幣千元
其他收入之增加	37	2
銷售及分銷費用之增加	(1,732)	(231)
管理費用之增加	(1,273)	(2,951)
應佔共同控制實體業績之減少	<u>2,968</u>	<u>3,180</u>
對期內溢利／全面收益之影響	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

應用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號對截至二零一一年及二零一二年九月三十日止六個月之基本及攤薄之本公司擁有人應佔溢利之每股盈利無重大影響。

本集團沒有提早應用以下已頒佈但未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號之修訂本	首次採納香港財務報告準則－政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	強制生效日期及過渡披露 <sup>4</sup>
及香港財務報告準則第9號之修訂本	
香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本	呈列其他全面收益項目 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

就應用此等新訂或經修訂香港財務報告準則而言，管理層正評估對本集團業績及財務狀況的影響或認為對此不會構成重大影響。

### 3. 分部報告

在向本集團主要營運者就資源分配及分部績效評估而呈報資料時，會側重於將本集團視為一整體，原因是本集團之所有業務均被視為主要倚賴物業開發之表現。在分配資源時，乃依據何者對本集團加強整體物業開發業務有利，而非依據任何特定服務。表現評估亦基於本集團的整體業績。故管理層認為，根據香港財務報告準則第8號經營分部的規定，本集團僅有一個經營分部。

由於本集團業務的營業額及經營溢利主要源自中國江西省的業務，所以無須呈報地區資料。

### 4. 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 二零一二年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
收入		
出售待售物業	<u>216,443</u>	<u>171,604</u>
其他收入		
利息收入	848	1,699
租賃收益	190	177
其他	<u>9</u>	<u>-</u>
	<u>1,047</u>	<u>1,876</u>

## 5. 除所得稅前溢利

	本集團	
	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核及 經重列)
除所得稅前溢利經扣除以下各項後達致：		
融資成本		
— 須於五年內全數償還之銀行貸款	2,688	5,364
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(2,688)	(5,364)
	-	-
確認為開支之待售物業成本	106,408	62,408
折舊	383	199
匯兌虧損淨額	766	1,073
上市費用	-	11,207
員工成本(包括董事酬金)		
— 工資及薪金	5,110	3,185
— 退休福利計劃供款		
— 定額供款計劃	59	8
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(1,882)	(1,253)
	<b>3,287</b>	<b>1,940</b>

## 6. 所得稅開支

	本集團	
	截至 二零一二年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 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	22,339	22,628
－土地增值稅	4,213	15,119
	<u>26,552</u>	<u>37,747</u>
即期稅項－香港	<u>—</u>	<u>(241)</u>
	26,552	37,506
遞延所得稅	<u>—</u>	<u>(987)</u>
所得稅開支總額	<u><u>26,552</u></u>	<u><u>36,519</u></u>

企業所得稅就在中國經營之附屬公司之估計溢利按25%（二零一一年：25%）作出撥備。

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，包括成本及土地使用權、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。

香港利得稅按本期間估計應課稅溢利以16.5%（二零一一年：16.5%）計算。由於本集團於該兩個期間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

董事不建議就截至二零一二年九月三十日止六個月派發任何股息（二零一一年：無）。

## 8. 每股盈利

每股盈利按截至二零一二年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔溢利約人民幣60,508,000元（二零一一年：約人民幣43,640,000元以及該期間已發行普通股加權平均數1,200,000,000股（二零一一年：1,016,712,000股）計算，假設根據重組發行之900,000,000股股份已於該兩個期間內已發行。

由於本集團在期內及過往期間沒有潛在攤薄股份，故每股基本盈利與每股攤薄盈利金額相同。

## 9. 應收賬款

於呈報期末，應收賬款之賬齡分析（根據發票日期計算）如下：

	本集團	
	二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元
逾期零至三個月	1,201	80
逾期三至六個月	-	445
逾期六個月至一年	51	-
逾期一年以上	2	52
	<u>1,254</u>	<u>577</u>

10. 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

	本集團	
	二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (經重列)
應付賬款	<b>15,695</b>	17,756
應計款項、預收款項及其他應付款項		
預收款項	<b>289,361</b>	332,253
應計款項及其他應付款項	<b>147,402</b>	146,501
	<b>436,763</b>	478,754

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (經重列)
零至三個月	<b>11,116</b>	11,035
三至六個月	<b>918</b>	1,810
六個月至一年	<b>1,252</b>	3,558
一年以上	<b>2,409</b>	1,353
	<b>15,695</b>	17,756

## 管理層討論與分析

截至二零一二年九月三十日止六個月（「二零一三財年上半年」）比較截至二零一一年九月三十日止六個月（「二零一二財年上半年」）之財務業績分析

### 收入

	本集團	
	截至 二零一二年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
住宅	144,268	54,376
商業及其他	72,175	117,228
	<b>216,443</b>	<b>171,604</b>

二零一三財年上半年錄得收入約人民幣216.4百萬元，主要來自交付南昌紅谷凱旋之商業單位及撫州華萃庭院一期住宅單位。收入較去年同期增長約26.1%。

### 銷售成本及毛利率

銷售成本由二零一二財年上半年約人民幣71.6百萬元增長至二零一三財年上半年約人民幣118.5百萬元。於二零一二財年上半年，收入主要來自商業單位，其毛利率遠超住宅單位，因此，毛利率由二零一二財年上半年約58.3%下降至二零一三財年上半年約45.3%。

## 其他收入

其他收入由二零一二財年上半年約人民幣1.9百萬元（經重列）下降至二零一三財年上半年約人民幣1.0百萬元，主要因為利息收入減少。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一二財年上半年約人民幣2.0百萬元（經重列）增長至二零一三財年首季度約人民幣3.8百萬元。二零一三財年上半年銷售及分銷費用較高主要由於宜春御湖城之推廣費用有所增長。

## 管理費用

二零一三財年上半年之管理費用由二零一二財年上半年約人民幣19.8百萬元（經重列）減少至約人民幣8.7百萬元，原因是二零一二財年上半年之管理費用包括上市費用約人民幣11.2百萬元。

## 截至二零一二年九月三十日止六個月溢利

受以上因素之綜合影響，本集團於二零一三財年上半年錄得除稅前溢利為約人民幣86.5百萬元，較二零一二財年上半年約人民幣80.1百萬元增長約8.0%。

所得稅開支由二零一二財年上半年約人民幣36.5百萬元下降至二零一三財年上半年約人民幣26.6百萬元。所得稅減少主要由於二零一三財年上半年內交付予客戶之物業之應課稅增值額減少而導致土地增值稅減少。根據中國土地增值稅暫行條例及相關實施細則，實體因出售或轉讓物業而產生之收益按物業增值額以由30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，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（定義見相關土地增值稅法規）金額之20%。銷售商業物業不合資格獲得有關豁免。

因此，本公司擁有人期內應佔溢利由二零一二財年上半年約人民幣43.6百萬元上升至二零一三財年上半年約人民幣60.5百萬元，增幅約38.7%。

## 於二零一二年九月三十日之財務狀況

### 對共同控制實體之權益

對共同控制實體之權益由二零一二年三月三十一日約人民幣95.1百萬元（經重列）增加至二零一二年九月三十日約人民幣104.4百萬元，主要由於本集團向共同控制實體墊付宜春御湖城工程款項。

### 開發中物業

於二零一二年九月三十日，本集團之開發中物業增加至約人民幣1,144.9百萬元，而於二零一二年三月三十一日金額為約人民幣1,076.3元（經重列）。增長主要因為在二零一三財年上半年新項目（撫州華萃庭院二期及南昌鼎迅項目一期）正在開發。

### 待售物業

待售物業由二零一二年三月三十一日約人民幣338.5百萬元下降至二零一二年九月三十日約人民幣232.1百萬元，主要由於在二零一三財年上半年交付已完工物業單位予買家。

### 預付款項及其他應收款項

於二零一二年九月三十日，本集團之預付款及其他應收款項為約人民幣137.5百萬元，而於二零一二年三月三十一日為約人民幣87.4百萬元（經重列）。金額增長主要由於就建築物業項目向承建商支付之預付款項有所增加。

### 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

應付賬款由二零一二年三月三十一日約人民幣17.8百萬元（經重列）下降至二零一二年九月三十日約人民幣15.7百萬元。應付賬款主要包括就本集團開發中物業應向供應商支付之建築成本。

應計款項、預收款項及其他應付款項主要包括來自客戶就本集團物業預售支付之按金及預付款，連同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）。

應計款項、預收款項及其他應付款項金額由二零一二年三月三十一日約人民幣478.8百萬元（經重列）下降至二零一二年九月三十日約人民幣436.8百萬元。下降主要源於二零一二年九月三十日客戶就本集團物業預售所支付之按金及預付款較於二零一二年三月三十一日的金額少。

### 現金狀況及借款

於二零一二年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘為約人民幣50.2百萬元（二零一二年三月三十一日（經重列）：約人民幣92.8百萬元）。

於二零一二年九月三十日，本集團之銀行及其他貸款為約人民幣77.0百萬元（二零一二年三月三十一日（經重列）：約人民幣80.0百萬元），金額減少主要由於二零一三財年上半年償還貸款。

### 外幣風險

由於本集團業務主要在中國經營，並且買賣主要以人民幣交易，本公司董事認為本集團之營運現金流及流動資金不存在重大外匯匯率風險，因此沒有作出任何對沖安排。然而，本集團將按業務之發展需求，不時檢討和監察相關之外匯風險，並在適當時訂立外匯對沖安排。

### 重大收購及出售

截至二零一二年九月三十日止六個月，本公司並無進行任何重大收購或出售資產、附屬公司及聯屬公司。

## 員工及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，本集團共有152名員工。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。

## 公司最新消息

### 物業預售

本集團位於江西省南昌、撫州及宜春之物業預售情況維持強勁。（截至二零一二年十月三十一日）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	撫州華萃 庭院二期	宜春御湖城 一期
估計推出可供銷售之總建築面積 (總單位數目)	116,214平方米 (1,007個)	89,114平方米 (606個)	51,667平方米 (329個)	51,155平方米 (547個)
估計已預售之總建築面積 (總單位數目)	113,954平方米 (999個)	77,593平方米 (556個)	14,886平方米 (139個)	37,675平方米 (397個)
預售所佔比率	98%	87%	29%	74%
截至二零一二年九月三十日尚未 移交客戶之已預售樓宇總面積 (總單位數目)^	1,272平方米 (12個)	22,475平方米 (146個)	14,886平方米 (139個)	37,675平方米 (397個)
截至二零一二年九月三十日尚未 移交客戶之已預售樓宇總金額^	人民幣 9.27百萬元	人民幣 110.60百萬元	人民幣 61.47百萬元	人民幣 157.92百萬元
每平方米平均售價*	人民幣7,288元	人民幣4,921元	人民幣4,129元	人民幣4,192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	16,215平方米
估計已預售之總建築面積	13,785平方米
預售所佔比率	85%
截至二零一二年九月三十日尚未移交客戶之已預售樓宇總面積 <sup>^</sup>	4,155平方米
截至二零一二年九月三十日尚未移交客戶之已預售樓宇總金額 <sup>^</sup>	人民幣 51.08百萬元
每平方米平均售價*	人民幣12,293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。

<sup>^</sup>： 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。

## 未來展望

二零一三財年下半年，預期中國政府對中國房地產市場的調控政策不動搖。然而，本集團專注發展中國江西省三四線城市，受惠於江西省城市化持續，首次置業和改善型需求殷切，本集團受政策的影響較小。在推動銷售方面，本集團亦針對首次置業和改善型需求，推出戶型較小的優質單位。

除發展中國房地產外，本集團正積極開拓投資海外具潛力房地產市場（如南非）的機會，期望能把握當地經濟發展的機遇，為股東帶來更大的回報。詳情請參閱本公司於二零一二年八月十日發出的公告。



## 首次公開招股之所得款項用途

本公司股份於二零一一年七月二十二日在聯交所開始買賣，自首次公開發售所得淨額約302百萬港元（折合約人民幣251百萬元）。所得款項淨額已用於以下用途：

所得款項淨額用途	所得		
	款項淨額 人民幣千元	已動用 人民幣千元	餘額 人民幣千元
支付撫州華萃庭院二期之建築費用	60,304	60,304	—
支付南昌鼎迅項目一期之建築費用	70,354	70,354	—
支付宜春御湖城二期之建築費用	100,506	100,506	—
用作本集團之一般營運資金	20,102	20,102	—
	<u>251,266</u>	<u>251,266</u>	<u>—</u>

## 股息

董事會建議不宣派截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一一年九月三十日止六個月：無）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年九月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

## 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。

截至二零一二年九月三十日止六個月，本公司已採用及遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之規定，惟下文闡述的偏離情況除外。

因個人事務關係，董事會主席陳响玲女士並無出席本公司於二零一二年七月二十五日舉行之股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）。此等情況偏離守則之條文第E.1.2條。

由於本公司獨立非執行董事張娟女士須處理個人事務，故未能出席二零一二年股東週年大會。此等情況偏離守則之條文第A.6.7條。

## 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標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司向全體董事作出具體諮詢後，全體董事已確認，彼等在截至二零一二年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則及其行為守則所載之所需標準。

## 審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事李敏滔先生、解剛先生及張娟女士組成，李敏滔先生擔任委員會主席。本集團截至二零一二年九月三十日止六個月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。

## 刊發中期業績及中期報告

本公佈刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.sinoharbour.com.hk>)。中期報告將寄發予本公司股東，並於適當時候於以上網站公佈。

## 謹慎性陳述

董事會謹此提醒投資者，上述截至二零一二年九月三十日止六個月期間及二零一一年同期之未經審核中期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，二零一二年十一月九日

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