

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)

截至二零一五年六月三十日止三個月
未經審核第一季度業績

董事會謹呈列本集團截至二零一五年六月三十日止三個月之未經審核主要財務業績及營運數據，連同二零一四年同期未經審核之比較數字。

本公告乃漢港房地產集團有限公司（「本公司」，聯同其附屬公司「本集團」）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條作出。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）謹此宣佈本集團截至二零一五年六月三十日止三個月之未經審核主要財務業績及營運數據，連同二零一四年同期未經審核之比較數字如下：

損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止三個月

	附註	本集團	
		截至二零一五年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一四年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	124,296	88,793
銷售成本		(91,465)	(55,765)
毛利		32,831	33,028
其他收入	3	10,326	6,246
銷售及分銷費用		(4,995)	(2,822)
管理費用		(7,934)	(7,924)
除所得稅前溢利		30,228	28,528
所得稅開支		(6,467)	(9,462)
期內溢利		23,761	19,066
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		(13)	734
期內其他全面收益		(13)	734
期內全面收益總額		23,748	19,800
以下人士應佔期內溢利/ (虧損)：			
- 本公司擁有人		24,055	19,280
- 非控股權益		(294)	(214)
		23,761	19,066
以下人士應佔期內全面收益：			
- 本公司擁有人		24,042	20,014
- 非控股權益		(294)	(214)
		23,748	19,800
期內本公司擁有人應佔溢利之每股盈利 (人民幣分)	5		
- 基本及攤薄		2.00	1.61

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

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與及聯交所證券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。未經審核業績不包括所有載於年度財務報表裡的資訊及披露，並須與本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核財務報表一併閱讀。

編製未經審核業績所採用之會計政策及計算方法與截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核財務報告一致，惟香港會計師公會首次頒佈以下自二零一五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：

香港財務報告準則 (修訂) — 二零一零年至二零一二年週期的年度改進

香港財務報告準則 (修訂) — 二零一一年至二零一三年週期的年度改進

香港會計準則第 19 號修訂 (二零一一年) — 界定福利計劃: 僱員供款

採用新訂或經修訂會計準則之影響：

採納新訂或經修訂香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本會計期間及以往會計期間之業績及財務狀況產生重大影響。因此，毋須對以往期間作出調整。

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	
	截至二零一五年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一四年 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	124,296	88,793
其他收入		
利息收入	2,867	2,829
租賃收益	7,458	3,408
雜項收入	1	9
	10,326	6,246

4. 股息

董事不建議就截至二零一五六月三十日止三個月派發任何股息（二零一四年：無）。

5. 每股盈利

每股盈利按截至二零一五年六月三十日止三個月本公司擁有人應佔溢利約人民幣 24,055,000 元（二零一四年：約人民幣 19,280,000 元）以及該期間已發行普通股 1,200,000,000 股（二零一四年：1,200,000,000 股）計算。

由於本公司在期內及過往期間沒有潛在攤薄股份。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利在期內及過往期間相同。

管理層討論與分析

財務分析

收入

截至二零一五年六月三十日止三個月(「二零一六財年首季度」)收入約人民幣124.3百萬元,較去年同期(「二零一五財年首季度」)約人民幣88.8百萬元上升了40.0%。

二零一六財年首季度收入主要來自交付宜春御湖城,撫州華萃庭院及南昌漢港凱旋城住宅單位。二零一五財年首季度收入主要來自交付宜春御湖城及撫州華萃庭院住宅單位連同交付宜春御湖城及南昌紅谷凱旋商業單位。

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

銷售成本由二零一五財年首季度約人民幣55.8百萬元上升至二零一六財年首季度約人民幣91.5百萬元。二零一五財年首季度,來自商業單位的收入佔較大的比重。商業單位的毛利率明顯較住宅單位高,因此,毛利率由二零一五財年首季度37.2%下降至二零一六財年首季度26.4%。

其他收入

其他收入由二零一五財年首季度約人民幣6.2百萬元上升至二零一六財年首季度約人民幣10.3百萬元。上升之主要原因是由於南昌漢港凱旋中心之辦公室物業出租而引致租金收益增加。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一五財年首季度約人民幣2.8百萬元增長至二零一六財年首季度約人民幣5.0百萬元。二零一六財年首季度銷售費用較高主要由於宜春御湖城及南昌漢港凱旋城之推廣費用增加。

管理費用

二零一六財年首季度管理費用約人民幣7.9百萬,與二零一五財年首季度相約。

財務分析（續）

期內溢利

受以上因素之綜合影響，本集團二零一六財年首季度錄得除所得稅前溢利為約人民幣 30.2 百萬元，相比二零一五財年首季度約人民幣 28.5 百萬元。

所得稅開支由二零一五財年首季度約人民幣 9.5 百萬元下跌至二零一六財年首季度約人民幣 6.5 百萬元，主要原因是土地增值稅減少。

因此，二零一六財年首季度本公司擁有人應佔溢利為約人民幣 24.1 百萬元，相比二零一五財年首季度約人民幣 19.3 百萬元。

現金狀況及借款

於二零一五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為約人民幣 82.2 百萬元（二零一五年三月三十一日：約人民幣 183.7 百萬元）。本集團於二零一五年六月三十日之已抵押存款金額約人民幣 597.0 百萬元（二零一五年三月三十一日：約人民幣 419.4 百萬元）。

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款為約人民幣 1,090.5 百萬元（二零一五年三月三十一日：約人民幣 1,177.8 百萬元）。

公司最新消息

物業預售

本集團位於江西省南昌市、撫州市及宜春市之物業預售情況維持強勁。(截至二零一五年八月二日)物業預售結果匯總如下：

住宅單位

	南昌漢港凱旋城一期	撫州華萃庭院二期	撫州華萃庭院三期	宜春御湖城二期
估計推出可供銷售之總建築面積(「面積」)(總單位數目)	80,686 平方米 (768 個)	79,933 平方米 (550 個)	117,177 平方米 (1,127 個)	93,805 平方米 (993 個)
估計已預售之總面積(總單位數目)	59,021 平方米 (562 個)	71,478 平方米 (522 個)	105,870 平方米 (1,027 個)	60,128 平方米 (664 個)
預售所佔比率	73%	89%	90%	64%
截至二零一五年六月三十日尚未移交客戶之已預售面積(總單位數目)^	45,898 平方米 (459 個)	4,341 平方米 (19 個)	61,717 平方米 (602 個)	44,564 平方米 (493 個)
截至二零一五年六月三十日尚未移交客戶之已預售總金額^	人民幣 237.25 百萬元	人民幣 30.84 百萬元	人民幣 315.04 百萬元	人民幣 201.04 百萬元
每平方米平均售價(「平均價」)*	人民幣 5,169 元	人民幣 7,104 元	人民幣 5,104 元	人民幣 4,511 元
預期完成日期	已竣工	已竣工	已竣工	已竣工

*: 項目平均價計算方法如下：尚未移交客戶之已預售總金額除以尚未移交客戶之已預售面積。

^: 尚未移交客戶之已預售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，上述截至二零一五年六月三十日止三個月及二零一四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
副主席兼執行董事
石峰

香港，二零一五年八月十一日

於本公告日期，董事會由執行董事石峰先生（副主席兼首席執行官）、汪磊先生及高嵐女士、非執行董事陳响玲女士（主席）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。