

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)

截至二零一一年九月三十日止六個月之中期業績公佈

摘要

- 截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團錄得收入為約人民幣171.6百萬元，主要由於南昌紅谷凱旋商業單位之交付。截至二零一一年九月三十日止六個月收入較二零一零年同期上升88.6%。
- 期內毛利率為58.3%及淨利潤率為25.4%。
- 本公司擁有人應佔期內溢利及全面收益總額分別為約人民幣43.6百萬元及約人民幣44.3百萬元，較二零一零年同期分別增長約117.2%及約87.3%。
- 期內溢利及全面收益包括與首次公開招股相關費用約人民幣11.2百萬元。
- 期內每股盈利為約人民幣4.29分，較二零一零年同期約人民幣2.23分上升92.4%。
- 於二零一一年九月三十日，現金及銀行結餘為約人民幣2.99億元。
- 於二零一一年九月三十日，銀行及其他貸款為約人民幣1.40億元。

漢港房地產集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合全面收益表連同二零一零年同期之比較數字,以及本集團於二零一一年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同二零一一年三月三十一日之經審核比較數字如下:

簡明綜合全面收益表

| | | 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) | 截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) |
|-----------------|---|---|---|
| 收入 | 4 | 171,604 | 91,000 |
| 銷售成本 | | <u>(71,592)</u> | <u>(57,297)</u> |
| 毛利 | | 100,012 | 33,703 |
| 其他收入 | 4 | 1,874 | 1,275 |
| 銷售及分銷費用 | | (1,725) | (3,112) |
| 管理費用 | | (16,891) | (1,770) |
| 其他經營費用 | | <u>(16)</u> | <u>(712)</u> |
| 經營溢利 | | 83,254 | 29,384 |
| 融資成本 | | - | - |
| 應佔共同控制實體業績 | | <u>(3,180)</u> | <u>(513)</u> |
| 除所得稅前溢利 | 5 | 80,074 | 28,871 |
| 所得稅開支 | 6 | <u>(36,519)</u> | <u>(8,777)</u> |
| 期內溢利 | | 43,555 | 20,094 |
| 其他全面收益 | | | |
| 換算海外業務財務報表之匯兌差額 | | <u>655</u> | <u>3,558</u> |
| 期內其他全面收益總額 | | <u><u>44,210</u></u> | <u><u>23,652</u></u> |

| | 附註 | 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) | 截至 二零一零年 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 | | 43,640 | 20,094 |
| 非控股權益 | | <u>(85)</u> | <u>—</u> |
| | | <u>43,555</u> | <u>20,094</u> |
| 以下人士應佔期內全面收益／(虧損)： | | | |
| 本公司擁有人 | | 44,295 | 23,652 |
| 非控股權益 | | <u>(85)</u> | <u>—</u> |
| | | <u>44,210</u> | <u>23,652</u> |
| 期內本公司擁有人每股盈利(人民幣分) | | | |
| — 基本 | 8 | 4.29 | 2.23 |
| — 攤薄 | | <u>不適用</u> | <u>不適用</u> |

簡明綜合財務狀況表

| | 附註 | 二零一一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 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 | | 3,365 | 2,058 |
| 投資物業 | | 61,479 | 61,479 |
| 對共同控制實體之權益 | | 92,215 | 138,077 |
| | | <u>157,059</u> | <u>201,614</u> |
| 流動資產 | | | |
| 開發中物業 | | 975,536 | 1,063,121 |
| 待售物業 | | 196,525 | 125,481 |
| 應收賬款 | 9 | 145 | 175 |
| 已收按金、預付款項及其他應收款項 | | 175,216 | 28,515 |
| 已抵押存款 | | 19,100 | 20,366 |
| 現金及銀行結餘 | | 298,753 | 137,157 |
| | | <u>1,665,275</u> | <u>1,374,815</u> |
| 持作出售之非流動資產 | | | |
| 持作出售之投資物業 | | - | 5,103 |
| | | <u>1,665,275</u> | <u>1,379,918</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 10 | 33,953 | 6,272 |
| 應計款項、預收款項及其他應付款項 | 10 | 544,057 | 536,374 |
| 稅項撥備 | | 57,152 | 87,410 |
| 銀行及其他貸款 | | 140,000 | 210,000 |
| | | <u>775,162</u> | <u>840,056</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>890,113</u> | <u>539,862</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,047,172</u> | <u>741,476</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | 4,965 | 5,952 |
| 淨資產 | | <u>1,042,207</u> | <u>735,524</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 11 | 9,931 | - |
| 儲備 | | 832,014 | 535,177 |
| | | <u>841,945</u> | <u>535,177</u> |
| 非控股權益 | | <u>200,262</u> | <u>200,347</u> |
| 權益總額 | | <u>1,042,207</u> | <u>735,524</u> |

簡明綜合權益變動表

本集團

| | | 未經審核 | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|--|
| | | 本公司擁有人應佔權益 | | | | | | 非控股 | | |
| 附註 | 股本 人民幣 千元 | 股份溢價 人民幣 千元 | 法定儲備 人民幣 千元 | 資本儲備 人民幣 千元 | 匯兌儲備 人民幣 千元 | 留存溢利 人民幣 千元 | 總計 人民幣 千元 | 權益 人民幣 千元 | 權益總額 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 | 11(b) | 41 | 285,411 | - | (285,452) | - | - | - | - | |
| 資本化發行 | 11(c) | 7,407 | (7,407) | - | - | - | - | - | - | |
| 就上市發行普通股 | 11(d) | 2,483 | 259,990 | - | - | - | 262,473 | - | 262,473 | |
| 與擁有人之交易 | | 9,931 | 537,994 | 29,021 | - | 10,727 | 209,977 | 797,650 | 997,997 | |
| 期內全面收益總額 | | - | - | - | - | 655 | 43,640 | 44,295 | (85) | |
| 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>1,042,207</u> | |
| | | 未經審核 | | | | | | | | |
| | | 本公司擁有人應佔權益 | | | | | | 非控股 | | |
| 附註 | 股本 人民幣 千元 | 股份溢價 人民幣 千元 | 法定儲備 人民幣 千元 | 資本儲備 人民幣 千元 | 匯兌儲備 人民幣 千元 | 留存溢利 人民幣 千元 | 總計 人民幣 千元 | 權益 人民幣 千元 | 權益總額 人民幣 千元 | |
| 於二零一零年四月一日 (經審核) | - | - | 15,830 | 184,032 | 11,817 | 204,257 | 415,936 | 200,557 | 616,493 | |
| 與擁有人之交易 | | | | | | | | | | |
| - 中期股息 | 7 | - | - | - | - | (105,000) | (105,000) | - | (105,000) | |
| 期內全面收益總額 | | - | - | - | 3,558 | 20,094 | 23,652 | - | 23,652 | |
| 於二零一零年九月三十日 (未經審核) | | <u>-</u> | <u>15,830</u> | <u>184,032</u> | <u>15,375</u> | <u>119,351</u> | <u>334,588</u> | <u>200,557</u> | <u>535,145</u> | |

簡明綜合現金流量表

| | 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) | 截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) |
|-----------------|---|---|
| 經營活動所用現金淨額 | (70,045) | (36,279) |
| 投資活動(所用)／所得現金淨額 | (7,679) | 163,741 |
| 融資活動所得／(所用)現金淨額 | <u>237,829</u> | <u>(57,112)</u> |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 160,105 | 70,350 |
| 匯率之影響淨額 | 1,491 | 476 |
| 於四月一日之現金及現金等價物 | <u>137,157</u> | <u>34,992</u> |
| 於九月三十日之現金及現金等價物 | <u><u>298,753</u></u> | <u><u>105,818</u></u> |

附註：

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，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。

簡明綜合財務報表已根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露要求以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」之規定進行編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業則按公平值計量。

編製截至二零一一年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表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。

下列新訂及經修訂香港財務報告準則於二零一一年一月一日開始之財政年度首次強制應用。

| | |
|-----------------------------|---|
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則—香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免」之修訂 |
| 香港會計準則第24號（經修訂） | 關連方披露 |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 香港會計準則第32號「金融工具：呈列—供股之分類」之修訂 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號（修訂本） | 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號「預付最低資金要求」之修訂 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號 | 發行權益工具以消除財務負債 |
| 二零一零年香港財務報告準則之修訂 | 對二零一零年五月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 |

下列為已頒佈但尚未於二零一一年四月一日開始之財政年度生效及並未提前採納之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號之修訂本 其他全面收益項目之呈列³

香港會計準則第1號之修訂本改變在全面收益表中其他全面收益項目之披露方式。修訂本要求實體根據項目在未來會否循環至損益而將其他全面收益項目分為兩個組別。不會循環至損益之項目將與或會在未來循環之項目分開呈列。

香港會計準則第12號之修訂本 所得稅－遞延稅項：相關資產收回²

香港會計準則第12號之修訂本引入可駁回假設，即投資物業可全部透過銷售收回。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是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）之業務模式為目標，則此假設可予駁回，而該等修訂本將追溯應用。

香港會計準則第19號(2011) 僱員福利⁴

香港會計準則第19號(2011)對僱員福利載有經修訂之規定，包括下列各項：

- 取消遞延確認收益及虧損（稱為「區間法」）之選擇。
- 理順定額福利計劃所產生之資產及負債變動之呈列方式，包括要求重新計量在其他全面收益項目呈列，藉以將該等變動與視為實體日常營運之變動予以區分。
- 加強定額福利計劃之披露規定，為有關定額福利計劃特色及實體因參與該等計劃而承擔之風險提供較佳資料。
- 修訂終止福利之會計方式，包括劃分就換取服務所提供之福利及就終止聘用所提供之福利。
- 澄清其他事項，包括僱員福利之分類、現行估計之死亡率、稅項及行政成本以及風險承擔及附帶條件之指數化功能。

香港財務報告準則第7號之修訂本 披露－金融資產轉讓¹

香港財務報告準則第7號之修訂改進有關金融資產轉讓交易取消確認之披露規定，令財務報表使用者更能掌握於實體留存之任何風險對所轉讓資產可能構成之影響。修訂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。

香港財務報告準則第9號 金融工具⁴

此新準則處理金融資產之分類及計量。香港財務報告準則減少了金融資產計量類別之數目，且所有金融資產將根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流之特性，按攤銷成本或公平值計量。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認及計量之規定，惟按公平值計入損益賬的金融負債除外，其因負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非此舉會導致或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債之規定。公平值收益及虧損將於損益確認，惟有關若干股本投資之收益及虧損則於其他全面收益呈列。

香港財務報告準則第10號 綜合財務報表⁴

香港財務報告準則第10號取代香港（會計詮釋委員會）－詮釋第12號「合併－特殊目的實體」及香港會計準則第27號中關於綜合財務報表之指引。香港財務報告準則第10號乃以所有實體單一控制模式為基準，為控制權之定義引入三個關鍵元素。該三個元素是：(1)對被投資方之權力；(2)從參與被投資方的投資中分享或承擔投資收益；以及(3)運用其對被投資者之控制權，以影響其產生之收益。香港財務報告準則第10號亦為可能難以評估控制權之情況提供指引，包括一家實體對另一家實體擁有潛在表決權（如購股權），代理關係及表決權並非控制權主要指標之情況。

香港財務報告準則第11號 共同安排¹

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「對合營企業之權益」和香港（會計詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制實體－合營方之非貨幣性投入」。香港財務報告準則第11號認為在合營協議存在兩種模式，即合作經營和合營公司。在判斷合營協議種類時，合營協議的參與方需從如下方面進行評估：(1)獨立實體之法律形式；(2)合營協議條款；以及(3)能夠表明合營方對獨立實體資產及負債享有權利並承擔義務，或者僅對獨立實體之淨資產享有權利的其他事實和情況。符合合營公司定義的合營協議必須採用權益法核算。對合作經營按其在協議中確定之相關份額確認在合營協議中之資產、負債、收入和費用。

香港財務報告準則第12號 對其他實體權益之披露²

香港財務報告準則第12號綜合過往曾納入之若干現行披露（存在規定重疊之情況），使其貫徹一致。此外，其引入若干新披露規定，包括有關非綜合結構實體（全球金融危機突顯實體承擔相關風險缺乏透明度）之新披露規定。

香港財務報告準則第13號 公平值之計量³

香港財務報告準則第13號透過首次提供公平值之精確定義及公平值計量之單一來源及於香港財務報告準則使用之披露規定而提升一致性及減低複雜性。該等規定並不擴大公平值會計之使用，惟提供了已由香港財務報告準則內之其他準則規定或准許之情況應如何應用本準則之指引。

¹ 於二零一一年七月一日或之後之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後之年度期間生效

就應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則而言，管理層正評估影響或認為並無對本集團之業績及財政狀況造成重大影響。

3. 分部報告

本集團定期向執行董事報告內部財務資料，以供彼等就本集團業務組成部分之資源分配作出決定，以及檢討該等組成部分之表現。根據該報告，本集團劃分營運分部及編製分部資料。向執行董事所報告內部財務資料之業務組成部分乃根據本集團之營運地點釐定。

本集團根據香港財務報告準則第8號用作呈報分部業績之計量政策與其根據香港財務報告準則編製之財務報表內所採用者相同。

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 二零一一年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核) | 截至 二零一零年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | | |
| 出售待售物業 | 171,604 | 91,000 |
| 其他收入 | | |
| 來自銀行存款之利息收入 | 1,697 | 1,109 |
| 租賃收益 | 177 | 166 |
| | 1,874 | 1,275 |

5. 除所得稅前溢利

| | 本集團 | |
|--------------------|---|---|
| | 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) | 截至 二零一零年 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以下各項後達致： | | |
| 融資成本 | | |
| —五年內須全數償還之銀行貸款利息 | 4,644 | 4,612 |
| 減：已被資本化作為開發中物業之金額 | (4,644) | (4,612) |
| | - | - |
| 確認為開支之待售物業成本 | 62,408 | 52,747 |
| 折舊 | 130 | 66 |
| 匯兌虧損 | 1,073 | - |
| 上市費用 | 11,207 | - |
| 員工成本（包括董事酬金） | | |
| —工資及薪金 | 2,656 | 1,151 |
| —退休福利計劃供款—一定額供款計劃 | 8 | - |
| 減：已被資本化作為開發中物業之金額 | (1,070) | (612) |
| | 1,594 | 539 |

6. 所得稅開支

| | 本集團 | |
|---------|---|---|
| | 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) | 截至 二零一零年 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 | 22,628 | 6,957 |
| －土地增值稅 | 15,119 | 1,820 |
| | <u>37,747</u> | <u>8,777</u> |
| 即期稅項－香港 | <u>(241)</u> | <u>—</u> |
| | 37,506 | 8,777 |
| 遞延所得稅 | <u>(987)</u> | <u>—</u> |
| 所得稅開支總額 | <u><u>36,519</u></u> | <u><u>8,777</u></u> |

由於本集團就香港利得稅而言出現應課稅虧損，因此並沒有為香港利得稅作出撥備。

企業所得稅就在中國經營之附屬公司之估計溢利按25%計提。

中國土地增值稅按土地價值之增加以累進稅率30%至60%徵收，土地價值之增加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。

期內其他地方應課稅溢利之稅項根據現行有關法例、詮釋及常規按本集團經營所在司法權區之現行稅率計算。

7. 股息

董事建議不就二零一一年九月三十日止六個月派發任何股息。

附屬公司向其當時各股東宣派及派付截至二零一零年九月三十日止六個月之股息。本公司自註冊成立日期起沒有宣派或派付任何股息。

8. 每股盈利

每股基本盈利是按截至二零一一年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔溢利約人民幣43,640,000元(二零一零年:人民幣20,094,000元(未經審核))以及該期間已發行普通股加權平均數1,016,712,000股(二零一零年:900,000,000股)計算,詳情如下:

| | 本集團 | |
|--------------------------------------|---|---|
| | 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) | 截至 二零一零年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核) |
| 盈利: | | |
| 溢利 | <u>43,640</u> | <u>20,094</u> |
| | | |
| | 截至 二零一一年 九月三十日止 六個月 千股 (未經審核) | 截至 二零一零年 九月三十日止 六個月 千股 (未經審核) |
| 普通股加權平均數: | | |
| 於四月一日已發行普通股 | - | - |
| 為接受未償還貸款轉讓予本公司而發行之普通股數目 (附註11(b)) | 5,000 | 5,000 |
| 根據資本化發行所發行之普通股數目(附註11(c)) | 895,000 | 895,000 |
| 根據配售及公開發售所發行普通股之影響(附註11(d)) | <u>116,712</u> | <u>-</u> |
| | <u>1,016,712</u> | <u>900,000</u> |

為接受未償還貸款轉讓予本公司及根據資本化發行而發行之普通股之加權平均數計算乃假設有關股份於本期及過往期間一直存在。

由於本集團在期內及過往期間沒有潛在攤薄股份,故沒有呈列每股攤薄盈利。

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 | |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
| 逾期零至三個月 | - | - |
| 逾期三至六個月 | - | - |
| 逾期六個月至一年 | - | - |
| 逾期一年以上 | 145 | 175 |
| | <u>145</u> | <u>175</u> |
| | <u><u>145</u></u> | <u><u>175</u></u> |

10. 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

| | 本集團 | |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
| 應付賬款 | <u>33,953</u> | <u>6,272</u> |
| 應計款項、預收款項及其他應付款項 | | |
| 預收款項 | 461,981 | 438,877 |
| 應計款項及其他應付款項 | <u>82,076</u> | <u>97,497</u> |
| | <u><u>544,057</u></u> | <u><u>536,374</u></u> |

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 二零一一年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 二零一一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
| 零至三個月 | 25,832 | 1,593 |
| 三至六個月 | 7,341 | 2,781 |
| 六個月至一年 | 442 | 496 |
| 一年以上 | 338 | 1,402 |
| | <u>33,953</u> | <u>6,272</u> |

11. 股本

- (a) 本公司於二零一一年一月五日註冊成立，本公司之法定股本為90,000港元，分為9,000,000股每股面值0.01港元之股份。一股股份已於二零一一年一月十九日以未繳股款方式向本公司當時唯一股東汎港地產集團有限公司（「汎港地產」）。
- (b) 根據汎港地產於二零一一年七月四日通過之書面決議案，作為(i)汎港地產向本公司轉讓 Sino Harbour Property Holdings Limited全部已發行股本；及(ii)汎港地產之全資附屬公司汎港投資有限公司（「汎港投資」）將本公司之全資附屬公司漢港有限公司（「漢港」）欠付汎港地產總額313,928,090港元之未償還貸款轉讓予本公司之代價，本公司已向汎港地產配發及發行4,999,999股股份，並已悉數入賬為繳足。此外，汎港地產所持之一股未繳股款股份已入賬列作繳足。
- (c) 根據汎港地產於二零一一年七月四日通過之書面決議案，本公司透過從股份溢價中資本化8,950,000港元（相當於約人民幣7,407,000元），向汎港地產配發及發行895,000,000股每股面值0.01港元列作繳足之股份。該配發及資本化須待本公司股份於聯交所上市而發行之新股入賬至股份溢價後方告落實。
- (d) 於二零一一年七月二十二日，本公司就其股份於聯交所上市，以每股1.1港元之價格配發及發行300,000,000股股份（每股面值0.01港元）。

管理層討論與分析

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」）比較截至二零一零年九月三十日止六個月（「二零一一財年上半年」）之財務業績分析

收入

| | 本集團 | |
|-------|---|---|
| | 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) | 截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | | |
| 住宅 | 54,376 | 90,984 |
| 商業及其他 | 117,228 | 16 |
| | <u>171,604</u> | <u>91,000</u> |

本集團錄得收入為約人民幣171.6百萬元，主要來自交付南昌紅谷凱旋商業單位之所得款項。截至二零一一年九月三十日止六個月收入較二零一零年同期上升約88.6%。

銷售成本及毛利率

銷售成本由二零一一財年上半年約人民幣57.3百萬元攀升至二零一二財年上半年約人民幣71.6百萬元。於二零一二財年上半年，收入主要來自商業單位之交付，商業單位相對住宅單位有顯著較高之毛利率。因此，毛利率由二零一一財年上半年的37.0%增長至二零一二財年上半年的58.3%。

其他收入

其他收入由二零一一財年上半年約人民幣1.3百萬元上升至二零一二財年上半年約1.9百萬元，上升主要由於本期間利息收入有所增長。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一一財年上半年約人民幣3.1百萬元下降至二零一二財年上半年約人民幣1.7百萬元。二零一一財年上半年銷售費用較高之主要由於在撫州開設撫州華萃庭院展銷中心所產生之費用。

管理費用

二零一二財年上半年之管理費用上升至約人民幣16.9百萬元，而二零一一財年上半年之管理費用則為約人民幣1.8百萬元，上升的主要原因是本期間管理費用包括與首次公開招股相關費用約人民幣11.2百萬元，此外工資與滙兌虧損亦分別增長約人民幣1.0百萬元及人民幣1.1百萬元。

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上半年錄得除稅前溢利為約人民幣80.1百萬元，較二零一一財年上半年約人民幣28.9百萬元增長177.4%。

同時，所得稅開支由二零一一財年上半年約人民幣8.8百萬元增長至二零一二財年上半年約人民幣36.5百萬元。

因此，本公司擁有人期內應佔溢利由二零一一財年上半年約人民幣20.1百萬元上升至二零一二財年上半年約人民幣43.6百萬元，增幅約117.2%。

於二零一一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總值由二零一一年三月三十一日約人民幣138.1百萬元下降至二零一一年九月三十日約人民幣92.2百萬元，金額減少主要因為本集團從共同控制實體收回墊付宜春項目工程款項約人民幣5,000萬元。

開發中物業

於二零一一年九月三十日，本集團之開發中物業金額減少至約人民幣9.76億元，而於二零一一年三月三十一日金額則約人民幣10.63億元。金額減少是因為本集團部分原開發中之物業經已在二零一二財年上半年竣工。

待售物業

待售物業總值由二零一一年三月三十一日約人民幣1.25億元增長至二零一一年九月三十日約人民幣1.97億元，主要由於二零一二財年上半年竣工樓宇單位增加。

已收按金、預付款項及其他應收款項

於二零一一年九月三十日，本集團之已收按金、預付款項及其他應收款項金額約人民幣1.75億元，而於二零一一年三月三十一日金額則約人民幣28.5百萬元。金額增長主要由於就建築項目對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

由於本集團部分物業項目將近完成，應付賬款由二零一一年三月三十一日約人民幣6.3百萬元增長至二零一一年九月三十日約人民幣34.0百萬元。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二零一一年三月三十一日約人民幣5.36億元增長至二零一一年九月三十日約人民幣5.44億元。增長主要源於二零一二財年上半年內客戶就本集團物業預售所支付之按金及預付款，部分被期內由預收款項轉至收入之金額所抵銷。

現金狀況及借款

於二零一一年九月三十日，本集團持有現金及銀行結餘約人民幣2.99億元。

本集團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九月三十日約人民幣1.4億元，主要由於二零一二財年上半年內本集團償還了部分貸款。

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

截至二零一一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

於二零一一年九月三十日，本集團共有81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及撫州之物業預售情況維持強勁。（截至二零一一年十月三十一日）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 |
|---|------------------------|---------------------|
| 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) | 84,980平方米 (593個) |
| 估計已預售之總建築面積(總單位數目) | 113,829平方米 (997個) | 48,650平方米 (345個) |
| 預售所佔比率 | 99% | 57% |
| 截至二零一一年九月三十日尚未交付客戶之 已預售樓宇總面積(總單位數目)^ | 26,732平方米 (298個) | 48,650平方米 (345個) |
| 截至二零一一年九月三十日尚未交付客戶之 已預售樓宇總金額^ | 人民幣231.5 百萬元 | 人民幣231.1 百萬元 |
| 每平方米平均售價* | 人民幣8,659元 | 人民幣4,750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 | 13,110平方米 |
| 預售所佔比率 | 91% |
| 截至二零一一年九月三十日尚未交付客戶之已預售樓宇總面積^ | 8,166平方米 |
| 截至二零一一年九月三十日尚未交付客戶之已預售樓宇總金額^ | 人民幣171.4 百萬元 |
| 每平方米平均售價* | 人民幣20,994元 |

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

^： 尚未交付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交付客戶(確認為銷售)金額。

未來展望

二零一二財年下半年，預期中國房地產市場仍受政府緊縮措施影響。然而，本集團相信該等措施旨在控制若干中國主要城市物業價格飆升，以及抑壓該等城市出現之投機活動。由於本集團集中發展中國江西省之物業市場，本集團大部分在江西省之項目均未受房地產相關調控措施所影響，因此該等緊縮措施對本集團業務將不會構成重大影響。

本集團擁有經驗豐富之管理團隊，對中國房地產市場有超過十五年經驗，在江西省所發展之房地產項目備受市場認可，本集團之項目數年來亦榮獲了不少業界獎項。江西省位處優越，較其他中國中部省份更具地理及經濟優勢。在急速城鎮化及工業化之推動下，預期江西省將繼續維持高速經濟增長；而為滿足消費者對改善居住質素之需要，預期商品房之需求將持續上升。展望將來，本集團將繼續提供優質物業以迎合市場需求。中國經濟長期穩定增長加上江西省需求持續強勁，本集團對江西省房地產市場之長遠前景深表樂觀。

首次公開發售所得款項用途

本集團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款項淨額約302,000,000港元。於二零一一年九月三十日，本集團已運用所得款項淨額約人民幣1.2百萬元作一般公司及營運資金用途，符合招股章程所披露之所得款項擬定用途。

股息

董事會建議不宣派截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一零年九月三十日止六個月：人民幣105百萬元）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一一年七月二十二日（上市日）至二零一一年九月三十日（包括該日）期間，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。

自上市日起，本公司已採用並遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之規定。

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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，彼等自本公司於二零一一年七月二十二日上市日起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。本集團截至二零一一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，上述截至二零一一年九月三十日止六個月期間及二零一零年同期之未經審核中期財務報表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，二零一一年十一月十四日

於本公告日期，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。