

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)

**截至二零一三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二零一三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，同時披露二零一二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」）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」）截至二零一三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，連同二零一二年同期未經審核之比較數字如下：

損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止三個月

	附註	本集團	
		截至二零一三年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一二年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	103,559	162,450
銷售成本		(73,410)	(82,887)
毛利		30,149	79,563
其他收入	3	4,725	320
銷售及分銷費用		(2,600)	(1,735)
管理費用		(6,428)	(4,550)
其他經營費用		(213)	(9)
除所得稅前溢利		25,633	73,589
所得稅開支		(9,097)	(21,412)
期內溢利		16,536	52,177
其他全面收益			
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		1,392	(599)
期內全面收益總額		17,928	51,578
以下人士應佔期內溢利/ (虧損)：			
- 本公司擁有人		17,031	52,401
- 非控股權益		(495)	(224)
		16,536	52,177
以下人士應佔期內全面收益：			
- 本公司擁有人		18,423	51,802
- 非控股權益		(495)	(224)
		17,928	51,578
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		1.42	4.37

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，未經審核業績須與本公司截至二零一三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二零一三年三月三十一日止年度之經審核財務報告一致（包括於強制生效日二零一三年一月一日期前提前採用的下列準則：香港財務報告準則第 10 號－合併財務報表、香港財務報告準則第 11 號－合營協議、香港財務報告準則第 12 號－其他實體中權益的披露、香港會計準則第 27 號（修訂）－個別財務報表及香港會計準則第 28 號（修訂）－對聯營公司及合營公司投資），惟香港會計師公會首次頒佈以下自二零一三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（修訂本）－香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進

(i) **香港會計準則第 1 號 財務報表之呈列**

該等修訂澄清，有關當實體追溯應用會計政策或於其財務報表將項目追溯重列或重新分類而呈列第三列財務狀況表之規定僅適用於對該財務狀況表內資料構成重大影響之情況。期初財務狀況表日期為前一段期間開始之時，而非（截至目前為止）最早可比較期間開始之時。該等修訂亦澄清，除香港會計準則第 1.41-44 條及香港會計準則第 8 號規定之披露外，毋須為第三列財務狀況表呈列有關附註。實體可呈列額外自願比較資料，惟該資料須根據香港財務報告準則編製。此可包括一份或多份報表，而並非一套完整財務報表。所呈列各額外報表均須呈列相關附註。

(ii) **香港會計準則第 16 號 物業、廠房及設備**

該等修訂澄清，當備件、備用設備及維修設備等項目符合物業、廠房及設備之定義時，該等項目將獲確認為物業、廠房及設備。否則，該等項目分類為存貨。

(iii) 香港會計準則第 32 號 金融工具：呈列

該等修訂澄清，與向股本工具持有人所作出分派或股本交易之交易成本相關之所得稅，應根據香港會計準則第 12 號所得稅入賬。根據不同情況，此等所得稅項目可能於權益、其他全面收入或損益中確認。

(iv) 香港會計準則第 34 號 中期財務報告

該等修訂澄清，於中期財務報表內，當就一個特定可申報分部而計量之資產及負債總值被定期向主要經營決策者匯報，而該分部之資產及負債總值較上一份年度財務報表所披露金額有重大變動時，則須披露有關資產及負債總值之計量。

香港會計準則第 1 號 (經修訂) 之修訂本 — 呈列其他全面收益之項目

香港會計準則第 1 號 (經修訂) 之修訂本規定本集團將於其他全面收益呈列之項目分為可能於日後重新分類至損益賬之該等項目 (如可供出售金融資產之重估) 及未必會重新分類至損益賬之該等項目 (如物業、廠房及設備之重估)。就其他全面收益項目繳納之稅項會按相同基準進行分配及披露。該等修訂將作追溯應用。

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

香港財務報告準則第 7 號已作修訂，對根據香港會計準則第 32 號抵銷之所有已確認金融工具以及受限於可強制執行之集體除淨協議或類似安排者 (而不論是否根據香港會計準則第 32 號抵銷) 引入披露規定。

香港財務報告準則第 13 號 — 公平值計量

香港財務報告準則第 13 號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平值之單一指引來源。該準則適用於按公平值計量之金融及非金融項目，並引入公平值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第 7 號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第 13 號將公平值界定為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格 (即平倉價)。該準則剔除使用於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之買入價及賣出價規定，並採用於該等情況下最能代表公平值之買賣差價中之價格。該準則亦載有廣泛之披露規定，使財務報表使用者可評估計量公平值所採用之方法及輸入數據，以及公平值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第 13 號可提早採納，並相應應用。

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：

	<u>本集團</u>	
	截至二零一三年 六月三十日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一二年 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	103,559	162,450
其他收入		
利息收入	4,015	130
租賃收益	710	190
	4,725	320

4. 股息

董事不建議就截至二零一三年六月三十日止三個月派發任何股息（二零一二年：無）。

5. 每股盈利

每股盈利按截至二零一三年六月三十日止三個月本公司擁有人應佔溢利約人民幣17,031,000元（二零一二年：約人民幣52,401,000元）以及該期間已發行普通股1,200,000,000股（二零一二年：1,200,000,000股）計算。

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。

管理層討論與分析

財務分析

收入

截至二零一三年六月三十日止三個月（「二零一四財年第一季度」）收入約人民幣 103.6 百萬元，較去年同期（「二零一三財年第一季度」）約人民幣 162.5 百萬元下降了 36.3%。

二零一四財年第一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。二零一三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及撫州華萃庭院住宅單位。

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

銷售成本由二零一三財年第一季度約人民幣 82.9 百萬元下降至二零一四財年第一季度約人民幣 73.4 百萬元。二零一四財年第一季度，來自住宅單位的收入佔較大的比重。而商業單位的毛利率明顯較住宅單位高，因此，毛利率由二零一三財年第一季度 49.0% 下降至二零一四財年第一季度 29.1%。

其他收入

其他收入由二零一三財年第一季度約人民幣 0.3 百萬元增長至二零一四財年第一季度約人民幣 4.7 百萬元，主要由於利息收入增加。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一三財年第一季度約人民幣 1.7 百萬元增長至二零一四財年第一季度約人民幣 2.6 百萬元。二零一四財年第一季度銷售費用較高主要由於南昌漢港林島之推廣費用增加。

財務分析（續）

管理費用

二零一四財年第一季度之管理費用上升至約人民幣 6.4 百萬元，而二零一三財年第一季度之管理費用則為約人民幣 4.6 百萬元。上升的主要原因是本期間土地使用稅與銀行手續費分別增長約人民幣 1.1 百萬元及人民幣 1.3 百萬元，部分被本回顧期間內確認之匯兌收益減少約人民幣 0.5 百萬元所抵銷。

期內溢利

受以上因素之綜合影響，本集團二零一四財年第一季度錄得除所得稅前溢利為約人民幣 25.6 百萬元，而二零一三財年第一季度約人民幣 73.6 百萬元。

同時，所得稅開支由二零一三財年第一季度約人民幣 21.4 百萬元下降至二零一四財年第一季度約人民幣 9.1 百萬元。

因此，二零一四財年第一季度本公司擁有人應佔溢利為約人民幣 17.0 百萬元，相比二零一三財年第一季度約人民幣 52.4 百萬元。

現金狀況及借款

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為約人民幣 140.4 百萬元（二零一三年三月三十一日：約人民幣 240.9 百萬元），較二零一三年三月三十一日之金額下降 41.7%。本集團於二零一三年六月三十日之已抵押存款金額約人民幣 415.7 百萬元（二零一三年三月三十一日：約人民幣 261.7 百萬元）。

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行及其他貸款為約人民幣 833.2 百萬元（二零一三年三月三十一日：約人民幣 533.5 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。(截至二零一三年八月五日)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)	91,853 平方米 (633 個)	71,628 平方米 (525 個)	72,882 平方米 (770 個)
估計已預售之總建築面積 (總單位數目)	113,954 平方米 (999 個)	81,913 平方米 (584 個)	55,576 平方米 (455 個)	63,949 平方米 (657 個)
預售所佔比率	98%	89%	78%	88%
截至二零一三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)^	407 平方米 (3 個)	3,082 平方米 (14 個)	55,576 平方米 (455 個)	9,187 平方米 (89 個)
截至二零一三年六月三十日尚未移交客戶之已預售樓宇總金額 ^	人民幣 3.37 百萬元	人民幣 22.08 百萬元	人民幣 284.65 百萬元	人民幣 40.86 百萬元
每平方米平均售價 *	人民幣 8,287 元	人民幣 7,164 元	人民幣 5,122 元	人民幣 4,448 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。

倘無出現不可預期情況，本集團對截至二零一四年三月三十一日止財政年度之合約銷售較之前年度者佳持謹慎樂觀態度。

謹慎性陳述

董事會謹此提醒投資者，上述截至二零一三年六月三十日止三個月期間及二零一二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，二零一三年八月十三日

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。