

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

- 截至二零一三年九月三十日止六個月，本集團錄得收入約人民幣161.3百萬元，主要來自撫州華萃庭院及宜春御湖城住宅單位之銷售。
- 本期間毛利率為約31.6%及淨利潤率為約15.9%。
- 本公司擁有人應佔溢利及全面收益分別為約人民幣26.5百萬元及約人民幣27.3百萬元。
- 本公司擁有人應佔溢利之每股溢利約人民幣2.21分。
- 於二零一三年九月三十日，現金及銀行結餘為約人民幣157.8百萬元。於二零一三年九月三十日，已抵押存款為約人民幣415.0百萬元。
- 於二零一三年九月三十日，銀行及其他借款為約人民幣904.8百萬元。

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」）截至二零一三年九月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表連同二零一二年同期未經審核之比較數字及於二零一三年九月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表連同經審核之比較數字如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至 二零一三年 九月三十日 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一二年 九月三十日 六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	161,349	216,443
銷售成本		(110,295)	(118,452)
毛利		51,054	97,991
其他收入	4	10,106	1,047
銷售及分銷費用		(5,935)	(3,840)
管理費用		(13,618)	(8,670)
其他經營費用		(227)	(11)
除所得稅前溢利	5	41,380	86,517
所得稅開支	6	(15,646)	(26,552)
期內溢利		25,734	59,965
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		764	159
期內全面收益總額		26,498	60,124

	附註	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		26,517	60,508
— 非控股權益		<u>(783)</u>	<u>(543)</u>
		<u><b>25,734</b></u>	<u><b>59,965</b></u>
以下人士應佔期內全面收益：			
— 本公司擁有人		27,281	60,667
— 非控股權益		<u>(783)</u>	<u>(543)</u>
		<u><b>26,498</b></u>	<u><b>60,124</b></u>
期內本公司擁有人每股盈利 (人民幣分)			
— 基本及攤薄	8	<u><b>2.21</b></u>	<u><b>5.04</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,766	2,771
投資物業		111,625	111,625
對一家合營企業之權益		174,149	174,149
已抵押存款		230,000	230,000
		<u>519,540</u>	<u>518,545</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		1,032,992	1,066,044
待售物業		416,643	311,164
應收賬款	9	13,762	12
預付款項及其他應收款項		439,308	152,826
已抵押存款		184,968	31,724
現金及銀行結餘		157,847	240,917
		<u>2,245,520</u>	<u>1,802,687</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	66,124	29,309
應計款項、預收款項及其他應付款項	10	504,633	430,572
稅項撥備		93,834	134,809
銀行及其他貸款	11	331,347	99,000
		<u>995,938</u>	<u>693,690</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,249,582</u>	<u>1,108,997</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>1,769,122</u></u>	<u><u>1,627,542</u></u>

	附註	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	11	573,413	434,500
遞延稅項負債		1,978	1,978
		<u>575,391</u>	<u>436,478</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>1,193,731</b></u>	<u>1,191,064</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		9,931	9,931
儲備		971,115	943,834
擬派末期股息		—	38,741
		<u>981,046</u>	<u>992,506</u>
非控股權益		<u>212,685</u>	<u>198,558</u>
<b>權益總額</b>		<u><b>1,193,731</b></u>	<u>1,191,064</u>

## 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	匯兌儲備	留存溢利	擬派	總計	非控股	權益總額
						末期股息		權益	
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
於二零一三年四月一日 (經審核)	9,931	537,994	52,577	7,087	346,176	38,741	992,506	198,558	1,191,064
期內全面收益總額	-	-	-	764	26,517	-	27,281	(783)	26,498
附屬公司註冊資本增加	-	-	-	-	-	-	-	14,910	14,910
派發二零一三財年 末期股息	-	-	-	-	-	(38,741)	(38,741)	-	(38,741)
於二零一三年九月三十日 (未經審核)	<u>9,931</u>	<u>537,994</u>	<u>52,577</u>	<u>7,851</u>	<u>372,693</u>	<u>-</u>	<u>981,046</u>	<u>212,685</u>	<u>1,193,731</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	匯兌儲備	留存溢利	擬派	總計	非控股	權益總額
						末期股息		權益	
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 末期股息	-	-	-	-	-	(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>8,542</u>	<u>329,686</u>	<u>-</u>	<u>928,025</u>	<u>199,239</u>	<u>1,127,264</u>

## 簡明綜合現金流量表

	截至 二零一三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(251,245)	3,126
投資活動所用現金淨額	(154,861)	(11,021)
融資活動所得／(所用)現金淨額	<u>322,264</u>	<u>(34,952)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(83,842)	(42,847)
匯率之影響淨額	772	315
於四月一日之現金及現金等價物	<u>240,917</u>	<u>92,763</u>
於九月三十日之現金及現金等價物	<u><u>157,847</u></u>	<u><u>50,231</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

截至二零一三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佈之香港會計準則第34號*中期財務報告*及香港聯合交易所有限公司（「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截至二零一三年三月三十一日止年度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）編製之經審核財務報表一併閱讀。

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。

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。

香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂本	更新衍生工具及延用對沖會計法 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第7號之強制生效日期及 過渡披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</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 二零一三年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
收入		
出售待售物業	<b>161,349</b>	216,443
其他收入		
利息收入	8,125	848
顧問費收入	1,271	-
租賃收益	710	190
其他	-	9
	<b>10,106</b>	1,047

#### 5. 除所得稅前溢利

	本集團	
	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
除所得稅前溢利經扣除／(計入) 以下各項後達致：		
融資成本		
－ 須於五年內全數償還之銀行及其他貸款	25,509	2,688
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(25,509)	(2,688)
	-	-
確認為開支之待售物業成本	100,864	106,408
折舊	346	383
匯兌虧損淨額	1,733	766
員工成本(包括董事酬金)		
－ 工資及薪金	6,276	5,110
－ 退休福利計劃供款－ 定額供款計劃	63	59
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(2,676)	(1,882)
	<b>3,663</b>	3,287

## 6. 所得稅開支

	本集團	
	截至 二零一三年 九月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
即期稅項－中國		
－ 企業所得稅	10,647	22,339
－ 土地增值稅	4,999	4,213
所得稅開支總額	<u>15,646</u>	<u>26,552</u>

企業所得稅乃就在中國經營之附屬公司之估計溢利按25%（二零一二年：25%）作出撥備。

根據中國企業所得稅法，對外國投資者就外資企業所產生之溢利分派之股息徵繳企業預扣所得稅。本集團適用之預扣所得稅稅率為10%（二零一二年：10%）。

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%（二零一二年：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

董事不建議就截至二零一三年九月三十日止六個月派發任何股息（二零一二年：無）。

## 8. 每股盈利

每股盈利按截至二零一三年九月三十日止六個月本公司擁有人應佔溢利約人民幣26,517,000元（二零一二年：人民幣60,508,000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。

## 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	
	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
逾期零至三個月	13,751	12
逾期三至六個月	2	-
逾期六個月至一年	-	-
逾期一年以上	9	-
	<u>13,762</u>	<u>12</u>

已逾期但未減值之應收賬款與若干獨立買方有關。根據過往經驗，董事會認為由於信貸質素沒有重大變動及結餘被視為可全數收回，因此無需作出減值撥備。

## 10. 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

	本集團	
	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	<u>66,124</u>	<u>29,309</u>
應計款項、預收款項及其他應付款項		
預收款項	363,874	255,705
應計款項及其他應付款項	<u>140,759</u>	<u>174,867</u>
	<u>504,633</u>	<u>430,572</u>

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於三個月	43,787	25,405
三至六個月	19,850	135
六個月至一年	1,348	2,042
一年以上	<u>1,139</u>	<u>1,727</u>
	<u>66,124</u>	<u>29,309</u>

## 11. 銀行及其他貸款

	二零一三年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入流動負債的借款		
－ 銀行貸款－有抵押	263,347	65,000
－ 其他貸款－有抵押	68,000	34,000
	<u>331,347</u>	<u>99,000</u>
計入非流動負債的借款		
－ 銀行貸款－有抵押	252,913	80,000
－ 其他貸款－有抵押	320,500	354,500
	<u>573,413</u>	<u>434,500</u>
總借貸	<u><u>904,760</u></u>	<u><u>533,500</u></u>

## 管理層討論與分析

截至二零一三年九月三十日止六個月（「二零一四財年上半年」）比較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」）之財務業績分析

### 收入

	本集團	
	截至 二零一三年 九月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
住宅	118,684	144,268
商業及其他	42,665	72,175
	<u><u>161,349</u></u>	<u><u>216,443</u></u>

二零一四財年上半年錄得收入約人民幣161.3百萬元，收入主要來自交付撫州華萃庭院及宜春御湖城之住宅單位。

## 銷售成本及毛利率

銷售成本由二零一三財年上半年約人民幣118.5百萬元下降至二零一四財年上半年約人民幣110.3百萬元。於二零一四財年上半年，來自住宅單位之銷售收入佔較大比重。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上半年約45.3%下降至二零一四財年上半年約31.6%。

## 其他收入

其他收入由二零一三財年上半年約人民幣1.0百萬元增長至二零一四財年上半年約人民幣10.1百萬元，主要由於利息收入增加，利息收入增加是由於二零一四財年上半年存於銀行之已抵押存款及現金之金額較高。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一三財年上半年約人民幣3.8百萬元增長至二零一四財年上半年約人民幣5.9百萬元。二零一四財年上半年銷售費用較高主要由於南昌漢港林島之推廣費用有所增長。

## 管理費用

二零一四財年上半年之管理費用由二零一三財年上半年約人民幣8.7百萬元增長至約人民幣13.6百萬元，上升的主要原因是本期間土地使用稅、銀行手續費及匯兌差異分別增長約人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣1.0百萬元。二零一四財年上半年新增之銀行貸款導致銀行手續費較去年同期有所增加。

## 截至二零一三年九月三十日止六個月溢利

受以上因素之綜合影響，本集團於二零一四財年上半年錄得除稅前溢利為約人民幣41.4百萬元，較二零一三財年上半年約人民幣86.5百萬元下降52.2%。

同時，所得稅開支由二零一三財年上半年約人民幣26.6百萬元下降至二零一四財年上半年約人民幣15.6百萬元。

因此，本公司擁有人期內應佔溢利由二零一三財年上半年約人民幣60.5百萬元下降至二零一四財年上半年約人民幣26.5百萬元，跌幅約56.2%。

## 於二零一三年九月三十日之財務狀況

### 開發中物業

於二零一三年九月三十日，本集團之開發中物業下降至約人民幣1,033.0百萬元，而於二零一三年三月三十一日金額為約人民幣1,066.0百萬元。金額為在二零一四財年上半年正在開發之項目（包括撫州華萃庭院三期、南昌漢港林島一期及宜春御湖城二期）。

## 待售物業

待售物業由二零一三年三月三十一日約人民幣311.2百萬元增長至二零一三年九月三十日約人民幣416.6百萬元，主要由於南昌紅谷凱旋之開發中物業在二零一四財年上半年轉至完工物業單位。

## 應收賬款

於二零一三年九月三十日，本集團之應收賬款為約人民幣13.8百萬元。應收賬款主要來自物業銷售，由於結餘被視為可全數收回，因此無須作出減值撥備。

## 已付按金、預付款項及其他應收款項

於二零一三年九月三十日，本集團之已付按金額為約人民幣439.3百萬元，而於二零一三年三月三十一日為約人民幣152.8百萬元。金額之增長主要為因成功投得一幅位於中國浙江省杭州之土地之土地使用權而預付之土地使用權款項約人民幣253.0百萬元。

## 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

由於撫州華萃庭院二期將近竣工，應付賬款由二零一三年三月三十一日約人民幣29.3百萬元增加至二零一三年九月三十日約人民幣66.1百萬元。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二零一三年三月三十一日約人民幣430.6百萬元增長至二零一三年九月三十日約人民幣504.6百萬元。增長主要源於二零一四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

於二零一三年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘為約人民幣157.8百萬元。於二零一三年九月三十日，本集團之已抵押存款為約人民幣415.0百萬元。

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904.8百萬元，較二零一二年三月三十一日約人民幣533.5百萬元有所增加。金額增加主要由於二零一四財年上半年之新貸款。

## 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

截至二零一三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

於二零一三年九月三十日，本集團共有185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。（截至二零一三年十月三十一日）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	撫州華萃庭院 三期	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)	42,985平方米 (407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)	84,017平方米 (594個)	61,277平方米 (481個)	35,254平方米 (338個)	66,318平方米 (687個)
預售所佔比率	98%	91%	86%	82%	91%
截至二零一三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) <sup>^</sup>	407平方米 (3個)	5,947平方米 (27個)	61,277平方米 (481個)	35,254平方米 (338個)	3,671平方米 (43個)
截至二零一三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3.37 百萬元	人民幣39.87 百萬元	人民幣326.22 百萬元	人民幣175.54 百萬元	人民幣16.14 百萬元
每平方米平均售價 <sup>*</sup>	人民幣8,287元	人民幣6,704元	人民幣5,324元	人民幣4,979元	人民幣4,397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

本集團近期物業預售情況理想，其中撫州華萃庭院三期於二零一三年九月及十月份推出合共407套住宅單位已有338套（約83%）獲得認購。

二零一三年，中國政府提出將推出政策以「積極穩妥推進以人為核心的新型城鎮化，促進房地產業的平穩健康發展」。董事會預期未來將有更多人口遷至城市，從而帶動城市的經濟發展，並催生更大的住屋需求，支持中國房地產業長期穩步發展。

## 股息

董事會建議不宣派截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一二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

截至二零一三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。

截至二零一三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大部分企業管治守則之規定。

## 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，彼等在截至二零一三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。本集團截至二零一三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。

## 謹慎性陳述

董事會謹此提醒投資者，上述截至二零一三年九月三十日止六個月期間及二零一二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，二零一三年十一月十一日

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。