

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)

截至二零一三年十二月三十一日止九個月
未經審核第三季度業績

董事會謹呈列本集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月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二零一三年十二月三十一日止九個月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

截至二零一三年十二月三十一日止九個月

	附註	本集團	
		截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一二年 十二月三十一日止 九個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	192,081	265,177
銷售成本		(129,210)	(151,499)
毛利		62,871	113,678
其他收入	3	13,506	1,221
銷售及分銷費用		(9,140)	(5,531)
管理費用		(21,439)	(13,468)
其他經營費用		(231)	(258)
除所得稅前溢利		45,567	95,642
所得稅開支		(16,815)	(32,105)
期內溢利		28,752	63,537
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		683	1,038
期內全面收益總額		29,435	64,575
以下人士應佔期內溢利/ (虧損)：			
- 本公司擁有人		30,586	64,308
- 非控股權益		(1,834)	(771)
		28,752	63,537
以下人士應佔期內全面收益：			
- 本公司擁有人		31,269	65,346
- 非控股權益		(1,834)	(771)
		29,435	64,575
期內本公司擁有人每股盈利 (人民幣分)	5		
- 基本及攤薄		2.55	5.36

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（二零一一年）－個別財務報表及香港會計準則第 28 號（二零一一年）－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

香港會計準則第 1 號已作修訂以澄清當實體在其財務報表中追溯應用會計政策、作出追溯重列或重新分類項目，而任何該等變動對期初數的資料具有重大影響，則實體須呈列期初財務狀況表。再者，無須為該期初財務狀況表在相關附註中隨附比較資料。

香港財務報告準則（修訂本）－香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則第 13 號公平值計量之結論依據已作修訂以澄清倘折算現值後的影響不重大，沒有指定息率的短期應收及應付款項可以其未折現之單據金額計量。

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：

	本集團	
	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一二年 十二月三十一日止 九個月 人民幣千元 (未經審核)
收入		
出售待售物業	192,081	265,177
其他收入		
利息收入	8,386	1,021
顧問費收入	1,271	-
租賃收益	3,849	190
其他	-	10
	13,506	1,221

4. 股息

董事不建議就截至二零一三年十二月三十一日止九個月派發任何股息（二零一二年：無）。

5. 每股盈利

每股盈利按截至二零一三年十二月三十一日止九個月本公司擁有人應佔溢利約人民幣 30,586,000 元（二零一二年：約人民幣 64,308,000 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

截至二零一三年十二月三十一日止九個月（「二零一四財年首三季度」）收入約人民幣 192.1 百萬元，較去年同期（「二零一三財年首三季度」）約人民幣 265.2 百萬元下降了 27.6%。

二零一四財年首三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。二零一三財年首三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之住宅單位。

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首三季度約人民幣 151.5 百萬元下降至二零一四財年首三季度約人民幣 129.2 百萬元。二零一四財年首三季度，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首三季度 42.9% 下降至二零一四財年首三季度 32.7%。

其他收入

其他收入由二零一三財年首三季度約人民幣 1.2 百萬元增長至二零一四財年首三季度約人民幣 13.5 百萬元，主要由於利息收入及租金收入增加。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一三財年首三季度約人民幣 5.5 百萬元增長至二零一四財年首三季度約人民幣 9.1 百萬元。二零一四財年首三季度銷售費用較高主要由於宜春御湖城及撫州華萃庭院之推廣費用增加。

管理費用

二零一四財年首三季度之管理費用上升至約人民幣 21.4 百萬元，而二零一三財年首三季度之管理費用則為約人民幣 13.5 百萬元。上升的主要原因是本期間土地使用稅、匯兌虧損、銀行手續費與慈善捐獻分別增長約人民幣 2.7 百萬元、人民幣 2.3 百萬元、人民幣 1.5 百萬元及人民幣 0.8 百萬元。

期內溢利

受以上因素之綜合影響，本集團二零一四財年首三季度錄得除所得稅前溢利為約人民幣 45.6 百萬元，而二零一三財年首三季度約人民幣 95.6 百萬元。

同時，所得稅開支由二零一三財年首三季度約人民幣 32.1 百萬元下降至二零一四財年首三季度約人民幣 16.8 百萬元。

因此，二零一四財年首三季度本公司擁有人應佔溢利為約人民幣 30.6 百萬元，相比二零一三財年首三季度約人民幣 64.3 百萬元。

財務分析（續）

現金狀況及借款

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為約人民幣 232.3 百萬元（二零一三年三月三十一日：約人民幣 240.9 百萬元）。本集團於二零一三年十二月三十一日之已抵押存款金額約人民幣 532.3 百萬元（二零一三年三月三十一日：約人民幣 261.7 百萬元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款為約人民幣 1,091.7 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。(截至二零一四年一月三十一日) 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	宜春御湖城 二期
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)	66,428 平方米 (647 個)	80,241 平方米 (889 個)	28,112 平方米 (320 個)
估計已預售之 總建築面積 (總 單位數目)	113,954 平方米 (999 個)	84,438 平方米 (596 個)	62,511 平方米 (487 個)	47,709 平方米 (463 個)	67,780 平方米 (706 個)	9,646 平方米 (105 個)
預售所佔比率	98%	92%	87%	72%	84%	34%
截至二零一三 年十二月三十 一日尚未移交 客戶之已預售 樓宇總面積 (總 單位數目) ^	205 平方米 (2 個)	1,603 平方米 (8 個)	62,511 平方米 (487 個)	47,709 平方米 (463 個)	3,848 平方米 (48 個)	9,646 平方米 (105 個)
截至二零一三 年十二月三十 一日尚未移交 客戶之已預售 樓宇總金額 ^	人民幣 1.48 百萬元	人民幣 10.40 百萬元	人民幣 335.66 百萬元	人民幣 239.15 百萬元	人民幣 16.37 百萬元	人民幣 44.50 百萬元
每平方米平均 售價 *	人民幣 7,225 元	人民幣 6,486 元	人民幣 5,370 元	人民幣 5,013 元	人民幣 4,255 元	人民幣 4,614 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。

謹慎性陳述

董事會謹此提醒投資者，上述截至二零一三年十二月三十一日止九個月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，二零一四年二月十三日

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。