

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)

**截至二零一四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二零一四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，連同二零一三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二零一四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，連同二零一三年同期未經審核之比較數字如下：

# 損益及其他全面收益表

## 截至二零一四年十二月三十一日止九個月

	附註	本集團	
		截至二零一四年 十二月三十一日止 九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	196,766	192,081
銷售成本		(119,178)	(129,210)
毛利		77,588	62,871
其他收入	3	15,769	13,506
銷售及分銷費用		(12,096)	(9,140)
管理費用		(23,494)	(21,439)
其他經營費用		-	(231)
除所得稅前溢利		57,767	45,567
所得稅開支		(19,577)	(16,815)
期內溢利		38,190	28,752
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		164	683
期內全面收益總額		38,354	29,435
以下人士應佔期內溢利/ (虧損)：			
- 本公司擁有人		40,956	30,586
- 非控股權益		(2,766)	(1,834)
		38,190	28,752
以下人士應佔期內全面收益：			
- 本公司擁有人		41,120	31,269
- 非控股權益		(2,766)	(1,834)
		38,354	29,435
期內本公司擁有人每股盈利 (人民幣分)	5		
- 基本及攤薄		3.41	2.55

## 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二零一四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二零一四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二零一四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：

*香港會計準則第 32 號 (修訂本) – 呈列 – 抵銷金融資產及金融負債*

該修訂通過對香港會計準則第 32 號加設應用指引而澄清有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時間作出澄清。

*香港會計準則第 36 號 (修訂本) – 可收回金額披露*

該修訂限制就確認或撥回減值虧損之該等期間披露資產或現金產生單位(「**現金產生單位**」)可收回金額之規定，並擴大已按公平值減出售成本釐定已減值資產或現金產生單位可收回金額之披露。

*香港財務報告詮釋委員會第 21 號 – 徵費*

香港財務報告詮釋委員會第 21 號釐清實體於引致付款的活動(按相關法例識別)發生時確認支付政府徵稅之負債。

*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	
	截至二零一四年 十二月三十一日止 九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一三年 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	196,766	192,081
其他收入		
利息收入	6,531	8,386
諮詢費收入	-	1,271
租賃收益	9,127	3,849
處置物業、廠房及設備收益	51	-
其他	60	-
	15,769	13,506

### 4. 股息

董事不建議就截至二零一四年十二月三十一日止九個月派發任何股息（二零一三年：無）。

### 5. 每股盈利

每股盈利按截至二零一四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 40,956,000 元（二零一三年：人民幣 30,586,000 元）以及該期間已發行普通股 1,200,000,000 股（二零一三年：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

截至二零一四年十二月三十一日止九個月（「二零一五財年首三季度」）收入約人民幣 196.8 百萬元，較去年同期（「二零一四財年首三季度」）約人民幣 192.1 百萬元上升 2.4%。

二零一五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連同宜春御湖城及南昌紅谷凱旋商業單位。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

銷售成本由二零一四財年首三季度約人民幣 129.2 百萬元下降至二零一五財年首三季度約人民幣 119.2 百萬元。二零一五財年首三季度，本集團所銷售的住宅單位當中，有超過 50% 屬於聯排別墅，毛利率較其他住宅單位高。因此，毛利率由二零一四財年首三季度 32.7% 上升至二零一五財年首三季度 39.4%。

### 其他收入

其他收入由二零一四財年首三季度約人民幣 13.5 百萬元增長至二零一五財年首三季度約人民幣 15.8 百萬元，主要由於南昌漢港凱旋中心之辦公室物業自二零一四年一月起出租而引致租金收益增加。增長部分被利息收入減少所抵銷。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一四財年首三季度約人民幣 9.1 百萬元增長至二零一五財年首三季度約人民幣 12.1 百萬元。二零一五財年首三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

二零一五財年首三季度之管理費用上升至約人民幣 23.5 百萬元，而二零一四財年首三季度之管理費用則為約人民幣 21.4 百萬元。上升主要由於工資增長，增長部分被土地使用稅減少所抵銷。

### 期內溢利

受以上因素之綜合影響，本集團二零一五財年首三季度錄得除所得稅前溢利為約人民幣 57.8 百萬元，而二零一四財年首三季度約人民幣 45.6 百萬元。

同時，所得稅開支由二零一四財年首三季度約人民幣 16.8 百萬元上升至二零一五財年首三季度約人民幣 19.6 百萬元。

因此，二零一五財年首三季度本公司擁有人應佔溢利為約人民幣 41.0 百萬元，相比二零一四財年首三季度約人民幣 30.6 百萬元。

## 財務分析（續）

### 現金狀況及借款

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為約人民幣 187.1 百萬元（二零一四年三月三十一日：約人民幣 67.8 百萬元）。本集團於二零一四年十二月三十一日之已抵押存款金額約人民幣 569.4 百萬元（二零一四年三月三十一日：約人民幣 563.8 百萬元）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行及其他貸款為約人民幣 1,172.8 百萬元（二零一四年三月三十一日：約人民幣 1,123.7 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。(截至二零一五年一月三十一日) 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 (總單位數目)	19,450 平方米 (152 個)	79,933 平方米 (550 個)	117,177 平方米 (1,127 個)	51,630 平方米 (588 個)
估計已預售之總建築面積 (總單位數目)	13,806 平方米 (109 個)	70,263 平方米 (517 個)	93,044 平方米 (912 個)	40,095 平方米 (444 個)
預售所佔比率	71%	88%	79%	78%
截至二零一四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) ^	13,806 平方米 (109 個)	8,336 平方米 (34 個)	93,044 平方米 (912 個)	40,095 平方米 (444 個)
截至二零一四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 90.33 百萬元	人民幣 61.25 百萬元	人民幣 473.23 百萬元	人民幣 182.59 百萬元
每平方米平均售價 *	人民幣 6,543 元	人民幣 7,347 元	人民幣 5,086 元	人民幣 4,554 元
預期完成日期	二零一五年 第一季度竣工	已竣工	二零一五年 第一季度竣工	二零一五年 第一季度竣工

\*: 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，上述截至二零一四年十二月三十一日止九個月及二零一三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，二零一五年二月十三日

於本公告日期，董事會由執行董事石峰先生、汪磊先生及高嵐女士、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。