

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)

**截至二零一二年十二月三十一日止九個月之
未經審核第三季度業績**

董事會謹呈列本集團截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間之未經審核主要財務業績及營運數據，連同二零一一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」)截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間之未經審核主要財務業績及營運數據，連同二零一一年同期未經審核之比較數字如下：

全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止九個月

	附註	本集團	
		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)	截至二零一一年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收入	3	265,177	312,567
銷售成本		(151,499)	(160,210)
毛利		113,678	152,357
其他收入	3	1,221	2,428
銷售及分銷費用		(5,531)	(4,869)
管理費用		(13,468)	(23,633)
其他經營費用		(258)	(584)
經營溢利		95,642	125,699
融資成本		-	-
應佔一間共同控制實體業績		-	-
除所得稅前溢利		95,642	125,699
所得稅開支		(32,105)	(42,773)
期內溢利		63,537	82,926
其他全面收益			
換算海外業務財務報表之匯兌差額		1,038	(173)
期內全面收益總額		64,575	82,753
以下人士應佔期內溢利/(虧損):			
- 本公司擁有人		64,308	83,232
- 非控股權益		(771)	(306)
		63,537	82,926
以下人士應佔期內全面收益:			
- 本公司擁有人		65,346	83,059
- 非控股權益		(771)	(306)
		64,575	82,753
期內本公司擁有人每股盈利 (人民幣分)	5		
- 基本及攤薄		5.36	7.72

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。

本公司及其附屬公司(「**本集團**」)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而進行的重組於二零一一年六月三十日完成。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。本公司股份已於二零一一年七月二十二日於聯交所主板上市。

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二零一二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二零一二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以下自二零一一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：

自二零一一年四月一日強制開始生效的準則：

香港財務報告準則第 7 號之修訂本 披露 — 金融資產轉讓

香港財務報告準則第 7 號之修訂本改進有關金融資產轉讓交易之解除確認披露規定，令財務報表使用者更能掌握對所轉讓資產留存於實體之任何風險可能構成之影響。該等修訂本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。

香港會計準則第 12 號之修訂本 遞延稅項 — 收回相關資產

香港會計準則第 12 號之修訂本引入投資物業可全部透過銷售收回之可駁回假設。倘投資物業可予折舊，且該物業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)為目標之業務模式持有，則此假設可予駁回。該修訂本獲追溯應用。

生效日前提前採用的準則：

香港財務報告準則第 10 號 綜合財務報表

香港財務報告準則第 10 號就綜合計算所有被投資實體引入單一控制權模式。當投資者有權控制被投資方（不論實際上有否行使該權力）、對來自被投資方之浮動回報享有承擔或權利，以及能運用對被投資方之權力以影響其所得回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第 10 號載有評估控制權之廣泛指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於 50% 之投資者仍可控制被投資方。

潛在表決權僅在實質存在（即持有人有實際能力可行使該等表決權）時，方於分析控制權時予以考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資方。

香港財務報告準則第 10 號亦就投資者何時評估其對被投資方的若干部分（分支，即特定的資產及負債或被投資方的一組資產及負債）的權力提供指引。

實施香港財務報告準則第 10 號可能導致被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現有香港會計準則第 27 號有關其他合併相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第 10 號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

香港財務報告準則第 11 號 共同安排

香港財務報告準則第 11 號取代香港會計準則第 31 號對合營企業之權益及香港（會計詮釋委員會）— 詮釋第 13 號共同控制實體— 合營方提供之非貨幣出資。香港財務報告準則第 11 號所指之共同安排與香港會計準則第 31 號所指之合營企業之基本特點相同。共同安排分類為合營業務或合營企業。倘本集團有權享有共同安排之資產及有義務承擔其負債，則被視為合營者，並將確認其於共同安排產生之資產、負債、收入及開支之權益。倘本集團有權享有共同安排之整體淨資產，則被視為於合營企業擁有權益，並將應用權益會計法。香港財務報告準則第 11 號不准許採用比例綜合法。在透過獨立實體組織之安排中，所有相關事實及情況均應予考慮，以釐定參與該安排之各方是否有權享有該安排之淨資產。以往，獨立法律實體之存在為釐定香港會計準則第 31 號所指之共同控制實體是否存在之主要因素。香港財務報告準則第 11 號將追溯應用，並特別規定由比例綜合法改為權益法之合營企業及由權益法改為將資產及負債入賬之合營業務須予重列。

香港財務報告準則第 12 號 對其他實體權益之披露

香港財務報告準則第 12 號整合有關對附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算之結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體對其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

香港會計準則第 27 號 (經修訂) 獨立財務報表

香港財務報告準則第 10 號對於合併財務報告作出規範，修訂後的香港會計準則第 27 號只規範個別財務報表，包括如何編制獨立財務報表以及在獨立財務報表中應披露之內容。

香港會計準則第 28 號 (經修訂) 對聯營公司及合營企業之投資

隨著香港財務報告準則第 11 號的發佈，香港會計準則第 28 號作出了相應修訂。企業需運用香港財務報告準則第 11 號來確定其所參與的合營協議種類。一旦確定企業擁有的權益被分類為合營公司，該投資即應以權益法進行核算。

除了香港財務報告準則第 7 號之修訂本及香港會計準則第 12 號之修訂本外，上述其他五項新制定或經修訂的準則均將於二零一三年一月一日及之後開始的會計年度生效，並且按照相應的過渡要求實施。上述五項新制定或經修訂的準則允許提前採用，但必須同時提前採用。本集團自二零一二年四月一日起採用上述五項新訂或經修訂的準則。採用新訂或經修訂香港財務報告準則而引致對財務報表之影響載列如下。

採用新訂或經修訂的會計準則之影響：

採用香港財務報告準則第 12 號、香港會計準則第 27 號 (經修訂) 及香港會計準則第 28 號 (經修訂) 對於本集團的會計政策和本集團本季度業績沒有重大影響。

自採用香港財務報告準則第 10 號及香港財務報告準則第 11 號，本集團改變對附屬公司及共同安排之會計政策。因應新政策，本集團重新評估對其共同控制實體的分類，亦同時考慮本集團與另一合營方簽訂之指定經營協議之影響，有關共同控制實體會被分為兩個經營活動，分別是一個由雙方控制之合營項目 (「合營項目」) 及一個由本集團單獨控制一組已被區隔之資產及負債之項目 (「被視作單獨實體」)。本集團於綜合財務報表根據香港財務報告準則第 11 號以權益法核算本集團應佔合營項目之權益及於綜合財務報表根據香港財務報告準則第 10 號合併本集團應佔被視作單獨實體之權益。

在截至二零一三年三月三十一日止年度前，本集團應佔共同控制實體權益核算為「於共同控制實體之權益」及以權益法包含於綜合財務報表。

以下表示採用香港財務報告準則第 10 號及香港財務報告準則第 11 號對綜合財務情況表之影響，即二零一二年三月三十一日重述後金額與二零一二年三月三十一日年原列報金額及二零一二年十二月三十一日金額與假設本集團沒有提早在二零一二年十二月三十一日止九個月採用香港財務報告準則第 10 號及香港財務報告準則第 11 號的對比：

增加/(減少)	本集團	
	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元
資產:		
物業、廠房及設備	260	380
於共同控制實體之權益	(137,051)	(81,500)
開發中物業	315,997	264,178
預付款項及其他應收款項	32,007	11,892
已抵押存款	5,426	1,070
現金及銀行結餘	21,249	10,132
	237,888	206,152
負債:		
應付賬款	18,914	11,113
應計款項及其他應付款項	147,723	115,165
稅項撥備	(5,749)	(126)
銀行及其他借款	77,000	80,000
	237,888	206,152

以下表示採用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號對綜合全面收益表之影響，即去年同期（截至二零一一年十二月三十一日止九個月）重述後金額與原列報金額及本期間（截至二零一二年十二月三十一日止九個月）金額與假設本集團沒有提早在二零一二年十二月三十一日止九個月採用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號的對比：

	本集團	
	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元	截至二零一一年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元
其他收入之增加	62	2
銷售及分銷費用之增加	(2,227)	(1,993)
管理費用之增加	(1,756)	(2,479)
其他經營費用之增加	(40)	-
應佔一間共同控制實體業績之減少	3,961	4,470
對期內溢利／全面收益之影響	-	-

應用香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號對截至二零一二年十二月三十一日止九個月及截至二零一一年十二月三十一日止九個月之基本及攤薄之本公司擁有人應佔溢利之每股盈利無重大影響。

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>	
	截至二零一二年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一一年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收入		
出售待售物業	265,177	312,567
<hr/>		
其他收入		
利息收入	1,021	2,249
租賃收益	190	177
其他	10	2
<hr/>		
	1,221	2,428
<hr/>		

4. 股息

董事不建議就截至二零一二年十二月三十一日止九個月派發任何股息(二零一一年：無)。

5. 每股盈利

每股盈利按截至二零一二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 64,308,000 元（二零一一年：約人民幣 83,232,000 元）以及該期間已發行普通股加權平均數 1,200,000,000 股（二零一一年：1,077,818,000 股）計算，假設根據重組發行之 900,000,000 股股份已於該兩個期間內已發行。

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

截至二零一二年十二月三十一日止九個月(「二零一三財年前三季度」)收入約人民幣 265.2 百萬元,較去年同期(「二零一二財年前三季度」)約人民幣 312.6 百萬元下降 15.2%。

二零一三財年前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一期住宅單位。二零一二財年前三季度收入來自交付南昌紅谷凱旋之住宅及商業單位。

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

銷售成本由二零一二財年前三季度約人民幣 160.2 百萬元減少至二零一三財年前三季度約人民幣 151.5 百萬元。於二零一二財年前三季度,來自商業單位收入所佔比例較二零一三財年前三季度高,其毛利率亦遠超住宅單位。由於二零一二財年前三季度獲確認之商業單位銷售之比例較二零一三財年前三季度高,因此,毛利率由二零一二財年前三季度 48.7%下降至二零一三財年前三季度 42.9%。再者,撫州華萃庭院之住宅單位毛利率較南昌紅谷凱旋之住宅單位毛利率低及二零一二財年前三季度之銷售全數來自南昌紅谷凱旋,二零一三財年前三季度所銷售之撫州華萃庭院住宅單位對該期間本集團之毛利率構成影響。

其他收入

其他收入由二零一二財年前三季度約人民幣 2.4 百萬元(經重列)下降至二零一三財年前三季度約人民幣 1.2 百萬元,主要由於利息收入減少。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由二零一二財年前三季度約人民幣 4.9 百萬元(經重列)增長至二零一三財年前三季度約人民幣 5.5 百萬元。二零一三財年前三季度銷售費用較高主要由於宜春御湖城之推廣費用有所增長。

財務分析（續）

管理費用

二零一三財年前三季度之管理費用減少至約人民幣 13.5 百萬元，而二零一二財年前三季度之管理費用則為約人民幣 23.6 百萬元（經重列）。減少的主要原因是二零一二財年前三季度之管理費用包括上市費用約人民幣 11.2 百萬元。

期內溢利

受以上因素之綜合影響，本集團於二零一三財年前三季度錄得除稅前溢利為約人民幣 95.6 百萬元，較二零一二財年前三季度約人民幣 125.7 百萬元減少 23.9%。

同時，所得稅開支由二零一二財年前三季度約人民幣 42.8 百萬元減少至二零一三財年前三季度約人民幣 32.1 百萬元。

因此，本公司擁有人期內應佔溢利由二零一二財年前三季度約人民幣 83.2 百萬元減少至二零一三財年前三季度約人民幣 64.3 百萬元，跌幅 22.7%。

現金狀況及借款

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘（不包括已抵押存款）為約人民幣 276.4 百萬元（二零一二年三月三十一日：約人民幣 92.8 百萬元（經重列）），較二零一二年三月三十一日增長 197.8%。

於二零一二年十二月三十一日，銀行及其他貸款金額約人民幣 505.5 百萬元（二零一二年三月三十一日：約人民幣 80.0 百萬元（經重列））。銀行及其他貸款增加是由於期內新增貸款。

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。(截至二零一三年一月二十五日)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)	89,114 平方米 (606 個)	51,667 平方米 (525 個)	56,612 平方米 (593 個)
估計已預售之總建築面積 (總單位數目)	113,954 平方米 (999 個)	78,193 平方米 (561 個)	28,348 平方米 (255 個)	48,595 平方米 (503 個)
預售所佔比率	98%	88%	55%	86%
截至二零一二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) ^	728 平方米 (6 個)	19,204 平方米 (122 個)	28,348 平方米 (255 個)	48,595 平方米 (503 個)
截至二零一二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 5.47 百萬元	人民幣 95.87 百萬元	人民幣 125.02 百萬元	人民幣 204.58 百萬元
每平方米平均售價 *	人民幣 7,283 元	人民幣 4,992 元	人民幣 4,410 元	人民幣 4,210 元

公司最新消息（續）

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	16,215 平方米
估計已預售之總建築面積	13,785 平方米
預售所佔比率	85%
截至二零一二年十二月三十一日尚未移交客戶之已預售樓宇總面積 [^]	4,155 平方米
截至二零一二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 51.08 百萬元
每平方米平均售價 [*]	人民幣 12,293 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。

業務前景

本集團回顧期內推出預售之宜春御湖城及撫州華萃庭院取得佳績。除繼續發展本集團現有房地產項目外，本集團積極計劃擴展至其他中國主要城市。

倘本集團獲要約或獲悉與汎港地產集團有限公司（「汎港地產」）及其附屬公司（不包括本集團）（「汎港集團」）在其目標市場（包括但不限於浙江省）之房地產開發、管理及／或投資業務或商業活動有關之任何項目或新商機（「浙江商機」），本集團可在符合本公司為確保本集團在任何時間遵從本公司與汎港地產訂立之不競爭承諾之內部政策或程序的情況下取得有關商機。不競爭承諾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內題為「與控股股東的關係」一節中題為「不競爭承諾」之段落。

為本公司及其股東之整體利益，董事會不時檢討本集團之業務營運及財務狀況以為本集團之業務發展制定業務計劃及策略。於本公告日期，本公司及其附屬公司概無就任何可能之浙江商機簽訂任何協議。

謹慎性陳述

董事會謹此提醒投資者，上述截至二零一二年十二月三十一日止九個月期間及二零一一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，二零一三年二月一日

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。