

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)

**截至二零一三年三月三十一日止年度
之末期業績公佈**

摘要

- 本集團錄得收入約為人民幣559.9百萬元，主要來自撫州華萃庭院及宜春御湖城之住宅單位以及南昌紅谷凱旋之商業單位之交付。截至二零一三年三月三十一日止年度之收入較去年增加約8.7%。
- 本年度毛利率為約34.1%。
- 本公司擁有人應佔本年度之溢利及全面收益總額分別約為人民幣126.4百萬元及人民幣125.1百萬元，較去年分別增加約24.8%及26.4%。

- 本年度每股基本盈利由去年人民幣9.14分增長至人民幣10.54分，增幅15.3%。
- 於本年度，本集團收購一幅位於杭州市規劃建築面積約81,982平方米之額外土地，代價約為人民幣506百萬元。
- 於二零一三年三月三十一日，現金及銀行結餘為約人民幣240.9百萬元（二零一二年三月三十一日：人民幣92.8百萬元（經重列））。
- 於二零一三年三月三十一日，本集團銀行及其他貸款約人民幣533.5百萬元（二零一二年三月三十一日：人民幣80.0百萬元（經重列））。
- 董事會建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股4港仙。

全年業績

漢港房地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度之全年業績連同比較數字如下：

綜合全面收益表

		截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經重列)
收入	4	559,918	515,181
銷售成本		(369,260)	(300,174)
毛利		190,658	215,007
其他收入	4	40,958	15,800
銷售及分銷費用		(13,272)	(3,867)
管理費用		(20,164)	(15,018)
上市費用		—	(11,207)
其他經營費用		—	(21)
經營溢利		198,180	200,694
融資成本		—	—
應佔一間合營企業業績		—	—
除所得稅前溢利	5	198,180	200,694
所得稅開支	6	(72,960)	(99,943)
年內溢利		125,220	100,751
其他全面收益			
換算海外業務財務報表之匯兌差額		(1,296)	(2,344)
年內全面收益總額		123,924	98,407

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經重列)
以下人士應佔年內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	126,444	101,316
非控股權益	<u>(1,224)</u>	<u>(565)</u>
	<u>125,220</u>	<u>100,751</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	125,148	98,972
非控股權益	<u>(1,224)</u>	<u>(565)</u>
	<u>123,924</u>	<u>98,407</u>
年內本公司擁有人應佔每股盈利 (人民幣分)		
— 基本及攤薄	8	
	<u>10.54</u>	<u>9.14</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (經重列)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,771	3,737
投資物業		111,625	72,272
於一間合營企業之權益		174,149	95,149
已抵押存款		230,000	-
遞延稅項資產		-	1,406
		<u>518,545</u>	<u>172,564</u>
流動資產			
開發中物業		1,066,044	1,078,260
待售物業		311,164	338,468
應收賬款	9	12	577
預付款項及其他應收款項		152,826	87,416
已抵押存款		31,724	24,403
現金及銀行結餘		240,917	92,763
		<u>1,802,687</u>	<u>1,621,887</u>
流動負債			
應付賬款	10	29,309	17,756
應計款項、預收款項及其他應付款項		430,572	478,754
稅項撥備		134,809	121,537
銀行及其他貸款		99,000	-
		<u>693,690</u>	<u>618,047</u>
流動資產淨值		<u>1,108,997</u>	<u>1,003,840</u>
總資產減流動負債		<u>1,627,542</u>	<u>1,176,404</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		434,500	80,000
遞延稅項負債		1,978	-
		<u>436,478</u>	<u>80,000</u>
淨資產		<u><u>1,191,064</u></u>	<u><u>1,096,404</u></u>

		二零一三年 三月三十一日 人民幣千元	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (經重列)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	9,931	9,931
儲備		943,834	857,427
擬派末期股息		38,741	29,264
		<u>992,506</u>	<u>896,622</u>
非控股權益		<u>198,558</u>	<u>199,782</u>
權益總額		<u><u>1,191,064</u></u>	<u><u>1,096,404</u></u>

附註：

1. 一般資料及編製基準

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。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。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。

綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）及香港公司條例之披露規定而編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

2. 主要會計政策

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業除外並按公平值計量。

編製綜合財務報表所採用之會計政策與截至二零一二年三月三十一日止年度之財務報表所用者一致，惟下述香港會計師公會頒佈於本年度已生效或提早採納之若干新訂或經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）除外。

3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

(a) 本年度採納之新訂或經修訂香港財務報告準則

採納香港財務報告準則之修訂本－於二零一二年四月一日生效

香港財務報告準則第7號之修訂本

披露－金融資產轉讓

香港會計準則第12號之修訂本

遞延稅項－收回相關資產

本集團已提前採用之新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團已提前採用以下新訂或經修訂香港財務報告準則，其於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	對其他實體權益之披露
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	對聯營公司及合營企業之投資

已獲提早採用之新訂或經修訂準則(香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)及香港會計準則第28號(二零一一年))乃於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，並應按照相關過渡規定應用及於比較期間追溯調整。上述五項新訂或經修訂準則允許提前採用，但必須同時提早採用。

經考慮本集團與其合營夥伴簽署之指定經營協議之影響後，本集團已重新評估其於一間共同控制實體之權益之分類。該共同控制實體已被分為兩個經營活動。第一個活動乃透過由本集團及其合營夥伴共同控制之合營項目進行。第二個活動為由本集團單方面控制之項目。本集團以權益法將其於第一個活動之權益入賬並將第二個活動於綜合計入綜合財務報表。截至二零一二年三月三十一日止年度之比較資料已作相應重列。

以下表示有關重新評估上述比較重列二零一二年三月三十一日之金額及原先所呈報金額對綜合財務狀況表及綜合全面收益表之影響：

於二零一二年三月三十一日	經重列 人民幣千元	如先前所呈報 人民幣千元	淨資產
			增加／(減少) 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,737	3,357	380
於一間合營企業之投資	95,149	176,649	(81,500)
開發中物業	1,078,260	814,082	264,178
預付款項及其他應收款項	87,416	75,524	11,892
抵押存款	24,403	23,333	1,070
現金及銀行結餘	92,763	82,631	10,132
應付賬款	(17,756)	(6,643)	(11,113)
應計款項、預收款項及其他應付款項	(478,754)	(363,589)	(115,165)
稅項撥備	(121,537)	(121,663)	126
銀行及其他貸款	(80,000)	—	(80,000)
	<u>683,681</u>	<u>683,681</u>	<u>—</u>
			溢利
截至二零一二年三月三十一日止年度	經重列 人民幣千元	如先前所呈報 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元
其他收入	15,800	15,798	2
銷售及分銷費用	3,867	3,447	(420)
管理費用	15,018	11,955	(3,063)
應佔一間合營企業業績	—	3,481	3,481
年內溢利	<u>100,751</u>	<u>100,751</u>	<u>—</u>

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂及修訂之香港財務報告準則可能與本集團財務報表有關，並已頒佈但尚未生效，及並未被本集團提早採用。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則於二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ²
香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本	呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第32號之修訂本	呈列－抵銷金融資產及金融負債 ³
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ²
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估該等頒佈之潛在影響。董事迄今得出之結論為應用該等頒佈將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

4. 收入及其他收入

年內確認之收入（亦為本集團之營業額）及其他收入如下：

	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經重列)
收入		
出售待售物業	559,918	515,181
其他收入		
投資物業及轉撥至投資物業後之開發中物業 公平值收益淨額	32,380	10,793
利息收入		
－來自銀行存款	3,773	2,534
－來自其他應收款項	3,620	1,260
租賃收益	1,155	1,204
其他	30	9
	40,958	15,800

5. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除／（計入）以下各項後達致：

	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金	611	628
確認為開支之待售物業成本	338,177	271,676
折舊	742	596
匯兌（收益）／虧損淨額	(11)	157
處置／撤銷物業、廠房及設備之虧損	6	3
土地及樓宇之經營租賃開支	659	398
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(70)	(152)
	589	246
與年內投資物業所產生之租金收入有關之開支	221	213
員工成本（包括董事酬金）		
— 工資及薪金	14,084	10,250
— 退休福利計劃供款		
— 定額供款計劃	1,456	918
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(6,328)	(3,978)
	9,212	7,190

6. 所得稅開支

	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
即期稅項－中國		
本年度		
－企業所得稅（「企業所得稅」）	36,532	53,663
－土地增值稅（「土地增值稅」）	33,044	53,876
	<u>69,576</u>	<u>107,539</u>
即期稅項－香港		
過往年度逾額撥備	—	(238)
	<u>69,576</u>	<u>107,301</u>
遞延所得稅	<u>3,384</u>	<u>(7,358)</u>
所得稅開支總額	<u><u>72,960</u></u>	<u><u>99,943</u></u>

企業所得稅乃就在中華人民共和國（「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，對外國投資者就境外投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。

由於本集團於該兩個年度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

歸屬本年度之應付本公司擁有人之股息：

	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
擬派末期股息－每股普通股4港仙 (二零一二年：3港仙) (附註(i)及(ii))	<u>38,741</u>	<u>29,264</u>
	<u><u>38,741</u></u>	<u><u>29,264</u></u>

- (i) 於二零一三年五月二十七日舉行之會議上，董事擬派截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股4港仙（合共48,000,000港元，相等於約人民幣38,741,000元），及建議將於二零一三年七月二十五日舉行之應屆股東週年大會上提呈以供股東正式批准。本末期股息將反映於截至二零一四年三月三十一日止年度保留溢利之分配中。
- (ii) 於二零一二年五月二十八日舉行之會議上，董事擬派截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙（合共36,000,000港元，相等於約人民幣29,264,000元）。建議於二零一二年七月二十五日舉行之股東週年大會上獲得股東批准。末期股息反映於截至二零一三年三月三十一日止年度保留溢利之分配中。

8. 每股盈利

每股基本盈利按截至二零一三年三月三十一日止年度本公司權益股東應佔溢利約人民幣126,444,000元（二零一二年：人民幣101,316,000元）除以年內已發行1,200,000,000股（二零一二年：加權平均數1,108,197,000股）普通股計算。

截至二零一二年三月三十一日止年度，用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數包括900,000,000股普通股（附註11），猶如股份緊接本公司普通股在聯交所主板上市前截至二零一二年三月三十一日止年度之整個年度已發行。

由於本集團在本年度及過往年度內並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9. 應收賬款

並無個別或整體上被視為減值之逾期應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元
根據發票日期計算		
逾期零至三個月	12	80
逾期三至六個月	-	445
逾期六個月至一年	-	-
逾期一年以上	-	52
	<u>12</u>	<u>577</u>

已逾期但未減值之應收款項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概無重大變動及結餘仍被視為可全數收回，因此無須作出減值撥備。

本集團繼續監察個別或組別確認之客戶及其他對手方之拖欠情況，並將有關資料載入其信貸風險控制。本集團之政策為僅與信貸記錄良好之對手方交易。

10. 應付賬款

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元	二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (經重列)
少於三個月	25,405	11,035
三至六個月	135	1,810
六個月至一年	2,042	3,558
一年以上	1,727	1,353
	<u>29,309</u>	<u>17,756</u>

11. 股本

	截至二零一三年 三月三十一日止年度		截至二零一二年 三月三十一日止年度	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
法定：				
每股面值0.01港元之普通股				
於四月一日	4,500,000,000	37,401	9,000,000	79
股本增加 (附註(b))	-	-	4,491,000,000	37,322
於三月三十一日	<u>4,500,000,000</u>	<u>37,401</u>	<u>4,500,000,000</u>	<u>37,401</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元之普通股				
於四月一日	1,200,000,000	9,931	1	-
集團重組及貸款資本化 (附註(c))	-	-	4,999,999	41
資本化發行 (附註(d))	-	-	895,000,000	7,407
就上市發行普通股 (附註(e))	-	-	300,000,000	2,483
於三月三十一日	<u>1,200,000,000</u>	<u>9,931</u>	<u>1,200,000,000</u>	<u>9,931</u>

附註：

- (a) 本公司乃於二零一一年一月五日註冊成立，法定股本為90,000港元，分為9,000,000股每股面值0.01港元之股份。一股未繳足股份已於二零一一年一月十九日配發及發行予本公司唯一股東汎港地產集團有限公司（「汎港地產」）。
- (b) 根據汎港地產於二零一一年七月四日通過之書面決議案，透過增設額外4,491,000,000股股份，本公司的法定股本從90,000港元增至45,000,000港元，該等新股份與當時既有股份在所有方面享有同等權益。
- (c) 根據汎港地產於二零一一年七月四日通過之書面決議案，作為(i)汎港地產向本公司轉讓 Sino Harbour Property Holdings Limited（「SHPH」）全部已發行股本；及(ii)汎港地產之全資附屬公司汎港投資有限公司（「汎港投資」）將本公司之全資附屬公司漢港有限公司（「漢港」）欠付汎港投資總額313,928,090港元之未償還貸款轉讓予本公司之代價，本公司已向汎港地產配發及發行4,999,999股股份，並已悉數入賬列為繳足。此外，汎港地產所持之一股未繳股款股份已入賬列作繳足。

- (d) 根據汎港地產於二零一一年七月四日通過之書面決議案，本公司透過從股份溢價賬中資本化8,950,000港元（相當於約人民幣7,407,000元），向汎港地產配發及發行895,000,000股每股面值0.01港元入賬列作繳足之股份。該配發及資本化須待就本公司股份於聯交所上市而發行之新股入賬至股份溢價賬後方告落實。
- (e) 於二零一一年七月二十二日，本公司就本公司股份於聯交所上市，以每股1.1港元之價格配發及發行300,000,000股股份（每股面值0.01港元）。

12. 資本開支

截至二零一三年三月三十一日止年度，添置物業、廠房及設備約人民幣0.2百萬元（二零一二年：人民幣3.0百萬元（經重列））。

13. 報告期末後事項

於二零一三年四月二日，本集團之間接全資附屬公司漢港與一間銀行就總額為315,000,000港元之抵押定期貸款融資（「該融資」）訂立融資協議（「融資協議」），年期自提取日期二零一三年四月二十四日起計不超過三年。本集團已取得該融資以撥付一項土地收購，乃因本集團與杭州市國土資源局就收購中國杭州土地之土地使用權而訂立日期為二零一三年三月二十八日之土地出讓合同，代價為人民幣506百萬元，其中約人民幣253百萬元已於二零一三年四月二十七日期。

擬派末期股息及股東週年大會

董事會欣然建議向於二零一三年八月二日（星期五）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股4港仙。

擬派末期股息須待本公司股東（「股東」）於預定於二零一三年七月二十五日（星期四）舉行之應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後，方可作實。待股東於股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年八月十六日（星期五）派付。召開股東週年大會之通告及有關股東週年大會之通函將於適當時候刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 本公司將自二零一三年七月二十三日（星期二）至二零一三年七月二十五日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份轉讓登記。為符合資格出席應屆股東週年大會並於會上投票，已填妥之股份過戶表格最遲須於二零一三年七月二十二日（星期一）下午四時三十分之前遞交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓；及
- (ii) 本公司將自二零一三年七月三十一日（星期三）至二零一三年八月二日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份轉讓登記。為符合資格享有擬派末期股息，已填妥之股份過戶表格最遲須於二零一三年七月三十日（星期二）下午四時三十分之前遞交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

管理層討論及分析

收入

於回顧年度，本集團錄得收入約為人民幣559.9百萬元，主要來自銷售撫州華萃庭院及宜春御湖城之住宅單位，連同南昌紅谷凱旋之商業單位。收入較上一財年增長約8.7%。於回顧年度已售住宅及商業物業（不包括停車位）總建築面積（「建築面積」）約為99,983平方米。

下表載列回顧年度內(i)住宅物業、(ii)商業物業及(iii)停車位之收入分析：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度	變動百分比
(i) 住宅			
— 已售建築面積（以平方米計）	92,210	60,258	+53.0%
— 平均售價（每平方米人民幣）	4,510	5,843	-22.8%
— 收入（約人民幣千元）	415,903	352,116	+18.1%
(ii) 商業			
— 已售建築面積（以平方米計）	7,773	3,849	+101.9%
— 平均售價（每平方米人民幣）	16,426	27,988	-41.3%
— 收入（約人民幣千元）	127,681	107,713	+18.5%
(iii) 停車位			
— 收入（約人民幣千元）	16,334	55,352	-70.5%
收入總額（約人民幣千元）	559,918	515,181	

銷售成本及毛利率

銷售成本由上一財年約人民幣300.2百萬元增加至回顧年度約人民幣369.3百萬元。於上一財年，收入有較大部分來自商業單位及停車位之交付，其毛利率較於回顧年度佔較大比例之已出售住宅單位之毛利率為高。因此，毛利率由上一財年之41.7%減少至回顧年度之34.1%。

其他收入

其他收入由上一財年約人民幣15.8百萬元（經重列）增長至回顧年度約人民幣41.0百萬元。該增長主要為回顧年度內本集團投資物業及自開發中物業轉撥至投資物業之公平值收益淨額增加。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由上一財年約人民幣3.9百萬元（經重列）增加至回顧年度約人民幣13.3百萬元。回顧年度銷售費用較高主要由於宜春御湖城市場營銷費用增加所致。

管理費用

管理費用由上一財年約人民幣15.0百萬元（經重列）增加至回顧年度約人民幣20.2百萬元，主要由於員工成本、專業及顧問費及土地使用稅分別增長約人民幣1.2百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣2.8百萬元所致。

年內溢利

由於以上因素之綜合影響，本集團於回顧年度錄得除稅前溢利約人民幣198.2百萬元，較上一財年約人民幣200.7百萬元減少1.3%。

所得稅開支自上一財年約人民幣99.9百萬元減少至回顧年度約人民幣73.0百萬元。所得稅減少乃主要由於回顧年度內向客戶交付之物業應課稅價值減少導致土地增值稅(「土地增值稅」)減少所致。根據中國土地增值稅暫行條例及相關實施細則，實體因出售或轉讓物業而產生之收益須按物業增值額以由30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，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(定義見相關土地增值稅法規)金額之20%。銷售商業物業不合資格獲得有關豁免。

因此，本公司擁有人應佔年內溢利由上一財年約人民幣101.3百萬元增長至回顧年度約人民幣126.4百萬元，增長約24.8%。

於一間合營企業之權益

於一間合營企業之權益自於二零一二年三月三十一日約人民幣95.1百萬元(經重列)增加至於二零一三年三月三十一日人民幣174.1百萬元。該增加乃由於本集團為宜春御湖城第三期向合營企業作出墊款所致。

開發中物業

於二零一三年三月三十一日，本集團開發中物業由於二零一二年三月三十一日約人民幣1,078.3百萬元(經重列)減少至約人民幣1,066.0百萬元。該減少乃由於若干先前尚在開發當中之物業單位已於回顧年度內竣工所致。

待售物業

於二零一三年三月三十一日，待售物業由於二零一二年三月三十一日約人民幣338.5百萬元減少至約人民幣311.2百萬元，該減少主要由於宜春御湖城第一期之竣工住宅單位已於回顧年度內交付予買家所致。

預付款項及其他應收款項

於二零一三年三月三十一日，本集團預付款項及其他應收款項金額約為人民幣152.8百萬元，而於二零一二年三月三十一日則約為人民幣87.4百萬元（經重列）。該增長乃主要由於就建築項目向承建商支付之預付款項增加所致。

應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

於二零一三年三月三十一日，由於接近二零一三年三月三十一日竣工之本集團物業項目增加，應付賬款自於二零一二年三月三十一日約人民幣17.8百萬元（經重列）增長至約人民幣29.3百萬元。應付賬款主要包括就本集團開發中物業產生之建築成本應向供應商支付之款項。

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所支付之按金及預付款項、以及根據項目開發進度所預提之建築成本及項目相關費用（惟尚未到期支付）。

於二零一三年三月三十一日，應計款項、預收款項及其他應付款項較於二零一二年三月三十一日約人民幣478.8百萬元（經重列）減少至約人民幣430.6百萬元，主要由於預收款項在回顧年度已實現為收入，同時被同期客戶就本集團物業預售所支付之按金及預付款項部分抵銷所致。

流動資金及財務資源

截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團自經營活動錄得現金流入淨額約為人民幣54.2百萬元，主要來自營運資金變動前溢利，其部分被企業所得稅及土地增值稅之支付所抵銷。

於回顧年度，投資活動之現金流出淨額約為人民幣316.5百萬元，主要由於本集團已抵押存款增加約人民幣237.3百萬元及就宜春御湖城第三期向合營企業作出墊款約人民幣79.0百萬元所致。

於回顧年度，融資活動所產生之現金淨額約為人民幣410.7百萬元，主要為新增銀行及其他貸款所收之款項。

於二零一三年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣240.9百萬元（二零一二年三月三十一日：約人民幣92.8百萬元（經重列）），銀行及其他貸款約為人民幣533.5百萬元（二零一二年三月三十一日：約人民幣80.0百萬元（經重列））。

外幣風險

本集團大部分交易以人民幣進行，而人民幣乃本公司及大多數營運附屬公司之功能貨幣。貨幣匯率風險來自本集團以港元列值之若干現金及銀行結餘。本集團並無使用衍生金融工具以對沖其外幣風險。本集團定期檢討其外幣風險，並相信並無重大外匯風險。

重大收購及出售

於二零一三年三月，本集團成功以代價約人民幣506百萬元投得一幅位於中國浙江省杭州市之土地，並已於二零一三年三月二十八日簽訂佔地面積約為20,482平方米及規劃建築面積約為81,982平方米之土地之土地出讓合同。於本公告日期，本集團尚未取得該土地之土地使用權證書。

除本公告內所披露者外，截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團概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

於二零一三年三月三十一日，本集團有163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

截至二零一三年五月二十日，各項目之物業預售及交付之累計情況概述如下：

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)	79,587平方米 (572個)	49,611平方米 (428個)	60,239平方米 (619個)
預售所佔比率	98%	87%	69%	83%
截至二零一三年三月三十一日尚未交付客戶之 預售建築面積(已預售單位數目)^	728平方米 (6個)	4,520平方米 (23個)	49,611平方米 (428個)	17,564平方米 (187個)
截至二零一三年三月三十一日尚未交付客戶之 預售金額^	人民幣5.47 百萬元	人民幣26.80 百萬元	人民幣242.23 百萬元	人民幣76.39 百萬元
每平方米平均售價(「平均售價」)*	人民幣7,514元	人民幣5,959元	人民幣4,883元	人民幣4,349元

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%
截至二零一三年三月三十一日尚未交付客戶之預售建築面積^	34平方米
截至二零一三年三月三十一日尚未交付客戶之預售金額^	人民幣0.83百萬元
每平方米平均售價*	人民幣24,412元

*： 該等項目之平均售價計算方法如下：尚未交付客戶之預售金額除以尚未交付客戶之預售建築面積。

^： 尚未交付客戶之預售金額計算方法如下：年初預售金額加年內新增預售額減年內已交付客戶(於年內確認為銷售)金額。

未來展望

於江西省房地產市場建立其領導地位後，本集團旨在透過於中國開發產生高回報之住宅及商業項目以加快其增長步伐。為與該目標一致，本集團會將其於物業項目的成功投資模式複製以拓展其據點至全國其他地區。另一方面，本集團正致力向海外市場擴展，以作為先行者之優勢而受惠。尤其是，鑑於南非的開發成本較為合理且市場增長前景可觀，本集團將密切關注在該國發展的可能性。本集團亦將透過其廣泛的網絡努力加快物識具較高投資潛力之物業項目。

於二零一三年三月，本集團成功取得一幅位於中國浙江省杭州市之土地。該項目之規劃建築面積約為81,928平方米，擬開發作商業用途。此舉顯示本集團實踐多元化物業組合之決心，以把握商業樓宇及零售店舖不斷增長之需求。透過增加優質的投資項目至其現有的物業組合，本集團旨在提升其資產的整體價值，強化其業務及財務基礎，為其股東帶來長遠及理想回報。

就中國房地產市場而言，自二零一二年年底開始，中國政府對市場不斷採取更為嚴格的控制。於二零一三年二月二十日之國務院常務會議上，中國政府透過實施「新國五條」，表明其欲消除投機及投資性購房，改革購房配額政策及實施不同的房貸政策，以加強對房地產市場之控制之決心。同時，中國政府已明確闡述不會放鬆對房地產市場限制之整體政策方針。

整體而言，本集團預計中國房地產市場於二零一三年仍將充滿挑戰。本集團認為，中國政府將繼續推出一系列政策措施，包括「限價」、「限購」及「限貸」等政策，以抑制房價過度增長。儘管如此，值得強調的是中國政府旨在建立全面有效的監管制度，以實現房地產市場之長期健康及穩定發展。政府藉此方式允許持作自用購房需求（而非投機或投資性需求）增長。此外，中國之城市化將產生持續性購房需求，可持續經濟增長將刺激改善性住房需求，顯示中國房地產市場將經歷一個長期增長週期。

建議末期股息

經檢討全年業績及表現以及本集團之營運資金需求後，董事會建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股4港仙。

建議末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之業績公告之財務數字已獲本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意為與本集團於本年度之草擬綜合財務報表所載金額相符。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則界定之保證委聘，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就公告發表任何保證。

審核委員會及審閱賬目

本公司審核委員會已與管理層討論並審閱截至二零一三年三月三十一日止年度之全年業績及綜合賬目。

此外，審核委員會已審閱內部監控程序及企業管治政策及程序並向董事會提出推薦建議。審核委員會由董事會之三名獨立非執行董事（即李敏滔先生（主席）、解剛先生及張娟女士）組成。

充足公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及據其董事所知，董事確認，本公司已於回顧年度內維持上市規則所規定之公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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。

董事會認為，本公司已於回顧年度內遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」），惟以下偏離除外。

董事會主席陳响玲女士因個人事務並未出席本公司於二零一二年七月二十五日舉行之股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）。此構成偏離企業管治守則之守則條文第E.1.2條。

本公司獨立非執行董事張娟女士因個人事務未能出席二零一二年股東週年大會。此構成偏離企業管治守則之守則條文第A.6.7條。

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上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一三年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則及其行為守則所載之規定標準。

刊發全年業績公告、年報及通函

本全年業績公告刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.sinoharbour.com.hk>)。二零一二／一三年年報及載有股東週年大會通告之通函將於適當時候寄發予本公司股東，並於以上網站刊載。

謹慎性陳述

董事會謹此提醒投資者，上述截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度之未經審核財務報表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料可能造成投資風險。**投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。**

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。

本公告原文為英文，如英文版本與中文版本出現差異，概以英文版本為準。

承董事會命
漢港房地產集團有限公司
副主席
石峰

香港，二零一三年五月二十七日

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。