

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)

**截至二零一四年三月三十一日止年度  
之末期業績公告**

**摘要**

- 本集團錄得收入約人民幣476.3百萬元，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。
- 本年度毛利率由去年約34.1%降低至31.9%。
- 本公司擁有人應佔本年度溢利及全面收益總額分別約為人民幣143.8百萬元及人民幣142.1百萬元，較去年分別增加約13.7%及13.6%。
- 本年度每股基本盈利由去年約人民幣10.54分增加至人民幣11.98分，增幅13.7%。
- 於二零一四年三月三十一日，現金及銀行結餘約為人民幣67.8百萬元（二零一三年三月三十一日：人民幣240.9百萬元）。
- 於二零一四年三月三十一日，本集團銀行及其他貸款約為人民幣1,123.7百萬元（二零一三年三月三十一日：人民幣533.5百萬元）。

## 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」）截至二零一四年三月三十一日止年度之全年業績如下：

### 綜合全面收益表

		截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	4	476,339	559,918
銷售成本		<u>(324,157)</u>	<u>(369,260)</u>
毛利		152,182	190,658
其他收入	4	107,873	40,958
銷售及分銷費用		(14,557)	(13,272)
管理費用		<u>(30,655)</u>	<u>(20,164)</u>
經營溢利		214,843	198,180
融資成本		-	-
應佔一家合營企業業績		<u>(480)</u>	<u>-</u>
除所得稅前溢利	5	214,363	198,180
所得稅開支	6	<u>(73,400)</u>	<u>(72,960)</u>
年內溢利		140,963	125,220
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		<u>(1,655)</u>	<u>(1,296)</u>
年內其他全面收益		<u>(1,655)</u>	<u>(1,296)</u>
年內全面收益總額		<u><u>139,308</u></u>	<u><u>123,924</u></u>

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
以下人士應佔年內溢利：		
本公司擁有人	143,768	126,444
非控股權益	<u>(2,805)</u>	<u>(1,224)</u>
	<b><u>140,963</u></b>	<b><u>125,220</u></b>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	142,113	125,148
非控股權益	<u>(2,805)</u>	<u>(1,224)</u>
	<b><u>139,308</u></b>	<b><u>123,924</u></b>
年內本公司擁有人應佔溢利之每股盈利 (人民幣分)	8	
— 基本及攤薄	<b><u>11.98</u></b>	<b><u>10.54</u></b>

## 綜合財務狀況表

	二零一四年 三月三十一日 附註 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	11,674	2,771
投資物業	331,348	111,625
對一家合營企業之權益	182,437	174,149
已抵押存款	330,000	230,000
遞延稅項資產	15,012	—
	<u>870,471</u>	<u>518,545</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	1,154,456	1,066,044
待售物業	414,172	311,164
應收賬款	9 669	12
預付款項及其他應收款項	517,234	152,826
已抵押存款	233,772	31,724
現金及銀行結餘	67,768	240,917
	<u>2,388,071</u>	<u>1,802,687</u>
<b>流動負債</b>		
應付賬款	10 23,995	29,309
應計款項、預收款項及其他應付款項	653,219	430,572
稅項撥備	106,047	134,809
銀行及其他貸款	11 375,173	99,000
	<u>1,158,434</u>	<u>693,690</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,229,637</u>	<u>1,108,997</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u><u>2,100,108</u></u>	<u><u>1,627,542</u></u>

		二零一四年 三月三十一日 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他貸款	11	748,500	434,500
遞延稅項負債		45,066	1,978
		<u>793,566</u>	<u>436,478</u>
<b>淨資產</b>		<u><b>1,306,542</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		1,085,947	943,834
擬派末期股息		–	38,741
		<u>1,095,878</u>	<u>992,506</u>
非控股權益		210,664	198,558
		<u>1,306,542</u>	<u>1,191,064</u>

## 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」）（包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋）而編製。此外，綜合財務報表包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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，惟投資物業乃按公平值計量。

編製綜合財務報表所採用之會計政策與截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表所採用者一致（包括於強制生效日二零一三年一月一日期前採用的下列會計準則：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11號－合營安排、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）－對聯營公司及合營企業投資），並採納香港會計師公會所頒佈以下於本年度開始生效之若干新訂及經修訂之準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。

## 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採用以下由香港會計師公會所頒佈與本集團於二零一三年四月一日開始之年度期間之財務報表相關及適用之新訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	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（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期之年度改進
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
香港財務報告準則第7號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利

除下文註明者外，採納新訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無重大影響。

### 香港會計準則第1號（經修訂）（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及未必會重新分類至損益賬之該等項目。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。

本集團已於截至二零一四年三月三十一日止財政年度追溯採納該修訂。日後可能重新分類至損益賬之其他全面收益之項目及日後未必會重新分類至損益賬之項目已分開呈列於綜合全面收益表。比較資料已予重列以遵守該修訂。由於該修訂僅影響呈列，因此對本集團之財務狀況或表現並無影響。

### **香港財務報告準則第7號（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。

採納該修訂對財務報表並無影響，原因是本集團並無抵銷金融工具，亦無訂立集體除淨協議或類似安排。

### **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號已相應應用。

香港財務報告準則第13號並無重大影響本集團資產及負債之任何公平值計量，因此對本集團之財務狀況及表現並無重大影響。該準則規定對公平值計量進行更多披露。根據該準則之過渡條文，不需要呈列比較披露。

### **香港會計準則第19號（經修訂）－僱員福利**

經修訂準則基於預計結算日期區分短期及長期僱員福利。前準則使用「到期結算」一詞。香港會計準則第19號（經修訂）就終止福利之界定提供額外指引。須視乎日後所提供服務而提供之福利（包括就提供額外服務而增加之福利）並非終止福利。經修訂準則規定終止福利之負債於實體不再能夠取消該等福利的提供時及實體確認任何相關重組成本當日（以較早者為準）確認。

本集團已修訂其有關短期僱員福利之會計政策，然而，採納經修訂準則對本集團之財務狀況或表現並無影響。

以下新訂及經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納：

香港財務報告準則第9號	金融工具
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號（修訂本）	可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港財務報告詮釋委員會第21號	徵費 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之改進	二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之改進	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <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> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間或訂立之交易生效

### 香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產被分類為按公平值或攤銷成本計量之金融資產，其取決於管理金融資產實體之業務模式及金融資產合約現金流之特性。公平值收益或虧損將於損益確認，惟該等非貿易權益投資則除外，就該等投資而言，實體可選擇於其他全面收益確認收益及虧損。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號金融負債之確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之金融負債除外，而該負債之信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配則作別論。另外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號解除確認金融資產及金融負債之規定。

### 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。

本集團正在評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響，及董事會預期應用該等新訂或經修訂香港財務報告準則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 二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
收入		
出售待售物業	<b>476,339</b>	<b>559,918</b>
其他收入		
投資物業公平值收益淨額	<b>93,529</b>	32,380
顧問費收入	<b>1,271</b>	-
利息收入		
— 來自銀行存款	<b>6,404</b>	3,773
— 來自其他應收款項	-	3,620
租賃收益	<b>6,669</b>	1,155
其他	-	30
	<b>107,873</b>	<b>40,958</b>

#### 5. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利經扣除／（計入）以下各項後達致：

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
核數師酬金	<b>741</b>	611
確認為開支之待售物業成本	<b>296,633</b>	338,177
折舊	<b>1,007</b>	742
匯兌收益淨額	<b>(325)</b>	(11)
撇銷物業、廠房及設備之虧損	-	6
土地及樓宇之經營租賃開支	<b>609</b>	659
減：已被資本化作為開發中物業之金額	<b>(6)</b>	(70)
	<b>603</b>	589
與年內投資物業所產生之租金收入有關之開支	<b>379</b>	221
員工成本（包括董事酬金）		
— 工資及薪金	<b>18,176</b>	14,084
— 退休福利計劃供款— 定額供款計劃	<b>1,753</b>	1,456
減：已被資本化作為開發中物業之金額	<b>(8,212)</b>	(6,328)
	<b>11,717</b>	<b>9,212</b>

## 6. 所得稅開支

	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
<b>即期稅項 – 中國</b>		
本年度		
– 企業所得稅 (「企業所得稅」)	20,972	36,532
– 土地增值稅 (「土地增值稅」)	24,352	33,044
	<u>45,324</u>	<u>69,576</u>
<b>遞延所得稅</b>	<u>28,076</u>	<u>3,384</u>
<b>所得稅開支總額</b>	<u><u>73,400</u></u>	<u><u>72,960</u></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% (二零一三年：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收企業預扣所得稅。本集團適用之預扣稅稅率為10% (二零一三年：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。

香港利得稅按年內估計應課稅溢利以16.5% (二零一三年：16.5%) 計算。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

董事會並不建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息。於截至二零一三年三月三十一日止年度，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) 已宣派及派付予本公司股東。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利按截至二零一四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143,768,000元 (二零一三年：人民幣126,444,000元) 及年內已發行普通股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金額相同。

## 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：

	二零一四年 三月三十一日 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
<b>根據發票日期計算</b>		
逾期少於三個月	669	12
逾期三至六個月	-	-
逾期六個月至一年	-	-
逾期一年以上	-	-
	<u>669</u>	<u>12</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並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：

	二零一四年 三月三十一日 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
少於三個月	13,083	25,405
三至六個月	3,165	135
六個月至一年	6,175	2,042
一年以上	1,572	1,727
	<u>23,995</u>	<u>29,309</u>

## 11. 銀行及其他貸款

	二零一四年 三月三十一日 人民幣千元	二零一三年 三月三十一日 人民幣千元
計入流動負債之借款		
— 銀行貸款 — 有抵押	355,173	65,000
— 其他貸款 — 有抵押	20,000	34,000
	<u>375,173</u>	<u>99,000</u>
計入非流動負債之借款		
— 銀行貸款 — 有抵押	140,000	80,000
— 銀行貸款 — 有抵押	608,500	354,500
	<u>748,500</u>	<u>434,500</u>
總借貸	<u><u>1,123,673</u></u>	<u><u>533,500</u></u>

## 12. 資本開支

截至二零一四年三月三十一日止年度，添置物業、廠房及設備約為人民幣2.0百萬元（二零一三年：人民幣0.2百萬元）。

## 管理層討論與分析

### 收入

於回顧年度，本集團錄得收入約為人民幣476.3百萬元，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。收入較上一財年減少約14.9%。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86,496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 二零一四年 三月三十一日 止年度	截至 二零一三年 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)	<b>83,130</b>	92,210	-9.8%
– 平均售價 (每平方米人民幣)	<b>4,964</b>	4,510	+10.1%
– 收入 (約人民幣千元)	<b>412,622</b>	415,903	-0.8%
(ii) 商業			
– 已售建築面積 (以平方米計)	<b>3,366</b>	7,773	-56.7%
– 平均售價 (每平方米人民幣)	<b>14,503</b>	16,426	-11.7%
– 收入 (約人民幣千元)	<b>48,818</b>	127,681	-61.8%
(iii) 停車位			
– 收入 (約人民幣千元)	<b>14,899</b>	16,334	-8.8%
收入總額 (約人民幣千元)	<b>476,339</b>	<b>559,918</b>	

### 銷售成本及毛利率

銷售成本由上一財年約人民幣369.3百萬元減少至回顧年度約人民幣324.2百萬元。於上一財年，收入有較大部分來自商業單位之交付，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顯著為高。因此，毛利率由上一財年之34.1%下降至回顧年度之31.9%。

### 其他收入

其他收入由上一財年約人民幣41.0百萬元增長至回顧年度約人民幣107.9百萬元。該增長主要為回顧年度內因約19,189平方米之商業單位轉撥至本集團投資物業而令本集團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13.3百萬元增加至回顧年度約人民幣14.6百萬元。回顧年度銷售費用較高主要由於撫州華萃庭院及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20.2百萬元增加至回顧年度約人民幣30.7百萬元，主要由於員工成本、銀行手續費及土地使用稅分別增長約人民幣1.2百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣3.2百萬元所致。

## 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214.4百萬元，較上一財年約人民幣198.2百萬元增長約8.2%。

本公司擁有人應佔年內溢利由上一財年約人民幣126.4百萬元增長至回顧年度約人民幣143.8百萬元，增長約13.7%。

## 對一家合營企業之權益

對一家合營企業之權益自於二零一三年三月三十一日約人民幣174.1百萬元增長至於二零一四年三月三十一日人民幣182.4百萬元。該增長乃由於本集團為宜春御湖城第三期至第六期向合營企業作出墊款所致。

## 開發中物業

於二零一四年三月三十一日，本集團開發中物業由於二零一三年三月三十一日約人民幣1,066.0百萬元增加至約人民幣1,154.5百萬元。該結餘為回顧年度開發中項目（即撫州華萃庭院第三期、南昌漢港凱旋城（前稱南昌漢港林島）第一期及宜春御湖城第二期）。

## 待售物業

於二零一四年三月三十一日，待售物業由於二零一三年三月三十一日約人民幣311.2百萬元增加至約人民幣414.2百萬元，該增加主要由於撫州華萃庭院第二期之竣工住宅單位已於回顧年度內轉撥至待售物業所致。

## 預付款項及其他應收款項

於二零一四年三月三十一日，本集團預付款項及其他應收款項金額約為人民幣517.2百萬元，而於二零一三年三月三十一日則約為人民幣152.8百萬元。該增長乃主要由於向杭州市國土資源局支付預付款項約人民幣412.2百萬元作為位於中國浙江省杭州市之土地之代價所致。本集團擬將該土地發展為包括零售店舖、辦公室物業以及文化及社區中心之綜合商業大廈。

## 應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

於二零一四年三月三十一日，應付賬款自於二零一三年三月三十一日約人民幣29.3百萬元減少至約人民幣24.0百萬元。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）。

於二零一四年三月三十一日，應計款項、預收款項及其他應付款項較於二零一三年三月三十一日約人民幣430.6百萬元增加至約人民幣653.2百萬元，增加主要為客戶就本集團物業預售所支付之按金及預付款項以及本集團之預提建築成本。

## 資金流動性及財務資源

於二零一四年三月三十一日，本集團之權益總額（包括非控股權益）約為人民幣1,306.5百萬元（二零一三年三月三十一日：約人民幣1,191.1百萬元），較去年增長約9.7%。

於二零一四年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為人民幣67.8百萬元（二零一三年三月三十一日：人民幣240.9百萬元）。現金及銀行結餘主要以人民幣及港元計值。於二零一四年三月三十一日，本集團之營運資本或流動資產淨值約為人民幣1,229.6百萬元（二零一三年三月三十一日：約人民幣1,109.0百萬元）。流動比率（流動資產除以流動負債）為2.06（二零一三年三月三十一日：2.60）。

於二零一四年三月三十一日，本集團以人民幣及港元計值之總借貸約為人民幣1,123.7百萬元（二零一三年三月三十一日：約人民幣533.5百萬元）。本集團現時並無使用任何衍生工具以管理利率風險。

## 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

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團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

於二零一四年三月三十一日，本集團有158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

截至二零一四年五月十五日，各項目之物業預售及交付之累計情況概述如下：

	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)	79,933 平方米 (550個)	91,107 平方米 (887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)	84,526 平方米 (598個)	65,138 平方米 (498個)	73,780 平方米 (725個)	71,371 平方米 (757個)	19,569 平方米 (215個)
預售所佔比率	98%	92%	81%	81%	89%	70%
截至二零一四年三月三十一日 尚未交付客戶之已預售樓宇總面積 (已預售單位數目) <sup>^</sup>	124平方米 (1個)	2,593平方米 (9個)	12,628平方米 (64個)	73,780平方米 (725個)	4,857平方米 (65個)	19,569平方米 (215個)
截至二零一四年三月三十一日 尚未交付客戶之已預售樓宇總金額 <sup>^</sup>	人民幣 0.91百萬元	人民幣 18.18百萬元	人民幣 86.35百萬元	人民幣 375.59百萬元	人民幣 19.87百萬元	人民幣 90.25百萬元
每平方米平均售價 <sup>*</sup>	人民幣 7,329元	人民幣 7,013元	人民幣 6,838元	人民幣 5,091元	人民幣 4,091元	人民幣 4,612元

\*：該等項目之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：年初預售金額加年內新增預售減年內已移交客戶（於年內確認為銷售）金額。



## 未來展望

中共十八屆三中全會於二零一三年十一月召開，會上提出的主要改革措施包括新城鎮化模式、戶籍制度改革、放寬一孩政策、農村土地市場化及物業稅。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。

本集團一直尋求機遇將業務擴展至南非等新興海外市場，以發展多元化業務組合，為股東謀取最大利益。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之初步業績公告之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初步公告發表任何保證。

## 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二零一四年三月三十一日止年度之全年業績及綜合賬目。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四年三月三十一日止年度，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。

## 末期股息及股東週年大會

董事會並不建議派付截至二零一四年三月三十一日止年度之末期股息。

本公司之股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一四年七月二十三日（星期三）舉行，及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本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將自二零一四年七月二十一日（星期一）至二零一四年七月二十三日（星期三）（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二零一四年七月十八日（星期五）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183號合和中心22樓。

## 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」）。

## 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。經本公司向全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等在截至二零一四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所需標準。

## 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>)。二零一三／一四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，上述截至二零一四年及二零一三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，二零一四年五月二十九日

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。