

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)

**截至二零一二年三月三十一日止年度
之末期業績公佈**

摘要

- 於回顧年度，本集團錄得收入再創新高，收入約為人民幣515.2百萬元，主要來自南昌紅谷凱旋及撫州華萃庭院之住宅單位以及南昌紅谷凱旋之商業單位之交付。於回顧年度之收入較上一財年增加約51.4%。
- 毛利率由上一財年約40.9%增加至回顧年度之41.7%。
- 本公司擁有人應佔回顧年度之溢利及全面收益總額分別約為人民幣101.3百萬元及人民幣99.0百萬元，較上一財年分別減少約18.2%及19.4%。

- 回顧年度之溢利及全面收益總額包括首次公開招股相關費用約人民幣11.2百萬元。
- 回顧年度本公司擁有人應佔溢利之每股基本盈利由上一財年人民幣13.77分減少至人民幣9.14分，下跌33.6%。
- 於二零一二年三月三十一日之現金及銀行結餘約為人民幣82.6百萬元（二零一一年三月三十一日：人民幣137.2百萬元）。
- 於二零一二年三月三十一日，本集團並無未償還銀行及其他貸款（二零一一年三月三十一日：人民幣210.0百萬元）。
- 董事會建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股3港仙。

年度業績

漢港房地產集團有限公司(「本公司」)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」)截至二零一二年三月三十一日止年度之未經審核年度業績連同上一財年之比較數字如下：

綜合全面收益表

		截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
收入	4	515,181	340,198
銷售成本		<u>(300,174)</u>	<u>(201,063)</u>
毛利		215,007	139,135
其他收入	4	15,798	49,483
銷售及分銷費用		(3,447)	(6,741)
管理費用		(11,955)	(4,965)
上市費用		(11,207)	–
其他經營費用		<u>(21)</u>	<u>(749)</u>
經營溢利		204,175	176,163
融資成本		–	–
應佔一間共同控制實體業績		<u>(3,481)</u>	<u>(768)</u>
除所得稅前溢利	5	200,694	175,395
所得稅開支	6	<u>(99,943)</u>	<u>(51,694)</u>
年內溢利		100,751	123,701
其他全面收益			
換算海外業務財務報表之匯兌差額		<u>(2,344)</u>	<u>(1,090)</u>
年內全面收益總額		<u><u>98,407</u></u>	<u><u>122,611</u></u>

	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
以下人士應佔年內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	101,316	123,911
非控股權益	<u>(565)</u>	<u>(210)</u>
	<u>100,751</u>	<u>123,701</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	98,972	122,821
非控股權益	<u>(565)</u>	<u>(210)</u>
	<u>98,407</u>	<u>122,611</u>
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	<u>9.14</u>	<u>13.77</u>

綜合財務狀況表

	附註	於二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,357	2,058
投資物業		72,272	61,479
對共同控制實體之權益		176,649	138,077
遞延稅項資產		1,406	–
		<u>253,684</u>	<u>201,614</u>
流動資產			
開發中物業		814,082	1,063,121
待售物業		338,468	125,481
應收賬款	9	577	175
預付款項及其他應收款項		75,524	28,515
已抵押存款		23,333	20,366
現金及銀行結餘		82,631	137,157
		<u>1,334,615</u>	<u>1,374,815</u>
持作出售之非流動資產			
持作出售之投資物業		–	5,103
		<u>1,334,615</u>	<u>1,379,918</u>
流動負債			
應付賬款	10	6,643	6,272
應計款項、預收款項及其他應付款項		363,589	536,374
稅項撥備		121,663	87,410
銀行及其他貸款		–	210,000
		<u>491,895</u>	<u>840,056</u>
流動資產淨值		<u>842,720</u>	<u>539,862</u>
總資產減流動負債		<u>1,096,404</u>	<u>741,476</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		–	5,952
淨資產		<u>1,096,404</u>	<u>735,524</u>

		於二零一二年 三月三十一日 附註 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	9,931	—
儲備		857,427	535,177
擬派末期股息	7	29,264	—
		<u>896,622</u>	<u>535,177</u>
非控股權益		<u>199,782</u>	<u>200,347</u>
權益總額		<u>1,096,404</u>	<u>735,524</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。

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，我們已就本集團進行重組（「重組」），重組已於二零一一年六月三十日完成，據此，本公司成為現時組成本集團之附屬公司之控股公司。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（「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上市（「上市」）。

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」）（此統稱包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」））而編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及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重大會計政策與載於招股章程內之截至二零一一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及於本年度已生效之若干新訂及經修訂準則、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

在本年度，本集團首次應用下列新訂或經修訂香港財務報告準則，其與本集團於二零一一年四月一日開始之年度期間之財務報表有關並對其生效：

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進

除以下註明者外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本期間及過往期間所編製及呈報之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第24號（經修訂） 關連方披露

香港會計準則第24號（經修訂）澄清及簡化關連方之定義。新定義強調關連方關係之對稱性，並澄清人士及主要管理人員影響一間實體之關連方關係之情況。經修訂準則亦引入對報告實體與政府及受同一政府實體控制、共同控制或重大影響之實體進行交易豁免一般關連方披露規定。採納經修訂準則並無對本集團之財務狀況或表現造成影響。由於本集團並非政府相關實體，故該等新披露規定與本集團無關。

二零一零年香港財務報告準則之改進

於二零一零年五月，香港會計師公會頒佈「二零一零年香港財務報告準則之改進」，當中載列若干香港財務報告準則之修訂。各準則均有獨立過渡條文。採納若干該等修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成重大財務影響。有關最適用於本集團之主要修訂詳情如下：

(i) 香港財務報告準則第3號 業務合併

作為二零一零年頒佈之香港財務報告準則改進之一部分，香港財務報告準則第3號已被修訂，以澄清按公平值或非控股權益在被收購方可識別資產淨值之已確認金額中之比例權益計量非控股權益之選擇權，該選擇權僅限適用於在清盤時屬現時擁有權益及賦予其持有人應按比例分佔被收購方之資產淨值之工具。除非其他香港財務報告準則規定須採用另一計量基準外，否則非控股權益之所有其他部分均以收購日期之公平值計量。本集團已修訂其有關計量非控股權益之會計政策，但採納該修訂並無對本集團之財務報表造成影響，乃由於本集團於年內並無確認與非控股權益之業務合併。

(ii) 香港會計準則第1號 財務報表之呈列

該修訂澄清有關其他全面收益各部分之分析，可於權益變動表或財務報表附註內呈列。
本集團選擇於權益變動表內呈列有關其他全面收益各部分之分析。

已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報表有關，並已頒佈但於二零一一年四月一日開始之財年尚未生效，及並未被本集團提早採納。

香港財務報告準則第1號之修訂本	首次採納香港財務報告準則－政府貸款 ⁴
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－金融資產轉讓 ¹
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 ⁴
香港會計準則第12號之修訂本	遞延稅項－收回相關資產 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 ³
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	對其他實體權益之披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ⁴
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表 ⁴
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 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一五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，且該物業乃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。該修訂本將追溯應用。

香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本 財務報表之呈列－呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號（經修訂）之修訂本規定本集團將呈列於其他全面收益之項目分為可能於日後重新分類至損益之項目（如可供出售金融資產之重新估值）及可能不會重新分類至損益之項目（如物業、廠房及設備之重新估值）。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。該修訂本將追溯應用。

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，惟非貿易權益投資則除外，就該等投資，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。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號有關其他有關合併之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 對其他實體之權益之披露

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。

香港財務報告準則第13號 公平值之計量

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）。該準則剔除以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，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。

本集團正在評估該等已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響。除香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第11號外，董事會目前之結論為，採納於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產生重大影響。應用香港財務報告準則第10號可能導致本集團不再將其若干投資對象綜合入賬，及綜合入賬先前並未綜合入賬之投資對象，例如，根據香港財務報告準則第10號之控制及相關指引之新定義，本集團對一間共同控制實體之投資可能成為本集團之附屬公司。此外，根據香港財務報告準則第11號，該等共同控制實體將分類為共同經營或共同實體，取決於共同安排之訂約方之權利及責任。然而，董事會尚未對應用該等香港財務報告準則之影響進行詳細分析，因此，並未量化影響之程度。

4. 收入、其他收入及分部資料

年內確認之收入（即本集團之營業額）及其他收入如下：

	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
收入		
出售待售物業	515,181	340,198
其他收入		
投資物業公平值收益淨額	10,793	40,742
利息收入		
—來自銀行存款	2,534	2,826
—來自其他應收款項	1,260	—
—來自應收一間共同控制實體之款項	—	4,697
租賃收益	1,204	1,218
雜項收入	7	—
	15,798	49,483

就所呈列年度而言，由於本集團僅從事銷售及租賃物業業務並以此作為分配資源及評估表現之基礎，因此董事會釐定本集團僅有單一業務分部／可呈報分部。

董事會認為本集團大多數營運及管理中心均源自其於中國江西省之附屬公司，故認為本集團之營運基地位於中國，屬一個地區，因此並無呈列地區資料分析。

5. 除所得稅前溢利

	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除所得稅前溢利經扣除／(計入)以下各項後達致：		
核數師酬金	628	15
確認為開支之待售物業成本	271,676	184,053
折舊	449	152
匯兌虧損淨額	157	-
撇銷物業、廠房及設備之虧損	3	-
土地及樓宇之經營租賃開支	150	61
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(150)	(61)
	-	-
與年內投資物業所產生之租金收入有關之開支	213	132
員工成本(包括董事酬金)		
—工資及薪金	7,914	4,349
—退休福利計劃供款		
—定額供款計劃	734	314
減：已被資本化作為開發中物業之金額	(3,398)	(2,551)
	5,250	2,112

6. 所得稅開支

	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
即期稅項－中國		
本年度		
－企業所得稅	53,663	33,201
－土地增值稅	53,876	9,176
	<u>107,539</u>	42,377
即期稅項－香港		
過往年度逾額撥備	(238)	—
	<u>107,301</u>	42,377
遞延所得稅	<u>(7,358)</u>	9,317
所得稅開支總額	<u><u>99,943</u></u>	<u><u>51,694</u></u>

企業所得稅就在中國經營之附屬公司之估計溢利按25%（二零一一年：25%）作出撥備。

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。

香港利得稅乃按本年度估計應課稅溢利以16.5%（二零一一年：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

本年度本公司應佔之股息如下：

	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
中期股息(附註(i))	-	105,000
擬派末期股息－每股普通股3港仙(二零一一年：無) (附註(ii))	29,264	-
	29,264	105,000

附註：

- (i) 董事會不建議派付截至二零一二年三月三十一日止年度之中期股息(二零一一年：人民幣105,000,000元)。一間附屬公司向其當時各自股東宣派及派付截至二零一一年三月三十一日止年度之股息人民幣105,000,000元。
- (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)，及建議將於二零一二年七月二十五日(星期三)舉行之應屆週年股東大會上提呈以供股東正式批准。本末期股息將反映於截至二零一三年三月三十一日止年度保留溢利之分配中。

8. 本公司擁有人應佔溢利之每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零一二年三月三十一日止年度本公司擁有人應佔溢利約人民幣101,316,000元(二零一一年：人民幣123,911,000元)以及年內已發行普通股加權平均數1,108,767,000股(二零一一年：900,000,000股)(假設根據重組發行之900,000,000股股份已於該兩個年度內發行)計算。

由於本集團在本期間及過往期間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：

	於二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
根據發票日期計算		
逾期少於三個月	80	-
逾期三至六個月	445	-
逾期六個月至一年	-	-
逾期一年以上	52	175
	577	175

已逾期但未減值之應收賬款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。

10. 應付賬款

應付賬款按發票日期計算之賬齡分析如下：

	於二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一一年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
少於三個月	395	1,593
三至六個月	1,358	2,781
六個月至一年	3,537	496
一年以上	1,353	1,402
	<u>6,643</u>	<u>6,272</u>

11. 股本

	截至二零一二年三月三十一日 止年度 (未經審核)		截至二零一一年三月三十一日 止年度 (經審核)	
	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				
於四月一日或註冊成立日期 (附註(a))	9,000,000	79	9,000,000	79
增加股本 (附註(b))	<u>4,491,000,000</u>	<u>37,322</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4,500,000,000</u>	<u>37,401</u>	<u>9,000,000</u>	<u>79</u>
已發行及已繳足：				
每股面值0.01港元之普通股				
於四月一日或註冊成立日期	1	-	1	-
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))	<u>300,000,000</u>	<u>2,483</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於三月三十一日	<u>1,200,000,000</u>	<u>9,931</u>	<u>1</u>	<u>-</u>

附註：

- (a) 本公司於二零一一年一月五日註冊成立，本公司之法定股本為90,000港元，分為9,000,000股每股面值0.01港元之股份。一股股份已於二零一一年一月十九日以未繳股款方式配發及發行予本公司唯一股東汎港地產。
- (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，透過創設額外4,491,000,000股股份致使本公司之法定股份本由90,000港元增加至45,000,000港元，該等新股份在所有方面與現有股份享有同等地位。
- (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，以(i)汎港地產轉讓Sino Harbour Property Holdings Limited之全部已發行股本；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」）欠付汎港投資之總額313,928,090港元之未償還貸款轉讓予本公司，作為本公司向汎港地產配發及發行4,999,999股股份（已悉數入賬為繳足）之代價。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港元列作繳足之股份。該配發及資本化須於就上市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

截至二零一二年三月三十一日止年度，添置物業、廠房及設備約人民幣2.1百萬元（二零一一年：人民幣0.9百萬元）。截至二零一二年三月三十一日止年度，概無添置投資物業（二零一一年：約人民幣10.7百萬元）。

擬派末期股息及週年股東大會

董事會欣然建議向於二零一二年八月三日（星期五）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息每股3港仙。

擬派末期股息須待本公司股東（「股東」）於預定於二零一二年七月二十五日（星期三）舉行之應屆週年股東大會（「週年股東大會」）上批准後，方可作實。待股東於週年股東大會上批准後，末期股息將於二零一二年八月十七日（星期五）派付。召開週年股東大會之通告及有關週年股東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) 本公司將自二零一二年七月二十三日（星期一）至二零一二年七月二十五日（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週年股東大會並於會上投票，已填妥之股份過戶表格最遲須於二零一二年七月二十日（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28號金鐘匯中心26樓；及
- (ii) 本公司將自二零一二年八月一日（星期三）至二零一二年八月三日（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二零一二年七月三十一日（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

首次公開招股

於回顧年度，本公司之股份在二零一一年七月二十二日成功於聯交所上市，本公司首次公開招股（「**首次公開招股**」）之所得款項淨額約為302百萬港元（約人民幣251.3百萬元）。本公司之股份成功上市已為本公司樹立新里程碑。上市不僅鞏固本公司之財務狀況，亦使本公司能整合其資源，以拓展其在中華人民共和國（「**中國**」）江西省之業務。

收入

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得收入再創新高，收入約為人民幣515.2百萬元，乃來自銷售南昌紅谷凱旋之住宅及商業單位與撫州華萃庭院之住宅單位，較上一財年增長約51.4%。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64,107平方米。

下表載列於回顧年度就(i)住宅物業；及(ii)商業物業；及(iii)停車位之收入分析：

	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度	截至 二零一一年 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)	60,258	51,656	+16.7%
– 平均售價 (每平方米人民幣)	5,843	5,175	+12.9%
– 收入 (約人民幣千元)	352,116	267,310	+31.7%
(ii) 商業			
– 已售建築面積 (以平方米計)	3,849	2,522	+52.6%
– 平均售價 (每平方米人民幣)	27,988	24,321	+15.1%
– 收入 (約人民幣千元)	107,713	61,338	+75.6%
(iii) 停車位			
– 收入 (約人民幣千元)	55,352	11,550	+379.2%
收入總額 (約人民幣千元)	<u>515,181</u>	<u>340,198</u>	+51.4%

銷售成本及毛利率

銷售成本由上一財年約人民幣201.1百萬元增加至回顧年度約人民幣300.2百萬元。於回顧年度，相比上一財年，收入較大部分來自商業單位之交付，毛利率由上一財年之40.9%增加至回顧年度之41.7%。

其他收入

其他收入由上一財年約人民幣49.5百萬元減少至約人民幣15.8百萬元，主要由於投資物業之重估收益下跌所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由上一財年約人民幣6.7百萬元下降至約人民幣3.4百萬元。上一財年銷售及分銷費用較高主要由於為撫州華萃庭院開設展銷中心所產生之費用所致。

管理費用

管理費用由上一財年約人民幣5.0百萬元增加至約人民幣12.0百萬元，主要由於員工成本及專業顧問開支分別增加約人民幣3.1百萬元及人民幣1.5百萬元所致。

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200.7百萬元，較上一財年約人民幣175.4百萬元增加14.4%。

所得稅開支自上一財年約人民幣51.7百萬元增加至回顧年度約人民幣99.9百萬元。所得稅增加乃主要由於回顧年度內向客戶交付之物業應課稅增值額增加導致土地增值稅（「**土地增值稅**」）增加所致。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123.9百萬元減少至回顧年度約人民幣101.3百萬元，下跌約18.2%。

對共同控制實體之權益

對共同控制實體之權益自於二零一一年三月三十一日約人民幣138.1百萬元上升至於二零一二年三月三十一日約人民幣176.6百萬元，主要由於本集團為宜春御湖城項目向共同控制實體支付墊款所致。

開發中物業

於二零一二年三月三十一日，本集團開發中物業較於二零一一年三月三十一日約人民幣1,063.1百萬元減少至約人民幣814.1百萬元，主要由於若干先前開發中物業單位已於回顧年度竣工所致。

待售物業

於二零一二年三月三十一日，待售物業較於二零一一年三月三十一日約人民幣125.5百萬元增加至約人民幣338.5百萬元，該增加乃主要由於撫州華萃庭院一期之住宅物業單位於回顧年度竣工所致。

預付款項及其他應收款項

於二零一二年三月三十一日，本集團預付款項及其他應收款項金額約為人民幣75.5百萬元，而於二零一一年三月三十一日則約為人民幣28.5百萬元。增加原因主要是就建築項目對承建商之預付款項有所增加所致。

應付賬款、應計款項、預收款項及其他應付款項

於二零一二年三月三十一日，由於本集團物業項目將近完成，應付賬款自於二零一一年三月三十一日約人民幣6.3百萬元增加至約人民幣6.6百萬元。應付賬款主要包括就本集團開發中物業應向供應商支付之建築成本。

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與預付款項、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（尚未到期支付）。

於二零一二年三月三十一日，應計款項、預收款項及其他應付款項金額較於二零一一年三月三十一日約人民幣536.4百萬元減少至約人民幣363.6百萬元，主要由於預收款項在回顧年度轉為收入，同時被同期客戶就本集團物業預售所支付之按金與預付款項部分抵銷所致。

流動資金及財務資源

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團自經營活動錄得現金流出淨額約為人民幣43.3百萬元，主要由於支付企業所得稅及土地增值稅及部分被營運資金變動前溢利所抵銷所致。

於回顧年度，投資活動之現金流出淨額約為人民幣97.1百萬元，主要由於本集團就宜春御湖城項目向共同控制實體支付墊款所致。

於回顧年度，融資活動所產生之現金淨額約為人民幣88.3百萬元，主要為首次公開招股之所收款項（其部分被償還銀行及其他貸款所抵銷）。

於二零一二年三月三十一日，本集團現金及銀行結餘約為人民幣82.6百萬元（二零一一年三月三十一日：約人民幣137.2百萬元），且無未償還銀行及其他貸款（二零一一年三月三十一日：約人民幣210.0百萬元）。

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。貨幣滙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，並認為其外匯風險並不重大。

重大收購及出售

截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司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

於二零一二年三月三十一日，本集團有100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。

物業預售

截至二零一二年五月十八日，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	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)	81,165平方米 (581個)	29,558平方米 (310個)
估計已預售之總建築面積 (總單位數目)	113,830平方米 (998個)	64,780平方米 (486個)	13,224平方米 (133個)
預售所佔比率	98%	80%	45%
截至二零一二年三月三十一日 尚未交付客戶之已預售建築面積 (已預售單位數目)^	2,380 平方米 (26個)	37,392平方米 (283個)	13,224平方米 (133個)
截至二零一二年三月三十一日 尚未交付客戶之已預售金額^	人民幣 18.0百萬元	人民幣 183.8百萬元	人民幣 56.4百萬元
每平方米平均售價*	人民幣7,567元	人民幣4,915元	人民幣4,264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%
截至二零一二年三月三十一日尚未交付客戶之已預售建築面積^	7,415平方米
截至二零一二年三月三十一日尚未交付客戶之已預售金額^	人民幣 124.7百萬元
每平方米平均售價*	人民幣16,821元

*: 平均售價計算方法如下：尚未交付客戶之已預售金額除以尚未交付客戶之已預售建築面積。

^: 尚未交付客戶之已預售金額計算方法如下：年初預售金額加本年度新增預售額減本年度已交付客戶(於年內確認為銷售)金額。

未來展望

中國政府將繼續採取限制措施（尤其針對住宅物業），並預期將影響截至二零一三年三月三十一日止下一財年之中國物業市場。由於三四線城市因持續快速城市化，該等地區客戶需求維持強勁，本集團相信該等措施對該等地區的影響有限。

根據江西住房和城鄉建設廳的資料顯示，二零一一年，江西省的城市人口超逾二千萬，而城市化比率為45.7%。中央及省級政府積極鼓勵城市化，管理層相信農村人口由農村地區遷往城市之趨勢將會持續活躍，從而產生更大的物業需求。尤其三四線城市（如中國江西省撫州及宜春）的需求將更為殷切。

截至二零一三年三月三十一日止財年，本集團將繼續推出撫州華萃庭院及宜春御湖城之物業作預售。此外，南昌紅谷凱旋的一幢27層商業大廈將可供出租。該商業大廈將為本集團提供穩定的租金收入之新來源。南昌鼎迅項目一期亦預期於截至二零一三年三月三十一日止財年末推出預售。整個項目將佔地約719,548平方米，計劃可售總建築面積合共約為1,004,788平方米。

本集團繼續專注於中國江西省的物業發展項目，以鞏固其於該地區的市場地位，從而推動長期盈利能力及為其股東創造更大價值。

首次公開招股之所得款項用途

本公司股份於二零一一年七月二十二日在聯交所主板上市，首次公開招股所籌集之所得款項淨額約為302百萬港元（相當於約人民幣251.3百萬元）。所得款項淨額預期將用於以下用途：

所得款項淨額用途	所得款項		
	淨額	已動用	餘額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
支付撫州華萃庭院二期之建築費用	60,304	60,304	—
支付南昌鼎迅項目一期之建築費用	70,354	11,900	58,454
支付宜春御湖城二期之建築費用	100,506	92,053	8,453
用作本集團之一般營運資金	20,102	20,102	—
	<u>251,266</u>	<u>184,359</u>	<u>66,907</u>

所得款項淨額餘額已存於具聲譽之財務機構。董事擬按於二零一二年五月十六日公告所載之方式運用所得款項淨餘額。

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

自二零一一年七月二十二日（上市日期）至二零一二年三月三十一日（包括該日）期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、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。

自上市日期起至二零一二年三月三十一日（包括首尾兩日），本公司已應用該等原則並遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則之所有條文。

變更薪酬委員會主席

為符合於二零一二年四月一日生效之上市規則修訂，本公司副主席兼首席執行官石峰先生不再擔任本公司之薪酬委員會主席，惟留任薪酬委員會成員；而身為薪酬委員會現任成員之本公司獨立非執行董事解剛先生已獲委任為薪酬委員會主席，自二零一二年二月十三日起生效。

變更提名委員會主席

為符合於二零一二年四月一日起生效之上市規則之修訂，本公司執行董事汪磊先生不再擔任本公司提名委員會主席，惟留任提名委員會成員；而身為提名委員會現任成員之本公司獨立非執行董事解剛先生已獲委任為提名委員會主席，自二零一二年二月十三日起生效。

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公司董事進行證券交易的標準守則（「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，全體董事確認，彼等自本公司於二零一一年七月二十二日上市以來一直遵守標準守則及其行為守則所載之所需標準。

審核委員會及審閱財務報表

本公司審核委員會已與管理層討論並審閱截至二零一二年三月三十一日止年度之年度業績及綜合財務報表。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。

核數師之工作範圍

本集團截至二零一二年三月三十一日止年度之業績公佈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截至二零一二年三月三十一日止年度之綜合財務報表初稿所載金額相符。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佈發表任何保證。

刊發年度業績公告、年報及通函

本年度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>)。二零一一年／一二年年報及載有週年股東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。

本公告原文以英文編製，如英文版本與中文版本有任何歧義，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，二零一二年五月二十八日

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。