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文件之內容概不負責，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文件全部或任何部份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。

GOLDIN PROPERTIES HOLDINGS LIMITED
高銀地產控股有限公司

（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：283）

截至二零一零年三月三十一日止年度之全年業績

高銀地產控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零九年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合全面收益報表
截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	**二零一零年** ***千港元***	二零零九年 *千港元*
持續經營業務			
營業額		**-**	-
銷售成本		**-**	-
毛利		**-**	-
其他收入	4	**6,778**	32,280
行政費用		**(135,002)**	(124,580)
外匯收益（虧損）淨額		**32,892**	(118,674)
財務費用	5	**(248,261)**	(209,814)
投資物業之公平值增加（減少）		**1,700,340**	(473,470)
可換股債券之兌換期權衍生工具及其他衍生金融工具之收益		**17,054**	980,937
除稅前溢利	6	**1,373,801**	86,679
稅項（支出）抵免	7	**(444,194)**	116,386
持續經營業務之年度溢利		**929,607**	203,065
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度溢利	8	**-**	527,228
本公司擁有人應佔年度溢利		**929,607**	730,293
其他全面收入 (開支)			
折算海外業務所產生匯兌差額		**24,733**	254,345
出售附屬公司之重新分類調整		**-**	(267,403)
本年度其他全面收入（開支）		**24,733**	(13,058)
本公司擁有人應佔年度全面收入總額		**954,340**	717,235
每股盈利 (虧損)	10		
來自持續經營及已終止經營業務			
- 基本		**76.03 港仙**	59.73 港仙
- 攤薄		**70.82 港仙**	29.77 港仙
來自持續經營業務			
- 基本		**76.03 港仙**	16.61 港仙
- 攤薄		**70.82 港仙**	(3.71) 港仙

綜合財務狀況報表

於二零一零年三月三十一日

	附註	**二零一零年** ***千港元***	二零零九年 *千港元*
非流動資產			
物業、廠房及設備		**326,607**	79,152
投資物業	11	**5,762,928**	2,419,330
預付租賃款項		**161,333**	1,205,780
無形資產		**90**	90
		6,250,958	3,704,352
流動資產			
發展中待售物業		**2,197,345**	1,937,880
預付租賃款項		**4,137**	-
應收賬款及其他應收款項及按金	12	**259,747**	328,216
應收關連公司款項		**178**	82
已抵押銀行存款		**6,726**	1,000
銀行結存及現金		**585,748**	1,331,453
		3,053,881	3,598,631
分類為持有作出售之資產		**325,277**	323,559
		3,379,158	3,922,190
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	**1,065,648**	611,152
應付一間關連公司款項		**44,381**	6,542
應繳稅項		**28,481**	20,111
融資租賃債務 — 一年內到期款項		**44**	44
		1,138,554	637,849
與分類為持有作出售之資產有直接關聯的負債		**306,720**	305,100
		1,445,274	942,949
流動資產淨值		**1,933,884**	2,979,241
資產總值減流動負債		**8,184,842**	6,683,593
非流動負債			
融資租賃債務 — 一年後到期款項		**94**	134
可換股債券（包括兌換期權衍生工具）		**1,667,247**	1,539,673
其他衍生金融工具		**378**	27,270
遞延稅項負債		**719,527**	292,886
		2,387,246	1,859,963
		5,797,596	4,823,630
股本及儲備			
股本		**61,139**	61,129
儲備		**5,736,457**	4,762,501
權益總額		**5,797,596**	4,823,630

附註：

1. 編制基準

本綜合財務報表乃按歷史成本為編制基準，惟投資物業及若干金融工具則如下文載列之會計政策所解釋按公平值計量。

本綜合財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則編制。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例規定之適用披露資料。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團及本公司已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）、修訂及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進（於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效的香港財務報告準則第5號之修訂除外）
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進（有關香港會計準則第39號第80段之修訂本）
香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	境外業務投資淨額之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）*(續)*

除以下所述之影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之綜合財務報表及本公司於目前或過往會計期間之財務狀況造成重大影響。

<u>只影響呈列及披露的新訂及經修訂香港財務報告準則</u>

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表呈列」

香港會計準則第1號 (二零零七年經修訂) 引入多項詞彙變動（包括修訂綜合財務報表的經修訂標題）並導致綜合財務報表的格式及內容變更。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定經營分部之識別乃根據主要營運決策者為分配資源至各分部及評估其業績而定期審閱有關本集團組成部份之內部報告為基準。應用香港財務報告準則第8號不會令本集團之可報告分部被重新分類（請參閱附註3）。此外，分部收益、分部溢利或虧損、分部資產及分部負債之計量基準概無轉變。

香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)「借貸成本」

於過往年度，本集團收購、興建或生產合資格資產直接應佔之所有借貸成本均於產生時確認為費用列支。香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）將所有借貸成本於產生時確認為費用列支之選擇刪除。採納香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）已引致本集團改變其會計政策，以資本化所有該等借貸成本作為合資格資產成本之一部份。本集團根據香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）之過渡條文應用經修訂之會計政策，於二零零九年四月一日或之後開始資本化合資格資產之借貸成本。由於經修訂之會計政策於二零零九年四月一日後採用，該會計政策變動不會引致重列過往會計期間之已呈報款額。於本年度，採納經修訂會計政策並未對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

關於金融工具披露改進
(香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂本)

香港財務報告準則第7號之修訂要求以公平值於財務狀況表計量的金融工具作出額外披露。此修訂同時亦擴大及修訂有關流動性風險的披露。本集團利用修訂本的過渡條文，因而沒有根據擴大後的要求而提供比較資料。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）*(續)*

影響已報告業績及／或財務狀況的新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第40號「投資物業」之修訂本

作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進的一部份，香港會計準則第40號已修訂其範圍以包括在建或發展中以供將來使用之物業作為投資物業，及要求此等物業按公平值計量（在使用公平值模式及能可靠釐定物業之公平值之情況下）。在過去，在建投資物業中的租賃土地及樓宇部份分別列示。租賃土地部份計入經營性租賃，而樓宇部份則按成本減去累計減值損失（如有）入賬。本集團已採用公平值模式以計算其投資物業。

自二零零九年四月一日起本集團已根據相關過渡性條文應用香港會計準則第40號之修訂本。本集團之在建投資物業包括預付租賃款項以及物業、廠房及設備中的租賃土地及樓宇部份，於二零零九年四月一日，其過往之賬面值分別為1,206,000,000港元及72,000,000港元，在應用該修訂本後，已於二零一零年三月三十一日重新分類為投資物業，並按公平值計量，公平值收益約為1,700,000,000港元及相關遞延稅項開支約為425,000,000港元。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈對香港財務報告準則第5號之改進[1]
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改進[2]
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[3]
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露[7]
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表[1]
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類[5]
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目[1]
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次應用香港財務報告準則之額外豁免[4]
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次應用香港財務報告準則第7號之披露比較資料之有限度豁免[6]
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算及以股份為基礎之付款交易[4]
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併[1]
香港財務報告準則第9號	金融工具[8]
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項[7]
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產[1]
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債[6]

1 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。
2 修訂於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效。
3 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效。
4 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。
5 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。
6 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。
7 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。
8 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）*(續)*

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）可能會影響對收購日期始於二零零九年七月一日或之後的首個年度報告期間開始時或之後的業務合併之會計處理。香港會計準則第27號（經修訂）將會影響到母公司對於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融資產分類和計量之新要求，並將於二零一三年一月一日起生效，並准許提前應用。該準則要求所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內之已確認金融資產均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)以收取合約現金流為目的之經營模式內所持有的債務投資；及(ii)合約現金流僅為支付未償還本金及本金利息的債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本性投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響到本集團金融資產之分類及計量。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂之準則、修訂本或詮釋將不會對綜合財務報告造成重大影響。

3. 分部資料

本集團自二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號為披露準則，該準則要求定義經營分部需與本集團由主要經營決策者為了分部間分配資源及評估業績而定期檢討之內部報告採用相同劃分分部的基準。相反，原有之準則（香港會計準則第14號「分部報告」）則規定實體採用風險及回報方法劃分兩組分部（業務和地區）。過往本集團之主要報告形式為按資產位置之業務分部。應用香港財務報告準則第8號與原先採用香港會計準則第14號定義的主要可報告分部相同，並未導致集團重訂可報告分部。採納香港財務報告準則第8號亦無導致計算分部盈虧之基準有所變動。

於過往年度，向外報告之業務分部資料乃根據本集團經營之業務來分析，包括物業投資及物業發展。就資源分配及表現評估而言，向主要經營決策者（即本公司主席）報告的資料特別集中於物業投資、物業發展，以及酒店及馬球會業務之表現。酒店及馬球會業務為本集團今年度新經營的項目，截至二零一零年三月三十一日止仍在籌建階段中。根據香港財務報告準則第 8 號，本集團之業務及可報告分部如下：

1. 物業投資
2. 物業發展
3. 酒店及馬球會業務

有關以上分部的資料報告如下。

本集團亦曾從事數碼消費產品開發及銷售之業務。該業務已於截至二零零九年三月三十一日之年度內終止（請參閱附註 8）。

3. 分部資料*（續）*

分部收益及業績

本集團之收益及業績按可報告分部分析如下：

持續經營業務

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		總計	
	二零一零年	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*
收益	-	-	-	-	-	-	-	-
分部（虧損）溢利	**(4,546)**	(1,189)	**1,690,769**	(488,857)	**(1,002)**	-	**1,685,221**	(490,046)
利息收入							**5,988**	32,136
未分配公司費用							**(86,201)**	(226,534)
財務費用							**(248,261)**	(209,814)
可換股債券之兌換期權衍生工具及其他衍生金融工具之收益							**17,054**	980,937
除稅前溢利							**1,373,801**	86,679

分部溢利／虧損指每個分部之溢利／虧損，中央行政費用、董事薪金、利息收入、財務費用、可換股債券之兌換期權衍生工具及其他衍生金融工具之收益及稅項（支出）抵免未有分配其中。此乃向本集團行政總裁呈報以作資源分配及表現評估之基準。

3. 分部資料*（續）*

分部資產及負債

本集團之資產及負債按可報告分部分析如下：

持續經營業務

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		總計	
	二零一零年	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*
分部資產								
分部資產	**2,199,572**	1,939,115	**6,104,739**	3,893,269	**675,363**	-	**8,979,674**	5,832,384
未分配公司資產							**650,442**	1,794,158
							9,630,116	7,626,542
分部負債								
分部負債	**(76,248)**	(222,290)	**(718,166)**	(671,429)	**(533,105)**	-	**(1,327,519)**	(893,719)
未分配公司負債							**(2,505,001)**	(1,909,193)
							(3,832,520)	(2,802,912)

為監察分部表現及分配資源予各分部：

- 除本集團總部之公司資產、無形資產、應收關連公司款項、已抵押銀行存款及銀行結存及現金外，所有資產已分配予可報告分部。可報告分部共同使用之資產按個別可報告分部將興建之估計樓面面積分配；及
- 除本集團總部之公司負債、應付一間關連公司款項、應繳稅項、融資租賃債務、可換股債券（包括兌換期權衍生工具）、其他衍生金融工具及遞延稅項負債外，所有負債已分配予可報告分部。可報告分部共同承擔的負債按分部資產比例分配。

其他分部資料

持續經營業務

計入分部損益或分部資產中的款項：

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		未分配		總計	
	二零一零年	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年	**二零一零年**	二零零九年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*
添置物業、廠房及設備	**505**	626	**1,178**	74,147	**319,058**	-	**977**	1,504	**321,718**	76,277
增添預付租賃款項	-	-	-	1,048,887	**165,470**	-	-	-	**165,470**	1,048,887
發展中待售物業中增添之預付租賃款項	-	1,005,367	-	-	-	-	-	-	-	1,005,367
預付租賃款項轉出	-	-	-	13,187	-	-	-	-	-	13,187
物業、廠房及設備折舊	**218**	231	**510**	394	**4**	-	**1,623**	1,854	**2,355**	2,479
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	-	-	-	-	-	-	**(3)**	69	**(3)**	69
以股份為基礎付款之費用淨額	-	-	-	-	-	-	**19,362**	-	**19,362**	-

4. 其他收入

年內之其他收入包括以下各項：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	*千港元*
持續經營業務		
銀行存款收取之利息	**5,988**	32,136
其他	**790**	144
	6,778	32,280

5. 財務費用

	二零一零年	二零零九年
	千港元	*千港元*
持續經營業務		
下列各項之利息：		
- 融資租賃	**(17)**	(31)
- 須於五年內悉數償還之其他借款	**(26,212)**	(7,827)
可換股債券之實際利息開支	**(222,032)**	(201,956)
	(248,261)	(209,814)

6. 除稅前溢利

	二零一零年	二零零九年
	千港元	*千港元*
持續經營業務		
除稅前溢利已扣除（計入）以下各項：		
預付租賃款項轉出（已包括在行政費用內）	**-**	13,187
核數師酬金	**3,392**	2,998
物業、廠房及設備折舊	**2,355**	2,479
出售物業、廠房及設備之（收益）虧損	**(3)**	69
租賃物業之經營租賃租金	**16,823**	20,683
員工成本（包括董事酬金）		
薪金、花紅及津貼	**59,566**	50,777
退休福利成本	**2,201**	1,028
以股份為基礎付款之費用淨額	**19,362**	-
	81,129	51,805

7. 稅項（支出）抵免

	二零一零年 *千港元*	二零零九年 *千港元*
持續經營業務		
稅項（支出）抵免包括：		
中國企業所得稅		
-本年度	**(19,109)**	(1,982)
遞延稅項	**(425,085)**	118,368
年度稅項（支出）抵免	**(444,194)**	116,386

因兩個年度並無應課稅溢利，故無計提香港利得稅。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起於中國境內附屬公司之企業所得稅稅率為 25%。

8. 已終止經營業務

於截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團已就出售本公司若干附屬公司之全數權益訂立下列買賣協議，該等附屬公司主要從事數碼消費產品開發及銷售業務：

(i) 於二零零八年六月十日，本公司與Grace Dragon International Holdings Limited（「Grace Dragon」）訂立協議，以出售一間全資附屬公司Matsunichi Digital Technology (Shenzhen) Company Limited（「Digital Technology (Shenzhen)」）的全數股權，現金代價為人民幣100,069,000元（相當於113,419,000港元）。本公司董事潘先生於Grace Dragon中擁有實益權益。當Digital Technology (Shenzhen)之控制權轉交買方後，該項出售於截至二零零九年三月三十一日止年度完成。

(ii) 於二零零八年八月二十五日，本公司與一名獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售Best Concord Group Limited（「Best Concord」）及其全資附屬公司Matsunichi Information Technology (Shenzhen) Company Limited（統稱「Best Concord集團」）之全數已發行股本，代價為717,303,000港元。當於Best Concord集團之控制權轉交買方後，該項出售於截至二零零九年三月三十一日止年度完成。

(iii) 於二零零九年一月十五日，本公司與Matsunichi Global Investment Limited（「Matsunichi Global」）訂立三份買賣協議，據此本公司同意出售而Matsunichi Global同意購買：

(a) 本公司全資附屬公司 Ocean Talent Limited（「Ocean Talent」）之全數已發行及繳足股本，以及轉讓有關貸款216,257,000港元，代價為162,694,000港元。當Ocean Talent之控制權轉交買方後，該項出售於截至二零零九年三月三十一日止年度完成。

8. 已終止經營業務 *(續)*

(b) 本公司全資附屬公司 Matsunichi Digital Technology Limited（「Digital Technology」）之全數繳足股本，以及轉讓有關貸款11,726,000港元，代價為1港元。當Digital Technology之控制權轉交買方後，該項出售於截至二零零九年三月三十一日止年度完成。

(c) 本公司全資附屬公司Matsunichi Technology (Singapore) Pte. Limited（「Technology (Singapore)」）之全數已發行及繳足股本以及轉讓有關貸款758,000港元，代價為509,000港元。當Technology (Singapore)之控制權轉交買方後，該項出售於截至二零零九年三月三十一日止年度完成。

Matsunichi Global由董事潘先生全資實益擁有。

來自已終止經營業務之年度溢利分析如下：

	二零一零年 ***千港元***	二零零九年 *千港元*
年度數碼消費產品開發及銷售業務之溢利	-	205,037
出售數碼消費產品開發及銷售業務之收益	-	322,191
	-	527,228

8. 已終止經營業務*（續）*

已包括於綜合全面收益報表及綜合現金流量表之已終止經營業務業績及現金流量分析如下：

已終止經營業務之年度溢利

	二零一零年 ***千港元***	二零零九年 *千港元*
營業額	-	3,107,538
銷售成本	-	(2,722,060)
毛利	-	385,478
其他收入	-	58,477
銷售及分銷成本	-	(39,032)
行政費用	-	(49,294)
財務費用	-	(145,751)
其他衍生金融工具之收益	-	47,512
除稅前溢利	-	257,390
稅項支出	-	(52,353)
來自已終止經營業務之年度溢利	-	205,037

來自已終止經營業務之年度溢利已扣除（計入）以下各項：

銀行存款收取之利息	-	(37,354)
須於五年內悉數償還之銀行借款利息	-	145,751
外匯遠期合約之公平值變動	-	(47,512)
核數師酬金	-	588
銷售成本包括：		
確認為開支之存貨成本	-	2,691,796
存貨撥備	-	18,313
商標之攤銷	-	11,951
物業、機器及設備折舊	-	8,344
外匯收益淨額	-	(3,193)
租賃物業之經營租賃租金	-	2,882
研發成本支出	-	3,862
員工成本（包括董事酬金）		
薪金、花紅及津貼	-	12,697
退休福利成本	-	162

終止業務之收益並無產生開支。

來自已終止經營業務之現金流量

經營活動所得現金淨額	-	565,276
投資活動所得現金淨額	-	307,886
融資活動所用現金淨額	-	(2,424,941)
現金流量減少淨額	-	(1,551,779)

9. 股息

本公司董事並無派付或建議派付兩個年度之股息，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

10. 每股盈利（虧損）

持續經營及已終止經營業務

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算：

	二零一零年 *千港元*	二零零九年 *千港元*
盈利		
用於計算每股基本盈利之溢利（本公司擁有人應佔年度溢利）	**929,607**	730,293
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之兌換期權衍生工具之公平值變動	**9,838**	(424,960)
可換股債券之利息	**222,032**	201,956
在損益確認與可換股債券負債部份有關之匯兌收益	**(6,069)**	(38,442)
用於計算每股攤薄盈利之溢利	**1,155,408**	468,847

	二零一零年 *股份數目*	二零零九年 *股份數目*
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	**1,222,694,074**	1,222,580,034
潛在攤薄普通股之影響		
-購股權	**3,519,483**	4,315,192
-可換股債券	**405,344,073**	347,721,631
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	**1,631,557,630**	1,574,616,857

由於行使價高於該兩年內每股股份之平均市價，故計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司之未行使認股權證及若干購股權。

10. 每股盈利（虧損）*（續）*

持續經營業務

本公司擁有人應佔持續經營業務每股基本及攤薄盈利乃根據下列資料計算：

盈利數字乃根據下列資料計算：

	二零一零年 ***千港元***	二零零九年 *千港元*
本公司擁有人應佔年度溢利	**929,607**	730,293
減：來自已終止經營業務之年度溢利	**-**	(527,228)
用於計算持續經營業務每股基本盈利之溢利	**929,607**	203,065
潛在攤薄普通股之影響：		
可換股債券之兌換期權衍生工具之公平值變動	**9,838**	(424,960)
可換股債券之利息	**222,032**	201,956
在損益確認與可換股債券負債部份有關之匯兌收益	**(6,069)**	(38,442)
用於計算持續經營業務每股攤薄盈利之溢利（虧損）	**1,155,408**	(58,381)

所使用之分母與上述每股基本及攤薄盈利所使用者相同。

就已終止經營業務而言

截至二零零九年三月三十一日止年度，根據已終止經營業務之年度溢利 527,228,000 港元及上文詳述用於計算每股基本及攤薄盈利之分母，已終止經營業務之每股基本盈利為每股 43.12 港仙，而已終止經營業務之每股攤薄盈利為每股 33.48 港仙。

11. 投資物業

	千港元
於二零零八年四月一日	2,790,400
匯兌調整	102,400
於損益確認之公平值減少	(473,470)
於二零零九年三月三十一日	2,419,330
匯兌調整	19,631
所產生之建造成本	345,924
自預付租賃款項重新分類	1,205,780
自物業、廠房及設備重新分類	71,923
於損益確認之公平值增加	1,700,340
於二零一零年三月三十一日	**5,762,928**

本集團之投資物業於二零一零年三月三十一日及二零零九年三月三十一日之公平值，乃根據由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於當日所作出之估值計算，其並具備有關於相關地區類似物業之合適估值資格及近期經驗。估值乃以現時物業市場狀況類似物業之近期交易為參照，採用直接比較法計算。

本集團根據經營租賃持有作收租用途之所有物業權益，均以公平值模式計量，並分類及列作投資物業。本集團之全部投資物業均位於中國，為以中期租約持有之租賃土地。

12. 應收賬款及其他應收款項及按金

	二零一零年 ***千港元***	二零零九年 *千港元*
應收賬款	**1,269**	1,269
減：呆賬撥備	**(1,269)**	(1,269)
	-	-
其他應收款項	**66,971**	146,673
按金	**192,776**	181,543
應收賬款及其他應收款項及按金總額	**259,747**	328,216

於本報告期末，扣除呆賬撥備後，應收賬款之結餘為零，因此並無呈報賬齡分析。

13. 應付賬款及其他應付款項

於本報告期末，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年	二零零九年
	千港元	*千港元*
0 至 90 日	**318,433**	32,933
91 至 180 日	**-**	-
180 日以上	**1,654**	1,654
應付賬款總額	**320,087**	34,587
應付保留工程款項	**52,282**	-
應付股息	**1,102**	1,102
其他應付款項	**692,177**	575,463
	1,065,648	611,152

管理層討論及分析

業績

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得純利 930,000,000 港元（二零零九年：730,000,000 港元），較去年同期上升 27.4%。增長主要由於所持有投資物業的公平值上升約 1,700,000,000 港元。本集團之每股基本盈利上升 27.3%至 76.03 港仙。由於物業項目並未開售，於本年度內，本集團並無錄得來自持續業務的營業額（二零零九年：無）。

業務回顧

中國之物業開發業務

天津乃中國四個直轄市之一，與北京、上海、重慶並駕齊驅，亦是中國三大經濟圈之一的環勃海經濟區不可分割的一部分。本集團現正於天津發展中地段，從事一個大型地產開發項目。鑑於對中國房地產市場積極看好，本集團的主營業務已從開發及銷售數碼消費產品，轉移進軍國內房地產開發及投資業務，並透過策略性投資於國內有強勁發展潛力的房地產市場，發展本集團首個旗艦項目 — 天津高銀 Metropolitan（「高銀 Metropolitan」或「本項目」）。

天津高銀 Metropolitan 項目

高銀 Metropolitan 是個高端大型綜合項目，包括國際級辦公室、舒適宜人的豪華住宅區、高檔次的購物商場、消閑設施，以及即將展開項目的焦點 — 天津國際級馬球會。我們旨在於天津建立一個良好的社區，為優質生活訂下新標準。

往來主要城市交通便利及擁有完善交通網絡乃其中一個項目亮點。我們的項目位處於天津的西南面，距離天津市中心非常便捷。興建中的天津地鐵 3 號線預計可縮短市內交通時間，由項目所在地前往市中心及天津濱海國際機場只需約 25 分鐘車程。隨着京津塘高速公路及京津城際鐵路的開通後，來往北京與天津的車程亦大為縮短。京滬高速開通，更可讓天津與中國其他經濟中心甚至世界各地的距離進一步拉近。

高銀 Metropolitan 總計劃建築面積約 1,890,000 平方米，將發展商業中心區、住宅區及馬球會。

i) 商業中心區

源於超現代主義的商業中心區（「商業中心區」）設計理念，高銀 Metropolitan 之商業中心區涵蓋以下四大功能區域：(i)酒店會展區、(ii)中央商務區、(iii)服務式公寓區以及(iv)文化娛樂區。

高銀金融 117 為高銀 Metropolitan 的標誌性建築，同時也是天津市中心其中一個重要的地標，預計興建樓高約 600 米，共 117 層。

高銀金融 117 鑽石形頂部設計，使之於空中閃爍，其現代化、時尚、嶄新兼備多功能之設施，提供國際性甲級寫字樓，並在最高共約 20 層設有最頂級的六星級酒店，讓天津城市美景盡收眼簾。

商業中心區亦包括銀行及金融企業大樓、雙子塔大樓、國際會議展覽中心、總部大樓、特色精品酒店、服務式公寓、百老滙式表演館以及現代化的名店購物設施等，乃是跨國企業業務營運理想之選。

ii) 住宅區

貫徹獨特的「千金買宅、萬金買鄰」的人居理念，集團致力於為跨國企業打造國際社交生活圈，滿足駐天津，以至鄰近地區如北京，追求優質生活的海外高級行政人員之住屋需要。同時亦為追求品味生活的本地居民，提供理想之所，體現尊貴生活。

高銀 Metropolitan 高端住宅區包括多幢高檔多層住宅大樓、低密度豪華官邸及聯排公館，匠心獨運，迎合用家實際需要。該區總佔地面積約為 494,600 平方米。第一期住宅區，主要包括低密度豪華官邸，將於二零一零年第三季開始推出。

iii) 天津環亞國際馬球會

馬球一向被視為傳統皇室貴族的社交運動。集團作為宣導國際大都會生活的先驅，引進具有百年歷史的馬球傳統，並打造中國其中一個最大的馬球會所 — 天津環亞國際馬球會(「馬球會」)，總佔地面積約為 898,800 平方米。

馬球會坐落於高銀 Metropolitan 的西面，設計採用現代歐陸式建築風格，設有豪華馬球會會所、室外餐飲區、兩個國際標準馬球場，並附有馬球運動訓練設施與輔助設施及主題公園。馬球會將於二零一零年第三季推出。

馬球會將會在舉辦國際性馬球比賽及表演上擔任重要角色。我們有信心透過舉辦這些國際性的大型活動，本項目之國際化形象將會進一步提升。

收購土地

在二零一零年二月，本集團以公開拍賣形式收購兩幅位於天津新技術產業園區環外區域的土地，代價約 145,700,000 元人民幣（相等於 165,500,000 港元）。此兩幅土地當中大約 39,400 平方米計劃用於發展馬球會，總樓面面積約為 58,000 平方米。

專業管理團隊

本集團致力投放資源吸引人才，以建立強大及專業的管理團隊。我們的團隊精英匯聚，在不同範疇擁有豐富經驗，包括項目規劃、建築、工程、酒店、物業管理、市場策劃及銷售，以至國際馬球會管理等。我們的團隊承諾，定會努力打造出成功而著名，代表高品質的「高銀」品牌。

流動資金及財務資源

營運資本

本集團於二零一零年三月三十一日之營運資本約為 1,934,000,000 港元（二零零九年：2,979,000,000 港元），較去年同期減少約 35.1%。減少主要因為以本集團之銀行結存及現金作為支持天津高銀 Metropolitan 項目的發展及投入。

本集團之流動比率由二零零九年三月三十一日之 4.16 倍，而至二零一零年三月三十一日的 2.34 倍。

外匯風險

本集團的交易主要以港元或人民幣計值。本集團確保把外匯波動風險降至最低。

此外，本集團繼續行使嚴格的管制政策，並沒有以任何債務證券或金融衍生產品進行投機買賣。

或然負債及承擔

截至年結日，本集團並無或然負債（二零零九年：無），而承擔約為 1,611,000,000 港元（二零零九年：1,139,000,000 港元）。

截至年結日，本公司或然負債總額為 2,000,000 港元 （二零零九年：無）。

展望

雖然中央政府近期已推出多項措施以限制物業市場的流動資金，但我們對中國房地產市場前景仍然充滿信心。

我們的發展重點 — 天津，作為中國四個直轄市之一及環勃海經濟區不可分割的一部分，於過去數年經歷強勁經濟增長。《天津市城市總體規劃(2005 年-2020 年)》再次重申天津作為「北方經濟中心」的獨特地位。繼北京、深圳及上海，天津是下一個經濟火車頭。根據中國商務部指出，天津使用外商直接投資額於二零一零年首季達到 30.1 億美元，較去年同期上升 18%，反映天津的經濟活動十分活躍，乃是外商於中國投資的熱門地點。

隨著海外資金的流入，預期更多跨國公司在天津設立辦事處，從而增加甲級寫字樓和高質素住宅物業的需求。加上快速的城市化和經濟增長亦提升了高質素物業發展的渴求，集團已作好準備抓住這寶貴的商機，通過定位為中國高端物業發展商，銳意針對高端客戶群，提供廣受歡迎及優質之產品。

馬球會及低密度住宅將於二零一零年第三季推出，標誌著項目的初步成功。憑藉我們發展大型綜合項目的經驗，我們將於中國其他城市複製高銀 Metropolitan 模式，亦會考慮開發具備高增長潛力之房地產開發及投資項目。我們將繼續於地理位置優越及高增長城市，致力開發高端大型綜合項目，以滿足高消費力、追求優質生活之海內外買家。此外，本集團將把握機會積極擴大土地儲備，以應付未來發展的需要。

善用優勢及潛力，本集團已為成長與擴張作妥善準備。我們對二零一零年，以至未來的前景充滿信心，我們深信「高銀」將成為行內一個享負盛名的品牌。

僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本集團僱用約 203 名僱員（二零零九年：約 83 名僱員）。年度之員工成本（包括董事酬金）約為 81,100,000 港元（二零零九年：51,800,000 港元）。本集團確保其僱員之薪酬具競爭性，且經參考業內薪酬水平標準及現行市場狀況後，根據僱員個別表現按本集團薪酬制度下之一般性框架而釐定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

本公司承諾維持良好的企業管治常規及程序。截至二零一零年三月三十一日止年度內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）所載列之建議最佳常規，並已遵守所有守則條文及（如適用）建議最佳常規，惟以下偏離者除外：

根據企業管治常規守則之守則條文第 A.2.1 條，主席及行政總裁之角色應分開及不應由同一人兼任，以平衡權力及授權。

目前，潘蘇通先生同時擔任本公司之主席及行政總裁。然而，董事會認為該情況不會影響董事會與本公司管理層間之權力及授權之平衡，原因為該項權力及授權之平衡可透過董事會之運作而得到保證，而董事會則由具備豐富經驗及處事持正之才智卓越人士組成。此外，董事會之決定均透過大多數表決通過。董事會相信，該架構有利於作出有力及迅速回應，及有效管理及落實決定。

根據企業管治常規守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事應獲委任指定任期，並可重選連任。

本公司之獨立非執行董事並無獲委任指定任期，但須根據本公司之組織章程細則於本公司之股東週年大會上至少每三年輪值退任一次。董事會相信該項常規將於董事會層面提供穩定性，並同時透過經由股東批准之必要輪值、退任及重選程序以確保獨立性。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並根據企業管治常規守則所載條文制訂其書面職權範圍及不時作出修訂。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括黎志堅先生（審核委員會主席）、吳麗文博士及鄭君威博士。

本集團截至二零一零年三月三十一日止之年度業績已經由審核委員會審閱。

薪酬委員會

根據企業管治常規守則，本公司已成立其薪酬委員會（「薪酬委員會」），當中大部份成員為獨立非執行董事。薪酬委員會由董事會主席潘蘇通先生（薪酬委員會主席）以及兩名獨立非執行董事黎志堅先生及吳麗文博士所組成。

股息

董事會不建議就本年度派付任何股息（二零零九年：無）。

股東週年大會

本公司之股東週年大會通告將按上市規則所規定之方式於適當時間刊登及寄發予股東。

承董事會命
高銀地產控股有限公司
主席
潘蘇通

香港，二零一零年六月八日

於本文件日期，董事會包括執行董事潘蘇通先生、黃孝建教授、周曉軍先生及丁廣沅先生，以及獨立非執行董事黎志堅先生、吳麗文博士及鄭君威博士。