

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。



高銀地產

GOLDIN PROPERTIES

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：00283)

截至二零一一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」)截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零一零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

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額		-	-
銷售成本		-	-
毛利		-	-
其他收入	4	2,599	6,778
行政費用		(389,161)	(135,002)
外匯收益淨額		128,495	32,892
財務費用	5	(255,853)	(248,261)
投資物業之公平值增加		450,475	1,700,340
衍生工具之收益		297,988	17,054
除稅前溢利	6	234,543	1,373,801
所得稅項開支	7	(112,619)	(444,194)
本公司擁有人應佔年度溢利		121,924	929,607
其他全面收入			
折算海外業務所產生匯兌差額		271,179	24,733
本年度其他全面收入		271,179	24,733
本公司擁有人應佔年度全面收入總額		393,103	954,340
每股盈利(虧損)	9		
—基本		9.95港仙	76.03港仙
—攤薄		(3.59)港仙	70.82港仙

綜合財務狀況報表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	2,057,203	326,607
投資物業	11	6,824,650	5,762,928
其他資產	13	340,739	–
預付租賃款項		251,830	161,333
無形資產		90	90
購置物業、廠房及設備已付按金		41,759	–
		<u>9,516,271</u>	<u>6,250,958</u>
流動資產			
存貨		30,583	–
發展中待售物業		3,059,855	2,197,345
預付租賃款項		6,086	4,137
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金	12	196,367	259,747
應收一間關連公司款項		–	178
應收信託貸款		11,900	–
已抵押銀行存款		–	6,726
銀行結存及現金		2,287,706	585,748
		<u>5,592,497</u>	<u>3,053,881</u>
分類為持有作出售之資產	13	–	325,277
		<u>5,592,497</u>	<u>3,379,158</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	1,376,964	1,065,648
應付關連公司款項		46,469	44,381
應繳稅項		29,151	28,481
應付信託貸款		11,900	–
融資租賃債務—一年內到期款項		68	44
		<u>1,464,552</u>	<u>1,138,554</u>
與分類為持有作出售之資產有直接關聯的負債	13	–	306,720
		<u>1,464,552</u>	<u>1,445,274</u>
流動資產淨值		<u>4,127,945</u>	<u>1,933,884</u>
資產總值減流動負債		<u>13,644,216</u>	<u>8,184,842</u>

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
附註		
非流動負債		
融資租賃債務—一年後到期款項	282	94
可換股債券(包括兌換期權衍生工具)	6,479,140	1,667,247
其他衍生金融工具	-	378
遞延稅項負債	869,161	719,527
	<u>7,348,583</u>	<u>2,387,246</u>
	<u>6,295,633</u>	<u>5,797,596</u>
股本及儲備		
股本	61,748	61,139
儲備	6,233,885	5,736,457
	<u>6,295,633</u>	<u>5,797,596</u>
權益總額	<u>6,295,633</u>	<u>5,797,596</u>

1. 編製基準

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製。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。

本綜合財務報表乃按歷史成本為編製基準，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。歷史成本一般按照就交換貨品給予之代價之公平值得出。

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準則及詮釋。

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
香港財務報告準則第3號 (二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號 (二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
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
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂(作為二零零八年 香港財務報告準則之改進之一部分)
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
香港詮釋第5號	財務報表之呈列- 借款人對包含按要求還款條文 之定期貸款之分類

於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則不會對此等綜合財務報表中報告之金額及/或此等綜合財務報表所載之披露事項造成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

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及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者按照香港財務報告準則第7號披露比較 資料之有限豁免 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露- 金融資產之轉讓 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關連方披露 ³
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 ⁶
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 ²

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 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)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零零九年十一月頒佈)引進金融資產分類與計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一零年十一月經修訂)新增金融負債及取消確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產，其後按攤銷成本或公平值計量。尤其是，以目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資，以及合約現金流僅為支付未償還本金及本金利息之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時按公平值計量。
- 就金融負債而言，有關指定於損益賬按公平值處理之金融負債有重大變動。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，關於指定於損益賬按公平值處理之金融負債，歸屬於該負債之信貸風險變動之金融負債公平值變動，在其他全面收入呈列，惟在其他全面收入內呈列負債信貸風險變動影響會產生或擴大損益會計錯配，則屬例外。歸屬於金融負債之信貸風險之公平值變動，其後不會重新分類至損益。目前，根據香港會計準則第39號，指定於損益賬按公平值處理之金融負債公平值變動金額全數在損益呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，可予提前應用。

本公司董事預期，本公司將於截至二零一四年三月三十一日止財政年度在本集團綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項之計量方式。根據該等修訂，就使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在若干情況下被推翻，否則投資物業賬面值假定為可透過出售收回。董事預期，應用香港會計準則第12號之修訂可能會對就投資物業所確認之遞延稅項造成影響。本集團管理層正在確定有關財務影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對綜合財務報表產生任何重大影響。

3. 分部資料

為分配資源及評估分部表現而向本公司董事(即主要經營決策者)提供之資料集中於所交付或提供之物業及服務種類。其亦為本集團之組織基準，管理層選擇藉此把本集團分為不同經營分部。

根據香港財務報告準則第8號，具體而言，本集團之可報告分部如下：

1. 物業發展—發展及出售物業
2. 物業投資—租賃投資物業
3. 酒店及馬球會業務—提供酒店住宿及相關服務、餐飲銷售以及馬球會相關服務及設施

分部收益及業績

本集團之收益及業績按可報告分部分分析如下：

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
收益	-	-	-	-	-	-	-	-
分部(虧損)溢利	<u>(25,546)</u>	<u>(4,546)</u>	<u>392,638</u>	<u>1,690,769</u>	<u>(145,827)</u>	<u>(1,002)</u>	<u>221,265</u>	<u>1,685,221</u>
利息收入							2,296	5,988
未分配公司費用							(31,153)	(86,201)
財務費用							(255,853)	(248,261)
衍生工具之收益							<u>297,988</u>	<u>17,054</u>
除稅前溢利							<u>234,543</u>	<u>1,373,801</u>

可報告分部之會計政策與本集團之會計政策相同。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、財務費用及衍生工具之收益未有分配其中。此乃向主要經營決策者(本公司董事)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：

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		總計	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
分部資產								
分部資產	3,495,093	2,199,572	6,864,760	6,104,739	2,400,153	675,363	12,760,006	8,979,674
未分配公司資產							2,348,762	650,442
							15,108,768	9,630,116
分部負債								
分部負債	(169,675)	(76,248)	(437,998)	(718,166)	(627,426)	(533,105)	(1,235,099)	(1,327,519)
未分配公司負債							(7,578,036)	(2,505,001)
							(8,813,135)	(3,832,520)

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、應收一間關連公司款項、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

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元								
添置物業、廠房及設備	951	505	2,219	1,178	1,677,427	319,058	5,289	977	1,685,886	321,718
增添預付租賃款項	-	-	-	-	88,889	165,470	-	-	88,889	165,470
預付租賃款項攤銷	-	-	-	-	1,257	-	-	-	1,257	-
物業、廠房及設備折舊	313	218	731	510	4,657	4	2,438	1,623	8,139	2,355
出售物業、廠房及設備之 虧損(收益)	172	-	401	-	-	-	(130)	(3)	443	(3)
以股份為基礎付款之 費用淨額	-	-	-	-	-	-	50,078	19,362	50,078	19,362
投資物業之公平值增加	-	-	450,475	1,700,340	-	-	-	-	450,475	1,700,340

4. 其他收入

年內之其他收入包括以下各項：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行存款收取之利息	2,296	5,988
其他	303	790
	<u>2,599</u>	<u>6,778</u>

5. 財務費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
下列各項之利息：		
－融資租賃	(59)	(17)
－應付信託貸款	(555)	－
－須於五年內悉數償還之股東貸款及其他借款	(47,580)	(26,212)
可換股債券之實際利息開支	(371,348)	(222,032)
可換股債券之發行成本	(14,490)	－
	<u>(434,032)</u>	<u>(248,261)</u>
減：發展中投資物業之資本化金額	18,150	－
在建工程之資本化金額	106,575	－
發展中待售物業之資本化金額	53,454	－
	<u>(255,853)</u>	<u>(248,261)</u>

6. 除稅前溢利

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
除稅前溢利已扣除(計入)以下各項：		
核數師酬金	3,849	3,392
預付租賃款項攤銷	1,257	－
物業、廠房及設備折舊	8,139	2,355
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	443	(3)
租賃物業之經營租賃租金	21,641	16,823
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、花紅及津貼	183,104	59,566
退休福利成本	16,407	2,201
以股份為基礎付款之費用淨額	50,078	19,362
	<u>249,589</u>	<u>81,129</u>
減：發展中投資物業之資本化金額	(6,346)	－
在建工程之資本化金額	(15,830)	－
發展中待售物業之資本化金額	(8,715)	－
	<u>218,698</u>	<u>81,129</u>

7. 所得稅項開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
所得稅項開支包括：		
中國企業所得稅		
—本年度	-	(19,109)
遞延稅項	<u>(112,619)</u>	<u>(425,085)</u>
年度所得稅開支	<u>(112,619)</u>	<u>(444,194)</u>

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. 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。

9. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列資料計算：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利(虧損)		
用於計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔年度溢利)	121,924	929,607
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	(297,610)	9,838
可換股債券之利息	241,302	222,032
在損益確認與可換股債券負債部份有關之匯兌收益	<u>(129,818)</u>	<u>(6,069)</u>
用於計算每股攤薄盈利之(虧損)溢利	<u>(64,202)</u>	<u>1,155,408</u>
	二零一一年 股份數目	二零一零年 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	1,225,716,028	1,222,694,074
潛在攤薄普通股之影響		
—購股權	3,924,091	3,519,483
—可換股債券	<u>560,081,140</u>	<u>405,344,073</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,789,721,259</u>	<u>1,631,557,630</u>

9. 每股盈利(虧損)(續)

所用分母與上文詳列適用於每股基本及攤薄盈利者相同。

由於行使價高於年內每股股份之平均市價，故計算截至二零一一年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設行使若干本公司之購股權。

由於行使價高於該年內每股股份之平均市價，故計算截至二零一零年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設行使本公司之未行使認股權證及若干購股權。

10. 物業、廠房及設備

於二零一一年三月三十一日，該結餘主要為有關就興建酒店物業及馬球會和主題公園產生之在建工程建築成本約1,927,284,000港元(二零一零年:320,103,000港元)。

11. 投資物業

	千港元
於二零零九年四月一日	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	<u>1,700,340</u>
於二零一零年三月三十一日	5,762,928
匯兌調整	292,985
所產生之建造成本及資本化開支	318,262
於損益確認之公平值增加	<u>450,475</u>
於二零一一年三月三十一日	<u>6,824,650</u>

本集團之投資物業於二零一一年三月三十一日及二零一零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。估值乃採納直接比較法，參考活躍市場上可得之可資比較物業之銷售交易或叫價證明得出。如未能取得有關資料，估值師則會考慮來自多方面的資料，包括：(i)不同性質的物業於活躍市場的當時價格或類似物業在較不活躍市場的近期價格，並就任何差異作出調整；及(ii)在建投資物業的預期總值乃假設物業已落成，並已計入經參考過往經驗及已承諾合約的估計完成成本(例如建築成本)及預計發展商溢利以及或然事項撥備計算。

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仍在建中及均位於中國，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、預付款項及按金

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款	1,361	1,269
減：呆賬撥備	(1,361)	(1,269)
	<u>-</u>	<u>-</u>
其他應收款項及預付款項	187,267	66,971
按金	9,100	192,776
	<u>196,367</u>	<u>259,747</u>

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. 其他資產／分類為持有作出售之資產／與分類為持有作出售之資產有直接關聯之負債

於二零一零年三月三十一日，分類為持有作出售之資產指於截至二零零九年三月三十一日止年度透過收購天津海泰新星房地產開發有限公司(「天津海泰新星房地產」)之資產及負債從天津海泰控股集團有限公司(「天津海泰控股」)購入之土地成本人民幣286,335,000元(相等於二零一零年：325,277,000港元)，將於截至二零零九年三月三十一日止年度後十二個月內出售(「出售事項」)。其按成本與公平值減出售成本之較低者列賬。於截至二零零九年三月三十一日止年度已從天津海泰控股收取為數人民幣270,000,000元(相等於306,720,000港元)之按金並披露為與分類為持有作出售之資產有直接關聯之負債。

由於該等資產之買方之物業發展計劃於截至二零一零年三月三十一日止年度發生變動而導致出售延遲完成，因此該資產於二零一零年三月三十一日尚未出售。於二零一零年三月三十一日，由於出售事項取決於買方之物業發展計劃變動之完成，故本集團並不能釐定出售事項之完成日期。董事認為(i)該等資產可以其現況及僅受限於出售事項之一般及通常條款隨時出售；(ii)已收取大部分代價；及(iii)買方要求完成出售事項之行動顯示出售事項不大可能有重大變動。因此，於二零一零年三月三十一日將上文所述之出售資產及已收取按金繼續以分類為持有作出售之資產及與分類為持有作出售之資產有直接關聯之負債予以披露。

於二零一一年三月三十一日，董事重新評估完成出售事項之可能性，認為出售事項因買方變更其發展計劃而可能被終止。因此，入賬列為分類為持有作出售之資產之土地人民幣286,335,000元(相等於340,739,000港元)重新歸類為非流動資產項下之其他資產。入賬列為與分類為持有作出售之資產有直接關聯之負債之為數人民幣270,000,000元(相等於321,300,000港元)之按金(二零一零年相等於306,720,000港元)重新歸類為預收按金，計入於二零一一年三月三十一日之應付賬款及其他應付款項。

14. 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
0至90日	703,758	318,433
91至180日	-	-
180日以上	1,774	1,654
應付賬款總額	705,532	320,087
應付保留工程款項	171,468	52,282
應付股息	1,102	1,102
其他應付款項	177,562	692,177
預收按金	321,300	-
	1,376,964	1,065,648

管理層討論及分析

業績

截至二零一一年三月三十一日止年度，本集團錄得純利約122,000,000港元(二零一零年：930,000,000港元)，較去年同期下跌。下跌主要由於投資物業之公平值增加較去年同期縮減約1,250,000,000港元所致。於二零一零年三月三十一日年度之投資物業公平值大幅增加乃主要由於自二零零九年四月一日起首先應用香港會計準則第40號(經修訂)所致。由於發展項目並未開售，故本集團於本年度並無錄得營業額(二零一零年：無)。

業務回顧

中國之物業開發業務

隨著京津城際鐵路的開通，由北京至天津的車程縮短至不到三十分鐘，國家「京津一體化」的戰略顯著提速。同時，京滬高速鐵路亦將於今年七月正式啟用。京滬高速的開通，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，天津亦將加速發展成為國際化大都市及中國又一金融中心。於報告期內，本集團於中國天津之旗艦項目—天津高銀Metropolitan(「高銀Metropolitan」或「本項目」)如期取得了顯著進展。於二零一一年三月三十一日，本項目的住宅及商業物業市值約達12,593,000,000港元。

高銀Metropolitan

高銀Metropolitan為高檔綜合發展項目，總計劃建築面積約為1,890,000平方米，將發展成國際化中央商務區、高級豪華住宅區、高級消費零售商場及天津環亞國際馬球會。高銀Metropolitan的目標客戶包括跨國公司、駐天津高級行政人員、營商人士、對高檔優質住宅有殷切需求之人士及地方政府部門。預計高銀Metropolitan落成後，將成為中國華北地區的享譽國際綜合大都會。

本項目包括商業中心區、低密度豪華住宅區、馬球會(及酒店)三個主要部分。

I. 商業中心區

商業中心區包括高銀金融117、行政管理大樓、金融總部大樓、雙子塔辦公大樓、企業總部大樓、購物綜合中心、文化娛樂設施、國際會議展覽中心、特色精品酒店以及服務式公寓。

高銀金融117為整個天津高銀Metropolitan項目之重點建築，其外形設計獨特，由國際知名的建築公司設計。高銀金融117預期樓高約600米，共設有117層，勢將成為未來中國地標性的摩天大廈之一。高銀金融117內設有甲級國際水準辦公樓及超五星級酒店。甲級辦公樓目標租戶為跨國公司，乃國際企業和精英聚集之地。超五星級酒店位於高銀金融117頂層最高的樓層，擁有繁榮耀目的天津景觀。

II. 低密度豪華住宅區—「富國高銀」

為配合「新天津·高銀天下」整體項目發展和完善配套，「富國高銀」住宅項目設計包括為駐天津，以至鄰近地區如北京，追求優質生活的海外高級行政人員提供多種戶型、設計及景觀各有特色的高級豪華住宅，為天津市訂下豪華住宅的新指標。「富國高銀」第一期包括高層豪華住宅大廈、低密度豪華官邸及聯排公館已相繼落成，並將提供約700個住宅單位。

目前第一期住宅的計劃建築面積約208,800平方米，項目進展順利，並已具備銷售條件，預計於適當的時候投入銷售。

III. 天津環亞國際馬球會

天津環亞國際馬球會為「新京津·高銀天下」項目的一大亮點—將傳統的貴族活動引入高速發展的天津，而天津環亞國際馬球會亦將成為全中國最具規模的馬球會之一。馬球會於二零一零年十一月四日正式開幕，受到社會各界廣泛關注；馬球會佔地約八十九萬平方米，設有馬球會會所、五星級酒店、特色餐飲、馬球場、馬房、附屬設施區及主題公園。

天津環亞國際馬球會設有先進的馬廄設備，由專業管理人員照顧馬匹，確保健康和 safety。同時，天津環亞國際馬球會已陸續引入優良血統的馬匹供會員練習、策騎和比賽。馬球會每年將舉辦多項國際性馬球賽事和表演賽，將天津馬球活動帶進國際舞臺。另外亦會舉辦戶外嘉年華、室外表演活動、兒童馬術及馬球訓練等。

馬球會會所以歐陸式設計，設施包括室內游泳池、水療中心、健身室、紅酒及雪茄吧、中西式餐飲設施、馬術及馬球用品專賣店等。而天津環亞國際馬球會大酒店則擁有濱海高新區最大的無柱式單層宴會廳，面積達一千五百三十四平方米。「二零一零年度國際中華小姐」活動也於二零一零年十一月五日在該宴會廳成功舉行。

天津環亞國際馬球會擁有一支優秀的國際化管理團隊，隨開業後將會陸續舉辦國際性的馬球比賽和活動，如首次在亞洲舉辦的雪地馬球賽和「黃金盃」馬球賽。而預期二零一一年秋季的「大使杯」馬球賽及二零一二年將舉辦的大型世界雪地馬球賽，將在推廣中國馬球運動的同時積極使中國馬球邁向國際。

專業管理團隊

本集團繼續致力改善資源發展，吸引人才，並壯大其專業的管理團隊。該團隊匯聚房地產各界具經驗豐富的專業人士，包括項目規劃、建築、工程、物業管理、市場策劃及銷售，以至馬球會及酒店營運及管理。該出色的團隊承諾提供一流的服務及打造出色的行業品牌。隨著「新京津·高銀天下」的落成及優質的服務，「高銀」品牌將於中國房地產行業穩佔一席位。

流動資金及財務資源

營運資本及銀行結存及現金

本集團於二零一一年三月三十一日之營運資本約為4,128,000,000港元(二零一零年：1,934,000,000港元)，較去年同期增加約113%。增加主要因為銀行結存及現金於二零一一年三月三十一日增加，其由於本公司於二零一一年一月二十一日發行二零一四年到期總本金約為4,911,000,000港元的可換股債券。經扣除開支及抵銷高銀集團(投資)有限公司(由本公司控股股東、主席兼行政總裁潘蘇通先生全資實益擁有)向本公司提供按年利率8.5%計算的300,000,000美元(相等於約2,325,000,000港元)的股東貸款後，所得現金淨額約為2,586,000,000港元。

本集團之流動比率由二零一零年三月三十一日之2.34倍，增加至二零一一年三月三十一日之3.82倍。

外匯風險

本集團的交易主要以人民幣計值。由於本集團的資產主要以人民幣計值，預期人民幣的升值，會為本集團帶來正面影響。

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工具進行投機買賣。

或然負債及承擔

於二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日，本公司就授予一子公司之信貸融資額度而向一間銀行作出一項2,000,000港元之有限擔保。本集團於二零一一年三月三十一日之承擔約為1,503,000,000港元(二零一零年三月三十一日：1,611,000,000港元)。

展望

前景

中央政府和各級地方政府相繼推出調控房地產的政策，樓市因而受到影響。但鑒於城市化的政策是持續的，國民收入持續提高，國內的購房者對於優質家居的需求將會增加。從長期來看，我們仍對中國物業市場前景抱持樂觀態度，並相信國內的房地產市場將會得到穩定的發展。

天津是過去幾年中國地區生產總值最高的五個城市之一，現正從一個傳統的港口城市轉向具有無限機會的現代化城市；在穩定的經濟增長的帶動下，天津房地產市場基本面得以穩步改善，活躍的商業氛圍促進了二零一一年第一季度新企業對寫字樓的需求，空置率進一步下降。同時，繁華成熟地段將在未來兩年內開業的新項目預租活動也十分踴躍。本集團相信外國企業對天津的甲級寫字樓有龐大需求，高銀Metropolitan項目能吸引國際機構遷入。

隨著「新京津·高銀天下」第一期項目進展順利，預計住宅項目陸續推出，而加上商廈、商場、酒店及馬球會等項目，將能持續為公司帶來十分可觀及穩定的收入。在專注於目前項目發展的同時，公司亦不斷開發新的項目，於具潛力的地區物色優質的商機作發展部署；以及增加土地儲備。公司仍然會以大型綜合項目為發展方向，努力打造「高銀」品牌於中國房地產行業的高端形象。

作為一個具優良質素的中國高端物業發展商，我們對本集團於二零一一年及以後的前景充滿信心。隨著「新京津·高銀天下」項目逐漸推出，我們相信能為股東帶來一定的回報。

僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本集團僱用約1,018名僱員(二零一零年：約203名僱員)。年度之員工成本(包括董事酬金)約為249,600,000港元(二零一零年：81,100,000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

截至二零一一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。截至二零一一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。

本集團截至二零一一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（亦為薪酬委員會主席）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。

股東週年大會

本公司二零一一年度股東週年大會（「股東週年大會」）訂於二零一一年八月十一日（星期四）下午四時十五分於香港中環金融街8號國際金融中心二期23樓舉行。股東週年大會通告將按上市規則之規定在適當時間刊登及寄發予股東。

股息

董事會不建議就本年度派發任何股息（二零一零年：無）。

暫停辦理股票過戶登記

本公司將由二零一一年八月八日（星期一）至二零一一年八月十一日（星期四），包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為確定出席股東週年大會並於會上投票之權利，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零一一年八月五日（星期五）下午四時三十分前，送達香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓本公司之股份登記處卓佳秘書商務有限公司辦理過戶登記手續。

承董事會命
高銀地產控股有限公司
主席
潘蘇通

香港，二零一一年六月二十四日

於本公告日期，董事會包括執行董事潘蘇通先生（主席）、王伍仁先生（副主席）、黃孝建教授、周曉軍先生、丁廣沅先生、李華茂先生、黃孝恩先生及李自忠先生，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。