

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)

截至二零一二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」)截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核綜合全年業績(「全年業績」)連同截至二零一一年三月三十一日止年度之比較數字。全年業績已經董事會審核委員會(「審核委員會」)審閱，並於二零一二年六月二十七日獲董事會批准。

綜合全面收益報表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	57,079	—
銷售成本		(38,424)	—
毛利		18,655	—
其他收入	4	8,814	2,599
市場銷售成本		(30,714)	—
其他酒店及馬球會經營開支		(157,549)	—
行政費用		(251,161)	(389,161)
外匯收益淨額		189,360	128,495
財務費用	5	(252,858)	(255,853)
投資物業之公平值增加		69,489	450,475
衍生工具之收益		873,052	297,988
除稅前溢利	6	467,088	234,543
所得稅項開支	7	(17,372)	(112,619)
本公司擁有人應佔年度溢利		449,716	121,924
其他全面收入			
折算海外業務所產生匯兌差額		217,920	271,179
本年度其他全面收入		217,920	271,179
本公司擁有人應佔年度全面收入總額		667,636	393,103
每股盈利(虧損)	9		(重列)
—基本		33.25港仙	9.87港仙
—攤薄		(13.23)港仙	(3.57)港仙

綜合財務狀況報表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,927,845	2,040,986
馬匹		60,393	16,217
投資物業	10	8,087,981	6,824,650
其他資產		353,137	340,739
預付租賃款項		254,685	251,830
無形資產		90	90
購置物業、廠房及設備已付按金		36,923	41,759
		<u>11,721,054</u>	<u>9,516,271</u>
流動資產			
存貨		73,856	30,583
發展中待售物業		4,672,650	3,059,855
預付租賃款項		6,308	6,086
應收賬款及其他應收款項、預付款項 及按金	11	207,200	196,367
應收信託貸款		–	11,900
現金及現金等價物		1,540,129	2,287,706
		<u>6,500,143</u>	<u>5,592,497</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	2,093,156	1,376,964
應付關連公司款項		92,083	46,469
應繳稅項		29,688	29,151
應付信託貸款		–	11,900
可換股債券(包括兌換期權衍生工具)		66,526	–
融資租賃債務 —一年內到期款項		81	68
		<u>2,281,534</u>	<u>1,464,552</u>
流動資產淨值		<u>4,218,609</u>	<u>4,127,945</u>
資產總值減流動負債		<u>15,939,663</u>	<u>13,644,216</u>

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動負債		
融資租賃債務		
— 一年後到期款項	201	282
可換股債券(包括兌換期權衍生工具)	213,655	6,479,140
遞延稅項負債	918,159	869,161
	<u>1,132,015</u>	<u>7,348,583</u>
	<u>14,807,648</u>	<u>6,295,633</u>
股本及儲備		
股本	178,073	61,748
儲備	14,629,575	6,233,885
	<u>14,807,648</u>	<u>6,295,633</u>
權益總額	<u>14,807,648</u>	<u>6,295,633</u>

附註

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(「聯交所」)證券上市規則(「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，本集團已採納下列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」)、香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、修訂及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋」)(以下統稱為「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)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關連方披露
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
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

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則，並無對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載的披露資料構成重大影響。

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、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九至二零一一年週期對香港財務報告準則之年度改進 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產之轉讓 ¹ 披露—抵銷金融資產及金融負債 ⁴ 香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ⁶
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	聯合安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益披露 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 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。

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)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號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(於二零一零年修訂)加入金融負債的分類及計量以及取消確認的規定。

下文載述香港財務報告準則第9號之主要規定：

- 香港財務報告準則第9號規定，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報告期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就金融負債之分類及計量而言，採納香港財務報告準則第9號的最大影響涉及金融負債信貸風險變動應佔該負債(指定於損益賬按公平值處理)公平值變動之呈列方式。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確認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。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。

根據本集團二零一二年三月三十一日的金融工具分析，本公司董事(「董事」)預期，倘於日後採納香港財務報告準則第9號，將不會對本集團金融資產及金融負債的呈報金額產生重大影響。

有關合併、聯合安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，有關方面頒佈一系列有關合併、聯合安排、聯營公司及披露之五項準則，當中包括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(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關處理綜合財務報表之部份內容，以及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三個部份：(a)對被投資方可行使之權力，(b)對參與被投資方業務所帶來之各種投資回報之風險或權利，及(c)對被投資方行使權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增設全面性指引，以處理各種複雜之情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制實體－合資者的非貨幣注資」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類由兩方或多方共同控制之聯合安排。根據香港財務報告準則第11號，基於各方於安排中之權利及責任，聯合安排分為合營業務或合營企業。反之，香港會計準則第31號下則有三類不同的聯合安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

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)

有關合併、聯合安排、聯營公司及披露的新訂及經修訂準則(續)

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業需採用會計權益法入賬；而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可以會計權益法或會計比例法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未合併結構實體擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用，惟該五項準則須同時提早應用。

董事預期本集團將於二零一三年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則，並預期應用該等準則不會對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。

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號設立有關公平值計量及公平值計量之披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛；其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。舉例而言，根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」，現時僅規定金融工具按照三級公平值等級作量化及質化披露，有關披露規定將藉香港財務報告準則第13號加以擴大，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團之綜合財務報表將於二零一三年四月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則或會影響於綜合財務報表呈報之金額，並致使綜合財務報表作出更廣泛的披露。

香港會計準則第1號(修訂本)「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或兩份獨立但連續的報表呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定須於其他全面收益部份作出額外披露，致使其他全面收益項目可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時，其後可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準予以分配。

香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效。當於未來會計期間應用有關修訂時，其他全面收益項目之呈列方式將會作出相應變動。

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)

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項－收回相關資產」

香港會計準則第12號(修訂本)提供香港會計準則第12號一般性原則之例外情況，遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映該實體預期以收回資產賬面值的方式而產生之稅務後果。特別是，在該等修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業，除非假定在若干情況下被推翻，否則就計量遞延稅項而言假定其可透過出售收回。

香港會計準則第12號(修訂本)於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。董事預期，於日後會計期間應用香港會計準則第12號(修訂本)，可能導致對本集團之投資物業(其賬面值假定可透過出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。董事正在評估應用該修訂對本集團業績及財務狀況所構成的影響。

3. 收益及分部資料

收益指年內來自酒店業務、馬球會業務及項目管理之收入，而本集團年內收益的分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
酒店業務	19,483	-
來自馬球比賽之廣告及貴賓廂房銷售收入	35,956	-
來自馬球比賽之門票收入	543	-
項目管理費用	1,097	-
	<u>57,079</u>	<u>-</u>

為分配資源及評估分部表現而向執行董事(即主要經營決策者)提供之分部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，本集團之可報告及經營分部如下：

1. 物業發展－發展及出售物業及項目管理
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活動

3. 收益及分部資料(續)

分部收益及業績

本集團之收益及業績按可報告及經營分部分析如下：

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		總計	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	<u>1,097</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,982</u>	<u>-</u>	<u>57,079</u>	<u>-</u>
分部(虧損)溢利	<u>(18,368)</u>	<u>(25,546)</u>	<u>27,134</u>	<u>392,638</u>	<u>(234,178)</u>	<u>(147,084)</u>	<u>(225,412)</u>	<u>220,008</u>
利息收入							<u>8,716</u>	<u>2,296</u>
未分配公司收入(費用)							<u>63,590</u>	<u>(29,896)</u>
財務費用							<u>(252,858)</u>	<u>(255,853)</u>
衍生工具之收益							<u>873,052</u>	<u>297,988</u>
除稅前溢利							<u>467,088</u>	<u>234,543</u>

可報告及經營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(即執行董事)呈報以作資源分配及表現評估之基準。

上文呈報的所有收益均來自外部客戶。年內並無重大分部間收益(二零一一年：無)。

3. 收益及分部資料(續)

分部資產及負債

本集團之資產及負債按可報告及經營分部分析如下：

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		總計	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
分部資產								
分部資產	4,783,162	3,154,354	8,511,856	7,205,499	3,372,834	2,400,153	16,667,852	12,760,006
未分配公司資產							1,553,345	2,348,762
							<u>18,221,197</u>	<u>15,108,768</u>
分部負債								
分部負債	(335,686)	(169,675)	(1,020,075)	(437,998)	(573,763)	(627,426)	(1,929,524)	(1,235,099)
未分配公司負債							<u>(1,484,025)</u>	<u>(7,578,036)</u>
							<u>(3,413,549)</u>	<u>(8,813,135)</u>

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、以及現金及現金等價物外，所有資產已分配予可報告及經營分部。可報告及經營分部共同使用之資產按個別可報告及經營分部將興建之估計總樓面面積分配；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)及遞延稅項負債外，所有負債已分配予可報告及經營分部。可報告及經營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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元								
添置物業、廠房及設備	723	951	1,686	2,219	874,479	1,661,605	155	5,289	877,043	1,670,064
添置馬匹	-	-	-	-	47,767	15,822	-	-	47,767	15,822
增添預付租賃款項	-	-	-	-	-	88,889	-	-	-	88,889
預付租賃款項攤銷	-	-	-	-	1,652	1,257	-	-	1,652	1,257
物業、廠房及設備折舊	494	313	1,152	731	54,273	4,657	2,446	2,438	58,365	8,139
馬匹折舊	-	-	-	-	4,181	-	-	-	4,181	-
出售物業、廠房及設備之虧損(收益)	-	172	-	401	710	-	75	(130)	785	443
投資物業之公平值增加	-	-	69,489	450,475	-	-	-	-	69,489	450,475

3. 收益及分部資料(續)

地區資料

本集團物業發展、物業投資及酒店及馬球會業務之業務營運主要位於中國，不包括香港。

關於本集團來自外部客戶之收益之資料根據營運地區呈報。關於本集團非流動資產之賬面值之資料乃根據資產所在地區呈報。

	來自外部客戶之收益		非流動資產之賬面值	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港	1,097	-	6,248	5,149
中國其他地區	55,982	-	11,714,806	9,511,122
	<u>57,079</u>	<u>-</u>	<u>11,721,054</u>	<u>9,516,271</u>

來自與酒店及馬球會業務分部之單一外部客戶進行交易獲得之收益佔本集團本年內收益超過10%，金額約為22,013,000港元(二零一一年：無)。

4. 其他收入

年內之其他收入包括以下各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行存款收取之利息	8,716	2,296
其他	98	303
	<u>8,814</u>	<u>2,599</u>

5. 財務費用

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
下列各項之利息：		
— 融資租賃	(45)	(59)
— 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)
可換股債券之實際利息開支	(968,106)	(371,348)
可換股債券之發行成本	-	(14,490)
	<u>(968,151)</u>	<u>(434,032)</u>
減：在建投資物業之資本化金額	207,435	18,150
在建工程之資本化金額	185,976	106,575
發展中待售物業之資本化金額	321,882	53,454
	<u>(252,858)</u>	<u>(255,853)</u>

所有資本化財務費用與指定借款有關。

6. 除稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利已扣除(計入)以下各項：		
核數師酬金	3,883	3,849
預付租賃款項攤銷	6,308	6,370
減：在建工程之資本化金額	<u>(4,656)</u>	<u>(5,113)</u>
	1,652	1,257
物業、廠房及設備折舊	58,365	8,139
馬匹折舊	4,181	–
出售物業、廠房及設備之虧損	785	443
租賃物業之經營租賃租金	15,547	21,641
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、花紅及津貼	191,074	186,958
退休福利成本	13,668	12,553
以股份為基礎付款之費用	<u>29,135</u>	<u>50,078</u>
	233,877	249,589
減：在建投資物業之資本化金額	(14,776)	(6,346)
在建工程之資本化金額	(11,811)	(15,830)
發展中待售物業之資本化金額	<u>(23,222)</u>	<u>(8,715)</u>
	<u>184,068</u>	<u>218,698</u>

7. 所得稅項開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所得稅項開支包括：		
中國企業所得稅		
– 本年度	–	–
遞延稅項	<u>(17,372)</u>	<u>(112,619)</u>
年度所得稅開支	<u>(17,372)</u>	<u>(112,619)</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

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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)	449,716	121,924
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	(873,052)	(297,610)
於二零一二年到期之可換股債券之利息	252,813	241,302
在損益確認與可換股債券負債部份有關之匯兌收益	(190,913)	(129,818)
	<u>(361,436)</u>	<u>(64,202)</u>
用於計算每股攤薄盈利之虧損		
		(重列)
	二零一二年 股份數目	二零一一年 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	1,352,538,248	1,234,944,195
潛在攤薄普通股之影響：		
—購股權	1,709,733	3,924,091
—可換股債券	1,377,677,001	560,081,140
	<u>2,731,924,982</u>	<u>1,798,949,426</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數		

以每股基本盈利為目的之普通股加權平均股數已就二零一二年三月二十三日之供股作出追溯調整。

由於行使價高於年內每股股份之平均市價，故計算截至二零一二年三月三十一日及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。

10. 投資物業

	千港元
於二零一零年四月一日	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	6,824,650
匯兌調整	247,448
所產生之建造成本及資本化開支	946,394
於損益確認之公平值增加	<u>69,489</u>
於二零一二年三月三十一日	<u>8,087,981</u>

10. 投資物業(續)

本集團之投資物業於二零一二年三月三十一日及二零一一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該兩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。

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。

11. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	20,434	1,361
減：呆賬撥備	(1,295)	(1,361)
	<u>19,139</u>	<u>-</u>
其他應收款項及預付款項	179,172	187,267
按金	8,889	9,100
	<u>188,061</u>	<u>196,367</u>
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金總額	<u>207,200</u>	<u>196,367</u>

本集團就本集團提供之若干服務給予其客戶平均三十日之信貸期。於報告期末，經扣除呆賬撥備後，根據發票日期，應收賬款之賬齡均於六十日內。

12. 應付賬款及其他應付款項

於本報告期末，根據發票日期呈報之應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
0至90日	1,323,311	703,758
91至180日	-	-
180日以上	1,959	1,774
	<u>1,325,270</u>	<u>705,532</u>
應付保留工程款項	244,444	171,468
應付股息	1,102	1,102
其他應付款項	189,349	177,562
預收按金	332,991	321,300
	<u>2,093,156</u>	<u>1,376,964</u>

主席報告

在回顧年度內，本集團繼續積極推進全國內地之物業開發業務。憑著本集團之不懈努力，本集團之旗艦項目—天津高銀天下(「高銀天下」或「本項目」)繼續取得令人鼓舞之進展。

業務回顧

天津市場

一如近年，天津市去年之經濟表現持續穩健。經濟進展令本集團對天津市及當地房地產市場之中長線前景仍然充滿信心。

根據上海市統計局發表之二零一一年數字，年內天津市地區生產總值較去年錄得16.4%之顯著增長。按人均收入計算，天津市於調查的三十一個省級地區中名列榜首，超越名列第二及第三位之上海及北京。此外，根據《福布斯中國》於二零一一年十月十八日公佈的排行榜，天津市連續第二年名列中國大陸最佳商業城市榜第十位，僅次排名第九之北京。

享譽國際之《International Talent》月刊進行了「2011魅力中國—外籍人士眼中最具吸引力的中國城市」意見調查，並於二零一二年四月公佈結果，顯示外國人與全國內地人民同樣對天津充滿信心。天津市亦獲受訪者推選為全國三個最宜人及最具活力的專業人才基地之一，僅屈居北京及上海之後。

天津市表現優秀，使本集團對於天津市及當地房地產行業的長遠潛力仍然相當樂觀。

本集團繼續全情投入，在中國發展高端大型綜合地產項目。為達成此目標，本集團發展天津旗艦物業，證明本集團決意把握天津長遠區域經濟增長的龐大潛力。

高銀天下

高銀天下乃本集團之重點高檔綜合發展項目，其計劃總樓面面積約為1,890,000平方米，項目主要元素包括國際化商業中心區、名為富國高銀之高級豪華住宅區(「富國高銀」)及天津環亞國際馬球會(「環亞馬球會」，座落於天津市的核心地段。目前，環亞馬球會及天津環亞國際馬球會大酒店(「環亞大酒店」)已全面開業，其他建築項目亦將如期落成。

高銀天下規模龐大，本集團深信項目落成後，將成為天津市的地標建築群之一，進一步鞏固天津市之地位，使之成為華北其中一個最受國際注目之大都會。從高銀天下前往新近投入服務之天津南站，只需十分鐘車程，標誌天津市正踏進另一階段，並開始惠及高銀天下及其潛在客戶及租戶。

商業中心區

高銀金融117建築群樓高600米，設計匠心獨運，勢必成為高銀天下商業中心區之重點建築。該建築群位於天津市核心地段，設有金融及企業總部，117層摩天設計氣派超凡，與毗鄰之雙子塔互相輝映。該建築群除設有辦公樓及消費零售商場外，還有更多亮點，當中包括各類文化娛樂設施、國際會議展覽中心、特色精品酒店以及服務式公寓。高銀天下商業中心區選址得天獨厚，位於發展迅速的商業樞紐，鄰近即將開通的對外地鐵3號線及津薊高速公路。兩條路線投入服務後，將在方便完善的交通網絡中擔任核心角色，接通天津都會區與全國各地。

高銀金融117由國際知名建築顧問公司設計，氣派超凡，落成後將成為未來中國最新地標性物業之一。目前，該建築群的建築工程進度理想。發展項目於二零一五年開幕時，將設有世界級甲級辦公樓及同等水準之五星級酒店。高銀金融117目標租戶為跨國公司，勢必成為天津市國際企業和商務主要焦點所在。酒店高層可360度飽覽四周景致，盡顯俯覽全城、環視八方的宏偉氣魄，因此，本集團深信有關酒店項目的魅力將與高銀金融117不相伯仲，定能吸引經常出差之商務旅客入住。

富國高銀

富國高銀屬高檔住宅發展項目，是本集團「打造精英社區」理念的完美體現，定能奠定高銀天下作為天津最受歡迎住宅地點之地位。高層住宅大廈、豪華官邸及聯排公館之低密度組合，共同營造無可媲美之沉實優雅氣派。社區設施設備完善、與時並進，亦可吸引追求進一步提升地位之區內社會及商界精英入住。富國高銀的單位質素超卓，對來自北京等鄰近城市之高檔買家，以至海外投資者，均具有莫大吸引力。

第一期低密度住宅發展項目共提供約700個別墅單位，總樓面面積約208,800平方米，工程進展順利。該等單位將於適當時候推出發售。第二期項目現已動工，進展穩定。

環亞馬球會

本集團發展高銀天下的一大宗旨為「將傳統的貴族活動引入高速發展的天津市」。本集團以多管齊下之方式履行此承諾，而興建及發展真正世界級、佔地約890,000平方米的馬球會，正是其中之一。

環亞馬球會於二零一零年十一月開幕，設有國際級馬球會會所、擁有167間客房的五星級酒店、特色高級食府、兩個國際級標準的馬球場、馬房及其他附屬設施。會所選用歐陸式新古典風格，設計奪目，設施包括綜合水療、室內游泳池及健身室及舒適愜意的酒廊，還有雪茄吧及頂級馬術及馬球用品專賣店等。環亞馬球會設施齊備，加上坐落於風景如畫的城市公園，如今已迅速樹立名聲，成為全亞洲最具規模及設備最優秀的馬球會之一。

環亞馬球會精心挑選專業管理人員，照顧一級馬匹的特殊健康及安全需要，並陸續引入擁有優良血統之世界級馬球賽馬匹，配合馬球會會員練習及參與世界級賽事。環亞馬球會以行動實踐承諾，定期舉辦多項著名國際性馬球賽事，積極協助將天津市發展成國際馬球賽重點主辦城市。

於二零一二年二月二日至十二日，環亞馬球會舉行首屆富國高銀雪地馬球世界盃賽，無疑是二零一二年的一大焦點。是次賽事由本集團與國際馬球聯合會（「FIP」）聯合舉辦，成功吸引12支馬球王國勁旅及7,000名觀眾參與，盛況空前。除了世界級馬球勁旅參與之餘，亦有多個頂級馬球組織派出代表參與盛事。賽事盛況獲媒體廣泛報導，當地、地區甚至全球報章、網上及廣播媒體紛紛就此出版新聞報導及製作專題特輯。

於二零一二年六月十七日，本集團贊助另一項國際馬球賽事—「格洛斯特郡馬球節(Gloucestershire Festival of Polo)」(環亞國際馬球會慈善杯)，獲眾多知名嘉賓、馬球專家及來自世界各地之職業好手蒞臨參與，成為上半年之新聞盛事。

由FIP及中國馬術協會主辦、環亞馬球會協辦的「國際超級杯2012」，即將於二零一二年十月隆重舉行，使中國在世界馬球舞台之地位繼續躍升。參與角逐錦標之精英國家隊伍包括阿根廷、英國，美國及中國香港，賽後更會舉行24級表演賽，堪稱最矚目國際馬球賽事之一。

專業管理團隊

本集團一向致力羅致及挽留頂級人才，藉此壯大專業管理團隊。為此，本集團積極在國際市場招攬在房地產各界具豐富經驗之專業人士，包括項目規劃、建築、工程、物業管理之專業人才，而且在招聘市場策劃及銷售人員，以至馬球會及酒店營運及管理的國際專才方面，同樣奉行嚴謹準則。世界級管理，對於確保本集團能夠繼續在天津市提供高素質服務，以及打造更出色之行業品牌，有著決定性之關鍵作用。本集團深信，隨著高銀天下落成，本集團之聲譽將大大提升，成為提供優質服務之標誌，並有助進一步提升本集團於中國高端房地產行業之競爭力。

前景

展望

過去兩年，中國人民銀行多次上調存款準備金率(「存款準備金率」)要求。惟如今存款準備金率已掉頭回落，藉此刺激消費。於二零一二年六月，中國宣佈將利率下調25個基點，以應對經濟放緩及推動地區經濟增長，屬二零零八年爆發金融危機以來首次。放寬存款準備金率限制及調低利率，讓投資者投資業務及豪宅時更加方便，故此舉勢必能夠加強市場信心，並對業務投資及全國高檔房地產行業之市場置業情緒產生積極影響，從而推高物業成交量。此外，中國借貸成本減少亦有助物業發展商取得項目貸款。

於年內，雖然全球市場大幅波動，中國經濟仍然錄得溫和增長。儘管國內生產總值較二零一一年第三季度之8.9%有所放緩，但二零一二年第一季度之增幅仍約達8.1%。增長可能於二零一二年第二季度下跌至約7.5%，但預料中國內地政府仍然繼續強調在不刺激通脹之情況下實現優質增長。

展望來年，中國整體經濟環境及房地產行業勢必面臨機遇與挑戰。中國於二零一二年六月宣佈暫緩收緊銀行資本規則，直至二零一三年第一季度，顯示進一步支持借貸增長，並刺激業務投資。

本集團相信，中央政府先前頒佈的貨幣政策，將於短期內繼續對房地產行業發展有緩和作用，有助鞏固市場長期持續穩健發展。其他正面之中長線指標包括中國城市化進展迅速，以及對商業及住宅物業之需求增加等。由於以上兩項趨勢必然創造市場長遠商機，因此，本集團對中國房地產市場發展依然保持審慎樂觀態度。

本集團除專注發展目前項目外，亦不斷尋找新商機，例如於適當時機增加中港兩地之土地儲備。本集團仍然以大型綜合物業項目為發展方向，亦會繼續努力，積極提升「高銀」品牌於中國高檔房地產行業之高端形象。

作為數一數二之中國高端物業發展商及真正理想項目建設者，我們對本集團之發展前景充滿信心。本集團將因時制宜持續調整發展策略，致力應對及配合中國房地產市場之變化。隨著高銀天下各期逐步完成及推出，我們期待繼續為股東帶來可觀回報。

管理層討論及分析

業績

截至二零一二年三月三十一日止年度，本集團錄得純利約450,000,000港元(二零一一年：122,000,000港元)。此金額較上一個財政年度錄得之純利增加269%。該項增加之主要原因包括於截至二零一二年三月三十一日止年度之可換股債券公平值增加約575,000,000港元。於回顧年度內之重點事項，為環亞馬球會及環亞大酒店開幕，且全線營業。截至二零一二年三月三十一日，本集團從該新項目錄得收益約57,000,000港元(二零一一年：無)。基於本酒店及馬球會業務之首年表現令人鼓舞，董事會仍然深信此兩項業務可取得佳績，並成為未來年度之穩定收入來源。

流動資金及財務資源

營運資本及可換股債券

本集團於二零一二年三月三十一日之營運資本合計約為4,218,609,000港元。此金額較二零一一年三月三十一日之金額約4,127,945,000港元穩步增加2%。本集團之流動比率由二零一一年三月三十一日之3.82倍改變至二零一二年三月三十一日之2.85倍。

於二零一二年三月三十一日，尚未行使之本公司可換股債券之總額為280,181,000港元，於二零一一年三月三十一日則為6,479,140,000港元。上述金額銳減主要因為潘蘇通先生及其聯繫人士於年內兌換總本金額約為6,010,209,000港元之尚未行使可換股債券為1,354,703,657股本公司普通股股份。二零一二年三月三十一日之金額相當於本集團資產總值1.5%，二零一一年三月三十一日之數字則為42.9%。總負債(不包括可換股債券及遞延稅項負債)於二零一二年三月三十一日相當於總資產之12.2%，於二零一一年三月三十一日，相當於總資產之9.7%。

於截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司發行以下股份：

- (i) 透過根據一般授權配售現有股份及補足認購新股份(「補足配售」)，按每股認購股份2.06港元發行本公司股本中236,000,000股每股面值0.05港元之股份(「股份」)；及
- (ii) 透過按每持有兩股現有股份配發一股供股股份之基準進行本公司供股(「供股」)，按每股供股股份2.16港元發行735,586,855股股份。

來自補足配售及供股之綜合所得款項淨額分別約481,000,000港元及1,561,000,000港元。因此，本公司之股本及股份溢價分別增加11,800,000港元和469,498,000港元，以及36,779,000港元和1,524,283,000港元。

外匯風險

由於本集團的交易及資產主要以人民幣計值，預期人民幣的升值，肯定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，於截至二零一二年三月三十一日止年度，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

於二零一二年三月三十一日，本集團之或然負債及承擔分別約為2,000,000港元及2,696,000,000港元(二零一一年：分別為2,000,000港元及1,503,000,000港元)。

股息

董事會不建議宣派截至二零一二年三月三十一日止年度之末期股息(二零一一年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，本集團僱用約1,241名僱員(二零一一年：約1,303名僱員)。本期間之員工成本(包括董事酬金)約為233,877,000港元(二零一一年：249,589,000港元)。本集團確保其僱員之薪酬具競爭性，且根據僱員個別表現而釐定。除參考業內薪酬平均水平外，薪酬亦使用現行市場狀況等基準，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

截至二零一二年三月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

董事會承諾建立並維持良好的企業管治常規及程序，以保障本公司全體股東（「股東」）之利益，提升問責性及透明度。截至二零一二年三月三十一日止財政年度內，本公司已應用上市規則附錄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。

獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）並無獲委任指定任期，但須按彼等之委任函，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

本公司已根據企業管治常規守則成立審核委員會，並載列書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即黎志堅先生、吳麗文博士及鄭君威博士，黎志堅先生擔任主席。

審核委員會已審閱全年業績，並已接納本公司完全符合所有適用會計準則及規定所提出之意見及作出充足披露。

股東週年大會

本公司二零一二年度股東週年大會(「股東週年大會」)訂於二零一二年八月十五日(星期三)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。

暫停辦理股票過戶登記

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零一二年八月十三日(星期一)至二零一二年八月十五日(星期三)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為有權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，最遲須於二零一二年八月十日(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。

刊發年報

本公司二零一二年年報載列所有上市規則規定之適用資料，將於適當時候寄發予股東及登載於聯交所網頁www.hkexnews.hk及本公司網頁www.goldinppt.com。

承董事會命
高銀地產控股有限公司
主席
潘蘇通

香港，二零一二年六月二十七日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即潘蘇通先生(主席兼行政總裁)、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，以及三名獨立非執行董事，即黎志堅先生、吳麗文博士及鄭君威博士。