

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)

截至二零一三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(「高銀地產」或「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合全年業績(「全年業績」)連同截至二零一二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」)以及本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱，並於二零一三年六月二十五日獲董事會批准。

綜合全面收益報表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	128,976	57,079
銷售成本		(70,824)	(38,424)
毛利		58,152	18,655
其他收入	4	15,703	8,814
市場銷售成本		(69,216)	(30,714)
酒店及馬球會其他經營開支		(236,926)	(157,549)
行政費用		(309,142)	(251,161)
外匯(虧損)收益淨額		(11,255)	189,360
財務費用	5	(25,197)	(252,858)
投資物業之公平值增加	11	855,332	69,489
衍生工具之收益	6	4,350	873,052
除稅前溢利	7	281,801	467,088
所得稅項開支	8	(213,833)	(17,372)
本公司擁有人應佔年度溢利		67,968	449,716
其他全面收益			
折算海外業務所產生匯兌差額		203,056	217,920
本年度其他全面收益		203,056	217,920
本公司擁有人應佔年度全面收益總額		271,024	667,636
每股盈利(虧損)	10		
—基本		1.91 港仙	33.25 港仙
—攤薄		1.81 港仙	(13.23) 港仙

綜合財務狀況報表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,900,937	2,927,845
馬匹		50,864	60,393
投資物業	11	10,690,129	8,087,981
其他資產		358,091	353,137
預付租賃款項		251,861	254,685
無形資產		90	90
購置物業、廠房及設備之已付按金		7,223	36,923
		<u>14,259,195</u>	<u>11,721,054</u>
流動資產			
存貨		68,747	73,856
發展中待售物業		7,322,431	4,672,650
預付租賃款項		6,396	6,308
應收賬款及其他應收款項、 預付款項及按金	12	268,343	207,200
應收一間關連公司款項		864	–
現金及現金等價物		1,341,536	1,540,129
		<u>9,008,317</u>	<u>6,500,143</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	3,785,544	2,093,156
應付關連公司款項		12,882	92,083
應繳稅項		29,917	29,688
銀行借款	14	42,208	–
融資租賃債務			
– 一年內到期款項		72	81
可換股債券(包括兌換期權衍生工具)		226,153	66,526
		<u>4,096,776</u>	<u>2,281,534</u>
流動資產淨值		<u>4,911,541</u>	<u>4,218,609</u>
資產總值減流動負債		<u>19,170,736</u>	<u>15,939,663</u>

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債			
銀行借款	14	295,454	–
融資租賃債務			
– 一年後到期款項		330	201
可換股債券(包括兌換期權衍生工具)		–	213,655
股東貸款	15	2,568,966	–
遞延稅項負債		1,144,872	918,159
		<u>4,009,622</u>	<u>1,132,015</u>
		<u>15,161,114</u>	<u>14,807,648</u>
股本及儲備			
股本		178,304	178,073
儲備		14,982,810	14,629,575
		<u>15,161,114</u>	<u>14,807,648</u>

1. 編製基準

綜合財務報表已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。

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量。歷史成本一般按就交換貨品給予之代價公平值得出。

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，本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(修訂本)：

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產之轉讓

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則(修訂本)並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載披露資料構成重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：收回相關資產」。根據該修訂本，按香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業會透過出售而完全收回之假設計量遞延稅項，惟在若干情況下有關假設遭推翻則除外。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，董事已檢討本集團之投資物業組合，並確定本集團之投資物業是以收取所有包含在投資物業內之絕大部分經濟利益為目的，而非透過出售之商業模式持有。因此，董事確定香港會計準則第12號(修訂本)所載「出售」假設可被推翻。有關投資物業之遞延稅項繼續以透過使用投資物業所收回之稅務影響計量。因此，採納香港會計準則第12號(修訂本)不會對本集團於本年度及過往年度之財務表現及財務狀況產生影響。

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)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	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 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
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 ²
香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及其他實體之權益披露：過渡性指引 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
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之投資 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
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 ²

1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

於二零一二年六月頒佈之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

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包括對多項香港財務報告準則之多項修訂。有關修訂於二零一三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(修訂本)包括香港會計準則第16號(修訂本)「物業、廠房及設備」及對香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列」。

香港會計準則第16號(修訂本)釐清，當零配件、備用設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號所載物業、廠房及設備定義時，應分類為物業、廠房及設備，否則分類為存貨。董事預期應用該修訂本將不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第32號(修訂本)釐清，向股本工具持有人分派所產生之所得稅及股本交易之交易成本應按照香港會計準則第12號「所得稅」入賬。董事預期香港會計準則第32號(修訂本)將不會對本集團綜合財務報表產生影響。

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32號(修訂本)「抵銷金融資產及金融負債」以及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」

香港會計準則第32號(修訂本)釐清有關抵銷金融資產及金融負債規定之現有應用問題。具體而言，該修訂本釐清「現時擁有合法強制執行抵銷權利」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號(修訂本)規定實體須披露有關可強制執行淨額結算總協議或類似安排下之金融工具之抵銷權及相關安排(例如抵押品過賬規定)之資料。

香港財務報告準則第7號(修訂本)於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間內之中期期間生效。該等披露亦須就所有可比較期間追溯作出。然而，香港會計準則第32號(修訂本)於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間才方始生效，且須追溯應用。

董事預期，於日後應用香港會計準則第32號(修訂本)及香港財務報告準則第7號(修訂本)或會導致須就抵銷金融資產及金融負債作出更多披露。

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)加入金融負債分類及計量以及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定論述如下：

- 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。具體而言，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，一般於其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後報告期末按公平值計量。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號之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，對於指定為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負債公平值變動，在其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內確認負債之信貸風險變動影響會產生或擴大損益會計錯配則例外。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。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。

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」(續)

根據本集團二零一三年三月三十一日之金融工具分析，董事預期，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、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

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(二零一一年經修訂)。

該等五項準則之主要規定論述如下：

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分內容，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，包括三個部分：(a)對被投資方之權力，(b)對參與被投資方業務所帶來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號已增設全面指引，以處理各種複雜情況。

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－合資者之非貨幣注資」。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，聯合安排分類為合營業務或合營企業。反之，香港會計準則第31號下則有三類聯合安排：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用會計權益法入賬；而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用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。

該等五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，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等五項準則，並預期不會對綜合財務報表所呈報金額產生重大影響。

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10號(修訂本)、香港財務報告準則第12號(修訂本)及香港會計準則第27號(修訂本)「投資實體」

香港財務報告準則第10號(修訂本)引入對投資實體之合併附屬公司之例外情況，惟倘附屬公司提供與該投資實體投資活動有關之服務則除外。根據香港財務報告準則第10號(修訂本)，投資實體須計量其於附屬公司之權益，並於損益賬按公平值處理。

作為合資格之投資實體，須達成若干標準。具體而言，實體須：

- 自一名或多名投資者取得資金，以向彼等提供專業投資管理服務；
- 向投資者承諾，其資金投資之業務宗旨純粹為獲得資本增值、投資收入或兩者之回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資表現。

已對香港財務報告準則第12號(修訂本)及香港會計準則第27號(修訂本)作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

香港財務報告準則第10號(修訂本)、香港財務報告準則第12號(修訂本)及香港會計準則第27號(修訂本)於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。董事預期，由於本公司並非投資實體，故應用該等修訂本將不會對本集團構成影響。

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披露之單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；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號所載披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。例如，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量化及質化披露，將藉香港財務報告準則第13號加以擴大，以涵蓋其範圍內所有資產及負債。

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之年度期間生效，並可提早應用。

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之呈報金額，並致使綜合財務報表作出更廣泛披露。

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之報表呈列損益及其他全面收益之選擇權。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分作出額外披露，致使其他全面收益項目可劃分為兩類：(a)其後將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之年度期間生效。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修訂。

3. 營業額收益及分部資料

營業額指年內來自酒店業務、馬球會業務及項目管理之收益，而本集團於年內之收益分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
酒店業務	18,303	19,483
來自馬球比賽之廣告及貴賓廂房收入	99,977	35,956
來自馬球比賽之門票收入	5,120	543
馬球會會籍收入	1,531	-
項目管理費用	4,045	1,097
	128,976	57,079

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或服務種類。其亦為本集團之組織基準，管理層選擇藉此以不同經營業務組織本集團。

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

分部收益及業績

本集團之營業額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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	4,045	1,097	-	-	124,931	55,982	128,976	57,079
分部(虧損)溢利	(49,905)	(18,368)	823,317	27,134	(299,709)	(234,178)	473,703	(225,412)
利息收入							3,103	8,716
未分配公司(費用)收入							(174,158)	63,590
財務費用							(25,197)	(252,858)
衍生工具之收益							4,350	873,052
除稅前溢利							281,801	467,088

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。

上文呈報之所有收益均來自外部客戶。年內並無重大分部間收益(二零一二年：無)。

3. 營業額及分部資料(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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分部資產								
分部資產	7,458,245	4,783,162	11,141,332	8,511,856	3,294,694	3,372,834	21,894,271	16,667,852
未分配公司資產							1,373,241	1,553,345
							<u>23,267,512</u>	<u>18,221,197</u>
分部負債								
分部負債	(1,121,559)	(335,686)	(1,736,324)	(1,020,075)	(765,730)	(573,763)	(3,623,613)	(1,929,524)
未分配公司負債							(4,482,785)	(1,484,025)
							<u>(8,106,398)</u>	<u>(3,413,549)</u>

為監察分部表現及分配資源至各分部：

- 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，所有資產已分配至可報告及經營分部。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建築面積分配；及
- 除本集團總部之公司負債、應付關連公司款項、銀行借款、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)、股東貸款及遞延稅項負債外，所有負債已分配至可報告及經營分部。可報告及經營分部共同承擔之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之款項：

	物業發展		物業投資		酒店及馬球會業務		未分配		總計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
添置物業、廠房及設備	799	723	1,865	1,686	42,941	874,479	11,534	155	57,139	877,043
添置馬匹	-	-	-	-	261	47,767	-	-	261	47,767
預付租賃款項攤銷	-	-	-	-	6,396	1,652	-	-	6,396	1,652
物業、廠房及設備折舊	681	494	1,589	1,152	114,306	54,273	3,650	2,446	120,226	58,365
馬匹折舊	-	-	-	-	9,279	4,181	-	-	9,279	4,181
處置物業、廠房及設備之(收益)虧損	-	-	-	-	-	710	(117)	75	(117)	785
馬匹撇銷	-	-	-	-	1,314	-	-	-	1,314	-
投資物業之公平值增加	-	-	855,332	69,489	-	-	-	-	855,332	69,489

3. 營業額及分部資料(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。

有關本集團來自外部客戶之收益資料根據營運地區呈列。有關本集團非流動資產之賬面值資料乃根據資產所在地區呈列。

	來自外部客戶之收益		非流動資產之賬面值	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	2,633	1,097	10,800	6,248
中國其他地區	<u>126,343</u>	<u>55,982</u>	<u>14,248,395</u>	<u>11,714,806</u>
	<u>128,976</u>	<u>57,079</u>	<u>14,259,195</u>	<u>11,721,054</u>

來自於該等佔本集團在相關年度收益10%以上的客戶之收益如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
客戶甲 ¹	37,805	22,013
客戶乙 ¹	28,724	不適用 ²
客戶丙 ¹	21,958	不適用 ²

¹ 收益來自於酒店及馬球會業務。

² 相關收益並無超過本集團收益之10%。

4. 其他收入

年內之其他收入包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行存款收取之利息	3,103	8,716
政府補助	12,506	-
其他	<u>94</u>	<u>98</u>
	<u>15,703</u>	<u>8,814</u>

5. 財務費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
下列各項之利息：		
– 融資租賃	(38)	(45)
– 銀行借款	(20,218)	–
– 須於五年內悉數償還之股東貸款	(32,359)	–
可換股債券之實際利息開支	(41,269)	(968,106)
	(93,884)	(968,151)
減：在建投資物業之資本化金額	15,111	207,435
在建工程之資本化金額	–	185,976
發展中待售物業之資本化金額	53,576	321,882
	(25,197)	(252,858)

附註：所有資本化財務費用與指定借款有關。

6. 衍生工具之收益

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可換股債券之兌換期權衍生工具之公平值變動	4,350	873,052

7. 除稅前溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利已扣除(計入)以下各項：		
核數師酬金	4,132	3,883
預付租賃款項攤銷	6,396	6,308
減：在建工程之資本化金額	–	(4,656)
	6,396	1,652
物業、廠房及設備折舊	120,226	58,365
馬匹折舊	9,279	4,181
處置物業、廠房及設備之(收益)虧損	(117)	785
馬匹撇銷	1,314	–
租賃物業之經營租賃租金	15,124	15,547
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、花紅及津貼	228,675	208,673
退休福利成本	17,044	13,668
以股份為基礎付款之費用	67,767	29,135
	313,486	251,476
減：在建投資物業之資本化金額	(18,876)	(14,776)
在建工程之資本化金額	–	(11,811)
發展中待售物業之資本化金額	(32,279)	(23,222)
	262,331	201,667

8. 所得稅項開支

	二零一三年 千港元	二零一二年 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>(213,833)</u>	<u>(17,372)</u>
年度所得稅開支	<u>(213,833)</u>	<u>(17,372)</u>

因兩個年度並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅。

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稅率為25%。

9. 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付任何股息。

10. 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)根據下列數據計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 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)	67,968	449,716
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	(4,350)	(873,052)
於二零一二年到期之可換股債券利息	4,941	252,813
在損益確認與可換股債券負債部分有關之匯兌收益	<u>(2,685)</u>	<u>(190,913)</u>
用於計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u>65,874</u>	<u>(361,436)</u>
	二零一三年 股份數目	二零一二年 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股數	3,563,646,943	1,352,538,248
潛在攤薄普通股之影響：		
—購股權	23,964,450	1,709,733
—可換股債券	<u>53,892,465</u>	<u>1,377,677,001</u>
用於計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均股數	<u>3,641,503,858</u>	<u>2,731,924,982</u>

由於行使價高於兩個年度每股股份之平均市價，故計算截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止兩個年度之每股攤薄盈利(虧損)時並無假設本公司若干購股權獲行使。

11. 投資物業

	本集團 千港元
於二零一一年四月一日	6,824,650
匯兌調整	247,448
所產生之建築成本及資本化開支	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	8,087,981
匯兌調整	109,998
所產生之建築成本及資本化開支	1,636,818
於損益確認之公平值增加	<u>855,332</u>
於二零一三年三月三十一日	<u>10,690,129</u>

本集團投資物業於二零一三年三月三十一日及二零一二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等日期所作出之估值計算，該估值師於相關地區就類似物業估值方面具備合適資格及近期經驗。

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。本集團全部投資物業仍在建中及均位於中國，為以中期租賃持有之租賃土地。

12. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	19,736	20,434
減：呆賬撥備	<u>(1,225)</u>	<u>(1,295)</u>
	18,511	19,139
其他應收款項及預付款項	236,783	179,172
按金	<u>13,049</u>	<u>8,889</u>
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金總額	<u>268,343</u>	<u>207,200</u>

本集團就其提供之若干服務給予客戶平均三十日之信貸期。於報告期末，本集團經扣除呆賬撥備之應收賬款根據發票日期(與各收益確認日期相約)之賬齡均於六十日內。

13. 應付賬款及其他應付款項

於報告期末，應付賬款根據發票日期呈報之賬齡分析載列如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
0至90日	1,407,946	697,583
91至180日	-	-
180日以上	1,881	1,959
應付賬款總額	1,409,827	699,542
應付建築成本款項(附註a)	1,192,142	625,728
應付保留工程款項	473,797	244,444
應付股息	1,102	1,102
其他應付款項	212,477	189,349
預收按金	337,662	332,991
預收馬球會會籍費用	61,490	-
其他(附註b)	97,047	-
	3,785,544	2,093,156

附註：

- (a) 應付建築成本款項指投資物業以及酒店及馬球會物業發展所產生之應付建築成本。
- (b) 截至二零一三年三月三十一日止年度內，本集團收取來自天津新技術產業園區管理委員會人民幣80,000,000元(相當於100,048,000港元)(二零一二年：零)之款項，分別作為預付本集團代表天津新技術產業園區管理委員會開發之教育設施之建築成本人民幣77,600,000元(相當於97,047,000港元)及向本集團支付項目管理費用人民幣2,400,000元(相當於3,001,000港元)。本集團預計該工程將於二零一三年十二月完成。於二零一三年三月三十一日，餘額為該開發教育設施之預付建築成本，用以抵銷本集團開發教育設施所產生之相關建築成本。另外，收取之項目管理費用已包括在其他應付款項之中，並於建築期間按直線法攤銷至損益中確認。

14. 銀行借款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應償還賬面值*：		
一年內	42,208	-
超過一年但少於兩年	56,277	-
超過兩年但少於五年	168,831	-
超過五年	70,346	-
	<u>337,662</u>	<u>-</u>
減：流動負債項下所示一年內到期之款項	(42,208)	-
	<u>295,454</u>	<u>-</u>
非流動負債項下所示款項		
	<u>337,662</u>	<u>-</u>

* 該到期款項以貸款協議所載預定還款日期為基準。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
無抵押銀行借款	<u>337,662</u>	<u>-</u>

於年內，本集團取得人民幣270,000,000元(相等於337,662,000港元)(二零一二年：無)的新無抵押銀行借款。該銀行借款按市場年利率7.82厘計息，並須於截至二零一九年止七年期間內分期償還。所得款項用於撥付酒店及馬球會之日常營運。

15. 股東貸款

於年內，本集團自其主要股東高銀集團(投資)有限公司(由潘蘇通先生全資實益擁有)取得本金額不多於700,000,000美元(相等於5,434,380,000港元)之無抵押借貸款，其金額於二零一三年三月三十一日包括已借金額約2,568,966,000港元及尚未借入款項約2,865,414,000港元。該貸款為無抵押、按年利率8厘計息及須於二零一四年八月二十六日償還，並列作非流動類別。

主席報告書

於本年度內，本集團之大型綜合物業發展旗艦項目新京津•高銀天下(「新京津•高銀天下」或「本項目」)取得穩固進展。

業務回顧

天津市場

於二零一二年，天津之經濟增長勢頭仍然強勁。其地區生產總值較二零一一年增長13.8%，高於全國平均數字。於二零一二年，天津市政府致力提升天津的投資環境，繼續吸引本地及外商投資。與此同時，《財富》世界500強中已有152家公司在天津投資，進一步鞏固其作為中國環渤海地區經濟樞紐之地位。同時，《福布斯中國》亦連續三年將天津列入中國大陸最佳商業城市榜之100個城市。天津名列第十，緊次於排名第八的北京。正是如此強勁之表現，本集團對天津市整體發展及房地產行業之增長潛力保持樂觀。

於二零一二年，中央政府努力在刺激國內經濟增長與令樓市降溫之間尋求平衡。為維持樓市之長期健康發展，中央政府已採取樓市調控措施，導致交易量及價格出現波動。為適應瞬息萬變的市場環境，本集團一直密切監察國內樓市動向，並採取適當行動應付任何市場變化。本集團已優化其發展計劃及進行本項目之住宅銷售，並已加大力度推出市場推廣及宣傳活動，以加強本公司之品牌及形象。此外，本集團透過於天津環亞國際馬球會(「環亞馬球會」)舉辦國際馬球賽事，為旗艦項目新京津•高銀天下贏得廣泛的知名度。

本集團銳意成為高端大型綜合地產項目之發展商，而新京津•高銀天下正是本集團達成此目標之首個項目。本集團將透過該項目，把握天津長遠於環渤海地區經濟增長之優厚潛力，以展示本集團之高質素產品標準。

新京津•高銀天下

新京津•高銀天下乃本集團旗下之高檔綜合物業發展項目，其投資總額估計約達100億美元，預期將於二零一六年前分階段落成。計劃總樓面面積約為1,890,000平方米。本項目包括一個國際化商業中心區(「商業中心區」)，當中包括地標摩天大樓高銀金融117、名為富國高銀之高級豪華住宅區(「富國高銀」)、環亞馬球會及天津環亞國際馬球會大酒店(「環亞馬球會大酒店」)。本項目設計匠心獨運，氣派超凡，乃國際知名建築顧問公司、建築公司及本集團專業團隊之精心傑作。本項目規模龐大，勢必能夠在當地打造嶄新之大都會區域，為住戶及租戶提供前所未有之大都會生活體驗及現代商業配套。

於本年度內，本集團之發展踏入標誌性階段，高銀金融117之地基工程，以及新天津•高銀天下第一期住宅建築大樓均告竣工，其最後的園林景觀工程亦在進行當中。此外，環亞馬球會及環亞馬球會大酒店已全面開業，本項目其他部分之建築工程亦將如期落成。由於其優越的地理位置及卓越質素，加上進展十分理想，本集團對本項目充滿信心。

商業中心區

高銀金融117建築群樓高597米，擬用作跨國企業及國內大型企業總部。該建築群設有兩座摩天雙子塔、高檔消費零售商場、文化娛樂設施、國際會議展覽中心、特色精品酒店及豪華服務式公寓，盡顯新天津•高銀天下之先進建築技術。高銀金融117選址得天獨厚，位於天津市發展迅速之商業樞紐，交通網絡完善。本項目南鄰京滬高鐵天津南站及新開通之地鐵3號線，有效接通北京及其主要區域以及上海。商業中心區亦毗鄰津薊高速公路及京津城際鐵路天津站。完善的交通網絡接通天津都會區與全國各地，讓新天津•高銀天下商業中心區於落成後成為天津市之新商業樞紐。

於本年度內，本集團之商業中心區建築工程取得突破。其中，商業中心區二期(包括兩座摩天雙子塔、歌劇院、精品酒店及國際會議展覽中心)樁基及地下室連續牆工程相繼於二零一二年九月開展，同時，高銀金融117之地下室結構封頂，而其核心筒主鋼結構建至第十層及樓板建至第八層亦於二零一三年四月竣工。高銀金融117之整體建造工程預期將於二零一六年完成，而商業中心區之所有大樓將分階段出售或出租。本集團預期，高銀金融117竣工後，將躋身全球十大摩天大樓第五位。由於該區域之經濟持續增長，帶動對世界級甲級寫字樓之需求上升，而新天津•高銀天下完善的配套能滿足租戶需求，並藉此吸引跨國公司進駐。

富國高銀

富國高銀透過打造高層住宅大廈、豪華官邸及聯排公館，充分展示本集團「打造精英社區」之理念。物業採取低密度設計方案，並配備教育機構及綠化帶社區配套設施。本項目將奠定新天津•高銀天下成為天津最受歡迎住宅地點之美譽。

本項目富國高銀第一期之低密度住宅項目已於二零一三年六月推售。第一期項目共提供約700個別墅、聯排公館及公寓單位，總樓面面積約208,800平方米，並受潛在買家歡迎，反應理想。本集團對富國高銀之前景充滿信心。富國高銀第二期住宅項目總樓面面積將達約501,000平方米，亦已可供出售。目前其建築工程進展理想，預期於二零一四年前竣工。富國高銀憑藉其豪華雅致的設計及卓越的建築工藝，獲「影響力2012第六屆京華地產年度總評榜」評選為二零一三年最值得期待之地產項目之一。

環亞馬球會

本集團銳意透過新京津·高銀天下，將傳統而古典的活動引入高速發展的天津市。本集團已建立世界級的馬球會，藉助高貴優雅的馬球運動，為本項目融入古典韻味。環亞馬球會佔地890,000平方米，設有國際級馬球會會所、擁有167間客房之五星級豪華酒店、特色高級食府、兩個國際級標準馬球場、馬房及其他附屬設施。自二零一零年十一月開幕以來，環亞馬球會一直定期舉辦著名國際性馬球賽事。環亞馬球會已成為全亞洲最優秀的馬球會之一，並已成功提升新京津·高銀天下之高端形象，絕非區內其他項目能夠媲美。於本年度內，環亞馬球會之各類會籍數目顯著增加。

於本年度內，環亞馬球會成功舉辦數項國際上享負盛名的馬球賽事。於二零一二年十月初，環亞馬球會聯同國際馬球聯合會（「FIP」）及天津市體育局合辦「富國高銀超級國家杯2012」。作為萬眾矚目的國際馬球賽事之一，該賽事雲集了來自阿根廷、英國、中國香港及美國的四支馬球勁旅競逐錦標。

於二零一三年一月二十五日至二月三日，環亞馬球會再次與FIP聯手舉辦「2013富國高銀雪地馬球世界杯賽」。來自12個國家和地區的馬球勁旅於本屆雪地馬球世界杯賽上同場競技，包括中國香港隊以及來自阿根廷、澳大利亞、巴西、加拿大、智利、英格蘭、法國、印度、新西蘭、南非及美國等多支馬球勁旅。大賽成功吸引眾多知名嘉賓、馬球運動愛好者、以及來自世界各地的馬術專業人士蒞臨賽場觀賞。這項蜚聲國際之馬球盛事亦吸引媒體廣泛報導，當地、區域甚至全球報章、網上及廣播媒體爭相報導此項盛事及製作專題特輯，有助提升「高銀地產」作為區內高端著名房地產發展商之品牌及形象。

於二零一三年六月九日至十二日，環亞馬球會舉辦「2013瑪莎拉蒂環亞馬球經典賽」，成功吸引世界頂尖馬球高手及愛好者的關注。該國際比賽是全球競爭最為激烈的邀請賽之一。

前景

展望

儘管美國、歐元區及日本當局實施一系列刺激經濟措施，市場仍對全球經濟復蘇的穩健程度持謹慎態度。中國持續的城鎮化及經濟增長預期將促進固定資產投資，並刺激居民可支配收入進一步增長，為中國房地產行業的長遠增長提供支持。

本集團預期，短期內，中國經濟及房地產行業仍將是機遇與挑戰並存。中央政府重申會堅決遏止熾熱的房地產投機活動，並於二零一三年二月底出台「國務院常務會議確定的五項加強房地產市場調控的政策措施」（統稱新國五條）。該政策旨在穩定樓價。儘管新措施會抑制樓市的投機及投資活動，但長遠而言，這些措施將有助促進市場的健康發展。與此同時，今年年初以來，國內多家房地產發展商在合約銷售方面持續錄得可觀的增長，而房地產行業仍將是驅動國家經濟增長的動力。這亦增強了本集團對樓市長遠發展前景的信心。

事實上，中國城鎮化持續推進，加上經濟不斷增長，將繼續吸引國外投資，令市場對位處中國各大城市黃金地段之優質甲級辦公室之需求飆升，而天津亦不例外。隨著消費力及財富不斷提升，預計將為擁有優質項目之物業發展商創造大量市場機遇。由於本集團旗艦項目之地理位置得天獨厚，質量傲視同儕，故本集團已準備就緒，把握當前之市場機遇。本集團已於二零一三年六月推售富國高銀一期住宅項目。與此同時，我們亦密切關注高銀金融117建造工程及其他發展項目之進展。

本集團亦將物色新的商機，以在中國及香港的黃金地段補充新土地儲備，決意令「高銀地產」成為高端房地產行業之卓越品牌。鑑於物業發展及投資業務之增長潛力，本集團已作好準備成立合營企業，期望增加在香港及中國主要城市黃金地段之優質土地儲備，以用作未來發展，從而進一步提升本集團於高端房地產行業之地位。

展望未來，我們會致力為市場提供質素超群、真正理想之項目，重新釐定生活標準。隨著新京津·高銀天下將於未來數年分階段落成及推出，我們相信本項目的市場價值遠高於本集團的賬面淨值。本項目將會為本集團之未來發展奠定穩實基礎，為股東帶來豐厚之回報。

管理層討論及分析

業績

截至本年度，本集團錄得純利約68,000,000港元(二零一二年：約450,000,000港元)，減幅為85%。純利減少之主要原因為於年內之可換股債券公平值收益減少約869,000,000港元及可換股債券產生之匯兌收益減少約188,000,000港元，而有關減少乃因於截至二零一二年三月三十一日止年度末，將大量可換股債券兌換為本公司普通股股份，以及本年度內贖回於二零一二年到期之可換股債券所致，但該影響亦因年內之投資物業公平值收益增加約786,000,000港元有所抵銷。於本年度內，本集團錄得約129,000,000港元(二零一二年：57,000,000港元)之營業額，增幅為126%，主要來自環亞馬球會及環亞馬球會大酒店。營業額增長乃得益於本集團持續致力提升業務表現，以及環亞馬球會及環亞馬球會大酒店的業務日趨成熟。富國高銀第一期住宅物業發展項目已於二零一三年六月推售，而該項目的其他建造工程(包括商業中心區及第二期住宅物業發展項目)進展理想。董事會相信，高檔綜合旗艦項目新京津·高銀天下將於未來數年為本集團創造佳績。

流動資金及財務資源

營運資本及債務

本集團於二零一三年三月三十一日之營運資本約為4,911,541,000港元，較二零一二年三月三十一日之4,218,609,000港元增加16%。本集團之流動比率由二零一二年三月三十一日之2.85倍變為二零一三年三月三十一日之2.20倍。

於本年度，本集團向銀行及其主要股東高銀集團(投資)有限公司(由潘蘇通先生全資實益擁有)取得新無抵押借貸分別約337,662,000港元及2,568,966,000港元。然而，本集團之負債比率(借貸總額與資產總值相比)仍維持在13.5%(二零一二年三月三十一日：1.5%)之健康水平。

於二零一三年三月三十一日，尚未行使之本公司可換股債券為約226,153,000港元，於二零一二年三月三十一日則為280,181,000港元。於本年度內，7,480,000港元之尚未行使可換股債券獲兌換為2,137,199股普通股股份。另本公司於到期日(即二零一二年八月二十八日)以115%贖回本金額約50,503,000港元之二零一二年到期尚未行使之可換股債券。於二零一三年三月三十一日尚未行使之可換股債券之金額相當於本集團資產總值之1.0%，二零一二年三月三十一日之數字則為1.5%。總負債(不包括可換股債券及遞延稅項負債)於二零一三年三月三十一日相當於本集團資產總值之28.9%，於二零一二年三月三十一日則相當於其資產總值之12.2%。

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。

本集團繼續推行嚴格的管制政策，於本年度內，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

於二零一三年三月三十一日，本集團之或然負債及承擔分別約為2,000,000港元及14,699,000,000港元(二零一二年三月三十一日：分別為2,000,000港元及2,696,000,000港元)。

承擔中，主要為有關待售發展中物業(直至二零一四年)及在建中投資物業(直至二零一六年)已承諾於未來發生的資本開支分別為5,213,000,000港元(二零一二年：808,000,000港元)及9,484,000,000港元(二零一二年：1,780,000,000港元)。

股息

董事會不建議宣派截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團僱用1,185名僱員(二零一二年：1,241名僱員)。年內之員工成本(包括董事酬金)約為313,486,000港元(二零一二年：251,476,000港元)。本集團確保其僱員之薪酬具競爭力，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

於本年度內，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。於本年度內，本公司已應用上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則，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：

(a) 企業管治守則之守則條文第A.2.1條

根據本守則條文，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。

(b) 企業管治守則之守則條文第A.4.1條

根據本守則條文，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」)現時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。董事會相信此安排將為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

本公司二零一三年度股東週年大會(「股東週年大會」)謹定於二零一三年八月三十日(星期五)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，本公司將由二零一三年八月二十八日(星期三)至二零一三年八月三十日(星期五)，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，所有股份過戶文件連同有關股票，務請於二零一三年八月二十七日(星期二)下午四時三十分前送達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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

刊發年報

本公司二零一三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，二零一三年六月二十五日

於本公告日期，董事會包括六名執行董事，即潘蘇通先生(主席兼行政總裁)、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。