

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：283)

截至二零一五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」)截至二零一五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」)連同截至二零一四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，並於二零一五年六月二十四日獲董事會批准。

綜合損益及其他全面收益報表

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	3	569,350	2,793,413
銷售成本		(178,556)	(1,406,995)
毛利		390,794	1,386,418
其他收入	4	629	17,254
市場銷售成本		(76,487)	(131,939)
酒店及馬球會其他經營開支		(252,684)	(270,989)
行政費用		(291,602)	(320,226)
外匯(虧損)收益淨額		(12,361)	16,637
財務費用	5	(20,962)	(24,689)
投資物業之公平值增加		679,155	708,312
轉撥為投資物業之公平值收益	11	640,294	—
衍生工具之收益	6	—	20,549
除稅前溢利	7	1,056,776	1,401,327
所得稅項開支	8	(401,910)	(545,739)
本公司擁有人應佔年度溢利		654,866	855,588
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目：			
折算海外業務所產生匯兌差額		16,718	(79,972)
本年度其他全面收益(開支)		16,718	(79,972)
本公司擁有人應佔年度全面收益總額		671,584	775,616
每股盈利	10		
— 基本		18.36港仙	23.99港仙
— 攤薄		18.14港仙	22.86港仙

綜合財務狀況報表
於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,458,285	2,479,908
馬匹		42,650	40,938
投資物業		21,027,933	14,823,132
其他資產	11	–	357,632
預付租賃款項		238,973	245,151
無形資產		90	90
購置物業、廠房及設備及馬匹之已付按金		17,441	11,289
		<u>23,785,372</u>	<u>17,958,140</u>
流動資產			
存貨		67,918	75,582
銷售物業		9,516,883	8,038,911
預付租賃款項		6,394	6,388
應收賬款及其他應收款項、 預付款項及按金	12	255,271	481,334
應收一間關連公司款項		1,716	–
現金及現金等價物		15,318	1,453,579
		<u>9,863,500</u>	<u>10,055,794</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	7,067,969	4,971,872
應付關連公司款項		63,288	44,978
應繳稅項		463,525	396,949
銀行借款		56,255	56,205
融資租賃債務 —一年內到期款項		87	80
		<u>7,651,124</u>	<u>5,470,084</u>
流動資產淨值		<u>2,212,376</u>	<u>4,585,710</u>
資產總值減流動負債		<u>25,997,748</u>	<u>22,543,850</u>
非流動負債			
銀行借款		182,827	238,871
融資租賃債務 —一年後到期款項		163	250
關連公司貸款	14	7,473,247	5,019,123
遞延稅項負債		1,651,510	1,320,485
		<u>9,307,747</u>	<u>6,578,729</u>
		<u>16,690,001</u>	<u>15,965,121</u>
股本及儲備			
股本		10,925,483	10,923,728
儲備		5,764,518	5,041,393
權益總額		<u>16,690,001</u>	<u>15,965,121</u>

1. 編製基準

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以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及公司條例(第622章)之適用披露規定編製。此外，由於公司條例(第622章)第9部「帳目及審計」之規定於本財政年度開始實施，因此綜合財務報表若干資料之呈列及披露均有所改變。綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公平值計算之若干物業除外。歷史成本一般以就交換貨品及服務而給予之代價之公平值為基準。

於本二零一五年度業績初步公佈中載有有關截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止兩個年度之財務資料雖不構成本公司於這些年度之法定年度綜合財務報告，惟皆來自於這些財務報告。根據公司條例(第622章)第436條規定下披露有關這些法定財務報告的進一步資料如下：

本公司已根據公司條例(第622章)第662(3)條及附表6第3部的要求遞交截至二零一四年三月三十一日止年度之財務報告予公司註冊處，以及將會在適當時間遞交截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報告。

本公司之核數師已就本集團該兩個年度之財務報告出具報告。該核數師報告為無保留；並沒有包含核數師以強調方式而沒有對其報告作出保留意見下所帶出的關注事項之參照；及並沒有載有根據公司條例(第622章)第406(2)條、第407(2)或(3)條下之聲明。

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，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本及一項新訂詮釋：

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
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之持續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本年度應用香港財務報告準則修訂本及一項新訂詮釋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。

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香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入 ³
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷可接受方法之闡明 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	披露改進計劃 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 投入資產 ⁵
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28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ⁵
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購聯合營運權益之會計 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零一零年至二零一二年週期) ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零一一年至二零一三年週期) ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 (二零一二年至二零一四年週期) ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提前應用。

² 於二零一六年一月一日或之後開始之首份以香港財務報告準則編製之年度財務報表生效，可提前應用。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提前應用。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提前應用。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提前應用。

⁶ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，除有限例外情況。可提前應用。

香港財務報告準則第15號客戶合同收入

香港財務報告準則第15號已於二零一四年七月頒佈，當中制定一項單一全面模式供實體用作將來自客戶合同之收入入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將會取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合同及相關詮釋等現行收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體按向客戶轉讓已承諾貨品或服務之描述所確認之收入金額，應反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入確認收入之五個步驟：

步驟1： 識別與客戶訂立之合同

步驟2： 識別合同之履約責任

步驟3： 釐定交易價格

步驟4： 按合同之履約責任分配交易價格

步驟5： 當(或於)實體履行履約責任時確認收入

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15號客戶合同收入(續)

根據香港財務報告準則第15號，實體當(或於)履行履約責任時確認收入，即當特定履約責任下之相關貨品或服務之「控制權」轉移至客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求作出詳盡之披露。

董事預期，日後應用香港財務報告準則第15號可能對本集團綜合財務報表內呈報之金額及作出之披露造成重大影響。然而，在本集團進行詳細檢討前，對香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不切實可行。

董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 營業額及分部資料

營業額指年內來自銷售物業、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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業銷售	474,788	2,680,022
來自馬球比賽之廣告、貴賓廂房及門票收入	71,133	85,001
酒店業務	17,631	20,991
馬球會會籍收入	3,175	3,180
項目管理費用	2,623	4,219
	<u>569,350</u>	<u>2,793,413</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

3. 營業額及分部資料(續)

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額								
外部收益	477,411	2,684,241	-	-	91,939	109,172	569,350	2,793,413
分部間收益	-	-	-	-	17,725	18,735	17,725	18,735
分部收益	<u>477,411</u>	<u>2,684,241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>109,664</u>	<u>127,907</u>	<u>587,075</u>	<u>2,812,148</u>
分部溢利(虧損)	<u>255,013</u>	<u>1,187,905</u>	<u>1,282,200</u>	<u>679,505</u>	<u>(258,283)</u>	<u>(294,823)</u>	<u>1,278,930</u>	<u>1,572,587</u>
利息收入							443	4,588
未分配公司費用							(201,635)	(171,708)
財務費用							(20,962)	(24,689)
衍生工具之收益							-	20,549
除稅前溢利							<u>1,056,776</u>	<u>1,401,327</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。

分部間收益按現行市場費率收取。

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	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
分部資產								
分部資產	9,709,714	8,314,906	21,059,420	15,339,027	2,835,928	2,871,404	33,605,062	26,525,337
未分配公司資產							43,810	1,488,597
							<u>33,648,872</u>	<u>28,013,934</u>
分部負債								
分部負債	(1,102,139)	(1,214,377)	(5,613,764)	(3,408,606)	(351,119)	(346,488)	(7,067,022)	(4,969,471)
未分配公司負債							(9,891,849)	(7,079,342)
							<u>(16,958,871)</u>	<u>(12,048,813)</u>

3. 營業額及分部資料(續)

分部資產及負債(續)

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、關連公司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	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	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	203	826	474	1,927	80,205	19,406	768	532	81,650	22,691
添置馬匹	-	-	-	-	11,814	-	-	-	11,814	-
預付租賃款項攤銷	-	-	-	-	6,394	6,388	-	-	6,394	6,388
物業、廠房及設備折舊	726	714	1,693	1,666	98,788	116,437	3,664	3,692	104,871	122,509
馬匹折舊	-	-	-	-	9,253	9,049	-	-	9,253	9,049
處置物業、廠房及設備 之虧損	-	-	-	-	235	-	46	26	281	26
馬匹撤銷	-	-	-	-	883	815	-	-	883	815
投資物業之公平值增加	-	-	679,155	708,312	-	-	-	-	679,155	708,312
轉撥為投資物業之 公平值收益	-	-	640,294	-	-	-	-	-	640,294	-

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。

3. 營業額及分部資料(續)

地區資料(續)

	來自外部客戶之收益		非流動資產之賬面值	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港	2,623	2,633	5,431	8,004
中國其他地區	566,727	2,790,780	23,779,941	17,950,136
	<u>569,350</u>	<u>2,793,413</u>	<u>23,785,372</u>	<u>17,958,140</u>

截至二零一五年三月三十一日止年度，來自於該等佔本集團營業額10%以上的客戶之收益乃來自物業發展分部(二零一四年：物業發展以及酒店及馬球會業務分部)之收益，其總金額為474,788,000港元(二零一四年：2,425,997,000港元)。

4. 其他收入

年內之其他收入包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行存款收取之利息	443	4,588
政府補助	-	12,490
其他	186	176
	<u>629</u>	<u>17,254</u>

5. 財務費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
下列各項之利息：		
— 融資租賃	(25)	(33)
— 銀行借款	(20,937)	(24,656)
— 股東貸款	-	(92,410)
— 關連公司貸款	(448,423)	(138,987)
可換股債券之實際利息開支	-	(35,324)
	<u>(469,385)</u>	<u>(291,410)</u>
減：在建投資物業之資本化金額	376,675	200,041
銷售物業之資本化金額	71,748	66,680
	<u>(20,962)</u>	<u>(24,689)</u>

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
可換股債券之兌換期權衍生工具之公平值變動	<u>-</u>	<u>20,549</u>

7. 除稅前溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利已扣除以下各項：		
核數師酬金	4,748	4,668
預付租賃款項攤銷	6,394	6,388
物業、廠房及設備折舊	104,871	122,509
馬匹折舊	9,253	9,049
處置物業、廠房及設備之虧損	281	26
馬匹撇銷	883	815
租賃物業之經營租賃租金	17,862	15,900
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、花紅及津貼	270,521	254,782
退休福利成本	23,601	21,890
以股份為基礎付款之費用	52,175	24,470
	<u>346,297</u>	<u>301,142</u>
減：在建投資物業之資本化金額	(44,263)	(36,418)
銷售物業之資本化金額	(22,977)	(24,278)
	<u>279,057</u>	<u>240,446</u>

8. 所得稅項開支

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
所得稅項開支包括：		
即期稅項		
— 中國企業所得稅	(44,754)	(193,351)
— 中國土地增值稅	(27,294)	(187,704)
	<u>(72,048)</u>	<u>(381,055)</u>
過往期間超額撥備		
— 香港利得稅	-	12,394
	<u>(72,048)</u>	<u>(368,661)</u>
遞延稅項	(329,862)	(177,078)
年度所得稅開支	<u>(401,910)</u>	<u>(545,739)</u>

8. 所得稅項開支(續)

由於在香港營運的各集團公司於兩個年度並無任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

中國企業所得稅按適用於各附屬公司的稅率計算。根據中國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適用於中國境內附屬公司之稅率為25%。

中國土地增值稅之撥備乃按有關中國稅務法例及條例所載之規定估計。中國土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍及若干可扣減項目計提。

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

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
盈利		
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)	654,866	855,588
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	—	(20,549)
在損益確認與可換股債券負債部分有關之匯兌收益	—	(5,423)
	<u>654,866</u>	<u>829,616</u>
用於計算每股攤薄盈利之盈利	<u>654,866</u>	<u>829,616</u>
	二零一五年 股份數目	二零一四年 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	3,567,565,421	3,566,963,841
潛在攤薄普通股之影響：		
— 購股權	41,804,478	24,539,326
— 可換股債券	—	38,177,545
	<u>3,609,369,899</u>	<u>3,629,680,712</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>3,609,369,899</u>	<u>3,629,680,712</u>

由於行使價高於兩個年度每股股份之平均市價，故計算截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止兩個年度之每股攤薄盈利時並無假設本公司若干購股權獲行使。

11. 其他資產

其他資產人民幣286,335,000元(相等於325,277,000港元)指透過於截至二零零九年三月三十一日止年度內從天津海泰控股集團有限公司(「天津海泰控股」)收購高銀地產(天津)有限公司之資產及負債而獲得之土地使用權，而該土地使用權會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」)。土地使用權以中期租賃持有，並位於中國租賃土地上且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內，已從天津海泰控股收取按金人民幣270,000,000元(相等於306,720,000港元)。

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，認為出售事項可能因買方變更發展計劃而被終止。因此，為數人民幣286,335,000元(相等於340,739,000港元)之土地使用權已歸類為非流動資產項下之其他資產。於二零一一年三月三十一日，按金人民幣270,000,000元(相等於321,300,000港元)已歸類為預收按金，計入應付賬款及其他應付款項。

於二零一四年三月三十一日，出售事項仍未終止或完成，因此，於二零一四年三月三十一日，根據出售事項下之土地使用權仍按其他資產入賬，而預收按金則計入應付賬款及其他應付款項，其金額分別為人民幣286,335,000元(相等於357,632,000港元)及人民幣270,000,000元(相等於337,230,000港元)。

截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團與天津海泰控股就終止出售事項訂立終止協議。本集團計劃將該租賃土地用作開發物業，以賺取租金及／或資本增值。因此，金額為人民幣286,335,000元(相等於357,947,000港元)之土地使用權已由其他資產轉至投資物業，以致於綜合損益及其他全面收益報表中確認轉撥為投資物業之公平值收益640,294,000港元。於二零一五年三月三十一日，已計入應付賬款及其他應付款項內人民幣270,000,000元(相等於337,527,000港元)之預收按金將於二零一五年十月三十一日或之前退回予天津海泰控股。

12. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收賬款	69,048	135,944
減：呆賬撥備	—	—
	<u>69,048</u>	<u>135,944</u>
其他應收款項及預付款項	171,209	333,605
按金	15,014	11,785
	<u>186,223</u>	<u>345,390</u>
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金總額	<u>255,271</u>	<u>481,334</u>

於二零一五年三月三十一日，本集團的應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金包括應收賬款(扣除呆賬撥備)69,048,000港元(二零一四年：135,944,000港元)，其中68,217,000港元(二零一四年：132,702,000港元)將根據已銷售竣工物業之買賣協議的條款而結算。應收賬款已於本年末後獲全數償付。

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酒店及馬球會業務的應收賬款根據發票日期(與各收益確認日期相若)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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至90日	438,605	437,862
91至180日	-	-
180日以上	-	-
應付賬款總額	438,605	437,862
應付建築成本款項(附註a)	4,254,621	2,101,495
應付保留工程款項	1,489,849	1,079,627
應付賬款及建築成本款項總額	6,183,075	3,618,984
應付股息	1,102	1,102
其他應付款項	426,255	381,523
預收按金(附註b)	387,591	839,328
預收馬球會會籍費用	68,736	71,193
其他	1,210	59,742
	<u>7,067,969</u>	<u>4,971,872</u>

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) 預收按金為(i)截至二零零九年三月三十一日止年度從天津海泰控股收取的按金人民幣270,000,000元(相等於337,527,000港元)(二零一四年：人民幣270,000,000元(相等於337,230,000港元))，並將按於年內與天津海泰控股訂立之終止協議下予以退回。詳情請參閱附註11；及(ii)從物業銷售之潛在買家收取的訂金。該等款項乃無抵押及免息。

14. 關連公司貸款

本集團自一間關連公司高銀特殊機會有限公司(潘蘇通先生於當中擁有實益權益)取得本金額不多於20億美元(相等於15,509,000,000港元(二零一四年：15,513,000,000港元))之無抵押貸款。該貸款為無抵押、按年利率8%計息及須於二零一四年八月二十六日或之前償還。年內，該貸款的屆滿日延長至二零一六年十二月三十一日並列作非流動類別。

主席報告書

高銀地產憑藉令人滿意的業務表現及實力，於本年度獲得資本市場及房地產行業的廣泛肯定，以及其致力把握房地產市場持續復甦的契機，促進集團業務持續發展，深得各方認可。

成就

高銀地產於本年度在資本市場取得驕人成就，本公司自二零一四年九月八日起成為恒生綜合中型股指數成份股，更獲納入為港股通股份，因而可根據滬港通試點計劃進行買賣。滬港通於二零一四年十一月十七日起正式啟動，是首項將中港兩地股市接通的計劃。此計劃透過互聯互通的市場，讓內地投資者可以直接投資在香港聯交所上市的合資格股份，並容許香港及國際投資者直接投資在上海證券交易所上市的合資格股份。此舉將有助提高中港兩地資本市場上的股份流通性。

本公司亦於二零一五年六月一日起獲納入摩根士丹利資本國際中國指數，作為對本公司取得顯著增長及非凡成就的肯定。獲納入上述數一數二的市場指數，無疑將能有助提高本公司在國際資本市場的聲譽，並增強投資者對高銀地產的興趣。

此外，於二零一五年一月十三日，本公司在騰訊網及財華社集團有限公司聯合舉辦的二零一四年「港股100強」中獲頒「最佳行業進步獎」，足證我們不斷擴展業務規模的傑出表現。

業務回顧

市場概覽

二零一四年，全球經濟動盪不穩及充滿挑戰，中國經濟增長亦因國內經濟調整而有所放緩。根據中國國家統計局（「**國統局**」）統計，受住房過剩、各行業債務飆升及產能過剩等主要因素影響，二零一四年中國國內生產總值增長放緩至7.4%，並預料上述因素將繼續拖累二零一五年的經濟增長。

然而，隨著中國政府於二零一四年第四季度及二零一五年第一季度推出一連串扶持政策，包括撤銷於眾多城市實行的住房限購令、放鬆按揭限制、中國人民銀行（「**人民銀行**」）調低存款準備金率及進一步調低基準利率，內地房地產市場已初現見底回升並逐步復甦的跡象。國統局的最新數據亦顯示內地房地產市場已見好轉，物業銷售有所回升，足證政府的刺激政策收效，該利好趨勢將有望延續至二零一五年第二季度。

為響應近期推行的各項國家政策，越來越多省市政府亦進一步放寬或撤銷限購令。二零一四年十月，天津市國土資源和房屋管理局與其他五個市政府部門聯合公佈，訂明在天津市定居的潛在置業人士（包括本地及外來居民）毋須再提供任何房產、納稅及社保證明。整體而言，鬆綁限購令勢必對內地房地產市場有利。

天津是發展速度較快的中國城市。據國統局的數據顯示，二零一四年天津的本地生產總值增長達10%，在全國排名第三，僅次於重慶和貴州。另外，據天津市統計局發佈的數據，天津的經濟增長正處於非常強勁的時期，二零一四年實際動用的外資達人民幣63.65億元，按年上升10.5%。為促進京津兩地環渤海經濟圈的發展，國務院已批准建立天津濱海高新技術產業開發區（「天津高新區」）作為首批國家級高新技術產業開發區。天津高新區乃天津濱海新區的重要部分，濱海新區交通網絡便利，加上經濟高度開放，該黃金地段將受惠天津未來的發展趨勢。本集團的重點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」）位處該區具戰略意義的地段，項目包括一個國際化商業中心區（「商業中心區」）、高級豪華住宅物業及尊貴的休閒設施，勢必成為天津房地產市場的耀眼焦點。憑藉雄厚的競爭優勢，高銀地產已準備就緒，迎接上述政府對房地產市場管制的政策改變、區域經濟發展及天津房地產市場所帶來的良好機遇。

新京津 高銀天下

新京津 高銀天下的建築設計令人嘆為觀止，以獨特的角度詮釋生活的藝術，並運用巧奪天工的城市建築設計，融合生活的三大主要所需：家庭、事業及休閒。新京津 高銀天下以其各項主要設施為住戶打造工作與生活的完美平衡，滿足家庭、事業及休閒三大生活要素。商業中心區採用實用、先進兼富現代感的設計；富國高銀乃低密度的時尚尊貴豪宅，盡顯華麗生活的新概念；再加上天津環亞國際馬球會及天津環亞國際馬球會大酒店內設有充滿優雅古典韻味的馬球運動設備，為住戶提供世界一流的休閒設施。

該大型綜合物業發展旗艦項目距離天津市中心僅20分鐘車程，而搭乘高速鐵路（高鐵3號線）亦只需15分鐘。本項目聚焦上流社會及高端物業市場，旨在滿足國內外各高端物業買家的需求，預計總投資金額為100億美元，將於二零一六年前分期落成。

新京津 高銀天下項目規模龐大，工程氣勢雄偉，設計匠心獨運，屬國際知名建築顧問公司、建築公司及本集團專業團隊的精心傑作。本項目的優秀設計配合美感，同時已考慮其實用性，項目總樓面面積（「總樓面面積」）高達1,890,000平方米，其他部分的建築工程亦如期進行。本集團銳意成為國際級大都會綜合地產商，致力打造高端綜合物業項目，而新京津 高銀天下項目即是最佳示範。本集團的國際經驗及管理專長將有助新京津 高銀天下發展成為綜合的住宅及商業設施，讓住戶及租戶在大都市中安居樂業。

商業中心區

商業中心區將建有一座樓高597米的甲級寫字樓高銀金融117、兩座摩天雙子塔、大型高級消費零售商場、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，盡顯新京津 高銀天下巧奪天工的先進建築技術。將成為天津城市美景中最為矚目的高銀金融117預計於二零一六年竣工，屆時將有機會成為全球第五高建築物。高銀金融117的外觀設計以頂部鑲上閃亮鑽石的「手杖」為原型，其富現代感的幾何線條盡顯雄偉氣勢。商業中心區正蓄勢待發，把握未來京津兩地協同發展的機遇，躋身成天津的新商業核心地帶。

本集團欣然宣佈，商業中心區的建築工程於本年度取得顯著進展。新京津 高銀天下的地標摩天大樓高銀金融117現已成為天津最新的建築景觀。該幢甲級寫字樓如期施工，核心牆已興建至114層(或相當於約555米)，整幢建築將於二零一六年前落成。憑藉其規模龐大、氣勢宏偉的建築設計，高銀金融117在中國指數研究院與中國房地產指數系統聯合主辦一年一度的中國在建新地標研究「2014–2015中國百城建築新地標」中獲評為中國新地標建築之一。與此同時，商業中心區二期上蓋建築工程(包括兩座摩天雙子塔、音樂廳、精品酒店及國際會議展覽中心)及商業中心區三期地下建築工程進展理想。

商業中心區的目標客戶包括以國內外大型企業、跨國公司及國際一線品牌商戶。現時所有商廈均可供租售，本集團現正開始招攬商戶進駐商業中心區。

富國高銀

富國高銀為高級住宅發展項目，採用低密度設計，其設計美感及實用性兼備，迎合住戶對居住環境的不懈追求。第一期住宅項目共提供約700個豪華別墅、聯排公館及高層公寓單位，總樓面面積約208,800平方米。第一期住宅項目的銷售成績理想，將為第二期住宅項目帶來良好勢頭。富國高銀第二期住宅項目總樓面面積將達約501,000平方米，預期於二零一五年竣工。富國高銀亦為住戶或租戶提供一系列全面貼身的社區配套設施及服務，並透過著名國際學府天津華苑楓葉國際學校，為社區學童提供優質教育。富國高銀為本項目的高級豪華住宅發展項目，充分體現本集團「打造精英社區」的理念，奠定富國高銀成為天津最受歡迎豪宅的美譽。

作為本集團冠名的住宅項目，富國高銀於二零一四年九月連續兩年榮獲中國著名財經傳媒企業《第一財經》頒發「中國房地產榮耀榜一年度城市榮耀獎(天津)」，以表揚其令人驚嘆的歐洲風格設計，以及本集團打造優質大型綜合物業發展項目的能力。

天津環亞國際馬球會

馬球運動是古代貴族高貴優雅的典範，同時亦反映新京津 高銀天下物業發展項目得天獨厚的尊貴非凡地位。自二零一零年十一月開幕以來，天津環亞國際馬球會一直定期舉辦國際性馬球賽事，將古典韻味融入現代城市生活品味之中。天津環亞國際馬球會屬於本項目的重要部分，佔地890,000平方米，設有國際級馬球會會所、擁有167間客房的豪華酒店、特色高級食府、兩個國際級標準馬球場、馬房及其他附屬配套設施。天津環亞國際馬球會已成為全球最優秀的馬球會之一，並成功提升新京津 高銀天下的尊貴形象。

天津環亞國際馬球會憑藉顯赫的聲譽，與英國、法國、意大利、美國、阿根廷、新西蘭、新加坡、印尼及印度等全球各地11家互惠球會攜手合作，建立強大的全球網絡。

自二零一二年起，國際馬球聯合會及中國馬術協會在天津環亞國際馬球會舉辦每年一度的聯賽盛事富國高銀超級國家杯。於二零一四年十月第一個星期，來自阿根廷、英格蘭、香港及美國的四支職業馬球隊在本集團設備完善的現代馬球會同場競技，角逐第三屆富國高銀超級國家杯錦標。

另外，自二零一一年起，本集團亦連續多年冠名贊助全球最大的雪地馬球聯賽2015富國高銀雪地馬球世界盃賽，將比賽舉辦地點設在天津環亞國際馬球會，並由國際馬球聯合會及中國馬術協會聯合主辦。天津環亞國際馬球會於二零一五年一月二十八日至二月八日第四次舉辦雪地馬球世界盃賽，成功吸引無數遊客觀戰，國內外媒體亦爭相報導。

憑藉強大的國際聯繫及位於天津高新區的戰略地點，天津環亞國際馬球會大酒店獲選為二零一四年十一月七日及八日亞太經濟合作組織(「APEC」)新興產業論壇的會場。該論壇乃二零一四年度於京津兩地所舉辦的APEC中國日的連串活動之一。相信天津環亞國際馬球會大酒店日後將會舉行更多國際性會議，吸引更多投資者發掘天津高新區的發展機遇，本項目定必受惠不淺。

前景

天津擁有1,400萬人口，毗鄰首都北京，是華北重要港口城市。為推行京津冀協同發展計劃，國務院於二零一四年十二月宣佈計劃在天津設立自由貿易區，為天津的經濟重組及發展注入新動力。自由貿易區有望為天津的製造、貿易、物流及旅遊業帶來大量國內外投資，進而推動天津的服務、金融業及工業改革。北京至天津和天津至保定的城際高鐵，以及京秦高速公路天津路段已發展完備，有助持續加強京津冀三地之間的合作。以上各項政策及發展均對天津房地產市場有利，而作為津城氣勢宏大的項目，新京津 高銀天下必定獲益良多。

新京津 高銀天下將成為環渤海經濟圈最矚目的地標建築，其綜合高級住宅及商業設施將有助本集團充分把握天津自由貿易區及京津兩地經濟整合帶來的便利優勢。新京津 高銀天下亦將成為天津的市中心，為當地的快速經濟增長提供重要支持。新京津 高銀天下項目優質，為本公司贏得國內外投資者的讚譽，亦預示新京津 高銀天下即將推出的住宅及商業物業發展項目可望再創佳績。本項目餘下部分的工程正如期進行，本集團期待整個旗艦項目竣工後有更出色的表現。

高銀地產銳意成為國際級大都會綜合地產商，並會傾盡全力以最高標準實現這個具有宏大理念的項目。高銀地產將把握京津兩地經濟整合所帶來的契機，為促進環渤海經濟圈的經濟發展作出貢獻。

同時，本集團亦會積極物色新商機，在黃金地段補充土地儲備，務求維持本公司的長遠業務發展。

管理層討論及分析

業績

截至二零一五年三月三十一日止年度(「本年度」)，本集團錄得營業額約569,000,000港元(二零一四年三月三十一日：約2,793,000,000港元)按年減少約80%。本年度之營業額減少主要由於來自富國高銀第一期的住宅確認銷售收入減少82%至約475,000,000港元(二零一四年三月三十一日：約2,680,000,000港元)。本集團預期整個「新京津 高銀天下」項目將於不久將來落成並發展成熟，故本集團採取穩健方針，張弛有度地推售住宅單位。物業銷售佔本年度總營業額83%(二零一四年三月三十一日：96%)。本年度純利減少23%至約655,000,000港元(二零一四年三月三十一日：約856,000,000港元)。中國政府於本年度的下半年推出各種刺激政策，當中包括放寬限購令、放鬆按揭限制、調低存款準備金率及進一步調低基準利率，以協助疲弱的樓市復甦。鑑於本集團錄得的已認購及合約住宅物業銷售，董事會有信心本集團之高級綜合旗艦項目「新京津 高銀天下」將能成功把握京津冀三地持續深化合作所帶來的良機，創造佳績。

流動資金及財務資源

營運資本及債務

本集團於二零一五年三月三十一日的營運資本約為2,212,376,000港元，較二零一四年三月三十一日約4,585,710,000港元減少52%。現金及現金等價物結餘於二零一五年三月三十一日約為15,318,000港元，較二零一四年三月三十一日約1,453,579,000港元減少99%，主要是由於在年度結算日期(即二零一五年三月三十一日)之前付應付賬款及建築成本款所致。本集團的流動比率由二零一四年三月三十一日的1.84倍變更為二零一五年三月三十一日的1.29倍。

於二零一五年三月三十一日，高銀特殊機會有限公司(潘蘇通先生於其中擁有實益權益的關連公司)墊付的貸款額約為7,473,247,000港元(二零一四年三月三十一日：5,019,123,000港元)。於本年度內，該貸款的到期日延長至二零一六年十二月三十一日。

本集團負債比率(借貸總額與資產總值相比)繼續維持在22.9%(二零一四年三月三十一日：19.0%)的健康水平。此外，於二零一五年三月三十一日，負債總額(包括應付賬款及建築成本款項總額、銀行借款、融資租賃債務及關連公司貸款)與權益總額之比率為83.3%(二零一四年三月三十一日：56.0%)。

外匯風險

本集團的交易及資產主要以人民幣計值。本集團預期匯率波動不會對本集團造成任何重大不利影響。儘管如此，本集團仍繼續密切監察匯率風險狀況，並為有需要時處理匯率風險作好準備。本集團繼續推行嚴格的監控政策。於本年度內，本集團沒有對任何債務證券或金融衍生工具進行投機買賣。

承擔

於二零一五年三月三十一日，本集團的承擔約為18,428,000,000港元(二零一四年三月三十一日：17,914,000,000港元)。

在承擔中，主要為有關銷售物業及在建中投資物業(直至二零一八年)已承諾於未來發生的資本開支將分別為5,745,000,000港元及12,669,000,000港元(二零一四年三月三十一日：分別為4,435,000,000港元及13,454,000,000港元)。

股息

董事會不建議宣派截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息(二零一四年三月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團僱用999名僱員(二零一四年三月三十一日：1,059名僱員)。於本年度內的員工成本(包括董事酬金)約為346,297,000港元(二零一四年三月三十一日：約301,142,000港元)。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬，本集團將按僱員個人表現酌情向僱員派發花紅及／或授出購股權，以示對他們的貢獻作為獎勵。除參考業內薪酬平均水平外，薪酬亦使用現行市場狀況等其他基準，按本集團薪酬制度下的一般性框架而釐定。

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，本公司已應用聯交所證券上市規則(「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

根據此守則條文，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

根據此守則條文，非執行董事應獲委任指定任期，並可重選連任。

目前，獨立非執行董事(「獨董」)並無獲委任指定任期，但須按其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(可不時作出修訂)。審核委員會由三名獨董組成，即黎志堅先生、吳麗文博士及鄭君威博士，其中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

本公司二零一五年度股東週年大會(「股東週年大會」)謹定於二零一五年八月二十八日(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，本公司將由二零一五年八月二十六日(星期三)至二零一五年八月二十八日(星期五)，包括首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保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，務請於二零一五年八月二十五日(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183號合和中心22樓。

刊發年報

本公司二零一五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，二零一五年六月二十四日

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、黃孝恩先生及陳秀賢女士，以及三名獨董，即黎志堅先生、吳麗文博士及鄭君威博士。