

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。



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)

**截至二零一零年九月三十日止六個月之
 未經審核中期業績公佈**

高銀地產控股有限公司（「高銀地產」或「本公司」）董事會（「董事會」或「董事」）欣然呈列本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

簡明綜合全面收入報表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
營業額		—	—
銷售成本		—	—
毛利		—	—
其他收入	4	873	3,672
行政費用		(109,555)	(54,669)
外匯收益（虧損）淨額		45,309	(51,626)
財務費用		(126,578)	(124,433)
投資物業之公平值增加	5	256,638	1,744,983
可換股債券之兌換期權衍生工具及 其他衍生金融工具之虧損	6	(334)	(60,345)
除稅前溢利	7	66,353	1,457,582
稅項支出	8	(64,160)	(457,434)
本公司擁有人應佔本期溢利		2,193	1,000,148
其他全面收入			
折算海外業務所產生匯兌差額		196,036	79,272
本公司擁有人應佔本期全面收入總額		198,229	1,079,420

		截至九月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
		千港元	千港元
附註		(未經審核)	(未經審核)
股息	9	<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利	10		
基本		<u>0.18港仙</u>	<u>81.80港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>71.87港仙</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,058,455	326,607
投資物業	12	6,426,810	5,762,928
預付租賃款項		169,315	161,333
無形資產		90	90
		<u>7,654,670</u>	<u>6,250,958</u>
流動資產			
發展中待售物業		2,716,806	2,197,345
預付租賃款項		4,417	4,137
應收賬款及其他應收款項及按金	13	408,056	259,747
應收一間關連公司款項		47	178
已抵押銀行存款		12,055	6,726
銀行結存及現金		660,062	585,748
		<u>3,801,443</u>	<u>3,053,881</u>
分類為持有作出售之資產	14	335,012	325,277
		<u>4,136,455</u>	<u>3,379,158</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	1,389,716	1,065,648
應付關連公司款項		65,878	44,381
應繳稅項		28,902	28,481
股東貸款	16	1,427,155	—
融資租賃債務			
— 一年內到期款項		62	44
		<u>2,911,713</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	14	315,900	306,720
		<u>3,227,613</u>	<u>1,445,274</u>
流動資產淨值		<u>908,842</u>	<u>1,933,884</u>
資產總值減流動負債		<u>8,563,512</u>	<u>8,184,842</u>
非流動負債			
融資租賃債務 — 一年後到期款項		318	94
可換股債券（包括兌換期權衍生工具）		1,743,897	1,667,247
其他衍生金融工具		—	378
遞延稅項負債		792,499	719,527
		<u>2,536,714</u>	<u>2,387,246</u>
		<u>6,026,798</u>	<u>5,797,596</u>
股本及儲備			
股本	17	61,173	61,139
儲備		5,965,625	5,736,457
權益總額		<u>6,026,798</u>	<u>5,797,596</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元	股份 酬金儲備 千港元	換算儲備 千港元	股本 參與人 儲備 千港元	股本 贖回儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一零年四月一日結餘（經審核）	61,139	2,963,084	46,584	317,253	(185,918)	173	2,595,281	5,797,596
本期溢利	—	—	—	—	—	—	2,193	2,193
折算海外業務所產生匯兌差額	—	—	—	196,036	—	—	—	196,036
本期全面收入總額	—	—	—	196,036	—	—	2,193	198,229
確認以股本結算及以股份為基礎之付款	—	—	28,612	—	—	—	—	28,612
行使購股權	14	1,585	(638)	—	—	—	—	961
購股權失效	—	—	(795)	—	—	—	795	—
兌換可換股債券	20	1,380	—	—	—	—	—	1,400
於二零一零年九月三十日結餘（未經審核）	61,173	2,966,049	73,763	513,289	(185,918)	173	2,598,269	6,026,798
於二零零九年四月一日結餘（經審核）	61,129	2,962,745	27,307	292,520	(185,918)	173	1,665,674	4,823,630
本期溢利	—	—	—	—	—	—	1,000,148	1,000,148
折算海外業務所產生匯兌差額	—	—	—	79,272	—	—	—	79,272
本期全面收入總額	—	—	—	79,272	—	—	1,000,148	1,079,420
確認以股本結算及以股份為基礎之付款	—	—	4,906	—	—	—	—	4,906
行使購股權	10	339	(85)	—	—	—	—	264
購股權失效	—	—	(94)	—	—	—	94	—
於二零零九年九月三十日結餘 （未經審核）	61,139	2,963,084	32,034	371,792	(185,918)	173	2,665,916	5,908,220

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
經營活動現金流出淨額	(519,430)	(9,824)
投資活動現金流出淨額	(823,520)	(95,444)
融資活動現金流入(流出)淨額	<u>1,397,057</u>	<u>(26,441)</u>
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	54,107	(131,709)
期初之現金及現金等價物	585,748	1,331,453
外幣匯率變動之影響	<u>20,207</u>	<u>(417)</u>
期終之現金及現金等價物	<u>660,062</u>	<u>1,199,327</u>
現金及現金等價物之結存分析		
— 銀行結存及現金	<u>660,062</u>	<u>1,199,327</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零年九月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具（倘適用）除外。

於簡明綜合財務報表所應用之會計政策，與編製截至二零一零年三月三十一日止年度之本集團年度財務報表所用者一致，惟下列所述者外。

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），該等準則在本集團於二零一零年四月一日開始之財政年度生效。

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
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
香港會計準則第27號（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
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次應用香港財務報告準則之額外豁免
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（經修訂）	業務合併
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

本集團就收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併提前應用香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」。本集團亦於二零一零年四月一日或之後提前應用香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」，該準則之規定有關取得及喪失一間附屬公司的控制權後一間附屬公司的擁權權益變動的會計事宜。

因為本中期期間並無進行香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）適用之交易，香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）之應用及其後對香港財務報告準則作出之修訂對本集團現時或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無任何影響。

本集團於未來期間之業績或會受到香港財務報告準則第3號（經修訂）、香港會計準則第27號（經修訂）及隨後對其他香港財務準則作出之修訂適用之未來交易影響。

採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團現時或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無重大影響。

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋：

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 ¹
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 ³
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
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 ³
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 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 二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 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準則、修訂本或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

3. 分部資料

根據向主要經營決策者 — 本公司主席報告之資料，本集團之經營分部，以資源分配及表現評估為目的分類如下：

1. 物業投資
2. 物業發展
3. 酒店及馬球會業務

有關於以上分部資料報告如下。

在回顧期間本集團之收益及業績按經營分部分分析如下：

	截至九月三十日止六個月							
	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
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
收益	—	—	—	—	—	—	—	—
分部(虧損)溢利	(4,366)	(2,103)	247,190	1,741,621	(7,328)	—	235,496	1,739,518
利息收入							364	2,995
未分配公司費用							(42,595)	(100,153)
財務費用							(126,578)	(124,433)
可換股債券之兌換期權 衍生工具及其他衍生 金融工具之虧損							(334)	(60,345)
除稅前溢利							66,353	1,457,582

分部溢利／虧損指每個分部所產生之溢利／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金融工具之虧損及稅項支出未有分配其中。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。

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款收取之利息	364	2,995
其他	509	677
	873	3,672

5. 投資物業公平值增加

與去年同期相比減少 1,488,345,000 港元主要由於本集團自二零零九年四月一日起根據相關過渡條文採納經修訂香港會計準則第 40 號「投資物業」。因此，於二零零九年四月一日包括於預付租賃款項及物業、廠房及設備中的過往賬面值分別為 1,205,800,000 港元及 71,900,000 港元的租賃土地及樓宇部份已自該日起及於二零零九年九月三十日重新分類為投資物業及以公平值計量。

6. 可換股債券之兌換期權衍生工具及其他衍生金融工具之虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
可換股債券之兌換期權衍生工具之公平值變化	(334)	(64,791)
其他衍生金融工具之公平值變化	—	4,446
	<u>(334)</u>	<u>(60,345)</u>

7. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除以下各項：		
物業、廠房及設備折舊	1,637	1,336
以下各項之利息：		
— 融資租賃	32	9
— 須於五年內悉數償還之股東貸款及其他借款	8,296	16,928
可換股債券之實際利息開支	118,250	107,496
以股份為基礎付款之費用淨額	28,612	4,906
	<u>166,827</u>	<u>130,675</u>

8. 稅項支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：		
中國企業所得稅		
— 本期	—	(21,188)
遞延稅項	(64,160)	(436,246)
	<u>(64,160)</u>	<u>(457,434)</u>

因兩個期間並無應課稅溢利，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%。

9. 股息

董事不建議派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息（二零零九年：無）。

10. 每股盈利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
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：		
盈利		
用於計算每股基本盈利之溢利 (本公司擁有人應佔期間溢利)	2,193	1,000,148
潛在攤薄普通股之影響：		
— 可換股債券之兌換期權衍生工具公平值變動	334	64,791
— 可換股債券之利息	118,250	107,496
— 在損益確認與可換股債券負債部份有關之滙兌收益	(37,669)	—
用於計算每股攤薄盈利之溢利	<u>83,108</u>	<u>1,172,435</u>
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,222,865,425	1,222,606,469
潛在攤薄普通股之影響		
— 購股權	10,319,787	3,433,666
— 可換股債券	<u>405,308,908</u>	<u>405,344,072</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數	<u>1,638,494,120</u>	<u>1,631,384,207</u>

由於行使價高於該兩年期間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。由於計算每股盈利時受反攤薄影響，故於截至二零一零年九月三十日止期間並無呈列每股攤薄盈利。

11. 物業、廠房及設備

	千港元
於二零零九年四月一日（經審核）	79,152
匯兌調整	20
增加	321,718
重新分類為投資物業	(71,923)
出售	(5)
折舊	<u>(2,355)</u>
於二零一零年三月三十一日及二零一零年四月一日（經審核）	326,607
匯兌調整	9,725
增加	723,770
出售	(10)
折舊	<u>(1,637)</u>
於二零一零年九月三十日（未經審核）	<u>1,058,455</u>

12. 投資物業

	千港元
於二零零九年四月一日（經審核）	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及二零一零年四月一日（經審核）	5,762,928
匯兌調整	172,482
所產生之建造成本	234,762
於損益確認之公平值增加	<u>256,638</u>
於二零一零年九月三十日（未經審核）	<u>6,426,810</u>

本集團之投資物業於二零一零年九月三十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，為以中期租賃持有之租賃土地。

13. 應收賬款及其他應收款項及按金

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	1,269	1,269
減：呆賬撥備	(1,269)	(1,269)
	—	—
其他應收款項及預付款項	180,140	66,971
按金	227,916	192,776
應收賬款及其他應收款項及按金總額	408,056	259,747

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。

14. 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的負債

截至二零一零年九月三十日止期間，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的負債分別指出售為數人民幣286,335,000元（相等於335,012,000港元（二零一零年三月三十一日：325,277,000港元）之土地成本（「出售」）及已收取買方為數人民幣270,000,000元（相等於315,900,000港元（二零一零年三月三十一日：306,720,000港元）之按金。

由於該等資產之買方之物業發展計劃發生變動而導致出售延遲完成，因此該資產於本報告期末尚未出售。然而，於二零一零年九月三十日，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的完成日期。董事認為(i)該等資產可以其現況及僅受限於出售事項的一般及通常條款隨時出售；(ii)已收取大部分代價且代價不可退還；及(iii)買方要求完成出售事項的行動顯示出售事項將會落實。因此，於二零一零年九月三十日將上文所述的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的負債予以披露。

15. 應付賬款及其他應付款項

於本報告期末之應付賬款賬齡分析載列如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	692,700	318,433
91至180日	—	—
180日以上	1,654	1,654
	694,354	320,087
應付保留工程款項	91,570	52,282
應付股息	1,102	1,102
其他應付款項	602,690	692,177
	1,389,716	1,065,648

16. 股東貸款

於本期間，本集團獲得其股東高銀集團（投資）有限公司（由潘蘇通先生（「潘先生」）全資及實益擁有）授出之貸款融資，本金金額不超過300,000,000美元，乃無抵押，年利率為8.5%及須於二零一一年六月三十日償還。

17. 股本

每股面值0.05港元之普通股

	股份數目	股本 千港元
法定：		
於二零零九年四月一日、 二零一零年三月三十一日及 二零一零年九月三十日	10,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零九年四月一日（經審核）	1,222,582,293	61,129
因行使購股權而發行新股份	200,000	10
於二零一零年三月三十一日（經審核）	1,222,782,293	61,139
因行使購股權而發行新股份	291,000	14
因兌換可換股債券而發行新股份	400,000	20
於二零一零年九月三十日（未經審核）	1,223,473,293	61,173

18. 以股份為基礎之付款交易

本公司於二零零二年八月二十七日採納一項購股權計劃（「該計劃」）以鼓勵或嘉許任何參與者。

於本期間，購股權於二零一零年四月二十一日及二零一零年八月十日授出。於授出日期採用二項式模式釐定的購股權的公平值分別約為58,606,000港元及15,324,000港元。

緊接二零一零年四月二十一日及二零一零年八月十日（授予日期）前，本公司股份收市價分別為3.15港元及3.71港元。

緊接購股權行使前，本公司股份之加權平均收市價為4.66港元。

採用下列假設計算購股權的公平值：

	二零一零年 四月二十一日	二零一零年 八月十日
授出日期股價	3.15港元	3.75港元
行使價	3.17港元	3.75港元
預期年限	10年	10年
預期波幅	67.10%	66.50%
無風險息率	2.87%	2.19%
預期股息收益	0%	0%

二項式模式已被用作估計購股權之公平值。計算購股權公平值時所用之變數及假設均基於董事之最佳估計。購股權價值可因若干主觀假設變動而改變。

於截至二零一零年九月三十日止期間，291,000份（二零一零年三月三十一日：200,000份）及810,000份（二零一零年三月三十一日：660,000份）購股權已分別獲行使及失效。

19. 資產抵押

於二零一零年九月三十日，本集團以銀行存款12,055,000港元（二零一零年三月三十一日：6,726,000港元）向一間銀行提供抵押，以取得該銀行授予本集團之一般銀行融資。

20. 或然負債及承擔

於結算日，本集團並無重大或然負債。於二零一零年九月三十日止，本集團承擔約為2,710,855,000港元（二零一零年三月三十一日：1,610,777,000港元）。

21. 關連人士交易

於截至二零一零年九月三十日止期間，已支付予高銀集團（投資）有限公司及潘先生之可換股債券利息開支約為49,302,000港元（二零零九年九月三十日：49,302,000港元）。

此外，截至二零一零年九月三十日止六個月期間有關股東貸款之利息支出約為8,296,000港元（二零零九年：無）。

22. 中期期間結算日後事件

於報告日期後，本公司於二零一零年十月十五日之公告中宣佈，本公司建議透過按於二零一零年十二月二十三日（記錄日期）每持有三股現有股份獲發兩份面額為6.0港元之可換股債券之基準進行公開發售。公開發售涉及發行價值不少於約4,894,200,000港元及最高為約5,077,000,000港元之可換股債券。公開發售集資之所得現金淨額（經扣除開支及抵銷股東貸款之全部本金額（不多於300,000,000美元（相等於約2,325,000,000港元））後）預期不少於約2,502,200,000港元但不多於約2,680,500,000港元，將被用於為物業發展及投資及／或所有本集團業務相關的其他物業投資。

公開發售由包銷商全面包銷，且公開發售之條款乃由本公司與包銷商經公平協商後釐定。根據包銷協議，包銷商有條件地同意認購或促使認購人認購所有未被合資格股東認購之可換股債券，並促使就此向本公司支付應付款項。

有關公開發售安排之完成日期預期將為二零一一年一月二十一日。

管理層討論及分析

業績

截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團錄得純利淨額 2,193,000 港元（二零零九年：1,000,148,000 港元），較去年同期下跌。下跌主要由於與去年同期相比，投資物業的公平值增幅減少約 1,488,345,000 港元所致。由於物業項目並未開售，故本集團於本期間並無錄得營業額（二零零九年：無）。

業務回顧

中國之物業開發業務

天津乃中國發展最快速的城市之一，其位處發展蓬勃的環渤海經濟區，預期將成為華北其中一個主要金融中心。鑒於看好中國物業市場，以及天津發展一日千里，本集團把握當前商機，開發其旗艦項目—天津高銀 Metropolitan（「高銀 Metropolitan」或「本項目」）。

高銀 Metropolitan

高銀 Metropolitan 為高端大型綜合項目，總計劃建築面積約為 1,890,000 平方米。此全面商住項目旨在為天津打造一個展現大都會魅力的富裕社區，開創優質生活新標準。本項目揉合國際級商業中心區及五星級的居住環境，設有高尚購物商場及休閒設施。本項目繼天津首個馬球會於二零一零年十一月四日推出後，已全速展開。

高銀 Metropolitan 坐落於天津的西南面，距離天津及北京市中心非常便捷。從本項目所在地前往天津市中心或天津濱海國際機場的車程約為 25 分鐘。京津塘高速公路及京津城際鐵路開通後，預期來往北京與天津的車程亦將會縮短。京滬高速開通更可加強天津與中國其他主要經濟中心甚至全世界的連繫。

本項目包括商業中心區、住宅區及馬球會三個主要部分。

i) 商業中心區

高銀 Metropolitan 商業中心區（「商業中心區」）設計先進，涵蓋四大功能區域：(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摩天大廈無疑是高銀Metropolitan的一顆明珠，令人目眩的鑽石形頂部設計，令其建築風格別樹一幟，同時提供國際性的甲級寫字樓環境。頂部數層將由一間六星級酒店進駐，俯瞰前所未見的天津景緻。此117層大樓預計興建樓高約600米，勢將成為天津市的地標。

商業中心區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、精品酒店、服務式公寓、百老匯式表演館以及現代化的購物設施，乃跨國企業設立總部的理想之選。

ii) 住宅區

本集團貫徹獨特的「千金買宅、萬金買鄰」的人居理念，矢志為進駐天津及北京等鄰近城市的高級行政人員及品味高尚的商人打造夢寐以求的國際社交生活圈，呈獻世界頂級生活。

高銀 Metropolitan 住宅區總佔地面積約為 494,600 平方米，設有多幢高檔多層住宅大樓、低密度府邸及豪華洋房，設計高貴典雅，迎合用家需要。第一期住宅區預期將於二零一一年上半年度推出市場。

iii) 天津環亞國際馬球會

馬球起源於中國，歷史悠久，一個世紀以來，西歐國家紛紛為之傾倒。高銀作為國際大都會生活理念的先鋒，建設中國最大的馬球會—天津環亞國際馬球會（「馬球會」），再次在發源地引領馬球傳統。馬球會總佔地面積約為 898,800 平方米，已於二零一零年十一月四日隆重開幕。

馬球會沿用歐陸式建築風格，設有兩個國際標準馬球場、享譽國際的馬球會所、從澳洲進口的優良馬匹及設備完善的馬廐。馬球會內設有收藏大量美酒之葡萄酒博物館及高格調的餐廳食肆，提供琳瑯滿目的國際美食。憑著嶄新的馬球設施，馬球會提供一個豪華度假新景點，其完善配套適合舉辦國內和國際性馬球比賽、表演以及國際性大型活動。

專業管理團隊

本集團繼續致力提升及改善資源投放，吸引人才以建立強大及專業的管理團隊。我們的團隊匯聚了經驗豐富的房地產界精英，在不同範疇均享負盛名，包括項目規劃、建築、工程、酒店、物業管理、市場策劃及銷售，以至馬球會管理等。我們出色的團隊承諾提供一流的服務及打造最成功的行業品牌。

流動資金及財務資源

營運資本及銀行結存及現金

本集團於二零一零年九月三十日之營運資本約為 908,842,000 港元（二零零九年：1,933,884,000 港元），較去年同期減少約 53%。減少主要因為高銀集團（投資）有限公司（由本公司控股股東、主席兼行政總裁潘先生全資實益擁有）向本公司提供不超過 300,000,000 美元（相等於約 2,325,000,000 港元）的短期股東貸款（「股東貸款」）。按年利率 8.5% 計算，貸款額於截至二零一零年九月三十日止達 1,427,155,000 港元（連同應付利息 8,296,000 港元），此股東貸款為無抵押及到期日為二零一一年六月三十日。

本集團之流動比率由二零一零年三月三十一日之 2.34 倍，而至二零一零年九月三十日的 1.28 倍。

建議公開發售可換股債券

繼二零一零年九月三十日止六個月期間後，本公司於二零一零年十月十五日建議按每持有本公司三股股份獲發兩份面額為 6.0 港元之可換股債券（「可換股債券」）之基準進行公開發售（「公開發售」）。公開發售的先決條件獲滿足後，本公司將發行價值不少於約 4,894,200,000 港元及不多於約 5,077,000,000 港元的可換股債券。公開發售集資之所得現金淨額（經扣除開支及抵銷股東貸款後）預期不少於約 2,502,200,000 港元但不多於約 2,680,500,000 港元，將被用於本集團之物業發展及投資及／或所有其他與物業相關的業務。

外匯風險

本集團的交易主要以人民幣計值。由於資產主要以人民幣計值，預期人民幣升值將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產品進行投機買賣。

或然負債及承擔

本集團並無或然負債（二零一零年三月三十一日：無），而承擔約為 2,710,855,000 港元（二零一零年三月三十一日：1,610,777,000 港元）。

展望

前景

鑒於中央政府實施多項壓抑樓價上漲的措施，物業市場的發展形勢於短期內可能受到影響。根據中國國家統計局，二零一零年八月全國房地產開發景氣指數為 104.11，較前一個月份低 0.6 個百分點，但較去年同期增加 4.03 個百分點。我們仍對中國物業市場前景抱持樂觀態度，並相信市場於不久的將來呈現穩定而健康的增長勢態。

天津為我們的主要發展重點城市及「北方經濟中心」（《天津市城市總體規劃（2005年－2020年）》），於過去數年實則經濟增長強勁。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上半年達到 59.1 億美元，較去年同期上升 20.3%。此等數據確切反映天津乃外商投資的熱門城市，其經濟增長受海外資金流入支持。

隨着外商投資持續增加，跨國公司對甲級寫字樓和高質素住宅物業的需求因而上升。本集團已作好準備，把握當前寶貴商機。

馬球會於二零一零年十一月四日正式揭幕後，本項目亦隨之展開。以低密度府邸為主的第一期住宅區，將於二零一一年上半年度推出，可望令項目再下一城，並取得優厚回報。為了配合擴充土地儲備這方向，本公司將積極開拓新機遇，收購地理位置優越的土地。高銀地產將以高銀 Metropolitan 為藍本，逐步在中國其他高增長城市開發大型優質綜合物業項目，實現本集團對中國發展成為大都會之宏大願景。

作為一個具經驗及質素的中國高端物業發展商，我們已準備就緒，化挑戰為機遇。我們對本集團於二零一零年及以後的前景感到樂觀。隨著高銀 Metropolitan 的落成，我們有信心「高銀」品牌將於中國房地產行業穩佔一席位。

僱員及薪酬政策

於二零一零年九月三十日，本集團僱用約1,375名僱員（二零零九年：約111名僱員）。本期間之員工成本（包括董事酬金）約為76,500,000港元（二零零九年：28,200,000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。

中期股息

董事不建議派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息（二零零九年：無）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一零年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則

截至二零一零年九月三十日止六個月內，本公司已應用上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）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：

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。

本公司理解此項主席與行政總裁之間的職責分工。傳統上，主席領導董事會及聯同董事會制訂公司之業務策略及長期目標，而行政總裁則執行董事會所作出之決定，並在執行董事的支持下負責日常管理及公司業務營運。

目前，潘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，並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。

董事之證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄10載列董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事買賣本公司證券的指引。

向全體董事作出特定查詢後，董事確認彼等於截至二零一零年九月三十日止六個月任何時間已遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事黎志堅先生（審核委員會主席）、吳麗文博士及鄭君威博士組成。

審核委員會（聯同本公司管理層）已檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

代表董事會
高銀地產控股有限公司
主席
潘蘇通

香港，二零一零年十一月十七日

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、李華茂先生及黃孝恩先生，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。