

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)

**截至二零一一年九月三十日止六個月之
未經審核中期業績公告**

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」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

簡明綜合全面收益報表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益		-	-
銷售成本		-	-
毛利		-	-
其他收入	4	7,893	495
行政費用		(204,419)	(109,555)
外匯收益淨額		132,200	45,309
財務費用	5	(131,579)	(126,578)
投資物業之公平值增加		6,085	256,638
衍生工具之收益	6	908,368	44
除稅前溢利	7	718,548	66,353
所得稅項開支	8	(1,521)	(64,160)
本公司擁有人應佔本期溢利		717,027	2,193
其他全面收入			
折算海外業務所產生匯兌差額		152,676	196,036
本公司擁有人應佔本期全面收入總額		869,703	198,229

		截至九月三十日止 六個月	
	附註	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
股息	9	<u>-</u>	<u>-</u>
每股盈利(虧損)	10		
基本		<u>58.06 港仙</u>	<u>0.18 港仙</u>
攤薄		<u>(7.58) 港仙</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備以及馬匹	11	2,660,348	2,057,203
投資物業	12	7,178,480	6,824,650
其他資產		349,329	340,739
預付租賃款項		255,058	251,830
無形資產		90	90
購置物業、廠房及設備已付按金		35,270	41,759
		10,478,575	9,516,271
流動資產			
存貨		36,091	30,583
發展中待售物業		3,929,453	3,059,855
預付租賃款項		6,240	6,086
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金	13	308,791	196,367
應收委托貸款		–	11,900
銀行結存及現金		1,043,570	2,287,706
		5,324,145	5,592,497
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	1,808,179	1,376,964
應付關連公司款項		37,671	46,469
應繳稅項		29,523	29,151
應付委托貸款		–	11,900
融資租賃債務—一年內到期款項		73	68
可換股債券(包括兌換期權衍生工具)		1,464,984	–
		3,340,430	1,464,552
流動資產淨值		1,983,715	4,127,945
資產總值減流動負債		12,462,290	13,644,216
非流動負債			
融資租賃債務—一年後到期款項		245	282
可換股債券(包括兌換期權衍生工具)		4,387,510	6,479,140
遞延稅項負債		892,594	869,161
		5,280,349	7,348,583
		7,181,941	6,295,633
股本及儲備			
股本	15	61,755	61,748
儲備		7,120,186	6,233,885
權益總額		7,181,941	6,295,633

簡明綜合權益變動報表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	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	
於二零一一年四月一日(經審核)	61,748	3,022,067	90,031	588,432	(180,932)	173	2,714,114	6,295,633
本期溢利	-	-	-	-	-	-	717,027	717,027
折算海外業務所產生匯兌差額	-	-	-	152,676	-	-	-	152,676
本期全面收入總額	-	-	-	152,676	-	-	717,027	869,703
確認以股本結算及以股份為基礎之付款	-	-	16,143	-	-	-	-	16,143
行使購股權	6	643	(261)	-	-	-	-	388
購股權失效	-	-	(1,151)	-	-	-	1,151	-
兌換可換股債券	1	73	-	-	10	-	(10)	74
於二零一一年九月三十日(未經審核)	<u>61,755</u>	<u>3,022,783</u>	<u>104,762</u>	<u>741,108</u>	<u>(180,922)</u>	<u>173</u>	<u>3,432,282</u>	<u>7,181,941</u>
於二零一零年四月一日(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	-	-	199	-	(199)	1,400
於二零一零年九月三十日(未經審核)	<u>61,173</u>	<u>2,966,049</u>	<u>73,763</u>	<u>513,289</u>	<u>(185,719)</u>	<u>173</u>	<u>2,598,070</u>	<u>6,026,798</u>

簡明綜合現金流量報表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止 六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
經營活動現金流出淨額	(805,445)	(519,430)
投資活動現金流出淨額	(241,028)	(823,520)
融資活動現金(流出)流入淨額	<u>(255,667)</u>	<u>1,397,057</u>
現金及現金等價物之(減少)增加淨額	(1,302,140)	54,107
期初之現金及現金等價物	2,287,706	585,748
外幣匯率變動之影響	<u>58,004</u>	<u>20,207</u>
期終之現金及現金等價物	<u>1,043,570</u>	<u>660,062</u>
現金及現金等價物之結存分析		
銀行結存及現金	<u>1,043,570</u>	<u>660,062</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一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。中期業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱，並獲董事會批准於二零一一年十一月二十四日發佈。

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，與編製截至二零一一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。

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或經修訂準則、香港財務報告準則之修訂及詮釋(「新訂或經修訂香港財務報告準則」)，該等準則在本集團於二零一一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)	於二零一零年所頒佈香港財務報告準則之改進
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
香港會計準則第24號 (二零零九年經修訂)	關連人士之披露
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	以股本工具清償金融負債

於本中期期間應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團當前或先前會計期間之簡明綜合財務報表所呈報之金額並無重大影響。

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或修訂本：

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 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產之轉讓 ¹
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 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(經修訂)	財務報表之呈報中關於其他全面收益之呈報 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)	於聯營公司及合資公司之投資 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。

董事預期，應用香港會計準則第12號之修訂本可能會對就採用公平值模式計量的投資物業所確認之遞延稅項造成影響。管理層正在確定有關財務影響。除此以外，董事預期應用其他新訂或經修訂準則或修訂本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

為分配資源及評估分部表現而向董事(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

本集團之收益及業績按可報告分部分析如下：

	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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	-	-	-	-	-	-	-	-
分部(虧損)溢利	<u>(38,369)</u>	<u>(4,366)</u>	<u>1,477</u>	<u>247,190</u>	<u>(102,093)</u>	<u>(7,328)</u>	<u>(138,985)</u>	<u>235,496</u>
利息收入							6,559	364
未分配公司收入(費用)								
淨額							74,185	(42,973)
財務費用							(131,579)	(126,578)
衍生工具之收益							908,368	44
除稅前溢利							<u>718,548</u>	<u>66,353</u>

分部溢利／虧損指每個分部所賺取之溢利／所產生之虧損，中央行政費用、董事薪金、利息收入、財務費用及衍生工具收益未有分配其中。此乃向主要經營決策者(董事)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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
銀行存款收取之利息	6,559	364
其他	1,334	131
	<u>7,893</u>	<u>495</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止 六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
下列各項之利息：		
— 融資租賃	24	32
— 須於五年內悉數償還之股東貸款及其他借款	—	8,296
可換股債券之實際利息開支	<u>497,029</u>	<u>118,250</u>
	497,053	126,578
減：在建投資物業之資本化金額	(26,423)	—
在建工程之資本化金額	(142,107)	—
發展中待售物業之資本化金額	<u>(196,944)</u>	<u>—</u>
	<u>131,579</u>	<u>126,578</u>

6. 衍生工具之收益

	截至九月三十日止 六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 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	908,368	(334)
其他衍生金融工具之公平值變化	—	378
	<u>908,368</u>	<u>44</u>

7. 除稅前溢利

	截至九月三十日止 六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除以下各項：		
預付租賃款項攤銷	3,120	-
減：在建工程之資本化金額	(2,303)	-
	<u>817</u>	<u>-</u>
物業、廠房及設備以及馬匹折舊	<u>18,349</u>	<u>1,637</u>

8. 所得稅項開支

	截至九月三十日止 六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
所得稅支出包括：		
遞延稅項	<u>(1,521)</u>	<u>(64,160)</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二零一一年九月三十日止六個月之中期股息(二零一零年：無)。

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)乃根據下列數據計算：

	截至九月三十日止 六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
盈利(虧損)		
用於計算每股基本盈利之盈利(本公司擁有人應佔期間溢利)	717,027	2,193
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化	(908,368)	334
–可換股債券之利息	131,555	118,250
–在損益確認與可換股債券負債部份有關之滙兌收益	(132,272)	(37,669)
	<u>(192,058)</u>	<u>83,108</u>
用於計算每股攤薄盈利之(虧損)溢利	<u>(192,058)</u>	<u>83,108</u>
股份數目		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,234,980,764	1,222,865,425
潛在攤薄普通股之影響		
–購股權	3,473,640	10,319,787
–可換股債券	<u>1,294,844,402</u>	<u>405,308,908</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>2,533,298,806</u>	<u>1,638,494,120</u>

所使用分母與上文所詳述每股基本及攤薄盈利所使用者相同。

由於行使價高於本期間內每股股份之平均市價，故計算截至二零一一年九月三十日止期間之每股攤薄盈利時並無假設行使本公司若干購股權。

截至二零一零年九月三十日止期間之每股攤薄盈利計算並無假設行使本公司尚未行使認股權證及若干購股權，此乃由於行使價較期內每股平均市價高所致。

11. 物業、廠房及設備以及馬匹

	千港元
於二零一零年四月一日(經審核)	326,607
匯兌調整	53,713
增加	1,685,886
出售	(864)
折舊	(8,139)
	<hr/>
於二零一一年三月三十一日及二零一一年四月一日(經審核)	2,057,203
匯兌調整	48,188
增加	573,698
出售	(392)
折舊	(18,349)
	<hr/>
於二零一一年九月三十日(未經審核)	<u>2,660,348</u>

12. 投資物業

	千港元
於二零一零年四月一日(經審核)	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	450,475
	<hr/>
於二零一一年三月三十一日及二零一一年四月一日(經審核)	6,824,650
匯兌調整	171,443
所產生之建造成本及資本化開支	176,302
於損益確認之公平值增加	6,085
	<hr/>
於二零一一年九月三十日(未經審核)	<u>7,178,480</u>

本集團之投資物業於二零一一年九月三十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。

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及均位於中國，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、預付款項及按金

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	1,295	1,361
減：呆賬撥備	(1,295)	(1,361)
	<u> </u>	<u> </u>
其他應收款項及預付款項	-	-
按金	299,813	187,267
	8,978	9,100
	<u> </u>	<u> </u>
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金總額	<u>308,791</u>	<u>196,367</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。

14. 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：

	二零一一年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	1,092,976	703,758
91至180日	7,260	-
180日以上	2,808	1,774
	<u> </u>	<u> </u>
應付賬款總額	1,103,044	705,532
應付保留工程款項	190,002	171,468
應付股息	1,101	1,102
其他應付款項	184,632	177,562
預收按金	329,400	321,300
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1,808,179</u>	<u>1,376,964</u>

15. 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：		
於二零一零年四月一日、二零一一年三月三十一日及 二零一一年九月三十日	10,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一零年四月一日(經審核)	1,222,782,293	61,139
因行使購股權而發行新股份	2,157,280	108
因兌換可換股債券而發行新股份	10,012,259	501
於二零一一年三月三十一日(經審核)	1,234,951,832	61,748
因行使購股權而發行新股份	122,455	6
因兌換可換股債券而發行新股份	20,571	1
於二零一一年九月三十日(未經審核)	1,235,094,858	61,755

16. 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。

於截至二零一一年九月三十日止期間，122,455份(二零一一年三月三十一日：2,157,280份)及4,116,000份(二零一一年三月三十一日：1,585,000份)購股權已分別獲行使及失效。

於截至二零一一年九月三十日止期間，於資本化前，就該計劃以股份為基礎之付款的金額為16,143,000港元(二零一零年九月三十日：28,612,000港元)。

17. 或然負債及承擔

於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日，本公司就授予一間附屬公司之信貸額度而向一間銀行作出一項2,000,000港元之有限擔保。於二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日，該附屬公司已動用之有關信貸融資額度總額分別約196,000港元及207,000港元。

於二零一一年九月三十日，本集團承擔約為2,144,500,000港元(二零一一年三月三十一日：1,503,000,000港元)。

18. 關連人士交易

於截至二零一一年九月三十日止期間，已付或應付予高銀集團(投資)有限公司、松日金基環球(管理)有限公司及董事之二零一二年及二零一四年到期可換股債券之利息開支約為241,437,000港元(二零一零年：49,302,000港元)。

截至二零一零年九月三十日止六個月，已付有關股東貸款之利息支出為8,296,000港元(二零一一年：無)。

截至二零一一年九月三十日止期間，佳益貿易有限公司以信託方式為本集團購買之建築材料約為32,339,000港元(二零一零年：無)。

截至二零一一年九月三十日止六個月之主要管理層人員之報酬約為18,314,000港元(二零一零年：20,337,000港元)。

19. 中期期間結束後事項

於報告日期後，本公司於二零一一年十月三十一日與一名關連方—高銀金融(集團)有限公司(「高銀金融」)發出聯合公佈，宣佈本公司之全資附屬公司—高銀物業(建築工程管理)有限公司(「項目管理人」)與高銀金融旗下非全資附屬公司—Smart Edge Limited(「發展商」)訂立項目管理協議(「該協議」)。

根據該協議，發展商同意委任項目管理人，代表發展商管理一幅位於香港九龍灣之地塊之建設及發展(「該項目」)，由二零一一年十一月一日起至該項目之最後賬款結付日期(預計不遲於二零一七年二月底)止，估計將收取之項目管理費約為11,700,000港元。

根據上市規則，項目管理人為發展商提供項目管理服務，構成本公司與高銀金融之關連交易。

主席報告書

業務回顧

中國物業開發業務

於截至二零一一年九月三十日止六個月(「回顧期」)內，本集團繼續積極推進中國物業開發業務。本集團於中國天津之旗艦項目—天津高銀天下(「高銀天下」或「本項目」)項目進展理想。

二零一一年一至六月，高銀天下之所在地天津的國內生產總值增長達到16.6%，高於全國平均水平。根據《福布斯中國》最新公佈的「2011中國大陸十佳商業城市」排行榜單中，天津連續第二年上榜，其城市規模指數全國排名第六及經營成本指數排名第四，顯示其突出的經濟實力。《福布斯中國》認為「天津開發區的規模已經超過了上海浦東，得益於一些大項目的拉動及城市的開發，天津吸引投資的能力不斷加強，正在佈局環渤海『經濟圈』龍頭地位」。

與此同時，天津同樣作為最適合居住之城市而享譽國際。英國「經濟學人資訊社」(Economist Intelligence Unit)在二零一一年八月公佈的「全球最宜居城市(The World's Most Livable Cities)報告」中，天津在中國眾多城市之中脫穎而出，位列全國內地城市三甲位置。

一直以來，本集團銳意在中國主要城市發展高端大型綜合地產項目，當中位處天津的旗艦項目更準確把握環渤海經濟圈的區域經濟發展優勢，使本項目具備長遠投資潛力。

高銀天下

高銀天下乃本集團之高檔綜合發展項目，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、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」)。高銀天下座落於天津市的核心地段，項目發展進度理想，本集團預計高銀天落成後，將成為華北國際大都會的地標式建築群，更加彰顯天津市的大都市面貌。

商業中心區

高銀天下商業中心區包括高銀金融117、金融及企業總部大樓、雙子塔辦公大樓、綜合購物中心、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等。商業中心區位處天津市發展迅速及綜合都會地段，同時鄰近即將開通的對外地鐵3號線及津薊高速公路，結合城內外交通形成方便完善的交通網絡。

高銀金融117為本項目之重點建築，大樓由國際知名建築公司設計，氣派超凡，設計樓高約600米，工程樓高117層，落成後將是未來中國地標性的摩天大廈之一。目前，高銀金融117的建築工程進度理想，大樓內設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，將是國際企業和精英聚集之地。超五星級酒店位於高銀金融117頂部最高的樓層，由此可以俯覽繁榮耀目的天津景觀。

富國高銀

富國高銀住宅項目是天津市低密度豪華住宅市場之焦點所在，項目專為天津及鄰近地區如北京的精英人士、進駐天津的高級行政人員，以至追求優質生活的海外人士提供多種戶型、設計及景觀各有特色的高級豪華住宅。

富國高銀第一期計劃的總樓面面積約為208,800平方米，目前建築工程進度理想。規劃中的高層豪華住宅大廈、低密度豪華官邸及聯排公館，已進入竣工階段，並具備銷售條件，預計首期約700個住宅單位可於適當的時候投入銷售。同時，第二期項目亦已展開且進展順利。

環亞馬球會

高銀天下項目的亮點之一是要「將傳統的貴族活動引入高速發展的天津市」，環亞馬球會正是此一項目亮點之落實體現。佔地約890,000平方米的環亞馬球會已於二零一零年十一月正式開幕，環亞馬球會設有國際級馬球會會所、超五星級酒店、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。此外，憑藉齊備的設施並坐落於風景如畫的城市公園，環亞馬球會已成為全亞洲最具規模的馬球會之一。

環亞馬球會會所以歐陸式設計，設施包括綜合水療、室內游泳池及健身室、舒適的休息室、雪茄吧及馬術及馬球用品專賣店等。同時，環亞馬球會的超五星級酒店—天津環亞國際馬球會大酒店（「環亞馬球會大酒店」）已正式試業，環亞馬球會大酒店擁有167間裝修精緻的豪華客房及套房、世界級的高檔餐廳及水療設施，進一步完善了環亞馬球會的配套設施。

此外，環亞馬球會同時配備專業管理人員照顧馬匹，確保馬匹健康和安​​全，並已陸續引入優良血統的馬匹供會員練習和比賽。環亞馬球會每年將舉辦多項國際性馬球賽事和盛會，將中國馬球活動發展引領至國際舞台。

配合環亞馬球會大酒店開業，本集團開展了一系列市場宣傳活動，包括在香港、中國多個城市及海外地區投放推廣及媒體宣傳，進一步提升海內外人士對環亞馬球會及環亞馬球會大酒店的品牌認知。

本集團於今年二月及七月分別舉辦了「高銀環亞國際雪地馬球挑戰賽」及「黃金盃」馬球賽事，將馬球競賽積極引入中國，使馬球運動成為彰顯優越生活文化的重要活動。同時，為進一步提升環亞馬球會於國際馬球業界的地位及知名度，本集團已正式與國際馬球聯合會（Federation of International Polo，簡稱FIP）開展合作，共同舉辦國際級馬球大賽「FIP雪地馬球世界杯」。此項賽事將於二零一二年二月於環亞馬球會舉行，此乃世界首項大規模國家隊伍參與的雪地馬球盛大賽事。本集團與FIP合作將進一步推動環亞馬球會之知名度及品牌效應外，更提升環亞馬球會之國際地位。

專業管理團隊

本集團一向致力羅致人才，以壯大其專業的管理團隊。集團積極招聘房地產各界具豐富經驗的專業人士，包括項目規劃、建築、工程、物業管理、市場策劃及銷售等，以至馬球會及酒店營運及管理的國際專業人才。出色團隊令本集團在天津市提供高素質的服務及為打造出色的行業品牌提供重要支持。隨著高銀天下的落成，本集團項目內的優質服務將得以進一步顯現，有助提升本集團於中國高端房地產行業的競爭力。

展望

前景

在回顧期內，中國的經濟發展在全球動盪的經濟環境下，仍能保持增長，惟其亦面對經濟環境及房地產市場的多項挑戰。在中央政府採用收緊貨幣政策的宏觀經濟調控影響下，中國經濟增長轉趨溫和。2011年第一至第三季度之國內生產總值增速略為放緩，但仍達到9.4%-9.7%水平。此外，中央政府亦透過推行限購及限制按揭比率等措施調控房價，冷卻經濟過熱情況。

本集團相信，中央政府的調控措施對房地產行業發展有緩和作用，有助鞏固日後發展基礎，以確保市場穩健發展。從中長期而言，隨著中國城市化進程的推進，國民對商業及住宅物業的需求將有助房地產市場持續發展及帶來更多機遇。因此，本集團對中國房地產市場發展依然保持審慎樂觀的態度。

本集團除專注發展目前項目外，亦不斷於具商機及潛力的地區研究開發新的項目作發展及為增加土地儲備作部署。目前，本集團仍然會以大型綜合物業項目為發展方向，積極打造「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及理想大都會的建設者，我們對本集團的前景充滿信心。本集團將因時制宜持續調整發展策略，以應對及配合中國房地產市場的變化。隨著高銀天下的逐步完成及推出，我們相信一定能為股東帶來可觀的回報。最後，董事會認為本公司在短期內並無計劃進行任何會造成攤薄影響的集資活動。

管理層討論及分析

業績

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團錄得純利約717,027,000港元(二零一零年：約2,200,000港元)，較去年同期上升325倍。上升主要由於可換股債券的公平值於二零一一年九月三十日止六個月上升了約908,400,000港元。本集團正積極準備及部署發展項目於最佳及最合適時機開售，故本集團於期內並無錄得營業額。(二零一零年：無)。

流動資金及財務資源

營運資本及可換股債券

本集團於二零一一年九月三十日之營運資本約為1,983,700,000港元(二零一一年三月三十一日：約4,127,900,000港元)，較二零一一年三月三十一日減少約52%。減少主要因為約1,465,000,000港元的本公司二零一二年到期可換股債券於二零一二年八月到期，由此其將於本公司二零一一年中期報告起計十二個月內到期，而有關尚未行使之可換股債券由非流動負債被重新分類為流動負債。因此，本集團之流動比率由二零一一年三月三十一日之3.82倍改變至二零一一年九月三十日之1.59倍。

於二零一一年九月三十日，本公司尚未行使之可換股債券總額為5,852,500,000港元(二零一一年三月三十一日：6,479,100,000港元)，相當於本集團資產總值37.0%(二零一一年三月三十一日：42.9%)。

於二零一一年九月三十日，本公司主席、行政總裁、執行董事兼控股股東潘蘇通先生擁有／被視作擁有的本公司可換股債券中權益為5,671,100,000港元(二零一一年三月三十一日：6,278,200,000港元)(「潘先生之份額」)，佔本公司未償還可換股債券總額約96.9%(二零一一年三月三十一日：96.9%)。潘先生之份額可在適當情況下轉換為本公司股份。除卻潘先生之份額外，本公司未償還可換股債券總額為181,400,000港元(二零一一年三月三十一日：200,900,000港元)，分別佔本集團於二零一一年九月三十日之資產總值及權益總值約1.15%及2.53%(二零一一年三月三十一日：1.33%及3.19%)。

外匯風險

由於本集團的交易及資產主要以人民幣計算，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

本集團於二零一一年九月三十日之或然負債及承擔分別約為2,000,000港元及2,144,500,000港元(二零一一年三月三十一日：2,000,000港元及1,503,000,000港元)。

僱員及薪酬政策

於二零一一年九月三十日，本集團僱用約944名僱員(二零一零年：約1,375名僱員)。本期間之員工成本(包括董事酬金)約為93,600,000港元(二零一零年：約76,500,000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

於回顧期內，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

於回顧期內，本公司已應用上市規則附錄十四所載《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：

(a) 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，並有效管理及落實決定。

(b) 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。

目前，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並重選連任。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。

董事之證券交易標準守則

本公司已採納上市規則附錄十載列之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易之操守準則。

經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事確認彼等於回顧期內已遵守標準守則所載的規定標準。

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。

審核委員會已聯同本公司管理層檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並討論內部監控與財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命
高銀地產控股有限公司
主席
潘蘇通

香港，二零一一年十一月二十四日

於本公告日期，董事會包括七名執行董事，即潘蘇通先生、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。