

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)

**截至二零一二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」)截至二零一二年九月三十日止六個月(「回顧期間」)之未經審核中期業績。

簡明綜合全面收益報表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收益	3	15,720	—
銷售成本		(13,770)	—
毛利		1,950	—
其他收入	4	2,305	7,893
市場銷售成本		(8,393)	—
酒店及馬球會其他經營開支		(111,956)	—
行政費用		(168,734)	(204,419)
外匯收益淨額		1,612	132,200
財務費用	5	(11,853)	(131,579)
投資物業之公平值增加		442,797	6,085
衍生工具之(虧損)收益	6	(18,709)	908,368
除稅前溢利	7	129,019	718,548
所得稅項開支	8	(110,728)	(1,521)
本公司擁有人應佔本期溢利		18,291	717,027
其他全面收入			
折算海外業務所產生匯兌差額		9,823	152,676
本公司擁有人應佔本期全面收入總額		28,114	869,703
			(重列)
每股盈利(虧損)	10		
基本		0.51港仙	57.63港仙
攤薄		0.51港仙	(7.55)港仙

簡明綜合財務狀況報表
於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,884,209	2,927,845
馬匹		55,793	60,393
投資物業	11	9,726,936	8,087,981
其他資產		353,223	353,137
預付租賃款項		251,593	254,685
無形資產		90	90
購置物業、廠房及設備之已付按金		31,973	36,923
		<u>13,303,817</u>	<u>11,721,054</u>
流動資產			
存貨		78,403	73,856
發展中待售物業		5,433,447	4,672,650
預付租賃款項		6,308	6,308
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金	12	223,346	207,200
現金及現金等價物		1,215,924	1,540,129
		<u>6,957,428</u>	<u>6,500,143</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	2,662,962	2,093,156
應付關連公司款項		65,699	92,083
應繳稅項		29,709	29,688
股東貸款	14	998,994	–
銀行借款—一年內到期	15	13,878	–
可換股債券(包括兌換期權衍生工具)	16	–	66,526
融資租賃債務—一年內到期款項		81	81
		<u>3,771,323</u>	<u>2,281,534</u>
流動資產淨值		<u>3,186,105</u>	<u>4,218,609</u>
資產總值減流動負債		<u>16,489,922</u>	<u>15,939,663</u>
非流動負債			
銀行借款—一年後到期	15	319,194	–
融資租賃債務—一年後到期款項		162	201
可換股債券(包括兌換期權衍生工具)	16	243,508	213,655
遞延稅項負債		1,029,082	918,159
		<u>1,591,946</u>	<u>1,132,015</u>
		<u>14,897,976</u>	<u>14,807,648</u>
股本及儲備			
股本	17	178,213	178,073
儲備		14,719,763	14,629,575
權益總額		<u>14,897,976</u>	<u>14,807,648</u>

簡明綜合權益變動報表

截至二零一二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	
於二零一二年四月一日(經審核)	178,073	10,721,416	115,784	806,352	7,692	173	2,978,158	14,807,648
本期溢利	-	-	-	-	-	-	18,291	18,291
折算海外業務所產生匯兌差額	-	-	-	9,823	-	-	-	9,823
本期全面收入總額	-	-	-	9,823	-	-	18,291	28,114
確認以股本結算及								
以股份為基礎之付款	-	-	51,197	-	-	-	-	51,197
行使購股權	33	3,523	(1,437)	-	-	-	-	2,119
購股權失效	-	-	(1,166)	-	-	-	1,166	-
兌換可換股債券	107	8,791	-	-	1,064	-	(1,064)	8,898
贖回可換股債券	-	-	-	-	7,186	-	(7,186)	-
於二零一二年九月三十日(未經審核)	178,213	10,733,730	164,378	816,175	15,942	173	2,989,365	14,897,976
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)	61,755	3,022,783	104,762	741,108	(180,922)	173	3,432,282	7,181,941

簡明綜合現金流量報表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營活動現金流出淨額	(652,134)	(805,445)
投資活動現金流出淨額	(907,178)	(241,028)
融資活動現金流入(流出)淨額	<u>1,227,902</u>	<u>(255,667)</u>
現金及現金等價物之減少淨額	(331,410)	(1,302,140)
期初之現金及現金等價物	1,540,129	2,287,706
外幣匯率變動之影響	<u>7,205</u>	<u>58,004</u>
期終之現金及現金等價物	<u>1,215,924</u>	<u>1,043,570</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定而編製。中期業績已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱，並獲董事會批准於二零一二年十一月二十六日發佈。

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，惟按公平值計量之若干物業及金融工具（倘適用）除外。

截至二零一二年九月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採納之會計政策及計算方法，與編製截至二零一二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，惟下文所述者除外。

於回顧期間，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本。

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

香港會計準則第12號（修訂本）

遞延稅項：收回相關資產

根據香港會計準則第12號的修訂本：「遞延稅項：收回相關資產」，按照香港會計準則第40號「投資物業」按公平值模式計量的投資物業會透過出售而收回的假設來計量遞延稅項，在若干情況下有關假設遭推翻除外。

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號的修訂本，董事審視了本集團的投資物業組合，並確定本集團的投資物業為可折舊及以耗盡大體上所有包含在投資物業內的經濟利益為目的，而不是以出售方式的商業模式持有，因此香港會計準則第12號的修訂所載之假設可被推翻。所以，採納香港會計準則第12號的修訂不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

於回顧期間，採納上述香港財務報告準則修訂本不會對本集團當前或先前會計期間於簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或披露的資料構成重大影響。

3. 收益及分部資料

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
酒店業務	5,411	-
馬球會業務	8,645	-
項目管理費	1,664	-
	<u>15,720</u>	<u>-</u>

本集團之收益及業績按可報告及經營分部分析如下：

	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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
收益	1,664	-	-	-	14,056	-	15,720	-
分部(虧損)溢利	(4,271)	(38,369)	422,808	1,477	(159,478)	(102,093)	259,059	(138,985)
利息收入							2,258	6,559
未分配公司(費用)收入淨額							(101,736)	74,185
財務費用							(11,853)	(131,579)
衍生工具之(虧損)收益							(18,709)	908,368
除稅前溢利							<u>129,019</u>	<u>718,548</u>

本集團之資產按可報告及經營分部分析如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
	物業發展	5,543,717
物業投資	10,162,592	8,511,856
酒店及馬球會業務	3,315,571	3,372,834
分部資產總值	<u>19,021,880</u>	<u>16,667,852</u>
未分配資產總值	<u>1,239,365</u>	<u>1,553,345</u>
集團資產總值	<u>20,261,245</u>	<u>18,221,197</u>

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
銀行存款收取之利息	2,258	6,559
其他	47	1,334
	<u>2,305</u>	<u>7,893</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
下列各項之利息：		
— 銀行借款	6,894	—
— 融資租賃	18	24
可換股債券之實際利息開支	22,748	497,029
	<u>29,660</u>	<u>497,053</u>
減：在建投資物業之資本化金額	(14,246)	(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	(3,561)	(196,944)
	<u>11,853</u>	<u>131,579</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(虧損)收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	<u>(18,709)</u>	<u>908,368</u>

7. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利已扣除(計入)以下各項：		
預付租賃款項攤銷	3,155	3,120
減：在建工程之資本化金額	<u>-</u>	<u>(2,303)</u>
	<u>3,155</u>	<u>817</u>
物業、廠房及設備折舊	58,350	16,770
馬匹折舊	<u>4,614</u>	<u>1,579</u>

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
中國企業所得稅－本期間	29	-
遞延稅項	<u>110,699</u>	<u>1,521</u>
	<u>110,728</u>	<u>1,521</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

董事會不建議派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息(二零一一年：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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 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)	18,291	717,027
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)
— 可換股債券之利息	—	131,555
— 在損益確認與可換股債券負債部份有關之滙兌收益	—	(132,272)
	18,291	(192,058)
用於計算每股攤薄盈利之溢利(虧損)	18,291	(192,058)
股份數目	二零一二年 股份數目	二零一一年 股份數目 (重列)
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均股數	3,562,259,948	1,244,278,683
潛在攤薄普通股之影響：		
— 購股權	3,751,808	3,473,640
— 可換股債券	—	1,294,844,402
	3,566,011,756	2,542,596,725
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	3,566,011,756	2,542,596,725

用於計算每股基本盈利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。

計算每股攤薄盈利時並無假設：(1)本公司若干購股權獲行使，原因為行使價高於兩段期內每股股份之平均市價；及(2)於回顧期間導致每股盈利出現反攤薄之可換股債券之影響。

11. 投資物業

	千港元
於二零一一年四月一日(經審核)	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	69,489
	<hr/>
於二零一二年三月三十一日及二零一二年四月一日(經審核)	8,087,981
匯兌調整	1,342
所產生之建築成本及資本化開支	1,194,816
於損益確認之公平值增加	442,797
	<hr/>
於二零一二年九月三十日(未經審核)	9,726,936

本集團之投資物業於二零一二年九月三十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，其擁有於相關地區之類似物業之合適估值資格及近期經驗。本集團在建投資物業之估值，乃參考有關素地之公平值及其建築成本而釐定。有關素地之公平值乃採納直接比較法，參考活躍市場上可得之類似地點之同類地塊之銷售交易或叫價證明得出。如未能取得有關資料，估值師則會考慮不同性質的地塊於活躍市場的當時價格或類似地塊在較不活躍市場的近期價格，並就任何差異作出調整。

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。

12. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	2,154	20,434
減：呆賬撥備	(1,227)	(1,295)
	<hr/>	<hr/>
	927	19,139
其他應收款項及預付款項	210,990	179,172
按金	11,429	8,889
	<hr/>	<hr/>
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金總額	223,346	207,200

本集團就其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。

所有並無逾期或減值之應收賬款，均具備良好結付還款往績。本集團已評估該等客戶之信貸能力及過往拖欠率。

13. 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賬齡分析載列如下：

	二零一二年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	1,743,815	1,323,311
91至180日	-	-
180日以上	1,600	1,959
應付賬款總額	1,745,415	1,325,270
應付保留工程款項	287,496	244,444
應付股息	1,102	1,102
其他應付款項	267,986	189,349
預收按金	333,072	332,991
預收會籍費用	27,891	-
	2,662,962	2,093,156

14. 股東貸款

於回顧期間，本集團自其主要股東高銀集團(投資)有限公司(「高銀集團(投資)」)，由潘蘇通先生全資實益擁有)取得本金額不多於300,000,000美元之股東貸款，該貸款為無抵押、按年利率8厘計息並須於二零一三年八月二十六日前償還。

15. 銀行借款

於回顧期間，本集團取得新銀行貸款人民幣270,000,000元(相等於333,072,000港元)(二零一二年三月三十一日：無)。本集團已就該貸款向銀行提供公司擔保，該貸款以市場利率7.82厘計息，並須於七年內分期償還。所得款項用作酒店及馬球會之日常營運。

16. 可換股債券

於二零零七年八月二十八日及二零一一年一月二十一日，本公司向其股東發行總本金額分別約為1,418,704,000港元(「二零一二年到期可換股債券」)及4,911,339,000港元(「二零一四年到期可換股債券」)的可換股債券。

於回顧期間，本公司於到期日(即二零一二年八月二十八日)按未償還本金額的115%即約58,078,000港元贖回餘下尚未行使的二零一二年到期可換股債券。

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：		
於二零一一年四月一日、 二零一二年三月三十一日及 二零一二年九月三十日	10,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一一年四月一日(經審核)	1,234,951,832	61,748
因行使購股權而發行新股份	201,307	10
因兌換可換股債券而發行新股份	1,354,724,232	67,736
因配售股份發行新股份	236,000,000	11,800
因供股發行新股份	735,586,855	36,779
於二零一二年三月三十一日及 二零一二年四月一日(經審核)	3,561,464,226	178,073
因行使購股權而發行新股份	664,150	33
因兌換可換股債券而發行新股份	2,137,199	107
於二零一二年九月三十日(未經審核)	3,564,265,575	178,213

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舊購股權計劃以鼓勵或嘉許參與者。該計劃已在其二零一二年八月二十六日屆滿日前於二零一二年八月二十三日終止，而本公司同時亦採納了新購股權計劃。

於回顧期間，664,150份(二零一二年三月三十一日：201,307份)及8,515,053份(二零一二年三月三十一日：5,136,180份)購股權已分別獲行使及失效。

於回顧期間，就舊購股權計劃以股份為基礎之付款的總金額51,197,000港元(二零一一年九月三十日：16,143,000港元)獲確認為開支。

19. 或然負債及承擔

於二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日，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。於二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日，該附屬公司已動用之有關信貸融資額度總額分別約213,000港元及138,000港元。

於二零一二年九月三十日，本集團承擔約為2,081,100,000港元(二零一二年三月三十一日：2,695,900,000港元)。

20. 關連人士交易

於回顧期間，已付或應付予高銀集團(投資)、松日金基環球(管理)有限公司及董事之二零一二年到期可換股債券及二零一四年到期可換股債券之利息開支約為3,663,000港元(二零一一年：241,437,000港元)。

於回顧期間，本集團向Smart Edge Limited收取項目管理費用約1,316,000港元(二零一一年：無)。

於回顧期間，本集團向高銀金融(集團)有限公司一間附屬公司購買供本集團營運所用的酒類產品約5,492,000港元(二零一一年：無)。

以上交易構成持續關連交易(定義見上市規則第14A章)。

於截至二零一一年九月三十日止六個月期間，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(二零一二年：無)。

於截至二零一二年九月三十日止六個月之主要管理層人員之報酬約為21,088,000港元(二零一一年：18,314,000港元)。

主席報告書

於回顧期間，本集團之大型綜合物業發展旗艦項目天津高銀天下（「高銀天下」）或「本項目」在本集團同心協力之下，繼續取得顯著進展。

業務回顧

天津市場

天津市經濟增長持續令人鼓舞，當地於二零一二年首九個月之地區生產總值按年增長13.9%，高於全國平均數字。作為華北之經濟樞紐，天津市之人均收入錄得按年10.3%之可觀增長。天津市經濟繁榮發展，當地房地產市場中長期均獲益良多。

根據《福布斯中國》表示，在二零一一年中國大陸最佳商業城市榜之100個城市中，天津市名列第十位，連續第二年獲選十大。這項成就進一步鞏固天津作為全國及國際商業中心之地位，帶領天津躋身全國數一數二之主要城市，與上海、北京等其他一線城市並駕齊驅。

於二零一二年首三個季度，天津之本地及外商投資亦蓬勃增長。固定資產投資共計人民幣6,790億元，增幅達25.2%，已動用外資達109億美元。天津對投資之吸引力進一步奠定其作為環渤海地區經濟樞紐之地位。

於二零一二年，中央政府推行若干刺激經濟措施支持國家經濟增長之際，亦繼續對房地產市場施加政策調控措施，致力維持樓市之長期健康發展。房產限購令、樓價上限及對首期與按揭利率施加其他限制等調控措施，導致成交量及價格雙雙下跌。鑑於上述不明朗因素，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，作好準備推行本項目之第一期住宅推售計劃。本集團已加大力度，借助天津環亞國際馬球會（「環亞馬球會」）推出一系列市場推廣及宣傳活動，包括國際馬球賽事等，加強本公司之品牌及形象，務求提高本項目之知名度。

本集團繼續全情投入，在全國各地發展高端大型綜合地產項目。為達成此目標，高銀天下足證本集團決意把握天津長遠區域經濟增長之優厚潛力。

高銀天下

高銀天下乃本集團旗下之高檔綜合物業發展項目，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。本項目之主要元素包括國際化商業中心區，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」）。高銀天下位於天津市濱海區核心地段，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生活體驗及現代商業環境。

於回顧期間，高銀天下之項目建築工程踏入標誌性階段，第一期住宅建築群項目，以及高銀金融117之複雜地基工程均告竣工。目前，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。加上在地理位置及質量方面別具競爭優勢，本項目之進度令人鼓舞，進一步增強本集團對項目之信心。

商業中心區

高銀金融117建築群樓高597米，落成後勢必成為跨國企業及國內大型企業之金融及企業總部。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，南鄰京滬高鐵天津南站及新開通之地鐵3號線，有效接通首府北京與上海兩地，以及大北京市其他主要地區。與此同時，商業中心區毗鄰津薊高速公路及京津城際鐵路天津站。方便完善之交通網絡接通天津都會區與全國各地，讓高銀天下商業中心區於落成後成為天津市之新策略性商業樞紐。

於回顧期間，高銀金融117之地基工程已告竣工，建築群之建築工程進度理想。高銀金融117與兩座摩天雙子塔及其他商業大樓互相輝映，設有世界一流之甲級辦公樓，氣派超凡。商業中心區各座大樓，包括零售商舖及新地標天津高銀金融117，將會分階段陸續出租，對全球各地之跨國企業租戶別具吸引力。項目高層設有五星級酒店，可俯覽全城之迷人景致，定能滿足商務旅客之需要。

富國高銀

富國高銀屬高檔住宅項目，體現本集團「打造精英社區」之理念。高層住宅大廈、豪華官邸及聯排公館之低密度組合，教育機構及綠化帶等社區配套設施應有盡有，再次奠定高銀天下作為天津最受歡迎住宅地點之地位。對於追求進一步提升地位之高檔買家，富國高銀具有莫大吸引力，加上地理位置優越，亦可吸引來自海外及鄰近城市之買家。

第一期低密度住宅發展項目合共提供約700個別墅、聯排公館及公寓單位，總樓面面積約208,800平方米，工程已告完成。本集團正密切監察中國房地產市場之動態，並於適當時候將單位推出發售。第二期項目總樓面面積約501,000平方米，現已動工，進展順利。

環亞馬球會

本集團銳意透過高銀天下，「將傳統的貴族活動引入高速發展的天津市」。馬球運動高貴優雅，深受皇室貴族歡迎，興建世界級馬球會，正是本集團實踐目標、將傳統生活融入本項目之關鍵。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。

環亞馬球會擁有專業管理人員，照顧世界級馬球賽馬匹之特殊健康及安全需要，自開幕以來，一直定期舉辦著名國際性馬球賽事。作為全亞洲最優秀的馬球會之一，環亞馬球會不單在天津及大中華地區成功推廣馬球運動，更顯著提升高銀天下之高檔地位，絕非區內其他項目能夠比擬。

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」，來自阿根廷、英國、中國香港及美國的四支馬球勁旅，派出最強陣容一較高下，角逐錦標。「超級國家杯」現已成為最矚目的國際馬球賽事之一。這項蜚聲國際之馬球盛事亦吸引媒體廣泛報導，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，有助進一步提升「高銀地產」作為區內高端著名房地產品牌之形象。

在「富國高銀超級國家杯2012」之前，本集團於二零一二年二月二日至十二日與FIP合辦首屆「富國高銀雪地馬球世界杯賽」，亦贊助另一項於二零一二年六月十七日舉行之國際馬球賽事－「格洛斯特郡馬球節(Gloucestershire Festival of Polo)」(環亞國際馬球會慈善杯)。兩項賽事獲眾多知名嘉賓、頂級國家馬球隊及馬球愛好者蒞臨參與，盛況空前，在當地及全球各地引起廣泛回響。

截至本公告刊發日期，環亞馬球會之會籍數目顯著增加，當中包括馬球隊班主、寶石級(馬球會員)、鉑金級(馬術會員)、黃金級(聯誼會員)及公司等類別之會籍。

前景

展望

國家統計局於二零一二年十月公佈，中國在二零一二年第三季之國內生產總值按年增長7.4%。中國人民銀行於二零一二年推出多項措施，包括調低存款準備金率(「存款準備金率」)要求及利率，藉此刺激內需及投資，如今初見成效，中國房地產市場有望從谷低回升。與此同時，中央政府表示對中國經濟充滿信心，可望達成國家之全年經濟及社會發展目標，對中國內地之消費及投資情緒產生積極作用，從而有助改善房地產市場之成交量及成交價。

本集團預期，中國整體經濟環境及房地產行業短期內將繼續面臨機遇與挑戰。儘管中央政府持續遏止房地產投機活動，或會對業界造成短期不明朗因素，惟中國樓市最終用家之需求近月已見回升。與此同時，中國經濟繼續實行軟著陸之際，預期當局會進一步放寬措施，藉以推動本土經濟，某程度上可令房地產市場受惠。

縱使中央政府繼續對國內房地產市場推行緊縮政策，包括實施限價及限量，但本集團相信當局之長遠目標乃確保樓市健康，以支持房地產行業之持續發展，因此，本集團對中國房地產市場依然保持審慎樂觀態度。誠然，於中國共產黨第十八次全國代表大會舉行期間，中央政府決心進一步加快未來十年之城市化速度，並定下目標，確保二零二零年國內生產總值及人均收入比二零一零年翻一番。預期當局將會推出一系列經濟措施推動內需及消費，進而刺激天津市之經濟增長及對住宅及商用物業之需求。

中國高速城市化，加上經濟不斷擴展，導致消費力不斷提升，市場對一線及主要二線城市黃金地段之優質甲級辦公室之需求勢必飆升，同時為擁有優質項目之物業發展商創造大量市場機遇，而天津市亦不例外。由於本集團之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。隨著富國高銀第一期住宅項目已告落成，本集團正積極部署將單位推出發售，預計有關項目將大受市場歡迎。

本集團亦不斷尋找新商機，以策略性方式在中國補充新土地儲備，藉此增加在黃金地段之土地儲備作未來發展，繼而提升「高銀地產」品牌於高檔房地產行業之高端形象。

作為數一數二之高端物業發展商，本集團對中國宏觀經濟發展及高檔房地產行業之前景充滿信心。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，我們相信本項目將會為本集團之未來發展奠定穩實基礎，為股東帶來最豐厚之回報。

管理層討論及分析

業績

於回顧期間，本集團錄得純利約18,000,000港元(二零一一年：約717,000,000港元)，減幅為97.5%。純利減少之主要成因為於回顧期間之可換股債券公平值收益減少約927,000,000港元。截至二零一二年九月三十日止六個月，本集團錄得約15,700,000港元(二零一一年：無)之收益，主要來自環亞馬球會及環亞馬球會大酒店。繼馬球會設施及酒店服務全面投入營運後，富國高銀住宅發展項目第一期隨時可推出發售。董事會有信心，高檔綜合旗艦項目天津高銀天下將可取得佳績，並於未來數年為本集團提供收益來源。

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九月三十日之營運資本約為3,186,105,000港元，較二零一二年三月三十一日之金額4,218,609,000港元減少24.5%。本集團之流動比率由二零一二年三月三十一日之2.85倍變更至二零一二年九月三十日之1.84倍。

於回顧期間，本集團向銀行及其主要股東高銀集團(投資)有限公司取得新借貸分別約333,072,000港元及998,994,000港元，而高銀集團(投資)有限公司乃由潘蘇通先生全資實益擁有。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7.8%(二零一二年三月三十一日：1.5%)之健康水平。

於二零一二年九月三十日，尚未行使之本公司可換股債券總額為243,508,000港元，於二零一二年三月三十一日則為280,181,000港元。於回顧期間，總額7,480,300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50,502,632港元之二零一二年到期尚未行使之可換股債券。二零一二年九月三十日之金額相當於本集團總資產之1.2%，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)於二零一二年九月三十日相當於總資產之20.2%，於二零一二年三月三十一日則相當於總資產之12.2%。

外匯風險

由於本集團之交易及資產主要以人民幣計值，預期人民幣升值，肯定會為本集團帶來正面影響。

本集團將繼續推行嚴格之管制政策，於回顧期間，並無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

於二零一二年九月三十日，本集團之或然負債及承擔分別約為2,000,000港元及2,081,000,000港元(二零一二年三月三十一日：分別為2,000,000港元及2,695,900,000港元)。

股息

董事會不建議派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息(二零一一年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，本集團僱用約1,268名僱員(二零一一年：約944名僱員)。期內之員工成本(包括董事酬金)約為116,400,000港元(二零一一年：93,600,000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

於回顧期間，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。

企業管治守則

於回顧期間，本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）之原則，並已遵守適用守則條文及（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，並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。

目前，本公司獨立非執行董事（「**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。

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二零一二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

刊發中期報告

本公司二零一二中期報告載列所有上市規則規定之適用資料，將於適當時候寄發予本公司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，二零一二年十一月二十六日

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。