

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
高銀地產

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」)截至二零一五年九月三十日止六個月(「本期間」)之未經審核中期業績。

簡明綜合損益及其他全面收益報表
截至二零一五年九月三十日止六個月

| | 附註 | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 營業額 | 3 | 57,392 | 488,747 |
| 銷售成本 | | (23,179) | (148,440) |
| 毛利 | | 34,213 | 340,307 |
| 其他收入 | 4 | 12,461 | 480 |
| 市場銷售成本 | | (15,169) | (14,570) |
| 酒店及馬球會其他經營開支 | | (110,355) | (126,238) |
| 行政費用 | | (124,042) | (146,595) |
| 外匯收益(虧損)淨額 | | 2,717 | (3,334) |
| 財務費用 | 5 | (8,284) | (11,209) |
| 投資物業之公平值增加 | | 779,878 | 729,826 |
| 除稅前溢利 | 6 | 571,419 | 768,667 |
| 所得稅項開支 | 7 | (198,980) | (244,350) |
| 本公司擁有人應佔本期溢利 | | 372,439 | 524,317 |
| 其他全面(開支)收益 | | | |
| 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 | | (518,404) | 198,657 |
| 本公司擁有人應佔本期全面(開支)收益總額 | | (145,965) | 722,974 |
| 每股盈利 | 9 | | |
| 基本 | | 10.44港仙 | 14.70港仙 |
| 攤薄 | | 10.15港仙 | 14.58港仙 |

簡明綜合財務狀況報表
於二零一五年九月三十日

| | 附註 | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|---------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 2,364,510 | 2,458,285 |
| 馬匹 | | 34,657 | 42,650 |
| 投資物業 | 10 | 22,350,401 | 21,027,933 |
| 預付租賃款項 | | 230,325 | 238,973 |
| 無形資產 | | 90 | 90 |
| 購置物業、廠房及設備及馬匹之已付按金 | | 17,649 | 17,441 |
| | | <u>24,997,632</u> | <u>23,785,372</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 60,286 | 67,918 |
| 銷售物業 | | 9,604,736 | 9,516,883 |
| 預付租賃款項 | | 6,246 | 6,394 |
| 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金 | 11 | 185,424 | 255,271 |
| 應收一間關連公司款項 | | 1,514 | 1,716 |
| 現金及現金等價物 | | 5,228 | 15,318 |
| | | <u>9,863,434</u> | <u>9,863,500</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及建築成本款項 | 12 | 6,953,922 | 6,183,075 |
| 其他應付款項及預提費用 | 12 | 841,872 | 884,894 |
| 應付關連公司款項 | | 76,046 | 63,288 |
| 應繳稅項 | | 456,246 | 463,525 |
| 銀行借款 | 13 | 54,954 | 56,255 |
| 融資租賃債務 | | | |
| — 一年內到期款項 | | 91 | 87 |
| | | <u>8,383,131</u> | <u>7,651,124</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>1,480,303</u> | <u>2,212,376</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>26,477,935</u> | <u>25,997,748</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 銀行借款 | 13 | 151,124 | 182,827 |
| 融資租賃債務 | | | |
| — 一年後到期款項 | | 116 | 163 |
| 關連公司貸款 | 14 | 7,963,244 | 7,473,247 |
| 遞延稅項負債 | | 1,805,918 | 1,651,510 |
| | | <u>9,920,402</u> | <u>9,307,747</u> |
| | | <u>16,557,533</u> | <u>16,690,001</u> |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 15 | 10,929,999 | 10,925,483 |
| 儲備 | | 5,627,534 | 5,764,518 |
| 權益總額 | | <u>16,557,533</u> | <u>16,690,001</u> |

簡明綜合權益變動報表

截至二零一五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 酬金儲備 千港元 | 換算儲備 千港元 | 股本 參與人儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 總計 千港元 |
| 於二零一五年四月一日(經審核) | 10,925,483 | 239,527 | 946,154 | 15,942 | 4,562,895 | 16,690,001 |
| 本期溢利 | - | - | - | - | 372,439 | 372,439 |
| 折算海外業務所產生匯兌差額 | - | - | (518,404) | - | - | (518,404) |
| 本期全面(開支)收益總額 | - | - | (518,404) | - | 372,439 | (145,965) |
| 確認以股本結算及以股份為 基礎之付款 | - | 10,804 | - | - | - | 10,804 |
| 行使購股權 | 4,516 | (1,823) | - | - | - | 2,693 |
| 購股權失效 | - | (443) | - | - | 443 | - |
| 於二零一五年九月三十日 (未經審核) | <u>10,929,999</u> | <u>248,065</u> | <u>427,750</u> | <u>15,942</u> | <u>4,935,777</u> | <u>16,557,533</u> |
| 於二零一四年四月一日(經審核) | 10,923,728 | 191,561 | 929,436 | 15,942 | 3,904,454 | 15,965,121 |
| 本期溢利 | - | - | - | - | 524,317 | 524,317 |
| 折算海外業務所產生匯兌差額 | - | - | 198,657 | - | - | 198,657 |
| 本期全面收益總額 | - | - | 198,657 | - | 524,317 | 722,974 |
| 確認以股本結算及以股份為 基礎之付款 | - | 26,706 | - | - | - | 26,706 |
| 行使購股權 | 1,466 | (516) | - | - | - | 950 |
| 購股權失效 | - | (1,024) | - | - | 1,024 | - |
| 於二零一四年九月三十日 (未經審核) | <u>10,925,194</u> | <u>216,727</u> | <u>1,128,093</u> | <u>15,942</u> | <u>4,429,795</u> | <u>16,715,751</u> |

簡明綜合現金流量報表

截至二零一五年九月三十日止六個月

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 經營活動 | | |
| 經營所得(所用)現金 | 687,563 | (4,209) |
| 已付稅項 | (577) | (3,699) |
| 經營活動所得(所用)現金淨額 | <u>686,986</u> | <u>(7,908)</u> |
| 投資活動 | | |
| 就在建投資物業已付建築成本 | (853,584) | (1,840,090) |
| 投資活動引起之其他現金流 | (4,035) | (73,302) |
| 投資活動所用現金淨額 | <u>(857,619)</u> | <u>(1,913,392)</u> |
| 融資活動 | | |
| 關連公司墊支貸款 | 277,350 | 3,110,175 |
| 償還關連公司貸款 | (81,447) | (1,969,167) |
| 融資活動引起之其他現金流 | (33,452) | (38,692) |
| 融資活動所得現金淨額 | <u>162,451</u> | <u>1,102,316</u> |
| 現金及現金等價物之減少淨額 | (8,182) | (818,984) |
| 期初之現金及現金等價物 | 15,318 | 1,453,579 |
| 外幣匯率變動之影響 | (1,908) | 4,789 |
| 期終之現金及現金等價物 | <u><u>5,228</u></u> | <u><u>639,384</u></u> |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一五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，並獲董事會批准於二零一五年十一月二十七日發佈。

於本二零一五年中期報告中載有有關截至二零一五年三月三十一日止年度之比較數字，這些財務資料雖不構成本公司於該年度之法定年度綜合財務報告，惟皆來自於該些財務報告。根據公司條例第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662(3)條及附表6第3部的要求遞交截至二零一五年三月三十一日止年度之財務報告予公司註冊處。

本公司之核數師已就該財務報告出具報告。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406(2)條、第407(2)或(3)條下之聲明。

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(倘適用)除外。

截至二零一五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，與編製截至二零一五年三月三十一日止年度之本集團年度經審核財務報表所用者一致，惟下文所述者除外。

於本期間，本集團首次採納以下由香港會計師公會頒佈並與編製本集團簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本：

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 定額福利計劃：僱員供款 |
| 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) |
| 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) |

於本中期期間，應用以上香港財務報告準則修訂本對該等簡明綜合財務報表所呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 物業銷售 | 27,149 | 479,270 |
| 酒店業務 | 8,338 | 5,713 |
| 來自馬球比賽之廣告、貴賓廂房及門票收入 | 17,246 | 903 |
| 馬球會會籍收入 | 3,401 | 1,545 |
| 項目管理費用 | 1,258 | 1,316 |
| | 57,392 | 488,747 |

本集團之營業額及業績按可報告及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 | |
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 營業額 | 28,407 | 480,587 | - | - | 28,985 | 8,160 | 57,392 | 488,747 |
| 分部(虧損)溢利 | (572) | 314,876 | 771,191 | 715,348 | (121,971) | (156,132) | 648,648 | 874,092 |
| 利息收入 | | | | | | | 16 | 405 |
| 未分配公司費用 | | | | | | | (68,961) | (94,621) |
| 財務費用 | | | | | | | (8,284) | (11,209) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | 571,419 | 768,667 |

本集團之資產按可報告及經營分部分分析如下：

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| | 物業發展 | 9,727,241 |
| 物業投資 | 22,380,602 | 21,059,420 |
| 酒店及馬球會業務 | 2,721,620 | 2,835,928 |
| 分部資產總值 | 34,829,463 | 33,605,062 |
| 未分配資產總值 | 31,603 | 43,810 |
| 本集團資產總值 | 34,861,066 | 33,648,872 |

4. 其他收入

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------|---------------|------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 銀行存款收取之利息 | 16 | 405 |
| 政府補助 | 12,363 | — |
| 其他 | 82 | 75 |
| | <u>12,461</u> | <u>480</u> |

5. 財務費用

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 下列各項之利息： | | |
| — 融資租賃 | 10 | 14 |
| — 銀行借款 | 8,274 | 11,195 |
| — 關連公司貸款 | 306,139 | 178,822 |
| | <u>314,423</u> | <u>190,031</u> |
| 減：在建投資物業之資本化金額 | (235,727) | (175,245) |
| 銷售物業之資本化金額 | (70,412) | (3,577) |
| | <u>8,284</u> | <u>11,209</u> |

附註：所有資本化財務費用與指定借款有關。

6. 除稅前溢利

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 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 | 3,162 | 3,227 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 49,352 | 53,385 |
| 馬匹折舊 | 5,144 | 4,550 |
| | <u>55,658</u> | <u>61,162</u> |

7. 所得稅項開支

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-----------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 所得稅項開支包括： | | |
| 即期稅項 | | |
| — 中國企業所得稅 | 1,872 | 33,549 |
| — 中國土地增值稅 | 2,139 | 28,345 |
| | <u>4,011</u> | <u>61,894</u> |
| 遞延稅項 | 194,969 | 182,456 |
| | <u>198,980</u> | <u>244,350</u> |

由於在香港營運的各集團公司於該兩個期間並無任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

截至二零一五年九月三十日止六個月，本公司於中國境內附屬公司之相關稅率為25%（二零一四年九月三十日：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計算。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。

8. 股息

董事會不建議派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息（二零一四年九月三十日：無）。

9. 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：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 盈利 | | |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司擁有人應佔本期溢利) | <u>372,439</u> | <u>524,317</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股數 潛在攤薄普通股之影響： | 3,567,846,720 | 3,567,407,445 |
| — 購股權 | <u>101,794,466</u> | <u>29,554,613</u> |
| 用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數 | <u>3,669,641,186</u> | <u>3,596,962,058</u> |

計算截至二零一四年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利時，由於行使價高於每股股份之平均市價，故並無假設本公司若干購股權獲行使。

10. 投資物業

千港元

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| 於二零一四年四月一日(經審核) | 14,823,132 |
| 匯兌調整 | 12,639 |
| 所產生之建築成本及資本化開支 | 4,514,766 |
| 轉撥自其他資產 | 357,947 |
| 於損益確認之公平值增加 | 679,155 |
| 其他資產轉撥為投資物業之公平值收益 | <u>640,294</u> |
| 於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日(經審核) | 21,027,933 |
| 匯兌調整 | (483,113) |
| 所產生之建築成本及資本化開支 | 1,025,703 |
| 於損益確認之公平值增加 | <u>779,878</u> |
| 於二零一五年九月三十日(未經審核) | <u>22,350,401</u> |

10. 投資物業 (續)

本集團投資物業於二零一五年九月三十日及二零一五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。

於估計本集團投資物業的公平值時，該等物業的最高價值及最佳用途為其現時用途。

本集團在建投資物業之估值，乃參考有關素地之公平值加所引致之建造成本釐定。有關素地之公平值採用比較法及參考市場上可得之市場交易，並就多項因素包括物業之地理位置、所具備的交通系統及公共設施及本集團在建投資物業之預計發展期作出調整而得出。估值師還會考慮以本集團在建投資物業將會按最新開發計劃以進行開發及竣工這個基礎，並計及發展項目竣工將花費的建築成本及可以反映已竣工發展項目質量之發展商利潤率而釐定。

於本期間估值方法並無變動。

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。

11. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應收賬款 | 831 | 69,048 |
| 其他應收款項及預付款項 | 168,879 | 171,209 |
| 按金 | 15,714 | 15,014 |
| | <u>185,424</u> | <u>255,271</u> |
| 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金總額 | <u>185,424</u> | <u>255,271</u> |

於二零一五年九月三十日，本集團的應收賬款及其他應收賬款、預付款項及按金包括應收賬款(扣除呆賬撥備)831,000港元(二零一五年三月三十一日：69,048,000港元)，其中並無賬款將根據已竣工銷售物業之買賣協議的條款而結算(二零一五年三月三十一日：68,217,000港元)。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及賬齡均於三十日內。

所有應收賬款並未受減值及本集團維持明確信貸政策，以評估各交易方的信貸質素。收款乃受到嚴密監控，以降低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

12. 應付賬款及建築成本款項、其他應付款項及預提費用

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：

| | 二零一五年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 0至90日 | 524,200 | 361,965 |
| 應付賬款總額 | 524,200 | 361,965 |
| 應付建築成本款項 | 4,613,966 | 4,004,325 |
| 應付保留工程款項 | 1,815,756 | 1,816,785 |
| 應付賬款及建築成本款項 | 6,953,922 | 6,183,075 |
| 應付股息 | 1,102 | 1,102 |
| 其他應付款項 | 417,718 | 426,255 |
| 預收按金 | 355,316 | 387,591 |
| 預收馬球會會籍費用 | 66,554 | 68,736 |
| 其他 | 1,182 | 1,210 |
| 其他應付款項及預提費用 | 841,872 | 884,894 |
| | 7,795,794 | 7,067,969 |

13. 銀行借款

於二零一五年九月三十日，本集團之無抵押銀行貸款為人民幣168,750,000元(相等於206,078,000港元)(二零一五年三月三十一日：人民幣191,250,000元(相等於239,082,000港元))。該銀行借款按市場利率年利率5.92%(二零一五年三月三十一日：6.79%)計息，並須於至二零一九年止七年期間內分期償還。所得款項用作撥付酒店及馬球會之日常營運。

於本期間，本集團已按照約定還款日償還人民幣22,500,000元(相等於27,817,000港元)(二零一五年三月三十一日：人民幣45,000,000元(相等於56,255,000港元))。

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(「高銀特殊機會」，其中潘先生擁有實益權益)取得本金額不多於2,000,000,000美元(相等於15,499,000,000港元(二零一五年三月三十一日：15,509,000,000港元))之無抵押貸款。該貸款為無抵押、按年利率8%計息及須於二零一六年十二月三十一日或之前償還，並列作非流動類別。

15. 股本

| | 股份數目 | 股本 千港元 |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一四年四月一日(經審核) | 3,567,380,426 | 10,923,728 |
| 因行使購股權發行新股份 | <u>367,109</u> | <u>1,755</u> |
| 於二零一五年三月三十一日及二零一五年四月一日 (經審核) | 3,567,747,535 | 10,925,483 |
| 因行使購股權發行新股份 | <u>822,798</u> | <u>4,516</u> |
| 於二零一五年九月三十日(未經審核) | <u>3,568,570,333</u> | <u>10,929,999</u> |

16. 以股份為基礎之付款交易

於本期間，822,798份(二零一五年三月三十一日：367,109份)及451,968份(二零一五年三月三十一日：3,831,708份)購股權已分別獲行使及失效。

於本期間，就二零零二年購股權計劃及二零一二年購股權計劃以股份為基礎之付款的總金額10,804,000港元(二零一四年九月三十日：26,706,000港元)獲確認為開支。

17. 承擔

於二零一五年九月三十日，本集團的承擔約為14,446,808,000港元(二零一五年三月三十一日：16,714,083,000港元)。

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分別為5,131,914,000港元(二零一五年三月三十一日：5,243,773,000港元)及9,300,369,000港元(二零一五年三月三十一日：11,456,211,000港元)。

18. 關連人士交易

本集團與關連人士之交易如下：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一五年 千港元 (未經審核) | 二零一四年 千港元 (未經審核) |
| 與最終控股股東擁有實益權益之關連公司之交易： | | |
| — 關連公司貸款之利息開支* | 306,139 | 178,822 |
| — 項目管理費用收入* | 1,258 | 1,316 |
| — 購買酒類產品* | 192 | 324 |
| — 購買智能手機產品* | <u>-</u> | <u>152</u> |

* 該等交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

於截至二零一五年九月三十日止六個月，主要管理人員之薪酬約為18,759,000港元(二零一四年九月三十日：21,240,000港元)。

主席報告書

成就

高銀地產於二零一五年九月十四日及二零一五年九月二十一日分別獲納入恒生中國內地地產指數及富時香港指數，作為對本公司取得顯著增長及非凡成就的肯定。獲納入上述主要市場指數，無疑將提高本公司在國際資本市場的聲譽，同時有助增加投資者對高銀地產的興趣。

市場概覽

根據中國國家統計局(「**國統局**」)數據，二零一五年第二及第三季度，中國國內生產總值(「**國內生產總值**」)增幅分別維持在7.0%和6.9%的平穩水平，主要是由於中國經濟波動不穩且面臨諸多挑戰，以及全球經濟復甦步伐放緩。然而，隨著中國政府自二零一四年第四季度推出一連串扶持政策，包括撤銷部分城市的住房限購令、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，國內的房地產市場已呈現見底回升及逐步復甦的跡象。國統局數據顯示，二零一五年三月以來，天津新房價格逐月攀升，證明政府的刺激政策成效顯著。

根據京津冀協同發展的定位及政府戰略，天津將打造高效的綜合交通網絡，為晉身華北地區的現代化及核心城市奠定基礎。

業務回顧

新天津 高銀天下

本集團具標誌性的大型綜合物業發展旗艦項目新天津 高銀天下(「**新天津 高銀天下**」或「**本項目**」)位處天津濱海高新技術產業開發區(「**天津高新區**」)。該區是國務院批准建立的首個國家級高新區，亦是天津濱海新區的重要部分，位置極具戰略意義。該項目包括高級豪華住宅物業、商業中心區(「**商業中心區**」)及尊貴的休閒設施，將繼續成為天津地產市場的焦點。

新天津 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，運用巧奪天工的城市建築設計，融合家庭、事業及休閒的生活三大要素，滿足中國精英階層對時尚生活的不懈追求。新天津 高銀天下旨在營造優雅的生活氛圍，幫助住戶達致事業與生活的完美平衡。為滿足上述三個方面的需求，新天津 高銀天下配備便利的設施，包括設計先進、配套齊全的商業中心區，滿足一站式商業金融中心所需；既時尚又不失尊貴的富國高銀低密度豪宅，天津環亞國際馬球會更為充滿優雅古典韻味的馬球運動提供世界一流的休閒設施，盡顯奢華生活新概念。

新天津 高銀天下項目規模龐大，工程氣勢雄偉，設計匠心獨運，出自本集團所委託的國際知名建築顧問公司及建築公司之手，並由本集團專業團隊全程監督，保證設計質素上乘、美感與功能兼備。本項目估計投資90至100億美元，將於二零一七年前分期落成。本項目總樓面面積(「**總樓面面積**」)約為1,890,000平方米，距離天津市中心僅20分鐘車程，而搭乘地鐵(地鐵三號線)亦只需15分鐘，主要以上流社會、高端物業市場為目標，旨在滿足國內外高端物業買家的需要。

高銀地產銳意成為國際級大都會地產開發商，致力打造高端綜合物業項目，為大都市住戶和租戶提供多樣化設施，助其安居樂業。地標式摩天大樓高銀金融117已於二零一五年九月順利封頂。本集團深信，本項目的落成將成為本集團的里程碑，助本集團把握京津冀協同發展計劃及天津長遠發展的機遇，再創佳績。

商業中心區

隨著京津兩地協同發展，商業中心區將由此躋身天津的新商業中心。商業中心區包括一座樓高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建築技術。商業中心區的建築工程於本期間取得顯著進展。高銀金融117已於二零一五年九月八日封頂，預期將於二零一七年開幕營業。商業中心區二期上蓋建築工程(包括兩座雙子塔、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均進展順利。

已封頂的高銀金融117整體建築氣勢雄偉，同時又不乏現代感，加上富有視覺效果的幾何輪廓，居高臨下，俯瞰天津美景。就建築結構高度而言，高銀金融117為中國第一、世界第二高樓，現已成為天津最新地標，其室內泳池、觀景台及旋轉餐廳所處高度均為世界之最。值得一提的是，一間五星級酒店將進駐高銀金融117第94層至頂層，總樓面面積約為86,357平方米。本集團目前正與數家知名國際酒店集團磋商酒店管理的潛在合作事宜。

富國高銀

高銀地產的高端住宅發展項目富國高銀採用低密度設計，充分展現美感與功能兼備的特點，迎合住戶對居住環境的不懈追求。尊貴的富國高銀第一期項目共提供約700個別墅、聯排公館及高層公寓單位，總樓面面積約208,800平方米。第二期項目總樓面面積將達約501,000平方米，預期於二零一七年年年底竣工。富國高銀的花園別墅、公寓、空中別墅和聯排公館環繞天津環亞國際馬球會而建，整個馬球場一覽無遺。富國高銀的建築風格融合新古典主義與現代元素，打造貴族式生活，奠定富國高銀作為天津最受歡迎豪宅的地位。

富國高銀亦為住戶或租戶提供一系列休閒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。

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獨一無二的尊貴非凡地位。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佔地890,000平方米，坐擁延綿起伏的私家草場，精緻的花園和噴泉點綴其間，與首都的交通往來亦相當便利。天津環亞國際馬球會作為國內最大及享負盛譽的馬球會，擁有最全面的世界一流馬球設施及馬球場地，包括兩個國際級標準馬球場、練習場、室內及室外馬球競技場、國際馬球會會所、擁有167間客房的豪華酒店、特色高級食府、頂級馬房及其他附屬配套設施。

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17家互惠球會攜手合作，建立強大的全球網絡。

本集團攜手天津馬球運動協會與香港馬球發展及推廣協會有限公司舉辦的年度馬球盛會－環亞馬球大學邀請賽2015－倫敦盃於二零一五年七月的第四週拉開帷幕。本集團自二零一三年起舉辦是項賽事，今年同樣將比賽舉辦地點設在天津環亞國際馬球會。來自劍橋大學、倫敦大學、牛津大學、哈佛大學、斯坦福大學和耶魯大學等英美頂級學府的六支馬球隊伍在天津環亞國際馬球會同場競賽，角逐冠軍。

前景

國務院六部委於二零一五年八月下旬聯合發文，表示將在全國範圍內降低房地產市場的外資准入限制。新政策規定，境外個人及外資機構可購買自用住房。此舉旨在推動中國房地產市場的長遠健康發展。

除早前公佈的全國地產刺激政策外，人民銀行及中國銀行業監督管理委員會（「銀監會」）於二零一五年九月三十日聯合公佈，在並未實施限購措施的城市，首次置業者的物業貸款最低首付比例由原先的30%下調至25%，以進一步刺激低迷的樓市及經濟。天津並無實施限購措施，首付比例放寬將利好天津房地產市場，催谷住房消費，而作為天津的重大項目，新京津 高銀天下必定受惠。憑藉雄厚的競爭優勢，高銀地產已準備就緒，把握上述地產市場的利好政策及區域經濟發展帶來的機遇。

新京津 高銀天下將成為環渤海經濟圈最矚目的地標建築，其綜合高端住宅及商業設施將有助本集團充分把握京津兩地經濟整合帶來的優勢。隨著高銀金融117順利封頂，新京津 高銀天下亦將成為天津的金融與商業中心，為當地的快速經濟增長提供重要支援。新京津 高銀天下項目質素上乘，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有序進行，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開發商，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。

管理層討論及分析

業績

截至本期間，本集團淨利潤按年減少29%至約372,000,000港元(二零一四年九月三十日：約524,000,000港元)。本集團錄得營業額約57,000,000港元(二零一四年九月三十日：約489,000,000港元)，約減少88%。營業額減少主要由於本集團於本期間出售富國高銀第一期住宅，所得確認收入減少至約27,000,000港元(二零一四年九月三十日：約479,000,000港元)。物業銷售步伐保持相對平穩，與將於不久將來竣工及完善的整個新京津高銀天下項目的發展同步進行。物業銷售佔本期間總收入的47%(二零一四年九月三十日：98%)。

然而，國家數據統計局公佈的最新趨勢及增長數據顯示，政府的刺激政策已初見成效，帶動國內房地產市場回暖。物業銷售逐步恢復，預期復甦勢頭於二零一六年仍將持續。與此同時，京津冀協同發展亦有助刺激天津的經濟發展，帶動寫字樓租賃及住宅銷售增加。

全新的定位及政府的刺激政策有利於天津房地產市場的未來發展。隨著整個高端綜合旗艦項目新京津高銀天下如期落成，必然有助本集團把握京津經濟一體化趨勢所帶來的良機，董事會有信心本集團將再創佳績。

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九月三十日的營運資本約為1,480,303,000港元，較二零一五年三月三十一日約2,212,376,000港元減少33%。本集團的流動比率由二零一五年三月三十一日的1.29倍變更為二零一五年九月三十日的1.18倍。

本集團的負債比率(借貸總額與資產總值相比)仍維持在23.4%(二零一五年三月三十一日：22.9%)的健康水平。另外，於二零一五年九月三十日，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91.3%(二零一五年三月三十一日：83.3%)。

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，並做好應對處理風險的準備。本集團繼續推行嚴格的監控。於本期間內，本集團沒有投機買賣任何債務證券或金融衍生工具。

承擔

於二零一五年九月三十日，本集團之承擔約為14,446,808,000港元(二零一五年三月三十一日：16,714,083,000港元)。

承擔主要為有關直至二零一八年在建的銷售物業及投資物業已承諾於未來發生的資本開支，分別為5,131,914,000港元(二零一五年三月三十一日：5,243,773,000港元)及9,300,369,000港元(二零一五年三月三十一日：11,456,211,000港元)。

股息

董事會不建議宣派本期間之中期股息(二零一四年九月三十日：無)。

僱員及薪酬

於二零一五年九月三十日，本集團僱用943名僱員(二零一四年九月三十日：1,030名僱員)。於本期間內的員工成本(包括董事酬金)約為150,637,000港元(二零一四年九月三十日：約168,600,000港元)。本集團為僱員提供具競爭力的薪酬，並按僱員個人表現酌情派發花紅及／或授出購股權，以示獎勵他們的貢獻。除參考業內薪酬平均水平外，本集團亦考慮市場現狀等其他基準，並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

於本期間內，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。

企業管治守則

於整個本期間內，本公司已採納聯交所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，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(「**獨董**」)並無獲委任指定任期，但須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董，即黎志堅先生(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，包括審閱本集團於本期間之未經審核簡明綜合財務報表。

刊發中期報告

本公司二零一五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，二零一五年十一月二十七日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事，即潘蘇通先生(主席兼行政總裁)、周曉軍先生、丁廣沅先生、李華茂先生及陳秀賢女士，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。