

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)

**截至二零一六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」)截至二零一六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
截至二零一六年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
營業額	3	43,188	57,392
銷售成本		(17,076)	(23,179)
毛利		26,112	34,213
其他收入	4	28,259	12,461
市場銷售成本		(5,341)	(15,169)
酒店及馬球會其他經營開支		(87,322)	(110,355)
行政費用		(123,377)	(124,042)
外匯(虧損)收益淨額		(42,798)	2,717
財務費用	5	(5,199)	(8,284)
投資物業之公平值增加		789,247	779,878
除稅前溢利	6	579,581	571,419
所得稅項開支	7	(187,847)	(198,980)
本公司擁有人應佔本期溢利		391,734	372,439
其他全面開支			
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及			
本期其他全面開支總額		(762,145)	(518,404)
本公司擁有人應佔本期全面開支總額		(370,411)	(145,965)
每股盈利	9		
基本		10.96 港仙	10.44 港仙
攤薄		10.84 港仙	10.15 港仙

簡明綜合財務狀況報表
於二零一六年九月三十日

	附註	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,206,171	2,282,484
馬匹		23,905	29,393
投資物業	10	9,615,391	22,866,713
預付租賃款項		213,162	222,868
無形資產		90	90
購置物業、廠房及設備及馬匹之已付按金		17,293	17,353
		12,076,012	25,418,901
流動資產			
存貨		50,605	56,417
銷售物業		8,985,454	8,991,019
預付租賃款項		5,942	6,127
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金	11	2,476,325	975,029
應收關連公司款項		2,294	1,498
現金及現金等價物		417,394	354,733
		11,938,014	10,384,823
列為持作出售之資產	20	13,472,235	–
		25,410,249	10,384,823
流動負債			
應付賬款及建築成本款項	12	3,521,198	7,769,691
其他應付款項及預提費用	12	934,926	913,326
應付關連公司款項		8,697	72,616
應繳稅項		597,424	615,576
銀行借款	13	52,276	53,906
委托貸款—建議出售事項	14	6,970,200	–
其他委托貸款	14	4,647	–
融資租賃債務—一年內到期款項		99	95
		12,089,467	9,425,210
遞延收入—建議出售事項	20	6,970,200	–
與列為持作出售之資產直接相關之負債	20	648,869	–
		19,708,536	9,425,210
流動資產淨值		5,701,713	959,613
資產總值減流動負債		17,777,725	26,378,514
非流動負債			
銀行借款	13	91,484	121,287
其他委托貸款	14	808,543	–
融資租賃債務—一年後到期款項		17	68
關連公司貸款	15	–	8,508,114
遞延稅項負債		908,930	1,414,937
		1,808,974	10,044,406
		15,968,751	16,334,108
股本及儲備			
股本	16	10,949,655	10,949,655
儲備		5,019,096	5,384,453
權益總額		15,968,751	16,334,108

簡明綜合權益變動報表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔					
	股份 千港元	股本 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
於二零一六年四月一日(經審核)	10,949,655	249,057	7,190	15,942	5,112,264	16,334,108
本期溢利	-	-	-	-	391,734	391,734
折算海外業務所產生匯兌差額	-	-	(762,145)	-	-	(762,145)
本期全面(開支)收益總額	-	-	(762,145)	-	391,734	(370,411)
確認以股本結算及以股份為基礎之付款	-	5,054	-	-	-	5,054
購股權失效	-	(69,616)	-	-	69,616	-
於二零一六年九月三十日(未經審核)	<u>10,949,655</u>	<u>184,495</u>	<u>(754,955)</u>	<u>15,942</u>	<u>5,573,614</u>	<u>15,968,751</u>
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>

簡明綜合現金流量報表

截至二零一六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動		
經營(所用)所得現金	(2,047,363)	687,563
已付稅項	(222)	(577)
經營活動(所用)所得現金淨額	<u>(2,047,585)</u>	<u>686,986</u>
投資活動		
已收取有關建議出售事項的遞延收入之分期款項	7,030,800	–
就在建投資物業之已付建築成本	(3,799,921)	(853,584)
投資活動引起之其他現金流	(26,555)	(4,035)
投資活動所得(所用)現金淨額	<u>3,204,324</u>	<u>(857,619)</u>
融資活動		
關連公司墊支貸款	80,288	277,350
償還關連公司貸款	(8,591,694)	(81,447)
新增委托貸款	7,851,060	–
融資活動引起之其他現金流	(302,511)	(33,452)
融資活動(所用)所得現金淨額	<u>(962,857)</u>	<u>162,451</u>
現金及現金等價物之增加(減少)淨額	193,882	(8,182)
期初之現金及現金等價物	354,733	15,318
外幣匯率變動之影響	(131,221)	(1,908)
期終之現金及現金等價物	<u>417,394</u>	<u>5,228</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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，並獲董事會批准於二零一六年十一月二十四日發佈。

於本二零一六年中期報告中載有有關截至二零一六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。根據香港公司條例第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：

本公司已根據香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求遞交截至二零一六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；及並沒有載有根據香港公司條例第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。

截至二零一六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，與編製截至二零一六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。

持作出售之非流動資產

非流動資產及出售組合之賬面值倘若主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則會歸類為持作出售類別。此條件僅於資產(或出售組合)可按其現時情況出售，出售條件僅屬出售該資產(或出售組合)之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告符合。管理層須承諾進行有關出售，而預期應可於歸類日起計一年內符合確認為已完成出售。

當本集團承諾進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，倘若符合上述條件，該附屬公司之全部資產及負債均會歸類為持作出售類別，而無論本集團是否將於出售後保留其於前附屬公司之非控股權益。

歸類為持作出售之非流動資產(及出售組合)按照於編制本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之年度經審核財務報表時用於本集團投資物業之相關計量方法以公平值計量。

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1號(修訂本)	披露改進計劃
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
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
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
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
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
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)

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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
物業銷售	6,533	27,149
酒店業務	18,069	8,338
來自馬球比賽之廣告、貴賓廂房及門票收入	14,369	17,246
馬球會會籍收入	2,307	3,401
項目管理費用	1,910	1,258
	43,188	57,392

本集團之營業額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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
營業額								
外部收益	8,443	28,407	-	-	34,745	28,985	43,188	57,392
分部間收益	-	-	-	-	2,695	-	2,695	-
分部收益	8,443	28,407	-	-	37,440	28,985	45,883	57,392
分部(虧損)溢利	(17,691)	(572)	783,928	771,191	(85,358)	(121,971)	680,879	648,648
利息收入							711	16
未分配公司費用							(96,810)	(68,961)
財務費用							(5,199)	(8,284)
除稅務溢利							579,581	571,419

本集團之資產按可報告及經營分部分析如下：

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
物業發展	10,691,513	9,904,480
物業投資	23,798,349	22,896,245
酒店及馬球會業務	2,522,136	2,622,099
分部資產總值	37,011,998	35,422,824
未分配資產總值	474,263	380,900
本集團資產總值	37,486,261	35,803,724

4. 其他收入

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款收取之利息	711	16
政府補助	26,802	12,363
其他	746	82
	<u>28,259</u>	<u>12,461</u>

5. 財務費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	5	10
— 銀行借款	5,194	8,274
— 委托貸款	18,409	—
— 關連公司貸款	189,353	306,139
	<u>212,961</u>	<u>314,423</u>
減：在建投資物業之資本化金額	(2,078)	(235,727)
列為持作出售之在建投資物業之資本化金額	(159,976)	—
銷售物業之資本化金額	(45,708)	(70,412)
	<u>5,199</u>	<u>8,284</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	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利已扣除以下各項：		
預付租賃款項攤銷	2,997	3,162
物業、廠房及設備折舊	45,572	49,352
馬匹折舊	4,621	5,144

7. 所得稅項開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
所得稅項開支包括：		
即期稅項		
—中國企業所得稅	21	1,872
—中國土地增值稅	593	2,139
	<u>614</u>	<u>4,011</u>
遞延稅項	187,233	194,969
	<u>187,847</u>	<u>198,980</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。

截至二零一六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%(二零一五年九月三十日：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二零一六年九月三十日止六個月之中期股息(二零一五年九月三十日：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	
	二零一六年	二零一五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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>391,734</u>	<u>372,439</u>
	二零一六年 股份數目	二零一五年 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	3,572,765,513	3,567,846,720
潛在攤薄普通股之影響：		
—購股權	<u>40,436,540</u>	<u>101,794,466</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均股數	<u>3,613,202,053</u>	<u>3,669,641,186</u>

計算截至二零一六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

於二零一五年四月一日(經審核)	21,027,933
匯兌調整	(870,004)
所產生之建築成本及資本化開支	2,222,103
於損益確認之公平值增加	486,681
	<hr/>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日(經審核)	22,866,713
匯兌調整	(540,189)
轉撥至列為持作出售之資產(附註20)	(13,169,860)
所產生之建築成本及資本化開支	3,336
於損益確認之公平值增加	455,391
	<hr/>
於二零一六年九月三十日(未經審核)	9,615,391

本集團投資物業於二零一六年九月三十日及二零一六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之租賃土地。

於二零一六年四月十五日，作為建議出售事項(附註20中定義)下安排之一，本集團與第一間銀行(附註14中定義)及投資公司(附註20中定義)訂立抵押協議(「**第一份抵押協議**」)，就本集團某些投資物業(由高銀金融117、六座甲級寫字樓大廈、雙子大樓—北樓、一座大型高端購物商場、停車位及其他配套設施組成(統稱為「**發展項目**」))作為從投資公司透過第一間銀行向本集團提供委托貸款甲(附註14中定義)之抵押品。委托貸款甲用於償還就發展本集團新京津 高銀天下項目(附註20中定義)所結欠金額為人民幣60億元之本集團貸款。

於二零一六年四月十五日，作為建議出售事項下安排之一，本集團與第二間銀行及合夥基金(附註20中定義)訂立另一份抵押協議(「**第二份抵押協議**」)，就發展項目作第二次抵押以作為合夥基金透過第二間銀行提供投資公司用作償付建議出售事項中金額為人民幣60億元之部份代價的委托貸款(「**投資公司貸款**」)之抵押品。

發展項目之抵押將於建議出售事項完成時被解除。於二零一六年九月三十日，發展項目的公平值為人民幣14,541,178,000元(相等於16,892,487,000港元)，其中公平值為人民幣11,597,000,000元(相等於13,472,235,000港元)之物業歸類為持作出售(附註20中定義為「該等物業」)，而餘下則繼續在簡明綜合財務報表中於本集團之投資物業項下確認。

11. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
應收賬款	776,940	797,405
其他應收款項及預付款項	1,688,508	167,011
按金	10,877	10,613
應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金總額	<u>2,476,325</u>	<u>975,029</u>

於二零一六年九月三十日，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)776,940,000港元(二零一六年三月三十一日：797,405,000港元)，其中776,596,000港元(二零一六年三月三十一日：796,604,000港元)將根據已竣工銷售物業之買賣協議的條款而結算。本集團就其提供之若干服務給予客戶平均六十日之信貸期。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。

於二零一六年九月三十日，其他應收款項及預付賬款主要指建築物料預付款項1,540,210,000港元(二零一六年三月三十一日：42,099,000港元)。

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：

	二零一六年 九月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 三月三十一日 千港元 (經審核)
0至90日	132,922	409,916
應付賬款總額	132,922	409,916
應付建築成本款項	1,629,867	5,663,142
應付保留工程款項	1,758,409	1,696,633
應付賬款及建築成本款項	<u>3,521,198</u>	<u>7,769,691</u>
應付股息	1,102	1,102
其他應付款項	462,492	454,186
預收按金	409,080	392,706
預收馬球會會籍費用	61,250	64,173
其他	1,002	1,159
其他應付款項及預提費用	<u>934,926</u>	<u>913,326</u>
	<u>4,456,124</u>	<u>8,683,017</u>

13. 銀行借款

於二零一六年九月三十日，本集團之無抵押銀行貸款為人民幣123,750,000元(相等於143,760,000港元)(二零一六年三月三十一日：人民幣146,250,000元(相等於175,193,000港元))。該銀行借款按市場利率年利率5.64%(二零一六年三月三十一日：5.64%)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26,366,000港元)(二零一六年三月三十一日：人民幣45,000,000元(相等於54,729,000港元))。

14. 委托貸款

委托貸款—建議出售事項

於本期間，作為建議出售事項下安排之一，根據委托貸款安排中銀行（「第一間銀行」）作為投資公司之受托人下，本集團取得人民幣6,000,000,000元（相等於6,970,200,000港元）的新銀行借款（「委托貸款甲」）。委托貸款甲按固定年利率2%計息，並須於截至二零一七年止一年間償還，該金額列作流動類別。根據本集團與投資公司訂立之利息返還協議，本集團就委托貸款甲所產生之利息開支將全數由投資公司返還，因此預期利息開支之淨影響為零。委托貸款甲所得款項用於償還就本集團發展新京津 高銀天下項目所結欠金額為人民幣60億元之貸款。根據第一份抵押協議，發展項目作為委托貸款甲之抵押品。

其他委托貸款

於本期間，根據委托貸款安排中銀行作為委托人（一名獨立第三方）之受托人下，本集團取得人民幣700,000,000元（相等於813,190,000港元）的另一筆新銀行借款（「委托貸款乙」）。委托貸款乙按固定年利率7.15%計息，並須於截至二零一九年止三年期間分期償還。委托貸款乙所得款項用於支付本集團工程款項及項目開發。

15. 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15,513,000,000港元（二零一六年三月三十一日：15,507,000,000港元））之無抵押貸款。該貸款為無抵押、按年利率8%計息及須於二零一七年十二月三十一日或之前償還。於本期間，該結餘已悉數償還。

16. 股本

	股份數目	股本 千港元
已發行及繳足：		
於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	5,017,978	24,172
	<u>3,572,765,513</u>	<u>10,949,655</u>
於二零一六年三月三十一日及二零一六年四月一日（經審核）及 二零一六年九月三十日（未經審核）	<u>3,572,765,513</u>	<u>10,949,655</u>

17. 以股份為基礎之付款交易

概無購股權於本期間已獲行使（二零一六年三月三十一日：5,017,978份），而36,023,346份（二零一六年三月三十一日：2,183,965份）購股權已於本期間失效。

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5,054,000港元（二零一五年九月三十日：10,804,000港元）獲確認為開支。

18. 承擔

於二零一六年九月三十日，本集團的承擔約為12,497,383,000港元（二零一六年三月三十一日：12,432,065,000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5,019,724,000港元（二零一六年三月三十一日：4,679,941,000港元）及7,361,789,000港元（二零一六年三月三十一日：7,737,916,000港元）。

19. 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
二零一六年 二零一五年
千港元 千港元
(未經審核) (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	189,353	306,139
—項目管理費用收入	1,910	1,258
—辦公室租金及管理費開支	1,108	—

所有該等交易均構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，主要管理人員之薪酬約為15,672,000港元(二零一五年九月三十日：18,759,000港元)。

20. 建議出售附屬公司

於二零一五年十二月十六日，本公司與高銀特殊機會及中國信達資產管理股份有限公司北京市分公司(「中國信達」)(於中國註冊成立之有限公司，並為獨立第三方)訂立框架出售協議(「框架出售協議」)，以將高銀置地(天津)有限公司(「目標公司」)(本公司全資附屬公司)的股份從其直接控股公司高銀地產(天津)有限公司(「高銀天津」)銷售予深圳市銀基宏業投資管理有限公司(「投資公司」)(於中國註冊成立之公司，將由高銀特殊機會或其代名人與中國信達或將透過合夥基金(「合夥基金」)招覽的任何獨立投資者共同控制)(「建議出售事項」)，按完成基準之代價為人民幣180億元(相等於約215.9億港元)。目標公司於高銀天津根據框架出售協議及股權轉讓協議(定義見下文)之條款擬進行之該等物業轉移並根據包括相關協議下擬進行之交易後將予登記為該等物業(「該等物業」)之實益擁有人，而該等物業(作為本集團於中國天津大型物業發展項目(「新京津 高銀天下」)下由高銀天津所建設之發展項目一部分)位於新京津 高銀天下之商業中心區。該等物業主要由高銀金融117、一座甲級寫字樓大廈、一座大型高端購物商場，以及停車位及其他配套設施組成，全部正在興建。

於二零一六年三月一日，本公司、高銀天津、投資公司、目標公司及高銀特殊機會已訂立買賣協議(「股權轉讓協議」)，其載列有關建議出售事項之額外條款及條件，而該等額外條款及條件主要包括有關結算建議出售事項之代價之詳情。除該等額外條款及條件外，股權轉讓協議之所有其他主要條款及條件與框架出售協議所訂明者大致相同。

建議出售事項構成上市規則第14A章所界定的關連交易，以及需要獨立股東於本公司股東大會上批准。於二零一六年五月三十一日，建議出售事項已於本公司股東大會上獲批，完成建議出售事項後，目標公司將不再為本公司附屬公司。董事認為該建議出售事項是極有可能及將於批准建議出售事項之股東大會當日起計一年內完成，因此於二零一六年九月三十日該等物業及其相關負債歸類為持作出售及流動類別。該等物業於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日列示於物業投資分部之中。

於本期間，第一期代價之條件已達成及高銀天津已從投資公司收取人民幣6,000,000,000元(相等於6,970,200,000港元)之第一期代價並已於二零一六年九月三十日之簡明綜合財務狀況報表中確認為遞延收入。

20. 建議出售附屬公司(續)

於二零一六年九月三十日，於流動類別下分別列為持作出售之資產及與列為持作出售之資產相關負債的資產及負債如下：

二零一六年
九月三十日
千港元
(未經審核)

列為持作出售之資產
投資物業

13,472,235

列為持作出售之資產相關之負債
遞延稅項負債

648,869

列為持作出售之投資物業之公平值乃根據由獨立合資格專業估值師作出之估值。詳情已載列於附註10。

於二零一六年九月三十日，根據於附註10及附註14所述之第一份抵押協議及第二份抵押協議，列為持作出售之投資物業(作為發展項目其中一部分)已作抵押。

21. 資產抵押

於二零一六年九月三十日，本集團的若干投資物業及銷售物業賬面值合共約為23,600,000,000港元(二零一六年三月三十一日：無)已予抵押作為本集團獲授之信貸的擔保。其主要作為本期間內建議出售事項的交易安排。

主席報告書

成就

本期間，高銀地產旗下之超大型房地產項目取得重大進展和卓越表現。富國高銀於本期間的合約銷售令人鼓舞。此高級住宅發展項目充分展現美感與功能兼備的特點，以豐富多樣的社區服務及設施迎合客戶多方面的需求。早在初期發展階段，該項目已吸引潛在買家的廣泛關注。鑒於本期間天津物業市場氣氛熾熱，高銀地產把握機遇促進富國高銀的銷售。買家反應熱烈，反映本集團的理念備受認可，同時亦再度鞏固該項目作為天津最受歡迎豪宅的美譽。

商業中心區(「**商業中心區**」)建築工程進展順利，這座地標摩天大樓高銀金融117已成為中國最高建築，就結構高度而言則位列世界第三，該項目足證本集團於物業發展方面的卓越能力。

憑藉其頂尖的質量、高水準的建築標準及別具一格的設計，高銀地產的項目獲得市場的高度讚譽及認可。於二零一六年五月三十一日舉行的股東大會上，本公司獨立股東批准以人民幣180億元(相當於約215.9億港元)的總代價，出售地標建築高銀金融117、一幢37層高之甲級寫字樓大廈、一座大型高端購物商場，以及停車位及其他配套設施。交易價格充份反映投資價值，並釋放本集團物業發展項目的市場價值。於本期間，高銀地產(天津)有限公司(「**高銀天津**」)(本公司之全資附屬公司)已收取買家支付人民幣60億元(相當於約72億港元)的第一期款項。

市場概覽

儘管全球經濟波動和充滿挑戰，但根據中國國家統計局(「**國統局**」)提供的數據顯示，中國國內生產總值於二零一六年第二及第三季度分別按年增加6.7%。於二零一六年首九個月，按總樓面面積計算，物業銷售按年增加26.9%，其中，住宅物業銷售的總樓面面積增長27.1%。於二零一六年首九個月，物業銷售額按年急升41.3%，其中住宅物業銷售額上漲43.2%。隨著整體增長階段結束，中國的物業市場進入地區差異發展階段，物業市場整體穩定，而不同地區的投資及銷售增長差異有助去存貨及可持續發展。受政府利好政策推動，自二零一五年第二季度以來，物業價格錄得強勁反彈，並於近幾個月因流動資金過度充裕而迅速攀升。中國100個主要城市的物業價格於二零一六年首八個月上漲13.7%。當中，一線城市的物業價格引領市場，按年上升25%，而二線城市的物業價格則上漲12%。

摩根士丹利的一份行業研究報告顯示，自二零一六年六月以來，天津市場氣氛熾熱。物業價格較二零一六年初上升30%，而大部分升幅集中於本年度下半年。隨著物業價格不斷上升，投資需求亦大幅攀升，由三月份佔總需求約10%上升至二零一六年九月的約30%。特別是其他金融市場的不明朗因素導致國內投資者回歸住宅市場，進而推動中國高端物業及去庫存的需求增加。

業務回顧

新京津 高銀天下

作為本集團的旗艦項目，新京津 高銀天下（「新京津 高銀天下」或「本項目」）享有獨特的經濟和地理優勢，加上有利的政府政策。該項目屬於大型綜合房地產發展項目，總樓面面積（地上）約1,890,000平方米，位處天津濱海高新技術產業開發區（「天津高新區」）。天津高新區是獲國務院批准的首個國家級高新技術產業開發區，亦是天津濱海新區的重要部分。項目位處天津市的商業樞紐，完善的交通網絡連接天津與全國各地，距離天津南站只需約五至八分鐘車程，經鐵路往來北京只需約27分鐘；來往天津市中心只需20分鐘車程，而搭乘地鐵（3號線）亦只需15分鐘。全面的交通網絡可明顯縮短通勤時間。

以富裕階層、豪華物業市場及國內和海外高端物業買家為定位，新京津 高銀天下的建築設計獨特，工程一絲不苟，運用巧奪天工的城市建築設計，把精雕細琢的建築藝術融入生活。該項目包含三個主要元素，包括(i) 一個即將成為金融及商業中心的商業中心區，其建築設計先進，充滿現代格調；(ii) 聲譽卓著、富麗堂皇的富國高銀低密度豪宅；及(iii) 天津環亞國際馬球會，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。本項目的建築工程在專業團隊一絲不苟的監督下如期進行。該項目規模龐大，工程氣勢雄偉，設計匠心獨運，屬國際知名建築顧問公司及建築公司的精心傑作，足以保證該項目的設計質素上乘，美感與功能兼備。這些設施經精心設計及建造，以營造時尚典雅的生活環境，滿足中國精英對尊貴生活品味日益提升的需求。

新京津 高銀天下將於二零一七年分期落成，項目總樓面面積約為1,890,000平方米，預計所需總投資為90億美元至100億美元。透過此項目，本集團能夠為住戶及租戶提供各式各樣的住宅及商業設施。本集團相信，此卓越項目有助高銀地產成為國際領先的大都會綜合地產商。本集團自信能充分把握京津冀協同發展的契機，並有信心在本項目完成後有更出色的長遠表現。

商業中心區

商業中心區包括樓高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。隨著京津兩地協同發展，商業中心區將因此成為天津市的現代商業中心。商業中心區的建築工程亦取得理想進展，本集團為此感到欣喜。高銀金融117建築工程如期進行，並於二零一五年九月八日成功封頂，其主結構牆興建至117層。該項工程預期於二零一七年年末前竣工。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順利。

高銀金融117現已成為中國第一高樓，就結構高度而言則位列世界第三。高銀金融117設計完美並按頂級標準建造，擁有出眾的結構風格及獨特的鑽石型皇冠頂部，必將為天津的城市景觀增添璀璨光芒。其室內泳池、觀景台及旋轉餐廳均為世界同類建築中最高。此外，高銀金融117高層（94樓至頂層）總樓面面積約為86,357平方米，將成為一間國際豪華五星級酒店。

於二零一六年三月一日，高銀地產與高銀天津、深圳市銀基宏業投資管理有限公司、高銀置地(天津)有限公司及高銀特殊機會有限公司訂立股權轉讓協議，並有條件同意以總代價人民幣180億元(相當於約215.9億港元)出售地標建築高銀金融117、一幢37層高之甲級寫字樓大廈，以及停車位及其他配套設施的大型高端購物商場(「建議出售事項」)。該交易於二零一六年五月三十一日獲本公司獨立股東批准，而第一期的條件已達成且高銀天津已於本期間收取第一期款項。

該交易能實現本集團的房地產行業的投資及市場價值，並提供充足的財務支持，促進本集團未來平穩發展。完成後，該交易將為股東帶來豐厚回報，並發揮本集團旗下物業發展項目的市場價值。

富國高銀

富國高銀為一項高端住宅發展項目，採用低密度設計，充分展現美感與功能兼備的特點，以迎合住戶對生活品味的追求。項目毗鄰商業中心區及天津環亞國際馬球會。值得注意的是富國高銀的花園別墅、公寓、天際別墅及聯排公館均建於天津環亞國際馬球會旁邊，可將馬球場全貌盡收眼底。新古典與現代建築風格，盡顯尊貴生活品味。這個高級豪華住宅發展項目，亦為住戶或租戶提供一系列全面的社區配套設施及服務，並透過著名國際學府楓葉國際學校，為社區學童提供優質教育。富國高銀充分體現本集團「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。

第一期高端住宅項目共提供約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。第二期預期將於二零一七年年年底竣工，總樓面面積約501,000平方米。本集團對於本期間富國高銀的合約銷售業績大幅提升，頗感欣喜。如此令人鼓舞的表現，充分證明本集團已透過適當的市場策略，成功把握市場喜好並滿足其對豪宅的需求。

天津環亞國際馬球會

天津環亞國際馬球會於二零一零年十一月開幕，為中國最享負盛名的國際級馬球會之一，佔地890,000平方米，擁有一個222英畝的私人莊園，園內綠草如茵，園林整潔，泉水噴湧。馬球運動是古代貴族高貴優雅的典範，同時展現並提升新京津 高銀天下物業發展項目鞏固的尊貴非凡地位。北京往來馬球會相當便捷。馬球會提供最齊備的國際級馬球設施及一系列健身設施，包括兩個國際級標準馬球場、練習場、室內及室外馬球賽場、馬球會會所、一所擁有167間客房的豪華酒店、特色高級食府、先進馬房及其他配套設施。

憑藉顯赫的聲譽，天津環亞國際馬球會與英國、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24家互惠球會攜手合作，建立強大的全球網絡。

天津環亞國際馬球會一直定期舉辦國際馬球賽事，將古典韻味融入現代城市生活品味之中。於二零一六年七月十二日至十七日，本集團與天津馬球運動協會及香港馬球發展及推廣協會合辦年度盛事「環亞馬球大學邀請賽2016—倫敦盃」。自二零一三年起，本集團連續數年將比賽地點設於天津環亞國際馬球會，而本屆賽事亦不例外。六所頂級英美大學的馬球精英隊伍，即劍橋大學、倫敦大學、牛津大學、哈佛大學、康奈爾大學及斯基德莫爾學院，齊聚天津環亞國際馬球會爭奪殊榮。

此外，2016富國高銀國家盃於二零一六年十月五日至七日在天津環亞國際馬球會舉行。贊助方網羅全球10到12球級的頂尖好手，組成四支精英勁旅，為觀眾呈獻精彩絕倫的馬球賽事，充分展現馬球運動的刺激和魅力。

前景

就城市人口而言，天津為中國第四大城市，被視為重要的投資中心，排名緊隨北京、上海及廣州之後。天津已被納入環渤海經濟圈，充分發揮其在航空、物流及航運方面的優勢。政府已將整合環渤海灣經濟圈的所有城市和促進經濟發展列為優先任務，並將北京所有非重要職能疏解至周邊省市。實施此項計劃須進行經濟重組，以及合理利用空間。天津將成為進一步改革開放的指定先行區。本集團相信，此等舉措為天津的經濟重組及發展注入新動力，從而推動該市的服務業、金融業及工業的改革。

最近，中國的當地政府推出多項新政策，以遏抑不斷攀升的樓價。此類政策旨在維持價格穩定，並防止這些過熱的市場出現泡沫風險。包括北京、杭州、深圳及天津在內的合共十二個城市已實施相應措施，對買家的資格和置業的數量施加限制或提高首期付款要求。本集團相信，集團位於天津的豪華及多功能物業項目條件得天獨厚，而新政策所引發的市場波動只是短期現象，對高銀地產的長遠影響較為輕微。該項目配備各式服務及設施，為天津最令人嚮往的住宅之一。除高端住宅物業外，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。

本集團相信，新天津 高銀天下將成為環渤海經濟圈的地標建築，並有助本集團充分把握京津冀經濟整合帶來的便利優勢。新天津 高銀天下項目質素上乘，為本集團贏得國內外投資者的讚譽，亦預示新天津 高銀天下即將推出的住宅及商業物業發展項目可創出佳績。

此外，於出售事項完成後，本集團能改善負債比率及鞏固財務實力。就物業發展及物業投資業務而言，本集團將繼續發展新天津 高銀天下其餘的資產，並透過天津環亞國際馬球會大酒店所設的天津環亞國際馬球會，繼續經營其酒店及馬球會業務。

高銀地產銳意成為國際級大都會綜合地產商，並會盡最大努力以最高標準實現這個具有宏大理念的項目。高銀地產將繼續把握國家發展策略及政策所帶來的契機，為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

本集團於本期間淨利潤增加5%至約392,000,000港元(二零一五年九月三十日：約372,000,000港元)。於本期間，本集團錄得收入約43,000,000港元(二零一五年九月三十日：約57,000,000港元)，減少約25%。收入下跌主要原因是本集團於本期間出售富國高銀第一期住宅的所得確認收入減少。該等物業銷售於本期間約為7,000,000港元(二零一五年九月三十日：約27,000,000港元)。物業銷售佔本期間總收入的15%(二零一五年九月三十日：47%)。

此外，本集團的合約銷售於本期間表現出色，反映高銀地產的豪華及綜合物業項目受到市場熱切追捧。鑒於天津的房地產市場氣氛熾熱，高銀成功把握機遇促進富國高銀銷售。預計住宅銷售的確認收入將會於未來數個月有令人鼓舞的表現。除高端住宅物業外，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會再創佳績。

本集團將把握京津冀三地密切合作所帶來的機遇，並善用中國經濟穩定發展的優勢。本集團認為新天津 高銀天下的前景樂觀，並將繼續為社會及股東創造價值。

流動資金及財務資源

營運資本及債務

本集團於二零一六年九月三十日的營運資本約為5,701,713,000港元，較二零一六年三月三十一日約959,613,000港元增加494%。所錄得的顯著增幅主要是由於將金額為13,472,235,000港元的若干投資物業由非流動資產重新分類為流動資產。董事認為，建議出售事項很有可能會落實並將於批准此交易的股東大會日期起一年內完成，因此，相關將被處置的投資物業及其關聯負債於二零一六年九月三十日分類為持作出售及流動類別。

本集團的流動比率維持在健康水平，於二零一六年九月三十日及二零一六年三月三十一日分別為1.29倍及1.1倍。

於本期間，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)墊付的貸款額已悉數償還(二零一六年三月三十一日：8,508,114,000港元)。

於本期間，作為建議出售事項安排的一部分，本集團根據一項委托貸款安排獲授一項新銀行貸款，金額為人民幣6,000,000,000元(相當於6,970,200,000港元)，其中該銀行代表投資公司作為受托人(「**委托貸款甲**」)。委托貸款甲不計息並須於截至二零一七年止一年間償還。委托貸款甲的所得款項已用於償還本集團就發展新天津 高銀天下項目所結欠之貸款人民幣60億元。根據抵押協議，委托貸款甲由本集團的若干投資物業擔保。

此外，本集團於本期間根據一項委托貸款安排獲授另一項新銀行貸款，金額為人民幣700,000,000元(相當於813,190,000港元)，其中該銀行代表委托方(為獨立第三方)作為受托人(「**委托貸款乙**」)。委托貸款乙的利息按固定年利率7.15%計算並須於截至二零一九年止三年內分期償還。委托貸款乙的所得款項已用於支付本集團建築成本及項目發展款項。

就建議出售事項而言，有關協議所訂明的代價之第一期款項的條件已獲達成，而本集團亦已於本期間收取第一期款項，金額為人民幣60億元(相當於約6,970,200,000港元)。

本集團的負債比率(借貸總額與資產總值相比)有所下降，維持在21.1%(二零一六年三月三十一日：24.3%)的健康水平。另外，於二零一六年九月三十日，負債總額(包括應付賬款及建築成本款項總額、銀行借款、委托貸款、融資租賃債務及關連公司貸款)與權益總額之比率為71.7%(二零一六年三月三十一日：100.7%)。

資產抵押

於二零一六年九月三十日，本集團的若干投資物業及銷售物業賬面值合共約為23,600,000,000港元(二零一六年三月三十一日：無)，已予抵押作為本集團獲授之信貸的擔保。其主要作為本期間內建議出售事項的交易安排。

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造成任何重大不利影響。儘管如此，本集團仍會繼續密切監察匯率風險狀況，並為處理相關風險早作準備。本集團繼續推行嚴格的控制政策。於本期間，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

於二零一六年九月三十日，本集團之承擔約為12,497,383,000港元(二零一六年三月三十一日：12,432,065,000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5,019,724,000港元及7,361,789,000港元(二零一六年三月三十一日：分別為4,679,941,000港元及7,737,916,000港元)。

股息

董事會不建議宣派本期間之中期股息(二零一五年九月三十日：無)。

僱員及薪酬

於二零一六年九月三十日，本集團僱用621名僱員(二零一五年九月三十日：943名僱員)。於本期間內的員工成本(包括董事酬金)約為107,857,000港元(二零一五年九月三十日：約150,637,000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，對他們長期的貢獻以示獎勵。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。

企業管治常規守則

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

本公司二零一六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，二零一六年十一月二十四日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即潘蘇通先生(主席兼行政總裁)、周曉軍先生、丁廣沅先生及李華茂先生，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。