



## GOLDIN FINANCIAL HOLDINGS LIMITED

高銀金融(集團)有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：530)



# 2014/15

## 中期報告

\* 僅供識別

# 目錄

公司資料	2
主席報告書	5
其他資料	13
簡明綜合損益及其他全面收入報表	23
簡明綜合財務狀況報表	25
簡明綜合權益變動表	27
簡明綜合現金流量表	28
簡明綜合財務報表附註	29

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

潘蘇通先生(主席)

黃孝恩先生

李自忠先生

黃孝建教授

周登超先生

侯琴女士

### 獨立非執行董事

許惠敏女士

鄧耀榮先生

高敏女士

## 董事會委員會

### 審核委員會

許惠敏女士(審核委員會主席)

鄧耀榮先生

高敏女士

### 薪酬委員會

鄧耀榮先生(薪酬委員會主席)

許惠敏女士

高敏女士

### 提名委員會

潘蘇通先生(提名委員會主席)

許惠敏女士

高敏女士

### 企業管治委員會

潘蘇通先生(企業管治委員會主席)

黃孝恩先生

周登超先生

## 公司秘書

倫巧濶女士

## 公司資料(續)

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行

### 核數師

安永會計師事務所

### 股份過戶登記處

總處：

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
The Belvedere Building  
69 Pitts Bay Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

香港分處：

卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

### 香港主要營業地點

香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期23樓

### 股份代號

530

### 網址

[www.goldinfinancial.com](http://www.goldinfinancial.com)

BEYOND THE IMPOSSIBLE,  
LIES A WORLD **RICH WITH**  
**POSSIBILITIES**

突破常規 成就不可能



# 主席報告書

各位股東：

本人謹此代表董事(「董事」)會(「董事會」)向股東提呈高銀金融(集團)有限公司(「高銀金融」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期業績。

## 管理層討論及分析

### 惠譽資本市場

高銀金融於二零一四年九月成為恒生綜合中型股指數的成份股。因此，本公司現已獲納入滬港通機制。緊隨滬港通機制於二零一四年十一月啟動後，本公司股份可以南向交易進行買賣。我們獲得資本市場高度肯定，標誌著高銀金融在中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)及香港兩地的聲譽顯耀，以及投資者對我們業務的信心日益增強。這進一步向本公司股東實證，我們的資本價值不斷增長，繼續帶動著本集團長遠發展邁向成功之路。

### 業績

於截至二零一四年十二月三十一日止六個月(「二零一五財政年度上半年」或「回顧期間」)，本集團錄得營業額約263,800,000港元，較上一個財政年度同期(「二零一四財政年度」)的營業額約169,600,000港元上升55.5%。有關增幅主要是由於我們的保理及酒品貿易業務產生的營業額增加。本公司擁有人應佔溢利約為850,100,000港元，較二零一四財政年度約372,400,000港元增加128.3%。期內增額主要由於在建投資物業『高銀金融國際中心』錄得的公平值較去年顯著增長，以及保理業務產生的收益增加。因此，回顧期間的每股基本及攤薄盈利已分別達至12.18港仙及12.05港仙(二零一四財政年度：5.34港仙及5.32港仙)，相當於增加128.1%及126.5%。

## 主席報告書(續)

### 業務回顧

於二零一五財政年度上半年，高銀金融再次盛延其銳意發展三個主要業務分部－保理、酒品及物業，全部領域均取得令人滿意的進展。

### 保理

中國已穩據世界第二大的經濟體系。中國國內生產總值於二零一四年仍處7.4%的強勁水平，預計二零一五年將放緩至較可持續增長率6.8%#。同時，根據中國銀行業協會保理專業委員會的統計數據顯示，中國於二零一三年的總保理業務量超逾5,000億美元，較去年增長15%。

# 資料來源：國際貨幣基金組織《世界經濟展望》(二零一五年一月)

因此，於二零一五財政年度上半年，保理業務錄得理想佳績，其營業額約120,600,000港元(二零一四財政年度：61,300,000港元)，較二零一四財政年度顯著增加96.8%。來自此分部的溢利約為97,400,000港元，較二零一四財政年度的37,500,000港元上升159.6%。

於回顧期間，保理業務部已成功將業務拓展至國際再保理(即是將來自我們保理客戶的應收賬款重新轉售至另一間商業保理公司)之新業務。因此，我們現已充分利用其他商業保理公司的資本拓展保理業務，從而產生更高營業額及加強風險管理。

受惠於中國政府政策旨在促進國家商業保理市場發展，保理部－高銀保理(中國)發展有限公司(「高銀保理」)的增長續呈上揚趨勢，表現令人鼓舞。我們堅信，高銀保理將透過不斷於中國保理業中宏圖開拓而保持其競爭力。憑藉透過業務整合享有的優勢，高銀保理將繼續發掘具潛力的新機遇，為本集團開創收入來源。



## 主席報告書(續)

### 酒品

隨著中國生產及消費迅速發展，國內品酒文化熱切追求湧躍。於二零一三年中國酒品愛好者的消耗量達約1.55億箱(每箱9公升)#，中國(包括香港)現已主導了全球紅酒市場。預期消耗量將會維持穩定增長。為了進軍這個具龐大潛力的市場，我們將會繼續發展酒品及酒品相關業務，並進一步強化全球的營銷策略。

# 資料來源：VINEXPO\*市場研究

於回顧期間，本集團錄得營業額約為143,200,000港元(二零一四財政年度：108,400,000港元)。此數字較二零一四財政年度增加32.1%。酒品業務的分部溢利約為60,800,000港元(二零一四財政年度：68,800,000港元)，較二零一四財政年度下降11.6%。此輕微跌幅乃主要由於酒品分部的營運開支較二零一四財政年度同期有所增加。

於二零一五財政年度上半年見證著我們針對中國酒品愛好者及收藏家的穩健增長，堅定不移地專注發展頂級名酒之市場。我們繼續擴大優質酒品組合，陳列各式各樣的頂級品牌。我們的終極目標是建立大中華區內最龐大的酒品庫存，並提供頂級名酒佳釀。

為此，我們現正就酒品業務進行規劃及發展完整之供應鏈。我們並正著手建立一套完善物流系統，通過精細監控及專業的銷售服務，優化直接向客戶銷售的程序，由自直接向酒莊／酒商採購開始直至提供最終質量保證的售後支援。

同時，我們現正將酒品相關業務分散投放至專注於酒品市場之媒體及出版領域。我們亦銳意開發與名酒文化相關服務：品酒教育、酒品與食物之搭配，以及參觀著名酒業產區(如波爾多及納帕谷等)之遊覽團。



## 主席報告書(續)

### 物業

東九龍核心商業區2(「核心商業區2」)項目為香港特區政府未來發展策略的一大政策。該項目旨在活化九龍東區，其中包括啟德機場舊址、觀塘及九龍灣。各項措施包括將工業區舊址轉變為新的核心商業區2的「起動九龍東」計劃，以及將該區發展成一個集世界級旅遊、娛樂及休閒兼備之景點的「飛躍啟德」項目。

更多的基建工程將會興倡九龍東形象，從位處沿維港海旁的傳統核心商業區中突顯該區獨特嶄新的形象。擬實施的其他主要措施包括：(1)發展一個綜合多模式連接網絡，連同位於九龍東核心區的環保連接系統(「EFLS」)與現行香港鐵路連接觀塘及九龍灣商貿區及日後的沙田至中環線(沙中線)，該項新設施將會顯著加強拓建九龍東區內和區外的連繫；(2)透過推動創新、低碳設計及加入環保功能，加快將九龍東轉變為一個充滿活力的綠色核心商業區；及(3)以九龍東為試點發展「聰明城市」。上述所有發展項目在中長遠而言，應有助鞏固九龍東作為發展更加成熟的新核心商業區和高密度的活動樞紐之地位。

滬港通再加上取消香港居民兌換人民幣上限的措施所產生的刺激作用，投資者對發展蓬勃的香港房地產市場信心日益增強。這對九龍東尤為確切。最近一宗顯著交易為領匯房地產基金聯同房地產開發商南豐集團經過一場競爭激烈的政府招標後收購位於九龍東的一幅地皮，出價創出該區的新高記錄。發展商現計劃興建兩幢甲級寫字樓，其上設有商場及停車場。這次交易進一步體現市場對這個位於香港沛然角落持積極態度。在頗為穩定且仍有利於增長的經濟環境帶動下，來年將應繼續可予資本升值。

## 主席報告書(續)

### 物業(續)

我們的『高銀金融國際中心』(「該發展項目」)仍如期發展，並於二零一六年第一季開幕。該發展項目正進入主結構施工階段，進度理想。迄今，該發展項目已暫獲得美國綠建築協會頒發LEED最高級的鉑金認證及香港綠色建築議會綠建環評(BEAM PLUS)的金級認證。其亦被名為起動九龍東辦事處所提出九龍東綠色建築地圖的少數主要環保建築之一。該發展項目佔地總樓面面積達79,200平方米，將為樓高27層及有三層地庫之優質高級寫字樓，該物業待開幕時對物色甲級寫字樓空間的國際租戶而言實屬矚目之地標。

於二零一五財政年度上半年，本集團就該發展項目錄得公平值增加約1,395,700,000港元(二零一四財政年度：506,800,000港元)。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及負債比率

截至二零一四年十二月三十一日，本集團之營運資金約為4,148,300,000港元，較二零一四年六月三十日錄得之數字4,077,500,000港元增加1.7%。於回顧期末，現金及現金等值總額約為251,300,000港元，二零一四年六月三十日則為678,400,000港元。該減少主要是由於本期間現金流入本集團之保理及酒品業務。

於二零一五財政年度上半年期末，本集團之未償還銀行貸款約為733,000,000港元(二零一四年六月三十日：516,400,000港元)。於期內動用貸款主要用作撥付本集團高銀金融國際中心之建築成本。本集團按總借貸除以總權益計算之負債比率約為5.9%(二零一四年六月三十日：4.7%)。本集團亦維持來自其母公司高銀環球控股有限公司之貸款額度300,000,000美元(相等於2,327,000,000港元)。截至二零一四年六月三十日或十二月三十一日，該款項尚未動用。

## 主席報告書(續)

### 外匯

由於本集團之核心業務位於香港、中國、美國及法國，其主要資產及負債主要以港元、人民幣、美元及歐元計值。儘管本集團尚未設立正式外匯對沖政策，本集團將一如既往地繼續審慎監察其外匯波動風險及在需要時制定適當對沖措施。

### 或然負債

截至二零一四年十二月三十一日，授予一間物業投資附屬公司之銀行信貸(受限於本公司就提取最多60%之資金向該銀行作出之擔保)已動用439,200,000港元(二零一四年六月三十日：309,200,000港元)。

### 抵押資產

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值為8,650,000,000港元(二零一四年六月三十日：7,000,000,000港元)之發展中投資物業及Smart Edge Limited(賜譽有限公司)(一間本集團擁有60%權益之附屬公司，其持有一項發展中投資物業)之全部股本已被質押，以為授予本集團之銀行貸款提供擔保。

### 展望

#### 保理

鑑於全球市場持續存在隱憂再加上地區性經濟滯緩，中國經濟來年或會繼續迎難而行。從樂觀方面看來，中國國務院表示中國保理業迄今仍未完全達致成熟期。故此，中國保理業於未來年度有望為本集團帶來龐大的發展潛力及商機。

儘管中國市場面對種種環球挑戰但仍然商機處處，我們將會繼續在所有前線活動中維持採取審慎的風險管理及客戶篩選策略。為此，我們正致力拓展高銀保理的新興國際再保理業務，並開闢更多具資本效益的保理產品，以與其他商業保理公司／金融機構聯袂而往，也可能考慮進一步擴充高銀保理的資本基礎。我們的主要目標仍為更加鞏固及擴建保理業務的市場地位。

## 主席報告書(續)

### 酒品

中國酒品市場與日俱盛，意味著我們在這方面的業務蘊藏著無限且潛力優厚的商機。為此，我們目前正審視成立一個專屬會員制度，為酒品愛好者提供由悉心選酒及於保稅區內設立私人貴賓酒窖儲存，以致其酒品專家組合管理等範疇的全面性服務。

為了擴大酒品市場的滲透範圍，我們將會不斷整固及提升橫跨多個渠道的酒品營運作業。因此，我們現正努力強化對消費者之銷售能力。我們在這方面可能進一步試辦與酒品相關業務的教育論壇，並設立精細之酒窖管理平台。

展望將來，我們亦將繼續從世界各地及酒品供應鏈中物色任何合適的收購項目及機遇，並於過程中進一步增強集團之生產、儲存和分銷能力。

### 物業

鑑於香港優質辦公室供應長期短缺、大企業對分散至非核心商業區的需求也益增，以及政府數個主要部門擬搬遷至九龍東區，九龍東仍具備優越條件切合其中長遠承諾，矢志成為一個發展蓬勃的商業及行政中心。因此，該區看來經已速勢待發，有望實踐緊繼中環後另一個吸納率強勁的新興核心商業區。

繼滬港通於二零一四年十一月實施後，中國政府已宣布其有意於未來一年內推動深港通。因此，來自中國內地金融界的領先企業有可能陸續擴展業務至香港，以把握這項新計劃所帶來的契機。這極有可能會令香港金融及銀行界往後對甲級寫字樓的需求穩步上升。

我們仍然相信，『高銀金融國際中心』將繼續帶來無限的投資潛力及租賃收入，故此可增強我們的資產基礎，使我們房地產業務分部未來的可觀價值及前景延續下去。

## 主席報告書(續)

### 整體

踏入二零一五財政年度下半年及往後，高銀金融仍會繼續物色投資目標及／或潛在新商機。誠如本公司於日期為二零一五年一月十四日的公佈內所述，本集團在財務顧問的協助下就現時架構進行了策略性審查，包括但不限於本集團的收購／出售政策，並已向董事會提交一份初步報告供其考慮之用。主要願景包括進一步提高高銀金融的生活消閒業務，而要實現這願景可能需要進行適當收購及融資方式。現今，管理層正搜集更多資料，以考慮向控股股東、潘蘇通先生及／或第三方收購若干酒品相關業務／資產的可能性，惟本集團尚未制定具體方案。我們致力將高銀金融打造成為高銀集團旗下首屈一指的企業成員，為我們的股東帶來最大回報。

### 鳴謝

本人謹代表董事會藉此機會誠意感謝全體管理層及全體同事對本集團之寶貴貢獻。此外，本人亦謹此感謝各位股東、客戶及商業夥伴對本集團之寶貴支持。

代表董事會

**Goldin Financial Holdings Limited**

高銀金融(集團)有限公司\*

主席

潘蘇通

香港，二零一五年二月二十七日

\* 僅供識別

# 其他資料

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期股息(二零一三年：無)。

## 董事及最高行政人員之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份(「股份」)、相關股份及債券中擁有下列記錄登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	附註	所持股份數目			總計 (好倉)	佔已發行 股本總數 之百分比*
		個人權益	法團權益	相關股份數目		
潘蘇通先生(「潘先生」)	1	190,345,000	4,716,995,634	—	4,907,340,634	70.29%
黃孝恩先生	2	800,000 —	— —	— 5,000,000	5,800,000	0.08%
李自忠先生	2	—	—	3,000,000	3,000,000	0.04%
黃孝建教授	2	—	—	3,000,000	3,000,000	0.04%
周登超先生	2	1,000,000 —	— —	— 6,000,000	7,000,000	0.10%
侯琴女士	2	1,560,000 —	— —	— 6,000,000	7,560,000	0.11%

\* 百分比乃根據於二零一四年十二月三十一日已發行的6,981,431,992股股份計算。

## 其他資料(續)

### 董事及最高行政人員之股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

附註：

1. 潘先生透過受控制法團持有之4,716,995,634股股份包括：
  - (a) 高銀金融地產控股有限公司(「高銀金融地產」)被視為於4,673,605,634股股份中擁有權益，當中4,473,545,636股及200,059,998股股份分別由高銀環球控股有限公司及高銀(證券)有限公司持有。高銀環球控股有限公司及高銀(證券)有限公司均為高銀金融地產之間接全資附屬公司。高銀金融地產由潘先生全資擁有。
  - (b) 晴翠國際有限公司持有之43,390,000股股份，該公司乃由潘先生全資擁有。
2. 相關股份為本公司授予各董事之購股權，其詳情於下文「購股權計劃」一節披露。

除上文所披露者外，就董事所知，於二零一四年十二月三十一日，概無本公司之董事或最高行政人員根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據該等證券及期貨條例之條文被當作或被視為於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券權益中擁有須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所指之登記冊內之任何權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益。



## 其他資料(續)

### 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，本公司已獲知會下列主要股東擁有之權益及淡倉佔本公司已發行股本5%或以上：

股東姓名/名稱	附註	身份	所持股份數目	總計 (好倉)	佔已發行 股本總數 之百分比*
高銀環球控股有限公司	1	實益擁有人	4,473,545,636	4,473,545,636	64.08%
潘蘇通先生	2	作為實益擁有人及 透過受控制法團 持有的權益	4,907,340,634	4,907,340,634	70.29%

\* 百分比乃根據於二零一四年十二月三十一日已發行的6,981,431,992股股份計算。

附註：

1. 高銀環球控股有限公司為高銀投資控股有限公司之全資附屬公司，而高銀投資控股有限公司為高銀金融地產之全資附屬公司。高銀金融地產乃由潘先生全資擁有。
2. 潘先生透過受控制法團持有之4,716,995,634股股份如下：
  - (i) 高銀金融地產被視為於合共4,673,605,634股股份中擁有權益，當中4,473,545,636股及200,059,998股股份分別由高銀環球控股有限公司(上文附註1所披露者)及高銀(證券)有限公司持有。

高銀(證券)有限公司由高銀投資顧問有限公司全資擁有，而高銀投資顧問有限公司為高銀金融投資有限公司之全資附屬公司。高銀金融投資有限公司為高銀金融地產之全資附屬公司。
  - (ii) 晴翠國際有限公司持有之43,390,000股股份，該公司乃由潘先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司並無獲任何人士(本公司董事或最高行政人員或彼等各自之緊密聯繫人士除外)知會有關須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之股份及相關股份之任何權益及淡倉。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃

本公司實施購股權計劃，目的為鼓勵或獎勵參與者為本集團作出之貢獻及／或令本集團能夠招攬及保留優秀僱員，並吸引對本集團及本集團持有股本權益之任何實體具有價值之人力資源。

本公司於二零零四年一月二十八日採納之購股權計劃(「二零零四年計劃」)已於二零一三年十一月二十一日舉行之本公司股東週年大會上被終止，繼而本公司採納條款與二零零四年計劃大致相同之新購股權計劃(「二零一三年計劃」)。二零零四年計劃項下授出之購股權於終止前仍然生效，直至彼等根據二零零四年計劃之條款失效為止。

行使所有根據二零一三年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之購股權後可予發行之股份總數合共不得超過採納二零一三年計劃當日之已發行股份之10%(即697,499,199股股份)。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

根據本公司購股權計劃授出的購股權於截至二零一四年十二月三十一日止六個月之變動詳情載列如下：

#### (1) 二零零四年計劃

參與人姓名或類別	授出日期	每股股份 行使價 (港元)	購股權數目				於 二零一四年 十二月 三十一日	行使期
			於 二零一四年 七月一日	於 本期間 已授出	於 本期間 已註銷/ 失效	於 本期間 已行使		
<b>董事</b>								
黃孝恩先生	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2011 至 21/07/2019	
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2012 至 21/07/2019	
周登超先生	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2010 至 21/07/2019	
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2011 至 21/07/2019	
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2012 至 21/07/2019	
侯琴女士	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2010 至 21/07/2019	
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2011 至 21/07/2019	
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2012 至 21/07/2019	
			8,000,000	—	—	—	8,000,000	
<b>僱員及其他(合共) (包括若干附屬公司 董事)</b>	22/07/2009	0.654	3,000,000	—	—	—	22/07/2009 至 21/07/2019	
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	1,000,000	— 22/01/2010 至 21/07/2019	
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2011 至 21/07/2009	
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	—	—	22/01/2012 至 21/07/2019	
	23/07/2009	0.652	6,060,000	—	—	150,000	23/01/2010 至 22/07/2019	
	23/07/2009	0.652	6,360,000	—	—	450,000	23/01/2011 至 22/07/2019	
	23/07/2009	0.652	8,480,000	—	—	200,000	23/01/2012 至 22/07/2019	
			26,900,000	—	—	1,800,000	25,100,000	
<b>總計</b>			<b>34,900,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>1,800,000</b>	<b>33,100,000</b>	

附註：

緊接購股權獲行使當日於聯交所買賣的股份之加權平均收市價約為4.839港元。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

#### (2) 二零一三年計劃

參與人姓名或類別	授出日期	每股股份 行使價 (港元)	購股權數目				於 二零一四年 十二月 三十一日	行使期
			於 二零一四年 七月一日	於 本期間 已授出	於 本期間 已註銷/ 失效	於 本期間 已行使		
<b>董事</b>								
黃孝恩先生	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2015 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2016 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	1,200,000	—	—	1,200,000	18/07/2017 至 17/07/2024
李自忠先生	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2015 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2016 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	1,200,000	—	—	1,200,000	18/07/2017 至 17/07/2024
黃孝建教授	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2015 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2016 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	1,200,000	—	—	1,200,000	18/07/2017 至 17/07/2024
周登超先生	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2015 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2016 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	1,200,000	—	—	1,200,000	18/07/2017 至 17/07/2024
侯琴女士	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2015 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	900,000	—	—	900,000	18/07/2016 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	1,200,000	—	—	1,200,000	18/07/2017 至 17/07/2024
			—	15,000,000	—	—	15,000,000	
<b>本公司董事及 主要股東之 聯繫人士</b>								
Pan Jenny Jing女士	18/07/2014	3.098	—	450,000	—	—	450,000	18/07/2015 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	450,000	—	—	450,000	18/07/2016 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	600,000	—	—	600,000	18/07/2017 至 17/07/2024
			—	1,500,000	—	—	1,500,000	

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

#### (2) 二零一三年計劃(續)

參與人姓名或類別	授出日期	每股股份 行使價 (港元)	購股權數目				行使期	
			於 二零一四年 七月一日	於 本期間 已授出	於 本期間 已註銷/ 失效	於 本期間 已行使		於 二零一四年 十二月 三十一日
僱員及其他(合共)	18/07/2014	3.098	—	36,615,000	—	—	36,615,000	18/07/2015 至 17/07/2024
(包括若干附屬 公司董事)	18/07/2014	3.098	—	36,615,000	—	—	36,615,000	18/07/2016 至 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	—	48,820,000	—	—	48,820,000	18/07/2017 至 17/07/2024
			—	122,050,000	—	—	122,050,000	
總計			—	<b>138,550,000</b>	—	—	<b>138,550,000</b>	

附註:

- 於二零一四年七月十八日(「授出日期」)授出之購股權的歸屬期為三年，由授出日期第一週年開始及於第三週年完全歸屬，並僅在其獲歸屬後方可予行使，且承授人的表現／貢獻須獲董事會信納。
- 緊接授出日期前於聯交所買賣的股份之收市價為3.110港元。

## 其他資料(續)

### 董事購買股份或債券之權利

於二零一二年五月三十一日，潘先生收購Goal Eagle Limited(「GEL」)之全部股權。收購完成後，賜譽有限公司(「賜譽」)(該公司為合營公司，持有一幅位於九龍灣，地盤總面積約為6,600平方米，名為新九龍內地段第6314號之土地)由本公司透過本公司之全資附屬公司成美控股有限公司(「成美」)擁有60%權益，由潘先生透過GEL擁有40%權益，而由成美與GEL訂立日期為二零一一年八月二十五日之股東協議(「股東協議」)之條款繼續維持不變，並繼續對成美與GEL具約束力，包括成美授予GEL之購股權，GEL據此可要求成美根據股東協議所載之一條特定方程式，向GEL或其聯繫人士出售成美或(視情況而定)其聯繫人士所持有之若干數目的賜譽股份，從而使GEL將本身於賜譽之股權增至不超逾50%之總百分比。

除本文及上文「購股權計劃」一節所披露者外，於回顧期間任何時間，本公司及其任何附屬公司概無作出任何安排，致使董事或最高行政人員或彼等各自之緊密聯繫人士可藉購入本公司、其附屬公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

### 控股股東之強制履約責任

於二零一二年十一月二十六日，賜譽(為借款人)與交通銀行股份有限公司香港分行(為放款人)訂立一份為期四年之貸款融資協議(「貸款協議」)，最高金額合計為3,000,000,000港元，當中包括向本公司控股股東實施強制履約責任之條款。

根據貸款協議，賜譽同意本公司控股股東潘先生將一直(i)於賜譽已發行股本中實益擁有不低於40%權益；(ii)於本公司已發行股本中實益擁有不低於50%權益；及(iii)於高銀地產控股有限公司(「高銀地產」)(一家於聯交所主板上市之公司)已發行股本中實益擁有不低於50%權益，並促使高銀地產之股份一直於聯交所上市。

倘違反強制履約責任，則將會構成違約事件。就此而言，銀行將會宣佈所有尚未償還款項連同應計利息以及本公司應付所有其他金額即時到期及／或宣佈終止信貸融資。

## 其他資料(續)

### 企業管治常規守則

本公司於截至二零一四年十二月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄14載列之企業管治守則的所有守則條文(「守則條文」)，惟下文所載已闡述原因的若干偏離除外。

守則條文第A.4.1段訂明非執行董事應獲委任指定任期，並可接受重新選舉。獨立非執行董事概無獲委任指定任期，惟須根據本公司之公司細則條文於本公司之股東週年大會上最少每三個年度輪流退任一次。董事會相信該項常規於董事會層面提供穩定性，同時透過徵求股東批准之輪值、退任及重選之法定條文確保非執行董事之獨立性。因此，董事會認為該等條文足以符合企業管治守則有關條文之相關目標。

守則條文第E.1.2段訂明董事會主席應出席股東週年大會。基於其他公務，董事會主席未能出席本公司於二零一四年十一月二十日舉行的股東週年大會。其他執行董事及獨立非執行董事已出席大會的問答環節，以確保與股東保持有效的溝通。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納其自身之董事及僱員進行證券交易之標準守則(「企業標準守則」)，該等條款不比上市規則附錄十之標準守則所載之標準寬鬆。可能擁有尚未公開之本公司內幕消息之僱員亦須遵守企業標準守則。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止六個月內一直遵守企業標準守則所載之規定準則。



## 其他資料(續)

### 購入、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四年十二月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 人力資源

於二零一四年十二月三十一日，本集團約有116名僱員(二零一三年：84名)。截至二零一四年十二月三十一日止六個月，總僱員成本約為81,300,000港元(二零一三年：19,100,000港元)。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市況及適用之法定規則制訂。此外，本集團亦提供其他員工福利，例如醫療保險、強制性公積金及購股權等，以激勵及獎勵全體僱員達致本集團之業務表現指標。

### 審核委員會審閱

本公司審核委員會由許惠敏女士(主席)以及鄧耀榮先生及高敏女士(均為成員)組成，連同管理層已審閱本集團所採納之會計準則及慣例，並已討論財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合中期財務報表。

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51(B)(1)條，自本公司年報2013/14日期以來之董事資料變動載列如下：

潘蘇通先生已由非執行董事調任為執行董事，自二零一四年十一月十四日起生效，而彼仍出任為董事會主席。

# 簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額	4	<b>263,786</b>	169,649
銷售成本		<b>(72,296)</b>	(33,395)
毛利		<b>191,490</b>	136,254
其他收入	4	<b>3,584</b>	11,434
其他虧損	5	<b>(31,053)</b>	(3,431)
投資物業之公平值增加	11	<b>1,395,688</b>	506,786
銷售及分銷開支		<b>(1,488)</b>	(868)
行政開支		<b>(134,929)</b>	(67,700)
財務費用	6	<b>(27)</b>	(16)
除稅前溢利	7	<b>1,423,265</b>	582,459
所得稅開支	8	<b>(18,908)</b>	(11,248)
期內溢利		<b>1,404,357</b>	571,211
其他全面收入			
其後期間可能重新分類至 損益賬之項目： 換算海外業務所產生之匯兌 差額		<b>(4,018)</b>	3,982
期內全面收入總額		<b>1,400,339</b>	575,193

## 簡明綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
<b>以下人士應佔期內溢利：</b>			
本公司擁有人		<b>850,107</b>	372,414
非控股權益		<b>554,250</b>	198,797
		<b>1,404,357</b>	571,211
<b>以下人士應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		<b>846,089</b>	376,255
非控股權益		<b>554,250</b>	198,938
		<b>1,400,339</b>	575,193
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>			
基本	10		
一期內溢利		<b>12.18港仙</b>	5.34港仙
<b>攤薄</b>			
一期內溢利		<b>12.05港仙</b>	5.32港仙

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>372,127</b>	391,712
投資物業	11	<b>8,650,000</b>	7,000,000
無形資產		<b>98,971</b>	101,404
葡萄樹		<b>7,115</b>	11,536
非流動資產總值		<b>9,128,213</b>	7,504,652
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>481,255</b>	472,385
應收貿易賬款	12	<b>3,995,284</b>	3,423,736
預付款項、按金及其他應收賬款		<b>256,611</b>	188,454
現金及銀行結存		<b>251,266</b>	678,424
流動資產總值		<b>4,984,416</b>	4,762,999
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13	<b>621,915</b>	492,317
應計負債、其他應付款項及預收款項		<b>174,513</b>	154,955
應付稅項		<b>39,510</b>	38,077
計息銀行借貸	14	<b>176</b>	192
流動負債總額		<b>836,114</b>	685,541
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,148,302</b>	4,077,458
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>13,276,515</b>	11,582,110

## 簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	14	<b>732,775</b>	516,195
衍生金融工具		<b>40,370</b>	9,317
遞延稅項負債		<b>21,829</b>	24,438
非流動負債總額		<b>794,974</b>	549,950
資產淨值		<b>12,481,541</b>	11,032,160
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	<b>698,143</b>	697,963
儲備		<b>8,683,817</b>	7,788,866
非控股權益	18(b)(iii)	<b>9,381,960</b>	8,486,829
		<b>3,099,581</b>	2,545,331
總權益		<b>12,481,541</b>	11,032,160

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益 千港元	總權益 千港元
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	外匯換算儲備 千港元	購股權儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一四年七月一日(經審核)	697,963	6,348,085	(33,461)	(19,035)	8,715	1,484,562	8,486,829	2,545,331	11,032,160
期內溢利	-	-	-	-	-	850,107	850,107	554,250	1,404,357
期內其他全面收入:									
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	(4,018)	-	-	(4,018)	-	(4,018)
期內全面收入總額	-	-	-	(4,018)	-	850,107	846,089	554,250	1,400,339
以權益結算之購股權安排	-	-	-	-	47,870	-	47,870	-	47,870
行使購股權時發行股份(扣除開支)	180	1,442	-	-	(450)	-	1,172	-	1,172
於二零一四年十二月三十一日 (未經審核)	698,143	6,349,527	(33,461)	(23,053)	56,135	2,334,669	9,381,960	3,099,581	12,481,541
於二零一三年七月一日(經審核)	697,499	6,344,465	(34,316)	(288)	9,783	750,736	7,767,879	2,161,104	9,928,983
期內溢利	-	-	-	-	-	372,414	372,414	198,797	571,211
期內其他全面收入:									
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	3,841	-	-	3,841	141	3,982
期內全面收入總額	-	-	-	3,841	-	372,414	376,255	198,938	575,193
行使購股權時發行股份(扣除開支)	50	384	-	-	(108)	-	326	-	326
於二零一三年十二月三十一日 (未經審核)	697,549	6,344,849	(34,316)	3,553	9,675	1,123,150	8,144,460	2,360,042	10,504,502

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
經營業務所用現金流量淨額	<b>(432,536)</b>	(1,606,999)
來自投資活動之現金流量淨額		
購買機器及設備項目	<b>(1,510)</b>	(1,853)
投資物業增加	<b>(205,912)</b>	(45,392)
添置葡萄樹	<b>(3,185)</b>	(2,852)
出售機器及設備之所得款項	–	2,288
償還應收貸款	–	21,850
已收利息	<b>438</b>	5,392
	<b>(210,169)</b>	(20,567)
來自融資活動之現金流量淨額		
銀行借貸所得款項	<b>205,900</b>	44,498
發行股份所得款項(扣除開支)	<b>1,172</b>	326
償還銀行借貸	<b>(132)</b>	–
已付利息及其他融資費用	<b>(2,471)</b>	(2,424)
	<b>204,469</b>	42,400
現金及現金等值減少淨額	<b>(438,236)</b>	(1,585,166)
期初現金及現金等值	<b>678,424</b>	2,483,872
匯率變動淨影響	<b>11,078</b>	(5,095)
期末現金及現金等值，以現金及銀行結存表示	<b>251,266</b>	893,611



# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港會計準則(「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16之適用披露規定而編製。

該簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所需的所有資料及披露，並應與本集團截至二零一四年六月三十日止年度的年度財務報表一併閱讀。

## 2. 主要會計政策

編製簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二零一四年六月三十日止年度的年度綜合財務報表所用者一致，惟採納下列香港會計師公會頒布之本集團於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間首次生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

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27號(二零一一年)  
修訂本

香港會計準則第19號修訂本

香港會計準則第32號修訂本

香港會計準則第39號修訂本

香港(國際財務報告詮釋委員會)  
— 詮釋第21號

二零一零年至二零一二年週期  
之年度改進

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27號  
(二零一一年)—投資實體之修訂

香港會計準則第19號—僱員福利—  
定額福利計劃：僱員供款之修訂  
香港會計準則第32號—金融工具：  
呈列—抵銷金融資產及  
金融負債之修訂

香港會計準則第39號—金融工具：  
確認及計量—更替衍生工具及  
延續對沖會計之修訂

徵費

於二零一四年一月頒布香港財務報告  
準則之修訂

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 3. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團按其產品及服務劃分業務單位，並有以下四個可予呈報之營運分部：

- (a) 保理分部提供保理服務；
- (b) 金融投資分部從事金融投資及相關業務；
- (c) 酒品及酒品貿易分部從事酒品投資和貿易及經營葡萄園；及
- (d) 物業分部從事物業發展及投資。

下表分別呈列截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止六個月本集團業務分部之營業額及溢利資料。

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

	保理 千港元 (未經審核)	金融投資 千港元 (未經審核)	酒品及 酒品貿易 千港元 (未經審核)	物業 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
分部營業額：					
銷售予外界客戶	120,571	-	143,215	-	263,786
分部業績：	97,402	(782)	60,821	1,364,574	1,522,015
對賬					
未分配其他收入					590
企業行政開支					(99,313)
財務費用					(27)
除稅前溢利					<u>1,423,265</u>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 3. 經營分部資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

	保理 千港元 (未經審核)	金融投資 千港元 (未經審核)	酒品及 酒品貿易 千港元 (未經審核)	物業 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核)
<b>分部營業額：</b>					
銷售予外界客戶	61,271	-	108,378	-	169,649
<b>分部業績：</b>	37,513	6,501	68,805	503,809	616,628
對賬					
未分配其他收入					954
企業行政開支					(35,107)
財務費用					(16)
除稅前溢利					582,459

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 4. 營業額及其他收入

營業額及其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
<b>營業額</b>		
來自保理服務之手續費 收入及利息收入	<b>120,571</b>	61,271
酒品銷售	<b>143,215</b>	108,378
	<b>263,786</b>	169,649
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	<b>438</b>	954
可換股債券之利息收入	—	7,038
政府補助	<b>2,993</b>	3,442
其他	<b>153</b>	—
	<b>3,584</b>	11,434

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 5. 其他虧損

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
兌換期權衍生工具之公平值虧損	–	531
衍生金融工具之公平值虧損	<b>31,053</b>	2,900
	<b>31,053</b>	3,431

### 6. 財務費用

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
利息：		
須於五年內全數償還之銀行借貸	<b>13,986</b>	8,461
減：就在建投資物業撥充資本之金額 (附註11)	<b>(13,959)</b>	(8,445)
	<b>27</b>	16

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 7. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列項目後釐定：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
物業、機器及設備折舊	8,196	9,056
減：計入存貨開支之金額	(2,346)	(2,190)
	5,850	6,866
無形資產攤銷	454	454
匯兌差額淨額	7,398	1,178

### 8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
本期－香港 期內支出	9,000	10,084
本期－其他地方 期內支出	9,908	1,164
期內稅項支出	18,908	11,248

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 9. 股息

董事不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止六個月之中期股息(二零一三年：無)。

### 10. 每股盈利

每股基本盈利之計算乃基於：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之 本公司擁有人應佔溢利	<b>850,107</b>	372,414

	股份數目 截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之 期內已發行普通股加權平均數	<b>6,980,440</b>	6,975,090
攤薄影響－普通股加權平均數：購股權	<b>76,386</b>	27,345
	<b>7,056,826</b>	7,002,435

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 11. 投資物業

	千港元
於二零一三年七月一日(經審核)	5,700,000
產生建築成本	299,416
已資本化之財務費用	18,629
公平值變動	981,955
於二零一四年六月三十日及二零一四年七月一日 (經審核)	7,000,000
產生建築成本	240,353
已資本化之財務費用(附註6)	13,959
公平值變動	1,395,688
於二零一四年十二月三十一日(未經審核)	8,650,000

本集團以經營租賃持有以賺取租金之物業權益乃以公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。本集團根據中期租約持有之投資物業乃位於香港且仍在建設中。

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，本集團按公平值列賬之發展中投資物業由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按當前用途基準於公開市場重估。

該估值乃採用剩餘法及按投資物業的總發展價值並經考慮其發展潛力減去各項成本(包括完成發展項目所動用的建築成本、或然成本、財務成本及專業費用)以及發展商溢利後進行估計，以反映與發展投資物業相關的風險及已落成發展項目的質素。總發展價值乃參考銷售交易或市場上現有可比物業叫價的證據後釐定，並就任何差異(如適用)作出調整。

於二零一四年十二月三十一日，本集團將賬面值為8,650,000,000港元(二零一四年六月三十日：7,000,000,000港元)之投資物業予以質押，以為授予本集團之銀行貸款提供擔保。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 12. 應收貿易賬款

本集團給予保理服務之信貸期介乎120日至150日及酒品貿易之信貸期介乎14日至60日。以下為基於發票日期之應收貿易賬款於報告日期之賬齡分析：

	二零一四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
0至120天	<b>2,498,875</b>	3,047,490
121至150天	<b>958,039</b>	376,029
151至365天	<b>538,337</b>	190
一年以上	<b>33</b>	27
	<b>3,995,284</b>	3,423,736

### 13. 應付貿易賬款

以下為基於發票日期之應付貿易賬款於報告日期之賬齡分析：

	二零一四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
0至120天	<b>397,210</b>	436,458
121至150天	<b>144,409</b>	55,859
151至365天	<b>80,296</b>	-
	<b>621,915</b>	492,317

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 14. 計息銀行借貸

	二零一四年十二月三十一日			二零一四年六月三十日		
	實際利率	到期日	千港元	實際利率	到期日	千港元
有抵押銀行貸款(附註a)	一個月香港銀行 同業拆息 加3.4厘	二零一六年	732,081	一個月香港銀行 同業拆息 加3.4厘	二零一六年	515,273
無抵押銀行貸款(附註b)	2.55厘至4.6厘	二零一九年	870	2.55厘至4.6厘	二零一九年	1,114
			<b>732,951</b>			<b>516,387</b>
分析為於以下期間償還的 銀行貸款：						
於一年內或按要求			176			192
第二年			732,263			200
第三至第五年(包括首尾兩年)			512			515,896
超過五年			-			99
			<b>732,951</b>			<b>516,387</b>
減：流動負債項下之一年內 到期之款項			(176)			(192)
非流動負債項下之款項			<b>732,775</b>			<b>516,195</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 14. 計息銀行借貸(續)

附註：

- (a) 3,000,000,000港元之銀行信貸由一間銀行授予一間擁有60%權益之間接附屬公司賜譽有限公司(「賜譽」)，其持有一項發展中投資物業。本公司控股股東潘蘇通先生(「潘先生」)實益擁有賜譽之40%餘下已發行股本。

該銀行信貸以(其中包括)下列各項作抵押：

- (i) 賜譽全部股本之按揭；
  - (ii) 於二零一四年十二月三十一日，賬面總值為8,650,000,000港元之發展中投資物業之按揭(附註11)；
  - (iii) 本公司提供之企業擔保，金額最高達未清償銀行借貸之60%；及
  - (iv) 潘先生提供之個人擔保，金額最高達未清償銀行借貸之40%。
- (b) 870,000 港元之銀行信貸(二零一四年六月三十日：1,114,000 港元)已於報告期末動用，其中448,000港元(二零一四年六月三十日：555,000港元)由其中一名為前非控股權益之實益股東之外界人士擔保。於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，銀行借貸之賬面值以歐元計值。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 15. 股本

#### 普通股

	二零一四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 六月 三十日 千港元 (經審核)
法定： 11,000,000,000股(二零一四年 六月三十日：11,000,000,000股) 每股面值0.10港元之普通股	<b>1,100,000</b>	1,100,000
已發行及繳足股款： 6,981,431,992股(二零一四年 六月三十日：6,979,631,992股) 每股面值0.10港元之普通股	<b>698,143</b>	697,963

本公司已發行之股本變動如下：

	已發行 股份數目	已發行 股本 千港元
於二零一三年七月一日(經審核)	6,974,991,992	697,499
行使購股權時發行股份	4,640,000	464
於二零一四年六月三十日及 二零一四年七月一日(經審核)	6,979,631,992	697,963
行使購股權時發行股份(附註16)	1,800,000	180
於二零一四年十二月三十一日 (未經審核)	6,981,431,992	698,143

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 16. 購股權計劃

本公司設有購股權計劃，旨在鼓勵及獎勵合資格參與者。購股權計劃於二零零四年一月二十九日生效(「二零零四年計劃」)，並於二零一四年一月二十七日屆滿前於二零一三年十一月二十一日被終止。於終止前授出之購股權(在未獲行使之情況下)應繼續有效並可根據二零零四年計劃之條款予以行使。一項新購股權計劃已於二零一三年十一月二十一日獲採納及生效(「二零一三年計劃」)。有關二零一三年計劃之詳情於本公司日期為二零一三年十月二十一日之通函內披露。

以下購股權於本期間尚未行使：

	購股權數目
<b>二零零四年計劃</b>	
於二零一四年七月一日尚未行使	34,900,000
於期內授出	-
於期內行使(附註a)	(1,800,000)
<hr/>	
於二零一四年十二月三十一日尚未行使	33,100,000
<b>二零一三年計劃</b>	
於二零一四年七月一日尚未行使	-
於期內授出(附註b)	138,550,000
於期內行使	-
<hr/>	
於二零一四年十二月三十一日尚未行使	138,550,000

附註：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止六個月，根據二零零四年計劃已行使1,800,000份(二零一三年：500,000份)購股權，導致發行本公司1,800,000股(二零一三年：500,000股)普通股及新股本180,000港元(二零一三年：50,000港元)及除發行支出前股份溢價約996,000港元(二零一三年：276,000港元)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 16. 購股權計劃(續)

- (b) 於截至二零一四年十二月三十一日止六個月，根據二零一三年計劃已於二零一四年七月十八日授出138,550,000份購股權(二零一三年：無)。

本公司股份緊接二零一四年七月十八日(授出日期)前之收市價為3.11港元。

於期內授出以權益結算購股權之公平值為186,307,000港元，其中本集團於期內確認購股權支出47,870,000港元。

於期內授出以權益結算購股權之公平值乃根據所授購股權之條款及條件於授出日期採用二項式購股權定價模型估算。下表列示輸入所採用模型之數據：

股息收益(%)	不適用
預計波幅	48.25%
無風險利率	1.946%
購股權預期年期(年)	3年
加權平均股價(每股港元)	3.098港元

購股權預期年期未必預示可能出現之行使模式。預計波幅反映過往波幅可預示未來趨勢之假設，亦未必與實際結果相符。

於截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止六個月概無購股權失效。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 17. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
已訂約但未計提： 投資物業	<b>1,591,343</b>	1,805,249
已批准但未訂約： 投資物業	<b>186,375</b>	212,822

### 18. 關連人士交易

(a) 於期內，本集團與關連人士進行以下交易：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
與本公司主要股東擁有 實益權益之關連公司之交易：		
酒品銷售	<b>571</b>	4,944
已付項目管理費用	<b>1,170</b>	1,170
可換股債券之利息收入	—	3,630
保理服務所得之 手續費收入及利息收入	<b>78,337</b>	19,802

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 18. 關連人士交易(續)

#### (b) 與關連人士之未清償結餘

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，應收貿易賬款面值中包括應收關連公司(本公司主要股東於其中擁有實益權益)之金額33,664,000港元(二零一四年六月三十日：14,644,000港元)。
- (ii) 於二零一四年十二月三十一日，應付貿易賬款面值中包括應收一間關連公司(本公司主要股東於其中擁有實益權益)之金額447,513,000港元(二零一四年六月三十日：396,457,000港元)。
- (iii) 於二零一四年十二月三十一日，非控股權益包括於一間附屬公司(由本公司主要股東實益擁有的實體所持有)之40%(二零一四年六月三十日：40%)股本權益，以及由此產生之貸款1,388,881,000港元(二零一四年六月三十日：1,388,881,000港元)。

#### (c) 主要管理人員薪酬

本集團之主要管理人員為其董事，其酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	4,720	3,980
以權益結算之購股權支出	5,273	-
	9,993	3,980



## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 19. 金融工具之公平值計量

本集團的金融工具的賬面值及公平值(其賬面值與公平值合理相近之金融工具除外)如下：

	賬面值		公平值	
	二零一四年 十二月 三十一日 千港元	二零一四年 六月 三十日 千港元	二零一四年 十二月 三十一日 千港元	二零一四年 六月 三十日 千港元
金融負債				
衍生金融工具	<b>40,370</b>	9,317	<b>40,370</b>	9,317

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融資產。

管理層認為現金及現金等值、應收貿易賬款、應付貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產、計入應計負債、其他應付款項及預收款項之金融負債及計息銀行借貸之流動部分之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期所致。

金融資產及負債之公平值乃按該工具可由自願雙方在現有交易(強制或清盤銷售除外)中交易之金額釐定。

計息銀行借貸非流動部分之公平值按現時適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期之工具之利率折現預期未來現金流量計算。於二零一四年十二月三十一日，本集團本身銀行借貸的不履約風險被評定為並不重大。

衍生金融工具之公平值乃使用二項式期權定價模式估計。該模式包括多項輸入數據(對入賬公平值構成重大影響之輸入數據並非根據可用市場數據作出)。於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，本集團之衍生金融工具歸類為第3級公平值計量。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

### 19. 金融工具之公平值計量(續)

按公平值計量之負債：

	活躍市場 之報價 (第1級) 千港元	重大可觀察 輸入數據 (第2級) 千港元	重大不可觀察 輸入數據 (第3級) 千港元	合計 千港元
於二零一四年十二月三十一日				
衍生金融工具	-	-	40,370	40,370
於二零一四年六月三十日				
衍生金融工具	-	-	9,317	9,317

期內，第3級公平值計量變動如下：

	千港元
衍生金融工具	
於二零一四年七月一日(經審核)	9,317
於損益賬內確認之公平值虧損	31,053
於二零一四年十二月三十一日(未經審核)	40,370

期內，第1級與第2級之間並無公平值計量之轉撥，亦無轉入或轉出第3級之情況(二零一三年：無)。