



**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)

Beyond the impossible,  
lies a world  
Rich with possibilities  
突破常規 成就不可能

中期報告  
2016/17



\* 僅供識別

## 目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告書
- 12 其他資料
- 22 簡明綜合損益及其他全面收入表
- 24 簡明綜合財務狀況表
- 26 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

### 董事會

#### 執行董事

潘蘇通先生 (主席)

黃孝建教授

周曉軍先生

侯琴女士

#### 獨立非執行董事

石禮謙議員 (GBS, JP) (於二零一七年一月九日獲委任)

許惠敏女士

鄧耀榮先生

高敏女士

### 董事委員會

#### 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

石禮謙議員 (GBS, JP) (提名委員會主席) (於二零一七年一月九日獲委任)

潘蘇通先生 (於二零一七年一月九日停任主席，並仍為委員)

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)

周曉軍先生

### 公司秘書

倫巧濶女士

### 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

## 公司資料(續)

### 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22樓

### 主要往來銀行

香港上海匯豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
永隆銀行有限公司

### 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

### 股份代號

530

### 投資者關係

有關本集團之更多資料，請參閱本公司網站  
[www.goldinfinancial.com](http://www.goldinfinancial.com)

或聯絡我們的企業發展部  
電郵：[ir@goldinfinancial.com](mailto:ir@goldinfinancial.com)

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」）截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止六個月（「二零一七財政年度上半年」或「回顧期間」），本集團錄得營業額約293,900,000港元，較上一個財政年度同期（「二零一六財政年度」）的營業額約291,900,000港元微增0.7%。有關增幅主要是由於酒品貿易業務產生的營業額增加所致。回顧期間內，毛利為231,800,000港元，較二零一六財政年度同期166,500,000港元上升39.2%。毛利增加主要由於回顧期間內酒品產品之毛利率有所改善。本公司擁有人應佔溢利約為956,800,000港元，與二零一六財政年度上半年約308,800,000港元相比增加209.8%。溢利增加主要由於投資物業高銀金融國際中心錄得之公平值收益1,494,900,000港元，遠高於二零一六財政年度同期之470,700,000港元。

## 業務回顧

### 保理

根據國際保理商聯合會發佈之數據，全球保理量於過去五年蓬勃發展後，於二零一五年增長開始放緩。於二零一六年，根據世界貿易組織發佈之最新統計數字，全球貿易仍然疲弱，與全球經濟的趨勢大致相符。經濟滯緩引致進出口的需求轉弱，可令全球之年度保理量受挫。

### 業務回顧（續）

#### 保理（續）

於二零一六年，集團目睹中國保理市場競爭日趨激烈。一方面，受惠於中國政府激勵措施所支持之利好條件，國內註冊商業保理商數目大幅增加，於二零一六年十二月底超過5,000名，同比二零一五年上升一倍。<sup>#</sup>另一方面，中國人民銀行於二零一五年十月底調低短期人民幣基準貸款利率，降低了國內企業之融資成本負擔。然而，同時亦難免降低源自手續費及貼現費之保理營業額。

在此背景下，我們保理業務在中國繼續面臨激烈之競爭。於二零一七財政年度上半年，保理業務錄得之營業額約為96,400,000港元（二零一六財政年度同期：120,600,000港元），下降20.1%，而來自此業務分部之溢利較二零一六財政年度同期之89,400,000港元減少24.3%至約67,700,000港元。

#### 酒品

近年來中國酒品消費逐步上升。根據中國海關發佈之統計數字顯示，二零一六年中國進口瓶裝葡萄酒較二零一五年上升（數量增長為22%及價值增長為17%），反映出中國中產及富裕人士對更實惠但優質的酒品消費有所增加。China Landscapes 2016顯示，中國可支配收入日益增長及電子商貿普及化亦令購買進口葡萄酒更為方便。因此，中國豐裕的發展商機繼續吸引全球酒商進軍市場。

<sup>#</sup>資料來源：中國服務貿易協會商業保理專業委員會

## 業務回顧(續)

### 酒品(續)

於回顧期間內，本集團繼續執行全球營銷及分銷策略，在全球主要市場委任新經銷商，藉以擴大知名度及鞏固品牌。本集團亦在廣州及天津向品酒愛好者推廣其專屬會員制品酒會及酒窖。就零售客戶而言，本集團已在九龍灣新開幕之高銀金融國際中心內的星級餐廳設立酒品銷售點，以滿足消費者的需要。提供家常菜之「江南庭敘」及提供地道粵式菜餚之「皇御園」分別於二零一六年十一月及十二月投入營運，並迅速吸引周邊地區顧客。

於二零一七財政年度上半年，酒品及酒品相關業務錄得營業額約193,400,000港元(二零一六財政年度上半年：171,300,000港元)，較二零一六財政年度同期增加12.9%。酒品業務的分部溢利約為73,200,000港元(二零一六財政年度上半年：17,200,000港元)，較二零一六財政年度同期增加325.6%。溢利增加主要由於本集團旗下酒莊出產之酒品貿易產生之毛利貢獻較高於二零一六財政年度同期。

### 房地產

於二零一七財政年度上半年，本集團房地產業務發展欣盛。我們不僅見證了投資物業高銀金融國際中心於十月正式開幕，同時亦於物業發展作出重大舉措，繼二零一六年三月中標何文田常盛街物業發展項目後，並於十二月中標何文田站第一期項目發展。

### 物業投資

香港地鐵(「港鐵」)觀塘線近期已延伸至九龍何文田及黃埔傳統的住宅區。此外，未來將沿著沙田至中環線在啟德發展區新建一個站點。於中期而言，隨著加強九龍東之交通聯繫情況，我們預料該區內另一個中心商業區(「中心商業區2」)的未來前景樂觀，對上班人士出入更為便利，且加強其作為商業樞紐之商業活動。

### 業務回顧(續)

#### 房地產(續)

##### 物業投資(續)

高銀金融國際中心已於二零一六年十月三十一日正式開幕。高銀金融國際中心位處九龍灣中心商業區2，其為樓高27層之甲級寫字樓，設有4間餐廳及3層地庫停車場。優質寫字樓總共約為800,000平方呎，餐飲區為100,000平方呎。大堂至2樓為專屬特色及星級餐廳區，提供精緻美食。我們正積極推廣大樓，並與物色優質寫字樓之國際企業進行磋商租務。

於回顧期間內，受惠於中心商業區2之商業物業大幅增值，本集團於二零一七財政年度上半年就高銀金融國際中心錄得公平值收益約1,494,900,000港元(二零一六財政年度上半年：470,700,000港元)。

##### 物業發展

本集團於二零一六年三月投得何文田常盛街之首個集團物業發展項目，該項目之地盤總面積約9,074平方米，用作私人住宅用途。項目的規劃及設計進展順利，現正步入項目發展階段。該項目發展應於二零二一年十二月三十一日或之前竣工及可供入住。於回顧期間內，本集團將常盛街之物業發展項目的40%股權權益轉讓予控股股東潘蘇通先生。此舉旨在降低本集團項目發展之資本承擔，同時保持對本集團的溢利貢獻。

於二零一六年十二月，本集團擁有50.1%權益之合營公司就何文田站北部之住宅物業發展項目(「何文田站第一期項目發展」)投標並中標，成為集團第二個物業發展項目。該項目之樓面面積將介乎約41,400平方米至69,000平方米，於二零二二年十二月三十一日前將建成800至1,000個私人住宅單位。總發展成本(包括評估地價)預計約為130億港元。



## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團之營運資金約為1,493,800,000港元，較二零一六年六月三十日錄得之數字180,100,000港元增加729.4%。現金及現金等值總額約為859,800,000港元，較二零一六年六月三十日之84,900,000港元增加912.7%。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之未償還銀行貸款約為9,421,600,000港元（二零一六年六月三十日：9,272,900,000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於二零一六年十月底開幕盛事前之建築及室內裝修成本。本集團亦維持來自一間關連公司（本公司之控股股東潘蘇通先生（「潘先生」）於當中擁有實益權益）之借款融資額度500,000,000美元（相等於3,877,200,000港元）。於二零一六年十二月三十一日，融資額度約8,700,000美元（相等於67,100,000港元）（二零一六年六月三十日：8,500,000美元（相等於66,300,000港元））已動用。於二零一六年十二月三十一日，未提取之借款融資額度約為491,300,000美元（相等於3,810,100,000港元）（二零一六年六月三十日：491,500,000美元（相等於3,813,000,000港元））。於本期間，本集團向非控股權益提取貸款1,567,500,000港元（二零一六年六月三十日：無），主要用作撥付本集團收購發展中物業。

於二零一六年十二月三十一日，本集團按總銀行及其他借貸除以總資產計算之負債比率維持在35.7%之穩健水平，與於二零一六年六月三十日之數字33.4%相若。按債務淨額（總銀行及其他借貸扣除現金及銀行結餘）除以總資產計算之比率約為32.9%（二零一六年六月三十日：33.1%）。

## 財務回顧(續)

### 外匯

由於本集團的核心業務位於香港、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。儘管我們尚未制定正式外匯對沖政策，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採取適當對沖措施。

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，授予一間物業投資附屬公司之銀行信貸(受本公司就提取最多60%之資金向該銀行作出之擔保所規限)已動用3,736,000,000港元(二零一六年六月三十日：3,647,500,000港元)。

於二零一六年十二月三十一日，授予一間物業開發附屬公司之銀行信貸(受本公司就提取最多60%之信貸金額向該銀行作出之擔保所規限)已動用1,915,000,000港元(二零一六年六月三十日：3,191,600,000港元)。

### 抵押資產

於二零一六年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行貸款由下列各項作抵押：(i)賬面總值為14,200,000,000港元(二零一六年六月三十日：12,500,000,000港元)之投資物業；(ii)賬面總值為6,626,000,000港元(二零一六年六月三十日：6,521,000,000港元)之發展中物業；(iii)賜譽有限公司(一間本集團擁有60%權益之附屬公司，其持有投資物業)之全部股本；及(iv)金鈺有限公司(本公司擁有60%權益之間接附屬公司，其持有發展中物業)之全部股本。

此外，本集團已抵押其賬面淨值為95,000,000港元(二零一六年六月三十日：101,000,000港元)之預付土地租賃款項及其賬面淨值為2,743,000,000港元(二零一六年六月三十日：2,902,000,000港元)之建築物，以取得一項已授出但於二零一六年六月三十日及二零一六年十二月三十一日尚未動用之銀行融資。

## 前景 保理

由於經濟及地緣政治不明朗因素，全球經濟活動持續低迷。鑒於歐洲之動蕩情況及美國新總統上任後之不明朗因素，預期中國之貿易出口總額將會進一步萎縮。此外，隨著更多商業保理商加入市場，中國保理市場可能將持續競爭激烈。鑒於目前情況，我們將致力保持保理業務之競爭優勢，並繼續其審慎的風險管理及客戶篩選過程。我們亦將探索成立新創業務之可能性，並與其他商業保理商及金融機構合作，以於中國金融業開發新產品及服務。

## 酒品

中國及香港之酒品業發展迅速。品酒文化亦一直蓬勃發展，已擴展至貿易、投資、教育以及營銷活動及旅遊等各大酒品相關業務範疇。為把握香港及中國作為世界兩大增長最快之酒品市場之潛力，全球酒商及國際酒品公司已於香港設立其地區貿易及分銷基地。本集團之酒品貿易業務將繼續穩定發展，力求於中國主要城市擴大市場覆蓋率。本集團將繼續發掘酒品業務及其他相關業務之其他潛力，以加強其於中國及香港之市場滲透。

除運營中之兩間中式餐廳外，提供新式法式餐飲之新餐廳「Le Pan」及日式餐廳「大松日」將於二零一七財政年度下半年在高銀金融國際中心投入營運。我們將繼續發展酒品及生活消閒業務，並對我們的特色及星級餐廳之前景深感樂觀。

## 前景(續)

### 房地產

#### 物業投資

高銀金融國際中心於二零一六年十月底開幕後，我們預期辦公室樓面將逐漸被租用，以維持穩健的租戶組合。短期而言，九龍東之新辦公室供應量將持續供過於求，辦公室租金將繼續受壓。然而，我們對九龍東之中心商業區2成為企業(其有意從其他地區搬遷)之吸引選擇深感樂觀。於過往兩個季度內，已有部份跨國企業集團及公司(特別是從事銀行及金融業)搬遷至中心商業區2。

集團有信心高銀金融國際中心未來將繼續帶來穩定租金收入流。

#### 物業發展

我們的兩個物業發展項目分別位於何文田常盛街及港鐵新何文田站北部之傳統豪華住宅區。何文田站將作為未來港鐵沙田至中環線的中轉站，屆時北區乘客可通過何文田站前往九龍東及新界東，何文田區將作為未來香港之中轉樞紐。我們對於該等物業發展項目落成後為本集團帶來之未來收益深感樂觀。

受惠於高銀金融國際中心之投資價值及租金收入以及新住宅物業發展的貢獻，我們對集團房地產業務持續興旺抱有信心。

### 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，二零一七年二月二十八日

\* 僅供識別

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期股息（二零一五年：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

於二零一六年十二月三十一日，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」）須另行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      |               |            |               | 佔已發行<br>股份總數<br>之百分比* |
|------------------|----|-------------|---------------|------------|---------------|-----------------------|
|                  |    | 個人權益        | 法團權益          | 相關<br>股份數目 | 總計（好倉）        |                       |
| 潘蘇通先生<br>（「潘先生」） | 1  | 219,763,000 | 4,714,821,634 | -          | 4,934,584,634 | 70.60%                |
| 黃孝建教授            | 2  | -           | -             | 3,000,000  | 3,000,000     | 0.04%                 |
| 周曉軍先生            | 2  | -           | -             | 2,000,000  | 2,000,000     | 0.03%                 |
| 侯琴女士             |    | 1,560,000   | -             | -          | 7,560,000     | 0.11%                 |
|                  | 2  | -           | -             | 6,000,000  |               |                       |

\* 百分比乃根據於二零一六年十二月三十一日已發行之6,989,651,992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4,714,821,634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4,670,505,634股股份中擁有權益，當中4,473,545,636股及196,959,998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) 潘先生全資擁有之晴翠國際有限公司持有44,316,000股股份。
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，於二零一六年十二月三十一日，概無本公司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。

## 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，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)        | 佔已發行股份總數之百分比* |
|------------|----|------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| 高銀環球控股有限公司 | 1  | 實益擁有人                        | 4,473,545,636 | 4,473,545,636 | 64.00%        |
| 潘蘇通先生      | 2  | 作為實益擁有人及<br>透過受控制法團<br>持有之權益 | 4,934,584,634 | 4,934,584,634 | 70.60%        |

\* 百分比乃根據於二零一六年十二月三十一日已發行之6,989,651,992股股份計算。

附註：

- 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。高銀金融地產由潘先生全資擁有。
- 潘先生透過受控制法團持有之4,714,821,634股股份如下：
  - 高銀金融地產被視為於合共4,670,505,634股股份中擁有權益，當中4,473,545,636股及196,959,998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。
  - 潘先生全資擁有之晴翠國際有限公司持有44,316,000股股份。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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。

## 購股權計劃

本公司實施購股權計劃，旨在鼓勵或獎勵參與者為本集團作出貢獻及／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)。



## 購股權計劃(續)

根據本公司購股權計劃授出之購股權於截至二零一六年十二月三十一日止六個月之變動詳情載列如下：

## 二零零四年計劃

| 參與人姓名或類別         | 授出日期       | 購股權數目 | 購股權數目              |             |             |             |                           | 行使期                     |
|------------------|------------|-------|--------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------|-------------------------|
|                  |            |       | 於<br>二零一六年<br>七月一日 | 於本期間<br>已授出 | 於本期間<br>已失效 | 於本期間<br>已行使 | 於<br>二零一六年<br>十二月<br>三十一日 |                         |
| <b>董事</b>        |            |       |                    |             |             |             |                           |                         |
| 侯琴女士             | 22/07/2009 | 0.654 | 1,000,000          | -           | -           | -           | 1,000,000                 | 22/01/2010 - 21/07/2019 |
|                  | 22/07/2009 | 0.654 | 1,000,000          | -           | -           | -           | 1,000,000                 | 22/01/2011 - 21/07/2019 |
|                  | 22/07/2009 | 0.654 | 1,000,000          | -           | -           | -           | 1,000,000                 | 22/01/2012 - 21/07/2019 |
|                  |            |       | 3,000,000          | -           | -           | -           | 3,000,000                 |                         |
| <b>僱員及其他(合共)</b> |            |       |                    |             |             |             |                           |                         |
| (包括若干附屬公司<br>董事) | 22/07/2009 | 0.654 | 3,000,000          | -           | -           | -           | 3,000,000                 | 22/07/2009 - 21/07/2019 |
|                  | 22/07/2009 | 0.654 | 1,000,000          | -           | -           | -           | 1,000,000                 | 22/01/2011 - 21/07/2019 |
|                  | 22/07/2009 | 0.654 | 2,000,000          | -           | -           | -           | 2,000,000                 | 22/01/2012 - 21/07/2019 |
|                  | 23/07/2009 | 0.652 | 5,205,000          | -           | -           | -           | 5,205,000                 | 23/01/2010 - 22/07/2019 |
|                  | 23/07/2009 | 0.652 | 5,205,000          | -           | -           | -           | 5,205,000                 | 23/01/2011 - 22/07/2019 |
|                  | 23/07/2009 | 0.652 | 6,940,000          | -           | -           | -           | 6,940,000                 | 23/01/2012 - 22/07/2019 |
|                  |            |       | 23,350,000         | -           | -           | -           | 23,350,000                |                         |
| <b>總計</b>        |            |       | <b>26,350,000</b>  | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>26,350,000</b>         |                         |

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

#### 二零一三年計劃

| 參與人姓名或類別               | 授出日期       | 每股份<br>行使價<br>(港元) | 購股權數目              |             |             |             |                           | 行使期                     |
|------------------------|------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------|-------------------------|
|                        |            |                    | 於<br>二零一六年<br>七月一日 | 於本期間<br>已授出 | 於本期間<br>已失效 | 於本期間<br>已行使 | 於<br>二零一六年<br>十二月<br>三十一日 |                         |
| <b>董事</b>              |            |                    |                    |             |             |             |                           |                         |
| 黃孝建教授                  | 18/07/2014 | 3.098              | 900,000            | -           | -           | -           | 900,000                   | 18/07/2015 – 17/07/2024 |
|                        | 18/07/2014 | 3.098              | 900,000            | -           | -           | -           | 900,000                   | 18/07/2016 – 17/07/2024 |
|                        | 18/07/2014 | 3.098              | 1,200,000          | -           | -           | -           | 1,200,000                 | 18/07/2017 – 17/07/2024 |
| 周曉軍                    | 18/07/2014 | 3.098              | 600,000            | -           | -           | -           | 600,000                   | 18/07/2015 – 17/07/2024 |
|                        | 18/07/2014 | 3.098              | 600,000            | -           | -           | -           | 600,000                   | 18/07/2016 – 17/07/2024 |
|                        | 18/07/2014 | 3.098              | 800,000            | -           | -           | -           | 800,000                   | 18/07/2017 – 17/07/2024 |
| 侯琴女士                   | 18/07/2014 | 3.098              | 900,000            | -           | -           | -           | 900,000                   | 18/07/2015 – 17/07/2024 |
|                        | 18/07/2014 | 3.098              | 900,000            | -           | -           | -           | 900,000                   | 18/07/2016 – 17/07/2024 |
|                        | 18/07/2014 | 3.098              | 1,200,000          | -           | -           | -           | 1,200,000                 | 18/07/2017 – 17/07/2024 |
|                        |            |                    | 8,000,000          | -           | -           | -           | 8,000,000                 |                         |
| <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 – 17/07/2024 |
|                        | 18/07/2014 | 3.098              | 450,000            | -           | -           | -           | 450,000                   | 18/07/2016 – 17/07/2024 |
|                        | 18/07/2014 | 3.098              | 600,000            | -           | -           | -           | 600,000                   | 18/07/2017 – 17/07/2024 |
|                        |            |                    | 1,500,000          | -           | -           | -           | 1,500,000                 |                         |

## 購股權計劃(續)

## 二零一三年計劃(續)

| 參與人姓名或類別         | 授出日期       | 每股股份<br>行使價<br>(港元) | 購股權數目              |             |                    |             | 於<br>二零一六年<br>十二月<br>三十一日 | 行使期                     |
|------------------|------------|---------------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|---------------------------|-------------------------|
|                  |            |                     | 於<br>二零一六年<br>七月一日 | 於本期間<br>已授出 | 於本期間<br>已失效        | 於本期間<br>已行使 |                           |                         |
| 僱員及其他(合共)        | 18/07/2014 | 3.098               | 37,080,000         | -           | (225,000)          | -           | 36,855,000                | 18/07/2015 - 17/07/2024 |
| (包括若干附屬<br>公司董事) | 18/07/2014 | 3.098               | 38,550,000         | -           | (345,000)          | -           | 38,205,000                | 18/07/2016 - 17/07/2024 |
|                  | 18/07/2014 | 3.098               | 51,400,000         | -           | (460,000)          | -           | 50,940,000                | 18/07/2017 - 17/07/2024 |
|                  |            |                     | 127,030,000        | -           | (1,030,000)        | -           | 126,000,000               |                         |
| 總計               |            |                     | <b>136,530,000</b> | <b>-</b>    | <b>(1,030,000)</b> | <b>-</b>    | <b>135,500,000</b>        |                         |

附註：於二零一四年七月十八日(「授出日期」)授出之購股權之歸屬期為三年，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。

## 控股股東之強制履約責任

本集團已從若干銀行獲得銀行融資，附帶向控股股東實施之強制履約責任：

- (1) 賜譽有限公司(「賜譽」)(本公司擁有60%權益之間接附屬公司)訂立一份為期11個月之融資協議(經修訂)，最高金額為6,400,000,000港元，當中要求潘先生(i)於賜譽實益擁有不低於40%權益；及(ii)於貸款協議期間繼續控制本公司及繼續擔任董事會主席。

## 其他資料(續)

### 控股股東之強制履約責任(續)

- (2) 金銓有限公司(本公司擁有60%權益之間接附屬公司)訂立一份為期一年之融資協議,最高金額為3,192,000,000港元,當中要求潘先生於貸款融資期間繼續控制本公司及繼續擔任董事會主席。

### 企業管治常規守則

本公司於截至二零一六年十二月三十一日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四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二零一六年十一月二十九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規定標準寬鬆。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，彼等於截至二零一六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。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，本集團約有305名僱員(二零一五年：144名)。截至二零一六年十二月三十一日止六個月，總僱員成本約為48,900,000港元(二零一五年：42,500,000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二零一六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。

## 其他資料(續)

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司年報2015/16日期以來之董事資料變動載列如下：

- (1) 許惠敏女士於二零一六年十二月一日辭任鮮馳達控股集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。
- (2) 石禮謙議員(*GBS, JP*)獲委任為本公司獨立非執行董事及提名委員會主席，均自二零一七年一月九日起生效。
- (3) 潘蘇通先生於二零一七年一月九日不再擔任提名委員會主席，但仍為本公司提名委員會之委員。

## 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

|                        | 附註 | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|------------------------|----|------------------------|------------------------|
|                        |    | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 營業額                    | 4  | <b>293,876</b>         | 291,910                |
| 銷售成本                   |    | <b>(62,112)</b>        | (125,363)              |
| 毛利                     |    | <b>231,764</b>         | 166,547                |
| 其他收入及收益                | 4  | <b>220</b>             | 75,089                 |
| 投資物業之公平值增加             | 11 | <b>1,494,906</b>       | 470,712                |
| 銷售及分銷開支                |    | <b>(7,162)</b>         | (8,580)                |
| 行政開支                   |    | <b>(139,777)</b>       | (135,758)              |
| 財務費用                   | 5  | <b>(19,102)</b>        | (53,860)               |
| 除稅前溢利                  | 6  | <b>1,560,849</b>       | 514,150                |
| 所得稅開支                  | 7  | <b>(20,100)</b>        | (21,140)               |
| 期內溢利                   |    | <b>1,540,749</b>       | 493,010                |
| 其他全面收入                 |    |                        |                        |
| 其後期間可能重新分類至<br>損益賬之項目： |    |                        |                        |
| 換算海外業務所產生之匯兌差額         |    | <b>(191,902)</b>       | (180,955)              |
| 期內全面收入總額               |    | <b>1,348,847</b>       | 312,055                |

## 簡明綜合損益及其他全面收入表(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

|                      | 附註 | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|----------------------|----|------------------------|------------------------|
|                      |    | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>以下人士應佔期內溢利：</b>   |    |                        |                        |
| 本公司擁有人               |    | <b>956,804</b>         | 308,814                |
| 非控股權益                |    | <b>583,945</b>         | 184,196                |
|                      |    | <b>1,540,749</b>       | 493,010                |
| <b>以下人士應佔全面收入總額：</b> |    |                        |                        |
| 本公司擁有人               |    | <b>764,902</b>         | 127,859                |
| 非控股權益                |    | <b>583,945</b>         | 184,196                |
|                      |    | <b>1,348,847</b>       | 312,055                |
| <b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>  |    |                        |                        |
| 基本                   | 9  |                        |                        |
| 一期內溢利                |    | <b>13.69港仙</b>         | 4.42港仙                 |
| <b>攤薄</b>            |    |                        |                        |
| 一期內溢利                |    | <b>13.61港仙</b>         | 4.37港仙                 |



## 簡明綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

|                 | 附註 | 二零一六年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------------|----|---------------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                       |                                    |
| 物業、機器及設備        | 10 | <b>3,473,716</b>                      | 3,255,250                          |
| 投資物業            | 11 | <b>14,200,000</b>                     | 12,500,000                         |
| 預付土地租賃款項        |    | <b>92,976</b>                         | 98,473                             |
| 無形資產            |    | <b>94,845</b>                         | 96,168                             |
| 葡萄樹             |    | <b>8,502</b>                          | 11,775                             |
| 按金              |    | —                                     | 331,384                            |
| 非流動資產總值         |    | <b>17,870,039</b>                     | 16,293,050                         |
| <b>流動資產</b>     |    |                                       |                                    |
| 收購發展中物業已付按金     |    | <b>1,030,000</b>                      | —                                  |
| 存貨              |    | <b>428,989</b>                        | 454,406                            |
| 發展中物業           |    | <b>6,626,334</b>                      | 6,520,983                          |
| 預付款項、按金及其他應收賬款  |    | <b>36,965</b>                         | 41,928                             |
| 應收貿易賬款          | 12 | <b>4,149,393</b>                      | 4,563,058                          |
| 應收一間關連公司款項      |    | <b>1,911</b>                          | 1,910                              |
| 現金及銀行結餘         |    | <b>859,782</b>                        | 84,854                             |
| 流動資產總值          |    | <b>13,133,374</b>                     | 11,667,139                         |
| <b>流動負債</b>     |    |                                       |                                    |
| 應付貿易賬款          | 13 | <b>578,527</b>                        | 629,157                            |
| 應計負債、其他應付款及預收款項 |    | <b>1,318,037</b>                      | 1,375,829                          |
| 應付關連公司款項        |    | <b>52,765</b>                         | 148,436                            |
| 應付非控股股東款項       |    | <b>205,291</b>                        | —                                  |
| 應付稅項            |    | <b>63,596</b>                         | 61,064                             |
| 計息銀行借貸          |    | <b>9,421,369</b>                      | 9,272,524                          |
| 流動負債總額          |    | <b>11,639,585</b>                     | 11,487,010                         |
| 流動資產淨值          |    | <b>1,493,789</b>                      | 180,129                            |
| 資產總值減流動負債       |    | <b>19,363,828</b>                     | 16,473,179                         |

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一六年十二月三十一日

|                       | 附註 | 二零一六年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------------------|----|---------------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動負債</b>          |    |                                       |                                    |
| 計息銀行借貸                |    | <b>279</b>                            | 420                                |
| 應付一名控股股東及<br>一間關連公司款項 |    | <b>1,902,230</b>                      | 1,941,848                          |
| 由一間關連公司提供之貸款          |    | <b>67,058</b>                         | 66,299                             |
| 由非控股股東提供之貸款           | 14 | <b>1,567,456</b>                      | —                                  |
| 遞延稅項負債                |    | <b>18,923</b>                         | 19,974                             |
| 非流動負債總額               |    | <b>3,555,946</b>                      | 2,028,541                          |
| 資產淨值                  |    | <b>15,807,882</b>                     | 14,444,638                         |
| <b>權益</b>             |    |                                       |                                    |
| 本公司擁有人應佔權益            |    |                                       |                                    |
| 股本                    | 15 | <b>698,965</b>                        | 698,965                            |
| 儲備                    |    | <b>10,570,318</b>                     | 9,787,863                          |
| 非控股權益                 |    | <b>11,269,283</b>                     | 10,486,828                         |
|                       |    | <b>4,538,599</b>                      | 3,957,810                          |
| 總權益                   |    | <b>15,807,882</b>                     | 14,444,638                         |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

|                         | 本公司擁有人應佔  |                  |             |                   |                  |             |            | 非控股<br>權益<br>千港元 | 總權益<br>千港元 |
|-------------------------|-----------|------------------|-------------|-------------------|------------------|-------------|------------|------------------|------------|
|                         | 股本<br>千港元 | 股份<br>溢價賬<br>千港元 | 其他儲備<br>千港元 | 外匯換算<br>儲備<br>千港元 | 購股權<br>儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元 | 總計<br>千港元  |                  |            |
| 於二零一六年七月一日(經審核)         | 698,965   | 6,361,692        | (33,461)    | (300,473)         | 167,735          | 3,592,370   | 10,486,828 | 3,957,810        | 14,444,638 |
| 期內溢利                    | -         | -                | -           | -                 | -                | 956,804     | 956,804    | 583,945          | 1,540,749  |
| 期內其他全面收入：               |           |                  |             |                   |                  |             |            |                  |            |
| 換算海外業務所產生之匯兌差額          | -         | -                | -           | (191,902)         | -                | -           | (191,902)  | -                | (191,902)  |
| 期內全面收入總額                | -         | -                | -           | (191,902)         | -                | 956,804     | 764,902    | 583,945          | 1,348,847  |
| 視作出售附屬公司而未失去控制權         | -         | -                | 3,156       | -                 | -                | -           | 3,156      | (3,156)          | -          |
| 權益支付購股權安排               | -         | -                | -           | -                 | 14,397           | -           | 14,397     | -                | 14,397     |
| 因購股權失效轉撥購股權儲備           | -         | -                | -           | -                 | (1,265)          | 1,265       | -          | -                | -          |
| 於二零一六年十二月三十一日<br>(未經審核) | 698,965   | 6,361,692        | (30,305)    | (492,375)         | 180,867          | 4,550,439   | 11,269,283 | 4,538,599        | 15,807,882 |
| 於二零一五年七月一日(經審核)         | 698,213   | 6,350,069        | (33,461)    | (18,906)          | 112,928          | 2,698,605   | 9,807,448  | 3,346,298        | 13,153,746 |
| 期內溢利                    | -         | -                | -           | -                 | -                | 308,814     | 308,814    | 184,196          | 493,010    |
| 期內其他全面收入：               |           |                  |             |                   |                  |             |            |                  |            |
| 換算海外業務所產生之匯兌差額          | -         | -                | -           | (180,955)         | -                | -           | (180,955)  | -                | (180,955)  |
| 期內全面收入總額                | -         | -                | -           | (180,955)         | -                | 308,814     | 127,859    | 184,196          | 312,055    |
| 權益支付購股權安排               | -         | -                | -           | -                 | 29,648           | -           | 29,648     | -                | 29,648     |
| 行使購股權時發行股份(扣除開支)        | 545       | 8,008            | -           | -                 | (2,738)          | -           | 5,755      | -                | 5,755      |
| 因購股權失效轉撥購股權儲備           | -         | -                | -           | -                 | (317)            | 317         | -          | -                | -          |
| 於二零一五年十二月三十一日<br>(未經審核) | 698,758   | 6,358,077        | (33,461)    | (199,861)         | 139,461          | 3,007,736   | 9,970,710  | 3,530,494        | 13,501,204 |

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

|                                  | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 用於經營業務之現金流量淨額                    | <b>(675,031)</b>       | (214,346)              |
| 用於投資活動之現金流量淨額                    |                        |                        |
| 購買物業、機器及設備項目                     | <b>(63,362)</b>        | (3,506)                |
| 投資物業增加                           | <b>(178,031)</b>       | (753,705)              |
| 透過收購附屬公司收購資產及負債<br>(扣除所得現金及銀行結餘) | –                      | 17,023                 |
| 添置葡萄樹                            | <b>(2,825)</b>         | (2,893)                |
| 出售物業、機器及設備項目之所得款項                | <b>138</b>             | 298                    |
| 償還應收貸款                           | –                      | 15,889                 |
| 已收利息                             | <b>12</b>              | 74                     |
|                                  | <b>(244,068)</b>       | (726,820)              |
| 來自融資活動之現金流量淨額                    |                        |                        |
| 銀行借貸所得款項                         | <b>149,760</b>         | 906,707                |
| 由一間關連公司提供之貸款                     | <b>48,366</b>          | –                      |
| 由非控股股東提供之貸款                      | <b>1,567,456</b>       | –                      |
| 發行股份所得款項(扣除開支)                   | –                      | 5,755                  |
| 償還銀行借貸                           | <b>(878)</b>           | (116)                  |
| 已付利息及其他融資費用                      | <b>(70,526)</b>        | (3,047)                |
|                                  | <b>1,694,178</b>       | 909,299                |
| 現金及現金等值增加／(減少)淨額                 | <b>775,079</b>         | (31,867)               |
| 期初現金及現金等值                        | <b>84,854</b>          | 52,277                 |
| 匯率變動淨影響                          | <b>(151)</b>           | 14,944                 |
| 期末現金及現金等值，以現金及<br>銀行結餘表示         | <b>859,782</b>         | 35,354                 |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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。

簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所需之所有資料及披露，並應與本集團截至二零一六年六月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

## 2. 主要會計政策

編製簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一六年六月三十日止年度之年度綜合財務報表所用者一致，惟採納以下由香港會計師公會頒布於本集團二零一六年七月一日或之後開始之年度期間首次生效之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、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港會計準則第28號<br>(二零一一年)修訂本      | <i>投資實體：應用綜合賬目之例外情況</i>                         |
| 香港財務報告準則第11號修訂本<br>香港會計準則第1號修訂本<br>香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第38號修訂本 | <i>收購合營業務權益之會計方法<br/>披露計劃<br/>澄清折舊及攤銷之可接受方法</i> |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第41號修訂本                                    | <i>農業：生產性植物</i>                                 |
| 香港會計準則第27號（二零一一年）<br>修訂本  | <i>獨立財務報表之權益法</i>                               |
| 二零一二年至二零一四年週期的<br>年度改進  | <i>多項香港財務報告準則之修訂</i>                            |

採納上述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)

截至二零一六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，本集團按其服務及產品劃分業務單位，並有四個可予呈報之營運分部如下：

- (a) 保理分部提供保理服務；
- (b) 金融投資分部從事證券及衍生工具投資和買賣，以及投資於金融工具；
- (c) 酒品及酒品相關分部從事酒品貿易、酒品貯存、經營葡萄園、經營餐廳及出版酒品雜誌；及
- (d) 物業分部從事物業發展及投資。

下表分別呈列截至二零一六年十二月三十一日及二零一五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。

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

## 3. 經營分部資料(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

|                   | 保理<br>千港元<br>(未經審核) | 金融投資<br>千港元<br>(未經審核) | 酒品及<br>酒品相關<br>千港元<br>(未經審核) | 物業<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核) |
|-------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| 分部營業額：<br>銷售予外界客戶 | 96,375              | -                     | 193,407                      | 4,094               | 293,876             |
| 分部業績：<br>對賬       | 67,689              | (868)                 | 73,233                       | 1,481,425           | 1,621,479           |
| 未分配其他收入           |                     |                       |                              |                     | 12                  |
| 企業行政開支            |                     |                       |                              |                     | (41,540)            |
| 財務費用              |                     |                       |                              |                     | (19,102)            |
| 除稅前溢利             |                     |                       |                              |                     | 1,560,849           |

截至二零一五年十二月三十一日止六個月

|                   | 保理<br>千港元<br>(未經審核) | 金融投資<br>千港元<br>(未經審核) | 酒品及<br>酒品相關<br>千港元<br>(未經審核) | 物業<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核) |
|-------------------|---------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| 分部營業額：<br>銷售予外界客戶 | 120,573             | -                     | 171,337                      | -                   | 291,910             |
| 分部業績：<br>對賬       | 89,368              | (663)                 | 17,211                       | 493,617             | 599,533             |
| 未分配其他收入           |                     |                       |                              |                     | 45,748              |
| 企業行政開支            |                     |                       |                              |                     | (77,271)            |
| 財務費用              |                     |                       |                              |                     | (53,860)            |
| 除稅前溢利             |                     |                       |                              |                     | 514,150             |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

### 4. 營業額、其他收入及收益

營業額、其他收入及收益分析如下：

|                       | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>營業額</b>            |                        |                        |
| 來自保理服務之手續費收入及<br>利息收入 | <b>96,375</b>          | 120,573                |
| 酒品銷售                  | <b>185,162</b>         | 170,091                |
| 出版                    | <b>145</b>             | 1,246                  |
| 貯存費收入                 | <b>4,472</b>           | —                      |
| 餐廳營運                  | <b>3,628</b>           | —                      |
| 租金收入                  | <b>4,094</b>           | —                      |
|                       | <b>293,876</b>         | 291,910                |
| <b>其他收入</b>           |                        |                        |
| 銀行利息收入                | <b>12</b>              | 74                     |
| 應收貸款之利息收入             | —                      | 8,838                  |
| 政府補貼                  | —                      | 4,618                  |
| 撥回一項應收貸款減值            | —                      | 36,836                 |
| 其他                    | <b>208</b>             | 1,333                  |
|                       | <b>220</b>             | 51,699                 |
| <b>其他收益</b>           |                        |                        |
| 衍生金融工具之公平值收益          | —                      | 23,390                 |
|                       | <b>220</b>             | 75,089                 |



截至二零一六年十二月三十一日止六個月

## 5. 財務費用

|            | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 銀行及其他借貸之利息 | 148,223                | 82,902                 |
| 減：資本化利息    | (129,121)              | (29,042)               |
|            | <b>19,102</b>          | 53,860                 |

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後釐定：

|                          | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 物業、機器及設備折舊               | 47,038                 | 21,600                 |
| 減：計入存貨開支之金額              | (2,387)                | (2,388)                |
|                          | <b>44,651</b>          | 19,212                 |
| 無形資產攤銷                   | 454                    | 454                    |
| 預付土地租賃款項攤銷               | 1,183                  | 840                    |
| 撥回一項應收貸款減值               | -                      | 36,836                 |
| 出售物業、機器及設備項目之<br>虧損／(收益) | (9)                    | 36                     |
| 匯兌差額(淨額)                 | <b>(28,465)</b>        | (6,846)                |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

### 7. 所得稅開支

|                 | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|-----------------|------------------------|------------------------|
|                 | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 本期—香港<br>期內支出   | <b>13,600</b>          | 7,700                  |
| 本期—其他地方<br>期內支出 | <b>6,500</b>           | 13,440                 |
| 期內稅項支出          | <b>20,100</b>          | 21,140                 |

### 8. 股息

董事會不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一五年十二月三十一日止六個月:無)。

### 9. 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<br>止六個月      |                        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 盈利<br>用於計算每股基本盈利之<br>本公司擁有人應佔溢利 | <b>956,804</b>         | 308,814                |

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

## 9. 每股盈利(續)

|                              | 股份數目<br>截至十二月三十一日<br>止六個月 |             |
|------------------------------|---------------------------|-------------|
|                              | 二零一六年<br>千股               | 二零一五年<br>千股 |
| 股份                           |                           |             |
| 用於計算每股基本盈利之<br>期內已發行普通股加權平均數 | <b>6,989,652</b>          | 6,986,178   |
| 攤薄影響－普通股加權平均數：               |                           |             |
| 購股權                          | <b>41,514</b>             | 80,188      |
|                              | <b>7,031,166</b>          | 7,066,366   |

## 10. 物業、機器及設備

截至二零一六年十二月三十一日止六個月，添置物業、機器及設備金額合共為398,511,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止六個月：3,048,462,000港元），包括購置物業、機器及設備之已付按金之轉撥金額331,384,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止六個月：無）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團已將若干賬面淨值約2,743,199,000港元（二零一六年六月三十日：2,902,278,000港元）之樓宇予以質押，以就授予本集團之銀行信貸提供擔保。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

### 11. 投資物業

|                                | 千港元        |
|--------------------------------|------------|
| 於二零一五年七月一日(經審核)                | 9,750,000  |
| 所產生建築成本                        | 1,132,560  |
| 已資本化之財務費用                      | 68,259     |
| 公平值變動                          | 1,549,181  |
| 於二零一六年六月三十日及<br>二零一六年七月一日(經審核) | 12,500,000 |
| 所產生建築成本                        | 177,876    |
| 已資本化之財務費用                      | 27,218     |
| 公平值變動                          | 1,494,906  |
| 於二零一六年十二月三十一日(未經審核)            | 14,200,000 |

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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團按公平值列賬之投資物業由獨立合資格專業估值師萊坊資產評估有限公司(二零一六年六月三十日：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進行重估。

該估值乃採用銷售比較法及參考銷售交易或市場上現有可比物業叫價的證據後估計，並就任何差異(如適用)作出調整。

於二零一六年十二月三十一日，本集團已將賬面值為14,200,000,000港元(二零一六年六月三十日：12,500,000,000港元)之投資物業予以質押，以就授予本集團之銀行信貸提供擔保。

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

## 12. 應收貿易賬款

本集團就保理服務給予之信貸期介乎120天至191天，而就酒品貿易給予之信貸期則介乎14天至60天。以下為根據發票日期(保理服務除外，其為提供信貸日期)提呈應收貿易賬款之賬齡分析：

|          | 二零一六年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|---------------------------------------|------------------------------------|
| 少於121天   | <b>3,385,564</b>                      | 4,353,076                          |
| 121至150天 | <b>758,707</b>                        | 49,638                             |
| 151至180天 | <b>774</b>                            | 453                                |
| 181至365天 | <b>2,706</b>                          | 159,816                            |
| 超過1年     | <b>1,642</b>                          | 75                                 |
|          | <b>4,149,393</b>                      | 4,563,058                          |

## 13. 應付貿易賬款

以下為根據發票日期(保理服務除外，其為本集團承擔負債日期)提呈應付貿易賬款之賬齡分析：

|          | 二零一六年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|---------------------------------------|------------------------------------|
| 少於121天   | <b>465,554</b>                        | 621,799                            |
| 121至150天 | <b>111,189</b>                        | 7,274                              |
| 151至180天 | <b>1,749</b>                          | –                                  |
| 181至365天 | <b>35</b>                             | 84                                 |
|          | <b>578,527</b>                        | 629,157                            |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

### 14. 由非控股股東提供之貸款

該等貸款為無抵押、不計息及毋須於一年內償還。

### 15. 股本

#### 普通股

|  | 二零一六年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|
| 法定：<br>11,000,000,000股(二零一六年<br>六月三十日：11,000,000,000股)<br>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：<br>6,989,651,992股(二零一六年<br>六月三十日：6,989,651,992股)<br>每股面值0.10港元之普通股 | <b>698,965</b>                        | 698,965                            |

本公司已發行股本之變動如下：

|  | 已發行<br>股份數目   | 股本<br>千港元 |
|--|---------------|-----------|
| 於二零一五年七月一日(經審核)  | 6,982,131,992 | 698,213   |
| 行使購股權時發行股份   | 7,520,000     | 752       |
| 於二零一六年六月三十日(經審核)、<br>二零一六年七月一日(經審核)及<br>二零一六年十二月三十一日<br>(未經審核) | 6,989,651,992 | 698,965   |

## 16. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

|          | 二零一六年<br>十二月<br>三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一六年<br>六月<br>三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|---------------------------------------|------------------------------------|
| 已訂約但未計提： |                                       |                                    |
| 發展中投資物業  | –                                     | 72,262                             |
| 發展中物業    | <b>7,387,193</b>                      | –                                  |
|          | <b>7,387,193</b>                      | 72,262                             |

## 17. 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<br>止六個月      |                        |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
|                               | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 與本公司主要股東擁有實益權益<br>之關連公司進行之交易： |                        |                        |
| 酒品銷售                          | <b>930</b>             | 2,225                  |
| 已付項目管理費用                      | <b>1,754</b>           | 1,170                  |
| 保理服務之手續費收入及<br>利息收入           | –                      | 57,418                 |
| 租金收入                          | <b>3,553</b>           | –                      |
| 租賃開支                          | <b>507</b>             | 459                    |
| 食品及飲品銷售                       | <b>688</b>             | –                      |
| 服務費收入                         | –                      | 300                    |
| 利息開支                          | <b>2,010</b>           | 53,183                 |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

### 17. 關連人士交易(續)

#### (b) 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<br>止六個月      |                        |
|-----------|------------------------|------------------------|
|           | 二零一六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 短期僱員福利    | 4,536                  | 6,496                  |
| 權益支付購股權開支 | 931                    | 3,661                  |
|           | <b>5,467</b>           | 10,157                 |

### 18. 金融工具之公平值

於二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融資產及負債。

管理層已評核現金及銀行結餘、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、計入應計費用、其他應付款項及預收款項之金融負債、應收一間關連公司款項、應付關連公司及非控股股東款項、以及計息銀行借貸之流動部分之公平值，並認為該價值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期所致。



## 18. 金融工具之公平值(續)

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。公平值採用以下方法和假設評估:

計息銀行借貸非流動部分、由一間關連公司及非控股股東提供之貸款以及應付一名控股股東及一間關連公司款項之公平值按現時適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日之工具之利率折現預期未來現金流量計算。於二零一六年十二月三十一日,本集團本身之不履約風險被評定為並不重大。於二零一六年十二月三十一日,公平值與其賬面值相若。