

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一七年六月三十日止年度之 全年業績公告

高銀金融（集團）有限公司（「本公司」或「高銀金融」）之董事（「董事」）會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一七年六月三十日止年度之綜合全年業績連同上年度二零一六年之比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額	4	760,087	624,486
銷售成本		(231,119)	(276,114)
毛利		528,968	348,372
其他收入及收益	4	8,292	99,156
投資物業之公平值變動	9	2,321,708	1,549,181
銷售及分銷開支		(17,485)	(14,301)
行政開支		(418,592)	(343,504)
財務費用	6	(71,724)	(94,878)
除稅前溢利	5	2,351,167	1,544,026
所得稅開支	7	(32,794)	(39,282)
年度溢利		2,318,373	1,504,744

\* 僅供識別

## 綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零一七年六月三十日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>其他全面收入</b>			
其後期間可能重新分類至損益賬之其他全面收入：			
匯兌差額：			
換算海外業務所產生之匯兌差額		(66,408)	(281,567)
年內已出售海外業務之重新分類調整		36,159	—
<b>年度全面收入總額</b>		<b>2,288,124</b>	<b>1,223,177</b>
以下人士應佔年度溢利：			
本公司擁有人		1,419,573	893,232
非控股權益		898,800	611,512
		<b>2,318,373</b>	<b>1,504,744</b>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,389,324	611,665
非控股權益		898,800	611,512
		<b>2,288,124</b>	<b>1,223,177</b>
<b>本公司擁有人應佔每股盈利</b>			
	8		
基本			
— 年度溢利		<b>20.31港仙</b>	12.78港仙
攤薄			
— 年度溢利		<b>20.19港仙</b>	12.56港仙

# 綜合財務狀況報表

二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,018,419	3,255,250
投資物業	9	15,300,000	12,500,000
預付土地租賃款項		47,127	98,473
遞延稅項資產		15,155	—
無形資產		96,279	96,168
葡萄樹		13,535	11,775
按金		5,414	331,384
非流動資產總值		<u>17,495,929</u>	<u>16,293,050</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		339,545	454,406
發展中物業	10	13,138,517	6,520,983
預付款項、按金及其他應收賬款		23,901	41,928
應收貿易賬款	11	4,386,039	4,563,058
應收一間關連公司款項		1,910	1,910
現金及銀行結餘		488,689	84,854
流動資產總值		<u>18,378,601</u>	<u>11,667,139</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	12	589,286	629,157
應計負債、其他應付款及預收款項		679,499	1,375,829
應付關連公司款項		1,192,857	148,436
應付非控股股東款項		121,796	—
應付直接控股公司款項		570,435	—
應付稅項		82,306	61,064
計息銀行借貸	13	3,144,118	9,272,524
流動負債總額		<u>6,380,297</u>	<u>11,487,010</u>
流動資產淨值		<u>11,998,304</u>	<u>180,129</u>
資產總值減流動負債		<u>29,494,233</u>	<u>16,473,179</u>

**綜合財務狀況報表(續)**

二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借貸	13	11,194,595	420
應付一名控股股東及一間關連公司款項		—	1,941,848
由一間關連公司提供之貸款		517,605	66,299
由一名非控股股東提供之貸款		518,296	—
遞延稅項負債		20,656	19,974
		<u>12,251,152</u>	<u>2,028,541</u>
非流動負債總額		<u>12,251,152</u>	<u>2,028,541</u>
資產淨值		<u>17,243,081</u>	<u>14,444,638</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		699,065	698,965
儲備		11,305,216	9,787,863
		<u>12,004,281</u>	<u>10,486,828</u>
非控股權益		5,238,800	3,957,810
		<u>17,243,081</u>	<u>14,444,638</u>

## 附註

### 1. 公司及集團資料

高銀金融(集團)有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立之有限責任公司。本公司主要營業地點為香港九龍灣啟祥道17號高銀金融國際中心25樓。

本公司為高銀環球控股有限公司(於英屬處女群島註冊成立)之附屬公司。董事認為,本公司之最終控股公司為高銀金融地產控股有限公司(於英屬處女群島註冊成立之公司)。

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司年內之主要經營業務包括提供保理服務、金融投資、酒品及酒品相關業務、物業發展及投資、出版刊物以及餐廳營運。

### 2.1 編製基準

財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港普遍接納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表乃按歷史成本慣例編製,惟投資物業及葡萄樹乃按公平值計量。此等財務報表以港元(「港元」)呈報,而除另有指明外,所有數值均約整至千位。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一七年六月三十日止年度之財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報,並且有能力運用對被投資方的權力(即是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現有權利)影響該等回報時,即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有之投資對象投票權或類似權利不及大半,則評估本公司對投資對象是否擁有權力時,本集團會考慮所有相關事實及情況,包括:

- (a) 與該投資對象其他投票權持有人之合約安排;
- (b) 根據其他合約安排所享有之權利;及
- (c) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表乃採用與本公司一致之報告期間和會計政策編製。附屬公司業績自本集團獲得控制權之日起綜合入賬,並持續綜合入賬,直至該控制權終止。

損益及其他全面收益之各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益,即使此舉引致非控股權益錄得虧損結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。

倘有事實及情況顯示上述三項控制元素中一項或多項元素的變動,本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司的所有權益出現變動(並無失去控制權情況下)作為一項權益交易入賬。

## 2.1 編製基準(續)

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)其因而產生計入損益之盈餘或虧蝕。先前已於其他全面收入確認之本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用的相同基準，在適當之情況下重新分類至損益或保留溢利。

## 2.2 會計政策及披露變動

本集團首次於本年度財務報表採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

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(二零一一年)修訂本	投資實體：應用綜合賬目之例外情況
香港財務報告準則第11號修訂本	收購合營業務權益之會計方法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	澄清折舊及攤銷之可接受方法
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(二零一一年)修訂本	獨立財務報表之權益法
二零一二年至二零一四年週期的年度改進	多項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此等財務報表並無重大財務影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於此等財務報表中採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及新詮釋。

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份支付款項之交易之分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(二零一一年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號修訂本	澄清香港財務報告準則第15號客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>3</sup>
二零一四年至二零一六年週期的年度改進	多項香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

- 1 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 非強制生效且尚未確定但可供採納

本集團現正就初步應用該等新訂及經修訂之香港財務報告準則以及新詮釋之影響作出評估。

### 3. 營運分部資料

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

- (a) 物業分部從事物業發展及投資；
- (b) 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；
- (c) 保理分部提供保理服務；及
- (d) 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。

管理層分開監察本集團營運分部之業績，以就資源分配及表現評估方面作出決定。分部表現乃根據經調整稅前溢利／(虧損)而計算之可予呈報分部溢利／(虧損)來作出評估。經調整稅前溢利／(虧損)與本集團之除稅前溢利計量一致，惟銀行結餘之利息收入、企業雜項收入、財務費用及企業行政開支不在此計量之內。

分部資產不包括遞延稅項資產、現金及銀行結餘，以及其他未分配之總部及企業資產，原因是該等資產乃於集團層面統一管理。

分部負債不包括應付稅項、遞延稅項負債及其他未分配之總部及企業負債，原因是該等負債乃於集團層面統一管理。

分部之間並無進行分部間銷售及轉讓。

### 3. 營運分部資料(續)

截至二零一七年六月三十日止年度

	物業 千港元	酒品及 酒品相關 千港元	保理 千港元	金融投資 千港元	綜合 千港元
分部營業額：					
銷售予外界客戶	22,140	550,779	187,168	—	760,087
分部業績：	2,293,824	168,265	77,936	(1,719)	2,538,306
對賬					
未分配之其他收入					32
企業行政開支					(115,447)
財務費用					(71,724)
除稅前溢利					<u>2,351,167</u>
分部資產	28,609,367	2,841,414	3,910,856	14	35,361,651
對賬					
企業及未分配資產					<u>512,879</u>
資產總值					<u>35,874,530</u>
分部負債	15,808,198	1,511,195	625,124	—	17,944,517
對賬					
企業及未分配負債					<u>686,932</u>
負債總額					<u>18,631,449</u>
其他分部資料：					
折舊	9,902	78,476	328	—	88,706
未分配					<u>656</u>
					<u>89,362</u>
無形資產攤銷	—	910	—	—	<u>910</u>
預付土地租賃款項攤銷	—	2,345	—	—	<u>2,345</u>
添置物業、機器及設備	74,316	3,749	881	—	78,946
未分配					<u>41</u>
					<u>78,987</u>
投資物業之公平值增加	2,321,708	—	—	—	<u>2,321,708</u>
添置葡萄樹淨額	—	4,998	—	—	<u>4,998</u>



### 3. 營運分部資料(續)

截至二零一六年六月三十日止年度

	物業 千港元	酒品及 酒品相關 千港元	保理 千港元	金融投資 千港元	綜合 千港元
<b>分部營業額：</b>					
銷售予外界客戶	—	392,366	232,120	—	624,486
<b>分部業績：</b>	1,585,281	40,925	138,569	(1,380)	1,763,395
對賬					
未分配之其他收入					46,655
企業行政開支					(171,146)
財務費用					(94,878)
除稅前溢利					<u>1,544,026</u>
<b>分部資產</b>	19,355,103	4,262,351	4,247,463	16	27,864,933
對賬					
企業及未分配資產					<u>95,256</u>
資產總值					<u>27,960,189</u>
<b>分部負債</b>	9,519,214	3,159,665	660,079	—	13,338,958
對賬					
企業及未分配負債					<u>176,593</u>
負債總額					<u>13,515,551</u>
<b>其他分部資料：</b>					
折舊	—	48,290	977	—	49,267
未分配					<u>484</u>
					<u>49,751</u>
無形資產攤銷	—	909	—	—	<u>909</u>
預付土地租賃款項攤銷	—	2,111	—	—	<u>2,111</u>
添置物業、機器及設備	—	3,055,196	13	—	3,055,209
未分配					<u>1,353</u>
					<u>3,056,562</u>
投資物業之公平值增加	1,549,181	—	—	—	<u>1,549,181</u>
添置葡萄樹淨額	—	4,822	—	—	<u>4,822</u>
撥回一項應收貸款減值	—	—	—	—	—
未分配					<u>34,531</u>
撥回一項應收利息減值	—	—	—	—	—
未分配					<u>2,346</u>

### 3. 營運分部資料(續)

#### 地區資料

##### (a) 源自外界客戶之營業額

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	336,169	57,957
中國內地	403,541	549,483
美國	16,534	13,449
法國	3,843	3,597
	<u>760,087</u>	<u>624,486</u>

上述營業額資料乃以客戶所在地為基準。

##### (b) 非流動資產

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	15,372,816	12,834,479
中國內地	1,662,203	3,008,689
美國	328,418	335,657
法國	117,337	114,225
	<u>17,480,774</u>	<u>16,293,050</u>

上述非流動資產資料乃以資產所在地為基準。

#### 主要客戶之資料

截至二零一七年六月三十日止年度，保理分部的一名客戶(二零一六年：兩名客戶)帶來營業額169,778,000港元(二零一六年：113,818,000港元及90,218,000港元)，而酒品及酒品相關分部的兩名客戶(二零一六年：兩名客戶)則帶來營業額189,853,000港元及89,206,000港元(二零一六年：167,952,000港元及92,898,000港元)。

#### 4. 營業額、其他收入及收益

營業額指所提供服務之價值總額；扣除退貨及折扣之已售出貨物發票價值淨額；及年內自投資物業已收及應收的租金收入。

營業額與其他收入及收益分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>營業額</b>		
來自保理服務之手續費收入及利息收入	187,168	232,120
酒品銷售	510,812	386,458
出版	148	1,279
貯存費收入	9,004	4,629
餐廳營運	30,815	—
租金收入	18,928	—
物業管理費用收入	3,212	—
	<u>760,087</u>	<u>624,486</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	32	79
一項應收貸款之利息收入	—	9,697
政府補貼	—	8,805
撥回一項應收貸款減值	—	34,531
撥回一項應收利息減值	—	2,346
其他	3,222	2,915
	<u>3,254</u>	<u>58,373</u>
<b>其他收益</b>		
終止確認衍生金融工具之收益*	—	40,458
出售物業、機器及設備項目之收益	2	325
出售附屬公司收益	5,036	—
	<u>5,038</u>	<u>40,783</u>
	<u>8,292</u>	<u>99,156</u>

\* 該金額指於過往年度由本公司執行董事及控股股東潘蘇通先生（「潘先生」）控制的一間公司交還衍生金融工具所產生的收益。

## 5. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後釐定：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
已售存貨成本**	177,020	250,564
已提供服務成本**	25,629	20,244
賺取租金之投資物業所產生之直接營運開支**	28,470	—
物業、機器及設備折舊	89,362	49,751
減：計入存貨開支之金額	(4,797)	(4,794)
	<b>84,565</b>	44,957
無形資產攤銷	910	909
確認預付土地租賃款項	2,345	2,111
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	111,926	77,313
權益支付購股權開支	5,829	14,113
退休福利計劃供款*	2,317	1,182
	<b>120,072</b>	92,608
向其他合資格參與者作出之權益支付購股權開支	22,832	45,109
樓宇經營租約項下之最低租金	12,981	32,614
核數師酬金	3,860	3,577
出售物業、機器及設備項目之收益	(2)	(325)
撇銷物業、機器及設備項目	2	—
匯兌差額(淨額)	78,637	26,037
撇銷存貨**	—	2,334
存貨撥備**	—	2,972

\* 於二零一七年六月三十日，本集團並無可供扣減日後年度退休福利計劃供款之已沒收供款(二零一六年：無)。

\*\* 該等項目計入綜合損益及其他全面收入報表「銷售成本」內。

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行及其他借貸之利息	405,171	308,559
減：資本化利息	(333,447)	(213,681)
	<u>71,724</u>	<u>94,878</u>

## 7. 所得稅開支

於截至二零一七年六月三十日止年度於香港產生之估計應課稅溢利已按稅率16.5% (二零一六年：16.5%) 就香港利得稅撥備。其他地方應課稅溢利之稅款已按本集團經營所在司法管轄區之現行稅率計算。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
本期 — 香港		
年度開支	36,819	16,780
過往年度超額撥備	(1,810)	(60)
本期 — 其他地方		
年度開支	19,936	22,564
過往年度超額撥備	(6,996)	—
遞延	(15,155)	(2)
年度稅項開支	<u>32,794</u>	<u>39,282</u>

## 8. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度溢利以及截至二零一七年六月三十日止年度已發行普通股加權平均數6,989,792,000股 (二零一六年：6,987,565,000股) 計算。

每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度溢利計算，而計算時所採用之普通股加權平均數乃年內已發行普通股加權平均數 (與計算每股基本盈利所使用者相同)，加上普通股加權平均數乃假設已於所有潛在攤薄普通股被視為行使普通股時按零代價發行。

## 8. 本公司擁有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<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	<u>1,419,573</u>	<u>893,232</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一七年	二零一六年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之年度已發行普通股加權平均數	6,989,792,000	6,987,565,000
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>41,136,000</u>	<u>122,908,000</u>
用於計算每股攤薄盈利之年度已發行普通股加權平均數	<u>7,030,928,000</u>	<u>7,110,473,000</u>

## 9. 投資物業

	千港元
於二零一五年七月一日之賬面值	9,750,000
添置	1,200,819
公平值變動	<u>1,549,181</u>
於二零一六年六月三十日及二零一六年七月一日之賬面值	12,500,000
添置	478,292
公平值變動	<u>2,321,708</u>
於二零一七年六月三十日之賬面值	<u>15,300,000</u>

本集團的投資物業位於香港。

於二零一七年六月三十日，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威格斯資產評估顧問有限公司(二零一六年：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。

於二零一七年六月三十日，本集團已將賬面值為15,300,000,000港元(二零一六年：12,500,000,000港元)之投資物業予以質押，以為授予本集團之銀行信貸提供擔保(附註13)。

本集團每半年委聘外部獨立專業合資格估值師釐定本集團投資物業之公平值。

本集團之物業經理及首席財務官已於進行估值時與估值師就估值假設及估值結果進行磋商。

## 10. 發展中物業

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
於七月一日之賬面值	6,520,983	—
年內添置	6,617,534	6,520,983
於六月三十日之賬面值	<u>13,138,517</u>	<u>6,520,983</u>

於二零一七年六月三十日，本集團已抵押賬面淨值約6,755,714,000港元(二零一六年：6,520,983,000港元)之發展中物業，作為授予本集團之銀行信貸之擔保(附註13)。

於二零一七年及二零一六年六月三十日，預期所有發展中物業將於正常經營週期內竣工、於自報告期末起超過十二個月後收回並計入流動資產。

## 11. 應收貿易賬款

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收貿易賬款	<u>4,386,039</u>	<u>4,563,058</u>

本集團之應收貿易賬款來自提供保理服務、酒品貿易、餐廳營運、投資物業租賃及提供物業管理服務。向每位客戶授出之保理服務及酒品貿易之信貸期一般分別為120天至150天及14天至60天。本集團一般要求其客戶預付有關投資物業租賃及提供物業管理服務的每月收費。本集團一般向本集團投資物業的承租人授予介乎兩至五個月的免租期。

每位客戶均設有最高信貸上限。本集團尋求對其未償還應收賬款維持嚴格控制。高級管理層會定期檢討逾期結餘。由於約83%(二零一六年：86%)之本集團應收貿易賬款均來自三位(二零一六年：三位)債務人，故存在重大信貸風險集中問題。

除來自保理服務3,280,020,000港元(二零一六年：3,573,198,000港元)之應收貿易賬款按年利率4.35厘(二零一六年：按年利率4.8厘)計息外，應收貿易賬款均不計息。本集團並無就其應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信貸提升措施。

基於發票日期之報告期末應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
少於121天	3,246,963	4,353,076
121至150天	996,986	49,638
151至180天	4,694	453
181至365天	133,766	159,816
超過一年	3,630	75
	<u>4,386,039</u>	<u>4,563,058</u>

## 11. 應收貿易賬款(續)

未被視為個別或整體已減值之應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
未逾期末減值	2,687,768	3,152,966
逾期不足30天	444,177	1,013,504
逾期30至60天	963,220	235,104
逾期61至120天	142,697	607
逾期超過120天	148,177	160,877
	<u>4,386,039</u>	<u>4,563,058</u>

未逾期末減值之應收賬款乃關於近期無拖欠記錄之客戶。

已逾期但未減值之應收賬款乃與本集團擁有良好往績之獨立客戶有關。本公司董事認為無須就有關結餘作出減值撥備，因為信貸質素並無重大變動且有關結餘仍被視為可悉數收回。

於二零一七年六月三十日，本集團應收貿易賬款包括應收潘先生及潘先生控制之公司的款項合共17,716,000港元(二零一六年：702,000港元)。該等應收款項須於與本集團給予主要客戶之相若信貸期內償還。

## 12. 應付貿易賬款

基於發票日期之應付貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
少於121天	442,042	621,799
121至150天	146,422	7,274
181至365天	822	84
	<u>589,286</u>	<u>629,157</u>

應付貿易賬款為免息及擁有介乎14天至150天之信貸期(二零一六年：14天至191天)。



### 13. 計息銀行借貸

	二零一七年			二零一六年		
	合約利率	到期日	千港元	合約利率	到期日	千港元
無抵押銀行透支(附註a)	三個月歐洲銀行 同業拆息+ 3.5%	按要求	1,068	三個月歐洲銀行 同業拆息+ 3.5%	按要求	819
有抵押銀行貸款(附註b)	三個月香港銀行 同業拆息+ 2.6%	二零二零年至 二零二二年	7,979,281	三個月香港銀行 同業拆息+ 2.8%	二零一六年	6,079,158
有抵押銀行貸款(附註c)	三個月香港銀行 同業拆息+ 2.2%	二零二一年	3,215,060	六個月香港銀行 同業拆息+ 1.7%	二零一七年	3,191,609
有抵押銀行貸款(附註d)	三個月香港銀行 同業拆息+ 2.6%	二零一八年	3,142,185	—	—	—
無抵押銀行貸款(附註e)	2.35%-4.6%	二零一七年至 二零一九年	1,119	2.55%-4.6%	二零一七年至 二零一九年	1,358
			<b>14,338,713</b>			<b>9,272,944</b>
分析為於以下期間償還之銀行貸款：						
於一年內或按要求			3,144,118			9,272,524
第二年			59,419			175
第三年至第五年(包括首尾兩年)			11,135,176			245
			<b>14,338,713</b>			<b>9,272,944</b>
減：計入流動負債之一年內到期 之款項			<b>(3,144,118)</b>			<b>(9,272,524)</b>
計入非流動負債之款項			<b>11,194,595</b>			<b>420</b>

附註：

- (a) 於二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日，透支信貸以歐元計值。
- (b) 8,500,000,000港元之銀行信貸(二零一六年：6,400,000,000港元)由一間銀行授予一間擁有60%權益之附屬公司賜譽有限公司(「賜譽」)，其持有本集團的投資物業。潘先生實益擁有賜譽之餘下40%已發行股本。
- 該銀行信貸通過以(其中包括)下列各項作抵押：
- (i) 賜譽全部股本之按揭；
  - (ii) 於二零一七年六月三十日，賬面總值為15,300,000,000港元(二零一六年：12,500,000,000港元)之投資物業(附註9)及所有有關投資物業租賃及銷售的財務收益，連同用以收取有關應收款項的銀行賬戶之抵押；
  - (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%。

### 13. 計息銀行借貸(續)

- (c) 7,191,000,000港元之銀行信貸(二零一六年：3,191,609,000港元)由一間銀行授予一間擁有60%權益之附屬公司金銓有限公司(「金銓」)，其持有若干發展中物業。潘先生實益擁有金銓之餘下40%已發行股本。

該銀行信貸以(其中包括)下列各項作抵押：

- (i) 金銓全部股本之按揭；
  - (ii) 於二零一七年六月三十日，賬面總值為6,755,714,000港元(二零一六年：6,520,983,000港元)之發展中物業之抵押(附註10)；
  - (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%。
- (d) 3,146,185,000港元之銀行信貸(二零一六年：無)由一間銀行授予一間擁有50.1%權益之附屬公司高銓投資有限公司(「高銓」)，其持有若干發展中物業。潘先生實益擁有高銓之33.4%已發行股本。

該銀行信貸以(其中包括)下列各項作抵押：

- (i) 於二零一七年六月三十日，賬面總值為15,300,000,000港元(二零一六年：無)之投資物業(附註9)之抵押；
  - (ii) 本公司提供之企業擔保，金額最高達未清償銀行借貸之50.1%；及
  - (iii) 潘先生提供之個人擔保，金額最高達未清償銀行借貸之33.4%。
- (e) 於二零一七年及二零一六年六月三十日，銀行借貸之賬面值以歐元計值。

## 14. 出售附屬公司

截至二零一七年六月三十日止年度

於二零一七年六月三十日，本集團出售其於Treasure Channel Holdings Limited的全部股本權益連同Treasure Channel Holdings Limited應付潘先生的款項，代價合共約為734,192,000港元。

千港元

已出售資產淨值：	
物業、機器及設備	1,189,572
預付土地租賃款項	48,681
預付款項及其他應收款項	563
現金及銀行結餘	94
應計費用及其他應付款	(534,000)
應付關連公司款項	(11,913)
	<hr/>
	692,997
撥回外匯換算儲備	<hr/>
	36,159
	<hr/>
	729,156
出售附屬公司收益	<hr/>
	5,036
支付方式：	
應付控股股東款項	<hr/>
	734,192
	<hr/> <hr/>

就出售附屬公司之現金流量分析如下：

千港元

已出售現金及銀行結餘	<hr/>
	94
出售附屬公司之現金及現金等值之流出淨額	<hr/> <hr/>
	94

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零一七年六月三十日止年度之末期股息(二零一六年：無)。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一七年十一月二十二日舉行。二零一七年股東週年大會通告將於適當時候按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定之方式刊登及寄發。

## 管理層討論及分析

### 業績

截至二零一七年六月三十日止財政年度(「二零一七財政年度」)，本集團錄得營業額約760,100,000港元，較截至二零一六年六月三十日止年度(「二零一六財政年度」)的營業額約624,500,000港元上升21.7%。與去年相比的增幅乃主要由於酒品貿易業務以及最近開展的餐飲及租賃業務所產生的營業額增加所致。於回顧年內，毛利為529,000,000港元，較二零一六財政年度的348,400,000港元增加51.8%。毛利上升主要由於本回顧年度內酒品貿易的毛利率有所改善所致。本公司擁有人應佔溢利約為1,419,600,000港元，較二零一六財政年度約893,200,000港元增加58.9%。增幅主要由於本集團投資物業錄得的公平值收益2,321,700,000港元所致，而去年則為1,549,200,000港元。因此，二零一七財政年度的每股基本及攤薄盈利分別為20.31港仙及20.19港仙(二零一六財政年度：12.78港仙及12.56港仙)，對比去年同期增加58.9%及60.7%。

### 業務回顧

於二零一七財政年度，本集團進一步整固和擴展業務。於房地產業務，本集團於二零一六年十二月投得何文田站第一期發展項目，在物業發展上取得重大進展。此項目增進其住宅物業項目組合，當中已包括本集團於二零一六年三月投得的何文田常盛街項目。此外，本集團的投資物業高銀金融國際中心亦已於二零一六年十月正式開幕。於酒品及與酒品相關的業務，本集團於高銀金融國際中心開設了四家特色及星級餐廳，該等餐廳成為本集團新的酒品銷售點，服務香港零售客戶。

### 房地產業務

#### 物業投資

由於中國企業需求殷切及大廈出租率持續高企，令中環的辦公室租金躍升至新高。國際企業繼續在中環區以外物色具成本效益的辦公室空間。定位為香港第二個中心商業區(「中心商業區2」)之九龍東，已轉變成興旺的商業區，並成為該等企業的另一選擇。有別於傳統商業區，九龍東具備大面積、優質且具成本效益的辦公室可供出租，吸引多間從事金融、保險及資訊科技界的

公司遷往這區。此等企業辦公室搬遷、分拆及擴充活動的趨勢將會持續，並可惠及如高銀金融國際中心等優質辦公大樓。

高銀金融國際中心位處九龍灣中心商業區2，是設有約800,000平方呎優質辦公室空間及100,000平方呎餐飲區之超甲級商廈。我們正在營運的特色及星級餐廳位於大廈的大堂、1樓及2樓之餐飲區。高銀金融國際中心於二零一六年十月底盛大開幕後，其辦公室出租率日漸提高，開始為本集團帶來租金收入。本集團一直積極推廣辦公大樓，並與正在物色優質辦公室的多間國際企業洽商租務。於二零一七財政年度內，租金及大廈管理收益合共為22,100,000港元(二零一六財政年度：無)。此外，受惠於中心商業區2的商業物業大幅升值，本集團就高銀金融國際中心錄得公平值收益約2,321,700,000港元(二零一六財政年度：1,549,200,000港元)。

## 物業發展

### 何文田常盛街項目

本集團於二零一六年三月投得何文田常盛街物業發展項目，其地盤總佔地面積約為9,074平方米，用作興建住宅。此項目將發展成設有豪華會所設施的頂級公寓綜合大樓，並以享受傳統高級住宅區的高端客戶為目標。項目將興建超過400個私人住宅單位，最大樓面面積約為586,000平方呎。地盤平整及基礎工程現正進行，預期此物業發展將於二零二零年底前竣工。於回顧年度內，本集團將此物業發展項目的40%股權轉讓予控股股東潘蘇通先生(「潘先生」)。此舉旨在降低本集團項目發展的資本承擔，同時保留此項目作為收入來源。

### 何文田站第一期發展項目

於二零一七財政年度，本集團擁有50.1%權益的合營公司(「合營公司」)成功投得香港地下鐵路(「港鐵」)何文田站北部的新型住宅物業項目發展權。此項目稱為「何文田站第一期發展項目」。本集團與港鐵於二零一七年一月就此項目訂立協議。此物業發展項目的最大樓面面積約為742,700平方呎，可提供約800至1,000個住宅單位。預計此項目將與本集團的常盛街項目達致協同效應，從而加強本集團在香港豪宅市場的發展。何文田站第一期發展項目的設計及規劃進展順利，項目預期將於二零二二年底前竣工。

## 酒品業務

中國酒品市場一直蓬勃發展。國際葡萄與葡萄酒組織發佈的2017 World Vitiviniculture Situation《2017世界葡萄種植及釀酒景況<sup>^</sup>》顯示，中國酒品消費迅速增長，佔二零一六年全年環球酒品消費(包括氣泡酒及特種酒)的7.2%。

中國酒品市場日益增長，現由可支配收入與日俱增的年輕中產及富裕人士所構成。隨著消費者能以更實惠的價格購得更多種類酒品，他們更注重健康的品酒方式作為個人享受。此外，配送物流持續改善，讓酒品可送到國內行政級別較低的城市<sup>#</sup>。這從中華人民共和國(「中國」)海關總署發佈的統計數字可見一斑，該等數據顯示近年來瓶裝葡萄酒進口量強勁增長，而其平均價格則有所下降。

於二零一七財政年度，本集團繼續整合其酒品及酒品相關業務，從而為其戰略業務發展奠下穩健基礎。本集團繼續執行全球營銷及分銷策略，在主要市場委任新經銷商，藉以擴大知名度及鞏固品牌。於中國，本集團將廣州酒窖融入其整體酒品業務，致力擴大其客戶基礎。本集團也舉辦品酒及星級餐飲聚會等推廣活動發展其網絡並宣傳其酒品業務及品酒會。

就零售客戶而言，本集團已於高銀金融國際中心內的四家新近開張的特式及星級餐廳設立額外的酒品銷售點。該等餐廳提供精緻的中西美食—「江南庭敘」提供廣東家常小菜，「皇御園」提供正宗粵菜，「Le Pan」提供精緻法國料理，而「大松日」則提供時尚日式料理。本集團於該等餐廳舉辦專門為美酒佳餚配對而設的餐膳活動，向美酒佳餚愛好者推介本集團的酒品。此外，本集團亦向香港的其他本地餐廳供應旗下酒莊出產的法國葡萄酒，藉此增加其市場份額。

於二零一七財政年度，本集團自酒品及酒品相關業務錄得營業額約550,800,000港元(二零一六財政年度：392,400,000港元)，較二零一六財政年度增加40.4%。分部溢利約為168,300,000港元(二零一六財政年度：40,900,000港元)，較二零一六財政年度增加311.5%。有關增幅主要由於二零一七財政年度本集團旗下酒莊出產之酒品貿易產生之毛利貢獻高於二零一六財政年度，儘管所增加的毛利部份被回顧年內新設餐飲業務之費用及該業務增加的營運開支所抵銷。

於回顧年內，本集團於二零一七年六月三十日向潘先生出售其於天津的酒窖，以優化其業務分部，改善資源分配。完成交易後，本集團就於二零一五年收購天津酒窖而欠付潘先生的資金已悉數抵銷及結清，此加強了本集團的財務靈活性。

<sup>^</sup> 中文譯本

<sup>#</sup> 資料來源：China Landscapes 2017

## 保理

根據國際保理商聯合會發佈之數據，二零一六年的全球保理量增長較二零一五年有所放緩。年內環球貿易的年度增長縮減至2.4%#，而持續地緣政治及經濟的風險亦對全球保理市場的發展增加阻力。儘管中國的全年保理量下跌七分之一，中國仍為全球第二大的保理市場，佔二零一六年全球保理量12.7%。

於二零一七財政年度，中國保理市場的競爭持續。一方面，受惠於中國政府激勵措施所支持之利好條件，註冊商業保理商數目大幅增加。根據第五屆(2017)中國商業保理行業峰會，於二零一六年末，國內商業保理商數目已超過5,000家，而新增外資商業保理商數目亦超過300家。另一方面，中國人民銀行於二零一五年調低短期人民幣基準貸款利率的舉措降低了國內企業之融資成本。此舉亦難免降低源自手續費及貼現費之保理營業額。

在此環境下，本集團的保理業務發展面臨挑戰，包括中國激烈的競爭及毛利率下跌。於二零一七財政年度，保理業務錄得之營業額約為187,200,000港元(二零一六財政年度：232,100,000港元)，下跌19.4%，而來自此業務分部之溢利較二零一六財政年度之138,600,000港元減少43.8%至約77,900,000港元。

# 資料來源：世界銀行 — 環球月刊(二零一七年七月)

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及負債比率

於二零一七年六月三十日，本集團之營運資金約為11,998,300,000港元，較二零一六財政年度末錄得的數字180,100,000港元增加6,562.0%。現金及現金等值總額約為488,700,000港元，較二零一六財政年度末的84,900,000港元增加475.6%。

於二零一七年六月三十日，本集團之未償還銀行貸款約為14,338,700,000港元(二零一六年六月三十日：9,272,900,000港元)。年內，本集團在先前年度所提取用作興建高銀金融國際中心及何文田常盛街住宅項目的銀行借貸到期時重新轉貸為四至五年到期的長期貸款。此外，本集團亦提取一筆額外銀行借貸，以撥付收購香港何文田港鐵站的新物業發展項目。

本集團維持來自一間關連公司(本公司的控股股東潘先生於當中擁有實益權益)的借款融資額度500,000,000美元(相等於3,875,000,000港元)。於二零一七年六月三十日，融資額度約66,800,000美元(相等於518,000,000港元)(二零一六年六月三十日：8,500,000美元(相等於66,000,000港元))已動用。於二零一七年六月三十日，未提取的借款融資額度約為433,200,000美元(相等於3,357,000,000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))。年內，本集團亦向非控股權益提取貸款518,300,000港元(二零一六年六月三十日：無)，即合營公司夥伴用作撥付本集團收購發展中物業的出資。

本集團的債項對總資產比率按總銀行及其他借貸除以總資產計算。於二零一七年六月三十日，債項對總資產比率維持在42.9%的健康水平，而二零一六年六月三十日則為33.4%。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41.5%（二零一六年六月三十日：33.1%）。

## 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

於二零一七年六月三十日，若干物業投資及開發附屬公司提取之銀行借貸受本公司向該等銀行作出之企業擔保所規限，進一步詳情載於本公告附註13。

## 抵押資產

於二零一七年六月三十日，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15,300,000,000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6,756,000,000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（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)金銓（一間本公司擁有60%權益之附屬公司，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48,000,000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1,608,000,000港元（二零一六年六月三十日：2,902,000,000港元）之建築物，以取得於二零一七年六月三十日及二零一六年六月三十日已獲授但未動用之銀行融資。

## 前景

### 房地產業務

#### 物業投資

九龍東正強化其基建，此舉包括增加新建的優質辦公室空間，以及擴建住宅單位的供應。預期香港政府將就香港最大石礦場的一幅地塊進行招標。這有助加快九龍東發展成為跨國企業和中小型企業匯集的香港第二個大都會區及主要中心商業區2。

中心商業區2的內外交通正在改善，而政府及私人發展商亦正在該區興建更佳設施，因此，本集團認為九龍東之中心商業區2將能成為有意遷離中環及其他商業地區的企業的選擇熱點。我們預期中心商業區2之辦公室租賃市場將會健康發展，並以具競爭力的租金逐步吸納租戶。



我們對九龍東的中期及長期前景感到樂觀，且仍有信心高銀金融國際中心未來將產生穩定租金收入。

### 物業發展

何文田區位處九龍市區，以為年輕家庭而設的完善校網及豪華住宅聞名，而且將進一步發展為交通樞紐，未來為港鐵的主要中轉站。本集團有信心區內兩項住宅物業發展項目在未來數年具有龐大的升值潛力。我們對於該等物業發展項目落成後為本集團帶來之未來營業額深感樂觀。

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，我們對本集團房地產業務持續興旺抱有信心。

### 酒品業務

中國及香港之酒品業蓬勃發展，商機處處，酒品愛好者數目亦不斷上升。香港酒品貿易在多個分銷渠道方興未艾，由便利店至高級私人酒會皆然。放眼蓬勃的酒品市場，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，而某知名公司據報有意於不久將來在香港創立新的酒品交易平台。

我們位於高銀金融國際中心的新餐飲業務提供美食及美酒佳餚配對服務。隨著更多租戶遷入高銀金融國際中心，預期新餐飲業務的表現將會進一步改善，並於來年帶來更高營業額。本集團將繼續擴大本地市場的酒品零售業務，以加強酒品及餐飲業務的多元營銷方法。我們亦將會在星級餐廳附近設立新的酒品零售店以滿足零售客戶的需求。與此同時，我們考慮進軍烈酒市場，招徠品味不凡的客戶。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潛力，以加強其於中國及香港之市場滲透。

除於往年度購入位於納帕及波爾多的葡萄園及酒莊外，本集團正在尋找其他海外的收購機會，旨在增加酒品生產基地及酒品種類，同時確保旗下酒莊生產酒品的穩定供應。我們將會繼續發展酒品及相關業務，並對其前景抱樂觀態度。

### 保理業務

主要市場預期全球經濟活動在二零一七年餘下時間將會整體復甦。然而，正在好轉的經濟氣氛或因國際政治多項不明朗因素而遭削弱，當中包括因歐洲政治變化及美國總統選舉而導致地緣政治衝突加劇及保護主義升溫。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。因此，本集團的保理業務來年將繼續處於迎難而上的營商環境。

鑒於目前情況，本集團將致力保持保理業務之競爭優勢，並繼續審慎地管理風險及篩選客戶。我們亦將探索與其他商業保理商及金融機構合作之可能性，從而於中國金融業開發新產品及服務。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團合共有325名僱員(二零一六年六月三十日：135名)。總員工成本約為120,100,000港元(二零一六年六月三十日：約92,600,000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，本集團亦為其僱員提供其他員工福利，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。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，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。

## 審核委員會

本公司審核委員會乃由主席許惠敏女士及成員鄧耀榮先生及高敏女士組成。審核委員會連同管理層已審議本集團所採納之會計原則及慣例，並討論審核及財務報告事宜，包括審閱本集團二零一七財政年度之綜合財務報表。

## 企業管治

本公司致力遵循公認的企業管治常規，以提高本公司股東的長期利益及權益，並增強本集團的表現。本公司於二零一七財政年度整年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按指定任期獲委任，並須接受重選。獨立非執行董事概無按指定任期獲委任，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年輪流退任一次。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的輪值、退任及重選之法定條文確保獨立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的相關目標。

根據守則條文第E.1.2段，董事會主席應出席股東週年大會。基於其他公務，董事會主席無法出席二零一六年股東週年大會。惟有其他執行董事及獨立非執行董事出席大會並參與問答環節以確保與股東有效溝通。

## 刊發年報

本公司截至二零一七年六月三十日止年度之年報載有上市規則規定之所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.goldinfinancial.com](http://www.goldinfinancial.com))刊登。

承董事會命  
**Goldin Financial Holdings Limited**  
高銀金融(集團)有限公司\*  
主席  
潘蘇通

香港，二零一七年九月二十日

於本公告日期，董事會分別包括潘蘇通先生(主席)、黃孝建教授、周曉軍先生及侯琴女士為執行董事；及石禮謙議員 (GBS, JP)、許惠敏女士、鄧耀榮先生及高敏女士為獨立非執行董事。

\* 僅供識別