

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)

截至二零一七年十二月三十一日止六個月之 未經審核中期業績公告

財務摘要

截至二零一七年十二月三十一日止六個月之營業額為372,900,000港元，較二零一六年同期增加26.9%。

截至二零一七年十二月三十一日止六個月之毛利為269,500,000港元，較二零一六年同期增加16.4%。

截至二零一七年十二月三十一日止六個月之未扣除利息支出、稅項、折舊及攤銷前盈利為1,679,200,000港元，較二零一六年同期增加3.3%。

截至二零一七年十二月三十一日止六個月之本公司擁有人應佔溢利為996,000,000港元，較二零一六年同期增加4.1%。

截至二零一七年十二月三十一日止六個月之本公司擁有人應佔每股基本盈利為14.25港仙，較二零一六年同期之13.69港仙有所增加。

* 僅供識別

高銀金融(集團)有限公司(「高銀金融」或「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績連同二零一六年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一七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 二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
營業額	4	372,863	293,731
銷售成本		<u>(103,364)</u>	<u>(62,110)</u>
毛利		269,499	231,621
其他收入	4	1,191	220
投資物業之公平值增加	11	1,488,379	1,494,906
銷售及分銷開支		(3,671)	(4,578)
行政開支		(109,966)	(136,379)
財務費用	5	<u>(56,392)</u>	<u>(19,102)</u>
持續經營業務之除稅前溢利	6	1,589,040	1,566,688
所得稅開支	7	<u>(26,354)</u>	<u>(20,100)</u>
持續經營業務之期內溢利		1,562,686	1,546,588
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損	8	<u>(227)</u>	<u>(5,839)</u>
期內溢利		1,562,459	1,540,749
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		<u>158,087</u>	<u>(191,902)</u>
期內全面收入總額		<u><u>1,720,546</u></u>	<u><u>1,348,847</u></u>

簡明綜合損益及其他全面收入表(續)
截至二零一七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 二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核) (經重列)
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		995,966	956,804
非控股權益		566,493	583,945
		<u>1,562,459</u>	<u>1,540,749</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,154,053	764,902
非控股權益		566,493	583,945
		<u>1,720,546</u>	<u>1,348,847</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本	10		
– 期內溢利		<u>14.25港仙</u>	<u>13.69港仙</u>
– 來自持續經營業務之溢利		<u>14.25港仙</u>	<u>13.77港仙</u>
攤薄			
– 期內溢利		<u>14.15港仙</u>	<u>13.61港仙</u>
– 來自持續經營業務之溢利		<u>14.16港仙</u>	<u>13.69港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備		2,063,173	2,018,419
投資物業	11	16,800,000	15,300,000
預付土地租賃款項		48,466	47,127
遞延稅項資產		15,155	15,155
無形資產		96,735	96,279
葡萄樹		11,896	13,535
按金		5,414	5,414
非流動資產總值		<u>19,040,839</u>	<u>17,495,929</u>
流動資產			
存貨		293,317	339,545
發展中物業		13,506,684	13,138,517
預付款項、按金及其他應收賬款		33,125	23,901
應收貿易賬款	12	3,782,582	4,386,039
應收一間關連公司款項		1,928	1,910
現金及銀行結餘		282,267	488,689
流動資產總值		<u>17,899,903</u>	<u>18,378,601</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	380,373	589,286
應計負債、其他應付款及預收款項		763,259	679,499
應付關連公司款項		1,185,151	1,192,857
應付非控股股東款項		139,667	121,796
應付直接控股公司款項		221,059	570,435
應付稅項		89,266	82,306
計息銀行借貸		3,148,782	3,144,118
由非控股股東提供之貸款		518,296	—
流動負債總額		<u>6,445,853</u>	<u>6,380,297</u>
流動資產淨值		<u>11,454,050</u>	<u>11,998,304</u>
資產總值減流動負債		<u>30,494,889</u>	<u>29,494,233</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動負債		
計息銀行借貸	11,504,807	11,194,595
由一間關連公司提供之貸款	3,417	517,605
由非控股股東提供之貸款	—	518,296
遞延稅項負債	21,701	20,656
	<u>11,529,925</u>	<u>12,251,152</u>
非流動負債總額		
	<u>11,529,925</u>	<u>12,251,152</u>
資產淨值	<u>18,964,964</u>	<u>17,243,081</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	699,065	699,065
儲備	12,460,606	11,305,216
	<u>13,159,671</u>	<u>12,004,281</u>
非控股權益	5,805,293	5,238,800
	<u>18,964,964</u>	<u>17,243,081</u>
總權益		
	<u>18,964,964</u>	<u>17,243,081</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一七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，並應與本集團截至二零一七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二零一七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二零一七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。

香港會計準則第7號修訂本

披露計劃

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

納入香港財務報告準則二零一四年至二零一六年
週期年度改進的香港財務報告準則第12號修訂本

*披露其他實體權益：澄清香港財務報告
準則第12號的範圍*

採納上述經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

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，並有以下可予呈報之營運分部：

持續經營業務

- (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、經營葡萄園及經營餐廳；
- (c) 保理分部提供保理服務；
- (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；及

已終止經營業務

- (e) 出版酒品雜誌，過往計入酒品及酒品相關分部。

3. 經營分部資料(續)

下表分別呈列截至二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止六個月本集團持續經營業務之業務分部之營業額及溢利資料。

截至二零一七年十二月三十一日止六個月

	物業 千港元 (未經審核)	酒品及 酒品相關 千港元 (未經審核)	保理 千港元 (未經審核)	金融投資 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					
— 持續經營業務	29,081	260,396	83,386	-	372,863
分部業績：	1,476,434	107,871	91,419	(604)	1,675,120
<u>對賬：</u>					
未分配其他收入					56
企業行政開支					(29,744)
財務費用					(56,392)
持續經營業務之除稅前溢利					<u>1,589,040</u>

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	物業 千港元 (未經審核)	酒品及 酒品相關 千港元 (未經審核) (經重列)	保理 千港元 (未經審核)	金融投資 千港元 (未經審核)	綜合 千港元 (未經審核) (經重列)
分部營業額：					
銷售予外界客戶					
— 持續經營業務	4,094	193,262	96,375	-	293,731
分部業績：	1,481,425	79,072	67,689	(868)	1,627,318
<u>對賬：</u>					
未分配其他收入					12
企業行政開支					(41,540)
財務費用					(19,102)
持續經營業務之除稅前溢利					<u>1,566,688</u>

4. 營業額及其他收入

持續經營業務之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	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
營業額		
來自保理服務之手續費收入及利息收入	83,386	96,375
酒品銷售	221,617	185,162
貯存費收入	8,179	4,472
餐廳營運	30,600	3,628
租金收入	24,046	4,094
物業管理費收入	5,035	—
	<u>372,863</u>	<u>293,731</u>
其他收入		
銀行利息收入	56	12
其他	1,135	208
	<u>1,191</u>	<u>220</u>

5. 財務費用

持續經營業務之財務費用分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借貸之利息	280,787	148,223
減：資本化利息	<u>(224,395)</u>	<u>(129,121)</u>
	<u>56,392</u>	<u>19,102</u>

6. 除稅前溢利

持續經營業務之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止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核) (經重列)
物業、機器及設備折舊	35,062	46,755
減：計入存貨開支之金額	<u>(2,412)</u>	<u>(2,387)</u>
	<u>32,650</u>	<u>44,368</u>
無形資產攤銷	458	454
預付土地租賃款項攤銷	656	1,183
出售物業、機器及設備項目之收益	-	(9)
匯兌差額(淨額)	<u>(37,236)</u>	<u>(28,465)</u>

7. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
本期－香港		
期內支出	13,000	13,600
本期－其他地方		
期內支出	<u>13,354</u>	<u>6,500</u>
持續經營業務之期內稅項支出	<u>26,354</u>	<u>20,100</u>

8. 已終止經營業務

於截至二零一七年十二月三十一日止期間，本集團決定不再經營雜誌出版。因此，出版酒品雜誌(過往納入酒品及酒品相關分部)於截至二零一七年十二月三十一日止期間被分類為已終止經營業務。

期內已終止經營業務的業績呈列如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
營業額	–	145
銷售成本	–	(2)
其他收入及收益	4	–
銷售及分銷開支	–	(2,584)
行政開支	(231)	(3,398)
已終止經營業務之除稅前虧損	(227)	(5,839)
所得稅開支	–	–
已終止經營業務之期內虧損	<u>(227)</u>	<u>(5,839)</u>
每股虧損：		
基本，來自已終止經營業務	–	0.08港仙
攤薄，來自已終止經營業務	<u>0.01港仙</u>	<u>0.08港仙</u>

來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃基於以下各項計算：

本公司已終止經營業務普通股權持有人應佔虧損	<u>(227)</u>	<u>(5,839)</u>
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	6,990,652	6,989,652
攤薄影響 – 普通股加權平均數：		
購股權	<u>45,579</u>	<u>41,514</u>
用於計算每股攤薄盈利之期內已發行普通股加權平均數	<u>7,036,231</u>	<u>7,031,166</u>

9. 股息

董事會不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一六年十二月三十一日止六個月：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	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之本公司擁有人應佔溢利／(虧損)		
來自持續經營業務	996,193	962,643
來自已終止經營業務	(227)	(5,839)
	<u>995,966</u>	<u>956,804</u>
	股份數目	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千股	千股
股份		
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	6,990,652	6,989,652
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	45,579	41,514
	<u>7,036,231</u>	<u>7,031,166</u>

11. 投資物業

	千港元
於二零一六年七月一日(經審核)	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及二零一七年七月一日(經審核)	15,300,000
添置	11,621
公平值變動	<u>1,488,379</u>
於二零一七年十二月三十一日(未經審核)	<u>16,800,000</u>

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。

於二零一七年十二月三十一日，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保柏國際評估有限公司(二零一七年六月三十日：威格斯資產評估顧問有限公司)按當前用途基準於公開市場進行重估。

11. 投資物業(續)

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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已將賬面值為16,800,000,000港元(二零一七年六月三十日：15,300,000,000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。

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150天，而就酒品貿易給予之信貸期則介乎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。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：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)
少於121天	2,844,303	3,246,963
121至150天	929,242	996,986
151至180天	957	4,694
181至365天	7,972	133,766
超過1年	108	3,630
	<u>3,782,582</u>	<u>4,386,039</u>

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：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 千港元 (經審核)
少於121天	275,465	442,042
121至150天	104,306	146,422
181至365天	-	822
一年以上	602	-
	<u>380,373</u>	<u>589,286</u>

14. 可資比較金額

損益表及分部資料之比較金額已經重列呈報，猶如本期間的已終止經營業務已於比較期間初終止(附註8)。

管理層討論及分析

業績

截至二零一七年十二月三十一日止六個月（「二零一八財政年度上半年」或「回顧期間」），本集團錄得營業額約372,900,000港元，較上一個財政年度（「二零一七財政年度」）同期的營業額約293,700,000港元增加26.9%。有關增幅主要是由於酒品貿易、餐飲及租賃業務產生的營業額增加所致。回顧期間內，毛利為269,500,000港元，較二零一七財政年度同期231,600,000港元增加16.4%。本期間本集團錄得投資物業高銀金融國際中心公平值收益1,488,400,000港元，與二零一七財政年度同期錄得金額約1,494,900,000港元相約。本公司擁有人應佔溢利約為996,000,000港元，與二零一七財政年度上半年約956,800,000港元相比略微增加4.1%。由於二零一六年十月落成的高銀金融國際中心相關財務費用不再列作資本開支，因此回顧期間財務費用增加，抵銷大部分本公司擁有人應佔溢利。截至二零一七年十二月三十一日止六個月期間，直接計入收入表的財務費用為56,400,000港元，較二零一七財政年度同期19,100,000港元增加195.3%。

業務回顧

房地產業務

物業投資

根據Cushman & Wakefield的資料，香港仍是全球最昂貴優質辦公室市場，其中，尤其是中環核心區的租金屢度排名首位，不斷驅使更多跨國公司及企業搬離中環核心區，並在非核心區尋找更具吸引力的辦公室。

九龍東現已成為香港另一個重要的中心商業區（「中心商業區2」）。於二零一七年，九龍東的淨吸納量佔甲級寫字樓市場淨吸納總量（以平方呎淨樓面面積計）的30%。中心商業區2於年內的辦公室租賃活躍以及地區的淨有效租金保持穩定，彰顯其日益受市場歡迎[#]。

本集團的投資物業高銀金融國際中心位處九龍東之中心商業區2，是一幢設有約800,000平方呎優質辦公室空間及100,000平方呎餐飲區之甲級商廈。於回顧期間內，新辦公室

[#] 資料來源：世邦魏理仕及萊坊的統計數字 - 二零一八年一月

租賃成交活動持續，我們因此取得更穩健及優質的租戶組合。我們預計年內出租率將日漸提高。於二零一八財政年度上半年，租金及物業管理收益為29,100,000港元(二零一七財政年度上半年：4,100,000港元)。此外，受惠於中心商業區2的商業物業不斷升值，本集團就高銀金融國際中心錄得公平值收益約1,488,400,000港元(二零一七財政年度上半年：1,494,900,000港元)。

物業發展

何文田常盛街項目

本集團擁有何文田常盛街項目60%權益，其地盤總佔地面積約為9,074平方米。此項目計劃建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。地盤打樁工程已完成，而地基工程進展順利，項目預期將於二零二零年底前竣工。

何文田站第一期發展項目

本集團擁有50.1%權益的合營公司負責發展位於香港地下鐵路(「港鐵」)何文田站的何文田站第一期發展項目。此項目覆蓋的最大樓面面積約為742,700平方呎，計劃興建約800至1,000個住宅單位。地盤地基及平整工程現正進行，項目預期將於二零二二年底前竣工。

酒品及相關業務

香港及中華人民共和國(「中國」)的酒品業持續發展蓬勃。香港酒品轉口表現強勁，佔二零一七年全年酒品進口總額的40%以上，以及自二零一四年以來一直維持40%的水平。每年酒品進口價值超過60億港元#的餘下部分為香港餐飲市場提供本地消耗或作儲藏之用。根據歐睿國際的資料，香港各類酒品的銷售穩健，於二零一六年達1,543,000,000美元。

資料來源：香港 - 亞洲葡萄酒樞紐 - 貿易統計數字

於二零一八財政年度上半年，本集團藉委托的經銷商繼續在海外市場推廣其優質美酒，以擴大知名度及鞏固品牌。我們在二零一七年十月初發生的加州山火初期已成功收割葡萄，故本集團美國酒莊於二零一七年的葡萄酒產量並無受到重大影響。

在香港，我們於高銀金融國際中心內的四家特式及星級餐廳正在營運。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。我們提供更多種類的葡萄酒及烈酒以便迎合消費者更加廣泛的口味。我們將針對更年輕及富裕中產客戶投放推廣活動。

於本期間，本集團已停止經營出版名為「Le Pan」的雜誌，該雜誌持續表現不佳。因此，該業務於截至二零一七年十二月三十一日止六個月並無產生收益(二零一七財政年度上半年：約100,000港元)。該業務的虧損金額約為200,000港元(二零一七財政年度上半年：約5,800,000港元)。

於二零一八財政年度上半年，酒品及相關業務(不包括經營出版雜誌，該業務已於本期間停止營運)錄得營業額約260,400,000港元(二零一七財政年度上半年：193,300,000港元)，較二零一七財政年度同期增加34.7%。有關增長主要是由於酒品貿易及餐飲業務產生的營業額增加所致。酒品及相關業務的分部溢利約為107,900,000港元(二零一七財政年度上半年：79,100,000港元)，較二零一七財政年度同期增加36.4%。有關增幅主要由於(i)來自酒品貿易的溢利較二零一七財政年度同期增加；及(ii)於二零一七年六月出售天津的酒窖，導致開支減少。

保理

中國保理業因國內註冊商業保理商之數目不斷上升及短期貸款利率持續維持低位，市場的激烈競爭。因此，我們的保理業務持續面臨挑戰。於二零一八財政年度上半年，我們的保理業務錄得營業額約為83,400,000港元(二零一七財政年度同期：96,400,000港元)，下跌13.5%，而來自此業務分部之溢利較二零一七財政年度同期之67,700,000港元增加35.0%至約91,400,000港元。溢利增加主要由於本集團支付予出口保理的佣金費用減少及本期間保理分部錄得匯兌收益約20,900,000港元。

財務回顧

流動資金、財務資源及負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團之營運資金約為11,454,100,000港元，較二零一七年六月三十日錄得之數字11,998,300,000港元減少4.5%。現金及現金等值總額約為282,300,000港元，較二零一七年六月三十日之488,700,000港元減少42.2%。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之未償還銀行貸款約為14,653,600,000港元(二零一七年六月三十日：14,338,700,000港元)。本集團維持來自一間關連公司(本公司之控股股東潘蘇通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3,907,500,000港元)。於本期間，本集團償還上年度動用以撥資收購本集團發展中物業的貸款約529,400,000港元。因此於二零一七年十二月三十一日，已提取融資額度降低至約400,000,000美元(相等於3,400,000,000港元)(二零一七年六月三十日：66,800,000美元(相等於518,000,000港元))。於二零一七年十二月三十一日，未提取之借款融資額度約為499,600,000美元(相等於3,904,100,000港元)(二零一七年六月三十日：433,200,000美元(相等於3,357,000,000港元))。於二零一七年十二月三十一日，本集團亦有來自非控股權益的未償還貸款約518,300,000港元(二零一七年六月三十日：518,300,000港元)，即合營公司夥伴用作撥付上年度本集團收購發展中物業的出資。

於二零一七年十二月三十一日，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)維持在41.1%的健康水平，而二零一七年六月三十日則為42.9%。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40.3%(二零一七年六月三十日：41.5%)。

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

於二零一七年十二月三十一日，授予若干物業開發附屬公司及一間物業投資附屬公司之銀行信貸(受本公司就提取之資金向該銀行作出最多50.1%及60%之擔保所規限)已動用8,577,700,000港元(二零一七年六月三十日：8,402,600,000港元)。

抵押資產

於二零一七年十二月三十一日，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16,800,000,000港元(二零一七年六月三十日：15,300,000,000港元)之投資物業；(ii)賬面總值為7,000,000,000港元(二零一七年六月三十日：6,756,000,000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)金鏞有限公司(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(二零一七年六月三十日：48,000,000港元)之預付土地租賃款項及其賬面淨值為1,657,000,000港元(二零一七年六月三十日：1,608,000,000港元)之建築物，以取得一項已授出但於二零一七年六月三十日及二零一七年十二月三十一日尚未動用之銀行融資。

前景

房地產業務

物業投資

在香港經濟穩步增長及市場氛圍活躍的環境中，甲級辦公室的強勁需求將會持續。位於九龍東的中心商業區2通過提供具吸引力、成本效益及現代化的辦公室來滿足商業領域的需求。我們預期，隨著針對小型及微辦公室用戶的辦公室共享中心成立後，區內潛在租戶基礎將會更加多元化。因此，我們預計對中心商業區2辦公室的需求將會持續增加。九龍東將定位為切合企業需求的理想商業區。

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

何文田區以校網及豪華住宅聞名。沙田至中環線一期工程(其將與何文田站交匯)的計劃投入營運日期為二零一九年年中。此後，何文田站將作為九龍中心地帶的重要中轉站，勢將提升何文田區的優勢位置。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。

酒品及相關業務

全球酒品行業正面臨著葡萄酒供應短缺。二零一七年，出產全球半數葡萄酒的主要葡萄酒生產國錄得較低產量。預計這將使全球葡萄酒產量下降8.2%#。此外，肆虐加州葡萄酒產區的山火後續影響尚待評估。故此，香港自主要葡萄酒生產國的葡萄酒進口價格已經上漲，貿易統計數據證明二零一七年前十一個月的每升葡萄酒平均成本上升了28%。

考慮到酒品價格的波動，我們將會審慎監控優質酒品之採購管理。同時，我們將會繼續致力透過向中高端潛在客戶提供更多種類的葡萄酒及烈酒，建立更穩固的市場地位。本集團將繼續擴大大地市場的酒品零售業務。我們在高銀金融國際中心的餐飲業務提供美酒佳餚配對的餐膳。

為了開拓中國及香港日益增長的酒品市場，我們將繼續穩定發展本集團之酒品貿易業務，力求於中國主要城市擴大市場覆蓋率。根據CEPA(更緊密經貿關係的安排)，即時清關擴大至中國所有海關站點令經香港的酒品轉口進一步受益。隨著中國各地的物流速度加快及廣泛的地域網絡，酒品貿易業務將得到強化。

本集團將繼續發掘酒品業務及其他相關業務之其他機遇，以加強其於中國及香港之市場滲透。

保理

中國國內的保理業包括由中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)監管的銀行保理及由中國商務部監管的商業保理。從中期來看，銀行保理及商業保理的監管將會簡化並由單一部門 – 中國銀監會管理。作為國內保理市場規劃改革的一部分，銀行保理及非銀行保理的集中管理及政策融合將有利於中國保理行業的進一步發展。

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。

資料來源：國際葡萄與葡萄酒組織 – *Global Economic Vitiviniculture Data* (全球經濟性釀酒數據)
(二零一七年十月)

中期股息

董事會不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止六個月之中期股息(二零一六年：無)。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一七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。

企業管治常規守則

本公司於截至二零一七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。

人力資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團約有345名僱員(二零一六年：305名)。截至二零一七年十二月三十一日止六個月，總僱員成本約為68,800,000港元(二零一六年：48,900,000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

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二零一七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。

刊發中期報告

本公司截至二零一七年十二月三十一日止六個月之中期報告載有上市規則規定之所有適用資料，將於適當時候寄發予股東，並於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(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，二零一八年二月二十七日

於本公告日期，董事會分別包括潘蘇通先生(主席)、黃孝建教授及周曉軍先生為執行董事；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