

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)

截至二零一八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」)截至二零一八年六月三十日止年度之綜合全年業績連同上年度二零一七年之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一八年六月三十日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額	4	793,342	760,087
銷售成本		<u>(264,688)</u>	<u>(231,119)</u>
毛利		528,654	528,968
其他收入及收益	4	79,887	8,292
投資物業之公平值變動	9	1,864,470	2,321,708
銷售及分銷開支		(7,454)	(17,485)
行政開支		(300,504)	(418,592)
財務費用	6	<u>(335,484)</u>	<u>(71,724)</u>
除稅前溢利	5	1,829,569	2,351,167
所得稅開支	7	<u>(58,010)</u>	<u>(32,794)</u>
年度溢利		<u>1,771,559</u>	<u>2,318,373</u>

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零一八年六月三十日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
其他全面收入／(虧損)		
其後期間可能重新分類至損益賬之 其他全面收入／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	97,771	(66,408)
年內已出售海外業務之重新分類調整	—	36,159
年度其他全面收入／(虧損)	<u>97,771</u>	<u>(30,249)</u>
年度全面收入總額	<u>1,869,330</u>	<u>2,288,124</u>
以下人士應佔年度溢利：		
本公司擁有人	1,202,264	1,419,573
非控股權益	<u>569,295</u>	<u>898,800</u>
	<u>1,771,559</u>	<u>2,318,373</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	1,300,035	1,389,324
非控股權益	<u>569,295</u>	<u>898,800</u>
	<u>1,869,330</u>	<u>2,288,124</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	8	
基本	<u>17.20港仙</u>	<u>20.31港仙</u>
攤薄	<u>17.09港仙</u>	<u>20.19港仙</u>

綜合財務狀況報表

二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、機器及設備		2,015,681	2,018,419
投資物業	9	17,200,000	15,300,000
預付土地租賃款項		47,171	47,127
遞延稅項資產		—	15,155
無形資產		113,416	96,279
葡萄樹		13,671	13,535
按金		1,098	5,414
非流動資產總值		<u>19,391,037</u>	<u>17,495,929</u>
流動資產			
存貨		189,488	339,545
發展中物業	10	13,876,461	13,138,517
預付款項、按金及其他應收賬款		46,354	23,901
應收貿易賬款	11	3,989,967	4,386,039
應收一間關連公司款項		753	1,910
現金及銀行結餘		277,529	488,689
流動資產總值		<u>18,380,552</u>	<u>18,378,601</u>
流動負債			
應付貿易賬款	12	416,149	589,286
應計負債、其他應付款及預收款項		651,504	679,499
應付關連公司款項		25,717	1,192,857
應付非控股股東款項		95,648	121,796
應付直接控股公司款項		45,324	570,435
應付稅項		99,616	82,306
計息銀行及其他借貸	13	13,353,149	3,144,118
由一名非控股股東提供之貸款		518,296	—
流動負債總額		<u>15,205,403</u>	<u>6,380,297</u>
流動資產淨值		<u>3,175,149</u>	<u>11,998,304</u>
資產總值減流動負債		<u>22,566,186</u>	<u>29,494,233</u>

綜合財務狀況報表(續)

二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動負債			
租賃按金		38,178	—
計息銀行及其他借貸	13	3,546,413	11,194,595
由一間關連公司提供之貸款		37,877	517,605
由一名非控股股東提供之貸款		—	518,296
遞延稅項負債		21,228	20,656
		<u>3,643,696</u>	<u>12,251,152</u>
非流動負債總額		<u>3,643,696</u>	<u>12,251,152</u>
資產淨值		<u>18,922,490</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		12,606,588	11,305,216
		<u>13,305,653</u>	<u>12,004,281</u>
非控股權益		5,616,837	5,238,800
		<u>18,922,490</u>	<u>17,243,081</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(「**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。本公司附屬公司年內之主要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**」)截至二零一八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。

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

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。

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經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第7號修訂本	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號修訂本	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>
香港財務報告準則第12號之修訂，載於二零一四年至二零一六年週期香港財務報告準則之年度改進	<i>披露於其他實體之權益：香港財務報告準則第12號範圍之澄清</i>

上述香港財務報告準則之修訂對該等財務報表概無重大財務影響。本集團綜合財務報表之財務報表附註已於採納香港會計準則第7號之修訂後作出額外披露。香港會計準則第7號之修訂要求實體提供披露資料，使財務報表使用者可評估融資活動產生之負債變動(包括現金流量變動及非現金變動)。

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除稅前溢利／(虧損)而計算之可予呈報分部溢利／(虧損)來作出評估。經調整除稅前溢利／(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。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

3. 營運分部資料(續)

截至二零一八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	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部營業額：						
銷售予外界客戶	84,639	548,028	160,675	—	—	793,342
分部間銷售	34,373	—	—	—	(34,373)	—
總計	119,012	548,028	160,675	—	(34,373)	793,342
分部業績：	1,891,896	154,289	140,088	(1,317)	(34,373)	2,150,583
對賬						
未分配之其他收入						74,330
企業行政開支						(59,860)
財務費用						(335,484)
除稅前溢利						<u>1,829,569</u>
分部資產	31,262,425	2,620,266	3,588,525	14	—	37,471,230
對賬						
企業及未分配資產						300,359
資產總值						<u>37,771,589</u>
分部負債	17,802,642	340,669	412,860	—	—	18,556,171
對賬						
企業及未分配負債						292,928
負債總額						<u>18,849,099</u>
其他分部資料：						
折舊	16,084	55,008	313	—	—	71,405
未分配						560
						<u>71,965</u>
無形資產攤銷	—	917	—	—	—	<u>917</u>
預付土地租賃款項攤銷	—	1,343	—	—	—	<u>1,343</u>
添置物業、機器及設備	13,308	3,885	580	—	—	17,773
未分配						192
						<u>17,965</u>
投資物業之公平值增加	1,864,470	—	—	—	—	<u>1,864,470</u>
添置葡萄樹淨額	—	5,125	—	—	—	<u>5,125</u>

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	抵銷 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
分部間銷售	18,638	—	—	—	(18,638)	—
總計	40,778	550,779	187,168	—	(18,638)	760,087
分部業績：	2,312,462	168,265	77,936	(1,719)	(18,638)	2,538,306
<i>對賬</i>						
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
<i>對賬</i>						
企業及未分配資產						512,879
資產總值						<u>35,874,530</u>
分部負債	15,808,198	1,511,195	625,124	—	—	17,944,517
<i>對賬</i>						
企業及未分配負債						686,932
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						656
						<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						41
						<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)

地區資料

(a) 源自外界客戶之營業額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	207,707	336,169
中國內地	566,761	403,541
美國	14,450	16,534
法國	4,424	3,843
	<u>793,342</u>	<u>760,087</u>

上述營業額資料乃以客戶所在地為基準。

(b) 非流動資產

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	17,282,241	15,372,816
中國內地	1,669,412	1,662,203
美國	319,822	328,418
法國	119,562	117,337
	<u>19,391,037</u>	<u>17,480,774</u>

上述非流動資產資料乃以資產所在地為基準且不包括遞延稅項資產。

主要客戶之資料

截至二零一八年六月三十日止年度，保理分部的一名客戶(二零一七年：一名客戶)帶來營業額148,907,000港元(二零一七年：169,778,000港元)，而酒品及酒品相關分部的兩名客戶(二零一七年：兩名客戶)則帶來營業額95,283,000港元及84,396,000港元(二零一七年：189,853,000港元及89,206,000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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
營業額		
來自保理服務之手續費收入及利息收入	160,675	187,168
酒品銷售	468,207	510,812
出版	—	148
貯存費收入	17,457	9,004
餐廳營運	62,364	30,815
租金收入	69,515	18,928
物業管理費用收入	15,124	3,212
	<u>793,342</u>	<u>760,087</u>
其他收入		
銀行利息收入	68	32
政府補貼	3,696	—
其他	1,862	3,222
	<u>5,626</u>	<u>3,254</u>
其他收益		
出售物業、機器及設備項目之收益	—	2
出售附屬公司收益	—	5,036
匯兌差額(淨值)	74,261	—
	<u>74,261</u>	<u>5,038</u>
	<u>79,887</u>	<u>8,292</u>

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
已售存貨成本**	194,575	177,020
已提供服務成本**	—	25,629
賺取租金之投資物業所產生之直接營運開支**	70,113	28,470
物業、機器及設備折舊	71,965	89,362
減：計入存貨開支之金額	(4,859)	(4,797)
	<u>67,106</u>	<u>84,565</u>
無形資產攤銷	917	910
確認預付土地租賃款項	1,343	2,345
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	135,435	111,926
權益支付購股權開支	271	5,829
退休福利計劃供款*	5,879	2,317
減：資本化金額	(17,391)	—
	<u>124,194</u>	<u>120,072</u>
向其他合資格參與者作出之權益支付購股權開支	1,066	22,832
樓宇經營租約項下之最低租金	16,110	12,981
核數師酬金	4,207	3,860
出售物業、機器及設備項目之虧損／(收益)淨額	18	(2)
撇銷物業、機器及設備項目	—	2
匯兌差額(淨額)	<u>(74,261)</u>	<u>78,637</u>

* 於二零一八年六月三十日，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(二零一七年：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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行及其他借貸之利息	601,981	405,171
減：資本化利息	(477,733)	(333,447)
	<u>124,248</u>	<u>71,724</u>
提前贖回銀行借貸之財務開支	211,236	—
	<u>335,484</u>	<u>71,724</u>

7. 所得稅開支

於截至二零一八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%(二零一七年：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。

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期 — 香港		
年度開支	15,658	36,819
過往年度超額撥備	(30)	(1,810)
本期 — 其他地方		
年度開支	27,227	19,936
過往年度超額撥備	—	(6,996)
遞延		
年度開支／(抵免)	15,155	(15,155)
	<u>58,010</u>	<u>32,794</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二零一八年六月三十日止年度已發行普通股加權平均數6,990,652,000股(二零一七年：6,989,792,000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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
盈利		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>1,202,264</u>	<u>1,419,573</u>
	股份數目	
	二零一八年	二零一七年
股份		
用於計算每股基本盈利之年度已發行普通股加權平均數	6,990,652,000	6,989,792,000
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>43,818,000</u>	<u>41,136,000</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>7,034,470,000</u>	<u>7,030,928,000</u>

9. 投資物業

	千港元
於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及二零一七年七月一日之賬面值	15,300,000
非現金租賃獎勵	32,530
初始直接費用	12,072
租賃獎勵攤銷	(8,563)
初始直接費用攤銷	(509)
公平值變動	<u>1,864,470</u>
於二零一八年六月三十日之賬面值	<u>17,200,000</u>

本集團的投資物業位於香港。

於二零一八年六月三十日，本集團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：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。

於二零一八年六月三十日，本集團已將賬面值為17,200,000,000港元(二零一七年：15,300,000,000港元)之投資物業予以抵押，以為授予本集團之貸款融資提供擔保(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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
於七月一日之賬面值	13,138,517	6,520,983
年內添置	<u>737,944</u>	<u>6,617,534</u>
於六月三十日之賬面值	<u><u>13,876,461</u></u>	<u><u>13,138,517</u></u>

於二零一八年六月三十日，本集團已抵押賬面淨值約7,249,602,000港元(二零一七年：6,755,714,000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)。

於二零一八年及二零一七年六月三十日，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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收貿易賬款	<u><u>3,989,967</u></u>	<u><u>4,386,039</u></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六個月的免租期。

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貿易賬款維持嚴格控制。高級管理層會定期檢討逾期結餘。由於約84%(二零一七年：83%)之本集團應收貿易賬款均來自三位(二零一七年：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3,022,207,000港元(二零一七年：3,280,020,000港元)之應收貿易賬款按年利率4.35厘(二零一七年：按年利率4.35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。

11. 應收貿易賬款(續)

基於發票日期之報告期末應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
少於121天	2,286,503	3,246,963
121至150天	1,015,838	996,986
151至180天	502,865	4,694
181至365天	180,539	133,766
超過一年	4,222	3,630
	<u>3,989,967</u>	<u>4,386,039</u>

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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未逾期未減值	2,650,987	2,687,768
逾期不足30天	643,863	444,177
逾期30至60天	503,023	963,220
逾期61至120天	4,307	142,697
逾期超過120天	187,787	148,177
	<u>3,989,967</u>	<u>4,386,039</u>

未逾期未減值之應收貿易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貿易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。

於二零一八年六月三十日，本集團應收貿易賬款包括應收潘蘇通先生(「潘先生」)及潘先生控制之公司的款項合共18,067,000港元(二零一七年：17,716,000港元)。該等應收貿易賬款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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
少於121天	256,993	442,042
121至150天	106,181	146,422
151至180天	52,546	—
181至365天	60	822
超過1年	369	—
	<u>416,149</u>	<u>589,286</u>

應付貿易賬款為免息及擁有介乎14天至150天之信貸期(二零一七年：14天至150天)。

13. 計息銀行及其他借貸

	二零一八年			二零一七年		
	合約利率	到期日	千港元	合約利率	到期日	千港元
流動						
有抵押銀行貸款 (附註d)	香港銀行 同業拆息+2.6%	二零一八年	3,146,185	香港銀行 同業拆息+2.6%	二零一八年	3,142,185
無抵押銀行透支 (附註a)	歐洲銀行 同業拆息+3.5%	按要求	696	歐洲銀行 同業拆息+3.5%	按要求	1,068
無抵押銀行貸款 — 即期部分(附註e)	2.55%-4.6%	二零一九年	175	2.35%-4.6%	二零一七年至 二零一九年	865
已抵押其他貸款 (附註f)	8%	二零一八年	10,206,093	不適用	不適用	—
			<u>13,353,149</u>			<u>3,144,118</u>
非流動						
有抵押銀行貸款 (附註b)	不適用	不適用	—	香港銀行 同業拆息+2.6%	二零二零年至 二零二二年	7,979,281
有抵押銀行貸款 (附註c)	香港銀行 同業拆息+2.2%	二零二一年	3,546,327	香港銀行 同業拆息+2.2%	二零二一年	3,215,060
無抵押銀行貸款 (附註e)	2.55%-4.6%	二零一九年	86	2.35%-4.6%	二零一七年至 二零一九年	254
			<u>3,546,413</u>			<u>11,194,595</u>
			<u>16,899,562</u>			<u>14,338,713</u>
於以下期間分析為：						
償還之銀行貸款：						
於一年內或按要求			3,147,056			3,144,118
於第二年			86			59,419
於第三年至第五年 (包括首尾兩年)			3,546,327			11,135,176
			<u>6,693,469</u>			<u>14,338,713</u>
其他應償還貸款：						
於一年內或按要求			10,206,093			—
			<u>16,899,562</u>			<u>14,338,713</u>

13. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零一八年六月三十日及二零一七年六月三十日，透支信貸以歐元計值。
- (b) 於二零一七年六月三十日，8,500,000,000港元之銀行信貸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」)，其持有本集團之投資物業。本公司控股股東潘先生實益擁有賜譽之餘下40%已發行股本。

於二零一七年六月三十日，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%。

上述抵押均於年內於所有未償還貸款悉數償還後已獲解除。

- (c) 7,191,000,000港元之銀行信貸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) 賬面總值為7,249,602,000港元(二零一七年：6,755,714,000港元)之發展中物業(附註10)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. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (d) 3,146,185,000港元之銀行信貸(二零一七年：3,146,185,000港元)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49.9%(二零一七年：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港元之投資物業(附註9)之抵押，(其已於二零一八年六月二十五日獲解除)；
 - (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) 於二零一八年及二零一七年六月三十日，銀行借貸之賬面值以歐元計值。
- (f) 金額為10,230,000,000港元之其他貸款融資乃由一名獨立第三方向擁有60%權益之附屬公司賜譽(其持有本集團之投資物業)授出。潘先生實益擁有賜譽之餘下40%已發行股本。

其他貸款融資以下列各項(其中包括)作抵押：

- (i) 賜譽全部股本之按揭；
- (ii) 賜譽全部資產之浮動押記；
- (iii) 賬面總值為17,200,000,000港元之投資物業(附註9)及所有有關租賃的財務收益之抵押；
- (iv) 本公司提供之企業擔保，金額最高達未清償其他借貸之60%；及
- (v) 潘先生提供之個人擔保，金額最高達未清償其他借貸之40%。

末期股息

董事會不建議派發截至二零一八年六月三十日止年度之末期股息(二零一七年：無)。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一八年十一月二十三日舉行。二零一八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

於截至二零一八年六月三十日止財政年度(「二零一八財政年度」)，本集團錄得營業額約793,300,000港元，較截至二零一七年六月三十日止年度(「二零一七財政年度」)的營業額約760,100,000港元輕微上升4.4%。與去年相比的增幅乃主要由於租賃及餐廳業務所產生的營業額增加所致。於回顧年內，毛利為528,700,000港元，與二零一七財政年度的529,000,000港元相若。年內本集團錄得投資物業高銀金融國際中心之公平值收益為1,864,500,000港元，較二零一七財政年度的2,321,700,000港元減少19.7%。本公司擁有人應佔溢利約為1,202,300,000港元，較二零一七財政年度約1,419,600,000港元減少15.3%。本公司擁有人應佔溢利減幅主要由於投資物業的公平值收益如前所述，較低於上一年度所致。二零一八財政年度的每股基本及攤薄盈利分別為17.20港仙及17.09港仙(二零一七財政年度：分別為20.31港仙及20.19港仙)，對比去年同期減少15.3%及15.4%。

業務回顧

本集團於二零一八財政年度整合其業務。於二零一八年四月，我們宣佈計劃簡化及整合房地產業務，以出售兩個在建住宅物業項目的權益，並收購投資物業高銀金融國際中心的餘下40%權益。待該等交易完成後(預期於二零一九財政年度上半年進行)，高銀金融國際中心將由本集團全資擁有。該兩個物業發展項目(即本集團全部物業發展項目)將售予本公司的控股股東潘蘇通先生(「潘先生」)。其後，本集團的房地產業務將會主力物業的投資。簡化整合房地產業務旨在增加本集團的流動資金以備進一步發展業務。

房地產業務

物業投資

九龍東為香港的新興第二個中心商業區(「**中心商業區2**」)。於二零一七年，區內甲級辦公室價格升幅穩健達10.5%。區內辦公室租賃活動持續攀升，使空置率不斷下降至二零一八年六月底的單位數字#。九龍東辦公室空間的佔用率高企，於二零一七年至二零一九年間新供應面積的3,100,000平方呎(「**平方呎**」)當中67%經已獲承租###。佔用率理想乃因跨國企業租戶進行若干項大型租賃交易所致，使區內的興旺前景更見穩固，勢成為香港的中心商業區2。

資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部

資料來源：戴德梁行

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，為一幢優質甲級商廈，提供約800,000平方呎優質辦公室空間及約100,000平方呎星級餐飲區。於二零一八財政年度，已落實的辦公室租賃合約不斷增加，以及國際企業租戶亦已紛紛進駐。我們的租戶組合更大且更見多元化。於二零一八財政年度，租金收入及物業管理服務收益為84,600,000港元(二零一七財政年度：22,100,000港元)，較二零一七財政年度上升282.8%。此外，本集團就高銀金融國際中心錄得公平值收益約1,864,500,000港元(二零一七財政年度：2,321,700,000港元)。公平值收益較二零一七財政年度減少19.7%，此乃因為中心商業區2內之商業物業於二零一八財政年度的升值幅度較小所致。

物業發展

何文田常盛街項目

本集團擁有何文田常盛街住宅發展項目60%權益，其地盤總佔地面積約為9,074平方米。於二零一八財政年度，地盤打樁及地基工程已完成。上蓋建築工程於二零一八年八月展開且目前進展順利。項目預期將於二零二零年底竣工。

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何文田站的何文田站第一期住宅發展項目。此項目覆蓋的最大樓面面積約為742,700平方呎。於二零一八財政年度，打樁及地基工程正在進行。項目預期將於二零二二年底竣工。

於二零一八年四月，本公司與潘先生訂立有條件買賣協議，以按下列方式重整本集團的房地產業務：

- (1) 本公司建議向潘先生出售(a) 其於金銓(何文田常盛街項目的發展商)間接持有的全部60%股權；(b) 其於高銑(何文田站第一期發展項目的發展商)間接持有的全部50.1%股權。該等交易乃出售本集團所有物業發展項目；及
- (2) 本公司建議向潘先生收購彼目前透過Goal Eagle Limited間接持有的40%股權，籍此本集團於該收購完成後全資擁有投資物業高銀金融國際中心。

緊隨上述交易(「建議交易」)完成後，本集團的房地產業務將主力於物業的投資。估計交易代價的淨影響約6,794,100,000港元(可予調整及有待完成後審核)，將為本集團業務提供現金流入以進一步發展業務。

酒品及相關業務

香港及中國之酒品業繼續蓬勃發展。香港自二零零八年二月取消葡萄酒進口關稅後，葡萄酒進口高速增長。根據香港貿易發展局的資料，於二零一八年一月至六月期間，葡萄酒進口額為62億港元，較二零零七年的16億港元，上升逾三倍。該等進口葡萄酒中約33%再轉口，餘下約67%為由個別人士攜帶出境，或留在香港作儲存或即時享用#。

資料來源：香港貿易發展局

自二零一三年起，中國的葡萄酒每年進口量逐步上升，可見其葡萄酒消耗持續增長。有別於以往進口葡萄酒主要是用於商業酬酢或送禮之用的高級紅酒，現在的中國葡萄酒市場的特點是更多年輕富裕的消費者選擇追求個人享受，品嚐價格相宜的酒品###。隨著網上銷售渠道的興起，該等消費者能夠輕易從不同地區及供應商購入葡萄酒。從澳洲及智利等國家進口的葡萄酒大受年輕富裕的中國消費者歡迎，在過去五年就電子商貿渠道進口的瓶裝葡萄酒而言，這兩個國家分別佔有中國市場第二及第三大市場份額(僅次於法國)。

資料來源：酒智 — 《2018年中國行情》(Wine Intelligence — China Landscapes 2018)

於二零一七年，由於全球葡萄酒產量減少，香港及中國的國際酒品貿易面臨葡萄酒進口成本增加的壓力。一如區內其他葡萄酒生產商，本集團於波爾多的葡萄園受霜凍影響，葡萄收成量減少，葡萄酒的出產量亦因而減少。在美國，儘管二零一七年十月初加州發生災難性山火，我們仍能順利收割葡萄，故二零一七年的葡萄酒釀製不受影響。

本集團藉委託的經銷商繼續在海外推廣其優質美酒，以擴大知名度及鞏固品牌。本集團於中國實踐其銷售策略，並提供全面服務予客戶，涵蓋採購知名生產商的名酒，以至優質美酒組合管理及以本集團於廣州，配備完善的酒窖提供優質貯存服務。

在香港，本集團著名SLOAN ESTATE美酒現已於指定本地零售店有售。位於高銀金融國際中心內的四家星級及特式餐廳舉辦美酒佳餚配對晚宴，透過特設餐牌向美酒佳餚鑑賞家推介本集團的酒品。除了讓屢獲殊榮的廚師大展身手外，本集團亦邀請了一名國際知名廚師，於LE PAN餐廳客串提供非凡的米芝蓮星級餐飲體驗。此外，我們的餐廳提供更多種類的葡萄酒及烈酒以便迎合本地消費者不斷擴大的口味。我們將針對更年輕及富裕中產客戶的喜好投放推廣活動。

於二零一八財政年度，酒品及相關業務錄得營業額約548,000,000港元(二零一七財政年度：550,800,000港元)，較二零一七財政年度輕微減少0.5%，主要是由於酒品貿易業務產生的營業額減少所致，惟減幅因餐廳及貯存業務的營業額增加而部分抵銷。酒品及相關業務的分部溢利約為154,300,000港元(二零一七財政年度：168,300,000港元)，較二零一七財政年度減少8.3%。減幅乃主要由於二零一八財政年度我們銷售的自家生產酒品少於二零一七財政年度，致使整體利潤率下跌。

保理

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，中國保理業市場競爭激烈。中國國內註冊商業保理商之數目繼續急增，於截至二零一七年十二月三十一日止年度的增幅達50%。因此，我們的保理業務持續面臨挑戰。於回顧年度，考慮到中國保理業市場競爭加劇，本集團再次減低現有客戶的手續費及收費。

在此環境下，本集團的保理業務錄得營業額約160,700,000港元(二零一七財政年度：187,200,000港元)，下跌14.2%。為應付保理服務價格下調，本集團於二零一八財政年度減少了就具有良好信貸等級的現有客戶支付予出口保理的佣金費用。來自該業務分部的溢利較二零一七財政年度的77,900,000港元增加79.8%至約140,100,000港元。

財務回顧

流動資金、財務資源及負債比率

於二零一八年六月三十日，本集團之營運資金約為3,175,100,000港元，較二零一七財政年度末錄得的11,998,300,000港元大幅減少73.5%。營運資金減少主要由於本集團於二零一八年六月以短期借款重新融資其長期按揭貸款約8,367,200,000港元。現金及現金等值總額約為277,500,000港元，較二零一七財政年度末的488,700,000港元減少43.2%。

於二零一八年六月三十日，本集團之計息銀行及其他借款約為16,899,600,000港元(二零一七年六月三十日：14,338,700,000港元)。增加主要由於提取貸款以撥付本集團物業發展項目，以及結付於二零一六財政年度收購廣州酒窖之長期未償還代價。此外，本集團之未償還不計息非控股權益貸款約為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於二零一七財政年度本集團收購發展中物業的出資。

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3,922,700,000港元)(二零一七年六月三十日：500,000,000美元(相等於3,875,000,000港元))。年內，本集團償還約479,700,000港元，該筆款項於往年提取，用以撥付本集團發展中物業的收購事項。因此，於二零一八年六月三十日之已動用融資金額減少至約4,800,000美元(相等於37,900,000港元)(二零一七年六月三十日：66,800,000美元(相等於517,600,000港元))。於二零一八年六月三十日，未提取的借款融資額度約為495,200,000美元(相等於3,884,800,000港元)(二零一七年六月三十日：433,200,000美元(相等於3,356,700,000港元))。

於二零一八年六月三十日，債項對總資產比率(按總銀行及其他借貸、來自一名非控股股東的貸款及一名關連方的貸款(「總債項」)除以本集團總資產計算)維持在46.2%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(總債項扣除現金及銀行結餘)除以總資產計算之比率約為45.5%(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。儘管本集團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

於二零一八年六月三十日，授予若干物業發展附屬公司及一間物業投資附屬公司的融資，須由本公司向銀行及金融機構提供最高達提款金額50.1%及60%之擔保。該等融資已動用9,881,300,000港元(二零一七年六月三十日：8,402,600,000港元)。

抵押資產

於二零一八年六月三十日，本集團之有抵押銀行及其他借貸由下列各項作抵押：(i)賬面總值為17,200,000,000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7,249,600,000港元(二零一七年六月三十日：6,775,700,000港元)之發展中物業；(iii)賜譽(一間本公司擁有60%權益之附屬公司，其持有投資物業)之全部股本；(iv)賜譽全部資產；及(v)金駿(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48,500,000港元(二零一七年六月三十日：48,400,000港元)之預付土地租賃款項及其賬面淨值為1,616,500,000港元(二零一七年六月三十日：1,608,200,000港元)之建築物，以取得於二零一八年六月三十日及二零一七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

由於近月貿易緊張局勢加劇，全球經濟前景的不明朗因素迫在眉睫。企業整體變得更具成本意識。於香港，辦公室去中心化乃升級至高級辦公室空間並同時控制資本開支的簡易、快捷及具成本效益的途徑。從非核心區的辦公室市場之辦公室空間高使用率可見，辦公室去中心化的增長勢不可擋。

本集團很高興看到九龍東辦公室空間的需求激增，九龍東供應多個新甲級寫字樓，租金較港島傳統商業區的甲級寫字樓更具競爭力。本集團目前正與潛在租戶(國際知名企業)磋商。本集團預期高銀金融國際中心辦公室佔用率將於未來數年穩步增長。

本集團房地產業務分部之建議交易將改善本集團資產負債比率，並因而於有關交易完成後提升其財政實力。我們亦將探索房地產投資的其他潛力，並於機遇出現時仔細研究。

酒品及相關業務

根據法國農業部的資料，二零一七年錄得的葡萄收成量乃一九四五年以來最少之一，而二零一八年法國的酒品收成自二零一七年的低位反彈。二零一八年該國的酒品產量預期較二零一七年的歷史低位增加20%#。由於二零一八年的良好氣候，就二零一八年釀製的酒而言，本集團法國葡萄園的生產水平亦預期恢復正常。本年度加州納帕的葡萄園預期亦會迎來豐收。

資料來源：www.decentor.com

為回應美國實施的貿易關稅，中國近期向美國進口酒品實施報復性關稅。與此同時，中國網上銷售平台的持續發展將提升價格透明度，同時加劇中價酒品市場競爭。儘管如此，本集團將繼續貫徹其酒品貿易業務的策略，即確保美國及法國自家品牌的穩定酒品供應，並繼續於香港及中國推銷其酒品。本集團將建立更強大的銷售團隊，迎合香港酒品市場日益增長的需求。本集團於高銀金融國際中心的餐廳提供廚師及侍酒師團隊精心炮製及挑選的美食及美酒佳餚。本集團將於本地市場引進更多品牌具競爭力的新美酒，豐富其酒品名單。此外，我們正建設新咖啡店，為客戶提供更多小食選擇。

與此同時，本集團將繼續於中國建立其市場地位，力求於主要城市擴大市場覆蓋率。本集團將繼續發掘其他潛力，包括收購酒品業務及其他相關業務，以加強其於香港及中國乃至全球之市場滲透。

保理

由於競爭越趨激烈，而保理費下跌，預期來年本集團保理業務的收益將會減少。本集團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。本集團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。

整體

受惠於高銀金融國際中心之投資價值及租金收入，我們對房地產業務持續興盛抱有信心。除強化現有酒品及飲品業務外，本集團將持續發掘投資機遇，實現股東價值最大化。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團合共有323名僱員(於二零一七年六月三十日：325名)。總員工成本約為124,200,000港元(二零一七年六月三十日：約120,100,000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，包括審閱本集團截至二零一八年六月三十日止年度之綜合財務報表。

安永會計師事務所之工作範圍

本公司外聘核數師安永會計師事務所已比較本公告所載本集團截至二零一八年六月三十日止年度之綜合財務狀況報表、綜合損益及其他全面收入報表及相關附註所載數字與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載金額，並認為該等數字相符。由於安永會計師事務所就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此安永會計師事務所不對本公告發出任何核證。

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。本公司於截至二零一八年六月三十日止年度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。

刊發年報

本公司截至二零一八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)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，二零一八年九月十八日

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