

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)

### 截至二零一八年十二月三十一日止六個月之 未經審核中期業績公告

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」）截至二零一八年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績連同二零一七年同期之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一八年十二月三十一日止六個月

		截至十二月三十一日止六個月	
	附註	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
營業額	4	321,439	372,863
銷售成本		<u>(79,358)</u>	<u>(103,364)</u>
毛利		242,081	269,499
其他收入及收益	4	2,304	1,195
投資物業之公平值增加	10	1,298,850	1,488,379
銷售及分銷開支		(4,295)	(3,671)
行政開支		(126,549)	(110,197)
財務費用	5	<u>(248,477)</u>	<u>(56,392)</u>
除稅前溢利	6	1,163,914	1,588,813
所得稅開支	7	<u>(24,834)</u>	<u>(26,354)</u>
期內溢利		1,139,080	1,562,459

\* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收入表(續)  
截至二零一八年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
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>(181,323)</u>	<u>158,087</u>
期內全面收入總額	<u><u>957,757</u></u>	<u><u>1,720,546</u></u>
以下人士應佔期內溢利：		
本公司擁有人	<u>742,439</u>	<u>995,966</u>
非控股權益	<u>396,641</u>	<u>566,493</u>
	<u><u>1,139,080</u></u>	<u><u>1,562,459</u></u>
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司擁有人	<u>561,116</u>	<u>1,154,053</u>
非控股權益	<u>396,641</u>	<u>566,493</u>
	<u><u>957,757</u></u>	<u><u>1,720,546</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利		
基本－期內溢利	<u>10.62港仙</u>	<u>14.25港仙</u>
攤薄－期內溢利	<u>10.59港仙</u>	<u>14.15港仙</u>

附註

9

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,919,022	2,015,681
投資物業	10	18,500,000	17,200,000
預付土地租賃款項		44,684	47,171
無形資產		112,452	113,416
葡萄樹		13,418	13,671
按金		1,770	1,098
非流動資產總值		<u>20,591,346</u>	<u>19,391,037</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		170,037	189,488
發展中物業	11	24,089,269	13,876,461
預付款項、按金及其他應收賬款		19,316	46,354
應收貿易賬款	12	3,835,349	3,989,967
應收一間關連公司款項		10	753
現金及銀行結餘		61,128	277,529
流動資產總值		<u>28,175,109</u>	<u>18,380,552</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13	470,647	416,149
應計負債、其他應付款及預收款項		657,539	651,504
應付關連公司款項		1,199	25,717
應付非控股股東款項		245,590	95,648
應付直接控股公司款項		—	45,324
應付稅項		85,139	99,616
計息銀行及其他借貸	14	17,626,396	13,353,149
由非控股股東提供之貸款		2,266,113	518,296
流動負債總額		<u>21,352,623</u>	<u>15,205,403</u>
流動資產淨值		<u>6,822,486</u>	<u>3,175,149</u>
資產總值減流動負債		<u>27,413,832</u>	<u>22,566,186</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
租金按金		38,178	38,178
計息銀行及其他借貸	14	8,549,987	3,546,413
由一間關連公司提供之貸款		—	37,877
遞延稅項負債		20,767	21,228
		<u>8,608,932</u>	<u>3,643,696</u>
非流動負債總額		<u>8,608,932</u>	<u>3,643,696</u>
資產淨值		<u>18,804,900</u>	<u>18,922,490</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		699,065	699,065
儲備		13,167,704	12,606,588
		<u>13,866,769</u>	<u>13,305,653</u>
非控股權益		4,938,131	5,616,837
		<u>18,804,900</u>	<u>18,922,490</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八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，並應與本集團截至二零一八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二零一八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二零一八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2號修訂本	以股份支付款項之交易之分類及計量
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
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
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
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
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
二零一四年至二零一六年週期的 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第15號客戶合約收益(採納的影響於下文披露)外，採納上述經修訂香港財務報告準則並無對本未經審核簡明綜合財務報表產生重大財務影響。

於二零一八年首次應用若干其他修訂及詮釋，對本集團未經審核中期簡明綜合財務報表並無產生重大影響。

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代了香港會計準則第11號*建築合約*、香港會計準則第18號*收益*及相關詮釋，並應用於客戶合約產生的所有收益，除非該等合約屬其他準則範圍。新準則建立一個五步模式，對客戶合約產生的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲取作為交換的代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，考慮於客戶合約應用該模式各個步驟時的所有相關事實及情況。該準則亦訂明獲得合約的增加成本及履行合約之直接相關成本的會計處理方法。

本集團已按照經修改的追溯調整法應用香港財務報告準則第15號，使本集團可確認首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響，作為對二零一八年財政年度年初保留盈利結餘的調整。本集團選擇對已完成合約應用實際權宜法，且並無重列於二零一八年七月一日之前完成的合約，故並未重列比較數字。

收益於資產控制權轉移至客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，資產控制權可隨時間或於某一時間點轉移。

倘本集團在履約過程中滿足下列條件，則資產控制權隨時間轉移：

- 提供客戶同時收取及消耗的所有利益；
- 本集團履約時創建並提升客戶所控制的資產；或
- 沒有創建對本集團有替代用途的資產，且本集團可強制執行其權利收回至今已完成履約部分的款項。

倘資產控制權隨時間轉移，收益會參考整個合約期間完成履約義務的進度進行確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權時的某一時間點確認。

採納香港財務報告準則第15號並未對本集團簡明綜合財務報表造成重大財務影響。

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年七月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，彙集金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值及對沖會計處理。

本集團已根據過渡規定追溯應用香港財務報告準則第9號，首次應用日期為二零一八年七月一日。本集團已選擇不就二零一七年七月一日開始的期間調整比較資料，而比較資料乃根據香港會計準則第39號的分類與計量規定編製。

#### (a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，本集團初步按公平值計量金融資產，倘並非按公平值計入損益的金融資產，則另加交易成本。

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具其後以按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)或攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。分類基於兩個標準：本集團管理資產的業務模式；及工具合約現金流量是否指就未償還本金的「純粹為支付本金及利息」(「純粹支付本金和利息之條件」)。

本集團債務金融資產的新分類及計量如下：

- 金融資產按攤銷成本計量的債務工具為在業務模式內以持有金融資產以收取符合純粹支付本金和利息之條件的合約現金流量為目的的金融資產。此類別包括本集團的貿易及其他應收款項。

本集團的業務模式評估乃於首次應用日期(即二零一八年七月一日)進行，且其後追溯應用於並未於二零一八年七月一日前終止確認的金融資產。評估債務工具的合約現金流量是否僅包括本金及利息乃根據於初步確認資產時的事實及情況進行。

本集團金融負債的會計處理很大程度上與香港會計準則第39號規定者一致。與香港會計準則第39號的規定相近，香港財務報告準則第9號規定將或然代價負債視作按公平值計量的金融工具，而公平值變動於損益內確認。

根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具將不再與主體金融資產分開列示。反之，金融資產根據其合約條款及本集團業務模式分類。嵌入金融負債及非金融主體合約的衍生工具的會計處理與香港會計準則第39號規定者保持不變。

採納香港財務報告準則第9號對本集團的金融資產分類及計量並無重大影響。

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### (b) 減值

香港財務報告準則第9號規定，並非根據香港財務報告準則第9號按公平值計入損益的貿易應收款項、預付款項、按金及其他應收款項須予減值，有關減值以十二個月為基準或以全期基準根據預期信貸虧損模式列賬。

本集團已採納簡化方式，根據其所有按金及其他應收款項以及貿易應收款項分別於餘下年內之所有現金差額之現值，估計全期預期虧損並將之記錄入賬。本集團已進行詳細分析，考慮所有合理及輔助資料(包括前瞻因素)，以估計其貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號並無對本集團的金融資產減值構成重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒布但未生效的準則、詮釋或修訂本。

## 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) 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。



### 3. 經營分部資料(續)

下表分別呈列截至二零一八年十二月三十一日及二零一七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。

#### 截至二零一八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)	抵銷 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	72,886	180,175	68,378	—	—	321,439
分部間銷售	16,640	—	—	—	(16,640)	—
總計	89,526	180,175	68,378	—	(16,640)	321,439
分部業績：	1,337,077	67,387	65,597	(1,283)	(16,640)	1,452,138
對賬						
未分配其他收入						15
企業行政開支						(39,762)
財務費用						(248,477)
除稅前溢利						<u>1,163,914</u>

#### 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) (經重列)	保理 千港元 (未經審核)	金融投資 千港元 (未經審核)	抵銷 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	29,081	260,396	83,386	—	—	372,863
分部間銷售	17,329	—	—	—	(17,329)	—
總計	46,410	260,396	83,386	—	(17,329)	372,863
分部業績：	1,493,763	107,644	91,419	(604)	(17,329)	1,674,893
對賬						
未分配其他收入						56
企業行政開支						(29,744)
財務費用						(56,392)
除稅前溢利						<u>1,588,813</u>

#### 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止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
<b>營業額</b>		
來自保理服務之手續費收入及利息收入	68,378	83,386
酒品銷售	135,592	221,617
貯存費收入	11,793	8,179
餐廳營運	32,790	30,600
租金收入	59,741	24,046
物業管理費收入	13,145	5,035
	<u>321,439</u>	<u>372,863</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	15	56
其他	2,289	1,135
	<u>2,304</u>	<u>1,191</u>
<b>其他收益</b>		
出售物業、機器及設備項目之收益	—	4
	<u>2,304</u>	<u>1,195</u>

#### 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	784,878	280,787
減：資本化利息	(536,401)	(224,395)
	<u>248,477</u>	<u>56,392</u>

## 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止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核) (經重列)
物業、機器及設備折舊	33,471	35,277
減：計入存貨開支之金額	<u>(2,164)</u>	<u>(2,412)</u>
	<u>31,307</u>	<u>32,865</u>
無形資產攤銷	459	458
預付土地租賃款項攤銷	638	656
匯兌差額(淨額)	<u>2,757</u>	<u>(37,236)</u>

## 7. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
本期 — 香港 期內支出	11,929	13,000
本期 — 其他地方 期內支出	<u>12,905</u>	<u>13,354</u>
期內稅項支出	<u>24,834</u>	<u>26,354</u>

## 8. 股息

董事會不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一七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止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司擁有人應佔溢利	<u>742,439</u>	<u>995,966</u>
	股份數目	
	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千股	千股
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股加權平均數	6,990,652	6,990,652
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	<u>19,770</u>	<u>45,579</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>7,010,422</u>	<u>7,036,231</u>

## 10. 投資物業

	千港元
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(經審核)	15,300,000
非現金租賃獎勵	32,530
初始直接成本	12,072
租賃獎勵攤銷	(8,563)
初始直接成本攤銷	(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(經審核)	17,200,000
期內添置	200
非現金租賃獎勵	11,081
租賃獎勵攤銷	(8,038)
初始直接成本攤銷	(2,093)
公平值變動	<u>1,298,850</u>
於二零一八年十二月三十一日之賬面值(未經審核)	<u><u>18,500,000</u></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。

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一八年六月三十日：保柏國際評估有限公司)按當前用途基準於公開市場進行重估。

已落成投資物業的估值乃按收入法以資本化源自現有租約之租金收入淨額為基準，並就該物業復歸租金收入潛力作出撥備。

## 11. 發展中物業

	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
於七月一日之賬面值	<b>13,876,461</b>	13,138,517
添置	<b>10,212,808</b>	<u>737,944</u>
賬面值	<b><u>24,089,269</u></b>	<u>13,876,461</u>

於二零一八年十二月三十一日及二零一八年六月三十日，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。

## 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：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
少於121天	3,660,894	2,286,503
121至150天	8,127	1,015,838
151至180天	3,202	502,865
181至365天	153,063	180,539
超過1年	10,063	4,222
	<u>3,835,349</u>	<u>3,989,967</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：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
少於121天	470,590	256,993
121至150天	—	106,181
151至180天	—	52,546
181至365天	—	60
一年以上	57	369
	<u>470,647</u>	<u>416,149</u>

## 14. 計息銀行及其他借貸

	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 千港元 (經審核)
流動部份		
— 已抵押	17,025,748	13,352,278
— 無抵押	600,648	871
	<u>17,626,396</u>	<u>13,353,149</u>
非流動部份		
— 已抵押	8,549,987	3,546,327
— 無抵押	—	86
	<u>8,549,987</u>	<u>3,546,413</u>
計息銀行及其他借款總額	<u>26,176,383</u>	<u>16,899,562</u>

## 管理層討論及分析

### 業績

於截至二零一八年十二月三十一日止六個月(「二零一九財政年度上半年」或「回顧期間」)，本集團錄得營業額約321,400,000港元，較上一財政年度(「二零一八財政年度」)同期營業額約372,900,000港元減少13.8%。營業額減少乃主要由於保理及酒品貿易業務所得營業額減少，其跌幅被高銀金融國際中心的租金收入上升部分抵銷。回顧期間的毛利為242,100,000港元，較二零一八財政年度同期的269,500,000港元減少10.2%。毛利減少乃主要由於回顧期間營業額減少。本集團的投資物業高銀金融國際中心於回顧期間錄得公平值收益1,298,900,000港元，較二零一八財政年度同期錄得的1,488,400,000港元減少12.7%。本公司擁有人應佔溢利約為742,400,000港元，較二零一八財政年度上半年約996,000,000港元減少25.5%。溢利減少乃主要由於投資物業的公平值收益減少，以及為本集團的物業投資業務之融資成本較二零一八財政年度同期上昇所導致。

## 業務回顧

### 房地產業務

#### 物業投資

香港甲級寫字樓市場於回顧期間繼續強勢。寫字樓持續去中央化，更多公司(包括幾間大型及跨國公司)為了較低租金而將其辦公室從傳統核心商業區遷移至辦公室非核心區市場。於二零一八年，九龍東物業的辦公室租金則增7%#。九龍東已是香港著名的第二個中心商業區(「中心商業區2」)。

本集團的投資物業高銀金融國際中心位處九龍東的中心商業區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。於二零一九財政年度上半年，高銀金融國際中心的租金收入及物業管理服務的營業額合共為72,900,000港元(二零一八財政年度上半年：29,100,000港元)，較二零一八財政年度上半年增加150.5%，此乃由於更多租戶已遷入大樓及開始支付租金。再者，本集團就高銀金融國際中心錄得公平值收益約1,298,900,000港元(二零一八財政年度上半年：1,488,400,000港元)。公平值收益較二零一八財政年度上半年減少12.7%，乃因中心商業區2內商用物業之升值幅度在二零一九財政年度上半年略為收窄。

#### 物業發展

##### 啟德區物業發展項目

於二零一八年十一月，本集團擁有60%權益的合營公司成功投得位於九龍啟德啟德第4B區4號地盤的地塊，作價約8,907,000,000港元。啟德地皮位處策略性地點，屬於香港政府啟德發展項目的中心地段，未來將接通沙田至中環線啟德港鐵站。所收購土地可建築樓面面積最多達53,394平方米，指定作為私人住宅物業發展。啟德發展項目將於二零二四年九月三十日或之前落成及可供入住。

##### 何文田之兩項物業發展項目

本集團有兩個物業發展項目位於何文田，包括i)擁有60%權益位於何文田常盛街的住宅物業發展項目，樓面面積最多約為586,030平方呎；ii)擁有50.1%權益的住宅物業發展項目—何文田站第一期發展項目，其位於香港地下鐵路何文田站，最大樓面面積約742,700平方呎。兩個發展項目的建築工程進度理想，並預料將分別於二零二零年及二零二二年底落成。

# 資料來源：萊坊研究及世邦魏理仕研究的統計數字，二零一九年一月



於二零一八年四月，本集團訂立有條件買賣協議(經修訂)，內容有關出售其於何文田常盛街(「**GF**出售事項」)及何文田站第一期發展項目(「**RR**出售事項」)兩個上述發展項目的全部權益，以及收購高銀金融國際中心的其餘40%權益(以下統稱「**建議交易**」)。於本公告日期，完成建議交易已獲延長，因由獨立第三方提供的有關同意(為各自完成**GF**出售事項及**RR**出售事項的先決條件)所需時間較原先估計為長。

## 酒品及相關業務

過去數年，中國酒品市場增長蓬勃。中國酒品消耗量與每年酒品進口量持續增長，令國內酒品貿易行業的發展日益暢旺。根據中商情報網(網站[www.AskCI.com](http://www.AskCI.com))資料所示，在二零一八年底，中國有逾5,000名酒品進口商及分銷商。由於新型與便捷的酒品銷售渠道如酒品連鎖店、網上酒品聊天室及酒品自動售賣機日漸普及，進口酒品市場的競爭日趨激烈。

於回顧期間，本集團繼續推廣優質美酒，向客戶提供全面服務，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。我們在法國增加了銷售自家生產酒品的比例，藉此提升品牌知名度及商標效應。

在香港，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。我們的餐廳提供不同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。在二零一八年十一月，我們在高銀金融國際中心開設名為「**Sip**」的咖啡店。本著綠色生活智慧，「**Sip**」提供新鮮和健康的小食選擇，在日常餐飲引入環保理念。

於二零一九財政年度的上半年，酒品及相關業務錄得營業額約180,200,000港元(二零一八財政年度上半年：260,400,000港元)，按年下跌約30.8%。跌幅乃主要是由於酒品貿易業務產生的營業額減少所致，並經酒品貯存業務的收入與餐廳業務的收益增加而部分抵銷。中美貿易戰引致的不確定性連同金融市場日益波動，令投資者情緒下挫，因此向酒品投資者出售的優質酒品減少。酒品及相關業務的分部溢利由二零一八年財政年度上半年的107,600,000港元，下跌至回顧期間約67,400,000港元，按年下跌37.4%。

## 保理

中美貿易戰與中國保理市場的競爭依然激烈，令我們的保理業務持續受壓。為了維持競爭能力，本集團自二零一八年六月起再度下調向客戶收取的保理佣金。於二零一九財政年度的上半年，保理業務的收益錄得約68,400,000港元(二零一八年財政年度上半年：83,400,000港元)，下跌18.0%。來自該業務分部的溢利較二零一八財政年度上半年的91,400,000港元，按年下跌28.2%至約65,600,000港元。分部溢利下跌主要由於保理收入減少，以及在二零一八財政年度上半年錄得重大匯兌收益而於回顧期間並無錄得此項收益。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及負債比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團之營運資金約為6,822,500,000港元，較二零一八年六月三十日錄得之3,175,100,000港元增加114.9%。現金及現金等值總額約為61,100,000港元，較二零一八年六月三十日之277,500,000港元減少78.0%，主要由於物業發展業務所用現金及收購啟德區土地的相關付款所致。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借款約為26,176,400港元(二零一八年六月三十日：16,899,600,000港元)。增加主要由於為本集團房地產業務融資而增加借款所致。此外，於二零一八年十二月三十一日，非控股股東之未償還不計息貸款約為2,266,100,000港元(二零一八年六月三十日：518,300,000港元)，主要用於其於啟德的物業發展項目及何文田地鐵站第一期項目的融資。

本集團維持來自一間關連公司(本公司的控股股東潘蘇通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3,915,600,000港元)(二零一八年六月三十日：500,000,000美元(相等於3,922,700,000港元))。於二零一八年十二月三十一日，概無動用該等融資的任何金額(二零一八年六月三十日：4,800,000美元(相等於37,900,000港元)已動用)。

於二零一八年十二月三十一日，債項對總資產比率(按計息銀行及其他借款(「總債項」)除以本集團總資產計算)維持在53.7%的健康水平，而二零一八年六月三十日則為44.7%。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53.6%(二零一八年六月三十日：44.0%)。

## 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貨幣對沖政策，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

於二零一八年十二月三十一日，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13,062,400,000港元(二零一八年六月三十日：9,881,300,000港元)。

## 抵押資產

於二零一八年十二月三十一日，本集團之有抵押銀行貸款及其他借貸由下列各項作抵押：(i)賬面總值為18,500,000,000港元(二零一八年六月三十日：17,200,000,000港元)之投資物業；(ii)賬面總值為24,089,300,000港元(二零一八年六月三十日：7,249,600,000港元)之發展中物業；(iii)賜譽有限公司(「賜譽」)(一間擁有60%權益之間接附屬公司，其持有投資物業)之全部股本；(iv)賜譽全部資產；(v)金銓有限公司、高銓投資有限公司及迅富國際有限公司(本公司間接非全資附屬公司，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46,000,000港元(二零一八年六月三十日：48,500,000港元)之預付土地租賃款項及其賬面淨值為1,534,600,000港元(二零一八年六月三十日：1,616,500,000港元)之建築物，以取得於二零一八年六月三十日及二零一八年十二月三十一日已獲授但未動用之銀行融資。

## 前景

### 房地產業務

根據世邦魏理仕研究，於二零一九年計劃落成的香港新建辦公室空間將向市場提供合共2,400,000平方呎，當中逾40%位於九龍東。辦公室空間的未來新增供應，尤其是位處九龍東，將毫無疑問繼續吸引更多商界從傳統核心商業區遷移至非核心商業區以降低租金成本。從非核心區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將持續。本集團將繼續向國際知名企業招攬租戶。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繼續穩步增長。我們堅信九龍東中心商業區2發展持續理想，將令高銀金融國際中心的投資價值及租金收入受惠。

本集團於啟德區的新住宅發展項目加強了我們的物業組合。我們預期本集團房地產業務分部的建議交易將於二零一九財政年度下半年完成。預期建議交易完成將可變現於兩個何文田發展項目的投資並透過取得相關收益增加本集團的資產淨值。此外，終止確認出售集團的借貸將改善本集團的資產負債比率及現金狀況，提供財務靈活度以把握日後可能出現的潛在新投資及業務機遇。本集團一直不時探索新投資機遇，旨在收購具增長潛力的高質資源及業務，以提高股東回報。

### 酒品及相關業務

近期中美高級官員為解決貿易爭端而進行的談判已出現進展的跡象，雙方有望達成共識甚至若干協議，從而有助改善貿易不平衡。隨著兩國貿易緊張局勢的緩解，二零一九財政年度下半年的經濟有望趨於穩定。

另一方面，二零一八年全球酒品生產由二零一七年的歷史低位反彈13%。主要酒品生產國的酒品總產量錄得雙位數增長<sup>#</sup>。鑑於市場上大量的新酒品供應，二零一九財政年度下半年中國的進口酒品市場將繼續存在激烈競爭。

本集團將繼續於香港及中國發展酒品貿易業務及推廣其優質酒品。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。

與此同時，本集團將繼續發掘其他潛力，包括收購其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

中國商業保理行業預期將繼續充滿競爭，以及在預期全球經濟增長放緩之下，營運環境將維持具挑戰性。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。

<sup>#</sup> 資料來源：國際葡萄與葡萄酒組織 — 《2018世界葡萄種植及釀酒景況》(2018 World Vitiviniculture Situation)

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止六個月之中期股息(二零一七年：無)。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一八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

本公司於截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，本集團約有310名僱員(二零一七年：345名)。截至二零一八年十二月三十一日止六個月，總僱員成本約為71,400,000港元(二零一七年：68,800,000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二零一八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

本公司截至二零一八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](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，二零一九年二月二十七日

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