

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)

### 截至二零一九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」)截至二零一九年六月三十日止年度之綜合全年業績連同上年度二零一八年之比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>營業額</b>			
客戶合約收益	4	335,837	563,152
來自保理服務之利息收入	4	138,877	160,675
來自其他來源之營業額	4	129,316	69,515
		<u>604,030</u>	<u>793,342</u>
銷售成本		<u>(144,985)</u>	<u>(264,688)</u>
毛利		459,045	528,654
其他收入及收益	4	2,872	79,887
出售附屬公司收益	14	5,727,940	—
投資物業之公平值變動	9	1,299,664	1,864,470
銷售及分銷開支		(10,219)	(7,454)
行政開支		(305,050)	(300,504)
財務費用	6	<u>(773,292)</u>	<u>(335,484)</u>
除稅前溢利	5	6,400,960	1,829,569
所得稅開支	7	<u>(32,756)</u>	<u>(58,010)</u>
年內溢利		<u><u>6,368,204</u></u>	<u><u>1,771,559</u></u>

\* 僅供識別

## 綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零一九年六月三十日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 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		<u>(182,652)</u>	<u>97,771</u>
年內其他全面收入／(虧損)		<u>(182,652)</u>	<u>97,771</u>
年內全面收入總額		<u>6,185,552</u>	<u>1,869,330</u>
以下人士應佔年內溢利：			
本公司擁有人		<u>6,255,025</u>	<u>1,202,264</u>
非控股權益		<u>113,179</u>	<u>569,295</u>
		<u>6,368,204</u>	<u>1,771,559</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		<u>6,072,373</u>	<u>1,300,035</u>
非控股權益		<u>113,179</u>	<u>569,295</u>
		<u>6,185,552</u>	<u>1,869,330</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>89.48港仙</u>	<u>17.20港仙</u>
攤薄		<u>89.23港仙</u>	<u>17.09港仙</u>

## 綜合財務狀況報表

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,887,471	2,015,681
投資物業	9	18,500,000	17,200,000
預付土地租賃款項		44,007	47,171
無形資產		111,654	113,416
葡萄樹		15,150	13,671
按金		—	1,098
遞延稅項資產		1,210	—
非流動資產總值		<u>20,559,492</u>	<u>19,391,037</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		160,573	189,488
發展中物業	10	9,202,358	13,876,461
預付款項、其他應收賬款及其他資產		17,097	46,354
應收貿易賬款	11	3,968,615	3,989,967
應收關連公司款項		144,186	753
已抵押銀行存款		346,590	—
現金及現金等值		3,884,371	277,529
流動資產總值		<u>17,723,790</u>	<u>18,380,552</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	12	388,531	416,149
應計負債及其他應付款		867,858	651,504
應付關連公司款項		8,085	25,717
應付非控股股東款項		—	95,648
應付直接控股公司款項		—	45,324
應付稅項		87,654	99,616
計息銀行及其他借貸	13	8,775,972	13,353,149
由一名非控股股東提供之貸款		2,137,904	518,296
流動負債總額		<u>12,266,004</u>	<u>15,205,403</u>
流動資產淨值		<u>5,457,786</u>	<u>3,175,149</u>
資產總值減流動負債		<u>26,017,278</u>	<u>22,566,186</u>

## 綜合財務狀況報表(續)

二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款		42,850	38,178
計息銀行及其他借貸	13	6,589,225	3,546,413
由一間關連公司提供之貸款		—	37,877
遞延稅項負債		20,581	21,228
非流動負債總額		<u>6,652,656</u>	<u>3,643,696</u>
資產淨值		<u>19,364,622</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		18,672,685	12,606,588
非控股權益		<u>19,371,750</u>	<u>13,305,653</u>
		<u>(7,128)</u>	<u>5,616,837</u>
總權益		<u>19,364,622</u>	<u>18,922,490</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」)頒佈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。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」)截至二零一九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)

損益及其他全面收入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新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款之交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的 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之 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號修訂本

除下文所解釋有關香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第15號修訂本之影響外，採納上述新訂及經修訂準則等財務報表並無構成任何重大財務影響。

### 香港財務報告準則第9號金融工具

就二零一八年一月一日或以後開始的年度期間，香港財務報告準則第9號金融工具取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，匯集金融工具會計法的三大方面：分類及計量、減值以及對沖會計。

除本集團即將應用的對沖會計外，本集團已就二零一八年七月一日適用的期初權益結餘確認過渡調整。因此，概無重述比較資料，並繼續根據香港會計準則第39號呈報比較資料。

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### (a) 分類及計量

於採納香港財務報告準則第9號後，本集團的貸款及應收款項重新分類為按攤銷成本計量的金融資產，而本集團金融負債的會計處理仍與香港會計準則第39號所規定者大致上一致。

於二零一八年七月一日根據香港會計準則第39號的賬面值與根據香港財務報告準則第9號所呈報結餘之對賬(包括以香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取份香港會計準則第39號之已產產信貸虧損計算方式的影響)如下：

	香港會計準則第39號 之計量			香港財務報告準則第9號 之計量		
	分類	金額 千港元	預期 信貸虧損 千港元	其他 千港元	金額 千港元	分類
<b>金融資產</b>						
貿易應收款項	L&R <sup>1</sup>	3,989,967	(7,713)	—	3,982,254	AC <sup>2</sup>
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	L&R	43,510	—	—	43,510	AC
應收一間關聯公司款項	L&R	753	—	—	753	AC
現金及現金等價物	L&R	277,529	—	—	277,529	AC
		<u>4,311,759</u>	<u>(7,713)</u>	<u>—</u>	<u>4,304,046</u>	
<b>其他資產</b>						
遞延稅項資產		—	—	1,437	1,437	
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,437</u>	<u>1,437</u>	
總計		<u>4,311,759</u>	<u>(7,713)</u>	<u>1,437</u>	<u>4,305,483</u>	
<b>金融負債</b>						
貿易應付款項	AC	416,149	—	—	416,149	AC
計入應計負債及其他應付款之 金融負債	AC	421,813	—	—	421,813	AC
應付關聯公司款項	AC	25,717	—	—	25,717	AC
應付非控股股東款項	AC	95,648	—	—	95,648	AC
應付中間控股公司款項	AC	45,324	—	—	45,324	AC
來自一間關聯公司貸款	AC	37,877	—	—	37,877	AC
來自一名非控股股東貸款	AC	518,296	—	—	518,296	AC
計息銀行及其他借款	AC	16,899,562	—	—	16,899,562	AC
		<u>18,460,386</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,460,386</u>	
<b>其他負債</b>						
遞延稅項(負債)		21,228	—	—	21,228	
		<u>21,228</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>21,228</u>	
總計		<u>18,481,614</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,481,614</u>	

<sup>1</sup> L&R:貸款及應收款項

<sup>2</sup> AC:按攤銷成本計量的金融資產或金融負債

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### (b) 減值

本集團有四類須遵守香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式的金融資產：

- 貿易應收款項；
- 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產；
- 應收關聯公司款項；及
- 現金及現金等價物。

本集團須按香港財務報告準則第9號分別就該等資產類別修訂減值方法。

下表將根據香港會計準則第39號之期初減值撥備總額與根據香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損撥備進行對賬。

	根據香港 會計準則第39號 於二零一八年 六月三十日的 減值撥備 千港元	重新計量 千港元	根據香港財務 報告準則第9號 於二零一八年 七月一日的預期 信貸虧損撥備 千港元
貿易應收款項	—	7,713	7,713

過渡至香港財務報告準則第9號對保留溢利之影響如下：

	保留溢利 千港元
於二零一八年六月三十日的結餘	6,305,397
根據香港財務報告準則第9號確認貿易應收款項的預期信貸虧損	(7,713)
貿易應收款項預期信貸虧損的遞延稅項	1,437
於二零一八年七月一日的結餘	6,299,121

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

#### (c) 對沖會計

有關對沖會計的規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，並使實體更能於其財務報表中反映該等活動的情況。有關規定放寬對於對沖有效性評估的要求，更多的風險管理策略或可採用對沖會計。有關規定亦放寬對於使用非衍生金融工具作對沖工具的規則，並提高對沖項目的靈活性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理以及對沖會計對財務報表的影響的相關資訊。採納香港財務報告準則第9號的對沖會計規定對本集團的財務報表概無任何影響，因本集團並無任何對沖會計處理。

### 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號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且其應用(少數例外情況)於客戶合約產生之所有收益。香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，就客戶合約產生之收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉移商品或服務而有權獲得之代價金額確認。香港財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更加結構化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。本公司董事已對應用香港財務報告準則第15號的影響進行評估，並確定應用香港財務報告準則第15號不會對相關報告期間所確認收益的時間及金額造成任何重大影響。然而，應用香港財務報告準則第15號已導致產生更多披露。該等披露載於公告附註4。

本集團已使用經修訂的追溯採納法採納香港財務報告準則第15號。根據該方法，準則可應用於初始應用日期所有合約或僅應用於該日尚未完成的合約。本集團選擇應用準則於二零一八年七月一日尚未完成的合約。

初始應用香港財務報告準則第15號的累計影響獲確認為於二零一八年七月一日的期初保留溢利結餘之調整。因此，概無重述比較資料，並繼續根據香港會計準則第11號、香港會計準則第18號及相關詮釋呈報比較資料。

## 2.2 會計政策及披露變動(續)

### 香港財務報告準則第15號客戶合約收益(續)

於二零一八年七月一日調整的性質及於二零一九年六月三十日財務狀況表變動的原因闡述如下：

#### 預收客戶代價

採納香港財務報告準則第15號前，本集團將預收客戶代價確認為其他應付款。根據香港財務報告準則第15號，該款項被分類為合約負債，並計入應計負債及其他應付款。

因此，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團將截至二零一八年七月一日就酒品銷售、提供物業管理及相關服務及項目管理服務而預收客戶代價所涉的7,609,000港元從預收款項重新分類為應計負債及其他應付款下的合約負債。

於二零一九年六月三十日，根據香港財務報告準則第15號，預收客戶代價所涉的63,377,000港元從預收款項重新分類為應計負債及其他應付款下的合約負債。

## 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、經營葡萄園及餐廳；
- (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。

### 3. 營運分部資料(續)

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。

截至二零一九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(附註4)						
銷售予外界客戶	166,578	298,575	138,877	—	—	604,030
分部間銷售	33,574	—	—	—	(33,574)	—
總計	200,152	298,575	138,877	—	(33,574)	604,030
分部業績	1,366,761	47,317	113,285	(2,770)	(33,574)	1,491,019
對賬						
未分配之其他收入						679
企業行政開支						(45,386)
出售附屬公司之收益						5,727,940
財務費用						(773,292)
除稅前溢利						<u>6,400,960</u>
分部資產	27,997,983	2,472,717	3,625,897	15	—	34,096,612
對賬						
企業及未分配資產						<u>4,186,670</u>
資產總值						<u>38,283,282</u>
分部負債	15,909,479	317,984	2,405,516	—	—	18,632,979
對賬						
企業及未分配負債						<u>285,681</u>
負債總額						<u>18,918,660</u>
其他分部資料						
折舊	17,378	49,986	299	—	—	67,663
未分配						<u>195</u>
						<u>67,858</u>
添置物業、機器及設備	3,597	4,696	—	—	—	8,293
未分配						<u>197</u>
						<u>8,490</u>
無形資產攤銷	—	919	—	—	—	919
預付土地租賃款項攤銷	—	1,283	—	—	—	1,283
添置投資物業	200	—	—	—	—	200
添置葡萄樹	—	5,581	—	—	—	5,581
葡萄樹之公平值減少	—	(534)	—	—	—	(534)
投資物業之公平值增加	1,299,664	—	—	—	—	1,299,664

### 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
<b>分部營業額</b>						
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
<b>分部業績</b>	1,891,896	154,289	140,088	(1,317)	(34,373)	2,150,583
<b>對賬</b>						
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>
<b>分部資產</b>	31,262,425	2,620,266	3,588,525	14	—	37,471,230
<b>對賬</b>						
企業及未分配資產						300,359
資產總值						<u>37,771,589</u>
<b>分部負債</b>	17,802,642	340,669	412,860	—	—	18,556,171
<b>對賬</b>						
企業及未分配負債						292,928
負債總額						<u>18,849,099</u>
<b>其他分部資料</b>						
折舊	16,084	55,008	313	—	—	71,405
未分配						560
						<u>71,965</u>
添置物業、廠房及設備	13,308	3,885	580	—	—	17,773
未分配						192
						<u>17,965</u>
無形資產攤銷	—	917	—	—	—	917
預付土地租賃款項攤銷	—	1,343	—	—	—	1,343
添置無形資產 — 未分配	—	—	—	—	—	17,200
添置葡萄樹	—	5,125	—	—	—	5,125
葡萄樹之公平值減少	—	(1,588)	—	—	—	(1,588)
投資物業之公平值增加	1,864,470	—	—	—	—	1,864,470

### 3. 營運分部資料(續)

#### 地區資料

##### (a) 源自外界客戶之營業額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	234,992	207,707
中國內地	344,896	566,761
美國	18,175	14,450
法國	5,967	4,424
	<u>604,030</u>	<u>793,342</u>

上述營業額資料乃以客戶所在地為基準。

##### (b) 非流動資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	18,569,178	17,282,241
中國內地	1,562,275	1,669,412
美國	311,532	319,822
法國	115,297	119,562
	<u>20,558,282</u>	<u>19,391,037</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

於截至二零一九年六月三十日止年度，營業額129,377,000港元來自保理分部的一名客戶。

於截至二零一八年六月三十日止年度，營業額148,907,000港元來自保理分部的一名客戶，而營業額95,283,000港元及84,396,000港元分別來自酒品及酒品相關分部的兩名客戶。

#### 4. 營業額、其他收入及收益

本集團之營業額分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶合約收益		
酒品銷售	207,087	468,207
餐廳營運	68,334	62,364
提供酒品貯存服務	23,154	17,457
物業管理及相關收入	31,718	15,124
項目管理費收入	5,544	—
	<u>335,837</u>	<u>563,152</u>
利息收入		
來自保理服務之利息收入	138,877	160,675
來自其他來源之營業額		
租金收入總額	<u>129,316</u>	<u>69,515</u>
	<u>604,030</u>	<u>793,342</u>

#### 客戶合約收益

##### (i) 營業額資料明細

截至二零一九年六月三十日止年度

貨品或服務類別	酒品及 酒品相關 千港元	物業發展及 投資 千港元	總計 千港元
酒品銷售	207,087	—	207,087
餐廳營運	68,334	—	68,334
提供酒品貯存服務	23,154	—	23,154
物業管理及相關收入	—	31,718	31,718
項目管理費收入	—	5,544	5,544
客戶合約收益總額	<u>298,575</u>	<u>37,262</u>	<u>335,837</u>
地區市場			
香港	68,414	37,262	105,676
中國內地	206,019	—	206,019
美國	18,175	—	18,175
法國	5,967	—	5,967
客戶合約收益總額	<u>298,575</u>	<u>37,262</u>	<u>335,837</u>

#### 4. 營業額、其他收入及收益(續)

##### 客戶合約收益(續)

##### (i) 營業額資料明細(續)

	酒品及 酒品相關 千港元	物業發展及 投資 千港元	總計 千港元
營業額確認時間			
於某時間點轉移貨品	275,421	—	275,421
隨時間轉移服務	23,154	37,262	60,416
客戶合約收益總額	<u>298,575</u>	<u>37,262</u>	<u>335,837</u>

下表載列於本報告期間確認並計入報告期初合約負債的營業額金額：

	二零一九年 千港元
已確認並計入報告期初合約負債的營業額：	
酒品銷售	4,739
物業管理及相關服務	349
	<u>5,088</u>

##### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 酒品銷售

履約責任乃於買家實際擁有或取得酒品法定所有權時達成，而付款一般須於14至60日內支付。

##### 餐廳營運

履約責任乃於服務完成時達成，而付款須於服務完成當刻立即支付。

#### 4. 營業額、其他收入及收益(續)

##### 客戶合約收益(續)

##### (ii) 履約責任(續)

###### 提供酒品貯存服務

履約責任乃於提供貯存服務時隨時間達成，因付款一般須於提供服務前預先支付。酒品貯存收入每月開具賬單，而合約一般簽訂為期兩年。

###### 物業管理及相關服務

履約責任乃於提供服務時隨時間達成，而付款一般須於提供服務前預先支付。物業管理合約每月開具賬單，而合約一般簽訂為期一至四年。

###### 項目管理服務

履約責任乃於提供服務時隨時間達成，而付款一般須於提供服務前預先支付。項目管理合約每月開具賬單，而合約一般簽訂為期四年。

本集團與客戶的服務合約乃根據所產生的時間及按香港財務報告準則第15號的規定收款，分配至該等未達成合約的交易價格並未披露。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	83	68
政府補貼	1,245	3,696
其他	922	1,862
	<u>2,250</u>	<u>5,626</u>
<b>其他收益</b>		
出售物業、機器及設備項目之收益	27	—
匯兌差額(淨值)	—	74,261
其他	595	—
	<u>622</u>	<u>74,261</u>
	<u><u>2,872</u></u>	<u><u>79,887</u></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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
已售存貨成本	73,154	194,575
賺取租金之投資物業所產生之直接營運開支	71,831	70,113
物業、機器及設備折舊	67,858	71,965
減：計入存貨開支之金額	<u>(4,389)</u>	<u>(4,859)</u>
	<u>63,469</u>	<u>67,106</u>
無形資產攤銷	919	917
土地租賃款項攤銷	1,283	1,343
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	150,520	135,435
權益支付購股權開支	—	271
退休福利計劃供款*	3,505	5,879
減：資本化金額	<u>(22,989)</u>	<u>(17,391)</u>
	<u>131,036</u>	<u>124,194</u>
向其他合資格參與者作出之權益支付購股權開支	—	1,066
樓宇經營租約項下之最低租金	5,915	16,110
核數師酬金	4,484	4,207
出售物業、機器及設備項目之(收益)／虧損淨額	(27)	18
撥回貿易應收款項減值淨值	(1,319)	—
沒收土地按金**	25,000	—
匯兌差額(淨額)	<u>212</u>	<u>(74,261)</u>

\* 於二零一九年六月三十日，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(二零一八年：無)。

\*\* 駿騰投資有限公司(「駿騰」)(本集團附屬公司，為有限公司)就向香港政府(「香港特區政府」)競投一塊香港土地(「土地投標」)支付25,000,000港元的不可退還按金。於二零一九年六月，本公司停止對駿騰的財務援助撥備以支付土地投標的土地出讓金結餘。因此，駿騰未能結付土地地價及按金被沒收。根據土地投標文件，香港特區政府可向駿騰收回出售或嘗試出售相關土地產生的所有損失及開支，作為算定損害賠償。按照駿騰股東及其債權人通過的特別決議案，駿騰正在透過債權人自願清算進行清盤程序。本公司董事認為，基於本公司法律顧問的意見，鑒於土地投標的訂約方僅有駿騰及香港特區政府，就補償的任何申索僅針對駿騰。由此，董事認為，財務報表中毋須就損失或其他補償計提撥備，因為駿騰為有限公司，且本公司或旗下其他集團公司概無對駿騰作出有關土地投標的擔保。

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借貸之利息	1,801,692	601,981
減：資本化利息	(1,206,979)	(477,733)
	<u>594,713</u>	<u>124,248</u>
提前償還銀行及其他借貸之財務開支	178,579	211,236
	<u>773,292</u>	<u>335,484</u>

## 7. 所得稅開支

於截至二零一九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% (二零一八年：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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本期—香港		
年度開支	6,809	15,658
過往年度超額撥備	(602)	(30)
本期—其他地方		
年度開支	26,345	27,227
遞延		
年度開支	204	15,155
年度稅項開支	<u>32,756</u>	<u>58,010</u>

## 8. 本公司擁有人應佔每股溢利

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二零一九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 (二零一八年：6,990,652,000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為普通股時按零代價發行。

## 8. 本公司擁有人應佔每股溢利(續)

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	二零一九年 千港元	二零一八年 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>6,255,025</u>	<u>1,202,264</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零一九年	二零一八年
<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	6,990,652,000	6,990,652,000
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>19,031,000</u>	<u>43,818,000</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>7,009,683,000</u>	<u>7,034,470,000</u>

## 9. 投資物業

	千港元
於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及二零一八年七月一日之賬面值	<b>17,200,000</b>
年內添置	<b>200</b>
非現金租賃獎勵	<b>12,847</b>
初始直接成本	<b>6,296</b>
租賃獎勵攤銷	<b>(13,864)</b>
初始直接成本攤銷	<b>(5,143)</b>
公平值變動	<u><b>1,299,664</b></u>
於二零一九年六月三十日之賬面值	<u><b>18,500,000</b></u>

## 9. 投資物業(續)

本集團的投資物業位於香港。

於二零一九年及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按當前用途基準於公開市場進行重估。

於二零一九年六月三十日，本集團已將賬面總值為18,500,000,000港元(二零一八年：17,200,000,000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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
於七月一日之賬面值	13,876,461	13,138,517
添置	10,549,911	737,944
出售附屬公司(附註14)	(15,224,014)	—
	<u>9,202,358</u>	<u>13,876,461</u>
於六月三十日之賬面值	<u>9,202,358</u>	<u>13,876,461</u>

於二零一九年六月三十日，本集團已抵押賬面淨值9,202,358,000港元(二零一八年：7,249,602,000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)。

於二零一九年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。

## 11. 應收貿易賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款	3,974,910	3,989,967
減值	(6,295)	—
	<u>3,968,615</u>	<u>3,989,967</u>

基於發票日期之報告期末應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
少於121天	3,655,553	2,286,503
121至150天	4,631	1,015,838
151至180天	1,699	502,865
181至365天	142,047	180,539
超過一年	164,685	4,222
	<u>3,968,615</u>	<u>3,989,967</u>

## 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
少於121天	385,899	256,993
121至150天	973	106,181
151至180天	—	52,546
181至365天	1,648	60
超過1年	11	369
	<u>388,531</u>	<u>416,149</u>

應付貿易賬款為免息及付款條款載於有關合約。

### 13. 計息銀行及其他借貸

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>流動</b>		
有抵押銀行貸款	8,775,298	3,146,185
無抵押銀行透支	591	696
無抵押銀行貸款—即期部分	83	175
已抵押其他貸款	—	10,206,093
	<u>8,775,972</u>	<u>13,353,149</u>
<b>非流動</b>		
有抵押銀行貸款	6,589,225	3,546,327
無抵押銀行貸款	—	86
	<u>6,589,225</u>	<u>3,546,413</u>
	<u><u>15,365,197</u></u>	<u><u>16,899,562</u></u>
於以下期間分析為：		
須償還之銀行貸款：		
於一年內或按要求	8,775,972	3,147,056
於第二年	6,589,225	86
於第三年至第五年(包括首尾兩年)	—	3,546,327
	<u>15,365,197</u>	<u>6,693,469</u>
其他應償還貸款：		
於一年內或按要求	—	10,206,093
	<u><u>15,365,197</u></u>	<u><u>16,899,562</u></u>

### 13. 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借貸合共12,103,461,000港元(二零一八年：6,693,208,000港元)按香港銀行同業拆息／最優惠利率／歐洲銀行同業拆息加1.5%至3.5%的浮動利率計息(二零一八年：香港銀行同業拆息／歐洲銀行同業拆息加2.2%至3.5%)。
- (b) 於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借貸合共3,261,736,000港元(二零一八年：10,206,354,000港元)按2.55%至10%的固定利率計息(二零一八年：2.55%至8%)。
- (c) 於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借貸合共13,402,915,000港元(二零一八年：16,898,605,000港元)乃以本集團若干附屬公司若干資產之固定押記作為抵押。
- (d) 於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借貸合共15,364,523,000港元(二零一八年：10,206,093,000港元)乃以本集團若干附屬公司的全部資產之浮動押記作為抵押。
- (e) 於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借貸合共5,513,645,000港元(二零一八年：16,898,605,000港元)乃以本集團若干附屬公司之權益的股份押記作為抵押。
- (f) 於二零一九年六月三十日，除分別有674,000港元(二零一八年：957,000港元)及1,824,672,000港元(二零一八年：無)的若干銀行借貸以歐元及美元計值外，本集團所有銀行及其他借貸概以港元計值。
- (g) 於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借貸15,364,523,000港元(二零一八年：16,898,605,000港元)由本公司擔保。
- (h) 於二零一九年六月三十日，本集團銀行及其他借貸6,813,691,000港元(二零一八年：16,898,605,000港元)由本集團控股股東擔保。

## 14. 出售附屬公司

截至二零一九年六月三十日止年度

年內出售附屬公司的資產淨值及財務影響詳情概述如下：

	金信集團 千港元 (附註(a))	Rich Region 集團 千港元 (附註(b))	總計 千港元
已出售資產淨值：			
發展中物業	8,090,372	7,133,642	15,224,014
應收一間直接控股公司款項	—	3,300,000	3,300,000
預付款項、其他應收款項及其他資產	530,912	505,549	1,036,461
現金及銀行結餘	8	7,547	7,555
應計負債及其他應付款	(81,348)	(112,558)	(193,906)
由非控股股東提供之貸款	(35,828)	(310,354)	(346,182)
計息銀行借貸	(4,537,081)	(7,992,847)	(12,529,928)
非控股權益	16,995	127,984	144,979
	<u>3,984,030</u>	<u>2,658,963</u>	<u>6,642,993</u>
出售附屬公司之收益	<u>2,466,850</u>	<u>3,261,090</u>	<u>5,727,940</u>
	<u><u>6,450,880</u></u>	<u><u>5,920,053</u></u>	<u><u>12,370,933</u></u>
以下列支付：			
現金			4,054,393
結付收購非控股權益之代價			5,016,540
轉讓應付Rich Region Holdings Limited ([Rich Region])之款項			<u>3,300,000</u>
			<u><u>12,370,933</u></u>

#### 14. 出售附屬公司(續)

附註：

- (a) 金信環球有限公司(「**金信**」)持有金惠投資有限公司60%股權，及間接持有金駿有限公司100%股權(統稱「**金信集團**」)。年內，根據本集團與一間由潘先生實益及全資擁有的公司於二零一八年四月訂立的買賣協議，本集團完成向該關連公司出售其於金信的100%股權，連同相關股東貸款，總現金代價約為6,451,000,000港元(經調整)。金信集團主要於香港從事物業發展。
- (b) Rich Region持有高銓投資有限公司83.5%股權(統稱「**Rich Region集團**」)。年內，根據本集團與一間由潘先生實益及全資擁有的公司於二零一八年四月訂立的買賣協議，本集團完成向該關連公司出售其於Rich Region集團的60%股權，連同相關股東貸款，總現金代價約為5,920,000,000港元(經調整)。Rich Region集團主要於香港從事物業發展。

## 末期股息

董事會不建議派發截至二零一九年六月三十日止年度之末期股息(二零一八年：無)。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一九年十一月二十一日舉行。二零一九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

於截至二零一九年六月三十日止財政年度(「二零一九財政年度」)，本集團錄得營業額約604,000,000港元，較截至二零一八年六月三十日止年度(「二零一八財政年度」)的營業額約793,300,000港元下跌23.9%。營業額下跌主要由於酒品及相關業務產生的收益下滑，惟被物業租賃業務營業額增加所部分抵銷。於年內，毛利為459,000,000港元，較二零一八財政年度的528,700,000港元減少13.2%，主要由於營業額下滑。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1,299,700,000港元。公平值收益較二零一八財政年度的1,864,500,000港元減少30.3%。本公司擁有人應佔溢利約為6,255,000,000港元，較二零一八財政年度約1,202,300,000港元增加4.2倍。本公司擁有人應佔溢利增加主要由於本年度內出售若干從事物業發展業務的附屬公司產生的一次性收益5,727,900,000港元所致。二零一九財政年度的每股基本及攤薄盈利分別為89.48港仙及89.23港仙(二零一八財政年度：分別為17.20港仙及17.09港仙)，對比去年同期增加420.2%及422.1%。

## 業務回顧

二零一九財政年度為本集團整合業務的第二年。年內，本集團完成出售其於何文田區兩項住宅物業發展項目的股權，並透過間接收購高銀金融國際中心額外40%權益，全面掌控其投資物業高銀金融國際中心。本集團亦將物業發展業務的焦點調整至九龍東。例如，其於啟德區收購一項新住宅物業項目。本集團於過去兩年透過主要在其物業組合中持有九龍東的物業，以簡化其房地產業務。簡化整合房地產業務旨在優化本集團以備進一步發展業務。

## 房地產業務

### 物業投資

受到中美貿易戰談判充斥着不穩定因素，繼而令全球經濟前景暗淡，香港黃金地段寫字樓市場越趨謹慎。根據高力的研究報告，截至二零一九年六月，香港甲級寫字樓的整體實際租金淨額的按年增長相較截至二零一八年六月三十日減慢至1.4%。港島東錄得甲級寫字樓實際租金淨額按年增長9.5%，高於其他地區，原因為辦公室去中心化趨勢以及基建及中環至港島東的交通大大改善，致使證券及期貨事務監察委員會、若干大型企業及專業服務行業將其辦公室從傳統中心商業區中環移至港島東。同時，九龍東作為第二個中心商業區（「**中心商業區2**」），亦受惠於辦公室去中心化趨勢，大型企業持續找尋低成本的辦公室空間以進行業務擴張。截至二零一九年六月三十日，九龍東錄得實際租金淨額上升4.5%，為所有地區第二高的按年增長。核心商業區的辦公室去中心化穩定持續。截至二零一九年六月，鑒於年內海濱匯落成，九龍東辦公室空間的佔用率淨額達至二零一九年全年甲級寫字樓供應的25%#。九龍東錄得數項主要辦公室租賃交易，其涉及大型企業，如香港的保險公司富通保險。大型企業遷移至九龍東，令香港中心商業區2的前景明朗。

# 資料來源：高力、萊坊及第一太平戴維斯的市場數據

年內，本公司完成間接收購本集團的投資物業高銀金融國際中心40%權益，故此對該物業持有全部股權及完全控制權。高銀金融國際中心位處九龍東之中心商業區2中心，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，辦公室佔用率上升及跨國集團租戶數目上升令本集團的租賃收入增加。於二零一九

財政年度，租金收入、物業管理服務及項目管理服務的營業額為166,600,000港元(二零一八財政年度：84,600,000港元)，較二零一八財政年度上升96.9%。此外，本集團就高銀金融國際中心錄得公平值收益約1,299,700,000港元(二零一八財政年度：1,864,500,000港元)。公平值收益較二零一八財政年度減少30.3%，此乃因為九龍東內之商業物業於二零一九財政年度的升值幅度較小所致。

### 物業發展

年內，本集團已完成出售其於何文田兩項住宅物業項目(即位於常盛街的物業發展項目及何文田站第一期物業發展項目)各自之股權。因此，本集團從該等出售事項錄得收益淨額5,727,900,000港元，加強了本集團的財務狀況。

本集團繼續加強其住宅物業發展業務。其新成立及持有60%權益的合營公司Golden Sphere Developments Limited(「Golden Sphere」)成功投得啟德區的前啟德跑道地塊(「啟德住宅發展」)。該地塊料可發展成為總建築面積最多約為53,394平方米的私人住宅物業。發展計劃正在編製中，預期於二零一九年底前展開建築工程。項目預期於二零二四年九月三十日或之前竣工。

於二零一九年四月，本公司訂立有條件買賣協議，以收購Golden Sphere其餘的40%股權，Golden Sphere的主要資產為持有啟德住宅發展。交易估計於二零一九年第四季度完成。

本集團在年內擴充房地產業務的另一舉措，是以投標方式建議收購啟德區的商用土地，其鄰近啟德住宅發展。建議收購原擬與本集團在二零一八年十二月收購的啟德住宅發展帶來重大協同效應。本集團放棄投標，並且遭沒收不可退回的按金25,000,000港元。香港政府有權重售有關土地，相關新招標已於二零一九年九月二十日截止。於本報告日期，駿騰投資有限公司(「駿騰」)(為遞交標書而成立的投資公司)目前處於清盤程序。由於本集團並無向駿騰作任何擔保，本集團認為撤回標書對本集團財務報表的影響甚微，惟25,000,000港元已遭沒收。

## 酒品及相關業務

中國葡萄酒進口在過去數年經歷迅速增長後，首次於二零一八年失去動力。據中國葡萄酒與烈酒進出口協會(CAWS)公佈的數據顯示，中國葡萄酒的總進口量在二零一八年下跌8%，進口值僅升2%。到二零一九年上半年的情況惡化，根據CAWS的數據顯示，全國葡萄酒的進口量和進口值同告向下，分別下跌14%及19%。增長下滑乃受到中國經濟增長放緩、人民幣貶值及中美貿易戰持久帶來的不確定性所致。數據亦顯示由法國和美國進口的葡萄酒銳減。由於澳洲與中國簽訂的自由貿易協議在二零一九年生效，澳洲已取代法國，成為葡萄酒出口量至中國的最大國家。另一方面，中國對美國葡萄酒進口採取的報復性關稅，間接鼓勵中國消費者嘗試其他國家進口的葡萄酒與品牌。消費者亦透過更多不同的銷售途徑如網絡、社交媒體平台及DTC營銷(即直接面對消費者營銷)購入葡萄酒。正值二十出頭的年輕成人成為中國葡萄酒市場的新興消費者群，在便捷平台以較低價格購入酒味較輕、健康的葡萄酒的趨勢正日益增長。中國的葡萄酒市場越趨多元化及分散。

於本年度，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。本集團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。透過舉辦美酒佳餚配對晚宴及特設餐牌，將本集團的酒品推介予本地美酒佳餚鑑賞家。我們亦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，酒品及相關業務錄得營業額約298,600,000港元(二零一八財政年度：548,000,000港元)，下跌45.5%。跌幅乃主要是由於酒品貿易業務產生的營業額減少所致。中美貿易戰的不確定性連同金融市場日益波動，令投資者情緒疲弱。此外，中國對法國及美國酒品的進口需求亦有所下降。此等不利因素為本集團銷售法國優質酒品及其自家品牌旗下的酒品時造成困局。向中國酒品投資者出售的酒品減少。酒品及相關業務的分部溢利由二零一八年財政年度的154,300,000港元，下跌69.3%至二零一九財政年度約47,300,000港元，乃由於二零一九財政年度來自酒品貿易的營業額減少所致。

## 保理

中美貿易戰與中國保理市場的競爭依然激烈，令本集團的保理業務持續受壓。由於本集團於二零一八年六月下調向客戶收取的保理佣金，於二零一九財政年度，保理業務的營業額減少13.6%至約138,900,000港元(二零一八財政年度：160,700,000港元)。來自該業務分部的溢利較二零一八財政年度的140,100,000港元減少19.1%至約113,300,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及負債比率

於二零一九年六月三十日，本集團之營運資金約為5,457,800,000港元，較二零一八財政年度末錄得的3,175,100,000港元大幅增加71.9%。營運資金增加主要由於本集團於二零一九財政年度重新融資其短期按揭貸款約10,206,100,000港元，其中約6,589,200,000港元乃由長期借貸重新融資。現金及現金等值及已抵押銀行結存款合共為4,231,000,000港元，較二零一八財政年度末的277,500,000港元增加約14.2倍。於二零一九年六月三十日之現金及現金等值大幅增加，主要由於年內本集團出售何文田兩項住宅物業項目的權益收取的所得款項淨額，以及在接近年結日提取新造銀行貸款約1,961,600,000港元，以為本集團營運資金需要撥資所致。

於二零一九年六月三十日，本集團之計息銀行及其他借款約為15,365,200,000港元(二零一八年六月三十日：16,899,600,000港元)。此外，本集團之未償還不計息非控股權益貸款約為2,137,900,000港元(二零一八年六月三十日：518,300,000港元)，即合營公司夥伴(由本公司控股股東潘先生實益擁有)用作撥付於二零一九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3,906,000,000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))。年內，本集團償還約4,800,000美元(相等於37,900,000港元，即於二零一八年六月三十日未償還貸款金額)。因此，於二零一九年六月三十日並無動用有關融資。於二零一九年六月三十日，可供提取的借款融資額度為500,000,000美元(相等於3,906,000,000港元)(二零一八年六月三十日：約495,200,000美元(相等於3,884,800,000港元))。

於二零一九年六月三十日，債項對總資產比率(按總銀行及其他借貸(「總債項」)除以本集團總資產計算)維持在40.1%的健康水平(二零一八年六月三十日：44.7%)。按債務淨額(總債項扣除現金及現金等價物以及已抵押銀行存款)除以總資產計算之比率約為29.1%(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

於二零一九年六月三十日，授予本公司若干附屬公司(該等公司從事物業發展、物業投資及提供保理服務業務)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60%及100%之擔保(二零一八年六月三十日：50.1%及60%)。該等融資已動用14,330,500,000港元(二零一八年六月三十日：9,881,300,000港元)。

## 抵押資產

於二零一九年六月三十日，本集團之有抵押銀行及其他借貸由本集團下列資產作抵押：

- (i) 賬面總值為18,500,000,000港元之投資物業；
- (ii) 賬面總值為9,202,400,000港元之發展中物業；
- (iii) 迅富國際有限公司(「迅富」)(擁有60%之附屬公司，持有發展中物業)之全部股本；
- (iv) 高銀保理(集團)有限公司(「高銀保理」)及金台有限公司(「金台」)的全部股本，其為從事本集團保理業務以及酒品及相關業務之若干附屬公司之母公司；
- (v) 賜譽有限公司(「賜譽」)(為持有投資物業之附屬公司)及Cheng Mei Holdings Limited及Goal Eagle Limited(為賜譽之控股公司)之全部資產之浮動押記；
- (vi) 迅富全部資產之浮動押記；

(vii) 高銀金融保理發展有限公司全部資產之浮動押記，其為高銀保理之附屬公司，主要從事提供保理服務；及

(viii) 高銀物流(香港)有限公司全部資產之浮動押記，其為金台之附屬公司及一間中國附屬公司的直接控股公司(該公司持有一個酒窖)。

此外，本集團已抵押其賬面淨值為45,300,000港元之預付土地租賃付款及其賬面淨值為1,514,700,000港元之建築物，以取得於二零一九年六月三十日已獲授但未動用之銀行融資。於二零一九年六月三十日，銀行融資已到期，惟相關抵押仍未解除。

## 前景

### 房地產業務

#### 物業投資

香港辦公室租賃市場的氛圍受緩滯的全球及本地經濟所影響。儘管如此，由於更多尋求減少經常性開支的公司非常樂意遷移其辦公室至非核心區之辦公室，因此本集團仍對辦公室去中心化的穩定增長趨勢保持合理樂觀的態度。鑒於此趨勢，本集團預期九龍東之中心商業區2的辦公室空間使用率將會增加，而由於將會有充足的辦公室室間供應以滿足中期的強勁需求，該增長趨勢預期將上升。事實上，高銀金融國際中心的租賃營業額正在上升。本集團正與為國際知名企業的潛在租戶進行磋商。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繼續穩步增長。

#### 物業發展

本集團新住宅物業發展項目位處啟德，該地區為香港政府銳意發展為大型都市發展之項目。社區、房屋、商業及旅遊的基建及設施將於該處興建發展。區內並於日後由港鐵沙中線連繫。本集團於啟德的住宅物業發展項目前景良好。

總括而言，相關大型市區重建項目，包括九龍東之新中心商業區2及大型住宅物業發展項目將令該區變成香港重要的智能區。

本集團正鞏固其房地產業務在九龍東的立足點，使其處於可把握九龍東物業市場機遇的有利位置。同時，我們將繼續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

由於中美貿易戰導致中國國內生產總值增長減慢，國內葡萄酒進口預期於二零一九年餘下日子內將繼續面對不利因素。我們預計酒品貿易業務將暫時放緩。然而，可喜的事為中國消費者對酒品（尤其為進口優質葡萄酒）的喜愛依舊強烈，而國內人均葡萄酒消耗量將從較低的基礎上大幅上升<sup>#</sup>。因此，長遠來說，中國葡萄酒市場可回復健康增長。

<sup>#</sup> 進口至中國的瓶裝葡萄酒於上半年急跌，而市場不利因素維持強勁 — NIMBILITY

本集團將繼續在香港及中國發展酒品貿易業務及推廣其高級葡萄酒。其將於旗下在高銀金融國際中心的餐廳舉辦更多葡萄酒搭配晚宴及葡萄酒及食品品嚐活動，以在香港推廣其高級葡萄酒。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，其亦將嘗試開拓不同的銷售渠道，以擴大其於香港及中國內地的酒品貿易業務。同時，本集團的酒品及相關業務將繼續發掘其他潛力，當中包括收購，以加強其於香港及中國內地乃至外國之市場滲透。

## 保理

中國商業保理業預期持續激烈競爭，而營商環境將依然錯綜複雜，在持續的中美貿易糾紛影響下情況尤甚。本集團將致力維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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團合共有306名僱員（於二零一八年六月三十日：323名）。總員工成本約為154,000,000港元（二零一八年六月三十日：約141,600,000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黃偉樑先生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二零一九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二零一九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。本公司於截至二零一九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

本公司截至二零一九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，二零一九年九月二十五日

於本公告日期，董事會分別包括執行董事潘蘇通先生，JP(主席)、周曉軍先生、黃睿先生及許惠敏女士；獨立非執行董事石禮謙議員(GBS, JP)、黃偉樑先生、鄧耀榮先生及高敏女士。

\* 僅供識別