

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」）截至二零一九年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績連同二零一八年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零一九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 | |
|------------|----|------------------------|------------------------|
| | | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 營業額 | 4 | 347,763 | 321,439 |
| 銷售成本 | | (117,683) | (79,358) |
| 毛利 | | 230,080 | 242,081 |
| 其他收入及收益 | | 7,202 | 2,304 |
| 投資物業之公平值變動 | | (193,524) | 1,298,850 |
| 銷售及分銷開支 | | (5,075) | (4,295) |
| 行政開支 | | (134,193) | (126,549) |
| 財務費用 | | (377,338) | (248,477) |
| 除稅前溢利／(虧損) | 5 | (472,848) | 1,163,914 |
| 所得稅開支 | 6 | (9,176) | (24,834) |
| 期內溢利／(虧損) | | (482,024) | 1,139,080 |

* 僅供識別

簡明綜合損益及其他全面收入表(續)
截至二零一九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 | |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 其他全面收入／(虧損) | | |
| 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>(74,359)</u> | <u>(181,323)</u> |
| 期內全面收入／(虧損)總額 | <u><u>(556,383)</u></u> | <u><u>957,757</u></u> |
| 以下人士應佔期內溢利／(虧損)： | | |
| 本公司擁有人 | (478,229) | 742,439 |
| 非控股權益 | <u>(3,795)</u> | <u>396,641</u> |
| | <u><u>(482,024)</u></u> | <u><u>1,139,080</u></u> |
| 以下人士應佔全面收入／(虧損)總額： | | |
| 本公司擁有人 | (552,588) | 561,116 |
| 非控股權益 | <u>(3,795)</u> | <u>396,641</u> |
| | <u><u>(556,383)</u></u> | <u><u>957,757</u></u> |
| 本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損) | | |
| 基本－期內溢利／(虧損) | <u><u>(6.84) 港仙</u></u> | <u><u>10.62 港仙</u></u> |
| 攤薄－期內溢利／(虧損) | <u><u>(6.84) 港仙</u></u> | <u><u>10.59 港仙</u></u> |

附註

8

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

| | 二零一九年 十二月三十一日 附註 千港元 (未經審核) | 二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核) |
|---------------------------|---|--------------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、機器及設備 | 1,832,066 | 1,887,471 |
| 投資物業 | 18,300,000 | 18,500,000 |
| 使用權資產 | 44,812 | - |
| 預付土地租賃款項 | - | 44,007 |
| 無形資產 | 110,685 | 111,654 |
| 葡萄樹 | 14,690 | 15,150 |
| 遞延稅項資產 | 826 | 1,210 |
| | <u>20,303,079</u> | <u>20,559,492</u> |
| 非流動資產總值 | | |
| | <u>20,303,079</u> | <u>20,559,492</u> |
| 流動資產 | | |
| 存貨 | 723,732 | 160,573 |
| 發展中物業 | 9,448,942 | 9,202,358 |
| 應收貿易賬款、預付款項、按金及 其他應收賬款 | 9 3,660,048 | 3,985,712 |
| 應收關連公司款項 | 728,177 | 144,186 |
| 已抵押銀行存款 | 168,982 | 346,590 |
| 現金及現金等值 | 2,380,917 | 3,884,371 |
| | <u>17,110,798</u> | <u>17,723,790</u> |
| 流動資產總值 | | |
| | <u>17,110,798</u> | <u>17,723,790</u> |
| 流動負債 | | |
| 應付貿易賬款 | 10 117,161 | 388,531 |
| 應計負債及其他應付款 | 703,357 | 867,858 |
| 應付關連公司款項 | 7,939 | 8,085 |
| 應付稅項 | 93,702 | 87,654 |
| 計息銀行及其他借貸 | 8,833,974 | 8,775,972 |
| 由一名非控股股東提供之貸款 | 2,137,904 | 2,137,904 |
| | <u>11,894,037</u> | <u>12,266,004</u> |
| 流動負債總額 | | |
| | <u>11,894,037</u> | <u>12,266,004</u> |
| 流動資產淨值 | | |
| | <u>5,216,761</u> | <u>5,457,786</u> |
| 資產總值減流動負債 | | |
| | <u>25,519,840</u> | <u>26,017,278</u> |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

| | 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 非流動負債 | | |
| 其他應付款 | 42,664 | 42,850 |
| 計息銀行及其他借貸 | 6,648,691 | 6,589,225 |
| 遞延稅項負債 | 20,246 | 20,581 |
| | <u>6,711,601</u> | <u>6,652,656</u> |
| 非流動負債總額 | 6,711,601 | 6,652,656 |
| 資產淨值 | 18,808,239 | 19,364,622 |
| 權益 | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 699,065 | 699,065 |
| 儲備 | 18,120,097 | 18,672,685 |
| | <u>18,819,162</u> | <u>19,371,750</u> |
| 非控股權益 | (10,923) | (7,128) |
| | <u>18,808,239</u> | <u>19,364,622</u> |
| 總權益 | 18,808,239 | 19,364,622 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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，並應與本集團截至二零一九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二零一九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二零一九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9號修訂本 | 具有負補償之預付款項特性 |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港會計準則第19號修訂本 | 計劃修訂、縮減或結算 |
| 香港會計準則第28號修訂本 | 於聯營公司及合營公司之長期權益 |
| 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 |
| 二零一五年至二零一七年週期 之年度改進 | 香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則 第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則 第23號之修訂 |

除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團的業績及財務狀況及／或本期及／或過往會計期間該等未經審核簡明綜合財務報表所載披露產生重大影響。

應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈報及披露租賃之原則，並要求承租人在單一資產負債表模式中計算所有租賃。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人之會計處理方式。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號對本集團(作為出租人)之租賃並無任何財務影響。

本集團自二零一九年七月一日起採用香港財務報告準則第16號。本集團已採用簡化過渡法且並無重列首次採納前一年的比較金額。因此，新租賃規則產生的重新分類於二零一九年七月一日的期初結餘中確認。

本集團的租賃包括土地及辦公室物業租賃，而彼等現有合約符合香港財務報告準則第16號的租賃定義。就先前被分類為經營租賃的租賃而言，本集團已選擇按相等於租賃負債，及就任何預付或應計租賃款項作調整的金額計量使用權資產。因此，於二零一九年七月一日之首次採納日，保留溢利之期初結餘毋須進行調整。於過渡至香港財務報告準則第16號時，本集團就先前根據香港會計準則第17號被分類為經營租賃的租賃應用以下實務操作方法。

- 對租賃期於初始採納日起計12個月內結束的租賃應用確認豁免條款
- 於計量使用權資產時扣除初始直接成本

於採納香港財務報告準則第16號後，為呈列目的，本集團將預付土地租賃款項重新分類為使用權資產。下表闡釋於二零一九年六月三十日應用香港會計準則第17號所披露的經營租賃承擔與二零一九年七月一日應用香港財務報告準則第16號所確認的租賃負債之間的差異：

| | |
|--------------------------|---------------------|
| | 千港元 |
| 於二零一九年六月三十日的經營租賃承擔(經審核) | 4,251 |
| 減：豁免租賃期於初始採納日起12個月內結束的租賃 | <u>(2,817)</u> |
| 於二零一九年七月一日的租賃負債總額(未經審核) | <u><u>1,434</u></u> |

下表概述採納香港財務報告準則第16號之影響：

| | |
|-----------------|---------------------|
| | 增加／(減少) |
| | 千港元 |
| | (未經審核) |
| 資產 | |
| 使用權資產 | 46,711 |
| 預付土地租賃款項 | (44,007) |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | <u>(1,270)</u> |
| 於二零一九年七月一日的資產總值 | <u>1,434</u> |
| 負債 | |
| 應計負債及其他應付款 | <u>1,434</u> |
| 於二零一九年七月一日的負債總額 | <u><u>1,434</u></u> |

新會計政策概要

本集團於採納國際財務報告準則第16號後的新會計政策載列如下：

使用權資產

本集團於租賃開始日期確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債款額、已產生初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃款項減任何已收取租賃獎勵。除非本集團合理確定於租期結束時取得租賃資產所有權，否則已確認使用權資產於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)按直線法折舊。使用權資產須予以減值。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團確認按租賃期內作出的租賃款項現值計量租賃負債。租賃款項包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃獎勵款項、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的款項。租賃款項亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及倘在租期內反映本集團正行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃支付的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃款項在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，倘租賃內所含利率不易釐定，則本集團應用租賃開始日期的遞增借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，其減少則為租賃付款所致。此外，倘有任何修改、租期變動、實質定額租賃付款變動或購買相關資產的評估變更，則重新計量租賃負債的賬面值。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被視為低價值的辦公室設備租賃。短期租賃的租賃款項及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為開支。

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) 保理分部從事提供保理服務；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。

下表分別呈列截至二零一九年十二月三十一日及二零一八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。

截至二零一九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 | 112,084 | 140,651 | 95,028 | - | - | 347,763 |
| 分部間銷售 | <u>17,439</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(17,439)</u> | <u>-</u> |
| 總計 | 129,523 | 140,651 | 95,028 | - | (17,439) | 347,763 |
| 分部業績： | (97,760) | (8,539) | 80,328 | (1,250) | (17,439) | (44,660) |
| 對賬 | | | | | | |
| 未分配其他收入 | | | | | | 5,866 |
| 企業行政開支 | | | | | | (56,716) |
| 財務費用 | | | | | | <u>(377,338)</u> |
| 除稅前虧損 | | | | | | <u><u>(472,848)</u></u> |

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 | <u>16,640</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(16,640)</u> | <u>-</u> |
| 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 | | | | | | <u>(248,477)</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | | <u><u>1,163,914</u></u> |

4. 營業額

本集團營業額分析如下：

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| | 二零一九年 千港元 (未經審核) | 二零一八年 千港元 (未經審核) |
| 客戶合約營業額 | | |
| 酒品銷售 | 93,503 | 135,592 |
| 餐廳營運 | 36,748 | 32,790 |
| 提供酒品貯存服務 | 10,400 | 11,793 |
| 物業管理及相關收入 | 17,559 | 13,145 |
| 項目管理費收入 | 15,365 | – |
| | <u>173,575</u> | <u>193,320</u> |
| 利息收入 | | |
| 來自保理服務之利息收入 | 95,028 | 68,378 |
| 來自其他來源之營業額 | | |
| 租金收入總額 | 79,160 | 59,741 |
| | <u>347,763</u> | <u>321,439</u> |

客戶合約營業額

營業額資料明細

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

| 貨品或服務類型 | 酒品及 酒品相關 千港元 (未經審核) | 物業發展及 投資 千港元 (未經審核) | 總計 千港元 (未經審核) |
|-----------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| 酒品銷售 | 93,503 | – | 93,503 |
| 餐廳營運 | 36,748 | – | 36,748 |
| 提供酒品貯存服務 | 10,400 | – | 10,400 |
| 物業管理及相關收入 | – | 17,559 | 17,559 |
| 項目管理費收入 | – | 15,365 | 15,365 |
| | <u>140,651</u> | <u>32,924</u> | <u>173,575</u> |
| 客戶合約營業總額 | <u>140,651</u> | <u>32,924</u> | <u>173,575</u> |

| | 酒品及 酒品相關 千港元 (未經審核) | 物業發展及 投資 千港元 (未經審核) | 總計 千港元 (未經審核) |
|-----------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| 營業額確認時間 | | | |
| 於某時間點轉移貨品 | 130,251 | - | 130,251 |
| 隨時間轉移服務 | 10,400 | 32,924 | 43,324 |
| | <u>140,651</u> | <u>32,924</u> | <u>173,575</u> |
| 客戶合約營業總額 | <u>140,651</u> | <u>32,924</u> | <u>173,575</u> |

5. 除稅前溢利/(虧損)

除稅前溢利/(虧損)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 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 物業、機器及設備折舊 | 34,456 | 33,471 |
| 減：計入存貨開支之金額 | (2,108) | (2,164) |
| | <u>32,348</u> | <u>31,307</u> |
| 使用權資產折舊 | 1,099 | - |
| 無形資產攤銷 | 458 | 459 |
| 預付土地租賃款項攤銷 | - | 638 |
| 匯兌差額(淨值) | - | 2,757 |
| | <u>1,557</u> | <u>3,854</u> |

6. 所得稅開支

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 本期－香港 | | |
| 期內支出 | - | 11,929 |
| 本期－其他地方 | | |
| 期內支出 | 18,394 | 12,905 |
| 過往年度超額撥備 | (9,600) | - |
| 遞延 | | |
| 期內支出 | 382 | - |
| | <u>9,176</u> | <u>24,834</u> |
| 期內稅項支出 | <u>9,176</u> | <u>24,834</u> |

7. 股息

董事會不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一八年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)之計算乃基於：

| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 盈利／(虧損) | | |
| 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) | <u>(478,229)</u> | <u>742,439</u> |
| | 股份數目 | |
| | 截至十二月三十一日止六個月 | |
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 千股 | 千股 |
| 股份 | | |
| 用於計算每股基本盈利／(虧損)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(附註) | <u>—</u> | <u>19,770</u> |
| 用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之期內已發行普通股加權平均數 | <u>6,990,652</u> | <u>7,010,422</u> |

附註：截至二零一九年十二月三十一日止期間的每股攤薄虧損金額於計及購股權之行使時減少，而購股權之行使對截至二零一九年十二月三十一日止期間的每股基本虧損有反攤薄影響，但並無計入截至二零一九年十二月三十一日止期間的每股攤薄虧損的計算中。因此，每股攤薄虧損金額乃基於期內虧損478,229,000港元以及期內已發行6,990,652,000股普通股之加權平均數計算。

9. 應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收賬款

餘額中包括有關酒品貿易、提供酒品貯存服務、提供保理服務、租賃投資物業、提供物業管理服務及項目管理服務的應收貿易賬款。

本集團就保理服務給予之信貸期為120天，而就酒品貿易及提供酒品貯存服務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、提供物業管理服務及項目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：

| | 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核) |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 少於121天 | 1,066,177 | 3,655,553 |
| 121至150天 | 10,071 | 4,631 |
| 151至180天 | 4,942 | 1,699 |
| 181至365天 | 79,253 | 142,047 |
| 超過1年 | 185,698 | 164,685 |
| | <u>1,346,141</u> | <u>3,968,615</u> |

10. 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：

| | 二零一九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核) | 二零一九年 六月三十日 千港元 (經審核) |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 少於121天 | 115,569 | 385,899 |
| 121至150天 | 1,581 | 973 |
| 151至180天 | - | - |
| 181至365天 | - | 1,648 |
| 超過一年 | 11 | 11 |
| | <u>117,161</u> | <u>388,531</u> |

管理層討論及分析

業績

截至二零二零年六月三十日止財政年度(「二零二零財政年度」)對於本集團的所有業務分部(即房地產業務、酒品及相關業務及保理)而言均為一個具有挑戰性的時期。於截至二零一九年十二月三十一日止六個月(「二零二零財政年度上半年」或「回顧期間」)，本集團錄得營業額約347,800,000港元，較上一財政年度(「二零一九財政年度」)同期營業額約321,400,000港元上升8.2%。營業額上升乃主要由於本集團房地產業務及保理所得營業額增加，但由酒品貿易業務所得營業額大幅下跌所抵銷。回顧期間的毛利較二零一九財政年度同期的242,100,000港元減少5.0%至230,100,000港元。毛利減少乃主要由於回顧期間內酒品貿易業務的毛利率下跌所致。此外，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減少約193,500,000港元。相比之下，二零一九財政年度同期則錄得公平值增加1,298,900,000港元。此外，本集團於二零二零財政年度上半年錄得之財務費用亦較二零一九財政年度同期增加約128,900,000港元。因此，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約478,200,000港元，而於二零一九財政年度上半年之本公司擁有人應佔溢利則約742,400,000港元。

業務回顧

房地產業務

物業投資

自二零一九年六月以來，全球經濟危機加上香港受到持續社會政治的動盪影響，令香港甲級寫字樓的租賃需求大挫。跨國公司在承租用於搬遷或業務擴張的新辦公室空間時，變得尤為謹慎。於回顧期間，由於眾多商業企業持靜觀其變的態度，原先為節約租金而將其辦公室從中環的傳統中心商業區(中心商業區)遷至辦公室非核心區市場(尤其是位於九龍東)的辦公室去中心化趨勢已有所放緩。同時，原先計劃在香港設立辦事處的企業已決定暫時擱置計劃或轉而選擇其他城市(例如新加坡)設立辦事處。截至二零一九年底，香港傳統核心商業區的實際租金淨額(每平方呎)較截至二零一八年底錄得雙位數百分比下跌。與此相比，九龍東作為著名的第二個中心商業區(「中心商業區2」)，同期錄得實際租金淨額(每平方呎)的平均降幅為3.6%。九龍東辦公室空間的淨吸納量(按淨樓面面積，以平方呎計)為599,600平方呎，佔二零一九年九龍全年辦公室空間總淨吸納量的77%#。

資料來源：世邦魏理仕、萊坊及第一太平戴維斯於二零一九年第四季度及二零二零年一月的市場數據

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。於二零二零財政年度上半年，高銀金融國際中心的租金收入及其他相關營業額由二零一九財政年度上半年的72,900,000港元增長32.7%至96,700,000港元。本集團亦以項目管理費的形式產生新收入15,400,000港元。然而，市場租金整體下跌及投資者情緒疲弱，對香港商業物業的估值產生影響。因此，本集團就高銀金融國際中心錄得公平值減少約193,500,000港元(二零一九財政年度上半年：公平值增加約1,298,900,000港元)。物業業務分部錄得虧損97,800,000港元，而於二零一九財政年度上半年則錄得溢利1,337,100,000港元。

物業發展

啟德住宅發展項目

本集團的啟德住宅發展項目位於九龍啟德之啟德第4B區4號地盤，總樓面面積最多為53,394平方米。該項目目前正由本集團擁有60%權益的合營公司Golden Sphere Developments Limited(「Golden Sphere」)開發。發展計劃正在制定當中，預期將於二零二零年第一季度啟動地基工程。啟德住宅發展項目計劃於二零二四年九月三十日或之前落成。

酒品及相關業務

於二零一九年，中國酒品市場經歷調整及整合。根據中國國際啤酒網(網站www.beerw.com)，二零一九年葡萄酒總進口量及金額分別下降9.2%及5.5%，年內多名酒品進口商退出中國市場是造成下跌的一部分原因。經濟增速放緩、中美貿易戰持續及來自國內著名品牌的競爭加劇，亦減少中國酒品的進口。中國酒品貿易公司持續透過精簡銷售渠道及提高存貨周轉率的方式，增強市場推廣策略。

在中美貿易談判造成的長期經濟不確定性的背景下，中國投資者及酒品收藏人士對投資優質酒品變得十分謹慎，尤其是對美國進口的酒品，其由於兩國之間發生貿易戰而於二零一九年被徵收高達93%的報復性關稅。面對該等不利因素，本集團於回顧期間錄得來自酒品貿易業務的營業額有所下跌。酒品及相關業務的營業額(連同貯存費收入及餐廳營運收入)同比下降21.9%至約140,700,000港元(二零一九財政年度上半年：180,200,000港元)。此外，本集團於回顧期間內

以較低的利潤率銷售其優質酒品。酒品及相關業務的整體毛利率由二零一九財政年度上半年的75%降至二零二零財政年度上半年的43%。因此，本集團酒品及相關業務於二零二零財政年度上半年錄得虧損8,500,000港元，而於二零一九財政年度上半年則錄得溢利67,400,000港元。

保理

中美貿易緊張局勢持續升級以及匯率波動大幅增加中國中小型企業(「**中小型企業**」)的信貸風險。傳統銀行收緊其對中小型企業的信貸政策，以改善風險管理。此舉迫使眾多小企業轉向影子銀行等其他融資渠道。為獲得其業務所需的資金，彼等不得不支付更高的借款成本。在信貸緊縮情況下，本集團亦上調了對其保理客戶收取的手續費及利息，從而增加該分部所得溢利。於二零二零財政年度上半年，保理業務的營業額較二零一九財政年度上半年的68,400,000港元增加39%至約95,000,000港元。該業務分部的溢利由二零一九財政年度上半年的65,600,000港元增加22.5%至約80,300,000港元。

財務回顧

流動資金、財務資源及負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團之營運資金約為5,216,800,000港元，較二零一九年六月三十日錄得的5,457,800,000港元減少4.4%。現金及現金等值以及已抵押銀行存款合共約為2,549,900,000港元，較二零一九年六月三十日的4,231,000,000港元減少39.7%，乃主要由於一般經營活動所用現金，包括一般費用、財務費用及本集團已承諾的交易款項。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為15,482,700,000港元(二零一九年六月三十日：15,365,200,000港元)。有關增加乃主要由於安排銀行及其他借貸產生的前期費用攤銷所致。此外，截至二零一九年十二月三十一日，本集團尚未償還由一名非控股股東提供之不計息貸款約為2,137,900,000港元(二零一九年六月三十日：2,137,900,000港元)。該貸款為合營公司夥伴(由潘蘇通先生(「**潘先生**」)實益擁有的公司)用作撥付本集團於二零一九財政年度收購發展中物業的出資。

本集團維持來自一間關連公司(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3,893,600,000港元)(二零一九年六月三十日：500,000,000美元(相等於3,906,000,000港元))。於二零一九年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，概無動用該等融資的任何金額。

於二零一九年十二月三十一日，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41.4%的健康水平，而二零一九年六月三十日則為40.1%。按債務淨額(總債項扣除現金及現金等值以及已抵押銀行存款)除以總資產計算之比率約為34.6%(二零一九年六月三十日：29.1%)。

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。

或然負債及抵押資產

於二零一九年十二月三十一日，本集團的或然負債及抵押資產較本集團截至二零一九年六月三十日止年度的年報所披露者並無重大變動。

前景

房地產業務

自二零一九年年中起，香港營商環境受到衝擊而被削弱。因應經濟風險持續增高，成本控制將成為大型商業企業在二零二零年的工作重心。根據JLL的數據，中環及九龍東的入駐費用相差高達73%#。該租金差異估計於二零二零年將保持不變並將會激勵企業搬遷辦公室至非核心區市場(如九龍東)。辦公室去中心化趨勢仍為香港商業企業及大型企業長期策略的首要任務。

資料來源：JLL Global Premium Office Rent Tracker, Q4 2019 (JLL全球核心辦公室租金指數，二零一九年第四季度)

啟德站(港鐵沙中線的屯馬綫一期)已於二零二零年二月中旬投入使用。本集團的房地產業務將受益於啟德地區的本地發展以及香港政府「起動九龍東計劃」所進行的龐大城市發展項目，此將把九龍東打造成香港著名的智慧區。我們有信心，在高銀金融國際中心的參與帶動下，九龍東的中心商業區2將保持投資價值及租金收入方面的增長潛力。

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餘下40%股權，Golden Sphere的主要資產為持有啟德住宅發展項目（「Golden Sphere收購事項」）。於二零一九年九月，本公司宣佈建議收購Solar Time Developments Limited，該公司擁有位於九龍灣目前正在重建作辦公室用途的一幅土地（「Solar Time收購事項」）。Golden Sphere收購事項及Solar Time收購事項須待達成若干條件後方告完成。

酒品及相關業務

基於優質酒品價格下跌[#]及全球酒品生產量下跌11%[§]的情況下，二零一九年全球酒品市場不容樂觀。隨著全球兩大經濟體中美兩國在二零二零年一月談判簽署第一階段經貿協議，兩國損耗龐大的貿易戰有所緩減。然而，自二零一九年十二月底以來，中國爆發迅速傳播的新型冠狀病毒肺炎可能削弱中國的經濟增長，令二零二零年第一季度增幅跌至6%以下。

資料來源：

[#] Vinexpo Newsroom (Vinexpo新聞中心[^])

[§] International Organisation of Vine and Wine – 2019 Wine Production (First Estimations) (國際葡萄與葡萄酒組織 – 二零一九年酒品生產(初步估算)[^])

面對中國酒品市場的種種障礙，本集團將加大營銷力度及開拓不同的銷售渠道，以擴大其在全球其他地區的酒品貿易業務。同時，本集團將繼續發展其酒品貿易業務，並在香港及中國推廣其優質酒品，繼續利用其堅實的客戶基礎，冀望中國酒品市場將會復甦。我們將通過新優選酒品改進酒品清單，繼續增進我們的酒品貿易。本集團將繼續探索其酒品及相關業務的其他可能性(包括收購)，以增加其在香港和中國內地以及外國的市場滲透率。

保理

中國的商業保理行業經已改革，以實現更好的長遠發展。中國銀行保險監督管理委員會最近頒佈新的指令，並施加新的限制，以更好地規範國內商業保理企業的業務活動。此外，根據《中華人民共和國民法典》的立法法案，中國的保理合同將作為獨立的民事合同制定。所有該等立法舉措旨在促進保理業的發展及增長。

[^] 中文譯本

儘管如此，預計中國的商業保理行業在未來的競爭仍將激烈。本集團將努力維持其保理業務的競爭優勢，並繼續採取審慎的方法管理風險及選擇客戶。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九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之上市證券。

企業管治常規守則

本公司於截至二零一九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之輪值、退任及重選之法定條文，確保獨立性。因此，董事會認為該等條文足以達致企業管治守則有關條文之相關目標。

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。由於其他公務，董事會主席無法出席本公司於二零一九年十一月二十一日舉行的股東週年大會。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本公司股東有效溝通。

人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團約有323名僱員(二零一八年：310名)。截至二零一九年十二月三十一日止六個月，總僱員成本約為83,500,000港元(二零一八年：71,400,000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(由黃偉樑先生(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二零一九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

本公司截至二零一九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，二零二零年二月二十七日

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；及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