

\* 僅供識別



**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)

BEYOND THE IMPOSSIBLE,  
LIES A WORLD

**RICH WITH  
POSSIBILITIES**

**突破常規·成就不可能**

**2019/20**  
中期報告





## 目錄

公司資料	2
主席報告書	4
其他資料	12
簡明綜合損益及其他全面收入表	20
簡明綜合財務狀況表	22
簡明綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	25
簡明綜合財務報表附註	27

### 董事會

#### 執行董事

潘蘇通先生，JP (主席)  
周曉軍先生  
黃睿先生  
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  
高敏女士

### 董事委員會

#### 審核委員會

黃偉樑先生(審核委員會主席)  
鄧耀榮先生  
高敏女士

#### 薪酬委員會

鄧耀榮先生(薪酬委員會主席)  
黃偉樑先生  
高敏女士  
許惠敏女士

#### 提名委員會

石禮謙議員(GBS, JP)(提名委員會主席)  
潘蘇通先生，JP  
許惠敏女士  
黃偉樑先生  
高敏女士

#### 企業管治委員會

潘蘇通先生，JP (企業管治委員會主席)  
周曉軍先生

### 公司秘書

倫巧濶女士

## 公司資料(續)

### 註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

### 香港主要營業地點

香港  
九龍灣  
啟祥道17號  
高銀金融國際中心25樓

### 主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司  
興業銀行香港分行  
上海商業銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 核數師

安永會計師事務所

### 股份過戶登記處

**總處：**  
MUFG Fund Services (Bermuda) Limited  
4th Floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM 12  
Bermuda

**香港分處：**  
卓佳秘書商務有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 投資者關係

有關本集團更多資料，請瀏覽本公司網站  
[www.goldinfinancial.com](http://www.goldinfinancial.com)

或與企業發展部聯絡  
電郵：[ir@goldinfinancial.com](mailto:ir@goldinfinancial.com)

各位股東：

本人謹此代表董事(「董事」)會(「董事會」)向股東提呈高銀金融(集團)有限公司(「高銀金融」或「本公司」，連同其附屬公司(統稱「本集團」))截至二零一九年十二月三十一日止六個月之中期業績。

## 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%#。

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。

# 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

## 業務回顧(續)

### 房地產業務(續)

#### 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。

### 業務回顧(續)

#### 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。



## 財務回顧(續)

### 流動資金、財務資源及負債比率(續)

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%的相若水平，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)

^ 中文譯本

### 前景(續)

#### 房地產業務(續)

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。

於本報告日期，Golden Sphere收購事項已完成。

#### 酒品及相關業務

基於優質酒品價格下跌<sup>#</sup>及全球酒品生產量下跌11%<sup>§</sup>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：

<sup>#</sup> Vinexpo Newsroom (Vinexpo新聞中心)^

<sup>§</sup> 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)^)

^ 中文譯本

## 前景(續)

### 酒品及相關業務(續)

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》的立法草案，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。

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。

鳴謝

本人謹代表董事會藉此機會誠意感謝全體管理層及全體同事對本集團之寶貴貢獻。此外，本人亦謹此感謝各位股東、客戶及商業夥伴對本集團之寶貴支持。

代表董事會  
**Goldin Financial Holdings Limited**  
高銀金融(集團)有限公司\*  
主席  
潘蘇通，JP

香港，二零二零年二月二十七日

\* 僅供識別

### 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)。

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份(「股份」)、相關股份及債券中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	附註	所持股份數目		相關股份 數目	總計 (好倉)	佔已發行 股份總數 之百分比*
		個人權益	法團權益			
潘蘇通先生 (「潘先生」)	1	239,063,000	4,714,821,634	—	4,953,884,634	70.86%
周曉軍先生	2	—	—	2,000,000	2,000,000	0.03%

\* 百分比乃根據於二零一九年十二月三十一日已發行之6,990,651,992股股份計算。

## 其他資料(續)

### 本公司股份及相關股份之好倉(續)

附註：

1. 潘先生透過受控制法團持有之4,714,821,634股股份包括：
  - (a) 4,483,291,636股及187,213,998股股份分別由高銀環球控股有限公司及高銀(證券)有限公司持有。高銀環球控股有限公司及高銀(證券)有限公司均為由潘先生間接全資擁有之公司。
  - (b) 潘先生全資擁有之晴翠國際有限公司持有44,316,000股股份。
2. 相關股份為本公司授予董事之購股權，其詳情於下文「購股權計劃」一節披露。

除上文所披露者外，就董事所知，於二零一九年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部或根據證券及期貨條例之有關條文被當作或被視為於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券權益中擁有須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所指之登記冊內之任何權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益。

### 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條存置之主要股東名冊顯示，本公司已獲知會下列主要股東之權益及淡倉佔本公司已發行股本5%或以上：

股東姓名／名稱	附註	身份	所持股份 數目	總計 (好倉)	佔已發行 股份總數 之百分比*
高銀環球控股有限公司	1	實益擁有人	4,483,291,636	4,483,291,636	64.13%
潘蘇通先生	2	作為實益擁有人及透過 受控制法團持有之權益	4,953,884,634	4,953,884,634	70.86%

\* 百分比乃根據於二零一九年十二月三十一日已發行之6,990,651,992股股份計算。

附註：

1. 高銀環球控股有限公司由潘先生最終擁有。
2. 潘先生透過受控制法團持有之4,714,821,634股股份如下：
  - (i) 於合共4,670,505,634股股份中，4,483,291,636股及187,213,998股股份分別由高銀環球控股有限公司(上文附註1所披露者)及高銀(證券)有限公司持有。  
  
高銀(證券)有限公司由高銀投資顧問有限公司全資擁有，而高銀投資顧問有限公司為高銀金融投資有限公司之全資附屬公司。高銀金融投資有限公司為高銀投資控股有限公司之全資附屬公司，而高銀投資控股有限公司為高銀金融地產控股之全資附屬公司。
  - (ii) 潘先生全資擁有之晴翠國際有限公司持有44,316,000股股份。

## 其他資料(續)

### 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，本公司並無獲任何人士（本公司董事或最高行政人員或彼等各自之緊密聯繫人士除外）知會有關須登記於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之股份及相關股份之任何權益及淡倉。

### 購股權計劃

本公司實施購股權計劃，旨在鼓勵或獎勵參與者為本集團作出貢獻及／或令本集團能夠招攬及保留優秀僱員，並吸引對本集團及本集團持有股本權益之任何實體具有價值之人力資源。

本公司於二零零四年一月二十八日採納之購股權計劃（「二零零四年計劃」）已於二零一三年十一月二十一日舉行之本公司股東週年大會上被終止，繼而本公司採納條款與二零零四年計劃大致相同之新購股權計劃（「二零一三年計劃」）。根據二零零四年計劃授出之購股權於終止前仍然生效，直至彼等根據二零零四年計劃之條款失效為止。

行使所有根據二零一三年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之購股權後可予發行之股份總數合共不得超過採納二零一三年計劃當日之已發行股份之10%（即697,499,199股股份）。



## 購股權計劃(續)

根據本公司購股權計劃授出之購股權於截至二零一九年十二月三十一日止六個月之變動詳情載列如下：

## 二零零四年計劃

參與人姓名或類別	授出日期	每股股份 行使價 (港元)	購股權數目				於 二零一九年 十二月 三十一日	行使期
			於 二零一九年 七月一日	於本期間 已授出	於本期間 已失效	於本期間 已行使		
僱員及其他人士 (合共)(包括若干 附屬公司董事)	22/07/2009	0.654	3,000,000	—	(3,000,000)	—	—	22/07/2009 – 21/07/2019
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	(1,000,000)	—	—	22/01/2010 – 21/07/2019
	22/07/2009	0.654	1,000,000	—	(1,000,000)	—	—	22/01/2011 – 21/07/2019
	22/07/2009	0.654	3,000,000	—	(3,000,000)	—	—	22/01/2012 – 21/07/2019
	23/07/2009	0.652	4,995,000	—	(4,995,000)	—	—	23/01/2010 – 22/07/2019
	23/07/2009	0.652	4,995,000	—	(4,995,000)	—	—	23/01/2011 – 22/07/2019
	23/07/2009	0.652	6,660,000	—	(6,660,000)	—	—	23/01/2012 – 22/07/2019
總計			<b>24,650,000</b>	—	<b>(24,650,000)</b>	—	—	

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

#### 二零一三年計劃

參與人姓名或類別	授出日期	每股股份 行使價 (港元)	購股權數目				於 二零一九年 十二月 三十一日	於 行使期
			於 二零一九年 七月一日	於本期間 已授出	於本期間 已失效	於本期間 已行使		
<b>董事</b>								
周曉軍	18/07/2014	3.098	600,000	—	—	—	600,000	18/07/2015 – 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	600,000	—	—	—	600,000	18/07/2016 – 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	800,000	—	—	—	800,000	18/07/2017 – 17/07/2024
			<u>2,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,000,000</u>	
<b>本公司董事及 主要股東之 聯繫人士</b>								
Pan Jenny Jing女士	18/07/2014	3.098	450,000	—	—	—	450,000	18/07/2015 – 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	450,000	—	—	—	450,000	18/07/2016 – 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	600,000	—	—	—	600,000	18/07/2017 – 17/07/2024
			<u>1,500,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,500,000</u>	
<b>僱員及其他人士 (合共)(包括 若干附屬公司 董事)</b>								
	18/07/2014	3.098	32,130,000	—	(900,000)	—	31,230,000	18/07/2015 – 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	33,030,000	—	(900,000)	—	32,130,000	18/07/2016 – 17/07/2024
	18/07/2014	3.098	44,040,000	—	(1,200,000)	—	42,840,000	18/07/2017 – 17/07/2024
			<u>109,200,000</u>	<u>—</u>	<u>(3,000,000)</u>	<u>—</u>	<u>106,200,000</u>	
<b>總計</b>			<b><u>112,700,000</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>(3,000,000)</u></b>	<b><u>—</u></b>	<b><u>109,700,000</u></b>	

附註：於二零一四年七月十八日(「授出日期」)授出之購股權的歸屬期為三年，由授出日期第一週年開始及於第三週年完全歸屬，並僅在其獲歸屬後方可予行使，且承授人的表現／貢獻須獲董事會信納。

### 控股股東之特定履約責任

於二零一九年十二月三十一日，本集團已從若干銀行及金融機構獲得銀行融資，附帶向控股股東實施之特定履約責任：

- (1) 本公司間接全資附屬公司賜譽有限公司就發行浮息優先有抵押票據(初步於二零二一年到期，並可延期至二零二二年)訂立認購協議，金額為68億港元，當中要求潘先生於協議年內維持對本公司的控制。
- (2) 高銀金融保理發展有限公司及高銀物流(香港)有限公司(均為本公司之間接全資附屬公司)共同訂立最高金額為20億港元之貸款協議，當中要求潘先生於貸款協議年內維持對本公司的控制並擔任董事會主席及董事。

### 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十四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於二零一九年十一月二十一日舉行之本公司股東週年大會，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。

## 其他資料(續)

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納其自身之董事及僱員進行證券交易之標準守則(「企業標準守則」)，該等條款不比上市規則附錄十之標準守則所載之規定標準寬鬆。可能擁有本公司尚未公開之內幕消息之僱員亦須遵守企業標準守則。

經本公司作出特定查詢後，所有董事均已確認，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止六個月內一直遵守企業標準守則所載之規定準則。

### 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。

### 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。

### 審核委員會審閱

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原則及慣例，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。

# 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	<b>347,763</b>	321,439
銷售成本		<b>(117,683)</b>	(79,358)
毛利		<b>230,080</b>	242,081
其他收入及收益	4	<b>7,202</b>	2,304
投資物業之公平值變動	10	<b>(193,524)</b>	1,298,850
銷售及分銷開支		<b>(5,075)</b>	(4,295)
行政開支		<b>(134,193)</b>	(126,549)
財務費用	5	<b>(377,338)</b>	(248,477)
除稅前溢利／(虧損)	6	<b>(472,848)</b>	1,163,914
所得稅開支	7	<b>(9,176)</b>	(24,834)
期內溢利／(虧損)		<b>(482,024)</b>	1,139,080
<b>其他全面收入／(虧損)</b>			
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			
		<b>(74,359)</b>	(181,323)
期內全面收入／(虧損)總額		<b>(556,383)</b>	957,757
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		<b>(478,229)</b>	742,439
非控股權益		<b>(3,795)</b>	396,641
		<b>(482,024)</b>	1,139,080

## 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

	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)
以下人士應佔全面收入／(虧損)			
總額：			
本公司擁有人		<b>(552,588)</b>	561,116
非控股權益		<b>(3,795)</b>	396,641
		<b>(556,383)</b>	957,757
本公司擁有人應佔每股			
盈利／(虧損)	9		
基本一期內溢利／(虧損)		<b>(6.84)港仙</b>	10.62港仙
攤薄一期內溢利／(虧損)		<b>(6.84)港仙</b>	10.59港仙

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>1,832,066</b>	1,887,471
投資物業	10	<b>18,300,000</b>	18,500,000
使用權資產		<b>44,812</b>	–
預付土地租賃款項		–	44,007
無形資產		<b>110,685</b>	111,654
葡萄樹		<b>14,690</b>	15,150
遞延稅項資產		<b>826</b>	1,210
非流動資產總值		<b>20,303,079</b>	20,559,492
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>723,732</b>	160,573
發展中物業	11	<b>9,448,942</b>	9,202,358
應收貿易賬款、預付款項、 按金及其他應收賬款	12	<b>3,660,048</b>	3,985,712
應收關連公司款項	13	<b>728,177</b>	144,186
已抵押銀行存款		<b>168,982</b>	346,590
現金及現金等值		<b>2,380,917</b>	3,884,371
流動資產總值		<b>17,110,798</b>	17,723,790
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	14	<b>117,161</b>	388,531
應計負債及其他應付款		<b>703,357</b>	867,858
應付關連公司款項		<b>7,939</b>	8,085
應付稅項		<b>93,702</b>	87,654
計息銀行及其他借貸 由一名非控股股東提供之 貸款	15	<b>8,833,974</b>	8,775,972
		<b>2,137,904</b>	2,137,904
流動負債總額		<b>11,894,037</b>	12,266,004
<b>流動資產淨值</b>		<b>5,216,761</b>	5,457,786
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>25,519,840</b>	26,017,278

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	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)
<b>非流動負債</b>			
其他應付款		<b>42,664</b>	42,850
計息銀行及其他借貸	15	<b>6,648,691</b>	6,589,225
遞延稅項負債		<b>20,246</b>	20,581
非流動負債總額		<b>6,711,601</b>	6,652,656
資產淨值		<b>18,808,239</b>	19,364,622
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本		<b>699,065</b>	699,065
儲備		<b>18,120,097</b>	18,672,685
非控股權益		<b>18,819,162</b> <b>(10,923)</b>	19,371,750 (7,128)
總權益		<b>18,808,239</b>	19,364,622



# 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股份		法定盈餘		外匯換算		購股權		總計	非控股權益	總權益
	股本	溢價賬	儲備	其他儲備	儲備	儲備	保留溢利	千港元			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一九年七月一日(經審核)	699,065	6,362,535	30,316	940	(415,603)	164,962	12,529,535	19,371,750	(7,128)	19,364,622	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(478,229)	(478,229)	(3,795)	(482,024)	
期內其他全面虧損：											
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(74,359)	-	-	(74,359)	-	(74,359)	
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(74,359)	-	(478,229)	(552,588)	(3,795)	(556,383)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	4,135	-	-	-	(4,135)	-	-	-	
於購股權失效後轉移購股權儲備	-	-	-	-	-	(10,094)	10,094	-	-	-	
於二零一九年十二月三十一日(未經審核)	699,065	6,362,535	34,451	940	(489,962)	154,868	12,057,265	18,819,162	(10,923)	18,808,239	
於二零一八年七月一日(經審核)	699,065	6,362,535	20,655	(30,304)	(232,951)	181,256	6,305,397	13,205,653	5,616,837	18,922,490	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	742,439	742,439	396,641	1,139,080	
期內其他全面收入：											
換算海外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	(181,323)	-	-	(181,323)	-	(181,323)	
期內全面收入總額	-	-	-	-	(181,323)	-	742,439	561,116	396,641	957,757	
向非控股股東返還資本	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,075,347)	(1,075,347)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	4,789	-	-	-	(4,789)	-	-	-	
於購股權失效後轉移購股權儲備	-	-	-	-	-	(4,965)	4,965	-	-	-	
於二零一八年十二月三十一日(未經審核)	699,065	6,362,535	25,444	(30,304)	(414,274)	176,291	7,048,012	13,866,769	4,938,131	18,804,900	

## 簡明綜合現金流量表

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 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
用於經營業務之現金流量淨額	<b>(1,085,166)</b>	(9,499,267)
用於投資活動之現金流量淨額		
購買物業、機器及設備項目	<b>(8,109)</b>	(3,991)
投資物業增加	<b>(2,903)</b>	(42,766)
添置葡萄樹	<b>(3,543)</b>	(3,259)
已收利息	<b>2,560</b>	15
	<b>(11,995)</b>	(50,001)
來自／(用於)融資活動之現金流量淨額		
應付直接控股公司款項減少	–	(45,324)
應付關連公司款項減少	–	(24,193)
應付非控股股東款項增加	–	1,897,759
銀行借貸所得款項	–	12,250,682
償還一間關連公司提供之貸款	–	(37,877)
向非控股股東返還資本	–	(1,075,347)
償還銀行借貸	–	(3,148,799)
已付利息及其他融資費用	<b>(597,999)</b>	(484,209)
	<b>(597,999)</b>	9,332,692
現金及現金等值減少淨額	<b>(1,695,160)</b>	(216,576)
期初現金及現金等值	<b>4,230,961</b>	277,529
匯率變動淨影響	<b>14,098</b>	175
期末現金及現金等值，以現金及銀行結餘表示	<b>2,549,899</b>	61,128

## 簡明綜合現金流量表(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 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
現金及現金等值結存分析		
現金及現金等值	<b>2,380,917</b>	61,128
已抵押銀行存款	<b>168,982</b>	—
於簡明綜合現金流量表列示之現金及現金等值	<b>2,549,899</b>	61,128

# 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。

## 2. 主要會計政策(續)

### 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

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 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(續)

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	(2,817)
於二零一九年七月一日的租賃負債總額(未經審核)	1,434

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)
<b>資產</b>	
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	(1,270)
於二零一九年七月一日的資產總值	1,434
<b>負債</b>	
應計負債及其他應付款	1,434
於二零一九年七月一日的負債總額	1,434

## 2. 主要會計政策(續)

### 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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 新會計政策概要(續)

##### 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。



簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

3. 營運分部資料(續)

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	17,439	-	-	-	(17,439)	-
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						(377,338)
除稅前虧損						(472,848)

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						1,163,914

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 4. 營業額、其他收入及收益

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)
<i>客戶合約營業額</i>		
酒品銷售	<b>93,503</b>	135,592
餐廳營運	<b>36,748</b>	32,790
提供酒品貯存服務	<b>10,400</b>	11,793
物業管理及相關收入	<b>17,559</b>	13,145
項目管理費收入	<b>15,365</b>	–
	<b>173,575</b>	193,320
<i>利息收入</i>		
來自保理服務之利息收入	<b>95,028</b>	68,378
<i>來自其他來源之營業額</i>		
租金收入總額	<b>79,160</b>	59,741
	<b>347,763</b>	321,439

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

## 4. 營業額、其他收入及收益(續)

## 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期間

	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)
<b>貨品或服務類型</b>			
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
<b>客戶合約營業總額</b>	<b>140,651</b>	<b>32,924</b>	<b>173,575</b>
<b>營業額確認時間</b>			
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
<b>客戶合約營業總額</b>	<b>140,651</b>	<b>32,924</b>	<b>173,575</b>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 4. 營業額、其他收入及收益(續)

	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)
其他收入		
銀行利息收入	2,560	15
其他	1,336	2,289
	<b>3,896</b>	2,304
其他收益		
匯兌差額(淨額)	3,306	—
	<b>3,306</b>	—
	<b>7,202</b>	2,304

### 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	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
銀行及其他借貸之利息	613,537	784,878
減：資本化利息	(236,199)	(536,401)
	<b>377,338</b>	248,477

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

## 6. 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 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (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)
	<b>32,348</b>	31,307
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

## 7. 所得稅開支

	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)
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	—
期內稅項支出	<b>9,176</b>	24,834

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 8. 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)。

### 9. 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 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (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)	<b>(478,229)</b>	742,439

	股份數目 截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 千股	二零一八年 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 攤薄影響－普通股加權平均數： 購股權(附註)	<b>6,990,652</b>	6,990,652
	—	19,770
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	<b>6,990,652</b>	7,010,422

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

## 9. 每股盈利／(虧損)(續)

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。

## 10. 投資物業

	千港元
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(經審核)	17,200,000
年內添置	200
非現金租賃獎勵	12,847
初始直接成本	6,296
租賃獎勵攤銷	(13,864)
初始直接成本攤銷	(5,143)
公平值變動	1,299,664
於二零一九年六月三十日之賬面值(經審核)	18,500,000
期內添置	2,903
非現金租賃獎勵	4,986
租賃獎勵攤銷	(11,573)
初始直接成本攤銷	(2,792)
公平值變動	(193,524)
於二零一九年十二月三十一日之賬面值(未經審核)	18,300,000

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。

於二零一九年十二月三十一日，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(二零一九年六月三十日：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。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 10. 投資物業(續)

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，並就該物業潛在之復歸租金收入作出適當撥備，而直接比較法乃以類似大小、特徵及地點的可資比較物業的價格資料為基準，並審慎權衡有關物業之各項優劣，從而達致公平值。

### 11. 發展中物業

	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)
於七月一日之賬面值	<b>9,202,358</b>	13,876,461
添置	<b>246,584</b>	10,549,911
出售附屬公司	-	(15,224,014)
賬面值	<b>9,448,942</b>	9,202,358

於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，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。



截至二零一九年十二月三十一日止六個月

**12. 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、項目管理服務及酒品貯存服務的每月收費。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	<b>1,066,177</b>	3,655,553
121至150天	<b>10,071</b>	4,631
151至180天	<b>4,942</b>	1,699
181至365天	<b>79,253</b>	142,047
超過1年	<b>185,698</b>	164,685
	<b>1,346,141</b>	3,968,615

截至二零一九年六月三十日止年度，本公司與Gold Vibe Holdings Limited(「Gold Vibe」)(Golden Sphere Developments Limited(「Golden Sphere」)的非控股股東)及潘先生訂立買賣協議，據此本公司有條件同意向Gold Vibe購買Golden Sphere 40%股權及相關股東貸款，初步現金代價為2,162,000,000港元(可予調整)(「Golden Sphere收購事項」)。代價2,263,000,000港元已支付用於期內收購40%股權並計入結餘。Golden Sphere收購事項已於報告期後完成。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 13. 應收關連公司款項

根據香港公司條例第383(1)(d)條及公司(披露董事利益資料)規則第三部分，應收關連人士款項之詳情如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	期內 未償還之 最高金額 千港元	二零一九年 六月三十日 及七月一日 千港元	過往年度 未償還之 最高金額 千港元	二零一八年 七月一日 千港元
由潘先生控制的公司	<b>728,177</b>	<b>728,177</b>	144,186	838,251	753

應收關連人士款項為無抵押、免息及須按要求償還。

### 14. 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	<b>115,569</b>	385,899
121至150天	<b>1,581</b>	973
151至180天	—	—
181至365天	—	1,648
超過一年	<b>11</b>	11
	<b>117,161</b>	388,531

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 15. 計息銀行及其他借貸

	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)
即期部分		
— 有抵押	<b>8,833,190</b>	8,775,298
— 無抵押	<b>784</b>	674
	<b>8,833,974</b>	8,775,972
非即期部分		
— 有抵押	<b>6,648,691</b>	6,589,225
計息銀行及其他借貸總額	<b>15,482,665</b>	15,365,197

### 16. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	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)
已訂約但未計提：		
發展中物業	<b>43,884</b>	50,956
	<b>43,884</b>	50,956

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月

### 17. 關連人士交易

- (a) 除該等財務報表其他章節詳述之交易及結餘外，本集團於期內與關連人士進行以下交易：

	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)
與本公司主要股東擁有實益權益之關連公司進行之交易：		
酒品銷售	2,975	—
項目管理費收入	15,365	—
物業管理費收入	2,093	1,031
租賃收入	12,613	6,294
租賃開支	—	34
食品及飲料銷售	4,949	1,849
利息開支	—	230

### (b) 主要管理人員薪酬

本集團之主要管理人員為其董事，其酬金詳情如下：

	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)
短期僱員福利	11,630	3,912
	11,630	3,912

## 18. 金融工具之公平值

於二零一九年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融資產及負債。

管理層認為現金及銀行結餘、應收貿易賬款、應付貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產、計入應計負債及其他應付款之金融負債、由一名非控股股東提供之貸款以及計息銀行及其他借貸之流動部分以及與關連公司之結餘之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具之到期期限較短所致。

金融資產及負債之公平值乃按該工具可由自願雙方在現有交易(強制或清盤銷售除外)中交易之金額釐定。下列方法及假設乃用作估計公平值：

計息銀行及其他借貸之非流動部分之公平值按現時適用於具有類似條款、信貸風險及剩餘年期之工具之利率折現預期未來現金流量計算。於二零一九年十二月三十一日，本集團本身之不履約風險被評定為並不重大。於二零一九年十二月三十一日，公平值與其賬面值相若。