

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）**

**截至二零二零年六月三十日止年度之  
未經審核全年業績公告**

**未經審核綜合業績**

誠如本公告下文「審閱未經審核全年業績」一段所載理由所釋，高銀金融（集團）有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零二零年六月三十日止年度之全年業績審計程序尚未完成。本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至二零二零年六月三十日止年度之未經審核綜合全年業績，連同上年度之比較數字如下：

\* 僅供識別

**綜合損益及其他全面收入報表**  
截至二零二零年六月三十日止年度

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<b>營業額</b>			
客戶合約收益	3	223,457	335,837
來自保理服務之利息收入	3	203,323	138,877
來自其他來源之營業額	3	162,307	129,316
		<u>589,087</u>	<u>604,030</u>
銷售成本		<u>(151,385)</u>	<u>(144,985)</u>
毛利		437,702	459,045
其他收入及收益		6,459	2,872
出售附屬公司收益		—	5,727,940
投資物業之公平值變動		(2,195,923)	1,299,664
物業、機器及設備項目之減值虧損		(147,441)	—
發展中物業之減值		(2,786,409)	—
銷售及分銷開支		(9,877)	(10,219)
行政開支		(342,058)	(305,050)
財務費用	5	<u>(1,027,452)</u>	<u>(773,292)</u>
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	4	<b>(6,064,999)</b>	6,400,960
所得稅開支	6	<u>(35,574)</u>	<u>(32,756)</u>
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<u><b>(6,100,573)</b></u>	<u>6,368,204</u>

## 綜合損益及其他全面收入報表(續)

截至二零二零年六月三十日止年度

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<b>其他全面虧損</b>		
其後期間可能重新分類至損益賬之其他全面虧損：		
匯兌差額：		
換算海外業務所產生之匯兌差額	<u>(138,271)</u>	<u>(182,652)</u>
<b>年內其他全面虧損</b>	<u>(138,271)</u>	<u>(182,652)</u>
<b>年內全面收入／(虧損)總額</b>	<u>(6,238,844)</u>	<u>6,185,552</u>
以下人士應佔年內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	<u>(6,097,690)</u>	<u>6,255,025</u>
非控股權益	<u>(2,883)</u>	<u>113,179</u>
	<u>(6,100,573)</u>	<u>6,368,204</u>
以下人士應佔全面收入／(虧損)總額：		
本公司擁有人	<u>(6,235,961)</u>	<u>6,072,373</u>
非控股權益	<u>(2,883)</u>	<u>113,179</u>
	<u>(6,238,844)</u>	<u>6,185,552</u>
<b>本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)</b>		
基本	<u>(87.23)港仙</u>	<u>89.48港仙</u>
攤薄	<u>(87.23)港仙</u>	<u>89.23港仙</u>

# 綜合財務狀況報表

二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,674,871	1,887,471
投資物業		16,300,000	18,500,000
預付土地租賃款項		—	44,007
無形資產		104,104	111,654
葡萄樹		14,171	15,150
預付款項、其他應收賬款及其他資產		639,793	—
遞延稅項資產		18,854	1,210
非流動資產總值		<u>18,751,793</u>	<u>20,559,492</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		768,421	160,573
發展中物業		—	9,202,358
預付款項、其他應收賬款及其他資產		17,533	17,097
應收貿易賬款	8	3,886,855	3,968,615
應收關連公司款項		8,875	144,186
已抵押存款		14,182	346,590
現金及現金等值		23,147	3,884,371
		<u>4,719,013</u>	<u>17,723,790</u>
分類為持作出售之一間出售集團的資產	10	<u>7,000,025</u>	<u>—</u>
流動資產總值		<u>11,719,038</u>	<u>17,723,790</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	405,472	388,531
應計負債及其他應付款		956,124	867,858
應付關連公司款項		9,825	8,085
應付一名董事款項		18,174	—
應付稅項		126,321	87,654
計息銀行及其他借貸		12,284,883	8,775,972
由一名非控股股東提供之貸款		—	2,137,904
		<u>13,800,799</u>	<u>12,266,004</u>
與分類為持作出售之資產直接有關的負債	10	<u>3,607,196</u>	<u>—</u>
流動負債總額		<u>17,407,995</u>	<u>12,266,004</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>(5,688,957)</u>	<u>5,457,786</u>
資產總值減流動負債		<u>13,062,836</u>	<u>26,017,278</u>

## 綜合財務狀況報表(續)

二零二零年六月三十日

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
其他應付款	41,099	42,850
計息銀行及其他借貸	897	6,589,225
遞延稅項負債	20,173	20,581
	<u>62,169</u>	<u>6,652,656</u>
<b>非流動負債總額</b>		
	<u>62,169</u>	<u>6,652,656</u>
<b>資產淨值</b>	<u>13,000,667</u>	<u>19,364,622</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	699,065	699,065
儲備	12,301,602	18,672,685
	<u>13,000,667</u>	<u>19,371,750</u>
非控股權益	—	(7,128)
	<u>—</u>	<u>(7,128)</u>
<b>總權益</b>	<u>13,000,667</u>	<u>19,364,622</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

該等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。該等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。該等財務報表以港元(「港元」)呈報,而除另有指明外,所有數值均約整至千位。

### 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
香港財務報告準則二零一五年至 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

除香港財務報告準則第9號、香港會計準則第19號及香港會計準則第28號之修訂以及香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進與編製本集團之財務報表無關外,該等新訂香港財務報告準則的性質及影響描述如下:

## 香港財務報告準則第16號租賃

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)一詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)一詮釋第15號經營租賃—優惠及香港(準則詮釋委員會)一詮釋第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，以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。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)之租賃並無任何重大影響。

本集團已採用經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號，初始應用日期為二零一九年七月一日。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響視為對於二零一九年七月一日保留溢利之期初結餘的調整，而二零一九年六月三十日的比較資料未經重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

### 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而授予於一段時間內控制使用已識別資產之權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益並且有權決定如何使用已識別資產時，控制權即獲授予。本集團選擇使用過渡性可行權宜方法，以允許該準則僅適用於先前已於初始應用日期根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號識別為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號尚未識別為租賃之合約並無重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義已僅應用於在二零一九年七月一日或之後訂立或更改之合約。

### 作為承租人 — 先前分類為經營租賃之租賃

#### 採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有租賃土地、辦公室物業及倉庫之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據評估有關租賃是否將資產所有權之絕大部分風險及回報轉移至本集團，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)之一項選擇性豁免除外。本集團確認使用權資產折舊(及減值，如有)及尚未償還租賃負債之應計利息(為財務費用)，而非於自二零一九年七月一日開始之租期內按直線法於經營租賃項下確認租金開支。

## 過渡之影響

於二零一九年七月一日之租賃負債按餘下租賃付款現值確認，使用於二零一九年七月一日之增量借貸利率貼現並計入應計負債及其他應付款。使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年七月一日前於綜合財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

所有該等資產於當日均已根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於綜合財務狀況表中呈列使用權資產，作為物業、機器及設備的組成部分。

於二零一九年七月一日，使用權資產亦包括租賃土地之預付款項45,277,000港元(該預付款項從預付土地租賃款項以及預付款項、其他應收賬款及其他資產重新分類)。

對於此前計入「投資物業」並按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作賺取租金收入及／或作資本增值)，於二零一九年七月一日，本集團繼續將其計入「投資物業」。該等租賃土地及樓宇繼續應用香港會計準則第40號按公平值計量。

於二零一九年七月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團已應用租期自初始應用日期起12個月內終止之短期租賃豁免。

### 於二零一九年七月一日之財務影響

於二零一九年七月一日採納香港財務報告準則第16號所產生之影響如下：

	增加／(減少) 千港元 (未經審核)
<b>資產</b>	
使用權資產(包含於物業、機器及設備項下)	46,658
預付土地租賃款項	(44,007)
預付款項、其他應收賬款及其他資產	(1,270)
	<hr/>
資產總值	1,381
	<hr/> <hr/>
<b>負債</b>	
應計負債及其他應付款	1,381
	<hr/>
負債總額	1,381
	<hr/> <hr/>



於二零一九年七月一日之租賃負債與於二零一九年六月三十日之經營租賃承擔對賬如下：

	千港元 (未經審核)
於二零一九年六月三十日之經營租賃承擔	4,251
減：有關短期租賃及該等剩餘租期於二零二零年六月三十日或之前結束之租賃之承擔	<u>(2,817)</u>
	1,434
於二零一九年七月一日之加權平均增量借貸利率	<u>4.75%</u>
	1,381
	<u><u>1,381</u></u>

### 3. 營業額

本集團之營業額分析如下：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<i>客戶合約收益</i>		
酒品銷售	80,888	207,087
餐廳營運	66,027	68,334
提供酒品貯存服務	10,087	23,154
物業管理及相關收入	35,726	31,718
項目管理費收入	<u>30,729</u>	<u>5,544</u>
	<u>223,457</u>	<u>335,837</u>
<i>利息收入</i>		
來自保理服務之利息收入	203,323	138,877
<i>來自其他來源之營業額</i>		
投資物業經營租賃租金收入總額 — 固定租賃付款	<u>162,307</u>	<u>129,316</u>
	<u><u>589,087</u></u>	<u><u>604,030</u></u>

#### 4. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列項目後釐定：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
自有資產折舊	68,186	67,858
減：計入存貨開支之金額	<u>(4,296)</u>	<u>(4,389)</u>
	<u>63,890</u>	<u>63,469</u>
使用權資產折舊(二零一九年：土地租賃款項攤銷)	3,470	1,283
無形資產攤銷	916	919
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	151,906	150,520
退休福利計劃供款	3,890	3,505
減：資本化金額	<u>(6,626)</u>	<u>(22,989)</u>
	<u><u>149,170</u></u>	<u><u>131,036</u></u>

## 5. 財務費用

財務費用分析如下：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
銀行及其他借貸之利息	1,598,783	1,801,692
租賃負債利息	282	—
減：資本化利息	(571,613)	(1,206,979)
	<u>1,027,452</u>	<u>594,713</u>
提前償還銀行及其他借貸之財務開支	—	178,579
	<u>1,027,452</u>	<u>773,292</u>

## 6. 所得稅開支

香港利得稅乃根據年內在香港產生之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一九年：16.5%) 作出撥備，惟本集團的一間附屬公司除外，該公司為自二零一八年／二零一九年課稅年度起生效的兩級制利得稅稅率制度的合資格實體。該附屬公司首筆2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%的稅率繳稅，餘下應課稅溢利則按16.5%的稅率繳稅。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。

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
本期 — 香港		
年度開支	—	6,809
過往年度超額撥備	(90)	(602)
本期 — 其他地方		
年度開支	53,650	26,345
遞延		
年度開支	(17,986)	204
年度稅項開支	<u>35,574</u>	<u>32,756</u>

## 7. 本公司擁有人應佔每股溢利／(虧損)

每股基本盈利／虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度溢利／虧損以及截至二零二零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(二零一九年：6,990,652,000股)計算。

每股攤薄盈利／虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年度溢利／虧損計算，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／虧損所使用者相同)，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。

截至二零二零年六月三十日止年度，概無因涉及攤薄而對已呈列的每股基本虧損金額作出調整，因未行使購股權的影響對所呈列的每股基本虧損金額造成反攤薄影響。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)之計算乃基於：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
<b>盈利／(虧損)</b>		
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>(6,097,690)</u>	<u>6,255,025</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零二零年	二零一九年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之年度已發行普通股加權平均數	<b>6,990,652,000</b>	6,990,652,000
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	<u>—</u>	<u>19,031,000</u>
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之年度已發行普通股加權平均數	<u><b>6,990,652,000</b></u>	<u>7,009,683,000</u>

## 8. 應收貿易賬款

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
應收貿易賬款	3,911,811	3,974,910
減值	(24,956)	(6,295)
	<u>3,886,855</u>	<u>3,968,615</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：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
少於121天	2,712,134	3,655,553
121至150天	912,689	4,631
151至180天	3,777	1,699
181至365天	38,567	142,047
超過一年	219,688	164,685
	<u>3,886,855</u>	<u>3,968,615</u>

## 9. 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：

	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
少於121天	295,428	385,899
121至150天	107,393	973
151至180天	912	—
181至365天	1,728	1,648
超過1年	11	11
	<u>405,472</u>	<u>388,531</u>

應付貿易賬款為免息及付款條款載於有關合約。

## 10. 一間出售集團之資產／負債

於二零二零年五月十日，本集團與獨立第三方訂立一份買賣協議(「**GF買賣協議**」)，以出售其於Gold Flair Holdings Limited(「**Gold Flair**」)(迅富國際有限公司之控股公司，統稱為「**GF集團**」)之全部股權，以及相關股東貸款，總代價為7,040,000,000港元。有關出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十日之公告。

於二零二零年六月三十日，GF集團之資產及負債(不包括公司間借貸及於合併計算時抵銷之應收／應付集團公司款項)如下：

	千港元 (未經審核)
<b>資產</b>	
發展中物業	7,000,000
預付款項	2
已抵押存款	23
	<hr/>
分類為持作出售之資產	7,000,025
	<hr/>
<b>負債</b>	
應付貿易賬款	9,032
應計負債及其他應付款	34,935
計息銀行借貸	3,563,229
	<hr/>
與分類為持作出售之資產直接有關的負債	3,607,196
	<hr/>
與出售集團直接有關的淨資產	3,392,829
	<hr/> <hr/>

於報告期結束後，GF買賣協議已於二零二零年七月十七日獲終止，而本集團於二零二零年七月二十七日與一名獨立第三方進一步訂立另一份買賣協議(「**RF買賣協議**」)及一份利潤分成協議(「**利潤分成協議**」)，以約3,477,000,000港元現金代價出售其於迅富國際有限公司之全部股權。RF買賣協議及利潤分成協議的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年七月二十八日之公告。

## 管理層討論及分析

### 業績

於二零二零財政年度，本集團錄得營業額約589,100,000港元，較截至二零一九年六月三十日止年度（「二零一九財政年度」）的營業額約604,000,000港元輕微減少2.47%。營業額減少主要由於酒品及相關業務產生的收益大幅下滑，然而該下滑被本集團房地產業務及保理業務營業額增加所大幅抵銷。於年內，毛利為437,700,000港元，較二零一九財政年度的459,000,000港元減少4.6%。毛利減少主要由於年內酒品及相關業務產生的收益下滑所致。於二零二零財政年度，本集團錄得本公司擁有人應佔大幅虧損6,097,700,000港元，而去年則錄得溢利6,255,000,000港元。於二零二零財政年度的大幅虧損主要由於本集團(i)就啟德住宅項目其發展中物業減值約2,786,400,000港元；(ii)因香港物業市場價格及租金收益率下滑而導致投資物業之公平值減少約2,195,900,000港元（而於二零一九財政年度則錄得增加約1,299,700,000港元）；(iii)主要因審視本集團酒品及相關業務近期業務表現而導致本集團若干物業、機器及設備之減值虧損約147,400,000港元；(iv)於二零一九財政年度產生出售附屬公司之非經常性收益約5,727,900,000港元；及(v)就若干現有借貸而產生財務及相關費用增加約254,000,000港元。發展中物業減值為一次性事件，而公平值虧損及減值虧損為非現金項目。本集團將繼續尋找機遇以變現其資產，減少現有借貸，並提高其財務靈活性。

### 業務回顧

二零二零財政年度對本集團而言乃具挑戰性的一年。由於社會動盪及新型冠狀病毒病疫情帶來的嚴重影響，我們所有核心分部的業務表現均承壓。

### 房地產業務

#### 物業投資

於二零二零年，新型冠狀病毒病(COVID-19)疫情進一步令香港自二零一九年六月以來持續社會政治動盪所帶來的經濟風險惡化。香港甲級寫字樓的租賃需求有所軟化。於年內，企業更加審慎控制成本，而若干跨國公司、貿易公司及共享工作室營辦商持

續縮減規模，推高香港整體空置率於二零二零年六月末達8.8%。傳統中心商業區（「**中心商業區**」）及辦公室非核心區市場的租金均已下跌，而香港島及九龍分別同比下滑10.1%及11.4%#。同時，從中心商業區遷至較低租金辦公室非核心區市場（尤其是位於九龍東以作為另一個重要的中心商業區（「**中心商業區2**」））的辦公室去中心化趨勢於二零二零財政年度保持穩定。

# 資料來源：世邦魏理仕、仲量聯行及第一太平戴維斯的市場數據（二零二零年第二季度）

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，租金收入、物業管理服務及項目管理服務的營業額為228,800,000港元（二零一九財政年度：166,600,000港元），較二零一九財政年度增長37.3%。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2,195,900,000港元（而於二零一九財政年度則錄得增加約1,299,700,000港元）。物業業務分部於本年度錄得虧損為4,865,400,000港元，而於二零一九財政年度則錄得溢利1,336,800,000港元。

於二零一九年九月下旬，本公司宣佈建議收購Solar time Developments Limited（「**Solar Time**」）的全部已發行股本，代價為4,598,000,000港元（「**Solar Time收購事項**」）。Solar Time持有高銀環球廣場有限公司的全部股權，而高銀環球廣場有限公司持有位於九龍灣宏泰道7號之新九龍內地段第5948號之地盤，其將被重建為一幢甲級商廈。Solar Time收購事項已於二零一九年十二月十八日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。建議之收購事項尚未完成。



## 物業發展

本集團於二零一八年十二月透過其間接擁有60%股權之附屬公司迅富國際有限公司(「迅富」)以政府招標方式收購其啟德住宅發展項目(「該發展項目」)之60%權益。該發展項目位於九龍啟德第4B區4號地盤，最大可發展建築面積為53,394平方米。發展計劃已在制定中，且該發展項目計劃於二零二四年九月三十日或之前落成。於二零二零財政年度，本集團完成收購該發展項目的餘下40%股權，且成為該發展項目的單一發展商。

鑒於全球經濟疲弱為營商環境帶來的挑戰不斷增加，以及香港經濟活動減弱，呈現經濟收縮跡象，香港物業發展市場長遠存在不確定因素。考慮到該發展項目於其初步階段所需資金龐大，本集團採取審慎態度，計劃出售該發展項目，從而為本集團現有業務保留更多現金及抵銷物業市場不確定因素以及香港整體經濟下滑帶來的負面影響。於二零二零年五月十日，本集團訂立買賣協議(「GF買賣協議」)，以出售其於迅富之控股公司Gold Flair Holdings Limited(「Gold Flair」)的全部股權以及相關股東貸款，總代價為7,040,000,000港元。本集團擬將出售該發展項目之所得款項，用於減少本集團借貸，從而提高其財務靈活性。有關進一步詳情載於本公司日期為二零二零年五月十日之公告。根據獨立估值師進行的估值，於二零二零年六月三十日，由於香港住宅地價下跌，本集團錄得發展中物業之減值2,786,400,000港元。

於二零二零財政年度後，GF買賣協議予以終止，而於二零二零年七月二十七日，本集團與獨立第三方再訂立買賣協議及利潤分成協議，以出售於迅富的全部股權，現金代價為約3,477,000,000港元。該出售事項已於二零二零年七月二十七日完成，且與收購啟德土地有關的過渡貸款約3,563,200,000港元已於出售迅富後終止確認。利潤分成協議為本集團提供一套機制，倘單位的未來售價超過與買方協定之目標，則可分成該發展項目的潛在升值。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二零年七月二十三日、二零二零年七月二十八日及二零二零年七月三十日之公告。

## 酒品及相關業務

根據OIV(國際葡萄與葡萄酒組織)發佈的最近期資料，於二零二零年上半年，全球酒品貿易受疫情影響而表現疲弱，乃由於港口及機場等物流點，以及咖啡廳、酒吧及餐廳等消費場所之前所未有的停業所致。因此，世界酒品貿易即時萎縮，而全球酒品商家傾向於短期內耗盡酒品存貨。

為對抗疫情爆發而在全國範圍內實施封鎖措施後，中國酒品市場處於低迷狀態。於二零二零年首六個月，酒品進口量及價值分別下跌31.7%及34.8%(數據來源：華經情報網)。同時，中美貿易緊張局勢的持續不確定性以及全球疫情帶來的經濟收緊已削弱中國投資者及酒品收藏家對優質酒品的投資信心，尤其美國酒品，該等酒品所征收的報復性關稅於二零一九年因兩國之間貿易戰升至93%。面對該等不利環境，本集團於二零二零財政年度錄得酒品貿易業務營業額之大幅下跌。

於二零二零財政年度，酒品及相關業務錄得營業額(包括存儲費形式之收入及餐廳營運收入)約157,000,000港元(二零一九財政年度：298,600,000港元)，下跌47.4%。該下跌主要由於二零二零財政年度酒品貿易業務營業額減少所致。於年內，本集團以較低之利潤率銷售其優質酒品，因此使酒品及相關業務於二零二零財政年度末的整體毛利率下降至53.0%，而去年之數字為75.5%。鑒於酒品及相關業務於年內之業務表現大幅下滑，已對該分部內各現金產生單位進行減值評估。本集團就其酒窖及餐廳營運確認若干物業、機器及設備之減值虧損總額約147,400,000港元，乃因審視彼等之業務表現所致。此外，於二零二零財政年度，酒品及相關業務錄得該分部虧損約219,700,000港元，而於二零一九財政年度則錄得溢利約47,300,000港元。

## 保理

由於眾多國家實施邊境關閉措施，全球貿易已因疫情爆發而備受干擾。根據世界銀行預測，預計今年全球經濟將急劇收縮5.2%，並且人均產出將經歷一個多世紀以來的最大降幅。

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，迫使彼等轉向影子銀行等其他

融資渠道，從而以更高的借貸成本獲得彼等業務所需的資金。在信貸緊縮的情況下，本集團已上調對其保理客戶收取的手續費及利息。

本集團保理業務於二零二零財政年度錄得營業額增長46.4%至約203,300,000港元(二零一九財政年度：138,900,000港元)。該增加主要由於本年度向保理客戶收取的費用及利息增加所致。該業務分部的溢利較二零一九財政年度的113,300,000港元增加39.1%至約157,600,000港元，乃主要由於保理業務營業額增加所致。另一方面，由於保理業務屬高度資本密集行業，本集團於二零一九年五月下旬取得營運資金貸款為其保理業務提供資金。因此，本集團保理業務於二零二零財政年度的資金成本大幅增加至177,000,000港元(二零一九財政年度：15,200,000港元)，致使保理業務錄得淨虧損68,200,000港元，而二零一九財政年度則錄得純利55,500,000港元。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為5,689,000,000港元，而二零一九財政年度末錄得的流動資產淨額約為5,457,800,000港元。此乃主要由於二零一九財政年度提取的合共6,800,000,000港元的兩年期優先票據於二零二零年六月三十日分類為流動負債，當時本集團違反該等銀行借貸的若干財務契諾，主要涉及本集團投資物業之出租率及債務償付比率有關(請參閱「重大訴訟」一節所載的進一步披露)。現金及現金等值以及已抵押銀行存款合共約為37,300,000港元，較二零一九財政年度末的4,231,000,000港元減少99.1%，乃主要由於投資及融資活動所用現金，包括一般費用、財務費用及本集團已承諾的交易款項。

於二零二零年六月三十日，本集團之計息銀行及其他借貸(包括與啟德住宅發展項目有關之過渡貸款約3,563,200,000港元，歸類於與分類為持作出售之資產直接有關的負債項下)約為15,849,000,000港元(二零一九年六月三十日：15,365,200,000港元)。微增乃主要由於安排銀行及其他借貸產生的前期費用攤銷。如上述業務回顧一節，與啟德住宅發展項目有關之過渡貸款已於二零二零年七月出售迅富後終止確認。

本集團維持來自一間關連公司(潘蘇通先生(本公司控股股東)於當中擁有實益權益)的借款融資額度500,000,000美元(相等於3,875,100,000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))。於二零二零年六月三十日,概無動用該等融資的任何金額。

於二零二零年六月三十日,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)增加至52.0%(二零一九年六月三十日: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51.9%(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。

## 重大訴訟

於二零二零年七月十三日,關於賜譽有限公司(「賜譽」)(本公司間接全資附屬公司)就賜譽於二零一九年四月九日發行的若干浮息優先抵押票據(「票據」)所結欠的若干債務,賜譽收到有關委任Cosimo Borrelli(「Borrelli先生」)及Ma Siu Ming Simon(「Simon Ma先生」)為票據所提供的抵押資產的共同及各別之接管人及管理人,並委任Borrelli先生、Simon Ma先生及Chi Lai Man Jocelyn(「Jocelyn Chi女士」)為賜譽新董事以接替賜譽現有董事(「合法委任之董事」)之通知。於二零二零年七月十四日,松日金基行政發展有限公司、合法委任之董事及本公司已於香港高等法院展開法律程序,反對委任Borrelli先生,Simon Ma先生及Jocelyn Chi女士分別作為接管人及賜譽之董事(相應為,「松日訴訟」、「合法委任之董事訴訟」及「本公司訴訟」)。於二零二零年七月十四日,賜譽(按Borrelli先生,Simon Ma先生及Jocelyn Chi女士的指示)向合法委任之董事發出令狀(該令狀已啟動訴訟)(「HCA訴訟」,連同合法委任之董事訴訟統稱為「賜譽申請」)尋求若干頒令,該等頒令之詳情載列於本公司日期為二零二零年七月二十八日之公告。賜譽申請已定於二零二零年十月二十九日一起進行聆訊。

於二零二零年九月十四日，Borrelli先生及Simon Ma先生作出另一原訴傳票，就有待於二零二零年十月二十九日賜譽申請裁定彼等聲稱作為賜譽接管人之權利尋求頒令。於二零二零年九月二十五日，待賜譽申請裁定，法院認為(i)Borrelli先生及Simon Ma先生有權行使就票據根據證券文件授予彼此之權利及權力，除非及直至彼等由法院頒令或其他方式被合法罷免職位；及(ii)直至Borrelli先生、Simon Ma先生及Jocelyn Chi女士由法院頒令或其他方式被合法罷免職位，彼等為賜譽唯一董事。截至二零二零年九月三十日，概無分別釐定松日訴訟或本公司訴訟聆訊日期。

## 或然負債

於二零二零年六月三十日，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)之融資，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%(二零一九年六月三十日：60%及100%)之擔保。該等融資已動用14,316,100,000港元(二零一九年六月三十日：14,330,500,000港元)。

## 抵押資產

於二零二零年六月三十日，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16,300,000,000港元之投資物業；
- (ii) 賬面總值為7,000,000,000港元之發展中物業(重新分類為與分類為持作出售之資產直接有關的負債)；
- (iii) 賜譽、成美控股有限公司、Goal Eagle Limited、迅富、高銀金融保理發展有限公司、高銀物流(香港)有限公司之全部資產之浮動押記及全部股本；及
- (iv) 高銀物流控股有限公司、高銀保理(集團)有限公司、金台有限公司、金紀酒品精選有限公司、國歲有限公司、溢國投資有限公司、金閣國際有限公司、高銀保理(中國)發展有限公司之全部股本。

## 前景

預計短期內香港及中國之整體商業環境仍將具挑戰性。COVID-19疫情之爆發對經濟所造成的負面影響及中美貿易緊張局勢持續升級所帶來的不確定性，預計將持續為本集團之業務帶來壓力。於此動盪時期，本集團將維持審慎方針管理其業務及策略。

本集團於二零二零七月出售所持有之啟德住宅發展項目。該出售事項立即為本集團引入新資金，並為本集團緩解涉及該項目之發展的未來業務及財務風險。

鑒於保理營運涉及的資金成本及風險敞口提高，本集團決定出售保理業務，並重新分配本集團之管理及財務資源，以加強其餘下業務。於二零二零年九月二日，本集團與獨立第三方訂立具法律約束力的條款書，以約2,050,000,000港元之現金代價出售保理業務。該出售事項預計將於二零二零年十二月完成。該出售事項將導致終止確認來自保理附屬公司之銀行借貸，其(連同從中所得款項)將有助加強本集團之整體財務靈活性。有關進一步詳情載於本公司日期為二零二零年九月四日之公告。

於二零二零年九月二十九日，本公司與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以總代價14,300,000,000港元有條件出售及轉讓成美控股有限公司(「成美」)及Goal Eagle Limited(「Goal Eagle」)的全部已發行股本及彼等結欠本集團的債項。成美及Goal Eagle共同持有賜譽有限公司100%已發行股本，而賜譽有限公司持有本集團的投資物業高銀金融國際中心。有關上述協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情將載列於本公司公告，並將於適當時候刊載。

本集團將在繼續致力強化股東之回報的同時，密切監察市場情緒，評估其現有業務及機遇，並據此作出適當調整。本集團或會考慮尋求進一步業務發展之機遇，或於適當時候變現其資產，從而加強其財務靈活性。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團合共有315名僱員(於二零一九年六月三十日：306名)。總員工成本約為155,800,000港元(二零一九年六月三十日：約154,000,000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。

## 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。本公司於截至二零二零年六月三十日止年度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。

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二零一九年股東週年大會。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。

## 審閱未經審核全年業績

截至本公告日期，截至二零二零年六月三十日止年度之全年業績審計程序尚未完成。由於COVID-19於美國及法國(本集團酒莊所在地並於此採取預防措施)之爆發，導致本集團向核數師提供彼等審計工作的資料(包括本集團酒品及相關分部的減值評估及隨後的審閱程序)已延遲。此外，為控制COVID-19，於香港及中國部分地區的旅遊管制及強制隔離政策亦導致酒品及保理分部提供審計資料工作的延遲。

故此，本公告所載之未經審核全年業績尚未遵守上市規則第13.49(2)條要求經本公司核數師同意。待本公司核數師根據香港會計師公會所頒佈之香港會計準則完成審計程序後，本公司將作出有關截至二零二零年六月三十日止年度之經審核全年業績公告。

截至二零二零年六月三十日止年度之未經審核全年業績已經本公司審核委員會審閱。本公司將繼續與其核數師協作，以批准及刊發本集團截至二零二零年六月三十日止年度經審核全年業績。

## 刊發進一步公告、最終業績及年報

未經審核業績公告已刊載於香港聯合交易所有限公司(「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))。於審計程序完成後，本公司將另行發佈有關本集團截至二零二零年六月三十日止年度之經審核全年業績公告(經本公司核數師同意)，連同與未經審核全年業績相比之重大差異(如有)。

此外，本公司將於必要時就完成審計程序之其他重大進展發佈進一步公告。本公司預期本集團截至二零二零年六月三十日止年度全年業績(經核數師同意)將於二零二零年十月三十一日或之前刊載。本公司截至二零二零年六月三十日止年度之年報預期於適當時候(在任何情況下，不遲於二零二零年十一月三十日)寄發予股東並刊載於聯交所及本公司網站。



本集團截至二零二零年六月三十日止年度之未經審核全年業績公告所載之財務資料尚未經核數師同意。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務必審慎行事。

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，二零二零年九月三十日

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

\* 僅供識別