



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)

2020/21

中期報告



BEYOND THE IMPOSSIBLE,  
LIES A WORLD  
RICH *with* POSSIBILITIES

突破常規◇成就不可能

\* 僅供識別

## 目錄

|    |                |
|----|----------------|
| 2  | 公司資料           |
| 4  | 主席報告書          |
| 12 | 其他資料           |
| 19 | 簡明綜合損益及其他全面收入表 |
| 21 | 簡明綜合財務狀況表      |
| 23 | 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     |

### 董事會

#### 執行董事

潘蘇通先生，JP(主席)

石禮謙議員(GBS, JP)(副主席)(於二零二一年三月一日獲委任為副主席並調任為執行董事)

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)(直至二零二一年二月二十八日止)

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

鄧耀榮先生(提名委員會主席)(於二零二一年三月一日獲委任)

石禮謙議員(GBS, JP)(提名委員會主席(直至二零二一年二月二十八日止))

潘蘇通先生，JP

黃偉樑先生

高敏女士

許惠敏女士(於二零二一年三月一日辭任)

#### 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  
上海商業銀行有限公司  
香港上海匯豐銀行有限公司

### 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

有關本集團詳情，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」))截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止六個月(「二零二一財政年度上半年」或「回顧期間」)，本集團的整體業務表現受到疫情的不利影響以及涉及本集團投資物業(即高銀金融國際中心)被接管(「高銀金融國際中心接管」)而遭受打擊。誠如簡明綜合財務報表附註1所披露，本集團將不再綜合入賬賜譽、成美及Goal Eagle(處於高銀金融國際中心接管之下的附屬公司)，乃由於失去對該等附屬公司營運的控制權。因此，本集團於二零二一財政年度的簡明綜合財務報表中僅確認物業投資業務(即租賃業務)的經營業績直至失去對該等附屬公司的控制權之生效日期為止，而其後一切涉及物業投資業務的附屬公司之公平值被分類為按公平值計入損益的金融資產，且於簡明綜合損益表中確認各報告期之間的公平值變動淨額。

本集團於回顧期間錄得營業額約172,100,000港元，較上一個財政年度(「二零二零財政年度」)同期的營業額約347,800,000港元減少50.5%。營業額減少主要由於本回顧期間酒品及相關業務產生的營業額大幅下降。此外，本集團錄得本期間租金及物業管理費收入亦有所下降，此乃由於自二零二零年七月十三日起不再綜合入賬賜譽(其擁有本集團投資物業)，因此，僅就二零二一財政年度上半年，確認直至二零二零年七月十三日的相關租金及管理費收入。回顧期間的毛利下降至153,800,000港元，較二零二零財政年度同期減少33.1%。二零二一財政年度上半年本公司擁有人應佔虧損上升至約993,100,000港元，而二零二零財政年度同期為虧損

## 管理層討論及分析(續)

### 業績(續)

478,200,000港元。本期間虧損大幅增加，主要由於(i)於終止有關於二零二零年七月出售的啟德住宅項目的一系列協議後產生的一次性終止費用約451,700,000港元(詳情載於簡明綜合財務報表附註4)；及(ii)來自酒品及相關業務的營業額減少，因此毛利貢獻相應減少。另一方面，由於不再綜合入賬從事物業投資業務的附屬公司，本集團於本回顧期間確認與金融資產公平值變動有關之虧損269,600,000港元，此乃本集團於本期間不再綜合入賬附屬公司的公平值變動淨額，而於二零二零財政年度同期本集團確認其投資物業的公平值減少193,500,000港元。

### 業務回顧

#### 酒品及相關業務

全球酒品消費已嚴重受疫情所影響。根據IWSR分析，預計二零二零年的全球酒品消費及金額將分別減少10%。根據中國研究公司ASKCI依據中國海關公佈的數據<sup>1</sup>作出研究，二零二零年的中國酒品市場受到疫情的嚴重衝擊，與去年相比，二零二零年葡萄酒進口金額下降19.9%至2,830,000,000美元，以及進口量下降28.8%至471,300,000公升。中國及香港以至全球的經濟放緩已重挫投資者對優質葡萄酒市場的情緒。於二零二一財政年度上半年，由於持續實施的抗疫控制措施及政策，酒品及相關業務經歷艱難營運狀況。本集團的酒品及相關業務錄得營業額約44,200,000港元(二零二零財政年度上半年：140,700,000港元)，較二零二零財政年度同期減少68.6%。本期間分部虧損增加436.1%至45,800,000港元，而於二零二零財政年度上半年則為虧損8,500,000港元。本期間虧損增加乃主要由於酒品及相關業務的營業額減少，以及不再綜合入賬本集團物業投資業務的營運導致餐廳場地的租賃開支增加所致，該等開支已於上一期間合併時抵銷。

<sup>1</sup> 來源：<https://vino-joy.com/2021/01/25/pandemic-corks-chinas-wine-market-in-2020/>

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 酒品及相關業務(續)

本集團已採納積極市場策略應對其具挑戰的業務。於二零二零年十一月，我們開設一個新的B2C電商平台，即「GFGC Dining Online Store」，網址為<http://shop.gfgcdining.com.hk>。該網店提供各類優質食品和產品，包括我們的精選自家產品、葡萄酒及烈酒，以及健康生活產品。「GFGC Dining Online Store」日漸廣受歡迎。

#### 保理

於二零二零年，COVID-19爆發後封閉空域、港口及國界，國際貿易受空前中斷。中美貿易緊張局勢加劇及全球經濟的不確定性因素致使業務風險增加，進一步影響本集團的保理業務。於二零二零年九月，本集團就建議出售其中國保理業務訂立具約束力的條款書(經補充)(「保理出售事項」)。保理出售事項預期將於二零二一財政年度下半年完成。

於二零二一財政年度上半年，保理業務的營業額增加10.9%至約105,400,000港元(二零二零財政年度上半年：95,000,000港元)。該業務分部的溢利較二零二零財政年度上半年的溢利80,300,000港元增加2.6%至約82,400,000港元。此外，本集團自保理業務融資亦產生財務費用80,200,000港元(二零二零財政年度上半年：90,000,000港元)。

#### 房地產業務

由於COVID-19疫情的爆發為經濟帶來了負面影響，香港整體商業環境愈具挑戰，為本集團的物業發展及投資業務帶來不確定因素及壓力。為支援可持續增長，本集團進行了多項交易以迎難而上，為其房地產業務重新定位。

管理層討論及分析(續)

業務回顧(續)

房地產業務(續)

於二零二零年七月，本集團出售位於啟德第4B區4號地盤的住宅發展項目(「啟德項目」)，代價約3,477,000,000港元，並與啟德項目的買方訂立利潤分成協議，據此，本集團可根據利潤分成協議的條款及條件分佔未來出售啟德項目住宅單位及停車位的所得溢利。該等交易之詳情載於本公司日期為二零二一年一月二十九日的通函。本集團於本回顧期間錄得出售收益約31,200,000港元。出售啟德項目為本集團緩解涉及啟德項目的未來業務及財務風險。

為清償與本集團投資物業(高銀金融國際中心)有關的本金額約為6,800,000,000港元(「優先票據」)及3,378,000,000港元(「夾層貸款」)的貸款融資，於二零二零年九月二十九日，本集團與一名獨立第三方(「買方」)訂立臨時買賣協議(「臨時買賣協議」)，以總代價14,300,000,000港元有條件地出售及轉讓成美及Goal Eagle的全部已發行股本及彼等結欠本集團的債務。於二零二零年十二月二十三日，接管人向本集團確認，接管人與買方已就賜譽之全部普通股訂立買賣協議(「賜譽出售協議」)。接管人亦通知本公司(i)接管人將根據賜譽出售協議收取的資金將足以悉數結付有關優先票據及夾層貸款的所有未償還債務；及(ii)買方已根據賜譽出售協議的條款支付大筆不可退還的按金。買方於二零二零年十二月二十八日通知本集團終止臨時買賣協議。優先票據及夾層貸款以及高銀金融國際中心接管之詳情載於本公司截至二零二零年六月三十日止年度之年報(「二零二零財政年度年報」)。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 房地產業務(續)

於二零一九年九月，本集團訂立有條件買賣協議，以建議收購Solar Time Developments Limited，其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(「Solar Time收購事項」)。Solar Time收購事項於二零一九年十二月獲本公司獨立股東批准，然而，鑒於經濟狀況下滑及清付代價需龐大現金額，收購事項的完成已延期。本集團預計將於二零二一年六月三十日之前完成收購事項。Solar Time收購事項之進一步詳情載於二零二零財政年度年報。有關Solar Time收購事項之相關付款增長列入簡明綜合財務狀況表的預付款項。

於二零二一財政年度上半年，於二零二零年七月十三日不再綜合入賬賜譽之前，本集團確認租金及物業管理費收入約7,100,000港元(二零二零財政年度上半年：96,700,000港元)。本集團亦於本期間確認項目管理費收入15,400,000港元(二零二零年財政年度上半年：15,400,000港元)。物業分部錄得二零二一財政年度上半年的溢利約20,400,000港元，而二零二零財政年度同期則為虧損97,800,000港元。二零二零財政年度的虧損乃主要由於本集團確認二零二零財政年度的公平值減少約193,500,000港元。由於本集團分別於二零二零年七月及十月不再綜合入賬從事物業投資業務的附屬公司，導致於二零二一財政年度並無確認此類公平值減少。本集團已確認二零二一財政年度的金融資產公平值變動269,600,000港元，其並未呈列於物業分部業績項下。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額約為6,030,700,000港元，而於二零二零年六月三十日的流動負債淨額約為5,751,600,000港元。此乃主要由於本集團不再綜合入賬處於接管狀態下的若干附屬公司，即賜譽、成美及Goal Eagle。因此，相關資產及負債連同優先票據及夾層貸款於二零二零年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表中確認為按公平值計入損益的金融資產。現金及現金等值以及已抵押銀行存款合共約為16,500,000港元，與二零二零年六月三十日的37,300,000港元相較減少55.8%。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 流動資金、財務資源及負債比率(續)

於二零二零年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸約為1,998,000,000港元(二零二零年六月三十日：15,849,000,000港元)。該減少乃主要由於i)於二零二零年七月出售啟德住宅發展項目後，終止確認與該項目有關的過渡貸款約3,563,200,000港元；ii)重新分類優先票據及夾層貸款分別約6,800,000,000港元及3,378,000,000港元為於二零二零年十二月三十一日按公平值計入損益的金融資產，乃由於不再綜合入賬賜譽、成美及Goal Eagle；及iii)償還銀行及其他借貸約123,500,000港元。

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3,876,300,000港元)(二零二零年六月三十日：500,000,000美元(相等於3,875,100,000港元))。於二零二零年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，概無動用該等融資的任何金額。

於二零二零年十二月三十一日，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)減少至10.7%(二零二零年六月三十日：54.3%)。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10.6%(二零二零年六月三十日：54.2%)。

### 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

於二零二零年十二月三十一日，本集團的或然負債及抵押資產較本集團截至二零二零年六月三十日止年度的年報所披露者並無重大變動。

## 管理層討論及分析(續)

### 訴訟

本集團所涉及的法律訴訟載於二零二零財政年度年報。除夾層貸款抵押代理人分別就本公司清盤及申請委任聯合臨時清盤人向百慕達最高法院提呈計劃於二零二一年二月十二日(百慕達時間)進行清盤呈請及申請的聆訊，經呈請人及本公司作出聯合申請後，該聆訊進一步押後至二零二一年三月十九日(百慕達時間)之外，概無與二零二零財政年度年報所披露之訴訟有關的重大進展。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年二月十五日之公告。

除上文及二零二零財政年度年報所披露者外，於二零二零年十二月三十一日及直至本報告日期，本集團並無任何重大訴訟及法律程序。

### 前景

#### 酒品及相關業務

自二零二一年初以來，新冠病毒疫情一直加劇，導致各國施加更為嚴格的措施，例如全國封鎖。全球酒品貿易將在短期內持續處於低迷狀態。酒品消費者的消費方式亦轉向能提供更多有關酒品與健康生活方式的信息及平衡的電商。在酒品市場的逆境中，本集團將繼續開發各種銷售渠道以鞏固其酒品貿易業務。此外，我們將繼續增強我們的「GFGC Dining Online Store」，並為客戶提供更多促銷優惠。

### 保理

本集團的保理業務將持續面臨挑戰。本集團的保理出售事項計劃將有助於改善其流動資金以及重新分配管理及財務資源，以加強其餘下業務。同時，本集團將繼續維持審慎發展方針以整合保理業務，以及把握新商機。

## 管理層討論及分析(續)

### 前景(續)

#### 房地產業務

在全球經濟下行情況下，香港甲級辦公室市場將持續緩和。在當前防疫措施逐步放寬後，辦公室租賃活動將極有可能復甦。如上所述，接管人透過賜譽出售事項出售本集團的投資物業高銀金融國際中心正在進行中。本集團目前預計賜譽出售事項將於二零二一財政年度下半年完成。董事會相信，一旦賜譽出售協議正式完成，與優先票據及夾層貸款有關的所有法律訴訟以及清盤呈請將於二零二一財政年度末之前獲圓滿解決，本集團將能夠重整其未來房地產業務策略。

### 總結

本公司將通過密切監控市況及審慎評估任何商機以作出適當調整，繼續深化其業務競爭優勢，使本集團能長遠發展。本集團亦將考慮尋求更多業務發展機會及／或酌情變現其資產，提高其財務靈活性。

### 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，二零二一年二月二十七日

\* 僅供識別

### 中期股息

董事會不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期股息(二零一九年：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

於二零二零年十二月三十一日，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      |               |            |               | 佔已發行<br>股份總數<br>之百分比* |
|--------------|----|-------------|---------------|------------|---------------|-----------------------|
|              |    | 個人權益        | 法團權益          | 相關股份<br>數目 | 總計(好倉)        |                       |
| 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%                 |

\* 百分比乃根據於二零二零年十二月三十一日已發行之6,990,651,992股股份計算。

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(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) 分別由高銀環球控股有限公司及高銀(證券)有限公司持之4,483,291,636股及187,213,998股股份。

高銀環球控股有限公司由潘先生最終擁有。

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由高銀投資控股有限公司全資擁有，而高銀投資控股有限公司為高銀金融地產控股有限公司(「高銀金融地產控股」)之全資附屬公司。高銀金融地產控股由潘先生全資擁有。
  - (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，於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，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<br>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%            |

\* 百分比乃根據於二零二零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該等股份包括4,714,821,634股股份如下：
  - (i) 合共4,670,505,634股股份，當中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(誠如上文附註1所披露者)及高銀(證券)有限公司持有。
  - (ii) 晴翠國際有限公司持有44,316,000股股份，該公司乃由潘先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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。

本公司於二零一三年十一月二十一日採納購股權計劃(「二零一三年計劃」)。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)。根據二零一三年計劃授出之購股權於截至二零二零年十二月三十一日止六個月之變動詳情載列如下：

## 二零一三年計劃

| 參與人姓名或類別                            | 授出日期       | 每股<br>股份<br>行使價<br>(港元) | 購股權數目              |             |             |             | 於二零二零年<br>十二月<br>三十一日 | 行使期                     |
|-------------------------------------|------------|-------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------------------|
|                                     |            |                         | 於二零二零年<br>七月一日     | 於本期間<br>已授出 | 於本期間<br>已失效 | 於本期間<br>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 |
|                                     |            |                         | 2,000,000          | -           | -           | -           | 2,000,000             |                         |
| <b>本公司董事及主要股東之<br/>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 |
|                                     |            |                         | 1,500,000          | -           | -           | -           | 1,500,000             |                         |
| <b>僱員及其他人士(合共)<br/>(包括若干附屬公司董事)</b> |            |                         |                    |             |             |             |                       |                         |
|                                     | 18/07/2014 | 3.098                   | 31,230,000         | -           | -           | -           | 31,230,000            | 18/07/2015 - 17/07/2024 |
|                                     | 18/07/2014 | 3.098                   | 32,130,000         | -           | -           | -           | 32,130,000            | 18/07/2016 - 17/07/2024 |
|                                     | 18/07/2014 | 3.098                   | 42,840,000         | -           | -           | -           | 42,840,000            | 18/07/2017 - 17/07/2024 |
|                                     |            |                         | 106,200,000        | -           | -           | -           | 106,200,000           |                         |
| <b>總計</b>                           |            |                         | <b>109,700,000</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>109,700,000</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

於二零二零年十二月三十一日，本集團已獲得以下銀行融資，附帶向控股股東實施之特定履約責任：

- (1) 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(經修訂及補充)，當中要求潘先生於貸款協議年期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

本公司於截至二零二零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。非執行及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。

### 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，彼等於截至二零二零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。

### 發行股本證券

本公司與天泰金融服務有限公司訂立日期為二零二零年十月九日之配售協議(經修訂)(「配售協議」)，內容有關盡其所能向不少於六名承配人(任何獨立個人、企業、機構投資者或其他投資者)以發行價每股新股份1.00港元(「配售價」)配售(「配售」)最多1,398,130,398股新股份。配售擬加強本公司財務狀況以及擴大大公司之股東基礎。於二零二零年十一月十三日，訂約雙方訂立終止協議以終止配售。

配售價較(i)緊接配售協議日期前股份最後交易日(即二零二零年九月二十八日)於聯交所所報之股份收市價折讓約0.99%；及(ii)緊接配售協議日期前最後五個連續交易日於聯交所所報每股平均收市價1.036港元折讓約3.47%。假設所有有關1,398,130,398股新股份已根據配售獲悉數配售，則配售所得款項總額將為1,398,130,398港元。配售所得款項淨額(經扣除配售佣金及其他費用以及開支)估計約為1,384,000,000港元，即為配售項下所配售每股新股份淨發行價約0.99港元。配售所得款項淨額擬用於償還本集團債務及一般營運資金。

除所披露者外，本公司於回顧期間並無以現金方式發行任何其他股本證券。

### 購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二零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

於二零二零年十二月三十一日，本集團約有307名僱員(二零一九年：323名)。截至二零二零年十二月三十一日止六個月，總僱員成本約為82,400,000港元(二零一九年：83,500,000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，其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二零二零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。

## 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自二零二零財政年度年報以來董事資料變動載列如下：

- (1) 自二零二一年三月一日起，石禮謙議員獲委任為本公司副主席。

自二零二一年三月一日起，彼由獨立非執行董事調任為執行董事。因此，自二零二一年三月一日起，彼不再擔任本公司提名委員會(「提名委員會」)之主席，但仍為提名委員會之成員。

- (2) 自二零二一年三月一日起，鄧耀榮先生獲委任為提名委員會之主席。
- (3) 自二零二一年三月一日起，許惠敏女士辭任為提名委員會之成員。

# 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二零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 | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 營業額                 | 4  | 172,094                | 347,763                |
| 銷售成本                |    | (18,246)               | (117,683)              |
| 毛利                  |    | 153,848                | 230,080                |
| 其他收入、收益及虧損(淨值)      | 4  | (324,080)              | 7,202                  |
| 出售一間附屬公司的收益         | 14 | 31,224                 | —                      |
| 投資物業之公平值變動          |    | —                      | (193,524)              |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動 |    | (269,557)              | —                      |
| 銷售及分銷開支             |    | (2,007)                | (5,075)                |
| 行政開支                |    | (218,572)              | (134,193)              |
| 財務費用                | 5  | (346,240)              | (377,338)              |
| 除稅前虧損               | 6  | (975,384)              | (472,848)              |
| 所得稅開支               | 7  | (17,748)               | (9,176)                |
| 期內虧損                |    | (993,132)              | (482,024)              |
| 其他全面虧損              |    |                        |                        |
| 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      |    | 360,997                | (74,359)               |
| 期內全面虧損總額            |    | (632,135)              | (556,383)              |
| 以下人士應佔期內虧損：         |    |                        |                        |
| 本公司擁有人              |    | (993,132)              | (478,229)              |
| 非控股權益               |    | —                      | (3,795)                |
|                     |    | (993,132)              | (482,024)              |
| 以下人士應佔全面虧損總額：       |    |                        |                        |
| 本公司擁有人              |    | (632,135)              | (552,588)              |
| 非控股權益               |    | —                      | (3,795)                |
|                     |    | (632,135)              | (556,383)              |

## 簡明綜合損益及其他全面收入表(續)

截至二零二零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          |                        |
|--------------|----|------------------------|------------------------|
|              |    | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 本公司擁有人應佔每股虧損 | 9  |                        |                        |
| 基本－期內虧損      |    | <b>(14.21)港仙</b>       | (6.84)港仙               |
| 攤薄－期內虧損      |    | <b>(14.21)港仙</b>       | (6.84)港仙               |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

|                       | 附註 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>六月三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|-----------------------|----|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>非流動資產</b>          |    |                                   |                                |
| 物業、機器及設備              |    | <b>1,763,907</b>                  | 1,674,871                      |
| 投資物業                  | 10 | <b>–</b>                          | 15,000,000                     |
| 無形資產                  |    | <b>105,113</b>                    | 104,104                        |
| 葡萄樹                   |    | <b>13,731</b>                     | 14,171                         |
| 預付款項                  |    | <b>3,102,432</b>                  | 639,793                        |
| 遞延稅項資產                |    | <b>20,857</b>                     | 18,854                         |
| 非流動資產總值               |    | <b>5,006,040</b>                  | 17,451,793                     |
| <b>流動資產</b>           |    |                                   |                                |
| 存貨                    |    | <b>717,154</b>                    | 768,421                        |
| 預付款項、其他應收賬款及其他<br>資產  |    | <b>12,872</b>                     | 17,533                         |
| 應收貿易賬款                | 11 | <b>4,300,634</b>                  | 3,886,855                      |
| 應收關連公司款項              | 12 | <b>25,641</b>                     | 8,875                          |
| 按公平值計入損益之金融資產         | 13 | <b>6,387,360</b>                  | –                              |
| 向不再綜合入賬附屬公司提供之<br>貸款  |    | <b>1,334,716</b>                  | –                              |
| 應收不再綜合入賬附屬公司款項        |    | <b>833,147</b>                    | –                              |
| 已抵押存款                 |    | <b>–</b>                          | 14,159                         |
| 現金及現金等值               |    | <b>16,536</b>                     | 23,170                         |
|                       |    | <b>13,628,060</b>                 | 4,719,013                      |
| 分類為持作出售之一個出售集團的<br>資產 | 14 | <b>–</b>                          | 7,000,025                      |
| 流動資產總值                |    | <b>13,628,060</b>                 | 11,719,038                     |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年十二月三十一日

|                        | 附註 | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>六月三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------------|----|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>流動負債</b>            |    |                                   |                                |
| 應付貿易賬款                 | 15 | <b>420,938</b>                    | 405,472                        |
| 應計負債及其他應付款             |    | <b>583,857</b>                    | 1,018,755                      |
| 應付關連公司款項               |    | <b>18,475</b>                     | 9,825                          |
| 應付一名董事款項               |    | <b>—</b>                          | 18,174                         |
| 由一間不再綜合入賬附屬公司<br>提供之貸款 |    | <b>4,431,888</b>                  | —                              |
| 應付稅項                   |    | <b>144,296</b>                    | 126,321                        |
| 計息銀行及其他借貸              | 16 | <b>1,997,925</b>                  | 12,284,883                     |
|                        |    | <b>7,597,379</b>                  | 13,863,430                     |
| 與分類為持作出售之資產直接有關<br>的負債 | 14 | <b>—</b>                          | 3,607,196                      |
| 流動負債總額                 |    | <b>7,597,379</b>                  | 17,470,626                     |
| <b>流動資產／(負債)淨值</b>     |    | <b>6,030,681</b>                  | (5,751,588)                    |
| <b>資產總值減流動負債</b>       |    | <b>11,036,721</b>                 | 11,700,205                     |
| <b>非流動負債</b>           |    |                                   |                                |
| 其他應付款                  |    | <b>4,627</b>                      | 41,099                         |
| 計息銀行及其他借貸              | 16 | <b>—</b>                          | 897                            |
| 遞延稅項負債                 |    | <b>22,010</b>                     | 20,173                         |
| 非流動負債總額                |    | <b>26,637</b>                     | 62,169                         |
| 資產淨值                   |    | <b>11,010,084</b>                 | 11,638,036                     |
| <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>10,311,019</b>                 | 10,938,971                     |
| 總權益                    |    | <b>11,010,084</b>                 | 11,638,036                     |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

|                         | 本公司擁有人應佔  |                  |                   |             |                   |                  |             |            | 非控股<br>權益<br>總權益 |            |
|-------------------------|-----------|------------------|-------------------|-------------|-------------------|------------------|-------------|------------|------------------|------------|
|                         | 股本<br>千港元 | 股份溢<br>價賬<br>千港元 | 法定盈餘<br>儲備<br>千港元 | 其他儲備<br>千港元 | 外匯換算<br>儲備<br>千港元 | 購股權<br>儲備<br>千港元 | 保留溢利<br>千港元 | 總計<br>千港元  |                  |            |
| 於二零二零年七月一日(經審核)         | 699,065   | 6,362,535        | 45,642            | (134,182)   | (553,111)         | 154,868          | 5,063,219   | 11,638,036 | -                | 11,638,036 |
| 期內虧損                    | -         | -                | -                 | -           | -                 | -                | (993,132)   | (993,132)  | -                | (993,132)  |
| 期內其他全面虧損：               |           |                  |                   |             |                   |                  |             |            |                  |            |
| 換算海外業務所產生之匯兌差額          | -         | -                | -                 | -           | 360,997           | -                | -           | 360,997    | -                | 360,997    |
| 期內全面虧損總額                | -         | -                | -                 | -           | 360,997           | -                | (993,132)   | (632,135)  | -                | (632,135)  |
| 出售一間附屬公司                | -         | -                | -                 | 135,121     | -                 | -                | (135,121)   | -          | -                | -          |
| 不再綜合入賬附屬公司              | -         | -                | -                 | -           | -                 | -                | 4,183       | 4,183      | -                | 4,183      |
| 轉撥至法定盈餘儲備               | -         | -                | 8,046             | -           | -                 | -                | (8,046)     | -          | -                | -          |
| 就不再綜合入賬附屬公司作出調整         | -         | -                | -                 | -           | -                 | -                | -           | -          | -                | -          |
| 於二零二零年十二月三十一日<br>(未經審核) | 699,065   | 6,362,535        | 53,688            | 939         | (192,114)         | 154,868          | 3,931,103   | 11,010,084 | -                | 11,010,084 |
| 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)  |
| 期內其他全面收入：               |           |                  |                   |             |                   |                  |             |            |                  |            |
| 換算海外業務所產生之匯兌差額          | -         | -                | -                 | -           | (74,359)          | -                | -           | (74,359)   | -                | (74,359)   |
| 期內全面收入總額                | -         | -                | -                 | -           | (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<br>(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 |

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

|                      | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|
|                      | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 用於經營業務之現金流量淨額        | <b>(724,229)</b>       | (1,085,166)            |
| 來自投資活動之現金流量淨額        |                        |                        |
| 購買物業、機器及設備項目         | <b>(1,988)</b>         | (8,109)                |
| 投資物業增加               | <b>—</b>               | (2,903)                |
| 出售一間附屬公司所得款項         | <b>3,420,142</b>       | —                      |
| 預付款項增加               | <b>(2,462,639)</b>     | —                      |
| 不再綜合入賬附屬公司的現金流出      | <b>(15,733)</b>        | —                      |
| 添置葡萄樹                | <b>(3,075)</b>         | (3,543)                |
| 已收利息                 | <b>4</b>               | 2,560                  |
| 已抵押存款減少              | <b>14,159</b>          | 177,608                |
|                      | <b>950,870</b>         | 165,613                |
| 融資活動所用現金流量淨額         |                        |                        |
| 銀行借款所得款項             | <b>2,129</b>           | —                      |
| 償還銀行及其他借款            | <b>(123,500)</b>       | —                      |
| 已付利息及其他融資費用          | <b>(93,289)</b>        | (597,999)              |
| 租賃付款的本金部分            | <b>(2,553)</b>         | —                      |
|                      | <b>(217,213)</b>       | (597,999)              |
| 現金及現金等值增加／(減少)淨額     | <b>9,428</b>           | (1,517,552)            |
| 期初現金及現金等值            | <b>23,170</b>          | 3,884,371              |
| 匯率變動淨影響              | <b>(16,062)</b>        | 14,098                 |
| 期末現金及現金等值，以現金及銀行結餘表示 | <b>16,536</b>          | 2,380,917              |

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零二零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」)頒佈之香港會計準則(「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，並應與本集團截至二零二零年六月三十日止年度之年度財務報表一併閱讀。

### 不再綜合入賬附屬公司

於二零二零年七月十三日，關於總金額為6,800,000,000港元的兩年優先票據(「優先票據」)，賜譽有限公司(「賜譽」)收到有關委任Cosimo Borrelli(「Borrelli先生」)及Ma Siu Ming Simon(「Simon Ma先生」，連同Borrelli先生，統稱「接管人」)為優先票據所提供的抵押資產(包括截至二零二零年六月三十日總賬面值為150億港元的本集團投資物業)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前董事(「賜譽前董事」)之通知。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年七月十五日之公告。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準(續)

### 不再綜合入賬附屬公司(續)

於二零二零年十月七日，關於本金額約3,378,000,000港元的貸款融資(「夾層貸款」)，本公司自其百慕達代理人收到日期為二零二零年八月七日的呈請(「清盤呈請」)通知及申請(「聯合臨時清盤人申請」)，該呈請通知及申請由夾層貸款抵押代理人分別就本公司清盤及委任聯合臨時清盤人向百慕達最高法院提呈。原計劃於二零二零年十月九日之清盤呈請及聯合臨時清盤人申請的聆訊隨後押後至二零二一年三月十九日。此外，於二零二零年十月八日，成美控股有限公司(「成美」)及Goal Eagle Limited(「Goal Eagle」)亦自夾層貸款抵押代理人獲收通知，就成美及Goal Eagle夾層貸款所提供的抵押資產委任共同接管人。進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十月十一日、二零二零年十月十六日、二零二零年十一月一日、二零二零年十一月二十五日、二零二零年十二月八日、二零二一年一月十日及二零二一年二月十五日之公告。

鑒於以上情況，本集團已失去對賜譽、成美及Goal Eagle(統稱「不再綜合入賬附屬公司」)的經營控制權，且本集團董事已決定，不再綜合入賬附屬公司的財務狀況、業績及現金流量不再列賬於本集團於二零二零年十二月三十一日及截至該日止六個月期間的簡明綜合財務報表。因此，賜譽已自二零二零年七月十三日生效起不再於簡明綜合財務報表綜合入賬，而成美及Goal Eagle則自二零二零年十月七日生效起不再於簡明綜合財務報表綜合入賬。不再綜合入賬附屬公司的資產淨值按於簡明綜合損益表確認的公平值變動淨值的公平值在簡明綜合財務狀況表確認為按公平值計入損益的金融資產。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 1. 編製基準(續)

### 持續經營基準

截至二零二零年十二月三十一日止六個月，本集團錄得虧損淨額約為993,100,000港元，於二零二零年十二月三十一日，本集團資本承擔約2,147,000,000港元(如財務報表附註17所披露)。於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行及其他借貸總額以及應計貸款利息及應付費用分別約為1,998,000,000港元及29,000,000港元，所有款項應於自二零二零年十二月三十一日起計12個月內償還。於二零二零年十二月三十一日，由於本集團已違反該等貸款融資的若干財務契諾，優先票據及夾層貸款均已逾期及須應要求償還。

鑒於該等情況，本公司董事於評估本集團是否有足夠財務資源以持續經營時，已仔細考慮本集團未來之流動資金及表現以及其可用的資金來源。本集團已經或正在採取以下計劃及措施以緩解流動資金壓力並改善其財務狀況：

- (i) 於二零二零年十二月二十三日，接管人向本集團確認，接管人與一名獨立第三方(「買方」)已就賜譽100%股權(「賜譽出售事項」)訂立買賣協議(「賜譽出售協議」)。接管人亦通知本公司(i)接管人將根據賜譽出售協議收取的資金將足以全數結付有關優先票據及夾層貸款的所有未償還債務；及(ii)買方已根據賜譽出售協議的條款支付大筆不可退還的按金。管理層預期於二零二一年上半年完成賜譽的賜譽出售事項。董事會有信心，在賜譽出售協議妥為完成後，有關優先票據及夾層貸款的所有法律訴訟連同清盤呈請將獲圓滿解決。

## 1. 編製基準(續)

### 持續經營基準(續)

- (ii) 於二零二零年九月二日，本集團與一名獨立第三方訂立條款書，以約2,050,000,000港元之現金代價出售高銀金融保理發展有限公司及其附屬公司，最終代價將於完成時調整。本集團與買方積極合作進行盡職審查以及預期將於二零二一財政年度下半年完成該出售事項。該出售事項所得款項將用作滿足本集團一般營運資金需求。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年二月四日之通函。
- (iii) 本集團維持來自一間關連公司(潘蘇通先生(「潘先生」，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3,876,300,000港元)。於二零二零年十二月三十一日，概無動用該等融資的任何金額。

董事認為，經計及上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金，並於自二零二零年十二月三十一日起計十二個月內履行其到期財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製未經審核中期簡明綜合財務報表乃屬適當。

倘持續經營假設不適當，本集團將需作出調整以將資產賬面值減值至其可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在簡明綜合財務報表內反映。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 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二零二零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佈於本集團二零二零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3號修訂本                                | 業務之定義                 |
| 香港財務報告準則第9號、<br>香港會計準則第39號及<br>香港財務報告準則第7號修訂本 | 利率基準改革                |
| 香港會計準則第16號修訂本                                 | 與二零一九冠狀病毒病有關之<br>租金優惠 |
| 香港會計準則第1號及<br>香港會計準則第8號修訂本                    | 重大的定義                 |

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。

## 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。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

### 3. 營運分部資料(續)

下表分別呈列截至二零二零年十二月三十一日及二零一九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。

#### 截至二零二零年十二月三十一日止六個月

|                             | 物業<br>千港元<br>(未經審核) | 酒品及<br>酒品相關<br>千港元<br>(未經審核) | 保理<br>千港元<br>(未經審核) | 金融投資<br>千港元<br>(未經審核) | 抵銷<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(未經審核) |
|-----------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| 分部營業額：                      |                     |                              |                     |                       |                     |                     |
| 銷售予外界客戶                     | 22,501*             | 44,215                       | 105,378             | -                     | -                   | 172,094             |
| 分部間銷售                       | 1,323*              | -                            | -                   | -                     | (1,323)             | -                   |
| 總計                          | 23,824              | 44,215                       | 105,378             | -                     | (1,323)             | 172,094             |
| 分部業績：                       | 20,412*             | (45,775)                     | 82,444              | (1,417)               | (1,323)             | 54,341              |
| 對賬                          |                     |                              |                     |                       |                     |                     |
| 未分配其他收入、收益<br>及虧損(淨值)       |                     |                              |                     |                       |                     | (333,636)           |
| 企業行政開支                      |                     |                              |                     |                       |                     | (111,516)           |
| 出售一間附屬公司的<br>收益             |                     |                              |                     |                       |                     | 31,224              |
| 按公平值計入損益之<br>金融資產之公平值<br>變動 |                     |                              |                     |                       |                     | (269,557)           |
| 財務費用                        |                     |                              |                     |                       |                     | (346,240)           |
| 除稅前虧損                       |                     |                              |                     |                       |                     | (975,384)           |

\* 自二零二零年七月一日起至二零二零年七月十三日止期間

#### 截至二零一九年十二月三十一日止六個月

|         | 物業<br>千港元<br>(未經審核) | 酒品及<br>酒品相關<br>千港元<br>(未經審核) | 保理<br>千港元<br>(未經審核) | 金融投資<br>千港元<br>(未經審核) | 抵銷<br>千港元<br>(未經審核) | 綜合<br>千港元<br>(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)           |

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

### 4. 營業額、其他收入、收益及虧損

本集團營業額分析如下：

|             | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 客戶合約營業額     |                        |                        |
| 酒品銷售        | 11,057                 | 93,503                 |
| 餐廳營運        | 28,735                 | 36,748                 |
| 提供酒品貯存服務    | 4,423                  | 10,400                 |
| 物業管理及相關收入   | 1,279*                 | 17,559                 |
| 項目管理費收入     | 15,365                 | 15,365                 |
|             | 60,859                 | 173,575                |
| 利息收入        |                        |                        |
| 來自保理服務之利息收入 | 105,378                | 95,028                 |
| 來自其他來源之營業額  |                        |                        |
| 租金收入總額      | 5,857*                 | 79,160                 |
|             | 172,094                | 347,763                |

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

#### 4. 營業額、其他收入、收益及虧損(續)

##### 客戶合約營業額

##### 營業額資料明細

截至二零二零年十二月三十一日止六個月期間

|                 | 酒品及<br>酒品相關<br>千港元<br>(未經審核) | 物業發展<br>及投資<br>千港元<br>(未經審核) | 總計<br>千港元<br>(未經審核) |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>貨品或服務類型</b>  |                              |                              |                     |
| 酒品銷售            | 11,057                       | —                            | 11,057              |
| 餐廳營運            | 28,735                       | —                            | 28,735              |
| 提供酒品貯存服務        | 4,423                        | —                            | 4,423               |
| 物業管理及相關收入       | —                            | 1,279*                       | 1,279               |
| 項目管理費收入         | —                            | 15,365                       | 15,365              |
| <b>客戶合約營業總額</b> | <b>44,215</b>                | <b>16,644</b>                | <b>60,859</b>       |
| <b>營業額確認時間</b>  |                              |                              |                     |
| 於某時間點轉移貨品       | 39,792                       | —                            | 39,792              |
| 隨時間轉移服務         | 4,423                        | 16,644                       | 21,067              |
| <b>客戶合約營業總額</b> | <b>44,215</b>                | <b>16,644</b>                | <b>60,859</b>       |

\* 自二零二零年七月一日起至二零二零年七月十三日止期間

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

### 4. 營業額、其他收入、收益及虧損(續)

#### 客戶合約營業額(續)

#### 營業額資料明細(續)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月期間

|                | 酒品及<br>酒品相關<br>千港元<br>(未經審核) | 物業發展<br>及投資<br>千港元<br>(未經審核) | 總計<br>千港元<br>(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              |
| 客戶合約營業總額       | 140,651                      | 32,924                       | 173,575             |
| <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              |
| 客戶合約營業總額       | 140,651                      | 32,924                       | 173,575             |

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 4. 營業額、其他收入、收益及虧損(續)

|                         | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                         | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| <b>其他收入</b>             |                        |                        |
| 銀行利息收入                  | <b>4</b>               | 2,560                  |
| 來自一間不再綜合入賬附屬公司之<br>利息收入 | <b>101,339</b>         | —                      |
| 政府補助                    | <b>15,598</b>          | —                      |
| 其他                      | <b>385</b>             | 1,336                  |
|                         | <b>117,326</b>         | 3,896                  |
| <b>其他收益及虧損</b>          |                        |                        |
| 匯兌差額(淨額)                | <b>10,248</b>          | 3,306                  |
| 終止費用(附註)                | <b>(451,654)</b>       | —                      |
|                         | <b>(441,406)</b>       | 3,306                  |
|                         | <b>(324,080)</b>       | 7,202                  |

附註：於二零二零年七月十七日，本集團與一名獨立第三方訂立一系列協議，包括與一名獨立第三方就轉讓迅富國際有限公司(「迅富」)全部股權訂立的買賣協議及期權契據，以及與本集團發展中物業相關的項目管理協議(「啟德安排」)。於二零二零年七月二十七日，本集團進一步與另一名獨立第三方訂立買賣協議及利潤分成協議，以出售迅富全部股權，現金代價約為3,477,000,000港元。啟德安排已於二零二零年七月二十七日終止，而本集團就該終止產生的交易費用約為451,654,000港元。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

### 5. 財務費用

|            | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|------------|------------------------|------------------------|
|            | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 銀行及其他借貸之利息 | 346,016                | 613,537                |
| 租賃負債利息     | 224                    | —                      |
| 減：資本化利息    | —                      | (236,199)              |
|            | 346,240                | 377,338                |

### 6. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

|             | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|
|             | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 物業、機器及設備折舊  | 24,496                 | 34,456                 |
| 減：計入存貨開支之金額 | (2,164)                | (2,108)                |
|             | 22,332                 | 32,348                 |
| 使用權資產折舊     | 3,574                  | 1,099                  |
| 無形資產攤銷      | 454                    | 458                    |

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 7. 所得稅開支

|          | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|----------|------------------------|------------------------|
|          | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 本期－香港    |                        |                        |
| 期內支出     | —                      | —                      |
| 本期－其他地方  |                        |                        |
| 期內支出     | 19,746                 | 18,394                 |
| 過往年度超額撥備 | —                      | (9,600)                |
| 遞延       |                        |                        |
| 期內支出     | —                      | 382                    |
| 期內抵免     | (1,998)                | —                      |
| 期內稅項支出   | 17,748                 | 9,176                  |

## 8. 股息

董事會不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一九年十二月三十一日止六個月：無)。

## 9. 每股虧損

每股基本虧損之計算乃基於：

|                           | 截至十二月三十一日<br>止六個月      |                        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                           | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 虧損                        |                        |                        |
| 用於計算每股基本虧損之本公司<br>擁有人應佔虧損 | (993,132)              | (478,229)              |

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

9. 每股虧損(續)

| 股份數目<br>截至十二月三十一日<br>止六個月    |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
|                              | 二零二零年<br>千股 | 二零一九年<br>千股 |
| 股份                           |             |             |
| 用於計算每股基本虧損之期內已<br>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：<br>購股權      | -           | -           |
| 用於計算每股攤薄虧損之期內已<br>發行普通股加權平均數 | 6,990,652   | 6,990,652   |

每股攤薄虧損金額乃按本公司擁有人應佔期內虧損計算，而計算時所用之普通股加權平均數為計算每股基本虧損所用之期內已發行之普通股加權平均數，以及假設普通股加權平均數於所有具攤薄潛力之普通股被視作獲行使普通股時已以無償形式發行。

由於尚未行使購股權已對所呈列之每股基本虧損金額產生反攤薄影響，故概無就攤薄對截至二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止期間所呈列之每股基本虧損金額作出調整。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 10. 投資物業

|                             | 千港元          |
|-----------------------------|--------------|
| 於二零一九年六月三十日及二零一九年七月一日       |              |
| 之賬面值(經審核)                   | 18,500,000   |
| 年內添置                        | 11,480       |
| 非現金租賃獎勵                     | 9,060        |
| 初始直接成本                      | 951          |
| 租賃獎勵攤銷                      | (19,996)     |
| 初始直接成本攤銷                    | (5,572)      |
| 公平值變動                       | (3,495,923)  |
| 於二零二零年六月三十日之賬面值(經審核)        | 15,000,000   |
| 不再綜合入賬之一間附屬公司               | (15,000,000) |
| 於二零二零年十二月三十一日之賬面值<br>(未經審核) | —            |

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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的投資物業不再入賬於本集團，有關詳情載於財務報表附註1。

於二零二零年六月三十日，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。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 11. 應收貿易賬款

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提供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)呈列之應收貿易賬款之賬齡分析：

|          | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>六月三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 少於121天   | <b>2,277,816</b>                  | 2,736,539                      |
| 121至150天 | <b>2,577</b>                      | 910,295                        |
| 151至180天 | <b>1,405</b>                      | 2,855                          |
| 181至365天 | <b>1,797,568</b>                  | 17,470                         |
| 超過1年     | <b>221,268</b>                    | 219,696                        |
|          | <b>4,300,634</b>                  | 3,886,855                      |

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

**12. 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：

|               | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 期內未償還<br>之最高金額<br>千港元 | 二零二零年<br>六月三十日<br>及七月一日<br>千港元 | 過往年度<br>未償還之<br>最高金額<br>千港元 | 二零一九年<br>七月一日<br>千港元 |
|---------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 由潘先生控<br>制的公司 | <b>25,641</b>           | 25,641                | <b>8,875</b>                   | 1,376,770                   | 144,186              |

應收關連人士款項為無抵押、免息及須按要求償還。

**13. 按公平值計入損益計量的金融資產**

|                     | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>六月三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 按公平值計入損益計量的<br>金融資產 | <b>6,387,360</b>                  | —                              |

誠如附註1所披露，本集團於合併範圍內並未包括不再綜合入賬附屬公司。因此，該等不再綜合入賬附屬公司的集團權益於簡明綜合財務報表內呈列為按公平值計入損益計量的金融資產並於二零二零年十二月三十一日列為公平值。董事根據於二零二零年十二月三十一日不再綜合入賬附屬公司的未經審核資產淨值估算不再綜合入賬附屬公司的公平值。

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

#### 14. 一個出售集團之資產／負債

於二零二零年五月十日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議（「GF買賣協議」），以出售其於Gold Flair Holdings Limited（「Gold Flair」）（迅富之控股公司，統稱「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（不包括公司間貸款及於合併時抵銷之應收／應付集團公司款項）如下：

|                    | 千港元<br>(經審核) |
|--------------------|--------------|
| 資產                 |              |
| 發展中物業              | 7,000,000    |
| 預付款項               | 2            |
| 已抵押存款              | 23           |
| 分類為持作出售之資產         | 7,000,025    |
| 負債                 |              |
| 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    |
| 與分類為持作出售之資產直接有關的負債 | 3,607,196    |
| 與出售集團直接有關的淨資產      | 3,392,829    |

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

**14. 一個出售集團之資產／負債(續)**

於二零二零年七月十七日，GF買賣協議已終止，而本集團於二零二零年七月二十七日與另一名獨立第三方訂立買賣協議(「迅富買賣協議」)及利潤分成協議(「利潤分成協議」)，以約3,477,000,000港元之現金代價出售迅富之全部股權(「啟德出售事項」)。迅富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。

啟德出售事項於二零二零年七月二十七日完成，且本集團收到現金所得款項約3,420,000,000港元(經扣除交易成本)。

於期內出售迅富的資產淨值及財務影響之詳情概述如下：

|            | 千港元<br>(未經審核) |
|------------|---------------|
| 已出售資產淨值：   |               |
| 發展中物業      | 7,000,000     |
| 已抵押存款      | 23            |
| 應付貿易賬款     | (9,032)       |
| 應計負債及其他應付款 | (38,844)      |
| 計息銀行借貸     | (3,563,229)   |
|            | 3,388,918     |
| 出售收益       | 31,224        |
| 以現金代價支付    | 3,420,142     |

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

#### 14. 一個出售集團之資產／負債(續)

有關出售迅富現金流量的分析如下：

|                     | 千港元<br>(未經審核) |
|---------------------|---------------|
| 現金代價                | 3,420,142     |
| 已出售已抵押存款            | (23)          |
| 有關出售迅富的現金及現金等值的流入淨值 | 3,420,119     |

#### 15. 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)呈列之應付貿易賬款之賬齡分析：

|          | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>六月三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 少於121天   | 233,732                           | 295,428                        |
| 121至150天 | —                                 | 107,393                        |
| 151至180天 | —                                 | 912                            |
| 181至365天 | 187,195                           | 1,728                          |
| 超過1年     | 11                                | 11                             |
|          | 420,938                           | 405,472                        |

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 16. 計息銀行及其他借貸

|                          | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>六月三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| <b>即期部分</b>              |                                   |                                |
| 有抵押銀行貸款                  | <b>1,989,997</b>                  | 15,719,381                     |
| 有抵押其他貸款                  | —                                 | 100,000                        |
| 無抵押銀行透支                  | <b>1,481</b>                      | 636                            |
| 無抵押銀行貸款                  | <b>6,447</b>                      | 4,595                          |
| 無抵押其他貸款                  | —                                 | 23,500                         |
|                          | <b>1,997,925</b>                  | 15,848,112                     |
| 計入與分類為持作出售之<br>資產直接有關的負債 | —                                 | (3,563,229)                    |
|                          | <b>1,997,925</b>                  | 12,284,883                     |
| <b>非即期部分</b>             |                                   |                                |
| 無抵押銀行貸款                  | —                                 | 897                            |
|                          | —                                 | 897                            |
|                          | <b>1,997,925</b>                  | 12,285,780                     |

## 17. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

|          | 二零二零年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二零年<br>六月三十日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 已訂約但未計提： |                                   |                                |
| 收購附屬公司   | <b>2,147,334</b>                  | 4,286,935                      |
| 發展中物業    | —                                 | 54,894                         |
|          | <b>2,147,334</b>                  | 4,341,829                      |

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

## 18. 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<br>止六個月                 |                        |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 與本公司主要股東擁有實益<br>權益之關連公司進行之<br>交易： |                        |                        |
| 酒品銷售                              | 38                     | 2,975                  |
| 項目管理費收入                           | 15,365                 | 15,365                 |
| 物業管理費收入                           | 146*                   | 2,093                  |
| 租賃收入                              | 932*                   | 12,613                 |
| 租賃開支                              | 32                     | —                      |
| 食品及飲料銷售                           | 3,614                  | 4,949                  |

\* 自二零二零年七月一日起至二零二零年七月十三日止期間

## (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<br>止六個月 |                        |                        |
|-------------------|------------------------|------------------------|
|                   | 二零二零年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零一九年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 短期僱員福利            | 11,630                 | 11,630                 |
|                   | 11,630                 | 11,630                 |

## 19. 金融工具之公平值

除財務報表附註13所載的按公平值計入損益計量的金融資產外，於二零二零年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，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、按公平值計入損益計量的金融資產、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以及計息銀行及其他借貸之流動部分、由／向不再綜合入賬附屬公司提供之貸款、不再綜合入賬附屬公司之結餘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以及其他應付款項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。於二零二零年十二月三十一日，公平值與其賬面值相若。