

中期報告
2011-12



華信地產財務有限公司

股份代號: 252

*Welcome to Hotel Benito and wishing you
a most comfortable stay with us.*

Sincerely yours,

公司資料

董事

執行董事

蔡乃端先生(主席兼董事總經理)

蔡乃競先生(副主席)

蔡基鴻先生

蔡基信先生

非執行董事

陳文漢先生

蔡奕忠先生

蔡漢民先生

蔡漢興先生

蔡新惠先生

蔡漢榮先生

蔡穎雯女士

獨立非執行董事

陳兆庭先生

郭良先生

黃錫強先生

審核委員會

陳兆庭先生(主席)

陳文漢先生

郭良先生

蔡漢榮先生

黃錫強先生

薪酬委員會

黃錫強先生(主席)

陳文漢先生

郭良先生

主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

恆生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

永亨銀行有限公司

律師

張葉司徒陳律師事務所

核數師

國衛會計師事務所

公司秘書

陳哲明先生

(於二零一一年五月三十一日辭任)

何志強先生

(於二零一一年五月三十一日獲委任及

於二零一一年八月二十九日辭任)

陳志忠先生

(於二零一一年八月二十九日獲委任)

註冊辦事處

香港九龍尖沙咀

廣東道30號

新港中心第二座

四樓407-410室

股份過戶登記處

通用秘書服務有限公司

香港銅鑼灣

渣甸街5-19號

京華中心二十樓

股份代號

252

國際電腦網絡地址

<http://www.seapnf.com.hk>

中期業績

華信地產財務有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司連同其附屬公司及聯營公司(「本集團」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同上年度比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核) (重列)
營業額	4	206,780,268	173,699,733
銷售成本		(166,341,564)	(145,222,186)
毛利		40,438,704	28,477,547
其他收益	5	999,076	4,800,710
投資物業公平價值變動產生之溢利		21,023,785	30,417,507
分銷費用		(9,578,082)	(6,961,588)
行政費用		(25,309,518)	(23,071,062)
其他營運費用		(792,343)	(552,259)
經營溢利	6	26,781,622	33,110,855
財務成本	7	(3,160,949)	(2,904,427)
應佔聯營公司溢利		977,685	363,371
除稅前溢利		24,598,358	30,569,799
所得稅開支	8	(2,995,156)	(2,376,671)
期內溢利		21,603,202	28,193,128
溢利歸屬於			
本公司擁有人		21,044,922	28,357,603
非控股權益		558,280	(164,475)
		21,603,202	28,193,128
每股溢利			
基本及攤薄	9	9.68仙	13.04仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核) (重列)
期內溢利	21,603,202	28,193,128
其他全面收益：		
持作出售之金融資產：		
公平價值變動產生之(虧損)溢利	(7,211,497)	279,664
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	4,471,453	2,920,303
應佔聯營公司滙兌儲備	60,879	38,539
本期間全面收益總額	18,924,037	31,431,634
歸屬於：		
本公司擁有人	18,441,630	31,641,607
非控股權益	482,407	(209,973)
	18,924,037	31,431,634

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
非流動資產			
投資物業	10	488,473,305	467,449,520
物業、機器及設備		201,442,082	202,791,662
租賃土地及土地使用權		13,630,440	13,400,616
聯營公司權益		71,000,882	67,470,734
持作出售之金融資產		23,299,197	30,189,169
無形資產		3,702,706	3,702,706
遞延稅項資產		303,967	303,967
其他非流動資產		2,700,000	2,700,000
		804,552,579	788,008,374
流動資產			
存貨		91,635,632	75,041,386
貿易應收賬款及其他應收款	11	124,777,430	185,907,978
通過損益表反映公平價值變化的 金融資產	12	5,521,180	11,569,230
按金及預付款項		5,026,168	4,198,228
預付稅項		4,784,570	3,155,022
定期存款		5,100,000	5,100,000
客戶證券業務信託存款		46,985,491	56,315,997
現金及銀行結餘		64,456,225	21,042,484
		348,286,696	362,330,325
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	13	124,816,223	130,975,939
應付關連公司款項		24,779,279	21,775,406
應付聯營公司款項		1,558,423	1,406,012
銀行貸款及透支	14	189,950,161	187,432,235
應繳稅項		3,931,812	1,750,135
		345,035,898	343,339,727
流動資產淨值		3,250,798	18,990,598
總資產減流動負債		807,803,377	806,998,972

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
非流動負債			
銀行貸款	14	72,411,347	84,389,829
遞延稅項負債		5,784,041	5,402,625
		78,195,388	89,792,454
資產淨值		729,607,989	717,206,518
股本及儲備			
股本	15	217,418,850	217,418,850
儲備		503,141,433	491,222,369
本公司擁有人應佔權益		720,560,283	708,641,219
非控股權益		9,047,706	8,565,299
總權益		729,607,989	717,206,518

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	屬於公司擁有人							
	股本	物業		持作出售 之金額			非控股 權益	總額
		重估儲備	外匯儲備	資產重估	保留溢利	小計		
		港元	港元	儲備	港元	港元		
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
於二零一一年四月一日	217,418,850	3,178,526	44,677,971	(4,919,683)	448,285,555	708,641,219	8,565,299	717,206,518
本期溢利	-	-	-	-	21,044,922	21,044,922	558,280	21,603,202
本期其他全面	-	-	4,608,205	(7,211,497)	-	(2,603,292)	(75,873)	(2,679,165)
本期全面收益	-	-	4,608,205	(7,211,497)	21,044,922	18,441,630	482,407	18,924,037
支付二零一一年末期股息	-	-	-	-	(6,522,566)	(6,522,566)	-	(6,522,566)
於二零一一年九月三十日	<u>217,418,850</u>	<u>3,178,526</u>	<u>49,286,176</u>	<u>(12,131,180)</u>	<u>462,807,911</u>	<u>720,560,283</u>	<u>9,047,706</u>	<u>729,607,989</u>
於二零一零年四月一日(重列)	217,418,850	2,555,496	38,891,100	(5,838,038)	336,180,119	589,207,527	7,861,857	597,069,384
往年度調整	-	623,030	-	-	1,723,470	2,346,500	30,342	2,376,842
會計政策變化之影響	-	-	-	-	39,533,684	39,533,684	162,248	39,695,932
於二零一零年四月一日(重列)	<u>217,418,850</u>	<u>3,178,526</u>	<u>38,891,100</u>	<u>(5,838,038)</u>	<u>377,437,273</u>	<u>631,087,711</u>	<u>8,054,447</u>	<u>639,142,158</u>
本期溢利	-	-	-	-	28,357,603	28,357,603	(164,475)	28,193,128
本期其他全面收益	-	-	3,004,340	279,664	-	3,284,004	(45,498)	3,238,506
本期全面收益總額	-	-	3,004,340	279,664	28,357,603	31,641,607	(209,973)	31,431,634
支付二零一零年末期股息	-	-	-	-	(6,522,565)	(6,522,565)	-	(6,522,565)
於二零一零年九月三十日	<u>217,418,850</u>	<u>3,178,526</u>	<u>41,895,440</u>	<u>(5,558,374)</u>	<u>399,272,311</u>	<u>656,206,753</u>	<u>7,844,474</u>	<u>664,051,227</u>

簡明綜合現金流動表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
經營活動產生(用於)之現金淨額	51,686,468	(23,821,416)
投資業務用於之現金淨額	(362,327)	(7,858,450)
融資業務(用於)產生之現金淨額	(9,858,525)	677,059
現金及現金等值項目之增加(減少)	41,465,616	(31,002,807)
現金及現金等值項目於四月一日	20,906,301	14,149,886
外幣匯率變動之影響	2,084,308	3,789,344
現金及現金等值項目於九月三十日	64,456,225	(13,063,577)
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結餘	64,456,225	14,954,083
銀行透支	-	(28,017,660)
	64,456,225	(13,063,577)

簡明綜合財務報告附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六所載之適用披露規定及香港會計師公會(「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」編製。

除若干物業及金融工具以公平價值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。本簡明綜合財務報表使用之會計政策乃與編製本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

本未經審核簡明綜合財務報表應與二零一一年年度綜合財務報表一併閱讀。

本未經審核簡明綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣港元呈列。

在編製本期綜合財務報表時，已重列以下財務比較資料：

本集團於二零零六年三月三十一日止年度改變一項自用物業之用途而轉為投資物業。但該物業之租賃土地並無轉為投資物業，而繼續分類為「租賃土地及土地使用權」並計提攤銷。另外，一個停車位在沒有改變用途之情況下由自用物業轉為投資物業。由於以上所述之調整，往年度調整已追溯重列財務比較資料如下：行政費用由23,069,133港元(於二零一零年九月三十日中期報告中顯示)重列為23,071,062港元。

另外，本集團已於二零一一年三月三十一日年度報告中提前應用香港會計準則第12號(修訂本)。因此，所得稅開支由7,361,921港元(於二零一零年九月三十日中期報告中顯示)重列為2,376,671港元。

2. 主要會計政策概要

於本中期期間，本集團首次採用若干由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂之準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。於本中期期間應用新訂或經修訂香港財務報告準則對於本未經審核簡明綜合財務報告內報告之金額及／或作出之披露並無造成任何重大影響。

本集團尚未提早應用以下已頒佈但並未生效之新訂及經修訂準則及修訂本：

香港會計準則第1號(修訂本)	<i>其他全面收益項目之呈列¹</i>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	<i>僱員福利²</i>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	<i>獨立財務報表³</i>
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	<i>於聯營公司及合營公司之投資³</i>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	<i>嚴重高通脹及剔除首次採納者的固定日期⁴</i>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	<i>披露－轉讓金融資產⁴</i>
香港財務報告準則第9號	<i>金融工具³</i>
香港財務報告準則第10號	<i>綜合財務報表³</i>
香港財務報告準則第11號	<i>共同安排³</i>
香港財務報告準則第12號	<i>於其他實體之權益之披露³</i>
香港財務報告準則第13號	<i>公平值計量³</i>

1 於二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 於二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號金融工具(於二零一零年十一月經修訂)加入有關金融負債及有關終止確認的要求。

根據香港財務報告準則第9號，香港會計準則第39號金融工具：確認和計量範圍內所有已確認金融資產其後將以攤銷成本或公平值計量。具體而言，在目標為收集合約現金流量之商業模式中持有之債務投資及擁有合約現金流量而僅為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，於其後會計期間末一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資於其後會計期間末按公平值計量。

2. 主要會計政策概要(續)

金融負債之大幅變動與指定為以公平值計入損益賬之金融負債有關。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，對於指定為以公平值計入損益賬之金融負債，除非於其他全面收益確認該項負債信貸風險變動之影響會導致或擴大損益賬之會計錯配，否則該項負債之信貸風險變動引起之金融負債之公平值變動金額須於其他全面收益呈列。金融負債之信貸風險所導致之公平值變動其後不會重新分類至損益賬。過往，根據香港會計準則第39號，指定為以公平值計入損益賬之金融負債之公平值變動款額全數於損益賬中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

本公司董事已開始評估上述新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未就該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響得出結論。

3. 分部資料

香港財務報告準則第8號為披露基準，要求營運分部按集團組成部份之內部報告識別，有關報告由主要營運決策者定期審閱，以分派資源及評估分部表現。

本公司之董事(主要營運決策者)審閱集團之內部報告以評估表現及分配資源。本公司之董事已根據該等報告釐定營運分部。

本公司之董事僅從地域及產品角度考慮業務，就從地域及產品角度考慮而言，本公司之董事評估物業投資及發展、酒店、生產及分銷塑膠包裝材料，證券經紀及財務服務之表現。

3. 分部資料(續)

營運分部之會計政策與集團之會計政策相同。分部表現乃基於營運分部業績予以評估，其為分部業績之計量方式。分部業績與集團利潤之計量保持一致，惟投資物業、財務成本、應佔聯營公司溢利(虧損)及所得稅開支之公平值變動收益開支並不計入此等計量。該計量為分派資源乃評估分部表現而向主要營運決策者呈報。

分部間交易以公平原則進行。向公司之董事呈報之來自外部公司之收益乃以與綜合損益表內所載者相同之方式計量。

為與向主要營運決策者就分配資源及表現評估之內部呈報資料之方式一致，本集團當前分為下列營運分類：

物業投資及發展／酒店	:	提供酒店服務及於香港及中國出租物業
生產及分銷塑膠包裝材料	:	生產及分銷塑膠袋及塑料包裝物料
證券經紀及財務	:	證券投資與金融及買賣證券投資服務

3. 分部資料(續)

業務分部

	截至二零一一年九月三十日止六個月			
	物業投資及 發展/酒店 港元 (未經審核)	生產及銷售 塑膠包裝材料 港元 (未經審核)	證券經紀 及財務 港元 (未經審核)	總額 港元 (未經審核)
營業額				
對外營業額	19,422,372	175,717,514	11,640,382	206,780,268
分部業績	9,575,516	(1,895,559)	(1,922,120)	5,757,837
投資物業價值變動 產生之溢利	21,023,785	-	-	21,023,785
經營溢利(虧損)	30,599,301	(1,895,559)	(1,922,120)	26,781,622
不分類呈列財務成本 應佔聯營公司 溢利(虧損)	-	-	-	(3,160,949)
除稅前溢利				24,598,358
不分部呈列所得稅開支				(2,995,156)
期內溢利				21,603,202
折舊及攤銷	2,174,493	4,565,506	203,459	6,943,458
資本支出	43,200	2,102,420	240,022	2,385,642

3. 分部資料(續)

業務分部(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	物業投資及 發展/酒店 港元 (未經審核)	生產及銷售 塑膠包裝材料 港元 (未經審核)	證券經紀 及財務 港元 (未經審核)	總額 港元 (未經審核)
營業額				
對外營業額	17,349,666	145,758,385	10,591,682	173,699,733
分部業績	7,617,554	(8,971,586)	4,047,380	2,693,348
投資物業價值變動 產生之溢利	30,417,507	-	-	30,417,507
經營溢利(虧損)	38,035,061	(8,971,586)	4,047,380	33,110,855
不分類呈列財務成本 應佔聯營公司 溢利(虧損)	-	-	-	(2,904,427)
	411,276	(47,905)	-	363,371
除稅前溢利				30,569,799
不分部呈列所得稅開支				(2,376,671)
期內溢利				28,193,128
折舊及攤銷	2,271,717	4,595,659	167,846	7,035,222
資本支出	164,994	7,930,152	212,113	8,307,259

3. 分部資料(續)
分部資產

	於二零一一年九月三十日			
	物業投資及 發展/酒店 港元 (未經審核)	生產及銷售 塑膠包裝材料 港元 (未經審核)	證券經紀 及財務 港元 (未經審核)	總額 港元 (未經審核)
分部資產	424,534,513	461,037,735	172,966,948	1,058,539,196
聯營公司權益	66,025,741	4,344,553	630,588	71,000,882
不予分類之集團資產	-	-	-	23,299,197
總資產	490,560,254	465,382,288	173,597,536	1,152,839,275

	於二零一一年三月三十一日			
	物業投資及 發展/酒店 港元 (審核)	生產及銷售 塑膠包裝材料 港元 (審核)	證券經紀 及財務 港元 (審核)	總額 港元 (審核)
分部資產	419,103,254	406,016,104	227,559,438	1,052,678,796
聯營公司權益	63,375,672	3,705,290	389,772	67,470,734
不予分類之集團資產	-	-	-	30,189,169
總資產	482,478,926	409,721,394	227,949,210	1,150,338,699

3. 分部資料(續)

地區部分：

	九月三十日止六個月 營業額	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
香港	44,438,590	44,259,109
中國	49,502,011	21,401,707
北美洲	23,532,606	22,749,695
歐洲	17,370,791	18,645,388
大洋洲	13,891,154	14,898,749
其他亞洲國家	58,045,116	51,517,581
其他	-	227,504
	206,780,268	173,699,733

分部資產之賬面值

增加非流動資產

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
	香港	848,604,530	865,343,894	285,422
北美洲	5,540,050	6,803,208	-	-
大洋洲	4,222,080	7,436,216	-	-
歐洲	5,013,238	4,149,816	-	-
中國	284,112,906	257,021,028	2,100,220	9,032,366
其他亞洲國家	5,346,471	9,584,537	-	-
	1,152,839,275	1,150,338,699	2,385,642	11,413,868

4. 營業額

	九月三十日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
貨品銷售	175,717,514	145,724,345
總租金收入	9,044,665	9,091,445
經紀佣金	9,291,484	9,699,434
酒店收入	10,377,707	8,258,221
股息		
— 非上市股本證券	—	34,040
— 上市公司股本證券	2,348,898	892,248
	206,780,268	173,699,733

5. 其他收益

	九月三十日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
利息收入	4,300,432	3,798,121
其他收入	2,272,025	1,551,938
出售持作出售金融資產之虧損	(9,845)	(5,992)
出售物業、機器及設備之溢利	155,488	—
收回壞賬	329,026	69,573
通過損益表反映公平價值變化的金融資產之虧損	(6,048,050)	(612,930)
	999,076	4,800,710

6. 經營溢利

九月三十日止六個月

	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核) (重列)
經營溢利已扣除及已(計入)：		
存貨銷售成本	131,434,105	115,103,181
貿易應收賬款及其他收款之減值虧損	1,778,426	-
匯兌虧損	-	326,112
僱員成本(包括董事袍金)	26,284,047	22,994,297
薪金、工資及津貼	24,234,354	21,523,874
員工福利	1,706,053	1,122,033
退休計劃供款	343,640	348,390
辦公室物業之經營租賃租金	1,261,846	874,261
折舊及攤銷	6,943,458	7,035,222
投資物業租金總收入	(9,044,665)	(8,802,805)
減：本期內產生租金收入之投資物業、 直接經營開支	7,400	37,900
	9,037,265	8,764,905

7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
利息支出：		
銀行貸款及透支於下期間償還		
五年內	1,801,697	1,855,201
超過五年	508,127	548,574
其他借款	535,744	245,970
銀行費用	315,381	254,682
	3,160,949	2,904,427

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核) (重列)
本公司及附屬公司		
香港所得稅	(2,613,740)	(2,320,000)
遞延稅項：		
稅項虧損	-	(39,758)
投資物業公平價值變動	(11,306)	(41,877)
暫時性差額	(370,110)	24,964
	(2,995,156)	(2,376,671)

香港所得稅撥備乃按本年度之估計應評稅溢利以稅率16.5%（二零一零年：16.5%）提撥。中國附屬公司之企業所得稅以25%（二零一零年：25%）提撥。海外所得稅撥備乃按本年度之估計應評稅溢利以業務於當地稅率提撥。

9. 每股溢利

每股溢利乃本公司擁有應佔溢利21,044,922港元(二零一零年(重列): 28,357,603港元)及已發行之217,418,850(2010: 217,418,850)股普通股計算。

10. 投資物業

港元

公平值

於二零一零年四月一日(重列)	395,743,494
公平價值變化產生之溢利	71,706,026

於二零一一年三月三十一日	467,449,520
--------------	-------------

於二零一一年四月一日	467,449,520
公平價值變化產生之溢利	21,023,785

於二零一一年九月三十日	488,473,305
-------------	--------------------

本集團於報告期結束時投資物業之公平值價值乃根據獨立專業估值師廖敬棠測計師行(並非本集團之關連人士)於該日進行之估值得出。廖敬棠測計師行為香港測量師學會成員,擁有合適資格及近期評值相關地區類似物業之經驗。該估值乃經參考近期有關市場之可作較銷憑證後達致。其估值乃按照以現時物業市值租金及收益率為基礎預計未來租金收入之貼現現金流量及/或參考同類物業之市場交易資料。

本集團所有根據經營租約持有賺取租金之物業權益乃採用公平價值模式計量。分類乃入賬為投資物業。

本集團之投資物業賬面值為339,430,000港元(二零一一年三月三十一日: 333,520,000港元)押予銀行。

10. 投資物業(續)

投資物業按其賬面值分析如下：

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
香港以內，持有中期租約	484,976,000	464,066,000
香港以外，持有中期租約	3,497,305	3,383,520
	488,473,305	467,449,520

11. 貿易應收賬款及其他應收款

本集團於本年度之貿易應收賬款是由(i)物業投資及發展／酒店；(ii)生產及分銷塑膠包裝材料及(iii)證券經紀及財務所引起。

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
貿易應收賬款：		
結算所及現金客戶	22,233,346	63,238,912
有抵押孖展貸款客戶	47,970,779	73,828,188
其他	47,927,843	48,948,394
	118,131,968	186,015,494
減：呆壞賬減值撥備	(10,998,874)	(9,220,448)
	107,133,094	176,795,046
其他應收款	17,644,336	9,112,932
	124,777,430	185,907,978

11. 貿易應收賬款及其他應收款(續)

於結算日按發票日期計算之貿易應收賬款賬齡分析(已扣除呆壞賬減值撥備)如下:

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
按要求償還－應收保證金客戶款項	44,590,128	71,943,898
0 – 30日	45,466,444	89,949,283
31 – 60日	10,578,700	9,192,310
60日以上	6,497,822	5,709,555
	107,133,094	176,795,046
其他應收款	17,644,336	9,112,932
	124,777,430	185,907,978

在貿易應收賬款，其中44,590,128港元(已扣除呆壞賬減值撥備)(二零一一年三月三十一日：71,943,898港元)是給予孖展客戶之貸款以本集團持作抵押品之上市證券作抵押並附帶利息。授予孖展客戶之信貸融資額度乃根據本集團所接納之抵押品證券之折讓市值釐定。於二零一一年九月三十日，客戶就獲授之客戶之貸款而抵押作為抵押品之證券之總市值為66,744,019港元(二零一一年三月三十一日：133,675,108港元)由於董事認為賬齡分析就證券孖展借貸業務之循置性質而言並無意義，故並無披露賬齡分析。

本集團之證券經紀業務均給予現金客戶之信貸期至各證券交易結算日期(按慣例在相對交易日兩個工作天後結算)每位有抵押孖展貸款客戶均有信貸限額。

11. 貿易應收賬款及其他應收款(續)

除客戶與本公司相互另訂外，生產及分銷塑膠包裝材料的貿易應收賬款之信貸期通常為0至90天。

應收租金為預先開單並預期租戶於收到租單後支付。

酒店客人於退房前將被要求支付未付款項。而本集團一般在客人入住前要求以現金或信用卡提供按金。除此以外，本集團無向客人收取其他抵押。

本集團致力對其未收回貿易應收賬款實施嚴格控制。高級管理層會定期檢討過期賬項。鑑於上文所述者及本集團之貿易應收賬款與大量多元化客戶有關，本公司董事認為截止二零一一年九月三十日及二零一一年三月三十一日止貿易應收賬款中並無重大集中信貸風險。

12. 通過損益表反映公平價值變化的金融資產

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
於香港上市之證券	5,521,180	11,569,230

以上證券分類為持作出售而其公平值根據報告日期結束時之市場買入報價釐定。

本集團之通過損益表反映公平價值變化之金融資產賬面值為2,321,500港元(二零一一年三月三十一日：11,507,850港元)已予抵押作本集團之一般銀行融資。

13. 貿易應付賬款及其他應付款

本集團於本年度之貿易應付賬款是由(i)物業投資及發展／酒店；(ii)生產及分銷塑膠包裝材料(iii)證券經紀及財務所引起。

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
貿易應付賬款包括：		
結算所及現金客戶	45,194,795	67,738,036
有抵押發展貸款客戶	15,043,268	18,003,348
其他	42,408,231	24,283,749
	<hr/>	<hr/>
	102,646,294	110,025,133
其他應付款	22,169,929	20,950,806
	<hr/>	<hr/>
	124,816,223	130,975,939
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於結算日按發票日期計算之貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
0 – 30日	84,414,000	98,331,288
31 – 60日	14,034,239	7,152,335
60日以上	4,198,055	4,541,510
	<hr/>	<hr/>
	102,646,294	110,025,133
其他應付款	22,169,929	20,950,806
	<hr/>	<hr/>
	124,816,223	130,975,939
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

上述二零一零年九月三十日貿易應付賬款中45,194,795港元(二零一一年三月三十一日：67,738,036港元)為應付結算所及現金客戶到期日為三十日內。

14. 銀行貸款及透支

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
已抵押之銀行透支	-	136,183
已抵押之銀行貸款	252,361,508	265,685,881
無抵押之銀行貸款	10,000,000	6,000,000
	262,361,508	271,822,064
銀行貸款及透支償還期為：		
一年內	189,950,161	187,432,235
一年以上但不超過兩年	19,533,573	23,246,471
兩年以上但不超過五年	19,121,744	24,552,700
超過五年	33,756,030	36,590,658
	262,361,508	271,822,064
列作流動負債 並須於一年內償還之部份	(189,950,161)	(187,432,235)
一年後到期部份	72,411,347	84,389,829

15. 股本

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
法定股本：		
500,000,000股，每股面值1.00港元	500,000,000	500,000,000
已發行及繳足股本：		
217,418,850股，每股面值1.00港元	217,418,850	217,418,850

16. 承擔

於二零一一年九月三十日，本集團對不可廢止之土地及樓宇經營租賃於下述期間內須支付之租賃承擔如下：

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
一年內	1,376,106	1,394,124
一年以上但不超過五年	1,860,964	2,498,833
	<u>3,237,070</u>	<u>3,892,957</u>

17. 未來最低應收租賃付款

於二零一一年九月三十日，不可廢止經營租賃之未來最低應收租賃付款按收款期分析如下：

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核)
一年內	18,029,344	15,314,084
一年以上但不超過五年	23,532,378	6,142,946
	<u>41,561,722</u>	<u>21,457,030</u>

18. 抵押資產

本集團有以下資產抵押予銀行，作為授予本集團之一般銀行融資抵押。

	二零一一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一一年 三月三十一日 港元 (審核) (重列)
投資物業	339,430,000	333,520,000
租賃土地及土地使用權	12,621,693	12,390,143
樓宇	66,729,972	68,235,222
定期存款	5,100,000	5,100,000
通過損益表反映公平價值變動的金融資產	2,321,500	11,507,850
持作出售之金融資產	21,247,097	28,122,000
	447,450,262	458,875,215

19. 與有關連人仕之交易

期內除於本財務報告內其他部份已披露之交易及結餘外，本集團與關連人仕按正常商業條款達成如下交易。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 港元 (未經審核)	二零一零年 港元 (未經審核)
(i) 自聯營公司收益 - 攤佔生產費用	-	2,055
(ii) 支付予聯營公司 - 加工費	-	73,235
(iii) 支付予本集團主席持有控制權益之公司 - 租金費用	428,736	382,800
(iv) 支付利息予本集團主席持有控制權益之 關連公司	475,062	236,271
(v) 高層管理人員酬金披露於下： 短期僱員福利	1,717,069	1,444,637
強積金福利	49,047	35,915
(vi) 支付酬金予高層管理人員之近親家庭成員	363,015	324,609

20. 或然負債

- (a) 本公司之一間附屬公司有未解決之稅務爭議，是關於在二零零二／二零零三至二零零八／二零零九年度內之會計費用支出，應否可作扣減之開支。
- (b) 於上年度，負責酒店裝修工程的承包商向本公司及本集團之全資附屬公司，華國酒店置業有限公司（「華國置業」）索取5,009,115港元之逾期工程欠款。然而華國置業亦向此承包商就多支付予他的工程款項5,459,314港元作出反申索，該金額之計算方法已包括為修正工程缺陷而產生之費用及因承包商無法準時完成工程而對華國置業帶來之虧損及損失。

截至財務報告日，訴訟之判決尚未能確定。惟本公司董事認為現階段對該申索的結果作出決定，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有的話）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響，故於二零一一年及二零一零年九月三十日不對此作出撥備。

- (c) 此外，負責董事住房裝修工程的承包商向本集團之全資附屬公司，乾威置業有限公司（乾威置業）索取1,567,380港元之逾期工程欠款，乾威置業已記賬724,600港元為負債於財務狀況表。然而乾威置業亦向此承包商就因修正工程缺陷而產生之費用，共820,000港元的工程款項作出反申索。

截至財務報告日，該申索的結果尚未能確定。本公司董事認為現階段對該申索的結果作出決定，實屬言之尚早及不切實際，而有關最終法律責任（如有的話）將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響，故於二零一一年及二零一零年九月三十日不對此作出撥備。

21. 報告期後事項

二零一一年九月三十日後，並無發生重大事項。

22. 比較數字

為配合本中期之呈報方式，上年度若干比較數字已重列／重新編列。

23. 本集團截至二零一一年九月三十日的未經審核中期賬目，已經由本集團審核委員會作出審閱。

中期業績

是期內，本集團共錄得營業額為206,800,000港元（二零一零年：173,700,000港元）。集團未計入財務成本、應佔聯營公司盈利及所得稅前的經營溢利為26,800,000港元（二零一零年：33,100,000港元）。投資物業公平價值變動產生之溢利為21,000,000港元（二零一零年：30,400,000港元），而期內除稅前溢利為24,600,000港元（二零一零年：30,600,000港元），與上年度同期比較減少約19.6%。除稅前溢利減少主要原因為集團的投資物業之公平價值增加相比去年同期減少9,000,000港元、通過損益表反映公平價值變化的金融資產之虧損增加5,000,000港元、應收賬款呆壞賬減值撥備增加2,000,000港元，而生產及銷售塑膠包裝材料業務之經營虧損減少7,000,000港元、酒店收入增加2,000,000港元及股息收入增加1,000,000所致。上半年度本公司擁有人應佔溢利為21,000,000港元（二零一零年：28,400,000港元）。

中期股息

董事會建議不派發截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：無）。

為數6,522,565港元的二零一一年三月三十一日擬派末期股息已於二零一一年八月派發（二零一零年：6,522,565港元）。

管理層討論及分析

業務回顧

物業投資及發展

集團的投資物業，包括尖沙咀華國酒店地舖、尖沙咀新港中心的寫字樓單位、九龍塘雅息士道住宅物業、葵涌南星工業大廈全棟、葵涌葵德工業中心的可供寫字樓及貨倉用途的單位，以及深圳市潮汕大廈寫字樓和明月花園住宅單位，全部租出，為集團帶來穩定的租金收入。是期內，集團的租金收入為9,000,000港元（二零一零年：9,100,000港元），較去年同期輕微下跌1.1%。本集團截至二零一一年九月三十日止六個月期間，投資物業公平價值變動產生之溢利為21,000,000港元（二零一零年：30,400,000港元）。

酒店

香港華國酒店由於享地利之優點，亦受惠於訪港旅客持續上升和各類大型活動，包括深圳舉行的世界大學生運動會等，截至二零一一年九月三十日止六個月期間，酒店的出租率、平均房租及整體營運毛利改善，業務表現理想，期內酒店收入為10,400,000港元(二零一零年：8,300,000港元)，較去年同期上升25.3%。

生產及銷售塑膠包裝材料

是期內，本業務錄得銷售額175,700,000港元(二零一零年：145,700,000港元)，較去年同期增加20.6%。惟未計入財務成本、應佔聯營公司虧損及利得稅前之經營虧損為1,900,000港元(二零一零年：9,000,000港元)。雖然營運有顯著改善但仍錄得虧損，我們將繼續檢討生產架構，改良機器效率，嚴格審核各部門的支出。

而期內我們的中國內銷業務不論工業或零售均錄得大幅增長，現時在國內已設立了超過600個零售分銷網絡，包括在家樂福、華潤萬家和易初蓮花等連鎖超市推廣南星牌產品，我們亦透過定期舉行促銷活動以增加市場之滲透率及拓展在華東和華南地區的品牌知名度。

證券經紀及財務

兩次量化寬鬆(QE1 & QE2)並無助美國實體經濟增長。量寬只是向市場注入大量資金，推高商品價格和股市。事實上，美國經濟復甦緩慢甚至步向衰退。

歐洲主權債務危機惡化，由希臘延伸至意大利、西班牙等其他國家，仍無緩和跡象，震盪環球金融市場。投資者和長期基金均失去信心，亦紛紛沽貨離場。本年度第二、三季環球股市跌幅顯著。恆生指數由二零一一年四月一日由23,801點跌至二零一一年九月三十日17,592點，共下跌6,209點，相約26%的跌幅。

截至二零一一年九月三十日止六個月內，與去年同期比較，雖然外圍經濟環境嚴峻，但證券經紀業務總成交額則上升了9.9%，乃因本公司致力擴張分行所致。然而，淨佣金收入錄得輕微下跌4.2%，為9,290,000港元（二零一零年：9,700,000港元）。孖展客戶淨利息收入上升12.2%為4,240,000港元（二零一零年：3,780,000港元）。而期內因通過損益表反映公平價值變化的金融資產之虧損6,000,000港元（二零一零年：600,000港元）及扣除呆壞賬減值撥備1,780,000港元，導致出現經營虧損1,900,000港元（二零一零年：溢利4,000,000港元）。

資本承擔

於二零一一年九月三十日，就收購廠房及設備而言，本集團並無資本承擔（二零一一年三月三十一日：無）。

流動資金及財務資源

本集團一向採取穩健的財政政策及預備充足的流動資產以應付集團的發展及營運需求，並以淨債務權益比率來監管其資產。

截至二零一一年九月三十日，現金及銀行結餘和定期存款為69,600,000港元（二零一一年三月三十一日：26,100,000港元），而貿易應收賬款及其他應收款結餘為124,800,000港元（二零一一年三月三十一日：185,900,000港元）。貿易應付賬款及其他應付款結餘為124,800,000港元（二零一一年三月三十一日：131,000,000港元）。貿易應收款和貿易應付款賬項結餘減少主要由於在期終證券經紀及財務業務就首次公開招股活動有所減少及市場總成交額下跌所致。

於二零一一年九月三十日，集團之銀行借貸由上年度報告日的271,800,000港元減少至262,400,000港元，其中短期借貸為190,000,000港元（二零一一年三月三十一日：187,400,000港元），而長期借貸則為72,400,000港元（二零一一年三月三十一日：84,400,000港元）。集團是期內之淨債務權益比率為26.8%（二零一一年三月三十一日：34.7%），此乃按集團之借貸淨額（扣除現金及銀行結餘和定期存款）相對本公司擁有人應佔權益的比例計算。是期內，銀行借貸及淨債務權益比率下降，主要由於在期終就授予首次公開招股活動和孖展客戶之信貸融資及銀行貸款減少所致。

外匯風險

為使外匯波動所帶來的風險減至最低，集團的借貸主要是以港元及美元為主，而其他外幣風險亦已有外匯合約作保障。因此，外匯牌價波動對本集團並無重大影響。

重大收購及出售

截至二零一一年九月三十日止六個月內，本集團並無附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

資本結構

於二零一一年九月三十日，公司擁有人之應佔權益為720,600,000港元(二零一一年三月三十一日：708,600,000港元)。本公司於二零一一年九月三十日的每股綜合資產淨值為3.35港元(二零一一年三月三十一日：3.30港元)。

或然負債

集團之或然負債詳情載列於第28頁的附註第20條內。

集團資產押記

集團之資產押記詳情載列於第26頁的附註18條內。

僱員及薪酬政策

於二零一一年九月三十日，集團旗下員工有887人。薪酬政策乃經參考市場狀況及員工個人表現而厘定。

展望

環球經濟前景持續受到美國疲弱經濟和歐洲主權債務危機影響，國內的高通脹及資金短缺等問題亦令企業發展更為困難。雖然面對嚴峻的挑戰，本集團仍抱持審慎樂觀態度，冀在現時市場內發掘機會。集團計劃動用更多資源擴展集團之核心業務。

物業投資及發展

內地及亞洲區經濟仍能保持穩定增長，繼續有利香港，故若息口持續低企，本地物業市場仍會繼續受到支持。預計本集團之投資物業之租金收入保持穩定，概因本集團之物業租賃是以長期租約簽訂。

酒店

內地經濟持續發展及其放寬出境旅遊簽證規定將在來年進一步推動本地消閒、零售及酒店住宿之需求。華國酒店位於尖沙咀旅遊及購物中心，預計其入住率及平均房價均可望提升，故下半年其總收入應有所增長。

生產及銷售塑膠包裝材料

中國製造業經營環境仍然充滿挑戰，預期來年廣東省將繼續提高最低工資標準，勞動力供應緊張亦迫使生產商要一再提高工資以挽留技術工人，均令內地營運成本不斷上漲，再加上電力供應不穩、通漲高企、人民幣持續升值及國際原材料價格波動等因素，將加重內地製造商營運成本的壓力。

面對未來經營困境之挑戰，我們將會致力優化生產流程，並以更加有效益和先進的技術加強核心產品的生產效率，以求發揮其規模效益。此外，我們亦會投放資源於市場競爭較少而高增值的產品，並且繼續推進南星牌產品，研發新產品，擴展分銷渠道，教導消費者認識產品和發掘華東和華南以外的其他市場。

證券經紀及財務

短期內，市場會持續波動，觀望挽救歐債危機的進展。但各國的政治理念和財政能力都有差異，相信危機甚難在短期內取得共識。

因美、歐等國家面對削赤，經濟面臨衰退，中國出口亦被拖累而減少。未來一段時間歐美經濟及債務問題難見曙光，中、港股市難獨善其身。

常滙商品期貨有限公司將在明年一月重投期指業務，向客戶提供較全面的服務。

遵從企業管治的常規守則

是期內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內載的企業管治守則（「守則」），惟以下偏離者則除外：

蔡乃端先生出任本公司主席，而實際上亦是本公司的行政總裁。根據守則第A.2.1條，此乃偏離了主席及行政總裁的角色由不同人士擔任的守則條文。經審閱管理層架構後，董事會認為，董事會的決定乃全體董事以投票表決方式作出的集體決定，並非董事會主席一人的決定。此外，董事會成員的職責與日常業務管理層的職責均有清晰劃分及獨立運作。因此，本公司管理層的權力並無集中在任何一位人士身上。董事會認為，現行的架構不會對董事會與本集團管理層之間的權力及權限平衡造成損害。

根據守則第A.4.1條，上市公司的非執行董事之委任須有指定任期。現時，本公司之非執行董事沒有特定之任期，惟根據本公司的章程細則，彼等須於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。董事會認為該項偏離被視為合適，因為輪值告退已授予本公司股東批准或否決所有非執行董事的連任。

遵從董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十內載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易之行為標準。本公司已向所有董事特地作出查詢，而所有董事均已遵守標準守則所載的規定準則。

董事股份權益

於二零一一年九月三十日，各董事擁有本公司及其附屬公司與聯營公司的實益權益(全部皆為好倉)如下：

	持有股份數量				佔已發行 股份百分率 (附註1)
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
(甲) 本公司 (普通股每股1.00港元)					
蔡乃端先生	2,389,722	-	84,840,445 (附註2)	-	40.12
蔡乃競先生	7,635,751	-	2,814,365 (附註2)	16,910,355 (附註3)	12.58
蔡基鴻先生	1,173,800	-	-	-	0.54
蔡基信先生	1,239,031	-	-	-	0.57
蔡奕忠先生	7,029,875	-	-	-	3.23
蔡漢民先生	9,566,429	-	-	-	4.40
蔡漢興先生	9,566,429	2,200	-	-	4.40
蔡新惠先生	1,410,678	-	-	-	0.65
蔡漢榮先生	4,964,029	-	-	-	2.28
蔡穎雯女士	1,000,000	-	-	-	0.46
(乙) 南星塑膠廠有限公司 (普通股每股100.00港元)					
蔡乃端先生	-	6,965	-	-	4.64
(丙) Titan Dragon Properties Corporation (股本每股1,000.00 披索)					
蔡乃端先生	7,200	13,600	4,000 (附註2)	-	31.00
蔡奕忠先生	1,600	-	-	-	2.00
蔡漢興先生	6,400	-	-	-	8.00

附註1：百分比乃根據本公司於二零一一年九月三十日已發行之股份總數（即217,418,850股普通股）計算。

附註2：上述列於蔡乃端先生及蔡乃競先生名下為「公司權益」之股份，乃彼等有權於其股東大會上行使（或根據證券及期貨條例第十五部被當作為有權行使）或於該公司的股東大會上控制行使三分之一或以上投票權所持有之權益。

附註3：上述列於蔡乃競先生名下為「其他權益」之股份，乃代表歸屬於信托資產內的權益，而根據證券及期貨條例第十五部內適用於上市公司的董事或行政總裁的若干條文，蔡乃競先生被當作佔有該權益。

除上文披露者外，根據證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載，就涉及根據證券及期貨條例或上市公司董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (甲) 任何本公司的董事或行政總裁於二零一一年九月三十日皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指之相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉或淡倉權益；及
- (乙) 在本財政期間內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等之任何配偶或未滿十八歲之子女皆無持有任何權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條而存置的登記冊所載，於二零一一年九月三十日直接或間接就5% (按面值計算) 或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱 (本公司董事不計在內)，以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

	普通股股數	佔已發行 股份百分率 (附註)
晉運國際有限公司 (「晉運」)	53,136,808	24.44
信龍投資有限公司 (「信龍」)	31,703,637	14.58
HSBC International Trustee Limited (「HSBC」)	16,910,355	7.77

附註：百分比乃根據本公司於二零一一年九月三十日已發行之股份總數 (即217,418,850股普通股) 計算。

為免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述晉運及信龍的權益完全重疊計算於前述之蔡乃端先生之股份權益內；而上述HSBC的權益完全重疊計算於前述之蔡乃競先生之股份權益內。

上述全部權益皆為好倉，而於二零一一年九月三十日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

根據上市規則第13.51B(1)條作出之董事資料披露

概無董事的變更資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

審核委員會

審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事及兩名非執行董事組成。委員會已審閱本集團採用之會計原則和政策並與管理層討論有關稽核、內部監控及財務報告事項，包括審閱本公司截至二零一一年九月三十日止六個月內之未經審核簡明綜合財務報表，其認為有關報告乃符合適用之會計政策標準及上市規則編製，並已作足夠披露。

購買，出售或贖回股份

本公司及其任何附屬公司於本期間內並無購買、出售或贖回本公司的股份。

承董事會命
主席兼董事總經理
蔡乃端

香港，二零一一年十一月三十日

於本中期報告日期，本公司董事會的成員為(1)執行董事：蔡乃端先生(主席兼董事總經理)、蔡乃競先生(副主席)、蔡基鴻先生及蔡基信先生；(2)非執行董事：陳文漢先生、蔡奕忠先生、蔡漢民先生、蔡漢興先生、蔡漢榮先生、蔡新惠先生及蔡穎雯女士；及(3)獨立非執行董事：陳兆庭先生、郭良先生及黃錫強先生。