



華信地產財務有限公司

股份代號: 252



中期報告 2012-13

HOTEL BENITO 華國酒店



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

(於二零一二年八月十七日退任)

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

徐家華先生

(於二零一二年九月二十一日獲委任)

蔡瑞昌先生

(於二零一二年十一月三十日獲委任)

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

提名委員會

蔡乃端先生(主席)

陳兆庭先生

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

永亨銀行有限公司

律師

張葉司徒陳律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司

公司秘書

陳志忠先生

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(「本集團」)截至二零一二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

截至二零一二年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
附註		二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
營業額	4	203,718,004	206,780,268
銷售成本		(161,491,635)	(166,341,564)
毛利		42,226,369	40,438,704
其他收益及其他收入	5	4,906,533	7,056,971
投資物業公平價值變動產生之溢利	10	54,545,716	21,023,785
通過損益反映公平價值變化的 金融資產之虧損		(1,202,105)	(6,048,050)
分銷費用		(7,470,344)	(9,578,082)
行政費用		(28,264,397)	(25,319,363)
其他營運費用		(576,915)	(792,343)
經營溢利	6	64,164,857	26,781,622
財務成本	7	(4,417,704)	(3,160,949)
應佔聯營公司溢利		1,193,320	977,685
除稅前溢利		60,940,473	24,598,358
所得稅開支	8	(1,897,230)	(2,995,156)
期內溢利		59,043,243	21,603,202
溢利歸屬於：			
本公司擁有人		57,972,378	21,044,922
非控股權益		1,070,865	558,280
		59,043,243	21,603,202
每股溢利			
基本及攤薄	9	26.66仙	9.68仙

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
期內溢利	59,043,243	21,603,202
其他全面收益：		
持作出售之金融資產：		
公平價值變動產生之溢利(虧損)	1,565,448	(7,211,497)
出售持作出售之金融資產之重新分類調整	137,777	-
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(1,802,359)	4,471,453
應佔聯營公司滙兌儲備	(9,946)	60,879
本期間全面收益總額	58,934,163	18,924,037
全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	57,688,350	18,441,630
非控股權益	1,245,813	482,407
	58,934,163	18,924,037

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
非流動資產			
投資物業	10	599,020,674	544,474,958
物業、機器及設備	11	210,012,547	214,728,338
租賃土地及土地使用權		13,239,358	13,538,989
聯營公司權益		69,985,911	68,582,558
持作出售之金融資產		27,890,856	26,323,909
無形資產		3,702,706	3,702,706
其他非流動資產		3,162,195	3,052,178
		927,014,247	874,403,636
流動資產			
存貨		73,418,306	85,737,359
貿易應收賬款及其他應收款 通過損益表反映公平價值變化的 金融資產	12	189,533,689	141,405,213
按金及預付款項	13	7,041,983	8,244,088
預付稅項		5,295,219	5,158,067
定期存款		2,261,593	2,852,511
客戶證券業務信託存款		4,100,000	4,100,000
現金及銀行結餘		67,749,239	54,326,889
		32,423,885	60,940,600
		381,823,914	362,764,727
流動負債			
貿易應付賬款及其他應付款	14	123,740,862	151,845,873
應付關連公司款項	15	14,249,915	2,489,954
應付聯營公司款項		1,585,455	1,366,096
銀行貸款及透支	16	144,449,852	213,283,485
應繳稅項		2,639,134	2,435,174
		286,665,218	371,420,582
流動資產(負債)淨值		95,158,696	(8,655,855)
總資產減流動負債		1,022,172,943	865,747,781

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一二年九月三十日

	附註	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
非流動負債			
銀行貸款	16	169,257,334	65,377,583
應付非控股權益		2,664,500	2,664,500
遞延稅項負債		3,815,822	3,682,008
		175,737,656	71,724,091
淨資產		846,435,287	794,023,690
股本及儲備			
股本	17	217,418,850	217,418,850
儲備		617,230,079	566,064,295
本公司擁有人應佔權益		834,648,929	783,483,145
非控股權益		11,786,358	10,540,545
總權益		846,435,287	794,023,690

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	歸屬於公司擁有人							
	股本	物業 重估儲備	外匯儲備	持作出售 之金額		小計	非控股 權益	總額
				資產重估	保留溢利			
				儲備	儲備			
港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	
於二零一二年四月一日	217,418,850	3,178,526	49,754,668	(9,350,206)	522,481,307	783,483,145	10,540,545	794,023,690
本期溢利	-	-	-	-	57,972,378	57,972,378	1,070,865	59,043,243
本期其他全面收益	-	-	(1,987,253)	1,703,225	-	(284,028)	174,948	(109,080)
本期全面收益總額	-	-	(1,987,253)	1,703,225	57,972,378	57,688,350	1,245,813	58,934,163
支付二零一二年末期股息	-	-	-	-	(6,522,566)	(6,522,566)	-	(6,522,566)
於二零一二年九月三十日	<u>217,418,850</u>	<u>3,178,526</u>	<u>47,767,415</u>	<u>(7,646,981)</u>	<u>573,931,119</u>	<u>834,648,929</u>	<u>11,786,358</u>	<u>846,435,287</u>
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
本期其他全面收益	-	-	4,608,205	(7,211,497)	-	(2,603,292)	(75,873)	(2,679,165)
本期全面收益總額	-	-	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>

簡明綜合現金流動表

截至二零一二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
經營活動(用於)產生之現金淨額	(52,338,243)	51,686,468
投資業務(用於)之現金淨額	(161,381)	(362,327)
融資業務產生(用於)之現金淨額	24,325,208	(9,858,525)
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(28,174,416)	41,465,616
現金及現金等值項目於同期初結餘	60,940,600	20,906,301
外幣匯率變動之影響	(2,946,561)	2,084,308
現金及現金等值項目於同期終結餘	29,819,623	64,456,225
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結餘	32,423,885	64,456,225
銀行透支	(2,604,262)	—
	29,819,623	64,456,225

簡明綜合財務報告附註

截至二零一二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。

除若干投資物業、持作出售之金融資產和通過損益反映公平價值變化的金融資產以公平價值計量外，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二零一二年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

本中期財務報表應與二零一二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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

除了採納以下新增香港財務報告準則及香港會計準則外，編制此中期財務報表所採用之主要會計政策與截至二零一二年三月三十一日止年度之已審核財務報表所用相同。

於本期內，本集團應用下列由香港會計師公會頒佈之有效或已生效之新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則1修訂本

嚴重高通脹及剔除首次採納者的
固定日期的修訂

香港財務報告準則7修訂本

披露一轉讓財務資產的修訂

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

採納新及已修訂之香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本會計期間或以往會計期間之業績及財務狀況產生任何重大影響。因此，毋須對以往期間作出調整。

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	年度改善二零零九年至二零一一年循環 ²
香港財務報告準則第1號(修訂)	政府貸款 ²
香港財務報告準則7修訂本	披露—抵銷財務資產及財務負債的修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則9	財務工具 ⁴
香港財務報告準則10	合併財務報表 ²
香港財務報告準則11	共同安排 ²
香港財務報告準則12	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則13	公平價值計量 ²
香港會計準則1修訂本	其他全面收入明細呈列的修訂 ¹
香港會計準則19(修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則27(修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則28(修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則32修訂本	抵銷財務資產及財務負債的修訂 ³
香港財務報告詮釋委員會—詮釋20	露天礦場之生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始之會計年度生效

² 於二零一三年一月一日或以後開始之會計年度生效

³ 於二零一四年一月一日或以後開始之會計年度生效

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始之會計年度生效

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、期貨及財務服務之表現。

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，惟投資物業之公平值變動收益開支、財務成本、應佔聯營公司溢利（虧損）及所得稅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。

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、期貨及財務	:	證券投資與金融、期貨交易（於二零一二年一月重新啟動業務）及買賣證券投資服務

3. 分部資料(續)

l) 業務分佈

	截至二零一二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)	生產及分銷 塑膠包裝材料 港元 (未經審核)	證券經紀、 期貨及財務 港元 (未經審核)	總額 港元 (未經審核)
營業額				
對外營業額	21,581,717	174,042,041	8,094,246	203,718,004
營運業績	10,478,175	762,389	(1,621,423)	9,619,141
投資物業公平價值 變動產生之溢利	54,545,716	-	-	54,545,716
經營溢利(虧損)	65,023,891	762,389	(1,621,423)	64,164,857
不分類呈列財務成本 應佔聯營公司 溢利(虧損)	-	-	-	(4,417,704)
	1,229,860	(36,540)	-	1,193,320
除稅前溢利				60,940,473
不分部呈列稅項				(1,897,230)
期內溢利				59,043,243
折舊及攤銷	2,205,831	4,696,660	305,365	7,207,856
資本支出	46,053	3,512,705	123,318	3,682,076

3. 分部資料(續)

l) 業務分佈(續)

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)	生產及分銷 塑膠包裝材料 港元 (未經審核)	證券經紀、 期貨及財務 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
營運業績	9,575,516	(1,895,559)	(1,922,120)	5,757,837
投資物業公平價值 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	-	-	-	(3,160,949)
應佔聯營公司 溢利(虧損)	1,077,585	(99,900)	-	977,685
除稅前溢利				24,598,358
不分部呈列稅項				(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)

II) 分部資產及負債

	物業投資及發展/酒店		生產及分銷 塑膠包裝材料		證券經紀、期貨及財務		綜合	
	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
	(未經審核)	(審核)	(未經審核)	(審核)	(未經審核)	(審核)	(未經審核)	(審核)
資產								
分部資產	667,756,071	634,492,586	289,589,725	304,482,874	253,615,598	203,286,436	1,210,961,394	1,142,261,896
聯營公司權益	69,564,362	68,160,722	421,549	421,836	-	-	69,985,911	68,582,558
可呈報分類資產	737,320,433	702,653,308	290,011,274	304,904,710	253,615,598	203,286,436	1,280,947,305	1,210,844,454
未分攤之公司資產							27,890,856	26,523,909
綜合總資產							1,308,838,161	1,237,168,363
負債								
可呈報分類負債	32,403,290	18,364,629	27,394,749	40,262,152	88,897,649	105,856,824	148,695,688	164,483,605
未分攤之公司負債							313,707,186	278,661,068
綜合總負債							462,402,874	443,144,673

3. 分部資料(續)

III) 地區部份

	營業額	
	九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
香港	44,850,063	44,438,590
北美洲	23,635,646	23,532,606
大洋洲	15,001,832	13,891,154
歐洲	14,208,506	17,370,791
中國	48,321,891	49,502,011
其他亞洲國家	57,700,066	58,045,116
	203,718,004	206,780,268

	分部資產之賬面值		增加非流動資產	
	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
香港	1,037,249,436	955,080,089	432,870	2,104,539
北美洲	5,092,508	5,258,795	-	-
大洋洲	4,136,991	6,890,686	-	-
歐洲	5,130,927	3,407,765	-	-
中國	253,723,273	258,720,796	3,249,206	7,106,786
其他亞洲國家	3,505,026	7,810,232	-	-
	1,308,838,161	1,237,168,363	3,682,076	9,211,325

IV) 主要客戶資料

生產及分銷塑膠包裝材料之營業額174,042,041港元(二零一一年九月三十日: 175,717,514港元)中包括本集團主要客戶(生產及分銷塑膠包裝材料分部)之營業額39,841,872港元(二零一一年九月三十日: 40,674,390港元)。本集團於二零一二年九月三十日及二零一一年九月三十日止期內並無其他單一客戶貢獻10%或以上之營業額。

4. 營業額

	九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
貨品銷售	174,042,041	175,717,514
總租金收入	10,196,829	9,044,665
經紀佣金	7,775,384	9,291,484
酒店收入	11,384,888	10,377,707
股息收入		
— 上市公司股本證券	318,862	2,348,898
	203,718,004	206,780,268

5. 其他收益及其他收入

	九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
利息收入	3,472,122	4,300,432
其他收入	1,281,688	2,272,025
出售物業、機器及設備之淨溢利	81,599	155,488
貿易應收賬款及其他應收款項減值虧損之回撥	71,124	329,026
	4,906,533	7,056,971

6. 經營溢利

九月三十日止六個月

	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
經營溢利已扣除及已(計入)：		
存貨銷售成本	128,694,809	131,434,105
貿易應收賬款及其他應收款之減值虧損	76,839	1,778,426
匯兌虧損	398,110	-
僱員成本(包括董事袍金)		
薪金及津貼	26,371,731	24,234,354
員工福利	1,531,157	1,706,053
退休計劃供款	397,047	343,640
	28,299,935	26,284,047
辦公室物業之經營租賃租金	1,898,754	1,261,846
租賃土地及土地使用權攤銷	139,282	186,206
物業、廠房及設備折舊	7,068,574	6,757,252
投資物業租金總收入	(10,196,829)	(9,044,665)
減：本期內產生租金收入之投資物業 直接經營開支	6,660	7,400
	(10,190,169)	(9,037,265)

7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
利息支出：		
銀行貸款及透支於以下期間償還		
五年內	1,601,863	1,860,087
超過五年	1,810,352	508,127
應付關連公司款項	260,845	475,062
其他借款	2,592	2,292
銀行費用	742,052	315,381
	4,417,704	3,160,949

8. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
稅項開支包括：		
當期稅項：		
香港所得稅	1,625,799	2,613,740
撥備不足		
香港所得稅	137,617	-
遞延稅項：		
期內開支	133,814	381,416
本期稅項開支	1,897,230	2,995,156

香港所得稅撥備乃按期內之估計應評稅溢利以稅率16.5%(二零一一年：16.5%)提撥。中國附屬公司之企業所得稅以25%(二零一一年：25%)提撥。海外所得稅撥備乃按期內之估計應評稅溢利以業務於當地稅率提撥。

9. 每股溢利

每股溢利乃按本公司擁有人應佔溢利57,972,378港元(二零一一年: 21,044,922港元)及本期內已發行之217,418,850股普通股計算(二零一一年: 217,418,850股)。

10. 投資物業

港元

公平價值

於二零一一年四月一日	467,449,520
公平價值變化產生之溢利	77,025,438

於二零一二年三月三十一日及於二零一二年四月一日	544,474,958
公平價值變化產生之溢利	54,545,716

於二零一二年九月三十日

599,020,674

本集團於報告期結束時投資物業之公平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419,241,000港元(二零一二年三月三十一日: 384,301,000港元)已予抵押作本集團之一般銀行融資。

10. 投資物業(續)

投資物業按其賬面值分析如下：

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
香港以內，持有中期租約	595,241,000	540,801,000
香港以外，持有中期租約	3,779,674	3,673,958
	599,020,674	544,474,958

11. 物業、機器及設備

於期內本集團已購置物業、機器及設備金額為3,682,076港元(二零一一年：2,385,642港元)。

12. 貿易應收賬款及其他應收款

本集團於本期內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、期貨及財務所引起。

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
貿易應收賬款：		
結算所及現金客戶	38,773,583	17,573,663
有抵押仔展貸款客戶	90,892,580	64,667,777
其他	45,043,557	52,732,013
	174,709,720	134,973,453
減：呆壞賬減值撥備	(6,334,543)	(6,334,543)
	168,375,177	128,638,910
其他應收款	21,158,512	12,766,303
	189,533,689	141,405,213

12. 貿易應收賬款及其他應收款(續)

於報告日期結束時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:

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
按要求償還－應收保證金客戶款項	90,892,580	64,667,777
0 – 30日	63,733,921	50,994,534
31 – 60日	7,845,716	6,578,633
60日以上	5,902,960	6,397,966
	168,375,177	128,638,910

在貿易應收賬款，其中90,892,580港元(已扣除呆壞賬減值撥備)(二零一二年三月三十一日：64,667,777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為8.25厘(二零一二年三月三十一日：8.25厘)。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。於二零一二年九月三十日，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115,859,515港元(二零一二年三月三十一日：93,066,180港元)由於本公司董事認為賬齡分析就證券孖展借貸業務之循環性質而言並無意義，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。

12. 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。

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二零一二年九月三十日及二零一二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。

13. 通過損益表反映公平價值變化的金融資產

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
於香港上市持作出售之證券	7,041,983	8,244,088

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6,110,250港元(二零一二年三月三十一日：8,198,750港元)已予抵押作本集團之一般銀行融資。

14. 貿易應付賬款及其他應付款

本集團於本期內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、期貨及財務所引起。

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 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	76,796,562	60,749,924
有抵押發展貸款客戶	8,272,819	40,494,868
其他	13,190,912	23,886,445
	98,260,293	125,131,237
其他應付款	25,480,569	26,714,636
	123,740,862	151,845,873

於報告期結束時貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
0 – 30日	91,583,512	114,507,318
31 – 60日	4,674,016	5,511,682
60日以上	2,002,765	5,112,237
	98,260,293	125,131,237

上述二零一二年九月三十日貿易應付賬款中76,796,562港元(二零一二年三月三十一日：60,749,924港元)為應付結算所及現金客戶到期日為三十日內。

15. 應付關連公司款項

此應付款項為無抵押及計息及按要求還款。在二零一二年九月三十日及二零一二年三月三十一日，該計息部份按香港渣打銀行有限公司所提供之港元最優惠年利率減2厘計算。

16. 銀行貸款及透支

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
已抵押之銀行透支	2,604,262	-
已抵押之銀行貸款	301,102,924	267,676,995
無抵押之銀行貸款	10,000,000	10,984,073
	<u>313,707,186</u>	<u>278,661,068</u>
透支償還期為：		
一年內	144,449,852	213,283,485
一年以上但不超過兩年	16,400,228	13,135,586
兩年以上但不超過五年	42,862,797	18,415,340
超過五年	109,994,309	33,826,657
	<u>313,707,186</u>	<u>278,661,068</u>
減：列作流動負債 並須於一年內償還之部份	(144,449,852)	(213,283,485)
列作非流動負債	<u>169,257,334</u>	<u>65,377,583</u>

以本集團資產抵押之已抵押銀行貸款及銀行透支載列於備註19而年息為1.6厘至8厘(二零一二年三月三十一日：1.6厘至7.46厘)。

而無抵押銀行貸款之年息為香港銀行同業拆息加1.5厘(二零一二年三月三十一日：香港銀行同業拆息加1.5厘)。

17. 股本

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 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

18. 承擔

承租人

於二零一二年九月三十日，本集團對不可廢止之辦公室物業經營租賃於下述期間內須支付之最低租賃支出承擔如下：

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
一年內	2,592,383	3,602,582
一年以上但不超過五年	74,918	1,313,863
	2,667,301	4,916,445

出租人

於二零一二年九月三十日，本集團對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：

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
一年內	15,304,629	16,267,217
一年以上但不超過五年	10,510,000	15,635,669
	25,814,629	31,902,886

19. 抵押資產

以下資產之賬面值為已抵押予銀行，作為授予本集團之一般銀行融資抵押，詳情載列於備註16：

	二零一二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 港元 (審核)
投資物業	419,241,000	384,301,000
租賃土地及土地使用權	12,258,244	12,546,334
樓宇	75,700,834	77,281,060
定期存款	4,100,000	4,100,000
通過損益表反映公平價值變化的金融資產	6,110,250	8,198,750
持作出售之金融資產	25,750,256	24,188,309
	543,160,584	510,615,453

20. 與有關連人士之交易

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

	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 港元 (未經審核)	二零一一年 港元 (未經審核)
(i) 支付予本集團主席持有控制權益之公司 —租金費用	413,424	428,736
(ii) 支付利息予本集團主席持有控制權益之 關連公司	260,845	475,062
(iii) 高層管理人員酬金披露於下：		
短期僱員福利	1,262,044	1,717,069
強積金福利	44,102	49,047
(iv) 支付酬金予高層管理人員之近親家庭成員	334,220	363,015
	<u>334,220</u>	<u>363,015</u>

21. 或然負債

(a) 於二零一二年九月三十日，本集團已提供下擔保：

二零一二年九月三十日

為以下公司，銀行提供擔保—附屬公司

295,000

於二零一二年九月三十日，本公司董事認為本公司不會因此等擔保而被索償。

21. 或然負債(續)

- (b) 在二零零八年，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，故於二零一二年及二零一一年九月三十日不對此作出撥備。

- (c) 此外，在二零零九年，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，故於二零一二年及二零一一年九月三十日不對此作出撥備。

22. 報告期後事項

二零一二年九月三十日後，並無發生重大事項。

23. 比較數字

為配合本中期之呈報方式，上年度若干比較數字重新編列。

24. 中期財務報表之核准及授權發行

本集團截至二零一二年九月三十日的未經審核中期財務報表於二零一二年十一月三十日經董事會批准通過並授權發行。

中期業績

是期內，本集團共錄得營業額為203,700,000港元（二零一一年：206,800,000港元）。期內除稅前溢利為60,900,000港元（二零一一年：24,600,000港元），與上年度同期比較增加148%。除稅前溢利上升主要因為集團的投資物業公平價值變動產生之溢利相比去年同期上升33,500,000港元及通過損益表反映公平價值變化的金融資產之虧損相比去年同期減少4,800,000港元所致。上半年度本公司擁有人應佔溢利為58,000,000港元（二零一一年：21,000,000港元）。

中期股息

董事會建議不派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息（二零一一年：無）。

為數6,522,566港元的二零一二年三月三十一日擬派末期股息已於二零一二年八月派發（二零一一年：6,522,566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、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10,200,000港元（二零一一年：9,000,000港元），較去年同期上升13.3%。本集團截至二零一二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54,500,000港元（二零一一年：21,000,000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，截至二零一二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11,400,000港元（二零一一年：10,400,000港元），較去年同期上升9.6%。

生產及分銷塑膠包裝材料

是期內，本業務錄得銷售額174,000,000港元（二零一一年：175,700,000港元），較去年同期輕微減少1%。惟未計入財務成本、應佔聯營公司虧損及利得稅前之經營溢利為760,000港元（二零一一年：虧損1,900,000港元）。轉虧為盈主要由於經營成本下降所致。

面對全球需求不明朗因素形成的挑戰，本業務將致力減低生產流程損耗、嚴格控制營運開支以及優化生產流程。

是期內，我們的零售業務於中國大陸持續增長，透過分銷網絡成功拓展華南及華東以外的連鎖超市及大型超市並擴大產品系列以符合消費者的不同需要。

證券經紀、期貨及財務

是期內，香港股市仍受著外圍因素主導。西方國家正積極爭取從金融海嘯和歐債危機復甦過來，本業務在二零一二年第二和第三季仍然充滿挑戰。

恆生指數在本年六月四日跌至18,056低位後，續而在九月底反彈至20,840水平。投資者和長線基金顯得甚為保守，靜觀復甦情況。直至美國聯邦儲備局在九月中再度推出第三期「量化寬鬆」(QE3)和宣佈接近零息期將延續至二零一五年中，全球股市方趨向較為穩定。

但投資者亦擔心美國總統大選及中國更換領導層所引起政治氣候的改變和政策的不確定性。截至二零一二年九月三十日止六個月期間，香港股市每日平均成交量比去年同期下滑33%至大約500億港元（二零一一年：750億港元），是令本行業經營困難的主要因素。加上本地各經紀行、銀行都紛紛加入佣金價格戰中，令本業務之市場佔有率無可避免地受到一定影響。

客戶因市場氣氛不佳而減低持倉意欲，截至二零一二年九月三十日止六個月期間，證券經紀業務交易佣金收入下降49.7%至4,700,000港元（二零一一年：9,300,000港元）。而孖展客戶的淨利息收入下降20.3%至3,400,000港元（二零一一年：4,200,000港元）。另外，股息收入為300,000港元（二零一一年：60,000港元）。通過損益表反映公平價值變化的金融資產之溢利為40,000港元（二零一一年：虧損1,100,000港元）。

本集團全資附屬公司常滙商品期貨有限公司已於二零一二年一月重新啟動業務，提供平台買賣本港期交所產品。截至二零一二年九月三十日止六個月期間，期貨業務之交易佣金收入為3,100,000港元（二零一一年：無）。是期內並無股息收入（二零一一年：1,800,000港元）。通過損益表反映公平價值變化的金融資產之虧損為1,200,000港元（二零一一年：虧損4,900,000港元）。

證券經紀、期貨及財務業務之經營虧損為1,600,000港元（二零一一年：虧損1,900,000港元）。

資本承擔

於二零一二年九月三十日，就收購廠房及設備而言，本集團並無資本承擔（二零一二年三月三十一日：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。

截至二零一二年九月三十日，現金及銀行結餘和定期存款為36,500,000港元（二零一二年三月三十一日：65,000,000港元），而貿易應收賬款及其他應收款結餘為189,500,000港元（二零一二年三月三十一日：141,400,000港元）。貿易應付賬款及其他應付款結餘為123,700,000港元（二零一二年三月三十一日：151,800,000港元）。貿易應收賬款及其他應收款結餘增加主要由於證券經紀、期貨及財務業務之應收保證金客戶款項上升所致。

於二零一二年九月三十日，集團之銀行借貸由上年度報告日的278,700,000港元增加至313,700,000港元，其中短期借貸為144,400,000港元（二零一二年三月三十一日：213,300,000港元），而長期借貸則為169,300,000港元（二零一二年三月三十一日：65,400,000港元）。集團是期內之淨債務權益比率為34.9%（二零一二年三月三十一日：27.6%），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。而銀行借貸及淨債務權益比率上升主要由於期內貿易應收賬款及應收保證金客戶款項增加所致。

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，因此，外匯牌價波動對本集團並無重大影響。惟管理層不斷監察匯兌風險，並於適當時候考慮對沖重大匯兌風險。

重大收購及出售

截至二零一二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

於二零一二年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為834,600,000港元(二零一二年三月三十一日：783,500,000港元)。本公司於二零一二年九月三十日的每股綜合資產淨值為3.89港元(二零一二年三月三十一日：3.65港元)。

集團資產押記

集團之資產押記詳情載列於第25頁的附註第19條內。

或然負債

集團之或然負債詳情載列於第26至27頁的附註第21條內。

僱員及薪酬政策

於二零一二年九月三十日，集團旗下員工有652人。薪酬政策乃經參考市場狀況及員工個人表現而釐定。

展望

全球經濟在歐洲債務危機的持續困擾及美國經濟的緩慢復甦下，正在慢慢地復甦過來。預期中國經濟亦會隨著中國政府領導層換屆而取得平穩經濟增長。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

本港經濟將難免受全球不明朗的經濟環境所影響。然而，本地物業市場仍將受惠於低息環境。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

訪港旅客保持穩定增長將在來年支持本地消閒、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溫和增長。

生產及分銷塑膠包裝材料

中國大陸之製造業仍然面對人民幣持續升值及勞動成本急升等困難。另外，中日爭議引發的風波，美國總統大選後「財政懸崖」的不明朗因素以及中國經濟放緩將無可避免地對本業務做成影響。

面對以上種種挑戰，我們將會繼續優化生產流程以提升生產力，及以服務和技術主導來增強在國內的競爭力。

由於中國政府著重保持國內經濟穩定，將致力提升國民之財富水平以建立內需市場及減輕對出口市場的依賴，故本集團深信國內的消費力將大幅提高。

我們已成功拓展至全國的家樂福超市，本集團將藉此機會改善南星牌產品的品牌形象和重新設計包裝以統一品牌形象及增強客戶忠誠度。我們將繼續在國內二、三線城鎮拓展分銷網絡及擴充一次性消費產品系列。

證券經紀、期貨及財務

美股已回升至金融海嘯前高位，但歐洲情況仍然不明朗，基金及投資者正調整環球投資組合的部署，增加亞太區新興國家的持貨。另外，現時中國A股的市盈率已降至12倍而香港H股的市盈率亦只是9倍，甚為吸引。

鑒於資金流向亞太區等地方，包括香港，展望本業務在本年第四季度有所改善。

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

於二零一二年九月三十日，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	2,402,158	-	84,884,445 (附註2)	-	40.15
蔡乃競先生	2,716,046	-	2,814,365 (附註2)	16,910,355 (附註3)	10.32
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	4,976,029	-	-	-	2.29
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二零一二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二零一二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，於二零一二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」)	31,747,637	14.60
HSBC International Trustee Limited (「HSBC」)	16,910,355	7.77

附註：百分比乃根據本公司於二零一二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，而於二零一二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二零一二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，二零一二年十一月三十日

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、蔡漢興先生、蔡新惠先生、蔡漢榮先生及蔡穎雯女士；及(3)獨立非執行董事：陳兆庭先生、郭良先生、黃錫強先生、徐家華先生及蔡瑞昌先生。