

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何  
部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**SOUTHEAST ASIA PROPERTIES & FINANCE LIMITED**

**華信地產財務有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

證券代號：252

網址：<http://www.seapnf.com.hk>

**截至二零一三年九月三十日止六個月  
中期業績**

**中期業績**

華信地產財務有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年九月三十日止六個月未經審核之簡明綜合中期業績如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
營業額	4	177,567,805	203,718,004
銷售成本		<u>(134,815,394)</u>	<u>(161,491,635)</u>
毛利		42,752,411	42,226,369
其他收益及其他收入	5	8,788,966	4,906,533
投資物業公平價值變動產生之溢利		55,860,559	54,545,716
通過損益反映公平價值變化的 金融資產之虧損		(429,545)	(1,202,105)
銷售及分銷費用		(5,485,066)	(7,470,344)
行政費用		(32,748,617)	(28,264,397)
其他營運費用		<u>(345,209)</u>	<u>(576,915)</u>
經營溢利	6	68,393,499	64,164,857
財務成本	7	(3,891,252)	(4,417,704)
應佔聯營公司溢利		<u>3,137,062</u>	<u>1,193,320</u>
除稅前溢利		67,639,309	60,940,473
所得稅開支	8	<u>(2,030,265)</u>	<u>(1,897,230)</u>
期內溢利		<u><u>65,609,044</u></u>	<u><u>59,043,243</u></u>
期內溢利歸屬於：			
本公司擁有人		63,571,361	57,972,378
非控股權益		<u>2,037,683</u>	<u>1,070,865</u>
		<u><u>65,609,044</u></u>	<u><u>59,043,243</u></u>
每股溢利			
基本及攤薄	10	<u><u>29.24仙</u></u>	<u><u>26.66仙</u></u>

支付予本公司擁有人之股息，詳列於備註9

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<b>65,609,044</b>	59,043,243
其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	<b>3,416,239</b>	(1,802,359)
應佔聯營公司滙兌儲備	—	(9,946)
持作出售之金融資產：		
公平價值變動產生之溢利	<b>890,061</b>	1,565,448
出售持作出售之金融資產之重新分類調整	—	137,777
本期間全面收益總額	<b><u>69,915,344</u></b>	<b><u>58,934,163</u></b>
本期間全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	<b>67,845,503</b>	57,688,350
非控股權益	<b><u>2,069,841</u></b>	<u>1,245,813</u>
	<b><u>69,915,344</u></b>	<b><u>58,934,163</u></b>

**簡明綜合財務狀況表**  
於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港元 (審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	754,793,104	698,932,545
物業、機器及設備		166,538,751	168,547,740
租賃土地及土地使用權		13,234,807	13,202,763
聯營公司權益		75,302,539	72,142,198
持作出售之金融資產		32,497,826	31,607,766
無形資產		3,702,706	3,702,706
其他非流動資產		3,130,490	3,836,217
		<u>1,049,200,223</u>	<u>991,971,935</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		65,295,356	80,863,250
貿易應收賬款及其他應收款	12	191,277,844	202,146,440
應收貸款	13	19,000,000	–
通過損益表反映公平價值變化的 金融資產	14	8,300,250	8,729,795
按金及預付款項		5,985,544	5,159,529
應收關連公司款項		–	2,891
預付稅項		994,598	432,917
定期存款		4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款		71,713,903	72,436,280
現金及銀行結餘		43,869,786	25,071,820
		<u>410,537,281</u>	<u>398,942,922</u>
<b>流動負債</b>			
應付聯營公司款項		530,209	394,619
貿易應付賬款及其他應付款	15	137,362,708	130,838,382
應付關連公司款項		–	23,473
銀行貸款及透支		157,835,584	153,290,043
應繳稅項		3,517,158	1,656,786
		<u>299,245,659</u>	<u>286,203,303</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>111,291,622</u>	<u>112,739,619</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,160,491,845</u>	<u>1,104,711,554</u>

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一三年九月三十日

	附註	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港元 (審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		<b>152,869,676</b>	160,417,428
應付非控股權益款項		<b>2,835,000</b>	2,835,000
遞延稅項負債		<b>1,933,342</b>	1,998,077
		<b>157,638,018</b>	165,250,505
<b>淨資產</b>		<b>1,002,853,827</b>	939,461,049
<b>股本及儲備</b>			
股本	16	<b>217,418,850</b>	217,418,850
儲備		<b>771,158,054</b>	709,835,117
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>988,576,904</b>	927,253,967
<b>非控股權益</b>		<b>14,276,923</b>	12,207,082
<b>總權益</b>		<b>1,002,853,827</b>	939,461,049

# 簡明綜合財務報告附註

截至二零一三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「中期財務報表」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，本中期財務報表乃按歷史成本基準編製。

本中期財務報表應與二零一三年年度綜合財務報表一併閱讀。

本中期財務報表乃以本公司之功能貨幣港元呈列。

## 2. 主要會計政策概要

除下文所述者外，中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

## 2. 主要會計政策概要(續)

在本報告期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒布之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋新及修訂之香港財務報告準則，並於本集團二零一三年四月一日開始之財政年度生效。本集團採納新訂及經修訂香港財務報告準則概要載列如下：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之年度改進 二零零九年至二零一一年週期應用 由二零一二年六月
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及披露於其他實體之 權益：過渡指引
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號(修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	於生產階段開採露天礦場之費用

### 香港會計準則第1號(經修訂)「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第1號(經修訂)引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號(經修訂)，「全面收益表」可易名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」可能易名為「損益表」。然而，由於香港會計準則第1號(經修訂)所引入之新術語並非強制使用，故本公司董事決定保持使用「收益表」及「全面收益表」之標題。

此外，香港會計準則第1號(經修訂)要求其他全面收益項目分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配－該等修訂並無更改以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收益項目之目前選擇。該等修訂已追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列已作修訂以反映該等變動。除上述呈報變動外，應用香港會計準則第1號(經修訂)對簡明綜合收益表及簡明綜合全面收益表並無任何影響。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關綜合財務報表之要求以及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權的定義，即倘投資者(a)可對被投資方行使權力；(b)因參與被投資方業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及(c)有能力使用其權力影響其回報，則對被投資方具有控制權。投資者必須符合上述所有三項標準，方對被投資方具有控制權。過往，控制權被界定為有權力規管實體之財務及經營政策以自其經營活動中獲取利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者於何時對被投資方具有控制權。

由於採納香港財務報告準則10的結果，本集團已改變其會計政策，就確定自己是否具有對被投資單位的控制。採用有關準則不會改變任何由本集團就其參與其他機構於二零一三年四月一日達到控制的結論。

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號制訂有關公平值計量之單一指引來源及披露，並取代過往載於不同香港財務報告準則之該等規定。香港會計準則第34號已作出相應修訂，規定於中期簡明綜合財務報表須作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛；其適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟少數例外情況除外。香港財務報告準則第13號載有「公平值」之新定義，將公平值界定為在現行市況下於計量日期在主要(或最有利)市場按有序交易出售一項資產而將收取或轉移一項負債而將支付之價格。根據香港財務報告準則第13號，不論該價格是否可直接觀察或須運用另一種估值方法作出估計，公平值乃為平倉價格。此外，香港財務報告準則第13號載有全面披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已前瞻性地應用新公平值計量及披露規定。應用香港財務報告準則第13號對本集團資產及負債之公平值計量概無影響。



## 2. 主要會計政策概要(續)

### 香港財務報告準則第13號「公平值計量」(續)

除上述者外，於本中期期間應用新訂或經修訂香港財務報告準則並無對中期財務報表之本期或前期造成重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒布但尚未生效之新訂或經修訂香港會計準則：

香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂	更新衍生工具及延續對沖會計 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵稅 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效

本公司之董事(「董事」)現正評估該等新訂香港財務報告準則之影響，惟於現階段尚未能確定該等香港財務報告準則會否對本集團將來之財務表現及財務狀況造成重大財務影響。

### 3. 分部資料

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、期貨經紀及財務服務之表現。

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、期貨交易及買賣證券投資服務

#### (I) 業務分佈

	截至二零一三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)
分部營業額	<u>22,609,252</u>	<u>145,217,555</u>	<u>9,740,998</u>	<u>177,567,805</u>
分部業績	<u>9,585,842</u>	<u>542,090</u>	<u>2,405,008</u>	<u>12,532,940</u>
投資物業公平價值變動產生之溢利	<u>55,860,559</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55,860,559</u>
經營溢利	<u>65,446,401</u>	<u>542,090</u>	<u>2,405,008</u>	<u>68,393,499</u>
不分類呈列財務成本 應佔聯營公司業績				<u>(3,891,252)</u> <u>3,137,062</u>
除稅前溢利				<u>67,639,309</u>
不分部呈列稅項				<u>(2,030,265)</u>
期內溢利				<u><u>65,609,044</u></u>

### 3. 分部資料 (續)

#### (I) 業務分佈 (續)

	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)
分部營業額	21,581,717	174,042,041	8,094,246	203,718,004
分部業績	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 應佔聯營公司業績				(4,417,704) 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

經營業務分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績的計量與本集團的計量方法一致，但不包括財務成本，應佔聯營公司業績及所得稅開支。此為向主要營運決策者作報告以分配資源及評估分部表現之方法。

上述所呈報之收益指來自外間客戶之收益。於兩個期間並無內部銷售。

#### (II) 地區部份

	營業額	
	九月三十日止六個月	
	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
香港	52,427,156	44,850,063
北美洲	20,658,666	23,635,646
大洋洲	13,286,480	15,001,832
歐洲	18,120,482	14,208,506
中國	26,459,808	48,321,891
其他亞洲國家	46,615,213	57,700,066
	177,567,805	203,718,004

#### 4. 營業額

	九月三十日止六個月	
	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
貨品銷售	145,217,555	174,042,041
總租金收入	10,052,909	10,196,829
經紀佣金	9,062,995	7,775,384
酒店收入	12,556,343	11,384,888
股息收入		
— 上市公司股本證券	678,003	318,862
	<b>177,567,805</b>	<b>203,718,004</b>

#### 5. 其他收益及其他收入

	九月三十日止六個月	
	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
利息收入	6,289,720	3,472,122
其他收入 (備註)	2,427,433	1,281,688
貿易應收賬款減值虧損之回撥	71,813	71,124
出售物業、機器及設備之淨溢利	—	81,599
	<b>8,788,966</b>	<b>4,906,533</b>

備註： 其他收入主要包括銷售廢料，其他証券費用及其他附屬酒店收益。

## 6. 經營溢利

	九月三十日止六個月	
	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
經營溢利已扣除及已(計入)：		
存貨銷售成本	103,364,297	128,694,809
貿易應收賬款之減值虧損	1,729,883	76,839
匯兌虧損	165,964	398,110
公平價值虧損(溢利)，淨額：		
—持作出售金融資產	(890,061)	(1,565,448)
—通過損益表反映公平值的金融資產	429,545	1,202,105
僱員成本(包括董事袍金)		
薪金及津貼	25,832,075	26,371,731
員工福利	1,026,098	1,531,157
退休計劃供款	418,094	397,047
	27,276,267	28,299,935
辦公室物業之經營租賃租金	2,029,309	1,898,754
租賃土地及土地使用權攤銷	193,377	139,282
物業、廠房及設備折舊	6,119,422	7,068,574
投資物業租金總收入	(10,052,909)	(10,196,829)
減：本期內產生租金收入之投資物業直接經營開支	8,740	6,660
	<b>(10,044,169)</b>	<b>(10,190,169)</b>

## 7. 財務成本

	九月三十日止六個月	
	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 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	1,326,638	1,601,863
超過五年	2,081,785	1,810,352
應付關連公司款項	209,833	260,845
其他借款	2,422	2,592
銀行費用	270,574	742,052
	<u>3,891,252</u>	<u>4,417,704</u>

## 8. 所得稅開支

	九月三十日止六個月	
	二零一三年 港元 (未經審核)	二零一二年 港元 (未經審核)
所得稅項開支包括：		
當期稅項：		
香港所得稅	2,095,000	1,625,799
撥備不足		
香港所得稅	-	137,617
遞延稅項：		
期內開支	(64,735)	133,814
本期所得稅項開支	<u>2,030,265</u>	<u>1,897,230</u>

## 8. 所得稅開支(續)

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% (二零一二年九月三十日六個月內: 16.5%) 提撥。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例,中國附屬公司之稅率為25% (二零一二年九月三十日六個月內: 25%)。

在過去兩個期間該等應課稅溢利已全數計入承前估計稅項虧損,因此沒有中國企業應繳所得稅項。

## 9 股息

有關截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息為6,522,566港元,已於二零一三年九月全數支付。

董事會不宣派截至二零一三年九月三十日止六個月的中期股息(截至二零一二年九月三十日止六個月:無)。

## 10. 每股溢利

每股溢利及每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利63,571,361港元(二零一二年九月三十日六個月內: 57,972,378港元)及加權平均之217,418,850股普通股計算(二零一二年九月三十日六個月內: 217,418,850股)。

## 11. 投資物業

	(未經審核) 港元
公平價值	
於二零一二年四月一日	544,474,958
公平價值變化產生之溢利	<u>154,457,587</u>
於二零一三年三月三十一日及於二零一三年四月一日	698,932,545
公平價值變化產生之溢利	<u>55,860,559</u>
於二零一三年九月三十日	<u><u>754,793,104</u></u>

## 11. 投資物業(續)

本集團及本公司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非本集團之關連人士，擁有專業認可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。

本集團及本公司所有根據經營租賃持有賺取租金或作資本增值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491,080,000港元(二零一三年三月三十一日:465,000,000港元)抵押予銀行作為授予本集團一般銀行融資。

本集團及本公司之投資物業按其賬面值分析如下：

	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港元 (審核)
香港以內，持有中期租約	750,080,000	694,740,000
香港以外，持有中期租約	<u>4,713,104</u>	<u>4,192,545</u>
	<u><b>754,793,104</b></u>	<u><b>698,932,545</b></u>



## 12. 貿易應收賬款及其他應收款

本集團於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日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。

	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港元 (審核)
貿易應收賬款：		
— 結算所及現金客戶	32,904,355	30,682,074
— 有抵押孖展貸款客戶	106,211,237	114,734,749
— 其他客戶	40,098,296	42,374,161
	<b>179,213,888</b>	187,790,984
減：呆壞賬減值撥備	<b>(8,032,448)</b>	(6,311,404)
	<b>171,181,440</b>	181,479,580
其他應收款	<b>20,096,404</b>	20,666,860
	<b>191,277,844</b>	202,146,440

貿易應收賬款中其他客戶是由銷售塑膠包裝材料及物業租賃所構成。

本集團之證券經紀業務均給予現金客戶之信貸期至各相對證券交易結算日期（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。

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。

其他應收款包括人壽保險計劃及出售機器及設備之應收款項。

## 12. 貿易應收賬款及其他應收款（續）

於報告期內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：

	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港元 (審核)
0 – 30日	53,299,222	29,194,331
31 – 60日	3,709,918	25,980,373
60日以上	7,961,063	11,570,127
	<b>64,970,203</b>	<b>66,744,831</b>

在貿易應收賬款，其中106,211,237港元（已扣除呆壞賬減值撥備）（二零一三年三月三十一日：114,734,749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。於二零一三年九月三十日，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191,755,980港元（二零一三年三月三十一日：153,356,936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。

包括在呆壞賬減值撥備中，於報告期末已過期之個別已減值貿易應收賬款，累計餘額為1,729,883港元（二零一二年九月三十日內：76,839港元），呆壞賬減值撥備確認當貿易應收賬款之信貸質素有重大變化及考慮到貿易應收賬款不可收回。

### 13. 應收貸款

期內，本公司與第三方（「借方」）訂立協議以提供予借方一項金額為港元19,000,000的抵押貸款（「貸款」）。根據貸款之協議條款，借方需提供兩個物業及無限額個人擔保以取得貸款。此貸款所產生的利息按香港恒生銀行有限公司所提供之港元最優惠年利率計算，及分60期按月償還。貸款的本金將於二零一八年四月二十九日或之前（「到期日」）償還。此貸款可按貸方要求還款因此歸類流動資產。

### 14. 通過損益表反映公平價值變化的金融資產

	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港元 (審核)
於香港上市持作出售之證券	<u>8,300,250</u>	<u>8,729,795</u>

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8,167,050港元（二零一三年三月三十一日：3,216,300港元）已予抵押作本集團之一般銀行融資。

### 15. 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。

	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 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	65,197,544	79,408,338
— 有抵押發展貸款客戶	15,912,285	8,287,890
— 其他	<u>19,657,295</u>	<u>16,146,128</u>
	100,767,124	103,842,356
其他應付款	<u>36,595,584</u>	<u>26,996,026</u>
	<u>137,362,708</u>	<u>130,838,382</u>

## 15. 貿易應付賬款及其他應付款(續)

於報告期結束時貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港元 (審核)
0 – 30日	94,904,988	99,850,857
31 – 60日	5,064,801	3,239,550
60日以上	797,335	751,949
	<u>100,767,124</u>	<u>103,842,356</u>

上述貿易及其他應付賬款中65,197,544港元(二零一三年三月三十一日：79,408,338港元)為應付結算所及現金客戶到期日為三十日內。

## 16. 股本

	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港元 (審核)
法定股本：		
500,000,000股，每普通股面值1.00港元	<u>500,000,000</u>	<u>500,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
217,418,850股，每普通股面值1.00港元	<u>217,418,850</u>	<u>217,418,850</u>

## 17. 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，如下：

	二零一三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一三年 三月三十一日 港元 (審核)
投資物業	491,080,000	465,000,000
樓宇	72,167,536	73,812,477
持作出售之金融資產	30,350,227	20,653,266
通過損益表反映公平價值變化的金融資產	8,167,050	3,216,300
定期存款	4,100,000	4,100,000
	<b>605,864,813</b>	<b>566,782,043</b>

## 18. 或然負債

- (a) 於二零零八年，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。

截至公告日，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，故於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日不對此作出撥備。

- (b) 此外，於二零零九年，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。

截至公告日，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，故於二零一三年九月三十日及二零一三年三月三十一日不對此作出撥備。

## 中期業績

是期內，本集團共錄得營業額為177,600,000港元（二零一二年：203,700,000港元）。期內除稅前溢利為67,600,000港元（二零一二年：60,900,000港元），與上年度同期比較增加11%。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1,300,000港元、其他收益及其他收入相比去年同期增加3,900,000港元及應佔聯營公司溢利相比去年同期增加1,900,000港元所致。上半年度本公司擁有人應佔溢利為63,600,000港元（二零一二年：58,000,000港元）。

## 中期股息

董事會建議不派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息（二零一二年：無）。

為數6,522,566港元的二零一三年三月三十一日擬派末期股息已於二零一三年九月派發（二零一二年：6,522,566港元）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 物業投資及發展／酒店

物業投資及發展／酒店業務包括香港及中國的物業投資發展及酒店業務。該業務營業額增長4.6%至22,600,000港元（二零一二年：21,600,000港元）而分部溢利為9,600,000港元（二零一二年：10,500,000港元）。由於錄得一項投資物業公平價值變動產生之溢利，截至二零一三年九月三十日止六個月期間之經營溢利為65,400,000港元（二零一二年：65,000,000港元）。

#### (i) 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10,100,000港元（二零一二年：10,200,000港元）。本集團截至二零一三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55,900,000港元（二零一二年：54,500,000港元）。

## (ii) 酒店

二零一三年訪港旅客及酒店客房供應均持續增加。香港華國酒店受惠於其優越的地理位置，截至二零一三年九月三十日止六個月期間，其出租率、平均房租及整體營運毛利均錄得溫和的增長，期內酒店總收入達12,600,000港元（二零一二年：11,400,000港元），較去年同期上升10.5%。

## 生產及分銷塑膠包裝材料

是期內，本業務錄得營業額145,200,000港元（二零一二年：174,000,000港元），較去年同期減少16.6%。營業額下跌主要原因乃日本進口企業觀望日元貶值對日本市場的影響及我們實行嚴謹價格控制來保障產品毛利。然而，本集團透過改善產品銷售組合及嚴格控制開支令本業務銷售毛利得以提升。但因不予免抵退稅額改為計劃分配率，即按上一年度的加權平均實際分配率計算及需要補交過去財政年度之城市維護建設稅及教育附加費導致分部溢利下跌至540,000港元（二零一二年：760,000港元）。如扣除上述稅項，本分部應錄得溢利5,700,000港元。

發達國家經濟增長放緩促使眾多亞洲國家透過貨幣貶值來刺激經濟增長，中國出口商因而面對全球競爭引起的巨大壓力。中國製造業還要應付人民幣的持續升值、繁多的稅收和行政支出以及勞動成本急升等困擾。面對如此惡劣的營商環境，我們的製造業務通過緊縮營運開支及優化生產流程以保持自身的競爭力。

本集團向顧客承諾完善我們的品牌及提供最優質的產品，本年度我們以「多一點•生活」宣言來重新建立南星牌產品的品牌形象，此宣言體現南星主線產品的理念，以及我們以客為尊、精益求精的服務承諾，傳達令客戶生活多一點美好的訊息。統一的品牌形象可作為日後市場推廣的有效平台以拓展產品銷售及強化我們在一次性消費產品的市場地位。

### **證券經紀、期貨及財務**

在金融海嘯後，環球經濟正在逐漸復甦中。是期內，恆生指數在19,426至23,554區間上落，高低波幅達4,128點。投資者因市況波動令其入市意欲不高，令香港股市每日平均成交量仍維持約500億港元低位徘徊。

本港股市較為波動主要受中國人民銀行傾向收緊貨幣政策所影響；另外，由於市場相信美國聯儲局在九月中啟動退市機制，但最終維持每月850億美元買債規模不變，結果出乎市場預期。截至二零一三年九月三十日止六個月期間，由於證券業務經紀人數增加帶動交易量上升，證券交易佣金增加25.5%至5,900,000港元（二零一二年：4,700,000港元）。由於客戶偏向在股票低位時持倉，孖展利息收入上升70.6%至5,800,000港元（二零一二年：3,400,000港元）。

常匯商品期貨有限公司是本集團全資附屬公司。是期內，期貨交易佣金為3,100,000港元，與去年同期持平。通過損益表反映公平價值變化的金融資產之虧損為700,000港元（二零一二年：虧損1,200,000港元）。

是期內，證券經紀、期貨及財務業務之營業額上升至9,700,000港元（二零一二年：8,100,000港元）而分部溢利為2,400,000港元（二零一二年：虧損1,600,000港元）。轉虧為盈主要由於證券及孖展業務收入增加所致。



## 資本承擔

於二零一三年九月三十日，就廠房改善工程及機器設備購置而言，本集團之資本承擔為1,500,000港元（二零一三年三月三十一日：400,000港元）。

## 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。

截至二零一三年九月三十日，現金及銀行結餘和定期存款為48,000,000港元（二零一三年三月三十一日：29,200,000港元），而貿易應收賬款及其他應收款結餘為191,300,000港元（二零一三年三月三十一日：202,100,000港元）。貿易應付賬款及其他應付款結餘為137,400,000港元（二零一三年三月三十一日：130,800,000港元）。貿易應收賬款及其他應收款結餘減少主要由於證券經紀、期貨及財務業務之應收保證金客戶款項減少所致。

於二零一三年九月三十日，集團之銀行借貸由上年度報告日的313,700,000港元下降至310,700,000港元，其中短期借貸為157,800,000港元（二零一三年三月三十一日：153,300,000港元），而長期借貸則為152,900,000港元（二零一三年三月三十一日：160,400,000港元）。集團是期內之淨債務權益比率為26.9%（二零一三年三月三十一日：31%），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。而淨債務權益比率下降主要由於期內溢利增加令本公司擁有人應佔權益餘額增加所致。

## 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

截至二零一三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

於二零一三年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為988,600,000港元（二零一三年三月三十一日：927,300,000港元）。本公司於二零一三年九月三十日的每股綜合資產淨值為4.61港元（二零一三年三月三十一日：4.32港元）。

## 集團資產押記

集團之資產押記詳情載列於第21頁的附註第17條內。

## 或然負債

集團之或然負債詳情載列於第21頁的附註第18條內。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年九月三十日，集團旗下員工有565人（二零一三年三月三十一日：683人）。薪酬政策乃經參考市場狀況及員工個人表現而釐定。

## 策略及前景

由於全球經濟仍然起伏不定，我們預期對集團業務構成一定影響。為應對不明朗因素，我們將謹慎檢討並適時調整業務策略。

## 物業投資及發展

香港物業市場仍將受惠於低息環境及自由行旅客增加等因素，預計本集團投資物業之租金收入可保持穩定，而個別物業租賃已於重訂租約時根據物業市場狀況作出調整。

## 酒店

香港酒店客房供應於二零一三年三月份較去年同期遞增了8.25%共5,235間客房。而截至二零一三九月三十日止六個月期間，過夜訪港旅客總人數擢升至1,300萬，與二零一二年同期相比增加9.74%共115萬，當中890萬來自中國大陸及410萬來自其它國家，較去年同期分別增加130萬及減少15萬。雖然過夜訪港旅客總人數上升有利本港酒店行業，惟酒店客房供應持續增長將加劇酒店業內競爭。華國酒店為保持競爭力，將繼續採取優質服務及合理價錢的策略殷勤款待入住賓客。

## 生產及分銷塑膠包裝材料

工資和原材料成本上升，再加上人民幣持續升值將繼續影響經營環境。面對劇烈競爭帶來的種種挑戰，本集團將致力改進產品質量及提昇附加值。我們將透過技術創新來增強效能、以滿足顧客需要為目標來計劃業務取向及改善營運效率以提升盈利增長。

我們將藉著「多一點•生活」宣言開展全面市場推廣活動來推銷南星牌產品。我們將推行市場拓展策略以鞏固現有城市基礎並開拓其他省份地區以及擴充一次性消費產品系列。此外，為擴展南星牌產品的市場覆蓋，我們將加大力度巡視各銷售點及產品銷售貨架以加強對銷售網絡的監控。

## 證券經紀、期貨及財務

受美國退市時間表所影響，熱錢在亞洲新興國家流動；投資者亦憧憬在十一月舉行的中國中央十八大三中全會有明確的改革方案出台，將影響中港股市表現。

香港交易及結算所有限公司（港交所）將旗下衍生產品市場的交易及結算系統升級至全新技術平台Genium INET，這平台將提高系統的交易及結算處理能力。此外港交所亦為證券市場推出領航星市場數據平台提供低時延市場數據。本行將會審查及優化我們的電腦設備以確保客戶能繼續享受優質的服務。

常匯商品期貨有限公司自二零一二年初從新投入服務，並計劃於二零一四年第四季開拓環球期貨產品業務。

## 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。

根據守則第A.6.7條，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。本期內其中兩位非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一三年八月二十三日舉行之股東週年大會。

### **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。

### **審核委員會**

審核委員會由本公司之四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二零一三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。

## 於聯交所網站公佈的詳細資料

本公司之截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告將寄發予本公司股東，並儘快於香港交易及結算所有限公司網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 「最新上市公司公告」一欄及本公司網站 (<http://www.seapnf.com.hk>) 「財務報表」一欄供閱覽。

承董事會命  
主席兼董事總經理  
蔡乃端

香港，二零一三年十一月二十八日

於本公佈日期，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。