

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>

**截至二零一五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」）截至二零一五年九月三十日止六個月未經審核之簡明綜合中期業績，連同上期比較數字如下：

## 簡明綜合損益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月 二零一五年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)
營業額	4	271,406,224	284,707,624
銷售成本		<u>(217,517,634)</u>	<u>(230,837,062)</u>
毛利		53,888,590	53,870,562
其他收益及其他收入	5	4,240,060	3,068,840
投資物業公平價值變動產生之溢利		13,796,128	35,328,153
通過損益反映公平價值變化的金融資產之 (虧損)溢利		(2,573,048)	1,079,639
出售投資物業之收益		-	107,714,185
銷售及分銷費用		(4,904,612)	(4,531,617)
行政費用		(30,512,632)	(30,191,422)
其他營運溢利(虧損)		<u>281,863</u>	<u>(466,607)</u>
經營溢利	6	34,216,349	165,871,733
由綜合全面收益表重新分類之項目： 出售金融資產產生公平價值變動之累計溢利		1,091,633	-
財務成本	7	(3,356,352)	(3,882,274)
應佔聯營公司業績		<u>(4,471)</u>	<u>342,511</u>
除稅前溢利		31,947,159	162,331,970
所得稅開支	8	<u>(2,961,022)</u>	<u>(2,169,964)</u>
期內溢利		<u><u>28,986,137</u></u>	<u><u>160,162,006</u></u>
期內溢利歸屬於：			
本公司擁有人		28,657,804	154,801,247
非控股權益		<u>328,333</u>	<u>5,360,759</u>
		<u><u>28,986,137</u></u>	<u><u>160,162,006</u></u>
每股溢利			
基本及攤薄	10	<u><u>13.18仙</u></u>	<u><u>71.20仙</u></u>

股息詳情列於附註9。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	28,986,137	160,162,006
其他全面收益：		
其後可能重新分類至綜合損益表之項目：		
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額：		
期內產生之匯兌差額	(6,976,714)	583,299
持作出售之金融資產：		
公平價值變動產生之(虧損)溢利	(1,209,174)	572,246
重新分類至綜合損益表之項目：		
出售金融資產產生公平價值變動之累計溢利	(1,091,633)	—
本期間其他全面(虧損)收益	(9,277,521)	1,155,545
本期間全面收益總額	<u>19,708,616</u>	<u>161,317,551</u>
全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	19,463,473	155,955,719
非控股權益	<u>245,143</u>	<u>5,361,832</u>
	<u>19,708,616</u>	<u>161,317,551</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年九月三十日

	附註	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	983,512,235	620,717,335
物業、機器及設備		149,822,495	152,540,456
租賃土地及土地使用權		16,365,979	15,428,593
聯營公司權益		79,240,112	78,262,495
持作出售之金融資產		16,373,564	27,421,084
無形資產		3,702,706	3,702,706
其他資產		3,274,651	3,026,691
		<u>1,252,291,742</u>	<u>901,099,360</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		82,008,726	73,115,686
貿易應收賬款及其他應收款	12	281,785,303	387,365,427
通過損益表反映公平價值變化的金融資產		10,291,350	7,385,190
應收貸款		19,000,000	19,000,000
按金及預付款項		8,610,738	4,711,616
可收回稅項		692,724	300,956
限制性現金		4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款		139,442,738	101,447,297
現金及現金等值		73,755,002	101,047,584
		<u>619,686,581</u>	<u>698,473,756</u>
<b>流動負債</b>			
應付聯營公司款項		543,243	2,055,580
貿易應付賬款及其他應付款	13	275,356,545	159,308,187
銀行貸款及透支		172,757,983	192,420,519
應付稅項		4,818,657	2,344,106
		<u>453,476,428</u>	<u>356,128,392</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>166,210,153</u>	<u>342,345,364</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,418,501,895</u>	<u>1,243,444,724</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一五年九月三十日

	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (審核)
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款	254,060,341	96,415,614
應付非控股權益款項	2,935,000	2,935,000
遞延稅項負債	6,560,061	2,333,667
	<u>263,555,402</u>	<u>101,684,281</u>
<b>淨資產</b>	<b><u>1,154,946,493</u></b>	<b><u>1,141,760,443</u></b>
<b>股本及儲備</b>		
股本	217,418,850	217,418,850
儲備	919,994,740	907,053,833
	<u>1,137,413,590</u>	<u>1,124,472,683</u>
本公司擁有人應佔權益	1,137,413,590	1,124,472,683
非控股權益	<u>17,532,903</u>	<u>17,287,760</u>
<b>總權益</b>	<b><u>1,154,946,493</u></b>	<b><u>1,141,760,443</u></b>

# 簡明綜合財務報告附註

截至二零一五年九月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本簡明綜合財務報表（「中期財務報表」）乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）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。

作為比較信息被納入本二零一六年中期報告、與由二零一五年三月三十一日止期間有關的財務信息雖然來源於本公司的法定年度綜合財務報表，但不構成本公司的法定年度綜合財務報表。香港公司條例（「香港公司條例」）第622章第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多信息如下：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6 第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交由二零一五年三月三十一日止期間的財務報表。

本公司的核數師已就有關財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

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本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

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

中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一五年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

在截至二零一六年三月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂，對本集團沒有重大影響。

### 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：於香港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) 分部收入及業績

	截至二零一五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)	綜合 港元 (未經審核)
分部營業額	<u>19,196,217</u>	<u>226,918,642</u>	<u>25,291,365</u>	<u>271,406,224</u>
分部業績	6,573,182	8,377,333	5,469,706	20,420,221
投資物業公平價值變動產生之溢利	<u>13,796,128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,796,128</u>
經營溢利	20,369,310	8,377,333	5,469,706	34,216,349
重新分類至綜合損益表之項目：				
出售金融資產產生公平價值 變動之累計溢利				1,091,633
不分類呈列財務成本				(3,356,352)
應佔聯營公司業績				<u>(4,471)</u>
除稅前溢利				31,947,159
不分部呈列稅項				<u>(2,961,022)</u>
期內溢利				<u><u>28,986,137</u></u>

### 3. 分部資料(續)

#### (I) 分部收入及業績(續)

	截至二零一四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)	綜合 港元 (未經審核)
分部營業額	<u>23,685,072</u>	<u>245,056,730</u>	<u>15,965,822</u>	<u>284,707,624</u>
分部業績	11,630,088	6,487,698	4,711,609	22,829,395
投資物業公平價值變動產生之溢利	35,328,153	-	-	35,328,153
出售投資物業之收益	<u>107,714,185</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,714,185</u>
經營溢利	154,672,426	6,487,698	4,711,609	165,871,733
不分類呈列財務成本				(3,882,274)
應佔聯營公司業績				<u>342,511</u>
除稅前溢利				162,331,970
不分部呈列稅項				<u>(2,169,964)</u>
期內溢利				<u><u>160,162,006</u></u>

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。

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。



### 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	
	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (經審核)	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (經審核)	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (經審核)	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (經審核)
<b>資產</b>								
可呈報分部資產	<b>1,088,465,348</b>	<b>727,431,611</b>	<b>277,987,719</b>	<b>301,670,525</b>	<b>425,592,420</b>	<b>464,486,445</b>	<b>1,792,045,487</b>	1,493,588,581
不分類呈列資產							<b>79,932,836</b>	105,984,535
總資產							<b>1,871,978,323</b>	<b>1,599,573,116</b>
<b>負債</b>								
可呈報分部負債	<b>18,841,111</b>	<b>15,384,987</b>	<b>30,343,061</b>	<b>25,911,522</b>	<b>229,650,616</b>	<b>123,002,258</b>	<b>278,834,788</b>	164,298,767
不分類呈列負債							<b>438,197,042</b>	293,513,906
總負債							<b>717,031,830</b>	<b>457,812,673</b>

就資源分配及評估分部間分部表現而言：

- 除聯營公司權益及預付稅項外，所有資產分配至可呈報分部；及
- 除銀行貸款及透支、應繳稅項及遞延稅項負債外，所有負債分配至可呈報分部。

### 3. 分部資料 (續)

#### (III) 其他分部資料

	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	
	九月三十日止六個月		九月三十日止六個月		九月三十日止六個月		九月三十日止六個月	
	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元
計入計量分部業績或 分部資產之款項：								
添置非流動資產 (附註)	349,055,241	79,834,672	6,915,982	316,782	2,914,622	566,632	358,885,845	80,718,086
租賃土地及土地使用權攤銷	11,543	11,543	253,237	182,770	-	-	264,780	194,313
物業、機器及設備折舊	2,116,800	2,058,460	3,509,410	3,628,555	159,204	265,669	5,785,414	5,952,684
投資物業之公平價值變動 產生之溢利	13,796,128	35,328,153	-	-	-	-	13,796,128	35,328,153
貿易應收賬款之已確認 減值虧損	-	-	-	1,179,481	-	31,983	-	1,211,464
利息收入	476,322	476,309	885,538	177,636	152,288	81,106	1,514,148	735,051
出售物業、機器及設備之虧損	-	60,203	-	-	-	-	-	60,203
定期提供予主要營運 決策者之金額， 但未包括在計量 分部業績或分部資產：								
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	79,240,112	75,856,729
財務成本	-	-	-	-	-	-	3,356,352	3,882,274
所得稅開支	-	-	-	-	-	-	2,961,022	2,169,964
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	(4,471)	342,511

附註：添置非流動資產包括添置投資物業、物業、機器及設備，租賃土地及土地使用權及其他資產。

### 3. 分部資料(續)

#### (IV) 地區分部

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之營業額及(ii)本集團非流動資產所在地域之資料。客戶所在地域乃基於獲提供服務或交付貨品之所在地。非流動資產所在地域乃基於資產之實際所在地。

	來自外部客戶之收入	
	九月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港	122,849,980	83,501,076
北美洲	18,439,221	19,492,383
大洋洲	13,047,549	18,148,868
歐洲	21,594,788	26,205,810
中國	64,748,173	27,066,921
其他亞洲國家	30,726,513	110,292,566
	<b>271,406,224</b>	<b>284,707,624</b>
	非流動資產(附註)	
	二零一五年	二零一五年
	九月三十日	三月三十一日
	港元	港元
	(未經審核)	(經審核)
香港	1,104,397,304	745,108,014
中國	101,482,903	99,514,379
	<b>1,205,880,207</b>	<b>844,622,393</b>

附註：非流動資產不包括應收聯營公司之款項及可供出售金融資產。

#### (V) 主要客戶資料

於相應期間來自客戶之收益佔本集團營業額10%或以上如下：

	九月三十日止六個月	
	二零一五年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)
生產及分銷塑膠包裝材料		
客戶A	26,291,146	30,379,672
客戶B (附註)	<u>43,391,366</u>	<u>不適用</u>

附註：於截至二零一四年九月三十日，客戶B產生之收益並未貢獻超過本集團營業額10%。

除此之外，於兩個期間，並無其他單一客戶佔本集團收入之10%或以上。

#### 4. 營業額

	九月三十日止六個月	
	二零一五年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)
貨品銷售	226,918,641	245,056,730
租金收入	9,559,673	10,955,977
經紀佣金	15,331,631	7,792,863
客戶利息收入	9,337,722	6,930,163
酒店營運收入	9,636,545	12,729,095
股息收入		
— 上市公司股本證券	601,409	717,796
— 非上市公司股本證券	<u>20,603</u>	<u>525,000</u>
	<u>271,406,224</u>	<u>284,707,624</u>

## 5. 其他收益及其他收入

	九月三十日止六個月	
	二零一五年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)
利息收入	1,514,148	735,051
其他收入	2,670,912	2,270,928
貿易應收賬款減值虧損之回撥	55,000	62,861
	<b>4,240,060</b>	<b>3,068,840</b>

## 6. 經營溢利

	九月三十日止六個月	
	二零一五年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)
經營溢利已扣除(計入)：		
存貨銷售成本	182,410,889	202,134,897
貿易應收賬款減值虧損	-	1,211,464
匯兌(溢利)虧損	(298,225)	443,187
僱員成本(包括董事袍金)		
薪金及津貼	26,953,514	25,090,475
員工福利	1,642,790	1,870,878
退休計劃供款	459,525	451,445
	<b>29,055,829</b>	<b>27,412,798</b>
辦公室物業經營租賃租金	2,174,535	2,035,326
租賃土地及土地使用權攤銷	264,780	194,313
物業、廠房及設備折舊	5,785,414	5,952,684

## 7. 財務成本

	九月三十日止六個月	
	二零一五年 港元 (未經審核)	二零一四年 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	996,094	1,460,502
超過五年	1,921,760	1,952,772
應付關連公司款項	19,678	209,094
其他借款	5,157	2,974
銀行費用	413,663	256,932
	<u>3,356,352</u>	<u>3,882,274</u>

## 8. 所得稅開支

	九月三十日止六個月	
	二零一五年 港元 (未經審核)	二零一四年 港元 (未經審核)
當期所得稅：		
香港所得稅	2,988,599	2,220,827
遞延所得稅	<u>(27,577)</u>	<u>(50,863)</u>
	<u>2,961,022</u>	<u>2,169,964</u>

香港所得稅乃按本期間之估計應評稅溢利以稅率16.5%計算（截至二零一四年九月三十日止六個月：16.5%）。

根據中華人民共和國（「中國」）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%（截至二零一四年九月三十日止六個月：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

董事會建議不派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一四年九月三十日止六個月：特別股息每股0.25港元）。

有關截至二零一五年三月三十一日止年度之末期股息共6,522,566港元，已於二零一五年九月全數支付。

## 10. 每股溢利

期內每股溢利及每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利28,657,804港元（截至二零一四年九月三十日止六個月內：154,801,247港元）及加權平均之217,418,850股普通股計算（截至二零一四年九月三十日止六個月：217,418,850股）。

## 11. 投資物業

（未經審核）

港元

### 公平價值

於二零一四年四月一日	767,557,960
購入	78,801,310
出售	(270,000,000)
公平價值變化產生之溢利	<u>44,358,065</u>
於二零一五年三月三十一日及於二零一五年四月一日	620,717,335
購入	348,998,772
公平價值變化產生之溢利	<u>13,796,128</u>
於二零一五年九月三十日	<u><u>983,512,235</u></u>

## 11. 投資物業(續)

本集團經營租賃持有產生租金收入之物業乃採用公平價值模式計量並分類及入賬為投資物業。

投資物業在二零一五年九月三十日和二零一五年三月三十一日的價值已由獨立估值師行廖敬棠測計師行有限公司評估，該公司為香港測量師學會會員。

上述投資物業之賬面值如下：

	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (經審核)
香港以內，持有中期租約	882,390,000	526,460,000
香港以內，持有長期租約	96,260,000	89,320,000
香港以外，持有中期租約	4,862,235	4,937,335
	<b>983,512,235</b>	<b>620,717,335</b>

## 12. 貿易應收賬款及其他應收款

本集團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。

	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (審核)
貿易應收賬款：		
— 結算所及現金客戶	108,562,283	62,113,094
— 有抵押孖展貸款客戶	126,355,037	157,011,122
— 首次公開發售孖展貸款客戶	—	116,695,863
— 其他客戶	40,188,103	38,154,674
	<b>275,105,423</b>	<b>373,974,753</b>
減：呆壞賬減值撥備	<b>(9,410,949)</b>	<b>(9,416,948)</b>
	<b>265,694,474</b>	<b>364,557,805</b>
其他應收款	16,090,829	22,807,622
	<b>281,785,303</b>	<b>387,365,427</b>

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。



## 12. 貿易應收賬款及其他應收款(續)

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。

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:

	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (審核)
0 – 30日	119,666,750	53,945,818
31 – 60日	4,537,396	2,941,785
60日以上	<u>15,135,291</u>	<u>33,963,217</u>
	<u><b>139,339,437</b></u>	<u><b>90,850,820</b></u>

在貿易應收賬款,其中126,355,037港元(已扣除呆壞賬減值撥備)(二零一五年三月三十一日:157,011,122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。於二零一五年九月三十日,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216,262,987港元(二零一五年三月三十一日:261,817,300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。

### 13. 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。

	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 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	164,049,709	99,987,443
－有抵押發展貸款客戶	55,848,763	15,670,648
－其他	12,436,304	9,986,424
	<u>232,334,776</u>	<u>125,644,515</u>
其他應付款	43,021,769	33,663,672
	<u>275,356,545</u>	<u>159,308,187</u>

於報告期結束時貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一五年 三月三十一日 港元 (審核)
0 – 30日	228,805,890	123,114,161
31 – 60日	2,883,949	1,479,555
60日以上	644,937	1,050,799
	<u>232,334,776</u>	<u>125,644,515</u>

### 14. 比較數字

為配合本期之呈報方式，上年度若干比較數字重新編列。

## 中期業績

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之營業額為271,400,000港元，較二零一四年同期減少13,300,000港元，或4.7%。本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之除稅前溢利為31,900,000港元，較二零一四年同期減少130,400,000港元或80.3%。截至二零一五年九月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利為28,700,000港元，較二零一四年同期減少126,100,000港元，或81.5%。

相對二零一四年同期，本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之中期業績之溢利錄得顯著減少，主要由於本集團投資物業公平價值變動產生之溢利減少21,500,000港元及上年同期有一次性出售本集團其中一個投資物業而錄得溢利約107,700,000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之物業投資及發展業務及香港之提供酒店服務業務。截至二零一五年九月三十日止六個月比較二零一四年同期，該分部錄得收入減少19.0%至19,200,000港元及分部溢利減少43.5%至6,600,000港元。計及投資物業之公平值變動產生之收益13,800,000港元，截至二零一五年九月三十日止六個月之經營溢利為20,400,000港元。

#### (i) 物業投資及發展

於期內，為整合投資物業組合為具較高質素及投資潛力之物業，本集團通過購入附屬公司購入位於香港九龍尖沙咀金巴利街1B恒港中心全幢。此收購可擴大本集團之物業組合及提升租金收入來源。

本集團之所有投資物業均已出租及為本集團帶來穩定租金收入。本集團產之租金為9,600,000港元。

## *(ii) 酒店*

期內，表現因來自中國內地之留宿遊客減少、大多數貨幣相對於美元疲弱而導致來港旅客流失如東南亞\地區及價格競爭激烈而受到不利影響。客房出租率減少3.1%，而平均房價大幅下降21.6%，導致錄得客房總收益9,600,000港元，較二零一四年同期大幅減少24.3%。

## **生產及分銷塑膠包裝材料**

期內，該分部錄得收入減少9.8%至226,900,000港元，乃主要因樹脂成本由每百萬噸1,538美元大幅下跌至每百萬噸1,292美元所致。然而，分部溢利較去年同期增加29%至8,400,000港元。

全球經濟不景氣，世界各國進一步貶值各自貨幣，並強化其現有貨幣刺激政策，以刺激本身之經濟，從而避免硬著陸。在此營商環境下，由於我們錄得銷售量下跌，導致出口銷售額受到不利影響，然而，我們能夠憑藉國內銷售增長而部分彌補有關下跌。

由於勞動力成本持續攀升，加上人民幣走強對中國出口商參與全球競爭帶來巨大壓力，經營環境仍具挑戰。本集團致力開發高價值產品及採納創新技術，以提升產品質素及效益。

## **證券經紀、期貨及財務**

期內，中國批准「公募基金」透過「滬港通」機制買賣港股，北水南下，巨資湧港，使香港股票市場躍飛展升浪。在四月期間，恆生指數被推升至最高28,589點，市場平均每日成交量達1,500億港元。

A股「狂牛」出現，為確保市場操作穩固，中國證監實施規範兩融，防止過度借貸。同時，經濟學家亦憂慮來年全球經濟放緩，特別指向中國，以及人民幣持續貶值。以上不利因素，誘發外資大規模由中國股票市場撤資。香港股票市場亦被拖累下跌8,000多點，至九月期間，最低為20,368點。

雖然面對市場動盪，惟本行業務亦受市場高成交量得益。截至二零一五年九月三十日止六個月期間，證券交易佣金顯著增加113%至13,200,000港元而孖展利息收入亦增加36%至9,500,000港元。

就商品期貨貿易而言，截至二零一五年九月底，其錄得佣金收入總額2,200,000港元，較二零一四年同期增加34%。

根據香港期貨交易所提供之統計資料，常匯商品期貨有限公司於152名期貨交易參與者中排名第21位。

## 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。

截至二零一五年九月三十日，現金及現金等值為73,800,000港元（二零一五年三月三十一日：101,000,000港元）而貿易應收賬款及其他應收款為281,800,000港元（二零一五年三月三十一日：387,400,000港元）。貿易應付賬款及其他應付款結餘為275,400,000港元（二零一五年三月三十一日：159,300,000港元）。現金及現金等值減少主要用於償還購買附屬公司之部份代價。貿易應收賬款及其他應收款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。貿易應付賬款及其他應付款增加主要由於證券經紀期貨及財務業務之結算所及現金客戶之應付款增加所致。

於二零一五年九月三十日，集團之銀行貸款及透支由二零一五年三月三十一日的288,800,000港元增加至426,800,000港元，其中短期貸款為172,800,000港元（二零一五年三月三十一日：192,400,000港元），而長期貸款則為254,000,000港元（二零一五年三月三十一日：96,400,000港元）。集團期內之淨債務權益比率為31%（二零一五年三月三十一日：16%），此乃按集團之貸款及透支扣除現金及現金等值相對本公司擁有人應佔權益的比例計算。而淨債務權益比率上升主要由於以新增銀行貸款用於償還購買附屬公司之代價。

## 資本結構

於二零一五年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為1,137,400,000港元（二零一五年三月三十一日：1,124,500,000港元）。本公司於二零一四年九月三十日的每股綜合資產淨值為5.31港元（二零一五年三月三十一日：5.25港元）。

## 外匯風險

本集團主要在香港及中國經營業務，且大部份交易乃以港元、美元（「美元」）、及人民幣（「人民幣」）計值。本公司於香港經營業務，且大部份交易以港元及人民幣計值。外匯風險主要來自未來商業交易、已確認資產及負債以本集團及本公司功能貨幣以外之其他貨幣計值而產生。

本集團不會面對外幣兌換風險主要是港元與美元掛鈎。

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。

至中國境外，以人民幣計值之交易及貨幣資產及負債極少，本集團及本公司認為並無有關人民幣之重大外匯風險。

## 重大收購及出售

於二零一五年五月二十九日，本公司及優晉國際有限公司（「買方」）（本公司之全資附屬公司）與嘉昇投資有限公司（「第一賣方」）及陽光房地產基金融資有限公司（「第二賣方」）訂立買賣協議，據此，買方同意購買而第一賣方同意出售昌明科技有限公司（「目標公司」）之全部已發行股份，及第一賣方同意向買方轉讓目標公司結欠之股東貸款之利益，而第二賣方同意向買方轉讓目標公司結欠之銷售貸款之利益，總代價為336,880,000港元。

收購事項已於二零一五年七月三十一日完成。

除上文所披露者外，截至二零一五年九月三十日止六個月內，本集團並無其他重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年九月三十日，集團旗下員工有445人（二零一五年三月三十一日：473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

香港之低利率環境及土地供應有限因素將繼續利於本地物業市場發展。預期來自本集團投資物業之租金收入將保持穩定，而若干租賃之租金已於重訂租約時根據市況作出調整。

## 酒店

全球經濟不明朗帶來之嚴峻營商環境及挑戰、客房供應不斷增加及與美元有關之大部分貨幣疲弱將繼續對酒店表現造成負面影響。為應對此狀況，酒店將專注於維持具競爭力之房價及發展新市場分部。酒店業務對香港之營運表現仍持樂觀態度並將繼續致力於未來達致穩定增長。

## 生產及分銷塑膠包裝材料

鑑於中國經濟持續面臨下行壓力並將對世界其他地區帶來重大影響，預期本年度經營環境將充滿挑戰。人民幣於八月份之一次性貶值乃主要旨在賦予市場在決定人民幣匯率方面發揮更大作用，目標為令貨幣改革更為深化而非促進出口。此外，中國致力達至其長期目標，即從勞動密集型及以出口為基礎之增長模式轉為內需消費推動型之增長模式，因此，人民幣不大可能持續走弱，原因為其與經濟基本面並不相符。

中國與澳洲原先於二零一四年十一月簽署之自由貿易協定現將由澳洲國會批准並將於年底前實施。有關協定對澳元貶值而言乃一種安慰，而澳洲已與區內國家締結類似公約。儘管如此，中國積極尋求與世界各國達成自由貿易協定將為該產業部門帶來機會以探索並可促進出口。

預期全球政策制定者將公佈進一步之量化寬鬆計劃，加上下調存款利率，以強化對全球經濟災難陰霾之抵禦。中國經濟正受到需求疲弱及產能過剩的影響。中國人民銀行（人行）本年度第四次下調一年期貸款基準利率至4.35%並將大型銀行之存款準備金率下調至17.5%，充分表明其政策制定者正嚴陣以待應對不斷轉差之增長前景。中國共產黨將於十月下旬召開中央委員會第五次全體會議，預定將審議有關全國經濟及社會發展之下一個五年計劃、設定增長目標及界定二零一六年至二零二零年之發展藍圖之建議。



隨著全球需求疲弱及人民幣走強，出口前景黯淡。此外，日元、澳元及歐元之貶值影響將繼續影響我們的銷售，而競爭隨著當地製造業在經濟上開始恢復活力而進一步加劇。本集團將繼續推動我們的製造設施現代化及工作流程自動化，以提升運作效率並採納創新科技以增強我們的生產力及產能。

### **證券經紀、期貨及財務**

隨着中國推出一籃子救市方案，中港股票市場漸趨穩定。為確保中國資本市場進一步對外開放，中國證監已落實了「基金互認」機制，促使中港資金更加互通。然而，中國在本年度第三季經歷了近年來最低的GDP增長，期望在第四季度有較好的表現。同時，亦預測中國其後會再調低存款準備金率(RRR)及利率以刺激經濟。

香港股票市場深受外圍投資氣氛影響。然而，本行業務表現則由市場成交量帶動。

在今年十月，我們已整合了證券及期貨部之若干分行至總部。藉此大量減少租金支出，方便人力及資源調配，並提高監控及管理效率。

### **中期股息**

董事會建議不派發截至二零一五年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零一四年九月三十日止六個月：特別股息每股0.25港元）。

## 遵從企業管治的常規守則

是年內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「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：

根據守則第A.2.1條，上市公司的主席與行政總裁的角色由不同人士擔任。現時，本公司的主席與行政總裁的角色由同一人士擔任。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。本年內若干執行董事及非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一五年八月二十一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

本公司的審核委員會由本公司四名獨立非執行董事，分別為陳兆庭先生（審核委員會主席）、郭良先生、黃錫強先生及徐家華先生，及本公司兩名非執行董事，分別為陳文漢先生及蔡漢榮先生組成。本集團截至二零一五年九月三十日止六個月的半年業績獲董事會批准前，已由審核委員會審閱。

## 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

本公司之截至二零一五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，二零一五年十一月十八日

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。