



中期
報告
2017-18



華信地產財務有限公司

股份代號：252

公司資料

董事會

執行董事

蔡乃端先生 (主席兼董事總經理)

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

蔡瑞昌先生

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

徐家華先生

薪酬委員會

黃錫強先生 (主席)

蔡乃端先生

陳兆庭先生

蔡瑞昌先生

提名委員會

蔡乃端先生 (主席)

郭良先生

徐家華先生

蔡瑞昌先生

主要往來銀行

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

星展銀行(香港)有限公司

恆生銀行有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

華僑永亨銀行有限公司

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

香港執業會計師

公司秘書

郭東輝先生

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

香港北角

英皇道93號

錦平中心26樓

股份代號

252

國際電腦網絡地址

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

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」)截至二零一七年九月三十日止六個月未經審核之簡明綜合財務報告·連同二零一六年同期之比較數字如下:

簡明綜合損益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
附註		二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
收入	5	268,102,729	243,255,667
銷售成本		(222,430,954)	(189,448,391)
毛利		45,671,775	53,807,276
其他收入及其他收益	6	3,298,211	5,551,117
投資物業公平價值變動產生之溢利		22,765,562	11,284,445
通過損益反映公平價值變化的 金融資產之溢利		3,825,340	(319,575)
銷售及分銷費用		(4,947,437)	(4,975,944)
行政費用		(25,608,765)	(25,929,217)
其他營運(費用)收益		(2,126,262)	207,743

簡明綜合損益表 (續)

截至二零一七年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
附註	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)	
經營利潤	7	42,878,424	39,625,845
於終止確認持作出售之金融資產時 由權益重新分類至損益之累計溢利		2,229,867	-
財務成本	8	(3,461,341)	(3,886,315)
應佔聯營公司業績		2,186,150	(564,119)
除稅前利潤		43,833,100	35,175,411
所得稅費用	9	(3,779,849)	(3,808,877)
期內利潤		40,053,251	31,366,534
期內利潤歸屬於：			
本公司擁有人		39,507,858	30,118,983
非控股權益		545,393	1,247,551
		40,053,251	31,366,534
每股盈利			
基本及攤薄 (港仙)	11	18.17	13.85

股息詳情列於附註10。

簡明綜合全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
期內利潤	40,053,251	31,366,534
其他全面收益(虧損)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
持作出售之金融資產公平價值變動 產生之溢利	3,201,927	2,081,998
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	5,953,831	(6,537,732)
應佔聯營公司匯兌儲備	(2,084,581)	-
與已出售持作出售之金融資產有關之 重新分類調整	(2,229,867)	-
期內其他全面收益(虧損)	4,841,310	(4,455,734)
期內全面收益總額	44,894,561	26,910,800
期內全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	44,072,671	25,648,302
非控股權益	821,890	1,262,498
	44,894,561	26,910,800

簡明綜合財務狀況表

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
非流動資產			
投資物業	12	894,320,360	871,554,798
物業、機器及設備	13	183,703,510	183,578,321
租賃土地及土地使用權		14,745,169	14,509,334
聯營公司權益		81,546,444	80,612,015
持作出售之金融資產	14	15,369,709	21,771,316
無形資產		3,702,706	3,702,706
遞延稅項資產		1,167,579	942,118
其他資產		2,926,905	3,017,873
		1,197,482,382	1,179,688,481
流動資產			
存貨		56,231,638	64,947,335
物業庫存	15	119,189,100	114,870,000
貿易及其他應收賬款	16	136,996,040	170,339,688
通過損益反映公平價值變動的金融資產	17	10,996,400	7,169,750
應收貸款		—	19,000,000
按金及預付款項		15,628,197	9,888,985
預付稅項		938,342	1,036,544
限制性現金		4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款		99,173,942	106,320,931
現金及現金等值		82,641,973	81,832,677
		525,895,632	579,505,910
流動負債			
應付聯營公司款項		881,948	997,760
應付關連公司款項		—	11,164,633
貿易及其他應付賬款	18	167,103,755	168,119,374
銀行貸款	19	22,813,630	95,419,484
應繳稅項		5,373,899	3,789,832
		196,173,232	279,491,083
流動資產淨值		329,722,400	300,014,827
總資產減流動負債		1,527,204,782	1,479,703,308

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一七年九月三十日

	附註	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
非流動負債			
銀行貸款	19	223,794,426	222,029,209
應付非控股權益款項		2,960,000	2,960,000
遞延稅項負債		9,476,091	8,634,395
		<u>236,230,517</u>	<u>233,623,604</u>
淨資產		<u>1,290,974,265</u>	<u>1,246,079,704</u>
股本及儲備			
股本	20	217,418,850	217,418,850
儲備		<u>1,052,223,779</u>	<u>1,008,151,108</u>
本公司擁有人應佔權益		1,269,642,629	1,225,569,958
非控股權益		<u>21,331,636</u>	<u>20,509,746</u>
總權益		<u>1,290,974,265</u>	<u>1,246,079,704</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	歸屬於公司擁有人							
	股本 港元	物業 重估儲備 港元	外匯儲備 港元	持作出售 之金融 資產重估儲備 港元	保留溢利 港元	小計 港元	非控股權益 港元	總權益 港元
於二零一六年四月一日	217,418,850	4,278,755	43,746,967	151,500	881,760,180	1,147,356,252	19,220,162	1,166,576,414
本期溢利	-	-	-	-	30,118,983	30,118,983	1,247,551	31,366,534
本期其他全面虧損	-	-	(6,552,679)	2,081,998	-	(4,470,681)	14,947	(4,455,734)
本期全面收益總額	-	-	(6,552,679)	2,081,998	30,118,983	25,648,302	1,262,498	26,910,800
已付股息	-	-	-	-	(6,522,566)	(6,522,566)	-	(6,522,566)
於二零一六年九月三十日	217,418,850	4,278,755	37,194,288	2,233,498	905,356,597	1,166,481,988	20,482,660	1,186,964,648
於二零一七年四月一日	217,418,850	4,278,755	31,632,703	4,455,890	967,783,760	1,225,569,958	20,509,746	1,246,079,704
本期溢利	-	-	-	-	39,507,858	39,507,858	545,393	40,053,251
本期其他全面收益	-	-	3,592,753	972,060	-	4,564,813	276,497	4,841,310
本期全面收益總額	-	-	3,592,753	972,060	39,507,858	44,072,671	821,890	44,894,561
於二零一七年九月三十日	217,418,850	4,278,755	35,225,456	5,427,950	1,007,291,618	1,269,642,629	21,331,636	1,290,974,265

簡明綜合現金流動表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
經營活動產生之現金淨額	59,389,350	36,949,222
投資活動產生(所用)之現金淨額	25,286,980	(4,975,866)
融資業活動所用之現金淨額	(85,534,418)	(18,991,625)
現金及現金等價物之(減少)增加淨額	(858,088)	12,981,731
本期初之現金及現金等價物	81,832,677	81,359,380
外幣匯率變動之淨影響	1,667,384	(3,283,022)
本期末之現金及現金價物	82,641,973	91,058,089
現金及現金等價物之結存分析		
現金及現金等價物	82,641,973	91,058,089

簡明綜合財務報告附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，及其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處地址及主要地點為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二座四樓407-410室。

本集團主要業務為投資控股、物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料及經紀及證券保證金融資。

本簡明綜合財務報告以港元（「港元」）呈列，亦為本公司之功能貨幣。

2. 編製基準

本簡明綜合財務報告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號中期財務報告及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簡明綜合財務報告，與由二零一七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告，但不構成本公司的法定年度綜合財務報告。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二零一七年三月三十一日止期間的財務報告。

2. 編製基準 (續)

本公司的核數師已就有關財務報告出具核數師報告。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，本簡明綜合財務報告乃按歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報告應與本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

3. 主要會計政策

本簡明綜合財務報告所採用之會計政策與編製本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

本集團已首次於本簡明綜合財務報告採納以下由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）：

香港會計準則第7號（修訂本）	主動披露
香港會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號的修訂 包括於2014年至2016年週期的 年度改進	於其他實體的權益之披露

採納經修訂香港財務報告準則對本簡明綜合財務報告並無重大財務影響，本簡明綜合財務報告所應用之會計政策亦無重大變動。

上述發展並未對本集團於本期內或以前期內之業績及財務狀況之編製或呈報構成重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

4. 分部資料

本集團營運分部按內部報告識別，有關報告由主要營運決策者（「主要營運決策者」）定期審閱，以分派資源及評估各分部間之分部表現並用於作出策略性決策。

本公司之董事被確認為主要營運決策者。主要營運決策者就分派資源及評估分部表現目的審閱本集團之內部報告，並已根據該等報告釐定營運分部。

主要營運決策者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，主要營運決策者評估物業投資、發展及出租、酒店營運、生產及分銷塑膠包裝材料及經紀及證券保證金融資之表現。

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

物業投資、發展及出租／酒店營運	於香港及中華人民共和國（「中國」）投資、發展及出租物業及於香港提供酒店服務
生產及分銷塑膠包裝材料	生產及分銷塑膠包裝材料
經紀及證券保證金融資	提供股票及期貨經紀服務及證券保證金融資

4. 分部資料 (續)

(I) 分部收入及業績

以下為本集團按可報告分部劃分之收入及業績分析。

	物業投資、發展及 出租/酒店營運 九月三十日止六個月		生產及分銷塑膠包裝材料 九月三十日止六個月		經紀及證券保證金融資 九月三十日止六個月		綜合 九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
收入	20,968,392	21,227,444	231,622,891	208,409,999	15,511,446	13,618,224	268,102,729	243,255,667
分部業績	5,788,604	7,775,500	5,120,640	13,353,628	9,203,618	7,212,272	20,112,862	28,341,400
投資物業公平價值變動 產生之溢利	22,765,562	11,284,445	-	-	-	-	22,765,562	11,284,445
經營利潤	28,554,166	19,059,945	5,120,640	13,353,628	9,203,618	7,212,272	42,878,424	39,625,845
於終止確認持作出售之 金融資產時由權益 重新分類至損益之 累計溢利							2,229,867	-
不分配呈列財務成本 應佔聯營公司業績							(3,461,341)	(3,886,315)
							2,186,150	(564,119)
除稅前利潤							43,833,100	35,175,411
不分配呈列所得稅費用							(3,779,849)	(3,808,877)
期內利潤							40,053,251	31,366,534

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。

分部業績為每個分部所賺取的利潤，但未有把於終止確認持作出售之金融資產時由權益重新分類至損益之累計溢利，財務成本，應佔聯營公司業績及所得稅開支作分配。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。

4. 分部資料(續)

(II) 分部資產及負債

	物業投資、發展及 出租/酒店營運		生產及分銷塑膠包裝材料		經紀及證券保證金融資		綜合	
	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
資產								
可呈報分部資產	1,148,469,209	1,138,045,532	231,904,879	263,925,455	259,351,561	274,632,727	1,639,725,649	1,676,603,714
未分配公司資產							83,652,365	82,590,677
總資產							1,723,378,014	1,759,194,391
負債								
可呈報分部負債	15,828,619	26,877,877	39,241,445	38,615,988	115,875,639	117,747,902	170,945,703	183,241,767
未分配公司負債							261,458,046	329,872,920
總負債							432,403,749	513,114,687

就監察資源分配及評估分部間分部表現而言：

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

4. 分部資料(續)

(III) 其他分部資料

	物業投資、發展及 出租/酒店營運 九月三十日止六個月		生產及分銷塑膠包裝材料 九月三十日止六個月		經紀及證券保證金融資 九月三十日止六個月		綜合 九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
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)	332,170	47,634	3,624,163	5,162,176	-	1,780	3,956,333	5,211,590
租賃土地及土地使用權之攤銷	11,543	11,542	230,137	237,550	-	-	241,680	249,092
物業、機器及設備之折舊	3,010,840	2,352,084	3,102,543	3,211,433	188,295	186,579	6,301,678	5,750,096
投資物業之公平價值變動 產生之溢利	22,765,562	11,284,445	-	-	-	-	22,765,562	11,284,445
出售物業、機器及設備之 (溢利)虧損	1,202	-	(18,881)	-	-	-	(17,679)	-
定期提供予主要管理決策者之 金額，但未包括在計量 分部業績或分部資產：								
於終止確認待出售之 金融資產時由權益重新分類 至損益之累計溢利	-	-	-	-	-	-	2,229,867	-
聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	81,546,444	81,907,281
財務成本	-	-	-	-	-	-	3,461,341	3,886,315
所得稅費用	-	-	-	-	-	-	3,779,849	3,808,877
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	2,186,150	(564,119)

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

4. 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收入及(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	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
香港	67,744,491	90,144,690
北美洲	10,393,085	17,279,703
大洋洲	20,892,315	16,325,387
歐洲	19,629,200	23,815,168
中國	122,352,741	71,178,164
其他亞洲國家	27,090,897	24,512,555
	268,102,729	243,255,667

	非流動資產(附註)	
	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
香港	1,048,029,874	1,030,993,356
中國	99,873,306	93,772,636
	1,147,903,180	1,124,765,992

附註：非流動資產不包括應收聯營公司之款項、持作出售之金融資產及遞延稅項資產。

4. 分部資料(續)

(V) 主要客戶資料

於相應期間來自客戶之收益佔本集團收入10%或以上如下：

	九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
生產及分銷塑膠包裝材料		
客戶甲	不適用	26,464,742
客戶乙	39,078,147	不適用

於截至二零一六年九月三十日止六個月內，客戶乙並未貢獻超過本集團10%或以上收入。於截至二零一七年九月三十日止六個月內，客戶甲並未貢獻超過本集團10%或以上收入。

除此之外，於兩個期間，並無其他單一客戶佔本集團收入10%或以上。

5. 收入

	九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
貨品銷售	231,622,891	208,409,999
租金收入及租金相關收入	10,528,781	11,857,669
經紀佣金	8,203,677	5,482,704
客戶利息收入	6,756,309	7,625,898
酒店營運收入	10,439,611	9,369,775
上市股本證券股息收入	551,460	509,622
	268,102,729	243,255,667

6. 其他收入及其他收益

	九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
利息收入	487,278	594,227
其他收入	2,793,254	4,956,890
出售物業、機器及設備之溢利	17,679	—
	3,298,211	5,551,117

7. 經營利潤

經營利潤已扣除(計入)：

	九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
存貨銷售成本	190,719,455	157,559,077
匯兌虧損(溢利)淨額	2,094,238	(210,373)
僱員成本(包括董事袍金)		
— 薪金及津貼	25,733,742	27,293,270
— 員工福利	447,645	745,599
— 退休福利計劃供款	423,128	477,573
	26,604,515	28,516,442
辦公室物業經營租賃租金	713,214	657,648
租賃土地及土地使用權攤銷	241,680	249,092
物業、廠房及設備折舊	6,301,678	5,750,096

8. 財務成本

	九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
利息支出於：		
— 銀行貸款及透支：		
— 應付關連公司款項	3,142,508	3,712,625
— 其他借款	18,248	—
— 銀行費用	4,075	3,875
	296,510	169,815
	3,461,341	3,886,315

9. 所得稅費用

所得稅費用如下：

	九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
當期所得稅：		
本期內預提	3,163,614	3,404,519
遞延稅款扣除	616,235	404,358
	3,779,849	3,808,877

香港所得稅乃按本期內之估計應評稅溢利以稅率16.5%計算(截至二零一六年九月三十日止六個月：16.5%)。

根據中國企業所得稅法(「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%(截至二零一六年九月三十日止六個月：25%)。

由於應課稅利潤已被承前稅項虧損全數抵銷，故並無就截至二零一六年九月三十日止六個月期內之中國企業所得稅計提撥備。

10. 股息

董事會決議派付截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股1.5港仙(截至二零一六年九月三十日止六個月：1.5港仙)。

有關截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息及特別股息(可選擇以股代息)共31,525,733港元，已於二零一七年十一月全數支付。

11. 每股盈利

期內每股盈利乃按本公司擁有人應佔利潤39,507,858港元（截至二零一六年九月三十日止六個月內：30,118,983港元）及加權平均之217,418,850股普通股計算（截至二零一六年九月三十日止六個月：217,418,850股）。

由於本集團於該等期間並無具攤薄潛力之已發行普通股，故並無對截至二零一六年及二零一七年九月三十日止六個月所呈列之基本每股盈利作出調整。

12. 投資物業

	港元
於二零一六年四月一日	932,155,668
購入	2,640,261
轉出至物業庫存	(114,870,000)
公平價值變化產生之溢利	<u>51,628,869</u>
於二零一七年三月三十一日及於二零一七年四月一日（審核）	871,554,798
公平價值變化產生之溢利	<u>22,765,562</u>
於二零一七年九月三十日（未經審核）	<u><u>894,320,360</u></u>

本集團所有根據經營租賃持有產生租金收入或作資本增值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。

於二零一七年九月三十日，本集團之投資物業賬面值為516,090,000港元（二零一七年三月三十一日：515,150,000港元）已抵押予銀行作為授予本集團一般銀行融資之抵押（請參閱綜合簡明財務報告附註21）。

12. 投資物業(續)

上述投資物業之賬面值如下：

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
香港以內，持有中期租約	871,700,000	852,500,000
香港以內，持有長期租約	13,390,000	12,650,000
香港以外，持有中期租約	9,230,360	6,404,798
	894,320,360	871,554,798

投資物業公平價值計量

(i) 公平價值層級

下表載列本集團於報告期末按經常基準計量之物業公平價值，按照香港財務報告準則第13號公平價值計量之定義將公平價值劃分為三個層級。公平價值計量層級乃參照下列估值方法所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據，即相同資產或負債於計量日期在活躍市場之未調整報價計量公平價值；
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據，即能夠觀察到的與第一層級不符的輸入數據（而非使用重大不可觀察輸入數據）計量公平價值。不可觀察數據乃指無法取得市場資料的數據；及
- 第三層級估值：使用不可觀察的重大輸入數據計量公平價值。

12. 投資物業(續)

投資物業公平價值計量(續)

(i) 公平價值層級(續)

	第一層級	第二層級	第三層級	總計
於二零一七年九月三十日				
<i>按經常基準計量之公平價值</i>				
投資物業：				
一位於香港	-	32,090,000	853,000,000	885,090,000
一位於香港以外	-	5,374,640	3,855,720	9,230,360
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零一七年三月三十一日				
<i>按經常基準計量之公平價值</i>				
投資物業：				
一位於香港	-	31,150,000	834,000,000	865,150,000
一位於香港以外	-	4,739,280	1,665,518	6,404,798
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於期間，第一層級、第二層級及第三層級之間並無轉撥。

本集團所有物業投資由獨立測量師廖敬棠測計師行有限公司，在二零一七年九月三十日和二零一七年三月三十一日執行估值以釐定其公平價值，該公司為香港測量師學會會員，與本集團並無關連。

於各報告期間期末，本集團管理層將(i)核實獨立估值報告內之所有主要輸入數據；(ii)評估物業估值相較上一年度估值報告內數據之變動；及(iii)與獨立合資格評估師進行討論。

本年度的估值方法並無任何改變。

就評估所有投資物業之公平價值而言，其現有用途與最佳用途相若。

(ii) 用於第二層級公平價值計量之估值方法及輸入數據

位於香港及香港以外之投資物業之公平價值乃使用市場比較法釐定，其經參考可資比較物業使用公開可得之市場數據按每平方呎價格基準計算之近期售價，所用之市場觀察數據，並未作出任何調整。

12. 投資物業(續)

投資物業公平價值計量(續)

(iii) 有關第三層級公平價值計量之資料

	估值方法	重大不可觀察之輸入數據	範圍
位於香港以外之 投資物業	投資法	復歸回報率	二零一七年九月三十日：12%
			二零一七年三月三十一日：12%
位於香港之 投資物業	投資法	復歸回報率	二零一七年九月三十日：2.5%
			二零一七年三月三十一日：2.4%至3.5%
	市場比較法	就物業特性所作出之 (折讓)溢價	二零一七年九月三十日：-1.2%至20.7% 二零一七年三月三十一日：-11%至16%

市場比較法乃參考可比較物業歷史銷售之每平方尺售價。物業的特性包括位置、大小、形狀、景觀、樓層、落成年份及其他因素均會列入估價的考慮。物業之公平價值計量與物業特性之折讓呈正比關係。

復歸回報率乃計及將潛在租金收入資本化，物業性質及當時市況得出之比率。公平價值計量與復歸回報率成反比關係。

估值乃使用市場比較法釐定，其經參考可資比較物業按每平方呎價格基準計算之近期售價，並就本集團投資物業的質素相對近期售價而予以溢價或折讓調整。較高質素樓宇之較高溢價將導致公平價值計量提高。

本集團相信數值上的改變，將不會對公平價值造成顯著的改變。

12. 投資物業(續)

投資物業公平價值計量(續)

(iii) 有關第三層級公平價值計量之資料(續)

下表提供使用包含重大不可觀察輸入數據之估值方法按公平價值計量之第三層級投資物業於期初及期末結餘變動之對賬：

位於香港之投資物業：

於二零一六年四月一日	898,000,000
購入	2,640,261
轉出至物業庫存	(114,870,000)
公平價值變動產生之溢利	<u>48,229,739</u>

於二零一七年三月三十一日及於二零一七年四月一日	834,000,000
-------------------------	-------------

公平值變化產生之溢利	<u>19,000,000</u>
------------	-------------------

於二零一七年九月三十日	853,000,000
-------------	--------------------

位於香港以外之投資物業：

於二零一六年四月一日	1,422,948
公平價值變動產生之溢利	<u>242,570</u>

於二零一七年三月三十一日及於二零一七年四月一日	1,665,518
-------------------------	-----------

公平值變化產生之溢利	<u>2,190,202</u>
------------	------------------

於二零一七年九月三十日	<u>3,855,720</u>
-------------	-------------------------

13. 物業、機器及設備

於期內，本集團購置物業、機器及設備之金額為3,956,333港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：5,211,590港元）。

14. 持作出售之金融資產

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
非上市投資：		
— 香港股本證券	946,000	946,000
— 香港以外之股本證券	335,100	335,100
	1,281,100	1,281,100
上市投資：		
— 於香港上市股本證券	14,088,609	20,490,216
	15,369,709	21,771,316

因為非上市股本證券投資不具有在活躍市場中的市場報價，所以按成本減去已識別減值虧損計量。由於合理估計該等非上市股本證券投資的公平價值範圍甚廣，故本公司董事認為未能可靠地衡量其公平價值。

於上市股本證券之公平價值是參考於每個報告期末之市場報價。

在二零一七年九月三十日，本集團持作出售之金融資產賬面值為2,139,343港元（二零一七年三月三十一日：1,769,045港元）已予抵押作本集團之一般銀行融資（請參閱簡明綜合財務報告附註21）。

15. 物業庫存

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
持作出售之在建物業	119,189,100	114,870,000

物業庫存位於香港及根據長期租賃持有。

持作出售之在建物業預期將於一年以上後收回。

16. 貿易應收賬款及其他應收賬款

本集團之貿易應收賬款是由(i)物業投資、發展及出租/酒店營運，(ii)生產及分銷塑膠包裝材料及(iii)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
貿易應收賬款：		
— 結算所及現金客戶	15,519,037	44,169,264
— 有抵押孖展貸款客戶	68,732,555	72,902,154
— 其他客戶	44,837,348	48,749,797
	129,088,940	165,821,215
減：呆賬撥備	(9,410,948)	(9,410,948)
	119,677,992	156,410,267
其他應收賬款	17,318,048	13,929,421
	136,996,040	170,339,688

16. 貿易應收賬款及其他應收賬款(續)

貿易應收賬款中其他客戶是由銷售塑膠包裝材料及租金收入所構成。

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

除本集團與客戶相互另有協定外，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，本集團並無向客人收取任何其他抵押品。

賬齡分析

按發票日期(與各收益確認日期相若)計算之產生自結算所及現金客戶以及其他客戶之貿易應收賬款賬齡分析(已扣除呆賬撥備)如下:

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
0 – 30日	37,571,057	44,999,534
31 – 60日	6,947,241	16,144,233
60日以上	6,427,139	22,364,346
	50,945,437	83,508,113

16. 貿易應收賬款及其他應收賬款 (續)

賬齡分析 (續)

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零一七年九月三十日止六個月年度，孖展貸款被要求以客戶存於本集團之上市證券作抵押並以利息8.25厘計算（二零一七年三月三十一日：8.25厘）。授予孖展貸款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。於二零一七年九月三十日，客戶就獲授之孖展客戶之貸款而抵押作為抵押品之證券之總市值為180,010,494港元（二零一七年三月三十一日：167,377,629港元）。於二零一七年九月三十日，就授予本集團銀行信貸而抵押予銀行之孖展客戶證券之價值為21,354,182港元（二零一七年三月三十一日：16,119,542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性質而言並無附加價值，故並無披露有抵押孖展貸款客戶之賬齡分析。

於二零一七年三月三十一日，已計入來自結算所及現金客戶之貿易應收賬款17,305,137港元乃以債務人之物業作抵押。

17. 通過損益反映公平價值變化的金融資產

分類為持作買賣之投資的上市證券：
 一 於香港上市之證券，按公平價值

二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
10,996,400	7,169,750

於報告期間期末，通過損益反映公平價值變動的金融資產均按公平價值呈列。上市證券之公平價值乃經參考市場買入報價釐定。

於二零一七年九月三十日，賬面值為6,638,175港元（二零一七年三月三十一日：3,755,750港元）之於香港上市之股本證券已予抵押作本集團之一般銀行融資（請參閱簡明綜合財務報告附註21）。

18. 貿易應付賬款及其他應付賬款

本集團於本期內之貿易應付賬款是由(i)物業投資、發展及出租／酒店營運；(ii)生產及分銷塑膠包裝材料及(iii)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 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	98,625,991	94,262,615
— 有抵押發展貸款客戶	13,302,353	20,750,237
— 其他	25,083,110	23,470,798
	137,011,454	138,483,650
其他應付賬款	30,092,301	29,635,724
	167,103,755	168,119,374

應付其他債權人之貿易應付賬款由採購原材料及物料所構成。

賬齡分析

於報告期結束時貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
0 – 30日	136,369,421	138,058,440
31 – 60日	227,222	26,647
60日以上	414,811	398,563
	137,011,454	138,483,650

19. 銀行貸款

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
有抵押之銀行貸款	246,608,056	307,448,693
無抵押之銀行貸款	—	10,000,000
	246,608,056	317,448,693
須償還之賬面值：		
一年內	22,813,630	95,419,484
一年以上但不超過兩年	13,905,163	21,532,000
兩年以上但不超過五年	193,262,975	161,571,413
超過五年	16,626,288	38,925,796
	246,608,056	317,448,693
減：列作流動負債並須 於一年內償還之款項	(22,813,630)	(95,419,484)
列作非流動負債之款項	223,794,426	222,029,209

以本集團資產抵押之有抵押銀行貸款載列於簡明綜合財務報告附註21。銀行貸款以介乎年息1.73厘至2.08厘（二零一七年三月三十一日：1.68厘至3.09厘）計息。

20. 股本

已發行及繳足：

表決權普通股：
於報告期初及期末

二零一七年 九月三十日 股份數目 (未經審核)	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 股份數目 (審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
217,418,850	217,418,850	217,418,850	217,418,850

21. 抵押資產

以下賬面值之資產為已抵押予銀行，作為取得本集團之一般銀行融資抵押，載於簡明綜合財務報告附註19：

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
投資物業	516,090,000	515,150,000
物業、機器及設備	100,865,864	103,372,200
持作出售之金融資產	2,139,343	1,769,045
通過損益表反映公平價值變動的金融資產	6,638,175	3,755,750
限制性現金	4,100,000	4,100,000
孖展客戶之有價證券之公平價值	41,001,245	30,404,460
	670,834,627	658,551,455

22. 租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期間期末時，本集團根據不可撤銷經營租約於下述期間內需支付之未來最低租金承擔如下：

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
一年內	2,123,164	2,225,164
第二至第五年內	1,978,921	2,412,289
	4,102,085	4,637,453

經營租賃款項指本集團就其若干物業及電腦軟件應付之租金。租期按一至三年磋商。本集團於租期屆滿時並無選擇權購買該租賃物業及電腦軟件。

本集團作為出租人

於本期內本集團收取之租金收入及租金相關收入為10,528,781港元（截至二零一六年九月三十日止六個月：11,857,669港元）。本集團所持有的投資物業，以出租為目的，預期可持續取得每年1厘至11厘（截至二零一六年九月三十日止六個月：1厘至12厘）之租金收益率。所持物業之所有租戶承擔租期約到未來三年。

於報告期間期末，本集團已就以下未來最低租金與租戶簽訂合約：

	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
一年內	24,921,478	17,563,398
第二至第五年內	17,118,551	2,848,576
	42,040,029	20,411,974

23. 資本承擔

已授權及訂約但未撥備：

- 收購物業、機器及設備
- 物業之開發支出

二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一七年 三月三十一日 港元 (審核)
1,044,105	2,507,720
22,514,754	27,881,137
23,558,859	30,388,857

24. 重大關連人士交易

除於本簡明綜合財務報告內其他部份已披露外，本集團與關連人士按正常商業條款達成如下重大交易：

a) 主要管理人員

期內，主要管理人員之薪酬（包括已支付本公司董事及其他主要管理層成員及其家屬之金額）如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一六年 九月三十日 港元 (未經審核)
薪金、津貼與其他福利	5,038,205	6,070,207
退休福利計劃供款	88,692	126,050
向主要管理人員支付的薪酬總額	5,126,897	6,196,257

24. 與有關連人士之重大交易 (續)

b) 交易

於報告期內，本集團與關連人士之關連交易如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一六年 港元 (未經審核)
支付予本公司一名董事擁有控制權益之 公司及構成上市規則項下之獲豁免 持續關連交易		
— 利息費用	18,248	—
— 租金費用	611,214	555,648
支付予主要管理人員於其中擁有權 權益之公司		
— 已付諮詢費	184,275	170,100

管理層討論及分析

財務及業務回顧

截至二零一七年九月三十日止六個月，本集團錄得收入268,100,000港元，較上年同期243,300,000港元比較，增加24,800,000港元，或10.2%，及本集團之期內利潤為40,100,000港元，較上年同期31,400,000港元比較，增加8,700,000港元，或27.7%。

相對上年同期，本集團截至二零一七年九月三十日止六個月期間之期內業績之利潤錄得增加。這主要由於本集團投資物業公平價值變動產生之溢利增加約11,500,000港元，通過損益反映公平價值變動的金融資產之溢利及於終止確認持作出售之金融資產時由權益重新分類至損益之累計溢利增加約6,400,000港元，抵銷由造紙及包裝材料成本大幅上漲及人民幣升值影響毛利減少8,100,000港元。

物業投資、發展及出租／酒店營運

本分部包括於香港及中國物業投資、發展及出租業務及於香港提供酒店服務業務。截至二零一七年九月三十日止六個月，本分部錄得收入21,000,000港元，較上年同期輕微減少200,000港元，或0.9%。計及投資物業之公平值變動產生之溢利22,800,000港元，經營利潤為28,600,000港元，較上年同期增加9,500,000港元，或49.7%。

(i) 物業投資、發展及出租

於截至二零一七年九月三十日止六個月內，本集團之大部份投資物業均已出租及為本集團帶來穩定租金收入。本集團之租金收入及租金相關收入為10,500,000港元，較上年同期減少1,400,000港元，或11.8%。此減少主要因期內恒港中心有五層由辦公室改裝為商業中心暫停租金收入及一個商舖月租金收入減少。本集團投資物業公平價值變動產生之溢利為22,800,000港元，較上年同期增加11,500,000港元，或101.8%，這是由於持續的香港及中國房地產行業市場購房情緒熾熱所影響。

(ii) 酒店營運

截至二零一七年九月三十日止六個月，酒店營運收入為10,400,000港元，較去年同期增加1,000,000港元，或10.6%。本集團酒店入住率為92.4%，比上年同期上升3.6個百分點，高於行業平均水平的89%。平均房價也比上年同期上漲了7.1%。

生產及分銷塑膠包裝材料

截至二零一七年九月三十日止六個月，本業務錄得收入231,600,000港元，較上年同期增加23,200,000港元，或11.1%。然而，經營利潤為5,100,000港元，較上年同期減少8,300,000港元，或61.9%。經營利潤減少主要由於紙品及包裝材料成本大幅上升及人民幣升值所致。

中國政府在全國各地推動環境保護工作，重點檢查造紙，包裝和印刷企業，使我們經營環境充滿挑戰。我們已採用水性油墨技術及投資揮發性有機化合物(VOCs)處理裝置等清潔生產方式，以保護環境。然而，我們部分供應商受到嚴重影響，打亂了我們的供應鏈和生產。

經紀及證券保證金融資

截至二零一七年九月三十日止六個月期間，經紀佣金為8,200,000港元，較上年同期上升2,700,000港元，或49.1%。抵銷客戶利息收入6,800,000港元，較上年同期減少800,000港元，或10.5%。經營利潤為9,200,000港元，較上年同期增加2,000,000港元，或27.8%。此增加主要分別由於前文提及之收入增加1,900,000港元，買賣證券之公平價值變動增加4,100,000港元，行政費用減少900,000港元抵銷銷售成本包括佣金費用及中央結算及交收系統費用增加1,800,000港元及因上年同期回撥債務預提的2,800,000港元致其他收入減少。

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。

截至二零一七年九月三十日，現金及現金等值為82,600,000港元（二零一七年三月三十一日：81,800,000港元），而貿易及其他應收款為137,000,000港元（二零一七年三月三十一日：170,300,000港元）。貿易及其他應付款為167,100,000港元（二零一七年三月三十一日：168,100,000港元）。貿易及其他應收款減少主要由於應收結算所及現金客人之款項減少所致。

集團之銀行貸款減少70,800,000港元，由二零一七年三月三十一日的317,400,000港元減少至二零一七年九月三十日的246,600,000港元，其中短期貸款為22,800,000港元（二零一七年三月三十一日：95,400,000港元），而長期貸款則為223,800,000港元（二零一七年三月三十一日：222,000,000港元）。集團期內之淨債務權益比率為12.9%（二零一七年三月三十一日：19.2%），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。而淨債務權益比率下降主要由於期內收到應收賬款及應收貸款用以償還銀行貸款。

資本結構

於二零一七年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為1,269,600,000港元（二零一七年三月三十一日：1,225,600,000港元）。本公司於二零一七年九月三十日的每股綜合資產淨值為5.94港元（二零一七年三月三十一日：5.73港元）。

外匯風險

本集團主要在香港及中國經營業務，大部份交易乃以港元、美元、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。

本集團不會面對有關港元外幣兌換風險主要由於港元與美元掛鈎。

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

截至二零一七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

於二零一七年九月三十日，集團旗下員工為423人（二零一七年三月三十一日：456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

展望未來，由於全球經濟環境仍然起伏不定，我們將謹慎監察本集團的表現及財務狀況，並在有需要時調整業務策略。

物業投資、發展及出租

香港之低利率環境及土地供應有限因素將繼續有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面臨溫和的價格壓力。

酒店營運

持續的地緣政治緊張局勢，政治和政策不確定性以及新酒店供應的湧入仍將對酒店業產生不利影響。然而，隨著全球經濟增長的加強和溫和的擴張，中國政府的「一帶一路」倡議帶來的效益及逐漸恢復的過夜遊客人數，我們對未來六個月的前景樂觀。酒店將繼續專注於提供有競爭力的房價、推行積極的營銷策略通過酒店網站和最後召集優惠的業務推動更多的直接互聯網預訂、專注於酒店目標市場細分及改善現有物業狀況並保持我們的質量服務。

生產及分銷塑膠包裝材料

中國政府為了滿足2016年11月簽訂的「巴黎氣候變化協議」協定，加大環境保護力度，重點對其製造業設施進行嚴格檢查，導致全國製造業面臨停產或減產。

為進一步開展「綠色」運動，中國於7月份正式向世界貿易組織（世貿組織）通報將從2017年底開始禁止進口包括塑料和廢紙在內的24種固體廢物的計劃，以解決污染問題。預計明年禁令開始將導致中國對原生塑料的需求增加已彌補再生塑料供應短缺影響，同時原生塑料的市場價格可能會上升。我們在香港的回收中心將收集廢塑料並轉化為塑料顆粒扮演重要角色，供我們生產終端產品，以滿足全球對綠色生活方式的需求。

經紀及證券保證金融資

雖然現時市場充滿一片樂觀氣氛，但適逢美國聯儲局又啟動縮減史無前例地的資產負債表規模和展開加息程序，股民的憂慮因而倍增。

縱使股價已由低位回升，但仍甚具吸引力，其市盈率仍低；股息仍相當吸引，中資繼續投入港股。

儘管面對同業激烈競爭，我們會力求尋找新商機。

中期股息

董事會決議向於二零一七年十二月十四日名列本公司股東名冊內之股東，派付截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息每股普通股港幣1.5仙。預期股息將於二零一八年一月十六日或前後派付給股東。

暫停辦理股票過戶登記以收取末期股息

本公司將於二零一七年十二月十三日（星期三）至二零一七年十二月十四日（星期四）期間（首尾兩天包括在內），暫停辦理股票登記過戶手續。為符合資格獲派中期股息，股東最遲須於二零一七年十二月十二日（星期二）下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股票註冊處，即位於香港北角英皇道93號錦平中心26樓之通用秘書服務有限公司股票過戶辦事處，以辦理有關過戶手續。

遵從企業管治的常規守則

於期內，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.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。本期內若干非執行董事及一名獨立非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一七年八月二十五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。

董事股份權益

於二零一七年九月三十日，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
	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(附註2)	2,362,158	-	88,487,045 (附註1)	-	41.79
蔡基鴻先生(附註3)	6,674,285	-	-	-	3.07
蔡基信先生(附註4)	6,739,031	-	-	-	3.10
蔡奕忠先生(附註5)	7,029,875	-	-	-	3.23
蔡漢興先生(附註6)	9,698,429	2,200	-	-	4.46
蔡新惠先生	1,410,678	-	-	-	0.65
蔡漢榮先生(附註7)	4,976,029	-	-	-	2.29
蔡穎雯女士(附註8)	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1)	-	31.00
蔡奕忠先生	1,600	-	-	-	2.00
蔡漢興先生	6,400	-	-	-	8.00

附註1：上述列於蔡乃端先生名下為「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2：根據「以股代息計劃」，即供合資格之股東選擇以獲配發已繳足新股份代替現金收取全部或部份末期股息及特別股息之計劃，蔡乃端先生於二零一七年十一月三日收取3,808,797股新股，代表個人權益97,842股新股及公司權益3,710,955股新股。公司於二零一七年十一月三日以每股港元3.455發行了8,001,184股新股給合資格之股東。

附註3：根據以股代息計劃，蔡基鴻先生將於二零一七年十一月三日以個人權益收取280,106股新股。

附註4：根據以股代息計劃，蔡基信先生將於二零一七年十一月三日以個人權益收取282,824股新股。

附註5：根據以股代息計劃，蔡奕忠先生將於二零一七年十一月三日以個人權益收取295,030股新股。

附註6：根據以股代息計劃，蔡漢興先生將於二零一七年十一月三日以個人權益收取401,485股新股。

附註7：根據以股代息計劃，蔡漢榮先生將於二零一七年十一月三日以個人權益收取207,971股新股。

附註8：根據以股代息計劃，蔡穎雯女士將於二零一七年十一月三日以個人權益收取40,000股新股。

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二零一七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

本公司接獲具報書資料，於二零一七年九月三十日，下列股東實益擁有本公司已發行股份百分之五或以上之權益：

	普通股股數	佔已發行 股份百分率
蔡乃端先生（附註1）	90,849,203	41.79
晉運國際有限公司（「晉運」）（附註1）	53,136,808	24.44
信龍投資有限公司（「信龍投資」）（附註1）	35,350,237	16.26
蔡乃競先生（附註2）	19,907,897	9.16
Julius Baer Trust Company (Singapore) Limited （「Julius Baer」）（附註2）	16,200,246	7.45
Loriking Limited（「Loriking」）（附註2）	16,200,246	7.45

附註1：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投資的權益完全重疊計算於前述之蔡乃端先生之股份權益內。

附註2：為免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述Julius Baer及Loriking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，而於二零一七年九月三十日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

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。本集團截至二零一七年九月三十日止六個月的中期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。

承董事會命
華信地產財務有限公司
主席兼董事總經理
蔡乃端

香港，二零一七年十一月二十三日

於本報告日期，董事會的成員為(a)執行董事：蔡乃端先生、蔡基鴻先生、蔡基信先生；(b)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、蔡穎雯女士；及(c)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、蔡瑞昌先生。