

中期報告
2018-19



華信地產財務有限公司

股份代號：252

目錄

頁次

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流動表	9
簡明綜合財務報告附註	10
管理層討論及分析	34
企業管治及其他資料	40

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

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

提名委員會

蔡乃端先生(主席)

郭良先生

徐家華先生

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

恒生銀行有限公司

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

林永耀先生

(於二零一八年五月二十四日獲委任)

郭東輝先生

(於二零一八年五月二十四日辭任)

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

華信地產財務有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年九月三十日止六個月(「本報告期間」)未經審核之簡明綜合財務報告，連同二零一七年同期(上一個報告期間)之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
收入	5	281,266,636	268,102,729
銷售成本		(230,620,730)	(222,430,954)
毛利		50,645,906	45,671,775
其他收入及其他收益	6	1,491,180	3,298,211
投資物業公平價值變動產生之(虧損)溢利 通過損益反映公平價值變化的金融 資產之溢利		(1,349,820)	22,765,562
銷售及分銷費用		3,286,528	3,825,340
行政費用		(5,496,955)	(4,947,437)
其他營運收益(費用)		(36,672,761)	(25,608,765)
		1,079,899	(2,126,262)

簡明綜合損益表(續)

截至二零一八年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
		港元	港元
		(未經審核)	(未經審核)
經營利潤	7	12,983,977	42,878,424
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	(5,598,325)	(3,461,341)
應佔聯營公司業績		(1,719,612)	2,186,150
除稅前利潤		5,666,040	43,833,100
所得稅費用	9	(3,755,092)	(3,779,849)
期內利潤		1,910,948	40,053,251
期內利潤歸屬於：			
本公司擁有人		1,492,281	39,507,858
非控股權益		418,667	545,393
		1,910,948	40,053,251
每股盈利			
基本及攤薄(港仙)	11	0.66	18.17

股息詳情列於附註10。

簡明綜合全面收益表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
期內利潤	1,910,948	40,053,251
其他全面(虧損)收益：		
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
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(13,956,701)	5,953,831
應佔聯營公司匯兌儲備	(1,263,132)	(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(虧損)收益	(15,219,833)	4,841,310
期內全面(虧損)收益總額	(13,308,885)	44,894,561
期內全面(虧損)收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	(12,959,757)	44,072,671
非控股權益	(349,128)	821,890
	(13,308,885)	44,894,561

簡明綜合財務狀況表

於二零一八年九月三十日

	附註	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	12	903,400,096	904,749,916
物業、機器及設備	13	293,287,276	188,503,557
租賃土地及土地使用權		13,957,449	15,429,937
聯營公司權益		91,718,050	82,368,370
持作出售之金融資產		–	2,751,000
無形資產		3,702,706	3,702,706
遞延稅項資產		1,436,442	1,173,324
其他資產		2,700,000	2,867,857
收購物業之已付按金		–	5,500,000
		1,310,202,019	1,207,046,667
流動資產			
存貨		55,848,667	76,611,756
物業庫存	14	131,533,143	124,197,018
貿易及其他應收賬款	15	153,152,632	133,798,881
通過損益反映公平價值變動的金融資產	16	8,914,500	28,177,000
按金及預付款項		10,516,710	9,939,104
預付稅項		5,098,894	2,399,480
限制性現金		4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款		93,999,411	105,805,007
現金及現金等值		90,332,305	90,240,509
		553,496,262	575,268,755
分類為持作出售資產之資產		–	886,000
		553,496,262	576,154,755
流動負債			
貿易及其他應付賬款	17	160,028,413	184,290,654
銀行貸款	18	206,107,419	84,961,172
應付聯營公司款項		771,375	1,449,606
應繳稅項		5,772,594	1,642,225
		372,679,801	272,343,657

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一八年九月三十日

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
流動資產淨值	180,816,461	303,811,098
總資產減流動負債	1,491,018,480	1,510,857,765
非流動負債		
銀行貸款	18 191,772,509	198,289,386
應付非控股權益款項	3,060,000	3,060,000
遞延稅項負債	10,078,925	10,092,448
	204,911,434	211,441,834
淨資產	1,286,107,046	1,299,415,931
股本及儲備		
股本	19 245,062,941	245,062,941
儲備	1,033,427,562	1,046,387,319
本公司擁有人應佔權益	1,278,490,503	1,291,450,260
非控股權益	7,616,543	7,965,671
總權益	1,286,107,046	1,299,415,931

簡明綜合權益變動表

截至二零一八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 之金融		保留溢利	小計	非控股權益	總權益
				資產重估儲備					
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
於二零一七年四月一日(經審核)	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	-	-	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(未經審核)	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	
於二零一八年四月一日(經審核)	245,062,941	4,278,755	43,571,222	-	998,537,342	1,291,450,260	7,965,671	1,299,415,931	
本期溢利	-	-	-	-	1,492,281	1,492,281	418,667	1,910,948	
本期其他全面虧損	-	-	(14,452,038)	-	-	(14,452,038)	(767,795)	(15,219,833)	
本期全面(虧損)收益	-	-	(14,452,038)	-	1,492,281	(12,959,757)	(349,128)	(13,308,885)	
於二零一八年九月三十日(未經審核)	245,062,941	4,278,755	29,119,184	-	1,000,029,623	1,278,490,503	7,616,543	1,286,107,046	

簡明綜合現金流動表

截至二零一八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
經營活動產生之現金淨額	16,831,827	59,389,350
投資活動(所用)產生之現金淨額	(124,031,874)	25,286,980
融資業活動產生(所用)之現金淨額	109,280,023	(85,534,418)
現金及現金等價物之(減少)增加淨額	2,079,976	(858,088)
本期初之現金及現金等價物	90,240,509	81,832,677
外幣匯率變動之淨影響	(1,988,180)	1,667,384
本期末之現金及現金等值	90,332,305	82,641,973
現金及現金等價物之結存分析		
現金及現金等價物	90,332,305	82,641,973

簡明綜合財務報告附註

截至二零一八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」（「香港會計準則第34號」）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，與由二零一八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二零一八年三月三十一日止期間的財務報告。

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。

2. 編製基準(續)

除若干投資物業和通過損益反映公平價值變化(「通過損益反映公平價值變動」)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二零一八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二零一八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、香港會計準則及詮釋)：

香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進(除香港財務報告準則第12號(修訂本)外)
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	於香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價

香港財務報告準則第9號：金融工具

據香港財務報告準則第9號之過渡條文所准許，本集團已選擇不重列比較數字。於過渡日期任何對金融資產及負債賬面值作出之調整乃於本期間之期初保留盈利內確認。因此，若干比較資料或未能與根據香港會計準則第39號金融工具：確認和計量編製之比較資料比較。

3. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號：金融工具(續)

採納香港財務報告準則第9號導致本集團會計政策出現下列變動：

金融資產及金融負債分類

香港財務報告準則第9號將金融資產分類為三個主要分類：按攤銷成本計量、通過其他全面收益反映公平價值變動(「通過其他全面收益反映公平價值變動」)及通過損益反映公平價值變動。香港財務報告準則第9號項下金融資產分類乃基於管理金融資產之業務模式及其合約現金流量特徵。

本集團所持非股權投資分類為以下其中一項計量類別：

- 攤銷成本，倘為收回合約現金流量(純粹為支付本金及利息)持有投資。投資之利息收入按實際利率法計算；
- 通過其他全面收益反映公平價值變動 — 可劃轉，倘投資之合約現金流量僅包括本金及利息付款，並且按目標為收回合約現金流量及銷售之業務模式持有投資。公平價值之變動於其他全面收益內確認，惟預期信貸虧損、利息收入(按實際利率法計算)及匯兌收益及虧損則於損益確認。於終止確認該投資時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益；或
- 通過損益反映公平價值變動，倘投資不符合按攤銷成本或通過其他全面收益反映公平價值變動(可劃轉)計量之準則。投資之公平價值變動(包括利息)於損益確認。

於股本證券之投資被分類為通過損益反映公平價值變動，除非該等股權投資並非以買賣目的而持有且於初始確認投資時，本集團選擇指定投資通過其他全面收益反映公平價值變動(不可劃轉)，因此，其後公平價值變動於其他全面收益確認。該等選擇以個別工具基準作出，並僅於本集團認為投資符合股本定義時方可能作出。作出該選擇後，於其他全面收益累計之金額仍將保留在公平價值儲備(不可劃轉)直至出售投資為止。於出售時，於公平價值儲備(不可劃轉)累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資之股息(不論分類為通過損益反映公平價值變動或通過其他全面收益反映公平價值變動(不可劃轉))作為其他收入於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號：金融工具(續)

金融資產及金融負債分類(續)

於二零一八年四月一日，集團已評估其金融資產，金額為2,751,000港元之上市權益投資由持作出售之金融資產(「持作出售之金融資產」)重新分類至通過損益反映公平價值變動的金融資產。

香港財務報告準則第15號：來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，將來自客戶合約的收益列賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為就計量及確認收益提供更為結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額、關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。

除上述披露外，應用香港財務報告準則第9號及第15號對未經審核簡明綜合中期業績並無重大影響及對二零一八年四月一日期初之權益結餘無需作出調整。

本集團並未採用已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已就此等新訂香港財務報告準則之影響展開評估工作，惟現階段未能總結此等新訂香港財務報告準則會否對本集團經營業績及財務狀況構成重大影響。

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		生產及分銷 塑膠包裝材料		經紀及證券 保證金融資		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	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
收入	22,669,212	20,968,392	249,097,891	231,622,891	9,499,533	15,511,446	281,266,636	268,102,729
分部業績	(4,093,465)	5,788,604	13,184,788	5,120,640	5,242,474	9,203,618	14,333,797	20,112,862
投資物業公平價值變動產生 之(虧損)溢利	(1,349,820)	22,765,562	-	-	-	-	(1,349,820)	22,765,562
經營(虧損)利潤	(5,443,285)	28,554,166	13,184,788	5,120,640	5,242,474	9,203,618	12,983,977	42,878,424
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							(5,598,325)	(3,461,341)
應佔聯營公司業績							(1,719,612)	2,186,150
除稅前利潤							5,666,040	43,833,100
不分配呈列所得稅費用							(3,755,092)	(3,779,849)
期內利潤							1,910,948	40,053,251

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	
	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日	二零一八年 九月三十日	二零一八年 三月三十一日
	港元 (未經審核)	港元 (經審核)	港元 (未經審核)	港元 (經審核)	港元 (未經審核)	港元 (經審核)	港元 (未經審核)	港元 (經審核)
資產								
可呈報分部資產	1,275,115,074	1,166,344,476	240,308,155	261,268,669	250,021,666	268,761,103	1,765,444,895	1,696,374,248
分類為持作出售資產之資產							-	886,000
未分配公司資產							98,253,386	85,941,174
總資產							1,863,698,281	1,783,201,422
負債								
可呈報分部負債	21,481,590	18,666,382	29,650,060	48,721,401	113,331,768	121,412,477	164,463,418	188,800,260
未分配公司負債							413,127,817	294,985,231
總負債							577,591,235	483,785,491

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		生產及分銷塑膠包裝材料		經紀及證券保證金融資		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	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 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)	115,517,476	332,170	2,786,224	3,624,163	85,898	-	118,389,598	3,956,333
租賃土地及土地使用權之攤銷	11,543	11,543	243,202	230,137	-	-	254,745	241,680
物業、機器及設備之折舊 投資物業之公平價值變動 產生之(虧損)溢利	3,145,519	3,010,840	3,580,660	3,102,543	180,402	188,295	6,906,581	6,301,678
出售物業、機器及設備之虧損(溢利)	1,349,820	(22,765,562)	-	-	-	-	1,349,820	(22,765,562)
	-	1,202	-	(18,881)	-	-	-	(17,679)
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
聯營公司之權益	-	-	-	-	-	-	91,718,050	81,546,444
財務成本	-	-	-	-	-	-	5,598,325	3,461,341
所得稅費用	-	-	-	-	-	-	3,755,092	3,779,849
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	(1,719,612)	2,186,150

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	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
香港	66,948,085	67,744,491
北美洲	12,231,592	10,393,085
大洋洲	38,518,719	20,892,315
歐洲	14,768,765	19,629,200
中國	118,256,407	122,352,741
其他亞洲國家	30,543,068	27,090,897
	281,266,636	268,102,729

	非流動資產(附註)	
	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
香港	1,163,767,461	1,055,356,413
中國	98,196,585	107,796,820
	1,261,964,046	1,163,153,233

附註：非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

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	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
生產及分銷塑膠包裝材料 客戶甲	43,809,319	39,078,147

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	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
貨品銷售	249,097,891	231,622,891
租金收入及租金相關收入	10,578,803	10,528,781
經紀佣金	5,560,439	8,203,677
客戶利息收入	3,839,673	6,756,309
酒店營運收入	12,090,409	10,439,611
上市股本證券股息收入	99,421	551,460
	281,266,636	268,102,729

6. 其他收入及其他收益

	九月三十日止六個月	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
利息收入	36,869	487,278
其他收入	1,454,311	2,793,254
出售物業、機器及設備之溢利	-	17,679
	1,491,180	3,298,211

7. 經營利潤

經營利潤已扣除(計入)：

	九月三十日止六個月	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
存貨銷售成本	198,472,321	190,719,455
匯兌(溢利)虧損淨額	(1,137,092)	2,094,238
分拆費用(附註)	9,928,456	-
僱員成本(包括董事袍金)		
— 薪金及津貼	26,759,301	25,733,742
— 員工福利	157,541	447,645
— 退休福利計劃供款	433,105	423,128
	27,349,947	26,604,515
出售通過損益反映公平價值變動的金融資產之溢利	(3,077,406)	-
通過損益反映公平價值變動的金融資產之溢利	(209,122)	(3,825,340)
	(3,286,528)	(3,825,340)
貿易應收賬款之減值虧損	392,521	-
辦公室物業經營租賃租金	679,214	713,214
租賃土地及土地使用權攤銷	254,745	241,680
物業、廠房及設備折舊	6,906,581	6,301,678

附註：有關金額指就分拆本集團酒店業務於聯交所GEM獨立上市所產生的費用。

8. 財務成本

	九月三十日止六個月	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
利息支出於：		
銀行貸款及透支	5,270,694	3,142,508
應付關連公司款項	–	18,248
其他借款	5,151	4,075
銀行費用	322,480	296,510
	5,598,325	3,461,341

9. 所得稅費用

所得稅費用如下：

	九月三十日止六個月	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
當期所得稅：		
本期內預提	4,031,733	3,163,614
遞延稅款(計入)扣除	(276,641)	616,235
	3,755,092	3,779,849

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(截至二零一七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%(截至二零一七年九月三十日止六個月：25%)。

10. 股息

董事會不建議就期內派發任何中期股息(截至二零一七年九月三十日止六個月：1.5港仙)。

有關截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息共6,762,601港元，已於二零一八年十月全數支付。

11. 每股盈利

期內每股盈利乃按本公司擁有人應佔利潤1,492,281港元(截至二零一七年九月三十日止六個月內：39,507,858港元)及加權平均之225,420,034股普通股計算(截至二零一七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，故並無對就截至二零一七年及二零一八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
於二零一七年四月一日(經審核)	871,554,798
購入	5,679,173
公平價值變化產生之溢利	<u>27,515,945</u>
於二零一八年三月三十一日及於二零一八年四月一日(經審核)	904,749,916
公平價值變化產生之虧損	<u>(1,349,820)</u>
於二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>903,400,096</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。

於二零一八年九月三十日，本集團之投資物業賬面值為514,180,000港元(二零一八年三月三十一日：515,180,000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20)。

12. 投資物業(續)

上述投資物業之賬面值如下：

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
香港以內，持有中期租約	880,180,000	880,760,000
香港以內，持有長期租約	13,530,000	13,530,000
香港以外，持有中期租約	9,690,096	10,459,916
	903,400,096	904,749,916

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118,389,598港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：3,956,333港元)。

14. 物業庫存

	港元
於二零一七年四月一日(經審核)	114,870,000
增加	<u>9,327,018</u>
於二零一八年三月三十一日及二零一八年四月一日(經審核)	124,197,018
增加	<u>7,336,125</u>
於二零一八年九月三十日(未經審核)	<u>131,533,143</u>

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內收回。

15. 貿易及其他應收賬款

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
貿易應收賬款：		
— 結算所及現金客戶	16,724,638	10,380,173
— 有抵押孖展貸款客戶	72,599,048	74,501,012
— 其他客戶	56,952,040	49,209,234
	146,275,726	134,090,419
減：呆賬撥備	(392,521)	(9,410,948)
	145,883,205	124,679,471
其他應收賬款	7,269,427	9,119,410
	153,152,632	133,798,881

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。

15. 貿易及其他應收賬款(續)

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:

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
0至30日	43,441,555	33,819,736
31至60日	18,698,430	8,059,968
60日以上	11,144,172	8,298,755
	73,284,157	50,178,459

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零一八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厘至8.5厘計算(二零一八年三月三十一日：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。於二零一八年九月三十日，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183,140,637港元(二零一八年三月三十一日：194,660,860港元)。於二零一八年九月三十日，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3,390,800港元(二零一八年三月三十一日：10,044,400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。

16. 通過損益反映公平價值變化的金融資產

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
分類為持作買賣之投資的上市證券：		
一 於香港上市之股本證券，按公平價值	8,914,500	28,177,000

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。

於二零一八年九月三十日，賬面值為7,330,500港元(二零一八年三月三十一日：7,561,500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20)。

17. 貿易及其他應付賬款

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
貿易應付賬款包括：		
一 結算所及現金客戶	86,611,815	96,588,959
一 有抵押發展貸款客戶	22,318,264	22,115,663
一 其他債權人	14,829,515	32,756,386
	123,759,594	151,461,008
其他應付賬款	36,268,819	32,829,646
	160,028,413	184,290,654

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。

17. 貿易及其他應付賬款(續)

於本報告期間結束時貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
0至30日	123,241,471	150,454,195
31至60日	19,322	398,774
60日以上	498,801	608,039
	123,759,594	151,461,008

18. 銀行貸款

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
有抵押之銀行貸款	397,879,928	283,250,558
須償還之賬面值：		
一年內	187,058,031	65,505,305
一年以上但不超過兩年	9,319,732	11,573,672
兩年以上但不超過五年	181,638,759	185,734,968
超過五年	814,018	980,746
	378,830,540	263,794,691

18. 銀行貸款(續)

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
具有按要求償還條款(呈列於流動負債)，但須償還：		
一年內	805,940	818,427
一年以上但不超過兩年	823,273	837,521
兩年以上但不超過五年	2,588,588	2,626,488
超過五年	14,831,587	15,173,431
	19,049,388	19,455,867
	397,879,928	283,250,558
減：列作流動負債並須於一年內償還之款項	(206,107,419)	(84,961,172)
列作非流動負債之款項	191,772,509	198,289,386

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20。銀行貸款以介乎年息1.73厘至3.73厘(二零一八年三月三十一日：1.66厘至2.95厘)計息。

19. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足：		
表決權普通股		
於二零一七年四月一日(經審核)	217,418,850	217,418,850
發行新股(附註)	8,001,184	27,644,091
於二零一八年三月三十一日(經審核)及 二零一八年九月三十日(未經審核)	225,420,034	245,062,941

附註：於二零一七年十一月三日，本公司以以股代息每股3.455港元配發及發行8,001,184股股份。以股代息已於二零一七年八月二十五日舉行之股東週年大會獲批准。

20. 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18：

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
投資物業	514,180,000	515,180,000
物業、機器及設備	95,853,192	98,359,526
通過損益表反映公平價值變動的金融資產	7,330,500	7,561,500
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	4,844,000	28,787,500
	626,307,692	653,988,526

21. 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：

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
一年內	1,314,773	1,873,987
第二至第五年內	366,434	622,802
	1,681,207	2,496,789

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。

21. 租賃承擔(續)

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10,578,803港元(截至二零一七年九月三十日止六個月：10,528,781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12厘(截至二零一七年九月三十日止六個月：1厘至11厘)之租金收益率。所持物業之所有租戶承擔租用年期約到未來三年。

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：

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
一年內	24,025,977	20,682,878
第二至第五年內	10,959,455	13,640,979
	34,985,432	34,323,857

22. 資本承擔

	二零一八年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一八年 三月三十一日 港元 (經審核)
已授權及訂約但未撥備：		
— 收購位於香港的物業	—	98,390,000
— 收購物業、機器及設備	390,014	956,778
— 物業之開發支出	8,777,499	15,630,742
	9,167,513	114,977,520

23. 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	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 港元 (未經審核)
薪金、津貼與其他福利	5,741,149	5,038,205
退休福利計劃供款	92,862	88,692
向主要管理人員支付的薪酬總額	5,834,011	5,126,897

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	
	二零一八年 港元 (未經審核)	二零一七年 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	611,214
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	184,275

24. 金融工具的公平價值計量

金融資產及金融負債之公平價值乃按下列各項釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產及金融負債，乃分別參考所報市場買盤及賣盤價格釐定公平價值；
- 衍生工具之公平價值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用收益曲線進行折現現金流分析，而期權衍生工具則以期權定價模式進行折現現金流分析；及
- 其他金融資產及金融負債(不包括上文所述者)之公平價值乃根據普遍採納定價模式(基於折現現金流分析)釐定。

董事認為，金融資產及金融負債於綜合財務報告確認之賬面值與其公平價值相若。

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團金融工具的公平價值，分為香港財務報告準則第13號公平價值計量所界定的三個公平價值層級。公平價值計量所歸類的層級乃參照估算方法所用以下層級之輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級估值：僅採用第1級輸入值計量之公平價值，即於計量日期同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價；
- 第二級估值：採用第二級輸入值計量之公平價值，即未能符合第一級之可觀察輸入值且並無採用重大不可觀察輸入值。不可觀察輸入值乃無法取得市場數據之輸入值；及
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入值計量之公平價值。

24. 金融工具的公平價值計量(續)

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總計 港元
二零一八年九月三十日(未經審核)				
金融資產				
按經常性基準計算之公平價值				
通過損益反映公平價值				
變動的金融資產：				
— 上市公司股本證券	8,914,500	-	-	8,914,500
二零一八年三月三十一日(經審核)				
金融資產				
按經常性基準計算之公平價值				
持作出售之金融資產：				
— 上市公司股本證券	2,751,000	-	-	2,751,000
通過損益反映公平價值				
變動的金融資產：				
— 上市公司股本證券	28,177,000	-	-	28,177,000
	30,928,000	-	-	30,928,000

截至二零一八年九月三十日及二零一七年九月三十日六個月止，均無金融工具在第一級、第二級及第三級之間轉換。

本集團之政策為於引致轉換之事件或情況變化當日確認公平價值等級之間的轉換。

25. 其他及後續事件

於二零一七年九月十四日，聯交所確認本公司可進行本集團酒店業務之分拆(「建議分拆」)及其於聯交所GEM獨立上市(「上市」)。於二零一八年五月二十三日，本公司之全資附屬公司華國酒店控股有限公司(「華國酒店控股」)向聯交所提交上市申請(「該申請」)，以申請華國酒店控股股份以介紹方式於聯交所GEM上市。於二零一八年九月十八日，華國酒店控股收到聯交所之函件，其中提述聯交所上市科之GEM上市審批小組(「審批小組」)於二零一八年九月十二日舉行會議並決議拒絕該申請。於二零一八年十一月六日，華國酒店控股向聯交所申請審閱審批小組於二零一八年九月十二日就該申請作出的決定。如有進一步的發展本公司將於適當時候就建議分拆作出進一步公佈。

管理層討論及分析

財務及業務回顧

於本報告期間，本集團錄得收入281,300,000港元，較上一個報告期間的268,100,000港元比較，增加13,200,000港元，或4.9%。本集團於本報告期間的利潤為1,900,000港元，較上一個報告期間的40,100,000港元比較，大幅減少38,100,000港元，或95.2%。

相對上一個報告期間，本集團於本報告期間之中期業績之利潤錄得大幅下降。這主要由於本集團投資物業公平價值變動產生之虧損約1,300,000港元(上一個報告期間：溢利約22,800,000港元)及因本集團旗下酒店業務之建議分拆及於聯交所GEM上市所產生之分拆費用約9,900,000港元所致。

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。於本報告期間，本分部錄得收入22,700,000港元，較上一個報告期間的21,000,000港元增加1,700,000港元，或8.1%。計及投資物業之公平值變動產生之虧損1,300,000港元，經營虧損為5,400,000港元，較上一個報告期間的經營溢利28,600,000港元下跌34,000,000港元，或119.1%。

(i) 物業投資、發展及出租

於本報告期間，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10,600,000港元，較上一個報告期間相比或多或少在同一水平。於本報告期間，租戶組合的變化和恒港中心的逐步轉型仍然存在。本集團投資物業公平價值變動產生之虧損為1,300,000港元，相比上一個報告期間之溢利22,800,000港元，主要由於上一年活躍的房地產市場開始出現變化的跡象及於本報告期間人民幣(「人民幣」)對港元貶值所影響。

(ii) 酒店營運

於本報告期間，酒店房間總收入為12,100,000港元，較去年同期的10,400,000港元增加1,700,000港元，或15.8%。入住率為95.4%，比去年同期增長3.0%及高於行業平均水平的91%，加上平均房租增長12.1%，令每間可用客房收益按年大幅增長15.7%。

生產及分銷塑膠包裝材料

本業務於本報告期間錄得收入為249,100,000港元，與上一個報告期間231,600,000港元相比，增長7.5%，較上一個報告期間比較經營溢利由5,100,000港元增長了8,100,000港元，或157.5%至13,200,000港元。分部利潤增長主要由於塑料包裝製品的銷售增加及人民幣貶值導致的匯率收益。

美國對價值2,500億美元（「美元」）的中國產品徵收關稅，塑料包裝製品也不能幸免被列入在最新的關稅清單上。額外徵收10%的關稅於二零一八年九月二十四日實施，二零一八年底可能會增加到25%。自七月宣佈增加關稅以來，美國的訂單大幅下降，然而國內和美國以外的出口市場為整體業績帶來貢獻抵消了中美之間的貿易緊張局勢。

由於美國貿易戰帶來的經濟威脅，自四月初以來，人民幣兌美元匯率已下跌約9%。人民幣貶值有助減輕七月份東莞公佈最低工資從1,510人民幣增加到1,720人民幣的影響。此外，中國從五月起將製造業的增值稅(VAT)從17%降至16%，這亦有助降低企業整體稅務負擔。

經紀及證券保證金融資

於本報告期間，我們的經營環境仍具挑戰性。因中美貿易戰沒有緩和跡象，恒生指數由高位31,590點回落至26,220點，下跌5,370點。加上人民幣疲弱和美國10年債息高企，都是引致股市下跌的原因。客戶對入市持觀望和保守態度。此分部錄得交易額縮減，因受市場負面氣氛影響。

於本報告期間，收入為9,500,000港元，較上一個報告期間的15,500,000港元比較，下降6,000,000港元，或38.8%。分部利潤為5,200,000港元，較上一個報告期間的9,200,000港元比較，下跌4,000,000港元或下跌43.0%。其下跌主要原因是在二零一八年第二和第三季度，市場充斥著負面情緒。

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。

於二零一八年九月三十日，現金及現金等值為90,300,000港元(二零一八年三月三十一日：90,200,000港元)。於二零一八年九月三十日，本集團的流動比率約為1.5(二零一八年三月三十一日：約2.1)。

集團之銀行貸款增加114,600,000港元，由二零一八年三月三十一日的283,300,000港元增加至二零一八年九月三十日的397,900,000港元，其中短期貸款為206,100,000港元(二零一八年三月三十一日：85,000,000港元)，而長期貸款則為191,800,000港元(二零一八年三月三十一日：198,300,000港元)。集團期內之淨債務權益比率為23.7%(二零一八年三月三十一日：14.6%)，此乃按集團之總債務扣除限制性現金及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期內銀行貸款增加以收購物業所引致。

資本結構

於二零一八年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為1,278,500,000港元(二零一八年三月三十一日：1,291,500,000港元)。本公司於二零一八年九月三十日的每股綜合資產淨值為5.71港元(二零一八年三月三十一日：5.76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

截至二零一八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

於二零一八年九月三十日，集團旗下員工為394(二零一八年三月三十一日：423)。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

我們位於香港北角英皇道111號建造辦公大廈的地盤預計將於二零一九年第一季竣工。

於期內，本集團完成收購葵涌一項物業，而這次收購豐富了本集團物業組合以供日後發展。

隨著中美關係持續緊張及美國貨幣政策正常化過程持續，香港房地產市場的投資者情緒經已下降。本集團將考慮相應策略以利用我們的物業組合為本集團帶來有利回報。

酒店營運

最近美國和中國之間的貿易爭端，持續的地緣政治緊張局勢以及與鄰近地區新開幕的酒店的競爭加劇，都令酒店和旅遊業帶來了不確定性。然而，隨著與內地更多的經濟融合及來自中國內地的過夜旅客人數日益強勁，我們對未來六個月的前景持樂觀態度。酒店將繼續專注於靈活的價格策略，加上積極的與在線旅行社及經酒店網站銷售和營銷策略，以保持我們的服務質量和改善酒店的現有狀況。

生產及分銷塑膠包裝材料

中國正面臨日益惡劣的國際環境，美國貿易戰帶來的直接經濟威脅對兩國產業和全球貿易都產生了負面影響。這種不確定性促使外資和中資企業考慮將部分供應鏈撤出美國和中國，以減低兩國博弈的政治風險。

面對經濟增長的下行壓力，中國承諾維持對民營企業的支持性政策，減稅以減輕民營企業的稅負，推動創新和激發經濟活力措施以增強信心，穩定經濟。

「減塑」運動繼續在全球得到廣范支持，鼓勵市民和企業放棄使用一次性塑料，改以採用可重覆使用、可回收和可持續的替代品代替。歐盟已經投票通過落實在二零二一年將禁止使用一次性塑料，而目前尚無替代品的塑料，主要是食品包裝，必須在二零二五年前減少25%。

在不斷變化的時代，我們將繼續加強開拓其他市場，並投資能協助我們自動化工作流程的工具，以提高營運效率。

經紀及證券保證金融資

展望來年，全球經濟環境仍波動及具不確定性。我們的業務面臨貿易戰風險，中國經濟或會因此而下行。從中國採購經理人指數(PMI)放緩，可見端倪。人民幣繼續走弱和加息步伐加快，令中港股市增添壓力。

由於我們的業務表現和市場行為極具相關性，在波動市況下，我們會對保證金融資採取謹慎措施，不時檢討和調整業務策略。

企業管治及其他資料

遵從企業管治的常規守則

於本報告期間，本公司已遵守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。本期內一名獨立非執行董事及若干非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一八年八月三十一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。

董事股份權益

於二零一八年九月三十日，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	
(a) 本公司					
(普通股)					
蔡乃端	2,720,000	-	92,198,000 (附註)	-	42.11
蔡基鴻	6,954,391	-	-	-	3.09
蔡基信	7,021,855	-	-	-	3.12
蔡奕忠	7,324,905	-	-	-	3.25
蔡新惠	1,410,678	-	-	-	0.63
蔡漢榮	5,012,000	-	-	-	2.22
蔡穎雯	1,040,000	-	-	-	0.46
(b) 南星塑膠廠有限公司					
(普通股)					
蔡乃端	-	-	6,965	-	4.64
(c) Titan Dragon Properties Corporation					
(股本每股1,000.00披索)					
蔡乃端	7,200	13,600	4,000 (附註)	-	31.00
蔡奕忠	1,600	-	-	-	2.00

附註：

上述列於蔡乃端先生名下為「公司權益」之股份，乃彼有權於其股東大會上行使（或根據證券及期貨條例（「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。

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：

- (a) 任何本公司的董事或行政總裁於二零一八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
- (b) 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，於二零一八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：

	持有 普通股股數	佔已發行 股份百分率
晉運國際有限公司（「晉運」）（附註1）	55,366,000	24.56
信龍投資有限公司（「信龍投資」）（附註1）	36,832,000	16.34
蔡乃競先生（附註2）	20,734,852	9.20
Julius Baer Trust Company (Singapore) Limited （「Julius Baer」）（附註2）	16,880,140	7.49
Loriking Limited（「Loriking」）（附註2）	16,880,140	7.49

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：以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，而於二零一八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。本集團截至二零一八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。

中期股息

董事會議決不建議派發任何本報告期間的股息(上一個報告期間：1.5港仙)。

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。

刊登中期報告

本報告電子版將刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.seapnf.com.hk。

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，二零一八年十一月三十日

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。