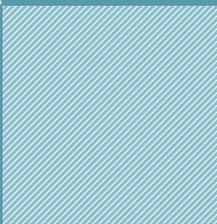
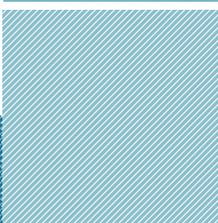




華信地產財務有限公司

股份代號：252



中期報告

2020/21

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	33
企業管治及其他資料	38

**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

**非執行董事**

陳文漢先生

蔡奕忠先生

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**

郭良先生(主席)

蔡乃端先生

陳文漢先生

陳兆庭先生

黃錫強先生

**提名委員會**

徐家華先生(主席)

蔡乃端先生

陳文漢先生

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

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**

致同(香港)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

**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

**網址**

<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」)截至二零二零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，連同二零一九年同期(上一個報告期間)之比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
收入	5	<b>126,964,535</b>	186,399,695
銷售成本		<b>(81,761,420)</b>	(134,019,196)
<b>毛利</b>		<b>45,203,115</b>	52,380,499
其他收入及其他收益	6	<b>4,424,912</b>	1,087,769
投資物業公平價值變動產生之虧損		<b>(33,470,689)</b>	(36,538,112)
通過損益反映公平價值變動(「通過損益反映 公平價值變動」)的金融資產之虧損		<b>(1,492,810)</b>	(917,282)
銷售及分銷費用		<b>(2,873,404)</b>	(4,019,558)
行政費用		<b>(24,736,856)</b>	(25,626,066)
其他營運費用		<b>(426,905)</b>	(194,764)
財務成本	7	<b>(4,192,772)</b>	(6,523,306)
應佔聯營公司業績		<b>924,662</b>	(1,437,206)
應收一間聯營公司款項之確認減值虧損		<b>(1,467,662)</b>	-

## 簡明綜合損益表(續)

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
除稅前虧損		<b>(18,108,409)</b>	(21,788,026)
所得稅費用	8	<b>(4,162,177)</b>	(3,371,129)
期內虧損	9	<b>(22,270,586)</b>	(25,159,155)
期內(虧損)/利潤			
以下人士應佔：			
本公司擁有人		<b>(22,164,354)</b>	(25,715,844)
非控股權益		<b>(106,232)</b>	556,689
		<b>(22,270,586)</b>	(25,159,155)
每股虧損			
基本及攤薄(港仙)	11	<b>(9.8)</b>	(11.4)

簡明綜合全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
期內虧損	<b>(22,270,586)</b>	(25,159,155)
其他全面收益／(虧損)		
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		
應佔聯營公司匯兌儲備	<b>3,721,300</b>	(8,987,929)
期內其他全面收益／(虧損)	<b>3,721,300</b>	(8,987,929)
期內其他全面虧損	<b>(18,549,286)</b>	(34,147,084)
期內全面(虧損)／收益總額		
以下人士應佔：		
本公司擁有人	<b>(18,686,947)</b>	(34,140,325)
非控股權益	<b>137,661</b>	(6,759)
	<b>(18,549,286)</b>	(34,147,084)

## 簡明綜合財務狀況表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	<b>158,515,751</b>	160,494,596
使用權資產		<b>13,269,012</b>	13,815,227
投資物業	13	<b>816,648,003</b>	849,677,831
聯營公司權益		<b>20,261,699</b>	18,521,547
應收貸款	14	<b>14,500,000</b>	-
無形資產		<b>3,702,706</b>	3,702,706
其他資產		<b>2,700,000</b>	2,700,000
按金及預付款項		<b>15,000,000</b>	15,000,000
遞延稅項資產		<b>2,728,675</b>	2,484,084
		<b>1,047,325,846</b>	1,066,395,991
<b>流動資產</b>			
物業庫存	15	<b>126,365,000</b>	124,000,000
存貨		<b>44,940,971</b>	42,939,701
貿易及其他應收賬款	16	<b>105,801,302</b>	101,149,271
按金及預付款項		<b>5,119,692</b>	6,725,349
預付稅項		<b>332,713</b>	538,032
限制性現金		<b>4,100,000</b>	4,100,000
通過損益反映公平價值變動的 金融資產	17	<b>20,725,000</b>	6,066,000
證券業務客戶信託存款		<b>76,479,356</b>	75,827,361
現金及現金等價物		<b>112,425,413</b>	103,372,537
		<b>496,289,447</b>	464,718,251
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	18	<b>118,282,078</b>	112,579,758
合約負債		<b>2,064,545</b>	1,865,167
銀行貸款	19	<b>207,435,008</b>	180,873,809
應付一間聯營公司款項		<b>2,047,456</b>	1,018,497
租賃負債		<b>335,585</b>	998,220
應繳稅項		<b>5,682,886</b>	4,030,861
		<b>335,847,558</b>	301,366,312

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二零年九月三十日

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
	附註	
流動資產淨值	<b>160,441,889</b>	163,351,939
總資產減流動負債	<b>1,207,767,735</b>	1,229,747,930
非流動負債		
銀行貸款	19 <b>173,948,110</b>	178,220,657
應付一位非控股權益款項	<b>3,110,000</b>	3,110,000
遞延稅項負債	<b>11,986,104</b>	11,144,466
	<b>189,044,214</b>	192,475,123
淨資產	<b>1,018,723,521</b>	1,037,272,807
權益		
股本	20 <b>245,062,941</b>	245,062,941
儲備	<b>765,235,937</b>	783,922,884
本公司擁有人應佔權益	<b>1,010,298,878</b>	1,028,985,825
非控股權益	<b>8,424,643</b>	8,286,982
總權益	<b>1,018,723,521</b>	1,037,272,807

簡明綜合權益變動表

截至二零二零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	保留溢利	小計	非控股權益	總權益
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一九年四月一日(經審核)	245,062,941	4,278,755	33,485,136	944,998,339	1,227,825,171	8,491,739	1,236,316,910
本期(虧損)/溢利	-	-	-	(25,715,844)	(25,715,844)	556,689	(25,159,155)
本期其他全面虧損	-	-	(8,424,481)	-	(8,424,481)	(563,448)	(8,987,929)
本期全面虧損	-	-	(8,424,481)	(25,715,844)	(34,140,325)	(6,759)	(34,147,084)
於二零一九年九月三十日(未經審核)	245,062,941	4,278,755	25,060,655	919,282,495	1,193,684,846	8,484,980	1,202,169,826
於二零二零年四月一日(經審核)	245,062,941	4,278,755	27,084,226	752,559,903	1,028,985,825	8,286,982	1,037,272,807
本期虧損	-	-	-	(22,164,354)	(22,164,354)	(106,232)	(22,270,586)
本期其他全收益	-	-	3,477,407	-	3,477,407	243,893	3,721,300
本期全面收益/(虧損)	-	-	3,477,407	(22,164,354)	(18,686,947)	137,661	(18,549,286)
於二零二零年九月三十日(未經審核)	245,062,941	4,278,755	30,561,633	730,395,549	1,010,298,878	8,424,643	1,018,713,521

簡明綜合現金流動表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
經營活動產生之現金淨額	9,709,879	51,065,219
投資活動所用之現金淨額	(18,701,549)	(3,035,845)
融資活動產生／(所用)之現金淨額	17,433,245	(29,549,627)
現金及現金等價物之淨增加	8,441,575	18,479,747
本期初之現金及現金等價物	103,372,537	91,012,693
外幣匯率變動之淨影響	611,301	(1,476,055)
本期末之現金及現金等價物	112,425,413	108,016,385
現金及現金等價物之結存分析		
現金及現金等價物	112,425,413	108,016,385

## 簡明綜合財務報告附註

截至二零二零年九月三十日止六個月

### 1. 一般資料

本公司為一間在香港註冊成立及註冊的有限公司。其註冊辦事處的地址是香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心2座四樓407-410室，其主要營業地點是香港及中華人民共和國（「中國」）。本公司的股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本集團之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、與由二零二零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二零二零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)**

除投資物業和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二零二零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**

除以下所列外，編製此中期財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

**已採納準則修訂及框架**

本集團採納下列與其業務相關的準則修訂及框架。

會計準則1及會計準則8之修訂本	重大的定義
財務準則3之修訂本	業務的定義
會計準則39、財務準則7及 財務準則9之修訂本	利率基準改革
二零一八年財務報告概念框架	經修訂之財務報告概念框架

上述準則修訂及框架對本集團的會計政策並無重大影響，亦無須因此作任何追溯調整。

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(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	於香港提供酒店服務及於香港及中國投資、發展及出租物業
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	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
收入	10,415,997	20,791,075	107,292,171	156,913,680	9,256,367	8,694,940	126,964,535	186,399,695
分部業績	(2,258,370)	4,205,052	20,910,295	17,618,058	1,446,127	887,488	20,098,052	22,710,598
投資物業公平價值變動產生 之虧損	(33,470,689)	(36,538,112)	-	-	-	-	(33,470,689)	(36,538,112)
經營(虧損)/利潤	(35,729,059)	(32,333,060)	20,910,295	17,618,058	1,446,127	887,488	(13,372,637)	(13,827,514)
不分配呈列財務成本							(4,192,772)	(6,523,306)
應佔聯營公司業績							924,662	(1,437,206)
應收一間聯營公司款項之確 認減值虧損							(1,467,662)	-
除稅前虧損							(18,108,409)	(21,788,026)
所得稅費用							(4,162,177)	(3,371,129)
期內虧損							(22,270,586)	(25,159,155)

上述所呈報之收益指來自外間客戶之收益。

分部業績為每個分部所賺取的利潤，但未有把財務成本、應佔聯營公司業績、應收一間聯營公司款項之確認減值虧損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。

於兩個報告期間並無分部間的銷售。

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	
	二零二零年	二零二零年	二零二零年	二零二零年	二零二零年	二零二零年	二零二零年	二零二零年
	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日
港元		港元		港元		港元		
(未經審核)		(經審核)		(未經審核)		(經審核)		
<b>資產</b>								
可呈報分部資產	1,008,380,070	1,039,727,713	237,962,938	218,716,918	227,232,960	201,230,786	1,473,575,968	1,459,675,417
未分配公司資產							70,039,325	71,438,825
總資產							1,543,615,293	1,531,114,242
<b>負債</b>								
可呈報分部負債	29,183,953	27,098,544	30,006,596	22,135,588	84,318,105	85,512,837	143,508,654	134,746,969
未分配公司負債							381,383,118	359,094,466
總負債							524,891,772	493,841,435

就監察資源分配及評估分部間分部表現而言：

- 除一個用作總部之自用物業外，所有資產分配至可呈報分部；及
- 除銀行貸款外，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	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 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)	2,717,116	7,681,762	302,589	1,142,739	32,560	-	3,052,265	8,824,501
使用權資產折舊	11,543	11,543	877,545	885,722	-	-	889,088	897,265
物業、機器及設備折舊	3,059,742	3,059,343	2,812,608	3,299,054	166,964	160,517	6,039,314	6,518,914
投資物業公平價值變動產 生之虧損	33,470,689	36,538,112	-	-	-	-	33,470,689	36,538,112
出售物業、機器及 設備之虧損	355,234	-	-	-	-	9,668	355,234	9,668
壞賬回收	-	-	-	-	(15,783)	-	(15,783)	-
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：								
財務成本	-	-	-	-	-	-	4,192,772	6,523,306
所得稅費用	-	-	-	-	-	-	4,162,177	3,371,129

附註：添置非流動資產包括添置投資物業及物業、機器及設備。

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	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
香港	<b>43,507,837</b>	58,205,145
日本	<b>29,134,384</b>	31,369,847
大洋洲	<b>19,430,818</b>	23,777,217
中國	<b>18,533,594</b>	53,904,783
歐洲	<b>8,886,654</b>	9,022,084
北美洲	<b>6,325,709</b>	8,630,352
其他亞洲地區	<b>1,145,539</b>	1,490,267
	<b>126,964,535</b>	186,399,695

	非流動資產(附註)	
	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
香港	<b>937,646,232</b>	959,056,272
中國	<b>89,965,363</b>	88,685,549
	<b>1,027,611,595</b>	1,047,741,821

附註：非流動資產不包括可退回投資按金、應收聯營公司款項及遞延稅項資產。

4. 分部資料(續)

(V) 主要客戶資料

於相應期間來自客戶之收入佔本集團收入10%或以上如下：

	九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
生產及分銷塑膠包裝材料		
客戶甲 <sup>1</sup>	<b>23,538,341</b>	23,176,469
客戶乙 <sup>2</sup>	-	19,693,996

<sup>1</sup> 來自集團的塑料包裝材料製造和分銷業務的收入。

<sup>2</sup> 來自集團的塑料包裝材料製造和分銷業務的收入。本報告期間來自該客戶的收入未超過集團收入的10%。

5. 收入

本集團的主要業務在簡明綜合財務報表附註1中披露。

本集團於期內確認的收入如下：

	九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	<b>107,292,171</b>	156,913,680
經紀佣金	<b>5,182,012</b>	4,041,221
酒店住宿收入	<b>525,351</b>	8,959,806
	<b>112,999,534</b>	169,914,707
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	<b>9,890,646</b>	11,831,269
客戶利息收入	<b>3,530,636</b>	4,303,870
上市股本證券股息收入	<b>543,719</b>	349,849
	<b>13,965,001</b>	16,484,988
總收入	<b>126,964,535</b>	186,399,695

## 5. 收入(續)

按香港財務報告準則第15號的範圍劃分與客戶合約之收入

本集團通過從商品和服務的轉移中於一段時間內和於一個時間點獲得的收入如下：

	九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
收入確認時間		
於一個時間點	112,474,183	160,954,901
於一段時間內	525,351	8,959,806
來自客戶合約之收益	112,999,534	169,914,707

## 6. 其他收入及其他收益

	九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
利息收入	576,808	182,813
其他收入(附註a)	1,230,781	290,804
物業管理費	91,363	113,000
證券經紀手續費	499,807	501,152
壞賬回收	15,783	-
政府補助(附註b)	2,010,370	-
	4,424,912	1,087,769

附註：

(a) 其他收入主要指向客戶收取的運輸費和酒店預訂的逾期取消費用。

(b) 政府補貼包括：(i)香港「保就業」計劃的補助，其規定在補助期承諾不裁員，並將所有工資補助用於僱員工資；(ii)對貨車註冊車主的一次性補助；(iii)證券業補助計劃下的補助；及(iv)酒店業支持計劃的補助。

7. 財務成本

	九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
利息支出於：		
銀行貸款及透支	<b>3,906,694</b>	6,225,927
其他借款	<b>34,946</b>	30,198
租賃負債之財務費用	<b>12,366</b>	29,164
銀行費用	<b>238,766</b>	238,017
	<b>4,192,772</b>	6,523,306

8. 所得稅費用

所得稅費用如下：

	九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
當期所得稅：		
本期內預提	<b>3,565,130</b>	3,545,559
遞延稅款扣除／(計入)	<b>597,047</b>	(174,430)
期內所得稅費用總額	<b>4,162,177</b>	3,371,129

兩個期間的香港利得稅撥備按估計應課稅溢利的16.5% (二零一九年：16.5%) 計算，惟本集團的一間附屬公司為兩級利得稅稅率制度下的合資格法團。根據兩級制利得稅率制度，合資格實體的首2,000,000港元利潤應按8.25%的稅率徵稅，而2,000,000港元以上利潤應按16.5%的稅率徵稅。

於兩個期間，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%。

9. 期內虧損

期內虧損已扣除／(計入)：

	九月三十日止六個月	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
已售存貨成本	<b>62,500,523</b>	107,482,066
產生租金收入之直接經營開支	<b>1,259,913</b>	1,464,654
折舊：		
– 物業、廠房及設備	<b>6,039,314</b>	6,518,914
– 使用權資產	<b>889,088</b>	897,265
	<b>6,928,402</b>	7,416,179
出售通過損益反映公平價值變動的金融資產之(溢利) ／虧損	<b>(413,211)</b>	333,782
通過損益反映公平價值變動的金融資產之虧損	<b>1,906,021</b>	583,500
	<b>1,492,810</b>	917,282
壞賬回收	<b>(15,783)</b>	–
物業、廠房及設備撤銷	<b>355,234</b>	9,668
匯兌虧損	<b>415,873</b>	193,773
員工成本(包括董事袍金)：		
– 薪金、工資及津貼	<b>21,063,902</b>	25,040,779
– 員工福利	<b>474,215</b>	337,436
– 退休福利計劃供款	<b>527,435</b>	647,034
總員工成本	<b>22,065,552</b>	26,025,249

10. 股息

董事會不建議就本報告期間派發任何中期股息(上一個期告期間：無)。

有關截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息共6,762,601港元，已於二零二零年十月全數支付。

11. 本公司擁有人每股虧損

於兩個期間，每股虧損乃按本公司擁有人應佔虧損22,164,354港元(上一個期告期間：25,715,844港元)及加權平均225,420,034股普通股計算(上一個期告期間：225,420,034股)。

由於兩個期間內並無潛在尚未發行股份，故截至本報告期間及上一個報告期間每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12. 物業、機器及設備

於本報告期間，本集團購置物業、機器及設備之金額為2,611,404港元(上一個報告期間：2,022,705港元)。

13. 投資物業

	港元
於二零一九年四月一日(經審核)	1,027,755,824
增加	7,599,096
公平價值變動產生之虧損	<u>(185,677,089)</u>
於二零二零年三月三十一日及於二零二零年四月一日(經審核)	849,677,831
增加	440,861
公平價值變動產生之虧損	<u>(33,470,689)</u>
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<u><b>816,648,003</b></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。

於二零二零年九月三十日，本集團之投資物業賬面值為367,400,000港元(二零二零年三月三十一日：384,510,000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19)。

## 13. 投資物業(續)

上述投資物業之賬面值如下：

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
香港以內，持有中期租約	<b>791,350,000</b>	824,750,000
香港以內，持有長期租約	<b>13,200,000</b>	14,760,000
香港以外，持有中期租約	<b>12,098,003</b>	10,167,831
	<b>816,648,003</b>	849,677,831

## 14. 應收貸款

應收貸款由借款人位於香港的物業作抵押。

應收貸款的年利率為12.8%並將於二零二三年八月一日或之前償還。

## 15. 物業庫存

	港元
於二零一九年四月一日(經審核)	130,000,000
增加	2,703,500
物業庫存撤銷	(8,703,500)
於二零二零年三月三十一日及於二零二零年四月一日(經審核)	124,000,000
增加	2,365,000
於二零二零年九月三十日(未經審核)	<b>126,365,000</b>

物業庫存位於香港及根據長期租賃持有並預期將於一年後收回。

16. 貿易及其他應收賬款

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)生產及分銷塑膠及包裝材料及(iii)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
經紀及證券保證金融資所引起的貿易應收賬款：		
– 結算所及現金客戶	9,135,035	11,298,783
– 有抵押孖展貸款客戶	72,625,022	64,728,288
減：預期信貸虧損撥備	<b>(2,164,058)</b>	(2,164,058)
	<b>79,595,999</b>	73,863,013
銷售貨品及出租／酒店營運所引起的貿易應收賬款	<b>24,948,730</b>	26,532,329
減：預期信貸虧損撥備	<b>(933,090)</b>	(922,144)
	<b>24,015,640</b>	25,610,185
其他應收賬款	<b>2,189,663</b>	1,676,073
	<b>105,801,302</b>	101,149,271

本集團董事認為，預期於一年內收回的貿易及其他應收款項的公平價值與其賬面值並無重大差異，因為這些餘額於開始時的到期日較短。

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。

## 16. 貿易及其他應收賬款(續)

於二零二零年九月三十日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款金額為：1,460,076 港元(二零二零年三月三十一日：4,902,505港元)來自主要管理人員。

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。

集團與酒店房間客人的交易條款是於退房前將被要求支付未付款項。主要以現金或信用卡。信用卡公司的結算條款通常是在提供服務後的第7天。

本集團有關提供酒店及其他服務與若干企業客戶的交易條款主要為信貸，除惟新客戶外，通常需要預先付款。信貸期一般為30天。

通常在辦理入住手續時，本集團會要求其客房的客人提供現金押金或信用卡付款授權。除此之外，本集團並無從其客房的客人獲得任何其他抵押物。

## 賬齡分析

按發票日期(與各收益確認日期相若)計算之產生自貨品銷售及出租／酒店營運之貿易應收賬款賬齡分析(已扣除預期信貸虧損撥備)如下：

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	<b>11,898,640</b>	12,243,136
31-60日	<b>5,528,741</b>	5,275,563
60日以上	<b>6,588,259</b>	8,091,486
	<b>24,015,640</b>	25,610,185

16. 貿易及其他應收賬款(續)

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。於本報告期間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8.5厘計算(上一個報告期間:8.5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。於二零二零年九月三十日,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139,168,114港元(二零二零年三月三十一日:134,455,117港元)。

由於董事認為賬齡分析就經紀及證券保證金融資業務之性質而言並無附加價值,故並無披露結算所及現金客戶及有抵押孖展貸款客戶之賬齡分析。

17. 通過損益反映公平價值變動的金融資產

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 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:		
– 於香港上市之股本證券,按公平價值	<b>20,725,000</b>	6,066,000

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。

於二零二零年九月三十日,賬面值為14,905,000港(二零二零年三月三十一日:6,066,000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19)。

## 18. 貿易及其他應付賬款

本集團之貿易應付賬款是由(i)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。

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
貿易應付賬款包括：		
- 結算所及現金客戶	<b>67,964,503</b>	76,581,417
- 有抵押孖展貸款客戶	<b>13,842,284</b>	6,480,378
- 其他債權人	<b>11,306,281</b>	5,767,433
總貿易應付賬款	<b>93,113,068</b>	88,829,228
其他應付賬款	<b>25,169,010</b>	23,750,530
	<b>118,282,078</b>	112,579,758

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。

18. 貿易及其他應付賬款(續)

根據發票日期的應付其他債權人之貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	10,521,234	3,193,297
31-60日	127,488	848,052
60日以上	657,559	1,726,084
	<b>11,306,281</b>	<b>5,767,433</b>

其他債權人授予本集團的信貸期一般為30天內。

所有金額均為短期，因此，本集團的貿易及其他應付賬款的賬面價值被認為是按公平價值合理估計。

19. 銀行貸款

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
有抵押之銀行貸款	<b>381,383,118</b>	359,094,466

19. 銀行貸款(續)

本集團須償還的銀行貸款如下：

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
須償還之賬面值(附註)		
一年內	<b>190,069,815</b>	163,067,258
一年以上但不超過兩年	<b>8,569,815</b>	8,567,258
兩年以上但不超過五年	<b>165,257,935</b>	169,354,630
超過五年	<b>120,360</b>	298,769
	<b>364,017,925</b>	341,287,915
於報告期末無須於一年內償還但具有按要求 償還條款(呈列於流動負債)的銀行貸款之 賬面值	<b>17,365,193</b>	17,806,551
減：列作流動負債之款項	<b>(207,435,008)</b>	(180,873,809)
列作非流動負債之款項	<b>173,948,110</b>	178,220,657

附註：金額是根據貸款協議中規定的還款日期計算。

銀行貸款以介乎年息1.55厘至3.56厘(二零二零年三月三十一日：2.15厘至4.14厘)計息。

19. 銀行貸款(續)

有抵押銀行貸款由本集團之子公司擔保，並由本集團的資產作抵押：

		二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
	附註		
物業、機器及設備	12	89,472,322	88,334,178
投資物業	13	367,400,000	384,510,000
限制性現金		4,100,000	4,100,000
通過損益反映公平價值變動的金融資產	17	14,905,000	6,066,000
		<b>475,877,322</b>	<b>483,010,178</b>

20. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足：		
於二零一九年四月一日、二零二零年三月三十一日 (經審核)及二零二零年九月三十日(未經審核)		
	<b>225,420,034</b>	<b>245,062,941</b>

21. 承擔

	二零二零年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二零年 三月三十一日 港元 (經審核)
已授權及訂約但未撥備：		
- 收購物業、機器及設備	270,148	220,997
- 物業之開發支出	19,882,898	3,432,317
	<b>20,153,046</b>	<b>3,653,314</b>

## 22. 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	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 港元 (未經審核)
薪金、津貼與其他福利	5,047,295	5,209,548
退休福利計劃供款	75,885	87,870
向主要管理人員支付的薪酬總額	<b>5,123,180</b>	5,297,418

## 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	
	二零二零年 港元 (未經審核)	二零一九年 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		
- 租金費用	675,000	675,000
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	170,100	184,275
來自高層管理人員之收入		
- 經紀佣金收入	7,388	55,108
- 來自客戶之利息收入	222,011	472,736

23. 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。

## 23. 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
二零二零年九月三十日(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	20,725,000	-	-	20,725,000
二零二零年三月三十一日(經審核)				
金融資產				
按經常性基準計算之公平價值				
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	6,066,000	-	-	6,066,000

就本報告期間及上一個報告期間，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。

## 24. 報告期後事件

於二零二零年十月二十三日，南星塑膠廠有限公司(一間本公司間接附屬公司，作為賣方)、買方(一名獨立第三方)及本公司(作為賣方非全資擔保人)訂立出售協議(「出售協議」)，據此，賣方同意出售Nan Sing Investment Limited(統稱為「Nan Sing Investment Group」)之全部已發行股份及Nan Sing Investment Group尚欠之銷售貸款，代價為180,000,000港元(可予調整)(「出售事項」)及本公司同意保證賣方會妥實遵守及履行出售協議所載的所有協議、義務、承擔、擔保及承諾，惟該保證限於賣方於出售協議及其他根據出售協議訂立之文件下的責任之95%。

董事會預計本集團錄得出售事項之淨收益約為52,000,000港元。預期出售事項所得款項淨額將用於再投資於可能出現之其他潛在項目及／或業務機會以及用作本集團一般營運資金及業務發展。

於本報告日期，出售事項仍未完成。

## 25. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本報告期間之並列方式。

## 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127,000,000港元，較上一個報告期間的186,400,000港元減少59,400,000港元或31.9%。本集團錄得期內虧損22,300,000港元，較上一個報告期間的虧損25,200,000港元，虧損減少2,900,000港元或11.5%。儘管在當前不利的市場環境下，本集團依然從經營獲得穩定回報。淨虧損減少主要是相比上一個報告期間的36,500,000港元，投資物業重估虧損減少3,100,000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營運一間酒店。於本報告期間，本分部錄得收入10,400,000港元，較上一個報告期間的20,800,000港元減少10,400,000港元或49.9%。經營虧損為35,700,000港元，較上一個報告期間的虧損32,300,000港元增加3,400,000港元或10.5%。扣除投資物業公平價值變動，此虧損主要原因為酒店營運(自二零二零年六月一日起暫停營運)的經營利潤相比上一個報告期間減少6,100,000港元。

#### (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。本集團之租金及租金相關收入為9,900,000港元，較上一個報告期間11,800,000港元相比減少1,900,000港元或16.4%。主要原因是由於新型冠狀病毒的嚴重影響而對租戶減少或寬減了月度租金。

#### (ii) 酒店營運

我們的酒店自二零二零年六月一日起暫停營運以進行改建及加建工程。於本報告期間，酒店住宿收入錄得500,000港元，相比上一個報告期間的9,000,000港元大幅下跌8,400,000港元或94.1%。入住率和平均房價僅分別為46.7%和249.1港元，主要由於旅遊管制。

## 塑膠包裝材料

本業務錄得收入為107,300,000港元，較上一個報告期間的156,900,000港元相比，下跌49,600,000港元或31.6%。收入下跌主要因製造及貿易部門銷售下降所致。儘管如此，分部利潤錄得20,900,000港元，較上一個報告期間的17,600,000港元，增加3,300,000港元或18.7%。分部利潤增長主要由於銷售成本下降及受惠於兩地政府公布的補貼措施。

隨著新型冠狀病毒大流行迫使世界各地關閉邊境及封城，目前難以估計全球經濟何時以及以多快的速度恢復正常。此外，一次性塑膠製品禁令持續得到廣泛支持，中國已計劃在五年內分階段將塑料污染大幅度減少30%。目前標準尚未明確以及到二零二零年底在主要城市是否僅禁止使用不可降解的一次性購物袋。儘管如此，我們將推廣可回收和可持續的替代品，以滿足全球對綠色生活方式的追求。

## 經紀及證券保證金融資

截至本報告期間，仍有四大風險因素困擾投資市場。美國大選的不明朗；新型冠狀病毒大流行持續；全球經濟復甦緩慢和地緣政治緊張升溫。由於市場充斥着負面因素，氣氛轉趨薄弱和波動。

客戶觀望態度濃厚，並減低持倉意欲，導致我們的保證金融資業務放緩。恒生指數在是期首末期間均徘徊在23,400點，但期中有3,600點波幅。一些美國上市的大型中國企業亦重投香港為上市基地。香港聯合交易所每日平均交易額約為1,300億港元。

本業務表現仍受制於環球經濟疲弱和同行激烈競爭。於本報告期間，分部收入為9,300,000港元，與上一個報告期間的8,700,000港元比較，增加600,000港元或6.5%。因受惠整體市場成交量增加，經紀佣金收入錄得28.2%增長，而因市場波動引致客戶減少持倉，以致收自客戶之利息收入錄得18.0%倒退。分部利潤為1,400,000港元，相比上一個報告期間的900,000港元，增加600,000港元或62.9%。此變化與上一個報告期間分部收入的增長同步。

## 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。

於二零二零年九月三十日，現金及現金等值為112,400,000港元(二零二零年三月三十一日：103,400,000港元)。於二零二零年九月三十日，本集團的流動比率為1.5(二零二零年三月三十一日：1.5)。

集團之銀行貸款由二零二零年三月三十一日的359,100,000港元增加22,300,000港元至二零二零年九月三十日的381,400,000港元，其中短期貸款為207,400,000港元(二零二零年三月三十一日：180,900,000港元)，而長期貸款則為173,900,000港元(二零二零年三月三十一日：178,200,000港元)。集團期內之淨債務權益比率為26.2%(二零二零年三月三十一日：24.5%)，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，上升主要由於銀行貸款增加及本報告期間的虧損所致。

## 資本結構

於二零二零年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為1,010,300,000港元(二零二零年三月三十一日：1,029,000,000港元)。本公司於二零二零年九月三十日的每股綜合資產淨值為4.5港元(二零二零年三月三十一日：4.6港元)。

## 外匯風險

若干附屬公司的交易及貨幣資產及負債均以人民幣計值。儘管本集團現時並無外幣對沖政策，本集團現已及將會繼續密切監控外匯風險，並將於出現重大外幣風險時考慮進行對沖。

## 重大收購及出售

於本報告期間，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

於二零二零年九月三十日，集團旗下員工為301人(二零二零年三月三十一日：333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和新型冠狀病毒大流行預計持續至明年，我們的業務可能會收到不利影響。為了應對不確定性，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

### (i) 物業投資、發展及出租

在當前環境及新型冠狀病毒大流行下，企業均傾向於縮小規模或擱置其業務擴充計劃。傳統辦公室的市場需求疲軟，但同時我們亦看到更多企業正在尋找更經濟、靈活的工作空間解決方案。我們的服務辦公室是度身訂造的，並已準備通過提供優質的服務來滿足不同需求的客戶。同時，本集團將考慮採取各種具競爭力的策略及機會，包括但不限於為我們的物業升級，以利用我們的物業組合在未來可獲取可觀的回報。

### (ii) 酒店營運

本集團已於二零二零年六月一日起暫停位於香港的酒店營運業務以進行改建和擴建工程。

升級工程將增加我們酒店的客房數量和商業區域的規模，以充分利用地積比率，以期望在未來幾年為本集團增加酒店住宿收入和租金收入。

**生產及分銷塑膠包裝材料**

隨著新型冠狀病毒大流行以及中美脫鉤和經濟對抗的影響持續，全球經濟復甦無法預測，客戶對其銷售預測將採取審慎保守的態度，並進一步推遲他們營銷和採購決策。此外，「減塑」運動繼續在全球得到廣泛支持，鼓勵市民和企業放棄使用一次性塑料，改以採用可重複使用、可回收和可持續的替代品代替。面對當前挑戰，我們將繼續對製造設施進行現代化改造，以提升競爭力，並專注推廣更環保替代品以滿足市場需求。

**經紀及證券保證金融資**

新型冠狀病毒大流行已迫使許多商業活動停止運作，亦難以預測情況何時才能復原或直至有效疫苗成功面世。各國均積極投放各項挽救經濟措施，使經濟重回正軌。於本年度第三季中國本地生產總值(GDP)的增長已有所改善。

儘管如此，現時我們會對保證金融資作出謹慎監察及保持對客戶的服務質素，冀望未來在疫情可控和環球經濟逐漸復甦下，本業務會有較佳表現。

## 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。本期內一名非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零二零年八月二十八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

於二零二零年九月三十日，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	
<b>(a) 本公司</b>					
(普通股)					
蔡乃端	4,509,917	-	93,178,000 (附註)	-	43.34
蔡基鴻	6,954,391	-	-	-	3.09
蔡基信	7,021,855	-	-	-	3.12
蔡奕忠	3,770,987	-	-	-	1.67
蔡漢榮	5,120,490	-	-	-	2.27
蔡穎雯	1,040,000	-	-	-	0.46
<b>(b) 南星塑膠廠有限公司</b>					
(普通股)					
蔡乃端	-	-	6,965	-	4.64
<b>(c) Titan Dragon Properties Corporation</b>					
(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二零二零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，於二零二零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)	56,216,000	24.94
信龍投資有限公司 (「信龍投資」) (附註1)	36,962,000	16.40
蔡乃競先生 (附註2)	21,204,931	9.41
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，而於二零二零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。本集團本報告期間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

董事會決議不建議派發任何本報告期間之中期股息(上一個報告期間：無)。

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](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.seapnf.com.hk](http://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，二零二零年十一月二十日

於本報告日期，董事會由(1)執行董事蔡乃端先生及蔡基鴻先生；(2)非執行董事陳文漢先生、蔡奕忠先生、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、黃錫強先生及徐家華先生組成。