

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)

**截至二零一九年九月三十日止六個月
中期業績公告**

中期業績

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」)截至二零一九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，連同二零一八年同期(上一個報告期間)之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)
收入	5	186,399,695	281,266,636
銷售成本		<u>(134,019,196)</u>	<u>(230,620,730)</u>
毛利		52,380,499	50,645,906
其他收入及其他收益		1,325,347	1,491,180
投資物業公平價值變動產生之虧損		(36,538,112)	(1,349,820)
通過損益反映公平價值變化的金融資 產之(虧損)溢利		(917,282)	3,286,528
銷售及分銷費用		(4,019,558)	(5,496,955)
行政費用		(25,626,066)	(36,672,761)
其他營運(費用)收益		<u>(194,764)</u>	<u>1,079,899</u>
經營(虧損)利潤	6	(13,589,936)	12,983,977
財務成本	7	(6,760,884)	(5,598,325)
應佔聯營公司業績		<u>(1,437,206)</u>	<u>(1,719,612)</u>
除稅前(虧損)利潤		(21,788,026)	5,666,040
所得稅費用	8	<u>(3,371,129)</u>	<u>(3,755,092)</u>
期內(虧損)利潤		<u><u>(25,159,155)</u></u>	<u><u>1,910,948</u></u>
期內(虧損)利潤歸屬於：			
本公司擁有人		(25,715,844)	1,492,281
非控股權益		<u>556,689</u>	<u>418,667</u>
		<u><u>(25,159,155)</u></u>	<u><u>1,910,948</u></u>
每股(虧損)盈利			
基本及攤薄(港仙)	10	<u><u>(11.4)</u></u>	<u><u>0.66</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)
期內(虧損)利潤	(25,159,155)	1,910,948
其他全面虧損		
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	(8,987,929)	(13,956,701)
應佔聯營公司匯兌儲備	—	(1,263,132)
期內其他全面虧損	<u>(8,987,929)</u>	<u>(15,219,833)</u>
期內全面虧損總額	<u>(34,147,084)</u>	<u>(13,308,885)</u>
期內全面虧損總額歸屬於：		
本公司擁有人	(34,140,325)	(12,959,757)
非控股權益	<u>(6,759)</u>	<u>(349,128)</u>
	<u>(34,147,084)</u>	<u>(13,308,885)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		998,019,508	1,027,755,824
物業、機器及設備		165,080,326	174,119,977
使用權資產		14,580,587	–
租賃土地及土地使用權		–	14,009,506
聯營公司權益		17,632,468	18,547,136
無形資產		3,702,706	3,702,706
遞延稅項資產		2,156,138	1,897,682
其他資產		2,700,000	2,700,000
		<u>1,203,871,733</u>	<u>1,242,732,831</u>
流動資產			
存貨		50,423,278	55,564,109
物業庫存		131,811,500	130,000,000
貿易及其他應收賬款	11	121,197,832	156,350,723
通過損益反映公平價值變動的 金融資產		6,757,500	8,883,000
按金及預付款項		8,269,792	12,615,707
預付稅項		1,798,724	2,090,040
限制性現金		4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款		81,565,141	78,365,690
現金及現金等值		108,016,385	91,012,693
		<u>513,940,152</u>	<u>538,981,962</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	125,828,814	136,855,146
合約負債		2,510,472	2,637,312
銀行貸款		184,057,792	202,229,468
租賃負債		1,314,048	–
應付聯營公司款項		1,423,560	1,158,234
應繳稅項		3,960,035	2,128,083
		<u>319,094,721</u>	<u>345,008,243</u>

	二零一九年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港元 (經審核)
流動資產淨值	<u>194,845,431</u>	<u>193,973,719</u>
總資產減流動負債	<u>1,398,717,164</u>	<u>1,436,706,550</u>
非流動負債		
銀行貸款	182,486,041	186,747,955
租賃負債	335,585	—
應付非控股權益款項	3,110,000	3,110,000
遞延稅項負債	<u>10,615,712</u>	<u>10,531,685</u>
	<u>196,547,338</u>	<u>200,389,640</u>
淨資產	<u><u>1,202,169,826</u></u>	<u><u>1,236,316,910</u></u>
股本及儲備		
股本	245,062,941	245,062,941
儲備	<u>948,621,905</u>	<u>982,762,230</u>
本公司擁有人應佔權益	1,193,684,846	1,227,825,171
非控股權益	<u>8,484,980</u>	<u>8,491,739</u>
總權益	<u><u>1,202,169,826</u></u>	<u><u>1,236,316,910</u></u>

簡明綜合財務報告附註

截至二零一九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、與由二零一九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二零一九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。

除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二零一九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二零一九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19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合資企業之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特點
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

採納香港財務報告準則第16號租賃後之會計政策變動載列於下文：

本集團自二零一九年四月一日起採納香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的過渡條款，未重述過往年度的比較數字。因此，因採納新租賃準則而作出的重新分類及調整在二零一九年四月一日期初簡明綜合財務狀況表內確認及匯總如下：

簡明綜合財務狀況表(摘要)	於二零一九年四月一日		
	先前呈報	採納後 之影響	經重列
使用權資產	–	16,304,975	16,304,975
租賃土地及土地使用權	14,009,506	(14,009,506)	–
租賃負債	–	(2,295,469)	(2,295,469)
	<u>–</u>	<u>(2,295,469)</u>	<u>(2,295,469)</u>

自二零一九年四月一日起，在本集團預期可使用租賃資產之日，租賃將被確認為一項使用權資產和相應負債。

因採納香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據香港會計準則第17號租賃的原則歸入「經營租賃」的租賃已確認為租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按二零一九年四月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。

每筆租賃付款額均在相應負債與財務費用之間分攤。財務費用在租賃期限內計入簡明綜合損益表，以使各期負債餘額產生的利息率保持一致。

因此，已於二零一九年三月三十一日披露的2,970,145港元經營租賃承擔，按照借款利率折現，於二零一九年四月一日調整後確認為2,295,469港元租賃負債。該金額已分為流動部份1,297,250港元和非流動部份998,219港元。

相關使用權資產以同等相應以現值計量的初始租賃負債金額計算。連同重新分類的租賃土地及土地使用權，合共為16,304,975港元之使用權資產於二零一九年四月一日在簡明綜合財務狀況表中確認。使用權資產按照直線法在資產使用年期與租賃期兩者中較短的一個期間內計提折舊。

除上述披露外，採納此新準則對本集團的財務表現並無重大影響。

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

(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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	<u>20,791,075</u>	<u>22,669,212</u>	<u>156,913,680</u>	<u>249,097,891</u>	<u>8,694,940</u>	<u>9,499,533</u>	<u>186,399,695</u>	<u>281,266,636</u>
分部業績	4,205,052	(4,093,465)	17,618,058	13,184,788	1,125,066	5,242,474	22,948,176	14,333,977
投資物業公平價值變動產生之虧損	<u>(36,538,112)</u>	<u>(1,349,820)</u>	-	-	-	-	<u>(36,538,112)</u>	<u>(1,349,820)</u>
經營(虧損)利潤	<u>(32,333,060)</u>	<u>(5,443,285)</u>	<u>17,618,058</u>	<u>13,184,788</u>	<u>1,125,066</u>	<u>5,242,474</u>	<u>(13,589,936)</u>	<u>12,983,977</u>
不分配呈列財務成本							(6,760,884)	(5,598,325)
應佔聯營公司業績							<u>(1,437,206)</u>	<u>(1,719,612)</u>
除稅前(虧損)利潤							<u>(21,788,026)</u>	<u>5,666,040</u>
所得稅費用							<u>(3,371,129)</u>	<u>(3,755,092)</u>
期內(虧損)利潤							<u>(25,159,155)</u>	<u>1,910,948</u>

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。

(II) 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	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
香港	58,205,145	66,948,085
北美洲	8,630,352	12,231,592
大洋洲	23,777,217	38,518,719
歐洲	9,022,084	14,768,765
中國	53,904,783	118,256,407
其他亞洲國家	32,860,114	30,543,068
	<u>186,399,695</u>	<u>281,266,636</u>
	非流動資產(附註)	
	二零一九年	二零一九年
	九月三十日	三月三十一日
	港元	港元
	(未經審核)	(經審核)
香港	1,110,496,917	1,141,021,919
中國	89,782,298	98,096,880
	<u>1,200,279,215</u>	<u>1,239,118,799</u>

附註： 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

5. 收入

以下列出的是與客戶簽訂合同的收入與分部信息中披露的金額的對賬。

	九月三十日止六個月	
	二零一九年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)
貨品銷售	156,913,680	249,097,891
經紀佣金	4,041,221	5,560,439
酒店住宿收入	<u>8,959,806</u>	<u>12,090,409</u>
來自客戶合約之收益	169,914,707	266,748,739
租金收入及租金相關收入	11,831,269	10,578,803
客戶利息收入	4,303,870	3,839,673
上市股本證券股息收入	<u>349,849</u>	<u>99,421</u>
總收入	<u><u>186,399,695</u></u>	<u><u>281,266,636</u></u>
收入確認時間		
於一個時間點	160,954,901	254,658,330
於一段時間內	<u>8,959,806</u>	<u>12,090,409</u>
來自客戶合約之收益	<u><u>169,914,707</u></u>	<u><u>266,748,739</u></u>

6. 經營(虧損)利潤

經營(虧損)利潤已扣除(計入)：

	九月三十日止六個月	
	二零一九年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)
租賃土地及土地使用權攤銷	-	254,745
存貨銷售成本	107,482,066	198,472,321
物業、廠房及設備折舊	6,518,914	6,906,581
使用權資產折舊	897,265	-
匯兌虧損(溢利)	193,773	(1,137,092)
出售通過損益反映公平價值變動的金融 資產之(虧損)溢利	333,782	(3,077,406)
通過損益反映公平價值變動的金融資產 之(虧損)溢利	583,500	(209,122)
	917,282	(3,286,528)
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
僱員成本(包括董事袍金)		
- 薪金及津貼	25,397,990	26,759,301
- 員工福利	185,606	157,541
- 退休福利計劃供款	441,653	433,105
	26,025,249	27,349,947

7. 財務成本

	九月三十日止六個月	
	二零一九年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)
利息支出於：		
銀行貸款及透支	6,225,927	5,270,694
其他借款	267,776	5,151
租賃負債	29,164	–
銀行費用	238,017	322,480
	<u>6,760,884</u>	<u>5,598,325</u>

8. 所得稅費用

所得稅費用如下：

	九月三十日止六個月	
	二零一九年 港元 (未經審核)	二零一八年 港元 (未經審核)
當期所得稅：		
本期內預提	3,545,559	4,031,733
遞延稅款計入	<u>(174,430)</u>	<u>(276,641)</u>
	<u>3,371,129</u>	<u>3,755,092</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過了二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，該條例草案引入了雙層利得稅稅率制度。該法案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於次日在憲報刊登。根據雙層利得稅制度，合資格集團實體的首2,000,000港元利潤將按8.25%徵稅，而超過2,000,000港元的利潤則須按16.5%徵稅。不符合雙層利得稅稅率制度的集團實體的利潤將繼續按16.5%的固定稅率徵稅。

因此，從上一個報告期間開始，香港利得稅按估計應課稅溢利的首2,000,000港元計算為8.25%，而估計應課稅溢利高於2,000,000港元計算為16.5%。

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. 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)。

有關截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息共6,762,601港元，已於二零一九年十月全數支付。

10. 本公司擁有人每股(虧損)盈利

於兩個期間，每股(虧損)盈利乃按本公司擁有人應佔虧損25,715,844港元(上一個期告期間：本公司擁有人應佔利潤1,492,281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)。

由於本集團於兩個期間並無具攤薄潛力之已發行普通股，故並無對就本報告期間及上一個報告期間所呈列之基本每股(虧損)盈利作出調整。

11. 貿易及其他應收賬款

本集團於兩個期間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。

	二零一九年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一九年 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	9,578,948	8,119,284
– 有抵押孖展貸款客戶	78,618,520	106,845,479
– 其他客戶	30,945,371	38,032,866
	<u>119,142,839</u>	<u>152,997,629</u>
減：信貸虧損撥備	(2,666,724)	(2,668,197)
	<u>116,476,115</u>	<u>150,329,432</u>
其他應收賬款	4,721,717	6,021,291
	<u>121,197,832</u>	<u>156,350,723</u>

於二零一九年九月三十日及二零一九年三月三十一日，與客戶簽訂合約的貿易應收款項(扣除信貸虧損前)金額分別為119,002,398港元及152,624,678港元。

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。

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(已扣除信貸虧損)如下：

	二零一九年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港元 (經審核)
0至30日	24,572,915	29,112,195
31至60日	7,327,793	7,328,050
60日以上	7,558,575	8,645,395
	39,459,283	45,085,640

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：8.25厘至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。於二零一九年九月三十日，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128,459,597港元(二零一九年三月三十一日：362,382,252港元)。於二零一九年九月三十日，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11,531,385港元(二零一九年三月三十一日：3,131,000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。

12. 貿易及其他應付賬款

本集團於兩個期間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。

	二零一九年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一九年 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	76,269,169	78,439,247
– 有抵押發展貸款客戶	15,458,601	14,990,074
– 其他債權人	8,902,801	17,522,788
	<u>100,630,571</u>	<u>110,952,109</u>
其他應付賬款	25,198,243	25,903,037
	<u><u>125,828,814</u></u>	<u><u>136,855,146</u></u>

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。

於本報告期間結束時貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零一九年 三月三十一日 港元 (經審核)
0至30日	99,098,292	109,961,382
31至60日	414,522	384,448
60日以上	1,117,757	606,279
	<u>100,630,571</u>	<u>110,952,109</u>

供應商一般在授予的信用期為30天內。

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186,400,000港元，較上一個報告期間的281,300,000港元比較，減少94,900,000港元，或33.7%。本集團於本報告期間錄得虧損為25,200,000港元，對比上一個報告期間的利潤為1,900,000港元。

錄得期內虧損的主要由於本集團投資物業公平價值變動產生之虧損增加約35,200,000港元，扣除因上一個報告期間之分拆費用約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20,800,000港元，較上一個報告期間的22,700,000港元減少1,900,000港元，或8.3%。計及投資物業之公平值變動產生之虧損36,500,000港元，經營虧損為32,300,000港元，較上一個報告期間的經營虧損5,400,000港元錄得虧損增加26,900,000港元，或494.0%。

(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11,800,000港元，較上一個報告期間的10,600,000港元增加1,200,000港元或11.8%，主要由於於本報告期間，恆港中心的租戶組合的變化和及逐步轉型。另一方面，持續的社會衝突對香港的房地產市場造成了不利影響，於本報告期間，本集團投資物業公平值變動產生的虧損為36,500,000港元，較上一個報告期間則為虧損1,300,000港元錄得虧損增加35,200,000港元。

(ii) 酒店營運

於本報告期間，酒店錄得住宿收入為9,000,000港元，較上一個報告期間的12,100,000港元減少25.9%。與上一報告期間相比，入住率為87.2%，下降了8.2%，平均房價為760.1港元，下降了18.9%。收入減少主要是由於香港的社會衝突對香港的旅遊業務造成了負面影響。其中，與去年同期相比，二零一九年八月及九月份酒店住宿收入分別大幅下降63.7%和63.1%。而訪港旅客總數自七月份以來，來自我們的主要市場(中國和短途市場)的過夜旅客總數急劇下降。

生產及分銷塑膠包裝材料

本業務錄得收入為156,900,000港元與上一個報告期間的249,100,000港元，下跌37.0%。收入下跌主要因製造及貿易部門銷售下降所致。但是，溢利由上一個報告期間的13,200,000港元增長33.6%至17,600,000港元。溢利增長主要由於銷售成本下降及受惠於中國政府公佈的減稅降費措施。

隨著中美貿易戰的爆發以及一次性塑膠製品禁令得到廣泛支持，我們致力開拓大中華地區和美國以外的出口市場，並推廣可回收和可持續的替代品，以抵消中美之間的貿易爭議及實現全球對綠色生活方式的追求。

經紀及證券保證金融資

於本報告期間，分部收入為8,700,000港元，較上一個報告期間的9,500,000港元比較，下跌800,000港元或8.5%。分部利潤為1,100,000港元，與上一個報告期間的5,200,000港元比較，減少4,100,000港元或78.5%。此減少主要由於年內通過損益表反映公平價值變動的金融資產虧損為900,000港元，而上一個報告期間則為溢利3,300,000港元。

本行業務經營環境仍備受挑戰。就近月香港發生社會衝突影響，恒生指數在二零一九年八月曾下挫至25,000點附近。中美貿談進展變幻無常，使經濟活動受損。國際貨幣基金組織同時調低未來全球及香港經濟前景預測。投資市場受制於上述因素，客戶變得保守而對投資市場卻步。

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。

於二零一九年九月三十日，現金及現金等值為108,000,000港元(二零一九年三月三十一日：91,000,000港元)。於二零一九年九月三十日，本集團的流動比率約為1.6(二零一九年三月三十一日：約1.6)。

集團之銀行貨款減少22,300,000港元，由二零一九年三月三十一日的388,900,000港元減少至二零一九年九月三十日的366,600,000港元，其中短期貸款為184,100,000港元(二零一九年三月三十一日：202,200,000港元)，而長期貸款則為182,500,000港元(二零一九年三月三十一日：186,700,000港元)。集團期內之淨債務權益比率為21.3%(二零一九年三月三十一日：23.9%)，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。銀行貸款均以本集團之內部資源償還。

資本結構

於二零一九年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為1,193,700,000港元(二零一九年三月三十一日：1,227,800,000港元)。本公司於二零一九年九月三十日的每股綜合資產淨值為5.33港元(二零一九年三月三十一日：5.48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(「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

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

於二零一九年九月三十日，集團旗下員工為357(二零一九年三月三十一日：380)。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

(i) 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二零二零年第一季度竣工。

恆港中心第二期翻新工程已於本報告期間完成，更多的專用辦公桌和服務式辦公室在開始招租。

在梨木道1號之物業現正申請重建成老人院舍，現正由城市規劃委員會考慮其改劃地帶申請。

由於全球經濟和本地政治因素的不確定性持續存在，香港房地產市場的投資者對入市普遍採取持觀望態度。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。

(ii) 酒店營運

進入接下來的六個月，我們仍然面臨中美貿易戰、英國退歐局勢、全球經濟疲軟，尤其是香港持續的社會衝突的不確定性。如果旅遊業務未能及時恢復，而香港經濟持續惡化，預期表現將大大低於去年同期。然而，在當前充滿挑戰的時期，我們將繼續密切監視局勢，並繼續關注與在線旅行社達成的積極銷售和營銷策略，以擴大我們的業務範圍，維持我們的服務質量並改善酒店的現有狀況。

生產及分銷塑膠包裝材料

「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%。

中美同意分階段取消已加徵關稅；目前仍然不確定是否兩者都將同步以相等比率取消已加徵關稅，以及我們的產品是否包含在首階段協議中。在充滿不確定性的環境中，我們將繼續加大開拓其他市場力度，並投資於使工作流程更自動化和提高營運效率的工具。

經紀及證券保證金融資

展望未來，中美貿易爭端懸而未決，會繼續影響市場投資氣氛。投資者亦趨觀望，直至香港社會抗爭平靜下來。

在不穩定的市況下，我們在證券保證金融資方面會採取較保守的策略。亦為配合證監在二零一九年十月在行內發出的證券保證金融資活動指引。

我們的業務表現仍受制於整體市場成交萎縮及市場的疲弱情緒。

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。本年內一名非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一九年八月三十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。

於聯交所網站公佈的詳細資料

本中期業績公佈於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seapnf.com.hk)可供閱覽。本公司之二零一九／二零二零年度中期報告將寄發予本公司股東，並盡快於上述網站上供閱覽。

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，二零一九年十一月二十二日

於本公佈日期，董事會由(1)執行董事蔡乃端先生、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。