



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	31
企業管治及其他資料	36

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」)截至二零二一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，連同二零二零年同期(上一個報告期間)之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
收入	5	124,659,453	126,964,535
銷售成本		(83,644,718)	(81,761,420)
毛利		41,014,735	45,203,115
其他收入及其他收益	6	2,340,369	4,424,912
投資物業公平價值變動產生之收益／(虧損)		51,046,782	(33,470,689)
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		(2,671,695)	(1,492,810)
銷售及分銷費用		(3,891,244)	(2,873,404)
行政費用		(24,877,100)	(24,736,856)
其他營運費用		(250,574)	(426,905)
財務成本	7	(2,372,633)	(4,192,772)
應佔聯營公司業績		(690,638)	924,662
應收一間聯營公司款項之確認減值虧損		(4,994,857)	(1,467,662)

簡明綜合損益表(續)

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)		54,653,145	(18,108,409)
所得稅費用	8	(2,365,985)	(4,162,177)
期內溢利／(虧損)	9	52,287,160	(22,270,586)
以下人士應佔：			
本公司擁有人		51,222,830	(22,164,354)
非控股權益		1,064,330	(106,232)
		52,287,160	(22,270,586)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(港仙)	11	22.7	(9.8)

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	52,287,160	(22,270,586)
其他全面收益：		
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	1,674,856	3,721,300
期內其他全面收益	1,674,856	3,721,300
期內其他全面收益／(虧損)	53,962,016	(18,549,286)
以下人士應佔：		
本公司擁有人	52,804,267	(18,686,947)
非控股權益	1,157,749	137,661
	53,962,016	(18,549,286)

簡明綜合財務狀況表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	12	157,096,982	153,222,523
使用權資產		13,484,955	14,281,194
投資物業	13	857,437,600	805,236,720
聯營公司權益		14,378,673	14,422,890
應收貸款	14	9,659,076	-
無形資產		3,501,501	3,702,706
其他資產		2,935,719	2,962,454
通過其他全面收益公平價值變動(「通過其他收益反映公平價值變動」)的金融資產(不可回收)	15	65,000,000	15,000,000
按金及預付款項		42,183,922	17,895,490
遞延稅項資產		2,837,737	2,671,782
		1,168,516,165	1,029,395,759
流動資產			
存貨		53,769,122	48,929,873
貿易及其他應收賬款	16	164,061,098	120,233,466
按金及預付款項		5,123,641	5,812,334
預付稅項		335,083	251,736
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	25,365,500	22,502,500
證券業務客戶信託存款		92,740,439	91,918,726
現金及現金等價物		63,241,985	159,575,769
		408,736,868	453,324,404
流動負債			
貿易及其他應付賬款	18	136,297,884	134,382,272
合約負債		1,082,573	1,421,221
銀行貸款	19	148,235,276	106,869,971
應付一間聯營公司款項		1,536,644	666,695
租賃負債		336,591	1,005,704
應繳稅項		5,613,615	4,524,637
		293,102,583	248,870,500

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二一年九月三十日

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
	附註	
流動資產淨值	115,634,285	204,453,904
總資產減流動負債	1,284,150,450	1,233,849,663
非流動負債		
銀行貸款	19 164,174,694	168,279,062
應付一位非控股權益款項	3,220,000	3,170,000
遞延稅項負債	13,583,975	13,190,836
	180,978,669	184,639,898
淨資產	1,103,171,781	1,049,209,765
權益		
股本	20 245,062,941	245,062,941
儲備	845,746,583	792,942,316
本公司擁有人應佔權益	1,090,809,524	1,038,005,257
非控股權益	12,362,257	11,204,508
總權益	1,103,171,781	1,049,209,765

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	歸屬於公司擁有人						總額 港元
	股本	物業重估儲備	外匯儲備	保留溢利	小計	非控股權益	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
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	1,018,723,521
於二零二一年四月一日(經審核)	245,062,941	4,278,755	36,600,148	752,063,413	1,038,005,257	11,204,508	1,049,209,765
本期收益	-	-	-	51,222,830	51,222,830	1,064,330	52,287,160
本期其他全收益	-	-	1,581,437	-	1,581,437	93,419	1,674,856
本期全面收益	-	-	1,581,437	51,222,830	52,804,267	1,157,749	53,962,016
於二零二一年九月三十日(未經審核)	245,062,941	4,278,755	38,181,585	803,286,243	1,090,809,524	12,362,257	1,103,171,781

簡明綜合現金流動表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
經營活動(所用)／產生之現金淨額	(35,387,695)	9,709,879
投資活動所用之現金淨額	(96,368,139)	(18,701,549)
融資活動產生之現金淨額	35,165,140	17,433,245
現金及現金等價物之淨(減少)／增加	(96,590,694)	8,441,575
本期初之現金及現金等價物	159,575,769	103,372,537
外幣匯率變動之淨影響	256,910	611,301
本期末之現金及現金等價物	63,241,985	112,425,413

簡明綜合財務報告附註

截至二零二一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、與由二零二一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二零二一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。

除投資物業，通過其他全面收益反映公平價值變動的金融資產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二零二一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，與截至二零二一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。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	與2019冠狀病毒病相關的租金減免
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本)	利率基準改革 — 第二階段

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 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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
收入	6,332,571	10,415,997	107,599,251	107,292,171	10,727,631	9,256,367	124,659,453	126,964,535
分部業績	(3,571,343)	(2,258,370)	13,819,609	20,910,295	1,416,225	1,446,127	11,664,491	20,098,052
投資物業公平價值變動產生 之收益/(虧損)	51,046,782	(33,470,689)	-	-	-	-	51,046,782	(33,470,689)
經營溢利/(虧損)	47,475,439	(35,729,059)	13,819,609	20,910,295	1,416,225	1,446,127	62,711,273	(13,372,637)
不分配呈列財務成本							(2,372,633)	(4,192,772)
應佔聯營公司業績							(690,638)	924,662
應收一間聯營公司款項之確 認減值虧損							(4,994,857)	(1,467,662)
除稅前溢利/(虧損)							54,653,145	(18,108,409)
所得稅費用							(2,365,985)	(4,162,177)
期內溢利/(虧損)							52,287,160	(22,270,586)
使用權資產折舊	11,543	11,543	911,705	877,545	-	-	923,248	889,088
物業、機器及設備折舊	2,093,382	3,059,742	2,772,148	2,812,608	131,627	166,964	4,997,157	6,039,314
投資物業公平價值變動產 生之(溢利)/虧損	(51,046,781)	33,470,689	-	-	-	-	(51,046,781)	33,470,689
出售物業、機器及 設備之虧損	-	355,234	-	-	-	-	-	355,234
壞賬回收	-	-	-	-	(24,000)	(15,783)	(24,000)	(15,783)

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	
	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日	二零二一年 九月三十日	二零二一年 三月三十一日
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
資產								
可呈報分部資產	1,018,822,700	861,330,320	193,210,595	271,048,414	297,979,413	281,701,604	1,510,012,708	1,414,080,338
未分配公司資產							67,240,325	68,639,825
總資產							1,577,253,033	1,482,720,163
負債								
可呈報分部負債	29,861,036	24,867,302	24,657,658	29,171,603	107,152,588	104,322,460	161,671,282	158,361,365
未分配公司負債							312,409,970	275,149,033
總負債							474,081,252	433,510,398
添置非流動資產(除金融工 具及遞延稅資產外)	8,270,769	12,479,633	1,021,713	1,974,040	73,524	47,760	9,366,006	14,501,433

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) 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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
香港	42,201,215	43,507,837
日本	24,210,875	29,134,384
大洋洲	21,326,053	19,430,818
中國	19,201,481	19,679,133
歐洲	7,998,677	8,886,654
北美洲	9,721,152	6,325,709
	124,659,453	126,964,535

	非流動資產(附註)	
	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
香港	964,528,704	899,102,042
中國	92,850,330	94,257,394
	1,057,379,034	993,359,436

附註：非流動資產不包括可退回投資按金、通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產、應收聯營公司款項及遞延稅項資產。

4. 分部資料(續)

(IV) 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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
生產及分銷塑膠包裝材料 客戶甲 ¹	19,874,109	23,538,341

¹ 來自集團的塑料包裝材料製造和分銷業務的收入。

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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	107,599,251	107,292,171
經紀佣金	4,404,764	5,182,012
酒店住宿收入	—	525,351
	112,004,015	112,999,534
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	6,332,571	9,890,646
客戶利息收入	4,707,121	3,530,636
上市股本證券股息收入	1,615,746	543,719
	12,655,438	13,965,001
總收入	124,659,453	126,964,535

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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
收入確認時間		
於一個時間點	112,004,015	112,474,183
於一段時間內	-	525,351
來自客戶合約之收益	112,004,015	112,999,534

6. 其他收入及其他收益

	九月三十日止六個月	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
利息收入	612,344	576,808
其他收入(附註a)	1,188,452	1,230,781
物業管理費	-	91,363
證券經紀手續費	515,573	499,807
壞賬回收	24,000	15,783
政府補助(附註b)	-	2,010,370
	2,340,369	4,424,912

附註：

(a) 其他收入主要指向客戶收取的運輸費。

(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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
利息支出於：		
銀行貸款	2,228,403	3,906,694
其他借款	17,398	34,946
租賃負債之財務費用	5,888	12,366
銀行費用	120,944	238,766
	2,372,633	4,192,772

8. 所得稅費用

所得稅費用如下：

	九月三十日止六個月	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
當期所得稅：		
本期內預提	2,138,801	3,565,130
遞延稅款扣除	227,184	597,047
期內所得稅費用總額	2,365,985	4,162,177

兩個期間的香港利得稅撥備按估計應課稅溢利的16.5%（二零二零年：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. 期內溢利／(虧損)

期內溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	九月三十日止六個月	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
已售存貨成本	67,064,434	62,500,523
產生租金收入之直接經營開支	1,126,855	1,259,913
折舊：		
– 物業、廠房及設備	4,997,157	6,039,314
– 使用權資產	923,248	889,088
	5,920,405	6,928,402
出售通過損益反映公平價值變動的金融資產之收益	(51,426)	(413,211)
通過損益反映公平價值變動的金融資產之虧損	2,723,121	1,906,021
	2,671,695	1,492,810
壞賬回收	(24,000)	(15,783)
物業、廠房及設備撤銷	–	355,234
匯兌虧損淨額	200,801	415,873
員工成本(包括董事袍金)：		
– 薪金、工資及津貼	20,513,549	21,063,902
– 員工福利	589,035	474,215
– 退休福利計劃供款	1,302,998	527,435
	22,405,582	22,065,552

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)。

有關截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息共6,762,601港元，已於二零二一年十月全數支付。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)

於兩個期間，每股盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔溢利51,222,830港元(上一個期告期間：本公司擁有人應佔虧損22,164,354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盈利／(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8,211,907港元(上一個報告期間：2,611,404港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團之樓宇及在建工程之賬面值88,369,810港元(二零二一年三月三十一日：82,817,876港元)已抵押予銀行，作為授予本集團之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

	港元
於二零二零年四月一日(經審核)	849,677,831
增加	3,145,142
公平價值變動產生之虧損	(47,586,253)
於二零二一年三月三十一日及於二零二一年四月一日(經審核)	805,236,720
增加	1,154,099
公平價值變動產生之溢利	51,046,781
於二零二一年九月三十日(未經審核)	857,437,600

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。

於二零二一年九月三十日，本集團之投資物業賬面值為387,270,000港元(二零二一年三月三十一日：362,080,000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：

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
香港以內，持有中期租約	828,500,000	777,300,000
香港以內，持有長期租約	13,270,000	12,380,000
香港以外，持有中期租約	15,667,600	15,556,720
	857,437,600	805,236,720

14. 應收貸款

於二零二一年九月三十日，賬面值為8,440,821港元之應收貸款由香港物業之按揭作為抵押。固定利率應收貸款按10厘之年利率計息。未償還結餘須於二零二六年各相關到期日償還。

管理層密切監察貸款之信貸質素，並無跡象顯示並無逾期或減值之應收貸款將無法收回。

15. 通過其他全面收益反映公平值變動之金融資產(不可回收)

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
以公平值計量的非上市股權投資	65,000,000	15,000,000

本集團將其於私人股權基金的投資指定為通過其他全面收益反映公平值變動之金融資產(不可回收)，因為該投資是出於戰略目的而持有。

本集團非上市股權投資的公平值已按照附註24所述進行計量。

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；(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。

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 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	23,164,893	8,853,275
– 有抵押孖展貸款客戶	111,368,377	84,421,554
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(31,149)	(31,149)
	134,502,121	93,243,680
銷售貨品及出租所引起的貿易應收賬款	26,976,621	25,541,918
減：預期信貸虧損撥備	(497,385)	(497,385)
	26,479,236	25,044,533
其他應收賬款	3,079,741	1,945,253
	164,061,098	120,233,466

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公允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。

於二零二一年九月三十日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款金額為：2,631,750 港元(二零二一年三月三十一日：1,801,648 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。

16. 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)計算之產生自貨品銷售及出租之貿易應收賬款賬齡分析(已扣除預期信貸虧損撥備)如下:

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	21,699,727	11,750,838
31-60日	2,100,076	4,501,644
60日以上	2,679,433	8,792,051
	26,479,236	25,044,533

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(二零二一年三月三十一日: 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。於二零二一年九月三十日, 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202,577,482港元(二零二一年三月三十一日: 192,255,409港元)。

由於董事認為賬齡分析就業務之性質而言並無附加價值, 故並無披露現金客戶應收賬款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

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
上市證券:		
- 於香港上市之股本證券	25,365,500	22,502,500

本集團於上市證券投資之公平價值乃經參考市場收市價釐定。

於二零二一年九月三十日, 賬面值為14,721,500港元(二零二一年三月三十一日: 16,442,500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19)。

18. 貿易及其他應付賬款

本集團之貿易應付賬款是由生產及分銷塑膠包裝材料及經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 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	89,745,897	87,390,567
- 有抵押孖展貸款客戶	13,399,818	14,394,416
- 其他債權人	6,464,090	9,807,823
總貿易應付賬款	109,609,805	111,592,806
其他應付賬款	26,688,079	22,789,466
	136,297,884	134,382,272

其他債權人之貿易應付賬款由採購原材料及物料所構成。

其他債權人授予本集團的信貸期一般為30天內。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：

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	5,311,391	8,167,881
31-60日	183,791	1,055,470
60日以上	968,908	584,472
	6,464,090	9,807,823

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

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
有抵押之銀行貸款	312,409,970	275,149,033

本集團須償還的銀行貸款如下：

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
須償還之賬面值(附註)		
一年內	130,208,735	88,208,735
第二年	164,174,694	168,279,062
	294,383,429	256,487,797
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	18,026,541	18,661,236
減：列作流動負債之款項	312,409,970 (148,235,276)	275,149,033 (106,869,971)
列作非流動負債之款項	164,174,694	168,279,062

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1.38厘至1.82厘(二零二一年三月三十一日：1.44厘至4.21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：

		二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
	附註		
物業、機器及設備	12	88,369,810	82,817,876
投資物業	13	387,270,000	362,080,000
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	14,721,500	16,442,500
		494,461,310	465,440,376

20. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足：		
於二零二零年四月一日、二零二一年三月三十一日 (經審核)及二零二一年九月三十日(未經審核)		
	225,420,034	245,062,941

21. 租賃承擔

作為出租人

本集團就土地和樓宇的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃收入總額如下：

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 三月三十一日 港元 (經審核)
一年內	5,557,862	7,148,349
一年後但兩年內	476,273	1,424,634
兩年後但三年內	-	63,200
	6,034,135	8,636,183

於二零二一年九月三十日，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註13)，經營租賃的初始期限為一個月至三年(二零二一年三月三十一日：一個月至三年)，可以選擇在到期日或在本集團與各自的租戶共同商定的日期續訂租賃條款。租賃條款通常還要求租戶支付保證金。

22. 資本承擔

	二零二一年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二一年 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	382,108	459,813
- 物業之開發支出	35,687,112	11,655,037
	36,069,220	12,114,850

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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
薪金、津貼與其他福利	5,230,174	5,047,295
退休福利計劃供款	64,800	75,885
向主要管理人員支付的薪酬總額	5,294,974	5,123,180

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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (未經審核)
來自主要管理人員之收入		
– 經紀佣金收入	76,766	7,388
– 利息收入	111,181	222,011
已付一間關連公司之費用		
– 顧問費	383,688	170,100

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
二零二一年九月三十日(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	25,365,500	-	-	25,365,500
通過其他全面收益反映公平價值變動的金融資產(不可回收)				
- 非上市公司股權投資	-	-	65,000,000	65,000,000
	25,365,500	-	65,000,000	90,365,500

二零二一年三月三十一日(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 22,502,500 - - 22,502,500

通過其他全面收益反映公平價值變動的金融資產(不可回收)

- 非上市公司股權投資 - - 15,000,000 15,000,000

22,502,500 - 15,000,000 37,502,500

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。

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124,700,000港元，較上一個報告期間的127,000,000港元減少2,300,000港元或1.8%。本集團錄得期內溢利52,300,000港元(上一個報告期間：虧損22,300,000港元)。轉虧為盈主要歸因相比上一個報告期間的投資物業重估虧損33,500,000港元，本報告期間的投資物業重估溢利為51,000,000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，本分部於本報告期間錄得收入6,300,000港元，較上一個報告期間的10,400,000港元減少4,100,000港元或39.2%。經營溢利為47,500,000港元(上一個報告期間：經營虧損35,700,000港元)。扣除投資物業公平價值變動，經營虧損為3,600,000港元，較上一個報告期間經營虧損2,300,000，虧損增加1,300,000港元或58.1%。此虧損主要因為自二零二零年六月一日起酒店暫停營運及自二零二零年九月終止了酒店大樓底層商舖租約所產生。

(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6,300,000港元，較上一個報告期間9,900,000港元相比減少3,600,000港元或36.0%。主要原因是自二零二零年九月因改建及加建工程而終止了酒店大樓底層商舖租約。

(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。於上一個報告期間，酒店住宿收入錄得500,000港元。

塑膠包裝材料

本業務上一個報告期間錄得收入107,600,000港元與上一個報告期間的107,300,000港元相比輕微上升300,000港元。雖然如此，溢利由20,900,000港元下跌7,100,000港元或33.9%至13,800,000港元。溢利下跌主要由於銷售成本上升，特別是原材料和海運費，導致出口銷售量下跌。

全球疫情大流行停工對全球供應鏈造成了嚴重破壞。此後，緩解病毒措施限制供應鏈回復到大流行前水平，導致世界各地主要港口積壓。目前無法預測全球經濟何時恢復正常，客戶對其銷售預測持續採取審慎保守的態度，並推遲營銷和採購決策。

經紀及證券保證金融資

於本報告期間，投資市場表現疲弱。受新型冠狀病毒延續影響，環球經濟增長持續放緩。近期，中國在各行業實施反壟斷法，為實現「共同富裕」的目標。同時，中國亦頒佈「限電令」，會抑制工業生產，因而影響中國國內生產總值的增長。

市場充斥着各項負面因素，在是期內恒生指數大幅波動，與報告期初比較，在二零二一年九月三十日下跌接近4000點。投資者明顯趨向保守。在二零二一年八月香港交易所實施提高交易印花稅達30%，令交易成本相應增加。

於本報告期間，本部業務平穩發展，利潤為1,400,000港元，相比上一個報告期間大致相同。分部經紀佣金收入錄得4,400,000港元，與上一個報告期間的5,200,000港元比較，減少800,000港元或15.0%。然而，收自客戶之利息收入則錄得1,200,000港元或33.3%增長，為4,700,000港元，上一個報告期間為3,500,000港元。

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。

於二零二一年九月三十日，現金及現金等值為63,200,000港元(二零二一年三月三十一日：159,600,000港元)。於二零二一年九月三十日，本集團的流動比率為1.4(二零二一年三月三十一日：1.8)。

集團之銀行貸款由二零二一年三月三十一日的275,100,000港元增加37,300,000港元至二零二一年九月三十日的312,400,000港元，其中短期貸款為148,200,000港元(二零二一年三月三十一日：106,900,000港元)，而長期貸款則為164,200,000港元(二零二一年三月三十一日：168,300,000港元)。集團期內之淨債務權益比率為22.5%(二零二一年三月三十一日：10.7%)，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，上升主要由於本報告期間銀行貸款增加。

資本結構

於二零二一年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為1,090,800,000港元(二零二一年三月三十一日：1,038,000,000港元)。本公司於二零二一年九月三十日的每股綜合資產淨值為4.9港元(二零二一年三月三十一日：4.7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

於二零二一年九月三十日，集團旗下員工為280人(二零二一年三月三十一日：291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漸趨緩和。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

隨著全球經濟進一步恢復，以及本地疫情穩定，香港的經濟復甦在二零二一年第三季更形穩固。恆港中心第三階段翻新工程，另有五層樓改建成商務中心，將恢復並預計在二零二二年上半年完成。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客戶的需求。

本集團將密切監察市場並考慮不同的機會及策略，以利用我們的物業組合產生可觀的回報。

(ii) 酒店營運

本集團已於二零二零年六月一日起暫停營運位於香港的酒店業務以進行改動及加建工程。於二零二一年三月三十一日，大樓的拆除工程已大致完成及已開展了地基工程。升級工程預計將於二零二四年第二季完成。完成後，酒店的客房數量和商業區域的規模將會增加及充分利用地積比率，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

各國同意共同努力應對全球氣候變化，並提出推進資源節約和減廢回收利用，減少碳排放，促進低碳生活轉型的計劃。在香港，立法會已通過廢物處置（都市固體廢物收費）條例草案，採用「污者自付」原則，按產生的垃圾數量收費，市民日後必須購買指定的垃圾袋丟棄垃圾。該計劃將影響社會各界，並將徹底改變香港的垃圾袋市場。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

展望未來，市場仍受加息和美國聯局縮表困擾，恐會直接影響投資市場的資金流動性。同時，因原材料短缺引致商品價格上升而觸發通貨膨脹的風險。

在複雜及充滿不確定性的環境下，本部門的業務將會繼續專注提高服務質素及有效地控制成本，以達至業務平穩發展。我們將根據市場狀況，定期審慎地檢討及調整保證金融資策略。

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。本期內一名非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零二一年八月二十七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

於二零二一年九月三十日，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	4,509,917	-	93,178,000 (附註)	-	43.34
蔡基鴻	6,954,391	-	-	-	3.09
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) 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二零二一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，於二零二一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，而於二零二一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，二零二一年十一月十九日

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。