



華信地產財務有限公司

股份代號：252



2023/24

中期報告



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	29
企業管治及其他資料	35

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

陳鑫淼先生

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

徐家華先生

陸紹傳博士

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

徐家華先生

陸紹傳博士

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

陸紹傳博士

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

中信銀行(國際)有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

恒生銀行有限公司

華僑銀行(香港)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

聯合證券登記有限公司

香港北角

英皇道338號

華懋交易廣場2期

33樓3301-04室

股份代號

252

網址

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

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」)截至二零二三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，連同二零二二年同期(「上一個報告期間」)之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
收入	5	99,223,674	138,385,192
銷售成本		(66,895,315)	(96,747,579)
毛利		32,328,359	41,637,613
其他收入及其他收益	6	3,253,055	4,379,774
投資物業公平值變動產生之溢利		10,348,000	4,172,927
通過損益反映公平值變動(「通過損益反映公平值變動」)的金融資產之虧損		(4,510,000)	(5,103,500)
銷售及分銷費用		(1,827,467)	(5,602,275)
行政費用		(26,540,037)	(28,011,764)
其他營運收入		2,153,526	509,754
財務成本	7	(7,192,185)	(3,506,426)
應佔聯營公司業績		(1,889,155)	202,090
應收一間聯營公司款項之減值虧損之撥備		-	(2,167,687)

簡明綜合損益表(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
除稅前溢利		6,124,096	6,510,506
所得稅費用	8	(1,296,748)	(1,975,099)
期內溢利	9	4,827,348	4,535,407
期內溢利應佔：			
本公司擁有人		5,663,003	3,798,830
非控股權益		(835,655)	736,577
		4,827,348	4,535,407
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(港仙)	11	2.5	1.7

簡明綜合全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
期內溢利	4,827,348	4,535,407
其他全面開支：		
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	(7,518,923)	(14,807,753)
期內其他全面開支	(7,518,923)	(14,807,753)
期內全面開支總額	(2,691,575)	(10,272,346)
期內全面開支總額應佔：		
本公司擁有人	(1,353,808)	(10,125,800)
非控股權益	(1,337,767)	(146,546)
	(2,691,575)	(10,272,346)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 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	190,608,572	170,571,154
使用權資產		12,619,151	14,169,103
投資物業	13	855,984,600	839,931,540
聯營公司權益		31,185,056	33,391,765
無形資產		3,501,501	3,501,501
其他資產		3,510,945	2,700,000
通過其他全面收益公平值變動(「通過其他全面 收益公平值變動」)的金融資產(不可回收)		64,919,343	65,219,287
應收貸款		37,875,778	38,769,716
遞延稅項資產		1,227,734	1,197,210
		1,201,432,680	1,169,451,276
流動資產			
存貨		39,374,315	45,774,572
貿易及其他應收賬款	14	83,397,395	96,587,097
按金及預付款項		4,988,804	5,553,968
可退回稅項		3,076,281	1,482,423
限制性現金		–	4,100,000
通過損益反映公平值變動的 金融資產	15	25,519,000	29,009,000
證券業務客戶信託存款		64,638,343	78,733,321
現金及現金等價物		50,652,347	98,218,450
		271,646,485	359,458,831
流動負債			
貿易及其他應付賬款	16	103,250,094	117,408,933
合約負債		841,620	1,258,759
銀行貸款	17	50,669,328	224,665,518
租賃負債		1,395,749	1,373,898
應繳稅項		3,757,375	1,990,246
		159,914,166	346,697,354

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年九月三十日

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港元 (經審核)
	附註	
流動資產淨值	111,732,319	12,761,477
總資產減流動負債	1,313,164,999	1,182,212,753
非流動負債		
銀行貸款	17 190,654,204	56,025,821
租賃負債	355,874	1,059,254
應付一間聯營公司款項	28,886,285	29,474,443
應付一位非控股權益款項	3,320,000	3,320,000
遞延稅項負債	11,265,254	10,958,278
	234,481,617	100,837,796
淨資產	1,078,683,382	1,081,374,957
權益		
股本	18 245,062,941	245,062,941
儲備	824,058,056	825,411,864
本公司擁有人應佔權益	1,069,120,997	1,070,474,805
非控股權益	9,562,385	10,900,152
總權益	1,078,683,382	1,081,374,957

簡明綜合權益變動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	公平值儲備		物業		保留溢利*	小計	非控股權益	總額
	股本 (不可回收)*	重估儲備*	外匯儲備*	重估儲備*				
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零二二年四月一日(經審核)	245,062,941	1,236,002	4,278,755	41,491,065	771,813,529	1,063,882,292	10,331,934	1,074,214,226
期內溢利	-	-	-	-	3,798,830	3,798,830	736,577	4,535,407
期內其他全面開支	-	-	-	(13,924,630)	-	(13,924,630)	(883,123)	(14,807,753)
期內全面(開支)/收益總額	-	-	-	(13,924,630)	3,798,830	(10,125,800)	(146,546)	(10,272,346)
於二零二二年九月三十日(未經審核)	245,062,941	1,236,002	4,278,755	27,566,435	775,612,359	1,053,756,492	10,185,388	1,063,941,880
於二零二三年四月一日(經審核)	245,062,941	(6,154,489)	4,278,755	33,015,354	794,272,244	1,070,474,805	10,900,152	1,081,374,957
期內溢利	-	-	-	-	5,663,003	5,663,003	(835,655)	4,827,348
期內其他全面開支	-	-	-	(7,016,811)	-	(7,016,811)	(502,112)	(7,518,923)
期內全面(開支)/收益總額	-	-	-	(7,016,811)	5,663,003	(1,353,808)	(1,337,767)	(2,691,575)
於二零二三年九月三十日(未經審核)	245,062,941	(6,154,489)	4,278,755	25,998,543	799,935,247	1,069,120,997	9,562,385	1,078,683,382

* 儲備包括本集團於簡明綜合財務狀況表中的儲備824,058,056港元(二零二三年三月三十一日: 825,411,864港元)。

簡明綜合現金流動表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
經營活動產生之現金淨額	30,886,122	49,506,690
投資活動所用之現金淨額	(29,808,998)	(13,416,312)
融資活動所用之現金淨額	(47,789,170)	(53,455,636)
現金及現金等價物減少淨額	(46,712,046)	(17,365,258)
本期初之現金及現金等價物	98,218,450	83,536,258
外幣匯率變動之淨影響	(854,057)	(5,184,603)
本期末之現金及現金等價物	50,652,347	60,986,397

簡明綜合財務報告附註

截至二零二三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、與由二零二三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622章）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二零二三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。

除投資物業及若干金融資產以公平值計量外，本簡明綜合財務報告乃按歷史成本基準編製。

本綜合財務報告應與本集團截至二零二三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，與截至二零二三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17號	保險合約及相關修訂本
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告第2號 (修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生的資產及負債相關之遞延稅項

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。

4. 分部資料(續)

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

酒店營運業務自二零二零年六月一日起暫停以進行改建及加建工程。

(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	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
分部收入								
一來自外部客戶	6,855,408	6,075,948	85,607,141	123,657,078	6,761,125	8,652,166	99,223,674	138,385,192
分部業績	(1,847,117)	(3,690,958)	10,659,382	13,893,774	(3,954,829)	(2,393,214)	4,857,436	7,809,602
投資物業公平值變動 產生之溢利	10,348,000	4,172,927	-	-	-	-	10,348,000	4,172,927
經營溢利／(虧損)	8,500,883	481,969	10,659,382	13,893,774	(3,954,829)	(2,393,214)	15,205,436	11,982,529
未分配財務成本							(7,192,185)	(3,506,426)
應佔聯營公司業績							(1,889,155)	202,090
應收一間聯營公司款項之 減值虧損							-	(2,167,687)
除稅前溢利							6,124,096	6,510,506
所得稅費用							(1,296,748)	(1,975,099)
期內溢利							4,827,348	4,535,407
利息收入	(259,775)	(253,000)	(407,884)	(80,925)	(941,877)	(253,677)	(1,609,536)	(587,602)
使用權資產之折舊	11,543	11,543	917,495	964,412	-	-	929,038	975,955
物業、機器及設備之折舊	1,862,129	1,872,387	2,238,994	2,467,100	124,256	137,461	4,225,379	4,476,948
投資物業公平值變動 產生之溢利	(10,348,000)	(4,172,927)	-	-	-	-	(10,348,000)	(4,172,927)
壞賬回收	-	-	-	-	(29,000)	(24,000)	(29,000)	(24,000)

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	
	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	二零二三年 九月三十日	二零二三年 三月三十一日	二零二三年 九月三十日	二零二三年 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	1,076,291,248	1,033,862,740	144,944,591	219,854,790	190,201,001	212,150,752	1,411,436,840	1,465,868,282
未分配公司資產							61,642,325	63,041,825
總資產							1,473,079,165	1,528,910,107
負債								
可呈報分部負債	58,868,370	51,854,088	22,758,016	28,016,907	71,445,865	86,972,816	153,072,251	166,843,811
未分配公司負債							241,323,532	280,691,339
總負債							394,395,783	447,535,150
添置非流動資產(除金融工 具及遞延稅資產外)	32,868,011	28,500,050	193,930	4,498,358	-	6,880	33,061,941	33,005,288

4. 分部資料(續)

(III) 地區分部

本集團來自外部客戶之收入及其非流動資產(除了金融工具及遞延稅項資產外)分為下列地區。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的實際位置(如果是物業、機器及設備,使用權資產及投資物業),如果是無形資產,則基於它們被分配到的經營地點,以及在聯營公司權益的情況下經營的地點。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	九月三十日止六個月		二零二三年	二零二二年
	二零二三年	二零二二年	九月三十日	三月三十一日
	港元	港元	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)
香港(處所)	26,489,706	31,178,970	1,009,513,974	958,944,707
中國	17,680,396	38,602,168	107,746,965	84,278,136
日本	22,436,245	27,705,269	-	-
大洋洲	19,169,033	24,782,937	-	-
北美洲	7,575,618	9,833,020	-	-
歐洲	5,872,676	6,282,828	-	-
	99,223,674	138,385,192	1,117,260,939	1,043,222,843

(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	
	二零二三年	二零二二年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
生產及分銷塑膠包裝材料		
客戶甲	21,297,962	23,250,393
客戶乙	不適用	18,764,460

不適用：來自該客戶之收入於本報告期間不超過本集團的收入10%。

於二零二三年九月三十日,本集團8%(二零二三年三月三十一日:19%)的貿易應收款項來自這些客戶。

5. 收入

本集團於期內確認的收入如下：

	九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	85,607,141	123,657,078
經紀佣金	2,337,365	2,998,200
	87,944,506	126,655,278
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	6,855,408	5,598,432
從客戶收取的利息收入	3,097,907	3,866,778
上市股本證券股息收入	1,325,853	1,787,188
非上市證券股息收入	–	477,516
	11,279,168	11,729,914
總收入	99,223,674	138,385,192

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

本集團於本報告期間和上一個報告期間通過從商品和服務的轉移中於一個時間點獲得的收入。

6. 其他收入及其他收益

	九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
利息收入	1,609,536	587,602
貸款給私人公司之估算利息收入	926,306	966,720
其他收入(附註a)	340,928	1,391,491
證券經紀手續費	347,285	437,961
壞賬回收	29,000	24,000
政府補助(附註b)	-	972,000
	3,253,055	4,379,774

附註：

- (a) 其他收入主要指銷售廢料，銀行定期貸款回扣及向客戶收的運輸費。
- (b) 於上一個報告期間，本集團從香港政府設立的抗疫基金就業支援計劃中獲得972,000港元的資助。這筆資金的目的為企業提供財政支持，以留住否則會被裁員的員工。根據補助條款，本集團在補助期內不得裁員，並將所有資金用於支付僱員工資。

這些政府補助沒有未滿足的條件或不可預見性。

7. 財務成本

	九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
利息支出於：		
銀行貸款	3,667,749	3,269,794
其他借款	135,691	968
應付一間聯營公司的估算利息費用	979,843	-
租賃負債之財務費用	33,971	8,885
銀行費用	2,374,931	226,779
	7,192,185	3,506,426

8. 所得稅費用

	九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
當期所得稅：		
本期內預提	1,020,296	1,470,124
遞延稅款扣除	276,452	504,975
期內所得稅費用總額	1,296,748	1,975,099

兩個期間的香港利得稅撥備按估計應課稅溢利的16.5%（二零二二年：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

期內溢利已扣除／(計入)：

	九月三十日止六個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
已售存貨成本	53,314,549	80,912,034
產生租金收入之直接經營開支	1,098,030	1,240,862
折舊：		
– 物業、機器及設備	4,225,379	4,476,948
– 使用權資產	929,038	975,955
	5,154,417	5,452,903
通過損益反映公平值變動的金融資產之虧損	4,510,000	5,103,500
壞賬回收	(29,000)	(24,000)
匯兌盈利淨額	(2,184,575)	(566,108)
員工成本(包括董事袍金)：		
– 薪金、工資及津貼	19,653,667	23,734,070
– 員工福利	454,953	426,755
– 退休福利計劃供款	1,275,776	1,273,706
	21,384,396	25,434,531

10. 股息

董事會不建議就本報告期間派發任何中期股息(上一個報告期間：無)。

有關截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息共6,762,601港元，已於二零二三年十月全數支付。

11. 本公司擁有人應佔每股盈利

於兩個期間，每股盈利乃按本公司擁有人應佔溢利5,663,003港元(上一個報告期間：3,798,830港元)及加權平均225,420,034股普通股計算(上一個報告期間：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與每股基本盈利相同。

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27,356,881港元(上一個報告期間：7,526,186港元)。

於二零二三年九月三十日，本集團之樓宇及在建工程之賬面值136,814,297港元(二零二三年三月三十一日：111,354,657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17)。

13. 投資物業

	港元
於二零二二年四月一日(經審核)	827,435,164
增加 – 其後支出	10,570,940
由公平值變動產生之收益	1,925,436
於二零二三年三月三十一日及於二零二三年四月一日(經審核)	839,931,540
增加 – 其後支出	5,705,060
由公平值變動產生之收益	10,348,000
於二零二三年九月三十日(未經審核)	855,984,600

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值模式計量並分類及入賬為投資物業。

於二零二三年九月三十日，本集團之投資物業賬面值為339,950,000港元(二零二三年三月三十一日：333,300,000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17)。

14. 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。

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 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	7,313,985	17,772,399
- 有抵押孖展貸款客戶	62,368,191	59,175,973
減：預期信貸虧損撥備	(4,691,230)	(4,676,230)
	64,990,946	72,272,142
銷售貨品及出租所引起的貿易應收賬款	16,421,419	22,222,337
減：預期信貸虧損撥備	(703,584)	(703,584)
	15,717,835	21,518,753
其他應收賬款	3,480,965	3,329,438
減：預期信貸虧損撥備	(792,351)	(533,236)
	2,688,614	2,796,202
	83,397,395	96,587,097

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平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。

於二零二三年九月三十日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款金額為：13,812,247港元(二零二三年三月三十一日：14,051,314港元)來自主要管理人員。

除本集團與客戶相互另有協定信貸期外，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。

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

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	14,080,753	17,743,002
31-60日	559,430	1,108,187
60日以上	1,077,652	2,667,564
	15,717,835	21,518,753

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9.38厘計算(二零二三年三月三十一日：8.50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。於二零二三年九月三十日，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216,770,891港元(二零二三年三月三十一日：224,802,360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。

15. 通過損益反映公平值變動之金融資產

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 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	25,519,000	29,009,000

本集團於上市證券投資之公平值乃經參考市場收市價釐定。

於二零二三年九月三十日，賬面值為25,519,000港元(二零二三年三月三十一日：29,009,000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17)。

16. 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。

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 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	61,695,827	75,317,698
- 有抵押孖展貸款客戶	7,398,809	10,220,147
- 其他債權人	5,100,688	8,575,215
總貿易應付賬款	74,195,324	94,113,060
其他應付賬款	29,054,770	23,295,873
	103,250,094	117,408,933

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：

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	4,652,928	8,142,160
31-60日	3,970	3,038
60日以上	443,790	430,017
	5,100,688	8,575,215

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值合理估計。

17. 銀行貸款

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港元 (經審核)
有抵押之銀行貸款	241,323,532	280,691,339

本集團須償還的銀行貸款如下：

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港元 (經審核)
須償還之賬面值(附註)		
一年內	35,085,276	208,488,611
第二年	1,699,914	2,335,767
第三年至第五年	140,832,658	7,442,176
第五年之後	48,121,632	46,247,878
	225,739,480	264,514,432
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	15,584,052	16,176,907
減：列作流動負債之款項	(50,669,328)	(224,665,518)
列作非流動負債之款項	190,654,204	56,025,821

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2.78厘至6.90厘(二零二三年三月三十一日：1.50厘至6.15厘)計息。

17. 銀行貸款(續)

銀行貸款由本集團附屬公司及本集團資產提供擔保，詳情如下：

		二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港元 (經審核)
	附註		
物業、機器及設備	12	136,814,297	111,354,657
投資物業	13	339,950,000	333,300,000
限制性現金		-	4,100,000
通過損益反映公平值變動的金融資產	15	25,519,000	29,009,000
		502,283,297	477,763,657

18. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足：		
於二零二二年四月一日、二零二三年三月三十一日 (經審核)及二零二三年九月三十日(未經審核)		
	225,420,034	245,062,941

19. 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：

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港元 (經審核)
一年內	8,284,293	6,520,539
一年後但兩年內	2,443,850	1,926,355
兩年後但三年內	168,000	-
	10,896,143	8,446,894

於二零二三年九月三十日，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(二零二三年三月三十一日：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。

20. 資本承擔

	二零二三年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二三年 三月三十一日 港元 (經審核)
已訂約，但未撥備：		
- 物業、機器及設備	307,242	147,397
- 物業之開發支出	170,582,959	200,652,882
	170,890,201	200,800,279

21. 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

本報告期間內，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	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
薪金、津貼與其他福利	6,996,050	9,879,822
退休福利計劃供款	54,000	74,200
向主要管理人員支付的薪酬總額	7,050,050	9,954,022

b) 交易

於本報告期間內，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	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
來自主要管理人員之收入		
– 經紀佣金收入	50,110	48,203
– 利息收入	710,590	373,910
來自聯營公司的收入		
– 會計費	60,000	60,000
已付一間關連公司之費用		
– 顧問費	501,649	1,560,476

22. 金融工具的公平值計量

金融資產及金融負債之公平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值；
- 衍生工具之公平值乃以報價計算。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值，分為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的三個公平值層級。公平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：僅採用第一級輸入值計量之公平值，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值。

22. 金融工具的公平值計量(續)

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總計 港元
二零二三年九月三十日(未經審核)				
金融資產				
<i>通過損益反映公平值</i>				
<i>變動的金融資產</i>				
- 上市股本證券	25,519,000	-	-	25,519,000
<i>通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)</i>				
- 非上市股權投資	-	-	64,919,343	64,919,343
	25,519,000	-	64,919,343	90,438,343
二零二三年三月三十一日(經審核)				
金融資產				
<i>通過損益反映公平值</i>				
<i>變動的金融資產</i>				
- 上市股本證券	29,009,000	-	-	29,009,000
<i>通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)</i>				
- 非上市股權投資	-	-	65,219,287	65,219,287
	29,009,000	-	65,219,287	94,228,287

就本報告期間及上一個報告期間，均無金融工具在第一級及第二級之間轉換。

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值等級之間的轉換。

23. 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99,200,000港元，較上一個報告期間的138,400,000港元減少39,200,000港元或28.3%。本集團錄得本公司擁有人應佔期間溢利5,700,000港元，較上一個報告期間溢利3,800,000港元增加1,900,000港元或49.1%。

物業投資、發展及出租／酒店

於本報告期間，本分部錄得收入6,900,000港元，較上一個報告期間的6,100,000港元增加800,000港元或12.8%。經營盈利於本報告期間為8,500,000港元，較上一個報告期間的500,000港元增加8,000,000港元。扣除投資物業公平值變動，經營虧損為1,800,000港元，較上一個報告期間經營虧損3,700,000港元，虧損減少1,900,000港元或50.0%。投資物業公平值變動產生之溢利為10,300,000港元，主要由於位於尖沙咀的物業公平值增加所致。儘管受到全球經濟放緩的阻礙，尖沙咀的租賃市場仍然保持彈性，這得益於先前在新型冠狀病毒期間的低基數的增長潛力。

(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6,900,000港元，較上一個報告期間5,600,000港元相比增加1,300,000港元或22.5%。主要是由於完成改建額外五層恒港中心為共享空間以致租金收入增加。

(ii) 酒店

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。於本報告期間及上一個報告期間並沒有錄得任何店鋪或酒店住宿收入。

塑膠包裝材料

於本報告期間，本業務錄得收入85,600,000港元，較上一個報告期間的123,700,000港元減少38,100,000港元或30.8%。收入減少主要因激烈的市場競爭。本分部溢利為10,700,000港元，較上一個報告期間的13,900,000港元減少3,200,000港元或23.3%。

環球經濟持續受到高通脹、病毒緩解措施導致的中國經濟放緩以及俄烏衝突影響。此外，全球經濟向環保轉型，歐盟各成員國以及澳洲亦陸續制定相應的政策以逐步淘汰一次性塑料(SUP)產品；香港從二零二二年十二月三十一日起將塑料袋徵費從0.5港元提高到1港元，並取消部分豁免。以上兩個都是部分遏制塑料污染政策例子。

經紀及證券保證金融資

於本報告期間，環球投資環境仍然充滿挑戰的時期。因受中國房地產債務問題及經濟增長不及預期拖累，加上美國聯儲局啟示會延長加息週期，香港投資市場氣氛薄弱。

在市場情緒低迷下，投資者趨向保守和避險，令整體經紀行業業務放緩。香港股市成交額萎縮，每日平均交易量約為1,000億港元。是本報告期內，恒生指數持續下滑接近3,500點，至二零二三年九月底報收17,352點。

本部業務經營困難，因主要收入來自交易佣金和保證金融資之利息收入。於本報告期間，本部份業務錄得虧損為4,000,000港元(上一個報告期間：2,400,000港元)。因整體市場交易額減少，經紀佣金錄得2,300,000港元，較上一個報告期間3,000,000港元減少22.0%或700,000港元。而孖展客戶之利息收入較上一個報告期間的3,900,000港元下跌19.9%或800,000港元至3,100,000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本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。

於二零二三年九月三十日，現金及現金等值為50,700,000港元(二零二三年三月三十一日：98,200,000港元)。於二零二三年九月三十日，本集團的流動比率為1.7(二零二三年三月三十一日：1.0)。

本集團之銀行貸款由二零二三年三月三十一日的280,700,000港元減少39,400,000港元至二零二三年九月三十日的241,300,000港元，其中短期貸款為50,700,000港元(二零二三年三月三十一日：224,700,000港元)，而長期借款為190,700,000港元(二零二三年三月三十一日：56,000,000)。本集團期內之淨債務權益比率為17.9%(二零二三年三月三十一日：16.9%)，此乃按本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淨債務增加。

資本結構

於二零二三年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為1,069,100,000港元(二零二三年三月三十一日：1,070,500,000港元)。本公司於二零二三年九月三十日的每股綜合資產淨值為4.8港元(二零二三年三月三十一日：4.8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

於二零二三年九月三十日，本集團旗下員工為254人(二零二三年三月三十一日：270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／酒店

(i) 物業投資、發展及出租

隨著香港樓市近期受到經濟前景不確定和高利率以及邊境重新開放以來居民出境旅客人數已經超過入境遊客人數，香港房地產市場的租賃和投資領域一直面臨壓力。雖然如此，鑑於香港的宏觀審慎監管健全和彈性的銀行體系，我們對租賃和投資領域保持謹慎樂觀的態度。

恒港中心的第三期發展項目所涉及的將五個傳統辦公樓層改造成服務式辦公室單位以WorkCave Hong Kong的品牌進行營銷，整合共享辦公室和為中小型企業度身訂造的優質企業服務。該改建項目於二零二三年六月完成，這將顯著增加大樓產生的收入。

本公司一間附屬公司天運豐香港有限公司已向發展局提交土地共享先導計劃申請，以便於二零二三年五月將該地重建為住宅發展暨安老院舍。建議重建總體地積比率約為6.3，住宅樓面面積約6萬平方米。新增房屋單位1,212套，其中不少於70%的新增住宅樓面面積用於公營房屋或首置開發。

面對於本年度及近期的不穩定性，本集團在業務發展上採取審慎態度，以規避風險，保持健康增長。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

華國酒店正進行重大改動及加建工程。上層結構工程於二零二二年十月開始。樓宇已於二零二三年十月平頂，並已完成混凝土工作。外牆及內部的工程繼續加快進行。預計二零二四年第二季可取得入伙紙。

生產及分銷塑膠包裝材料

更多關於塑料包裝的法規正在制定中，歐盟提議二零三零年起根據包裝和包裝廢物法規 (PPWR) 強制使用消費後回收 (PCR) 材料以減少包裝污染及建立包裝循環經濟；澳洲制定二零二五年包裝目標以及香港計劃二零二四年實施都市固體廢物 (MSW) 收費，以減少堆填區的整體廢物處理量。

面對全球經濟向環保轉型，我們將提高營運效率並提升現有設施和加工技術能力，以促進回收塑料、生物基塑料和可生物降解材料的使用。

經紀及證券保證金融資

展望未來，環球投資環境仍是嚴峻。中國房地產問題和其經濟增長，會持續困擾香港投資市場。

香港特別行政區政府正成立獨立小組，研究提高股市流動性，包括降低股票印花稅等。儘管此舉可能未能長遠解決結構性問題，但亦可在環球投資市場提升競爭力。

近期，中國宣佈有關內房地產寬鬆政策，包括增加房屋需求，削減息率和減低存款準備金等，注入實體經濟。冀望中國經濟於二零二四年能邁向穩定復原，更在來年獲得進展。隨著外圍情況改善，本行業務亦有望會有較好表現。

在市場不穩定情況下，我們會在業務上採取較有成本效益的策略和在保證金融資採用較審慎的策略。

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二零二三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

於二零二三年九月三十日，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	4,537,917	-	97,669,758 (附註)	-	45.34
蔡基鴻	6,954,391	-	-	-	3.09
陳鑫淼	-	1,000,000	-	-	0.44
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	12,000	13,599	4,000 (附註)	-	25.08
蔡奕忠	1,600	-	-	-	1.36

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二零二三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，於二零二三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)	59,435,758	26.37
信龍投資有限公司(「信龍投資」)(附註1)	38,234,000	16.96
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，而於二零二三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、徐家華先生及陸紹傳博士，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，二零二三年十一月二十三日

於本報告日期，董事會由(1)執行董事蔡乃端先生、蔡基鴻先生及陳鑫淼先生；(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、徐家華先生組成及陸紹傳博士。