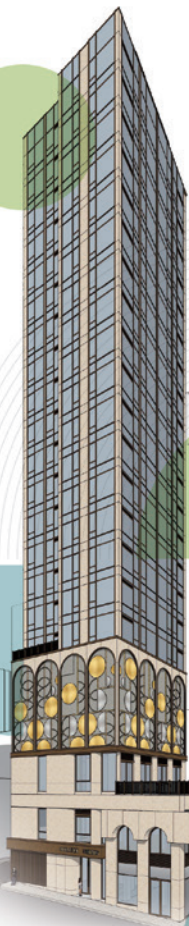




華信地產財務有限公司

股份代號：252



2022/23
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	32
企業管治及其他資料	37

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

徐家華先生

陸紹傳先生

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

陸紹傳先生

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

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」)截至二零二二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，連同二零二一年同期(上一個報告期間)之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
收入	5	138,385,192	124,659,453
銷售成本		(96,747,579)	(83,644,718)
毛利		41,637,613	41,014,735
其他收入及其他收益	6	4,379,774	2,340,369
投資物業公平價值變動產生之溢利 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		4,172,927	51,046,782
銷售及分銷費用		(5,602,275)	(3,891,244)
行政費用		(28,011,764)	(24,877,100)
其他營運收入／(費用)		509,754	(250,574)
財務成本	7	(3,506,426)	(2,372,633)
應佔聯營公司業績		202,090	(690,638)
應收一間聯營公司款項之 確認減值虧損		(2,167,687)	(4,994,857)

簡明綜合損益表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
除稅前溢利		6,510,506	54,653,145
所得稅費用	8	(1,975,099)	(2,365,985)
期內溢利	9	4,535,407	52,287,160
期內溢利應佔：			
本公司擁有人		3,798,830	51,222,830
非控股權益		736,577	1,064,330
		4,535,407	52,287,160
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(港仙)	11	1.7	22.7

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
期內溢利	4,535,407	52,287,160
其他全面(開支)/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	(14,807,753)	1,674,856
期內其他全面(開支)/收益	(14,807,753)	1,674,856
期內全面(開支)/收益總額	(10,272,346)	53,962,016
期內全面(開支)/收益總額應佔：		
本公司擁有人	(10,125,800)	52,804,267
非控股權益	(146,546)	1,157,749
	(10,272,346)	53,962,016

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 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	161,925,135	164,552,045
使用權資產		12,135,356	14,222,233
投資物業	13	836,635,120	827,435,164
聯營公司權益		13,459,986	13,340,173
無形資產		3,501,501	3,501,501
其他資產		2,700,000	2,700,000
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	72,497,183	73,132,554
應收貸款	14	44,148,447	41,883,085
遞延稅項資產		3,682,446	3,389,741
		1,150,685,174	1,144,156,496
流動資產			
存貨		50,730,281	60,643,963
貿易及其他應收賬款	16	105,627,949	154,769,751
按金及預付款項		5,200,587	5,114,367
預付稅項		208,052	2,000,686
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	29,496,500	34,600,000
證券業務客戶信託存款		72,206,031	88,603,357
現金及現金等價物		60,986,397	83,536,258
		328,555,797	433,368,382
流動負債			
貿易及其他應付賬款	18	106,484,053	145,006,871
合約負債		934,385	1,228,797
銀行貸款	19	232,348,868	337,169,106
應付一間聯營公司款項		-	1,490,170
租賃負債		356,377	1,062,992
應繳稅項		246,343	287,594
		340,370,026	486,245,530

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年九月三十日

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港元 (經審核)
	附註	
流動負債淨值	(11,814,229)	(52,877,148)
總資產減流動負債	1,138,870,945	1,091,279,348
非流動負債		
銀行貸款	19 57,066,263	-
應付一位非控股權益款項	3,270,000	3,270,000
遞延稅項負債	14,592,802	13,795,122
	74,929,065	17,065,122
淨資產	1,063,941,880	1,074,214,226
權益		
股本	20 245,062,941	245,062,941
儲備	808,693,551	818,819,351
本公司擁有人應佔權益	1,053,756,492	1,063,882,292
非控股權益	10,185,388	10,331,934
總權益	1,063,941,880	1,074,214,226

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	應佔本公司擁有人							
	公平價值儲備		物業			小計	非控股權益	總額
	股本 (不可回收)*	重估儲備*	外匯儲備*	保留溢利*	港元			
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
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
本期溢利	-	-	-	-	51,222,830	51,222,830	1,064,330	52,287,160
本期其他全面收益	-	-	-	1,581,437	-	1,581,437	93,419	1,674,856
本期全面收益總額	-	-	-	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
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
本期溢利	-	-	-	-	3,798,830	3,798,830	736,577	4,535,407
本期其他全面開支	-	-	-	(13,924,630)	-	(13,924,630)	(883,123)	(14,807,753)
本期全面(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

* 儲備包括本集團於簡明綜合財務狀況表中的儲備808,693,551港元(二零二二年三月三十一日：818,819,351港元)。

簡明綜合現金流動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
經營活動產生／(所用)之現金淨額	49,506,690	(35,387,695)
投資活動所用之現金淨額	(13,416,312)	(96,368,139)
融資活動(所用)／產生之現金淨額	(53,455,636)	35,165,140
現金及現金等價物之淨減少	(17,365,258)	(96,590,694)
本期初之現金及現金等價物	83,536,258	159,575,769
外幣匯率變動之淨影響	(5,184,603)	256,910
本期末之現金及現金等價物	60,986,397	63,241,985

簡明綜合財務報告附註

截至二零二二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、與由二零二二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二零二二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，通過其他全面收益反映公平價值變動(不可回收)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。

本綜合財務報告應與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

在編製簡明綜合財務報表時，董事已仔細考慮本集團的未來流動資金，因為截至二零二二年九月三十日，本集團的流動負債超過其流動資產11,800,000港元。董事認為，鑑於：(i)本集團於二零二二年九月三十日的銀行結餘及現金為61,000,000港元，使本集團在任何時間都能夠履行其付款義務；(ii)於二零二二年九月三十日，本集團未動用融資總額為257,200,000港元，為銀行授予的透支及循環貸款融資；(iii)董事已審閱續期約166,000,000港元定期貸款的可能性，董事認為定期貸款可於到期後續期；(iv)管理層已編製現金流量預測，顯示本集團於未來十二個月內擁有充足營運資金。經考慮上述事項後，本公司董事信納本集團將能夠於到期時履行其財務責任。因此，本公司董事認為綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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，與截至二零二二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3號(修訂本)	對概念框架之提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則年度改進

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	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
分部收入								
—來自外部客戶	6,075,948	6,332,571	123,657,078	107,599,251	8,652,166	10,727,631	138,385,192	124,659,453
分部業績	(3,690,958)	(3,571,343)	13,893,774	13,819,609	(2,393,214)	1,416,225	7,809,602	11,664,491
投資物業公平價值變動 產生之溢利	4,172,927	51,046,782	-	-	-	-	4,172,927	51,046,782
經營溢利/(虧損)	481,969	47,475,439	13,893,774	13,819,609	(2,393,214)	1,416,225	11,982,529	62,711,273
未分配財務成本							(3,506,426)	(2,372,633)
應佔聯營公司業績							202,090	(690,638)
應收一間聯營公司款項之減值 虧損							(2,167,687)	(4,994,857)
除稅前溢利							6,510,506	54,653,145
所得稅費用							(1,975,099)	(2,365,985)
期內溢利							4,535,407	52,287,160
利息收入	253,000	188,930	80,925	270,663	253,677	152,751	587,602	612,344
使用權資產之折舊	11,543	11,543	964,412	911,705	-	-	975,955	923,248
物業、機器及設備之折舊	1,872,387	2,093,382	2,467,100	2,772,148	137,461	131,627	4,476,948	4,997,157
投資物業公平價值變動產 生之溢利	(4,172,927)	(51,046,782)	-	-	-	-	(4,172,927)	(51,046,782)
壞賬回收	-	-	-	-	(24,000)	(24,000)	(24,000)	(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	
	二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日	二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日	二零二二年 九月三十日	二零二二年 三月三十一日	二零二二年 九月三十日	二零二二年 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	977,853,806	997,286,128	219,671,114	231,219,260	217,274,726	283,178,666	1,414,799,646	1,511,184,054
未分配公司資產							64,441,325	65,840,824
總資產							1,479,240,971	1,577,524,878
負債								
可呈報分部負債	25,228,887	31,135,083	22,077,648	35,485,880	78,577,425	99,520,583	125,883,960	166,141,546
未分配公司負債							289,415,131	337,169,106
總負債							415,299,091	503,310,652
添置非流動資產(除金融工 具及遞延稅資產外)	11,347,332	21,676,114	1,199,003	2,485,456	6,880	101,422	12,553,215	24,262,992

4. 分部資料(續)

(III) 地區分部

下表載列有關本集團來自外部客戶之收入及本集團非流動資產(除了金融工具及遞延稅項資產外)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的經營地點。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	九月三十日止六個月		二零二二年	二零二一年
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)	九月三十日 港元 (未經審核)	三月三十一日 港元 (經審核)
香港(處所)	31,178,970	42,201,215	960,143,198	931,808,792
中國	38,602,168	19,201,481	114,361,941	91,159,642
日本	27,705,269	24,210,875	-	-
大洋洲	24,782,937	21,326,053	-	-
北美洲	9,833,020	9,721,152	-	-
歐洲	6,282,828	7,998,677	-	-
	138,385,192	124,659,453	1,074,505,139	1,022,968,434

(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	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
生產及分銷塑膠包裝材料		
客戶甲 ¹	23,250,393	19,874,109
客戶乙 ²	18,764,460	4,446,516

¹ 來自集團的塑料包裝材料製造和分銷業務的收入。

² 來自集團的塑料包裝材料製造和分銷業務的收入。來自該客戶之收入於上一個報告期間不超過本集團的收入10%。

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	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	123,657,078	107,599,251
經紀佣金	2,998,200	4,404,764
	126,655,278	112,004,015
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	5,598,432	6,332,571
客戶利息收入	3,866,778	4,707,121
上市股本證券股息收入	1,787,188	1,615,746
非上市證券股息收入	477,516	–
	11,729,914	12,655,438
總收入	138,385,192	124,659,453

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內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	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
利息收入	587,602	612,344
貸款給私人公司之估算利息收入	966,720	-
其他收入(附註a)	1,391,491	1,188,452
證券經紀手續費	437,961	515,573
壞賬回收	24,000	24,000
政府補助(附註b)	972,000	-
	4,379,774	2,340,369

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) 於本報告期間，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。這筆資金的目的是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	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
利息支出於：		
銀行貸款	3,269,794	2,228,403
其他借款	968	17,398
租賃負債之財務費用	8,885	5,888
銀行費用	226,779	120,944
	3,506,426	2,372,633

8. 所得稅費用

	九月三十日止六個月	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
當期所得稅：		
本期內預提	1,470,124	2,138,801
遞延稅款扣除	504,975	227,184
期內所得稅費用總額	1,975,099	2,365,985

兩個期間的香港利得稅撥備按估計應課稅溢利的16.5%（二零二一年：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	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
已售存貨成本	80,912,034	67,064,434
產生租金收入之直接經營開支	1,240,862	1,126,855
折舊：		
- 物業、廠房及設備	4,476,948	4,997,157
- 使用權資產	975,955	923,248
	5,452,903	5,920,405
出售通過損益反映公平價值變動的 金融資產之收益	-	(51,426)
通過損益反映公平價值變動的金融資產之虧損	5,103,500	2,723,121
	5,103,500	2,671,695
壞賬回收	(24,000)	(24,000)
匯兌(盈利)／虧損淨額	(566,108)	200,801
員工成本(包括董事袍金)：		
- 薪金、工資及津貼	23,734,070	20,513,549
- 員工福利	426,755	589,035
- 退休福利計劃供款	1,273,706	1,302,998
	25,434,531	22,405,582

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)。

有關截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息共6,762,601港元，已於二零二二年十月全數支付。

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3,798,830港元(上一個報告期間：本公司擁有人應佔溢利51,222,830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7,526,186港元(上一個報告期間：8,211,907港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團之樓宇及在建工程之賬面值102,347,514港元(二零二二年三月三十一日：97,610,676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
於二零二一年四月一日(經審核)	805,236,720
增加 – 其後支出	3,488,722
由公平價值變動產生之收益	18,709,722
於二零二二年三月三十一日及於二零二二年四月一日(經審核)	827,435,164
增加 – 其後支出	5,027,029
由公平價值變動產生之收益	4,172,927
於二零二二年九月三十日(未經審核)	836,635,120

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。

於二零二二年九月三十日，本集團之投資物業賬面值為340,640,000港元(二零二二年三月三十一日：352,860,380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：

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港元 (經審核)
香港以內，持有中期租約	807,640,000	800,860,380
香港以內，持有長期租約	12,000,000	11,500,000
香港以外，持有中期租約	16,995,120	15,074,784
	836,635,120	827,435,164

14. 應收貸款

於本報告期間，向一名獨立借款人提供賬面值為3,886,015港元之由香港物業作抵押之額外貸款。該額外貸款按港元最優惠利率加年息3%計算。未償還結餘不會於報告期末起計十二個月內償還。

管理層密切監察應收貸款之信貸質素，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的金融資產(不可回收)

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港元 (經審核)
非上市私募股權基金	66,236,002	66,236,002
私人公司的非上市股權投資	6,261,181	6,896,552
	72,497,183	73,132,554

本集團指定持有一家私募股權基金Greater Bay Fund I LP的8.98%(二零二二年三月三十一日: 9.45%)股權(「Greater Bay Fund」)及一家私人公司東莞漢聚的7.88%(二零二二年三月三十一日: 9.16%)股權,東莞漢聚實業投資有限公司(「東莞漢聚」)作為通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收),這些投資是出於戰略目的而持有。Greater Bay Fund與東莞漢聚共同擁有一家在中國成立的公司,主要是在中國從事房地產投資。

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。

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 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	6,892,678	19,380,042
– 有抵押孖展貸款客戶	65,261,769	97,211,651
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	(301,404)	(301,404)
	71,853,043	116,290,289
銷售貨品及出租所引起的貿易應收賬款	32,376,863	37,910,827
減：預期信貸虧損撥備	(1,975,431)	(1,975,431)
	30,401,432	35,935,396
其他應收賬款	3,373,474	2,544,066
	105,627,949	154,769,751

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。

於二零二二年九月三十日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款金額為：9,802,724港元(二零二二年三月三十一日：6,079,234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：

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	24,340,375	20,220,121
31-60日	3,192,255	3,850,182
60日以上	2,868,802	11,865,093
	30,401,432	35,935,396

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8.625厘計算(二零二二年三月三十一日：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。於二零二二年九月三十日，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112,341,672港元(二零二二年三月三十一日：196,129,716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

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 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	29,496,500	34,600,000

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。

於二零二二年九月三十日，賬面值為29,496,500港元(二零二二年三月三十一日：34,600,000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。

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 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	70,014,168	79,119,457
- 有抵押孖展貸款客戶	6,795,078	18,120,061
- 其他債權人	8,076,643	17,379,069
總貿易應付賬款	84,885,889	114,618,587
其他應付賬款	21,598,164	30,388,284
	106,484,053	145,006,871

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：

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	7,077,295	16,208,524
31-60日	493,888	595,159
60日以上	505,460	575,386
	8,076,643	17,379,069

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

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港元 (經審核)
有抵押之銀行貸款	289,415,131	337,169,106

本集團須償還的銀行貸款如下：

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港元 (經審核)
須償還之賬面值(附註)		
一年內	215,577,479	319,779,062
第二年	2,406,718	-
第三年至第五年	7,607,430	-
第五年之後	47,052,115	-
	272,643,742	319,779,062
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	16,771,389	17,390,044
	289,415,131	337,169,106
減：列作流動負債之款項	(232,348,868)	(337,169,106)
	57,066,263	-

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1.50厘至4.11厘(二零二二年三月三十一日：1.37厘至1.82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：

		二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港元 (經審核)
	附註		
物業、機器及設備	12	102,347,514	97,610,676
投資物業	13	340,640,000	352,860,380
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	29,496,500	34,600,000
		476,584,014	489,171,056

20. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足：		
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日 (經審核)及二零二二年九月三十日(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：

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 三月三十一日 港元 (經審核)
一年內	6,079,362	6,376,321
一年後但兩年內	2,045,038	1,113,096
兩年後但三年內	732,000	-
	8,856,400	7,489,417

於二零二二年九月三十日，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(二零二二年三月三十一日：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

	二零二二年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二二年 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	189,680	159,482
- 物業之開發支出	17,083,875	23,578,883
	17,273,555	23,738,365

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

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	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
薪金、津貼與其他福利	9,879,822	5,230,174
退休福利計劃供款	74,200	64,800
向主要管理人員支付的薪酬總額	9,954,022	5,294,974

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	
	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)
來自主要管理人員之收入		
– 經紀佣金收入	48,203	76,766
– 利息收入	373,910	111,181
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	1,560,476	383,688

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
二零二二年九月三十日(未經審核)				
金融資產				
<i>通過損益反映公平價值</i>				
<i>變動的金融資產</i>				
- 上市股本證券	29,496,500	-	-	29,496,500
<i>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)</i>				
- 非上市股權投資	-	-	72,497,183	72,497,183
	29,496,500	-	72,497,183	101,993,683
二零二二年三月三十一日(經審核)				
金融資產				
<i>通過損益反映公平價值</i>				
<i>變動的金融資產</i>				
- 上市股本證券	34,600,000	-	-	34,600,000
<i>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)</i>				
- 非上市股權投資	-	-	73,132,554	73,132,554
	34,600,000	-	73,132,554	107,732,554

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138,400,000港元，較上一個報告期間的124,700,000港元增加13,700,000港元或11.0%。本集團錄得期內溢利4,500,000港元（上一個報告期間：溢利52,300,000港元）。虧損主要由於本報告期間內的投資物業重估溢利較上一個報告期間減少46,900,000港元。

物業投資、發展及出租／酒店

於本報告期間，本分部錄得收入6,100,000港元，較上一個報告期間的6,300,000港元減少200,000港元或4.1%。經營盈利於本報告期間為500,000港元，較上一個報告期間的47,500,000港元減少47,000,000港元或99.0%。扣除投資物業公平價值變動，經營虧損為3,700,000港元，較上一個報告期間經營虧損3,600,000港元，虧損增加100,000港元或3.3%。

(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5,600,000港元，較上一個報告期間6,300,000港元相比減少700,000港元或11.6%。主要原因是因改建五層恒港中心變為共享空間以致租金收入減少。

(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舖或酒店住宿收入。

塑膠包裝材料

本分部錄得收入123,700,000港元，與上一個報告期間的107,600,000港元相比增加16,100,000港元。分部溢利由13,800,000港元增加100,000港元或0.5%至13,900,000港元。於本報告期間，分部溢利增長與分部收入增長一致。

緩解病毒措施限制供應鏈回復到大流行前水平。此外，美國聯邦儲備局（「聯邦儲備局」）加息以遏制物價飆升未能抑制通脹，反而導致美元走強，其他主要貨幣暴跌。快速加息給其他地方帶來了經濟衰退風險、肆無忌憚的通脹和債務危機，促使公司通過與供應商談判等措施削減成本。

經紀及證券保證金融資

回顧報告期間，環球經濟受到疫情和地緣政治緊張拖累。外圍因素包括俄烏衝突引發環球供應鏈斷裂而觸發全球通脹。加上聯邦儲備局持續大幅加息以壓抑通脹。內部亦因中國許多省市仍繼續封城，不利地影響其生產率和國民生產總值。同時中國房地產行業泡沫爆破和電力危機亦為中國經濟添上壓力。

於本報告期間，市場勢頭表現疲弱。在二零二二年首季香港首次公開募股(IPO)活動按年顯著減少達76%。近期，由於強美元而引致各國貨幣值下跌，人民幣亦遭受貶值的壓力。投資者趨向謹慎觀望態度。恒生指數沿報告期間下跌，在二零二二年四月恒生指數高位為22,523點至二零二二年第三季尾為17,016點，全期下跌接近5,500點。市場平均每日成交量約為1,000億港元。

本分部業務錄得虧損為2,400,000港元，相比上一個報告期間的溢利為1,400,000港元。分部經紀佣金收入錄得3,000,000港元，與上一個報告期間的4,400,000港元比較，減少1,400,000港元或31.9%。客戶利息收入為3,900,000港元，較上一個報告期間4,700,000港元相比減少800,000港元或17.9%。

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。

於二零二二年九月三十日，現金及現金等值為61,000,000港元(二零二二年三月三十一日：83,500,000港元)。於二零二二年九月三十日，本集團的流動比率為1.0(二零二二年三月三十一日：0.9)。

集團之銀行貸款由二零二二年三月三十一日的337,200,000港元減少47,800,000港元至二零二二年九月三十日的289,400,000港元，其中短期貸款為232,300,000港元(二零二二年三月三十一日：337,200,000港元)，而長期借款為57,100,000港元(二零二二年三月三十一日：無)。集團期內之淨債務權益比率為21.3%(二零二二年三月三十一日：23.5%)，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，下跌主要由於本報告期間銀行貸款減少。

資本結構

於二零二二年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為1,053,800,000港元(二零二二年三月三十一日：1,063,900,000港元)。本公司於二零二二年九月三十日的每股綜合資產淨值為4.7港元(二零二二年三月三十一日：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

於二零二二年九月三十日，集團旗下員工為272人(二零二二年三月三十一日：278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／酒店施工進度

(i) 物業投資、發展及出租

於本報告期間，全球經濟仍面臨新型冠狀病毒大流行、資金流和利率趨勢以及中美之間的地緣政治緊張局勢帶來的不確定性影響。

俄烏衝突引發環球供應鏈斷裂而觸發全球通脹。世界各國央行在收緊貨幣政策的同時提高利率以應對通脹，這可能引發多方預期的可能導致二零二三年全球經濟衰退。

由於本集團多元化的物業組合，本集團投資物業的租金收入預期將保持穩定。我們於恒港中心的第三階段開發項目涉及將額外的五個樓層轉換為服務式辦公室單元，這些單元將與尊貴的企業服務相結合為中小企業量身定做。改造工程預計將於二零二三年復活節前完成，這將顯著增加建築物產生的收入。

面對於本報告期間及近期的不穩定性，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) 酒店施工進度

我們的酒店正進行重大改動及加建工程。地基工程已於二零二二年十月完成，接著上層結構工程也於二零二二年十月開始。本集團已於二零二二年九月二日發出頒授函件，以接納駿慧工程有限公司就有關酒店之改動及加建工程的上層結構工程建築所提交標書之條款。華國酒店置業有限公司應付給承包商的總合約金額約為192,500,000港元(可根據合約的條款對任何變更和額外工程進行調整)。

生產及分銷塑膠包裝材料

世界經濟持續受到高通脹、中國因病毒緩解措施導致減速以及俄烏衝突影響，環球經濟增長放緩似乎無法避免。此外，各國同意共同努力應對全球氣候變化，減少碳排放及促進低碳生活，將對全球塑料行業產生重大影響。面對當前挑戰，我們將更加著眼於提高效率 and 節省成本以保持競爭力，並繼續推廣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，市場對負面因素充滿恐懼和擔憂。投資者需在來年迎難而上。近期，飆升的通貨膨脹迫使聯邦儲備局繼續縮減量化寬鬆(QE)規模和持續加息，恐導致經濟衰退。國際貨幣基金組織(IMF)已調低來年經濟增長預測。

較樂觀的一面是香港逐步開放免隔離入境措施，使城市與外國接軌，令活動漸趨正常化，有利復甦。

如宏觀環境沒有太大的改善，投資市場會持續不景氣。在現時情況下，在保證金融資策略上，我們會採取較謹慎的態度，及時作出相應調整。冀望隨著投資市場轉趨穩定，我們的業績能有較佳表現。

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二零二二年八月二十六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

於二零二二年九月三十日，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	-	96,851,758 (附註)	-	44.97
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	7,200	13,600	4,000 (附註)	-	25.83
蔡奕忠	1,600	-	-	-	1.67

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二零二二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，於二零二二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)	37,416,000	16.60
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競先生之股份權益內。

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，而於二零二二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，二零二二年十一月二十四日

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先生。