

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，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

(股份代號：252)

**截至二零二三年三月三十一日止年度
全年業績**

華信地產財務有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
收入	5	238,533,661	274,414,996
銷售成本		<u>(169,036,681)</u>	<u>(191,901,750)</u>
毛利		69,496,980	82,513,246
其他收入及其他收益		13,387,663	3,129,628
投資物業公平值變動產生之溢利		1,925,436	18,709,722
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)/ 溢利	8	(4,477,300)	4,529,966
銷售及分銷費用		(8,116,069)	(10,002,284)
行政費用		(55,196,500)	(49,915,403)
貿易及其他應收賬款及應收貸款之預期信 貸虧損(預期信貸虧損)之撥備		(6,093,807)	(1,734,448)
其他營運費用		(143,615)	(991,051)
財務成本	6	(9,752,381)	(9,016,277)
視作出售一間聯營公司權益之溢利	14	30,991,916	–
應佔聯營公司業績		(9,199,220)	(696,348)
應收一間聯營公司款項之減值虧損之回撥/ (撥備)	14	<u>10,734,295</u>	<u>(5,579,857)</u>
除稅前溢利		33,557,398	30,946,894
所得稅費用	7	<u>(3,056,975)</u>	<u>(4,209,278)</u>
年度溢利	8	<u><u>30,500,423</u></u>	<u><u>26,737,616</u></u>
年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		29,221,316	26,512,717
非控股權益		<u>1,279,107</u>	<u>224,899</u>
		<u><u>30,500,423</u></u>	<u><u>26,737,616</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(港仙)	10	<u><u>13.0</u></u>	<u><u>11.8</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
年度溢利	8	30,500,423	26,737,616
其他全面(支出)／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		(9,186,600)	5,186,444
其後不可能重新分類至損益之項目：			
通過其他全面收益反映公平值變動(「通過 其他全面收益反映公平值變動」)的金融資 產(不可回收) — 公平值儲備的淨變動(不 可回收)		(7,390,491)	1,236,002
年度其他全面(支出)／收益		(16,577,091)	6,422,446
年度全面收益總額		<u>13,923,332</u>	<u>33,160,062</u>
全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人		13,355,114	32,639,636
非控股權益		568,218	520,426
		<u>13,923,332</u>	<u>33,160,062</u>

綜合財務狀況表

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		170,571,154	164,552,045
使用權資產		14,169,103	14,222,233
投資物業		839,931,540	827,435,164
聯營公司權益	14	33,391,765	13,340,173
無形資產		3,501,501	3,501,501
其他資產		2,700,000	2,700,000
通過其他全面收益反映公平值變動的 金融資產(不可回收)		65,219,287	73,132,554
應收貸款	11	38,769,716	41,883,085
遞延稅項資產		1,197,210	3,389,741
		<u>1,169,451,276</u>	<u>1,144,156,496</u>
流動資產			
存貨		45,774,572	60,643,963
貿易及其他應收賬款	12	96,587,097	154,769,751
按金及預付款項		5,553,968	5,114,367
可退回稅項		1,482,423	2,000,686
限制性現金		4,100,000	4,100,000
通過損益反映公平值變動的金融資產		29,009,000	34,600,000
證券業務客戶信託存款		78,733,321	88,603,357
現金及現金等價物		98,218,450	83,536,258
		<u>359,458,831</u>	<u>433,368,382</u>

綜合財務狀況表(續)

截至二零二三年三月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港元	二零二二年 港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	117,408,933	145,006,871
合約負債		1,258,759	1,228,797
銀行貸款		224,665,518	337,169,106
應付一間聯營公司款項		–	1,490,170
租賃負債		1,373,898	1,062,992
應繳稅項		1,990,246	287,594
		<u>346,697,354</u>	<u>486,245,530</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>12,761,477</u>	<u>(52,877,148)</u>
總資產減流動負債		<u>1,182,212,753</u>	<u>1,091,279,348</u>
非流動負債			
銀行貸款		56,025,821	–
租賃負債		1,059,254	–
應付一間聯營公司款項		29,474,443	–
應付一位非控股權益款項		3,320,000	3,270,000
遞延稅項負債		10,958,278	13,795,122
		<u>100,837,796</u>	<u>17,065,122</u>
淨資產		<u>1,081,374,957</u>	<u>1,074,214,226</u>
權益			
股本		245,062,941	245,062,941
儲備		825,411,864	818,819,351
本公司擁有人應佔權益		1,070,474,805	1,063,882,292
非控股權益		10,900,152	10,331,934
總權益		<u>1,081,374,957</u>	<u>1,074,214,226</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

華信地產財務有限公司(「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。

董事會已於二零二三年六月二十九日批准發布截至二零二三年三月三十一日的年度止之綜合財務報表。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於二零二二年四月一日起的年度期間生效之經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈且與本集團業務營運相關並適用於二零二二年四月一日開始的年度期間的綜合財務報表的下列經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架的提述
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備 — 擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損合約 — 履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制下合併的合併會計法

採納經修訂香港財務報告準則對本期間及過往年度的業績及財務狀況的編製及呈列方式概無造成重大影響。

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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
分部收入								
-來自外部客戶	<u>11,314,631</u>	<u>12,339,775</u>	<u>213,271,190</u>	<u>242,646,651</u>	<u>13,947,840</u>	<u>19,428,570</u>	<u>238,533,661</u>	<u>274,414,996</u>
分部業績	(2,392,870)	(10,110,061)	21,209,215	22,410,100	(9,958,993)	10,643,097	8,857,352	22,943,136
註銷一間附屬公司之溢利	-	603,630	-	-	-	-	-	603,630
投資物業公平值變動 產生之溢利	<u>1,925,436</u>	<u>18,709,722</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,925,436</u>	<u>18,709,722</u>
	<u>(467,434)</u>	<u>9,203,291</u>	<u>21,209,215</u>	<u>22,410,100</u>	<u>(9,958,993)</u>	<u>10,643,097</u>	<u>10,782,788</u>	<u>42,256,488</u>
未分配財務成本							(9,752,381)	(5,033,389)
視作銷售一間聯營公司權益之溢利							30,991,916	-
應佔聯營公司業績							(9,199,220)	(696,348)
應收一間聯營公司款項之減值虧損之 回撥/(撥備)							<u>10,734,295</u>	<u>(5,579,857)</u>
除稅前溢利							33,557,398	30,946,894
所得稅費用							<u>(3,056,975)</u>	<u>(4,209,278)</u>
年度溢利							<u>30,500,423</u>	<u>26,737,616</u>

II) 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	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二二年 港元
香港(處所)	57,403,498	73,614,489	958,944,707	931,808,792
中國	59,450,747	68,813,446	84,278,136	91,159,642
日本	50,196,717	49,629,054	-	-
大洋洲	41,161,437	47,577,905	-	-
北美洲	16,507,997	21,131,400	-	-
歐洲	13,813,265	13,648,702	-	-
	<u>238,533,661</u>	<u>274,414,996</u>	<u>1,043,222,843</u>	<u>1,022,968,434</u>

5. 收入

本集團於年內確認的收入如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	213,271,191	242,646,652
經紀佣金	5,266,612	8,175,032
	<u>218,537,803</u>	<u>250,821,684</u>
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	11,314,631	12,339,775
客戶利息收入	6,848,633	9,592,350
上市股本證券股息收入	1,832,594	1,661,187
	<u>19,995,858</u>	<u>23,593,312</u>
總收入	<u>238,533,661</u>	<u>274,414,996</u>

6. 財務成本

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
利息支出於：		
銀行貸款	9,315,155	4,693,899
其他借貸	83,921	20,678
貸款給一間私人公司的財務費用(附註11(a))	–	3,982,888
租賃負債之財務費用	23,960	11,564
銀行費用	329,345	307,248
	<u>9,752,381</u>	<u>9,016,277</u>

7. 所得稅費用

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
香港利得稅		
– 即期稅項	2,721,084	3,450,326
– 過往年度預提(多計)/少計	(65,819)	347,089
– 稅務優惠	(24,000)	(18,663)
	<u>2,631,265</u>	<u>3,778,752</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
– 即期稅項	696,355	502,510
– 過往年度預提少計	373,668	41,689
	<u>1,070,023</u>	<u>544,199</u>
遞延稅項計入	<u>(644,313)</u>	<u>(113,673)</u>
本年度所得稅費用總額	<u><u>3,056,975</u></u>	<u><u>4,209,278</u></u>

二零二三年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的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，該子公司香港利得稅撥備按二零二二年基準計算。

截至二零二三年三月三十一日止年度香港利得稅撥備考慮到香港政府給予2022/23課稅年度應付稅款100%的減免，每個業務最多減免10,000港元(二零二二年：2021/22課稅年度最多減免10,000港元，並在計算截至二零二二年十二月三十一日止年度的準備金時考慮在內)。

於兩個年度，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%。

8. 年度溢利

年度溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
已售存貨成本	139,756,081	159,132,069
產生租金收入之直接經營開支	2,390,599	2,282,499
核數師酬金：		
– 核數服務	805,859	925,172
折舊：		
– 物業、機器及設備	8,908,935	10,042,238
– 使用權資產	1,895,241	1,869,280
	10,804,176	11,911,518
出售通過損益反映公平值變動的金融資產之溢利	–	(51,426)
通過損益反映公平值變動的金融資產之虧損／(溢利)	4,477,300	(4,478,540)
	4,477,300	(4,529,966)
應收一間聯營公司款項之減值虧損之(回撥)／撥備	(10,734,295)	5,579,857
無形資產的減值虧損	–	201,205
貿易及其他應收賬款及應收貸款之預期信貸虧損撥備	6,093,807	1,734,448
壞賬撤銷	2,256,268	–
壞賬回收	(48,000)	(48,000)
出售物業、機器及設備之溢利	(92,078)	–
視作出售一間聯營公司權益之溢利	(30,991,916)	–
註銷附屬公司之溢利	–	(603,630)
物業、機器及設備撤銷	–	1,859
匯兌虧損淨額	57,796	471,618

9. 股息

(a) 歸屬於該年度的股息：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
建議末期股息每股普通股3港仙 (二零二二年：3港仙)	<u>6,762,601</u>	<u>6,762,601</u>

於報告期末後建議派付的末期股息須經本公司應屆股東周年大會的股東批准，且於報告期末尚未確認為負債，惟已反映為截至二零二三年三月三十一日止年度的保留溢利分配。

(b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
上一年度的末期股息每股普通股3港仙 (二零二二年：3港仙)	<u>6,762,601</u>	<u>6,762,601</u>

10. 本公司擁有人應佔每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利29,221,316港元(二零二二年：26,512,717港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零二二年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

11. 應收貸款

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
一間私人公司貸款(附註a)	31,568,232	32,224,009
一名獨立借款人貸款(附註b)	5,107,516	5,107,516
一名員工貸款(附註c)	4,551,560	4,551,560
減：預期信貸虧損撥備	(2,457,592)	—
	<u>38,769,716</u>	<u>41,883,085</u>

附註：

- (a) 結餘是本金為人民幣29,400,000元(相當於36,207,000港元)的股東貸款予東莞漢聚實業投資有限公司，該貸款為無抵押、免息且不得於報告期末起計未來12個月內償還。
- (b) 結餘是按固定年利率10%計息的獨立借款人貸款，須於2026年各自到期日償還，而結餘4,462,471港元以借款人在香港的物業作抵押。
- (c) 結餘是按固定年利率10%計息的員工貸款，須於2026年各自到期日償還，而結餘3,978,350港元以員工在香港的財產作抵押。

12. 貿易及其他應收賬款

本集團於本年度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 港元	二零二二年 港元
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	17,772,399	19,380,042
– 有抵押孖展貸款客戶	59,175,973	97,211,651
減：預期信貸虧損撥備	<u>(4,676,230)</u>	<u>(301,404)</u>
	<u>72,272,142</u>	<u>116,290,289</u>
銷售貨品及出租所引起的貿易應收賬款	22,222,337	37,910,827
減：預期信貸虧損撥備	<u>(703,584)</u>	<u>(1,975,431)</u>
	<u>21,518,753</u>	<u>35,935,396</u>
其他應收賬款	3,329,438	2,544,066
減：預期信貸虧損撥備	<u>(533,236)</u>	<u>–</u>
	<u>2,796,202</u>	<u>2,544,066</u>
	<u><u>96,587,097</u></u>	<u><u>154,769,751</u></u>

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。

於二零二三年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的貿易應收賬款金額為14,051,314港元(二零二二年：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。

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：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
0-30日	17,743,002	20,220,121
31-60日	1,108,187	3,850,182
61-90日	1,602,337	4,965,430
91-120日	4,165	4,454,483
121-365日	969,287	2,320,914
365日以上	91,775	124,266
	<u>21,518,753</u>	<u>35,935,396</u>

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零二三年三月三十一日止年度，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年利率8.5%計算(二零二二年：8.5%)。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。於二零二三年三月三十一日，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224,802,360港元(二零二二年：196,129,716港元)。

由於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。

13. 貿易及其他應付賬款

本集團於本年度之貿易應付賬款是由(i)生產及分銷塑膠包裝材料及(ii)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
貿易應付賬款包括：		
– 結算所及現金客戶	75,317,698	79,119,457
– 有抵押孖展貸款客戶	10,220,147	18,120,061
– 其他債權人	8,575,215	17,379,069
	<u>94,113,060</u>	<u>114,618,587</u>
預提工資	7,268,936	8,037,576
預提員工福利	3,673,039	4,195,990
預提物業發展開支	1,894,320	5,502,720
其他預提費用	6,857,344	9,621,585
已收租金押金	2,803,455	2,447,784
已收租客的預付款	798,779	582,629
	<u>23,295,873</u>	<u>30,388,284</u>
	<u>117,408,933</u>	<u>145,006,871</u>

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 港元	二零二二年 港元
0–30日	8,142,160	16,208,524
31–60日	3,038	595,159
61–90日	–	–
91–120日	–	–
121–365日	216,519	9,666
365日以上	213,498	565,720
	<u>8,575,215</u>	<u>17,379,069</u>

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。

14. 於聯營公司權益

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
聯營公司投資成本	6,664,312	6,664,312
應收聯營公司款項(附註a)	34,788,818	46,786,701
應佔收購後累計溢利／(虧損)及 其他全面收入／(支出)，扣取已收股息	8,385,233	(12,929,947)
減：聯營公司權益之已確認減值虧損(附註b)	<u>(16,446,598)</u>	<u>(27,180,893)</u>
	<u>33,391,765</u>	<u>13,340,173</u>

附註：

- (a) 餘額為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 於二零二三年及二零二二年三月三十一日，董事於考慮聯營公司的盈利能力、現金流量狀況、財務狀況、預測業務發展及未來前景後，評估應收聯營公司款項的可收回金額。根據該等評估，董事認為已確認撥回減值虧損撥備為10,734,295港元(二零二二年：減值虧損撥備5,579,857港元)。

以下列表僅包含聯營公司的詳細信息，所有這些均為聯交所的非上市公司實體，無法獲得其市場報價，董事認為，這些聯營公司主要影響了本集團於二零二三年及二零二二年三月三十一日的業績或淨資產。

聯營公司名稱	註冊／經營 國家／地點	已發行及 繳足股本	本集團所持有 所有權益比例		主要業務
			二零二三年 %	二零二二年 %	
惠達集團有限公司 (「惠達」) (附註1)	香港	2港元	47.70	47.70	不活動
Ongoing Investments Limited (「Ongoing Investments」)	英屬處女群島 ／中國	100美元	20.00	20.00	物業投資
Sequin Developments Limited (「Sequin Developments」)	英屬處女群島 ／中國	100美元	20.00	20.00	物業投資
Titan Dragon Properties Corporation (「Titan Dragon」) (附註2)	菲律賓	1,030,000,000披索 (二零二二年： 80,000,000披索)	33.22	49.00	物業投資

附註：

- (1) 惠達已於日期為二零一九年七月十七日之法院命令已清盤。本集團於惠達的權益已於早年作全面減值。
- (2) 截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團於Titan Dragon的股權因從一名獨立第三方注資而由49.00%攤薄至33.22%。因此，於Titan Dragon的投資被視為出售，而視作出售聯營公司權益之溢利30,991,916港元於綜合損益表確認。

所有聯營公司的報告日期均為三月三十一日。

本集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或有負債或其他承擔。

下文載列使用權益法入賬的各重要聯營公司的財務資料摘要：

(i) Ongoing Investments

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
流動資產	152,423	1,948,833
非流動資產	46,237,330	43,481,273
流動負債	(4,636,602)	(10,408,142)
非流動負債	(7,188,137)	(5,719,000)
淨資產	<u>34,565,014</u>	<u>29,302,964</u>
收入	7,014,785	2,282,030
總費用	(1,752,735)	(4,290,967)
年內溢利／(虧損)及全面收入／(支出)	<u>5,262,050</u>	<u>(2,008,937)</u>

上述匯總財務信息與綜合財務報表中確認的Ongoing Investments權益賬面價值的對帳如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
Ongoing Investments之淨資產	34,565,014	29,302,964
本集團於Ongoing Investments之擁有權 權益之比例	<u>20%</u>	<u>20%</u>
Ongoing Investments之應收賬款	<u>6,913,003</u> <u>156,027</u>	<u>5,860,593</u> <u>—</u>
本集團於Ongoing Investments之權益之 賬面值	<u>7,069,030</u>	<u>5,860,593</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度，Ongoing Investments 沒有宣派股息(二零二二年：無)。

(ii) Sequin Developments

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
流動資產	3,686,980	5,787,625
非流動資產	45,046,310	42,361,247
流動負債	(943,066)	(5,171,966)
非流動負債	(7,107,513)	(5,992,415)
淨資產	<u>40,682,711</u>	<u>36,984,491</u>
收入	7,856,087	2,751,292
總費用	<u>(1,770,287)</u>	<u>(4,224,096)</u>
年內溢利／(虧損)及全面收入／(支出)	<u>6,085,800</u>	<u>(1,472,804)</u>
從Sequin Developments收取之股息	<u>477,516</u>	<u>—</u>

上述匯總財務信息與綜合財務報表中確認的Sequin Developments權益賬面價值的對帳如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
Sequin Developments之淨資產	40,682,711	36,984,491
本集團於Sequin Developments之擁有權 權益之比例	<u>20%</u>	<u>20%</u>
Sequin Developments之應收賬款	<u>8,136,542</u> <u>171,303</u>	<u>7,396,898</u> <u>82,682</u>
本集團於Sequin Developments之權益之 賬面值	<u>8,307,845</u>	<u>7,479,580</u>

(iii) Titan Dragon

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
流動資產	30,343,899	2,700,598
非流動資產	62,025,980	5,005,307
流動負債	(9,130,376)	(222,010)
非流動負債	(92,163,867)	(139,278,834)
淨負債	<u>(8,924,364)</u>	<u>(131,794,939)</u>
收入	-	-
總費用	<u>(36,233,605)</u>	<u>(13,142,604)</u>
年內虧損及全面支出	<u>(36,233,605)</u>	<u>(13,142,604)</u>

附註：本集團於二零二二年四月至八月，二零二二年九月至二零二三年二月及二零二三年三月期間分別攤佔49%，40.83%及33.22%為2,938,587港元，7,781,394港元及748,809港元的虧損。

上述匯總財務信息與綜合財務報表中確認的Titan Dragon權益賬面價值的對帳如下：

	二零二三年 港元	二零二二年 港元
Titan Dragon之淨負債	(8,924,364)	(131,794,939)
本集團於Titan Dragon之擁有權權益之比例	<u>33.22%</u>	<u>49%</u>
Titan Dragon之應收賬款，撥備淨額	<u>18,014,890</u>	<u>-</u>
本集團於Titan Dragon之權益之賬面值	<u>18,014,890</u>	<u>-</u>

截至二零二三年三月三十一日止年度，Titan Dragon尚未確認的虧損為2,964,674港元(二零二二年：6,439,876港元)。於二零二三年三月三十一日，未確認的累計虧損為2,964,674港元(二零二二年：38,392,394港元)。

截至二零二三年三月三十一日止年度，Titan Dragon沒有宣派股息(二零二二年：無)。

附註： Titan Dragon於一九八九年收購一幅土地並持作發展用途(「標的物業」)。

地區審判法院(「地區審判法院」)於二零一六年十月二十一日作出裁決及於二零一七年四月二十四日的執行裁決支持二零一五年Veloso-Galenzoga(「Galenzoga」)提交的具體履約要求。該要求聲稱Titan Dragon已於1997年將標的物業出售給該女士。然後Titan Dragon提出了重新考慮之動議上訴。菲律賓上訴法院於二零一八年六月一日作出判決及於二零一九年二月二十六日作出決議，分別駁回Titan Dragon之複審令呈請及否決Titan Dragon重新考慮上述駁回之動議，並宣稱Titan Dragon使用錯誤之複審令補救，而是應提交一份撤銷判決之呈請。Titan Dragon之複審令呈請請求廢除菲律賓民事法院之訴訟就該法院作出有利於Galenzoga之判決。Titan Dragon已就法院判決提出複審，並就Galenzoga涉嫌偽造各類文件以實施其非法佔有標的物業之欺詐計劃提起刑事訴訟。儘管Titan Dragon之菲律賓律師認為Titan Dragon提出之論點屬合理，但上訴法院仍然維持上述判決及決議。雖然Titan Dragon已向菲律賓最高法院提出複審令之複審呈請，且Titan Dragon之菲律賓律師認為，Titan Dragon在其複審呈請中提出之論點屬合理且其立場堅定，但由於很難預測最高法院會對複審呈請中提出之問題如何判決，考慮到謹慎起見，Titan Dragon應同時將標的物業之賬面值全數減值。

因此，Titan Dragon已為該土地投資作全面減值及於二零一九年於Titan Dragon的財務報表內確認減值虧損撥備1,379,134,000披索(相等於約206,111,576港元)。

於二零二二年，最高法院裁定地區審判法院於二零一六年十月二十一日的決定及二零一七年四月二十四日的執行令無效。因此，根據地區審判法院的上述裁決，發出Galenzoga名下標的物業的所有權轉讓證書及其隨後的佔有同樣無效。因此，標的物業的所有權及對其的佔有必須歸還給公司，就如地區審判法院之前沒有進行任何程序一樣。Galenzoga已提交重新考慮的動議，該動議於二零二三年被最高法院正式駁回。最高法院的決定於二零二三年一月三十日記入判決書後即為最終決定。

目前正在採取法律行動，恢復標的物業的產權及佔有權。

管理層討論與分析

財務及業務回顧

截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團錄得收入238,500,000港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度的274,400,000港元減少35,900,000港元或13.1%。本集團於年內錄得應佔公司擁有人溢利29,200,000港元，較截至上一個財政年度錄得溢利26,500,000港元增加2,700,000港元或10.2%。

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。截至二零二三年三月三十一日止年度，本分部錄得收入11,300,000港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度的12,300,000港元減少1,000,000港元或8.3%。經營虧損為2,400,000港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度的10,100,000港元減少虧損7,700,000港元或76.3%。虧損減少主要由於本財政年度增加估算利息收入7,700,000港元所致。

(i) 物業投資、發展及出租

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。截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團之租金及租金相關收入為11,300,000港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度的12,300,000港元相比減少1,000,000港元或8.3%。主要原因是由改建五層恒港中心為服務式辦公室單位以致租金收入減少。

(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。截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度，商店或酒店住宿均沒有產生收入。

生產及分銷塑膠包裝材料

截止二零二三年三月三十一日止年度，本分部錄得收入為213,300,000港元，與去年同期242,600,000港元相比下跌12.1%。本分部溢利為21,200,000港元，較去年22,400,000港元減少5.4%。

年內，環球經濟持續受到高通脹、病毒緩解措施導致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，歐盟更多成員國亦陸續製定自己的政策以逐步淘汰一次性塑料產品；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。以上兩者只是部分遏制塑料污染政策之例子。

經紀及證券保證金融資

於報告期內，本部証券業務仍面對艱難時刻，因整體市場成交量萎縮，每日平均成交量約為1,280億港元。香港股票市場劇烈波動。在二零二二年十月，恆生指數觸及最低14,597點，續後在二零二三年一月顯著地反彈抽升至22,700點，波幅達8,000點。

隨著各項新冠病毒預防及管控措施解除和放寬，在二零二三年，冀望經濟復原加速，投資者漸漸重拾信心。再者，中國經濟亦漸露曙光復甦，預測其國民生產總值在二零二三年與去年同比會達至五個百分點。但整體全球需求疲弱，令中國製造活動亦相應減慢。但在本年三月發生的美國銀行倒閉事件，亦令投資界關注會否醞釀擴大至銀行危機甚至引發更大的經濟衰退。

截至二零二三年三月三十一日止年度，有困難的經營環境下我們業務出現了虧損。經紀佣金相比截至上一個財政年度8,200,000港元按年跌近35.6%至5,300,000港元，而孖展客戶之利息收入相比截至上一個財政年度9,600,000港元減少28.6%至6,800,000港元，由於當市場氣氛不確定時，保證金客戶傾向於持有股票。另外，本分部在年度錄得6,100,000港元貿易及其他應收賬款及應收貸款之預期信貸虧損撥備。因此，經營虧損為10,000,000港元(二零二二年：經營溢利為10,600,000港元)。

策略及前景

展望未來，由於全球經濟環境仍然起伏不定及預計不斷演變的全球大流行依然持續，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／酒店營運

(i) 物業投資、發展及出租

儘管香港樓市近期受到通脹和高利率以及住宅供應過剩等因素的影響，但基於再沒有嚴格的防疫措施和重開邊境後內地人回歸，加上部分中央銀行已有放慢加息步伐的跡象。香港房地產市場有理由對租賃和投資領域持謹慎樂觀態度。

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，較傳統高廈更能滿足初創、年輕企業需要，同時較純開放式空間更具彈性，滿足企業的擴張需要。新樓層於二零二三年五月推出，這將顯著增加大樓產生的收入。

於二零一九年八月，本公司的附屬公司天運豐香港有限公司（「GSHK」）已就葵涌梨木路1號提交S12A改劃申請向城市規劃委員會（「城規會」）提交，將該地塊由「休憩用地」改劃為其他指定用途，註明「具歷史和建築價值的建築物保存作社會福利設施用途」。城規會於二零二零年十月部分批准該申請。

於本財政年度結束後，GSHK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) 酒店營運

華國酒店正進行重大改動及加建工程。改動及加建工程之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。目標是在二零二四年四月完成上屬結構工程，包括獲得樓宇的佔用許可證。

生產及分銷塑膠包裝材料

隨着各國和內地恢復免檢疫通關，全球經濟終於在隧道盡頭看到了曙光。然而，更多關於塑料包裝的法規正在製定中，歐盟提議二零三零年起根據包裝和包裝廢物法規強制使用消費後回收材料以減少包裝污染及建立包裝循環經濟，以及香港計劃二零二四年實施都市固體廢物收費，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

展望二零二三年，投資環境在上半年將經歷重重挑戰。有很多負面因素包括全球經濟前景暗淡，趨向去全球化和揮之不去的地緣政治衝突。因貿易保護主意提高，各國均對中國實施貿易制裁。為了應付高踞不下的通脹，迫使聯儲局不斷加息，恐最終會導致企業盈利受損和經濟衰退。

最近，中資企業傳來重組分拆概念，推動市場情緒重投創新科技行業。

因我們的業務表現與外圍因素和市場成交量有高度相互關係，所以本部業務表現會較佳直至環球情況趨向平穩，冀望在下半年投資環境有所改善。

流動資金及財務資源

集團一向採取穩健的財務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本。

於二零二三年三月三十一日，本集團的流動資產淨額為12,800,000港元(二零二二年：流動負債淨額為52,900,000港元)。本集團由流動負債淨額轉為流動資產淨額，主要是由於集團於二零二二年六月從一間銀行取得新的分期貸款60,000,000港元，於240個月內償還。

於二零二三年三月三十一日，現金及現金等價物為98,200,000港元(二零二二年：83,500,000港元)，而貿易及其他應收賬款為96,600,000港元(二零二二年：154,800,000港元)。貿易應付賬款及其他應付款為117,400,000港元(二零二二年：145,000,000港元)。

於二零二三年三月三十一日，集團之銀行借貸為280,700,000港元(二零二二年：337,200,000港元)，其中短期借貸為224,700,000港元(二零二二年：337,200,000港元)，而長期借貸則為56,000,000港元(二零二二年：無)。集團本年度之淨債務權益比率為16.9%(二零二二年：23.6%)。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總額的比例計算。淨債務權益比率與去年相比下跌主要由於年內銀行貸款減少及現金及現金等價物增加所致。

資本結構

於二零二三年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,070,500,000港元(二零二二年：1,063,900,000港元)。本集團的每股綜合資產淨值為4.8港元(二零二二年：4.8港元)。

外匯風險

本集團於香港及中國營運，大部分交易以港元、美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)計值。外匯風險來自商業交易、已確認資產及負債，其以非本集團實體功能貨幣的貨幣計值。

本集團目前並無外幣對沖政策。為減低外匯風險，管理層密切監察該等風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

要該貨幣與美元掛鉤，本集團就不會承受港元兌美元的重大外匯風險。

重大收購及出售

截至二零二三年三月三十一日止年度，一名新投資者行使認股權，認購Titan Dragon新增股份。隨著Titan Dragon發行新股，本集團於Titan Dragon的權益由二零二二年三月三十一日的49%減少至二零二三年三月三十一日的33.22%。該等交易導致本集團被視為出售部分Titan Dragon的投資，並產生視作出售收益31,000,000港元，主要是由於新投資者認購股份後Titan Dragon每股資產淨值增加所致。

除上文所披露者外，截至二零二三年三月三十一日止年度，本集團並無任何附屬公司及聯營公司的重大出售事項。

截至二零二二年三月三十一日止年度內，本集團並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

僱員及薪酬政策

於二零二三年三月三十一日，本集團旗下員工為270人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定(二零二二年：278人)。

股息

董事會建議向於二零二三年九月一日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零二三年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二二年：每股普通股3港仙)。待此建議於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准後，末期股息分派將於二零二三年十月六日派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二三年八月二十五日(星期五)舉行。關於股東週年大會的通告將在本公司網站及聯交所網站上公佈，並會連同本公司二零二二／二零二三年報於適當時候寄發予股東。

就股東週年大會暫停辦理股票過戶登記

本公司將於二零二三年八月二十二日(星期二)至二零二三年八月二十五日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記過戶手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於二零二三年八月二十一日(星期一)

下午四時前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股份過戶登記處，即位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室之聯合證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

暫停辦理股票過戶登記以收取末期股息

本公司將於二零二三年八月三十一日(星期四)至二零二三年九月一日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股票登記過戶手續。為符合資格收取建議末期股息，股東最遲須於二零二三年八月三十日(星期三)下午四時前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股份過戶登記處，即位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室之聯合證券登記有限公司，以辦理有關過戶手續。

購買、出售或贖回股份

本公司及其任何附屬公司於本年度內並無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

遵從企業管治的常規守則

於本年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「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。

根據守則條文第A.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。截至二零二三年三月三十一日止年度，由於主席及獨立非執行董事的行程緊湊，所以無法為主席與獨立非執行董事安排沒有其他董事

出席的正式會議。儘管年內沒有舉行此會議，但主席授權本公司之公司秘書徵詢獨立非執行董事可能存有之任何疑慮及／或問題並向其匯報，以便召開跟進會議(如必要)。

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。本年內一名獨立非執行董事及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所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作出特定查詢，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

審核委員會由本公司四名獨立非執行董事及本公司兩名非執行董事組成，以檢討本集團財務報告程序、風險管理及內部監控系統。本集團截至二零二三年三月三十一日止年度的全年業績獲董事會批准前，已由審核委員會審閱。

審計師審查

有關本集團截至二零二三年三月三十一日止年度業績初步公告的數字已獲本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司同意，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額一致。致同(香港)會計師事務所有限公司，在這方面所做的工作不構成符合香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑑證業務準則的鑑證業務因此致同(香港)會計師事務所有限公司並無就初步公告作出任何保證。

刊發財務資料

本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。本公司之二零二二／二零二三年度年報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，二零二三年六月二十九日

於本公佈日期，董事會的成員為(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、徐家華先生及陸紹傳博士。