

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)

**截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元 (經重述)
收入	5	192,687,470	238,533,661
銷售成本		(128,249,430)	(169,059,951)
毛利		64,438,040	69,473,710
其他收入及其他收益		6,445,130	13,387,663
投資物業公平值變動產生之(虧損)/溢利		(193,949,870)	1,925,436
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	8	(7,293,756)	(4,477,300)
銷售及分銷費用		(3,447,675)	(8,116,069)
行政費用		(49,998,861)	(56,756,233)
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	8	(362,115)	(6,093,807)
其他營運費用		(157,607)	(143,615)
財務成本	6	(18,078,407)	(9,752,381)
視作出售一間聯營公司權益之(虧損)/溢利	14	(26,282,302)	30,991,916
應佔聯營公司業績	14	288,910,725	(9,199,220)
應收一間聯營公司款項之減值虧損之 回撥	14	–	10,734,295
除稅前溢利		60,223,302	31,974,395
所得稅費用	7	(4,351,477)	(2,946,454)
年度溢利	8	<u>55,871,825</u>	<u>29,027,941</u>
年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		56,389,855	27,776,200
非控股權益		(518,030)	1,251,741
		<u>55,871,825</u>	<u>29,027,941</u>
本公司擁有人應佔每股盈利 基本及攤薄(港仙)	10	<u>25.0</u>	<u>12.3</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元 (經重述)
年度溢利	8	55,871,825	29,027,941
其他全面收益／(支出)：			
<i>其後不可能重新分類至損益之項目：</i>			
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)			
		26,011,980	(7,390,491)
重新計量長期服務金責任		673,729	81,905
		26,685,709	(7,308,586)
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額			
		(5,986,792)	(9,186,600)
應佔一間聯營公司的其他全面支出			
		(4,076,595)	—
		(10,063,387)	(9,186,600)
年度其他全面收益／(支出)		16,622,322	(16,495,186)
年度全面收益總額		72,494,147	12,532,755
全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人		73,261,335	11,993,968
非控股權益		(767,188)	538,787
		72,494,147	12,532,755

綜合財務狀況表

於二零二四年三月三十一日(以港元列示)

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元 (經重述)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		259,641,262	170,571,154
使用權資產		11,801,815	14,169,103
投資物業		674,706,515	839,931,540
聯營公司權益	14	273,314,749	33,391,765
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)		90,985,137	65,219,287
應收貸款	11	29,822,385	38,769,716
購買物業、機器及設備的預付款		1,109,015	–
遞延稅項資產		441,828	1,307,731
		<u>1,348,024,207</u>	<u>1,169,561,797</u>
流動資產			
存貨		38,892,960	45,774,572
貿易及其他應收賬款	12	101,584,637	96,587,097
按金及預付款項		4,703,672	5,553,968
可退回稅項		2,440,275	1,482,423
應收一間聯營公司	14	17,365,705	–
限制性現金		–	4,100,000
通過損益反映公平值變動的金融資產		21,646,350	29,009,000
證券業務客戶信託存款		58,818,134	78,733,321
現金及現金等價物		41,844,128	98,218,450
		<u>287,295,861</u>	<u>359,458,831</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二四年三月三十一日(以港元列示)

	附註	二零二四年 港元	二零二三年 港元 (經重述)
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	106,709,001	117,408,933
合約負債		1,216,568	1,258,759
銀行貸款		58,240,087	224,665,518
租賃負債		1,059,254	1,373,898
應繳稅項		2,846,290	1,990,246
		<u>170,071,200</u>	<u>346,697,354</u>
流動資產淨值		<u>117,224,661</u>	<u>12,761,477</u>
總資產減流動負債		<u>1,465,248,868</u>	<u>1,182,323,274</u>
非流動負債			
銀行貸款		273,221,012	56,025,821
租賃負債		–	1,059,254
應付一間聯營公司款項		30,405,128	29,474,443
應付一位非控股權益款項		3,395,000	3,320,000
遞延稅項負債		11,580,308	10,958,278
長期服務金責任		931,494	1,501,098
		<u>319,532,942</u>	<u>102,338,894</u>
淨資產		<u>1,145,715,926</u>	<u>1,079,984,380</u>
權益			
股本		245,062,941	245,062,941
儲備		890,549,452	824,050,718
本公司擁有人應佔權益		1,135,612,393	1,069,113,659
非控股權益		10,103,533	10,870,721
總權益		<u>1,145,715,926</u>	<u>1,079,984,380</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。

本綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，亦為本公司之功能貨幣。

董事會已於二零二四年六月三十日批准發佈截至二零二四年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

2.1 於二零二三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

本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則，該等準則與本集團的業務相關，並於二零二三年四月一日起的年度期間的本集團之綜合財務報表生效：

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)	會計披露政策
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號 (修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞 延稅項
香港會計準則第12號 (修訂本)	國際租稅變革—支柱二規則範本

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。

2.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則

於授權刊發該等綜合財務報表日期，已頒佈尚未生效的若干新訂及經修訂香港財務報告準則(本集團並未提早採納)。

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司 之間出售或提供資產 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香 港詮釋第5號的相關修訂本 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定生效日期

董事預計所有聲明將在聲明生效日期開始的首個期間或之後於本集團的會計政策中採納。該等經修訂之香港財務報告準則預計不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

2.3 香港會計師公會就取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響發出的新指引

於二零二二年六月，香港特別行政區政府(「政府」)就《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)刊憲，將於二零二五年五月一日(「轉制日」)起生效。《修訂條例》自轉制日起撤銷僱主使用強積金供款所產生的累算權益來對沖僱員服務的遣散費及長期服務金(「取消」)。此外，轉制日前最後月薪將用於計算轉制日前僱用期間的長期服務金部分。

於二零二三年四月一日之前，本集團採用香港會計準則第19號「僱員福利」第93(b)段的可行權宜方法（「可行權宜方法」），將可對沖的強積金福利視作僱員供款，以減少當期服務成本。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈《香港取消強積金與長期服務金對沖機制的會計影響》（「指引」），就對沖機制的會計處理以及取消強積金長期服務金對沖所產生之影響提供指引。

根據該指引，本集團已更改與其長期服務金義務相關的會計政策。由於取消原故，這些供款不再被視為「僅與僱員在該期間的服務掛鉤」，因為轉制日後的強制性僱主強積金供款仍可用於對沖轉制日的長期服務金責任。因此，本集團停止採用可行權宜方法，並透過採用香港會計準則第19號第93(a)段，以與長期服務金福利總額相同的方式將視作僱員供款重新分配至服務期。停止採用可行權宜方法後的會計政策變更導致對截至二零二二年六月該日的服務成本的損益進行追加調整及對當期服務成本、利息費用以及截至二零二三年三月三十一日止年度剩餘時間精算假設變化的重新計量影響，以及對於二零二三年三月三十一日的長期服務金義務的賬面金額進行相應調整。此會計政策變更對二零二二年四月一日的期初權益並未產生任何影響。對於二零二三年三月三十一日的公司層級財務狀況表也沒有重大影響。本集團已評估此項新指引對上述會計政策的影響，該指引對本集團當期或前期的業績和財務狀況在本年度財務報表中的編製或呈列方式有重大影響。

這項會計政策變更已透過重述於二零二三年三月三十一日的餘額進行追溯。下表總結了採用此指引對本集團的綜合損益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表呈列的比較資料之影響。

於二零二三年三月三十一日的綜合財務狀況表

	於 二零二三年 三月三十一日 賬面值 (採用前) 港元	採用 該指南 的影響 港元	經重述於 二零二三年 三月三十一日 賬面值 (採用後) 港元
長期服務金責任	–	1,501,098	1,501,098
遞延稅項資產	1,197,210	110,521	1,307,731
非控股權益	10,900,152	(29,431)	10,870,721
保留溢利	794,272,244	(1,361,146)	792,911,098

截至二零二三年三月三十一日止年度的綜合損益表及其他全面收益表

	原額 (採用前) 港元	採用 該指南 的影響 港元	重述 金額賬面值 (採用後) 港元
銷售成本	169,036,681	23,270	169,059,951
行政費用	55,196,500	1,559,733	56,756,233
所得稅費用	3,056,975	(110,521)	2,946,454
年度溢利	30,500,423	(1,472,482)	29,027,941
重新計量長期服務金 責任	–	81,905	81,905
其他全面費用	16,577,091	(81,905)	16,495,186
每股盈利			
基本及攤薄(港仙)	13.0	(0.7)	12.3

下表總結了在本集團未變更會計政策的情況下，採用該指引對本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表和綜合財務狀況表的影響，並繼續採用香港會計準則第19號第93(b)段的可行權宜方法：

於二零二四年三月三十一日的綜合財務狀況表

	於 二零二四年 三月三十一日 賬面值 (採用前) 港元	採用 該指南 的影響 港元	經重述於 二零二四年 三月三十一日 賬面值 (採用後) 港元
長期服務金責任	–	931,494	931,494
遞延稅項資產	359,928	81,900	441,828
非控股權益	10,121,425	(17,892)	10,103,533
保留溢利	844,027,594	(831,702)	843,195,892

截至二零二四年三月三十一日止年度的綜合損益表及其他全面收益表

	原額 (採用前) 港元	採用 該指南 的影響 港元	重述 金額賬面值 (採用後) 港元
銷售成本	128,239,013	10,417	128,249,430
行政費用	49,946,789	52,072	49,998,861
財務成本	18,036,771	41,636	18,078,407
所得稅費用	4,322,856	28,621	4,351,477
年度溢利	56,004,571	(132,746)	55,871,825
重新計量長期服務金 責任	–	673,729	673,729
其他全面收益	17,296,051	(673,729)	16,622,322
每股盈利			
基本及攤薄(港仙)	25.0	–	25.0

3. 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公認會計原則而編製。此外，該等綜合財務報表包括遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露要求及公司條例規定之適用要求。

4. 分部資料

本公司之執行董事被確認為主要營運決策者，已釐定以下本集團之營運分部。

物業投資、發展及出租／ 酒店營運	於香港營運酒店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。

這些經營分部受到監控，並根據調整後的分部經營業績作出戰略決策。

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		生產及分銷塑膠包裝材料		經紀及證券保證金融資		綜合	
	出租／酒店營運							
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
		(經重述)		(經重述)		(經重述)		(經重述)
分部收入								
—來自外部客戶	<u>14,032,966</u>	<u>11,314,631</u>	<u>166,579,877</u>	<u>213,271,191</u>	<u>12,074,627</u>	<u>13,947,839</u>	<u>192,687,470</u>	<u>238,533,661</u>
分部業務	(5,977,200)	(2,590,052)	21,777,380	20,442,630	(6,177,024)	(10,578,229)	9,623,156	7,274,349
投資物業公平值變動產生之 (虧損)/溢利	<u>(193,949,870)</u>	<u>1,925,436</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(193,949,870)</u>	<u>1,925,436</u>
	<u>(199,927,070)</u>	<u>(664,616)</u>	<u>21,777,380</u>	<u>20,442,630</u>	<u>(6,177,024)</u>	<u>(10,578,229)</u>	<u>(184,326,714)</u>	<u>9,199,785</u>
視作銷售一間聯營公司權益之 (虧損)/溢利							(26,282,302)	30,991,916
未分配財務成本							(18,078,407)	(9,752,381)
應佔聯營公司業績							288,910,725	(9,199,220)
應收一間聯營公司款項之 減值虧損之回撥							-	10,734,295
除稅前溢利							60,223,302	31,974,395
所得稅費用							<u>(4,351,477)</u>	<u>(2,946,454)</u>
年度溢利							<u>55,871,825</u>	<u>29,027,941</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經營地點。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零二四年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	二零二三年 港元
香港(處所)	50,615,963	57,403,498	876,294,618	958,944,707
日本	45,194,594	50,196,717	-	-
大洋洲	41,598,116	41,161,437	-	-
中國	27,649,143	59,450,747	89,600,453	84,278,136
北美洲	16,038,262	16,507,997	-	-
歐洲	11,591,392	13,813,265	-	-
菲律賓	-	-	258,179,786	-
	<u>192,687,470</u>	<u>238,533,661</u>	<u>1,224,074,857</u>	<u>1,043,222,843</u>

5. 收入

本集團的主要業務在綜合財務報表附註1中披露。

本集團於年內確認的收入如下：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	166,579,877	213,271,191
經紀佣金	4,084,870	5,266,612
	<u>170,664,747</u>	<u>218,537,803</u>
其他來源之收入		
租金及租金相關收入	14,032,966	11,314,631
客戶利息收益收入	6,615,163	6,848,633
上市股本證券股息收入	1,374,594	1,832,594
	<u>22,022,723</u>	<u>19,995,858</u>
總收入	<u><u>192,687,470</u></u>	<u><u>238,533,661</u></u>

6. 財務成本

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
利息支出於：		
銀行貸款	15,230,316	9,315,155
其他借貸	224,050	83,921
應付一間聯營公司款項之估算利息支出	1,959,685	—
租賃負債之財務費用	57,102	23,960
應收貸款之財務費用	2,091,150	—
銀行費用	736,344	329,345
長期服務金責任之淨利息支出	41,636	—
	<u>20,340,284</u>	<u>9,752,381</u>
總借款成本	20,340,284	9,752,381
減：合格資產成本中可資本化之金額(附註)	(2,261,876)	—
	<u><u>18,078,407</u></u>	<u><u>9,752,381</u></u>

附註：該金額指與具體借款相關的借款成本。

7. 所得稅費用

	二零二四年 港元	二零二三年 港元 (經重述)
香港利得稅		
– 即期稅項	2,358,817	2,721,084
– 過往年度預提多計	(6,006)	(65,819)
– 稅務優惠	(9,000)	(24,000)
	<u>2,343,811</u>	<u>2,631,265</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
– 即期稅項	742,358	696,355
– 過往年度預提(多計)/少計	(222,625)	373,668
	<u>519,733</u>	<u>1,070,023</u>
遞延稅項稅費/(抵免)	<u>1,487,933</u>	<u>(754,834)</u>
本年度所得稅費用總額	<u><u>4,351,477</u></u>	<u><u>2,946,454</u></u>

二零二四年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零二三年：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二零二三年基準計算。

截至二零二四年三月三十一日止年度香港利得稅撥備考慮到政府給予2023/24課稅年度應付稅款100%的減免，每個業務最多減免3,000港元(二零二三年：2022/23課稅年度最多減免6,000港元，並在計算截至二零二三年三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(計入)/扣除以下各項：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
已售存貨成本	102,415,839	139,756,081
產生租金收入之直接經營開支	2,135,743	2,390,599
核數師酬金：		
– 核數服務	<u>1,030,000</u>	<u>805,859</u>
折舊：		
– 物業、機器及設備	8,413,335	8,908,935
– 使用權資產	<u>1,852,506</u>	<u>1,895,241</u>
	<u>10,265,841</u>	<u>10,804,176</u>
通過損益反映公平值變動的		
金融資產之虧損	7,293,756	4,477,300
應收一間聯營公司款項之減值虧損之回撥	–	(10,734,295)
貿易及其他應收賬款及應收貸款之		
預期信貸虧損撥備	362,115	6,093,807
壞賬撤銷	1,255,888	2,256,268
壞賬回收	(44,000)	(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虧損/(溢利)	26,282,302	(30,991,916)
匯兌(收益)/虧損淨額	<u>(207,227)</u>	<u>57,796</u>

9. 股息

(a) 歸屬於該年度的股息：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
建議末期股息3港仙 (二零二三年：每股普通股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，惟已反映為截至二零二四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：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
上一年度的末期股息每股普通股3港仙 (二零二三年：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56,389,855港元(二零二三年(經重述)：27,776,200港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零二三年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
一間私人公司貸款(附註(a))	29,822,385	31,568,232
一名獨立借款人貸款(附註(b) & (d))	–	5,107,516
一名員工貸款(附註(c) & (d))	–	4,551,560
減：預期信貸虧損撥備	–	(2,457,592)
	<u>29,822,385</u>	<u>38,769,716</u>

附註：

- (a) 結餘是本金為人民幣29,400,000元(相當於31,884,000港元)(二零二三年：人民幣29,400,000(相當於33,462,000港元))的股東貸款予一間私人公司，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十二個月內償還。
- (b) 結餘是按固定年利率10%計息的獨立借款人貸款(「甲方」)，須於二零二六年各自到期日償還，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(「乙方」)，須於二零二六年各自到期日償還，而結餘3,978,350港元以員工在香港的財產作抵押。
- (d) 截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團與甲方及乙方訂立買賣協議，據此，本集團同意收購以及甲方及乙方同意出售位於香港的住宅物業，代價分別為4,180,000港元及3,230,000港元。該代價乃本集團與甲方及乙方在考慮近期同類物業的市場交易後，分別與甲方及乙方公平磋商後達成。代價支付分別透過甲方及乙方未償還的應收貸款清償。管理層認為，甲方及乙方償還剩餘未償還應收貸款的機會微乎其微。因此，上述剩餘未償還應收貸款及甲方及乙方應收利息的賬面總額分別為766,048港元(扣除預期信用虧損撥備1,236,877港元)及489,840港元(扣除預期信用虧損撥備1,753,951港元)。並於二零二四年三月三十一日止年度於綜合損益表的「行政費用－壞帳撤銷」中確認。

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。

	二零二四年 港元	二零二三年 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	10,535,639	17,772,399
– 有抵押孖展貸款客戶	71,186,789	59,175,973
減：預期信貸虧損撥備	<u>(4,966,475)</u>	<u>(4,676,230)</u>
	<u>76,755,953</u>	<u>72,272,142</u>
銷售貨品及出租所引起的貿易應收賬款	21,187,491	22,222,337
減：預期信貸虧損撥備	<u>(314,989)</u>	<u>(703,584)</u>
	<u>20,872,502</u>	<u>21,518,753</u>
其他應收賬款	4,555,897	3,329,438
減：預期信貸虧損撥備	<u>(599,715)</u>	<u>(533,236)</u>
	<u>3,956,182</u>	<u>2,796,202</u>
	<u>101,584,637</u>	<u>96,587,097</u>

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，因為這些餘額在開始時的到期期限較短。

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。

於二零二四年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的貿易應收賬款金額為8,569,305港元(二零二三年：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(二零二三年：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本集團貿易應收賬款賬齡分析(已扣除預期信貸虧損撥備)如下：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
0-30日	13,311,225	17,743,002
31-60日	2,922,709	1,108,187
61-90日	1,960,729	1,602,337
91-120日	1,224,511	4,165
121-365日	1,425,400	969,287
365日以上	27,928	91,775
	<u>20,872,502</u>	<u>21,518,753</u>

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零二四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9.3%計算(二零二三年：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。於二零二四年三月三十一日，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199,529,979港元(二零二三年：224,802,360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。

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
貿易應付賬款包括：		
– 結算所及現金客戶	56,691,458	75,317,698
– 有抵押孖展貸款客戶	6,990,478	10,220,147
– 其他債權人	6,153,647	8,575,215
	<u>69,835,583</u>	<u>94,113,060</u>
預提工資	6,767,085	7,268,936
預提員工福利	2,029,791	3,673,039
預提物業發展開支	10,903,799	1,894,320
其他預提費用	13,274,787	6,857,344
已收租金押金	3,048,436	2,803,455
已收租客的預付款	849,520	798,779
	<u>36,873,418</u>	<u>23,295,873</u>
	<u>106,709,001</u>	<u>117,408,933</u>

其他債權人之貿易應付賬款指與採購原材料及供應品有關的貿易應付賬款。

其他債權人授予本集團的信貸期一般為30天內(二零二三年：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：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
0–30日	5,355,926	8,142,160
31–60日	303,876	3,038
61–90日	243,310	–
91–120日	8,770	–
121–365日	–	216,519
365日以上	241,765	213,498
	6,153,647	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。

14. 於聯營公司權益

	二零二四年 港元	二零二三年 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))	33,812,303	34,788,818
應佔收購後累計溢利及 其他全面收入，扣取已收股息	266,650,437	8,385,233
減：聯營公司權益之已確認減值虧損(附註(b))	(16,446,598)	(16,446,598)
	290,680,454	33,391,765
減：列作往來賬之金額	(17,365,705)	–
	273,314,749	33,391,765

附註：

- (a) 餘額為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 於二零二四年三月三十一日，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零港元(二零二三年：10,734,295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二零二四年及二零二三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
			二零二四年 %	二零二三年 %	
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	140,000,000披索 (二零二三年： 118,000,000披索)	28.00	33.22	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) 截至二零二四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33.22%攤薄至28.00%(二零二三年：49.00%至33.22%)，金額為500,000,000披索(相當於約65,991,781港元)。因此，於Titan Dragon的投資被視作出售，而視作出售一間聯營公司權益產生之虧損26,282,302港元(二零二三年：視作出售一間聯營公司權益產生之溢利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

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
流動資產	204,817	152,423
非流動資產	45,539,041	46,237,330
流動負債	(4,287,248)	(4,636,602)
非流動負債	(6,234,000)	(7,188,137)
淨資產	<u>35,222,610</u>	<u>34,565,014</u>
收入	2,434,213	7,014,785
總費用	(1,776,617)	(1,752,735)
年內溢利及全面收入	<u>657,596</u>	<u>5,262,050</u>

上述匯總財務資訊與Ongoing Investments權益賬面值的對帳如下：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
Ongoing Investments之淨資產	35,222,610	34,565,014
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>7,044,522</u>	<u>6,913,003</u>
	<u>-</u>	<u>156,027</u>
本集團於Ongoing Investments之權益之 賬面值	<u>7,044,522</u>	<u>7,069,030</u>

截至二零二四年三月三十一日止年度，Ongoing Investments 沒有宣派股息（二零二三年：零港元）。

(ii) Sequin Developments

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
流動資產	3,346,156	3,686,980
非流動資產	44,366,009	45,046,310
流動負債	(1,179,961)	(943,066)
非流動負債	(6,079,999)	(7,107,513)
淨資產	<u>40,452,205</u>	<u>40,682,711</u>
收入	3,035,189	7,856,087
總費用	<u>(1,832,570)</u>	<u>(1,770,287)</u>
年內溢利及全面收益	<u>1,202,619</u>	<u>6,085,800</u>
從Sequin Developments收取之股息	<u>286,624</u>	<u>477,516</u>

上述匯總財務資訊與Sequin Developments權益賬面價值的對帳如下：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
Sequin Developments之淨資產	40,452,205	40,682,711
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>8,090,441</u>	<u>8,136,542</u>
	<u>-</u>	<u>171,303</u>
本集團於Sequin Developments之權益之 賬面值	<u>8,090,441</u>	<u>8,307,845</u>

(iii) Titan Dragon

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
流動資產	59,430,736	30,343,899
非流動資產	1,165,335,130	62,025,980
流動負債	(9,394,272)	(9,130,376)
非流動負債	(293,300,932)	(92,163,867)
淨資產／(負債)	<u>922,070,662</u>	<u>(8,924,364)</u>
收入	-	-
投資物業公平值變動產生之溢利	1,092,203,783	-
總支出	<u>(214,929,030)</u>	<u>(36,233,605)</u>
年度溢利／(虧損)	877,274,753	(36,233,605)
其他全面支出	<u>(12,271,508)</u>	-
年度全面收益／(支出)總額	<u>865,003,245</u>	<u>(36,233,605)</u>

附註：本集團分別於二零二三年四月至二零二四年一月期間攤佔33.22%為291,893,208港元的溢利及於二零二四年二月至二零二四年三月期間攤佔28.00%為389,855港元的虧損(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3,713,484港元的虧損)。

上述匯總財務資訊與Titan Dragon權益賬面值的對帳如下：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
Titan Dragon之淨資產／(負債)	922,070,662	(8,924,364)
本集團於Titan Dragon之擁有權權益之比例	28.00%	33.22%
Titan Dragon之應收賬款，撥備淨額	<u>258,179,786</u>	-
	<u>17,365,705</u>	<u>18,014,890</u>
本集團於Titan Dragon之權益之賬面值	<u>275,545,491</u>	<u>18,014,890</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2,964,671港元。於二零二三年三月三十一日，未確認的累計虧損為2,964,671港元。

截至二零二四年三月三十一日止年度，Titan Dragon呈報溢利，本集團於Titan Dragon計及先前其未確認的虧損2,964,671港元之應佔份額後恢復確認其應佔該等溢利。

截至二零二四年三月三十一日止年度，Titan Dragon沒有宣派股息(二零二三年：零港元)。

附註：Titan Dragon於一九八九年收購了一幅位於菲律賓的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女士(「Galenzoga」)提交的具體履約要求。該要求聲稱Titan Dragon已於一九九七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，而該動議被最高法院正式駁回。最高法院的判決在記入判決書後即為最終決定。

地區審判法院於二零二三年六月二十三日作出決定和決議，批准撤銷Titan Dragon之動議，並命令Galenzoga立即遷出標的物業。法院還命令Galenzoga取消先前對標的物業的所有業權轉讓證以及恢復其衍生的所有業權轉讓證。於二零二三年七月十一日，Galenzoga提出重新考慮二零二三年六月二十三日決議之動議，但同樣遭到拒絕。於二零二三年八月八日，菲律賓奎松市契約登記處正式取消Galenzoga的所有業權轉讓證，並恢復Titan Dragon對標的物業其衍生的所有業權轉讓證。於二零二三年十月二十五日，Titan Dragon成功恢復標的物業的佔有。於二零二四年一月，Galenzoga提出了重新考慮之動議，而地區審判法院則發佈了一項決議予以駁回。其後，Galenzoga提交了上訴通知。

同時，Galenzoga提交了一份二零二三年六月二十三日反對決議之複審令呈請，但被上訴法院駁回。因此，Galenzoga提交了重新考慮駁回呈請之動議以及禁止動議，這些動議仍有待上訴法院做出裁決。

根據Titan Dragon董事及菲律賓律師的意見，Titan Dragon對標的物業其衍生的所有業權轉讓證已恢復，並透過執行令之建議的落實恢復其對標的物業的佔有。因此，Titan Dragon已由獨立專業合資格估值師對標的物業進行重估，估值為7,880,768,000披索(相當於約1,096,214,829港元)，由於菲律賓土地交易市場不透明，所以並無公開交易記錄，該價格乃參考當地市場列出的可比價格確定。

管理層討論與分析

財務及業務回顧

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團錄得收入192,700,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的238,500,000港元減少45,800,000港元或19.2%。本集團於年內錄得應佔公司擁有人溢利56,400,000港元，較截至上一個財政年度錄得溢利27,800,000港元增加28,600,000港元或103.0%。這主要歸因於本財政年度聯營公司確認之淨收益約262,600,000港元所得(該淨收益所得乃主要由於本集團之聯營公司Titan Dragon恢復標的物業業權及佔有)，抵扣本財政年度本集團持有之投資物業公平價值變動產生之虧損約193,900,000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從事物業投資、發展及出租業務及於香港營運一間酒店。截至二零二四年三月三十一日止年度，本分部錄得收入14,000,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的11,300,000港元增加2,700,000港元或24.0%。經營虧損為6,000,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的2,600,000港元增加虧損3,400,000港元或130.8%。虧損增加主要由於本財政年度向私人公司貸款的估算利息收入減少所致。

(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。截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團之總租金及租金相關收入為14,000,000港元，較截至二零二三年三月三十一日止年度的11,300,000港元相比增加2,700,000港元或24.0%。主要原因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。截至二零二四年及二零二三年三月三十一日止年度，酒店住宿均沒有產生收入。

生產及分銷塑膠包裝材料

截至二零二四年三月三十一日止年度，本業務錄得收入為166,600,000港元，與去年同期213,300,000港元相比下跌46,700,000港元，或21.9%。然而，因有效簡化營運以降低成本並提高生產力，溢利由上年度20,400,000港元上升1,400,000港元，或6.5%至21,800,000港元。

於年內，聚乙烯價格和海運費同比相對穩定。然而，在高利率和消費者增加儲蓄應對不明朗前景導致需求低迷下，全球經濟復甦仍然緩慢。此外，全球經濟向環保轉型對塑膠產業有重大影響。歐盟更多成員國以及澳洲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。以上只是部分遏制塑料需求之例子。

經紀及證券保證金融資

於二零二三至二零二四年財政年度，仍受環球通脹和經濟下滑困擾，加上美國息口持續高企和中國經濟復甦比預期緩慢，拖累香港經濟反彈。

由於投資者缺乏信心，中國、香港股票市場表現仍低迷。於二零二四年一月，香港恒生指數錄得低位14,794點，而上海成份指數則跌至2,640點附近。投資者風險胃納大幅下降，觸發股價重估。直至於二零二四年二月，中國政府向市場投放實質性措施，穩定市場情緒。中、港股市才漸露曙光。於二零二三年十一月，雖然香港政府宣佈將股票印花稅由0.13%減至0.1%，亦無助增加成交量。我們的業務表現亦受制於市場整體成交量不足。香港股票市場每日平均成交量約為1,000億港元。

截至二零二四年三月三十一日止年度，我們業務仍出現虧損，但表現較上年度佳。經營虧損為6,200,000港元(二零二三年：10,600,000港元)，減少虧損4,400,000港元，或41.6%。經紀佣金相比截至上一個財政年度5,300,000港元，按年跌近22.4%至4,100,000港元。另外，孖展客戶之利息收入則錄得6,600,000港元，與上一個財政年度6,800,000港元比較，下跌3.4%。

策略及前景

展望未來，由於地緣政治緊張局勢的不確定性預計依然持續。我們將不時審慎檢討及調整我們的業務策略。

物業投資、發展及出租／酒店營運

(i) 物業投資、發展及出租

WorkCave香港服務式辦公室第三期發展項目已於二零二三年四月竣工，將總樓層數擴大至十五層。隨著香港經濟於二零二四年第一季及第二季開始復甦，服務式辦公室及共享工作空間的需求亦恢復至正常水準。我們樂觀地認為我們的業務將在來年顯著成長。第一期和二期辦公空間已經運作超過五年。我們一直致力於優化我們的硬體和軟體產品，我們的目標是確保我們的辦公室設施及服務的質素隨著不斷變化的市場需求而不斷發展。

本公司一間附屬公司天運豐香港有限公司已於二零二三年五月向發展局提交土地共享先導計劃申請，以便將該地重建為住宅發展暨安老院舍。該申請隨後於二零二三年十二月獲得支持及原則性同意。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。我們現正準備完成政府提出的技術問題，以便盡快推進行所需的法定及土地管理程序。

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。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。預計二零二四年第三季可取得入伙紙。

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；澳洲制定二零二五年全國包裝目標，南澳大利亞州正在立法，自二零二五年九月一日起禁止使用不可堆肥塑膠產品／隔離袋包裝未包裝的肉類、乳製品和魚類。

展望未來，再工業化、循環經濟、綠色營運模式和數位經濟是大勢所趨。我們將加強自動化和數字化轉型；建立健全的回收利用體系，提升資源回收利用率；加強綠色消費教育，遵守綠色產品和服務的再回收聲明標準體系；以及支持再生能源、節能技術等綠色產業發展。

經紀及證券保證金融資

展望來年，美國聯儲局宣佈可能早於今年九月開始展開減息週期，鑒於現時各行業股價均被嚴重低估，希望減息後能重新釋放其價值。

此外，中國預測來年國內生產總值達5%，燃起樂觀情緒。預期有更多經濟政策會出台，支撐復甦中的經濟。

當全球進入減息週期後，資源會重投投資市場，屆時本部證券及期貨業務將更趨活躍。在波動市況下，客戶減少持倉，導致證券保證金融資業務放緩。冀望當宏觀經濟改善時，本部業務會有較佳表現。

流動資金及財務資源

本集團一向採取一致的資本管理策略，以提供充足的流動資金以滿足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本。

於二零二四年三月三十一日，本集團的流動資產淨額為117,200,000港元(二零二三年：12,800,000港元)。主要是由於本集團從一間銀行取得新的貸款130,000,000港元，從該貸款首次提款日起計30個月內或於酒店牌照發出後6個月償還，以較早者為準。

於二零二四年三月三十一日，現金及現金等價物為41,800,000港元(二零二三年：98,200,000港元)，而貿易及其他應收賬款為101,600,000港元(二零二三年：96,600,000港元)。貿易應付賬款及其他應付款為106,700,000港元(二零二三年：117,400,000港元)。

於二零二四年三月三十一日，本集團之銀行借貸為331,500,000港元(二零二三年：280,700,000港元)，其中短期借貸為58,300,000港元(二零二三年：224,700,000港元)，而長期借貸則為273,200,000港元(二零二三年：56,000,000港元)。本集團本年度之淨債務權益比率為25.6%(二零二三年：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總額的比例計算。淨債務權益比率與去年相比上升主要由於年內淨債務增加所致。

資本結構

於二零二四年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,135,600,000港元(二零二三年：1,069,100,000港元)。本集團的每股綜合資產淨值為5.1港元(二零二三年：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。

只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

截至二零二四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的權益由二零二三年三月三十一日的33.22%減少至二零二四年三月三十一日的28%。該等交易導致本集團被視為出售部分Titan Dragon的投資，並產生視作出售虧損26,300,000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。

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，截至二零二四年及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。

僱員及薪酬政策

於二零二四年三月三十一日，本集團旗下員工為244人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定(二零二三年：270人)。

股息

董事會建議向於二零二四年八月三十日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二三年：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，末期股息分派將於二零二四年十月四日派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二四年八月二十三日(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，並會連同本公司二零二三／二零二四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

本公司將於二零二四年八月二十日(星期二)至二零二四年八月二十三日(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，股東最遲須於二零二四年八月十九日(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

本公司將於二零二四年八月二十九日(星期四)至二零二四年八月三十日(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，股東最遲須於二零二四年八月二十八日(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C.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C.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。截至二零二四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C.1.6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。於年內，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C3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具體查詢，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。本集團截至二零二四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。

審計師工作範圍

有關本集團截至二零二四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，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，故核數師並不對初步業績公佈發表任何意見或核證結論。

董事會會議日期

茲提述本公司日期為二零二四年六月十四日及二零二四年六月二十六日的公告。核准本公告所載本公司年度業績的本公司董事會會議未如期於二零二四年六月二十八日召開，而是於二零二四年六月三十日召開。

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。本公司之二零二三／二零二四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，二零二四年六月三十日

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。