

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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)

(證券代號：252)

**截至二零二二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」)截至二零二二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

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
收入	5	274,414,996	260,322,083
銷售成本		(191,901,750)	(174,373,962)
毛利		82,513,246	85,948,121
其他收入及其他收益		3,129,628	6,398,854
投資物業公平值變動產生之溢利／(虧損)		18,709,722	(47,586,253)
通過損益反映公平值變動(「通過損益反映 公平值變動」)的金融資產之溢利		4,529,966	1,034,431
銷售及分銷費用		(10,002,284)	(5,965,132)
行政費用		(49,915,403)	(65,917,600)
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損之 (撥備)／回撥		(1,734,448)	2,581,571
其他營運費用		(991,051)	(105,198)
財務成本	6	(9,016,277)	(7,292,699)
應佔聯營公司業績		(696,348)	(3,397,622)
應收一間聯營公司款項之減值虧損		(5,579,857)	(1,782,976)
出售附屬公司之溢利		-	53,407,082
除稅前溢利		30,946,894	17,322,579
所得稅費用	7	(4,209,278)	(8,779,924)
年度溢利	8	26,737,616	8,542,655
年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人		26,512,717	6,266,111
非控股權益		224,899	2,276,544
		26,737,616	8,542,655
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(港仙)	10	11.8	2.8

綜合其他全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
年度溢利	8	26,737,616	8,542,655
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		5,186,444	10,156,904
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)		1,236,002	—
年度其他全面收益		6,422,446	10,156,904
年度全面收益總額		<u>33,160,062</u>	<u>18,699,559</u>
年度全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人		32,639,636	15,782,033
非控股權益		520,426	2,917,526
		<u>33,160,062</u>	<u>18,699,559</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		164,552,045	153,222,523
使用權資產		14,222,233	14,281,194
投資物業		827,435,164	805,236,720
聯營公司權益		13,340,173	14,422,890
無形資產		3,501,501	3,702,706
其他資產		2,700,000	2,962,454
通過其他全面收益反映公平值變動的 金融資產(不可回收)		73,132,554	15,000,000
應收貸款	11	41,883,085	–
按金及預付款項		–	17,895,490
遞延稅項資產		3,389,741	2,671,782
		<u>1,144,156,496</u>	<u>1,029,395,759</u>
流動資產			
存貨		60,643,963	48,929,873
貿易及其他應收賬款	12	154,769,751	120,233,466
按金及預付款項		5,114,367	5,812,334
可退回稅項		2,000,686	251,736
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		34,600,000	22,502,500
證券業務客戶信託存款		88,603,357	91,918,726
現金及現金等價物		83,536,258	159,575,769
		<u>433,368,382</u>	<u>453,324,404</u>

綜合財務狀況表(續)
於二零二二年三月三十一日

	附註	二零二二年 港元	二零二一年 港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	145,006,871	134,382,272
合約負債		1,228,797	1,421,221
銀行貸款		337,169,106	106,869,971
應付一間聯營公司款項		1,490,170	666,695
租賃負債		1,062,992	1,005,704
應繳稅項		287,594	4,524,637
		<u>486,245,530</u>	<u>248,870,500</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(52,877,148)</u>	<u>204,453,904</u>
總資產減流動負債		<u>1,091,279,348</u>	<u>1,233,849,663</u>
非流動負債			
銀行貸款		–	168,279,062
應付一位非控股權益款項		3,270,000	3,170,000
遞延稅項負債		13,795,122	13,190,836
		<u>17,065,122</u>	<u>184,639,898</u>
淨資產		<u><u>1,074,214,226</u></u>	<u><u>1,049,209,765</u></u>
權益			
股本		245,062,941	245,062,941
儲備		818,819,351	792,942,316
本公司擁有人應佔權益		<u>1,063,882,292</u>	<u>1,038,005,257</u>
非控股權益		<u>10,331,934</u>	<u>11,204,508</u>
總權益		<u><u>1,074,214,226</u></u>	<u><u>1,049,209,765</u></u>

綜合財務報表附註

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。

董事會已於二零二二年六月二十九日批准發布截至二零二二年三月三十一日的年度止之綜合財務報表。

本初步業績公告所載與截至二零二二年三月三十一日和二零二一年三月三十一日止年度有關的財務信息不構成本公司該年度的法定年度綜合財務報表，但源自該等財務報表。根據香港公司條例第436條須披露的有關這些法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長提交截至二零二一年三月三十一日止年度的財務報表，並將提交截至二零二二年三月三十一日的年度。

本公司的核數師已就本集團於兩個年度的財務報表作出報告。核數師報告無保留意見；沒有提及任何審計師在沒有對其報告進行保留的情況下通過強調的方式提請注意的事項；並沒有包含根據香港公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

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」)

於二零二一年四月一日開始之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(「香港會計師公會」)頒佈且與本集團業務營運相關並適用於二零二一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16號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本)

COVID-19相關租金優惠
二零二一年六月三十日後
的COVID-19相關租金
優惠

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

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。

3. 合規聲明

該等綜合財務報告乃根據所有適用香港財務報告準則及香港公認會計原則而編製。此外，該等綜合財務報告包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及公司條例規定之適用披露。

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

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 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 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元
分部收入								
-來自外部客戶	<u>12,339,775</u>	<u>16,534,210</u>	<u>242,646,651</u>	<u>224,588,702</u>	<u>19,428,570</u>	<u>19,199,171</u>	<u>274,414,996</u>	<u>260,322,083</u>
分部業績	(10,110,061)	(15,228,807)	22,410,100	32,588,591	10,643,097	6,615,263	22,943,136	23,975,047
註銷附屬公司之溢利	603,630	-	-	-	-	-	603,630	-
出售附屬公司之溢利	-	53,407,082	-	-	-	-	-	53,407,082
投資物業公平值變動產生之 溢利／(虧損)	<u>18,709,722</u>	<u>(47,586,253)</u>	-	-	-	-	<u>18,709,722</u>	<u>(47,586,253)</u>
	<u>9,203,291</u>	<u>(9,407,978)</u>	<u>22,410,100</u>	<u>32,588,591</u>	<u>10,643,097</u>	<u>6,615,263</u>	<u>42,256,488</u>	<u>29,795,876</u>
未分配財務成本							(5,033,389)	(7,292,699)
應佔聯營公司業績							(696,348)	(3,397,622)
應收一間聯營公司款項之減值虧損							<u>(5,579,857)</u>	<u>(1,782,976)</u>
除稅前溢利							30,946,894	17,322,579
所得稅費用							<u>(4,209,278)</u>	<u>(8,779,924)</u>
年度溢利							<u>26,737,616</u>	<u>8,542,655</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。非流動資產的地理位置基於資產的實際位置(如果是物業、機器及設備、使用權資產和投資物業)，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	
	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元
香港(處所)	73,614,489	82,545,970	931,808,792	896,139,588
中國	68,813,446	48,379,241	91,159,642	94,257,394
日本	49,629,054	56,421,151	-	-
大洋洲	47,577,905	43,830,092	-	-
北美洲	21,131,400	14,537,567	-	-
歐洲	13,648,702	14,608,062	-	-
	<u>274,414,996</u>	<u>260,322,083</u>	<u>1,022,968,434</u>	<u>990,396,982</u>

5. 收入

本集團於年內確認的收入如下：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	242,646,652	224,588,702
經紀佣金	8,175,032	11,020,689
酒店住宿收入(附註)	—	525,351
	<u>250,821,684</u>	<u>236,134,742</u>
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	12,339,775	16,008,859
客戶利息收入	9,592,350	7,596,539
上市股本證券股息收入	1,661,187	581,943
	<u>23,593,312</u>	<u>24,187,341</u>
總收入	<u><u>274,414,996</u></u>	<u><u>260,322,083</u></u>

附註：截至二零二二年三月三十一日止年度沒有酒店住宿收入，主要由於香港酒店經營業務自二零二零年六月一日起因改動及加建暫停。

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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
收入確認時間		
於一個時間點	250,821,684	235,609,391
於一段時間內	—	525,351
	<u>250,821,684</u>	<u>236,134,742</u>

6. 財務成本

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
利息支出於：		
銀行貸款	4,693,899	6,783,974
其他借貸	20,678	113,413
貸款給私人公司的財務費用	3,982,888	—
租賃負債之財務費用	11,564	17,443
銀行費用	307,248	377,869
	<u>9,016,277</u>	<u>7,292,699</u>

7. 所得稅費用

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
香港利得稅		
– 即期稅項	3,431,663	6,141,858
– 過往年度預提少計	347,089	101,002
	<u>3,778,752</u>	<u>6,242,860</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
– 即期稅項	502,510	697,847
– 過往年度預提少計／(多計)	41,689	(19,455)
	<u>544,199</u>	<u>678,392</u>
遞延稅項(計入)／扣除	<u>(113,673)</u>	<u>1,858,672</u>
本年度所得稅費用總額	<u><u>4,209,278</u></u>	<u><u>8,779,924</u></u>

二零二二年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的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，該子公司香港利得稅撥備按二零二一年基準計算。

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

年度溢利已扣除／(計入)：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
已售存貨成本	159,132,069	137,655,512
產生租金收入之直接經營開支	2,282,499	2,406,122
核數師酬金：		
– 核數服務	925,172	851,599
– 非核數服務	–	72,100
	<u>925,172</u>	<u>923,699</u>
折舊及攤銷：		
– 物業、廠房及設備	10,042,238	10,616,413
– 使用權資產	1,869,280	1,799,785
	<u>11,911,518</u>	<u>12,416,198</u>
出售通過損益反映公平值變動的金融資產之溢利	(51,426)	(568,952)
通過損益反映公平值變動的金融資產之溢利	<u>(4,478,540)</u>	<u>(465,479)</u>
	<u>(4,529,966)</u>	<u>(1,034,431)</u>
應收一間聯營公司款項之減值虧損	5,579,857	1,782,976
無形資產之減值虧損	201,205	–
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	1,734,448	–
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損回撥	–	(2,581,571)
壞賬撤銷	–	146,281
壞賬回收	(48,000)	(92,450)
出售物業、廠房及設備之虧損	–	355,325
註銷附屬公司之溢利	(603,630)	–
出售附屬公司之溢利	–	(53,407,082)
物業、廠房及設備撤銷	1,859	11,194,022
匯兌虧損淨額	<u>471,618</u>	<u>93,560</u>

9. 股息

(a) 歸屬於該年度的股息：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
建議末期股息每股普通股3港仙 (二零二一年：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週年大會的股東批准，且於報告期末尚未確認為負債，惟已反映為截至二零二二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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
於年內批准及派付上年度之末期股息 每股普通股3港仙(二零二一年：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26,512,717港元(二零二一年：本公司擁有人應佔溢利6,266,111港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零二一年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二二年及二零二一年三月三十一日止年度每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 應收貸款

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
貸款給獨立借款人(附註a)	5,107,516	—
員工貸款(附註b)	4,551,560	—
向私人公司貸款(附註c)	32,224,009	—
	<u>41,883,085</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 結餘指按固定年利率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。
- (b) 結餘指按固定年利率10%計息，須於2026年各自到期日償還的貸款，而結餘3,978,350港元以員工在香港的物業作抵押。
- (c) 結餘指本金為人民幣(「人民幣」)29,400,000元(相當於36,207,000港元)的股東貸款予東莞市漢聚實業投資有限公司，為無抵押、免息且不會於自報告期末起未來12個月內償還。

管理層密切監察應收貸款的信貸質素，並無跡象顯示既未逾期亦未減值的應收貸款將無法收回。

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。

	二零二二年 港元	二零二一年 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	19,380,042	8,853,275
– 有抵押孖展貸款客戶	97,211,651	84,421,554
減：預期信貸虧損撥備	<u>(301,404)</u>	<u>(31,149)</u>
	116,290,289	93,243,680
銷售貨品及出租所引起的貿易應收賬款	37,910,827	25,541,918
減：預期信貸虧損撥備	<u>(1,975,431)</u>	<u>(497,385)</u>
	35,935,396	25,044,533
其他應收賬款	2,544,066	1,945,253
減：預期信貸虧損撥備	<u>–</u>	<u>–</u>
	2,544,066	1,945,253
	<u>154,769,751</u>	<u>120,233,466</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。

於二零二二年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款金額為：6,079,234港元(二零二一年：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。

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 港元	二零二一年 港元
0-30日	20,220,121	11,750,838
31-60日	3,850,182	4,501,644
61-90日	4,965,430	5,712,353
91-120日	4,454,483	2,007,958
121-365日	2,320,914	1,031,983
365日以上	124,266	39,757
	<u>35,935,396</u>	<u>25,044,533</u>

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零二二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利息8.5厘計算(二零二一年：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196,129,716港元(二零二一年：192,255,409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 港元	二零二一年 港元
貿易應付賬款包括：		
– 結算所及現金客戶	79,119,457	87,390,567
– 有抵押孖展貸款客戶	18,120,061	14,394,416
– 其他債權人	17,379,069	9,807,823
	<u>114,618,587</u>	<u>111,592,806</u>
預提工資	8,037,576	7,768,866
預提員工福利	4,195,990	2,338,174
預提物業發展開支	5,502,720	–
其他預提費用	9,621,585	9,243,514
已收租金押金	2,447,784	2,830,025
已收租客的預付款	582,629	608,887
	<u>30,388,284</u>	<u>22,789,466</u>
	<u>145,006,871</u>	<u>134,382,272</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：

	二零二二年 港元	二零二一年 港元
0-30日	16,208,524	8,167,881
31-60日	595,159	1,055,470
61-90日	–	–
91-120日	–	–
121-365日	9,666	–
365日以上	565,720	584,472
	<u>17,379,069</u>	<u>9,807,823</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。

管理層討論與分析

財務及業務回顧

截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團錄得收入274,400,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止年度的260,300,000港元增加14,100,000港元或5.4%。本集團於年內錄得應佔公司擁有人溢利26,500,000港元相比截至上一個財政年度錄得溢利6,300,000港元增加20,200,000港元或323.1%。溢利增加主要由於本集團投資物業公平值變動產生之溢利18,700,000港元，對比去年虧損為47,600,000港元，但被減少出售附屬公司之溢利53,400,000港元所抵銷。

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。截至二零二二年三月三十一日止年度，本分部錄得收入12,300,000港元，較截至二零二二年三月三十一日止年度的16,500,000港元減少4,200,000港元或25.4%。與截至二零二一年三月三十一日經營虧損15,200,000港元相比，經營虧損為10,100,000港元，減少虧損5,100,000港元或33.6%。虧損減少主要由於上一財政年度因拆除酒店而產生的物業、廠房及設備損失11,200,000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。截至二零二二年三月三十一日止年度，本集團之租金及租金相關收入為12,300,000港元，截至二零二一年三月三十一日止年度的16,000,000港元相比減少3,700,000港元或22.9%。主要原因是由於自從二零二零年九月改動及加建工程而終止酒店大樓地下商舖租約。

(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。於二零二一年三月三十一日止年度，酒店住宿收入錄得500,000港元。

生產及分銷塑膠包裝材料

截至二零二二年三月三十一日，本業務錄得收入為242,600,000港元，與去年相比224,600,000港元，上升18,000,000港元或8.0%。溢利由截至二零二一年三月三十一日的32,600,000港元下跌10,200,000港元或31.2%，至22,400,000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成本，以及二零二零年中港兩地紓困措施逐漸消退。

緩解病毒措施限制供應鏈回復到大流行前水平，促使原材料和物流成本均創歷史新高。此外，美元兌一籃子主要貨幣走強，導致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、證券保證金融資

隨著香港第五波新型冠狀病毒爆發和變異病毒株在各國肆虐，迫使各項活動持續停擺，令營商環境更困難。地緣政治緊張，俄羅斯及烏克蘭戰事亦為環球疲弱的經濟，增添更多不明朗因素。

市場充斥著許多負面因素，影響投資者信心。近期，中國當局在不同行業上實施各項規管，同時在美國上市的中概股亦必須遵從美方所訂立之會計準則，否則會有被取消在美國上市地位的風險。

環球投資市場表現疲弱。杜瓊斯和納斯達克指數已跌入「熊區」，香港股市亦難免被弱勢所拖累。於本報告期間，恒生指數由二零二一年六月高位29,305點回落至二零二二年三月低位18,235點，跌幅達11,000點。每日平均成交額約為1,670億港元。

截至二零二二年三月三十一日止年度，因經濟環境不明朗，以致整體市場交投萎縮。經紀佣金錄得8,200,000港元，與截至二零二一年三月三十一日止年度11,000,000港元比較，按年遞減2,800,000港元或下跌25.8%。而收自客戶之保證金融資利息則為9,600,000港元，與截至二零二一年三月三十一日止年度7,600,000港元比較，按年增加2,000,000港元或26.3%。分部利潤錄得增加，為10,600,000港元，與截止二零二一年三月三十一日止年度6,600,000港元比較，上升4,000,000港元或60.9%。此乃主要由於增加通過損益反映公平值變動的金融資產之溢利為3,500,000港元，以及年內股息收入增加1,100,000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

疫情大流行、烏克蘭危機和世界經濟動盪引發的全球不確定性導致香港的房地產市場復甦放緩。因此，某些租賃將在續約期間根據市場情況進行調整。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轉換五個以上將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。改造工程預計於二零二三年上半年完成，這將顯著增加建築物產生的收入。

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。由於受到新型冠狀病毒肺炎疫情大流行所影響，地基工程的建設略有延遲。根據現時現場工程進度，地基工程預計於二零二二年八月完成，上蓋工程將於地基工程完成後展開。

生產及分銷塑膠包裝材料

隨著全球疫情大流行揮之不去以及俄烏衝突持續，全球經濟何時能復甦難測。此外，歐盟發布了2019/904號指令，逐步淘汰不必要的一次性塑料(SUP)產品、減少消耗和過渡到可重複使用替代品，將對全球塑料行業產生重大影響。

面對當前挑戰，我們將繼續優化升級現有設施以提升競爭力，並促進回收塑料的使用，以及建議增加塑料識別碼以方便未來收集回收。

經紀及證券保證金融資

展望未來，仍有很多宏觀因素不利投資市場。美國聯儲局已於二零二二年三月期間展開了加息程序，並在年內縮減買債，收縮量化寬鬆(QE)的規模。市場正密切注視其進度。

同時，俄羅斯與烏克蘭地緣政治緊張，各國正向俄羅斯展開各項制裁，將會推高已持續高企的燃油、食品價格和航運成本，威脅環球供應鏈，引發通脹風險。

在不穩定的市場情況下，我們在市場及營運策略上會審慎及適時地作出調整。同時，在疫情期間，我們亦鼓勵經紀及客戶多使用網上平台在家工作。

根據聯交所統計資料，於二零二一年度，常匯證券有限公司(「常匯」)在602名交易所參與者當中，排行121名。

常匯證券已在香港成立超過四十年，並將於二零二二年七月一日與常匯商品期貨有限公司合併。

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。

於二零二二年三月三十一日，本集團的流動負債淨額為52,877,000港元(二零二一年：流動資產淨額為204,454,000港元)。本集團由二零二一年的流動資產淨額轉為二零二二年的流動負債淨額，主要是由於剩餘餘額約166,000,000港元的五年定期貸款將在下一個財政年度到期，並由非流動借款重新分類為於二零二二年三月三十一日的流動借款。董事認為本集團將有足夠的營運資金為其營運提供資金並持續經營，鑑於：(i)截至二零二二年三月三十一日，本集團的銀行結餘及現金為83,536,000港元，因此本集團能夠隨時履行其付款義務；(ii)於二零二二年三月三十一日，本集團未動用融資總額為171,069,000港元，為銀行授予的透支及循環貸款融資；(iii)董事已審閱續期定期貸款的可能性，董事認為定期貸款可於屆滿時續期；(iv)管理層已編製現金流量預測，顯示本集團於報告日期起計未來十二個月內擁有充足營運資金。

於二零二二年三月三十一日，現金及現金等價物為83,500,000港元(二零二一年：159,600,000港元)，而貿易及其他應收賬款為154,800,000港元(二零二一年：120,200,000港元)。貿易應付賬款及其他應付款為145,000,000港元(二零二一年：134,400,000港元)。現金及現金等價物減少主要由於認購投資於中國的物業的額外權益及支付於酒店的改建及加建工程。

於二零二二年三月三十一日，集團之銀行借貸為337,200,000港元(二零二一年：275,200,000港元)，其中短期借貸為337,200,000港元(二零二一年：106,900,000港元)，而長期借貸則為無(二零二一年：168,300,000港元)。集團本年度之淨債務權益比率為23.5%(二零二一年：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總額的比例計算。淨債務權益比率大幅上升主要由於年內銀行貸款增加及現金及現金等價物減少所致。

資本結構

於二零二二年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,063,900,000港元(二零二一年：1,038,000,000港元)。本集團於本年度報告日的每股綜合資產淨值為4.8港元(二零二一年：4.7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。

於二零二一年一月二十五日，本集團以現金對價179,825,621港元出售其直接全資擁有的附屬公司Nan Sing Investment Limited之全部權益，連同其一間全資附屬公司南星置業有限公司給一名獨立第三方，現金作價已於二零二一年一月結算。

僱員及薪酬政策

於二零二二年三月三十一日，本集團旗下員工為278人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定(二零二一年：291人)。

股息

董事會建議向於二零二二年九月二日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零二二年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二一年：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，末期分派將於二零二二年十月八日或前後派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二二年八月二十六日(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，並會連同本公司二零二一／二零二二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

本公司將於二零二二年八月二十三日(星期二)至二零二二年八月二十六日(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，股東最遲須於二零二二年八月二十二日(星期一)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股票註冊處，即位於香港北角英皇道93號錦平中心26樓之通用秘書服務有限公司股票過戶辦事處，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

本公司將於二零二二年九月一日(星期四)至二零二二年九月二日(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之派末期股息，股東最遲須於二零二二年八月三十一日(星期三)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股票註冊處，即位於香港北角英皇道93號錦平中心26樓之通用秘書服務有限公司股票過戶辦事處，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。截至二零二二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。本集團截至二零二二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二零二二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。本公司之二零二一／二零二二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，二零二二年六月二十九日

在本公佈日期，董事會的成員為(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。