

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，並明確表示概不會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)

**截至二零二二年九月三十日止六個月  
中期業績公告**

## 中期業績

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		<u>(96,747,579)</u>	<u>(83,644,718)</u>
毛利		41,637,613	41,014,735
其他收入及其他收益		4,379,774	2,340,369
投資物業公平價值變動產生之收益 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		(5,103,500)	(2,671,695)
行政費用		(5,602,275)	(3,891,244)
其他營運收入／(費用)		(28,011,764)	(24,877,100)
財務成本	6	509,754	(250,574)
應佔聯營公司業績		(3,506,426)	(2,372,633)
應收一間聯營公司款項之 確認減值虧損		202,090	(690,638)
		<u>(2,167,687)</u>	<u>(4,994,857)</u>
除稅前溢利		6,510,506	54,653,145
所得稅費用	7	<u>(1,975,099)</u>	<u>(2,365,985)</u>
期內溢利	8	<u>4,535,407</u>	<u>52,287,160</u>
期內溢利應佔：			
本公司擁有人		3,798,830	51,222,830
非控股權益		<u>736,577</u>	<u>1,064,330</u>
		<u>4,535,407</u>	<u>52,287,160</u>
本公司擁有人應佔每股盈利 基本及攤薄(港仙)	10	<u>1.7</u>	<u>22.7</u>

## 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	<u>(14,807,753)</u>	<u>1,674,856</u>
期內其他全面(開支)/收益	<u>(14,807,753)</u>	<u>1,674,856</u>
期內全面(開支)/收益總額	<u><u>(10,272,346)</u></u>	<u><u>53,962,016</u></u>
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	<u>(146,546)</u>	<u>1,157,749</u>
	<u><u>(10,272,346)</u></u>	<u><u>53,962,016</u></u>

簡明綜合財務狀況表  
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)
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	161,925,135	164,552,045
使用權資產	12,135,356	14,222,233
投資物業	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)	72,497,183	73,132,554
應收貸款	44,148,447	41,883,085
遞延稅項資產	3,682,446	3,389,741
	<u>1,150,685,174</u>	<u>1,144,156,496</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	50,730,281	60,643,963
貿易及其他應收賬款	11 105,627,949	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	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
	<u>328,555,797</u>	<u>433,368,382</u>

		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)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	12	106,484,053	145,006,871
合約負債		934,385	1,228,797
銀行貸款		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
		<u>340,370,026</u>	<u>486,245,530</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(11,814,229)</u>	<u>(52,877,148)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,138,870,945</u>	<u>1,091,279,348</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		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
		<u>74,929,065</u>	<u>17,065,122</u>
<b>淨資產</b>		<u>1,063,941,880</u>	<u>1,074,214,226</u>
<b>權益</b>			
股本		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
<b>總權益</b>		<u>1,063,941,880</u>	<u>1,074,214,226</u>

## 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。

除投資物業，通過其他全面收益反映公平價值變動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。

本簡明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

## (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	<u>6,075,948</u>	<u>6,332,571</u>	<u>123,657,078</u>	<u>107,599,251</u>	<u>8,652,166</u>	<u>10,727,631</u>	<u>138,385,192</u>	<u>124,659,453</u>
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	<u>4,172,927</u>	<u>51,046,782</u>	–	–	–	–	<u>4,172,927</u>	<u>51,046,782</u>
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							<u>(2,167,687)</u>	<u>(4,994,857)</u>
除稅前溢利							6,510,506	54,653,145
所得稅費用							<u>(1,975,099)</u>	<u>(2,365,985)</u>
期內溢利							<u>4,535,407</u>	<u>52,287,160</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	
	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 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(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	—	—
	<b>138,385,192</b>	<b>124,659,453</b>	<b>1,074,505,139</b>	<b>1,022,968,434</b>

## 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
	<u>126,655,278</u>	<u>112,004,015</u>
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	–
	<u>11,729,914</u>	<u>12,655,438</u>
總收入	<u><u>138,385,192</u></u>	<u><u>124,659,453</u></u>

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. 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
	<u>3,506,426</u>	<u>2,372,633</u>

## 7. 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	<u>504,975</u>	<u>227,184</u>
期內所得稅費用總額	<u>1,975,099</u>	<u>2,365,985</u>

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%。

## 8. 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
	<u>5,452,903</u>	<u>5,920,405</u>
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
	<u>5,103,500</u>	<u>2,671,695</u>
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
	<u>25,434,531</u>	<u>22,405,582</u>

## 9. 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。

## 10. 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。

## 11. 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)
	<u>71,853,043</u>	<u>116,290,289</u>
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)
	<u>30,401,432</u>	<u>35,935,396</u>
其他應收賬款	<u>3,373,474</u>	<u>2,544,066</u>
	<u><u>105,627,949</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。

### 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
	<b>30,401,432</b>	<b>35,935,396</b>



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。

## 12. 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
	<u>84,885,889</u>	<u>114,618,587</u>
總貿易應付賬款	<u>84,885,889</u>	<u>114,618,587</u>
其他應付賬款	<u>21,598,164</u>	<u>30,388,284</u>
	<u><u>106,484,053</u></u>	<u><u>145,006,871</u></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 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
	<u>8,076,643</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價值合理估計。

### 13. 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。在二零二二年首三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。



## 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。

## 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。

## 於聯交所網站公佈的詳細資料

本中期業績公佈於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.seapnf.com.hk](http://www.seapnf.com.hk))可供閱覽。本公司之二零二二／二零二三年度中期報告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，二零二二年十一月二十四日

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先生。