

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

**截至二零一九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」)截至二零一九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

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
收入	5	517,164,366	535,833,149
銷售成本		<u>(413,258,242)</u>	<u>(436,620,635)</u>
毛利		103,906,124	99,212,514
其他收入及其他收益		2,790,939	5,414,849
投資物業公平價值變動產生之溢利		7,410,383	27,515,945
通過損益反映公平價值變動的 金融資產之溢利		3,255,028	2,872,896
銷售及分銷費用		(10,195,835)	(9,926,652)
行政費用		(58,468,435)	(54,869,930)
其他營運費用		(9,805,513)	(2,491,863)
貿易及其他應收賬款之確認減值虧損		<u>(2,692,974)</u>	<u>-</u>

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
經營利潤	6	36,199,717	67,727,759
由權益重新分類至損益之可供出售之 金融資產之確認減值虧損		-	(479,500)
應收一間聯營公司款項之 確認減值虧損		-	(309,958)
出售可供出售之金融資產之溢利		-	3,540,000
於出售可供出售之金融資產時 由權益重新分類至損益之累計溢利		-	7,671,354
財務成本	7	(11,451,571)	(6,655,630)
應佔聯營公司業績		<u>(64,298,022)</u>	<u>2,222,291</u>
除稅前(虧損)利潤		<u>(39,549,876)</u>	<u>73,716,316</u>
所得稅費用	8	<u>(6,120,216)</u>	<u>(6,966,066)</u>
年度(虧損)利潤		<u><u>(45,670,092)</u></u>	<u><u>66,750,250</u></u>
年度(虧損)利潤歸屬於：			
本公司擁有人		(46,776,402)	65,660,616
非控股權益		<u>1,106,310</u>	<u>1,089,634</u>
		<u><u>(45,670,092)</u></u>	<u><u>66,750,250</u></u>
每股(虧損)盈利			
基本及攤薄(港仙)	10	<u><u>(20.8)</u></u>	<u><u>29.8</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
年度(虧損)利潤	(45,670,092)	66,750,250
其他全面(虧損)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	(10,687,735)	15,378,699
應佔聯營公司匯兌儲備	21,407	(2,725,989)
可供出售之金融資產公平價值變動產生之溢利	-	2,735,964
與已減值可供出售之金融資產有關之重新分類調	-	479,500
與已出售可供出售之金融資產有關之重新分類調	-	(7,671,354)
年度其他全面(虧損)收益	(10,666,328)	8,196,820
年度全面(虧損)收益總額	<u>(56,336,420)</u>	<u>74,947,070</u>
年度全面(虧損)收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	(56,862,488)	73,143,245
非控股權益	<u>526,068</u>	<u>1,803,825</u>
	<u>(56,336,420)</u>	<u>74,947,070</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
非流動資產			
投資物業		1,027,755,824	904,749,916
物業、機器及設備		174,119,977	188,503,557
租賃土地及土地使用權		14,009,506	15,429,937
聯營公司權益		18,547,136	82,368,370
可供出售之金融資產		–	2,751,000
無形資產		3,702,706	3,702,706
遞延稅項資產		1,897,682	1,173,324
其他資產		2,700,000	2,867,857
收購物業之已付按金		–	5,500,000
		1,242,732,831	1,207,046,667
流動資產			
存貨		55,564,109	76,611,756
物業庫存		130,000,000	124,197,018
貿易及其他應收賬款	11	156,350,723	133,798,881
通過損益反映公平價值變動的 金融資產		8,883,000	28,177,000
按金及預付款項		12,615,707	9,939,104
預付稅項		2,090,040	2,399,480
限制性現金		4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款		78,365,690	105,805,007
現金及現金等值		91,012,693	90,240,509
		538,981,962	575,268,755
分類為持作出售資產之資產		–	886,000
		538,981,962	576,154,755

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	136,855,146	184,290,654
合約負債		2,637,312	–
銀行貸款		202,229,468	84,961,172
應付聯營公司款項		1,158,234	1,449,606
應繳稅項		2,128,083	1,642,225
		<u>345,008,243</u>	<u>272,343,657</u>
流動資產淨值		<u>193,973,719</u>	<u>303,811,098</u>
總資產減流動負債		<u>1,436,706,550</u>	<u>1,510,857,765</u>
非流動負債			
銀行貸款		186,747,955	198,289,386
應付非控股權益款項		3,110,000	3,060,000
遞延稅項負債		10,531,685	10,092,448
		<u>200,389,640</u>	<u>211,441,834</u>
淨資產		<u>1,236,316,910</u>	<u>1,299,415,931</u>
股本及儲備			
股本		245,062,941	245,062,941
儲備		982,762,230	1,046,387,319
本公司擁有人應佔權益		<u>1,227,825,171</u>	<u>1,291,450,260</u>
非控股權益		<u>8,491,739</u>	<u>7,965,671</u>
總權益		<u>1,236,316,910</u>	<u>1,299,415,931</u>

附註

1. 一般資料

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，及其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處地址及主要地點為香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二座四樓407-410室。

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。

截至二零一九年三月三十一日止年度之全年業績之公告中載有關於截至二零一九年三月三十一日及二零一八年三月三十一日止年度之財務資料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（「公司條例」）第436條要求披露的與這些法定財務報告有關的更多資料如下：

按照公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處遞交截至二零一八年三月三十一日止年度的財務報告，並將於適當時候向公司註冊處遞交截至二零一九年三月三十一日止年度的財務報告。

本公司的核數師已就上述兩個年度之綜合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、第407(2)或(3)條作出的聲明。

2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂本

本集團於本年度首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，並於本集團自二零一八年四月一日開始之財政年度生效。本集團應用之新訂及經修訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自與客戶合約之收益及相關修訂本
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價

除上述外，本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或此等財務報表之披露內容並無重大影響。

對綜合財務報表的影響

下表顯示了為每個訂單項確認的調整項。未包括未被應用新訂及經修訂香港財務報告準則影響的項目。因此，所披露的小計和總數不能從提供的數字中重新計算。下面的標準更詳細地解釋了調整。

綜合財務狀況表(摘錄)	二零一八年 三月三十一日 港元	香港財務 報告準則 第9號 港元	香港財務 報告準則 第15號 港元	二零一八年 四月一日 港元
非流動資產				
可供出售(「可供出售」)之金融資產	2,751,000	(2,751,000)	-	-
流動資產				
通過損益反映公平價值變動的 金融資產(「通過損益反映公平 價值變動」)	28,177,000	2,751,000	-	30,928,000
流動負債				
貿易及其他應付賬款	184,290,654	-	(2,280,456)	182,010,198
合約負債	-	-	2,280,456	2,280,456
流動資產淨值	<u>303,811,098</u>	<u>2,751,000</u>	<u>-</u>	<u>306,562,098</u>

香港財務報告準則第9號金融工具

本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則有關相應之修訂本。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債之分類及計量、(2)金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計引進新規定。

本集團已按照香港財務報告準則第9號所載過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年四月一日(初次應用日期)尚未終止確認之工具追溯應用分類及計量之規定(包括根據預期信貸虧損模式之減值)，且無將對於二零一八年四月一日已被終止確認之工具應用相關規定。於二零一八年三月三十一日之賬面值與於二零一八年四月一日之賬面值間的差額乃於期初保留溢利及其他權益部分確認，而不會重列比較資料。

因此，若根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編制比較資料，若干比較資料可能無法比較。

金融資產和金融負債的分類和計量

下表概述了受香港財務報告準則第9號影響的綜合財務狀況表中每個項目確認的期初餘額調整。

	於二零一八年 三月三十一日 港元	初始應用 香港財務報告 準則第9號的 影響 港元	於二零一八年 四月一日 港元
可供出售之金融資產(附註i)	2,751,000	(2,751,000)	-
通過損益反映公平價值變動的 金融資產(附註ii)	<u>28,177,000</u>	<u>2,751,000</u>	<u>30,928,000</u>

附註：

(i) 由可供出售之金融資產至通過損益反映公平價值變動的金融資產

賬面值為2,751,000港元的上市股本證券已從可供出售之金融資產重新分類為通過損益反映公平價值變動的金融資產。由於其現金流量並不僅代表本金及利息的支付，因此不符合香港財務報告準則第9號的標準或按攤銷成本及透過其他全面收入按公平價值列賬(「透過其他全面收入按公平價值列賬」)分類。

應用香港財務報告準則第9號對該等資產確認的金額並無重大影響。

(ii) 歸類為交易投資的通過損益反映公平價值變動的金融資產歸類為交易投資

本集團已重新評估其根據香港會計準則第39號分類為交易投資持有的股本證券的投資，猶如本集團於首次申請日期已購入該等投資一樣。根據初次申請日的事實及情況，本集團投資的28,177,000港元為交易投資而持有，並繼續按通過損益反映公平價值變動計量。

除上文所披露者外，所有屬於香港財務報告準則第9號範圍的金融資產其後按攤銷成本計量。本集團之前按攤銷成本列賬的金融負債的會計處理並無影響，而該等成本仍按香港財務報告準則第9號的攤銷成本計量。

根據預期信貸虧損模式之減值

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款項使用全期預期信貸虧損。就測量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵分組。根據本集團管理層的評估，本集團管理層認為應收貿易賬款的預期信貸虧損於二零一八年四月一日並不重大。

按攤銷成本計算的其他金融資產的虧損撥備(主要包括其他應收款項、已付按金、限制性現金、證券業務客戶信托存款及銀行結餘)以十二個月的預期信貸虧損(「十二個月的預期信貸虧損」)為基礎，自初始確認以來，信用風險並未顯著增加。

就限制性現金、證券業務客戶信托存款及銀行結餘而言，本集團僅與由國際信用評級機構指定且信譽良好的銀行進行交易，考慮到違約風險被視為低因此十二個月的預期信貸虧損並不重大。

就其他應收款項及已付按金而言，本集團管理層定期就其他應收款項及已付按金的歷史結算記錄及過往經驗，合理及前瞻性資料的支持，對其可收回性進行集體及個別評估。根據本集團管理層的評估，本集團管理層認為其他應收款項及已付按金的預期信貸虧損並不重大。

香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初次應用該準則之累計影響於初次應用日期二零一八年四月一日確認。初次應用日期之任何差額於期初保留溢利中確認及並無重列比較資料。此外，按照香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團選擇僅對於二零一八年四月一日尚未完成之合約追溯應用該準則。比較資料乃與根據香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋所編製，因此，若干比較資料無法比較。

本集團確認以下源自與客戶合約之收益的主要來源包括貨品銷售、經紀佣金及酒店住宿。

初始應用香港財務報告準則第15號產生的影響摘要

於二零一八年四月一日對綜合財務狀況表確認的金額作出以下調整。未包括變更影響的項目。

	於二零一八年 三月三十一日 上一份報告 的賬面金額 港元	重新分類 港元	於二零一八年 四月一日 香港財務報告 準則第15號下 的賬面金額 港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	184,290,654	(2,280,456)	182,010,198
合約負債	–	2,280,456	2,280,456

附註：

於二零一八年四月一日，就先前已包括在貿易及其他應付款項內有關貨品銷售及酒店住宿的客戶預付款項2,280,456港元重新分類為合約負債。

下表概述於二零一九年三月三十一日應用香港財務報告準則第15號對本集團綜合財務狀況表及其受影響每個項目的本年度綜合現金流量表的影響。本年度的綜合收益表及綜合全面收益表並無影響。未包含未受更改影響的項目。

對綜合財務狀況表之影響

	報告之 賬面金額 港元	調整 港元	沒有應用 香港財務報告 準則第15號之 賬面金額 港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	136,855,146	2,637,312	139,492,458
合約負債	2,637,312	(2,637,312)	–

附註：

就應用香港財務報告準則第15號，之前根據香港會計準則第18號分類為貿易及其他應付款項的客戶預付款項已確認為合約負債2,637,312港元。

對綜合現金流之影響

	報告之 賬面金額 港元	調整 港元	沒有應用 香港財務報告 準則第15號之 賬面金額 港元
經營活動之現金流			
貿易及其他應付款項減少	(43,430,471)	356,856	(43,073,615)
合約負債增加	356,856	(356,856)	-

附註：

合約負債增加356,856港元(即來自客戶的墊款增加)將按貿易及其他應付款項增加列賬。

香港會計準則第40號(修訂本)轉讓投資物業

該等修訂本澄清，轉讓投資物業或由投資物業轉讓需要評估物業是否符合或已不再符合投資物業之定義，並須有證據證明用途已改變。該等修訂本進一步澄清，除香港會計準則第40號所列情況外，其他情況可證實為用途改變，而在建物業亦可能出現用途改變(即指用途改變非只限於已落成物業)。

於初次應用日期，本集團根據當天已有條件評估若干物業之分類，於二零一八年四月一日概無對分類有影響。

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。

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	於香港營運酒店及於香港及中華人民共和國（「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		生產及分銷 塑膠包裝材料		經紀及證券 保證金融資		綜合	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
收入	<u>49,163,843</u>	<u>47,239,628</u>	<u>449,884,895</u>	<u>460,985,630</u>	<u>18,115,628</u>	<u>27,607,891</u>	<u>517,164,366</u>	<u>535,833,149</u>
分部業績	(1,567,911)	11,376,614	25,657,696	17,004,456	4,699,549	11,830,744	28,789,334	40,211,814
投資物業公平價值變動 產生之溢利	<u>7,410,383</u>	<u>27,515,945</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,410,383</u>	<u>27,515,945</u>
經營利潤	<u>5,842,472</u>	<u>38,892,559</u>	<u>25,657,696</u>	<u>17,004,456</u>	<u>4,699,549</u>	<u>11,830,744</u>	<u>36,199,717</u>	<u>67,727,759</u>
由權益重新分類至損益之 可供出售之金融資產之 確認減值虧損							-	(479,500)
應收一間聯營公司款項之 確認減值虧損							-	(309,958)
出售可供售之金融資產之 溢利							-	3,540,000
於出售可供出售之金融資產 時由權益重新分類至 損益之累計溢利							-	7,671,354
未分配財務成本							(11,451,571)	(6,655,630)
應佔聯營公司業績							<u>(64,298,022)</u>	<u>2,222,291</u>
除稅前(虧損)利潤							<u>(39,549,876)</u>	<u>73,716,316</u>
未分配所得稅費用							<u>(6,120,216)</u>	<u>(6,966,066)</u>
年度(虧損)利潤							<u>(45,670,092)</u>	<u>66,750,250</u>

上述所呈報之分部收入指來自外部客戶之收入。

分部業績指各分部所賺取之溢利而並無分配由權益重新分類至損益之可供出售之金融資產之確認減值虧損、應收一間聯營公司款項之確認減值虧損、出售可供出售之金融資產之溢利、於出售可供出售之金融資產時由權益重新分類至損益之累計溢利、財務成本、應佔聯營公司業績及所得稅費用。此為向主要經營決策者呈報之舉措，藉以進行資源分配及評估分部表現。

II) 地區分部

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入及(ii)本集團非流動資產所在地域之資料。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之實際所在地。

	來自外部客戶之收入	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
香港	139,195,257	133,061,861
北美洲	18,794,835	22,383,409
大洋洲	64,053,142	49,194,699
歐洲	23,653,484	35,979,780
中國	213,385,944	240,623,334
其他亞洲國家	58,081,704	54,590,066
	<u>517,164,366</u>	<u>535,833,149</u>
	非流動資產(附註)	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
香港	1,141,021,919	1,055,356,413
中國	98,096,880	107,796,820
	<u>1,239,118,799</u>	<u>1,163,153,233</u>

附註： 非流動資產不包括金融工具、應收聯營公司款項及遞延稅項資產。

5. 收入

截至二零一九年三月三十一日

以下列出的是與客戶簽訂合同的收入與分部信息中披露的金額的對賬。

	二零一九年 港元
貨品銷售	449,884,895
經紀佣金	10,319,166
酒店住宿收入	<u>27,607,125</u>
來自客戶合約之收益	487,811,186
租金收入及租金相關收入	21,556,718
客戶利息收入	7,663,671
上市股本證券股息收入	<u>132,791</u>
總收入	<u><u>517,164,366</u></u>
	二零一九年 港元
收入確認時間	
於一個時間點	460,204,061
於一段時間內	<u>27,607,125</u>
來自客戶合約之收益	<u><u>487,811,186</u></u>

交易分配給與客戶簽訂合同的剩餘履約義務

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段的實際權宜之計應用於其收益，以致本集團於其履行合約項下的剩餘履約責任時，並無披露本集團有權獲得的收益資料，因為所有合約工程均有原件預計持續時間為一年或更短。

截至二零一八年三月三十一日

	二零一八年 港元
貨品銷售	460,985,630
經紀佣金	16,833,470
酒店營運收入	25,369,964
租金收入及租金相關收入	21,869,664
客戶利息收入	9,941,661
上市股本證券股息收入	824,600
非上市股本證券股息收入	8,160
	<hr/>
總收入	<u><u>535,833,149</u></u>

6. 經營利潤

經營利潤已扣除(計入)：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
租賃土地及土地使用權攤銷	495,897	493,302
核數師酬金：		
– 核數服務	960,874	920,074
– 非核數服務	993,688	650,000
	1,954,562	1,570,074
已售存貨成本	352,828,608	372,524,354
物業、廠房及設備折舊	13,691,898	12,934,349
產生租金收入之直接經營開支	2,820,555	3,128,690
匯兌(溢利)虧損	(1,036,554)	2,459,147
出售通過損益反映公平價值變動的 金融資產之溢利	(3,077,406)	(130,722)
通過損益反映公平價值變動的金融資產 之溢利	(177,622)	(2,742,174)
	(3,255,028)	(2,872,896)
應收一間聯營公司款項之確認減值虧損	–	309,958
貿易及其他應收賬款之減值虧損	2,692,974	13,771
辦公室物業經營租賃租金	1,320,606	1,426,428
物業庫存撤銷	6,270,143	–
員工成本(包括董事袍金)：		
– 薪金、工資及津貼	51,938,551	51,238,516
– 員工福利	391,817	640,050
– 退休福利計劃供款	892,591	895,110
	53,222,959	52,773,676

7. 財務成本

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
利息支出於：		
銀行貸款及透支	10,734,954	6,177,077
應付關連公司款項	–	18,249
其他借貸	76,735	9,414
銀行費用	<u>639,882</u>	<u>450,890</u>
	<u>11,451,571</u>	<u>6,655,630</u>

8. 所得稅費用

所得稅費用如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
香港利得稅		
– 即期稅項	5,386,453	5,307,654
– 過往年度預提少計	<u>42,202</u>	<u>80,417</u>
	5,428,655	5,388,071
中國企業所得稅		
– 即期稅項	976,682	350,636
– 過往年度預提少計	<u>–</u>	<u>512</u>
	976,682	351,148
遞延稅項(計入)扣除	<u>(285,121)</u>	<u>1,226,847</u>
本年度所得稅費用總額	<u>6,120,216</u>	<u>6,966,066</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過了二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，該條例草案引入了雙層利得稅稅率制度。該法案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於次日在憲報刊登。根據雙層利得稅制度，合資格集團實體的首2,000,000港元利潤將按8.25%徵稅，而超過2,000,000港元的利潤則須按16.5%徵稅。不符合雙層利得稅稅率制度的集團實體的利潤將繼續按16.5%的固定稅率徵稅。

因此，從本年度開始，香港利得稅按估計應課稅溢利的首2,000,000港元計算為8.25%，而估計應課稅溢利高於2,000,000港元計算為16.5%。

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%。

9. 股息

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
已確認於年內派發之股息		
– 末期股息 – 每股普通股3港仙 (二零一八年：4.5港仙)	6,762,601	9,783,848
– 特別股息 – 無 (二零一八年：每股普通股10港仙)	–	21,741,885
– 中期股息 – 無 (二零一八年：每股普通股1.5港仙)	–	3,381,301
	<u>6,762,601</u>	<u>34,907,034</u>

於報告期末後，董事建議就截至二零一九年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股3港仙，惟須待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，方可作實。

10. 本公司擁有人應佔每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按本公司擁有人應佔虧損46,776,402港元(二零一八年：本公司擁有人應佔利潤65,660,616港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零一八年：220,663,166股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止年度每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

11. 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／酒店營運；(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。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
貿易應收賬款：		
– 結算所及現金客戶	8,119,284	10,380,173
– 有抵押孖展貸款客戶	106,845,479	74,501,012
– 其他客戶	38,032,866	49,209,234
	<u>152,997,629</u>	<u>134,090,419</u>
減：信貸虧損撥備	(2,668,197)	(9,410,948)
	<u>150,329,432</u>	<u>124,679,471</u>
其他應收賬款	6,021,291	9,119,410
	<u>156,350,723</u>	<u>133,798,881</u>

於二零一九年三月三十一日及二零一八年四月一日，與客戶簽訂合約的貿易應收款項(扣除信貸虧損前)金額分別為152,997,629港元及134,090,419港元。

貿易應收賬款中其他客戶是由銷售物品及租金收入所構成。

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。

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。

集團與酒店房間客人的交易條款是於退房前將被要求支付未付款項。主要以現金或信用卡。信用卡公司的結算條款通常是在提供服務後的第7天。

本集團有關提供酒店及其他服務與若干企業客戶的交易條款主要為信貸，除惟新客戶外，通常需要預先付款。信貸期一般為30天。

通常，在辦理入住手續時，本集團會要求其客房的客人提供現金押金或信用卡付款授權。除此之外，本集團並無從其客房的客人獲得任何其他抵押物。

賬齡分析

按發票日期(與各收益確認日期相若)計算之產生自結算所及現金客戶以及其他客戶之貿易應收賬款賬齡分析(已扣除信貸虧損)如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
0-30日	29,112,195	33,819,736
31-60日	7,328,050	8,059,968
60日以上	8,645,395	8,298,755
	<u>45,085,640</u>	<u>50,178,459</u>

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零一九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8.25厘至8.5厘計算(二零一八年：8.25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。於二零一九年三月三十一日，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362,382,252港元(二零一八年：194,660,860港元)。於二零一九年三月三十一日，已抵押給銀行作為本集團銀行融資的孖展客戶的證券之抵押價值為3,131,000港元(二零一八年：10,044,400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。

12. 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)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所引起。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
貿易應付賬款包括：		
– 結算所及現金客戶	78,439,247	96,588,959
– 有抵押孖展貸款客戶	14,990,074	22,115,663
– 其他債權人	17,522,788	32,756,386
	<u>110,952,109</u>	<u>151,461,008</u>
其他應付賬款	25,903,037	32,829,646
	<u>136,855,146</u>	<u>184,290,654</u>

應付其他債權人之貿易應付賬款由採購原材料及物料所構成。

於報告期結束時貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
0-30日	109,961,382	150,454,195
31-60日	384,448	398,774
60日以上	606,279	608,039
	<u>110,952,109</u>	<u>151,461,008</u>

供應商一般在授予的信用期為30天內。

於二零一八年三月三十一日，金額為886,000港元之其他應付款項為有關出售兩項分類為可供出售之金融資產的非上市證券收取信龍投資有限公司的按金。

由二零一八年四月一日開始應用香港財務報告準則第15號起，金額為2,280,456港元的其他應付款項重新分類至合約負債。

管理層討論與分析

財務及業務回顧

截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團錄得收入517,200,000港元，較去年的535,800,000港元減少18,600,000港元或3.5%。相比去年的65,700,000港元的利潤，本集團於年內錄得應佔公司擁有人虧損46,800,000港元。主要原因是：(1)投資物業公平價值變動產生之溢利減少20,100,000港元；(2)酒店集團分拆費用增加5,900,000港元；(3)物業庫存撤銷6,300,000港元；(4)用作收購位於葵涌物業令財務費用增加4,800,000港元；(5)應佔聯營公司業績減少66,500,000港元，主要從一間菲律賓聯營公司有關土地的減值撥備，由於該土地的合法業權經過長時間的訴訟程序及不能預期之結果。

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提供酒店服務業務。截至二零一九年三月三十一日止，本分部錄得收入49,200,000港元，較去年的47,200,000港元增加2,000,000港元，或4.2%。計及投資物業之公平價值變動產生之溢利7,400,000港元，相比去年的27,500,000港元減少20,100,000港元或73.1%，經營溢利為5,800,000港元，較去年的38,900,000港元下跌33,100,000港元或85.1%。

(i) 物業投資、發展及出租

截至二零一九年三月三十一日止，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21,600,000港元，較去年相比或多或少在同一水平。於年內，租戶組合的變化和恒港中心的逐步轉型仍然進行中。投資物業公平價值變動產生之溢利減少20,100,000港元及物業庫存撤銷6,300,000港元，主要由於上一年活躍的房地產市場開始出現緩和的跡象及於年內人民幣（「人民幣」）對港元貶值之影響。

(ii) 酒店營運

截至二零一九年三月三十一日止年度，酒店住宿總收入達到27,600,000港元，比去年的25,400,000港元增長2,200,000港元或8.7%，受惠於隔夜訪客人數穩定增長6.1%及中國大陸的過夜訪客增長8.6%。我們的酒店能夠達到平均入住率96.5%，比去年上升2.4%及高於行業平均水平的93%。平均房價按年增長6.1%，令平均客房收入按年相應增加8.8%。

生產及分銷塑膠包裝材料

截止二零一九年三月三十一日，本分部錄得收入為449,900,000港元。與去年461,000,000港元相比，下跌11,100,000港元或2.4%。收入下跌主要因貿易部門銷售下降所致。分部利潤為25,700,000港元，較去年同期17,000,000港元增加8,700,000港元或51.2%。利潤增長主要受惠於人民幣貶值而令出口銷售享受較高的利潤率。

由於美國貿易戰帶來的經濟威脅，人民幣兌美元（「美元」）匯率自去年4月初以來已下跌約7%。此外，二零一八年七月美國貿易代表辦公室(USTR)發佈了價值約2,000億美元的中國進口產品清單將從二零一八年九月二十四日開始實施10%的額外關稅，中央政府迅速公佈減稅降費措施協助我們減輕整體財務負擔，並緩解增長放緩的風險。

經紀及證券保證金融資

於年內，受環球疲弱展望和中美貿易戰抑制經濟活動影響下，香港股票市場持續受壓，恒生指數曾下試低位24,500點。然而，在二零一九年首季，由中國A股刺激相互帶動下和憧憬中美貿易談判將會達成共識，港股反彈近5,000點。

截至二零一九年三月三十一日止年度，經紀佣金錄得10,300,000港元，較去年之16,800,000港元，減少6,500,000港元或38.7%。而收自客戶之利息收入為7,700,000港元，較上年同期之9,900,000港元，下跌2,200,000港元或22.2%。分部利潤為4,700,000港元，較上年度11,800,000港元，下跌7,100,000港元或60.2%。分部利潤減少主要由於經紀佣金及客戶利息收入下跌，因受累市場整體成交萎縮所致。

本集團酒店營運業務之建議分拆

於二零一七年九月十四日，聯交所確認本公司可進行本集團酒店業務之分拆（「建議分拆」）及其於聯交所GEM獨立上市（「上市」）。於二零一八年五月二十三日，本公司之全資附屬公司華國酒店控股有限公司（「華國酒店控股」）向聯交所提交上市申請（「該申請」），以申請華國酒店控股股份以介紹方式於聯交所GEM上市。於二零一八年九月十八日，華國酒店控股收到聯交所之函件，其中提述聯交所上市科之GEM上市審批小組（「審批小組」）於二零一八年九月十二日舉行會議並決議拒絕該申請。於二零一八年十一月六日，華國酒店控股向聯交所申請審閱審批小組於二零一八年九月十二日就該申請作出的決定。於二零一八年十二月六日，聯交所通知本公司GEM上市委員會維持審批小組的決定，而本公司決定不再進行建議分拆。

儘管建議分拆將不會按原定計劃進行，本公司在將來市況改善後仍將密切留意市場情況以評估進行分拆的適合的時機，為股東創造價值。

策略及前景

展望未來，由於全球經濟環境仍然起伏不定，預期對我們業務構成一定影響。為應對不明朗因素，我們將謹慎檢討並不時調整業務策略。

物業投資、發展及出租

由於不可預見的情況，我們位於香港北角英皇道111號建造辦公大廈的地盤須延遲並預計將於下個財政年度前竣工。恆港中心第二期翻新工程預計於2019年第二季度完成。受惠於與第一期翻新工程的協同效應，專用辦公桌和服務式辦公室的入住率將於下一個財政年度持續增加。於年內，本集團完成收購葵涌一項物業，而這次收購豐富了本集團物業組合以供日後發展。

中美之間不斷升級的緊張局勢為全球經濟帶來了不確定性。香港房地產市場的投資者情緒經已下降。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為本集團帶來有利回報。

酒店營運

展望未來，二零一九及二零二零年將是充滿挑戰的一年。中美貿易糾紛的緊張局勢不斷升級、英國脫歐不明朗情況不同地區地緣政治緊張局勢日益加劇、全球經濟增長放緩、以及房間供應的額外競爭仍對酒店和旅遊業構成威脅。但是，我們依然保持謹慎樂觀的態度。我們對旅遊業的持續增長充滿信心。高鐵和港珠澳大橋繼續吸引海外，尤其是中國內地的訪港旅客。一帶一路倡議、廣州 – 香港 – 澳門灣區(大灣區)將進一步加強香港作為商務和休閒旅客的首選旅遊目的地的地位和能力。

為了應對充滿挑戰的一年，我們將繼續專注於通過在線預訂系統以提高酒店的競爭力及對目標市場進行促銷，小心控制成本和費用，為客戶提供高水準的服務並努力保持員工的持續性。

生產及分銷塑膠包裝材料

美國貿易代表宣佈在二零一九年五月十日或之後出口到美國的中國產品的附加稅率從10%提高到25%，這將嚴重打擊我們出口美國的業務。

此外，歐洲議會通過法案，規定歐盟國家從二零二一年起全面禁止使用吸管、餐具、袋等「一次性塑膠製品」，並以可重複使用，可回收和可持續的替代品替代。歐盟也鼓勵會員國逐步減少塑膠包裝的使用，並採取更嚴格的標示規則。

隨著貿易戰的爆發以及一次性塑膠製品禁令得到廣泛支持，我們將重點開拓大中華地區和美國以外的出口市場，並推廣可回收和可持續的替代品，以抵銷中美之間的貿易爭議及滿足全球對綠色生活方式的追求。

經紀及證券保證金融資

展望未來，隨著股票市場在二零一九年首季急促上升後，投資者開始重新審視企業盈利的基本因素。另外，短期內中美貿易談判仍存在不確定性。而中國經濟數據參差，亦顯示中國經濟有機會陷入衰退。以上所有因素會阻礙市場樂觀的氣氛。

本行會繼續招募經紀，以擴大客戶群。如良好的環球投資環境能持續，相信本行業務可表現穩定。

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。

於二零一九年三月三十一日，現金及現金等值為91,000,000港元(二零一八年：90,200,000港元)，而貿易及其他應收賬款為156,400,000港元(二零一八年：133,800,000港元)。貿易應付賬款及其他應付款為136,900,000港元(二零一八年：184,300,000港元)。本集團的現金狀況依然強勁，本年度現金及現金等值輕微增加800,000港元。貿易及其他應收款項增加主要是由於有抵押孖展貸款客戶增加所致。

於二零一九年三月三十一日，集團之銀行借貸由二零一八年三月三十一日的283,300,000港元增加至今年的389,000,000港元，其中短期借貸為202,200,000港元(二零一八年：85,000,000港元)，而長期借貸則為186,700,000港元(二零一八年：198,300,000港元)。集團本年度之淨債務權益比率為23.9%(二零一八年：14.6%)。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。而淨債務權益比率上升主要由於本年內收購位於葵涌的投資物業令銀行貸款增加所致。

資本結構

於二零一九年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,227,800,000港元(二零一八年：1,291,500,000港元)。本集團於本年度報告日的每股綜合資產淨值為5.48港元(二零一八年：5.76港元)。

外匯風險

本集團在香港及中國經營業務，大部份交易乃以港元、美元、及人民幣計值。外匯風險主要來自以本集團及本公司功能貨幣以外之其他貨幣計值之未來商業交易、已確認資產及負債。

由於港元與美元掛鈎，本集團不會就美元面對外幣兌換風險。

為使外匯波動所帶來的風險減至最低，本集團的借貸主要是以港元及美元計值，因此，外匯牌價波動對本集團並無重大影響。

於中國境外，以人民幣計值之交易及貨幣資產及負債極少，本集團認為並無有關人民幣之重大外匯風險。

重大收購及出售

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止兩個財政年度內，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

於二零一九年三月三十一日，本集團旗下員工為380人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定(二零一八年：399人)。

股息

董事會建議向於二零一九年九月六日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零一八：每股普通股3港仙)。待此建議於應屆周年大會上批准後，末期分派將於二零一九年十月四日或前後派發。

股東週年大會

股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一九年八月三十日(星期五)舉行。關於股東週年大會的通告將在本公司網站及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站上公佈，並會連同本公司二零一八／一九年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

本公司將於二零一九年八月二十七日(星期二)至二零一九年八月三十日(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。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於二零一九年八月二十六日(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

本公司將於二零一九年九月五日(星期四)至二零一九年九月六日(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。為符合資格獲派擬派末期股息，股東最遲須於二零一九年九月四日(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。截至二零一九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。本年內若干獨立非執行董事及非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一八年八月三十一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。本集團截至二零一九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。

刊發財務資料

本業績公佈於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.seapnf.com.hk)可供閱覽。本公司之二零一八／二零一九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，二零一九年六月二十一日

在本公佈日期，董事會的成員為(a)執行董事：蔡乃端先生、蔡基鴻先生及蔡基信先生；(b)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(c)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。