

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)

**截至二零二零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」)截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
收入	5	324,949,954	517,164,366
銷售成本		<u>(233,016,142)</u>	<u>(413,258,242)</u>
毛利		91,933,812	103,906,124
其他收入及其他收益		2,945,347	2,790,939
投資物業公平價值變動產生之 (虧損)/溢利		(185,677,089)	7,410,383
通過損益反映公平價值變動的 金融資產之(虧損)/溢利		(1,608,708)	3,255,028
銷售及分銷費用		(6,463,051)	(10,195,835)
行政費用		(62,608,978)	(58,468,435)
貿易及其他應收賬款之確認減值虧損		(930,253)	(2,692,974)
其他營運費用		(303,719)	(9,805,513)
財務成本	6	(12,530,188)	(11,451,571)
應佔聯營公司業績		(300,953)	(64,298,022)
應收一間聯營公司款項之 確認減值虧損		<u>(3,371,462)</u>	<u>—</u>
除稅前虧損		(178,915,242)	(39,549,876)
所得稅費用	7	<u>(6,521,414)</u>	<u>(6,120,216)</u>
年度虧損	8	<u><u>(185,436,656)</u></u>	<u><u>(45,670,092)</u></u>
年度(虧損)/溢利歸屬於：			
本公司擁有人		(185,675,835)	(46,776,402)
非控股權益		<u>239,179</u>	<u>1,106,310</u>
		<u><u>(185,436,656)</u></u>	<u><u>(45,670,092)</u></u>
每股虧損			
基本及攤薄(港仙)	10	<u><u>(82.4)</u></u>	<u><u>(20.8)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
年度虧損	<u>(185,436,656)</u>	<u>(45,670,092)</u>
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	(6,844,846)	(10,687,735)
應佔聯營公司匯兌儲備	<u>-</u>	<u>21,407</u>
年度其他全面支出	<u>(6,844,846)</u>	<u>(10,666,328)</u>
年度全面支出總額	<u>(192,281,502)</u>	<u>(56,336,420)</u>
年度全面(支出)／收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	(192,076,745)	(56,862,488)
非控股權益	<u>(204,757)</u>	<u>526,068</u>
	<u>(192,281,502)</u>	<u>(56,336,420)</u>

附註：本集團已首次於二零一九年四月一日起應用香港財務報告準則第16號，採用經修訂的追溯法。根據此方法，比較資料不予重列。

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		160,494,596	174,119,977
租賃土地及土地使用權		–	14,009,506
使用權資產		13,815,227	–
投資物業		849,677,831	1,027,755,824
聯營公司權益		18,521,547	18,547,136
無形資產		3,702,706	3,702,706
其他資產		2,700,000	2,700,000
按金及預付款項		15,000,000	–
遞延稅項資產		2,484,084	1,897,682
		<u>1,066,395,991</u>	<u>1,242,732,831</u>
流動資產			
物業庫存		124,000,000	130,000,000
存貨		42,939,701	55,564,109
貿易及其他應收賬款	11	101,149,271	155,104,356
按金及預付款項		6,725,349	13,862,074
預付稅項		538,032	2,090,040
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		6,066,000	8,883,000
證券業務客戶信託存款		75,827,361	78,365,690
現金及現金等值		103,372,537	91,012,693
		<u>464,718,251</u>	<u>538,981,962</u>

綜合財務狀況表(續)
於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	112,579,758	136,736,440
合約負債		1,865,167	2,756,018
銀行貸款		180,873,809	202,229,468
應付一間聯營公司款項		1,018,497	1,158,234
租賃負債		998,220	–
應繳稅項		4,030,861	2,128,083
		<u>301,366,312</u>	<u>345,008,243</u>
流動資產淨值		<u>163,351,939</u>	<u>193,973,719</u>
總資產減流動負債		<u>1,229,747,930</u>	<u>1,436,706,550</u>
非流動負債			
銀行貸款		178,220,657	186,747,955
應付一位非控股權益款項		3,110,000	3,110,000
遞延稅項負債		11,144,466	10,531,685
		<u>192,475,123</u>	<u>200,389,640</u>
淨資產		<u><u>1,037,272,807</u></u>	<u><u>1,236,316,910</u></u>
權益			
股本		245,062,941	245,062,941
儲備		783,922,884	982,762,230
本公司擁有人應佔權益		1,028,985,825	1,227,825,171
非控股權益		8,286,982	8,491,739
總權益		<u><u>1,037,272,807</u></u>	<u><u>1,236,316,910</u></u>

附註：本集團已首次於二零一九年四月一日起應用香港財務報告準則第16號，採用經修訂的追溯法。根據此方法，比較資料不予重列。

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。

截至二零二零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二零二零年三月三十一日及二零一九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二零一九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二零二零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. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於二零一九年四月一日或之後開始的年度期間生效新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈與本集團營運相關並於二零一九年四月一日開始之財政年度對本集團之綜合財務報表生效之新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修改、縮減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年週期之香港財務報告準則年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性

除下列所列載外，採納之新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團本期及上期已準備及公佈的業績及財務狀況並無造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」取代香港會計準則第17號「租賃」連同三項詮釋，包括香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「釐定一項安排是否包含租賃」、香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第15號「經營租賃 — 優惠」及香港(準則詮釋委員會) — 詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易之內容」。應用香港財務報告準則第16號時已使用經修訂之追溯方式，並於權益確認採納香港財務報告準則第16號之累積效應作為對本期間保留盈利之期初結餘之調整。過往期間並無予以重列。

就於首次應用日期已訂立之合約而言，本集團就先前於香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號項下並非識別為租賃之安排選擇應用香港會計準則第17號項下租賃之定義及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號，且並未應用香港財務報告準則第16號。

作為承租人

本集團已選擇在計量於香港財務報告準則第16號首次應用日期(即二零一九年四月一日)已存在之經營租賃之使用權資產時，不計入初始直接成本。同日，本集團亦選擇以等於租賃負債的額度計量使用權資產，該租賃負債是為過渡日存在的任何預付款項或應計租賃付款額而調整的。本集團已確認本集團為承租人的租賃土地的預付租賃款。

本集團已依據其過往評估以決定租賃於緊接香港財務報告準則第16號首次應用日期前是否屬虧損性質，而非就首次應用日期之使用權資產進行減值評估。

根據香港財務報告準則第16號確認之租賃負債所應用之增量借貸利率為3.42%。

於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔總額與於二零一九年四月一日之租賃負債之對賬如下：

	港元
於二零一九年三月三十一日所披露之經營租賃承擔總額	2,362,500
於二零一九年四月一日採用增量借貸利率進行之貼現	<u>(67,031)</u>
於二零一九年四月一日根據香港財務報告準則 第16號確認之經營租賃負債	<u><u>2,295,469</u></u>
分類為：	
流動租賃負債	1,297,249
非流動租賃負債	<u>998,220</u>
	<u><u>2,295,469</u></u>

作為出租人

首次應用香港財務報告準則第16號後，本集團毋須就本集團作為出租人的租賃作出過渡調整，而是根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理。比較資料並無重列。

在過渡期間，由於管理層認為影響並不重大，因此未調整已收取的可退還租賃押金的折現效應。

過渡至香港財務報告準則第16號產生的總影響

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年四月一日之綜合財務狀況表所造成之影響：

	於二零一九年 三月三十一日 之賬面值 港元	重新計量 港元	重新分類 港元	於二零一九年 四月一日 香港財務報告 準則第16號 之賬面值 港元
綜合財務狀況表中的 項目受採納香港 財務報告準則 第16號影響：				
使用權資產	–	2,295,469	14,009,506	16,304,975
租賃土地及土地使用權	14,009,506	–	(14,009,506)	–
非流動資產	1,242,732,831	2,295,469	–	1,245,028,300
流動資產	538,981,962	–	–	538,981,962
租賃負債(流動部份)	–	1,297,249	–	1,297,249
流動負債	345,008,243	1,297,249	–	346,305,492
租賃負債(非流動部份)	–	998,220	–	998,220
非流動負債	200,389,640	998,220	–	201,387,860
總權益	1,236,316,910	–	–	1,236,316,910

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(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

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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
分部收入	<u>36,310,235</u>	<u>49,163,843</u>	<u>273,029,244</u>	<u>449,884,895</u>	<u>15,610,475</u>	<u>18,115,628</u>	<u>324,949,954</u>	<u>517,164,366</u>
分部業績	(452,541)	(1,567,911)	23,715,441	25,657,696	(298,450)	4,699,549	22,964,450	28,789,334
投資物業公平價值變動 產生之(虧損)/溢利	<u>(185,677,089)</u>	7,410,383	-	-	-	-	<u>(185,677,089)</u>	7,410,383
經營(虧損)/利潤	<u>(186,129,630)</u>	<u>5,842,472</u>	<u>23,715,441</u>	<u>25,657,696</u>	<u>(298,450)</u>	<u>4,699,549</u>	<u>(162,712,639)</u>	<u>36,199,717</u>
應收一間聯營公司款項之 確認減值虧損							(3,371,462)	-
未分配財務成本							(12,530,188)	(11,451,571)
應佔聯營公司業績							<u>(300,953)</u>	<u>(64,298,022)</u>
除稅前虧損							(178,915,242)	(39,549,876)
未分配所得稅費用							<u>(6,521,414)</u>	<u>(6,120,216)</u>
年度虧損							<u>(185,436,656)</u>	<u>(45,670,092)</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應收一間聯營公司款項之確認減值虧損、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。

於二零二零年度和二零一九年度並無分部間的銷售。

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	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
香港	103,083,431	139,195,257
中國	91,164,500	213,385,944
日本	55,867,359	57,929,754
大洋洲	44,418,052	64,053,142
歐洲	16,246,862	23,653,484
北美洲	14,169,750	18,794,835
其他亞洲國家	—	151,950
	<u>324,949,954</u>	<u>517,164,366</u>
	非流動資產(附註)	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
香港	959,056,272	1,141,021,919
中國	88,685,548	98,096,880
	<u>1,047,741,820</u>	<u>1,239,118,799</u>

附註：非流動資產不包括應收聯營公司款項及遞延稅項資產。

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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	273,029,244	449,884,895
經紀佣金	8,318,511	10,319,166
酒店住宿收入	12,591,434	27,607,125
	<u>293,939,189</u>	<u>487,811,186</u>
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	23,718,801	21,556,718
客戶利息收入	6,907,091	7,663,671
上市股本證券股息收入	384,873	132,791
	<u>31,010,765</u>	<u>29,353,180</u>
總收入	<u><u>324,949,954</u></u>	<u><u>517,164,366</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

本集團通過從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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
收入確認時間		
於一個時間點	281,347,755	460,204,061
於一段時間內	12,591,434	27,607,125
來自客戶合約之收入	<u><u>293,939,189</u></u>	<u><u>487,811,186</u></u>

6. 財務成本

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
利息支出於：		
銀行貸款	12,022,756	10,734,954
其他借貸	71,328	76,735
租賃負債之財務費用	52,751	—
銀行費用	383,353	639,882
	<u>12,530,188</u>	<u>11,451,571</u>

7. 所得稅費用

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
香港利得稅		
– 即期稅項	5,397,130	5,386,453
– 過往年度預提(多計)/少計	<u>(333,180)</u>	<u>42,202</u>
	5,063,950	5,428,655
中國企業所得稅		
– 即期稅項	802,877	976,682
– 過往年度預提少計	<u>628,208</u>	<u>—</u>
	1,431,085	976,682
遞延稅項扣除/(計入)	<u>26,379</u>	<u>(285,121)</u>
本年度所得稅費用總額	<u>6,521,414</u>	<u>6,120,216</u>

二零二零年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5% (二零一九年：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. 年度虧損

年度虧損已扣除／(計入)：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
已售存貨成本	182,393,315	352,828,608
產生租金收入之直接經營開支	3,005,971	2,820,555
核數師酬金：		
– 核數服務	809,260	960,874
– 非核數服務	–	993,688
	809,260	1,954,562
折舊及攤銷：		
– 物業、廠房及設備	12,835,583	13,691,898
– 租賃土地及土地使用權	–	495,897
– 使用權資產	1,788,212	–
	14,623,795	14,187,795
辦公室物業經營租賃租金	–	1,320,606

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
出售通過損益反映公平價值變動的 金融資產之虧損／(溢利)	333,708	(3,077,406)
通過損益反映公平價值變動的 金融資產之虧損／(溢利)	<u>1,275,000</u>	<u>(177,622)</u>
	<u>1,608,708</u>	<u>(3,255,028)</u>
減值虧損：		
– 應收一間聯營公司款項	3,371,462	–
– 貿易及其他應收賬款	<u>930,253</u>	<u>2,692,974</u>
	<u>4,301,715</u>	<u>2,692,974</u>
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)回撥	(143,030)	–
出售物業、廠房及設備之溢利	–	(95,065)
物業、廠房及設備撤銷	9,668	–
物業庫存撤減	5,652,000	6,270,143
匯兌虧損／(溢利)	155,778	(1,036,554)
員工成本(包括董事袍金)：		
– 薪金、工資及津貼	51,364,793	49,408,341
– 員工福利	1,701,356	1,425,763
– 退休福利計劃供款	<u>2,055,361</u>	<u>2,388,855</u>
總員工成本	<u><u>55,121,510</u></u>	<u><u>53,222,959</u></u>

9. 股息

(a) 歸屬於該年度的股息：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
建議末期股息每股普通股3港仙 (二零一九年：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。

(b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
二零一九年末期股息每股普通股3港 仙(二零一八年：3港仙)	<u>6,762,601</u>	<u>6,762,601</u>

10. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔虧損185,675,835港元(二零一九年：46,776,402港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零一九年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二零年及二零一九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. 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。

	二零二零年 港元	二零一九年 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	11,298,783	8,119,284
– 有抵押孖展貸款客戶	64,728,288	106,845,479
減：預期信貸虧損撥備	(2,164,058)	(1,616,933)
	<u>73,863,013</u>	<u>113,347,830</u>
銷售貨品及出租／酒店營運所引起的貿易應收賬款	26,532,329	38,032,866
減：預期信貸虧損撥備	(922,144)	(1,051,264)
	<u>25,610,185</u>	<u>36,981,602</u>
其他應收賬款	1,676,073	4,799,701
減：預期信貸虧損撥備	–	(24,777)
	<u>1,676,073</u>	<u>4,774,924</u>
	<u><u>101,149,271</u></u>	<u><u>155,104,356</u></u>

本集團董事認為，預期於一年內收回的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。

於二零二零年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款金額為：無(二零一九年：1,909,350港元)、無(二零一九年：2,894,615港元)及4,902,505港元(二零一九年：5,555,906港元)分別來自蔡乃端先生、J&N International Limited(一間由蔡乃端先生控制的公司)及主要管理人員。

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。

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)計算之產生自貨品銷售及出租／酒店營運之貿易應收賬款賬齡分析(已扣除預期信貸虧損撥備)如下：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
0-30日	12,243,136	20,183,740
31-60日	5,275,563	9,293,771
61-90日	3,295,628	4,385,951
91-120日	2,811,533	776,420
121-365日	1,960,080	2,055,398
365日以上	24,245	286,322
	<u>25,610,185</u>	<u>36,981,602</u>

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。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(二零一九年：8.25厘至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。於二零二零年三月三十一日，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134,455,117港元(二零一九年：362,382,252港元)。於二零二零年三月三十一日，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無(二零一九年：3,131,000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。

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
貿易應付賬款包括：		
– 結算所及現金客戶	76,581,417	78,439,247
– 有抵押孖展貸款客戶	6,480,378	14,990,074
– 其他債權人	5,767,433	17,522,788
總貿易應付賬款	<u>88,829,228</u>	<u>110,952,109</u>
預提費用	16,996,773	19,534,118
已收租金押金	5,636,323	5,247,779
已收租客的預付款	1,117,434	1,002,434
	<u>112,579,758</u>	<u>136,736,440</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。

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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元
0-30日	3,193,297	12,730,458
31-60日	848,052	1,614,737
61-90日	754,505	1,466,801
91-120日	171,754	652,174
121-365日	251,322	634,681
365日以上	548,503	423,937
	<u>5,767,433</u>	<u>17,522,788</u>

其他債權人授予本集團的信貸期一般為30天內。

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允價值合理估計。

13. 報告日期後事件

二零二零年初爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情導致我們酒店的主要市場——中國內地和短途市場的過夜遊客總數大幅下降。本集團已自二零二零年六月一日起暫停香港酒店營運業務，以進行改建及加建工程。

本集團酒店的升級工程將增加客房數量和商業區的面積，以充分利用地積比率，預期在未來幾年為集團帶來額外的酒店住宿收入和租金收入。

本集團將密切監察COVID-19的發展，評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響並作出積極反應。

管理層討論與分析

財務及業務回顧

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團錄得收入324,900,000港元，較去年的517,200,000港元減少192,200,000港元或37.2%。應佔公司擁有人虧損由截至二零一九年三月三十一日止年度的46,800,000港元增加約三倍或138,900,000港元至截至二零二零年三月三十一日止年度的185,700,000港元。虧損增加的主要原因是：(1)年內分部業績衰退了5,800,000港元；(2)相比去年的7,400,000港元的投資物業公平價值變動產生之溢利，本年之虧損為185,700,000港元及；及扣除(3)有關聯營公司虧損減少60,600,000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。截至二零二零年三月三十一日止年度，本分部錄得收入36,300,000港元，較去年的49,200,000港元減少12,900,000港元或26.1%。扣除上述投資物業之公平價值變動，經營虧損為500,000港元，相比去年經營虧損的1,600,000港元改善了1,100,000港元或71.1%。

(i) 物業投資、發展及出租

截至二零二零年三月三十一日止年度，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23,700,000港元，較去年21,600,000港元相比增加2,200,000港元或10.0%。主要由於年內，恒港中心的租戶組合轉型及完成第二期裝修。相比去年的7,400,000港元的投資物業公平價值變動之溢利，本年之虧損為185,700,000港元，主要由於香港的政治問題以及COVID-19的爆發對香港的商業房地產市場造成了不利影響。

(ii) 酒店營運

截至二零二零年三月三十一日止年度，酒店住宿總收入為12,600,000港元，相比去年的27,600,000港元減少15,000,000港元或54.4%。於年內，入住率為77.9%，平均房價為598.0港元，相比去年的96.5%及1,060.1港元分別下跌18.6%及43.6%。表現大幅下降的主要原因是由於自二零一九年六月以來發生的大規模示威活動和社會動盪以及二零二零年一月上旬爆發COVID-19產生了負面影響。這些因素導致我們的主要市場(中國內地和短途市場)整體過夜遊客大幅下降44.8%。

生產及分銷塑膠包裝材料

截止二零二零年三月三十一日止年度，本分部業務錄得收入為273,000,000港元，與去年同期449,900,000港元相比，下跌176,900,000港元或39.3%。收入下跌主要因貿易及制造部門銷售下降所致。分部利潤為23,700,000港元，與去年25,700,000港元相比減少1,900,000港元或7.6%，主要由於市場競爭激烈及全球經濟環境惡化。

美國貿易代表宣布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%，逼使我們啟動應變措施，將出口美國的產品轉移到東南亞生產。

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」，並用可重複使用，可回收和可持續的替代品代替。可是，目前歐盟內的每個成員國尚未明確訂立可行標準，以及如何逐漸減少塑料包裝的使用及採用更嚴格的標籤規則。

經紀及證券保證金融資

繼二零一九年受中美貿易談判和社會衝突事件影響，加上近期爆發的COVID-19，令香港經濟雪上加霜。各國均收緊出入境管制，限制社交聚會，家居隔離等等措施，迫使全球經濟活動陷入停頓。在二零二零年三月，環球股票市場跌幅達30%。香港恒生指數亦跟隨外圍下跌9,000多點至21,140點。投資者卻步，觀望疫情變化。

根據證券及期貨事務監察委員會的指引，在疫情期間，本行已制定突發事件應變措施，分別調配各部門同事在不同地點工作，因而無論面對任何突發情況，我們仍能提供全面服務。

在投資市場高度不穩定的情況下，本行業務在成交量及保證金融資亦無可避免地錄得倒退。截至二零二零年三月三十一日止年度，經紀佣金錄得8,300,000港元，較去年度之10,300,000港元下跌2,000,000港元或19.4%。而收自客戶之利息收入為6,900,000港元，與去年度之7,700,000港元比較，下跌800,000港元或9.9%。分部虧損為300,000港元，相比去年的利潤為4,700,000港元。財務表現減少主要由於年內通過損益表反映公平價值變動的金融資產虧損為1,600,000港元，而在上年度則為溢利3,300,000港元。

策略及前景

展望未來，由於全球環境仍然起伏不定及COVID-19大流行依然持續，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

在當前環境及COVID-19大流行下，企業均傾向於縮小規模或割置其業務擴充計劃。傳統辦公室的市場需求疲軟，但同時我們看到了更多企業正在尋找更經濟、靈活的工作空間解決方案。我們的服務辦公室是度身定造的，並已準備通過提供優質的服務來滿足不同需求的客戶。同時，本集團將考慮採取各種策略及機會，包括但不限於為我們的物業升級，以利用我們的物業組合在未來幾年產生可觀的回報。

酒店營運

本集團已於二零二零年六月一日起暫停位於香港的酒店營運業務以進行改建和擴建工程。

升級工程將增加我們酒店的客房數量和商業區域的規模，以充分利用地積比率，以期望在未來幾年為本集團增加酒店住宿收入和租金收入。

生產及分銷塑膠包裝材料

隨著冠狀病毒大流行迫使世界各國關閉邊境及封城，目前難以估計全球經濟何時以及以多快的速度恢復正常。此外，一次性塑膠製品禁令持續得到廣泛支持，中國計劃在五年內分階段將塑料污染大幅度減少30%，第一階段將在二零二零年底對主要城市禁止、限制使用不可降解塑膠袋。面對當前挑戰，我們將繼續對製造設施進行現代化改造，以提高競爭力，並專注推廣可回收和可持續的替代品，以實現全球對綠色生活方式的追求。

證券經紀、期貨及保證金融資

展望未來，鑑於疫情影響，環球經濟滿佈陰霾。各國均積極推出挽救經濟方案，譬如向經濟體系注入流動性、減息等，減輕疫情對各行各業的影響，並刺激經濟增長。除非在控制疫情方面取得重大進展，否則需較長時間復甦。

在嚴峻的經營環境下，我們力求提高服務質素，以維持客戶量和市場份額。由於市場不確定性增加，本行對保證金融資會採取較謹慎策略，並不時作出審視。

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。

於二零二零年三月三十一日，現金及現金等值為103,400,000港元(二零一九年：91,000,000港元)，而貿易及其他應收賬款為101,100,000港元(二零一九年：155,100,000港元)。貿易應付賬款及其他應付款為112,600,000港元(二零一九年：136,700,000港元)。本集團的現金狀況依然強勁，本年度現金及現金等值增加12,400,000港元。

於二零二零年三月三十一日，集團之銀行借貸由二零一九年三月三十一日的389,000,000港元減少至今年的359,100,000港元，其中短期借貸為180,900,000港元(二零一九年：202,200,000港元)，而長期借貸則為178,200,000港元(二零一九年：186,700,000港元)。集團本年度之淨債務權益比率為24.6%(二零一九年：23.9%)。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與年內淨債務減少相比，本公司擁有人應佔權益總額減少的比例更高。

資本結構

於二零二零年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,029,000,000港元(二零一九年：1,227,800,000港元)。本集團於本年度報告日的每股綜合資產淨值為4.6港元(二零一九年：5.5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

截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止兩個財政年度內，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

於二零二零年三月三十一日，本集團旗下員工為333人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定(二零一九年：380人)。

股息

董事會建議向於二零二零年九月四日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零一九：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，末期分派將於二零二零年十月八日或前後派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二零年八月二十八日(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，並會連同本公司二零一九／二零二零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

本公司將於二零二零年八月二十五日(星期二)至二零二零年八月二十八日(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，股東最遲須於二零二零年八月二十四日(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

本公司將於二零二零年九月三日(星期四)至二零二零年九月四日(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，股東最遲須於二零二零年九月二日(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。截至二零二零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。本年內一名非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一九年八月三十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。本集團截至二零二零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。本公司之二零一九／二零二零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，二零二零年六月二十六日

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。