

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布的内容概不負責，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布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

網址：<http://www.seapnf.com.hk>

**截至二零一七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」）截至二零一七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**

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
收入	5	532,100,660	505,012,541
銷售成本		<u>(421,431,993)</u>	<u>(393,521,579)</u>
毛利		110,668,667	111,490,962
其他收入及其他收益		9,671,157	7,149,812
投資物業公平價值變動產生之溢利		51,628,869	5,370,771
通過損益反映公平價值變動的金融資產之 溢利（虧損）		1,814,506	(2,179,222)
銷售及分銷費用		(9,327,238)	(9,239,984)
行政費用		(50,051,044)	(57,932,178)
其他營運收益（費用）		<u>298,366</u>	<u>(854,216)</u>

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
經營利潤	6	114,703,283	53,805,945
由權益重新分類至損益之持作出售之 金融資產之確認減值虧損		–	(6,425,279)
於終止確認持作出售之金融資產時由 權益重新分類至損益之累計溢利		–	1,091,633
財務成本	7	(7,870,024)	(7,834,407)
應佔聯營公司業績		<u>215,484</u>	<u>1,715,190</u>
除稅前利潤		107,048,743	42,353,082
所得稅費用	8	<u>(9,494,912)</u>	<u>(4,322,296)</u>
年度利潤		<u><u>97,553,831</u></u>	<u><u>38,030,786</u></u>
年度利潤歸屬於：			
本公司擁有人		95,807,428	37,168,950
非控股權益		<u>1,746,403</u>	<u>861,836</u>
		<u><u>97,553,831</u></u>	<u><u>38,030,786</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄 (港仙)	10	<u><u>44.1</u></u>	<u><u>17.1</u></u>

股息詳情載於綜合財務報告附註9。

## 綜合全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
年度利潤	97,553,831	38,030,786
其他全面虧損		
將不會重新分類至損益之項目：		
重估物業之溢利	–	2,200,458
其後可能重新分類至損益之項目：		
持作出售之金融資產公平價值變動產生之溢利（虧損）	4,304,390	(5,481,146)
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(9,836,758)	(9,127,614)
應佔聯營公司匯兌儲備	(2,734,325)	–
與已減值持作出售之金融資產有關之重新分類調整	–	6,425,279
與已出售持作出售之金融資產有關之重新分類調整	–	(1,091,633)
年度其他全面虧損	<u>(8,266,693)</u>	<u>(7,074,656)</u>
年度全面收益總額	<u><b>89,287,138</b></u>	<u><b>30,956,130</b></u>
年度全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	87,997,554	29,406,134
非控股權益	<u>1,289,584</u>	<u>1,549,996</u>
	<u><b>89,287,138</b></u>	<u><b>30,956,130</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		871,554,798	932,155,668
物業、機器及設備		183,578,321	191,346,807
租賃土地及土地使用權		14,509,334	15,890,009
聯營公司權益		80,612,015	81,592,537
持作出售之金融資產		21,771,316	17,276,256
無形資產		3,702,706	3,702,706
遞延稅項資產		942,118	1,402,126
其他資產		3,017,873	2,928,094
		<u>1,179,688,481</u>	<u>1,246,294,203</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		64,947,335	59,032,659
物業庫存	11	114,870,000	–
貿易及其他應收賬款	12	170,339,688	158,019,353
通過損益反映公平價值變動的金融資產		7,169,750	5,485,293
應收貸款		19,000,000	19,000,000
按金及預付款項		9,888,985	7,550,205
預付稅項		1,036,544	2,812,125
限制性現金		4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款		106,320,931	104,776,670
現金及現金等值		81,832,677	81,359,380
		<u>579,505,910</u>	<u>442,135,685</u>
<b>流動負債</b>			
應付聯營公司款項		997,760	478,907
應付關連公司款項		11,164,633	–
貿易及其他應付賬款	13	168,119,374	160,263,490
銀行貸款		95,419,484	106,143,788
應繳稅項		3,789,832	1,639,160
		<u>279,491,083</u>	<u>268,525,345</u>

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
附註		
流動資產淨值	<u>300,014,827</u>	<u>173,610,340</u>
總資產減流動負債	<u>1,479,703,308</u>	<u>1,419,904,543</u>
非流動負債		
銀行貸款	222,029,209	243,387,421
應付非控股權益款項	2,960,000	2,960,000
遞延稅項負債	<u>8,634,395</u>	<u>6,980,708</u>
	<u>233,623,604</u>	<u>253,328,129</u>
淨資產	<u><u>1,246,079,704</u></u>	<u><u>1,166,576,414</u></u>
股本及儲備		
股本	217,418,850	217,418,850
儲備	<u>1,008,151,108</u>	<u>929,937,402</u>
本公司擁有人應佔權益	1,225,569,958	1,147,356,252
非控股權益	<u>20,509,746</u>	<u>19,220,162</u>
總權益	<u><u>1,246,079,704</u></u>	<u><u>1,166,576,414</u></u>

# 綜合財務報告附註

## 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。

本公司連同其附屬公司（統稱「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。

截至二零一七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二零一七年三月三十一日及二零一六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二零一六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二零一七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」）頒佈之下列新訂準則及詮釋及其修訂本（統稱為「新訂香港財務報告準則及其修訂本」），並於本集團自二零一六年四月一日開始之財政年度生效。本集團採納之新訂香港財務報告準則及其修訂本之概要載列如下：

香港會計準則第1號（修訂本）	主動披露
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	折舊及攤銷之可接受方法之澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物
香港會計準則第27號（修訂本）	獨立財務報告權益法
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週 期之年度改進
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資個體：應用合併的例外情況
香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購合資業務權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目

於本年度採納該等新訂香港財務報告準則及其修訂本並無對本集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或此等綜合財務報告所載之披露造成重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	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 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付交易的分類及計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	於香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
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企業間之資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	對香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益之澄清 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可允許提早應用。

<sup>4</sup> 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零一七年或二零一八年(如適用)一月一日或之後開始之年度期間生效。



## 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產、金融負債、一般對沖會計及金融資產減值規定分類及計量之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 所有於香港財務報告準則第9號範疇內之已確認金融資產之規定，隨後按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的是收取合約現金流量之債務投資，以及該僅為支付本金及尚未償還本金利息時之合約現金流量之債務投資，一般均在隨後之報告期末按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之商業模式持有之債務工具以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流僅為支付本金及尚未償還本金利息之債務工具，一般按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」之方式計量。所有其他債務投資及股本投資在隨後之報告期結束時按公平價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，個體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列股本投資（並非持作買賣投資）之其後公平價值變動，惟只有股息收入一般於損益確認。
- 就指定為透過損益按公平價值計算之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定因金融負債信貸風險有變而導致其公平價值變動之金額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致公平價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公平價值計算之金融負債之全部公平價值變動金額均於損益呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定個體於各報告期末將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

基於本集團於二零一七年三月三十一日之金融工具及風險管理政策，日後應用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量有重大影響。本集團之持作出售之金融資產（包括該等現時按成本減任何已識別減值虧損列賬者）將通過損益反映公平價值或被指定為通過其他全面收益反映公平價值（惟需符合指定準則）。此外，預期信貸虧損模式可能導致就有關本集團按攤銷成本計量之金融資產而尚未產生之信貸虧損提前撥備。

#### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定個別全面模式供個體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為個體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收益金額，應為能反映該個體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於個體完成履約責任時（或就此）確認收益

根據香港財務報告準則第15號，個體於完成履約責任時（或就此）確認收益，即於特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況的處理方法加入更明確的指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、考慮委託人與代理人及特許權之應用指引。

本公司董事預期未來應用香港財務報告準則第15號因收益確認的時間可能改變或會對呈報金額有影響，而確認之收入金額受可變代價限制，而須就相關收益作出更多披露。然而，在本集團進行詳細檢討前，對香港財務報告準則第15號的影響作出合理估計並不可行。此外，未來應用香港財務報告準則第15號或會導致於綜合財務報告中作出更多披露。

## 香港財務報告準則第16號租賃

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號將於生效時取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租賃與融資租賃的分別自承租人會計處理中撤銷並由使用權資產模式替代，及承租人須就所有租賃確認相應負債。

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本（若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及（其中包括）租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租賃付款則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分將呈列為融資現金流量。

根據香港會計準則第17號，本集團已就租賃土地（本集團為承租人）確認預付租賃付款。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團於倘擁有資產時是否單獨呈列就相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產，而可能導致該等資產之分類發生潛在變動。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號會要求作廣泛披露。

於二零一七年三月三十一日，本集團有不可撤銷經營租賃承擔約4,637,453港元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露產生變動。然而，於本公司董事完成詳盡審閱前，提供有關財務影響之合理估計並不切實際。

除上文披露者外，本公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及其修訂本不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響。

### 3. 編製基準

該等綜合財務報告乃根據所有適用香港財務報告準則（其為香港會計師公會所頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）之統稱）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」）及香港公司條例規定之適用披露。

該等綜合財務報告已按歷史成本基礎編製，惟投資物業及若干財務工具按於各報告期末之公平價值計量（誠如於下文會計政策內闡釋）除外。

歷史成本一般以貨品及服務交換之代價的公平價值為基準。

公平價值是指市場參與者之間在計量日期進行的有序交易中出售一項資產所收取的價格或轉移一項負債所支付的價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平價值作出估計時，本集團考慮了市場參與者在計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的特徵。於綜合財務報告中計量及／或披露的公平價值均在此基礎上予以確定，惟香港財務報告準則第2號範圍內的以股份支付款項交易、香港會計準則第17號範圍內的租賃交易、以及與公平價值類似但並非公平價值的計量（例如，香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值）除外。

非金融資產之公平價值乃考慮市場參與者可使用該資產之最高及最佳用途產生經濟效益之能力或將該資產出售予可使用該資產最高及最佳用途之另一市場參與者計量。

此外，就財務報告而言，公平價值計量根據公平價值計量的輸入數據可觀察程度及公平價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據（第一級內包括的報價除外）；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

#### 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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元
收入	<b>45,141,520</b>	43,840,999	<b>453,236,943</b>	420,461,770	<b>33,722,197</b>	40,709,772	<b>532,100,660</b>	505,012,541
分部業績	<b>17,682,258</b>	19,218,702	<b>28,230,472</b>	20,517,780	<b>17,161,684</b>	8,698,692	<b>63,074,414</b>	48,435,174
投資物業公平價值變動產生之溢利	<b>51,628,869</b>	5,370,771	-	-	-	-	<b>51,628,869</b>	5,370,771
經營利潤	<b>69,311,127</b>	24,589,473	<b>28,230,472</b>	20,517,780	<b>17,161,684</b>	8,698,692	<b>114,703,283</b>	53,805,945
由權益重新分類至損益之 持作出售之金融資產之 確認減值虧損							-	(6,425,279)
於終止確認持作出售之 金融資產時由權益重新 分類至損益之累計溢利							-	1,091,633
未分配財務成本							(7,870,024)	(7,834,407)
應佔聯營公司業績							<b>215,484</b>	1,715,190
除稅前利潤							<b>107,048,743</b>	42,353,082
未分配所得稅費用							<b>(9,494,912)</b>	(4,322,296)
年度利潤							<b>97,553,831</b>	38,030,786

上述所呈報之分部收入指來自外部客戶之收入。於兩個年度內並無分部間銷售。

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持作出售之金融資產之確認減值虧損及於終止確認持作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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
香港	175,541,867	229,073,938
北美洲	30,141,684	32,128,100
大洋洲	36,242,875	30,098,018
歐洲	42,180,157	41,939,164
中國	198,272,293	112,651,439
其他亞洲國家	49,721,784	59,121,882
	<b>532,100,660</b>	<b>505,012,541</b>

  

	非流動資產 (附註)	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
香港	1,030,993,356	1,098,020,387
中國	93,772,636	98,924,698
	<b>1,124,765,992</b>	<b>1,196,945,085</b>

附註：非流動資產不包括應收聯營公司之款項、持作出售之金融資產及遞延稅項資產。

## 5. 收入

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
貨品銷售	453,236,943	420,461,770
租金收入及租金相關收入	23,157,017	22,607,613
經紀佣金	15,102,693	22,214,250
客戶利息收入	17,446,750	17,244,273
酒店營運收入	21,984,503	21,233,386
上市股本證券股息收入	1,142,880	1,222,486
非上市股本證券股息收入	29,874	28,763
	<b>532,100,660</b>	<b>505,012,541</b>

## 6. 經營利潤

經營利潤已扣除(計入)：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
租賃土地及土地使用權攤銷	489,057	518,406
核數師酬金：		
— 核數服務	1,030,754	1,419,864
— 非核數服務	—	253,000
	<b>1,030,754</b>	<b>1,672,864</b>
已售存貨成本	356,910,256	326,497,999
物業、廠房及設備折舊	12,853,457	12,449,350
產生租金收入之直接經營開支	2,290,765	1,616,927
匯兌(溢利)虧損淨額	(353,543)	456,439
出售物業、機器及設備之(溢利)虧損	(52,459)	368,526
辦公室物業經營租賃租金	1,343,017	2,997,227
員工成本(包括董事袍金)：		
— 薪金、工資及津貼	52,206,540	53,255,175
— 員工福利	926,992	2,471,008
— 退休福利計劃供款	955,670	952,825
	<b>54,089,202</b>	<b>56,679,008</b>



## 7. 財務成本

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
利息支出於：		
銀行貸款及透支	7,557,354	7,205,080
應付關連公司款項	3,669	19,678
其他借貸	7,486	9,415
銀行費用	<u>301,515</u>	<u>600,234</u>
	<u><b>7,870,024</b></u>	<u><b>7,834,407</b></u>

## 8. 所得稅費用

所得稅費用如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
香港利得稅		
— 即期稅項	6,638,859	4,917,279
— 過往年度預提少計	<u>98,782</u>	<u>448,398</u>
	<b>6,737,641</b>	5,365,677
中國企業所得稅		
— 即期稅項	694,364	—
遞延稅項扣除（計入）	<u>2,062,907</u>	<u>(1,043,381)</u>
本年度所得稅費用總額	<u><b>9,494,912</b></u>	<u><b>4,322,296</b></u>

於兩個年度，香港利得稅乃按估計應課稅利潤以稅率16.5%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%。

由於應課稅利潤已被承前稅項虧損全數抵銷，故並無就截至二零一六年三月三十一日止年度之中國企業所得稅計提撥備。

## 9. 股息

	二零一七年 港元	二零一六年 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(二零一六年:3港仙)	6,522,565	6,522,565
— 中期股息—每股普通股1.5港仙(二零一六年:無)	<u>3,261,283</u>	<u>—</u>
	<u><b>9,783,848</b></u>	<u><b>6,522,565</b></u>

於報告期末後，本公司董事建議就截至二零一七年三月三十一日止年度派發末期股息每股普通股4.5港仙(可選擇以股代息)及特別股息每股普通股10港仙(可選擇以股代息)，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. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔利潤95,807,428港元(二零一六年:37,168,950港元)及年內已發行普通股之加權平均數217,418,850股計算(二零一六年:217,418,850股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零一七年及二零一六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. 物業庫存

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
持作出售之在建物業	<u><b>114,870,000</b></u>	<u><b>—</b></u>

物業庫存位於香港及根據長期租賃持有。

持作出售之在建物業預期將於一年以上後收回。

## 12. 貿易及其他應收賬款

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
貿易應收賬款：		
— 結算所及現金客戶	44,169,264	28,562,736
— 有抵押孖展貸款客戶	72,902,154	79,726,183
— 其他客戶	48,749,797	39,687,088
	<u>165,821,215</u>	<u>147,976,007</u>
減：呆賬撥備	(9,410,948)	(9,410,948)
	<u>156,410,267</u>	<u>138,565,059</u>
其他應收賬款	13,929,421	19,454,294
	<u>170,339,688</u>	<u>158,019,353</u>

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。

酒店客人於退房前將被要求支付未付款項。而本集團一般在客人入住前要求以現金或信用卡提供按金。除此以外，本集團並無向客人收取任何其他抵押品。

(a) 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（已扣除呆賬撥備）如下：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
0-30日	44,999,534	37,343,942
31-60日	16,144,233	4,458,331
60日以上	<u>22,364,346</u>	<u>17,036,603</u>
	<u><b>83,508,113</b></u>	<u><b>58,838,876</b></u>

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零一七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厘計算（二零一六年：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。於二零一七年三月三十一日，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167,377,629港元（二零一六年：169,171,622港元）。由於本公司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。

已計入來自結算所及現金客戶之貿易應收賬款17,305,137港元（二零一六年：17,407,542港元）乃以債務人之物業作抵押。

### 13. 貿易及其他應付賬款

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
貿易應付賬款包括：		
— 結算所及現金客戶	94,262,615	93,272,104
— 有抵押孖展貸款客戶	20,750,237	19,462,165
— 其他債權人	<u>23,470,798</u>	<u>11,355,168</u>
	138,483,650	124,089,437
其他應付賬款	<u>29,635,724</u>	<u>36,174,053</u>
	<u><b>168,119,374</b></u>	<u><b>160,263,490</b></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：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
0–30日	138,058,440	122,971,703
31–60日	26,647	809,950
60日以上	<u>398,563</u>	<u>307,784</u>
	<u><b>138,483,650</b></u>	<u><b>124,089,437</b></u>

## 管理層討論與分析

### 財務及業務回顧

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之收入為532,100,000港元，跟上年505,000,000港元比較，增加5.4%，及本集團之年度利潤為97,600,000港元，跟上年38,000,000港元比較，增加156.8%。

相對上年，本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之全年業績之利潤錄得顯著增加。這主要由於本集團投資物業公平價值變動產生之溢利增加約46,200,000港元，行政費用因實施有效成本控制措施而減少約7,800,000港元，及持作出售之金融資產之已確認減值虧損因股票市場得以改善而減少約6,400,000港元。

### 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。截至二零一七年三月三十一日止年度，本分部錄得收入為45,100,000港元，跟上年43,800,000港元比較，增加3.0%，及本分部業績為17,700,000港元，跟上年19,200,000港元比較，減少7.8%。計及因香港及中國房地產行業市場購房情緒熾熱導致投資物業之公平價值變動產生之溢利51,600,000港元，經營利潤為69,300,000港元，跟上年24,600,000港元比較，增加181.7%。

#### (i) 物業投資、發展及出租

於二零一五年八月收購之位於香港九龍尖沙咀恒港中心正分三期由辦公室翻新為商業中心。第一期翻新（六層被改造為商業中心）於年內正在進行。

香港炮台山英皇道121號空地自二零一七年一月起被建設為六層辦公大樓。施工期預計為一年左右。

本集團之大多數投資物業均已出租為本集團產生租金收入。截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之租金收入及租金相關收入為23,200,000港元，跟上年22,600,000港元比較，增加2.7%。租金收入及租金相關收入上升主要來自二零一五年八月新購入的投資物業產生租金收益及租金相關收益。若干租賃已根據市況於合約續期內獲調整。

## (ii) 酒店營運

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團之酒店營運收入為22,000,000港元，較上年之21,200,000港元，增加3.8%。受來自東南亞之訪港遊客增加所支撐，本集團酒店之入住率達92.3%，較上年之89.0%略微增加，並高於行業平均水平89.7%。平均房費較上年維持穩定。全球經濟放緩及美元兌其他貨幣走強導致赴港購物及旅遊的吸引力減弱。

## 生產及分銷塑膠包裝材料

截至二零一七年三月三十一日止年度，本分部錄得收入為453,200,000港元，較上年之420,500,000港元，增加7.8%，及本分部利潤為28,200,000港元，較上年之20,500,000港元，增加37.6%。銷售額增加主要由於大中華地區及澳洲市場引領之銷量增長所致。分部利潤增加主要因毛利率改善及行政開支減少所致。

由於產能過剩及全球需求停滯導致競爭加劇，營商環境仍然面臨挑戰；然而，隨著我們開始自生產過程中所實施以提升經營效率及功效的若干創新措施中獲利，本集團之製造業務依然強勁。我們已安裝最新技術，以自動監控生產質量，減少操作員的工作量。

另外，本集團採用更潔淨的生產工藝，使用水性油墨代替溶劑墨，以減少揮發性有機化合物（「揮發性有機化合物」）。我們積極減少浪費，優化資源利用，並監測我們的能耗水平，以減少我們對環境的影響，促進循環及更可持續經濟。

### **經紀及證券保證金融資**

我們的業務仍然面臨激烈的競爭。由於全球範圍內的不明朗因素，香港股市於財政年度前三個季度處於停滯狀態。於期內第四個季度，市場變得活躍，主要原因之一為中國資金透過「深／滬港通」流入市場，每天的市場成交量為約800至1000億。同時美國股市被有利於投資市場的「特朗普效應」大幅推高。

截至二零一七年三月三十一日止年度，此分部錄得經紀佣金15,100,000港元，較去年之22,200,000港元，減少32.0%，而收自客戶之利息收入為17,400,000港元，較去年之17,200,000港元，增加1.2%。本分部利潤為17,100,000港元，較上年之8,700,000港元，增加96.6%。分部利潤增加主要分別由於買賣證券之公平價值變動增加4,000,000港元，銷售成本減少1,500,000港元，租金成本減少1,600,000港元及員工成本減少1,500,000港元所致。

### **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

香港之低利率環境及土地供應有限因素將繼續有利於本地物業市場發展。預期來自本集團投資物業之租金收入將面臨溫和的價格壓力。

## 酒店營運

儘管全球政治及金融不穩定、客房供應增加、其他國家之競爭增加及中國經濟復甦緩慢，我們的酒店於二零一七年前三個月繼續表現穩定。為保持競爭力，我們將繼續專注於靈活房費策略，多元化我們的客戶基礎及市場分部，控制營運成本，維持服務質量及改善酒店的住宿條件，以提供更好的住客體驗。

## 生產及分銷塑膠包裝材料

由於世界各國領導人嘗試實施所有可能之經濟及政治措施以令其本身之經濟復甦，未來一年的全球經濟仍將不可預測，這將不可避免地影響我們製造業務的前景。

於香港，環境局頒佈城市固體廢棄物（「城市固體廢棄物」）收費計劃，其將鼓勵市民在源頭上減少廢棄物，並自廢棄物中回收更多資源，從而避免可回收物進入垃圾堆填區。其乃基於「污染者付費」原則，而使用食物環保衛生部門（「食物環保衛生部門」）及其承包商服務之任何人士必須於指定的垃圾袋內處理其城市固體廢棄物。此法案將影響香港的所有行業，推動行為改變及徹底改變廢品行業。

此外，我們確認「獲取、製造、使用及處理」所推崇的傳統線性經濟模式對社會的可持續發展構成巨大挑戰。我們的未來必須建立在循環經濟之上，在推動增長的同時優化資源利用及減少浪費。作為有社會責任的企業，我們意識到需要減少浪費，積極參與回收及廢物處理以將廢物轉化為資源。

身處此競爭激烈的環境中，我們將繼續致力提高產品及服務質量，並在持續的綠色發展趨勢中探索新商機。我們將繼續將生產設施現代化及將工作流程自動化以提升經營效率，以及採用創新技術以提高我們的生產力及容量。

### **經紀及證券保證金融資**

於二零一七年，鑑於美聯儲收緊量化寬鬆計劃及加息頻率變化，多項不確定事項將影響投資環境。而隨著「英國脫歐」及多個國家進入選舉年，其令投資者決策更為謹慎。

儘管面臨來自競爭對手的挑戰，我們將繼續努力為客戶提高服務質量。有鑑於此，我們於今年年初推出新交易平台，以提高速度效率及提供資訊豐富的界面。我們的業務大多數與市場表現有關。我們將採取審慎策略並密切關注市場狀況。

### **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。

於二零一七年三月三十一日，現金及現金等值為81,800,000港元（二零一六年：81,400,000港元），而貿易及其他應收賬款為170,300,000港元（二零一六年：158,000,000港元）。貿易應付賬款及其他應付款為168,100,000港元（二零一六年：160,300,000港元）。貿易應收賬款及其他應收款增加主要由於結算所及現金客戶之應收款項增加所致。

於二零一七年三月三十一日，集團之銀行借貸及透支由上一個年結日的349,500,000港元減少至今年的317,400,000港元，其中短期借貸為95,400,000港元（二零一六年：106,100,000港元），而長期借貸則為222,000,000港元（二零一六年：243,400,000港元）。集團本年度之淨債務權益比率為19.2%（二零一六年：23.4%）。此乃按集團之銀行貸款及透支扣除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。而淨債務權益比率減少主要由於年內盈利業務經營及償還銀行貸款所致。

## 資本結構

於二零一七年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,225,600,000港元（二零一六年：1,147,400,000港元）。本集團於本年度報告日的每股綜合資產淨值為5.73港元（二零一六年：5.37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

截至二零一七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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年三月三十一日，本集團旗下員工為456人，員工薪酬乃按工作性質和市場而釐定。

## 股息

董事會建議向於二零一七年九月一日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零一七年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股4.5港仙（可選擇以股代息）（二零一六年：每股普通股3港仙）及派發特別股息每股普通股10港仙（可選擇以股代息）（二零一六年：無）。

以股代息計劃須待(1)於應屆股東週年大會上批准建議末期股息；(2)聯交所批准根據此項計劃所發行之新股份上市及買賣；及(3)證券及期貨事務委員會企業融資部執行人員或其指派之任何人士授出清洗豁免後，方可作實。

於二零一七年九月二十七日（星期三）前後，將向股東寄發一份通函，當中載有以股代息的詳情，連同選擇表格。預期於二零一七年十月三十一日（星期二）前後，向股東寄發新股份或現金（如適合）的末期股息及特別股息。

## 股東週年大會

股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一七年八月二十五日（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，並會連同本公司二零一六／一七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

本公司將於二零一七年八月二十二日（星期二）至二零一七年八月二十五日（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，股東最遲須於二零一七年八月二十一日（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及特別股息

本公司將於二零一七年八月三十一日（星期四）至二零一七年九月一日（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及特別股息，股東最遲須於二零一七年八月三十日（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。本年內若干非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一六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。本集團截至二零一七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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.seapnf.com.hk](http://www.seapnf.com.hk))可供閱覽。本公司之二零一六／二零一七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，二零一七年六月十六日

在本公佈日期，本公司董事會的成員為(1)執行董事：蔡乃端先生(主席兼董事總經理)、蔡基鴻先生及蔡基信先生；(2)非執行董事：陳文漢先生、蔡奕忠先生、蔡漢興先生、蔡新惠先生、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、徐家華先生及蔡瑞昌先生。