

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)

股份代號：252

網址：<http://www.seapnf.com.hk>

**截至二零一八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」）截至二零一八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

截至二零一八年三月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收入	5	535,833,149	532,100,660
銷售成本		(436,620,635)	(421,431,993)
毛利		99,212,514	110,668,667
其他收入及其他收益		5,414,849	9,671,157
投資物業公平價值變動產生之溢利		27,515,945	51,628,869
通過損益反映公平價值變動的			
金融資產之溢利		2,872,896	1,814,506
銷售及分銷費用		(9,926,652)	(9,327,238)
行政費用		(54,869,930)	(50,051,044)
其他營運（費用）收益		(2,491,863)	298,366

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
經營利潤	6	67,727,759	114,703,283
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		(479,500)	—
應收一間聯營公司款項之確認減值虧損		(309,958)	—
出售持作出售之金融資產之溢利		3,540,000	—
於出售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		7,671,354	—
財務成本	7	(6,655,630)	(7,870,024)
應佔聯營公司業績		<u>2,222,291</u>	<u>215,484</u>
除稅前利潤		73,716,316	107,048,743
所得稅費用	8	<u>(6,966,066)</u>	<u>(9,494,912)</u>
年度利潤		<u><u>66,750,250</u></u>	<u><u>97,553,831</u></u>
年度利潤歸屬於：			
本公司擁有人		65,660,616	95,807,428
非控股權益		<u>1,089,634</u>	<u>1,746,403</u>
		<u><u>66,750,250</u></u>	<u><u>97,553,831</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄 (港仙)	10	<u><u>29.8</u></u>	<u><u>44.1</u></u>

綜合全面收益表

截至二零一八年三月三十一日止年度

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
年度利潤	66,750,250	97,553,831
其他全面收益(虧損)		
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	15,378,699	(9,836,758)
應佔聯營公司匯兌儲備	(2,725,989)	(2,734,325)
持作出售之金融資產公平價值變動產生之溢利	2,735,964	4,304,390
與已減值持作出售之金融資產有關之重新分類調整	479,500	—
與已出售持作出售之金融資產有關之重新分類調整	(7,671,354)	—
年度其他全面收益(虧損)	8,196,820	(8,266,693)
年度全面收益總額	<u>74,947,070</u>	<u>89,287,138</u>
年度全面收益總額歸屬於：		
本公司擁有人	73,143,245	87,997,554
非控股權益	<u>1,803,825</u>	<u>1,289,584</u>
	<u>74,947,070</u>	<u>89,287,138</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年三月三十一日

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
非流動資產		
投資物業	904,749,916	871,554,798
物業、機器及設備	188,503,557	183,578,321
租賃土地及土地使用權	15,429,937	14,509,334
聯營公司權益	82,368,370	80,612,015
持作出售之金融資產	2,751,000	21,771,316
無形資產	3,702,706	3,702,706
遞延稅項資產	1,173,324	942,118
其他資產	2,867,857	3,017,873
收購物業之已付按金	5,500,000	—
	<u>1,207,046,667</u>	<u>1,179,688,481</u>
流動資產		
存貨	76,611,756	64,947,335
物業庫存	124,197,018	114,870,000
貿易及其他應收賬款	133,798,881	170,339,688
通過損益反映公平價值變動的金融資產	28,177,000	7,169,750
應收貸款	—	19,000,000
按金及預付款項	9,939,104	9,888,985
預付稅項	2,399,480	1,036,544
限制性現金	4,100,000	4,100,000
證券業務客戶信託存款	105,805,007	106,320,931
現金及現金等值	90,240,509	81,832,677
	<u>575,268,755</u>	<u>579,505,910</u>
分類為持作出售資產之資產	886,000	—
	<u>576,154,755</u>	<u>579,505,910</u>

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	184,290,654	168,119,374
銀行貸款		84,961,172	95,419,484
應付聯營公司款項		1,449,606	997,760
應付關連公司款項		–	11,164,633
應繳稅項		1,642,225	3,789,832
		<u>272,343,657</u>	<u>279,491,083</u>
流動資產淨值		<u>303,811,098</u>	<u>300,014,827</u>
總資產減流動負債		<u>1,510,857,765</u>	<u>1,479,703,308</u>
非流動負債			
銀行貸款		198,289,386	222,029,209
應付非控股權益款項		3,060,000	2,960,000
遞延稅項負債		10,092,448	8,634,395
		<u>211,441,834</u>	<u>233,623,604</u>
淨資產		<u><u>1,299,415,931</u></u>	<u><u>1,246,079,704</u></u>
股本及儲備			
股本		245,062,941	217,418,850
儲備		<u>1,046,387,319</u>	<u>1,008,151,108</u>
本公司擁有人應佔權益		1,291,450,260	1,225,569,958
非控股權益		<u>7,965,671</u>	<u>20,509,746</u>
總權益		<u><u>1,299,415,931</u></u>	<u><u>1,246,079,704</u></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。

截至二零一八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二零一八年三月三十一日及二零一七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二零一七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二零一八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」）頒佈之下列新及經修訂準則及其修訂本及詮釋（統稱為「新訂香港財務報告準則及其修訂本」），並於本集團自二零一七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香港財務報告準則第12號之修訂於 <i>其他實體權益之披露</i>
香港會計準則第7號（修訂本）	現金流量表：披露計劃
香港會計準則第12號（修訂本）	所得稅：就未變現虧損確認遞延稅項資產

香港會計準則第7號（修訂本）現金流量表：披露計劃

本集團於本年度首次應用這些修訂。該修訂要求實體提供以便綜合財務報告之使用人以評估負債於融資活動中產生的變化，包括現金和非現金的變化。另外，該修訂也要求披露金融資產的變化，如果這些金融資產產生現金流量，未來現金流量將計入融資活動的現金流量中。

具體而言，該修訂要求披露以下內容：(i) 融資現金流量的變化；(ii) 因取得或失去附屬公司或其他業務的控制權而產生的變動；(iii) 匯率變動的影響；(iv) 公平價值改變；及(v) 其他變化。

這些項目的期初和期末餘額之間的對賬於綜合財務報告附註。符合修訂的過渡條款，本集團並無披露去年的比較資料。除綜合財務報告附註中的額外披露外，這些修訂的應用對本集團的綜合財務報告沒有影響。

除上述以外，於本年度採納該等其他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。

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（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、香港會計準則及詮釋之統稱）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	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收入	47,239,628	45,141,520	460,985,630	453,236,943	27,607,891	33,722,197	535,833,149	532,100,660
分部業績	11,376,614	17,682,258	17,004,456	28,230,472	11,830,744	17,161,684	40,211,814	63,074,414
投資物業公平價值變動產生之 溢利	27,515,945	51,628,869	-	-	-	-	27,515,945	51,628,869
經營利潤	38,892,559	69,311,127	17,004,456	28,230,472	11,830,744	17,161,684	67,727,759	114,703,283
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							(479,500)	-
應收一間聯營公司款項之 確認減值虧損							(309,958)	-
出售持作出售之金融資產之溢利 於出售持作出售之 金融資產時由權益重新 分類至損益之累計溢利							3,540,000	-
未分配財務成本							(6,655,630)	(7,870,024)
應佔聯營公司業績							2,222,291	215,484
除稅前利潤							73,716,316	107,048,743
未分配所得稅費用							(6,966,066)	(9,494,912)
年度利潤							66,750,250	97,553,831

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持作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、出售持作出售之金融資產之溢利。於出售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	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
香港	133,061,861	175,541,867
北美洲	22,383,409	30,141,684
大洋洲	49,194,699	36,242,875
歐洲	35,979,780	42,180,157
中國	240,623,334	198,272,293
其他亞洲國家	54,590,066	49,721,784
	535,833,149	532,100,660

	非流動資產 (附註)	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
香港	1,055,356,413	1,030,993,356
中國	107,796,820	93,772,636
	1,163,153,233	1,124,765,992

附註： 非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

5. 收入

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貨品銷售	460,985,630	453,236,943
租金收入及租金相關收入	21,869,664	23,157,017
經紀佣金	16,833,470	15,102,693
客戶利息收入	9,941,661	17,446,750
酒店住宿收入	25,369,964	21,984,503
上市股本證券股息收入	824,600	1,142,880
非上市股本證券股息收入	8,160	29,874
	535,833,149	532,100,660

6. 經營利潤

經營利潤已扣除(計入)：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
租賃土地及土地使用權攤銷	493,302	489,057
核數師酬金：		
— 核數服務	920,074	1,030,754
— 非核數服務	650,000	—
	1,570,074	1,030,754
已售存貨成本	372,524,354	356,910,256
物業、廠房及設備折舊	12,934,349	12,853,457
產生租金收入之直接經營開支	3,128,690	2,290,765
匯兌虧損(溢利)	2,459,147	(353,543)
出售物業、機器及設備之溢利	(18,087)	(52,459)
出售通過損益反映公平價值變動的金融資產之溢利	(130,722)	(26,431)
通過損益反映公平價值變動的金融資產之溢利	(2,742,174)	(1,788,075)
	(2,872,896)	(1,814,506)
應收一間聯營公司款項之確認減值虧損	309,958	—
貿易應收賬款之減值虧損	13,771	—
辦公室物業經營租賃租金	1,426,428	1,343,017
員工成本(包括董事袍金)：		
— 薪金、工資及津貼	51,238,516	52,206,540
— 員工福利	640,050	926,992
— 退休福利計劃供款	895,110	955,670
	52,773,676	54,089,202

7. 財務成本

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
利息支出於：		
銀行貸款及透支	6,177,077	7,557,354
應付關連公司款項	18,249	3,669
其他借貸	9,414	7,486
銀行費用	450,890	301,515
	<u>6,655,630</u>	<u>7,870,024</u>

8. 所得稅費用

所得稅費用如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
香港利得稅		
— 即期稅項	5,307,654	6,638,859
— 過往年度預提少計	80,417	98,782
	<u>5,388,071</u>	<u>6,737,641</u>
中國企業所得稅		
— 即期稅項	350,636	694,364
— 過往年度預提少計	512	—
	<u>351,148</u>	<u>694,364</u>
遞延稅項扣除	<u>1,226,847</u>	<u>2,062,907</u>
本年度所得稅費用總額	<u>6,966,066</u>	<u>9,494,912</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%。

9. 股息

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
已確認於年內派發之股息		
—特別股息—每股普通股10港仙(二零一七年：無)	21,741,885	—
—末期股息—每股普通股4.5港仙(二零一七年：3港仙)	9,783,848	6,522,565
—中期股息—每股普通股1.5港仙(二零一七年：1.5港仙)	<u>3,381,301</u>	<u>3,261,283</u>
	<u>34,907,034</u>	<u>9,783,848</u>

於報告期末後，董事建議就截至二零一八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. 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65,660,616港元(二零一七年：95,807,428港元)及年內已發行普通股之加權平均數220,663,166股計算(二零一七年：217,418,850股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零一八年及二零一七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. 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)物業投資及發展／酒店營運；(ii)生產及分銷塑膠及包裝材料及(iii)股票經紀、期貨及融資所引起。

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貿易應收賬款：		
— 結算所及現金客戶	10,380,173	44,169,264
— 有抵押孖展貸款客戶	74,501,012	72,902,154
— 其他客戶	49,209,234	48,749,797
	134,090,419	165,821,215
減：呆賬撥備	(9,410,948)	(9,410,948)
	124,679,471	156,410,267
其他應收賬款	9,119,410	13,929,421
	133,798,881	170,339,688

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七天。

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。

(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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
0-30日	33,819,736	44,999,534
31-60日	8,059,968	16,144,233
60日以上	<u>8,298,755</u>	<u>22,364,346</u>
	<u>50,178,459</u>	<u>83,508,113</u>

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零一八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（二零一七年：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。於二零一八年三月三十一日，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339,537,448港元（二零一七年：167,377,629港元）。於二零一八年三月三十一日，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10,044,400港元（二零一七年：16,119,542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。

於二零一七年三月三十一日，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）乃以債務人之物業作抵押。該賬款於截至二零一八年三月三十一日止年度內全數付清。

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)酒店管理；(ii)生產及分銷塑膠包裝材料；及iii)股票經紀、期貨及融資所引起。

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貿易應付賬款包括：		
— 結算所及現金客戶	96,588,959	94,262,615
— 有抵押孖展貸款客戶	22,115,663	20,750,237
— 其他債權人	32,756,386	23,470,798
	151,461,008	138,483,650
其他應付賬款	32,829,646	29,635,724
	184,290,654	168,119,374

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：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
0-30日	150,454,195	138,058,440
31-60日	398,774	26,647
60日以上	608,039	398,563
	151,461,008	138,483,650

供應商一般在授予的信用期為30天內。

其他應付款項金額886,000港元為有關出售兩項持作出售金融資產的非上市證券收取信龍投資有限公司的按金。其中一項賬面值為750,000港元的持作出售之金融資產的出售已於二零一八年五月八日完成。

管理層討論與分析

財務及業務回顧

本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之收入為535,800,000港元，跟上年532,100,000港元比較，輕微增加0.7%，及本集團之年度利潤為66,800,000港元，跟上年97,600,000港元比較，下跌31.6%。

相對上年，本集團截至二零一八年三月三十一日止年度之全年業績之利潤錄得減少。這主要由於分部利潤下跌22,900,000港元，投資物業公平價值變動產生之溢利下跌24,100,000港元，被出售持作出售之金融資產之總累計溢利11,200,000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提供酒店服務業務。截至二零一八年三月三十一日止年度，本分部錄得收入為47,200,000港元，跟上年45,100,000港元比較，增加4.7%，及本分部業績為11,400,000港元，跟上年17,700,000港元比較，減少35.6%。計及投資物業之公平價值變動產生之溢利27,500,000港元，跟上年51,600,000港元比較，減少46.7%，經營利潤為38,900,000港元，跟上年69,300,000港元比較，減少43.9%。

(i) 物業投資、發展及出租

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。截至二零一八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21,900,000港元，跟上年23,200,000港元比較，輕微下跌5.6%。主要是由於租戶組合的變化以及恒港中心於在年內逐步轉型所致。

於年內，本集團錄得投資物業公平值變動產生的收益為27,500,000港元（截至二零一七年三月三十一日止年度：51,600,000港元），與年內物業市場上升的趨勢一致。

(ii) 酒店營運

截至二零一八年三月三十一日止年度，酒店住宿收入達25,400,000港元，比上年同期22,000,000港元增加3,400,000港元或15.5%。由於整體訪港過夜旅客人數反彈5.2%及中國訪港過夜旅客人數增加7.7%，我們酒店的平均入住率高達94.14%，略高於上年度的92.27%。平均房價錄得7.6%增長導致平均每間房收益相應上升9.76%。隨著旅遊市場繼續復甦，我們對香港將繼續成為一個吸引的目的地表示樂觀。

生產及分銷塑膠包裝材料

截止二零一八年三月三十一日，本業務錄得收入為461,000,000港元與去年同期453,200,000港元，增長1.7%，分部利潤為17,000,000港元，較去年同期28,200,000港元下降39.7%。分部利潤下跌主要原因乃美元對人民幣貶值約9%及紙類包裝材料價格上升。

在特朗普政府長期持續讓美元下跌至兩年低位的環境下，經營環境仍然充滿挑戰。我們無法避免受人民幣成本上升和美元收入來源下降壓縮出口貿易利潤空間。此外，中國政府要求加快關閉落後和低效的造紙廠、對新產能實施更嚴格的審批要求，以及原材料和進口再生紙短缺，刺激紙製品價格進一步上揚。

中國在2017年底通過「綠籬行動」全面禁止進口包括塑料和廢紙在內的洋垃圾以解決國內的環境和衛生問題，中國的禁令衝擊許多廢物出口國，逼使這些國家尋找能持續發展的方式處理廢物，並從源頭處理消耗性生活方式產生的浪費。我們在香港的回收中心已經開始運作，並在收集塑料廢物方面發揮重要作用，將廢物轉化為回收的終端產品，已滿足全球對綠色生活的需求。

經紀及證券保證金融資

截至二零一八年三月三十一日止年度，經紀佣金收入為16,800,000港元，較去年度同期15,100,000港元增加11.3%。客戶利息收入則為9,900,000港元，較去年度之17,400,000港元，下跌43.1%，由於市場波動令客戶傾於減少股票持倉。分部利潤為11,800,000港元，較上年同期之17,200,000港元下跌31.4%。

是年度，香港股票市場表現活躍。因各企業盈利轉好，恒生指數升近6,000點至30,000點。

建議分拆之進展

茲提述本公司日期為二零一八年五月二十三日之公告，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表格（表格5A），申請華國酒店控股股份（「華國酒店股份」）以介紹方式於聯交所GEM上市及買賣。

本公司將透過實物分派華國酒店股份的方式，按每持有一股本公司股份獲發一股華國酒店股份之比例向股東分派特別中期股息。並無向公眾提呈發售新華國酒店股份。有關實物分派之詳情尚未落實。

董事會相信，建議分拆將令本公司及華國酒店控股處於更有利位置，以發展彼等各自之業務。本公司可將其資源集中於餘下業務，包括但不限於香港及中國商住物業之投資及發展、塑膠包裝材料生產及貿易、股票經紀、期貨及融資上，而華國酒店控股將專注於酒店業務。分拆亦將（其中包括）透過識別及確定酒店業務之獨立企業價值，為現有股東釋放價值。

本公司之股東及潛在投資者應注意，建議分拆之實施取決於（其中包括）聯交所之上市批准、董事會及華國酒店控股董事會的最終決定以及市況。因此，概無保證建議分拆將會進行或（如進行）於何時進行。本公司將於適當時候作出進一步公告。

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

恆港中心第一期翻新工程已於本財政年度完成。到目前為止，大部分已出租的辦公室和工作站的每尺租金已經達到或超過了我們的目標。第二階段翻新工程，另有5層樓改建成商務中心，預計將在下個財政年度完成。

我們位於香港北角英皇道111號建造辦公大廈的地盤估計將於2018年底竣工。

是年度，本集團一間附屬公司於投標程序中成功中標收購葵涌一項物業，而此次收購將豐富本集團物業組合以供日後發展。

我們認為即使美國聯儲局已經多於兩次表明在二零一八年下旬加息25個點子的，低息環境仍將在未來一年持續。隨著更多中國公司在香港開業，辦公樓租金將會上升及投資市場應該會保持活躍。

酒店營運

儘管地緣政治局勢緊張，激烈的競爭和不穩定的經濟形勢依然令酒店和旅遊業帶來不確定性，我們對來年的前景依然感到樂觀。隨著港珠澳大橋和新的高鐵於2018年啟用，西九文化區及我們兩大主題公園海洋公園和香港迪士尼樂園的擴充計劃，我們相信所有這些有利因素都會為香港帶來更有海外遊客，特別是內地訪港旅客。我們的策略是專注提供有競爭力的價格和促銷以推動收入，瞄準有正面增長的市場，保持一個良好平衡的客戶基礎，控制成本並集中精力以維持我們服務的質量和員工的連續性。

生產及分銷塑膠包裝材料

隨著美國實行貿易制裁措施，包括征收額外關稅來解決與其他國家的貿易逆差，未來一年全球經濟仍將難以預測。世界各國將採取必要的措施振興本地經濟，這將無法避免地影響出口貿易的前景。

中國禁止進口外國廢物，塑料廢物已成為一場全球性危機，迫使各國政府正視垃圾問題。「減塑」運動在全球得到廣泛支持，鼓勵市民和企業放棄使用一次性塑料，改以採用可重覆使用、可回收和可持續的替代品代替。此外，各國領導將繼續加大在環境保護方面的力度，以履行巴黎協議下控制氣候上升幅度和減少溫室氣體排放量的承諾。作為對社會負責任的企業，我們認識到未來發展必須在循環經濟模式中通過優化資源利用，減少浪費，來促進增長。

在競爭激烈的環境中，我們將致力提高產品和服務的質量，採取清潔生產的做法，實現生產設施現代化，工作流程自動化，以提高營運效率。

經紀及證券保證金融資

今年環球進入加息週期，金融市場重新配置資產，基金轉投較具防守性的資產避險。另外，中美正在爆發「貿易戰」，如箭在弦，牽制投資市場氣氛。

因此，客戶傾向減少持倉，引致我們的證券保證金融資業務放緩。基於市場動盪，本行相應採取較審慎策略。

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。

於二零一八年三月三十一日，現金及現金等值為90,200,000港元（二零一七年：81,800,000港元），而貿易及其他應收賬款為133,800,000港元（二零一七年：170,300,000港元）。貿易應付賬款及其他應付款為184,300,000港元（二零一七年：168,100,000港元）。現金及現金等值增加主要由於收回貿易及其他應收款項的金額上升及出售持作出售之金融資產之淨收益。貿易應收賬款及其他應收款下跌主要由於結算所及現金客戶之應收款項減少33,800,000港元所致。

於二零一八年三月三十一日，集團之銀行借貸及透支二零一七年三月三十一日的317,400,000港元減少至今年的283,300,000港元，其中短期借貸為85,000,000港元（二零一七年：95,400,000港元），而長期借貸則為198,300,000港元（二零一七年：222,000,000港元）。集團本年度之淨債務權益比率為14.6%（二零一七年：19.8%）。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。而淨債務權益比率減少主要由於年內收回貿易及其他應收款項以償還銀行貸款所致。

資本結構

於二零一八年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,291,500,000港元（二零一七年：1,225,600,000港元）。本集團於本年度報告日的每股綜合資產淨值為5.76港元（二零一七年：5.73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

截至二零一八年及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

於二零一八年三月三十一日，本集團旗下員工為399人，員工薪酬乃按工作性質和市場而釐定（二零一七年：456人）。

股息

董事會建議向於二零一八年九月七日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零一八年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙（二零一七：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））。待此建議於應屆周年大會上批准後，末期分派將於二零一八年十月八日或前後派發。

股東週年大會

股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一八年八月三十一日（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，並會連同本公司二零一七／一八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

本公司將於二零一八年八月二十八日（星期二）至二零一八年八月三十一日（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。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於二零一八年八月二十七日（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

本公司將於二零一八年九月六日（星期四）至二零一八年九月七日（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，股東最遲須於二零一八年九月五日（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二零一七年八月二十五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。本集團截至二零一八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。本公司之二零一七／二零一八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，二零一八年六月二十二日

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、黃錫強先生及徐家華先生。