

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)

**截至二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入	5	260,322,083	324,949,954
銷售成本		<u>(174,373,962)</u>	<u>(233,016,142)</u>
毛利		85,948,121	91,933,812
其他收入及其他收益		6,398,854	2,802,317
投資物業公平價值變動產生之虧損 通過損益反映公平價值變動 (「通過損益反映公平價值變動」 的金融資產之溢利／(虧損)		(47,586,253)	(185,677,089)
銷售及分銷費用		(5,965,132)	(6,463,051)
行政費用		(65,917,600)	(62,608,978)
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損 之回撥／(撥備)		2,581,571	(787,223)
其他營運費用		(105,198)	(303,719)
財務成本	6	(7,292,699)	(12,530,188)
應佔聯營公司業績		(3,397,622)	(300,953)
應收一間聯營公司款項之減值虧損		(1,782,976)	(3,371,462)
出售附屬公司之溢利	13	<u>53,407,082</u>	<u>—</u>
除稅前溢利／(虧損)		17,322,579	(178,915,242)
所得稅費用	7	<u>(8,779,924)</u>	<u>(6,521,414)</u>
年度溢利／(虧損)	8	<u><u>8,542,655</u></u>	<u><u>(185,436,656)</u></u>
年度溢利／(虧損)歸屬於：			
本公司擁有人		6,266,111	(185,675,835)
非控股權益		<u>2,276,544</u>	<u>239,179</u>
		<u><u>8,542,655</u></u>	<u><u>(185,436,656)</u></u>
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(港仙)	10	<u><u>2.8</u></u>	<u><u>(82.4)</u></u>

綜合其他全面收益表

截至二零二一年三月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
年度溢利／(虧損)	8	8,542,655	(185,436,656)
其他全面收益／(支出)：			
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>10,156,904</u>	<u>(6,844,846)</u>
年度其他全面收益／(支出)		<u>10,156,904</u>	<u>(6,844,846)</u>
年度全面收益／(支出)總額		<u>18,699,559</u>	<u>(192,281,502)</u>
年度全面收益／(支出)總額歸屬於：			
本公司擁有人		15,782,033	(192,076,745)
非控股權益		<u>2,917,526</u>	<u>(204,757)</u>
		<u>18,699,559</u>	<u>(192,281,502)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		153,222,523	160,494,596
使用權資產		14,281,194	13,815,227
投資物業		805,236,720	849,677,831
聯營公司權益		14,422,890	18,521,547
無形資產		3,702,706	3,702,706
其他資產		2,962,454	2,700,000
通過其他全面收益反映公平價值變動 (「通過其他全面收益反映公平價值變動」) 的金融資產(不可回收)		15,000,000	–
按金及預付款項		17,895,490	15,000,000
遞延稅項資產		2,671,782	2,484,084
		1,029,395,759	1,066,395,991
流動資產			
物業庫存		–	124,000,000
存貨		48,929,873	42,939,701
貿易及其他應收賬款	11	120,233,466	101,149,271
按金及預付款項		5,812,334	6,725,349
可退回稅項		251,736	538,032
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		22,502,500	6,066,000
證券業務客戶信託存款		91,918,726	75,827,361
現金及現金等價物		159,575,769	103,372,537
		453,324,404	464,718,251

綜合財務狀況表(續)
於二零二一年三月三十一日

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	134,382,272	112,579,758
合約負債		1,421,221	1,865,167
銀行貸款		106,869,971	180,873,809
應付一間聯營公司款項		666,695	1,018,497
租賃負債		1,005,704	998,220
應繳稅項		4,524,637	4,030,861
		<u>248,870,500</u>	<u>301,366,312</u>
流動資產淨值		<u>204,453,904</u>	<u>163,351,939</u>
總資產減流動負債		<u>1,233,849,663</u>	<u>1,229,747,930</u>
非流動負債			
銀行貸款		168,279,062	178,220,657
應付一位非控股權益款項		3,170,000	3,110,000
遞延稅項負債		13,190,836	11,144,466
		<u>184,639,898</u>	<u>192,475,123</u>
淨資產		<u>1,049,209,765</u>	<u>1,037,272,807</u>
權益			
股本		245,062,941	245,062,941
儲備		792,942,316	783,922,884
本公司擁有人應佔權益		1,038,005,257	1,028,985,825
非控股權益		11,204,508	8,286,982
總權益		<u>1,049,209,765</u>	<u>1,037,272,807</u>

綜合財務報表附註

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。

截至二零二一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二零二一年三月三十一日及二零二零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二零二零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二零二一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。截至二零二一年三月三十一日止年度之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. 採納經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於二零二零年四月一日或之後開始的年度期間生效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二零二零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經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

採納之經修訂的香港財務報告準則對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。

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」)及香港公司條例規定之適用披露。

4. 分部資料

本公司之執行董事被確認為主要營運決策者，已釐定以下本集團之營運分部。

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

這些經營分部受到監控，並根據調整後的分部經營業績作出戰略決策。

I) 分部收入及業績

本集團用於根據香港財務報告準則第8號報告分部業績的計量政策與其根據香港財務報告準則編製的財務報表所採用的計量政策相同，但在計算經營分部的分部業績時不包括以下項目：

- 應佔聯營公司業績及應收一間聯營公司款項之確認減值虧損；
- 若干財務成本；
- 所得稅費用；及
- 不直接歸屬於任何經營分部的業務活動的企業收入和費用。

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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
分部收入								
-來自外部客戶	<u>16,534,210</u>	<u>36,310,235</u>	<u>224,588,702</u>	<u>273,029,244</u>	<u>19,199,171</u>	<u>15,610,475</u>	<u>260,322,083</u>	<u>324,949,954</u>
分部業績	(15,228,807)	(452,541)	32,588,591	23,715,441	6,615,263	(298,450)	23,975,047	22,964,450
出售附屬公司之溢利	53,407,082	-	-	-	-	-	53,407,082	-
投資物業公平價值變動 產生之虧損	<u>(47,586,253)</u>	<u>(185,677,089)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(47,586,253)</u>	<u>(185,677,089)</u>
	<u>(9,407,978)</u>	<u>(186,129,630)</u>	<u>32,588,591</u>	<u>23,715,441</u>	<u>6,615,263</u>	<u>(298,450)</u>	<u>29,795,876</u>	<u>(162,712,639)</u>
未分配財務成本							(7,292,699)	(12,530,188)
應佔聯營公司業績							(3,397,622)	(300,953)
應收一間聯營公司款項之 減值虧損							<u>(1,782,976)</u>	<u>(3,371,462)</u>
除稅前溢利/(虧損)							17,322,579	(178,915,242)
所得稅費用							<u>(8,779,924)</u>	<u>(6,521,414)</u>
年度溢利/(虧損)							<u>8,542,655</u>	<u>(185,436,656)</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(除了應收一間聯營公司款項、通過其他全面收益反映公平價值變動的金融資產、可退回投資按金及遞延稅項資產外)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之實際所在地。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
香港	82,545,970	103,083,431	899,102,042	959,056,272
日本	56,421,151	55,867,359	-	-
中國	48,379,241	91,164,500	94,257,394	88,685,549
大洋洲	43,830,092	44,418,052	-	-
歐洲	14,608,062	16,246,862	-	-
北美洲	14,537,567	14,169,750	-	-
	<u>260,322,083</u>	<u>324,949,954</u>	<u>993,359,436</u>	<u>1,047,741,821</u>

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：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	224,588,702	273,029,244
經紀佣金	11,020,689	8,318,511
酒店住宿收入	525,351	12,591,434
	<u>236,134,742</u>	<u>293,939,189</u>
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	16,008,859	23,718,801
客戶利息收入	7,596,539	6,907,091
上市股本證券股息收入	581,943	384,873
	<u>24,187,341</u>	<u>31,010,765</u>
總收入	<u><u>260,322,083</u></u>	<u><u>324,949,954</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：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入確認時間		
於一個時間點	235,609,391	281,347,755
於一段時間內	525,351	12,591,434
	<u>236,134,742</u>	<u>293,939,189</u>

6. 財務成本

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
利息支出於：		
銀行貸款	6,783,974	12,022,756
其他借貸	113,413	71,328
租賃負債之財務費用	17,443	52,751
銀行費用	377,869	383,353
	<u>7,292,699</u>	<u>12,530,188</u>

7. 所得稅費用

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
香港利得稅		
– 即期稅項	6,141,858	5,397,130
– 過往年度預提少計／(多計)	101,002	(333,180)
	<u>6,242,860</u>	<u>5,063,950</u>
中國企業所得稅		
– 即期稅項	697,847	802,877
– 過往年度預提(多計)／少計	(19,455)	628,208
	<u>678,392</u>	<u>1,431,085</u>
遞延稅項扣除	<u>1,858,672</u>	<u>26,379</u>
本年度所得稅費用總額	<u>8,779,924</u>	<u>6,521,414</u>

二零二一年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零二零年：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。該附屬公司的香港利得稅撥備和二零二零年的準則相同。

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. 年度溢利／（虧損）

年度溢利／（虧損）已扣除／（計入）：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
已售存貨成本	137,655,512	182,393,315
產生租金收入之直接經營開支	2,406,122	3,005,971
核數師酬金：		
– 核數服務	851,599	809,260
– 非核數服務	72,100	–
	<u>923,699</u>	<u>809,260</u>
折舊及攤銷：		
– 物業、廠房及設備	10,616,413	12,835,583
– 使用權資產	1,799,785	1,788,212
	<u>12,416,198</u>	<u>14,623,795</u>
出售通過損益反映公平價值變動的 金融資產之（溢利）／虧損	(568,952)	333,708
通過損益反映公平價值變動的 金融資產之（溢利）／虧損	(465,479)	1,275,000
	<u>(1,034,431)</u>	<u>1,608,708</u>

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應收一間聯營公司款項之減值虧損	1,782,976	3,371,462
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	930,253
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損回撥	(2,581,571)	(143,030)
壞賬撤銷	146,281	34,359
壞賬回收	(92,450)	(4,000)
出售物業、廠房及設備之虧損	355,325	-
出售附屬公司之溢利	(53,407,082)	-
物業、廠房及設備撤銷	11,194,022	9,668
物業庫存撤減	-	5,652,000
匯兌虧損淨額	93,560	155,778
員工成本(包括董事袍金)：		
-工資、薪金及津貼	45,725,281	51,364,793
-員工福利	1,165,583	1,701,356
-退休福利計劃供款	1,406,338	2,055,361
	48,297,202	55,121,510

9. 股息

(a) 歸屬於該年度的股息：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
建議末期股息每股普通股3港仙 (二零二零年：3港仙)	6,762,601	6,762,601

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：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
二零二零年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>

10. 本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔溢利6,266,111港元(二零二零年：本公司擁有人應佔虧損185,675,835港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零二零年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二一年及二零二零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。

	二零二一年 港元	二零二零年 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	8,853,275	11,298,783
– 有抵押孖展貸款客戶	84,421,554	64,728,288
減：預期信貸虧損撥備	<u>(31,149)</u>	<u>(2,164,058)</u>
	<u>93,243,680</u>	<u>73,863,013</u>

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
銷售貨品及出租／酒店營運所引起的貿易應收賬款	25,541,918	26,532,329
減：預期信貸虧損撥備	<u>(497,385)</u>	<u>(922,144)</u>
	<u>25,044,533</u>	<u>25,610,185</u>
其他應收賬款	1,945,253	1,676,073
減：預期信貸虧損撥備	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,945,253</u>	<u>1,676,073</u>
	<u>120,233,466</u>	<u>101,149,271</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。

於二零二一年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款金額為：1,801,648港元(二零二零年：4,902,505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。

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信用卡交易日後的第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：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
0-30日	11,750,838	12,243,136
31-60日	4,501,644	5,275,563
61-90日	5,712,353	3,295,628
91-120日	2,007,958	2,811,533
121-365日	1,031,983	1,960,080
365日以上	39,757	24,245
	25,044,533	25,610,185

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零二一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8.5厘計算(二零二零年：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。於二零二一年三月三十一日，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191,255,409港元(二零二零年：134,455,117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。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
貿易應付賬款包括：		
– 結算所及現金客戶	87,390,567	76,581,417
– 有抵押孖展貸款客戶	14,394,416	6,480,378
– 其他債權人	9,807,823	5,767,433
	<u>111,592,806</u>	<u>88,829,228</u>
預提工資	7,768,866	6,924,536
預提員工福利	2,097,829	1,944,653
其他預提費用	9,483,859	8,127,584
已收租金押金	2,830,025	5,636,323
已收租客的預付款	608,887	1,117,434
	<u>22,789,466</u>	<u>23,750,530</u>
	<u><u>134,382,272</u></u>	<u><u>112,579,758</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：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
0-30日	8,167,881	3,193,297
31-60日	1,055,470	848,052
61-90日	–	754,505
91-120日	–	171,754
121-365日	–	251,322
365日以上	584,472	548,503
	<u>9,807,823</u>	<u>5,767,433</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允價值合理估計。

13. 出售附屬公司

於二零二一年一月二十五日，本集團以現金對價179,825,621港元出售其直接全資擁有的附屬公司Nan Sing Investment Limited (「NSI」) 之全部權益，連同NSI的一間全資附屬公司南星置業有限公司 (「南星置業」) 給一名獨立第三方，現金作價已於二零二一年一月結算。

港元

失去控制權的資產及負債分析：

物業庫存	126,592,918
按金及預付款項	48,118
其他應付賬款	(6,499)
應付本集團公司款項	(103,218,010)
應繳稅項	(215,998)

淨資產處置 23,200,529

出售附屬公司之溢利：

收到的對價	179,825,621
應付本集團公司款項	(103,218,010)
淨資產處置	(23,200,529)

出售之溢利 53,407,082

出售附屬公司的現金流入淨額：

收到的現金及現金等價物對價	179,825,621
減：出售的現金和現金等價物	—

179,825,621

管理層討論與分析

財務及業務回顧

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得收入260,300,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度的324,900,000港元減少64,600,000港元或19.9%。本集團於年內錄得應佔公司擁有人溢利6,300,000港元相比截至上一個財政年度錄得虧損185,700,000港元。轉虧為盈主要由於(1)本集團投資物業公平價值變動產生之虧損減少138,100,000港元或74.4%；(2)出售附屬公司之一次性收益53,400,000港元；及(3)得益於更好的客戶組合及成本控制措施取得成效，生產及分銷塑膠包裝材料分部的經營利潤增加了8,900,000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營運一間酒店。截至二零二一年三月三十一日止年度，本分部錄得收入16,500,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度的36,300,000港元大幅減少19,800,000港元或54.5%。經營虧損為15,200,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度的虧損500,000港元增加14,800,000港元。主要原因為本集團因酒店大樓拆除工程以進行改動及加建工程而確認註銷物業、廠房及設備及因暫停酒店營運而裁減員工的成本，因此截至二零二零年三月三十一日止年度的經營利潤10,000,000港元相比，酒店營運的經營虧損為11,000,000港元。可是本年度缺少物業庫存撤銷5,700,000港元抵銷了部份影響。

(i) 物業投資、發展及出租

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。截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團之租金及租金相關收入為16,000,000港元，截至二零二零年三月三十一日止年度的23,700,000港元相比減少7,700,000港元或32.5%。主要原因是由於(1)改動及加建工程而終止酒店大樓地下商舖租約；及(2)新型冠狀病毒的嚴重影響而對租戶減少或寬減了租金。

(ii) 酒店營運

由於新型冠狀病毒大流行和各國之間的旅遊限制，香港的旅客大幅減少。本集團決定自二零二零年六月一日起暫停酒店營運以進行改動及加建工程。截至二零二一年三月三十一日止年度，酒店住宿收入錄得500,000港元，相比截至二零二零年三月三十一日止年度的12,600,000港元大幅下跌12,100,000港元或95.8%。入住率和平均房價僅分別為46.7%和249.1港元。

生產及分銷塑膠包裝材料

截止二零二一年三月三十一日止年度，本分部錄得收入為224,600,000港元，與截止二零二零年三月三十一日止年度的273,000,000港元相比，下跌48,400,000港元或17.7%。收入下跌主要因更激烈的競爭環境所致。與由截止二零二零年三月三十一日止年度的23,700,000港元相比，溢利增加8,900,000港元或37.4%至32,600,000港元。溢利增長主要由於銷售成本下降及受惠於兩地政府公佈的紓困補貼措施。

隨著新型冠狀病毒大流行迫使世界各地關閉邊境及封城，目前難以估計全球經濟何時以及以多快的速度恢復正常。儘管如此，全球對綠色生活方式的追求持續增加，我們已將大部分溶劑型墨水替換為水溶性墨水，並安裝活性炭吸附催化燃燒(ROC)環保設備以減少揮發性有機化合物(VOC)排放。此外，我們亦已協助所有中國客戶開發可降解的替代品以滿足二零二一年一月一日起實施的禁塑令。

經紀、證券保證金融資

鑒於新型冠狀病毒大流行延續，迫使各項活動仍然停罷，因而經濟復甦受阻。是年度，全球經濟是困難的一年。恒生指數在22,519點至31,183點徘徊，上下波幅達8,664點。在二零二零年十二月至二零二一年二月期間，香港股票市場每日整體平均成交額攀升至大約3,000億港元，本行交易量亦相應受惠增加。但當香港特區政府擬為增加稅項來源，探討在二零二一年八月提高印花稅，市場氣氛逆轉。此項稅收增加不但增加交易成本，更會削弱本港股票市場對外的競爭力。

截至二零二一年三月三十一日止年度，經紀佣金為11,000,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度之8,300,000港元，按年增加2,700,000港元或32.5%。而收自客戶之保證金融資利息錄得7,600,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止年度之6,900,000港元，增加700,000港元或10.0%。受市場不明朗因素影響，客戶持倉意欲不強。截至二零二一年三月三十一日止年度，分部利潤表現較佳，錄得利潤6,600,000港元，而截至二零二零年三月三十一日止年度則為300,000港元虧損。分部利潤改善主要由於在市場氣氛旺盛的活躍市場中收取的經紀佣金增加。

策略及前景

展望未來，由於全球經濟環境仍然起伏不定及預計新型冠狀病毒大流行依然持續，我們的業務可能會收到不利影響。為了應對不確定性，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／酒店營運

(i) 物業投資、發展及出租

九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心

在當前環境及新型冠狀病毒大流行下，企業均傾向於縮小規模或擱置其業務擴充計劃。雖然傳統辦公室的市場需求疲軟，但同時我們亦看到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訂造的，並已準備通過提供優質的服務來滿足不同需求的客戶。

香港新界葵涌梨木道1號

本集團已申請物業的區域使用用途變化。該申請已於二零二零年十月二十三日獲得城市規劃委員會的批准。

北角英皇道111號空地

本集團已透過出售附屬公司出售了該地盤。出售所得款項將用於再投資其他潛在物業和項目。

同時，本集團亦考慮採取各種具競爭力的策略及機會，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可獲取可觀的回報。

(ii) 酒店營運

本集團已於二零二零年六月一日起暫停營運位於香港的酒店業務以進行改動及加建工程。於二零二一年三月三十一日，大樓的拆除工程已大致完成及準備地基工程。升級工程預計將於二零二四年第二季完成。完成後，酒店的客房數量和商業區域的規模將會增加及充分利用地積比率，以期望在未來幾年為本集團增加酒店住宿收入和租金收。

生產及分銷塑膠包裝材料

隨著全球疫情大流行以及中美脫鉤和經濟對抗的影響持續，全球經濟復甦無法預測，客戶對其銷售預測將採取審慎保守的態度，並進一步推遲他們營銷和採購決策。面對當前挑戰，我們將繼續優化升級現有設施，以提升競爭力，並專注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，新型冠狀病毒疫情已持續超過一年多，疫情進展和經濟復甦步伐仍存在許多不確定性。樂觀的預期是中美雙方正進行會談，促使解決貿易爭端。加上如疫苗接種計劃可順利推行，重啟封鎖邊境，全球經濟增長才有望復甦。另一方面，當經濟復甦時會觸發通脹，屆時又憂慮美國聯儲局會否收縮量化寬鬆規模(QE)或進一步加息，對投資市場可能有不利影響。

在現時市場波動的情況下，本行將繼續採取保守審慎策略。預期在來年可持續受惠於市場成交上升和環球經濟復甦。

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。

於二零二一年三月三十一日，現金及現金等價物為159,600,000港元(二零二零年：103,400,000港元)，而貿易及其他應收賬款為120,200,000港元(二零二零年：101,100,000港元)。貿易應付賬款及其他應付款為134,400,000港元(二零二零年：112,600,000港元)。現金及現金等價物增加主要由於出售附屬公司之收入，扣除年內償還銀行貸款。

於二零二一年三月三十一日，集團之銀行借貸為275,100,000港元(二零二零年：359,100,000港元)，其中短期借貸為106,900,000港元(二零二零年：180,900,000港元)，而長期借貸則為168,300,000港元(二零二零年：178,200,000港元)。集團本年度之淨債務權益比率為10.7%(二零二零年：24.5%)。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總額的比例計算。淨債務權益比率大幅下跌主要由於本集團於年內以出售附屬公司所得現金償還銀行貸款。

資本結構

於二零二一年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,038,000,000港元(二零二零年：1,029,000,000港元)。本集團於本年度報告日的每股綜合資產淨值為4.7港元(二零二零年：4.6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

於二零二一年一月二十五日，本集團以現金對價179,825,621港元出售其直接全資擁有的附屬公司NSI之全部權益，連同NSI的一間全資附屬公司南星置業給一名獨立第三方，現金作價已於二零二一年一月結算。

截至二零二零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

於二零二一年三月三十一日，本集團旗下員工為291人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定(二零二零年：333人)。

股息

董事會建議向於二零二一年九月三日名列本公司股東登記冊之所有本公司股東派發截至二零二一年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二零：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，末期分派將於二零二一年十月七日或前後派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二一年八月二十七日(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，並會連同本公司二零二零／二零二一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

本公司將於二零二一年八月二十四日(星期二)至二零二一年八月二十七日(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。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於二零二一年八月二十三日(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

本公司將於二零二一年九月二日(星期四)至二零二一年九月三日(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，股東最遲須於二零二一年九月一日(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。截至二零二一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。本年內一名獨立非執行董事及一名非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零二零年八月二十八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。本集團截至二零二一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。本公司之二零二零／二零二一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，二零二一年六月二十四日

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。