

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

(於香港註冊成立的有限公司)

證券代號：252

網址：<http://www.seapnf.com.hk>

截至二零一一年三月三十一日止年度全年業績公佈

華信地產財務有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年業績之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	備註	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重列)
營業額	6	349,696,043	308,036,722
銷售成本		<u>(284,166,304)</u>	<u>(239,122,826)</u>
毛利		65,529,739	68,913,896
其他收益及其他收入	7	16,918,869	15,627,880
投資物業公平價值變動產生之溢利		71,706,026	84,579,535
應收一家聯營公司賬款之減值虧損		(4,334,682)	(3,000,000)
持作出售金融資產之減值虧損		-	(1,405,620)
分銷費用		(12,458,617)	(13,316,191)
行政費用		(47,075,385)	(46,198,531)
其他營運費用		<u>(645,761)</u>	<u>(762,651)</u>

	備註	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重列)
經營溢利	8	89,640,189	104,438,318
財務成本	9	(6,103,754)	(4,663,915)
應佔聯營公司溢利		<u>1,987,200</u>	<u>3,511,267</u>
除稅前溢利		85,523,635	103,285,670
所得稅開支	10	<u>(7,296,348)</u>	<u>(6,485,907)</u>
本年度溢利		<u>78,227,287</u>	<u>96,799,763</u>
溢利歸屬於：			
本公司擁有人		77,370,847	96,547,619
非控股權益		<u>856,440</u>	<u>252,144</u>
		<u>78,227,287</u>	<u>96,799,763</u>
每股溢利			
基本及攤薄	11	<u>35.6仙</u>	<u>44.4仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重列)
年內溢利	78,227,287	96,799,763
其他全面收益：		
持作出售之金融資產：		
公平價值變動產生之溢利	918,355	12,218,559
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	5,772,650	2,986,407
應佔聯營公司匯兌儲備	86,593	7,515
本年間全面收益總額	85,004,885	112,012,244
歸屬於：		
本公司擁有人	84,076,073	111,764,518
非控股權益	928,812	247,726
	85,004,885	112,012,244

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

備註	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一零年 三月三十一日 港元 (重列)	二零零九年 四月一日 港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	467,449,520	395,743,494	311,163,959
物業、機器及設備	202,791,662	202,163,987	210,382,729
租賃土地及土地使用權	13,400,616	13,277,283	13,583,636
聯營公司權益	67,470,734	69,079,411	64,359,669
持作出售之金融資產	30,189,169	31,441,840	19,131,267
無形資產	3,702,706	3,702,706	3,702,706
遞延稅項資產	303,967	1,087	170,699
其他非流動資產	2,700,000	2,700,000	1,200,000
	<u>788,008,374</u>	<u>718,109,808</u>	<u>623,694,665</u>
流動資產			
存貨	75,041,386	58,733,930	41,233,957
貿易應收賬款及 其他應收款	13 185,907,978	141,815,779	92,469,137
通過損益表反映公平價值 變化的金融資產	11,569,230	9,469,423	4,908,687
按金及預付款項	4,198,228	15,104,973	4,759,318
預付稅項	3,155,022	1,864,070	1,090,017
定期存款	5,100,000	5,100,000	7,100,000
客戶證券業務信託存款	56,315,997	61,809,267	20,288,690
現金及銀行結餘	21,042,484	24,265,251	60,123,714
	<u>362,330,325</u>	<u>318,162,693</u>	<u>231,973,520</u>
流動負債			
貿易應付賬款及 其他應付款	14 130,975,939	127,578,594	92,788,255
應付關連公司款項	21,775,406	12,747,786	12,748,515
應付聯營公司賬款	1,406,012	1,367,487	955,109
銀行貸款及透支	187,432,235	137,065,121	128,827,039
通過損益表反映公平價值 變化的金融負債	-	-	263,007
應繳稅項	1,750,135	3,009,330	1,002,245
	<u>343,339,727</u>	<u>281,768,318</u>	<u>236,584,170</u>

備註	二零一一年 三月三十一日 港元	二零一零年 三月三十一日 港元 (重列)	二零零九年 四月一日 港元 (重列)
流動資產(負債)淨值	<u>18,990,598</u>	<u>36,394,375</u>	<u>(4,610,650)</u>
總資產減流動負債	<u>806,998,972</u>	<u>754,504,183</u>	<u>619,084,015</u>
非流動負債			
長期借貸	84,389,829	112,093,878	76,547,167
遞延稅項負債	5,402,625	3,268,147	3,340,981
	<u>89,792,454</u>	<u>115,362,025</u>	<u>79,888,148</u>
淨資產	<u><u>717,206,518</u></u>	<u><u>639,142,158</u></u>	<u><u>539,195,867</u></u>
股本及儲備			
股本	217,418,850	217,418,850	197,653,500
儲備	491,222,369	413,668,861	327,904,537
本公司擁有人應佔權益	<u>708,641,219</u>	<u>631,087,711</u>	<u>525,558,037</u>
非控股權益	8,565,299	8,054,447	13,637,830
總權益	<u><u>717,206,518</u></u>	<u><u>639,142,158</u></u>	<u><u>539,195,867</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，並於香港聯合交易所有限公司主板上市，其註冊辦事處地址為香港尖沙咀廣東道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」)於本年度之主要業務為物業投資及發展，持有及管理酒店，生產及銷售塑膠包裝材料，證券經紀與金融服務。

本綜合財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

2. 往年度調整

在編製本年度綜合財務報表時，已重列以下財務比較資料：

本集團於二零零六年三月三十一日止年度改變一項自用物業之用途而轉為投資物業。但該物業之租賃土地並無轉為投資物業，而繼續分類為「租賃土地及土地使用權」並計提攤銷。另外，一個停車位在沒有改變用途之情況下由自用物業轉為投資物業。由於以上所述之失誤，往年度調整已追溯重列財務比較資料。

於二零一零年三月三十一日，該往年度調整之全部影響如下：

- 投資物業，少計港元2,625,000
- 物業、機器及設備少計港元69,856
- 租賃土地及土地使用權多計港元318,014
- 物業重估儲備少計港元623,030
- 保留溢利少計港元1,723,470
- 非控股權益少計港元30,342

往年度調整對綜合全面收益表之影響：

	二零一零年三月三十一日止年度		
	原列 港元	調整 港元	往年度調整後 港元
投資物業公平值變動產生之溢利	84,299,535	280,000	84,579,535
行政費用	(45,740,250)	(458,281)	(46,198,531)
所得稅開支	(20,266,707)	—	(20,266,707)
本年度溢利	<u>82,734,228</u>	<u>284,735</u>	<u>83,018,963</u>
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人	82,600,715	284,735	82,885,450
非控股權益	<u>133,513</u>	<u>—</u>	<u>133,513</u>
	<u>82,734,228</u>	<u>284,735</u>	<u>83,018,963</u>
每股溢利			
基本及攤薄	<u>37.9仙</u>		<u>38.1仙</u>

往年度調整對綜合財務狀況表之影響：

	二零一零年三月三十一日			二零零九年四月一日		
	原列 港元	調整 港元	往年度調整後 港元 (備註3)	原列 港元	調整 港元	往年度調整後 港元 (備註3)
投資物業	393,118,494	2,625,000	395,743,494	308,818,959	2,345,000	311,163,959
物業、機器及設備	172,792,209	69,856	172,862,065	180,316,346	73,714	180,390,060
租賃土地及工地使用權	42,897,219	(318,014)	42,579,205	43,902,912	(326,607)	43,576,305
遞延稅項負債	(42,964,079)	—	(42,964,079)	(29,256,113)	—	(29,256,113)
物業重估儲備	(2,555,496)	(623,030)	(3,178,526)	(2,555,496)	(623,030)	(3,178,526)
保留溢利	(336,180,119)	(1,723,470)	(337,903,589)	(279,579,598)	(1,438,735)	(281,018,333)
非控股權益	<u>(7,861,857)</u>	<u>(30,342)</u>	<u>(7,892,199)</u>	<u>(13,563,871)</u>	<u>(30,342)</u>	<u>(13,594,213)</u>

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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」)，並於本集團二零一零年四月一日開始之財務年度生效。本集團採納之新訂及經修訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港財務報告準則(修訂本)	對香港財務報告準則第5號之修訂作為於二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進一部份
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號(修訂本)	對首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之以股份支付款項交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港— 詮釋第4號(修訂本)	對香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第4號「租賃— 釐定香港土地租賃之租期」之修訂
香港— 詮釋第5號	呈列財務報表— 定期貸款包含要求時償還貸款之借款人的分類

除下文所披露者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團當前或過往會計期間之綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第17號「租賃」之修訂

二零零九年頒佈之香港財務報告準則年度之改進中包含改進會計準則第17號「租賃」，引至本集團改變對租賃土地分類之會計政策。過往，本集團將租賃土地權益分類為預付經營租約，按剩餘租期以直線法攤銷並於綜合全面收益報表中確認。根據會計準則第17號(修訂本)，由於租賃土地之絕大部分風險及回報均被認定為已轉讓予本集團，本集團現時已將租賃土地權益分類為融資租賃資產，並按成本減累積折舊入賬。有關修訂已按初始訂立租約時既有資料對二零零九年四月一日起尚未到期之租約作追溯應用。該修訂對本集團於過往年度出售之租賃土地並不適用。

另外，本集團已提前應用於二零一二年一月一日起之年度生效的香港會計準則第12號（修訂本）。

香港會計準則第12號「利得稅」之修訂

香港會計準則第12號「遞延稅項：相關資產之回收」（修訂本）已於生效日期（於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間）之前應用。根據此修訂，按照香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量的投資物業是假設可透過出售收回，除非此項假設在某些情況下被駁回。

在此修訂之前，有關以公平價值計量之投資物業的遞延稅項，會透過使用以反映投資物業賬面值的稅務結果而作出計量。因此，基於修訂，本集團於香港之投資物業並不需要就投資物業因重新估值或業務合併產生之公平值變動作出遞延稅項撥備，除非相關推定被推翻。本集團已追溯應用此政策變動，並重列於二零零九年四月一日之期初餘額，及因此就截至二零一零年三月三十一日止年度之比較數字作出調整。

會計政策改變對綜合損益表之影響：

	二零一零年三月三十一日止年度		
	往年度調整後 (備註2) 港元	香港會計準則 第12號 港元	重列 港元
投資物業公平值變動產生之溢利	84,579,535	–	845,579,535
行政費用	(46,198,531)	–	(46,198,531)
所得稅開支	(20,266,707)	13,780,800	(6,485,907)
本年度溢利	<u>83,018,963</u>	<u>13,780,800</u>	<u>96,799,763</u>
本年度溢利歸屬於：			
本公司擁有人	82,885,450	13,662,169	96,547,619
非控股權益	<u>133,513</u>	<u>118,631</u>	<u>252,144</u>
	<u>83,018,963</u>	<u>13,780,800</u>	<u>96,799,763</u>
每股溢利			
基本及攤薄	<u>38.1仙</u>		<u>44.4仙</u>

會計政策改變對綜合財務狀況表之影響：

	於二零一零年三月三十一日				於二零零九年三月三十一日			
	往年度 調整後 港元 (備註2)	香港會計 準則第12號 港元	香港會計 準則第17號 港元	重列 港元	往年度 調整後 港元 (備註2)	香港會計 準則第12號 港元	香港會計 準則第17號 港元	重列 港元
投資物業	395,743,494	-	-	395,743,494	311,163,959	-	-	311,163,959
物業、機器及設備	172,862,065	-	29,301,922	202,163,987	180,390,060	-	29,992,669	210,382,729
租賃土地及土地使用權	42,579,205	-	(29,301,922)	13,277,283	43,576,305	-	(29,992,669)	13,583,636
遞延稅項負債	(42,964,079)	39,695,932	-	(3,268,147)	(29,256,113)	25,915,132	-	(3,340,981)
物業重估儲備	(3,178,526)	-	-	(3,178,526)	(3,178,526)	-	-	(3,178,526)
保留溢利	(337,903,589)	(39,533,684)	-	(377,437,273)	(281,018,333)	(25,871,515)	-	(306,889,848)
非控股權益	(7,892,199)	(162,248)	-	(8,054,447)	(13,594,213)	(43,617)	-	(13,637,830)

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較 數字之有限豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重惡性通脹及為首次採納者剔除固定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一轉撥金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(倘適用)或其後開始之年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

本公司董事已開始評估上述新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未就該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響得出結論。

4. 編製基準及會計政策

4.1 編製基準及會計政策

本綜合財務報表乃按照香港財務報告準則(此(「香港財務報告準則」)乃包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)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」)及釋義(「釋義」)之統稱)、香港普遍採納之會計原則,及香港公司條例之披露規定,以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適月披露條文)以歷史成本法編製,並就投資物業、可供出售金融資產、按公平值計入損益的金融資產和金融負債(包括衍生工具)之重估而作出修訂。

編制符合財務準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。

4.2 綜合基準

該綜合財報表包括本公司及本公司(其附屬公司)所控制實體(包括特定用途實體)的財務報表。控制指本公司有權掌管一個實體的財務及營運政策,以從其活動取得利益。

年內所收購或出售附屬公司之業績乃自收購事項生效日期起及直至出售之生效日期(如適用)於綜合收入表列賬。

如有需要,會對附屬公司之財務報表作出調整,以使其會計政策與本集團其他成員公司所使用者一致。

所有集團內公司間之交易、結餘及收支於合賬目全數對銷。

附屬公司內的非控股權益與本集團所佔的權益分開列賬。

5. 分部資料

香港財務報告準則第8號為披露基準，要求營運分部按集團組成部份之內部報告識別，有關報告由主要營運決策者定期審閱，以分派資源及評估分部表現。

本公司之董事被確認為主要營運決策者。本公司之董事審閱集團之內部報告以評估表現及分配資源。本公司之董事已根據該等報告釐定營運分部。

本公司之董事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，本公司之董事評估物業投資及發展、酒店、生產及銷售塑膠包裝材料，證券經紀與金融服務之表現。

營運分部之會計政策與集團之會計政策相同。分部表現乃基於營運分部業績予以評估，其為分部業績之計量方式。分部業績與集團利潤之計量保持一致，惟投資物業之公平值變動收益開支並不計入此等計量。該計量為分派資源及評估分部表現而向主要營運決策者呈報。

分部間交易以公平原則進行。向公司之董事呈報之來自外部公司之收益乃以與綜合損益表內所載者相同之方式計量。

為與向主要營運決策者就分配資源及表現評估之內部呈報資料之方式一致，本集團當前分為下列營運分類：

物業投資及發展／酒店 ： 提供酒店服務及於香港及中國出租物業；

製造及分銷塑料包裝物料 ： 生產及分銷塑膠袋及塑料包裝物料；

證券經紀及金融 ： 證券投資與金融及買賣證券投資服務。

(i) 業務分佈

	物業投資及發展/酒店		生產及銷售 塑膠包裝材料		證券經紀及財務		綜合	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重列)	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重列)
營業額								
對外營業額	36,651,875	32,661,461	291,716,718	249,193,195	21,327,450	26,182,066	349,696,043	308,036,722
營運業績	18,560,596	11,765,273	(11,155,037)	(7,293,210)	10,528,604	15,386,720	17,934,163	19,858,783
投資物業公平價值變動	71,706,026	84,579,535	-	-	-	-	71,706,026	84,579,535
經營溢利	90,266,622	96,344,808	(11,155,037)	(7,293,210)	10,528,604	15,386,720	89,640,189	104,438,318
不分類呈列財務成本	-	-	-	-	-	-	(6,103,754)	(4,663,915)
應佔聯營公司溢利/(虧損)	1,788,468	3,719,977	(191,040)	(208,710)	389,772	-	1,987,200	3,511,267
除稅前溢利							85,523,635	103,285,670
不分部呈列稅項							(7,296,348)	(6,485,907)
本年度溢利							78,227,287	96,799,763

ii) 地區部份

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
其他亞洲國家	98,627,558	86,554,074
香港	90,644,315	84,523,582
北美洲	48,821,731	40,483,059
大洋洲	30,145,518	36,976,651
歐洲	31,380,268	28,537,489
中國大陸	49,849,148	30,424,945
其他	227,505	536,922
	349,696,043	308,036,722

6. 營業額

營業額包括商品發票扣除折扣與退回之淨值、租金收入總額、經紀佣金、酒店收入及股息收入。

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
貨品銷售	291,716,717	249,193,195
總租金收入	17,653,762	17,181,813
經紀佣金	19,821,585	25,154,728
酒店收入	18,998,114	15,479,648
股息收入		
– 上市公司股本證券	1,505,865	1,027,338
	<u>349,696,043</u>	<u>308,036,722</u>

7. 其他收益及其他收入

	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重列)
利息收入	8,889,596	5,297,282
其他收入	4,592,654	4,884,210
貿易應收賬款及其他應收款項減值虧損之撥回	125,222	241,051
出售持作出售金融資產之溢利	1,211,589	–
通過損益表反映公平價值變化的金融資產之溢利	2,099,808	5,034,869
已變現之外匯期貨合約之溢利	–	170,468
	<u>16,918,869</u>	<u>15,627,880</u>

8. 經營溢利

	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重列)
經營溢利已扣除及已(計入)：		
核數師酬金	763,889	704,964
存貨銷售成本	223,269,895	178,338,561
貿易應收賬款及其他應收款之減值	686,273	623,577
應收聯營公司款項之減值	4,334,682	3,000,000
陳舊存貨撥備	47,815	-
持作出售之金融資產減值	-	1,405,620
僱員成本(包括董事袍金)		
薪金及津貼	43,542,223	38,386,581
員工福利	2,364,358	2,977,070
退休計劃供款	711,295	691,590
中國經濟補償之撥備	-	2,000,000
	46,617,876	44,055,241
土地及樓宇之經營租約租金	1,765,468	1,819,241
物業、廠房及設備折舊	14,223,194	14,303,989
出售物業、機器及設備之虧損	765	269,853
出售通過損益表反映公平值的金融資產之虧損	8,755	22,695
租賃土地及土地使用權攤銷	351,239	353,049
匯兌虧損	645,385	114,822
投資物業租金總收入	(17,653,762)	(17,181,813)
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	45,300	15,425
	(17,608,462)	(17,166,388)

9. 財務成本

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
利息支出：		
銀行貸款及透支於以下期間償還		
5年內	3,923,280	2,912,077
超過5年	1,073,554	710,858
其它借款	593,786	475,490
銀行費用	513,134	565,490
	6,103,754	4,663,915

10. 所得稅開支

	二零一一年 港元	二零一零年 港元 (重列)
稅項開支包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	5,465,837	6,064,392
撥備不足：		
香港利得稅	—	324,737
	<u>5,465,837</u>	<u>6,389,129</u>
遞延稅項：		
本年度開支	1,830,511	96,778
	<u>7,296,348</u>	<u>6,485,907</u>

11. 每股溢利

每股溢利乃按本公司普通股權益持有人應佔年內溢利77,370,847港元(二零一零年(重列)：96,547,619港元)及已發行之已發行217,418,850股普通股計算(二零一零年：217,418,850股)。

12. 股息

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
報告日期後建議派發每股普通股3港仙(二零一零年：3港仙)	<u>6,522,565</u>	<u>6,522,565</u>

董事會擬派二零一一年末期現金股息每股普通股3港仙(二零一零年：3港仙)，須由股東於應屆股東週年大會通過後方可作實。

於報告日期後擬派之股息於報告期結束時並未確認為負債。

13. 貿易應收賬款其他應收款

本集團於本年度之貿易應收賬款是由證券經紀及財務，生產及銷售塑膠包裝材料及物業發展與酒店業務所引起。

本集團

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
貿易應收賬包括：		
結算所及現金客戶	63,238,912	29,313,162
有抵押孖展貸款客戶	73,828,188	62,679,598
其他	48,948,394	51,032,711
	<u>186,015,494</u>	<u>143,025,471</u>
減：呆壞賬減值撥備	(9,220,448)	(8,659,397)
	<u>176,795,046</u>	<u>134,366,074</u>
其他應收款	9,112,932	7,449,705
	<u>185,907,978</u>	<u>141,815,779</u>

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天後結算)。每位有抵押孖展貸款客戶均有信貸限額。

製造業務之貿易應收賬款除與客戶協議外，一般信貸期為0至90天。

本集團致力對其未收回貿易應收賬款實施嚴格控制。高級管理層會定期檢討過期賬項。鑑於上文所述者及本集團之貿易應收賬款與大量多元化客戶有關，本公司董事認為截止二零一一年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止貿易應收賬款中並無重大集中信貸風險。

(a) 賬齡分析

於報告期結束時按發票日期計算之貿易應收賬款賬齡分析(已扣除呆壞賬減值撥備)如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
按要求償還－應收保證金客戶款項	71,943,898	61,413,946
0－30日	89,949,283	56,964,242
31－60日	9,192,310	14,030,338
60日以上	5,709,555	1,957,548
	<u>176,795,046</u>	<u>134,366,074</u>

在貿易應收賬款，其中71,943,898港元（已扣除呆壞賬減值撥備）（二零一零年三月三十一日：61,413,946港元）是給予孖展客戶之貸款以本集團持作抵押品之上市證券作抵押並附帶利息。授予孖展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。於二零一一年三月三十一日，客戶就獲授之客戶之貸款而抵押作為抵押品之證券之總市值為133,675,108港元（二零一零年三月三十一日：161,173,919港元）由於董事認為賬齡分析就證券孖展借貸業務之循置性質而言並無意義，故並無披露賬齡分析。

14. 貿易應付賬款及其他應付款

本集團於本年度之貿易應付賬款是由證券經紀及財務，生產及銷售塑膠包裝材料及物業發展與酒店業務所引起。

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
貿易應付賬款		
結算所及現金客戶	67,738,036	72,248,739
有抵押孖展貸款客戶	18,003,348	18,060,596
其他	24,283,749	18,734,635
	<u>110,025,133</u>	<u>109,043,970</u>
其他應付款	20,950,806	18,534,624
	<u>130,975,939</u>	<u>127,578,594</u>

於報告期結束時按發票日期計算之貿易應付賬款賬齡分析如下：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
0 – 30日	98,331,288	98,512,246
31 – 60日	7,152,335	3,121,985
60日以上	4,541,510	7,409,739
	<u>110,025,133</u>	<u>109,043,970</u>

上述貿易應付賬款及其他應付款中67,738,036港元（二零一零年三月三十一日：72,248,739港元）為應付結算所及現金客戶到期日為30日內。

年度業績評議

業務回顧

是年度，本集團之股東應佔溢利為77,400,000港元(二零零九／二零一零：96,500,000港元)。每股盈利為35.6仙(二零零九／二零一零：44.4仙)。營業額為349,700,000港元(二零零九／二零一零：308,000,000港元)。集團未計入財務成本、應佔聯營公司溢利及利得稅前的經營溢利為89,600,000港元(二零零九／二零一零：104,400,000港元)。投資物業之公允價值變動扣減遞延稅項為71,700,000港元(二零零九／二零一零：84,600,000港元)，若撇除上述數額，是年內基本純利為17,900,000港元(二零零九／二零一零：19,800,000港元)。

- **物業投資及發展**

二零一零年，中國經濟強勁，增長高達10.3%，良好的經濟勢頭延續至二零一一年首季。而香港經濟亦受惠全球經濟復甦而表現強勁，去年本地生產總值實際增幅高見6.8%，失業率亦自金融海嘯後逐漸回落。在經濟持續向好及低息環境下，樓市興旺，樓價屢創新高。本集團是年內錄得投資物業之公允價值變動增加71,700,000港元(二零零九／二零一零：84,600,000港元)。

集團的投資物業，包括尖沙咀華國酒店地舖、尖沙咀新港中心的寫字樓單位、九龍塘雅息士道住宅物業、葵涌南星工業大廈全棟、葵涌葵德工業中心的可供寫字樓及貨倉用途的單位，以及深圳市潮汕大廈寫字樓和明月花園住宅單位，全部租出，為集團帶來穩定的租金收入。是年內，集團的租金收入為17,700,000港元(二零零九／二零一零：17,200,000港元)，較去年上升2.7%。

- **酒店**

二零一零年訪港旅客人數持續上升，主要由中國內地旅客增長所帶動，而中國旅客佔訪港旅客總人數近62%，累計訪客人數按年增長33%。華國酒店之平均房租及入住率均有所增加。是年內，酒店總收入為19,000,000港元(二零零九／二零一零：15,500,000港元)，較去年上升22.7%。

- **生產及銷售塑膠包裝材料**

於本年度內，本業務錄得銷售額291,700,000港元(二零零九／二零一零：249,200,000港元)，較去年上升17.1%。銷售額上升主要原因乃銷售量增加和售價提升所致。毛利及毛利率則為31,600,000港元(二零零九／二零一零：28,800,000港元)及10.8%(二零零九／二零一零：11.6%)。未計入財務成本、應佔聯營公司虧損及利得稅前之經營虧損為11,200,000港元(二零零九／二零一零：7,300,000港元)

二零一零／二零一一年度對本業務是充滿挑戰的一年。由於廣東省出現勞動力短缺，原材料及勞動成本之急升和出口業務於此期間滯漲，使本業務的經營環境日趨困難。基於營運成本的標升，我們已檢討組織架構和審議各部門的營運支出。此外，我們亦已計劃在生產車間展開大幅度改造工程，從而以更先進和更加有效益的生產技術，加強核心產品的生產效率。

去年，我們在中國內銷業務上取得一個重要里程碑。我們的內銷業務錄得強勁增長，以銷售量計算，中國已成為我們第二大市場。自二零零九年推出南星牌一次性消費產品系列，我們不斷擴大南星牌的零售版圖(例如本年度內，成功地在華潤萬家和易初蓮花等連鎖超級市場推出南星牌產品)，務求迅速拓展我們在華東和華南地區的品牌知名度。現時我們已擁有強大的銷售平台，包括在中國超過600個零售分銷商的零售網絡，以推廣南星牌的促銷活動和增加我們在市場之滲透率。

- **證券經紀及財務**

與去年同期比較，恆生指數回升至23,527，上升2,288點。是年內，香港股市因受歐洲債務危機及日本大地震影響，表現十分波動。

隨著全球經濟復甦，反映通脹的中國消費物價指數高企，迫使中國政府屢次增加存款準備金率和開始加息週期來對抗通脹和抑壓其過熱樓市。這些措施令中港股市表現落後於其他國家。

本年度截至二零一一年三月三十一日止，與去年同期比較，證券經紀業務總成交額下跌17%。而經營溢利相對地錄得32%下跌，為10,500,000港元(二零零九／二零一零：15,400,000港元)。淨交易佣金為12,600,000港元(二零零九／二零一零：17,500,000港元)，下跌28%。惟淨利息收入顯著增長達76.0%為8,800,000港元(二零零九／二零一零：5,000,000港元)。乃因孖展倉客戶較願意持倉所致。上述經營溢利當中已包括錄得銷售證券公平價值變動減值286,000港元。

前景

前景而言，歐美經濟復甦較為脆弱，歐洲債務問題仍未明朗，美國失業率雖稍為回落但仍高企，而近期油價亦因北非及中東政局動盪而急升。雖然面對嚴峻的挑戰，本集團仍抱持審慎樂觀態度，冀在現時市場內發掘機會。集團計劃動用更多資源擴展集團之核心業務。

- *物業投資及發展*

內地及亞洲區經濟仍能保持去年良好勢頭，繼續有利香港，故若本地息口持續低企的話，仍會繼續支持本地投資物業市場。預計本集團之投資物業之租金收入保持穩定，概因本集團之物業租賃是以長期租約簽訂。

- *酒店*

內地經濟持續發展及其放寬出境旅遊簽證規定將在來年進一步推動本地消閒、零售及酒店住宿之需求。華國酒店位於尖沙咀旅遊及購物中心，預計其入住率及平均房價均可望提升，故來年度其總收入應有所增長。

- *生產及銷售塑膠包裝材料*

正當西方國家仍在努力，希望從金融海嘯的影響中復甦過來，全球經濟於來年仍然是十分不明朗。此外，人民幣升值及勞動成本急升，將無可避免地影響我們的出口業務。因此，管理層對海外市場的增長，仍持審慎態度。

但是，由於中國政府現在比以前更加注重國內市場和內需，本集團有理由相信未來五至十年會是中國的黃金成長期。對本集團而言，將以繼續努力不懈、抓住機遇、團結奮進的精神，加強市場推廣的力度，把我們南星牌一次性消費產品系列拓展到中國華東和華南地區二、三線城市的銷售網點。同時，本集團擴大產能、強化其生產設備之計劃正進行得如火如荼，務求充分發揮生產效益和品牌管理。有關計劃預計將於二零一一年年底完成。

- **證券經紀及財務**

外圍經濟環境轉強，應有助改善中國出口前景，經濟增長可望表現強勁。

經濟分析員及投資者正揣測聯儲局在六月份結束第二輪量化寬鬆貨幣政策所帶來的影響。第二輪量化寬鬆有助穩定資產價格，並帶動多個經濟環節增長。市場憂慮有關措施結束後，會令游資供應不再，導致市場表現利淡，從而影響投資氣氛。

本公司將於二零一一年內在尖沙咀開設分行，迎合不同客戶需要。

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，並以債務權益比率來監管其資產。

截至二零一一年三月三十一日，現金及銀行結餘為21,000,000港元(二零一零年三月三十一日：24,300,000港元)，而應收貨款及其他應收賬項結餘為185,900,000港元(二零一零年三月三十一日：141,800,000港元)。應付貨款及其他應付賬項結餘為131,000,000港元(二零一零年三月三十一日：127,600,000港元)。應收貨款賬項結餘大幅上升，主要由於證券經紀業務於本年度結算日當天成交額上升所致。

是年度結算日，集團之銀行借貸已由去年的249,200,000港元上升至271,800,000港元，其中短期借貸為187,400,000港元(二零一零年三月三十一日：137,100,000港元)，而長期借貸則為84,400,000港元(二零一零年三月三十一日：112,100,000港元)。集團本年度之淨債務權益比率為34.7%(二零一零年三月三十一日：34.5%)，此乃按集團之借貸淨額(扣除現金及銀行結餘和定期存款)相對股東權益的比例計算。是年度銀行借貸及淨債務權益比率與上年度相約，主要由於集團採用新的會計準則及投資物業公平價值上調，令股東權益增加。

為使外匯波動所帶來的風險可減至最低，集團的借貸主要是以港元及美元為主，而其他外幣風險亦已有外匯合約作保障。因此，外匯牌價波動對本集團並無重大影響。

資本結構

於二零一一年三月三十一日，集團之股東權益為708,700,000港元（二零一零年三月三十一日：631,000,000港元）。本公司於本年度結算日的每股綜合資產淨值為3.26港元（二零一零年三月三十一日：2.90港元）。

僱員

於二零一一年三月三十一日，集團旗下員工約為829人，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定。

股息

本公司於是年內沒有派發中期股息（二零零九／二零一零：無）。董事會已建議在二零一一年八月十二日（星期五）舉行之股東週年大會上，提呈通過於二零一一年八月十九日，派發截至二零一一年三月三十一日止財政年度之末期股息每股3港仙（二零零九／二零一零：每股3港仙），予在二零一一年八月十二日名列股東登記冊內之股東，此項股息總額為6,500,000港元（二零零九／二零一零：6,500,000港元）。

暫停辦理股票過戶登記

本公司將於二零一一年八月九日（星期二）至二零一一年八月十二日（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，股東最遲須於二零一一年八月八日（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，即位於香港銅鑼灣渣甸街五至十九號京華中心二十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、出售或贖回本公司之股份

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股份。

遵從企業管治的常規守則

是年內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）附錄十四內載的企業管治守則（「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.4.1條，上市公司的非執行董事之委任須有指定任期。現時，本公司之非執行董事沒有特定之任期，惟根據本公司的章程細則，彼等須於股東週年大會上輪值告退及膺選連任。董事會認為該項偏離被視為合適，因為輪值告退已授予本公司股東批准或否決所有非執行董事的連任。

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內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特地作出查詢，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

本公司的審核委員會由本公司三名獨立非執行董事，分別為陳兆庭先生（審核委員會主席）、郭良先生及黃錫強先生，及本公司兩名非執行董事，分別為陳文漢先生及蔡漢榮先生組成。本集團截至二零一一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。

內部監控

董事對本集團的內部監控系統負最終責任，並已透過審核委員會檢討該系統的效用。

審核委員會已對本集團內部監控系統及程序的效用作出檢討，該檢討涵蓋所有監控方面，包括財務，運作和合規以及風險管理。審核委員會其後並於是年內，向董事會就該檢討作出匯報。根據檢討結果，就截至二零一一年三月三十一日止年度而言，董事認為本集團的內部監控系統和程序有效及足夠。

刊發財務資料

本業績公佈於香港交易及結算所有限公司網站(www.hkex.com.hk)「最新上市公司公告」及本公司網站(www.seapnf.com.hk)可供閱覽。本公司之二零一零／二零一一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，二零一一年六月二十八日

在本公布發出之日，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)、蔡乃競先生(副主席)、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、蔡漢民先生、蔡漢興先生、蔡漢榮先生、蔡新惠先生及蔡穎雯小姐；及(3)獨立非執行董事：陳兆庭先生、郭良先生及黃錫強先生。