

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内容而產生或因倚賴該等内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>

截至二零一二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」)截至二零一二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

截至二零一二年三月三十一日止年度

	備註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
營業額	5	399,992,754	349,696,043
銷售成本		<u>(322,216,543)</u>	<u>(284,166,304)</u>
毛利		77,776,211	65,529,739
其他收益及其他收入	6	11,727,643	13,607,472
投資物業公平價值變動產生之溢利		77,025,438	71,706,026
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(虧損)溢利		(3,325,142)	2,099,808
應收聯營公司賬款之減值虧損		-	(4,334,682)

	備註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
分銷費用		(16,862,946)	(12,458,617)
行政費用		(58,122,273)	(47,075,385)
其他營運收入(費用)		<u>379,514</u>	<u>(645,761)</u>
經營溢利	7	88,598,445	89,640,189
財務成本	8	(6,666,464)	(6,103,754)
應佔聯營公司溢利		<u>3,690,206</u>	<u>1,987,200</u>
除稅前溢利		85,622,187	85,523,635
所得稅開支	9	<u>(4,523,411)</u>	<u>(7,296,348)</u>
本年度溢利		<u>81,098,776</u>	<u>78,227,287</u>
溢利歸屬於：			
本公司擁有人		80,264,886	77,370,847
非控股權益		<u>833,890</u>	<u>856,440</u>
		<u>81,098,776</u>	<u>78,227,287</u>
每股溢利			
基本及攤薄	11	<u>36.9仙</u>	<u>35.6仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止年度

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
年內溢利	81,098,776	78,227,287
其他全面收益：		
持作出售之金融資產：		
公平價值變動產生之(虧損)溢利	(4,430,523)	918,355
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	5,463,835	5,772,650
應佔聯營公司匯兌儲備	65,057	86,593
本年間全面收益總額	82,197,145	85,004,885
歸屬於：		
本公司擁有人	80,911,060	84,076,073
非控股權益	1,286,085	928,812
	82,197,145	85,004,885

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	備註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
非流動資產			
投資物業		544,474,958	467,449,520
物業、機器及設備		214,728,338	202,791,662
租賃土地及土地使用權		13,538,989	13,400,616
聯營公司權益		68,582,558	67,470,734
持作出售之金融資產		26,323,909	30,189,169
無形資產		3,702,706	3,702,706
遞延稅項資產		–	303,967
其他非流動資產		3,052,178	2,700,000
		874,403,636	788,008,374
流動資產			
存貨		85,737,359	75,041,386
貿易應收賬款及 其他應收款	12	141,405,213	185,907,978
通過損益表反映公平價值 變化的金融資產		8,244,088	11,569,230
按金及預付款項		5,158,067	4,198,228
預付稅項		2,852,511	3,155,022
定期存款		4,100,000	5,100,000
客戶證券業務信託存款		54,326,889	56,315,997
現金及銀行結餘		60,940,600	21,042,484
		362,764,727	362,330,325
流動負債			
貿易應付賬款及 其他應付款	13	151,845,873	130,975,939
應付關連公司款項		2,489,954	21,775,406
應付聯營公司賬款		1,366,096	1,406,012
銀行貸款及透支		213,283,485	187,432,235
應繳稅項		2,435,174	1,750,135
		371,420,582	343,339,727

	備註	二零一二年 港元	二零一一年 港元
流動(負債)資產淨值		<u>(8,655,855)</u>	<u>18,990,598</u>
總資產減流動負債		<u>865,747,781</u>	<u>806,998,972</u>
非流動負債			
長期借貸		65,377,583	84,389,829
應付非控股權益		2,664,500	—
遞延稅項負債		3,682,008	5,402,625
		<u>71,724,091</u>	<u>89,792,454</u>
淨資產		<u>794,023,690</u>	<u>717,206,518</u>
股本及儲備			
股本		217,418,850	217,418,850
儲備		566,064,295	491,222,369
本公司擁有人應佔權益		<u>783,483,145</u>	<u>708,641,219</u>
非控股權益		10,540,545	8,565,299
總權益		<u>794,023,690</u>	<u>717,206,518</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. 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」），並於本集團二零一一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）	於二零一零年頒佈對多項香港財務報告準則之改善
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債

香港會計準則第24號「關連人士披露」（於二零零九年經修訂）

香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）已就以下兩方面作出修訂：(a)香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）已更改關連人士之定義及(b)香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）與政府相關的個體之披露規定引入部分豁免。

本公司及其附屬公司並非與政府相關的個體。於本年度應用香港會計準則第24號（於二零零九年經修訂）所載關連人士之經修訂定義，致使於過往準則並無識別為關連人士現識別為關連人士。具體而言，根據經修訂準則，本公司最終控股公司之聯營公司被視為本集團之關連人士獲識別為關連人士，而該等個體根據過往準則並不被視為本集團之關連人士。變動已有追溯效力地運用。

除上文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團於當前及過往年度之財務表現及狀況產生重大影響。

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。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ²
香港會計準則第19號(經修訂)	僱員福利 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ³
香港會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
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 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產轉讓 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期 及過渡披露 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第11號	合營安排 ³
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	於生產階段開採露天礦場之費用 ³

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一五年一月一日或之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。

3. 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表已按持續經營基準編製。於二零一二年三月三十一日，本集團流動負債超過其流動資產8,655,855港元。在編製綜合財務報表時，本公司董事已審閱本集團的財務及流動資金狀況並考慮下列因素：

- 結算日後於二零一二年四月二十七日，本集團獲得124,000,000港元之新長期銀行借貸。

本公司董事相信，經考慮上述因素後，本集團將有能力於可見將來在財務承擔到期時償還全數款項，因此，綜合財務報表乃基於持續經營基準編製。

4. 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。

本集團釐定報告分類損益所用之計量方法自二零一一年起維持不變。

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 ： 生產及銷售塑膠袋及塑料包裝物料

證券經紀及財務 ： 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	
	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一一年 港元
營業額								
對外營業額	40,414,757	36,651,875	337,806,868	291,716,718	21,771,129	21,327,450	399,992,754	349,696,043
營運業績	19,538,169	18,560,596	(10,415,259)	(11,155,037)	1,987,479	10,528,604	11,110,389	17,934,163
投資物業公平價值變動	77,025,438	71,706,026	-	-	-	-	77,025,438	71,706,026
經營溢利(虧損)	96,563,607	90,266,622	(10,415,259)	(11,155,037)	1,987,479	10,528,604	88,135,827	89,640,189
業務合併之議價購買收益							462,618	-
不分類呈列財務成本							(6,666,464)	(6,103,754)
應佔聯營公司溢利(虧損)	4,439,477	1,788,468	(1,053,424)	(191,040)	304,153	389,772	3,690,206	1,987,200
除稅前溢利							85,622,187	85,523,635
不分類呈列之稅項							(4,523,411)	(7,296,348)
本年度溢利							81,098,776	78,227,287

ii) 地區部份

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
歐洲	33,952,565	31,380,268
香港	93,932,422	90,644,315
北美洲	42,343,800	48,821,731
太洋洲	31,944,870	30,145,518
其他亞洲國家	105,557,273	98,627,558
中國大陸	92,261,824	49,849,148
其他	-	227,505
	399,992,754	349,696,043

5. 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。

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
貨品銷售	337,806,868	291,716,717
總租金收入	18,047,237	17,653,762
經紀佣金	18,466,908	19,821,585
酒店收入	22,367,520	18,998,114
股息收入		
— 上市公司股本證券	3,304,221	1,505,865
	399,992,754	349,696,043

6. 其他收益及其他收入

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
利息收入	7,290,378	8,889,596
其他收入(備註)	4,050,603	4,592,654
貿易應收賬款及其他應收款項減值虧損之撥回	386,662	125,222
	11,727,643	13,607,472

備註： 其他收入主要由其他証券費用及其他輔助的酒店收入組成。

7. 經營溢利

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
經營溢利已扣除及已(計入)：		
租賃土地及土地使用權攤銷	376,318	351,239
核數師酬金	741,307	763,889
業務合併之議價購買收益	(462,618)	-
存貨銷售成本	252,179,514	223,269,895
物業、廠房及設備折舊	14,433,238	14,223,194
匯兌(收益)虧損淨額	(204,365)	645,385
出售非上市持作出售之金融資產收入	-	(1,211,589)
貿易應收賬款及其他應收款之減值	-	686,273
應收聯營公司款項之減值	-	4,334,682
通過權益表反映公平價值變化的虧損(收益)	3,325,142	(2,099,808)
出售物業、機器及設備之虧損	31,272	765
陳舊存貨撥備	-	47,815
僱員成本(包括董事袍金)		
薪金及津貼	52,743,394	43,542,223
員工福利	3,425,829	2,364,358
退休計劃供款	749,544	711,295
	56,918,767	46,617,876
土地及樓宇之經營租約租金	2,992,006	1,765,468
投資物業租金總收入	(18,047,237)	(17,653,762)
減：本年度產生租金收入之投資物業直接經營開支	28,937	45,300
	(18,018,300)	(17,608,462)

8. 財務成本

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
利息支出：		
銀行貸款及透支於以下期間償還		
5年內	4,064,379	3,923,280
超過5年	1,019,876	1,073,554
應付關連公司款項	983,980	593,786
銀行費用	598,229	513,134
	<u>6,666,464</u>	<u>6,103,754</u>

9. 所得稅開支

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
稅項開支包括：		
當期稅項：		
香港利得稅	4,177,484	5,464,750
撥備不足：		
香港利得稅	1,762,578	—
	<u>5,940,062</u>	<u>5,464,750</u>
遞延稅項：		
本年度開支	(1,416,651)	1,831,598
本年度稅項開支	<u>4,523,411</u>	<u>7,296,348</u>

10. 股息

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
報告日期後建議派發每股普通股3港仙 (二零一一年：3港仙)	<u>6,522,565</u>	<u>6,522,565</u>

董事會擬派二零一二年末期現金股息每股普通股3港仙(二零一一年：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。

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80,264,886港元(二零一一年：77,370,847港元)及已發行之已發行217,418,850股普通股計算(二零一一年：217,418,850股)。

所使用之分母與上述每股基本及攤薄虧損所採用者相同。

12. 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(i)物業發展與酒店業務，(ii)生產及銷售塑膠包裝材料及(iii)證券經紀及財務所引起。

本集團

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
貿易應收賬包括：		
結算所及現金客戶	17,573,663	63,238,912
有抵押孖展貸款客戶	64,667,777	73,828,188
其他	52,732,013	48,948,394
	134,973,453	186,015,494
減：呆壞賬減值撥備	(6,334,543)	(9,220,448)
	128,638,910	176,795,046
其他應收款	12,766,303	9,112,932
	141,405,213	185,907,978

貿易應收賬款中其他客戶是由銷售塑膠包裝材料及物業租賃所構成。

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天後結算)。每位有抵押孖展貸款客戶均有信貸限額。

除客戶與本公司相互另訂外，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，本集團無向客人收取其他抵押。

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。

(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：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
按要求償還－應收保證金客戶款項	64,667,777	71,943,898
0－30日	50,994,534	89,949,283
31－60日	12,732,510	9,192,310
60日以上	244,089	5,709,555
	<u>128,638,910</u>	<u>176,795,046</u>

在貿易應收賬款，其中64,667,777港元(已扣除呆壞賬減值撥備)(二零一一年：71,943,898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。於二零一二年三月三十一日，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93,066,180港元(二零一一年三月三十一日：133,675,108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。

13. 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(i)物業發展與酒店業務，(ii)生產及銷售塑膠包裝材料及(iii)證券經紀及財務所引起。

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
貿易應付賬款		
結算所及現金客戶	60,749,924	67,738,036
有抵押孖展貸款客戶	40,494,868	18,003,348
其他	23,886,445	24,283,749
	<u>125,131,237</u>	<u>110,025,133</u>
其他應付款	26,714,636	20,950,806
	<u>151,845,873</u>	<u>130,975,939</u>

貿易應付賬款由其他供應商是購買原料及物料構成。

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：

	二零一二年 港元	二零一一年 港元
0 – 30日	114,507,318	98,331,288
31 – 60日	5,511,682	7,152,335
60日以上	5,112,237	4,541,510
	<u>125,131,237</u>	<u>110,025,133</u>

上述貿易應付賬款及其他應付款中60,749,924港元(二零一一年：67,738,036港元)為應付結算所及現金客戶到期日為30日內。

摘錄自獨立核數師報告

以下分段是摘錄自獨立核數師對本集團於二零一二年三月三十一日之綜合財務報表的報告。

意見

本核數師行認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實兼公正地顯示 貴公司與 貴集團於二零一二年三月三十一日之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

強調事項

儘管吾等並無發表保留意見，吾等謹請閣下垂注綜合財務報表附註3，當中顯示 貴集團於截至二零一二年三月三十一日止年度集團流動負債多於集團流動資產達8,655,855港元。上述狀況連同綜合財務報表附註3所載列之其他事項，顯示可能會出現對貴公司及貴集團持續經營能力構成疑問之重大不明朗因素。

年度業績評議

業務回顧

本年度營業額為400,000,000港元(二零一零／二零一一：349,700,000港元)，本公司擁有人應佔溢利為80,300,000港元(二零一零／二零一一：77,400,000港元)，每股盈利為36.9港仙(二零一零／二零一一：35.6港仙)。

- **物業投資及發展**

中國經濟於二零一一年持續增長，在自由行推動下，本地消費市道保持強勁，為整體經濟表現帶來強大支持，加上低息環境下，樓市興旺，樓價屢創新高。本集團是年內錄得投資物業公平價值變動產生之溢利為77,000,000港元(二零一零／二零一一：71,700,000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18,000,000港元(二零一零／二零一一：17,700,000港元)，較去年上升1.7%。

- **酒店**

二零一一年訪港旅客人數持續上升，累計訪客人數按年增長16.4%，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67%。華國酒店之主要客戶以東南亞旅客為主，平均房租及入住率均有所增加。是年內，酒店總收入為22,400,000港元(二零一零／二零一一：19,000,000港元)，較去年上升17.9%。

- **生產及銷售塑膠包裝材料**

於本年度內，本業務錄得銷售額337,800,000港元(二零一零／二零一一：291,700,000港元)，較去年上升15.8%。銷售額上升主要原因乃銷售量增加和原材料價格上升所致。由於經營情況改善令毛利及毛利率分別上升至港元30,600,000(二零一零／二零一一：25,500,000港元)及9.1%(二零一零／二零一一：8.7%)。未計入財務成本、應佔聯營公司虧損及所得稅前之經營虧損為10,400,000港元(二零一零／二零一一：虧損11,200,000港元)。

二零一一／二零一二年度對本業務是充滿挑戰的一年。西方國家正積極爭取從金融海嘯中復甦，出口業務無可避免地收縮，我們只有透過中國內銷業務維持增長。但是，銷售額上升仍然不足以彌補相關勞動成本及工廠維護成本的增加。

自二零零九年推出南星牌一次性消費產品系列，我們已拓展至華東及華南地區的家樂福。家樂福是國內其中一家最大規模及最具實力的連鎖超市，能讓我們有效地了解消費者的消費習慣及建立品牌知名度。我們已建立一支促銷團隊並透過具競爭力的價格來擴大市場佔有率及品牌知名度。本年度我們的零售業務實現四倍增長及建立了強大的銷售平台作繼續擴展。

- **證券經紀及財務**

是年內，恆生指數由二零一一年四月一日23,801點跌至二零一二年三月三十日20,556點，共下跌3,245點。由於股價下跌，交投萎縮，雖然港交所在本年三月將每日交易時間再延長半小時至全日共五小時半，但亦無助交投量增加。加上各國政府在金融市場積極推行去槓桿化，使資金供應更為減少。

再者，各國因削赤而實施的緊縮政策，以致中國出口增長在過去兩年來大幅放緩。中國國內生產總值(GDP)按年只錄得8.1%增長。中資企業股價不振，資金流向較低風險產品，如債券等市場均打擊交投量。

本集團全資附屬公司常滙商品期貨有限公司已於二零一二年一月重新啟動業務，提供平台買賣本港期交所產品。我們亦將期交所的產品成功地推介至現時股票經紀業務的範疇上，並獲得客戶的認同及支持。

本集團之交易佣金收入表現平穩，本年度淨佣金收入為13,900,000港元(二零一零／二零一一：12,600,000港元)。孖展客戶因市場氣氛不佳而減低持倉意欲，淨利息收入為7,000,000港元(二零一零／二零一一：8,800,000港元)，下降20.5%。年內因通過損益表反映公平價值變化的金融資產虧損為3,300,000港元(二零一零／二零一一：溢利2,100,000港元)、扣除呆壞帳減值撥備1,480,000港元及經營成本上升等因素，錄得經營溢利為2,000,000港元(二零一零／二零一一：10,500,000港元)。

前景

前景而言，歐洲之主權債務危機及疲弱的經濟環境，以及美國經濟遲緩的復甦，均影響中國之經濟增長和香港之經濟。於二零一一年，香港本地生產總值錄得5%的溫和增長。經濟增長放緩，主要由於全球經濟環境轉差，使本港出口增長自二零一一年第二季起減慢。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*

全球經濟環境持續不明朗，本港經濟難免受到影響。然而，香港的經濟基調預期將可保持良好。在低利率的影響下，加上本集團之物業租賃是以長期租約簽訂，預計來年之投資物業之租金收入保持穩定。

- *酒店*

隨著內地中高收入人數不斷上升及出境旅遊氣氛日趨普遍，來年將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*

來年多個國家將舉行大選及歐元區解體的危機均令環球經濟預期出現更大波動，這將加大中國面對的政治及經濟壓力如貿易壁壘及經濟制裁的風險。另外，中國經濟放緩及勞動成本上漲將無可避免地對業務前景構成影響。

另外，為了增強競爭力，我們將以服務及技術主導來提昇本身經營方式，以配合廣東省委書記汪洋提倡的「騰籠換鳥」政策。

本集團深信中國政府將繼續開放國內市場和拓展內需，國民之消費力可望大幅增長。本集團將繼續把握機會在國內二、三線城鎮拓展南星牌產品，提高知名度及擴大南星牌一次性消費產品系列。

- **證券經紀及財務**

短期內，投資市場仍甚為波動。市場觀望歐債危機的進展。而美國「扭曲操作」(OT)料如期於本年六月結束，使投資市場更加添不明朗因素。

期貨業務方面，集團現正探討在適當時候擴展其業務至全球期貨產品的可行性，以達致多元及國際化的目標。

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。

截至二零一二年三月三十一日，現金及銀行結餘為60,900,000港元(二零一一年三月三十一日：21,000,000港元)，而貿易應收賬款及其他應收款結餘為141,400,000港元(二零一一年三月三十一日：185,900,000港元)。貿易應付賬款及其他應付款結餘為151,800,000港元(二零一一年三月三十一日：131,000,000港元)。現金及銀行結餘以及貿易應付賬款及其他應付款增加主要由於期貨期權業務之客戶餘額增加所致。而在二零一二年三月三十一日出現之流動負債淨額8,700,000港元已於報告日期後變回流動資產淨額。

於本年度報告日，集團之銀行借貸由去年的271,800,000港元輕微上升至278,700,000港元，其中短期借貸為213,300,000港元(二零一一年三月三十一日：187,400,000港元)，而長期借貸則為65,400,000港元(二零一一年三月三十一日：84,400,000港元)。集團本年度之淨債務權益比率為27.6%(二零一一年三月三十一日：37.7%)，此乃按集團之借貸淨額(扣除現金及銀行結餘和定期存款)相對本公司擁有人應佔權益的比例計算，該比率下降主要由於集團之投資物業公平價值上調，令本公司擁有人應佔權益增加。

外匯風險

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

於二零一二年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益為783,500,000港元(二零一一年三月三十一日：708,600,000港元)。本公司於本年度報告日的每股綜合資產淨值為3.60港元(二零一一年三月三十一日：3.26港元)。

僱員及薪酬政策

於二零一二年三月三十一日，集團旗下員工為885人，員工薪酬乃按工作性質和市場而釐定。

股息

本公司於是年內沒有派發中期股息（二零一零／二零一一：無）。董事會已建議在二零一二年八月十七日（星期五）舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）上，提呈通過於二零一二年八月三十日，派發截至二零一二年三月三十一日止財政年度之末期股息每股3港仙（二零一零／二零一一：每股3港仙），予在二零一二年八月二十四日名列股東登記冊內之股東，此項股息總額為6,500,000港元（二零一零／二零一一：6,500,000港元）。

暫停辦理股票過戶登記以出席股東週年大會

本公司將於二零一二年八月十四日（星期二）至二零一二年八月十七日（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，股東最遲須於二零一二年八月十三日（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。

暫停辦理股票過戶登記以收取末期股息

本公司將於二零一二年八月二十三日（星期四）至二零一二年八月二十四日（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，股東最遲須於二零一二年八月二十二日（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。本集團截至二零一二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，就截至二零一二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

本業績公佈於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」及本公司網站(www.seapnf.com.hk)可供閱覽。本公司之二零一一／二零一二年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，二零一二年六月二十二日

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。