



華信地產財務有限公司

股份代號: 252



2025/26  
中期報告



## 目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流動表	9
簡明綜合財務報告附註	10
管理層討論及分析	32
企業管治及其他資料	37

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

蔡乃端先生(主席)  
蔡基鴻先生(董事總經理)  
陳鑫森先生

#### 非執行董事

陳文漢先生  
蔡漢榮先生  
蔡穎雯女士  
蔡雪莉女士

#### 獨立非執行董事

陳兆庭先生  
徐家華先生  
陸紹傳博士  
甘卓燊先生

#### 審核委員會

陳兆庭先生(主席)  
陳文漢先生  
蔡漢榮先生  
徐家華先生  
陸紹傳博士  
甘卓燊先生

#### 薪酬委員會

徐家華先生(主席)  
蔡乃端先生  
陳文漢先生  
陳兆庭先生  
陸紹傳博士

#### 提名委員會

蔡乃端先生(主席)  
陳文漢先生  
蔡雪莉女士  
陳兆庭先生  
徐家華先生  
陸紹傳博士  
甘卓燊先生

### 主要往來銀行

中信銀行(國際)有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司  
恒生銀行有限公司  
華僑銀行(香港)有限公司

### 律師

張葉司徒陳律師事務所

### 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 公司秘書

林永耀先生

### 註冊辦事處

香港九龍尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心第二座  
四樓407-410室

### 股份過戶登記處

聯合證券登記有限公司  
香港北角  
英皇道338號  
華懋交易廣場2期  
33樓3301-04室

### 股份代號

252

### 網址

[www.seapnf.com.hk](http://www.seapnf.com.hk)



華信地產財務有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年九月三十日止六個月(「本報告期間」)未經審核之簡明綜合財務報告，連同二零二四年同期(「上一個報告期間」)之比較數字如下：

**簡明綜合損益表**

截至二零二五年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 港元 (未經審核)	二零二四年 港元 (未經審核)
收入	5	<b>102,367,391</b>	101,993,615
銷售成本		<b>(71,848,672)</b>	(65,889,647)
<b>毛利</b>		<b>30,518,719</b>	36,103,968
其他收入及其他收益	6	<b>2,066,989</b>	2,248,787
投資物業公平值變動產生之虧損		<b>(30,475,494)</b>	(34,662,900)
通過損益反映公平值變動(「通過損益反映公平值變動」)的金融資產之(虧損)／溢利		<b>(297,417)</b>	6,463,915
銷售及分銷費用		<b>(1,682,654)</b>	(2,428,655)
行政費用		<b>(25,325,417)</b>	(22,689,954)
其他營運費用		<b>(684,750)</b>	(2,599,213)
財務成本	7	<b>(9,371,595)</b>	(7,778,610)
視作出售一間聯營公司權益之虧損		–	(15,223,125)
應佔聯營公司業績		<b>5,622,552</b>	9,068,649
<b>除稅前虧損</b>		<b>(29,629,067)</b>	(31,497,138)
所得稅費用	8	<b>(1,342,447)</b>	(2,061,639)
<b>期內虧損</b>	9	<b>(30,971,514)</b>	(33,558,777)

## 簡明綜合損益表(續)

截至二零二五年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月		
二零二五年	二零二四年	
港元	港元	
附註	(未經審核)	(未經審核)
<b>期內虧損應佔：</b>		
本公司擁有人	<b>(31,342,812)</b>	(33,835,273)
非控股權益	<b>371,298</b>	276,496
	<b>(30,971,514)</b>	(33,558,777)
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>		
基本及攤薄(港仙)	<b>11</b>	<b>(13.9)</b>
		(15.0)



## 簡明綜合全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

截至九月三十日止六個月

二零二五年	二零二四年
港元	港元
(未經審核)	(未經審核)

期內虧損	<b>(30,971,514)</b>	(33,558,777)
<b>其他全面收益：</b>		
其後不可能重新分類至損益之項目：		
應佔一間聯營公司的其他全面收益	<b>491,953</b>	-
<b>其後可能重新分類至損益之項目：</b>		
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	<b>3,096,928</b>	2,595,425
應佔聯營公司的其他全面開支	<b>(1,313,383)</b>	(119,827)
	<b>1,783,545</b>	2,475,598
期內其他全面收益	<b>2,275,498</b>	2,475,598
期內全面開支總額	<b>(28,696,016)</b>	(31,083,179)
<b>期內全面開支總額應佔：</b>		
本公司擁有人	<b>(29,247,028)</b>	(31,492,536)
非控股權益	<b>551,012</b>	409,357
	<b>(28,696,016)</b>	(31,083,179)

簡明綜合財務狀況表  
於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	12	<b>329,348,726</b>	292,052,569
使用權資產		<b>10,495,333</b>	11,233,226
投資物業	13	<b>640,829,838</b>	669,251,758
聯營公司權益	14	<b>274,758,051</b>	270,186,940
無形資產		<b>3,201,501</b>	3,201,501
其他資產		<b>2,700,000</b>	2,700,000
通過其他全面收益公平值變動(「通過其他全面收益 公平值變動」)的金融資產(不可回收)		<b>95,800,233</b>	95,416,457
應收貸款		<b>29,793,413</b>	28,750,351
購買物業、機器及設備的預付款		<b>639,713</b>	1,354,363
遞延稅項資產		<b>225,723</b>	344,659
		<b>1,387,792,531</b>	1,374,491,824
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>39,991,023</b>	44,756,941
貿易及其他應收賬款	15	<b>48,681,321</b>	58,287,789
按金及預付款項		<b>4,645,134</b>	3,968,391
可退回稅項		<b>2,356,424</b>	1,926,173
通過損益反映公平值變動的金融資產	16	<b>25,286,000</b>	27,052,000
證券業務客戶信託存款		<b>38,669,659</b>	31,490,556
現金及現金等價物		<b>60,207,800</b>	74,468,842
		<b>219,837,361</b>	241,950,692
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	17	<b>114,645,992</b>	68,508,125
合約負債		<b>985,161</b>	791,230
銀行貸款	18	<b>17,489,858</b>	290,229,378
租賃負債		<b>354,390</b>	1,048,284
應付一位非控股權益款項		–	3,460,000
應繳稅項		<b>5,409,076</b>	3,916,970
		<b>138,884,477</b>	367,953,987



## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
流動資產／(負債)淨值		<b>80,952,884</b>	(126,003,295)
總資產減流動負債		<b>1,468,745,415</b>	1,248,488,529
非流動負債			
銀行貸款	18	<b>298,809,962</b>	52,551,077
應付一間聯營公司款項		<b>59,977,628</b>	57,540,664
遞延稅項負債		<b>13,323,030</b>	13,353,023
長期服務金責任		<b>924,322</b>	924,322
		<b>373,034,942</b>	124,369,086
淨資產		<b>1,095,710,473</b>	1,124,119,443
權益			
股本	19	<b>245,062,941</b>	245,062,941
儲備		<b>840,351,849</b>	869,311,831
本公司擁有人應佔權益		<b>1,085,414,790</b>	1,114,374,772
非控股權益		<b>10,295,683</b>	9,744,671
總權益		<b>1,095,710,473</b>	1,124,119,443

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	股本 港元	公平值儲備		物業			總額 港元	非控股權益 港元	權益總額 港元
		資本儲備* 港元	(不可回收)* 港元	重估儲備* 港元	外匯儲備* 港元	保留溢利* 港元			
於二零二四年四月一日									
(經審核)	245,062,941	-	19,857,491	4,278,755	23,217,314	843,195,892	1,135,612,393	10,103,533	1,145,715,926
期內虧損	-	-	-	-	-	(33,835,273)	(33,835,273)	276,496	(33,558,777)
期內其他全面收益	-	-	-	-	2,342,737	-	2,342,737	132,861	2,475,598
期內全面開支總額	-	-	-	-	2,342,737	(33,835,273)	(31,492,536)	409,357	(31,083,179)
於二零二四年九月三十日									
(未經審核)	245,062,941	-	19,857,491	4,278,755	25,560,051	809,360,619	1,104,119,857	10,512,890	1,114,632,747
於二零二五年四月一日									
(經審核)	245,062,941	(24,327,146)	50,972,152	14,820,381	16,849,596	810,996,848	1,114,374,772	9,744,671	1,124,119,443
期內虧損	-	-	-	-	-	(31,342,812)	(31,342,812)	371,298	(30,971,514)
期內其他全面收益	-	-	491,953	-	1,603,831	-	2,095,784	179,714	2,275,498
期內全面開支總額	-	-	491,953	14,820,381	1,603,831	(31,342,812)	(29,247,028)	551,012	(28,696,016)
應佔一間聯營公司資本儲備	-	287,046	-	-	-	-	287,046	-	287,046
於二零二五年九月三十日									
(未經審核)	245,062,941	(24,040,100)	51,464,105	14,820,381	18,453,427	779,654,036	1,085,414,790	10,295,683	1,095,710,473

\* 儲備包括本集團於簡明綜合財務狀況表中的儲備840,351,849港元(二零二五年三月三十一日：869,311,831港元)。



簡明綜合現金流動表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 港元 (未經審核)	二零二四年 港元 (未經審核)
經營活動產生之現金淨額	<b>36,764,122</b>	19,792,462
投資活動所用之現金淨額	<b>(13,809,143)</b>	(21,264,023)
融資活動(所用)／產生之現金淨額	<b>(36,728,495)</b>	11,484,560
現金及現金等價物之淨(減少)／增加	<b>(13,773,516)</b>	10,012,999
本期初之現金及現金等價物	<b>74,468,842</b>	41,844,128
外幣匯率變動之淨影響	<b>(487,526)</b>	904,768
本期末之現金及現金等價物	<b>60,207,800</b>	52,761,895

## 簡明綜合財務報告附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

### 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。

### 2. 編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）及聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄D2之適用披露規定而編製。

此等本報告期間的簡明綜合財務報表所載作為比較資料的截至二零二五年三月三十一日止年度財務資料並不構成本公司該年的法定年度綜合財務報告。香港公司條例（「香港公司條例」）第622章第436條要求披露的與這些法定財務報表有關的更多信息如下：

按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向香港公司註冊處遞交由二零二五年三月三十一日止年度的財務報告。

本公司的核數師已就有關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)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。



### 3. 主要會計政策

除以下所列外，編製此中期財務資料所應用之會計政策及計算方法，與截至二零二五年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

### 已採納準則修訂及框架

本集團採納下列與其業務相關的準則修訂及框架。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

上述準則修訂及框架對本集團的會計政策並無重大影響，亦無須因此作任何追溯調整。

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(i)物業投資、發展及出租／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  
於香港提供酒店服務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

提供股票及期貨經紀服務及證券保證金融資

## 4. 分部資料(續)

這些營運分部受到監控，並根據調整後的分部經營業績作出口戰略決策。

## (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	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 港元 (未經審核)	二零二四年 港元 (未經審核)	二零二五年 港元 (未經審核)	二零二四年 港元 (未經審核)	二零二五年 港元 (未經審核)	二零二四年 港元 (未經審核)	二零二五年 港元 (未經審核)	二零二四年 港元 (未經審核)
分部收入－來自外部客戶	<b>13,491,170</b>	7,680,385	<b>84,505,847</b>	88,467,984	<b>4,370,374</b>	5,845,246	<b>102,367,391</b>	101,993,615
分部業績 投資物業公平值變動產生之 虧損	<b>(4,938,328)</b>	(5,511,970)	<b>9,884,463</b>	14,526,221	<b>(350,665)</b>	8,084,597	<b>4,595,470</b>	17,098,848
	<b>(30,475,494)</b>	(34,662,900)	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(30,475,494)</b>	(34,662,900)
視作出售一間聯營公司權益之 虧損	<b>(35,413,822)</b>	(40,174,870)	<b>9,884,463</b>	14,526,221	<b>(350,665)</b>	8,084,597	<b>(25,880,024)</b>	(17,564,052)
未分配財務成本 應佔聯營公司業績							<b>-</b>	(15,223,125)
							<b>(9,371,595)</b>	(7,778,610)
							<b>5,622,552</b>	9,068,649
除稅前虧損 所得稅費用							<b>(29,629,067)</b>	(31,497,138)
							<b>(1,342,447)</b>	(2,061,639)
期內虧損							<b>(30,971,514)</b>	(33,558,777)
利息收益	<b>(4,536)</b>	(30,548)	<b>(484,784)</b>	(431,495)	<b>(165,540)</b>	(630,592)	<b>(654,860)</b>	(1,092,635)
估算利息收益	<b>(459,588)</b>	(522,787)	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(459,588)</b>	(522,787)
按公平值計入損益的金融資產 之公平值變動產生的虧損／ (溢利)	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>297,417</b>	(6,463,915)	<b>297,417</b>	(6,463,915)
使用權資產之折舊	<b>11,543</b>	11,543	<b>915,154</b>	911,711	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>926,697</b>	923,254
物業、機器及設備之折舊	<b>2,765,291</b>	1,840,747	<b>2,184,951</b>	2,197,163	<b>101,864</b>	115,080	<b>5,052,106</b>	4,152,990
投資物業公平值變動產生之 虧損	<b>30,475,494</b>	34,662,900	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30,475,494</b>	34,662,900
壞賬撇銷	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	280,450	<b>-</b>	280,450



## 4. 分部資料(續)

## (II) 分部資產及負債

	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	
	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
<b>資產</b>								
可呈報分部資產	<b>1,299,589,995</b>	1,271,795,515	<b>151,664,913</b>	188,780,469	<b>110,418,637</b>	108,762,595	<b>1,561,673,545</b>	1,569,338,579
未分配公司資產							<b>45,956,347</b>	47,103,937
總資產							<b>1,607,629,892</b>	1,616,442,516
<b>負債</b>								
可呈報分部負債	<b>374,999,821</b>	340,921,644	<b>22,834,786</b>	22,961,660	<b>47,784,992</b>	36,666,582	<b>445,619,599</b>	400,549,886
未分配公司負債							<b>66,299,820</b>	91,773,187
總負債							<b>511,919,419</b>	492,323,073
添置非流動資產(除金融工具及 遞延稅資產外)	<b>50,539,110</b>	57,811,936	<b>400,452</b>	3,283,810	<b>39,998</b>	-	<b>50,979,560</b>	61,095,746

## 4. 分部資料(續)

## (III) 地區分部

下表載列有關本集團來自外部客戶之收入及其非流動資產(除了金融工具及遞延稅項資產外)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。如果是物業、機器及設備(包括購買物業、機器及設備的預付款)、使用權資產及投資物業，非流動資產所在地域乃基於資產的實際位置；如果是無形資產，則基於它們被分配到的經營地點；以及在聯營公司權益的情況下的經營地點。

	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	截至九月三十日止六個月		二零二五年	二零二五年
	二零二五年	二零二四年	九月三十日	三月三十一日
	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (經審核)
香港(處所)	<b>27,987,691</b>	25,390,116	<b>931,835,033</b>	906,478,104
亞洲(不包括中國及 香港)	<b>23,205,525</b>	23,351,344	<b>260,353,283</b>	255,473,938
大洋洲	<b>14,625,626</b>	21,357,274	–	–
中國	<b>21,185,918</b>	12,652,324	<b>69,145,133</b>	85,328,315
北美洲	<b>6,267,836</b>	10,151,288	–	–
歐洲	<b>9,094,795</b>	9,091,269	–	–
	<b>102,367,391</b>	101,993,615	<b>1,261,333,449</b>	1,247,280,357



4. 分部資料(續)

(IV) 主要客戶資料

於相應期間來自客戶之收入佔本集團收入10%或以上如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
生產及分銷塑膠包裝材料 客戶甲	<b>21,950,758</b>	21,908,048

於二零二五年九月三十日，本集團4%(二零二五年三月三十一日：7%)的貿易應收款項來自這客戶。

## 5. 收入

本集團的主要業務活動在簡明綜合財務報告附註1中揭露。

本集團於期內確認的收入如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>來自客戶合約之收入</b>		
貨品銷售	<b>84,505,847</b>	88,467,984
經紀佣金	<b>2,588,242</b>	1,998,502
酒店住宿收益	<b>2,867,763</b>	—
	<b>89,961,852</b>	90,466,486
<b>其他來源之收入</b>		
租金收入及租金相關收益	<b>10,623,407</b>	7,680,385
從客戶收取之利息收益	<b>929,165</b>	2,510,571
上市股本證券股息收益	<b>852,967</b>	1,336,173
	<b>12,405,539</b>	11,527,129
<b>總收入</b>	<b>102,367,391</b>	101,993,615

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個時間內及於一個時間點獲得之收入如下。

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>收入確認時間</b>		
於一個時間點	<b>87,094,089</b>	90,466,486
於一段時間內	<b>2,867,763</b>	—
<b>來自客戶合約之收入</b>	<b>89,961,852</b>	90,466,486



6. 其他收入及其他收益

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 港元 (未經審核)	二零二四年 港元 (未經審核)
利息收益	<b>654,860</b>	1,092,635
從向一間私人公司貸款的估算利息收益	<b>459,588</b>	522,787
其他收益(附註)	<b>283,761</b>	82,446
從聯營公司收取的會計費用	<b>60,000</b>	60,000
從證券經紀的手續費用收益	<b>499,646</b>	341,774
銷售廢料	<b>109,134</b>	149,145
	<b>2,066,989</b>	2,248,787

附註： 其他收益主要指向客戶收取的運輸費用及已沒收按金收益。

7. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 港元 (未經審核)	二零二四年 港元 (未經審核)
利息費用於：		
銀行貸款	<b>6,510,119</b>	9,727,380
其他借款	<b>50,610</b>	44,736
應付一間聯營公司款項之估算利息費用	<b>2,093,964</b>	979,842
租賃負債之財務費用	<b>21,605</b>	12,120
銀行費用	<b>1,913,714</b>	173,994
總借款成本	<b>10,590,012</b>	10,938,072
減：合格資產成本中可資本化之金額(附註)	<b>(1,218,417)</b>	(3,159,462)
	<b>9,371,595</b>	7,778,610

附註： 該金額指與具體借款相關的借款成本。

## 8. 所得稅費用

截至九月三十日止六個月			
二零二五年	二零二四年	港元	港元
(未經審核)	(未經審核)		
當期所得稅：			
本期內撥備	<b>1,253,504</b>	1,893,617	
遞延稅款稅費	<b>88,943</b>	168,022	
期內所得稅費用總額	<b>1,342,447</b>	2,061,639	

本報告期間的香港利得稅撥備按估計應課稅溢利的16.5% (上一個報告期間：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。該附屬公司香港利得稅撥備按上一個報告期間基準計算。

於兩個期間，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. 期內虧損

期內虧損乃經扣除／(計入)以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
<hr/>		
已售存貨成本	<b>55,324,838</b>	53,203,262
產生租金收入之直接經營開支	<b>1,519,380</b>	1,122,757
<hr/>		
折舊：		
－物業、機器及設備	<b>5,052,106</b>	4,152,990
－使用權資產	<b>926,697</b>	923,254
<hr/>		
	<b>5,978,803</b>	5,076,244
<hr/>		
通過損益反映公平值變動的金融資產之虧損／(溢利)	<b>297,417</b>	(6,463,915)
壞賬撤銷	–	280,450
匯兌虧損淨額	<b>684,750</b>	2,599,213
<hr/>		
員工成本(包括董事袍金)：		
－薪金、工資及津貼	<b>20,392,525</b>	18,344,096
－員工福利	<b>759,073</b>	837,935
－退休福利計劃供款	<b>1,321,092</b>	271,904
<hr/>		
	<b>22,472,690</b>	19,453,935

## 10. 股息

董事會不建議就本報告期間派發任何中期股息(上一個報告期間：無)。

有關截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息共6,762,601港元，已於二零二五年十月全數支付。

**11. 本公司擁有人應佔每股虧損**

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損31,342,812港元(上一個報告期間：本公司擁有人應佔虧損33,835,273港元)及於期內已發行225,420,034股普通股的加權平均數計算(上一個報告期間：225,420,034股)。

由於兩個期間內並無潛在尚未發行股份，故截至本報告期間及上一個報告期間每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

**12. 物業、機器及設備**

於本報告期間，本集團購置物業、機器及設備之金額為41,435,986港元(上一個報告期間：36,004,752港元)。

於二零二五年九月三十日，本集團之樓宇及在建工程賬面金額274,097,285港元(二零二五年三月三十一日：241,905,366港元)已抵押予銀行，作為授予本集團之一般銀行融資之抵押(附註18)。

**13. 投資物業**

	港元
於二零二四年四月一日(經審核)	674,706,515
添置－後續支出	7,930,156
公平值變動產生之虧損	(36,601,413)
從物業、機器及設備轉移	10,591,798
從物業、機器及設備轉移之投資物業賬面金額增加	12,624,702
於二零二五年三月三十一日及於二零二五年四月一日(經審核)	669,251,758
添置－後續支出	9,543,574
出售	(7,490,000)
公平值變動產生之虧損	(30,475,494)
於二零二五年九月三十日(未經審核)	<b>640,829,838</b>



13. 投資物業(續)

附註：

- (i) 於二零二五年九月三十日，本集團之投資物業賬面金額為237,060,000港元(二零二五年三月三十一日：272,116,600港元)已抵押予銀行作為授予本集團一般銀行融資之抵押(附註18)。
- (ii) 本集團於本報告期間收購了一處位於香港的住宅物業。持有該等物業的目的是為了賺取租金或資本增值，因此本集團將該物業分類為投資性房地產。

14. 聯營公司權益

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
聯營公司投資成本	<b>7,461,640</b>	7,461,640
應收聯營公司款項(附註)	<b>16,446,598</b>	16,446,598
應佔收購後累計溢利及其他全面收益，扣取已收股息 減：聯營公司權益之已確認減值虧損	<b>267,296,411</b> <b>(16,446,598)</b>	262,725,300 (16,446,598)
	<b>274,758,051</b>	270,186,940

附註： 餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

## 14. 聯營公司權益(續)

以下列表僅包含聯營公司的詳細信息，所有這些均為聯交所的非上市公司實體，無法獲得其市場報價，董事認為，這些聯營公司主要影響了本集團於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日的業績或淨資產。

聯營公司名稱	註冊／經營 國家／地點	已發行及繳足股本	本集團所持所有權益比例		
			二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日	% 主要業務
			%	%	
惠達集團有限公司(「惠達」) (附註)	香港	2港元	<b>47.70</b>	47.70	不活動
Ongoing Investments Limited (「Ongoing Investments」)	英屬處女群島／中國	100美元	<b>20.00</b>	20.00	物業投資
Sequin Developments Limited (「Sequin Developments」)	英屬處女群島／中國	100美元	<b>20.00</b>	20.00	物業投資
Titan Dragon Properties Corporation(「Titan Dragon」)	菲律賓	160,000,000披索	<b>24.50</b>	24.50	物業投資
Hang Sheng Development Corp.	菲律賓	12,000,000披索	<b>49.00</b>	49.00	不活動

附註： 惠達已於日期為二零一九年七月十七日之法院命令已清盤及截至報告期末正在進行註銷登記。本集團於惠達的權益已於早年作全面減值。



## 15. 貿易及其他應收賬款

本集團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。

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
經紀及證券保證金融資所引起的貿易應收賬款：		
一結算所及現金客戶	<b>17,441,630</b>	7,690,487
一有抵押孖展貸款客戶	<b>11,064,222</b>	25,414,595
	<hr/>	<hr/>
	<b>28,505,852</b>	33,105,082
銷售貨品及出租／酒店營運所引起的貿易應收賬款	<b>17,419,775</b>	24,253,712
其他應收賬款	<b>2,755,694</b>	928,995
	<hr/>	<hr/>
	<b>48,681,321</b>	58,287,789

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平值與其賬面金額並無重大差異，因為這些餘額在其開始時的到期期限較短。

本集團就證券交易給予之信貸期可延至各目的結算日期(按慣例在相對交易日兩個工作日後結算)。每位有抵押孖展客戶均有信貸限額。

除本集團與客戶相互另有協定信貸期外，生產及分銷塑膠包裝材料的貿易應收賬款之信貸條款通常為0至90天(二零二五年三月三十一日：0至90天)。

## 15. 貿易及其他應收賬款(續)

## 賬齡分析

按發票日期(與各收入確認日期相若)計算之產生自貨品銷售，出租以及酒店營運之本集團貿易應收賬款賬齡分析(已扣除預期信貸虧損撥備)如下：

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	<b>14,791,261</b>	16,735,837
31-60日	<b>1,422,714</b>	4,346,051
60日以上	<b>1,205,800</b>	3,171,824
	<b>17,419,775</b>	24,253,712

於二零二五年九月三十日，孖展客戶之孖展貸款須應要求償還。孖展貸款須以客戶存於本集團之上市證券作抵押並以年利率8.63%計算(二零二五年三月三十一日：8.75%)。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。於二零二五年九月三十日，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52,622,448港元(二零二五年三月三十一日：117,924,276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，故並無披露現金客戶應收賬款及孖展貸款客戶之賬齡分析。

## 16. 通過損益反映公平值變動的金融資產

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
於香港上市之股本證券	<b>25,286,000</b>	27,052,000

本集團於上市證券投資之公平值乃經參考市場收市價釐定。

於二零二五年九月三十日，賬面金額為25,286,000港元(二零二五年三月三十一日：27,052,000港元)之於香港上市之股本證券已予抵押作本集團之一般銀行融資(附註18)。



## 17. 貿易及其他應付賬款

本集團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。

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
貿易應付賬款包括：		
－結算所及現金客戶	<b>33,557,367</b>	25,297,967
－有抵押孖展貸款客戶	<b>12,136,975</b>	9,681,834
－其他債權人	<b>2,903,654</b>	5,177,825
總貿易應付賬款	<b>48,597,996</b>	40,157,626
其他應付賬款	<b>66,047,996</b>	28,350,499
	<b>114,645,992</b>	68,508,125

其他債權人之貿易應付指與採購材料及供應品有關的貿易應付款項。

於二零二五年九月三十日，現金客戶之貿易應付賬款及有抵押孖展客戶的款項為1,484,849港元(二零二五年三月三十一日：223,262港元)，為應付主要管理人員的款項。

其他債權人授予信貸期一般為30天內(二零二五年三月三十一日：30天)。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：

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
0–30日	<b>2,359,228</b>	4,904,752
31–60日	–	–
60日以上	<b>244,546</b>	273,073
	<b>2,603,774</b>	5,177,825

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平值合理估計。

## 18. 銀行貸款

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
有抵押之銀行貸款	<b>316,299,820</b>	<b>342,780,455</b>

本集團須償還的銀行貸款如下：

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
須償還之賬面金額(附註)		
一年內	<b>4,609,429</b>	276,519,743
於第二年	<b>7,215,289</b>	2,137,550
於第三年至第五年	<b>43,585,290</b>	7,101,951
第五年後	<b>248,009,383</b>	43,311,576
	<b>303,419,391</b>	329,070,820
於報告期末無須於一年內償還但具有按要求償還條款 (呈列於流動負債)的銀行貸款之賬面金額	<b>12,880,429</b>	13,709,635
減：列作流動負債之款項	<b>316,299,820</b> <b>(17,489,858)</b>	<b>342,780,455</b> <b>(290,229,378)</b>
列作非流動負債之款項	<b>298,809,962</b>	<b>52,551,077</b>

附註： 金額是根據貸款協議中規定的還款日期計算。

銀行貸款以介乎年利率2.00%至5.83%(二零二五年三月三十一日：2.40%至6.86%)計息。



18. 銀行貸款(續)

銀行貸款由本集團附屬公司及本集團資產提供擔保，詳情如下：

	附註	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
物業、機器及設備	12	<b>274,097,285</b>	241,905,366
投資物業	13	<b>237,060,000</b>	272,116,600
通過損益反映公平值變動的金融資產	16	<b>25,286,000</b>	27,052,000
		<b>536,443,285</b>	<b>541,073,966</b>

19. 股本

	股份數目	港元
已發行及繳足 於二零二四年四月一日、二零二五年三月三十一日 (經審核)及二零二五年九月三十日(未經審核)	225,420,034	245,062,941

## 20. 租賃承擔

作為出租人

本集團就土地和樓宇的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃收入總額如下：

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
一年內	<b>9,086,373</b>	9,830,041
一年後但兩年內	<b>3,554,568</b>	2,129,940
兩年後但五年內	<b>540,000</b>	1,236,750
	<b>13,180,941</b>	<b>13,196,731</b>

於二零二五年九月三十日，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業(附註13)，經營租賃的初始期限為一個月至三年(二零二五年三月三十一日：一個月至三年)，可以選擇在到期日或在本集團與各自的租戶共同商定的日期續訂租賃條款。租賃條款通常還要求租戶支付保證金。

## 21. 資本承擔

	二零二五年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二五年 三月三十一日 港元 (經審核)
已訂約，但未撥備：		
一物業、機器及設備	<b>199,322</b>	382,945
一物業之開發支出	<b>3,678,950</b>	39,603,353
	<b>3,878,272</b>	<b>39,986,298</b>



## 22. 關連人士交易

除於本簡明綜合財務報告內其他部份已披露外，本集團與關連人士按正常商業條款達成如下重大交易：

## (a) 主要管理人員

於本報告期間內，主要管理人員之薪酬(包括已支付本公司董事及其他主要管理層成員及其家屬之金額)如下：

截至九月三十日止六個月			
二零二五年	二零二四年	港元	港元
		(未經審核)	(未經審核)
薪金、津貼與其他福利	<b>6,004,837</b>	6,750,735	
退休福利計劃供款	<b>45,628</b>	54,000	
向主要管理人員支付的薪酬總額	<b>6,050,465</b>	6,804,735	

## (b) 交易

於報告期間內，本集團與關連人士之交易如下：

截至九月三十日止六個月			
二零二五年	二零二四年	港元	港元
		(未經審核)	(未經審核)
來自主要管理人員收取之收益			
－經紀佣金收益	<b>65,467</b>	51,512	
－利息收取之收益	－	70,812	
來自聯營公司收取之收益			
－會計費用	<b>60,000</b>	60,000	
已付一間關連公司之費用			
－顧問費用	<b>395,250</b>	498,000	

23. 金融工具的公平值計量

金融資產及金融負債之公平值乃按下列各項釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產及金融負債，乃分別參考所報市場買盤及賣盤價格釐定公平值；
- 衍生工具之公平值乃以報價計算。倘未取得有關價格，則非期權衍生工具以工具年期之適用收益曲線進行折現現金流分析，而期權衍生工具則以期權定價模式進行折現現金流分析；及
- 其他金融資產及金融負債(不包括上文所述者)之公平值乃根據普遍採納定價模式(基於折現現金流分析)釐定。

董事認為，金融資產及金融負債於綜合財務報告確認之賬面金額與其公平值相若。

下表呈列於報告期末按經常性基準計量的本集團金融工具的公平值，分為香港財務報告準則第13號公平值計量所界定的三個公平值層級。公平值計量所歸類的層級乃參照估算方法所用以下層級之輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據計量之公平值，即在計量日的相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價；
- 第二級估值：使用第二級輸入數據計量之公平值，即未能符合第一級別之可觀察輸入數據且並無使用重大不可觀察的輸入數據。不可觀察的輸入數據乃指無法取得市場資料之輸入數據；及
- 第三級估值：使用重大不可觀察的輸入數據計量之公平值。



## 23. 金融工具的公平值計量(續)

	第一級 港元	第二級 港元	第三級 港元	總額 港元
<b>二零二五年九月三十日</b> (未經審核)				
<b>金融資產</b>				
<b>通過損益反映公平值變動的</b>				
<b>金融資產</b>				
<b>上市股本證券</b>	<b>25,286,000</b>			<b>25,286,000</b>
<b>通過其他全面收益反映公平值</b>				
<b>變動的金融資產(不可回收)</b>				
<b>非上市股權投資</b>		<b>95,800,233</b>	<b>95,800,233</b>	
	<b>25,286,000</b>		<b>95,800,233</b>	<b>121,086,233</b>
<b>二零二五年三月三十一日</b> (經審核)				
<b>金融資產</b>				
<b>通過損益反映公平值變動的</b>				
<b>金融資產</b>				
<b>上市股本證券</b>	<b>27,052,000</b>			<b>27,052,000</b>
<b>通過其他全面收益反映公平值</b>				
<b>變動的金融資產(不可回收)</b>				
<b>非上市股權投資</b>		<b>95,416,457</b>	<b>95,416,457</b>	
	<b>27,052,000</b>		<b>95,416,457</b>	<b>122,468,457</b>

就本報告期間及上一個報告期間，均無金融工具在第一級及第二級之間轉換。

本集團之政策為於引致轉換之事件或情況變化當日確認公平值等級之間的轉換。

## 24. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本報告期間之並列方式。

## 管理層討論及分析

### 財務及業務回顧

於本報告期間，本集團錄得收入102,400,000港元，較上一個報告期間的102,000,000港元增加400,000港元或0.4%。本集團錄得本公司擁有人應佔期內虧損31,300,000港元，而上一個報告期間本公司擁有人應佔期內虧損為33,800,000港元。

#### 物業投資、發展及出租／酒店營運

於本報告期間，本分部錄得收入13,500,000港元，較上一個報告期間的7,700,000港元增加5,800,000港元或75.7%。經營虧損於本報告期間為35,400,000港元，較上一個報告期間的經營虧損為40,200,000港元相比虧損減少4,800,000港元。主要由於投資物業公平值變動虧損減少。

##### (i) 物業投資、發展及出租

於本報告期間，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。總租金收入及租金相關收益為10,600,000港元，較上一個報告期間的7,700,000港元相比增加2,900,000港元或38.3%。主要是由於於本報告期間從華國酒店地舖及一樓商舖的額外租金收入及租金相關收益錄得增長的2,700,000港元所致。

##### (ii) 酒店營運

華國酒店已於二零二五年七月成功開業。儘管僅為試業階段，酒店已成功於九龍區的豪華精品市場建立了強大的影響力。本回顧涵蓋酒店開業後首三個月的營運表現，此期間酒店成功打入市場及收入表現超出初步預期，同時亦面對新開業營運所常見的挑戰。雖然酒店入住率表現良好，惟服務水平仍有待提升。於本報告期間，錄得酒店住宿收益為2,900,000港元。酒店入住率及平均房價分別為92.9%及695.3港元。



### 生產及分銷塑膠包裝材料

本分部錄得收入84,500,000港元，與去年同期88,500,000港元略微下跌4.5%。由於本報告期間利潤率較上一個報告期間有所下跌，同期利潤由14,500,000港元下跌至9,900,000港元，跌幅達32.0%。

於本報告期間，聚乙烯價格相對穩定。然而，特朗普政府實施的報復性關稅大幅加劇全球貿易不確定性，擾亂既有供應鏈，也使企業難以規劃投資與定價策略。

### 經紀及證券保證金融資

在本報告初期，受美國宣佈向中國商品徵收額外關稅的影響，投資市場顯得甚為波動。因擔心未來政策對經濟影響的不確定性，恆生指數跌至其低點19,260。然而，預計進一步的美國降息將有助資本流動，外資流入中國內地和香港股票市場，成為全球機構投資者在眾多投資市場中的優先選擇。

香港的首次公開募股(IPO)正在經歷強勁的復甦，已成為二零二五年上半年全球最佳市場集資者，並超越其他市場，預期繼續保持強勁的勢頭。香港股市每日平均成交額約為2,500億港元。在期結束時，恆生指數反彈至26,855點。

在本報告期內，本部的收入錄得4,400,000港元(上一個報告期間：5,900,000港元)，相比去年同期下降1,500,000港元或25.2%。收入下降的主要原因是從客戶收取之利息收益減少所致。然而，我們之經紀佣金則反彈29.5%至2,600,000港元(上一個報告期間：2,000,000港元)。同時，本分部錄得經營虧損為400,000港元，(上一個報告期間：盈利為8,100,000港元)。虧損主要由於通過損益反映公平值的金融資產轉盈為虧所致。

## 流動資金及財務資源

本集團一向採取穩健的財政政策及預備充足的流動資產以應付本集團的發展及營運需求，並以淨債務權益比率來監管其資產。

於二零二五年九月三十日，現金及現金等價物為60,200,000港元(二零二五年三月三十一日：74,500,000港元)。於二零二五年九月三十日，本集團的流動比率為1.6(二零二五年三月三十一日：0.7)。

本集團之銀行貸款由二零二五年三月三十一日的342,800,000港元減少26,500,000港元至二零二五年九月三十日的316,300,000港元，其中短期借貸為17,500,000港元(二零二五年三月三十一日：290,200,000港元)，而長期借貸為298,800,000港元(二零二五年三月三十一日：52,600,000港元)。截至二零二五年九月三十日，本集團期內之淨債務權益比率為23.6%(二零二五年三月三十一日：24.2%)，此乃按本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，此比率下跌主要由於本報告期間淨債務下跌比例較本公司擁有人應佔權益總額下跌高所致。

## 資本結構

於二零二五年九月三十日，本公司擁有人應佔權益總額為1,085,400,000港元(二零二五年三月三十一日：1,114,400,000港元)。本集團於二零二五年九月三十日的每股綜合資產淨值為4.9港元(二零二五年三月三十一日：5.0港元)。

## 外匯風險

本集團於香港及中國內地營運，大部分交易以港元、美元(「美元」)及人民幣(「人民幣」)計值。外匯風險來自商業交易、已確認資產及負債，其以非本集團實體功能貨幣的貨幣計值。

本集團目前並無外幣對沖政策。為減低外匯風險，管理層會密切監察該等風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

只要港元與美元掛鈎，本集團就不會承受港元兌美元的重大外匯風險。



## 重大收購及出售

於上一個報告期間，一名新投資者行使認股權，認購Titan Dragon新增股份。隨著Titan Dragon發行新股，本集團於Titan Dragon的權益由二零二四年三月三十一日的28%減少至二零二四年九月三十日的24.5%。該等交易導致本集團被視為出售部分Titan Dragon的投資，並產生視作出售虧損15,200,000港元，主要是由於新投資者認購股份後Titan Dragon每股資產淨值減少所致。

除上文所披露者外，本集團於本報告期間及上一個報告期間並無任何附屬公司及聯營公司的重大出售事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團旗下員工為258人（二零二五年三月三十一日：246人）。薪酬政策乃經參考市場狀況及員工個人表現而釐定。

## 策略及前景

展望未來，全球環境的不穩定和波動預計持續。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

隨著利率趨勢之變化以及需求結構性轉變，市場仍將面臨挑戰和機會。政策的穩定性、發展商的策略以及地理上的穩定性將是影響市場走向的主要因素。本集團在業務發展上採取審慎態度，以規避風險及保持健康增長。同時，本集團將密切監察市場並考慮不同的機會及策略，以利用我們的物業組合產生可觀的回報。

關於Workcave Hong Kong服務式辦公室，我們的第一期和第二期辦公室空間已運作八年多。在此期間，我們已持續改進我們的硬件和軟件，確保我們的辦公設施和服務能滿足客戶不斷變化的需求。儘管過去幾年香港商業地產市場面臨供應增加和需求波動的雙重挑戰，但位於尖沙咀等黃金地段的服務式辦公室近月來展現出韌性。過去幾個月，我們的業務實現了溫和成長，對來年的業務前景仍持謹慎樂觀態度。

*(ii) 酒店營運*

展望本財政年度下半年前景樂觀，策略性地專注於帶動輔助收入、優化營運效率及鞏固我們的市場地位。

**生產及分銷塑膠包裝材料**

儘管部分極端關稅措施已被緩和，整體營商環境仍然動盪不安。由於持續的地緣政治和政策不確定性，製造部份的銷售在未來六個月預計仍將保持脆弱。面對當前的挑戰，我們將專注於市場多元化，提升競爭力，並致力於推廣更環保的替代方案以滿足市場需求。

**經紀及證券保證金融資**

本財政年度下半年的展望，分析師預期中國內地和香港股市仍保持最佳，中國內地的經濟持續穩定增長，受惠於工業產出的推動和良好的出口表現。不過，國內消費和房地產仍然滯後。

隨著投資市場漸趨穩定，我們的證券保證金融資業務有望在下半年度表現有所進展。為了提升我們的營運效率，本部已優化流程，以達致降低成本並改善服務質素。同時，本行亦會定期審查風險管理策略，以確保遵守相關規定的合規性。



## 企業管治及其他資料

### 遵從企業管治的常規守則

於本報告期間，本公司已遵守上市規則附錄C1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C.1.6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。本期內，陳文漢先生及蔡奕忠先生彼因其他事務而未能出席本公司於二零二五年八月二十二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C3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。

**董事股份權益**

於二零二五年九月三十日，本公司之各董事擁有本公司、本公司之附屬公司與聯營公司的股本實益權益(全部皆為好倉)如下：

	持有股份數量				
	個人權益 (以實益 擁有人身份 持有)	家族權益 (配偶權益)	公司權益 (由受控制 法團持有)	其他權益	佔已發行 股份百分比
<b>(a) 本公司</b>					
(普通股)					
蔡乃端	8,333,296	-	97,669,758 <i>(附註1)</i>	-	47.02
蔡基鴻	6,954,391	-	-	-	3.09
陳鑫焱	-	1,000,000	-	-	0.44
蔡漢榮	5,120,490	-	-	-	2.27
蔡穎雯	1,040,000	-	-	-	0.46
蔡雪莉	1,000,000	-	-	-	0.44
<b>(b) 南星塑膠廠有限公司</b>					
(普通股)					
蔡乃端	-	-	6,965	-	4.64
<b>(c) Titan Dragon Properties Corporation</b>					
(股本每股1,000.00披索)					
蔡乃端	12,799	-	4,000	-	10.50
蔡基鴻	3,200	-	-	-	2.00
蔡雪莉	-	-	-	1	1.00 <i>(附註2)</i>
<b>(d) Hang Sheng Development Corp.</b>					
(股本每股100.00披索)					
蔡乃端	19,200	-	6,000	-	21.00
蔡基鴻	4,800	-	-	-	4.00
蔡雪莉	1,200	-	-	-	1.00
<b>(e) Embassy Hills Properties Inc.</b>					
(股本每股100.00披索)					
蔡乃端	-	-	-	1 <i>(附註2)</i>	0.00
蔡雪莉	-	-	-	1 <i>(附註2)</i>	0.00



附註：

- 上述列於蔡乃端先生名下為「公司權益」之股份，乃彼有權於其股東大會上行使（或根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第十五部被當作為有權行使）或於該公司的股東大會上控制行使三分一或以上投票權所持有之權益。
- 股份作為受託人持有。

除上文披露者外，根據證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載，就涉及根據證券及期貨條例或上市發行人董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- 本公司的任何董事或行政總裁於二零二五年九月三十日皆無持有本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指之相聯法團）的股份、相關股份或債權證的好倉及淡倉權益，及
- 在本財政年度內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等之任何配偶或未滿十八歲之子女皆無持有任何權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

**主要股東權益**

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條而存置的登記冊所載，於二零二五年九月三十日直接或間接就5%（按面值計算）或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱（本公司董事不計在內），以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

	持有 普通股股數	佔已發行 股份百分比
晉運國際有限公司（「晉運」）（附註1）	59,435,758	26.37
信龍投資有限公司（「信龍投資」）（附註1）	38,234,000	16.96
蔡乃競先生（附註2）	21,204,931	9.41
Julius Baer Trust Company (Singapore) Limited （「Julius Baer」）（附註2）	16,880,140	7.49
Loriking Limited（「Loriking」）（附註2）	16,880,140	7.49

**附註：**

1. 為免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述晉運及信龍投資的權益完全重疊計算於前述之蔡乃端先生之股份權益內。
2. 以免產生疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述Julius Baer及Loriking的權益完全重疊計算於前述之蔡乃競先生之股份權益內。

上述全部權益皆為好倉，而於二零二五年九月三十日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。

**審核委員會**

本公司的審核委員會(「審核委員會」)由本公司四名獨立非執行董事，分別為陳兆庭先生(審核委員會主席)、徐家華先生、陸紹傳博士及甘卓燊先生，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。本集團於本報告期間的中期業績獲董事會批准前，已由審核委員會審閱。

**中期股息**

董事會決議不建議派發任何本報告期間之中期股息(上一個報告期間：無)。

**購買、出售或贖回股份**

本公司及其任何附屬公司於本期間內並無購買、出售或贖回本公司的股份。



根據上市規則第13.21條作出之披露

於二零二五年八月二十日，華國酒店置業有限公司(本公司附屬公司)作為借款人(「借款人」)及本公司，連同華國酒店管理有限公司及南星塑膠廠有限公司(均為本公司附屬公司)作為擔保人與一間銀行(「貸款人」)訂立一份信貸合同(「信貸合同」)，據此，貸款人已向借款人授出一筆最高本金總額為285,000,000港元的定期信貸(「信貸」)。該信貸將用於為借款人的現有債務再融資，並為位於香港九龍尖沙咀金馬倫道7號華國酒店的上層建築工程的未付建設成本和專業費用提供資金。

根據信貸合同，借款人已承諾確保本公司董事會主席兼控股股東蔡乃端先生為本公司最大單一股東，否則信貸會被取消，且在信貸合同項下借款人對貸款人的所有欠款(包括本金、應計利息及所有其他應計款項)立即到期及應付。

**董事資料變動**

自本公司根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露的2024/25年年報日期起至本報告日期止的董事資料變更如下：

蔡奕忠先生已於二零二五年八月二十二日舉行的本公司股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)結束後卸任非執行董事職務。

蔡雪莉女士已獲委任為非執行董事，自二零二五年股東週年大會結束後生效。

自二零二五年十一月二十日起，蔡雪莉女士及陸紹傳博士獲委任為本公司提名委員會之成員。

刊登中期報告

本報告電子版將刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.seapnf.com.hk。

承董事會命  
華信地產財務有限公司  
主席兼執行董事  
蔡乃端

香港，二零二五年十一月二十日

於本報告日期，董事會的成員為(1)執行董事蔡乃端先生(主席)、蔡基鴻先生(董事總經理)及陳鑫淼先生；(2)非執行董事陳文漢先生、蔡漢榮先生、蔡穎雯女士及蔡雪莉女士；及(3)獨立非執行董事陳兆庭先生、徐家華先生、陸紹傳博士及甘卓燊先生。