

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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之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)

**截至二零二四年九月三十日止六個月
中期業績公告**

中期業績

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」)截至二零二四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，連同二零二三年同期(「上一個報告期間」)之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二四年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)
收入	5	101,993,615	99,223,674
銷售成本		(65,889,647)	(66,895,315)
毛利		36,103,968	32,328,359
其他收入及其他收益		2,248,787	3,253,055
投資物業公平值變動產生之(虧損)/收益		(34,662,900)	10,348,000
通過損益反映公平值變動(「通過損益反映 公平值變動」)的金融資產之收益/(虧損)		6,463,915	(4,510,000)
銷售及分銷費用		(2,428,655)	(1,827,467)
行政費用		(22,689,954)	(26,540,037)
其他營運(費用)/收入		(2,599,213)	2,153,526
財務成本	6	(7,778,610)	(7,192,185)
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		9,068,649	(1,889,155)
除稅前(虧損)/溢利		(31,497,138)	6,124,096
所得稅費用	7	(2,061,639)	(1,296,748)
期內(虧損)/溢利	8	<u>(33,558,777)</u>	<u>4,827,348</u>
期內(虧損)/溢利應佔：			
本公司擁有人		(33,835,273)	5,663,003
非控股權益		276,496	(835,655)
		<u>(33,558,777)</u>	<u>4,827,348</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(港仙)	10	<u>(15.0)</u>	<u>2.5</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內(虧損)/溢利	(33,558,777)	4,827,348
其他全面收益/(開支)：		
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	2,595,425	(7,518,923)
應佔一間聯營公司的其他全面開支	(119,827)	—
期內其他全面收益/(開支)	2,475,598	(7,518,923)
期內全面開支總額	<u>(31,083,179)</u>	<u>(2,691,575)</u>
期內全面開支總額應佔：		
本公司擁有人	(31,492,536)	(1,353,808)
非控股權益	409,357	(1,337,767)
	<u>(31,083,179)</u>	<u>(2,691,575)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二四年九月三十日

	二零二四年 九月三十日 港元 附註 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港元 (經審核)
資產及負債		
非流動資產		
物業、機器及設備	292,186,052	259,641,262
使用權資產	11,023,643	11,801,815
投資物業	646,028,868	674,706,515
聯營公司權益	11 267,585,257	273,314,749
無形資產	3,501,501	3,501,501
其他資產	2,700,000	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)	91,116,838	90,985,137
應收貸款	30,790,557	29,822,385
購買物業、機器及設備的預付款	642,436	1,109,015
遞延稅項資產	507,049	441,828
	<u>1,346,082,201</u>	<u>1,348,024,207</u>
流動資產		
存貨	47,553,424	38,892,960
貿易及其他應收賬款	12 176,994,554	101,584,637
按金及預付款項	6,687,438	4,703,672
可退回稅項	2,835,502	2,440,275
應收一間聯營公司款項	-	17,365,705
通過損益反映公平值變動的 金融資產	27,771,800	21,646,350
證券業務客戶信託存款	30,393,990	58,818,134
現金及現金等價物	52,761,895	41,844,128
	<u>344,998,603</u>	<u>287,295,861</u>

		二零二四年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	172,062,493	106,709,001
合約負債		603,247	1,216,568
應付一間聯營公司款項		817,320	–
銀行貸款		15,087,054	58,240,087
租賃負債		355,874	1,059,254
應繳稅項		4,443,798	2,846,290
		<u>193,369,786</u>	<u>170,071,200</u>
流動資產淨值		<u>151,628,817</u>	<u>117,224,661</u>
總資產減流動負債		<u>1,497,711,018</u>	<u>1,465,248,868</u>
非流動負債			
銀行貸款		301,767,756	273,221,012
應付一間聯營公司款項		65,170,471	30,405,128
應付一位非控股權益款項		3,395,000	3,395,000
遞延稅項負債		11,813,550	11,580,308
長期服務金責任		931,494	931,494
		<u>383,078,271</u>	<u>319,532,942</u>
淨資產		<u>1,114,632,747</u>	<u>1,145,715,926</u>
權益			
股本		245,062,941	245,062,941
儲備		859,056,916	890,549,452
本公司擁有人應佔權益		<u>1,104,119,857</u>	<u>1,135,612,393</u>
非控股權益		<u>10,512,890</u>	<u>10,103,533</u>
總權益		<u>1,114,632,747</u>	<u>1,145,715,926</u>

簡明綜合財務報告附註

截至二零二四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二零二四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二零二四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。

除投資物業及若干金融資產以公平值計量外，本簡明綜合財務報告乃按歷史成本基準編製。

本綜合財務報告應與本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

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，與截至二零二四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。

香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香港詮釋 第5號的相關修訂本
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

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
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

酒店營運業務自二零二零年六月一日起暫停以進行改建及加建工程。

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	
	九月三十日止六個月 二零二四年	九月三十日止六個月 二零二三年	九月三十日止六個月 二零二四年	九月三十日止六個月 二零二三年	九月三十日止六個月 二零二四年	九月三十日止六個月 二零二三年	九月三十日止六個月 二零二四年	九月三十日止六個月 二零二三年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分部收入—來自外部 客戶	<u>7,680,385</u>	<u>6,855,408</u>	<u>88,467,984</u>	<u>85,607,141</u>	<u>5,845,246</u>	<u>6,761,125</u>	<u>101,993,615</u>	<u>99,223,674</u>
分部業績	(5,511,970)	(1,847,117)	14,526,221	10,659,382	8,084,597	(3,954,829)	17,098,848	4,857,436
投資物業公平值變動 產生之(虧損)/收益	<u>(34,662,900)</u>	<u>10,348,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34,662,900)</u>	<u>10,348,000</u>
經營(虧損)/溢利	(40,174,870)	8,500,883	14,526,221	10,659,382	8,084,597	(3,954,829)	(17,564,052)	15,205,436
視作出售一間聯營公司 權益之虧損							(15,223,125)	-
未分配財務成本							(7,778,610)	(7,192,185)
應佔聯營公司業績							<u>9,068,649</u>	<u>(1,889,155)</u>
除稅前(虧損)/溢利							(31,497,138)	6,124,096
所得稅費用							<u>(2,061,639)</u>	<u>(1,296,748)</u>
期內(虧損)/溢利							<u>(33,558,777)</u>	<u>4,827,348</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	
	九月三十日止六個月 二零二四年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二四年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港元 (經審核)
香港(處所)	25,390,116	26,489,706	896,331,433	876,294,618
日本	23,351,344	22,436,245	-	-
大洋洲	21,357,274	19,169,033	-	-
中國	12,652,324	17,680,396	74,385,007	89,600,453
北美洲	10,151,288	7,575,618	-	-
歐洲	9,091,269	5,872,676	-	-
菲律賓	-	-	252,308,881	258,179,786
	<u>101,993,615</u>	<u>99,223,674</u>	<u>1,223,025,321</u>	<u>1,224,074,857</u>

5. 收入

本集團於期內確認的收入如下：

	九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	88,467,984	85,607,141
經紀佣金	1,998,502	2,337,365
	<u>90,466,486</u>	<u>87,944,506</u>
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	7,680,385	6,855,408
從客戶收取之利息收入	2,510,571	3,097,907
上市股本證券股息收入	1,336,173	1,325,853
	<u>11,527,129</u>	<u>11,279,168</u>
總收入	<u>101,993,615</u>	<u>99,223,674</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

本集團於本報告期間和上一個報告期間通過從商品和服務的轉移中於一個時間點獲得的收入。

6. 財務成本

	九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息支出於：		
銀行貸款	9,727,380	6,178,276
其他借貸	44,736	135,691
應付一間聯營公司款項之估算利息支出	979,842	979,843
租賃負債之財務費用	12,120	33,971
銀行費用	173,994	2,374,931
	<u>10,938,072</u>	<u>9,702,712</u>
總借款成本	10,938,072	9,702,712
減：合格資產成本中可資本化之金額(附註)	<u>(3,159,462)</u>	<u>(2,510,527)</u>
	<u>7,778,610</u>	<u>7,192,185</u>

附註：該金額指與具體借款成本。

7. 所得稅費用

	九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅：		
本期內預提	1,893,617	1,020,296
遞延稅款稅費	<u>168,022</u>	<u>276,452</u>
期內所得稅費用總額	<u>2,061,639</u>	<u>1,296,748</u>

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%。

8. 期內(虧損)/溢利

期內(虧損)/溢利已扣除/(計入)：

	九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本	53,203,262	53,314,549
產生租金收入之直接經營開支	1,122,757	1,098,030
折舊：		
– 物業、機器及設備	4,152,990	4,225,379
– 使用權資產	923,254	929,038
	<u>5,076,244</u>	<u>5,154,417</u>
通過損益反映公平值變動的金融資產之 (收益)/虧損	(6,449,300)	4,510,000
壞賬回收	–	(29,000)
匯兌虧損/(收益)淨額	2,599,213	(2,184,575)
員工成本(包括董事袍金)：		
– 薪金、工資及津貼	18,344,096	19,653,667
– 員工福利	837,935	454,953
– 退休福利計劃供款	271,904	1,275,776
	<u>19,453,935</u>	<u>21,384,396</u>

9. 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)。

有關截至二零二四年三月三十一日止年度之末期股息共6,762,601港元，已於二零二四年十月全數支付。

10. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔虧損33,835,273港元(上一個報告期間：本公司擁有人應佔溢利5,663,003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盈利與每股基本盈利相同。

11. 於聯營公司權益

	二零二四年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港元 (經審核)
聯營公司投資成本	7,468,108	6,664,312
應收聯營公司款項(附註)	16,446,598	33,812,303
應佔收購後累計溢利及其他全面收入， 扣取已收股息	260,117,149	266,650,437
減：聯營公司權益之已確認減值虧損	<u>(16,446,598)</u>	<u>(16,446,598)</u>
	267,585,257	290,680,454
減：列作往來賬之金額	<u>-</u>	<u>(17,365,705)</u>
	<u>267,585,257</u>	<u>273,314,749</u>

附註：餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

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二零二四年九月三十日及二零二四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	本集團所持有 所有權益比例		主要業務
			二零二四年 九月三十日	二零二四年 三月三十一日	
			%	%	
惠達集團有限公司(「惠達」) (附註(1))	香港	2港元	47.7	47.7	不活動
Ongoing Investments Limited (「Ongoing Investments」)	英屬處女群島／ 中國	100美元	20.0	20.0	物業投資
Sequin Developments Limited (「Sequin Developments」)	英屬處女群島／ 中國	100美元	20.0	20.0	物業投資
Titan Dragon Properties Corporation (「Titan Dragon」)(附註(2))	菲律賓	160,000,000披索 (二零二四年三月 三十一日： 140,000,000披索)	24.5	28.0	物業投資
Hang Sheng Development Corp.	菲律賓	12,000,000披索	49.0	不適用	不活動

附註：

- (1) 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。
- (2) 於本報告期間，本集團於Titan Dragon的股權因從一名獨立第三方注資而由28.0%攤薄至24.5%，金額為500,000,000披索(相當於約69,342,000港元)。因此，於Titan Dragon的投資被視作出售，而視作出售一間聯營公司權益產生之虧損15,223,125港元於綜合損益表確認。

12. 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；(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。

	二零二四年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二四年 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：		
– 結算所及現金客戶	117,814,266	10,535,639
– 有抵押孖展貸款客戶	37,995,577	71,186,789
減：預期信貸虧損撥備	(4,966,475)	(4,966,475)
	<u>150,843,368</u>	<u>76,755,953</u>
銷售貨品及出租所引起的貿易應收賬款	25,012,457	21,187,491
減：預期信貸虧損撥備	(314,989)	(314,989)
	<u>24,697,468</u>	<u>20,872,502</u>
其他應收賬款	2,333,883	4,555,897
減：預期信貸虧損撥備	(880,165)	(599,715)
	<u>1,453,718</u>	<u>3,956,182</u>
	<u><u>176,994,554</u></u>	<u><u>101,584,637</u></u>

本集團董事認為，貿易及其他應收款項的公平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期限較短。

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。

於二零二四年九月三十日，並無現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的應收貿易賬款(二零二四年三月三十一日：8,569,305港元)來自主要管理人員。

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期通常為0至90天。

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：

	二零二四年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港元 (經審核)
0-30日	10,256,607	13,311,225
31-60日	6,164,367	2,922,709
60日以上	8,276,494	4,638,568
	<u>24,697,468</u>	<u>20,872,502</u>

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。於本報告期間，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年利率9.1%計算(二零二四年三月三十一日：9.3%)。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。於二零二四年九月三十日，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62,583,130港元(二零二四年三月三十一日：199,529,979港元)。

由於董事認為賬齡分析就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有抵押孖展貸款客戶之賬齡分析。

13. 貿易及其他應付賬款

本集團之貿易應付賬款是由(i)生產及分銷塑膠包裝材料及(ii)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二四年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二四年 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	131,782,393	56,691,458
– 有抵押孖展貸款客戶	8,763,587	6,990,478
– 其他債權人	5,470,159	6,153,647
總貿易應付賬款	146,016,139	69,835,583
其他應付賬款	26,046,354	36,873,418
	<u>172,062,493</u>	<u>106,709,001</u>

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。

其他債權人授予信貸期一般為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：

	二零二四年 九月三十日 港元 (未經審核)	二零二四年 三月三十一日 港元 (經審核)
0–30日	5,197,669	5,355,926
31–60日	–	303,876
60日以上	272,490	493,845
	<u>5,470,159</u>	<u>6,153,647</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平值合理估計。

14. 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102,000,000港元，較上一個報告期間的99,200,000港元增加2,800,000港元或2.8%。本集團錄得本公司擁有人應佔期內虧損33,800,000港元，而上一個報告期間本公司擁有人應佔期內溢利為5,700,000港元。主要由於本報告期間投資物業的公平值變動虧損34,700,000港元(上一個報告期間：收益10,300,000港元)以及視作出售一間聯營公司權益之虧損15,200,000港元所致。

物業投資、發展及出租／酒店

於本報告期間，本分部錄得收入7,700,000港元，較上一個報告期間的6,900,000港元增加800,000港元或12.0%。經營虧損於本報告期間為40,200,000港元，而上一個報告期間的經營溢利為8,500,000港元。業績轉虧主要由於投資物業的公平值變動。

(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入為7,700,000港元，較上一個報告期間的6,900,000港元相比增加800,000港元或12.0%。主要是由於來自WorkCave香港服務式辦公室第三期發展項目的租金收入增加所致。

(ii) 酒店

我們的酒店自二零二零年六月一日起暫停營運以進行改建及加建工程。於本報告期間及上一個報告期間並沒有錄得任何店舖或酒店住宿收入。

生產及分銷塑膠包裝材料

本分部錄得收入88,500,000港元，與去年同期85,600,000港元相比增加2,900,000港元或3.3%。收入上升主要因製造分部出口銷售增加所致。透過有效精簡營運以降低成本及提高生產力，本分部溢利由10,700,000港元攀升3,900,000港元或36.3%至14,500,000港元。

於本報告期間，聚乙烯價格相對穩定；然而，紅海危機以及中國在美國關稅截止日期前急於出口的情況下，擾亂了航運路線和限制航運力，加劇了全球貨櫃短缺，導致海運費大幅飆升。

經紀及證券保證金融資

在報告期初，恒生指數由20,400點持續下滑至本年八月低位16,441點。然而，在九月中股市大幅反彈，與期初比較，恒生指數攀升約4,500點至21,133點。中國內地和香港股市整體成交額同時顯著增加。

隨著減息周期啟動和中國「組合拳」救市政策出台，中港股市受惠，重燃投資者重投股票市場的慾望。環球資金和投資者相擁入市，每日成交額曾達5,000億港元。

因在報告臨近結束前，市場才轉趨活躍。經紀佣金仍只錄得2,000,000港元，與去年同期2,300,000港元比較，減少300,000港元或14.5%。同時，自客戶保證金融資利息收入則減少600,000港元或19.0%至2,500,000港元，而上一個報告期間為3,100,000港元。然而，分部利潤於本報告期間為8,100,000港元(上一個報告期間：虧損4,000,000港元)。分部業績扭虧為盈主要由於通過損益反映公平值變動的金融資產收益為6,500,000港元，比較上一個報告期間虧損為4,500,000港元。

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。

於二零二四年九月三十日，現金及現金等價物為52,800,000港元(二零二四年三月三十一日：41,800,000港元)。於二零二四年九月三十日，本集團的流動比率為1.8(二零二四年三月三十一日：1.7)。

本集團之銀行貸款由二零二四年三月三十一日的331,500,000港元減少14,600,000港元至二零二四年九月三十日的316,900,000港元，其中短期借貸為15,100,000港元(二零二四年三月三十一日：58,200,000港元)，而長期借貸為301,800,000港元(二零二四年三月三十一日：273,200,000)。本集團期內之淨債務權益比率為24.0%(二零二四年三月三十一日：25.6%)，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的比例計算，下跌主要由於本報告期間淨債務減少。

資本結構

於二零二四年九月三十日，本公司擁有人應佔權益為1,104,100,000港元(二零二四年三月三十一日：1,135,600,000港元)。本公司於二零二四年九月三十日的每股綜合資產淨值為4.9港元(二零二四年三月三十一日：5.1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。

只要港元與美元掛鉤，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

於本報告期間，一名新投資者行使認股權，認購Titan Dragon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，於本報告期間及上一個報告期間，本集團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

於二零二四年九月三十日，本集團旗下員工為238人(二零二四年三月三十一日：244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

(i) 物業投資、發展及出租

隨著香港房地產市場受到持續的地緣政治緊張局勢和高利率的影響，加上香港營商環境的急劇變化，香港房地產市場的租賃和投資領域持續受壓。儘管如此，鑑於最近的降息以及早前股市的強勁表現，加上政府發佈的最新《施政報告》不僅提到了多項措施以鞏固及提升香港國際金融中心地位，也強調大力發展「總部經濟」，我們對租賃和投資行業仍持審慎樂觀態度。

WorkCave香港服務式辦公室第三期發展項目已於二零二三年四月順利完工，總樓層數擴大至十五層。最近的經濟復甦對市場產生了正面影響，使得我們的服務式辦公室和共享工作間的出租率自二零二四年第二季以來穩步上升。我們的第一期和第二期辦公室空間已運作七年多，在此期間我們已持續優化我們的硬體和軟體產品。我們致力於確保我們的辦公設施和服務品質與不斷變化的市場需求保持一致。為了滿足日益增長的流動辦公桌需求，我們已策略性決定在未來幾個月擴大共享工作間的面積和容量。

本公司一間附屬公司天運豐香港有限公司已於二零二三年五月向發展局提交土地共享先導計劃申請，以便將該地重建為住宅發展暨安老院舍。該申請隨後於二零二三年十二月獲得支持及原則性同意。建議重建總體地積比率約為6.3，住宅樓面面積約6萬平方米。新增房屋單位1,216套，其中不少於70%的新增住宅樓面面積用於公營房屋或首置開發。我們現正準備完成政府提出的技術問題，以便推進行所需的法定及土地管理程序。

面對於本年度及近期的不穩定性，本集團在業務發展上採取審慎態度，以規避風險，保持健康增長。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。

(ii) 酒店

華國酒店正進行重大改動及加建工程。上層結構工程於二零二二年十月開始已大致完成並於二零二四年七月申請佔用許可證。在取得佔用許可證後，預計約於二零二四年十二月申請酒店牌照。

生產及分銷塑膠包裝材料

香港政府已宣佈推遲實施都市固體廢物收費，並將重新評估社會的接受程度和措施的實施情況。然而，更多關於塑料包裝的法規正在制定中，歐盟提議二零三零年起根據包裝和包裝廢物法規(PPWR)強制使用消費後回收(PCR)材料以減少包裝污染及建立包裝循環經濟；澳洲制定二零二五年全國包裝目標；南澳大利亞州正在立法，自二零二五年九月一日起禁止使用不可堆肥塑膠產品／隔離袋包裝未包裝的肉類、乳製品和魚類。

展望未來，再工業化、循環經濟、綠色營運模式和數位經濟是大勢所趨。我們將加強自動化和數字化轉型；建立健全的回收利用體系，提升資源回收利用率；加強綠色消費教育，遵守綠色產品和服務的再回收聲明(RCS)標準體系；以及支持再生能源、節能技術等綠色產業發展。

經紀及證券保證金融資

市場情緒轉趨樂觀，投資者重拾信心。接著主要觀察宏觀數據的成效和企業盈利表現。因市場已進入減息周期和較預期強的政策會出台加上企業盈利能力有所改善，預測股市上升勢頭有望鞏固。各大行紛紛上調中港股市年底目標。因此，本部預期財政年度的下半年證券業務表現會更佳，因證券業部與市場活動息息相關。

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C1.6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，陳文漢先生及蔡穎雯女士彼因其他事務而未能出席本公司於二零二四年八月二十三日舉行之股東週年大會。

根據守則第C.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。

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。

審核委員會

本公司的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、陸紹傳博士及甘卓榮先生，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。

於聯交所網站公佈的詳細資料

本中期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。本公司之二零二四／二零二五年度中期報告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，二零二四年十一月二十二日

於本報告日期，董事會的成員為(1)執行董事蔡乃端先生、蔡基鴻先生及陳鑫淼先生；(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、徐家華先生、陸紹傳博士及甘卓榮先生。