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，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依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)

截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
收入	5	**232,260,459**	192,687,470
銷售成本		**(160,538,684)**	(128,249,430)
毛利		**71,721,775**	64,438,040
其他收入及其他收益		**11,927,771**	6,445,130
投資物業公平值變動產生之虧損		**(36,601,413)**	(193,949,870)
通過損益反映公平值變動(「通過損益反映公平值變動」)的金融資產之溢利╱(虧損)	8	**6,479,501**	(7,293,756)
銷售及分銷費用		**(4,567,978)**	(3,447,675)
行政費用		**(48,868,708)**	(49,998,861)
貿易及其他應收賬款及應收貸款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之撥備	8	**(2,054,628)**	(362,115)
其他營運費用		**(1,055,468)**	(157,607)
財務成本	6	**(18,770,984)**	(18,078,407)
視作出售一間聯營公司權益之虧損	14	**(15,661,473)**	(26,282,302)
應佔聯營公司業績	14	**15,975,753**	288,910,725
除稅前(虧損)╱溢利		**(21,475,852)**	60,223,302
所得稅費用	7	**(4,345,315)**	(4,351,477)
年度(虧損)╱溢利	8	**(25,821,167)**	55,871,825
年度(虧損)╱溢利應佔:			
本公司擁有人		**(25,568,231)**	56,389,855
非控股權益		**(252,936)**	(518,030)
		(25,821,167)	55,871,825
本公司擁有人應佔每股(虧損)╱盈利			
基本及攤薄*(港仙)*	10	**(11.3)**	25.0

綜合全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	**二零二五年**	二零二四年
		港元	*港元*
年度(虧損)╱溢利	8	**(25,821,167)**	55,871,825
其他全面收益:			
其後不可能重新分類至損益之項目			
通過其他全面收益反映公平值變動(「通過其他全面收益反映公平值變動」)的金融資產(不可回收)			
－公平值儲備的淨變動(不可回收)		**4,711,636**	26,011,980
應佔一間聯營公司的其他全面收益		**26,403,025**	–
從以成本計算的物業、廠房及設備轉為以公平值計算的投資物業的重估儲備(已扣除稅項)		**10,541,626**	–
重新計量長期服務金責任		**132,370**	673,729
		41,788,657	26,685,709
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兑差額		**(855,314)**	(5,986,792)
應佔聯營公司的其他全面虧損		**(5,618,912)**	(4,076,595)
		(6,474,226)	(10,063,387)
年度其他全面收益		**35,314,431**	16,622,322
年度全面收益總額		**9,493,264**	72,494,147
全面收益總額應佔:			
本公司擁有人		**9,852,126**	73,261,335
非控股權益		**(358,862)**	(767,188)
		9,493,264	72,494,147

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日(以港元列示)

	附註	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		**292,052,569**	259,641,262
使用權資產		**11,233,226**	11,801,815
投資物業		**669,251,758**	674,706,515
聯營公司權益	14	**270,186,940**	273,314,749
無形資產		**3,201,501**	3,501,501
其他資產		**2,700,000**	2,700,000
通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產(不可回收)		**95,416,457**	90,985,137
應收貸款	11	**28,750,351**	29,822,385
購買物業、機器及設備的預付款		**1,354,363**	1,109,015
遞延稅項資產		**344,659**	441,828
		1,374,491,824	1,348,024,207
流動資產			
存貨		**44,756,941**	38,892,960
貿易及其他應收賬款	12	**58,287,789**	101,584,637
按金及預付款項		**3,968,391**	4,703,672
可退回稅項		**1,926,173**	2,440,275
應收一間聯營公司款項	14	**–**	17,365,705
通過損益反映公平值變動的金融資產		**27,052,000**	21,646,350
證券業務客戶信託存款		**31,490,556**	58,818,134
現金及現金等價物		**74,468,842**	41,844,128
		241,950,692	287,295,861

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年三月三十一日(以港元列示)

	附註	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
流動負債			
貿易及其他應付賬款	13	**68,508,125**	106,709,001
合約負債		**791,230**	1,216,568
銀行貸款		**290,229,378**	58,240,087
租賃負債		**1,048,284**	1,059,254
應付一位非控股權益款項		**3,460,000**	–
應繳稅項		**3,916,970**	2,846,290
		367,953,987	170,071,200
流動(負債)／資產淨值		**(126,003,295)**	117,224,661
總資產減流動負債		**1,248,488,529**	1,465,248,868
非流動負債			
銀行貸款		**52,551,077**	273,221,012
應付一間聯營公司款項		**57,540,664**	30,405,128
應付一位非控股權益款項		**–**	3,395,000
遞延稅項負債		**13,353,023**	11,580,308
長期服務金責任		**924,322**	931,494
		124,369,086	319,532,942
淨資產		**1,124,119,443**	1,145,715,926
權益			
股本		**245,062,941**	245,062,941
儲備		**869,311,831**	890,549,452
本公司擁有人應佔權益		**1,114,374,772**	1,135,612,393
非控股權益		**9,744,671**	10,103,533
總權益		**1,124,119,443**	1,145,715,926

1. 一般資料

華信地產財務有限公司(「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。

本公司及其附屬公司(「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。

本綜合財務報表以港元(「港元」)呈列,亦為本公司之功能貨幣。

董事會已於二零二五年六月二十七日批准發佈截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

2.1 於二零二四年四月一日開始的年度期間生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度,本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關且於本集團在二零二四年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表生效之經修訂香港財務報告準則會計準則:

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回交易之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號的相關修訂本(二零二零年)
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

除下文所述外,採納經修訂香港財務報告準則會計準則並不會對已編製及呈列本期間及過往期間之業績及財務狀況的方式造成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動」(「二零二零年修訂本」)及香港詮釋第5號的相關修訂本以及香港會計準則第1號(修訂本)「附帶契諾的非流動負債」(「二零二二年修訂本」)

該等修訂本澄清債務及其他負債的流動或非流動分類,取決於實體是否有權將負債的結算延期至報告期末起至少十二個月及該權利須於報告期末仍然存續。預期於報告期後發生之任何事項概不會影響於報告期末對負債分類作出之評估。

僅貸款安排的契諾，實體須於報告日期或之前遵守(即使該契諾於報告日期後才評估)方會影響該負債屬流動或非流動的分類。實體須於報告日期後遵守的契諾並不影響於報告期末的分類。

該等修訂本亦對負債的「清償」作出界定，包括轉移該實體自身的權益工具。然而，若持有人對可換股債券的轉換權根據香港會計準則第32號被分類為權益，則以行使轉換權方式轉移權益工具並不構成清償負債，且在確定負債為流動或非流動時將不予考慮。若持有人的轉換權被分類為負債，則在決定可換股債券的流動／非流動分類時須考慮該選擇權。

該等修訂本可追溯應用。

基於本集團於二零二四年四月一日尚未償還的負債，應用該等修訂本並未導致本集團負債重新分類。

此外，採納該修訂亦導致本集團有關借款分類的會計政策發生變化。

2.2 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則

於本公告日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且本集團尚未提早採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露[3]
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露及相關修訂本[3]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂本[2]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注入[4]
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兑換性[1]
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進－第11卷[2]
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類[3]

[1] 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效
[2] 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效
[3] 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效
[4] 尚未釐定生效日期

董事預期所有聲明將於該等聲明生效日期或之後開始的首個期間於本集團的會計政策中採納。預期新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的資料將對本集團會計政策造成的影響如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將預期不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」及香港詮釋第5號的相關修訂本

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。其延續香港會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而香港會計準則第1號的部分規定移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響財務報表的呈列。其引入了三項主要的新規定，包括：

- 於綜合損益表及綜合全面收益表中呈報新界定的小計(即「經營溢利」及「融資及所得稅前溢利」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；

- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及

- 加強財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營溢利或虧損」為起始點，採用間接法呈列經營現金流量；及

- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，若干其他準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的修訂本於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。本集團董事仍在評估香港財務報告準則第18號的影響，特別是有關本集團綜合損益表及綜合全面收益表、綜合現金流動表的結構以及管理層業績指標所需的額外披露。本集團亦正評估綜合財務報表中資料分組方式的影響，包括目前標記為「其他」的項目。

3. 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公認會計原則而編製。此外，該等綜合財務報表包括遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露要求及公司條例規定之適用要求。

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

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

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	
	二零二五年	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年
	港元	*港元*	***港元***	*港元*	***港元***	*港元*	***港元***	*港元*
分部收入								
－來自外部客戶	**15,409,210**	14,032,966	**206,932,155**	166,579,877	**9,919,094**	12,074,627	**232,260,459**	192,687,470
分部業績	**1,146,627**	(5,977,200)	**26,183,198**	21,777,380	**6,252,440**	(6,177,024)	**33,582,265**	9,623,156
投資物業公平值變動產生之虧損	**(36,601,413)**	(193,949,870)	**–**	–	**–**	–	**(36,601,413)**	(193,949,870)
	(35,454,786)	(199,927,070)	**26,183,198**	21,777,380	**6,252,440**	(6,177,024)	**(3,019,148)**	(184,326,714)
視作出售一間聯營公司權益之虧損							**(15,661,473)**	(26,282,302)
未分配財務成本							**(18,770,984)**	(18,078,407)
應佔聯營公司業績							**15,975,753**	288,910,725
除稅前(虧損)／溢利							**(21,475,852)**	60,223,302
所得稅費用							**(4,345,315)**	(4,351,477)
年度(虧損)／溢利							**(25,821,167)**	55,871,825

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。非流動資產所在地域乃基於資產的實際位置如果是物業、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,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	
	二零二五年	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年
	港元	*港元*	***港元***	*港元*
香港(處所)	**48,320,195**	50,615,963	**906,478,104**	876,294,618
亞洲(不包括中國及香港)	**46,773,374**	45,194,594	**–**	–
大洋洲	**44,206,874**	41,598,116	**–**	–
中國	**57,806,376**	27,649,143	**85,328,315**	89,600,453
北美洲	**18,818,445**	16,038,262	**–**	–
歐洲	**16,335,195**	11,591,392	**–**	–
菲律賓	**–**	–	**255,473,938**	258,179,786
	232,260,459	192,687,470	**1,247,280,357**	1,224,074,857

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:

	二零二五年	二零二四年
	港元	*港元*
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	**206,932,155**	166,579,877
經紀佣金	**4,413,925**	4,084,870
	211,346,080	170,664,747
其他來源之收入		
租金收入及租金相關收入	**15,409,210**	14,032,966
從客戶收取之利息收入	**3,894,217**	6,615,163
上市股本證券股息收入	**1,610,952**	1,374,594
	20,914,379	22,022,723
總收入	**232,260,459**	192,687,470

6. 財務成本

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
利息支出於：		
銀行貸款	**18,684,348**	15,230,316
其他借貸	**93,565**	224,050
應付一間聯營公司款項之估算利息支出	**3,429,460**	1,959,685
租賃負債之財務費用	**25,532**	57,102
應收貸款之財務費用	**1,768,267**	2,091,150
銀行費用	**1,428,053**	736,344
長期服務金責任之淨利息支出	**64,601**	41,636
總借款成本	**25,493,826**	20,340,283
減：合格資產成本中可資本化之金額*(附註)*	**(6,722,842)**	(2,261,876)
	18,770,984	18,078,407

附註： 該金額指與具體借款相關的借款成本。

7. 所得稅費用

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
香港利得稅		
－即期稅項	**4,019,212**	2,358,817
－過往年度撥備不足／(超額撥備)	**34,429**	(6,006)
－稅務寬減	**(4,500)**	(9,000)
	4,049,141	2,343,811
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
－即期稅項	**509,366**	742,358
－過往年度超額撥備	**–**	(222,625)
	509,366	519,733
遞延稅項(抵免)／稅費	**(213,192)**	1,487,933
本年度所得稅費用總額	**4,345,315**	4,351,477

二零二五年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零二四年：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。該附屬公司香港利得稅撥備按二零二四年基準計算。

截至二零二五年三月三十一日止年度香港利得稅撥備考慮到政府給予2024/25課稅年度應付稅款100%的減免，每個業務最多減免1,500港元(二零二四年：2023/24課稅年度最多減免3,000港元，並在計算截至二零二四年三月三十一日止年度的撥備時考慮在內)。

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(虧損)／溢利

年度(虧損)／溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
已售存貨成本	**134,668,183**	102,415,839
產生租金收入之直接經營開支	**2,174,399**	2,135,743
核數師酬金：		
－核數服務	**920,000**	1,030,000
折舊：		
－物業、機器及設備	**8,215,896**	8,413,335
－使用權資產	**1,847,701**	1,852,506
	10,063,597	10,265,841
通過損益反映公平值變動的金融資產之(溢利)／虧損	**(6,479,501)**	7,293,756
貿易及其他應收賬款及應收貸款之預期信貸虧損撥備	**2,054,628**	362,115
壞賬撇銷	**8,341**	1,255,888
出售物業、機器及設備之溢利	**(36,817)**	–
視作出售一間聯營公司權益之虧損	**15,661,473**	26,282,302
無形資產減值虧損撥備	**300,000**	–
匯兑虧損／(收益)淨額	**1,055,468**	(207,227)

9. 股息

(a) 該年度應佔之股息：

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
建議末期股息每股普通股3港仙（二零二四年：每股普通股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上的股東批准，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應佔之股息：

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
上一年度的末期股息每股普通股3港仙（二零二四年：3港仙）	**6,762,601**	6,762,601

10. 本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利乃按本公司擁有人應佔虧損25,568,231港元(二零二四年：溢利56,389,855港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零二四年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度每股攤薄(虧損)／盈利與每股基本(虧損)／盈利相同。

11. 應收貸款

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
一間私人公司貸款*(附註(a))*	**28,750,351**	29,822,385

附註：

(a) 結餘是本金為人民幣(「人民幣」)29,400,000元(相當於31,508,000港元)(二零二四年：人民幣29,400,000元(相當於31,884,000港元))的股東貸款予一間私人公司，東莞漢聚實業投資有限公司，該貸款為無抵押、免息且不得於報告期末起計未來十二個月內償還。

(b) 截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團與獨立借款人貸款(「甲方」)及員工貸款(「乙方」)訂立買賣協議，據此，本集團同意收購以及甲方及乙方同意出售位於香港的住宅物業，代價分別為4,180,000港元及3,230,000港元。該代價乃本集團與甲方及乙方在考慮近期同類物業的市場交易後，分別與甲方及乙方公平磋商後達成。代價支付分別透過甲方及乙方未償還的應收貸款清償。管理層認為，甲方及乙方償還剩餘未償還應收貸款的機會微乎其微。因此，上述剩餘未償還應收貸款及甲方及乙方應收利息的賬面總額分別為766,048港元(扣除預期信用虧損撥備1,236,877港元)及489,840港元(扣除預期信用虧損撥備1,753,951港元)。並於二零二四年三月三十一日止年度於綜合損益表的「行政費用－壞賬撇銷」中確認。

12. 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；(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 *港元*	二零二四年 *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	**7,742,438**	10,535,639
－有抵押孖展貸款客戶	**31,067,496**	71,186,789
減：預期信貸虧損撥備	**(5,704,852)**	(4,966,475)
	33,105,082	76,755,953
銷售貨品及出租所引起的貿易應收賬款	**25,884,269**	21,187,491
減：預期信貸虧損撥備	**(1,630,557)**	(314,989)
	24,253,712	20,872,502
其他應收賬款	**1,528,710**	4,555,897
減：預期信貸虧損撥備	**(599,715)**	(599,715)
	928,995	3,956,182
	58,287,789	101,584,637

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自的結算日期(按慣例在相對交易日兩個工作日後結算)。每位有抵押孖展貸款客戶均有信貸限額。

於二零二五年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展貸款客戶的貿易應收賬款金額為零港元(二零二四年：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的信貸期間外，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(二零二四年：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：

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
0–30日	**16,735,837**	13,311,225
31–60日	**4,346,051**	2,922,709
61–90日	**1,307,835**	1,960,729
91–120日	**1,146,061**	1,224,511
121–365日	**642,012**	1,425,400
365日以上	**75,916**	27,928
	24,253,712	20,872,502

應收孖展貸款客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零二五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年利率8.75%計算(二零二四年：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。於二零二五年三月三十一日，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117,924,276港元(二零二四年：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孖展貸款客戶之賬齡分析。

13. 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)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。

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
貿易應付賬款包括：		
－結算所及現金客戶	**25,297,967**	56,691,458
－有抵押孖展貸款客戶	**9,681,834**	6,990,478
－其他債權人	**5,177,825**	6,153,647
	40,157,626	69,835,583
預提工資	**5,826,026**	6,767,085
預提員工福利	**3,950,028**	3,087,415
預提物業發展開支	**623,000**	10,903,798
其他預提費用	**11,210,982**	12,217,164
已收租金押金	**4,875,825**	3,048,436
已收租客的預付款	**1,864,638**	849,520
	28,350,499	36,873,418
	68,508,125	106,709,001

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賬款。

於二零二五年三月三十一日，現金客戶之貿易應付賬款及有抵押孖展貸款客戶的款項為223,262港元(二零二四年：零港元)，為應付高層管理人員的款項。

其他債權人授予信貸期一般為30天內(二零二四年：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：

	二零二五年	二零二四年
	港元	*港元*
0–30日	**4,904,752**	5,355,926
31–60日	**–**	303,876
61–90日	**29,139**	243,310
91–120日	**–**	8,770
121–365日	**30,436**	–
365日以上	**213,498**	241,765
	5,177,825	6,153,647

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. 於聯營公司權益

	二零二五年	二零二四年
	港元	*港元*
聯營公司投資成本	**7,461,640**	6,664,312
應收聯營公司款項*(附註(a))*	**16,446,598**	33,812,303
應佔收購後累計溢利及其他全面收入(包括儲備)，扣除已收股息	**262,725,300**	266,650,437
減：聯營公司權益之已確認減值虧損*(附註(b))*	**(16,446,598)**	(16,446,598)
	270,186,940	290,680,454
減：列作往來賬之金額	**–**	(17,365,705)
	270,186,940	273,314,749

附註：

(a) 餘額為無抵押、免息及無固定還款期。

(b) 於二零二五年三月三十一日，董事於考慮聯營公司的盈利能力、現金流量狀況、財務狀況、預測業務發展及未來前景後，評估應收聯營公司款項的可收回金額。根據該等評估，董事認為沒有減值虧損回撥(二零二四年：零港元)。

以下列表僅包含聯營公司的詳細信息，全部均為聯交所的非上市公司實體，無法獲得其市場報價，董事認為該等實體主要影響了本集團於二零二五年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
			二零二五年	二零二四年	
			%	%	
惠達集團有限公司(「惠達」)*(附註(1))*	香港	2港元	**47.70**	47.70	不活動
Ongoing Investments Limited(「Ongoing Investments」)	英屬處女群島／中國	100美元(「美元」)	**20.00**	20.00	物業投資
Sequin Developments Limited(「Sequin Developments」)	英屬處女群島／中國	100美元	**20.00**	20.00	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：140,000,000披索)	**24.50**	28.00	物業投資
Hang Sheng Development Corp.(「Hang Sheng」)	菲律賓	12,000,000披索	**49.00**	–	投資控股

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) 截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團於Titan Dragon的股權因從一名獨立第三方注資而由28.00%攤薄至24.50%(二零二四年：33.22%至28.00%)，金額為500,000,000披索(相當於約67,800,000港元)(二零二四年：500,000,000披索(相當於約65,991,781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15,661,473港元(二零二四年：26,282,302港元)於綜合損益表確認。

所有聯營公司的報告日期均為三月三十一日。

本集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或有負債或其他承擔。

下文載列使用權益法入賬的各重要聯營公司的財務資料摘要：

(i) Ongoing Investments

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
流動資產	**445,713**	204,817
非流動資產	**43,774,737**	45,539,041
流動負債	**(2,535,600)**	(4,287,248)
非流動負債	**(5,793,000)**	(6,234,000)
淨資產	**35,891,850**	35,222,610
收入	**3,312,992**	2,434,213
年內溢利及全面收入	**669,240**	657,596

上述匯總財務資訊與Ongoing Investments權益賬面值的對帳如下：

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
Ongoing Investments之淨資產	**35,891,850**	35,222,610
本集團於Ongoing Investments之擁有權權益之比例	**20%**	20%
本集團於Ongoing Investments之權益之賬面值	**7,178,370**	7,044,522

截至二零二五年三月三十一日止年度，Ongoing Investments沒有宣派股息(二零二四年：零港元)。

(ii) Sequin Developments

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
流動資產	**1,914,244**	3,346,156
非流動資產	**42,647,151**	44,366,009
流動負債	**(1,237,236)**	(1,179,961)
非流動負債	**(5,651,000)**	(6,079,999)
淨資產	**37,673,159**	40,452,205
收入	**3,342,307**	3,035,189
年內溢利及全面收益	**702,874**	1,202,619
從Sequin Developments收取之股息	**696,384**	286,624

上述匯總財務資訊與Sequin Developments權益賬面值的對帳如下：

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
Sequin Developments之淨資產	**37,673,159**	40,452,205
本集團於Sequin Developments之擁有權權益之比例	**20%**	20%
本集團於Sequin Developments之權益之賬面值	**7,534,632**	8,090,441

(iii) Titan Dragon及其附屬公司(「Titan Dragon集團」)

	二零二五年 *港元*	二零二四年 *港元*
流動資產	**3,620,095**	59,430,736
非流動資產	**1,296,641,785**	1,165,335,130
流動負債	**(8,500,590)**	(9,394,272)
非流動負債	**(248,966,409)**	(293,300,932)
淨資產	**1,042,794,881**	922,070,662
收入	**–**	–
投資物業公平值變動產生之溢利	**86,659,041**	1,092,203,783
年度溢利	**72,763,159**	877,274,753
其他全面支出	**(23,093,435)**	(12,271,508)
年度全面收益總額	**49,669,724**	865,003,245
年度溢利應佔Titan Dragon	**64,143,827**	877,274,753
全面收益應佔Titan Dragon總額	**41,050,392**	865,003,245

附註：

(a) 本集團截至二零二五年三月三十一日止年度分佔24.5%的溢利，即15,715,238港元(二零二四年：本集團分別於二零二三年四月至二零二四年一月期間分佔33.22%的溢利，即291,893,208港元；及於二零二四年二月至二零二四年三月期間分佔28.00%的虧損，即389,855港元)。

(b) 截至二零二五年三月三十一日止年度，Titan Dragon進行了以下集團重組(「重組」)：

Hang Sheng於二零二四年九月在菲律賓註冊成立，本集團持有其49%的股權。Embassy Hills Properties Inc.(「Embassy Hills」)於二零二四年十月在菲律賓註冊成立，Titan Dragon持有其90%的股權。代價以現金加菲律賓部分土地的形式支付。此外，Hang Sheng認購了Embassy Hills 5%的股權。重組完成後，Embassy Hills成為Titan Dragon的附屬公司。

(c) 截至二零二五年三月三十一日止年度，Titan Dragon並無宣派任何股利(二零二四年：零港元)。

上述匯總財務資訊與Titan Dragon權益賬面值的對帳如下：

	二零二五年	二零二四年
	港元	*港元*
Titan Dragon集團之淨資產	**1,042,794,881**	922,070,662
調整^	**(111,168,299)**	–
	931,626,582	922,070,062
本集團於Titan Dragon之擁有權權益之比例	**24.50%**	28.00%
	228,248,513	258,179,786
Titan Dragon之應收賬款	**–**	17,365,705
本集團於Titan Dragon集團之權益之賬面值	**228,248,513**	275,545,491

^ 該金額代表於Titan Dragon的附屬公司之非控股權益。

截至二零二四年三月三十一日止年度，Titan Dragon呈報溢利，本集團於Titan Dragon計及先前其未確認的虧損2,964,671港元之應佔份額後恢復確認其應佔該等溢利。

附註： Titan Dragon於一九八九年收購了一幅位於菲律賓的土地並持作發展用途(「標的物業」)。

地區審判法院(「地區審判法院」)於二零一六年十月二十一日作出裁決及於二零一七年四月二十四日的執行裁決支持二零一五年Veloso-Galenzoga女士(「Galenzoga」)提交的具體履約要求，該要求聲稱Titan Dragon已於一九九七年將標的物業出售給該女士。然後Titan Dragon提出了重新考慮之動議上訴。菲律賓上訴法院於二零一八年六月一日作出判決及於二零一九年二月二十六日作出決議，分別駁回Titan Dragon之複審令呈請及否決Titan Dragon重新考慮上述駁回之動議，並宣稱Titan Dragon使用錯誤之複審令補救，而是應提交一份撤銷判決之呈請。Titan Dragon之複審令呈請請求廢除菲律賓民事法院之訴訟就該法院作出有利於Galenzoga之判決。Titan Dragon已就法院判決提出複審，並就Galenzoga涉嫌偽造各類文件以實施其非法佔有標的物業之欺詐計劃提起刑事訴訟。儘管Titan Dragon之菲律賓律師認為Titan Dragon提出之論點屬合理，但上訴法院仍然維持上述判決及決議。雖然Titan Dragon已向菲律賓最高法院提出複審令之複審呈請，且Titan Dragon之菲律賓律師認為，Titan Dragon在其複審呈請中提出之論點屬合理且其立場堅定，但由於很難預測最高法院會對複審呈請中提出之問題如何判決，考慮到謹慎起見，TitanDragon應同時將標的物業之賬面值全數減值。

因此，Titan Dragon已為該土地投資作全面減值及於二零一九年於Titan Dragon的財務報表內確認減值虧損撥備1,379,134,000披索(相等於約206,111,576港元)。

於二零二二年，最高法院裁定地區審判法院於二零一六年十月二十一日的決定及二零一七年四月二十四日的執行令無效。因此，根據地區審判法院的上述裁決，發出Galenzoga名下標的物業的所有權轉讓證書及其隨後的佔有同樣無效。因此，標的物業的所有權及對其的佔有必須歸還給公司，就如地區審判法院之前沒有進行任何程序一樣。Galenzoga已提交重新考慮的動議，而該動議被最高法院正式駁回。最高法院的判決在記入判決書後即為最終決定。

地區審判法院於二零二三年六月二十三日作出決定和決議，批准撤銷Titan Dragon之動議，並命令Galenzoga立即遷出標的物業。法院還命令Galenzoga取消先前對標的物業的所有業權轉讓證以及恢復其衍生的所有業權轉讓證。於二零二三年七月十一日，Galenzoga提出重新考慮二零二三年六月二十三日決議之動議，但同樣遭到拒絕。於二零二三年八月八日，菲律賓奎松市契約登記處正式取消Galenzoga的所有業權轉讓證，並恢復Titan Dragon對標的物業其衍生的所有業權轉讓證。於二零二三年十月二十五日，Titan Dragon成功恢復標的物業的佔有。於二零二四年一月，Galenzoga提出了重新考慮之動議，而地區審判法院則發佈了一項決議予以駁回。其後，Galenzoga提交了上訴通知。

同時，Galenzoga提交了一份二零二三年六月二十三日反對決議之複審令呈請，但被上訴法院駁回。因此，Galenzoga提交了重新考慮駁回呈請之動議以及禁止動議，這些動議仍有待上訴法院做出裁決。

根據Titan Dragon董事及菲律賓律師的意見，Titan Dragon對標的物業其衍生的所有業權轉讓證已恢復，並透過執行令之建議的落實恢復其對標的物業的佔有。

於二零二五年三月三十一日，Titan Dragon集團已由獨立專業合資格估值師將標的物業重估價為8,654,772,000披索(相當於約1,173,587,000港元)(二零二四年：7,880,768,000披索(相當於約1,096,215,000港元))，此估值乃參考當地市場所列出的可比要價而確定，因為菲律賓的土地交易市場並不透明，並無公開交易記錄。

(iv) Hang Sheng

	二零二五年 *港元*
流動資產	**20,646**
非流動資產	**55,590,750**
流動負債	**(7,311)**
非流動負債	**(41,993)**
淨資產	**55,562,092**

	二零二四年 九月二十七日 (成立日期)至 二零二五年 三月三十一日 期間 *港元*
收入	**–**
期內虧損	**(28,383)**
其他全面收益	**53,963,275**
期內全面收益總額	**53,934,892**

上述匯總財務資訊與Hang Sheng權益賬面值的對帳如下：

	二零二五年 *港元*
Hang Sheng之淨資產	**55,562,092**
本集團於Hang Sheng之擁有權權益之比例	**49%**
本集團於Hang Sheng之權益之賬面值	**27,225,425**

截至二零二五年三月三十一日止年度，Hang Sheng沒有宣派任何股息。

管理層討論與分析

財務及業務回顧

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得收入232,300,000港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度的192,700,000港元增加39,600,000港元或20.5%。本集團於年內錄得應佔本公司擁有人虧損25,600,000港元，較截至上一個財政年度錄得溢利56,400,000港元轉盈為虧。轉盈為虧主要由於本年度應佔聯營公司業績較去年同期大幅下降約272,900,000港元，乃由於去年同期本集團之聯營公司Titan Dragon因收回其標的物業業權及擁有權產生之公平值變動產生之一次性重大溢利所致，但被本年度本集團持有之投資物業公平值變動產生之虧損較去年同期減少約157,300,000港元所抵銷。

附註： Titan Dragon於一九八九年收購了一幅位於菲律賓的土地並持作發展用途(「標的物業」)。

物業投資、發展及出租╱酒店營運

本分部包括於香港及中華人民共和國(「中國」)從事物業投資、發展及出租業務及於香港營運一間酒店。截至二零二五年三月三十一日止年度，本分部錄得收入15,400,000港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度的14,000,000港元增加1,400,000港元或9.8%。經營溢利為1,100,000港元，不計投資物業公平值變動的影響，分部業績錄得溢利1,100,000港元，較去年虧損6,000,000港元轉虧為盈。增加主要歸因於本財政年度應付一間聯營公司款項新增的估算利息收入所致。

(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。截至二零二五年三月三十一日止年度，總租金收入及租金相關收入為15,400,000港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度的14,000,000港元相比增加1,400,000港元或9.8%。主要原因是WorkCave Hong Kong服務式辦公室出租率上升。

(ii) 酒店營運

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。截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，酒店住宿均沒有產生收入。

生產及分銷塑膠包裝材料

截至二零二五年三月三十一日止年度，本分部錄得收入206,900,000港元與去年同期166,600,000港元上升24.2%。收入上升主要因貿易及制造部門銷售增長所致。本分部溢利為26,200,000港元，較上年度上升20.2%(二零二四年：21,800,000港元)。溢利增長主要由於營運成本控制得宜及有效提高生產效率。

於年內，聚乙烯價格相對穩定；然而，紅海危機以及中國企業在美國301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問題，導致海運費大幅飆升。而特朗普政府實施的報復性關稅更進一步惡化了全球貿易環境，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

在二零二四年至二零二五年度，香港股票市場波動顯著，恒生指數由財政年度初期的16,926點至二零二五年三月中旬達到年內最高點24,874點，升幅達8,000點，顯示市場趨向樂觀。然而，由於美國近期向中國商品實施徵收新關稅，市場氣氛因此受到影響。

此期間，香港首次公開招募股票(IPO)活動與同期比較復甦步伐加快。在二零二五年首季，首次公開招募股票(IPO)活動數量顯著增加。近期股市日均成交額回升至2,000億至3,000億港元。這反映出投資者活動和市場信心的增加。

截至二零二五年三月三十一日年度，經紀佣金錄得4,400,000港元，與去年同期4,100,000港元比較，增加300,000港元，上升8.1%。然而，孖展客戶之利息收入為3,900,000港元，與上年度為6,600,000港元比較，減少2,700,000港元或41.1%，由於期內客戶面對不穩定市場而減少持倉所致。本財政年度分部經營溢利為6,300,000港元，較去年經營虧損6,200,000港元，轉虧為盈。主要由於通過損益表反映公平值變動的金融資產溢利為6,500,000港元，比較上年度虧損為7,300,000港元。

策略及前景

展望未來，由於地緣政治緊張局勢存在不確定性，我們將謹慎審視並適時調整我們的業務策略。

物業投資、發展及出租╱酒店營運

(i) 物業投資、發展及出租

面對於本年度及近期的利率趨勢及需求的結構性轉變，我們將在業務發展上採取務實態度，以規避風險，保持健康增長。我們將密切監察市場並考慮不同的挑戰及機會，以利用不同的策略對我們的物業組合產生可觀的回報。

對於WorkCave Hong Kong服務式辦公室而言，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體和軟體。我們致力於確保我們的辦公設施和服務以滿足不斷變化的市場需求。二零二四年的經濟復甦對市場產生了正面影響。儘管復甦速度低於預期，但自今年下半年以來，我們的服務式辦公室和共享工作間的出租率穩步上升。儘管二零二五年中美關稅戰的不確定性使得中小企業對辦公室需求更加謹慎，但隨著關稅情勢改善，我們預計下半年業務將會成長。我們對來年的業務前景仍保持謹慎樂觀的態度。

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6.2，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，以便推進所需的法定及土地管理程序。

(ii) 酒店營運

華國酒店已進行重大改動及加建工程。工程完成後，該樓宇已於二零二四年十二月取得入伙紙。酒店已申請酒店牌照並預計將於適當時候獲得。

生產及分銷塑膠包裝材料

特朗普政府的報復性關稅所引發的長期不確定性，持續為全球經濟前景蒙上陰影，加劇貿易與金融市場的波動，令企業愈發難以制定長期投資規劃。

儘管如此，未來仍然圍繞再工業化、循環經濟、綠色營運模式和數字經濟發展。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

對於來年展望，仍是充滿挑戰的一年。市場正在整固和觀望美國加徵關稅對全球的影響，存在對通貨膨脹和宏觀經濟放緩的擔憂。貿易緊張局勢升溫，使全球經濟不確定性增加和削弱對中國企業盈利能力的風險，因而會減弱投資氣氛。

市場成交額是影響我們業務的其中重要的一環，所以當市場整體成交增加，我們業務表現更好。

我們正採用成本策略，盡量提高資源效益。在動盪的市況中，我們像往常一樣，在業務上會採取謹慎的風險管理策略。

流動資金及財務資源

本集團一向採取一致的資本管理策略，以提供充足的流動資金以滿足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本。

於二零二五年三月三十一日，本集團的流動負債淨額為126,000,000港元(二零二四年：流動資產淨額為117,200,000港元)。主要是由於一筆金額為251,000,000港元的承諾貸款，將於一年內到期，並於年內從非流動負債重新分類為流動負債。於編製綜合財務報表時，鑒於本集團截至二零二五年三月三十一日的流動負債超逾其流動資產126,000,000港元，故董事已仔細考慮本集團未來流動資金狀況。

董事已審閱由管理層編製的目前表現及現金流量預測，作為評估本集團持續經營能力的部分，經仔細考慮下述事項後，董事合理地預期本集團有能力於報告期末起計十二個月持續經營並履行其到期的責任，經考慮以下事項：

(i) 本集團截至二零二五年三月三十一日止年度有穩健正面的經營活動所得現金淨流入，於二零二五年三月三十一日的銀行結餘及現金為74,500,000港元，使本集團可履行其付款責任；及

(ii) 於截至二零二五年三月三十一日止年度後，本集團取得新銀行融資285,000,000港元，並於到期時可償還到期的銀行借貸。

因此，董事的結論為，本集團有充足資源於可見未來持續經營，且個別或共同可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮的事件或情況並不存在重大不確定因素。

倘本集團未能繼續按持續經營基準營運，則將可能對綜合財務報表作出調整以將資產價值撇減至其可回收金額，將非流動資產重新歸類為流動資產，並為可能產生之任何未來負債計提撥備。該等潛在調整之影響並未於財務報表內反映。

於二零二五年三月三十一日，現金及現金等價物為74,500,000港元(二零二四年：41,800,000港元)，而貿易及其他應收賬款為58,300,000港元(二零二四年：101,600,000港元)。貿易及其他應付賬款為68,500,000港元(二零二四年：106,700,000港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團之銀行借貸為342,800,000港元(二零二四年：331,500,000港元)，其中短期借貸為290,200,000港元(二零二四年：58,300,000港元)，而長期借貸則為52,500,000港元(二零二四年：273,200,000港元)。本集團本年度之淨債務權益比率為24.2%%(二零二四年：25.6%)。此乃按本集團之總債務扣除受限制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。淨債務權益比率與去年相比下跌主要由於年內淨債務減少所致。

資本結構

於二零二五年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,114,400,000港元(二零二四年：1,135,600,000港元)。本集團的每股綜合資產淨值為5.0港元(二零二四年：5.1港元)。

外匯風險

本集團於香港及中國營運，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。

只要該貨幣與美元掛鈎，本集團就不會承受港元兑美元的重大外匯風險。

重大收購及出售

截至二零二五年三月三十一日止年度，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%減少至二零二五年三月三十一日的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15,700,000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。

截至二零二四年三月三十一日止年度，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的權益由二零二三年三月三十一日的33.2%減少至二零二四年三月三十一日的28%。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26,300,000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，截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，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

於二零二五年三月三十一日，本集團旗下員工為246人(二零二四年：244人)，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定。

股息

董事會建議向於二零二五年八月二十九日名列本公司股東登記冊之所有股東派發截至二零二五年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二四年：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」)上的股東批准後，末期股息分派將於二零二五年十月三日派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二五年八月二十二日(星期五)舉行。關於股東週年大會的通告將在本公司網站及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站上公佈，並會連同本公司二零二四／二零二五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

本公司將於二零二五年八月十九日(星期二)至二零二五年八月二十二日(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。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，股東最遲須於二零二五年八月十八日(星期一)下午四時前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股份過戶登記處，即位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301–04室之聯合證券登記有限公司，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

本公司將於二零二五年八月二十八日(星期四)至二零二五年八月二十九日(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。為符合資格收取建議末期股息，股東最遲須於二零二五年八月二十七日(星期三)下午四時前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司股份過戶登記處，即位於香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301–04室之聯合證券登記有限公司，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。於年內，陳文漢先生及蔡穎雯女士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。

根據守則條文第C.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。截至二零二五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)。

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具體查詢，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。本集團截至二零二五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。

審計師工作範圍

有關本集團截至二零二五年三月三十一日止年度業績初步公告的數字已獲本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司同意，與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額一致，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，故核數師並不對初步業績公佈發表任何意見或核證結論。

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。本公司之二零二四／二零二五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
主席兼執行董事
蔡乃端

香港，二零二五年六月二十七日

於本公告日期，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、陸紹傳博士及甘卓燊先生。