



永發置業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 0287)

2025/2026 中期報告

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未審核)	二零二四年 千港元 (未審核)
營業額	3	11,972	12,261
其他收入及溢利	4	716	2,116
按公平價值計入損益的權益工具之公平價值溢利		13,981	15,403
投資物業之公平價值虧損		(46,800)	(35,706)
行政及經營費用		(3,727)	(4,071)
融資成本		—	(201)
除所得稅前虧損	5	(23,858)	(10,198)
所得稅開支	6	(762)	(705)
本公司擁有人應佔期內虧損		(24,620)	(10,903)
其他全面收益：			
其後不能重新分類至損益之項目：			
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之公平價值變動		9,330	10,395
期內其他全面收益		9,330	10,395
本公司擁有人應佔期內全面收益總額		(15,290)	(508)
每股虧損(基本及攤薄)(港仙)	7	(61.6)	(27.3)

簡明綜合財務狀況表

結算至二零二五年九月三十日

	附註	二零二五年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (已審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,177	1,216
投資物業	8	701,000	747,800
未來發展物業		5,550	5,550
按公平價值計入其他全面收益之權益工具	9	69,213	60,373
		776,940	814,939
流動資產			
按公平價值計入損益之權益工具		83,430	66,433
貿易及其他應收賬款	10	3,293	834
應收稅項		12	9
現金及銀行存款		133,621	132,365
		220,356	199,641
流動負債			
其他應付賬款		7,151	4,360
應付稅項		870	627
		8,021	4,987
流動資產淨值		212,335	194,654
總資產減流動負債		989,275	1,009,593
非流動負債			
其他應付賬款		500	751
遞延稅項負債		1,108	1,085
		1,608	1,836
資產淨值		987,667	1,007,757
權益			
股本及儲備			
股本		40,000	40,000
儲備		947,667	967,757
權益總額		987,667	1,007,757

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

	本公司擁有人應佔股本權益				
	股本 千港元	資本儲備 千港元	公平 價值儲備 千港元	累積盈餘 千港元	總值 千港元
於二零二四年四月一日(已審核)	40,000	251	(11,221)	1,048,507	1,077,537
期內虧損	-	-	-	(10,903)	(10,903)
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益					
(「按公平價值計入其他全面收益」)					
之權益工具之公平價值變動	-	-	10,395	-	10,395
其他全面收益總額	-	-	10,395	-	10,395
全面收益總額	-	-	10,395	(10,903)	(508)
已付股息(附註11)	-	-	-	(4,800)	(4,800)
於二零二四年九月三十日(未審核)	40,000	251	(826)	1,032,804	1,072,229
於二零二五年四月一日(已審核)	40,000	251	(825)	968,331	1,007,757
期內虧損	-	-	-	(24,620)	(24,620)
其他全面收益：					
按公平價值計入其他全面收益之					
權益工具之公平價值變動	-	-	9,330	-	9,330
其他全面收益總額	-	-	9,330	-	9,330
全面收益總額	-	-	9,330	(24,620)	(15,290)
已付股息(附註11)	-	-	-	(4,800)	(4,800)
出售按公平價值計入其他全面收益					
之權益工具時由公平價值儲備					
轉入累積盈餘	-	-	(51)	51	-
於二零二五年九月三十日(未審核)	40,000	251	8,454	938,962	987,667

簡明綜合現金流量表

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 千港元 (未審核)	二零二四年 千港元 (未審核)
經營活動現金流量		
營運所得之現金	3,351	8,498
繳納所得稅	(500)	(310)
經營活動現金所得淨額	2,851	8,188
投資活動現金流量		
投資物業增加	-	(6)
按公平價值計入其他全面收益之權益工具之銷售收入	490	-
已收利息	716	2,116
投資活動現金所得淨額	1,206	2,110
融資活動現金流量		
償還銀行貸款	-	(16,295)
已派股息	(2,801)	(2,756)
已付利息	-	(201)
融資活動現金支出淨額	(2,801)	(19,252)
現金及等同現金資產增加／(減少)淨額	1,256	(8,954)
期初之現金及等同現金資產	132,365	140,604
期末之現金及等同現金資產	133,621	131,650

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年九月三十日止六個月

1. 編製基準及主要會計政策

此等截至二零二五年九月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表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」)及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定而編製。

此等中期簡明綜合財務報表包括簡明綜合財務報表及若干註釋。該等註釋載有若干事項及交易的闡釋，對瞭解本集團自二零二五年三月三十一日止年度的已審核綜合財務報表發出後的財務狀況及業績的轉變極為重要。此等中期簡明綜合財務報表及註釋並未包括根據香港財務報告會計準則編製的完整財務報表所需的一切資料，並應與截至二零二五年三月三十一日止年度之本集團年度綜合財務報表一併閱讀。

此等中期簡明綜合財務報表乃按歷史成本(除投資物業、未來發展物業及若干財務工具(如適用)則以公平價值列賬外)慣例。歷史成本一般基於對商品和服務的公平價值確定。

此等中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之財務報表所採用之會計政策一致。惟採納於二零二五年四月一日開始之年度期間首次生效之新訂及經修訂香港財務報告會計準則除外。

此等未經審核中期簡明綜合財務報表內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的財務資料並不屬於本公司該年的法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據香港法例第622章香港公司條例(「《公司條例》」)第436條規定而披露的關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定將截至二零二五年三月三十一日止年度的綜合財務報表送呈公司註冊處。

1. 編製基準及主要會計政策(續)

本公司的核數師已就截至二零二五年三月三十一日止年度的該等綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條的述明。

按香港會計準則第34號編製此等中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及直至目前為止年度之彙報的資產與負債、收入與支出金額，實際業績可能有別於該等估計。本公司管理層在應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不確定性的主要來源，與二零二五年三月三十一日止年度之已審核財務報表所應用者一致。

本集團應用由香港會計師公會所頒佈之強制性生效新訂或經修訂香港財務報告會計準則對本中期期間內的中期簡明綜合財務報表內的報告金額和／或披露並無構成重大影響，惟另有說明除外。

本集團並無提前應用已頒佈但未生效的新訂或經修訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預計已頒佈但尚未生效的其他新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋並無對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

2. 分部資料

本集團根據本集團主要決策者(即執行董事)所審閱用於評估經營分部表現及制訂有關營運決策的內部報告釐定營運分部。本集團所有業務均在香港進行。

本集團可報告分部如下：

證券投資
物業租賃
物業發展

— 證券長期投資及短期買賣
— 出租投資物業
— 未來發展物業

2. 分部資料(續)

本集團於期內之收入及業績按營運部分分析如下：

(未審核)	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	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	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
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入								
—對外收入	4,451	4,664	7,509	7,585	12	12	11,972	12,261
淨溢利或虧損前分部業績	3,757	3,997	5,498	5,344	(17)	(15)	9,238	9,326
按公平價值計入損益 (「按公平價值計入 損益」)的權益工具之 公平價值溢利	13,981	15,403	-	-	-	-	13,981	15,403
投資物業公平價值虧損	-	-	(46,800)	(35,706)	-	-	(46,800)	(35,706)
分部業績	17,738	19,400	(41,302)	(30,362)	(17)	(15)	(23,581)	(10,977)
銀行利息收入							716	2,116
融資成本							-	(201)
未分配之企業開支							(993)	(1,136)
除所得稅前虧損							(23,858)	(10,198)

2. 分部資料(續)

本集團個別分部資產及負債分析如下：

	證券投資		物業租賃		物業發展		合併總額	
	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
資產								
分部資產	164,616	138,566	708,708	758,658	5,550	5,550	878,874	902,764
應收稅項	-	-	12	9	-	-	12	9
	164,616	138,566	708,720	758,667	5,550	5,550	878,886	902,773
未分配之企業資產							118,410	111,807
資產總額							997,296	1,014,580
負債								
分部負債	234	306	3,368	3,391	130	109	3,732	3,806
應付及遞延稅項負債	-	-	1,978	1,713	-	-	1,978	1,713
	234	306	5,346	5,104	130	109	5,710	5,519
未分配之企業負債							3,919	1,304
負債總額							9,629	6,823

分部資產包括全部有形資產及流動資產，惟其他未分配之總部及企業資產(包括定期及銀行存款)除外，原因為該等資產乃按集團基準管理。分部負債包括經營各分部直接管理之流動負債及借貸，惟其他未分配之總部及企業負債除外，原因為該等負債乃按集團基準管理。

3. 營業額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未審核)	二零二四年 千港元 (未審核)
租金收入總額	7,521	7,597
上市證券之股息收入		
—按公平價值計入損益之權益工具	2,523	2,448
—按公平價值計入其他全面收益之權益工具	1,928	2,216
	4,451	4,664
	11,972	12,261

4. 其他收入及溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未審核)	二零二四年 千港元 (未審核)
銀行利息收入	716	2,116
	716	2,116

5. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除以下各項後得出：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未審核)	二零二四年 千港元 (未審核)
折舊	39	40
銀行借貸利息	—	201
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備	27	32

6. 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未審核)	二零二四年 千港元 (未審核)
香港利得稅	739	704
遞延所得稅	23	1
所得稅開支	762	705

除本公司一間附屬公司為兩級制度利得稅之合資格企業外，香港利得稅乃根據估計應課稅溢利以16.5%（截至二零二四年九月三十日止六個月：16.5%）之稅率計算。就該附屬公司而言，首2,000,000港元應課稅溢利以8.25%（截至二零二四年九月三十日止六個月：8.25%）之稅率繳納稅項，餘下應課稅溢利以16.5%（截至二零二四年九月三十日止六個月：16.5%）之稅率繳納稅項。

7. 每股虧損

期內每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損除以期內本集團所持40,000,000股（截至二零二四年九月三十日止六個月：40,000,000股）已發行普通股之加權平均數計算。在二零二五年九月三十日止六個月及二零二四年九月三十日止六個月該兩個期間內概無尚未行使的潛在攤薄普通股。

8. 投資物業

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (已審核)
公平價值		
期／年初之結餘	747,800	856,700
增加	-	6
於溢利或虧損中確認的公平價值減少	(46,800)	(108,906)
期／年末之結餘	701,000	747,800

8. 投資物業(續)

本集團所有物業均位於香港，如下列其租賃期限持有：

	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
短期租賃	11,500	12,500
中期租賃	200,400	212,300
長期租賃	489,100	523,000
	701,000	747,800

租賃款項可能定期改變以反映市場租金。

截至二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日止之本集團投資物業已作出重估。期內錄得公平價值虧損約46,800,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：35,706,000港元)，並在本期內的簡明綜合損益表入賬。截至二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日止之本集團投資物業的公平價值已由獨立專業評估顧問永利行評估顧問有限公司以直接比較法作出計算。

投資物業包括於二零二五年九月三十日賬面值為420,000,000港元(二零二五年三月三十一日：450,000,000港元)在香港的重建中投資物業。

9. 按公平價值計入其他全面收益之權益工具

	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
香港上市股票，以公平價值	69,213	60,373

由於本集團認為該投資屬長期策略性資本投資，故上市股權證券不可撤銷地指定為按公平價值計入其他全面收益。本集團持有每家相關被投資公司已發行股本少於1%的權益。

本集團最高五大持有的按公平價值計入其他全面收益之權益工具如下：

證券代號	證券名稱	主要業務	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日
			千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
388	香港交易及結算所有限公司	金融業	20,565	16,043
2	中電控股有限公司	公用事業	10,634	10,461
1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	6,895	6,655
1	長江和記實業有限公司	綜合企業	5,135	4,383
386	中國石油化工股份有限公司-H股	能源	4,658	4,715

上述股權證券之公平價值變動在其他全面收益內確認，並於權益中公平價值儲備內累計。當撤銷相關股權證券時，本集團將金額自公平價值儲備轉入累積盈餘。

截至二零二五年九月三十日止六個月，本集團出售若干股權證券，出售日期的公平價值約490,000港元(二零二四年九月三十日止六個月：無)，該等出售導致權益中的按公平價值計入其他全面收益之權益工具累計收益轉移約51,000港元(二零二四年九月三十日止六個月：無)。

上市證券的公平價值乃按報告期末的報價市值釐定。

10. 貿易及其他應收賬款

	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
應收租金(附註)		
– 30天內	61	48
– 31天至60天內	52	22
– 61天至90天內	17	12
其他應收款項	130	82
按金及預付費用	2,967	469
	255	315
減：預期信貸虧損撥備	3,352	866
	(59)	(32)
貿易及其他應收賬款總額，淨額	3,293	834

附註：

來自租戶的應收租金在出示發票時支付。租戶普遍需按租約條款以預繳方式支付每月租金。截至二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日止，所有貿易及其他應收賬款預期於一年內收回。賬齡分析乃按報告期末的發票日期呈列。本集團持有租金按金作為該等餘額的抵押品。

於釐定應收租金之可收回性時，本集團審視於報告期末各租戶應收租金的可收回價值，以確保就不可收回金額作出足夠減值虧損。由於自租戶收取按金，因此面對的信貸風險有限。對逾期90天的結餘而言，於抵銷相關租戶的按金後，將會就有關金額作出全面撥備。

貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 九月三十日	二零二五年 三月三十一日
	千港元 (未審核)	千港元 (已審核)
期／年初之結餘	32	42
撥備／(回撥)	27	(10)
期／年末之結餘	59	32

11. 股息

(a) 期內本公司股東應佔應付股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未審核)	二零二四年 千港元 (未審核)
於報告期末後建議擬派中期股息 — 每股普通股港幣2仙(二零二四年：港幣2仙)	800	800
	800	800

於報告期末後建議擬派之中期股息並無於報告期末確認為負債。

(b) 上一個財政年度應佔並於期內批准及派發之股息：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未審核)	二零二四年 千港元 (未審核)
宣派末期股息 — 每股普通股港幣12仙(二零二四年：港幣12仙)	4,800	4,800
	4,800	4,800

12. 資本性承擔

	二零二五年 九月三十日 千港元 (未審核)	二零二五年 三月三十一日 千港元 (已審核)
已訂約但未撥備： 有關投資物業重建的資本開支	12,050	12,050
已授權但未訂約： 有關投資物業重建的資本開支	54,000	54,000

13. 關連人士交易

關鍵管理人員的薪酬

主要管理層包括董事會及其他主要人員，其薪酬披露如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未審核)	二零二四年 千港元 (未審核)
董事袍金	420	420
薪金及其他福利	957	947
界定供款退休計劃之供款	27	27
	1,404	1,394

14. 以公平價值計量之金融工具

以公平價值列報之財務資產

公平價值等級分類

下表呈列有關財務資產及財務負債經常性公平價值計量之分析。此等公平價值計量根據估值技術內使用之輸入數據而於公平價值等級中分類為不同級別。不同級別定義如下：

第一級：以相同資產或負債於活躍市場的報價值(未經調整)計算其公平價值；

第二級：於第一級計入之報價值以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入項目；及

第三級：並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得輸入項目)之資產或負債輸入項目。

財務資產整體分類為公平價值等級的層次乃基於最低輸入數據水平，此對公平價值計量極為重要。

14. 以公平價值計量之金融工具(續)

以公平價值列報之財務資產(續)

公平價值等級分類(續)

以公平價值列報之財務資產分組如下：

經常性的公平價值計量財務資產：	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總額 千港元
於二零二五年九月三十日(未審核)				
按公平價值計入其他全面損益之權益工具				
— 香港上市股票	69,213	—	—	69,213
按公平價值計入損益之權益工具				
— 香港上市股票	83,430	—	—	83,430
	152,643	—	—	152,643
於二零二五年三月三十一日(已審核)				
按公平價值計入其他全面損益之權益工具				
— 香港上市股票	60,373	—	—	60,373
按公平價值計入損益之權益工具				
— 香港上市股票	66,433	—	—	66,433
	126,806	—	—	126,806

期內並無金融工具之間的公平價值等級轉換。本集團的政策是於轉移的事件或情況轉變發生當日確認公平價值架構級別之間的轉移。

中期股息

董事局議決派發中期股息每股港幣2仙(二零二四年：港幣2仙)，合共股息800,000港元(二零二四年：800,000港元)，有關股息將於二零二六年一月九日派發予二零二五年十二月二十三日前辦公時間結束時名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股東登記

本公司將於二零二五年十二月十九日星期五至二零二五年十二月二十三星期二(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為確保可獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零二五年十二月十八日星期四下午四時三十分前送抵本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

董事之證券權益

於二零二五年九月三十日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據該等證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)或本公司根據證券及期貨條例第352條須予備存之登記冊所記錄或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	個人權益	持股數量			合計	佔本公司
		家族權益	公司權益	其他權益		已發行股本的 大約百分比
執行董事：						
伍大偉先生	3,899,077	—	3,370,500*	—	7,269,577	18.2%
伍大賢先生	1,886,000	—	—	12,800,423#	14,686,423	36.7%
非執行董事：						
蘇國樑先生	5,961,077	—	—	—	5,961,077	14.9%
蘇國偉先生	4,989,923	36,000	—	—	5,025,923	12.6%
伍國芬女士	105,000	—	—	—	105,000	0.3%

董事之證券權益(續)

- * 有關伍大偉先生及屬於已故伍時華先生的遺產之3,370,500股公司權益，乃伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有之公司Rheingold Holdings Limited所持有。
- # 有關伍大賢先生其他權益之12,800,423股，乃伍大賢先生作為他的已故父親伍時華先生的遺產的遺產管理人，當中的3,370,500股由公司Rheingold Holdings Limited所持有，該公司乃由執行董事伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產實益擁有。

除上文所述外，本公司董事或其聯繫人等並無擁有本公司或任何聯繫公司之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉。

各董事，其配偶或其18歲以下之子女均未給予認購本公司股份之權利。

主要股東

於二零二五年九月三十日，除本公司董事伍大偉先生、伍大賢先生、蘇國樑先生和蘇國偉先生，和Rheingold Holdings Limited（由伍大偉先生及已故伍時華先生的遺產的遺產管理人伍大賢先生共同持有）外，沒有人持有根據證券及期貨條例第336條須記錄於登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

除上文所披露者外，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉的公司之董事或僱員。

股本買賣或贖回安排

本公司及其附屬公司於本期內，並無買賣或贖回本公司及任何其附屬公司所發行之股本。

董事進行公司證券交易行為守則

本公司已採納上市規則附錄C3「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易的守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，獲悉「標準守則」中所要求的標準已在截至二零二五年九月三十日止期內已遵守。

審核委員會

審核委員會現時由三位獨立非執行董事及一位非執行董事組成。

應審核委員會的要求，本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已根據香港會計師公會所頒佈的香港相關服務準則4400號(修訂版)「協定程序之委聘」對本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表進行若干協定程序。

核數師進行之協定程序僅用於協助審核委員會審閱本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的中期業績。由於該協定程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證工作準則而進行核證聘用。因此，本公司核數師概不對本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的中期業績發表意見或作出保證結論。

審核委員會已與本公司管理層審閱及討論本集團所採納之會計原則及慣例，內部監控措施及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零二五年九月三十日止六個月的未經審核之綜合中期業績。

員工及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團有四位員工(不包括兩位執行董事)(截至二零二四年九月三十日止六個月：四)。本公司之薪酬政策確保僱員(包括執行董事及高級管理層)之薪酬乃根據僱員之技能、知識、對本公司事務之責任及投入程度而釐定。本集團按照員工個別表現，定期審閱其薪酬政策及薪酬計劃。截至二零二五年九月三十日止六個月，集團員工薪酬，包括強制性公積金供款約35,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：35,000港元)合共約930,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：921,000港元)。

公司管治

除下文所述外，本公司董事並無獲悉任何資料足以合理顯示本公司，於截至二零二五年九月三十日止六個月內，並未遵守或曾違反上市規則附錄C1「企業管治守則」所載之全部守則條文：

- 本集團並無特定行政總裁。在一般情況下，所有策略性決定均須各執行董事預先批核，並於正式董事會上或以書面決議確認。在持續改變的經濟環境下，本集團認為現時架構及決策模式最為恰當；及
- 由於董事會認為董事現時採納審慎的管理政策，因此本集團現時並無為董事的行為所引致的訴訟行動購買保險，然而，該保險之需要將不時檢討。

業務回顧及展望

業務回顧

本集團期內之營業額約11,972,000港元，較去年同期下跌約289,000港元(或2.4%)。

於回顧期內，本集團錄得虧損約24,620,000港元，較去年同期虧損增加約13,717,000港元(或125.8%)。虧損增加主要原因是投資物業公平價值虧損較去年同期增加所致。

物業租賃

本集團之租金收入約7,509,000港元，較去年同期下跌約76,000港元(或1%)。

撇除經常性投資物業估值溢利或虧損，租賃分部業務於期內錄得穩定溢利約5,498,000港元。

消費習慣的轉變持續影響零售市場，導致香港物業市場氣氛疲弱。金融機構實施的收緊貸款政策及其他不明朗的外圍環境因素，為經濟前景及物業市場氣氛帶來挑戰。在該等不利因素下，務求為本集團股東權益的負面影響減至最低，位於福全街31號的重建項目(「福全街項目」)已暫緩。本集團持續審慎評估該項目成本效益，並定期檢視市場變化。待董事認為時機合適且市場環境許可時，本集團將重啟並加速重建計劃。

業務回顧及展望(續)

物業租賃(續)

於回顧期內，本集團錄得投資物業公平價值虧損約46,800,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：35,706,000港元)。於二零二五年九月三十日止，本集團之投資物業公平價值為701,000,000港元(二零二五年三月三十一日：747,800,000港元)。

物業發展

截至二零二五年九月三十日止期內，本集團並無錄得未來發展物業公平價值溢利或虧損(截至二零二四年九月三十日止六個月：無)。

截至本報告日，未來發展物業並無重大進展。

證券投資

股息收入較去年同期減少約213,000港元(或4.6%)至約4,451,000港元。

於回顧年內，本集團出售若干按公平價值計入其他全面收益之權益工具，總代價約490,000港元，該等出售為集團帶來已變現溢利約51,000港元(二零二四年九月三十日止六個月：無)，並由公平價值儲備直接轉至累積盈餘。

於回顧期內，本集團錄得按公平價值計入損益的權益工具公平價值溢利約13,981,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：15,403,000港元)和按公平價值計入其他全面收益的權益工具公平價值溢利約9,330,000港元(截至二零二四年九月三十日止六個月：10,395,000港元)，並分別在損益表和其他全面收益表內反映。管理層繼續密切關注市場，並將在認為合適的情況下作出適當調整。截至二零二五年九月三十日止，本集團之上市證券投資組合市值約152,643,000港元(二零二五年三月三十一日：126,806,000港元)。

業務回顧及展望(續)

證券投資(續)

截至二零二五年九月三十日止，本集團最高五大持有的證券投資(包括長期持有和買賣用途)的資料分別在以下附表1及附表2刊列：

附表1：本集團最高五大持有的長期證券投資的資料

證券 代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於二零二五年 九月三十日 之公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產 的比例	期內公平 價值溢利/ (虧損) (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 388	香港交易及結算所有限公司	金融業	9,602	20,565	2.1%	4,522	279
2. 2	中電控股有限公司	公用事業	9,023	10,634	1.1%	173	208
3. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	6,881	6,895	0.7%	240	195
4. 1	長江和記實業有限公司	綜合企業	9,480	5,135	0.4%	751	223
5. 386	中國石油化工股份有限公司-H股 其他證券(註(1))	能源業	7,030	4,658	0.5%	(58)	258
			26,032	21,326	2.1%	3,702	765
合共			68,048	69,213	6.9%	9,330	1,928

註(1)：其他證券包括十隻香港上市證券。當中五隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要包括地產建築業、綜合企業、金融業及資訊科技。

註(2)：本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

附表2：本集團最高五大持有的買賣證券的資料

證券 代號	證券名稱	主要業務	投資成本 (千港元)	於二零二五年 九月三十日 之公平價值 (千港元)	佔本集團 總資產 的比例	期內公平 價值溢利/ (虧損) (千港元)	股息收入 (千港元)
1. 2628	中國人壽保險股份有限公司-H股	金融業	14,962	17,680	1.8%	5,680	355
2. 9988	阿里巴巴集團控股有限公司-SW	資訊科技	20,312	16,815	1.7%	4,655	186
3. 3988	中國銀行股份有限公司-H股	金融業	6,556	7,532	0.8%	(760)	208
4. 1398	中國工商銀行股份有限公司-H股	金融業	8,388	7,462	0.7%	260	211
5. 914	安徽海螺水泥股份有限公司-H股 其他證券(註(1))	原材料	11,558	5,405	0.5%	345	215
			47,611	28,536	2.9%	3,801	1,348
合共			109,387	83,430	8.4%	13,981	2,523

註(1)：其他證券包括二十三隻香港上市證券。當中十隻是恒生指數成份股，該等公司的主要業務主要為地產建築業、能源業、必需性消費、汽車業、公用事業及房地產信託基金。

註(2)：本集團持有少於每家公司已發行股份的1%權益。

業務回顧及展望(續)

流動資金及財政來源

本集團於二零二五年九月三十日止持有現金結存約133,621,000港元(二零二五年三月三十一日：132,365,000港元)。本集團用於物業重建項目的已訂約但未撥備的未償付資本性承擔金額為12,050,000港元。預計重建項目的資本性支出部份由內部支付，部份由建築貸款支付。管理層將繼續按照審慎的財務政策運營，並將採取所有必要措施，以確保本集團能保持足夠現金流及所需信貸額度，以應付將來之業務運作及資本開支。本集團將繼續密切關注市場變化，尤其利率趨勢、香港金融管理局及香港特別行政區政府的實施政策和銀行業對房地產貸款的態度。當本集團認為對全體股東帶來最佳利益時，本集團將考慮為本集團的物業發展安排新的信貸額度。長遠而言，在不時改變的經濟環境下，本集團將繼續致力採納最佳財務結構，為股東帶來最佳利益。

本集團截至二零二五年九月三十日止六個月並無使用任何金融工具作對沖用途。

資產抵押

截至二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日止，本集團並無任何資產抵押予銀行以提供一般銀行授信予本集團。

或然負債

本集團截至二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日止期間並無任何或然負債。

外匯風險

由於本集團之業務活動僅在香港經營，且主要以港元為主，故本集團並無重大外匯風險或匯率波動。

業務回顧及展望(續)

展望

受證券市場良好情緒的帶動，截至二零二五年九月三十日，恒生指數較截至二零二五年三月三十一日的指數上升16.1%至26,855.56點。本集團證券投資的中期表現與市場趨勢大致一致，並反映在本中期業績內。然而，管理階層預計香港的營商環境將繼續面對具大挑戰，原因是北上消費似乎不能逆轉，對香港零售業、餐飲業等造成負面影響。另外，鑑於房地產市場信心疲弱，房地產投資價值似乎繼續受壓，金融機構對房地產發展商的貸款仍持續謹慎。我們將繼續關注市場情緒和利率走勢，並在各業務板塊和房地產發展計畫中做出符合公司股東最佳利益的適當決策。在適當的時候，本集團將與銀行協商貸款安排，以使重建計畫重回正軌。

承董事局命

主席
伍大偉

香港，二零二五年十一月二十八日

於本報告日期，本公司董事會之執行董事為伍大偉先生及伍大賢先生，非執行董事為蘇國樑先生、蘇國偉先生及伍國芬女士，獨立非執行董事為吳志揚博士、陳雪菲女士及邢沛能先生。