

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)

**截至二零二六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」)截至二零二六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

截至二零二六年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
收入	5	228,533,157	232,260,459
銷售及服務成本		<u>(163,872,294)</u>	<u>(160,538,684)</u>
毛利		64,660,863	71,721,775
其他收入及其他收益		17,107,468	11,927,771
投資物業公平值變動產生之虧損 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	8	(3,013,692)	6,479,501
銷售及分銷費用		(3,561,724)	(4,567,978)
行政費用		(48,094,062)	(48,868,708)
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 回撥/(撥備)	8	1,250,849	(2,054,628)
其他營運費用		(870,712)	(1,055,468)
財務成本	6	(19,950,415)	(18,770,984)
視作出售一間聯營公司權益之虧損 應佔聯營公司業績		<u>(385,222)</u>	<u>15,975,753</u>
除稅前虧損		(38,569,958)	(21,475,852)
所得稅費用	7	<u>(3,778,699)</u>	<u>(4,345,315)</u>
年度虧損	8	<u><u>(42,348,657)</u></u>	<u><u>(25,821,167)</u></u>
年度虧損應佔：			
本公司擁有人		(43,019,807)	(25,568,231)
非控股權益		<u>671,150</u>	<u>(252,936)</u>
		<u><u>(42,348,657)</u></u>	<u><u>(25,821,167)</u></u>
本公司擁有人應佔每股虧損 基本及攤薄(港仙)	10	<u><u>(19.1)</u></u>	<u><u>(11.3)</u></u>

綜合全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
年度虧損	8	(42,348,657)	(25,821,167)
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)		14,045,845	4,711,636
應佔一間聯營公司的其他全面(虧損)/			
收益		(49,668)	26,403,025
從以成本計算的物業、機器及設備以			
及使用權資產轉為以公平值計算的			
投資物業的重估儲備(已扣除稅項)		82,231,551	10,541,626
重新計量長期服務金(「長期服務金」)			
責任		(35,199)	132,370
		<u>96,192,529</u>	<u>41,788,657</u>
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		12,920,972	(855,314)
應佔聯營公司的其他全面虧損		(11,855,958)	(5,618,912)
		<u>1,065,014</u>	<u>(6,474,226)</u>
年度其他全面收益		<u>97,257,543</u>	<u>35,314,431</u>
年度全面收益總額		<u>54,908,886</u>	<u>9,493,264</u>
全面收益總額應佔：			
本公司擁有人		53,499,193	9,852,126
非控股權益		1,409,693	(358,862)
		<u>54,908,886</u>	<u>9,493,264</u>

綜合財務狀況表

於二零二六年三月三十一日(以港元列示)

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		317,322,651	292,052,569
使用權資產		6,051,666	11,233,226
投資物業		744,004,007	669,251,758
聯營公司權益		257,379,035	270,186,940
無形資產		981,500	3,201,501
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)		110,664,827	95,416,457
應收貸款		30,532,416	28,750,351
購買物業、機器及設備的預付款		1,153,979	1,354,363
遞延稅項資產		132,774	344,659
		<u>1,470,922,855</u>	<u>1,374,491,824</u>
流動資產			
存貨		40,506,212	44,756,941
貿易及其他應收賬款	11	51,627,437	58,287,789
按金及預付款項		4,966,531	3,968,391
可退回稅項		3,212,382	1,926,173
按攤銷成本計量之債務工具投資		34,315,805	–
通過損益反映公平值變動的金融資產		36,743,500	27,052,000
證券業務客戶信託存款		31,617,045	31,490,556
受限制銀行結餘		1,268,689	–
現金及現金等價物		56,106,356	74,468,842
		<u>260,363,957</u>	<u>241,950,692</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零二六年三月三十一日(以港元列示)

	附註	二零二六年 港元	二零二五年 港元
流動負債			
貿易及其他應付賬款	12	99,084,380	68,508,125
合約負債		1,153,107	791,230
銀行貸款		63,285,565	290,229,378
租賃負債		1,016,403	1,048,284
應付一位非控股權益款項		–	3,460,000
應繳稅項		2,983,166	3,916,970
		<u>167,522,621</u>	<u>367,953,987</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>92,841,336</u>	<u>(126,003,295)</u>
總資產減流動負債		<u>1,563,764,191</u>	<u>1,248,488,529</u>
非流動負債			
銀行貸款		297,431,173	52,551,077
應付一間聯營公司款項		51,695,043	57,540,664
遞延稅項負債		42,579,981	13,353,023
長期服務金責任		1,056,829	924,322
		<u>392,763,026</u>	<u>124,369,086</u>
淨資產		<u><u>1,171,001,165</u></u>	<u><u>1,124,119,443</u></u>
權益			
股本		245,062,941	245,062,941
儲備		916,072,376	869,311,831
本公司擁有人應佔權益		1,161,135,317	1,114,374,772
非控股權益		9,865,848	9,744,671
總權益		<u><u>1,171,001,165</u></u>	<u><u>1,124,119,443</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二六年三月三十一日止年度(以港元列示)

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國內地。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。

董事會已於二零二六年六月二十九日批准發佈截至二零二六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 於二零二五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，本集團已首次應用於本集團二零二五年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表生效之香港會計準則第21號「缺乏可兌換性」(「香港會計準則第21號」)(修訂本)。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明一間實體應如何評估一種貨幣是否可兌換，以及當缺乏可兌換性時，應如何釐定現貨匯率。此外，該等修訂本亦要求一間實體披露額外資料，讓其財務報表之使用者了解該種不可兌換為其他貨幣之貨幣如何或預期如何影響該實體之財務表現、財務狀況及現金流量。該等修訂本對本集團之財務報表並無任何重大影響。

該等修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

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，且本集團並無提早採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表內之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露及相關修訂本 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)	財務工具分類及計量(修訂本) ¹
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)	涉及倚賴自然能源生產電力之合約 ¹
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 ³
香港會計準則第21號 (修訂本)	換算為惡性通脹呈列貨幣 ²
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冊 ¹
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人就載有按要求還款條文之有 期貸款作出之分類 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 生效日期尚未釐定

本公司董事預期所有該等準則將於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。下文提供預期將對本集團會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的資料。其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則預期不會對本集團的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，對香港會計準則第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，對其他若干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。本公司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(「香港會計師公會」)所頒佈的所有適用香港財務報告準則會計準則(該統稱包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)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	於香港及中國內地投資、發展及出租物業
酒店營運	於香港提供之酒店服務
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

截至二零二六年三月三十一日止年度，於香港提供之酒店服務為本集團的業務之一。於二零二五年七月，本集團的酒店開業，因此，於香港提供之酒店服務獲本公司執行董事重新界定為本集團的主要業務之一。於香港提供之酒店服務的業績亦分開進行檢討及評估以作管理層報告用途。於過往年度，於香港提供之酒店服務的業績納入物業投資、發展及出租之分部內。因此，截至二零二五年三月三十一日止年度之分部資料已根據香港財務報告準則第8號之要求重新呈列以便與修訂後的報告分部進行比較。

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。

D) 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	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元
		(重新呈列)		(重新呈列)						
分部收入										
—來自外部客戶	<u>21,295,189</u>	<u>15,409,210</u>	<u>23,115,817</u>	<u>-</u>	<u>175,903,644</u>	<u>206,932,155</u>	<u>8,218,507</u>	<u>9,919,094</u>	<u>228,533,157</u>	<u>232,260,459</u>
分部業績	<u>12,164,330</u>	<u>4,854,835</u>	<u>(7,347,404)</u>	<u>(3,708,208)</u>	<u>23,057,543</u>	<u>26,183,198</u>	<u>(395,479)</u>	<u>6,252,440</u>	<u>27,478,990</u>	<u>33,582,265</u>
投資物業公平值變動產生 之虧損	<u>(45,713,311)</u>	<u>(36,601,413)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45,713,311)</u>	<u>(36,601,413)</u>
	<u>(33,548,981)</u>	<u>(31,746,578)</u>	<u>(7,347,404)</u>	<u>(3,708,208)</u>	<u>23,057,543</u>	<u>26,183,198</u>	<u>(395,479)</u>	<u>6,252,440</u>	<u>(18,234,321)</u>	<u>(3,019,148)</u>
視作出售一間聯營公司 權益之虧損										(15,661,473)
未分配財務成本									(19,950,415)	(18,770,984)
應佔聯營公司業績									(385,222)	15,975,753
除稅前虧損									(38,569,958)	(21,475,852)
所得稅費用									(3,778,699)	(4,345,315)
年度虧損									<u>(42,348,657)</u>	<u>(25,821,167)</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。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	
	二零二六年 港元	二零二五年 港元	二零二六年 港元	二零二五年 港元
香港(處所)	71,481,483	48,320,195	886,489,790	906,478,104
亞洲(不包括中國內地、香港 及菲律賓)	46,122,963	46,773,374	–	–
大洋洲	33,689,162	44,206,874	–	–
中國內地	46,601,795	57,806,376	197,683,932	85,328,315
北美洲	14,678,165	18,818,445	–	–
歐洲	15,959,589	16,335,195	–	–
菲律賓	–	–	242,719,116	255,473,938
	<u>228,533,157</u>	<u>232,260,459</u>	<u>1,326,892,838</u>	<u>1,247,280,357</u>

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：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
來自客戶合約之收入		
貨品銷售	175,903,644	206,932,155
經紀佣金	4,749,475	4,413,925
酒店營運收益	23,115,817	–
	<u>203,768,936</u>	<u>211,346,080</u>
其他來源之收入		
租金及相關收益	21,295,189	15,409,210
從客戶收取之利息收益	1,856,075	3,894,217
上市股本證券股息收益	1,612,957	1,610,952
	<u>24,764,221</u>	<u>20,914,379</u>
總收入	<u>228,533,157</u>	<u>232,260,459</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

本集團通過從以下地區市場的商品和服務的轉移中於一個時間點獲得的收入如下：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
地區市場		
香港	47,387,378	28,096,880
亞洲(不包括中國內地及香港)	46,122,963	46,773,374
中國內地	45,931,679	57,115,312
大洋洲	33,689,162	44,206,874
北美洲	14,678,165	18,818,445
歐洲	15,959,589	16,335,195
	<u>203,768,936</u>	<u>211,346,080</u>
	二零二六年 港元	二零二五年 港元
收入確認之時間：		
在某一時間點	180,653,119	211,346,080
在一段時間內轉移	23,115,817	-
	<u>203,768,936</u>	<u>211,346,080</u>

6. 財務成本

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
利息費用於：		
銀行貸款	14,011,289	18,684,348
其他借貸	46,750	93,565
應付一間聯營公司款項之估算利息費用	4,187,927	3,429,460
租賃負債之財務費用	33,578	25,532
應收貸款之財務費用	835,749	1,768,267
銀行費用	2,022,492	1,428,053
長期服務金責任之淨利息費用	31,047	64,601
	<u>21,168,832</u>	<u>25,493,826</u>
總借款成本	21,168,832	25,493,826
減：合格資產成本中可資本化之金額(附註)	(1,218,417)	(6,722,842)
	<u>19,950,415</u>	<u>18,770,984</u>

附註：該金額指與具體借款相關的借款成本。

7. 所得稅費用

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
香港利得稅		
—即期稅項	2,725,710	4,019,212
—過往年度撥備不足	50,910	34,429
—稅務寬減	(9,000)	(4,500)
	<u>2,767,620</u>	<u>4,049,141</u>
中國企業所得稅(「企業所得稅」)		
—即期稅項	<u>431,902</u>	<u>509,366</u>
遞延稅項稅費/(抵免)	<u>579,177</u>	<u>(213,192)</u>
本年度所得稅費用總額	<u>3,778,699</u>	<u>4,345,315</u>

二零二六年香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%(二零二五年: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二零二五年基準計算。

截至二零二六年三月三十一日止年度香港利得稅撥備考慮到政府給予2025/26課稅年度應付稅款100%的減免,每個業務最多減免3,000港元(二零二五年:2024/25課稅年度最多減免1,500港元,並在計算截至二零二五年三月三十一日止年度的撥備時考慮在內)。

於兩個年度,根據中華人民共和國(「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

年度虧損乃經扣除／(計入)以下各項：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
已售存貨成本	113,717,885	134,668,183
產生租金收益之直接經營費用	3,094,503	2,174,399
核數師酬金：		
—核數服務	918,000	920,000
—非審核服務	—	340,000
	<u>918,000</u>	<u>1,260,000</u>
折舊：		
—物業、機器及設備(附註)	21,769,863	8,215,896
—使用權資產	1,607,573	1,847,701
	<u>23,377,436</u>	<u>10,063,597</u>
通過損益反映公平值變動的金融資產之虧損／(溢利)	3,013,692	(6,479,501)
貿易及其他應收賬款之預期信貸虧損(回撥)／撥備	(1,250,849)	2,054,628
壞賬撇銷	—	8,341
出售／撇銷物業、機器及設備之虧損／(溢利)	4,797	(36,817)
出售無形資產之溢利	(5,000,000)	—
出售投資物業之溢利	(10,000)	—
視作出售一間聯營公司權益之虧損	—	15,661,473
無形資產減值虧損撥備	2,220,001	300,000
匯兌(收益)／虧損淨額	(1,349,289)	1,055,468
	<u><u>3,013,692</u></u>	<u><u>(6,479,501)</u></u>

附註：物業、機器及設備之折舊17,111,319港元(二零二五：3,238,846港元)及4,658,544港元(二零二五：4,977,050港元)已分別計入銷售及服務成本及行政費用內。

9. 股息

(a) 該年度應佔之股息：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
建議末期股息每股普通股3港仙 (二零二五年：每股普通股3港仙)	<u>6,762,601</u>	<u>6,762,601</u>

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：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
上一年度的末期股息每股普通股3港仙 (二零二五年：3港仙)	<u>6,762,601</u>	<u>6,762,601</u>

10. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按本公司擁有人應佔虧損43,019,807港元(二零二五年：虧損25,568,231港元)及年內已發行普通股之加權平均數225,420,034股計算(二零二五年：225,420,034股)。

由於兩個年度內並無潛在尚未發行股份，故截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

11. 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)酒店營運，(iii)生產及分銷塑膠及包裝材料及(iv)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二六年 港元	二零二五年 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	10,120,045	7,742,438
— 有抵押孖展客戶	25,257,823	31,067,496
減：預期信貸虧損撥備	<u>(5,679,196)</u>	<u>(5,704,852)</u>
	<u>29,698,672</u>	<u>33,105,082</u>
貨品銷售、酒店營運及出租所引起的貿易應收賬款	20,465,130	25,884,269
減：預期信貸虧損撥備	<u>(342,062)</u>	<u>(1,630,557)</u>
	<u>20,123,068</u>	<u>24,253,712</u>
其他應收賬款	2,405,412	1,528,710
減：預期信貸虧損撥備	<u>(599,715)</u>	<u>(599,715)</u>
	<u>1,805,697</u>	<u>928,995</u>
	<u>51,627,437</u>	<u>58,287,789</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)。每位有抵押孖展客戶均有信貸限額。

於二零二六年三月三十一日，現金客戶及有抵押孖展客戶的貿易應收賬款金額為161,539港元(二零二五年：零港元)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(二零二五年：0至90天)。

來自酒店營運之收入一般以現金或信用卡結算。因酒店營運產生之貿易應收賬款一般為0至30天。本集團給予旅行社及企業客戶的平均信貸期一般不超過30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、酒店營運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：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
0-30日	16,577,021	16,735,837
31-60日	2,344,617	4,346,051
61-90日	1,048,132	1,307,835
91-120日	2,628	1,146,061
121-365日	439	642,012
365日以上	150,231	75,916
	<u>20,123,068</u>	<u>24,253,712</u>

孖展客戶之孖展貸款須應要求償還。截至二零二六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8.5%計算(二零二五年：8.75%)。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。於二零二六年三月三十一日，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64,975,478港元(二零二五年：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客戶之賬齡分析。

12. 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)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。

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
貿易應付賬款包括：		
– 結算所及現金客戶	32,332,285	25,297,967
– 有抵押孖展客戶	5,188,693	9,681,834
– 其他債權人	3,480,391	5,177,825
	<u>41,001,369</u>	<u>40,157,626</u>
預提工資	6,366,438	5,826,026
預提員工福利	3,972,368	3,950,028
預提物業發展開支	30,826,963	623,000
其他預提費用	10,229,341	11,210,982
已收租金押金	4,958,874	4,875,825
已收租客的預付款	1,729,027	1,864,638
	<u>58,083,011</u>	<u>28,350,499</u>
	<u>99,084,380</u>	<u>68,508,125</u>

其他債權人之貿易應付指與採購材料及供應品以及酒店營運有關的貿易應付賬款。

於二零二六年三月三十一日，現金客戶之貿易應付賬款及有抵押孖展客戶的款項為零港元(二零二五年：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：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：

	二零二六年 港元	二零二五年 港元
0–30日	3,446,362	4,904,752
31–60日	–	–
61–90日	–	29,139
91–120日	–	–
121–365日	32,229	30,436
365日以上	1,800	213,498
	<u>3,480,391</u>	<u>5,177,825</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。

管理層討論與分析

財務及業務回顧

截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團錄得收入228,500,000港元，較截至二零二五年三月三十一日止年度的232,300,000港元減少3,700,000港元或1.6%。本集團於年內錄得應佔本公司擁有人虧損43,000,000港元，較截至上一個財政年度虧損25,600,000港元增加虧損17,500,000港元或68.3%。主要由於酒店業務開業導致年內酒店大樓之會計折舊大幅增加13,200,000港元以及本集團投資物業於本年度錄得的公平值變動虧損較去年同期增加9,100,000港元。

董事會強調，上述虧損增加是依據香港財務報告準則會計準則所作出的非現金會計調整。該等調整不涉及任何實際現金流出，也不會對本集團目前的日常業務營運、流動性或整體現金流量狀況產生任何重大不利影響。

物業投資、發展及出租

本分部包括於香港及中國內地從事物業投資、發展及出租業務。截至二零二六年三月三十一日止年度，本分部錄得收入21,300,000港元，較截至二零二五年三月三十一日止年度的15,400,000港元增加5,900,000港元或38.2%。不計投資物業公平值變動的影響，分部業績錄得溢利12,200,000港元，較去年溢利4,900,000港元增加7,300,000港元或150.6%。增加主要歸因於來自酒店大樓一名租戶的租金收益增加所致。

截至二零二六年三月三十一日，本集團大部分投資物業已出租為本集團帶來穩定租金收益。

酒店營運

在財政年度期間，酒店錄得平均入住率達97.5%，總收入為23,100,000港元。儘管由於不可預知的開業前成本及額外的員工培訓成本，導致營運費用高於預期，惟財政年度期間酒店仍錄得正面利息、稅項、折舊及攤銷前溢利^(附註1)，且於各大主流平台上獲得旅客的正面回饋。酒店錄得平均房價^(附註2)為1,086.6港元。主要挑戰包括季節性波動、人手調配及品牌知名度。

附註：

1. 利息、稅項、折舊及攤銷前溢利定義為扣除利息收益、財務成本、所得稅和折舊前之盈利。
2. 平均房價按照酒店在一段期間內的酒店營運收益總額除以有關期間的入住客房總數計算。

生產及分銷塑膠包裝材料

截止二零二六年三月三十一日，本分部錄得收入175,900,000港元與去年同期206,900,000港元下跌15.0%。因此，溢利由26,200,000港元減少至23,100,000港元，跌幅為11.9%。

美以與伊朗的戰爭導致霍爾木茲海峽—石油化工類產品出口的關鍵海上咽喉要道—關閉，嚴重打擊全球塑膠行業。作為全球相當一部分原油和天然氣液體的主要運輸路線，該海峽的關閉中斷了乙烯、丙烯和聚乙烯樹脂等關鍵原料的流動。

中東的生產商，尤其是卡塔爾、科威特和阿聯酋的廠商，是亞洲最大的塑膠原料供應商之一。由於運輸受阻或被迫改道至更長、成本更高的路線，交貨時間延長了數周，運費也大幅飆升。此外，連鎖反應已經顯現：聚乙烯和聚丙烯價格在短短幾周內出現雙位數的暴漲，供應鏈正在縮減產量或停產。這給包裝和消費品行業的下游製造商造成了嚴重的原材料短缺。

經紀及證券保證金融資

在財政年度期間，恆生指數於二零二六年一月底飆升至最高點28,056。然而，在二零二六年二月初期，隨著美國、以色列與伊朗之間的緊張局勢嚴重升溫，由於擔心衝突擴大，油價對供應風險及地緣政治不穩定因素高度敏感。通脹的擔憂使恆生指數於二零二六年三月跌至24,788點。香港股市的平均每日成交額維持在約250,000,000,000港元。

在此期間，中國房地產市場持續低迷，與房地產相關及金融類股仍然受壓力。另一方面，香港仍維持全球首次公開募股(IPO)領導地位，在二零二五年集資超過285,000,000,000港元，按年大幅增長225%。

截至二零二六年三月三十一日，經紀佣金錄得4,700,000港元，較上年同期的4,400,000港元，微升300,000港元或上升7.6%。然而，來自客戶保證金融資的利息收益顯著下降，僅錄得1,900,000港元，而於上個報告期間則為3,900,000港元，下

跌2,000,000港元或52.3%。這是由於客戶在市場風險較高期間減少持倉所致。同時，於本財政年度本分部錄得分部虧損為400,000港元，較上個財政年度的溢利6,300,000港元下跌6,700,000港元或約106.3%。此轉盈為虧主要是由於透過損益按公平值的金融資產因公平值變動而產生的虧損所致。本年度錄得虧損3,000,000港元，而上個財政年度則錄得溢利為6,500,000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

雖然香港住宅物業市場剛回穩，商業物業市場仍然相對疲弱。預測甲級寫字樓租賃市場將因有企業升級搬遷和中資企業出海發展戰略推動延續其復甦步伐，而非核心區的商廈市場則相對持續受壓，形成兩極發展。因應房商業物業市場結構性的機遇，未來的精準選址，融入時代變革，能捕捉政策與行業復甦所帶來的機遇選好經營資產的類型才是成功的關鍵。

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。年內，我們持續投放資源優化軟硬件設備，進一步鞏固設施的可靠性、功能性及用戶體驗，以緊貼客戶不斷演變的需求。展望未來，香港商業物業市場持續受宏觀經濟環境變動所影響，在持續的不確定性中，市場需求依然審慎且具選擇性。在此背景下，受惠於租戶對靈活且配套完善的工作空間需求平穩，位於尖沙咀等優質地段的服務式辦公室業務持續展現出強大韌性。近月，我們的出租率及客戶活躍度均錄得溫和改善，憑藉我們持續提升服務質素的策略，以及於來年為客戶創造價值的堅定承諾，我們對業務前景保持審慎樂觀。

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5.4，住宅樓面面積約5.5萬平方米。新增房屋單位1,100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。

酒店營運

酒店已成功渡過其開業初期的營運期，逐步建立品牌知名度並穩定業務營運。儘管收入仍在追趕目標，但上一季的強勁表現及旅客的正面回饋，為酒店於未來年度實現持續盈利奠定了堅實基礎。發展重心將由開業前的追趕進度，轉向提升利潤率及推動直接訂房增長。

生產及分銷塑膠包裝材料

由於霍爾木茲海峽仍處於關閉狀態，石油化工原料供應受限，樹脂價格持續高企，供應鏈陷入中斷。塑膠包裝行業因剛性需求而保持一定的韌性，但利潤率正面臨巨大壓力，盈利能力將取決於供應來源的多元化以及成本管理策略。

新的法規，尤其是歐盟，將對包裝材料實施更嚴格的標準，包括可回收性要求和減少有害物質的使用。歐盟的《包裝與包裝廢棄物法規》(PPWR)將為全球實踐樹立標準，影響世界各地的包裝策略。

塑膠包裝公司預計將優先考慮可回收性和循環設計框架，以滿足消費者期望和監管要求。這正推動行業重新聚焦於尺寸優化、材料減量以及運輸效率。從環保和財務角度來看，包裝簡約化正日益受到重視。

經紀及證券保證金融資

二零二六年金融市場展望，主要因素與地緣政治衝突及能源市場衝擊，有著密切關聯，會引致推高了油價，加劇通脹，並會導致全球經濟有下行風險。此外，市場對利率走勢極為敏感。無論是進入減息周期，長時間暫停，還是重新收緊政策，都會對市場產生影響。所有這些因素都會影響投資市場的表現以及外部環境，也會影響我們的業務表現。

在高波動市場環境下，根據證監會要求，我們必須收緊集中度限制並加強放貸標準。此外，我們還需要加強盡職審查合規要求，並定期檢視客戶的整體活動。

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。當資金有盈餘時，作為資金管理的一部分，本集團會致力以維持本金並取得穩定回報，以實現業務營運所產生的現金利用效益最大化。

於二零二六年三月三十一日，現金及現金等價物為56,100,000港元(二零二五年：74,500,000港元)，而貿易及其他應收賬款為51,600,000港元(二零二五年：58,300,000港元)。貿易及其他應付賬款為99,100,000港元(二零二五年：68,500,000港元)。金融投資總額(包括按攤銷成本計量之債務工具投資及通過損益反映公平值變動的金融資產)為71,100,000港元(二零二五年：27,100,000港元)。

於二零二六年三月三十一日，本集團之銀行貸款為360,700,000港元(二零二五年：342,800,000港元)，其中短期借貸為63,300,000港元(二零二五年：290,200,000港元)，而長期借貸則為297,400,000港元(二零二五年：52,500,000港元)。本集團本年度之淨債務權益比率為26.2%(二零二五年：24.2%)。此乃按本集團之總債務扣除受限制銀行結餘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。淨債務權益比率的上升，主要歸因於二零二六年三月三十一與二零二五年三月三十一日相比淨負債的增幅在比例上超過了本公司擁有人應佔權益總額的增幅。

資本結構

於二零二六年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額為1,161,100,000港元(二零二五年：1,114,400,000港元)。本集團的每股綜合資產淨值為5.2港元(二零二五年：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兌美元的重大外匯風險。

重大收購、出售及重大投資

於二零二六年三月三十一日，本集團按攤銷成本計量之債務工具投資金額為約34,300,000港元(二零二五年：零港元)，該投資為美國國庫券。

於二零二六年三月三十一日，本集團通過損益反映公平值變動的金融資產市值為約36,700,000港元(二零二五年：27,100,000港元)，主要包括三項於香港上市的股本證券及一項於香港上市的交易所買賣基金(二零二五年：三項於香港上市的股本證券)。董事會將於二零二六年三月三十一日佔本集團於二零二六年三月三十一日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二六年三月三十一日，概無單一投資佔本集團總資產5%或以上。

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。

除上文所披露者外，截至二零二六年及二零二五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收購或出售事項。

僱員及薪酬政策

於二零二六年三月三十一日，本集團旗下員工為254人(二零二五年：246人)，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定。

股息

董事會建議向於二零二六年八月二十八日名列本公司股東登記冊之所有股東派發截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股3港仙(二零二五年：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，末期股息分派將於二零二六年十月五日派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二零二六年八月二十一日(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，並會連同本公司二零二五／二零二六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

本公司將於二零二六年八月十八日(星期二)至二零二六年八月二十一日(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，股東最遲須於二零二六年八月十七日(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

本公司將於二零二六年八月二十七日(星期四)至二零二六年八月二十八日(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，股東最遲須於二零二六年八月二十六日(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C1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，陳文漢先生及蔡奕忠先生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。

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。本集團截至二零二六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

有關本集團截至二零二六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。本公司之二零二五／二零二六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，二零二六年六月二十九日

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、陸紹傳博士及甘卓榮先生。