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告之內容概不負責，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告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**」)截至二零二六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，連同二零二五年同期(「**上一個報告期間**」)之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二六年九月三十日止六個月

		截至九月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		港元	*港元*
	附註	**(未經審核)**	(未經審核)
收入	*5*	**137,823,428**	102,367,391
銷售及服務成本		**(90,267,573)**	(71,848,672)
毛利		**47,555,855**	30,518,719
其他收入及其他收益		**1,949,628**	2,066,989
投資物業公平值變動產生之溢利／(虧損)		**9,336,718**	(30,475,494)
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)		**2,821,113**	(297,417)
銷售及分銷費用		**(2,059,069)**	(1,682,654)
行政費用		**(24,131,407)**	(25,325,417)
其他營運收益／(費用)		**3,341,856**	(684,750)
財務成本	*6*	**(9,767,499)**	(9,371,595)
應佔聯營公司業績		**(1,110,474)**	5,622,552
除税前溢利／(虧損)		**27,936,721**	(29,629,067)
所得税費用	*7*	**(3,706,246)**	(1,342,447)
期內溢利／(虧損)	*8*	**24,230,475**	(30,971,514)
期內溢利／(虧損)應佔：			
本公司擁有人		**23,344,854**	(31,342,812)
非控股權益		**885,621**	371,298
		24,230,475	(30,971,514)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄*(港仙)*	*10*	**10.4**	(13.9)

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港元	*港元*
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利╱(虧損)	**24,230,475**	(30,971,514)
其他全面(虧損)╱收益:		
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(虧損)╱收益	**(259,141)**	491,953
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	**2,696,425**	3,096,928
應佔聯營公司的其他全面虧損	**(7,510,367)**	(1,313,383)
	(4,813,942)	1,783,545
期內其他全面(虧損)╱收益	**(5,073,083)**	2,275,498
期內全面收益╱(虧損)總額	**19,157,392**	(28,696,016)
期內全面收益╱(虧損)總額應佔:		
本公司擁有人	**18,083,129**	(29,247,028)
非控股權益	**1,074,263**	551,012
	19,157,392	(28,696,016)

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年九月三十日

	附註	二零二六年九月三十日 *港元* **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *港元* (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		**287,476,130**	317,322,651
使用權資產		**5,388,415**	6,051,666
投資物業		**753,576,775**	744,004,007
聯營公司權益		**247,852,670**	257,379,035
無形資產		**981,500**	981,500
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)		**111,428,150**	110,664,827
應收貸款		**31,914,518**	30,532,416
購買物業、機器及設備的預付款		**459,062**	1,153,979
遞延稅項資產		**29,159**	132,774
		1,441,806,379	1,470,922,855
流動資產			
存貨		**35,215,676**	40,506,212
貿易及其他應收賬款	*11*	**59,203,881**	51,627,437
按金及預付款項		**4,102,682**	4,966,531
可退回稅項		**3,952,072**	3,212,382
按攤銷成本計量之債務工具投資		**34,966,747**	34,315,805
通過損益反映公平值變動的金融資產		**37,062,000**	36,743,500
證券業務客戶信託存款		**27,617,634**	31,617,045
受限制銀行結餘		**1,306,973**	1,268,689
現金及現金等價物		**73,263,173**	56,106,356
		276,690,838	260,363,957

	附註	**二零二六年九月三十日** ***港元*** **(未經審核)**	二零二六年三月三十一日 *港元* (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付賬款	*12*	**69,216,344**	99,084,380
合約負債		**1,095,676**	1,153,107
銀行貸款		**65,245,340**	63,285,565
租賃負債		**342,502**	1,016,403
應繳税項		**5,923,340**	2,983,166
		141,823,202	167,522,621
流動資產淨值		**134,867,636**	92,841,336
總資產減流動負債		**1,576,674,015**	1,563,764,191
非流動負債			
銀行貸款		**291,339,327**	297,431,173
應付一間聯營公司款項		**50,508,991**	51,695,043
遞延税項負債		**43,610,311**	42,579,981
長期服務金責任		**1,056,829**	1,056,829
		386,515,458	392,763,026
淨資產		**1,190,158,557**	1,171,001,165
權益			
股本		**245,062,941**	245,062,941
儲備		**934,155,505**	916,072,376
本公司擁有人應佔權益		**1,179,218,446**	1,161,135,317
非控股權益		**10,940,111**	9,865,848
總權益		**1,190,158,557**	1,171,001,165

簡明綜合財務報告附註

截至二零二六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(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」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二零二六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截至二零二六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，與截至二零二六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

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)
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
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

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、(ii)酒店營運、(iii)生產及分銷塑膠包裝材料及(iv)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	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

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 截至九月三十日 止六個月		酒店營運 截至九月三十日 止六個月		生產及分銷塑膠包裝材料 截至九月三十日 止六個月		經紀及證券保證金融資 截至九月三十日 止六個月		綜合 截至九月三十日 止六個月	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	港元	*港元*	***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)	**(未經審核)**	(未經審核)
分部收入										
–來自外部客戶	**10,583,610**	10,623,407	**18,413,609**	2,867,763	**103,784,613**	84,505,847	**5,041,596**	4,370,374	**137,823,428**	102,367,391
分部業績	**3,841,656**	(10,785)	**(1,292,852)**	(4,927,543)	**22,997,816**	9,884,463	**3,931,356**	(350,665)	**29,477,976**	4,595,470
投資物業公平值變動產生之溢利╱(虧損)	**9,336,718**	(30,475,494)	**–**	–	**–**	–	**–**	–	**9,336,718**	(30,475,494)
	13,178,374	(30,486,279)	**(1,292,852)**	(4,927,543)	**22,997,816**	9,884,463	**3,931,356**	(350,665)	**38,814,694**	(25,880,024)
未分配財務成本									**(9,767,499)**	(9,371,595)
應佔聯營公司業績									**(1,110,474)**	5,622,552
除稅前溢利╱(虧損)									**27,936,721**	(29,629,067)
所得稅費用									**(3,706,246)**	(1,342,447)
期內溢利╱(虧損)									**24,230,475**	(30,971,514)

(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**	
	截至九月三十日止六個月		**二零二六年**	二零二六年
	二零二六年	二零二五年	**九月三十日**	三月三十一日
	港元	*港元*	***港元***	*港元*
	(未經審核)	(未經審核)	**(未經審核)**	(經審核)
香港(處所)	**42,310,097**	27,987,691	**881,265,138**	886,489,790
亞洲(不包括中國內地、香港及菲律賓)	**30,367,243**	23,205,525	**–**	–
大洋洲	**29,069,443**	14,625,626	**–**	–
中國內地	**13,463,215**	21,185,918	**183,572,715**	197,683,932
北美洲	**11,486,531**	6,267,836	**–**	–
歐洲	**11,126,899**	9,094,795	**–**	–
菲律賓	**–**	–	**233,137,637**	242,719,116
	137,823,428	102,367,391	**1,297,975,490**	1,326,892,838

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	
	二零二六年	二零二五年
	港元	*港元*
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約之收入		
商品銷售	**103,784,613**	84,505,847
經紀佣金	**1,707,279**	2,588,242
酒店營運收益	**18,413,609**	2,867,763
	123,905,501	89,961,852
其他來源之收入		
租金及相關收益	**10,583,610**	10,623,407
從客戶收取之利息收益	**1,130,095**	929,165
上市股本證券股息收益	**2,204,222**	852,967
	13,917,927	12,405,539
總收入	**137,823,428**	102,367,391

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：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港元	*港元*
	(未經審核)	(未經審核)
地區市場		
香港	**28,772,940**	15,896,099
亞洲(不包括中國內地及香港)	**30,367,243**	23,205,525
大洋洲	**29,069,443**	14,625,626
中國內地	**13,082,445**	20,871,971
北美洲	**11,126,899**	9,094,795
歐洲	**11,486,531**	6,267,836
	123,905,501	89,961,852

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港元	*港元*
	(未經審核)	(未經審核)
收入確認時間		
在某一時間點	**105,491,892**	87,094,089
在一段時間內轉移	**18,413,609**	2,867,763
	123,905,501	89,961,852

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港元	*港元*
	(未經審核)	(未經審核)
利息費用於：		
銀行貸款	**7,662,374**	6,510,119
其他借款	**–**	50,610
應付一間聯營公司款項之估算利息費用	**1,998,948**	2,093,964
銀行費用	**90,078**	1,913,714
租賃負債之財務費用	**16,099**	21,605
總借款成本	**9,767,499**	10,590,012
減：合格資產成本中可資本化之金額*(附註)*	**–**	(1,218,417)
	9,767,499	9,371,595

附註： 該金額指與具體借款相關的借款成本。

7. 所得稅費用

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港元	*港元*
	(未經審核)	(未經審核)
當期所得稅：		
本期內撥備	**3,436,848**	1,253,504
遞延稅款費用	**269,398**	88,943
期內所得稅費用總額	**3,706,246**	1,342,447

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，中國內地附屬公司之稅率為25%。

8. 期內溢利／(虧損)

期內溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	港元	*港元*
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本	**60,062,765**	55,324,838
產生租金收益之直接經營費用	**1,726,244**	1,519,380
折舊：		
－物業、機器及設備*(附註)*	**13,086,493**	5,052,106
－使用權資產	**793,469**	926,697
	13,879,962	5,978,803
通過損益反映公平值變動的金融資產之虧損／(溢利)	**(2,821,113)**	297,417
出售／撇銷物業、機器及設備之(溢利)／虧損	**(127,000)**	–
出售投資物業之溢利	**–**	(10,000)
匯兑(溢利)／虧損淨額	**(3,341,856)**	684,750
員工成本(包括董事袍金)：		
－薪金、工資及津貼	**22,846,538**	20,392,525
－員工福利	**730,836**	759,073
－退休福利計劃供款	**1,443,554**	1,321,092
	25,020,928	22,472,690

附註： 物業、機器及設備之折舊10,695,083港元(上一個報告期間：1,805,354港元)及2,391,410港元(上一個報告期間：3,246,752港元)已分別計入銷售及服務成本及行政費用內。

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)。

有關截至二零二六年三月三十一日止年度之末期股息共6,762,601港元，已於二零二六年十月全數支付。

10. 本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔溢利23,344,854港元(上一個報告期間：本公司擁有人應佔虧損31,342,812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／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

11. 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)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。

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港元	*港元*
	(未經審核)	(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	**9,680,347**	10,103,045
－有抵押孖展客戶	**18,597,098**	19,595,627
	28,277,445	29,698,672
商品銷售、酒店營運及出租所引起的貿易應收賬款	**29,202,783**	20,123,068
其他應收賬款	**1,723,653**	1,805,697
	59,203,881	51,627,437

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。

於二零二六年九月三十日，現金客戶及有抵押孖展客戶的貿易應收賬款金額為10,009,279港元(二零二六年三月三十一日：161,539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條款通常為0至90天(二零二六年三月三十一日：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(與各收入確認日期相若)計算之產生自商品銷售，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：

	二零二六年 九月三十日 *港元* **(未經審核)**	二零二六年 三月三十一日 *港元* (經審核)
0–30日	**15,314,850**	16,577,021
31–60日	**6,176,875**	2,344,617
60日以上	**7,711,058**	1,201,430
	29,202,783	20,123,068

於二零二六年九月三十日，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(二零二六年三月三十一日：8.5%)。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。於二零二六年九月三十日，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72,464,385港元(二零二六年三月三十一日：64,975,478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。

12. 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、(ii)酒店營運及(iii)經紀及證券保證金融資所引起。

	二零二六年 九月三十日 *港元* **(未經審核)**	二零二六年 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	**24,465,080**	32,332,285
－有抵押孖展貸款客戶	**5,840,649**	5,188,693
－其他債權人	**4,282,408**	3,480,391
總貿易應付賬款	**34,588,137**	41,001,369
其他應付賬款	**34,628,207**	58,083,011
	69,216,344	99,084,380

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款項。

於二零二六年九月三十日，現金客戶之貿易應付賬款及有抵押孖展客戶的款項為111,214港元(二零二六年三月三十一日：零港元)，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(二零二六年三月三十一日：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：

	二零二六年九月三十日	二零二六年三月三十一日
	港元	*港元*
	(未經審核)	(經審核)
0–30日	**4,094,221**	3,446,362
31–60日	**149,175**	–
60日以上	**39,012**	34,029
	4,282,408	3,480,391

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。

13. 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。

14. 本報告期間後事項

於二零二六年十月三十日，本公司一間直接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意收購該物業之100%業權，總現金代價為128,000,000港元。本集團擬拆卸該物業上之現有樓宇，並將其重建為一幢新住宅大廈。本集團已於本報告期末後支付12,800,000港元之按金，而代價之餘額將於該收購事項完成時以現金結付。有關該收購事項之詳情載於本公司日期為二零二六年十月三十日之公告內。於本公告日期，該收購事項尚未完成，並須待買賣協議所載之先決條件獲達成後，方可作實。

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137,800,000港元，較上一個報告期間的102,400,000港元增加35,500,000港元或34.6%。本集團錄得本公司擁有人應佔期內溢利為23,300,000港元，而上一個報告期間則錄得本公司擁有人應佔期內虧損為31,300,000港元。業績轉虧為盈主要歸因於：(i)本報告期間，為應對中東地緣政治局勢升溫而採取先發性成本加成定價策略以及客戶需求增加，帶動生產及分銷塑膠包裝材料之分部表現有所改善；及(ii)於本報告期間錄得投資物業公平值變動產生之溢利為9,300,000港元(上一個報告期間：虧損30,500,000港元)。

物業投資、發展及出租

於本報告期間，本分部錄得收入10,600,000港元，這與上一個報告期間的10,600,000港元保持相對平穩。撇除投資物業公平值變動之影響，經營溢利達至3,800,000港元，與上一個報告期間的經營虧損相比業績實現轉虧為盈。此轉虧為盈主要由於錄得匯兑淨收益3,500,000港元所致。計及投資物業公平值變動之影響，分部溢利達至13,200,000港元，與上一個報告期間錄得之分部虧損30,500,000港元相比業績亦實現轉虧為盈。

酒店營運

於本報告期間，酒店住宿收益錄得18,400,000港元，較上一個報告期間的2,900,000港元大幅增加15,500,000港元。收入貢獻有所增加，是由於去年同期僅試業約兩個月。於本報告期間，酒店平均入住率及平均房價分別為98.0%及1,020.9港元。

酒店營運之分部業績錄得的虧損為1,300,000港元，虧損金額較上一個報告期間的虧損4,900,000港元減少3,600,000港元。虧損減少主要由於酒店營運收益增加，惟部分被服務成本(主要為酒店折舊開支)增加所抵銷。

生產及分銷塑膠包裝材料

經營環境充滿挑戰，原材料價格、運輸成本及產品供應情況均出現異常波動。中東地區的地緣政治緊張局勢對全球石油相關產品的供應鏈造成不利影響，並加劇了整個石化行業的不確定性。

儘管面對上述挑戰，本集團仍維持穩定營運，並持續為客戶提供服務，未受到重大影響。管理層積極監察市場動態，並實施多項措施以提升供應鏈韌性，包括維持策略性庫存水平，以及在可行情況下分散採購渠道。

於本報告期間，本集團錄得營業額約103,800,000港元，較上一個報告期間的84,500,000港元增加22.8%。期內分部溢利大幅增加至約23,000,000港元，較上一個報告期間的9,900,000港元增加約132.7%。

營業額及溢利顯著增長，主要由於銷售價格上升及銷售量增加所致。於本報告期間，樹脂價格較歷史水平上升超過50%，本集團亦相應調整售價，以反映採購成本上升。客戶因應原材料供應及價格前景的不確定性而增加備貨，帶動銷售量增長。此外，多間業內企業難以取得充足的樹脂及相關材料供應，導致若干市場的產品供應減少。憑藉長期建立的供應商關係、完善的庫存管理及穩定的供貨能力，本集團得以滿足客戶需求，並取得原本可能由競爭對手承接的額外訂單。

經紀及證券保證金融資

於本報告期間，受持續通脹壓力影響，全球利率維持於相對較高水平。美國國債收益率高企可能令金融環境趨緊，並影響投資決策。同時，較高的市場利率可能推高借貸及再融資成本。上述因素亦會影響投資者行為，並對全球金融市場造成不利影響。

儘管恒生指數於本報告期間開初至結末之間下跌近700點，惟市場極為波動，高低位波幅相差約4,300點。於本報告期間，香港證券市場的平均每日成交額約為270,000,000,000港元。

近月，香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)持續加強對跨境交易的監管，以確保有關投資透過合法及受監管的渠道進行，具備足夠透明度並防範市場失當行為。

於本報告期間，市場風險上升及波動加劇，削弱了投資者的交易意欲，導致本分部的佣金收入下降。本分部的經紀佣金收入為1,700,000港元，較上一個報告期間的2,600,000港元減少900,000港元或34.0%。然而，孖展融資收益略有增加，錄得1,100,000港元，較上一個報告期間的900,000港元增加200,000港元或21.6%。同時，本分部業績大幅增長，於本報告期間錄得分部溢利3,900,000港元，而上一個報告期間則錄得分部虧損400,000港元。財務表現轉虧為盈主要歸因於股息收益增加1,400,000港元以及按公平值計入損益之金融資產變動淨額3,100,000港元所致。

流動資金及財務資源

本集團一向採取穩健的資本管理策略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本。

於二零二六年九月三十日，現金及現金等價物為73,300,000港元(二零二六年三月三十一日：56,100,000港元)。於二零二六年九月三十日，本集團的流動比率為2.0(二零二六年三月三十一日：1.6)。

本集團之銀行貸款由二零二六年三月三十一日的360,700,000港元減少4,100,000港元至二零二六年九月三十日的356,600,000港元，其中短期借貸為65,200,000港元(二零二六年三月三十一日：63,300,000港元)，而長期借貸為291,300,000港元(二零二六年三月三十一日：297,400,000港元)。截至二零二六年九月三十日，本集團之淨債務權益比率為24.1%(二零二六年三月三十一日：26.3%)，此乃按本集團之總債務扣除現金及現金等價物相對本公司擁有人應佔權益總額的比例計算，有關減少乃由於與上一個報告期間相比，本報告期間債務淨額減少及本公司擁有人應佔權益總額增加之影響所致。

於本報告期間結束後，本集團訂立一項協議以總現金代價128,000,000港元收購該物業(有關詳情載於財務報表附註14)。該代價將全數以本集團之內部資源及可動用之銀行借貸支付，而董事會預期該項收購不會對本集團之整體流動資金或營運資金狀況造成任何重大不利影響。

資本結構

於二零二六年九月三十日，本公司擁有人應佔權益總額為1,179,200,000港元(二零二六年三月三十一日：1,161,100,000港元)。本集團於二零二六年九月三十日的每股綜合資產淨值為5.3港元(二零二六年三月三十一日：5.2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。外匯風險來自以本集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的商業交易、已確認資產及負債。

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兑美元的重大外匯風險。

重大收購、出售及重大投資

於二零二六年九月三十日，本集團按攤銷成本計量之債務工具投資金額為約35,000,000港元(二零二六年三月三十一日：34,300,000港元)，該投資為美國國庫券。

於二零二六年九月三十日，本集團通過損益反映公平值變動的金融資產市值為約37,100,000港元(二零二六年三月三十一日：36,700,000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(二零二六年三月三十一日：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)。董事會將於二零二六年九月三十日佔本集團於二零二六年九月三十日總資產的5%以上的投資視為重大投資。於二零二六年九月三十日，概無單一投資佔本集團總資產5%或以上。

除上文所披露者外，於本報告期間，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

於二零二六年九月三十日，本集團旗下員工為256人(二零二六年三月三十一日：254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，預計全球環境的不穩定和波動將會持續。我們將不時審慎審視及調整業務策略。

物業投資、發展及出租

本集團一直積極於黃金地段物色物業發展項目以及補充其土地儲備及擴大其物業發展組合。該新購入之該物業位處於優越地段且交通便利，預期於重建工程完成後將為本集團帶來可觀之銷售收入及現金流。

關於WorkCave Hong Kong服務式辦公室，我們的第一期及第二期辦公空間已營運九年。在此期間，我們持續投放資源進行軟硬件升級，提升設施的可靠性、功能性及使用體驗，以更妥善地滿足客戶不斷演變的需求。

展望未來，香港商業物業市場的需求持續集中於黃金地段，尖沙咀等核心商業區受惠於租戶對靈活且設備完善的辦公空間的穩定需求。儘管在當前不明朗因素下，整體市場氣氛仍然審慎，惟傳統商業區內的服務式辦公室仍展現出強大韌性。近月以來，出租率及客戶活躍度大致保持穩定，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預留作公營房屋發展。將「其他指定用途」(「**其他指定用途**」)註明「保存具有歷史和建築價值的建築物作社會福利設施用途」(「**其他指定用途(保存具有歷史和建築價值的建築物作社會福利設施用途)**」)、「休憩用地」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)5」(「**住宅(甲類)5**」)的修訂，已於二零二六年七月十日獲城市規劃委員會同意。葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/33已於二零二六年七月三十一日刊憲。

酒店營運

香港酒店及餐飲市場規模預計將由二零二六年的10,790,000,000美元增長至二零三一年的13,920,000,000美元，複合年增長率為5.22%。然而，市場增長並不均衡。中國內地休閒旅遊模式已轉向為期兩至三晚的短途「微度假」，為尖沙咀等核心地段的酒店客房供應帶來可預見的壓力。與此同時，內地訪客的即日往返旅遊趨勢，對過夜住宿需求構成結構性風險。就我們酒店而言，目標客群為注重性價比的休閒旅客，該客群重視地理位置及環境整潔度更甚於配套設施及空間大小。儘管該細分市場客源依然龐大，但同時亦對價格最為敏感，且高度受網上評價主導。

高達98%的入住率既是驕人佳績亦是一項警號，反映物業資產正以極高速度損耗。未來三年的策略重心並非盲目追求客源增長，而是透過審慎規劃、資金充足且具系統性的設施翻新工程，維持嶄新設施所帶來的房價溢價。

生產及分銷塑膠包裝材料

儘管地緣政治緊張局勢及能源市場波動可能持續對全球供應鏈造成影響，本集團相信客戶對供應穩定性及可靠採購渠道的需求，仍將為市場需求提供支持。管理層將繼續加強供應商多元化策略、優化庫存管理及提升營運效率，以增強本集團應對未來市場困阻風險的能力。

展望未來，董事會對本分部的前景維持審慎樂觀。穩固的客戶關係、穩定的供應網絡以及進一步鞏固的市場地位，預期將支持其長遠業務發展。然而，管理層亦留意到，隨著客戶庫存水平逐步回復正常及市場環境日趨穩定，市場需求增長速度或會有所放緩。

經紀及證券保證金融資

展望來年，香港股票市場可能持續波動，市場表現及交易活動將受到經濟狀況、利率走勢、地緣政治發展及投資者情緒影響。在充滿不確定性的環境下，投資者可能維持審慎態度，從而制約交易活動及減少對孖展融資的需求。

行業競爭仍然激烈，佣金率持續受壓，而證監會對網絡安全、客戶資產保障、反洗錢及風險管理的要求日益嚴格，可能令我們需要投放更多人力資源，因而增加營運成本。

我們持續加強客戶身份驗證、交易監察、迅速應對事故的能力，以及防範網絡攻擊。同時，為配合證監會的要求，我們亦持續推動員工培訓計畫，並致力於提升網絡安全意識。

未來，我們將繼續採取穩健保守的策略，在孖展融資的信貸評估方面維持審慎方針，並著重控制成本及維持穩健的財務狀況。

遵從企業管治常規守則

於本報告期間，本公司已遵守上市規則附錄C1內載的企業管治常規守則(「**守則**」)。

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(「**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

本公司或其任何附屬公司於回顧期間內並無購買、出售或贖回本公司的股份。

於聯交所網站公佈的詳細資料

本中期業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.seapnf.com.hk可供閱覽。本公司之二零二六/二零二七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
主席兼執行董事
蔡乃端

香港,二零二六年十一月二十七日

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。