



KADER

Manufacturing Trust

開達集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零二五年中期報告

(股份代號：180)

截至二零二五年六月三十日止六個月中期業績

綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入	5及6	134,184	142,960
其他收入及其他收益淨額		31,138	6,520
成品及半製品存貨的變動		6,475	20,190
成品的採購成本		(24,969)	(10,819)
耗用原料及物料		(8,501)	(23,456)
員工成本		(72,174)	(76,901)
折舊		(21,699)	(20,955)
其他經營費用		(50,340)	(52,077)
經營虧損		(5,886)	(14,538)
財務成本	7(a)	(16,708)	(19,792)
應佔聯營公司溢利減除虧損		(7,235)	(8,969)
投資物業重估虧蝕	10(d)	(61,324)	(31,783)
除稅前虧損	7	(91,153)	(75,082)
所得稅開支	8	(1,639)	(595)
本期間虧損		<u>(92,792)</u>	<u>(75,677)</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		(92,801)	(75,845)
非控股權益		<u>9</u>	<u>168</u>
本期間虧損		<u>(92,792)</u>	<u>(75,677)</u>
每股虧損	9		
基本		<u>(9.76¢)</u>	<u>(7.98¢)</u>
攤薄		<u>(9.76¢)</u>	<u>(7.98¢)</u>

第7頁至21頁的附註構成本中期財務報告的一部份。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期間虧損	(92,792)	(75,677)
本期間其他全面收益：		
(除稅後及重新分類調整)		
隨後可能重新分類至損益的項目：		
換算香港境外附屬公司財務報表的匯兌差額		
(經扣除稅項港幣零元)	11,410	(749)
本期間全面收益總額	<u>(81,382)</u>	<u>(76,426)</u>
以下各方應佔：		
本公司權益股東	(81,726)	(76,440)
非控股權益	344	14
本期間全面收益總額	<u>(81,382)</u>	<u>(76,426)</u>

第7頁至21頁的附註構成本中期財務報告的一部份。

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
投資物業	10	1,858,863	1,915,264
其他物業、廠房及設備	10	219,600	218,805
		2,078,463	2,134,069
無形資產		268	284
於聯營公司的權益		53,148	55,655
其他金融資產	16(a)	58,721	48,102
按金及預付款項		63,812	69,176
遞延稅項資產		20,585	22,289
		2,274,997	2,329,575
流動資產			
交易證券	16(a)	3,387	4,019
存貨	11	294,720	269,638
本期可收回稅項		61	61
向一間聯營公司貸款		64,229	61,114
應收賬款及其他應收款項	12	61,433	96,060
現金及現金等價物	13	62,641	48,934
		486,471	479,826
流動負債			
應付賬款及其他應付款項及合約負債	14	147,471	141,216
銀行貸款		666,151	636,660
租賃負債		8,235	7,994
本期應付稅項		19,770	19,073
		841,627	804,943
流動負債淨額		(355,156)	(325,117)
總資產減除流動負債結轉		1,919,841	2,004,458

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日－未經審核

	附註	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
承前總資產減除流動負債		1,919,841	2,004,458
非流動負債			
銀行貸款		37,191	37,054
租賃負債		6,859	10,587
遞延稅項負債		31,990	31,619
應計僱員福利		73	88
		76,113	79,348
資產淨額		1,843,728	1,925,110
資本及儲備			
股本	15(b)	95,059	95,059
儲備		1,743,330	1,825,056
本公司權益股東應佔總權益		1,838,389	1,920,115
非控股權益		5,339	4,995
總權益		1,843,728	1,925,110

第7頁至21頁的附註構成本中期財務報告的一部份。

綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月一未經審核

	本公司權益股東應佔										非控股	
	股本	股份溢價	資本儲備	繳入盈餘	匯兌儲備	土地及樓宇重估儲備	保留溢利	總計	權益	總權益	權益	總權益
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零二四年一月一日的結餘	95,059	185,138	10,815	173,397	(20,851)	82,055	1,582,325	2,107,938	6,882	2,114,820		
截至二零二四年六月三十日止六個月 的權益變動：												
本期間全面收益總額	-	-	-	-	(595)	-	(75,845)	(76,440)	14	(76,426)		
於二零二四年六月三十日及 二零二四年七月一日的結餘	95,059	185,138	10,815	173,397	(21,446)	82,055	1,506,480	2,031,498	6,896	2,038,394		
截至二零二四年十二月三十一日止六個月 的權益變動：												
本期間全面收益總額	-	-	-	-	(524)	-	(110,859)	(111,383)	(1,901)	(113,284)		
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日的結餘	95,059	185,138	10,815	173,397	(21,970)	82,055	1,395,621	1,920,115	4,995	1,925,110		
截至二零二五年六月三十日止六個月 的權益變動：												
本期間全面收益總額	-	-	-	-	11,075	-	(92,801)	(81,726)	344	(81,382)		
於二零二五年六月三十日的結餘	95,059	185,138	10,815	173,397	(10,895)	82,055	1,302,820	1,838,389	5,339	1,843,728		

第7頁至21頁的附註構成本中期財務報告的一部份。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月－未經審核

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營活動			
經營業務產生的現金		20,779	10,614
已退回的稅項		11	39
經營活動產生的現金淨額		20,790	10,653
投資活動			
購買其他物業、廠房及設備的付款		(14,479)	(7,794)
銷售其他物業、廠房及設備所得款項		—	128
添置投資物業的付款		(449)	(386)
購買交易證券的付款		—	(2,720)
購買其他金融資產的付款		(4,463)	—
銷售交易證券所得款項		1,275	1,080
非即期按金及預付款項減少／(增加)		4,946	(6,107)
應收聯營公司款項增加		(13)	(11)
給予聯營公司的貸款		(1,599)	(4,875)
已收利息		70	171
已收股息收入		58	186
投資活動動用的現金淨額		(14,654)	(20,328)
融資活動			
已付租賃租金資本部份		(4,024)	(3,990)
已付租賃租金利息部份		(334)	(493)
新借銀行貸款所得款項		387,000	412,000
償還銀行貸款		(360,298)	(416,663)
已付銀行借貸成本		(16,374)	(19,299)
融資活動產生／(動用)的現金淨額		5,970	(28,445)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		12,106	(38,120)
於一月一日的現金及現金等價物	13	48,934	80,126
外幣匯率變更的影響		1,601	170
於六月三十日的現金及現金等價物	13	62,641	42,176

第7頁至21頁的附註構成本中期財務報告的一部份。

未經審核中期財務報告附註

1. 所報告實體

開達集團有限公司乃一家於百慕達登記註冊的公司。本公司於及截至二零二五年六月三十日止六個月的中期財務報告涵蓋本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）及本集團於聯營公司的權益。

本集團於及截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報告可於本公司主要辦事處香港九龍九龍灣啟祥道二十二號十一樓索取或於<http://www.kaderholdings.com>網頁閱覽。

2. 編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期財務報告包括本集團及本集團於聯營公司的權益。

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製，包括符合由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號中期財務報告。

本中期財務報告已於二零二五年八月二十八日獲董事會批准及授權刊發。

編製中期財務報告所採用的會計政策與二零二四年的年度財務報表所採用者一致，惟預期於二零二五年的年度財務報表所反映的會計政策變動除外。有關會計政策的任何變動詳情載於附註3。

遵從《香港會計準則》第34號規定編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用以及按本年至今基準計算的資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

於二零二五年六月三十日，本集團錄得的流動負債淨額為港幣355,156,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣325,117,000元）。儘管於二零二五年六月三十日錄得流動負債淨額，本集團於同日的現金及現金等價物為港幣62,641,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣48,934,000元）。此外，基於未動用的銀行融資額為港幣166,109,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣197,412,000元），董事認為本集團將具備充裕資金履行其於二零二五年六月三十日起計未來十二個月到期的財務責任。因此，本集團的中期財務報告以持續經營基準編製。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及選取的解釋附註。該等附註包括對理解本集團的財務狀況和表現自二零二四年的年度財務報表以來的變化具有重要意義的事項和交易的說明。簡明綜合中期財務報表及附註並不包括根據《香港財務報告準則會計準則》編製完整財務報表所需的所有資料。

未經審核中期財務報告附註(續)

3. 會計政策的變動

新訂及經修訂《香港財務報告準則會計準則》

本集團已將香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第21號(修訂本)，外幣匯率變更的影響—缺乏可兌換性應用於當前會計期間的本中期財務報告。該等修訂本不會對本中期報告構成重大影響，乃由於本集團並無進行任何外幣不可兌換至另一種貨幣的外幣交易。

本集團並無應用任何在當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

4. 估計

編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及支出的呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

編製本中期財務報告時由管理層對本集團在會計政策的應用及主要不明確數據的估計所作出的重要判斷與於及截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用的相同。

5. 收入及分部報告

本集團按部門管理其業務，而部門則按業務線劃分。按就資源分配及表現評估而向本集團最高層行政管理人員內部匯報資料的方式一致，本集團已確定下列三個可呈報分部。並無綜合計算經營分部以組成以下可呈報分部。

玩具及模型火車：	製造及銷售塑膠、電子及填充式玩具以及模型火車。此等產品由本集團位於中國大陸的生產設施所生產。
----------	--

物業投資：	出租寫字樓物業及工業大廈以賺取租金收入以及從物業持久升值中獲益。
-------	----------------------------------

投資控股：	證券投資。
-------	-------

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 收入及分部報告(續)

(a) 收入分拆

按主要收入類別劃分的客戶合約收入分拆如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	港幣千元	港幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的		
客戶合約收入		
— 銷貨	109,754	116,734
來自其他來源的收入		
— 來自投資物業的租金總收入	24,430	26,226
	134,184	142,960

本集團的客戶基礎多樣化，並無(二零二四年：一名)客戶與本集團的交易額超過本集團於二零二五年收入的10%。

(b) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部之間分配資源，本集團的高級行政管理人員按以下基準監察各個可呈報分部應佔的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形資產及流動資產，惟不包括無形資產、於聯營公司之權益、遞延稅項資產、本期可收回稅項、現金及現金等價物、向一間聯營公司貸款及其他企業資產。分部負債包括所有負債，惟不包括應付一間聯營公司款項、本期應付稅項、遞延稅項負債及其他企業負債。

收入及開支乃參考該等分部所得的銷售額及該等分部所產生的開支，或因該等分部應佔資產的折舊或攤銷而以其他方式產生的開支，分配至可呈報分部。

呈報分部溢利所用的計量方式為「經調整扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的收入」，其中「利息」視為包括投資收入。為計算經調整扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的收入，本集團的盈利已進一步就未具體分配至個別分部的項目作出調整，如應佔聯營公司溢利減除虧損及其他總部或企業管理成本。

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 收入及分部報告(續)

(b) 分部業績、資產及負債(續)

除接收經調整扣除利息、稅項、折舊及攤銷前的收入有關的分部資料外，管理層亦獲得有關收入(包括分部間的銷售)、由分部直接管理的現金結餘及借貸所產生的利息收入及開支、由分部營運使用的非流動分部資產折舊、攤銷及減值虧損及添置的分部資料。分部間的銷售乃參考就類似訂單向外部各方收取的價格進行定價。

本期間提供予本集團最高級行政管理人員作資源分配和評估分部表現的本集團可呈報分部資料載列如下：

截至六月三十日止六個月	玩具及模型火車		物業投資		投資控股		總計	
	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
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
來自外界客戶之收入	109,754	116,734	24,430	26,226	-	-	134,184	142,960
分部間收入	-	-	3,095	2,318	-	-	3,095	2,318
可呈報分部收入	<u>109,754</u>	<u>116,734</u>	<u>27,525</u>	<u>28,544</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>137,279</u>	<u>145,278</u>
可呈報分部(虧損)/溢利 (經調整扣除利息、 稅項、折舊及攤銷前 的收入)	<u>(25,313)</u>	<u>(11,238)</u>	<u>13,847</u>	<u>14,319</u>	<u>(3,842)</u>	<u>(3,167)</u>	<u>(15,308)</u>	<u>(86)</u>
期內增加之非流動分部 資產	<u>6,338</u>	<u>11,885</u>	<u>10,124</u>	<u>4,761</u>	<u>4,463</u>	<u>-</u>	<u>20,925</u>	<u>16,646</u>

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 收入及分部報告(續)

(b) 分部業績、資產及負債(續)

	玩具及模型火車		物業投資		投資控股		總計	
	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零二五年 六月三十日 港幣千元	於 二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
可呈報分部								
資產	<u>508,641</u>	<u>528,957</u>	<u>2,005,649</u>	<u>2,055,283</u>	<u>273,366</u>	<u>256,215</u>	<u>2,787,656</u>	<u>2,840,455</u>
可呈報分部								
負債	<u>835,634</u>	<u>838,613</u>	<u>181,351</u>	<u>149,109</u>	<u>10,544</u>	<u>4,318</u>	<u>1,027,529</u>	<u>992,040</u>

(c) 可呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收入		
可呈報分部收入	137,279	145,278
撇銷分部間收入	<u>(3,095)</u>	<u>(2,318)</u>
綜合收入	<u>134,184</u>	<u>142,960</u>
溢利或虧損		
可呈報分部虧損	(15,308)	(86)
撇銷分部間溢利	<u>—</u>	<u>—</u>
來自本集團外界客戶的可呈報分部		
虧損	(15,308)	(86)
其他收入及其他收益淨額	31,138	6,520
折舊及攤銷	(21,716)	(20,972)
財務成本	(16,708)	(19,792)
應佔聯營公司溢利減除虧損	(7,235)	(8,969)
投資物業重估虧絀	<u>(61,324)</u>	<u>(31,783)</u>
綜合除稅前虧損	<u>(91,153)</u>	<u>(75,082)</u>

未經審核中期財務報告附註(續)

5. 收入及分部報告(續)

(c) 可呈報分部收入、溢利或虧損、資產及負債的對賬(續)

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
資產		
可呈報分部資產	2,787,656	2,840,455
撇銷分部間應收款項	(227,120)	(219,391)
	2,560,536	2,621,064
無形資產	268	284
於聯營公司的權益	53,148	55,655
向一間聯營公司貸款	64,229	61,114
本期可收回稅項	61	61
遞延稅項資產	20,585	22,289
現金及現金等價物	62,641	48,934
綜合總資產	2,761,468	2,809,401
負債		
可呈報分部負債	1,027,529	992,040
撇銷分部間應付款項	(227,120)	(219,297)
	800,409	772,743
應付一間聯營公司款項	65,571	60,856
本期應付稅項	19,770	19,073
遞延稅項負債	31,990	31,619
綜合總負債	917,740	884,291

6. 業務的季節期

本集團的玩具及模型火車業務乃一個別業務分部(見附註5)，由於其產品在節慶期間的需求會上升，下半年的銷售額平均會較上半年為高。因此，上半年此分部所錄得的收入及分部業績一般較下半年為低。

未經審核中期財務報告附註(續)

7. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
(a) 財務成本		
銀行貸款利息	16,374	19,299
租賃負債利息	334	493
	16,708	19,792
(b) 其他項目		
存貨成本(附註11)	72,921	69,204
無形資產攤銷	17	17
折舊費用		
— 自置資產	16,735	17,818
— 使用權資產	4,964	3,137
出售其他物業、廠房及設備虧損淨額(附註10(c))	—	34
證券買賣的已變現及未變現收益淨額	(289)	(767)
其他金融資產的已變現及未變現收益淨額	(5,893)	(5,098)
股息及利息收入	(2,207)	(2,177)
(c) 其他經營費用		
本期間其他經營費用包括：		
核數師酬金－本集團核數師		
— 審核服務	2,228	2,417
— 非核證服務	—	31
核數師酬金－其他核數師	158	78
廣告及推廣	4,548	3,978
建築物管理及保安服務費	2,871	2,757
娛樂	1,829	1,169
燃料、電力及水	3,619	3,717
政府地租及差餉	1,297	1,216
保險	2,411	2,300
法律及專業費用	3,271	2,660
郵費、電話及傳真	1,006	1,016
維修及保養	2,467	2,951
特許權使用費、佣金及銷售服務費	5,201	4,006
分包費用	4,639	8,854
工具及消耗品	1,047	742
交通及差旅	5,190	6,220

未經審核中期財務報告附註(續)

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本期稅項－香港利得稅	—	(6)
本期稅項－香港境外	16	34
遞延稅項	1,623	567
所得稅開支	1,639	595

截至二零二五年六月三十日止六個月的香港利得稅乃按估計年度有效稅率16.5%（二零二四年：16.5%）計提撥備。香港境外附屬公司的稅項亦以類似方式按相關司法權區預期適用的估計年度有效稅率計算。

9. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通股權益股東應佔虧損港幣92,801,000元（截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣75,845,000元）及於中期期間已發行普通股的加權平均數950,588,000股（截至二零二四年六月三十日止六個月：950,588,000股普通股）計算。

(b) 每股攤薄虧損

於當前及過往期間，本公司並無任何具攤薄性的潛在普通股。因此，當前及過往期間的每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

未經審核中期財務報告附註(續)

10. 投資物業以及其他物業、廠房及設備

(a) 使用權資產

於截至二零二五年六月三十日止六個月，使用權資產添置為港幣868,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣3,533,000元)。該金額包括港幣868,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣2,233,000元)之租賃物業添置及餘下港幣零元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣1,300,000元)與廠房及設備的其他項目的新訂租賃協議的應付租賃付款資本化有關。

(b) 收購

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團所購置投資物業以及其他物業、廠房及設備項目的總成本分別為港幣868,000元及港幣14,480,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣2,233,000元及港幣9,271,000元)。

(c) 出售

於截至二零二五年六月三十日止六個月，所出售其他物業、廠房及設備項目的成本及賬面淨值分別為港幣零元及港幣零元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣436,000元及港幣266,000元)，而相關出售虧損為港幣零元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損港幣34,000元)。

(d) 估值

於二零二五年六月三十日，本集團獨立估值師採用與該估值師進行二零二四年十二月估值時相同的估值方法，更新按公允價值列賬的投資物業估值。

鑑於有關更新，已就投資物業於本期間損益確認虧絀港幣61,324,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：港幣31,783,000元)。

未經審核中期財務報告附註(續)

11. 存貨

已確認為開支及計入損益的存貨金額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
已售存貨賬面值	70,984	71,472
存貨撇減	1,937	—
存貨撇減撥回	—	(2,268)
	72,921	69,204

撥回過往期間所作的存貨撇減乃由於隨後出售存貨所致。

12. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項包括應收賬款(扣除虧損撥備)，其於報告期末根據發票日作出的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
一個月以內	8,245	18,386
一個月後但三個月內	10,459	41,640
三個月後但十二個月內	6,035	4,923
十二個月以上	1,077	2,190
應收賬款總額，扣除虧損撥備	25,816	67,139
應收關連公司款項	2,100	2,094
其他應收賬款及預付款項	33,517	26,827
	61,433	96,060

所有要求信貸額超過一定金額的客戶均須進行信貸評估。大部份的應收賬款由發票日起計九十天內到期。

未經審核中期財務報告附註(續)

13. 現金及現金等價物

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
其他金融機構存款	185	152
銀行及手頭現金	62,456	48,782
於簡明綜合現金流量表的現金及現金等價物	62,641	48,934

14. 應付賬款及其他應付款項及合約負債

應付賬款及其他應付款項及合約負債包括應付賬款，其於報告期末的賬齡分析如下：

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
一個月以內	14,884	4,141
一個月後但三個月內	5,896	7,097
三個月後但六個月內	2,068	4,478
六個月以上	222	254
應付賬款總額	23,070	15,970
應付賬款及應計費用	45,157	49,605
合約負債	871	279
租賃按金	12,664	14,368
應付一間關連公司款項	138	138
應付一間聯營公司款項	65,571	60,856
	147,471	141,216

未經審核中期財務報告附註(續)

15. 資本、儲備及股息

(a) 股息

董事會議決不就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零二四年：港幣零元)。

(b) 股本

	二零二五年		二零二四年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.10元的				
普通股	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足普通股				
於一月一日及六月三十日	<u>950,588</u>	<u>95,059</u>	<u>950,588</u>	<u>95,059</u>

(c) 股份溢價

股份溢價賬的應用受《一九八一年百慕達公司法》第40條監管。

16. 金融工具公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產

公允價值層級

下表所列為本集團於報告期末按經常基準計量之金融工具公允價值，按照《香港財務報告準則》第13號公允價值計量之定義將公允價值劃分為三個層級。公允價值計量層級乃參照下列估值技術所使用輸入數據的可觀察程度及重要程度劃分：

- 第一層級估值：僅使用第一層級輸入數據(即於計量日期相同資產或負債在活躍市場上的未調整報價)計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即與第一層級不符的可觀察輸入數據)計量公允價值，及不使用不可觀察的重要輸入數據。不可觀察的輸入數據為無法取得市場資料的輸入數據。
- 第三層級估值：使用不可觀察的重要輸入數據計量公允價值

未經審核中期財務報告附註(續)

16. 金融工具公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產(續)

公允價值層級(續)

	於二零二五年 六月三十日 的公允價值	於二零二五年六月三十日 公允價值計量分類至		
	港幣千元	第一層級 港幣千元	第二層級 港幣千元	第三層級 港幣千元
經常性公允價值計量				
其他金融資產：				
— 投資資金	27,976	—	27,976	—
— 於非上市公司的投資	16,847	—	—	16,847
— 非上市可換股票據	13,898	—	—	13,898
	58,721	—	27,976	30,745
交易證券：				
— 於上市公司的投資	3,387	3,387	—	—
	62,108	3,387	27,976	30,745
	於二零二四年 十二月三十一日 的公允價值	於二零二四年十二月三十一日 公允價值計量分類至		
	港幣千元	第一層級 港幣千元	第二層級 港幣千元	第三層級 港幣千元
經常性公允價值計量				
其他金融資產：				
— 投資資金	22,033	—	22,033	—
— 於非上市公司的投資	12,171	—	—	12,171
— 非上市可換股票據	13,898	—	—	13,898
	48,102	—	22,033	26,069
交易證券：				
— 於上市公司的投資	4,019	4,019	—	—
	52,121	4,019	22,033	26,069

於截至二零二五年六月三十日止六個月，概無公允價值於第一層級及第二層級間轉撥，或轉入或轉出第三層級(二零二四年：港幣零元)。本集團之政策為，在公允價值於報告期末發生層級間轉移時對其進行確認。

未經審核中期財務報告附註(續)

16. 金融工具公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產(續)

有關第二層級公允價值計量的資料

公允價值根據金融機構的報價而定。

有關第三層級公允價值計量的資料

本集團之第三層級金融工具為非上市股本及債務證券，其公允價值乃按不可觀察的輸入數據而定。董事對第三層級金融工具作出之估值乃為財務報告用途。其公允價值乃參考近期交易的價格而釐定。

期內該等第三層級公允價值計量結餘的變動如下：

	於非上市 公司的投資 港幣千元	非上市 可換股票據 港幣千元
於二零二五年一月一日的結餘	12,171	13,898
期內添置	4,463	—
期內於損益內確認的未變現收益淨額	56	—
匯兌調整	157	—
於二零二五年六月三十日的結餘	<u>16,847</u>	<u>13,898</u>

(b) 並非以公允價值入賬的金融工具的公允價值

於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，本集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

未經審核中期財務報告附註(續)

17. 承擔

於二零二五年六月三十日並未於中期財務報告內撥備的未履行的資本承擔

	於二零二五年 六月三十日 港幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣千元
已就購買物業、廠房及設備訂約	10,810	12,748

18. 或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

19. 有關連人士的重大交易

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團從向一間聯營公司紅木投資有限公司的貸款中賺取利息收入港幣1,516,000元(二零二四年：港幣1,229,000元)。

中期股息

董事會議決不就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零二四年：港幣零元)。

管理層討論及分析

業績

於回顧期內，本集團錄得綜合收入約港幣1.3418億元，較去年同期呈報的約港幣1.4296億元減少約6.14%。權益股東應佔虧損約港幣9,280萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約港幣7,585萬元)，乃主要歸因於投資物業重估虧絀約港幣6,132萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約港幣3,178萬元)。

業務回顧

玩具及模型火車

玩具及模型火車業務指製造及銷售塑膠、電子及填充式玩具以及模型火車。此等產品主要由本集團位於中國大陸的生產設施所生產，大部份均出售至美國、歐洲及中國大陸。

於二零二五年上半年，收入約為港幣1.0975億元，較去年同期減少約5.98%。

本集團將致力開拓新銷售商機及以具競爭力的價格生產高品質的產品以持續其業務。

物業投資

除核心玩具及模型火車業務外，物業投資業務亦扮演重要角色。本集團的物業位於香港及海外。

於回顧期內，本集團的租金收入約港幣2,443萬元，較去年同期減少約6.86%。租金收入佔本集團期內收入約18.21%(截至二零二四年六月三十日止六個月：約18.35%)。

此外，本集團的投資物業錄得估值虧絀約港幣6,132萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約港幣3,178萬元)。其主要投資物業開達大廈的出租率約為63% (二零二四年六月三十日：約71%)。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團的每股資產淨額約港幣1.94元(二零二四年十二月三十一日：約港幣2.03元)。本集團的流動負債淨額約港幣3.5516億元(二零二四年十二月三十一日：約港幣3.2512億元)。銀行借貸總額約港幣7.0334億元(二零二四年十二月三十一日：約港幣6.7371億元)，而有抵押銀行融資總額則約港幣8.6945億元(二零二四年十二月三十一日：約港幣8.7113億元)。計入銀行借貸總額的循環貸款約港幣6.3250億元(二零二四年十二月三十一日：約港幣5.9650億元)於到期後予以續期。本集團按銀行借貸總額除以總權益計算的負債比率約為38.15% (二零二四年十二月三十一日：約35.00%)。大部份借貸均以浮動息率計息。本集團將就銀行融資額與銀行協商(倘必要)。

資本架構

於回顧期內，本公司的股本概無變動。

本集團資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團賬面淨值約港幣17.7793億元(二零二四年十二月三十一日：約港幣18.2917億元)的投資物業及若干租賃土地及樓宇已抵押予多間銀行，作為本集團獲授銀行融資的擔保。

重大收購及出售事項

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團概無重大收購及出售事項。

風險及不明朗因素

本集團的財務狀況及經營業績可能受到與本集團業務有關的多種風險及不明朗因素影響。本集團識別到的主要風險及不明朗因素載述如下：

業務風險

本集團核心業務的表現將受到多種因素的影響，包括但不限於經濟狀況，即使有嚴格的經營程序，亦未必能完全減輕該等影響。

利率風險

本集團承受的利率風險主要來自銀行借貸。本集團以動態基準分析其利率風險，並採取具成本效益的方式管理此風險。

流動資金風險

流動資金風險指本集團因未能取得充足資金而在債務到期時不能履約的潛在情況。管理流動資金風險時，本集團監察現金流量，並將就銀行融資與銀行協商（倘必要）。

客戶風險

本集團致力於客戶基礎多元化，並向客戶提供優質產品及服務，以維持與客戶間的良好關係，從而減輕客戶風險。於回顧期內，並無客戶與本集團的交易額超過本集團收入的10%。

外匯風險

本集團的主要資產、負債及交易乃以港幣、美元、英鎊（「英鎊」）、人民幣（「人民幣」）、日圓（「日圓」）、歐元（「歐元」）、澳元（「澳元」）及新加坡元（「新加坡元」）計值。因此，本集團面臨一定程度的匯兌風險，主要來自以匯率波動相對較高的英鎊、人民幣、日圓、歐元、澳元及新加坡元計值的交易。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團於香港特別行政區（「香港特區」）、中國大陸、美國、歐洲及新加坡僱用627名（二零二四年六月三十日：794名）全職員工負責管理、行政及生產工作。本集團生產部門的員工人數會有季節性波動，而管理及行政部門的員工人數則維持穩定。截至二零二五年六月三十日止六個月，員工成本約為港幣7,217萬元（截至二零二四年六月三十日止六個月：約港幣7,690萬元）。本集團按僱員的表現、經驗及同行的現行慣例釐定僱員薪酬。在員工培訓方面，本集團鼓勵員工報讀提升技能及個人發展的課程。

前景

展望未來，全球經濟動盪以及地緣政治衝突預期對本集團的表現繼續產生重大影響。由於地緣政治問題尚未解決，不明朗因素將持續存在。鑑於經濟環境充滿挑戰及不可預測，本集團將繼續維持審慎積極的態度。本集團將致力令其業務越趨多元化、探索銷售機會、提升生產效率及維持成本控制措施，以減緩外部影響並令其業務得以持續。本集團亦會採取必要的措施來滿足開達大廈活化工程的要求，以提升其價值及租金收入。

權益披露

董事及主要行政人員於本公司及相聯法團的股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所載有關上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 於本公司的權益

董事姓名	每股面值港幣0.10元的普通股數目				佔已發行 股本總額的 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	總權益	
丁午壽先生	288,929,941	2,075,183 ⁽ⁱ⁾	258,963,571 ⁽ⁱⁱ⁾	549,968,695	57.86%
丁王云心女士	2,075,183	—	—	2,075,183	0.22%
丁天立先生	21,530,432	—	—	21,530,432	2.26%
勞偉強先生	—	—	—	—	—
丁煒章先生	—	—	—	—	—
姚祖輝先生	—	—	—	—	—
鄭君如先生	—	—	—	—	—
趙式明女士	—	—	—	—	—
劉鎮榮先生	1,200,000	—	—	1,200,000	0.13%

附註：

- (i) 丁午壽先生的配偶為實益股東。
- (ii) 上述「公司權益」包括由本公司主要股東丁熊照集團有限公司持有的209,671,000股本公司股份，而丁午壽先生透過Border Shipping Limited擁有該公司的控股權益；以及由Glory Town Limited持有的49,292,571股本公司股份，而丁午壽先生透過Tyrol Investments Limited擁有該公司的控股權益。

(2) 於相聯法團的權益

相聯法團名稱	實益權益	股份類別	所持股份數目			於相聯法團 權益百分比
			個人權益	家族權益	公司權益	
Allman Holdings Limited (「Allman」)	丁天立先生 (「丁天立」)	每股面值1.00美元的 普通股	920 ⁽ⁱ⁾	-	-	63.89%
Pacific Sky Ventures, Inc. (「PSV」)	丁天立先生	每股面值1.00美元的 普通股	-	-	1,000 ⁽ⁱⁱ⁾	100.00%
Everline Associates, LLC (「Everline」)	丁天立先生	不適用 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	62.00% ^(iv)
Everline	丁午壽先生 (「丁午壽」)	不適用 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	13.00% ^(iv)
Snow King Properties, LLC (「SKP」)	丁天立先生	不適用 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	62.00% ^(iv)
SKP	丁午壽先生	不適用 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	-	-	13.00% ^(iv)

附註：

- (i) 該等權益由丁天立先生所持有。
- (ii) 該等權益由Allman所持有。丁天立先生於Allman的實益權益已於上述附註(i)披露。
- (iii) Everline並無已發行股本，於Everline的權益百分比為於資本賬餘額的權益。
- (iv) SKP並無已發行股本，於SKP的權益百分比為於資本賬餘額的權益。
- (v) 該等權益由PSV所持有。丁天立先生於PSV的實益權益已於上述附註(ii)披露。
- (vi) 該等權益由丁午壽先生全資擁有的公司Ting Corporation所持有。

上述全部權益皆為好倉。於二零二五年六月三十日，根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊所示，並無淡倉記錄。

除上述披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司各董事及主要行政人員或彼等的配偶或未滿十八歲的子女概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中擁有記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置的登記冊內，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東及其他人士的權益

於二零二五年六月三十日，主要股東及其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

每股面值港幣0.10元的普通股數目					
主要股東及其他人士	個人權益	家族權益	公司權益	總權益	佔已發行股本總額的百分比
Forest Crimson Limited	—	—	209,671,000 ⁽ⁱ⁾	209,671,000	22.06%
丁鶴壽先生	13,800,238	571,429 ⁽ⁱⁱ⁾	39,098,281 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	53,469,948	5.62%
曾詠軒女士	571,429	13,800,238 ^(iv)	39,098,281 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	53,469,948	5.62%

附註：

- (i) 本公司主要股東丁熊照集團有限公司持有209,671,000股本公司股份，而Forest Crimson Limited透過Border Shipping Limited擁有該公司的控股權益。
- (ii) 丁鶴壽先生的配偶(曾詠軒女士)為實益股東。
- (iii) 上述「公司權益」包括由Golden Tree Investment Company Limited持有的3,913,997股本公司股份，而丁鶴壽先生及曾詠軒女士共同擁有該公司的控股權益；以及由Kimpont Limited持有的35,184,284股本公司股份，而丁鶴壽先生及曾詠軒女士透過Golden Tree Investment Company Limited及Yale Investment Corporation共同擁有該公司的控股權益。
- (iv) 曾詠軒女士的配偶為實益股東。

除上述披露者外，於二零二五年六月三十日，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)告知本公司彼等於本公司的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

於期內任何時間，本公司或其任何附屬公司並無作出任何安排，從而使本公司董事藉購買本公司或任何其他公司的股份或債券而獲益。

購買、出售或贖回上市證券

於回顧期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

董事會定期審閱企業管治常規，以確保持續遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。於整個回顧期內，本集團已遵守企業管治守則內的所有守則條文，惟如下所述偏離企業管治守則第C.2.1條的規定除外：

根據企業管治守則第C.2.1條，主席及主要行政人員的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，而丁午壽先生同時兼任主席及董事總經理。董事會認為此架構無損於董事會與本集團管理層之間的權力及職權平衡，因大部份董事會成員為非執行董事及獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），而於二零二五年六月三十日，本公司九位董事當中，五位為非執行董事及獨立非執行董事。鑑於丁午壽先生於業內擁有豐富的經驗，故董事會相信委任其出任主席兼董事總經理對本集團有利。

審核委員會

本公司審核委員會已與管理層審閱主要會計政策，並商討審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績。

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所載的標準守則，作為本公司董事及擁有或可能擁有未公開內幕資料的有關僱員進行證券交易的標準守則。經過特定查詢後，所有董事已確認於整個回顧期內一直遵守標準守則的規定。

董事資料更新

本公司董事資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的變更如下：

本公司獨立非執行董事趙式明女士現為香港科技大學校董會成員，並於二零二五年七月獲委任為香港海運港口發展局成員。

承董事會命
開建集團有限公司
主席
丁午壽

香港，二零二五年八月二十八日

於本報告日期，本公司執行董事為丁午壽先生，*SBS*，太平紳士(主席兼董事總經理)、丁王云心女士、丁天立先生及勞偉強先生；本公司之非執行董事為丁煒章先生；而本公司之獨立非執行董事為姚祖輝先生，*BBS*，太平紳士、鄭君如先生、趙式明女士，*BBS*，太平紳士及劉鎮榮先生。