



**FUTURE WORLD HOLDINGS LIMITED**

**未來世界控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

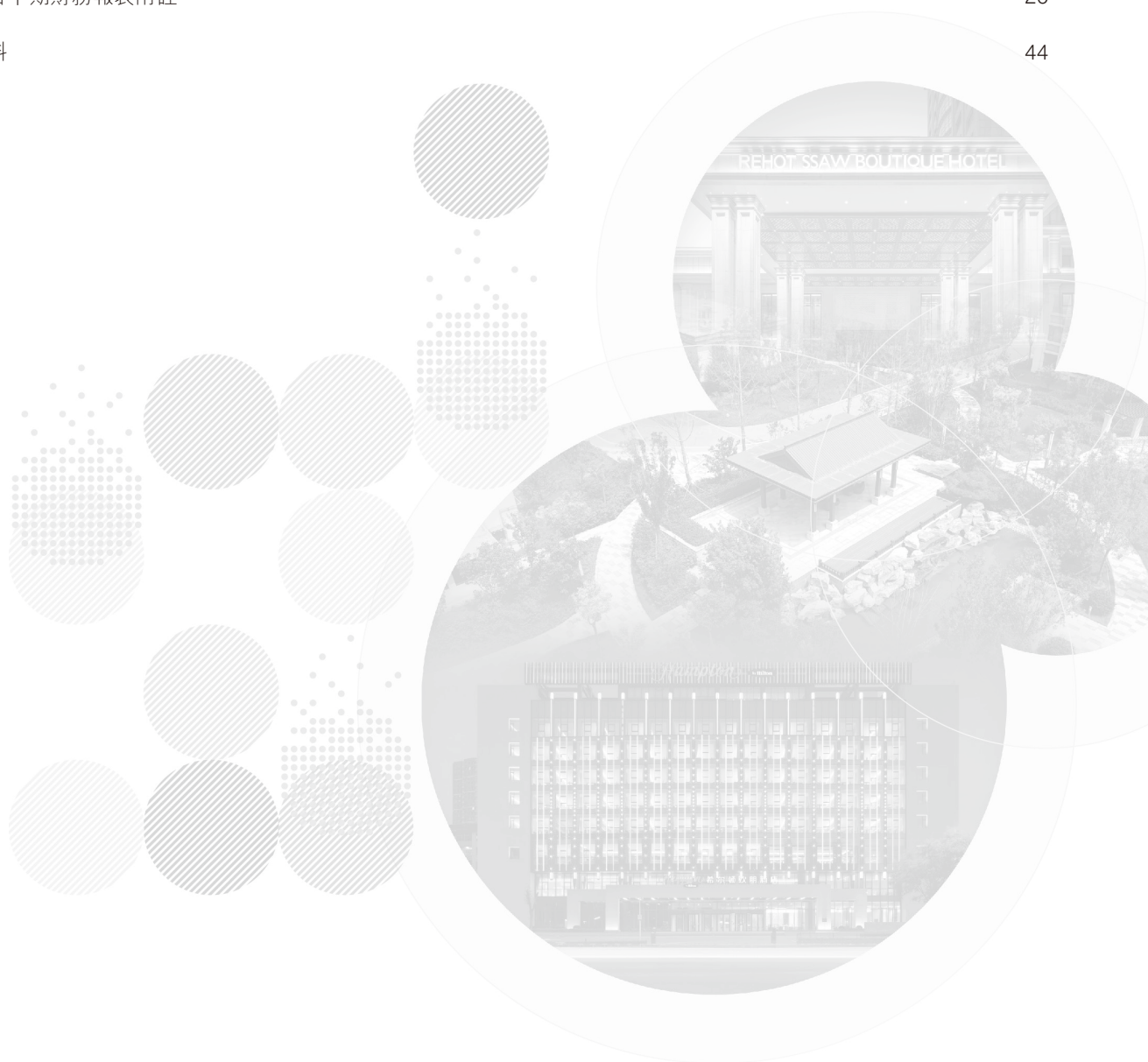
**2026**  
**中期報告**





# 目錄

|                | 頁次 |
|----------------|----|
| 公司資料           | 2  |
| 管理層討論及分析       | 3  |
| 簡明綜合損益及其他全面收益表 | 14 |
| 簡明綜合財務狀況表      | 15 |
| 簡明綜合權益變動表      | 17 |
| 簡明綜合現金流量表      | 19 |
| 簡明綜合中期財務報表附註   | 20 |
| 其他資料           | 44 |



## 董事會

### 執行董事

王茜女士(主席)  
梁劍先生  
余慶銳先生  
蘇維先生  
黎朗威先生

### 獨立非執行董事

賀弋先生  
郭耀黎先生  
黃政忠先生

### 審核委員會

賀弋先生(主席)  
郭耀黎先生  
黃政忠先生

### 薪酬委員會

郭耀黎先生(主席)  
賀弋先生  
黃政忠先生  
黎朗威先生

### 提名委員會

賀弋先生(主席)  
郭耀黎先生  
黃政忠先生  
黎朗威先生  
王茜女士

### 公司秘書

朱健明先生

### 公司網站

[www.fw-holdings.com](http://www.fw-holdings.com)

## 總辦事處及主要營業地點

香港灣仔  
軒尼詩道302-308號  
集成中心  
27樓10室

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
執業會計師  
(註冊公眾利益實體核數師)  
香港九龍尖沙咀  
廣東道19號海港城  
世界金融中心  
北座1001-1010室

### 股份過戶登記處

#### 香港

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

#### 開曼群島

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 主要往來銀行

大眾銀行(香港)有限公司  
上海商業銀行有限公司  
創興銀行有限公司

# 管理層討論及分析

## 財務業績

本公司董事會謹此呈列本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月(「**本期間**」)之未經審核簡明綜合中期業績。

本集團於本期間錄得收益為50,691,000港元，較截至二零二五年六月三十日止六個月(「**過往期間**」)之收益約58,254,000港元減少13.0%。收益減少主要是由於本集團酒店營運及配套服務及物業投資、管理及經紀服務產生的收益減少以及於本期間提供融資服務並無產生收益所致。

本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔溢利淨額約27,620,000港元(過往期間：溢利淨額約17,703,000港元)及本期間每股基本盈利9港仙(過往期間：每股基本盈利6港仙)。溢利淨額增加主要歸因於(i)本期間收益減少至約50,700,000港元(過往期間：約58,300,000港元)；(ii)本期間其他收入及收益增加約19,300,000港元(過往期間：約3,900,000港元)；(iii)應收貸款及利息的信貸虧損撥備撥回6,800,000港元(過往期間：撥備約200,000港元)；(iv)本期間並無投資企業債券的信貸虧損撥備撥回(過往期間：8,000,000港元)；(v)本期間按公平值計入損益之金融資產之公平值收益減少約12,100,000港元(過往期間：58,600,000港元)；及(vi)本期間投資物業之公平值收益約17,800,000港元(過往期間：公平值虧損約38,600,000港元)。

## 業務回顧

本集團業務分為(i)物業投資、管理及經紀服務；(ii)酒店營運及配套業務；(iii)證券買賣及投資；(iv)提供融資服務；(v)證券經紀業務及(vi)資產管理服務。

### 物業投資、管理及經紀服務

於二零二六年六月三十日，本集團投資物業組合的詳情如下：

|                                      |      | 於二零二六年<br>六月三十日<br>的市值<br>千港元 |         |
|--------------------------------------|------|-------------------------------|---------|
| 地址                                   | 現有用途 |                               |         |
| 1. 香港九龍塘林肯道1號                        | 住宅   |                               | 328,000 |
| 2. 香港九龍塘金巴倫道19號                      | 住宅   |                               | 268,000 |
| 3. 位於中國深圳龍崗區六約社區振業城第1、2、4號大樓的19個零售商舖 | 商業   |                               | 81,566  |
| 4. 中國山西省長治市東大街9號潞鼎9號院6號樓2單元301號      | 住宅   |                               | 5,272   |
| 5. 中國山西省長治市潞州區世紀頤龍灣東區1及2號樓2個單位       | 住宅   |                               | 2,077   |
| 6. 中國山西省長治市晉翔小區2號樓2單元17樓1701室        | 住宅   |                               | 1,477   |

## 管理層討論及分析

|                                                           |      | 於二零二六年<br>六月三十日<br>的市值<br>千港元 |           |
|-----------------------------------------------------------|------|-------------------------------|-----------|
| 地址                                                        | 現有用途 |                               |           |
| 7. 中國山西省長治市潞州區華熙苑3號樓2單元2302室                              | 住宅   |                               | 1,338     |
| 8. 中國山西省太原市新晉祠路45號融創學府壹號院5號樓2單元27樓2702號                   | 住宅   |                               | 4,787     |
| 9. 中國山西省太原市新晉祠路45號融創學府壹號院1002號商舖                          | 商業   |                               | 9,553     |
| 10. 中國山西省長治市屯留區康莊工業園D-06地塊乾峰世家5號及6號樓                      | 住宅   |                               | 12,598    |
| 11. 中國上海市浦東新區浦明路258弄1號財富海景花園3403室及575號車位                  | 住宅   |                               | 53,185    |
| 12. 中國浙江省舟山市朱家尖街道假日路1288號東沙度假酒店1幢706至709室                 | 商業   |                               | 3,750     |
| 13. 中國浙江省舟山市定海區臨城街道東方潤園11號樓2單元                            | 住宅   |                               | 5,388     |
| 14. 中國浙江省舟山市朱家尖街道假日路1289號東沙度假村聞濤苑30幢及33幢                  | 住宅   |                               | 2,215     |
| 15. 中國海南省三亞市天涯區新城路海上大都會二期6號住宅樓1801室                       | 住宅   |                               | 7,268     |
| 16. 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區B座22A室                              | 住宅   |                               | 15,736    |
| 17. 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區A座36H室                              | 住宅   |                               | 20,432    |
| 18. 中國深圳市福田區東海國際中心二期B區A座36F室                              | 住宅   |                               | 20,363    |
| 19. 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5701室                                 | 住宅   |                               | 12,391    |
| 20. 中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5702室                                 | 住宅   |                               | 16,798    |
| 21. 中國廣東省珠海市高新區林棲巷520號9棟101房                              | 住宅   |                               | 105,955   |
| 22. 中國深圳市福田區沙頭街道新沙路18號富通九曜公館一座2個單位                        | 住宅   |                               | 58,608    |
| 23. 香港樂活道20號樂景園28樓B室                                      | 住宅   |                               | 93,000    |
| 小計                                                        |      |                               | 1,129,757 |
| 24. 中國山西省長治市潞州區西一環路世紀頤龍灣小區不動產權第0006525及0006526晉(2020)(附註) | 商業   |                               | 15,260    |
| 總計                                                        |      |                               | 1,145,017 |

附註：該物業根據經營租賃向第三方租入，並透過分租賺取租金收入。

## 管理層討論及分析

於本期間，本集團錄得租金收入約3,011,000港元（過往期間：約3,199,000港元）。投資物業公平值收益約17,769,000港元（過往期間：公平值虧損約38,572,000港元），主要是由於香港房地產市場樂觀所致。此外，本集團於本期間錄得物業經紀服務佣金收入約7,529,000港元（過往期間：約9,788,000港元）及物業管理服務收入約3,982,000港元（過往期間：約3,962,000港元）。

### 酒店營運及配套業務

於本期間，長治潞州希爾頓歡朋酒店及融匯通君亭酒店分別由本集團附屬公司山西融匯通酒店管理有限公司（「**山融酒店管理**」）及山西融匯通君亭酒店有限公司（「**山融君亭**」）負責營運管理。此外，本集團憑藉於酒店營運業務的營運資源及行業經驗，為中國山西省本地企業客戶提供餐飲及清潔服務。

於本期間，本集團錄得分部收益約34,228,000港元（過往期間：35,888,000港元）以及分部虧損約1,582,000港元（過往期間：約7,348,000港元）。

### 證券買賣及投資業務

本集團以基於投資之股價、收益潛力及未來前景物色其投資。證券投資於簡明綜合財務報表中已歸類為按公平值計入其他全面收入之金融資產（「**按公平值計入其他全面收入之金融資產**」）及按公平值計入損益之金融資產（「**按公平值計入損益之金融資產**」）。

於二零二六年一月十六日，本公司與本公司執行董事兼主要股東黎朗威先生（「**黎先生**」）訂立有條件協議，據此本公司同意將民銀資本控股有限公司（股份代號：1141）、上海康耐特光學科技集團股份有限公司（股份代號：2276）、凌雄科技集團有限公司（股份代號：2436）、粉筆有限公司（股份代號：2469）及宏光半導體有限公司（股份代號：6908）的全部股份轉讓予黎先生，總代價約為77,430,000港元（「**轉讓**」）。轉讓於二零二六年四月二十一日獲本公司獨立股東通過，並於二零二六年四月二十二日完成。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零二六年一月十六日、二零二六年三月二十七日及二零二六年四月二十一日之公佈及通函。

本集團以投資為目的收購該等證券。鑒於證券的市場交易價格於過去數年波動較大，上述出售及轉讓為本集團提供重新分配資源的機遇。

於本期間內，證券買賣及投資業務並無產生任何分部收益（過往期間：零港元），並錄得分部溢利約11,932,000港元（過往期間：約73,601,000港元）。

## 提供融資服務

本集團通過其全資附屬公司世界財務有限公司(「世界財務」，一間於香港註冊成立的公司，持有香港法例第163章《放債人條例》項下之有效放債人牌照)提供財務服務。世界財務主要從事通過向其客戶提供有抵押及無抵押貸款進行貸款融資業務。向借款人提供的所有放債交易均以本集團內部資金撥付。

本集團透過其管理層的業務及社交網絡接觸不同的潛在個人及企業客戶，亦歡迎現有客戶推薦借款人。世界財務會根據其信貸政策及程序評估每名潛在客戶的信用，以評估客戶的貸款申請。

儘管並無針對企業客戶的具體行業要求，但以於聯交所主板上市之企業客戶為優。批准貸款要求企業客戶提供最新財務報表。就個人借款人而言，並無具體的行業背景要求。然而，透過管理層的人脈網絡，現有個人借款人主要為從事物業投資產業的商戶。本集團要求個人借款人擁有穩定收入，並無負有其他銀行或金融機構下的任何有抵押貸款產品(自住房抵押貸款除外)或客戶申報的金融機構(銀行除外)下的無抵押貸款產品。

本集團在貸款審批、續期、追加、追收、合規、監察及反洗黑錢等方面秉持全面有效的政策及審慎的程序。

世界財務由其董事進行管理。該名董事於會計、企業發展及／或融資管理方面擁有多年經驗，並一直監督世界財務的業務營運。所有貸款均需經世界財務的董事批准。

於二零二六年一月十六日，本公司與黎先生訂立有條件協議，據此本公司同意將三名借款人(均為獨立於本集團及其關連人士且與其無關連的第三方)結欠的應收貸款轉讓及出讓予世界財務，代價約為41,748,000港元(「出讓應收貸款」)。出讓應收貸款於二零二六年四月二十二日完成。有關詳情，請參閱本公司日期分別為二零二六年一月十六日、二零二六年三月二十七日及二零二六年四月二十一日之公佈及通函。

本集團放債業務於本期間產生之利息收入約為零港元，較過往期間的約3,791,000港元減少約100%。於本期間，該業務分部的經營溢利約為6,809,000港元(過往期間：約3,582,000港元)。

於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息總額為約11,388,000港元(二零二五年十二月三十一日：約53,136,000港元)。於二零二六年六月三十日，世界財務透過其放債業務向一名(二零二五年十二月三十一日：四名)借款人授出貸款。於二零二六年六月三十日，一名(二零二五年十二月三十一日：一名)借款人為企業借款人，且於退市前為香港上市公司。於二零二五年十二月三十一日，其餘三名借款人為個人借款人，相關貸款屬個人貸款。於二零二六年六月三十日，該唯一借款人為獨立於本集團及其關連人士且與其無關連的第三方。已授出的該筆唯一貸款之年利率為7.0%(二零二五年十二月三十一日：5.0%至7.7%)。

## 管理層討論及分析

於二零二六年六月三十日已授出的貸款的詳情載列如下：

| 借款人    | 原本金額<br>港元 | 期限                             | 利率   | 抵押 |
|--------|------------|--------------------------------|------|----|
| 企業借款人A | 10,000,000 | 二零二一年一月八日至<br>二零二四年一月七日(附註(i)) | 7.0% | N  |

附註：

(i) 截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，企業借款人A正進行清盤程序，該借款人欠付的結餘經已全額減值。

於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息的賬齡分析如下：

|       | 千港元    |
|-------|--------|
| 逾365日 | 11,388 |

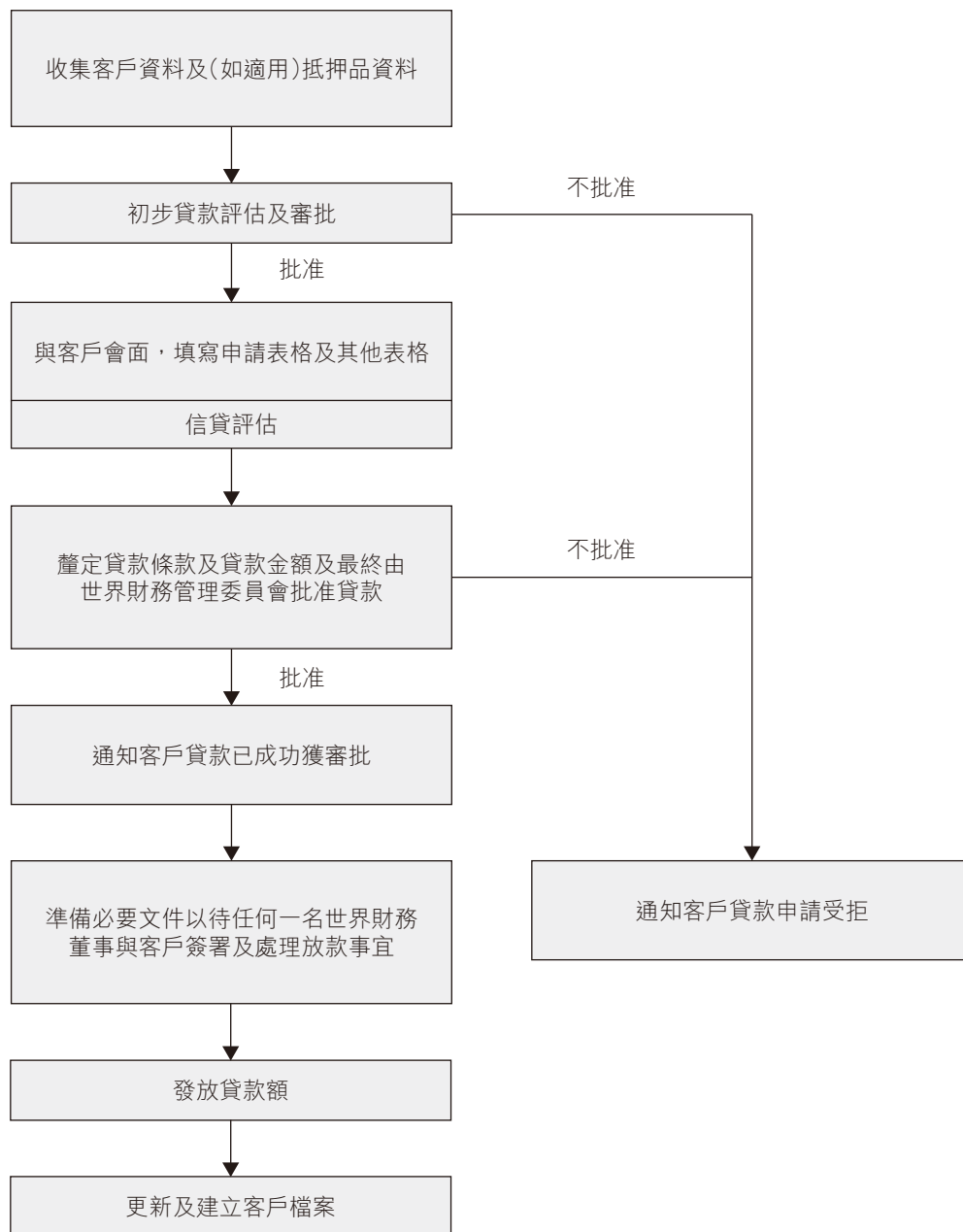
就本集團於二零二六年六月三十日貸款組合之集中度而言，概無應收結欠貸款及應計利息(扣除預期信貸虧損撥備後)(二零二五年十二月三十一日：最大借款人及三大借款人之應收結欠貸款及應計利息(扣除預期信貸虧損撥備後)分別約為17,000,000港元及34,900,000港元，佔本集團應收貸款及應計利息總額約48.7%及100%)。

世界財務所提供的實際利率受到多個因素所影響，包括貸款期限及金額、抵押品的可用性及銀行當行貸款利率。具有較好償債能力的申請人通常會獲得更好的融資條款，及可能需要較少的擔保及／或抵押品。一般而言，無抵押貸款會批出較高的利率與較短的貸款期限，而有抵押貸款一般會批出較低的利率。此外，貸款規模亦被列入考慮因素，一般而言，貸款規模越大，則利率越高。

為盡量降低世界財務所面臨之業務相關風險，世界財務已採取一套信貸政策及程序手冊所載的信貸政策及程序，為信貸評估及授出貸款提供明確指引。世界財務須根據標準商業慣例進行信貸審查程序，以確定申請人履行財務責任的能力。申請必須先遵守若干信貸限制，方始由世界財務審查。申請人須按世界財務的要求提交審查所必要的所有資料。於評估借款人的申請時，須合理考慮以下參數：

- (A) 世界財務就申請人而言面臨的相關潛在財務風險的金額；
- (B) 申請人的償債能力；
- (C) 提供的擔保及／或抵押品；及
- (D) 其他，如外部市場狀況、法律合規性等。

下圖列載世界財務所採納的標準信貸審閱程序：



# 管理層討論及分析

接獲所需申請及補充資料後，世界財務將進行財務審查，以評估申請人的財務能力並確定適當的信貸額度。核准貸款金額的利率乃參考現行市場利率、每宗個案所涉及的風險水平以及整體經濟及營商環境而釐定。利率不得超過放債人條例規定的限額。

本集團確認其在向各借款人(於二零二六年六月三十日仍有結欠貸款)授出貸款時已遵守上市規則第14章及／或第14A章所載的規定。

本集團並無就向借款人(於二零二六年六月三十日仍有結欠貸款)授出貸款與關連人士訂立任何協議、安排、諒解或承諾(不論是正式或非正式及不論是明示或暗示)。

於本期間，本集團已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第9號的規定評估及估計應收貸款及利息的信貸虧損撥備(「預期信貸虧損」)。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別的歷史虧損率、當前經濟狀況、抵押品的價值並針對前瞻性數據進行調整。被歸類為「虧損」的貸款應予以核銷，並由世界財務的董事作出最終批核。

世界財務一般會每年或每半年對每個借款人的償債能力及違約風險進行評估，惟高風險借款人會更加頻密進行評估除外。世界財務將審查客戶的財務狀況，以評估是否需要對信貸額度及抵押品(如有)金額作任何調整。就進行有關審查而言，所有客戶必須根據世界財務的要求及時提交最新的財務證明文件。該等審查將不時進行。

信用審查可能會因應客戶財務狀況的重大變動或應客戶要求而進行。客戶將需在其財務狀況出現任何重大變動後10日內以書面形式通知世界財務。客戶需向世界財務披露其財務狀況的重大變動，包括以下事項：

- 最新的收入證明
- 資產／負債的任何重大變動
- 銀行賬戶對賬單
- 物業土地調查報告
- 最新的公司資產負債表及損益表

世界財務將審查所報告的重大變動對客戶財務能力的影響。根據該等重大變動的性質，世界財務可能需要重新評估客戶的信用額度及抵押品要求(如有)。

根據對債務人的信貸評估結果，於二零二六年六月三十日，應收貸款及利息之信貸虧損撥備約為11,388,000港元(二零二五年十二月三十一日：18,205,000港元)，並於本期間就應收貸款及利息的信貸虧損撥備撥回約6,817,000港元(過往期間：額外撥備約198,000港元)。

應收貸款及利息的信貸虧損撥備變動如下：

|             | 千港元     |
|-------------|---------|
| 於二零二六年一月一日  | 18,205  |
| 期內撥回        | (6,817) |
| 於二零二六年六月三十日 | 11,388  |

## 證券經紀業務

本集團透過本公司全資附屬公司未來世界證券投資有限公司(「**未來世界證券**」)開展證券經紀業務。未來世界證券為於香港註冊成立之有限公司，從事香港法例第571章《證券及期貨條例》(「**證券及期貨條例**」)項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動。

於本期間，證券經紀業務分部概無產生收益(過往期間：無)及錄得虧損約496,000港元(過往期間：597,000港元)。

## 資產管理服務

於本期間，本集團持有卓思基金管理有限公司(「**卓思基金管理**」)的全部股權。卓思基金管理是一家根據證券及期貨條例可從事第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團。

於二零二六年六月三十日，卓思基金管理正在管理一項開放式基金及兩項有限合夥基金。於二零二六年六月三十日的在管資產約為417,200,000港元。

於本期間，本集團錄得分部收益約1,941,000港元(過往期間：1,626,000港元)及分部虧損約426,000港元(過往期間：147,000港元)。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金

於本期間，本集團主要透過經營產生之現金及銀行借貸及其他借貸為其業務提供資金。本集團於二零二六年六月三十日有現金及銀行結餘總額約177,580,000港元(二零二五年十二月三十一日：約212,322,000港元)。於二零二六年六月三十日，本集團有借貸總額約585,478,000港元(二零二五年十二月三十一日：約706,988,000港元)，當中包括銀行借貸約171,877,000港元(二零二五年十二月三十一日：約199,623,000港元)、其他借貸約341,431,000港元(二零二五年十二月三十一日：約332,773,000港元)、一名董事貸款約60,237,000港元(二零二五年十二月三十一日：158,418,000港元)及承兌票據約11,933,000港元(二零二五年十二月三十一日：16,174,000港元)。

於二零二六年六月三十日，本集團銀行借貸當中，約10,792,000港元須於一年內償還；約11,082,000港元須於一年以上兩年以下償還、約35,126,000港元須於兩年以上五年以下償還以及約114,877,000港元須於五年以上償還。銀行借貸按(i)港元最優惠利率減年利率2.5%；(ii)香港銀行同業拆息(一個月)加年利率2%或港元最優惠利率減年利率2.5%(以較低者為準)計息。有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註17。

# 管理層討論及分析

本集團其他借貸包括附屬公司董事貸款及個別第三方貸款。附屬公司董事貸款為無抵押，按每年介乎3.95%至4%之固定年利率計息，須按預定還款期於五年以上償還，並於二零三四年到期。個別第三方貸款同樣為無抵押，按每年4%之固定年利率計息，須按預定還款期於五年以上償還，並於二零三四年到期。

於二零二六年六月三十日，資本負債比率（以借貸總額除以總權益計算）約為67.96%（二零二五年十二月三十一日：86.05%）。同日，資產淨值約為861,513,000港元（二零二五年十二月三十一日：約821,615,000港元）。

於二零二六年六月三十日，本集團錄得流動資產總值約225,078,000港元（二零二五年十二月三十一日：約335,321,000港元）及流動負債總額約255,257,000港元（二零二五年十二月三十一日：約314,384,000港元）。本集團於二零二六年六月三十日的流動比率（以流動資產總值除以流動負債總額計算）約為0.88（二零二五年十二月三十一日：1.07）。

於本期間，本集團的融資成本約為17,087,000港元（過往期間：約19,818,000港元），主要涉及就銀行借貸、其他借貸及一名董事貸款之利息開支。

## 資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團賬面值為596,000,000港元（二零二五年十二月三十一日：574,000,000港元）之投資物業已作出質押，作為本集團獲授銀行借貸之抵押。

## 庫務政策

本集團在庫務及資金政策採用審慎方針。董事會密切管理與本集團業務相關交易的相關風險，並確保具備充分財務資源去支持業務活動。

## 資本架構

本公司的股本僅包括普通股。於二零二六年六月三十日及本報告日期，本公司有301,507,892股已發行普通股（二零二五年十二月三十一日：301,507,892股已發行普通股）。

除上文所述者外，本公司於本期間並無發行任何股本證券（包括可轉換為股本證券的證券）或出售任何庫存股份以換取現金。

## 外匯管理

本集團所承受的外幣風險極微，原因為其大部分業務交易、資產及負債主要以港元計值。本集團目前並無就其外幣資產及負債實施外幣對沖政策。本集團將密切監察其外幣風險，並在必要時考慮對沖外幣風險。於二零二六年六月三十日，並無任何用作對沖的金融工具，且我們並無訂立任何用作對沖我們所面臨外幣風險的金融工具承擔。

## 重大收購及出售事項

### 出售本集團持有之上市證券

於二零二五年九月，本集團在公開市場出售6,310,500股山高控股集團有限公司的普通股(「山高控股集團股份」)，總代價約30,881,000港元，並錄得出售虧損約10,074,000港元。於二零二五年六月至二零二五年十二月三十一日期間，本集團通過一系列交易，按總代價7,039,000港元在公開市場出售合共(1)278,474,000股小魚盈通於進行股本重組生效前的普通股(「小魚盈通整合前股份」)及(2)2,690,000股小魚盈通於進行股本重組生效後的普通股(「小魚盈通整合後股份」)，並錄得出售收益約2,372,000港元。於二零二六年一月，本集團在公開市場出售全部剩餘小魚盈通整合後股份。

除上文所披露者外，本集團於本期間並無進行任何重大收購及出售事項。

## 關連交易

### 出讓應收貸款及轉讓上市證券(「出讓」)

於二零二六年一月十六日，本公司與黎先生訂立有條件協議，據此本公司同意將出售證券及應收貸款及利息轉讓及出讓予黎先生，總代價約119,178,000港元。黎先生應付的代價以下列方式結算：(i)按一對一的基準抵銷本集團結欠黎先生及Rejoice Holdings Limited(黎先生作為唯一股東)的未償還債務，總額約為102,942,000港元；及(ii)黎先生須於出讓完成後一年內支付餘額約16,236,000港元。有條件協議的詳情載於本公司分別於二零二六年一月十六日及二零二六年三月二十七日刊發的公佈及通函。出讓於二零二六年四月二十二日完成。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二六年六月三十日，除本報告所披露者外，本集團並無任何重大投資及資本資產的未來計劃。

## 所持重大投資

除本報告所披露者外，本集團於本期間概無其他重大投資。

## 訴訟及或然事項

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大訴訟及或然事項。

## 報告期間後事項

於二零二六年六月三十日，本期間後概無任何其他重大事件。

# 管理層討論及分析

## 僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團於香港及中國有622名僱員(二零二五年十二月三十一日：600名僱員)。本集團之酬金政策乃根據業內慣例及個別僱員的表現制訂。於本期間，總員工成本(包括董事及主要行政人員薪酬)約為25,476,000港元(過往期間：20,130,000港元)。

## 中期股息

董事會已決議不會就本期間宣派中期股息(過往期間：無)。

## 前景

隨著山融君亭及山融酒店管理的兩間酒店展開營運後，本集團顯著拓展其於山西酒店業的版圖。該項策略性舉措提升本集團的營運能力，並多元化所提供的配套服務。董事認為，在基礎設施提升及文化遺產推廣的推動下，中國山西省的國內旅遊業正在穩步增長。因此，在休閒旅遊及區域商業活動的帶動下，預計二線城市的酒店入住率將會有所提升。

在物業投資、物業管理及代理服務分部方面，本集團透過收購多間附屬公司(如Aspire Holding)擴展其投資組合至中國多個重點地區，包括深圳、珠海、山西、海南、浙江及上海，體現本集團致力於物色高潛力資產及緊抓機會擴大及完善其物業投資組合。本集團將繼續積極探索提供穩定租金收入並實現資本增值的機會，以提升股東的利益。

中國物業市場的前景保持謹慎樂觀。儘管一二線城市正呈現復甦跡象(尤其是在住宅需求方面)，惟由於供應過剩及成本控制策略，全國的租金收益率仍然受壓。然而，預計政府刺激措施及寬鬆的貨幣政策將支撐房地產業，可能重新吸引投資者的興趣。

儘管全球市場面臨逆風，香港物業市場正在反彈。豪宅價格在經歷一段時間的低迷銷售後趨於穩定，租賃市場競爭仍然具競爭力。該等趨勢表明策略性資產收購及投資組合優化的環境相當有利。

此外，董事會相信，收購卓思投資控股將與本集團現有證券及金融服務業務產生協同效應。預計本次整合將加速本集團轉型為香港綜合金融服務供應商，提升服務範圍及營運效率。

展望未來，本集團將致力於多元化其收益來源，為其股東帶來可持續長遠價值。本集團積極投資於酒店、物業及金融服務領域，從而更能應對市場波動並掌握新興機會。本集團力求在不斷演變的經濟格局中保持可持續增長，並實現持續的回報。

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                                | 附註 | 截至六月三十日止六個月<br>二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
|--------------------------------|----|---------------------------------------|------------------------|
| 收益                             | 4  | 50,691                                | 58,254                 |
| 銷售成本                           |    | (34,984)                              | (32,697)               |
| 毛利                             |    | 15,707                                | 25,557                 |
| 其他收入及收益                        |    | 19,316                                | 3,884                  |
| 銷售及分銷成本                        |    | (2,142)                               | (2,697)                |
| 行政費用                           |    | (21,332)                              | (21,656)               |
| 撥回／(計提)應收貸款及利息之信貸虧損撥備，淨額       |    | 6,817                                 | (198)                  |
| (計提)／撥回應收貿易賬款及其他應收款項之信貸虧損撥備，淨額 |    | (711)                                 | 1,469                  |
| 撥回企業債券之投資之信貸虧損撥備               |    | —                                     | 7,972                  |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動            |    | 12,131                                | 58,639                 |
| 投資物業之公平值變動                     | 11 | 17,769                                | (38,572)               |
| 出售一間附屬公司之收益                    |    | —                                     | 1,970                  |
| 經營溢利                           |    | 47,555                                | 36,368                 |
| 融資成本                           | 6  | (17,087)                              | (19,818)               |
| 除所得稅前溢利                        | 7  | 30,468                                | 16,550                 |
| 所得稅(開支)／抵免                     | 8  | (2,848)                               | 1,153                  |
| 本公司擁有人應佔本期間溢利                  |    | 27,620                                | 17,703                 |
| 其他全面收益／(虧損)：                   |    |                                       |                        |
| 其後可能重新分類至損益之項目：                |    |                                       |                        |
| 換算海外業務財務報表產生之匯兌差額              |    | 9,374                                 | 4,905                  |
| 出售一間附屬公司後解除之匯兌儲備               |    | —                                     | (568)                  |
| 其後將不會重新分類至損益之項目：               |    |                                       |                        |
| 按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值變動        |    | 2,904                                 | 497                    |
| 本期間其他全面收益，扣除所得稅                |    | 12,278                                | 4,834                  |
| 本公司擁有人應佔本期間全面收益總額              |    | 39,898                                | 22,537                 |
| 本公司擁有人應佔每股盈利                   | 10 |                                       |                        |
| — 基本及攤薄                        |    | 0.09港元                                | 0.06港元                 |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|                    | 附註     | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------------|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>       |        |                                 |                                  |
| 物業、廠房及設備           | 11     | 160,602                         | 159,150                          |
| 使用權資產              | 11     | 20,849                          | 21,541                           |
| 投資物業               | 11     | 1,145,017                       | 1,105,995                        |
| 商譽                 |        | 3,348                           | 3,284                            |
| 於一間聯營公司之權益         |        | –                               | –                                |
| 按公平值計入其他全面收入之金融資產  | 12     | –                               | 8,299                            |
| 遞延稅項資產             |        | 1,879                           | 3,004                            |
| 應收融資租賃             | 15     | 891                             | 856                              |
|                    |        | <b>1,332,586</b>                | 1,302,129                        |
| <b>流動資產</b>        |        |                                 |                                  |
| 存貨                 |        | 1,207                           | 1,049                            |
| 應收貸款及利息            | 14     | –                               | 34,931                           |
| 按公平值計入損益之金融資產      | 13     | 629                             | 59,865                           |
| 應收貿易賬款及其他應收款項      | 15     | 28,289                          | 26,017                           |
| 應收一名董事款項           | 20(i)  | 17,373                          | 1,137                            |
| 現金及銀行結餘            |        | 177,580                         | 212,322                          |
|                    |        | <b>225,078</b>                  | 335,321                          |
| <b>流動負債</b>        |        |                                 |                                  |
| 應付貿易賬款、應計費用及其他應付   |        |                                 |                                  |
| 賬款                 | 16     | 67,201                          | 65,528                           |
| 合約負債               |        | 3,185                           | 5,176                            |
| 租賃負債               |        | 3,338                           | 3,238                            |
| 銀行借貸               | 17     | 171,877                         | 199,623                          |
| 其他借貸               | 18     | 7,641                           | 16,972                           |
| 承兌票據               | 19     | 477                             | –                                |
| 一名董事貸款             | 20(ii) | –                               | 22,178                           |
| 應付稅項               |        | 1,538                           | 1,669                            |
|                    |        | <b>255,257</b>                  | 314,384                          |
| <b>流動(負債)/資產淨額</b> |        | <b>(30,179)</b>                 | 20,937                           |
| <b>資產總值減流動負債</b>   |        | <b>1,302,407</b>                | 1,323,066                        |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

|              | 附註     | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>非流動負債</b> |        |                                 |                                  |
| 租賃負債         |        | <b>18,578</b>                   | 18,206                           |
| 其他借貸         | 18     | <b>333,790</b>                  | 315,801                          |
| 承兌票據         | 19     | <b>11,456</b>                   | 16,174                           |
| 一名董事貸款       | 20(ii) | <b>60,237</b>                   | 136,240                          |
| 遞延稅項負債       |        | <b>16,833</b>                   | 15,030                           |
|              |        | <b>440,894</b>                  | 501,451                          |
| <b>資產淨值</b>  |        | <b>861,513</b>                  | 821,615                          |
| <b>股本及儲備</b> |        |                                 |                                  |
| 股本           | 21     | <b>120,603</b>                  | 120,603                          |
| 儲備           |        | <b>740,910</b>                  | 701,012                          |
| <b>權益總額</b>  |        | <b>861,513</b>                  | 821,615                          |

第14至43頁的簡明綜合財務報表乃由董事會於二零二六年八月二十八日批准，並由以下董事代表簽署：

王茜  
董事

黎朗威  
董事

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                             | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元<br>(附註) | 匯兌儲備<br>千港元 | 公平值儲備<br>(不可劃轉)<br>千港元 | 法定儲備<br>千港元 | 其他儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|-----------------------------|-----------|---------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 於二零二五年一月一日                  | 101,556   | 1,602,197           | (8,494)     | (186,986)              | 1,688       | 24,106      | (686,037)   | 848,030   |
| 期內溢利                        | -         | -                   | -           | -                      | -           | -           | 17,703      | 17,703    |
| 其他全面收益／(虧損)，<br>扣除所得稅       |           |                     |             |                        |             |             |             |           |
| 換算海外業務財務報表產生之<br>匯兌差額       | -         | -                   | 4,905       | -                      | -           | -           | -           | 4,905     |
| 出售一間附屬公司後解除之<br>匯兌儲備        | -         | -                   | (568)       | -                      | -           | -           | -           | (568)     |
| 按公平值計入其他全面收入之<br>金融資產之公平值變動 | -         | -                   | -           | 497                    | -           | -           | -           | 497       |
| 期內其他全面虧損，扣除所得稅              | -         | -                   | 4,337       | 497                    | -           | -           | -           | 4,834     |
| 期內全面收益總額                    | -         | -                   | 4,337       | 497                    | -           | -           | 17,703      | 22,537    |
| 發行股份(附註21(ii))              | 19,047    | 3,021               | -           | -                      | -           | -           | -           | 22,068    |
| 於二零二五年六月三十日<br>(未經審核)       | 120,603   | 1,605,218           | (4,157)     | (186,489)              | 1,688       | 24,106      | (668,334)   | 892,635   |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                                       | 股本<br>千港元 | 股份溢價<br>千港元<br>(附註) | 匯兌儲備<br>千港元 | 公平值儲備<br>(不可劃轉)<br>千港元 | 法定儲備<br>千港元 | 其他儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 總計<br>千港元 |
|---------------------------------------|-----------|---------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 於二零二六年一月一日                            | 120,603   | 1,605,218           | (2,898)     | (188,596)              | 2,504       | 24,106      | (739,322)   | 821,615   |
| 期內溢利                                  | -         | -                   | -           | -                      | -           | -           | 27,620      | 27,620    |
| 其他全面收益，扣除所得稅<br>換算海外業務財務報表產生之<br>匯兌差額 | -         | -                   | 9,374       | -                      | -           | -           | -           | 9,374     |
| 按公平值計入其他全面收入之<br>金融資產之公平值變動           | -         | -                   | -           | 2,904                  | -           | -           | -           | 2,904     |
| 期內其他全面收益，扣除所得稅                        | -         | -                   | 9,374       | 2,904                  | -           | -           | -           | 12,278    |
| 期內全面收益總額                              | -         | -                   | 9,374       | 2,904                  | -           | -           | 27,620      | 39,898    |
| 解除出售按公平值計入其他全面<br>收入之金融資產之公平值儲備       | -         | -                   | -           | 185,692                | -           | -           | (185,692)   | -         |
| 轉撥至法定儲備                               | -         | -                   | -           | -                      | 296         | -           | (296)       | -         |
| 於二零二六年六月三十日<br>(未經審核)                 | 120,603   | 1,605,218           | 6,476       | -                      | 2,800       | 24,106      | (897,690)   | 861,513   |

附註：根據開曼群島公司法，本公司之股份溢價可供根據其組織章程大綱或細則之條文支付向股東作出的分派或股息，惟緊接支付有關分派或股息後，本公司須有能力償還一般業務過程中的到期債務。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                         | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                         | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 經營活動(所用)／所得現金淨額         | (706)                  | 27,674                 |
| 投資活動所得現金流量              |                        |                        |
| 已收利息                    | 1,291                  | 79                     |
| 購買物業、廠房及設備              | (1,332)                | (732)                  |
| 出售按公平值計入其他全面收入之金融資產所得款項 | 3,943                  | —                      |
| 新增投資物業                  | (3,418)                | (4,082)                |
| 出售一間附屬公司所產生之現金流出淨額      | —                      | (2)                    |
| 收購附屬公司所產生之現金流出淨額        | —                      | (248)                  |
| 投資活動所得／(所用)現金淨額         | 484                    | (4,985)                |
| 融資活動所得現金流量              |                        |                        |
| 銀行及其他借貸之已付利息            | (2,512)                | (3,546)                |
| 應付債券之已付利息               | —                      | (1,328)                |
| 償還銀行借貸                  | (27,746)               | (35,064)               |
| 償還應付債券                  | —                      | (21,562)               |
| 償還其他借貸                  | —                      | (2,096)                |
| 償還租賃負債—本金               | (378)                  | (452)                  |
| 償還租賃負債—利息               | (981)                  | (1,005)                |
| 償還承兌票據                  | (4,322)                | —                      |
| 融資活動所用現金淨額              | (35,939)               | (65,053)               |
| 現金及現金等價物減少淨額            | (36,161)               | (42,364)               |
| 期初之現金及現金等價物             | 212,322                | 99,275                 |
| 匯率變動之影響淨值               | 1,419                  | 233                    |
| 期末之現金及現金等價物             |                        |                        |
| — 現金及銀行結餘               | 177,580                | 57,144                 |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 1. 一般資料

未來世界控股有限公司(「**本公司**」)於二零零二年十月二十一日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道302-308號集成中心27樓10室。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「**本集團**」)主要從事(i)酒店營運及配套業務；(ii)物業投資、管理及經紀服務；(iii)提供融資服務；(iv)證券買賣及投資；(v)證券經紀業務及(vi)資產管理服務。

簡明綜合中期財務報表(「**中期財務報表**」)以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本公司之功能貨幣，除非另有說明，所有金額已取整至最近的千位數。

中期財務報表已於二零二六年八月二十八日獲董事會批准刊發。

## 2. 編製基準

中期財務報表已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之適用披露規定編製。

遵照香港會計準則第34號編製中期財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策應用及按每年度截至報告日期為止呈報之資產及負債、收入及開支金額。實際結果可能有別於此等估計。

中期財務報表載有對了解本集團自二零二五年十二月三十一日起財務狀況及表現變動而言屬重大之事件及交易之解釋，因此並無載有根據香港財務報告準則會計準則對年度財務報表要求之所有資料，且應與本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

除投資物業、按公平值計入損益(「**按公平值計入損益**」)之金融資產及按公平值計入其他全面收入(「**按公平值計入其他全面收入**」)之金融資產按公平值計量外，中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。

中期財務報表未經審核。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營

於二零二六年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為30,179,000港元。該狀況顯示存在不確定因素，可能對本集團持續經營之能力構成疑問。因此，本集團可能無法於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

本公司董事於編製中期財務報表時已考慮以下各項：

本集團之流動負債包括銀行借貸約161,085,000港元(由於相關借貸協議載有按要求還款條款，故已分類為流動負債)。根據借貸協議，借貸須於11至17年間按月分期償還。本集團定期監察該等銀行借貸之契諾及定期還款之遵守情況，本公司董事認為，倘本集團持續達到該等要求，銀行並不會行使其酌情權要求還款。

此外，本公司董事亦會考慮採取多項措施，目標是改善本集團的營運資金及現金流狀況，包括嚴格控制本集團的成本、尋求新商機以及進行股本集資。

鑒於上述考慮因素及計量，本公司董事信納本集團能履行其於到期時之財務責任。因此，本公司董事認為，以持續經營基準編製中期財務報表實屬恰當。

倘本集團未能持續經營，則將會對中期財務報表作出調整以將資產賬面值撇減至其可收回金額，將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債，並為可能產生之任何進一步負債計提撥備。該等調整之影響並未於中期財務報表中反映。

## 3. 採納新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

### (a) 香港財務報告準則會計準則修訂本－於二零二六年一月一日生效

於本中期期間，本集團於編製中期財務報表時，已首次應用香港會計師公會頒佈的下列香港財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 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) | 金融工具的分類與計量             |
| 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) | 涉及依賴自然能源的電力合約          |
| 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的年度改進—第11卷 |

於本期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該等中期財務報表所載披露並無重大影響。

## 3. 採納新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本(續)

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本

以下為已頒佈但於二零二六年一月一日開始的財政年度尚未生效亦並無被本集團提早採納的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂本：

|                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資 <sup>1</sup> |
| 香港會計準則第21號(修訂本)                  | 換算至超通脹呈列貨幣 <sup>2</sup>               |
| 香港財務報告準則第18號                     | 財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>               |

<sup>1</sup> 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述的新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則會計準則於可見未來將不會對中期財務報表產生重大影響。

#### **香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露**

香港財務報告準則第18號規定了財務報表的呈列及披露要求，該準則將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列。新準則在繼承許多要求的同時，引入了在收益表中呈列特定類別及定義小計的新要求，並在財務報表附註中披露管理層定義的績效指標及改進主要財務報表及附註披露資料的總和及細分。此外，香港會計準則第1號部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦有輕微修訂。

香港財務報告準則第18號將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。應用新準則預計將根據新界定小計影響簡明綜合損益及其他全面收益表及未來財務報表披露的結構及呈列。本集團目前仍在評估香港財務報告準則第18號對本集團中期財務報表的影響。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 4. 收益

收益指截至二零二六年六月三十日止六個月內本集團營運活動，包括(i)酒店營運及配套業務；(ii)物業投資、管理及經紀服務；及(iii)資產管理服務(二零二五年六月三十日：(i)酒店營運及配套業務；(ii)物業投資、管理及經紀服務；(iii)資產管理服務；及(iv)提供融資服務)之已收及應收收入。本集團截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月內之收益分析如下：

|                                 | 截至六月三十日止六個月   |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|                                 | 二零二六年         | 二零二五年         |
|                                 | 千港元           | 千港元           |
|                                 | (未經審核)        | (未經審核)        |
| <b>收益</b>                       |               |               |
| 按時間點確認的香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收益：  |               |               |
| 來自酒店營運及配套業務之餐飲及其他服務收入           | 21,917        | 21,209        |
| 來自物業經紀服務之佣金收入                   | 7,529         | 9,788         |
| 來自資產管理服務之履約費用收入                 | 523           | —             |
| 隨時間推移確認的香港財務報告準則第15號範疇內的客戶合約收益： |               |               |
| 來自酒店營運及配套業務之酒店房間租賃及旅館清潔服務收入     | 12,311        | 14,679        |
| 來自物業管理服務之收入                     | 3,982         | 3,962         |
| 來自資產管理服務之管理費收入                  | 1,418         | 1,626         |
| 來自其他來源之收益：                      |               |               |
| 物業投資之租金收入                       | 3,011         | 3,199         |
| 提供融資服務之利息收入                     | —             | 3,791         |
|                                 | <b>50,691</b> | <b>58,254</b> |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料

資料主要按所交付或提供貨品或服務之種類劃分，有關資料乃向本公司執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))呈報，以供其分配資源及評估分部表現。概無本公司執行董事所識別之經營分部被匯總構成本集團之可呈報分部。

具體而言，根據香港財務報告準則第8號，本集團之可呈報及經營分部如下：

- 酒店營運及配套業務
- 物業投資、管理及經紀服務
- 提供融資服務
- 證券買賣及投資
- 證券經紀業務
- 資產管理服務
- 貿易業務及相關服務

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### 分部收益及財務表現

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之收益及財務表現分析：

| 截至六月三十日止六個月 |           |         |         |          |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |           |          |
|-------------|-----------|---------|---------|----------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|----------|
|             | 物業投資、     |         |         |          |        |        |         |        |        |        | 總計     |        |        |        |           |          |
|             | 酒店營運及配客業務 |         | 管理及經紀服務 |          | 提供融資服務 |        | 證券買賣及投資 |        | 證券經紀業務 |        |        |        | 資產管理服務 |        | 貿易業務及相關服務 |          |
|             | 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  | 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    |
|             | 千港元       | 千港元     | 千港元     | 千港元      | 千港元    | 千港元    | 千港元     | 千港元    | 千港元    | 千港元    | 千港元    | 千港元    | 千港元    | 千港元    | 千港元       | 千港元      |
|             | (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) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核)    | (未經審核)   |
| 收益          |           |         |         |          |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        |           |          |
| 對外銷售        | 34,228    | 35,888  | 14,522  | 16,949   | -      | 3,791  | -       | -      | -      | -      | 1,941  | 1,626  | -      | -      | 50,691    | 58,254   |
| 分部財務表現      | (1,582)   | (7,348) | 18,192  | (42,295) | 6,809  | 3,582  | 11,932  | 73,601 | (496)  | (597)  | (426)  | (147)  | -      | -      | 34,429    | 26,796   |
| 未分配企業收入     |           |         |         |          |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        | 17,332    | 13,183   |
| 未分配企業開支     |           |         |         |          |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        | (20,951)  | (21,859) |
| 未分配融資成本     |           |         |         |          |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        | (342)     | (1,570)  |
| 除所得稅前溢利     |           |         |         |          |        |        |         |        |        |        |        |        |        |        | 30,468    | 16,560   |

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利／(虧損)指未分配作若干行政成本、董事酬金、其他收入及若干融資成本前各分部所賺取溢利／(所產生虧損)。此為向主要經營決策者呈報之計算，以供其分配資源及評估表現。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 5. 分部資料(續)

### 分部資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分部劃分之資產及負債分析：

|              | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>分部資產</b>  |                                 |                                  |
| 酒店營運及配套業務    | 196,501                         | 197,232                          |
| 物業投資、管理及經紀服務 | 1,200,038                       | 1,153,525                        |
| 提供融資服務       | 2,900                           | 38,957                           |
| 證券買賣及投資      | 2                               | 69,323                           |
| 證券經紀業務       | 4,686                           | 4,551                            |
| 資產管理服務       | 3,419                           | 3,806                            |
| 貿易業務及相關服務    | 1,084                           | 1,367                            |
| 分部資產總額       | 1,408,630                       | 1,468,761                        |
| 未分配公司資產      | 149,034                         | 168,689                          |
| 綜合資產         | 1,557,664                       | 1,637,450                        |
| <b>分部負債</b>  |                                 |                                  |
| 酒店營運及配套業務    | 143,108                         | 143,681                          |
| 物業投資、管理及經紀服務 | 514,103                         | 502,850                          |
| 提供融資服務       | 2                               | 2                                |
| 證券買賣及投資      | 150                             | 22,607                           |
| 證券經紀業務       | 105                             | 33                               |
| 資產管理服務       | 934                             | 1,263                            |
| 貿易業務及相關服務    | 352                             | 878                              |
| 分部負債總額       | 658,754                         | 671,314                          |
| 未分配公司負債      | 37,397                          | 144,521                          |
| 綜合負債         | 696,151                         | 815,835                          |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 6. 融資成本

|            | 截至六月三十日止六個月 |        |
|------------|-------------|--------|
|            | 二零二六年       | 二零二五年  |
|            | 千港元         | 千港元    |
|            | (未經審核)      | (未經審核) |
| 銀行借貸利息開支   | 2,512       | 3,521  |
| 其他借貸利息開支   | 10,953      | 11,717 |
| 租賃負債利息開支   | 981         | 1,005  |
| 應付債券利息開支   | —           | 1,328  |
| 其他應付款項利息開支 | —           | 11     |
| 承兌票據利息開支   | 202         | 223    |
| 一名董事貸款利息開支 | 2,439       | 2,013  |
|            | 17,087      | 19,818 |

## 7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除下列各項後達致：

|                          | 截至六月三十日止六個月 |        |
|--------------------------|-------------|--------|
|                          | 二零二六年       | 二零二五年  |
|                          | 千港元         | 千港元    |
|                          | (未經審核)      | (未經審核) |
| 董事及最高行政人員酬金              | 1,024       | 816    |
| 其他員工費用                   | 22,312      | 18,004 |
| 退休福利計劃供款                 | 2,140       | 1,310  |
| 員工費用總額                   | 25,476      | 20,130 |
| 核數師酬金                    |             |        |
| — 非核數服務                  | 550         | 678    |
| 確認為開支之存貨成本               | 19,540      | 19,830 |
| 物業、廠房及設備折舊               | 6,246       | 5,902  |
| 使用權資產折舊                  | 1,533       | 1,599  |
| 來自期內產生租金收入的投資物業的直接經營開支   | 1,395       | 1,613  |
| 來自期內並無產生租金收入的投資物業的直接經營開支 | 279         | 283    |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 8. 所得稅開支／(抵免)

|                              | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
|                              | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 即期稅項：                        |                        |                        |
| －中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」) | 541                    | 1,736                  |
| 於損益中扣除／(計入)之遞延稅項             | 2,307                  | (2,889)                |
| 所得稅開支／(抵免)                   | 2,848                  | (1,153)                |

本集團須就本集團成員公司所處及經營所在司法權區產生或賺取的溢利，按實體基準繳納所得稅。

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)規則及規例，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月毋須繳納該等司法權區之任何所得稅(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

根據香港利得稅兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元溢利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元的溢利稅率為16.5%。集團實體不符合利得稅兩級制的應課稅溢利將繼續按統一稅率16.5%徵稅。

本公司董事認為，實施利得稅兩級制所涉金額對簡明綜合財務報表而言並不重大。由於本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無在香港產生應課稅溢利，故未就截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月計提香港利得稅撥備。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%(截至二零二五年六月三十日止六個月：25%)的稅率計提中國企業所得稅撥備。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 9. 股息

本公司董事並不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派付股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據下列數據計算：

|                        | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
|                        | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 就每股基本盈利而言之本公司擁有人應佔期內溢利 | 27,620                 | 17,703                 |

### 股份數目

|                    | 截至六月三十日止六個月           |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | 二零二六年<br>千股<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千股<br>(未經審核) |
| 就每股基本盈利而言之普通股加權平均數 | 301,508               | 283,325               |

由於截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月並無發行在外或將予發行之攤薄潛在股份，故每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

## 11. 物業、廠房及設備、使用權資產以及投資物業變動

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團添置物業、廠房及設備約1,332,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：849,000港元)。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無添置使用權資產(截至二零二五年六月三十日止六個月：292,000港元)。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團因香港投資物業翻新添置投資物業約3,418,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：146,851,000港元)。

本集團投資物業於二零二六年六月三十日的公平值基於與本集團無關連之獨立合資格專業估值師睿力評估諮詢有限公司(「睿力」)(二零二五年十二月三十一日：睿力)所進行之估值達致。睿力具備合適資格及近期對相關地點之同類物業進行估值之經驗。

投資物業的公平值乃採用市場比較法進行估算。公平值乃基於近期同類物業之市場交易價格計算，並就該等物業與本集團投資物業的地點或狀況的差異進行重大調整。該等調整乃基於不可觀察輸入數據進行。

截至二零二六年六月三十日止六個月，投資物業之公平值收益約17,769,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：公平值虧損約38,572,000港元)已於綜合損益確認。

於二零二六年六月三十日，本集團賬面值約為596,000,000港元(二零二五年十二月三十一日：574,000,000港元)且位於香港的投資物業已作出質押，作為本集團獲授銀行借貸的抵押(附註17)。

於二零二六年六月三十日，本集團正為位於中國的若干物業申請產權證書註冊，該等物業的賬面總值約為人民幣103,690,000元(相當於約119,626,000港元)(二零二五年十二月三十一日：人民幣104,760,000元(相當於約116,168,000港元))。本公司董事認為，本集團有權合法及有效地佔用或使用該等物業。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 12. 按公平值計入其他全面收入之金融資產

|            | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 上市證券，按公平值： |                                 |                                  |
| 香港上市股本證券   | —                               | 8,299                            |

下表載列香港上市股本證券之對賬：

|                   | 千港元      |
|-------------------|----------|
| 於二零二六年一月一日(經審核)   | 8,299    |
| 按公平值計入其他全面收入之變動   | 2,904    |
| 出售                | (11,203) |
| 於二零二六年六月三十日(未經審核) | —        |

上市股本證券投資之公平值乃根據於聯交所所報之市場收市價釐定。截至二零二六年六月三十日止六個月，並無自該等投資收取股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司與黎朗威先生訂立有條件協議，據此，本公司同意將一項按公平值計入其他全面收入之金融資產約7,260,000港元轉讓予黎朗威先生，詳情載於附註20(i)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團賬面值約為5,444,000港元的按公平值計入其他全面收入的金融資產已作出質押，作為本集團獲授銀行借貸的抵押(附註17)。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 13. 按公平值計入損益之金融資產

|               | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 香港上市股本證券，持作買賣 | -                               | 59,341                           |
| 中國金融產品        | 629                             | 524                              |
|               | 629                             | 59,865                           |

下表載列期內按公平值計入損益之金融資產賬面值之對賬：

|                   | 千港元      |
|-------------------|----------|
| 於二零二六年一月一日(經審核)   | 59,865   |
| 添置                | 85       |
| 公平值變動             | 12,131   |
| 出售                | (71,474) |
| 匯兌調整              | 22       |
| 於二零二六年六月三十日(未經審核) | 629      |

上市股本證券投資之公平值乃根據上市股本證券於聯交所所報之市場收市價而釐定。於截至二零二六年六月三十日止六個月，自該等證券收取之股息為零(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司與黎朗威先生訂立有條件協議，據此，本公司同意將一項按公平值計入損益之金融資產約70,170,000港元轉讓予黎朗威先生，詳情載於附註20(i)。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 14. 應收貸款及利息

|                                                                  | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 來自放債業務(包括應收利息約1,388,000港元<br>(二零二五年十二月三十一日: 1,666,000港元))(附註(i)) | 11,388                          | 53,136                           |
| 減: 預期信貸虧損撥備                                                      | (11,388)                        | (18,205)                         |
|                                                                  | -                               | 34,931                           |

附註:

- (i) 來自1名(二零二五年十二月三十一日: 4名)獨立借款人的應收貸款按每年7%(二零二五年十二月三十一日: 5%至7.7%)的固定利率計息, 並應於二零二四年一月七日(二零二五年: 按各貸款協議)償還。於二零二五年十二月三十一日, 應收貸款及利息(扣除預期信貸虧損後)約25,613,000港元以若干物業作抵押, 而約9,318,000港元則為無抵押。

本集團來自一名正進行清盤程序的獨立借款人的應收貸款及利息總額為11,388,000港元(二零二五年十二月三十一日: 11,388,000港元), 來自該借款人的未償還結餘已全數撇減。

於二零二五年十二月三十一日, 來自兩名獨立借款人的有抵押應收貸款及利息(扣除預期信貸虧損)約25,613,000港元已於二零二四年十二月三十一日到期, 並已與該等借款人協商於二零二五年十二月前償還。經於截至二零二五年十二月三十一日止年度內進一步協商後, 總結餘約為25,613,000港元的該等應收貸款及利息於截至二零二六年六月三十日止六個月轉讓予黎朗威先生(詳情載於附註20(i))。該等應收貸款及利息以中國若干物業作抵押, 於二零二五年十二月三十一日的公平值約為31,360,000港元。

於二零二五年十二月三十一日, 來自一名獨立借款人的無抵押應收貸款及利息(扣除預期信貸虧損)約9,318,000港元已於二零二五年十二月三十一日到期。經於截至二零二五年十二月三十一日止年度內進一步協商後, 總結餘約為16,135,000港元的該等應收貸款及利息於截至二零二六年六月三十日止六個月轉讓予黎朗威先生(詳情載於附註20(i))。截至二零二六年六月三十日止六個月, 本集團就該等應收貸款及利息已確認約6,817,000港元的預期信貸虧損撥備撥回。

本集團管理層已檢討應收貸款以評估減值, 減值乃根據可收回程度之評估、賬目之賬齡分析及管理層之判斷(包括目前之信用度及個別重大賬目或賬目組合按集體基準之過往統計資料)釐定。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 15. 應收貿易賬款及其他應收款項

|                   | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應收貿易賬款總額          | 17,188                          | 15,187                           |
| 減：預期信貸虧損撥備        | (9,893)                         | (8,913)                          |
| 應收貿易賬款淨額(附註(i))   | 7,295                           | 6,274                            |
| 其他應收款項總額          | 7,043                           | 6,742                            |
| 減：預期信貸虧損撥備        | (1,966)                         | (1,889)                          |
| 其他應收款項淨額(附註(ii))  | 5,077                           | 4,853                            |
| 按金及預付款項           | 1,403                           | 2,256                            |
| 應收融資租賃            | 1,764                           | 1,695                            |
| 其他可收回稅項           | 13,641                          | 11,795                           |
| 減：分類為非流動資產之應收融資租賃 | 29,180<br>(891)                 | 26,873<br>(856)                  |
|                   | 28,289                          | 26,017                           |

附註：

- (i) 應收貿易賬款主要包括來自酒店營運及配套業務、物業投資、管理及經紀服務及資產管理服務的應收款項金額。概無就應收貿易賬款收取利息。

以下為根據發票日期(其與各自之收益確認日期接近)呈列之應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備後)之賬齡分析：

|            | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 0至30日      | 5,185                           | 5,590                            |
| 31至90日     | 115                             | 878                              |
| 91至180日    | 1,914                           | 903                              |
| 181至360日   | 5,696                           | 1,925                            |
| 360日以上     | 4,278                           | 5,891                            |
| 減：預期信貸虧損撥備 | (9,893)                         | (8,913)                          |
|            | 7,295                           | 6,274                            |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(i) (續)

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

|                        | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 於一月一日(經審核)             | 8,913                           | 5,455                           |
| 期內於綜合損益中確認的虧損撥備準備／(撥回) | 711                             | (1,469)                         |
| 匯兌調整                   | 269                             | 58                              |
| 於六月三十日(未經審核)           | 9,893                           | 4,044                           |

(ii) 於二零二六年六月三十日，其他應收款項結餘主要包括有關位於中國的投資物業應收總租金收入約5,090,000港元(二零二五年十二月三十一日：4,151,000港元)。於二零二六年六月三十日，本集團就應收租金收入確認計提信貸虧損撥備約1,966,000港元(二零二五年十二月三十一日：1,889,000港元)。

其他應收款項虧損撥備減值變動如下：

|              | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 於一月一日(經審核)   | 1,889                           | 1,502                           |
| 匯兌調整         | 77                              | 43                              |
| 於六月三十日(未經審核) | 1,966                           | 1,545                           |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 16. 應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項

|        | 附註   | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|--------|------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應付貿易賬款 | (i)  | 6,421                           | 6,294                            |
| 其他應付款項 | (ii) | 48,936                          | 46,528                           |
| 應計費用   |      | 3,652                           | 7,663                            |
| 其他應付稅項 |      | 1,538                           | 167                              |
| 預收租賃收入 |      | 4,600                           | 2,902                            |
| 已收租賃按金 |      | 2,054                           | 1,974                            |
|        |      | <b>67,201</b>                   | <b>65,528</b>                    |

附註：

### (i) 應付貿易賬款

於本期間，本集團供應商所提供的信貸期介乎30至90日(二零二五年十二月三十一日：30至90日)。根據發票日期作出應付貿易賬款的賬齡分析如下：

|         | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 0至30日   | 1,912                           | 2,291                            |
| 31至90日  | 1,351                           | 820                              |
| 91至360日 | 935                             | 2,312                            |
| 360日以上  | 2,223                           | 871                              |
|         | <b>6,421</b>                    | <b>6,294</b>                     |

### (ii) 其他應付款項

於二零二六年六月三十日，金額約為人民幣27,495,000元(相當於約31,720,000港元)(二零二五年十二月三十一日：人民幣27,495,000元(相當於約30,488,000港元))，代表於二零二五年收購一間附屬公司而應付一名獨立第三方的款項。該結餘為無抵押、免息及按要求償還。

於二零二六年六月三十日，金額約為人民幣6,267,000元(相當於約7,230,000港元)(二零二五年十二月三十一日：人民幣7,855,000元(相當於約8,710,000港元))，代表就自有酒店物業的建築供應商的應付款項。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 17. 銀行借貸

|                                                 | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 有抵押銀行借貸                                         | <b>171,877</b>                  | 199,623                          |
| 呈列為：                                            |                                 |                                  |
| 毋須於報告期末起計一年內償還但包含應要求償還條款之<br>銀行借貸賬面值(顯示於流動負債項下) | <b>161,085</b>                  | 166,521                          |
| 須於一年內償還之賬面值                                     | <b>10,792</b>                   | 33,102                           |
|                                                 | <b>171,877</b>                  | 199,623                          |

根據借貸協議所載的預定還款期限且毋須計及任何按要求償還條款之影響的到期須償還之銀行借貸如下：

|            | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內        | <b>10,792</b>                   | 33,102                           |
| 超過一年，但少於兩年 | <b>11,082</b>                   | 10,941                           |
| 超過兩年，但少於五年 | <b>35,126</b>                   | 34,659                           |
| 超過五年       | <b>114,877</b>                  | 120,921                          |
|            | <b>171,877</b>                  | 199,623                          |

於二零二六年六月三十日，銀行借貸按(i)港元最優惠利率減年利率2.5%；(ii)香港銀行同業拆息(一個月)加年利率2%或港元最優惠利率減年利率2.5%(以較低者為準)(二零二五年十二月三十一日：(i)港元最優惠利率減年利率2.5%；(ii)香港銀行同業拆息(一個月)加年利率2%或港元最優惠利率減年利率2.5%(以較低者為準)；(iii)港元最優惠利率減年利率2%)計息。

於二零二六年六月三十日，本集團之銀行借貸由約596,000,000港元之投資物業作抵押(附註11)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行借貸分別以投資物業(附註11)及按公平值計入其他全面收入之金融資產(附註12)作抵押，其價值分別約為574,000,000港元及5,444,000港元。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 18. 其他借貸

|             | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應付其他借貸：     |                                 |                                  |
| 附屬公司董事貸款    | 99,130                          | 97,890                           |
| 個別第三方貸款     | 242,301                         | 234,883                          |
|             | <b>341,431</b>                  | 332,773                          |
| 呈列為：        |                                 |                                  |
| 須於一年內償還之賬面值 | 7,641                           | 16,972                           |
| 流動負債        | 7,641                           | 16,972                           |
| 超過一年，但少於兩年  | 46,903                          | 20,036                           |
| 超過兩年，但少於五年  | 163,407                         | 159,722                          |
| 超過五年        | 123,480                         | 136,043                          |
| 非流動負債       | 333,790                         | 315,801                          |
|             | <b>341,431</b>                  | 332,773                          |

## 19. 承兌票據

於二零二五年四月一日，本集團發行本金15,778,000港元之承兌票據，以償付過往年度所述收購資產之部分代價。該承兌票據將於二零二八年三月三十一日到期，自二零二六年四月一日起按每年5%固定利率計息，並每年於到期後支付。承兌票據的實際利率為3.33%。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團已提早贖回部分本金約4,322,000港元之承兌票據，導致於簡明綜合損益及其他全面收益表內其他收入及收益項下確認提早贖回承兌票據收益約121,000港元。

於二零二六年六月三十日，賬面淨值約為11,933,000港元(二零二五年十二月三十一日：16,174,000港元)，其中約477,000港元之應計利息已分類為流動負債及11,456,000港元之未償還本金已分類為非流動負債(二零二五年十二月三十一日：396,000港元應計利息及15,778,000港元之未償還本金已分類為非流動負債)。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 20. 應收一名董事款項及一名董事貸款

|                  | 附註   | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|------------------|------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應收黎朗威先生(「黎先生」)款項 | (i)  | 17,373                          | 1,137                            |
| 來自黎先生之貸款         | (ii) | 60,237                          | 158,418                          |
| 呈列為：             |      |                                 |                                  |
| 非流動負債            |      | 60,237                          | 136,240                          |
| 流動負債             |      | —                               | 22,178                           |
|                  |      | 60,237                          | 158,418                          |

附註：

- (i) 有關結餘屬無抵押、免息，並須按要求償還。於二零二四年十二月二十三日，本公司之全資附屬公司Future Group Investment Holdings Limited(作為買方)與黎先生(作為賣方)訂立有條件臨時協議，據此，買方有條件同意收購，而黎先生有條件同意出售位於香港樂活道20號樂景園28樓B室之物業，代價為88,000,000港元。同日，本公司(作為轉讓人)與黎先生(作為承讓人)訂立轉讓契據，據此，本公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接受承讓若干應收貸款及利息約13,571,000港元以及應收票據約9,820,000港元，代價約為23,391,000港元。該轉讓之代價約為23,391,000港元，連同於二零二四年十二月三十一日應收一名董事黎先生之款項約65,746,000港元，須與收購物業之代價88,000,000港元抵銷，因此，黎先生尚欠本集團之款項淨額約為1,137,000港元。有條件臨時協議及轉讓契據已於二零二五年三月十四日的股東特別大會上獲本公司股東批准，並已於二零二五年六月三十日完成。

於二零二六年一月十六日，本公司與黎先生訂立有條件協議，據此本公司同意將按公平值計入其他全面收入之金融資產及按公平值計入損益之金融資產，分別金額約為7,260,000港元(附註12)及70,170,000港元(附註13)及應收貸款及利息約41,748,000港元(附註14)轉讓及出讓予黎先生，總代價約119,178,000港元。黎先生應付的代價以下列方式結算：(i)按一對一的基準抵銷結欠黎先生的未償還債務人民幣20,000,000元(相當於約22,222,000港元)(誠如附註20(ii)所述)及結欠Rejoice Holdings Limited的未償還債務80,720,000港元(誠如附註20(ii)所述)；及(ii)黎先生須於交易完成後一年內支付應付淨額約16,236,000港元。有條件協議已於二零二六年四月二十一日的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，並於二零二六年四月二十二日完成。

- (ii) 於二零二四年，黎先生向本公司全資附屬公司深圳柏億實業投資有限公司借出人民幣20,000,000元(相當於約22,222,000港元)(二零二五年十二月三十一日：人民幣20,000,000元(相當於約22,178,000港元))，有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。截至二零二六年六月三十日止六個月，如附註20(i)所述，此貸款已根據與黎先生達成的安排予以結清。

於二零二四年，黎先生與本集團訂立若干貸款安排，總額為人民幣69,000,000元(相當於約79,605,000港元)，有關貸款為免息並將於二零二九年十二月三十一日到期。於二零二六年六月三十日，黎先生之貸款的賬面值約為60,237,000港元(二零二五年十二月三十一日：55,660,000港元)，實際利率介乎7.78%至8.31%(二零二五年十二月三十一日：7.78%至8.31%)。

於二零二五年，本公司與黎先生全資擁有的公司Rejoice Holdings Limited訂立貸款協議，後者同意向本公司提供合共本金上限為200,000,000港元的貸款。於二零二五年十月二十七日，本公司提款80,000,000港元，為無抵押、且利率按香港上海滙豐銀行有限公司不時公佈的港元最優惠貸款利率減1%計算，自二零二五年十月二十七日起，並於二零二八年十月二十六日全數償還。截至二零二五年十二月三十一日，該貸款的賬面值約為80,580,000港元，包括本金80,000,000港元及應計利息約580,000港元分類為非流動負債。實際利率為4.0%。截至二零二六年六月三十日止六個月，如附註20(i)所述，此貸款已根據與黎先生達成的安排予以結清。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 21. 股本

|                                                                 | 普通股數目<br>(附註(i))   | 優先股數目     | 金額<br>千港元      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|----------------|
| 每股0.4港元之普通股                                                     |                    |           |                |
| 法定：                                                             |                    |           |                |
| 於二零二五年一月一日、二零二五年<br>十二月三十一日、二零二六年一月一日<br>(經審核)及二零二六年六月三十日(未經審核) | 623,700,000        | 1,300,000 | 250,000        |
| 已發行及繳足：                                                         |                    |           |                |
| 於二零二五年一月一日(經審核)                                                 | 253,890,982        | —         | 101,556        |
| 發行股份(附註(iii))                                                   | 47,616,910         | —         | 19,047         |
| 於二零二五年十二月三十一日、<br>二零二六年一月一日(經審核)及<br>二零二六年六月三十日(未經審核)           | <b>301,507,892</b> | <b>—</b>  | <b>120,603</b> |

附註：

- (i) 由本公司發行之所有普通股於各方面享有同等地位。
- (ii) 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司合共配發及發行47,616,910股股份，並分別記入股本約19,047,000港元及股份溢價約3,021,000港元，用於清償承兌票據及收購附屬公司。

## 22. 購股權計劃

本公司於二零二一年六月三十日採納之購股權計劃(「二零二一年計劃」)之詳情載於本集團日期為二零二六年三月三十日之截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註39(a)。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，概無購股權獲授出。

於二零二六年及二零二五年六月三十日，本集團概無任何尚未行使之購股權。

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 23. 承擔

### 經營租賃－本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註11)，租期商定為一至十年(二零二五年十二月三十一日：一至十年)。租賃條款亦要求租戶支付保證金及根據當時現行市況就定期租金調整計提撥備。

於報告期末，本集團已就下列未來最低未貼現租金付款與租戶訂約：

|          | 二零二六年<br>六月三十日<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>千港元<br>(經審核) |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內      | 4,651                           | 4,463                            |
| 一年以上但兩年內 | 3,956                           | 3,939                            |
| 兩年以上但五年內 | 11,028                          | 10,846                           |
| 超過五年     | 3,477                           | 6,502                            |
|          | 23,112                          | 25,750                           |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 24. 重大關聯方交易及披露

### (a) 關聯方交易

除於中期財務報表其他部分所披露者外，本集團與關聯方概無重大交易。

### (b) 主要管理人員之酬金

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團主要管理人員（包括董事及其他主要管理人員）之酬金如下：

|        | 截至六月三十日止六個月            |                        |
|--------|------------------------|------------------------|
|        | 二零二六年<br>千港元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 短期僱員福利 | 2,946                  | 2,300                  |
| 離職後福利  | 69                     | 62                     |
|        | 3,015                  | 2,362                  |

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

## 25. 金融工具之公平值計量

本集團金融資產之公平值乃定期按公平值計量。

本集團若干金融資產於各報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量之輸入資料之可觀察程度釐定該等金融資產公平值之方法(特別是所使用之估值方法及輸入資料)及就公平值計量所劃分之公平值等級(第一級至第三級)之資料。

- 第一級公平值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)進行之計量；
- 第二級公平值計量指以第一級所包括之報價以外之資產或負債可觀察輸入資料(無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算))進行之計量；及
- 第三級公平值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入資料(不可觀察之輸入資料)之估值方法進行之計量。

| 金融資產                                | 於下列日期之公平值      |                  | 公平值等級 | 估值方法及<br>主要輸入資料 | 重大不可觀察<br>輸入資料 |
|-------------------------------------|----------------|------------------|-------|-----------------|----------------|
|                                     | 二零二六年<br>六月三十日 | 二零二五年<br>十二月三十一日 |       |                 |                |
|                                     | 千港元<br>(未經審核)  | 千港元<br>(經審核)     |       |                 |                |
| 分類為按公平值計入其他全面<br>收入之金融資產之上市股本<br>證券 | -              | 8,299            | 第一級   | 活躍市場之掛牌買入價      | 不適用            |
| 分類為按公平值計入損益之金<br>融資產之上市股本證券         | -              | 59,341           | 第一級   | 活躍市場之掛牌買入價      | 不適用            |
| 金融產品                                | 629            | 524              | 第三級   | 經調整資產淨值法        | 資產淨值           |

於本期間及過往年度，第一、二及三級之間並無任何轉移。

本公司董事認為於中期財務報表確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)之規定須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司普通股及相關股份之好倉

| 董事姓名    | 身份     | 擁有權益之<br>股份數目 | 佔本公司<br>已發行股本<br>百分比 |
|---------|--------|---------------|----------------------|
| 黎朗威(附註) | 受控法團權益 | 50,316,589    | 16.69%               |
| 余慶銳     | 實益擁有人  | 133,511       | 0.04%                |

附註：該等股份由China Clean Energy Technology Limited持有，其由執行董事黎朗威先生全資擁有。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員已登記根據證券及期貨條例第352條須予記錄或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份之任何權益或淡倉。

## 董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動載列如下：

余慶銳先生獲委任為威訊控股有限公司(股份代號：1087)(一間於聯交所上市之公司)之執行董事，自二零二六年八月十四日起生效。

## 董事購入股份或債券之權利

除下文披露之購股權計劃及股份獎勵計劃外，於本期間內任何時間，本公司並無向任何董事或彼等各自之配偶或未成年子女授出透過購入本公司股份或債券以獲取利益之權利，彼等亦無行使任何該等權利；本公司或其任何控股公司、附屬公司及同系附屬公司亦概無訂立任何安排，以使董事可於任何其他實體企業獲取該等權利。

## 其他資料

### 購股權計劃

根據本公司於二零一二年二月二十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司採納一項購股權計劃(「二零一二年計劃」)。根據本公司於二零二一年六月三十日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，二零一二年計劃被終止，並採納一項新購股權計劃(「二零二一年計劃」)。在任何情況下，採納二零二一年計劃將不會影響已根據二零一二年計劃授出之未行使購股權之授出條款，並將繼續有效及受二零一二年計劃之條款所規限。二零二一年計劃(將於二零三一年六月二十九日屆滿)之餘下有效期，約為五年。

於本期間，概無購股權根據二零二一年計劃獲授出、行使、失效或註銷。於二零二六年六月三十日，本公司並無任何未行使購股權。

#### 二零二一年計劃目的

二零二一年計劃旨在使本公司能向選定的合資格參與者授出購股權，以激勵或嘉許彼等曾經或可能對本集團作出的貢獻及／或幫助本集團聘用及保留優秀人才以及吸引對本集團而言有價值的人力資源。

#### 二零二一年計劃合資格參與者

董事會可全權酌情向任何合資格參與者(包括本集團之任何董事，不論為執行董事或非執行董事，亦不論是否獨立))授予購股權。

#### 可供授出購股權的總數

於二零二六年一月一日，根據二零二一年計劃計劃授權限額可供授出的購股權總數為11,609,549份。於二零二六年六月三十日，根據二零二一年計劃計劃授權限額可供授出的購股權總數為11,609,549份。

#### 可供發行購股權的總數

於本報告日期，本公司根據二零二一年計劃可供發行的股份總數為11,609,549股，佔於本報告日期已發行股份總數(不包括庫存股份)約3.85%。

### 二零二一年計劃各參與者的最高授權數目

於任何12個月內，就二零二一年計劃向各合資格參與者授出(包括已行使及尚未行使購股權)並於行使已授出及將予授出的購股權時已發行及須予發行的股份最高數目，不得超過已發行股份的1%。如就二零二一年計劃向合資格參與者進一步授出購股權，將導致截至(及包括)進一步授出日期的12個月期間內，就已授出及擬授出予該合資格參與者的全部購股權(包括已行使、已取消及尚未行使購股權)於行使時已發行及須予發行的股份合計超過已發行股份的1%，則須單獨提呈股東大會批准，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(或如合資格參與者為關連人士則為其聯繫人)須就相關決議案放棄投票。本公司須向股東發送通函，通函須披露合資格參與者的身份、擬授出購股權的數目及條款(以及過往已授出予該合資格參與者的購股權)，以及聯交所不時要求披露的資料。擬授出予該參與者的購股權數目及條款(包括認購價)須於獲股東批准前確定，而就計算認購價而言，提出進一步授出的董事會會議日期應視為授出日期。

### 二零二一年計劃項下購股權可由受讓人行使期間

購股權可於董事於授出時釐定並通知受讓人之期間內任何時間行使(受制於董事釐定之若干歸屬期(如有))，惟該期間不得超過自授出日期起計十年，並受制於二零二一年計劃之提早終止條款。

### 二零二一年計劃項下購股權歸屬期

於二零二一年計劃項下並無規定購股權必須持有的最短期間或必須達成的表現目標，方可根據二零二一年計劃條款行使購股權。

### 接受購股權時須支付金額

購股權須於授出日期起計21日內(包括授出日期)接受，並須支付每次授出購股權1港元。

### 購股權行使價釐定基準

行使價由董事會全權酌情釐定，但不得低於以下三者之最高者：(i)授出日期(必須為營業日)股份於聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)授出日期前五個連續營業日股份於聯交所每日報價表所示收市價之平均值；及(iii)授出日期股份之面值。

## 其他資料

### 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，以下超過本公司已發行股本5%之權益已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條之規定須存置的權益登記冊內：

於本公司普通股及相關股份之好倉

| 股東姓名／名稱                                       | 身份    | 股份數目       | 佔本公司<br>已發行<br>股本百分比 |
|-----------------------------------------------|-------|------------|----------------------|
| China Clean Energy Technology Limited<br>(附註) | 實益擁有人 | 50,316,589 | 16.69%               |
| 譚晉康                                           | 實益擁有人 | 22,440,000 | 7.44%                |
| 葉駿達                                           | 實益擁有人 | 21,960,000 | 7.28%                |
| 劉明忠                                           | 實益擁有人 | 21,320,000 | 7.07%                |
| 楊璇姿                                           | 實益擁有人 | 20,880,000 | 6.93%                |
| 方雯雯                                           | 實益擁有人 | 19,143,000 | 6.35%                |
| 朱煜信                                           | 實益擁有人 | 44,888,310 | 14.89%               |
| 冼力文                                           | 實益擁有人 | 23,000,000 | 7.63%                |

附註：China Clean Energy Technology Limited由執行董事黎明威先生全資擁有，黎明威先生被視為於China Clean Energy Technology Limited持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司並無根據證券及期貨條例第336條之規定獲告知本公司股份及相關股份之其他相關權益或淡倉。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則，作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向本公司現任董事進行特定查詢後，彼等均已確認於本期間內一直遵守標準守則所載之規定準則。

本公司亦就規管本集團若干僱員(被認為可能掌握有關本公司或其證券之內幕消息者)買賣本公司證券採納一項守則，守則條款之嚴格程度不遜於標準守則。

### 重大合約

於本期間內或結束後，概無任何與本集團業務有關的重大交易、安排或合約，而本公司或其任何附屬公司、同系附屬公司及母公司為其中一方，且董事及董事的關連人士於其中直接或間接擁有重大利益。

### 管理合約

於本期間，本公司概無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

### 企業管治

董事會一直致力維持高水準之企業管治常規。董事會深信良好之企業管治有助本公司更好地了解風險(包括環境、社會及管治風險)以及評估及管理有關風險，從而保障其股東之利益及提升本集團之表現。

本公司之企業管治常規乃基於上市規則附錄C1企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載之良好企業管治原則釐定。據董事會所深知，本公司於本期間一直遵守企業管治守則所載之守則條文，惟以下偏離事項除外。

根據企業管治守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由同一人士兼任。於本期間，王茜女士為主席，而本公司並未設立行政總裁一職，行政總裁的職責則由本公司其他執行董事及高級管理層承擔。因此，董事會認為已採取足夠措施，確保本公司的企業管治常規與企業管治守則所規定者相符。

### 購買、出售或贖回上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何股份(包括出售庫存股份)。

### 充足公眾持股量

根據本公司所取得之資料及就董事所知，本公司已於截至二零二六年六月三十日止六個月期間及於本報告日期維持上市規則所規定的公眾持股量。

### 審閱中期業績及中期報告

審核委員會已審閱本期間之未經審核中期業績及本報告。

承董事會命  
未來世界控股有限公司  
主席  
王茜

香港，二零二六年八月二十八日