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）

2025

中 期 報 告

FSC
www.fsc.org
混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業
FSC® C157924

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	18
簡明綜合財務狀況表	20
簡明綜合權益變動表	22
簡明綜合現金流量表	24
簡明綜合中期財務報表附註	25
其他資料	53

公司資料

董事會

執行董事

王茜女士*(主席)*
梁劍先生
余慶鋭先生
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*(於二零二五年六月二十七日獲委任)*

公司秘書

朱健明先生

公司網站

www.fw-holdings.com

總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
莊士敦道181號
大有大廈
612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58,254,000港元，較過往期間之收益約23,598,000港元增加146.9%。收益增加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增加所致。

本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔溢利淨額約17,703,000港元（過往期間：溢利淨額約13,089,000港元）及本期間每股基本溢利6港仙（過往期間：每股基本溢利6港仙）。溢利淨額增加主要歸因於(i)本期間收益增加至約58,300,000港元（過往期間：約23,600,000港元）；(ii)投資企業債券的信貸虧損撥備撥回8,000,000港元（過往期間：無）；(iii)本期間按公平值計入損益之金融資產之公平值增加約58,600,000港元（過往期間：15,100,000港元）；(iv)本期間投資物業之公平值虧損約38,600,000港元（過往期間：約17,100,000港元）；及(v)應收貿易賬款及其他應收款項之信貸虧損撥回減少1,500,000港元（過往期間：約23,900,000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。

物業投資、管理及經紀

於二零二五年六月三十日，本集團投資物業組合的詳情如下：

	地址	現有用途	於二零二五年六月三十日的市值 千港元
1.	香港九龍塘林肯道1號	住宅	303,000
2.	香港九龍塘金巴倫道19號	住宅	246,000
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	106,165
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	5,144
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	2,058
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	1,478
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	1,313

	地址	現有用途	於二零二五年六月三十日的市值 千港元
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	4,695
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	9,544
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	12,412
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	50,784
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	3,973
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	5,199
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	2,298
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	7,180
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	15,093
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	18,672
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	18,606
19.	中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5701室	住宅	11,810
20.	中國廣東省珠海市橫琴華金街58號5702室	住宅	16,012
21.	中國廣東省珠海市高新區林棲巷520號9棟101房	住宅	96,917
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	52,645
23.	香港樂活道20號樂景園28樓B室	住宅	85,200
	小計		1,076,198
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	15,387
	總計		1,091,585

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

隨著投資物業組合不斷擴大，本集團於本期間完成下列交易：

於二零二五年四月，本集團完成收購Aspire Holding Limited(「**Aspire Holding**」)全部股權。Aspire Holding擁有及管理第22號的兩項物業，該等物業位於中國深圳市。

於二零二五年六月，本公司之全資附屬公司Future Group Investment Holdings Limited(「**FGIHL**」)向本公司執行董事兼主要股東黎朗威先生(「**黎先生**」)收購第23項物業。

於本期間，本集團錄得租金收入約3,199,000港元(過往期間：約3,615,000港元)。投資物業公平值虧損約38,572,000港元(過往期間：約17,106,000港元)，主要是由於房地產市場不景氣所致。此外，本集團於本期間錄得物業經紀服務佣金收入約9,788,000港元(過往期間：約4,066,000港元)及物業管理服務收入約3,962,000港元(過往期間：約1,284,000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，為山西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35,888,000港元(過往期間：10,203,000港元)以及分部虧損約7,348,000港元(過往期間：約1,318,000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**」)之金融資產。於二零二五年六月三十日，本集團之證券買賣組合包括於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市的七間公司之股本證券。該等公司為小魚盈通控股有限公司(前稱中達集團控股有限公司)(「**小魚**」，股份代號：139)、民銀資本控股有限公司(「**民銀資本**」，股份代號：1141)、山高控股集團有限公司(「**山高控股集團**」，股份代號：412)、上海康耐特光學科技集團股份有限公司(「**上海光學**」，股份代號：2276)、凌雄科技集團有限公司(「**凌雄科技**」，股份代號：2436)、粉筆有限公司(「**粉筆**」，股份代號：2469)以及宏光半導體有限公司(「**宏光**」，股份代號：6908)。

於二零二五年六月三十日，所持證券投資之詳情如下：

被投資公司名稱	所持有之股份數目	於二零二五年六月三十日之股權百分比	於二零二五年六月三十日之權益市值 千港元	於二零二四年十二月三十一日之權益市值 千港元	於本期間之公平值收益／(虧損) 千港元
按公平值計入其他全面收入					
小魚(股份代號：139)	426,061,316	2.081%	6,816	5,965	851
民銀資本(股份代號：1141)	7,890,000	0.718%	3,590	3,944	(354)
小計			10,406	9,909	497
按公平值計入損益					
小魚(股份代號：139)	222,740,000	1.088%	3,564	7,017	3,215
山高控股集團(股份代號：412)	6,310,500	0.105%	99,958	40,955	59,003
上海光學(股份代號：2276)	1,020,000	0.213%	38,148	25,398	12,750
凌雄科技(股份代號：2436)	540,000	0.153%	1,555	1,987	(432)
粉筆(股份代號：2469)	240,000	0.011%	588	615	(27)
宏光(股份代號：6908)	390,000	0.042%	219	261	(42)
於開曼群島的投資基金	不適用	不適用	–	38,720	(15,828)
於中國的金融產品	不適用	不適用	430	368	–
小計			144,462	115,321	58,639
總計			154,868	125,230	59,136

於二零二五年六月三十日，本集團所持證券投資組合之市值約為154,868,000港元(二零二四年十二月三十一日：約125,230,000港元)。於二零二五年六月三十日，除山東控股集團(詳見下文)外，本集團概無持有價值多於本集團資產總值5%之投資。

主要被投資公司之業績及前景

山高控股集團

山高控股集團及其附屬公司(「**山高控股集團集團**」)主要從事產業投資、標準化投資業務、非標準投資業務及牌照金融服務。

誠如山高控股集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所述，山高控股集團集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得收益約5,580,900,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之約4,998,300,000港元增加約11.7%。截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利約692,800,000港元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度之約495,100,000港元增加約39.9%。截至二零二四年十二月三十一日止年度，山高控股集團集團擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為0.9港仙(二零二三年十二月三十一日：0.22港仙)。

山高控股集團於二零二五年六月三十日之收市價為每股15.84港元(二零二四年十二月三十一日：6.49港元)。

管理層討論及分析

上海光學

上海光學及其附屬公司(「**上海光學集團**」)主要從事製造及銷售樹脂眼鏡鏡片。

誠如上海光學截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績公佈所述，上海光學集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得收益約人民幣1,084,200,000元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣976,400,000元增加約11.1%。截至二零二五年六月三十日止六個月錄得除稅後溢利約人民幣272,900,000元，較截至二零二四年六月三十日止六個月之約人民幣208,700,000元增加約30.7%。截至二零二五年六月三十日止六個月，上海光學集團擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.59元(二零二四年六月三十日：人民幣0.50元)。

上海光學於二零二五年六月三十日之收市價為每股37.4港元(二零二四年十二月三十一日：24.90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《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。

本集團放債業務於本期間產生之利息收入約為3,791,000港元，較過往期間的約4,430,000港元減少約14.4%。於本期間，該業務分部的經營溢利約為3,582,000港元(過往期間：約28,413,000港元)。

於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息總額為約147,084,000港元(二零二四年十二月三十一日：約170,863,000港元)。世界財務透過其放債業務向五名(二零二四年十二月三十一日：七名)借款人授出貸款。其中兩名(二零二四年十二月三十一日：兩名)借款人為企業借款人及香港上市公司。其餘三名(二零二四年十二月三十一日：五名)借款人為個人借款人，相關貸款屬個人貸款。於二零二五年六月三十日，所有借款人均為獨立於本集團且與彼等概無關連之第三方。該等貸款之年利率介乎5.0%至7.7%(二零二四年十二月三十一日：5.0%至7.7%)。

於二零二五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 港元	期限	利率	抵押
個人借款人A	25,000,000	二零二零年十二月二十一日至 二零二三年十二月二十一日*(附註(i))*	5.0%	Y *(附註(i))*
個人借款人B	28,300,000	二零二零年十二月二十一日至 二零二三年十二月二十一日*(附註(ii))*	6.0%	Y *(附註(ii))*
個人借款人C	15,000,000	二零二二年十月十七日至 二零二五年十月十六日	7.7%	N
企業借款人A	96,855,000	二零二零年十月七日至 二零二五年十二月三十一日*(附註(iii))*	7.0%	Y *(附註(iii))*
企業借款人B	10,000,000	二零二一年一月八日至 二零二四年一月七日*(附註(iv))*	7.0%	N

附註：

(i) 於本報告日期，個人借款人A之應收貸款及利息為約17,100,000港元。該結餘是以於二零二五年六月三十日估值金額為16,600,000港元的中國物業作抵押，經與個人借款人A磋商，將會於二零二五年十二月前結清。

(ii) 於本報告日期，個人借款人B之應收貸款及利息為約8,600,000港元。該結餘是以於二零二五年六月三十日估值金額為13,600,000港元的中國物業作抵押，經與個人借款人B磋商，將會於二零二五年十二月前結清。

(iii) 於二零二五年六月三十日，企業借款人A向本集團提供一間香港上市公司的65,356,000股股份，其公平值總額約為1,035,200,000港元作為抵押品。有關貸款是以抵押品(即香港上市股本證券)作抵押。

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

於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息的賬齡分析如下：

	千港元
非逾期亦無出現減值	102,128
逾期但無出現減值	
0至30日	529
31至90日	1,076
91至180日	688
181至365日	–
逾365日	25,613
	130,034

就本集團於二零二五年六月三十日貸款組合之集中度而言，最大借款人及五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94,300,000港元(二零二四年十二月三十一日：103,000,000港元)及130,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：149,600,000港元)，佔本集團應收結欠貸款及應計利息總額約72.5%(二零二四年十二月三十一日：66.9%)及100%(二零二四年十二月三十一日：97.2%)。下表列載於二零二五年六月三十日提供融資服務之五大借款人概覽：

排名	**借款人**	**應收貸款及利息之賬面值** (百萬港元)	**佔本集團應收貸款及利息總額之比例** (%)
1.	企業借款人A	94.3	72.5
2.	個人借款人A	17.1	13.1
3.	個人借款人C	10.1	7.8
4.	個人借款人B	8.5	6.6
5.	企業借款人B	–	–

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。

就授予企業借款人A的貸款而言，循環貸款融資最初於二零一七年授出，利率為8%，即當時的市場利率。於二零二零年，經考慮包括信貸評估、貸款金額以及當時的銀行貸款利率等多個因素並經公平磋商將利率下調至7%。企業借款人A為一家於聯交所主板上市之公司。股東分別於二零二零年十二月十六日及二零二四年三月十五日召開的股東特別大會上正式批准向企業借款人A授出貸款及延長有關貸款的年期。於二零二五年二月二十七日，世界財務與企業借款人A訂立有條件新貸款協議（「**新貸款協議**」），據此，各方同意(1)未償還貸款之可用期及還款日期將由二零二四年十二月三十一日延長至二零二五年十二月三十一日（或由世界財務全權酌情延長至二零二六年十二月三十一日）；及(2)貸款本金額將為91,983,494.36港元，自二零二五年二月二十日起生效。新貸款協議於二零二五年四月十七日舉行的股東特別大會上獲股東正式批准後。因此，世界財務認為，雖然向企業借款人A授出的貸款金額遠高於其他借款人，但貸款金額與利率屬合理。

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：

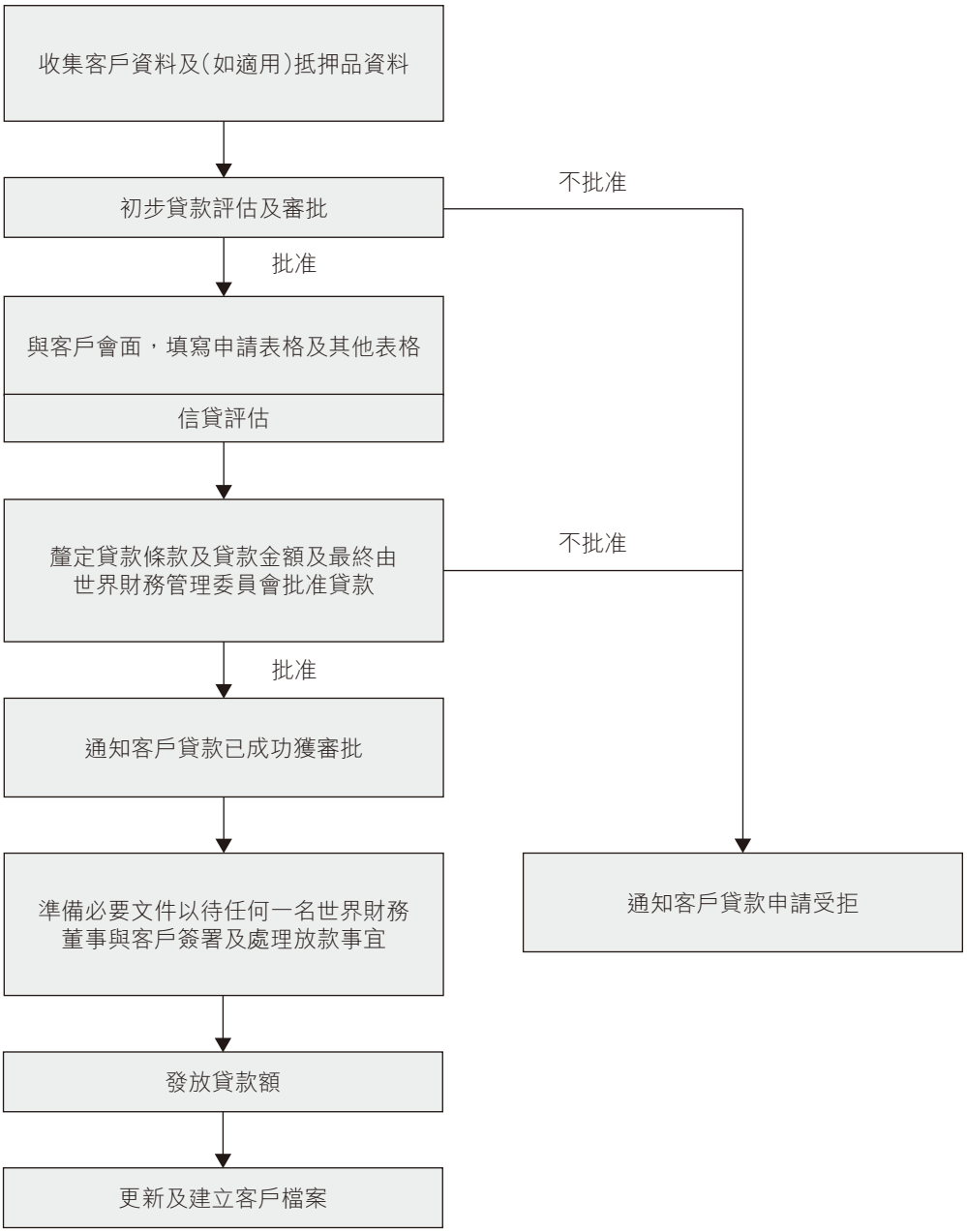
(A) 世界財務就申請人而言面臨的相關潛在財務風險的金額；

(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：



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。

本公司確認其在向各借款人(於二零二五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(於二零二五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(「**預期信貸虧損**」)撥備。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(如有)要求(如有)。

根據對債務人的信貸評估結果，於二零二五年六月三十日，應收貸款及利息之信貸虧損撥備約為17,050,000港元(二零二四年十二月三十一日：16,852,000港元)，並於本期間就應收貸款及利息的信貸虧損額外撥備約198,000港元(過往期間：撥回約7,835,000港元)。

應收貸款及利息的信貸虧損撥備變動如下：

	千港元
於二零二五年一月一日	16,852
期內撥備	198
於二零二五年六月三十日	17,050

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《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597,000港元(過往期間：608,000港元)。

資產管理

於二零二五年一月二十八日，本集團完成收購卓思投資控股有限公司的全部股權(「**卓思投資控股收購事項**」)，故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。

於二零二五年六月三十日，卓思基金管理正在管理一項開放式基金及三項有限合夥基金。於二零二五年六月三十日的在管資產約為208,900,000港元。

於本期間，本集團自卓思投資控股收購事項完成日期起錄得分部收益約1,626,000港元，並錄得分部虧損約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。本集團於二零二五年六月三十日有現金及銀行結餘總額約57,144,000港元(二零二四年十二月三十一日：約99,275,000港元)。於二零二五年六月三十日，本集團有借貸總額約695,904,000港元(二零二四年十二月三十一日：約728,157,000港元)，當中包括銀行借貸約182,304,000港元(二零二四年十二月三十一日：約217,368,000港元)、其他借貸約399,661,000港元(二零二四年十二月三十一日：約381,437,000港元)、董事貸款約74,669,000港元(二零二四年十二月三十一日：70,608,000港元)、承兌票據約15,975,000港元(二零二四年十二月三十一日：13,887,000港元)及應付債券約23,295,000港元(二零二四年十二月三十一日：44,857,000港元)。

於二零二五年六月三十日，本集團銀行借貸當中，約10,088,000港元須於一年內償還；約10,382,000港元須於一年以上兩年以下償還、約33,116,000港元須於兩年以上五年以下償還以及約128,718,000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）；及(iii)香港銀行同業拆息（一星期至一個月）加年利率2.5%之利率計息。有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註17。

本集團其他借貸包括保證金貸款、循環貸款及定期貸款。應付保證金貸款按每年7.5%之固定利率計息。於二零二五年六月三十日，應付保證金貸款須於一年內償還，並由本公司作擔保。循環貸款按港元最優惠利率減2%之年利率計息。定期貸款的利率範圍介於3.95%至4%之間。有關詳情載於簡明綜合中期財務報表附註18。

於二零二五年六月三十日，資本負債比率（以借貸總額除以總權益計算）約為77.96%（二零二四年十二月三十一日：85.86%）。同日，資產淨值約為892,635,000港元（二零二四年十二月三十一日：約848,030,000港元）。

於二零二五年六月三十日，本集團錄得流動資產總值約430,801,000港元（二零二四年十二月三十一日：約495,388,000港元）及流動負債總額約417,408,000港元（二零二四年十二月三十一日：約436,277,000港元）。本集團於二零二五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1.03（二零二四年十二月三十一日：1.14）。

於本期間，本集團的融資成本約為19,818,000港元（過往期間：約9,204,000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

於二零二五年六月三十日，本集團已抵押賬面值為549,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：564,000,000港元）之投資物業，作為本集團獲授銀行借貸之抵押品。

於二零二五年六月三十日，本集團已抵押賬面值為246,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：252,000,000港元）之投資物業；按公平值計入其他全面收入之證券投資約3,590,000港元（二零二四年十二月三十一日：約9,909,000港元）；以及按公平值計入損益之證券投資約零港元（二零二四年十二月三十一日：約11,291,000港元），作為其他借貸之抵押品。

庫務政策

本集團在庫務政策採用審慎方針。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。於二零二五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（二零二四年十二月三十一日：253,890,982股已發行普通股）。

於本期間，本公司已配發合共47,616,910股普通股以(i)結算本金及應計利息約為13,912,000港元的承兑票據；及(ii)收購Aspire Holding及卓思投資控股有限公司(其詳情分別載於簡明綜合中期財務報表附註19及附註27)。除上文所述外，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。於二零二五年六月三十日，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

該物業收購及轉讓應收款項

於二零二四年十二月二十三日，FGIHL與黎先生訂立有條件臨時協議，據此，FGIHL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(「**該物業收購**」)，代價為88,000,000港元。於同日，本公司與黎先生訂立轉讓契據，據此，本公司有條件同意轉讓，而黎先生有條件同意接納以代價23,391,264港元轉讓若干應收款項(「**轉讓應收款項**」)。

有關該物業收購及轉讓應收款項之詳情，請參閱本公司日期分別為二零二四年十二月二十三日及二零二五年二月二十五日之公佈及通函。該物業收購及轉讓應收款項已於本公司於二零二五年三月十四日的股東特別大會上獲股東以投票表決方式批准。該物業收購及轉讓應收款項已於二零二五年六月三十日完成。

收購Aspire Holding

於二零二五年二月二十七日，本公司與獨立賣方(「**賣方**」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及承讓，而賣方有條件同意出售及轉讓Aspire Holding之全部股本權益及股東貸款，代價分別為1,142,000港元及26,596,000港元。收購已於二零二五年四月一日完成。有關收購Aspire Holding的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月二十七日及二零二五年四月一日的公佈以及簡明綜合中期財務報表附註27。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二五年六月三十日，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。

承擔

於二零二五年六月三十日，本集團的合約承擔載於未經審核簡明綜合中期財務報表附註24。

訴訟及或然事項

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大訴訟及或然事項。

報告期間後事項

除簡明綜合中期財務報表附註29所披露者外，本期間後概無任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團於香港及中國有594名僱員(二零二四年十二月三十一日：597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20,130,000港元(二零二四年：4,051,000港元)。

中期股息

董事會已決議不會就本期間宣派中期股息(二零二四年：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，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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 （未經審核）	二零二四年 千港元 （未經審核）
收益	4	**58,254**	23,598
銷售成本		**(32,697)**	(8,869)
毛利		**25,557**	14,729
其他收入及收益		**3,884**	1,467
銷售及分銷成本		**(2,697)**	(855)
行政費用		**(21,656)**	(17,974)
（計提）／撥回應收貸款及利息之信貸虧損撥備，淨額		**(198)**	7,835
撥回貿易賬款及其他應收款項之信貸虧損撥備，淨額		**1,469**	23,957
撥回企業債券之投資之信貸虧損撥備		**7,972**	–
分類為持作出售的資產的減值虧損		**–**	(671)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		**58,639**	15,147
投資物業之公平值變動	11	**(38,572)**	(17,106)
出售一間附屬公司之收益	28	**1,970**	–
經營溢利		**36,368**	26,529
融資成本	6	**(19,818)**	(9,204)
除所得稅前溢利	7	**16,550**	17,325
所得稅抵免／（開支）	8	**1,153**	(5,049)
本期間溢利		**17,703**	12,276

簡明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

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 千港元 （未經審核）	二零二四年 千港元 （未經審核）
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兑差額		**4,905**	(4,004)
出售一間附屬公司後解除之匯兑儲備	28	**(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		**497**	(1,191)
本期間其他全面收益／（虧損），扣除所得稅		**4,834**	(5,195)
本期間全面收益總額		**22,537**	7,081
以下人士應佔期內溢利／（虧損）：			
本公司擁有人		**17,703**	13,089
非控股權益		**–**	(813)
		17,703	12,276
以下人士應佔期內全面收益／（虧損）總額：			
本公司擁有人		**22,537**	7,891
非控股權益		**–**	(810)
		22,537	7,081
本公司擁有人應佔每股盈利	10		
－基本及攤薄		**0.06港元**	0.06港元

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年六月三十日 千港元 （未經審核）	二零二四年十二月三十一日 千港元 （經審核）
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	**162,873**	163,280
使用權資產	11	**22,557**	23,234
投資物業	11	**1,091,585**	971,414
商譽		**2,413**	1,527
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	**10,406**	9,909
遞延稅項資產		**2,749**	2,781
		1,292,583	1,172,145
流動資產			
存貨		**1,427**	1,417
應收貸款及利息	14	**130,034**	163,831
按公平值計入損益之金融資產	13	**144,462**	115,321
投資企業債券		**23,269**	14,553
應收貿易賬款及其他應收款項	15	**73,328**	35,245
應收一名董事款項	21(i)	**1,137**	65,746
現金及銀行結餘		**57,144**	99,275
		430,801	495,388
流動負債			
貿易應付賬款、應計費用及其他應付賬款	16	**86,097**	38,453
合約負債		**5,934**	6,634
租賃負債		**2,838**	2,699
銀行借貸	17	**182,304**	217,368
其他借貸	18	**92,931**	87,653
承兑票據	19	**197**	13,887
應付債券	20	**23,295**	44,857
一名董事貸款	21(ii)	**21,890**	21,284
應付稅項		**1,922**	3,442
		417,408	436,277
流動資產淨額		**13,393**	59,111
資產總值減流動負債		**1,305,976**	1,231,256

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	**二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)**	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		**20,077**	19,743
其他借貸	18	**306,730**	293,784
承兑票據	19	**15,778**	–
一名董事貸款	21(ii)	**52,779**	49,324
遞延税項負債		**17,977**	20,375
		413,341	383,226
資產淨值		**892,635**	848,030
股本及儲備			
股本	22	**120,603**	101,556
儲備		**772,032**	746,474
權益總額		**892,635**	848,030

第18至52頁的簡明綜合財務報表乃由董事會於二零二五年八月二十八日批准，並由以下董事代表簽署：

黎朗威
董事

王茜
董事

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元 *(附註)*	匯兑儲備 千港元	公平值儲備 (不可劃轉) 千港元	累計虧損 千港元	合計 千港元	非控股權益 千港元	合計 千港元
於二零二四年一月一日	92,876	1,595,687	(2,254)	(186,741)	(698,503)	801,065	–	801,065
期內虧損	–	–	–	–	13,089	13,089	(813)	12,276
其他全面(虧損)／收入，扣除所得税								
換算海外業務財務報表產生之匯兑差額	–	–	(4,007)	–	–	(4,007)	3	(4,004)
按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值變動	–	–	–	(1,191)	–	(1,191)	–	(1,191)
期內其他全面(虧損)／收入，扣除所得税	–	–	(4,007)	(1,191)	–	(5,198)	3	(5,195)
期內全面收益／(虧損)總額	–	–	(4,007)	(1,191)	13,089	7,891	(810)	7,081
收購附屬公司	–	–	–	–	–	–	4,969	4,969
於二零二四年六月三十日（未經審核）	92,876	1,595,687	(6,261)	(187,932)	(685,414)	808,956	4,159	813,115

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元 *(附註)*	匯兌儲備 千港元	公平值儲備 (不可劃轉) 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 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**
其他全面虧損，扣除所得稅								
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額	**–**	**–**	**4,905**	**–**	**–**	**–**	**–**	**4,905**
出售一間附屬公司後解除之匯兌儲備*(附註28)*	**–**	**–**	**(568)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(568)**
按公平值計入其他全面收入之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／(虧損)總額	**–**	**–**	**4,337**	**497**	**–**	**–**	**17,703**	**22,537**
發行股份*(附註22(iii))*	**19,047**	**3,021**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**22,068**
於二零二五年六月三十日（未經審核）	**120,603**	**1,605,218**	**(4,157)**	**(186,489)**	**1,688**	**24,106**	**(668,334)**	**892,635**

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
經營活動所得現金淨額	**27,674**	39,700
投資活動所得現金流量		
已收利息	**79**	48
購買物業、廠房及設備	**(732)**	–
新增投資物業	**(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）／流入淨額	**(248)**	6,002
投資活動（所用）／所得現金淨額	**(4,985)**	6,050
融資活動所得現金流量		
銀行及其他借貸之已付利息	**(3,546)**	(7,179)
應付債券之已付利息	**(1,328)**	–
償還銀行借貸	**(35,064)**	(4,623)
償還應付債券	**(21,562)**	–
償還其他借貸	**(2,096)**	–
償還租賃負債－本金	**(452)**	(1,475)
償還租賃負債－利息	**(1,005)**	(46)
一位董事發放的貸款	**–**	21,496
融資活動（所用）／所得現金淨額	**(65,053)**	8,173
現金及現金等價物（減少）／增加淨額	**(42,364)**	53,923
期初之現金及現金等價物	**99,275**	81,721
匯率變動之影響淨值	**233**	(427)
期末之現金及現金等價物		
－現金及銀行結餘	**57,144**	135,217

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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莊士敦道181號大有大廈612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。

中期財務報表已於二零二五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二零二四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，且應與本公司截至二零二四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。

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－於二零二五年一月一日生效

於本中期期間，本集團於編製簡明綜合財務報表時，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，該等修訂本於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兑換性

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／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

(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

以下為已頒佈但於二零二五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[1]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量[2]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力合約[2]
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷[2]
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露[3]

1 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效
2 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效
2 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

除下文所述的新訂及經修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及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見未來將不會對簡明綜合財務報表產生重大影響。

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之修訂

香港財務報告準則第9號(修訂本)釐清金融資產及金融負債之確認及撇除確認，並增加一項例外情況，即當且僅當符合若干條件時，允許實體可將使用電子付款系統以現金結算之金融負債視為於結算日期之前償付。

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*(續)*

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之修訂(續)

該等修訂本已評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排相一致。該等修訂本訂明，實體應當專注於獲得補償的實體而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鈎，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本陳述，於若干情況下，或然特徵可能於合約現金流量變動之前及之後引致與基本貸款安排一致之合約現金流量，惟或然事項本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並不直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

香港財務報告準則第7號有關指定為透過其他全面收益按公平值列賬之權益工具之投資之披露規定已予修訂。特別是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示與於報告期內已撇除確認之投資相關者以及與於報告期末持有之投資相關者。實體亦須披露於報告期內已撇除確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然因素(即使與基本借貸風險及成本不直接相關)之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂於二零二六年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露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號財務報表的列報。新的香港財務報告準則在繼承許多要求的同時，引入了在損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財務報表的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號及其他準則的修訂將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用及追溯應用。應用新準則預計將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號對本集團簡明綜合財務報表的影響。

4. 收益

收益指截至二零二五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；(iii)提供融資服務；及(iv)資產管理服務（二零二四年六月三十日：(i)酒店營運及配套業務；(ii)物業投資、管理及經紀服務；及(iii)提供融資服務）之已收及應收收入。本集團截至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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
收益		
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	**21,209**	10,203
來自物業經紀服務之佣金收入	**9,788**	4,066
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	**14,679**	–
來自物業管理服務之收入	**3,962**	1,284
來自資產管理服務之管理費收入	**1,626**	–
來自其他來源之收益：		
物業投資之租金收入	**3,199**	3,615
提供融資服務之利息收入	**3,791**	4,430
	58,254	23,598

5. 分部資料

分部資料主要按所交付及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*(附註(a))*
- 貿易業務及相關服務
- 高科技業務*(附註(b))*

附註：

(a) 於本期間，資產管理服務於收購附屬公司(詳見附註27(a))後展開，並被視為新營運及可呈報分部。

(b) 於本期間，主要經營決策者認為在附註28所詳述的出售一間附屬公司後，高科技業務不再是單獨經營及可呈報分部。

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業績分析：

	截至六月三十日止六個月																	
	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		高科技業務		總計	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收益																		
一對外銷售	**35,888**	10,203	**16,949**	8,965	**3,791**	4,430	**–**	–	**–**	–	**1,626**	–	**–**	–	**不適用**	–	**58,254**	23,598
分部財務表現	**(7,348)**	(1,318)	**(42,295)**	(18,251)	**3,582**	28,413	**73,601**	(161)	**(597)**	(608)	**(147)**	–	**–**	(28)	**不適用**	(57)	**26,796**	7,990
未分配企業收入																	**13,183**	20,207
未分配企業開支																	**(21,859)**	(8,968)
未分配融資成本																	**(1,570)**	(1,904)
除所得稅前溢利																	**16,550**	17,325

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。

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：

	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
分部資產		
酒店營運及配套業務	**198,001**	197,529
物業投資、管理及經紀服務	**1,138,922**	1,011,795
提供融資服務	**135,802**	203,710
證券買賣及投資	**160,385**	88,077
證券經紀業務	**4,750**	4,348
資產管理服務	**2,895**	–
貿易業務及相關服務	**1,085**	1,063
高科技業務	**–**	436
分部資產總額	**1,641,840**	1,506,958
未分配公司資產	**81,544**	160,575
綜合資產	**1,723,384**	1,667,533
分部負債		
酒店營運及配套業務	**138,391**	133,864
物業投資、管理及經紀服務	**496,109**	458,112
證券買賣及投資	**83,934**	116,029
證券經紀業務	**85**	–
資產管理服務	**724**	–
貿易業務及相關服務	**334**	1,828
高科技業務	**–**	2,236
分部負債總額	**719,577**	712,069
未分配公司負債	**111,172**	107,434
綜合負債	**830,749**	819,503

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	（未經審核）	（未經審核）
銀行借貸利息開支	**3,521**	6,457
其他借貸利息開支	**11,717**	841
租賃負債利息開支	**1,005**	46
應付債券利息開支	**1,328**	1,815
其他應付款項利息開支	**11**	45
承兑票據利息開支	**223**	–
一名董事貸款利息開支	**2,013**	–
	19,818	9,204

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	**816**	672
其他員工費用	**18,904**	3,280
退休福利計劃供款	**410**	99
員工費用總額	**20,130**	4,051
核數師酬金		
－非核數服務	**678**	490
確認為開支之存貨成本	**19,830**	8,869
物業、廠房及設備折舊	**5,902**	1,200
使用權資產折舊	**1,599**	1,378
來自期內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	**1,613**	187
來自期內並無產生租金收入的投資物業的直接經營開支	**283**	192

8. 所得稅(抵免)／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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**」)	**1,736**	1,019
於損益中(計入)／扣除之遞延稅項	**(2,889)**	4,030
所得稅(抵免)／開支	**(1,153)**	5,049

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，本集團於截至二零二五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(截至二零二四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綜合財務報表而言並不重大。由於本集團於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無在香港產生應課稅溢利，故未就截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月計提香港利得稅撥備。

於截至二零二五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%(截至二零二四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。

9. 股息

本公司董事並不建議就截至二零二五年六月三十日止六個月派付股息(截至二零二四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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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	**17,703**	13,089

股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	**283,325**	232,191

由於截至二零二五年六月三十日及二零二四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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團添置約849,000港元的物業、廠房及設備(截至二零二四年六月三十日止六個月：2,691,000港元)，包括附註27(a)所披露因收購附屬公司而添置約117,000港元。

截至二零二五年六月三十日止六個月，如附註27(a)所披露，因收購附屬公司而所添置使用權資產約292,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：327,000港元)。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團添置投資物業約146,851,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：103,033,000港元)，包括附註27(b)所披露因收購附屬公司及附註21(i)所披露自一名董事轉讓物業而分別添置約54,769,000港元及88,000,000港元。

本集團投資物業於二零二五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**」)及瑞豐環球評估諮詢有限公司(「**瑞豐**」)(二零二四年十二月三十一日：世邦魏理仕有限公司(「**世邦魏理仕**」)及睿力)所進行之估值達致。睿力及瑞豐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。

截至二零二五年六月三十日止六個月，投資物業之公平值虧損約38,572,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：17,106,000港元)已於綜合損益確認。

於二零二五年六月三十日，本集團賬面值約為246,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：252,000,000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及其他借貸的抵押(附註17及18)。賬面值約為303,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：312,000,000港元)的另一處位於香港的投資物業已於二零二五年六月三十日作出質押，作為本集團獲授銀行借貸的抵押(附註17)。

於二零二五年六月三十日，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100,800,000元(相當於約110,324,000港元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣107,780,000元(相當於約114,699,000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。

12. 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
上市證券，按公平值：		
香港上市股本證券	**10,406**	9,909

下表載列香港上市股本證券之對賬：

	千港元
於二零二五年一月一日(經審核)	**9,909**
按公平值計入其他全面收入之變動	**497**
於二零二五年六月三十日(未經審核)	**10,406**

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。截至二零二五年六月三十日止六個月，並無自該等投資收取股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

於二零二五年六月三十日，本集團賬面值約3,590,000港元(二零二四年十二月三十一日：9,909,000港元)之按公平值計入其他全面收入之金融資產已作出質押，作為本集團所獲授之其他借貸之抵押(附註18)。

13. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
香港上市股本證券，持作買賣	**144,032**	76,233
開曼群島非上市投資基金	**–**	38,720
中國金融產品	**430**	368
	144,462	115,321

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
於二零二五年一月一日(經審核)	**115,321**
添置	**123**
公平值變動	**58,639**
出售／贖回	**(29,630)**
匯兑調整	**9**
於二零二五年六月三十日(未經審核)	**144,462**

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收市價而釐定。於截至二零二五年六月三十日止六個月，自該等證券收取之股息為零(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

本集團對一間根據開曼群島法例註冊成立之獲豁免有限公司之獨立投資組合(「**開曼基金**」)進行投資，項目為以代價32,000,000港元認購開曼基金之無投票權可贖回參與股份，主要目的為資本增值及投資收入。開曼基金於報告期末之公平值乃由本公司管理層經參考基金管理人發佈的開曼基金季度表現報告後進行估算。於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團以代價約22,892,000港元贖回開曼基金。

於二零二五年六月三十日，本集團概無按公平值計入損益之金融資產已作出質押，作為本集團所獲授之其他借貸之抵押(附註18)(二零二四年十二月三十一日：11,291,000港元)。

14. 應收貸款及利息

	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動，按要求或於報告期結束後一年內	**130,034**	163,831
指：		
來自放債業務(包括應收利息約7,967,000港元(二零二四年十二月三十一日：16,857,000港元))*(附註(i))*	**147,084**	170,863
減：預期信貸虧損撥備	**(17,050)**	(16,852)
	130,034	154,011
應收票據(包括應收利息零港元(二零二四年十二月三十一日：940,000港元))*(附註(ii))*	**–**	9,820
減：預期信貸虧損撥備	**–**	–
	–	9,820
	130,034	163,831

附註：

(i) 來自5名(二零二四年十二月三十一日：7名)獨立借款人之應收貸款按固定年利率介乎5%至7.7%(二零二四年十二月三十一日：5%至7.7%)計息，並須根據各自貸款協議償還。截至二零二五年六月三十日止六個月，應收貸款(扣除信貸虧損撥備)合共約為25,613,000港元(二零二四年十二月三十一日：27,613,000港元)的2名(二零二四年十二月三十一日：2名)借款人分別向本集團提供公平值合共約為人民幣27,618,000元(相當於約30,228,000港元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣32,695,000元(相當於約35,140,000港元))的若干物業作為抵押。於二零二五年六月三十日，小魚盈通控股有限公司(前稱中達集團控股有限公司)(「**小魚**」)的應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備後)約為94,277,000港元(二零二四年十二月三十一日：103,037,000港元)，其向本集團提供香港上市公司股份作為抵押品，公平值約為1,035,239,000港元(二零二四年十二月三十一日：424,160,000港元)。於二零二五年六月三十日，來自剩餘2名(二零二四年十二月三十一日：4名)借款人之應收貸款(扣除信貸虧損撥備)合共約為10,144,000港元(二零二四年十二月三十一日：23,361,000港元)，為無抵押。

於二零二五年六月三十日，若干應收貸款及利息總結餘約13,571,000港元轉讓予本公司其中一名董事，詳情於附註21(i)內披露。

於二零二五年二月二十七日，本公司全資附屬公司世界金融與小魚訂立有條件新貸款協議，據此，訂約方同意：(1)未償還貸款的可用期及償還日期由二零二四年十二月三十一日延長至二零二五年十二月三十一日(或世界金融全權酌情決定延長至二零二六年十二月三十一日)；及(2)貸款本金額為91,983,494港元，自二零二五年二月二十日起生效，並已於二零二五年四月十七日的股東特別大會上獲本公司股東批准。於二零二五年六月三十日，應收小魚的貸款及利息總額約為94,277,000港元，有關貸款為有抵押，按年利率7%計息，到期日為二零二五年十二月三十一日。

14. 應收貸款及利息*(續)*

附註：(續)

(ii) 本集團向兩名獨立發行人認購兩項短期票據，代價分別為7,800,000港元及5,000,000港元，均按年利率5.5%計息，分別於二零二四年三月二日及二零二四年三月八日之到期日到期。應收票據是以於認購日期公平值分別約7,800,000港元及5,425,000港元之若干債券或上市證券作為抵押。於二零二四年十二月三十一日，應收票據的賬面值約為9,820,000港元，有關款項於二零二五年六月三十日轉讓予本公司一名董事，詳情於附註21(i)內披露。

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。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項

	二零二五年六月三十日千港元(未經審核)	二零二四年十二月三十一日千港元(經審核)
應收貿易賬款總額	**12,807**	17,319
減：預期信貸虧損撥備	**(4,044)**	(5,455)
應收貿易賬款淨額*(附註(i))*	**8,763**	11,864
其他應收款項總額	**31,922**	10,295
減：預期信貸虧損撥備	**(1,545)**	(1,502)
其他應收款項淨額*(附註(ii))*	**30,377**	8,793
按金及預付款項	**21,912**	2,237
其他可收回稅項	**12,276**	12,351
	73,328	35,245

15. 應收貿易賬款及其他應收款項(續)

附註：

(i) 應收貿易賬款主要包括來自酒店營運及配套業務及物業投資、管理及經紀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：

	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	**7,420**	10,518
31至90日	**582**	650
91至180日	**994**	940
181至360日	**727**	2,450
360日以上	**3,084**	2,761
減：信貸虧損撥備	**(4,044)**	(5,455)
	8,763	11,864

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年六月三十日 千港元 (未經審核)
於一月一日(經審核)	**5,455**	665
期內於綜合損益中確認的虧損撥備(撥回)／準備	**(1,469)**	290
匯兑調整	**58**	(9)
於六月三十日(未經審核)	**4,044**	946

(ii) 於二零二五年六月三十日，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3,281,000港元(二零二四年十二月三十一日：5,301,000港元)。於二零二五年六月三十日，本集團就應收租金收入確認計提預期信貸虧損撥備1,545,000港元(二零二四年十二月三十一日：1,502,000港元)。

15. 應收貿易賬款及其他應收款項*(續)*

附註：(續)

(ii) (續)

其他應收款項虧損撥備減值變動如下：

	二零二五年六月三十日千港元(未經審核)	二零二四年六月三十日千港元(未經審核)
於一月一日(經審核)	**1,502**	24,251
期內於簡明綜合損益表確認之虧損撥備撥回	**–**	(24,247)
匯兑調整	**43**	(4)
於六月三十日(未經審核)	**1,545**	–

16. 應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項

	附註	二零二五年六月三十日千港元(未經審核)	二零二四年十二月三十一日千港元(經審核)
應付貿易賬款	(i)	**5,073**	4,651
其他應付款項	(ii)	**67,856**	19,798
應計費用		**3,549**	8,993
其他應付税項		**1,922**	1,553
預收租賃收入		**3,744**	933
已收租賃按金		**3,953**	2,525
		86,097	38,453

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(二零二四年十二月三十一日：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：

	二零二五年六月三十日千港元(未經審核)	二零二四年十二月三十一日千港元(經審核)
0至30日	**2,214**	2,040
31至90日	**909**	223
91至360日	**1,500**	302
360日以上	**450**	2,086
	5,073	4,651

16. 應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項*(續)*

附註：(續)

(ii) 其他應付款項

於二零二五年六月三十日，約2,857,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,897,000港元)為獨立第三方借貸。該借貸按年利率3%計息。於二零二五年六月三十日，應付利息(計入應計費用)約為167,000港元(二零二四年十二月三十一日：207,000港元)。

17. 銀行借貸

	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借貸	**182,304**	217,368
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銀行借貸賬面金額(顯示於流動負債項下)	**172,216**	177,279
須於一年內償還之賬面金額	**10,088**	40,089
	182,304	217,368

根據借貸協議所載的預定還款日期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：

	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	**10,088**	40,089
超過一年，但少於兩年	**10,382**	10,406
超過兩年，但少於五年	**33,116**	33,243
超過五年	**128,718**	133,630
	182,304	217,368

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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)；(iii)香港銀行同業拆息(一星期至一個月)加年利率2.5%之利率計息。

於二零二五年六月三十日，本集團之銀行借貸由約549,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：564,000,000港元)之投資物業作抵押(附註11)。

18. 其他借貸

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
呈列為：		
須於報告期末起計一年內償還且包含應要求償還條款之其他借貸賬面金額	**83,784**	85,879
須於一年內償還之賬面金額	**9,147**	1,774
流動負債	**92,931**	87,653
超過一年惟少於兩年	**13,680**	13,307
超過兩年惟少於五年	**184,630**	117,468
超過五年	**108,420**	163,009
非流動負債	**306,730**	293,784
	399,661	381,437

本集團之其他借貸已由以下資產抵押：

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	11	**246,000**	252,000
按公平值計入其他全面收入之金融資產	12	**3,590**	9,909
按公平值計入損益之金融資產	13	**–**	11,291

部分其他借貸約50,283,000港元(二零二四年十二月三十一日：50,283,000港元)須履行契約協定，惟若干契約尚未得以履行。本公司董事認為，證券經紀人不太可能行使其酌情權要求立刻還款。

19. 承兑票據

本集團發行本金為13,600,000港元之承兑票據，以償付於二零二四年七月收購資產之部分代價。該承兑票據將於二零二七年七月三十一日到期，按固定年利率5%計息，每年付息一次。於二零二五年二月二十一日，該承兑票據以發行本公司公平值約為11,594,000港元的23,188,310股股份的方式償付，賬面值約為13,913,000港元，導致提早贖回承兑票據的收益於綜合損益內其他收入及收益確認，金額約為2,319,000港元。

於二零二五年四月一日，本集團發行本金15,778,000港元之承兑票據，以償付附註27(b)所述收購資產之部分代價。該承兑票據將於二零二八年三月三十一日到期，按固定年利率5%計息，每年付息一次。

於二零二五年六月三十日，賬面淨值約為15,975,000港元(二零二四年十二月三十一日：13,887,000港元)，其中約197,000港元(二零二四年十二月三十一日：287,000港元)之應計利息已分類為流動負債及15,778,000港元之未償還本金已分類為非流動負債(二零二四年十二月三十一日：13,600,000港元之未償還本金已分類為流動負債)。

20. 應付債券

本集團已發行一項本金額為42,200,000港元的債券，原定到期日為二零二五年一月四日，以港元最優惠利率加年利率2.5%的浮動利率計息，並應於每季度支付利息。於二零二四年十二月二十七日，本集團已與債券持有人延長到期日至二零二五年四月四日。於二零二五年四月四日，本集團已與債券持有人進一步延長到期日至二零二五年七月四日。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團部分償還金額約為22,890,000港元的應付債券。

於二零二五年七月十六日，本集團償還剩餘尚未償還應付債券約23,363,000港元，其中包括本金19,310,000港元及應計利息約4,053,000港元。

21. 應收一名董事款項及一名董事貸款

	附註	**二零二五年六月三十日千港元（未經審核）**	二零二四年十二月三十一日千港元（經審核）
應收黎朗威先生（「**黎先生**」）款項	(i)	**1,137**	65,746
來自黎先生之貸款	(ii)	**74,669**	70,608
呈列為：			
非流動負債		**52,779**	49,324
流動負債		**21,890**	21,284
		74,669	70,608

附註：

(i) 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（附註14(i)）以及應收票據約9,820,000港元（附註14(ii)），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以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。

(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（約21,716,000港元），有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。

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73,430,000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。於二零二五年六月三十日，黎先生之貸款的賬面值約為52,779,000港元（二零二四年十二月三十一日：49,324,000港元），實際利率介乎7.78%至8.31%。

22. 股本

	普通股數目 *(附註(i))*	優先股數目	金額 千港元
每股0.4港元之普通股			
法定：			
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日(經審核)及二零二五年六月三十日(未經審核)	623,700,000	1,300,000	250,000
已發行及繳足：			
於二零二四年一月一日(經審核)	232,190,982	–	92,876
發行股份*(附註(ii))*	21,700,000	–	8,680
於二零二四年十二月三十一日及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
於二零二五年六月三十日(未經審核)	301,507,892	–	120,603

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) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司就收購資產配發及發行合共21,700,000股股份，並分別計入股本約8,680,000港元及股份溢價約6,510,000港元。

(iii) 截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司就附註19所述的償付承兑票據及附註27所述的收購附屬公司配發及發行合共47,616,910股股份，並分別計入股本約19,047,000港元及股份溢價約3,021,000港元。

23. 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二零二五年三月二十八日之截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註39(a)。

截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月，概無購股權獲授出。

於二零二五年及二零二四年六月三十日，本集團概無任何尚未行使之購股權。

24. 承擔

(a) 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(二零二四年十二月三十一日：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：

	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	**4,463**	4,292
一年以上但兩年內	**3,939**	3,552
兩年以上但五年內	**10,846**	9,674
超過五年	**6,502**	8,047
	25,750	25,565

(b) 其他承擔

揚州越界未來健康科技有限公司(「揚州越界」)之未繳股本

就本公司之聯營公司揚州越界之30%的註冊資本人民幣1,980,000元(相當於約2,167,000港元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,980,000元(相當於約2,107,000港元))而言，本集團須於營業牌照簽發日期(二零一九年十月十六日)起計兩年內支付餘下的30%註冊資本人民幣1,480,000元(相當於約1,620,000港元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,480,000元(相當於約1,575,000港元))。

就未繳註冊資本而言，本公司董事認為支付罰款之風險極微，因此並無於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日計提罰款撥備。

25. 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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
袍金、薪金、花紅及其他實物福利	**2,300**	2,516
退休福利計劃供款	**62**	66
	2,362	2,582

26. 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	估值方法及主要輸入資料	重大不可觀察輸入資料
	二零二五年六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年十二月三十一日 千港元 (經審核)			
分類為按公平值計入其他全面收入之金融資產之上市股本證券	**10,406**	9,909	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融資產之上市股本證券	**144,032**	76,233	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融資產之非上市投資基金	**–**	38,720	第三級	經調整資產淨值法	資產淨值
金融產品	**430**	368	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。

27. 收購附屬公司

(a) 以業務合併方式入賬的附屬公司收購事項－卓思基金管理有限公司(「卓思」)

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名獨立賣方(「**賣方A**」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購，而賣方A有條件同意出售卓思全部已發行股本，代價為2,000,000港元，其中1,000,000港元將於完成時以現金支付，而1,000,000港元則將於完成時以本公司按發行價每股新股份0.7港元配發及發行1,428,600股新股份予賣方A之方式支付。

收購卓思全部股權之事項已於二零二五年一月二十八日完成。完成收購事項之後，卓思及其附屬公司卓思基金管理有限公司成為了本公司全資附屬公司。卓思為投資控股公司及卓思基金管理有限公司為根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第9類(資產管理)受規管活動的持牌公司。收購事項為本集團提供了一個平台，以拓展、探索及把握香港資產管理服務的新市場。該收購採用收購法入賬。

於收購事項日期，對卓思收購可識別資產及承擔可識別負債的公平值如下：

	千港元
物業、廠房及設備	117
使用權資產	292
其他應收款項	303
現金及銀行結餘	657
應付貿易款項、應計費用及其他應付款項	(99)
租賃負債	(298)
可識別淨資產總額	972
商譽	842
將予結算的總代價	1,814
將以下列方式支付總代價：	
現金	1,000
本公司發行股份	814
	1,814

27. 收購附屬公司*(續)*

(a) 以業務合併方式入賬的附屬公司收購事項－卓思基金管理有限公司(「卓思」)*(續)*

於截至二零二五年六月三十日止期間與卓思收購事項相關的現金流變動：

	千港元
收購一間附屬公司產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	1,000
減：所收購的現金及銀行結餘	(657)
	343

(b) 透過收購附屬公司收購資產－Aspire Holding Limited(「Aspire Holding」)

於二零二五年二月二十七日，本公司與賣方(「**賣方B**」)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及承讓，而賣方B有條件同意出售及轉讓Aspire Holding之全部股本權益及股東貸款，代價分別為1,142,000港元及26,596,000港元。股東貸款代價為26,596,000港元，乃經計及於買賣協議日期股東貸款的賬面價值約人民幣25,000,000元(約26,596,000港元)後釐定。

根據買賣協議，總代價27,738,000港元將由本公司於完成後支付(i)按發行價每股代價股份0.52港元配發及發行23,000,000股代價股份予賣方B以結付11,960,000港元；及(ii)發行本金額為15,778,000港元的承兑票據予賣方B以結付結餘15,778,000港元。

收購Aspire Holding的全部股權已於二零二五年四月一日完成。完成後，Aspire Holding成為本公司的直接全資附屬公司。

Aspire Holding為深圳市融慧通實業有限公司(「**深圳融慧通**」)的控股公司。深圳融慧通為一間投資控股公司，並在中國持有兩項物業。本集團認為，所收購資產總值(不包括現金及銀行存款)的絕大部分公平值集中於一組類似的可識別資產(即該兩項物業組別)，並根據香港財務報告準則第3號「業務合併」應用可選集中度測試，釐定該收購事項為資產收購入賬。收購事項為一項投資機會，可拓展本集團在物業管理方面的服務範圍，並使本集團在中國的物業投資組合更加多元化。

27. 收購附屬公司*(續)*

(b) 透過收購附屬公司收購資產－Aspire Holding Limited(「Aspire Holding」)*(續)*

於收購事項日期，對Aspire Holding收購可識別資產及承擔可識別負債的公平值如下：

	千港元
投資物業	54,769
其他應收款項	17
現金及銀行結餘	95
應計費用及其他應付款項	(29,443)
股東貸款	(26,771)
本集團收購的負債淨值	(1,333)
加：轉讓股東貸款	26,771
將予結算的總代價	25,438
將以下列方式支付總代價：	
本公司發行股份	9,660
發行承兑票據	15,778
	25,438

於截至二零二五年六月三十日止期間與Aspire Holding收購事項相關的現金流變動：

	千港元
銀行收購現金－收購產生的現金流入淨額	95

28. 出售一間附屬公司

出售江蘇未徠棟楠科技有限公司(「江蘇未徠」)

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司全資附屬公司駿盛企業(國際)有限公司(「**駿盛**」)與獨立第三方訂立買賣協議，據此，駿盛同意出售其於江蘇未徠的全部股權，總現金代價為1港元(「**出售事項**」)。出售事項已於二零二五年六月十三日完成。本集團分別確認出售附屬公司收益1,970,000港元及解除換算儲備568,000港元。

29. 報告期間後事項

於二零二五年七月十一日，本集團贖回約23,713,000港元的全部企業債券投資，其中包括本金20,000,000港元及累計所產生利息約3,713,000港元。

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，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	擁有權益之股份數目	佔本公司已發行股本百分比
黎朗威*(附註)*	受控法團權益	50,316,589	16.69%
余慶鋭	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，於二零二五年六月三十日，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。

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，約為七年。

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。於二零二五年六月三十日，本公司並無任何未行使購股權。

股份獎勵計劃

本公司於二零一五年七月十五日採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)。股份獎勵計劃的目的及宗旨在於表彰若干僱員及人士對本集團之貢獻，並提供獎勵以挽留彼等，支持本集團之持續經營和發展，亦吸納適合人才，支持本集團的進一步發展及對本集團作出貢獻。

根據股份獎勵計劃授出股份獎勵之現行計劃授權限額已於二零一八年五月三十一日舉行之本公司股東週年大會上獲更新，本公司可根據股份獎勵計劃授出之股份總數不得超過本公司於二零一八年五月三十一日已發行股份之10%。儘管前文所述者，本公司將不會發行或授出任何股份獎勵計劃下之獎勵股份，以致獎勵股份總數連同根據本公司購股權計劃授出但尚未行使之所有未行使購股權獲行使時可予發行之股份，合共佔於有關授出日期本公司已發行股份之30%以上。

於本期間內，概無本公司股份獲股份獎勵計劃之受託人根據股份獎勵計劃之信託契約條款購入(二零二三年：無)。於本期間內，概無股份獎勵獲授出、歸屬、失效及註銷。

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，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	佔本公司已發行股本百分比
China Clean Energy Technology Limited *(附註)*	實益擁有人	50,316,389	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由執行董事黎朗威先生全資擁有，黎朗威先生被視為於China Clean Energy Technology Limited持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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。

其他資料

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守則所規定者相符。

本公司將適時就委任新行政總裁另行刊發公佈。

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，於本中期報告日期，本公司已於截至二零二五年六月三十日止六個月期間維持上市規則所規定的公眾持股量。

審閱中期業績

審核委員會已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄C1所載之企業管治守則的相關守則條文，審閱本期間之未經審核中期業績。

承董事會命
未來世界控股有限公司
主席
王茜

香港，二零二五年八月二十八日