

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



FUTURE WORLD HOLDINGS LIMITED

未來世界控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：572)

**截至二零二四年六月三十日止六個月
未經審核中期業績公佈**

未來世界控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四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，連同二零二三年同期(「過往期間」)之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
證券買賣及投資之已變現虧損淨額	4	—	(4,483)
收益	4	23,598	28,897
銷售成本		(8,869)	(17,646)
毛利		14,729	11,251
其他收入及收益		1,467	1,028
銷售及分銷成本		(855)	(892)
行政費用		(17,974)	(17,462)
出售附屬公司之收益		—	4,838
撥回應收貸款及利息之信貸虧損撥備， 淨額		7,835	6,933
撥回貿易賬款及其他應收款項之信貸 虧損撥備，淨額		23,957	11,079
撥回貸款承擔的信貸虧損撥備		—	2,086
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		15,147	(39,851)
投資物業之公平值變動	11	(17,106)	(21,854)
經營溢利／(虧損)		26,529	(47,327)
融資成本	6	(9,204)	(9,743)
除所得稅前溢利／(虧損)	7	17,325	(57,070)
所得稅開支	8	(5,049)	(3,541)
本期間溢利／(虧損)		12,276	(60,611)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
其他全面虧損：			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務財務報表產生之匯兌 差額		(4,004)	(3,124)
出售附屬公司後撥回之匯兌儲備		-	(226)
<i>其後將不會重新分類至損益之項目：</i>			
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)	(40,709)
本期間其他全面虧損，扣除所得稅		(5,195)	(44,059)
本期間全面收益／(虧損)總額		7,081	(104,670)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		13,089	(59,810)
非控股權益		(813)	(801)
		12,276	(60,611)
以下人士應佔期內全面收益／(虧損) 總額：			
本公司擁有人		7,891	(105,151)
非控股權益		(810)	481
		7,081	(104,670)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)	10		
—基本及攤薄		0.06 港元	(0.52) 港元

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	2,000	570
使用權資產	11	794	1,845
投資物業	11	814,710	770,723
商譽	22(a)	3,471	–
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	8,963	10,154
投資企業債券		14,014	14,039
應收貸款	14	11,064	10,978
遞延稅項資產		2,847	6,877
租賃按金	15	249	249
		858,112	815,435
流動資產			
存貨		7,485	–
應收貸款及利息	14	144,193	187,300
按公平值計入損益之金融資產	13	103,980	88,833
應收貿易賬款、其他應收款項、按金及 預付款項	15	34,315	52,632
應收一名董事款項	15(ii)	65,746	–
現金及銀行結餘		135,217	81,721
		490,936	410,486
分類為持作出售資產	16	37,829	–
		528,765	410,486

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易應付賬款、應計費用及其他應付賬款	17	146,557	14,638
租賃負債		626	1,595
銀行借貸	18	272,160	276,783
其他借貸	19	88,238	88,119
應付債券	20	42,200	–
應付稅項		2,309	1,213
一名董事發放的貸款		21,496	–
		<u>573,586</u>	<u>382,348</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(44,821)</u>	<u>28,138</u>
資產總值減流動負債		<u>813,291</u>	<u>843,573</u>
非流動負債			
應付債券	20	–	42,200
租賃負債		176	308
		<u>176</u>	<u>42,508</u>
資產淨值		<u><u>813,115</u></u>	<u><u>801,065</u></u>
股本及儲備			
股本	21	92,876	92,876
儲備		716,080	708,189
		<u>808,956</u>	<u>801,065</u>
本公司擁有人應佔權益		808,956	801,065
非控股權益		4,159	–
		<u>813,115</u>	<u>801,065</u>
權益總額		<u><u>813,115</u></u>	<u><u>801,065</u></u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四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)高科技業務；(iii)物業投資、管理及經紀；(iv)提供融資服務；(v)證券買賣及投資；(vi)貿易業務及相關服務；及(vii)證券經紀業務。

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。

中期財務報表已於二零二四年八月二十八日獲董事會批准刊發。

2. 編制基準

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之適用披露規定編制。

遵照香港會計準則第34號編制中期財務報表時，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二零二三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(「香港財務報告準則」)對年度財務報表要求之所有資料，且應與本公司截至二零二三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制。

中期財務報表未經審核。

持續經營

於二零二四年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為44,821,000港元。該等狀況顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。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182,635,000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13至19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，以持續經營基準編制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及其修訂本

(a) 採納香港財務報告準則修訂本—於二零二四年一月一日生效

於本中期期間，本集團於編制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修訂本，該等修訂本於二零二四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16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)的相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本期間應用香港財務報告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/或此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及其修訂本

以下為已頒佈但於二零二四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
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 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)	金融工具的分類及計量 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 ⁴
香港詮釋第5號(修訂本)	香港詮釋第5號財務報表的呈列—借貸人對包含按 要求還款條款之定期貸款之分類 ⁴

¹ 於待釐定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

應用該等已發佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本不大可能對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

4. 收益

收益指截至二零二四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)高科技業務；(iii)物業投資、管理及經紀；(iv)提供融資服務；(v)證券買賣及投資；(vi)貿易業務及相關服務；及(vii)證券經紀業務之已收及應收收入。本集團截至二零二四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	
	二零二四年	二零二三年
	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：		
來自高科技業務之收入	-	17,479
來自酒店配套業務之服務收入	10,203	-
來自證券經紀業務之諮詢費收入	-	450
來自物業經紀服務之佣金收入	4,066	-
	<u>14,269</u>	<u>17,929</u>
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：		
來自物業管理之服務收入	1,284	-
來自其他來源之收益：		
物業投資之租金收入	3,615	3,433
提供融資服務之利息收入	4,430	6,492
來自證券買賣及投資之股息收入	-	830
來自債務工具之利息收入	-	213
	<u>8,045</u>	<u>10,968</u>
	<u>23,598</u>	<u>28,897</u>
證券買賣及投資之已變現虧損淨額	<u>-</u>	<u>(4,483)</u>

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
- 高科技業務
- 物業投資、管理及經紀
- 提供融資服務
- 證券買賣及投資
- 貿易業務及相關服務
- 證券經紀業務

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：

	酒店營運及配套業務		高科技業務		物業投資、管理及經紀		提供融資服務		證券買賣及投資		貿易業務及相關服務		證券經紀業務		總計	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核)
收益																
- 對外銷售	10,203	-	-	17,479	8,965	3,433	4,430	6,492	-	1,043	-	-	-	450	23,598	28,897
分部財務表現	(1,318)	-	(57)	2,908	(18,251)	(22,512)	28,413	26,974	(161)	(52,665)	(28)	(688)	(608)	(83)	7,990	(46,066)
未分配企業收入															20,207	1,098
未分配企業開支															(8,968)	(10,321)
未分配融資成本															(1,904)	(1,781)
除所得稅前溢利/(虧損)															17,325	(57,070)

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/(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。

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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	32,580	–
高科技業務	2,171	2,262
物業投資、管理及經紀	877,927	776,548
提供融資服務	198,600	229,204
證券買賣及投資	126,267	74,158
貿易業務及相關服務	1,072	1,145
證券經紀業務	4,758	3,666
分部資產總額	1,243,375	1,086,983
未分配公司資產	143,502	138,938
綜合資產	<u>1,386,877</u>	<u>1,225,921</u>
分部負債		
酒店營運及配套業務	3,903	–
高科技業務	183	189
物業投資、管理及經紀	272,484	200,503
提供融資服務	52	52
證券買賣及投資	168,388	168,269
貿易業務及相關服務	1,845	1,893
分部負債總額	446,855	370,906
未分配公司負債	126,907	53,950
綜合負債	<u>573,762</u>	<u>424,856</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息開支	6,457	5,635
其他借貸利息開支	841	2,314
租賃負債利息開支	46	123
應付債券利息開支	1,815	1,671
其他應付款項利息開支	45	–
	<u>9,204</u>	<u>9,743</u>

7. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列各項後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
董事及最高行政人員酬金	672	1,633
其他員工費用	3,280	4,483
退休福利計劃供款	99	176
員工費用總額	<u>4,051</u>	<u>6,292</u>
核數師酬金		
—非核數服務	490	300
確認為開支之存貨成本	8,869	17,449
物業、廠房及設備折舊	1,200	232
使用權資產折舊	1,378	1,316
來自期內產生租金收入的投資物業的直接經營開支	187	389
來自期內並無產生租金收入的投資物業的直接經營開支	192	4
出售物業、廠房及設備之虧損，淨額	—	70
撥回應收貸款及利息之信貸虧損撥備，淨額	(7,835)	(6,933)
撥回應收貿易賬款及其他應收款項之信貸虧損撥備，淨額	(23,957)	(11,079)
撥回貸款承擔的信貸虧損撥備	—	(2,086)
分類為持作出售的資產減值虧損	<u>671</u>	<u>—</u>

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)
即期稅項：		
—香港利得稅	—	—
—中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	<u>1,019</u>	<u>87</u>
	1,019	87
於損益中扣除之遞延稅項	<u>4,030</u>	<u>3,454</u>
所得稅開支	<u>5,049</u>	<u>3,541</u>

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，本集團於截至二零二四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（截至二零二三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。

由於本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無在香港產生應課稅溢利，故未就截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月計提香港利得稅撥備。

於截至二零二四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%（截至二零二三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。本集團的若干附屬公司為財稅201913號下的合資格小微企業（「小微企業」），並合資格享受若干稅務減免。

9. 股息

本公司董事並不建議就截至二零二四年六月三十日止六個月派付股息（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。

10. 每股盈利／（虧損）

本公司擁有人應佔每股基本盈利／（虧損）乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
就每股基本盈利／（虧損）而言之本公司擁有人應佔期內溢利／（虧損）	<u>13,089</u>	<u>(59,810)</u>

股份數目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
就每股基本盈利／（虧損）而言之普通股加權平均數	<u>232,191</u>	<u>116,095</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司並無任何尚未行使的購股權或其他潛在普通股，而截至二零二三年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損計算並未假設本公司行使尚未行使的購股權，原因是此舉會導致每股虧損減少。因此，截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利／（虧損）金額與每股基本盈利／（虧損）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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團添置約2,691,000港元的物業、廠房及設備(截至二零二三年六月三十日止六個月：853,000港元)，包括誠如附註22(b)所披露，本集團因收購附屬公司而添置約2,691,000港元(截至二零二三年十二月三十一日止六個月：零)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團出售的物業、廠房及設備為零(截至二零二三年六月三十日止六個月：1,067,000港元)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，所添置使用權資產約為327,000港元。(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，誠如附註22(b)所披露，本集團因收購附屬公司而添置投資物業約103,033,000港元。

於二零二四年四月十五日，誠如附註16所披露，本公司一間附屬公司與一名獨立第三方訂立了買賣協議，當中投資物業為該附屬公司之唯一重大資產。因此，該投資物業原先賬面值已於二零二四年六月三十日重新分類為約38,500,000港元之分類為持作出售資產。

本集團投資物業於二零二四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世邦魏理仕有限公司(「世邦魏理仕」)及睿力評估諮詢有限公司(「睿力」)(二零二三年十二月三十一日：世邦魏理仕)所進行之估值達致。世邦魏理仕及睿力(二零二三年十二月三十一日：世邦魏理仕)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。

截至二零二四年六月三十日止六個月，投資物業之公平值虧損約17,106,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：公平值虧損約21,854,000港元)已於綜合損益確認。

於二零二四年六月三十日，本集團賬面值約為264,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：270,000,000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18及19)。賬面值約為327,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：334,000,000港元)的另一處位於香港的投資物業已於二零二四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18)。

12. 按公平值計入其他全面收入之金融資產

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	8,963	10,154

下表載列香港上市股本證券之對賬：

	千港元
於二零二四年一月一日(經審核)	10,154
計入其他全面收入之公平值變動	(1,191)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	8,963

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。於截至二零二四年六月三十日止六個月，並無自該等投資收取股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

於二零二四年六月三十日，本集團賬面值約8,963,000港元(二零二三年十二月三十一日：10,154,000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19)。

13. 按公平值計入損益之金融資產

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 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	66,107	62,542
開曼群島非上市投資基金	37,873	26,291
	103,980	88,833

下表載列按公平值計入損益之金融資產賬面值之對賬：

	千港元
於二零二四年一月一日(經審核)	88,833
公平值變動	15,147
於二零二四年六月三十日(未經審核)	103,980

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。於截至二零二四年六月三十日止六個月，自該等證券收取之股息為零(截至二零二三年六月三十日止六個月：830,000港元)。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。

於二零二四年六月三十日，本集團賬面值約15,129,000港元(二零二三年十二月三十一日：15,594,000港元)之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19)。

14. 應收貸款及利息

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動	144,193	187,300
非流動	11,064	10,978
	<u>155,257</u>	<u>198,278</u>
指：		
來自放債業務(包括應收利息約12,558,000港元(二零二三年十二月三十一日：16,978,000港元))(附註(i))	166,565	213,272
減：預期信貸虧損撥備	<u>(17,251)</u>	<u>(24,865)</u>
	<u>149,314</u>	<u>188,407</u>
應收票據(包括應收利息零(二零二三年十二月三十一日：582,000港元))(附註(ii))	9,233	13,382
減：預期信貸虧損撥備	<u>(3,290)</u>	<u>(3,511)</u>
	<u>5,943</u>	<u>9,871</u>
	<u>155,257</u>	<u>198,278</u>

附註：

- (i) 來自7名(二零二三年十二月三十一日：11名)獨立借款人之應收貸款按固定年利率介乎5%至7%(二零二三年十二月三十一日：5%至7.7%)計息，並須根據各自貸款協議償還。截至二零二四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27,613,000港元(二零二三年十二月三十一日：52,407,000港元)的2名(二零二三年十二月三十一日：2名)借款人分別向本集團提供公平值合共約為人民幣35,907,000元(相當於約38,593,000港元)(二零二三年十二月三十一日：人民幣35,907,000元(相當於約39,505,000港元))的若干物業作為抵押。於二零二四年六月三十日，中達的應收貸款(扣除預期信貸虧損撥備後)約為99,397,000港元(二零二三年十二月三十一日：96,289,000港元)，其向本集團提供公平值約為396,711,000港元的香港上市公司股份(誠如下文進一步闡述)作為抵押品。來自剩餘4名(二零二三年十二月三十一日：8名)借款人之應收貸款(扣除信貸虧損撥備)合共約為22,304,000港元(二零二三年十二月三十一日：39,711,000港元)，為無抵押。

於二零二四年二月二日，本集團與中達訂立了有條件補充協議。根據補充協議，未償還的應收貸款及利息將由二零二三年十二月三十一日延長至二零二四年十二月三十一日，根據貸款融資提取的貸款不得超過約96,853,000港元，貸款本金約為96,853,000港元及年利率為7%，由二零二四年二月三日生效，並獲本公司股東於二零二四年三月十五日舉行的股東特別大會上批准。

- (ii) 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，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。於二零二四年六月三十日，應收票據(扣除信貸虧損撥備)約為5,943,000港元。

於報告期末，該等應收貸款及利息(扣除信貸虧損撥備)之到期情況按距離合約到期日的餘下期限分析如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
按要求或於報告期末後一年內	144,193	187,300
超過報告期末後一年，但少於兩年	11,064	10,978
	<u>155,257</u>	<u>198,278</u>

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、其他應收款項、按金及預付款項

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應收貿易賬款總額	4,844	2,277
減：預期信貸虧損撥備	(946)	(665)
應收貿易賬款淨額(附註(i))	<u>3,898</u>	<u>1,612</u>
其他應收款項總額	20,204	71,983
減：預期信貸虧損撥備	-	(24,251)
其他應收款項淨額(附註(ii))	<u>20,204</u>	<u>47,732</u>
按金及預付款項	<u>10,462</u>	<u>3,537</u>
	34,564	52,881
減：分類為非流動資產的租賃按金	(249)	(249)
	<u>34,315</u>	<u>52,632</u>

附註：

- (i) 應收貿易賬款主要包括來自物業投資、管理及經紀分部的應收款項金額。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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	1,503	290
31至90日	762	580
91至180日	840	300
181至360日	641	600
360日以上	1,098	507
減：信貸虧損撥備	(946)	(665)
	<u>3,898</u>	<u>1,612</u>

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
於一月一日(經審核)	665	8,937
年內於綜合損益中確認的虧損撥備準備	290	834
因出售附屬公司撥回虧損撥備	-	(9,272)
匯兌調整	(9)	-
	<u>946</u>	<u>499</u>
於六月三十日(未經審核)	<u>946</u>	<u>499</u>

- (ii) 於二零二三年十二月三十一日，其他應收款項計入有關轉讓抵押證券約45,746,000港元的總代價應收款項。於二零二三年十二月三十一日，本集團就代價應收款項確認計提預期信貸虧損撥備準備16,810,000港元。於二零二四年三月二十二日，世界財務以代價約45,746,000港元將該等代價轉讓予本公司。

於二零二三年十二月三十一日，本公司有轉讓人之債務人應付約21,060,000港元連同利息約7,389,000港元的一項債務轉讓，是由轉讓人以代價20,000,000港元轉讓予本公司。於二零二四年六月三十日，本集團就債務轉讓之應收款項確認計提預期信貸虧損撥備為零(於二零二三年十二月三十一日：6,925,000港元)。於二零二四年三月二十二日，本公司及轉讓人自願終止、撤回及註銷該債務轉讓，而轉讓人將會向本公司退還代價20,000,000港元(「退款」)。

於二零二四年三月二十二日，本集團有條件同意轉讓，及本公司一名董事及主要股東黎朗威先生(「黎先生」)有條件同意承讓與轉讓抵押證券相關的該等代價應收款項總額及與債務轉讓相關的退款，代價約為65,746,000港元，即於二零二四年六月三十日應收一名董事款項。

於二零二四年六月三十日，結餘包括有關由一名個別人士代表本集團收取位於中國的投資物業租金收入的其他應收款項(扣除信貸虧損撥備)約4,684,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,431,000港元)。於二零二四年六月三十日，本集團就應收租金收入確認了信貸虧損撥備準備零港元(二零二三年十二月三十一日：516,000港元)。

其他應收款項虧損撥備減值變動

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)
於一月一日(經審核)	24,251	12,059
期間撥回於簡明綜合損益表確認之虧損撥備	(24,247)	(11,913)
匯兌調整	(4)	(7)
	<u>-</u>	<u>(7)</u>
於六月三十日(未經審核)	<u>-</u>	<u>139</u>

16. 分類為持作出售的資產

於二零二四年四月十五日，美意控股有限公司(本公司的全資附屬公司)與一名買方(其獨立於本集團)訂立買賣協議。買方有條件同意收購，及美意控股有限公司有條件同意出售天鷹有限公司(「目標公司」，本公司的間接全資附屬公司)全部股權，並受讓本集團向目標公司提供的公司間貸款，代價為38,000,000港元。

於二零二四年六月三十日，除公司間貸款之外，目標公司僅有一個賬面值為38,500,000港元的投資物業，其預期將於十二個月內出售，因此獲分類為持作出售的出售資產，並獨立呈列於簡明綜合財務狀況表。本公司董事認為，持作出售的出售資產的公平值減銷售成本預期約為37,829,000港元(即出售所得款項總額38,000,000港元減銷售成本約171,000港元)，因此，獲分類為持作出售資產的減值虧損約671,000港元(附註7)計入簡明綜合損益及其他全面收益表。其後，目標公司的出售事項已於二零二四年七月十日完成。

17. 應付貿易賬款、應計費用及其他應付款項

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付貿易賬款	(i)	2,149	337
其他應付款項	(ii)	138,793	3,440
應計費用	(iii)	5,238	9,657
已收租賃按金		377	1,204
		<u>146,557</u>	<u>14,638</u>

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120日(二零二三年十二月三十一日：30至120日)。根據發票日期作出應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	1,546	—
31至90日	151	—
91至360日	92	—
360日以上	360	337
	<u>2,149</u>	<u>337</u>

(ii) 於二零二四年六月三十日，其他應付款項包括一筆賬面值約2,690,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,440,000港元)之獨立第三方借貸。該借貸按年利率3%計息。於二零二四年六月三十日，應付利息(計入應計費用)約為167,000港元(二零二三年十二月三十一日：122,000港元)。

(iii) 於二零二四年六月三十日，應計費用包括與一項本金42,200,000港元之應付債券相關之應付利息約868,000港元(二零二三年十二月三十一日：3,552,000港元)(附註20)。

18. 銀行借貸

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借貸	272,160	276,783

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)

182,635 187,443

須於一年內償還之賬面金額

89,525 89,340

272,160 **276,783**

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：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內	89,525	89,340
超過一年，但少於兩年	9,871	9,694
超過兩年，但少於五年	31,848	31,279
超過五年	140,916	146,470
	272,160	276,783

於二零二四年六月三十日，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)；及(iii)香港銀行同業拆息(一星期至一個月)加年利率2.5%(二零二三年十二月三十一日：(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)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。

於二零二四年六月三十日，本集團之銀行借貸由約591,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：604,000,000港元)之投資物業作抵押(附註11)。

19. 其他借貸

根據協議所載之預定還款日期且毋須計及任何還款的違約條款之影響的到期須償還之其他借貸如下：

	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一年內或按要求	<u>88,238</u>	<u>88,119</u>

本集團之其他借貸已由以下資產抵押：

	附註	二零二四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	11	264,000	270,000
按公平值計入其他全面收入之金融資產	12	8,963	10,154
按公平值計入損益之金融資產	13	<u>15,129</u>	<u>15,594</u>

其他借貸亦由本公司擔保。

部分其他借貸約50,283,000港元(二零二三年十二月三十一日：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。本公司董事認為，有關其他借貸將根據協議所規定之預定還款日期償還。

20. 應付債券

本集團已發行一份於二零二五年一月四日到期的債券，本金額為42,200,000港元，其按港元最優惠利率加年利率2.5%的浮動利率計息，須分期按季度支付，於二零二四年六月三十日，其賬面淨值約為43,068,000港元(包括應付利息約868,000港元(附註17(iii)))，分類為流動負債(二零二三年十二月三十一日：應付利息約3,552,000港元分類為流動負債及42,200,000分類為非流動負債)。

21. 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：			
於二零二三年一月一日、二零二三年 十二月三十一日、二零二四年 一月一日(經審核)及二零二四年 六月三十日(未經審核)	623,700,000	1,300,000	250,000
已發行及繳足：			
於二零二三年一月一日(經審核)	116,095,491	-	46,438
供股及配售時發行股份(附註(ii))	116,095,491	-	46,438
於二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日(經審核)及 二零二四年六月三十日(未經審核)	<u>232,190,982</u>	<u>-</u>	<u>92,876</u>

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) 於二零二三年六月十六日，本公司宣佈建議按每持有一股供股股份獲發一股供股股份的基準以每股供股股份0.6港元的認購價進行供股。根據於二零二三年六月十六日與獨立配售代理中達證券投資有限公司(「中達」)訂立的包銷協議，包銷商包銷的股份數目應等同供股數目。

供股及配售該等未獲認購供股股份已於二零二三年十月三日完成，而116,095,491股供股股份(包括該等通過配售發行之未獲認購供股股份)已相應地向股東配發及發行。扣除相關開支約3,691,000港元後的所得款項淨額約為65,966,000港元。因此，本公司之股本增加約46,438,000港元，而所得款項淨額之餘額約19,528,000港元已計入股份溢價賬。

22. 收購附屬公司

(a) 以業務合併入賬的附屬公司收購事項—山西融匯通山融君亭有限公司(「山融君亭」)及山西山融酒店管理管理有限公司(「山融酒店管理」)

於二零二三年十二月二十九日，深圳柏億實業投資有限公司(「深圳柏億」，本公司全資附屬公司)與一名賣方(「賣方A」)、山融酒店管理及山融君亭(均獨立於本集團)訂立了第一份股權轉讓協議。根據該協議，深圳柏億同意收購，及賣方A和山融酒店管理同意分別出售山融君亭40%及60%股權，現金代價分別為人民幣1元及人民幣2,500,000元，合共為人民幣2,500,001元(相等於約2,687,000港元)。

同日，深圳柏億與另一名獨立賣方(「賣方B」)及山融酒店管理訂立了第二份股權轉讓協議，據此，深圳柏億有條件同意收購，及賣方B同意出售山融酒店管理100%股權，代價為人民幣15,400,000元(相等於約16,552,000港元)。

完成收購事項之後，山融君亭及山融酒店管理成為了本公司間接全資附屬公司。山融君亭及山融酒店管理的主要活動為於中國從事酒店營運及配套業務。截至收購事項完成日期，山融君亭及山融酒店管理已各自與中國4至5星級酒店簽訂了管理合約，且山融酒店管理已進行若干酒店配套業務。收購事項為本集團提供了一個平台，以拓展、探索及把握中國酒店業務的新市場。

於收購事項日期，對山融君亭及山融酒店管理收購可識別資產及承擔可識別負債的公平值如下：

	千港元
預付款項及其他應收款項	12,946
存貨	3,279
現金及銀行結餘	1,925
應計費用及其他應付款項	<u>(2,382)</u>
可識別資產總額	15,768
商譽	<u>3,471</u>
將會透過現金結算的總代價	<u><u>19,239</u></u>

於截至二零二四年六月三十日止期間與山融君亭及山融酒店管理收購事項相關的現金流變動：

	千港元
已付現金代價—計入其他應付款項	19,239

	千港元
已獲得銀行現金—收購後現金流入淨額	1,925

(b) 透過收購附屬公司收購資產—山西美聯行物業管理有限公司(「美聯行物業」)及上海知盈物業管理有限公司(「知盈物業」)

於二零二四年三月十八日，深圳柏億與一名獨立賣方(「賣方C」)訂立了第一份買賣協議，據此，深圳柏億同意有條件同意收購及受讓，而賣方C有條件同意出售及轉讓美聯行物業100%股權及股東貸款，代價分別為人民幣3,400,000元(相等於約3,654,000港元)及人民幣32,000,000元(相等於約34,394,000港元)。截至當日，美聯行物業擁有知盈物業90%股權。

同日，美聯行物業與一名獨立賣方(「賣方D」)訂立第二份買賣協議，據此，美聯行物業有條件同意收購，而賣方B有條件同意出售知盈物業10%股權，代價為人民幣3,900,000元(相等於約4,192,000港元)。

收購美聯行物業100%股權的事項已於二零二四年五月六日完成。完成收購事項之後，美聯行物業成為了本公司間接全資附屬公司，及知盈物業成為了本公司間接非全資附屬公司。截至二零二四年六月三十日或本簡明綜合中期財務報表批准日期，知盈物業10%股權的收購事項尚未完成。

美聯行物業及知盈物業的主要活動為房地產及物業管理，於中國持有13個物業。本集團確定所收購資產總值公平值絕大部分集中於一組相似的可識別資產，並認為收購事項應根據香港財務報告準則第3號「業務合併」應用可選用集中程度測試，作為資產收購入賬。收購事項為本集團帶來了一個投資機會，以拓展本集團在物業管理方面的服務範圍，以及將本集團於中國的物業投資組合多元化。

於收購事項日期，對美聯行物業及知盈物業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	103,033
物業、廠房及設備	2,691
使用權資產	327
預付款項及其他應收款項	10,598
現金及銀行結餘	4,077
應付賬款	(75)
應計費用及其他應付款項	(77,306)
租賃負債	(328)
股東貸款	(34,394)
	<hr/>
可識別淨資產總額	8,623
非控股權益(附註)	(4,969)
	<hr/>
本集團所收購資產淨額	3,654
加：轉讓股東貸款	34,394
	<hr/>
將會透過現金結算的總代價	<u><u>38,048</u></u>

於截至二零二四年六月三十日止期間與美聯行物業及知盈物業收購事項相關的現金流變動：

	千港元
已付現金代價—計入其他應付款項	<u><u>38,048</u></u>
	<hr/>
	千港元
已獲得銀行現金—收購後現金流入淨額	<u><u>4,077</u></u>

附註：非控股權益指於收購日期知盈物業可識別資產淨值公平值之10%。

23. 報告期間後事項

除簡明綜合中期財務報表其他地方披露者外，本集團於報告期間後發生以下事項：

(a) 透過收購一間公司收購酒店物業

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名賣方(其獨立於本集團)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意及受讓Elite Holdings International Limited的全部權益以及股東貸款，代價分別約為人民幣1,775,000元及人民幣25,000,000元。

代價將由本公司於完成收購事項後(i)按發行價每股代價股份0.7港元配發及發行21,700,000股代價股份予賣方以結付人民幣14,127,000元；及(ii)發行本金額為13,600,000港元的承兌票據予賣方(或其指定實體)以結付結餘人民幣12,648,000元。

Elite Holdings International Limited及其附屬公司並無營運業務，其唯一重大資產是位於山西省的一幢九層樓宇，包括129間客房，作為酒店經營。有關收購事項已於二零二四年七月三十一日完成。截至批准本簡明綜合中期財務報表日期，本公司董事正在敲定與收購事項有關的財務資料及初步會計項目。收購事項的詳情列示於本公司於二零二四年六月二十六日作出的公佈。

(b) 酒店場所的租賃安排

於二零二四年七月，本集團自一名出租人(獨立於本集團)訂立了一項租賃協議，據此，本集團租用一個酒店場所，為期三年。

(c) 收購一間資產管理公司

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名賣方(其獨立於本集團)訂立轉讓協議，以收購卓思投資控股有限公司全部已發行股本，代價為2,000,000港元，其中1,000,000港元將以現金方式結算，餘下1,000,000港元將於完成收購事項後由本公司按發行價每股股份0.7港元配發及發行1,428,600股股份的方式結算。

卓思投資控股有限公司持有一間根據《證券及期貨條例》可從事第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團之100%股權。收購事項預期將於二零二四年十二月三十一日之前完成。收購事項的詳情列示於本公司於二零二四年六月二十六日作出的公佈。

管理層討論及分析

財務業績

董事會謹此呈列本集團本期間之未經審核簡明綜合中期業績。

本集團於本期間之收益為23,598,000港元，較過往期間之收益約28,897,000港元減少18.3%。本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔溢利淨額約13,089,000港元(二零二三年：虧損淨額約59,810,000港元)及每股基本溢利6港仙(二零二三年：每股基本虧損52港仙)。溢利主要歸因於(i)按公平值計入損益之金融資產之公平值收益約15,147,000港元(二零二三年：按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損約39,851,000港元)及(ii)撥回應收貿易賬款及其他應收款項的信貸虧損撥備由過往期間的約11,079,000港元增加118.9%至本期間約23,957,000港元。

業務回顧

本集團業務分為酒店營運及配套業務、高科技業務、物業投資，管理及經紀、提供融資服務、證券買賣及投資、貿易業務及相關服務，以及證券經紀業務。

物業投資、管理及經紀

於二零二四年六月三十日，本集團投資物業組合的詳情如下：

地址	於二零二四年 六月三十日的 市值 千港元
1. 香港九龍塘林肯道1號	327,000
2. 香港九龍塘金巴倫道19號	264,000
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	117,154
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	5,439
5. 中國山西省長治市潞州區世紀頤龍灣東區2號樓1單元6樓601室	1,053
6. 中國山西省長治市潞州區世紀頤龍灣東區1號樓2單元6樓601室	989
7. 中國山西省長治市晉翔小區2號樓2單元17樓1701室	1,419
8. 中國山西省長治市潞州區華熙苑3號樓2單元2302室	1,301
9. 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	4,794
10. 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	9,211
11. 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	13,456
12. 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	49,118
13. 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	4,363
14. 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	5,159
15. 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	2,730
16. 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	7,524
	<hr/>
	814,710
17. 香港九龍官涌街20號地下(分類為持作出售資產)	38,500
	<hr/>
總計	<u>853,210</u>

於二零二四年五月，本集團完成收購山西美聯行物業管理有限公司(「美聯行物業」)，連同其附屬公司統稱「美聯行集團」全部股權(「美聯行收購事項」)。美聯行集團擁有及管理位於中國各地省份及城市(包括山西省、海南省、浙江省及上海市)的第4至16號物業。

美聯行收購事項為本集團帶來機會，以擴大本集團在物業經紀及物業管理方面的服務範圍，以及將本集團於中國上述地區的物業投資組合多元化。此外，本集團亦可從美聯行集團持有的物業長期潛在升值中獲益。

於二零二四年七月，本集團完成出售天鷹有限公司(「天鷹」)全部已發行股份並受讓本集團向天鷹提供的公司間貸款，代價為38,000,000港元。天鷹為第17號物業的法定及實益擁有人。本集團藉此將投資項目套現。

於本期間，本集團錄得租金收入約3,615,000港元(二零二三年：約3,433,000港元)及投資物業公平值虧損約17,106,000港元(二零二三年：約21,854,000港元)，主要是由於房地產市場不景氣所致。此外，進行美聯行收購事項後，本集團於本期間錄得物業經紀服務佣金收入4,066,000港元(二零二三年：無)及物業管理服務收入1,284,000港元(二零二三年：無)。

本集團將繼續尋找機會去擴大及優化其投資物業組合，以期產生穩定租金收入及／或資本增值。

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。於二零二四年六月三十日，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。該等公司為中達集團控股有限公司(「中達」，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)。

於二零二四年六月三十日，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	於二零二四年 六月三十日之 股權百分比	於二零二四年 六月三十日之 權益市值 千港元	於二零二三年 十二月三十一日 之權益市值 千港元	於本期間之 公平值虧損 千港元	撥回本期間 公平值儲備 之公平值虧損 千港元
按公平值計入其他全面收入						
中達(股份代號：139)	426,061,316	2.472%	7,243	7,669	(426)	-
民銀資本(股份代號：1141)	7,890,000	0.712%	1,720	2,485	(765)	-
小計			8,963	10,154	(1,191)	-
按公平值計入損益						
被投資公司名稱	所持有之 股份數目	於二零二四年 六月三十日之 股權百分比	於二零二四年 六月三十日之 權益市值 千港元	於二零二三年 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	於本期間之 已變現 收益/(虧損) 千港元
中達(股份代號：139)	507,724,000	2.946%	8,631	9,139	(508)	-
山高控股集團(股份代號：412)	6,715,500	0.112%	41,032	40,763	269	-
上海光學(股份代號：2276)	1,020,000	0.239%	12,607	7,201	5,406	-
凌雄科技(股份代號：2436)	540,000	0.153%	2,662	4,104	(1,442)	-
粉筆(股份代號：2469)	240,000	0.010%	1,001	1,102	(101)	-
宏光(股份代號：6908)	390,000	0.052%	174	233	(59)	-
於開曼群島的投資基金	不適用	不適用	37,873	26,291	11,582	-
小計			103,980	88,833	15,147	-
總計			112,943	98,987	13,956	-

於二零二四年六月三十日，本集團所持證券投資組合之市值約為112,943,000港元(二零二三年十二月三十一日：98,987,000港元)。於二零二四年六月三十日，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

中達

中達及其附屬公司(「中達集團」)現持有證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)牌照可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。此外，中達集團亦根據香港法例第163章《放債人條例》(「放債人條例」)從事放貸業務、財務投資及中醫診所業務。

誠如中達截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所述，中達集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得收益約90,200,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之約277,800,000港元減少約67.5%。截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得除稅後虧損約133,900,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之約人民幣106,100,000元增加約26.2%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，中達集團擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為0.80港仙(二零二二年十二月三十一日：0.67港仙)。

中達於二零二四年六月三十日之收市價為0.017港元(二零二三年十二月三十一日：0.018港元)。

民銀資本

民銀資本及其附屬公司(「民銀資本集團」)現持有證監會牌照可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動。此外，民銀資本集團亦以放債人條例所界定之「受豁免的人」身份從事融資及放債業務(其根據《放債人條例》毋需持有牌照)。中國民生銀行股份有限公司(一間在中國註冊成立的股份有限公司，其H股股份於聯交所上市(股份代號：1988)，其A股股份於上海證券交易所上市(股份代號：600016))為主要股東，於二零二四年六月三十日持有民銀資本已發行股份逾60%。

誠如民銀資本截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所述，民銀資本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得收益約493,900,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之約802,000,000港元減少約38.4%。截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得除稅後虧損約572,300,000港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之約人民幣436,600,000元增加約31.1%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，民銀資本集團擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為51.04港仙(二零二二年十二月三十一日：37.96港仙)。

民銀資本於二零二四年六月三十日之收市價為0.218港元(二零二三年十二月三十一日：0.315港元)。

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六月三十日止六個月之中期業績公佈所述，山高控股集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得收益約3,069,200,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約3,074,200,000港元減少約0.2%。截至二零二四年六月三十日止六個月錄得除稅後溢利約85,000,000港元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約90,000,000港元減少約5.6%。截至二零二四年六月三十日止六個月，山高控股集團擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為6.54港仙(二零二三年六月三十日：4.89港仙)。

山高控股集團於二零二四年六月三十日之收市價為6.11港元(二零二三年十二月三十一日：6.07港元)。

上海光學

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

誠如上海光學截至二零二四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二零二四年六月三十日止六個月錄得收益約人民幣976,400,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣831,200,000元增加約17.5%。截至二零二四年六月三十日止六個月錄得除稅後溢利約人民幣208,700,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣158,600,000元增加約31.6%。截至二零二四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0.50元(二零二三年六月三十日：人民幣0.37元)。

上海光學於二零二四年六月三十日之收市價為12.36港元(二零二三年十二月三十一日：7.06港元)。

凌雄科技

凌雄科技及其附屬公司(「**凌雄集團**」)主要從事設備回收業務、提供設備訂閱服務及IT技術訂閱服務。

誠如凌雄科技集團截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈所述，凌雄科技集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得收益約人民幣942,600,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣822,400,000元增加約14.6%。截至二零二四年六月三十日止六個月錄得除稅後虧損約人民幣40,600,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣42,400,000元減少約4.2%。截至二零二四年六月三十日止六個月，凌雄科技集團擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣0.13元(二零二三年六月三十日：人民幣0.14元)。

凌雄科技於二零二四年六月三十日之收市價為4.93港元(二零二三年十二月三十一日：7.60港元)。

粉筆

粉筆及其附屬公司(「**粉筆集團**」)主要於中國提供非學歷職業教育及培訓服務。

誠如粉筆截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈所述，粉筆集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得收益約人民幣1,630,500,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣1,682,300,000元減少約3.1%。截至二零二四年六月三十日止六個月錄得除稅後溢利約人民幣277,700,000元，較截至二零二三年六月三十日止六個月之約人民幣81,500,000元增加約240.9%。截至二零二四年六月三十日止六個月，粉筆集團擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.13元(二零二三年六月三十日：人民幣0.04元)。

粉筆於二零二四年六月三十日之收市價為4.17港元(二零二三年十二月三十一日：4.59港元)。

宏光

宏光及其附屬公司(「**宏光集團**」)主要於中國從事設計、開發、製造、分包服務及銷售半導體產品，包括發光二極管燈珠(「**LED**」)燈珠、新一代半導體氮化鎵(「**GaN**」)芯片、GaN器件及其相關應用產品。

誠如宏光截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報所述，宏光集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得收益約人民幣88,600,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之約人民幣87,500,000元增加約1.2%。截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得除稅後虧損約人民幣157,600,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度之約人民幣101,300,000元增加約55.6%。截至二零二三年十二月三十一日止年度，宏光集團擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣23.65分(二零二二年十二月三十一日：人民幣17.81分)。

宏光於二零二四年六月三十日之收市價為0.445港元(二零二三年十二月三十一日：0.60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。

世界財務由其唯一董事進行管理。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4,430,000港元，較過往期間的約6,492,000港元減少約31.8%。於本期間，該業務分部的經營溢利約為28,413,000港元(二零二三年：約26,974,000港元)。

於二零二四年六月三十日，應收貸款及利息總額為166,565,000港元(二零二三年十二月三十一日：213,272,000港元)。世界財務透過其放債業務向7名(二零二三年十二月三十一日：11名)借款人授出貸款。其中兩名(二零二三年十二月三十一日：兩名)借款人為企業借款人及香港上市公司。其餘五名(二零二三年十二月三十一日：九名)借款人為個人借款人，相關貸款屬個人貸款。於二零二四年六月三十日，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%(二零二三年十二月三十一日：5.0%至7.7%)。

於二零二四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	4,000,000	二零二零年六月二日至 二零二四年六月一日(附註(iii))	5.0%	N
個人借款人D	3,000,000	二零二二年九月二十一日至 二零二四年九月二十日	7.5%	N
	6,500,000	二零二二年十月二十日至 二零二四年十月十九日	7.5%	N
個人借款人E	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	236,000,000	二零二零年十月七日至 二零二四年十二月三十一日 (附註(iv))	7.0%	Y (附註(iv))
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(v))	7.0%	N

附註：

- (i) 截至本公佈日期，個人借款人A之應收貸款及利息為19,100,000港元。該結餘是以於二零二四年六月三十日估值金額為21,000,000港元的中國物業作抵押，根據與個人借款人A協定之還款時間表，將會於二零二四年十二月前結清。
- (ii) 截至本公佈日期，個人借款人B之應收貸款及利息為8,600,000港元。該結餘是以於二零二四年六月三十日估值金額為17,600,000港元的中國物業作抵押，根據與個人借款人B協定之還款時間表，將會於二零二四年十二月前結清。
- (iii) 截至本公佈日期，個人借款人C之應收貸款及利息為4,500,000港元，根據與個人借款人C協定之還款時間表，將會於二零二四年十二月前結清。

- (iv) 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(於二零二四年六月三十日，公平值總額約為399,325,000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。
- (v) 截至2023年12月31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撇銷。

於二零二四年六月三十日，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	123,065
逾期但無出現減值	
0至30日	4,500
31至90日	-
91至180日	11,387
181至365日	27,613
	<u>166,565</u>

就本集團於二零二四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分別約為99,400,000港元(二零二三年十二月三十一日：96,200,000港元)及153,300,000港元(二零二三年十二月三十一日：182,000,000港元)，佔本集團應收結欠貸款及應計利息總額約59.7%(二零二三年十二月三十一日：45.1%)及92.0%(二零二三年十二月三十一日：85.3%)。下表列載於二零二四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	99.4	59.7
2.	個人借款人A	19.1	11.5
3.	個人借款人E	14.8	8.9
4.	企業借款人B	11.4	6.8
5.	個人借款人B	8.6	5.1

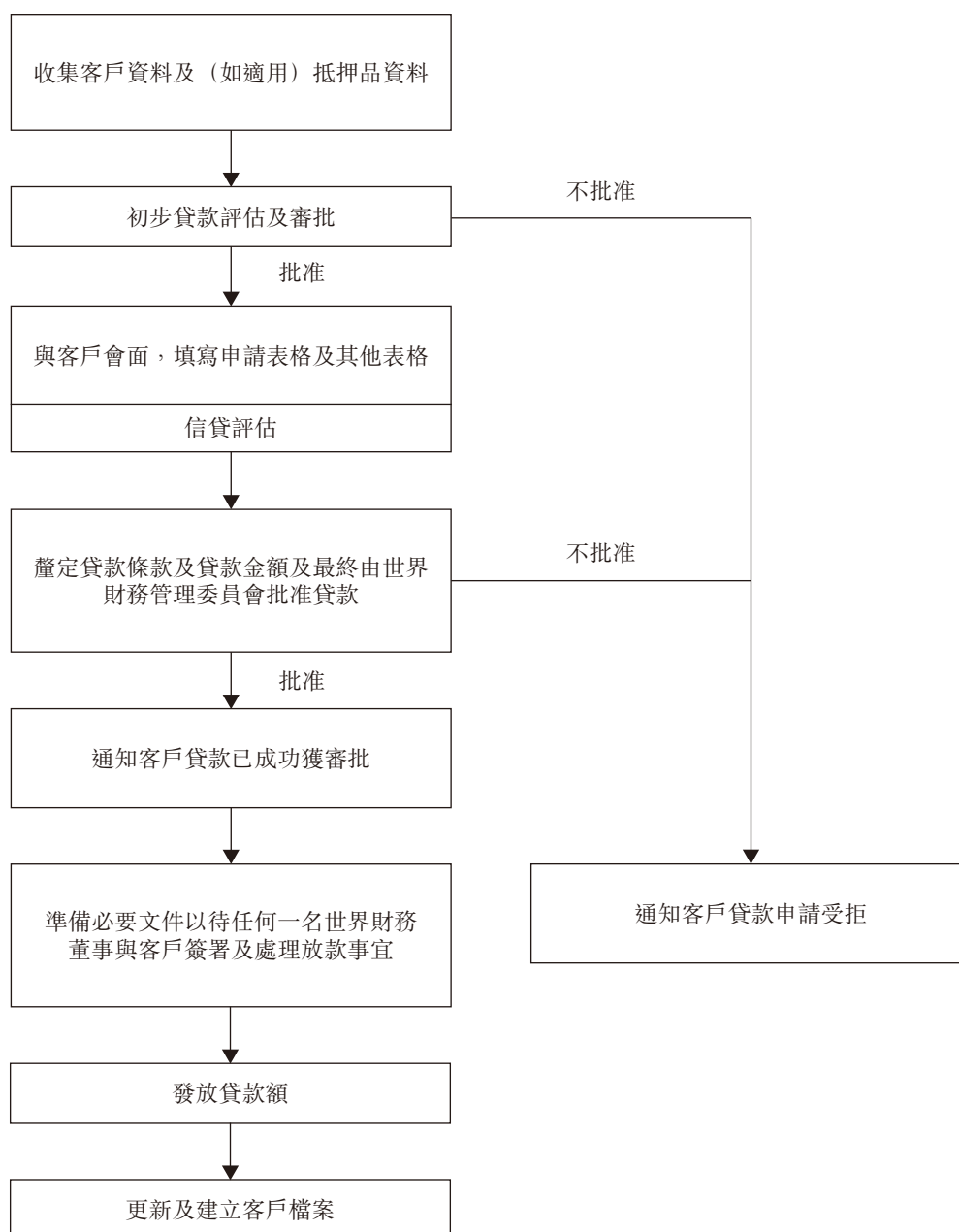
世界財務所提供的實際利率受到多個因素所影響，包括貸款期限及金額、有無抵押品及銀行當行貸款利率。具有較好償債能力的申請人通常會獲得更好的融資條款，及可能需要較少的擔保及／或抵押品。一般而言，無抵押貸款會批出較高的利率與較短的貸款期限，而有抵押貸款一般會批出較低的利率。此外，貸款規模亦被列入考慮因素，一般而言，貸款規模越大，則利率越高。

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。本公司股東（「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。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(於二零二四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(於二零二四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，於二零二四年六月三十日，應收貸款及利息之信貸虧損撥備約為17,251,000港元(二零二三年十二月三十一日：約24,865,000港元)，並於本期間就應收貸款及利息的信貸虧損撥回撥備約7,835,000港元(二零二三年十二月三十一日：約6,933,000港元)。

應收貸款及利息的信貸虧損撥備變動如下：

千港元

於二零二四年一月一日	24,865
增加	342
還款	(11,886)
風險參數變動	3,930
	<hr/>
於二零二四年六月三十日	<u>17,251</u>

高科技業務

鑒於COVID-19疫情對供應鏈造成的干擾以及整體上競爭十分激烈、極具挑戰性及不明朗的營商環境，本集團已於本期初暫停其集成電路業務。

於本期間概無自高科技業務分部產生收益(二零二三年：17,479,000港元)。高科技業務分部錄得虧損約57,000港元(二零二三年：溢利約2,908,000港元)。

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》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(二零二三年：450,000港元)及錄得虧損約608,000港元(二零二三年：83,000港元)。

酒店營運及配套業務

隨著中國(尤其是二三線城市)旅遊業預期復甦，於二零二四年三月，本集團透過收購山西融匯通君亭酒店有限公司(「山融君亭」)及山西融匯通酒店管理有限公司(「山融酒店管理」)全部股權，開展酒店營運及配套業務。山融君亭及山融酒店管理主要於中國從事酒店管理及營運(「酒店營運收購事項」)。

山融酒店管理將負責管理長治潞州希爾頓歡朋酒店。截至二零二四年六月三十日，該酒店尚未開業。該酒店物業於二零二四年七月三十一日完成收購Elite Holdings Limited後歸本集團所有。山融酒店管理與歡朋酒店管理(廣州)有限公司訂立了長期酒店管理協議。長治潞州希爾頓歡朋酒店於二零二四年七月試業，從而開展業務。

山融君亭將負責經營融匯通君亭酒店。截至二零二四年六月三十日，該酒店尚未開業。該酒店物業由一名獨立第三方擁有，山融君亭已與業主訂立長期租賃。山融君亭已與君亭酒店集團股份有限公司訂立酒店管理協議。融匯通君亭酒店已於二零二四年七月藉試業開展業務。

由於本集團已建立負責酒店營運的管理及營運團隊，而餐飲及清潔服務是酒店的主要服務範疇，因此，本集團已利用其既有管理專業知識及資源，為中國山西省當地企業客戶提供餐飲及清潔服務，從而開展配套業務。

於本期間，本集團錄得分部收益約10,203,000港元(二零二三年：無)以及分部虧損約1,318,000港元(二零二三年：無)。

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、銀行借貸以及「供股所得款項用途」一節所載的二零二三年供股所得款項淨額為其業務提供資金。本集團於二零二四年六月三十日有現金及銀行結餘總額約135,217,000港元(二零二三年十二月三十一日：約81,721,000港元)。於二零二四年六月三十日，本集團有借貸總額約360,398,000港元(二零二三年十二月三十一日：約364,902,000港元)，當中包括銀行借貸約272,160,000港元(二零二三年十二月三十一日：約276,783,000港元)及其他借貸約88,238,000港元(二零二三年十二月三十一日：約88,119,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團銀行借貸當中，約89,525,000港元須於一年內償還；約9,871,000港元須於一年以上兩年以下償還；約31,848,000港元須於兩年以上五年以下償還；以及約140,916,000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業績公佈附註18。

本集團其他借貸包括保證金貸款及循環貸款。應付保證金貸款按每年7.5%之固定利率計息。於二零二四年六月三十日，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。有關詳情載於簡明綜合中期業績公佈附註19。

於二零二四年六月三十日，資本負債比率(以借貸總額除以總權益計算)約為44.32%(二零二三年十二月三十一日：45.55%)。同日，資產淨值約為813,115,000港元(二零二三年十二月三十一日：約801,065,000港元)。

於二零二四年六月三十日，本集團錄得流動資產總值約528,765,000港元(二零二三年十二月三十一日：410,486,000港元)及流動負債總額約573,586,000港元(二零二三年十二月三十一日：382,348,000港元)。本集團於二零二四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0.92(二零二三年十二月三十一日：1.07)。

於本期間，本集團的融資成本約為9,204,000港元(二零二三年：9,743,000港元)，主要涉及就銀行借貸及保證金貸款支付之利息。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團已抵押賬面值為591,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：604,000,000港元)之投資物業作為本集團獲授銀行借貸之抵押品。

於二零二四年六月三十日，本集團已抵押賬面值為264,000,000港元(二零二三年十二月三十一日：270,000,000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8,963,000港元(二零二三年十二月三十一日：10,154,000港元)；以及按公平值計入損益之證券投資約15,129,000港元(二零二三年十二月三十一日：15,594,000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

本公司的股本概包括普通股。於二零二四年六月三十日及本公佈日期，本公司分別有232,190,982股及253,890,982股已發行股份。

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。於二零二四年六月三十日，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

(i) 收購山融君亭及山融酒店管理(「收購事項」)

於二零二三年十二月二十九日，本公司全資附屬公司深圳柏億實業投資有限公司(「深圳柏億」)與相關賣方訂立了兩份股權轉讓協議，以總代價人民幣17,900,001元收購山融君亭及山融酒店管理(兩間公司均主要在中國從事酒店管理營運業務)的全部股權(「酒店營運收購事項」)。有關酒店營運收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公佈。

酒店營運收購事項已於二零二四年三月完成。

(ii) 收購美聯行物業及知盈物業

於二零二四年三月十八日，本公司全資附屬公司深圳柏億與一名賣方訂立一份買賣協議(「第一份買賣協議」)，藉以收購及受讓(i)山西美聯行物業管理有限公司(「美聯行物業」)全部股權及(ii)該賣方向美聯行物業提供賬面值人民幣32,000,000元之不計息及無抵押股東貸款，總代價為人民幣35,400,000元(「美聯行物業收購事項」)。於同日，美聯行物業與另一名賣方訂立一份買賣協議，藉以收購上海知盈物業管理有限公司(「知盈物業」)10%股權，代價為人民幣3,900,000元(「知盈物業收購事項」)，連同美聯行物業收購事項，統稱「物業收購事項」。美聯行物業及知盈物業主要在中國從事房地產投資及物業管理業務。有關物業收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月十八日的公佈。物業收購事項為擴大本集團的物業管理服務

及多元化本集團在中國的物業投資組合帶來投資機會。此外，本集團可從美聯行物業及知盈物業所持物業的穩定租金及物業管理收入以及長期潛在升值中獲益。美聯行物業收購事項已於二零二四年五月完成，而知盈物業收購事項預期將於二零二四年九月前完成。

(iii) 轉讓應收款項

於二零二四年三月二十二日，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轉讓若干應收款項及股份押記，代價為65,745,700港元(「轉讓應收款項」)。

有關轉讓應收款項之詳情，請參閱本公司日期為二零二四年三月二十二日的公佈及二零二四年七月十七日的通函。轉讓應收款項為本集團提供在可預見的時間框架內收回未償還款項的一次性解決方案，從而將與應收款項相關之不確定性及信貸風險降至最低。

轉讓應收款項已獲股東藉於本公司股東特別大會上投票批准，並於二零二四年八月五日完成。

(iv) Elite Holdings International Limited 收購事項

於二零二四年六月二十六日，本公司與賣方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購及受讓，而賣方有條件同意出售及轉讓Elite Holdings International Limited(「Elite Holdings」)全部股權及股東貸款，代價分別為人民幣1,774,700元及人民幣25,000,000元。

Elite Holdings透過其全資附屬公司擁有位於山西省的一幢九層樓宇，總建築面積約15,139平方米，包括129間客房，將會以長治潞州希爾頓歡朋酒店營運。

Elite Holdings的收購事項已於二零二四年七月三十一日完成，方式為按本公司每股代價股份0.7港元的發行價向賣方配發及發行本公司21,700,000股代價股份，以及向賣方發行本金額為13,600,000港元的承兌票據。

(v) 出售持有物業的附屬公司

於二零二四年四月十五日，本公司全資附屬公司美意控股有限公司（「美意」）與一名獨立第三方（「買方」）訂立買賣協議，據此，美意有條件同意出售並促使公司間貸款的貸款人將本公司及本公司的一間附屬公司於買賣協議日期向天鷹有限公司（「天鷹」）提供賬面總值約為41,981,000港元的不計息及無抵押貸款（「公司間貸款」）的利益轉讓予買方，而買方有條件同意收購天鷹全部股份及受讓公司間貸款，代價為38,000,000港元（可予以調整）（「天鷹出售事項」）。天鷹為該物業的法定及實益擁有人，該物業位於香港九龍官涌街20號地下。該物業為天鷹的唯一重大資產。

天鷹出售事項已於二零二四年七月十日完成。

重大投資及資本資產的未來計劃

於二零二四年六月三十日，除中期業績公佈其他地方披露者，本集團並無任何重大投資及資本資產的未來計劃。

訴訟及或然事項

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大訴訟及或然事項。

報告期間後事項

除中期業績公佈其他地方披露者，於報告期後概無發生任何其他重大事件。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團於香港及中國有597名僱員（二零二三年十二月三十一日：14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，員工總成本（包括董事及主要行政人員薪酬）約為4,051,000港元（二零二三年：6,292,000港元）。

供股所得款項用途

於二零二三年六月十六日，本公司宣佈建議以每股二零二三年供股股份0.6港元之認購價按每持有一股供股股份獲發一股供股股份的基準以發行最多116,095,491股股份(「二零二三年供股股份」)之方式進行供股(「二零二三年供股」)。二零二三年供股於二零二三年十月三日完成後，合共116,095,491股二零二三年供股股份根據二零二三年供股的條款發行。於二零二三年十二月三十一日，二零二三年供股之未動用所得款項淨額約為59,100,000港元(「二零二三年所得款項淨額」)。有關本期間二零二三年所得款項淨額實際用途詳情載列如下：

	於二零二三年 十二月三十一日 未動用 二零二三年 所得款項 淨額分配 百萬港元	本期間 已動用 的二零二三年 所得款項淨額 百萬港元
償還須於一年內償還的本集團銀行借款	59.1	59.1

有關二零二三年供股之更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月十六日、二零二三年七月十三日、二零二三年八月三日、二零二三年八月十日、二零二三年八月二十九日及二零二三年十月十二日之公佈、本公司日期為二零二三年八月十日之通函以及本公司日期為二零二三年九月十八日之供股章程。

中期股息

董事會已決議不會就本期間宣派中期股息(二零二三年：無)。

前景

繼成功收購兩間酒店營運公司及兩間酒店於二零二四年七月試業之後，本集團在酒店營運及配套業務方面的市場地位已得到提升。該等實體的整合為本公司在酒店及資產管理分部帶來可持續穩定收入，為實現大幅增長及多元化發展奠定了基礎。

就物業投資、管理及經紀分部而言，本集團透過收購美聯行集團，成功將其物業投資組合擴展至中國各地省份及城市(包括山西省、海南省、浙江省及上海市)。本集團持續尋求合適的機會，以擴大及優化其投資物業組合，旨在產生穩定租金收入及進行資本增值，以為股東創造最大利益。

於二零二四年六月二十六日，本公司與一名賣方訂立協議，以收購一間公司的全部股權。該公司獲發牌可根據《證券及期貨條例》從事第9類(資產管理)受規管活動(「收購資產管理公司」)。董事會認為，繼收購資產管理公司後，可能會與本集團現有證券及金融服務業務實現協同效應，使本集團進化成為香港綜合金融服務供應商。

本集團將繼續探索機會使本集團的收入來源更為多元，為股東創造長期價值。

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所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易之行為守則。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。

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。

守則條文F.2.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。時任董事會主席梁劍先生因其他業務在身未有出席於二零二四年六月二十八日舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)，惟已委任執行董事及時任副主席王茜女士擔任股東週年大會主席及回覆股東的問題。

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(定義見上市規則))。於二零二四年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

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，二零二四年八月二十八日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)五名執行董事，即王茜女士、梁劍先生、余慶銳先生、蘇維先生及黎朗威先生；及(ii)三名獨立非執行董事，即賀弋先生、郭耀黎先生及黃政忠先生。