



世界（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

股份代號：713

中期報告
2026

目錄

公司資料	2
簡明綜合損益及其他全面收益表	3
簡明綜合財務狀況表	4
簡明綜合權益變動表	6
簡明綜合現金流量表	7
簡明綜合財務報表附註	8
簡明綜合財務報表之審閱報告	20
管理層討論及分析	22
其他資料	27

公司資料

董事會

執行董事

李達興先生 (主席)
馮美寶女士 (行政總裁)
李振聲先生
李國聲先生
梁祖威先生
李漢聲先生

非執行董事

張子文先生
李家儀女士

獨立非執行董事

崔志謙先生
何德基先生
許志權先生
項婷女士

公司秘書

梁祖威先生, FCCA, CPA

主要辦事處

香港
新界
葵涌
華星街16-18號
保盈工業大廈
18樓A座

註冊辦事處

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman KY1-1104
Cayman Islands

主要往來銀行

渣打銀行
滙豐銀行
中國銀行
恒生銀行
星展香港

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

股份過戶登記處

香港

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

開曼群島

The R&H Trust Co. Ltd.
P.O. Box 897
Windward 1
Regatta Office Park
Grand Cayman KY1-1103
Cayman Islands

股份代號

713

公司網址

<http://www.worldhse.com>

世界 (集團) 有限公司 (「本公司」) 董事會 (「董事會」) 謹此公佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績連同二零二五年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至該日止六個月 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
	附註		
營業額	3	126,987	116,135
銷售成本		(109,829)	(102,149)
毛利		17,158	13,986
其他收入		6,937	6,033
其他虧損淨額	4	(22,398)	(63,308)
長期其他資產公平值變動產生之 (虧損) 收益		(62,156)	4,775
銷售及分銷成本		(14,752)	(15,541)
行政費用		(39,452)	(33,082)
預期信貸虧損模式下撥回 (確認) 的減值虧損淨額		990	(8,115)
財務成本	5	(3,302)	(4,100)
除稅前虧損	6	(116,975)	(99,352)
稅項抵免	7	14,543	31,649
本期間虧損		(102,432)	(67,703)
其他全面收益：			
其後可重新分類以損益入賬之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		9,023	15,048
本期間全面開支總額		(93,409)	(52,655)
		港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	9	(12.93)	(8.55)

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 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	285,769	296,882
物業、機器及設備	11	223,123	220,925
使用權資產		58,709	64,401
收購物業、機器及設備之已付按金		26,589	23,446
一份人壽保險保單之按金及預付款項		46,534	46,683
長期預付款項		10,750	10,750
長期其他資產	12	716,167	775,137
定期銀行存款	13	11,534	189,099
		1,379,175	1,627,323
流動資產			
存貨		84,225	81,855
貿易及其他應收款項	14	279,285	263,694
合約資產		3,485	3,214
可退回稅項		799	790
已抵押銀行存款		7,075	6,945
定期銀行存款	13	470,865	269,188
銀行結餘及現金		103,902	144,642
		949,636	770,328
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	988,449	953,232
合約負債		7,821	8,635
應付稅項		99	96
租賃負債		16,397	15,512
		1,012,766	977,475
流動負債淨額		(63,130)	(207,147)
資產總值減流動負債		1,316,045	1,420,176

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動負債			
應付董事款項		164,407	161,270
已收按金	12	126,874	122,358
租賃負債		26,894	33,919
遞延稅項		158,493	169,843
		476,668	487,390
資產淨值		839,377	932,786
資本及儲備			
股本	16	79,212	79,212
儲備		760,165	853,574
權益總額		839,377	932,786

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 千港元	股份溢價 千港元	不可 分派儲備 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	購股權儲備 千港元	換算儲備 千港元	中國法定 盈餘儲備 千港元 (附註c)	(累計虧損) 保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零二六年一月一日 (經審核)	79,212	356,505	251,393	18,398	6,722	208,661	51,885	(39,990)	932,786
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(102,432)	(102,432)
本期間其他全面收益	-	-	-	-	-	9,023	-	-	9,023
本期間全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	9,023	-	(102,432)	(93,409)
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	79,212	356,505	251,393	18,398	6,722	217,684	51,885	(142,422)	839,377
於二零二五年一月一日 (經審核)	79,212	356,505	251,393	16,261	9,895	184,926	51,885	163,039	1,113,116
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(67,703)	(67,703)
本期間其他全面收益	-	-	-	-	-	15,048	-	-	15,048
本期間全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	15,048	-	(67,703)	(52,655)
確認為權益結算並以股份 為基礎付款	-	-	-	-	762	-	-	-	762
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	79,212	356,505	251,393	16,261	10,657	199,974	51,885	95,336	1,061,223

附註：

- 世界(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)之不可分派儲備因附屬公司將保留溢利撥充資本而產生。
- 本集團之資本儲備因來自本公司控股股東的視作出資而產生。
- 按中華人民共和國(「中國」)有關海外投資企業之相關法律及法規所訂明，中國附屬公司須維持法定盈餘儲備基金。法定盈餘儲備基金不可分派。該等儲備乃由中國附屬公司董事會酌情決定自中國附屬公司之除稅後純利作出撥款。法定盈餘儲備基金可用作彌補過往年度虧損(如有)，並可透過資本化發行之方式轉換為股本。

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

	截至該日止六個月 二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
經營活動		
除稅前虧損	(116,975)	(99,352)
經以下調整：		
長期其他資產公平值變動產生之虧損 (收益)	62,156	(4,775)
投資物業公平值變動產生之虧損	20,845	58,872
其他	(2,011)	17,730
營運資金變動前之經營現金流量	(35,985)	(27,525)
存貨減少	636	10,265
貿易及其他應收款項減少	453	25,425
貿易及其他應付款項增加 (減少)	19,104	(44,534)
其他經營現金流量	(1,275)	(1,939)
經營活動所用現金淨額	(17,067)	(38,308)
投資活動		
存入短期銀行存款	(200,958)	(225,080)
存入長期銀行存款	(11,494)	(182,208)
提取短期銀行存款	205,245	—
收購物業、機器及設備之已付按金	(3,717)	(2,766)
購入物業、機器及設備	(6,031)	(542)
其他投資現金流量	1,228	(271)
已收利息	1,453	2,193
投資活動所用現金淨額	(14,274)	(408,674)
融資活動		
償還租賃負債	(7,874)	(7,122)
其他融資現金流量	(1,046)	(6,745)
融資活動所用現金	(8,920)	(13,867)
現金及現金等價物減少淨額	(40,261)	(460,849)
於一月一日之現金及現金等價物	144,642	646,973
匯率變動之影響	(479)	4,264
於六月三十日之現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	103,902	190,388

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定而編製。

於編製本集團簡明綜合財務報表時，鑒於本集團的流動負債超出其流動資產約63,130,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金狀況。

經考慮內部產生之現金流量、現有銀行信貸及於需要時可提前變現非流動資產下的銀行存款，本公司董事認為本集團將有足夠的流動資金來履行其將於二零二六年六月三十日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及長期其他資產按公平值計量除外。

截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所呈列者相同。

2. 會計政策 (續)

應用香港財務報告會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用由香港會計師公會頒佈且於本集團二零二六年一月一日開始之年度期間強制生效之以下香港財務報告會計準則修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

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)	金融工具之分類及計量之修訂
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)	依賴自然條件之電力合約
香港財務報告會計準則 (修訂本)	香港財務報告會計準則的年度改進－第11冊

於本中期期間應用香港財務報告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／或此等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

3. 營業額及分部資料

根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團之報告及經營分部如下：

家用產品	－	製造及分銷家用產品
PVC管材及管件	－	製造及分銷PVC管材及管件
物業投資	－	投資物業

3. 營業額及分部資料 (續)

以下為回顧期間本集團按經營及報告分部劃分之營業額及業績分析：

截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
營業額				
於特定時間點確認之貨品銷售	19,225	105,412	–	124,637
客戶合約收入	19,225	105,412	–	124,637
租金收入	–	1,127	1,223	2,350
分部收益總計	19,225	106,539	1,223	126,987
分部虧損	(12,393)	(6,726)	(81,958)	(101,077)
銀行利息收入				4,627
一份人壽保險保單存置按金所產生之利息收入				455
財務成本				(3,302)
一份人壽保險保單之保費				(590)
未分配企業開支				(17,088)
除稅前虧損				(116,975)

3. 營業額及分部資料 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)

	家用產品 千港元	PVC管材 及管件 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
營業額				
於特定時間點確認之貨品銷售	12,085	103,373	–	115,458
客戶合約收入	12,085	103,373	–	115,458
租金收入	20	185	472	677
分部收益總計	12,105	103,558	472	116,135
分部虧損	(17,104)	(15,614)	(54,097)	(86,815)
銀行利息收入				4,282
一份人壽保險保單存置按金所產生之利息收入				444
財務成本				(4,100)
一份人壽保險保單之保費				(592)
未分配企業開支				(12,571)
除稅前虧損				(99,352)

分部虧損指各分部產生之虧損，但不包括銀行利息收入、一份人壽保險保單存置按金所產生之利息收入、財務成本、一份人壽保險保單之保費及未分配企業開支（包括本公司已付或應付若干董事之薪酬及若干企業用途行政費用）之分配。此為呈報予首席業務決策人用作資源分配及評估表現之計量方式。

4. 其他虧損淨額

	截至該日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業公平值變動產生之虧損 (附註10)	(20,845)	(58,872)
匯兌虧損淨額	(1,424)	(4,431)
物業、機器及設備出售虧損	(129)	(5)
	(22,398)	(63,308)

5. 財務成本

	截至該日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
以下各項之利息：		
— 租賃負債	1,046	1,873
以下各項之利息／推算利息		
— 應付董事款項	2,256	2,227
	3,302	4,100

6. 除稅前虧損

	截至該日止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
除稅前虧損已扣除下列各項：		
物業、機器及設備折舊	10,065	10,267
使用權資產折舊	7,978	7,499
並已計入下列各項：		
投資物業之租金總收入	1,223	472
減：產生租金收入之直接經營開支	(180)	(128)
	1,043	344
銀行利息收入	4,627	4,282
一份人壽保險保單存置按金所產生之利息收入	455	444

7. 稅項抵免

	截至該日止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
遞延稅項		
— 本期間抵免	5,870	30,063
— 非中國居民溢利之預扣稅	8,673	1,586
本期間稅項抵免	14,543	31,649

8. 股息

於本中期或上一中期期間內，概無截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息獲派付、宣派或建議派付。本公司董事已決定不會就本中期期間派付股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃依據下列數據計算：

	截至該日止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損	(102,432)	(67,703)

9. 每股虧損 (續)

	股份數目	
	二零二六年	二零二五年
	六月三十日	六月三十日
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	792,117,421	792,117,421

由於行使尚未行使購股權將導致每股虧損減少，故截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止期間之每股攤薄虧損並無計及尚未行使購股權之影響。

10. 投資物業

本集團之投資物業由獨立專業估值師於二零二六年六月三十日參考相關市場之可資比較銷售交易及(倘適用)根據資本化相關淨收入之基準按公平值計量，得出投資物業之公平值減少20,845,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：投資物業之公平值減少58,872,000港元)，已直接於簡明綜合損益及其他全面收益表之損益中確認。

11. 物業、機器及設備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團在購置物業、機器及設備方面產生7,483,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：3,492,000港元)。

本公司董事對分配至與家用產品分部相關的現金產生單位的物業、機器及設備以及使用權資產進行減值評估。現金產生單位的可回收金額已根據公平值減去出售成本釐定。根據評估結果，本集團管理層釐定截至二零二六年六月三十日止六個月無需確認減值虧損。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司董事認為與PVC管材及管件分部有關的物業、機器及設備以及使用權資產並無減值，因為於搬遷期間持續使用非流動資產所產生的虧損可透過土地收回項目收取的補償收回。

12. 重新開發項目

於二零一八年八月八日，本集團同意向一名物業發展商交出一幅土地以根據重新開發項目興建若干住宅或商業物業（「補償物業」）之交易經已完成（「交易」）。交易代價已落實，當中包括於重新開發項目完成後將收取之補償物業詳情，以及本集團於收訖所有補償物業日期前將從物業發展商收取之無條件及不可退還每月補償收入。

於二零二六年六月三十日，已收到物業發展商之按金人民幣110,000,000元（相等於約126,874,000港元）（二零二五年十二月三十一日：人民幣110,000,000元（相等於約122,358,000港元））。

由於補償物業的公平值不時轉變，於取得補償物業控制權前，本集團確認之賬面金額須於各個其後報告日期按公平值重新計量。

於二零二六年六月三十日，長期其他資產人民幣620,917,000元（相等於約716,167,000港元）（二零二五年十二月三十一日：人民幣696,848,000元（相等於約775,137,000港元）），包括應收之未來每月補償收入之現值人民幣72,185,000元（相等於約83,258,000港元）（二零二五年十二月三十一日：人民幣72,185,000元（相等於約80,295,000港元））與補償物業之公平值人民幣548,732,000元（相等於約632,909,000港元）（二零二五年十二月三十一日：人民幣624,663,000元（相等於約694,842,000港元））。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，補償物業之公平值乃按直接比較法經參考類似物業的市場可觀察交易，並進行調整以反映相關物業之條件及位置而釐定。

13. 定期銀行存款

計入非流動資產且到期期限超過一年的定期銀行存款按固定利率1.40%（二零二五年十二月三十一日：介乎1.30%至1.70%）計息。計入流動資產且到期期限超過三個月但少於一年的定期銀行存款按固定利率介乎1.00%至1.70%（二零二五年十二月三十一日：1.20%至2.80%）計息。

14. 貿易及其他應收款項

於報告期末，本集團貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析（按發票日期（與確認相關收益之日期相若）呈列）以及其他應收款項及預付款項之明細如下：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	46,459	38,245
31至60日	19,375	18,659
61至90日	14,293	16,935
91至180日	29,413	30,363
超過180日	96,438	90,611
貿易應收款項，扣除信貸虧損撥備	205,978	194,813
原材料預付款項、按金及其他應收款項	72,114	67,702
一份人壽保險保單之按金及預付款項	1,193	1,179
貿易及其他應收款項總額	279,285	263,694

本集團視乎銷售之產品向其貿易客戶提供30至180日不等之信貸期。貿易及其他應收款項為無抵押及免息。

15. 貿易及其他應付款項

於報告期末，本集團貿易應付款項（按發票日期呈列）之賬齡分析以及其他應付款項之賬面值如下：

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	15,782	12,173
31至60日	4,366	3,321
61至90日	1,112	729
超過90日	32,218	30,372
貿易應付款項總額	53,478	46,595
其他應付款項 (附註)	934,971	906,637
貿易及其他應付款項總額	988,449	953,232

15. 貿易及其他應付款項 (續)

附註：

於二零二一年十一月五日，本公司的兩間全資擁有附屬公司世界家庭用具製品廠有限公司（「世界製品」）及南塑建材塑膠製品（深圳）有限公司（「南塑」）與深圳市龍崗區平湖街道辦事處、深圳市龍崗區土地整備事務中心及深圳市規劃和自然資源局龍崗管理局（「辦事處、事務中心及管理局」）訂立協議（「土地收回協議」），內容有關土地收回（「土地收回項目」）。

於二零二六年六月三十日其他應付款項中包括收回土地的預收補償款項896,440,000港元（相等於人民幣777,214,000元）（二零二五年十二月三十一日：864,531,000港元）（相等於人民幣777,214,000元）。

16. 股本

股份數目	金額
	千港元

每股面值0.1港元之普通股

法定：

於二零二五年一月一日（經審核）、

二零二五年六月三十日（未經審核）、

二零二六年一月一日（經審核）及

二零二六年六月三十日（未經審核）

1,500,000,000

150,000

已發行及繳足：

於二零二五年一月一日（經審核）、

二零二五年六月三十日（未經審核）、

二零二六年一月一日（經審核）及

二零二六年六月三十日（未經審核）

792,117,421

79,212

17. 資本承擔

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
就樓宇已訂約但未撥備之資本開支	14,360	15,988

18. 關聯方交易

期內，本集團與關聯方有下列重大交易：

(a) 主要管理人員薪酬

	截至該日止六個月	
	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)
短期福利	7,706	9,030
離職後福利	42	45
	7,748	9,075

董事及主要行政人員之薪酬由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

- (b) 截至二零二六年六月三十日止六個月，錦揚有限公司（為本集團之關聯方）提供住宅物業，作為本集團其中一項銀行信貸的擔保，融資金額為27,310,000港元（二零二五年十二月三十一日：27,310,000港元）。於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，並無動用該筆銀行信貸。

本公司董事兼控股股東李達興先生及其配偶馮美寶女士為錦揚有限公司之董事兼控股股東。

簡明綜合財務報表之審閱報告

Deloitte.

德勤

致世界（集團）有限公司董事會

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

引言

本核數師已審閱列載於第3至19頁之世界（集團）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司之簡明綜合財務報表。該簡明綜合財務報表包括截至二零二六年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務資料報告時須遵守其相關條文規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本核數師之責任是根據審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照與本核數師協定之委聘條款，僅向閣下（作為整體）作出報告。除此以外，本核數師之報告不可用作其他用途。本核數師概不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事宜之人員作出查詢，並進行分析和其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能讓本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二六年八月二十六日

管理層討論及分析

業績

世界(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。本中期報告已由董事會及本公司審核委員會批准通過。

- 截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合營業額126,987,000港元，較去年同期之116,135,000港元增加9.3%或10,852,000港元。
- 本集團之毛利為17,158,000港元，較去年同期之13,986,000港元增加22.7%或3,172,000港元。毛利率為13.5%，較去年同期之12.0%增加1.5%。
- 本期間虧損為102,432,000港元，而去年同期為虧損67,703,000港元。
- 每股基本虧損為12.93港仙，而去年同期為每股基本虧損8.55港仙。
- 董事會不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月之任何中期股息。

業務回顧

回顧期內，面對持續動盪的全球營商環境，本集團業務營運與業績承受了較大壓力。

家用產品業務之營業額在期內為19,225,000港元，較去年同期12,085,000港元增加59.1%，此分部業務錄得虧損12,393,000港元。

PVC管材、管件業務之營業額為105,412,000港元，較去年同期103,373,000港元增加2.0%，此分部業務錄得虧損6,726,000港元。

物業投資及長期其他資產之公平值變動分別錄得20,845,000港元及62,156,000港元之虧損。

展望

本集團位於深圳坪山的「花樣年旭輝好時光家園」城市更新項目，其商場物業仍有部分建築安裝工程需要完善，希望於今年底前竣工。如有任何進展，本集團將適時發佈公告。

有關本集團位於龍崗區平湖置換用地之項目，本集團正緊密與深圳市政府跟進接收補償置換用地的相關工作，後續如有進一步消息，將及時對外公佈。

本集團於中山的建廠項目目前處於規劃、設計及施工申報等階段，若項目取得實質進展，本集團會適時公佈。

本集團董事會將審時度勢，審慎評估全球經濟對業務帶來的影響，並實施適當的應對措施，以求在充滿挑戰的經濟環境之中，提升整體經營效益。

承董事會命

主席

李達興

香港

二零二六年八月二十六日

流動資金、財政資源及資金

本集團之營運資金來自內部產生之現金流量、定期貸款及香港及中國之銀行提供之貿易融資信貸。於二零二六年六月三十日，本集團有定期銀行存款、銀行結餘及現金與已抵押銀行存款約593,376,000港元（二零二五年十二月三十一日：609,874,000港元）及並無計息銀行借貸（二零二五年十二月三十一日：無）。於二零二六年六月三十日，本集團可動用之銀行信貸總額為數50,378,000港元。

本集團繼續主要以港元、美元及人民幣進行業務交易。本集團因貨幣匯兌波動而承受之外匯波動風險對經營業務或流動資金並無構成任何重大困難。

於二零二六年六月三十日，本集團之流動資產約為949,636,000港元（二零二五年十二月三十一日：770,328,000港元）。於二零二六年六月三十日，本集團之流動比率約為0.94，而於二零二五年十二月三十一日則約為0.79。於二零二六年六月三十日，本集團之股東資金總額減少10.0%至839,377,000港元（二零二五年十二月三十一日：932,786,000港元）。於二零二六年六月三十日，本集團之資產負債比率（即負債總額與股東資金總額之比率）為1.77（二零二五年十二月三十一日：1.57）。

資產抵押

本集團已將賬面淨值合共19,075,000港元之若干投資物業及銀行存款（二零二五年十二月三十一日：賬面淨值合共16,435,000港元之若干投資物業及銀行存款）抵押予銀行，作為授予本集團一般銀行信貸之抵押。

此外，本集團已將人壽保險抵押予銀行，作為授予本集團一般銀行信貸之抵押。

員工及僱傭

於二零二六年六月三十日，本集團僱用合共約423名（二零二五年六月三十日：459名）員工，其中399名為中國廠房之員工。本期間產生之員工薪酬總額為21,651,000港元（二零二五年六月三十日：20,793,000港元）。本集團之政策為定期檢討僱員之薪酬水平及表現花紅制度，以確保薪酬政策於有關行業具有競爭力。本集團之政策為鼓勵各附屬公司之管理人員及員工參與有關本集團業務之培訓課程或講座，亦向中國廠房之員工提供特設之內部培訓計劃。

其他資料

董事及最高行政人員之股份權益

於二零二六年六月三十日，各董事、最高行政人員及彼等之聯繫人士於本公司及其相聯法團之股份中持有本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條存置之登記冊所載之權益；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益如下：

董事姓名	所持已發行普通股數目					佔本公司已發行股本百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	總數	
李達興	24,176,072	58,121,087 ^(a)	28,712,551 ^(c)	280,895,630 ^(d)	391,905,340	49.48%
馮美寶	58,121,087	52,888,623 ^(b)	-	280,895,630 ^(d)	391,905,340	49.48%
李振聲	34,315,830	2,526,000 ^(d)	-	280,895,630 ^(d)	317,737,460	40.11%
李國聲	5,623,280	-	-	280,895,630 ^(d)	286,518,910	36.17%
梁祖威	5,000,000	-	-	-	5,000,000	0.63%
徐志遠	1,401,000	-	-	-	1,401,000	0.18%
(於二零二六年七月一日辭任)						
李漢聲	2,884,300	-	-	280,895,630 ^(d)	283,779,930	35.83%
張子文	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.25%
李家儀	-	-	-	280,895,630 ^(d)	280,895,630	35.46%
崔志謙	1,200,000	-	-	-	1,200,000	0.15%
許志權	1,300,000	-	-	-	1,300,000	0.16%

董事及最高行政人員之股份權益 (續)

附註：

- (a) 李達興先生為馮美寶女士之丈夫，因此馮美寶女士之個人權益亦為李達興先生之家族權益。
- (b) 馮美寶女士為李達興先生之夫人，因此李達興先生之個人及公司權益亦為馮美寶女士之家族權益。
- (c) 此等股份由Lees International Investments Limited持有，而Lees International Investments Limited則由李達興先生全資擁有。李達興先生為Lees International Investments Limited的唯一董事。
- (d) 280,895,630股股份由一間全權信託公司Goldhill Profits Limited全資擁有，據此李達興先生、馮美寶女士、李振聲先生、李國聲先生、李漢聲先生及李家儀女士以及並非本公司董事及最高行政人員的其他人士為本公司受益人。李達興先生為Goldhill Profits Limited的唯一董事。
- (e) 此等股份由李振聲先生之夫人黎麗華女士持有，黎麗華女士之個人權益亦為李振聲先生之家族權益。

於二零二六年六月三十日，下列董事於本公司一間附屬公司之無投票權遞延股份中擁有個人權益：

董事姓名	附屬公司名稱	持有無投票權 遞延股份之數目
馮美寶	環球製品廠有限公司	100

董事及最高行政人員之股份權益 (續)

該等遞延股份並不附有任何於該附屬公司之股東大會上投票之權利或獲任何溢利分派之權利 (除非該附屬公司可撥作股息之溢利超過100億港元)，亦無獲資本退回之權利 (除非該附屬公司已將總額100億港元之款項派發予普通股股東)。

於二零二六年六月三十日，除上述者及「購股權及董事購入股份或債券之權利」內所披露之購股權持有情況及董事以信託形式代本集團持有附屬公司之若干代名人股份外，董事、最高行政人員或彼等之聯繫人士在本公司及其相聯法團之股份或任何證券中概無擁有任何權益或淡倉。

主要股東

於二零二六年六月三十日，除上文所披露本公司董事之股份權益外，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所顯示，本公司並無獲知會有任何其他權益佔本公司於二零二六年六月三十日之已發行股本5%或以上。

除本中期報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員並不知悉有任何其他人士於二零二六年六月三十日於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

購股權及董事購入股份或債券之權利

下表披露本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之購股權變動：

				於二零二五年						
授出日期		行使價	行使期	歸屬期	十二月三十一日尚未行使	於期內授出	於期內行使	於期內註銷	於期內沒收／失效	於二零二六年六月三十日尚未行使
		港元								
類別1：董事										
李建興	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至二零二零年十二月三十一日	(附註1)	二零二零年十二月二十二日	7,500,000	-	-	-	7,500,000
	二零二四年十一月十九日	0.465	二零二五年十一月十九日至二零二四年十一月十八日	(附註2)	二零二五年十一月十九日	790,000	-	-	-	790,000
	馮美賢	0.357	二零二零年十二月二十二日至二零二零年十二月三十一日	(附註1)	二零二零年十二月二十二日	7,500,000	-	-	-	7,500,000
馮美賢	二零二四年十一月十九日	0.465	二零二五年十一月十九日至二零二四年十一月十八日	(附註2)	二零二五年十一月十九日	632,000	-	-	-	632,000
	李振聲	0.357	二零二零年十二月二十二日至二零二零年十二月三十一日	(附註1)	二零二零年十二月二十二日	5,000,000	-	-	-	5,000,000
	二零二四年十一月十九日	0.465	二零二五年十一月十九日至二零二四年十一月十八日	(附註2)	二零二五年十一月十九日	632,000	-	-	-	632,000
李國盛	二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至二零二零年十二月三十一日	(附註1)	二零二零年十二月二十二日	1,100,000	-	-	-	1,100,000
	二零二四年十一月十九日	0.465	二零二五年十一月十九日至二零二四年十一月十八日	(附註2)	二零二五年十一月十九日	632,000	-	-	-	632,000
	梁祖威	0.465	二零二五年十一月十九日至二零二四年十一月十八日	(附註2)	二零二五年十一月十九日	237,000	-	-	-	237,000
徐志遠 (於二零二六年七月一日辭任)	二零二四年十一月十九日	0.465	二零二五年十一月十九日至二零二四年十一月十八日	(附註2)	二零二五年十一月十九日	395,000	-	-	-	395,000
	李漢賢	0.357	二零二零年十二月二十二日至二零二零年十二月三十一日	(附註1)	二零二零年十二月二十二日	1,100,000	-	-	-	1,100,000
	二零二四年十一月十九日	0.465	二零二五年十一月十九日至二零二四年十一月十八日	(附註2)	二零二五年十一月十九日	632,000	-	-	-	632,000
類別2：僱員										
二零二零年十二月二十二日	0.357	二零二零年十二月二十二日至二零二零年十二月三十一日	(附註1)	二零二零年十二月二十二日	2,600,000	-	-	-	-	2,600,000
	二零二四年十一月十九日	0.465	二零二五年十一月十九日至二零二四年十一月十八日	(附註2)	二零二五年十一月十九日	1,640,000	-	-	-	1,640,000
所有類別總計					30,390,000	-	-	-	-	30,390,000

附註 1： 該等購股權由購股權授出日期起計十年內可予行使。

2： 該等購股權自購股權授出日期起計滿十二(12)個月後開始可予行使，直至購股權授出日期起計滿十年為止。

購股權及董事購入股份或債券之權利 (續)

除上文所披露者外，自授出日期起概無行使任何上述購股權。

除上文所披露者外，於本年度內任何時間本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司之董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利

除上文所述之購股權外，本公司於本期間或於二零二六年六月三十日並無已發行可換股證券、購股權、認股權證或其他類似權利。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。未經審核中期業績亦已由本公司之外聘核數師審閱。

企業管治常規守則

董事認為，於截至二零二六年六月三十日止首六個月，本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則所載之原則及遵守所有適用之守則條文。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納一套條款不比上市規則附錄十所載之規定標準（「標準守則」）寬鬆之有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等已遵守標準守則所載之規定準則及本公司所採納有關董事進行證券交易之操守準則。

承董事會命

主席

李達興

香港，二零二六年八月二十六日