



卡森國際控股有限公司

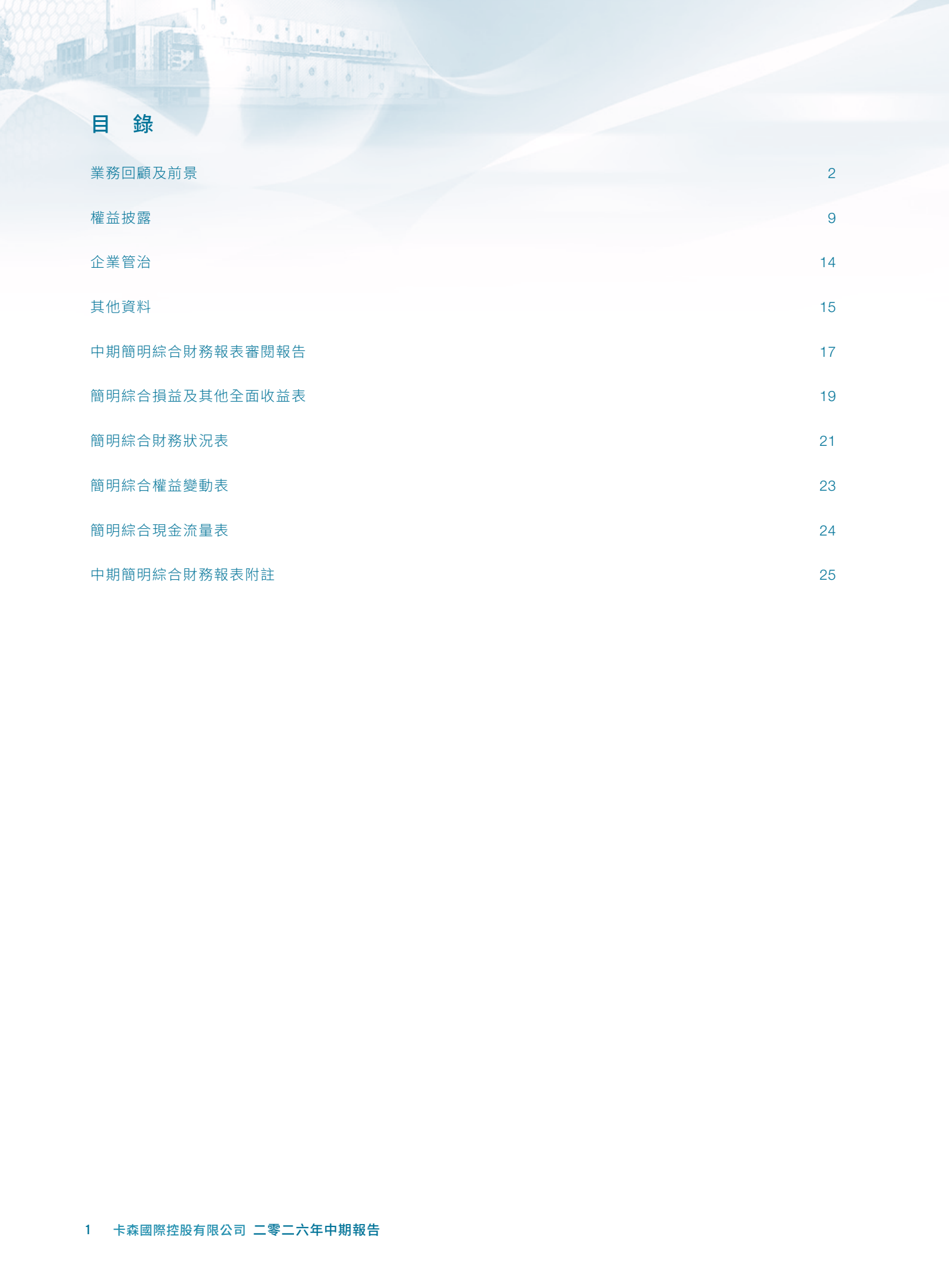
KASEN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的受豁免有限公司)

股份代號：496



2026
中期報告



目 錄

業務回顧及前景	2
權益披露	9
企業管治	14
其他資料	15
中期簡明綜合財務報表審閱報告	17
簡明綜合損益及其他全面收益表	19
簡明綜合財務狀況表	21
簡明綜合權益變動表	23
簡明綜合現金流量表	24
中期簡明綜合財務報表附註	25

業務回顧及前景 業績概覽

於截至二零二六年六月三十日止六個月，卡森國際控股有限公司（「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」）錄得綜合營業額約人民幣530,500,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣506,500,000元），與二零二五年同期相比上升約4.7%。營業額增加主要由於於回顧期內收到的銷售訂單增加令製造分部收入增加約人民幣45,300,000元。

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣174,500,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣177,100,000元），與二零二五年同期相比下降約1.4%，平均毛利率約為32.9%（截至二零二五年六月三十日止六個月：35.0%）。

業績由盈轉虧，以致於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔淨虧損約為人民幣5,900,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：純利人民幣22,600,000元）。進一步詳情載於本節下文。

按業務分部回顧

本集團的可報告業務分部主要包括製造及買賣軟體傢俱、物業發展、經濟特區及其他（主要包括提供旅遊及旅遊相關服務、餐飲及娛樂服務以及提供物業管理服務）。

下表列示於截至二零二六年六月三十日止六個月按業務分部劃分的總營業額連同二零二五年同期的比較數字：

	二零二六年		截至六月三十日止六個月		變動
	人民幣百萬元	%	人民幣百萬元	%	
製造及買賣軟體傢俱	330.9	62.4	285.6	56.4	15.9
物業發展	57.7	10.9	68.4	13.5	-15.6
經濟特區	110.5	20.8	119.9	23.7	-7.8
其他	31.4	5.9	32.6	6.4	-3.7
合計	530.5	100.0	506.5	100.0	4.7

業務回顧及前景 (續)

業績概覽 (續)

按業務分部回顧 (續)

製造及買賣軟體傢俱業務

於回顧期內，本集團製造及買賣軟體傢俱業務（主要產品主要包括沙發製成品）實現總營業額約人民幣330,900,000元，相比二零二五年同期的總營業額約人民幣285,600,000元增長約15.9%。本集團已將位於中國大陸生產基地的大部分產能轉移至柬埔寨，並建立了較為全面的上下游產業鏈，工廠運營效率顯著提高，訂單持續穩定增加。但受生產環節原材料成本上升和美元匯率下跌等因素的影響，二零二六年上半年，該分部錄得整體溢利約人民幣13,200,000元，相比二零二五年同期錄得溢利約人民幣28,500,000元下降約53.7%。

物業發展業務

於二零二六年六月三十日，本集團在中國大陸及柬埔寨共有七個處於不同發展階段或持作出售的物業項目。於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無任何新增物業發展項目，物業發展分部錄得營業額約人民幣57,700,000元，較二零二五年同期的約人民幣68,400,000元減少約15.6%。於回顧期內，物業發展分部收入減少，主要由於本集團於物業發展項目的物業交付量減少。

於二零二六年六月三十日的本集團物業項目組合

序號	項目名稱	地點／郵政地址	本集團 應佔權益	總地盤面積 (平方米 (「平方米」))	狀態	估計竣工／ 實際竣工年份 (附註)	用途
1	亞洲灣	海南省瓊海市博鰲鎮濱 海大道博鰲·亞洲灣	92%	590,165	發展中	二零二七年	住宅及旅遊度假區
2	三亞項目	海南省三亞市天涯區師 部農場路夢幻水上樂 園	80.5%	1,423,987	發展中	二零二八年	住宅、酒店及旅遊度假區
3	錢江方洲	江蘇省鹽城市亭湖區東 進中路66號	100%	335,822	竣工	二零一五年	住宅及商業
4	卡森·衛星城	浙江省海寧市海雲路1號	100%	469,867	竣工	二零一九年	住宅及商業
5	長白天地	吉林省延吉市安圖縣二 道白河鎮	89%	118,195	竣工	二零一五年	住宅及酒店
6	錢江綠洲	江蘇省鹽城市鹽都區開 創路29號	55%	108,138	竣工	二零二一年	住宅及商業
7	金邊卡森花園	柬埔寨金邊	49%	291,035	發展中	二零二七年	住宅
合計				3,337,209			

附註：預計竣工年份是根據各項目的現狀及進度得出，並於必要時進行變更或調整。

業務回顧及前景 (續)

業績概覽 (續)

按業務分部回顧 (續)

物業發展業務 (續)

本集團物業發展項目分析

序號	項目名稱	總建築面積 (「建築面積」) (平方米)	發展中/ 竣工建築 面積 (平方米)	可銷售 總建築面積 (平方米)	於二零二六年 六月三十日 累計已售出 建築面積 (平方米)	於二零二六年 六月三十日 累計已交付 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)
1	亞洲灣	718,665	404,709	590,165	220,678	218,689	15,947
2	錢江方洲	775,292	775,292	670,065	670,065	670,065	—*
3	卡森•衛星城	957,224	957,224	708,730	708,730	708,730	—*
4	長白天地	122,412	122,412	122,010	51,597	45,088	—#
5	錢江綠洲	334,899	334,899	260,296	254,276	254,161	—#
6	金邊卡森花園 (一期)	64,527	64,527	63,782	39,408	18,182	12,122
合計		2,973,019	2,659,063	2,415,048	1,944,754	1,914,915	

* 本項目已竣工及所有物業均已交付。

於回顧期內，本項目並無交付物業。

經濟特區業務

本集團位於柬埔寨戈公省的國公浙江經濟特區 (「國公浙江經濟特區」) 經柬埔寨政府批准設立，是以生態製造、迴圈經濟、產業集群、綠色低碳為發展特色的工業經濟特區，發展目標是建設為中柬產能合作的示範區。經濟特區具有強大的產業吸納能力，產業集群覆蓋輕工業、重工業、化工業、再生能源加工業及其他行業。本集團將經濟特區的運營作為產業結構轉型升級的重大戰略舉措。本集團開發運營的國公浙江經濟特區現處於全面開發建設和持續招商階段。於回顧期內，該分部實現土地廠房出售及租賃確認收入約人民幣110,500,000元 (截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣119,900,000元)。

序號	項目名稱	地點/郵政地址	本集團 應佔權益	總地盤面積 (平方米)	狀態	估計竣工 年份 用途 (附註)
1	國公浙江 經濟特區 (一期)	柬埔寨浙江經濟特區	49%	8,294,968	發展中	二零二七年 工業

附註：預計竣工年份是根據項目的現狀及進度得出，並於必要時進行變更或調整。

業務回顧及前景 (續)

業績概覽 (續)

經營支出、稅項及擁有人應佔溢利

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的銷售及分銷成本增加至約人民幣31,300,000元，較二零二五年上半年約人民幣25,700,000元增加約21.8%。該增加主要由於買賣軟體傢俱所產生之運輸成本及報關費用增加。於二零二六年上半年，銷售及分銷成本與營業額百分比的比率輕微增加至約5.9%，而二零二五年同期則約為5.1%。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，行政成本約為人民幣90,200,000元，較二零二五年同期的約人民幣82,300,000元增加約9.6%。行政成本增加主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月逐步投產的於柬埔寨新設之軟體傢俱廠房為增加員工招聘而產生之員工成本增加。

按本集團根據國際財務報告準則第9號採納之相關管理政策，本集團金融資產減值虧損為約人民幣2,700,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：減值虧損撥回約人民幣2,200,000元）。

於二零二六年上半年，本集團的融資成本約為人民幣15,900,000元，較二零二五年同期的約人民幣17,900,000元減少約人民幣2,000,000元。融資成本減少主要由於回顧期內並無可換股債券利息開支。已發行之可換股債券已於二零二五年六月二日獲悉數轉換，詳情請參閱本中期報告「其他資料」一節內「發行及轉換可換股債券」各段。

於二零二六年上半年，本集團的所得稅約為人民幣10,700,000元，較二零二五年同期的約人民幣21,800,000元減少約人民幣11,100,000元。所得稅開支減少主要由於回顧期內土地增值稅繳納時間所致的遞延稅項資產變動所致。有關詳情請參閱本中期報告所載中期簡明綜合財務報表附註7。

於二零二六年上半年，本集團於其他收益及虧損中錄得淨虧損約為人民幣22,700,000元，而二零二五年同期則錄得淨收益約為人民幣1,400,000元。來自其他收益及虧損的淨虧損增加乃主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月本集團因美元兌人民幣的匯率變動而產生的外幣匯兌虧損較去年同期增加。有關其他收益及虧損之詳情，請參閱本中期報告所載中期簡明綜合財務報表附註5。

基於上述業務收入、經營支出及稅項變動等因素，業績由盈轉虧，以致於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔淨虧損約為人民幣5,900,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：純利人民幣22,600,000元）。

財務資源及流動資金

於二零二六年六月三十日，本集團可動用的現金及現金等值項目總額約為人民幣140,500,000元（於二零二五年十二月三十一日：人民幣291,800,000元）及借貸總額約為人民幣937,300,000元（於二零二五年十二月三十一日：人民幣990,500,000元）。於二零二六年六月三十日，本集團須於一年內償還及一年後償還的尚未償還銀行借貸分別約為人民幣169,600,000元及約人民幣767,700,000元（於二零二五年十二月三十一日：須於一年內償還及一年後償還分別約人民幣215,400,000元及約人民幣775,100,000元）。資本負債比率（即銀行借貸除以擁有人權益乘以100%）約為23.9%（於二零二五年十二月三十一日：25.0%）。於二零二六年上半年，本集團的信貸融資已按持續基準重續，由此提供充足現金以撥付本集團於回顧期內的營運資金需求。



業務回顧及前景 (續)

財務資源及流動資金 (續)

於二零二六年六月三十日，本集團存貨約為人民幣93,700,000元，較於二零二五年十二月三十一日的約人民幣88,100,000元增加約人民幣5,600,000元。於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團竭力控制存貨水平，本集團製造及買賣軟體傢俱分部的存貨週轉天數為68天，而於二零二五年十二月三十一日則為72天。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團繼續維持嚴謹的信貸政策。於二零二六年上半年，本集團製造及買賣軟體傢俱分部的貿易應收款項週轉天數維持於46天（於二零二五年十二月三十一日：47天）。

於回顧期內，於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團製造及買賣軟體傢俱分部的貿易應付款項週轉天數減少至68天（於二零二五年十二月三十一日：86天）。

重大收購及出售

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月並無任何重大收購或出售其附屬公司、聯營公司或合營公司。

所持重大投資

除本中期報告另有披露者外，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月並未持有任何重大投資。

資產抵押

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團將物業、廠房及設備、發展中及持作出售物業抵押予銀行以作為本集團獲授銀行借貸及銀行融資的抵押品。於二零二六年六月三十日，本集團資產抵押情況與二零二五年十二月三十一日相比並無重大變化。

業務回顧及前景 (續)

外匯風險

與本集團軟體傢俱出口相關業務有關之銷售與採購主要以美元結算，故貿易應收款項或會承受匯率波動風險。於回顧期內，美元兌人民幣匯率波動幅度較大。本集團於二零二六年六月三十日以美元結算的現金或現金等值項目約為3,500,000美元。本集團並無採取任何對沖措施，但本集團將繼續密切關注相關情況並於適當時候作出必要安排。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團有若干或然負債。詳情請參閱本中期報告所載中期簡明綜合財務報表附註17。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團共僱用約3,604名（於二零二五年十二月三十一日：約3,066名）全職僱員，包括管理層職員、技術人員、銷售人員及工人。於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的僱員薪酬總支出約為人民幣93,500,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣87,300,000元）。本集團的僱員薪酬政策乃基於個別僱員表現制定，及每年進行檢討。除公積金計劃（根據適用於香港僱員的強制性公積金計劃條例的條款）、國家管理退休金計劃（適用於中國僱員）、全國社會保障積金計劃（適用於柬埔寨僱員）及醫療保險外，亦會根據個別員工表現的評估而以酌情花紅及僱員購股權獎勵員工。

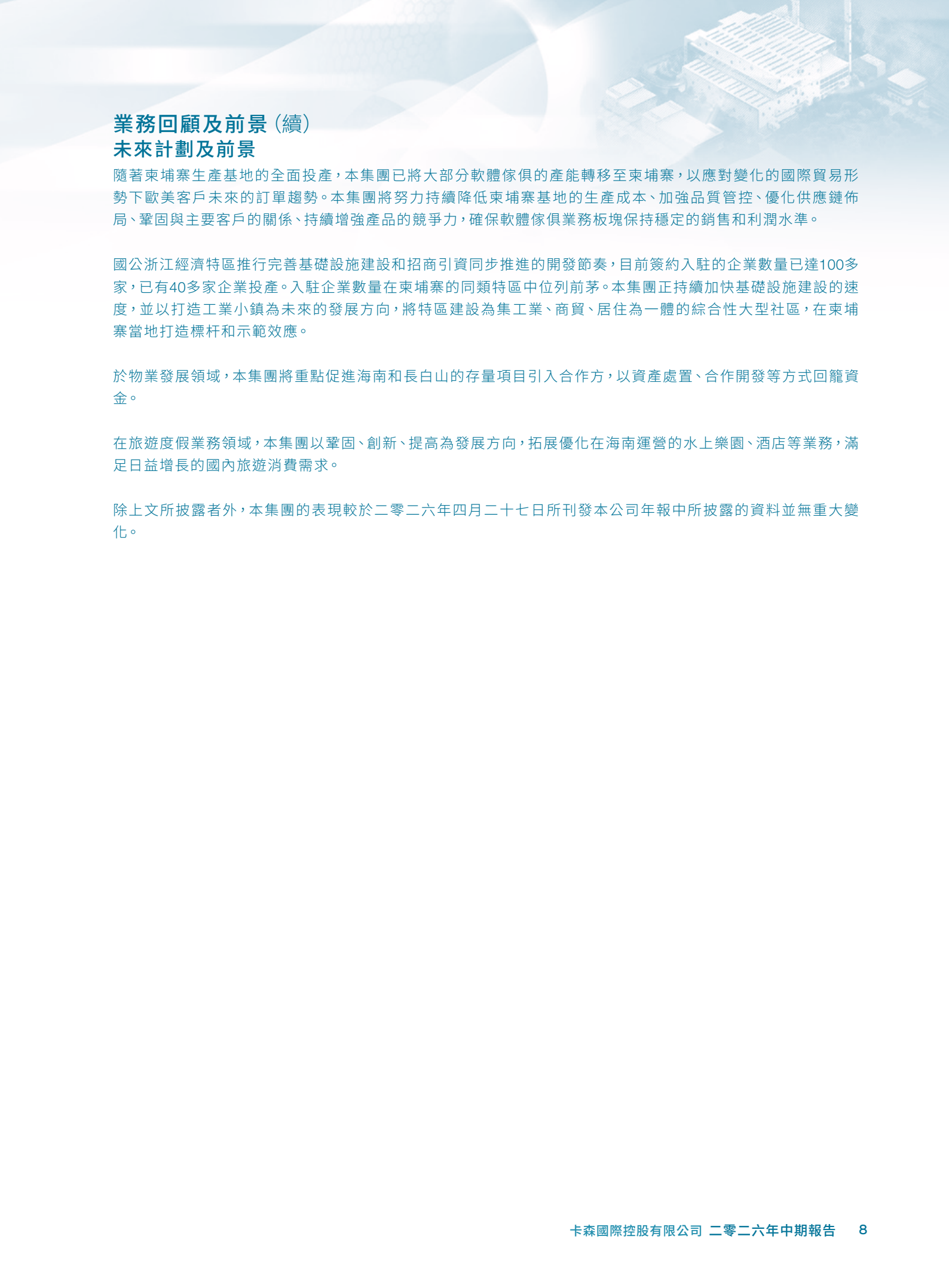
董事的薪酬政策由董事會經參考其各自的資歷及經驗、責任、對本集團的貢獻及同類行政人員職位的現行市場薪酬制定。董事酬金由董事會及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）（由本公司股東（「股東」）於股東週年大會授權）經考慮本集團經營業績、個人表現及可資比較市場統計資料後決定。

本集團亦已採納一項購股權計劃，以向董事、合資格僱員提供獎勵。有關購股權計劃的進一步詳情載於本中期報告「權益披露—二零二五年購股權計劃」一節。

環境保護及社會責任

本集團以「綠色製造、環保先鋒、國內領先、世界一流」為企業使命，於軟體傢俱生產、土地及物業發展、酒店和度假區運營中致力於減少環境污染、減少碳排放，採取有力措施持續改進環境表現。

統籌員工、企業和社會利益和諧發展是本集團的核心價值觀。通過不懈努力，盡力提升本集團的價值，令本集團成長及實現目標。本集團內部設立「員工關愛互助基金」，發揚互幫互助、團結友愛之精神，為有需要的員工發放補助金。本集團提倡為其營運所在社區和有需要的群體提供社會服務，組織員工積極參與社會公益活動，定期向當地的慈善機構捐款。



業務回顧及前景（續）

未來計劃及前景

隨著柬埔寨生產基地的全面投產，本集團已將大部分軟體傢俱的產能轉移至柬埔寨，以應對變化的國際貿易形勢下歐美客戶未來的訂單趨勢。本集團將努力持續降低柬埔寨基地的生產成本、加強品質管控、優化供應鏈佈局、鞏固與主要客戶的關係、持續增強產品的競爭力，確保軟體傢俱業務板塊保持穩定的銷售和利潤水準。

國公浙江經濟特區推行完善基礎設施建設和招商引資同步推進的開發節奏，目前簽約入駐的企業數量已達100多家，已有40多家企業投產。入駐企業數量在柬埔寨的同類特區中位列前茅。本集團正持續加快基礎設施建設的速度，並以打造工業小鎮為未來的發展方向，將特區建設為集工業、商貿、居住為一體的綜合性大型社區，在柬埔寨當地打造標杆和示範效應。

於物業發展領域，本集團將重點促進海南和長白山的存量項目引入合作方，以資產處置、合作開發等方式回籠資金。

在旅遊度假業務領域，本集團以鞏固、創新、提高為發展方向，拓展優化在海南運營的水上樂園、酒店等業務，滿足日益增長的國內旅遊消費需求。

除上文所披露者外，本集團的表現較於二零二六年四月二十七日所刊發本公司年報中所披露的資料並無重大變化。

權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，董事及本公司主要行政人員於本公司股份（「股份」）、本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條規定置存的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益如下：

(1) 於股份的好倉

董事姓名	所持股份數目、身份及權益性質		擁有權益的股份總數	佔本公司已發行股本的百分比 (附註2)
	直接實益擁有	透過受控法團		
朱張金（「朱先生」） (包括其一致行動人士) (附註1)	12,360,000	949,044,584	961,404,584	52.35%
周小紅	9,514,561	—	9,514,561	0.52%

附註：

(1) 朱先生家族成員的百慕達目的信託（「信託」）的受益人為朱嘉允女士和朱靈人女士（均為澳洲籍人士，亦為朱先生的家族成員），Prosperity and Wealth Limited（一間百慕達私人信託公司）為受託人。Joyview Enterprises Limited（「Joyview」）全部已發行股本由Prosperity and Wealth Limited作為信託的受託人持有。Joyview、Prosperity and Wealth Limited及信託之受益人（即朱嘉允女士和朱靈人女士）為與朱先生一致行動之人士。於二零二六年六月三十日，Joyview持有949,044,584股股份或約51.68%。根據證券及期貨條例，朱先生被視為於Joyview所擁有權益之全部股份中擁有權益。於二零二六年六月三十日，朱先生亦個人及直接於12,360,000股股份中擁有權益。

(2) 根據於二零二六年六月三十日已發行1,836,541,352股股份計算。

(2) 於相關股份的好倉

於相關股份的好倉於下文「二零二五年購股權計劃」一段中另行披露。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條規定置存的登記冊，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

權益披露 (續)

二零二五年購股權計劃

本公司根據二零二五年五月三十日通過的一項股東決議案採納一項購股權計劃(「二零二五年購股權計劃」)，主要旨在激勵董事及合資格僱員。二零二五年購股權計劃於二零二五年五月三十日生效，而根據二零二五年購股權計劃授出的購股權最遲將於購股權授出當日起計十年內屆滿。於二零二六年六月三十日，本公司概無根據二零二五年購股權計劃授出購股權。

就董事、本公司主要行政人員或主要股東獲授的任何購股權而言，授出購股權須經本公司獨立非執行董事(不包括任何擬獲授購股權的獨立非執行董事)批准。

在未得到股東事先批准的情況下，根據二零二五年購股權計劃可授出的購股權涉及的股份總數不得超過於二零二五年五月三十日已發行股份的10%(即144,314,188股股份)。在未得到股東事先批准的情況下，涉及於任何一年向任何個別人士授出的或將授出的購股權的已發行及將予發行股份數目不得超過當時已發行股份總數的1%。

就根據二零二五年購股權計劃授出的任何購股權而言，行使價由董事釐定，且金額不得低於以下三者的較高者：(i)股份於授出當日的收市價；(ii)股份於緊接授出當日前五個營業日的收市價平均值；及(iii)股份面值。於所授出購股權獲接納時，各承授人須向本公司支付代價1.00港元。

權益披露 (續)

二零二五年購股權計劃 (續)

二零二五年購股權計劃未設有任何行使購股權前須持有購股權的最短期限。然而，授出購股權時，本公司可能訂明任何有關最短期限。

除非經董事會或股東在股東大會上遵照二零二五年購股權計劃的條款另行終止，否則二零二五年購股權計劃的有效期將自其成為無條件當日（即二零二五年五月三十日）起計為期十年，該期間結束後不會再授出或提呈購股權，惟若為使十年期屆滿前授出的任何仍然有效的購股權得以行使，或根據二零二五年購股權計劃的條文可能另有規定，二零二五年購股權計劃的條文將繼續具有十足效力。

於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，根據二零二五年購股權計劃可供授出的購股權數目均為144,314,188股，佔本中期報告日期已發行股份約7.9%。於本中期報告日期，二零二五年購股權計劃的餘下年期約為八年零九個月。

權益披露 (續)

董事購買股份或債務證券的權利

除上文「二零二五年購股權計劃」一段所披露的該等計劃外，於截至二零二六年六月三十日止六個月任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債務證券（包括債券）而獲取利益。

主要股東

據本公司所知，於二零二六年六月三十日，依照本公司根據證券及期貨條例第336條規定須置存的登記冊所記錄，以下人士（上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一段所列的董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉：

股東名稱／姓名	身份	淡倉	好倉	佔本公司 已發行 股本百分比 ⁽⁴⁾
Joyview ⁽¹⁾	實益擁有人	–	949,044,584	51.68%
Prosperity and Wealth Limited ⁽¹⁾	受託人	–	949,044,584	51.68%
Team Ease Limited ⁽²⁾	實益擁有人	–	235,043,057	12.80%
許合林 ⁽²⁾	於受控法團之權益	–	235,043,057	12.80%
朱嘉允 ⁽³⁾	實益擁有人	–	123,267,194	6.71%

附註：

1. 信託的受益人為朱嘉允女士和朱靈人女士（均為澳洲籍人士，亦為朱先生的家族成員），Prosperity and Wealth Limited（一間百慕達私人信託公司）為受託人。Joyview全部已發行股本由Prosperity and Wealth Limited作為信託的受託人持有。於二零二六年六月三十日，Joyview持有949,044,584股股份或約51.68%。
2. Team Ease Limited為一家由許合林實益擁有的公司。
3. 朱嘉允女士為朱先生之女兒。根據朱嘉允女士、本公司及本公司附屬公司訂立日期為二零二三年九月二十九日的買賣協議的條款及條件（其詳情載於本公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函），本公司將（於達成若干條件後）向朱嘉允女士（或其代名人）發行本金總額為44,376,190港元的另一批可換股債券（更多詳情請參閱「其他資料」一節），其按換股價每股股份0.36港元（可予調整）轉換為123,267,194股股份。於二零二六年六月三十日，發行有關另一批可換股債券仍待進行。
4. 根據於二零二六年六月三十日已發行1,836,541,352股股份計算。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司概不知悉有任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司置存的登記冊的權益或淡倉。

權益披露 (續)

根據上市規則第13.51B(1)條之董事資料披露

根據上市規則第13.51B(1)條，截至二零二六年六月三十日止六個月及截至本報告日期後續期間，概無有關董事資料變動須予披露。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄C1第2部所載的企業管治守則（「企業管治守則」）為其企業管治常規守則。截至二零二六年六月三十日止六個月，董事會認為，本公司已遵守企業管治守則內所載之守則條文，惟以下偏離守則條文第C.2.1條的情況除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，而不應由同一人士擔任。本公司現時並無區分主席與行政總裁的角色。朱先生為本公司主席及行政總裁，負責監管本集團業務運作。朱先生將憑藉其於管理方面的豐富經驗及知識為本集團提供穩健及持續的領導，並維持本集團業務的持續運營。此外，在包括獨立非執行董事在內的董事會其他現有成員的監督下，董事會具備適當之權力制衡架構，可提供足夠制約以保障本公司及其股東的利益。因此，董事會認為，在目前情況下，偏離守則條文第C.2.1條屬適當。倘本公司能夠在本集團內外物色到具備適當領導才能、知識、技能及經驗的人選，本公司仍考慮委任一名新行政總裁以接替朱先生。然而，基於本集團業務的性質及範圍，以及行政總裁一職需要對皮革及軟體傢俱市場有深入認識和經驗，現無法確定本公司能夠委任行政總裁的時間。

董事會將繼續檢討該事項。隨著本公司持續發展及增長，本公司將繼續監察及修訂本公司的企業管治政策，以確保有關政策達到聯交所要求的普遍規則及標準。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為有關董事進行證券交易的行為守則。全體董事經特定查詢後確認，彼等各自於截至二零二六年六月三十日止六個月一直遵守標準守則所載的必要準則。

審核委員會

由全體三名獨立非執行董事（分別為周曉東先生、張玉川先生及周玲強先生）組成的本公司審核委員會（「審核委員會」）已與管理層及外聘核數師共同檢討本集團截至二零二六年六月三十日止六個月採納的會計原則及慣例。審核委員會已與本公司的高級管理層舉行多次會議以審議、監察及討論本公司的財務報告及內部監控原則以及風險管理成效，並建議加強本公司的內部監控及提升風險管理成效，以及確保管理層於截至二零二六年六月三十日止六個月已履行其維持有效的內部監控體系之職責。本中期報告已由審核委員會審閱批准。

其他資料 中期股息

董事會議決不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

報告期後事項

於報告日期二零二六年六月三十日後本集團沒有發生重大事項。

發行及轉換可換股債券

於二零二三年九月二十九日，朱嘉允女士(作為賣方)、卡森國際有限公司(作為買方，本公司附屬公司)及本公司訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，卡森國際有限公司已有條件同意收購，而朱嘉允女士已有條件同意出售Koh Kong Zhejiang(一間於柬埔寨註冊成立之公司)股權的49%，代價為338,000,000港元，其以現金及發行四批可換股債券(「可換股債券」)方式支付。

就上述可換股債券的背景、主要條款、換股價的調整及其他詳情，請參閱本公司日期為二零二三年九月二十九日、二零二三年十二月十二日及二零二三年十二月十四日的公告及本公司日期為二零二三年十一月二十三日的通函。有關可換股債券的更多詳情載於本公司二零二四年年報綜合財務報表附註32。

於二零二四年一月三日，本公司根據於二零二三年十二月十二日舉行的本公司股東特別大會上以投票表決方式通過的特別授權(「特別授權」)向債券持有人(「債券持有人」，即Joyview Enterprises Limited，由朱嘉允女士提名)發行本金金額為49,810,229港元的第一批可換股債券。朱嘉允女士為朱張金先生的女兒及為本公司關連人士。可換股債券自發行日期(包括該日)起按年利率5%計息，及利息按每年365天的基準，根據已過去的天數每日累計，及已於二零二四年七月二日、二零二五年一月二日的營業時間結束時及於二零二五年七月二日的債券到期日由本公司每半年向債券持有人支付。於二零二五年六月二日，第一批可換股債券已按初步換股價每股換股股份0.36港元悉數轉換，發行138,361,747股股份。

於二零二四年三月十八日，本公司向債券持有人發行本金金額為33,800,353港元的第二批可換股債券。可換股債券自發行日期(包括該日)起按年利率5%計息，及利息按每年365天的基準，根據已過去的天數每日累計，及已於二零二四年九月十七日、二零二五年三月十七日的營業時間結束時及於二零二五年九月十七日的債券到期日由本公司每半年向債券持有人支付。於二零二五年六月二日，第二批可換股債券已按初步換股價每股換股股份0.36港元悉數轉換，發行93,889,869股股份。

其他資料 (續)

發行及轉換可換股債券 (續)

於二零二四年十二月十一日，本公司向債券持有人發行本金金額為58,013,228港元的第三批可換股債券。可換股債券自發行日期 (包括該日) 起按年利率5%計息，及利息按每年365天的基準，根據已過去的天數每日累計，及已於二零二五年六月十日、二零二五年十二月十日的營業時間結束時及於二零二六年六月十日的債券到期日由本公司每半年向債券持有人支付。於二零二五年六月二日，第三批可換股債券已按初步換股價每股換股股份0.36港元悉數轉換，發行161,147,855股股份。

有關完成轉換可換股債券為合共393,399,471股本公司新股份之更多詳情，請參閱本公司日期為二零二五年六月二日的公告。

於本報告日期，本公司尚未發行本金金額為44,376,190港元的第四批可換股債券，及預期將於二零二六年第四季度或前後發行。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券 (包括任何出售或轉讓庫存股)。於二零二六年六月三十日，本公司概無持有任何庫存股。

足夠公眾持股量

根據本公司可獲得的資料及就其董事所知，於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本公司一直根據上市規則的規定維持足夠的公眾持股量。

董事

於本中期報告日期，執行董事為朱張金先生及周小紅女士，而獨立非執行董事為周曉東先生、張玉川先生及周玲強先生。

承董事會命

卡森國際控股有限公司

主席

朱張金

二零二六年八月三十一日

中期簡明綜合財務報表審閱報告



Grant Thornton
致同

致：卡森國際控股有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師已審閱載於第19至40頁的卡森國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司的中期簡明綜合財務報表，包括於二零二六年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的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，包括重要會計政策資料。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合當中有關條文以及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」（「國際會計準則第34號」）。貴公司董事須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等中期簡明綜合財務報表。本核數師的責任是根據我們的審閱對該等中期簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘的協定條款僅向閣下整體報告結論，此外並無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等中期簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行審核的範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師的審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港特區

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

二零二六年八月三十一日

林金峰

執業證書編號 : P07822

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收入	3、4	530,552	506,538
銷售成本		(356,022)	(329,470)
毛利		174,530	177,068
其他收入		4,881	2,623
其他收益及虧損	5	(22,655)	1,363
銷售及分銷成本		(31,349)	(25,729)
行政開支		(90,158)	(82,300)
金融資產減值虧損淨值		(2,749)	2,186
應佔聯營公司業績		55	141
融資成本		(15,900)	(17,923)
除所得稅前溢利	6	16,655	57,429
所得稅開支	7	(10,656)	(21,776)
期內溢利		5,999	35,653
其他全面(開支)／收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
－產生自換算的匯兌差額		(34,943)	(5,454)
期內全面(開支)／收益總額		(28,944)	30,199

簡明綜合損益及其他全面收益表（續）

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		(5,870)	22,591
— 非控股股東		11,869	13,062
		5,999	35,653
應佔期內全面（開支）／收益總額：			
— 本公司擁有人		(40,744)	18,210
— 非控股股東		11,800	11,989
		(28,944)	30,199
本公司擁有人應佔每股（虧損）／盈利 （以每股人民幣元列示）			
基本	9	(0.32)分	1.50分
攤薄	9	(0.32)分	1.07分

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 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	1,505,304	1,341,424
使用權資產		108,958	112,936
投資物業		8,200	8,534
於聯營公司的權益		30,060	25,234
無形資產		259	125
收購永久業權土地的預付款項		122,596	126,518
收購物業、廠房及設備的預付款項		7,195	41,446
持作發展或出售土地	11	100,164	102,948
遞延稅項資產		68,009	66,219
		1,950,745	1,825,384
流動資產			
存貨		93,678	88,073
待出售發展中物業		1,767,899	1,773,689
持作出售物業		777,092	803,020
持作發展或出售土地		885,490	870,021
貿易、票據及其他應收款項	12	1,205,799	1,080,875
預付所得稅		18,919	20,493
預付土地增值稅		5,212	6,689
物業發展業務的受限制銀行存款		1,320	1,347
現金及現金等值項目		140,519	291,829
		4,895,928	4,936,036

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 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產			
貿易、票據及其他應付款項	13	957,789	735,329
租賃負債		19,278	25,161
合約負債		513,511	551,442
銀行借貸	14	169,591	215,438
應付稅項		188,255	164,106
應付附屬公司非控股股東款項		7,498	32,635
		1,855,922	1,724,111
流動資產淨值		3,040,006	3,211,925
總資產減流動負債		4,990,751	5,037,309
非流動負債			
租賃負債		7,819	13,344
銀行借貸	14	767,661	775,052
遞延稅項負債		14,498	14,696
		789,978	803,092
資產淨值		4,200,773	4,234,217
股本及儲備			
股本	15	2,078	2,078
儲備		3,923,997	3,964,741
本公司擁有人應佔權益		3,926,075	3,966,819
非控股股東		274,698	267,398
權益總額		4,200,773	4,234,217

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

	本公司擁有人應佔									非控股股東	權益總額
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註)	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零二六年一月一日 (經審核)	2,078	1,594,451	171,276	153,950	-	(41,703)	(8,262)	2,095,029	3,966,819	267,398	4,234,217
期內 (虧損) / 溢利	-	-	-	-	-	-	-	(5,870)	(5,870)	11,869	5,999
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(34,874)	-	(34,874)	(69)	(34,943)
期內全面 (開支) / 收益總額	-	-	-	-	-	-	(34,874)	(5,870)	(40,744)	11,800	(28,944)
已付非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,500)	(4,500)
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	2,078	1,594,451	171,276	153,950	-	(41,703)	(43,136)	2,089,159	3,926,075	274,698	4,200,773

	本公司擁有人應佔									非控股股東	權益總額
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註)	購股權儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於二零二五年一月一日 (經審核)	1,654	1,452,456	171,276	153,950	4,618	(41,703)	6,080	2,055,646	3,803,977	231,989	4,035,966
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	22,591	22,591	13,062	35,653
其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(4,381)	-	(4,381)	(1,073)	(5,454)
期內全面 (開支) / 收益總額	-	-	-	-	-	-	(4,381)	22,591	18,210	11,989	30,199
購股權失效	-	-	-	-	(4,618)	-	-	4,618	-	-	-
於轉換可換股債券時發行普通股	424	141,995	-	-	-	-	-	-	142,419	-	142,419
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	2,078	1,594,451	171,276	153,950	-	(41,703)	1,699	2,082,855	3,964,606	243,978	4,208,584

附註：特別儲備包括重組及視作供款／分派所產生的儲備。

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 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	137,078	94,748
投資活動		
已抵押銀行存款增加	-	40,000
購入物業、廠房及設備	(159,359)	(85,029)
就收購物業、廠房及設備作出的預付款項	(7,195)	(78,480)
購買無形資產	(144)	(147)
已收利息	1,585	1,237
出售物業、廠房及設備所得款項	15,608	76
於聯營公司的初步注資	(4,770)	-
投資活動所用現金淨額	(154,275)	(122,343)
融資活動		
租賃負債付款之利息部分	(752)	(1,195)
租賃負債付款之資本部分	(22,369)	(6,639)
償還銀行借貸	(74,820)	(101,931)
銀行借貸所得款項	35,710	83,673
已付利息	(15,148)	(17,269)
應付附屬公司非控股股東款項減少	(25,137)	(40,699)
已付一間附屬公司非控股股東股息	(4,500)	-
融資活動所用現金淨額	(107,016)	(84,060)
現金及現金等值項目減少	(124,213)	(111,655)
匯率變動的影響	(27,097)	(2,844)
於期初的現金及現金等值項目	291,829	301,685
於期末的現金及現金等值項目		
指銀行結餘及現金	140,519	187,186

中期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

卡森國際控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）的中期簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2的適用披露規定及國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告（「國際會計準則第34號」）而編製，並不包括全份財務報表另行所需之全部披露，並應與二零二五年年報一併閱讀。

編製該等中期簡明綜合財務報表所用之會計政策與二零二五年年度財務報表所採納者相同。

遵照國際會計準則第34號而編製的該等中期簡明綜合財務報表要求使用若干判斷、估計及假設，因而影響政策的應用及按年累計基準呈報的資產及負債、收入及開支的數額。實際結果或有別於該等估計。

該等中期簡明綜合財務報表未經審核，惟已由致同（香港）會計師事務所有限公司根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。致同（香港）會計師事務所有限公司向董事會發出的獨立審閱報告載列於中期報告第17及18頁。

2. 採納經修訂國際財務報告準則會計準則

於二零二六年一月一日開始的年度期間生效的經修訂國際財務報告準則會計準則

於截至二零二六年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表已根據本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表採納的會計政策編製，除採納下列於二零二六年一月一日生效的經修訂國際財務報告準則會計準則外。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具分類及計量（修訂本）
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力的合同
國際財務報告準則會計準則（修訂本）	國際財務報告準則會計準則年度改良—第11卷

採納經修訂國際財務報告準則會計準則並無對本集團於本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式構成重大影響。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 分部資料

按照就資源分配及表現評估而向本公司執行董事 (為主要經營決策者 (「主要經營決策者」)) 作出呈報的資料，本集團的經營分部如下：

- (i) 製造及買賣軟體傢俱 (「製造」)；
- (ii) 物業發展 (「物業發展」)；
- (iii) 於柬埔寨經濟特區 (「經濟特區」) 的土地及物業發展；及
- (iv) 其他 (主要包括提供旅遊及旅遊相關服務、餐飲及娛樂服務以及提供物業管理服務) (「其他」)。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 分部資料 (續) 分部收入及業績

以下為按主要地區市場、主要產品及服務線及收入確認時間分類的本集團收入以及按可報告分部劃分的業績分析。

收入

截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	經濟特區 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
對外銷售	330,929	57,706	101,939	31,401	-	521,975
分部間銷售	-	-	-	4,971	(4,971)	-
租金收入 (附註)	330,929	57,706	101,939	36,372	(4,971)	521,975
	-	-	8,577	-	-	8,577
	330,929	57,706	110,516	36,372	(4,971)	530,552
主要地區市場						
美國	224,739	-	-	-	-	224,739
中華人民共和國 (「中國」)， 包括香港	10,600	51,124	-	36,372	(4,971)	93,125
柬埔寨	54,604	6,582	110,516	-	-	171,702
歐洲	40,986	-	-	-	-	40,986
	330,929	57,706	110,516	36,372	(4,971)	530,552
主要產品及服務						
銷售軟體傢俱	330,929	-	-	-	-	330,929
出售物業	-	57,706	99,382	-	-	157,088
旅遊及旅遊相關服務	-	-	-	16,437	-	16,437
餐飲及娛樂	-	-	-	10,675	(1,471)	9,204
物業管理服務	-	-	2,557	9,260	(3,500)	8,317
租金收入 (附註)	330,929	57,706	101,939	36,372	(4,971)	521,975
	-	-	8,577	-	-	8,577
	330,929	57,706	110,516	36,372	(4,971)	530,552
收入確認時間 (不包括租金收入)						
某一時間點	330,929	57,706	101,939	25,697	(1,471)	514,800
經過一段時間轉移	-	-	-	10,675	(3,500)	7,175
	330,929	57,706	101,939	36,372	(4,971)	521,975
租金收入 (附註)	-	-	8,577	-	-	8,577
	330,929	57,706	110,516	36,372	(4,971)	530,552

附註： 租金收入因源自經濟特區的主營業務，故呈列為收入。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 分部資料 (續) 分部收入及業績 (續) 收入 (續)

截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)

	製造 人民幣千元	物業發展 人民幣千元	經濟特區 人民幣千元	其他 人民幣千元	撇銷 人民幣千元	合計 人民幣千元
對外銷售	285,630	68,458	119,866	32,584	-	506,538
分部間銷售	-	-	-	5,450	(5,450)	-
	285,630	68,458	119,866	38,034	(5,450)	506,538
主要地區市場						
美國	172,283	-	-	-	-	172,283
中華人民共和國 (「中國」)， 包括香港	14,447	47,614	-	38,034	(5,450)	94,645
柬埔寨	36,929	20,844	119,866	-	-	177,639
歐洲	61,971	-	-	-	-	61,971
	285,630	68,458	119,866	38,034	(5,450)	506,538
主要產品及服務						
銷售軟體傢俱	285,630	-	-	-	-	285,630
出售物業	-	68,458	119,866	-	-	188,324
旅遊及旅遊相關服務	-	-	-	15,820	-	15,820
餐飲及娛樂	-	-	-	12,903	(1,761)	11,142
物業管理服務	-	-	-	9,311	(3,689)	5,622
	285,630	68,458	119,866	38,034	(5,450)	506,538
收入確認時間						
某一時間點	285,630	68,458	119,866	12,903	(1,761)	485,096
經過一段時間轉移	-	-	-	25,131	(3,689)	21,442
	285,630	68,458	119,866	38,034	(5,450)	506,538

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 分部資料(續) 分部收入及業績(續) 業績

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
分部溢利／(虧損)		
—製造	13,176	28,490
—物業發展	(20,687)	(18,447)
—經濟特區	37,700	46,533
—其他	920	(9,897)
	31,109	46,679
未分類企業開支	(3,076)	(5,550)
未分類其他收益及虧損	(22,034)	(5,476)
期內溢利	5,999	35,653

分部溢利／(虧損)指各分部的溢利／(虧損)(並未計入集中管理成本、董事薪金及匯兌收益／(虧損))。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者作出呈報的方法。

分部間銷售按現行市場價格計算。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 分部資料 (續) 分部資產及負債

本集團按可報告分部劃分的資產及負債分析如下：

分部資產

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
製造	568,238	534,418
物業發展	3,924,191	4,019,594
經濟特區	1,077,507	1,177,690
其他	1,200,048	938,265
分部總資產	6,769,984	6,669,967
未分類	76,689	91,453
綜合資產	6,846,673	6,761,420

分部負債

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
製造	293,307	279,800
物業發展	1,440,985	1,427,927
經濟特區	673,696	756,121
其他	222,154	48,659
分部總負債	2,630,142	2,512,507
未分類	15,758	14,696
綜合負債	2,645,900	2,527,203

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 分部資料 (續) 分部資產及負債 (續)

為監控分部表現及分配分部間資源：

- 除於聯營公司的投資、遞延稅項資產及總辦事處資產外所有資產乃分配至經營分部；
- 除遞延稅項負債及總辦事處負債外所有負債乃分配至經營分部；及
- 所有集團內公司間結餘及投資成本在向主要經營決策者呈報分部資產及負債時於內部報告中撇銷。

4. 收入

本集團期內收入之分析如下：

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
銷售貨品		
軟體傢俱	330,929	285,630
土地及物業	157,088	188,324
	488,017	473,954
租金收入	8,577	—
提供服務		
其他 (附註)	33,958	32,584
	530,552	506,538

附註：金額主要包括提供旅遊及旅遊相關服務、餐飲及娛樂服務以及提供物業管理服務的收入。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

5. 其他收益及虧損

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
匯兌虧損淨額	(24,552)	(239)
於首次確認時發出的財務擔保的公平值	-	(4,119)
可換股債券衍生部分之公平值變動	-	4,246
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(447)	28
解除財務擔保	726	1,505
罰款	108	114
其他	1,510	(172)
	(22,655)	1,363

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經(計入)/扣除以下各項後達致：

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
無形資產攤銷	10	18
物業、廠房及設備折舊	21,317	19,451
投資物業折舊	328	328
使用權資產折舊及攤銷	10,220	13,099
折舊及攤銷總額	31,875	32,896
製造分部下確認為開支的存貨成本(包括存貨撥備撥回淨額 人民幣7,200元(二零二五年六月三十日：存貨撥備計提淨額 人民幣560,000元))	242,518	200,289
租賃負債利息	752	1,196
銀行借貸利息(附註)	15,148	15,337
可換股債券利息	-	1,390
	15,900	17,923
政府補貼	(276)	(140)
利息收入	(167)	(681)

附註：於截至二零二六年六月三十日止六個月，該等金額乃由持作發展或出售土地之資本化利息人民幣18,114,000元(二零二五年六月三十日：人民幣3,266,000元)所抵銷。

中期簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

7. 所得稅開支

	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本期	8,940	5,755
香港利得稅		
— 本期	—	1,762
柬埔寨企業稅		
— 本期	75	1,951
中國企業所得稅		
— 本期	3,630	9,800
— 過往期間所得稅超額撥備	—	(4,208)
	3,630	5,592
遞延稅項	(1,989)	6,716
	10,656	21,776

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

8. 股息

本中期期間概無派付、宣派或建議派發任何股息且不會就本中期期間派付股息。

9. 每股(虧損)／盈利 每股基本(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司擁有人應佔虧損人民幣5,870,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利人民幣22,591,000元)除以截至二零二六年六月三十日止期間已發行普通股的加權平均數計算。每股(虧損)／盈利乃使用期內已發行普通股加權平均數1,836,541,352股(截至二零二五年六月三十日止六個月：1,506,172,735股)計算。

每股攤薄(虧損)／盈利

於二零二六年六月三十日，並無尚未行使之購股權。因此，截至二零二六年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

截至二零二五年六月三十日止六個月，因行使可換股債券而產生的股份已計入每股攤薄盈利的計算內。每股攤薄盈利乃按本公司擁有人應佔溢利人民幣22,591,000元除以經調整的尚未行使普通股的加權平均數目(假設可換股債券產生的所有潛在攤薄普通股已轉換)計算。此外，本公司擁有人應佔溢利已根據可換股債券轉換為股份所產生的攤薄潛在普通股的影響進行調整。

計算每股攤薄盈利時並無假設本公司的尚未行使購股權獲行使，原因是該等購股權的行使價高於股份於行使期的平均市價。

10. 物業、廠房及設備

於本期間內，本集團以代價約人民幣182,724,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣85,029,000元)購入物業、廠房及設備。

11. 持作發展或出售土地

於二零二六年六月三十日，持作發展或出售土地主要指位於柬埔寨總面積為6,377,000平方米(二零二五年十二月三十一日：6,677,000平方米)的永久業權土地，由於其發展或出售預計將於報告期末一年後完成，故分類為非流動資產。

中期簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零二六年六月三十日止六個月

12. 貿易、票據及其他應收款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易及票據應收款項	180,542	119,022
減：減值撥備	(23,213)	(25,282)
	157,329	93,740
收購待出售供發展土地的已付按金	642,154	603,846
減：減值撥備	(627)	(627)
	641,527	603,219
就收購待出售供發展土地的已付按金應收馬來西亞賣方款項	32,129	32,129
減：減值撥備	(32,129)	(32,129)
	—	—
購買存貨的預付款項	12,467	15,028
預付其他稅項	119,801	100,897
	132,268	115,925
按金、預付款項及其他應收款項（附註）	332,783	321,281
減：減值撥備	(58,108)	(53,290)
	274,675	267,991
	1,205,799	1,080,875

附註：該等款項包括支付物業發展供應商的預付款項及就運營目的向員工作出的短期墊款等。管理層預期該等款項將於一年內變現或自對手方收回。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

12. 貿易、票據及其他應收款項 (續)

本集團授予其貿易客戶介乎30至120天的信貸期。於報告期末，按發票日期呈列的貿易及票據應收款項的賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
賬齡：		
60天內	149,746	83,378
61至90天	2,556	3,632
91至180天	6,369	3,515
181至365天	3,813	8,433
1年以上	18,058	20,064
	180,542	119,022

由於票據應收款項由中國國有銀行持有，本集團預期並無與票據應收款項相關的重大信貸風險。董事預期並不會因該等對手方不履約而產生任何重大信貸虧損。

13. 貿易、票據及其他應付款項

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	716,900	523,361
其他應付款項 (附註)	153,973	129,183
本公司一名董事之墊款	8,068	2,089
其他應付稅項	22,919	14,528
應計款項	24,001	33,514
財務擔保 (附註17(b))	1,020	1,746
應付聯營公司款項	30,908	30,908
	957,789	735,329

附註：其他應付款項主要包括向合約商收取作為物業建設保證金的擔保存款，有關款項將於物業建設竣工時按照具體條款退還予合約商。

中期簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零二六年六月三十日止六個月

13. 貿易、票據及其他應付款項（續）

於報告期末，按發票日期呈列之貿易及票據應付款項的賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
60天內	429,797	244,775
61至90天	11,870	8,417
91至180天	4,937	2,506
181至365天	27,450	12,037
1至2年	206,156	215,988
2年以上	36,690	39,638
	716,900	523,361

14. 銀行借貸

於本期間內，本集團取得額外銀行借貸約人民幣35,710,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣83,673,000元）及已償還銀行借貸人民幣74,820,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：約人民幣101,931,000元）。

於二零二六年六月三十日，銀行借貸包括無抵押銀行借貸人民幣30,000,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣68,500,000元），由本公司執行董事朱張金先生（「朱先生」）、朱先生擁有重大影響力及實益權益的一間關連公司及若干獨立第三方擔保。本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二五年十二月三十一日止年度均已遵守貸款契約。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

15. 股本 本公司法定股本

	每股面值 0.00015美元的 普通股數目 (千股)	千美元
於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日及 二零二六年六月三十日	266,666,667	40,000

已發行及繳足

	二零二六年六月三十日			二零二五年十二月三十一日		
	千股	美元	人民幣千元	千股	美元	人民幣千元
已發行及繳足： 每股面值0.00015美元之普通股 於一月一日	1,836,541	275,481	2,078	1,443,142	216,471	1,654
於轉換可換股債券後發行普通股 (附註)	-	-	-	393,399	59,010	424
於六月三十日／十二月三十一日	1,836,541	275,481	2,078	1,836,541	275,481	2,078

附註：於截至二零二五年十二月三十一日止年度，第一批、第二批及第三批可換股債券的持有人已行使轉換權，有關可換股債券已轉換為本公司393,399,471股普通股，每股面值0.00015美元。

16. 資本及其他承擔

於報告期末，本集團有以下資本及其他承擔：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
收購／添置承擔：		
—物業、廠房及設備	2,185,790	2,310,347
—發展中物業	145,160	140,829
—持作發展或出售土地	261,913	315,941
	2,592,863	2,767,117

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

17. 財務擔保合約

(a) 向若干物業客戶就按揭融資提供擔保

於二零二六年六月三十日，本集團就銀行為購買本集團物業的該等買方作出的按揭貸款而以本集團物業的買方為受益人向銀行提供擔保人民幣33,619,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣38,622,000元）。由本集團向銀行提供之該等擔保將於銀行收到買方相關物業的房產證作為獲授按揭貸款擔保的抵押時於一年內解除。由於很大程度上不會因結算引起流出，故本公司董事認為上述擔保的公平值於首次確認時及於報告日期並不重大。

(b) 發出的財務擔保

本集團就授予獨立第三方的銀行融資以銀行為受益人訂立財務擔保（「財務擔保」），由二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日為期三年，最高擔保額為人民幣325,000,000元。財務擔保於首次確認日期之公平值約為人民幣4,119,000元，已於簡明綜合財務狀況表中確認為負債，而相應金額已計入損益。提供予獨立第三方的財務擔保之公平值於首次確認時由獨立於本集團之專業估值師聯合中和土地房地產資產評估有限公司釐定。於截至二零二六年六月三十日止六個月，作為解除於損益確認的財務擔保列賬約人民幣726,000元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1,505,000元）即為自首次確認以來於擔保期履行履約義務（即提供擔保）所賺取的收入。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本公司董事已進行減值評估，並認為信貸風險自首次確認財務擔保合約以來並無顯著增加。因此，本集團就發出的財務擔保合約計提的虧損撥備乃按12個月預期信貸虧損的數額計量，概無虧損撥備於損益確認。因此，財務擔保合約乃按其首次確認的公平值減累計攤銷計量。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，獨立第三方繼續與中國的相關銀行進行磋商並物色合適人士以取代本集團作為擔保人。於二零二六年六月三十日，本集團就授予獨立第三方的銀行融資的財務擔保的最高金額減少至人民幣200,000,000元。

中期簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

18. 關連人士結餘及交易

(a) 應收關連人士款項詳情如下：

	應收關連人士款項	
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
交易性質		
Starcorp Corporation Pty., Ltd. (附註)	1,078	1,113
海寧宇潔物資回收有限公司 (「宇潔」) (附註)	1,024	893
	2,102	2,006

附註：該等款項為交易性質、無抵押、免息及須按協定的信貸條款償付。

(b) 關連人士交易詳情

關連人士名稱	交易性質	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
宇潔 (附註)	本集團銷售生產廢料	116	270

附註：本公司董事朱先生於浙江聖邦實業集團有限公司 (「聖邦」) 股東大會間接控制超過30%的投票權。朱先生於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月透過聖邦於宇潔擁有重大影響力及實益權益。

(c) 主要管理人員薪酬

期內，董事及其他主要管理層成員的薪酬如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
基本薪金及其他福利	2,538	3,578
退休福利計劃供款	24	39
	2,562	3,617