

2026 中期報告



皇朝家居控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 1198

*僅供識別

公司資料

董事

執行董事

林如海先生(主席兼首席執行官)

非執行董事

吳中明先生

陶穎先生(於二零二六年七月十六日辭任)

楊瑩女士

梁俊鋒先生(於二零二六年七月十六日
獲委任)

顏偉豪先生

獨立非執行董事

劉智傑先生

余文耀先生

陳永德先生

審核委員會

余文耀先生(主席)

劉智傑先生

陳永德先生

薪酬委員會

劉智傑先生(主席)

余文耀先生

陳永德先生

提名委員會

劉智傑先生(主席)

余文耀先生

楊瑩女士

聯席公司秘書

鄭程傑先生

(於二零二六年八月二十七日辭任)

鍾裕華女士

(於二零二六年八月二十七日辭任)

趙曉晴女士

(於二零二六年八月二十七日獲委任)

林芊希女士

(於二零二六年八月二十七日獲委任)

核數師

致同(香港)會計師事務所

有關香港法例的法律顧問

鄭關律師事務所

與北京錦路安生(香港)律師事務所聯營

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行

中國銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A

Block 3, Building D

P.O. Box 1586, Gardenia Court

Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100

Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記分處

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

註冊辦事處

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

總辦事處及香港主要營業地點

香港九龍
尖沙咀東
麼地道62號
永安廣場
12樓1204室

股份代號

1198

投資者關係

電話：(852) 2636-6648或(8620) 3299-6689
電子郵件：info@royale.com.hk

管理層討論及分析

業務回顧

二零二六年上半年，國內宏觀經濟保持平穩運行，家具家裝行業整體仍處於調整階段。新房配套家具需求延續偏弱態勢，行業市場競爭持續加劇；存量舊房翻新、居家局部煥新、品質改善家裝需求形成結構性支撐，全屋整裝、適老化家居、綠色智能家居產品消費需求穩步上行。中長期維度，存量改造市場將成為行業核心增長動力，全屋一體化整裝方案、智能家居、適老化產品及海外市場佈局蘊藏充足發展機遇。

二零二六年六月，本集團以人民幣308.75億元品牌價值連續第五年入選「中國500最具價值品牌」，排名第363位。旗下多款產品成功入駐全國商業質量監測服務平台，充分驗證本集團產品品質優勢。在行業調整環境下，本集團品牌價值穩步攀升，體現廣大消費者及資本市場對皇朝品牌經營韌性、綜合實力的認可。

於截至二零二六年六月三十日止六個月（「報告期」）內，本集團穩步推進全球化戰略，多區域、全渠道海外業務佈局有序落地。B端工程業務深耕中亞、東南亞核心市場，持續落地與本地開發商、連鎖酒店集團的商務合作；C端零售渠道穩步拓點，東南亞、美國線上電商渠道已完成初步搭建，西班牙線下經銷合作體系籌備工作有序開展，本集團同步挖掘具備本土資源優勢的合作方，完善海外線下經銷網絡。此外，本集團通過參與國際專業展會、線上數字化營銷等多元渠道開發海外新增客戶，持續夯實海外業務長期增長根基。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

在大家居方面，報告期內，本集團將行業調整窗口期轉化為戰略蓄力週期，以產品力升級為核心抓手，全面夯實經營基礎。渠道層面，本集團搭建多元流量獲取體系，持續推進與京東家裝、蘇寧易購等頭部平台的戰略合作，拓寬線上線下一體化獲客渠道；同步深耕新媒體直播、O2O本地化運營模式，精準觸達終端消費群體，為渠道網絡注入增量動能。運營管理層面，本集團持續推進內部提效，優化供應鏈管理與訂單交付體系，壓縮交付週期；全面落地產銷研全鏈條數字化升級，打通前端銷售至後端生產的數據閉環，提升整體運營效率與市場快速響應能力。

在工裝業務方面，報告期內，持續落實高端工裝聚焦戰略，加速工裝業務市場化轉型，外部市場產值佔比持續提升。一是深化核心客戶戰略合作，持續深化與大型科技企業、知名地產集團等核心客戶的戰略合作關係。報告期內，成功新增公寓活動家具多個產品品類並落地批量供貨合同，項目合作規模持續擴大，並完成休閒家具戰略採購標投標工作。二是搶抓城市更新發展機遇，推進多個重點項目樣板打造、商務報價洽談，積極對接大型基建總包單位裝飾分包業務。三是拓寬平台化獲客渠道，新增多家頭部基建總包單位入庫並落地重點項目。持續儲備公建醫療、高端酒店、國企事業單位配套項目資源，為下半年業務增長奠定基礎。依託柔性生產製造及一體化綜合交付能力，本集團將持續鞏固自身在高端工裝市場的競爭力。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

報告期內，本集團錄得收入金額約人民幣99.12百萬元，毛利率由5.3%上升至6.6%。本集團於報告期內錄得母公司擁有人應佔虧損人民幣333.32百萬元，而去年同期母公司擁有人應佔報告期內虧損為人民幣268.59百萬元，主要由於國內製造業持續承壓，及本公司投資性物業公允價值變動較大所致。

財務回顧

存貨及預付款項、訂金及其他應收款項

於報告期內，本集團之存貨減少14%至人民幣193.17百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣223.55百萬元)。

預付款項、訂金及其他應收款項減少59%至人民幣306.95百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣746.59百萬元)。

營運資金

本集團於二零二六年六月三十日之流動負債淨額為人民幣427.39百萬元(二零二五年十二月三十一日：流動資產淨額人民幣10.17百萬元)。本集團將繼續採取措施管理其現金流及資本承擔。

前景

展望二零二六年下半年，國內家居行業機遇與挑戰並存。政策層面，國內促家居消費、城市更新、適老化改造相關扶持政策持續落地，存量翻新、綠色整裝賽道迎來政策加持，為行業穩健復蘇提供堅實支撐。同時，海外家居消費需求邊際回暖，為本集團海內外業務拓展創造結構性機遇。但是，行業發展仍存多重壓力，國內新房家具需求尚未明顯復蘇，行業同質化競爭持續加劇；海外市場面臨地緣環境、匯率波動、本地化運營週期較長等不確定性。本集團將充分發揮品牌、產品、工裝及全球化渠道優勢，搶抓政策紅利，多措並舉對沖週期下行風險，推動各板塊業務穩健經營。

管理層討論及分析

前景(續)

本集團下半年展望：海外業務方面，本集團將把握全球家居需求修復窗口期，持續深化全球化佈局，重點深耕中亞、東南亞等新興市場，鞏固本地工程渠道合作基本盤，同步完善美國線上電商體系建設、穩步推進歐洲線下經銷網絡落地。依託成熟的產品矩陣與品牌影響力，本集團將持續推行本地化營銷策略，搭建本土化服務與運營團隊，實現區域市場精準定位、多渠道協同深耕，持續提升品牌國際知名度與海外市場佔有率，推動海外業務逐步成長為本集團業績增長的核心增量引擎。

工裝業務將堅持存量深耕與增量拓展雙向並舉。存量端持續深化與頭部房企、大型科技企業等優質核心客戶的戰略合作，加快在手項目落地轉化，跟進重點招標節點，鞏固長期穩定的業務合作體系。增量端持續搶抓城市更新賽道機遇，依託落地標杆項目形成示範效應，加速舊改項目樣板打造與商務洽談，深化與基建央企、大型裝飾總包單位的協同合作，持續擴容城市更新工程訂單。同時，本集團持續搭建專業化工程拓客體系，推動頭部基建資源入庫落地，完善工程代理商協同機制，整合政企、產業資源，拓寬市場化合規獲客渠道，持續提升工裝業務市場化佔比與行業競爭力。

管理層討論及分析

前景(續)

大家居業務將聚焦產品提質、渠道提效與品牌賦能，持續夯實零售基本盤。產品端重構研發體系，引入專業核心人才，升級產品研發與設計體系，搭建標準化產品矩陣，推出高性價比爆款產品，優化生產工藝與智能設計系統，打通產銷鏈路實現降本提效。渠道端激活新舊渠道資源，實施差異化門店扶持政策，盤活存量終端、推動老店升級改造，推進定制與成品業務融合發展，持續擴充優質經銷商隊伍，落地終端大單營銷模式，穩固零售市場份額。同時強化品牌與終端賦能，常態化開展全國聯動營銷，輸出標準化銷售工具，通過品牌煥新、新品發佈提振渠道信心。

經營管理層面，本集團持續深化降本增效戰略，通過產品標準化、工藝規範化、生產規模化補足訂單體量，有效攤薄固定生產成本，持續優化整體盈利水平。同時，本公司穩步推進化債提質、資金回籠各項工作，持續優化現金流結構，夯實本集團穩健經營的財務底盤，為業務長期發展提供堅實保障。

整體而言，當前家居行業經營環境仍複雜多變，本集團發展依舊面臨市場競爭、行業週期與外部環境帶來的多重挑戰。但伴隨國內地產行業改革穩步推進、家居促消費政策持續落地，行業長期規範化、品質化發展趨勢明確。本集團將持續立足主業、夯實核心競爭優勢，把握行業結構性發展機遇，穩步優化業務結構、拓寬發展邊界，實現業務穩健經營與高質量發展，致力持續提升綜合價值、回報全體股東。

管理層討論及分析

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉

於二零二六年六月三十日，本公司董事（「董事」）及本公司最高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、相關股份以及債券中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條規定須存置之登記冊內記錄之權益及短倉，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所載的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之權益及短倉如下：

於本公司股份及相關股份之長倉

董事姓名	附註	所持有股份及相關股份數目、身份及權益性質				佔本公司 已發行股本之 百分比 (附註a)
		直接實益擁有	透過控股公司/ 家族權益	透過其他人士 共同持有	總計	
余文耀先生		3,000,000	-	-	3,000,000	0.12

附註：

(a) 百分比按於二零二六年六月三十日已發行2,598,561,326股股份計算。

概無董事純為符合公司股東數目之最低規定而代本公司持有附屬公司之任何非實益個人股權。

除以上披露外，於二零二六年六月三十日，概無董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

管理層討論及分析

主要股東及其他人士之股份權益

於二零二六年六月三十日，於股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內記錄之權益或短倉的人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

長倉

名稱	附註	直接實益擁有	所持股份及相關股份數目、身份及權益性質			佔本公司 已發行股本之 百分比 (附註f)
			透過受控制 法團持有的 權益	與其他人士 共同持有的權益 (附註e)	總計	
科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)	(a)	-	1,945,391,280	-	1,945,391,280	74.86
科學城香港	(a)	1,234,862,964	-	710,528,316	1,945,391,280	74.86
Crisana	(b)	165,840,120	-	1,779,551,160	1,945,391,280	74.86
Charming Future	(c)	209,768,922	-	1,735,622,358	1,945,391,280	74.86
Leading Star	(d)	51,971,227	-	1,893,420,053	1,945,391,280	74.86
謝錦鵬(「謝先生」)	(b) · (c) · (d)	282,948,047	427,580,269	1,234,862,964	1,945,391,280	74.86

管理層討論及分析

主要股東及其他人士之股份權益(續)

附註：

- (a) 科學城香港由一間於一九八四年八月二十一日於中國成立的有限公司科學城全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，科學城被視為於1,945,391,280股股份中擁有權益。科學城的最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。
- (b) Crisana乃由謝先生全資擁有。
- (c) Charming Future乃由謝先生全資擁有。
- (d) Leading Star由謝先生全資擁有。
- (e) 於二零一九年五月二十四日，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動安排，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士(具有收購守則賦予該詞的涵義)。因此，科學城香港、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)被視為於本公司74.86%的已發行股本中擁有權益。
- (f) 百分比按於二零二六年六月三十日已發行2,598,561,326股股份計算。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無人士(不包括本公司董事及最高行政人員(彼等之權益已列於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及短倉」一節))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條須記錄之權益或短倉。

管理層討論及分析

業績股票獎勵計劃

本公司已於二零二一年五月十四日採納業績股票獎勵計劃(「業績股票獎勵計劃」)，並於二零二六年五月十二日修訂業績股票獎勵計劃。根據有關修訂，業績股票獎勵計劃之期限延長五年至二零三一年五月十二日，並刪除有關根據業績股票獎勵計劃向受託人發行或配發新股份之條文。因此，經修訂業績股票獎勵計劃僅涉及受託人自市場購買本公司現有股份作為獎勵股份。行政委員會已考慮本公司的進一步發展、市場狀況及其交易股價，並指示受託人購買構成股票獎勵池的股份。於本中期報告日期，受託人已根據業績股票獎勵計劃規則及信託契約在市場上以信託方式為經選定人士的利益購買並持有合共120,690,000股股份(二零二五年十二月三十一日：120,690,000股股份)。受託人持有的股票獎勵餘額佔本中期報告日期已發行股份總數約4.64%(二零二五年十二月三十一日：4.64%)。

於報告期內，根據業績股票獎勵計劃，概無股份(截至二零二五年六月三十日止六個月：零)已獲購買，概無股票獎勵(二零二五年十二月三十一日：零)獲授予且概無股票獎勵(二零二五年十二月三十一日：零)已歸屬、注銷或失效。於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，業績股票獎勵計劃下並無尚未行使的股票獎勵。

於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，根據計劃限額可供授出129,928,066股股份的股票獎勵數目均為129,928,066股(二零二五年十二月三十一日：129,928,066股)，相當於已發行股份5%。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

截至二零二六年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為人民幣33.87百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣78.30百萬元)。

截至二零二六年六月三十日，計息銀行及其他借款為人民幣893.33百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣858.76百萬元)，本集團來自直接控股公司貸款、來自最終控股公司貸款、同系附屬公司貸款、來自少數股東貸款總額為人民幣2,131.89百萬元(二零二五年十二月三十一日：來自直接控股公司貸款、最終控股公司貸款、同系附屬公司貸款、非控股權益貸款及中期債券共人民幣2,443.01百萬元)。

截至二零二六年六月三十日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為0.63倍(二零二五年十二月三十一日：1.01倍)，而流動負債淨額為人民幣427.39百萬元(二零二五年十二月三十一日：流動資產淨額人民幣10.17百萬元)。

由於我們的經營現金流入及流出均主要以人民幣計值，故期內匯率波動風險極微。目前，本集團並無就該等外幣風險維持任何對沖政策。

資本結構

於報告期內，除本報告所披露之中期債券贖回及購回外，本集團之資本結構並無重大變動。

資產負債比率

資產負債比率界定為債務淨額除以資本加債務淨額，截至二零二六年六月三十日為93%(二零二五年十二月三十一日：86%)。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團抵押(i)其樓宇及使用權資產總賬面值約為人民幣366,568千元(二零二五年十二月三十一日：人民幣375,039千元)；(ii)若干機器人民幣13,721千元(二零二五年十二月三十一日：人民幣14,055千元)；(iii)其他應收款項訂金人民幣28,075千元(二零二五年十二月三十一日：人民幣28,075千元)，以作為授予本集團若干銀行及其他借款的擔保；及(iv)聯營公司的40%股權約人民幣447,100千元(二零二五年十二月三十一日：人民幣536,295千元)，以作為授予該聯營公司一般銀行融資的擔保。

管理層討論及分析

重大投資、重大收購事項及出售事項

本集團於二零二六年六月三十日持有的聯營公司重大投資詳情載列如下：

名稱	主營業務	所持股權 百分比	賬面值		佔本集團 於二零二六年 六月三十日的 總資產 百分比
			二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	
廣州富悅設計有限公司	設計服務	50%	64,251	65,460	1.70%
天行有限公司	投資	42.42%	107,247	107,247	2.84%
廣州港科置業有限公司(「港科」)	房地產	40%	447,100	536,295	11.82%

於報告期內，本集團並無作出重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業以及任何重大投資。

重大投資或購買資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，於二零二六年六月三十日，本集團並無重大投資或購買資本資產的其他未來計劃。

股份認購所得款項淨額的用途

於二零一九年五月二十四日，本公司與科學城香港訂立認購協議(「認購事項」)，據此，根據特別授權本公司已有條件同意發行，而科學城香港已有條件同意以現金認購本公司433,093,554股新股份(「股份」)，價格為每股1.02港元。於二零一九年五月二十四日在聯交所所報的收市價為每股0.96港元。認購股份的總面值約43,309,355.4港元。於二零一九年八月二日，本公司完成配發及發行433,093,554股新普通股。本公司自認購收取的所得款項淨額約440.2百萬港元，相當於每股淨認購價約1.02港元。

管理層討論及分析

股份認購所得款項淨額的用途(續)

報告期內所得款項淨額之建議用途、所得款項用途變動及所得款項實際用途詳情如下：

所得款項建議用途	於截至 二零二六年					
	通函所披露 的所得款項 淨額的 原始分配 (百萬港元)	二零二零年 年報所披露 的經修訂 所得款項 用途 (百萬港元)	於 二零二六年 一月一日的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	於 二零二六年 六月三十日 止六個月 已動用的 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至 二零二六年 六月三十日 的已動用 金額 (百萬港元)	於 二零二六年 六月三十日 的未動用 所得款項 預期時間表 (百萬港元)
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
償還本公司的若干貸款	100.0	100.0	-	-	100.0	-
收購土地	30.0	30.0	-	-	30.0	-
興建新生產設施	130.0	130.0	0.9	-	129.1	0.9 二零二六年十二月三十一日前(附註)
就新生產設施進口機器	80.0	80.0	40.4	-	39.6	40.4 二零二六年十二月三十一日前(附註)
於本集團位於華北的地塊興建 倉庫/新分銷點的開支	60.0	-	-	-	-	-
一般營運資金	40.2	100.2	-	-	100.2	-
總計	440.2	440.2	41.3	-	398.9	41.3

附註：過往由於新冠疫情，本集團推遲其有關建設新生產設施及新生產設施進口機械的擴展計劃。由於中國消費需求復蘇緩慢，房地產市場疲軟，本公司認為應將重心投放於有效的資源分配及管理。本公司採取更為審慎的擴張戰略，著重維持穩定的營運，符合宏觀經濟形勢及本公司的定位。於釐定動用資金的優先級時，考慮本集團的整體財務狀況及現行市況亦屬重要。各項用途的預期時間表乃基於本集團結合業務規劃及市況對未來市況的最佳估計，而該等因素或會因當前及未來市況的發展而有所變動。本公司於考慮一系列因素(已在本報告中進行分析及披露)，包括但不限於本集團的實際業務計劃及資金需求、本集團資金使用及業務發展的優先級、本集團的整體財務狀況及市況後，根據之前的估計對預期時間表進行了一定調整。董事會認為將應用此等未動用所得款項的預期時間延長至二零二六年十二月三十一日屬適當。

管理層討論及分析

或然負債

於報告期內，本集團已提供人民幣333,000,000元的擔保，並質押一間聯營公司40%的股權，以確保向該聯營公司授予一般銀行融資。

報告期後事項

於報告期後至本中期報告日期，本集團並無發生任何其他重大事項。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

僱傭及薪酬政策

本集團於二零二六年六月三十日的僱員總數為約682人(二零二五年十二月三十一日：748人)。本集團之薪酬政策與其經營所在地之市場慣例一致，一般每年評估一次。除薪金外，僱員還享有其他福利，包括公積金、醫療保險及與表現掛鉤之花紅。本集團合資格之僱員及人士可獲得股份獎勵，原因為本公司認為適宜激勵合資格參與者為本集團的業務發展及增長作出貢獻。

管理層討論及分析

企業管治常規守則

於報告期內，本公司已遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文，惟下文所述之偏離行為除外：

企業管治守則之守則條文C.2.1規定，董事會主席與首席執行官（「首席執行官」）之角色應有區分，並不應由一人同時兼任，且應清楚界定主席與首席執行官之間職責之分工。

於報告期內，林如海先生同時擔任主席及首席執行官的職位，負責本集團的企業策略規劃及整體業務發展。林如海先生擁有豐富經驗，其監督本集團營運的職責被認為對本集團有利。本公司認為，由林如海先生同時擔任主席及首席執行官將為本集團提供強大而穩定的領導力，並有利於在本集團內有效實行業務策略。由於董事定期舉行會議，以考慮影響本公司營運的主要事項，董事及本公司管理層相信，此架構將讓本公司可迅速及有效率地作出及實施決策。因此，本公司現時並不建議區分主席及首席執行官的職能。董事會將會繼續檢討，並經考慮本集團整體情況後在適當及合適時機將主席與首席執行官的角色區分。

審核委員會審閱

報告期內中期業績之會計資料未經本公司核數師審核，惟本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之財務業績並與內部審核專員討論有關本集團內部控制及財務報告之事宜。本公司審核委員會並無就報告期內中期業績進行外部獨立核數檢查。

管理層討論及分析

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已根據上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)採納董事及相關僱員進行本公司證券交易須遵守的行為守則。本公司經作出具體查詢後確認，董事會成員於報告期內一直遵守標準守則。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於二零二六年二月五日，本公司以總贖回價人民幣1,750,000元提早贖回三份已發行中期債券。於二零二六年二月十三日，本公司訂立買賣協議，以總代價人民幣27,750,000元購回本金額670,000,000港元、於二零六四年到期之0.1%計息債券。該等購回債券佔當時全部未償還已發行債券，並已於完成購回後註銷。

除上述披露者外，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概無購買、出售或贖回本公司任何其他證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

公眾持股量

基於公開所得資料及據本公司董事所知悉，確認本公司於報告期內及本中期報告日期的已發行股份公眾持股量充裕已符合上市規則中適用的公眾持股量要求。

董事資料變動

於二零二六年七月十六日，陶穎先生因彼之其他工作安排辭任非執行董事，而梁俊鋒先生獲委任為非執行董事。梁俊鋒先生已於二零二六年七月十六日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認彼明白作為上市發行人董事的責任。

除上述所披露者外，於報告期內及截至本中期報告日期概無須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的資料。

管理層討論及分析

上市規則第13章第13.20條及第13.22條之持續披露規定及獲授貸款之詳情

根據上市規則第13.20條及第13.22條的規定，以下為向實體的墊款及向本集團一家聯屬公司提供的財務資助詳情，該等款項合計超過本集團於二零二六年六月三十日總資產的8%。

交易對手方/ 聯屬公司名稱	金額	性質	利率	償還期限/ 償還方式及 到期日	擔保/ 抵押品	資金來源	已使用或 將使用的 由本集團擔保 的銀行貸款
1. 港科 ⁽¹⁾	本金額 不超過人民幣 732,000,000元	股東貸款	年利率 8%至12.5%	按要求償還	無擔保	本集團的 內部資源	不適用
2. 港科 ⁽²⁾	本金額 不超過人民幣 30,000,000元	貸款	年利率 12.5%	按要求償還	無擔保	本集團的 內部資源	不適用
3. 港科 ⁽³⁾	最高人民幣 320,000,000元	萬利寶以中國工商銀行股份有限公司廣州 新塘支行為受益人就萬利寶所持港科 40%股權所提供的股份質押，以保證償 還港科的銀行貸款	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣 194,600,000元
4. 港科 ⁽⁴⁾	最高人民幣 13,000,000元	萬利寶以廣州越秀實業投資有限公司為受 益人所提供的擔保，以擔保償還港科的 銀行貸款	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣 8,700,000元
總計	人民幣 1,095,000,000元						人民幣 203,300,000元

管理層討論及分析

上市規則第13章第13.20條及第13.22條之持續披露規定及獲授貸款之詳情(續)

附註：

- (1) 根據日期為二零二零年十月二十七日的合營協議(「合營協議」)，訂約各方已同意成立港科，以收購一塊位於廣州市增城區石灘鎮橫嶺村總土地面積約196,435.11平方米的住宅(及商用)土地(「目標地塊」)。港科已在二零二零年十一月十一日舉行的公開拍賣會上成功購得目標地塊。根據合營協議，廣州萬利寶投資有限公司(「萬利寶」)向港科的最高承擔乃根據萬利寶於港科的持股比例(即40%)釐定，達人民幣1,532,000,000元(「承擔總額」)。港科為對本公司聯營公司的投資。其由本公司全資附屬公司萬利寶及港龍中國地產集團有限公司(其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：6968))之間接全資附屬公司江蘇港龍華揚置業有限公司(「江蘇港龍」)，分別擁有40%及60%股權。

萬利寶向港科提供的股東貸款為承擔總額的一部分，代表本集團在合營協議項下的承諾及義務，對本集團具有約束力。根據萬利寶與港科於二零二二年一月五日簽訂的確認函，訂約各方同意並確認提供本金額不超過人民幣732,000,000元的股東貸款(「股東貸款」)，且之前的若干出資應被視為並詮釋為萬利寶根據股東貸款向港科提供的墊款(且該等墊款日期應被視為並詮釋為根據股東貸款提取的日期)。

本公司認為，成立港科對本集團而言為一次良好的投資機會，本集團將可藉此持有港科的投資權益，並享有與目標地塊有關的發展項目(「發展項目」)的估計收益。憑藉本集團熟諳增城區及其於區內長久業務，加上江蘇港龍於物業開發項目方面的專業知識及經驗，預期訂約方將發揮各自的優勢，促成港科及發展項目的成功開發。

- (2) 本公司間接全資附屬公司廣州皇朝傢俱有限公司(「廣州皇朝」)向港科提供本金額最多為人民幣30,000,000元的貸款(「貸款」)。貸款乃作為對發展項目提供的進一步財務援助，表明本集團持續致力於鞏固其投資並鎖定未來回報。作為本集團的一項主要投資，本集團將繼續致力於挖掘及變現其潛力，並將根據本集團的資金需求、現金流狀況及業務計劃和策略，將其資源用於此用途。

管理層討論及分析

上市規則第13章第13.20條及第13.22條之持續披露規定及獲授貸款之詳情(續)

附註：(續)

- (3) 萬利寶根據萬利寶(作為質押人)與貸款人(作為承押人)所簽訂日期為二零二一年九月二十九日的質押協議條款，以中國工商銀行股份有限公司廣州新塘支行為受益人，將萬利寶所持港科40%股權進行質押，以保證償還最高貸款額人民幣320,000,000元。本集團作出質押以支持發展項目，令港科得以獲得外部融資，同時不會對本集團造成實時資金流出。
- (4) 萬利寶根據萬利寶(作為擔保人)與貸款人(作為獲擔保人)所簽訂日期為二零二三年三月二十三日的擔保協議條款，以廣州越秀實業投資有限公司為受益人提供的擔保，以擔保償還最高貸款額人民幣13,000,000元。本集團提供擔保以支持發展項目，令港科得以獲得外部融資，同時不會對本集團造成實時資金流出。

根據上市規則第13.22條須予披露的聯屬公司於二零二六年六月三十日的財務狀況表載列如下：

	財務狀況表 人民幣千元
流動資產	4,412,482
非流動資產	1
流動負債	(201,597)
非流動負債	(2,868,144)
資產淨值	1,342,742

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	99,124	174,036
銷售成本		(92,539)	(164,808)
毛利		6,585	9,228
其他收入及收益	4	49,814	22,607
銷售及分銷開支		(32,803)	(40,673)
行政開支		(56,629)	(69,435)
投資物業公允價值變動產生的虧損		(97,008)	—
計提貿易應收款項、其他應收款項及合約 資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 撥備		(21,223)	(5,349)
資產減值撥備		(20,087)	(200)
其他開支		(23,165)	(953)
融資成本	5	(97,625)	(104,983)
應佔聯營公司業績		(90,185)	(92,554)
除所得稅前虧損	6	(382,326)	(282,312)
所得稅抵免	7	4,318	17,249
本期內虧損		(378,008)	(265,063)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(333,320)	(268,587)
非控股權益		(44,688)	3,524
		(378,008)	(265,063)
本公司擁有人應佔每股虧損 基本及攤薄(人民幣分)	9	(13.452)	(10.839)

第27至40頁的附註為該等簡明中期綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(378,008)	(265,063)
其他全面收益／(虧損)		
其後將重新分類至損益的項目		
換算境外業務財務報表之匯兌差額	4,994	(10,946)
其後將不會重新分類至損益的項目		
換算功能貨幣至呈報貨幣	(1,707)	(13,119)
期內其他全面收益／(虧損)·扣除稅項	3,287	(24,065)
期內全面虧損總額	(374,721)	(289,128)
以下人士應佔全面虧損總額：		
本公司擁有人	(330,220)	(292,708)
非控股權益	(44,501)	3,580
	(374,721)	(289,128)

第27至40頁的附註為該等簡明中期綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		483,054	490,681
投資物業		453,108	550,116
無形資產		1,986	2,309
使用權資產		211,583	215,480
商譽		3,952	3,952
於聯營公司之投資		659,757	749,942
應收聯營公司款項		1,132,178	1,097,412
遞延稅項資產		27,716	37,245
預付款項、訂金及其他應收款項		73,582	83,575
受限制銀行存款		500	500
		3,047,416	3,231,212
流動資產			
存貨		193,167	223,547
貿易應收款項	10	189,434	204,658
預付款項、訂金及其他應收款項		306,945	746,589
合約資產		428	1,088
受限制銀行存款		11,123	12,482
現金及現金等價物		33,874	78,299
		734,971	1,266,663
流動負債			
貿易應付款項	11	111,439	146,837
其他應付款項及應計費用		168,474	152,948
租賃負債		10,130	8,980
借款		636,943	710,237
來自最終控股公司之貸款		22,792	19,691
來自同系附屬公司之貸款		100,206	100,318
來自非控股權益之貸款		51,890	51,073
應付稅項		60,490	66,411
		1,162,364	1,256,495
流動(負債)/資產淨額		(427,393)	10,168
總資產減流動負債		2,620,023	3,241,380

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
中期債券	12	—	42,390
借款		256,389	148,527
來自最終控股公司之貸款		1,733,216	1,956,293
來自直接控股公司之貸款		198,770	198,155
來自同系附屬公司之貸款		25,015	75,090
租賃負債		10,208	11,580
遞延稅項負債		54,613	69,931
遞延政府補助		7,463	30,344
		2,285,674	2,532,310
資產淨值		334,349	709,070
權益			
股本		221,592	221,592
儲備		19,640	349,860
本公司擁有人應佔權益		241,232	571,452
非控股權益		93,117	137,618
總權益		334,349	709,070

第27至40頁的附註為該等簡明中期綜合財務報表的組成部分。

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

	母公司擁有人應佔									
	根據 股份獎勵 計劃持有 的股份*		股份 溢價賬*	資本儲備*	物業重估 儲備*	法定儲備*	匯兌波動 儲備*		保溢溢利*	總值
	股本 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月 (未經審核)										
於二零二五年一月一日	221,592	(199,655)	934,514	(7,953)	193,975	112,910	(27,215)	66,572	1,294,740	151,409
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(268,587)	(268,587)	3,524
期內其他全面(收益)/虧損	-	-	-	-	-	-	(24,121)	-	(24,121)	56
於二零二五年六月三十日(未經審核)	221,592	(199,655)	934,514	(7,953)	193,975	112,910	(51,336)	(202,015)	1,002,032	154,989
截至二零二六年六月三十日止六個月 (未經審核)										
於二零二六年一月一日	221,592	(199,655)	934,514	(7,953)	113,666	112,910	(67,883)	(535,730)	571,452	137,618
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(333,320)	(333,320)	(44,688)
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	3,100	-	3,100	187
於二零二六年六月三十日(未經審核)	221,592	(199,655)	934,514	(7,953)	113,666	112,910	(64,783)	(869,059)	241,232	93,117

* 該等儲備賬包括中期簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣19,640,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣349,860,000元)。

第27至40頁的附註為該等簡明中期綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動使用之現金流量淨額	(90,107)	(149,716)
投資活動產生之現金流量淨額	428,565	40,685
融資活動(所用)/產生之現金流量淨額	(380,019)	161,773
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(41,561)	52,742
期初現金及現金等價物	78,299	20,452
匯率變動之影響，淨額	(2,864)	(26,443)
期末現金及現金等價物	33,874	46,751

第27至40頁的附註為該等簡明中期綜合財務報表的組成部分。

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

截至二零二六年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製而成。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，應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一併閱讀。

持續經營基準

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得虧損約人民幣378百萬元，及截至該日，本集團流動負債超出其流動資產約人民幣427百萬元，而其現金及現金等價物為人民幣34百萬元。上述情況表明存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

鑒於上述情況，董事已於評估本集團是否將擁有足夠的財務資源進行持續經營時審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的財務資源。為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，本集團已制定以下計劃及措施：

- (i) 本集團的銀行及其他貸款人民幣710百萬元由科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)提供擔保。科學城已同意在未來十二個月內繼續為本集團所有現有及新增銀行及其他貸款提供擔保，惟總額不超過人民幣2,000百萬元。根據歷史經驗，董事預計，憑藉科學城提供的擔保，本集團有能力於所有銀行及其他貸款到期時重續該等貸款。截至二零二六年六月三十日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣453百萬元的無抵押投資物業，可用作獲授新增銀行及其他貸款的抵押品。於期間結算日後，本集團已成功重續或取得新增銀行及其他貸款人民幣40百萬元；
- (ii) 本集團將繼續尋求合適機會，以出售聯營公司及附屬公司的若干股權以及其他資產，提高流動資金水平；及
- (iii) 本集團將繼續採取措施改善經營業績，加快收回未償還銷售所得款項及其他應收款項；以及本集團將繼續採取積極措施控制成本及開支。

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(續)

持續經營基準(續)

董事已檢討本集團自二零二六年六月三十日起計不少於12個月期間的現金流量預測。董事認為，考慮到截至二零二六年六月三十日止六個月已採取的以上行動及將實施的計劃及措施，本集團將擁有充足營運資金以滿足其直至二零二七年六月三十日的財務責任。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否繼續持續經營將取決於以下各項：

- (i) 成功獲得銀行及本集團債權人的持續融資；
- (ii) 科學城提供的持續擔保；
- (iii) 適時成功出售本集團於聯營公司及附屬公司之若干股權以及其他資產；及
- (iv) 成功並及時地實施改善經營表現的計劃，加快收回未償還銷售所得款項及其他應收款項，控制成本及開支，以產生足夠的現金淨流入。

倘本集團未能實現上述計劃及措施及無法繼續以持續經營基準經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何其他負債計提撥備，以及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。該等調整的影響並無反映於該等中期簡明綜合財務報表中。

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

2. 採納經修訂香港財務報告準則會計準則

編製截至二零二六年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製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應用者一致，惟就本期間的財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類與計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11冊

採納經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團本期及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。

3. 經營分部資料

主要營運決策者主要包括本公司的執行董事。彼等藉審閱本集團的內部報告評估業績、分配資源以及依據該等報告釐定各經營分部。分部業績根據可報告毛利率進行評估。

本集團擁有下列三個可報告分部：

- (a) 製造及銷售家具
- (b) 持作出售及物業投資的開發物業
- (c) 酒店業務

管理層會單獨監察本集團各經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。

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

3. 經營分部資料(續)

以下為本集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析：

截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)

	製造及 銷售家具 人民幣千元	持作出售及 物業投資的 開發物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
向外部客戶銷售	94,889	208	4,027	99,124
分部業績	(179,174)	(188,628)	(14,524)	(382,326)

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

	製造及 銷售家具 人民幣千元	持作出售及 物業投資的 開發物業 人民幣千元	酒店業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益				
向外部客戶銷售	165,111	262	8,663	174,036
分部業績	(100,397)	(168,106)	(13,809)	(282,312)

由於該等資料並無提供予主要營運決策者作中期審閱之用，故並無披露對本集團資產及負債的分析。

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

3. 經營分部資料(續)

有關一名主要客戶的資料

期內並無向單一客戶的銷售收益佔本集團收益的10%或以上(二零二五年六月三十日：無)。

地理資料

由於本集團的大部分收益及非流動資產位於中華人民共和國(「中國」)，故並無呈列收益的相關地理資料。

4. 收入、其他收入及收益

本集團之收入、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收入		
銷售貨品	89,458	142,766
安裝及其他配套服務	5,639	22,607
酒店業務收入	4,027	8,663
	99,124	174,036
其他收入及收益		
銀行及其他利息收入	34,070	19,566
匯兌差額，淨額	1,714	—
政府補助	172	665
提前終止租約時終止確認的收益	289	688
提前贖回債券的收益	12,830	—
銷售廢料	—	1,127
其他	739	561
	49,814	22,607
	148,938	196,643

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

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款(包括中期債券)、關聯方貸款 以及租賃負債之利息	97,625	104,983

6. 除所得稅前虧損

本集團之除所得稅前虧損乃經扣除下列各項得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本	92,539	164,808
折舊	18,381	20,110
無形資產攤銷	323	247

7. 所得稅抵免

由於本集團於期內並無於香港產生任何應課稅溢利(二零二五年六月三十日：無)，故此並無為香港利得稅作出撥備。中國的一般企業所得稅稅率為25%(二零二五年六月三十日：25%)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
中國企業所得稅		
一 即期稅項	-	-
一 過往期間即期稅項調整	(1,518)	(40,694)
遞延稅項開支	5,836	57,943
期內所得稅抵免總額	4,318	17,249

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

8. 股息

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司概無宣派及派付中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔期內虧損及期內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃持有的股份2,477,871,326股(截至二零二五年六月三十日止六個月：2,477,871,326股)計算。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止期間，本集團並無具潛在攤薄影響的已發行普通股。

每股基本及攤薄虧損之計算乃基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	(333,320)	(268,587)

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
股份		
期內用於計算每股基本及攤薄虧損之 已發行普通股加權平均數減根據股份 獎勵計劃持有的股份	2,477,871,326	2,477,871,326

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

10. 貿易應收款項

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 第三方	291,402	302,746
— 關聯方(附註14(b))	34,141	27,504
	325,543	330,250
減：預期信貸虧損撥備	(136,109)	(125,592)
貿易應收款項淨額	189,434	204,658

本集團董事認為，貿易應收款項的公允價值與其賬面值並無重大差異，原因為該等結餘自開始起於短期內到期。

貿易應收款項乃主要來自銷售家具及酒店業務。就銷售家具而言，本集團與客戶之貿易條款以信貸為主，惟部分新客戶通常須提前付款。信貸期一般為30至180日。每名客戶均設有信貸上限。本集團嚴格控制未結清之應收款項。就酒店業務而言，一般會提前收取付款。高級管理層定期對過期欠款之結餘進行審查。鑑於以上所述及本集團貿易應收款項與為數眾多之不同客戶有關，因此並無重大集中之信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升物品。貿易應收款項不計利息。

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

10. 貿易應收款項(續)

於報告期末，根據發票日期計算之減除預期信貸虧損撥備後貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	101,720	157,287
一至二年	54,886	15,206
超過兩年	32,828	32,165
	189,434	204,658

11. 貿易應付款項

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 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		
— 第三方	106,614	143,389
— 關聯方(附註14(b))	4,825	3,448
	111,439	146,837

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

11. 貿易應付款項(續)

於報告期末，根據發票日期計算之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	21,695	41,689
一至三個月	10,660	43,697
三至六個月	13,327	6,274
六至十二個月	13,534	19,442
超過一年	52,223	35,735
	111,439	146,837

貿易應付款項不計息及一般在三個月內支付，且最多可延長至一年。

所有金額均為短期，因此本集團貿易應付款項的賬面值被視為公允價值的合理近似值。

12. 中期債券

於二零一六年二月五日，本公司設立每份面值為10,000,000港元之中期債券計劃。於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本公司已發行本金總額為700,000,000港元之中期債券(「債券」)。債券於二零二五年二月五日後方可贖回及於二零二零年二月五日後方可認沽。未贖回債券所產生利息將按年支付，票面年利率為0.1%，首次於二零一八年二月五日支付及最後一次於二零六三年二月五日支付，並將於二零六四年二月五日期到期。債券包含提早贖回權，惟須發出不少於450日的書面通知。債券使用實際利率法按介乎每年8.01%至8.86%之實際利率攤銷。

中期債券之公允價值於發行日期透過按類似債券之相等市場利率折讓預期未來現金流估計，當中計及本集團本身之信貸及流動資金風險。

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

12. 中期債券(續)

於財務狀況表確認之中期債券計算如下：

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日之賬面值	42,390	40,729
已贖回及購回	(29,500)	—
應計利息開支	829	3,259
利息付款	(79)	(559)
提前贖回產生之收益	(12,830)	—
匯兌調整	(810)	(1,039)
	—	42,390

於二零二六年二月五日，根據本公司先前接獲之提早贖回通知，就三份債券而言，本公司根據構成債券之平邊契據(「平邊契據」)按總贖回價人民幣1,750,000元贖回該等債券。

於二零二六年二月十三日，本公司與已發行債券之法律及實益擁有人(「賣方」)就買賣二零六四年二月五日到期之本金額為670,000,000港元之0.1%計息債券(「出售債券」)訂立協議(「買賣協議」)，據此，本公司已同意向賣方購回所有出售債券(「購回」)，總代價為人民幣27,750,000元(「該代價」)。該代價包括出售債券根據平邊契據截至及包括買賣協議所載完成日期止之所有應計及應付利息。

出售債券構成截至本公告日期未償還已發行債券之100%。於購回完成後，所有由本公司購回之出售債券將根據平邊契據即時註銷，而該計劃項下將不再有任何未償還債券。

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

13. 或然負債

於報告期末，未於財務報表計提撥備的或然負債如下：

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就授予聯營公司的貸款融資向銀行提供擔保	333,000	333,000

於本期內，本集團已質押聯營公司廣州港科置業有限公司(「港科」)的40%(二零二五年十二月三十一日：40%)股權，為授予港科的一般銀行融資提供擔保。

董事認為，由於港科財務狀況穩健，適用違約率較低，於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大。

14. 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

除中期簡明綜合財務報表其他部分所詳述的交易外，本集團於期內與關聯方(即科學城(廣州)投資集團有限公司(「科學城」)、及當時的聯屬公司(統稱「科學城聯屬集團」)及其他關聯方)進行下列交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
科學城聯屬集團		
銷售產品	8,957	—
裝修服務	870	4,429
利息開支	65,853	54,867
擔保費	3,599	18,117
確認使用權資產	5,393	—
聯營公司		
利息收入	32,872	19,487
利息開支	479	1,897

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

14. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方之未償還結餘

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項：		
科學城聯屬集團	15,610	8,363
聯營公司	15,857	16,467
非控股權益	2,674	2,674
	34,141	27,504
其他應收款項：		
科學城聯屬集團	39,740	466,545*
非控股權益	6,489	732
	46,229	467,277
貿易應付款項：		
科學城聯屬集團	1,497	120
非控股權益	3,328	3,328
	4,825	3,448

* 該結餘包括有關出售一間附屬公司及一間聯營公司的應收代價。

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

14. 關聯方交易(續)

(c) 本集團主要管理人員的酬金

本集團的主要管理人員為董事會成員以及母公司「管理委員會」成員。主要管理人員薪酬包括以下開支：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	720	3,374
退休金計劃供款	160	222
付予主要管理人員之酬金總額	880	3,596

15. 比較數字

該等簡明綜合財務報表中的若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈列方式。