



2025 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)
謝錦鵬先生(聯席主席)
(於二零二五年八月四日辭任)

非執行董事

吳中明先生
陶穎先生
姚景銘先生(於二零二五年二月十九日辭任)
楊瑩女士
顏偉壕先生(於二零二五年二月十九日
獲委任)

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
陳永德先生

聯席公司秘書

鄭程傑先生
(於二零二五年四月十五日獲委任)
鍾裕華女士
(於二零二五年四月二十五日獲委任)
徐思禮先生(於二零二五年四月十五日辭任)

核數師

致同(香港)會計師事務所

有關香港法例的法律顧問

麥振興律師事務所

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66號
尖沙咀中心西翼
6樓607室

股份代號

1198

投資者關係

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



管理層討論及分析

業務回顧

二零二五年上半年，中國經濟頂住壓力迎難而上，呈現穩中向好態勢，生產需求保持穩定增長，居民收入持續增加。儘管房地產行業仍處於調整期，商品房銷售面積和銷售額持續下降，居民對房產的需求持續疲軟的態勢直接抑制了家具消費需求。但在中國政府一攬子消費政策的激勵下，居民消費呈現溫和復蘇跡象。居民收入和消費較二零二四年同期有所增長，居民謹慎的消費態度有所改善。特別是在「以舊換新」政策推動下，家具行業的頹勢有所緩解。

報告期內，受家具消費市場整體疲軟以及行業內「價格戰」加劇、競爭內卷嚴重的影響，經銷商業務仍未明顯好轉。但本公司及附屬公司（「本集團」）積極借助國補活動、經銷商年會、展會等活動，穩定經銷商渠道，避免業務進一步下滑。同時，本集團大力拓展電商平台及新興社交媒體等營銷新渠道，高效引流，積極開拓線上業務。此外，本集團通過搭建數字化營銷系統、與AI設計及營銷科技公司合作提升運營效率；優化業務團隊，優化整合生產工廠，控制壓降運營成本等方式增強自身的市場競爭力。

在工裝業務方面，本集團正聚焦高端工裝領域戰略佈局。具體舉措包括：一是通過佈局多項標竿性精裝修項目，形成高端酒店與公寓產品示範體系；二是持續強化主業優勢，依託皇朝家居產品資源深化與大型國央企、科技企業的戰略集採合作，顯著提升集採業務份額；三是通過家博展全面展示智能化產品開發與一體化解決方案能力，以技術升級鞏固差異化競爭力；四是同步推進海外工裝業務，依託展會平台開發新客戶並持續轉化跟進多項訂單。管理層對工裝業務未來的發展保持樂觀。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

在酒店業務領域，本集團旗下位於廣東省廣州市增城區仙村鎮的皇朝御苑酒店於二零二五年上半年，有效整合集團資源優勢，通過多元化經營拓展收入渠道。其一，積極開拓港澳旅行社市場，成功填補該區域客源缺口，為大灣區經濟發展增添新動力；其二，依托仙村園區地塊資源稟賦，引入專業網球培訓機構，推出網球場高端會員服務體系。其三，整合戰略合作夥伴君瀾集團的瀾嘉會會員體系及線上促銷渠道，有效擴大銷售規模；同時充分發揮增城區位優勢，與本地水果種植園協同開展農產品直銷及採摘體驗項目，顯著提升營業收入水平。儘管面臨宏觀經濟下行與行業政策調整的雙重壓力，上述創新舉措仍有效緩解了經營壓力，使酒店營業收入同比僅呈現微幅下降。

於截至二零二五年六月三十日止六個月(「報告期」)內，收益下降31.26%至約人民幣174.04百萬元，而毛利率則由7.00%下降至5.30%。本集團於報告期內錄得母公司擁有人應佔虧損人民幣268.59百萬元，而去年同期母公司擁有人應佔報告期內虧損為人民幣147.64百萬元。



管理層討論及分析

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，本集團之存貨增加2%至人民幣277.98百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣271.35百萬元)。

預付款項、訂金及其他應收款項增加1%至人民幣448.62百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣442.60百萬元)。

營運資金

本集團於二零二五年六月三十日之流動負債淨額為人民幣977.80百萬元(二零二四年十二月三十一日：流動負債淨額人民幣699.15百萬元)。本集團將繼續採取措施管理其現金流及資本承擔。

前景

中國政府預計於二零二五年下半年出台一系列房地產調控措施，包括放寬限購政策、將首付比例降至歷史低位及提供相關稅費優惠。同時，二零二五年七月末的中央政治局會議宣佈，將投入4.4萬億專項債支持保障性住房收購與城中村改造，並推動「城市煥新2.0計劃」，重點改造二零零零年前建成的老舊小區。這些政策有望進一步釋放購房需求，盤活房地產市場，並為本集團的家具零售和工裝業務帶來新的增長機遇。

本集團下半年將重點發展工裝業務：持續開發多業態專業產品，推動高端項目落地以擴大規模；縱深拓展戰略集採合作網絡，夯實增長基礎；重點突破智能化、適老化家具產品的研發與轉化，構築核心競爭力；同時全面加強海外市場開拓，佈局跨境電商以優化國際業務佈局。

管理層討論及分析

前景(續)

家具零售業務方面，本集團將深化改革：加強傳統零售市場開拓與重點經銷商管理，完善渠道建設以多渠道提升營收；重構產品體系，聚焦剛需與新品開發，提升個性化與品質化設計；利用智能化設計系統強化場景營銷能力。

酒店業務方面將通過多元化戰略拓寬收入來源：一是繼續深化與商務團體、會務公司及旅行社合作，以確保訂房與會務收入提升；二是開發療養服務，結合生態資源優勢吸引中老年客群；三是聯動增城地方文旅項目拓展客源；四是加強媒體分銷合作，同步開拓B端與C端市場，實現收入結構優化。

此外，本集團堅持聚焦主業，將加速處置非主業資產以降低負債，並評估引入新主業以提升整體盈利能力。為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，本集團已制定計劃及措施，其中包括尋求合適機會，以出售聯營公司及附屬公司的若干股權，提高流動資金水平。

最後，本集團將緊抓融資工作，精準規劃資金籌措與支付，積極開拓多元化融資渠道，為業務發展提供堅實的資金保障。

雖然家具行業的經營環境依然複雜嚴峻，本集團的發展仍面臨多方面的挑戰，但國家已為房地產業發展規劃了清晰的改革路徑。在此背景下，本集團將審時度勢，持續強化自身競爭優勢，並在適當時機拓展業務多樣性，努力實現股東價值的最大化。



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

於二零二五年六月三十日，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 | | | | 總計 | 已發行股本之百分比 (附註c) |
|--------------|---------|----------------------|-----------------|-------------------------|---------------|-------|--------------------|
| | | 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 (附註a) | | | |
| 謝錦騰先生（「謝先生」） | (a)及(b) | 282,948,047 | 427,580,269 | 1,234,862,964 | 1,945,391,280 | 74.86 | |
| 余文耀先生 | | 3,000,000 | - | - | 3,000,000 | 0.12 | |

附註：

- 於二零一九年五月二十四日，科學城（香港）投資有限公司（「科學城香港」）、謝先生、Leading Star Global Limited（「Leading Star」）、Crisana International Inc.（「Crisana」）及Charming Future Holdings Limited（「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。
- 282,948,047股股份（相當於本公司10.89%的已發行股本）由謝先生直接實益擁有、51,971,227股股份由Leading Star持有、165,840,120股股份由Crisana持有及209,768,922股股份由Charming Future持有。Leading Star、Crisana及Charming Future全部為謝先生全資及實益擁有的公司。由於謝先生為與科學城香港一致行動人士而被視為於1,234,862,964股股份擁有權益。因此，謝先生被視為於1,945,391,280股股份中擁有權益。
- 百分比按於二零二五年六月三十日已發行2,598,561,326股股份計算。

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(續)

於本公司股份及相關股份之長倉(續)

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，於二零二五年六月三十日，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。

主要股東及其他人士之股份權益

於二零二五年六月三十日，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(本公司董事或主要行政人員除外)如下：

長倉

| 名稱 | 附註 | 所持股份及相關股份數目、身份及權益性質 | | | 總計 | 佔本公司 已發行股本之 百分比 (附註f) |
|----------------------------|-----|---------------------|----------------------|---------------------------|---------------|--------------------------------|
| | | 直接實益擁有 | 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) | | |
| 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 |

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) 百分比按於二零二五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，於二零二五年六月三十日，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」）。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（二零二四年十二月三十一日：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%（二零二四年十二月三十一日：4.64%）。

於報告期內，根據業績股票獎勵計劃，概無股份（截至二零二四年六月三十日止六個月：零）已獲購買，概無股票獎勵（二零二四年十二月三十一日：零）獲授予且概無股票獎勵（二零二四年十二月三十一日：零）已歸屬、注銷或失效。於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，業績股票獎勵計劃下並無尚未行使的股票獎勵。

於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，根據計劃授權可供授出129,928,066股股份的股票獎勵數目均為129,928,066股（二零二四年十二月三十一日：129,928,066股），相當於已發行股份5%。

流動資金及財務資源

截至二零二五年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為人民幣46.75百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣20.45百萬元）。

截至二零二五年六月三十日，計息銀行及其他借款為人民幣1,351.50百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣1,690.57百萬元），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、來自一間聯營公司貸款、來自少數股東貸款及中期債券總額為人民幣1,820.31百萬元（二零二四年十二月三十一日：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、來自聯營公司的貸款、非控股權益貸款及中期債券共人民幣1,209.10百萬元）。

截至二零二五年六月三十日，流動比率（流動資產／流動負債）為0.68倍（二零二四年十二月三十一日：0.74倍），而流動負債淨額為人民幣977.80百萬元（二零二四年十二月三十一日：人民幣699.15百萬元）。

管理層討論及分析

資本結構

於報告期內，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，截至二零二五年六月三十日為76%(二零二四年十二月三十一日：72%)。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團抵押(i)其樓宇及使用權資產總賬面值約為人民幣505,981千元的使用權資產(二零二四年十二月三十一日：人民幣564,464千元)；(ii)定期存款人民幣5,031千元(二零二四年十二月三十一日：人民幣5,031千元)；(iii)存貨人民幣零元(二零二四年十二月三十一日：人民幣零元)；(iv)若干機器人民幣18,209千元(二零二四年十二月三十一日：人民幣19,986千元)；(v)其他應收款項訂金人民幣41,075千元(二零二四年十二月三十一日：人民幣46,075千元)，以作為授予本集團若干銀行及其他借款的擔保；及(vi)聯營公司的40%股權約人民幣565,631千元(二零二四年十二月三十一日：人民幣672,858千元)，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

本集團於二零二五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 於二零二五年 六月三十日的 總資產 百分比 |
|------------------|------|-------------|-------------------------|---------------------------|--|
| | | | 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 | 二零二四年 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% | 66,669 | 67,879 | 1.36% |
| 天行有限公司 | 投資 | 42.42% | 107,254 | 107,264 | 2.19% |
| 廣州港科置業有限公司(「港科」) | 房地產 | 40% | 565,633 | 672,858 | 11.53% |
| 科學城(廣州)融資租賃有限公司 | 融資租賃 | 18.06% | 341,244 | 362,271 | 6.95% |

茲提述本公司日期為二零二五年四月二十八日、二零二五年四月三日及二零二五年二月十九日的公告。於二零二五年四月二十一日，廣州御園地產發展有限公司(「御園地產」，為本公司之間接全資附屬公司)(作為賣方)與呂尚科技(廣州)有限公司(「呂尚科技」)(作為買方)訂立股權轉讓協議，據此，御園地產同意出售而呂尚科技同意購買東馬(廣州保稅區)油脂化工有限公司25%股權(「東馬股權」)，代價為人民幣60.0百萬元。

除上述者外，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。

管理層討論及分析

重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，於二零二五年六月三十日，本集團並無重大投資或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 | 二零二零年 | | 於二零二五年 | | 於二零二五年 | | 預期時間表 |
|-----------------------------|---|---------------------------------------|--|---|--|---|-----------------------|
| | 通函所披露 的所得款項 淨額的 原始分配 (百萬港元) | 年報所披露 的經修訂 所得款項 用途 (百萬港元) | 於 二零二五年 一月一日的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元) | 於 二零二五年 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 二零二五年 六月三十日 的已動用 金額 (百萬港元) | 於 二零二五年 六月三十日 的未動用 所得款項 (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 | 二零二五年十二月 三十一日前(附註) |
| 就新生產設施進口機器 | 80.0 | 80.0 | 40.4 | 0.5 | 40.1 | 39.9 | 二零二五年十二月 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 | 0.5 | 399.4 | 40.8 | |

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二零二五年十二月三十一日屬適當。

管理層討論及分析

匯兌風險

本集團面臨著匯兌風險。有關風險主要來自資產及負債之結餘以及本公司及其附屬公司各自功能貨幣以外之貨幣交易。目前，本集團並無就有關該等匯兌風險推行任何對沖政策。本集團密切監控其匯兌風險，並於有需要時考慮對沖重大匯兌風險。

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

於報告期後及截至本報告日期，本集團並無發生重大事項。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

僱傭及薪酬政策

本集團於二零二五年六月三十日的僱員總數為約750人(二零二四年十二月三十一日：949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二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。

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，超逾25%。

遵守上市規則

本公司本應於有關責任產生時就出售東馬股權(構成須予披露交易)遵守上市規則第14章項下的相關申報及公告規定。由於本公司當時正進行公司秘書變動及相關交接安排，導致公告刊發有所延誤。該違規情況屬無心之失且非故意為之。為防止日後再次發生類似違規行為，本公司已採取補救行動及措施，包括但不限於安排法律建議、重申報告程序的內部溝通程序、加強內部控制措施及內部監督以及培訓。

董事資料變動

本期間並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的資料。

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二零二五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 ^(a) | 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 ^(a) | 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 ^(a) | 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 206,100,000元 |
| 4. 港科 ^(a) | 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 9,747,000元 |
| 總計 | 人民幣 1,095,000,000元 | | | | | | 人民幣 215,847,000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家具有限公司(「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二零二五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 | 4,587,979 |
| 非流動資產 | 1 |
| 流動負債 | 2,438,986 |
| 非流動負債 | 515,249 |
| 資產淨值 | 1,633,745 |

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 4 | 174,036 | 253,168 |
| 銷售成本 | | (164,808) | (235,442) |
| 毛利 | | 9,228 | 17,726 |
| 其他收入及收益 | 4 | 22,607 | 28,507 |
| 銷售及分銷開支 | | (40,673) | (67,249) |
| 行政開支 | | (74,984) | (64,588) |
| 其他開支 | | (953) | – |
| 融資成本 | 5 | (104,983) | (77,931) |
| 應佔聯營公司業績 | | (92,554) | 13,251 |
| 除所得稅前虧損 | 6 | (282,312) | (150,284) |
| 所得稅抵免 | 7 | 17,249 | 182 |
| 本期內虧損 | | (265,063) | (150,102) |
| 以下人士應佔期內虧損： | | | |
| 本公司擁有人 | | (268,587) | (147,638) |
| 非控股權益 | | 3,524 | (2,464) |
| | | (265,063) | (150,102) |
| 本公司擁有人應佔每股虧損 基本及攤薄(人民幣分) | 9 | (10.839) | (5.958) |

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 期內虧損 | (265,063) | (150,102) |
| 其他全面收益 | | |
| <i>其後將重新分類至損益的項目</i> | | |
| 換算境外業務財務報表之匯兌差額 | (24,065) | (2,466) |
| 期內全面收益總額 | (289,128) | (152,568) |
| 以下人士應佔全面收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | (292,708) | (150,041) |
| 非控股權益 | 3,580 | (2,527) |
| | (289,128) | (152,568) |

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

於二零二五年六月三十日

| | 附註 | 於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 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 | | 693,713 | 715,672 |
| 投資物業 | | 601,178 | 601,178 |
| 無形資產 | | 1,858 | 2,056 |
| 使用權資產 | | 251,492 | 259,851 |
| 商譽 | | 25,052 | 25,052 |
| 於聯營公司之投資 | | 1,118,833 | 1,248,638 |
| 遞延稅項資產 | | 88,284 | 46,000 |
| 預付款項、訂金及其他應收款項 | | 88,075 | 98,697 |
| 受限制銀行存款 | | 6,927 | 5,318 |
| | | 2,875,412 | 3,002,462 |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 277,976 | 271,352 |
| 貿易應收款項 | 10 | 209,034 | 232,020 |
| 預付款項、訂金及其他應收款項 | | 360,543 | 343,898 |
| 合約資產 | | 1,778 | 2,173 |
| 應收聯營公司款項 | | 1,131,040 | 1,090,685 |
| 受限制銀行存款 | | 5,031 | 5,031 |
| 現金及現金等價物 | | 46,751 | 20,452 |
| | | 2,032,153 | 1,965,611 |
| 分類為持作出售之資產 | | - | 60,000 |
| | | 2,032,153 | 2,025,611 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易應付款項 | 11 | 125,106 | 205,795 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 210,187 | 207,802 |
| 租賃負債 | | 9,689 | 9,656 |
| 借款 | | 808,747 | 1,105,953 |
| 來自最終控股公司之貸款 | | 1,539,224 | 924,769 |
| 來自直接控股公司之貸款 | | 116,067 | - |
| 來自同系附屬公司之貸款 | | 55,762 | 54,169 |
| 來自一間聯營公司之貸款 | | 18,124 | 27,200 |
| 來自非控股權益之貸款 | | 49,960 | 47,342 |
| 應付稅項 | | 77,088 | 82,075 |
| | | 3,009,954 | 2,664,761 |
| 流動負債淨額 | | (977,801) | (699,150) |
| 總資產減流動負債 | | 1,897,611 | 2,363,312 |

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

| | 附註 | 於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 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 | 41,168 | 40,729 |
| 借款 | | 542,753 | 584,616 |
| 來自直接控股公司之貸款 | | - | 114,888 |
| 租賃負債 | | 15,390 | 19,466 |
| 遞延稅項負債 | | 106,436 | 122,096 |
| 遞延政府補助 | | 34,843 | 35,368 |
| | | 740,590 | 917,163 |
| 資產淨值 | | 1,157,021 | 1,446,149 |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 221,592 | 221,592 |
| 儲備 | | 780,440 | 1,073,148 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | 1,002,032 | 1,294,740 |
| 非控股權益 | | 154,989 | 151,409 |
| 總權益 | | 1,157,021 | 1,446,149 |

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

| | 根據業績 股東獎勵 | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------|-------------|-----------|----------|------------|----------|------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| | 已發行股本 | 計劃持有的 股份 | 股份 溢價賬 | 資本儲備 | 資產重估 儲備 | 法定儲備 | 匯兌波動 儲備 | 保留溢利/ 累計虧損 | 總值 | 非控股 權益 | 總權益 |
| | 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 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 截至二零二四年六月三十日止六個月 | | | | | | | | | | | |
| (未經審核) | | | | | | | | | | | |
| 於二零二四年一月一日 | 221,592 | (199,655) | 934,514 | (7,953) | 190,118 | 111,488 | (31,050) | 402,146 | 1,621,200 | 165,324 | 1,786,524 |
| 期內虧損 | - | - | - | - | - | - | - | (147,638) | (147,638) | (2,454) | (150,102) |
| 期內其他全面虧損 | - | - | - | - | - | - | (2,403) | - | (2,403) | (63) | (2,466) |
| 於二零二四年六月三十日(未經審核) | 221,592 | (199,655) | 934,514 | (7,953) | 190,118 | 111,488 | (33,453) | 254,508 | 1,471,159 | 162,797 | 1,633,956 |
| 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 | 1,446,149 |
| 期內虧損 | - | - | - | - | - | - | - | (268,587) | (268,587) | 3,524 | (265,063) |
| 期內其他全面虧損 | - | - | - | - | - | - | (24,121) | - | (24,121) | 56 | (24,065) |
| 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 | 1,157,021 |

* 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780,440,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,073,148,000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

截至二零二五年六月三十日止六個月

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 經營活動使用之現金流量淨額 | (149,716) | (199,641) |
| 投資活動產生之現金流量淨額 | 40,685 | 125,505 |
| 融資活動產生之現金流量淨額 | 161,773 | 72,246 |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 52,742 | (1,890) |
| 期初現金及現金等價物 | 20,452 | 29,270 |
| 匯率變動之影響，淨額 | (26,443) | 91 |
| 期末現金及現金等價物 | 46,751 | 27,471 |

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

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二五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，應與本集團截至二零二四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

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得虧損約人民幣265百萬元，及截至該日，本集團流動負債超出其流動資產約人民幣978百萬元，而其現金及現金等價物為人民幣47百萬元。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1,014百萬元由科學城(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。截至二零二五年六月三十日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣601百萬元之無抵押投資物業，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306百萬元；
- (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，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

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 編製基準(續)

持續經營基準(續)

董事會已審閱管理層編製的涵蓋自二零二五年六月三十日起不少於十二個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其運營提供資金，並在自二零二五年六月三十日起的十二個月內履行其到期的財務義務。因此，董事信納，以持續經營基準編製綜合財務報表屬恰當。

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) 成功地向銀行及本集團債權人獲得持續融資；
- (ii) 適時成功出售本集團於聯營公司及附屬公司之若干股權；及
- (iii) 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。

2. 採納經修訂香港財務報告準則

編製截至二零二五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二零二四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新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可交換性

採納經修訂香港財務報告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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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評估。

本集團擁有下列四個可報告分部：

- (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
- (d) 買賣鉛錠及棒材

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。

本集團買賣鉛錠及棒材分部業務已於本期間終止。買賣鉛錠及棒材分部的資產及負債賬面值於終止日期已轉撥至持作出售及物業投資的開發物業分部。

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 | 買賣鉛錠及 棒材 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) |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 經營分部資料(續)

截至二零二四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 | 買賣鋁錠及 棒材 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------|----------------------|---------------------------------|---------------|----------------------|-------------|
| 分部收益 | | | | | |
| 向外部客戶銷售 | 239,697 | - | 8,696 | 4,775 | 253,168 |
| 分部業績 | (101,094) | (34,806) | (14,435) | 51 | (150,284) |

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。

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(二零二四年六月三十日：人民幣42百萬元)。

地理資料

由於本集團的大部分收益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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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 | |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 來自客戶合約的收入 | | |
| 銷售貨品 | 142,766 | 195,498 |
| 安裝及其他輔助服務 | 22,607 | 48,974 |
| 酒店業務收入 | 8,663 | 8,696 |
| | 174,036 | 253,168 |
| 其他收入及收益 | | |
| 銀行及其他利息收入 | 19,566 | 24,945 |
| 政府補助 | 665 | 1,041 |
| 提前終止租約時終止確認的收益 | 688 | 2,199 |
| 銷售廢料 | 1,127 | 237 |
| 其他 | 561 | 85 |
| | 22,607 | 28,507 |
| | 196,643 | 281,675 |

5. 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 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 | 104,983 | 77,931 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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 | |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 已售存貨成本 | 164,808 | 235,442 |
| 折舊 | 20,110 | 24,540 |
| 撇銷物業、廠房及設備 | - | 6,095 |
| 無形資產攤銷 | 247 | 94 |

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，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%(二零二四年六月三十日：25%)。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 中國企業所得稅 | | |
| — 即期稅項 | - | - |
| — 過往期間即期稅項調整 | (40,694) | 93 |
| 遞延稅項開支 | 57,943 | 89 |
| 期內所得稅抵免總額 | 17,249 | 182 |

8. 股息

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司概無宣派及派付股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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(截至二零二四年六月三十日止六個月：2,477,871,326股)計算。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，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 | |
|------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 虧損 | | |
| 本公司擁有人應佔虧損 | (268,587) | (147,638) |

| | 股份數目 | |
|---|----------------------|-----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零二五年 (未經審核) | 二零二四年 (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

截至二零二五年六月三十日止六個月

10. 貿易應收款項

| | 於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|--|---|
| 貿易應收款項 | | |
| — 第三方 | 265,006 | 278,902 |
| — 關聯方(附註15(b)) | 28,495 | 34,687 |
| | 293,501 | 313,589 |
| 減：預期信貸虧損撥備 | (84,467) | (81,569) |
| 貿易應收款項淨額 | 209,034 | 232,020 |

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。

應收關聯方的貿易應收款項人民幣28,495,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣34,687,000元)為無抵押、免息及按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|------|--|---|
| 一年內 | 123,485 | 146,007 |
| 一至二年 | 42,631 | 44,320 |
| 超過兩年 | 42,918 | 41,693 |
| | 209,034 | 232,020 |

11. 貿易應付款項

| | 於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|--|---|
| 貿易應付款項 | | |
| — 第三方 | 124,639 | 151,114 |
| — 關聯方(附註15(b)) | 467 | 54,681 |
| | 125,106 | 205,795 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------|--|---|
| 一個月內 | 20,361 | 28,360 |
| 一至三個月 | 9,641 | 75,677 |
| 三至六個月 | 11,719 | 16,015 |
| 六至十二個月 | 36,757 | 42,201 |
| 超過一年 | 46,628 | 43,542 |
| | 125,106 | 205,795 |

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滿。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

截至二零二五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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|-----------|--|---|
| 於一月一日之賬面值 | 40,729 | 37,494 |
| 應計利息開支 | 1,609 | 3,056 |
| 利息付款 | (549) | (539) |
| 匯兌調整 | (621) | 718 |
| | 41,168 | 40,729 |

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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 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%(二零二四年十二月三十一日：40%)股權，以確保授予港科一般銀行融資。

董事認為，由於港科財務狀況穩健，適用違約率較低，於二零二五年六月三十日及二零二四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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

| | 於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|--------------------|--|---|
| 已訂約但未計提撥備： 在建工程 | 32,197 | 32,083 |

15. 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 | |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 科學城聯屬集團 | | |
| 銷售產品(附註) | - | 4,014 |
| 裝修服務(附註) | 4,429 | 358 |
| 建築服務(附註) | - | 2,522 |
| 利息開支 | 54,867 | 8,082 |
| 擔保費 | 18,117 | 8,932 |
| 聯營公司 | | |
| 利息收入 | 19,487 | 21,083 |
| 利息開支 | 1,897 | - |

附註：根據上市規則，該等交易構成關連交易或持續關連交易。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方之未償還結餘

| | 於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) | 於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) |
|----------------|--|---|
| 貿易應收款項： | | |
| 最終控股公司 | 600 | 1,198 |
| 同系附屬公司 | 9,087 | 13,482 |
| 聯營公司 | 16,268 | 17,484 |
| 非控股權益 | 2,540 | 2,523 |
| | 28,495 | 34,687 |
| 其他應收款項： | | |
| 同系附屬公司 | 3,414 | 3,482 |
| 非控股權益 | 717 | 6,262 |
| | 4,131 | 9,744 |
| 貿易應付款項： | | |
| 最終控股公司 | 200 | 54,681 |
| 非控股權益 | 267 | - |
| | 467 | 54,681 |

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 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 | |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零二五年 人民幣千元 (未經審核) | 二零二四年 人民幣千元 (未經審核) |
| 短期僱員福利 | 3,374 | 3,864 |
| 退休金計劃供款 | 222 | 48 |
| 付予主要管理人員之酬金總額 | 3,596 | 3,912 |

16. 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。