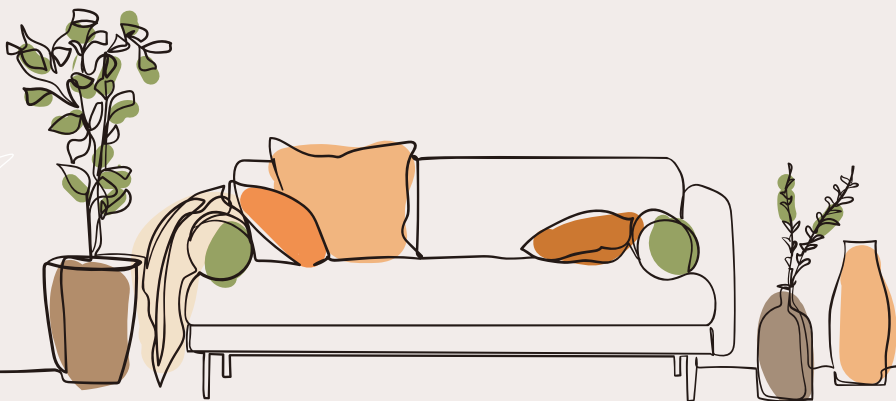


中期報告



2024



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)

非執行董事

吳中明先生
陶穎先生
姚景銘先生
楊瑩女士

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

公司秘書

徐思禮先生

核數師

安永會計師事務所

有關香港法例的法律顧問

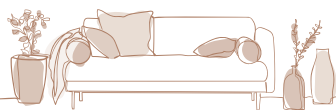
麥振興律師事務所

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

卓佳登捷時有限公司
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

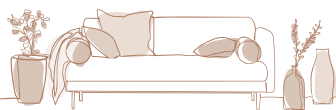
二零二四上半年，國家宏觀政策效應持續釋放，中華人民共和國（「中國」）經濟延續平穩運行趨勢，但由於上半年居民收入和消費的增速有所回落，消費者展現出更為審慎和理性的消費態度，消費信心有待進一步修復。其中，房地產行業正處於新舊模式轉換之際，階段性調整期間需求疲弱，導致傢俱產品的需求恢復持續緩慢。

期內，因應市況疲弱，經銷商業務首當其衝，來自經銷商的訂單顯著減少，集團的生產廠房閒置率驟升，嚴重影響集團的利潤空間。期間，集團果斷結束3家直營店的營運，雖導致出現直營店裝修及開業費用作一次性減值撥備，但長遠以言，這舉措有助集團保存實力，積蓄能量，以在市場轉向之時有足夠資源抓住機遇。至於大型商業客戶的項目工程業務在期內成為集團業務的重要支柱。背靠策略性股東科學城（廣州）投資集團有限公司（「科學城」，連同其附屬公司統稱為「科學城集團」），「皇朝家居」作為民族品牌代表之一，繼續積極與商業客戶洽談項目合作，擴大家俱工程項目的規模及品類，集團對全年的傢俱工程項目收入增長感樂觀。

集團位於廣東省增城區仙村鎮的酒店，自去年第三季度完成了升級優化，以全新的形象及定位重新進入市場，深受商業客戶及廣大旅客歡迎，酒店業務的入住率及收入大幅改善，良好發展勢頭持續。

期內，集團重整業務結構，鑒於商品貿易業務已於去年終止，收入因結構改變而按年明顯減少。

於截至二零二四年六月三十日止六個月內，收益下降50.1%至約人民幣253.2百萬元，而毛利率則由19.8%下降至7.0%。本集團於期內錄得母公司擁有人應佔虧損人民幣147.6百萬元，而去年同期母公司擁有人應佔期內虧損為人民幣73.1百萬元。





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

於期內，本集團之存貨減少4.0%至人民幣290.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣302.4百萬元)。

預付款項、訂金及其他應收款項增加4.4%至人民幣421.9百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣404.0百萬元)。

營運資金

本集團於二零二四年六月三十日之流動負債淨額為人民幣206.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：流動負債淨額人民幣96.1百萬元)。本集團將繼續採取措施管理其現金流及資本承擔。截至二零二四年八月中旬，本集團的現金及現金等價物約為人民幣65.8百萬元。此外，本集團擁有受限制現金約人民幣58.0百萬元。因此，本集團擁有充裕資金，可有效支持其業務運營。

前景

二零二四年七月，第二十屆三中全會上提出，要構建房地產發展新模式，加大保障性住房建設和供給，滿足工薪群體剛性住房需求，支持城鄉居民多樣化改善性住房需求。在中央政府大力支持各城市政府自主房地產市場調控，因城施策，包括允許有關城市取消或調減住房限購政策、取消普通住宅和非普通住宅標準等。集團相信這將進一步釋放置業需求，減輕居民住房消費負擔，加快房地產市場重塑信心、走出調整期的步伐。

管理層討論及分析

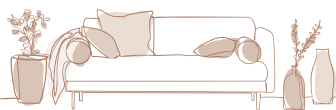
前景(續)

隨著國家頂層政策有序落實，房地產高質量發展將促使行業健康穩健地發展及復蘇，期望帶動大家居產業及其相關上下游行業回暖。集團將繼續靈活應對大環境複雜變化，尤其憑藉自身與科學城集團強大深厚的戰略合作關係，積極推進與商業客戶的合作項目，深度拓展傢俱工程項目業務的範疇及品類，以增強集團的營收和市場份額。

二零二四年六月，集團簽約年輕藝人姚安娜成為品牌代言人，開啟新一輪品牌煥新升級，以突出集團年輕化的品牌形象，與更多年輕消費者產生共鳴，並於未來致力於提供高顏值、高質量且充滿時尚感的差異化產品，以滿足新生代消費者的多元化需求。

面對高息環境，集團將致力縮減債務開支，爭取把高息短期債務轉為較低息的長期債務。同時，集團將伺機優化固定資產結構並盤活資產，實現更優質的資產回報。

國家已為房地產發展改革路徑奠定明晰方向，集團將耐心等待機遇，持續增強集團自身的競爭力，適時拓展業務多樣性，朝著實現股東價值最大化的目標砥礪前行。



管理層討論及分析

董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益及短倉

於二零二四年六月三十日，本公司董事（「董事」）及本公司主要行政人員於本公司股份（「股份」）及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，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）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	持有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c)
		直接實益擁有	透過受控制 法團/ 家族權益	透過其他人士 共同持有 (附註a)			
謝錦鵬先生（「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	

管理層討論及分析

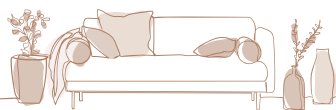
董事及主要行政人員於股份及相關股份及債券之權益及短倉(續)

於本公司股份及相關股份之長倉(續)

附註：

- (a) 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、Crisana International Inc. (「Crisana」)、Charming Future Holdings Limited (「Charming Future」)及Leading Star Global Limited (「Leading Star」)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。
- (b) 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；Leading Star、Crisana及Charming Future分別持有51,971,227股、165,840,120股及209,768,922股股份。Leading Star、Crisana及Charming Future均為由謝先生全資實益擁有的公司。由於謝先生為科學城香港的一致行動人士而被視為於1,234,862,964股股份中擁有權益。因此，謝先生被視為於1,945,391,280股股份中擁有權益。
- (c) 百分比按於二零二四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，於二零二四年六月三十日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、債券或相關股份中擁有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任何權益及短倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及短倉。



管理層討論及分析

主要股東及其他人士之股份權益

於二零二四年六月三十日，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本公司股東(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)		
科學城集團	(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

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集團全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，科學城集團被視為於科學城香港擁有權益的本公司1,945,391,280股股份中擁有權益。科學城集團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乃由本公司董事謝錦鵬先生全資擁有。
- (c) Charming Future乃由本公司董事謝錦鵬先生全資擁有。
- (d) Leading Star乃由本公司董事謝錦鵬先生全資擁有。

管理層討論及分析

主要股東及其他人士之股份權益(續)

長倉(續)

附註：(續)

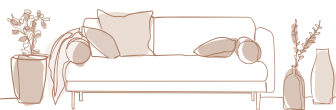
- (e) 於二零一九年五月二十四日，科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future訂立一致行動安排。科學城香港、謝先生、Leading Star、Crisana及Charming Future為一致行動人士(具有收購守則賦予該詞的涵義)。因此，科學城香港、謝先生、Leading Star(由謝先生全資擁有)、Crisana(由謝先生全資擁有)及Charming Future(由謝先生全資擁有)被視為於本公司74.86%的已發行股本中擁有權益。
- (f) 百分比按於二零二四年六月三十日已發行2,598,561,326股股份計算。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無其他人士或法團(本公司董事或主要行政人員除外)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任何權益或短倉。

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(二零二三年十二月三十一日：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%(二零二三年十二月三十一日：4.64%)。





管理層討論及分析

業績股票獎勵計劃(續)

於期內，根據業績股票獎勵計劃，概無股份(截至二零二三年六月三十日止六個月：2,842,000股股份)已獲購買，概無股票獎勵(二零二三年十二月三十一日：零)獲授予且概無股票獎勵(二零二三年十二月三十一日：零)已歸屬、註銷或失效。於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，業績股票獎勵計劃下並無尚未行使的股票獎勵。

於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，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(二零二三年十二月三十一日：129,928,066)，相當於已發行股份5%。

流動資金及財務資源

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為人民幣27.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣29.3百萬元)。

於二零二四年六月三十日，計息銀行及其他借款為人民幣2,307.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,389.9百萬元)，本集團來自直接控股公司之貸款、來自最終控股公司之貸款、來自一間聯營公司之貸款、來自非控股權益之貸款及中期債券總額為人民幣571.2百萬元(二零二三年十二月三十一日：來自直接控股公司之貸款、來自最終控股公司之貸款、來自一間聯營公司的貸款、來自非控股權益之貸款、來自一名董事之貸款及中期債券總額為人民幣328.6百萬元)。

於二零二四年六月三十日，流動比率(流動資產／流動負債)為0.91倍(二零二三年十二月三十一日：0.96倍)，而流動負債淨額為人民幣206.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣96.1百萬元)。

資本結構

於回顧期內，本集團之資本結構並無重大變動。

管理層討論及分析

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，於二零二四年六月三十日為69%（二零二三年十二月三十一日：66%）。

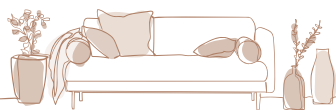
資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團抵押(i)其樓宇及一項總賬面值約為人民幣575,518,000元的使用權資產（二零二三年十二月三十一日：人民幣576,668,000元）；(ii)定期存款人民幣100,000,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣159,041,000元）；(iii)存貨人民幣21,918,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣21,918,000元）；(iv)若干機器人民幣22,878,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣23,464,000元），以作為授予本集團若干銀行及其他借款的擔保；及(v)聯營公司的40%股權約人民幣717,707,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣718,223,000元），以作為授予該聯營公司一般銀行融資的擔保。

重大投資、重大收購事項及出售事項

本集團於二零二四年六月三十日持有聯營公司重大投資詳情載述如下：

名稱	主要業務活動	持有股權的百分比	賬面值		佔本集團於二零二四年六月三十日的資產總值的百分比
			於二零二四年六月三十日 人民幣千元	於二零二三年十二月三十一日 人民幣千元	
廣州富悅設計有限公司（「富悅設計」）	設計服務	50%	69,988	70,297	1.35%
天行有限公司（「天行」）	投資	42.42%	107,405	107,363	2.08%
廣州港科置業有限公司（「港科」）	房地產	40%	717,707	718,223	13.88%
科學城融資租賃	融資租賃	25%	380,817	381,083	7.36%





管理層討論及分析

重大投資、重大收購事項及出售事項(續)

除上述者外，本集團於期內並無作出任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業或作出任何重大投資。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，於二零二四年六月三十日，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。本公司自股份認購收取的所得款項淨額約為440.2百萬港元，相當於每股淨認購價約1.02港元。

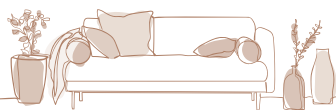
管理層討論及分析

股份認購所得款項淨額的用途(續)

期內所得款項淨額之用途及所得款項實際用途詳情如下：

所得款項建議用途	所得款項淨額的原始分配 (百萬港元)	經修訂所得款項用途 (百萬港元)	於二零二四年		截至二零二四年		預期時間表(附註)
			於二零二四年一月一日未動用的所得款項淨額 (百萬港元)	於二零二四年六月三十日已動用的所得款項淨額 (百萬港元)	截至二零二四年六月三十日的已動用金額 (百萬港元)	於二零二四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	4.1	-	125.9	4.1	二零二五年十二月三十一日前
就新生產設施進口機器	80.0	80.0	40.4	-	39.6	40.4	二零二五年十二月三十一日前
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	44.5	-	395.7	44.5	

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甦緩慢，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順序時，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順序、本集團的整體財務狀況及市況後，根據目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二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

僱傭及薪酬政策

本集團於二零二四年六月三十日的僱員總數為約1,011人(二零二三年十二月三十一日：1,358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。

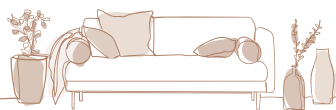
管理層討論及分析

企業管治常規守則

於回顧期內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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。

企業管治守則之守則條文C.2.1規定，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。於期內，林如海先生擔任主席及首席執行官的職位。林如海先生除擔任主席職務外，亦兼任首席執行官，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，並經計及本集團整體情況後在適當及合適時機考慮將主席與首席執行官的角色區分。





管理層討論及分析

審核委員會審閱

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二零二四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期內中期業績進行外部獨立核數檢查。

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

截至二零二四年六月三十日止期間，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證券。

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%。

管理層討論及分析

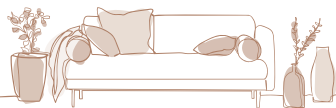
遵守上市規則

就位於廣德(英德)產業園之地盤上的家居產品生產及開發項目(二期)(「項目」)建設因生產線重整而言，於二零二三年二月十日，廣東恒誠傢俬有限公司(「廣東恒誠」，本公司間接全資附屬公司)與科學城(廣州)建築工程有限公司(「科學城(廣州)建築」)及廣州建築產業開發有限公司(「廣州建築」)訂立建築協議，據此，科學城(廣州)建築及廣州建築同意就項目的建築工程提供建築服務。詳情請參閱本公司日期為二零二四年一月二十四日的公告。

本公司本應於有關責任產生時就建築協議項下擬進行的交易(構成關連交易)遵守上市規則第14A章項下的相關申報及公告規定。由於誤解建築工程是本集團日常及一般業務，並屬本集團日常業務活動的一部分，本公司未能遵守上市規則第14A章項下的公告規定。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。

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二零二四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	償還期限/ 償還方式及		擔保/ 抵押品	資金來源	已使用 或將使用的 由本集團擔保 的銀行融資
			利率	到期日			
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 216,710,000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 10,000,000元
總計	人民幣 1,095,000,000元						人民幣 226,710,000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)

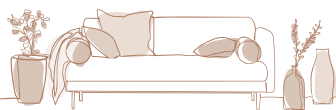
附註：

- (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俬有限公司(「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即時資金流出。
- (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即時資金流出。

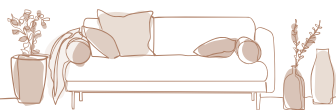
根據上市規則第13.22條須予披露的聯屬公司於二零二四年六月三十日的財務狀況表載列如下：

	財務狀況表 人民幣千元	本集團應佔權益 人民幣千元
流動資產	4,710,344	1,884,138
非流動資產	355	142
流動負債	2,239,026	895,611
非流動負債	677,406	270,962
資產淨值	1,794,267	717,707

簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	4	253,168	507,737
銷售成本		(235,442)	(407,046)
毛利		17,726	100,691
其他收入及收益	4	28,507	24,667
銷售及分銷開支		(67,249)	(78,978)
行政開支		(64,588)	(60,954)
融資成本	6	(77,931)	(72,172)
應佔溢利及虧損： 聯營公司		13,251	11,138
除稅前虧損	5	(150,284)	(75,608)
所得稅抵免	7	182	-
期內虧損		(150,102)	(75,608)



簡明綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

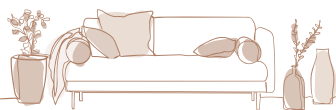
	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		(147,638)	(73,146)
非控股權益		(2,464)	(2,462)
		(150,102)	(75,608)
母公司普通股本持有人應佔每股虧損	9		
基本		人民幣 (5.958) 分	人民幣(2.944)分
攤薄		不適用	不適用

期內應付及擬付股息的詳情於期內中期簡明綜合財務報表附註8披露。

簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
期內虧損	(150,102)	(75,608)
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
換算境外業務之匯兌差額	(2,466)	4,999
期內全面(虧損)/收益總額	(152,568)	(70,609)
以下人士應佔：		
母公司擁有人	(150,041)	(68,096)
非控股權益	(2,527)	(2,513)
	(152,568)	(70,609)



簡明綜合財務狀況表

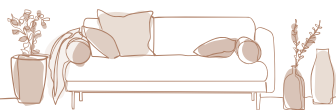
於二零二四年六月三十日

附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	769,280	797,143
投資物業	599,200	599,200
使用權資產	254,764	286,240
商譽	25,052	25,052
無形資產	606	700
於聯營公司之投資	1,336,787	1,339,417
遞延稅項資產	23,681	23,731
預付款項	73,974	73,539
非流動總資產	3,083,344	3,145,022
流動資產		
存貨	290,157	302,399
貿易應收款項	239,635	236,378
預付款項、訂金及其他應收款項	347,954	330,465
合約資產	2,533	4,592
按公允價值計入損益的金融資產	20,885	20,885
應收聯營公司款項	1,051,810	1,003,530
受限制現金	108,501	233,258
現金及現金等價物	27,471	29,270
流動總資產	2,088,946	2,160,777
流動負債		
貿易應付款項	168,179	220,658
其他應付款項及應計費用	229,712	286,134
計息銀行及其他借款	1,412,476	1,480,150
來自聯營公司之貸款	26,500	53,000
來自最終控股公司之貸款	345,795	79,000
來自非控股權益之貸款	46,168	45,013
來自一名董事之貸款	-	18,969
應付稅項	66,772	73,961
流動總負債	2,295,602	2,256,885
流動負債淨額	(206,656)	(96,108)
總資產減流動負債	2,876,688	3,048,914

簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
中期債券	39,427	37,494
計息銀行及其他借款	894,705	909,743
來自直接控股公司之貸款	113,305	95,113
租賃負債	13,187	37,130
遞延稅項負債	149,576	149,715
遞延政府補助	32,532	33,195
非流動總負債	1,242,732	1,262,390
資產淨值	1,633,956	1,786,524
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	221,592	221,592
儲備	1,249,567	1,399,608
非控股權益	1,471,159	1,621,200
	162,797	165,324
總權益	1,633,956	1,786,524



簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

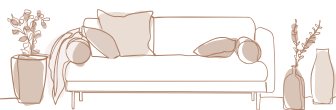
	本公司擁有人應佔											
	已發行股本	根據業績 股票獎勵 計劃持有的			專項儲備	資產			應占		非控股權益	總權益
		股份	股份溢價	安全基金		資本儲備	重估儲備	法定儲備	波動儲備	保留溢利		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二三年一月一日(經重列)	221,592	(188,961)	958,007	3,528	(7,953)	177,530	110,712	(99,673)	777,687	2,012,449	123,799	2,136,248
期內虧損(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	(73,146)	(73,146)	(2,462)	(75,608)
以往年度批准的股息(附註8)(經重列)	-	-	(23,493)	-	-	-	-	-	-	(23,493)	-	(23,493)
根據業績股票獎勵計劃購買股份(經重列)	-	(4,450)	-	-	-	-	-	-	-	(4,450)	-	(4,450)
期內其他全面收益：												
涉及境外業務的匯兌差額(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	5,050	-	5,050	(51)	4,999
於二零二三年六月三十日(未經審核)(經重列)	221,592	(193,411)	934,514	3,528	(7,953)	177,530	110,712	(94,623)	704,521	1,916,410	121,286	2,037,696
於二零二四年一月一日	221,592	(199,655)	934,514	-	(7,953)	190,118	111,468	(91,050)	402,146	1,821,200	165,324	1,786,524
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(147,638)	(147,638)	(2,464)	(150,102)
期內其他全面收益：												
涉及境外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	(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)*	190,116*	111,468*	(93,453)*	254,506*	1,471,159	162,797	1,633,956

* 該等儲備賬包括中期簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備人民幣1,249,567,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,399,608,000元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
經營活動使用之現金流淨額	(199,641)	(93,546)
投資活動產生/(使用)之現金流淨額	125,505	(87,037)
融資活動產生/(使用)之現金流淨額	72,246	(162,233)
現金及現金等價物減少淨額	(1,890)	(342,816)
期初現金及現金等價物	29,270	356,829
匯率變動之影響，淨額	91	103
期末現金及現金等價物	27,471	14,116
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	27,471	14,116



財務報表附註

於二零二四年六月三十日

1. 編製基準

截至二零二四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。

期內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，應與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

持續經營基準

本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得淨虧損約人民幣150百萬元，及截至該日，本集團流動負債超出其流動資產約人民幣207百萬元，而其現金及現金等價物為人民幣27百萬元。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1,870百萬元由科學城(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。截至二零二四年六月三十日，本集團亦擁有賬面值約為人民幣599百萬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163百萬元；
- (ii) 本集團將繼續尋求合適機會，以出售若干股權，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。

財務報表附註

於二零二四年六月三十日

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二零二四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。

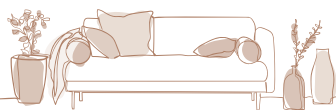
儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否繼續持續經營將取決於以下各項：

- (i) 成功獲得銀行及本集團債權人的持續支持；
- (ii) 適時成功出售本集團於若干公司之股權；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。

呈列貨幣的變動

根據董事會於二零二四年三月二十一日通過的決議案，本集團綜合財務報表的呈列貨幣已由港元(「港元」)變更為人民幣(「人民幣」)。呈列貨幣變動的影響已追溯入賬，且比較數字已經重列。簡明綜合財務報表內的比較數字乃按猶如人民幣一直為綜合財務報表的呈列貨幣的方式呈列。截至二零二四年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註已經重列，以符合本期間的呈列方式。



財務報表附註

於二零二四年六月三十日

2. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至二零二三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。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動（「二零二零年修訂」）
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債（「二零二二年修訂」）
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則的性質及影響列示如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明計量售後回租交易產生的租賃負債所用的賣方一承租人之規定，以確保賣方一承租人不會確認與所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自香港財務報告準則第16號的首次應用日期起並無發生不取決於指數或利率的可變租賃付款的售後回租交易，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (b) 二零二零年修訂澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約才會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日的負債的條款及條件，結論為其負債的流動或非流動分類於首次應用該等修訂後保持不變。因此，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

財務報表附註

於二零二四年六月三十日

2. 會計政策及披露變動(續)

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體採用該等修訂的首個年度報告期，毋須就任何中期報告期披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂不會對中期簡明綜合財務資料產生任何影響。

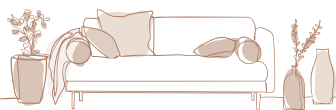
3. 經營分部資料

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評估。

本集團擁有下列四個可報告分部：

- (a) 傢俱產品分部，從事製造及銷售傢俱。
- (b) 持作出售及物業投資的開發物業分部，從物業投資及開發。
- (c) 酒店業務分部，從事酒店業務。
- (d) 貿易分部，從事買賣鋁錠及棒材。

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。



財務報表附註

於二零二四年六月三十日

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：

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	製造及 銷售傢俱 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	貿易 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
對賬：					
來自持續經營業務的收益					253,168
分部業績	(48,455)	(35,275)	(14,435)	51	(98,114)
對賬：					
除稅前可報告分部溢利/(虧損)	(48,591)	(35,275)	(14,435)	51	(98,250)
未分配開支					(66,068)
分佔聯營公司溢利					14,034
來自持續經營業務之除稅前虧損					(150,284)

財務報表附註

於二零二四年六月三十日

3. 經營分部資料(續)

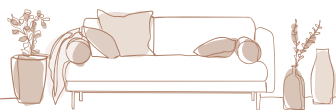
截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)

	製造及 銷售傢俱 人民幣千元 (經重列)	持作出售及 物業投資的 開發物業 人民幣千元 (經重列)	酒店業務 人民幣千元 (經重列)	貿易 人民幣千元 (經重列)	總計 人民幣千元 (經重列)
分部收益					
向外部客戶銷售	454,466	-	5,190	48,081	507,737
對賬：					
來自持續經營業務的收益					507,737
分部業績	20,837	(40,018)	(17,397)	1,381	(35,197)
對賬：					
除稅前可報告分部溢利/(虧損)	20,837	(40,018)	(17,397)	1,381	(35,197)
未分配開支					(55,765)
分佔聯營公司溢利					15,354
來自持續經營業務之除稅前虧損					(75,608)

由於該等資料並無定期提供予主要營運決策者審閱，故並無披露對本集團資產及負債的分析。

主要客戶資料

來自持續經營業務的收益約人民幣41,936,000元(二零二三年：人民幣零元)源自對單一客戶的製造及銷售傢俱分部，期內佔本集團收益的10%或以上。



財務報表附註

於二零二四年六月三十日

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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入		
銷售貨品	195,498	453,527
安裝及其他輔助服務	48,974	49,020
酒店業務收入	8,696	5,190
	253,168	507,737
其他收入及收益		
銀行及其他利息收入	24,945	21,694
銷售廢料	237	163
租金收入	-	1,539
政府補助	1,041	744
租賃終止之收益	2,199	-
其他	85	527
	28,507	24,667
	281,675	532,404

財務報表附註

於二零二四年六月三十日

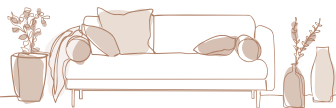
5. 除稅前虧損

本集團之除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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
已售存貨成本	235,441	407,046
物業、廠房及設備折舊	24,540	27,432
撇銷物業、廠房及設備	6,095	-
無形資產攤銷	94	484

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
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	77,931	72,172



財務報表附註

於二零二四年六月三十日

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。於其他地方之應課稅溢利稅項已按本集團經營所在司法權區之現行法例、詮釋及慣例根據當時適用稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期－中國企業所得稅	(182)	-
期內稅項抵免總額	(182)	-

8. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
末期股息－無 (二零二三年：末期股息每股普通股1港仙)	-	23,493

本公司董事決議不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

財務報表附註

於二零二四年六月三十日

9. 母公司普通股本持有人應佔每股虧損

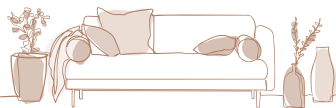
每股基本虧損金額乃根據母公司普通股本持有人應佔之期內虧損及期內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃持有的股份2,477,871,326股(截至二零二三年六月三十日止六個月：2,484,746,575股)計算。

截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損所使用之母公司 普通股本持有人應佔虧損	(147,638)	(73,146)

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (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	2,484,746,575
攤薄影響－普通股加權平均數	不適用	不適用



財務報表附註

於二零二四年六月三十日

10. 貿易應收款項

貿易應收款項乃主要來自酒店業務以及銷售貨物(包括傢俱)及貿易。就銷售傢俱而言,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。就酒店業務及貿易而言,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39,844,000元(二零二三年:人民幣42,925,000元)為無抵押、免息及按要求償還。

於報告期末,根據發票日期計算之減除撥備後貿易應收款項之賬齡分析如下:

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	131,301	166,023
一至二年	108,334	70,355
	239,635	236,378



財務報表附註

於二零二四年六月三十日

11. 貿易應付款項

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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一個月內	22,221	87,801
一至三個月	32,637	52,501
三至六個月	39,433	19,600
六至十二個月	43,512	33,921
一年以上	30,376	26,835
	168,179	220,658

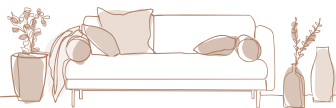
12. 中期債券

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。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，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。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。

財務狀況表確認之中期債券計算如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日的賬面值	37,494	34,253
應計利息開支	1,527	2,836
利息付款	(469)	(615)
匯兌調整	875	1,020
賬面值	39,427	37,494



財務報表附註

於二零二四年六月三十日

13. 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

除中期簡明綜合財務報表另行詳述的交易外，期內本集團與關聯方曾進行以下交易：

附註	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
科學城集團及當時聯屬公司：		
銷售產品 (i)	4,014	90
裝修服務、安裝及其他輔助 服務 (i)	358	1,836
購買諮詢服務	119	-
購買建築服務	2,522	3,432
購買管理服務	-	47
租金開支	-	191
來自最終控股公司之貸款	289,900	100,000
來自直接控股公司之貸款	12,665	26,791
來自聯營公司之貸款	-	125,000
來自最終控股公司的一間聯營 公司之貸款	-	200,000
擔保費	8,932	575
利息開支	8,082	9,686
其他關聯方：		
銷售產品	149	-
裝修服務、安裝及其他輔助 服務	-	12,588
來自一名董事之貸款	-	66,409
來自聯營公司的利息收入	21,083	21,424

附註：

- (i) 向同系附屬公司進行之銷售乃根據向本集團主要客戶提供的發佈價及條件作出。

財務報表附註

於二零二四年六月三十日

13. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方之未償還結餘

除中期簡明綜合財務報表另行披露外，關聯方之未償還結餘如下：

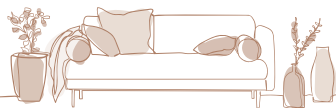
	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (經重列)
應收關聯方的貿易應收款項：			
最終控股公司	(i)	19,199	13,689
同系附屬公司	(i)	2,637	9,845
聯營公司	(i)	18,008	19,391
		39,844	42,925
應收關聯方的其他應收款項：			
科學城及當時聯屬公司	(i)	3,474	35,000

附註：

(i) 該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 本集團主要管理人員的酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
短期僱員福利	3,864	5,226
退休金計劃供款	48	81
付予主要管理人員之酬金總額	3,912	5,307



財務報表附註

於二零二四年六月三十日

14. 承擔

本集團於報告期末有以下資本承擔：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 在建工程	36,197	36,197
	36,197	36,197

15. 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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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

於期內，本集團已質押聯營公司港科的40%(二零二三年十二月三十一日：40%)股權，以確保授予港科一般銀行融資。董事認為，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，於初步確認時該等擔保的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大。

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，以符合本年度的呈列方式。

承董事會命
主席、首席執行官兼執行董事
林如海

香港，二零二四年八月三十日