



JAPAN KYOSEI GROUP COMPANY LIMITED 日本共生集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：627

中 期 報 告 2025



目錄

公司資料	2
釋義	3
管理層討論與分析	5
企業管治及其他資料	9
簡明綜合損益及其他全面收益表	13
簡明綜合財務狀況表	14
簡明綜合權益變動表	16
簡明綜合現金流量表	17
簡明綜合財務報表附註	18



董事會

執行董事

金子博博士(行政總裁)

非執行董事

鍾浩為先生

獨立非執行董事

黃忠全先生

鄧映心女士

夏詩韻女士

審核委員會

夏詩韻女士(主席)

黃忠全先生

鄧映心女士

薪酬委員會

黃忠全先生(主席)

金子博博士

鄧映心女士

提名委員會

黃忠全先生(主席)

金子博博士

夏詩韻女士

公司秘書

曾敬樂先生

授權代表

金子博博士

曾敬樂先生

核數師

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司

法律顧問

麥家榮律師行

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

交通銀行股份有限公司

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

主要營業地點

香港

中環

士丹利街66-72號

佳德商業大廈

11樓1104室

主要股份登記處

Cohort Limited

3rd Floor, Sofia House

48 Church Street

Hamilton HM 12

Bermuda

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司

香港北角

英皇道338號

華懋交易廣場2期

33樓3301-04室

上市資料

香港聯合交易所有限公司

普通股(股份代號: 627)

公司網址

www.jkgc.com.hk

投資者關係

電郵: cs@fullsun.com.hk

釋義

簡稱	釋義
董事會	董事會
本公司	日本共生集團有限公司
董事	本公司董事
本集團	本公司連同其不時的附屬公司
香港	香港特別行政區
港元	港元
上市規則	聯交所證券上市規則
標準守則	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
期間／期內	2025年1月1日至2025年6月30日
中國／中國內地	中華人民共和國，就本報告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
過往期間	2024年1月1日至2024年6月30日
目標物業	由目標附屬公司共同擁有位於日本東京成田市小菅，面積約為51,591.36平方米的若干空置及住宅物業
買方	River Moder Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司

簡稱	釋義
餘下物業	將由一間或多間目標附屬公司收購位於日本東京成田市小菅，面積約為16,726.08平方米的若干空置及住宅物業
人民幣	人民幣元
待售股份	賣方擁有目標公司的全部已發行股份
證券及期貨條例	香港法例第571章證券及期貨條例
股份	本公司普通股
聯交所	香港聯合交易所有限公司
美元	美元

註：

在本報告中，除非另有說明外，在中國註冊成立的公司的英文名稱翻譯僅供識別之用。

管理層討論與分析

本集團的主營業務仍集中於物業領域，涵蓋物業發展及物業投資。本集團業務範圍已進一步擴展至供應鏈領域，於中國境內銷售多種商品。截至2025年6月30日，本集團的開發項目、持作待售物業及投資組合主要位於湖南省長沙市。本集團截至2025年6月30日止六個月期間的財務表現摘要如下：

整體回顧

物業發展

期內，物業銷售收入約人民幣3,024,000元（過往期間：約人民幣60,295,000元）。

期內物業銷售收入僅來自湖南省，而過往期間則來自中國內地的浙江省、湖南省、福建省及廣東省。期內確認的銷售額較過往期間大幅下降95.0%，乃由於復甦速度不足的二、三線及以下城市的房地產市場持續收縮所致。

物業投資

期內，租金收入為約人民幣169,000元（過往期間：約人民幣417,000元）。租金收入主要來自長沙的商業投資物業。

於2025年6月30日，本集團投資物業組合的公允價值維持不變。

供應鏈業務

本集團憑藉其穩固的基礎，正策略性地運用其廣泛的物業網絡、市場經驗及核心專業知識，以發掘並落實新的增長機會。此策略舉措成功拓展業務至中國境內的供應鏈領域。此多元化佈局充分運用本集團對物業、倉儲設施及物流中心的直接掌控優勢，創造具協同效應之收入來源，於期內為本集團貢獻收益約人民幣30,000,000元。

營運開支

期內，銷售及分銷費用約人民幣652,000元（過往期間：約人民幣2,760,000元），按相關費用除以期內收入計算的費用收入比率為1.96%（過往期間：4.55%）。期內，行政開支約為人民幣7,180,000元（過往期間：約人民幣18,271,000元），按相關費用除以期內收入計算的費用收入比率為21.63%（過往期間：30.09%）。

融資成本

融資成本包括銀行及其他借貸利息及合約負債利息。期內融資成本約為人民幣9,384,000元（過往期間：約人民幣185,365,000元）。

所得稅開支

期內，所得稅開支約人民幣35,000元（過往期間：所得稅抵免約人民幣20,409,000元）。往年所得稅抵免主要由於確認上年度土地增值稅的超額撥備所致。

前景

在中國物業市場持續面臨不確定性的背景下，諸如美國關稅政策、內需疲弱及房地產行業流動資金緊絀等持續挑戰，使經營環境仍然高度動盪。市場持續經歷長期調整，為業界帶來前所未有的挑戰。在此背景下，2025年對本集團而言實屬極其艱難的一年。

本集團將啟動策略增長措施，把握市場動態變化，擴大長期價值創造。在中國物業市場的既有基礎上，我們將拓展地理版圖，積極把握廣州、深圳等主要城市的優質發展機遇，同時探索亞洲高潛力市場，包括日本及澳洲等地區。

儘管住宅開發仍為我們業務的核心支柱，但將透過加速投資現代化物流倉儲、配送中心及數據中心，策略性地豐富業務組合。此舉直接回應了電子商務、雲端運算及經濟數字化所驅動的快速轉型需求增長。

透過將我們業務組合與該等強勁的宏觀經濟趨勢相契合，我們不僅為企業奠定未來發展基礎，更將本集團定位為並非純粹物業建設商，更是推動區域經濟發展新篇章的關鍵基礎設施開發商。

管理層討論與分析

中期股息

董事會議決不宣派期內的中期股息(過往期間：無)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2025年6月30日，銀行結餘及現金約為人民幣3,480,000元(2024年12月31日：人民幣3,922,000元)，其主要以人民幣及港元計值。本集團其他借貸總額約為人民幣194,691,000元(2024年12月31日：人民幣193,860,000元)，並按固定或浮動利率計息及以人民幣及港元計值。於2025年6月30日，本集團其他借貸總額除以資產總值為5.51%(2024年12月31日：5.52%)。於2025年6月30日，按借貸總額(扣除銀行結餘及現金以及受限制銀行存款)除以本集團虧絀總額計算的淨資本負債比率為10.51%(2024年12月31日：10.48%)。

於2025年6月30日，本集團流動資產約為人民幣3,514,484,000元(2024年12月31日：人民幣3,494,570,000元)，而流動負債約為人民幣5,338,679,000元(2024年12月31日：人民幣5,312,324,000元)。本集團於2025年6月30日的負債淨額約為人民幣1,813,480,000元(2024年12月31日：人民幣1,806,734,000元)，增幅約為0.37%。

匯率波動風險

本集團的主要業務營運及投資位於中國內地及香港。於2025年6月30日，所有未償還貸款餘額以人民幣及港元計值。本集團面對人民幣、美元及港元的匯率波動風險，惟由於本集團認為其潛在匯率風險有限，故並未訂立任何工具對沖匯率風險。然而，本集團會密切注意匯率波動，並將採取適當行動以降低匯率風險。

資產抵押、其他承擔及訴訟

本集團的資產抵押、其他承擔及訴訟於本報告的簡明綜合財務報表附註21、22及25披露。

股本

於2025年1月1日及2025年6月30日，已發行股份數目均為1,420,673,262股。

重大收購及投資

期內，本集團並無重大收購及投資。

報告期後事項

本集團於報告期後並無發生任何重大期後事項。

員工及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團約有106名員工，包括董事。員工薪酬乃參考市場基準後釐定，符合業內同類職務的薪酬水平。員工因應個人表現酌情獲發年終花紅。本集團根據相關法律及法規提供福利。本集團於中國內地的員工為中國政府營運的國家管理退休福利計劃的成員，而香港員工乃香港強制性公積金計劃的成員。

本集團按照強制性公積金計劃條例，為所有合資格參與強制性公積金計劃(「**強積金計劃**」)的香港僱員設立界定供款退休福利計劃。本集團及其香港僱員各自須向強積金計劃作出供款，金額為僱員有關收入之5%，上限為每月1,500港元。

本集團在中國經營的附屬公司之僱員須參與由當地市政府運作的中央養老金計劃(「**中央養老金計劃**」)。根據有關規例，本集團內各公司應承擔的供款主要根據僱員基本薪金的百分比釐定，惟須受若干上限所規限。期內及過往期間，中央養老金計劃的適用百分比列示如下：

	百分比
養老金保險	12.0-20.0%
醫療保險	5.2-10.5%
失業保險	0.32-1.5%
住房公積金	5.0-12.0%

本集團對強積金計劃及中央養老金計劃作出的供款，均立即全數歸僱員所有。於期內及過往期間，本集團並無沒收供款，亦無動用有關被沒收供款來減少日後供款。於2024年12月31日及2025年6月30日，並無任何被沒收供款可供本集團用於降低對強積金計劃及中央養老金計劃的現有供款水平。

企業管治及其他資料

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2025年6月30日，下列董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人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)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

(I) 於相聯法團普通股的權益

董事／主要行政人員姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	所持股份數目(附註1)	佔相聯法團股權的概約百分比
金子博博士	Grateful Heart Inc.	實益擁有人	3(L)	30%

附註：

- 1. (L)指股份／相關股份的好倉。
- 2. 994,019,402股股份由Grateful Heart Inc.擁有，Grateful Heart Inc.由執行董事金子博博士擁有部分權益。

主要股東及其他人士於本公司證券的權益

於2025年6月30日，下列人士（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XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或已列入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的主要股東登記冊的權益或淡倉，或以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

名稱	身份	總計 (附註1)	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
柳瀨健一先生(附註3)	於受控制法團的權益	994,019,402(L)	69.97%(附註2)
Grateful Heart Inc.(附註3)	於受控制法團的權益	994,019,402(L)	69.97%(附註2)
順安證券資產管理有限公司 (附註3)	投資管理人	994,019,402(L)	69.97%(附註2)
順安基金開放式基金型公司－ 順安機遇1號基金(附註3)	於受控制法團的權益	994,019,402(L)	69.97%(附註2)
進邦投資有限公司(附註3)	實益擁有人	994,019,402(L)	69.97%(附註2)

附註：

- (L)指股份／相關股份的好倉。
- 於2025年6月30日已發行股份總數1,420,673,362股用作計算概約百分比。
- 進邦投資有限公司實益擁有994,019,402股股份。進邦投資有限公司由順安基金開放式基金型公司－順安機遇1號基金全資擁有。順安基金開放式基金型公司－順安機遇1號基金為在香港註冊成立的可變股本開放式基金公司順安基金開放式基金型公司的子基金。順安證券資產管理有限公司為順安基金開放式基金型公司－順安機遇1號基金的投資管理人。Grateful Heart Inc.為順安基金開放式基金型公司－順安機遇1號基金的投資者，其於本報告日期的投資佔順安基金開放式基金型公司－順安機遇1號基金總投資金額的100%。Grateful Heart Inc.由柳瀨健一先生擁有70%權益，故此柳瀨健一先生被視為於Grateful Heart Inc.持有相同數目的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2025年6月30日，本公司並不知悉於股份或本公司相關股份中，擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊的任何其他相關權益或淡倉。

購股權計劃

獲本公司於2017年12月1日採納的購股權計劃(「計劃」)詳情載於本公司日期為2017年10月27日的通函附錄九法定及一般資料「H.購股權計劃」一段。

於2024年12月31日、2025年6月30日及本中期報告日期，根據計劃可供授出之購股權總數為11,236,749份。

自採納購股權計劃以來及期內，本公司概無授出、行使、取消任何購股權，亦無任何購股權失效。且於2025年6月30日及於本中期報告日期，購股權計劃下並無未行使的購股權。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)現由三名獨立非執行董事組成，夏詩韻女士(審核委員會主席)、黃忠全先生及鄧映心女士。審核委員會的主要職責為檢察、檢討及監督本公司財務匯報程序、財務匯報、風險管理及內部監控系統。審核委員會已審閱本集團期內之未經審核中期業績。

企業管治

除下文所披露者外，本集團已於期內一直遵守上市規則附錄C1所載守則條文(「企業管治守則」)及(倘適用)企業管治守則的適用建議最佳常規。

根據企業管治守則之守則條文C.2.1，主席及行政總裁之角色應分開及不應由同一人士擔任。

本公司自2023年11月30日起並無特定「主席」職位。本公司主席及行政總裁的職務現時由本公司執行董事兼行政總裁金子博博士負責。由於所有重大決定必須經董事會成員磋商後作出，而董事會三名獨立非執行董事提供獨立見解，故董事會認為已有足夠保障確保董事會內之權力保持適當平衡。董事會亦會就遵守企業管治守則和維持本公司高水平的企業管治常規繼續檢討和監察本公司的實務常規。

除上文所披露者外，本公司已於期內一直遵守企業管治守則所有守則條文及(倘適用)企業管治守則的適用建議最佳常規。本公司將繼續檢討及提升其企業管治常規，以確保符合企業管治守則。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事已確認，於期內彼等一直遵守標準守則所載規定標準。

更新董事資料

於期內及截至本中期報告日期，董事的資料並無出現根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的任何變動。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2025年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
日本共生集團有限公司
金子博博士
執行董事兼行政總裁
香港，2025年8月29日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止6個月

本公司董事會宣佈本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績，連同過往期間的比較數字：

	附註	截至6月30日止6個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3		
客戶合約		33,024	60,295
租賃		169	417
總收入		33,193	60,712
銷售成本		(32,325)	(124,493)
毛利／(毛損)		868	(63,781)
其他收入	6	33	274
其他收益及虧損淨額	6	3,220	(6,279)
銷售及分銷費用		(652)	(2,760)
行政開支		(7,180)	(18,271)
減值虧損	5	–	(51,889)
其他費用		(1)	(35)
出售一間附屬公司的虧損	20	–	(4,315)
融資成本	7	(9,384)	(185,365)
分佔一間聯營公司業績		(301)	–
除稅前虧損		(13,397)	(332,421)
所得稅(開支)／抵免	8	(35)	20,409
期內虧損	9	(13,432)	(312,012)
其他全面收益／(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		6,686	(5,188)
期內全面開支總額		(6,746)	(317,200)
以下各項應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(12,726)	(302,399)
非控股權益		(706)	(9,613)
		(13,432)	(312,012)
以下各項應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		(6,040)	(307,587)
非控股權益		(706)	(9,613)
		(6,746)	(317,200)
每股虧損			
— 基本(人民幣分)	11	(0.90)	(21.29)
— 攤薄(人民幣分)	11	(0.90)	(21.29)

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		287	290
於一間聯營公司的權益	12	9,939	10,241
於一間合營企業的權益	13	-	-
投資物業	14	7,100	7,100
指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具		500	500
遞延稅項資產		225	225
		18,051	18,356
流動資產			
發展中物業／待售物業	15	382,405	384,662
應收款項以及預付款項	16	3,094,055	3,071,647
預付所得稅		34,012	33,807
受限制銀行存款		532	532
銀行結餘及現金		3,480	3,922
		3,514,484	3,494,570
流動負債			
應付款項及應計費用	17	4,921,496	4,898,797
合約負債		38,465	35,675
應付所得稅		184,027	183,992
借貸－於一年內到期	18	194,691	193,860
		5,338,679	5,312,324
流動負債淨值		(1,824,195)	(1,817,754)
資產總值減流動負債		(1,806,144)	(1,799,398)

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	19	12,924	12,924
儲備		(1,892,261)	(1,886,221)
本公司擁有人應佔虧絀		(1,879,337)	(1,873,297)
非控股權益		65,857	66,563
虧絀總額		(1,813,480)	(1,806,734)
非流動負債			
遞延稅項負債		7,336	7,336
		(1,806,144)	(1,799,398)

第18頁至第34頁之簡明綜合財務報表由本公司董事於2025年8月29日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

金子博博士
董事

鍾浩為先生
董事

簡明綜合權益變動表

截至2025年6月30日止6個月

	本公司擁有人應佔											總計 非控股權益	總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 (附註i)	重估儲備 人民幣千元	換算儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註ii)	注資 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註iii)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2024年1月1日(經審核)	12,924	227,657	95,066	308	90,859	-	-	837,044	154,072	(2,431,232)	(1,013,302)	300,524	(712,778)
已付非控股權益股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,000)	(33,000)
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(302,399)	(302,399)	(9,613)	(312,012)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(5,188)	-	-	-	-	-	(5,188)	-	(5,188)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(5,188)	-	-	-	-	(302,399)	(307,587)	(9,613)	(317,200)
於2024年6月30日(未經審核)	12,924	227,657	95,066	308	85,671	-	-	837,044	154,072	(2,733,631)	(1,320,889)	257,916	(1,062,973)
於2025年1月1日(經審核)	12,924	227,657	95,066	308	82,754	2,108	(1,869)	837,194	104,059	(3,233,498)	(1,873,297)	66,563	(1,806,734)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,726)	(12,726)	(706)	(13,432)
期內其他全面收益	-	-	-	-	6,686	-	-	-	-	-	6,686	-	6,686
期內全面開支總額	-	-	-	-	6,686	-	-	-	-	(12,726)	(6,040)	(706)	(6,746)
於2025年6月30日(未經審核)	12,924	227,657	95,066	308	89,440	2,108	(1,869)	837,194	104,059	(3,246,224)	(1,879,337)	65,857	(1,813,480)

附註：

- 股本削減產生的進賬額約112,517,000港元(相等於約人民幣95,066,000元)已計入本公司資本儲備。
- 本集團的合併儲備指已付代價超出所收購受共同控制附屬公司股本總面值的差額。
- 根據於中華人民共和國(「中國」)成立的所有附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須將除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備須於向權益持有人分派股息之前作出。法定儲備可用以彌補過往年度的虧損、擴充現有經營業務或轉換為該等附屬公司的額外資本。

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止6個月

	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
營運資金變動前之經營現金流量	(7,068)	(27,938)
發展中物業／待售物業減少	2,257	2,954
應收賬款及其他應收款項增加	(29,606)	(60,930)
應付賬款及其他應付款項以及應計費用增加	30,507	71,382
合約負債增加	2,790	4,400
(已支付)／已退回所得稅	(205)	15,195
經營活動(所用)／所得現金淨額	(1,325)	5,063
投資活動		
已收利息	7	108
出售物業、廠房及設備所得款項	-	74
出售一間附屬公司現金流量淨額(附註20)	-	459
增加受限制銀行存款	-	(497)
投資活動所得現金淨額	7	144
融資活動		
非控股權益注資	-	5
償還借貸	-	(91)
已付利息	-	(9)
增加借貸	889	761
融資活動所得現金淨額	889	666
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(429)	5,873
於期初之現金及現金等值項目	3,922	44,011
外幣匯率變動之影響	(13)	609
	3,480	50,493
於期末的現金及現金等值項目， 指於簡明綜合財務狀況表呈列的銀行結餘及現金	3,480	50,493

截至2025年6月30日止6個月

1. 編製基準

截至2025年6月30日止6個月的本簡明綜合中期財務資料乃按照香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告編製。中期報告並不載有一般載入年度財務報告的所有類別附註。因此，本報告應連同截至2024年12月31日止年度的年度報告及本公司於中期報告期間刊發的任何公告一併閱讀。

持續經營基礎

於截至2025年6月30日止期間，本集團錄得虧損淨額約人民幣1,340萬元。於2025年6月30日，本公司擁有人應佔本集團總虧絀約為人民幣18.793億元，其流動負債較其流動資產超出約人民幣18.242億元。同日，本集團的總借貸約為人民幣1.947億元，其中約人民幣1.515億元以總賬面值約人民幣2.954億元的本集團發展中物業及待售物業作抵押。於2025年6月30日，本集團非受限制現金及現金等價物總額約為人民幣350萬元。

於2025年6月30日，本集團無法按預定還款期償還本金總計約人民幣1.515億元的借貸及相關應付利息約人民幣3,710萬元(「違約借貸」)。因此，違約借貸的全部未償還本金及應付利息金額約人民幣1.886億元將於該等貸款人要求時立即償還。

本公司管理層已制定計劃及措施以改善本集團的流動資金狀況及財務狀況。簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等計劃及措施的成效，而該等計劃及措施受多重不確定因素影響，其中包括：(a)本集團能否從新業務機遇產生經營現金流量的能力；及(b)本集團能否與貸款人成功磋商取得新貸款／或續期貸款；及(c)能否進一步控制行政成本。

董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在2025年6月30日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事相信以持續經營業務基準編製簡明綜合財務報表乃屬恰當。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，屆時會作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出撥備，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。該等調整的影響尚未在該等簡明綜合財務報表內反映。

截至2025年6月30日止6個月

2. 重大會計政策

簡明綜合財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干按公允價值計入其他全面收益的金融資產則按公允價值計量。

應用香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列香港財務報告準則修訂本，有關準則修訂本於2025年1月1日或之後開始就編製本集團簡明綜合財務資料的年度期間強制生效：

香港會計準則第21號(修訂本) 匯率變動影響－缺乏可兌換性

於本中期期間應用香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或本簡明綜合財務資料所載之披露並無重大影響。

本集團並無應用任何於本會計期間已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

3. 收入
客戶合約收入明細

	截至6月30日止6個月 (未經審核)	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貨品種類		
銷售已竣工物業	3,024	60,295
銷售商品	30,000	—
地理市場		
中華人民共和國(「中國」)	33,024	60,295
收入確認時間		
於某一時間點	33,024	60,295

截至2025年6月30日止6個月

3. 收入(續)**客戶合約收入明細(續)**

以下為與客戶合約收入及分部資料所披露金額之對賬：

截至2025年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	供應鏈業務 人民幣千元	綜合總計 人民幣千元
銷售已竣工物業	3,024	-	-	3,024
銷售商品	-	-	30,000	30,000
客戶合約收入及總收入	3,024	-	30,000	33,024
租賃	-	169	-	169
總收入	3,024	169	30,000	33,193

截至2024年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	綜合總計 人民幣千元
銷售已竣工物業	60,295	-	60,295
客戶合約收入及總收入	60,295	-	60,295
租賃	-	417	417
總收入	60,295	417	60,712

4. 分部資料

以下為按可報告分部劃分本集團的收入及業績分析：

截至2025年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	供應鏈業務 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部收入(外界)	3,024	169	30,000	33,193
分部溢利／(虧損)	(2,277)	129	141	(2,007)
融資成本				(9,384)
銀行利息收入				7
匯兌收益淨額				3,220
分佔一間聯營公司業績				(301)
未分配開支				(4,932)
除稅前虧損				(13,397)

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止6個月

4. 分部資料(續)

以下為按可報告分部劃分本集團的收入及業績分析：(續)

截至2024年6月30日止6個月(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部收入(外界)	60,295	417	60,712
分部虧損	(76,100)	(5,035)	(81,135)
減值虧損			(51,889)
融資成本			(185,365)
銀行利息收入			108
匯兌虧損淨額			(6,293)
出售一間附屬公司的虧損			(4,315)
未分配開支			(3,532)
除稅前虧損			(332,421)

以下為按可報告分部劃分本集團的資產及負債分析：

分部資產

於2025年6月30日(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	供應鏈業務 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部資產	1,008,939	7,119	30,000	1,046,058
未分配				2,486,477
綜合資產總值				3,532,535

於2024年12月31日(經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部資產	1,011,323	7,113	1,018,436
未分配			2,494,490
綜合資產總值			3,512,926

截至2025年6月30日止6個月

4. 分部資料(續)

以下為按可報告分部劃分本集團的資產及負債分析：(續)

分部負債

於2025年6月30日(未經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	供應鏈業務 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部負債	1,229,251	167	29,894	1,259,312
未分配				4,086,703
綜合負債總額				5,346,015

於2024年12月31日(經審核)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部負債	1,231,563	167	1,231,730
未分配			4,087,930
綜合負債總額			5,319,660

5. 減值虧損

截至6月30日止6個月

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
應收一間前附屬公司款項	—	31,489
應收非控股權益款項	—	20,400
	—	51,889

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止6個月

6. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入：		
短暫租賃待售已竣工物業所得租金收入	—	116
銀行存款利息收入	7	108
其他	26	50
	33	274
其他收益及虧損淨額：		
出售物業、廠房及設備之收益	—	14
匯兌收益／(虧損)淨額	3,220	(6,293)
	3,220	(6,279)

7. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項之利息		
— 銀行及其他貸款	9,384	180,798
— 合約負債	—	4,567
	9,384	185,365

截至2025年6月30日止6個月

8. 所得稅開支／(抵免)

	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項開支／(抵免)：		
中國企業所得稅(「 企業所得稅 」)	35	2,497
土地增值稅(「 土地增值稅 」)	—	(22,821)
	35	(20,324)
遞延稅項抵免	—	(85)
	35	(20,409)

由於在本期間及過往期間香港附屬公司產生稅項虧損，故並無於簡明綜合財務資料計提香港利得稅撥備。

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

土地增值稅撥備按有關中國稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅已就增值額按累進稅率範圍計提撥備，附帶若干可准許豁免及減免。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止6個月

9. 期內虧損

	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損乃經扣除／(計入)下列各項後達致：		
計入銷售成本的待售物業成本	2,605	124,471
計入銷售成本的銷售商品成本	29,700	—
計入銷售成本的發展中物業／待售物業的減值虧損	—	58,425
出售物業、廠房及設備的收益	—	(14)
物業、廠房及設備折舊	4	997
使用權資產折舊	—	340
投資物業租金收入總額	(169)	(417)
減：就於期內產生租金收入的投資物業計入直接營運開支	20	22
	(149)	(395)
員工成本		
員工薪金及津貼	2,882	7,427
退休福利供款	198	554
員工成本總額(不包括董事酬金)	3,080	7,981

10. 股息

截至2025年及2024年6月30日止6個月，概無向本公司股東支付或建議任何股息，自報告期末以來亦無建議任何股息。

截至2025年6月30日止6個月

11. 每股虧損

計算本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃以下列數據為基準：

虧損數字計算如下：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
就每股基本虧損而言的本公司擁有人應佔期內虧損	(12,726)	(302,399)

股份數目：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
就每股基本虧損而言之普通股加權平均數	1,420,673,262	1,420,673,262

截至2025年及2024年6月30日止6個月，每股攤薄虧損等於每股基本虧損，由於期內並無已發行攤薄潛在普通股。

截至2025年6月30日止6個月

12. 於一間聯營公司的權益

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分佔資產淨額	9,939	10,241

13. 於一間合營企業的權益

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資成本，非上市	1,275	1,275
應佔收購後業績	(1,275)	(1,275)
	-	-

截至2025年6月30日止6個月

14. 投資物業

	投資物業 人民幣千元
按公允價值列賬	
於2024年12月31日(經審核)及2025年6月30日(未經審核)	7,100

本集團所有根據經營租賃持有以賺取租金或計劃於日後賺取租金或作資本增值用途之物業權益採用公允價值模式計量，並分類及入賬列為投資物業。

投資物業位於中國。

15. 發展中物業／待售物業

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	122,660	122,660
待售物業	259,745	262,002
	382,405	384,662

16. 應收款項及預付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款及其他應收款項以及預付款項(附註a)	3,086,957	3,064,427
已付可退還按金	—	28
向供應商的預付款項	5,889	5,990
預繳其他稅項	1,209	1,203
	3,094,055	3,071,647

附註：

- a. 客戶合約應收賬款約為人民幣30,000,000元(2024年：無)。其他應收款項及預付款項包括應收關聯公司款項約人民幣4,000元(2024年：人民幣5,000元)、應收前關聯公司款項約人民幣160,000元(2024年：無)以及集團重組產生應收前附屬公司款項約人民幣3,040,547,000元(2024年：約人民幣3,047,745,000元)。所有款項概無抵押、免息及須按需求時償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止6個月

16. 應收款項及預付款項(續)

以下為於各報告期末按交付日期呈列的應收賬款賬齡分析。

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	30,000	—
	30,000	—

17. 應付款項及應計費用

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款及其他應付款項以及應計費用(附註a)	3,679,990	3,661,098
應付保留金	1,062	1,062
應付利息	50,662	41,285
其他應付稅項	189,755	178,552
收購一間附屬公司的應付代價	82,658	82,658
已收訂金	1,354	1,453
應計建築成本	163,609	180,283
訴訟撥備	89,021	89,021
稅項附加費撥備	63,610	63,610
財務擔保撥備	599,775	599,775
	4,921,496	4,898,797

附註：

- a. 應付供應商款項約人民幣29,743,000元(2024年：人民幣43,000元)。其他應付款項及應計費用分別包括應付前附屬公司款項人民幣3,123,068,000元(2024年：人民幣3,140,253,000元)、應付前關聯公司款項人民幣384,477,000元(2024年：人民幣384,604,000元)、應付關聯公司款項人民幣14,149,000元(2024年：人民幣10,080,000元)及應付一間聯營公司款項人民幣5,403,000元(2024年：人民幣3,363,000元)。該等款項概無抵押、免息及須按需求時償還。

截至2025年6月30日止6個月

17. 應付款項及應計費用(續)

以下為於報告期末按發票日期呈列的本集團應付賬款賬齡分析。

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	29,700	—
61至180日	—	—
181至365日	—	—
超過一年	43	43
	29,743	43

18. 借貸

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他貸款	194,691	193,860
不含按要求償還條款的借貸賬面值且須於下列期間償還： 即時或按要求或須於一年內償還	153,823	152,992
包含按要求償還條款的借貸賬面值(流動負債項下所示)， 且須於下列期間償還： 即時或按要求或須於一年內償還	40,868	40,868
減：列為流動負債於一年內到期／按要求還款之款項	194,691 (194,691)	193,860 (193,860)
於一年後到期款項	—	—

截至2025年6月30日止6個月，本集團籌集的新借貸約人民幣889,000元(截至2024年6月30日止6個月：人民幣761,000元)，且並無償還借貸(截至2024年6月30日止6個月：已償還借貸約人民幣91,000元)。

本集團資產抵押詳情載於附註21。

截至2025年6月30日止6個月

19. 股本

	股份數目	金額 千港元	等值金額 人民幣千元
每股面值0.01港元之普通股			
法定：			
於2024年12月31日及2025年6月30日	50,000,000,000	500,000	423,381
已發行及繳足：			
於2024年12月31日及2025年6月30日	1,420,673,262	14,207	12,924

20. 出售一間附屬公司

於2024年5月21日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售湖南亞太美立方投資置業有限公司（「湖南亞太」）的股權，代價約人民幣500,000元。出售一事已於2024年5月21日完成。出售一事完成後，湖南亞太不再為本集團間接全資附屬公司，錄得出售虧損約人民幣4,315,000元。

湖南亞太於出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
待售物業	81,100
其他應收款項以及預付款項	5,769
預付稅項	2,262
受限制銀行存款	5
銀行結餘及現金	41
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(80,646)
合約負債	(3,248)
遞延稅項負債	(468)
獲終止確認資產淨值	4,815
出售湖南亞太的虧損：	
現金代價	500
湖南亞太獲終止確認資產淨值	(4,815)
出售湖南亞太虧損	(4,315)
出售湖南亞太的現金流入淨值：	
現金代價	500
減：獲終止確認銀行結餘及現金	(41)
	459

截至2025年6月30日止6個月

21. 資產抵押

下列資產於各報告期末抵押作為本集團獲授若干銀行及其他融資以及本集團客戶獲授按揭貸款之擔保。

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	122,660	122,660
待售物業	172,781	172,781
	295,441	295,441

此外，本集團附屬公司若干股份已就本集團獲授的若干借貸作抵押。

22. 其他承擔

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於簡明綜合財務資料已訂約但未撥備之物業發展之承擔	1,373	1,373

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止6個月

23. 關聯方結餘及交易

- (a) 截至2025年及2024年6月30日止六個月，下列各方被識別為與本集團有交易結餘之本集團關聯方，彼等各自的關係載列如下：

關聯方姓名／名稱	關係
柳瀨健一先生	自2023年7月26日起為控股股東
共生バンク株式会社	由柳瀨健一先生控制
潘浩然先生	前最終控股股東、前執行董事及前行政總裁， 彼於2023年7月26日辭任
潘偉明先生	前最終控股股東及於2019年9月7日辭任的前董事， 並為潘浩然先生的親屬
陳偉紅女士	潘偉明先生的配偶
福建六建集團有限公司(「福建六建」)	潘偉明先生為前控股股東
福晟集團	潘偉明先生為前控股股東
長沙福晟物業有限公司(「長沙福晟」)	潘偉明先生為前控股股東
福建福晟集團有限公司(「福建福晟集團」)	潘偉明先生為前控股股東

- (b) 除簡明綜合財務報表其他章節披露者外，於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團與關聯方並無重大結餘。
- (c) 截至2025年及2024年6月30日止六個月，本集團與其關聯方並無進行任何重大交易。
- (d) 身為本集團五名最高薪僱員之主要管理層人員酬金如下：

	截至6月30日止6個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及津貼	1,533	1,914
與表現掛鉤之花紅	114	170
退休福利供款	21	22
	1,668	2,106

截至2025年6月30日止6個月

24. 金融工具之公允價值計量

下表載列有關如何釐定公允價值(尤其是所用估值技術及輸入數據)及根據公允價值計量所用輸入數據之可觀察程度將公允價值計量分類至所屬公允價值層級(第一至三級)之資料。

- 第一級公允價值計量乃自相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)得出。
- 第二級公允價值計量乃自第一級所包括報價以外之直接(即價格)或間接(即源自價格)可觀察資產或負債輸入數據得出。
- 第三級公允價值計量乃自包括並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術得出。

	於以下日期之公允價值		公允價值 層級	估值技術及主要輸入數據
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)		
指定按公允價值計入 其他全面收益的股本工具	500	500	第三級	貼現現金流量—未來現金流量乃根據預期回報及合約投資成本估算，並按反映不同房地產項目的內部收益率貼現。(附註1)

本集團並非按經常性基準以公允價值計量之其他金融資產及金融負債之公允價值

附註：

- 重大不可觀察輸入數據為貼現率，倘貼現率增加，則公允價值將減少，反之亦然。
- 終止綜合入賬附屬公司的待售物業代表了於終止綜合入賬附屬公司的權益之大部分公允價值。待售物業的市場價格之重大不可觀察輸入數據為類似物業的市場可觀察交易之市場價格，當中的每平方米價格已調整以反映相關物業的位置及其他個別因素，例如樓層、交易時間及物業面積等。倘待售物業的市場價格上升，則公允價值將增加，反之亦然。

董事認為於簡明綜合財務報表確認之金融資產及金融負債賬面值與其公允價值相若。

本集團管理層採用貼現現金流量分析估計按攤銷成本計量之其他金融資產及金融負債之公允價值。

25. 訴訟

本集團牽涉日常業務中產生的多宗法律訴訟及其他法律程序。當管理層根據管理層的判斷及法律意見能可靠估計訴訟結果時，則就本集團可能因該等索償產生的損失作出撥備。當法律訴訟的結果不能可靠估計或當管理層認為不大可能會有資源流出時，則不就尚未了結的訴訟作出撥備。

26. 報告期後事項

報告日期後及截至本簡明綜合財務報表日期，本集團並無發生任何重大期後事項。