

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦無發表聲明，並明確表示概不會就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JAPAN KYOSEI GROUP COMPANY LIMITED

日本共生集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00627)

截至2023年12月31日止年度的 全年業績公告

集團財務摘要

截至2023年12月31日止年度：

- 收入約為人民幣248,399,000元(2022年：人民幣1,793,763,000元)；
- 日本共生集團有限公司(「本公司」)擁有人應佔虧損約為人民幣489,482,000元(2022年：虧損人民幣663,554,000元)；
- 本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣71.67分(2022年(重列)：每股基本及攤薄虧損人民幣583.84分)；及
- 本公司董事(「董事」)會(「董事會」)不建議派付任何末期股息。

董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「年內」)的綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4		
客戶合約		247,785	1,793,263
租賃		614	500
		<u>248,399</u>	<u>1,793,763</u>
總收入		248,399	1,793,763
銷售成本		(483,252)	(2,093,759)
		<u>(483,252)</u>	<u>(2,093,759)</u>
毛損		(234,853)	(299,996)
其他收入		4,538	10,462
其他收益及虧損淨額		(5,998)	(83,194)
銷售及分銷費用		(38,640)	(42,822)
行政開支		(46,065)	(55,610)
投資物業的公允價值變動	11	(79,390)	(36,881)
取消合併附屬公司權益的公允價值變動		-	(13,397)
減值虧損(扣除撥回)	6	(607,950)	(283,578)
其他費用		(3,223)	(722)
出售一間附屬公司收益	16	108,161	-
取消合併附屬公司的(虧損)/收益	17(A)(B)	(69,099)	263,251
集團重組收益	18	788,983	-
融資成本		(492,057)	(136,954)
		<u>(492,057)</u>	<u>(136,954)</u>
除稅前虧損		(675,593)	(679,441)
所得稅開支	7	(11,155)	(53,397)
		<u>(11,155)</u>	<u>(53,397)</u>
年內虧損	8	(686,748)	(732,838)
		<u>(686,748)</u>	<u>(732,838)</u>

	2023年	2022年
附註	人民幣千元	人民幣千元
其他全面(開支)／收益		
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>		
換算海外業務產生的匯兌差額	24,969	3,716
取消合併／出售附屬公司時解除換算儲備	-	8,110
因集團重組解除換算儲備	<u>(29,220)</u>	<u>-</u>
年內其他全面(開支)／收益	<u>(4,251)</u>	<u>11,826</u>
年內全面開支總額	<u>(690,999)</u>	<u>(721,012)</u>
下列各項應佔年內虧損：		
本公司擁有人	(489,482)	(663,554)
非控股權益	<u>(197,266)</u>	<u>(69,284)</u>
	<u>(686,748)</u>	<u>(732,838)</u>
以下各項應佔全面開支總額：		
本公司擁有人	(493,733)	(651,728)
非控股權益	<u>(197,266)</u>	<u>(69,284)</u>
	<u>(690,999)</u>	<u>(721,012)</u>
每股虧損		
		(重列)
—基本(人民幣分)	10	<u>(71.67)</u>
—攤薄(人民幣分)	10	<u>(71.67)</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

		2023年 12月31日 附註 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		18,893	21,481
使用權資產		20,151	20,831
投資物業	11	578,100	657,490
於一間合營企業的權益		-	-
指定按公允價值計入其他全面收益(「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		3,258	131,844
		<u>620,902</u>	<u>832,146</u>
流動資產			
發展中物業／待售物業	12	2,292,864	5,901,290
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	13	3,377,647	1,036,054
應收非控股股東款項		240,522	284,362
預付所得稅		67,899	177,684
受限制銀行存款		1,045	10,448
銀行結餘及現金		44,011	183,449
		<u>6,023,988</u>	<u>7,593,287</u>
於取消合併附屬公司的權益	18	-	22,714
		<u>6,023,988</u>	<u>7,616,001</u>

		2023年 12月31日 附註 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	14	4,974,843	3,088,388
合約負債		317,519	1,722,401
應付非控股股東款項		179	-
應付所得稅		240,616	410,563
借貸—於一年內到期	15	<u>1,657,501</u>	<u>2,695,270</u>
		<u>7,190,658</u>	<u>7,916,622</u>
流動負債淨值		<u>(1,166,670)</u>	<u>(300,621)</u>
資產總值減流動負債		<u>(545,768)</u>	<u>531,525</u>
資本及儲備			
股本	19	12,924	96,031
儲備		<u>(1,026,226)</u>	<u>(769,276)</u>
本公司擁有人應佔虧拙		<u>(1,013,302)</u>	<u>(673,245)</u>
非控股權益		<u>300,524</u>	<u>900,579</u>
(虧拙)／權益總額		<u>(712,778)</u>	<u>227,334</u>
非流動負債			
借貸—於一年後到期	15	-	8,844
遞延稅項負債		<u>167,010</u>	<u>295,347</u>
		<u>167,010</u>	<u>304,191</u>
		<u>(545,768)</u>	<u>531,525</u>

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為有限公司，其股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。主要營業地點為香港中環士丹利街66至72號佳德商業大廈11樓1104室。本公司的主要業務為投資控股，而其附屬公司及合營企業主要從事物業發展及物業投資業務。

集團重組(定義見附註2)前，本公司的直接及最終控股公司為通達企業有限公司(「通達」)，該公司為於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)成立的有限公司，由潘偉明先生全資擁有。於2019年9月9日，本公司獲潘偉明先生知會，作為家族繼任計劃的一部份，彼以饋贈方式及零金錢代價轉讓(i)通達全部已發行股份予潘偉明先生的兒子潘浩然先生；及(ii)由潘偉明先生直接持有本公司每股面值0.01港元的1,080,000股普通股予通達(「通達轉讓」)。通達轉讓完成後，潘浩然先生成為本公司當時最終控股股東，透過通達間接持有全部已發行股份約56.45%。

作為集團重組的一部分，本公司已於2023年7月17日完成股份合併及股本削減。於2023年7月26日後，本公司向進邦投資有限公司(「進邦」)發行994,019,402股普通股以及向若干承配人發行313,000,000股普通股。持有本公司69.97%普通股的進邦自2023年7月26日起成為本公司直接及最終控股公司。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)(其亦為本公司的功能貨幣)呈列。

2. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章之披露規定編製。綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業及按公允價值計入其他全面收益的若干金融資產(按公允價值列賬)除外。

持續經營基礎

於截至2023年12月31日止年度，本集團錄得虧損淨額約人民幣6.87億元。於2023年12月31日，本公司擁有人應佔本集團總虧絀約為人民幣10.13億元，其流動負債較其流動資產超出約人民幣11.67億元。同日，本集團的總借貸約為人民幣16.58億元均分類為流動負債，其中約人民幣16.14億元以總賬面值約人民幣20.12億元的本集團物業、廠房及設備、發展中物業、待售物業以及投資物業作抵押。於2023年12月31日，本集團非受限制現金及現金等價物總額約為人民幣4,400萬元。

於2023年12月31日，本集團無法按預定還款期償還數名貸款人本金額總計約人民幣16.14億元的借貸及相關應付利息約人民幣9.96億元(「違約借貸」)。該等未償還款項統稱「違約事件」。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26.1億元將於該等貸款人要求時立即償還。除違約貸款外，本金總額約人民幣4,400萬元的其他借貸連同相關應付利息約人民幣1,000萬元亦須於一年內或要求時立即償還。

集團重組於2023年7月26日完成，其中包括一系列股權交易：(i)股份合併；(ii)股本削減；(iii)向新投資者發行股份；及(iv)向特定實體(「計劃公司」)轉讓若干附屬公司的股權，以換取解除本公司的債務、解除本公司和若干附屬公司就數筆違約借貸以抵押品提供者及擔保人身份承擔的責任以及撤銷違約借貸其中一名貸款人提出的清盤呈請。儘管集團重組基本上已減輕本集團即時的財困，但上文所述本集團餘下的借貸及應付利息連同本集團現時年結的財務狀況及該年度的經營業績顯示本集團仍存有持續經營的多項不確定因素。此外，集團重組後，本集團與其前附屬公司之間仍有餘額未結付。因此，於2023年12月31日，本集團應付前附屬公司的金額約人民幣31.21億元(附註14(a))須於前附屬公司及計劃公司要求時即時到期償還。

該等情況連同下文所述其他事宜顯示存有重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

截至綜合財務報表批准日期，本集團尚未償還違約借貸的任何本金及應付利息、其他銀行及其他借貸及應付前附屬公司款項。

管理層考慮到高額利息及預期產生的再融資成本，預期本集團截至2024年12月31日止年度的經營業績在此等情況下或受嚴重影響。

上述狀況顯示存在多項重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。鑒於上述情況，本公司管理層在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的融資來源。管理層已經或將採取若干計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力及改善其現金流量，當中包括但不限於以下各項：

- a. 本集團將持續竭力說服違約借貸的貸款人不對本集團(作為借款方或擔保方)採取任何行動，以要求本集團立即償還有關借貸的本金及應付利息；
- b. 本集團亦正尋求其他潛在投資者，彼等有興趣共同發展或收購本集團的物業發展項目及投資物業；
- c. 本集團將就合適的解決方案與計劃公司密切聯繫，以盡可能減低對本集團流動資金影響的方式償還欠負計劃附屬公司的結餘，方式包括但不限於抵銷安排以及分期償還結餘；及
- d. 本集團已實施措施控制行政成本及降低資本開支；現正向新投資者尋求其他替代融資方案，為結付其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測(「現金流量預測」)，該預測涵蓋期間為由2023年12月31日起不少於十二個月。董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在2023年12月31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綜合財務報表乃屬恰當。

儘管存在上述情況，管理層能否達成其上述計劃及措施仍存在多項重大不確定性。本集團能否持續經營業務將取決於以下情況：

- a. 與違約借貸的貸款人及計劃公司的磋商結果，以於本集團能夠獲得額外新資金來源並重組現有借貸前不會行使要求本集團立即償還有關借貸的本金及應付利息以及應付前附屬公司款項的權利；
- b. 及時地從本集團正與之積極磋商的銀行及金融機構獲取新融資，以為其現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境及政策調整的改善力度；(2)貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3)本集團持續遵守該等條款及條件的能力；
- c. 加快建設以及預售及銷售其發展中物業，其中須滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售；及
- d. 本集團產生經營現金流量及獲得額外融資來源(上述來源除外)以滿足本集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

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綜合財務報表內反映。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則，其於2023年1月1日或之後開始的年度期間強制生效，用以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約及相關修訂
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第17號(修訂本)	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號比較資料
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—支柱二規則範本

因應用香港會計師公會就香港取消強制性公積金(「強積金」)與長期服務金(「長期服務金」)對沖機制之會計影響所發出之指引而作出之會計政策變動

本集團在若干情況下須向香港僱員支付長期服務金。自2022年6月起，香港特區政府取消使用僱主強制性公積金供款產生之任何累算權益，以抵銷遣散費及長期服務金(「廢除」)。廢除將於2025年5月1日(「過渡日期」)起正式生效。於2023年7月，香港會計師公會已刊發對沖機制會計處理的指引以及香港取消強積金與長期服務金對沖機制之會計影響。就此，本集團已就長期服務金責任追溯實施香港會計師公會頒佈的指引。董事認為，廢除的影響對本集團於2023年1月1日及2023年12月31日的綜合財務狀況以及截至該日止年度的綜合財務表現並不重大。

應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計師公會指引對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或綜合財務報表的披露並無重大影響。

已頒佈惟仍未生效的經修訂香港財務報告準則

本集團並未提早應用以下已頒佈惟仍未生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號 相關修訂 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產銷售 或注資 ³

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 待定日期或之後開始的年度期間生效。

董事預計應用經修訂香港財務報告準則在可見將來不會對綜合財務報表構成重大影響。

4. 收入

(i) 客戶合約收入分拆

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業發展分部		
貨品種類		
銷售已竣工物業	<u>247,785</u>	<u>1,793,263</u>
地理市場		
中華人民共和國(「中國」)	<u>247,785</u>	<u>1,793,263</u>
收入確認時間		
於某一時間點	<u>247,785</u>	<u>1,793,263</u>

以下為與客戶合約收入及分部資料所披露金額的對賬：

	截至2023年12月31日止年度		
	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	<u>247,785</u>	<u>–</u>	<u>247,785</u>
客戶合約收入	<u>247,785</u>	<u>–</u>	<u>247,785</u>
租賃	<u>–</u>	<u>614</u>	<u>614</u>
收入總額	<u>247,785</u>	<u>614</u>	<u>248,399</u>

	截至2022年12月31日止年度		
	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	<u>1,793,263</u>	<u>–</u>	<u>1,793,263</u>
客戶合約收入	<u>1,793,263</u>	<u>–</u>	<u>1,793,263</u>
租賃	<u>–</u>	<u>500</u>	<u>500</u>
收入總額	<u>1,793,263</u>	<u>500</u>	<u>1,793,763</u>

(ii) 客戶合約的履約責任

就出售物業與客戶訂立的合約而言，合約中列明的相關物業乃基於客戶要求，並無其他替代用途。根據相關合約條款、法律環境及相關法律先例，董事認為，在轉讓相關物業予客戶前，本集團並無收取付款的可強制執行權利。因此，出售物業的收入於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權而本集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。

在簽訂買賣協議時，本集團向客戶收取合約價值的5%至100%。就使用銀行所提供按揭貸款的客戶而言，倘客戶滿足銀行的要求，則合約總價值的剩餘部分將由銀行向本集團支付。有關預先付款計劃導致於物業的建築工程仍在進行中的物業建設期內確認有關合約價格全款的合約負債。

本集團認為預先付款計劃包含重大融資部分，故考慮到本集團的信貸特徵，代價金額會根據貨幣時間價值的影響作出調整。由於此舉累計增加建築期間的合約責任金額，令將已竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收入金額有所增加。本集團已應用香港財務報告準則第15號客戶合約收入的可行權宜方法，且並無考慮預計於客戶付款當日起一年內完成的合約融資部分。

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，則本集團將應用可行權宜方法，支銷所有獲得合約的增額成本。

(iii) 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2023年及2022年12月31日分配至餘下履約責任(未履行或已履行部分)的交易價格，以及有關物業銷售的預期確認收入時間如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	317,519	1,583,944
超過一年	-	138,457
	<u>317,519</u>	<u>1,722,401</u>

(iv) 租賃

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就經營租賃：		
固定或依賴於指數或利率的租賃付款	<u>614</u>	<u>500</u>

5. 分部資料

為分配資源及評估分部表現而向董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))彙報的資料集中於所交付或提供貨品或服務的類型。具體而言，根據香港財務報告準則第8號經營分部，本集團的可報告分部如下：

物業發展 在中國開發及銷售商業物業、公寓及住宅物業

物業投資 在中國租賃投資物業

分部收入及業績

以下為按可報告分部劃分本集團的收入及業績分析。

截至2023年12月31日止年度

	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)	<u>247,785</u>	<u>614</u>	<u>248,399</u>
分部虧損	<u>(279,371)</u>	<u>(90,690)</u>	<u>(370,061)</u>
減值虧損(扣除撥回)			(607,950)
融資成本			(492,057)
銀行利息收入			1,275
匯兌虧損			(25,655)
出售一間附屬公司收益			108,161
取消合併一間附屬公司的虧損			(69,099)
集團重組收益			788,983
未分配開支			<u>(9,190)</u>
除稅前虧損			<u>(675,593)</u>

截至2022年12月31日止年度

	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)	<u>1,793,263</u>	<u>500</u>	<u>1,793,763</u>
分部虧損	<u>(365,307)</u>	<u>(47,296)</u>	(412,603)
減值虧損(扣除撥回)			(283,578)
融資成本			(136,954)
銀行利息收入			5,828
匯兌虧損			(83,194)
取消合併一間附屬公司的收益			263,251
未分配開支			<u>(32,191)</u>
除稅前虧損			<u>(679,441)</u>

分部虧損指未分配出售一間附屬公司收益、集團重組收益、取消合併附屬公司的(虧損)/收益、銀行利息收入、匯兌虧損、減值虧損(發展中物業/待售物業並扣除撥回除外)、融資成本及未分配開支前各分部所產生之虧損。此乃就分配資源及評估表現向主要經營決策者呈報的計量。

分部資產與負債

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2023年12月31日

	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	<u>3,236,856</u>	<u>593,528</u>	<u>3,830,384</u>
未分配			<u>2,814,506</u>
綜合資產總值			<u>6,644,890</u>

於2022年12月31日

	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	<u>6,421,717</u>	<u>669,276</u>	<u>7,090,993</u>
未分配			<u>1,357,154</u>
綜合資產總值			<u>8,448,147</u>

分部負債

於2023年12月31日

	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	<u>944,045</u>	<u>445</u>	<u>944,490</u>
未分配			<u>6,413,178</u>
綜合負債總額			<u>7,357,668</u>

於2022年12月31日

	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	<u>2,833,697</u>	<u>161,374</u>	<u>2,833,858</u>
未分配			<u>5,386,955</u>
綜合負債總額			<u>8,220,813</u>

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產分配至經營分部，惟不包括若干物業、廠房及設備、使用權資產、於一間合營企業的權益、指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具、遞延稅項資產、若干應收賬款及其他應收款項以及預付款項、應收非控股股東款項、預付所得稅、受限制銀行存款、銀行結餘及現金以及未分配總部公司資產。
- 所有負債分配至經營分部，惟不包括若干應付賬款及其他應付款項、應付非控股股東款項、應付所得稅、借貸、租賃負債、遞延稅項負債以及未分配總部公司負債。
- 於取消合併附屬公司的權益分配至物業發展分部。
- 分部間若干可比數據已獲重新分類，以符合本集團於集團重組後的架構。

6. 減值虧損(扣除撥回)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他應收款項	(2,702)	21,428
應收非控股股東款項	28,516	(9,456)
應收取消合併附屬公司款項	582,136	271,606
	<u>607,950</u>	<u>283,578</u>

7. 所得稅開支

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	3,918	56,298
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	9,098	12,989
	<u>13,016</u>	<u>69,287</u>
遞延稅項抵免	(1,861)	(15,890)
	<u>11,155</u>	<u>53,397</u>

由於在本年度及過往年度香港附屬公司產生稅項虧損，故並無於綜合財務報表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，中國附屬公司的中國企業所得稅稅率為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。

8. 年內虧損

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內虧損乃經扣除／(計入)下列各項後達致：		
核數師酬金		
審核服務	1,200	1,660
非審核服務	377	301
	<u>1,577</u>	<u>1,961</u>
計入銷售成本的待售物業成本	415,591	1,908,282
計入銷售成本的發展中物業／待售物業減值虧損(扣除撥回)	67,570	184,957
出售及撇銷物業、廠房及設備的(收益)／虧損	(200)	5
終止租賃的收益	-	(10)
物業、廠房及設備折舊		
(其中零元(2022年：人民幣81,000元)計入銷售成本)	2,622	1,598
使用權資產折舊	680	792
	<u>3,302</u>	<u>2,390</u>
折舊總額	3,302	2,390
投資物業所得租金收入總額	(614)	(500)
減：就於年內產生租金收入的投資物業之直接營運開支	91	520
	<u>(523)</u>	<u>20</u>
員工成本		
員工薪金及津貼	19,086	35,703
退休福利供款	2,529	3,920
	<u>21,615</u>	<u>39,623</u>
員工成本總額(不包括董事酬金)	21,615	39,623
減：於發展中物業撥充資本的款項	-	(9,381)
	<u>21,615</u>	<u>30,242</u>

9. 股息

截至2023年及2022年12月31日止年度，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。

10. 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：

虧損計算如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就每股基本及攤薄虧損而言的本公司擁有人應佔年內虧損	<u>(489,482)</u>	<u>(663,554)</u>

股份數目

	2023年	2022年 (重列)
就每股基本虧損而言的普通股加權平均數	<u>683,012,996</u>	<u>113,653,860</u>

計算截至2023年及2022年12月31日止年度每股基本虧損所用股份加權平均數乃參考已發行普通股數目釐定。

截至2022年12月31日止年度普通股加權平均數已獲重列，以反映股份合併(附註19)對每股基本及攤薄虧損的影響。

由於截至2023年及2022年12月31日止年度並無具攤薄效應的普通股，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

11. 投資物業

已竣工投資物業
人民幣千元

已竣工物業，按公允價值列賬	
於2022年1月1日	694,371
投資物業的公允價值變動	<u>(36,881)</u>
於2022年12月31日	657,490
投資物業的公允價值變動	<u>(79,390)</u>
於2023年12月31日	<u>578,100</u>
計入截至下列日期止年度損益的投資物業的未變現公允價值變動：	
—2023年12月31日	(79,390)
—2022年12月31日	<u>(36,881)</u>

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的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，兩個年度均以長期租賃持有。

於2023年及2022年12月31日，本集團竣工投資物業的公允價值乃基於與本集團並無關連且具備合適資格及為有關地點的同類物業進行估值的近期經驗的獨立合資格專業估值師所進行估值而釐定。

12. 發展中物業／待售物業

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	379,801	3,763,237
待售物業	1,913,063	2,138,053
	2,292,864	5,901,290
租賃土地的分析：		
於1月1日		
賬面值	1,089,384	1,119,818
於12月31日		
賬面值	629,812	1,089,384

物業存貨位於中國(2022年：中國)。該金額包括發展中物業／待售物業約人民幣379,801,000元(2022年：人民幣4,723,911,000元)，預期將於報告期末起計逾十二個月竣工及變現(就發展中物業而言)以及變現(就待售物業而言)。

本集團確認發展中物業／待售物業的減值虧損為約人民幣67,570,000元(2022年：人民幣184,957,000元)(計入銷售成本)。

13. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
物業銷售所得應收賬款(附註a)	–	795
應收租賃款項(附註b)	25,049	28,551
其他應收款項、按金及預付款項(附註e)	3,313,376	810,836
已付可退還按金	25,277	41,083
保證金(附註c)	–	81,688
向供應商的預付款項	5,541	6,882
預繳其他稅項	4,496	62,903
向一名第三方墊款(附註d)	3,908	3,316
	3,377,647	1,036,054

附註：

- a. 應收賬款主要源自物業銷售。已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款一般於協議日期起計180日內支付。
- b. 就應收租賃款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具的簡化方法以按存續期預期信貸損失(「預期信貸損失」)計量損失撥備。本集團按個別應收賬款餘額釐定預期信貸損失。應收租賃款項的預期信貸損失被視為並不重大。
- c. 該金額指向若干信託公司支付的保證金作為本集團獲提供貸款的質押。保證金人民幣81,688,000元於集團重組(附註18)完成後全數解除。
- d. 該筆墊款為無抵押及預期將於一年內收回。墊款主要包括用於潛在項目的意向金。
- e. 其他應收款項、按金及預付款項包括應收取消合併附屬公司款項合共約人民幣853,742,000元(2022年：人民幣559,396,000元)(扣除減值虧損撥備約人民幣853,742,000元(2022年：人民幣271,606,000元))、應收關聯公司款項約8,187,000港元(2022年：無)以及產生自集團重組(附註18)應收前附屬公司款項約人民幣3,050,739,000元(2022年：無)。所有款項概無抵押、免息及須按需求時償還。

以下為於各報告期末按向客戶交付物業的日期呈列的應收賬款賬齡分析。

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
超過一年	—	795

經考慮過去較低拖欠還款比率及集中風險有限，原因為客戶基礎龐大及彼此間並無關係，故截至2023年及2022年12月31日止年度，並無就應收賬款計提減值虧損。

14. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	31,448	177,140
應付保留金	992	1,272
應付利息	1,012,538	1,212,968
其他應付款項及應計費用(附註a)	3,388,819	1,090,176
其他應付稅項	202,233	177,571
收購一間附屬公司的應付代價	82,658	82,658
已收訂金	1,605	1,399
應計建築成本	242,653	302,152
訴訟撥備	11,897	43,052
	4,974,843	3,088,388

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。

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
0至60日	29,364	64,603
61至180日	2,084	24,693
181至365日	–	3,901
超過一年	–	83,943
	31,448	177,140

附註：

- a. 其他應付款項及應計費用分別包括應付取消合併附屬公司零元(2022年：人民幣559,396,000元)、應付前附屬公司款項人民幣3,121,181,000元(2022年：零)及應付關聯公司款項零元(2022年：人民幣27,289,000元)。該等款項概無抵押、免息及須按需求時償還。

15. 借貸

	於2023年 12月31日 人民幣千元	於2022年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款	-	151,500
來自第三方的貸款	<u>1,657,501</u>	<u>2,552,614</u>
	1,657,501	2,704,114
減：列為流動負債於一年內到期／按要求還款／已逾期之款項	<u>(1,657,501)</u>	<u>(2,695,270)</u>
	<u>-</u>	<u>8,844</u>

16. 出售一間附屬公司

湖南晟冉房地產開發有限公司(「湖南晟冉」)

於2023年10月7日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售湖南晟冉的股權，代價約人民幣500,000元。出售一事已於2023年10月7日完成。出售一事完成後，湖南晟冉不再為本集團間接全資附屬公司，錄得出售收益約人民幣108,161,000元。

湖南晟冉於出售日期的負債淨值如下：

	人民幣千元
遞延稅項資產	4,819
待售物業	204,792
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	18,154
銀行結餘及現金	10
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(207,772)
合約負債	(17,108)
應付所得稅	(102,982)
借貸—於一年內到期	(4,185)
遞延稅項負債	<u>(3,389)</u>
獲終止確認負債淨額	<u>(107,661)</u>
出售湖南晟冉的收益：	
現金代價	500
湖南晟冉獲終止確認負債淨額	<u>107,661</u>
出售湖南晟冉收益	<u>108,161</u>
出售湖南晟冉的現金流入淨額：	
現金代價	500
減：獲終止確認銀行結餘及現金	<u>(10)</u>
	<u>490</u>

17. 取消合併附屬公司

A. 取消合併湖南興汝城房地產開發有限公司(「湖南興汝」)

因長沙市中級人民法院(「長沙法院」)對本公司非全資間接附屬公司湖南興汝實施強制清盤令及長沙法院委任的接管人採取的行動，本集團已於2023年4月21日取消合併湖南興汝，導致錄得取消合併虧損約人民幣69,099,000元。

湖南興汝於取消合併日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	452
遞延稅項資產	1
待售物業	536,055
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	11,581
應收非控股股東款項	4,107
受限制銀行存款	16
銀行結餘及現金	694
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(81,261)
合約負債	(201)
應付所得稅	(9,119)
	<u>462,325</u>
獲終止確認資產淨值	<u>462,325</u>
取消合併湖南興汝的虧損：	
現金代價	-
獲終止確認資產淨值	(462,325)
非控股權益	<u>393,226</u>
取消合併湖南興汝虧損	<u>(69,099)</u>
取消合併湖南興汝的現金流出淨值：	
現金代價	-
減：獲終止確認的銀行結餘及現金	(694)
	<u>(694)</u>

(B). 取消合併隆通有限公司(「隆通」)

本集團因接管人對本公司間接擁有附屬公司隆通採取行動而於2022年1月1日取消合併隆通，就此錄得取消合併一間附屬公司的收益約人民幣263,251,000元。詳情載於本公司的2022年年報。

隆通於取消合併之日的負債淨值如下：

	人民幣千元
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產	7,987
其他應收款項	34,621
銀行結餘	892
應收前同系附屬公司款項	478,349
應付前最終控股公司款項	(159,548)
應付取消合併附屬公司款項	(268,781)
其他應付款項	(12,998)
應付利息	(21,398)
其他借貸	<u>(330,485)</u>
獲終止確認的負債淨額	<u>(271,361)</u>
取消合併隆通的收益：	
現金代價	-
獲終止確認的負債淨額	271,361
獲解除換算儲備	<u>(8,110)</u>
取消合併隆通收益	<u>263,251</u>
取消合併隆通產生的現金流出淨額：	
現金代價	-
減：獲終止確認銀行結餘	<u>892</u>
	<u>(892)</u>

18 集團重組收益

作為集團重組的一環，若干附屬公司（「計劃附屬公司」）的股權已無償轉入計劃公司Gain Intelligence International Limited，以換取解除本公司的債務、解除本公司和若干附屬公司就數筆違約借貸以抵押品提供者及擔保人身份承擔的責任以及撤銷違約借貸其中一名貸款人提出的清盤呈請。集團重組的詳情載於本公司日期為2023年6月23日的通函、本公司日期為2023年7月26日的公告以及本公告附註2。獲確認集團重組的收益約為人民幣788,983,000元。

計劃附屬公司於集團重組日期的負債淨額如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	198
遞延稅項資產	679
待售物業	2,668,646
應收賬款及其他應收款項及預付款項	208,955
應收計劃公司之同系附屬公司款項	2,880,739
應收前同系附屬公司款項(附註i)	3,121,181
銀行結餘及現金	11,756
應付計劃公司之同系附屬公司款項	(2,880,739)
應付本公司款項(附註i)	(253,316)
應付前同系附屬公司款項(附註i)	(2,797,423)
應付一間取消合併附屬公司款項	(559,396)
應付賬款及其他應付款項及應計費用	(946,696)
應付所得稅	(11,002)
借貸—於一年內到期	(1,041,990)
合約負債	(1,349,242)
獲終止確認負債淨額	<u>(947,650)</u>

人民幣千元

集團重組收益：

現金代價	-
獲終止確認負債淨額	947,650
加：集團重組後獲終止確認的本公司其他負債：	
— 借貸—於一年內到期	19,295
— 其他應付款項及應計費用	29,093
— 應付前同系附屬公司款項	171
加：確認非控股權益	9,563
減：直接應用發行股份所得款項向計劃公司還款(附註ii)	(149,125)
減：終止確認取消合併附屬公司權益(附註iii)	(22,714)
減：集團重組產生的開支	(15,730)
減：已解除換算儲備	(29,220)
	<u>788,983</u>

集團重組收益

集團重組的現金流出淨額：

現金代價	-
減：獲終止確認銀行結餘	(11,756)
減：與集團重組有關的交易成本	(15,730)
	<u>(27,486)</u>

附註i：根據計劃安排(「計劃安排」)，本集團與計劃附屬公司之間結餘並無相互抵銷或相互豁免。於2023年12月31日，應收／(應付)該等計劃附屬公司的款項分別約為人民幣3,050,739,000元及人民幣3,121,181,000元，金額已計入「應收賬款及其他應收款項以及預付款項」(附註13)及「應付賬款及其他應付款項以及應計費用」(附註14)。

附註ii：發行股份所得款項168,000,000港元(相等於約人民幣149,125,000元)於扣除集團重組產生的開支約人民幣15,730,000後已根據計劃安排直接應用向計劃公司還款。

附註iii：根據計劃安排，於取消合併附屬公司(金置投資有限公司、Wise Think Limited及隆通有限公司)的任何保留權益將按該等取消合併附屬公司的接管人之酌情權轉入計劃公司。因此，本集團不再享有該等取消合併附屬公司之任何保留權益。

19. 股本

	股份數目	每股面值	金額 千港元	等值金額 人民幣千元
普通股				
法定：				
於2022年1月1日、2022年12月31日及 2023年1月1日	50,000,000,000	0.01	500,000	423,381
於2023年7月17日的股份合併(附註a)	<u>(49,500,000,000)</u>		<u>—</u>	<u>—</u>
	500,000,000	1.00	500,000	423,381
於2023年7月17日的股本削減(附註b)	<u>49,500,000,000</u>		<u>—</u>	<u>—</u>
於2023年12月31日	<u>50,000,000,000</u>	0.01	<u>500,000</u>	<u>423,381</u>
已發行及繳足：				
於2022年1月1日、2022年12月31日及 2023年1月1日	11,365,386,067	0.01	113,654	96,031
於2023年7月17日的股份合併(附註a)	<u>(11,251,732,207)</u>		<u>—</u>	<u>—</u>
	113,653,860	1	113,654	96,031
於2023年7月17日的股本削減(附註b)	<u>—</u>		<u>(112,517)</u>	<u>(95,066)</u>
	113,653,860	0.01	1,137	965
已發行新股份(附註c)	<u>1,307,019,402</u>	0.01	<u>13,070</u>	<u>11,959</u>
於2023年12月31日	<u>1,420,673,262</u>	0.01	<u>14,207</u>	<u>12,924</u>

附註a：於2023年7月17日，本公司每100股每股面值0.01港元的法定及已發行普通股合併為1股每股面值1.00港元的合併股份(「股份合併」)。法定及已發行普通股數目已分別減至500,000,000股及113,653,860股。

附註b：於2023年7月17日，緊隨股份合併完成後，本公司已發行股本由約113,654,000港元減至約1,137,000港元(「股本削減」)。股本削減的進賬額約112,517,000港元(相等於約人民幣95,066,000元)已於本公司股本儲備入賬。股本削減之後，普通股法定數目已由500,000,000股擴至50,000,000,000，而每股普通股面值則由1港元減至0.01港元。

附註c：於2023年7月26日，作為集團重組的一部分，配發1,307,019,402股普通股(包括向進邦發行994,019,402股普通股及向承配人配售313,000,000股普通股)後，本公司已發行普通股數目由113,653,860增至1,420,673,262。

20. 報告期末後事項

本集團於報告期後及截至本公告日期並無發生任何重大期後事項。

管理層討論與分析

業務回顧

年內，本集團總收入約人民幣248,399,000元，較截至2022年12月31日止年度（「過往年度」）減少86.2%（過往年度：人民幣1,793,763,000元）。

年內，本公司擁有人應佔年內虧損為人民幣489,482,000元（過往年度：本公司擁有人應佔年內虧損人民幣663,554,000元）。

年內，每股基本虧損為人民幣71.67分（過往年度（重列）：每股基本虧損人民幣583.54分）。年內，每股攤薄虧損為人民幣71.67分（過往年度（重列）：每股攤薄虧損人民幣583.54分）。

於2023年12月31日，本集團擁有10項發展中及待售的項目，總建築面積約452,032平方米，本集團應佔總建築面積約393,263平方米。本集團另持有2項投資物業，本集團應佔總建築面積45,946平方米。

合約銷售

年內，本集團的合約銷售額約人民幣69.6百萬元（過往年度：約人民幣1.86億元）。

合約負債約人民幣3.18億元估計於未來12個月內確認為收入，視乎物業擁有權實際轉移予客戶的時間而定。

物業發展

年內，物業銷售收入約人民幣247,785,000元（過往年度：人民幣1,793,263,000元）。

物業銷售收入主要來自中國內地湖南省、福建省、浙江省及廣東省的項目。年內確認的銷售額因需求轉弱而較過往年度減少86.2%。

物業投資

年內，租金收入約為人民幣614,000元(過往年度：約人民幣500,000元)。租金收入主要來自長沙的商業投資物業。年內，由於中國整體經濟環境轉差，本集團投資物業組合的公允價值虧損約為人民幣79,390,000元。

營運開支

年內，銷售及分銷費用約人民幣38,640,000元(過往年度：人民幣42,822,000元)，按相關費用除以年內收入計算的費用收入比率為15.6%(過往年度：2.39%)。年內，行政開支約為人民幣46,065,000元(過往年度：約人民幣55,610,000元)，按相關費用除以年內收入計算的費用收入比率為18.5%(過往年度：3.10%)。營運開支減少乃由於年內集團重組、出售及取消合併附屬公司及業務經營有效控制成本所致。

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但扣除發展中物業資本化的利息。年內融資成本約為人民幣492,057,000元(過往年度：人民幣136,954,000元)。融資成本大幅上升乃由於年內若干發展中物業竣工而終止資本化利息。

所得稅開支

年內，本集團所得稅開支約人民幣11,155,000元，較過往年度約人民幣53,397,000元下降79.1%。本集團所得稅開支主要為中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)撥備、中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)及遞延稅項抵免。所得稅開支大幅下降乃由於年內本集團中國附屬公司應課稅溢利轉差，故企業所得稅及土地增值稅皆降。

股息

董事會不建議就年內派付任何末期股息(過往年度：無)。

展望

鑒於中國物業發展商的信貸危機、國內房購需求減弱以及國內物業開發行業的流動資金危機等，國內房產業波動且持續深度調整，令中國物業市場遇上空前困境與複雜的經營環境，如此種種導致本集團於2023年經歷了艱難時期。

與此同時，本集團於2023年7月完成股本重組(包括股份合併、股本削減及股份發行)、有關向計劃公司轉讓計劃附屬公司股權之非常重大出售事項(統稱為「**集團重組**」)。集團重組完成後，本公司委任新董事會成員，並建立了新的管理層團隊。董事會及新管理層團隊將積極物色潛在投資項目，探討可行的方案，以豐富本集團投資組合，探索中國以外如法國、日本、馬來西亞等歐洲及亞洲國家的土地及房產項目投資機遇，擴大本集團業務發展範圍。本公司亦於2023年11月30日將其英文名稱由「Fullsun International Holdings Group Co., Limited」更改為「Japan Kyosei Group Company Limited」，並採納中文名稱「日本共生集團有限公司」。董事會相信更改公司名稱能為本公司建立新的企業形象及身分，將有利於本集團的未來業務發展。

此外，董事會亦利用自身日本地產的運營開發經驗，積極與日本地產資源及土地開發相關公司探討項目合作機會。本集團相信參與優質地段的項目，令提升本集團的盈利能力並為股東締造更理想的回報。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2023年12月31日，銀行結餘及現金約為人民幣44,011,000元(2022年：人民幣183,449,000元)，其主要以人民幣及港元計值。本集團銀行及其他借貸總額約為人民幣1,657,501,000元(2022年：人民幣2,704,114,000元)，並按固定利率計息及以人民幣及港元計值。於2023年12月31日，本集團借貸總額除以資產總值為24.9%(2022年：32.0%)。於2023年12月31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(2022年：權益)總額計算的淨資本負債比率為-226.2%(2022年：1,104.2%)。

於2023年12月31日，本集團流動資產約為人民幣6,023,988,000元(2022年：人民幣7,616,001,000元)，而流動負債約為人民幣7,190,658,000元(2022年：人民幣7,916,622,000元)。本集團於2023年12月31日的負債淨額約為人民幣712,778,000元(2022年：本集團資產淨額約為人民幣227,334,000元)，跌幅約為413.5%。

員工及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團有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。

報告期後事項

本集團於報告期後及直至本公告日期概無任何重大期後事項。

企業管治常規

除下文所披露者外，本集團已於年內一直遵守聯交所證券上市規則(「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。儘管本公司主席及行政總裁之職責現時均由執行董事兼行政總裁金子博博士承擔，惟所有重大決定乃經董事會成員磋商後作出。董事會認為，權力充分平衡及現有企業安排維持本公司穩健的管理狀況。除上文披露者外，本公司年內已遵守企業管治守則所載的所有守則條文及(倘適用)企業管治守則的適用建議最佳常規。本公司將繼續審議並提升其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事買賣證券的操守準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而各董事已確認，彼等於年內一直遵守標準守則所載規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並制定符合企業管治守則的書面職權範圍。於2023年12月31日，審核委員會由三名獨立非執行董事所組成。

審核委員會已審閱本集團年內的全年業績，並認為該業績的編製符合相關會計準則、規則及規例，且已作出充分披露。

大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司之工作範疇

本公告上文所載有關本集團截至2023年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表以及相關附註的數字，已由核數師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司核對，與本集團年內經審核綜合財務報表所載的金額一致。大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定所作的核證業務，因此大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司並無就本公告發表任何保證。

獨立核數師報告摘要

以下段落載列核數師大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表的報告摘要：

不發表意見

我們沒有就 貴集團的綜合財務報表發表意見。如我們報告內「不發表意見基礎」所述，由於多項不確定因素之間可能存在互相作用以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

於截至2023年12月31日止年度， 貴集團錄得虧損淨額約人民幣6.87億元。於2023年12月31日， 貴公司擁有人應佔 貴集團總虧絀約為人民幣10.13億元，其流動負債較其流動資產超出約人民幣11.67億元。同日， 貴集團的總借貸約為人民幣16.58億元均分類為流動負債，其中約人民幣16.14億元以總賬面值約人民幣20.12億元的 貴集團物業、廠房及設備、待售物業以及投資物業作抵押。於2023年12月31日， 貴集團非受限制現金及現金等價物總額約為人民幣4,400萬元。

於2023年12月31日， 貴集團無法按預定還款期償還數名貸款人本金額總計約人民幣16.14億元的借貸及相關應付利息約人民幣9.96億元（「違約借貸」）。該等未償還款項統稱「違約事件」。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26.10億元將於該等貸款人要求時立即償還。除違約貸款外，本金總額約人民幣4,400萬元的其他借貸連同相關應付利息約人民幣1,000萬元亦須於一年內或要求時立即償還。

集團重組於2023年7月26日完成，其中包括一系列股權交易：(i)股份合併；(ii)股本削減；(iii)向新投資者發行股份；及(iv)向特定實體(「計劃公司」)轉讓若干附屬公司的股權，以換取解除 貴公司的債務、解除 貴公司和若干附屬公司就數筆違約借貸以抵押品提供者及擔保人身份承擔的責任以及撤銷違約借貸其中一名貸款人提出的清盤呈請。儘管集團重組基本上已減輕 貴集團即時的財困，但上文所述 貴集團餘下的借貸及應付利息連同 貴集團現時年結的財務狀況及該年度的經營業績顯示 貴集團仍存有持續經營的多項不確定因素。此外，集團重組後， 貴集團與其前附屬公司之間仍有餘額未結付。因此，於2023年12月31日， 貴集團應付前附屬公司的金額約人民幣3,121,181,000元須於前附屬公司及計劃公司要求時即時到期償還。

該等情況連同綜合財務報表附註2所述其他事宜顯示存有多項重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

貴公司管理層已採取多項計劃及措施，以改善 貴集團的流動性及財務狀況及重組現有借貸，有關資料載列於綜合財務報表附註2。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結果，其受制於多項不確定因素，包括(a)與違約借貸及計劃公司的貸款人的磋商結果，以於 貴集團能夠獲得額外新資金來源並重組現有借貸前不會行使要求 貴集團立即償還有關借貸的本金及應付利息及應付前附屬公司款項的權利；(b)及時地從 貴集團正與之積極磋商的銀行及金融機構獲取新融資，以為其現有借貸的重組以及物業建設的持續融資提供資金。獲取新融資取決於(1)當前的監管環境及政策調整的改善力度；(2)貸款人是否同意該等融資及再融資協議項下的條款及條件；及(3) 貴集團持續遵守該等條款及條件的能力；(c)加快建設以及預售及銷售其發展中物業，其中須滿足所有必要條件以推出預售，並按預期售價及按照管理層於現金流量預測中預測的時間表進行該等預售；及(d) 貴集團產生經營現金流量及獲得額外融資來源(上述來源除外)以滿足 貴集團的持續資金需求以及成功控制行政成本及資本開支的能力。

由於該等多項不確定因素，該等不確定因素的潛在相互作用及其可能的累計影響，我們無法就採用持續經營的編製基準是否適當發表意見。

倘若 貴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 貴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綜合財務報表內反映。

管理層及審核委員會對不發表意見的看法

本公司管理層認同核數師的看法。審核委員會亦確認和認同核數師的看法。

移除不發表意見

誠如綜合財務報表附註2所述，本公司管理層已採取多項計劃及措施，以改善本集團的流動性及財務狀況及重組現有借貸。本公司已就上述行動計劃和措施與審核委員會及核數師作全面討論。本公司預計於下一個年度審核工作(即截至2024年12月31日止財政年度審核工作)可移除不發表意見，惟條件為上述計劃及措施奏效或取得有利的結果。核數師關注的為下列各項於報告日期的狀況和發展：(i) 本集團多項違約借貸；(ii) 與計劃附屬公司款項還款安排的持續磋商；及(iii) 本公司擁有人應佔虧絀。如本集團能解決各項有關事宜至滿意水平，核數師將考慮於本公司未來的核數工作中移除不發表意見。

刊發截至2023年12月31日止年度的經審核年度業績及年度報告

本公告將刊登於本公司網站(www.jkgc.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告將適時派發予本公司股東，並於聯交所網站及本公司網站上刊登。

致謝

董事會謹此對各持份者不斷支持本集團致以摯誠感謝。董事會亦謹此感謝管理層及全體員工投入時間及努力，支持本集團業務營運。

承董事會命
日本共生集團有限公司
執行董事兼行政總裁
金子博博士

香港，2024年3月28日

於本公告日期，董事會成員包括一名執行董事，即金子博博士；一名非執行董事，即鍾浩為先生；及三名獨立非執行董事，即黃忠全先生、鄧映心女士及夏詩韻女士。