

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倚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2024年6月30日止六個月 中期業績公告

中期業績摘要

	單位	(未經審核)		
		截至6月30日止六個月		
		2024年	2023年	變動
收入	人民幣百萬元	60.71	188.35	(68%)
毛損	人民幣百萬元	(63.78)	(127.01)	(50%)
除稅前虧損	人民幣百萬元	(332.42)	(268.87)	24%
期內虧損	人民幣百萬元	(312.01)	(277.37)	12%
每股基本虧損	人民幣分	(21.29)	(2.26)	842%

日本共生集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核中期業績，連同2023年同期(「過往期間」)的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3		
客戶合約		60,295	188,351
租賃		417	—
總收入		60,712	188,351
銷售成本		(124,493)	(315,359)
毛損		(63,781)	(127,008)
其他收入	6	274	1,729
其他收益及虧損	6	(6,279)	(3,059)
銷售及分銷費用		(2,760)	(12,995)
行政開支		(18,271)	(35,650)
取消合併附屬公司權益的公允價值變動		—	(22,714)
減值虧損	5	(51,889)	—
其他費用		(35)	(2,183)
出售一間附屬公司的虧損	19	(4,315)	—
融資成本	7	(185,365)	(66,987)
除稅前虧損		(332,421)	(268,867)
所得稅抵免／(開支)	8	20,409	(8,501)
期內虧損	9	(312,012)	(277,368)

		截至6月30日止6個月	
		2024年	2023年
附註		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他全面開支			
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	<u>(5,188)</u>	<u>(65,471)</u>
	期內全面開支總額	<u>(317,200)</u>	<u>(342,839)</u>
以下各項應佔期內虧損：			
	本公司擁有人	(302,399)	(256,813)
	非控股權益	<u>(9,613)</u>	<u>(20,555)</u>
		<u>(312,012)</u>	<u>(277,368)</u>
以下各項應佔期內全面開支總額：			
	本公司擁有人	(307,587)	(322,284)
	非控股權益	<u>(9,613)</u>	<u>(20,555)</u>
		<u>(317,200)</u>	<u>(342,839)</u>
每股虧損			
	—基本(人民幣分)	<u>11 (21.29)</u>	<u>(2.26)</u>
	—攤薄(人民幣分)	<u>11 (21.29)</u>	<u>(2.26)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

		於2024年 6月30日	於2023年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,836	18,893
使用權資產		19,811	20,151
投資物業	12	578,100	578,100
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		3,349	3,258
		<u>619,596</u>	<u>620,902</u>
流動資產			
發展中物業／待售物業	13	2,095,709	2,292,864
應收款項以及預付款項	14	3,374,806	3,377,647
應收非控股股東款項	15	187,151	240,522
預付所得稅		65,661	67,899
受限制銀行存款		1,537	1,045
銀行結餘及現金		50,493	44,011
		<u>5,775,357</u>	<u>6,023,988</u>

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付款項及應計費用	16	5,130,528	4,974,843
合約負債		267,152	317,519
應付非控股股東款項		-	179
應付所得稅		235,511	240,616
借貸—於一年內到期	17	1,658,187	1,657,501
		<u>7,291,378</u>	<u>7,190,658</u>
流動負債淨值		<u>(1,516,021)</u>	<u>(1,166,670)</u>
資產總值減流動負債		<u>(896,425)</u>	<u>(545,768)</u>
資本及儲備			
股本	18	12,924	12,924
儲備		<u>(1,333,813)</u>	<u>(1,026,226)</u>
本公司擁有人應佔虧絀		<u>(1,320,889)</u>	<u>(1,013,302)</u>
非控股權益		<u>257,916</u>	<u>300,524</u>
虧絀總額		<u>(1,062,973)</u>	<u>(712,778)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>166,548</u>	<u>167,010</u>
		<u>(896,425)</u>	<u>(545,768)</u>

簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止6個月

1. 編製基準

截至2024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2023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2024年6月30日止期間，本集團錄得虧損淨額約人民幣3.12億元。於2024年6月30日，本公司擁有人應佔本集團總虧絀約為人民幣13.21億元，其流動負債較其流動資產超出約人民幣15.16億元。同日，本集團的總借貸約為人民幣16.58億元，其中約人民幣16.14億元以總賬面值約人民幣19.47億元的本集團物業、廠房及設備、發展中物業、待售物業以及投資物業作抵押。於2024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5,000萬元。

於2024年6月30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11.75億元(「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27.89億元將於該等貸款人要求時立即償還。除違約借貸外，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1,300萬元亦須於一年內或要求時立即償還。

儘管截至2023年12月31日止年度年報詳述的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期末的財務狀況及該期間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。於2024年6月30日，本集團應付前附屬公司的金額約人民幣31.36億元須於前附屬公司及計劃公司要求時即時到期償還。

該等情況連同上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。

截至簡明綜合財務資料批准日期，本集團尚未償還違約借貸以及其他銀行及其他借貸的任何本金及應付利息。

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)採取任何行動，以要求本集團立即償還違約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；
- d. 本集團已實施措施控制行政成本及資本開支；及
- e. 本集團現正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。

儘管存在上述情況，本集團能否達成其上述計劃及措施仍存在重大不確定性。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本簡明綜合財務資料內反映。

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2024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：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債
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
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
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

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)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業發展分部		
貨品種類		
銷售已竣工物業	<u>60,295</u>	<u>188,351</u>
地理市場		
中華人民共和國(「中國」)	<u>60,295</u>	<u>188,351</u>
收入確認時間		
於某一時間點	<u>60,295</u>	<u>188,351</u>

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	<u>60,295</u>	<u>-</u>	<u>60,295</u>
客戶合約收入及總收入	<u>60,295</u>	<u>-</u>	<u>60,295</u>
租賃	<u>-</u>	<u>417</u>	<u>417</u>
總收入	<u>60,295</u>	<u>417</u>	<u>60,712</u>

截至2023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	<u>188,351</u>	<u>-</u>	<u>188,351</u>
客戶合約收入及總收入	<u>188,351</u>	<u>-</u>	<u>188,351</u>

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)	<u>60,295</u>	<u>417</u>	<u>60,712</u>
分部虧損	<u>(76,100)</u>	<u>(5,035)</u>	<u>(81,135)</u>
減值虧損			(51,889)
融資成本			(185,365)
銀行利息收入			108
匯兌虧損			(6,293)
出售一間附屬公司的虧損			(4,315)
未分配開支			<u>(3,532)</u>
除稅前虧損			<u>(332,421)</u>

截至2023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)	<u>188,351</u>	<u>-</u>	<u>188,351</u>
分部虧損	<u>(161,677)</u>	<u>(5,437)</u>	<u>(167,114)</u>
融資成本			(66,987)
銀行利息收入			662
匯兌虧損			(3,059)
取消合併附屬公司權益的公允價值變動			(22,714)
未分配開支			<u>(9,655)</u>
除稅前虧損			<u>(268,867)</u>

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2024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	分部總計 人民幣千元
分部資產	<u>2,945,568</u>	<u>593,425</u>	3,538,993
未分配			<u>2,855,960</u>
綜合資產總值			<u>6,394,953</u>

於2023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	<u>3,236,856</u>	<u>593,528</u>	3,830,384
未分配			<u>2,814,506</u>
綜合資產總值			<u>6,644,890</u>

分部負債

於2024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	分部總計 人民幣千元
分部負債	<u>924,669</u>	<u>248</u>	924,917
未分配			<u>6,533,009</u>
綜合負債總額			<u>7,457,926</u>

於2023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	<u>944,045</u>	<u>445</u>	944,490
未分配			<u>6,413,178</u>
綜合負債總額			<u>7,357,668</u>

5. 減值虧損

	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	<u>20,400</u>	<u>–</u>
	<u>51,889</u>	<u>–</u>

6. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	717
銀行存款利息收入	108	662
其他	<u>50</u>	<u>350</u>
	<u>274</u>	<u>1,729</u>
其他收益及虧損：		
出售物業、廠房及設備之收益	14	–
匯兌虧損淨額	<u>(6,293)</u>	<u>(3,059)</u>
	<u>(6,279)</u>	<u>(3,059)</u>

7. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項之利息		
— 銀行及其他貸款	180,798	192,748
— 合約負債	4,567	4,864
	<u>185,365</u>	<u>197,612</u>
減：向發展中物業撥充資本之款項	<u>-</u>	<u>(130,625)</u>
	<u>185,365</u>	<u>66,987</u>

8. 所得稅(抵免)/開支

	截至6月30日止6個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,497	1,931
土地增值稅(「土地增值稅」)	(22,821)	7,856
	<u>(20,324)</u>	<u>9,787</u>
遞延稅項抵免	<u>(85)</u>	<u>(1,286)</u>
	<u>(20,409)</u>	<u>8,501</u>

於本期間及過往期間，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。

9. 期內虧損

截至6月30日止6個月
2024年 2023年
人民幣千元 人民幣千元
(未經審核) (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	124,471	212,842
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)	(487)
物業、廠房及設備折舊	997	647
使用權資產折舊	340	340
	<hr/>	<hr/>
投資物業租金收入總額	(417)	—
	<hr/>	<hr/>
減：就於期內產生租金收入的投資物業計入直接營運開支	22	—
	<hr/>	<hr/>
	(395)	—
	<hr/>	<hr/>
員工成本		
員工薪金及津貼	7,427	29,286
退休福利供款	554	2,530
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額(不包括董事酬金)	7,981	31,816
減：向發展中物業撥充資本之款項	—	(19,502)
	<hr/>	<hr/>
	7,981	12,314
	<hr/>	<hr/>

10. 股息

截至2024年及2023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。

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	<u>(302,399)</u>	<u>(256,813)</u>

股份數目：

	截至6月30日止6個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
就每股基本虧損而言之普通股加權平均數	<u>1,420,673,262</u>	<u>11,365,386,067</u>

截至2024年及2023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。

12. 投資物業

投資物業
人民幣千元

按公允價值列賬 於2023年12月31日(經審核)及2024年6月30日(未經審核)	<u>578,100</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。

13. 發展中物業／待售物業

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	379,087	379,801
待售物業	<u>1,716,622</u>	<u>1,913,063</u>
	<u>2,095,709</u>	<u>2,292,864</u>

14. 應收款項及預付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收租賃款項(附註a)	25,051	25,049
其他應收款項、按金及預付款項(附註c)	3,315,453	3,313,376
已付可退還按金	25,228	25,277
向供應商的預付款項	5,166	5,541
預繳其他稅項	–	4,496
向一名第三方墊款(附註b)	<u>3,908</u>	<u>3,908</u>
	<u>3,374,806</u>	<u>3,377,647</u>

附註：

- 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號的簡化方法以按全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)計量虧損撥備。本集團按個別貿易應收賬款餘額釐定預期信貸虧損。應收租賃款項的預期信貸虧損被視為並不重大。
- 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。
- 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之款項約人民幣853,742,000元(2023年12月31日：人民幣853,742,000元)，金額已扣除減值虧損人民幣853,742,000元(2023年12月31日：人民幣853,742,000元)、應收關聯公司款項約人民幣1,947,000元(2023年12月31日：人民幣8,187,000元)以及產生自集團重組應收前附屬公司款項約人民幣3,056,746,000元(2023年12月31日：人民幣3,050,739,000元)。所有款項為無抵押、免息及須應要求償還。

15. 應收非控股股東款項

於2024年6月30日及2023年12月31日應收非控股股東款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

16. 應付款項及應計費用

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款(附註a)	44,063	31,448
應付保留金	992	992
應付利息	1,187,172	1,012,538
其他應付款項及應計費用(附註b)	3,485,147	3,388,819
其他應付稅項	199,933	202,233
收購一間附屬公司的應付代價	-	82,658
已收訂金	1,497	1,605
應計建築成本	199,827	242,653
訴訟撥備	11,897	11,897
	<u>5,130,528</u>	<u>4,974,843</u>

附註：

- a. 應付賬款主要指就建築工程應付供應商之款項。應付賬款之信貸期介乎0至30日。
- b. 其他應付款項及應計費用包括應付前附屬公司款項約人民幣3,135,591,000元(2023年12月31日：人民幣3,121,181,000元)。款項為無抵押、免息及須應要求償還。

以下為於報告期末按發票日期呈列之本集團應付賬款賬齡分析。

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	-	29,364
61至180日	44	2,084
181至365日	24,474	-
超過1年	19,545	-
	<u>44,063</u>	<u>31,448</u>

17. 借貸

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
其他貸款	<u>1,658,187</u>	<u>1,657,501</u>
	<u>1,658,187</u>	<u>1,657,501</u>
不含按要求償還的借貸的賬面值且須於下列期間償還： 即時或須於1年內償還	<u>1,614,416</u>	<u>1,613,656</u>
	<u>1,614,416</u>	<u>1,613,656</u>
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： 即時或須於1年內償還	<u>43,771</u>	<u>43,845</u>
總借貸	<u>1,658,187</u>	<u>1,657,501</u>
減：列入流動負債於1年內到期／按要求還款之款項	<u>(1,658,187)</u>	<u>(1,657,501)</u>
於1年後到期款項	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2024年6月30日止6個月，本集團籌集的新借貸約人民幣761,000元(截至2023年6月30日止6個月：零)，並償還借貸約人民幣91,000元(截至2023年6月30日止6個月：人民幣9,668,000元)。

18. 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2023年12月31日及2024年6月30日	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>	<u>423,381</u>
已發行及繳足：			
於2023年12月31日及2024年6月30日	<u>1,420,673,262</u>	<u>14,207</u>	<u>12,924</u>

19. 出售一間附屬公司

於期間內，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，代價為人民幣500,000元。出售一事已於2024年5月23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額如下：

	人民幣千元
待售物業	81,100
應收款項及預付款項	5,769
預付所得稅	2,262
受限制銀行存款	5
銀行結餘及現金	41
應付款項及應計費用	(80,646)
合約負債	(3,248)
遞延稅項負債	(468)
	<u>4,815</u>
獲終止確認資產淨額	
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額	(4,815)
	<u>(4,315)</u>
出售湖南亞太虧損	
出售湖南亞太的現金流入淨額：	
現金代價	500
減：獲終止確認銀行結餘及現金	(41)
	<u>459</u>

20. 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。

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	379,087	383,574
待售物業	980,424	1,039,862
物業、廠房及設備	17,163	18,264
投資物業	570,500	570,500
	<u>1,947,174</u>	<u>2,012,200</u>

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。

21. 其他承擔

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	<u>97,642</u>	<u>171,700</u>

22. 或然負債

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就以下各項向銀行作出之擔保： 授予本集團物業買家之按揭融資	<u>3,036,851</u>	<u>3,104,327</u>

23. 本中期期間的重大事件及交易

除簡明綜合財務資料附註19披露者及本公司於2024年6月13日公佈的主要及關連交易外，本集團於截至2024年6月30日止6個月並無任何其他重大收購及出售事項。

24. 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。

管理層討論及分析

本集團主營業務為物業發展及物業投資。於2024年6月30日，本集團擁有7項發展中及待售的項目，總建築面積約418,909平方米，本集團應佔總建築面積約285,672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。本集團截至2024年6月30日止六個月的財務表現概述如下：

整體回顧

物業發展

期內，物業銷售收入約人民幣60,295,000元(過往期間：約人民幣188,351,000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68.0%，乃由於復甦速度不足的二、三線城市的房地產市場持續收縮所致。

物業投資

期內，租金收入為人民幣417,000元(過往期間：零)。租金收入主要來自長沙的商業投資物業。

於2024年6月30日，本集團投資物業組合的公允價值維持不變。

營運開支

期內，銷售及分銷費用約人民幣2,760,000元(過往期間：約人民幣12,995,000元)，按相關費用除以期內收入計算的費用收入比率為4.55%(過往期間：6.90%)。期內，行政開支約為人民幣18,271,000元(過往期間：約人民幣35,650,000元)，按相關費用除以期內收入計算的費用收入比率為30.09%(過往期間：18.93%)。

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。期內融資成本約為人民幣185,365,000元(過往期間：約人民幣66,987,000元)。

所得稅開支

期內，所得稅抵免約人民幣20,409,000元(過往期間：所得稅開支約人民幣8,501,000元)。所得稅抵免主要由於期內確認上年度土地增值稅的超額撥備所致。

前景

回顧期間，中國房地產市場挑戰重重，亦機遇處處。供求大幅變動之時，中國房地產市場的違約個案增加，以往被排除在外的大型發展商如今也受到影響，消費者信心進一步下降，導致已經處於歷史低位的預售量大幅下降。種種不利因素使房地產市場陷入最嚴峻的困境，政府各級部門頻頻優化房地產市場政策，力圖穩定房地產市場發展。政策包括要求全國各地方政府向陷入困境的發展商購入尚未售出的住宅、放寬購房規定以及就向受困發展商購入尚未售出住宅向國有企業提供低息貸款等，惟居民收入預期疲弱及房價預計持續下滑等因素仍限制市場復甦的步伐。儘管房地產市場受危機衝擊，但中國經濟已穩步增長，其回彈之勢不變。

本集團一直未雨綢繆，憑藉其獨佔的優勢，充分發揮自身的資源和人才優勢，並持審慎與求穩態度於中國房地產市場經營業務，同時於歐亞各國發掘房地產資源和土地開發契機。尤其是，本集團利用自身房地產的堅實經驗，積極尋求與日本公司合作。本集團相信，透過參與日本的併購項目，將實現有效授權、協同增值及提升本集團的盈利能力，為其股東創造更佳回報。

展望未來，鑒於2024年中國經濟改善與有利政策持續出台，我們相信中國房地產市場的信心將繼續回升，隨之迎來新機遇。面對全球經濟內外複雜的狀況，機遇與挑戰並存，人工智能技術進步、多個地區軍事與政治不穩影響了全球經濟。本集團將積極應對市場變化，推動組織改革，提升組織能力，優化資源配置，以把握每一次發展機遇，為股東創造更佳的回報。

回顧期後事項

報告日期後並無重大事項發生。

中期股息

董事會議決不宣派期內的中期股息(過往期間：無)。

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。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024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。

由審核委員會審閱的中期業績

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。

於聯交所及本公司網站刊發中期業績及2024年中期報告

本中期業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jkgc.com.hk)刊載，載有上市規則所規定全部資料的2024年中期報告將適時寄發予本公司股東並分別於聯交所網站及本公司網站刊載。

承董事會命
日本共生集團有限公司
執行董事及行政總裁
金子博博士

香港，2024年8月30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。