



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 2024

目錄

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



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

劉賀韋律師事務所有限法律責任合夥

(CMS德和信律師事務所聯盟)

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

啟德商業大廈

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)

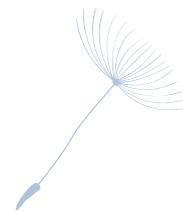
公司網址

www.jkgc.com.hk

投資者關係

電郵: cs@fullsun.com.hk

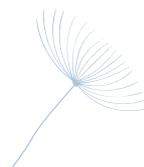
釋義



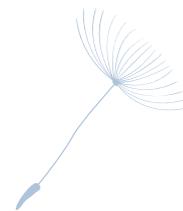
簡稱	釋義
收購事項	買方根據該協議的條款向賣方收購待售股份
該協議	買方與賣方就收購事項訂立日期為2024年6月13日的買賣協議
董事會	董事會
本公司	日本共生集團有限公司
完成	完成買賣待售股份
關連人士	具有上市規則賦予該詞的涵義
代價	買方就收購事項應付賣方的代價400,000,000港元
董事	本公司董事
本集團	本公司連同其不時的附屬公司
香港	香港特別行政區
港元	港元
上市規則	聯交所證券上市規則
標準守則	上市發行人董事進行證券交易的標準守則



簡稱	釋義
期間／期內	2024年1月1日至2024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	2023年1月1日至2023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
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
目標公司	River Bar Limited，根據英屬維爾京群島法律註冊成立的股份有限公司



釋義



簡稱	釋義
目標附屬公司	(1) Narita Gateway Project Number 3 Inc.*(成田ゲートウェイプロジェクト3号株式会社)； (2) Narita Gateway Project Number 4 Inc.*(成田ゲートウェイプロジェクト4号株式会社)； (3) Narita Gateway Project Number 5 Inc.*(成田ゲートウェイプロジェクト5号株式会社)； 及 (4) Narita Gateway Project Number 6 Inc.*(成田ゲートウェイプロジェクト6号株式会社)的統稱， 該等公司均為根據日本法律註冊成立的股份有限公司

美元	美元
----	----

賣方	Speed Sword Limited，為本公司的關連人士
----	-------------------------------

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。

* 僅供識別



業務回顧

於2024年6月30日，本集團持作發展／銷售項目明細如下：

項目	位置	總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	權益	應佔總建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	項目類型 (附註)	預計建成年份
湖南省長沙市						
錢隆首府	天心區	103	100%	103	R	已竣工
錢隆世家	開福區	37,186	100%	37,186	C/R/A	已竣工
福晟國際金融中心 克拉美麗山莊						
	岳麓區	83,233	100%	83,233	C	已竣工
	天心區					
	一期	14,141	100%	14,141	C/R	已竣工
	二期	28,291	100%	28,291	C/R	已竣工
	三期	68,534	100%	68,534	C/R/A	已竣工
福建省寧德市						
寧德福晟碧桂園·天驕	蕉城區	12	34%	4	C/R	已竣工
上海市						
前灘·福晟錢隆廣場 [□]	浦東新區	60,840	10%	6,084	C/R	已竣工
浙江省嘉興市						
富麗廣場	嘉興港區					
	一期	51,116	38%	19,424	C/R/A	已竣工
	二期	75,453	38%	28,672	C/A	不適用
		418,909		285,672		

(1) 總建築面積(「總建築面積」)指(i)已竣工物業可供銷售總建築面積及可出租總建築面積、(ii)開發中物業的總建築面積、(iii)持作未來開發物業的總建築面積及(iv)停車場、配套設施及其他總建築面積的總和。

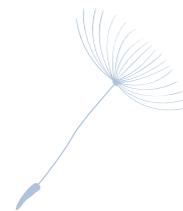
附註：

C 指商業

R 指住宅

A 指公寓

□ 本項目由本集團通過本集團一間合營公司擁有



業務回顧(續)

於2024年6月30日，本集團的投資物業詳情如下：

項目	位置	總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	權益	應佔總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	項目類型 (附註)	租賃類別
湖南省長沙市						
福晟國際金融中心	岳麓區	45,705	100%	45,705	C	中期
福建省福州市						
錢隆公館	閩侯縣	241	100%	241	C	中期
		45,946		45,946		

(3) 總建築面積指(i)已竣工物業可供銷售總建築面積及可出租總建築面積及(ii)停車場、配套設施及其他總建築面積的總和。

附註：

C 指商業

期內，本集團總收入約人民幣60,712,000元，較過往期間減少67.8%(過往期間：約人民幣188,351,000元)。

本公司擁有人應佔期內虧損為約人民幣302,399,000元(過往期間：約人民幣256,813,000元)。

每股基本虧損為人民幣21.29分(過往期間：人民幣2.26分)。每股攤薄虧損約為人民幣21.29分(過往期間：人民幣2.26分)。

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6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的項目，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

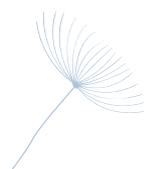
融資成本包括銀行及其他借貸利息及合約負債利息但扣除發展中物業資本化的利息。期內融資成本約為人民幣185,365,000元(過往期間：約人民幣66,987,000元)。

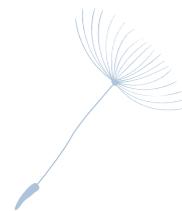
所得稅開支

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。

中期股息

董事會議決不宣派期內的中期股息(過往期間：無)。





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。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2024年6月30日，銀行結餘及現金約為人民幣50,493,000元(2023年12月31日：人民幣44,011,000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1,658,157,000元(2023年12月31日：人民幣1,657,501,000元)，並按固定或浮動利率計息及以人民幣及港元計值。於2024年6月30日，本集團銀行及其他借貸總額除以資產總值為25.9%(2023年12月31日：24.9%)。於2024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(151.1%)(2023年12月31日：(226.2%)。

於2024年6月30日，本集團流動資產約為人民幣5,775,357,000元(2023年12月31日：人民幣6,023,988,000元)，而流動負債約為人民幣7,291,378,000元(2023年12月31日：人民幣7,190,658,000元)。本集團於2024年6月30日的負債淨額約為人民幣1,062,973,000元(2023年12月31日：人民幣712,778,000元)，增幅約為49.1%。



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2024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、其他承擔及或然負債

本集團的資產抵押、其他承擔及或然負債於本報告的簡明綜合財務報表附註22、23及24披露。

股本

於2024年1月1日及2024年6月30日，已發行股份數目均為1,420,673,262股。

訴訟

於報告日期，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁。

重大收購及投資

於2024年6月13日(交易時段後)，買方(為本公司的全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售待售股份(即目標公司的全部股權)，代價為400,000,000港元。

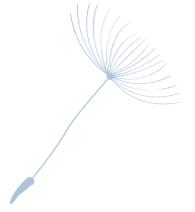
目標公司為目標附屬公司全部已發行股份的法定及實益擁有人。目標附屬公司共同為目標物業的法定及實益擁有人，並正收購餘下物業。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

於2024年6月30日，上述收購事項尚未完成。

詳情載於本公司日期為2024年6月13日的公告。

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2024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2023年12月31日及2024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。





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

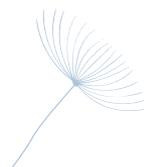
於2024年6月30日，下列董事或本公司主要行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

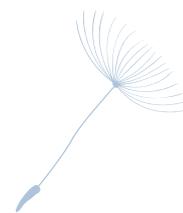
(I) 於相聯法團普通股的權益

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：

- (L)指股份／相關股份的好倉。
- 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2024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2024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2024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2023年12月31日、2024年6月30日及本中期報告日期，根據計劃可供發行之股份總數為每股面值0.01港元的11,236,749股股份，相當於本公司已發行股份總數約0.79%。

自採納購股權計劃以來，本公司概無授出、行使或取消任何購股權。且於2024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。

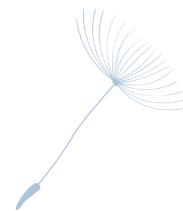
企業管治

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，本集團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2024年6月30日止6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，2024年8月30日



簡明綜合損益及其他全面收益表

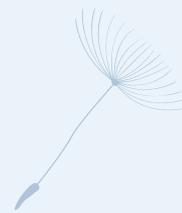
截至2024年6月30日止6個月

本公司董事會宣佈本集團截至2024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	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約	3	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	21	(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)
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		(5,188)	(65,471)
期內全面開支總額		(317,200)	(342,839)
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		(9,613)	(20,555)
		(312,012)	(277,368)
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		(9,613)	(20,555)
		(317,200)	(342,839)
每股虧損			
— 基本(人民幣分)	11	(21.29)	(2.26)
— 攤薄(人民幣分)	11	(21.29)	(2.26)

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日



	附註	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)
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	17,836	18,893
使用權資產	13	19,811	20,151
投資物業	14	578,100	578,100
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		3,349	3,258
		619,596	620,902
流動資產			
發展中物業／待售物業	15	2,095,709	2,292,864
應收款項以及預付款項	16	3,374,806	3,377,647
應收非控股股東款項	17	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
		5,775,357	6,023,988
流動負債			
應付款項及應計費用	18	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	19	1,658,187	1,657,501
		7,291,378	7,190,658
流動負債淨值		(1,516,021)	(1,166,670)
資產總值減流動負債		(896,425)	(545,768)





簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	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)
資本及儲備			
股本	20	12,924	12,924
儲備		(1,333,813)	(1,026,226)
本公司擁有人應佔虧絀		(1,320,889)	(1,013,302)
非控股權益		257,916	300,524
虧絀總額		(1,062,973)	(712,778)
非流動負債			
遞延稅項負債		166,548	167,010
		(896,425)	(545,768)

第21頁至第38頁之簡明綜合財務報表由本公司董事於2024年8月31日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

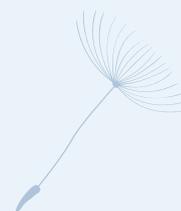
金子博博士
董事

鍾浩為先生
董事



簡明綜合權益變動表

截至2024年6月30日止6個月



	本公司擁有人應佔								非控股權益	總計	
	股本	股份溢價	資本儲備	重估儲備	換算儲備	注資	法定儲備	累計虧損			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註i)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註ii)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2023年1月1日(經審核)	96,031	85,940	-	308	95,110	835,821	166,226	(1,952,681)	(673,245)	900,579	227,334
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(256,813)	(256,813)	(20,555)	(277,368)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(65,471)	-	-	-	(65,471)	-	(65,471)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(65,471)	-	-	(256,813)	(322,284)	(20,555)	(342,839)
於2023年6月30日(未經審核)	96,031	85,940	-	308	29,639	835,821	166,226	(2,209,494)	(995,529)	880,024	(115,505)
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)

附註：

- 截至2023年12月31日止年度的年度報告內詳述的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。
- 根據於中華人民共和國(「中國」)成立之所有附屬公司之組織章程細則，該等附屬公司須將除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備，直至該儲備達到註冊資本之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之虧損、擴充現有經營業務或轉換為該等附屬公司之額外資本。





簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止6個月

	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)
經營活動		
營運資金變動前之經營現金流量	(27,938)	(176,269)
發展中物業／待售物業減少	2,954	78,729
應收賬款及其他應收款項增加	(60,930)	(35,133)
應付賬款及其他應付款項以及應計費用增加	71,382	5,213
合約負債增加	4,400	86,525
已退回／(已支付)所得稅	15,195	(6,637)
經營活動所得／(所用)現金淨額	5,063	(47,572)
投資活動		
提取受限制銀行存款	-	4,784
已收利息	108	662
出售物業、廠房及設備所得款項	74	772
出售一間附屬公司所得款項(附註21)	459	-
增加受限制銀行存款	(497)	(16)
投資活動所得現金淨額	144	6,202
融資活動		
非控股權益注資	5	-
償還借貸	(91)	(9,668)
已付利息	(9)	-
增加借貸	761	-
融資活動所得／(所用)現金淨額	666	(9,668)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	5,873	(51,038)
於期初之現金及現金等值項目	44,011	183,449
外幣匯率變動之影響	609	(19,757)
	50,493	112,654
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	50,493	112,654



簡明綜合財務報表附註



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。因此，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。

截至簡明綜合財務報表批准日期，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。





截至2024年6月30日止6個月

1. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

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：

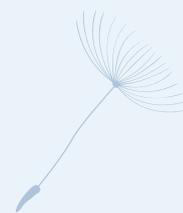
- a. 本集團將持續竭力說服違約借貸的貸款人不對本集團(作為借款方)採取任何行動，以要求本集團立即償還違約借貸的本金及應付利息；
- b. 本集團亦正尋求其他潛在投資者，彼等有興趣共同發展或收購本集團的物業發展項目及投資物業；
- c. 本集團將就合適的解決方案與計劃公司密切聯繫，以盡可能減低對本集團流動資金影響的方式償還欠負計劃附屬公司的結餘，方式包括但不限於抵銷安排以及分期償還結餘；
- d. 本集團已實施措施控制行政成本及資本開支；及
- e. 本集團現正尋求其他替代融資方案，為結付其現有財務責任及未來經營支出提供資金。

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。
- 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報表內反映。





截至2024年6月30日止6個月

2. 重大會計政策

簡明綜合財務報表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報表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／或本簡明綜合財務報表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	60,295	188,351
地理市場		
中華人民共和國(「中國」)	60,295	188,351
收入確認時間		
於某一時間點	60,295	188,351



截至2024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

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	188,351	-	188,351
客戶合約收入及總收入	188,351	-	188,351

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)	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			(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)



截至2024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)	188,351	-	188,351
分部虧損	(161,677)	(5,437)	(167,114)
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			(9,655)
除稅前虧損			(268,867)

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	2,945,568	593,425	3,538,993
未分配			2,855,960
綜合資產總值			6,394,953

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



截至2024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	924,669	248	924,917
未分配			6,533,009
綜合負債總額			7,457,926

於2023年12月31日(經審核)

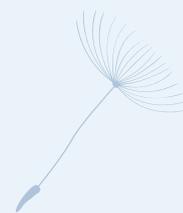
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部負債	944,045	445	944,490
未分配			6,413,178
綜合負債總額			7,357,668

5. 減值虧損

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)
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	—

截至2024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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	717
銀行存款利息收入	108	662
其他	50	350
	274	1,729
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	(6,293)	(3,059)
	(6,279)	(3,059)

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
	185,365	197,612
減：向發展中物業撥充資本之款項	-	(130,625)
	185,365	66,987





截至2024年6月30日止6個月

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
	(20,324)	9,787
遞延稅項抵免	(85)	(1,286)
	(20,409)	8,501

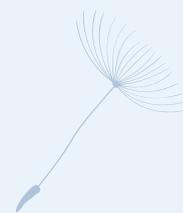
於本期間及過往期間，由於在本期間及過往期間香港附屬公司產生稅項虧損，故並無於簡明綜合財務報表計提香港利得稅撥備。

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。



截至2024年6月30日止6個月



9. 期內虧損

	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)
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
投資物業租金收入總額	(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	22	-
	(395)	-
員工成本		
員工薪金及津貼	7,427	29,286
退休福利供款	554	2,530
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)
	7,981	12,314

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。





截至2024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	
	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	(302,399)	(256,813)

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	1,420,673,262	11,365,386,067

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. 物業、廠房及設備

截至2024年6月30日止6個月物業、廠房及設備之變動概述如下：

	人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)	18,893
出售	(60)
期內折舊支出	(997)
於 2024年6月30日 (未經審核)	17,836

13. 使用權資產

截至2024年6月30日止6個月使用權資產之變動概述如下：

	人民幣千元
於2024年1月1日(經審核)	20,151
期內折舊支出	(340)
於 2024年6月30日 (未經審核)	19,811



截至2024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 2023年12月31日 (經審核)及 2024年6月30日 (未經審核)	578,100

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

	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	1,716,622	1,913,063
	2,095,709	2,292,864



截至2024年6月30日止6個月

16. 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)	3,908	3,908
	3,374,806	3,377,647

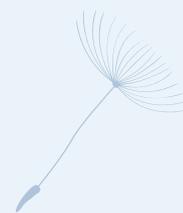
附註：

- 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取消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。

17. 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。

截至2024年6月30日止6個月



18. 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
	5,130,528	4,974,843

附註：

- 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。
- 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	-
	44,063	31,448





截至2024年6月30日止6個月

19. 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	1,658,187	1,657,501
	1,658,187	1,657,501
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	1,614,416	1,613,656
	1,614,416	1,613,656
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	43,771	43,845
總借貸	1,658,187	1,657,501
減：列入流動負債於1年內到期／按要求還款之款項	(1,658,187)	(1,657,501)
於1年後到期款項	-	-

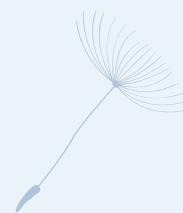
截至2024年6月30日止6個月，本集團籌集的新借貸約人民幣761,000元(截至2023年6月30日止6個月：零)，並償還借貸約人民幣91,000元(截至2023年6月30日止6個月：人民幣9,668,000元)。

20. 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(經審核)及2024年6月30日(未經審核)	50,000,000,000	500,000	423,381
已發行及繳足：			
於2023年12月31日(經審核)及2024年6月30日(未經審核)	1,420,673,262	14,207	12,924



截至2024年6月30日止6個月



21. 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)
獲終止確認資產淨額	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額	(4,815)
出售湖南亞太虧損	(4,315)
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)
	459



截至2024年6月30日止6個月

22. 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
	1,947,174	2,012,200

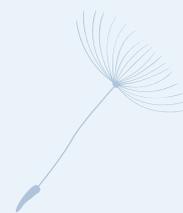
此外，本集團附屬公司若干股份已就本集團獲授的若干借貸作抵押。

23. 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)
於簡明綜合財務報表已訂約但未撥備之物業發展之承擔	97,642	171,700

24. 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	3,036,851	3,104,327



截至2024年6月30日止6個月

25. 關聯方結餘及交易

(a) 截至2024年6月30日止6個月，下列各方被識別為本集團之關聯方，與彼等各自之關係載列如下：

關聯方姓名／名稱	關係
潘浩然先生	前最終控股股東及於2023年7月26日辭任的前執行董事及前行政總裁
潘偉明先生	前最終控股股東及於2019年9月7日辭任的前董事及潘浩然先生的親屬
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) 於各報告期末，本集團與其關聯方並無任何巨額結餘。

(c) 截至2024年及2023年6月30日止6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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及津貼	1,914	1,985
與表現掛鈎之花紅	170	120
退休福利供款	22	26
	2,106	2,131

(e) 福晟集團、福建福晟集團、通達企業有限公司、陳偉紅女士及潘浩然先生全部均為本公司之關聯方，彼等已(共同及個別)就本集團獲授之若干借貸向本集團提供受益人為貸方之擔保。



截至2024年6月30日止6個月

26. 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
	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)		
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。

27. 本中期期間的重大事件及交易

除簡明綜合財務資料附註21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。

28. 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。