共生智築
VISION SYNERGY

VISION SYNERGY HOLDINGS LIMITED
共生智築控股有限公司

（於百慕達註冊成立的有限公司）

股份代號：627



2026
中期報告

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



公司資料

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

曾敬燊先生

授權代表

金子博博士
曾敬燊先生

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
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
29樓2905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.vshl.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	共生智築控股有限公司
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	2026年1月1日至2026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	2025年1月1日至2025年6月30日
人民幣	人民幣元
證券及期貨條例	香港法例第571章證券及期貨條例

簡稱	釋義
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

附註：

就本報告而言，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2026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2026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11,713,000元(過往期間：約人民幣3,024,000元)。

兩個期間的期內物業銷售收入僅來自湖南省。期內確認的銷售額較過往期間增加287.3%，乃由於湖南省的房地產市場部分復甦所致。

物業投資

期內，租金收入為約人民幣172,000元(過往期間：約人民幣169,000元)。租金收入主要來自長沙的商業投資物業。

於2026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

於本期間，涉及大宗商品貿易的供應鏈業務為本集團貢獻收入約人民幣61,040,000元(過往期間：約人民幣30,000,000元)。

電信基礎設施業務

於本期間，本集團完成收購泰國電信基礎設施牌照，並確認無形資產約人民幣33,139,000元，由於企業仍處於施工前階段，迄今尚未產生收入。

營運開支

期內，銷售及分銷費用約人民幣336,000元(過往期間：約人民幣652,000元)，按相關費用除以期內收入計算的費用收入比率為0.46%(過往期間：1.96%)。期內，行政開支約為人民幣9,214,000元(過往期間：約人民幣7,180,000元)，按相關費用除以期內收入計算的費用收入比率為12.63%(過往期間：21.63%)。

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9,829,000元(過往期間：約人民幣9,384,000元)。

所得稅開支

期內，所得稅開支約人民幣15,000元(過往期間：所得稅開支約人民幣35,000元)。

前景

本集團持續推行均衡的投資策略，主要聚焦於高潛力的房地產及土地開發機會，包括被低估的都市再開發項目、物流樞紐，以及位於高增長區域且具備強勁現金流潛力的住宅綜合體。儘管如此，由於中國房地產行業(尤其是二線城市)市場持續疲軟且投資情緒低迷，預計本集團的房地產開發業務營運水平將與往年同樣低迷，且短期前景仍極不明朗。

為此，本集團正策略性地加速拓展其供應鏈業務，該業務不僅能帶來日益增長且穩定的盈利貢獻，更是分散業務風險的關鍵槓桿。透過強化此分部，我們更能有效降低集中風險，並減少盈利對波動的中國房地產市場的依賴。隨著供應鏈業務的營運規模持續擴大且財務表現日益穩健，我們預期該業務將在抵銷房地產行業持續面臨的逆風方面發揮日益重要的作用，從而強化本集團整體盈利韌性及長期財務穩定性。

最值得注意的是，為因應人工智能經濟快速擴張所帶動對強大、安全且超高速數據傳輸激增的需求，本集團已成功取得泰國電信基礎設施牌照。此項戰略舉措不僅有助於分散本集團的業務風險，更將本集團的收入來源拓展至中國房地產市場之外。本集團現正著手興建一條連接亞洲與香港的電信纜線，此項目與人工智能賦能數據中心加速發展以及對跨境數據傳輸能力增長的需求直接契合。倘順利取得所有必要的監管批准及許可證，預計將於2026年年底或2027年年初開展，預計在約兩年內完成項目。

展望未來，我們在日本的前瞻性策略將繼續以收購及開發位於主要旅遊目的地的優質酒店資產為核心，該等地區正受惠於國際遊客人數增長及政府支持性政策，呈現強勁復甦。此舉旨在建立一個可擴展且具韌性的收益基礎，進一步降低本集團受任何單一市場週期性低迷所影響的風險。隨著供應鏈業務持續擴張以及近期透過取得泰國電信牌照進軍數碼基礎設施，本集團正打造一個涵蓋房地產、物流、通訊及服務等領域、高度多元化且橫跨多個地區的平台。透過嚴謹的資本配置並均衡聚焦於中國、日本及東南亞各地具高潛力的項目，我們已做好充分準備，既能應對市場的不確定性，同時把握新興的增長機會。

董事會將一如既往地審慎且靈活地落實此戰略願景，確保本集團在不斷變化的全球格局中具備為股東創造可持續續、長期價值的能力。

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2026年6月30日，銀行結餘及現金約為人民幣6,104,000元(2025年12月31日：人民幣5,802,000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192,572,000元(2025年12月31日：人民幣192,661,000元)，並按固定或浮動利率計息及以人民幣及港元計值。於2026年6月30日，本集團其他借貸總額除以資產總值為5.55%(2025年12月31日：5.55%)。於2026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9.46%(2025年12月31日：9.50%)。

於2026年6月30日，本集團流動資產約為人民幣3,404,847,000元(2025年12月31日：人民幣3,459,382,000元)，而流動負債約為人民幣5,410,022,000元(2025年12月31日：人民幣5,429,942,000元)。本集團於2026年6月30日的負債淨額約為人民幣1,971,601,000元(2025年12月31日：人民幣1,966,505,000元)，增幅約為0.26%。

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2026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23、24及27披露。

股本

於2026年1月1日及2026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2026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，亦無任何動用有關被沒收供款來減少日後供款。於2025年12月31日及2026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2026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2026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：

1. (L)指股份／相關股份的好倉。

2. 於2026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。

3. 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2026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2025年12月31日、2026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2026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2026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
共生智築控股有限公司
金子博博士
執行董事兼行政總裁
香港，2026年8月31日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2026年6月30日止6個月

本公司董事會宣佈本集團截至2026年6月30日止6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：

		截至6月30日止6個月	
	附註	**2026年 人民幣千元 （未經審核）**	2025年 人民幣千元 （未經審核）
收入	3		
客戶合約		**72,753**	33,024
租賃		**172**	169
總收入		**72,925**	33,193
銷售成本		**(73,502)**	(32,325)
（毛損）／毛利		**(577)**	868
其他收入	5	**21**	33
其他收益及虧損淨額	5	**5,836**	3,220
銷售及分銷費用		**(336)**	(652)
行政開支		**(9,214)**	(7,180)
其他費用		**–**	(1)
融資成本	6	**(9,829)**	(9,384)
分佔一間聯營公司業績		**(332)**	(301)
除税前虧損		**(14,431)**	(13,397)
所得税開支	7	**(15)**	(35)
期內虧損	8	**(14,446)**	(13,432)
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生之匯兑差額		**10,006**	6,686
期內全面開支總額		**(4,440)**	(6,746)
以下各項應佔期內虧損：			
本公司擁有人		**(13,281)**	(12,726)
非控股權益		**(1,165)**	(706)
		(14,446)	(13,432)
以下各項應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		**(3,385)**	(6,040)
非控股權益		**(1,055)**	(706)
		(4,440)	(6,746)
每股虧損			
－基本（人民幣分）	10	**(0.93)**	(0.90)
－攤薄（人民幣分）	10	**(0.93)**	(0.90)

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025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		**277**	281
投資物業	13	**4,848**	4,848
於一間聯營公司的權益	11	**4,035**	4,367
於一間合營企業的權益	12	**–**	–
使用權資產	14	**18,263**	2,425
無形資產	15	**32,587**	–
按金	15	**1,280**	–
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
		62,015	12,646
流動資產			
發展中物業／待售物業	16	**275,306**	288,345
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	17	**3,087,892**	3,129,674
可收回稅項		**34,426**	34,323
受限制銀行存款		**1,119**	1,238
銀行結餘及現金		**6,104**	5,802
		3,404,847	3,459,382
流動負債			
應付賬款及其他應付款項及應計費用	18	**5,025,856**	5,042,564
合約負債		**5,265**	9,302
借貸–於一年內到期	20	**192,572**	192,661
租賃負債	19	**2,210**	1,297
應付稅項		**184,119**	184,118
		5,410,022	5,429,942
流動負債淨值		**(2,005,175)**	(1,970,560)
資產總值減流動負債		**(1,943,160)**	(1,957,914)

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	於2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備			
股本	21	**12,924**	12,924
儲備		**(2,047,970)**	(2,044,595)
本公司擁有人應佔虧絀		**(2,035,046)**	(2,031,671)
非控股權益		**63,445**	65,166
虧絀總額		**(1,971,601)**	(1,966,505)
非流動負債			
復原費用撥備		**1,261**	467
租賃負債	19	**19,844**	788
遞延稅項負債		**7,336**	7,336
		28,441	8,591
		(1,943,160)	(1,957,914)

第18頁至第36頁之簡明綜合財務報表由本公司董事於2026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2026年6月30日止6個月

	本公司擁有人應佔												
	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	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
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)
期內其他全面開支	–	–	–	–	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)
於2026年1月1日(經審核)	12,924	227,657	95,066	308	92,355	2,108	(1,869)	837,194	104,059	(3,401,473)	(2,031,671)	65,166	(1,966,505)
期內虧損	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(13,281)	(13,281)	(1,165)	(14,446)
期內其他全面收益	–	–	–	–	9,896	–	–	–	–	–	9,896	110	10,006
期內全面開支總額	–	–	–	–	9,896	–	–	–	–	(13,281)	(3,385)	(1,055)	(4,440)
收購附屬公司(附註22)	–	–	–	–	10	–	–	–	–	–	10	(666)	(656)
於2026年6月30日(未經審核)	**12,924**	**227,657**	**95,066**	**308**	**102,261**	**2,108**	**(1,869)**	**837,194**	**104,059**	**(3,414,754)**	**(2,035,046)**	**63,445**	**(1,971,601)**

附註：

i. 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。

ii. 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。

iii. 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税後利潤的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2026年6月30日止6個月

	附註	截至6月30日止6個月 **2026年 人民幣千元 （未經審核）**	2025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		**(5,889)**	(7,068)
發展中物業／待售物業減少		**13,039**	2,257
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)		**56,951**	(29,606)
應付賬款及其他應付款項以及應計費用(減少)／增加		**(57,293)**	30,507
合約負債(減少)／增加		**(4,037)**	2,790
已支付所得稅		**(117)**	(205)
經營活動所得／(所用)現金淨額		**2,654**	(1,325)
投資活動			
已收利息		**2**	7
收購附屬公司現金流出淨額	22	**(30,762)**	–
解除受限制銀行存款		**119**	–
投資活動(所用)／所得現金淨額		**(30,641)**	7
融資活動			
增加借貸		**–**	889
租賃負債付款利息部分		**(504)**	–
租賃負債付款資本部分		**(1,801)**	–
應付一間直接控股公司款項增加		**30,425**	–
融資活動所得現金淨額		**28,120**	889
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		**133**	(429)
於期初之現金及現金等值項目		**5,802**	3,922
外幣匯率變動之影響		**169**	(13)
		6,104	3,480
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		**6,104**	3,480

截至2026年6月30日止6個月

1. 編製基準

截至2026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2025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2026年6月30日止期間，本集團錄得虧損淨額約人民幣1,440萬元。於2026年6月30日，本公司擁有人應佔本集團總虧絀約為人民幣20.350億元，其流動負債較其流動資產超出約人民幣20.052億元。同日，本集團的總借貸約為人民幣1.926億元，其中約人民幣1.515億元以總賬面值約人民幣2.432億元的本集團發展中物業及待售物業作抵押。於2026年6月30日，本集團非受限制現金及現金等值項目總額約為人民幣610萬元。

於2026年6月30日，本集團無法按預定還款期償還本金總額約人民幣1.515億元的逾期借貸及利息(「**違約借貸**」)，以及計入流動負債的相關應付利息約人民幣5,080萬元。

除違約借貸外，本金總額約人民幣4,110萬元的其他借貸連同相關應付利息約人民幣1,860萬元亦須於一年內或要求時償還。

本公司管理層已採取以下計劃及措施改善本集團的流動性及財務狀況：

- 本集團一直積極尋求拓展其物業發展、物業管理服務及多元化收益來源之機會。近期，本集團已成功拓展至中國內地的供應鏈業務。

- 本集團正積極與銀行及金融機構協商，以探索替代融資安排及為其現有財務承擔(包括現有貸款及債券發行)進行再融資的方案。此外，本集團正接洽潛在投資者，評估資本市場之集資機會，例如私人配售及發行公司債券，以及其他融資機制，以支持其即將產生之營運及資本開支需求。

- 本集團一直積極尋求新的投資機會以多元化其業務。年內，本集團涉足電信基礎設施業務。

- 本集團已主動採取戰略舉措，在確保適當人手以維持營運效率的同時，有效管理成本。

- 本集團正為其承擔淨負債的附屬公司尋找潛在買家。

董事認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在2026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2026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會計準則修訂本，有關準則修訂本於2026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9號(修訂本)，金融工具及香港財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具	披露—金融工具的分類及計量(修訂本)

於本中期期間應用香港財務報告準則會計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會計準則。

3. 收入

客戶合約收入明細

	截至6月30日止6個月	
	2026年 **人民幣千元** **(未經審核)**	2025年 人民幣千元 (未經審核)
貨品種類		
銷售已竣工物業	**11,713**	3,024
銷售商品	**61,040**	30,000
客戶合約收入	**72,753**	33,024
地理市場		
中華人民共和國(「**中國**」)	**72,753**	33,024
收入確認時間		
於某一時間點	**72,753**	33,024

截至2026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2026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	**11,713**	**–**	**–**	**11,713**
銷售商品	**–**	**–**	**61,040**	**61,040**
客戶合約收入	**11,713**	**–**	**61,040**	**72,753**
租賃	**–**	**172**	**–**	**172**
總收入	**11,713**	**172**	**61,040**	**72,925**

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	3,024	–	30,000	33,024
租賃	–	169	–	169
總收入	3,024	169	30,000	33,193

截至2026年6月30日止6個月

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2026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	電信基礎設施 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部收入(外界)	**11,713**	**172**	**61,040**	**–**	**72,925**
攤銷	**–**	**–**	**–**	**(551)**	**(551)**
折舊	**–**	**–**	**–**	**(290)**	**(290)**
融資成本	**–**	**–**	**–**	**(478)**	**(478)**
分部(虧損)／溢利	**(2,923)**	**118**	**(328)**	**(1,617)**	**(4,750)**
融資成本					**(9,351)**
銀行利息收入					**2**
匯兑收益淨額					**5,836**
分佔一間聯營公司業績					**(332)**
未分配開支					**(5,836)**
除税前虧損					**(14,431)**

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(虧損)／溢利	(2,277)	129	141	(2,007)
融資成本				(9,384)
銀行利息收入				7
匯兑收益淨額				3,220
分佔一間聯營公司業績				(301)
未分配開支				(4,932)
除税前虧損				(13,397)

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：

分部資產

於2026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	電信基礎設施 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部資產	**901,546**	**4,862**	**36,017**	**21,120**	**963,545**
未分配					**2,503,317**
綜合資產總值					**3,466,862**

於2025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	供應鏈業務 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部資產	914,354	4,862	71,423	990,639
未分配				2,481,389
綜合資產總值				3,472,028

截至2026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2026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	電信基礎設施 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部負債	**1,265,175**	**169**	**35,037**	**24,081**	**1,324,462**
未分配					**4,114,001**
綜合負債總額					**5,438,463**

於2025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	供應鏈業務 人民幣千元	分部總計 人民幣千元
分部負債	1,268,812	168	70,478	1,339,458
未分配				4,099,075
綜合負債總額				5,438,533

地區資料

本集團業務位於中國、香港、日本及泰國。有關本集團來自外界客戶的收入資料按業務所在位置呈列。有關本集團非流動資產的資料按資產所在地理位置呈列。

	來自外界客戶的收入 截至6月30日止6個月		非流動資產	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)	**2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)**	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
中國	**72,925**	33,193	**8,622**	9,496
泰國	**–**	–	**51,067**	–
香港	**–**	–	**1,595**	2,425
日本	**–**	–	**6**	–
	72,925	33,193	**61,290**	11,921

非流動資產不包括指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具及遞延稅項資產。

5. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入：		
銀行存款利息收入	**2**	7
其他	**19**	26
	21	33
其他收益及虧損淨額：		
匯兑收益淨額	**5,836**	3,220
	5,836	3,220

6. 融資成本

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
其他貸款利息	**9,296**	9,384
租賃負債利息	**504**	–
估算利息開支	**29**	–
	9,829	9,384

7. 所得稅開支

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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**」)	**15**	35

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%。

根據泰國企業所得稅法(「**泰國企業所得稅法**」)及泰國企業所得稅法實施條例，泰國附屬公司的稅率為20%。

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2026年6月30日止6個月

8. 期內虧損

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025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	**13,039**	2,605
計入銷售成本的銷售商品成本	**60,204**	29,700
無形資產攤銷	**551**	–
物業、廠房及設備折舊	**4**	4
使用權資產折舊	**1,035**	–
折舊總額	**1,039**	4
投資物業租金收入總額	**(172)**	(169)
減：就於期內產生租金收入的投資物業計入直接營運開支	**21**	20
	(151)	(149)
員工成本		
員工薪金及津貼	**2,771**	2,882
退休福利供款	**136**	198
員工成本總額(不包括董事酬金)	**2,907**	3,080

9. 股息

截至2026年及2025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2026年6月30日止6個月

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：

虧損數字計算如下：

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（未經審核）
就每股基本及攤薄虧損而言的本公司擁有人應佔期內虧損	**(13,281)**	(12,726)

股份數目：

	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	（未經審核）	（未經審核）
就每股基本及攤薄虧損而言之普通股加權平均數	**1,420,673,262**	1,420,673,262

截至2026年及2025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。

11. 於一間聯營公司的權益

	2026年	2025年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（經審核）
分佔資產淨額	**4,035**	4,367

12. 於一間合營企業的權益

	2026年	2025年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	（未經審核）	（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2026年6月30日止6個月

13. 投資物業

	投資物業 人民幣千元
按公允價值列賬	
於2025年12月31日(經審核)及2026年6月30日(未經審核)	**4,848**

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。

14. 使用權資產

	租賃土地 人民幣千元
於2026年6月30日(未經審核)	
賬面值	**18,263**
於2025年12月31日(經審核)	
賬面值	2,425
截至2026年6月30日止期間(未經審核)	
折舊支出	**1,035**
租賃負債利息開支	**504**
截至2025年6月30日止期間(未經審核)	
折舊支出	–

	截至6月30日止6個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
與短期租賃及租賃期於12個月內結束的其他租賃有關的開支	**73**	120
添置使用權資產(附註)	**18,197**	–
就租賃的現金流出總額	**2,378**	120

附註：

1. 復原費用撥備已資本化至使用權資產。

2. 本集團並無獲授予延期／終止權。

3. 添置使用權資產約人民幣18,197,000元乃根據附註22所述的收購附屬公司而取得。

15. 無形資產及按金

(A) 按金

按金約人民幣1,280,000元指根據附註22所述的收購附屬公司而取得的可退還租賃按金。

(B) 無形資產

	牌照 人民幣千元
成本：	
於2025年1月1日、2025年12月31日、2026年1月1日	–
添置(附註)	33,139
於2026年6月30日	33,139
累計攤銷：	
於2025年1月1日、2025年12月31日、2026年1月1日	–
攤銷	551
匯兑調整	1
於2026年6月30日	552
賬面淨值	
2026年6月30日(未經審核)	32,587
2025年12月31日(經審核)	–

附註：無形資產乃附註22所述收購附屬公司而取得的經營電信基礎設施業務經營牌照。

截至2026年6月30日止6個月

16. 發展中物業／待售物業

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	**84,991**	84,991
待售物業	**190,315**	203,354
	275,306	288,345

17. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
商品銷售所得應收賬款(附註a)	**35,538**	71,081
其他應收款項及預付款項(附註b)	**3,045,230**	3,052,471
向供應商的預付款項	**5,236**	4,919
預繳其他稅項	**1,888**	1,203
	3,087,892	3,129,674

以下為於各報告期末按向客戶交付商品的日期呈列的應收賬款賬齡分析。

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	**29,049**	58,284
91至180日	**6,489**	12,797
181至365日	**–**	–
超過一年	**–**	–
	35,538	71,081

附註：

a. 應收賬款主要源自商品銷售。已售商品的代價乃根據相關合約的條款一般於交付日期起計180日內支付。

b. 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344,000元(2025年：人民幣4,000元)以及因集團重組而應收前附屬公司款項約人民幣3,027,915,000元(2025年：約人民幣3,037,277,000元)。所有款項概無抵押、免息及並無固定還款期。

18. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	**34,962**	70,397
應付保留金	**1,062**	1,062
應付利息	**69,428**	60,150
其他應付款項及應計費用(附註a)	**3,659,288**	3,650,312
其他應付税項	**180,547**	180,057
收購一間附屬公司的應付代價	**82,658**	82,658
已收訂金	**1,354**	1,354
應計建築成本	**207,429**	207,446
訴訟撥備	**25,112**	25,112
税項附加費撥備	**164,241**	164,241
財務擔保撥備	**599,775**	599,775
	5,025,856	5,042,564

以下為於報告期末按交付日期及發票日期呈列的本集團應付賬款賬齡分析。

	2026年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90日(附註*)	**34,919**	59,692
91至180日(附註*)	**–**	10,662
181至365日	**–**	–
超過一年(附註#)	**43**	43
	34,962	70,397

附註*： 賬齡基於交付日期計算。所採購商品的信貸期為採購合約項下交付日期起計180日。

附註#： 應付賬款人民幣43,000元，其賬齡超過一年的部分基於發票日期計算。

附註a： 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3,091,912,000元(2025年：人民幣3,115,046,000元)、應付前關聯公司款項人民幣381,508,000元(2025年：人民幣386,991,000元)、應付關聯公司款項人民幣零元(2025年：人民幣18,774,000元)、應付一間中間控股公司款項人民幣55,162,000元(二零二五年：人民幣零元)及應付一間聯營公司款項人民幣8,123,000元(2025年：人民幣8,123,000元)。該等款項概無抵押、免息及並無固定還款期。

截至2026年6月30日止6個月

19. 租賃負債

	2026年 6月30日 人民幣千元 （未經審核）	2025年 12月31日 人民幣千元 （經審核）
應付租賃負債：		
一年內	**2,210**	1,297
一年內但不超過兩年	**708**	788
一年內但不超過五年	**2,907**	–
五年後	**16,229**	–
	22,054	2,085
減：列於流動負債項下於12個月內結算應付金額	**(2,210)**	(1,297)
列於非流動負債項下於12個月後結算應付金額	**19,844**	788

添置租賃負債約人民幣23,405,000元乃根據附註22所述的收購附屬公司而取得。

20. 借貸

	2026年 6月30日 人民幣千元 （未經審核）	2025年 12月31日 人民幣千元 （經審核）
其他貸款	**192,572**	192,661
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	**151,500**	153,793
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	**41,072**	38,868
	192,572	192,661
減：列為流動負債於一年內到期／按要求還款之款項	**(192,572)**	(192,661)
於一年後到期款項	**–**	–
有抵押借貸	**151,500**	151,500
無抵押借貸	**41,072**	41,161
	192,572	192,661

截至2026年6月30日止6個月，本集團籌集的新借貸約人民幣零元(截至2025年6月30日止6個月：人民幣889,000元)，且並無償還借貸(截至2025年6月30日止6個月：無償還借貸)。

本集團資產抵押詳請載於附註23。

21. 股本

	股份數目	每股面值	金額 千港元	等值金額 人民幣千元
每股0.01港元的普通股				
法定：				
於2025年12月31日及2026年6月30日	**50,000,000**	**0.01**	**500,000**	**423,381**
已發行及繳足：				
於2025年12月31日及2026年6月30日	**1,420,673,262**	**0.01**	**14,207**	**12,924**

截至2026年6月30日止6個月

22. 收購附屬公司

於2026年2月28日，本集團與一名非關聯第三方訂立買賣協議，以代價4,500,000美元(約人民幣31,387,000元)收購Witic Capital Management Limited及其附屬公司(統稱為「**Witic Capital集團**」)的權益。代價經已償付，而收購已於2026年2月28日完成。

Witic Capital集團於收購日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
使用權資產	18,197
牌照	33,139
按金	1,280
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	2,607
銀行結餘及現金	625
租賃負債	(23,405)
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(870)
復原費用撥備	(842)
	30,731
以下列各項償付總代價：	
已付現金代價	31,387
非控股權益	(666)
換算儲備	10
	30,731
收購事項所產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	(31,387)
減：所收購的銀行結餘及現金	625
	(30,762)

23. 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。

	2026年 6月30日 人民幣千元 （未經審核）	2025年 12月31日 人民幣千元 （經審核）
發展中物業	**84,991**	84,991
待售物業	**158,204**	158,204
	243,195	243,195

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。

24. 其他承擔

	2026年 6月30日 人民幣千元 （未經審核）	2025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

截至2026年6月30日止6個月

25. 關聯方結餘及交易

(a) 截至2026年及2025年6月30日止6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

(b) 除綜合財務報表其他章節披露者外，於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團與關聯方並無重大結餘。

(c) 截至2026年及2025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	
	2026年 人民幣千元 （未經審核）	2025年 人民幣千元 （未經審核）
薪金及津貼	**1,589**	1,533
與表現掛鈎之花紅	**1**	114
退休福利供款	**59**	21
	1,649	1,668

截至2026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			
	2026年6月30日人民幣千元(未經審核)	2025年12月31日人民幣千元(經審核)	**公允價值層級**	**估值技術及主要輸入數據**
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：

1. 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。
2. 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. 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。

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。