

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。



VISION SYNERGY HOLDINGS LIMITED

共生智築控股有限公司

(前稱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2025年12月31日止年度的 全年業績公告

集團財務摘要

截至2025年12月31日止年度：

- 收入約為人民幣121,704,000元(2024年：人民幣99,700,000元)；
- 共生智築控股有限公司(「本公司」)擁有人應佔虧損約為人民幣167,975,000元(2024年：虧損人民幣852,224,000元)；
- 本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損為人民幣11.82分(2024年：每股基本及攤薄虧損人民幣59.99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2025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2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4		
客戶合約		121,366	99,123
租賃		338	577
		<u>121,704</u>	<u>99,700</u>
總收入		121,704	99,700
銷售成本		(186,681)	(300,747)
		<u>(64,977)</u>	<u>(201,047)</u>
毛損		(64,977)	(201,047)
其他收入		404	6,111
其他收益及虧損淨額		7,292	(1,074)
銷售及分銷費用		(918)	(1,981)
行政開支		(17,853)	(28,461)
投資物業的公允價值變動	11	(2,252)	(500)
預期信貸損失撥備(扣除撥回)	6	(360)	(1,192,774)
其他費用		(65,769)	(151,620)
出售一間附屬公司的虧損	16(A)	-	(4,315)
視作出售一間附屬公司的虧損	16(B)	-	(39,476)
取消合併附屬公司的收益	17	-	782,404
融資成本		(18,938)	(213,484)
分佔一間聯營公司業績		(5,874)	(1,673)
		<u>(169,245)</u>	<u>(1,047,890)</u>
除稅前虧損		(169,245)	(1,047,890)
所得稅(開支)/抵免	7	(127)	10,281
		<u>(169,372)</u>	<u>(1,037,609)</u>
年內虧損	8	(169,372)	(1,037,609)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他全面收益／(開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務產生的匯兌差額		<u>9,601</u>	<u>(7,884)</u>
年內其他全面收益／(開支)		<u>9,601</u>	<u>(7,884)</u>
年內全面開支總額		<u>(159,771)</u>	<u>(1,045,493)</u>
下列各項應佔年內虧損：			
本公司擁有人		<u>(167,975)</u>	<u>(852,224)</u>
非控股權益		<u>(1,397)</u>	<u>(185,385)</u>
		<u>(169,372)</u>	<u>(1,037,609)</u>
以下各項應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		<u>(158,374)</u>	<u>(860,108)</u>
非控股權益		<u>(1,397)</u>	<u>(185,385)</u>
		<u>(159,771)</u>	<u>(1,045,493)</u>
每股虧損			
－基本(人民幣分)	10	<u>(11.82)</u>	<u>(59.99)</u>
－攤薄(人民幣分)	10	<u>(11.82)</u>	<u>(59.99)</u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

		2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		281	290
使用權資產		2,425	-
投資物業	11	4,848	7,100
於一間聯營公司的權益		4,367	10,241
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		225	225
		<u>12,646</u>	<u>18,356</u>
流動資產			
發展中物業／待售物業	12	288,345	384,662
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	13	3,129,674	3,071,647
可收回稅項		34,323	33,807
受限制銀行存款		1,238	532
銀行結餘及現金		5,802	3,922
		<u>3,459,382</u>	<u>3,494,570</u>

		2025年 12月31日 人民幣千元	2024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	5,042,564	4,898,797
合約負債		9,302	35,675
應付稅項		184,118	183,992
租賃負債		1,297	-
借貸—於一年內到期	15	<u>192,661</u>	<u>193,860</u>
		<u>5,429,942</u>	<u>5,312,324</u>
流動負債淨值		<u>(1,970,560)</u>	<u>(1,817,754)</u>
資產總值減流動負債		<u>(1,957,914)</u>	<u>(1,799,398)</u>
資本及儲備			
股本		12,924	12,924
儲備		<u>(2,044,595)</u>	<u>(1,886,221)</u>
本公司擁有人應佔虧拙		(2,031,671)	(1,873,297)
非控股權益		<u>65,166</u>	<u>66,563</u>
虧拙總額		<u>(1,966,505)</u>	<u>(1,806,734)</u>
非流動負債			
復原費用撥備		467	-
租賃負債		788	-
遞延稅項負債		<u>7,336</u>	<u>7,336</u>
		<u>8,591</u>	<u>7,336</u>
		<u>(1,957,914)</u>	<u>(1,799,398)</u>

綜合財務報表附註

截至2025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灣仔港灣道26號華潤大廈29樓2905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、物業投資及供應鏈業務。

集團重組前，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。其後於2023年7月26日，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會計準則(「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。

持續經營基準

於截至2025年12月31日止年度，本集團錄得虧損淨額人民幣1.694億元。於2025年12月31日，本公司擁有人應佔本集團總虧絀為人民幣20.317億元，其流動負債較其流動資產超出人民幣19.706億元。同日，本集團的總借貸人民幣1.927億元均分類為流動負債，其中約人民幣1.515億元以總賬面值人民幣2.432億元的本集團發展中物業／待售物業作抵押。於2025年12月31日，本集團非受限制現金及現金等價物總額僅為人民幣580萬元。

於2025年12月31日，本集團無法按預定還款期償還本金總計約人民幣1.515億元的逾期借貸及利息(「違約借貸」)，以及流動負債產生的應付利息約人民幣4,400萬元。除違約借貸外，本金總額約人民幣4,120萬元的其他借貸連同相關應付利息約人民幣1,620萬元亦須於一年內或要求時立即償還。

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。
- 本集團一直積極尋求新的投資機會以多元化其業務。此外，本集團正探索進軍亞洲電信基礎設施領域的機會。
- 本集團正積極與銀行及金融機構協商，以探索替代融資選項及為其現有財務承擔(包括貸款及債券發行)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。

- 本集團正為其承擔淨負債的附屬公司尋找潛在買家。
- 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。

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，而該等結果面臨若干不確定因素，包括(其中包括)(a)本集團能否尋求拓展、投資及集資機會及尋找潛在買家；(b)與銀行及金融機構協商；及(c)進一步管理成本。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋期間為由2025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2025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基準編製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會計準則

於本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本公司已應用香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號(修訂本)匯率變動影響 – 缺乏可兌換性至本會計期間的財務報表。該等修訂並未對財務報表造成重大影響，原因為本公司並無訂立該外幣不可兌換為其他貨幣的任何外幣交易。

已頒佈惟仍未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並未提早應用以下已頒佈惟仍未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量(修訂本) ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則會計準則的年度改進 – 第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本) ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	不具公眾問責的附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣 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企業之間的資產出售或注資 ³

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027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

董事現正評估新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的潛在影響，但未能確定新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則會否對本集團的表現及財務狀況以及披露造成重大影響。新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則可能導致本集團日後編製及呈列業績及財務狀況的方式有所改變。

4. 收入

(i) 客戶合約收入分拆

	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	30,793	99,123
銷售商品	90,573	—
客戶合約收入	<u>121,366</u>	<u>99,123</u>
地理市場		
中華人民共和國(「中國」)	<u>121,366</u>	<u>99,123</u>
收入確認時間		
於某一時間點	<u>121,366</u>	<u>99,123</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2025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	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	30,793	—	—	30,793
銷售商品	—	—	90,573	90,573
客戶合約收入	<u>30,793</u>	<u>—</u>	<u>90,573</u>	<u>121,366</u>
租賃	<u>—</u>	<u>338</u>	<u>—</u>	<u>338</u>
收入總額	<u>30,793</u>	<u>338</u>	<u>90,573</u>	<u>121,704</u>

	截至2024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	99,123	—	99,123
客戶合約收入	99,123	—	99,123
租賃	—	577	577
收入總額	99,123	577	99,700

(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。此應計金額增加建築期間的合約負債金額，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。

就商品銷售與客戶訂立的合約而言，本集團並不向客戶收取預付款項。

商品銷售收入於貨品控制權已轉移時確認，即貨品已運送至客戶指定地點時。交付後，客戶對貨品的分銷方式及售價擁有完全自主決定權，對貨品的再銷售承擔主要責任，並承擔貨品過時與損失的風險。本集團於貨品交付予客戶時確認應收款項，因該時間點代表本集團收取代價權利已成為無條件。

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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	9,302	35,675
超過一年	—	—
	<u>9,302</u>	<u>35,675</u>

(iv) 租賃

	2025年 人民幣千元	2024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>338</u>	<u>577</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
供應鏈	在中國進行商品貿易

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2025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	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)	<u>30,793</u>	<u>338</u>	<u>90,573</u>	<u>121,704</u>
分部溢利/(虧損)	<u>(70,730)</u>	<u>(1,992)</u>	<u>419</u>	<u>(72,303)</u>
預期信貸損失撥備(扣除撥回)				(360)
融資成本				(18,938)
銀行利息收入				2
匯兌收益				7,293
稅項附加費撥備				(65,742)
分佔一間聯營公司業績				(5,874)
未分配開支				<u>(13,323)</u>
除稅前虧損				<u>(169,245)</u>

截至2024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>99,123</u>	<u>577</u>	<u>99,700</u>
分部虧損	<u>(297,298)</u>	<u>(3,274)</u>	<u>(300,572)</u>
預期信貸損失撥備(扣除撥回)			(1,192,774)
融資成本			(213,484)
銀行利息收入			331
匯兌虧損			(1,088)
出售一間附屬公司的虧損			(4,315)
視作出售一間附屬公司的虧損			(39,476)
出售一間附屬公司的收益			782,404
稅項附加費撥備			(63,610)
分佔一間聯營公司業績			(1,673)
未分配開支			<u>(13,633)</u>
除稅前虧損			<u>(1,047,890)</u>

分部虧損指未分配出售一間附屬公司的虧損、視作出售一間附屬公司的虧損、取消合併一間附屬公司的收益、銀行利息收入、匯兌收益／(虧損)、預期信貸損失撥備(發展中物業／待售物業並扣除撥回除外)、稅項附加費撥備、分佔一間聯營公司業績、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營運決策者呈報的計量方式。

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2025年12月31日

	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	<u>914,354</u>	<u>4,862</u>	<u>71,423</u>	<u>990,639</u>
未分配				<u>2,481,389</u>
綜合資產總值				<u>3,472,028</u>

於2024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>1,011,323</u>	<u>7,113</u>	<u>1,018,436</u>
未分配			<u>2,494,490</u>
綜合資產總值			<u>3,512,926</u>

分部負債

於2025年12月31日

	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	<u>1,268,812</u>	<u>168</u>	<u>70,478</u>	<u>1,339,458</u>
未分配				<u>4,099,075</u>
綜合負債總額				<u>5,438,533</u>

於2024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>1,231,563</u>	<u>167</u>	<u>1,231,730</u>
未分配			<u>4,087,930</u>
綜合負債總額			<u>5,319,660</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、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、應付所得稅、借貸、租賃負債、復原費用撥備、遞延稅項負債以及未分配總部公司負債。

6. 預期信貸損失撥備(扣除撥回)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應收款項	360	451,187
應收非控股股東款項	-	110,323
應收前附屬公司款項	-	31,489
財務擔保	-	599,775
	<u>360</u>	<u>1,192,774</u>

7. 所得稅開支/(抵免)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項開支：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	127	2,658
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	-	(23,424)
過往年度企業所得稅撥備不足	-	30,450
	<u>127</u>	<u>9,684</u>
遞延稅項抵免	-	(19,965)
	<u>127</u>	<u>(10,281)</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

	2025年 人民幣千元	2024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－本年度	1,026	1,250
審核服務－撥備不足	290	－
非審核服務	102	230
	<u>1,418</u>	<u>1,480</u>
計入銷售成本的待售物業成本	27,377	134,264
計入銷售成本的商品成本	89,654	－
計入銷售成本的發展中物業／待售物業減值虧損(扣除撥回)	69,609	166,440
出售及撇銷物業、廠房及設備的收益	－	(14)
物業、廠房及設備折舊	8	1,026
使用權資產折舊	653	340
	<u>661</u>	<u>1,366</u>
折舊總額		
投資物業所得租金收入總額	(338)	(577)
減：就於年內產生租金收入的投資物業之直接營運開支	41	43
	<u>(297)</u>	<u>(534)</u>
員工成本		
員工薪金及津貼	4,899	12,091
退休福利供款	358	1,057
	<u>5,257</u>	<u>13,148</u>
員工成本總額(不包括董事酬金)		

9. 股息

截至2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024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>(167,975)</u>	<u>(852,224)</u>

股份數目

	2025年	2024年
就每股基本虧損而言的普通股加權平均數	<u>1,420,673,262</u>	<u>1,420,673,262</u>

計算截至2025年及2024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。

由於截至2025年及2024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2024年1月1日	578,100
投資物業的公允價值變動	(500)
取消合併附屬公司時抵銷(附註17)	<u>(570,500)</u>
於2024年12月31日及於2025年1月1日	7,100
投資物業的公允價值變動	<u>(2,252)</u>
於2025年12月31日	<u>4,848</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：	
—2025年12月31日	(2,252)
—2024年12月31日	<u>(500)</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2025年及2024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2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
發展中物業	84,991	122,660
待售物業	<u>203,354</u>	<u>262,002</u>
	<u>288,345</u>	<u>384,662</u>

物業存貨位於中國(2024年：中國)。發展中物業約人民幣84,991,000元(2024年：人民幣122,660,000元)，預期將於報告期末起計逾十二個月竣工及變現。

本集團確認發展中物業／待售物業的減值虧損為約人民幣69,609,000元(2024年：人民幣160,440,000元)(計入銷售成本)。

於2025年12月31日，本集團賬面值分別為人民幣84,991,000元及人民幣158,204,000元(2024年：人民幣122,660,000元及人民幣172,781,000元)的發展中物業及待售物業已質押予金融機構，以供擔保本集團借貸(附註15)。

於2025年12月31日，本集團賬面值為人民幣183,835,000元(2024年：人民幣195,645,000元)的待售物業已被中國法院凍結。

13. 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
商品銷售所得應收賬款(附註a)	71,081	—
其他應收款項、按金及預付款項(附註b)	3,052,471	3,064,426
已付可退還按金	—	28
向供應商支付的預付款項	4,919	5,990
預繳其他稅項	1,203	1,203
	<u>3,129,674</u>	<u>3,071,647</u>

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。

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
0至90日	58,284	—
91至180日	12,797	—
181至365日	—	—
超過一年	—	—
	<u>71,081</u>	<u>—</u>

經考慮該等應收賬款的信貸期，截至2025年12月31日止年度，並無就應收賬款計提減值虧損撥備。

附註：

- 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。
- 其他應收款項、按金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)以及因集團重組而應收前附屬公司款項約人民幣3,037,277,000元(2024年：人民幣3,047,745,000元)。所有款項概無抵押、免息及並無固定還款期。

14. 應付賬款及其他應付款項以及應計費用

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	70,397	43
應付保留金	1,062	1,062
應付利息	60,150	41,285
其他應付款項及應計費用(附註a)	3,650,312	3,661,055
其他應付稅項	180,057	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	207,446	180,283
訴訟撥備	25,112	89,021
稅項附加費撥備	164,241	63,610
財務擔保撥備	599,775	599,775
	5,042,564	4,898,797

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。

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
0至90日(附註*)	59,692	—
91至180日(附註*)	10,662	—
181至365日	—	—
超過一年(附註#)	43	43
	70,397	43

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#：賬齡基於發票日期計算。

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3,115,046,000元(2024年：人民幣3,140,253,000元)、應付前關聯公司款項人民幣386,991,000元(2024年：人民幣384,604,000元)、應付關聯公司款項人民幣18,774,000元(2024年：人民幣10,080,000元)及應付一間聯營公司款項人民幣8,123,000元(2024年：人民幣3,363,000元)。該等款項概無抵押、免息及並無固定還款期。

15. 借貸

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
須即時或按要求或一年內償還		
有抵押借貸	151,500	151,500
無抵押借貸	41,161	42,360
	<u>192,661</u>	<u>193,860</u>

16. 出售一間附屬公司／視作出售一間附屬公司

(A) 湖南亞太美立方投資置業有限公司(「湖南亞太」)

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
可收回稅項	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)
終止確認的資產淨值	<u>4,815</u>
出售湖南亞太的虧損：	
現金代價	500
終止確認湖南亞太的資產淨值	<u>(4,815)</u>
出售湖南亞太虧損	<u>(4,315)</u>
出售湖南亞太的現金流入淨值：	
現金代價	500
減：終止確認的銀行結餘及現金	<u>(41)</u>
	<u>459</u>

(B) 寧德市碧晟房地產開發有限公司(「寧德碧晟」)

於2024年11月12日，合共持有33%股權的兩名股東已出售於寧德碧晟的股權，兩名股東與本集團已訂立的協議隨之變為無效。因此，本集團已失去寧德碧晟的控制，其之後成為本集團聯營公司。

寧德碧晟於視作出售日期的資產淨值如下：

	人民幣千元
遞延稅項資產	211
其他應收款項以及預付款項	18,983
應收非控股股東款項	13,915
受限制銀行存款	83
銀行結餘及現金	34,403
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(31,414)
合約負債	<u>(1,140)</u>
終止確認的資產淨值	35,041
非控股權益	16,349
視作出售寧德碧晟的虧損	<u>(39,476)</u>
對一間聯營公司的投資	<u><u>11,914</u></u>
視作出售寧德碧晟的現金流出淨值：	
現金代價	-
減：終止確認的銀行結餘及現金	<u>(34,403)</u>
	<u><u>(34,403)</u></u>

17. 取消合併附屬公司

取消合併湖南隆祥城房地產開發有限公司(「湖南隆祥」)及嘉興市鉑金置業有限公司(「嘉興鉑金」)

因長沙市中級人民法院(「長沙法院」)及嘉興市中級人民法院(「嘉興法院」)分別於2024年7月24日及2024年11月20日實施強制清盤令後已委任清盤人，本集團已取消合併本集團間接全資附屬公司湖南隆祥及本集團間接非全資附屬公司嘉興鉑金，因此錄得取消合併收益約人民幣782,404,000元。

湖南隆祥及嘉興鉑金於取消合併日期的負債淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	17,537
投資物業	570,500
使用權資產	19,811
遞延稅項資產	7,913
發展中物業／待售物業	1,519,614
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	224,392
應收非控股股東款項	37,064
銀行結餘及現金	19,043
應付賬款及其他應付款項以及應計費用	(1,386,490)
合約負債	(176,600)
應付稅項	(49,133)
借貸－於一年內到期	(1,461,520)
遞延稅項負債	(144,332)
	<hr/>
終止確認的負債淨值	(802,201)
	<hr/>
取消合併湖南隆祥及嘉興鉑金的收益：	
現金代價	—
終止確認的負債淨值	802,201
非控股權益	(19,797)
	<hr/>
取消合併湖南隆祥及嘉興鉑金收益	782,404
	<hr/> <hr/>
取消合併湖南隆祥及嘉興鉑金的現金流出淨值：	
現金代價	—
減：終止確認的銀行結餘及現金	(19,043)
	<hr/>
	(19,043)
	<hr/> <hr/>

18. 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。

19. 報告期末後事項

本集團於報告期後及直至本綜合財務報表日期概無任何重大期後事項。

管理層討論與分析

業務回顧

年內，本集團總收入約人民幣121,704,000元，較截至2024年12月31日止年度（「上一年度」）增加22.07%（上一年度：人民幣99,700,000元）。

年內，本公司擁有人應佔虧損為人民幣167,975,000元（上一年度：本公司擁有人應佔虧損人民幣852,224,000元）。

年內，每股基本虧損為人民幣11.82分（上一年度：每股基本虧損人民幣59.99分）。

年內，每股攤薄虧損為人民幣11.82分（上一年度：每股攤薄虧損人民幣59.99分）。

物業發展

年內，物業銷售收入約人民幣30,793,000元（上一年度：人民幣99,123,000元）。

物業銷售收入主要來自中國內地湖南省的項目。年內確認的銷售額因需求轉弱而較上一年度減少68.9%。

物業投資

年內，租金收入約為人民幣338,000元（上一年度：約人民幣577,000元）。租金收入主要來自長沙的商業投資物業。年內，由於中國房地產市場持續惡化及不穩定，本集團投資物業組合的公允價值虧損約為人民幣2,252,000元（上一年度：約人民幣500,000元）。

供應鏈業務

來自供應鏈業務的收入(涉及商品貿易)貢獻本集團年內收入約人民幣90,573,000元。

營運開支

年內，銷售及分銷費用約人民幣918,000元(上一年度：人民幣1,981,000元)，按相關費用除以年內收入計算的費用收入比率為0.8%(上一年度：2.0%)。年內，行政開支約為人民幣17,853,000元(上一年度：人民幣28,461,000元)，按相關費用除以年內收入計算的費用收入比率為14.7%(上一年度：28.5%)。營運開支減少乃由於本集團於年內縮小營運規模及業務經營有效控制成本所致。

融資成本

融資成本包括其他借貸利息、租賃負債利息及估算利息開支。年內融資成本約為人民幣18,938,000元(上一年度：人民幣213,484,000元)。融資成本大幅減少乃由於上一年度內取消合併附屬公司。

所得稅開支

年內，本集團所得稅開支約人民幣127,000元，較上一年度所得稅抵免約人民幣10,281,000元增加101.2%。

股息

董事會不建議就年內派付任何末期股息(上一年度：無)。

展望

展望未來，本集團在審慎樂觀的同時，仍保持警惕，以應對複雜多變的全球格局。中國房地產市場之營運環境持續波動，並面臨持續挑戰，包括地緣政治不確定性、美國關稅政策、國內需求波動及流動性持續受限。隨着市場進入長期調整期，本集團正積極調整策略，以降低風險，同時把握符合其更新企業願景之新興機遇。

為更好地反映此演變，本公司已將公司名稱由「Japan Kyosei Group Company Limited」更改為「Vision Synergy Holdings Limited」，並採用新中文第二名稱「共生智築控股有限公司」，於2025年10月14日起生效。本集團認為，是次更改公司名稱更準確地反映本集團未來發展方向，提升企業形象並建立更清晰身份。此舉彰顯本集團對協同增長之承諾，並符合本集團及本公司股東之整體最佳利益。

本集團持續推行均衡之投資策略，未來重點不僅在於其作為住宅物業發展商之核心優勢及專業，亦積極尋求拓展至物流樞紐、高增長地區之數據中心及其他具備強勁現金流潛力之建築相關機遇，以回應中國對此類設施日益增長之需求。同時，本集團正把握日本之具吸引力機遇，尤其是旅遊及酒店業，該等行業受惠於國際旅客到訪人數持續增加及政府支持政策，正經歷強勁復甦，從而創造多元化收入來源，以補充其於中國之核心業務。此舉透過地域多元化提升整體盈利能力，減低對任何單一市場之依賴，並旨在為股東帶來可持續之長期回報。

隨著人工智能持續重塑全球各行業，市場對穩健、安全且超高速的數據傳輸基礎設施的需求達到了前所未有的高度。對此，本集團將積極尋求機遇，通過在亞洲開發數據傳輸基礎設施來拓展業務組合。此類基礎設施是實現全球信息互聯、賦能人工智能驅動型經濟的關鍵基石。此外，本集團正評估一項涉及河北省大型商業綜合體的不良資產投資機會。該項目可通過破產重整的途徑，以顯著降低的初始成本獲取優質資產。目前我們正聚焦於其財務可行性、法律框架及收購後價值提升策略的評估。本集團期待在項目推進過程中與各界分享更多詳情。

憑藉其經更新之企業身份、多元化業務組合及審慎之投資策略，本集團已具備良好定位，以應對市場不確定性並把握新興機遇，以及加強盈利能力、提升企業韌性，並為股東提供可持續之長期價值。展望未來，董事會將繼續以審慎及靈活之方式執行此戰略願景，確保本集團能在不斷演變之全球格局中持續發展。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2025年12月31日，銀行結餘及現金約為人民幣5,802,000元(2024年：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192,661,000元(2024年：人民幣193,860,000元)，並按固定利率計息及以人民幣及港元計值。於2025年12月31日，本集團借貸總額除以資產總值為5.5%(2024年：5.5%)。於2025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)除以本集團虧絀總額(2024年：虧絀)計算的淨資本負債比率為-9.4%(2024年：-10.5%)。

於2025年12月31日，本集團流動資產約為人民幣3,459,382,000元(2024年：人民幣3,494,570,000元)，而流動負債約為人民幣5,429,942,000元(2024年：人民幣5,312,324,000元)。本集團於2025年12月31日的負債淨值約為人民幣1,966,505,000元(2024年：負債淨值約人民幣1,806,734,000元)，增幅約為8.8%。

員工及薪酬政策

於2025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。

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(包括出售任何庫存股份)。截至2025年12月31日，本公司並無任何庫存股份(定義見上市規則)。

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2025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2025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2025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。由於我們報告內「不發表意見的基礎」一節所述事項的重大性，我們未能取得足夠且適當的審計證據，以就該等綜合財務報表提供審計意見的基礎。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。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所述，於截至2025年12月31日止年度，貴集團錄得虧損淨額人民幣1.694億元。於2025年12月31日，貴公司擁有人應佔貴集團總虧絀為人民幣20.317億元，其流動負債較其流動資產超出人民幣19.706億元。同日，貴集團的總借貸人民幣1.927億元均獲分類為流動負債，其中約人民幣1.515億元以總賬面值人民幣2.432億元的貴集團發展中物業／待售物業作抵押。於2025年12月31日，貴集團非受限制現金及現金等價物總額僅為人民幣580萬元。

於2025年12月31日，貴集團無法按預定還款期償還本金總計約人民幣1.515億元的逾期借貸及利息(「**違約借貸**」)，以及流動負債產生的應付利息約人民幣4,400萬元。除違約借貸外，本金總額約人民幣4,120萬元的其他借貸連同相關應付利息約人民幣1,620萬元亦須於一年內或要求時立即償還。

貴公司管理層已採取以下計劃及措施改善 貴集團的流動性及財務狀況：

- 貴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。
- 貴集團一直積極尋求新的投資機會以多元化其業務。此外，貴集團正探索進軍亞洲電信基礎設施領域的機會。
- 貴集團正積極與銀行及金融機構協商，以探索替代融資選項及為其現有財務承擔(包括貸款及債券發行)進行再融資的方案。此外，貴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。
- 貴集團正為其承擔淨負債的附屬公司尋找潛在買家。
- 貴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。

鑒於多項與上述計劃及舉措相關的不確定性、該等不確定性之間的潛在相互影響以及可能產生的累積效應，我們無法就持續經營基準的編製是否適當發表意見。

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。

其他事項

本「其他事項」一節並不構成「不發表意見的基礎」一節的一部分，而倘若我們未就上述「不發表意見的基礎」一節所述事項提出不發表意見，我們亦會對下列事項發表保留意見。

範圍限制 – 稅項附加費

誠如綜合財務狀況表所披露，應付稅項人民幣1.841億元及人民幣1.840億元以及其他應付稅項(包括應付增值稅)人民幣1.801億元及人民幣1.786億元分別載入2025年及2024年12月31日的綜合財務狀況表內。

該等應付稅項產生自過往財政年度在中華人民共和國經營的集團實體(「**中國實體**」)的物業銷售及利潤。 貴集團管理層向我們解釋，該等應付款項長期未清償，乃由於中國實體在其當地財務報表中確認收入及利潤的基準與 貴集團綜合財務報表的基準不同。於2025年及2024年12月31日，已就其後向中國稅務當局支付的稅項附加費估計及計提人民幣1.642億元及人民幣6,360萬元的撥備。

然而，我們並未獲得充足、適當的審計憑證以評估撥備是否足夠。因此，我們無法確定是否需要對撥備作出任何調整。該金額的任何調整可能會對 貴集團於2025年及2024年12月31日的財務狀況及截至2025年及2024年12月31日止年度的財務表現，以及該等綜合財務報表的相關元素及披露產生相應影響。

範圍限制 – 因取消合併附屬公司而無法取得賬冊及記錄

誠如綜合財務報表附註33所披露， 貴集團因違約借貸導致法院分別於2024年7月24日及2024年11月20日委任清盤人，故失去對兩間附屬公司(即湖南隆祥房地產開發有限公司及嘉興市鉑金置業有限公司)的控制權。

於處置上述兩間附屬公司(「取消合併附屬公司」)時，儘管 貴公司管理層多次請求，清盤人不允許 貴公司管理層查閱該等取消合併附屬公司的會計賬冊及記錄。

由於無法查閱會計賬冊及記錄，我們亦無法就截至2024年12月31日止年度在綜合損益中確認的收入總額人民幣300萬元、銷售成本人民幣270萬元及開支人民幣1,220萬元取得足夠的適當審核憑證，而該等金額會影響被處置資產及負債的金額以及失去附屬公司控制權收益的確認。

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。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2026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(a)本集團能否尋求拓展、投資及集資機會及尋找潛在買家；(b)與銀行及金融機構協商結果的狀況和發展。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2025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.vshl.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。本公司截至2025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
共生智築控股有限公司
執行董事兼行政總裁
金子博博士

香港，2026年3月31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。