

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不發表任何聲明，並明確表示概不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。



REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

截至二零二二年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二二年六月三十日止六個月本集團附屬公司、聯營公司及合營企業的物業合約銷售額為人民幣12,265.0百萬元
- 截至二零二二年六月三十日止六個月的收益為人民幣9,969.3百萬元
- 截至二零二二年六月三十日止六個月的溢利為人民幣185.3百萬元
- 截至二零二二年六月三十日止六個月本公司所有者應佔溢利為人民幣3.4百萬元
- 截至二零二二年六月三十日止六個月的每股基本盈利為人民幣0.09分(二零二一年六月三十日：人民幣15.02分)
- 於二零二二年六月三十日的土地儲備為19.9百萬平方米(二零二一年十二月三十一日：22.9百萬平方米)
- 於二零二二年六月三十日的現金及現金等價物及受限制現金為人民幣8,396.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣10,857.0百萬元)，於二零二二年六月三十日的淨負債權益比率為52.9%(二零二一年十二月三十一日：52.8%)

力高地產集團有限公司(「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」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併業績連同比較數字如下：

簡明合併損益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	9,969,286	9,130,911
銷售成本		<u>(8,825,506)</u>	<u>(6,866,226)</u>
毛利		1,143,780	2,264,685
其他(虧損)/收益淨額	5	(109,544)	487,227
銷售及營銷開支		(367,532)	(529,342)
一般及行政開支		(452,325)	(461,696)
投資物業公平值(虧損)/收益		(7,957)	15,640
從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益		—	194,856
經營溢利		206,422	1,971,370
融資收入	6	217,926	53,121
融資成本	6	<u>(9,313)</u>	<u>(9,890)</u>
融資收入淨額		<u>208,613</u>	<u>43,231</u>
應佔按權益法入賬的投資虧損淨額		<u>(13,843)</u>	<u>(27,327)</u>
除所得稅前溢利		401,192	1,987,274
所得稅開支	7	<u>(215,852)</u>	<u>(674,810)</u>
期內溢利		<u>185,340</u>	<u>1,312,464</u>
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		3,370	533,521
非控制性權益		<u>181,970</u>	<u>778,943</u>
		<u>185,340</u>	<u>1,312,464</u>
本公司所有者應佔溢利之每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	10	<u>0.09</u>	<u>15.02</u>

簡明合併全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	185,340	1,312,464
其他全面(虧損)／收入 可能不會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	(522,484)	203,921
期內其他全面(虧損)／收入	(522,484)	203,921
期內全面(虧損)／收入總額	(337,144)	1,516,385
下列人士應佔期內全面(虧損)／收入總額：		
— 本公司所有者	(515,940)	737,100
— 非控制性權益	178,796	779,285
期內全面(虧損)／收入總額	(337,144)	1,516,385

簡明合併資產負債表
於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		893,271	923,795
投資物業		1,978,401	1,992,013
無形資產		347,010	352,684
按權益法入賬的投資		939,442	1,016,837
遞延所得稅資產		1,033,892	1,122,451
合約資產		695,239	695,239
		<u>5,887,255</u>	<u>6,103,019</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		9,874,343	7,751,967
持作出售的開發中物業		44,011,702	50,397,051
貿易及其他應收款項以及按金	8	4,799,636	4,030,288
預付款項	8	2,397,364	2,406,921
應收合營企業款項		1,023,132	1,004,533
應收聯營公司款項		933,268	933,071
應收非控制性權益款項		4,169,777	4,514,113
可收回所得稅		1,517,487	1,309,031
受限制現金		5,472,992	3,322,797
現金及現金等價物		2,923,046	7,534,181
		<u>77,122,747</u>	<u>83,203,953</u>
總資產		<u><u>83,010,002</u></u>	<u><u>89,306,972</u></u>

	附註	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		139,632	139,632
儲備		7,310,499	7,761,387
		7,450,131	7,901,019
非控制性權益		8,260,324	8,357,891
總權益		15,710,455	16,258,910
負債			
非流動負債			
借貸		9,978,596	9,621,483
遞延所得稅負債		1,898,658	2,134,348
		11,877,254	11,755,831
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	16,040,973	16,002,149
借貸		6,736,008	9,822,353
應付非控制性權益款項		6,027,822	6,375,100
應付聯營公司款項		166,073	98,939
應付合營企業款項		350,746	469,365
合約負債		22,685,230	25,205,116
所得稅負債		3,415,441	3,319,209
		55,422,293	61,292,231
總負債		67,299,547	73,048,062
總權益及負債		83,010,002	89,306,972

附註：

1 一般資料

力高地產集團有限公司(「本公司」)於二零零八年七月十四日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司及其附屬公司(連同本公司統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發、物業管理服務、物業投資、項目管理服務及康養服務。本公司於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

除另有註明外，本簡明合併財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。

該等簡明合併財務資料並未經審核。

2 編製基準

此截至二零二二年六月三十日止六個月之簡明合併財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明合併中期財務資料應與按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表及本公司於中期報告期間所發佈的任何公眾公告一併閱覽。

於二零二二年六月三十日，本集團的有息負債即期部分約為人民幣6,736百萬元，而本集團的現金及銀行結餘約為人民幣8,396百萬元。鑑於中國宏觀市場環境的不利影響，房地產行業整體市場下行，加上資本市場融資來源有限，本集團可能需要比預期更長的時間來變現其物業出售現金及／或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。

鑑於上述情況，董事已於評估本集團是否將擁有足夠的財務資源進行持續經營時審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的財務資源。為減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，本集團已實施以下計劃及措施：

- (i) 本集團積極管理其債務結構並爭取融資機會；此外，本集團積極與多間金融機構磋商，以按合理的成本獲得新貸款。本集團正積極與債權人磋商本公司的若干債務展期事宜。
- (ii) 本集團將繼續實施加快在建及竣工項目的銷售及預售的措施，並加快預收款及合約銷售資金的回籠。
- (iii) 本集團將通過密切跟進客戶以及就及時向客戶發放個人按揭貸款而與銀行溝通協調，持續提升就物業銷售及預售付款的進度；
- (iv) 本集團將繼續與主承建商及供應商保持持續溝通並達成一致意見，以安排向該等供應商付款及按期完成施工進度；
- (v) 本集團將繼續積極與相關銀行溝通，以使合格項目能夠及時取得必要的項目開發貸款；及
- (vi) 本集團將繼續採取積極行動控制行政成本及收緊多項資本開支。

本公司董事已審閱管理層所編製的涵蓋自二零二二年六月三十日起計12個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，經計及上述情況、計劃及措施，本集團將擁有足夠資金維持營運及履行其自二零二二年六月三十日起計未來12個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上述計劃及措施仍有重大不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於下列因素：

- (i) 於需要時成功獲得額外新融資資金來源並為其現有貸款及債務進行再融資，以達致其經營需求及財務責任；及
- (ii) 加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快收回未償還銷售款項及合約資產款項、控制成本及控制資本支出以產生充足的淨現金流入。

倘若本集團上述實現持續經營的計劃及措施未能奏效，則本集團須作出調整以將資產賬面值撇減至其可收回金額，就可能產生任何其他負債作出撥備，將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等綜合財務報表並未反映該等調整的影響。

3 會計政策

除按可能適用於預期年度總盈利的稅率就所得稅作出估計，以及採納於自二零二二年一月一日起或之後的財政年度生效的香港財務報告準則修訂本及年度改進外，誠如有關年度財務報表所述，本簡明合併中期財務資料所應用的會計政策與截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致。

- (a) 以下準則的修訂本已於二零二二年一月一日開始的財政年度首次強制採納，現時與本集團有關：

香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約－履行合約的成本
年度改進項目(修訂本)	二零一八年至二零二零年香港財務報告準則標準 之年度改進
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計處理

本集團已採納該等準則的修訂本，而採納該等準則的修訂本對本集團簡明合併中期財務資料並無重大影響。

- (b) 以下新準則、現有準則的修訂本及年度改進已頒佈但尚未於二零二二年一月一日開始的財政年度內生效，且本集團亦無提早採納：

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
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	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計政策，會計估計之變更及錯誤	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易產生之資產及負債 相關遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	關於投資者與其聯營企業或合營 企業之資產出售或出資	待香港會計師公會公佈
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表之呈列－借款人對包含 隨時要求償還條文之有期貸款之 分類	當一個實體採用將負債 分類為流動或非流動的 方法－香港會計準則 第1號(修訂本)

本集團董事正評估採納上述新準則、現有準則的修訂本及年度改進的財務影響。本集團將於該等新準則、現有準則的修訂本及年度改進生效時予以採納。

4 收益及分部資料

執行董事已被識別為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告呈交至執行董事進行表現評估及資源分配。

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在五個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區、大灣區及其他。本集團將建造及填海服務與物業開發分部一同考慮，並一併列入相關地理經營分部。「其他」分部指向集團內公司提供設計服務、企業支援職能、物業管理服務(向內部或外部客戶提供服務)、租金收入及投資控股業務。

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、應佔按權益法入賬的投資虧損淨額、融資收入、融資成本以及所得稅開支的影響。除下文所述者外，向執行董事提供的其他資料乃按與簡明合併財務報表所載者一致的方式計量。

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	其他經濟區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零二二年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
來自合約之收益						
— 於特定時間點確認	2,777,339	2,822,699	3,025,478	1,143,978	1,314	9,770,808
— 於一段時間確認	29,627	25	—	208	218,644	248,504
— 其他	—	—	—	—	12,231	12,231
減：分部間收益	—	—	—	(208)	(62,049)	(62,257)
收益(外部客戶)	<u>2,806,966</u>	<u>2,822,724</u>	<u>3,025,478</u>	<u>1,143,978</u>	<u>170,140</u>	<u>9,969,286</u>
分部業績	(145,686)	65,535	266,562	211,060	(145,633)	251,838
折舊及攤銷	<u>(26,631)</u>	<u>(1,616)</u>	<u>(579)</u>	<u>(330)</u>	<u>(16,260)</u>	<u>(45,416)</u>
經營溢利/(虧損)	(172,317)	63,919	265,983	210,730	(161,893)	206,422
應佔按權益法入賬的投資						
虧損淨額	(2,078)	(5,836)	(5,951)	—	22	(13,843)
融資收入	8,162	6,211	20,995	1,379	181,179	217,926
融資成本	—	—	(47)	(243)	(9,023)	(9,313)
所得稅抵免/(開支)	<u>56,483</u>	<u>(79,744)</u>	<u>(86,332)</u>	<u>(91,544)</u>	<u>(14,715)</u>	<u>(215,852)</u>
期內溢利/(虧損)	<u><u>(109,750)</u></u>	<u><u>(15,450)</u></u>	<u><u>194,648</u></u>	<u><u>120,322</u></u>	<u><u>(4,430)</u></u>	<u><u>185,340</u></u>

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	其他經濟區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零二一年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
來自合約之收益						
— 於特定時間點確認	5,177,663	2,657,984	1,097,913	39,746	1,418	8,974,724
— 於一段時間確認	18,255	—	3,173	1,654	220,725	243,807
— 其他	—	—	—	—	6,997	6,997
減：分部間收益	—	—	—	—	(94,617)	(94,617)
收益(外部客戶)	<u>5,195,918</u>	<u>2,657,984</u>	<u>1,101,086</u>	<u>41,400</u>	<u>134,523</u>	<u>9,130,911</u>
分部業績	1,371,751	376,951	256,248	(79,518)	65,393	1,990,825
折舊	<u>(2,361)</u>	<u>(2,078)</u>	<u>(1,423)</u>	<u>(636)</u>	<u>(12,957)</u>	<u>(19,455)</u>
經營溢利	1,369,390	374,873	254,825	(80,154)	52,436	1,971,370
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)/溢利淨額	(13,000)	(4,196)	(5,037)	(3,389)	(1,705)	(27,327)
融資收入	9,254	10,158	13,299	1,847	18,563	53,121
融資成本	—	—	—	—	(9,890)	(9,890)
所得稅(開支)/抵免	<u>(410,358)</u>	<u>(155,929)</u>	<u>(110,882)</u>	<u>16,953</u>	<u>(14,594)</u>	<u>(674,810)</u>
期內溢利	<u><u>955,286</u></u>	<u><u>224,906</u></u>	<u><u>152,205</u></u>	<u><u>(64,743)</u></u>	<u><u>44,810</u></u>	<u><u>1,312,464</u></u>

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	大灣區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年六月三十日 (未經審核)						
總分部資產	<u>23,838,239</u>	<u>27,610,566</u>	<u>19,990,637</u>	<u>8,299,637</u>	<u>3,226,420</u>	82,965,499
其他未分配公司資產						<u>44,503</u>
總資產						<u>83,010,002</u>
按權益法入賬的投資	<u>71,414</u>	<u>555,446</u>	<u>87,596</u>	<u>—</u>	<u>224,986</u>	<u>939,442</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>178</u>	<u>233</u>	<u>884</u>	<u>99</u>	<u>8,084</u>	<u>9,478</u>
總分部負債	<u>(18,171,990)</u>	<u>(20,116,723)</u>	<u>(13,757,840)</u>	<u>(5,474,174)</u>	<u>(9,778,820)</u>	<u>(67,299,547)</u>
於二零二一年十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產	27,369,045	29,227,484	21,419,113	8,174,112	2,976,142	89,165,896
其他未分配公司資產						<u>141,076</u>
總資產						<u>89,306,972</u>
按權益法入賬的投資	<u>131,391</u>	<u>572,683</u>	<u>93,548</u>	<u>—</u>	<u>219,215</u>	<u>1,016,837</u>
添置：						
物業、廠房及設備	4,056	2,436	1,397	827	53,282	61,998
按權益法入賬的投資	260,618	306,273	—	600	—	567,491
收購附屬公司						
— 物業、廠房及設備	656,986	48	1,998	—	—	659,032
— 投資物業	263,592	—	—	—	—	263,592
— 按權益法入賬的投資	<u>6,022</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,022</u>
總分部負債	<u>(20,073,193)</u>	<u>(21,295,506)</u>	<u>(15,891,425)</u>	<u>(5,082,240)</u>	<u>(10,705,698)</u>	<u>(73,048,062)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益之明細		
銷售物業	9,769,494	8,973,306
物業管理服務	137,717	109,338
項目管理服務	31,203	40,291
酒店服務	16,909	—
租金收入	12,231	6,997
康養服務	1,732	979
	<u>9,969,286</u>	<u>9,130,911</u>

5 其他(虧損)/收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售附屬公司的(虧損)/收益	(103,101)	31,000
出售一間聯營公司的虧損	(1,010)	—
出售一間合營企業的收益	—	79,097
按權益法入賬的投資的股權的重新計量收益	—	372,288
出售物業、廠房及設備的收益	655	684
匯兌(虧損)/收益	(50,972)	6,234
補償收入	12,800	—
交換優先票據的收益	17,327	—
其他	14,757	(2,076)
	<u>(109,544)</u>	<u>487,227</u>

6 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款融資收入	37,694	45,278
向非控制性權益貸款的融資收入	—	7,843
購回優先票據的收益	180,232	—
	<u>217,926</u>	<u>53,121</u>
銀行及其他借款的融資成本	857,738	1,031,624
減：合資格資產的資本化融資成本	(848,425)	(1,021,734)
	<u>9,313</u>	<u>9,890</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>9.49%</u>	<u>9.60%</u>

7 所得稅開支

截至二零二二年六月三十日止六個月，於中國成立及營運的附屬公司須按 25% 的稅率繳納中國企業所得稅(截至二零二一年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零二二年六月三十日止六個月，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

中國土地增值稅按介乎土地增值額(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))的 30% 至 60% 的累進稅率徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	289,024	812,483
— 中國土地增值稅	64,504	148,043
遞延所得稅	<u>(137,676)</u>	<u>(285,716)</u>
	<u>215,852</u>	<u>674,810</u>

8 貿易應收款項、其他應收款項、按金及其他預付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項、其他應收款項及按金：		
貿易應收款項(附註 a 及 b)	195,280	305,352
減：貿易應收款項減值撥備	(10,356)	(7,448)
	<u>184,924</u>	<u>297,904</u>
其他應收款項	4,360,802	3,423,731
應收利息	10,757	10,757
有關出售持作出售資產及負債的應收款項	81,863	81,863
於地方房地產業協會的按金	182,186	216,070
於勞動部門的按金	14,328	23,189
於財政部的按金	52,589	64,587
	<u>4,702,525</u>	<u>3,820,197</u>
減：其他應收款項及按金減值撥備	(87,813)	(87,813)
	<u>4,614,712</u>	<u>3,732,384</u>
	<u>4,799,636</u>	<u>4,030,288</u>
預付款項：		
其他預繳稅項	1,594,719	1,801,264
建築成本預付款項	802,645	581,357
收購附屬公司的預付款項	—	24,300
	<u>2,397,364</u>	<u>2,406,921</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業及提供物業管理服務。

銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取。一般而言，若干客戶獲授信用期，而有關客戶須按照買賣協議清償應收款項。

物業管理服務收入乃根據有關的服務協議條款收取。物業管理服務的服務收入乃於住戶在發出繳款通知書時支付。

來自銷售物業的貿易應收款項由已出售物業作抵押。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若，並為免息。

- (b) 貿易應收款項於結算日(以收益確認日為準)的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	87,152	241,673
31至60天	12,213	5,651
61至90天	12,415	6,688
91至180天	26,341	16,526
超過180天	57,159	34,814
	<u>195,280</u>	<u>305,352</u>

本集團採用簡化法就香港財務報告準則第9號指定的預期信貸虧損計提撥備。於截至二零二二年六月三十日止六個月，已計提虧損準備撥備約人民幣2,908,000元，其主要由物業管理服務的所得款項所致。鑒於客戶過往並無重大拖欠記錄，且按照前瞻性估計的影響甚微，因此物業管理服務所得款項的預期虧損率極低。

9 貿易及其他應付款項

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註 a)	6,340,186	6,140,366
應計費用及其他應付款項	6,794,610	6,063,750
應付股東款項(附註 b)	46,790	124,068
其他應付稅項	2,823,892	3,637,173
應付股息	4,450	6,935
應付薪金	11,289	15,577
應付利息	12,848	6,382
已收租賃按金	6,908	7,898
	<u>16,040,973</u>	<u>16,002,149</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
0至30天	5,026,539	5,157,615
31至60天	247,657	100,181
61至90天	85,292	76,093
超過90天	980,698	806,477
	<u>6,340,186</u>	<u>6,140,366</u>

(b) 於2022年6月30日及2021年12月31日，股東貸款為免息、無抵押及須於一年內償還並附按要求償還條款。

(c) 由於到期日短，本集團貿易及其他應付款項的賬面值與公平值相若。

10 每股盈利

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>3,370</u>	<u>533,521</u>
已發行股份的加權平均數	<u>3,551,609,322</u>	<u>3,551,609,322</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>0.09</u>	<u>15.02</u>

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

11 股息

截至二零二二年六月三十日止六個月並無派付股息。董事並不建議就截至二零二二年六月三十日止六個月宣派及派付任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

業務概覽

2022上半年，全球面臨重大變局，國際形勢紛繁複雜，能源危機，地緣衝突，國內疫情反覆等諸多因素疊加，給整體經濟和各行業的發展帶來不小挑戰，房地產行業亦處於結構性調整的變革中。2022上半年，房地產在堅持「房住不炒」、「因城施策」的總基調下，強化「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，持續推動房地產業長期發展。金融槓桿紅利逐漸褪去，行業發展速度也將回歸平穩，但目前仍正處在緩慢恢復期。面對行業新形勢，本集團及時、有效調整發展戰略，堅持穩健的財務策略，堅守安全高效運營底線，不斷提升自身核心競爭力，回歸產品本質，提升產品力與交付力。

於2022年上半年，本集團實現營業收入約人民幣9,969.3百萬元，同比增加9.2%；實現毛利潤約人民幣1,143.8百萬元，同比減少49.5%及實現淨利潤約人民幣185.3百萬元，同比減少85.9%。2022上半年，本公司及其聯營實體的合約銷售業績累計實現合同銷售金額約人民幣12,265百萬元，合同銷售面積約1.43百萬平方米。

持續深耕優質城市

近年來，本集團堅持「1+3+N」全球化的戰略佈局，將長三角城市群作為第「1」個深耕的核心主區域；將粵港澳大灣區、長江中游城市群、環渤海經濟區作為佈局拓展的「3」大副區域；同時聚焦海峽西岸城市群、海外市場等「N」個國內外熱點城市群。截至2022年6月30日，本集團總土地儲備約為20百萬平方米，為本集團未來長遠發展奠定堅實基礎。

全面提升產品力與交付力

本集團近年來長期聚焦產品研發能力，用匠心產品回饋客戶，以回歸人本主義，擁抱健康建築的理念，本集團傾心打造全新的產品體系－新東方健康建築(NOWA)，目前NOWA已升級至3.0。作為健康建築「先行者」，NOWA 3.0產品立足客戶健康的剛需，堅定地為城市提供健康的「高品質」住宅。全新構建NOWA 3.0產品，從「核心客群、產品設計、場景構建、平台服務」等4個維度，提出「Homie年輕、Healthy健康、Happiness愉悅、High Tech科技」的「4H+」健康生活主張。

除此以外，本集團秉持「品質為本」的理念，嚴格把控工程質量，深化精端品質優勢。2022上半年，升級打造「力高精端工程研究所」，從管理組織體系、3456精端工程體系、驗收評估體系、WELL品質交付體系、五大紅線管理等維度，進一步升級工程質量管控，夯實品質內功，嚴格執行精端工程落地，不斷提升產品的核心競爭力，並以客戶思維為導向，保證項目高品質和順利交付。

多維產業齊頭並進，力高健康生活成功上市

近年來，在深耕地產的同時，本集團亦結合行業發展趨勢，推動多維產業佈局，實現產業價值鏈的延伸，孵化全產業鏈閉環。作為一個以人為本的組織，本集團從全生命週期的角度出發，孵化出「康養、商業、科技、物業管理」等多維產業並向客戶提供高品質服務。截至2022年6月30日止六個月，本集團來自此部分收益約為人民幣170.7百萬元。

本集團子公司力高健康生活有限公司(「力高健康生活」)，創立優居美家(物業)及怡鄰健康(社區康養)兩大品牌，其品牌知名度與服務滿意度均獲得高度認可。2022年3月31日，力高健康生活有限公司在香港聯交所主板成功上市，股份代號為2370.HK。力高健康生活致力於成為客戶的「雙管家」，即生活管家及健康管家，並依託健康生活附屬公司－深圳中天雲聯科技發展有限公司(「中天雲聯」)的強大技術，建立智能及數字化技術服務平台，持續提升經營效率及客戶體驗。

載譽前行，品牌美譽度大幅提升

2022上半年，本集團憑藉韌性發展，持續提升產品力與交付力的不俗表現，得到了業內外的廣泛認可，先後榮獲2022房地產卓業企業獎、2022年度影響力地產企業獎、2022品質地產標桿企業獎等殊榮；值得一提的是，因本集團在綠色低碳領域的持續深耕及突出表現，更是被評為2022中國房地產ESG發展優秀企業第六名，泉州力高·樾瀾山項目被選為2022中國綠色健康標桿項目；煙台力高·君逸府榮獲「2022年美國繆斯設計獎金獎」。

房地產開發及投資項目

於二零二二年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段且尚未售出的126個房地產開發及投資項目，總建築面積（「建築面積」）為19,942,986.9平方米。下表概述我們於二零二二年六月三十日的房地產開發及投資項目：

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同開發階段且尚未售出的總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
江西區域			
力高國際城	466,665.3	861,274.2	3,069.3
濱江國際	37,346.0	163,999.9	1,469.3
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	14,139.9
濱湖國際	68,373.0	168,752.5	72.5
君御華府	41,993.3	103,594.8	7,020.1
君御都會	84,093.3	210,142.7	95.3
瀾湖國際	47,151.0	113,323.0	2,208.2
十里春風	30,378.0	15,278.0	11,273.3

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
悅景臺	62,455.0	123,856.6	20,310.3
雍湖景畔	132,505.0	412,507.2	200,371.8
生命陽光城	33,396.4	50,181.8	50,181.8
鳳凰新天一期	16,295.3	78,177.8	9,609.3
鳳凰新天二期	39,030.5	155,617.8	155,617.8
東方璽園	49,225.0	165,979.0	165,979.0
東方玲瓏園	23,209.0	75,630.6	75,630.6
金尊府	92,314.0	240,346.0	82,784.5
君譽城	225,296.0	642,093.3	189,818.1
東方和園	31,422.0	97,757.0	97,757.0
東方璞園	57,876.0	177,645.0	177,645.0
君譽濱江一期	52,896.0	158,124.3	44,291.0

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
君譽濱江二期	42,301.0	100,623.2	100,623.2
東方博園	66,667.0	214,244.0	63,086.8
贛州第五大道	107,814.9	642,971.9	501,072.2
君逸府	49,335.6	135,797.5	52,885.1
雍江府	101,008.5	311,874.2	311,874.2
半山墅	46,415.4	115,473.7	115,473.7
中輝學府	61,052.7	159,030.3	159,030.3
君譽印象	49,780.5	148,609.6	148,609.6
紫雲台	134,667.3	191,973.0	191,973.0
江樾府項目西區一期	21,326.9	47,016.4	47,016.4
江樾府項目東區一期	32,708.9	75,302.1	75,302.1
尚郡	44,137.0	112,713.0	112,713.0
御江府	23,569.1	45,841.7	45,841.7

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
天津區域			
陽光海岸	481,394.0	1,445,893.2	817,326.8
A1 及 A2 號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	316,654.0	273,113.2
拾光海	68,827.0	130,921.7	89,126.6
悅麓蘭庭	105,115.2	310,991.2	250,324.4
湖南區域			
長沙鳳凰新天	18,002.1	128,168.2	106,094.9
漢高學士府	67,613.7	252,117.1	252,117.1
雍璽台	111,027.5	432,514.0	432,514.0
江山樾	131,773.8	452,380.0	452,380.0

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
浙江區域			
雲都會	132,701.0	467,684.9	271,948.5
桃溪雲廬	25,475	61,679.8	61,679.8
耀悅雲庭	78,512.0	241,627.7	241,627.7
潭影雲廬	82,512.2	113,512.2	113,512.2
翰如府	30,894.0	98,201.4	98,201.4
峰華苑	64,011.0	163,058.4	163,058.4
江蘇區域			
靜海府	56,499.6	108,074.0	22,608.3
環頤灣	223,245.0	645,806.7	494,486.2
璞悅新邸	41,533.0	126,600.9	126,600.9
紫雲朗境	88,043.0	244,037.1	244,037.1
君逸府	199,538.0	515,389.9	515,389.9
時光汎樾	57,962.0	144,394.0	144,394.0

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
燕山映	61,021.0	163,483.6	163,483.6
鳳嶼山河	102,511.2	185,928.8	185,928.8
君逸府	16,402.8	37,171.5	37,171.5
山東區域			
瀾湖郡	68,066.0	256,658.6	1,739.0
君御世家	30,682.0	131,919.7	18,516.7
君御華府	44,966.0	125,742.3	9,051.4
力高未來城一期	90,616.9	311,327.2	23,795.1
力高未來城二期	236,992.1	607,995.8	421,871.2
雍泉府	268,113.0	596,669.4	370,187.0
濟陽大二期	166,967.4	389,510.0	389,510.0
君悦首府	60,940.0	175,440.0	175,440.0
君逸府	34,290.0	111,702.9	111,702.9

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
陽光海岸－第一期	51,693.7	93,512.7	6,593.3
陽光海岸－第二期	21,371.0	34,388.3	1,292.9
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,358.2	2,848.2
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,814.7	93,832.7
陽光海岸－第五期	99,194.0	199,574.0	105,047.4
陽光海岸－第六期	60,578.0	286,042.0	286,042.0
陽光海岸－第七期	50,954.0	267,967.0	267,967.0
泰和府	57,991.0	182,230.0	98,272.0
瑞璽公館	100,511.8	279,024.0	279,024.0
清悅華府	133,352.0	375,577.5	375,577.5
未來城 B2 部分地塊	10,734.0	50,489.0	50,489.0
未來城 A7 部分地塊	23,651.0	75,335.0	75,335.0
君逸府	39,000.0	74,894.5	74,894.5

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
安徽區域			
力高•共和城	395,596.4	823,818.0	65,787.5
君御世家	88,025.5	300,887.9	28,666.3
君御國際	43,873.0	114,894.0	14,211.3
瀾湖前城	76,058.8	229,941.8	34,577.7
天悅府	67,931.0	198,138.0	55,802.9
南華安城	165,601.7	496,943.5	496,943.5
雲湖印	47,925.5	130,636.2	43,774.9
君御天下	83,478.3	147,308.9	16,533.2
毅德城	363,736.9	880,110.0	387,839.1
君逸府	47,098.0	123,142.0	38,460.2
錦綉年華	135,994.1	324,232.2	324,232.2

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
國賓府	48,580.8	152,541.0	152,541.0
政務未來	61,873.3	194,654.0	194,654.0
君逸府	107,513.0	217,286.0	217,286.0
湖北區域			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	90,600.4
雍華年	61,450.2	113,693.4	113,693.4
力高天悦府一期	53,392.4	198,071.9	52,674.7
力高天悦府二期	42,512.8	157,435.2	157,435.2
山水華府	47,012.0	201,516.0	119,145.7
悦禧龍城	158,891.0	556,118.5	494,877.4
御景灣 – 第一期	69,466.8	205,541.0	7,350.6
天悦華府	88,319.8	171,000.0	114,306.5

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
力高君樾	46,855.5	90,131.7	90,131.7
陽新銅鑼灣廣場	161,064.9	485,260.3	485,260.3
廣東區域			
力高君御花園	33,035.3	138,833.9	11,271.4
君御世家	30,819.6	90,493.7	2,612.9
瀾湖峯景	28,113.0	69,275.2	14,176.9
君熙府	17,428.0	74,617.7	22,980.6
君譽府	13,611.1	36,217.4	36,217.4
瀾湖公館	12,543.8	41,452.0	41,452.0
雲築花園	48,179.0	220,954.9	220,954.9
雲峰閣	27,820.0	85,791.7	85,791.7
君逸府(惠州)	24,956.0	100,123.0	100,123.0
悦璟灣	71,946.0	258,947.2	217,496.2

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
江門君逸府	65,359.0	228,798.2	204,630.8
濱湖壹號	340,175.6	969,560.0	969,560.0
增城項目	29,306.0	153,177.0	153,177.0
頤尚嘉園	51,714.1	193,458.0	193,458.0
印玥萬璟	74,745.9	246,418.0	246,418.0
福建區域			
莆田銅鑼灣廣場	170,330.7	430,888.8	430,888.8
觀悅灣	18,306.0	53,034.1	3,048.7
悅峰臺	13,336.0	58,647.7	10,856.4
君逸府	40,279.0	151,406.0	27,360.2
樾瀾山	186,656	518,725.2	518,725.2
君譽中央	15,376.0	48,596.1	4,845.9

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
君樽府	30,108.0	70,182.2	70,182.2
仟喜薈廣場	154,359.1	473,504.5	<u>473,504.5</u>
總計			<u>19,942,986.9</u>

1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
2. 「總建築面積」乃基於測量報告、建築工程施工許可證及／或建設工程規劃許可證或相關土地出讓合同及／或公開招標、掛牌出讓或拍賣確認書。
3. 「處於不同開發階段且尚未售出的總建築面積」包括尚未售出的已竣工項目的建築面積、開發中項目的建築面積以及可供未來發展的項目的建築面積。

財務回顧

收益

截至二零二二年六月三十日止六個月的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣9,130.9百萬元增加9.2%至約人民幣9,969.3百萬元。有關增加乃主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月的已確認平均售價(「平均售價」)增加所致。已交付物業的平均售價由每平方米人民幣7,774元增加9.7%至每平方米人民幣8,526元。總收入的增長由已交付建築面積的減少所抵銷。總交付建築面積從二零二一年六月三十日止六個月的1,154,335平方米小幅下降0.7%至截至二零二二年六月三十日止六個月的1,145,870平方米。

下表載列按地區分部劃分的本集團收益、已交付建築面積及已確認平均售價之明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	收益		已交付建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
	(未經審核)					
泛海峽西岸						
經濟區	2,777,339	5,177,663	357,354	657,984	7,772	7,869
中西部地區	2,822,699	2,657,984	292,946	329,230	9,636	8,073
環渤海經濟區	3,025,478	1,097,913	375,293	152,367	8,062	7,205
大灣區	1,143,978	39,746	120,277	14,754	9,511	2,674
其他						
— 康養服務	1,732	979	—	—	—	—
— 物業管理服務	137,717	109,338	—	—	—	—
— 項目管理服務	31,203	40,291	—	—	—	—
— 租金收入	12,231	6,997	—	—	—	—
— 酒店服務	16,909	—	—	—	—	—
總計	<u>9,969,286</u>	<u>9,130,911</u>	<u>1,145,870</u>	<u>1,154,335</u>	<u>8,526</u>	<u>7,774</u>

分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：於泛海峽西岸經濟區的分部收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣5,177.7百萬元大幅減少46.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣2,777.3百萬元。收益減少主要是由於江西的項目的已交付建築面積減少所致。
- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣2,658.0百萬元增加6.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣2,822.7百萬元。收益增加主要是由於合肥的若干項目已交付建築面積增加所致。

- 環渤海經濟區：於環渤海經濟區的分部收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,097.9百萬元增加175.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣3,025.5百萬元。收益增加主要是由於山東的項目的已交付建築面積增加所致。
- 大灣區：截至二零二二年六月三十日止六個月的來自大灣區的分部收益大幅增加2,781.6%至約人民幣1,144.0百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月則為約人民幣39.7百萬元。收益增加主要由於廣東的若干項目的已交付建築面積增加所致。
- 其他：主要指由優居美家物業管理提供物業管理服務，其主要從事就本集團項目提供物業管理服務、向非業主提供增值服務及社區增值服務。項目管理服務收入主要是向合資項目公司提供收購顧問服務及融資服務。

銷售成本

銷售成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣6,866.2百萬元增加28.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣8,825.5百萬元。銷售成本增加主要是由於已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,359元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣3,511元所致。此外，由於中國宏觀市場整體表現疲弱疊加COVID-19疫情持續爆發的影響，及處於謹慎性原則，截至二零二二年六月三十日止六個月確認物業存貨減值撥備增加約人民幣200.4百萬元。

毛利

毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣2,264.7百萬元減少49.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1,143.8百萬元。毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的24.8%下降至截至二零二二年六月三十日止六個月的11.5%。有關下降乃主要由於已交付建築面積下降，以及建築面積的每平方米平均土地收購成本增加所致，惟被截至二零二二年六月三十日止六個月已交付建築面積平均售價增加所抵銷。

其他(虧損)/收益淨額

本集團確認其他虧損淨額約人民幣109.5百萬元，主要指截至二零二二年六月三十日止六個月出售附屬公司虧損及人民幣兌美元貶值引致匯兌虧損約人民幣51.0百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月其他收益淨額約為人民幣487.2百萬元。

有關減少主要由於出售附屬公司的收益減少約人民幣134.1百萬元及重新計量收益減少約人民幣372.3百萬元以及匯兌收益減少約人民幣57.2百萬元。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣529.3百萬元減少30.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣367.5百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷費用及向銷售部員工支付的銷售佣金所產生的開支。有關減少主要是由於截至二零二二年六月三十日止六個月內合約銷售減少導致銷售代理費用減少所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣461.7百萬元輕微減少2.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣452.3百萬元。有關減少主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月位於不同城市的物業發展項目數量減少以及本集團採納的成本節約策略所致。

投資物業公平值虧損／收益

本集團確認截至二零二二年六月三十日止六個月期間的投資物業公平值虧損約為人民幣8.0百萬元，而截至二零二一年六月三十日止六個月期間的投資物業公平值收益約為人民幣15.6百萬元。投資物業公平值虧損主要指截至二零二二年六月三十日止六個月南昌鳳凰新天二期的商用物業價值減少。

從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益

從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益指截至二零二一年六月三十日止六個月南昌鳳凰新天二期及濟南力高未來城商用物業從持作出售的開發中物業轉為投資物業時的估值收益。截至二零二二年六月三十日止六個月，概無任何轉移。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,971.4百萬元減少89.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣206.4百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣53.1百萬元增加310.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣217.9百萬元。有關增加乃主要由於購回優先票據所得收益約人民幣180.2百萬元所致。

融資成本

融資成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣9.9百萬元減少6.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣9.3百萬元。有關減少主要由於在建項目符合資格作資本化的利息開支增加所致。

應佔按權益法入賬的投資虧損淨額

應佔按權益法入賬的投資虧損淨額由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣27.3百萬元減少49.5%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣13.8百萬元，主要由於二零二一年下半年出售本集團持有的按權益法入賬的若干虧損投資所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,987.3百萬元減少79.8%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣401.2百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣674.8百萬元減少68.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣215.9百萬元。有關減少主要是由於於二零二二年上半年本集團溢利減少所致。

截至二零二二年六月三十日止六個月溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣1,312.5百萬元減少85.9%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣185.3百萬元。截至二零二二年六月三十日止六個月溢利主要產生自環渤海經濟區的溢利約人民幣194.6百萬元、大灣區的溢利約人民幣120.3百萬元，惟被泛海峽西岸經濟區的虧損約人民幣109.8百萬元及中西部地區的虧損約人民幣15.5百萬元所抵銷。

截至二零二二年六月三十日止六個月本公司所有者及非控制性權益應佔溢利

由於以上原因，本公司所有者應佔六個月溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣533.5百萬元減少99.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣3.4百萬元。與截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣778.9百萬元相比，截至二零二二年六月三十日止六個月非控制性權益應佔溢利減少至約人民幣182.0百萬元，本公司擁有人及非控制性權益應佔溢利減少主要是由於：(1)受中國宏觀市場環境的不利影響，房地產行業整體市場下行，本期間確認的項目之毛利率偏低；(2)出售附屬公司的收益下降；(3)由於中國市場整體表現疲弱疊加COVID-19疫情持續爆發的影響，投資物業公允價減少，及處於謹慎性原則，故投資物業公平值減少，物業存貨的減值撥備增加；及(4)因人民幣兌美元貶值引致的匯兌損失淨額。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣2,923.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣7,534.2百萬元)及受限制現金約人民幣5,473.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣3,322.8百萬元)。於二零二二年六月三十日，本集團現金及現金等價物主要以人民幣列值。

借款

於二零二二年六月三十日，本集團的借款約為人民幣16,714.6百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣19,443.8百萬元)。

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
長期銀行借款	6,554,756	7,482,264
優先票據	3,423,840	2,139,219
	<u>9,978,596</u>	<u>9,621,483</u>
非即期借款		
短期銀行及其他借款	2,876,059	4,250,089
優先票據	3,027,827	4,570,053
	<u>5,903,886</u>	<u>8,820,142</u>
長期銀行借款部分		
— 須於一年內償還	821,930	991,987
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)	1,005	955
— 須於年內償還(包含按要求償還條款)	9,187	9,269
	<u>6,736,008</u>	<u>9,822,353</u>
即期借款		
	<u>6,736,008</u>	<u>9,822,353</u>
借款總額	<u>16,714,604</u>	<u>19,443,836</u>

本集團於各自結算日的借款總額的金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於下列期限償還的借款金額：		
– 1年內	6,726,821	9,813,084
– 1至2年	7,502,450	6,518,710
– 2至5年	2,309,323	3,112,042
– 5年以上	176,010	—
借款總額	<u>16,714,604</u>	<u>19,443,836</u>

本集團銀行借款的賬面值與其公平值相若，原因為折現的影響並不重大，或借款按浮動利率計息。

其他績效指標

淨負債權益比率

於二零二二年六月三十日，本集團的淨負債權益比率為52.9% (二零二一年十二月三十一日：52.8%)，乃按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額按借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制現金)計算。總權益載列於簡明合併資產負債表。

流動資產淨值與流動比率

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為人民幣21,700.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣21,911.7百萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為1.39倍(二零二一年十二月三十一日：1.36倍)。

借款成本

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的平均借款成本(按本期間已產生的利息開支總額(包括資本化利息)除以平均借款計算)減至9.49厘，而截至二零二一年六月三十日止六個月則為9.60厘。

或然負債

本集團於以下日期因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>17,725,989</u>	<u>11,427,242</u>

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i)房屋所有權證轉交予買家(一般於擔保登記完成後介乎六個月至三年期間進行)時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保的條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團負責向銀行償還違約買家未償還的按揭本金、應計利息及罰金，且本集團有權保留法律業權及接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起計算。董事認為，財務擔保的賬面值並不重大。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干公司擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

本集團向若干合營企業及聯營公司提供借款擔保。於二零二二年六月三十日，已提取借款使用的擔保金額約為人民幣1,239,308,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,292,872,000元)。

除上文所披露外，於二零二二年六月三十日，本集團及本公司並無任何其他重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團聘有合共約3,325名僱員(二零二一年十二月三十一日：3,620名僱員)。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣393.0百萬元。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團就董事及高級管理層成員訂立的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的業績表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鈎。此外，本集團於二零一四年一月十四日採納購股權計劃。有關購股權計劃的進一步資料載於本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告。截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司為不同職位的僱員提供在職培訓、入職課程以及其他培訓安排，以提高其專業素養。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額約人民幣19,588.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣23,382.4百萬元)。於二零二二年六月三十日的未動用銀行融資額度達約人民幣3,045.1百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣3,938.5百萬元)。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團之借款乃由 (i) 本公司之公司擔保；(ii) 本集團附屬公司提供的若干土地及持作出售的開發中物業；(iii) 一項投資物業；及 (iv) 本集團於若干附屬公司之股權所抵押。

本集團之優先票據由本公司若干位於中國之附屬公司作擔保，並由本公司若干於中國境外註冊成立之附屬公司之股份作抵押。

所持有重大投資以及重大附屬公司及聯營公司收購及出售事項

除所披露者外，於截至二零二二年六月三十日止六個月並無持有其他重大投資及並無附屬公司及聯營公司的任何重大收購或出售事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，本公司於本公告日期並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

展望

2022年是本集團成立三十周年。風雨三十載，歸來仍少年，以披荊斬棘之姿走過萬水千山之後，本集團將繼續以奮鬥為本，穿越未來的風雨，書寫新的發展篇章。

當前，房地產進入了存量和紅利時代，面對供給收縮、需求觀望狀態，預期2022年下半年，房地產政策依然「穩」字當頭，在堅持主基調及調控目標不變的前提下，行業政策預期將更加寬鬆，從需求端、融資端出發，支持房地產行業良性循環和健康發展。本集團也將積極主動應對行業發展變化，適度調整發展及銷售策略，思變謀新，踐行輕重並舉的長期主義發展模式，以適應新的政策與市場環境。

本集團將堅持高質量發展目標，緊密圍繞經營效益，聚焦優勢區域，進一步優化土儲結構。以客戶滿意為標準，持續提升新東方健康建築(NOWA)的產品力與「雙管家」的服務力，加大研發投入和落地實踐，以優秀產品與卓越服務立足於行業先行者地位。履行企業責任，兌現美好承諾，按時保質進行交付。紮實堅定的走向高品質發展的道路，並以全面的精細化管理要求，進一步提升公司經營管理水平，提升資金使用效率。創新機制，夯實組織人才，進一步提升人均效能水平，實現企業穩定、有質量的可持續發展。

迎接2022年下半年，本集團將以更加穩健的戰略定力，以更加強大的韌性，在新形勢下，以新思路呼喚新作為，在不確定性中擁抱變革，凝聚共識，篤定目標。

企業管治守則

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的標準守則，其條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定的標準寬鬆。據所作出特定查詢，全體董事已確認彼等已於截至二零二二年六月三十日止六個月遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

- (i) 於二零二二年三月二十二日，於二零二一年四月發行的184,944,000美元的8.0%優先票據(「二零二一年四月票據」)(相當於未償還二零二一年四月票據(ISIN：XS2331603774)的本金總額的約93.89%)根據要約回購(「回購要約」)已有效交回並獲接納回購。

於二零二二年三月二十五日，有關二零二一年四月票據的回購要約的所有先決條件均已達成，且有關二零二一年四月票據的回購要約已完成。二零二一年四月票據代價價格總額包括(i)1,849,440美元作為二零二一年四月票據現金代價，(ii)發行184,944,000美元8%的優先票據(「二零二三年三月新票據I」)，及(iii)6,657,984美元作為資本化利息(導致已發行總金額191,601,984美元的二零二三年三月新票據I)予根據回購要約有效交回二零二一年四月票據的合資格持有人。

二零二三年三月新票據I於新加坡證券交易所有限公司上市並於二零二三年三月二十五日到期。根據回購要約有效交回的184,944,000美元的二零二一年四月票據已註銷。有關進行二零二一年四月票據的回購要約及發行二零二三年三月新票據I之詳情於本公司日期為二零二二年三月十四日、二零二二年三月十八日、二零二二年三月二十三日及二零二二年三月二十五日的公告披露。

- (ii) 於二零二二年三月三十日，(i) 於二零二零年八月發行的262,288,000美元的11%優先票據(「二零二零年八月票據」)(ISIN：XS2204388644)相當於未償還二零二零年八月票據的本金總額的約85.94%；及(ii) 於二零二零年五月發行的146,720,000美元的13.0%優先票據(「二零二零年五月票據」)(ISIN：XS2178382318)相當於未償還二零二零年五月票據的本金總額的約97.81%，根據回購要約已有效交回並獲接納回購。

於二零二二年四月八日，有關二零二零年八月票據及二零二零年五月票據的回購要約的所有先決條件均已達成，有關二零二零年八月票據及二零二零年五月票據的回購要約均已完成。

二零二零年八月票據代價價格總額，包括(i) 2,622,880美元作為二零二零年八月票據現金代價，(ii) 發行262,288,000美元11%的優先票據(「二零二三年八月新票據」)，及(iii) 4,968,792美元作為資本化利息(導致已發行總金額267,256,792美元的二零二三年八月新票據) 付予根據回購要約及同意徵求有效交回二零二零年八月票據的合資格持有人。二零二三年八月新票據(ISIN：XS2459381104)於新加坡證券交易所有限公司上市並於二零二三年八月六日到期。根據回購要約有效交回並獲接納的262,288,000美元的二零二零年八月票據已註銷。

二零二零年五月票據代價價格總額，包括(i) 1,467,200美元作為二零二零年五月票據現金代價，(ii) 發行146,720,000美元13%的優先票據(「二零二三年三月新票據II」)，及(iii) 6,940,649美元作為資本化利息(導致已發行總金額153,660,649美元的二零二三年三月新票據II) 付予根據回購要約及同意徵求有效交回二零二零年五月票據的合資格持有人。二零二三年三月新票據II (ISIN：XS2459381443)於新加坡證券交易所有限公司上市並於二零二三年五月二十七日到期。根據回購要約有效交回並獲接納的146,720,000美元的二零二零年五月票據已註銷。

除本公告所披露者外，截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期報告。

刊發二零二二年中期業績公告及二零二二年中期報告

本公告刊載於香港聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.redco.cn)。本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告 (當中載有上市規則所規定一切資料) 將會適時寄發予本公司股東及分別刊載於香港聯交所及本公司的網站。

承董事會命
力高地產集團有限公司
主席
黃若虹

香港，二零二二年八月三十一日

於本公告日期，執行董事為黃若虹先生太平紳士、黃若青先生及唐承勇先生；及獨立非執行董事為周安達源先生 *SBS, BBS*、譚錦球博士 *GBS, SBS* 太平紳士及葉棣謙先生。