

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)

### 截至二零二二年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零二二年十二月三十一日止年度本集團附屬公司、聯營公司及合營企業的物業合約銷售額減少41.4%至人民幣27,548百萬元
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益減少8.6%至人民幣18,636百萬元
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔虧損為人民幣4,762.8百萬元(二零二一年：本公司所有者應佔溢利為人民幣884.0百萬元)
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度虧損為人民幣5,796.1百萬元(二零二一年：年度溢利為人民幣2,514.5百萬元)
- 截至二零二二年十二月三十一日止年度的每股基本虧損為人民幣134.10分(二零二一年：每股基本盈利人民幣24.89分)
- 於二零二二年十二月三十一日的土地儲備減少30.6%至15.9百萬平方米(二零二一年十二月三十一日：22.9百萬平方米)
- 於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等價物及受限制現金為人民幣5,603.3百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣10,857.0百萬元)
- 董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：零)

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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的合併業績連同比較數字如下：

## 合併損益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	4	18,636,424	20,396,008
銷售成本	8	(20,943,453)	(15,633,200)
<b>毛(損)利</b>		<b>(2,307,029)</b>	<b>4,762,808</b>
其他收入、收益及虧損淨額	5	(589,537)	685,346
銷售及營銷開支		(760,260)	(1,069,430)
一般及行政開支		(868,398)	(970,587)
投資物業公平值(減少)增加		(357,378)	56,049
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
金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)	6	(571,113)	(7,448)
<b>經營(虧損)溢利</b>		<b>(5,453,715)</b>	<b>3,651,594</b>
融資收入		274,405	236,534
融資成本		(64,500)	(19,479)
融資收入及成本淨額	7	209,905	217,055
應佔按權益法入賬的投資業績淨額		(206,349)	(11,759)
<b>除所得稅前(虧損)溢利</b>	8	<b>(5,450,159)</b>	<b>3,856,890</b>
所得稅開支	9	(345,937)	(1,342,373)
<b>年內(虧損)溢利</b>		<b>(5,796,096)</b>	<b>2,514,517</b>
下列人士應佔年內(虧損)溢利：			
— 本公司所有者		(4,762,787)	883,963
— 非控制性權益		(1,033,309)	1,630,554
		<u>(5,796,096)</u>	<u>2,514,517</u>
<b>每股(虧損)盈利</b>			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	11	(134.10)	24.89

## 合併損益及其他全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內(虧損)溢利	<u>(5,796,096)</u>	<u>2,514,517</u>
年內其他全面(開支)收益		
其後可能不會被重新分類至損益的項目：		
— 貨幣匯兌差額	<u>(987,332)</u>	<u>367,363</u>
年內其他全面(開支)收益總額	<u>(987,332)</u>	<u>367,363</u>
年內全面(開支)收益總額	<u>(6,783,428)</u>	<u>2,881,880</u>
下列人士應佔全面(開支)收益總額：		
— 本公司所有者	(5,745,070)	1,250,462
— 非控制性權益	<u>(1,038,358)</u>	<u>1,631,418</u>
	<u>(6,783,428)</u>	<u>2,881,880</u>

## 合併財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		835,090	923,795
投資物業		1,630,848	1,992,013
無形資產		341,336	352,684
按權益法入賬的投資		828,783	1,016,837
合約資產		639,773	695,239
遞延所得稅資產		1,019,224	1,122,451
		<u>5,295,054</u>	<u>6,103,019</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		6,026,658	7,751,967
持作出售的開發中物業		33,588,067	50,397,051
貿易及其他應收款項以及按金	12	2,613,538	4,030,288
預付款項	13	1,755,449	2,406,921
可收回所得稅		1,201,021	1,309,031
應收非控制性權益款項		2,447,217	4,514,113
應收聯營公司款項		801,551	933,071
應收合營企業款項		654,658	1,004,533
受限制現金		3,706,775	3,322,797
現金及現金等價物		1,896,475	7,534,181
		<u>54,691,409</u>	<u>83,203,953</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	14,132,881	16,002,149
應付非控制性權益款項		5,360,737	6,375,100
應付聯營公司款項		186,127	98,939
應付合營企業款項		8,668	469,365
所得稅負債		1,410,480	3,319,209
銀行及其他借款	15	15,220,491	9,822,353
合約負債		15,636,108	25,205,116
		<u>51,955,492</u>	<u>61,292,231</u>

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,735,917</u>	<u>21,911,722</u>
資產總值減流動負債		<u>8,030,971</u>	<u>28,014,741</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		1,281,645	2,134,348
銀行及其他借款	15	<u>1,012,011</u>	<u>9,621,483</u>
		<u>2,293,656</u>	<u>11,755,831</u>
資產淨值		<u>5,737,315</u>	<u>16,258,910</u>
資本及儲備			
股本		139,632	139,632
儲備		<u>2,035,285</u>	<u>7,761,387</u>
		2,174,917	7,901,019
非控制性權益		<u>3,562,398</u>	<u>8,357,891</u>
股東權益		<u>5,737,315</u>	<u>16,258,910</u>

## 合併財務報表附註

截至二零二二年十二月三十一日止年度

### 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根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市。

本公司及其附屬公司(「**本集團**」)的主要業務為在中華人民共和國(「**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。

於二零二二年三月三十一日，本集團的一間附屬公司力高健康生活有限公司(「**力高健康**」)因完成於香港聯交所主板上市(「**上市**」)而按每股股份4.1港元的價格發行合共50,000,000股普通股。於力高健康上市後，本公司通過其全資附屬公司間接控制力高健康合共約75%已發行股本總額。力高健康及其附屬公司(「**力高健康集團**」)主要在中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、資訊科技(「**IT**」)系統開發及維護服務、康養管理服務及物業代理服務。

合併財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，而本公司的功能貨幣為港元(「**港元**」)。

該等合併財務報表中呈列的所有於中國成立之公司的英文名稱均為本公司董事(「**董事**」)盡最大努力將該等公司的中文名稱翻譯成英文名稱所得，原因為該等公司並無正式英文名稱。

## 2. 呈列合併財務報表之基準

### (a) 持續經營評估

董事於批准合併財務報表時，合理預期本集團有足夠資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製合併財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團產生本公司所有者應佔虧損淨額約人民幣4,762,787,000元(二零二一年：本公司所有者應佔純利約人民幣883,963,000元)。此外，於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣16,232,502,000元(二零二一年：人民幣19,443,836,000元)，其中本集團銀行及其他借款約人民幣15,220,491,000元(二零二一年：人民幣9,822,353,000元)將於一年內到期並須償還，而其現金及現金等價物僅約為人民幣1,896,475,000元(二零二一年：人民幣7,534,181,000元)。

如附註15所述，於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約人民幣361,154,000元因逾期支付本金及／或利息而違約。該違約事件亦導致於同日銀行及其他借款(包括本金及利息)約人民幣12,303,340,000元交叉違約。

此外，中國房地產行業的經濟環境可能對本集團可用的營運資金產生不利影響，本集團可能需要較預期更長的時間，方可透過銷售其物業完成變現及／或從外部融資獲得現金以履行其償還貸款的義務。

上述情況表明存在重大不確定性，可能會嚴重影響本集團之持續經營能力，因此嚴重影響本集團於正常業務過程變現其資產及清償其債務的能力。

鑒於上文所述，董事於評估本集團是否具備足夠財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況，本集團制定以下措施及計劃：

- (i) 本集團持續與其現有貸款人及債權人積極協商，以延期償還若干逾期銀行及其他借款的本金和利息。此外，本集團亦持續與該等貸款人及債權人就本集團若干債務之重組及／或展期進行積極協商；
- (ii) 本集團持續管理其債務結構並尋求其他新的融資機會，亦與現有及新的貸款人及債權人積極協商以通過合理的成本獲取新的融資。此外，本集團持續與其相關現有及新的貸款人及債權人積極溝通以為其現有及新的開發項目獲取額外的資金來源；
- (iii) 本集團將繼續採取措施，以加快按預期售價預售及銷售其持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業，以及加快預收款及合約銷售資金的回籠；
- (iv) 本集團將通過密切跟進客戶並就根據管理層編製的現金流量預測時間表，及時向客戶發放個人抵押貸款與銀行溝通及協調，從而不斷提升物業銷售及預售的回款進度；
- (v) 本集團將繼續與主要分包商及供應商保持持續溝通並努力與彼等達成一致意見，以安排向該等供應商付款及按期完成施工進度；及
- (vi) 本集團將繼續積極採取措施，控制行政成本及資本開支。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二二年十二月三十一日起至少十二個月之期間。彼等認為，經考慮上述措施及計劃，本集團將有足夠的資金以維持營運及履行其自二零二二年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

儘管如上所述，本集團能否實行其措施及計劃受上述多重不確定性影響，仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於以下因素：

- (i) 成功執行並完成本集團現有未償還銀行及其他借款的重組及再融資，以修訂原融資協議的主要條款及條件，以及延長本金及利息支付時間表；
- (ii) 於需要時成功執行並完成從現有及新的貸款人及債權人獲得其他新的資金來源，以滿足其經營需求及履行財務責任，並為其現有及新的開發項目獲得資金；
- (iii) 成功並及時實施計劃，以加快預售及銷售持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業、加快預收款及合約銷售資金的回籠及向客戶收取有關物業銷售及預售的進度款；
- (iv) 本集團成功獲得其主要分包商及供應商的支持以按期完成施工進度的能力；及
- (v) 成功執行及實施控制成本及資本開支的計劃，從而改善其現金狀況及於不久的將來自其經營活動及業務產生更多的正現金流入。

本集團取得上述融資及營運資金的能力取決於：(i) 當前及持續的監管環境以及相關政策及措施可能影響本集團及／或相關金融機構的方式；及(ii) 現有銀行及其他借款的貸款人及債權人是否同意有關延期、重組及／或展期的條款及條件，以及本集團持續遵守銀行及其他借款的相關條款及條件的能力。

倘若本集團無法實現上述計劃，其可能無法維持持續經營，則或須作出調整以將本集團資產賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生之任何其他負債作出撥備，並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於該等合併財務報表中反映。

**(b) 該等事件**

誠如本公司日期為二零二三年六月三十日之公告所述，於二零二三年四月六日，力高健康董事會成立一個僅由力高健康獨立非執行董事組成的獨立委員會（「力高健康獨立委員會」）對三項審核事項進行獨立問詢（「力高健康獨立問詢」），概述如下：

- (i) 審核事項一：力高健康集團就潛在收購若干目標公司與一間實體（「甲方」）訂立若干合作安排的資金流動（「審核事項一」）；
- (ii) 審核事項二：(a) 力高健康集團就潛在收購若干目標公司支付約人民幣30.8百萬元之可退還保證金（「可退還保證金」）；及(b) 力高健康集團分別從兩名獨立第三方收取人民幣30百萬元的資金，該等資金已於同日退還予該等第三方（「審核事項二」）；及
- (iii) 審核事項三：力高健康集團與力高地產集團之間的資金流動（「審核事項三」，連同審核事項一及審核事項二，統稱「該等事件」）。

力高健康獨立委員會已委聘一家獨立專業顧問（「力高健康獨立專業顧問」）協助進行力高健康獨立問詢。

根據力高健康日期為二零二四年一月三十一日之公告，於二零二四年一月十八日，力高健康獨立專業顧問已發出一份有關其對力高健康獨立問詢的調查結果的報告。力高健康已於二零二四年一月三十一日發佈力高健康獨立問詢的主要調查結果（「力高健康主要調查結果」）。

此外，根據本公司日期為二零二四年一月三十一日之公告，於二零二四年一月十八日，本公司審核委員會委任的獨立專業顧問（「力高地產獨立專業顧問」）亦發出一份有關其對獨立問詢（「力高地產獨立問詢」）的調查結果的報告。本公司已於二零二四年一月三十一日發佈力高地產獨立問詢的主要調查結果（「力高地產主要調查結果」，連同力高健康主要調查結果，統稱「主要調查結果」）。

**(1) 審核事項一**

力高健康集團與甲方之間存在資金流動，包括(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度的可退還誠意金約人民幣100百萬元（相當於約118百萬港元）（「誠意金A」），已於截至二零二二年十二月三十一日止年度悉數退還予力高健康集團；及(ii)可退還誠意金人民幣40.6百萬元（「誠意金B」），已於截至二零二三年十二月三十一日止年度悉數退還予力高健康集團。

**(2) 審核事項二**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，力高健康集團於二零二二年十月至十二月期間就潛在收購九間目標公司（「九間目標公司」），向該等九間目標公司賣方支付約人民幣30.8百萬元之可退還保證金。截至二零二三年十二月三十一日止年度，可退還保證金已悉數退還予力高健康集團。

### (3) 審核事項三

截至二零二二年十二月三十一日止年度，力高健康集團與力高地產集團之間存在資金流動(金額介乎人民幣200元至人民幣61.5百萬元之間)。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，力高健康集團流向力高地產集團的資金淨額約為人民幣107.5百萬元，主要包括(i)結算非貿易應付賬款；(ii)天津項目的誠意金；(iii)停車場銷售可退還保證金；及(iv)力高地產集團的過橋貸款。

於二零二二年十二月三十一日，本集團應(收)付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)約為人民幣73.84百萬元，有關詳情載於附註16。

上述詳情載於本公司日期為二零二三年六月三十日、二零二三年七月二十五日、二零二三年九月二十八日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年一月三十一日的公告。

### 3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

於本年度，本集團首次應用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下香港財務報告準則修訂本(於二零二二年一月一日開始的年度期間強制生效)，以編製合併財務報表：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之引述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二一年六月三十日之後的 2019冠狀病毒病的相關租金寬減
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約－履約成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年年度改進

於本年度應用香港財務報告準則修訂本，對本集團於本年度及以往年度的財務狀況及業績表現及／或該等合併財務報表所載的披露資料並無重大影響。

## 已頒佈惟尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及修訂本：

香港財務報告準則第 17 號 (包括二零二零年十月及二零二二年二月之 香港財務報告準則第 17 號之修訂本)	保險合約 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 16 號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債 <sup>3</sup>
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(2020)的有關修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>3</sup>
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)	會計政策披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 8 號(修訂本)	會計估計定義 <sup>1</sup>
香港會計準則第 12 號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 <sup>1</sup>
香港詮釋第 5 號(2020)財務報表的呈列	借款人對包含按要求償還條款之 定期貸款之分類 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 當實體應用「負債分類為流動或非流動」－香港會計準則第 1 號(修訂本)時適用

董事預期應用所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則於可預見未來不會對合併財務報表造成重大影響。

#### 4. 收益及分部資料

##### (a) 收益

收益主要包括銷售物業、提供物業管理服務及社區增值服務、項目管理服務、酒店經營及管理服務、社區康養服務的所得款項，以及來自物業租賃的租金收入。

##### 來自客戶合約的收益的劃分

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
來自客戶合約的收益：		
銷售物業	18,213,556	20,011,680
物業管理服務及社區增值服務	309,220	236,783
項目管理服務	42,581	88,947
酒店收入	39,741	34,683
租金收入	28,956	21,349
康養服務	2,370	2,566
	<u>18,636,424</u>	<u>20,396,008</u>

**(b) 分部資料**

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，並將報告呈交至董事進行表現評估及資源分配。

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、大灣區及其他經濟區。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。「其他經濟區」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)、項目管理服務、康養服務、租金收入及投資控股業務。

董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括物業、廠房及設備折舊、應佔按權益法入賬的投資業績、融資收入、融資成本以及所得稅抵免(開支)的影響。除下文所述者外，向董事提供的其他資料乃按與合併財務報表所載者一致的方式計量。

分部收益、業績、資產及負債

	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	
<b>截至二零二二年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
<b>分部收益</b>						
來自客戶合約的收益						
— 於特定時間點確認	7,485,793	5,176,145	4,175,674	1,360,854	29,926	18,228,392
— 於一段時間確認	58,193	—	9,360	—	425,613	493,166
— 其他	—	—	—	—	28,956	28,956
減：分部間收益	—	—	—	—	(114,090)	(114,090)
來自外部客戶的綜合收益	<u>7,543,986</u>	<u>5,176,145</u>	<u>4,185,034</u>	<u>1,360,854</u>	<u>370,405</u>	<u>18,636,424</u>
<b>分部業績</b>						
分部業績	(1,388,616)	(2,110,942)	(1,527,215)	(171,946)	(170,858)	(5,369,577)
物業、廠房及設備折舊	<u>(40,206)</u>	<u>(13,245)</u>	<u>(2,475)</u>	<u>(646)</u>	<u>(27,566)</u>	<u>(84,138)</u>
經營虧損	(1,428,822)	(2,124,187)	(1,529,690)	(172,592)	(198,424)	(5,453,715)
應佔按權益法入賬的投資業績淨額	16,108	(220,815)	(4,713)	787	2,284	(206,349)
融資收入	14,428	11,642	41,192	2,113	205,030	274,405
融資成本	(10,605)	(4,597)	(6,625)	(15,165)	(27,508)	(64,500)
所得稅開支	<u>(163,490)</u>	<u>(45,006)</u>	<u>(5,390)</u>	<u>(124,123)</u>	<u>(7,928)</u>	<u>(345,937)</u>
年內虧損	<u>(1,572,381)</u>	<u>(2,382,963)</u>	<u>(1,505,226)</u>	<u>(308,980)</u>	<u>(26,546)</u>	<u>(5,796,096)</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	
添置：						
物業、廠房及設備	739	137	4,691	5	11,742	17,314
按權益法入賬的投資	—	—	—	—	755	755
收購附屬公司						
— 按權益法入賬的投資	<u>—</u>	<u>103,637</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>103,637</u>
於二零二二年十二月三十一日						
總分部負債	<u>(10,941,839)</u>	<u>(15,936,822)</u>	<u>(11,761,688)</u>	<u>(5,457,074)</u>	<u>(10,151,725)</u>	<u>(54,249,148)</u>
總分部資產	<u>14,127,072</u>	<u>19,778,987</u>	<u>15,623,886</u>	<u>8,070,712</u>	<u>2,383,516</u>	59,984,173
其他未分配公司資產						<u>2,290</u>
綜合資產總值						<u>59,986,463</u>
含按權益法入賬的投資	<u>60,217</u>	<u>261,650</u>	<u>113,431</u>	<u>165,160</u>	<u>228,325</u>	<u>828,783</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	
<b>截至二零二一年</b>						
十二月三十一日止年度						
<b>分部收益</b>						
來自客戶合約的收益						
— 於特定時間點確認	11,266,317	6,344,803	1,937,630	462,930	783	20,012,463
— 於一段時間確認	52,937	18,231	13,445	—	418,343	502,956
— 其他	—	—	—	14,675	21,349	36,024
減：分部間收益	—	—	—	(14,675)	(140,760)	(155,435)
來自外部客戶的綜合收益	<u>11,319,254</u>	<u>6,363,034</u>	<u>1,951,075</u>	<u>462,930</u>	<u>299,715</u>	<u>20,396,008</u>
<b>分部業績</b>						
分部業績	2,955,680	825,527	214,451	(140,023)	(154,653)	3,700,982
物業、廠房及設備折舊	<u>(16,832)</u>	<u>(8,398)</u>	<u>(1,560)</u>	<u>(678)</u>	<u>(21,920)</u>	<u>(49,388)</u>
經營溢利(虧損)	2,938,848	817,129	212,891	(140,701)	(176,573)	3,651,594
應佔按權益法入賬的投資業績淨額	(16,142)	(13,088)	12,705	(4,702)	9,468	(11,759)
融資收入	10,999	3,616	83,810	4,148	133,961	236,534
融資成本	—	(874)	(821)	—	(17,784)	(19,479)
所得稅抵免(開支)	<u>(943,271)</u>	<u>(306,012)</u>	<u>(91,708)</u>	<u>23,075</u>	<u>(24,457)</u>	<u>(1,342,373)</u>
年內溢利(虧損)	<u>1,990,434</u>	<u>500,771</u>	<u>216,877</u>	<u>(118,180)</u>	<u>(75,385)</u>	<u>2,514,517</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	
<b>添置：</b>						
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	6,022	—	—	—	—	6,022
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零二一年十二月三十一日						
<b>總分部負債</b>	<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>
<b>總分部資產</b>	<u>27,369,045</u>	<u>29,227,484</u>	<u>21,419,113</u>	<u>8,174,112</u>	<u>2,976,142</u>	89,165,896
其他未分配公司資產						<u>141,076</u>
綜合資產總值						<u>89,306,972</u>
含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>

### 地理資料

按地理位置劃分的收益乃根據銷售物業或提供服務的地點而釐定。本集團之所有收益均產生自中國。

按地理區域劃分的非流動資產(金融工具、按權益法入賬的投資及遞延所得稅資產除外)如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
中國	2,779,117	4,888,948
香港	<u>28,157</u>	<u>41,633</u>
	<u>2,807,274</u>	<u>4,930,581</u>

### 有關主要客戶的資料

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，概無與單一外部客戶的交易收益佔本集團收益的10%以上。

## 5. 其他收入、收益及虧損淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
匯兌收益(虧損)淨額	54,483	(34,609)
出售按權益法入賬的 投資的(虧損)收益	(58,371)	79,097
就收購附屬公司的議價購買收益	—	110,649
出售物業、廠房及設備的收益	1,825	818
出售附屬公司的(虧損)收益	(631,514)	30,810
按權益法入賬的投資權益重新計量收益	27,851	460,821
其他	<u>16,189</u>	<u>37,760</u>
	<u>(589,537)</u>	<u>685,346</u>

## 6. 金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已確認減值虧損(扣除撥回)		
— 貿易及其他應收款項(附註12(e))	(342,552)	(7,448)
— 應收非控制性權益款項	(223,784)	—
— 應收聯營公司款項	(6,593)	—
— 應收合資企業款項	(2,718)	—
— 合約資產	4,534	—
	<u>(571,113)</u>	<u>(7,448)</u>

## 7. 融資收入及成本淨額

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行融資收入	70,504	126,684
向聯營公司貸款的融資收入	—	15,087
向非控制性權益貸款的融資收入	—	7,843
購回優先票據收益(附註15)	203,901	86,920
	<u>274,405</u>	<u>236,534</u>
銀行及其他借款的融資成本(包括優先票據)	1,637,107	2,057,996
來自非控制性權益貸款的融資成本	28,685	43,138
	<u>1,665,792</u>	<u>2,101,134</u>
減：合資格資產的資本化款項	(1,601,292)	(2,081,655)
	<u>64,500</u>	<u>19,479</u>
融資收入及成本淨額	<u>209,905</u>	<u>217,055</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>9.60%</u>	<u>9.71%</u>

## 8. 除所得稅前(虧損)溢利

除所得稅前(虧損)溢利乃經扣除(計入)以下各項後得出：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
員工成本(包括董事及最高行政人員酬金)		
—薪金及津貼	531,326	606,991
—銷售佣金及花紅	60,604	130,280
—退休福利成本	81,197	82,907
—其他員工福利成本	42,479	41,953
	<u>715,606</u>	<u>862,131</u>
減：合資格資產的資本化款項	<u>(107,403)</u>	<u>(140,746)</u>
	<u>608,203</u>	<u>721,385</u>
核數師酬金		
—核數服務	5,636	6,541
—非核數服務	—	1,411
	<u>5,636</u>	<u>7,952</u>
物業、產房及設備折舊	84,410	54,444
減：合資格資產的資本化款項	<u>(272)</u>	<u>(5,056)</u>
	<u>84,138</u>	<u>49,388</u>
無形資產攤銷	<u>11,348</u>	<u>11,347</u>
投資物業租金收入總額	26,688	21,349
減：年內產生租金收入的投資物業支銷	<u>(2,016)</u>	<u>(2,082)</u>
	<u>24,672</u>	<u>19,267</u>
銷售成本	20,943,453	15,633,200
含持作出售的已竣工物業及持作出售的開發中物業減值虧損	<u>2,336,428</u>	<u>—</u>
經營租賃付款	<u>9,773</u>	<u>6,212</u>

## 9. 所得稅開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項：		
－中國企業所得稅	502,689	762,056
－中國土地增值稅	59,919	449,398
	<u>562,608</u>	<u>1,211,454</u>
遞延稅項	(216,671)	130,919
	<u>345,937</u>	<u>1,342,373</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，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(二零二一年：25%)。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故概無就香港利得稅計提撥備(二零二一年：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%(二零二一年：30%至60%)的累進稅率徵收。

## 10. 股息

董事會不建議派付截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息，且自報告期末以來亦未建議派付任何股息。

## 11. 每股(虧損)盈利

本公司所有者應佔每股基本(虧損)盈利的計算乃基於下列數據：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
(虧損)盈利數字計算如下：		
本公司所有者應佔年內(虧損)溢利以計算年內基本及 攤薄(虧損)盈利	<u>(4,762,787)</u>	<u>883,963</u>
	二零二二年 (千股)	二零二一年 (千股)
股份數目：		
普通股加權平均數以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利	<u>3,551,609</u>	<u>3,551,609</u>

由於兩個年度並無發行在外的潛在普通股，故概無呈列兩個年度的每股攤薄盈利。

## 12. 貿易及其他應收款項及按金

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)	173,196	305,352
減：減值	(e)	<u>(38,460)</u>	<u>(7,448)</u>
		<u>134,736</u>	<u>297,904</u>
其他應收款項包括：	(b)		
— 應收利息		11,220	10,757
— 有關出售持作出售資產及負債的應收款項		—	81,863
— 其他應收款項		2,635,239	3,423,731
按金包括：	(b)		
— 就九間目標公司支付的可退還保證金	(c)	30,803	—
— 於地方房地產業協會的按金	(d)	174,815	216,070
— 於勞動部門的按金		15,088	23,189
— 於財政部的按金		<u>10,990</u>	<u>64,587</u>
		2,878,155	3,820,197
減：減值	(e)	<u>(399,353)</u>	<u>(87,813)</u>
		<u>2,478,802</u>	<u>3,732,384</u>
		<u><u>2,613,538</u></u>	<u><u>4,030,288</u></u>

附註：

### (a) 貿易應收款項

於二零二一年一月一日，客戶合約應收貿易款項約為人民幣182,013,000元。

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服務協議條款收取。提供物業管理服務的服務收入乃於發出繳款通知書時由住戶支付。

來自銷售物業的貿易應收款項約人民幣10,506,000元(二零二一年：人民幣210,295,000元)由已出售物業作抵押。貿易應收款項的賬面值與彼等公平值相若，並為免息。

貿易應收款項(以收益確認日為準呈列)的賬齡分析如下。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
0至30天	124,748	241,673
31至60天	1,935	5,651
61至90天	2,516	6,688
91至180天	4,847	16,526
超過180天	39,150	34,814
	<u>173,196</u>	<u>305,352</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號金融工具所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。截至二零二二年十二月三十一日止年度，已計提虧損撥備約人民幣38,460,000元(二零二一年：人民幣7,448,000元)，主要歸屬於物業管理服務的所得款項。由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，故出售物業所得款項的預期虧損率極低。

(b) 其他應收款項及按金

其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還，按4.8%至15.0%年利率計息且須於二零二三年償還的人民幣141,000,000元(扣除撥備人民幣82,504,000元)則除外。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，若干其他應收款項及其他應付款項約人民幣970,310,000元已按訂約方之間訂立的相關協議抵銷。

(c) 就九間目標公司支付的可退還保證金

截至二零二二年十二月三十一日止年度，力高健康集團建議收購九間目標公司，為獲取對潛在收購九間目標公司擁有九個月的獨家權利，力高健康集團於二零二二年十月至十二月期間就潛在收購九間目標公司向若干訂約方支付約人民幣30.8百萬元可退還保證金。

於二零二三年，可退還保證金已悉數退還予力高健康集團。

(d) 於地方房地產業協會的按金

於地方房地產業協會的按金主要包括向中國政府機構就未來土地開發及清理地盤待售作出的按金，或因相關規例就本集團物業發展項目規定須維持物業建築質素的按金。

(e) 貿易及其他應收款項及按金減值

貿易及其他應收款項及按金的減值撥備變動如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 及按金 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日的期初虧損撥備	—	87,813	87,813
於損益確認的減值虧損	7,448	—	7,448
於二零二一年十二月三十一日的 期末虧損撥備	7,448	87,813	95,261
於損益確認的減值虧損	31,012	311,540	342,552
於二零二二年十二月三十一日的 期末虧損撥備	38,460	399,353	437,813

13. 預付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
預付款項包括：		
— 其他預繳稅項	1,549,986	1,801,264
— 建築成本預付款項	205,463	581,357
— 就收購附屬公司的預付款項	—	24,300
	<u>1,755,449</u>	<u>2,406,921</u>

#### 14. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	6,286,309	6,140,366
應計費用及其他應付款項		5,181,005	6,063,750
應付股東款項	(b)	86,131	124,068
其他應付稅項		2,498,789	3,637,173
應付股息		4,648	6,935
應付薪金		17,800	15,577
應付利息		51,862	6,382
已收租賃按金		6,337	7,898
		<u>14,132,881</u>	<u>16,002,149</u>

附註：

##### (a) 貿易應付款項

於二零二一年一月一日，貿易應付款項約為人民幣4,420,000,000元。

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	二零二一年 人民幣千元
0至30天	4,562,989	5,157,615
31至60天	222,064	100,181
61至90天	168,198	76,093
超過91天	1,333,058	806,477
	<u>6,286,309</u>	<u>6,140,366</u>

由於到期日短，本集團貿易應付款項的賬面價值與其公平值相若。

##### (b) 應付股東款項

於二零二二年十二月三十一日，應付股東款項為免息、無抵押及須於一年內按要求償還條款償還。

## 15. 銀行及其他借款

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借款包括：			
— 優先票據，包括應計利息	(a)	6,861,218	6,709,272
— 銀行借款	(b)	9,371,284	12,734,564
		<u>16,232,502</u>	<u>19,443,836</u>
根據貸款協議規定的預定還款日期計算的銀行及其他借款的賬面值			
一年內或按要求		12,674,851	9,813,084
一年以上但不超過兩年		2,475,166	6,518,710
兩年以上但不超過五年		881,898	3,112,042
五年以上		200,587	—
		<u>16,232,502</u>	<u>19,443,836</u>
因違反貸款契約而立即到期應付及／或包含按要求償還條款的銀行及其他借款的賬面值，呈列於流動負債項下			
		<u>(15,220,491)</u>	<u>(9,822,353)</u>
非流動負債項下呈列之金額			
		<u>1,012,011</u>	<u>9,621,483</u>
分析為：			
— 固定利率銀行及其他借款		9,979,941	11,552,752
— 浮動利率銀行及其他借款		6,252,561	7,891,084
		<u>16,232,502</u>	<u>19,443,836</u>
分析為：			
— 有抵押		16,214,150	18,786,826
— 無抵押	(c)	18,352	657,010
		<u>16,232,502</u>	<u>19,443,836</u>

附註：

(a) 優先票據

本集團已發行下列已於新加坡證券交易所有限公司上市的優先票據：

優先票據	利率	發行日	到期日	面值	未償還結餘	
					二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
二零二三年到期 13% 優先票據	13%	二零二零年 三月二十七日	二零二三年 五月二十七日	150,000,000 美元	5,103	956,376
二零二二年到期 11% 優先票據	11%	二零二零年 八月六日	二零二二年 八月六日	320,800,000 美元	72,154	2,003,217
二零二四年到期 9.9% 優先票據	9.9%	二零二零年 十一月十七日	二零二四年 二月十七日	266,000,000 美元	1,889,283	1,615,427
二零二二年到期 8% 優先票據	8%	二零二一年 四月十四日	二零二二年 四月十三日	285,000,000 美元	—	1,519,963
二零二三年到期 10.5% 優先票據	10.5%	二零二一年 七月六日	二零二三年 一月五日	人民幣 600,000,000 元	585,822	614,289
二零二三年到期 8% 優先票據	8%	二零二二年 三月二十五日	二零二三年 三月二十三日	184,944,000 美元	1,206,977	—
二零二三年到期 13% 優先票據	13%	二零二二年 四月八日	二零二三年 四月七日	146,720,000 美元	1,027,271	—
二零二三年到期 11% 優先票據	11%	二零二二年 四月八日	二零二三年 八月六日	262,288,000 美元	1,861,507	—
二零二三年到期 11% 優先票據II	11%	二零二二年 八月六日	二零二三年 八月六日	31,000,000 美元	213,101	—
總計					<u>6,861,218</u>	<u>6,709,272</u>

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司購回若干二零二二年到期11%優先票據、二零二四年到期9.9%優先票據、二零二二年到期8%優先票據、二零二三年到期8%優先票據、二零二三年到期13%優先票據及二零二三年到期10.5%優先票據。本公司購回的總面值為約59,800,000美元(相當於約人民幣403,403,000元)及人民幣43,000,000元(二零二一年：77,848,000美元(相當於約人民幣496,458,000元))，且誠如附註7所披露者，所得收益淨額約人民幣203,901,000元(二零二一年：人民幣86,920,000元)已計入損益。

該等優先票據的利息每半年支付一次。

本公司可自行選擇於該等票據的到期日前全部或部分以協議界定的贖回價格贖回該等優先票據。在債券持有人可選擇下，本公司須在到期前以票據協議界定的購回價購回二零二三年到期13%優先票據。

上述提早贖回購股權被視為與主合同無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為，於確認時及於二零二二年十二月三十一日，上述提早贖回購股權之公平值並不重大(二零二一年：相同)。

本集團於二零二二年十二月三十一日的優先票據合共約人民幣6,861,218,000元(二零二一年：人民幣6,709,272,000元)已由本公司擔保，並由本集團於若干附屬公司的股權作抵押，並須履行與本集團若干財務指標有關的契約。本集團定期監察其遵守該等契約的情況。

#### **優先票據違約**

於二零二二年十二月三十一日，本集團並未按照合同還款安排償還賬面值及利息約為人民幣72,154,000元的優先票據(「**逾期優先票據**」)。根據逾期優先票據條款，逾期優先票據將在持有逾期優先票據本金總額所需百分比的票據持有人提出書面要求時立即到期支付。

除逾期優先票據外，賬面總值及利息約為人民幣6,789,064,000元的優先票據(「**交叉違約優先票據**」)載有交叉違約條款，據此，倘本集團未能支付超過規定金額的銀行及其他借款本金，則交叉違約優先票據被視為交叉違約。根據交叉違約優先票據條款，交叉違約優先票據將在持有相關交叉違約優先票據本金總額所需百分比的票據持有人提出書面要求時立即到期支付。因此，本集團於二零二二年十二月三十一日賬面總值及利息約為人民幣6,861,218,000元的優先票據已呈列為流動負債。

(b) 銀行借款

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行借款約為人民幣2,170,870,000元(二零二一年：人民幣8,941,390,000元)，以若干賬面值約為人民幣24,532,019,000元(二零二一年：人民幣36,174,706,000元)的持作出售開發中物業、約為人民幣616,628,000元(二零二一年：人民幣26,772,000元)的物業、廠房及設備及約為人民幣725,788,000元(二零二一年：人民幣628,778,200元)的投資物業作抵押。本集團的銀行借款約為人民幣5,528,994,000元(二零二一年：人民幣9,845,436,000元)已由本公司擔保，並由本集團於若干附屬公司的股權及保險單轉讓作抵押。

銀行借款按1.50%至24.00%(二零二一年：1.74%至15.00%)的年利率計息。

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，或借款按以市場利率計算的浮動利率計息。

**銀行借款違約**

本集團並未按照合同還款安排償還賬面總值及利息約為人民幣289,000,000元的若干銀行借款(「逾期借款」)。根據逾期借款條款，逾期借款須在各貸款人要求時立即償還。

除逾期借款外，賬面總值及利息約為人民幣5,514,276,000元的銀行借款(「交叉違約借款」)在各融資協議內載有交叉違約條款，據此，倘本集團拖欠任何銀行及其他借款，則交叉違約借款被視為交叉違約。根據交叉違約借款條款，交叉違約借款將在貸款人要求時立即到期。

(c) 有抵押銀行及其他借款

於二零二二年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款以分別約為人民幣616,628,000元、人民幣725,788,000元及人民幣24,532,019,000元(二零二一年：零、人民幣684,812,200元及人民幣36,174,706,000元)的若干物業、廠房及設備、投資物業及持作出售的開發中物業作抵押，亦由本公司擔保並由本集團於若干附屬公司及聯營公司的股權作抵押。

## 16. 關聯方交易

應(收)付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)，淨額

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團(不包括力高健康集團)與力高健康集團之間有大量資金流動，且力高健康集團往來力高地產集團的現金流出及現金流入分別約為人民幣200百萬元及人民幣61.5百萬元。

應(收)付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)分析如下：

	人民幣千元
應付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	74,116
應收力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	<u>(277)</u>
應付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)，淨額	<u><u>73,839</u></u>

所有該等交易及結餘均於本公司的合併財務報表中對銷。

## 17. 可比較數字

若干可比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

## 18. 報告期後事項

除於該等合併財務報表另有披露外，本公司於報告期結束後概無任何重大事項。

## 業務概覽

二零二二年，全球面臨重大變局，國際形勢紛繁複雜，伴隨著能源危機，地緣衝突，世界經濟復蘇緩慢。中國房地產市場方面，房地產行業進入寒冬主要由於宏觀經濟下行壓力增大、居民收入預期走弱以及購房者仍持觀望態度，全國地產開發投資額、新開工面積及銷售面積均呈下降趨勢，成交量更是大幅下滑至近十年低谷，陷入流動性危機的房企數量持續增加。

鑒於嚴峻的市場環境，中國政府在堅持「房住不炒」的主基調下，陸續推出一系列穩定房地產市場政策，數次重要會議提到「房地產是國民經濟的支柱產業」，「金融十六條」、「三支箭」等政策釋放「保主體」積極信號，地方調控從試探性鬆綁到應放盡放，漸進式寬鬆持續上演。但市場觀望情緒依然濃重，購房者仍需一定時日修復信心。

在此嚴峻運營環境下，雖然本集團已積極推動可行措施，提高資金使用效率，力保公司運營穩健和現金流充足，但尤其是進入下半年後，行業環境持續惡化，物業銷售斷崖式下跌，民企出現信貸危機等挑戰不斷湧現。

本集團致力制定行之有效的方案以應對該等挑戰。本集團致力保持穩健經營，確保預售物業及時交付。本集團統籌協調一切可利用資源，切實推進各地工程進度，因此，截至二零二二年十二月三十一日止年度累計交付約2.84萬套新物業。同時，本集團秉持「品質為本」的理念，嚴格執行精端工程落地，打造健康品質住宅，不斷提升其產品的核心競爭力。

二零二二年，本集團積極整合其現有資源，結合市場變化、項目情況及時調整其營銷策略，並加快銷售所得款項。截止二零二二年十二月三十一日，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27,548百萬元，合同銷售面積約324.3萬平方米（「平方米」）。除此以外，截至二零二二年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為15.92百萬平方米。

## 房地產開發及投資項目

於二零二二年十二月三十一日，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113個房地產開發及投資項目，總建築面積（「建築面積」）15,920,640.2平方米。下表概述本集團於二零二二年十二月三十一日的房地產開發及投資項目：

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同開發
			階段且尚未 售出的 總建築面積 <sup>(3)</sup> (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
君御華府	41,993.3	103,594.8	1,640.1
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 <sup>(1)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的 總建築 面積 <sup>(2)</sup> 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米) (平方米)	
		總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
悦景臺	62,455.0	123,856.6	16,535.8
雍湖景畔	132,505.0	412,507.2	169,242.1
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	9,144.2
鳳凰新天二期	39,030.5	155,617.8	123,766.2
東方璽園	49,225.0	165,979.0	35,685.5
東方玲瓏園	23,209.0	75,630.6	75,630.6
東方和園	31,422.0	97,757.0	40,438.4
東方璞園	57,876.0	177,645.0	83,376.6
君譽濱江一期	52,896.0	158,124.3	39,868.1
君譽濱江二期	42,301.0	100,623.2	70,441.9

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的 總建築 面積 <sup>(2)</sup> 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米) (平方米)	
		總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
君逸府	49,335.6	135,797.5	51,723.8
雍江府	101,008.5	311,874.2	253,176.6
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 <sup>(1)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的 總建築 面積 <sup>(2)</sup> 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米) (平方米)	
		總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
天津區域			
陽光海岸	481,394.0	1,445,893.2	721,041.5
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	316,654.0	203,105.6
拾光海	68,827.0	130,921.7	23,604.7
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	105,977.9
漢高學士府	67,613.7	252,117.1	177,005.6
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 <sup>(1)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的	
		總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
浙江區域			
雲都會	132,701.0	467,684.9	271,685.4
桃溪雲廬	25,475	61,679.8	15,576.5
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

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的	
		總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
江蘇區域			
靜海府	56,499.6	108,074.0	22,608.3
璟頤灣	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(滁州)	199,538.0	515,389.9	515,389.9
時光汎樾	57,962.0	144,394.0	144,394.0
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(無錫)	16,402.8	37,171.5	37,171.5

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
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	8,202.4
力高未來城一期	90,616.9	311,327.2	25,630.1
力高未來城二期	236,992.1	607,995.8	395,306.3
雍泉府	268,113.0	596,669.4	370,150.3
濟陽大二期	166,967.4	389,510.0	389,510.0
君悅首府	60,940.0	175,440.0	175,440.0
君逸府	34,290.0	111,702.9	50,884.7

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的 總建築 面積 <sup>(2)</sup> 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米) (平方米)	
		總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (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	2,897.5
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,814.7	92,706.4
陽光海岸－第五期	99,194.0	199,574.0	68,047.6
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	96,061.1
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 <sup>(1)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的 總建築 面積 <sup>(2)</sup> 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米) (平方米)	
		總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (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	26,648.8
君御國際	43,873.0	114,894.0	14,025.4
瀾湖前城	76,058.8	229,941.8	34,162.6
天悅府	67,931.0	198,138.0	55,159.5
南華安城	165,601.7	496,943.5	496,943.5
雲湖印	47,925.5	130,636.2	42,884.5
君御天下	83,478.3	147,308.9	16,531.5
君逸府(合肥)	47,098.0	123,142.0	38,353.6
政務未來	61,873.3	194,654.0	194,654.0
君逸府(阜陽)	107,513.0	217,286.0	217,286.0

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的 總建築 面積 <sup>(2)</sup> 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米) (平方米)	
		總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
湖北區域			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	82,083.6
力高天悅府一期	53,392.4	198,071.9	52,674.7
力高天悅府二期	42,512.8	157,435.2	157,435.2
陽新銅鑼灣廣場	161,064.9	485,260.3	485,260.3
陝西區域			
御景灣 - 第一期	69,466.8	205,541.0	4,490.6
天悅華府	88,319.8	171,000.0	69,193.3
力高君樾	46,855.5	90,131.7	90,131.7
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	2,516.6
瀾湖峯景	28,113.0	69,275.2	13,355.1
君熙府	17,428.0	74,617.7	10,819.9

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的 總建築 面積 <sup>(2)</sup> 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米) (平方米)	
		總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
君譽府	13,611.1	36,217.4	23,092.1
瀾湖公館	12,543.8	41,452.0	41,452.0
雲築花園	48,179.0	220,954.9	153,698.3
雲峰閣	27,820.0	85,791.7	85,791.7
惠州君逸府	24,956.0	100,123.0	41,719.4
悦璟灣	71,946.0	258,947.2	217,044.1
江門君逸府	65,359.0	228,798.2	198,799.6
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

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同開發 階段且尚未 售出的
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
福建區域			
觀悅灣	18,306.0	53,034.1	3,152.8
悅峰臺	13,336.0	58,647.7	9,873.2
君逸府	40,279.0	151,406.0	13,804.8
樾瀾山	186,656	518,725.2	518,725.2
君譽中央	15,376.0	48,596.1	5,054.6
君樽府	30,108.0	70,182.2	70,182.2
仟喜薈廣場	154,359.1	473,504.5	473,504.5
總計			<b><u>15,920,640.2</u></b>

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣20,396百萬元減少8.63%至人民幣18,636.4百萬元。

有關減少主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度已交付物業的已確認平均售價(「平均售價」)下降所致。已交付物業的平均售價由截至二零二一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣8,221元下跌至截至二零二二年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣7,204元。

下表載列所示年度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：

	截至十二月三十一日止年度					
	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)	
泛海峽西岸						
經濟區	7,485,793	11,266,317	949,815	1,304,969	7,881	8,633
中西部地區	5,176,145	6,344,803	872,581	821,828	5,932	7,720
環渤海經濟區	4,175,674	1,937,630	545,225	241,551	7,659	8,022
大灣區	1,360,854	462,930	158,661	65,971	8,577	7,017
其他						
—物業管理服務及 社區增值服務	309,220	236,783	—	—	—	—
—項目管理服務	42,581	88,947	—	—	—	—
—租金收入	28,956	21,349	—	—	—	—
—其他	57,201	37,249	—	—	—	—
總計	<u>18,636,424</u>	<u>20,396,008</u>	<u>2,526,282</u>	<u>2,434,319</u>	<u>7,204</u>	<u>8,221</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十二月三十一日止年度的人民幣11,266.3百萬元減少33.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣7,485.8百萬元。收益減少主要是由於截至二零二二年十二月三十一日止年度江西君譽城、君譽濱江及君逸府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十二月三十一日止年度的人民幣6,344.8百萬元減少18.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣5,176.1百萬元。收益減少主要是由於截至二零二二年十二月三十一日止年度浙江雲都會的已交付建築面積減少所致。
- 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十二月三十一日止年度的人民幣1,937.6百萬元增加115.5%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣4,175.6百萬元。收益增加主要是由於截至二零二二年十二月三十一日止年度山東陽光海岸的已交付建築面積增加所致。
- 大灣區：於大灣區的分部收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣462.9百萬元增加194.0%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1,360.9百萬元。收益增加主要是由於截至二零二二年十二月三十一日止年度惠州君逸府、悅璟灣及江門君逸府的已交付建築面積增加所致。
- 其他：此分部主要指由力高健康生活有限公司(「力高健康」)(本集團一間附屬公司，其於二零二二年三月三十一日成功在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(股份代號：2370))提供的物業管理服務、增值服務及社區增值服務產生的收益。項目管理服務收入主要是向本集團的合資項目公司提供收購顧問服務及融資服務所得收入。

## 銷售成本

銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣15,633.2百萬元增加34.0%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣20,943.5百萬元。銷售成本增加主要是由於(i)已交付建築面積由截至二零二一年十二月三十一日止年度的2,434,318平方米增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的2,526,282平方米；(ii)建築成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣3,117.4元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣3,532.3元；及(iii)由於宏觀市場環境的不利影響及中國房地產行業整體市場下行致使截至二零二二年十二月三十一日止年度物業存貨減值撥備增加人民幣2,336.4百萬元所致。

## 毛損／毛利

本集團由截至二零二一年十二月三十一日止年度的毛利人民幣4,762.8百萬元轉為截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛損人民幣2,307.0百萬元。本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得毛利率23.4%，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得毛損率12.4%。由毛利轉為毛損主要由於(i)已交付物業的每平方米平均售價減少；(ii)每平方米的建築成本增加；及(iii)由於宏觀市場環境的不利影響及中國房地產行業整體市場下行致使截至二零二二年十二月三十一日止年度物業存貨減值撥備增加所致。

## 其他收入、收益／虧損淨額

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得其他收益人民幣685.3百萬元，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得其他虧損人民幣589.5百萬元，由收益淨額轉為虧損淨額乃主要由於(i)截至二零二二年十二月三十一日止年度出售附屬公司虧損約人民幣631.5百萬元；(ii)按權益法入賬的投資權益重估收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣460.8百萬元減至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣27.9百萬元；及(iii)出售按權益法入賬的投資由截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益人民幣79.1百萬元轉變為截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損人民幣58.4百萬元所致。

## **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,069.4百萬元減少28.9%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣760.3百萬元。銷售及營銷開支主要指本集團物業的推銷費用及向銷售代理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十二月三十一日止年度本集團項目的市場推廣活動減少及合約銷售減少帶動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十二月三十一日止年度的人民幣970.6百萬元減少10.5%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣868.4百萬元。有關減少主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度位於不同城市的項目數量減少導致薪金開支、法律及顧問開支、辦公室及差旅開支減少所致。

## **投資物業公平值減少／增加**

截至二零二一年十二月三十一日止年度公平值增加人民幣56.0百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度公平值減少人民幣357.4百萬元。投資物業公平值減少指南昌鳳凰新天二期的商用物業、濟南力高未來城、位於天津的文化園的若干部分及深圳力高大廈(該等物業均持作出租用途)的價值減少。

## **從在建以供出售物業轉為投資物業的公平值收益**

從在建以供出售物業轉為投資物業的公平值收益，是指南昌鳳凰新天二期及濟南力高未來城商用物業於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間從在建以供出售物業轉為投資物業時的估值收益。截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無相關轉移。

### **經營虧損／溢利**

由於前述原因，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約人民幣5,453.7百萬元，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度的經營溢利約為人民幣3,651.6百萬元。

### **融資收入**

融資收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣236.5百萬元增加16.0%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣274.4百萬元。有關增加主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度回購優先票據所得收益約人民幣203.9百萬元。

### **融資成本**

融資成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣19.5百萬元增加230.8%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣64.5百萬元。有關增加主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度在建項目符合資格作資本化的利息開支減少所致。

### **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十二月三十一日止年度的約人民幣11.8百萬元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣206.3百萬元，主要由於應佔翰如府項目減值虧損所致。

### **除所得稅前虧損／溢利**

由於前述原因，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得除所得稅前虧損約人民幣5,450.2百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度的所得稅前溢利約為人民幣3,856.9百萬元。

## **所得稅開支**

所得稅開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,342.3百萬元減少74.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣345.9百萬元。有關減少主要由於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得的溢利減少所致。

## **年內虧損／溢利**

由於前述原因，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年內虧損約人民幣5,796.1百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得年內溢利約人民幣2,514.5百萬元。從盈利轉為虧損主要歸因於截至二零二二年十二月三十一日止年度泛海峽西岸經濟區錄得的虧損人民幣1,572.4百萬元、中西部地區錄得的虧損人民幣2,383.0百萬元及環渤海經濟區錄得的虧損人民幣1,505.2百萬元。

## **年內本公司所有者及非控制性權益應佔虧損／溢利**

本公司所有者應佔全年溢利由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣884.0百萬元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損人民幣4,762.8百萬元。非控制性權益應佔溢利由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,630.6百萬元減至截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損人民幣1,033.3百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度由本公司所有者及非控制性權益應佔溢利轉為本公司所有者及非控制性權益應佔虧損主要歸因於：(i)本集團房地產項目所得毛利減少，乃由於(其中包括)不利的宏觀市場環境及中國房地產行業不景氣導致截至二零二二年十二月三十一日止年度物業存貨撥備增加；(ii)截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得出售附屬公司虧損約人民幣631.5百萬元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得出售附屬公司收益人民幣30.8百萬元；(iii)截至二零二一年十二月三十一日止年度期間錄得投資物業公平值收益約人民幣56.0百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值虧損約人民幣357.0百萬元；及(iv)金融資產及合約資產的減值虧損撥備由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣7.5百萬元增加至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣571.0百萬元。

## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,896.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣7,534.2百萬元)及受限制現金人民幣3,706.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣3,322.8百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物主要以人民幣及美元(「美元」)列值。

## 借款

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣16,232.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣19,443.8百萬元)，借款以人民幣、美元及港元計值。

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他借款包括：		
－ 優先票據，包括應計利息	6,861,218	6,709,272
－ 銀行借款	9,371,284	12,734,564
	<u>16,232,502</u>	<u>19,443,836</u>
根據貸款協議規定的預定還款日期計算的銀行及其他借款的賬面值		
一年內或按要求	12,674,851	9,813,084
一年以上但不超過兩年	2,475,166	6,518,710
兩年以上但不超過五年	881,898	3,112,042
五年以上	200,587	—
	<u>16,232,502</u>	<u>19,443,836</u>
因違反貸款契約而立即到期應付及／或包含 按要求償還條款的銀行及其他借款的賬面值， 呈列於流動負債項下	(15,220,491)	(9,822,353)
非流動負債項下呈列之金額	<u>1,012,011</u>	<u>9,621,483</u>
分析為：		
－ 固定利率銀行及其他借款	9,979,941	11,552,752
－ 浮動利率銀行及其他借款	6,252,561	7,891,084
	<u>16,232,502</u>	<u>19,443,836</u>
分析為：		
－ 有抵押	16,214,150	18,786,826
－ 無抵押	18,352	657,010
	<u>16,232,502</u>	<u>19,443,836</u>

本集團於各資產負債表日期的借款總額的金額(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：

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
– 1年內	12,674,851	9,813,084
– 1至2年	2,475,166	6,518,710
– 2至5年	881,898	3,112,042
– 5年以上	200,587	—
借款總額	<u>16,232,502</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，或借款按以市場利率計算的浮動利率計息。

### **其他績效指標**

#### **淨負債權益比率**

於二零二二年十二月三十一日，本集團的淨負債權益比率為185% (二零二一年十二月三十一日：53%)，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**

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣2,735.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣21,911.7百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為1.05倍(二零二一年十二月三十一日：1.36倍)。

## 借款成本

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，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)減少至9.60%，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為9.71%。

## 或然負債

本集團於以下日期因按揭融資的財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	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>15,448,377</u>	<u>11,427,242</u>

本集團為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就有關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)物業買家達成按揭貸款條款時。

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相關按揭日期起計算。董事認為買方拖欠付款金的可能性微乎其微，且彼等的責任可由物業的價值妥當抵銷，因此財務擔保的公平值並不重大。

於二零二二年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在相互提供借款的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

於二零二二年十二月三十一日，本集團亦就其合營企業及聯營公司以及第三方的借款向彼等提供若干企業擔保，而擔保的最大風險承擔為人民幣1,331,772,000元。

## 其他

於二零二零年十二月二十九日，本公司向一名第三方提供借款擔保，金額為75,000,000美元(相當於約人民幣519,231,000元)。最高擔保風險敞口指所有借款人違反財務擔保合約時的負債總額。經參考獨立合資格專業估值師進行的估值，董事認為，截至初始確認日期該財務擔保的公平值並非屬重大。於二零二二年十二月三十一日，經參考獨立合資格專業估值師進行的估值，董事經評估後作出結論，財務擔保合約的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，故於截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度並無分別於損益中確認虧損撥備。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日本集團及本公司並無其他重大財務擔保。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日本集團並無其他重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘有合共3,635名僱員(二零二一年十二月三十一日：3,620名僱員)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣715.6百萬元。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鉤。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將披露於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司為不同級別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

於二零二二年十二月三十一日，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19,461.5百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣23,382.4百萬元)。於二零二二年十二月三十一日的未動用銀行融資額度達人民幣3,229.0百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣3,938.5百萬元)。

該等融資額由本集團附屬公司所提供的銀行存款、若干持作出售的開發中物業、本集團於若干附屬公司的權益及企業擔保作抵押。

## 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

茲提述本公司日期為二零二一年六月九日、二零二二年三月七日、二零二二年三月十日、二零二二年三月十八日、二零二二年三月二十二日、二零二二年三月三十日及二零二二年三月三十一日的公告，內容有關分拆本公司附屬公司力高健康，並將力高健康的股份按每股4.10港元的最終發售價於聯交所主板上市。

二零二一年六月九日，本公司建議通過全球發售及力高健康普通股在聯交所主板單獨上市的方式分拆力高健康（「分拆」）。力高健康於二零二二年三月二十二日刊發招股章程，而其股份於二零二二年三月三十一日開始買賣。

根據上市規則第14.29條，分拆構成視作出售本公司一家附屬公司的權益。分拆的最高適用百分比率低於5%，故根據上市規則第14章，其不構成本公司的須予公佈交易。

除所披露者外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無持有其他重大投資，亦無任何重大附屬公司及聯營公司收購或出售事項。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

本公司於二零二二年十二月三十一日並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

## 二零二二年十二月三十一日後影響本集團的重要事件

由於該等事件(如本公告所載合併財務報表附註2所詳述)，本集團未能刊發其截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的全年業績及截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績。本公司股份自二零二三年三月二十九日起暫停買賣。鑒於(其中包括)該等事件及本集團延遲刊發財務業績，聯交所已就本公司股份恢復買賣向本集團提供若干復牌指引(「復牌指引」)，其中包括進行法務調查及公佈調查結果。於二零二四年一月三十一日，本公司公佈該調查的結果。目前，本公司正在履行復牌指引項下的其他條件。上述事項的詳情已於本公司日期為二零二三年三月二十九日、二零二三年三月三十一日、二零二三年五月三十一日、二零二三年六月三十日、二零二三年七月二十五日、二零二三年八月三十一日、二零二三年九月二十八日、二零二三年十二月二十九日、二零二四年一月三十一日及二零二四年三月二十八日的公告中披露。

自二零二二年十二月三十一日起直至本公告日期，中國房地產行業下行對本集團持續經營的評估造成影響(如本公告所載合併財務報表附註2所詳述)。

## 二零二三年展望

雖然宏觀經濟環境的複雜性和不確定性仍然存在，但隨著一系列積極導向的政策加持，預期中國經濟將會從COVID-19疫情中得到恢復。中央經濟工作會議明確，二零二三年堅持「穩中求進」工作總基調，有效防範化解重大風險，推動經濟整體好轉，實現質的有效提升和量的合理增長。

中國各地政府已發佈多種政策以降首付、降利率及鬆限購，調控力度及調整次數堪稱史上之最，旨在促進中國房地產行業的良性循環和健康發展。同時，中央多次提到鼓勵支持民營企業發展以及「金融十六條」等支持政策逐漸落地。本集團相信，隨著更多支持性政策陸續出台及施行，房地產業將逐步進入健康發展運行新軌道。

二零二三年，本集團將緊密圍繞防控風險與長期發展兩大目標，致力維持經營穩定性，全面精細化管理，繼續將物業保交付作為第一要務；積極推動境外債務重組工作進度，制定合理、全面解決方案，維護所有持份者利益；同時，主動作為，把握新的發展機遇。相信在各方的支持下，全體員工的努力下，本集團可以攻克難關，以更加強大的韌性成長，持續創造價值，在健康、高質量、可持續發展的道路上穩步前行。

### 進一步回購優先票據

茲提述本公司日期為二零二二年一月六日的公告，本公司已進一步回購本金額為10,500,000美元的於二零二二年到期的8%優先票據 (ISIN 編碼：XS2331603774) (「二零二二年票據I」)，佔原已發行的二零二二年票據I本金總額的3.68%。

### 末期股息

董事會不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二一年：零)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定本公司股東有權出席本公司將於二零二四年六月二十八日(星期五)召開及舉行之應屆截至二零二二年十二月三十一日止年度的股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)及截至二零二三年十二月三十一日止年度的股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將由二零二四年六月二十五日(星期二)至二零二四年六月二十八日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席二零二二年股東週年大會及二零二三年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零二四年六月二十四日(星期一)下午四時三十分送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

## 企業管治守則

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守截至二零二二年十二月三十一日止年度生效的上市規則附錄十四(即自二零二三年十二月三十一日起生效的上市規則新訂附錄C1)所載企業管治守則第二部分內的所有適用守則條文。

於二零二三年，鑒於該等事件及復牌指引，本公司委聘專業人士對其內部控制制度進行審查。截至本公告日期，審查仍在進行中。本公司將於審查完成後適時發佈內部控制審查結果。

為維持及改進高標準的企業管治常規，董事會將不斷檢討及監察本公司的常規。

## 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行為準則，其條款不比於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間生效的上市規則附錄十(即自二零二三年十二月三十一日起生效的上市規則新訂附錄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」)所規定的標準寬鬆。經作出特定查詢後，全體董事已確認彼等已於截至二零二二年十二月三十一日止年度均已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

- (i) 茲提述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內容有關(其中包括)本公司就本公司發行的二零二一年四月票據、二零二零年五月票據及二零二零年八月票據作出回購要約(「回購要約」)的公告(「回購要約公告」)。除本公告另有界定外，本公告所用詞彙與回購要約公告所界定者具有相同涵義。於二零二二年三月二十二日，184,944,000美元的二零二一年四月票據(相當於二零二一年四月票據的未償還本金總額的約93.89%)已根據回購要約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通過以下方式結算：(i)總額1,849,440美元的現金付款作為二零二一年四月票據現金代價，(ii)發行184,944,000美元的二零二三年三月新票據I，及(iii)總額6,657,984美元的利息資本化作為資本化利息(導致發行本金總額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並獲接納的184,944,000美元的二零二一年四月票據已註銷。

- (ii) 於二零二二年三月三十日，(i)相當於二零二零年八月票據未償還本金總額約85.94%的262,288,000美元二零二零年八月票據；及(ii)相當於二零二零年五月票據未償還本金總額約97.81%的146,720,000美元二零二零年五月票據，已根據回購要約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通過以下方式結算：(i)總額2,622,880美元的現金付款作為二零二零年八月票據現金代價，(ii)發行262,288,000美元的二零二三年八月新票據，及(iii)總額4,968,792美元的利息資本化作為資本化利息(導致發行本金總額267,256,792美元的二零二三年八月新票據予根據回購要約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通過以下方式結算：(i)總額1,467,200美元的現金付款作為二零二零年五月票據現金代價，(ii)發行146,720,000美元的二零二三年三月新票據II，及(iii)總額6,940,649美元的利息資本化作為資本化利息(導致發行本金總額153,660,649美元的二零二三年三月新票據II予根據回購要約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，截至二零二二年十二月三十一日止年度，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

董事會已設立由三名獨立非執行董事周安達源先生 SBS, BBS、譚錦球博士 GBS, SBS, 太平紳士及葉棣謙先生組成的審核委員會（「審核委員會」）。葉棣謙先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績。

## 變更核數師

羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已提出辭任本公司核數師，自二零二三年六月三十日起生效。董事會決議委任永拓富信會計師事務所有限公司（「永拓富信」）為本公司新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺，並任職至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月三十日及二零二三年七月二十五日的公告。

## 核數師的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績內數字已經由本集團的核數師永拓富信同意為該年度本集團經審計合併財務報表載列的款額。永拓富信就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此永拓富信並無對初步公告作出保證。

## 來自獨立核數師報告的摘要

以下為關於本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度合併財務報表的獨立核數師報告摘要。

### 「不發表意見

我們並無就 貴集團合併財務報表發表意見。由於我們報告內不發表意見之基準一節所述事宜之重要性，我們無法就該等合併財務報表形成審核意見。在所有其他方面，我們認為合併財務報表乃根據香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

### 不發表意見之基準

#### 持續經營相關之多項不確定性

如合併財務報表附註2(a)所述，截至二零二二年十二月三十一日止年度， 貴集團產生 貴公司所有者應佔虧損淨額約人民幣4,762,787,000元。此外，於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的銀行及其他借款總額約為人民幣16,232,502,000元，其中， 貴集團約人民幣15,220,491,000元的銀行及其他借款將於一年內到期並須償還，而其現金及現金等價物僅為約人民幣1,855,925,000元。

此外，於二零二二年十二月三十一日， 貴集團約人民幣361,154,000元的銀行及其他借款因逾期支付本金及／或利息而違約。該違約事件亦導致銀行及其他借款交叉違約，包括同日本金及利息約人民幣12,303,340,000元。

此等狀況連同合併財務報表附註2(a)所述的其他事項均表明存在重大不確定性，而此等不確定性可能會對 貴集團持續經營的能力以及其後對其於一般業務過程中變現資產及清償負債的能力構成重大疑慮。

董事已採取多項措施及計劃改善 貴集團的流動資金及財務狀況，並減輕流動資金壓力及改善 貴集團的財務狀況，詳情載於合併財務報表附註2(a)。

合併財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施及計劃的結果，而有關結果受多項不確定性影響，包括：

- (i) 成功執行並完成 貴集團現有未償還銀行及其他借款的重組及再融資，以修訂原融資協議的主要條款及條件，以及延長本金及利息支付時間表；
- (ii) 於需要時成功執行並完成從現有及新的貸款人及債權人獲得其他新的資金來源，以滿足其經營需求及履行財務責任，並為其現有及新的開發項目獲得資金；
- (iii) 成功並及時實施計劃，以加快預售及銷售持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業、加快預收款及合約銷售資金的回籠及向客戶收取有關物業銷售及預售的進度款；
- (iv) 貴集團成功獲得其主要分包商及供應商的支持，以按期完成施工進度的能力；  
及

(v) 成功執行及實施控制成本及資本開支的計劃，從而改善其現金狀況及於不久的將來自其經營活動及業務產生更多的正現金流入。

貴集團取得上述融資及營運資金的能力取決於：(i) 當前及持續的監管環境以及相關政策及措施可能影響 貴集團及／或相關金融機構的方式；及(ii) 現有銀行及其他借款的貸款人及債權人是否同意有關延期及／或展期的條款及條件，以及 貴集團持續遵守銀行及其他借款的相關條款及條件的能力。

由於上述多項不確定性、此等不確定性的潛在相互影響以及其可能的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否適當發表意見。

倘 貴集團未能達成上述措施及計劃，則可能無法繼續持續經營，並須作出調整，以將 貴集團的資產賬面值減記至其可收回金額，為任何可能產生的進一步負債作出撥備，並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。該等調整的影響並未反映在該等合併財務報表中。」

## 刊發二零二二年全年業績公告及二零二二年年報

本公告刊載於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.redco.cn](http://www.redco.cn))。本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(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，二零二四年四月二十四日

於本公告日期，本公司的執行董事為黃若虹太平紳士、黃若青先生及唐承勇先生；本公司的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。