

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)

### 截至二零二三年六月三十日止六個月的 中期業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零二三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7,600百萬元
- 截至二零二三年六月三十日止六個月的收益為人民幣3,562.0百萬元
- 截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損為人民幣216.7百萬元
- 截至二零二三年六月三十日止六個月本公司所有者應佔虧損為人民幣344.5百萬元
- 截至二零二三年六月三十日止六個月的每股基本虧損為人民幣9.70分(二零二二年六月三十日：每股基本盈利人民幣0.09分)
- 於二零二三年六月三十日的土地儲備為14.5百萬平方米(二零二二年十二月三十一日：15.9百萬平方米)
- 於二零二三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4,456.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,603.3百萬元)

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」)截至二零二三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

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	3,561,981	9,969,286
銷售成本		<u>(3,230,622)</u>	<u>(8,825,506)</u>
毛利		331,359	1,143,780
其他收入、收益及虧損淨額	5	53,341	(109,544)
銷售及營銷開支		(213,991)	(367,532)
一般及行政開支		(291,106)	(452,325)
投資物業公平值減少		—	(7,957)
金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)		<u>(8,343)</u>	<u>—</u>
經營(虧損)溢利		<u>(128,740)</u>	<u>206,422</u>
融資收入	6	16,559	217,926
融資成本	6	<u>(15,726)</u>	<u>(9,313)</u>
融資收入及成本淨額	6	<u>833</u>	<u>208,613</u>
應佔按權益法入賬的投資業績淨額		<u>(5,209)</u>	<u>(13,843)</u>
除所得稅前(虧損)溢利		(133,116)	401,192
所得稅開支	7	<u>(83,616)</u>	<u>(215,852)</u>
期內(虧損)溢利		<u><u>(216,732)</u></u>	<u><u>185,340</u></u>
下列人士應佔期內(虧損)溢利：			
— 本公司所有者		(344,503)	3,370
— 非控制性權益		<u>127,771</u>	<u>181,970</u>
		<u><u>(216,732)</u></u>	<u><u>185,340</u></u>
每股(虧損)盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	9	<u><u>(9.70)</u></u>	<u><u>0.09</u></u>

簡明合併損益及其他全面收益表  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)溢利	<u>(216,732)</u>	<u>185,340</u>
期內其他全面開支		
其後可能不會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	<u>(366,592)</u>	<u>(522,484)</u>
期內其他全面開支總額	<u>(366,592)</u>	<u>(522,484)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(583,324)</u></u>	<u><u>(337,144)</u></u>
下列人士應佔全面(開支)收入總額：		
— 本公司所有者	(708,664)	(515,940)
— 非控制性權益	<u>125,340</u>	<u>178,796</u>
	<u><u>(583,324)</u></u>	<u><u>(337,144)</u></u>

## 合併財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		796,975	835,090
投資物業		1,630,848	1,630,848
無形資產		335,662	341,336
按權益法入賬的投資		730,138	828,783
合約資產		637,773	639,773
遞延所得稅資產		984,494	1,019,224
		<u>5,115,890</u>	<u>5,295,054</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		5,920,225	6,026,658
持作出售的開發中物業		29,557,268	33,588,067
貿易及其他應收款項以及按金	10	3,200,427	2,613,538
預付款項	11	1,857,065	1,755,449
可收回所得稅		1,232,251	1,201,021
應收非控制性權益款項		2,275,886	2,447,217
應收聯營公司款項		694,610	801,551
應收合營企業款項		629,595	654,658
受限制現金		3,114,989	3,706,775
現金及現金等價物		1,341,006	1,896,475
		<u>49,823,322</u>	<u>54,691,409</u>

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	13,674,085	14,132,881
應付非控制性權益款項		4,912,413	5,360,737
應付聯營公司款項		152,869	186,127
應付合營企業款項		8,492	8,668
所得稅負債		1,326,747	1,410,480
銀行及其他借款	13	15,128,976	15,220,491
合約負債		12,578,743	15,636,108
		<u>47,782,325</u>	<u>51,955,492</u>
流動資產淨值		<u>2,040,997</u>	<u>2,735,917</u>
資產總值減流動負債		<u>7,156,887</u>	<u>8,030,971</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		1,234,716	1,281,645
銀行及其他借款	13	1,230,000	1,012,011
		<u>2,464,716</u>	<u>2,293,656</u>
資產淨值		<u>4,692,171</u>	<u>5,737,315</u>
資本及儲備			
股本		139,632	139,632
儲備		1,326,621	2,035,285
		<u>1,466,253</u>	<u>2,174,917</u>
非控制性權益		<u>3,225,918</u>	<u>3,562,398</u>
股東權益		<u>4,692,171</u>	<u>5,737,315</u>

## 簡明合併財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 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、物業投資服務、項目管理服務及康養服務。

簡明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**」)。

該等簡明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

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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團產生本公司所有者應佔虧損淨額約人民幣344,503,000元(二零二二年六月三十日：本公司所有者應佔純利約人民幣3,370,000元)。此外，於二零二三年六月三十日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣16,358,976,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣16,232,502,000元)，其中本集團銀行及其他借款約人民幣15,128,976,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣15,220,491,000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1,341,006,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,896,475,000元)。

如附註13所述，於二零二三年六月三十日，本集團的銀行及其他借款約人民幣3,761,841,000元(二零二二年十二月三十一日：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9,155,347,000元(二零二二年十二月三十一日：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，其涵蓋自二零二三年六月三十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其營運及履行其自二零二三年六月三十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簡明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措施及計劃，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簡明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生活有限公司(「力高健康」)(本公司一間上市附屬公司)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：力高健康及其附屬公司(「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30.8百萬元的可退還保證金(「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變動淨額約為人民幣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)付力高健康集團的款項約為人民幣73.84百萬元，有關詳情載於附註14。

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 簡明合併財務報表編製基準及重大會計政策資料

#### (a) 簡明合併財務報表編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月之本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」)編製之本公司截至二零二二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刊發的任何公告一併閱覽。

#### (b) 會計政策變動

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，以及採納於自二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致。

以下準則的修訂本已於二零二三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 香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年)之相關修訂
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項

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。

董事正評估採納下述新準則、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。

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投入 <sup>1</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>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

#### 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

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
來自客戶合約的收益：		
銷售物業	3,315,900	9,769,494
物業管理服務及社區增值服務	188,096	137,717
項目管理服務	10,455	31,203
酒店收入	38,703	16,909
租金收入	1,287	12,231
康養服務	7,540	1,732
	<u>3,561,981</u>	<u>9,969,286</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。

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

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簡明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	人民幣千元
截至二零二三年						
六月三十日止六個月(未經審核)						
<b>分部收益</b>						
來自客戶合約的收益						
— 於特定時間點確認	869,979	1,773,668	609,998	62,255	7,757	3,323,657
— 於一段時間確認	—	—	—	—	261,939	261,939
— 其他	—	—	—	—	12,320	12,320
減：分部間收益	—	—	—	—	(35,935)	(35,935)
	<u>869,979</u>	<u>1,773,668</u>	<u>609,998</u>	<u>62,255</u>	<u>246,081</u>	<u>3,561,981</u>
來自外部客戶的綜合收益	<u>869,979</u>	<u>1,773,668</u>	<u>609,998</u>	<u>62,255</u>	<u>246,081</u>	<u>3,561,981</u>
<b>分部業績</b>						
分部業績	(208,576)	425,932	(4,640)	87,000	(391,717)	(92,001)
物業、廠房及設備折舊	(24,053)	(642)	(1,211)	(218)	(10,615)	(36,739)
經營溢利(虧損)	(232,629)	425,290	(5,851)	86,782	(402,332)	(128,740)
應佔按權益法入賬的投資業績淨額	(2,013)	(319)	(1,723)	(1,643)	489	(5,209)
融資收入	2,068	2,618	10,476	611	786	16,559
融資成本	(4,251)	(1,488)	—	(6)	(9,981)	(15,726)
所得稅抵免(開支)	11,861	(118,247)	27,988	3,044	(8,262)	(83,616)
	<u>(224,964)</u>	<u>307,854</u>	<u>30,890</u>	<u>88,788</u>	<u>(419,300)</u>	<u>(216,732)</u>
於二零二三年六月三十日						
(未經審核)						
<b>添置：</b>						
物業、廠房及設備	29	32	73	—	3,773	3,907
按權益法入賬的投資	—	—	—	77,440	—	77,440
	<u>29</u>	<u>32</u>	<u>73</u>	<u>77,440</u>	<u>3,773</u>	<u>81,347</u>
<b>總分部負債</b>	<u>(10,172,843)</u>	<u>(12,759,011)</u>	<u>(10,388,954)</u>	<u>(5,536,776)</u>	<u>(11,389,457)</u>	<u>(50,247,041)</u>
<b>總分部資產</b>	<u>11,936,665</u>	<u>17,100,903</u>	<u>10,207,204</u>	<u>5,143,367</u>	<u>10,548,680</u>	<u>54,936,819</u>
其他未分配公司資產						2,393
綜合資產總值						<u>54,939,212</u>
含按權益法入賬的投資	<u>58,204</u>	<u>264,626</u>	<u>111,708</u>	<u>163,783</u>	<u>131,817</u>	<u>730,138</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
<b>截至二零二二年六月</b>						
三十日止六個月(未經審核)						
<b>分部收益</b>						
來自客戶合約的收益						
— 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)
	<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>
來自外部客戶的綜合收益	<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>
<b>分部業績</b>						
分部業績	(145,686)	65,535	266,562	211,060	(145,633)	251,838
物業、廠房及設備折舊	(26,631)	(1,616)	(579)	(330)	(16,260)	(45,416)
	<u>(172,317)</u>	<u>63,919</u>	<u>265,983</u>	<u>210,730</u>	<u>(161,893)</u>	<u>206,422</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業績淨額	(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)	56,483	(79,744)	(86,332)	(91,544)	(14,715)	(215,852)
	<u>(109,750)</u>	<u>(15,450)</u>	<u>194,648</u>	<u>120,322</u>	<u>(4,430)</u>	<u>185,340</u>
期內溢利(虧損)	<u>(109,750)</u>	<u>(15,450)</u>	<u>194,648</u>	<u>120,322</u>	<u>(4,430)</u>	<u>185,340</u>
<b>於二零二二年</b>						
十二月三十一日(經審核)						
<b>添置：</b>						
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	—	103,637	—	—	—	103,637
	<u>739</u>	<u>103,637</u>	<u>4,691</u>	<u>5</u>	<u>11,742</u>	<u>17,314</u>
<b>總分部負債</b>	<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>
<b>總分部資產</b>	<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>	<u>59,984,173</u>
其他未分配公司資產						2,290
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>

## 5. 其他收入、收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌收益(虧損)淨額	49,656	(50,972)
出售按權益法入賬的投資的虧損	(4,436)	(1,010)
出售物業、廠房及設備的收益	269	655
出售附屬公司的虧損	(142)	(103,101)
補償收入	—	12,800
交換優先票據的收益	—	17,327
其他	7,994	14,757
	<u>53,341</u>	<u>(109,544)</u>

## 6. 融資收入及成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行融資收入	16,559	37,694
購回優先票據收益(附註13)	—	180,232
	<u>16,559</u>	<u>217,926</u>
銀行及其他借款的融資成本(包括優先票據)	634,830	857,738
來自非控制性權益貸款的融資成本	2,326	—
	<u>637,156</u>	<u>857,738</u>
減：合資格資產的資本化款項	(621,430)	(848,425)
	<u>15,726</u>	<u>9,313</u>
融資收入及成本淨額	<u>833</u>	<u>208,613</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>8.39%</u>	<u>9.49%</u>

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	102,677	289,024
— 中國土地增值稅	1,685	64,504
	<u>104,362</u>	<u>353,528</u>
遞延所得稅	(20,746)	(137,676)
	<u>83,616</u>	<u>215,852</u>



## 10. 貿易及其他應收款項及按金

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	(a)	215,833	173,196
減：減值		<u>(46,803)</u>	<u>(38,460)</u>
		<u>169,030</u>	<u>134,736</u>
<i>其他應收款項包括：</i>			
— 應收利息		12,130	11,220
— 有關出售持作出售資產及負債的應收款項		3,024	—
— 其他應收款項		3,221,049	2,635,239
<i>按金包括：</i>			
— 就九間目標公司支付的可退還保證金	(b)	1,000	30,803
— 於地方房地產業協會的按金		174,755	174,815
— 於勞動部門的按金		7,802	15,088
— 於財政部的按金		<u>10,990</u>	<u>10,990</u>
		3,430,750	2,878,155
減：減值		<u>(399,353)</u>	<u>(399,353)</u>
		<u>3,031,397</u>	<u>2,478,802</u>
		<u><u>3,200,427</u></u>	<u><u>2,613,538</u></u>

附註：

### (a) 貿易應收款項

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。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零(二零二二年十二月三十一日：人民幣24,029,000元)由已售物業作抵押。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。

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	158,137	146,912
31至60天	1,817	1,935
61至90天	1,627	2,516
91至180天	9,338	4,847
超過180天	44,914	16,986
	<u>215,833</u>	<u>173,196</u>

(b) 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。

## 11. 預付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付款項包括：		
— 其他預繳稅項	1,549,868	1,549,986
— 建築成本預付款項	307,197	205,463
	<u>1,857,065</u>	<u>1,755,449</u>

## 12. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	(a)	5,311,877	6,286,309
應計費用及其他應付款項		5,680,826	5,181,005
應付股東款項	(b)	87,935	86,131
其他應付稅項		2,412,308	2,498,789
應付股息		6,331	4,648
應付薪金		18,698	17,800
應付利息		150,499	51,862
已收租賃按金		5,611	6,337
		<u>13,674,085</u>	<u>14,132,881</u>

附註：

(a) 貿易應付款項

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	3,674,180	4,562,989
31至60天	98,167	222,064
61至90天	91,496	168,198
超過90天	1,448,034	1,333,058
	<u>5,311,877</u>	<u>6,286,309</u>

由於到期日短，本集團貿易應付款項的賬面值與公平值相若。

(b) 應付股東款項

於二零二三年六月三十日，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。

### 13. 銀行及其他借款

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他借款包括：			
— 優先票據，包括應計利息	(a)	7,363,835	6,861,218
— 銀行借款	(b)	8,995,141	9,371,284
		<u>16,358,976</u>	<u>16,232,502</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		12,537,922	12,674,851
一年以上但不超過兩年		2,788,838	2,475,166
兩年以上但不超過五年		841,074	881,898
五年以上		191,142	200,587
		<u>16,358,976</u>	<u>16,232,502</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>(15,128,976)</u>	<u>(15,220,491)</u>
非流動負債項下呈列之金額			
		<u>1,230,000</u>	<u>1,012,011</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	
					二零二三年	二零二二年
					六月三十日	十二月三十一日
					人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)	(經審核)
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	5,523	5,103
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	73,864	72,154
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	2,054,443	1,889,283
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	586,482	585,822
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	1,273,601	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	1,101,690	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	2,035,444	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	232,788	213,101
總計					<u>7,363,835</u>	<u>6,861,218</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，且所得收益淨額約人民幣203,901,000 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，於確認時及於二零二三年六月三十日，上述提早贖回購股權之公平值並不重大(二零二二年：相同)。

本集團於二零二三年六月三十日的優先票據合共約人民幣7,363,835,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣6,861,218,000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**

於二零二三年六月三十日，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3,041,160,000元(二零二二年十二月三十一日：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4,322,675,000元(二零二二年十二月三十一日：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，本集團於二零二三年六月三十日賬面總值及利息約為人民幣7,363,835,000元(二零二二年十二月三十一日：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**

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行借款約為人民幣2,122,158,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,170,870,000元)，以若干賬面值約為人民幣25,158,961,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣24,532,019,000元)的持作出售開發中物業、約為人民幣565,666,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣616,628,000元)的物業、廠房及設備及約為人民幣725,788,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣725,788,000元)的投資物業作抵押。本集團的銀行借款約為人民幣5,352,987,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣5,528,994,000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4.54%至24.00%(二零二二年十二月三十一日：1.50%至24.00%)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720,681,000元(二零二二年十二月三十一日：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4,832,672,000元(二零二二年十二月三十一日：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。

## 14. 關聯方交易

應(收)付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)

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，「力高地產集團」)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：

於二零二三年六月三十日

	人民幣千元
應付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	74,794
應收力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	(2,243)
	<hr/>
應付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	<u>72,551</u>

於二零二二年十二月三十一日

人民幣千元

應付力高健康集團款項(貿易應收款項除外)	74,116
應收力高健康集團款項(貿易應收款項除外)	<u>(277)</u>
應付力高健康集團款項(貿易應收款項除外)	<u><u>73,839</u></u>

所有該等交易及結餘均於本公司的簡明合併財務報表中對銷。

#### 15. 可比較數字

若干可比較數字已重新分類以符合本期間之呈報方式。

#### 16. 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

二零二三上半年，全球宏觀經濟波動加劇，美聯儲加息使得通脹上漲，地緣政治衝突不斷，外加歐美銀行危機，給世界經濟復蘇蒙上一層陰影。我國經濟則在疫情防控平穩段轉後，整體呈現向好態勢。但國內房地產市場仍面臨較大挑戰，銷售疲軟、去化承壓、融資困難等根本問題尚未解決，居民收入預期走弱、市場需求及信心不足影響深遠，房企流動性危機問題依然嚴峻。

上半年，中國政府繼續堅持「房住不炒」，「因城施政」方針政策，強調「積極做好保交樓、保民生、保穩定」工作，延續去年寬鬆態勢，加大調控力度。各級地方政府出台一系列放鬆性政策，數量超出預期，但調整範圍相對集中在二三線城市，調控力度較為有限，未能有效提振市場信心，房地產市場仍處於邊際修復階段。

二零二三上半年，銷售市場先熱後冷。政策效應疊加被疫情壓制的購房需求在一季度集中釋放，購房情緒及銷售數據顯著上漲。但二季度開始，需求和市場信心後勁不足，經濟下行壓力逐漸加大，銷售市場再度遇冷。二零二三上半年，全國房地產開發投資58,550億元，同比下降7.9%；商品房銷售面積595.15百萬平方米（「平方米」），同比下降5.3%，其中住宅銷售面積下降2.8%。

面對行業動盪局面，本公司加強風險調控，竭盡全力保持穩健高效運營，以客戶為中心，堅持長期主義，將「強產品、保交付」放在第一要位，體現企業責任擔當，順利完成合肥、泉州、濟南、南昌、西安、泰州等多地多項目交付。並依據市場波動情況以及地區特性，及時靈活調整各項目銷售策略，促進銷售回款，調動可利用資源，確保資金安全及保交付目標達成。

## 房地產開發及投資項目

於二零二三年六月三十日，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106個房地產開發及投資項目，總建築面積（「建築面積」）為14,466,573.5平方米。下表概述我們於二零二三年六月三十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	1,480.1
瀾湖國際	47,151.0	113,323.0	1,948.2
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)	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)
悦景臺	62,455.0	123,856.6	15,309.9
雍湖景畔	132,505.0	412,507.2	165,946.1
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	8,983.4
鳳凰新天二期	39,030.5	155,617.8	123,514.1
君譽濱江一期	52,896.0	158,124.3	39,539.0

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)
君譽濱江二期	42,301.0	100,623.2	69,595.1
君逸府	49,335.6	135,797.5	51,687.8
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)	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)
天津區域			
陽光海岸	481,394.0	1,445,893.2	727,670.8
A1 及 A2 號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	316,654.0	203,105.6
拾光海	68,827.0	130,921.7	23,604.7
湖南區域			
長沙鳳凰新天	18,002.1	128,168.2	105,151.3
漢高學士府	67,613.7	252,117.1	174,555.2
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)	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)
浙江區域			
雲都會	132,701.0	467,684.9	271,427.0
桃溪雲廬	25,475	61,679.8	14,980.4
耀悅雲庭	78,512.0	241,627.7	84,725.0
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
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 <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)
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	8,202.4
力高未來城一期	90,616.9	311,327.2	25,766.6
力高未來城二期	236,992.1	607,995.8	394,349.5
雍泉府	268,113.0	596,669.4	325,989.6
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	20,598.9

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)
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	2,825.7
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,814.7	89,236.8
陽光海岸－第五期	99,194.0	199,574.0	65,090.8
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	89,009.0
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

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)
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	22,306.0
君御國際	43,873.0	114,894.0	14,000.9
瀾湖前城	76,058.8	229,941.8	33,053.8
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	30,043.3
君御天下	83,478.3	147,308.9	15,074.5
君逸府	47,098.0	123,142.0	38,353.6

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)
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	81,679.3
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	64,587.6

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)
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	2,163.3
瀾湖峯景	28,113.0	69,275.2	11,641.9
君熙府	17,428.0	74,617.7	10,676.8
君譽府	13,611.1	36,217.4	22,849.7
瀾湖公館	12,543.8	41,452.0	41,452.0
雲築花園	48,179.0	220,954.9	139,711.5
雲峰閣	27,820.0	85,791.7	31,852.2
君逸府(惠州)	24,956.0	100,123.0	37,717.2
悅璟灣	71,946.0	258,947.2	217,162.5

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)
江門君逸府	65,359.0	228,798.2	198,390.4
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			
觀悅灣	18,306.0	53,034.1	1,161.1
悅峰臺	13,336.0	58,647.7	9,847.7
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

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)
君樽府	30,108.0	70,182.2	22,213.2
仟喜薈廣場	154,359.1	473,504.5	<u>473,504.5</u>
<b>總計</b>			<b><u>14,466,573.5</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

截至二零二三年六月三十日止六個月的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣9,969.3百萬元減少64.3%至約人民幣3,562.0百萬元。總收益的減少由已交付建築面積的減少所導致。總交付建築面積從截至二零二二年六月三十日止六個月的1,145,870平方米下降66.5%至截至二零二三年六月三十日止六個月的384,417平方米。

下表載列所示期間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(「平均售價」)之明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	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	869,979	2,777,339	101,592	357,354	8,563	7,772
中西部地區	1,773,668	2,822,699	191,120	292,946	9,280	9,636
環渤海經濟區	609,998	3,025,478	84,960	375,293	7,180	8,062
大灣區	62,255	1,143,978	6,745	120,277	9,230	9,511
其他						
— 康養服務	7,540	1,732	—	—	—	—
— 物業管理服務	188,096	137,717	—	—	—	—
— 項目管理服務	10,455	31,203	—	—	—	—
— 租金收入	1,287	12,231	—	—	—	—
— 酒店服務	38,703	16,909	—	—	—	—
總計	<u>3,561,981</u>	<u>9,969,286</u>	<u>384,417</u>	<u>1,145,870</u>	<u>8,626</u>	<u>8,526</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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣2,777.3百萬元大幅減少68.7%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣870.0百萬元。收益減少主要是由於截至二零二三年六月三十日止六個月江西的項目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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣2,822.7百萬元減少37.2%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣1,773.7百萬元。收益減少主要是由於截至二零二三年六月三十日止六個月合肥若干項目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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣3,025.5百萬元減少79.8%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣610.0百萬元。收益減少主要是由於截至二零二三年六月三十日止六個月山東煙台項目已交付建築面積減少所致。
- 大灣區：截至二零二三年六月三十日止六個月的來自大灣區的分部收益減少94.6%至約人民幣62.3百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月則為約人民幣1,144百萬元。收益減少主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月湛江、惠州、江門項目已交付建築面積減少所致。
- 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

銷售成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣8,825.5百萬元減少63.4%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣3,230.6百萬元。銷售成本減少主要是由於截至二零二三年六月三十日止六個月已交付建築面積大幅減少所致。

## 毛利

毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣1,143.8百萬元減少71.0%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣331.4百萬元。毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的11.5%下降至截至二零二三年六月三十日止六個月的9.3%。有關下降乃主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月已交付建築面積下降、建築面積的每平方米平均土地收購成本增加及已交付建築面積平均售價增加之合併影響所致。

## 其他收益／虧損淨額

於截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團確認其他收益淨額約人民幣53.3百萬元，主要指財務匯兌收益人民幣49.7百萬元，以及其他業務產生的雜項收益。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣367.5百萬元減少41.8%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣214.0百萬元。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二零二三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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣452.3百萬元減少35.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣291.1百萬元。有關減少主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月位於不同城市的本集團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。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。投資物業公平值於截至二零二三年六月三十日止六個月並無變動。

## **金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)**

於截至二零二三年六月三十日止六個月的金融資產及合約資產減值虧損約為人民幣8.3百萬元，主要為貿易應收款項減值所致。

## **經營虧損／溢利**

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零二二年六月三十日止六個月的經營溢利約人民幣206.4百萬元減少162.4%至截至二零二三年六月三十日止六個月的經營虧損約人民幣128.7百萬元。

## **融資收入**

融資收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣217.9百萬元減少92.4%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣16.6百萬元。有關減少乃主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月並無回購優先票據收益，而截至二零二二年六月三十日止六個月錄得回購優先票據收益人民幣180.2百萬元。

## **融資成本**

融資成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣9.3百萬元增加68.9%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣15.7百萬元。有關增加主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣13.8百萬元減少62.4%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣5.2百萬元。

## **除所得稅前虧損／溢利**

由於前述原因，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的除所得稅前虧損約人民幣133.1百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月錄得除所得稅前溢利約人民幣401.2百萬元。

## **所得稅開支**

所得稅開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣215.9百萬元減少61.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣83.6百萬元。有關減少主要是由於本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的溢利減少所致。

### **截至二零二三年六月三十日止六個月虧損／溢利**

由於前述原因，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損約人民幣216.7百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月的溢利約人民幣185.3百萬元。從盈利轉為虧損主要是由於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，致使截至二零二三年六月三十日止六個月確認的項目之毛利率偏低。

### **截至二零二三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虧損／溢利**

由於以上原因，本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月錄得虧損約人民幣344.5百萬元，而截至二零二二年六月三十日止六個月的溢利約人民幣3.4百萬元。與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約人民幣182.0百萬元相比，截至二零二三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127.8百萬元。從盈利轉為虧損主要是由於(i)受中國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，導致截至二零二三年六月三十日止六個月確認的項目之毛利率偏低；及(ii)截至二零二三年六月三十日止六個月並無回購優先票據收益。

## **流動資金及資本資源**

### **現金狀況**

於二零二三年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,341.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,896.5百萬元)及受限制現金約人民幣3,115.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,706.8百萬元)。於二零二三年六月三十日，本集團現金及現金等價物主要以人民幣列值。

## 借款

於二零二三年六月三十日，本集團的借款約為人民幣16,359.0百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣16,232.5百萬元)，以人民幣、美元及港元計值。

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他借款包括：		
— 優先票據，包括應計利息	7,363,835	6,861,218
— 銀行借款	8,995,141	9,371,284
	<u>16,358,976</u>	<u>16,232,502</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	12,537,922	12,674,851
一年以上但不超過兩年	2,788,838	2,475,166
兩年以上但不超過五年	841,074	881,898
五年以上	191,142	200,587
	<u>16,358,976</u>	<u>16,232,502</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>(15,128,976)</u>	<u>(15,220,491)</u>
非流動負債項下呈列之金額	<u>1,230,000</u>	<u>1,012,011</u>

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
分析為：		
— 固定利率銀行及其他借款	10,282,771	9,979,941
— 浮動利率銀行及其他借款	6,076,205	6,252,561
	<u>16,358,976</u>	<u>16,232,502</u>
分析為：		
— 有抵押	16,346,053	16,214,150
— 無抵押	12,923	18,352
	<u>16,358,976</u>	<u>16,232,502</u>

#### **其他績效指標**

##### **淨負債權益比率**

於二零二三年六月三十日，本集團的淨負債權益比率為253.7%（二零二二年十二月三十一日：185.3%），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**

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為人民幣2,040.9百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣2,735.9百萬元）。於二零二三年六月三十日，本集團流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約為1.04倍（二零二二年十二月三十一日：1.05倍）。

## 借款成本

於截至二零二三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8.56厘，而截至二零二二年六月三十日止六個月則為9.49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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 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>11,240,654</u>	<u>15,448,377</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。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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。於二零二三年六月三十日，已提取借款使用的擔保金額約為人民幣1,136,534,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,331,772,000元)。

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。於報告期末，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，故於上述兩個年度並無於損益中確認虧損撥備。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日及二零二二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。

除上文所披露外，於二零二三年六月三十日，本集團並無任何其他重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團聘有合共3,277名僱員(二零二二年十二月三十一日：3,635名僱員)。截至二零二三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266.1百萬元。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二零二三年六月三十日止六個月的中期報告。截至二零二三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

於二零二三年六月三十日，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19,247.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣19,461.5百萬元)。於二零二三年六月三十日的未動用銀行融資額度達約人民幣2,888.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,229.0百萬元)。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，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

於截至二零二三年六月三十日止六個月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

本公司於本公告日期並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

## 二零二三年六月三十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期間的中期業績。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。

自二零二三年六月三十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)。

## 展望

外部環境的複雜性和不確定性持續增加，我國經濟同樣面臨新的挑戰。七月，中央政治局會議再次強調「堅持穩中求進工作總基調」，並指出經濟恢復是一個波浪式發展、曲折式前進的過程，我國經濟具有巨大的發展韌性和潛力，長期向好的基本面沒有改變。

新的發展階段，面對房地產行業變革導致的新局面，中央亦明確提出「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策」。預計下半年政策端將繼續放寬，新一線及一線城市會有更大的調控空間，「一區一政」或將成為新的調控熱點，提振市場信心，滿足剛性和改善性住房需求。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。

二零二三下半年，本集團將繼續圍繞防控風險與長期發展發展工作，保持企業經營穩定性，提高經營效率，繼續將保交付、保交樓作為第一要務，履行企業責任；密切關注市場變化及政策動態，全面精細化管理，加快項目銷售及回款；同時，緊隨行業結構調整，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，本集團可以用實際行動展現拼搏價值，齊心共築高質量發展的長遠格局。

## 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。

## 企業管治守則

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司已遵守截至二零二三年十二月三十一日止年度生效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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(「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二零二三年六月三十日止六個月均已遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二三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

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。審核委員會已審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核合併財務報表。

## 刊發二零二三年中期業績公告及二零二三年中期報告

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))。本公司截至二零二三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，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。