

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)

**截至二零二四年六月三十日止六個月的  
中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至二零二四年六月三十日止六個月的收益為人民幣3,773.5百萬元
- 截至二零二四年六月三十日止六個月的虧損為人民幣631.1百萬元
- 截至二零二四年六月三十日止六個月本公司所有者應佔虧損為人民幣519.8百萬元
- 於二零二四年六月三十日的土地儲備為11.4百萬平方米(二零二三年十二月三十一日：12.9百萬平方米)
- 董事會建議不派付截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(二零二三年：無)。

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」)截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	3,773,471	3,561,981
銷售成本		<u>(4,035,567)</u>	<u>(3,230,622)</u>
毛利		(262,096)	331,359
其他收入、收益及虧損淨額	5	(46,802)	53,341
銷售及營銷開支		(94,742)	(213,991)
一般及行政開支		(205,852)	(291,106)
金融資產減值虧損(扣除撥回)		<u>(13,808)</u>	<u>(8,343)</u>
經營虧損		<u>(623,300)</u>	<u>(128,740)</u>
融資收入		3,700	16,559
融資成本		<u>(34,112)</u>	<u>(15,726)</u>
融資收入及成本淨額	6	<u>(30,412)</u>	<u>833</u>
應佔按權益法入賬的投資業績淨額		<u>(20,903)</u>	<u>(5,209)</u>
除所得稅前虧損		(674,615)	(133,116)
所得稅抵免(開支)	7	<u>43,470</u>	<u>(83,616)</u>
期內虧損		<u><u>(631,145)</u></u>	<u><u>(216,732)</u></u>
下列人士應佔期內(虧損)溢利：			
— 本公司所有者		(519,804)	(344,503)
— 非控制性權益		<u>(111,341)</u>	<u>127,771</u>
		<u><u>(631,145)</u></u>	<u><u>(216,732)</u></u>
每股虧損			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	9	<u><u>(14.64)</u></u>	<u><u>(9.70)</u></u>

簡明合併損益及其他全面收益表  
截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	<u>(631,145)</u>	<u>(216,732)</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>(239,134)</u>	<u>(366,592)</u>
期內其他全面開支總額	<u>(239,134)</u>	<u>(366,592)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(870,279)</u></u>	<u><u>(583,324)</u></u>
下列人士應佔全面(開支)收入總額：		
— 本公司所有者	(758,375)	(708,664)
— 非控制性權益	<u>(111,904)</u>	<u>125,340</u>
	<u><u>(870,279)</u></u>	<u><u>(583,324)</u></u>

簡明合併財務狀況表  
於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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		538,338	570,549
投資物業		1,290,079	1,290,079
無形資產		324,432	329,988
按權益法入賬的投資		632,065	1,335,148
合約資產		620,435	622,435
遞延所得稅資產		462,687	461,369
		<u>3,868,036</u>	<u>4,609,568</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		6,059,753	5,119,369
持作出售的開發中物業		28,118,031	30,304,580
貿易及其他應收款項以及按金	10	3,118,704	2,743,299
預付款項		1,665,673	1,674,813
可收回所得稅		1,414,069	1,320,137
應收非控制性權益款項		1,940,485	2,001,987
應收聯營公司款項		461,270	463,505
應收合營企業款項		629,517	629,264
受限制現金		1,358,940	1,805,214
現金及現金等價物		243,045	792,264
		<u>45,009,487</u>	<u>46,854,432</u>

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	11	15,404,194	14,118,926
應付非控制性權益款項		4,473,781	4,780,015
應付聯營公司款項		518,984	488,956
應付合營企業款項		4,053	3,777
所得稅負債		1,606,094	1,594,985
銀行及其他借款	12	15,397,253	14,913,558
合約負債		7,900,629	10,682,200
		<u>45,304,988</u>	<u>46,582,417</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(295,501)</u>	<u>272,015</u>
資產總值減流動負債		<u>3,572,535</u>	<u>4,881,583</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		1,152,317	1,157,951
銀行及其他借款	12	302,700	675,209
		<u>1,455,017</u>	<u>1,833,160</u>
資產淨值		<u><u>2,117,518</u></u>	<u><u>3,048,423</u></u>
資本及儲備			
股本		139,632	139,632
儲備		(431,413)	327,285
		<u>(291,781)</u>	<u>466,917</u>
非控制性權益		<u>2,409,299</u>	<u>2,581,506</u>
股東權益		<u><u>2,117,518</u></u>	<u><u>3,048,423</u></u>

## 簡明合併財務報表附註

截至二零二四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. 呈列簡明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。

截至二零二四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519,804,000元(二零二三年六月三十日：本公司所有者應佔虧損淨額約人民幣344,503,000元)。截至二零二四年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值約為人民幣295,501,000元(二零二三年十二月三十一日：流動資產淨值人民幣272,015,000元)。此外，於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣15,699,953,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣15,588,767,000元)，其中本集團銀行及其他借款約人民幣15,397,253,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣14,913,558,000元)將於一年內到期並須償還，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)僅約為人民幣243,045,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣792,264,000元)。

如附註12所述，於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及其他借款約人民幣11,328,267,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣8,717,610,000元)因逾期支付本金及／或利息而違約。該違約事件亦導致同日銀行及其他借款(包括本金及利息)約人民幣2,974,507,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,346,642,000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，而此等不確定性可能會對本集團持續經營的能力構成重大疑慮，從而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。

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／或續期進行積極協商；

- (ii) 本集團已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，以及加快收回未償付銷售所得款項及合約資產；
- (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，其涵蓋自二零二四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二零二四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付款安排；

- (ii) 於需要時成功從現有及新的貸款人及債權人簽立及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，以加快持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業的預售及銷售、加快未償付銷售所得款項及合約資產的資金回籠以及就物業銷售及預售向客戶收取進度款；
- (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／或續期的條款及條件，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詳述，於二零二三年四月六日，力高健康生活有限公司(本公司的附屬公司，「力高健康」，連同其附屬公司，「力高健康集團」)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：力高健康集團與本集團不包括力高健康集團(「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」)，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度，該款項已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」)，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度，該款項已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，力高健康集團擬收購九間目標公司(「九間目標公司」)，力高健康集團於二零二二年十月至十二月期間向該等九間目標公司的賣方支付總額約人民幣30.8百萬元可退還免息保證金。於二零二三年十一月，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)力高地產集團位於天津的物業項目的誠意金；(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，力高地產集團應(收)付力高健康集團的款項(貿易應收款項及應付款項除外)約為人民幣73.84百萬元。

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

截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明合併財務報表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。簡明合併財務報表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」)編製之本公司截至二零二三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

誠如有關年度財務報表所述，本簡明合併財務報表所應用的會計政策與截至二零二三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二零二四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16號(修訂本)	售後租回交易中的租賃負債
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(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
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
香港詮釋第5號(經修訂)	香港詮釋第5號(經修訂)財務報表的呈列— 借款人對載有按要求償還條款的 定期貸款的分類(修訂本)

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財務報表並無重大影響。

#### 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

本集團按主要產品類別及業務劃分的自轉讓貨品及服務獲得的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	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	3,528,916	3,315,900
物業管理服務及社區增值服務	190,430	188,096
項目管理服務	186	10,455
酒店收入	36,391	38,703
康養服務	3,266	7,540
	<u>3,759,189</u>	<u>3,560,694</u>
其他來源收益：		
租金收入	14,282	1,287
	<u>3,773,471</u>	<u>3,561,981</u>

(b) 分部資料

董事已被識別為主要經營決策者(「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 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
截至二零二四年 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	38,659	2,703,921	413,816	372,520	6,064	3,534,980
— 於一段時間確認	—	—	—	—	243,534	243,534
— 其他	—	—	—	—	14,282	14,282
減：分部間收益	—	—	—	—	(19,325)	(19,325)
	<u>38,659</u>	<u>2,703,921</u>	<u>413,816</u>	<u>372,520</u>	<u>244,555</u>	<u>3,773,471</u>
來自外部客戶的綜合收益	<u>38,659</u>	<u>2,703,921</u>	<u>413,816</u>	<u>372,520</u>	<u>244,555</u>	<u>3,773,471</u>
<b>分部業績</b>						
分部業績	(109,561)	(244,691)	(118,095)	(51,988)	(69,774)	(594,109)
物業、廠房及設備折舊	(16,843)	(283)	(126)	(117)	(11,822)	(29,191)
	<u>(126,404)</u>	<u>(244,974)</u>	<u>(118,221)</u>	<u>(52,105)</u>	<u>(81,596)</u>	<u>(623,300)</u>
經營虧損	(126,404)	(244,974)	(118,221)	(52,105)	(81,596)	(623,300)
應佔按權益法入賬的 投資業績淨額	(486)	(10,507)	(248)	(9,469)	(193)	(20,903)
融資收入	984	1,421	262	334	699	3,700
融資成本	(9,948)	(1,495)	(6,165)	—	(16,504)	(34,112)
所得稅抵免(開支)	13,665	4,027	37,396	553	(12,171)	43,470
	<u>(122,189)</u>	<u>(251,528)</u>	<u>(86,976)</u>	<u>(60,687)</u>	<u>(109,765)</u>	<u>(631,145)</u>
於二零二四年六月三十日 (未經審核)						
<b>添置：</b>						
物業、廠房及設備	—	—	1	—	322	323
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>322</u>	<u>323</u>
<b>總分部負債</b>	<u>(6,561,029)</u>	<u>(9,305,191)</u>	<u>(9,614,211)</u>	<u>(9,850,956)</u>	<u>(11,428,618)</u>	<u>(46,760,005)</u>
<b>總分部資產</b>	<u>8,044,101</u>	<u>12,165,310</u>	<u>11,047,063</u>	<u>10,672,814</u>	<u>6,946,010</u>	<u>48,875,298</u>
其他未分配公司資產						2,225
綜合資產總值						<u>48,877,523</u>
含按權益法入賬的投資	<u>19,713</u>	<u>247,597</u>	<u>73,516</u>	<u>160,475</u>	<u>130,764</u>	<u>632,065</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
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(虧損)溢利	(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>
於二零二三年十二月三十一日						
(經審核)						
<b>添置：</b>						
物業、廠房及設備	426	928	207	24	29,374	30,959
—按權益法入賬的投資	—	—	686,000	—	77,441	763,441
	<u>426</u>	<u>928</u>	<u>686,207</u>	<u>24</u>	<u>106,815</u>	<u>834,401</u>
<b>總分部負債</b>	<u>(10,351,431)</u>	<u>(12,776,250)</u>	<u>(9,034,226)</u>	<u>(5,252,924)</u>	<u>(11,000,746)</u>	<u>(48,415,577)</u>
<b>總分部資產</b>	<u>12,064,186</u>	<u>16,443,061</u>	<u>12,173,492</u>	<u>7,721,678</u>	<u>3,059,196</u>	<u>51,461,613</u>
其他未分配公司資產						2,387
綜合資產總值						<u>51,464,000</u>
含按權益法入賬的投資	<u>20,199</u>	<u>253,435</u>	<u>759,765</u>	<u>169,141</u>	<u>132,608</u>	<u>1,335,148</u>

## 5. 其他收入、收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌(虧損)收益淨額	(44,725)	49,656
出售按權益法入賬的投資的收益(虧損)	14,667	(4,436)
出售物業、廠房及設備的收益	395	269
出售附屬公司的虧損	(19,708)	(142)
其他	2,569	7,994
	<u>(46,802)</u>	<u>53,341</u>

## 6. 融資收入及成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行融資收入	3,700	16,559
銀行及其他借款的融資成本(包括優先票據)	765,226	634,830
來自非控制性權益貸款的融資成本	—	2,326
	765,226	637,156
減：合資格資產的資本化款項	(731,114)	(621,430)
	34,112	15,726
融資收入及成本淨額	(30,412)	833
資本化借款的加權平均年利率	10.45%	8.39%

## 7. 所得稅(抵免)開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
— 中國企業所得稅	13,505	102,677
— 中國土地增值稅	(50,023)	1,685
	(36,518)	104,362
遞延稅項抵免	(6,952)	(20,746)
	(43,470)	83,616

截至二零二四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(截至二零二三年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零二四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(截至二零二三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%(截至二零二三年六月三十日止六個月：30%至60%)的累進稅率徵收。

## 8. 股息

董事會不建議派付截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的中期股息，且自報告期末以來亦未建議派付任何股息。

## 9. 每股虧損

本公司所有者應佔每股基本虧損的計算乃基於下列數據：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
每股虧損計算如下：		
本公司所有者應佔期內虧損以計算期內基本及攤薄虧損	<u>(519,804)</u>	<u>(344,503)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(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	<u>3,551,609</u>	<u>3,551,609</u>

由於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月並無發行在外的潛在普通股，故概無呈列兩個期間的每股攤薄虧損。

## 10. 貿易及其他應收款項及按金

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	(a)	286,182	224,702
減：減值		<u>(63,710)</u>	<u>(49,192)</u>
		<u>222,472</u>	<u>175,510</u>
<i>其他應收款項包括：</i>			
— 應收利息		12,008	11,923
— 其他應收款項		3,086,546	2,755,452
<i>按金包括：</i>			
— 於地方房地產業協會的按金		167,262	169,997
— 於勞動部門的按金		7,871	7,794
— 於財政部的按金		<u>10,990</u>	<u>10,990</u>
		3,284,677	2,956,156
減：減值		<u>(388,445)</u>	<u>(388,367)</u>
		<u>2,896,232</u>	<u>2,567,789</u>
		<u><u>3,118,704</u></u>	<u><u>2,743,299</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由住戶在發出繳款通知書時到期支付。

於二零二四年六月三十日，來自銷售物業的貿易應收款項約人民幣6,058,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣3,240,000元)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。

貿易應收款項(以收益確認日為準呈列)的賬齡分析如下。

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	202,127	161,578
31至60天	6,012	1,575
61至90天	2,310	1,803
91至180天	16,514	13,972
超過180天	59,219	45,774
	<u>286,182</u>	<u>224,702</u>

本集團採用簡化法就香港財務報告準則第9號「金融工具」指定的預期信貸虧損計提撥備。於截至二零二四年六月三十日止六個月，已計提虧損撥備約人民幣63,710,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣49,192,000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，且前瞻性估計的影響甚微，因此銷售物業所得款項的預期虧損率極低。

## 11. 貿易及其他應付款項

		二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	(a)	6,371,574	5,718,748
應計費用及其他應付款項		5,422,542	5,034,395
應付股東款項	(b)	87,352	86,945
其他應付稅項		2,595,353	2,697,443
應付股息		4,750	4,716
應付薪金		19,779	23,982
應付利息		892,389	546,899
已收租賃按金		10,455	5,798
		<u>15,404,194</u>	<u>14,118,926</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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	4,310,021	4,088,200
31至60天	51,180	41,653
61至90天	113,275	93,232
超過90天	1,897,098	1,495,663
	<u>6,371,574</u>	<u>5,718,748</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

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，應付股東款項為免息、無抵押及須於一年內償還並附按要求償還條款。

## 12. 銀行及其他借款

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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)	7,759,231	7,366,579
— 銀行借款	(b)	7,940,722	8,222,188
		<u>15,699,953</u>	<u>15,588,767</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		15,389,637	14,905,305
一年以上但不超過兩年		300,172	377,388
兩年以上但不超過五年		7,215	302,537
五年以上		2,929	3,537
		<u>15,699,953</u>	<u>15,588,767</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>(15,397,253)</u>	<u>(14,913,558)</u>
非流動負債項下呈列之金額			
		<u>302,700</u>	<u>675,209</u>
分析為：			
— 固定利率銀行及其他借款		10,331,588	10,063,341
— 浮動利率銀行及其他借款		5,368,365	5,525,426
		<u>15,699,953</u>	<u>15,588,767</u>
分析為：			
— 有抵押	(c)	15,699,263	15,580,069
— 無抵押		690	8,698
		<u>15,699,953</u>	<u>15,588,767</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	
					二零二四年	二零二三年
					六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 人民幣千元 (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	5,786	5,429
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	76,781	72,530
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	2,217,352	2,112,442
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	616,062	586,481
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	1,307,905	1,251,831
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	1,153,907	1,082,859
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	2,136,734	2,023,617
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	244,704	231,390
總計					<u>7,759,231</u>	<u>7,366,579</u>

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。在債券持有人選擇的情況下，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十二月三十一日，上述提早贖回購股權之公平值並不重大。

本集團於二零二四年六月三十日的優先票據合共約人民幣 7,759,231,000 元(二零二三年十二月三十一日：人民幣 7,366,579,000 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

於二零二四年六月三十日，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7,759,231,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,254,137,000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。

於二零二三年十二月三十一日，除逾期優先票據外，賬面總值及利息約為人民幣2,112,442,000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，本集團於二零二四年六月三十日賬面總值及利息約為人民幣7,759,231,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣7,366,579,000元)的優先票據已呈列為流動負債。

#### (b) 有抵押銀行借款

於二零二四年六月三十日，本集團的銀行借款約為人民幣5,224,595,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,193,882,000元)，以若干賬面值約為人民幣23,484,089,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣26,951,975,000元)的持作出售的開發中物業、約為人民幣316,086,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣332,663,000元)的物業、廠房及設備及約為人民幣368,393,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣368,393,000元)的投資物業作抵押。本集團的銀行借款約為人民幣3,592,078,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,498,081,000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。

銀行借款按4.00%至24.00%(二零二三年十二月三十一日：3.44%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3,569,036,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣 3,463,473,000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2,974,507,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣 3,234,200,000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

於二零二四年六月三十日，本集團銀行及其他借款以分別約為人民幣316,086,000元、人民幣368,393,000元及人民幣23,484,089,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣332,663,000元、人民幣368,393,000元及人民幣26,951,975,000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。

### 13. 報告期後事項

除於該等簡明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

二零二四年上半年，國際環境更趨複雜多變，全球金融環境未明顯放鬆、地緣政治危機加劇、各地區發展分化嚴重等因素影響尚存。但得益於大經濟體持續穩定、國際貿易逐漸恢復，全球經濟溫和緩慢復蘇，回歸常態化，呈現企穩鞏固跡象。

中國經濟在內外部挑戰中展現出強勁韌性，二零二四年上半年國內生產總值人民幣61.7萬億元，增速5%，經濟運行總體平穩。「三駕馬車」中，外貿出口復蘇態勢明顯，但投資增速出現回落，消費指標尤其是房產消費降幅較大導致消費不振，顯示國內有效需求仍需提振，經濟回升向好基礎仍需持續鞏固。

房地產市場方面，二零二四年上半年新建商品房銷售面積4.8億平方米，同比下降19%，銷售額人民幣4.7萬億元，同比下降25%，市場整體下行壓力仍較大。中央、地方相繼出台含供需兩端及制度端的多項政策激勵市場，多地快速落實降低首付比例、降低房貸利率、優化或取消限購、以舊換新、提供購房補貼等舉措。多項政策落地後，市場下行態勢有所放緩，但價格下跌預期尚未見明顯改善，行業整體仍處於築底階段。

面對動盪嚴峻的市場環境，本集團始終保持戰略定力，上下同心、攻堅克難，全力以赴保質量交付，二零二四年上半年，本集團陸續交付多地多個項目；同時採取謹慎的經營策略，強化精益管理，提升資金使用效率，利用一切可行措施加快銷售及回款，支撐集團長續運營。

## 房地產開發及投資項目

於二零二四年六月三十日，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91個房地產開發及投資項目，總建築面積(「建築面積」)11,420,491平方米。下表概述本集團於二零二四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	861,274	3,069
濱江國際	37,346	164,000	1,469
瀾湖郡	135,285	286,795	14,140

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)
瀾湖國際	47,151	113,323	1,121
十里春風	30,378	15,278	11,273
悅景臺	62,455	123,857	15,270
雍湖景畔	132,505	412,507	164,149
生命陽光城	33,396	50,182	50,182
鳳凰新天一期	16,295	78,178	8,294
鳳凰新天二期	39,030	155,618	123,514
君譽濱江一期	52,896	158,124	38,819
君譽濱江二期	42,301	100,623	69,062

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)
君逸府	49,336	135,797	50,487
雍江府	101,009	311,874	252,390
君譽印象	49,781	148,610	148,610
江樾府項目西區一期	21,327	47,016	47,016
江樾府項目東區一期	32,709	75,302	75,302
尚郡	44,137	112,713	112,713
御江府	23,569	45,842	45,842

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	1,445,893	671,048
A1及A2號地塊	69,336	55,469	55,469
理想海	159,466	316,654	202,120
拾光海	68,827	130,922	21,730
湖南區域			
長沙鳳凰新天	18,002	128,168	77,694
漢高學士府	67,614	252,117	142,071
雍璽台	111,028	432,514	398,950
江山樾	131,774	452,380	452,380

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	467,685	271,352
桃溪雲廬	25,475	61,680	14,957
耀悅雲庭	78,512	241,628	74,904
潭影雲廬	82,512	113,512	113,512
翰如府	30,894	98,201	98,201
峰華苑	64,011	163,058	163,058

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)
江蘇區域			
璞悅新邸	41,533	126,601	126,601
紫雲朗境	88,043	244,037	169,044
君逸府(滁州)	199,538	515,390	515,390
時光汎樾	57,962	144,394	46,056
燕山映	61,021	163,484	20,665
鳳嶼山河	102,511	185,929	133,842
君逸府(無錫)	16,403	37,171	37,171

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	256,659	1,739
君御世家	30,682	131,920	18,517
君御華府	44,966	125,742	8,202
力高未來城一期	90,617	311,327	31,691
力高未來城二期	236,992	607,996	396,236
雍泉府	268,113	596,669	321,096
濟陽大二期	166,968	389,510	389,510
君悅首府	60,940	175,440	175,440
君逸府	34,290	111,703	20,024

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	51,694	93,513	6,593
陽光海岸－第二期	21,371	34,388	1,293
陽光海岸－第三期	33,142	81,358	2,826
陽光海岸－第四期	63,411	213,815	88,545
陽光海岸－第五期	99,194	199,574	61,924
陽光海岸－第六期	60,578	286,042	286,042
陽光海岸－第七期	50,954	267,967	267,967
未來城 B2 部分地塊	10,734	50,489	50,489
未來城 A7 部分地塊	23,651	75,335	75,335

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	823,818	65,788
君御世家	88,026	300,888	21,204
君御國際	43,873	114,894	14,001
瀾湖前城	76,059	229,942	29,774
天悅府	67,931	198,138	55,160
雲湖印	47,925	130,636	28,613
君御天下	83,478	147,309	15,028
君逸府(合肥)	47,098	123,142	37,196
政務未來	61,873	194,654	194,654
君逸府(六安)	107,513	217,286	217,286

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)
湖北區域			
雍湖灣	100,411	112,217	81,679
力高天悅府一期	53,392	198,072	52,675
力高天悅府二期	42,513	157,435	157,435
陝西區域			
天悅華府	88,320	171,000	57,300
力高君樾	46,856	90,132	90,132
廣東區域			
力高君御花園	33,035	138,834	11,271
君御世家	30,820	90,494	2,060
瀾湖峯景	28,113	69,275	10,283
君熙府	17,428	74,618	6,749

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)
君譽府	13,611	36,217	21,408
瀾湖公館	12,544	41,452	41,452
雲築花園	48,179	220,955	133,782
雲峰閣	27,820	85,792	25,727
惠州君逸府	24,956	100,123	36,942
悅環灣	71,946	258,947	151,899
江門君逸府	65,359	228,798	198,171
濱湖壹號	340,176	969,560	969,560
增城項目	29,306	153,177	153,177
頤尚嘉園	51,714	193,458	165,888
印玥萬璟	74,746	246,418	246,418

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			
樾瀾山	186,656	518,725	461,535
君樽府	30,108	70,182	19,823
仟喜薈廣場	154,359	473,505	404,015
總計			<b><u>11,420,491</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

截至二零二四年六月三十日止六個月的收益由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣3,562.0百萬元增加5.9%至約人民幣3,773.5百萬元。總收益的增加由物業銷售收入增加所導致。

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之明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	38,659	869,979	7,308	101,592	5,290	8,563
中西部地區	2,703,921	1,773,668	234,481	191,120	11,532	9,280
環渤海經濟區	413,816	609,998	63,214	84,960	6,546	7,180
大灣區	372,520	62,255	37,421	6,745	9,955	9,230
其他						
— 康養服務	3,266	7,540	—	—	—	—
— 物業管理服務及 社區增值服務	190,430	188,096	—	—	—	—
— 項目管理服務	186	10,455	—	—	—	—
— 租金收入	14,282	1,287	—	—	—	—
— 酒店服務	36,391	38,703	—	—	—	—
總計	<u>3,773,471</u>	<u>3,561,981</u>	<u>342,424</u>	<u>384,417</u>	<u>10,306</u>	<u>8,626</u>

物業銷售收入增加由各項目產品結構差異所致。已交付總建築面積由截至二零二三年六月三十日止六個月的384,417平方米減少10.9%至截至二零二四年六月三十日止六個月的342,424平方米。已確認平均售價由截至二零二三年六月三十日止六個月的每平方米人民幣8,626元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的每平方米人民幣10,306元。

其他主要指由力高健康生活有限公司(「力高健康」)(本公司一間附屬公司)提供物業管理服務、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項目公司提供的管理及諮詢服務所產生收入。

### **毛損／利**

本集團由截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利人民幣331.4百萬元轉變至截至二零二四年六月三十日止六個月的毛損人民幣262.1百萬元。本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的毛利率為9.3%，而截至二零二四年六月三十日止六個月的毛損率為6.9%。由錄得毛利轉為毛損乃主要由於不利的宏觀經濟環境及中國房地產市場下行，導致截至二零二四年六月三十日止六個月已竣工及／或已交付項目的毛利率偏低或為負值。

### **其他虧損／收益淨額**

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，主要指金融匯兌收益人民幣49.7百萬元及其他業務所得雜項收益。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團確認其他虧損淨額約人民幣46.8百萬元，主要指匯兌虧損人民幣44.7百萬元。

## **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣214.0百萬元減少55.7%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣94.7百萬元。銷售及營銷開支主要指本集團物業的推銷費用及向銷售團隊支付的銷售佣金所產生的開支。銷售及營銷開支減少主要是由於本集團截至二零二四年六月三十日止六個月嚴格控制營銷開支所致。

## **一般及行政開支**

一般及行政開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣291.1百萬元減少29.3%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣205.9百萬元。有關減少主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月本集團嚴格控制一般及行政開支並優化公司結構以減少開支所致。

## **金融資產減值虧損(扣除撥回)**

金融資產減值虧損(扣除撥回)由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣8.3百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣13.8百萬元，主要由於貿易及其他應收款項減值增加所致。

## **融資成本**

融資成本由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣15.7百萬元增加116.9%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣34.1百萬元。有關增加主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月本集團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二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣5.2百萬元增加301.3%至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣20.9百萬元。有關虧損主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月合營企業及聯營公司錄得營運虧損所致。

## **所得稅抵免／開支**

所得稅由截至二零二三年六月三十日止六個月的所得稅開支約人民幣83.6百萬元轉變為截至二零二四年六月三十日止六個月的所得稅抵免約人民幣43.5百萬元。截至二零二四年六月三十日止六個月產生所得稅抵免主要是由於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得由毛利率轉為毛損率導致所得稅開支撥備減少及往年過度撥備土地增值稅撥回之合併影響所致。

## **截至二零二四年六月三十日止六個月虧損**

由於前述原因，本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的虧損約為人民幣631.1百萬元，而截至二零二三年六月三十日止六個月的虧損約為人民幣216.7百萬元。虧損增加乃主要由於不利的宏觀經濟環境及中國房地產市場下行，導致截至二零二四年六月三十日止六個月已竣工及／或已交付項目的毛利率偏低或為負值。

## **截至二零二四年六月三十日止六個月本公司所有者應佔虧損**

由於前述原因，本公司截至二零二四年六月三十日止六個月錄得本公司所有者應佔虧損約人民幣519.8百萬元，而截至二零二三年六月三十日止六個月的本公司所有者應佔虧損約為人民幣344.5百萬元。本公司所有者應佔虧損增加乃主要由於不利的宏觀經濟環境及中國房地產市場下行，導致截至二零二四年六月三十日止六個月已竣工及／或已交付項目的毛利率偏低或為負值。

## **流動資金及資本資源**

### **現金狀況**

於二零二四年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣243.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣792.3百萬元)及受限制現金約人民幣1,358.9百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,805.2百萬元)。於二零二四年六月三十日，本集團現金及現金等價物主要以人民幣列值。

## 借款

於二零二四年六月三十日，本集團的借款約為人民幣15,700.0百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣15,588.8百萬元)，以人民幣、美元及港元計值。

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	7,759,231	7,366,579
— 銀行借款	7,940,722	8,222,188
	<u>15,699,953</u>	<u>15,588,767</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	15,389,637	14,905,305
一年以上但不超過兩年	300,172	377,388
兩年以上但不超過五年	7,215	302,537
五年以上	2,929	3,537
	<u>15,699,953</u>	<u>15,588,767</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>(15,397,253)</u>	<u>(14,913,558)</u>
非流動負債項下呈列之金額	<u>302,700</u>	<u>675,209</u>

二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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	10,331,588	10,063,341
— 浮動利率銀行及其他借款	5,368,365	5,525,426
	<u>15,699,953</u>	<u>15,588,767</u>

分析為：

— 有抵押	15,699,263	15,580,069
— 無抵押	690	8,698
	<u>15,699,953</u>	<u>15,588,767</u>

### **其他績效指標**

#### **淨負債權益比率**

於二零二四年六月三十日，本集團的淨負債權益比率為666%（二零二三年十二月三十一日：426%），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財務狀況表。

#### **流動負債／資產淨值與流動比率**

於二零二四年六月三十日，本集團的流動負債淨值約為人民幣295.5百萬元（二零二三年十二月三十一日：流動資產淨值人民幣272.0百萬元）。於二零二四年六月三十日，本集團流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約為0.99倍（二零二三年十二月三十一日：1.01倍）。

## 財務擔保及或然負債

本集團於以下日期擁有如下按揭融資的財務擔保：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 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>10,034,433</u>	<u>10,251,399</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。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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。於二零二四年六月三十日，已提取借款使用的擔保金額約為人民幣1,325,430,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,120,890,000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不重大。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，故於截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二四年六月三十日止六個月並無分別於損益中確認虧損撥備。

於二零二一年十二月八日，本公司向一名獨立第三方就其提取的金額為11.8百萬美元的貸款提供擔保。董事認為，截至初始確認日期該財務擔保的公平值並不重大。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，故於截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二四年六月三十日止六個月並無分別於損益中確認虧損撥備。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日本集團並無其他重大財務擔保。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，本集團並無任何其他重大或然負債。

### **僱員及薪酬政策**

於二零二四年六月三十日，本集團聘有合共2,753名僱員(二零二三年十二月三十一日：2,859名僱員)。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團僱員薪酬(包括董事酬金)約為人民幣200.6百萬元。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。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團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，以提高其專業能力。

### **資產抵押**

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，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收購及出售附屬公司及聯營公司事項**

於截至二零二四年六月三十日止六個月並無持有其他重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司事項。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

本公司於二零二四年六月三十日並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

## 二零二四年六月三十日後影響本集團的重要事件

由於該等事件(如本公告所載簡明合併財務報表附註2(b)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(統稱「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。於二零二四年四月二十四日，本公司刊發其截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度業績公告、截至二零二三年六月三十日止六個月的中期業績公告及截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績公告。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、二零二四年三月二十八日、二零二四年四月二十四日、二零二四年五月三日及二零二四年六月二十八日的公告中披露。

目前，本公司正在履行復牌指引並將適時刊發進一步公告。

自二零二四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(如本公告所載簡明合併財務報表附註2所詳述)。

## 展望

隨著越來越多的國家進入降息週期，以期為經濟增長帶來支撐，世界銀行和國際貨幣基金組織均預計今年全球經濟增速將略快於預期。但地緣衝突持續、政治選舉不明朗的因素影響下，未來全球經濟發展的不確定性亦有所增加。

在宏觀政策或進一步發力穩經濟的背景下，下半年房地產配套政策有望繼續優化落實，但受市場長期下行導致買家信心不足、居民收入預期偏弱拖累購房需求等因素制約，市場行情仍難全面啟動，房企在等待拐點到來的過程中應具備充足的耐心。

在行業深度調整階段，本集團將保持堅韌的經營韌性，與國家戰略部署同頻共振，將「保交樓」作為第一要務，消化存量的同時落實好資產的保值增值，管理持續向一線下沉，聚焦解決具體問題，全力支持項目建設及銷售工作，確保項目正常運營。相信隨著化解房地產行業風險、穩市場、去庫存等政策陸續落地落實，房地產市場將得以企穩，進入良性發展階段，本集團亦排除萬難，夯基提質，奮楫篤行。

## 企業管治守則

截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司已應用良好的企業管治原則並遵守香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分內的守則條文，惟基於下文所載原因而產生偏離者除外。

企業管治守則第二部分的守則條文第B.2.2條規定，各董事(包括有指定任期的董事)應至少每三年輪值退任一次。然而，執行董事黃若青先生於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無退任及參與重選，原因為本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度並未及時舉行股東週年大會。本公司於二零二四年六月二十八日(星期五)召開及舉行的本公司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」)提呈決議案，以供本公司股東(「股東」)根據本公司組織章程細則及企業管治守則考慮及酌情批准(其中包括)重選黃若青先生、周安達源先生SBS, BBS、黃若虹先生太平紳士、唐承勇先生及譚錦球博士GBS, SBS, 太平紳士。因此，於二零二二年股東週年大會及二零二三年股東週年大會後，本公司一直遵守企業管治守則第二部分守則條文第B.2.2條的規定。

鑒於該等事件及復牌指引，本公司委聘獨立內部控制顧問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。本公司將於該內部控制審查完成後適時發佈結果。

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內部政策及其實施情況。

## 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，其條款不比上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）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於截至二零二四年六月三十日止六個月均遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二四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（包括出售庫存股份）。於二零二四年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 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。審核委員會審閱本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核合併財務報表。

## 刊發二零二四年中期業績公告及二零二四年中期報告

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))。本公司截至二零二四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)將分別刊載於聯交所及本公司的網站並適時寄發予股東(如有請求)。

承董事會命  
力高地產集團有限公司  
主席  
黃若虹

香港，二零二四年八月二十八日

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。