

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)

**截至二零二五年六月三十日止六個月的
中期業績公告**

財務摘要

- 截至二零二五年六月三十日止六個月的收益為人民幣988.5百萬元
- 截至二零二五年六月三十日止六個月的虧損為人民幣710.4百萬元
- 截至二零二五年六月三十日止六個月本公司所有者應佔虧損為人民幣590.0百萬元
- 於二零二五年六月三十日的土地儲備為9.8百萬平方米(二零二四年十二月三十一日：10.6百萬平方米)
- 董事會建議不派付截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(二零二四年：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」)截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	988,488	3,773,471
銷售成本		(1,045,567)	(4,035,567)
毛損		(57,079)	(262,096)
其他收入、收益及虧損淨額	5	(125,869)	(46,802)
銷售及營銷開支		(55,567)	(94,742)
一般及行政開支		(151,471)	(205,852)
金融資產減值虧損(扣除撥回)		(4,415)	(13,808)
經營虧損		(394,401)	(623,300)
融資收入		1,188	3,700
融資成本		(311,893)	(34,112)
融資收入及成本淨額	6	(310,705)	(30,412)
應佔按權益法入賬的投資業績淨額		(3,949)	(20,903)
除所得稅前虧損		(709,055)	(674,615)
所得稅(開支)抵免	7	(1,311)	43,470
期內虧損		(710,366)	(631,145)
下列人士應佔期內虧損：			
— 本公司所有者		(589,962)	(519,804)
— 非控制性權益		(120,404)	(111,341)
		(710,366)	(631,145)
每股虧損			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	9	(16.61)	(14.64)

簡明合併損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	<u>(710,366)</u>	<u>(631,145)</u>
期內其他全面收益(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>189,211</u>	<u>(239,134)</u>
期內其他全面收益(開支)總額	<u>189,211</u>	<u>(239,134)</u>
期內全面開支總額	<u><u>(521,155)</u></u>	<u><u>(870,279)</u></u>
下列人士應佔全面開支總額：		
— 本公司所有者	(401,957)	(758,375)
— 非控制性權益	<u>(119,198)</u>	<u>(111,904)</u>
	<u><u>(521,155)</u></u>	<u><u>(870,279)</u></u>

簡明合併財務狀況表
於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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		474,718	492,866
投資物業		1,168,096	1,168,096
無形資產		315,478	320,008
按權益法入賬的投資		632,225	638,475
合約資產		611,040	617,386
遞延所得稅資產		473,260	458,468
		<u>3,674,817</u>	<u>3,695,299</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		7,189,569	7,000,436
持作出售的開發中物業		22,177,655	22,620,512
貿易及其他應收款項以及按金	10	2,930,151	2,847,558
預付款項		1,423,376	1,345,836
可收回所得稅		2,193,452	2,207,114
應收非控制性權益款項		1,806,917	1,804,710
應收聯營公司款項		456,965	458,743
應收合營企業款項		627,084	628,814
按公平值計入損益的金融資產		—	3,299
受限制現金		273,979	478,529
現金及現金等價物		315,608	332,872
		<u>39,394,756</u>	<u>39,728,423</u>

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	14,520,732	14,220,716
應付非控制性權益款項		5,073,687	5,129,732
應付聯營公司款項		509,007	509,077
應付合營企業款項		4,626	4,464
所得稅負債		3,118,965	3,101,384
銀行及其他借款	12	16,248,087	15,688,767
合約負債		4,584,124	4,947,106
		<u>44,059,228</u>	<u>43,601,246</u>
流動負債淨值		<u>(4,664,472)</u>	<u>(3,872,823)</u>
資產總值減流動負債		<u>(989,655)</u>	<u>(177,524)</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		956,716	957,000
銀行及其他借款	12	3,700	302,700
		<u>960,416</u>	<u>1,259,700</u>
負債淨值		<u>(1,950,071)</u>	<u>(1,437,224)</u>
資本及儲備			
股本		139,632	139,632
儲備		<u>(3,099,375)</u>	<u>(2,697,418)</u>
		<u>(2,959,743)</u>	<u>(2,557,786)</u>
非控制性權益		<u>1,009,672</u>	<u>1,120,562</u>
股東權益虧絀		<u>(1,950,071)</u>	<u>(1,437,224)</u>

簡明合併財務報表附註

截至二零二五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。

截至二零二五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589,962,000元(二零二四年六月三十日：人民幣519,804,000元)。截至二零二五年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值約為人民幣4,664,472,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,872,823,000元)。此外，於二零二五年六月三十日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣16,251,787,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣15,991,467,000元)，其中本集團銀行及其他借款約人民幣16,248,087,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣15,688,767,000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315,608,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣332,872,000元)。

如附註12所述，於二零二五年六月三十日，本集團的銀行及其他借款約人民幣15,783,094,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣14,721,881,000元)因逾期支付本金及／或利息而違約及／或交叉違約。

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) 本集團及其財務及法律顧問與銀行及其他借款貸款人及債權人積極協商，以制定並達成一項切實可行的整體債務重組計劃，旨在解決當前流動資金問題，提升本集團的信貸狀況及保障全體持份者的權益(「**債務重組計劃**」)。基於近期與貸款人及債權人的溝通，董事認為債務重組計劃最終可達成共識；
- (ii) 本集團仍持續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(「**新融資計劃**」)獲取額外的資金來源；
- (iii) 本集團優先考慮交付發展，並持續確保按計劃完成及交付其房地產開發項目。此外，本集團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(「**項目出售計劃**」)；
- (iv) 本集團繼續與主要分包商及供應商保持溝通並獲得彼等的支持，以安排向該等供應商付款及按期完成施工進度(「**項目管理計劃**」)；及
- (v) 本集團繼續積極採取措施，控制營運及行政成本以及資本開支(「**嚴格管理計劃**」)。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二五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二零二五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，本集團能否實行其計劃及措施受上述多重不確定性影響，仍存在重大不確定性。本集團持續經營的能力將取決於債務重組計劃、新融資計劃、項目出售計劃、項目管理計劃及嚴格管理計劃之成功執行及完成，該等計劃旨在為本集團提供充足資金以履行現有財務責任、承諾以及未來營運及資本支出。然而，該等計劃及措施尚處於初期階段或在建中，及於批准刊發本集團合併財務報表以延長持續經營評估之日，本集團尚未獲得書面合約協議及／或其他證明文件。

倘若本集團無法實現計劃及措施，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) 簡明合併財務報表編製基準

截至二零二五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**」）編製之本公司截至二零二四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。

3. 重大會計政策資料

會計政策變動

除採用自二零二五年一月一日起生效的新準則外，編製未經審核中期簡明綜合財務報表所採用的會計政策與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所遵循者一致。本集團並未提前採納任何已頒佈但尚未生效的準則、詮釋或修訂。一項修訂於截至二零二五年六月三十日止六個月首次應用，但對本集團的中期簡明綜合財務報表並無影響。

應用香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響的修訂本(「香港會計準則第21號(修訂本)」)的影響

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換，以及於缺乏可兌換性時應如何釐定即期匯率。該等修訂亦要求披露資訊，使其財務報表使用者能夠了解不可兌換為其他貨幣的貨幣如何影響或預期如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該等修訂本自二零二五年一月一日或之後開始的年度報告期間生效。於應用該等修訂時，實體不能重列比較資料。該等修訂本並無對本集團的中期簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

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	
	二零二五年	二零二四年
	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	751,751	3,528,916
物業管理服務及社區增值服務	191,365	190,430
項目管理服務	107	186
酒店收入	39,148	36,391
康養服務	695	3,266
	983,066	3,759,189
其他來源收益：		
租金收入	5,422	14,282
	<u>988,488</u>	<u>3,773,471</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
截至二零二五年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
分部收益						
來自客戶合約的收益						
－於特定時間點確認	144,164	472,109	8,097	127,381	4,548	756,299
－於一段時間確認	39,148	—	—	—	204,715	243,863
－其他	—	—	—	—	5,422	5,422
減：分部間收益	—	—	—	—	(17,096)	(17,096)
來自外部客戶的綜合收益	<u>183,312</u>	<u>472,109</u>	<u>8,097</u>	<u>127,381</u>	<u>197,589</u>	<u>988,488</u>
分部業績						
分部業績	23,900	(203,514)	(19,349)	(92,279)	(83,705)	(374,947)
物業、廠房及設備折舊	<u>(15,983)</u>	<u>(182)</u>	<u>(55)</u>	<u>(31)</u>	<u>(3,203)</u>	<u>(19,454)</u>
經營虧損	7,917	(203,696)	(19,404)	(92,310)	(86,908)	(394,401)
應佔按權益法入賬的						
投資業績淨額	(1,671)	(81)	(393)	(1,552)	(252)	(3,949)
融資收入	110	430	52	62	534	1,188
融資成本	(78,697)	(119,403)	(13,362)	(93,436)	(6,995)	(311,893)
所得稅抵免(開支)	<u>(6,243)</u>	<u>(614)</u>	<u>9,162</u>	<u>1,404</u>	<u>(5,020)</u>	<u>(1,311)</u>
期內虧損	<u>(78,584)</u>	<u>(323,364)</u>	<u>(23,945)</u>	<u>(185,832)</u>	<u>(98,641)</u>	<u>(710,366)</u>
於二零二五年六月三十日						
(未經審核)						
添置：						
物業、廠房及設備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,482</u>	<u>4,482</u>
總分部負債	<u>(2,917,512)</u>	<u>(10,569,048)</u>	<u>(7,532,988)</u>	<u>(7,838,790)</u>	<u>(16,161,306)</u>	<u>(45,019,644)</u>
總分部資產	<u>5,555,135</u>	<u>12,545,264</u>	<u>5,297,435</u>	<u>8,500,185</u>	<u>11,169,361</u>	<u>43,067,380</u>
其他未分配公司資產						<u>2,193</u>
綜合資產總值						<u>43,069,573</u>
含按權益法入賬的投資	<u>17,279</u>	<u>248,203</u>	<u>71,271</u>	<u>160,194</u>	<u>135,278</u>	<u>632,225</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
截至二零二四年						
六月三十日止六個月						
(未經審核)						
分部收益						
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>
分部業績						
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>
期內虧損	<u>(122,189)</u>	<u>(251,528)</u>	<u>(86,976)</u>	<u>(60,687)</u>	<u>(109,765)</u>	<u>(631,145)</u>
於二零二四年十二月三十一日						
(經審核)						
添置：						
物業、廠房及設備	36	—	2	—	13,477	13,515
－按權益法入賬的投資	—	6,070	—	—	—	6,070
	<u>36</u>	<u>6,070</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>13,477</u>	<u>13,515</u>
總分部負債	<u>(8,166,846)</u>	<u>(10,018,355)</u>	<u>(9,053,192)</u>	<u>(4,637,367)</u>	<u>(12,985,186)</u>	<u>(44,860,946)</u>
總分部資產	<u>11,181,158</u>	<u>11,637,819</u>	<u>7,034,287</u>	<u>4,795,755</u>	<u>8,772,480</u>	<u>43,421,499</u>
其他未分配公司資產						2,223
綜合資產總值						<u>43,423,722</u>
含按權益法入賬的投資	<u>18,950</u>	<u>255,124</u>	<u>71,664</u>	<u>161,746</u>	<u>130,991</u>	<u>638,475</u>

5. 其他收入、收益及虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
匯兌虧損	(111,571)	(44,725)
出售按權益法入賬的投資的收益	—	14,667
出售物業、廠房及設備的收益	819	395
出售附屬公司的虧損	(23,659)	(19,708)
其他	8,542	2,569
	<u>(125,869)</u>	<u>(46,802)</u>

6. 融資收入及成本淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行融資收入	<u>1,188</u>	<u>3,700</u>
銀行及其他借款的融資成本(包括優先票據)	<u>731,450</u>	<u>765,226</u>
減：合資格資產的資本化款項	<u>(419,557)</u>	<u>(731,114)</u>
	<u>311,893</u>	<u>34,112</u>
融資收入及成本淨額	<u>(310,705)</u>	<u>(30,412)</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>10.47%</u>	<u>10.45%</u>

7. 所得稅開支(抵免)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
－中國企業所得稅	13,088	13,505
－中國土地增值稅	3,299	(50,023)
	16,387	(36,518)
遞延稅項抵免	(15,076)	(6,952)
	<u>1,311</u>	<u>(43,470)</u>

截至二零二五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(截至二零二四年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零二五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(截至二零二四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%(截至二零二四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二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)，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	
	二零二五年	二零二四年
	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>(589,962)</u>	<u>(519,804)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(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>

由於截至二零二五年六月三十日止六個月並無發行在外的潛在普通股(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)，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	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	(a)	315,148	277,295
減：減值		(55,400)	(51,141)
		<u>259,748</u>	<u>226,154</u>
其他應收款項包括：			
－應收利息		11,999	12,183
－其他應收款項		2,972,823	2,923,763
按金包括：			
－於地方房地產業協會的按金		66,470	65,970
－於勞動部門的按金		4,880	5,077
－於財政部的按金		11,058	11,082
		<u>3,067,230</u>	<u>3,018,075</u>
減：減值		(396,827)	(396,671)
		<u>2,670,403</u>	<u>2,621,404</u>
		<u>2,930,151</u>	<u>2,847,558</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。

於二零二五年六月三十日，來自銷售物業的貿易應收款項約人民幣8,556,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣8,416,000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。

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	244,584	207,982
31至60天	1,432	983
61至90天	388	497
91至180天	11,590	6,156
超過180天	57,154	61,677
	<u>315,148</u>	<u>277,295</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。於二零二五年六月三十日，已計提虧損撥備約人民幣55,400,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣51,141,000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

		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
貿易應付款項	(a)	7,181,306	7,362,621
應計費用及其他應付款項		4,878,739	4,797,843
應付股東款項	(b)	93,301	87,911
其他應付稅項		733,174	715,508
應付股息		4,746	4,819
應付薪金		17,543	16,755
應付利息		1,597,970	1,228,446
已收租賃按金		13,953	6,813
		<u>14,520,732</u>	<u>14,220,716</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：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	5,258,277	5,942,791
31至60天	20,860	111,405
61至90天	47,639	9,371
超過90天	1,854,530	1,299,054
	<u>7,181,306</u>	<u>7,362,621</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

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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)	8,451,641	8,138,211
— 銀行借款	(b)	7,800,146	7,853,256
		<u>16,251,787</u>	<u>15,991,467</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		16,241,337	15,681,357
一年以上但不超過兩年		4,927	300,235
兩年以上但不超過五年		3,682	7,405
五年以上		<u>1,841</u>	<u>2,470</u>
		16,251,787	15,991,467
基於預定償還日期及／或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>(16,248,087)</u>	<u>(15,688,767)</u>
非流動負債項下呈列之金額		<u>3,700</u>	<u>302,700</u>
分析為：			
— 固定利率銀行及其他借款		10,994,885	10,698,514
— 浮動利率銀行及其他借款		<u>5,256,902</u>	<u>5,292,953</u>
		<u>16,251,787</u>	<u>15,991,467</u>
分析為：			
— 有抵押	(c)	16,246,062	15,987,547
— 無抵押		<u>5,725</u>	<u>3,920</u>
		<u>16,251,787</u>	<u>15,991,467</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	未償還的 初始貨幣本金額	未償還結餘	
					二零二五年	二零二四年
					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	680,000 美元	6,453	6,159
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	9,901,000 美元	85,801	82,212
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	251,763,000 美元	2,392,963	2,312,780
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 557,000,000 元	674,859	645,605
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	163,661,144 美元	1,409,220	1,367,650
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	135,302,096 美元	1,267,211	1,208,833
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	249,173,600 美元	2,345,803	2,256,255
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	29,450,000 美元	269,331	258,717
總計					<u>8,451,641</u>	<u>8,138,211</u>

該等優先票據的利息每半年支付一次。

本集團於二零二五年六月三十日的優先票據合共約人民幣8,451,641,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣8,138,211,000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

於二零二五年六月三十日，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8,451,641,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣8,138,211,000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。

因此，本集團於二零二五年六月三十日賬面總值及利息約為人民幣8,451,641,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣8,138,211,000元)的優先票據已呈列為流動負債。

(b) 有抵押銀行借款

於二零二五年六月三十日，本集團的銀行借款約為人民幣4,890,885,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,914,230,000元)，以若干賬面值約為人民幣15,750,871,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,840,609,000元)的持作出售的開發中物業、約為人民幣345,668,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣368,393,000元)的物業、廠房及設備及約為人民幣226,339,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣226,339,000元)的投資物業作抵押。本集團的銀行借款約為人民幣5,469,749,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣5,489,607,000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1.84%至24%(二零二四年十二月三十一日：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約為人民幣4,272,419,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,497,084,000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，賬面總值約為人民幣3,059,034,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,086,586,000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

於二零二五年六月三十日，本集團銀行及其他借款以分別約為人民幣345,668,000元、人民幣226,339,000元及人民幣15,750,871,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣368,393,000元、人民幣226,339,000元及人民幣3,840,609,000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

2025年上半年，全球經濟依舊在複雜多變的環境中踽踽前行。地緣衝突紛至遡來、貿易保護主義暗流涌動、全球產業鏈重構以及能源供應波動等多重因素相互交織，嚴重阻滯了全球經濟的增長進程，經濟政策的不確定性仍威脅世界經濟的穩定發展。

在此大背景下，中國經濟展現出強大的韌性。上半年國內生產總值(GDP)達到660,536億元，同比增長5.3%，較去年同期提升0.3%；消費、投資、出口「三駕馬車」協同發力，驅動經濟穩步前行。但國內經濟亦面臨挑戰，部分行業產能過剩、市場主體投資決策趨於謹慎等問題仍需解決。

上半年，房地產市場圍繞穩市場、促轉型、防風險主線，通過降成本、擴需求、穩預期政策組合，呈止跌回穩態勢。全國新建商品房銷售面積4.59億平方米，同比降3.5%；銷售額4.42萬億元，降5.5%。中央及地方持續加碼支持，降首付與利率、優化限購、調整普宅標準等政策，釋放需求並穩定市場預期。2025年6月末商品房待售面積連續四月減少，去庫存成效顯現。但市場復蘇仍存挑戰，信心修復與行業轉型需持續推進，政策穩定性、房企模式轉變、風險化解等問題待解。

面對房地產行業深度調整與複雜市場環境，本集團繼續以「保交付」為核心要務，全力以赴推進落實。2025年上半年，本集團在南通、長沙、無錫等多城完成項目交付。

與此同時，本集團積極順應時變，洞察市場需求，優化產品結構；強化成本管控與風險防範；通過精益運營降本增效、提升資源配置效能；實現經營成本有效把控、資金使用效率顯著提升，為企業長遠發展夯實根基。

房地產開發及投資項目

於二零二五年六月三十日，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61個房地產開發及投資項目，總建築面積(「**建築面積**」)9,784,836平方米。下表概述本集團於二零二五年六月三十日按區域劃分的房地產開發及投資項目：

區域	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段且 尚未售出的 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
江西區域	621,995	1,754,209	1,023,552
天津區域	710,196	1,818,016	891,247
湖南區域	328,417	1,265,179	1,051,085
浙江區域	295,366	785,168	562,641
江蘇區域	505,990	1,253,522	887,170
山東區域	1,092,904	3,087,820	2,048,360
安徽區域	332,341	863,856	475,317
湖北區域	100,411	112,217	81,679
廣東區域	760,357	2,534,897	2,007,532
福建區域	341,015	992,230	756,253
總計			<u>9,784,836</u>

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

財務回顧

收益

截至二零二五年六月三十日止六個月的收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣3,773.5百萬元減少73.8%至約人民幣988.5百萬元。總收益的減少由物業交付的總建築面積減少所導致。

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					
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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	144,164	38,659	17,027	7,308	8,467	5,290
中西部地區	472,109	2,703,921	45,823	234,481	10,303	11,532
環渤海經濟區	8,097	413,816	1,624	63,214	4,986	6,546
大灣區	127,381	372,520	13,886	37,421	9,173	9,955
其他						
— 康養服務	695	3,266	—	—	—	—
— 物業管理服務及 社區增值服務	191,365	190,430	—	—	—	—
— 項目管理服務	107	186	—	—	—	—
— 租金收入	5,422	14,282	—	—	—	—
— 酒店服務	39,148	36,391	—	—	—	—
總計	<u>988,488</u>	<u>3,773,471</u>	<u>78,360</u>	<u>342,424</u>	<u>9,594</u>	<u>10,306</u>

物業銷售收入減少由各項目產品結構差異所致。已交付總建築面積由截至二零二四年六月三十日止六個月的342,424平方米減少77.1%至截至二零二五年六月三十日止六個月的78,360平方米。已確認平均售價亦由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元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的每平方米人民幣9,594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

毛損由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣262.1百萬元減少78.2%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣57.1百萬元。我們的毛損率由截至二零二四年六月三十日止六個月的6.9%減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的5.8%。該毛損主要歸因於不利的宏觀經濟環境及中國房地產市場下行，導致已竣工及／或已交付項目的毛利率偏低或為負值。截至二零二五年六月三十日止六個月，毛利率偏低或為負值的已交付項目數目較二零二四年同期有所減少，導致毛損相應減少。

其他收入、收益及虧損淨額

截至二零二五年六月三十日止六個月的其他虧損淨額較二零二四年同期的人民幣46.8百萬元激增168.9%至人民幣125.8百萬元。該增加乃主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月期間港元兌美元貶值導致匯兌虧損。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣94.7百萬元減少41.3%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣55.6百萬元。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二零二五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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣205.9百萬元減少26.4%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣151.5百萬元。有關減少主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月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)由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣13.8百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣4.4百萬元，主要由於貿易及其他應收款項減值減少所致。

融資成本

融資成本由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣34.1百萬元增加814.3%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣311.9百萬元。有關增加主要由於在建項目不合資格資本化的利息開支增加所致。

應佔按權益法入賬的投資虧損淨額

應佔按權益法入賬的投資虧損淨額由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣20.9百萬元減少81.1%至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.9百萬元。有關虧損主要由於截至二零二五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43.5百萬元轉變為截至二零二五年六月三十日止六個月的所得稅開支約人民幣1.3百萬元。由稅項抵免轉為稅項開支主要由於截至二零二五年六月三十日止六個月土地增值稅超額撥備撥回減少。

截至二零二五年六月三十日止六個月虧損

由於前述原因，本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的虧損約為人民幣710.4百萬元，而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。虧損增加主要由於港元兌美元貶值導致匯兌虧損增加，以及由於在建項目無法資本化的利息開支增加導致融資成本增加所致。該等因素部分被毛損、銷售及營銷開支以及一般及行政開支減少所抵銷。

截至二零二五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，本公司截至二零二五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590.0百萬元，而截至二零二四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519.8百萬元。本公司所有者應佔虧損增加乃主要由於上文「截至二零二五年六月三十日止六個月虧損」所載原因。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣315.6百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣332.9百萬元)及受限制現金約人民幣274.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣478.5百萬元)。於二零二五年六月三十日，本集團現金及現金等價物主要以人民幣列值。

借款

於二零二五年六月三十日，本集團的借款約為人民幣16,251.8百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣15,991.5百萬元)，以人民幣、美元及港元計值。

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	8,451,641	8,138,211
— 銀行借款	7,800,146	7,853,256
	<u>16,251,787</u>	<u>15,991,467</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	16,241,337	15,681,357
一年以上但不超過兩年	4,927	300,235
兩年以上但不超過五年	3,682	7,405
五年以上	1,841	2,470
	<u>16,251,787</u>	<u>15,991,467</u>
基於預定償還日期及／或因違反貸款契約而		
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>(16,248,087)</u>	<u>(15,688,767)</u>
非流動負債項下呈列之金額	<u>3,700</u>	<u>302,700</u>

二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	10,994,885	10,698,514
— 浮動利率銀行及其他借款	5,256,902	5,292,953
	<u>16,251,787</u>	<u>15,991,467</u>

分析為：

— 有抵押	16,246,062	15,987,547
— 無抵押	5,725	3,920
	<u>16,251,787</u>	<u>15,991,467</u>

其他績效指標

淨負債權益比率

於二零二五年六月三十日，本集團的淨負債權益比率為 -803.2% (二零二四年十二月三十一日：-1,056%)，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

於二零二五年六月三十日，本集團的流動負債淨值約為人民幣4,664.5百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,872.8百萬元)。於二零二五年六月三十日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為0.89倍(二零二四年十二月三十一日：0.91倍)。

財務擔保及或然負債

(a) 按揭融資擔保

本集團於以下日期擁有如下按揭融資的財務擔保：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 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>8,228,477</u>	<u>9,313,630</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。

(b) 本集團附屬公司提供的公司擔保

於二零二五年及二零二四年六月三十日，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。

(c) 本集團合營企業及聯營公司提供的公司擔保

本集團向若干合營企業及聯營公司提供借款擔保。

於二零二五年六月三十日，已提取借款使用的擔保金額約為人民幣1,311,420,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,322,930,000元)。

(d) 其他

與過往年度相同，於二零二五年六月三十日，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536,888,000元)(二零二四年十二月三十一日：75,000,000美元(相當於約人民幣539,130,000元))。最高擔保風險敞口指所有借款人違反財務擔保合約時產生的負債總額。董事已進行評估並作出結論，自財務擔保合約初始確認後，信貸風險並無大幅增加。因此，於截至二零二五年六月三十日止六個月，並無於損益中確認虧損撥備(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

本公司向一名獨立第三方提供擔保11.8百萬美元(相當於人民幣84,465,000元)。董事已進行評估並作出結論，自財務擔保合約初始確認後，信貸風險並無大幅增加。因此，於截至二零二五年六月三十日止六個月，並無於損益中確認虧損撥備(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日本集團及本公司並無其他重大財務擔保及或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團聘有合共 1,984 名僱員(二零二四年十二月三十一日：2,266 名僱員)。截至二零二五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 156.9 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。截至二零二五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

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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。

資本承擔

資本承擔及物業開發承擔

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但尚未撥備：		
一 土地使用權	894,209	894,209
一 房地產開發開支	<u>7,463,697</u>	<u>7,341,176</u>

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

於截至二零二五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

本公司於二零二五年六月三十日並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

二零二五年六月三十日後影響本集團的重要事件

自二零二五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（如簡明合併財務報表附註2所詳述）。

除上文所披露者外，自二零二五年六月三十日起直至本公告日期止概無發生影響本集團的其他重要事件。

未來展望

全球經濟的不確定性仍將持續對中國經濟及房地產行業產生影響。地緣政治衝突不斷、貿易摩擦此起彼伏，或致全球經濟增速放緩，進而波及中國出口貿易與外部需求，中國經濟正加速培育新質生產力，聚力推動高質量發展。伴隨經濟結構持續優化、產業升級不斷深化，新興產業發展將吸引人口加速向城市集聚，市場需求將有望釋放。

房地產行業在政策的持續引導下，正逐步進入新的平衡週期。預計2025年下半年，銷售規模有望進一步築底企穩，政策重點將更加側重於落實執行，確保各項政策能夠利於市場主體和消費者。「嚴控增量」仍將是行業發展的重要基調。在需求端，剛性需求和改善性需求將成為市場的主要支撐力量。在供給端，將更加注重產品品質和服務質量的提升，優化產品結構，以適應市場需求的變化。

2025年下半年，本集團將緊密圍繞中央經濟工作會議提出的「持續用力推動房地產市場止跌回穩，構建發展新模式」的核心目標，審視公司戰略定位，實時跟蹤政策動態與市場變化，深入研究市場需求特點和發展趨勢，優化業務結構，嚴控經營成本，提升資金使用率，優化資金配置，確保資金鏈的穩定與安全。通過精細化的成本管控和資金管理，進一步強化風險防控，提高企業的抗風險能力。本集團將堅定信心、矢志不渝，於逆境中聚勢聚力，以堅韌之姿穩健篤行。

企業管治守則

截至二零二五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。

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二零二五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

截至二零二五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)。於二零二五年六月三十日，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。審核委員會已審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核合併財務報表。

刊發二零二五年中期業績公告及二零二五年中期報告

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.redco.cn)。本公司截至二零二五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，二零二五年八月二十八日

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；非執行董事為范嘉琳女士；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。