

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

- 截至二零二三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 65.9% 至人民幣 9,403 百萬元
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益減少 71.3% 至人民幣 5,339.4 百萬元
- 截至二零二三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 1,555.9 百萬元(二零二二年：本公司所有者應佔虧損為人民幣 4,762.8 百萬元)，較去年下降 67.3%
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度虧損為人民幣 1,869.8 百萬元(二零二二年：年度虧損為人民幣 5,796.1 百萬元)，較去年減少 67.7%
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度的每股基本虧損為人民幣 43.81 分(二零二二年：每股基本虧損人民幣 134.10 分)
- 於二零二三年十二月三十一日的土地儲備減少 19.1% 至 12.9 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 2,597.5 百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣 5,603.3 百萬元)
- 董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：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」)截至二零二三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

截至二零二三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 二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	5,339,418	18,636,424
銷售成本		(4,774,758)	(20,943,453)
<b>毛利(損)</b>		<b>564,660</b>	<b>(2,307,029)</b>
其他收入、收益及虧損淨額	5	(297,814)	(589,537)
銷售及營銷開支		(477,151)	(760,260)
一般及行政開支		(541,648)	(868,398)
投資物業公平值減少		(338,861)	(357,378)
金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)	6	(44,221)	(571,113)
<b>經營虧損</b>		<b>(1,135,035)</b>	<b>(5,453,715)</b>
融資收入		31,517	274,405
融資成本		(162,976)	(64,500)
融資收入及成本淨額	7	(131,459)	209,905
應佔按權益法入賬的投資業績淨額		41,410	(206,349)
<b>除所得稅前虧損</b>	8	<b>(1,225,084)</b>	<b>(5,450,159)</b>
所得稅開支	9	(644,739)	(345,937)
<b>年內虧損</b>		<b>(1,869,823)</b>	<b>(5,796,096)</b>
下列人士應佔年內虧損：			
— 本公司所有者		(1,555,932)	(4,762,787)
— 非控制性權益		(313,891)	(1,033,309)
		<u>(1,869,823)</u>	<u>(5,796,096)</u>
<b>每股虧損</b>			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	11	(43.81)	(134.10)

## 合併損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
年內虧損	<u>(1,869,823)</u>	<u>(5,796,096)</u>
年內其他全面開支		
其後可能不會被重新分類至損益的項目：		
— 貨幣匯兌差額	<u>(152,990)</u>	<u>(987,332)</u>
年內其他全面開支總額	<u>(152,990)</u>	<u>(987,332)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(2,022,813)</u></u>	<u><u>(6,783,428)</u></u>
下列人士應佔全面開支總額：		
— 本公司所有者	(1,708,000)	(5,745,070)
— 非控制性權益	<u>(314,813)</u>	<u>(1,038,358)</u>
	<u><u>(2,022,813)</u></u>	<u><u>(6,783,428)</u></u>

## 合併財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		570,549	835,090
投資物業		1,290,079	1,630,848
無形資產		329,988	341,336
按權益法入賬的投資		1,335,148	828,783
合約資產		622,435	639,773
遞延所得稅資產		461,369	1,019,224
		<u>4,609,568</u>	<u>5,295,054</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		5,119,369	6,026,658
持作出售的開發中物業		30,304,580	33,588,067
貿易及其他應收款項以及按金	12	2,743,299	2,613,538
預付款項	13	1,674,813	1,755,449
可收回所得稅		1,320,137	1,201,021
應收非控制性權益款項		2,001,987	2,447,217
應收聯營公司款項		463,505	801,551
應收合營企業款項		629,264	654,658
受限制現金		1,805,214	3,706,775
現金及現金等價物		792,264	1,896,475
		<u>46,854,432</u>	<u>54,691,409</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	14,118,926	14,132,881
應付非控制性權益款項		4,780,015	5,360,737
應付聯營公司款項		488,956	186,127
應付合營企業款項		3,777	8,668
所得稅負債		1,594,985	1,410,480
銀行及其他借款	15	14,913,558	15,220,491
合約負債		10,682,200	15,636,108
		<u>46,582,417</u>	<u>51,955,492</u>

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>272,015</u>	<u>2,735,917</u>
資產總值減流動負債		<u>4,881,583</u>	<u>8,030,971</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		1,157,951	1,281,645
銀行及其他借款	15	<u>675,209</u>	<u>1,012,011</u>
		<u>1,833,160</u>	<u>2,293,656</u>
資產淨值		<u>3,048,423</u>	<u>5,737,315</u>
資本及儲備			
股本		139,632	139,632
儲備		<u>327,285</u>	<u>2,035,285</u>
		466,917	2,174,917
非控制性權益		<u>2,581,506</u>	<u>3,562,398</u>
股東權益		<u>3,048,423</u>	<u>5,737,315</u>

## 合併財務報表附註

截至二零二三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。

截至二零二三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1,555,932,000元(二零二二年：人民幣4,762,787,000元)。此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣15,588,767,000元(二零二二年：人民幣16,232,502,000元)，其中本集團銀行及其他借款約人民幣14,913,558,000元(二零二二年：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792,264,000元(二零二二年：人民幣1,896,475,000元)。

如附註15所述，於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約人民幣8,717,610,000元(二零二二年：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5,346,642,000元(二零二二年：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二零二三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)付力高健康集團的應付款項(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

#### **應用香港會計準則第8號(修訂本)會計估計之定義的影響**

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本定義會計估計為「財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額」。會計政策可能規定對存在計量不確定性的財務報表的項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第8號(修訂本)會計政策、會計估計變動及錯誤澄清會計估計變動、會計政策變動及錯誤修正之間的區別。

於本年度應用該等修訂本對合併財務報表概無重大影響。

#### **應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)會計政策披露的影響**

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號(修訂本)財務報表呈報以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。倘連同實體的財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可合理預期將影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號作出重大性判斷(「實務公告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已新增指引及實例。

應用該等修訂對本集團的財務狀況及業績表現並無重大影響，惟影響本集團會計政策的披露。

#### 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 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)	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。

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

###### (a) 來自客戶合約的收益的劃分

###### (i) 本集團自按主要產品線及業務劃分種類的貨品及服務轉讓獲得收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
屬於香港財務報告準則第15號範圍內		
來自客戶合約的收益		
銷售物業	4,867,163	18,213,556
物業管理服務及社區增值服務	358,136	309,220
項目管理服務	2,914	42,581
酒店收入	72,587	39,741
康養服務	12,873	2,370
	<u>5,313,673</u>	<u>18,607,468</u>
租金收入	25,745	28,956
	<u>5,339,418</u>	<u>18,636,424</u>

(ii) 本集團自按收益確認時間劃分種類的貨品及服務轉讓獲得收益

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
<b>屬於香港財務報告準則第15號範圍內</b>		
<b>來自客戶合約的收益</b>		
— 於特定時間點確認	4,862,029	18,114,302
— 於一段時間確認	451,644	493,166
	<u>5,313,673</u>	<u>18,607,468</u>

(iii) 本集團自按地理市場劃分種類的貨品及服務轉讓獲得收益

本集團自按地理市場劃分種類的貨品及服務轉讓獲得收益的詳情載於以下附註4(B)。

(b) 合約結餘

	<i>附註</i>	於十二月三十一日		於一月一日
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項	12	224,702	173,196	305,352
減：減值		(49,192)	(38,460)	(7,448)
		<u>175,510</u>	<u>134,736</u>	<u>297,904</u>
合約資產		623,000	640,000	700,000
減：減值		(565)	(227)	(4,761)
		<u>622,435</u>	<u>639,773</u>	<u>695,239</u>
合約負債		<u>10,682,000</u>	<u>15,636,108</u>	<u>25,205,116</u>

有關本集團貿易應收款項的資料載於附註12。



(c) 客戶合約的履約責任及收益確認政策

本集團的主要業務為在中國從事物業開發、提供物業管理服務、物業投資服務、項目管理服務及康養服務。

本集團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。

當本集團可享有未來經濟利益，而該收益金額能可靠地計算，且符合本集團各項業務之特定標準時，則有關收益確認入賬。

當任何貨品及服務所有權的絕大部分風險及回報已轉移時，則有關收益確認入賬，本集團客戶合約的履約責任及收益確認政策載列如下：

(i) 銷售物業

本集團發展及銷售住宅物業。收入於物業控制權轉移至客戶時確認，即法定所有權轉移至客戶之某一時點。

收入按合約所協定的交易價格計量。於釐定交易價格時，本集團會就融資部分的影響(倘有重大影響)調整承諾的代價金額。在大多數情況下，代價在法定所有權轉讓時到期。

本集團根據合約規定的出具票據進度向客戶收取款項。若干款項通常以預售安排預先收取。該等來自客戶的所得款項於確認相關銷售前列作合約負債。

(ii) 提供建築服務及項目管理服務

本公司為政府機構及其他第三方承包的物業發展項目提供建築服務及項目管理服務。

由於本集團履約創建或強化由客戶所控制的資產或在建工程，來自提供該等服務的收入於提供服務的會計期間確認。收入乃根據本集團為達成履約責任所作的努力或投入，並經參照截至報告期末所產生的合約成本佔每份合約的估計成本總額的百分比而釐定。

倘情況發生變動，對收入、成本或完成進度的估計會予以修訂。估計收入或成本的任何增加或減少均會在管理層獲悉導致修訂的情況時反映在損益內。

一般而言，客戶根據付款時間表支付固定金額。倘本公司提供的服務超過付款，則確認為合約資產。倘付款超過所提供的服務，則確認為合約負債。

(iii) 物業管理服務及社區增值服務

*物業管理服務*

由於客戶同時獲取並消耗本集團提供的利益，提供服務的收益於提供服務的會計期間確認。

本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

本集團作為委託人，主要負責向業主提供物業管理服務，收取物業管理服務收入。物業管理服務相關收入隨時間確認為已完成履約責任。本集團按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

#### 社區增值服務

社區增值服務主要包括(i)家居生活服務(包括(其中包括)生活必需品配送、家政及運輸服務)；(ii)中介服務(包括(其中包括)經營會所、社區溝通渠道、游泳池、體育設施、操場及娛樂中心)及(iii)物業代理服務(包括(其中包括)二手物業的物業經紀及家居裝修及裝飾服務)，收益於提供相關社區增值服務時隨時間確認。交易的付款於社區增值服務提供予客戶時即時應付。

#### (iv) 酒店經營及管理服務

由於客戶同時獲取並消耗本集團提供的利益，提供酒店經營及管理服務收入於期內按直線法確認。酒店餐飲業務的收入於餐飲產品的控制權轉移至客戶時(通常為客戶購買餐飲產品後)方會確認。

#### (v) 社區康養服務

在線醫療服務主要包括本集團在人工智能輔助下的自有醫療團隊提供的在線諮詢服務。由於本集團有能力確定服務的定價、服務性質，並負責由其僱員提供服務，只要有關服務由其自有的僱員提供，本集團被視為主要責任人，在線醫療服務收益按總額確認。本集團向企業客戶提供服務，包括其客戶及僱員。該等服務隨時間確認為已完成履約責任。

本集團按年向企業客戶收取固定費用，無論其是否使用服務及使用服務的總人數，或本集團按每年每人向企業客戶收取固定費用。由於本集團有責任按客戶要求的時間及需求隨時向其提供履約責任，線上醫療服務的收益於一段時間內採用基於時間的方法確認。

本集團亦於診所提供一系列診斷、醫療及外科治療服務。由於本集團擁有隨時履約責任，故診所服務收益於提供相關服務的會計期間確認，並於一段時間內使用時間法確認。

(d) 分配予其餘履約責任的交易價格

本集團已採用香港財務報告準則第15號*來自客戶合約的收益*第121段的可行權益方法，豁免披露預期未來將會確認自合約產生的收益。

**(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>截至二零二三年</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	1,813,916	1,850,617	712,638	528,328	28,868	4,934,367
—於一段時間確認	82,178	—	5,309	—	364,157	451,644
—其他	—	—	—	—	25,745	25,745
減：分部間收益	—	—	—	—	(72,338)	(72,338)
來自外部客戶的綜合收益	<u>1,896,094</u>	<u>1,850,617</u>	<u>717,947</u>	<u>528,328</u>	<u>346,432</u>	<u>5,339,418</u>
<b>分部業績</b>						
分部業績	(596,535)	(638,111)	145,758	68,896	(37,156)	(1,057,148)
物業、廠房及設備折舊	<u>(48,334)</u>	<u>(1,823)</u>	<u>(605)</u>	<u>(448)</u>	<u>(26,677)</u>	<u>(77,887)</u>
經營(虧損)收益	(644,869)	(639,934)	145,153	68,448	(63,833)	(1,135,035)
應佔按權益法入賬的投資業績淨額	(2,859)	(9,556)	(4,667)	56,912	1,580	41,410
融資收入	3,884	7,275	18,117	1,210	1,031	31,517
融資成本	(52,046)	128,478	44,554	29,610	(313,572)	(162,976)
所得稅抵免(開支)	<u>27,102</u>	<u>(357,084)</u>	<u>(147,086)</u>	<u>(161,387)</u>	<u>(6,284)</u>	<u>(644,739)</u>
年內(虧損)/溢利	<u>(668,788)</u>	<u>(870,821)</u>	<u>56,071</u>	<u>(5,207)</u>	<u>(381,078)</u>	<u>(1,869,823)</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	426	928	207	24	29,374	30,959
按權益法入賬的投資	—	—	686,000	—	77,441	763,441
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於二零二三年十二月三十一日						
總分部負債	(10,351,431)	(12,776,250)	(9,034,226)	(5,252,924)	(11,000,746)	(48,415,577)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
總分部資產	12,064,186	16,443,061	12,173,492	7,721,678	3,059,196	51,461,613
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
其他未分配公司資產						2,387
						<u>          </u>
綜合資產總值						51,464,000
						<u>          </u>
含按權益法入賬的投資	20,199	253,435	759,765	169,141	132,608	1,335,148
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	其他經濟區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>截至二零二二年</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	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	
<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	<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>

#### 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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
中國	2,162,253	2,779,117
香港	28,363	28,157
	<u>2,190,616</u>	<u>2,807,274</u>

*有關主要客戶的資料*

截至二零二三年及二零二二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**

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
匯兌收益淨額	22,227	54,483
出售按權益法入賬的 投資的收益(虧損)	19,842	(58,371)
出售物業、廠房及設備的收益	1,071	1,825
出售附屬公司的虧損	(148,344)	(631,514)
按權益法入賬的投資權益重新計量收益	—	27,851
物業、廠房及設備減值虧損	(210,182)	—
其他	17,572	16,189
	<u>(297,814)</u>	<u>(589,537)</u>

## 6. 金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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))	254	(342,552)
— 應收非控制性權益款項	(46,481)	(223,784)
— 應收聯營公司款項	1,788	(6,593)
— 應收合資企業款項	556	(2,718)
— 合約資產	(338)	4,534
	<u>(44,221)</u>	<u>(571,113)</u>

## 7. 融資收入及成本淨額

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行融資收入	31,517	70,504
購回優先票據收益(附註15)	—	203,901
	<u>31,517</u>	<u>274,405</u>
銀行及其他借款的融資成本(包括優先票據)	848,551	1,637,107
來自非控制性權益貸款的融資成本	305,750	28,685
	<u>1,154,301</u>	<u>1,665,792</u>
減：合資格資產的資本化款項	(991,325)	(1,601,292)
	<u>162,976</u>	<u>64,500</u>
融資收入及成本淨額	<u>(131,459)</u>	<u>209,905</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>8.07%</u>	<u>9.60%</u>

## 8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除(計入)以下各項後得出：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	355,589	531,326
—銷售佣金及花紅	38,174	60,604
—退休福利成本	65,475	81,197
—其他員工福利成本	40,915	42,479
	<u>500,153</u>	<u>715,606</u>
減：合資格資產的資本化款項	<u>(63,166)</u>	<u>(107,403)</u>
	<u>436,987</u>	<u>608,203</u>
核數師酬金		
—核數服務	3,534	5,636
—非核數服務	—	—
	<u>3,534</u>	<u>5,636</u>
物業、產房及設備折舊	77,887	84,410
減：合資格資產的資本化款項	<u>(43)</u>	<u>(272)</u>
	<u>77,844</u>	<u>84,138</u>
無形資產攤銷	<u>11,348</u>	<u>11,348</u>
投資物業租金收入總額	23,753	26,688
減：年內產生租金收入的投資物業支銷	<u>(1,855)</u>	<u>(2,016)</u>
	<u>21,898</u>	<u>24,672</u>
銷售成本	4,774,758	20,943,453
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>(140,658)</u>	<u>2,336,428</u>
經營租賃付款	<u>3,816</u>	<u>9,773</u>

## 9. 所得稅開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項：		
－中國企業所得稅	206,691	502,689
－中國土地增值稅	22,377	59,919
	<u>229,068</u>	<u>562,608</u>
遞延稅項	415,671	(216,671)
	<u>644,739</u>	<u>345,937</u>

截至二零二三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(二零二二年：25%)。

截至二零二三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(二零二二年：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%(二零二二年：30%至60%)的累進稅率徵收。

## 10. 股息

董事會不建議派付截至二零二三年及二零二二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

本公司所有者應佔每股基本虧損的計算乃基於下列數據：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
虧損數字計算如下：		
本公司所有者應佔年內虧損以計算年內基本及攤薄虧損	<u>(1,555,932)</u>	<u>(4,762,787)</u>
	二零二三年 (千股)	二零二二年 (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	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)	224,702	173,196
減：減值	(e)	<u>(49,192)</u>	<u>(38,460)</u>
		<u>175,510</u>	<u>134,736</u>
其他應收款項包括：	(b)		
— 應收利息		11,923	11,220
— 其他應收款項		2,755,452	2,635,239
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)	169,997	174,815
— 於勞動部門的按金		7,794	15,088
— 於財政部的按金		<u>10,990</u>	<u>10,990</u>
		2,956,156	2,878,155
減：減值	(e)	<u>(388,367)</u>	<u>(399,353)</u>
		<u>2,567,789</u>	<u>2,478,802</u>
		<u><u>2,743,299</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。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3,240,000元(二零二二年：人民幣10,506,000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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	161,578	124,748
31至60天	1,575	1,935
61至90天	1,803	2,516
91至180天	13,972	4,847
超過180天	45,774	39,150
	<u>224,702</u>	<u>173,196</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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，已計提虧損撥備約人民幣49,192,000元(二零二二年：人民幣38,460,000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%（二零二二年：4.8%至15.0%）年利率計息且須於二零二四年償還的人民幣106,735,000元（二零二二年：人民幣141,000,000元）（扣除撥備人民幣79,018,000元）（二零二二年：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，並於二零二二年十月至十二月期間向該等九間目標公司賣方支付總額約人民幣30.8百萬元的可退還免息保證金。

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。

(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
於二零二二年一月一日的期初虧損撥備	7,448	87,813	95,261
於損益確認的減值虧損	<u>31,012</u>	<u>311,540</u>	<u>342,552</u>
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
於損益確認的減值虧損	<u>10,732</u>	<u>(10,986)</u>	<u>(254)</u>
於二零二三年十二月三十一日的 期末虧損撥備	<u><u>49,192</u></u>	<u><u>388,367</u></u>	<u><u>437,559</u></u>

13. 預付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預付款項包括：		
— 其他預繳稅項	1,593,061	1,549,986
— 建築成本預付款項	<u>81,752</u>	<u>205,463</u>
	<u><u>1,674,813</u></u>	<u><u>1,755,449</u></u>

#### 14. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	5,718,748	6,286,309
應計費用及其他應付款項		5,034,395	5,181,005
應付股東款項	(b)	86,945	86,131
其他應付稅項		2,697,443	2,498,789
應付股息		4,716	4,648
應付薪金		23,982	17,800
應付利息		546,899	51,862
已收租賃按金		5,798	6,337
		<u>14,118,926</u>	<u>14,132,881</u>

附註：

##### (a) 貿易應付款項

於二零二二年一月一日，貿易應付款項約為人民幣6,140,366,000元。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	4,088,200	4,562,989
31至60天	41,653	222,064
61至90天	93,232	168,198
超過91天	1,495,663	1,333,058
	<u>5,718,748</u>	<u>6,286,309</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

於二零二三年及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	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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)	7,366,579	6,861,218
— 銀行借款	(b)	8,222,188	9,371,284
		<u>15,588,767</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		14,905,305	12,674,851
一年以上但不超過兩年		377,388	2,475,166
兩年以上但不超過五年		302,537	881,898
五年以上		3,537	200,587
		<u>15,588,767</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>(14,913,558)</u>	<u>(15,220,491)</u>
非流動負債項下呈列之金額			
		<u>675,209</u>	<u>1,012,011</u>
分析為：			
— 固定利率銀行及其他借款		10,063,341	9,979,941
— 浮動利率銀行及其他借款		5,525,426	6,252,561
		<u>15,588,767</u>	<u>16,232,502</u>
分析為：			
— 有抵押		15,580,069	16,214,150
— 無抵押	(c)	8,698	18,352
		<u>15,588,767</u>	<u>16,232,502</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 人民幣千元	二零二二年 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	5,429	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	72,530	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	2,112,442	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	586,481	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	1,251,831	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	1,082,859	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	2,023,617	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	231,390	213,101
總計					<u>7,366,579</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，且誠如附註7所披露者，所得收益淨額約人民幣203,901,000元已計入損益。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團概無購回任何優先票據。

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。

本集團於二零二三年十二月三十一日的優先票據合共約人民幣7,366,579,000元(二零二二年：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5,254,137,000元(二零二二年：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2,112,442,000元(二零二二年：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十二月三十一日賬面總值及利息約為人民幣7,366,579,000元(二零二二年：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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行借款約為人民幣5,193,882,000元(二零二二年：人民幣2,170,870,000元)，以若干賬面值約為人民幣26,951,975,000元(二零二二年：人民幣24,532,019,000元)的持作出售開發中物業、約為人民幣332,663,000元(二零二二年：人民幣616,628,000元)的物業、廠房及設備及約為人民幣368,393,000元(二零二二年：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5,498,081,000元(二零二二年：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3.44%至24.00%(二零二二年：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3,463,473,000元(二零二二年：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3,234,200,000元(二零二二年：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

於二零二三年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款以分別約為人民幣332,663,000元、人民幣368,393,000元及人民幣26,951,975,000元(二零二二年：人民幣616,628,000元、人民幣725,788,000元及人民幣24,532,019,000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)

截至二零二三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10.2百萬元(二零二二年：人民幣200百萬元)及人民幣11.7百萬元(二零二二年：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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	73,171	74,116
應收力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	<u>(12,223)</u>	<u>(277)</u>
應付力高健康集團款項(貿易應付款項除外)	<u>60,948</u>	<u>73,839</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. 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

二零二三年，世界經濟形勢愈加嚴峻，主要發達國家持續加息、地緣政治衝突不斷、貿易保護主義抬頭，拖累世界經濟增長，增速逐漸放緩。在此背景下，中國經濟展現強大韌性，逐漸擺脫疫情陰影，整體呈現穩中向好態勢，保持平穩增長。

但房地產市場仍然處於深度調整週期，整體維持底部震盪格局。根據國家統計局發佈數據，二零二三全年，全國商品房銷售面積約11.17億平方米，同比下降8.5%；全國商品房銷售額約人民幣11.66萬億元，同比下降6.5%。

在「供求關係發生重大變化」的市場大背景下，政府全年發佈調整政策數量堪稱史上最。在房住不炒、因城施策的方針政策下，為適應新的供需關係，各城市限價、限購、限售鬆綁，降首付，降利率陸續落地，需求得到有效釋放，對銷售回暖、市場信心重塑起到一定推動作用。

面對複雜多變的市場環境，本公司竭盡全力保持穩健高效運營，加強風險調控能力，提質增效，聚焦「精產品、保交付、強服務」，堅守對客戶的責任與承諾，全年高質交付合肥、南昌、泉州、濟南、西安、湘潭、泰州等多地多項目交付。在加快構建房地產發展新模式的方針領導下，本公司及時把握政策變動，靈活調整項目銷售策略，促進銷售回款，力保公司財務穩健和保交付進度。



## 房地產開發及投資項目

於二零二三年十二月三十一日，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95個房地產開發及投資項目，總建築面積（「建築面積」）12,882,689.1平方米。下表概述本集團於二零二三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
瀾湖國際	47,151.0	113,323.0	1,121.0
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)
悅景臺	62,455.0	123,856.6	15,269.9
雍湖景畔	132,505.0	412,507.2	164,796.0
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	8,763.1
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	38,919.0
君譽濱江二期	42,301.0	100,623.2	69,081.7

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)
君逸府	49,335.6	135,797.5	51,280.4
雍江府	101,008.5	311,874.2	252,733.3
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	202,623.3
拾光海	68,827.0	130,921.7	23,139.0
湖南區域			
長沙鳳凰新天	18,002.1	128,168.2	104,567.3
漢高學士府	67,613.7	252,117.1	173,513.8
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	271,351.9
桃溪雲廬	25,475.0	61,679.8	14,980.4
耀悅雲庭	78,512.0	241,627.7	84,417.4
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)	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	41,533.0	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	47,029.0
燕山映	61,021.0	163,483.6	20,766.4
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	36,682.9
力高未來城二期	236,992.1	607,995.8	395,257.3
雍泉府	268,113.0	596,669.4	323,063.9
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	20,092.9

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	88,545.2
陽光海岸－第五期	99,194.0	199,574.0	62,466.5
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
瑞璽公館	100,511.8	279,024.0	279,024.0
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	21,204.4
君御國際	43,873.0	114,894.0	14,000.9
瀾湖前城	76,058.8	229,941.8	29,774.3
天悅府	67,931.0	198,138.0	55,159.5
南華安城	165,601.7	496,943.5	154,965.8
雲湖印	47,925.5	130,636.2	28,817.4
君御天下	83,478.3	147,308.9	15,028.4
君逸府(合肥)	47,098.0	123,142.0	37,195.9
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)	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	100,411.0	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			
天悅華府	88,319.8	171,000.0	63,078.7
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	10,823.6
君熙府	17,428.0	74,617.7	7,377.5

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)
君譽府	13,611.1	36,217.4	22,209.0
瀾湖公館	12,543.8	41,452.0	41,452.0
雲築花園	48,179.0	220,954.9	133,781.5
雲峰閣	27,820.0	85,791.7	31,290.9
惠州君逸府	24,956.0	100,123.0	37,566.9
悅環灣	71,946.0	258,947.2	159,051.3
江門君逸府	65,359.0	228,798.2	198,170.8
濱湖壹號	340,175.6	969,560.0	969,560.0
增城項目	29,306.0	153,177.0	153,177.0
頤尚嘉園	51,714.1	193,458.0	193,458.0
印玥萬璟	74,745.9	246,418.0	246,418.0

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	518,725.2	461,733.4
君樽府	30,108.0	70,182.2	20,981.2
仟喜薈廣場	154,359.1	473,504.5	407,593.5
總計			<b><u>12,882,689.1</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

截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣18,636.4百萬元減少71.3%至人民幣5,339.4百萬元。

有關減少主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度已交付物業面積由截至二零二二年十二月三十一日止年度的2,526,282平方米減少76.8%至586,214平方米。已交付物業的已確認平均售價(「平均售價」)由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元上升至截至二零二三年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣8,368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)	
泛海峽西岸						
經濟區	1,813,916	7,485,793	228,168	949,815	7,950	7,881
中西部地區	1,850,617	5,176,145	201,535	872,581	9,183	5,932
環渤海經濟區	712,638	4,175,674	86,527	545,225	8,236	7,659
大灣區	528,328	1,360,854	69,984	158,661	7,549	8,577
其他						
—物業管理服務及 社區增值服務	358,136	309,220	—	—	—	—
—項目管理服務	2,914	42,581	—	—	—	—
—租金收入	25,745	28,956	—	—	—	—
—其他	47,124	57,201	—	—	—	—
總計	<u>5,339,418</u>	<u>18,636,424</u>	<u>586,214</u>	<u>2,526,282</u>	<u>8,368</u>	<u>7,204</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十二月三十一日止年度的人民幣7,485.8百萬元減少75.8%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣1,813.9百萬元。收益減少主要是由於截至二零二三年十二月三十一日止年度江西省若干項目的已交付建築面積減少所致。
- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣5,176.1百萬元減少64.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣1,850.6百萬元。收益減少主要是由於截至二零二三年十二月三十一日止年度安徽省若干項目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二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣4,175.6百萬元減少82.9%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣712.6百萬元。收益減少主要是由於截至二零二三年十二月三十一日止年度山東省若干項目的已交付建築面積減少所致。
- 大灣區：於大灣區的分部收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1,360.9百萬元減少61.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣528.3百萬元。收益減少主要是由於截至二零二三年十二月三十一日止年度惠州、湛江及江門的已交付建築面積減少所致。
- 其他：此分部主要指由力高健康(本集團一間附屬公司，其成功於聯交所上市(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

銷售成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣20,943.5百萬元減少77.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣4,774.8百萬元。銷售成本減少主要是由於(i)已交付建築面積由截至二零二二年十二月三十一日止年度的2,526,282平方米減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的586,214平方米；及(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度物業存貨減值撥備較二零二二年度有所減少。

## 毛損／毛利

本集團由截至二零二二年十二月三十一日止年度的毛損人民幣2,307.0百萬元轉為截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利人民幣564.7百萬元。本集團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%，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得毛利率10.6%。由毛損轉為毛利主要由於(i)已交付建築面積減少及已交付物業的每平方米平均售價增加；及(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度物業存貨減值撥備較二零二二年度有所減少所致。

## 其他收入、收益／虧損淨額

本集團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，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得其他虧損人民幣297.8百萬元，虧損淨額乃主要由於(i)財務匯兌收益人民幣22.2百萬元；(ii)截至二零二三年十二月三十一日止年度出售附屬公司虧損約人民幣148.3百萬元；(iii)出售按權益法入賬的投資於截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益為人民幣19.8百萬元；及(iv)物業、廠房及設備減值虧損人民幣210.2百萬元。

## **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣760.3百萬元減少37.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣477.1百萬元。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二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣868.4百萬元減少37.6%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣541.6百萬元。有關減少主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度位於不同城市的項目數量減少及本集團採納的成本節約策略導致薪金開支、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**

截至二零二二年十二月三十一日止年度投資物業公平值減少人民幣357.4百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度投資物業公平值減少人民幣338.9百萬元。截至二零二三年十二月三十一日止年度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。



## **經營虧損**

由於前述原因，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約人民幣1,135.0百萬元，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度的經營虧損約為人民幣5,453.7百萬元。

## **融資收入**

融資收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣274.4百萬元減少88.5%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣31.5百萬元。有關減少主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無回購優先票據收益，而截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得回購優先票據收益人民幣203.9百萬元。

## **融資成本**

融資成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣64.5百萬元增加152.7%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣163.0百萬元。有關增加主要由於截至二零二三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業績淨額**

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得應佔按權益法入賬的投資淨收益約人民幣41.4百萬元，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度則為虧損淨額約人民幣206.3百萬元。由虧轉盈主要由於截至二零二三年十二月三十一日止年度應佔宜興時光沆樾項目、惠州雲築花園收益增加所致。

### **除所得稅前虧損**

由於前述原因，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得除所得稅前虧損約人民幣1,225.1百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的所得稅前虧損約為人民幣5,450.2百萬元。

### **所得稅開支**

所得稅開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣345.9百萬元增加86.4%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣644.7百萬元。有關增加主要由於本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度撥回遞延所得稅資產所致。

### **年內虧損**

由於前述原因，年內虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣5,796.1百萬元減少67.7%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損人民幣1,869.8百萬元。

### **年內本公司所有者及非控制性權益應佔虧損**

本公司所有者應佔全年虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣4,762.8百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損人民幣1,555.9百萬元。非控制性權益應佔虧損由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1,033.3百萬元減至截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損人民幣313.9百萬元。

截至二零二三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虧損減少主要歸因於：(i) 本集團房地產項目所得毛利增加；(ii) 由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631.5百萬元減少至截至二零二三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148.3百萬元；(iii) 金融資產及合約資產的減值虧損撥備由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣571.1百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣44.2百萬元；及(iv) 截至二零二三年十二月三十一日止年度期間錄得物業、廠房及設備減值虧損人民幣210.2百萬元。

## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣792.3百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,896.5百萬元)及受限制現金人民幣1,805.2百萬元(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

於二零二三年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣15,588.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣16,232.5百萬元)，借款以人民幣、美元及港元計值。

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款包括：		
－ 優先票據，包括應計利息	7,366,579	6,861,218
－ 銀行借款	8,222,188	9,371,284
	<u>15,588,767</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	14,905,305	12,674,851
一年以上但不超過兩年	377,388	2,475,166
兩年以上但不超過五年	302,537	881,898
五年以上	3,537	200,587
	<u>15,588,767</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	(14,913,558)	(15,220,491)
非流動負債項下呈列之金額	<u>675,209</u>	<u>1,012,011</u>
分析為：		
－ 固定利率銀行及其他借款	10,063,341	9,979,941
－ 浮動利率銀行及其他借款	5,525,426	6,252,561
	<u>15,588,767</u>	<u>16,232,502</u>
分析為：		
－ 有抵押	15,580,069	16,214,150
－ 無抵押	8,698	18,352
	<u>15,588,767</u>	<u>16,232,502</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(即忽略任何按的要求償還條款的影響)載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	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	14,905,305	12,674,851
– 1至2年	377,388	2,475,166
– 2至5年	302,537	881,898
– 5年以上	3,537	200,587
借款總額	<u>15,588,767</u>	<u>16,232,502</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**

於二零二三年十二月三十一日，本集團的淨負債權益比率為426% (二零二二年十二月三十一日：185%)，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**

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣272.0百萬元(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1.01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8.07%，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則為9.60%。

## 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	
	二零二三年	二零二二年
	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>22,144,148</u>	<u>15,448,377</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。

於二零二三年十二月三十一日，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。

於二零二三年十二月三十一日，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1,120,890,000元(二零二二年十二月三十一日：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。於二零二三年十二月三十一日及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，故於截至二零二三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。

於二零二四年一月二十四日，借款75,000,000美元(相當於約人民幣532,275,000元)及利息2,063,000美元(相當於約人民幣14,641,000元)獲延期償還。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一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。

除上文所披露者外，於二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘有合共2,859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500.2百萬元。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載於本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報。截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，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18,257.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣19,461.5百萬元)。於二零二三年十二月三十一日的未動用銀行融資額度達人民幣2,668.7百萬元(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(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(「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)。

## 二零二四年展望

二零二四年，國際形勢依然充滿變數，地緣政治局勢持續緊張、各國貨幣政策分化及貿易保護主義加劇，世界經濟增長動能不足。中國經濟同樣面臨諸多挑戰，但發展面臨的有利條件強於不利因素，經濟回升向好、長期向好的基本趨勢沒有改變。中央經濟工作會議強調「要堅持穩中求進、以進促穩、先立後破」，為「穩中求進」總基調注入新的內涵。

從市場情況來看，當前無論是市場信心，還是購房意願，均處於歷史低位水平。為適應新型城鎮化發展趨勢和房地產市場供求關係變化，加快構建房地產發展新模式，預計二零二四年，政策將持續寬鬆態勢，商品房相關基礎性制度更加完善，房地產市場預期和信心有望逐步修復。本集團相信，隨著更多支持性政策陸續出台及施行，市場及銷售將逐漸回歸理性，房地產行業亦將逐步進入良性循環和健康發展新階段。

二零二四年，本集團將保持企業經營穩定性，把控風險，提高經營效率，繼續將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，聚焦精細化管理，管理持續下沉，狠抓落實，加快項目銷售及回款；同時，積極擁抱變化，把握新的發展機遇，走出新發展模式。相信在各方的支持下，全體員工的努力下，本集團可以攻堅克難，韌性發展，穩行致遠。

## 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。永拓富信會計師事務所有限公司(「永拓富信」)獲委任為本公司新核數師，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。

## 末期股息

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年：零)。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定本公司股東(「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

本公司已應用良好企業管治原則，並遵守截至二零二三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，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。本公司預期將於二零二二年股東週年大會及二零二三年股東週年大會提呈決議案，以便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(其中包括)黃若青先生、周安達源先生SBS, BBS及譚錦球博士GBS, SBS, 太平紳士。因此，預計於股東週年大會後，本公司將遵守企業管治守則第二部分守則條文第B.2.2條的規定。

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

除所披露者外，截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績。

## 核數師的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二三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二零二三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，截至二零二三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1,555,932,000元。此外，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團的銀行及其他借款總額約為人民幣15,588,767,000元，其中， 貴集團約人民幣14,913,558,000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792,264,000元。

此外，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團約人民幣8,717,610,000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5,346,642,000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。

貴公司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。」



## 刊發二零二三年全年業績公告及二零二三年年報

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))。本公司截至二零二三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。