

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)

有關處置資產以清償債務之須予披露交易

資產轉讓

二零二六年一月十六日，力高地產集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）（代表本集團成員公司）與力高健康（本集團擁有75%權益之附屬公司）訂立債務清償框架協議，據此，訂約雙方有條件同意，本集團應將資產出售予力高健康（「資產轉讓」），總代價為人民幣159,123,000元。

本集團應收之資產轉讓代價應以等額基準抵銷未償還可退還保證金約人民幣68百萬元及本集團應付力高健康集團的服務費總額最高達人民幣159,123,000元，故此力高健康集團不會就資產轉讓向本集團支付任何現金。

上市規則涵義

由於資產轉讓實質上屬於本集團資產重組，會導致淨處置約25%的資產權益，故資產轉讓之影響將按淨處置基準計算。

由於上市規則第14章項下與資產權益淨處置有關的一項適用百分比率超過5%，但均低於25%，故資產轉讓構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

一般資料

受中國房地產市場持續低迷的影響，本集團面臨流動性問題。為短期內清償應付力高健康集團的款項，同時避免進一步加重本集團的營運資金壓力，本集團擬透過與力高健康訂立債務清償框架協議轉讓資產(定義見下文)，以代替與應付力高健康集團之部分款項有關的現金結算。

債務清償框架協議之主要條款如下：

日期

二零二六年一月十六日

訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 力高健康

標的事項

本集團已有條件同意出售，且力高健康已有條件同意收購下列資產(統稱「**資產**」)，總代價為人民幣159,123,000元(「**代價**」)。資產包括下文「有關資產的資料」一節所詳述的位於中國的停車位、住宅單位及零售單位。於本公告日期，所有資產均處於可售予力高健康或使用權可轉讓予力高健康的狀態。

債務清償框架協議項下資產轉讓將按以下方式進行：

- (i) (對於根據中國法律法規不能直接轉讓其產權的目標停車位)轉讓使用權，包括佔用、使用、受益於及處置停車位的權利；或
- (ii) (對於目標住宅及零售單位、以及根據中國法律法規可直接轉讓其產權的停車位)直接轉讓產權。

於中國，停車位分類為人防停車位及非人防停車位。合法取得產權的非人防停車位可依法進行產權轉讓。至於未合法取得產權的非人防停車位及人防停車位，由於在大部分城市根據中國法律法規及相關地方政策尚不允許直接轉讓其產權，故可透過轉讓停車位使用權的方式進行安排。

倘日後中國法律法規出現變動（例如因現行相關法律法規放寬），而允許直接轉讓目標停車位的產權，本集團應積極配合力高健康集團辦理有關目標停車位的產權轉讓事宜。

就根據中國法律法規不可直接轉讓產權而僅可轉讓使用權的停車位而言，本公司已就轉讓權屬的可能性聯絡力高健康，且力高健康告知本公司其已進行盡職調查，並獲得中國獨立顧問出具的法律意見，以確保目標停車位使用權的有效轉讓。具體而言，力高健康集團已獲得並審閱停車位的相關權屬文件，包括但不限於土地證、預售許可、竣工驗收文件及產權登記證等。力高健康的中國顧問已查閱各地政府部門發佈的有關停車位轉讓的政策規定，並就相關停車位的權屬狀況及產權轉讓計劃的可行性出具法律意見。

債務清償框架協議為一份載有訂約各方分別進行交易的原則、機制以及條款及條件的框架協議。繼簽署債務清償框架協議後，(i) 各賣方（即本集團相關成員公司）及各相應買方（即力高健康集團成員公司）須分別訂立資產轉讓協議或使用權轉讓協議（視情況而定）及相關附屬文件（統稱「相關協議」），以作(a) 資產產權轉讓登記；或(b) 落實資產使用權的轉讓；及(ii) 本公司與力高健康須促使其相關附屬公司或聯營公司訂立一份其形式令力高健康集團滿意的清償協議（「清償協議」），據此，本集團成員公司就相關收購應收的代價將按以下次序以等額基準進行抵銷：(i) 首先悉數抵銷於二零二五年九月三十日的未償還可退還保證金約人民幣68百萬元；及(ii) 其後抵銷本集團應付力高健康集團的服務費（統稱「應付款項」），總金額最高人民幣

159,123,000 元。於二零二五年九月三十日，本集團應付力高健康集團的服務費總額約為人民幣 181,712,507 元。於根據債務清償框架協議作出約人民幣 91,123,000 元的抵銷後，本集團應付力高健康集團的尚未收回服務費總額將約為人民幣 90,589,507 元（「餘下應付款項」）。

用以抵銷代價的應付款項的選擇標準如下：

- (a) 由於本集團可更有效地管理其內部債務重組及更快推進債務清償程序，將首先選擇本集團全資附屬公司應付力高健康集團的應付款項（約為人民幣 79.6 百萬元）；及
- (b) 最後，代價的餘下結餘將用於抵銷力高集團合營企業及聯營公司應付力高健康集團的應付款項（約為人民幣 11.5 百萬元）。

代價及支付條款

轉讓資產的總代價為人民幣 159,123,000 元。根據債務清償框架協議，本公司與力高健康協定，本集團就轉讓資產應收的代價應按等額基準抵銷未償還應付款項總額約人民幣 159,123,000 元，因此，本集團將無需向力高健康收取現金。該代價由本公司及力高健康經公平磋商，並參考（其中包括）以下各項後釐定：

- (i) 由獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於二零二五年九月三十日使用市場法進行的資產估值，估值總額為人民幣 182,930,000 元；
- (ii) 資產所屬物業項目的現行市價；
- (iii) 鄰近區域可比資產的現行市價；
- (iv) 現行物業市場狀況；及
- (v) 下文「訂立債務清償框架協議的理由及裨益」一段所詳述的理由及裨益。

先決條件

以資產抵銷力高健康集團應付款項餘額須待下列條件達成後方可作實：

- (i) 本集團已完成對資產的盡職調查，且其結果令力高健康集團信納；
- (ii) 本集團根據債務清償框架協議、相關協議及清償協議向力高健康集團作出的所有陳述、保證及承諾均屬真實、準確及完整；
- (iii) 本集團及力高健康集團各自已就債務清償框架協議及其項下擬進行的交易取得所有必要授權及批准(包括任何內部授權及批准、政府及監管批准(如有必要))以及上市規則規定的獨立股東批准(如有必要)；及
- (iv) 相關協議及清償協議已由相關訂約方簽署及生效並仍具有十足效力。

上述先決條件均不可獲豁免。

交付及完成

相關賣方應在達成上述先決條件後30日內配合相關買方完成相關協議及清償協議的簽署，並於達成上述先決條件後120日內申請資產變更登記及完成轉讓相關資產。

倘在抵銷相關應付款項前任何資產發生不利變動，力高健康集團將有權酌情要求以本集團擁有的同等價值的資產替代(「**替代資產**」)或拒絕抵銷同等債務。力高健康將根據以下標準選擇替代資產：(i)經獨立合資格估值師估值，替代資產的價值等同於或高於相關資產的價值；(ii)替代資產與資產位於同一項目中或毗鄰資產；及(iii)替代資產的所有權或使用權概無任何產權負擔。

有關資產的資料

資產包括以下各項：

編號	項目	資產 (所有權轉讓)	估值 (人民幣元)	資產 (使用權轉讓)	估值 (人民幣元)	小計 (人民幣元)
1.	位於山東省的 濟南力高未來城項目	767個非人 防停車位	26,900,000	310個人 防停車位	9,800,000	36,700,000
2.	位於山東省的雍湖郡 項目	36個非人 防停車位	1,400,000	41個人 防停車位	1,100,000	2,500,000
3.	位於山東省的雍泉府 項目	2個住宅單位	2,930,000	—	—	2,930,000
4.	位於山東省的 煙台陽光海岸項目	—	—	427個人 防停車位	16,100,000	16,100,000
5.	位於福建省的 莆田仟喜匯廣場項目	一個住宅單位 及566個 非人防停車位	33,710,000	—	—	33,710,000
6.	位於廣東省的 惠州雲築項目	8個零售單位、 73個住宅單位 及376個非人 防停車位	61,700,000	—	—	61,700,000
7.	位於廣東省的 湛江悅璟灣項目	一個住宅單位	950,000	—	—	950,000

編號	項目	資產 (所有權轉讓)	估值 (人民幣元)	資產 (使用權轉讓)	估值 (人民幣元)	小計 (人民幣元)
8.	位於江西省的 雍湖景畔項目	—	—	64個非人防停 車位及32個人 防停車位	6,000,000	6,000,000
9.	位於江西省的 贛州御江府項目	—	—	7個非人 防停車位	340,000	340,000
10.	位於湖南省的 長沙漠高學士府項目	4個人 防停車位	200,000	—	—	200,000
11.	位於天津的天津 陽光海岸項目	—	—	545個非人 防停車位	21,800,000	21,800,000
總計						182,930,000

於本公告日期，資產的產權及／或使用權(視情況而定)均由本集團持有。

根據債務清償框架協議選擇的資產為(i)本集團的資產，於本公告日期其並不受任何產權負擔所規限及其業權或使用權可由本集團自由轉讓；及(ii)毗鄰力高健康集團管理的物業項目。

上述資產已自其完成開發起由本集團作為存貨保留及並無出租。因此，並無自相關資產產生任何租金收入或溢利。於二零二四年十二月三十一日，資產的賬面值約為人民幣309,390,000元，反映本集團產生的開發成本總額。經計及減值後，資產於二零二四年十二月三十一日及二零二五年九月三十日的可變現淨值分別為約人民幣219,182,000元及人民幣182,930,000元。

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，資產並無產生任何收入或溢利。

轉讓資產的財務影響

待本公司核數師最終審核後，由於向力高健康集團進行資產轉讓在實質上屬本集團資產之重組，預期本集團將不會就資產轉讓錄得任何收益或虧損。

本集團就資產轉讓應收的代價將抵銷未償還應付款項。因此，於資產轉讓完成後，本集團之資產淨值將不會有實質變動。

訂立債務清償框架協議的理由及裨益

與中國其他物業開發商相似，本集團受物業市場下行以及信貸及流動資金緊絀影響，因此無法根據補充停車場銷售代理服務框架協議退還可退還保證金及根據相關協議清償應付力高健康集團之未償還服務費。

資產轉讓在實質上屬本集團資產重組，讓本集團(為免生疑問，不包括力高健康集團)得以有效優化其存貨結構。如下文進一步闡述，本集團亦認為透過向力高健康集團重組資產，可憑藉力高健康集團之專業物業及社區資產管理能力及利用力高健康集團累積之市場資訊，提升該等資產之價值，並增強本集團及其股東就資產而言之最終銷售回報。

此外，由於本集團應收之資產轉讓代價將抵銷未償還應付款項，資產轉讓為本集團(為免生疑問，不包括力高健康集團)提供機會以資產結算(而非現金結算)方式悉數償還應付款項，而不會對其現金流及流動資金造成任何不利影響。經考慮上述因素，董事會認為，債務清償框架協議及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，且符合本集團及其股東之整體利益。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年 停車場銷售代理 服務框架協議」	指	本公司與力高健康於二零二二年三月十四日訂立之停車場銷售代理服務框架協議(經停車場銷售代理服務補充框架協議修訂及補充)
「資產」	指	力高健康集團根據債務清償框架協議將收購之本集團資產，詳情見本公告「一般資料－標的事項」一節
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	力高地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1622)
「債務清償框架協議」	指	本公司與力高地產於二零二六年一月十六日訂立的債務清償框架協議
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，惟僅就本公告而言，不包括力高健康集團
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「應付款項」	指	具有本公告「一般資料－標的事項」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國

「力高健康」	指	力高健康生活有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2370)
「力高健康集團」	指	力高健康及其附屬公司
「可退還保證金」	指	力高健康集團向本集團支付之可退還保證金，作為二零二二年停車場銷售代理服務框架協議項下擬進行之本集團委託力高健康集團獨家提供本集團擁有之部分停車場的停車場銷售代理服務的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「清償協議」	指	具有本公告「一般資料－標的事項」一節賦予該詞的涵義
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「相關協議」	指	具有本公告「一般資料－標的事項」一節賦予該詞的涵義
「估值日」	指	二零二五年九月三十日，即估價師開展資產估值的估值日
「估值師」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，為獨立估值師

承董事會命
力高地產集團有限公司
主席
黃若虹

香港，二零二六年一月十六日

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。