

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

- 截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益為人民幣8,200.7百萬元
- 截至二零二四年十二月三十一日止年度虧損為人民幣3,688.3百萬元
- 截至二零二四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2,759.6百萬元
- 於二零二四年十二月三十一日的土地儲備為10.6百萬平方米(二零二三年十二月三十一日：12.9百萬平方米)
- 董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：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」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	4	8,200,663	5,339,418
銷售成本		<u>(10,902,079)</u>	<u>(4,774,758)</u>
毛(損)利		(2,701,416)	564,660
其他收入、收益及虧損淨額	5	(132,492)	(297,814)
銷售及營銷開支		(200,729)	(477,151)
一般及行政開支		(377,175)	(541,648)
投資物業公平值減少		(121,983)	(338,861)
金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)	6	<u>(11,575)</u>	<u>(44,221)</u>
經營虧損		<u>(3,545,370)</u>	<u>(1,135,035)</u>
融資收入		5,692	31,517
融資成本		<u>(262,213)</u>	<u>(162,976)</u>
融資收入及成本淨額	7	<u>(256,521)</u>	<u>(131,459)</u>
應佔按權益法入賬的投資業績淨額		<u>(20,484)</u>	<u>41,410</u>
除所得稅前虧損	8	(3,822,375)	(1,225,084)
所得稅抵免(開支)	9	<u>134,109</u>	<u>(644,739)</u>
年內虧損		<u><u>(3,688,266)</u></u>	<u><u>(1,869,823)</u></u>
下列人士應佔年內虧損：			
— 本公司所有者		(2,759,631)	(1,555,932)
— 非控制性權益		<u>(928,635)</u>	<u>(313,891)</u>
		<u><u>(3,688,266)</u></u>	<u><u>(1,869,823)</u></u>
每股虧損			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	11	<u><u>(77.70)</u></u>	<u><u>(43.81)</u></u>

合併損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
年內虧損	<u>(3,688,266)</u>	<u>(1,869,823)</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>(283,349)</u>	<u>(152,990)</u>
年內其他全面開支總額	<u>(283,349)</u>	<u>(152,990)</u>
年內全面開支總額	<u><u>(3,971,615)</u></u>	<u><u>(2,022,813)</u></u>
下列人士應佔全面開支總額：		
— 本公司所有者	(3,041,288)	(1,708,000)
— 非控制性權益	<u>(930,327)</u>	<u>(314,813)</u>
	<u><u>(3,971,615)</u></u>	<u><u>(2,022,813)</u></u>

合併財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		492,866	570,549
投資物業		1,168,096	1,290,079
無形資產		320,008	329,988
按權益法入賬的投資		638,475	1,335,148
合約資產		617,386	622,435
遞延所得稅資產		458,468	461,369
		<u>3,695,299</u>	<u>4,609,568</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		7,000,436	5,119,369
持作出售的開發中物業		22,620,512	30,304,580
貿易及其他應收款項以及按金	12	2,847,558	2,743,299
預付款項	13	1,345,836	1,674,813
可收回所得稅		2,207,114	1,320,137
應收非控制性權益款項		1,804,710	2,001,987
應收聯營公司款項		458,743	463,505
應收合營企業款項		628,814	629,264
按公平值計入損益的金融資產		3,299	—
受限制現金		478,529	1,805,214
現金及現金等價物		332,872	792,264
		<u>39,728,423</u>	<u>46,854,432</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	14,220,716	14,118,926
應付非控制性權益款項		5,129,732	4,780,015
應付聯營公司款項		509,077	488,956
應付合營企業款項		4,464	3,777
所得稅負債		3,101,384	1,594,985
銀行及其他借款	15	15,688,767	14,913,558
合約負債		4,947,106	10,682,200
		<u>43,601,246</u>	<u>46,582,417</u>

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
流動(負債)資產淨值		<u>(3,872,823)</u>	<u>272,015</u>
資產總值減流動負債		<u>(177,524)</u>	<u>4,881,583</u>
非流動負債			
遞延所得稅負債		957,000	1,157,951
銀行及其他借款	15	<u>302,700</u>	<u>675,209</u>
		<u>1,259,700</u>	<u>1,833,160</u>
(負債)資產淨值		<u>(1,437,224)</u>	<u>3,048,423</u>
資本及儲備			
股本		139,632	139,632
儲備		<u>(2,697,418)</u>	<u>327,285</u>
		(2,557,786)	466,917
非控制性權益		<u>1,120,562</u>	<u>2,581,506</u>
股東(虧絀)權益		<u>(1,437,224)</u>	<u>3,048,423</u>

合併財務報表附註

截至二零二四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。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**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。

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

本公司董事(「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。

截至二零二四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2,759,631,000元(二零二三年：人民幣1,555,932,000元)及截至該日，本集團的流動負債淨額約為人民幣3,872,823,000元(二零二三年：流動資產淨值：人民幣272,015,000元)及本公司所有者應佔股東權益之虧絀淨值約人民幣2,557,786,000元(二零二三年：股東權益人民幣466,917,000元)。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣15,991,467,000元(二零二三年：人民幣15,588,767,000元)，其中本集團銀行及其他借款約人民幣15,688,767,000元(二零二三年：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僅約為人民幣332,872,000元(二零二三年：人民幣792,264,000元)。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款約人民幣14,721,881,000元(二零二三年：人民幣14,064,252,000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，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，本集團制定以下計劃及措施：

- (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，其涵蓋自二零二四年十二月三十一日起至少十二個月之期間。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將有足夠的資金以維持營運及履行其自二零二四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日期，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) 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，本集團附屬公司力高健康生活有限公司（「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」）對截至二零二二年十二月三十一日止年度的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；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（「獨立專業顧問」）協助進行力高健康獨立問詢。

力高健康已於二零二四年一月三十一日及二零二四年十月二十四日發佈力高健康獨立問詢的主要調查結果。

此外，本公司審核委員會亦委聘獨立專業顧問從本集團角度對該等事件進行獨立問詢。本公司已於二零二四年一月三十一日及二零二四年十月二十四日發佈力高地產獨立問詢的主要調查結果。

誠如本公司日期為二零二四年十月二十四日的公告所詳述，(i) 審核事項一、二及三所涉及之所有保證金及誠意金(有關力高健康集團其後終止或不再進一步進行之潛在交易)已全數退還予力高健康集團；(ii) 審核事項三項下所考慮之所有資金流動均於本集團及力高健康集團之間進行，已於本集團合併財務報表內全面對銷；及(iii) 本集團並無因資金流動及／或終止交易而招致任何實際虧損，因此，董事認為，審核事項一、二及三所考慮之資金流動並無對本集團業務運營及財務狀況構成任何重大不利影響。

此外，在力高地產獨立問詢過程中，本公司亦已聘請內部監控顧問(「力高地產內部監控顧問」)，並注意到本集團的企業管治及內部控制存在不足，具體而言，本集團在該等事件方面存在若干內部控制不足。力高地產內部監控顧問開展的內部監控審核主要調查結果載於本公司日期為二零二四年十月二十四日的公告。

根據本公司日期為二零二四年十月二十五日的公告，本公司宣佈其已達成全部復牌指引，且本公司股份自二零二四年十月二十八日起在聯交所恢復買賣。

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(於二零二四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16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
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)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	供應商融資安排

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則修訂本，對本集團於本年度及以往年度的財務狀況及業績表現及／或該等合併財務報表所載的披露資料並無重大影響。

應用香港會計準則第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)相關修訂(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號(修訂本)附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)的影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。

二零二零年修訂本就評估自報告日期起至少十二個月之延遲清償權利作出澄清及提供額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明將負債分類為流動或非流動應基於報告期末存續的權利。具體而言，該分類不應受管理層於12個月內清償負債之意圖或預期所影響。
- 澄清負債清償是指向交易對手方以轉移現金、商品或服務，或實體自身權益工具的方式解除負債。倘負債含有條款致使交易對手方可選擇透過轉移實體自身權益工具進行清償，則僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為權益工具時，該等條款不影響該項負債的流動性分類。

如自報告日期起至少十二個月之延遲清償權利取決於應遵守的契諾條件，二零二二年修訂本特此澄清，即使於報告日期後才對契諾的遵守情況進行評估，僅有實體須於報告期末或之前遵守的契諾會影響實體將負債清償延遲至自報告日期起至少十二個月之權利。二零二二年修訂本亦訂明，實體於報告日期後應遵守的契諾(即未來契諾)不影響於報告日期負債的流動性分類。然而，倘實體延遲清償負債的權利取決於實體於報告期間後十二個月內遵守契諾，則實體須披露資料以使財務報表使用者了解該等負債可能於報告期間十二個月內償還的風險。資料包括契諾、相關負債賬面值及表明實體可能難以遵守契諾的事實及情況(如有)。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動及非流動追溯應用新會計政策。於本年度應用該等修訂本對合併財務報表並無重大影響。

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9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂 ³
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資企業之間的 資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂及經修訂香港財務報告準則外，董事預期應用所有該等香港財務報告準則修訂本於可預見未來不會對合併財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表中的呈列及披露(「香港財務報告準則第18號」)

香港財務報告準則第18號載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列(「香港會計準則第1號」)。該項新訂香港財務報告準則會計準則，於承襲香港會計準則第1號的多項規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；於財務報表附註中提供管理層定義的表現指標之披露，並改進於財務報表中將予披露的合併及分類資料。此外，若干香港會計準則第1號的段落已移至國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤及香港財務報告準則第7號現金流量表(「香港會計準則第7號」)。香港會計準則第7號及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。預期香港財務報告準則第18號的應用將影響未來財務報表中的損益表之呈列及披露，惟不影響本集團財務狀況及表現。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團合併財務報表的具體影響。

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。

(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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	7,740,723	4,867,163
物業管理服務及社區增值服務	373,420	358,136
項目管理服務	291	2,914
酒店收入	60,976	72,587
康養服務	2,111	12,873
	<u>8,177,521</u>	<u>5,313,673</u>
其他來源收益		
租金收入	<u>23,142</u>	<u>25,745</u>
	<u><u>8,200,663</u></u>	<u><u>5,339,418</u></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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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		
—於特定時間點確認	7,787,964	4,862,029
—於一段時間確認	<u>389,557</u>	<u>451,644</u>
	<u><u>8,177,521</u></u>	<u><u>5,313,673</u></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

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零二四年	二零二三年	二零二三年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	12	277,295	224,702	173,196
減：減值		(51,141)	(49,192)	(38,460)
		<u>226,154</u>	<u>175,510</u>	<u>134,736</u>
合約資產		617,955	623,000	640,000
減：減值		(569)	(565)	(227)
		<u>617,386</u>	<u>622,435</u>	<u>639,773</u>
合約負債		<u>4,947,106</u>	<u>10,682,200</u>	<u>15,636,108</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。

當收益金額能夠可靠計量、未來經濟利益很可能流入實體且符合本集團各項活動特定標準時，本集團確認收益。

本集團客戶合約的履約責任及收益確認政策載列如下：

來自客戶合約的收益。

(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，在線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。

其他來源收益

(i) 租金收入

經營租賃下物業租賃的租金收入於租期內按直線法確認。

其他收入

- (i) 利息收入根據應計基準使用實際利率法，按將金融工具的預期年期或更短期間(如適用)的估計未來現金收款準確貼現至金融資產的賬面淨值的貼現率確認。
 - (ii) 股息收入在股東收取付款的權利獲得時確立，而在股息的經濟利益或能流入本集團及股息金額可靠地計量時確認。
 - (iii) 補償本集團產生的開支之政府補助，在開支產生期間內按有系統性基準於損益內確認為收入。
- (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	
截至二零二四年						
十二月三十一日止年度						
分部收益						
來自客戶合約的收益						
— 於特定時間點確認	1,900,022	4,049,563	754,741	1,046,089	37,549	7,787,964
— 於一段時間確認	40,995	20,716	—	—	372,685	434,396
— 其他	—	—	—	—	23,142	23,142
減：分部間收益	—	—	—	—	(44,839)	(44,839)
來自外部客戶的綜合收益	<u>1,941,017</u>	<u>4,070,279</u>	<u>754,741</u>	<u>1,046,089</u>	<u>388,537</u>	<u>8,200,663</u>
分部業績						
分部業績	(481,193)	(1,460,428)	(614,809)	(948,527)	6,874	(3,498,083)
物業、廠房及設備折舊	<u>(34,809)</u>	<u>(644)</u>	<u>(195)</u>	<u>(292)</u>	<u>(11,347)</u>	<u>(47,287)</u>
經營(虧損)收益	(516,002)	(1,461,072)	(615,004)	(948,819)	(4,473)	(3,545,370)
應佔按權益法入賬的						
投資業績淨額	(1,252)	(11,496)	(2,100)	(7,395)	1,759	(20,484)
融資收入	1,539	1,972	412	521	1,248	5,692
融資成本	(37,763)	(14,208)	(27,384)	(124,865)	(57,993)	(262,213)
所得稅抵免(開支)	<u>59,344</u>	<u>26,490</u>	<u>155,516</u>	<u>(62,484)</u>	<u>(44,757)</u>	<u>134,109</u>
年內虧損	<u>(494,134)</u>	<u>(1,458,314)</u>	<u>(488,560)</u>	<u>(1,143,042)</u>	<u>(104,216)</u>	<u>(3,688,266)</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	36	—	2	—	13,477	13,515
按權益法入賬的投資	—	6,070	—	—	—	6,070
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零二四年十二月三十一日						
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>	43,421,499
其他未分配公司資產						<u>2,223</u>
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>

	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	
截至二零二三年						
十二月三十一日止年度						
分部收益						
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>
分部業績						
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	<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>
總分部資產	<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						<u>2,387</u>
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>

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
中國	1,953,256	2,162,253
香港	<u>27,714</u>	<u>28,363</u>
	<u>1,980,970</u>	<u>2,190,616</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
匯兌收益淨額	49,874	22,227
出售按權益法入賬的 投資的收益	14,472	19,842
出售物業、廠房及設備的收益	1,748	1,071
出售附屬公司的虧損	(160,276)	(148,344)
物業、廠房及設備減值虧損	(43,360)	(210,182)
其他	<u>5,050</u>	<u>17,572</u>
	<u>(132,492)</u>	<u>(297,814)</u>

6. 金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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(d))	(10,253)	254
— 應收非控制性權益款項	882	(46,481)
— 應收聯營公司款項	(915)	1,788
— 應收合資企業款項	(1,285)	556
— 合約資產	(4)	(338)
	<u>(11,575)</u>	<u>(44,221)</u>

7. 融資收入及成本淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行融資收入	<u>5,692</u>	<u>31,517</u>
銀行及其他借款的融資成本(包括優先票據)	1,511,265	848,551
來自非控制性權益貸款的融資成本	<u>—</u>	<u>305,750</u>
	1,511,265	1,154,301
減：合資格資產的資本化款項	<u>(1,249,052)</u>	<u>(991,325)</u>
	<u>262,213</u>	<u>162,976</u>
融資收入及成本淨額	<u>(256,521)</u>	<u>(131,459)</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>10.33%</u>	<u>8.07%</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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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	169,103	355,589
—銷售佣金及花紅	4,853	38,174
—退休福利成本	11,015	65,475
—其他員工福利成本	33,831	40,915
	<u>218,802</u>	<u>500,153</u>
減：合資格資產的資本化款項	<u>(29,930)</u>	<u>(63,166)</u>
	<u>188,872</u>	<u>436,987</u>
核數師酬金		
—核數服務	3,558	3,534
—非核數服務	338	—
	<u>3,896</u>	<u>3,534</u>
物業、產房及設備折舊	47,287	77,887
減：合資格資產的資本化款項	—	(43)
	<u>47,287</u>	<u>77,844</u>
無形資產攤銷	<u>9,980</u>	<u>11,348</u>
投資物業租金收入總額	23,754	23,753
減：年內產生租金收入的投資物業支銷	<u>(2,442)</u>	<u>(1,855)</u>
	<u>21,312</u>	<u>21,898</u>
銷售成本	10,902,079	4,774,758
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>(2,774,120)</u>	<u>(140,658)</u>
經營租賃付款	<u>4,723</u>	<u>3,816</u>

9. 所得稅抵免(開支)

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項：		
－中國企業所得稅	(58,261)	(206,691)
－中國土地增值稅	48,272	(22,377)
	(9,989)	(229,068)
遞延稅項	144,098	(415,671)
	<u>134,109</u>	<u>(644,739)</u>

本公司乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。於英屬處女群島(「英屬處女群島」)的集團公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

截至二零二四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(二零二三年：無)。

截至二零二四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(二零二三年：25%)。

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%(二零二三年：30%至60%)的累進稅率徵收。

10. 股息

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日及二零二三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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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>(2,759,631)</u>	<u>(1,555,932)</u>
	二零二四年 (千股)	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	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)	277,295	224,702
減：減值	(d)	<u>(51,141)</u>	<u>(49,192)</u>
		<u>226,154</u>	<u>175,510</u>
其他應收款項包括：	(b)		
— 應收利息		12,183	11,923
— 其他應收款項		2,923,763	2,755,452
按金包括：	(b)		
— 於地方房地產業協會的按金	(c)	65,970	169,997
— 於勞動部門的按金		5,077	7,794
— 於財政部的按金		<u>11,082</u>	<u>10,990</u>
		3,018,075	2,956,156
減：減值	(d)	<u>(396,671)</u>	<u>(388,367)</u>
		<u>2,621,404</u>	<u>2,567,789</u>
		<u><u>2,847,558</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。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。

於二零二四年十二月三十一日，來自銷售物業的貿易應收款項約人民幣8,416,000元(二零二三年：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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至30天	207,982	161,578
31至60天	983	1,575
61至90天	497	1,803
91至180天	6,156	13,972
超過180天	61,677	45,774
	<u>277,295</u>	<u>224,702</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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，已計提虧損撥備約人民幣51,141,000元(二零二三年：人民幣49,192,000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%（二零二三年：4.8%至15.0%）年利率計息的人民幣104,856,000元（二零二三年：人民幣106,735,000元）（扣除撥備人民幣76,003,000元）（二零二三年：人民幣79,018,000元）則除外。

(c) 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。

(d) 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	其他應收款項 及按金	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日的期初虧損撥備	38,460	399,353	437,813
於損益確認的減值虧損	10,732	(10,986)	(254)
於二零二三年十二月三十一日的 期末虧損撥備	49,192	388,367	437,559
於損益確認的減值虧損	1,949	8,304	10,253
於二零二四年十二月三十一日的 期末虧損撥備	51,141	396,671	447,812

(e) 其他

本集團貿易及其他應收款項及按金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
人民幣	1,367,754	1,271,125
港元	365,022	464,499
美元	1,114,782	1,007,675
	<u>2,847,558</u>	<u>2,743,299</u>

13. 預付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
預付款項包括：		
— 其他預繳稅項	1,275,113	1,593,061
— 建築成本預付款項	70,723	81,752
	<u>1,345,836</u>	<u>1,674,813</u>

14. 貿易及其他應付款項

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	7,362,621	5,718,748
應計費用及其他應付款項		4,797,843	5,034,395
應付股東款項	(b)	87,911	86,945
其他應付稅項		715,508	2,697,443
應付股息		4,819	4,716
應付薪金		16,755	23,982
應付利息		1,228,446	546,899
已收租賃按金		6,813	5,798
		<u>14,220,716</u>	<u>14,118,926</u>

附註：

(a) 貿易應付款項

於二零二三年一月一日，貿易應付款項約為人民幣6,286,309,000元。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至30天	5,942,791	4,088,200
31至60天	111,405	41,653
61至90天	9,371	93,232
超過91天	1,299,054	1,495,663
	<u>7,362,621</u>	<u>5,718,748</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

於二零二四年十二月三十一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按要求償還條款償還。

(c) 其他

本集團貿易及其他應付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
人民幣	11,274,425	12,927,971
美元	276,048	387,878
港元	2,670,243	803,077
	<u>14,220,716</u>	<u>14,118,926</u>

15. 銀行及其他借款

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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)	8,138,211	7,366,579
— 銀行借款	(b)	7,853,256	8,222,188
		<u>15,991,467</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		15,681,357	14,905,305
一年以上但不超過兩年		300,235	377,388
兩年以上但不超過五年		7,405	302,537
五年以上		2,470	3,537
		<u>15,991,467</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>(15,688,767)</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		10,698,514	10,063,341
— 浮動利率銀行及其他借款		5,292,953	5,525,426
		<u>15,991,467</u>	<u>15,588,767</u>
分析為：			
— 有抵押	(c)	15,987,547	15,580,069
— 無抵押		3,920	8,698
		<u>15,991,467</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 人民幣千元	二零二三年 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	6,159	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	82,212	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	2,312,780	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	645,605	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	1,367,650	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	1,208,833	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	2,256,255	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	258,717	231,390
總計					<u>8,138,211</u>	<u>7,366,579</u>

該等優先票據的利息每半年支付一次。

本集團於二零二四年十二月三十一日的優先票據合共約人民幣8,138,211,000元(二零二三年：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8,138,211,000元(二零二三年：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。

除逾期優先票據外，於二零二三年十二月三十一日，賬面總值及利息為人民幣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十二月三十一日賬面總值及利息約為人民幣8,138,211,000元(二零二三年：人民幣7,366,579,000元)的優先票據已呈列為流動負債。

(b) 銀行借款

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行借款約為人民幣4,914,230元(二零二三年：人民幣5,193,882,000元)，以若干賬面值約為人民幣3,840,609,000元(二零二三年：人民幣26,951,975,000元)的持作出售開發中物業、約為人民幣383,806,000元(二零二三年：人民幣332,663,000元)的物業、廠房及設備及約為人民幣226,339,000元(二零二三年：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5,489,607,000元(二零二三年：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及聯營公司的股權及保險單轉讓作抵押。

銀行借款按3.44%至24.00%(二零二三年：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

於二零二四年十二月三十一日，本集團並未按照合同還款安排償還賬面總值及利息約為人民幣3,497,084,000元(二零二三年：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，於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面總值及利息人民幣3,086,586,000元(二零二三年：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

於二零二四年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款以分別約為人民幣368,393,000元、人民幣226,339,000元及人民幣3,840,609,000元(二零二三年：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。

(d) 其他

本集團銀行及其他借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
美元	8,697,749	7,965,135
人民幣	6,316,834	6,685,028
港元	976,884	938,604
	<u>15,991,467</u>	<u>15,588,767</u>

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)分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付力高健康集團款項－貿易應付款項除外	66,345	73,171
應收力高健康集團款項－貿易應付款項除外	<u>(3,687)</u>	<u>(12,223)</u>
應付力高健康集團款項－貿易應付款項除外	<u>62,658</u>	<u>60,948</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

二零二四年全球經濟在跌宕起伏中艱難前，國際環境錯綜複雜，世界經濟增長動力疲軟，貿易保護主義甚囂塵上、地緣政治衝突此起彼伏等因素持續影響全球經濟格局。儘管部分經濟體試圖通過貨幣政策調整為經濟發展注入活力，但整體經濟增長依舊面臨巨大壓力，復蘇進程不僅緩慢，且呈現出明顯的不均衡態勢。

在複雜嚴峻的國內外環境之下，二零二四年中國經濟展現出了強大的韌性與抗壓能力，經濟結構持續優化升級，全年國內生產總值（「國內生產總值」）134.91萬億元，同比增長5%，增速保持在合理區間。消費、投資、出口「三駕馬車」在不同領域發揮作用，其中消費市場持續升級，投資結構不斷優化，出口在貿易摩擦中尋找新的增長點，經濟運行整體平穩。但國內有效需求不足，新舊動能轉換存在陣痛，內生動力修復仍需穩步推進、不斷深化。

房地產市場方面，二零二四年新房成交規模降速減緩，全年商品房銷售面積9.7億平方米(「平方米」)，同比下降13%；銷售金額9.6萬億元，同比下降17%。中央持續加強政策預期管理，通過降低首付比例、房貸利率、優化限購政策、調整普宅標準、擴容白名單等組合拳降低購房門檻、修復購房信心。從鬆綁限制性到出台刺激性政策，提振市場措施已全面推出，但市場信心的完全恢復尚需時日。

面對行業持續的深度調整以及複雜多變的市場環境，力高地產集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司，「本集團」知難而進、砥礪前行，始終將穩健運營視為企業發展的生命線，全力堅守「保交付」的核心任務。二零二四年，本集團完成了天津、南昌、長沙、湛江、無錫、合肥、贛州、蘇州、安慶、泉州、佛山等地多個項目的交付。立足房地產市場供求關係新變化、新形勢，在加快構建房地產發展新模式的方針指導下，本集團及時洞察政策變動，審慎制定經營策略，促進銷售回款，全面推行精益管理，不斷提升經營效率，為集團的持續發展築牢堅實根基。

房地產開發及投資項目

於二零二四年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中華人民共和國（「中國」）多個城市處於不同開發階段且尚未售出的89個房地產開發及投資項目，總建築面積（「建築面積」）10,629,086平方米。下表概述本集團於二零二四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 ⁽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			
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
瀾湖國際	47,151	113,323	1,152
十里春風	30,378	15,278	11,273

項目	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)
悦景臺	62,455	123,857	15,270
雍湖景畔	132,505	412,507	163,009
生命陽光城	33,396	50,182	50,182
鳳凰新天一期	16,295	78,178	8,287
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 ⁽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)
君逸府	49,336	135,797	50,487
雍江府	101,009	311,874	221,126
君譽印象	49,781	148,610	91,414
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	85,117
御江府	23,569	45,842	22,776

項目	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)
天津區域			
陽光海岸	481,394	1,445,893	633,775
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	21,154
湖南區域			
長沙鳳凰新天	18,002	128,168	76,827
漢高學士府	67,614	252,117	140,695
雍璽台	111,028	432,514	398,395
江山樾	131,774	452,380	452,380

項目	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)
浙江區域			
雲都會	132,701	467,685	218,288
桃溪雲廬	25,475	61,680	14,955
耀悦雲庭	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 ⁽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)
江蘇區域			
璞悦新邸	41,533	126,601	102,609
紫雲朗境	88,043	244,037	162,508
君逸府(滁州)	199,538	515,390	440,816
時光汎樾	57,962	144,394	46,386
燕山映	61,021	163,484	20,665
鳳嶼山河	102,511	185,929	123,140
君逸府(無錫)	16,403	37,171	37,171

項目	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)
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	37,663
力高未來城二期	236,992	607,996	389,296
雍泉府	268,113	596,669	318,738
濟陽大二期	166,967	389,510	389,510
君悦首府	60,940	175,440	172,319
君逸府	34,290	111,703	19,823

項目	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)
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	88,533
陽光海岸－第五期	99,194	199,574	59,969
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 ⁽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)
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	28,797
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	137,063
君逸府(阜陽)	107,513	217,286	217,286

項目	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)
湖北區域			
雍湖灣	100,411	112,217	81,679
力高天悦府一期	53,392	198,072	52,675
力高天悦府二期	42,513	157,435	157,435
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	10,035
君熙府	17,428	74,618	5,729
君譽府	13,611	36,217	20,882

項目	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)
瀾湖公館	12,544	41,452	41,452
雲築花園	48,179	220,955	123,200
雲峰閣	27,820	85,792	25,727
惠州君逸府	24,956	100,123	35,369
悦璟灣	71,946	258,947	102,147
江門君逸府	65,359	228,798	198,390
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	138,790
印玥萬璟	74,746	246,418	216,424

項目	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)
福建區域			
樾瀾山	186,656	518,725	358,231
君樽府	30,108	70,182	19,694
仟喜薈廣場	154,359	473,505	<u>400,657</u>
總計			<u>10,629,086</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

截至二零二四年十二月三十一日止年度的收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣5,339.4百萬元增加53.6%至約人民幣8,200.7百萬元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，收益總額的有關增加乃主要由於物業銷售增加。

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(「平均售價」)之明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	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 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
泛海峽西岸經濟區	1,890,807	1,813,916	197,019	228,168	9,597	7,950
中西部地區	4,049,563	1,850,617	399,461	201,535	10,138	9,183
環渤海經濟區	754,278	712,638	109,104	86,527	6,913	8,236
大灣區	1,046,075	528,328	117,420	69,984	8,909	7,549
其他						
— 物業管理服務及社區增值服務	373,420	358,136	—	—	—	—
— 項目管理服務	291	2,914	—	—	—	—
— 租金收入	23,142	25,745	—	—	—	—
— 其他	63,087	47,124	—	—	—	—
總計	<u>8,200,663</u>	<u>5,339,418</u>	<u>823,004</u>	<u>586,214</u>	<u>9,405</u>	<u>8,368</u>

物業銷售由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣4,867.2百萬元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣7,740.7百萬元。已交付總建築面積由截至二零二三年十二月三十一日止年度的586,214平方米增加40.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的823,004平方米。已確認平均售價由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元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣9,405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，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：2370))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／毛利

本集團由截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利人民幣564.7百萬元轉為截至二零二四年十二月三十一日止年度的毛損人民幣2,701.4百萬元。本集團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%及於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得毛損率32.9%。由毛利轉為毛損主要由於不利的宏觀經濟環境及中國房地產市場下行，對本集團物業售價造成壓力，導致截至二零二四年十二月三十一日止年度已竣工及／或已交付項目的毛利率偏低或為負值及導致持作出售的已竣工物業及持作出售的開發中物業發生減值虧損。

其他虧損淨額

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團確認其他虧損淨額人民幣297.8百萬元，主要指物業、廠房及設備減值虧損人民幣210.2百萬元及出售附屬公司虧損人民幣148.3百萬元。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團確認其他虧損淨額約人民幣132.5百萬元，主要指出售附屬公司虧損人民幣160.3百萬元。

銷售及營銷開支

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。銷售及營銷開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣477.1百萬元減少57.9%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣200.7百萬元。有關減少主要是由於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度的約人民幣541.6百萬元減少30.4%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣377.2百萬元。有關減少主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度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。

投資物業公平值減少

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，而截至二零二四年十二月三十一日止年度投資物業公平值減少人民幣122.0百萬元。截至二零二四年十二月三十一日止年度投資物業公平值減少主要指南昌鳳凰新天二期的商用物業及位於天津的文化園的若干部分的價值減少。

金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)

金融資產及合約資產減值虧損(扣除撥回)由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣44.2百萬元減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣11.6百萬元，金融資產及合約資產減值金額(扣除撥回)主要由於貿易及其他應收款項減值所致。

融資成本

融資成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣163.0百萬元增加60.9%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣262.2百萬元。該金額指本集團在建項目不符合資格作資本化的利息開支。

應佔按權益法入賬的投資業績淨額

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得應佔按權益法入賬的投資虧損淨額約人民幣20.5百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度按權益法入賬的投資收入淨額約為人民幣41.4百萬元。由盈轉虧主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度合營企業及聯營公司錄得營運虧損，而截至二零二三年十二月三十一日止年度宜興時光汽樾項目及惠州雲築花園錄得應佔收益所致。

所得稅抵免／開支

所得稅由截至二零二三年十二月三十一日止年度的所得稅開支約人民幣644.7百萬元轉變為截至二零二四年十二月三十一日止年度的所得稅抵免約人民幣134.1百萬元，主要是由於截至二零二四年十二月三十一日止年度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。

年內虧損

由於前述原因，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的虧損約為人民幣3,688.3百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度的虧損約為人民幣1,869.8百萬元，此乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度已竣工及／或已交付項目的毛利率因上文「毛損／毛利」所載原因偏低或為負值。

年內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十二月三十一日止年度錄得本公司所有者應佔虧損約人民幣2,759.6百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度的本公司所有者應佔虧損約為人民幣1,555.9百萬元，此乃主要由於截至二零二四年十二月三十一日止年度已竣工及／或已交付項目的毛利率因上文「毛損／毛利」所載原因偏低或為負值。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣332.9百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣792.3百萬元)及受限制現金人民幣478.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,805.2百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物主要以人民幣列值。

借款

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣15,991.5百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣15,588.8百萬元)，借款以人民幣、美元及港元計值。

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	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	8,138,211	7,366,579
－ 銀行借款	7,853,256	8,222,188
	<u>15,991,467</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	15,681,357	14,905,305
一年以上但不超過兩年	300,235	377,388
兩年以上但不超過五年	7,405	302,537
五年以上	2,470	3,537
	<u>15,991,467</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	(15,688,767)	(14,913,558)
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	10,698,514	10,063,341
－ 浮動利率銀行及其他借款	5,292,953	5,525,426
	<u>15,991,467</u>	<u>15,588,767</u>
分析為：		
－ 有抵押	15,987,547	15,580,069
－ 無抵押	3,920	8,698
	<u>15,991,467</u>	<u>15,588,767</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(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	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	15,681,357	14,905,305
– 1至2年	300,235	377,388
– 2至5年	7,405	302,537
– 5年以上	2,470	3,537
借款總額	<u>15,991,467</u>	<u>15,588,767</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

負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團的負債比率為-1,056% (二零二三年十二月三十一日：426%)，乃按照債務淨額除以總虧絀／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。總虧絀／權益載列於合併資產負債表。

流動負債／資產淨值與流動比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動負債淨值約為人民幣3,872.8百萬元（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0.91倍（二零二三年十二月三十一日：1.01倍）。

財務擔保

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	
	二零二四年	二零二三年
	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>9,313,630</u>	<u>10,251,399</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。

於二零二四年十二月三十一日，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。

於二零二四年十二月三十一日，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1,322,930,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,120,890,000元)。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日及二零二三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。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘有合共2,266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218.8百萬元。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團就董事及高級管理層成員訂立的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的業績表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鈎。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團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。

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

於截至二零二四年十二月三十一日止年度並無持有重大投資，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

本公司於二零二四年十二月三十一日並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

二零二四年十二月三十一日後影響本集團的重要事件

自二零二四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)。

除上文所披露者外，自二零二四年十二月三十一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。

二零二五年展望

當前世界正經歷百年未有之大變局，二零二五年全球經濟面臨多重不確定性，形勢複雜多變。地緣衝突不斷、貿易保護主義盛行、全球產業鏈重構以及能源供應波動等因素相互交織，不僅對全球經濟增長構成壓力，也給中國經濟發展帶來挑戰。中國經濟將加快形成新質生產力，推動高質量發展，促進房地產市場止跌回穩、提振消費需求將成為重點發力方向，以應對外部環境的不確定性，增強經濟內生動力。

市場方面，房地產行業將繼續在政策引導下，進入新的平衡週期，銷售規模築底在望，政策重點將轉向落實執行。隨著經濟穩步復蘇，預計二零二五年，市場將完成階段性的短期調整，購房需求有望逐步釋放，市場信心將迎來實質性修復。儘管需求端呈現向好趨勢，但鑒於巨大的行業庫存壓力，「嚴控增量」仍將是未來一段時間內行業發展的主基調之一。

二零二五年，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，重新審視公司戰略定位，實時跟蹤政策動態與市場變化；嚴格把控經營成本，提升資金使用率；進一步完善風險管理，強化風險防控能力；堅持「保交付」，堅持可持續發展，實現經濟效益與社會效益的有機統一。本集團堅信，通過精準的戰略定位和積極有效的經營措施，定能適應市場變化，堅定信心、腳踏實地、聚勢賦能，實現集團的長遠穩健發展。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：零)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定本公司股東(「股東」)有權出席將於二零二五年六月二十五日(星期三)召開及舉行之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)並於會上投票的資格，本公司將由二零二五年六月二十日(星期五)至二零二五年六月二十五日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席二零二四年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零二五年六月十九日(星期四)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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司已應用良好的企業管治原則並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分的守則條文，惟因下文所載理由而偏離者外。

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。本公司在於二零二四年六月二十八日(星期五)召開及舉行的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」)上提呈決議案，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，自二零二二年股東週年大會及二零二三年股東週年大會起，本公司已遵守企業管治守則第二部分守則條文第B.2.2條的規定。

本公司已委聘獨立內部監控顧問對其內部監控系統進行審核。有關該內部監控審核調查結果詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十月二十四日的公告。

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」)作為有關董事證券交易的行為準則。經特別問詢，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，全體董事確認彼等均已遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二四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(包括出售庫存股)。於二零二四年十二月三十一日，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。審核委員會已審閱截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績。

核數師的工作範圍

本初步公告所載本集團截至二零二四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會計師事務所有限公司(「永拓富信」)(英文前稱為 Yongtuo Fuson CPA Limited)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二零二四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

有關持續經營會計基準恰當性之範圍限制

如合併財務報表附註2(a)所述，截至二零二四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2,759,631,000元，且截至該日，貴集團流動負債淨額為約人民幣3,872,823,000元。

此等狀況連同合併財務報表附註2(a)所述的其他事項存在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的情況。

鑒於該等情況，貴公司董事（「董事」）正實施多項計劃及措施改進貴集團的流動資金及財務狀況，有關內容載於合併財務報表附註2(a)。董事已審閱管理層經計及該等計劃及措施所編製涵蓋自二零二四年十二月三十一日起至少十二個月期間的現金流量預測。基於有關評估，假定儘管有關計劃及措施結果存在固有的不確定性，但該等計劃及措施仍可如期成功實施，則董事認為，貴集團將有充足營運資金履行其自二零二四年十二月三十一日起十二個月內到期的財務義務，因此，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

編製 貴集團合併財務報表所依據之持續經營假設的有效性，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 貴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。 貴公司董事已考慮實施該等計劃及措施成功的可能性，並認為將有足夠財務資源可為 貴集團營運提供資金及於到期時(自二零二四年十二月三十一日起至少十二個月內)履行 貴集團財務責任。因此，截至二零二四年十二月三十一日止年度之合併財務報表乃按 貴集團能夠持續經營之基準編製。

鑒於 貴集團該等計劃及措施的執行處於初步階段或正在進行中，且於批准出具 貴集團合併財務報表之日， 貴集團並無書面合約協議及／或其他證明文件以延長持續經營評估，我們無法取得我們認為必要的充足及適當的審計證據用以評估 貴集團目前實施的該等計劃及措施成功的可能性。我們無法採取其他令人滿意的審計程序以確保董事使用持續經營會計基準的適當性以及 貴集團合併財務報表中相關披露的充足性。

倘 貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法繼續持續經營，並可能須作出調整，以將 貴集團的資產賬面值撇減至可收回金額，從而在考慮合約條款的情況下，將非流動負債重新分類為流動負債或確認任何可能變得繁重的合約承擔之負債(倘適當)。該等調整的影響並未反映在 貴集團合併財務報表中。

未發現之錯報(如有)對合併財務報表可能產生之影響可能屬重大及普遍。

刊發二零二四年全年業績公告及二零二四年年報

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.redco.cn)。本公司截至二零二四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(如要求)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，二零二五年三月二十七日

於本公告日期，執行董事為黃若虹太平紳士、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。