

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)

**截至二零二六年六月三十日止六個月的  
中期業績公告**

**財務摘要**

- 截至二零二六年六月三十日止六個月的收益為人民幣1,302.1百萬元
- 截至二零二六年六月三十日止六個月的虧損為人民幣1,181.8百萬元
- 截至二零二六年六月三十日止六個月本公司所有者應佔虧損為人民幣1,368.6百萬元
- 於二零二六年六月三十日的土地儲備為7.9百萬平方米(二零二五年十二月三十一日：8.1百萬平方米)
- 董事會建議不派付截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(二零二五年：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」)截至二零二六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

截至二零二六年六月三十日止六個月

|                    | 附註 | 截至六月三十日止六個月<br>二零二六年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|--------------------|----|-----------------------------------------|--------------------------|
| 收益                 | 4  | 1,302,052                               | 988,488                  |
| 銷售成本               |    | (1,276,683)                             | (1,045,567)              |
| 毛利(毛損)             |    | 25,369                                  | (57,079)                 |
| 其他收入、收益及虧損淨額       | 5  | (118,303)                               | (125,869)                |
| 銷售及營銷開支            |    | (40,729)                                | (55,567)                 |
| 一般及行政開支            |    | (126,871)                               | (151,471)                |
| 金融資產減值虧損(扣除撥回)     |    | (2,916)                                 | (4,415)                  |
| 經營虧損               |    | (263,450)                               | (394,401)                |
| 融資收入               |    | 543                                     | 1,188                    |
| 融資成本               |    | (844,692)                               | (311,893)                |
| 融資收入及成本淨額          | 6  | (844,149)                               | (310,705)                |
| 應佔按權益法入賬的投資業績淨額    |    | (488)                                   | (3,949)                  |
| 除所得稅前虧損            |    | (1,108,087)                             | (709,055)                |
| 所得稅開支              | 7  | (73,688)                                | (1,311)                  |
| 期內虧損               |    | (1,181,775)                             | (710,366)                |
| 下列人士應佔期內虧損：        |    |                                         |                          |
| — 本公司所有者           |    | (1,368,625)                             | (589,962)                |
| — 非控制性權益           |    | 186,850                                 | (120,404)                |
|                    |    | (1,181,775)                             | (710,366)                |
| 每股虧損               |    |                                         |                          |
| — 基本及攤薄(以每股人民幣分表示) | 9  | (38.54)                                 | (16.61)                  |

簡明合併損益及其他全面收益表  
截至二零二六年六月三十日止六個月

|                    | 截至六月三十日止六個月             |                         |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
|                    | 二零二六年                   | 二零二五年                   |
|                    | 人民幣千元                   | 人民幣千元                   |
|                    | (未經審核)                  | (未經審核)                  |
| 期內虧損               | <u>(1,181,775)</u>      | <u>(710,366)</u>        |
| 期內其他全面收益           |                         |                         |
| 其後可能不會被重新分類至損益的項目： |                         |                         |
| －貨幣匯兌差額            | <u>544,258</u>          | <u>189,211</u>          |
| 期內其他全面收益總額         | <u>544,258</u>          | <u>189,211</u>          |
| 期內全面開支總額           | <u><u>(637,517)</u></u> | <u><u>(521,155)</u></u> |
| 下列人士應佔全面開支總額：      |                         |                         |
| －本公司所有者            | (833,810)               | (401,957)               |
| －非控制性權益            | <u>196,293</u>          | <u>(119,198)</u>        |
|                    | <u><u>(637,517)</u></u> | <u><u>(521,155)</u></u> |

簡明合併財務狀況表  
於二零二六年六月三十日

|               | 附註 | 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 非流動資產         |    |                                   |                                    |
| 物業、廠房及設備      |    | 424,931                           | 439,529                            |
| 投資物業          |    | 821,423                           | 820,952                            |
| 無形資產          |    | 306,383                           | 310,924                            |
| 按權益法入賬的投資     |    | 624,077                           | 629,527                            |
| 合約資產          |    | 610,699                           | 611,074                            |
| 遞延所得稅資產       |    | 263,779                           | 325,630                            |
|               |    | <u>3,051,292</u>                  | <u>3,137,636</u>                   |
| 流動資產          |    |                                   |                                    |
| 持作出售的已竣工物業    |    | 8,382,976                         | 7,610,218                          |
| 持作出售的開發中物業    |    | 18,189,654                        | 19,139,026                         |
| 貿易及其他應收款項以及按金 | 10 | 2,830,964                         | 2,781,611                          |
| 預付款項          |    | 1,410,395                         | 1,359,157                          |
| 可收回所得稅        |    | 2,300,010                         | 2,262,590                          |
| 應收非控制性權益款項    |    | 1,702,770                         | 1,756,327                          |
| 應收聯營公司款項      |    | 378,978                           | 400,060                            |
| 應收合營企業款項      |    | 622,362                           | 625,861                            |
| 受限制現金         |    | 358,084                           | 369,677                            |
| 現金及現金等價物      |    | 107,736                           | 198,511                            |
|               |    | <u>36,283,929</u>                 | <u>36,503,038</u>                  |

|            | 附註 | 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 流動負債       |    |                                   |                                    |
| 貿易及其他應付款項  | 11 | 16,551,902                        | 15,222,239                         |
| 應付非控制性權益款項 |    | 4,463,818                         | 5,373,801                          |
| 應付聯營公司款項   |    | 512,307                           | 512,307                            |
| 應付合營企業款項   |    | 3,917                             | 4,849                              |
| 所得稅負債      |    | 3,263,881                         | 3,243,191                          |
| 銀行及其他借款    | 12 | 16,410,442                        | 16,201,657                         |
| 合約負債       |    | 3,269,964                         | 3,224,973                          |
|            |    | <u>44,476,231</u>                 | <u>43,783,017</u>                  |
| 流動負債淨值     |    | <u>(8,192,302)</u>                | <u>(7,279,979)</u>                 |
| 資產總值減流動負債  |    | <u>(5,141,010)</u>                | <u>(4,142,343)</u>                 |
| 非流動負債      |    |                                   |                                    |
| 遞延所得稅負債    |    | 917,827                           | 919,156                            |
| 銀行及其他借款    | 12 | 298,277                           | 538,551                            |
|            |    | <u>1,216,104</u>                  | <u>1,457,707</u>                   |
| 負債淨值       |    | <u>(6,357,114)</u>                | <u>(5,600,050)</u>                 |
| 資本及儲備      |    |                                   |                                    |
| 股本         |    | 139,632                           | 139,632                            |
| 儲備         |    | <u>(6,160,316)</u>                | <u>(5,326,506)</u>                 |
|            |    | <u>(6,020,684)</u>                | <u>(5,186,874)</u>                 |
| 非控制性權益     |    | <u>(336,430)</u>                  | <u>(413,176)</u>                   |
| 股東權益虧絀     |    | <u>(6,357,114)</u>                | <u>(5,600,050)</u>                 |

## 簡明合併財務報表附註

截至二零二六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。

截至二零二六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1,368,625,000元(二零二五年六月三十日：人民幣589,962,000元)及截至二零二六年六月三十日，本集團的流動負債淨額約為人民幣8,192,302,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣7,279,979,000元)及本公司所有者應佔股東權益之虧絀淨值約人民幣6,020,684,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣5,186,874,000元)。此外，於二零二六年六月三十日，本集團的銀行及其他借款總額約為人民幣16,708,719,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣16,740,208,000元)，其中本集團銀行及其他借款約人民幣16,410,442,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣16,201,657,000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107,736,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣198,511,000元)。此外，於二零二六年六月三十日，本集團的銀行及其他借款約人民幣16,143,118,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣16,177,903,000元)因逾期支付本金及／或利息而違約及／或交叉違約。

上述情況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，本集團制定以下計劃及措施(「**計劃及措施**」)：

- (i) 本公司一直與境外債權人(包括但不限於票據持有人、銀行及銀團貸款的代理行及貸款行)進行磋商，並由本公司就建議重組其境外債務(「**境外債務重組計劃**」)所委聘的財務顧問提供協助。就此而言，本公司已擬定境外債務重組計劃的主要條款，並將刊發(或已刊發)獨立公告，於本公告日期或前後向債權人及其他持份者提供進一步更新。

- (ii) 本集團已成功延長若干境內貸款，最久延長至二零二八年。本公司已持續與本集團即將到期的借款的境內債權人協商於適當時重續或延期該等貸款(「**境內債務重組計劃**」)。
- (iii) 本集團繼續致力於加快銷售現有物業存貨，並確保及時交付。交付壓力大幅緩解，為本集團的經營穩定性和可持續經營狀況打下堅實基礎。

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**」)。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二六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二零二六年六月三十日起計未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

儘管存在上文所述情況，本集團能否實現其計劃及措施仍存在重大不確定性，而該等計劃及措施受上述多項不確定因素所影響。本集團能否持續經營，將取決於能否成功執行及完成境外債務重組計劃、境內債務重組計劃及項目出售計劃。該等計劃均旨在為本集團提供充足資金，以清償現有財務義務、承擔，以及未來的營運及資本開支。然而，該等計劃及措施尚處於初步階段或正在進行中，且於批准發佈本集團該等簡明綜合財務報表之日，本集團尚未就延續持續經營評估取得書面合約協議及／或其他證明文件。

倘本集團未能落實計劃及措施，則可能無法持續經營，屆時將須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未反映於該等簡明綜合財務報表內。

(b) 簡明合併財務報表編製基準

截至二零二六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」)編製之本公司截至二零二五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

該等簡明綜合財務報表所應用的會計政策與截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所述者一致。

以下準則修訂於二零二六年一月一日開始的財政年度首次強制生效，且現時與本集團相關：

|                                                                                              |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號(修訂本)                                                             | 金融工具分類及計量(修訂本)             |
| 香港財務報告準則第9號及<br>香港財務報告準則第7號(修訂本)                                                             | 依賴自然資源的電力合同                |
| 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<br>的年度改進—第11卷 |
| 香港財務報告準則第7號、<br>香港財務報告準則第18號、<br>香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、<br>香港會計準則第36號及香港會計準則第37號<br>說明性示例(修訂本) | 財務報表中的不確定性披露               |

本集團已採納該等準則的修訂本，而採納該等準則的修訂本對本集團簡明綜合財務報表並無重大影響。

#### 4. 收益及分部資料

##### (a) 收益

收益主要包括銷售物業、提供物業管理服務及社區增值服務、項目管理服務、酒店經營及管理服務、社區康養服務的所得款項，以及來自物業租賃的租金收入。

##### 來自客戶合約的收益的劃分

本集團按主要產品類別及業務劃分的自轉讓貨品及服務獲得的收益如下：

|               | 截至六月三十日止六個月 |         |
|---------------|-------------|---------|
|               | 二零二六年       | 二零二五年   |
|               | 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          | 1,069,816   | 751,751 |
| 物業管理服務及社區增值服務 | 191,073     | 191,365 |
| 項目管理服務        | 363         | 107     |
| 酒店收入          | 35,548      | 39,148  |
| 康養服務          | 1,562       | 695     |
|               | 1,298,362   | 983,066 |
| 其他來源收益：       |             |         |
| 租金收入          | 3,690       | 5,422   |
|               | 1,302,052   | 988,488 |

(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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，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。

截至二零二六年六月三十日止六個月，鑒於本集團之物業管理服務業務(其於截至二零二五年六月三十日止六個月歸入「其他」分部)所佔總收入超過10%，因此，本集團物業管理服務應佔之收入及業績已單獨列示為「物業管理服務」分部。相應地，截至二零二六年六月三十日止六個月，「其他」分部包括康養服務、租金收入、開發及維護供物業開發商使用的IT系統、提供其他IT相關服務、投資控股業務及其他業務。

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

|              | 房地產開發            |                 |                  |                 |                |                  |                    |
|--------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|------------------|--------------------|
|              | 泛海峽西岸            |                 | 環渤海              |                 | 物業             |                  |                    |
|              | 經濟區              | 中西部地區           | 經濟區              | 大灣區             | 管理服務           | 其他               | 總計                 |
|              | 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          | 人民幣千元            | 人民幣千元              |
| 截至二零二六年六月三十日 |                  |                 |                  |                 |                |                  |                    |
| 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    | 51,107           | 158,761         | 854,120          | 5,828           | —              | 611              | 1,070,427          |
| －於一段時間確認     | 35,548           | —               | —                | —               | 191,812        | 1,953            | 229,313            |
| －其他          | 648              | —               | —                | 93              | —              | 3,042            | 3,783              |
| 減：分部間收益      | —                | —               | —                | —               | (1,471)        | —                | (1,471)            |
| 來自外部客戶的綜合收益  | <u>87,303</u>    | <u>158,761</u>  | <u>854,120</u>   | <u>5,921</u>    | <u>190,341</u> | <u>5,606</u>     | <u>1,302,052</u>   |
| 分部業績         |                  |                 |                  |                 |                |                  |                    |
| 分部業績         | 9,167            | (35,754)        | (79,788)         | (23,861)        | 4,595          | (119,867)        | (245,508)          |
| 物業、廠房及設備折舊   | <u>(15,337)</u>  | <u>(46)</u>     | <u>(42)</u>      | <u>(6)</u>      | <u>(2,484)</u> | <u>(27)</u>      | <u>(17,942)</u>    |
| 經營(虧損)溢利     | (6,170)          | (35,800)        | (79,830)         | (23,867)        | 2,111          | (119,894)        | (263,450)          |
| 應佔按權益法入賬的    |                  |                 |                  |                 |                |                  |                    |
| 投資業績淨額       | —                | (82)            | —                | (745)           | 339            | —                | (488)              |
| 融資收入         | 98               | 138             | 15               | 25              | 14             | 253              | 543                |
| 融資成本         | (94,344)         | (52,871)        | (94,081)         | (79,423)        | (354)          | (523,619)        | (844,692)          |
| 所得稅(開支)抵免    | <u>(51,098)</u>  | <u>(6,065)</u>  | <u>(71,246)</u>  | <u>57,714</u>   | <u>(2,993)</u> | <u>—</u>         | <u>(73,688)</u>    |
| 期內虧損         | <u>(151,514)</u> | <u>(94,680)</u> | <u>(245,142)</u> | <u>(46,296)</u> | <u>(883)</u>   | <u>(643,260)</u> | <u>(1,181,775)</u> |

|             | 房地產開發       |              |             |             |           |              |              |
|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-----------|--------------|--------------|
|             | 泛海峽西岸       |              | 環渤海         |             | 物業        |              |              |
|             | 經濟區         | 中西部地區        | 經濟區         | 大灣區         | 管理服務      | 其他           | 總計           |
|             | 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     | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 於二零二六年六月三十日 |             |              |             |             |           |              |              |
| (未經審核)      |             |              |             |             |           |              |              |
| 添置：         |             |              |             |             |           |              |              |
| 物業、廠房及設備    | —           | —            | —           | —           | 4,692     | 190          | 4,882        |
| 總分部負債       | (5,689,223) | (14,584,007) | (4,196,579) | (5,682,278) | (262,637) | (15,277,611) | (45,692,335) |
| 總分部資產       | 4,890,175   | 14,867,541   | 5,809,127   | 4,891,608   | 393,627   | 8,481,041    | 39,333,119   |
| 其他未分配公司資產   |             |              |             |             |           |              | 2,102        |
| 綜合資產總值      |             |              |             |             |           |              | 39,335,221   |
| 含按權益法入賬的投資  | 14,902      | 247,897      | 70,836      | 160,110     | 2,991     | 127,341      | 624,077      |

|             | 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              |                  |
|             | 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           | 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)      |                 |                  |                 |                  |                 |                  |
| <b>分部收益</b> |                 |                  |                 |                  |                 |                  |
| 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)         |
|             | <u>183,312</u>  | <u>472,109</u>   | <u>8,097</u>    | <u>127,381</u>   | <u>197,589</u>  | <u>988,488</u>   |
| <b>分部業績</b> |                 |                  |                 |                  |                 |                  |
| 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  | (15,983)        | (182)            | (55)            | (31)             | (3,203)         | (19,454)         |
|             | <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)溢利    | 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)   | (6,243)         | (614)            | 9,162           | 1,404            | (5,020)         | (1,311)          |
|             | <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> |

|               | 房地產開發              |                     |                    |                    |                  |                     |                     |
|---------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|
|               | 泛海峽西岸              | 中西部                 | 環渤海                |                    | 物業               |                     |                     |
|               | 經濟區                | 地區                  | 經濟區                | 大灣區                | 管理服務             | 其他                  | 總計                  |
|               | 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            | 人民幣千元               | 人民幣千元               |
| 添置：           |                    |                     |                    |                    |                  |                     |                     |
| 物業、廠房及設備      | <u>915</u>         | <u>145</u>          | <u>280</u>         | <u>15</u>          | <u>5,507</u>     | <u>3,442</u>        | <u>10,304</u>       |
| 於二零二五年十二月三十一日 |                    |                     |                    |                    |                  |                     |                     |
| 總分部負債         | <u>(7,134,413)</u> | <u>(10,070,017)</u> | <u>(8,748,889)</u> | <u>(4,877,140)</u> | <u>(264,420)</u> | <u>(14,145,845)</u> | <u>(45,240,724)</u> |
| 總分部資產         | <u>10,255,600</u>  | <u>9,871,462</u>    | <u>6,757,713</u>   | <u>3,772,799</u>   | <u>387,337</u>   | <u>8,593,589</u>    | <u>39,638,500</u>   |
| 其他未分配公司資產     |                    |                     |                    |                    |                  |                     | <u>2,174</u>        |
| 綜合資產總值        |                    |                     |                    |                    |                  |                     | <u>39,640,674</u>   |
| 含按權益法入賬的投資    | <u>14,902</u>      | <u>252,345</u>      | <u>70,836</u>      | <u>160,855</u>     | <u>3,161</u>     | <u>127,428</u>      | <u>629,527</u>      |

## 5. 其他收入、收益及虧損淨額

|               | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|---------------|------------------|------------------|
|               | 二零二六年            | 二零二五年            |
|               | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
|               | (未經審核)           | (未經審核)           |
| 匯兌虧損淨額        | (108,240)        | (111,571)        |
| 出售物業、廠房及設備的收益 | 222              | 819              |
| 出售附屬公司的虧損     | —                | (23,659)         |
| 其他            | (10,285)         | 8,542            |
|               | <u>(118,303)</u> | <u>(125,869)</u> |

## 6. 融資收入及成本淨額

|                      | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
|                      | 二零二六年            | 二零二五年            |
|                      | 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>543</u>       | <u>1,188</u>     |
| 銀行及其他借款的融資成本(包括優先票據) | 985,663          | 731,450          |
| 來自非控股權益貸款的融資成本       | <u>15,986</u>    | <u>—</u>         |
|                      | 1,001,649        | 731,450          |
| 減：合資格資產的資本化款項        | <u>(156,957)</u> | <u>(419,557)</u> |
|                      | <u>844,692</u>   | <u>311,893</u>   |
| 融資收入及成本淨額            | <u>(844,149)</u> | <u>(310,705)</u> |

## 7. 所得稅開支

|             | 截至六月三十日止六個月   |               |
|-------------|---------------|---------------|
|             | 二零二六年         | 二零二五年         |
|             | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
|             | (未經審核)        | (未經審核)        |
| 即期稅項撥備(撥回)： |               |               |
| — 中國企業所得稅   | 48,170        | 13,088        |
| — 中國土地增值稅   | (35,005)      | 3,299         |
|             | <u>13,165</u> | <u>16,387</u> |
| 遞延稅項開支(抵免)  | 60,523        | (15,076)      |
|             | <u>73,688</u> | <u>1,311</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。

截至二零二六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，故概無就香港利得稅計提撥備(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二六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(截至二零二五年六月三十日止六個月：25%)。若干符合小型微利企業資格之附屬公司，於其符合資格期間按20%之優惠稅率繳納中國企業所得稅。

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%(截至二零二五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二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二五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        |                  |
|--------------------------|--------------------|------------------|
|                          | 二零二六年              | 二零二五年            |
|                          | 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>(1,368,625)</u> | <u>(589,962)</u> |
|                          |                    |                  |
|                          | 截至六月三十日止六個月        |                  |
|                          | 二零二六年              | 二零二五年            |
|                          | (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> |

由於截至二零二六年六月三十日止六個月並無發行在外的潛在普通股(截至二零二五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  | 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|-----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 貿易應收款項           | (a) | 379,215                           | 332,678                            |
| 減：減值             |     | (61,667)                          | (58,751)                           |
|                  |     | <u>317,548</u>                    | <u>273,927</u>                     |
| <i>其他應收款項包括：</i> |     |                                   |                                    |
| －應收利息            |     | 11,428                            | 11,900                             |
| －其他應收款項          |     | 2,929,487                         | 2,916,843                          |
| <i>按金包括：</i>     |     |                                   |                                    |
| －於地方房地產業協會的按金    |     | 16,470                            | 22,910                             |
| －於勞動部門的按金        |     | 4,728                             | 4,728                              |
| －於財政部的按金         |     | 11,058                            | 11,058                             |
|                  |     | <u>2,973,171</u>                  | <u>2,967,439</u>                   |
| 減：減值             |     | (459,755)                         | (459,755)                          |
|                  |     | <u>2,513,416</u>                  | <u>2,507,684</u>                   |
|                  |     | <u><u>2,830,964</u></u>           | <u><u>2,781,611</u></u>            |

*附註：*

### (a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自銷售物業及提供物業管理服務。

銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取。一般而言，若干客戶獲授信用期，而有關客戶須按照買賣協議清償應收款項。

物業管理服務收入乃根據有關服務協議條款收取。物業管理服務的服務收入乃由住戶在發出繳款通知書時到期支付。

於二零二六年六月三十日，來自銷售物業的貿易應收款項約人民幣3,188,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣4,770,000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。

|         | 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0至30天   | 254,492                           | 238,083                            |
| 31至60天  | 334                               | 2,045                              |
| 61至90天  | 4,111                             | 2,658                              |
| 91至180天 | 26,503                            | 28,391                             |
| 超過180天  | 93,775                            | 61,501                             |
|         | <u>379,215</u>                    | <u>332,678</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。於二零二六年六月三十日，已計提虧損撥備約人民幣61,667,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣58,751,000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

|             |     | 二零二六年             | 二零二五年             |
|-------------|-----|-------------------|-------------------|
|             | 附註  | 六月三十日             | 十二月三十一日           |
|             |     | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
|             |     | (未經審核)            | (經審核)             |
| 貿易應付款項      | (a) | 6,539,426         | 6,240,314         |
| 應計費用及其他應付款項 |     | 5,864,365         | 5,533,447         |
| 應付股東款項      | (b) | 87,908            | 86,706            |
| 其他應付稅項      |     | 1,251,821         | 977,833           |
| 應付股息        |     | 4,520             | 4,707             |
| 應付薪金        |     | 21,312            | 24,822            |
| 應付利息        |     | 2,749,102         | 2,349,893         |
| 已收租賃按金      |     | 33,448            | 4,517             |
|             |     | <u>16,551,902</u> | <u>15,222,239</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：

|        | 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 0至30天  | 4,639,369                         | 4,679,469                          |
| 31至60天 | 6,820                             | 14,158                             |
| 61至90天 | 15,142                            | 7,522                              |
| 超過90天  | 1,878,095                         | 1,539,165                          |
|        | <u>6,539,426</u>                  | <u>6,240,314</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

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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  | 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 銀行及其他借款包括：                                                  |     |                                   |                                    |
| — 優先票據，包括應計利息                                               | (a) | 9,061,223                         | 9,003,937                          |
| — 銀行及其他借款                                                   | (b) | 7,647,496                         | 7,736,271                          |
|                                                             |     | <u>16,708,719</u>                 | <u>16,740,208</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                                                     |     | 15,943,877                        | 16,195,521                         |
| 一年以上但不超過兩年                                                  |     | 670,933                           | 450,278                            |
| 兩年以上但不超過五年                                                  |     | 92,682                            | 93,182                             |
| 五年以上                                                        |     | <u>1,227</u>                      | <u>1,227</u>                       |
|                                                             |     | 16,708,719                        | 16,740,208                         |
| 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>(16,410,442)</u>               | <u>(16,201,657)</u>                |
| 非流動負債項下呈列之金額                                                |     | <u>298,277</u>                    | <u>538,551</u>                     |
| 分析為：                                                        |     |                                   |                                    |
| — 固定利率銀行及其他借款                                               |     | 11,469,203                        | 11,534,594                         |
| — 浮動利率銀行及其他借款                                               |     | <u>5,239,516</u>                  | <u>5,205,614</u>                   |
|                                                             |     | <u>16,708,719</u>                 | <u>16,740,208</u>                  |
| 分析為：                                                        |     |                                   |                                    |
| — 有抵押                                                       | (c) | 16,703,104                        | 16,734,518                         |
| — 無抵押                                                       |     | <u>5,615</u>                      | <u>5,690</u>                       |
|                                                             |     | <u>16,708,719</u>                 | <u>16,740,208</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<br>初始貨幣本金額      | 未償還結餘                    |                           |
|-----------------------|-------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
|                       |       |                 |                 |                      | 二零二六年                    | 二零二五年                     |
|                       |       |                 |                 |                      | 六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 二零二三年到期<br>13% 優先票據   | 13%   | 二零二零年<br>三月二十七日 | 二零二三年<br>五月二十七日 | 680,000 美元           | 7,093                    | 7,022                     |
| 二零二二年到期<br>11% 優先票據   | 11%   | 二零二零年<br>八月六日   | 二零二二年<br>八月六日   | 9,901,000 美元         | 99,452                   | 98,980                    |
| 二零二四年到期<br>9.9% 優先票據  | 9.9%  | 二零二零年<br>十一月十七日 | 二零二四年<br>二月十七日  | 251,763,000 美元       | 2,458,686                | 2,453,996                 |
| 二零二三年到期<br>10.5% 優先票據 | 10.5% | 二零二一年<br>七月六日   | 二零二三年<br>一月五日   | 人民幣<br>557,000,000 元 | 789,819                  | 760,817                   |
| 二零二三年到期<br>8% 優先票據    | 8%    | 二零二二年<br>三月二十五日 | 二零二三年<br>三月二十三日 | 163,661,144 美元       | 1,497,917                | 1,502,362                 |
| 二零二三年到期<br>13% 優先票據   | 13%   | 二零二二年<br>四月八日   | 二零二三年<br>四月七日   | 135,302,096 美元       | 1,430,360                | 1,416,848                 |
| 二零二三年到期<br>11% 優先票據   | 11%   | 二零二二年<br>四月八日   | 二零二三年<br>八月六日   | 249,173,600 美元       | 2,490,983                | 2,478,702                 |
| 二零二三年到期<br>11% 優先票據II | 11%   | 二零二二年<br>八月六日   | 二零二三年<br>八月六日   | 29,450,000 美元        | 286,913                  | 285,210                   |
| 總計                    |       |                 |                 |                      | <u>9,061,223</u>         | <u>9,003,937</u>          |

該等優先票據的利息每半年支付一次。

本集團於二零二六年六月三十日的優先票據合共約人民幣9,061,223,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣9,003,937,000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

於二零二六年六月三十日，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9,061,223,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣9,003,937,000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，本集團於二零二六年六月三十日賬面總值及利息約為人民幣9,061,223,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣9,003,937,000元)的優先票據已呈列為流動負債。

### (b) 有抵押銀行及其他借款

於二零二六年六月三十日，本集團的銀行及其他借款約為人民幣4,923,156,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣4,925,709,000元)，以若干賬面值約為人民幣3,245,696,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,256,441,000元)的持作出售的開發中物業、約為人民幣344,245,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣390,422,000元)的物業、廠房及設備及約為人民幣246,063,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣181,315,400元)的投資物業作抵押。本集團的銀行及其他借款約為人民幣5,047,926,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣5,634,419,000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。

銀行及其他借款按3.2%至24.00%(二零二五年十二月三十一日：3.20%至24.00%)的年利率計息。

本集團銀行及其他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。

### 銀行及其他借款違約

本集團並未按照合同還款安排償還賬面總值約為人民幣4,655,113,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣4,709,936,000元)的若干銀行及其他借款(「**逾期借款**」)。如附註13所詳述，銀行及其他借款之部分結餘受償債書所規限。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2,426,782,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣2,464,030,000元)的銀行及其他借款(「**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

於二零二六年六月三十日，本集團銀行及其他借款以分別約為人民幣344,245,000元、人民幣246,063,000元及人民幣3,245,696,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣390,422,000元、人民幣181,315,400元及人民幣3,256,441,000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

視作出售力高健康生活有限公司(「**力高健康**」)24%已發行股份

根據本公司日期為二零二六年五月二十二日的公告，內容有關(其中包括)中萬國際有限公司(作為貸款人(「**貸款人**」))執行擔保及收購被抵押股份中力高健康的48,000,000股普通股(「**目標股份**」)，相當於力高健康已發行股本的24%，代價為45,120,000港元(「**該出售**」)。

於二零二六年七月三日，本公司接獲接管人的函件，其中指出貸款人已於二零二六年七月二日完成收購目標股份，總估值為45,120,000港元，不包括所有印花稅、代理費、交易費、法律費用、接管人費用及支出，以及就該出售及執行目標股份的擔保而產生的任何其他第三方費用及開支。僅於扣除上述費用、成本及開支後之淨餘額方可用作部分結算及扣減本公司欠付貸款人的債務。因此，於貸款人及接管人完成該出售后，本公司於力高健康的權益已由75%減至51%（而力高健康餘下51%已發行股份將繼續由接管人持有）。

本公司已向接管人查詢有關力高健康的餘下權益的執行計劃，並獲告知接管人一直在尋求進一步出售力高健康餘下的51%股本。本公司將繼續努力與貸款人及接管人聯絡，以求友好解決債務問題。然而，鑒於本公司當前財務狀況，無法保證本公司能夠悉數結清欠付貸款人的餘下未償還債務。本公司將密切監察有關情況及事態發展，並於適時向股東及潛在投資者提供最新進展。

上述內容詳情載於本公司日期為二零二六年七月三日的公告。

#### **針對本公司的法定要求償債書**

於二零二六年八月二十五日，本公司收到代表貸款人行事的律師所發出的函件及一份根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》（「**第32章**」）第178(1)(a)條送達本公司的日期為二零二六年八月二十五日的法定要求償債書（「**法定要求償債書**」），要求支付約82.6百萬美元的款項，即本公司日期為二零二六年一月二日公告中所披露的該融資項下尚未償還本金金額及應計利息（「**該債務**」）。

法定要求償債書中要求本公司於法定要求償債書送達日期起計三個星期內支付該債務，否則本公司將被視為無力償債（定義見第32章第178(1)(a)條），而債權人可針對本公司提出清盤呈請。一份針對本公司的清盤呈請草擬本已另行送達本公司。於本公告日期並無針對本公司提出的清盤呈請，亦無送達本公司的清盤呈請。

上述詳情載於本公司日期為二零二六年八月二十五日的公告。

## 業務概覽

2026年上半年，全球宏觀經濟格局持續深度調整，復蘇節奏分化、國際經貿格局重構、大宗商品價格波動、區域經濟政策迭代等多重因素交織。外部環境依舊呈現複雜多變、不確定性突出的特徵，對國內經濟及實體經濟發展形成持續影響。

國內經濟立足高質量發展主線，加速新質生產力落地轉化，產業結構持續優化，內需潛力穩步釋放，上半年國內生產總值(GDP)人民幣695,704億元，同比增長4.7%。經濟基本面持續夯實，三產協同發力、新動能持續賦能實體經濟。同時，轉型期結構性問題依然存在，市場修復節奏不均衡、行業分化加劇、企業經營壓力猶存等階段性特點依然顯著。

2026年作為「十五五」開局之年，房地產行業政策重心由「推動止跌回穩」轉向「著力穩定市場」，圍繞因城施策控增量、去庫存、優供給的導向持續深化落地。上半年市場走出「L型觸底、跌幅收窄」的行情，城市能級分化、一二手市場分化、產品結構分化特徵尤為顯著。需求結構持續升級，改善型需求佔比穩步提升，行業正式進入品質優先、結構優化、穩健經營的全新發展階段，市場信心穩步修復，但行業全面復蘇仍需持續蓄力。

面對行業結構性分化的市場格局，本集團堅守穩健經營底線，錨定穩交付、穩經營、防風險核心目標，扎實推進上半年各項經營工作。同時，集團深耕精益運營管理，全面強化成本管控、資源統籌與資金精細化管理，持續提升資金周轉與資源配置效能，嚴密防範各類經營風險，在行業分化週期中夯實企業發展底盤。

## 房地產開發及投資項目

於二零二六年六月三十日，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48個房地產開發及投資項目，總建築面積(「**建築面積**」)7,906,175平方米。下表概述本集團於二零二六年六月三十日按區域劃分的房地產開發及投資項目：

| 城市公司 | 佔地面積 <sup>(1)</sup><br>(平方米) | 總建築<br>面積 <sup>(2)</sup><br>(平方米) | 處於不同<br>開發階段且<br>尚未售出的<br>總建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |
|------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 江西區域 | 518,179                      | 1,483,281                         | 781,902                                                 |
| 天津區域 | 550,730                      | 1,501,362                         | 689,058                                                 |
| 湖南區域 | 328,417                      | 1,265,179                         | 1,044,399                                               |
| 浙江區域 | 148,843                      | 508,597                           | 218,925                                                 |
| 江蘇區域 | 448,028                      | 1,109,128                         | 806,582                                                 |
| 山東區域 | 1,092,904                    | 3,087,820                         | 1,921,732                                               |
| 安徽區域 | 270,467                      | 669,202                           | 319,964                                                 |
| 湖北區域 | 100,411                      | 112,217                           | 80,416                                                  |
| 廣東區域 | 609,612                      | 1,981,733                         | 1,644,822                                               |
| 福建區域 | 154,359                      | 473,505                           | 398,375                                                 |
| 合計   | <u>4,221,950</u>             | <u>12,192,024</u>                 | <u>7,906,175</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

截至二零二六年六月三十日止六個月的收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣988.5百萬元增加31.7%至約人民幣1,302.1百萬元。總收益的增加由已交付建築面積增加所導致。該增長主要歸因於截至二零二六年六月三十日止六個月的已交付建築面積增加。已交付總建築面積較截至二零二五年六月三十日止六個月的78,360平方米增加87.0%至截至二零二六年六月三十日止六個月的146,525平方米。總收入的增長被截至二零二六年六月三十日止六個月已確認的平均售價(「**平均售價**」)下降所抵銷。已交付物業的平均售價由每平方米人民幣9,594元下降23.9%至每平方米人民幣7,301元。

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      |                |                |               |              |              |
|---------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
|                     | 二零二六年            | 二零二五年          | 二零二六年          | 二零二五年         | 二零二六年        | 二零二五年        |
|                     | 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                 | 51,107           | 144,164        | 7,694          | 17,027        | 6,642        | 8,467        |
| 中西部地區               | 158,761          | 472,109        | 25,674         | 45,823        | 6,184        | 10,303       |
| 環渤海經濟區              | 854,120          | 8,097          | 112,420        | 1,624         | 7,598        | 4,986        |
| 大灣區                 | 5,828            | 127,381        | 737            | 13,886        | 7,908        | 9,173        |
| 其他                  |                  |                |                |               |              |              |
| — 康養服務              | 1,562            | 695            | —              | —             | —            | —            |
| — 物業管理服務及<br>社區增值服務 | 191,073          | 191,365        | —              | —             | —            | —            |
| — 項目管理服務            | 363              | 107            | —              | —             | —            | —            |
| — 租金收入              | 3,690            | 5,422          | —              | —             | —            | —            |
| — 酒店服務              | 35,548           | 39,148         | —              | —             | —            | —            |
| 總計                  | <u>1,302,052</u> | <u>988,488</u> | <u>146,525</u> | <u>78,360</u> | <u>7,301</u> | <u>9,594</u> |

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。

### 毛利(毛損)

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得毛利約人民幣25.4百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則錄得毛損約人民幣57.1百萬元。毛利率由同期的毛損率5.8%改善至約1.9%。

該改善主要歸因於期內物業交付確認的收入增加，加上交付項目的組合較佳，與二零二五年同期相比具有相對較高的毛利率。上一期間錄得的毛損主要由於不利的宏觀經濟環境及中國房地產行業持續低迷，導致若干項目以低利潤或負利潤竣工及交付。

### 其他收入、收益及虧損淨額

截至二零二六年六月三十日止六個月，其他虧損淨額減少6.0%至約人民幣118.3百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則約為人民幣125.9百萬元。該減少主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月的匯兌虧損淨額減少所致。

截至二零二六年六月三十日止六個月，匯兌虧損淨額約為人民幣108.2百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣111.6百萬元)，主要由於本集團以美元計值的借貸因港元兌美元貶值。

## **銷售及營銷開支**

截至二零二六年六月三十日止六個月，銷售及營銷開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣55.6百萬元減少26.8%至約人民幣40.7百萬元。銷售及營銷開支主要為推廣本集團物業所產生的開支及向銷售團隊支付的銷售佣金。該減少主要由於本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月持續嚴格控制營銷及推廣開支所致。

## **一般及行政開支**

截至二零二六年六月三十日止六個月，一般及行政開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣151.5百萬元減少16.2%至約人民幣126.9百萬元。該減少主要歸因於本集團持續推行成本控制措施及優化其企業架構。

## **金融資產減值虧損(扣除撥回)**

截至二零二六年六月三十日止六個月，金融資產減值虧損(扣除撥回)由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣4.4百萬元減少34.0%至約人民幣2.9百萬元。該減少主要由於期內就貿易及其他應收款項確認的減值撥備減少所致。

## 融資成本

截至二零二六年六月三十日止六個月，融資成本由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣311.9百萬元增加170.8%至約人民幣844.7百萬元。該大幅增加主要由於中國物業市場持續低迷，導致若干物業開發項目放緩及暫停。因此，期內符合資本化條件的借貸成本金額大幅減少，較大比例的借貸成本被確認為開支。

## 應佔按權益法入賬的投資虧損淨額

截至二零二六年六月三十日止六個月，應佔按權益法入賬的投資虧損淨額由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣3.9百萬元減少87.6%至約人民幣0.5百萬元。該等虧損主要歸因於截至二零二六年六月三十日止六個月合營企業及聯營公司的經營虧損。

## 所得稅開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，所得稅開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣1.3百萬元大幅增加至約人民幣73.7百萬元。該增加主要歸因於期內確認的遞延稅項開支約人民幣60.5百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：遞延稅項抵免人民幣15.1百萬元)。遞延稅項開支約人民幣60.5百萬元主要由於期內若干項目公司將不大可能產生足夠應課稅溢利以供動用其未動用稅項虧損，故先前就未動用稅項虧損確認的遞延稅項資產已予撤減。這被截至二零二六年六月三十日止六個月土地增值稅超額撥備撥回約人民幣35.0百萬元部分抵銷(截至二零二五年六月三十日止六個月：土地增值稅開支人民幣3.3百萬元)。

### **截至二零二六年六月三十日止六個月之虧損**

由於上述因素，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得虧損約人民幣1,181.8百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則錄得虧損約人民幣710.4百萬元。虧損增加主要由於融資成本大幅增加，乃因在中國市場環境嚴峻的情況下，若干物業開發項目放緩及暫停，導致較大比例的借貸成本不符合資本化條件。該增加被毛損轉為毛利，以及銷售及營銷開支和一般及行政開支的減少部分抵銷。

### **截至二零二六年六月三十日止六個月本公司所有者應佔虧損**

由於上述因素，本公司於截至二零二六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1,368.6百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則錄得虧損約人民幣590.0百萬元。本公司所有者應佔虧損增加主要歸因於上文「截至二零二六年六月三十日止六個月之虧損」一節所述的原因。

### **流動資金及資本資源**

#### **現金狀況**

於二零二六年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣107.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣198.5百萬元)及受限制現金約人民幣358.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣369.7百萬元)。於二零二六年六月三十日，本集團現金及現金等價物主要以人民幣列值。

## 借款

於二零二六年六月三十日，本集團的借款約為人民幣16,708.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣16,740.2百萬元)，以人民幣、美元及港元計值。

|                                                                         | 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 銀行及其他借款包括：                                                              |                                   |                                    |
| — 優先票據，包括應計利息                                                           | 9,061,223                         | 9,003,937                          |
| — 銀行及其他借款                                                               | 7,647,496                         | 7,736,271                          |
|                                                                         | <u>16,708,719</u>                 | <u>16,740,208</u>                  |
| 根據貸款協議規定的預定還款日期<br>計算的銀行及其他借款的賬面值                                       |                                   |                                    |
| 一年內或按要求                                                                 | 15,943,877                        | 16,195,521                         |
| 一年以上但不超過兩年                                                              | 670,933                           | 450,278                            |
| 兩年以上但不超過五年                                                              | 92,682                            | 93,182                             |
| 五年以上                                                                    | 1,227                             | 1,227                              |
|                                                                         | <u>16,708,719</u>                 | <u>16,740,208</u>                  |
| 基於預定償還日期及／或因違反貸款契約而<br>立即到期應付及／或包含按要求償還條款的<br>銀行及其他借款的賬面值，呈列於流動<br>負債項下 | <u>(16,410,442)</u>               | <u>(16,201,657)</u>                |
| 非流動負債項下呈列之金額                                                            | <u>298,277</u>                    | <u>538,551</u>                     |

| 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------------------|------------------------------------|
|-----------------------------------|------------------------------------|

分析為：

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| — 固定利率銀行及其他借款 | 11,469,203        | 11,534,594        |
| — 浮動利率銀行及其他借款 | 5,239,516         | 5,205,614         |
|               | <u>16,708,719</u> | <u>16,740,208</u> |

分析為：

|       |                   |                   |
|-------|-------------------|-------------------|
| — 有抵押 | 16,703,104        | 16,734,518        |
| — 無抵押 | 5,615             | 5,690             |
|       | <u>16,708,719</u> | <u>16,740,208</u> |

#### 其他績效指標

#### 淨負債權益比率

於二零二六年六月三十日，本集團的淨負債權益比率為 -255.5% (二零二五年十二月三十一日：-288.8%)，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

於二零二六年六月三十日，本集團的流動負債淨值約為人民幣8,192.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣7,280.0百萬元)。於二零二六年六月三十日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為0.82倍(二零二五年十二月三十一日：0.83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：

|                          | 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 就本集團物業若干買家的<br>按揭融資提供的擔保 | <u>6,803,739</u>        | <u>6,123,372</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

於二零二六年及二零二五年六月三十日，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。

於二零二六年六月三十日，已提取借款使用的擔保金額約為人民幣616,085,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,293,920,000元)。

(d) 其他

於二零二五年十二月三十一日，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)。最高擔保風險敞口指倘所有借款人違反財務擔保合約時產生的負債總額。於二零二五年十二月三十一日，經參考獨立合資格專業估值師進行的估值，董事經評估後認為，財務擔保合約的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，故於該年度並無於損益中確認撥備。該擔保已於本期間解除。

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)。董事已開展評估，並得出結論，自初始確認財務擔保合約起信貸風險並無大幅增加，故截至二零二六年六月三十日止六個月並無於損益中確認虧損撥備(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日及二零二五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

於二零二六年六月三十日，本集團聘有合共 1,963 名僱員(二零二五年十二月三十一日：1,857 名僱員)。截至二零二六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 134.9 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。截至二零二六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

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，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

|           | 二零二六年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二五年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 已訂約但尚未撥備： |                                   |                                    |
| — 土地使用權   | 880,893                           | 894,209                            |
| — 房地產開發開支 | <u>5,618,697</u>                  | <u>5,432,969</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

於截至二零二六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

本公司於二零二六年六月三十日並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

### 二零二六年六月三十日後影響本集團的重要事件

視作出售力高健康生活有限公司(「力高健康」) 24% 已發行股份

根據本公司日期為二零二六年五月二十二日的公告，內容有關(其中包括)中萬國際有限公司(作為貸款人(「貸款人」))執行擔保及收購被抵押股份中力高健康的48,000,000股普通股(「目標股份」)，相當於力高健康已發行股本的24%，代價為45,120,000港元(「該出售」)。

於二零二六年七月三日，本公司接獲接管人的函件，其中指出貸款人已於二零二六年七月二日完成收購目標股份，總估值為45,120,000港元，不包括所有印花稅、代理費、交易費、法律費用、接管人費用及支出，以及就該出售及執行目標股份的擔保而產生的任何其他第三方費用及開支。僅於扣除上述費用、成本及開支後之淨餘額方可用作部分結算及扣減本公司欠付貸款人的債務。因此，於貸款人及接管人完成該出售後，本公司於力高健康的權益已由75%減至51%（而力高健康餘下51%已發行股份將繼續由接管人持有）。

本公司已向接管人查詢有關力高健康的餘下權益的執行計劃，並獲告知接管人一直在尋求進一步出售力高健康餘下的51%股本。本公司將繼續努力與貸款人及接管人聯絡，以求友好解決債務問題。然而，鑒於本公司當前財務狀況，無法保證本公司能夠悉數結清欠付貸款人的餘下未償還債務。本公司將密切監察有關情況及事態發展，並於適時向股東及潛在投資者提供最新進展。

上述內容詳情載於本公司日期為二零二六年七月三日的公告。

#### **針對本公司的法定要求償債書**

於二零二六年八月二十五日，本公司收到代表貸款人行事的律師所發出的函件及一份根據香港法例第32章《公司（清盤及雜項條文）條例》（「**第32章**」）第178(1)(a)條送達本公司的日期為二零二六年八月二十五日的法定要求償債書（「**法定要求償債書**」），要求支付約82.6百萬美元的款項，即本公司日期為二零二六年一月二日公告中所披露的該融資項下尚未償還本金金額及應計利息（「**該債務**」）。

法定要求償債書中要求本公司於法定要求償債書送達日期起計三個星期內支付該債務，否則本公司將被視為無力償債(定義見第32章第178(1)(a)條)，而債權人可針對本公司提出清盤呈請。一份針對本公司的清盤呈請草擬本已另行送達本公司。於本公告日期並無針對本公司提出的清盤呈請，亦無送達本公司的清盤呈請。

上述詳情載於本公司日期為二零二六年八月二十五日的公告。

自二零二六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，自二零二六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

展望2026年下半年，全球經濟復蘇分化、外部擾動持續存在，國內經濟持續深耕高質量發展，加速新舊動能轉換。伴隨城鎮化提質升級、人居需求持續迭代，剛需與改善型住房需求穩步釋放，為房地產行業長期穩健發展提供基礎支撐。

房地產行業將延續結構性修復、差異化發展態勢，市場分化格局進一步加劇。下半年新房市場預計將延續低位築底、小幅修復態勢，一線及強二線核心城市依託優質改善房源入市，成交韌性較強，而多數三四線城市仍以去庫存為主，去化週期或進

一步拉長；價格整體承壓，結構性分化持續聚焦提質增效、優化供給，徹底轉向產品品質、服務能力、精細化運營的綜合競爭。剛需、改善型需求成為市場核心支撐，行業長效健康發展模式加速成型。

2026年下半年，力高集團將緊跟國家政策導向與行業發展趨勢，精準把握市場結構性機遇，持續優化經營戰略與業務佈局。公司將持續深耕市場研判，持續深化精細化成本管控與資金管理，優化資源配置、提速資金周轉，全方位築牢資金安全防線；健全全鏈條風險防控體系，持續提升企業抗週期經營能力。未來，集團將堅守穩健初心、應變破局；篤行實幹、蓄力突圍。以精益運營夯實根基，於行業變局激活動能，堅定不移推動企業高質量、可持續穩健發展。

## 企業管治守則

截至二零二六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**」)第二部分內所有適用的守則條文。

## 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二零二六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

截至二零二六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)。於二零二六年六月三十日，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二零二六年六月三十日止六個月的未經審核合併財務報表。

## 刊發二零二六年中期業績公告及二零二六年中期報告

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.redco.cn](http://www.redco.cn))。本公司截至二零二六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，二零二六年八月二十八日

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。