

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)

## 截至二零一三年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

### 二零一三年財務摘要

- 年內收益增加92.4%至人民幣2,984.6百萬元
- 年內訂約銷售額為人民幣3,107.7百萬元，較二零一二年同比增長29.1%
- 本公司權益持有人應佔年內溢利增加508.4%至人民幣400.2百萬元
- 於二零一三年十二月三十一日，平均應佔股本回報率為45.0%
- 於二零一三年十二月三十一日的銀行及現金等價物為人民幣827.8百萬元，淨負債與股本比率為42.9%；於二零一三年十二月三十一日，平均借款成本為7.1%
- 於二零一三年十二月三十一日的土地儲備總面積約為4.0百萬平方米
- 建議末期股息為每股人民幣5分(合共約人民幣80.0百萬元)

## 年度業績

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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的合併業績連同上一財政年度的比較數字，如下：

### 合併收益表 截至二零一三年十二月三十一日止年度

|                   | 附註 | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----|----------------|----------------|
| 收益                | 3  | 2,984,586      | 1,550,942      |
| 銷售成本              | 4  | (2,018,459)    | (1,092,778)    |
| <b>毛利</b>         |    | <b>966,127</b> | <b>458,164</b> |
| 其他收益／(虧損)淨額       |    | 20,679         | (909)          |
| 銷售及營銷開支           | 4  | (53,655)       | (53,625)       |
| 一般及行政開支           | 4  | (81,750)       | (68,786)       |
| 商譽減值              |    | (25,579)       | (12,231)       |
| <b>經營溢利</b>       |    | <b>825,822</b> | <b>322,613</b> |
| 融資收入              | 5  | 8,038          | 3,296          |
| 融資成本              | 5  | (3,215)        | (4,218)        |
| 融資收入／(成本)淨額       |    | 4,823          | (922)          |
| 應佔合營公司虧損          |    | (1,310)        | (5,330)        |
| <b>除所得稅前溢利</b>    |    | <b>829,335</b> | <b>316,361</b> |
| 所得稅開支             | 6  | (428,445)      | (151,404)      |
| <b>年內溢利</b>       |    | <b>400,890</b> | <b>164,957</b> |
| 以下人士應佔：           |    |                |                |
| 本公司權益持有人          |    | 400,179        | 65,771         |
| 非控股權益             |    | 711            | 99,186         |
|                   |    | <b>400,890</b> | <b>164,957</b> |
| 本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 |    |                |                |
| — 基本及攤薄           | 9  | 0.3            | 0.1            |
| 股息                | 10 | 230,000        | —              |

合併全面收益表  
截至二零一三年十二月三十一日止年度

|                         | 二零一三年<br>人民幣千元        | 二零一二年<br>人民幣千元        |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 年內溢利                    | <u>400,890</u>        | <u>164,957</u>        |
| 其他全面收入／(虧損)             |                       |                       |
| 隨後不會被重新分類至損益的項目         |                       |                       |
| — 因將功能貨幣換算為呈報貨幣而產生的匯兌差額 | <u>21,448</u>         | <u>(1,629)</u>        |
| 其他全面收入／(虧損)總額           | <u>21,448</u>         | <u>(1,629)</u>        |
| 年內全面收入總額                | <u><u>422,338</u></u> | <u><u>163,328</u></u> |
| 以下人士應佔：                 |                       |                       |
| — 本公司權益持有人              | 421,627               | 64,063                |
| — 非控股權益                 | <u>711</u>            | <u>99,265</u>         |
| 年內全面收入總額                | <u><u>422,338</u></u> | <u><u>163,328</u></u> |

## 合併資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

|                 | 附註    | 二零一三年<br>人民幣千元          | 二零一二年<br>人民幣千元          |
|-----------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>       |       |                         |                         |
| <b>非流動資產</b>    |       |                         |                         |
| 物業、廠房及設備        |       | 11,810                  | 12,768                  |
| 商譽              |       | 95,491                  | 121,070                 |
| 於合營公司的權益        |       | 151,161                 | 175,158                 |
| 遞延所得稅資產         |       | 27,008                  | 29,884                  |
|                 |       | <u>285,470</u>          | <u>338,880</u>          |
| <b>流動資產</b>     |       |                         |                         |
| 持作出售的已竣工物業      |       | 566,533                 | 301,671                 |
| 持作出售的開發中物業      |       | 3,938,777               | 3,386,810               |
| 其他應收款項、按金及預付款項  | 7     | 1,864,055               | 552,515                 |
| 可收回所得稅          |       | 77,372                  | 97,085                  |
| 應收股東及董事款項       | 11(c) | 132,464                 | —                       |
| 應收關聯方款項         |       | —                       | 90,065                  |
| 應收非控股權益款項       |       | 176,815                 | 267,812                 |
| 受限制現金           |       | 132,296                 | 202,850                 |
| 現金及現金等價物        |       | 827,804                 | 703,697                 |
|                 |       | <u>7,716,116</u>        | <u>5,602,505</u>        |
| <b>資產總值</b>     |       | <u><u>8,001,586</u></u> | <u><u>5,941,385</u></u> |
| <b>權益</b>       |       |                         |                         |
| 本公司權益持有人應佔資本及儲備 |       |                         |                         |
| 股本              |       | —                       | —                       |
| 儲備              |       | 888,945                 | 546,258                 |
|                 |       | <u>888,945</u>          | <u>546,258</u>          |
| <b>非控股權益</b>    |       | <u>262,560</u>          | <u>287,670</u>          |
| <b>權益總額</b>     |       | <u><u>1,151,505</u></u> | <u><u>833,928</u></u>   |

|                  |   | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元   |
|------------------|---|------------------|------------------|
| <b>負債</b>        |   |                  |                  |
| <b>非流動負債</b>     |   |                  |                  |
| 銀行借貸(有抵押)        |   | 980,000          | 846,000          |
| 遞延所得稅負債          |   | 79,797           | 61,989           |
|                  |   | <u>1,059,797</u> | <u>907,989</u>   |
| <b>流動負債</b>      |   |                  |                  |
| 貿易及其他應付款項        | 8 | 1,662,672        | 676,677          |
| 銀行借貸(有抵押)        |   | 473,568          | 478,558          |
| 應付股東及董事款項        |   | —                | 161,416          |
| 應付非控股權益款項        |   | 741,614          | 46,710           |
| 應付關聯方款項          |   | 5,887            | 1,094            |
| 預收賬款             |   | 2,660,713        | 2,718,379        |
| 所得稅負債            |   | 245,830          | 116,634          |
|                  |   | <u>5,790,284</u> | <u>4,199,468</u> |
| <b>負債總額</b>      |   | <u>6,850,081</u> | <u>5,107,457</u> |
| <b>權益及負債總額</b>   |   | <u>8,001,586</u> | <u>5,941,385</u> |
| <b>流動資產淨值</b>    |   | <u>1,925,832</u> | <u>1,403,037</u> |
| <b>資產總值減流動負債</b> |   | <u>2,211,302</u> | <u>1,741,917</u> |

## 合併財務報表附註

### 1 本集團的一般資料及集團重組

#### 1.1 本集團的一般資料

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。本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務(「上市業務」)。於下文附註1.2所述重組(「重組」)完成之前，上市業務主要通過力高集團(香港)有限公司(「力高香港」)及其附屬公司運營。力高香港由黃若虹先生(「黃先生」或「控股股東」)最終控制。

除非另有所指，否則該等合併財務報表均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

#### 1.2 集團重組

為籌備本公司股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)，本公司進行一系列交易，以通過力高地產控股有限公司(「力高地產」)向力高香港及其附屬公司當時的股東收購力高香港及其附屬公司(主要營運附屬公司)的所有股權。於重組之前，黃先生及其配偶施佳菲女士共同持有力高香港100%股權，而黃先生的胞弟黃若青先生(「黃若青先生」)及黃若青先生的配偶範慧琳女士持有力高香港若干附屬公司的股權。重組的主要程序如下：

- 二零零八年七月十四日，本公司於開曼群島註冊成立。註冊成立後，獲轉讓本公司的一股未繳股款股份由黃先生控制及全資擁有的公司環宇國際控股有限公司(「環宇」)。同日，向環宇及由黃若青先生控制及全資擁有的公司時代國際發展有限公司(「時代國際」)分別獲配發及發行59股未繳股款股份及40股未繳股款股份。
- 二零零八年六月二十三日，力高地產於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。其註冊成立後於二零零八年七月二十三日向本公司配發及發行一股力高地產股份。

- 二零一二年十月二十九日，力高地產以400百萬港元的代價向黃先生及其配偶收購力高香港全部已發行股本。代價以按溢價向本公司配發及發行一股力高地產股份的方式償付，並致使本公司應付黃先生及其配偶400百萬港元款項。
- 按黃先生及其配偶的指示，本公司應向彼等支付的400百萬港元已通過(i)於二零一二年十月二十九日按面值支付由環宇持有的60股未繳股款股份及由時代國際持有的40股未繳股款股份；及(ii)於二零一三年七月二十九日分別向環宇及時代國際發行及配發60股股份及40股股份而撥充資本。

### 1.3 呈報基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務由黃先生持有。上市業務主要通過由黃先生控制的力高香港及其附屬公司經營。根據重組，上市業務轉讓予本公司。本公司乃一家投資控股公司。於重組前本公司並無從事符合業務定義的任何其他活動。於所有呈報年度，重組僅為上市業務的重組，該等業務的管理層並無改變，且上市業務的最終擁有人亦保持不變。因此，本集團的合併財務報表於所有呈報年度在力高香港按上市業務的賬面值呈列。

於二零一四年一月十四日，1,199,999,800股股份透過資本化發行項下配發400,000,000股股份的股份溢價撥充資本的方式而發行(請參閱附註11(a))。

二零一四年一月三十日，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，本公司就此發行400,000,000股每股面值2.60港元的新股份，而該等股份由包銷商代表本公司進行配售以籌集現金(「配售」)。

## 2 主要會計政策概要

編製合併財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則於所有呈報年度一直貫徹採用該等政策。

### 2.1 編製基準

合併財務報表乃根據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」)及歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。

### 2.1.1. 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下新訂及經修訂準則及詮釋已由本集團於二零一三年一月一日或之後開始的財政年度首次採納且概無對本集團產生重大影響：

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| 香港會計準則第1號修訂              | 就其他全面收益的財務報表呈報    |
| 香港會計準則第19號修訂             | 僱員福利              |
| 香港會計準則第27號(二零一一年修訂)      | 獨立財務報表            |
| 香港會計準則第28號(二零一一年修訂)      | 聯營公司及合營公司         |
| 香港財務報告準則第1號修訂            | 首次採納政府貸款          |
| 香港財務報告準則第7號修訂            | 金融工具：有關資產及負債抵銷的披露 |
| 香港財務報告準則第10號、第11號及第12號修訂 | 過渡指引              |
| 香港財務報告準則第3號              | 公平值計量             |
| 香港財務報告準則第10號             | 合併財務報表            |
| 香港財務報告準則第11號             | 合營安排              |
| 香港財務報告準則第12號             | 於其他實體的權益披露        |
| 年度改進項目                   | 年度改進二零零九年至二零一一年週期 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號   | 露天礦生產階段的剝採成本      |

### 2.1.2. 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下新訂及經修訂準則及詮釋，有關新準則及修訂與本集團業務相關，但於二零一三年一月一日起年度會計期間尚未生效，且並未由本集團提早採納。

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 香港財務報告準則第10號、第12號及<br>香港會計準則第27號修訂 | 合併投資實體 <sup>(1)</sup>            |
| 香港會計準則第32號修訂                       | 金融工具：呈報資產及負債抵銷 <sup>(1)</sup>    |
| 香港會計準則第36號修訂                       | 非金融資產的可收回金額披露 <sup>(1)</sup>     |
| 香港會計準則第39號修訂                       | 金融工具：確認及計量－衍生工具更替 <sup>(1)</sup> |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號              | 徵費 <sup>(1)</sup>                |
| 香港財務報告準則第9號                        | 金融工具 <sup>(3)</sup>              |
| 年度改進項目                             | 年度改進二零一一年至二零一三年週期 <sup>(2)</sup> |

<sup>(1)</sup> 於二零一四年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

<sup>(2)</sup> 於二零一四年七月一日開始的年度期間對本集團生效。

<sup>(3)</sup> 生效日期仍待確定。

本集團已開始評估上述新訂及經修訂準則及詮釋的影響，並認為該等新訂及經修訂準則及詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況產生影響。本集團計劃在上述新訂及經修訂準則及詮釋生效的時候採納該等新訂準則及現有準則的修訂。



### 3 收益及分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告提交至執行董事進行表現評估及資源分配。

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在四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。「其他」分部指企業支持職能。

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、分佔合營企業虧損、融資收入、融資成本以及經營分部的所得稅(開支)／抵免的影響。除下文提及者外，提供予執行董事的其他資料均按與合併財務報表一致的方式計量。

|                | 泛海峽西岸<br>經濟區<br>人民幣千元 | 中部及<br>西部地區<br>人民幣千元 | 環渤海<br>經濟區<br>人民幣千元 | 其他經濟區<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元    |
|----------------|-----------------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| <b>截至二零一三年</b> |                       |                      |                     |                 |                |
| 十二月三十一日止年度     |                       |                      |                     |                 |                |
| 總收益            | 1,744,141             | 215,255              | 1,025,190           | 7,821           | 2,992,407      |
| 分部間收益          | —                     | —                    | —                   | (7,821)         | (7,821)        |
| (自外部客戶)收益      | 1,744,141             | 215,255              | 1,025,190           | —               | 2,984,586      |
| 分部業績           | 641,499               | 428                  | 218,188             | (30,006)        | 830,109        |
| 折舊             | (1,598)               | (562)                | (836)               | (1,291)         | (4,287)        |
| 經營溢利／(虧損)      | 639,901               | (134)                | 217,352             | (31,297)        | 825,822        |
| 分佔合營企業虧損       | (1,310)               | —                    | —                   | —               | (1,310)        |
| 融資收入           | 3,211                 | 639                  | 1,686               | 2,502           | 8,038          |
| 融資成本           | —                     | —                    | —                   | (3,215)         | (3,215)        |
| 所得稅開支          | (262,196)             | (25,978)             | (99,171)            | (41,100)        | (428,445)      |
| 年內溢利／(虧損)      | <u>379,606</u>        | <u>(25,473)</u>      | <u>119,867</u>      | <u>(73,110)</u> | <u>400,890</u> |
| <b>截至二零一二年</b> |                       |                      |                     |                 |                |
| 十二月三十一日止年度     |                       |                      |                     |                 |                |
| 總收益            | 765,749               | 785,193              | —                   | 2,800           | 1,553,742      |
| 分部間收益          | —                     | —                    | —                   | (2,800)         | (2,800)        |
| (自外部客戶)收益      | 765,749               | 785,193              | —                   | —               | 1,550,942      |
| 分部業績           | 239,371               | 134,151              | (36,181)            | (10,452)        | 326,889        |
| 折舊             | (1,987)               | (589)                | (900)               | (800)           | (4,276)        |
| 經營溢利／(虧損)      | 237,384               | 133,562              | (37,081)            | (11,252)        | 322,613        |
| 分佔合營企業虧損       | (5,330)               | —                    | —                   | —               | (5,330)        |
| 融資收入           | 1,983                 | 707                  | 554                 | 52              | 3,296          |
| 融資成本           | (376)                 | —                    | —                   | (3,842)         | (4,218)        |
| 所得稅(開支)／抵免     | (107,333)             | (57,094)             | 13,596              | (573)           | (151,404)      |
| 年內溢利／(虧損)      | <u>126,328</u>        | <u>77,175</u>        | <u>(22,931)</u>     | <u>(15,615)</u> | <u>164,957</u> |

|           | 泛海峽西岸<br>經濟區<br>人民幣千元 | 中部及<br>西部地區<br>人民幣千元 | 環渤海<br>經濟區<br>人民幣千元 | 其他經濟區<br>人民幣千元   | 總計<br>人民幣千元             |
|-----------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------------|-------------------------|
| 於二零一三年    |                       |                      |                     |                  |                         |
| 十二月三十一日   |                       |                      |                     |                  |                         |
| 總分部資產     | 4,271,789             | 1,209,503            | 2,464,456           | 52,853           | 7,998,601               |
| 其他未分配公司資產 |                       |                      |                     |                  | <u>2,985</u>            |
| 總資產       |                       |                      |                     |                  | <u><u>8,001,586</u></u> |
| 添置：       |                       |                      |                     |                  |                         |
| 物業、廠房及設備  | 1,605                 | 412                  | 3,669               | 532              | 6,218                   |
| 收購開發中物業   | <u>263,770</u>        | <u>—</u>             | <u>—</u>            | <u>—</u>         | <u>263,770</u>          |
| 總分部負債     | <u>(3,497,992)</u>    | <u>(938,844)</u>     | <u>(2,079,908)</u>  | <u>(333,337)</u> | <u>(6,850,081)</u>      |
| 於二零一二年    |                       |                      |                     |                  |                         |
| 十二月三十一日   |                       |                      |                     |                  |                         |
| 總分部資產     | 2,553,293             | 1,031,288            | 2,233,920           | 118,687          | 5,937,188               |
| 其他未分配公司資產 |                       |                      |                     |                  | <u>4,197</u>            |
| 總資產       |                       |                      |                     |                  | <u><u>5,941,385</u></u> |
| 添置：       |                       |                      |                     |                  |                         |
| 物業、廠房及設備  | <u>867</u>            | <u>435</u>           | <u>593</u>          | <u>3,571</u>     | <u>5,466</u>            |
| 總分部負債     | <u>(2,653,072)</u>    | <u>(476,147)</u>     | <u>(1,502,091)</u>  | <u>(476,147)</u> | <u>(5,107,457)</u>      |

#### 4 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支的開支分析如下：

|                         | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 核數師酬金                   | 1,719            | 490              |
| 出售物業成本                  | 1,851,389        | 1,005,762        |
| 物業、廠房及設備折舊              | 4,287            | 4,276            |
| 僱員福利開支                  | 31,904           | 26,479           |
| 娛樂開支                    | 8,085            | 8,285            |
| 營銷及廣告成本                 | 42,344           | 42,817           |
| 辦公室及差旅開支                | 19,244           | 18,841           |
| 營業稅及附加                  | 167,070          | 87,016           |
| 土地使用及房產稅                | 4,921            | 7,206            |
| 法律及專業費用                 | 9,517            | 1,633            |
| 捐贈                      | 2,070            | 2,105            |
| 其他銷售及營銷以及一般及行政開支        | 11,314           | 10,279           |
|                         | <u>2,153,864</u> | <u>1,215,189</u> |
| 銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支總額 |                  |                  |

#### 5. 融資收入及成本

|                   | 二零一三年<br>人民幣千元  | 二零一二年<br>人民幣千元  |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| 銀行存款利息收入          | <u>8,038</u>    | <u>3,296</u>    |
| 須於五年內悉數償還的借款的利息開支 | 88,047          | 89,015          |
| 須於五年後悉數償還的借款的利息開支 | 94              | 117             |
| 減：合資格資產的資本化利息     | <u>(84,926)</u> | <u>(84,914)</u> |
|                   | <u>3,215</u>    | <u>4,218</u>    |
| 資本化借款的加權平均年利率     | <u>7.05%</u>    | <u>6.83%</u>    |

## 6 所得稅開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零一二年：25%)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備(二零一二年：零)。於二零一三年十二月三十一日，並無有關該等香港公司的重大未撥備遞延稅項(二零一二年：零)。

中國土地增值稅按介乎增值價值(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))30%至60%的累進稅率徵收。

|         | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 即期所得稅   |                |                |
| 中國企業所得稅 | 229,561        | 101,488        |
| 中國土地增值稅 | 178,200        | 57,785         |
| 遞延所得稅   | 20,684         | (7,869)        |
|         | <u>428,445</u> | <u>151,404</u> |

如下表所示，本集團除稅前溢利應繳稅項有別於對集團公司的利潤應用中國法定稅率而將產生的理論數額：

|                           | 二零一三年<br>人民幣千元 | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 除所得稅前溢利                   | <u>829,335</u> | <u>316,361</u> |
| 按中國企業所得稅稅率25%計算           | 207,335        | 79,091         |
| 不可扣稅開支                    | 49,972         | 11,616         |
| 毋須課稅收入                    | (12,859)       | (15,221)       |
| 未確認稅項虧損                   | 6,329          | 9,669          |
| 土地增值稅撥備                   | 178,200        | 57,785         |
| 對土地增值稅的稅務影響               | (44,550)       | (14,446)       |
| 預扣稅10%對本集團中國附屬公司分派利潤的稅務影響 | 43,637         | 22,053         |
| 其他                        | 381            | 857            |
| 所得稅開支                     | <u>428,445</u> | <u>151,404</u> |

## 7 其他應收款項、按金及預付款項

|                  | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|------------------|------------------|----------------|
| 流動資產             |                  |                |
| 其他應收款項           | 89,086           | 97,625         |
| 於地方房地產業協會的按金 (a) | 106,800          | 130,793        |
| 於勞動部門的按金         | 351              | 4,916          |
| 於財政部的按金          | 2,678            | 4,049          |
|                  | <u>198,915</u>   | <u>237,383</u> |
| 預付營業稅及附加費        | 219,391          | 167,324        |
| 建築成本預付款項         | 23,000           | 67,808         |
| 土地使用權預付款項        | 1,422,749        | 80,000         |
|                  | <u>1,864,055</u> | <u>552,515</u> |

(a) 向地方房地產業協會作出按金，包括就本集團位於濟南的房地產開發項目而言，根據相關法規的規定就獲發預售許可證而向濟南市房地產業協會作出的按金。

(b) 其他應收款項、按金及預付款項的公平值與其賬面值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 本集團其他應收款項、按金及預付款項的賬面值乃以下列貨幣計值：

|          | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|----------|------------------|----------------|
| 人民幣      | 1,858,049        | 550,864        |
| 港元(「港元」) | 6,006            | 1,651          |
|          | <u>1,864,055</u> | <u>552,515</u> |

8 貿易及其他應付款項

|             | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|-------------|------------------|----------------|
| 貿易應付款項      | 1,015,182        | 563,871        |
| 應計費用及其他應付款項 | 647,490          | 112,806        |
|             | <u>1,662,672</u> | <u>676,677</u> |

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

|        | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|--------|------------------|----------------|
| 0至30天  | 926,681          | 550,676        |
| 31至60天 | 11,016           | 3,398          |
| 61至90天 | 8,428            | 2,728          |
| 超過90天  | 69,057           | 7,069          |
|        | <u>1,015,182</u> | <u>563,871</u> |

因到期期限較短，故貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，而該等金額以下列貨幣計值：

本集團

|     | 二零一三年<br>人民幣千元   | 二零一二年<br>人民幣千元 |
|-----|------------------|----------------|
| 人民幣 | 1,558,668        | 655,999        |
| 港元  | 104,004          | 20,678         |
|     | <u>1,662,672</u> | <u>676,677</u> |

## 9 每股盈利

截至二零一三年十二月三十一日止年度每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利計算。

|                     | 二零一三年                | 二零一二年                |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元) | <u>400,179</u>       | <u>65,771</u>        |
| 加權平均已發行股份數目         | <u>1,200,000,000</u> | <u>1,200,000,000</u> |
| 每股基本盈利(人民幣)         | <u>0.3</u>           | <u>0.1</u>           |

於所有呈報年度，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數已就附註1.2所載的重組影響及附註11(a)所載於二零一四年一月十四日資本化發行1,199,999,800股股份作出調整。

## 10 股息

|                             | 二零一三年          | 二零一二年    |
|-----------------------------|----------------|----------|
|                             | 人民幣千元          | 人民幣千元    |
| 中期股息－每股人民幣750,000元(二零一二年：無) | 150,000        | —        |
| 建議末期股息－每股人民幣5分(二零一二年：無)     | <u>80,000</u>  | <u>—</u> |
|                             | <u>230,000</u> | <u>—</u> |

中期股息已於二零一四年一月十四日宣派及已於二零一四年一月十五日派付。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的建議末期股息為每股人民幣5分，合共約人民幣80.0百萬元，將於二零一四年六月二十日舉行的應屆股東週年大會上提呈。

財務報表並無反映此等應付股息。

## 11 其後事項

### (a) 資本化發行

於二零一四年一月十四日，根據本公司當時股東的決議案，本公司獲批准於其股份在香港聯交所上市後，通過將股份溢價賬的119,999,980港元(相等於人民幣94,321,184元)撥充資本向有關股東發行1,199,999,800股每股面值0.1港元的普通股(「資本化發行」)。該等股份於二零一四年一月三十日(即本公司股份首次在聯交所開始買賣的日期)(「上市日期」)獲發行。

### (b) 首次全球發售

於二零一四年一月三十日(上市日期)，由於首次全球發售已完成，本公司以每股股份2.6港元的價格合共發行400,000,000股每股面值0.1港元的普通股。於所得款項總額中，面值1,000,000,000港元(相等於人民幣786,010,000元)計入本公司的股本賬戶，而960,000,000港元(相等於人民幣754,569,600元)計入其股份溢價賬。首次全球發售及資本化發行完成後，本公司的已發行股份總數增至1,600,000,000股。

### (c) 結付應收股東及董事款項

於上市日期前，股東及董事結算本集團所有往來賬目，方式為代表本集團向各債權人直接結付本集團若干其他應付款項結餘。

### (d) 收購位於江西的土地的土地使用權

於二零一四年三月五日，本集團收到江西省國土資源廳的書面通知，確認本集團通過公開掛牌程序就位於中國江西省土地的土地使用權進行的投標約人民幣340,100,000元中標。



## 管理層討論與分析

### 業務概覽

本集團是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部多個重點經濟城市，包括南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的收益分別為人民幣1,550.9百萬元及人民幣2,984.6百萬元。本公司權益持有人應佔我們的年內溢利分別為人民幣65.8百萬元及人民幣400.2百萬元。

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌。於二零一零年起連續四年，我們獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「中國房地產百強企業」之一。於二零一三年，我們獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院評為「2013中國華南房地產公司品牌價值TOP 10」之一。我們相信，我們管理團隊強大的執行能力對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。

我們已制定互補型的多元化土地收購策略，包括向第三方收購及掛牌出讓。我們亦已實施其他土地收購策略，包括：(i) 融入文化理念開發符合當地社區需求的物業；(ii) 早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii) 憑藉我們開發優質房地產項目的過往經驗在同一地區收購更多土地。我們從事物業開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的居民，拆除現有構築物及清理相關區域的土地。

## 我們的房地產開發項目

於二零一三年十二月三十一日，我們的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段的15個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）3,959,483.6平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一三年十二月三十一日的房地產開發項目：

| 項目       | 已竣工                          |                              |                      |                      | 開發中                                 |                      |                        | 未來開發                               |  |
|----------|------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------------|--|
|          | 佔地面積 <sup>(1)</sup><br>(平方米) | 建築面積 <sup>(2)</sup><br>(平方米) | 餘下未銷售                |                      | 開發中<br>建築面積 <sup>(2)</sup><br>(平方米) | 可銷售<br>建築面積<br>(平方米) | 已預售的<br>可銷售面積<br>(平方米) | 規劃<br>建築面積 <sup>(2)</sup><br>(平方米) | 無土地<br>使用權證的<br>建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |
|          |                              |                              | 已竣工<br>建築面積<br>(平方米) | 可銷售<br>建築面積<br>(平方米) |                                     |                      |                        |                                    |  |
| 南昌       |                              |                              |                      |                      |                                     |                      |                        |                                    |  |
| 皇冠國際     | 53,673.2                     | 271,040.4                    | 205,740.8            | 16,606.4             | —                                   | —                    | —                      | —                                  | —  |
| 力高皇冠假日酒店 | 4,636.7                      | 57,986.8                     | 57,986.8             | 57,986.8             | —                                   | —                    | —                      | —                                  | —  |
| 力高國際城    | 466,665.3                    | 603,671.8                    | 597,383.9            | 74,476.9             | 305,265.8                           | 298,241.0            | 141,891.4              | —                                  | —  |
| 濱江國際     | 37,345.7                     | 118,917.4                    | 114,863.5            | 34,017.4             | 85,683.2                            | 76,357.2             | 56,483.6               | —                                  | —  |
| 瀾湖郡      | 135,285.0                    | —                            | —                    | —                    | —                                   | —                    | —                      | 286,794.7                          | —  |
| 濱湖國際     | 68,373.0                     | —                            | —                    | —                    | —                                   | —                    | —                      | 205,846.3                          | 205,846.3                                    |
| 天津       |                              |                              |                      |                      |                                     |                      |                        |                                    |  |
| 陽光海岸     | 481,394.0                    | —                            | —                    | —                    | 184,949.2                           | 181,531.4            | —                      | 1,290,276.8                        | —  |
| A1及A2號地塊 | 69,336.2                     | —                            | —                    | —                    | —                                   | —                    | —                      | 55,469.0                           | 55,469.0                                     |
| 濟南       |                              |                              |                      |                      |                                     |                      |                        |                                    |  |
| 力高國際     | 54,162.0                     | —                            | —                    | —                    | 226,076.9                           | 214,966.2            | 106,310.8              | —                                  | —  |
| 盛世名門     | 51,675.2                     | 205,813.6                    | 148,642.4            | 14,312.9             | —                                   | —                    | —                      | —                                  | —  |
| 假日麗景     | 34,934.9                     | 87,545.2                     | 85,995.5             | 2,157.9              | —                                   | —                    | —                      | —                                  | —  |
| 煙台       | 51,693.7                     | —                            | —                    | —                    | —                                   | —                    | —                      | 186,470.8                          | —  |
| 陽光海岸—第一期 |                              |                              |                      |                      |                                     |                      |                        |                                    |  |
| 合肥       | 395,596.4                    | 401,885.3                    | 368,581.2            | 48,589.8             | 205,890.3                           | 200,429.7            | 143,318.6              | 263,959.7                          | —  |
| 力高·共和城   |                              |                              |                      |                      |                                     |                      |                        |                                    |  |
| 咸陽       | 69,466.8                     | —                            | —                    | —                    | 125,308.5                           | 121,784.1            | 21,393.1               | 111,504.3                          | —  |
| 御景灣—第一期  |                              |                              |                      |                      |                                     |                      |                        |                                    |  |
| 深圳       | 33,035.3                     | —                            | —                    | —                    | —                                   | —                    | —                      | 177,640.0                          | 177,640.0                                    |
| 君御國際     |                              |                              |                      |                      |                                     |                      |                        |                                    |  |
| 總計       |                              |                              |                      | <u>248,148.1</u>     | <u>1,133,373.9</u>                  |                      |                        | <u>2,577,961.6</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. 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃基於測量報告。開發中項目的「開發中建築面積」乃基於建築工程施工許可證及／或建設工程規劃許可證。未來開發項目的「規劃建築面積」乃根據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. 我們已就該等地塊訂立土地出讓合同但尚未取得土地使用權證。

## 近期發展

二零一四年三月，我們在南昌就新項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣340.1百萬元。

項目的佔地面積為41,994.5平方米，預期將由摩天住宅、商業單位及停車場組成。

根據我們對於目前項目計劃的估計，於本公告日期的項目詳情如下：

## 建設期

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 一估計開工日期.....      | 二零一四年第二季度 |
| 一估計竣工日期.....      | 二零一六年第四季度 |
| 總規劃建築面積(平方米)..... | 92,386    |
| 本集團應佔權益.....      | 100%      |

## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

我們的收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,550.9百萬元增加92.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,984.6百萬元。收益增加主要是由於我們的已交付建築面積由截至二零一二年十二月三十一日止年度的260,660平方米增加85.5%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的483,441平方米。我們的已交付建築面積增加主要是由於南昌濱江國際及力高國際城以及濟南盛世名門(我們於二零一三年開始確認濱江國際及盛世名門的銷售收益)的已交付建築面積所致，惟部分被南昌皇冠國際的已交付建築面積大幅減少所抵銷。我們就已交付物業已確認平均售價(「平均售價」)由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣5,950元略升至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣6,171元。我們就已交付物業確認的平均售價略微上升，主要是由於濱江國際應佔收益增加所致，惟被南昌皇冠國際應佔收益大幅下降所抵銷。

下表載列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明細：

|          | 截至十二月三十一日止年度     |                  |                |                |              |              |
|----------|------------------|------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
|          | 二零一三年            | 二零一二年            | 二零一三年          | 二零一二年          | 二零一三年        | 二零一二年        |
|          | 收益               |                  | 已交付建築面積        |                | 已確認平均售價      |              |
|          | (人民幣千元)          |                  | (平方米)          |                | (人民幣元/平方米)   |              |
| 泛海峽西岸經濟區 | 1,744,141        | 765,749          | 288,008        | 94,444         | 6,056        | 8,108        |
| 中西部地區    | 215,255          | 785,193          | 36,759         | 166,216        | 5,875        | 4,724        |
| 環渤海經濟區   | 1,025,190        | —                | 158,674        | —              | 6,461        | —            |
| 其他       | —                | —                | —              | —              | —            | —            |
| 小計       | <u>2,984,586</u> | <u>1,550,942</u> | <u>483,441</u> | <u>260,660</u> | <u>6,171</u> | <u>5,950</u> |

我們的分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：我們於泛海峽西岸經濟區的分部收益由二零一二年的人民幣765.7百萬元增加127.8%至二零一三年的人民幣1,744.1百萬元。收益增加主要是由於(i)南昌濱江國際(我們於二零一三年開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積；及(ii)南昌力高國際城的已交付建築面積增加所致，惟部分被南昌皇冠國際的已交付建築面積大幅減少所抵銷。
- 中西部：我們於中西部的分部收益由二零一二年的人民幣785.2百萬元減少72.6%至二零一三年的人民幣215.3百萬元。收益減少主要是由於合肥力高•共和城的已交付建築面積減少所致。
- 環渤海經濟區：二零一三年，我們於環渤海經濟區的分部收益為人民幣1,025.2百萬元，而二零一二年則為零。收益增加是由於濟南盛世名門(我們於二零一三年開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積所致。
- 其他：主要指我們於深圳的總部。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無收益。

### 銷售成本

銷售成本由二零一二年的人民幣1,092.8百萬元增加84.7%至二零一三年的人民幣2,018.5百萬元。銷售成本增加主要是由於已售物業成本增加所致，此乃由於(i)已交付建築面積由二零一二年的260,660平方米大幅增加至二零一三年的483,441平方米；及(ii)已交付每平方米平均土地收購成本由二零一二年的人民幣529元增加至二零一三年的人民幣740元，惟部分被已交付每平方米平均建築成本由二零一二年的人民幣3,204元減少至二零一三年的人民幣2,915元所抵銷。已交付每平方米平均土地收購成本增加主要是由於南昌濱江國際(該項目將定位為高端物業)的每平方米土地收購成本相對較高所致。已交付每平方米平均建築成本減少主要是由於二零一三年南昌皇冠國際應佔收益佔我們收益的比例較二零一二年大幅下降。皇冠國際乃我們作為南昌的高檔物業進行銷售的項目，而我們就其產生的平均建築成本相對較高。

## **毛利**

毛利由二零一二年的人民幣458.2百萬元增加110.8%至二零一三年的人民幣966.1百萬元。我們的毛利率由二零一二年的29.5%增長至二零一三年的32.4%。增長主要是由於二零一三年南昌濱江國際的毛利率相對較高所致。

## **其他收益／(虧損)淨額**

其他收益／(虧損)淨額由二零一二年的虧損人民幣0.9百萬元增至二零一三年的人民幣20.7百萬元。增加主要是由於收益人民幣20.5百萬元(主要產生自於上市前出售集團的若干附屬公司)。

## **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由二零一二年的人民幣53.6百萬元增加0.2%至二零一三年的人民幣53.7百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷。

## **一般及行政開支**

一般及行政開支由二零一二年的人民幣68.8百萬元增加18.9%至二零一三年的人民幣81.8百萬元。增加主要是由於法律及專業費用、僱員福利開支以及辦公室及差旅開支增加所致，惟部分被其他一般及行政開支減少所抵銷。

## **商譽減值**

商譽減值由二零一二年的人民幣12.2百萬元增加109.8%至二零一三年的人民幣25.6百萬元。有關商譽指就我們收購長豐聯華置業有限公司(其持有合肥力高·共和城)的80.0%股權支付的若干溢價。

### **經營溢利**

鑒於以上所述，我們的經營溢利由二零一二年的人民幣322.6百萬元增加156.0%至二零一三年的人民幣825.8百萬元。

### **融資收入**

融資收入由二零一二年的人民幣3.3百萬元增加142.4%至二零一三年的人民幣8.0百萬元。增加主要由於銀行存款增加導致銀行存款利息收入增加所致。

### **融資成本**

融資成本由二零一二年的人民幣4.2百萬元減少23.8%至二零一三年的人民幣3.2百萬元，主要由於年度的每月平均貸款結餘減少。

### **應佔合營公司虧損**

應佔合營公司虧損由二零一二年的人民幣5.3百萬元減少75.5%至二零一三年的人民幣1.3百萬元。減少主要是由於應佔有關力高實業(江西)有限公司(持有南昌力高皇冠假日酒店)的虧損因其酒店經營表現改善減少所致。

### **除所得稅前溢利**

由於以上理由，除所得稅前溢利由二零一二年的人民幣316.4百萬元增加162.1%至二零一三年的人民幣829.3百萬元。

### **所得稅開支**

所得稅開支由二零一二年的人民幣151.4百萬元增加183.0%至二零一三年的人民幣428.4百萬元。增加主要是由於收益增加令企業所得稅增加、毛利率較高令土地增值稅增加及預扣稅對本集團中國附屬公司可分派溢利的稅務影響所致。實際稅率由二零一二年的47.9%增至二零一三年的51.7%，主要是由於土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅由二零一二年的人民幣57.8百萬元增至二零一三年的人民幣178.2百萬元，原因是二零一三年南昌力高國際城及濱江國際錄得相對較高的毛利。

## 年度溢利

鑒於以上所述，年度溢利由二零一二年的人民幣165.0百萬元增加143.0%至二零一三的人民幣400.9百萬元。年度溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣379.6百萬元及環渤海經濟區的溢利人民幣119.9百萬元，惟受到中西部的虧損人民幣25.4百萬元及其他分部的虧損人民幣73.1百萬元所抵銷。

## 本公司權益持有人應佔年度溢利

由於以上理由，本公司權益持有人應佔年度溢利由二零一二年的人民幣65.8百萬元增加508.2%至二零一三年的人民幣400.2百萬元。非控股權益應佔溢利由二零一二年的人民幣99.2百萬元減少99.3%至二零一三年的人民幣0.7百萬元，乃由於二零一三年我們自南昌濱江國際(我們持有其100.0%股權)的已交付建築面積獲得一大部分溢利，而二零一二年，我們將來自南昌皇冠國際及合肥力高·共和城的已交付建築面積溢利中的50.0%及20.0%與非控股權益分享。南昌皇冠國及合肥力高·共和城際貢獻我們二零一二年收益逾90.0%。

## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣827.8百萬元(二零一二年：人民幣703.7百萬元)及受限制現金人民幣132.3百萬元(二零一二年：人民幣202.9百萬元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元列值。



## 銀行借款

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行借款約為人民幣1,453.6百萬元(二零一二年：人民幣1,324.6百萬元)。下表載列本集團的借款於所示日期的到期情況。

|                | 於十二月三十一日         |                  |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 二零一三年            | 二零一二年            |
|                | 人民幣千元            | 人民幣千元            |
| 須於下列期限償還的借款金額： |                  |                  |
| —1年內           | 375,944          | 328,818          |
| —1至2年          | 730,664          | 405,704          |
| —2至5年          | 342,713          | 584,975          |
| —5年後           | 4,247            | 5,061            |
|                | <u>1,453,568</u> | <u>1,324,558</u> |

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行借款以人民幣及港元列值。

於二零一三年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元計值的若干銀行借款。於二零一三年，人民幣兌港元經歷一定的升值，此乃本集團確認的匯兌差額主要原因。本集團並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖貨幣風險。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為30% (二零一二年：33%)。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列權益總額另加債務淨額計算。

## 或然負債

二零一三年，本集團的平均借款成本(於相關年度將已支銷及撥充資本的利息開支總額除以平均銀行借款計算)為7.1%，而二零一二年則為6.8%。

## 財務擔保

本集團於下列各資產負債年度因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

|                      | 於十二月三十一日         |                |
|----------------------|------------------|----------------|
|                      | 二零一三年            | 二零一二年          |
|                      | 人民幣千元            | 人民幣千元          |
| 就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保 | <u>1,566,684</u> | <u>831,256</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平均六個月至三年內進行）時；或 (ii) 物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保的條款，相關買家違反抵押貸款後，本集團負責償還未償還抵押本金及應計利息，而違約買方負責向銀行支付罰金，且本集團有權保留法律業權，並接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自抵押授出日期起計算。董事認為買方支付違約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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

於二零一三年十二月三十一日，除上文所披露的財務擔保外，本集團並無重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一三年十二月三十一日，本集團聘有合共約452名僱員(二零一二年：420名僱員)。僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣31.9百萬元。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利潤表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鈎。此外，本集團於二零一四年一月十四日採納購股權計劃。有關購股權計劃的進一步資料將會載於年報內。

## 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額約人民幣1,433.857百萬元(二零一二年：人民幣2,331.9百萬元)。於上述日期的並無未動用融資(二零一二年：人民幣1,007.342百萬元)。

該等融資以下列各項作抵押：

- (i) 本公司榮譽主席及執行董事黃若虹及黃若青以及本集團附屬公司的若干董事所提供的共同及個別擔保；
- (ii) 本公司榮譽主席黃若虹所持有的物業；及
- (iii) 本集團附屬公司所提供的若干持作出售的發展中物業。

## 附屬公司及相聯法團重大收購及出售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已完成重大收購及出售，以為籌備上市而重組本集團。有關進一步詳情請參閱本公司日期為二零一四年一月二十一日的招股章程(「招股章程」)。除披露者外，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無附屬公司及聯屬公司的任何重大收購及出售。

## 重大投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團於南昌收購兩塊土地及於深圳收購一塊土地。有關進一步詳情請參閱招股章程（「招股章程」）。除披露者外，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無任何重大投資。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

本公司將繼續購買位於戰略上篩選城市的土地（如其認為適合）。預期內部資源及銀行借款將足以符合所需資金規定。除披露者外，本公司於本公告日期並無重大投資或資本資產的任何未來計劃。

## 展望

於未來五年內，我們的目標是成為 (i) 中國 50 大房地產開發商之一及 (ii) 在作為我們策略目標的大部分主要經濟城市中首屈一指的房地產開發商之一。我們相信，通過實施以下策略，我們能夠實現上述的目標：

- 在泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部以及中國其他地區（例如位於長江三角洲及珠江三角洲的一線及二線城市）的主要經濟城市進一步擴大業務經營。
- 我們擬繼續沿用我們多元化的土地收購策略。我們擬透過選擇性物色我們相信具有高增長潛力的土地並以具競爭力的成本進行收購，繼續把財務資源優先調配到我們相信能獲取最大利潤的機遇之上。我們亦可能作出配合我們經營的策略性投資及收購，作為我們擴展的一部份。
- 繼續把焦點主要放在住宅物業開發之上，同時透過開發更高比例的商業物業發展項目以達致多元化的最佳組合。我們相信，拓展產品組合將提升我們的擴展能力，並使我們能夠有效應對任何對中國住宅物業行業造成影響的宏觀經濟政策。

- 通過向客戶提供優質產品及繼續從事興建地標物業項目以進一步強化我們的「力高」品牌我們擬：
  - 在我們已經建立據點的城市以及作為我們策略目標的其他城市提升品牌聲譽；
  - 繼續專注於具創意的建築規劃及創新的產品設計，務求為客戶提供優越的價值；
  - 與知名設計公司擴大合作；
  - 從事更多興建地標物業的項目，例如位於黃金地段的知名酒店或辦公大樓；
  - 籌辦宣傳活動(例如經濟論壇)

我們相信，上述我們所做的工作將進而提升我們「力高」品牌的聲譽及知名度。

- 繼續招募、挽留及激勵具才華的員工。我們相信僱員是我們的寶貴資產。為配合我們的發展及擴充，我們旨在吸納及招募在房地產開發、項目規劃、設計、財務以及市場推廣及銷售等方面具備廣泛專業知識的僱員。

## 上市所得款項用途

本公司於首次公開發售的所得款項淨額(經扣除包銷費及相關費用後)約為930.0百萬港元，計劃將按招股章程所披露的方式使用。

## 末期股息

董事會建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度向於二零一四年六月三十日名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)派付末期股息每股人民幣5分，合共約人民幣80百萬元。建議股息須在即將於二零一四年六月二十日舉行的應屆股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)上獲得股東批准，並(倘批准)將於二零一四年七月十五日或之前派付。擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於二零一四年股東週年大會日期發佈的人民幣兌港元的平均匯率計算。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停股份過戶登記：

- (i) 二零一四年六月十八日(星期三)至二零一四年六月二十日(星期五)(包括首尾兩天)，以確定有權出席二零一四年股東週年大會並於會上投票之股東。為符合資格出席二零一四年股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一四年六月十七日(星期二)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室，以辦理登記手續；及
- (ii) 二零一四年六月二十六日(星期四)至二零一四年六月三十日(星期一)(包括首尾兩天)，以確定有權獲派擬派末期股息之股東。為符合資格獲派擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一四年六月二十五日(星期三)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室，以辦理登記手續。

## 公眾持股量充足

根據本公司於本公告日期所得資料及董事於本公告日期所知悉，自上市日期起直至本公告日期止期間，本公司已維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的公眾持股量。

## 企業管治守則

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障其股東權益及提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。

本公司股份自二零一四年一月三十日起於聯交所上市。由於本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度並非上市公司，故企業管治守則於該期間並不適用。企業管治守則自二零一四年一月三十日起適用於本公司。

## 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標準守則，其條款不比上市規則附錄十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。據所作出特定查詢，全體董事已確認彼等已於上市日期直至本公告日期期內遵守標準守則所載規定遵守。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司並無贖回其任何股份。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司均未購買或出售本公司的任何上市證券。

## 審核委員會

董事會已設立由四名獨立非執行董事周光暉先生太平紳士、黃友嘉博士 BBS 太平紳士、周安達源先生及葉棣謙先生組成的審核委員會（「審核委員會」）。周光暉先生太平紳士為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度業績。

## 核數師工作範圍

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的初步業績公告所包含的數字已經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團該年度合併財務報表草稿所載金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發表任何核證聲明。

## 刊發年度業績公告及二零一三年年報

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.redco.cn](http://www.redco.cn))。二零一三年年報(當中載有上市規則所規定一切資料)將會適時寄發予本公司股東及分別刊載於聯交所及本公司的網站。

承董事會命  
力高地產集團有限公司  
執行董事  
黃若青

香港，二零一四年三月二十一日

於本公告日期，執行董事為黃若青先生、唐承勇先生及洪篤煊先生；獨立非執行董事為黃友嘉博士、BBS 太平紳士、周安達源先生、葉棣謙先生及周光暉先生太平紳士。