

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)

## 截至二零一四年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

### 二零一四年財務摘要

- 年內收益增加 17.4% 至人民幣 3,502.8 百萬元。
- 年內合約銷售額為人民幣 3,194.6 百萬元，較二零一三年同比增長 2.8%。
- 本公司權益持有人應佔年內溢利為人民幣 347.2 百萬元，較二零一三年同比下降 13.2%。
- 於二零一四年十二月三十一日，平均應佔股本回報率為 20.5%。
- 於二零一四年十二月三十一日，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 4 分(合共約人民幣 64.0 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」)截至二零一四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 截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	3	3,502,804	2,984,586
銷售成本	4	(2,556,547)	(2,018,459)
<b>毛利</b>		<b>946,257</b>	<b>966,127</b>
其他(虧損)/收益淨額		(2,446)	20,679
銷售及營銷開支	4	(82,821)	(53,655)
一般及行政開支	4	(141,818)	(81,750)
商譽減值		(24,730)	(25,579)
<b>經營溢利</b>		<b>694,442</b>	<b>825,822</b>
融資收入	5	17,243	8,038
融資成本	5	(2,850)	(3,215)
<b>融資收入淨額</b>		<b>14,393</b>	<b>4,823</b>
應佔合營公司虧損		(5,295)	(1,310)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>703,540</b>	<b>829,335</b>
所得稅開支	6	(325,844)	(428,445)
<b>年內溢利</b>		<b>377,696</b>	<b>400,890</b>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		347,203	400,179
非控股權益		30,493	711
		<b>377,696</b>	<b>400,890</b>
<b>本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利</b>			
—基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	9	22.14	33.35
股息	10	64,000	230,000

合併全面收益表  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
年內溢利	<u>377,696</u>	<u>400,890</u>
其他全面(虧損)／收入		
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>(60,000)</u>	<u>21,448</u>
其他全面(虧損)／收入總額	<u>(60,000)</u>	<u>21,448</u>
年內全面收入總額	<u><u>317,696</u></u>	<u><u>422,338</u></u>
以下人士應佔：		
— 本公司權益持有人	287,209	421,627
— 非控股權益	<u>30,487</u>	<u>711</u>
年內全面收入總額	<u><u>317,696</u></u>	<u><u>422,338</u></u>

合併資產負債表  
於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		17,424	11,810
商譽		70,761	95,491
於合營公司的權益		178,329	151,161
遞延所得稅資產		32,667	27,008
		<u>299,181</u>	<u>285,470</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售的已竣工物業		1,142,338	566,533
持作出售的開發中物業		5,090,627	3,938,777
其他應收款項、按金及預付款項	7	1,468,741	1,864,055
應收股東及董事款項		—	132,464
應收非控股權益款項		94,228	176,815
可收回所得稅		16,816	77,372
受限制現金		355,443	132,296
現金及現金等價物		951,480	827,804
		<u>9,271,681</u>	<u>7,716,116</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>9,570,862</u></u>	<u><u>8,001,586</u></u>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		125,808	—
儲備		1,569,019	888,945
		1,694,827	888,945
<b>非控股權益</b>		<u>346,647</u>	<u>262,560</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>2,041,474</u></u>	<u><u>1,151,505</u></u>

		二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
	附註		
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		2,152,224	980,000
遞延所得稅負債		114,090	79,797
		<u>2,266,314</u>	<u>1,059,797</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	1,894,932	1,662,672
銀行借貸		609,220	473,568
應付非控股權益款項		749,458	741,614
應付關聯方款項		5,000	5,887
預收賬款		1,679,121	2,660,713
所得稅負債		325,343	245,830
		<u>5,263,074</u>	<u>5,790,284</u>
<b>負債總額</b>		<u>7,529,388</u>	<u>6,850,081</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>9,570,862</u>	<u>8,001,586</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,008,607</u>	<u>1,925,832</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>4,307,788</u>	<u>2,211,302</u>

# 合併財務報表附註

## 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。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。

除非另有所指，否則該等合併財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

## 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(「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。

本財政年度及比較期間合併財務報表乃按照前公司條例(第32章)的適用規定編製。

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. 本集團採納的經修訂準則及詮釋

以下經修訂準則及詮釋已由本集團於二零一四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32號(修訂本)

香港會計準則第36號(修訂本)

香港會計準則第39號(修訂本)

金融工具：呈報資產及負債抵銷

非金融資產的可收回金額披露

金融工具：確認及計量－衍生工具更替

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 合併投資實體  
第12號及香港會計準則第27號(修訂本)  
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號 徵費

### 2.1.2. 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則

截至本公告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下新訂及經修訂準則，有關新準則及修訂與本集團業務相關，但於二零一四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。

香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方法的澄清 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	生產性植物 <sup>(2)</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	權益法 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>(5)</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司及合資企業之間的資產出售或投入 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	聯合安排－收購於合營業務權益的會計方法 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>(2)</sup>
香港財務報告準則第15號	與客戶之間合同產生的收入 <sup>(4)</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期對香港財務報告準則的年度改進 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期對香港財務報告準則的年度改進 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期對香港財務報告準則的年度改進 <sup>(3)</sup>

(1) 於二零一四年七月一日開始的年度期間對本集團生效。

(2) 於二零一六年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

(3) 於二零一六年七月一日開始的年度期間對本集團生效。

(4) 於二零一七年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

(5) 於二零一八年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

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生效的時候採納該等新訂準則及現有準則的修訂。

### 2.1.3. 新香港公司條例(第622章)

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於二零一四年三月三日或之後的本公司首個財政年度開始運作。本集團正就公司條例變動於首次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間對綜合財務報表的預期影響進行評估。至今本集團之結論為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料的呈列及披露方式。

### 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、珠江三角洲地區及其他。「其他」分部指向集團內公司提供設計服務、企業支持職能及投資控股業務。

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 經濟區 人民幣千元	中部及 西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江 三角洲地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一四年</b>						
<b>十二月三十一日</b>						
<b>止年度</b>						
總收益	1,604,327	715,864	1,208,713	—	11,430	3,540,334
分部間收益	(26,100)	—	—	—	(11,430)	(37,530)
(自外部客戶)收益	<u>1,578,227</u>	<u>715,864</u>	<u>1,208,713</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,502,804</u>
分部業績	505,030	142,134	134,465	(13,688)	(68,425)	699,516
折舊	<u>(1,148)</u>	<u>(544)</u>	<u>(1,690)</u>	<u>(373)</u>	<u>(1,319)</u>	<u>(5,074)</u>
經營溢利／(虧損)	503,882	141,590	132,775	(14,061)	(69,744)	694,442
分佔合營企業虧損	(5,295)	—	—	—	—	(5,295)
融資收入	8,118	703	2,857	228	5,337	17,243
融資成本	—	—	—	—	(2,850)	(2,850)
所得稅開支	<u>(192,083)</u>	<u>(52,698)</u>	<u>(35,087)</u>	<u>(1,624)</u>	<u>(44,352)</u>	<u>(325,844)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>314,622</u></u>	<u><u>89,595</u></u>	<u><u>100,545</u></u>	<u><u>(15,457)</u></u>	<u><u>(111,609)</u></u>	<u><u>377,696</u></u>



	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中部及 西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江 三角洲地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年						
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>—</u>	<u>(73,110)</u>	<u>400,890</u>

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中部及 西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江 三角洲地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一四年						
十二月三十一日						
總分部資產	3,584,027	1,721,712	2,551,919	1,386,674	321,063	9,565,395
其他未分配公司資產						5,467
總資產						<u>9,570,862</u>
添置：						
物業、廠房及設備	2,411	937	1,474	2,324	5,012	12,158
收購開發中物業						
用於銷售	<u>22,538</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,538</u>
總分部負債	<u>(3,472,551)</u>	<u>(1,234,058)</u>	<u>(1,198,713)</u>	<u>(666,306)</u>	<u>(957,760)</u>	<u>(7,529,388)</u>
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						2,985
總資產						<u>8,001,586</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						
用於銷售	<u>263,770</u>	<u>—</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>—</u>	<u>(333,337)</u>	<u>(6,850,081)</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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審核服務	2,126	1,281
— 非審核服務	2,087	438
出售物業成本	2,359,463	1,851,389
物業、廠房及設備折舊	5,074	4,287
僱員福利開支	64,078	31,904
娛樂開支	10,315	8,085
營銷及廣告成本	66,358	42,344
經營租賃付款	1,181	—
辦公室及差旅開支	23,971	19,244
營業稅及附加	197,084	167,070
土地使用及房產稅	3,187	4,921
法律及專業費用	13,495	9,517
捐贈	2,003	2,070
匯兌差額	17,870	4,307
其他銷售及營銷以及一般及行政開支	12,894	7,007
	<u>2,781,186</u>	<u>2,153,864</u>

#### 5. 融資收入及成本

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
銀行存款利息收入	<u>17,243</u>	<u>8,038</u>
須於五年內悉數償還的借款的利息開支	243,565	88,047
須於五年後悉數償還的借款的利息開支	—	94
減：合資格資產的資本化利息	<u>(240,715)</u>	<u>(84,926)</u>
	<u>2,850</u>	<u>3,215</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>9.18%</u>	<u>7.05%</u>

## 6 所得稅開支

截至二零一四年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)(二零一三年：25%)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備(二零一三年：零)。於二零一四年十二月三十一日，並無有關該等香港公司的重大未撥備遞延稅項(二零一三年：零)。

中國土地增值稅(「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。

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	209,939	229,561
中國土地增值稅	87,271	178,200
遞延所得稅	28,634	20,684
	<u>325,844</u>	<u>428,445</u>

## 7 其他應收款項、按金及預付款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
流動資產		
其他應收款項	535,615	89,086
於地方房地產業協會的按金(附註a)	58,810	106,800
於勞動部門的按金	9,304	351
於財政部的按金	3,966	2,678
	<u>607,695</u>	<u>198,915</u>
預付營業稅及附加費	54,168	219,391
建築成本預付款項	24,445	23,000
土地使用權預付款項	781,933	1,422,749
	<u>1,468,741</u>	<u>1,864,055</u>

附註：

- (a) 向地方房地產業協會作出按金，主要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保持房地產建設的質量而向濟南市住房維修資金管理中心(二零一三年：濟南市房地產業協會(有關預售許可證的簽發))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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
人民幣	1,461,140	1,858,049
港元(「港元」)	601	6,006
	<u>1,468,741</u>	<u>1,864,055</u>

#### 8 貿易及其他應付款項

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
貿易應付款項	1,305,160	1,015,182
應計費用及其他應付款項	589,772	647,490
	<u>1,894,932</u>	<u>1,662,672</u>

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
0至30天	754,567	926,681
31至60天	110,097	11,016
61至90天	141,922	8,428
超過90天	298,574	69,057
	<u>1,305,160</u>	<u>1,015,182</u>

因到期期限較短，故本集團的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：

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
人民幣	1,848,793	1,558,668
港元	46,139	104,004
	<u>1,894,932</u>	<u>1,662,672</u>

## 9 每股盈利

截至二零一四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。

	二零一四年	二零一三年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>347,203</u>	<u>400,179</u>
加權平均已發行股份數目	<u>1,568,219,178</u>	<u>1,200,000,000</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>22.14</u>	<u>33.35</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。

用於計算截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數已作出追溯性調整，以反映於二零一四年一月三十日資本化1,199,999,800股普通股。

## 10 股息

	二零一四年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
中期股息－每股零(二零一三年：人民幣750,000元)	—	150,000
建議末期股息－每股人民幣4分(二零一三年：人民幣5分)	<u>64,000</u>	<u>80,000</u>
	<u>64,000</u>	<u>230,000</u>

董事會建議並無派付截至二零一四年六月三十日止六個月的任何中期股息。

本公司已於二零一四年一月十四日宣派並於二零一四年一月十五日派付與截至二零一三年十二月三十一日止年度相關的中期股息人民幣150,000,000元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的建議末期股息為每股人民幣4分，合共約人民幣64,000,000百萬元，將於二零一五年六月二十六日舉行的應屆股東週年大會上提呈。

綜合財務報表並無反映此等應付股息。

## 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。我們成功進駐珠江三角洲、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，包括深圳市、廣州市、南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。二零一三年及二零一四年，我們的收益分別為人民幣2,984.6百萬元及人民幣3,502.8百萬元。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔我們的年內溢利分別為人民幣400.2百萬元及人民幣347.2百萬元。

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、拍賣及掛牌出讓。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

於二零一四年十二月三十一日，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18個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）4,035,325.6平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一四年十二月三十一日的房地產開發項目：

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於各開發 階段的未售 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
<b>南昌</b>			
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	176.8
力高皇冠假日酒店	4,636.7	57,986.8	57,986.8
力高國際城	466,665.3	908,932.6	228,831.9
濱江國際	37,345.7	204,600.6	45,920.6
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	286,794.7
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	205,846.3
君御華府 <sup>(4)</sup>	41,994.5	109,826.6	109,826.6
君御都會 <sup>(5)</sup>	84,093.3	227,119.0	227,119.0
<b>天津</b>			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226	1,468,620.9
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
<b>濟南</b>			
力高國際	54,162.0	226,076.9	70,991.4
盛世名門	51,675.2	205,813.6	12,013.6
假日麗景	34,934.9	87,545.2	2,063.5
<b>煙台</b>			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	186,470.8

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於各開發
			階段的未售 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
合肥			
力高•共和城	395,596.4	871,735.3	396,500.5
君御世家 <sup>(6)</sup>	88,025.5	299,699.5	299,699.5
咸陽			
御景灣－第一期	69,466.8	237,012.8	203,353.7
深圳			
君御國際	33,035.3	177,640.0	177,640.0
總計			<u>4,035,325.6</u>

- 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)。
- 「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。
- 「處於不同開發階段的餘下未銷售的總建築面積」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。
- 於二零一四年上半年，本集團通過公開拍賣訂立與南昌新項目有關的土地出讓合同。未售總建築面積包括用作住宅物業、商業物業、停車場、民用防空停車場及配套設施的場地。該項競拍的成交價為人民幣340.1百萬元。
- 於二零一四年十一月十一日，本集團透過合作協議收購君御都會的51%的股權。該項目位於南昌蓮花路，總佔地面積為126.14畝(約84,093.3平方米)，容積率介乎2.0至2.2，總建築面積約227,119平方米。該宗地規劃為商業及住宅用途。該項目的開發包括低層、高層及半獨立住房，街面零售空間及配套設施。
- 於二零一四年八月二十一日，本集團在公開拍賣活動中成功獲得位於安徽省合肥市地塊的土地使用權，總代價為人民幣681.3百萬元。該宗地佔地面積約為132.04畝(約88,025.5平方米)，容積率不超過2.8，總建築面積約299,699.5平方米。該宗地計劃作開發住宅物業。

## 近期發展

於二零一五年一月五日，本公司全資附屬公司深圳力高宏業地產開發有限公司與深圳市平湖股份合作公司訂立合作框架協議，據此，協議雙方同意合作推進位於中國深圳龍崗區將軍嶺的城市更新項目（「項目」）。項目地塊位於深圳龍崗區平湖大街與鳳安路交界處的東北角位置，總佔地面積約為70,000平方米。

二零一五年三月十三日，本公司（作為借款人）與一組金融機構（作為貸款人）訂立一份融資協議（「融資協議」），據此，貸款人同意向本公司提供一筆以美元計值的可轉讓定期貸款融資，總額為6,500萬美元（可根據融資協議的條款再予增加），期限為自融資協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆借利率加4.50厘的年利率計息。

## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

我們的收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,984.6百萬元增加17.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣3,502.8百萬元。收益增加主要是由於我們的已交付建築面積由截至二零一三年十二月三十一日止年度的483,441平方米增加8.0%至截至二零一四年十二月三十一日止年度的522,323平方米。我們的已交付建築面積增加主要是由於濟南力高國際（該物業項目於二零一四年開始確認銷售收益）的已交付建築面積及力高共和城的建築面積交付增加所致，惟部分被濟南盛世名門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」）由截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣6,174元升至截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣6,706元。我們就已交付物業確認的平均售價上升，主要是由於濟南力高國際應佔收益增加所致。

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					
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
泛海峽西岸經濟區	1,578,227	1,744,141	214,298	288,008	7,365	6,056
中西部地區	715,864	215,255	155,549	36,759	4,602	5,856
環渤海經濟區	1,208,713	1,025,190	152,476	158,674	7,927	6,461
珠江三角洲地區	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—
小計	<u>3,502,804</u>	<u>2,984,586</u>	<u>522,323</u>	<u>483,441</u>	<u>6,706</u>	<u>6,174</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二零一三年的人民幣1,744.1百萬元減少9.5%至二零一四年的人民幣1,578.2百萬元。收益減少主要是由於南昌濱江國際(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)的已交付建築面積減少。
- 中西部：我們於中西部的分部收益由二零一三年的人民幣215.3百萬元增加232.5%至二零一四年的人民幣715.9百萬元。收益增加主要是由於合肥力高•共和城及咸陽御景灣第一期(我們於二零一四年開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積增加所致。
- 環渤海經濟區：我們於環渤海經濟區的分部收益由二零一三年的人民幣1,025.2百萬元增加17.9%至二零一四年的人民幣1,208.7百萬元。收益增加是由於濟南力高國際(我們於二零一四年開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積增加所致，惟部分被濟南盛世名門的已交付建築面積大幅減少所抵銷。

- 珠江三角洲地區：主要指深圳及廣州的新項目。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度並無收益。
- 其他：主要指我們於深圳的總部。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度並無收益。

### **銷售成本**

銷售成本由二零一三年的人民幣2,018.5百萬元增加26.7%至二零一四年的人民幣2,556.5百萬元。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)已交付建築面積由二零一三年的483,441平方米增加至二零一四年的522,323平方米；(ii)已交付每平方米平均土地成本由二零一三年的人民幣740元增加至二零一四年的人民幣1,004元；及(iii)每平方米平均建築成本由二零一三年的人民幣2,915元增加至二零一四年的人民幣3,366元。已交付每平方米平均土地成本增加主要是由於濟南力高國際(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增加主要是由於確認天津陽光海岸的收益。天津陽光海岸乃我們於市場上定位為高檔物業的天津沿海聯排住宅及高層住宅，而我們就其產生的平均建築成本相對較高。

### **毛利**

毛利由二零一三年的人民幣966.1百萬元微跌2.0%至二零一四年的人民幣946.3百萬元。我們的毛利率由二零一三年的32.4%減少至二零一四年的27.0%。毛利率減少主要是由於二零一四年土地及建築成本增加所致。

### **其他(虧損)/收益淨額**

其他虧損由二零一三年的收益人民幣20.7百萬元轉為二零一四年的人民幣2.4百萬元。二零一三年的其他收益主要為收益人民幣20.5百萬元(主要產生自二零一三年出售集團的若干附屬公司，而二零一四年並無該等出售或相關收益)。

### **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由二零一三年的人民幣53.7百萬元增加54.2%至二零一四年的人民幣82.8百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷開支。增加主要是由於為二零一四年及二零一五年已或將開始銷售的項目進行營銷推銷活動所致。

### **一般及行政開支**

一般及行政開支由二零一三年的人民幣81.8百萬元增加73.3%至二零一四年的人民幣141.8百萬元。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。

### **商譽減值**

商譽減值由二零一三年的人民幣25.6百萬元減少3.5%至二零一四年的人民幣24.7百萬元。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，我們的經營溢利由二零一三年的人民幣825.8百萬元減少15.9%至二零一四年的人民幣694.4百萬元。

### **融資收入**

融資收入由二零一三年的人民幣8.0百萬元增加115.0%至二零一四年的人民幣17.2百萬元。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**

融資成本由二零一三年的人民幣3.2百萬元減少9.4%至二零一四年的人民幣2.9百萬元，主要由於在合資格資產資本化的利息增至人民幣240.7百萬元。

### **應佔合營公司虧損**

應佔合營公司虧損由二零一三年的人民幣1.3百萬元增加307.7%至二零一四年的人民幣5.3百萬元。增加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成本增加所致。

### **除所得稅前溢利**

由於以上理由，除所得稅前溢利由二零一三年的人民幣829.3百萬元減少15.2%至二零一四年的人民幣703.5百萬元。

## 所得稅開支

所得稅開支由二零一三年的人民幣428.4百萬元減少23.9%至二零一四年的人民幣325.8百萬元。減少主要是由於除稅前溢利減少令企業所得稅減少、毛利率較低令土地增值稅減少所致，惟部分被有關本集團中國附屬公司可分派溢利的預扣稅所抵銷。實際稅率由二零一三年的51.7%減至二零一四年的46.3%，主要是由於土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅由二零一三年的人民幣178.2百萬元減至二零一四年的人民幣87.3百萬元，主要原因在於二零一四年濟南力高國際相對較低的毛利率。

## 年度溢利

鑒於以上所述，年度溢利由二零一三年的人民幣400.9百萬元略為減少5.8%至二零一四的人民幣377.7百萬元。年度溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣314.6百萬元、中西部地區的溢利人民幣89.6百萬及環渤海經濟區的溢利人民幣100.5百萬元，惟部分被珠江三角洲地區的虧損人民幣15.5百萬元及其他分部的虧損人民幣111.6百萬元所抵銷。

## 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二零一三年的人民幣400.2百萬元減少13.2%至二零一四年的人民幣347.2百萬元。非控股權益應佔溢利由二零一三年的人民幣0.7百萬元增加42.6%至二零一四年的人民幣30.5百萬元，乃由於二零一四年我們分佔力高•共和城(我們持有其80%股權)的已交付建築面積所產生的溢利，而二零一三年，我們大部分溢利來自我們持有100%股權的項目。

## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣951.5百萬元(二零一三年：人民幣827.8百萬元)及受限制現金人民幣355.4百萬元(二零一三年：人民幣132.3百萬元)。於二零一四年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)列值。



## 借款

於二零一四年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣2,761.4百萬元(二零一三年：人民幣1,453.6百萬元)。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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內	538,219	375,944
— 1至2年	1,211,001	730,664
— 2至5年	1,012,224	342,713
— 5年後	—	4,247
	<u>2,761,444</u>	<u>1,453,568</u>

於二零一四年十二月三十一日，本集團銀行借款以人民幣、港元及美元列值。

為進一步擴展本公司的融資渠道，於二零一四年八月一日，本公司發行125百萬美元於二零一九年到期的13.75厘優先票據(「二零一四年優先票據」)，以為若干現有債務提供再融資、為現有及新物業開發項目提供融資(包括土地出讓金及建設成本)及用作其他一般企業用途。

於二零一四年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元及美元計值的若干銀行借款及優先票據。於二零一四年，人民幣兌港元及美元經歷一定的波動，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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為42%(二零一三年：30%)。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。



## 借款成本

二零一四年，本集團的平均借款成本(於相關年度將已產生或撥充資本的利息開支總額除以平均借款計算)為9.2%，而二零一三年則為7.1%。

## 或然負債

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	
	二零一四年	二零一三年
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>2,801,078</u>	<u>1,566,684</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。

於二零一四年十二月三十一日，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。

於二零一四年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘有合共約653名僱員(二零一三年：452名僱員)。截至二零一四年十二月三十一日止年度，僱員薪酬(包括董事酬金)約為人民幣64.1百萬元(二零一三年：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本公司的年報(「二零一四年報」)內。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司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，以提高其專業素養。

## 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，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2,119,220,000元(二零一三年：人民幣1,453,568,000元)。於二零一四年十二月三十一日，未動用融資約為人民幣105,000,000元(二零一三年：無)。

該等融資以本公司的附屬公司所提供的若干持作出售發展中物業及若干受限制現金作抵押。

## 重大投資

截至二零一四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合肥收購一塊土地。有關進一步詳情請參閱本公告第18頁。

於二零一四年十一月六日，本公司的全資附屬公司力高實業投資有限公司與廣州青旅置業有限公司就合作開發位於中國廣州市花都區花東鎮山前大道與S118省道之間的項目地塊訂立合作框架協議。於二零一四年十二月三十一日，該項目尚未動工。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十一月六日的公告。

於二零一四年十二月九日，本公司的全資附屬公司山東力高房地產開發有限公司與深圳嘉恒源置業有限公司及西安江浩實業有限公司就合作開發位於中國濟南濱河新區東沙片區城中村改造項目規劃範圍內的約500畝地塊訂立合作框架協議。於二零一四年十二月三十一日，該項目尚未動工。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十二月九日的公告。

上述投資預期將增強本集團的優勢，進而促進本集團的發展。

除披露者外，本集團於截至二零一四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**

本集團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，本集團於本公告日期並無重大投資或資本資產的任何未來計劃。

### **附屬公司及相聯法團重大收購及出售**

截至二零一四年十二月三十一日止年度，除披露者外，本集團並無附屬公司及聯屬公司的任何重大收購及出售。

### **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領先的房地產開發商之一。我們相信，通過實施以下策略，我們能夠實現上述目標：

- 擴大我們於一線城市的市場份額。我們擬在深圳增大市場份額並滲透至珠江三角洲的另一個一線城市廣州，同時在我們已成功建立據點及品牌的主要省會(例如合肥及南昌)進一步擴大業務經營。

- 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升值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配置於我們相信能獲取最大利潤的機遇之上。我們亦可能作出與我們經營相輔相承的策略性投資及收購，作為我們擴展的一部份。
- 繼續聚焦於住宅物業開發，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，產品組合的多元化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。
- 進一步強化我們的「力高」品牌。我們擬：
  - 通過向客戶提供優質產品以在我們已開發進駐的城市提升品牌聲譽；
  - 繼續專注於具創意的建築規劃及創新的產品設計，務求為客戶提供卓越的價值；
  - 從事更多位於黃金地段興建地標物業的項目；
  - 籌辦推廣活動(例如網上眾籌)以吸引目標客戶；及
  - 通過於社區引入電子商貿使物業管理服務多元化，滿足用戶的需求。
- 繼續維持我們物業開發的快速周轉。我們擬鞏固產品標準化，加強產品的質量控制及使營運管理精簡商效。
- 繼續完善人力資源政策。我們擬改善激勵機制並招募、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張，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，並根據本公司日期為二零一四年一月二十一日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載方式悉數使用。截至二零一四年十二月三十一日止年度，已為本集團相關房地產開發項目的新土地支付約人民幣682百萬元(相等於859百萬港元)的土地使用權的土地出讓金，而餘款用作我們的營運資金及其他一般公司用途。

## 末期股息

董事會建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度向於二零一五年七月六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4分，合共約人民幣64百萬元。建議股息須在即將於二零一五年六月二十六日(星期五)舉行的應屆股東週年大會(「二零一五年股東週年大會」)上獲得股東批准，並(倘批准)將於二零一五年七月十三日(星期一)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二零一五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) 二零一五年六月二十四日(星期三)至二零一五年六月二十六日(星期五)(包括首尾兩天)，以確定有權出席二零一五年股東週年大會並於會上投票之股東。為符合資格出席二零一五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二零一五年六月二十三日(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) 二零一五年七月三日(星期五)至二零一五年七月六日(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二零一五年七月二日(星期四)下午四時三十

分送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716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(定義見下文)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」)。

自二零一四年一月三十日(即本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市日期(「上市日期」))以來直至二零一四年十二月三十一日止整個期間，本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外(載於本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報)。

## 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

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本公司並無贖回其任何股份。於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間，除發行二零一四年優先票據外，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二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績。

## 核數師工作範圍

本集團截至二零一四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二零一四年年報

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))。二零一四年年報(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，二零一五年三月十九日

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。