



力高地产
REDCO REAL ESTATE

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1622



2015

中期報告

力高地產集團有限公司
REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

目錄

財務摘要	2
公司資料	3
管理層討論與分析	5
權益披露	15
其他資料	17
中期財務資料審閱報告	18
簡明合併收益表	19
簡明合併全面收益表	20
簡明合併資產負債表	21
簡明合併權益變動表	23
簡明合併現金流量表	24
簡明合併財務資料附註	25

財務摘要

截至六月三十日止六個月

	二零一五年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	變動 (%)
收益	1,646,835	1,282,569	28.4
毛利	620,820	338,023	83.7
除所得稅前溢利	488,803	235,097	107.9
期內溢利	285,506	140,459	103.3
本公司權益持有人應佔溢利	289,069	135,493	113.3
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 — 基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	18.07	8.82	104.9

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 (%)
資產總值	11,005,381	9,570,862	15.0
現金及現金等價物	1,256,396	951,480	32.0
銀行及其他借款總額	3,359,055	2,761,444	21.6

公司資料

董事會

執行董事

黃若青先生
唐承勇先生
洪篤煊先生

獨立非執行董事

黃友嘉博士BBS太平紳士
周安達源先生
葉棣謙先生
周光暉先生太平紳士

公司秘書

陳慶疇先生

授權代表

黃若青先生
陳慶疇先生

審核委員會

周光暉先生太平紳士(主席)
葉棣謙先生
黃友嘉博士BBS太平紳士
周安達源先生

薪酬委員會

葉棣謙先生(主席)
周安達源先生
黃若青先生

提名委員會

黃若青先生(主席)
黃友嘉博士BBS太平紳士
周安達源先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

盛德律師事務所
香港
中環
國際金融中心二期39樓

合規顧問

時富融資有限公司
香港
中環皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中華人民共和國
深圳市福田區
益田路6003號
榮超商務中心B座28樓

香港主要營業地點

香港九龍
九龍灣宏照道39號
企業廣場3期2001-2號室

開曼群島股份過戶登記總處

Appleby Trust (Cayman) Ltd.
Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行
中國銀行
中國農業銀行
恒生銀行
中國銀行(香港)有限公司

投資者關係

電子郵件：ir@redco.cn
傳真：(852) 2758 8392

股份代號

1622

網站

www.redco.cn

管理層討論與分析

業務概覽

力高地產集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「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地區、泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區以及中西部地區多個重點經濟城市，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。二零一四年及二零一五年上半年，我們的收益分別為人民幣1,282.6百萬元及人民幣1,646.8百萬元。我們截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月的本公司權益持有人應佔溢利分別為人民幣135.5百萬元及人民幣289.1百萬元。

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立了「力高」品牌。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。於二零一五年上半年，我們獲上述機構授予「2015中國大陸在港上市房地產公司投資價值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業績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

於二零一五年六月三十日，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且仍未交付的18個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）3,833,285.8平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一五年六月三十日的房地產開發項目：

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 餘下未交付的 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
南昌			
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	57,968.8
力高國際城	466,665.3	908,932.6	103,174.1
濱江國際	37,345.7	204,600.6	41,899.3
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	41,994.5	109,826.6	109,826.6
君御都會	84,093.3	227,119.0	227,119.0
天津			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,466,664.5
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 餘下未交付的 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
濟南			
力高國際	54,162.0	226,076.9	42,827.8
盛世名門	51,675.2	205,813.6	10,652.0
假日麗景	34,934.9	87,545.2	2,063.5
煙台			
陽光海岸—第一期	51,693.7	186,470.8	186,470.8
合肥			
力高•共和城	395,596.4	871,735.3	374,695.6
君御世家	88,025.5	299,699.5	299,699.5
咸陽			
御景灣—第一期	69,466.8	237,012.8	184,297.5
深圳			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	<u>177,640.0</u>
總計			<u><u>3,833,285.8</u></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。

近期發展

二零一五年八月七日，本公司間接持有的一家非全資附屬公司深圳市力高大道置業有限公司(作為收購方)與一名獨立第三方(作為出讓方)(其中包括)簽署合作框架協議，據此，收購方同意購買、出讓方同意出售其所持有深圳市泰富華悅都會置業有限公司的70%股權以及有關開發深圳市坪山新區一幅土地的可銷售物業及相關配套(還建物業除外)，對價約為人民幣466百萬元(約582百萬港元，最終對價可能改變)。上述收購一旦完成，深圳泰富華將成為本公司的間接非全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年八月七日的公告。

財務回顧

經營業績

收益

截至二零一五年六月三十日止六個月的整體收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,282.6百萬元上升28.4%至人民幣1,646.8百萬元，主要由於南昌力高國際城、合肥力高•共和城的住宅物業及咸陽御景灣第一期已交付建築面積及天津填海工程所得收入增加約人民幣350.1百萬元所致，惟被濟南力高國際已交付建築面積減少所部分抵銷。截至二零一五年六月三十日止六個月的已交付總建築面積由截至二零一四年六月三十日止六個月的179,526平方米增加10.0%至197,467平方米。我們的已交付總建築面積增加被二零一五年上半年已交付物業的已確認平均售價略微下降所部分抵銷。主要由於濟南力高國際的已交付建築面積減少，而其平均售價相對高於本集團其他房地產開發項目，我們已交付物業的平均售價由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣7,144元略微下降8.1%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣6,567元。

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：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	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	876,989	360,182	126,948	56,357	6,908	6,391
中西部地區	207,712	11,587	40,861	1,010	5,083	11,472
環渤海經濟區						
— 土地開發項目*	350,138	—	—	—	—	—
— 房地產銷售	211,996	910,800	29,658	122,159	7,148	7,456
珠江三角洲地區	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—
小計	1,646,835	1,282,569	197,467	179,526	6,567	7,144

* 主要土地開發項目指天津填海工程。

我們的部分業績概要載列如下：

- 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截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣360.2百萬元增加143.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣877.0百萬元。收益增加主要是由於南昌力高國際城(本公司於二零一五年開始確認該房地產開發項目第五期第三部分的銷售收益)的已交付建築面積增加所致。
- 中西部地區：我們於中西部地區的分部收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣11.6百萬元增加1,690.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣207.7百萬元。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截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣910.8百萬元減少38.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣562.1百萬元。收益減少主要是由於濟南力高國際的已交付建築面積減少所致，惟被天津填海工程收入所部分抵銷。
- 珠江三角洲地區：截至二零一五年六月三十日止六個月，該地區僅有一個項目。本期間內並無確認收益。
- 其他：主要指我們於深圳的總部。截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月並無收益。

銷售成本

銷售成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣944.5百萬元增加8.6%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1,026.0百萬元。銷售成本增加主要是由於已售物業成本增加所致，此乃由於已交付建築面積由截至二零一四年六月三十日止六個月的179,526平方米增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的197,467平方米，惟被(i)已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,209元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣438元及(ii)已交付每平方米平均建築成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣3,480元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣3,019元部分抵銷。已交付每平方米平均成本減少主要是由於二零一五年上半年有較高的土地收購成本的力高國際的已交付建築面積減少所致。濟南力高國際較高的建築成本主要是由於整個中國北部城市住宅物業的外牆需要進行額外保溫工程所致。

毛利

毛利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣338.0百萬元增加83.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣620.8百萬元。毛利率由截至二零一四年六月三十日止六個月的26.4%增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的37.7%。該增加主要是由於截至二零一五年六月三十日止六個月南昌力高國際城及天津的填海工程的毛利率更高所致。

其他收益淨額

其他收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的收益人民幣0.3百萬元增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣2.1百萬元。增加的有關收益主要來自沒收客戶按金。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣26.6百萬元增加72.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣45.8百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷費用。其增加主要是由於二零一五年我們已開始或將開始銷售的項目的市場推廣活動增加所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣75.1百萬元增加13.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣85.0百萬元。增加主要是由於僱員福利、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

商譽減值由截至二零一四年六月三十日止六個月的零增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣9.8百萬元。有關商譽指就我們收購長豐聯華置業有限公司(「長豐」)(其持有合肥力高·共和城)的80%股權支付的若干溢價。二零一五年的增加主要是由於二零一五年上半年的力高·共和城已交付建築面積增加，因此就長豐各期項目作出減值增加。

經營溢利

鑒於以上所述，我們的經營溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣236.6百萬元增加103.8%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣482.3百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣4.1百萬元增加122.0%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣9.1百萬元。增加主要由於銀行存款利息收入因二零一五年上半年銀行存款增加及有關現金質押貸款的利率上升而增加所致。

融資成本

融資成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1.5百萬元減少26.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1.1百萬元，主要由於作一般企業用途的借款減少及大部分貸款利息撥充開發中物業的資本所致。

應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣4.1百萬元減少65.9%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1.4百萬元。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)的虧損因二零一五年上半年的酒店出租率上升而減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣235.1百萬元增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣488.8百萬元。

管理層討論與分析

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣94.6百萬元增加114.9%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣203.3百萬元。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。

截至二零一五年六月三十日止六個月溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣140.5百萬元增加103.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣285.5百萬元。截至二零一五年六月三十日止六個月溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣240.9百萬元、中西部地區的溢利人民幣1.7百萬元及環渤海經濟區的溢利人民幣121.1百萬元，惟部分被珠江三角洲地區的虧損人民幣10.8百萬元及其他分部的虧損人民幣67.4百萬元所抵銷。

截至二零一五年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔溢利

由於以上原因，本公司權益持有人應佔六個月溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣135.5百萬元增加113.4%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣289.1百萬元。非控股權益應佔溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的溢利人民幣5.0百萬元減少172.0%至截至二零一五年六月三十日止六個月的虧損人民幣3.6百萬元，主要是由於少數股東參與的項目仍在開發中，於二零一五年六月三十日尚未交付所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零一五年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,256.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣951.5百萬元)及受限制現金人民幣345.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣355.4百萬元)。於二零一五年六月三十日，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

於二零一五年六月三十日，本集團的借款約為人民幣3,359.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,761.4百萬元)。下表載列本集團的借款於所示日期的到期情況。

須於下列期限償還的借款金額：

- 1年內
- 1至2年
- 2至5年

二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
451,264	538,219
765,594	1,211,001
2,142,197	1,012,224
<u>3,359,055</u>	<u>2,761,444</u>

於二零一五年六月三十日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。

於二零一五年六月三十日，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借款。於截至二零一五年六月三十日止六個月，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。

於二零一五年六月三十日，本集團的淨資產負債比率為44%（二零一四年十二月三十一日：42%）。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

二零一五年上半年，本集團的平均借款成本（將相關期間已產生或已資本化的利息開支總額除以平均借款計算）為10.38%，而二零一四年上半年則為7.89%。

或然負債

本集團於以下日期因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保

二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<u>3,202,045</u>	<u>2,801,078</u>

本集團一直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，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之按揭本金、應計利息罰金，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。董事認為買方拖欠付款金的可能性微乎其微，且彼等的責任可由物業的價值妥當抵銷，因此財務擔保的公平值並不重大。

於二零一五年六月三十日，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。

於二零一五年六月三十日，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

於二零一五年六月三十日，本集團聘有合共約615名僱員(二零一四年十二月三十一日：653名僱員)。截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣39.9百萬元。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業績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載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報。截至二零一五年六月三十日止六個月，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

於二零一五年六月三十日，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2,650,532,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,119,220,000元)。於二零一五年六月三十日的未動用銀行融資達人民幣40,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣105,000,000元)。

該等融資額由本集團附屬公司所提供的若干持作出售的開發中物業、現金及企業擔保作抵押。

所持有重大投資以及重大附屬公司及聯營公司收購及出售事項

於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(「宏業項目」)。宏業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。於二零一五年六月三十日，此項目尚未動工。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年一月五日的公告。

於本報告日期，董事會對上述投資依然持正面態度。預期上述投資將促進本集團於深圳的發展。

除本文所披露者外，截至二零一五年六月三十日止六個月，並無持有其他重大投資及並無附屬公司及聯營公司的任何重大收購或出售事項。

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滿足資金需求。除本報告所披露者外，本公司於本報告日期並無獲董事會授權有關重大投資或資本資產的任何計劃。

展望

於未來五年內，我們致力於高質量增長及目標是成為(i)中國50家最大的房地產開發商之一；(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；及(iii)在品牌和質量方面均領先的綜合性開發商之一。我們相信，通過實施以下策略，我們能夠實現上述目標：

- 在重點地區統一布局我們的開發項目，兼顧利潤及規模。我們擬在深圳增大市場份額並滲透至其他一線城市(如廣州)，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，我們可據此擴大我們的發展規模及提高我們的利潤。
- 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。我們亦可能與擁有優質土地資源的同行合作及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。

承董事會命
力高地產集團有限公司
執行董事
黃若青

香港，二零一五年八月二十六日

權益披露

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的權益及淡倉如下：

於本公司權益：

董事姓名	權益性質	股份總數	佔本公司已發行股本百分比
黃若青先生(附註2)	受控法團權益	480,000,000(L)	30%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士持有的股份好倉。
- (2) 480,000,000股股份乃以時代國際發展有限公司(「時代國際」)的名義登記。於二零一五年六月三十日，黃若青先生(「黃若青先生」)實益擁有時代國際的100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於時代國際持有的480,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

董事收購股份或債權證的權利

於截至二零一五年六月三十日止六個月任何時間，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或未成年子女任何權利以透過收購本公司股份或債權證獲得利益；彼等亦無行使任何有關權利；或本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立任何安排使董事能夠獲得於任何其他法團的有關權利。

主要股東於證券的權益

於二零一五年六月三十日，按照根據證券及期貨條例第336條須存置的股東登記冊所記錄，主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）如下：

姓名	權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司 已發行 股本百分比
黃先生(附註1)	受控法團權益	720,000,000	好倉	45%
環宇國際(附註1)	實益擁有人	720,000,000	好倉	45%
施佳菲女士(附註2)	配偶權益	720,000,000	好倉	45%
時代國際(附註3)	實益擁有人	480,000,000	好倉	30%
范慧琍女士(附註4)	配偶權益	480,000,000	好倉	30%

附註：

- (1) 於本報告日期，環宇國際控股有限公司（「環宇國際」）（一家於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）的全部股本由黃若虹（「黃先生」）持有。因此，黃先生被視為於環宇持有的股份擁有權益。
- (2) 施佳菲女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，施佳菲女士被視為於黃先生持有的股份中擁有權益。
- (3) 時代國際（一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司）的全部股本由黃若青先生持有。因此，黃若青先生被視為於時代國際持有的480,000,000股股份中擁有權益，詳情載於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證的權益及淡倉」一節。
- (4) 范慧琍女士為黃若青先生的配偶，根據證券及期貨條例，范慧琍女士被視為於黃若青先生持有的股份中擁有權益。

其他資料

中期股息

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月向本公司股東(「股東」)派付中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

公眾持股量充足

根據本公司於本報告日期所得資料及董事於本報告日期所知悉，截至二零一五年六月三十日止六個月，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

截至二零一五年六月三十日止六個月，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。董事會認為，由於決策將由一眾執行董事集體作出，因此該豁免將不會對本公司造成不利影響。有關該例外情況的進一步詳情，請參閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報「企業管治報告一(D)主席及最高行政人員」部分。

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截至二零一五年六月三十日止六個月遵守標準守則所載規定標準。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無贖回其任何股份。除本報告所披露者外，截至二零一五年六月三十日止六個月，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。審核委員會已審閱本公司及其附屬公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動將如下所述：

董事名稱	變動詳情
葉棣謙先生	<ul style="list-style-type: none">於二零一五年四月二日辭任中國星文化產業集團有限公司(股份代號：8172)獨立非執行董事職位於二零一四年十月十五日辭任俊文寶石國際有限公司(「俊文寶石」)(股份代號：8351)獨立非執行董事職位於二零一四年七月二十一日辭任卓智控股有限公司(股份代號：982)獨立非執行董事職位
周光暉先生太平紳士	<ul style="list-style-type: none">於二零一五年六月十二日被委派為新濠國際發展有限公司(股份代號：200)獨立非執行董事
周安達源先生	<ul style="list-style-type: none">由中海船舶重工集團有限公司(股份代號：651)執行董事調任為非執行董事，並於二零一五年六月二十三日獲委任為榮譽主席

除如上述所披露者外，概無其他董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條披露。

致力高地產集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第 19 頁至 40 頁的中期財務資料，此中期財務資料包括力高地產集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一五年六月三十日的簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關簡明合併收益表、簡明合併全面收益表、簡明合併權益變動表和簡明合併現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。《香港聯合交易所有限公司主板上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第 34 號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告書的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱業務準則》第 2410 號「由實體的獨立審計師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第 34 號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一五年八月二十六日

簡明合併收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	6	1,646,835	1,282,569
銷售成本		(1,026,015)	(944,546)
毛利		620,820	338,023
其他收益淨額	7	2,069	278
銷售及營銷開支		(45,785)	(26,606)
一般及行政開支		(85,022)	(75,145)
商譽減值		(9,756)	—
經營溢利		482,326	236,550
融資收入	8	9,071	4,102
融資成本	8	(1,146)	(1,454)
融資收入淨額		7,925	2,648
應佔合營公司虧損		(1,448)	(4,101)
除所得稅前溢利		488,803	235,097
所得稅開支	9	(203,297)	(94,638)
期內溢利		285,506	140,459
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		289,069	135,493
非控股權益		(3,563)	4,966
		285,506	140,459
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	18	18.07	8.82

列載於第 25 至 40 頁的附註構成本簡明合併財務資料的一部份。

簡明合併全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	285,506	140,459
其他全面虧損		
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	(9,946)	(7,530)
其他全面虧損總額	(9,946)	(7,530)
期內全面收入總額	275,560	132,929
以下人士應佔：		
— 本公司權益持有人	279,119	128,027
— 非控股權益	(3,559)	4,902
期內全面收入總額	275,560	132,929

列載於第 25 至 40 頁的附註構成本簡明合併財務資料的一部份。

簡明合併資產負債表

於二零一五年六月三十日

	附註	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		16,442	17,424
商譽		61,005	70,761
於合營公司的權益		172,148	178,329
遞延所得稅資產		43,467	32,667
		<u>293,062</u>	<u>299,181</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		977,122	1,142,338
持作出售的開發中物業		6,889,768	5,090,627
貿易應收款項	10	350,138	—
其他應收款項、按金及預付款項	10	631,275	1,468,741
應收非控股權益款項	19	168,615	168,824
可收回所得稅		93,950	94,228
受限制現金		345,055	355,443
現金及現金等價物		1,256,396	951,480
		<u>10,712,319</u>	<u>9,271,681</u>
資產總值		<u>11,005,381</u>	<u>9,570,862</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	11	125,808	125,808
儲備		<u>1,783,723</u>	<u>1,569,019</u>
		1,909,531	1,694,827
非控股權益		<u>327,931</u>	<u>346,647</u>
權益總額		<u>2,237,462</u>	<u>2,041,474</u>

簡明合併資產負債表

於二零一五年六月三十日

	附註	於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借貸	12	2,836,817	2,152,224
遞延所得稅負債		153,843	114,090
		<u>2,990,660</u>	<u>2,266,314</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	1,842,370	1,894,932
股息應付款項	20	64,000	—
借貸	12	522,238	609,220
應付非控股權益款項	19	1,030,731	749,458
應付關聯方款項	19	—	5,000
預收賬款		2,005,216	1,679,121
所得稅負債		312,704	325,343
		<u>5,777,259</u>	<u>5,263,074</u>
負債總額		<u>8,767,919</u>	<u>7,529,388</u>
權益及負債總額		<u>11,005,381</u>	<u>9,570,862</u>
流動資產淨值		<u>4,935,060</u>	<u>4,008,607</u>
資產總值減流動負債		<u>5,228,122</u>	<u>4,307,788</u>

列載於第25至40頁的附註構成本簡明合併財務資料的一部份。

簡明合併權益變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一五年一月一日的結餘(經審核)	125,808	1,569,019	346,647	2,041,474
全面收入				
期內溢利/(虧損)	—	289,069	(3,563)	285,506
其他全面虧損				
貨幣換算差額	—	(9,950)	4	(9,946)
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>279,119</u>	<u>(3,559)</u>	<u>275,560</u>
與擁有人的交易				
宣派二零一四年股息(附註20)	—	(64,000)	(15,572)	(79,572)
在控制權無變動的情況下，於附屬公司 所有權權益的變動	—	(415)	415	—
直接於權益內確認的與擁有人的交易總額	<u>—</u>	<u>(64,415)</u>	<u>(15,157)</u>	<u>(79,572)</u>
於二零一五年六月三十日的結餘(未經審核)	<u>125,808</u>	<u>1,783,723</u>	<u>327,931</u>	<u>2,237,462</u>
於二零一四年一月一日的結餘(經審核)	—	888,945	262,560	1,151,505
全面收入				
期內溢利	—	135,493	4,966	140,459
其他全面收入				
貨幣換算差額	—	(7,466)	(64)	(7,530)
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>128,027</u>	<u>4,902</u>	<u>132,929</u>
與擁有人的交易				
附屬公司發行股份	—	—	4,400	4,400
資本化發行(附註11(b))	94,356	(94,356)	—	—
根據全球發售發行新股份(附註11(c))	31,452	717,221	—	748,673
已付有關二零一三年股息(附註20)	—	(150,000)	—	(150,000)
直接於股本確認與擁有人的交易總額	<u>125,808</u>	<u>472,865</u>	<u>4,400</u>	<u>603,073</u>
於二零一四年六月三十日的結餘(未經審核)	<u>125,808</u>	<u>1,489,837</u>	<u>271,862</u>	<u>1,887,507</u>

列載於第25至40頁的附註構成本簡明合併財務資料的一部分。

簡明合併現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
經營所用現金淨額	14	(230,262)	(850,739)
已付所得稅		(186,698)	(133,813)
經營活動所用現金淨額		(416,960)	(984,552)
投資活動現金流			
添置物業、廠房及設備		(2,158)	(5,841)
收購附屬公司，扣除所得現金		21,858	—
償還予關聯方的墊款		(5,000)	(887)
出售固定資產的款項		395	—
來自非控股權益的墊款		288,516	40,144
來自一合營企業的還款		5,273	—
受限制現金的減少／(增加)		10,388	(698,852)
已收利息		9,071	4,102
投資活動所得／(所用)現金淨額		328,343	(661,334)
融資活動現金流			
發行新股		—	748,673
銀行借款所得款項		1,904,794	1,087,548
償還銀行借款		(1,308,390)	(133,461)
償還予共同控制實體的墊款		—	(5,196)
已付利息		(187,342)	(72,308)
已付股息		(15,572)	(150,000)
融資活動所得現金淨額		393,490	1,475,256
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		304,873	(170,630)
期初的現金及現金等價物		951,480	827,804
貨幣換算差額		43	1,106
期末的現金及現金等價物		1,256,396	658,280

非現金交易

截至二零一五年六月三十日止期間，主要非現金交易為股息應付款項人民幣64,000,000元(附註20)(二零一四年六月三十日：零)。

列載於第25至40頁的附註構成本簡明合併財務資料的一部分。

簡明合併財務資料附註

截至二零一五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」)乃一家投資控股公司，其附屬公司(連同本公司稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。

本公司於二零零八年七月十四日在開曼群島根據開曼公司法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」)主板上市。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。

除非另有所指，否則本簡明合併財務資料均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。本簡明合併財務資料已於二零一五年八月二十六日獲董事會批准刊發。

本簡明合併財務資料未經審核。本簡明財務資料已由本公司審核委員會審閱。

2 編製基準

截至二零一五年六月三十日止六個月的本簡明合併財務資料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。本簡明合併中期財務資料應與本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併財務報表一併閱讀，該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」)編製。

3 會計政策

除下文所述者外，所採納會計政策與本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併財務報表所載者一致。

3.1 採納經修訂準則的影響

以下經修訂準則於本集團自二零一五年一月一日開始的財政年度強制生效：

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
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則的年度改進

預期於本中期期間首次生效的其他經修訂準則或詮釋並不會對本集團產生重大影響。

3 會計政策－續

3.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則及經修訂準則

以下新訂準則及經修訂準則已頒佈但於二零一五年一月一日開始的財政年度尚未生效，且並無由本集團提早採納：

香港會計準則第 1 號(修訂本)	披露計劃 ⁽¹⁾
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號(修訂本)	澄清可接納的折舊及攤銷方法 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
香港會計準則第 27 號(修訂本)	權益法 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 11 號(修訂本)	合營安排－收購共同經營權益的會計法 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第 15 號	與客戶合約的收入 ⁽³⁾
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期年度改進 ⁽²⁾

(1) 於二零一六年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

(2) 於二零一六年七月一日開始的年度期間對本集團生效。

(3) 於二零一七年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

(4) 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準則及現有準則的修訂的影響，並認為其不會對本集團的經營業績及財務狀況產生影響。本集團計劃在上述新訂準則及現有準則的修訂生效時採納該等新訂準則及現有準則的修訂。

截至二零一五年六月三十日止六個月的所得稅乃使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

簡明合併財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

3 會計政策－續

3.3 收入確認

收入包括本集團日常業務過程中就銷售貨品及服務已收或應收代價的公平值。收入經扣除折讓後呈列。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入該實體，且符合下述本集團各業務的特定準則時，本集團便會確認收入。本集團基於其過往業績回報，計及客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

(i) 銷售物業

銷售物業所得收入於物業的重大風險及回報轉移至買家時(即於已完成有關物業的興建、已向買家發出交付物業通知及可合理確定根據銷售協議相關應收款項的可收回性之時)確認。於物業的重大風險及回報轉移之前就已售物業收取的按金及分期付款項計入流動負債項下的遞延收入。

(ii) 服務收入

本集團提供填海服務。就服務收入而言，收入乃透過參考建設的完成階段及按實際上已提供的服務佔將予提供全部服務的比例評估，於提供服務的會計期間確認。

(iii) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

4 估計

編製中期財務報告要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產及負債、以及收支的數額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計有所不同。

在編製此等簡明合併中期財務資料時，除了釐定所得稅準備所需估計的變動外，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定的關鍵來源時，與截至二零一四年十二月三十一日止年度之合併財務報表所應用的相同。

5 金融風險管理及金融工具

5.1 金融風險因素

本集團的業務活動令其面臨多重財務風險：市場風險(包括外幣風險、現金流及公平值利率風險)。

中期簡明綜合財務資料並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表所需的披露，須與本集團截至二零一四年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

自年末以來風險管理政策一直無變動。

5.2 流動資金風險

與年末相比，除新提取的相等於人民幣465百萬元的75百萬美元到期日為二零一八年三月十二日的非流動借款外，金融負債的合約未貼現現金流出並無重大變動。

5.3 公平值估計

假設貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物、應收非控股利息的款項、貿易及其他應付款項以及銀行借款即期部分的面值減去估計信貸調整乃與其公平值相若。就披露目的而言，金融負債的公平值乃按本集團就類似金融工具可得的現時市場利率或基於市場現有買價折現未來合約現金流作出估計。本集團及本公司並無任何按公平值計量的金融工具。

簡明合併財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

6 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經濟區。「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。

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中西部地區 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
截至二零一五年六月三十日 止六個月(未經審核)						
總收益	876,989	207,712	562,134	—	17,609	1,664,444
分部間收益	—	—	—	—	(17,609)	(17,609)
(自外部客戶)收益	876,989	207,712	562,134	—	—	1,646,835
分部業績	350,342	19,022	165,387	(9,874)	(40,059)	484,818
折舊	(500)	(308)	(624)	(275)	(785)	(2,492)
經營溢利/(虧損)	349,842	18,714	164,763	(10,149)	(40,844)	482,326
分佔合營企業虧損	(1,448)	—	—	—	—	(1,448)
融資收入	4,586	531	589	206	3,159	9,071
融資成本	—	—	—	—	(1,146)	(1,146)
所得稅開支	(112,096)	(17,549)	(44,299)	(816)	(28,537)	(203,297)
期內溢利/(虧損)	240,884	1,696	121,053	(10,759)	(67,368)	285,506

6 收益及分部資料－續

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中西部地區 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
截至二零一四年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	360,182	11,587	910,800	—	5,223	1,287,792
分部間收益	—	—	—	—	(5,223)	(5,223)
(自外部客戶)收益	360,182	11,587	910,800	—	—	1,282,569
分部業績	173,682	(6,933)	115,229	(3,384)	(39,667)	238,927
折舊	(873)	(279)	(656)	(107)	(462)	(2,377)
經營溢利/(虧損)	172,809	(7,212)	114,573	(3,491)	(40,129)	236,550
分佔合營企業虧損	(4,101)	—	—	—	—	(4,101)
融資收入	771	335	246	67	2,683	4,102
融資成本	—	—	—	—	(1,454)	(1,454)
所得稅(開支)/抵免	(61,122)	(693)	(32,985)	162	—	(94,638)
期內溢利/(虧損)	<u>108,357</u>	<u>(7,570)</u>	<u>81,834</u>	<u>(3,262)</u>	<u>(38,900)</u>	<u>140,459</u>
於二零一五年六月三十日						
(未經審核)						
總分部資產	<u>4,142,415</u>	<u>2,276,737</u>	<u>2,626,619</u>	<u>1,526,043</u>	<u>428,428</u>	<u>11,000,242</u>
其他未分配公司資產						5,139
總資產						<u>11,005,381</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>661</u>	<u>111</u>	<u>495</u>	<u>221</u>	<u>670</u>	<u>2,158</u>
總分部負債	<u>(3,905,219)</u>	<u>(1,689,696)</u>	<u>(1,042,231)</u>	<u>(434,970)</u>	<u>(1,695,803)</u>	<u>(8,767,919)</u>

簡明合併財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

6 收益及分部資料－續

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中西部地區 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 (經審核)						
總分部資產	<u>3,584,027</u>	<u>1,721,712</u>	<u>2,551,919</u>	<u>1,386,674</u>	<u>321,063</u>	<u>9,565,395</u>
其他未分配公司資產						<u>5,467</u>
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
收購開發中待售物業	<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>

7 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
出售物業、廠房及設備的收益	330	278
其他	<u>1,739</u>	<u>—</u>
	<u>2,069</u>	<u>278</u>

8 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	<u>9,071</u>	<u>4,102</u>
須於五年內悉數償還的借款的利息開支	187,342	73,717
須於五年後悉數償還的借款的利息開支	—	45
減：合資格資產的資本化利息	<u>(186,196)</u>	<u>(72,308)</u>
	<u>1,146</u>	<u>1,454</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>10.38%</u>	<u>7.89%</u>

9 所得稅開支

截至二零一五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(截至二零一四年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零一五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，故並未就香港利得稅計提撥備(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。於二零一五年六月三十日，並無有關該等香港公司的重大未撥備遞延稅項(二零一四年十二月三十一日：零)。

中國土地增值稅按介乎增值額(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%的超率累進稅率徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅	140,996	74,262
中國土地增值稅	33,347	14,689
遞延所得稅	28,954	5,687
	<u>203,297</u>	<u>94,638</u>

10 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	流動資產	
貿易應收款項(附註a)	<u>350,138</u>	<u>—</u>
其他應收款項	457,813	535,615
於地方房地產業協會的按金(附註b)	37,574	58,810
於中國地方勞動局的按金	6,538	9,304
於中國地方財政局的按金	3,966	3,966
	<u>505,891</u>	<u>607,695</u>
預付營業稅及附加費	83,334	54,168
建築成本預付款項	42,050	24,945
土地使用權預付款項	—	781,933
	<u>631,275</u>	<u>1,468,741</u>

簡明合併財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

10 貿易及其他應收款項、按金及預付款項－續

附註：

- (a) 本集團貿易應收款項於發票發出時到期並於二零一五年六月三十日未到期。
- (b) 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作出的按金。
- (c) 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。

11 股本

法定：

於二零一四年一月一日

法定股本增加(附註a)

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日

已發行及已繳足：

於二零一四年一月一日

資本化發行(附註b)

根據全球發售發行新股(附註c)

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的人民幣等值

股份數目	面值 (每股0.1港元) 港元
3,800,000	380,000
<u>4,996,200,000</u>	<u>499,620,000</u>
<u>5,000,000,000</u>	<u>500,000,000</u>
200	20
<u>1,199,999,800</u>	<u>119,999,980</u>
<u>400,000,000</u>	<u>40,000,000</u>
<u>1,600,000,000</u>	<u>160,000,000</u>
	<u>125,808,000</u>

附註：

- (a) 根據本公司股東於二零一四年一月十四日通過的書面決議案，通過增設額外4,996,200,000股每股面值0.1港元並在各方面均與本公司現有股份擁有相同權利的股份，本公司法定普通股股本增至500,000,000港元。
- (b) 於二零一四年一月十四日，根據本公司當時股東的決議案，批准本公司於本公司股份在香港聯交所上市後透過自股本溢價賬資本化119,999,980港元(相等於人民幣94,356,000元)的方式向該等股東發行1,199,999,800股每股面值0.1港元的普通股(「資本化發行」)。有關股份已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)發行。
- (c) 於二零一四年一月三十日，由於完成首次全球發售，本公司按每股2.5港元的價格發行合共400,000,000股每股面值0.1港元的普通股。首次全球發售所得款項淨額達952,154,305港元(相當於人民幣748,673,000元)，即所得款項總額1,000,000,000港元(相當於人民幣786,300,000元)減上市開支47,845,695港元(相當於人民幣37,627,000元)。在952,154,305港元(相當於人民幣748,673,000元)的所得款項淨額當中，已發行股份面值40,000,000港元(相當於人民幣31,452,000元)計入股本賬，而其餘912,154,305港元(相當於人民幣717,221,000元)則計入股份溢價賬。完成首次全球發售及資本化發行後，本公司已發行股份總數增至1,600,000,000股。

12 銀行借款

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
長期銀行借款，有抵押	2,088,294	1,405,000
於二零一九年到期的優先票據，有抵押	748,523	747,224
非即期借款，有抵押	2,836,817	2,152,224
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還，有抵押	—	460,107
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)，有抵押	19,715	19,722
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)，有抵押	70,974	71,001
短期銀行借款，有抵押	431,549	58,390
即期銀行借款，有抵押	522,238	609,220
銀行借款總額，有抵押	3,359,055	2,761,444

銀行借款以若干待售的開發中物業作抵押。銀行借款於二零一五年至二零一九年到期，且按中國基準利率 1.15 倍至 1.35 倍、銀行同業拆息加 1.5% 至 4.5% 的浮動年利率或 12% 的固定年利率計息。

本集團於各自結算日的借款總額的金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內	451,264	538,219
— 1至2年	765,594	1,211,001
— 2至5年	2,142,197	1,012,224
	3,359,055	2,761,444

簡明合併財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

13 貿易及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,197,654	1,305,160
應計費用及其他應付款項	644,716	589,772
	<u>1,842,370</u>	<u>1,894,932</u>

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	941,994	754,567
31至60天	37,882	110,097
61至90天	5,840	141,922
超過90天	211,938	298,574
	<u>1,197,654</u>	<u>1,305,160</u>

14 簡明合併現金流量表附註

期內溢利與經營所用現金淨額之間的對賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	285,506	140,459
所得稅開支	203,297	94,638
物業、廠房及設備折舊	2,492	2,377
融資收入	(9,071)	(4,102)
融資成本	1,146	1,454
出售物業、廠房及設備收益	(330)	(278)
應佔一家合營公司虧損	1,448	4,101
商譽減值	9,756	—
變現與合營企業交易的未變現收益	(540)	—
匯兌差額	(8,823)	(5,243)
營運資金變動前的經營溢利	484,881	233,406
持作出售的已竣工物業	165,216	(373,988)
持作出售的開發中物業	(1,612,259)	(1,268,787)
貿易及其他應收款項及預付款項	482,726	1,122,413
預收賬款	326,095	(184,509)
貿易及其他應付款項	(76,921)	(379,274)
經營所用現金淨額	<u>(230,262)</u>	<u>(850,739)</u>

簡明合併財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

15 承擔

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資本承擔		
已訂約但尚未撥備：		
土地	—	894,441
房地產開發開支	2,187,194	2,423,589
	<u>2,187,194</u>	<u>3,318,030</u>

經營租賃承擔

於二零一五年六月三十日，本集團於有關辦公室的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
不超過一年	<u>591</u>	<u>1,181</u>

16. 財務擔保及或然負債

(a) 按揭融資的擔保

本集團於以下各報告期間期末因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>3,202,045</u>	<u>2,801,078</u>

本集團一直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，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之按揭本金、應計利息罰金，且本集團有權接管法律業權及相關物業的所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起計算。董事認為買方拖欠付款金的可能性微乎其微，且彼等的責任可由物業的價值妥當抵銷，因此財務擔保的總公平值並不重大。

簡明合併財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

16. 財務擔保及或然負債－續

(b) 於二零一五年六月三十日，本集團附屬公司之間存在就借款(附註12)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償付其債務。

除上文所披露者外，本集團於二零一五年六月三十日並無其他重大的或然負債(二零一四年十二月三十一日：無)。

17 銀行融資及資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團擁有包括銀行透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額約為人民幣2,650,532,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,119,220,000元)。於同一日期，未動用融資為人民幣40,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣105,000,000元)。

18 每股盈利

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>289,069</u>	<u>135,493</u>
加權平均已發行股份數目(千股)	<u>1,600,000</u>	<u>1,535,912</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>18.07</u>	<u>8.82</u>

用於計算截至二零一四年六月三十日止六個月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(如附註11所披露)。

本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月並無任何潛在攤薄每股盈利(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

19 關聯方交易

應收／(應付)關聯方、一家合營公司及非控股權益的款項為無抵押、免息並須按要求償還。該公平值與其賬面值相若及以人民幣計值。

與本集團存在交易的主要關聯方如下：

關聯方

力高實業(江西)有限公司
 福建群盛集團有限公司
 陳懷美
 泰平(香港)有限公司
 南昌市政公用建設有限公司
 南昌國資置業有限公司
 江西力旭貿易有限公司
 張亮
 韓小微
 中青旅置業(北京)有限公司
 福建匯高投資有限公司
 合肥力高資產經營管理有限公司
 泉州陽光巴黎商務會所有限公司
 黃若虹
 黃若青

與本公司的關係

一家合營公司
 一家附屬公司的非控股權益
 一家附屬公司的非控股權益
 一家附屬公司的非控股權益
 一家附屬公司的非控股權益
 一家附屬公司的非控股權益
 一家附屬公司的非控股權益
 一家附屬公司的非控股權益
 一家附屬公司的非控股權益
 一家由黃若青先生控制的公司
 一家由黃若青先生控制的公司
 一家由黃若青先生控制的公司
 本集團的主要股東
 本集團的一名主要股東兼董事

簡明合併財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

19 關聯方交易－續

(a) 與關聯方的結餘

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	性質
應付關聯方款項			
－合肥力高資產經營管理有限公司	—	5,000	非貿易
應收非控股權益款項			
－泰平(香港)有限公司	168,615	168,615	非貿易
－鄭銘坤	—	200	現金墊款
－韓小微	—	9	非貿易
	<u>168,615</u>	<u>168,824</u>	
應付非控股權益款項			
－南昌市政公用建設有限公司	727,024	515,376	非貿易
－泰平(香港)有限公司	88,576	88,551	非貿易
－陳懷美	32,000	32,000	股東貸款
－南昌市國資置業有限公司	183,131	113,531	非貿易
	<u>1,030,731</u>	<u>749,458</u>	
應收一家合營企業款項			
－力高實業(江西)有限公司	30,603	35,876	非貿易

19 關聯方交易－續

(b) 主要管理層薪酬

主要管理層包括董事及最高管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬列示如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、花紅及其他福利	3,013	1,582
退休金成本－界定供款計劃	121	58
	<u>3,134</u>	<u>1,640</u>

除上文所披露者及上文簡明合併財務資料附註所詳述的交易及結餘外，於截至二零一五年及二零一四年六月三十日止六個月，本集團與關聯方之間概無重大交易及未償結餘。

20 股息

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息為每股普通股人民幣0.04元，合共人民幣64,000,000元，已於二零一五年六月二十六日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。本公司於二零一五年六月三十日尚未派付的股息人民幣64,000,000元已於二零一五年七月十三日支付。

21 結算日後事項

於二零一五年八月七日，本公司間接非全資附屬公司深圳市力高大道置業有限公司(作為買方(「買方」))與一名獨立第三方(作為賣方(「賣方」))(其中包括)訂立一份合作框架協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售深圳市泰富華悅都會置業有限公司(「深圳泰富華」)的70%股權以及有關深圳市坪山新區的一幅地塊的開發項目的可銷售物業及其配套設施(還建物業除外)，代價約為人民幣466百萬元(約582百萬港元)並可作調整。於上述收購完成後，深圳泰富華將成為本公司的間接非全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年八月七日的公告。