

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)

## 截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績公告

### 財務摘要

- 截至二零一七年六月三十日止六個月的收益增加30.7%至人民幣3,009.9百萬元
- 截至二零一七年六月三十日止六個月本集團附屬公司及合營企業的合約銷售額增加47.2%至人民幣5,049.8百萬元
- 截至二零一七年六月三十日止六個月本公司所有者應佔溢利增加156.2%至人民幣322.1百萬元
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的溢利增加95.8%至人民幣372.8百萬元
- 資本化借款的加權平均年利率由截至二零一六年六月三十日止六個月的8.37%下降至截至二零一七年六月三十日止六個月的7.62%
- 於二零一七年六月三十日的現金及現金等價物為人民幣2,102.5百萬元，於二零一七年六月三十日的資產負債比率為18.7%
- 於二零一七年六月三十日的土地儲備總面積約為3.8百萬平方米
- 截至二零一七年六月三十日止六個月的每股基本溢利為人民幣9.07分
- 於截至二零一七年六月三十日止六個月向於二零一七年九月十四日名列本公司股東名冊的股東以現金派付中期股息每股人民幣2分(二零一六年六月三十日止六個月：零)。

力高地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併中期業績連同比較數字如下：

### 簡明合併損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (重列) 附註3(c)
收益	4	3,009,876	2,302,539
銷售成本		(2,413,970)	(1,871,631)
<b>毛利</b>		<b>595,906</b>	<b>430,908</b>
其他收益淨額		505	13,173
銷售及營銷開支		(88,975)	(58,787)
一般及行政開支		(90,446)	(80,008)
投資物業公平值收益		326,995	—
商譽減值		(28,322)	—
<b>經營溢利</b>		<b>715,663</b>	<b>305,286</b>
融資收入	5	25,304	8,552
融資成本	5	(3,623)	(3,208)
融資收入淨額		21,681	5,344
應佔按權益法入賬的投資收益淨額		1,053	2,619
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>738,397</b>	<b>313,249</b>
所得稅開支	6	(365,605)	(122,861)
<b>期內溢利</b>		<b>372,792</b>	<b>190,388</b>
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		322,149	125,765
非控制性權益		50,643	64,623
		372,792	190,388
<b>本公司所有者應佔每股溢利</b>			<i>(重列)</i>
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	9	9.07	3.54

## 簡明合併全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (重列) 附註3(c)
期內溢利	<u>372,792</u>	<u>190,388</u>
其他全面收入／(虧損)		
可能會被重新分類至損益的項目		
－貨幣匯兌差額	<u>72,488</u>	<u>(40,702)</u>
其他全面收入／(虧損)總額	<u>72,488</u>	<u>(40,702)</u>
期內全面收入總額	<u><u>445,280</u></u>	<u><u>149,686</u></u>
下列人士應佔期內全面收入總額：		
－本公司所有者	394,044	85,378
－非控制性權益	<u>51,236</u>	<u>64,308</u>
期內全面收入總額	<u><u>445,280</u></u>	<u><u>149,686</u></u>

簡明合併資產負債表  
於二零一七年六月三十日

	附註	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (重列) 附註3(c)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) (重列) 附註3(c)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		30,915	31,423	36,178
投資物業		402,497	—	—
商譽		21,213	49,535	49,535
按權益法入賬的投資		387,977	374,432	196,803
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	7	142,576	—	—
遞延所得稅資產		245,473	219,133	58,445
		<u>1,230,651</u>	<u>674,523</u>	<u>340,961</u>
<b>流動資產</b>				
持作出售的已竣工物業		2,128,374	1,972,481	1,237,046
持作出售的開發中物業		4,630,314	5,717,924	7,218,874
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	7	2,434,843	2,150,640	1,788,400
應收合營企業款項		169,803	113,984	—
應收一間聯營公司款項		7,098	3,479	—
應收非控制性權益款項		1,101,249	463,439	158,615
可收回所得稅		297,759	154,762	125,398
受限制現金		1,107,819	1,186,255	668,759
現金及現金等價物		2,102,544	2,417,219	1,689,142
		<u>13,979,803</u>	<u>14,180,183</u>	<u>12,886,234</u>
<b>總資產</b>		<u>15,210,454</u>	<u>14,854,706</u>	<u>13,227,195</u>

	附註	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) 附註3(c)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核) 附註3(c)
<b>權益</b>				
本公司所有者應佔權益				
股本		139,632	139,632	139,632
儲備		3,104,289	2,710,245	2,414,878
		<u>3,243,921</u>	<u>2,849,877</u>	<u>2,554,510</u>
非控制性權益		667,357	555,158	370,760
		<u>3,911,278</u>	<u>3,405,035</u>	<u>2,925,270</u>
<b>負債</b>				
非流動負債				
借貸		3,260,931	3,319,532	2,750,027
遞延所得稅負債		203,897	142,610	183,943
		<u>3,464,828</u>	<u>3,462,142</u>	<u>2,933,970</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	8	1,823,245	2,224,538	2,990,763
借貸		846,415	309,700	470,513
應付一名關聯方款項		—	—	161,109
應付非控制性權益款項		330,052	451,308	349,900
應付一間合營企業款項		116,663	65,663	—
預收賬款		3,901,407	4,235,821	2,949,214
所得稅負債		816,566	700,499	446,456
		<u>7,834,348</u>	<u>7,987,529</u>	<u>7,367,955</u>
總負債		<u>11,299,176</u>	<u>11,449,671</u>	<u>10,301,925</u>
總權益及負債		<u>15,210,454</u>	<u>14,854,706</u>	<u>13,227,195</u>

## 附註：

### 1 一般資料

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司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, the Cayman Islands。

除另有註明外，本簡明合併財務資料均以人民幣（「人民幣」）呈列。

### 2 編製基準

截至二零一七年六月三十日止六個月的本簡明合併財務資料已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二零一六年十二月三十一日止年度的合併財務報表一併閱讀，該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」）編製。

### 3 會計政策

除按可能適用於預期年度總溢利的稅率就所得稅作出估計，以及採納於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂本外，誠如有關年度財務報表所述，本簡明合併中期財務資料所應用的會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致。

- (a) 以下準則的修訂本及年度改進已於二零一七年一月一日或之後開始的財政年度首次強制採納，現時與本集團有關：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號年度 改進計劃(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期年度改進(修訂本)

本集團已採納此等準則，而採納此等準則對本集團的簡明合併中期財務資料並無重大影響。

- (b) 以下新準則、準則修訂本及年度改進已頒佈但尚未於二零一七年一月一日開始的財務年度內生效，而本集團亦無提早採納此等新準則及準則修訂本：

		於以下日期或 之後開始之會計 期間生效
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 之資產出售或注資	有待釐定
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號年度 改進計劃(修訂本)	二零一四年至二零一六年週期年度 改進	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎付款交易分類及計量	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清	二零一八年 一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年 一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年 一月一日

預期上述概無對本集團之綜合財務報表造成重大影響，惟以下各項除外：

(i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號「金融工具」取代香港會計準則第39號整項準則。香港財務報告準則第9號將債務工具投資分為三個金融資產分類類別：攤銷成本、透過其他全面收入（「其他全面收入」）按公平值列值及透過損益按公平值列值。分類由實體管理債務工具的商業模式及其合約現金流量的特徵決定。

權益工具投資始終按公平值計量。然而，管理層可做出不可撤銷的選擇，在其他全面收入中列報公平值變動，前提是該工具並非持作買賣。如果權益工具為持作買賣，公平值變動應於損益呈列。

香港財務報告準則第9號亦為確認減值虧損引入一個新模型－預期信用損失（「預期信用損失」）模型，這較香港會計準則第39號的已產生虧損模型出現變動。香港財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定實體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，實體在對未發生信用減值按攤銷成本計量的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。

當信貸風險顯著增加時，使用整個生命期的預期信用損失（而非12個月內的預期信用損失）計量減值。

(ii) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」

香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」－該新訂準則取代過往收入準則：香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建設合約」以及有關收入確認的相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個綜合框架，通過五步法來確定收入確認的時間及收入確認的金額：

- (1) 界定與客戶的合約；
- (2) 界定合約內獨立的履約義務；
- (3) 釐定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至履約義務；及
- (5) 達成履約義務時確認收入。

核心原則為公司須確認收入，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映公司預期交換該等貨品或服務而應得的代價。其摒棄了基於「收益過程」的收入確認模型，轉向基於控制轉移的「資產負債」法。香港財務報告準則第15號就合約成本的資本化、許可安排及委託人及代理人考慮事項提供了具體的指引。其同時載列一整套有關實體與客戶合約性質、金額、時間以及收入及現金流量不確定性的披露要求。同時，香港財務報告準則第15號獲採納時，將須作出更詳盡披露。香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效且允許提前應用。

(iii) 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號「租賃」已於二零一六年一月頒佈。由於經營及融資租賃之劃分已被刪除，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租賃均於財務狀況表中確認。根據新訂準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃不在此列。

出租人之會計處理將不會有重大變動。

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理法。於報告日期，本集團有不可撤銷經營租賃承擔人民幣2,527,000元。然而，本集團尚未能釐定該等承諾中將被確認的資產及未來付款的負債，以及將對本集團的溢利及現金流量分類造成的影響。

部分承諾可能因短期及低值租賃而無需確認，而部分承諾將可能與根據香港財務報告準則第16號不符合資格確認為租賃的安排相關。

此準則將於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期間內首個中期期間強制生效。於現階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。

本集團正在評估該等新訂準則及現行準則修訂本於首次應用期間將會造成的影響，但仍未能確定該等新訂準則及修訂本會否對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

(c) 會計政策變動及提早採納香港會計準則第40號「投資物業」修訂本

於過往年度，本集團一間合營企業的一項投資物業按歷史成本減累計折舊及減值虧損（「成本模式」）列賬。

自二零一七年一月一日起，本集團將其投資物業會計政策更改為香港會計準則第16號項下的公平值模式（「公平值模式」）。

經考慮下列因素，有關變動乃為增加財務資料與財務報表使用者的相關度而作出：

- a) 投資物業的市值波動，且受多項有關本集團的相關營運及業績因素影響。採納香港會計準則第40號項下的公平值模式可提供有關本集團業績及財務狀況的更恰當及相關的資料。
- b) 大部分香港及中國房地產業內可資比較公司均採納公平值模式。因此，使用公平值模式可使本集團會計政策與其他業內公司趨於一致，並改善本集團業績與業內公司的可比較性。

投資物業會計政策變動已予追溯應用。有關比較數字已獲重列。

香港會計準則第40號修訂本將於二零一八年一月一日開始的財政年度生效。自二零一七年一月一日起，本集團已提早採納有關公平值模式項下開發中物業改為持作出售投資物業的修訂本。

有關採納帶來已於簡明合併損益表確認的投資物業公平值收益人民幣326,995,000元及所得稅開支人民幣81,749,000元，以及已於簡明合併資產負債表內確認的投資物業公平值增加人民幣326,995,000元及遞延所得稅負債增加人民幣81,749,000元。

會計政策變動及提早採納香港會計準則第40號修訂本對簡明合併損益表的影響如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 六月三十日 人民幣千元
應佔按權益法入賬的投資溢利淨額增加	11,402	8,399
投資物業公平值收益增加	326,995	—
所得稅開支增加	(81,749)	—
	<u>256,648</u>	<u>8,399</u>
本公司所有者應佔溢利增加		
	<u>7.23</u>	<u>0.24</u>
每股基本及攤薄溢利增加(每股人民幣分)		

會計政策變動及提早採納香港會計準則第40號修訂本對簡明合併資產負債表的影響如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
按權益法入賬的投資增加	59,411	48,009	31,572
投資物業增加	326,995	—	—
遞延所得稅負債增加	81,749	—	—
保留盈利增加	<u>48,009</u>	<u>31,572</u>	<u>20,422</u>

#### 4 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、物業管理服務(向內部或外部客戶提供服務)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、應佔按權益法入賬的投資虧損、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。除下文所述者外，向執行董事提供的其他資料乃按與年度財務報表所載者一致的方式計量。

	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
截至二零一七年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	807,094	1,367,105	567,025	267,102	8,857	3,017,183
分部間收益	—	—	—	—	(7,307)	(7,307)
收益	<u>807,094</u>	<u>1,367,105</u>	<u>567,025</u>	<u>267,102</u>	<u>1,550</u>	<u>3,009,876</u>
分部業績	135,869	325,781	229,911	61,985	(34,402)	719,144
折舊	<u>(1,253)</u>	<u>(314)</u>	<u>(697)</u>	<u>(312)</u>	<u>(905)</u>	<u>(3,481)</u>
經營溢利/(虧損)	134,616	325,467	229,214	61,673	(35,307)	715,663
應佔按權益法入賬的						
投資溢利淨額	1,053	—	—	—	—	1,053
融資收入	12,178	8,135	4,052	423	516	25,304
融資成本	<u>(1,523)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,100)</u>	<u>(3,623)</u>
所得稅開支	<u>(91,218)</u>	<u>(152,361)</u>	<u>(74,332)</u>	<u>(34,625)</u>	<u>(13,069)</u>	<u>(365,605)</u>
期內溢利/(虧損)	<u><u>55,106</u></u>	<u><u>181,241</u></u>	<u><u>158,934</u></u>	<u><u>27,471</u></u>	<u><u>(49,960)</u></u>	<u><u>372,792</u></u>

	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
截至二零一六年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	375,976	227,970	468,298	1,218,139	33,799	2,324,182
分部間收益	—	—	—	—	(21,643)	(21,643)
收益	<u>375,976</u>	<u>227,970</u>	<u>468,298</u>	<u>1,218,139</u>	<u>12,156</u>	<u>2,302,539</u>
分部業績	72,830	54,260	32,217	169,994	(20,776)	308,525
折舊	<u>(643)</u>	<u>(386)</u>	<u>(847)</u>	<u>(558)</u>	<u>(805)</u>	<u>(3,239)</u>
經營溢利/(虧損)	72,187	53,874	31,370	169,436	(21,581)	305,286
應佔按權益法入賬的						
投資溢利淨額(重列)	2,619	—	—	—	—	2,619
融資收入	2,102	908	778	127	4,637	8,552
融資成本	(80)	—	—	—	(3,128)	(3,208)
所得稅(開支)/抵免	<u>(54,675)</u>	<u>(33,719)</u>	<u>(17,340)</u>	<u>(61,085)</u>	<u>43,958</u>	<u>(122,861)</u>
期內溢利	<u><u>22,153</u></u>	<u><u>21,063</u></u>	<u><u>14,808</u></u>	<u><u>108,478</u></u>	<u><u>23,886</u></u>	<u><u>190,388</u></u>

	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
於二零一七年六月三十日 (未經審核)						
總分部資產	<u>3,073,416</u>	<u>3,945,438</u>	<u>6,195,184</u>	<u>883,799</u>	<u>1,110,772</u>	15,208,609
其他未分配公司資產						<u>1,845</u>
總資產						<u>15,210,454</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>732</u>	<u>316</u>	<u>135</u>	<u>992</u>	<u>707</u>	<u>2,882</u>
總分部負債	<u>(2,264,351)</u>	<u>(2,482,458)</u>	<u>(3,941,820)</u>	<u>(261,001)</u>	<u>(2,349,546)</u>	<u>(11,299,176)</u>
於二零一六年十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產(重列)	<u>3,801,257</u>	<u>3,749,109</u>	<u>5,731,804</u>	<u>835,521</u>	<u>735,001</u>	14,852,692
其他未分配公司資產						<u>2,014</u>
總資產						<u>14,854,706</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>386</u>	<u>629</u>	<u>1,453</u>	<u>24</u>	<u>1,924</u>	<u>4,416</u>
總分部負債	<u>(2,463,539)</u>	<u>(3,452,432)</u>	<u>(3,059,820)</u>	<u>(215,468)</u>	<u>(2,258,412)</u>	<u>(11,449,671)</u>

## 5 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
向非控制性權益及一間合營企業貸款的融資收入	16,931	—
銀行存款融資收入	8,373	8,552
	<u>25,304</u>	<u>8,552</u>
借款的融資成本	140,371	135,949
減：合資格資產的資本化融資成本	(136,748)	(132,741)
	<u>3,623</u>	<u>3,208</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>7.62%</u>	<u>8.37%</u>

## 6 所得稅開支

截至二零一七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(「企業所得稅」)(截至二零一六年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零一七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(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按介乎土地增值額(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))的30%至60%的累進稅率徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
企業所得稅	142,077	65,373
土地增值稅	166,754	89,545
遞延所得稅	56,774	(32,057)
	<u>365,605</u>	<u>122,861</u>

7 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	貿易應收款項(附註a)	169,356
應計合約收入(附註b)	417,500	417,500
	<u>586,856</u>	<u>496,589</u>
其他應收款項	1,159,934	559,926
於地方房地產業協會的按金(附註c)	305,750	494,728
於勞動部門的按金	6,146	5,446
於財政局的按金	4,747	4,747
	<u>1,476,577</u>	<u>1,064,847</u>
預付營業稅及附加費	20,990	103,178
購買物業、廠房及設備的預付款項	142,576	—
建築成本預付款項	24,477	55,080
土地使用權預付款項	186,443	369,746
收購附屬公司的預付款項	139,500	61,200
	<u>1,990,563</u>	<u>1,654,051</u>
減：非流動部分		
購買物業、廠房及設備的預付款項	(142,576)	—
	<u>1,847,987</u>	<u>1,654,051</u>
	<u>2,434,843</u>	<u>2,150,640</u>

- (a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業。銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取。一般而言，若干客戶獲授信用期，而有關客戶須按照買賣協議清償應收款項。貿易應收款項於結算日(以收益確認日為準)的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	17,857	47,595
31至60天	6,853	—
61至90天	25,260	—
91至180天	70,789	—
超過180天	48,597	31,494
	<u>169,356</u>	<u>79,089</u>

於二零一七年六月三十日，貿易應收款項人民幣154,195,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣40,741,000元)已逾期但尚未減值。該等有關若干客戶的應收款項合乎經濟效益。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質量並無重大變動且該等結餘仍可悉數收回，故並無需要就該等結餘進行減值撥備。

該等逾期貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	17,857	31,061
31至60天	6,583	—
61至90天	25,260	—
91至180天	69,949	—
超過180天	34,546	9,680
	<u>154,195</u>	<u>40,741</u>

因到期期限較短，貿易應收款項的賬面值與其公平值相若，並為無抵押及免息。

- (b) 累計合約收益乃來自本集團的填海服務。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，有關應收款項結餘尚未發出賬單。
- (c) 於地方房地產業協會的按金，主要包括就本集團的房地產開發項目而言，根據相關法規的規定就未來土地開發或就保持房地產建設的質量而向中國政府機關繳付的按金。
- (d) 貿易應收款項以已售物業作抵押。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若，並為免息及須按要求償還。
- (e) 其他應收款項、按金及預付款項的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。
- (f) 本集團貿易應收款項及其他應收款項的所有賬面值均以人民幣計值。

## 8 貿易及其他應付款項

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註a)	1,153,084	1,383,728
應計費用及其他應付款項	340,585	291,622
應付土地使用權	114,523	335,024
其他應付稅項	214,320	213,147
應付薪金	733	1,017
	<u>1,823,245</u>	<u>2,224,538</u>

附註 a :

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	1,059,121	1,288,657
31至60天	36	9,434
61至90天	2,046	2,243
超過90天	91,881	83,394
	<u>1,153,084</u>	<u>1,383,728</u>

## 9 每股溢利

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止期間每股基本溢利乃根據本公司所有者應佔溢利計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核) (重列)
本公司所有者應佔溢利(人民幣千元)	<u>322,149</u>	<u>125,765</u>
加權平均已發行股份數目	<u>3,551,609,322</u>	<u>3,551,609,322</u>
每股基本溢利(人民幣分)	<u>9.07</u>	<u>3.54</u>

由於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月期間並無潛在攤薄股份發行在外，故每股攤薄溢利相等於每股基本溢利。

截至二零一六年六月三十日止期間的每股基本溢利計算已作出調整，以反映於二零一六年十月二十八日進行的股份分拆及會計政策的變動的影響。

## 10 股息

董事會宣佈截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息為每股人民幣2分(截至二零一六年六月三十日止六個月：零)，並將於二零一七年九月二十六日向於二零一七年九月十四日名列股東名冊的股東派付。約人民幣71,032,000元的中期股息未有於本中期財務資料內確認為負債，並將於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認為股東權益。

## 11 期後事項

本公司已於二零一七年八月九日悉數贖回本金總額為125,000,000美元之全部尚未贖回於二零一九年到期的13.75%優先票據(「票據」)，贖回價相等於其本金額106.875%，即133,593,750美元，另加直至二零一七年八月九日之累計及未償付利息381,944美元。本公司所支付贖回價總額為133,975,694美元。撤回票據於聯交所的上市地位自二零一七年八月二十一日營業時間結束時起生效。

於二零一七年七月二十日，本公司(作為借款人)、本公司若干附屬公司(作為原擔保人)、若干金融機構(原受託牽頭安排行)與融資代理人就一項為數202,000,000美元的可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「融資協議」)，年期為自融資協議日期起計36個月，按倫敦銀行同業拆息加4厘的年利率計息。受融資協議條款所限，融資項下的承擔總額可能會因加入貸款人而增加至不超過220,000,000美元。

## 業務概覽

### 概覽

本集團是一家專注於在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的綜合性房地產開發商。本集團始終秉承「精端著造，傳世榮耀」的經營理念，以穩健務實的市場風格，以前瞻的戰略性投資佈局，以優秀的產品營造，以高效的運營能力，踏實踐行跨區域發展的策略，發展至本公告日期，本集團已成為具有較強競爭力和區域品牌知名度的綜合發展商。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，本集團分別錄得收益人民幣2,302.5百萬元及人民幣3,009.9百萬元。截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，本公司所有者應佔溢利分別為人民幣125.8百萬元及人民幣322.1百萬元。

本集團一直採納謹慎的財務策略以維持合理資本架構及資本負債比率。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物分別為人民幣2,102.5百萬元及人民幣2,417.2百萬元，而淨資本負債比率則分別為18.7%及0.8%。

在「大力拓展一線城市，深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略指導下，本集團已成功進駐珠三角城市群、長三角城市群、長江中游城市群及環渤海城市群內的多個極具發展潛力的重點城市，包括深圳市、中山市、上海市、天津市、合肥市、南昌市、濟南市、煙台市等。本集團堅持策略，與實力雄厚的國企強強聯合、輸出專業管理經驗、獲取優質土地以實現產品質素及高效運營能力。招標拍賣及掛牌出讓、收購併購新項目及城市更新構成了本集團有機結合的多元化土地收購方式，確保本集團在土地拓展及一級土地開發方面具備了較強的複合能力。

在房地產行業競爭日趨激烈的環境下，本集團一方面不斷優化產品結構以適應市場需求，同時強調以資金運營為中心來實現有質量的高周轉，另一方面則通過精細化

的成本管控與拓展多元化的融資渠道來降低運營成本，降本增效，從而保持本集團綜合競爭力穩步提升。

經過多年的品牌建設與沉澱積累，董事會認為本集團於深耕城市已成功建立「力高」品牌：

- 於二零一七年，本集團獲中國房地產業協會頒發「2017年中國房地產上市公司綜合實力100強」。
- 於二零一六年，本集團獲觀點地產新媒體評為「2016中國最具價值地產上市企業」。
- 於二零一六年及二零一七年，本集團連續兩年獲香港的中國融資頒發「2015最具潛力上市公司大獎」及「2016最具潛力上市公司大獎」。
- 於二零一六年，本集團獲觀點地產新媒體評為「2015年度中國房地產卓越100」及「2015年度中國房地產品牌價值卓越100」。
- 於二零一五年，本集團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「2015中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」。
- 於二零一五年，本集團獲中國財經峰會組委會頒發「2015最具成長價值獎」。
- 於二零一五年，本集團獲中國房地產業聯合會、中國行業信息統計協會及焦點中國網評選為「2015年中國房地產業綜合實力100強」之一。

- 於二零一零年起連續四年，本集團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選為「中國房地產百強企業」之一。
- 於二零一三年，本集團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選為「2013 中國華南房地產公司品牌價值TOP10」。

## 房地產開發及投資項目

於二零一七年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段且尚未售出的30個房地產開發及投資項目，總建築面積（「建築面積」）3,846,365.7平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一七年六月三十日的房地產開發及投資項目：

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
南昌			
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	—
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	22,748.2
濱江國際	37,345.7	204,600.6	11,418.5

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	42,257.6
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	59,708.9
君御華府	41,994.5	109,826.6	17,659.2
君御都會	84,093.3	227,119.0	128,266.0
瀾湖國際	47,151.0	177,260.7	177,260.7
瀾湖御景	74,134.0	238,204.2	238,204.2
君御世家	120,984.0	211,117.6	211,117.6
十里春風	30,378.0	15,859.5	15,859.5
御景天城	32,270.7	125,507.3	125,507.3
天津			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,354,238.4
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同
			開發階段的 尚未售出 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
<b>濟南</b>			
力高國際	54,162.0	226,076.9	7,612.7
盛世名門	51,675.2	205,813.6	4,919.9
假日麗景	34,934.9	87,545.2	—
瀾湖郡	68,066.0	237,534.7	237,534.7
君御世家	30,682.0	134,732.0	134,732.0
<b>煙台</b>			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	112,942.5
陽光海岸－第二期	21,371.0	68,241.9	68,241.9
<b>合肥</b>			
力高·共和城	395,596.4	871,735.3	103,454.9
君御世家	88,025.5	299,699.5	202,698.2
君御國際	43,873.0	128,301.1	128,301.1

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
咸陽			
御景灣－第一期	69,466.8	237,012.8	113,328.8
深圳			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	15,884.1
上海			
明昌大廈	9,941.2	46,545.0	46,545.0
中山			
君御世家	30,819.5	95,889.0	95,889.0
澳洲			
<b>Prime</b>	15,830	56,579.0	<u>56,579.0</u>
<b>總計</b>			<b><u>3,846,365.7</u></b>

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尚未售出總建築面積」包括尚未售出的已竣工項目的建築面積、開發中項目的建築面積以及可供未來發展的項目的建築面積。

## 財務回顧

### 收益

截至二零一七年六月三十日止六個月的收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣2,302.5百萬元上升30.7%至人民幣3,009.9百萬元，收益增加乃主要由合肥力高·共和城及君御世家、南昌濱湖國際及瀾湖郡以及天津陽光海岸住宅物業的已交付建築面積增加，當中有部分被深圳力高君御花園及煙台陽光岸海第一期已交付建築面積減少所抵銷。截至二零一七年六月三十日止六個月的已交付總建築面積由截至二零一六年六月三十日止六個月的216,561平方米增加96.4%至425,230平方米。我們的總收益增加亦由於二零一七年上半年已交付物業的已確認平均售價（「平均售價」）下跌所抵銷。我們已交付物業的平均售價由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣10,576元減少33.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣7,013元，主要由於深圳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二零一六年上半年的其他房地產開發項目所致。

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：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	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	807,094	375,976	98,902	40,118	8,161	9,372
中西部地區	1,367,105	227,970	227,596	45,317	6,007	5,031
環渤海經濟區						
— 建築服務*	26,095	—	—	—	—	—
— 房地產銷售	540,930	468,298	93,275	66,626	5,799	7,029
珠江三角洲地區	267,102	1,218,139	5,457	64,500	48,947	18,886
其他	1,550	12,156	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>3,009,876</b>	<b>2,302,539</b>	<b>425,230</b>	<b>216,561</b>	<b>7,013</b>	<b>10,576</b>

\* 建築服務指本集團於濟南提供的建築服務

分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：於泛海峽西岸經濟區的分部收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣376.0百萬元增加114.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣807.1百萬元。收益增加主要是由於南昌濱湖國際及瀾湖郡的已交付建築面積增加所致。
- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣228.0百萬元大幅增加500.0%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1,367.1百萬元。收益增加主要是由於合肥力高•共和城及君御世家的已交付建築面積增加所致。

- 環渤海經濟區：於環渤海經濟區的分部收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣468.3百萬元增加21.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣567.0百萬元。收益增加主要是由於天津陽光海岸的已交付建築面積增加所致。
- 珠江三角洲地區：來自珠江三角洲地區的分部收益由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,218.1百萬元下跌78.1%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣267.1百萬元。有關下跌主要由於深圳力高君御花園的已交付建築面積下跌所致。
- 其他：主要指於深圳的總部、本集團於上海新收購的項目及物業諮詢服務產生的收益。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,871.6百萬元增加29.0%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,414.0百萬元。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(a)已交付建築面積由截至二零一六年六月三十日止六個月的216,561平方米增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的425,230平方米；(b)已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣4,256元下跌至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1,835元；及(c)已交付每平方米平均建築成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣3,388元下跌至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,461元。已交付每平方米平均土地收購成本下跌主要是由於因位於深圳(即一線城市)而需較高的土地收購成本的君御國際已交付建築面積下跌所致。

### 毛利

毛利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣430.9百萬元增加38.3%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣595.9百萬元。毛利率由截至二零一六年六月三十日止六個月的18.7%上升至截至二零一七年六月三十日止六個月的19.8%。有關增加主要是由於深圳君御國際已交付建築面積減少帶來較低的平均土地收購成本及建築成本所致。

### **其他收益淨額**

其他收益淨額由截至二零一六年六月三十日止六個月人民幣13.2百萬元下跌至截至二零一七年六月三十日止六個月人民幣0.5百萬元。有關下跌主要因截至二零一七年六月三十日止六個月的匯兌虧損減少所致。

### **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣58.8百萬元增加51.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣89.0百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷費用及向銷售代理支付的銷售佣金所產生的開支。其增加主要是由於二零一七年我們已開始或將開始銷售的項目的市場推廣活動增加，以及合約銷售增加帶動銷售代理費用亦增加所致。

### **一般及行政開支**

一般及行政開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣80.0百萬元增加13.0%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣90.4百萬元。增加主要是由於項目數量及項目所在城市數量增加引致辦公室及差旅開支增加所致。

### **投資物業公平值收益**

投資物業公平值收益指位於天津的在建文化公園的商業部分價值增加。管理層認為該商業部分將由本公司持有並於竣工後出租，因此該商業部分的成本已於期內轉至投資物業，並包括公平值收益。

### **商譽減值**

截至二零一七年六月三十日止六個月，商譽減值上升至人民幣28.3百萬元(截至二零一六年六月三十日止個月：零)。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。董事已對有關商譽進行減值評估，而商譽減值增加主要由於截至二零一七年六月三十日止六個月共和城的已交付建築面積增加所致。

## **經營溢利**

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣305.3百萬元增加134.4%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣715.7百萬元。

## **融資收入**

融資收入由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣8.6百萬元增加195.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣25.3百萬元。增加主要由於二零一七年上半年向非控制性權益及合營企業貸款的融資收入上升所致。

## **融資成本**

融資成本由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣3.2百萬元增加12.9%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣3.6百萬元，主要由於用作一般企業用途的借款利率上升所致。

## **應佔按權益法入賬的投資溢利淨額**

截至二零一七年六月三十日止六個月的應佔按權益法入賬的投資溢利淨額為人民幣1.1百萬元，而截至二零一六年六月三十日止六個月則有應佔溢利人民幣2.6百萬元。下跌主要是由於年內在建共同控制房地產開發項目產生的虧損增加，並已被應佔有關力高實業(江西)有限公司持有的投資物業公平值收益溢利增加抵銷所致。

## **除所得稅前溢利**

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣313.2百萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣738.4百萬元。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣122.9百萬元增加197.6%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣365.6百萬元。增加主要是由於本集團溢利增加令企業所得稅增加，加上南昌瀾湖郡毛利率較高導致土地增值稅增加，以及就投資物業公平值收益的遞延稅項作出撥備所致。

## 截至二零一七年六月三十日止六個月溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣190.4百萬元增加95.8%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣372.8百萬元。截至二零一七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55.1百萬元、中西部地區的溢利人民幣181.2百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣158.9百萬元、珠江三角洲地區的溢利人民幣27.5百萬元，惟被其他分部的虧損人民幣50.0百萬元所部份抵銷。

## 截至二零一七年六月三十日止六個月本公司所有者應佔溢利

由於以上原因，本公司所有者應佔六個月溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣125.8百萬元增加156.2%至截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣322.1百萬元。與截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣64.6百萬元相比，截至二零一七年六月三十日止六個月非控制性權益應佔溢利減少至人民幣50.0百萬元，主要是由於合肥君御國際及天津陽光海岸產生的溢利所致。

## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零一七年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣2,102.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,417.2百萬元)及受限制現金人民幣1,107.8百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,186.3百萬元)。於二零一七年六月三十日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元列值。

## 借款

於二零一七年六月三十日，本集團的借款約為人民幣4,107.3百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,629.2百萬元)。

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
長期銀行借款，有抵押	2,428,843	2,464,328
於二零一九年到期的優先票據，有抵押	832,088	855,204
	<hr/>	<hr/>
非即期借款，有抵押	3,260,931	3,319,532
	<hr/>	<hr/>
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還，有抵押	633,346	90,100
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)， 有抵押	46,197	46,863
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)， 有抵押	166,872	172,737
	<hr/>	<hr/>
即期銀行借款，有抵押	846,415	309,700
	<hr/>	<hr/>
借款總額	4,107,346	3,629,232
	<hr/>	<hr/>

於各結算日，根據貸款協議所載預定還款日期及本集團借款總額的到期日劃分的金額載列如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	679,543	136,963
– 1至2年	1,373,512	845,143
– 2至5年	2,054,291	2,647,126
	<u>4,107,346</u>	<u>3,629,232</u>

於二零一七年六月三十日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。於二零一七年六月三十日，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。於截至二零一七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。

## 其他績效指標

### 淨資產負債比率

於二零一七年六月三十日，本集團的淨資產負債比率為18.7% (二零一六年十二月三十一日：0.8%)。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以及受限制現金)。總資本按簡明合併資產負債表所列總權益另加債務淨額計算。

### 流動資產淨值與流動比率

於二零一七年六月三十日，本集團的流動資產淨值約人民幣6,145.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,192.7百萬元)。於二零一七年六月三十日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.8倍(二零一六年十二月三十一日：1.8倍)。

### 借款成本

二零一七年上半年，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)減至年利率7.62厘，而二零一六年上半年年利率則為8.37厘。

### 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：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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>5,327,599</u>	<u>5,100,315</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，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團負責向銀行償還違約買家未償還的按揭本金、應計利息及罰金，且本集團有權保留法律業權及接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起計算。董事認為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。

於二零一七年六月三十日，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。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團聘有合共約814名僱員(二零一六年十二月三十一日：699名僱員)。截至二零一七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70.2百萬元。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團就董事及高級管理層成員訂立的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的業績表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鈎。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二零一六年十二月三十一日止年度的年報。截至二零一七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

於二零一七年六月三十日，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3,993.8百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,881.3百萬元)。於二零一七年六月三十日的未動用銀行融資達人民幣628.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣876.3百萬元)。

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**

截至二零一七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。

### **於報告期後影響本集團的重要事件**

本公司已於二零一七年八月九日贖回本金總額為 125,000,000 美元之全部尚未贖回於二零一九年到期的 13.75% 優先票據（「票據」），贖回價相等於其本金額 106.875%，即 133,593,750 美元，另加直至二零一七年八月九日之累計及未償付利息 381,944 美元。本公司所支付贖回價總額為 133,975,694 美元。撤回票據於聯交所的上市地位自二零一七年八月二十一日營業時間結束時起生效。

於二零一七年七月二十日，本公司（作為借款人）、本公司若干附屬公司（作為原擔保人）、若干金融機構（原受託牽頭安排行）與融資代理人就一項為數 202,000,000 美元的可轉讓定期貸款融資訂立融資協議（「融資協議」），年期為自融資協議日期起計 36 個月，按倫敦銀行同業拆息加 4 厘的年利率計息。受融資協議條款所限，融資項下的承擔總額可能會因加入貸款人而增加至不超過 220,000,000 美元。

除所披露者外，自二零一七年六月三十日起及直至本公告日期止，概無發生影響本集團的其他重要事件。

### **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。預期本集團的內部資源及銀行借款將足以滿足資金需求。除本公告所披露者外，本公司於本公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，本集團的目標是：(i) 步入中國房地產開發百強企業陣營並力爭上游；及(ii) 成為深耕城市中具有區域品牌知名度及領先市場佔有率的綜合發展商。董事會相信，通過堅持貫徹以下策略，本集團能夠實現上述目標：

- 堅持城市深耕策略，以多元化的土地拓展方式，繼續大力拓展我們於一線城市的市場機會，逐步擴大市場份額，包括深圳、上海及廣州；繼續深入佈局強二線城市，擴大項目地理覆蓋範圍及品牌影響力。本集團擬繼續審慎研判土地升值潛力，並以具有競爭力的成本進行獲取，繼續把財務資源優先配置於利潤最大化的機遇之上。同時，本集團亦可能以與經營相輔相成的策略性投資及收購，作為投資拓展的一部份。
- 堅持穩健的財務政策，繼續拓展多元化融資渠道。
- 堅持以資金運營為中心，實現有質量的高周轉。通過合理調節土地儲備結構、強化前端價值鏈決策效應、有效提升開發建設速度、實行精細化成本管控、以可回款的銷售為導向，快速提升本集團綜合競爭力。董事會相信，通過此舉，將極大增強本集團於土地市場及銷售市場的溢價能力。
- 堅持產品線研發與創新，提升產品競爭力。以 80/20 的產品配置原則，聚焦於品質剛需及改善性住宅物業的開發，同時盤活社區商業資產，使住宅與商業互哺發展。同步推進商業物業產品線研發，以使集團產品達致多元化的最佳組合。

董事會相信，產品組合的多元化將提升擴展能力，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。

- 堅持與具有強勁實力並且可以互相補足的合作方聯合；董事會相信，憑藉合作方在土地獲取及融資成本方面的能力，加上本集團專業的管理經驗及高效的運營能力，將能為本集團與合作方打造共贏局面。
  
- 繼續強化本集團的品牌建設。本集團擬：
  - 堅持提供優質產品，提升城市品牌聲譽及影響力；
  - 以顧客為導向，專注於創新產品，務求為客戶提供卓越的價值；
  - 堅持提供優質產品方向，力求開發地標物業；
  - 有效利用大數據，充分借用互聯網平台，創新推廣渠道與策略，吸引潛大客戶；
  - 創新物業服務範疇，以優質的服務增加客戶忠誠度；及
  - 繼續完善人力資源政策，強化與提升績效及激勵體系。

## 中期股息

董事會建議向於二零一七年九月十四日名列本公司股東名冊的本公司股東（「股東」）以現金派付中期股息每股人民幣2分，合共約人民幣71,032,000元（截至二零一六年六月三十日止六個月：零）。中期股息將於二零一七年九月二十六日分派予股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一七年九月九日至二零一七年九月十四日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年九月八日下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 企業管治守則

於二零一七年三月九日至二零一七年六月三十日期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文；及於二零一七年一月一日至二零一七年三月八日期間，本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。根據守則條文第A.2.1條，主席及最高行政人員的角色須分開，不應由同一人擔任。自二零一七年一月一日至二零一七年三月八日期間，本公司並無主席，黃若青先生擔任總裁，負責本集團的日常管理及營運。董事會認為主席職位懸空不會對本公司產生不利影響，原因為本公司的決策由執行董事集體決定。黃若虹先生獲委任為本集團主席，自二零一七年三月九日起生效。

## 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截至二零一七年六月三十日止六個月遵守標準守則所載規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一七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、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 審核委員會

董事會審核委員會已審閱本集團會計原則及所採用常規，包括審閱本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併財務資料，且並無不同意見。

## 刊發二零一七年中期業績公告及中期報告

本公告刊載於香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.redco.cn](http://www.redco.cn))。本公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告(當中載有上市規則所規定一切資料)將會適時寄發予本公司股東及分別刊載於香港聯交所及本公司的網站。

承董事會命  
力高地產集團有限公司  
主席  
黃若虹

香港，二零一七年八月二十五日

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