



力高地产
REDCO REAL ESTATE

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1622

2017

中期報告



二十五周年

目錄

財務摘要	2
公司資料	3
業務概覽	5
權益披露	18
其他資料	20
中期財務資料審閱報告	22
簡明合併損益表	23
簡明合併全面收益表	24
簡明合併資產負債表	25
簡明合併權益變動表	27
簡明合併現金流量表	28
簡明合併財務資料附註	29

財務摘要

截至六月三十日止六個月

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (重列)	變動 (%)
收益	3,009,876	2,302,539	30.7
毛利	595,906	430,908	38.3
除所得稅前溢利	738,397	313,249	135.7
期內溢利	372,792	190,388	95.8
本公司所有者應佔溢利	322,149	125,765	156.2
本公司所有者應佔每股溢利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	9.07	3.54	156.2

	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 (重列)	變動 (%)
總資產	15,210,454	14,854,706	2.4
現金及現金等價物	2,102,544	2,417,219	-13.0
銀行及其他借款總額	4,107,346	3,629,232	13.2

公司資料

董事會

執行董事

黃若虹先生(主席,自二零一七年三月九日起生效)
黃若青先生
唐承勇先生
洪篤煊先生(自二零一七年三月九日起辭任)

獨立非執行董事

黃友嘉博士 GBS, BBS 太平紳士
周安達源先生 SBS, BBS
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 GBS, BBS 太平紳士
周安達源先生 SBS, BBS

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

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

Estera Trust (Cayman) Limited
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

中國銀行
中國銀行(香港)有限公司
中國民生銀行
恒生銀行
永隆銀行

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

業務概覽

概覽

力高地產集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)是一家專注於在中華人民共和國(「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，發展至本報告日期，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。本公司所有者應佔溢利大幅增加主要由於本集團於中國的投資物業公平值收益所致。

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 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (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
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 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
濟南			
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
煙台			
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
合肥			
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
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

業務概覽

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 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
中山 君御世家	30,819.5	95,889.0	95,889.0
澳洲 Prime	15,830.0	56,579.0	56,579.0
總計			<u>3,846,365.7</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		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	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	—	—	—	—
總計	3,009,876	2,302,539	425,230	216,561	7,013	10,576

* 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六個月：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。

業務概覽

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 50.6 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
非即期借款，有抵押	<u>3,260,931</u>	<u>3,319,532</u>
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	<u>166,872</u>	<u>172,737</u>
即期銀行借款，有抵押	<u>846,415</u>	<u>309,700</u>
借款總額	<u><u>4,107,346</u></u>	<u><u>3,629,232</u></u>

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	5,327,599	5,100,315

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鉤。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報告日期止，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，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：

業務概覽

- 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承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。

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

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

於二零一七年六月三十日，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(「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(「香港聯交所」)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
黃若虹先生(附註2)	受控法團權益	1,387,258,000(L)(附註1)	39.06%
黃若青先生(附註3)	受控法團權益	924,838,000(L)(附註1)	26.04%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士持有的股份好倉。
- (2) 1,387,258,000股股份乃以環宇國際控股有限公司(「環宇國際」)的名義登記。於二零一七年六月三十日，黃若虹先生(「黃若虹先生」)實益擁有環宇國際的100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於環宇國際持有的1,387,258,000股股份中擁有權益。
- (3) 924,838,000股股份乃以時代國際發展有限公司(「時代國際」)的名義登記。於二零一七年六月三十日，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924,838,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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

於截至二零一七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。

權益披露

主要股東於股份或相關股份的權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，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
環宇國際(附註1)	實益擁有人	1,387,258,000	好倉	39.06%
施佳菲女士(附註2)	配偶權益	1,387,258,000	好倉	39.06%
時代國際(附註3)	實益擁有人	924,838,000	好倉	26.04%
范慧琍女士(附註4)	配偶權益	924,838,000	好倉	26.04%
Power Ray(附註5)	實益擁有人	351,609,322	好倉	9.9%
NG Leung Ho 先生(附註5)	受控法團權益	351,609,322	好倉	9.9%

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先生（「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 924,838,000 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。
- (5) 據董事所知，Power Ray Investment Development Limited（「Power Ray」），一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司）的全部股本由 NG Leung Ho 先生全資擁有。根據證券及期貨條例，NG Leung Ho 先生被視為於 Power Ray 所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，概無人士（董事及本公司高級行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 336 條須予記錄的權益及淡倉。

中期股息

董事會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(相等於2.35港仙)，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。

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。

根據上市規則第13.18條控股股東的特定履約責任

於二零一七年七月二十日(交易時段後)，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)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(「二零一七年融資協議」)，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。受融資條款所限，承諾總額可能會因加入貸款人而增加，惟不得超過220,000,000美元。

於二零一六年九月九日，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(「二零一六年融資協議」，連同二零一七年融資協議統稱「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130百萬美元，期限為自二零一六年融資協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆息加4.0厘的年利率計息。於二零一七年一月九日，永隆銀行有限公司簽署了一份參貸函，融資額由130百萬美元增加至145百萬美元。

根據各融資協議，倘出現以下情況，即屬發生違約事件：

- i. 黃若青先生(「黃若青先生」)及黃若虹先生(「黃先生」)個別或共同並無或不再直接或間接持有本公司已發行股本中51%或以上的實益股權權益(附帶51%或以上的投票權)，或並無或不再對本公司維持管理控制權；或
- ii. 黃若青先生不是或不再擔任本公司總裁兼董事會執行董事。

發生違約事件時及違約事件持續期間的任何時間，融資代理人可取消全部或部分承諾，或宣佈全部或部分貸款連同其應計利息以及所有其他應計或尚欠的款項即時到期及須予償還。

於二零一七年六月三十日，二零一六年融資協議項下145,000,000美元尚未償還。

只要引致上市規則第13.18條項下責任的狀況持續存在，本公司將繼續根據上市規則第13.21條在其後中期報告及年度報告中作出相關披露。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，根據上市規則第13.18條，本公司概無其他披露責任。

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。經向全體董事作出特定查詢，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、出售或贖回上市證券

截至二零一七年六月三十日止六個月，本公司並無贖回其任何股份。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 GBS, BBS 太平紳士、周安達源先生 SBS, BBS 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二零一七年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及未經審核簡明合併財務資料。

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
黃友嘉博士	於二零一七年七月獲香港特別行政區政府授予金紫荊星章

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。



羅兵咸永道

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 23 頁至 52 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」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一七年六月三十日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的相關中期簡明合併損益表、中期簡明合併全面收益表、中期簡明合併權益變動表和中期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，二零一七年八月二十五日

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	6	3,009,876	2,302,539
銷售成本		(2,413,970)	(1,871,631)
毛利		595,906	430,908
其他收益淨額	7	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	11	326,995	—
商譽減值	12	(28,322)	—
經營溢利		715,663	305,286
融資收入	8	25,304	8,552
融資成本	8	(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
除所得稅前溢利		738,397	313,249
所得稅開支	9	(365,605)	(122,861)
期內溢利		372,792	190,388
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
本公司所有者應佔每股溢利			(重列)
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	21	9.07	3.54

列載於第 29 至 52 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	372,792	190,388
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	72,488	(40,702)
其他全面收入／(虧損)總額	72,488	(40,702)
期內全面收入總額	445,280	149,686
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	51,236	64,308
期內全面收入總額	445,280	149,686

列載於第 29 至 52 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)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	10	30,915	31,423	36,178
投資物業	11	402,497	—	—
商譽	12	21,213	49,535	49,535
按權益法入賬的投資	13	387,977	374,432	196,803
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	14	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>
流動資產				
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	14	2,434,843	2,150,640	1,788,400
應收合營企業款項	23	169,803	113,984	—
應收一間聯營公司款項	23	7,098	3,479	—
應收非控制性權益款項	22	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>
總資產		<u>15,210,454</u>	<u>14,854,706</u>	<u>13,227,195</u>
權益				
歸屬於本公司所有者的權益				
股本	15	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		<u>667,357</u>	<u>555,158</u>	<u>370,760</u>
總權益		<u>3,911,278</u>	<u>3,405,035</u>	<u>2,925,270</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)
負債				
非流動負債				
借貸	16	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	17	1,823,245	2,224,538	2,990,763
借貸	16	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	22	330,052	451,308	349,900
應付一間合營企業款項	23	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>

列載於第 29 至 52 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

截至二零一七年六月三十日止六個月

未經審核

	本公司所有者應佔					
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控制性權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日的結餘(如先前所述)	139,632	1,379,610	1,282,626	2,801,868	555,158	3,357,026
會計政策變動的影響(附註3(c))	—	—	48,009	48,009	—	48,009
於二零一七年一月一日的結餘(重列)	139,632	1,379,610	1,330,635	2,849,877	555,158	3,405,035
全面收益						
期內溢利	—	—	322,149	322,149	50,643	372,792
其他全面收益						
貨幣換算差額	—	71,895	—	71,895	593	72,488
轉撥至法定儲備	—	10,161	(10,161)	—	—	—
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>82,056</u>	<u>311,988</u>	<u>394,044</u>	<u>51,236</u>	<u>445,280</u>
與所有者的交易						
業務合併產生的非控制性權益(附註25)	—	—	—	—	58,163	58,163
非控制性權益注資	—	—	—	—	2,800	2,800
與所有者的交易總額直接於股本確認	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>60,963</u>	<u>60,963</u>
於二零一七年六月三十日的結餘	<u>139,632</u>	<u>1,461,666</u>	<u>1,642,623</u>	<u>3,243,921</u>	<u>667,357</u>	<u>3,911,278</u>
於二零一六年一月一日的結餘(如先前所述)	139,632	1,471,769	911,537	2,522,938	370,760	2,893,698
會計政策變動的影響(附註3(c))	—	—	31,572	31,572	—	31,572
於二零一六年一月一日的結餘(重列)	139,632	1,471,769	943,109	2,554,510	370,760	2,925,270
全面收入						
期內溢利(如先前所述)	—	—	117,366	117,366	64,623	181,989
會計政策變動的影響(附註3(c))	—	—	8,399	8,399	—	8,399
	—	—	125,765	125,765	64,623	190,388
其他全面虧損						
貨幣換算差額	—	(40,387)	—	(40,387)	(315)	(40,702)
轉撥至法定儲備	—	4,664	(4,664)	—	—	—
期內全面(虧損)/收入總額	<u>—</u>	<u>(35,723)</u>	<u>121,101</u>	<u>85,378</u>	<u>64,308</u>	<u>149,686</u>
與所有者的交易						
已派付與二零一五年有關的股息	—	—	—	—	(24,000)	(24,000)
業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	1,841	1,841
非控制性權益注資	—	—	—	—	50,000	50,000
在控制權無變動的情況下，於附屬公司 所有權權益的變動	—	12	—	12	(12)	—
與所有者的交易總額直接於股本確認	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>—</u>	<u>12</u>	<u>27,829</u>	<u>27,841</u>
於二零一六年六月三十日的結餘	<u>139,632</u>	<u>1,436,058</u>	<u>1,064,210</u>	<u>2,639,900</u>	<u>462,897</u>	<u>3,102,797</u>

列載於第29至52頁的附註構成本簡明合併財務資料的一部份。

簡明合併現金流量表

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)
經營活動現金流			
經營所得現金淨額		710,269	917,589
已付所得稅		(357,588)	(242,915)
經營活動所得現金淨額		352,681	674,674
投資活動現金流			
添置物業、廠房及設備		(2,882)	(1,646)
購買物業、廠房及設備的預付款項		(97,576)	—
收購附屬公司，扣除所得現金	25	7,852	(413,715)
收購附屬公司的預付款項		(139,500)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		571	197
向一家合營企業注資		—	(118,500)
向聯營公司注資		(15,225)	—
已收利息		8,373	8,552
投資活動所用現金淨額		(238,387)	(525,112)
融資活動現金流			
銀行借款所得款項		1,183,014	716,460
償還銀行借款		(707,407)	(1,051,110)
向一名關聯方作出墊款		(13,348)	(43,759)
非控制性權益注資		2,800	50,000
向非控制性權益作出墊款淨額		(742,135)	46,982
向合營企業作出墊款淨額		(2,026)	(24,972)
向聯營公司作出墊款		(3,619)	—
已付利息		(140,371)	(135,949)
已付股息		—	(24,000)
融資活動所用現金淨額		(423,092)	(466,348)
現金及現金等價物減少淨額		(308,798)	(316,786)
期初的現金及現金等價物		2,417,219	1,689,142
貨幣換算差額		(5,877)	(1,595)
期末的現金及現金等價物		2,102,544	1,370,761

非現金交易

截至二零一七年六月三十日止期間概無非現金交易。截至二零一六年六月三十日止期間，主要非現金交易指就獨立第三方抵銷為數人民幣 614,152,000 元的其他應收款項及其他應付款項，以及以同等金額的持作出售已完工物業清償貿易及其他應付款項人民幣 149,873,000 元。

列載於第 29 至 52 頁的附註構成本簡明合併財務資料的一部份。

簡明合併財務資料附註

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(連同本公司統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從物業開發業務。本公司於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

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年度財務報表一併閱讀，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。

3 會計政策(續)

- (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合併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。

3 會計政策(續)

(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：(續)

(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(附註 18)。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。

3 會計政策(續)

(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：(續)

(iii) 香港財務報告準則第 16 號「租賃」(續)

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。

3 會計政策(續)

(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(續)

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		
每股基本及攤薄溢利增加(每股人民幣分)	<u>7.23</u>	<u>0.24</u>

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 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的估計變動外，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，與截至二零一六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)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明合併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，須與本集團截至二零一六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，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

估值方法的輸入值等級用於計量本集團於二零一七年六月三十日的金融工具公平值。有關輸入值分類為公平值層級內三個等級如下：

- 活躍市場內相同資產或負債的報價(未經調整)(第一級)。
- 有關資產或負債的直接(即價格)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入值(第一級內報價除外)(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料得出的資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

有關按公平值計量的投資物業披露，請參閱附註 11。

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。本集團的建造及填海服務及酒店業務連同物業發展分部一併考慮，並已計入相關的地域營運分部。「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溢利、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。

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>(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>
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	<u>(80)</u>	—	—	—	<u>(3,128)</u>	<u>(3,208)</u>
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>

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>

7 其他收益淨額

	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)
出售一家附屬公司的收益	—	227
出售物業、廠房及設備的收益	275	80
匯兌(虧損)/收益淨額(附註 a)	(20,858)	9,152
政府補助	19,706	—
其他	1,382	3,714
	<u>505</u>	<u>13,173</u>

附註 a :

匯兌虧損主要在本集團旗下公司以港元作為其功能貨幣的資產負債表中於期末重新換算人民幣列值貨幣資產時產生，主要包括公司間結餘。隨後，倘該等資產負債表換算為人民幣，即本集團的呈列貨幣，則會相應產生債項，該債項已計入「貨幣交易差異」一節項下的其他綜合虧損。

8 融資收入及成本

	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)
向非控制性權益及一間合營企業貸款的融資收入(附註 22 及附註 23(a))	16,931	—
銀行存款利息收入	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>

9 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(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>

10 物業、廠房及設備

	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)
於一月一日的賬面淨值	31,423	36,178
添置	2,882	1,646
出售	(296)	(117)
折舊	(3,481)	(3,239)
收購附屬公司	387	329
於六月三十日的賬面淨值	<u>30,915</u>	<u>34,797</u>

11 投資物業

	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)
於一月一日	—	—
轉自按公平值列賬的持作出售的開發中物業(附註(i))	402,497	—
於六月三十日	<u>402,497</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團與一名獨立第三方就持作出售的開發中物業訂立租約，並註明更改持作出售的開發中物業的擬定用途。因此，持作出售的開發中物業已重新分類為按公平值列值的投資物業。於轉換日期，為數約人民幣402,497,000元的公平值(其中包括成本約人民幣75,502,000元及公平值收益約人民幣326,995,000元)已轉撥至投資物業。

公平值計量

於二零一七年六月三十日，投資物業的公平值乃按使用重大不可觀察輸入值計算的公平值層級第3級計量。

期內第1、2及3級之間並無轉換。

投資物業的估值程序

本集團已委聘外部、獨立及合資格估值師江西恒方房地產土地估價諮詢有限公司，以釐定投資物業於報告日期的公平值。

管理層與估值師已就估值於二零一七年六月三十日的估值程序及結果作出討論，且日後將每六個月(與本集團中期及年度報告日期一致)最少討論一次。

12 商譽

	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)
於一月一日的期初賬面淨值	49,535	49,535
減值撥備(附註(i))	(28,322)	—
於六月三十日的期末賬面淨值	<u>21,213</u>	<u>49,535</u>

如下所示，商譽被分配至本集團的現金產生單位(現金產生單位)：

	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)
力高·共和城		
— 西區一期	3,918	3,918
— 西區五期	16,360	44,682
山東新廣友置業有限公司	364	364
濟南力高偉盛地產開發有限公司	571	571
	<u>21,213</u>	<u>49,535</u>

附註：

- (i) 管理層已審閱全部現金產生單位的表現，並知悉其可收回金額超出其賬面值，惟力高·共和城西區五期除外。因此，管理層的結論乃力高·共和城西區五期為數人民幣28,322,000元的商譽需要減值。

13 按權益法入賬的投資

(a) 聯營公司權益

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期初	27,983	—
添置(附註(i))	15,225	—
應佔溢利	672	—
期末	<u>43,880</u>	<u>—</u>

13 按權益法入賬的投資(續)

(a) 聯營公司權益(續)

附註：

- (i) 江西昌大瑞豐科技發展有限公司(「江西昌大瑞豐」)為於二零零三年四月八日註冊成立的有限責任公司，其主要業務為於中國從事物業開發及生物科技開發。江西昌大瑞豐於二零一七年六月三十日獲本集團按代價人民幣15,225,000元收購20%權益後，獲入賬列作聯營公司。

(b) 合營企業權益

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (重列) 附註3(c)
期初	338,185	195,980
向一家合營企業注資	—	118,500
應佔虧損淨額	381	2,619
本集團權益的應佔資產淨值	338,566	317,099
與一家合營企業交易的未變現收益(附註(i))	(23,280)	(24,000)
期末	315,286	293,099
應收合營企業款項(附註(ii))	28,811	50,575
	<u>344,097</u>	<u>343,674</u>

附註：

- (i) 該金額指本集團附屬公司向力高實業(江西)有限公司出售物業的未變現收益。
- (ii) 應收合營企業款項為免息、無抵押及並無固定還款期限。賬面金額與其公平值相若。應收一家合營企業的款項以人民幣計值。

14 貿易應收款項、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	79,089
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>

附註：

- (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>

14 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

- (a) 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>

- (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。

15 股本

	股份數目	面值	股本	
			千港元	人民幣千元
法定：				
於二零一六年一月一日及 二零一六年六月三十日	5,000,000,000	0.10 港元	500,000	418,899
股份分拆的影響(附註 a)	<u>5,000,000,000</u>	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年六月三十日	<u>10,000,000,000</u>	0.05 港元	<u>500,000</u>	<u>418,899</u>
已發行及已繳足：				
於二零一六年一月一日及 二零一六年六月三十日	1,775,804,661	0.10 港元	177,580	139,632
股份分拆的影響(附註 a)	<u>1,775,804,661</u>	—	—	—
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年六月三十日	<u>3,551,609,322</u>	0.05 港元	<u>177,580</u>	<u>139,632</u>

附註：

- (a) 根據本公司於二零一六年十月二十七日舉行的股東特別大會上通過的決議案，於二零一六年十月二十八日，本公司當時每股面值 0.10 港元的已發行及未發行股份分拆為兩股每股面值為 0.05 港元的股份。

16 借款

	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	<u>832,088</u>	<u>855,204</u>
非即期借款，有抵押	<u>3,260,931</u>	<u>3,319,532</u>
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	<u>166,872</u>	<u>172,737</u>
即期銀行借款，有抵押	<u>846,415</u>	<u>309,700</u>
借款總額	<u>4,107,346</u>	<u>3,629,232</u>

銀行借款以若干持作出售的開發中物業人民幣 2,124,159,000 元(二零一六年十二月三十一日：人民幣 3,062,560,000 元)及本集團若干附屬公司的股權作抵押。銀行借款於按 2.97% 至 9.72% (二零一六年十二月三十一日：3.22% 至 9.72%) 的年利率計息。

16 借款(續)

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(即忽略任何按要求償還條款的影響)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>

二零一四年八月一日，本公司按面值發行面值總額為125,000,000美元於二零一九年到期的13.75%優先票據(「二零一九年到期優先票據」)。利息每半年累計支付一次。扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為121,500,000美元(相等於人民幣741,877,000元)。二零一九年到期優先票據將於二零一九年八月一日到期。本公司可選擇按以下方式贖回二零一九年到期優先票據：(i)於二零一七年八月一日或之後全部或部分贖回，二零一八年八月一日之前的贖回價相等於本金額的106.8750%，其後則相等於103.4375%，另加應計及未付利息；及(ii)於二零一七年八月一日之前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金額的100%，另加溢價和應計及未付利息。二零一九年到期優先票據以本公司若干在中國境外註冊成立的附屬公司的股份作抵押。二零一九年到期優先票據在香港聯交所上市。

17 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>

17 貿易及其他應付款項(續)

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>

18 承擔**資本承擔**

	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)
已訂約但尚未撥備：		
- 房地產開發開支	2,241,416	1,192,719
- 購買物業、廠房及設備	332,660	—
	<u>2,574,076</u>	<u>1,192,719</u>

經營租賃承擔

於二零一七年六月三十日，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)
不超過一年	1,895	570
超過一年但不超過五年	632	—
	<u>2,527</u>	<u>570</u>

19 財務擔保及或然負債

(a) 按揭融資的擔保

本集團於下列各報告期末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)房地產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。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權保留相關物業的法定業權及接收所有權。本集團的擔保期由按揭授出日期起開始。董事認為，買家拖欠付款的可能性極小且彼等的責任可由物業價值妥為保障，因此，財務擔保的公平值總額並不重大。

(b) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款(附註16)相互提供的若干公司擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源解除其責任。

除上文所披露者外，本集團及本公司於二零一七年六月三十日並無其他重大或然負債(二零一六年十二月三十一日：無)。

20 銀行融資及資產抵押

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3,993,821,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,881,306,000元)。於同一日期，未動用融資約為人民幣628,600,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣876,250,000元)。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本集團的借款以(i)本公司的公司擔保；及(ii)本集團附屬公司所提供的若干土地及持作出售的開發中物業作抵押。

二零一九年到期的優先票據以本公司在中國境外註冊成立若干附屬公司的股份作抵押。

21 每股溢利

截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月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 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)
本公司所有者應佔溢利(人民幣千元)	322,149	125,765
加權平均已發行股份數目(千股)	3,551,609,322	3,551,609,322
每股基本溢利(人民幣分)	9.07	3.54

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(附註15)及會計政策的變動(附註3(c))的影響。

22 應收／(應付)非控制性權益款項

除按年利率 10% 計息並以其於本集團附屬公司的股權作抵押的應收非控制性權益款項人民幣 201,238,000 元(二零一六年十二月三十一日：人民幣 73,000,000 元)外，應收／(應付)非控制性權益款項為免息、無抵押及須按要求償還。賬面值與其公平價相若且均以人民幣計值。

23 關聯方交易

應收／(應付)關聯方、聯營公司及合營企業款項為無抵押、免息並須按要求償還。賬面值與其公平值相若及以人民幣計值。

23 關聯方交易(續)

與本集團存在交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本公司的關係
銘高國際控股有限公司	一家聯營公司
江西昌大瑞豐科技發展有限公司	一家聯營公司
力高實業(江西)有限公司	一家合營企業
南昌國高房地產置業有限公司	一家合營企業
江西滿威實業有限公司	一家合營企業
江西鄱湖風情置業有限公司	一家合營企業
匯高投資發展有限公司	一家合營企業
力澳國際控股有限公司	一家合營企業
黃若虹(「黃先生」)	本集團的一名主要股東及董事會主席
黃若青(「黃若青先生」)	本集團的一名主要股東及董事

(a) 應收合營企業款項

	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)	性質	年利率	幣值
江西滿威實業有限公司	53,125	56,483	非貿易	10%	人民幣
匯高投資發展有限公司	43,724	44,227	非貿易	不適用	港元
江西鄱湖風情置業 有限公司	25,267	13,200	非貿易	不適用	人民幣
力澳國際控股有限公司	47,687	74	非貿易	不適用	港元
	<u>169,803</u>	<u>113,984</u>			

賬面值與公平值相若，並為無抵押及須按要求償還。

23 關聯方交易(續)

(b) 應付合營公司款項

	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)	性質
南昌國高房地產置業有限公司	<u>(116,663)</u>	<u>(65,663)</u>	非貿易

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，應付合營公司的款項以人民幣計值。賬面值與其公平值相若，屬免息、無抵押並須按要求償還。

(c) 應收聯營公司款項

	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)	性質
銘高國際控股有限公司	<u>7,098</u>	<u>3,479</u>	非貿易

(d) 與關聯方進行的交易

- (i) 於截至二零一七年六月三十日止六個月期間，向合營企業提供的墊款淨額約為人民幣2,026,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣54,322,000元)。
- (ii) 截至二零一七年六月三十日止期間內，本集團向聯營公司購買達約人民幣13,990,000元的物業管理服務，價格乃經訂約方互相協定(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

(e) 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)
薪金、花紅及其他福利	3,276	4,252
退休金成本—界定供款計劃	110	148
	<u>3,386</u>	<u>4,400</u>

除上文所披露者及上文簡明合併財務資料所詳述的交易及結餘外，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，本集團與關聯方之間概無重大交易及未償還結餘。

24 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。

25 收購附屬公司

於二零一七年三月三日，本集團完成收購南昌欣榮房地產開發有限公司(「南昌欣榮」)30%股權，代價為人民幣3,000,000元。南昌欣榮主要在江西省從事物業發展，於南昌銀三角向塘開發區持有一幅土地。

於二零一七年五月五日，本集團完成收購江西納裕實業有限公司(「江西納裕」)51%股權，代價為人民幣61,200,000元。江西納裕主要在江西省從事物業發展，於南昌的昌南新區持有一幅土地。

由於南昌欣榮及江西納裕於收購日期前未有經營任何業務，故本集團認為收購事項的性質為收購實質資產，而代價應歸屬為收購獨立資產及承擔獨立負債。

所收購資產及所承擔負債於收購日期的相關公平值分析如下：

	江西納裕 人民幣千元	南昌欣榮 人民幣千元
於收購日期已付及應付代價	61,200	3,000
資產及負債		
物業、廠房及設備	368	19
預付款項、按金及其他應收款項	78,918	107,309
開發中物業	117,167	30,567
現金及現金等價物	10,847	5
借款	(55,000)	—
其他應付款項	(46,549)	(128,835)
已收購可識別資產淨值總額	<u>105,751</u>	<u>9,065</u>
初步確認的非控股權益	<u>51,818</u>	<u>6,345</u>
已付現金代價	61,200	3,000
減：過往年度收購預付款項	(61,200)	—
減：已收購現金及現金等價物	<u>(10,847)</u>	<u>(5)</u>
現金(流入)/流出淨額	<u>(10,847)</u>	<u>2,995</u>

26 期後事項

本公司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優先票據，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。撤回二零一九年到期的優先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)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。