

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

財務摘要

- 截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔溢利增加91.3%至人民幣862.2百萬元
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利增加78.5%至人民幣990.1百萬元
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益增加27.8%至人民幣6,734.1百萬元
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團附屬公司及合營企業的合約銷售額增加30.2%至人民幣13,196.8百萬元
- 於二零一七年十二月三十一日的土地儲備總面積約為4.9百萬平方米(二零一六年：3.5百萬平方米)
- 截至二零一七年十二月三十一日止年度的每股基本盈利為人民幣24.28分(二零一六年：人民幣12.69分)
- 資本化借款的加權平均年利率由8.55%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度的7.49%
- 於二零一七年十二月三十一日的現金及現金等價物為人民幣3,587.1百萬元(二零一六年：人民幣2,417.2百萬元)，於二零一七年十二月三十一日的資產負債比率為33.7%(二零一六年：0.8%)
- 建議於截至二零一七年十二月三十一日止年度向於二零一八年五月十五日名列本公司股東名冊的股東以現金派付末期股息每股人民幣3分(二零一六年：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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併業績連同比較數字如下：

合併損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) 附註4
收益	5	6,734,067	5,270,090
銷售成本	6	(5,057,627)	(4,184,751)
毛利		1,676,440	1,085,339
其他(虧損)/收益淨額		(15,803)	171,237
銷售及營銷開支	6	(195,475)	(146,611)
一般及行政開支	6	(233,450)	(164,767)
投資物業公平值收益		359,036	—
商譽減值		(49,535)	—
經營溢利		1,541,213	945,198
融資收入	7	44,729	15,302
融資成本	7	(70,945)	(6,364)
融資(成本)/收入淨額		(26,216)	8,938
應佔按權益法入賬的投資收益淨額		82,870	6,612
除所得稅前溢利		1,597,867	960,748
所得稅開支	8	(607,735)	(405,983)
年度溢利		990,132	554,765
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		862,237	450,756
非控制性權益		127,895	104,009
		990,132	554,765
本公司所有者應佔每股盈利			(經重列)
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	11	24.28	12.69

合併全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元 (經重列) 附註4
年度溢利	<u>990,132</u>	<u>554,765</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>171,999</u>	<u>(146,687)</u>
其他全面收入／(虧損)總額	<u>171,999</u>	<u>(146,687)</u>
年度全面收入總額	<u><u>1,162,131</u></u>	<u><u>408,078</u></u>
下列人士應佔年度全面收入總額：		
— 本公司所有者	<u>1,032,876</u>	<u>305,177</u>
— 非控制性權益	<u>129,255</u>	<u>102,901</u>
年度全面收入總額	<u><u>1,162,131</u></u>	<u><u>408,078</u></u>

合併資產負債表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) 附註4	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) 附註4
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備		36,489	31,423	36,178
商譽		—	49,535	49,535
投資物業		434,669	—	—
按權益法入賬的投資		1,034,521	374,432	196,803
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	9	475,236	—	—
遞延所得稅資產		238,931	219,133	58,445
		<u>2,219,846</u>	<u>674,523</u>	<u>340,961</u>
流動資產				
持作出售的已竣工物業		1,564,092	1,972,481	1,237,046
持作出售的開發中物業		5,728,454	5,717,924	7,218,874
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	9	4,046,707	2,150,640	1,788,400
應收合營企業款項		53,123	113,984	—
應收聯營公司款項		32,719	3,479	—
應收非控制性權益款項		672,675	463,439	158,615
可收回所得稅		180,948	154,762	125,398
受限制現金		1,318,450	1,186,255	668,759
現金及現金等價物		3,587,062	2,417,219	1,689,142
		<u>17,184,230</u>	<u>14,180,183</u>	<u>12,886,234</u>
分類為持作出售的資產		<u>467,931</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>17,652,161</u>	<u>14,180,183</u>	<u>12,886,234</u>
總資產		<u>19,872,007</u>	<u>14,854,706</u>	<u>13,227,195</u>

	附註	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) 附註4	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) 附註4
權益				
本公司所有者應佔權益				
股本		139,632	139,632	139,632
儲備		3,672,089	2,710,245	2,414,878
		<u>3,811,721</u>	<u>2,849,877</u>	<u>2,554,510</u>
非控制性權益		797,579	555,158	370,760
		<u>4,609,300</u>	<u>3,405,035</u>	<u>2,925,270</u>
負債				
非流動負債				
借貸		3,982,100	3,319,532	2,750,027
遞延所得稅負債		265,604	142,610	183,943
		<u>4,247,704</u>	<u>3,462,142</u>	<u>2,933,970</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	10	2,156,112	2,224,538	2,990,763
借貸		3,261,119	309,700	470,513
應付非控制性權益款項		116,414	451,308	349,900
應付一名關聯方款項		—	—	161,109
應付合營企業款項		140,209	65,663	—
預收賬款		4,507,441	4,235,821	2,949,214
所得稅負債		832,164	700,499	446,456
		<u>11,013,459</u>	<u>7,987,529</u>	<u>7,367,955</u>
直接與分類為持作出售的 資產有關的負債		1,544	—	—
		<u>11,015,003</u>	<u>7,987,529</u>	<u>7,367,955</u>
總負債		<u>15,262,707</u>	<u>11,449,671</u>	<u>10,301,925</u>
總權益及負債		<u>19,872,007</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、物業投資及項目管理業務。

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，合併財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 編製基準

本公司的合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例(第622章)的規定編製。合併財務報表以歷史成本法編製，並按以公平值列賬的投資物業重新估值而作出調整。

編製與香港財務報告準則一致的合併財務報表須運用若干關鍵會計估計。有關編製亦須管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。

3 會計政策及披露的變動

(a) 本集團所採納經修訂準則

香港會計準則第7號「現金流量表」(修訂本)於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。該等修訂引入額外披露，使財務報表使用者得以評估因融資活動產生的負債變動。

香港會計準則第40號「投資物業」修訂本已於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間提早應用。有關修訂進一步定義投資物業的轉入或轉出。有關對本集團財務報表的影響的詳情，請參閱附註4。

除香港會計準則第40號的修訂本外，預期上述修訂不會對本集團經營業績、財務狀況或全面收入造成重大影響。

(b) 於二零一七年生效但與本集團無關的現有準則修訂本

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(修訂本) 披露於其他實體的權益

(c) 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

已公佈的若干新訂及經修訂會計準則及詮釋未有於二零一七年十二月三十一日的報告期間強制生效，而本集團亦未有提早採納：

		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4號 (修訂本)	保險合約	二零一八年 一月一日
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9號	金融工具	二零一八年 (i) 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 (ii) 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 (ii) 一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣匯兌及預付代價	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 (iii) 一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償特性的預付款	二零一九年 一月一日
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

預期此等修訂不會對本集團綜合財務報表造成重大影響，惟下列者除外：

(i) 香港財務報告準則第9號金融工具

變動的性質

香港財務報告準則第9號闡述金融資產及金融負債的分類、計量及終止確認，引入對沖會計新規則及金融資產的新減值模式。

影響

本集團已審閱其金融資產與負債並預期於二零一八年一月一日採納新訂準則將產生下列影響：

本集團並無任何目前分類為可供出售(「可供出售」)的債務或權益工具。因此，本集團並無預期新指引將影響金融資產的分類與計量。

由於新規定僅影響指定按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融負債的會計處理，而本集團並不持有任何該等負債，因此，本集團金融負債的會計處理將不會受影響。終止確認的規則已由香港會計準則(「香港會計準則」)第39號「金融工具：確認及計量」轉移且並無變動。

新對沖會計規則將令對沖工具的會計處理調整至更接近本集團的風險管理常規。作為普遍規則，由於該準則引進更以原則為基準的方法，故可能有更多合資格採用對沖會計方法的對沖關係。本集團並無任何對沖工具。因此，本集團預期新對沖會計規則並不會產生任何影響。

新減值模型規定以預期信用虧損(「**預期信用虧損**」)，而非香港會計準則第39號項下僅以已產生信用虧損確認減值撥備。該規定適用於按攤銷成本分類的金融資產、以按公平值計入其他全面收益計量的債務工具、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」的合約資產、應收租金、貸款承擔及若干財務擔保合約。根據迄今進行的評估，本集團預期應收貿易款項的虧損撥備不會有重大變動。

新訂準則亦引入延伸的披露規定及呈列方式變動。該等規定及變動預期將改變本集團有關其金融工具披露的性質及程度(尤其是於採納新訂準則的年度)。

本集團採用日期

香港財務報告準則第9號必須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度應用。由於該準則在實際情況下容許，本集團將於二零一八年一月一日起追溯應用有關新規則。二零一七年的比較數字則不予重列。

- (ii) 香港財務報告準則第15號「來自與客戶合約之收入」

變動的性質

香港會計師公會已頒佈收入確認的新訂準則。該準則將取代香港會計準則第18號(涵蓋貨品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約及相關文獻)。

新訂準則乃基於貨品或服務控制權轉移至客戶時確認收入的原則。

該準則允許在採納時採用全面追溯法或修改追溯法。

影響

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，且已識別下列方面將受影響：

- 來自預售發展中物業的收入在資產控制權轉移至客戶時確認。發展中物業的控制權可隨時間過去或在某一時機轉移，取決於合約條款以及適用於該合約的法律。
- 出售已竣工物業的收入(目前取決於轉移物業擁有權重大風險及回報的時間)將會延後至相關物業根據控制權轉移模式合法地或實際上轉移至客戶時方會確認。
- 本集團目前向客戶提供不同付款計劃，而出售物業的交易價格及收入將於該合約存在重大融資組成部分時予以調整。
- 本集團於客戶簽署物業出售合約時向彼等提供不同優惠。若干優惠(如贈品及物業管理服務)為合約內獨立履約責任。合約的部分代價將分配至該等履約責任，並僅於履約責任已獲達成時方確認為收入。出售物業的收入亦會因客戶作出現金付款而減少，而有關現金付款並非客戶提供的產品或服務的公平值。
- 取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)目前直接為損益支出，日後則根據香港財務報告準則第15號合資格可資本化，並符合相關合約的收入確認模式。

- 於資產負債表呈列合約資產及合約負債－香港財務報告準則第15號規定須於資產負債表獨立呈列合約資產及合約負債，將引致於二零一八年一月一日有關合約負債(目前計入其他資產負債表項目)的重新分類。

本集團採用日期

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財政年度強制生效。現階段本集團擬於採納該準則時採用修改追溯法，即表示採納的累積影響(如有)將於二零一八年一月一日在保留盈利確認且比較數字將不予重列。

本集團正在估計上述修訂對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利的整體影響。

(iii) 香港財務報告準則第16號租賃

變動的性質

香港財務報告準則第16號將致使絕大部分租賃於財務狀況表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

出租人會計處理將無重大變動。

影響

該準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣1,176,000元。本集團估計，與將以直線法於損益確認為開支的短期及低價值租賃付款有關的該等金額並不重大。

本集團尚未評估須作出何種其他調整(如有)，例如，由於租賃期的釋義變動以及可變租賃付款與續租及終止選擇權的不同處理。因此，尚未能估計於採納新訂準則時必須確認的使用權資產及租賃負債金額以及其將可能如何影響本集團的損益與未來現金流量分類。

部分承擔可能屬於短期及低價值租賃的例外情況，而其他則可能與於香港財務報告準則第16號項下不符租賃資格的安排相關。

本集團採用日期

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始之財政年度強制生效。現階段本集團無意於生效日期前採用該準則。本集團擬應用簡化過渡方法，而不會重列首次採用前之年度的比較數字。

4 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乃按過往成本減累計折舊及減值虧損列賬(「成本模式」)。自二零一七年一月一日開始，本集團根據香港會計準則第40號就投資物業更改其會計政策至公平值模式(「公平值模式」)。

有關變動已考慮以下因素，旨在增加財務數據與財務報表使用者的關連性：

- (a) 投資物業市值波動，且受有關本集團相關業務及業績的多項因素影響。採納香港會計準則第40號項下公平值模式可提供有關本集團業績及財務狀況的更為適合及相關的資料。

- b) 大部分香港及中國的房地產業可資比較公司均採納公平值模式。因此，使用公平值模式使本集團與同業採用一致的會計政策，從而改善本集團與同業的財務業績的可比較性。

投資物業的會計政策變動已追溯入賬。比較數字經已重列。

本集團已提早應用香港會計準則第40號修訂本，根據公平值模式將待售發展中物業轉換為投資物業。

會計政策變動及提早採納香港會計準則第40號修訂本對合併財務報表的影響如下：

	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一六年 一月一日 人民幣千元
會計政策變動的影響			
合併資產負債表			
按權益法入賬的投資增加	67,309	48,009	31,572
保留盈利增加	(67,309)	(48,009)	(31,572)
合併損益表			
應佔按權益法入賬的投資收益淨額增加	19,300	16,437	11,150
本年度本公司所有者應佔溢利增加	19,300	16,437	11,150
每股基本及攤薄盈利增加(每股人民幣分)	0.54	0.46	0.34
提早採納香港會計準則第40號的影響			
合併資產負債表			
投資物業增加	434,669	—	—
持作出售的開發中物業減少	(75,633)	—	—
遞延所得稅負債增加	(89,759)	—	—
保留盈利增加	(269,277)	—	—
合併損益表			
投資物業公平值收益增加	359,036	—	—
所得稅開支增加	(89,759)	—	—
本年度本公司所有者應佔溢利增加	269,277	—	—
每股基本及攤薄盈利增加(每股人民幣分)	7.58	—	—

5 收益及分部資料

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

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在四個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區、珠江三角洲地區及其他。本集團將建造及填海服務、房地產投資及項目管理業務與房地產開發分部一同考慮，並一併列入相關地理經營分部。「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 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年						
十二月三十一日止年度						
總收益	1,719,155	2,731,163	1,829,283	449,731	18,000	6,747,332
減：分部間收益	—	—	—	—	(13,265)	(13,265)
收益(來自外部客戶)	<u>1,719,155</u>	<u>2,731,163</u>	<u>1,829,283</u>	<u>449,731</u>	<u>4,735</u>	<u>6,734,067</u>
分部業績	183,385	702,674	634,102	106,165	(78,516)	1,547,810
折舊	<u>(2,512)</u>	<u>(438)</u>	<u>(1,283)</u>	<u>(585)</u>	<u>(1,779)</u>	<u>(6,597)</u>
經營溢利／(虧損)	180,873	702,236	632,819	105,580	(80,295)	1,541,213
應佔按權益法入賬的投資收益淨額	77,822	—	—	—	5,048	82,870
融資收入	10,461	21,904	9,046	1,052	2,266	44,729
融資成本	—	—	—	—	(70,945)	(70,945)
所得稅開支	<u>(80,269)</u>	<u>(284,012)</u>	<u>(176,731)</u>	<u>(9,837)</u>	<u>(56,886)</u>	<u>(607,735)</u>
年度溢利／(虧損)	<u><u>188,887</u></u>	<u><u>440,128</u></u>	<u><u>465,134</u></u>	<u><u>96,795</u></u>	<u><u>(200,812)</u></u>	<u><u>990,132</u></u>
於二零一七年十二月三十一日						
總分部資產	3,380,938	4,648,435	8,948,799	1,305,368	1,587,160	19,870,700
其他未分配公司資產						<u>1,307</u>
總資產						<u><u>19,872,007</u></u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>7,707</u>	<u>845</u>	<u>1,175</u>	<u>1,123</u>	<u>843</u>	<u>11,693</u>
總分部負債	<u><u>(2,723,517)</u></u>	<u><u>(1,435,831)</u></u>	<u><u>(5,867,006)</u></u>	<u><u>(515,554)</u></u>	<u><u>(4,720,799)</u></u>	<u><u>(15,262,707)</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 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年						
十二月三十一日止年度						
總收益	2,463,369	500,499	753,671	1,514,955	59,620	5,292,114
減：分部間收益	—	—	—	—	(22,024)	(22,024)
收益(來自外部客戶)	2,463,369	500,499	753,671	1,514,955	37,596	5,270,090
分部業績	515,798	171,906	62,330	221,139	(18,352)	952,821
折舊	(2,272)	(484)	(1,690)	(697)	(2,480)	(7,623)
經營溢利/(虧損)	513,526	171,422	60,640	220,442	(20,832)	945,198
應佔按權益法入賬的投資收益						
淨額(經重列)(附註4)	5,629	—	—	—	983	6,612
融資收入	4,445	2,534	2,648	388	5,287	15,302
融資成本	(80)	—	—	—	(6,284)	(6,364)
所得稅(開支)/抵免	(249,046)	(79,770)	(23,833)	(91,660)	38,326	(405,983)
年度溢利(經重列)	<u>274,474</u>	<u>94,186</u>	<u>39,455</u>	<u>129,170</u>	<u>17,480</u>	<u>554,765</u>
於二零一六年十二月三十一日						
總分部資產(經重列)(附註4)	3,801,257	3,749,109	5,731,804	835,521	735,001	14,852,692
其他未分配公司資產						2,014
總資產(經重列)						<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 收益及分部資料

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
收益細項		
銷售物業	6,324,976	5,155,966
建造及填海服務	378,443	76,528
物業管理服務	—	37,596
項目管理服務	30,648	—
	<u>6,734,067</u>	<u>5,270,090</u>

區域資料

以地理位置劃分的收益按銷售物業或提供服務的地點釐定。本集團所有收益均來自中國。

以地理位置劃分的非流動資產按相關資產的位置釐定。本集團的非流動資產主要位於中國。

6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支的開支分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
核數師酬金		
— 核數服務	3,764	3,118
— 非核數服務	519	—
已售物業成本	4,851,390	3,916,850
建造及填海服務成本	97,768	53,760
物業、廠房及設備折舊	6,597	7,623
僱員福利開支	146,193	140,812
娛樂開支	20,285	9,657
營銷及廣告成本	129,559	95,092
經營租賃付款	6,099	4,547
辦公室及差旅開支	45,202	42,648
營業稅及附加費	107,252	185,104
土地使用及房產稅	8,088	6,254
法律及專業費用	38,971	9,983
捐贈	630	2,038
其他銷售及營銷以及一般及行政開支	24,235	18,643
	<hr/>	<hr/>
銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支總額	<u>5,486,552</u>	<u>4,496,129</u>

7 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款融資收入	19,012	15,302
向非控制性權益及一間聯營公司貸款的融資收入	25,717	—
	<u>44,729</u>	<u>15,302</u>
借款的融資成本	351,920	282,570
減：合資格資產的資本化融資成本	(339,006)	(276,206)
	12,914	6,364
提早贖回二零一九年到期的優先票據的虧損	58,031	—
	<u>70,945</u>	<u>6,364</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>7.49%</u>	<u>8.55%</u>

8 所得稅開支

截至二零一七年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)(截至二零一六年十二月三十一日止年度：25%)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備(截至二零一六年十二月三十一日止年度：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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	392,597	360,409
中國土地增值稅	179,038	247,595
遞延所得稅	36,100	(202,021)
	<u>607,735</u>	<u>405,983</u>

9 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)	147,910	79,089
應計合約收入(附註b)	700,000	417,500
	<u>847,910</u>	<u>496,589</u>
其他應收款項	1,117,961	559,926
於地方房地產業協會的按金(附註c)	1,109,331	494,728
於勞動部門的按金	2,645	5,446
於財政局的按金	4,747	4,747
	<u>2,234,684</u>	<u>1,064,847</u>
預付營業稅及附加費	26,623	103,178
購買物業、廠房及設備的預付款項	475,236	—
建築成本預付款項	4,888	55,080
土地使用權預付款項	678,602	369,746
收購附屬公司的預付款項	254,000	61,200
	<u>3,674,033</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	(475,236)	—
	<u>3,198,797</u>	<u>1,654,051</u>
	<u><u>4,046,707</u></u>	<u><u>2,150,640</u></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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	95,312	47,595
31至60天	9,130	—
61至90天	16,660	—
91至180天	7,888	—
超過180天	18,920	31,494
	<u>147,910</u>	<u>79,089</u>

於二零一七年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣140,590,000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被視為可悉數收回，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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	88,712	31,061
31至60天	9,130	—
61至90天	16,660	—
91至180天	7,888	—
超過180天	18,200	9,680
	<u>140,590</u>	<u>40,741</u>

- (b) 累計合約收益乃來自本集團的填海服務。於二零一七年十二月三十一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及土地熟化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) 其他應收款項及按金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。

10 貿易及其他應付款項

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項(附註 a)	1,401,828	1,383,728
應計費用及其他應付款項	313,637	291,622
應付土地使用權	—	335,024
其他應付稅項	364,314	213,147
出出售公司所收按金	67,180	—
應付股息	6,907	—
應付薪金	2,246	1,017
	<u>2,156,112</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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
0至30天	1,348,561	1,288,657
31至60天	418	9,434
61至90天	13,859	2,243
超過90天	38,990	83,394
	<u>1,401,828</u>	<u>1,383,728</u>

11 每股盈利

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度每股基本盈利乃根據本公司所有者應佔溢利計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年 (經重列)
本公司所有者應佔溢利(人民幣千元)	<u>862,237</u>	<u>450,756</u>
加權平均已發行股份數目	<u>3,551,609,322</u>	<u>3,551,609,322</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>24.28</u>	<u>12.69</u>

由於截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄股份發行在外，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

截至二零一六年十二月三十一日止年度的每股基本盈利計算已經重列，以反映會計政策變動的影響(附註4)。

12 股息

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
中期股息每股普通股人民幣2分(二零一六年：零)	71,032	—
建議末期股息每股普通股人民幣3分(二零一六年：零)	106,548	—
	<u>177,580</u>	<u>—</u>

董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣3分(二零一六年：零)，總數約為人民幣106,548,000元(二零一六年：零)，並須待本公司於應屆股東週年大會上取得批准。建議末期股息未有視作於二零一七年十二月三十一日的應付股息處理。

13 期後事項

於二零一八年二月二十三日，本公司按面值發行二零一九年到期的總面值300,000,000美元6.375%優先票據(「二零一九年到期6.375%優先票據」)，利息須於每半年期後支付。經扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為297,500,000美元，除非提前贖回，否則二零一九年到期6.375%優先票據將於二零一九年二月二十七日期到。

業務概覽

概覽

本集團是一家專注在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的綜合性房地產開發商。本集團始終秉持「精端著造，創享生活」的品牌精神，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。

在「大力拓展一線城市、深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略佈局下，本集團已成功進駐以粵港澳灣區、長三角區域、環渤海區域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，還有西安等中西部核心節點城市。

截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得收益人民幣5,270.1百萬元及人民幣6,734.1百萬元。截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本公司所有者應佔溢利分別為人民幣450.8百萬元及人民幣862.2百萬元。收益增加主要由於已交付建築面積（「**建築面積**」）增加所致。

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。於二零一七年十二月三十一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3,587.1百萬元及人民幣2,417.2百萬元，而淨資本負債比率則分別為33.7%及0.8%。

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、收購並購新專案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。

2017年，本集團憑藉著日益提升的企業管治能力，採用積極創新的銷售與投資策略，實現了銷售業績的新突破，持續保持了企業的良好發展勢頭。

增強土儲，增強企業持續發展實力

年內，本集團成功開拓進駐廣東中山、江西贛州二個新發展城市，並先後成功獲取山東濟南、陝西西安、江西南昌、安徽合肥、福建泉州等多個項目，有序落實投資策略佈局，事業版圖進一步擴大。

財務穩健，獲多方資本市場認同

本集團憑藉穩健的財務實力與強大的增長潛力，於年內先後八月獲選為「恒生綜合指數旗下的綜合小型股指數」的成分股、九月獲納入深港通標的、十一月獲納入MSCI中國小型股指數成份股，表明資本市場對公司投資價值及業務的認可。

開拓創新，推動多元業務發展

本集團年內與國際知名健康管理品牌達成合作，將新型的社區醫養健康管理模式帶入業主生活中，南昌力高CP健康醫養中心實現試業，多元業務實現快速突破，集團地產產業價值鏈業務獲得成功延展。

產品提升，銷售能力進一步加強

年內，集團產品與銷售合集的優勢充分顯現，南昌力高君禦世家、煙台力高陽光海岸專案均五開五售罄，充分展現出力高強大的行銷實力。同時，集團產品體系進一步升級，東方文化度假休閒大成之作之力高•十裡春風正式亮相。

品牌優化，客戶服務進一步提升

本集團於年內對品牌進行了優化延展，為多維度品牌推廣作了良好鋪墊。為增進客戶感知，提升力高的品牌知名度和美譽度，於年內江西南昌舉行首個力高工地開放日活動，深獲口碑好評，成為本集團提升客戶服務方面又一里程碑式創舉。

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」。
- 於二零一六年至二零一八年，本集團連續三年獲香港的中國融資頒發「2015最具潛力上市公司大獎」、「2016最具潛力上市公司大獎」及「2017年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

於二零一七年十二月三十一日，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37個房地產開發及投資項目，總建築面積4,886,288.6平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一七年十二月三十一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	16,450.5
濱江國際	37,345.7	204,600.6	10,003.6

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)
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	23,189.7
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	15,021.1
君御華府	41,993.3	109,826.6	12,891.9
君御都會	84,093.3	227,119.0	96,773.3
瀾湖國際	47,151.0	177,260.7	136,873.4
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
贛州			
贛州第五大道	107,814.9	623,500.0	623,500.0
天津			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,314,655.8
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0

項目	處於不同 開發階段的 尚未售出		
	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
濟南			
力高國際	54,162.0	226,076.9	—
盛世名門	51,675.2	205,813.6	973.4
假日麗景	34,934.9	87,545.2	—
瀾湖郡	68,066.0	237,534.7	142,091.4
君御世家	30,682.0	134,732.0	134,732.0
君御華府	44,966.0	109,400.0	109,400.0
力高未來城	90,597.3	317,104.4	317,104.4
煙台			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	109,142.9
陽光海岸－第二期	21,371.0	68,241.9	68,241.9
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,270.1	81,270.1
合肥			
力高·共和城	395,596.4	871,735.3	82,294.3
君御世家	88,025.5	299,699.5	73,729.8
君御國際	43,873.0	128,301.1	128,301.1
瀾湖前城	76,058.8	228,000.0	228,000.0

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)
咸陽			
御景灣－第一期	69,466.8	237,012.8	68,103.0
天悦華府	88,319.8	171,000.0	171,000.0
深圳			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	11,780.9
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
瀾湖峯景	28,112.5	75,414.0	75,414.0
泉州			
觀悦灣	18,306.0	57,700.0	57,700.0
澳洲			
Prime	15,830.0	56,579.0	<u>56,579.0</u>
總計			<u>4,886,288.6</u>

1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
2. 「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

截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣5,270.1百萬元上升27.8%至人民幣6,734.1百萬元，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、濟南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。截至二零一七年十二月三十一日止年度的已交付總建築面積由截至二零一六年十二月三十一日止年度的647,822平方米增加32.5%至858,197平方米。我們的總收益增加亦由於二零一七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十二月三十一日止年度的人民幣7,959元減少7.4%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣7,370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：

	截至十二月三十一日止年度					
	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						
— 房地產銷售	1,693,241	2,463,369	208,859	334,950	8,107	7,354
— 項目管理服務	25,914	—	—	—	—	—
中西部地區	2,731,163	500,499	395,956	99,137	6,898	5,049
環渤海經濟區						
— 一級土地發展	269,118	25,000	—	—	—	—
— 建築服務*	109,324	51,528	—	—	—	—
— 房地產銷售	1,450,841	677,143	243,760	96,304	5,952	7,031
珠江三角洲地區	449,731	1,514,955	9,622	117,431	46,741	12,901
其他						
— 物業管理服務	—	37,596	—	—	—	—
— 項目管理服務	4,735	—	—	—	—	—
總計	<u>6,734,067</u>	<u>5,270,090</u>	<u>858,197</u>	<u>647,822</u>	<u>7,370</u>	<u>7,959</u>

* 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十二月三十一日止年度的人民幣2,463.3百萬元減少30.2%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,719.2百萬元。收益減少主要是由於南昌瀾湖郡、君御華府及君御都會的已交付建築面積減少所致。

- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣500.5百萬元大幅增加445.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,731.2百萬元。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十二月三十一日止年度的人民幣753.7百萬元增加142.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,829.3百萬元。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及就天津的填海工程確認額外收益所致。
- 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十二月三十一日止年度的人民幣1,515.0百萬元下跌70.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣449.7百萬元。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及項目管理服務產生的收益。

銷售成本

銷售成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣4,184.8百萬元增加20.9%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣5,057.6百萬元。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十二月三十一日止年度的647,822平方米增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的858,197平方米；及(b)已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣2,711元下跌至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,173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十二月三十一日止年度的人民幣1,085.3百萬元增加54.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,676.4百萬元。毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度的20.6%上升至截至二零一七年十二月三十一日止年度的24.9%。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(虧損)／收益淨額

其他(虧損)／收益淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度收益人民幣171.2百萬元下跌至截至二零一七年十二月三十一日止年度虧損人民幣15.8百萬元。有關下跌主要因截至二零一七年十二月三十一日止年度的匯兌虧損人民幣33.9百萬元(二零一六年為匯兌收益人民幣28.3百萬元)，以及截至二零一七年十二月三十一日止年度出售附屬公司收益由人民幣123.0百萬元下跌至人民幣1.6百萬元所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣146.6百萬元增加33.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣195.5百萬元。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。其增加主要是由於我們已開始或將於下年度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十二月三十一日止年度的人民幣164.8百萬元增加41.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣233.5百萬元。增加主要是由於項目數量及與項目所在城市距離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截至二零一七年十二月三十一日止年度轉至投資物業，並帶來公平值收益。

商譽減值

截至二零一七年十二月三十一日止年度，商譽減值為人民幣49.5百萬元(截至二零一六年十二月三十一日止個月：零)。有關商譽主要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十二月三十一日止年度大部分已交付建築面積均屬於共和城所致。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣945.2百萬元增加63.1%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,541.2百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣15.3百萬元增加192.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣44.7百萬元。增加主要由於二零一七年向非控股權益及一間聯營公司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十二月三十一日止年度的人民幣6.4百萬元增加1,014.8%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣70.9百萬元，主要由於不符合資格作資本化的利息開支增加，以及贖回二零一九年到期的優先票據的融資成本人民幣58.0百萬元所致。

應佔按權益法入賬的投資溢利淨額

應佔按權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣6.6百萬元增至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣82.9百萬元。上升主要是由於(i)南昌瀾湖國際(為共同控制房地產開發項目)所交付的建築面積產生的溢利增加；及(ii)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十二月三十一日止年度的人民幣960.7百萬元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,597.9百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣406.0百萬元增加49.7%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣607.7百萬元。增加主要是由於本集團溢利增加令企業所得稅增加，加上就投資物業公平值收益的遞延稅項作出撥備所致，且被整體毛利下跌導致土地增值稅下跌所抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣554.8百萬元增加78.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣990.1百萬元。截至二零一七年十二月三十一日止年度溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民

幣188.9百萬元、中西部地區的溢利人民幣440.1百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣465.1百萬元、珠江三角洲地區的溢利人民幣96.8百萬元，惟被其他分部的虧損人民幣200.8百萬元所部份抵銷。

截至二零一七年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔溢利

由於以上原因，本公司所有者應佔年度溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣450.8百萬元增加91.3%至截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣862.2百萬元。與截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣104.0百萬元相比，截至二零一七年十二月三十一日止年度非控制性權益應佔溢利增加至人民幣127.9百萬元，主要是由於深圳君御國際及合肥力高•共和城的溢利增加所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣3,587.1百萬元(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1,318.5百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,186.3百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)列值。

借款

於二零一七年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣7,243.2百萬元（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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
長期銀行借款，有抵押	3,982,100	2,464,328
於二零一九年到期的優先票據，有抵押	—	855,204
	<hr/>	<hr/>
非即期借款，有抵押	3,982,100	3,319,532
	<hr/>	<hr/>
短期銀行借款，有抵押	472,300	—
於二零一八年到期的優先票據，有抵押	1,622,697	—
	<hr/>	<hr/>
	2,094,997	—
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還，有抵押	1,002,286	90,100
— 須於一年內償還（包含按要求償還條款）， 有抵押	24,500	46,863
— 須於一年後償還（包含按要求償還條款）， 有抵押	139,336	172,737
	<hr/>	<hr/>
即期銀行借款，有抵押	3,261,119	309,700
	<hr/>	<hr/>
借款總額	<u>7,243,219</u>	<u>3,629,232</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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
– 1年內	3,121,783	136,963
– 1至2年	2,113,509	845,143
– 2至5年	2,007,927	2,647,126
	<u>7,243,219</u>	<u>3,629,232</u>

於二零一七年十二月三十一日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。於二零一七年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元及美元計值的若干借款。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，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外匯風險。

其他績效指標

淨資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為33.7%（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

於二零一七年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣6,637.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,192.7百萬元)。於二零一七年十二月三十一日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.6倍(二零一六年十二月三十一日：1.8倍)。

借款成本

於二零一七年，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7.49厘，而二零一六年年利率則為8.55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 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
就本集團物業若干買家的 按揭融資提供的擔保	<u>6,052,438</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。

於二零一七年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有合共約950名僱員(二零一六年十二月三十一日：699名僱員)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣146.2百萬元。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二零一七年十二月三十一日止年度的年報。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司為不同職位的僱員提供在職培訓、入職課程以及其他培訓安排，以提高其專業素養。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額約人民幣7,944.2百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣3,881.3百萬元)。於二零一七年十二月三十一日的未動用銀行融資達人民幣1,472.2百萬元(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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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

於二零一八年二月二十三日，本公司按面值發行二零一九年到期的總面值300,000,000美元6.375%優先票據（「二零一九年到期6.375%優先票據」）。利息須於每半年期後支付。經扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為297,500,000美元。除非提前贖回，否則二零一九年到期6.375%優先票據將於二零一九年二月二十七日期。

除所披露者外，自二零一七年十二月三十一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

仍在快速進行的城鎮化進程是支撐中國未來房地產發展空間的核心力量，二零一八年中國經濟正站在新週期的起點。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品質的高周轉，另一方面則通過精細化的成本管控與拓展多元化的融資管道來降低運營成本，降本增效，從而保持本集團綜合競爭力穩步提升。

本集團繼續堅持深耕地產為主，創新多元化為輔，堅持投資深耕地產板塊，通過產品創新化、成本精細化、運營高效化、人力體系化等舉措將傳統地產業務做大做強，同時拓展房地產延伸業務，與地產實現產業價值鏈的延展，培育新的增長點。

本集團繼續開拓地產事業發展版圖，鞏固已進駐城市的業務，並積極進入其他經濟基礎好、有發展潛力的省會、強二線城市。同時，積極提升企業管治水平，在組織架構、人力保障體系、組織績效考核與激勵、融資保障、風險控制等方面進一步提升，為企業的跨越式發展做好充分準備。

末期股息

董事會建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度向於二零一八年五月十五日名列本公司股東名冊的股東支付末期股息每股人民幣3分(二零一六年：零)。末期股息須經股東在將於二零一八年五月九日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，方告作實，並將於二零一八年五月二十五日或前後支付。建議末期股息將以人民幣宣派，並以港元支付。以港元支付的末期股息將按中國人民銀行於二零一八年五月九日公佈的港元兌人民幣平均匯率由人民幣換算為港元。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記：

- (a) 為釐定本公司股東有權出席將於二零一八年五月九日(星期三)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一八年五月四日(星期五)至二零一八年五月九日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零一八年五月三日(星期四)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，以作登記。
- (b) 為釐定本公司股東符合獲派末期股息的資格，本公司將於二零一八年五月十五日(星期二)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件須不遲於二零一八年五月十四日(星期一)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，以作登記。

企業管治守則

於二零一七年三月九日至二零一七年十二月三十一日期間，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。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董事會整體集體決定。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十二月三十一日止年度遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於二零一七年八月九日，本公司已贖回本金總額為 125,000,000 美元的所有未贖回二零一九年到期 13.75% 優先票據。贖回價合共為 133,975,694 美元。票據已於完成贖回後註銷。

於二零一七年十一月八日，本公司發行二零一八年到期的本金額 250,000,000 美元票面年息率 7.0% 優先票據，以為其若干債務再融資。有關發行二零一八年到期的優先票據的進一步詳情於本公司日期為二零一七年十一月九日的公告披露。

除上文所披露者外，截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司均未購買、出售或贖回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組成的審核委員會（「審核委員會」），即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。周光暉先生太平紳士為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績。

核數師的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的業績內數字已經由本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所同意為該年度本集團已審計合併財務報表載列的款額。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步公告作出保證。

刊發二零一七年年業績公告及二零一七年年報

本公告刊載於香港聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.redco.cn)。本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(當中載有上市規則所規定一切資料)將會適時寄發予本公司股東及分別刊載於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，二零一八年三月二十八日

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。