

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)

截至二零一八年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

財務摘要

- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利增加 30.9% 至人民幣 1,296.4 百萬元
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔溢利增加 14.9% 至人民幣 990.7 百萬元
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團附屬公司、聯營公司及合營企業的物業合約銷售額增加 66.6% 至人民幣 21,986.0 百萬元
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益人民幣 6,735.9 百萬元
- 於二零一八年十二月三十一日的土地儲備增加至 10.00 百萬平方米(二零一七年十二月三十一日：4.89 百萬平方米)
- 截至二零一八年十二月三十一日止年度的每股基本盈利為人民幣 27.90 分(二零一七年十二月三十一日：人民幣 24.28 分)
- 資本化借款的加權平均年利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的 7.49% 降至截至二零一八年十二月三十一日止年度的 7.13%
- 於二零一八年十二月三十一日的現金及現金等價物及受限制現金合共為人民幣 7,865.0 百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 4,905.5 百萬元)，於二零一八年十二月三十一日的淨負債資本比率為 32.4% (二零一七年十二月三十一日：33.7%)
- 董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度向於二零一九年六月二十七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(截至二零一七年十二月三十日一止年度：人民幣 3 分)。

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」)截至二零一八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

截至二零一八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	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	6,735,931	6,734,067
銷售成本		(4,348,211)	(5,057,627)
毛利		2,387,720	1,676,440
其他收益／(虧損)淨額	5	248,469	(15,803)
銷售及營銷開支		(183,499)	(195,475)
一般及行政開支		(424,221)	(233,450)
投資物業公平值收益		84,172	359,036
商譽減值		—	(49,535)
經營溢利		2,112,641	1,541,213
融資收入	6	95,025	44,729
融資成本	6	(71,662)	(70,945)
融資收入／(成本)淨額		23,363	(26,216)
應佔按權益法入賬的投資收益淨額		77,468	82,870
除所得稅前溢利		2,213,472	1,597,867
所得稅開支	7	(917,044)	(607,735)
年內溢利		1,296,428	990,132
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		990,747	862,237
非控制性權益		305,681	127,895
		1,296,428	990,132
本公司所有者應佔年內溢利之每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	10	27.90	24.28

合併全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內溢利	<u>1,296,428</u>	<u>990,132</u>
其他全面(虧損)/收入		
可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	<u>(218,452)</u>	<u>171,999</u>
其他全面(虧損)/收入總額	<u>(218,452)</u>	<u>171,999</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,077,976</u></u>	<u><u>1,162,131</u></u>
下列人士應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	773,425	1,032,876
— 非控制性權益	<u>304,551</u>	<u>129,255</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,077,976</u></u>	<u><u>1,162,131</u></u>

合併資產負債表

於二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	221,300	36,489
投資物業	803,899	434,669
按權益法入賬的投資	700,294	1,034,521
預付款項	60,000	475,236
遞延所得稅資產	459,833	238,931
	<u>2,245,326</u>	<u>2,219,846</u>
流動資產		
持作出售的已竣工物業	2,133,818	1,564,092
持作出售的開發中物業	15,680,128	5,728,454
合約資產	700,000	—
貿易及其他應收款項及按金	8 3,371,544	3,082,594
預付款項	8 1,053,610	964,113
應收合營企業款項	4,844	53,123
應收聯營公司款項	364,871	32,719
應收非控制性權益款項	1,414,342	672,675
可收回所得稅	312,821	180,948
受限制現金	2,186,139	1,318,450
現金及現金等價物	5,678,863	3,587,062
	<u>32,900,980</u>	<u>17,184,230</u>
分類為持作出售的資產	<u>—</u>	<u>467,931</u>
	<u>32,900,980</u>	<u>17,652,161</u>
總資產	<u>35,146,306</u>	<u>19,872,007</u>

		二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		139,632	139,632
儲備		4,237,813	3,672,089
		<u>4,377,445</u>	<u>3,811,721</u>
非控制性權益		2,287,973	797,579
		<u>2,287,973</u>	<u>797,579</u>
總權益		<u>6,665,418</u>	<u>4,609,300</u>
負債			
非流動負債			
借貸		4,912,751	3,982,100
遞延所得稅負債		286,051	265,604
		<u>286,051</u>	<u>265,604</u>
		<u>5,198,802</u>	<u>4,247,704</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	6,323,532	2,156,112
借貸		6,146,930	3,261,119
應付非控制性權益款項		2,123,659	116,414
應付聯營公司款項		66,000	—
應付合營企業款項		23,756	140,209
合約負債		7,169,457	—
預收賬款		—	4,507,441
所得稅負債		1,428,752	832,164
		<u>1,428,752</u>	<u>832,164</u>
		<u>23,282,086</u>	<u>11,013,459</u>
直接與分類為持作出售的 資產有關的負債		—	1,544
		<u>—</u>	<u>1,544</u>
		<u>23,282,086</u>	<u>11,015,003</u>
總負債		<u>28,480,888</u>	<u>15,262,707</u>
總權益及負債		<u>35,146,306</u>	<u>19,872,007</u>

附註：

1 一般資料

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。本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司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、保健服務及買賣建築材料。本公司於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

除另有註明外，此等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

(a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已採納下列已頒佈且於二零一八年一月一日或之後開始之會計年度生效之新訂、經修改及經修訂準則及對現有準則之詮釋：

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
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約應用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
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 (修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之澄清
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
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	二零一四年至二零一六年週期年度改進

採納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」)及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」)之影響於附註3.1披露。

除上述香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，其他準則對本集團的會計政策概無重大影響，因此無需作任何調整。

- (b) 以下新準則、準則修訂本及年度改進已頒佈但尚未於二零一八年一月一日開始的財政年度內生效，且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9號 (修訂本)	具有負補償特性的預付款項	二零一九年 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
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
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算	二零一九年 一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	投資於聯營公司及合營企業	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一五年至二零一七年 週期年度改進	二零一九年 一月一日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要性的定義	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	二零二零年 一月一日
二零一八年財務報告的概念框架	經修訂財務報告的概念框架	二零二零年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 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

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將移除有關經營及融資租約的區別，導致絕大部分的租約在資產負債表確認。根據新準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃則除外。

影響

根據管理層的初步估計，未來初次採納香港財務報告準則第16號將導致使用權資產及租賃負債增加，並不預期會使合併資產負債表之資產及負債大幅上升。與現有準則項下之租金開支比較，由於租賃負債及使用權資產攤銷產生的利息開支合併，此項採納亦將提前於租賃期間內於合併損益表確認開支。

本集團之採納日期

該準則於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。本集團擬應用簡化過渡方針，且將不會重列首次採納前年度之可資比較數額。

除上述香港財務報告準則第16號外，本集團董事正評估採納上述新訂準則及準則修訂本的財務影響。本集團董事將於新訂準則及準則修訂本生效時予以採納。

3.1 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響

此附註解釋採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團財務報表的影響，並披露自二零一八年一月一日起已應用的新會計政策(倘該等政策與過往期間應用的有所不同)。

(a) 對財務報表的影響

本集團以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，而並無重列可比較資料。因此，新會計政策產生的重新分類及調整並無在二零一七年十二月三十一日的經重列資產負債表中反映，惟於二零一八年一月一日的期初資產負債表確認。

下表列示就各個別條目確認的調整。概無載入並無受變動影響的條目。因此，不能從所提供的數字重新計算所披露的小計及總計。有關調整按以下準則詳細解釋。

	二零一七年 十二月三十一日	香港財務 報告準則 第9號	香港財務 報告準則 第15號	二零一八年 一月一日 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產負債表(摘要)				
流動資產				
貿易及其他應收款項				
及按金	3,082,594	(31,915)	(700,000)	2,350,679
合約資產	—	—	700,000	700,000
流動負債				
預收賬款	4,507,441	—	(4,507,441)	—
合約負債	—	—	4,507,441	4,507,441
儲備	3,672,089	(22,173)	—	3,649,916
非控制性權益	797,579	(9,742)	—	787,837
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(b) 香港財務報告準則第9號 – 採納之影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、金融資產減值及對沖會計法之條文。

對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利及非控制性權益之影響總額如下：

	二零一七年 十二月 三十一日 (香港會計準則 第39號) 人民幣千元	其他應收 款項減值 撥備增加 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (香港財務報告 準則第9號) 人民幣千元
保留盈利	2,056,798	(22,173)	2,034,625
非控制性權益	797,579	(9,742)	787,837
	<u>2,854,377</u>	<u>(31,915)</u>	<u>2,822,462</u>

於本期間及迄今各財務報表項目受應用香港財務報告準則第9號影響的金額與應用香港財務報告準則第9號前先前生效的香港會計準則第39號比較如下：

	於二零一八年十二月三十一日		
	並無採納 香港財務報告 準則第9號的 金額 人民幣千元	採納 香港財務報告 準則第9號的 影響 人民幣千元	呈報金額 人民幣千元
損益表(摘要)			
行政開支	<u>(405,876)</u>	<u>(18,345)</u>	<u>(424,221)</u>
下列人士應佔溢利：			
— 本公司所有者	1,008,839	(18,092)	990,747
— 非控制性權益	305,934	(253)	305,681
	<u>1,314,773</u>	<u>(18,345)</u>	<u>1,296,428</u>

金融資產減值

本集團有四類按攤銷成本列賬的金融資產，該等金融資產均受香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式所規限：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項及按金(不包括預付款項)
- 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項

本集團須就上述每項資產類別根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。本集團對期貨作出估計及假設，討論如下：

金融資產減值撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出。於各報告期末，本集團根據其客戶過往結算模式、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。

現金及現金等價物以及受限制現金亦須符合香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

就應收於二零一八年一月一日已有的應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項而言，本集團已評估初步確認應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項的每項金額時的違約概率，將導致不合理成本及工作。在香港財務報告準則第9號准許的情況下，信貸撥備將僅基於在每個報告日期是否有較低信貸風險而確定，直至終止確認貸款為止。

就其他應收款項及按金(不包括預付款項)而言，於二零一八年一月一日已確認減值撥備人民幣31,915,000元。

(c) 香港財務報告準則第9號－會計政策

(i) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收入或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收入的股本投資列賬。

(ii) 計量

於初步確認時，本集團按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)淨額列示。

股本工具

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收入呈列股本投資的公平值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公平值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收益／(虧損)。按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於合併損益表(如適用)其他收益淨額中確認。按公平值計入其他全面收入的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

(iii) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬的其他應收款項及按金相關的預期信貸虧損，並採納三級法評估減值。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

對於貿易應收款項及合約資產，本集團採用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，在初始確認時計量貿易應收款項及合約資產整個存續期的預期信貸虧損。

(d) 香港財務報告準則第15號－採納之影響

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」，導致會計政策變動及於財務報表確認的金額作出調整。本集團採用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第15號，而並無重列比較資料。因此，新會計政策所導致重新分類及調整並無在二零一七年十二月三十一日的經重列資產負債表中反映，但已於二零一八年一月一日的期初資產負債表中確認。

下表列示於二零一八年一月一日期初資產負債表中確認的調整：

	二零一七年 十二月三十一日 (如先前根據 香港會計準則 第18號及 香港會計準則 第11號所列) 人民幣千元		二零一八年 一月一日 (根據香港 財務報告準則 第15號重列) 人民幣千元
資產負債表(摘要)			
<i>流動資產</i>			
貿易及其他應收款項及按金	3,082,594	(700,000)	2,382,594
合約資產	—	700,000	700,000
<i>流動負債</i>			
預收賬款	4,507,441	(4,507,441)	—
合約負債	—	4,507,441	4,507,441

於本期間及迄今各財務報表項目受應用香港財務報告準則第15號影響的金額與應用香港財務報告準則第15號前先前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號比較如下：

	於二零一八年十二月三十一日		
	並無採納香港 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	呈報金額 人民幣千元
資產負債表(摘要)			
<i>流動資產</i>			
貿易及其他應收款項及按金	4,071,544	(700,000)	3,371,544
合約資產	—	700,000	700,000
<i>流動負債</i>			
預收賬款	7,169,457	(7,169,457)	—
合約負債	—	7,169,457	7,169,457

(i) 就物業開發業務之會計處理

在過往年度之報告期間，當業權之重大風險及回報在物業交吉之單一時間點全部轉移予客戶時，本集團將物業開發活動入賬，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

會計政策已作出變動，以符合香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第11號建築合約（「香港會計準則第11號」）有關收入及成本確認、分類及計量的條文。

根據香港財務報告準則第15號，收入在當資產之控制權轉移給客戶時確認。資產之控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約之條款約定與適用於合約之法律規定。倘本集團滿足下列條件時，資產之控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到且消耗所有利益；
- 在本集團履約時創建及增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

(e) 香港財務報告準則第15號 – 會計政策

(i) 就物業開發業務之會計處理

如果資產之控制權在一段時間內轉移，按在整個合約期間已完成履約義務之進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之該時點確認。

(ii) 計算取得合約的成本

繼採納香港財務報告準則第15號後，取得物業預售合約直接產生的成本(例如印花稅及銷售佣金)如可予收回，則撥充資本。

(iii) 重大融資成份之會計處理

對於客戶支付款項與承諾物業或服務轉移之間的期限超過一年之合約，交易價格因包含融資成份的影響而進行調整(如重大)。

(iv) 就項目管理及代建業務之會計處理

就服務合約而言，在有權開具發票之金額與本集團履約至今對於客戶之價值直接聯繫時，本集團按月將收入確認為相等於有權開具發票之金額。作為實際操作適當安排，本集團已選擇不披露該等類型合約之剩餘履約責任。服務合約並無固定年期。

(f) 香港財務報告準則第15號 – 呈列與客戶合約有關的資產及負債

本集團亦已更改資產負債表中所呈報以下金額，以反映香港財務報告準則第15號的術語：

- 與填海服務有關的合約資產先前包括貿易及其他應收款項及按金(於二零一八年一月一日為人民幣700,000,000元)。
- 與物業銷售合約有關的合約負債先前包括來自客戶的預收款項(於二零一八年一月一日為人民幣4,507,441,000元)。

4 收益及分部資料

執行董事已被識別為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告呈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、酒店營運業務與物業開發分部一同考慮，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、企業支援職能、物業管理服務(向內部或外部客戶提供服務)及買賣建築材料。

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淨額、融資收入、融資成本及所得稅開支的影響。除下文所述者外，向執行董事提供的其他資料乃按與合併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
截至二零一八年						
十二月三十一日止年度						
來自客戶合約的收益						
– 於某一時間點確認	1,634,976	602,983	4,177,648	3,510	278,387	6,697,504
– 隨時間確認	701	—	34,215	—	15,712	50,628
減：分部間收益	—	—	—	—	(12,201)	(12,201)
收益(來自外部客戶)	<u>1,635,677</u>	<u>602,983</u>	<u>4,211,863</u>	<u>3,510</u>	<u>281,898</u>	<u>6,735,931</u>
分部業績	521,751	59,704	1,688,661	(38,562)	(108,582)	2,122,972
折舊	(2,877)	(1,907)	(1,712)	(636)	(3,199)	(10,331)
經營溢利／(虧損)	518,874	57,797	1,686,949	(39,198)	(111,781)	2,112,641
應佔按權益法入賬的投資溢利／ (虧損)淨額	78,064	(4,903)	(5,483)	—	9,790	77,468
融資收入	32,783	33,965	16,747	1,186	10,344	95,025
融資成本	(3,936)	—	—	—	(67,726)	(71,662)
所得稅開支	(208,317)	40,629	(730,546)	28,832	(47,642)	(917,044)
年內溢利／(虧損)	<u>417,468</u>	<u>127,488</u>	<u>967,667</u>	<u>(9,180)</u>	<u>(207,015)</u>	<u>1,296,428</u>
於二零一八年十二月三十一日						
總分部資產	9,710,114	8,631,983	11,979,372	1,281,252	3,374,164	34,976,885
其他未分配公司資產						<u>169,421</u>
總資產						<u>35,146,306</u>
按權益法入賬的投資	<u>347,123</u>	<u>217,222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>135,949</u>	<u>700,294</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>4,977</u>	<u>4,512</u>	<u>9,094</u>	<u>648</u>	<u>171,319</u>	<u>190,550</u>
總分部負債	<u>(6,164,843)</u>	<u>(4,601,789)</u>	<u>(9,108,750)</u>	<u>(847,195)</u>	<u>(7,758,311)</u>	<u>(28,480,888)</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)	1,719,155	2,731,163	1,829,283	449,731	4,735	6,734,067
分部業績	183,385	702,674	634,102	106,165	(78,516)	1,547,810
折舊	(2,512)	(438)	(1,283)	(585)	(1,779)	(6,597)
經營溢利	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	(80,269)	(284,012)	(176,731)	(9,837)	(56,886)	(607,735)
年內溢利／(虧損)	<u>188,887</u>	<u>440,128</u>	<u>465,134</u>	<u>96,795</u>	<u>(200,812)</u>	<u>990,132</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>19,872,007</u>
按權益法入賬的投資	<u>751,436</u>	<u>188,783</u>	<u>—</u>	<u>213</u>	<u>94,089</u>	<u>1,034,521</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>(2,723,517)</u>	<u>(1,435,831)</u>	<u>(5,867,006)</u>	<u>(515,554)</u>	<u>(4,720,799)</u>	<u>(15,262,707)</u>

(a) 本集團收入包括以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銷售物業	6,419,117	6,324,976
建造及填海服務	34,215	378,443
項目管理	3,952	30,648
買賣建築材料	277,946	—
保健服務	701	—
	<u>6,735,931</u>	<u>6,734,067</u>

(b) 本集團之收入按地區市場分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
中國內地	6,460,872	6,734,067
香港	275,059	—
	<u>6,735,931</u>	<u>6,734,067</u>

在截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，就向一位客戶（「客戶 A」）銷售物業而確認的收入佔本集團收入的 12.4%。客戶 A 是由兩個獨立第三方個人共同控制且與本集團無關的一組公司。該等人士於本集團若干附屬公司擁有非控股權益。彼等的權益及該等附屬公司對本集團而言並不重大。

客戶 A 亦是本集團在中國一項潛在物業發展項目的投資夥伴。請參閱附註 9(b)。

(c) 合約資產詳情如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
累計合約收益	<u>700,000</u>	<u>—</u>

截至二零一八年十二月三十一日，人民幣700,000,000元的合約資產乃與向中國政府提供的填海服務有關，之前計入貿易及其他應收款項及按金。

5 其他收益／(虧損)淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
出售一間附屬公司的收益(附註a)	304,271	1,566
出售於一間合營企業投資的收益	—	11,752
按權益法計量的投資利息的重估收益	14,999	—
就收購附屬公司的議價購買收益	—	1,150
出售物業、廠房及設備的收益	351	226
匯兌虧損	(126,423)	(33,939)
外匯遠期合約的已變現收益	50,475	—
罰金收入	2,804	2,905
其他	<u>1,992</u>	<u>537</u>
	<u>248,469</u>	<u>(15,803)</u>

附註：

- (a) 於二零一八年二月二十七日，本集團完成向獨立第三方上海重達實業發展有限公司(「上海重達」)出售上海明昌的全部股權，代價約為人民幣644,644,067元。上海明昌主要於中國從事物業發展。出售事項完成後，本集團失去對上海明昌的控制權，因此其財務業績不會於本集團業績合併入賬。出售收益人民幣304,271,000元已於損益中確認。

6 融資收入及成本

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行存款融資收入	32,512	19,012
向一間聯營公司及非控制性權益貸款的融資收入	57,883	25,717
來自向第三方貸款的融資收入	4,630	—
	<u>95,025</u>	<u>44,729</u>
銀行及其他借款的融資成本	719,022	351,920
來自非控制性權益貸款的融資成本	20,938	—
減：合資格資產的資本化融資成本	(681,580)	(339,006)
	<u>58,380</u>	<u>12,914</u>
提早贖回優先票據的財務費用	13,282	58,031
	<u>71,662</u>	<u>70,945</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>7.13%</u>	<u>7.49%</u>

7 所得稅開支

截至二零一八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(二零一七年：25%)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備(二零一七年：無)。

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。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	747,694	392,597
— 中國土地增值稅	381,902	179,038
遞延所得稅	(212,552)	36,100
	<u>917,044</u>	<u>607,735</u>

8 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應收款項、其他應收款項及按金：		
貿易應收款項(附註 a 及 b)	263,682	147,910
應計合約收入	—	700,000
	<u>263,682</u>	<u>847,910</u>
其他應收款項(附註 b)	2,119,885	1,117,961
應收貸款	212,412	—
就出售一間附屬公司的應收款項	150,000	—
於地方房地產業協會的按金	555,791	1,109,331
於勞動部門的按金	10,275	2,645
於財政局的按金	109,759	4,747
	<u>3,158,122</u>	<u>2,234,684</u>
減：減值撥備	(50,260)	—
	<u>3,107,862</u>	<u>2,234,684</u>
	<u>3,371,544</u>	<u>3,082,594</u>
預付款項：		
其他預繳稅項	127,688	26,623
購買物業、廠房及設備的預付款項	—	475,236
建築成本預付款項	29,757	4,888
土地使用權預付款項	850,865	678,602
就收購附屬公司的預付款項	45,300	254,000
就投資於一間聯營公司的預付款項	60,000	—
	<u>1,113,610</u>	<u>1,439,349</u>
減：非流動部分		
— 購買物業、廠房及設備的預付款項	—	(475,236)
— 就投資於一間聯營公司的預付款項	(60,000)	—
	<u>1,053,610</u>	<u>964,113</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。

(b) 於貿易應收款項中人民幣193,343,000元及其他應收款項人民幣338,143,000元為於附註4(b)披露的應收客戶A的款項。

(c) 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：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30天	197,142	95,312
31至60天	—	9,130
61至90天	2,370	16,660
91至180天	6,111	7,888
超過180天	58,059	18,920
	<u>263,682</u>	<u>147,910</u>

於二零一八年十二月三十一日，貿易應收款項人民幣46,673,000元(二零一七年：人民幣140,590,000元)已逾期但尚未減值。本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。該等有關若干客戶的應收款項屬經濟上可行。由於客戶過往並無重大拖欠記錄，且按照前瞻性估計的影響甚微，因此預期虧損率極低。並無就貿易應收賬款總額作出撥備(二零一七年：無)。

該等逾期貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30天	31,920	88,712
31至60天	311	9,130
61至90天	—	16,660
91至180天	370	7,888
超過180天	14,072	18,200
	<u>46,673</u>	<u>140,590</u>

(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) 本集團貿易應收款項及其他應收款項及按金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
人民幣	3,249,980	3,082,594
港元	102,564	—
美元	19,000	—
	<u>3,371,544</u>	<u>3,082,594</u>

9 貿易及其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
貿易應付款項(附註a)	2,372,836	1,401,828
應計費用及其他應付款項(附註b)	3,079,036	298,499
其他應付稅項	709,872	364,314
出售一間附屬公司所收按金	—	67,180
應付股息	52,337	6,907
應付薪金	7,004	2,246
應付利息	97,881	15,138
已收租賃按金	4,566	—
	<u>6,323,532</u>	<u>2,156,112</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
0至30天	1,984,378	1,348,561
31至60天	72,850	418
61至90天	90,922	13,859
超過90天	224,686	38,990
	<u>2,372,836</u>	<u>1,401,828</u>

(b) 其他應付款項包括本集團在中國即將開發一項潛在物業發展項目的投資夥伴(亦為本集團客戶A(附註4(b)))墊付人民幣1,872,137,000元(二零一七年：無)。

該筆墊款為無抵押、不計息及並無還款期。

(c) 本集團貿易應付款項的賬面值因其期限較短而與其公允價值相若，並以人民幣計值。

10 每股盈利

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利計算。

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>990,747</u>	<u>862,237</u>
已發行股份的加權平均數	<u>3,551,609,322</u>	<u>3,551,609,322</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>27.90</u>	<u>24.28</u>

於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度期間，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

11 股息

董事會建議就截至二零一八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(二零一七年：人民幣3分)，總數約為人民幣106,548,000元(二零一七年：人民幣106,548,000元)，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二零一八年十二月三十一日的應付股息處理。

12 期後事項

於二零一九年一月十日，本公司按面值發行於二零二零年到期的13.5厘優先票據，名義面值總額為250,000,000美元(「二零二零年到期13.5厘優先票據」)。有關利息須每半年於期後支付。扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為247,000,000美元。除非獲提早贖回，否則二零二零年到期13.5厘優先票據將於二零二零年一月二十一日到期。

於二零一九年三月二十七日，本公司與若干財務機構就本金額為175,000,000美元的定期貸款融資訂立融資協議，年期自融資協議日期起計為期36個月，按倫敦銀行同業拆息加5.1%年利率計息。

業務概覽

概覽

二零一八年，本集團順應市場變化，採取積極的投資策略，提升產品構造能力與行銷能力，取得了良好的銷售業績，展現出強勁健康的發展態勢。

二零一八年度本公司及其聯營實體的合約銷售業績累計實現合同銷售金額約人民幣219.90億元，合同銷售面積約249萬平方米，同比分別增長66.6%和99.7%。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得收益人民幣6,734.1百萬元及人民幣6,735.9百萬元。截至二零一七年及二零一八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862.2百萬元及人民幣990.7百萬元。收益增加主要由於已交付建築面積(「**建築面積**」)增加及平均售價上升所致。

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。於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物分別為人民幣5,678.9百萬元及人民幣3,587.1百萬元，而淨負債資本比率則分別為32.4%及33.7%。

優質土儲增強，助力企業跨越式發展

土地儲備已成為企業的重要競爭力，本集團堅持城市佈局戰略，年內抓住市場機會，高效執行投資策略，年內成功開拓進駐湖北武漢、浙江寧波、江蘇南通、江蘇蘇州四個新發展城市，並成功獲取多個優質項目，優質土地儲備增加顯著。於二零一八年十二月三十一日止，本集團總土地儲備約為10.0百萬平方米。

明晰發展目標，建立高效運營體系

二零一八年是力高三年發展規劃的首年，集團制定了清晰的明確經營策略、開發策略、產品策略、力高標準化開發模式，為集團未來的跨越式發展奠定扎實基礎。年內強化管理標準，對各專業管理制度進行完善升級，建立了高效的運營管理體系，提升公司運營效率。

品牌升級，企業知名度獲提升

在由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院聯合主辦的「2018中國房地產品牌價值研究成果發佈會」上，力高集團榮獲「2018中國房地產住宅開發專業領先品牌價值TOP10——精品住宅」、「2018中國南部房地產公司品牌價值TOP10」兩項殊榮，品牌價值鑒定高達50.83億元人民幣。集團旗下的優居美家物業服務有限公司榮獲「2018年中國物業服務企業百強」第68位，其管理項目合肥城市力高·君御世家榮獲「2018中國五星級物業服務社區」分項大獎。

年內，集團舉行了「美好生活家」的品牌發佈會，將「精端著造，創享生活」的精神內核與清晰的 brand 發展戰略傳遞給社會各界，企業知名度得到進一步提升。未來，力高集團品牌價值和影響力的持續累積將繼續驅動企業健康、穩健發展。

多元事業發展迅猛

今年集團繼續堅持投資深耕地產板塊的同時，拓展房地產延伸業務，正式成立力高多元產業投資集團，多元業務拓展迅速。年內，集團與中國科學院寧波材料技術與工程研究所等多家知名企業機構達成戰略合作，為公司的穩健發展源源不斷注入新能量。其中健康產業以社區康養綜合服務平台的建設運營為切入點，將高品質的社區醫養健康管理模式帶入業主生活中，正在逐漸形成獨立完整的力高健康服務商業運營模式，創造新商業價值，為主業增值。

房地產開發及投資項目

於二零一八年十二月三十一日，本集團及其聯營實體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56個房地產開發及投資項目，總建築面積9,996,412.8平方米。下表概述我們於二零一八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			
力高國際城	466,665.3	908,932.6	14,572.8
濱江國際	37,345.7	204,600.6	2,412.5
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	20,055.3
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	10,262.2
君御華府	41,993.3	109,826.6	8,370.3
君御都會	84,093.3	227,119.0	42,730.7
瀾湖國際	47,151.0	177,260.7	8,021.6
瀾湖御景	74,134.0	238,204.2	238,204.2
君御世家	120,984.0	211,117.6	66,338.9

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)
十里春風	30,378.0	15,859.5	13,616.4
麗景灣	51,919.0	134,567.6	134,567.6
悦景台	62,455.0	122,609.9	122,609.9
雍湖景畔	132,505.0	412,057.2	412,057.2
生命陽光城	33,396.4	50,181.8	50,181.8
鳳凰新天	16,295	89,130	89,130
金尊府	92,314.0	174,063.8	174,063.8
君譽城	225,296.0	641,918.9	641,918.9
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	1,110,766.5
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
理想海	159,465.9	175,339.6	175,339.6
拾光海	68,830.4	130,921.7	130,921.7
寧波			
雲都會	132,701.0	412,382.5	412,382.5
濟南			
盛世名門	51,675.2	205,813.6	—
瀾湖郡	68,066.0	237,534.7	13,654.0
君御世家	30,682.0	134,732.0	134,732.0
君御華府	44,966.0	109,400.0	33,303.9
力高未來城	90,597.3	317,104.4	317,104.4
力高未來城二期	146,203.5	384,636.3	384,636.3
雍泉府	268,113.0	580,350.0	580,350.0

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)
煙台			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	103,722.4
陽光海岸－第二期	21,371.0	68,241.9	38,813.3
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,270.1	7,612.8
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,770.0	213,770.0
合肥			
力高·共和城	395,596.4	871,735.3	79,496.4
君御世家	88,025.5	299,699.5	41,277.8
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
御景前城	67,931	190,794.8	190,794.8
阜陽			
阜南華安城	165,601.0	375,870.6	375,870.6
臨泉華安城	299,888.0	833,522.4	833,522.4

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)
武漢			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	112,217.4
雍華年	61,450.0	114,470.0	114,470.0
咸陽			
御景灣 - 第一期	69,466.8	237,012.8	14,907.1
天悅華府	88,319.8	171,000.0	171,000.0
君御世家	27,588.1	78,593.0	78,593.0
深圳			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	11,615.2
熙瓏山	66,665.0	286,659.0	286,659.0
南通			
靜海府	56,499.6	101,210.3	101,210.3

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
瀾湖峯景	28,112.5	75,414.0	75,414.0
泉州			
觀悅灣	18,306.0	57,700.0	57,700.0
蘇州			
雲彩基地	10,900.2	106,978.0	106,978.0
連雲港			
郁洲府	85,234.0	314,725.2	314,725.2
梅州			
寧江新城	42,000.0	136,000.0	136,000.0

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)
澳洲			
Prime	15,830.0	56,579.0	<u>56,579.0</u>
總計			<u>9,996,412.8</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

截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣6,734.1百萬元上升至人民幣6,735.9百萬元，收益上升乃主要由於濟南的瀾湖郡和君御華府、南昌的君御世家，以及天津陽光海岸住宅物業的已交付建築面積增加，當中有部分被合肥力高·共和城及君御世家，以及南昌濱湖國際，以及濟南瀾湖郡已交付建築面積減少所抵銷。截至二零一八年十二月三十一日止年度的已交付總建築面積由截至二零一七年十二月三十一日止年度的858,197平方米增加1.2%至868,680平方米。我們的總收益增加亦由於截至二零一八年十二月三十一日止年度已交付物業的已確認平均售價（「平均售價」）上升所致。我們已交付物業的平均售價由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣7,370元增加0.8%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣7,430元，主要由於濟南瀾湖郡以及天津陽光海岸的已交付建築面積增加，而其平均售價相對高於本集團二零一七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					
	二零一八年		二零一七年		二零一八年	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	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						
— 物業銷售	1,634,976	1,693,241	230,541	208,859	7,095	8,107
— 項目管理服務	—	25,914	—	—	—	—
中西部地區						
— 物業銷售	602,983	2,731,163	91,604	395,956	6,582	6,898
環渤海經濟區						
— 主要土地發展	—	269,118	—	—	—	—
— 建築服務*	34,215	109,324	—	—	—	—
— 物業銷售	4,177,648	1,450,841	546,369	243,760	7,709	5,952
珠江三角洲地區						
— 物業銷售	3,510	449,731	166	9,622	21,184	46,741
其他						
— 項目管理服務	3,952	4,735	—	—	—	—
— 買賣建築材料	277,946	—	—	—	—	—
— 保健服務	701	—	—	—	—	—
總計	6,735,931	6,734,067	868,680	858,197	7,430	7,370

* 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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,693.2百萬元減少0.3%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,635.0百萬元。收益減少主要是由於南昌君御世家的已交付物業平均售價減少所致，並抵銷南昌君御世家的已交付建築面積的增加。
- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣2,731.2百萬元大幅減少77.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣603.0百萬元。收益減少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減少所致。
- 環渤海經濟區：於環渤海經濟區的分部收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,450.8百萬元增加187.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,177.6百萬元。收益增加主要是由於濟南瀾湖郡及君御華府以及天津陽光海岸的已交付建築面積增加，且濟南瀾湖郡的平均售價亦有所增加所致。
- 珠江三角洲地區：於珠江三角洲地區的分部收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣449.7百萬元下跌99.2%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3.5百萬元。有關下跌主要由於深圳力高君御花園已交付建築面積減少所致。
- 其他：主要指買賣建築材料、租金收入及來自項目管理服務的服務收入。

銷售成本

銷售成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣5,057.6百萬元下降14%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,348.2百萬元。銷售成本減少主要是由於已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一七年十一月三十一日止年度的人民幣2,173元下跌至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,114元所致。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力高君御花園已交付建築面積下跌及天津陽光海岸的已交付建築面積增加及其相對較低的土地收購成本所致。

毛利

毛利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,676.4百萬元增加42.4%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2387.8百萬元。毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的24.9%上升至截至二零一八年十二月三十一日止年度的35.4%。有關增加主要是由於新取得項目的平均售價上升及商用物業的已交付建築面積增加，加上深圳力高君御花園已交付建築面積減少帶來較低的平均土地收購成本所致。

其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額由截至二零一七年十二月三十一日止年度淨虧損人民幣15.8百萬元增至截至二零一八年十二月三十一日止年度淨收益人民幣248.5百萬元。有關增加主要由於(a)出售一間商用物業項目公司的收益304.3百萬元及(b)美元對沖遠期合約的已變現收益人民幣50.5百萬元所致，並為截至二零一八年十二月三十一日止年度的匯兌虧損人民幣126.4百萬元所抵銷，而二零一七年匯兌虧損為人民幣33.9百萬元，且概無出售附屬公司及遠期合約的收益。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣195.5萬元減少6.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣183.5百萬元。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。有關減少主要是由於控制項目的市場推廣活動開支所致，並為合約銷售增加帶動銷售代理費用亦增加所抵銷。

一般及行政開支

一般及行政開支由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81.7%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣424.2百萬元。增加主要是由於位於不同城市的項目數量增加引致法律開支、員工成本以及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以及深圳力高大廈持作賺取租金收入的一部分增加。公平值收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣359.0百萬元減少76.6%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣84.2百萬元。有關減少主要是由於二零一七年為天津文化公園轉撥至投資物業的首年，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度公平值收益較少。

商譽減值

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無商譽減值。截至二零一七年十二月三十一日止年度商譽減值人民幣49.5百萬元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，而有關商譽於二零一七年已全面減值。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,541.2百萬元增加37.1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,112.6百萬元。

融資收入

融資收入由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112.5%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣95.0百萬元。增加主要由於二零一八年向非控制性權益、一間聯營公司及一名第三方貸款的融資收入上升以及銀行存款利息增加所致。

融資成本

融資成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣70.9百萬元微增1%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣71.7百萬元，主要由於不符合資格作資本化的利息開支增加所致。

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二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣82.9百萬元減至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣77.5百萬元。下跌主要是由於(a)南昌瀾湖國際(為共同控制房地產開發項目並自二零一八年七月一日起成為本集團的一間附屬公司)所交付的建築面積產生的溢利減少；及(b)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減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,597.9百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,213.5百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由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50.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣917.0百萬元。有關增加主要是由於撥回於上一年度就中國土地增值稅超額撥備所致，並為本集團溢利增加令中國企業所得稅(「企業所得稅」)增加以及就出售一家附屬公司的收益計提中國企業所得稅撥備所抵銷。

截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣990.1百萬元增加30.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,296.4百萬元。截至二零一八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417.5百萬元、中西部地區的溢利人民幣127.5百萬元及環渤海經濟區的溢利人民幣967.7百萬元，惟被珠江三角洲地區的虧損人民幣9.2百萬元及其他分部之虧損人民幣207.1百萬元所部份抵銷。

截至二零一八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，本公司所有者應佔溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣862.2百萬元增加14.9%至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣990.7百萬元。與截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣127.9百萬元相比，截至二零一八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305.7百萬元，主要是由於與其他投資者成立的物業發展項目的溢利增加所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣5,678.9百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,587.1百萬元)及受限制現金人民幣2,186.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,318.5百萬元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣、美元(「美元」)及澳元(「澳元」)列值。

借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣11,059.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,243.2百萬元)。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
長期銀行借款，有抵押	3,549,978	3,982,100
於二零二零年到期的優先票據，有抵押	1,362,773	—
非即期借款，有抵押	<u>4,912,751</u>	<u>3,982,100</u>
短期銀行借款，有抵押	592,540	472,300
於二零一八年到期的7厘優先票據，有抵押	—	1,622,697
於二零一九年到期的6.375厘優先票據，有抵押	2,048,688	—
於二零一九年到期的私募票據，有抵押	108,534	—
	<u>2,749,762</u>	<u>2,094,997</u>
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還	3,246,900	1,002,286
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)	24,500	24,500
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)	125,768	139,336
	<u>6,146,930</u>	<u>3,261,119</u>
即期銀行借款，有抵押	<u>6,146,930</u>	<u>3,261,119</u>
借款總額	<u><u>11,059,681</u></u>	<u><u>7,243,219</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(即忽視任何按要求償還條款的影響)如下所示：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
– 1年內	6,021,162	3,121,783
– 1至2年	4,553,060	2,113,509
– 2至5年	<u>485,459</u>	<u>2,007,927</u>
	<u>11,059,681</u>	<u>7,243,219</u>

於二零一八年十二月三十一日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。

於二零一八年十二月三十一日，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。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，人民幣兌港元經歷一定的貶值，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，惟已訂立一項外匯合約以對沖部分外匯風險。

其他績效指標

淨負債資本比率

於二零一八年十二月三十一日，本集團的淨負債資本比率為32.4% (二零一七年十二月三十一日：33.7%)，乃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

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣9,618.9百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,637.2百萬元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.4倍(二零一七年十二月三十一日：1.6倍)。

借款成本

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的平均借款成本利率(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7.13厘，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則為7.49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：

	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>5,932,804</u>	<u>6,052,438</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。

於二零一八年及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。

本公司已就本集團一家合營企業的一項貸款融資提供為數70,000,000澳元的公司擔保，有關合營企業已悉數動用有關貸款融資。本公司董事認為，上述擔保不大可能被兌現，而按公平值計量的擔保金額並不重大。

僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有合共約978名僱員(二零一七年十二月三十一日：950名僱員)。截至二零一八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303.2百萬元。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二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告。截至二零一八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

於二零一八年十二月三十一日，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13,295.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,944.2百萬元)。於二零一八年十二月三十一日的未動用銀行融資達人民幣1,340.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,472.2百萬元)。

該等融資額由本集團附屬公司所提供的銀行存款、若干持作出售的開發中物業、本集團於若干附屬公司的權益及企業擔保作抵押。

所持有重大投資以及重大附屬公司及聯營公司收購及出售事項

於二零一八年二月二十七日，本集團已完成向獨立第三方上海重達實業發展有限公司出售上海明昌置業有限公司(「上海明昌」)之100%股權，代價為約人民幣644,644,000元。上海明昌主要於中國從事物業發展。於出售事項完成日期後，本集團失去對上海明昌的控制權，而其財務業績不再於本集團業績合併入賬。出售收益人民幣304.3百萬元於損益中確認。

除上文所披露者外，截至二零一八年十二月三十一日止年度內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

於二零一九年一月十日，本公司按面值發行於二零二零年到期的13.5厘優先票據，名義面值總額為250,000,000美元(「二零二零年到期13.5厘優先票據」)。有關利息須每半年於期後支付。扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為247,000,000美元。除非獲提早贖回，否則二零二零年到期13.5厘優先票據將於二零二零年一月二十一日到期。

在二零一九年三月二十七日，本公司與若干金融機構訂立一項有關175,000,000美元定期貸款融資的融資協議，期限為自融資協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆息加5.1厘的年利率計息

除所披露者外，自二零一八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有關重大投資或資本資產的任何計劃。

展望

在中央政府「房住不炒」的調控前提下，預期2019年的房地產市場將保持穩定發展，穩中波動。2019年本集團將圍繞「不變」與「變」兩大主題發展：始終堅持「以資金運營為中心，實現有品質的高周轉」的經營理念不變，「變」是面對瞬息萬變的市場環境時，保持「敏感度」，及時調整我們的應對措施，即時匹配相應的經營策略。

本集團將繼續堅定落實地產投資戰略，高度重視已經進駐的強二線城市的深耕力度，加大對大灣區的投入，加強多種拿地模式的組合應用。財務上堅持穩健、審慎的策略，拓展多管道融資，進一步為公司業務規模增長與可持續發展奠定堅實基礎。同時繼續積極推動多元化產業發展，在堅持多元化產業輕資產發展原則的同時，採取多種靈活機制，快速推動發展格局。

在考核與激勵機制上，體現結果導向，提升專案公司作為第一作戰團隊的主動性和積極性。注重產品的升級反覆運算，提高在產品力上的核心競爭力。健全客戶服務體系，提高客戶滿意度。加強人才梯隊建設，持續開展優才計畫，優化組織配置，提升人均效能。這將讓已邁入高速發展通道的力高行得更穩更快。

末期股息

董事會建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度向於二零一九年六月二十七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(截至二零一七年十二月三十一日止年度：人民幣3分)。末期股息須待股東於二零一九年六月二十一日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，方可作實，並於二零一九年七月九日或前後派付。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二零一九年六月二十一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

- (a) 為釐定本公司股東有權出席將於二零一九年六月二十一日(星期五)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一九年六月十八日(星期二)至二零一九年六月二十一日(星期五)(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二零一九年六月十七日(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。

- (b) 為釐定本公司股東符合獲派末期股息的資格，本公司將於二零一九年六月二十七日(星期四)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二零一九年六月二十六日(星期三)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

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，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。

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二零一八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

於二零一八年二月二十三日，本公司發行於二零一九年到期的本金額300,000,000美元票面年息率6.375%優先票據，以為其若干債務再融資。有關發行二零一九年到期的優先票據的進一步詳情於本公司日期為二零一八年二月二十四日的公告披露。

於二零一八年八月二十三日，本公司發行二零二零年底到期的優先票據，本金額為200,000,000美元，票面利率為每年11.0%，以償還部分債務。有關發行二零二零年到期優先票據的進一步詳情，已於本公司日期為二零一八年八月二十四日的公告中披露。

於二零一八年九月十七日，本公司贖回於二零一八年到期本金額200,000,000美元7厘優先票據(「部分贖回」)。完成部分贖回後，於二零一八年到期7厘優先票據的未償還本金額為50,000,000美元，並於二零一八年十一月十四日到期償還。

除上文所披露者外，截至二零一八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二零一八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二零一八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合併財務報表草擬本載列的款額。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。

刊發二零一八年年度業績公告及二零一八年年報

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)。本公司截至二零一八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，二零一九年三月二十九日

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。