

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)

### 截至二零一九年六月三十日止六個月的 中期業績公告

#### 財務摘要

- 截至二零一九年六月三十日止六個月本公司所有者應佔溢利增加10.9%至人民幣478.3百萬元
- 截至二零一九年六月三十日止六個月本集團附屬公司、聯營公司及合營企業的物業合約銷售額增加79.3%至人民幣10,910.9百萬元
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的收益增加2.8%至人民幣1,787.3百萬元
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的溢利減少8.8%至人民幣575.8百萬元
- 於二零一九年六月三十日的土地儲備增加24.3%至12.4百萬平方米(二零一八年十二月三十一日：10.0百萬平方米)
- 截至二零一九年六月三十日止六個月的每股基本盈利為人民幣13.47分(二零一八年六月三十日：人民幣12.15分)
- 於二零一九年六月三十日的現金及現金等價物及受限制現金為人民幣10,854.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,865.0百萬元)，於二零一九年六月三十日的淨負債權益比率為39.7%(二零一八年十二月三十一日：47.9%)

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」)截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併業績連同比較數字如下：

### 簡明合併損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	1,787,344	1,738,473
銷售成本		(875,096)	(1,073,118)
<b>毛利</b>		<b>912,248</b>	<b>665,355</b>
其他收益淨額	5	247,556	310,807
銷售及營銷開支		(170,737)	(62,683)
一般及行政開支		(238,755)	(170,679)
投資物業公平值收益		110,105	44,751
<b>經營溢利</b>		<b>860,417</b>	<b>787,551</b>
融資收入	6	63,526	44,644
融資成本	6	(9,088)	(42,504)
融資收入淨額		54,438	2,140
應佔按權益法入賬的投資(虧損)/溢利淨額		(47,069)	85,372
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>867,786</b>	<b>875,063</b>
所得稅開支	7	(291,982)	(243,865)
<b>期內溢利</b>		<b>575,804</b>	<b>631,198</b>
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		478,314	431,370
非控制性權益		97,490	199,828
		<b>575,804</b>	<b>631,198</b>
<b>本公司所有者應佔每股盈利</b>			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	11	13.47	12.15

## 簡明合併全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>575,804</u>	<u>631,198</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>22,859</u>	<u>(58,330)</u>
期內其他全面收入／(虧損)	<u>22,859</u>	<u>(58,330)</u>
期內全面收入總額	<u><u>598,663</u></u>	<u><u>572,868</u></u>
下列人士應佔期內全面收入總額：		
－本公司所有者	501,302	373,273
－非控制性權益	<u>97,361</u>	<u>199,595</u>
期內全面收入總額	<u><u>598,663</u></u>	<u><u>572,868</u></u>

簡明合併資產負債表  
於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		238,299	221,300
投資物業		1,007,857	803,899
無形資產		160,902	—
商譽		175,090	—
按權益法入賬的投資		970,070	700,294
預付款項	8	4,000	60,000
遞延所得稅資產		594,334	459,833
		<u>3,150,552</u>	<u>2,245,326</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售的已竣工物業		1,728,696	2,133,818
持作出售的開發中物業		19,964,752	15,680,128
合約資產		700,000	700,000
貿易及其他應收款項、按金	8	3,448,104	3,371,544
預付款項	8	1,194,435	1,053,610
應收合營企業款項		411,676	4,844
應收聯營公司款項		113,850	364,871
應收非控制性權益款項		836,449	1,414,342
可收回所得稅		468,341	312,821
受限制現金		2,538,257	2,186,139
現金及現金等價物		8,316,373	5,678,863
		<u>39,720,933</u>	<u>32,900,980</u>
<b>總資產</b>		<u>42,871,485</u>	<u>35,146,306</u>

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>權益</b>			
本公司所有者應佔權益			
股本		139,632	139,632
儲備		4,596,351	4,237,813
		4,735,983	4,377,445
非控制性權益		2,457,775	2,287,973
總權益		7,193,758	6,665,418
<b>負債</b>			
非流動負債			
借貸	10	8,166,256	4,912,751
遞延所得稅負債		310,349	286,051
		8,476,605	5,198,802
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	6,828,585	6,323,532
借貸	10	5,546,902	6,146,930
應付非控制性權益款項		2,351,687	2,123,659
應付附屬公司款項		198,067	66,000
應付合營企業款項		265,827	23,756
合約負債		10,595,534	7,169,457
所得稅負債		1,414,520	1,428,752
		27,201,122	23,282,086
總負債		35,677,727	28,480,888
總權益及負債		42,871,485	35,146,306

## 附註：

### 1 一般資料

力高地產集團有限公司(「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(連同本公司統稱為「本集團」)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，本簡明合併財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2 編製基準

截至二零一九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二零一八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盈利的稅率就所得稅作出估計，以及採納於截至二零一八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二零一八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) 以下的新準則、準則的修訂本及年度改進已於二零一九年一月一日開始的財政年度首次強制採納，現時與本集團有關：

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
香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	投資於聯營公司及合營企業
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進

本集團已採納該等新準則、準則修訂及年度改進，而採納該等新準則、準則修訂及年度改進對本集團簡明綜合中期財務資料並無重大影響。

- (b) 以下新準則、準則修訂本及年度改進已頒佈但尚未於二零一九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 開始的會計期間生效
二零一八年財務報告 概念框架	經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	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號之修訂	關於投資者與其聯營企業或 合營企業之資產出售或出資	待定

#### 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，康養服務及投資控股業務。

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、應佔按權益法入賬的投資虧損、融資收入、融資成本以及經營分部的所得稅開支的影響。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		環渤海	珠江三角洲		
	經濟區	中西部地區	經濟區	地區	其他經濟區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一九年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
收益						
來自合約之收益						
— 於特定時間點確認	169,010	819,252	182,530	67,487	1,187	1,239,466
— 於一段時間確認	1,031	—	256,647	—	290,200	547,878
	<u>170,041</u>	<u>819,252</u>	<u>439,177</u>	<u>67,487</u>	<u>291,387</u>	<u>1,787,344</u>
期內溢利						
分部業績	142,028	179,810	206,770	(1,349)	342,096	869,355
折舊	(1,282)	(1,274)	(836)	(346)	(5,200)	(8,938)
	<u>140,746</u>	<u>178,536</u>	<u>205,934</u>	<u>(1,695)</u>	<u>336,896</u>	<u>860,417</u>
經營溢利/(虧損)	140,746	178,536	205,934	(1,695)	336,896	860,417
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)/溢利淨額	(39,185)	(9,342)	—	—	1,458	(47,069)
融資收入	18,183	16,594	6,797	491	21,461	63,526
融資成本	—	—	—	—	(9,088)	(9,088)
所得稅開支	(89,030)	(96,773)	(63,050)	(4,208)	(38,921)	(291,982)
	<u>30,714</u>	<u>89,015</u>	<u>149,681</u>	<u>(5,412)</u>	<u>311,806</u>	<u>575,804</u>

	泛海峽西岸		環渤海 珠江三角洲			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	地區	其他經濟區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零一八年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
<b>收益</b>						
來自合約之收益						
— 於特定時間點確認	715,758	222,446	768,733	—	—	1,706,937
— 於一段時間確認	—	—	27,890	—	3,646	31,536
	<u>715,758</u>	<u>222,446</u>	<u>796,623</u>	<u>—</u>	<u>3,646</u>	<u>1,738,473</u>
<b>期內溢利</b>						
分部業績	192,188	35,926	630,255	(25,484)	(41,620)	791,265
折舊	(1,365)	(291)	(881)	(574)	(603)	(3,714)
經營溢利/(虧損)	190,823	35,635	629,374	(26,058)	(42,223)	787,551
應佔按權益法入賬的投資						
溢利/(虧損)淨額	87,251	(1,879)	—	—	—	85,372
融資收入	17,266	18,821	6,197	618	1,742	44,644
融資成本	(3,012)	—	—	—	(39,492)	(42,504)
所得稅(開支)/抵免	(77,231)	69,158	(244,831)	26,737	(17,698)	(243,865)
期內溢利/(虧損)	<u>215,097</u>	<u>121,735</u>	<u>390,740</u>	<u>1,297</u>	<u>(97,671)</u>	<u>631,198</u>

	泛海峽西岸		環渤海	珠江三角洲		
	經濟區	中西部地區	經濟區	地區	其他經濟區	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年六月三十日						
(未經審核)						
總分部資產	<u>8,107,807</u>	<u>11,356,223</u>	<u>14,538,832</u>	<u>1,711,405</u>	<u>6,974,662</u>	42,688,929
其他未分配公司資產						<u>182,556</u>
總資產						<u>42,871,485</u>
按權益法入賬的投資	<u>171,140</u>	<u>387,878</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>411,052</u>	<u>970,070</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>2,059</u>	<u>463</u>	<u>5,957</u>	<u>155</u>	<u>14,881</u>	<u>23,515</u>
總分部負債	<u>(4,054,030)</u>	<u>(8,252,656)</u>	<u>(10,928,191)</u>	<u>(1,177,565)</u>	<u>(11,265,285)</u>	<u>(35,677,727)</u>
於二零一八年十二月三十一日						
(經審核)						
總分部資產	<u>9,710,114</u>	<u>8,631,983</u>	<u>11,979,372</u>	<u>1,281,252</u>	<u>3,374,164</u>	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>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益分析		
銷售物業	1,239,466	1,706,937
建造服務	256,491	27,890
項目管理服務	290,200	3,646
康養服務	1,187	—
	<u>1,787,344</u>	<u>1,738,473</u>

## 5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售附屬公司的收益	112,778	331,425
收購聯營公司並成為附屬公司後重新計量估值收益	123,192	—
就收購附屬公司錄得議價收購收益	12,032	—
金融資產公平值變動的收益(附註a)	—	43,469
外匯遠期合約變現虧損	(44,531)	—
佣金	39,836	—
出售物業、廠房及設備的收益	88	192
匯兌溢利／(虧損)(附註b)	571	(64,054)
其他	3,590	(225)
	<u>247,556</u>	<u>310,807</u>

附註：

- (a) 截至二零一八年六月三十日止期間，本集團已訂立外匯遠期合約，並於二零一八年六月三十日確認為透過損益按公平值入賬的金融資產。其公平值變動已確認為「其他收益淨額」。
- (b) 匯兌溢利／(虧損)主要在本集團以港元作為其功能貨幣的公司的資產負債表中，於期終換算人民幣列值貨幣資產時產生，主要包括公司間結餘。相應的財務影響將計入「貨幣交易差異」一節內的其他全面虧損。

## 6 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
向一間聯營公司及非控制性權益貸款的融資收入	25,127	29,858
銀行存款融資收入	27,109	14,786
貸款給獨立第三方的融資收入	11,290	—
	<u>63,526</u>	<u>44,644</u>
借款的融資成本	598,002	308,226
減：合資格資產的資本化融資成本	(588,914)	(265,722)
	<u>9,088</u>	<u>42,504</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>8.96%</u>	<u>6.99%</u>

## 7 所得稅開支

截至二零一九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(截至二零一八年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零一九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(截至二零一八年六月三十日止六個月：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成本))的30%至60%的累進稅率徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	260,989	239,145
— 中國土地增值稅	130,739	131,174
出售一間附屬公司之中國企業所得稅	22,000	99,190
過往年度中國土地增值稅超額撥備	—	(150,734)
遞延所得稅	(121,746)	(74,910)
	<u>291,982</u>	<u>243,865</u>

## 8 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註a、b及e)	955,210	263,682
其他應收款項(附註b及f)	1,019,908	2,119,885
已發放貸款	319,877	212,412
與出售持有待售資產和負債有關的應收款項	150,000	150,000
於地方房地產業協會的按金(附註c)	835,001	555,791
於勞動部門的按金	11,810	10,275
於財政局的按金	221,558	109,759
減：其他應收款項及按金的減值撥備	(65,260)	(50,260)
	<u>2,492,894</u>	<u>3,107,862</u>
<b>貿易及其他應收款項及按金</b>	<b><u>3,448,104</u></b>	<b><u>3,371,544</u></b>
預付其他稅費	371,637	127,688
預付建築費用	281,280	29,757
土地使用權的預付款項	496,218	850,865
收購附屬公司的預付款項	45,300	45,300
投資於聯營公司的預付款項	4,000	60,000
	<u>1,198,435</u>	<u>1,113,610</u>
減：非流動部分		
— 投資於聯營公司的預付款項	(4,000)	(60,000)
	<u>(4,000)</u>	<u>(60,000)</u>
<b>預付款項</b>	<b><u>1,194,435</u></b>	<b><u>1,053,610</u></b>
	<u><u>4,642,539</u></u>	<u><u>4,425,154</u></u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業。銷售物業所得款項根據有關的買賣協議條款收取。若干貿易客戶獲授信用期。客戶須按照買賣協議清償應收款項。

(b) 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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	437,569	197,142
31至60天	6,997	—
61至90天	292,784	2,370
91至180天	18,242	6,111
超過180天	199,618	58,059
	<u>955,210</u>	<u>263,682</u>

於二零一九年六月三十日，貿易應收款項人民幣50,455,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣46,673,000元)已逾期但尚未減值。

該等逾期貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	35,457	31,920
31至60天	—	311
61至90天	—	—
91至180天	—	370
超過180天	14,998	14,072
	<u>50,455</u>	<u>46,673</u>

誠如香港財務報告準則第9號規定，本集團應用簡化方法計提預期全期信貸虧損。於二零一九年六月三十日，本集團並無就貿易應收款項總額作出撥備(二零一八年十二月三十一日：零)。



- (c) 於當地房地產協會的按金主要包括i)向中國政府機構支付就未來土地開發的按金；ii)清理地盤待售(拍賣)作出的按金；及iii)維持物業的建築質素的按金。
- (d) 貿易應收款項、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。
- (e) 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。
- (f) 其他應收款項主要指集團進行物業開發業務的應收款項結餘。

## 9 貿易及其他應付款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註a)	2,258,631	2,372,836
應計費用及其他應付款項(附註b)	3,249,263	3,079,036
收購附屬公司應付款項	129,383	—
應付股息	141,846	52,337
應付薪金	2,850	7,004
應付利息	202,388	97,881
已收租賃按金	2,274	4,566
其他應付稅項	841,950	709,872
	<u>6,828,585</u>	<u>6,323,532</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	1,714,811	1,984,378
31至60天	68,205	72,850
61至90天	68,982	90,922
超過90天	406,633	224,686
	<u>2,258,631</u>	<u>2,372,836</u>

(b) 其他應付款項包括對潛在合營企業合營方就開發物業收購土地的應付款項。

## 10 借款

於二零一九年六月三十日，本集團的借款約為人民幣13,713.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,059.7百萬元)。

	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月 三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非即期借款</b>		
長期銀行借款，有抵押	4,855,520	3,549,978
二零二零年八月到期11厘優先票據，有抵押	2,094,475	1,362,773
二零二一年五月到期9.875厘優先票據，有抵押	1,216,261	—
	<u>8,166,256</u>	<u>4,912,751</u>
<b>非即期借款，有抵押</b>		
<b>即期借款</b>		
短期銀行借款及其他借款，有抵押	124,900	592,540
二零一九年二月到期6.375厘優先票據，有抵押	—	2,048,688
二零一九年七月到期8厘私募票據，有抵押	109,053	108,534
二零二零年一月到期13.5厘優先票據，有抵押	1,708,234	—
	<u>1,942,187</u>	<u>2,749,762</u>
長期銀行及其他借款部分，有抵押		
—須於一年內償還	3,453,846	3,246,900
—須於一年內償還(包含按要求償還條款)	21,553	24,500
—須於一年後償還(包含按要求償還條款)	129,316	125,768
	<u>3,604,715</u>	<u>3,497,168</u>
<b>即期借款，有抵押</b>	<u>5,546,902</u>	<u>6,146,930</u>
<b>借款總額</b>	<u>13,713,158</u>	<u>11,059,681</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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	5,417,586	6,021,162
—1至2年	6,761,034	4,553,060
—2至5年	<u>1,534,538</u>	<u>485,459</u>
	<u><u>13,713,158</u></u>	<u><u>11,059,681</u></u>

於二零一九年六月三十日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。

於二零一九年六月三十日，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。於截至二零一九年六月三十日止六個月，人民幣兌港元經歷貶值，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，惟已訂立外匯合約以對沖部分外匯風險。

## 11 每股盈利

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>478,314</u>	<u>431,370</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>13.47</u>	<u>12.15</u>

於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月期間，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。

## 12 股息

董事會不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2.5分)。

## 業務概覽

### 積極應對市場，合約銷售持續增長

2019年上半年，在全球經濟形勢充滿挑戰的情況下，我國經濟繼續保持了總體平穩、穩中有進的發展，中央再次重申強調「房住不炒」，調控力度不減。本集團以靈活的銷售策略積極應對市場的變化，提升運營管理水平，堅持有質量的增長和穩健的發展，保持了良好的發展態勢。

得益於精準合理的投資佈局與營銷體系能力的持續提升，截至2019年6月30日止6個月實現合約銷售約為109.1億元人民幣，同比增長79.3%；合約建築面積約98.6萬平方米，同比增長41.1%。

### 增強優質土儲，貫徹區域深耕

上半年，本集團抓住市場有利時機，有效執行投資策略，通過股權收購、招拍掛等多種方式成功獲取廣東佛山、廣東清遠、江蘇泰州、江西南昌、河北石家莊等18幅優質土地，深耕城市優勢獲得進一步鞏固，城市佈局版圖持續擴展，土儲規模穩步增長，為集團未來發展的穩健增長提供有利支撐。上半年集團在聚焦戰略城市的同時，亦堅定看好城市群協同發展的前景，以粵港澳大灣區來說，立足灣區進行延展輻射。於2019年6月30日止，本集團總土地儲備約為12.4百萬平方米，包含截至二零一九年六月三十日止六個月新增土地儲備總建築面積約2.9百萬平方米。

## 財務審慎穩健，融資結構合理

本集團憑藉良好的企業治理與穩健的財務管理，於上半年成功發行三筆美元債券合共5.4億美元、並獲1.75億美元銀團貸款，彰顯出業界對力高的發展實力以及未來成長性有著良好的展望。本集團高度重視現金流管理，融資結構合理，資產負債水平穩健，於2019年6月30日本集團現金及受限現金約為人民幣108.5億，淨負債權益比率降低到39.7%。5月，集團獲評「2019中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10」，彰顯了市場及行業研究機構對公司的高度認可。

## 吸納優秀人才，構建英才系統

力高正處於業務快速發展期，本集團的穩健發展吸引了來自於標杆房企的業內優秀人才的加盟。4月，擁有中國內地物業發展豐富經驗的王衛鋒先生加入力高，擔任本集團執行董事。同時集團持續推進人才梯隊建設，於今年開始實施名為「領翔計劃」的精英人才培訓策略，通過對人才的量身培養，打造集團未來核心人才團隊，為企業的發展提供中堅力量。

## 多元事業創新聯動、能級提升

在繼續加深房地產領域的投資同時，力高多元事業板塊同步獲得穩步推進，助力企業品牌價值的提升和品牌內涵的豐富。在以社區為入口新領域中，力高健康發展迅猛，旗下社區康養綜合服務品牌——怡鄰健康客廳正式落地煙台、南昌。怡鄰健康客廳是從全生命週期出發、應國家大健康的戰略方針而生的全新康養品牌，與本集團「力致 美好生活家」理念融合，集社區照護、社區醫療與社區服務於一體，以提升社區功能為契入點，打造社區嵌入式康養服務模式。

力高旗下優居美家物業榮登「2019年中國物業服務百強企業」，排名第60位，其管理項目天津力高·陽光海岸攬獲「2019中國五星級物業服務小區」分項大獎。力高商業亦正在迅速形成具有力高特色的商業戰略，未來將提升力高房地產項目的整體定位並實現帶動銷售增長。

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：

- 於二零一九年，本集團獲評為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頒發的「2019中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10」、「2019值得資本市場關注的地產企業」雙項榮譽、本集團總裁黃若青先生榮膺「2019中國房地產上市公司十大金牌CEO」稱號，優居美家物業服務有限責任公司榮膺「2019年中國物業服務百強企業」榜單第60位。
- 於二零一九年，本集團獲香港《中國融資》頒發「2019最具投資價值獎」。
- 於二零一八年，本集團榮獲「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」，品牌價值達人民幣50.83億元。
- 於二零一八年，本集團獲觀點地產新媒體頒發「2018中國年度投資價值地產企業」。



- 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「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」。

## 房地產開發及投資項目

於二零一九年六月三十日，本集團的物業組合包括位於中國及澳洲多個城市處於不同開發階段且尚未售罄的71個房地產開發及投資項目，總建築面積12,426,212.0平方米。下表概述我們於二零一九年六月三十日的房地產開發及投資項目：

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
南昌區域			
力高國際城	466,665.3	908,932.6	2,322.7
濱江國際	37,345.7	204,600.6	1,980.9
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	18,954.8
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	9,483.1
君御華府	41,993.3	109,826.6	8,370.3
君御都會	84,093.3	227,119.0	41,198.8
瀾湖國際	47,151.0	177,260.7	6,387.5
十里春風	30,378.0	15,859.5	13,426.0

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
麗景灣	51,919.0	134,567.6	134,567.6
悦景臺	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	16,295.0	89,130.0	89,130.0
東方璽園	49,225.0	164,664.8	164,664.8
東方玲瓏園	23,209.0	76,100.8	76,100.8
金尊府	92,314.0	174,063.8	174,063.8
君譽城	225,296.0	641,918.9	641,918.9
陽光首府	93,300.0	248,600.0	248,600.0
東方和園	31,422.0	97,822.4	97,822.4
東方璞園	57,876.0	177,172.6	177,172.6
君譽濱江一期	52,896.0	141,367.0	141,367.0

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
君譽濱江二期	42,300.0	113,302.0	113,302.0
東方博園	66,667.0	214,244.0	214,244.0
贛州第五大道	107,814.9	623,500.0	623,500.0
天津區域			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,109,225.7
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	175,339.6	175,339.6
拾光海	68,830.4	130,921.7	130,921.7
悅麓蘭庭	105,100.0	295,800.0	295,800.0
江浙區域			
雲都會	132,701.0	412,382.5	412,382.5
雲彩基地	10,900.2	106,978.0	106,978.0
郁洲府	85,234.0	314,725.2	314,725.2

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
靜海府	56,499.6	101,210.3	101,210.3
璟頤灣	223,245.0	621,366.0	621,366.0
濟南區域			
瀾湖郡	68,066.0	237,534.7	4,950.3
君御世家	30,682.0	134,732.0	92,907.9
君御華府	44,966.0	109,400.0	17,717.4
力高未來城一期	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
煙台區域			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	103,207.4
陽光海岸－第二期	21,371.0	68,241.9	38,226.4
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,270.1	6,734.4

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,770.0	213,770.0
泰和府	57,991.0	182,072.0	182,072.0
合肥區域			
力高•共和城	395,596.4	871,735.3	75,706.3
君御世家	88,025.5	299,699.5	36,264.1
君御國際	43,873.0	128,301.1	85,941.4
瀾湖前城	76,058.8	228,000.0	228,000.0
天悅府	67,931.0	190,794.8	190,794.8
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
狀元府	56,700.0	188,360.0	27,485.2

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
<b>武漢區域</b>			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	112,217.4
雍華年	61,450.0	114,470.0	114,470.0
金橋新天地	30,364.0	90,949.8	90,949.8
智慧城	31,696.0	118,188.0	118,188.0
<b>西安區域</b>			
御景灣 - 第一期	69,466.8	237,012.8	10,263.5
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
<b>深圳區域</b>			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	11,438.5
熙瓏山	66,665.0	286,659.0	286,659.0

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
廣東區域			
君御世家	30,819.5	95,889.0	95,889.0
瀾湖峯景	28,112.5	75,414.0	68,018.5
寧江新城	42,000.0	136,000.0	136,000.0
君熙府	17,000.0	71,000.0	71,000.0
君譽府	13,611.1	35,704.0	35,704.0
泉州區域			
觀悅灣	18,306.0	57,700.0	57,700.0
悅峰臺	13,336.0	58,156.6	58,156.6
君逸府	40,279.0	151,279.5	151,279.5
海外區域			
<b>Prime</b>	15,830.0	56,579.0	<u>56,579.0</u>
<b>總計</b>			<b><u>12,426,212.0</u></b>



1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
2. 「總建築面積」乃基於測量報告、建築工程施工許可證及／或建設工程規劃許可證或相關土地出讓合同及／或公開招標、掛牌出讓或拍賣確認書。
3. 「處於不同開發階段的尚未售出總建築面積」包括尚未售出的已竣工項目的建築面積、開發中項目的建築面積以及可供未來發展的項目的建築面積。

## 財務回顧

### 收益

截至二零一九年六月三十日止六個月的收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,738.5百萬元增加2.8%至人民幣1,787.3百萬元，收益增加乃主要由於項目管理服務收入增加所致，並已抵銷南昌君御世家及君御都會以及濟南瀾湖郡住宅物業的已交付建築面積減少，且已被濟南君御華府已交付建築面積所增加部分抵銷。截至二零一九年六月三十日止六個月的已交付總建築面積由截至二零一八年六月三十日止六個月的232,423平方米減少25.1%至174,162平方米。我們的總收益增加亦由於截至二零一九年六月三十日止六個月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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣7,344元減少3.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣7,117元，主要由於濟南瀾湖郡的已交付建築面積減少，其已確認平均售價相對高於本集團二零一八年六月三十日止六個月的其他房地產開發項目所致。

下表分析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：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	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	170,041	715,758	28,506	102,560	5,965	6,979
中西部地區	819,252	222,446	110,222	25,565	7,433	8,701
環渤海經濟區						
— 建築服務*	256,491	27,890	—	—	—	—
— 房地產銷售	182,686	768,733	27,811	104,298	6,569	7,371
珠江三角洲地區	67,487	—	7,572	—	8,913	—
其他						
— 康養服務	1,187	—	—	—	—	—
— 項目管理服務	290,200	3,646	—	—	—	—
總計	<u>1,787,344</u>	<u>1,738,473</u>	<u>174,111</u>	<u>232,423</u>	<u>7,117</u>	<u>7,344</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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣715.8百萬元大幅減少76.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣170.0百萬元。收益減少主要是由於南昌君御世家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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣222.4百萬元大幅增加268.4%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣819.3百萬元。收益增加主要是由於合肥力高君御國際及狀元府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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣796.6百萬元減少44.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣439.2百萬元。收益減少主要是由於濟南瀾湖郡的已交付建築面積減少，並抵銷濟南君御華府的已交付建築面積增加及建築服務收入增加所致。
- 珠江三角洲地區：截至二零一九年六月三十日止六個月的來自珠江三角洲地區的分部收益為人民幣67.5百萬元，而截至二零一八年六月三十日止六個月則為零元。有關金額主要來自中山瀾湖峯景的已交付建築面積。
- 其他：主要指於深圳的總部提供項目管理服務產生的收益。項目管理服務收入主要是向合資項目公司提供收購顧問服務及融資服務。

### 銷售成本

銷售成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,073.1百萬元減少18.5%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣875.1百萬元。銷售成本減少主要是由於已交付建築面積由截至二零一八年六月三十日止六個月的232,423平方米減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的174,162平方米所致，惟被已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,344元上升至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,829元所抵銷。已交付每平方米平均土地收購成本上升主要由於土地收購成本較高的濟南君御華府的已交付建築面積上升所致。

## 毛利

毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣665.4百萬元增加37.1%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣912.2百萬元。毛利率由截至二零一八年六月三十日止六個月的38.3%上升至截至二零一九年六月三十日止六個月的51.0%。增加主要由於建築服務及項目管理服務收入增加所致。倘扣除有關收入，物業開發項目的毛利率則維持高於30%的穩定水平。

## 其他收益淨額

其他收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣310.8百萬元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣247.6百萬元。減少主要來自出售附屬公司收益以及外匯遠期合約變現虧損人民幣44.5百萬元，並為截至二零一九年六月三十日止六個月的佣金收入人民幣39.8百萬元及重新計量估值收益人民幣123.2百萬元所抵銷。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣62.7百萬元增加172.4%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣170.7百萬元。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。有關增加主要是由於項目的市場推廣活動增加及合約銷售增加帶動銷售代理費用增加所致。

## **一般及行政開支**

一般及行政開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣170.7百萬元增加39.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣238.8百萬元。有關增加主要由於位於不同城市的項目數量增加導致薪金開支、法律及顧問開支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文化園的商業部分以及深圳力高大廈持作賺取租金部分的價值增加。公平值收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣44.8百萬元增加146.0%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣110.1百萬元。有關增加主要由於期內為數人民幣62.4百萬元的完工物業轉撥至投資物業所致。

## **經營溢利**

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣787.6百萬元增加9.3%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣860.4百萬元。

## **融資收入**

融資收入由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣44.6百萬元增加42.4%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣63.5百萬元。

## **融資成本**

融資成本由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣42.5百萬元減少78.6%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣9.1百萬元。有關減少主要由於在建項目不符合資格作資本化的利息開支減少所致。

## **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二零一八年六月三十日止六個月的收益人民幣85.4百萬元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的虧損人民幣47.1百萬元。

## **除所得稅前溢利**

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣875.1百萬元減少至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣867.8百萬元。

## **所得稅開支**

所得稅開支由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣243.9百萬元增加19.7%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣292.0百萬元。有關增加主要是由於撥回於去年二零一八年就中國土地增值稅超額撥備人民幣150.7百萬元所致，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減少所抵銷。

### **截至二零一九年六月三十日止六個月溢利**

鑒於以上所述，溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣631.2百萬元減少8.8%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣575.8百萬元。截至二零一九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30.7百萬元、中西部地區的溢利人民幣89.0百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣149.7百萬元，惟被珠江三角洲地區的虧損人民幣5.4百萬元及其他分部的溢利人民幣311.8百萬元所抵銷。

### **截至二零一九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二零一八年六月三十日止六個月的人民幣431.4百萬元增加10.9%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣478.3百萬元。與截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣199.8百萬元相比，截至二零一九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97.5百萬元，主要由於合資合作關係項下的物業發展項目溢利減少所致。

### **流動資金及資本資源**

#### **現金狀況**

於二零一九年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣8,316.4百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,678.9百萬元)及受限制現金人民幣2,538.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,186.1百萬元)。於二零一九年六月三十日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)列值。

## 借款

於二零一九年六月三十日，本集團的借款約為人民幣13,713.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,059.7百萬元)。

	二零一八年	
	二零一九年	十二月
	六月三十日	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<b>非即期借款</b>		
長期銀行借款，有抵押	4,855,520	3,549,978
二零二零年八月到期11厘優先票據，有抵押	2,094,475	1,362,773
二零二一年五月到期9.875厘優先票據，有抵押	1,216,261	—
	<u>8,166,256</u>	<u>4,912,751</u>
<b>即期借款</b>		
短期銀行借款及其他借款，有抵押	124,900	592,540
二零一九年二月到期6.375厘優先票據，有抵押	—	2,048,688
二零一九年七月到期8厘私募票據，有抵押	109,053	108,534
二零二零年一月到期13.5厘優先票據，有抵押	1,708,234	—
	<u>1,942,187</u>	<u>2,749,762</u>
長期銀行及其他借款部分，有抵押		
—須於一年內償還	3,453,846	3,246,900
—須於一年內償還(包含按要求償還條款)	21,553	24,500
—須於一年後償還(包含按要求償還條款)	129,316	125,768
	<u>5,546,902</u>	<u>6,146,930</u>
<b>即期借款，有抵押</b>		
	<u>5,546,902</u>	<u>6,146,930</u>
<b>借款總額</b>	<u>13,713,158</u>	<u>11,059,681</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：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	5,417,586	6,021,162
— 1至2年	6,761,034	4,553,060
— 2至5年	1,534,538	485,459
	<u>13,713,158</u>	<u>11,059,681</u>

於二零一九年六月三十日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。

於二零一九年六月三十日，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。於截至二零一九年六月三十日止六個月，人民幣兌港元經歷貶值，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，但於截至二零一九年六月三十日止六個月已訂立外匯合約以對沖部分外匯風險。

### **其他績效指標**

#### **淨負債權益比率**

於二零一九年六月三十日，本集團的淨負債權益比率為39.7% (二零一八年十二月三十一日：47.9%)，乃按照債務淨額除以總權益計算。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)。總權益按簡明合併資產負債表所列。

### 流動資產淨值與流動比率

於二零一九年六月三十日，本集團的流動資產淨值約人民幣12,519.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣9,618.9百萬元)。於二零一九年六月三十日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.5倍(二零一八年十二月三十一日：1.4倍)。

### 借款成本

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的平均借款成本利率(按本期間已產生的利息開支總額(包括資本化利息)除以平均借款計算)升至8.96厘，而截至二零一八年六月三十日止六個月則為6.99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	
	二零一九年	十二月
	六月三十日	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>6,240,526</u>	<u>5,932,804</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介乎六個月至三年期間進行)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。

於二零一九年六月三十日，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**

於二零一九年六月三十日，本集團聘有合共約1,034名僱員(二零一八年十二月三十一日：978名僱員)。截至二零一九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128.3百萬元。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二零一九年六月三十日止六個月的中期報告。截至二零一九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**

於二零一九年六月三十日，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10,629.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣9,770.3百萬元)。於二零一九年六月三十日的未動用銀行融資額度達人民幣502.1百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,001.3百萬元)。

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**

除所披露者外，於截至二零一九年六月三十日止六個月並無持有其他重大投資及並無附屬公司及聯營公司的任何重大收購或出售事項。

### **重大投資或資本資產的未來計劃**

本公司將繼續購買位於戰略上篩選城市的土地。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。

### **二零一九年六月三十日後影響本集團的重大事項**

自二零一九年六月三十日至本公告日止，沒有發生任何影響本集團的重大事項。

### **未來展望**

展望2019年下半年，經濟運行仍有一定壓力，穩預期、控風險仍將是中央堅持的政策基調，金融監管政策基調仍從嚴從穩，土地市場表現將更趨理性，區域市場分化程度進一步加劇。

未來，集團將順應國家調控政策和市場變化，繼續在財務上堅持穩健、審慎的策略，拓展多渠道融資，進一步為本集團業務規模增長與可持續發展奠定堅實基礎。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，並進一步精化城市佈局，優化土儲結構，兼顧周轉、佈局和產品結構，支撐未來業績增長。繼續提升運營管理水平，堅守發展規模、利潤增長以及穩健財務「鐵三角」的平衡，以支持集團可持續發展。

在消費回歸理性、競爭更加激烈的環境下，堅持客戶關懷與產品品質發展是企業高質量發展的長遠生命力，提升產品競爭力、持續打造有競爭力的產品是力高未來的重要工作，構建自己的產品競爭力模型，積極推動多元化產業發展，服務好客戶，實現產品力、服務力的共同提升發展，實現品牌價值提升。

## 中期股息

董事會不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月向本公司股東（「股東」）支付中期股息（截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣2.5分）。

## 企業管治守則

截至二零一九年六月三十日止六個月內，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二零一九年六月三十日止六個月遵守標準守則。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 審核委員會

董事會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二零一九年六月三十日止六個月的中期業績。

## 刊發二零一九年中期業績公告及二零一九年中期報告

本公告刊載於香港聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.redco.cn](http://www.redco.cn))。本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告(當中載有上市規則所規定一切資料)將會適時寄發予本公司股東及分別刊載於香港聯交所及本公司的網站。

承董事會命  
力高地產集團有限公司  
主席  
黃若虹

香港，二零一九年八月二十九日

於本公告日期，執行董事為黃若虹先生、黃若青先生、唐承勇先生及王衛鋒先生；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。