



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

2019 中期報告



精 端 著 造
創 享 生 活

目錄

財務摘要	2
公司資料	3
業務概覽	5
權益披露	21
其他資料	23
簡明合併損益表	25
簡明合併全面收益表	26
簡明合併資產負債表	27
簡明合併權益變動表	29
簡明合併現金流量表	31
簡明合併財務資料附註	32

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	變動 (%)
收益	1,787,344	1,738,473	2.8%
毛利	912,248	665,355	37.1%
除所得稅前溢利	867,786	875,063	(0.8%)
期內溢利	575,804	631,198	(8.8%)
本公司所有者應佔溢利	478,314	431,370	10.9%
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)	13.47	12.15	10.9%

	二零一九年	二零一八年	變動 (%)
	六月三十日 人民幣千元	十二月三十一日 人民幣千元	
總資產	42,871,485	35,146,306	22.0%
現金及現金等價物	8,316,373	5,678,863	46.4%
銀行及其他借款總額	13,713,158	11,059,681	24.0%

公司資料

董事會

執行董事

黃若虹先生
 黃若青先生
 唐承勇先生
 王衛鋒先生 (於二零一九年四月十五日獲委任)

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

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
 深圳市南山區
 僑香路4080號
 僑城坊一期五號樓力高大廈

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

中國民生銀行
中國銀行(香港)有限公司
恒生銀行
東亞銀行有限公司

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

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

2019年上半年，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，以粵港澳大灣區策略來說，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投資的同時，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」。

業務概覽

- 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 ⁽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 ⁽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)
麗景灣	51,919.0	134,567.6	134,567.6
悅景臺	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
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

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)
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
靜海府	56,499.6	101,210.3	101,210.3
環頤灣	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

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
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
武漢區域			
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

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)
西安區域			
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
深圳區域			
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
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			
Prime	15,830.0	56,579.0	56,579.0
總計			12,426,212.0

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	
	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

業務概覽

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。

業務概覽

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)
非即期借款		
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	—
非即期借款，有抵押	8,166,256	4,912,751
即期借款		
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	—
	1,942,187	2,749,762
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
即期借款，有抵押	5,546,902	6,146,930
借款總額	13,713,158	11,059,681

業務概覽

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
	13,713,158	11,059,681

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)
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。

業務概覽

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。除本報告所披露者外，本公司於本報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報告日期止，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。

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

權益披露

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

於二零一九年六月三十日，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）	家族信託受益人	947,018,000(L)（附註1）	26.66%
王衛鋒先生	實益擁有人	100,000	0.00%

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。於二零一九年六月三十日，黃若虹先生（「黃先生」）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) 947,018,000股股份乃以時代國際發展有限公司（「時代國際」）的名義登記。時代國際發展有限公司（「時代國際」）的全部股本由Honour Family Holdings Limited（「Honour Family」）持有。Honour Family由UBS Trustees (B.V.I.) Limited持有100%權益。由於黃先生為全權信託的財產授予人及受益人，故其被視為於時代國際持有的947,018,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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

於截至二零一九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。

主要股東於股份或相關股份的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，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%
時代國際(附註2)	實益擁有人	947,018,000	好倉	26.66%
Honour Family(附註2)	受控法團權益	947,018,000	好倉	26.66%
UBS Trustees(附註2)	受託人	947,018,000	好倉	26.66%
Power Ray(附註3)	實益擁有人	351,609,322	好倉	9.9%
吳良好先生(附註3)	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。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於環宇國際持有的股份中擁有權益。
- (2) 時代國際發展有限公司（「時代國際」）的全部股本由Honour Family Holdings Limited（「Honour Family」）持有。Honour Family由UBS Trustees (B.V.I.) Limited（「UBS Trustees」）持有100%權益。黃若青先生為全權信託的財產授予人及受益人。根據證券及期貨條例，黃若青先生被視為於時代國際持有的股份中擁有權益。
- (3) 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）的全部股本由吳良好先生全資擁有。根據證券及期貨條例，吳良好先生被視為於Power Ray所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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。

其他資料

中期股息

董事會並不建議向本公司股東(「股東」)派付截至二零一九年六月三十日止六個月中期股息(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，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。

根據上市規則第13.18條控股股東的特定履約責任

於二零一九年三月二十七日，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(「二零一九年融資協議」，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175百萬美元，期限為自二零一九年融資協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆息加5.1厘的年利率計息。

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。

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。

於二零一九年六月三十日，二零一七年融資協議及二零一九年融資協議項下分別175,950,000美元及175,000,000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，於二零一九年六月三十日，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二零一九年六月三十日止六個月遵守標準守則所載規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券及債務工具

於二零一九年一月十日，本公司發行本金額為250,000,000美元的二零二零年到期優先票據，票據年利率為13.5%，用於為其若干債務再融資。有關發行二零二零年到期優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一九年一月十一日的公告。

於二零一九年一月二十四日，本公司購回本金總額為32,935,000美元的二零一九年到期6.375%美元票據。購回票據已予註銷。

於二零一九年四月二十三日，本公司發行於二零二一年到期本金額180,000,000美元票面年息率9.875%優先票據，以作為其若干債務再融資及用作其他一般企業用途。有關發行二零二一年到期優先票據的進一步詳情於本公司日期為二零一九年四月二十四日的公告披露。

除上文所披露者外，截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券或債務工具。

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二零一九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。

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	6	1,787,344	1,738,473
銷售成本		(875,096)	(1,073,118)
毛利		912,248	665,355
其他收益淨額	7	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
經營溢利		860,417	787,551
融資收入	8	63,526	44,644
融資成本	8	(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
除所得稅前溢利		867,786	875,063
所得稅開支	9	(291,982)	(243,865)
期內溢利		575,804	631,198
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
		575,804	631,198
本公司所有者應佔每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	20	13.47	12.15

上述簡明合併損益表應與隨附附註一併閱覽。

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	575,804	631,198
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	22,859	(58,330)
期內其他全面收入／(虧損)	22,859	(58,330)
期內全面收入總額	<u>598,663</u>	<u>572,868</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	97,361	199,595
期內全面收入總額	<u>598,663</u>	<u>572,868</u>

上述簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱覽。

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)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10(a)	238,299	221,300
投資物業	10(b)	1,007,857	803,899
無形資產	11(a)	160,902	—
商譽	11(b)	175,090	—
按權益法入賬的投資	12	970,070	700,294
預付款項	13	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>
流動資產			
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及按金	13	3,448,104	3,371,544
預付款項	13	1,194,435	1,053,610
應收合營企業款項	22	411,676	4,844
應收聯營公司款項	22	113,850	364,871
應收非控制性權益款項	21	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>
總資產		<u><u>42,871,485</u></u>	<u><u>35,146,306</u></u>
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	14	139,632	139,632
儲備		4,596,351	4,237,813
		<u>4,735,983</u>	<u>4,377,445</u>
非控制性權益		<u>2,457,775</u>	<u>2,287,973</u>
總權益		<u><u>7,193,758</u></u>	<u><u>6,665,418</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)
負債			
非流動負債			
借貸	15	8,166,256	4,912,751
遞延所得稅負債		310,349	286,051
		<u>8,476,605</u>	<u>5,198,802</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	6,828,585	6,323,532
借貸	15	5,546,902	6,146,930
應付非控制性權益款項	21	2,351,687	2,123,659
應付聯營公司款項	22	198,067	66,000
應付合營企業款項	22	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
		<u>27,201,122</u>	<u>23,282,086</u>
總負債		<u>35,677,727</u>	<u>28,480,888</u>
總權益及負債		<u>42,871,485</u>	<u>35,146,306</u>

上述簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

簡明合併權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	未經審核					
	本公司所有者應佔				非控制性	
	股本	儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
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	
於二零一九年一月一日的結餘	139,632	1,454,593	2,783,220	4,377,445	2,287,973	6,665,418
全面收入						
期內溢利	—	—	478,314	478,314	97,490	575,804
其他全面收入／(虧損)						
貨幣換算差額	—	22,987	—	22,987	(128)	22,859
轉撥至法定儲備	—	29,572	(29,572)	—	—	—
期內全面收入總額	—	52,559	448,742	501,301	97,362	598,663
與所有者的交易						
收購附屬公司產生的非控制性權益	—	—	—	—	273,390	273,390
非控制性權益注資	—	—	—	—	175,643	175,643
在控制權無變動的情況下，						
於附屬公司所有權權益的變動	—	(36,215)	—	(36,215)	(785)	(37,000)
出售附屬公司	—	—	—	—	(314,265)	(314,265)
與二零一八年末期有關的股息	—	—	(106,548)	(106,548)	—	(106,548)
派付予非控制性權益的股息	—	—	—	—	(61,543)	(61,543)
與所有者的交易總額直接於股本確認	—	(36,215)	(106,548)	(142,763)	72,440	(70,323)
於二零一九年六月三十日的結餘	139,632	1,470,937	3,125,414	4,735,983	2,457,775	7,193,758

簡明合併權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	未經審核					
	本公司所有者應佔				非控制性	
	股本	儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
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	
於二零一八年一月一日的結餘	139,632	1,615,291	2,034,625	3,789,548	787,837	4,577,385
全面收入						
期內溢利	—	—	431,370	431,370	199,828	631,198
其他全面(虧損)/收入						
貨幣換算差額	—	(58,097)	—	(58,097)	(233)	(58,330)
轉撥至法定儲備	—	47,954	(47,954)	—	—	—
期內全面(虧損)/收入總額	<u>—</u>	<u>(10,143)</u>	<u>383,416</u>	<u>373,273</u>	<u>199,595</u>	<u>572,868</u>
與所有者的交易						
收購附屬公司產生的非控制性權益 (附註24.1及24.2)	—	—	—	—	202,079	202,079
非控制性權益注資	—	—	—	—	603,830	603,830
在控制權無變動的情況下， 於附屬公司所有權權益的變動(附註24.4)	—	9,810	—	9,810	(28,350)	(18,540)
與二零一七年末期有關的股息	—	—	(106,548)	(106,548)	—	(106,548)
與所有者的交易總額直接於股本確認	<u>—</u>	<u>9,810</u>	<u>(106,548)</u>	<u>(96,738)</u>	<u>777,559</u>	<u>680,821</u>
於二零一八年六月三十日的結餘	<u>139,632</u>	<u>1,614,958</u>	<u>2,311,493</u>	<u>4,066,083</u>	<u>1,764,991</u>	<u>5,831,074</u>

上述簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱覽。

簡明合併現金流量表

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)
經營活動現金流			
經營所用現金淨額		(656,326)	(1,753,329)
已付所得稅		(453,833)	(456,007)
經營活動所用現金淨額		(1,110,159)	(2,209,336)
投資活動現金流			
添置物業、廠房及設備		(23,515)	(5,898)
出售物業、廠房及設備所得款項		150	428
收購及分次收購附屬公司付款，扣除所得現金	24	(26,383)	(470,602)
就出售附屬公司的現金流入／(流出)淨額	25	99,363	(57,733)
就轉撥於附屬公司的投資至合營企業的現金流出淨額		(12,343)	—
投資於合營企業付款		(51,000)	(13,833)
投資於聯營公司付款		(174,200)	(5,357)
非控制性權益還款／(向非控制性權益墊款)		70,717	(209,982)
向合營企業墊款		(406,832)	(15,317)
聯營公司還款／(向聯營公司墊款)		313,521	(861)
應收一家合營企業的貸款		(393)	—
應收一家聯營公司的貸款		(103,726)	—
應收第三方的貸款		(100,000)	—
銀行存款已收利息	8	27,109	14,786
投資活動所用現金淨額		(387,532)	(764,369)
融資活動現金流			
銀行借款所得款項		3,397,319	1,543,959
償還銀行借款		(2,350,683)	(956,100)
發行優先票據		3,625,435	1,901,120
贖回優先票據		(2,021,729)	—
非控制性權益注資所得款項		175,643	603,830
在控制權無變動的情況下，收購於附屬公司所有權權益付款		(37,000)	—
來自非控制性權益墊款		1,522,346	1,433,300
來自合營企業墊款		242,071	117,283
向聯營公司作出墊款		132,067	—
已付利息		(493,495)	(251,930)
已付股息		(78,581)	(56,976)
融資活動所得現金淨額		4,113,393	4,334,486
現金及現金等價物增加淨額		2,615,702	1,360,781
期初的現金及現金等價物		5,678,863	3,587,062
貨幣換算差額		21,808	5,418
期末的現金及現金等價物		8,316,373	4,953,261

上述簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

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」)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。

簡明合併財務資料附註

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 估計

編製中期財務資料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，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，與截至二零一八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，須與本集團截至二零一八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 金融風險管理及金融工具(續)

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二零一九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10(b)。

6 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、融資成本以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年度財務報表所載者一致的方式計量。

簡明合併財務資料附註

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)
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)
期內溢利/(虧損)	<u>30,714</u>	<u>89,015</u>	<u>149,681</u>	<u>(5,412)</u>	<u>311,806</u>	<u>575,804</u>
截至二零一八年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
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>
期內溢利						
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>

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>	<u>42,688,929</u>
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>	<u>34,976,885</u>
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 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益分析		
銷售物業	<u>1,239,466</u>	<u>1,706,937</u>
建造服務	<u>256,491</u>	<u>27,890</u>
項目管理服務	<u>290,200</u>	<u>3,646</u>
康養服務	<u>1,187</u>	<u>—</u>
	<u>1,787,344</u>	<u>1,738,473</u>

簡明合併財務資料附註

7 其他收益淨額

	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)
出售附屬公司的收益(附註25)	112,778	331,425
收購聯營公司並成為附屬公司後的重新計量估值收益(附註24)	123,192	—
就收購附屬公司錄得議價收購收益(附註24)	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) 匯兌虧損主要在本集團旗下以港元作為其功能貨幣的公司的資產負債表中，於期終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，而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。

8 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>

9 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)
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(附註25)	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>

10 物業、廠房及設備及投資物業

(a) 物業、廠房及設備

	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)
於一月一日的期初賬面淨值	221,300	36,489
添置	23,515	196,263
出售	(62)	(236)
折舊	(8,938)	(3,714)
收購附屬公司(附註24)	375	3,725
轉撥自聯營公司(附註24)	3,463	—
出售附屬公司(附註25)	(1,297)	—
轉撥至合營企業	(52)	—
匯兌差異	(5)	(8)
於六月三十日的期末賬面淨值	<u>238,299</u>	<u>232,519</u>

簡明合併財務資料附註

10 物業、廠房及設備及投資物業(續)

(b) 投資物業

	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)
於一月一日	803,899	434,669
添置	—	284,871
轉撥自持作出售的開發中物業	156,285	—
公平值收益	47,673	44,751
於六月三十日	<u>1,007,857</u>	<u>764,291</u>

(i) 公平值計量

於二零一九年及二零一八年六月三十日，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三級計量。

期內第一、二及三級之間並無轉換。

(ii) 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二零一九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。

11 無形資產及商譽

(a) 無形資產

	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)
客戶關係		
於一月一日的期初賬面淨值	—	—
收購附屬公司(附註24)	160,902	—
匯兌差異	—	—
於六月三十日的期末賬面淨值	<u>160,902</u>	<u>—</u>

11 無形資產及商譽(續)

(b) 商譽

	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)
於一月一日	—	—
收購附屬公司(附註24)	175,090	—
於六月三十日	175,090	—

收購銘高國際控股有限公司(「銘高」)及其附屬公司產生的商譽已分配至本集團按經營分部識別的現金產生單位。

12 按權益法入賬的投資

(a) 聯營公司權益

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期初	376,796	318,193
添置(附註(i)及(ii))	180,200	5,357
分次收購附屬公司後添置(附註24.3)	474	—
分次收購附屬公司後終止確認於聯營公司的投資(附註24.3)	(38,808)	—
應佔(虧損)/溢利淨額		
— 議價購買收益	—	28,588
— 其他	(28,287)	(13,501)
期末	490,375	338,637
應收聯營公司的貸款(附註(iii))	110,392	255,893
	600,767	594,530

附註：

- (i) 本集團向獨立第三方收購阜南安華時代房地產開發有限公司20%權益，代價為人民幣10,000,000元。交易已於二零一九年一月一日完成。
- (ii) 本集團就認購西藏運禧企業管理合夥企業(有限合夥)及愛照護力高(上海)養老服務有限公司的55%及20%股權注資人民幣170,000,000元及人民幣200,000元。
- (iii) 貸款按年利率10%計息、無抵押及無固定還款期。賬面值與其公平值相若，且以人民幣計值。於二零一九年六月三十日後，聯營公司已償還人民幣100,000,000元，餘額已重新分類為應收聯營公司款項(附註22(c))。

簡明合併財務資料附註

12 按權益法入賬的投資(續)

(b) 合營企業權益

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期初	241,046	401,886
向合營企業注資	51,000	13,833
轉撥自於附屬公司的投資(附註(i))	19,620	—
應佔(虧損)/溢利淨額	(18,782)	70,285
本集團權益的應佔資產淨值	292,884	486,004
與一家合營企業交易的未變現收益(附註(ii))	(22,500)	(22,860)
期末	270,384	463,144
應收合營企業款項(附註(iii))	98,919	92,579
	369,303	555,723

附註：

- (i) 本集團與於二零一九年一月一日的若干當前附屬公司的其他股東已協定，當前附屬公司的所有董事會未來決策均須獲得所有董事的一致同意及終止合併入賬投資。
- (ii) 該金額指本集團附屬公司向合營企業力高實業(江西)有限公司出售物業的未變現收益。
- (iii) 應收合營企業匯高投資發展有限公司及力澳國際控股有限公司的貸款為免息、無抵押及無固定還款年期。賬面值與其公平值相若，且以港元計值。

13 貿易應收款項、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、c、f、g及h)	955,210	263,682
其他應收款項(附註g及h)	1,019,908	2,119,885
應收貸款(附註d)	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e)	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)
	2,492,894	3,107,862
貿易及其他應收款項及按金	3,448,104	3,371,544
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
	1,198,435	1,113,610
減：非流動部分		
— 投資於聯營公司的預付款項	(4,000)	(60,000)
預付款項	1,194,435	1,053,610

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業。銷售物業所得款項將根據有關的買賣協議條款予以收取。一般而言，若干客戶獲授信用期，且客戶須按照買賣協議清償應收款項。
- (b) 於貿易應收款項包括應收一名特定客戶(為兩名與本集團概無關連的個別獨立第三方所共同控制的公司集團)的款項人民幣191,244,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣193,343,000元)。

簡明合併財務資料附註

13 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(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)。

(d) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團向一名獨立第三方授出無抵押貸款100,000,000港元(相當於人民幣87,620,000元)，為期12個月，於二零一八年七月二十五日至二零一八年十月三十一日止期間按年利率11%計息及於二零一八年十一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間按年利率14.875%計息。於二零一八年六月三十日，計入應收貸款金額為應收利息人民幣7,014,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分別向兩名獨立第三方授出貸款人民幣100,000,000元及人民幣20,000,000元。有關貸款為免息、須於授出日期起計12個月內償還，並以有關第三方持有實體的20%股權質押作抵押。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團進一步向一名上述獨立第三方授出貸款人民幣100,000,000元。有關貸款為免息、須於授出日期起計12個月內償還，並以有關第三方持有實體的20%股權質押作抵押。

13 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

- (e) 於當地房地產協會的按金主要包括向中國政府機構支付就未來土地開發及清理地盤待售的按金或本集團物業開發項目相關法規規定維持物業的建築質素的按金。
- (f) 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。
- (g) 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。
- (h) 本集團貿易應收款項及其他應收款項的所有賬面值均以下列貨幣計值：

	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)
人民幣	3,220,682	3,249,980
港元	111,444	102,564
美元	115,978	19,000
	<u>3,448,104</u>	<u>3,371,544</u>

14 股本

	股份數目	每股面值	股本	
			千港元	人民幣千元
法定：				
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年六月三十日	<u>10,000,000,000</u>	0.05 港元	<u>500,000</u>	418,899
已發行及已繳足：				
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年六月三十日	<u>3,551,609,322</u>	0.05 港元	<u>177,580</u>	139,632

簡明合併財務資料附註

15 借款

	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)
長期銀行借款，有抵押	4,855,520	3,549,978
二零二零年到期11厘優先票據，有抵押	2,094,475	1,362,773
二零二一年到期9.875厘優先票據，有抵押	1,216,261	—
非即期借款，有抵押	<u>8,166,256</u>	<u>4,912,751</u>
短期銀行借款及其他借款，有抵押	124,900	592,540
二零一九年到期6.375厘優先票據，有抵押	—	2,048,688
二零一九年到期8厘衍生票據，有抵押	109,053	108,534
二零二零年到期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
即期借款，有抵押	<u>5,546,902</u>	<u>6,146,930</u>
借款總額	<u><u>13,713,158</u></u>	<u><u>11,059,681</u></u>

本集團於二零一九年六月三十日的銀行及其他借款為人民幣5,265,117,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,703,953,000元)，以本集團若干賬面值為人民幣11,842,589,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣8,913,463,000元)的持作出售開發中物業、投資物業人民幣338,893,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣480,777,000元)及銀行存款零元(二零一八年十二月三十一日：人民幣97,800,000元)作抵押。本集團於二零一九年六月三十日的銀行及其他借款為人民幣3,429,070,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,835,733,000元)已由本公司擔保，並由本集團於若干附屬公司的股權作抵押。

15 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
	13,713,158	11,059,681

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。除非提前贖回，否則二零一九年到期6.375%優先票據已於二零一九年二月二十七日到期。其於新加坡證券交易所有限公司上市。

於二零一八年八月一日，本公司按面值發行二零一九年到期的總面值15,800,000美元8%私募票據(「二零一九年到期8%私募票據」)。利息須於每半年期後支付。除非提前贖回，否則二零一九年到期8%私募票據將於二零一九年八月三十一日到期。

於二零一八年八月二十三日，本公司按面值發行二零二零年到期的總面值200,000,000美元11%優先票據(「二零二零年到期11%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。除非提前贖回，否則二零二零年到期11%優先票據將於二零二零年八月二十九日到期。其於新加坡證券交易所有限公司上市。該優先票據已進一步增加110,000,000美元至總面值310,000,000美元。

於二零一九年一月十一日，本公司按面值發行二零二零年到期的總面值250,000,000美元13.5%優先票據(「二零二零年到期13.5%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。除非提前贖回，否則二零二零年到期13.5%優先票據將於二零二零年一月二十一日到期。其於新加坡證券交易所有限公司上市。

於二零一九年四月二十四日，本公司按面值發行二零二一年到期的總面值180,000,000美元9.875%優先票據(「二零二一年到期9.875%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。除非提前贖回，否則二零二一年到期9.875%優先票據將於二零二一年五月二日到期。其於新加坡證券交易所有限公司上市。

簡明合併財務資料附註

15 借款(續)

本公司可自行選擇於該等票據的到期日前全部或部分以協議界定的贖回價格贖回二零一九年到期6.375%優先票據、二零一九年到期8%私募票據、二零二零年到期11%優先票據、二零二零年到期13.5%優先票據及二零二一年到期9.875%優先票據。

提早贖回二零一九年到期6.375%優先票據、二零一九年到期8%私募票據、二零二零年到期11%優先票據、二零二零年到期13.5%優先票據及二零二一年到期9.875%優先票據的購股權被視為與主合同無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為，於二零一九年六月三十日，上述提早贖回購股權之公平值並不重大。

本集團於二零一九年六月三十日的優先票據合共為人民幣5,128,023,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,519,995,000元)已由本公司擔保，並由本集團於若干附屬公司的股權作抵押，而本集團所有優先票據均須履行與本集團若干財務指標有關的契約。本集團定期監察其遵守該等契約的情況。於二零一九年六月三十日，概無違反該等契約的情況(二零一八年十二月三十一日：相同)。

16 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
	6,828,585	6,323,532

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
	2,258,631	2,372,836

16 貿易及其他應付款項(續)

- (b) 其他應付款項包括一名客戶擬就與本集團投資中國開發潛在物業發展項目作出的預付款項人民幣1,928,936,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,872,137,000元)。預付款項屬無抵押、不計息且無固定還款期限。
- (c) 因到期期限較短，故本集團貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若。
- (d) 本集團貿易及其他應付款項的賬面值以下列貨幣計值：

	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)
人民幣	6,599,583	6,323,532
美元	229,002	—
	<u>6,828,585</u>	<u>6,323,532</u>

17 承擔

資本承擔及物業開發承擔

	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)
已訂約但尚未撥備：		
— 土地使用權	1,018,949	414,387
— 租賃物業裝修	44,501	1,628
— 房地產開發開支	<u>8,395,334</u>	<u>6,045,822</u>

經營租賃承擔

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
不超過一年	2,274
超過一年但不超過五年	<u>4,611</u>
	<u>6,885</u>

簡明合併財務資料附註

18 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)
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（如適用）。

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未償還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) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款（附註15）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，本集團及本公司於二零一九年六月三十日並無其他重大或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。

- (c) 本公司就一項於二零一九年六月三十日已悉數動用的70,000,000 澳元貸款融資（二零一八年十二月三十一日：相同）向本集團合營企業力澳國際控股有限公司的附屬公司提出公司擔保。本公司董事認為上述擔保不大可能被要求補償，而財務擔保的公平值並不重大。

除上文所披露者外，本集團及本公司於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日並無其他重大的或然負債。

19 銀行融資及資產抵押

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10,628,991,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣9,770,255,000元)。於同一日期，未動用融資為人民幣502,082,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,001,256,000元)。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團的借款以(i)本公司的公司擔保；(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；及(iii)本集團於若干附屬公司的股權。(附註18)

本集團的優先票據由本公司作擔保，並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。

20 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)	478,314	431,370
已發行股份的加權平均數	3,551,609,322	3,551,609,322
每股基本盈利(人民幣分)	13.47	12.15

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。

21 應收／(應付)非控制性權益款項

除分別按年利率8.5%及24%計息並以其於本集團附屬公司的權益作抵押的應收非控制性權益款項人民幣48,512,000元及人民幣65,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣32,270,000元、人民幣50,000,000元及人民幣15,000,000元分別按年利率8.5%、18%及11%計息)外，應收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。

除於二零一八年十二月三十一日為數人民幣368,337,000元的應付非控股權益款項的年利率為4.75%外，應付非控股權益款項均為免息、無抵押並須按要求償還。賬面值與其公平值相若及以人民幣計值。

簡明合併財務資料附註

22 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。

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
江西昌大瑞豐科技發展有限公司	一家聯營公司
贛州葆和潤實業有限公司	一家聯營公司
咸陽保榮實業有限公司	一家聯營公司
連雲港恒潤置業有限公司	一家聯營公司
豐城市欣飛房地產開發有限公司	一家聯營公司
豐城市力鼎房地產開發有限公司	一家聯營公司
豐城市恆鼎房地產開發有限公司	一家聯營公司
西藏運禧企業管理合夥企業(有限合夥)	一家聯營公司
南昌君譽美家物業服務有限公司	一家聯營公司
江西省國高物業服務有限公司	一家聯營公司
南昌盈美物業有限公司	一家聯營公司
阜南安華時代房地產開發有限公司	一家聯營公司
愛照護力高(上海)養老服務有限公司	一家聯營公司
力高實業(江西)有限公司	一家合營企業
匯高投資發展有限公司及其附屬公司	一家合營企業
力澳國際控股有限公司及其附屬公司	一家合營企業

22 關聯方交易(續)

關聯方	與本公司的關係
深圳力高宏業地產開發有限公司	一家合營企業
江西力高國誠地產開發有限公司及其附屬公司	一家合營企業
江西力瑞房地產開發有限公司	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
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)	性質	年利率	幣值
力澳國際控股有限公司及其附屬公司	63,874	4,844	非貿易	不適用	港元
匯高投資發展有限公司及其附屬公司	22,138	—	非貿易	不適用	港元
江西力瑞房地產開發有限公司	325,664	—	非貿易	不適用	人民幣
	<u>411,676</u>	<u>4,844</u>			

賬面值與公平值相若，並為無抵押及須按要求償還。

簡明合併財務資料附註

22 關聯方交易(續)

(b) 應付合營企業款項

	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)	性質	年利率	幣值
深圳力高宏業地產開發有限公司	5,676	2,737	非貿易	不適用	人民幣
匯高投資發展有限公司及其附屬公司	—	9,830	非貿易	不適用	港元
力高實業(江西)有限公司	11,589	11,189	非貿易	不適用	人民幣
江西力高國誠地產開發有限公司及其附屬公司	248,562	—	非貿易	不適用	人民幣
	<u>265,827</u>	<u>23,756</u>			

賬面值與公平值相若，並為不計息、無抵押及須按要求償還。

(c) 應收聯營公司款項

	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)	性質	年利率	幣值
銘高國際控股有限公司及其附屬公司	—	7,818	非貿易	不適用	人民幣
江西昌大瑞豐科技發展有限公司	—	10,000	非貿易	不適用	人民幣
連雲港恒潤置業有限公司	37,783	146,660	非貿易	不適用	人民幣
贛州葆和潤實業有限公司	—	168,393	非貿易	不適用	人民幣
豐城市力鼎房地產開發有限公司	—	18,667	非貿易	不適用	人民幣
豐城市恆鼎房地產開發有限公司	6,667	13,333	非貿易	不適用	人民幣
阜南安華時代房地產開發有限公司	69,400	—	非貿易	不適用	人民幣
	<u>113,850</u>	<u>364,871</u>			

賬面值與公平值相若，並為無抵押及須按要求償還。

22 關聯方交易(續)

(d) 應付聯營公司款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	性質	年利率	幣值
咸陽保榮實業有限公司	95,000	66,000	非貿易	不適用	人民幣
豐城市力鼎房地產開發有限公司	69,333	—	非貿易	不適用	人民幣
豐城市恆鼎房地產開發有限公司	1,000	—	非貿易	不適用	人民幣
豐城市欣飛房地產開發有限公司	32,734	—	非貿易	不適用	人民幣
	<u>198,067</u>	<u>66,000</u>			

賬面值與公平值相若，並為無抵押及須按要求償還。

(e) 與關聯方進行的交易

- (i) 截至二零一九年六月三十日止期間，本集團向其中一間聯營公司購買達約人民幣15,953,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣5,772,000元)的物業管理服務，價格乃經訂約方互相協定。
- (ii) 截至二零一九年六月三十日止期間，本集團向若干合營企業提供達人民幣300,000,000元的項目管理顧問服務(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣275,000元)，價格乃經訂約方互相協定。

(f) 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)
薪金、花紅及其他福利	12,269	11,040
退休金成本—界定供款計劃	283	233
	<u>12,552</u>	<u>11,273</u>

除上文所披露者以及上述簡明合併財務資料所詳述的交易及結餘外，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以及於二零一九年及二零一八年六月三十日，本集團與關聯方之間概無其他重大交易及未償還結餘。

簡明合併財務資料附註

23 股息

董事不建議就截至二零一九年六月三十日止六個月宣派及派付任何中期股息。

已向於二零一八年九月十二日名列股東名冊的股東派付截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣2.5分。中期股息合共約人民幣88,790,000元已於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認為股東權益。

24 收購附屬公司

24.1 資產收購

(a) 收購河北澳鴻房地產開發有限公司

於二零一九年二月一日，本集團以代價約人民幣82,000,000元完成收購河北澳鴻房地產開發有限公司（「河北澳鴻」）的40%股權。河北澳鴻主要於河北省從事物業開發，並擁有一塊位於河北石家莊的土地。由於河北澳鴻的11%股東已向本集團授出其投票權，本集團控制河北澳鴻超過一半的投票權，並已委任河北澳鴻董事會五名董事之中的三名。由於只須按簡單多數決定通過河北澳鴻董事會的所有決議案作出，本集團被視為於河北澳鴻擁有控制權，並將其於河北澳鴻的投資分類為於一間附屬公司的投資且將其業績綜合入賬。

(b) 收購泰州嘉凱房地產開發有限公司

於二零一九年六月十日，本集團以代價約人民幣30,000,000元完成收購泰州嘉凱房地產開發有限公司（「泰州嘉凱」）的30%股權。泰州嘉凱主要於江蘇省從事物業開發，並擁有一塊位於江蘇姜堰區的土地。由於泰州嘉凱的21%股東已向本集團授出其投票權，本集團控制泰州嘉凱超過一半的投票權，並已委任泰州嘉凱董事會五名董事之中的三名。由於只須按簡單多數決定通過泰州嘉凱董事會的所有決議案作出，本集團被視為於泰州嘉凱擁有控制權，並將其於泰州嘉凱的投資分類為於一間附屬公司的投資且將其業績綜合入賬。

(c) 收購蕪春嘉華置業有限公司

於二零一九年六月十八日，本集團以代價約人民幣4,000,000元完成收購蕪春嘉華置業有限公司（「蕪春嘉華」）的20%股權。蕪春嘉華主要於湖北省從事物業開發，並擁有一塊位於湖北蕪春區的土地。由於蕪春嘉華的31%股東已向本集團授出其投票權，本集團控制蕪春嘉華超過一半的投票權，並已委任蕪春嘉華董事會三名董事之中的兩名。由於只須按簡單多數決定通過蕪春嘉華董事會的所有決議案作出，本集團被視為於蕪春嘉華擁有控制權，並將其於蕪春嘉華的投資分類為於一間附屬公司的投資且將其業績綜合入賬。

由於上述新收購公司於收購日期前未有經營任何業務，本集團認為收購事項的性質乃收購實質資產，而代價應源於個別所收購資產及所承擔負債。

24 收購附屬公司(續)

24.1 資產收購(續)

下表概述於收購日期就收購事項已付代價、所收購資產的公平值及所承擔負債。

	河北澳鴻 人民幣千元	泰州嘉凱 人民幣千元	蕪春嘉華 人民幣千元	總計 人民幣千元
於收購日期已付及應付代價	82,000	30,000	4,000	116,000
<u>可識別所收購資產及所承擔負債的</u>				
<u>已確認金額：</u>				
物業、廠房及設備	6	268	49	323
遞延收入稅資產	93	164	29	286
預付款項、按金及其他應付款項	77,986	432,590	36,349	546,925
開發中物業	553,322	805,360	83,231	1,441,913
現金及現金等價物	4,803	36,317	174	41,294
其他應付款項	(427,228)	(1,175,188)	(99,919)	(1,702,335)
可識別所收購資產總額	208,982	99,511	19,913	328,406
減：於收購日期初始確認的非控制性權益	(125,389)	(69,656)	(15,930)	(210,975)
減：議價購買收益(附註7)	(1,593)	—	—	(1,593)
所收購資產淨值	<u>82,000</u>	<u>29,855</u>	<u>3,983</u>	<u>115,838</u>
<u>有關收購附屬公司的現金及現金等價物</u>				
<u>流出／(流入)淨額的分析：</u>				
已付現金代價	82,000	30,000	4,000	116,000
減：所收購現金及現金等價物	(4,803)	(36,317)	(174)	(41,294)
現金流出／(流入)淨額	<u>77,197</u>	<u>(6,317)</u>	<u>3,826</u>	<u>74,706</u>

簡明合併財務資料附註

24 收購附屬公司(續)

24.2 業務合併

(a) 收購臨泉縣華鑫房地產開發有限公司

於二零一九年四月二日，本集團以代價約人民幣20,000,000元完成收購臨泉縣華鑫房地產開發有限公司(「臨泉華鑫」)的20%股權。臨泉華鑫主要於安徽省從事物業開發，並擁有一項位於安徽臨泉區的開發中物業項目。由於臨泉華鑫的31%股東已向本集團授出其投票權，本集團控制臨泉華鑫超過一半的投票權，並已委任臨泉華鑫董事會三名董事之中的兩名。由於只須按簡單多數決定通過臨泉華鑫董事會的所有決議案作出，本集團被視為於臨泉華鑫擁有控制權，並將其於臨泉華鑫的投資分類為於一間附屬公司的投資且將其業績綜合入賬。

下表概述於收購日期就臨泉華鑫收購事項已付代價、所收購資產的公平值及所承擔負債。於收購日期的非控制性權益按公平值計量。

	臨泉華鑫 人民幣千元
於收購日期已付及應付代價	4,000
<u>可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額：</u>	
物業、廠房及設備	52
預付款項、按金及其他應付款項	182,073
開發中物業	321,065
現金及現金等價物	52,963
其他應付款項	(482,946)
遞延收入稅負債	(1,017)
可識別所收購資產總額	72,190
減：於收購日期初始確認的非控制性權益	(57,751)
減：議價購買收益(附註7)	(10,439)
所收購資產淨值	<u>4,000</u>
<u>有關收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額的分析：</u>	
已付現金代價	4,000
減：所收購現金及現金等價物	(52,963)
現金流入淨額	<u>(48,963)</u>

24 收購附屬公司(續)

24.3 分次收購

(a) 分次收購銘高國際控股有限公司及其附屬公司

於分次收購前，銘高國際控股有限公司(「銘高」)及其附屬公司分別為本集團擁有45%的聯營公司。

於二零一九年六月二十六日，本集團以代價人民幣198,000,000元收購銘高及其附屬公司餘下55%的股權。

下表概述於收購日期就分次收購事項已付代價、所收購資產的公平值及所承擔負債：

	銘高及 其附屬公司 人民幣千元
<u>代價：</u>	
於收購日期已付及應付代價	198,000
本集團所持股份公平值	162,000
	<u>360,000</u>
<u>可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額：</u>	
物業、廠房及設備	3,463
無形資產	160,902
按權益法入賬的投資	474
貿易及其他應收款項及按金	11,271
現金及現金等價物	67,977
合約資產	(18,911)
貿易及其他應付款項	(35,602)
	<u>189,574</u>
可識別所收購資產總額	189,574
商譽	175,090
減：於收購日期初始確認的非控制性權益	(4,664)
	<u>360,000</u>
<u>於聯營公司的權益重新計量收益</u>	
於聯營公司的權益公平值	162,000
減：於聯營公司的權益(附註12(a))	(38,808)
	<u>123,192</u>
<u>有關收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額的分析：</u>	
已付現金代價	198,000
減：應付前股東	(129,383)
減：所收購現金及現金等價物	(67,977)
	<u>640</u>

簡明合併財務資料附註

24 收購附屬公司(續)

24.4 在控制權無變動的情況下於附屬公司所有權權益的變動

(a) 收購南昌力投房地產開發有限公司及南昌高遠房地產開發有限公司的餘下股權

於二零一九年四月十九日，本集團分別以代價約人民幣25,280,000元及人民幣11,720,000元向非控制性權益完成購買南昌力投房地產開發有限公司(「南昌力投」)及南昌高遠房地產開發有限公司(「南昌高遠」)的餘下10%股權。完成購買股權後，本集團錄得非控制性權益減少約人民幣2,491,000元及儲備結餘減少約人民幣34,509,000元。

25 出售附屬公司

(a) 出售江西納裕實業有限公司

於二零一九年一月三日，本集團以代價約人民幣149,200,000元完成向非控制性權益出售江西納裕實業有限公司(「江西納裕」)的51%股權。出售公司主要於中國從事物業開發。於出售事項完成後，本集團失去對出售公司的控制權，而其財務業績不再於本集團業績合併入賬。

(b) 出售南昌欣榮房地產開發有限公司

於二零一九年四月二十三日，本集團以代價約人民幣19,438,000元完成向非控制性權益出售南昌欣榮房地產開發有限公司(「南昌欣榮」)的30%股權。出售公司主要於中國從事物業開發。於出售事項完成後，本集團失去對出售公司的控制權，而其財務業績不再於本集團業績合併入賬。

25 出售附屬公司(續)

出售附屬公司的收益分析如下：

	江西納裕 人民幣千元	南昌欣榮 人民幣千元	總計 人民幣千元
以下列方式支付代價：			
— 現金代價	149,200	19,438	168,638
減：出售資產淨值：			
— 物業、廠房及設備	(1,044)	(253)	(1,297)
— 開發中物業	(431,768)	—	(431,768)
— 遞延所得稅(資產)/負債	(10,810)	—	(10,810)
— 貿易及其他應收款項、按金及預付款項	(206,115)	(323,406)	(529,521)
— 現金及現金等價物	(68,008)	(1,267)	(69,275)
— 應收集團公司款項	(149,200)	(76,797)	(225,997)
— (應收)/應付非控制性權益款項	(519,803)	2,215	(517,588)
— 貿易及其他應付款項	90,372	87,389	177,761
— 所得稅負債	—	129,742	129,742
— 合約負債	1,206,735	—	1,206,735
	59,559	(162,939)	(103,380)
加：出售非控制性權益	37,514	178,644	216,158
除稅前出售附屬公司收益(附註7)	97,073	15,705	112,778
減：出售附屬公司時應付中國企業所得稅(附註9)	(22,000)	—	(22,000)
除稅後出售附屬公司收益	<u>75,073</u>	<u>15,705</u>	<u>90,778</u>
出售產生的現金流量淨額分析：			
現金代價	149,200	19,438	168,638
減：出售現金及現金等價物	(68,008)	(1,267)	(69,275)
現金流入淨額	<u>81,192</u>	<u>18,171</u>	<u>99,363</u>