

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)

截至二零二零年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二零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 19.3% 至人民幣 13,018.2 百萬元
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的收益增加 345.9% 至人民幣 6,703.0 百萬元
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利增加 95.7% 至人民幣 736.7 百萬元
- 截至二零二零年六月三十日止六個月本公司所有者應佔溢利增加 56.9% 至人民幣 445.1 百萬元
- 截至二零二零年六月三十日止六個月的每股基本盈利為人民幣 12.53 分(二零一九年六月三十日：人民幣 7.99 分)
- 於二零二零年六月三十日的土地儲備增加 22.6% 至 17.9 百萬平方米(二零一九年十二月三十一日：14.6 百萬平方米)
- 於二零二零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 14,380.9 百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 15,059.5 百萬元)，於二零二零年六月三十日的淨負債權益比率為 37.1% (二零一九年十二月三十一日：17.9%)

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」)截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	6,702,984	1,503,382
銷售成本		(5,302,020)	(875,096)
毛利		1,400,964	628,286
其他收益淨額	5	293,721	247,616
銷售及營銷開支		(247,382)	(173,652)
一般及行政開支		(354,113)	(246,939)
投資物業公平值收益		1,635	47,673
從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益		—	62,432
經營溢利		1,094,825	565,416
融資收入	6	62,239	63,913
融資成本	6	(12,499)	(9,088)
融資收入淨額		49,740	54,825
應佔按權益法入賬的投資虧損淨額		(16,338)	(25,989)
除所得稅前溢利		1,128,227	594,252
所得稅開支	7	(391,491)	(217,768)
期內溢利		736,736	376,484
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		445,093	283,654
非控制性權益		291,643	92,830
		736,736	376,484
本公司所有者應佔溢利之每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	10	12.53	7.99

簡明合併全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	736,736	376,484
其他全面(虧損)/收入		
可能不會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	(141,075)	22,859
期內其他全面(虧損)/收入	(141,075)	22,859
期內全面收入總額	595,661	399,343
下列人士應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	304,603	306,641
— 非控制性權益	291,058	92,702
期內全面收入總額	595,661	399,343

簡明合併資產負債表
於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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		264,269	259,152
投資物業		1,026,639	1,025,004
無形資產		328,512	332,252
按權益法入賬的投資		559,101	654,872
遞延所得稅資產		1,100,086	834,614
		<u>3,278,607</u>	<u>3,105,894</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		4,816,639	3,037,052
持作出售的開發中物業		37,308,399	30,969,759
合約資產		700,000	700,000
貿易及其他應收款項以及按金	8	2,816,137	2,595,926
預付款項	8	2,666,595	1,858,769
應收合營企業款項		113,616	59,949
應收聯營公司款項		309,786	482,845
應收非控制性權益款項		3,965,599	3,951,248
可收回所得稅		623,630	788,393
受限制現金		4,295,370	3,965,210
現金及現金等價物		10,085,532	11,094,295
		<u>67,701,303</u>	<u>59,503,446</u>
總資產		<u>70,979,910</u>	<u>62,609,340</u>

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		139,632	139,632
儲備		5,241,044	5,041,820
		<u>5,380,676</u>	<u>5,181,452</u>
非控制性權益		5,628,453	4,453,096
		<u>11,009,129</u>	<u>9,634,548</u>
負債			
非流動負債			
借貸		8,655,564	4,694,786
遞延所得稅負債		1,066,298	634,906
		<u>9,721,862</u>	<u>5,329,692</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	12,491,977	12,020,186
借貸		9,808,814	12,087,907
應付非控制性權益款項		5,187,717	5,146,101
應付聯營公司款項		723,841	485,280
應付合營企業款項		48,037	50,776
合約負債		19,591,190	15,552,490
所得稅負債		2,397,343	2,302,360
		<u>50,248,919</u>	<u>47,645,100</u>
總負債		<u>59,970,781</u>	<u>52,974,792</u>
總權益及負債		<u>70,979,910</u>	<u>62,609,340</u>

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及其附屬公司(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、物業管理服務、物業投資、項目管理服務及康養服務。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。

該等簡明合併財務資料並未經審核。

2 編製基準

此截至二零二零年六月三十日止六個月之簡明合併財務資料乃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。簡明合併中期財務資料應與按照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**」)編製之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

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，以及採納於自二零二零年一月一日起或之後的財政年度生效的香港財務報告準則修訂本及年度改進外，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二零一九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二零二零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3號(修訂本)	業務之定義
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架
香港財務報告準則第39號、 香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	對沖會計

本集團已採納該等準則的修訂本及年度改進，而採納該等準則的修訂本及年度改進對本集團簡明合併中期財務資料並無重大影響。

- (b) 以下新準則及準則的修訂本已頒佈但尚未於二零二零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
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	2019冠狀病毒病的相關租金寬減	二零二零年六月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第3號(修訂本)	引用概念框架的更新	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	作擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	繁瑣合同—履行合同的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	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

本集團董事正評估採納上述新準則及準則的修訂本的財務影響。本集團將於該等新準則及準則的修訂本生效時予以採納。

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五個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區、大灣區及其他。本集團將建造及填海服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)、租金收入及投資控股業務。

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簡明合併財務報表所載者一致的方式計量。

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	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	
截至二零二零年						
六月三十日止期間(未經審核)						
來自合約之收益						
— 於特定時間點確認	2,246,787	3,416,030	705,027	233,770	—	6,601,614
— 於一段時間確認	1,554	—	668	—	143,866	146,088
— 其他	—	—	—	—	6,061	6,061
減：分部間收益	—	—	(650)	—	(50,129)	(50,779)
收益(外部客戶)	<u>2,248,341</u>	<u>3,416,030</u>	<u>705,045</u>	<u>233,770</u>	<u>99,798</u>	<u>6,702,984</u>
分部業績	351,839	574,136	118,598	39,281	22,413	1,106,267
折舊	<u>(1,854)</u>	<u>(2,615)</u>	<u>(914)</u>	<u>(291)</u>	<u>(5,768)</u>	<u>(11,442)</u>
經營溢利	349,985	571,521	117,684	38,990	16,645	1,094,825
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)/溢利淨額	(11,506)	(4,853)	—	(353)	374	(16,338)
融資收入	18,084	16,159	6,619	478	20,899	62,239
融資成本	—	—	—	—	(12,499)	(12,499)
所得稅開支	<u>(17,101)</u>	<u>(244,759)</u>	<u>(112,977)</u>	<u>(6,454)</u>	<u>(10,200)</u>	<u>(391,491)</u>
期內溢利	<u><u>339,462</u></u>	<u><u>338,068</u></u>	<u><u>11,326</u></u>	<u><u>32,661</u></u>	<u><u>15,219</u></u>	<u><u>736,736</u></u>

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	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	—	3,415	261,093
—其他	—	—	—	—	2,985	2,985
減：分部間收益	—	—	—	—	(162)	(162)
收益(外部客戶)	<u>170,041</u>	<u>819,252</u>	<u>439,177</u>	<u>67,487</u>	<u>7,425</u>	<u>1,503,382</u>
分部業績	131,038	179,810	206,770	(1,349)	58,134	574,403
折舊	<u>(1,331)</u>	<u>(1,274)</u>	<u>(836)</u>	<u>(346)</u>	<u>(5,200)</u>	<u>(8,987)</u>
經營溢利/(虧損)	129,707	178,536	205,934	(1,695)	52,934	565,416
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)/溢利淨額	(18,105)	(9,342)	—	—	1,458	(25,989)
融資收入	18,570	16,594	6,797	491	21,461	63,913
融資成本	—	—	—	—	(9,088)	(9,088)
所得稅開支	<u>(14,814)</u>	<u>(96,773)</u>	<u>(63,050)</u>	<u>(4,208)</u>	<u>(38,923)</u>	<u>(217,768)</u>
期內溢利/(虧損)	<u><u>115,358</u></u>	<u><u>89,015</u></u>	<u><u>149,681</u></u>	<u><u>(5,412)</u></u>	<u><u>27,842</u></u>	<u><u>376,484</u></u>

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	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	人民幣千元
於二零二零年六月三十日						
(未經審核)						
總分部資產	<u>22,805,717</u>	<u>20,562,454</u>	<u>18,809,247</u>	<u>1,420,108</u>	<u>7,195,919</u>	70,793,445
其他未分配公司資產						<u>186,465</u>
總資產						<u>70,979,910</u>
按權益法入賬的投資	<u>237,890</u>	<u>173,388</u>	<u>—</u>	<u>14,212</u>	<u>133,611</u>	<u>559,101</u>
添置：						
物業、廠房及設備	4,325	1,450	3,596	225	7,472	17,068
按權益法入賬的投資	<u>4,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,000</u>
總分部負債	<u>(17,435,971)</u>	<u>(14,343,475)</u>	<u>(15,718,217)</u>	<u>(823,218)</u>	<u>(11,649,900)</u>	<u>(59,970,781)</u>
於二零一九年十二月三十一日						
(經審核)						
總分部資產	15,838,618	20,855,984	15,949,653	1,705,719	8,080,099	62,430,073
其他未分配公司資產						<u>179,267</u>
總資產						<u>62,609,340</u>
按權益法入賬的投資	<u>299,811</u>	<u>208,901</u>	<u>—</u>	<u>14,565</u>	<u>131,595</u>	<u>654,872</u>
添置：						
物業、廠房及設備	11,334	3,801	9,425	589	19,583	44,732
按權益法入賬的投資	<u>—</u>	<u>184,200</u>	<u>—</u>	<u>14,900</u>	<u>—</u>	<u>199,100</u>
收購附屬公司						
— 物業、廠房及設備	<u>—</u>	<u>21,131</u>	<u>6</u>	<u>—</u>	<u>3,462</u>	<u>24,599</u>
— 無形資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>335,992</u>	<u>335,992</u>
— 按權益法入賬的投資	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>474</u>	<u>474</u>
總分部負債	<u>(12,791,738)</u>	<u>(14,558,290)</u>	<u>(12,083,355)</u>	<u>(930,501)</u>	<u>(12,610,908)</u>	<u>(52,974,792)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益之明細		
銷售物業	6,601,614	1,239,466
建造服務及填海服務	—	256,491
物業管理服務	64,731	—
項目管理服務	29,006	3,253
租金收入	6,061	2,985
康養服務	1,572	1,187
	<u>6,702,984</u>	<u>1,503,382</u>

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
就收購附屬公司的議價購買收益	—	12,032
出售附屬公司的收益	—	112,778
出售一間聯營公司的收益	46,355	—
按權益法入賬的投資的股權的重新計量收益	233,725	123,192
出售物業、廠房及設備的收益	106	88
匯兌收益	8,276	571
外匯遠期合約的已變現收益／(虧損)	5,727	(44,531)
佣金	—	39,836
其他	(468)	3,650
	<u>293,721</u>	<u>247,616</u>

6 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款融資收入	37,538	27,496
向一間聯營公司貸款的融資收入	—	12,500
向非控制性權益貸款的融資收入	24,701	12,627
向獨立第三方貸款的融資收入	—	11,290
	<u>62,239</u>	<u>63,913</u>
借款的融資成本	786,737	618,018
減：合資格資產的資本化融資成本	<u>(774,238)</u>	<u>(608,930)</u>
	<u>12,499</u>	<u>9,088</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>8.78%</u>	<u>9.27%</u>

7 所得稅開支

截至二零二零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(截至二零一九年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零二零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(截至二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
	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	627,662	260,989
— 中國土地增值稅	289,443	130,739
出售附屬公司之中國企業所得稅	—	22,000
遞延所得稅	(525,614)	(195,160)
	<u>391,491</u>	<u>217,768</u>

8 貿易應收款項、其他應收款項、按金及其他預付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項、其他應收款項及按金：		
貿易應收款項(附註 a、b 及 c)	167,714	359,763
其他應收款項	2,122,219	1,770,236
應收貸款	12,017	20,744
於地方房地產業協會的按金	522,768	401,940
於勞動部門的按金	19,872	19,112
於財政部的按金	59,360	89,391
	2,736,236	2,301,423
減：其他應收款項及按金減值撥備	(87,813)	(65,260)
	2,648,423	2,236,163
	<u>2,816,137</u>	<u>2,595,926</u>
預付款項：		
其他預繳稅項	2,060,517	661,907
建築成本預付款項	292,958	77,658
土地使用權預付款項	73,000	924,184
收購附屬公司的預付款項	240,120	195,020
	<u>2,666,595</u>	<u>1,858,769</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之條款清償應收款項。

(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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	99,052	233,732
31至60天	29,021	73,831
61至90天	9,629	669
91至180天	3,506	511
超過180天	26,506	51,020
	<u>167,714</u>	<u>359,763</u>

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。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(二零一九年十二月三十一日：無)。

(c) 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。

9 貿易及其他應付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註 a)	2,757,818	3,421,830
應計費用及其他應付款項	7,410,369	7,069,553
其他應付稅項	2,094,967	1,254,228
應付股息	123,103	36,392
應付薪金	5,948	13,909
應付利息	96,315	219,623
已收租賃按金	3,457	4,651
	<u>12,491,977</u>	<u>12,020,186</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)
0至30天	2,452,890	2,979,396
31至60天	22,996	61,965
61至90天	32,057	94,626
超過90天	249,875	285,843
	<u>2,757,818</u>	<u>3,421,830</u>

(b) 由於到期日短，本集團貿易及其他應付款項的賬面值與公平值相若。

10 每股盈利

截至二零二零年及二零一九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	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>445,093</u>	<u>283,654</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>12.53</u>	<u>7.99</u>

於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，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

董事並不建議就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派及派付任何中期股息。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息人民幣3.0分為應付於二零二零年六月二十六日名列股東名冊的股東。截至二零二零年六月三十日止六個月，此金額約為人民幣106,548,000元之末期股息已確認為股東權益。

12 期後事項

於二零二零年七月三十日，本公司以該票據的本金額96.784%發行二零二二年到期的總面值220,000,000美元11.0%優先票據(「二零二二年到期11.0%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。所得款項淨額(扣除直接發行成本後)約為210,000,000美元。除非提前贖回，否則二零二二年到期11.0%優先票據將於二零二二年八月六日到期。

於二零二零年八月十一日，本公司以該票據的本金額98.885%發行二零二一年到期的總面值300,000,000美元8.5%優先票據(「二零二一年到期8.5%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。所得款項淨額(扣除直接發行成本後)約為294,000,000美元。除非提前贖回，否則二零二一年到期8.5%優先票據將於二零二一年八月十九日到期。

業務概覽

本集團秉承「精端著造創享生活」的經營理念，以穩健務實的市場風格、前瞻的戰略性投資佈局、優秀的產品營造，及高效的運營能力，踏實踐行「3+N+1」的全球佈局戰略。發展至本報告期，本集團已成為一家以地產開發為主，集康養、商業、科技、物業管理、文旅、教育等多元化產業於一體的大型綜合企業集團。

二零二零上半年，面對地產行業市場的新形勢，本集團透過提高其戰略定力，聚焦產品品質及服務並不斷提升核心競爭力，實現了高質量跨越式發展。於本中期期間，本集團取得收益約人民幣67.03億元，同比增長345.9%；實現淨利潤約人民幣7.367億元，同比增長95.7%；實現毛利14.01億元人民幣，同比增長123.0%；合同銷售金額約人民幣130.182億元，同比增長19.3%。

雙輪驅動，並多元化業務發展迅猛

近年來，在深耕地產的同時本集團結合行業發展趨勢，推動多元化業務佈局，實現產業價值鏈的延伸，孵化全產業鏈閉環。旗下多元化產業投資集團秉持提供全面生活服務的原則，打造並孵化出「康養、商業、科技、物業管理、文旅、教育」等多元化業務。其中優居美家物業服務有限公司（「優居美家物業」）的管理服務項目數量倍增導致增長及服務質量有所提升。在由中國指數研究院測評的2020中國物業服務百強企業研究排行榜中，優居美家物業連續三年穩居百強，並與共創投集團及金牌市政達成戰略合作，實現互利共贏。

佈局全球，擴充優質土地儲備

二零二零上半年，本集團秉持積極的拓展策略及穩健的投資策略，新獲取14幅土地。近年來，堅持3+N+1全球佈局戰略，土地投資聚焦於環渤海、長三角、粵港澳大灣區三大核心經濟圈以及南昌、武漢等高價值高成長城市，並積極拓展海外市場。於二零二零年二月十八日，本集團正式公佈以1.12億美元投資馬卡蒂市地鐵上蓋物業發展項目，參與開發菲律賓馬卡蒂市總面積約32公頃的土地。截至二零二零年六月三十日，本集團總土地儲備約為17.9百萬平方米，為未來發展提供堅實基礎。

品質為本，做健康建築「先行者」

在後疫情時代，消費者對於小區管控、物業服務、建築防疫性能等居住場景提出了新的要求，「健康建築」迎來重大發展契機。作為健康建築的「先行者」，本集團以東方生活美學為內涵，結合現代人居健康技術，不斷創新，形成特色鮮明的新東方健康建築。力高將健康建築分解為三個維度：健康環境、健康配套設施、健康社區運營，其中包括了36個健康相關措施，100多個生活場景，以及500多個健康技術細節。此外，本集團聚焦產品品質，旗下4大產品線「雍」、「君」、「悅」、「華」系列，全方位滿足了各類型的購房者需求。

財務穩健，深獲資本市場認可

本集團憑藉良好的企業治理與謹慎穩健的財務管理，於二零二零年五月十九日，成功發行一筆 1.5 億美元於二零二三年到期 13.0% 優先票據。同時，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。於二零二零年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)為人民幣 143.8 億元，而淨負債權益比率為 37.1%。國際評級機構惠譽及標普均給予集團主體評級 B，展望穩定，充分反映業界對本集團綜合實力以及未來成長性的認可。其後惠譽在七月將集團展望從穩定上調至正面。

載譽前行，品牌美譽度大幅提升

二零二零上半年，本集團的飛速發展及卓越的綜合實力得到了業內外的廣泛認可，屢獲殊榮，美譽度大幅提升。在各權威測評機構測評榜單中表現不俗，先後獲評 2020 值得資本市場關注的房地產公司、2020 中國房地產上市公司產品力領先企業——健康住宅、2020 中國房地產產品力優秀企業、2020 年博鰲中國地產風尚大獎——年度創新力地產企業、集團旗下優居美家物業獲評「2020 年中國物業服務百強企業」、集團總裁黃若青先生獲「2020 中國房地產上市公司十大金牌 CEO」及「2020 博鰲中國地產風尚大獎——年度影響力地產人物」、深圳「力高·君御花園」及咸陽「力高·禦景灣」(均由本集團投資及管理)獲評「2020 中國五星級物業服務小區」等各項殊榮。

房地產開發及投資項目

於二零二零年六月三十日，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102個房地產開發及投資項目，總建築面積17,878,920.0平方米。下表概述我們於二零二零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	861,274.2	4,055.6
濱江國際	37,346.0	163,999.9	1,900.9
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	15,119.9
濱湖國際	68,373.0	168,752.5	5,626.4
君御華府	41,993.3	103,594.8	7,470.3
君御都會	84,093.3	210,142.7	37,777.4
瀾湖國際	47,151.0	113,323.0	5,696.7
十里春風	30,378.0	15,278.0	12,613.3

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)
麗景灣	51,919.0	177,985.0	177,985.0
悦景臺	62,455.0	123,856.6	29,671.3
雍湖景畔	132,505.0	412,507.2	412,507.2
生命陽光城	33,396.4	50,181.8	50,181.8
鳳凰新天一期	16,295.3	78,177.8	17,849.3
鳳凰新天二期	39,030.5	155,617.8	155,617.8
東方璽園	49,225.0	165,979.0	165,979.0
東方玲瓏園	23,209.0	75,630.6	75,630.6
金尊府	92,314.0	240,346.0	240,346.0
君譽城	225,296.0	642,093.3	642,093.3
陽光首府	93,824.1	208,170.4	208,170.4
東方和園	31,422.0	97,757.0	97,757.0
東方璞園	57,876.0	177,645.0	177,645.0

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)
君譽濱江一期	52,896.0	158,124.3	158,124.3
君譽濱江二期	42,301.0	100,623.2	100,623.2
東方博園	66,667.0	214,244.0	214,244.0
贛州第五大道	107,814.9	642,971.9	532,214.5
君逸府	49,335.6	135,797.5	135,797.5
雍江府	101,008.5	312,544.0	312,544.0
天津區域			
陽光海岸	481,394.0	1,445,893.2	1,011,944.0
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	316,654.0	316,654.0
拾光海	68,827.0	130,921.7	130,921.7
悅麓蘭庭	105,115.2	310,991.2	310,991.2

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)
長沙區域			
長沙鳳凰新天	18,002.1	128,168.2	128,168.2
岳麓青城	215,333.0	753,667.0	753,667.0
岳麓名城	140,000.0	350,000.0	350,000.0
江浙區域			
雲都會	132,701.0	411,708.1	411,708.1
靜海府	56,499.6	108,074.0	24,238.1
璟頤灣	223,245.0	645,806.7	645,806.7
桃溪雲廬	25,475	61,679.8	61,679.8
余姚項目	78,512.0	242,818.0	242,818.0
濟南區域			
瀾湖郡	68,066.0	256,658.6	2,844.9
君御世家	30,682.0	131,919.7	21,239.4
君御華府	44,966.0	125,742.3	14,622.6

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
力高未來城一期	90,616.9	311,327.2	93,374.0
力高未來城二期	236,992.1	607,995.8	607,995.8
雍泉府	268,113.0	596,669.4	596,669.4
濟陽大二期	166,967.4	389,510.0	389,510.0
君悅首府	60,940.0	175,440.0	175,440.0
君逸府	34,290.0	111,702.9	111,702.9
煙台區域			
陽光海岸－第一期	51,693.7	93,512.7	8,699.3
陽光海岸－第二期	21,371.0	34,388.3	1,721.4
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,358.2	3,933.8
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,814.7	213,814.7
陽光海岸－第五期	99,194.0	199,574.0	199,574.0
泰和府	57,991.0	182,230.0	182,230.0

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)
瑞龍項目	100,511.8	279,024.0	279,024.0
清悅華府	133,352.0	375,577.5	375,577.5
合肥區域			
力高•共和城	395,596.4	823,818.0	67,837.1
君御世家	88,025.5	300,887.9	32,505.2
君御國際	43,873.0	114,894.0	22,295.6
瀾湖前城	76,058.8	229,941.8	40,143.9
天悅府	67,931.0	198,138.0	198,138.0
南華安城	165,601.7	496,943.5	496,943.5
狀元府	56,722.2	184,894.4	26,455.9
雲湖印	47,925.5	130,636.2	130,636.2
君御天下	83,478.3	125,217.5	125,217.5
金色南郡	83,966.0	250,019.3	25,662.4

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)
紫荊府	56,185.5	140,610.5	140,610.5
毅德城	363,736.9	880,110.0	689,910.0
君逸府	47,098.0	117,827.3	117,827.3
武漢區域			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	92,543.3
雍華年	61,450.2	113,693.4	113,693.4
金橋新天地	30,364.0	91,046.9	91,046.9
智慧城	31,696.3	118,039.0	118,039.0
力高天悅府一期	53,392.4	198,071.9	56,680.4
力高天悅府二期	42,512.8	157,435.2	157,435.2
瑞錦東城	46,666.9	71,815.0	71,815.0
山水華府	47,012.0	201,516.0	201,516.0
悅禧龍城	158,891.0	556,118.5	556,118.5

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	205,541.0	9,690.6
天悅華府	88,319.8	171,000.0	117,964.4
君御世家	27,588.1	78,431.6	78,431.6
力高君樾	46,855.5	90,131.7	90,131.7
深圳區域			
力高君御花園	33,035.3	138,833.9	11,360.1
廣東區域			
君御世家	30,819.6	95,493.7	17,975.3
瀾湖峯景	28,113.0	69,275.2	19,656.7
君熙府	17,428.0	74,617.7	74,617.7

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)
君譽府	13,611.1	36,217.4	36,217.4
瀾湖公館	12,543.8	41,452.0	41,452.0
雲築花園	48,179.0	220,954.9	220,954.9
雲峰閣	27,820.0	85,791.7	85,791.7
惠州君逸府	24,956.0	100,123.0	100,123.0
悦璟灣	71,946	262,489.7	262,489.7
江門君逸府	65,359.0	231,427.0	231,427.0
泉州區域			
莆田銅鑼灣廣場	170,330.7	450,075.0	450,075.0
觀悦灣	18,306.0	53,034.1	3,802.8
悦峰臺	13,336.0	58,647.7	58,647.7
君逸府	40,279.0	151,406.0	151,406.0
樾瀾山	186,656	458,808.6	458,808.6

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
君譽中央	15,376.0	48,596.1	48,596.1
海外區域			
Prime	15,830.0	56,579.0	<u>18,948.0</u>
總計			<u>17,878,920.0</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

截至二零二零年六月三十日止六個月的收益由截至二零一九年六月三十日止六個月人民幣1,503.4百萬元增加345.9%至人民幣6,703.0百萬元。有關增加乃主要由於南昌的贛州第五大道及鳳凰新天、合肥的瀾湖前城、濟南的力高未來城一期及江蘇

的靜海府的住宅物業的已交付建築面積增加所致。截至二零二零年六月三十日止六個月的已交付建築面積由截至二零一九年六月三十日止六個月的174,111平方米增加256.5%至620,736平方米。總收益增加亦由於截至二零二零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」)增加所致。截至二零二零年六月三十日止六個月的已交付物業的平均售價由截至二零一九年六月三十日止六個月人民幣7,118元增加49.4%至人民幣10,635元，主要由於南昌的贛州第五大道以及江蘇的靜海府已交付建築面積增加，與本集團其他物業發展項目相比，其已確認平均售價相對較高所致。

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之明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	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)	
	(未經審核)					
泛海峽西岸						
經濟區	2,246,787	170,041	169,043	28,506	13,291	5,965
中西部地區	3,416,030	819,252	314,092	110,222	10,876	7,433
環渤海經濟區						
— 建築服務*	—	256,647	—	—	—	—
— 房地產銷售	705,027	182,530	112,312	27,811	6,277	6,563
大灣區	233,770	67,487	25,289	7,572	9,244	8,913
其他						
— 康養服務	1,572	1,187	—	—	—	—
— 物業管理服務	64,731	6,238	—	—	—	—
— 買賣建築材料	—	—	—	—	—	—
— 項目管理服務	29,006	—	—	—	—	—
— 租金收入	6,061	—	—	—	—	—
總計	<u>6,702,984</u>	<u>1,503,382</u>	<u>620,736</u>	<u>174,111</u>	<u>10,635</u>	<u>7,118</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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣170.0百萬元大幅增加1221.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,246.8百萬元。收益增加主要是由於南昌贛州第五大道及鳳凰新天的已交付建築面積增加所致。
- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣819.3百萬元大幅增加316.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,416.0百萬元。收益增加主要是由於合肥的瀾湖前城及江蘇靜海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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣439.2百萬元增加60.52%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣705.0百萬元。收益增加主要是由於濟南力高未來城一期的已交付建築面積增加所致。
- 大灣區：截至二零二零年六月三十日止六個月的來自大灣區的分部收益增加246.4%至人民幣233.8百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為人民幣67.5百萬元。有關金額增加主要由於中山的君御世家的已交付建築面積增加所致。
- 其他：主要指由我們的附屬公司優居美家物業服務主要就本集團項目之物業管理服務提供的物業管理服務以及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

銷售成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣875.1百萬元增加505.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣5,302.0百萬元。銷售成本增加主要是由於已交付建築面積由截至二零一九年六月三十日止六個月的174,111平方米增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的620,736平方米所致，而已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣1,829元上升至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣4,522元。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南昌贛州第五大道及江蘇的靜海府的已交付建築面積上升所致。

毛利

毛利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣628.3百萬元增加123.0%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,401.0百萬元。毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月的41.8%下降至截至二零二零年六月三十日止六個月的20.9%。減少主要由於平均土地收購成本由同期每平方米人民幣1,829元增加至每平方米人民幣4,531元，惟被平均售價由二零一九年同期人民幣7,118元增加至二零二零年人民幣10,635元所抵銷。

其他收益淨額

其他收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣247.6百萬元增加18.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣293.7百萬元。增加主要由於重新計量收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣123.2百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣233.7百萬元以及截至二零一九年六月三十日止六個月之外匯遠期合約變現虧損人民幣44.5百萬元變為截至二零二零年六月三十日止六個月收益人民幣5.7百萬元，惟被出售附屬公司收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣112.8百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的零元所抵銷。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣173.7百萬元增加42.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣247.4百萬元。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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣246.9百萬元增加43.4%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣354.1百萬元。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。公平值收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣47.7百萬元減少96.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1.6百萬元。

從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益

從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益，是指天津陽光海岸商用物業從持作出售的開發中物業轉為投資物業時的估值收益。由於此僅為一次性事件，期內金額為零。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣565.4百萬元增加93.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,094.8百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣63.9百萬元減少2.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣62.2百萬元。有關減少乃主要由於期內向獨立人士提供的貸款利息收入減少及由期內銀行存款利息增加所抵銷所致。

融資成本

融資成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣9.1百萬元增加37.5%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣12.5百萬元。有關增加主要由於在建項目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虧損淨額

應佔按權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一九年六月三十日止六個月錄得溢利人民幣26.0百萬元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月虧損人民幣16.3百萬元，主要由於自二零一九年下半年起開始交付的澳洲Prime建築面積已完成交付所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣594.3百萬元增加89.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,128.2百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣217.8百萬元增加79.8%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣391.5百萬元。有關增加主要是由於本集團溢利增加令中國企業所得稅(「企業所得稅」)增加人民幣366.7百萬元，以及中國土地增值稅增加人民幣158.7百萬元，原因是已交付建築面積的毛利增加，惟被本集團遞延所得稅減少所抵銷。

截至二零二零年六月三十日止六個月溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣376.5百萬元增加95.7%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣736.7百萬元。截至二零二零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339.5百萬元、中西部地區的溢利人民幣338.1百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣11.3百萬元、大灣區的人民幣32.6百萬元及其他分部的人民幣15.2百萬元。

截至二零二零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二零一九年六月三十日止六個月的人民幣283.7百萬元增加56.9%至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣445.1百萬元。與截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣92.8百萬元相比，截至二零二零年六月三十日止六個月非控制性權益應佔溢利增加至人民幣291.6百萬元，主要由於與其他投資者合作的物業發展項目溢利增加所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零二零年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣10,085.5百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣11,094.3百萬元)及受限制現金人民幣4,295.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,965.2百萬元)。於二零二零年六月三十日，本集團現金及現金等價物主要以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)列值。

借款

於二零二零年六月三十日，本集團的借款約為人民幣18,464.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,782.7百萬元)。

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
長期銀行借款	7,629,883	3,451,066
二零二三年到期13%優先票據	1,025,681	—
二零二一年到期9.875%優先票據	—	1,243,720
	<u>8,655,564</u>	<u>4,694,786</u>
非即期借款		
短期銀行及其他借款	775,484	3,152,063
二零二一年到期9.875%優先票據	1,273,240	—
二零二零年到期11%優先票據	1,332,512	2,150,741
二零二零年到期13.5%優先票據	—	1,746,112
二零二零年到期11.5%優先票據	1,773,612	1,733,549
	<u>5,154,848</u>	<u>8,782,465</u>
長期銀行借款部分		
—須於一年內償還	4,519,696	3,173,759
—須於一年內償還(包含按要求償還條款)	134,270	131,683
	<u>9,808,814</u>	<u>12,087,907</u>
即期借款		
	<u>9,808,814</u>	<u>12,087,907</u>
借款總額	<u>18,464,378</u>	<u>16,782,693</u>

本集團於各自結算日的借款總額的金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	9,808,814	12,087,907
— 1至2年	4,888,663	2,558,545
— 2至5年	3,550,039	2,136,241
— 超過5年	216,862	—
借款總額	<u>18,464,378</u>	<u>16,782,693</u>

本集團借款的賬面值與其公平值相若，原因為折現的影響並不重大，或借款按浮動利率計息。

其他績效指標

淨負債權益比率

於二零二零年六月三十日，本集團的淨負債權益比率為37.1% (二零一九年十二月三十一日：17.9%)，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

於二零二零年六月三十日，本集團的流動資產淨值約人民幣17,452.4百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣11,858.3百萬元)。於二零二零年六月三十日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.35倍(二零一九年十二月三十一日：1.25倍)。

借款成本

於截至二零二零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)降至8.78厘，而截至二零一九年六月三十日止六個月則為9.27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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>11,200,348</u>	<u>9,001,924</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，財務擔保的賬面值並不重大。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干公司擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

於二零一九年十二月三十一日，本公司就一項合營企業已悉數動用的貸款融資向本集團合營企業力澳國際控股有限公司的一家附屬公司提出為數70,000,000澳元的公司擔保。貸款已於期內悉數償還。本公司董事認為擔保的賬面值並不重大。

除上文所披露外，於二零二零年六月三十日，本集團及本公司並無任何其他重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團聘有合共約2,688名僱員(二零一九年十二月三十一日：2,966名僱員)。截至二零二零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191.7百萬元。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二零二零年六月三十日止六個月的中期報告。截至二零二零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

於二零二零年六月三十日，本集團擁有包括透支及銀行貸款的銀行融資總額約人民幣15,988.1百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣11,969.4百萬元)。於二零二零年六月三十日的未動用銀行融資額度達人民幣2,928.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,060.8百萬元)。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團之借款乃由(i)本公司之公司擔保；(ii)本集團附屬公司提供的若干土地及持作出售的開發中物業；(iii)一項投資物業；(iv)銀行存款；及(v)本集團於若干附屬公司之股權所抵押。

本集團之優先票據由本公司作擔保，並由本公司若干於中國境外註冊成立之附屬公司之股份作抵押。

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，於截至二零二零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。

二零二零年六月三十日後影響本集團的重大事項

於二零二零年七月三十日，本公司以該票據本金額的96.784%發行二零二二年到期的總面值220,000,000美元11.0%優先票據（「二零二二年到期11.0%優先票據」）。利息須於每半年期後支付。所得款項淨額（扣除直接發行成本後）約為210,000,000美元。除非提前贖回，否則二零二二年到期11.0%優先票據將於二零二二年八月六日到期。

於二零二零年八月十一日，本公司以該票據本金額的98.885%發行二零二一年到期的總面值300,000,000美元8.5%優先票據（「二零二一年到期8.5%優先票據」）。利息須於每半年期後支付。所得款項淨額（扣除直接發行成本後）約為294,000,000美元。除非提前贖回，否則二零二一年到期8.5%優先票據將於二零二一年八月十九日到期。

展望

二零二零上半年，在響應中央「房住不炒」、促進房地產市場平穩健康發展的總體要求下，本集團積極應對新冠疫情的突襲，推出線上購房平台「力高優居」，探索業務新賽道，打造健康建築差異化產品，各項業績指標取得高速增長，盈利能力實現持續性提升。

隨著疫情逐漸得到控制，中國經濟重啟顯露向好態勢。與此同時，隨著受抑壓的住房需求平穩釋放，地產行業亦在二季度迎來復蘇期。基於前瞻性思考，本集團將以「創新+開放」作為突破口，進行戰略升維，從產品創新、模式創新到思維創新，並以開放的思維營運公司，與本集團的合作夥伴及持份者一道實現共贏。

受二零二零疫情影響，和國家對健康建築戰略的發展規劃，本集團致力促使產品符合客戶的需要及價值。我們將採取主導，打造和諧共生的新東方健康建築。下半年，我們將保持對產品和服務的初心，實現新東方健康建築的研發應用，提升差異化的產品競爭力，回饋我們的客戶，展現居住的價值之美。

同時，本集團堅持「地產+多元化」產業雙輪驅動的發展模式，並將繼續發展物業、文旅、教育、科技、康養等領域。未來五年，本集團將全力打造新東方健康建築IP，提升本集團於業內的地位。此外，本集團預計將推出更多細分IP內容，以推廣我們的多元化業務。

在此基礎上，本集團將打造「土地+資金+人才」的平台，實現合作共贏。未來我們將聚焦長三角、珠三角、環渤海等高價值高成長區域，積極重點拓展多個中西部核心節點性城市，以澳洲、菲律賓等海外市場為機會型補充。此外，本集團一直重視企業文化的建設並將繼續重視建設，在延續此前文化的基礎上不斷創新。未來本集團將繼續推行並傳承「務實奮鬥品質為本共享共贏」的文化觀，進而實現高質量發展。

回顧力高走過的二十八年，我們欣慰持續為股東創造價值，為客戶帶來健康的居住環境。展望未來，我們深思方益遠，謀定而後動，堅持經營質量第一位，提升運營競爭力，實現各項指標在固本強基中穩步提升；我們奮進無窮期，行穩而致遠，圍繞中國實力最強的都市圈，以及其他中心城市，增強投資競爭力，穩固未來的可持續增長。

企業管治守則

截至二零二零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二零二零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

於二零二零年五月十九日，本公司發行二零二三年到期150百萬美元13.0%優先票據(「二零二三年到期票據」)。二零二三年到期票據於新加坡證券交易所有限公司上市。有關發行二零二三年到期票據之詳情於本公司日期為二零二零年五月十九日及二零二零年五月二十日之公告內披露。

於二零二零年五月二十八日，根據由本公司以現金購買的要約條款，本公司已接納交付本公司之本金額為138.6百萬美元二零二零年到期的11.0%優先票據(「二零二零年到期有關票據」)，代價為138.6百萬美元(「要約」)。其後，於二零二零年六月一日，本公司已註銷二零二零年到期有關票據。有關要約之詳情於本公司日期為二零二零年五月十九日、二零二零年五月二十日、二零二零年五月二十八日及二零二零年六月二日之公告內披露。

除本公告所披露者外，截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司或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。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的財務報表。本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱本集團於回顧期間的未經審核中期業績。

刊發二零二零年中期業績公告及二零二零年中期報告

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)。本公司截至二零二零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，二零二零年八月二十八日

於本公告日期，執行董事為黃若虹先生、黃若青先生及唐承勇先生；及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 及葉棣謙先生。