

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)

截至二零二零年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

財務摘要

- 截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團附屬公司、聯營公司及合營企業的物業合約銷售額增加49.5%至人民幣40,975.0百萬元
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益增加44.8%至人民幣12,452.0百萬元
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔溢利增加25.2%至人民幣1,296.0百萬元
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度的溢利減少7.0%至人民幣1,442.8百萬元
- 截至二零二零年十二月三十一日止年度的每股基本盈利為人民幣36.49分(二零一九年十二月三十一日：人民幣29.14分)
- 於二零二零年十二月三十一日的土地儲備增加60.5%至23.4百萬平方米(二零一九年十二月三十一日：14.6百萬平方米)
- 於二零二零年十二月三十一日的現金及現金等價物及受限制現金為人民幣13,806.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣15,059.5百萬元)，於二零二零年十二月三十一日的淨負債權益比率為48.7%(二零一九年十二月三十一日：17.9%)
- 董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度向於二零二一年七月二日名列本公司股東名冊的股東以支付末期股息每股現金人民幣5分(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣3分)

力高地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併業績連同比較數字如下：

合併損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3	12,451,999	8,602,321
銷售成本		(9,639,342)	(5,648,207)
毛利		2,812,657	2,954,114
其他收益淨額	4	719,359	445,194
銷售及營銷開支		(743,036)	(448,737)
一般及行政開支		(817,774)	(516,701)
投資物業公平值收益		2,606	63,723
從發展供出售物業轉為投資物業的公平值收益		—	62,432
經營溢利		1,973,812	2,560,025
融資收入	5	149,846	122,486
融資成本	5	(23,726)	(19,981)
融資收入淨額		126,120	102,505
應佔按權益法入賬的投資溢利／(虧損)淨額		26,379	(21,545)
除所得稅前溢利		2,126,311	2,640,985
所得稅開支	6	(683,500)	(1,089,325)
年內溢利		1,442,811	1,551,660
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		1,295,966	1,034,931
非控制性權益		146,845	516,729
		1,442,811	1,551,660
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)	9	36.49	29.14

合併全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內溢利	<u>1,442,811</u>	<u>1,551,660</u>
其他全面收益／(虧損)		
可能不會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	<u>436,037</u>	<u>(88,781)</u>
其他全面收益／(虧損)總額	<u>436,037</u>	<u>(88,781)</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,878,848</u></u>	<u><u>1,462,879</u></u>
下列人士應佔全面收益總額：		
— 本公司所有者	1,730,004	946,770
— 非控制性權益	<u>148,844</u>	<u>516,109</u>
年內全面收益總額	<u><u>1,878,848</u></u>	<u><u>1,462,879</u></u>

合併資產負債表

於二零二零年十二月三十一日

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	264,715	259,152
投資物業	1,027,610	1,025,004
無形資產	364,031	332,252
按權益法入賬的投資	916,256	654,872
遞延所得稅資產	1,428,001	834,614
	<u>4,000,613</u>	<u>3,105,894</u>
流動資產		
持作出售的已竣工物業	6,165,642	3,037,052
持作出售的開發中物業	50,085,317	30,969,759
合約資產	695,239	700,000
貿易及其他應收款項以及按金	7 2,838,368	2,595,926
預付款項	7 2,376,585	1,858,769
應收合營企業款項	119,718	59,949
應收聯營公司款項	1,470,072	482,845
應收非控制性權益款項	4,000,464	3,951,248
可收回所得稅	415,878	788,393
受限制現金	4,156,859	3,965,210
現金及現金等價物	9,649,423	11,094,295
	<u>81,973,565</u>	<u>59,503,446</u>
總資產	<u>85,974,178</u>	<u>62,609,340</u>

		二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		139,632	139,632
儲備		6,667,423	5,041,820
		<u>6,807,055</u>	<u>5,181,452</u>
非控制性權益		6,140,620	4,453,096
		<u>12,947,675</u>	<u>9,634,548</u>
負債			
非流動負債			
借貸		13,399,808	4,694,786
遞延所得稅負債		1,954,477	634,906
		<u>15,354,285</u>	<u>5,329,692</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	15,352,054	12,020,186
借貸		6,711,546	12,087,907
應付非控制性權益款項		6,075,226	5,146,101
應付聯營公司款項		159,274	485,280
應付合營企業款項		50,784	50,776
合約負債		26,815,905	15,552,490
所得稅負債		2,507,429	2,302,360
		<u>57,672,218</u>	<u>47,645,100</u>
總負債		<u>73,026,503</u>	<u>52,974,792</u>
總權益及負債		<u>85,974,178</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、物業投資服務、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，本合併財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 編製基準

本公司合併財務報表乃根據香港會計師公會(「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」)及香港公司條例(第622章)之披露規定編製。合併財務報表以歷史成本法編製，惟若干按公平值計量的投資物業除外。

2.1 會計政策

(a) 本集團採納之新準則及準則之修訂本

以下的新準則及準則的修訂本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
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號修訂本	對沖會計
二零一八年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

本集團已採納該等新準則及準則之修訂本，而採納該等新準則及準則之修訂本對本集團合併財務報表並無重大影響。

(b) 尚未採納之新準則、準則的修訂本及年度改進

以下新準則、準則的修訂本及年度改進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
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二一年一月一日
年度改進項目	二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號修訂本	小範圍修訂	二零二二年一月一日
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、準則的修訂本及年度改進的財務影響。本集團將於該等新準則、準則的修訂本及年度改進生效時予以採納。

3 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)、項目管理服務、康養服務、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溢利／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						
十二月三十一日止年度						
來自合約之收益						
－於特定時間點確認	2,500,327	5,049,726	4,391,082	261,456	—	12,202,591
－於一段時間確認	—	—	27,977	—	345,969	373,946
－其他	—	—	—	—	15,825	15,825
減：分部間收益	—	—	—	—	(140,363)	(140,363)
收益(外部客戶)	<u>2,500,327</u>	<u>5,049,726</u>	<u>4,419,059</u>	<u>261,456</u>	<u>221,431</u>	<u>12,451,999</u>
分部業績	419,930	642,937	1,048,043	79,942	(192,151)	1,998,701
折舊	<u>(4,071)</u>	<u>(4,185)</u>	<u>(1,575)</u>	<u>(1,192)</u>	<u>(13,866)</u>	<u>(24,889)</u>
經營溢利／(虧損)	415,859	638,752	1,046,468	78,750	(206,017)	1,973,812
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)／溢利淨額	(9,944)	(9,367)	—	(1,847)	47,537	26,379
融資收入	36,164	37,153	31,802	1,484	43,243	149,846
融資成本	(3,347)	(7,933)	—	(4,966)	(7,480)	(23,726)
所得稅開支	<u>(33,959)</u>	<u>(246,476)</u>	<u>(386,740)</u>	<u>(9,759)</u>	<u>(6,566)</u>	<u>(683,500)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>404,773</u></u>	<u><u>412,129</u></u>	<u><u>691,530</u></u>	<u><u>63,662</u></u>	<u><u>(129,283)</u></u>	<u><u>1,442,811</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						
十二月三十一日止年度						
來自合約之收益						
－於特定時間點確認	1,798,900	2,983,860	2,403,466	1,032,602	—	8,218,828
－於一段時間確認	33,949	—	256,848	—	121,675	412,472
－其他	—	—	—	—	10,573	10,573
減：分部間收益	(32,315)	—	—	—	(7,237)	(39,552)
收益(外部客戶)	<u>1,800,534</u>	<u>2,983,860</u>	<u>2,660,314</u>	<u>1,032,602</u>	<u>125,011</u>	<u>8,602,321</u>
分部業績	713,987	573,773	867,748	424,853	(471)	2,579,890
折舊	(2,928)	(3,261)	(1,809)	(731)	(11,136)	(19,865)
經營溢利／(虧損)	711,059	570,512	865,939	424,122	(11,607)	2,560,025
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)／溢利淨額	(31,699)	(21,286)	—	(335)	31,775	(21,545)
融資收入	44,567	29,443	11,767	1,214	35,495	122,486
融資成本	(2,362)	—	—	—	(17,619)	(19,981)
所得稅開支	(247,148)	(278,998)	(301,753)	(223,702)	(37,724)	(1,089,325)
年內溢利	<u><u>474,417</u></u>	<u><u>299,671</u></u>	<u><u>575,953</u></u>	<u><u>201,299</u></u>	<u><u>320</u></u>	<u><u>1,551,660</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	
於二零二零年十二月三十一日						
總分部資產	26,673,206	24,470,843	19,557,018	6,039,450	9,072,500	85,813,017
其他未分配公司資產						161,161
總資產						<u>85,974,178</u>
按權益法入賬的投資	<u>223,765</u>	<u>440,235</u>	<u>—</u>	<u>69,044</u>	<u>183,212</u>	<u>916,256</u>
添置：						
物業、廠房及設備	4,940	4,629	1,228	3,542	34,806	49,145
按權益法入賬的投資	1,225	271,359	—	66,000	3,500	342,084
收購附屬公司						
—物業、廠房及設備	3,985	—	20	139	—	4,144
—無形資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,260</u>	<u>39,260</u>
總分部負債	<u>(24,597,505)</u>	<u>(17,432,521)</u>	<u>(15,417,286)</u>	<u>(3,327,269)</u>	<u>(12,251,922)</u>	<u>(73,026,503)</u>
於二零一九年十二月三十一日						
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						179,267
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	—	184,200	—	14,900	—	199,100
收購附屬公司						
—物業、廠房及設備	—	21,131	6	—	3,462	24,599
—無形資產	—	—	—	—	335,992	335,992
—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>

(a) 本集團收入包括以下各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銷售物業	12,202,591	8,218,828
建造服務	27,977	256,491
物業管理服務	144,714	80,885
項目管理服務	59,436	33,552
租金收入	15,825	10,573
康養服務	1,456	1,992
	<u>12,451,999</u>	<u>8,602,321</u>

按地區市場劃分之收入乃根據銷售物業或提供服務的地點而釐定。本集團之所有收入均產生自中國。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，概無與單一外部客戶進行交易的收入佔本集團收入的10%以上。

(b) 合約資產詳情如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
累計合約收益	700,000	700,000
減：減值撥備	(4,761)	—
	<u>695,239</u>	<u>700,000</u>

截至二零二零年十二月三十一日，人民幣695,239,000元(二零一九年：人民幣700,000,000元)的合約資產乃與向中國政府提供的填海服務有關。向客戶提供的填海服務已完成，惟尚未就有關應收款項結餘發出賬單。

合約資產減值撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	—
合約資產減值虧損	<u>4,761</u>
於十二月三十一日	<u>4,761</u>

4 其他收益淨額

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
匯兌收益／(虧損)	48,102	(31,527)
出售於一間聯營公司投資的收益	46,355	8,407
就收購附屬公司的議價購買收益	124,455	72,912
佣金	—	39,836
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	300	(5,400)
出售附屬公司的(虧損)／收益	(51,621)	113,821
外匯遠期合約的已變現收益／(虧損)	5,545	(45,284)
使用權益法入賬的投資權益重估收益	538,423	286,634
其他	7,800	5,795
	<u>719,359</u>	<u>445,194</u>

5 融資收入及成本

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行存款融資收入	117,172	52,213
向聯營公司貸款的融資收入	—	20,674
向非控制性權益貸款的融資收入	32,674	30,119
向獨立第三方貸款的融資收入	—	19,480
	<u>149,846</u>	<u>122,486</u>
銀行及其他借款的融資成本	1,739,801	1,366,012
來自非控制性權益貸款的融資成本	54,385	44,429
減：合資格資產的資本化融資成本	(1,770,460)	(1,390,460)
	<u>23,726</u>	<u>19,981</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>9.78%</u>	<u>9.33%</u>

6 所得稅開支

截至二零二零年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零一九年：25%)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃根據香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

中國土地增值稅按介乎土地增值額(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))的30%至60%的累進稅率徵收。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅		
香港利得稅	—	6,428
中國企業所得稅	1,203,728	901,458
中國土地增值稅	378,400	577,218
遞延所得稅	(898,628)	(377,387)
沖回以前年度計提	—	(18,392)
	<u>683,500</u>	<u>1,089,325</u>

7 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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項、其他應收款項及按金：		
貿易應收款項(附註 a 及 b)	182,013	359,763
其他應收款項	1,954,771	1,620,236
應收利息	11,073	20,744
有關出售分類為持作出售資產及負債的應收款項	150,000	150,000
於地方房地產業協會的按金	538,804	401,940
於勞動部門的按金	29,014	19,112
於財政部的按金	60,506	89,391
	2,744,168	2,301,423
減：其他應收款項及按金減值撥備	(87,813)	(65,260)
	2,656,355	2,236,163
	2,838,368	2,595,926
預付款項：		
其他預繳稅項	2,080,975	661,907
建築成本預付款項	271,310	77,658
土地使用權預付款項	—	924,184
就收購附屬公司的預付款項	24,300	195,020
	2,376,585	1,858,769

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業。銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取。一般而言，若干客戶獲授信用期，而有關客戶須按照買賣協議清償應收款項。
- (b) 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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
0至30天	124,118	233,732
31至60天	5,040	73,831
61至90天	128	669
91至180天	1,933	511
超過180天	50,794	51,020
	<u>182,013</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：無)。

8 貿易及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項(附註 a)	4,420,000	3,421,830
應計費用及其他應付款項	9,961,301	7,069,553
其他應付稅項	939,816	1,254,228
應付股息	4,970	36,392
應付薪金	15,983	13,909
應付利息	2,754	219,623
已收租賃按金	7,230	4,651
	<u>15,352,054</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	二零一九年 人民幣千元
0至30天	3,911,635	2,979,396
31至60天	78,210	61,965
61至90天	78,032	94,626
超過90天	352,123	285,843
	<u>4,420,000</u>	<u>3,421,830</u>

(b) 由於到期日短，本集團貿易應付款項的賬面價值與公平值相若。

9 每股盈利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利計算。

	二零二零年	二零一九年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,295,966</u>	<u>1,034,931</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>36.49</u>	<u>29.14</u>

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，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。

10 股息

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣5分(二零一九年：人民幣3分)，總數約為人民幣177,580,000元(二零一九年：人民幣106,548,000元)，並須待本公司於應屆股東週年大會上取得批准。建議末期股息未有於二零二零年十二月三十一日確認為應付股息。

業務概覽

面對地產行業增速放緩的新形勢，二零二零年，本集團憑藉高效的營運能力，穩健的財務策略，前瞻的戰略性投資佈局，克服新冠疫情帶來的衝擊，實現了經營業績的穩健增長，盈利能力持續提升。於本報告期間，本集團錄得本公司所有者應佔溢利約人民幣1,296.0百萬元，同比增長25.2%，且資產負債比率下降至48.7%。

本集團秉承「力致美好生活家」的品牌理念，保持戰略定力，聚焦產品品質及服務，積極探索業務新賽道。作為健康建築行業「先行者」，本集團於二零二零年十二月將新東方健康建築產品升級至2.0。同時，在「全生命週期全息覆蓋」的經營開發理念下，集團堅持地產與多元化「雙輪驅動協同發展」的發展戰略，實現產業價值鏈的延伸與閉環。

合同銷售快速增長，再創新高

二零二零年，疫情影響使得線下銷售受阻，本集團在第一時間打造線上購房平台「力高優居」，開啟線上線下融合的銷售策略，促進銷售資金回籠。與此同時，依靠創新的銷售模式，力高相繼推出「春季購房節」、鄰里團購季、618購房季、全民經紀人等活動，成功點燃了剛需購房熱情，也進一步推動業績高增長。

全年本集團實現的合約銷售約為人民幣409.75億元，合約銷售建築面積約為475.62萬平方米，同比分別增長49.5%及83.8%，超額完成全年年度銷售目標。

持續深耕長三角，擴充優質土地儲備

二零二零年，本集團秉持積極的拓展策略及穩健的投資策略，新獲取36幅土地。近年來，集團堅持「1+3+N」全球化的戰略佈局，將長三角城市群作為第「1」個深耕的核心主區域；將粵港澳大灣區、長江中游城市群、環渤海經濟區作為佈局拓展的「3」大副區域；同時聚焦海峽西岸城市群、海外市場等「N」個國內外熱點城市群。截至二零二零年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為23.4百萬平方米，為集團的高質量發展注入持續動力。

聚焦產品力，新東方健康建築2.0煥新

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」，本集團回歸健康人居關係的底層邏輯，重新審視「人與健康」、「建築與健康」、「健康與服務」的關係，將新東方健康建築(NOWA)1.0產品全新升級至2.0。從「一個防疫標準」、「兩個管家」、「三維健康人居」、「四個健康生活場景」四大維度對健康建築進行選代，標誌著力高健康建築產品體系開啟發展史上嶄新的一頁。

多元化業務齊頭並進，「雙管家」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，從全生命週期的角度出發，打造並孵化出「康養、商業、科技、物業、文旅、教育」等多元化業務。二零二零年集團其他部分收入為人民幣221.4百萬元。

力高旗下優居美家物業發展迅猛，管理服務的項目數量倍增的同時，服務質量也得倒大幅提升，並與共創投集團、金牌市政及森林物業達成戰略合作，實現互利共贏，彼此賦能。此外，作為地產行業中唯一進行全國連鎖佈局的社區康養自營品牌，怡鄰健康首創7+7+N整合式照護體系，由包括全科醫生、營養師、中醫師、兒科醫師等在內的七大學科組成「七星」家庭私人醫護團隊，建立防、治、救、轉、康、養、護七層防護體系，鏈接N種美好生活。

財務及資金狀況穩健良好，獲資本市場認可

二零二零年，本集團的總現金及現金等價物及受限制現金為人民幣138億元，資金流動性充足，而淨資產負債比率為48.7%。銷售及管理費用率總體控制良好，主要財務指標健康、安全。

本集團憑藉良好的企業治理與謹慎穩健的財務管理，二零二零年成功發行四筆美元債券，共計9.36億美元。同時，本集團積極探索多元融資方式，優化債務結構，資產負債水平穩健，因此也頻獲國際國內評級機構認可。2021年1月，聯合國際授予集團「BB-」評級，3月惠譽上調集團評級至「B+」，反應了評級機構對力高規模增長同時有效控制財務槓桿的認同，並預計集團充足的土地儲備將進一步支撐合約銷售的增長，看好未來的長期發展。標普則繼續維持對集團的「B」評級，展望均為「穩定」。

屢獲殊榮，品牌美譽度大幅提升

憑藉二零二零年的飛速發展及卓越的綜合實力，本集團在各權威測評機構測評榜單中表現不俗，品牌美譽度大幅提升。本集團先後獲評2020中國房地產卓越100榜、中國上市房企內生增長潛力TOP10、中國上市房企償債能力TOP10、地產上市公司綜合實力TOP50、2020中國年度創新力地產企業、十佳綠色健康示範企業、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年公益集體等各項殊榮。

集團旗下優居美家物業獲評2020年中國物業服務百強企業、年度價値物業服務企業、中國服務示範企業、2020中國物業特色服務優秀運營企業；旗下五個項目先後攬獲全球高品質地產項目開發獎項——金盤獎五個分賽區大獎。

房地產開發及投資項目

於二零二零年十二月三十一日，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122個房地產開發及投資項目，總建築面積23,377,184.7平方米。下表概述我們於二零二零年十二月三十一日的房地產開發及投資項目：

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
江西區域			
力高國際城	466,665.3	861,274.2	5,115.3
濱江國際	37,346.0	163,999.9	1,469.3
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	14,879.9
濱湖國際	68,373.0	168,752.5	5,048.1
君御華府	41,993.3	103,594.8	7,470.3
君御都會	84,093.3	210,142.7	32,129.3
瀾湖國際	47,151.0	113,323.0	5,396.7
十里春風	30,378.0	15,278.0	11,334.7

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)
麗景灣	51,919.0	177,985.0	177,985.0
悅景臺	62,455.0	123,856.6	25,733.2
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	13,415.9
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	511,171.9
君逸府	49,335.6	135,797.5	135,797.5
雍江府	101,008.5	311,874.2	311,874.2
天悅灣	108,665.6	390,000.0	390,000.0
半山墅	46,415.4	115,473.7	115,473.7
中輝學府	61,052.7	159,030.3	159,030.3
君譽印象	49,780.5	148,609.6	148,609.6
公園嶼湖	59,811.0	186,159.2	186,159.2
紫雲台	134,667.3	191,973.0	191,973.0

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)
天津區域			
陽光海岸	481,394.0	1,445,893.2	917,647.4
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
湖南區域			
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
漢高學士府	67,613.7	252,117.1	252,117.1
雍璽台	111,027.5	432,514.0	432,514.0
岳麓青城	241,333.0	675,734.0	675,734.0

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)
浙江區域			
雲都會	132,701.0	467,684.9	467,684.9
靜海府	56,499.6	108,074.0	23,445.7
環頤灣	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	241,627.7	241,627.7
江蘇區域			
璞悦新邸	41,533.0	126,600.9	126,600.9
通州區項目	88,043.0	244,037.1	244,037.1
君逸府	199,538.0	515,389.9	515,389.9
時光汎樾	57,962.0	144,394.0	144,394.0
燕山映	61,021.0	163,483.6	163,483.6

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)
山東區域			
瀾湖郡	68,066.0	256,658.6	2,829.9
君御世家	30,682.0	131,919.7	18,692.4
君御華府	44,966.0	125,742.3	14,387.8
力高未來城一期	90,616.9	311,327.2	61,682.2
力高未來城二期	236,992.1	607,995.8	540,728.5
雍泉府	268,113.0	596,669.4	418,258.0
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
陽光海岸－第一期	51,693.7	93,512.7	7,802.8
陽光海岸－第二期	21,371.0	34,388.3	1,315.5
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,358.2	3,418.7

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)
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,814.7	104,834.4
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
瑞璽公館	100,511.8	279,024.0	279,024.0
清悅華府	133,352.0	375,577.5	375,577.5
未來城 B2 部分地塊	10,734.0	50,489.0	50,489.0
未來城 A7 部分地塊	23,651.0	75,335.0	75,335.0
安徽區域			
力高 • 共和城	395,596.4	823,818.0	66,805.3
君御世家	88,025.5	300,887.9	31,506.5
君御國際	43,873.0	114,894.0	17,685.0
瀾湖前城	76,058.8	229,941.8	37,198.5
天悅府	67,931.0	198,138.0	135,960.2

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)
南華安城	165,601.7	496,943.5	496,943.5
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
紫荊府	56,185.5	140,610.5	140,610.5
毅德城	363,736.9	880,110.0	420,701.9
君逸府	47,098.0	123,142.0	123,142.0
錦綉年華	135,994.1	324,232.2	324,232.2
國賓府	48,580.8	152,541.0	152,541.0
公園里	61,199.8	157,613.4	157,613.4
湖北區域			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	91,295.5
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

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)
智慧城	31,696.3	118,039.0	118,039.0
力高天悦府一期	53,392.4	198,071.9	54,706.4
力高天悦府二期	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
悦禧龍城	158,891.0	556,118.5	556,118.5
御景灣 - 第一期	69,466.8	205,541.0	9,690.6
天悦華府	88,319.8	171,000.0	116,508.4
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
陽新銅鑼灣廣場	161,064.9	485,260.3	485,260.3

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)
廣東區域			
力高君御花園	33,035.3	138,833.9	11,360.1
君御世家	30,819.6	95,493.7	15,172.5
瀾湖峯景	28,113.0	69,275.2	18,013.8
君熙府	17,428.0	74,617.7	74,617.7
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
濱湖壹號	340,175.6	969,560.0	969,560.0

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)
福建區域			
莆田銅鑼灣廣場	170,330.7	430,888.8	430,888.8
觀悅灣	18,306.0	53,034.1	3,466.7
悅峰臺	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	518,725.2	518,725.2
君譽中央	15,376.0	48,596.1	48,596.1
大唐世家	83,199.0	250,000.0	250,000.0
雍錦源	28,381.0	117,230.0	117,230.0
海外區域			
Prime	15,830.0	56,579.0	<u>14,709.0</u>
總計			<u>23,377,184.7</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

截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣8,602.3百萬元增加44.8%至人民幣12,452.0百萬元，收益增加乃主要由於江西贛州第五大道、江蘇靜海府、安徽瀾湖前城及山東陽光海岸及力高未來城的已交付建築面積增加，且已被山東君御世家、安徽君御世家及江西悅景臺已交付建築面積減少所部分抵銷。截至二零二零年十二月三十一日止年度的已交付總建築面積由截至二零一九年十二月三十一日止年度的975,094平方米增加71.5%至1,671,838平方米。我們的總收益增加亦被截至二零二零年十二月三十一日止年度已交付物業的已確認平均售價(「平均售價」)下降所抵銷。已交付物業的平均售價由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣8,692元下跌9.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7,874元，主要由於大灣區的已交付建築面積減少，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：

	截至十二月三十一日止年度					
	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 (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	2,500,327	1,798,900	203,292	183,866	12,299	9,784
中西部地區	5,049,726	2,983,860	922,044	387,722	5,477	7,696
環渤海經濟區						
— 建築服務*	27,977	256,490	—	—	—	—
— 房地產銷售	4,391,082	2,403,466	416,767	306,403	10,536	7,844
大灣區	261,456	1,032,602	29,735	97,103	8,793	10,634
其他						
— 物業管理服務	144,714	80,885	—	—	—	—
— 項目管理服務	59,436	33,552	—	—	—	—
— 租金收入	15,825	10,574	—	—	—	—
— 其他	1,456	1,992	—	—	—	—
總計	<u>12,451,999</u>	<u>8,602,321</u>	<u>1,671,838</u>	<u>975,094</u>	<u>7,874</u>	<u>8,692</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十二月三十一日止年度的人民幣1,798.9百萬元大幅增加39.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,500.3百萬元。收益增加主要是由於江西贛州第五大道的已交付建築面積增加，惟被江西悅景臺的已交付建築面積減少所抵銷。

- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,983.9百萬元大幅增加69.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣5,049.7百萬元。收益增加主要是由於江蘇靜海府及安徽瀾湖前城的已交付建築面積增加所致。
- 環渤海經濟區：環渤海經濟區的分部收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,403.5百萬元上升至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣4,391.1百萬元。收益增加主要是由於山東力高未來城及陽光海岸的已交付建築面積增加，惟被山東君御世家的已交付建築面積下跌及山東地區的建築服務減少所抵銷。
- 大灣區：於大灣區的分部收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,032.6百萬元下降至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣261.5百萬元。收益下降主要由於中山瀾湖峯景的已交付建築面積減少所致。
- 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十二月三十一日止年度的人民幣5,648.2百萬元增加70.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣9,639.3百萬元。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十二月三十一日止年度的975,094平方米增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的1,671,838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二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,263元上升至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,690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於中國整體上升，以及因業務合併會計處理引致的收購事項估值而導致土地成本增加所致。

毛利

毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,954.1百萬元減少4.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,812.7百萬元。毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度的34%下降至截至二零二零年十二月三十一日止年度的23%。減少主要由於年內平均土地收購成本增加，以及平均售價由二零一九年的人民幣8,692元減至二零二零年的人民幣7,824元所致。

其他收益淨額

其他收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣445.2百萬元增加61.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣719.4百萬元。增加主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度重新計量估值收益增加至人民幣251.8百萬元及收購附屬公司的議價購買增加人民幣51.5百萬元所致，惟被出售附屬公司虧損人民幣51.6百萬元(於二零一九年則為收益人民幣113.8百萬元)所抵銷。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣448.7百萬元增加65.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣743.0百萬元。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十二月三十一日止年度的人民幣516.7百萬元增加58.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣817.8百萬元。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。公平值收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣63.7百萬元減少95.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2.6百萬元。

從發展供出售物業轉為投資物業的公平值收益

從發展供出售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發展供出售物業轉為投資物業時的估值收益。於二零二零年金額為零。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,560.0百萬元減少22.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,973.8百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣122.5百萬元增加22.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣149.8百萬元。有關增加乃主要由於年內向獨立人士提供貸款及利息增加所致。

融資成本

融資成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣20.0百萬元增加18.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣23.7百萬元。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溢利／(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十二月三十一日止年度錄得虧損人民幣21.5百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利人民幣26.4百萬元，主要由於二零一九年的聯合控制實體的交付建築面積增加。

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十二月三十一日止年度的人民幣2,641.0百萬元下跌19.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,126.3百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,089.3百萬元減少37.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣683.5百萬元。有關減少主要是由於本集團毛利減少令中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)減少人民幣198.8百萬元，惟被年內已確認收益增加導致中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)增加人民幣302.3百萬元所抵銷。

截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,551.7百萬元下跌7.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,442.8百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣404.8百萬元、中西部地區的溢利人民幣412.1百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣691.5百萬元、大灣區的人民幣63.7百萬元及其他分部虧損人民幣129.3百萬元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔溢利

由於以上原因，本公司所有者應佔全年溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,034.9百萬元增加25.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,296.0百萬元。與截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣516.7百萬元相比，截至二零二零年十二月三十一日止年度非控制性權益應佔溢利下降至人民幣146.8百萬元，主要由於與其他投資者合作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

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣9,649.4百萬元(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4,156.9百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,965.2百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣、美元(「美元」)及澳元(「澳元」)列值。

借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣20,111.4百萬元(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 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
長期銀行借款	9,390,276	3,451,066
優先票據	<u>4,009,532</u>	<u>1,243,720</u>
非即期借款	<u>13,399,808</u>	<u>4,694,786</u>
短期銀行借款	3,077,546	3,152,063
優先票據	<u>2,681,103</u>	<u>5,630,402</u>
	5,758,649	8,782,465
定期銀行貸款部分		
— 須於一年內償還	829,176	3,173,759
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)	<u>123,721</u>	<u>131,683</u>
即期借款	<u>6,711,546</u>	<u>12,087,907</u>
借款總額	<u>20,111,354</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	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
– 1年內	6,711,546	12,087,907
– 1至2年	5,331,643	2,558,545
– 2至5年	<u>8,068,165</u>	<u>2,136,241</u>
借款總額	<u><u>20,111,354</u></u>	<u><u>16,782,693</u></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

於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨負債權益比率為48.7% (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

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣24,301.3百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣11,858.3百萬元)。於二零二零年十二月三十一日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.42倍(二零一九年十二月三十一日：1.25倍)。

借款成本

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，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9.78厘，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為9.33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 十二月 三十一日 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>9,694,814</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。

於二零二零年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘有合共約3,247名僱員(二零一九年十二月三十一日：2,966名僱員)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣664.1百萬元。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十二月三十一日止年度的年報。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司為不同職位的僱員提供在職培訓、入職課程以及其他培訓安排，以提高其專業素養。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額約人民幣21,762.8百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣18,843.5百萬元)。於二零二零年十二月三十一日的未動用銀行融資額度達人民幣1,557.0百萬元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,060.8百萬元)。

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，於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無持有其他重大投資及並無附屬公司及聯營公司的任何重大收購或出售事項。

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。

二零二零年十二月三十一日後影響本集團的重大事項

經參考本公司日期為二零二零年二月十八日之公告。於本公告日期，本集團已於二零二零年二月十八日與MCSI及Infradev終止購股協議，原因為購股協議的最後完成日期已屆滿。於本公告日期，本集團並無對該項目投入任何資金。

除本文披露者外，自二零二零年十二月三十一日至本公告日期止，概無其他影響本集團的重大事項。

展望

二零二一年對房企來說將是機遇與挑戰並存的一年。疫情後經濟的全面復蘇將給行業注入活力，同時在房住不炒、因城施策等調控主基調下，二零二一年市場供需節奏將逐步回歸平穩，需求將更趨理性。在行業集中度日趨加強的情況下，地產開發既要把握城市輪動的機會，合理戰略佈局，又要聚焦優勢區域，深耕重點城市，深度研究分析不同客群的需求，加強合作，迎來更大的發展空間。

二零二一年，是力高集團成立二十九周年。二十九年筭路藍縷，風雨兼程，用平凡鑄就偉大，以堅韌磨礪輝煌。二零二一年，本集團將啟動新一輪三年戰略規劃，堅持地產與多元化雙輪驅動、「一主三副」的發展戰略。

綜合當前形勢及自身發展需求，二零二一年，本集團將繼續夯實投資、融資、運營、產品和多元化五大業務策略，在投融、現金流周轉、營銷、產品和品牌等五大核心能力建設上，全方位提升綜合實力，讓客戶口碑至上。同時將圍繞中國實力最強的都市圈，戰略發力長三角地區，緊跟時代發展，在「不變」與「善變」中找到平衡，保持有質量的增長。

為實現三年戰略目標，本集團將堅持高質量發展，始終以經營質量、經營效益為重點，夯實組織人才，創新提效；持續對健康建築的研發投入和落地實踐，秉承「硬技術+軟服務」的宗旨，樹立行業模範標杆，構築起產品核心競爭力和企業發展護城河。

基於新東方健康建築產品，本集團旗下多元化產業投資集團將著力發展物業、康養板塊，同時聚焦數字化、技術研究、商業以及文旅教育等領域自身核心優勢與核心能力打造，引領行業新風向，再創一業為主，多元縱向發展的戰略新高度。

東方欲曉，莫道君行早。二零二一年，地產行業進入長跑的時代。本集團擁有長跑者的心態和實力，有信心奔向美好遠方。在奔向更遠大戰略目標的新徵程路上，本集團將堅定不移地凝聚全體力高人的智慧與力量，繼續不忘初心、務實奮鬥，讓穩健的地基更牢固，讓前進的節奏更有力，共同打造健康建築引領者，中國最有價值的地產綜合控股集團。

末期股息

董事會建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度向於二零二一年六月二十五日名列本公司股東名冊的股東支付末期股息每股人民幣5分(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣3分)。末期股息須待股東於二零二一年六月二十五日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，方可作實，並於二零二一年七月十四日或前後派付。建議末期股息將以人民幣宣派，並以港元支付。以港元支付的末期股息將按中國人民銀行於二零二一年七月二日公佈的港元兌人民幣平均匯率由人民幣換算為港元。

暫停辦理股份過戶登記

- (a) 為釐定本公司股東有權出席將於二零二一年六月二十五日(星期五)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二一年六月二十二日(星期二)至二零二一年六月二十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零二一年六月二十一日(星期一)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

- (b) 為釐定本公司股東符合獲派末期股息的資格，本公司將於二零二一年七月二日（星期五）暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件須不遲於二零二一年六月三十日（星期三）下午四時三十分送交本公司股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以作登記。

企業管治守則

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的標準守則，其條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）所規定的標準寬鬆。據所作出特定查詢，全體董事已確認彼等已於截至二零二零年十二月三十一日止年度遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

審核委員會

董事會已設立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會（「**審核委員會**」），即葉棣謙先生、黃友嘉博士 GBS，BBS 太平紳士及周安達源先生 SBS，BBS。葉棣謙先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績。

核數師的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績內數字已經由本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所同意為該年度本集團經審計合併財務報表載列的款額。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步公告作出保證。

刊發二零二零年全年業績公告及二零二零年年報

本公告刊載於香港聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.redco.cn)。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告(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，二零二一年三月二十九日

於本公告日期，執行董事為黃若虹先生、黃若青先生及唐承勇先生；獨立非執行董事為黃友嘉博士 GBS，BBS 太平紳士、周安達源先生 SBS，BBS 及葉棣謙先生。