

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

截至二零一五年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零一五年六月三十日止六個月的收益增加28.4%至人民幣1,646.8百萬元
- 截至二零一五年六月三十日止六個月的合約銷售額增加48.2%至人民幣1,694.9百萬元
- 截至二零一五年六月三十日止六個月的本公司權益持有人應佔溢利增加113.3%至人民幣289.1百萬元
- 於二零一五年六月三十日的現金及現金等價物為人民幣1,256.4百萬元，資產負債比率為44%
- 於二零一五年六月三十日的土地儲備總面積約為3.8百萬平方米
- 每股基本盈利為人民幣18.07分

力高地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核合併業績連同二零一四年相應期間的比較數字如下：

簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	1,646,835	1,282,569
銷售成本		(1,026,015)	(944,546)
毛利		620,820	338,023
其他收益淨額		2,069	278
銷售及營銷開支		(45,785)	(26,606)
一般及行政開支		(85,022)	(75,145)
商譽減值		(9,756)	—
經營溢利		482,326	236,550
融資收入	5	9,071	4,102
融資成本	5	(1,146)	(1,454)
融資收入淨額		7,925	2,648
應佔合營公司虧損		(1,448)	(4,101)
除所得稅前溢利		488,803	235,097
所得稅開支	6	(203,297)	(94,638)
期內溢利		285,506	140,459
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		289,069	135,493
非控股權益		(3,563)	4,966
		285,506	140,459
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本及攤薄 (以每股人民幣分表示)	9	18.07	8.82

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	285,506	140,459
其他全面虧損		
隨後不會被重新分類至損益的項目		
— 因將功能貨幣換算為呈報貨幣而產生的 匯兌差額	(9,946)	(7,530)
其他全面虧損總額	(9,946)	(7,530)
期內全面收入總額	<u>275,560</u>	<u>132,929</u>
以下人士應佔：		
— 本公司權益持有人	279,119	128,027
— 非控股權益	(3,559)	4,902
期內全面收入總額	<u>275,560</u>	<u>132,929</u>

簡明合併資產負債表

		於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 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		16,442	17,424
商譽		61,005	70,761
於合營公司的權益		172,148	178,329
遞延所得稅資產		43,467	32,667
		<u>293,062</u>	<u>299,181</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		977,122	1,142,338
持作出售的開發中物業		6,889,768	5,090,627
貿易應收款項	7	350,138	—
其他應收款項、按金及預付款項	7	631,275	1,468,741
應收非控股權益款項		168,615	168,824
可收回所得稅		93,950	94,228
受限制現金		345,055	355,443
現金及現金等價物		1,256,396	951,480
		<u>10,712,319</u>	<u>9,271,681</u>
資產總值		<u><u>11,005,381</u></u>	<u><u>9,570,862</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		125,808	125,808
儲備		1,783,724	1,569,019
		<u>1,909,532</u>	<u>1,694,827</u>
非控股權益		<u>327,931</u>	<u>346,647</u>
權益總額		<u><u>2,237,463</u></u>	<u><u>2,041,474</u></u>

		於二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借貸		2,836,817	2,152,224
遞延所得稅負債		153,843	114,090
		<u>2,990,660</u>	<u>2,266,314</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	1,842,369	1,894,932
股息應付款項		64,000	—
借貸		522,238	609,220
應付非控股權益款項		1,030,731	749,458
應付關聯方款項		—	5,000
預收賬款		2,005,216	1,679,121
所得稅負債		312,704	325,343
		<u>5,777,258</u>	<u>5,263,074</u>
負債總額		<u>8,767,918</u>	<u>7,529,388</u>
權益及負債總額		<u>11,005,381</u>	<u>9,570,862</u>
流動資產淨值		<u>4,935,061</u>	<u>4,008,607</u>
資產總值減流動負債		<u>5,228,123</u>	<u>4,307,788</u>

附註：

1 一般資料

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。

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，其股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市。本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, The Cayman Islands。

除非另有所指，否則本簡明合併財務資料均以人民幣（「人民幣」）為單位呈列。本簡明合併財務資料已於二零一五年八月二十六日獲董事會批准刊發。

本簡明合併財務資料未經審核。本簡明財務資料已由本公司審核委員會審閱。

2 編製基準

截至二零一五年六月三十日止六個月的本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。本簡明合併中期財務資料應與本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併財務報表一併閱讀，該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

除下文所述者外，所採納會計政策與本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併財務報表所載者一致。

3.1 採納經修訂準則的影響

以下經修訂準則於本集團自二零一五年一月一日開始的財政年度強制生效，且並無對本集團產生重大影響：

香港會計準則第19號(二零一一年)(修訂本)	設定受益計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進

沒有其他在本中期期間首次生效的修改準則或解釋會對集團造成重大影響。

3.2 已頒佈但尚未生效的新訂準則及經修訂準則

以下新訂準則及經修訂準則已頒佈但於二零一五年一月一日開始的財政年度尚未生效，且並無由本集團提早採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃 ⁽¹⁾
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷的可接受方法的澄清 ⁽¹⁾
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁽¹⁾
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽⁴⁾
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司及合營公司之間的資產出售或注入 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合的例外情況 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計法 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入 ⁽³⁾
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ⁽²⁾

⁽¹⁾ 於二零一六年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

⁽²⁾ 於二零一六年七月一日開始的年度期間對本集團生效。

⁽³⁾ 於二零一七年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

⁽⁴⁾ 於二零一八年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

本集團已開始評估上述新訂準則及現有準則的修訂的影響，並認為其不會對本集團的業績及財務狀況產生影響。本集團計劃在上述新訂準則及現有準則的修訂生效時採納該等新訂準則及現有準則的修訂。

截至二零一五年六月三十日止六個月的所得稅乃使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

4 收益及分部資料

執行董事已被確認為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告提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、珠江三角洲地區及其他經濟區。「其他」分部指向集團內公司提供設計服務、企業支持職能及投資控股業務。

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、分佔合營企業虧損、融資收入、融資成本以及經營分部的所得稅(開支)／抵免的影響。

	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
截至二零一五年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	876,989	207,712	562,134	—	17,609	1,664,444
分部間收益	—	—	—	—	(17,609)	(17,609)
(自外部客戶)收益	876,989	207,712	562,134	—	—	1,646,835
分部業績	350,342	19,022	165,387	(9,874)	(40,059)	484,818
折舊	(500)	(308)	(624)	(275)	(785)	(2,492)
經營溢利/(虧損)	349,842	18,714	164,763	(10,149)	(40,844)	482,326
分佔合營企業虧損	(1,448)	—	—	—	—	(1,448)
融資收入	4,586	531	589	206	3,159	9,071
融資成本	—	—	—	—	(1,146)	(1,146)
所得稅開支	(112,096)	(17,549)	(44,299)	(816)	(28,537)	(203,297)
期內溢利/(虧損)	240,884	1,696	121,053	(10,759)	(67,368)	285,506

	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
截至二零一四年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	360,182	11,587	910,800	—	5,223	1,287,792
分部間收益	—	—	—	—	(5,223)	(5,223)
(自外部客戶)收益	360,182	11,587	910,800	—	—	1,282,569
分部業績	173,682	(6,933)	115,229	(3,384)	(39,667)	238,927
折舊	(873)	(279)	(656)	(107)	(462)	(2,377)
經營溢利/(虧損)	172,809	(7,212)	114,573	(3,491)	(40,129)	236,550
分佔合營企業虧損	(4,101)	—	—	—	—	(4,101)
融資收入	771	335	246	67	2,683	4,102
融資成本	—	—	—	—	(1,454)	(1,454)
所得稅(開支)/抵免	(61,122)	(693)	(32,985)	162	—	(94,638)
期內溢利/(虧損)	<u>108,357</u>	<u>(7,570)</u>	<u>81,834</u>	<u>(3,262)</u>	<u>(38,900)</u>	<u>140,459</u>

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	珠江 三角洲地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年六月三十日 (未經審核)						
總分部資產	<u>4,142,415</u>	<u>2,276,737</u>	<u>2,626,619</u>	<u>1,526,043</u>	<u>428,428</u>	<u>11,000,242</u>
其他未分配公司資產						<u>5,139</u>
總資產						<u><u>11,005,381</u></u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>661</u>	<u>111</u>	<u>495</u>	<u>221</u>	<u>670</u>	<u>2,158</u>
總分部負債	<u>(3,905,218)</u>	<u>(1,689,696)</u>	<u>(1,042,231)</u>	<u>(434,970)</u>	<u>(1,695,803)</u>	<u>(8,767,918)</u>
於二零一四年十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產	<u>3,584,027</u>	<u>1,721,712</u>	<u>2,551,919</u>	<u>1,386,674</u>	<u>321,063</u>	<u>9,565,395</u>
其他未分配公司資產						<u>5,467</u>
總資產						<u><u>9,570,862</u></u>
添置：						
物業、廠房及設備	2,411	937	1,474	2,324	5,012	12,158
收購開發中待售物業	<u>22,538</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,538</u>
總分部負債	<u>(3,472,551)</u>	<u>(1,234,058)</u>	<u>(1,198,713)</u>	<u>(666,306)</u>	<u>(957,760)</u>	<u>(7,529,388)</u>

5 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款利息收入	9,071	4,102
須於五年內悉數償還的借款的利息開支	187,342	73,717
須於五年後悉數償還的借款的利息開支	—	45
減：合資格資產的資本化利息	(186,196)	(72,308)
	<u>1,146</u>	<u>1,454</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>10.38%</u>	<u>7.89%</u>

6 所得稅開支

截至二零一五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(「**企業所得稅**」)(截至二零一四年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零一五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(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。於二零一五年六月三十日，並無有關該等香港公司的重大未撥備遞延稅項(二零一四年十二月三十一日：零)。

中國土地增值稅(「**土地增值稅**」)按介乎增值額(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%的超率累進稅率徵收。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
企業所得稅	140,996	74,262
土地增值稅	33,347	14,689
遞延所得稅	28,954	5,687
	<u>203,297</u>	<u>94,638</u>

7 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動資產		
貿易應收款項 ^(a)	<u>350,138</u>	<u>—</u>
其他應收款項	457,813	535,615
於地方房地產業協會的按金 ^(b)	37,574	58,810
於地方勞動局的按金	6,538	9,304
於地方財政局的按金	<u>3,966</u>	<u>3,966</u>
	505,891	607,695
預付營業稅及附加費	83,334	54,168
建築成本預付款項	42,050	24,945
土地使用權預付款項	<u>—</u>	<u>781,933</u>
	<u>631,275</u>	<u>1,468,741</u>

(a) 本集團貿易應收款項於發票發出時到期並於二零一五年六月三十日未到期。

(b) 向地方房地產業協會作出按金，主要包括就本集團位於濟南的房地產開發項目而言，根據相關法規的規定就保持房地產建設的質量而向濟南市住房維修資金管理中心作出的按金。

(c) 其他應收款項、按金及預付款項的公平值與其賬面值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。

8 貿易及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項	1,197,654	1,305,160
應計費用及其他應付款項	<u>644,715</u>	<u>589,772</u>
	<u>1,842,369</u>	<u>1,894,932</u>

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	941,994	754,567
31至60天	37,882	110,097
61至90天	5,840	141,922
超過90天	211,938	298,574
	<u>1,197,654</u>	<u>1,305,160</u>

9 每股盈利

截至二零一五年及二零一四年六月三十日止期間每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>289,069</u>	<u>135,493</u>
加權平均已發行股份數目(千股)	<u>1,600,000</u>	<u>1,535,912</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>18.07</u>	<u>8.82</u>

用於計算截至二零一四年六月三十日止六個月每股基本盈利的普通股加權平均數已作出追溯性調整，以反映於二零一四年一月三十日資本化 1,199,999,800 股普通股。

本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月並無任何潛在攤薄每股盈利(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

10 股息

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息為每股普通股人民幣0.04元，合共人民幣64,000,000元，已於二零一五年六月二十六日舉行的本公司股東週年大會上獲批准。本公司於二零一五年六月三十日尚未派付的股息人民幣64,000,000元已於二零一五年七月十三日派付。

11 結算日後事項

二零一五年八月七日，本公司間接持有的一家非全資附屬公司深圳市力高大道置業有限公司(作為收購方)(「收購方」)與一名獨立第三方(作為出讓方)(「出讓方」)(其中包括)簽署合作框架協議，據此，收購方同意購買、出讓方同意出售其所持有深圳市泰富華悅都會置業有限公司(「深圳泰富華」)的70%股權以及有關開發深圳市坪山新區一幅土地的可銷售物業及相關配套(還建物業除外)，對價約為人民幣466百萬元(約合港幣582百萬元)，最終對價可能改變。上述收購一旦完成，深圳泰富華將成為本公司的間接非全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年八月七日的公告。

管理層討論與分析

業務概覽

本集團是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐珠江三角洲地區、泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區以及中西部地區多個重點經濟城市，包括深圳市、廣州市、南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。二零一四年及二零一五年上半年，我們的收益分別為人民幣1,282.6百萬元及人民幣1,646.8百萬元。我們截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月的本公司權益持有人應佔溢利分別為人民幣135.5百萬元及人民幣189.1百萬元。

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立了「力高」品牌。於二零一三年，我們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「2013中國華南房地產公司品牌價值TOP 10」之一。於二零一五年上半年，我們獲上述機構授予「2015中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP 10」之一。我們相信，我們管理團隊強大的執行能力對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。

我們已制定互補型的多元化土地收購策略，包括向第三方收購、拍賣及掛牌出讓。我們亦已實施其他土地收購策略，包括：(i) 融入文化理念開發符合當地社區需求的物業；(ii) 早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii) 憑藉我們開發優質房地產項目的過往業績在同一地區收購更多土地。我們從事物業開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的居民，拆除現有構築物及清理相關區域的土地。

我們的房地產開發項目

於二零一五年六月三十日，我們的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段且仍未交付的18個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）3,833,285.8平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一五年六月三十日的房地產開發項目：

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 餘下未交付的 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
南昌			
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	176.8
力高皇冠假日酒店	4,636.7	57,986.8	57,968.8
力高國際城	466,665.3	908,932.6	103,174.1
濱江國際	37,345.7	204,600.6	41,899.3
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	286,794.7
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	205,846.3
君御華府	41,994.5	109,826.6	109,826.6
君御都會	84,093.3	227,119.0	227,119.0
天津			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,466,664.5
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
濟南			
力高國際	54,162.0	226,076.9	42,827.8
盛世名門	51,675.2	205,813.6	10,652.0
假日麗景	34,934.9	87,545.2	2,063.5
煙台			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	186,470.8
合肥			
力高·共和城	395,596.4	871,735.3	374,695.6
君御世家	88,025.5	299,699.5	299,699.5
咸陽			
御景灣－第一期	69,466.8	237,012.8	184,297.5
深圳			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	177,640.0
總計			3,833,285.8

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餘下未銷售的總建築面積」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。

近期發展

二零一五年八月七日，本公司間接持有的一家非全資附屬公司深圳市力高大道置業有限公司(作為收購方)與一名獨立第三方(作為出讓方)(其中包括)簽署合作框架協議，據此，收購方同意購買、出讓方同意出售其所持有深圳市泰富華悅都會置業有限公司的70%股權以及有關開發深圳市坪山新區一幅土地的可銷售物業及相關配套(還建物業除外)，對價約為人民幣466百萬元(約合港幣582百萬元，最終對價可能改變)。上述收購一旦完成，深圳泰富華將成為本公司的間接非全資附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年八月七日的公告。

財務回顧

經營業績

收益

截至二零一五年六月三十日止六個月的整體收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,282.6百萬元上升28.4%至人民幣1,646.8百萬元，主要由於南昌力高國際城、合肥力高·共和城的住宅物業及咸陽御景灣第一期已交付建築面積及天津填海工程所得收入增加約人民幣350.1百萬元所致，惟被濟南力高國際已交付建築面積減少所部分抵銷。截至二零一四年六月三十日止六個月的已交付總建築面積由截至二零一四年六月三十日止六個月的179,526平方米增加10.0%至197,467平方米。我們的已交付總建築面積增加被二零一五年上半年已交付物業的已確認平均售

價略微下降所部分抵銷。主要由於濟南力高國際的已交付建築面積減少，而其平均售價相對高於本集團其他房地產開發項目，我們已交付物業的平均售價由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣7,144元略微下降8.1%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣6,567元。

下表載列按地區分部劃分的本集團收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
	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	876,989	360,182	126,948	56,357	6,908	6,391
中西部地區	207,712	11,587	40,861	1,010	5,083	11,472
環渤海經濟區						
— 土地開發項目*	350,138	—	—	—	—	—
— 房地產銷售	211,996	910,800	29,658	122,159	7,148	7,456
珠江三角洲地區	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—
小計	<u>1,646,835</u>	<u>1,282,569</u>	<u>197,467</u>	<u>179,526</u>	<u>6,567</u>	<u>7,144</u>

* 主要土地開發項目指天津填海工程。

我們的分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：我們於泛海峽西岸經濟區的分部收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣360.2百萬元增加143.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣877.0百萬元。收益增加主要是由於南昌力高國際城（本公司於二零一五年開始確認該房地產開發項目第五期第三部份的銷售收益）的已交付建築面積增加所致。

- 中西部地區：我們於中西部地區的分部收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣11.6百萬元增加1,690.5%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣207.7百萬元。收益增加主要是由於合肥力高•共和城及咸陽御景灣第一期的已交付建築面積增加所致。
- 環渤海經濟區：我們於環渤海經濟區的分部收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣910.8百萬元減少38.3%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣562.1百萬元。收益減少主要是由於濟南力高國際的已交付建築面積減少所致，惟被天津填海工程收入所部分抵銷。
- 珠江三角洲地區：截至二零一五年六月三十日止六個月，該地區僅有一個項目。本期間內並無確認收益。
- 其他：主要指我們於深圳的總部。截至二零一四年及二零一五年六月三十日止六個月並無收益。

銷售成本

銷售成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣944.5百萬元增加8.6%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1,026.0百萬元。銷售成本增加主要是由於已售物業成本增加所致，此乃由於已交付建築面積由截至二零一四年六月三十日止六個月的179,526平方米增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的197,467平方米，惟被(i)已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1,209元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣438元及(ii)已交付每平方米平均建築成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣3,480元減少至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣3,019元部分抵銷。已交付每平方米平均成本減少主要是由於二零一五年上半年力高國際的已交付建築面積減少及較高的土地收購成本所致。濟南力高國際較高的建築成本主要是由於整個中國北部城市住宅物業的外牆需要進行額外保溫工程所致。

毛利

毛利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣338.0百萬元增加83.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣620.8百萬元。毛利率由截至二零一四年六月三十日止六個月的26.4%增加至截至二零一五年六月三十日止六個月的37.7%。該增加主要是由於截至二零一五年六月三十日止六個月南昌力高國際城及天津的填海工程的毛利率更高所致。

其他收益淨額

其他收益由截至二零一四年六月三十日止六個月的收益人民幣0.3百萬元增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣2.1百萬元。增加的有關收益主要來自沒收客戶按金。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣26.6百萬元增加72.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣45.8百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷費用。其增加主要是由於二零一五年我們已開始或將開始銷售的項目的市場推廣活動增加所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣75.1百萬元增加13.2%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣85.0百萬元。增加主要是由於僱員福利、辦公室及差旅開支增加所致，惟部分被其他一般及行政開支減少所抵銷。

商譽減值

商譽減值由截至二零一四年六月三十日止六個月的零增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣9.8百萬元。有關商譽指就我們收購長豐聯華置業有限公司（「長豐」）（其持有合肥力高·共和城）的80%股權支付的若干溢價。二零一五年的增加主要是由於二零一五年上半年的力高·共和城已交付建築面積增加，因此就長豐各期項目作出減值增加。

經營溢利

鑒於以上所述，我們的經營溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣236.6百萬元增加103.8%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣482.3百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣4.1百萬元增加122.0%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣9.1百萬元。增加主要由於銀行存款利息收入因二零一五年上半年銀行存款增加及有關現金質押貸款的利率上升而增加所致。

融資成本

融資成本由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣1.5百萬元減少26.7%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1.1百萬元，主要由於作一般企業用途的借款減少及大部分貸款利息撥充開發中物業的資本所致。

應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣4.1百萬元減少65.9%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1.4百萬元。減少主要是由於應佔有關力高實業(江西)有限公司(持有南昌力高皇冠假日酒店)的虧損因二零一五年上半年的酒店出租率上升而減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣235.1百萬元增至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣488.8百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣94.6百萬元增加114.9%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣203.3百萬元。增加主要是由於收益增加令企業所得稅增加、毛利率較高令土地增值稅增加及預扣稅對本集團中國附屬公司可分派溢利的稅務影響所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣140.5百萬元增加103.2%至截至二零一五年止六個月的人民幣285.5百萬元。截至二零一五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240.9百萬元、中西部地區的溢利人民幣1.7百萬元及環渤海經濟區的溢利人民幣121.1百萬元，惟部分被珠江三角洲地區的虧損人民幣10.8百萬元及其他分部的虧損人民幣67.4百萬元所抵銷。

截至二零一五年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔溢利

由於以上原因，本公司權益持有人應佔六個月溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的人民幣135.5百萬元增加113.4%至截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣289.1百萬元。非控股權益應佔溢利由截至二零一四年六月三十日止六個月的溢利人民幣5.0百萬元減少172.0%至截至二零一五年六月三十日止六個月的虧損人民幣3.6百萬元，主要是由於少數股東參與的項目仍在開發中，於二零一五年六月三十日尚未交付所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零一五年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,256.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣951.5百萬元)及受限制現金人民幣345.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣355.4百萬元)。於二零一五年六月三十日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元列值。

借款

於二零一五年六月三十日，本集團的借款約為人民幣3,359.1百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,761.4百萬元)。下表載列本集團的借款於所示日期的到期情況。

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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	451,264	538,219
— 1至2年	765,594	1,211,001
— 2至5年	2,142,197	1,012,224
	<u>3,359,055</u>	<u>2,761,444</u>

於二零一五年六月三十日，本集團借款以人民幣及港元列值。

於二零一五年六月三十日，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。於截至二零一五年六月三十日止六個月，人民幣兌港元經歷一定的升值，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，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖貨幣風險。

於二零一五年六月三十日，本集團的淨資產負債比率為44%(二零一四年十二月三十一日：42%)。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列權益總額另加債務淨額計算。

借款成本

二零一五年上半年，本集團的平均借款成本(將相關期間已產生或已資本化的利息開支總額除以平均借款計算)為10.38%，而二零一四年上半年則為7.89%。

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：

	二零一五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 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>3,202,045</u>	<u>2,801,078</u>

本集團一直為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i) 房屋所有權證轉交予買家（一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行）時；或(ii) 物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保的條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團負責向銀行償還違約買家未償還之按揭本金、應計利息罰金，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。

於二零一五年六月三十日，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。

於二零一五年六月三十日，除上文所披露的財務擔保外，本集團並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團聘有合共約615名僱員(二零一四年十二月三十一日：653名僱員)。截至二零一五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39.9百萬元。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的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的業績表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鈎。此外，本集團於二零一四年一月十四日採納購股權計劃。有關購股權計劃的進一步資料載於本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報。截至二零一五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

於二零一五年六月三十日，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2,650,532,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,119,220,000元)。於二零一五年六月三十日的未動用銀行融資達人民幣40,000,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣105,000,000元)。

該等融資額由本集團附屬公司所提供的若干持作出售的開發中物業、現金及企業擔保作抵押。

所持有重大投資以及重大附屬公司及聯營公司收購及出售事項

於二零一五年一月五日，本公司全資附屬公司深圳力高宏業地產開發有限公司與深圳市平湖股份合作公司訂立合作框架協議，據此，協議雙方同意合作推進位於中國深圳龍崗區將軍嶺的城市更新項目(「宏業項目」)。宏業項目地塊位於深圳龍崗區平湖大街與鳳安路交界處的東北角位置，總佔地面積約為70,000平方米。於二零一五年六月三十日，此項目尚未動工。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年一月五日的公告。於本公告日期，董事會對上述投資依然持正面態度。預期上述投資將促進本集團於深圳的發展。

除本文所披露者外，截至二零一五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(如其認為適合)。預期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獲董事會授權有關重大投資或資本資產的任何計劃。

展望

於未來五年內，我們致力於高質量增長及目標是成為(i)中國50家最大的房地產開發商之一；(ii)在作為我們策略目標的大部分主要經濟城市中領先的房地產開發商之一；及(iii)在品牌和質量方面均領先的綜合性開發商之一。我們相信，通過實施以下策略，我們能夠實現上述目標：

- 在重點地區統一布局我們的開發項目，兼顧利潤及規模。我們擬在深圳增大市場份額並滲透至其他一線城市(如廣州)，同時在我們已成功建立據點及品牌的主要省會(例如合肥及南昌)進一步擴大業務經營，我們可據此擴大我們的發展規模及提高我們的利潤。
- 繼續沿用我們多元化的土地收購策略。我們擬透過選擇性物色我們相信具有升值潛力的土地並以具競爭力的成本進行收購，繼續把財務資源優先配置於我們相信能獲取最大利潤的機遇之上。我們亦可能與擁有優質土地資源的同行合作及作出與我們經營相輔相承的策略性投資及收購，作為我們擴展的一部份。

- 繼續聚焦於住宅物業開發，同時透過開發更高比例的商業物業發展項目以達致多元化的最佳組合。我們相信，產品組合的多元化將提升我們的擴展能力，並使我們能夠有效應對任何對中國住宅物業行業造成影響的宏觀經濟政策。
- 進一步強化我們的「力高」品牌。我們擬：
 - 通過向客戶提供優質產品以在我們已開發進駐的城市提升品牌聲譽；
 - 繼續專注於具創意的建築規劃及創新的產品設計，務求為客戶提供卓越的價值；
 - 從事更多位於黃金地段興建地標物業的項目；
 - 籌辦推廣活動(例如網上眾籌)以吸引目標客戶；及
 - 通過於社區引入電子商貿使物業管理服務多元化，滿足用戶的需求。
- 繼續維持我們物業開發的快速周轉。我們擬鞏固產品標準化，加強產品的質量控制及使營運管理精簡商效。
- 繼續完善人力資源政策。我們擬改善激勵機制並招募、挽留及激勵具才華的員工。我們相信僱員是我們的寶貴資產。為配合我們的發展及擴張，我們旨在吸納及招募在房地產開發、項目規劃、設計、財務以及市場推廣及銷售等方面具備廣泛專業知識的僱員。

中期股息

董事會不建議就截至二零一五年六月三十日止六個月向本公司股東(「股東」)派付中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：零)。

公眾持股量充足

根據本公司於本公告日期所得資料及董事於本公告日期所知悉，截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司已維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定的公眾持股量。

企業管治守則

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外。有關該例外情況的進一步詳情，請參閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的標準守則，其條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定的標準寬鬆。據所作出特定查詢，全體董事已確認彼等已於截至二零一五年六月三十日止六個月遵守標準守則所載規定標準。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司並無贖回其任何股份。除本公告所披露者外，截至二零一五年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司均未購買或出售本公司的任何上市證券。

審核委員會

董事會已設立由四名獨立非執行董事周光暉先生太平紳士、黃友嘉博士BBS太平紳士、周安達源先生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二零一五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及簡明合併財務資料。

刊發二零一五年中期業績公告及中報

本公告刊載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.redco.cn)。本公司截至二零一五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
執行董事
黃若青

香港，二零一五年八月二十六日

於本公告日期，執行董事為黃若青先生、唐承勇先生及洪篤煊先生；獨立非執行董事為黃友嘉博士、BBS 太平紳士、周安達源先生、葉棣謙先生及周光暉先生太平紳士。