

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)

## 截至二零一五年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

### 二零一五年財務摘要

- 年內合約銷售額為人民幣4,056.9百萬元，較二零一四年同比增長27.0%。
- 本公司權益持有人應佔年內溢利增加15.5%至人民幣401.0百萬元。
- 年內收益為人民幣3,378.2百萬元，較二零一四年同比減少3.6%。
- 於二零一五年十二月三十一日，平均應佔股本回報率為19.0%。
- 於二零一五年十二月三十一日，土地儲備總面積約為3.8百萬平方米。
- 於二零一五年十二月三十一日，現金及現金等價物為人民幣1,689.1百萬元，於二零一五年十二月三十一日，淨資產負債比率為23.0%。

## 年度業績

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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併業績連同上一財政年度的比較數字，如下：

### 合併收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

|                    | 附註 | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|--------------------|----|------------------|-------------------------|
| 收益                 | 3  | 3,378,217        | 3,502,804               |
| 銷售成本               | 4  | (2,289,971)      | (2,556,547)             |
| <b>毛利</b>          |    | <b>1,088,246</b> | <b>946,257</b>          |
| 其他收益／(虧損)淨額        |    | 31,533           | (20,316)                |
| 銷售及營銷開支            | 4  | (109,601)        | (82,821)                |
| 一般及行政開支            | 4  | (169,929)        | (123,948)               |
| 商譽減值               |    | (26,584)         | (24,730)                |
| <b>經營溢利</b>        |    | <b>813,665</b>   | <b>694,442</b>          |
| 融資收入               | 5  | 15,147           | 17,243                  |
| 融資成本               | 5  | (3,396)          | (2,850)                 |
| 融資收入淨額             |    | 11,751           | 14,393                  |
| 應佔合營公司虧損           |    | (4,145)          | (5,295)                 |
| <b>除所得稅前溢利</b>     |    | <b>821,271</b>   | <b>703,540</b>          |
| 所得稅開支              | 6  | (427,622)        | (325,844)               |
| <b>年內溢利</b>        |    | <b>393,649</b>   | <b>377,696</b>          |
| 以下人士應佔：            |    |                  |                         |
| 本公司權益持有人           |    | 401,030          | 347,203                 |
| 非控股權益              |    | (7,381)          | 30,493                  |
|                    |    | <b>393,649</b>   | <b>377,696</b>          |
| 本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利  |    |                  |                         |
| — 基本及攤薄(以每股人民幣分列示) | 9  | 24.53            | 22.14                   |
| 股息                 | 10 | —                | 64,000                  |

合併全面收益表  
截至二零一五年十二月三十一日止年度

|                             | 二零一五年<br>人民幣千元        | 二零一四年<br>人民幣千元        |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 年內溢利                        | <u>393,649</u>        | <u>377,696</u>        |
| 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<br>匯兌差額 | <u>(141,641)</u>      | <u>(60,000)</u>       |
| 其他全面虧損                      | <u>(141,641)</u>      | <u>(60,000)</u>       |
| 年內全面收入總額                    | <u><u>252,008</u></u> | <u><u>317,696</u></u> |
| 以下人士應佔：                     |                       |                       |
| — 本公司權益持有人                  | 260,144               | 287,209               |
| — 非控股權益                     | <u>(8,136)</u>        | <u>30,487</u>         |
| 年內全面收入總額                    | <u><u>252,008</u></u> | <u><u>317,696</u></u> |

## 合併資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

|                        | 附註 | 二零一五年<br>人民幣千元           | 二零一四年<br>人民幣千元          |
|------------------------|----|--------------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>              |    |                          |                         |
| <b>非流動資產</b>           |    |                          |                         |
| 物業、廠房及設備               |    | 36,178                   | 17,424                  |
| 商譽                     |    | 49,535                   | 70,761                  |
| 於合營公司的權益               |    | 165,231                  | 178,329                 |
| 遞延所得稅資產                |    | 58,445                   | 32,667                  |
|                        |    | <u>309,389</u>           | <u>299,181</u>          |
| <b>流動資產</b>            |    |                          |                         |
| 持作出售的已竣工物業             |    | 1,237,046                | 1,142,338               |
| 持作出售的開發中物業             |    | 7,218,874                | 5,090,627               |
| 貿易及其他應收款項、按金及預付款項      | 7  | 1,788,400                | 1,468,741               |
| 應收非控股權益款項              |    | 158,615                  | 168,824                 |
| 可收回所得稅                 |    | 125,398                  | 94,228                  |
| 受限制現金                  |    | 668,759                  | 355,443                 |
| 現金及現金等價物               |    | 1,689,142                | 951,480                 |
|                        |    | <u>12,886,234</u>        | <u>9,271,681</u>        |
| <b>資產總值</b>            |    | <u><u>13,195,623</u></u> | <u><u>9,570,862</u></u> |
| <b>權益</b>              |    |                          |                         |
| <b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b> |    |                          |                         |
| 股本                     |    | 139,632                  | 125,808                 |
| 儲備                     |    | 2,383,306                | 1,569,019               |
|                        |    | 2,522,938                | 1,694,827               |
| <b>非控股權益</b>           |    | <u>370,760</u>           | <u>346,647</u>          |
| <b>權益總額</b>            |    | <u><u>2,893,698</u></u>  | <u><u>2,041,474</u></u> |

|                |    | 二零一五年<br>人民幣千元    | 二零一四年<br>人民幣千元   |
|----------------|----|-------------------|------------------|
|                | 附註 |                   |                  |
| <b>負債</b>      |    |                   |                  |
| <b>非流動負債</b>   |    |                   |                  |
| 借款，有抵押         |    | 2,750,027         | 2,152,224        |
| 遞延所得稅負債        |    | 183,943           | 114,090          |
|                |    | <u>2,933,970</u>  | <u>2,266,314</u> |
|                |    | -----             | -----            |
| <b>流動負債</b>    |    |                   |                  |
| 貿易及其他應付款項      | 8  | 2,990,763         | 1,894,932        |
| 銀行借貸，有抵押       |    | 470,513           | 609,220          |
| 應付非控股權益款項      |    | 349,900           | 749,458          |
| 應付關聯方款項        |    | 161,109           | 5,000            |
| 預收賬款           |    | 2,949,214         | 1,679,121        |
| 所得稅負債          |    | 446,456           | 325,343          |
|                |    | <u>7,367,955</u>  | <u>5,263,074</u> |
|                |    | -----             | -----            |
| <b>負債總額</b>    |    | <u>10,301,925</u> | <u>7,529,388</u> |
|                |    | -----             | -----            |
| <b>權益及負債總額</b> |    | <u>13,195,623</u> | <u>9,570,862</u> |
|                |    | =====             | =====            |

## 合併財務報表附註

### 1 一般資料

力高地產集團有限公司於二零零八年七月十四日根據開曼群島公司法在開曼群島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，其附屬公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。

除非另有所指，否則該等合併財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2 主要會計政策概要

編製合併財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則於所有呈報年度一直貫徹採用該等政策。

#### 2.1 編製基準

合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。

##### 2.1.1. 本集團採納的經修訂準則及詮釋

以下經修訂準則及詮釋已由本集團於二零一五年一月一日或之後開始的財政年度首次採納且概無對本集團產生重大影響：

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 界定福利計劃：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香港財務報告準則的年度改進 |
| 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香港財務報告準則的年度改進 |

此外，香港聯交所的經修訂上市規則披露規定於二零一五年十二月三十一日生效。其中，上市規則規定財務報表須遵守於本財政年度生效的新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」以及其配套法規。因此，合併財務報表中若干資料的呈列及披露將變更。

## 2.1.2. 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則

直至本公告刊發日期，香港會計師公會已發佈以下與本集團業務有關但於二零一五年一月一日開始的年度會計期間尚未生效，且並無由本集團提早採納的新訂及經修訂準則：

|   |   |
|---|---|
| 香港會計準則第1號(修訂本)  | 披露計劃 <sup>(1)</sup>                         |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第38號(修訂本)                        | 澄清可接納的折舊及攤銷方法 <sup>(1)</sup>                |
| 香港會計準則第27號(修訂本)                                       | 獨立財務報表之權益法 <sup>(1)</sup>                   |
| 香港財務報告準則第9號   | 金融工具 <sup>(2)</sup>                         |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(修訂本)                      | 投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產出售或<br>注資 <sup>(3)</sup> |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則<br>第12號及香港會計準則<br>第28號(修訂本) | 投資實體：應用綜合入賬的例外情況 <sup>(1)</sup>             |
| 香港財務報告準則第11號(修訂本)                                     | 合營安排－收購共同經營權益的會計法 <sup>(1)</sup>            |
| 香港財務報告準則第14號  | 監管遞延賬戶 <sup>(1)</sup>                       |
| 香港財務報告準則第15號  | 與客戶合約的收入 <sup>(2)</sup>                     |
| 香港財務報告準則(修訂本)   | 二零一二年至二零一四年週期年度改進 <sup>(1)</sup>            |

<sup>(1)</sup> 於二零一六年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

<sup>(2)</sup> 於二零一八年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

<sup>(3)</sup> 生效日期待定。

本集團已完成評估上述自二零一六年一月一日起生效的新訂及經修訂準則的影響並正在評估其他影響，並認為其不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。本集團計劃在上述新訂及經修訂準則生效時採納該等準則。

### 2.1.3 比較數字

本集團於合併收益表採納下列財務報表項目分類法，於二零一五年一月一日起生效：

匯兌差異已包括於「其他收益／(虧損)淨額」之中。包括於去年財務報表的「一般及行政開支」的約人民幣17,870,000元虧損比較數字已獲重新分類至「其他收益／(虧損)淨額」。

## 3 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。「其他」分部指向集團內公司提供設計服務、企業支持職能、物業管理服務(向內部及外部客戶提供的服務)及投資控股業務。

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、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的影響。除下文提及者外，提供予執行董事的其他資料均按與合併財務報表一致的方式計量。

|                | 泛海峽西岸<br>經濟區<br>人民幣千元 | 中部及<br>西部地區<br>人民幣千元 | 環渤海<br>經濟區<br>人民幣千元   | 珠江<br>三角洲地區<br>人民幣千元   | 其他經濟區<br>人民幣千元          | 總計<br>人民幣千元           |
|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>截至二零一五年</b> |                       |                      |                       |                        |                         |                       |
| <b>十二月三十一日</b> |                       |                      |                       |                        |                         |                       |
| <b>止年度</b>     |                       |                      |                       |                        |                         |                       |
| 總收益            | 1,899,987             | 599,452              | 861,037               | —                      | 48,994                  | 3,409,470             |
| 減：分部間收益        | —                     | —                    | —                     | —                      | (31,253)                | (31,253)              |
| (自外部客戶)收益      | <u>1,899,987</u>      | <u>599,452</u>       | <u>861,037</u>        | <u>—</u>               | <u>17,741</u>           | <u>3,378,217</u>      |
| 分部業績           | 605,514               | 137,807              | 187,691               | (31,595)               | (77,195)                | 822,222               |
| 折舊             | <u>(1,376)</u>        | <u>(641)</u>         | <u>(2,878)</u>        | <u>(847)</u>           | <u>(2,815)</u>          | <u>(8,557)</u>        |
| 經營溢利／(虧損)      | 604,138               | 137,166              | 184,813               | (32,442)               | (80,010)                | 813,665               |
| 分佔合營企業虧損       | (4,145)               | —                    | —                     | —                      | —                       | (4,145)               |
| 融資收入           | 8,836                 | 1,274                | 1,399                 | 477                    | 3,161                   | 15,147                |
| 融資成本           | —                     | —                    | —                     | —                      | (3,396)                 | (3,396)               |
| 所得稅開支          | <u>(247,058)</u>      | <u>(74,548)</u>      | <u>(61,628)</u>       | <u>(479)</u>           | <u>(43,909)</u>         | <u>(427,622)</u>      |
| 年內溢利／(虧損)      | <u><u>361,771</u></u> | <u><u>63,892</u></u> | <u><u>124,584</u></u> | <u><u>(32,444)</u></u> | <u><u>(124,154)</u></u> | <u><u>393,649</u></u> |

|           | 泛海峽西岸<br>經濟區<br>人民幣千元 | 中部及<br>西部地區<br>人民幣千元 | 環渤海<br>經濟區<br>人民幣千元   | 珠江<br>三角洲地區<br>人民幣千元   | 其他經濟區<br>人民幣千元          | 總計<br>人民幣千元           |
|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 截至二零一四年   |                       |                      |                       |                        |                         |                       |
| 十二月三十一日   |                       |                      |                       |                        |                         |                       |
| 止年度       |                       |                      |                       |                        |                         |                       |
| 總收益       | 1,604,327             | 715,864              | 1,208,713             | —                      | 11,430                  | 3,540,334             |
| 減：分部間收益   | (26,100)              | —                    | —                     | —                      | (11,430)                | (37,530)              |
| (自外部客戶)收益 | <u>1,578,227</u>      | <u>715,864</u>       | <u>1,208,713</u>      | <u>—</u>               | <u>—</u>                | <u>3,502,804</u>      |
| 分部業績      | 505,030               | 142,134              | 134,465               | (13,688)               | (68,425)                | 699,516               |
| 折舊        | <u>(1,148)</u>        | <u>(544)</u>         | <u>(1,690)</u>        | <u>(373)</u>           | <u>(1,319)</u>          | <u>(5,074)</u>        |
| 經營溢利／(虧損) | 503,882               | 141,590              | 132,775               | (14,061)               | (69,744)                | 694,442               |
| 分佔合營企業虧損  | (5,295)               | —                    | —                     | —                      | —                       | (5,295)               |
| 融資收入      | 8,118                 | 703                  | 2,857                 | 228                    | 5,337                   | 17,243                |
| 融資成本      | —                     | —                    | —                     | —                      | (2,850)                 | (2,850)               |
| 所得稅開支     | <u>(192,083)</u>      | <u>(52,698)</u>      | <u>(35,087)</u>       | <u>(1,624)</u>         | <u>(44,352)</u>         | <u>(325,844)</u>      |
| 年內溢利／(虧損) | <u><u>314,622</u></u> | <u><u>89,595</u></u> | <u><u>100,545</u></u> | <u><u>(15,457)</u></u> | <u><u>(111,609)</u></u> | <u><u>377,696</u></u> |

|                 | 泛海峽西岸<br>經濟區<br>人民幣千元 | 中部及<br>西部地區<br>人民幣千元 | 環渤海<br>經濟區<br>人民幣千元 | 珠江<br>三角洲地區<br>人民幣千元 | 其他經濟區<br>人民幣千元     | 總計<br>人民幣千元         |
|-----------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| 於二零一五年          |                       |                      |                     |                      |                    |                     |
| 十二月三十一日         |                       |                      |                     |                      |                    |                     |
| 總分部資產           | 4,322,212             | 2,402,640            | 3,903,785           | 1,826,270            | 736,352            | 13,191,259          |
| 其他未分配公司資產       |                       |                      |                     |                      |                    | 4,364               |
| 總資產             |                       |                      |                     |                      |                    | <u>13,195,623</u>   |
| 添置：             |                       |                      |                     |                      |                    |                     |
| 物業、廠房及設備        | 21,755                | 268                  | 2,455               | 227                  | 1,238              | 25,943              |
| 商譽              | —                     | —                    | 935                 | —                    | 4,423              | 5,358               |
| 總分部負債           | <u>(3,384,496)</u>    | <u>(1,925,119)</u>   | <u>(1,171,363)</u>  | <u>(1,260,397)</u>   | <u>(2,560,550)</u> | <u>(10,301,925)</u> |
| 於二零一四年          |                       |                      |                     |                      |                    |                     |
| 十二月三十一日         |                       |                      |                     |                      |                    |                     |
| 總分部資產           | 3,584,027             | 1,721,712            | 2,551,919           | 1,386,674            | 321,063            | 9,565,395           |
| 其他未分配公司資產       |                       |                      |                     |                      |                    | 5,467               |
| 總資產             |                       |                      |                     |                      |                    | <u>9,570,862</u>    |
| 添置：             |                       |                      |                     |                      |                    |                     |
| 物業、廠房及設備        | 2,411                 | 937                  | 1,474               | 2,324                | 5,012              | 12,158              |
| 收購開發中物業<br>用於銷售 | <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>  |

## 收益明細

|        | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元   |
|--------|------------------|------------------|
| 出售物業   | 2,967,976        | 3,502,804        |
| 填海服務   | 392,500          | —                |
| 物業管理服務 | 17,741           | —                |
|        | <u>3,378,217</u> | <u>3,502,804</u> |

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團收益集中於其填海服務相關客戶。此客戶的已確認收益佔本集團收益 11.6%。

## 地理資料

按地理位置計算的收益乃根據出售物業或提供服務的地點釐定。

按地理位置劃分的非流動資產乃根據相關資產的位置釐定。

本集團的非流動資產主要位於中國。

#### 4 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支的開支分析如下：

|                  | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元<br>(經重列) |
|------------------|------------------|-------------------------|
| 核數師酬金            |                  |                         |
| — 審核服務           | 2,859            | 2,126                   |
| — 非審核服務          | 464              | 2,087                   |
| 出售物業成本           | 2,086,534        | 2,359,463               |
| 物業、廠房及設備折舊       | 8,557            | 5,074                   |
| 僱員福利開支           | 111,118          | 64,078                  |
| 娛樂開支             | 8,764            | 10,315                  |
| 營銷及廣告成本          | 76,794           | 66,358                  |
| 經營租賃付款           | 1,220            | 1,181                   |
| 辦公室及差旅開支         | 34,224           | 23,971                  |
| 營業稅及附加           | 173,681          | 197,084                 |
| 土地使用及房產稅         | 6,817            | 3,187                   |
| 法律及專業費用          | 11,741           | 13,495                  |
| 捐贈               | 4,095            | 2,003                   |
| 其他銷售及營銷以及一般及行政開支 | 42,633           | 12,894                  |
|                  | <u>2,569,501</u> | <u>2,763,316</u>        |

#### 5. 融資收入及成本

|               | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元   |
|---------------|------------------|------------------|
| 銀行存款利息收入      | <u>15,147</u>    | <u>17,243</u>    |
| 借款的利息開支       | 374,312          | 243,565          |
| 減：合資格資產的資本化利息 | <u>(370,916)</u> | <u>(240,715)</u> |
|               | <u>3,396</u>     | <u>2,850</u>     |
| 資本化借款的加權平均年利率 | <u>9.63%</u>     | <u>9.18%</u>     |

## 6 所得稅開支

截至二零一五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(「企業所得稅」)(二零一四年：25%)。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，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(二零一四年：零)。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按介乎增值價值(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))30%至60%的累進稅率徵收。

|         | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 即期所得稅   |                |                |
| 中國企業所得稅 | 233,730        | 209,939        |
| 中國土地增值稅 | 149,817        | 87,271         |
| 遞延所得稅   | 44,075         | 28,634         |
|         | <u>427,622</u> | <u>325,844</u> |

## 7 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項

|                   | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元   |
|-------------------|------------------|------------------|
| 貿易應收款項(附註a)       | 44,266           | —                |
| 累計合約收益(附註b)       | 392,500          | —                |
|                   | <u>436,766</u>   | <u>—</u>         |
| 其他應收款項            | 691,636          | 408,941          |
| 於地方房地產業協會的按金(附註c) | 285,202          | 118,810          |
| 於勞動部門的按金          | 6,097            | 9,304            |
| 於財政部的按金           | 25,023           | 3,966            |
|                   | <u>1,007,958</u> | <u>541,021</u>   |
| 預付營業稅及附加費         | 116,475          | 54,168           |
| 建築成本預付款項          | 40,164           | 24,945           |
| 土地使用權預付款項         | 187,037          | 848,607          |
|                   | <u>1,351,634</u> | <u>1,468,741</u> |
| 總計                | <u>1,788,400</u> | <u>1,468,741</u> |

貿易應收款項主要產生自填海及銷售物業的服務收入。將根據相關買賣協議的條款收取銷售物業的所得款項，且通常並無向客戶授予信用期。

於結算日期的貿易應收款項按收益確認日期的賬齡分析如下：

|        |               |          |
|--------|---------------|----------|
| 0至30天  | 43,222        | —        |
| 31至60天 | 9             | —        |
| 61至90天 | 1,035         | —        |
|        | <u>44,266</u> | <u>—</u> |

附註：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，貿易應收款項為人民幣35,966,000（二零一四年：無）已逾期但尚未減值。該等有關若干客戶的應收款項合乎經濟效益。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質量並無重大變動且該等結餘仍可悉數收回，故並無需要就該等結餘進行減值撥備。

該等應收款項的賬齡分析如下：

|        | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 0至30天  | 34,922         | —              |
| 31至60天 | 9              | —              |
| 61至90天 | 1,035          | —              |
|        | <u>35,966</u>  | <u>—</u>       |

- (b) 累計合約收益乃來自本集團的填海服務。於二零一五年十二月三十一日，有關應收款項結餘尚未發出賬單。
- (c) 於地方房地產業協會的按金，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。
- (d) 基於其短期性質，貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。
- (e) 本集團貿易應收款項及其他應收款項的所有賬面值均以人民幣計值。

8 貿易及其他應付款項

|             | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元   |
|-------------|------------------|------------------|
| 貿易應付款項      | 1,448,599        | 1,305,160        |
| 應計費用及其他應付款項 | 807,170          | 543,856          |
| 應付土地使用權     | 678,023          | —                |
| 其他應付稅項      | 55,723           | 44,577           |
| 應付薪金        | 1,248            | 1,339            |
|             | <u>2,990,763</u> | <u>1,894,932</u> |

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| 0至30天  | 1,223,261        | 754,567          |
| 31至60天 | 73,144           | 110,097          |
| 61至90天 | 26,801           | 141,922          |
| 超過90天  | 125,393          | 298,574          |
|        | <u>1,448,599</u> | <u>1,305,160</u> |

因到期期限較短，故本集團的貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，而該等金額以下列貨幣計值：

|     | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元   |
|-----|------------------|------------------|
| 美元  | 46,505           | 43,810           |
| 人民幣 | 2,883,794        | 1,759,067        |
| 港元  | 3,493            | 46,139           |
|     | <u>2,933,792</u> | <u>1,849,016</u> |

## 9 每股盈利

截至二零一五年十二月三十一日止年度每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利計算。

|                     | 二零一五年                | 二零一四年                |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| 本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元) | <u>401,030</u>       | <u>347,203</u>       |
| 加權平均已發行股份數目         | 1,600,963,313        | 1,568,219,178        |
| 就發行認購股份產生的紅利作出調整    | <u>33,300,849</u>    | —                    |
|                     | <u>1,634,264,163</u> | <u>1,568,219,178</u> |
| 每股基本盈利(人民幣分)        | <u>24.53</u>         | <u>22.14</u>         |

於兩個呈報年度，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。

用於計算截至二零一五年十二月三十一日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數已作出調整，以反映於二零一五年十二月二十九日配售後發行 175,804,661 股普通股。

## 10 股息

|                         | 二零一五年<br>人民幣千元 | 二零一四年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 中期股息—每股零(二零一四年：無)       | —              | —              |
| 建議末期股息—每股零(二零一四年：人民幣4分) | —              | <u>64,000</u>  |
|                         | <u>—</u>       | <u>64,000</u>  |

本公司已於二零一五年三月十九日宣派並於二零一五年七月十三日派付與截至二零一四年十二月三十一日止年度相關的末期股息人民幣 64,000,000 元。

董事並未建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度的任何末期股息。

## 業務概覽

本集團是一家專注於在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的綜合性房地產開發商。集團始終秉承「精端著造，傳世榮耀」的經營理念，以穩健務實的市場風格，以前瞻的戰略性投資佈局，以優秀的產品營造，以高效的運營能力，踏實踐行跨區域發展的策略，發展至今，集團已成為具有較強競爭力和區域品牌知名度的綜合發展商。二零一四年及二零一五年，我們的收益分別為人民幣3,502.8百萬元及人民幣3,378.2百萬元。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔我們的年內溢利分別為人民幣347.2百萬元及人民幣401.0百萬元。

集團一貫堅持穩健的財務政策，保持合理的資本結構及負債水平，2015年更適時引入南昌市政公用房地產集團有限公司作為戰略投資者，從而進一步改善了集團的債務結構。於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，集團的現金及現金等價物分別為人民幣951.5百萬元及1,689.1百萬元，淨資產負債比率分別為42%及23%。

在「大力拓展一線城市，深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略指導下，我們已成功進駐珠三角城市群、長三角城市群、長江中游城市群及環渤海城市群內的多個極具發展潛力的重點城市，包括深圳市、廣州市、上海市、合肥市、南昌市、濟南市、煙台市、天津市等。集團堅持優勢策略，與實力雄厚的國企強強聯合、輸出專業管理經驗、以產品力及高效運營能力獲取優質土地。招標拍賣及掛牌出讓、收購並購新項目及城市更新構成了集團有機結合的多元化土地收購方式，確保集團在土地拓展及一級土地開發方面具備了較強的復合能力。

在房地產行業競爭日趨激烈的環境下，集團一方面不斷優化產品結構以適應市場需求，同時強調以資金運營為中心來實現有質量的高周轉，另一方面則通過精細化的成本管控與拓展多元化的融資渠道來降低運營成本，降本增效，從而保持集團綜合競爭力穩步提升。

經過多年的品牌建設與沉澱積累，我們確信集團於深耕城市已成功建立「力高」品牌：

- 於二零一五年，集團獲評「2015 中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」，系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及中國指數研究院評選。
- 於二零一五年，集團獲得「2015 最具成長價值獎」，系由第四屆中國財經峰會組委會頒發。
- 於二零一五年，集團獲評「2015 年中國房地產業綜合實力 100 強」之一，系由中國房地產業聯合會、中國行業信息統計協會、焦點中國網評選。
- 於二零一零年起連續四年，集團獲評「中國房地產百強企業」之一，系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及中國指數研究院評選。
- 於二零一三年，集團獲評「2013 中國華南房地產公司品牌價值TOP10」，系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及中國指數研究院評選。

## 我們的房地產開發項目

於二零一五年十二月三十一日，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的19個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）3,777,243.6平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一五年十二月三十一日的房地產開發項目：

| 項目                 | 佔地面積 <sup>(1)</sup><br>(平方米) | 總建築面積 <sup>(2)</sup><br>(平方米) | 處於各開發<br>階段的未售<br>總建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| <b>南昌</b>          |                              |                               |   |
| 皇冠國際               | 53,673.2                     | 271,040.4                     | —   |
| 力高皇冠假日酒店           | 4,636.7                      | 57,986.8                      | 57,986.8  |
| 力高國際城              | 466,665.3                    | 908,932.6                     | 50,159.2  |
| 濱江國際               | 37,345.7                     | 204,600.6                     | 20,274.4  |
| 瀾湖郡                | 135,285.0                    | 286,794.7                     | 214,904.3                                       |
| 濱湖國際               | 68,373.0                     | 205,846.3                     | 175,053.5                                       |
| 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                                       |
| <b>天津</b>          |                              |                               |   |
| 陽光海岸               | 481,394.0                    | 1,475,226.0                   | 1,454,160.7                                     |
| A1及A2號地塊           | 69,336.2                     | 55,469.0                      | 55,469.0  |
| <b>濟南</b>          |                              |                               |   |
| 力高國際               | 54,162.0                     | 226,076.9                     | 19,395.2  |
| 盛世名門               | 51,675.2                     | 205,813.6                     | 9,265.8   |
| 假日麗景               | 34,934.9                     | 87,545.2                      | 1,789.4   |
| 瀾湖郡 <sup>(4)</sup> | 68,066.0                     | 237,534.7                     | 237,534.7                                       |

| 項目       | 佔地面積 <sup>(1)</sup><br>(平方米) | 總建築面積 <sup>(2)</sup><br>(平方米) | 處於各開發                                  |
|----------|------------------------------|-------------------------------|--|
|          |                              |                               | 階段的未售<br>總建築面積 <sup>(3)</sup><br>(平方米) |
| 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                     | 317,972.9                              |
| 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                     | 162,521.8                              |
| 深圳       |                              |                               |  |
| 君御國際     | 33,035.3                     | 177,640.0                     | 177,640.0                              |
| 總計       |                              |                               | <u>3,777,243.6</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。
4. 於二零一五年十月二十二日，本集團於濟南一個新項目的公開招標中成功中標，故就該項目訂立一項土地出讓合同。剩餘未售出總建築面積包括供住宅物業、商業物業、停車場，人民防空停車場及配套設施使用的區域。是項收購總代價為人民幣321.1百萬元。

## 財務回顧

### 收益

我們的收益由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣3,502.8百萬元減少3.6%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣3,378.2百萬元。有關減少主要是由於我們的已交付建築面積由截至二零一四年十二月三十一日止年度的522,323平方米減少16.8%至截至二零一五年十二月三十一日止年度的434,709平方米。我們的已交付建築面積減少主要是由於濟南力高國際的已交付建築面積減少及力高·共和城的已交付建築面積減少所致，惟部分被南昌瀾湖郡及天津陽光海岸的已交付建築面積增加所抵銷。我們就已交付物業已確認平均售價(「平均售價」)由截至二零一四年十二月三十一日止年度的人民幣6,706元升至截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣6,828元。我們就已交付物業確認的平均售價上升，主要是由於南昌瀾湖郡應佔收益增加所致。

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明細：

|          | 截至十二月三十一日止年度     |                  |                |                |              |              |
|----------|------------------|------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
|          | 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               |                  | 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)   |              |
| 泛海峽西岸經濟區 | 1,899,987        | 1,578,227        | 255,043        | 214,298        | 7,450        | 7,365        |
| 中西部地區    | 599,452          | 715,864          | 118,087        | 155,549        | 5,076        | 4,602        |
| 環渤海經濟區   |                  |                  |                |                |              |              |
| —土地開發項目* | 392,500          | —                | —              | —              | —            | —            |
| —房地產銷售   | 468,537          | 1,208,713        | 61,579         | 152,476        | 7,609        | 7,927        |
| 珠江三角洲地區  | —                | —                | —              | —              | —            | —            |
| 其他       | 17,741           | —                | —              | —              | —            | —            |
| 小計       | <u>3,378,217</u> | <u>3,502,804</u> | <u>434,709</u> | <u>522,323</u> | <u>6,828</u> | <u>6,706</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二零一四年的人民幣1,578.2百萬元增加20.4%至二零一五年的人民幣1,900.0百萬元。收益增加主要是由於南昌瀾湖郡(我們於二零一五年開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積增加，惟部分被南昌濱江國際的已交付建築面積減少所抵銷。
- 中西部：我們於中西部的分部收益由二零一四年的人民幣715.9百萬元減少16.3%至二零一五年的人民幣599.5百萬元。收益減少主要是由於合肥力高•共和城的已交付建築面積減少所致。
- 環渤海經濟區：我們於環渤海經濟區的分部收益由二零一四年的人民幣1,208.7百萬元減少28.8%至二零一五年的人民幣861.0百萬元。收益減少是由於濟南力高國際的已交付建築面積減少所致，惟部分被陽光海岸的已交付建築面積增加以及自天津填海工程所得收入所抵銷。
- 珠江三角洲地區：該地區於年內僅有一個仍然在建的項目。截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度並無收益。
- 其他：主要指我們於深圳的總部以及本集團於二零一五年一月收購的物業管理業務所產生的收益。

### 銷售成本

銷售成本由二零一四年的人民幣2,556.5百萬元減少10.4%至二零一五年的人民幣2,290.0百萬元。銷售成本減少主要是由於已售物業成本減少所致，此乃由於已交付建築面積由二零一四年的522,323平方米減少至二零一五年的434,709平方米所致，惟部分被(i)已交付每平方米平均土地成本由二零一四年的人民幣1,004元減少至二零一五年的人民幣917元；及(ii)每平方米平均建築成本由二零一四年的人民幣3,366元減少至二零一五年的人民幣3,062元所抵銷。

已交付每平方米平均土地成本減少主要是由於二零一五年濟南力高國際的已交付建築面積減少以及土地收購成本相對較高所致。濟南力高國際的建築成本增加主要是由於須對中國北部城市的住宅物業外牆進行額外絕熱工程所致。

## 毛利

毛利由二零一四年的人民幣946.3百萬元增加15.0%至二零一五年的人民幣1,088.2百萬元。我們的毛利率由二零一四年的27.0%增加至二零一五年的32.2%。毛利率增加主要是由於二零一五年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／(虧損)淨額

其他收益由二零一四年的虧損人民幣20.3百萬元轉為二零一五年的收益人民幣31.5百萬元。其他收益主要為二零一五年的匯兌收益人民幣27.4百萬元及二零一四年的匯兌虧損人民幣17.9百萬元。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一四年的人民幣82.8百萬元增加32.4%至二零一五年的人民幣109.6百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷開支。增加主要是由於為二零一五年及二零一六年已或將開始銷售的項目進行營銷推銷活動所致。本集團銷售及營銷開支比率與合約銷售比率由二零一四年的2.6%輕微上升至2.7%。

## 一般及行政開支

一般及行政開支由二零一四年的人民幣123.9百萬元增加37.1%至二零一五年的人民幣169.9百萬元。增加主要是由於僱員福利開支增加以及二零一五年十二月本公司發行股份(「股份」)導致的股份基礎給付開支所致。一般及行政開支比率佔收益的百分比由二零一四年的3.5%上升至二零一五年的5.0%。

## 商譽減值

商譽減值由二零一四年的人民幣24.7百萬元增加7.7%至二零一五年的人民幣26.6百萬元。有關商譽指就我們收購長豐聯華置業有限公司(其持有合肥力高·共和城及從事物業管理業務的江西恒豐行物業服務有限公司全部股權)的80.0%股權支付的若干溢價。

### **經營溢利**

鑒於以上所述，我們的經營溢利由二零一四年的人民幣694.4百萬元增加17.2%至二零一五年的人民幣813.7百萬元。

### **融資收入**

融資收入由二零一四年的人民幣17.2百萬元增加12.2%至二零一五年的人民幣15.1百萬元。減少主要由於年內本集團持有的平均現金結餘減少導致銀行存款利息收入減少所致。

### **融資成本**

融資成本由二零一四年的人民幣2.9百萬元增加17.2%至二零一五年的人民幣3.4百萬元，主要由於年內用以撥充發展中物業資本的貸款利息增加54.1%，惟部分被借款增加導致的53.7%利息開支增加所抵銷。

### **應佔合營公司虧損**

應佔合營公司虧損由二零一四年的人民幣5.3百萬元減少22.6%至二零一五年的人民幣4.1百萬元。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)的虧損因其酒店經營表現改善而減少所致。

### **除所得稅前溢利**

由於以上理由，除所得稅前溢利由二零一四年的人民幣703.5百萬元增加16.7%至二零一五年的人民幣821.3百萬元。

### **所得稅開支**

所得稅開支由二零一四年的人民幣325.8百萬元增加31.2%至二零一五年的人民幣427.6百萬元。增加主要是由於除稅前溢利增加令企業所得稅增加、毛利率較高令土地增值稅增加。實際稅率由二零一四年的46.3%增至二零一五年的52.1%，主要是由於土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅由二零一四年的人民幣87.3百萬元增至二零一五年的人民幣149.8百萬元，主要原因在於二零一五年的物業開發項目銷售實現相對較高的平均毛利率。

## 年度溢利

鑒於以上所述，年度溢利由二零一四年的人民幣377.7百萬元略為增加4.2%至二零一五年的人民幣393.6百萬元。年度溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣361.8百萬元、中西部地區的溢利人民幣63.9百萬、環渤海經濟區的溢利人民幣124.6百萬元，惟部分被珠江三角洲地區的虧損人民幣32.4百萬元及其他分部的溢利人民幣124.2百萬元所抵銷。

## 本公司權益持有人應佔年度溢利

由於以上理由，本公司權益持有人應佔年度溢利由二零一四年的人民幣347.2百萬元增加15.5%至二零一五年的人民幣401.0百萬元。非控股權益應佔溢利由二零一四年的人民幣30.5百萬元減少124.3%至二零一五年的虧損人民幣7.4百萬元，乃由於二零一四年我們分佔力高•共和城(我們持有其80%股權)的已交付建築面積所產生的溢利，而二零一五年，我們大部分虧損來自我們持有100%股權的項目。

## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零一五年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,689.1百萬元(二零一四年：人民幣951.5百萬元)及受限制現金人民幣668.8百萬元(二零一四年：人民幣355.4百萬元)。於二零一五年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)列值。

### 資本結構

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團設法通過股本融資活動增強其資本基礎。於二零一五年十二月二十九日，通過由南昌市政公用房地產集團有限公司根據一般授權以認購價每股認購股份4.43港元(較股份於二零一五年十月三十日(即緊接認購協議日期前最後一個交易日)在聯交所所報收市價每股5.28港元折讓約16.10%)認購本公司175,804,661股新普通股(「認購股份」)，本集團籌集所得款項淨額總額778.3百萬港元。認購股份的總面值為17,580,466.10港元。每股認購股份的淨認購價約為4.43港元。除籌集額外資金外，有關認購事項促使本公司利用認購人網絡發展本公司的業務及提升本公司的市場競爭力。據董事所深知，認購人為一家

綜合集團，主要從事房地產開發及銷售、市政基建、綠化工程及提供展覽服務，及於本公告日期持有江西政力房地產開發有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)的49%權益。

預期有關所得款項淨額的約90%擬用於開發新項目，而約10%擬用作本集團營運資金作一般企業用途。有關認購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十二月十日的通函。於二零一五年十二月三十一日，有關所得款項並無獲本集團動用。

### 借款

於二零一五年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣3,220.5百萬元(二零一四年：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。

|                | 於十二月三十一日         |                  |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 二零一五年<br>人民幣千元   | 二零一四年<br>人民幣千元   |
| 須於下列期限償還的借款金額： |                  |                  |
| — 1年內          | 265,252          | 538,219          |
| — 1至2年         | 1,179,494        | 1,211,001        |
| — 2至5年         | 1,775,794        | 1,012,224        |
|                | <u>3,220,540</u> | <u>2,761,444</u> |

於二零一五年十二月三十一日，本集團銀行借款以人民幣、港元及美元列值。

為進一步擴展本公司的融資渠道，於二零一五年三月十三日，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，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6,500萬美元，期限為自該協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆借利率加4.50厘的年利率計息。該貸款融資後來於二零一五年五月六日加入的一名貸款人的參與後增加至75百萬美元。

於二零一五年十二月二十三日，本公司完成同意徵求，並就契約所載條文的若干建議修訂獲其二零一九年到期13.75%優先票據持有人的必要同意，給予本公司更大的靈活性於日後尋求業務機會及實施其業務計劃。

於二零一五年十二月三十一日，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銀行借款及優先票據。於二零一五年，人民幣兌港元及美元經歷一定的波動，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。

### **其他績效指標**

#### **淨資產負債比率**

於二零一五年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為23%（二零一四年：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。

#### **流動資產淨值與流動比率**

於二零一五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣5,518.3百萬元（二零一四年：人民幣4,008.6百萬元）。本集團流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約1.7倍（二零一四年：1.8倍）。

#### **借款成本**

二零一五年，本集團的年均借款成本（於相關年度將已產生或撥充資本的利息開支總額除以平均借款計算）為每年9.6%，而二零一四年則為每年9.2%。

## 或然負債

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：

|                      | 於十二月三十一日         |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
|                      | 二零一五年            | 二零一四年            |
|                      | 人民幣千元            | 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>3,409,724</u> | <u>2,801,078</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，相關買家違反抵押貸款後，本集團負責償還未償還抵押本金及應計利息，而違約買方負責向銀行支付罰金，且本集團有權保留法律業權，並接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自抵押授出日期起計算。董事認為買方支付違約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。

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，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。

除上文所披露者外，於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何其他重大或然負債。

## 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，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3,463.0百萬元（二零一四年：人民幣2,119.2百萬元）。於二零一五年十二月三十一日，未動用融資約為人民幣545.0百萬元（二零一四年：人民幣105.0百萬元）。

該等融資以本公司的附屬公司所提供的若干持作出售發展中物業及若干受限制現金作抵押。

**持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃**

- (a) 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。於二零一五年十二月三十一日，宏業項目尚未動工。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。
- (b) 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（「深圳力高」，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，深圳力高同意購買、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」）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582百萬港元，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。於本公告日期，由於該框架協議的若干先決條件並未達成，故有關收購尚未完成。
- (c) 於二零一五年十月二十二日止年度，本集團於濟南收購兩塊土地。有關進一步詳情請參閱本公告第21頁。

(d) 於二零一五年十一月三十日，本公司間接全資附屬公司力高實業投資有限公司（「力高實業」，作為收購方）與兩名獨立第三方（作為出讓方，「出讓方」）簽署股權轉讓框架協議，據此，力高實業同意收購、出讓方同意出售於上海明昌置業有限公司（「上海明昌」）的全部股權，對價約為人民幣415.5百萬元。上海明昌主要在中國從事房地產開發業務，並擁有一幅位於中國上海楊浦區五角場的土地，佔地面積及總建築面積分別約為9,941平方米及52,357平方米。該幅土地規劃為發展商業物業。於本公告日期，由於該協議的若干先決條件並未達成，故有關收購尚未完成。

除本公告所披露者外，截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無持有其他重大投資，亦概無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。此外，本集團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符合所需資金規定。除披露者外，本集團於本公告日期並無重大投資或資本資產的任何未來計劃。

#### 於申報期間後影響本集團的重大事件

於二零一六年三月十七日，本集團以注資人民幣117.3百萬元至南昌國高房地產置業有限公司（「南昌國高」）的方式收購南昌國高的51%股權。截至本公告日期，南昌國高由本集團持有51%及由獨立於本公司及其關連人士的第三方持有49%。一份授出土地使用權的合約已由（其中包括）南昌市國土資源局已與南昌國高就以代價約人民幣455.5百萬元收購位於南昌市東湖區洪都大道以東、青山支路以西及青山南路以北的一幅土地（「該土地」）訂立及修訂。截至本公告日期，該代價的結餘人民幣227.7百萬元須於二零一六年十二月三十日前應付。該土地的總地盤面積及總建築面積分別約為47,151平方米及150,883.2平方米，而容積率介乎1至3.2，分別計劃用作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。

除上文披露者外，自二零一五年十二月三十一日起及直至本公告日期止，概無發生影響本集團的其他重要事件。

## 展望

於未來五年內，集團的目標是：一、步入中國房地產開發百強企業陣營並力爭上游；二、成為深耕城市中具有區域品牌知名度及領先市場佔有率的綜合發展商。我們相信，通過堅持貫徹以下策略，我們能夠實現上述目標：

- 堅持城市深耕策略，以多元化的土地拓展方式，繼續大力拓展我們於一線城市的市場機會，逐步擴大市場份額，包括深圳、上海、廣州；繼續深入佈局強二線城市，擴大項目覆蓋範圍及品牌影響力。集團擬堅持審慎研判土地升值潛力，並以具有競爭力的成本進行獲取，繼續把財務資源優先配置於利潤最大化的機遇之上。同時，集團亦可能以與經營相輔相成的策略性投資及收購，作為投資拓展的一部份。
- 堅持穩健的財務政策，繼續拓展多元化融資渠道
- 堅持以資金運營為中心，實現有質量的高周轉。通過合理調節土地儲備結構、強化前端價值鏈決策效應、有效提升開發建設速度、實行精細化成本管控、以可回款的銷售為導向，快速提升集團綜合競爭力。我們相信，通過此舉，將極大增強集團於土地市場及銷售市場的溢價能力。
- 堅持產品線研發與創新，提升產品競爭力。以80/20的產品配置原則，聚焦於品質剛需及改善性住宅物業的開發，同時盤活社區商業資產，使住宅與商業互哺發展。同步推進商業物業產品線研發，以使集團產品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。

- 堅持與具有強勁實力並且可以互相補足的合作方聯合；我們相信，憑藉合作方在土地獲取及融資成本方面的能力，加上本集團專業的管理經驗及高效的運營能力，將能為本集團與合作方打造共贏局面。
- 繼續強化集團的品牌建設。我們擬：
  - 堅持提供優質產品，提升城市品牌聲譽及影響力；
  - 以顧客為導向，專注於創新產品，務求為客戶提供卓越的價值；
  - 堅持提供優質產品方向，力求開發地標物業；
  - 有效利用大數據，充分借用互聯網平台，創新推廣渠道與策略，吸引潛大客戶；
  - 創新物業服務範疇，以優質的服務增加客戶忠誠度；
- 繼續完善人力資源政策，強化與提升績效及激勵體系。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團聘有合共約642名僱員(二零一四年：653名僱員)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，僱員薪酬(包括董事酬金)約為人民幣111.1百萬元(二零一四年：人民幣64.1百萬元)。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利潤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將會載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報(「二零一五年報」)內。截至二零一五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。

## 末期股息

董事不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一四年：人民幣64百萬元)。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年六月二十二日(星期三)至二零一六年六月二十四日(星期五)(包括首尾兩天)暫停股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席將於二零一六年六月二十四日(星期五)舉行的本公司股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年六月二十一日(星期二)下午四時三十分送交本公司香港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室，以辦理登記手續。

## 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，於截至二零一五年十二月三十一日止年度，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

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障其股東權益及提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，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(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)。

## 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十二月三十一日止年度遵守標準守則所載規定遵守。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本公司並無贖回其任何股份。除本公告所披露者外，於截至二零一五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。審核委員會已審閱截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度業績。

## 核數師工作範圍

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的初步業績公告所包含的數字已經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團該年度合併財務報表草稿所載金額一致。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頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則所作的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發表任何核證聲明。

## 刊發年度業績公告及二零一五年年報

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.redco.cn](http://www.redco.cn))。二零一五年年報(當中載有上市規則所規定一切資料)將會適時寄發予股東及分別刊載於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，二零一六年三月十七日

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。