

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)

截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績公告

財務摘要

- 截至二零一六年六月三十日止六個月的收益增加39.8%至人民幣2,302.5百萬元
- 截至二零一六年六月三十日止六個月的合約銷售額增加102.3%至人民幣3,429.6百萬元
- 截至二零一六年六月三十日止六個月的溢利減少36.3%至人民幣182.0百萬元
- 截至二零一六年六月三十日止六個月歸屬於本公司所有者的溢利減少59.4%至人民幣117.4百萬元
- 資本化借款的加權平均利率由截至二零一五年六月三十日止六個月的10.38%跌至截至二零一六年六月三十日止六個月的8.37%
- 於二零一六年六月三十日的現金及現金等價物為人民幣1,370.8百萬元，資產負債比率為15.2%
- 於二零一六年六月三十日的土地儲備總面積約為3.8百萬平方米
- 每股基本溢利為人民幣6.61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」)截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核合併業績連同二零一五年相應期間的比較數字如下：

簡明合併損益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收益	4	2,302,539	1,646,835
銷售成本		(1,871,631)	(1,026,015)
毛利		430,908	620,820
其他收益／(虧損)淨額		13,173	(1,217)
銷售及營銷開支		(58,787)	(45,785)
一般及行政開支		(80,008)	(81,736)
商譽減值		—	(9,756)
經營溢利		305,286	482,326
融資收入	5	8,552	9,071
融資成本	5	(3,208)	(1,146)
融資收入淨額		5,344	7,925
應佔合營公司虧損		(5,780)	(1,448)
除所得稅前溢利		304,850	488,803
所得稅開支	6	(122,861)	(203,297)
期內溢利		181,989	285,506
歸屬於：			
本公司所有者		117,366	289,069
非控制性權益		64,623	(3,563)
		181,989	285,506
歸屬於本公司所有者的每股溢利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	9	6.61	18.07

簡明合併全面收益表

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	<u>181,989</u>	<u>285,506</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 匯兌差額	<u>(40,702)</u>	<u>(9,946)</u>
其他全面虧損總額	<u>(40,702)</u>	<u>(9,946)</u>
期內全面收入總額	<u><u>141,287</u></u>	<u><u>275,560</u></u>
歸屬於：		
— 本公司所有者	76,979	279,119
— 非控制性權益	<u>64,308</u>	<u>(3,559)</u>
期內全面收入總額	<u><u>141,287</u></u>	<u><u>275,560</u></u>

簡明合併資產負債表
於二零一六年六月三十日

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註		
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	34,797	36,178
商譽	49,535	49,535
於合營公司的權益	303,703	165,231
遞延所得稅資產	88,920	58,445
	476,955	309,389
流動資產		
持作出售的已竣工物業	1,917,549	1,237,046
持作出售的開發中物業	6,465,901	7,218,874
貿易及其他應收款項、按金及預付款項 7	1,518,377	1,788,400
應收非控制性權益款項	199,615	158,615
可收回所得稅	178,818	125,398
受限制現金	998,827	668,759
現金及現金等價物	1,370,761	1,689,142
	12,649,848	12,886,234
總資產	13,126,803	13,195,623
權益		
歸屬於本公司所有者的權益		
股本	139,632	139,632
儲備	2,460,297	2,383,306
	2,599,929	2,522,938
非控制性權益	462,897	370,760
總權益	3,062,826	2,893,698

		二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借貸，有抵押		2,147,282	2,750,027
遞延所得稅負債		193,701	183,943
		<u>2,340,983</u>	<u>2,933,970</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	2,413,770	2,990,763
借貸，有抵押		770,530	470,513
應付非控制性權益款項		437,882	349,900
應付關聯方款項		117,350	161,109
預收賬款		3,582,923	2,949,214
所得稅負債		400,539	446,456
		<u>7,722,994</u>	<u>7,367,955</u>
總負債		<u>10,063,977</u>	<u>10,301,925</u>
總權益及負債		<u>13,126,803</u>	<u>13,195,623</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(連同本公司統稱「本集團」)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。

除另有註明外，本簡明合併財務資料均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月的本簡明合併財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本簡明合併中期財務資料應與本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的合併財務報表一併閱讀，該財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

2.1 比較數字

本集團於簡明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：

匯兌差異已納入「其他收益／(虧損)淨額」之中。已納入去年財務資料的「一般及行政開支」約人民幣3,286,000元的匯兌虧損比較數字已獲重新分類至「其他收益／(虧損)淨額」。

3 會計政策

除採納截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則修訂外，所採納的會計政策與截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者(誠如該等年度財務報表所述)一致。

截至二零一六年六月三十日止六個月的所得稅按照預期年度總溢利適用的稅率予以計提。

3.1 採納經修訂準則的影響

以下經修訂準則於本集團自二零一六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1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及 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
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
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
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：應用綜合入賬的例外情況
香港財務報告準則第11號(修訂本)	合營安排－收購合營業務權益的會計法
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的年度改進

預期於本中期期間首次生效的其他經修訂準則或詮釋並不會對本集團產生重大影響。

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二零一六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：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽¹⁾
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 注資 ⁽³⁾
香港財務報告準則第15號	與客戶合約的收入 ⁽¹⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽²⁾

(1) 於二零一八年一月一日開始的年度期間對本公司生效。

(2) 於二零一九年一月一日開始的年度期間對本公司生效。

(3) 生效日期待定。

本集團已開始評估上述新訂準則及經修訂準則的影響，並認為其不會對本集團的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準則及經修訂準則生效時採納該等新訂準則及經修訂準則。

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、物業管理服務(向內部或外部客戶提供服務)、投資控股業務及於上海的新收購項目。

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、應佔合營公司虧損、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		環渤海	珠江		
	經濟區	中西部地區	經濟區	三角洲地區	其他經濟區	總計
	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
截至二零一六年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	375,976	227,970	468,298	1,218,139	33,799	2,324,182
分部間收益	—	—	—	—	(21,643)	(21,643)
收益(自外部客戶)	375,976	227,970	468,298	1,218,139	12,156	2,302,539
分部業績	72,830	54,260	32,217	169,994	(20,776)	308,525
折舊	(643)	(386)	(847)	(558)	(805)	(3,239)
經營溢利／(虧損)	72,187	53,874	31,370	169,436	(21,581)	305,286
應佔合營公司虧損	(5,780)	—	—	—	—	(5,780)
融資收入	2,102	908	778	127	4,637	8,552
融資成本	(80)	—	—	—	(3,128)	(3,208)
所得稅(開支)／抵免	(54,675)	(33,719)	(17,340)	(61,085)	43,958	(122,861)
期內溢利	13,754	21,063	14,808	108,478	23,886	181,989

	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)
收益(自外部客戶)	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
應佔合營公司虧損	(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
於二零一六年六月三十日 (未經審核)						
總分部資產	<u>4,382,410</u>	<u>3,227,841</u>	<u>3,792,583</u>	<u>967,478</u>	<u>752,169</u>	13,122,481
其他未分配公司資產						<u>4,322</u>
總資產						<u>13,126,803</u>
添置：						
物業、廠房及設備	243	4	742	19	638	1,646
投資一間合營公司	<u>118,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>118,500</u>
總分部負債	<u>(3,466,189)</u>	<u>(2,884,525)</u>	<u>(1,400,221)</u>	<u>(342,289)</u>	<u>(1,970,753)</u>	<u>(10,063,977)</u>
於二零一五年十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產	<u>4,322,212</u>	<u>2,402,640</u>	<u>3,903,785</u>	<u>1,826,270</u>	<u>736,352</u>	13,191,259
其他未分配公司資產						<u>4,364</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>935</u>	<u>—</u>	<u>4,423</u>	<u>5,358</u>
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>

5 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	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	8,552	9,071
借款的融資成本	135,949	187,342
減：合資格資產的資本化融資成本	(132,741)	(186,196)
	3,208	1,146
資本化借款的加權平均年利率	8.37%	10.38%

6 所得稅開支

截至二零一六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」)(截至二零一五年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零一六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(截至二零一五年六月三十日止六個月：零)。於二零一六年六月三十日，並無有關該等香港公司的重大未撥備遞延稅項(二零一五年十二月三十一日：零)。

中國土地增值稅(「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。

根據位於中國境外相關的控股公司稅收所在地的狀態，中國附屬公司未匯付溢利的預扣稅撥備的適用稅率介乎5%至10%(二零一五年：10%)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
企業所得稅	65,373	140,996
土地增值稅	89,545	33,347
遞延所得稅	11,448	417
中國附屬公司未匯付溢利的預扣稅(撥回撥備)/撥備	(43,505)	28,537
	122,861	203,297

7 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註a)	39,925	44,266
應計合約收入(附註b)	392,500	392,500
	<u>432,425</u>	<u>436,766</u>
其他應收款項	331,909	691,636
於地方房地產業協會的按金(附註c)	305,202	285,202
於勞動部門的按金	6,097	6,097
於財政局的按金	25,023	25,023
	<u>668,231</u>	<u>1,007,958</u>
預付營業稅及附加費	142,340	116,475
建築成本預付款項	82,146	40,164
土地使用權預付款項	193,235	187,037
	<u>1,085,952</u>	<u>1,351,634</u>
	<u>1,518,377</u>	<u>1,788,400</u>

- (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，一般不會授予客戶信用期，惟向若干公司客戶授予10個月的信貸期。貿易應收款項於結算日(以收益確認日為準)的賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	29,404	43,222
31至60天	778	9
61至90天	122	1,035
超過90天	9,621	—
	<u>39,925</u>	<u>44,266</u>

於二零一六年六月三十日，貿易應收款項為人民幣11,172,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣35,966,000元)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。

該等過期貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	651	34,922
31至60天	778	9
61至90天	122	1,035
超過90天	9,621	—
	<u>11,172</u>	<u>35,966</u>

因到期期限較短，貿易應收款項的賬面值與其公平價相若，並為無抵押及免息。

- (b) 累計合約收益乃來自本集團的填海服務。於二零一六年六月三十日及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，主要包括就本集團的房地產開發項目而言，根據相關法規的規定就未來土地開發或就保持房地產建設的質量而向中國政府機關繳付的按金。
- (d) 因到期期限較短，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

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註 a)	1,422,080	1,448,599
應計費用及其他應付款項	357,803	807,170
應付土地使用權	580,023	678,023
其他應付稅項	52,922	55,723
應付薪金	942	1,248
	<u>2,413,770</u>	<u>2,990,763</u>

附註 a :

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	1,232,058	1,223,261
31至60天	57,445	73,144
61至90天	11,533	26,801
超過90天	121,044	125,393
	<u>1,422,080</u>	<u>1,448,599</u>

9 每股溢利

截至二零一六年及二零一五年六月三十日止期間每股基本溢利乃根據歸屬於本公司所有者的溢利計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (經審核)
歸屬於本公司所有者的溢利(人民幣千元)	<u>117,366</u>	<u>289,069</u>
加權平均已發行股份數目(千股)	<u>1,775,805</u>	<u>1,600,000</u>
每股基本溢利(人民幣分)	<u>6.61</u>	<u>18.07</u>

本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月並無任何潛在攤薄每股溢利(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

10 股息

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派付任何中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：零)。

業務概覽

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。截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月，集團的收益分別為人民幣1,646.8百萬元及人民幣2,302.5百萬元。截至二零一五年及二零一六年六月三十日止六個月，歸屬於本公司所有者的溢利分別為人民幣289.1百萬元及人民幣117.4百萬元。

集團一貫採納穩健的財務政策，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（「認購人」）作為戰略投資者，從而進一步改善了集團的債務結構。

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複合能力。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：

- 於二零一六年，集團獲觀點地產新媒體評為「2016中國最具價值地產上市企業」
- 於二零一六年，集團獲香港的中國融資評選為「2015最具潛力上市公司大獎」
- 於二零一六年，集團獲觀點地產新媒體評為「2015年度中國房地產卓越100」及「2015年度中國房地產品牌價值卓越100」
- 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

於二零一六年六月三十日，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尚未售出的18個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）3,784,369.1平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一六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 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
南昌			
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	42,722.3
濱江國際	37,345.7	204,600.6	17,453.9
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	203,845.2
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	156,254.1
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
瀾湖國際 ⁽⁴⁾	47,151.0	177,260.7	177,260.7
天津			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,449,419.5
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	11,489.0
盛世名門	51,675.2	205,813.6	8,720.8
假日麗景	34,934.9	87,545.2	1,789.4
瀾湖郡	68,066.0	237,534.7	237,534.7

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)
煙台			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	133,036.3
合肥			
力高·共和城	395,596.4	871,735.3	292,490.8
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	142,566.3
深圳			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	113,140.2
上海			
明昌大廈 ⁽⁵⁾	9,941.2	46,545.0	<u>46,545.0</u>
總計			<u>3,784,369.1</u>

- 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）。
- 「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。
- 「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。
- 於二零一六年三月，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（「獨立第三方」）持有49%。該土地的總佔地面積及總建築面積分別約為47,151平方米及177,260.7平方米，分別計劃用作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。

5. 於二零一六年二月，天津力高盛業有限公司(「力高盛業」)(作為買方)以約人民幣415.5百萬元收購上海明昌置業有限公司(「上海明昌」)100%股權。繼有關收購後，兩名獨立第三方以向力高盛業注資的方式共同收購力高盛業40%股權。於本公告日期，上海明昌由本公司及兩名認購人分別間接擁有60%及40%。上海明昌主要在中國經營物業發展，持有一塊位於中國上海揚浦區五角場、總佔地面積及總建築面積分別約9,941.2平方米及46,545.0平方米的土地。該地塊計劃用於開發商業物業。

財務回顧

收益

截至二零一六年六月三十日止六個月的整體收益由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1,646.8百萬元上升39.8%至人民幣2,302.5百萬元，收益增加乃主要由於深圳君御國際、南昌濱湖國際及煙台陽光海岸第一期住宅物業的已交付建築面積增加，當中有部分被(a)南昌力高國際城及濟南力高國際已交付建築面積減少；及(b)二零一五年上半年天津填海工程所得的一次性收入減少約人民幣350.1百萬元抵銷所致。截至二零一六年六月三十日止六個月的已交付總建築面積由截至二零一五年六月三十日止六個月的197,467平方米增加9.7%至216,561平方米。我們的總收益增加亦由於二零一六年上半年已交付物業的已確認平均售價(「平均售價」)增加所致。主要由於深圳力高國際的已交付建築面積增加，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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣6,567元增加61.0%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣10,576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					
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	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	375,976	876,989	40,118	126,948	9,372	6,908
中西部地區	227,970	207,712	45,317	40,861	5,031	5,083
環渤海經濟區						
— 土地開發項目*	—	350,138	—	—	—	—
— 房地產銷售	468,298	211,996	66,626	29,658	7,029	7,148
珠江三角洲地區	1,218,139	—	64,500	—	18,886	—
其他	12,156	—	—	—	—	—
總計	2,302,539	1,646,835	216,561	197,467	10,576	6,567

* 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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣877.0百萬元減少57.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣376.0百萬元。收益減少主要是由於房地產開發項目南昌力高國際城的已交付建築面積減少所致。
- 中西部地區：我們於中西部地區的分部收益由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣207.7百萬元增加9.8%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣228.0百萬元。收益增加主要是由於合肥力高•共和城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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣562.1百萬元減少16.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣468.3百萬元。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；及(b)天津填海工程所產生的一次性收入減少所致。

- 珠江三角洲地區：我們的分部收益指深圳君御國際產生的收入，該項目自二零一六年起確認收入。
- 其他：主要指我們於深圳的總部、本集團於上海新收購的項目並無確認收益及本集團於二零一五年所收購物業管理業務產生的收益。

銷售成本

銷售成本由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1,026.0百萬元增加82.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣1,871.6百萬元。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(a)已交付建築面積由截至二零一五年六月三十日止六個月的197,467平方米增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的216,561平方米；(b)已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣438元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣4,256元；及(c)已交付每平方米平均建築成本由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣3,019元增加至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣3,388元部分抵銷。已交付每平方米平均土地收購成本增加主要是由於因位於深圳(即一線城市)而需較高的土地收購成本的君御國際已交付建築面積增加所致。深圳君御國際較高的建築成本主要是由於一線城市較高的建築成本(例如勞工成本)所致。

毛利

毛利由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣620.8百萬元減少30.6%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣430.9百萬元。毛利率由截至二零一五年六月三十日止六個月的37.7%減少至截至二零一六年六月三十日止六個月的18.7%。該減少主要是由於深圳君御國際較高的土地收購成本及建築成本以及於二零一六年並無填海工程收益所致。

其他收益淨額

其他收益由截至二零一五年六月三十日止六個月虧損人民幣1.2百萬元增至截至二零一六年六月三十日止六個月人民幣13.2百萬元。增加的有關收益主要來自截至二零一六年六月三十日止六個月的匯兌收益。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣45.8百萬元增加28.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣58.8百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷費用。其增加主要是由於二零一六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二零一五年六月三十日止六個月的人民幣81.7百萬元減少2.1%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣80.0百萬元。減少主要是由於辦公室及差旅開支減少所致。

商譽減值

截至二零一六年六月三十日止六個月並無商譽減值。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。董事已對有關商譽進行減值評估，認為截至二零一六年六月三十日止六個月並無商譽減值。

經營溢利

鑒於以上所述，我們的經營溢利由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣482.3百萬元減少36.7%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣305.3百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣9.1百萬元減少5.5%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣8.6百萬元。減少主要由於二零一六年上半年銀行存款的利息收入減少所致。

融資成本

融資成本由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1.1百萬元增加190.9%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣3.2百萬元，主要由於用作一般企業用途的借款增加194.0%所致。

應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣1.4百萬元增加314.3%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣5.8百萬元。增加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)的虧損因二零一六年上半年的酒店出租率下降而增加所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣488.8百萬元減至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣304.9百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣203.3百萬元減少39.5%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣122.9百萬元。減少主要是由於本集團溢利減少令企業所得稅減少，當中有部分被南昌瀾湖郡毛利率較高導致土地增值稅增加所抵銷及本公司中國附屬公司未匯付溢利的預扣稅撥回撥備的影響所致。

截至二零一六年六月三十日止六個月溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣285.5百萬元減少36.3%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣182.0百萬元。截至二零一六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13.8百萬元、中西部地區的溢利人民幣21.0百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣14.8百萬元、珠江三角洲地區的溢利人民幣108.5百萬元及其他分部的溢利人民幣23.9百萬元。

截至二零一六年六月三十日止六個月歸屬於本公司所有者的溢利

由於以上原因，歸屬於本公司所有者的六個月溢利由截至二零一五年六月三十日止六個月的人民幣289.1百萬元減少59.4%至截至二零一六年六月三十日止六個月的人民幣117.4百萬元。與截至二零一五年六月三十日止六個月虧損人民幣3.6百萬元相比，截至二零一六年六月三十日止六個月歸屬於非控制性權益的溢利增加至收益人民幣64.6百萬元，主要是由於深圳君御國際及合肥共和城產生的溢利所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零一六年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣1,370.8百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,689.1百萬元)及受限制現金人民幣998.8百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣668.8百萬元)。於二零一六年六月三十日，本集團現金及現金等價物以港元、人民幣及美元列值。

借款

於二零一六年六月三十日，本集團的借款約為人民幣2,917.8百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,220.5百萬元)。

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
長期銀行借款，有抵押	1,332,342	1,953,097
於二零一九年到期的優先票據，有抵押	814,940	796,930
非即期借款，有抵押	<u>2,147,282</u>	<u>2,750,027</u>
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還，有抵押	561,128	265,252
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)， 有抵押	<u>209,402</u>	<u>205,261</u>
即期銀行借款，有抵押	<u>770,530</u>	<u>470,513</u>
借款總額	<u>2,917,812</u>	<u>3,220,540</u>

下表載列本集團的借款於所示日期的合約到期情況。

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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	561,128	265,252
— 1至2年	852,482	1,179,494
— 2至5年	<u>1,504,202</u>	<u>1,775,794</u>
	<u>2,917,812</u>	<u>3,220,540</u>

於二零一六年六月三十日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。於二零一六年六月三十日，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。於截至二零一六年六月三十日止六個月，人民幣兌港元經歷一定的貶值，此乃本集團確認的匯兌差額主要原因。本集團並無正式的對沖政策，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

於二零一六年六月三十日，本集團的淨資產負債比率為15.2%（二零一五年十二月三十一日：23.0%）。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以及受限制現金）。總資本按合併資產負債表所列總權益另加債務淨額計算。

流動資產淨值與流動比率

於二零一六年六月三十日，本集團的流動資產淨值約人民幣4,926.9百萬元（二零一五年十二月三十一日：人民幣5,518.3百萬元）。本集團流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約1.6倍（二零一五年十二月三十一日：1.7倍）。

借款成本

二零一六年上半年，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）減至年利率8.37厘，而二零一五年上半年年利率則為10.38厘。

或然負債

本集團於以下日期因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 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>4,245,123</u>	<u>3,409,724</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的按揭本金、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。

於二零一六年六月三十日，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。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團聘有合共約694名僱員(二零一五年十二月三十一日：642名僱員)。截至二零一六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44.7百萬元。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二零一五年十二月三十一日止年度的年報。截至二零一六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

於二零一六年六月三十日，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2,643.1百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣3,463.0百萬元)。於二零一六年六月三十日的未動用銀行融資達人民幣540.2百萬元(二零一五年十二月三十一日：人民幣545.0百萬元)。

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

- (a) 於二零一六年二月，本公司附屬公司力高盛業(作為買方)向兩名獨立第三方收購上海明昌100%股權。繼有關收購後，兩名獨立第三方以向力高盛業注資的方式共同收購力高盛業40%股權。於本公告日期，上海明昌由本公司及兩名認購人分別間接擁有60%及40%。上海明昌主要在中國經營物業發展，持有一塊位於中國上海揚浦區五角場、總佔地面積及總建築面積分別約9,941平方米及52,357平方米的土地。該地塊計劃用於開發商業物業。
- (b) 於二零一六年三月，本集團以注資人民幣117.3百萬元至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%及由獨立第三方持有49%。南昌國高被視為於一間合營公司的投資。

一份授出土地使用權的合約已由(其中包括)南昌市國土資源局與南昌國高訂立及修訂，原因為其就以代價約人民幣455.5百萬元成功投得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」)的國有土地使用權。該土地的總佔地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。

除本文所披露者外，截至二零一六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，集團的目標是：(i) 步入中國房地產開發百強企業陣營並力爭上游；及(ii) 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。

中期股息

董事會不建議就截至二零一六年六月三十日止六個月向本公司股東（「股東」）派付中期股息（截至二零一五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公開資料及董事於本公告日期所知悉，截至二零一六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

截至二零一六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，請參閱本公司截至二零一五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二零一六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

截至二零一六年六月三十日止六個月，本公司並無贖回其任何股份。截至二零一六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二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績及未經審核簡明合併財務資料。

刊發二零一六年中期業績公告及中期報告

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)。本公司截至二零一六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，二零一六年八月三十一日

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。