

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)

截至二零一八年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零一八年六月三十日止六個月的溢利增加 69.3% 至人民幣 631.2 百萬元
- 截至二零一八年六月三十日止六個月本公司所有者應佔溢利增加 33.9% 至人民幣 431.4 百萬元
- 截至二零一八年六月三十日止六個月本集團附屬公司、聯營公司及合營企業的物業合約銷售額增加 20.5% 至人民幣 6,086.7 百萬元
- 截至二零一八年六月三十日止六個月的收益減少 42.2% 至人民幣 1,738.5 百萬元
- 於二零一八年六月三十日的土地儲備增加至 6.89 百萬平方米(二零一七年十二月三十一日：4.89 百萬平方米)
- 截至二零一八年六月三十日止六個月的每股基本盈利為人民幣 12.15 分(二零一七年六月三十日：人民幣 9.07 分)
- 資本化借款的加權平均年利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的 7.62% 下降至截至二零一八年六月三十日止六個月的 6.99%
- 於二零一八年六月三十日的現金及現金等價物及受限制現金為人民幣 6,513.9 百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣 4,905.6 百萬元)，於二零一八年六月三十日的淨負債資本比率為 36.5% (二零一七年十二月三十一日：33.7%)
- 就截至二零一八年六月三十日止六個月向於二零一八年九月十二日名列本公司股東名冊的股東以現金派付中期股息每股人民幣 2.5 分(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣 2 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」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明合併業績連同比較數字如下：

簡明合併損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	1,738,473	3,009,876
銷售成本		<u>(1,073,118)</u>	<u>(2,413,970)</u>
毛利		665,355	595,906
其他收益淨額	5	310,807	505
銷售及營銷開支		(62,683)	(88,975)
一般及行政開支		(170,679)	(90,446)
投資物業公平值收益		44,751	326,995
商譽減值		—	(28,322)
經營溢利		787,551	715,663
融資收入	6	44,644	25,304
融資成本	6	<u>(42,504)</u>	<u>(3,623)</u>
融資收入淨額		<u>2,140</u>	<u>21,681</u>
應佔按權益法入賬的投資收益淨額		<u>85,372</u>	<u>1,053</u>
除所得稅前溢利		875,063	738,397
所得稅開支	7	<u>(243,865)</u>	<u>(365,605)</u>
期內溢利		<u>631,198</u>	<u>372,792</u>
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		431,370	322,149
非控制性權益		<u>199,828</u>	<u>50,643</u>
		<u>631,198</u>	<u>372,792</u>
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)	10	<u>12.15</u>	<u>9.07</u>

簡明合併全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>631,198</u>	<u>372,792</u>
其他全面(虧損)/收入		
可能會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	<u>(58,330)</u>	<u>72,488</u>
期內其他全面(虧損)/收入	<u>(58,330)</u>	<u>72,488</u>
期內全面收入總額	<u><u>572,868</u></u>	<u><u>445,280</u></u>
下列人士應佔期內全面收入總額：		
— 本公司所有者	373,273	394,044
— 非控制性權益	<u>199,595</u>	<u>51,236</u>
期內全面收入總額	<u><u>572,868</u></u>	<u><u>445,280</u></u>

簡明合併資產負債表
於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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		232,519	36,489
投資物業		764,291	434,669
按權益法入賬的投資		1,150,253	1,034,521
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	8	—	475,236
遞延所得稅資產		310,325	238,931
		<u>2,457,388</u>	<u>2,219,846</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		1,924,430	1,564,092
持作出售的開發中物業		10,961,702	5,728,454
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	8	5,136,580	4,046,707
透過損益按公平值入賬的 金融資產		43,469	—
應收合營企業款項		68,440	53,123
應收聯營公司款項		33,580	32,719
應收非控制性權益款項		900,015	672,675
可收回所得稅		266,793	180,948
受限制現金		1,560,613	1,318,450
現金及現金等價物		4,953,261	3,587,062
		<u>25,848,883</u>	<u>17,184,230</u>
分類為持作出售的資產		—	467,931
		<u>25,848,883</u>	<u>17,652,161</u>
總資產		<u><u>28,306,271</u></u>	<u><u>19,872,007</u></u>

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		139,632	139,632
儲備		3,926,451	3,672,089
		<u>4,066,083</u>	<u>3,811,721</u>
非控制性權益		1,764,991	797,579
		<u>5,831,074</u>	<u>4,609,300</u>
負債			
非流動負債			
借貸		4,639,203	3,982,100
遞延所得稅負債		262,088	265,604
		<u>4,901,291</u>	<u>4,247,704</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	3,886,758	2,156,112
借貸		5,227,098	3,261,119
應付非控制性權益款項		1,549,714	116,414
應付合營企業款項		257,492	140,209
合約負債	12	5,872,067	—
預收賬款	12	—	4,507,441
所得稅負債		780,777	832,164
		<u>17,573,906</u>	<u>11,013,459</u>
直接與分類為持作出售的 資產有關的負債		—	1,544
		<u>17,573,906</u>	<u>11,015,003</u>
總負債		<u>22,475,197</u>	<u>15,262,707</u>
總權益及負債		<u>28,306,271</u>	<u>19,872,007</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，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、物業投資及項目管理業務。本公司於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

除另有註明外，本簡明合併財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 編製基準

截至二零一八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二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，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。

3 會計政策

除按可能適用於預期年度總盈利的稅率就所得稅作出估計，以及採納於截至二零一八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本外，誠如有關年度財務報表所述，本簡明合併中期財務資料所應用的會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表所應用者一致。

- (a) 以下準則的修訂本及年度改進已於二零一八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2號 (修訂本)	以股份為基礎付款交易分類及計量
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約應用香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號 (修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之澄清
香港(國際財務報告詮釋 委員會) – 詮釋第22號	外幣匯兌及預付代價
二零一四年至二零一六年 週期年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號(修訂本)

採納香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入(「香港財務報告準則第15號」)之影響於附註12披露。

除上述香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號外，概無於本中期期間首次生效之其他新訂準則或對準則之修訂本預期可能對本集團造成重大影響。

- (b) 以下新準則、準則修訂本及年度改進已頒佈但尚未於二零一八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 或之後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	具有負補償特性的預付款項	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年 一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性	二零一九年 一月一日
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或結算	二零一九年 一月一日
香港會計準則第28號(修訂本)	投資於聯營公司及合營企業	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進	二零一九年 一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年 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)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間之資產出售或注資	有待釐定

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號將移除有關經營及融資租約的區別，導致絕大部分的租約在資產負債表確認。根據新準則，以資產(租賃項目的使用權)及財務負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃則除外。

影響

根據管理層的初步估計，未來初次採納香港財務報告準則第16號將導致使用權資產及租賃負債增加，預期會使合併資產負債表之資產及負債大幅上升。與現有準則項下之租金開支比較，由於租賃負債及使用權資產攤銷產生的利息開支合併，此項採納亦將提前於租賃期間內於合併損益表確認開支。

本集團之採納日期

其於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度強制生效。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。本集團擬應用簡單過渡方針，且將不會重列首次採納前年度之可資比較數額。

除上述香港財務報告準則第16號外，本公司董事正評估採納上述新訂準則及對準則之修訂的財務影響。本公司董事將於新訂準則及對準則之修訂生效時予以採納。

4 收益及分部資料

執行董事已被識別為主要經營決策者。管理層根據本集團內部報告釐定經營分部，並將報告呈交至執行董事進行表現評估及資源分配。

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在四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。本集團將建造及填海服務、酒店營運業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)及投資控股業務。

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、應佔按權益法入賬的投資虧損、融資收入、融資成本以及經營分部的所得稅開支的影響。除下文所述者外，向執行董事提供的其他資料乃按與年度財務報表所載者一致的方式計量。

	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
截至二零一八年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	715,758	222,446	796,623	—	4,350	1,739,177
分部間收益	—	—	—	—	(704)	(704)
收益	<u>715,758</u>	<u>222,446</u>	<u>796,623</u>	<u>—</u>	<u>3,646</u>	<u>1,738,473</u>
分部業績	192,188	35,926	630,255	(25,484)	(41,620)	791,265
折舊	<u>(1,365)</u>	<u>(291)</u>	<u>(881)</u>	<u>(574)</u>	<u>(603)</u>	<u>(3,714)</u>
經營溢利/(虧損)	190,823	35,635	629,374	(26,058)	(42,223)	787,551
應佔按權益法入賬的						
投資溢利/(虧損)淨額	87,251	(1,879)	—	—	—	85,372
融資收入	17,266	18,821	6,197	618	1,742	44,644
融資成本	(3,012)	—	—	—	(39,492)	(42,504)
所得稅(開支)/抵免	<u>(77,231)</u>	<u>69,158</u>	<u>(244,831)</u>	<u>26,737</u>	<u>(17,698)</u>	<u>(243,865)</u>
期內溢利/(虧損)	<u><u>215,097</u></u>	<u><u>121,735</u></u>	<u><u>390,740</u></u>	<u><u>1,297</u></u>	<u><u>(97,671)</u></u>	<u><u>631,198</u></u>
截至二零一七年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收益	807,094	1,367,105	567,025	267,102	8,857	3,017,183
分部間收益	—	—	—	—	(7,307)	(7,307)
收益	<u>807,094</u>	<u>1,367,105</u>	<u>567,025</u>	<u>267,102</u>	<u>1,550</u>	<u>3,009,876</u>
分部業績	135,869	325,781	229,911	61,985	(34,402)	719,144
折舊	<u>(1,253)</u>	<u>(314)</u>	<u>(697)</u>	<u>(312)</u>	<u>(905)</u>	<u>(3,481)</u>
經營溢利/(虧損)	134,616	325,467	229,214	61,673	(35,307)	715,663
應佔按權益法入賬的						
投資溢利淨額	1,053	—	—	—	—	1,053
融資收入	12,178	8,135	4,052	423	516	25,304
融資成本	(1,523)	—	—	—	(2,100)	(3,623)
所得稅開支	<u>(91,218)</u>	<u>(152,361)</u>	<u>(74,332)</u>	<u>(34,625)</u>	<u>(13,069)</u>	<u>(365,605)</u>
期內溢利/(虧損)	<u><u>55,106</u></u>	<u><u>181,241</u></u>	<u><u>158,934</u></u>	<u><u>27,471</u></u>	<u><u>(49,960)</u></u>	<u><u>372,792</u></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
於二零一八年六月三十日 (未經審核)						
總分部資產	<u>4,789,509</u>	<u>6,170,584</u>	<u>12,214,742</u>	<u>1,955,563</u>	<u>2,984,455</u>	28,114,853
其他未分配公司資產						<u>191,418</u>
總資產						<u>28,306,271</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>3,745</u>	<u>654</u>	<u>976</u>	<u>166</u>	<u>190,722</u>	<u>196,263</u>
總分部負債	<u>(3,379,358)</u>	<u>(2,595,465)</u>	<u>(7,139,210)</u>	<u>(943,293)</u>	<u>(8,417,871)</u>	<u>(22,475,197)</u>
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產	<u>3,380,938</u>	<u>4,648,435</u>	<u>8,948,799</u>	<u>1,305,368</u>	<u>1,587,160</u>	19,870,700
其他未分配公司資產						<u>1,307</u>
總資產						<u>19,872,007</u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>7,707</u>	<u>845</u>	<u>1,175</u>	<u>1,123</u>	<u>843</u>	<u>11,693</u>
總分部負債	<u>(2,723,517)</u>	<u>(1,435,831)</u>	<u>(5,867,006)</u>	<u>(515,554)</u>	<u>(4,720,799)</u>	<u>(15,262,707)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益細項		
銷售物業	1,706,937	2,971,625
建造服務	27,890	26,095
項目管理服務	3,646	12,156
	<u>1,738,473</u>	<u>3,009,876</u>

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售附屬公司的收益	331,425	—
出售物業、廠房及設備的收益	192	275
匯兌虧損(附註a)	(64,054)	(20,858)
金融資產公平值變動的收益(附註b)	43,469	—
政府補貼	—	19,706
其他	(225)	1,382
	<u>310,807</u>	<u>505</u>

附註：

- (a) 匯兌虧損主要在本集團旗下以港元作為其功能貨幣的公司的資產負債表中，於期終重新換算人民幣列值貨幣資產時產生，主要包括公司間結餘。相應產生的財務影響將計入「貨幣交易差異」一節內的其他全面虧損。
- (b) 截至二零一八年六月三十日止期間，本集團已訂立外匯遠期合約，並於二零一八年六月三十日確認為透過損益按公平值入賬的金融資產。其公平值變動已確認為「其他收益淨額」。於二零一八年六月三十日，外匯遠期合約的名義本金額為300,000,000美元(二零一七年十二月三十一日：零)。

6 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
向一間聯營公司及非控制性權益貸款的融資收入	29,858	16,931
銀行存款融資收入	14,786	8,373
	<u>44,644</u>	<u>25,304</u>
借款的融資成本	308,226	140,371
減：合資格資產的資本化融資成本	(265,722)	(136,748)
	<u>42,504</u>	<u>3,623</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>6.99%</u>	<u>7.62%</u>

7 所得稅開支

截至二零一八年六月三十日止六個月，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(截至二零一七年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零一八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(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	239,145	142,077
— 中國土地增值稅	131,174	166,754
出售一間附屬公司之中國企業所得稅	99,190	—
過往年度中國土地增值稅超額撥備	(150,734)	—
遞延所得稅	(74,910)	56,774
	<u>243,865</u>	<u>365,605</u>

8 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註a)	66,282	147,910
應計合約收入(附註b)	700,000	700,000
	<u>766,282</u>	<u>847,910</u>
其他應收款項	1,466,484	1,117,961
就出售一間附屬公司的應收款項	604,618	—
於地方房地產業協會的按金(附註c)	727,104	1,109,331
於勞動部門的按金	500	2,645
於財政局的按金	44,560	4,747
減：減值撥備(附註12(b))	(33,996)	—
	<u>2,809,270</u>	<u>2,234,684</u>
預繳稅項	104,179	26,623
購買物業、廠房及設備的預付款項	—	475,236
建築成本預付款項	86,450	4,888
土地使用權預付款項	1,340,399	678,602
收購附屬公司的預付款項	30,000	254,000
	<u>4,370,298</u>	<u>3,674,033</u>
減：非流動部分		
— 購買物業、廠房及設備的預付款項	—	(475,236)
	<u>4,370,298</u>	<u>3,198,797</u>
	<u><u>5,136,580</u></u>	<u><u>4,046,707</u></u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業。銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取。一般而言，若干客戶獲授信用期，而有關客戶須按照買賣協議清償應收款項。

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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	41,532	95,312
31至60天	—	9,130
61至90天	1,280	16,660
91至180天	1,470	7,888
超過180天	22,000	18,920
	<u>66,282</u>	<u>147,910</u>

於二零一八年六月三十日，貿易應收款項人民幣20,808,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣140,590,000元)已逾期但尚未減值。

該等逾期貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	—	88,712
31至60天	—	9,130
61至90天	1,280	16,660
91至180天	1,470	7,888
超過180天	18,058	18,200
	<u>20,808</u>	<u>140,590</u>

誠如香港財務報告準則第9號規定，本集團應用簡化方法計提預期全期信貸虧損。於二零一八年六月三十日，本集團並無就貿易應收款項總額作出撥備(二零一七年十二月三十一日：零)。

由於本集團的客戶數量眾多，因此貿易應收款項不存在集中之信貸風險。貿易應收款項由已出售物業作抵押。

- (b) 累計合約收益乃來自本集團向中國政府提供的填海服務。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，向客戶提供的填海服務已完成，由於正進行若干行政程序，有關應收款項結餘尚未發出賬單。
- (c) 於當地房地產協會的按金主要包括向中國政府機構就未來土地開發及清理地盤待售作出的按金，或因相關規例就本集團物業發展項目規定須維持物業的建築質素的按金。
- (d) 貿易應收款項、其他應收款項及按金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。

9 貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註 a)	1,414,556	1,401,828
應計費用及其他應付款項	1,913,119	298,499
出售一間出售公司所收按金	—	67,180
應付股息	49,572	6,907
應付利息	56,296	15,138
其他應付稅項	452,202	364,314
應付薪金	1,013	2,246
	<u>3,886,758</u>	<u>2,156,112</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	1,289,432	1,348,561
31至60天	9,597	418
61至90天	5,072	13,859
超過90天	110,455	38,990
	<u>1,414,556</u>	<u>1,401,828</u>

10 每股盈利

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>431,370</u>	<u>322,149</u>
已發行股份的加權平均數	<u>3,551,609,322</u>	<u>3,551,609,322</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>12.15</u>	<u>9.07</u>

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月期間，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

11 股息

將向於二零一八年九月十二日名列股東名冊的股東派付截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣2.5分(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣2分)。建議中期股息合共約人民幣88,790,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣71,032,000元)未有於二零一八年六月三十日作為應付股息處理，並將於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認為股東權益。

12 採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響

此附註解釋採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號對本集團財務報表的影響，並披露自二零一八年一月一日起已應用的新會計政策(倘該等政策與過往期間應用的有所不同)。

(a) 對財務報表的影響

本集團以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號，而並無重列可比較資料。因此，新會計政策產生的重新分類及調整並無在二零一七年十二月三十一日的經重列資產負債表中反映，惟於二零一八年一月一日的期初資產負債表確認。

下表列示就各個別條目確認的調整。概無載入並無受變動影響的條目。因此，不能從所提供的數字重新計算所披露的小計及總計。有關調整按以下準則詳細解釋。

	二零一七年 十二月三十一日	香港財務 報告準則 第9號	香港財務 報告準則 第15號	二零一八年 一月一日 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產負債表(摘要)				
流動資產				
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	4,046,707	(31,915)	—	4,014,792
總資產	19,872,007	(31,915)	—	19,840,092
流動負債				
預收款項	4,507,441	—	(4,507,441)	—
合約負債	—	—	4,507,441	4,507,441
總負債	15,262,707	—	—	15,262,707
資產淨值	4,609,300	(31,915)	—	4,577,385
儲備	3,672,089	(22,173)	—	3,649,916
非控制性權益	797,579	(9,742)	—	787,837
總權益	4,609,300	(31,915)	—	4,577,385

(b) 香港財務報告準則第9號 – 採納之影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債確認、分類及計量、金融資產減值及對沖會計處理的規定。

對本集團於二零一八年一月一日的保留溢利之影響總額如下：

	二零一七年 十二月三十一日 (香港會計準則 第39號) 人民幣千元	其他應收款項 減值撥備增加 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (香港財務報告 準則第9號) 人民幣千元
保留盈利	2,056,798	(22,173)	2,034,625
非控制性權益	797,579	(9,742)	787,837
	<u>2,854,377</u>	<u>(31,915)</u>	<u>2,822,462</u>

於本期間及迄今各財務報表項目受應用香港財務報告準則第9號影響的金額與應用香港財務報告準則第9號前先前生效的香港會計準則第39號比較如下：

	於二零一八年六月三十日		
	並無採納香港 財務報告準則 第9號的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第9號的影響 人民幣千元	呈報金額 人民幣千元
損益表(摘要)			
行政開支	<u>(168,598)</u>	<u>(2,081)</u>	<u>(170,679)</u>
下列人士應佔溢利：			
— 本公司所有者	434,334	(2,964)	431,370
— 非控制性權益	198,945	883	199,828
	<u>633,279</u>	<u>(2,081)</u>	<u>631,198</u>

金融資產減值

本集團有三類按攤銷成本列賬的金融資產，該等金融資產均受香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式所規限：

- 應收賬款
- 其他應收款項(不包括預付款項)
- 應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項

本集團須就上述每項資產類別根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。本集團對期貨作出估計及假設，討論如下：

金融資產減值撥備乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出。於各報告期末，本集團根據其客戶過往結算模式、現時市況及前瞻性估計，通過判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。

現金及現金等價物以及受限制現金亦須符合香港財務報告準則第9號的減值規定，惟已識別的減值虧損並不重大。

就應收於二零一八年一月一日已有的應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項而言，本集團已評估初步確認應收合營企業、聯營公司及非控制性權益款項的每項金額時的違約概率，將導致不合理成本及工作。在香港財務報告準則第9號准許的情況下，信貸撥備將僅基於在每個報告日期是否有較低信貸風險而確定，直至終止確認貸款為止。

就其他應收款項(不包括預付款項)而言，於二零一八年一月一日已確認減值撥備人民幣31,915,000元。

(c) 香港財務報告準則第9號－會計政策

(i) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公平值(計入其他全面收入或計入損益)計量的金融資產，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將計入損益或其他全面收入。並非持作買賣的股本工具投資將視乎本集團是否有在初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收入的股本投資列賬。

(ii) 計量

於初步確認時，本集團按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益中支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。倘為收取合約現金流量而持有的資產的現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與外匯收益及虧損於其他收益淨額列示。

股本工具

本集團其後按公平值計量所有股本投資。倘本集團管理層已選擇於其他全面收入呈列股本投資的公平值收益及虧損，則於終止確認此類投資後，公平值收益及虧損不再重新分類至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益中確認為其他收入。按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於合併損益表(如適用)其他收益淨額中確認。按公平值計入其他全面收入的股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

(iii) 減值

自二零一八年一月一日起，本集團按前瞻性基準評估與其以攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。本集團已採納簡化方法提供貿易及其他應收款項可用年期預期信用虧損以及按攤銷成本入賬的其他債務工具預期信用虧損，其於報告期初及期末的信用風險較低。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

(d) 香港財務報告準則第15號－採納之影響

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」，導致會計政策變動及於財務報表確認的金額作出調整。本集團採用經修訂的追溯法採納香港財務報告準則第15號，而並無重列比較資料。因此，新會計政策所導致重新分類及調整並無在二零一七年十二月三十一日的經重列資產負債表中反映，但已於二零一八年一月一日的期初資產負債表中確認。

下表列示於二零一八年一月一日期初資產負債表中確認的調整：

	二零一七年 十二月三十一日 (如先前根據 香港會計準則 第18號及 香港會計準則 第11號所列) 人民幣千元	根據香港 財務報告準則 第15號重新分類 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (根據香港 財務報告準則 第15號重列) 人民幣千元
資產負債表(摘要)			
預收款項	4,507,441	(4,507,441)	—
合約負債	—	4,507,441	4,507,441
	<u>4,507,441</u>	<u>—</u>	<u>4,507,441</u>

於本期間及迄今各財務報表項目受應用香港財務報告準則第15號影響的金額與應用香港財務報告準則第15號前先前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號比較如下：

	於二零一八年六月三十日		
	並無採納香港	採納香港	
	財務報告準則	財務報告準則	
	第15號的金額	第15號的影響	呈報金額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產負債表(摘要)			
預收款項	5,872,067	(5,872,067)	—
合約負債	—	5,872,067	5,872,067
	<u>5,872,067</u>	<u>—</u>	<u>5,872,067</u>

(e) 香港財務報告準則第15號－會計政策

(i) 就物業開發業務之會計處理

在過往年度之報告期間，當物業所有權之重要風險和報酬在交付物業所有權之特定時點全部轉移予客戶時，本集團將物業開發活動列賬，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

會計政策已作出變動，以符合香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號建築合約(「香港會計準則第11號」)有關收入及成本確認、分類及計量的條文。

根據香港財務報告準則第15號，收入在當資產之控制權轉移給客戶時確認。資產之控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同之條款約定與適用於合同之法律規定。倘本集團滿足下列條件時，資產之控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到且消耗所有利益；
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

如果資產之控制權在一段時間內轉移，按在整個合同期間已完成履約義務之進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之該時點確認。

(ii) 計算取得合約的成本

繼採納香港財務報告準則第15號後，取得物業預售合約直接產生的成本(例如印花稅及銷售佣金)如可予收回，則撥充資本。

(iii) 重大融資成份之會計處理

對於客戶支付款項與承諾物業或服務轉移之間的期限超過一年之合約，交易價格因包含融資成份的影響而進行調整(如重大)。

(iv) 就項目管理及代建業務之會計處理

就服務合約而言，在有權開具發票之金額與本集團至今對於客戶之價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權開具發票之金額。作為實際操作適當安排，本集團已選擇以不披露該等類型合約之剩餘履約責任。服務合約並無固定年期。

(f) 香港財務報告準則第15號－呈列與客戶合約有關的資產及負債

本集團亦已更改資產負債表中所呈報以下金額，以反映香港財務報告準則第15號的術語：

- 與物業銷售合約有關的合約負債先前包括來自客戶的預收款項(於二零一八年一月一日為人民幣4,507,441,000元)。

13 期後事項

於二零一八年八月二十三日，本公司按面值發行於二零二零年到期的11厘優先票據，名義面值總額為200,000,000美元(「二零二零年到期11厘優先票據」)。有關利息須每半年於期後支付。扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為197,000,000美元。除非獲提早贖回，否則二零二零年到期11厘優先票據將於二零二零年八月二十九日到期。

業務概覽

概覽

本集團是一家專注在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的綜合性房地產開發商。本集團始終秉持「精端著造，創享生活」的品牌精神，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，發展至本公告日期，本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。

在「大力拓展一線城市、深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略佈局下，本集團已成功進駐以粵港澳大灣區、長三角區域、環渤海區域內的多個極具發展潛力的重點城市，包括深圳市、中山市、上海市、合肥市、南昌市、寧波市、南通市、天津市、濟南市、煙台市等，還有西安、武漢等中西部核心節點城市。

截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團分別錄得收益人民幣3,009.9百萬元及人民幣1,738.5百萬元。截至二零一七年及二零一八年六月三十日止六個月，本公司所有者應佔溢利分別為人民幣322.1百萬元及人民幣431.4百萬元。收益減少主要由於已交付建築面積（「**建築面積**」）減少所致，並為平均售價上升所抵銷。本公司預期，於二零一八年財政年度全年交付之建築面積將集中於二零一八年下半年。

本集團一直採納謹慎的財務策略以維持合理資本架構及資本負債比率。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物分別為人民幣4,953.3百萬元及人民幣3,587.1百萬元，而淨負債資本比率則分別為36.5%及33.7%。

本集團堅持策略，與實力雄厚的國企強強聯合、輸出專業管理經驗、獲取優質土地以實現產品質素及高效運營能力。招標拍賣及掛牌出讓、收購並購新專案及城市更新構成了本集團有機結合的多元化土地收購方式，確保本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。

二零一八年上半年，本集團憑藉著日益提升的企業管治能力，加速投資決策，提升產品構造能力與營銷能力，銷售業績獲得高速增長，企業實現均衡高效、穩步上升的發展態勢。

增強優質土儲，助力企業持續發展

二零一八年上半年，本集團抓住市場有利時機，有效執行投資策略，通過股權收購、招拍掛等多種方式獲得多宗優質土地，成功開拓進駐湖北武漢、浙江寧波、江蘇南通三個新發展城市，並陸續成功獲取天津、江西南昌、山東濟南等多個優質項目，城市佈局版圖持續擴展，深耕城市優勢獲得進一步鞏固，新增土地儲備總建築面積232.9百萬平方米(「平方米」)，而於二零一八年六月三十日的土地儲備總量達6.89百萬平方米。

財務審慎穩健，多方資本市場認同

本集團上半年成功發行美元債券、獲東亞銀行低息美元貸款，並於二零一七年七月獲納入「恒生滬港通大灣區綜合指數」，彰顯公司務實有效的綜合經營能力。公司高度重視現金流管理，融資結構合理，淨負債資本比率穩健，依然保持在36.5%。

提升經營水平，推進標準化開發模式

期內，集團進一步梳理了發展戰略，制定了清晰的三年發展規劃，明確經營策略、開發策略、產品策略、力高標準化開發模式，為集團未來的跨越式發展奠定扎實基礎。產品標準化的研發與落地工作獲進一步推進，品質管理制度持續不斷優化調整，以做到契合市場需求，向客戶提供優質的住宅產品，又能適應快速度開發與複製。為積極響應與解決客戶需要，集團統一設立全國客服熱線，品牌口碑進一步獲提升。

積極開拓創新，多元事業發展迅猛

期內集團繼續加深房地產領域的投資同時，正式成立力高多元化產業集團，多元事業業務發展迅速。於本公告日期，集團先後與愛照護、圓核文旅、中國科學院寧波材料技術與工程研究所等多家知名企業機構達成戰略合作，健康、商業、文旅等產業齊頭並進，其中南昌健康醫養中心全面營業以來，將高品質的社區醫養健康管理模式帶入業主生活中，業務發展實現快速突破，模式創新將在為主業增值的同時，進入產業化投資發展軌道，與主業形成產業互動，創造新商業價值。

經過多年的品牌建設與沉澱積累，董事會認為本集團於深耕城市已成功建立「力高」品牌：

- 於二零一八年，本集團獲觀點地產新媒體頒發「2018中國年度投資價值地產企業」。

- 於二零一七年，本集團獲中國房地產業協會頒發「2017年中國房地產上市公司綜合實力100強」。
- 於二零一六年，本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」。
- 於二零一六年至二零一八年，本集團連續三年獲香港的中國融資頒發「2015最具潛力上市公司大獎」、「2016最具潛力上市公司大獎」及「2017年最具潛力上市公司大獎」。
- 於二零一六年，本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，本集團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「2015中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10」。
- 於二零一五年，本集團獲中國財經峰會組委會頒發「2015最具成長價值獎」。
- 於二零一五年，本集團獲中國房地產業聯合會、中國行業信息統計協會及焦點中國網評選為「2015年中國房地產業綜合實力100強」之一。

- 自二零一零年起連續四年，本集團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選為「中國房地產百強企業」之一。
- 於二零一三年，本集團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選為「2013 中國華南房地產公司品牌價值TOP10」。

房地產開發及投資項目

於二零一八年六月三十日，本集團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43個房地產開發及投資項目，總建築面積6,886,961.9平方米。下表概述我們於二零一八年六月三十日的房地產開發及投資項目：

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同
			開發階段的 尚未售出 總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
南昌			
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	14,572.8
濱江國際	37,345.7	204,600.6	8,675.3

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)
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	20,374.5
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	11,587.9
君御華府	41,993.3	109,826.6	11,179.3
君御都會	84,093.3	227,119.0	50,748.9
瀾湖國際	47,151.0	177,260.7	87,492.0
瀾湖御景	74,134.0	238,204.2	238,204.2
君御世家	120,984.0	211,117.6	150,256.0
十里春風	30,378.0	15,859.5	14,145.4
麗景灣	51,919.0	134,567.6	134,567.6
悦景台	62,455.0	122,609.9	122,609.9

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)
贛州			
贛州第五大道	107,814.9	623,500.0	623,500.0
天津			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,310,984.1
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	175,339.6	175,339.6
寧波			
雲都會	132,701.0	412,382.5	412,382.5

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
濟南			
盛世名門	51,675.2	205,813.6	913.1
瀾湖郡	68,066.0	237,534.7	58,069.9
君御世家	30,682.0	134,732.0	134,732.0
君御華府	44,966.0	109,400.0	109,400.0
力高未來城	90,597.3	317,104.4	317,104.4
力高未來城二期	146,203.5	384,636.3	384,636.3
雍泉府	268,113.0	580,350.0	580,350.0
煙台			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	107,308.9
陽光海岸－第二期	21,371.0	68,241.9	68,241.9
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,270.1	81,270.1

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)
合肥			
力高 • 共和城	395,596.4	871,735.3	79,560.8
君御世家	88,025.5	299,699.5	53,936.5
君御國際	43,873.0	128,301.1	128,301.1
瀾湖前城	76,058.8	228,000.0	228,000.0
天悅府	67,931	190,794.8	190,794.8
武漢			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	112,217.4
雍華年	61,450.0	114,470.0	114,470.0
咸陽			
御景灣 - 第一期	69,466.8	237,012.8	68,084.3
天悅華府	88,319.8	171,000.0	171,000.0
深圳			
力高君御花園	33,035.3	177,640.0	11,702.3

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)
南通 南通項目	56,499.6	101,210.3	101,210.3
中山 君御世家	30,819.5	95,889.0	95,889.0
瀾湖峯景	28,112.5	75,414.0	75,414.0
泉州 觀悅灣	18,306.0	57,700.0	57,700.0
澳洲 Prime	15,830.0	56,579.0	<u>56,579.0</u>
總計			<u>6,886,961.9</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

截至二零一八年六月三十日止六個月的收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣3,009.9百萬元下跌42.2%至人民幣1,738.5百萬元，收益下跌乃主要由於合肥力高·共和城及君御世家、南昌濱湖國際，以及天津陽光海岸住宅物業的已交付建築面積減少，當中有部分被南昌君御都會及君御世家，以及濟南瀾湖郡已交付建築面積增加所抵銷。截至二零一八年六月三十日止六個月的已交付總建築面積由截至二零一七年六月三十日止六個月的425,230平方米減少45.3%至232,423平方米。我們的總收益減少亦由於截至二零一八年六月三十日止六個月已交付物業的已確認平均售價(「平均售價」)上升所抵銷。我們已交付物業的平均售價由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣7,013元增加4.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣7,344元，主要由於濟南瀾湖郡的已交付建築面積增加，而其平均售價相對高於本集團二零一七年的其他房地產開發項目所致。

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：

	截至六月三十日止六個月					
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
	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	715,758	807,094	102,560	98,902	6,979	8,161
中西部地區	222,446	1,367,105	25,565	227,596	8,701	6,007
環渤海經濟區						
— 建築服務*	27,890	26,095	—	—	—	—
— 房地產銷售	768,733	540,930	104,298	93,275	7,371	5,799
珠江三角洲地區	—	267,102	—	5,457	—	48,947
其他						
— 物業管理服務	—	1,550	—	—	—	—
— 項目管理服務	3,646	—	—	—	—	—
總計	<u>1,738,473</u>	<u>3,009,876</u>	<u>232,423</u>	<u>425,230</u>	<u>7,344</u>	<u>7,013</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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣807.1百萬元減少11.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣715.8百萬元。收益減少主要是由於南昌瀾湖郡及君御華府的已交付建築面積減少所致，並抵銷南昌君御都會的已交付建築面積。

- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1,367.1百萬元大幅減少83.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣222.4百萬元。收益減少主要是由於合肥力高•共和城及君御世家的已交付建築面積減少所致。
- 環渤海經濟區：於環渤海經濟區的分部收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣540.9百萬元增加42.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣768.7百萬元。收益增加主要是由於濟南瀾湖郡的已交付建築面積增加，並抵銷天津陽光海岸的已交付建築面積減少所致。
- 珠江三角洲地區：截至二零一八年六月三十日止六個月的來自珠江三角洲地區的分部收益為零，而截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣267.1百萬元。有關下跌主要由於深圳力高君御花園已交付建築面積減少所致。
- 其他：主要指於深圳的總部及項目管理服務產生的收益。

銷售成本

銷售成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣2,414.0百萬元下降55.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,073.1百萬元。銷售成本減少主要是由於已交付建築面積由截至二零一七年六月三十日止六個月的425,230平方米減少至截至二零一八年六月三十日止六個月的232,423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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1,912元下跌至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣1,344元所抵銷。已交付每平方米平均土地收購成本下跌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力高君御花園已交付建築面積下跌所致。

毛利

毛利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣595.9百萬元增加11.7%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣665.4百萬元。毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的19.8%上升至截至二零一八年六月三十日止六個月的38.3%。有關增加主要是由於新取得項目的平均售價上升及商用物業的已交付建築面積增加，加上深圳力高君御花園已交付建築面積減少帶來較低的平均土地收購成本所致。

其他收益淨額

其他收益淨額由截至二零一七年六月三十日止六個月人民幣0.5百萬元增至截至二零一八年六月三十日止六個月人民幣310.8百萬元。有關增加主要由於(a)按代價人民幣331.4百萬元出售一間商用物業項目公司及(b)美元對沖遠期合約的公平值收益人民幣43.5百萬元所致，並為截至二零一八年六月三十日止六個月的匯兌虧損人民幣64.1百萬元所抵銷，而二零一七年匯兌虧損為人民幣20.8百萬元，且概無出售附屬公司及遠期合約的收益。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣89.0百萬元減少29.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣62.7百萬元。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。有關減少主要是由於項目的市場推廣活動減少所致，並為合約銷售增加帶動銷售代理費用亦增加所抵銷。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣90.4百萬元增加88.8%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣170.7百萬元。增加主要是由於位於不同城市的項目數量增加引致法律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在建文化公園的商業部分價值以及深圳力高大廈持作賺取租金的一部分增加。公平值收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣327.0百萬元減少86.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣44.8百萬元。有關減少主要是由於二零一七年為天津文化公園轉撥至投資物業的首年，因此截至二零一八年六月三十日止六個月公平值收益較少。

商譽減值

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司並無商譽減值。截至二零一七年六月三十日止六個月商譽減值人民幣28.3百萬元主要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，而有關商譽於二零一七年已全面減值。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣715.7百萬元增加10.0%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣787.6百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣25.3百萬元增加76.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣44.6百萬元。增加主要由於二零一八年向非控制性權益及一間聯營公司貸款的融資收入上升以及銀行存款利率上升所致。

融資成本

融資成本由截至二零一七年十二月三十一日止六個月的人民幣3.6百萬元增加1,080.6%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣42.5百萬元，主要由於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淨額

應佔按權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1.1百萬元增至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣85.4百萬元。上升主要是由於(a)南昌瀾湖國際(為共同控制房地產開發項目)所交付的建築面積產生的溢利增加；及(b)應佔有關力高實業(江西)有限公司持有的投資物業公平值收益溢利增加所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣738.4百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣875.1百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣365.6百萬元減少33.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣243.9百萬元。有關減少主要是由於撥回於上一年度就中國土地增值稅超額撥備人民幣150.7百萬元所致，並為本集團溢利增加令中國企業所得稅(「企業所得稅」)增加以及就出售一家附屬公司的收益計提中國企業所得稅撥備所抵銷。

截至二零一八年六月三十日止六個月溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣372.8百萬元增加69.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣631.2百萬元。截至二零一八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215.1百萬元、中西部地區的溢利人民幣121.7百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣390.7百萬元、珠江三角洲地區的溢利人民幣1.3百萬元，惟被其他分部的虧損人民幣97.7百萬元所部份抵銷。

截至二零一八年六月三十日止六個月本公司所有者應佔溢利

由於以上原因，本公司所有者應佔六個月溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣322.1百萬元增加33.9%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣431.4百萬元。與截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣50.6百萬元相比，截至二零一八年六月三十日止六個月非控制性權益應佔溢利增加至人民幣199.8百萬元，主要是由於與其他投資者成立的物業發展項目的溢利增加所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣4,953.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣3,587.1百萬元)及受限制現金人民幣1,560.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,318.5百萬元)。於二零一八年六月三十日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)列值。

借款

於二零一八年六月三十日，本集團的借款約為人民幣9,866.3百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,243.2百萬元)。

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
長期銀行借款，有抵押	4,639,203	3,982,100
非即期借款，有抵押	<u>4,639,203</u>	<u>3,982,100</u>
短期銀行借款，有抵押	—	472,300
於二零一八年到期的優先票據	1,642,750	1,622,697
於二零一九年到期的優先票據	<u>1,970,794</u>	<u>—</u>
	3,613,544	2,094,997
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還	1,448,306	1,002,286
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)	49,574	24,500
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)	<u>115,674</u>	<u>139,336</u>
即期銀行借款，有抵押	<u>5,227,098</u>	<u>3,261,119</u>
借款總額	<u><u>9,866,301</u></u>	<u><u>7,243,219</u></u>

於各結算日，根據貸款協議所載預定還款日期及本集團借款總額的到期日劃分的金額(即忽視任何按要求償還條款的影響)如下所示：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	5,111,425	3,121,783
— 1至2年	2,784,108	2,113,509
— 2至5年	<u>1,970,768</u>	<u>2,007,927</u>
	<u>9,866,301</u>	<u>7,243,219</u>

於二零一八年六月三十日，本集團借款以人民幣、港元及美元列值。

於二零一八年六月三十日，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。於截至二零一八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，惟已訂立一項外匯合約以對沖部分外匯風險。

其他績效指標

淨負債資本比率

於二零一八年六月三十日，本集團的淨負債資本比率為36.5% (二零一七年十二月三十一日：33.7%)，乃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)。總資本按簡明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

於二零一八年六月三十日，本集團的流動資產淨值約人民幣8,275.0百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣6,637.2百萬元)。於二零一八年六月三十日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.5倍(二零一七年十二月三十一日：1.6倍)。

借款成本

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的平均借款成本利率(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6.99厘，而截至二零一七年六月三十日止六個月則為7.62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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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>6,476,554</u>	<u>6,052,438</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，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。

於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，本集團聘有合共約1,246名僱員(二零一七年十二月三十一日：950名僱員)。截至二零一八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111.4百萬元。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二零一八年六月三十日止六個月的中期報告。截至二零一八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

於二零一八年六月三十日，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9,200.5百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,594.2百萬元)。於二零一八年六月三十日的未動用銀行融資達人民幣1,106.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,472.2百萬元)。

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

於二零一八年二月二十七日，本集團已完成向獨立第三方上海重達實業發展有限公司出售上海明昌置業有限公司(「上海明昌」)之100%股權，代價為約人民幣671,798,000元。上海明昌主要於中國從事物業發展。於出售事項完成日期後，本集團失去對上海明昌的控制權，而其財務業績不再於本集團業績合併入賬。

除上文所披露者外，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。

於報告期後影響本集團的重要事件

於二零一八年八月二十三日，本公司按面值發行於二零二零年到期的總面值200,000,000美元11厘優先票據(「二零二零年到期11厘優先票據」)。利息須於每半年期後支付。經扣除直接發行成本後，所得款項淨額約為197,000,000美元。除非根據其條款提前贖回，否則二零二零年到期11厘優先票據將於二零二零年八月二十九日到期。

除所披露者外，自二零一八年六月三十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。

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。

展望

仍在快速進行的城鎮化進程是支撐中國未來房地產發展空間的核心力量，二零一八年中國經濟正站在新週期的起點。在房地產行業競爭日趨激烈的環境下，本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品質的高周轉，另一方面則通過精細化的成本管控與拓展多元化的融資管道來降低運營成本，降本增效，從而保持本集團綜合競爭力穩步提升。

本集團繼續堅持深耕地產為主，創新多元化為輔，堅持投資深耕地產板塊，通過產品創新化、成本精細化、運營高效化、人力體系化等舉措將傳統地產業務做大做強，同時拓展房地產延伸業務，與地產實現產業價值鏈的延展，培育新的增長點。

本集團繼續開拓地產事業發展版圖，鞏固已進駐城市的業務，並積極進入其他經濟基礎好、有發展潛力的省會、強二線城市。同時，積極提升企業管治水平，在組織架構、人力保障體系、組織績效考核與激勵、融資保障、風險控制等方面進一步提升，為企業的跨越式發展做好充分準備。

中期股息

董事會建議就截至二零一八年六月三十日止六個月向於二零一八年九月十二日名列本公司股東名冊的股東支付中期股息每股人民幣2.5分(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣2分)。建議中期股息將以人民幣宣派，並以港元支付。以港元支付的中期股息將按中國人民銀行於二零一八年八月二十九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

為釐定本公司股東符合獲派中期股息的資格，本公司將於二零一八年九月十二日(星期三)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件須不遲於二零一八年九月十一日(星期二)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

截至二零一八年六月三十日止六個月內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的標準守則，其條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定的標準寬鬆。據所作出特定查詢，全體董事已確認彼等已於截至二零一八年六月三十日止六個月遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於二零一八年二月二十三日，本公司發行於二零一九年到期的本金額300,000,000美元票面年息率6.375%優先票據，以為其若干債務再融資。有關發行二零一九年到期的優先票據的進一步詳情於本公司日期為二零一八年二月二十四日的公告披露。

除上文所披露者外，截至二零一八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、出售或贖回本公司的任何上市證券。

審核委員會

董事會已設立由四名獨立非執行董事組成的審核委員會（「**審核委員會**」），即周光暉先生太平紳士、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。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二零一八年六月三十日止六個月的中期業績。

刊發二零一八年中中期業績公告及二零一八年中中期報告

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)。本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告（當中載有上市規則所規定一切資料）將會適時寄發予本公司股東及分別刊載於香港聯交所及本公司的網站。

承董事會命
力高地產集團有限公司
主席
黃若虹

香港，二零一八年八月二十九日

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、葉棣謙先生及周光暉先生太平紳士。