

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



REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

截至二零二一年六月三十日止六個月的 中期業績公告

財務摘要

- 截至二零二一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 80.6% 至人民幣 23,510.0 百萬元
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的收益增加 36.2% 至人民幣 9,130.9 百萬元
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的溢利增加 78.1% 至人民幣 1,312.5 百萬元
- 截至二零二一年六月三十日止六個月本公司所有者應佔溢利增加 19.9% 至人民幣 533.5 百萬元
- 截至二零二一年六月三十日止六個月的每股基本盈利為人民幣 15.02 分(二零二零年六月三十日：人民幣 12.53 分)
- 於二零二一年六月三十日的土地儲備增加 1.3% 至 23.7 百萬平方米(二零二零年十二月三十一日：23.4 百萬平方米)
- 於二零二一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 15,383.7 百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣 13,806.3 百萬元)，於二零二一年六月三十日的淨負債權益比率為 51.1% (二零二零年十二月三十一日：48.7%)

力高地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	9,130,911	6,702,984
銷售成本		(6,866,226)	(5,302,020)
毛利		2,264,685	1,400,964
其他收益淨額	5	487,227	293,721
銷售及營銷開支		(529,342)	(247,382)
一般及行政開支		(461,696)	(354,113)
投資物業公平值收益		15,640	1,635
從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益		194,856	—
經營溢利		1,971,370	1,094,825
融資收入	6	53,121	62,239
融資成本	6	(9,890)	(12,499)
融資收入淨額		43,231	49,740
應佔按權益法入賬的投資虧損淨額		(27,327)	(16,338)
除所得稅前溢利		1,987,274	1,128,227
所得稅開支	7	(674,810)	(391,491)
期內溢利		1,312,464	736,736
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		533,521	445,093
非控制性權益		778,943	291,643
		1,312,464	736,736
本公司所有者應佔溢利之每股盈利			
— 基本及攤薄(以每股人民幣分表示)	10	15.02	12.53

簡明合併全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	1,312,464	736,736
其他全面收入／(虧損)		
可能不會被重新分類至損益的項目		
－貨幣匯兌差額	203,921	(141,075)
期內其他全面收入／(虧損)	203,921	(141,075)
期內全面收入總額	1,516,385	595,661
下列人士應佔全面收入總額：		
－本公司所有者	737,100	304,603
－非控制性權益	779,285	291,058
期內全面收入總額	1,516,385	595,661

簡明合併資產負債表
於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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		923,184	264,715
投資物業		1,934,833	1,027,610
無形資產		358,357	364,031
按權益法入賬的投資		842,230	916,256
遞延所得稅資產		1,647,814	1,428,001
		<u>5,706,418</u>	<u>4,000,613</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		6,843,969	6,165,642
持作出售的開發中物業		50,269,669	50,085,317
合約資產		695,239	695,239
貿易及其他應收款項以及按金	8	4,175,747	2,838,368
預付款項	8	3,182,818	2,376,585
應收合營企業款項		511,055	119,718
應收聯營公司款項		2,208,785	1,470,072
應收非控制性權益款項		4,911,926	4,000,464
可收回所得稅		584,791	415,878
受限制現金		4,089,130	4,156,859
現金及現金等價物		11,294,539	9,649,423
		<u>88,767,668</u>	<u>81,973,565</u>
總資產		<u><u>94,474,086</u></u>	<u><u>85,974,178</u></u>

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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		7,229,832	6,667,423
		<u>7,369,464</u>	<u>6,807,055</u>
非控制性權益		7,474,267	6,140,620
		<u>14,843,731</u>	<u>12,947,675</u>
負債			
非流動負債			
借貸		14,370,329	13,399,808
遞延所得稅負債		2,198,579	1,954,477
		<u>16,568,908</u>	<u>15,354,285</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	17,297,151	15,352,054
借貸		8,592,587	6,711,546
應付非控制性權益款項		5,842,314	6,075,226
應付聯營公司款項		898,820	159,274
應付合營企業款項		3,618	50,784
合約負債		27,958,441	26,815,905
所得稅負債		2,468,516	2,507,429
		<u>63,061,447</u>	<u>57,672,218</u>
總負債		<u>79,630,355</u>	<u>73,026,503</u>
總權益及負債		<u>94,474,086</u>	<u>85,974,178</u>

附註：

1 一般資料

力高地產集團有限公司(「**本公司**」)於二零零八年七月十四日在開曼群島根據開曼公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司及其附屬公司(連同本公司統稱為「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業開發、物業管理服務、物業投資、項目管理服務及康養服務。本公司於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板上市。

除另有註明外，本簡明合併財務資料均以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

該等簡明合併財務資料並未經審核。

2 編製基準

此截至二零二一年六月三十日止六個月之簡明合併財務資料乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。簡明合併中期財務資料應與按照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**」)編製之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表及本公司於中期報告期間所發佈的任何公眾公告一併閱覽。

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，以及採納於自二零二一年一月一日起或之後的財政年度生效的香港財務報告準則修訂本及年度改進外，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二零二零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) 以下準則的修訂本已於二零二一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 16 號 (修訂本)	2019 冠狀病毒病的相關租金寬減
國際財務報告準則第 9 號、國際會計準則第 39 號、 國際財務報告準則第 7 號、國際財務報告準則第 4 號 及國際財務報告準則第 16 號 (修訂本)	利率改革基準 – 第 2 階段

本集團已採納該等準則的修訂本，而採納該等準則的修訂本對本集團簡明合併中期財務報表並無重大影響。

- (b) 以下新準則、現有準則的修訂本及年度改進已頒佈但尚未於二零二一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：

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第 3 號 (修訂本)	概念框架參考更新	二零二二年一月一日
香港會計準則第 16 號 (修訂本)	作擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第 37 號 (修訂本)	有償合約 – 履行合約的成本	二零二二年一月一日
年度改進項目	二零一八年至二零二零年 週期之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第 17 號	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號 (修訂本)	關於投資者與其聯營公司或 合營企業之資產出售或出資	待定

本集團董事正評估採納上述新準則、現有準則的修訂本及年度改進的財務影響。本集團將於該等新準則、現有準則的修訂本及年度改進生效時予以採納。

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五個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區、大灣區及其他。本集團將建造及填海服務與物業開發分部一同考慮，並一併列入相關地理經營分部。「其他」分部指向集團內公司提供設計服務、企業支援職能、物業管理服務(向內部或外部客戶提供服務)、租金收入及投資控股業務。

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

	泛海峽西岸		環渤海			
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	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
截至二零二一年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
來自合約之收益						
— 於特定時間點確認	5,177,663	2,657,984	1,097,913	39,746	1,418	8,974,724
— 於一段時間確認	18,255	—	3,173	1,654	220,725	243,807
— 其他	—	—	—	—	6,997	6,997
減：分部間收益	—	—	—	—	(94,617)	(94,617)
收益(外部客戶)	<u>5,195,918</u>	<u>2,657,984</u>	<u>1,101,086</u>	<u>41,400</u>	<u>134,523</u>	<u>9,130,911</u>
分部業績	1,371,751	376,951	256,248	(79,518)	65,393	1,990,825
折舊及攤銷	<u>(2,361)</u>	<u>(2,078)</u>	<u>(1,423)</u>	<u>(636)</u>	<u>(12,957)</u>	<u>(19,455)</u>
經營溢利/(虧損)	1,369,390	374,873	254,825	(80,154)	52,436	1,971,370
應佔按權益法入賬的投資						
虧損淨額	(13,000)	(4,196)	(5,037)	(3,389)	(1,705)	(27,327)
融資收入	9,254	10,158	13,299	1,847	18,563	53,121
融資成本	—	—	—	—	(9,890)	(9,890)
所得稅開支	<u>(410,358)</u>	<u>(155,929)</u>	<u>(110,882)</u>	<u>16,953</u>	<u>(14,594)</u>	<u>(674,810)</u>
期內溢利/(虧損)	<u><u>955,286</u></u>	<u><u>224,906</u></u>	<u><u>152,205</u></u>	<u><u>(64,743)</u></u>	<u><u>44,810</u></u>	<u><u>1,312,464</u></u>

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	其他經濟區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零二零年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
來自合約之收益						
—於特定時間點確認	2,246,787	3,416,030	705,027	233,770	—	6,601,614
—於一段時間確認	1,554	—	668	—	143,866	146,088
—其他	—	—	—	—	6,061	6,061
減：分部間收益	—	—	(650)	—	(50,129)	(50,779)
收益(外部客戶)	<u>2,248,341</u>	<u>3,416,030</u>	<u>705,045</u>	<u>233,770</u>	<u>99,798</u>	<u>6,702,984</u>
分部業績	351,839	574,136	118,598	39,281	22,413	1,106,267
折舊	<u>(1,854)</u>	<u>(2,615)</u>	<u>(914)</u>	<u>(291)</u>	<u>(5,768)</u>	<u>(11,442)</u>
經營溢利	349,985	571,521	117,684	38,990	16,645	1,094,825
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)/溢利淨額	(11,506)	(4,853)	—	(353)	374	(16,338)
融資收入	18,084	16,159	6,619	478	20,899	62,239
融資成本	—	—	—	—	(12,499)	(12,499)
所得稅開支	<u>(17,101)</u>	<u>(244,759)</u>	<u>(112,977)</u>	<u>(6,454)</u>	<u>(10,200)</u>	<u>(391,491)</u>
期內溢利	<u><u>339,462</u></u>	<u><u>338,068</u></u>	<u><u>11,326</u></u>	<u><u>32,661</u></u>	<u><u>15,219</u></u>	<u><u>736,736</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	大灣區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年六月三十日 (未經審核)						
總分部資產	<u>28,547,983</u>	<u>30,230,547</u>	<u>19,704,744</u>	<u>8,936,328</u>	<u>6,,555,422</u>	93,975,024
其他未分配公司資產						<u>499,062</u>
總資產						<u>94,474,086</u>
按權益法入賬的投資	<u>220,593</u>	<u>329,000</u>	<u>75,806</u>	<u>—</u>	<u>216,831</u>	<u>842,230</u>
添置：						
物業、廠房及設備	557	1,078	1,255	1,606	17,751	22,247
按權益法入賬的投資	207,920	126,993	—	100	—	335,013
收購附屬公司						
—物業、廠房及設備	656,988	48	1,998	—	—	659,034
—投資物業	263,592	—	—	—	—	263,592
—按權益法入賬的投資	<u>6,022</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,022</u>
總分部負債	<u>(24,948,648)</u>	<u>(21,684,569)</u>	<u>(14,799,901)</u>	<u>(5,425,560)</u>	<u>(12,771,677)</u>	<u>(79,630,355)</u>
於二零二零年十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產	26,673,206	24,470,843	19,557,018	6,039,450	9,072,500	85,813,017
其他未分配公司資產						<u>161,161</u>
總資產						<u>85,974,178</u>
按權益法入賬的投資	<u>223,765</u>	<u>440,235</u>	<u>—</u>	<u>69,044</u>	<u>183,212</u>	<u>916,256</u>
添置：						
物業、廠房及設備	4,940	4,629	1,228	3,542	34,806	49,145
按權益法入賬的投資	1,225	271,359	—	66,000	3,500	342,084
收購附屬公司						
—物業、廠房及設備	3,985	—	20	139	—	4,144
—無形資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,260</u>	<u>39,260</u>
總分部負債	<u>(24,597,505)</u>	<u>(17,432,521)</u>	<u>(15,417,286)</u>	<u>(3,327,269)</u>	<u>(12,251,922)</u>	<u>(73,026,503)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益之明細		
銷售物業	8,973,306	6,601,614
物業管理服務	109,338	64,731
項目管理服務	40,291	29,006
租金收入	6,997	6,061
康養服務	979	1,572
	<u>9,130,911</u>	<u>6,702,984</u>

5 其他收益淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	31,000	—
出售一間聯營公司的收益	—	46,355
出售一間合營企業的收益	79,097	—
按權益法入賬的投資的股權的重新計量收益	372,288	233,725
出售物業、廠房及設備的收益	684	106
匯兌收益	6,234	8,276
外匯遠期合約的已變現收益	—	5,727
其他	(2,076)	(468)
	<u>487,227</u>	<u>293,721</u>

6 融資收入及成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	45,278	37,538
向非控制性權益貸款的融資收入	7,843	24,701
	<u>53,121</u>	<u>62,239</u>
銀行及其他借款的融資成本	1,031,624	786,737
減：合資格資產的資本化融資成本	(1,021,734)	(774,238)
	<u>9,890</u>	<u>12,499</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>9.60%</u>	<u>8.78%</u>

7 所得稅開支

截至二零二一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(截至二零二零年六月三十日止六個月：25%)。

截至二零二一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(截至二零二零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	
	二零二一年	二零二零年
	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	812,483	627,662
— 中國土地增值稅	148,043	289,443
遞延所得稅	<u>(285,716)</u>	<u>(525,614)</u>
	<u>674,810</u>	<u>391,491</u>

8 貿易應收款項、其他應收款項、按金及其他預付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項、其他應收款項及按金：		
貿易應收款項(附註 a 及 b)	142,623	182,013
減：貿易應收款項減值撥備	(6,108)	—
	<u>136,515</u>	<u>182,013</u>
其他應收款項	3,526,804	1,954,771
應收利息	10,947	11,073
有關出售持作出售資產及負債的應收款項	261,336	150,000
於地方房地產業協會的按金	200,011	538,804
於勞動部門的按金	29,189	29,014
於財政部的按金	98,758	60,506
	<u>4,127,045</u>	<u>2,744,168</u>
減：其他應收款項及按金減值撥備	(87,813)	(87,813)
	<u>4,039,232</u>	<u>2,656,355</u>
	<u>4,175,747</u>	<u>2,838,368</u>
預付款項：		
其他預繳稅項	2,907,895	2,080,975
建築成本預付款項	250,623	271,310
收購附屬公司的預付款項	24,300	24,300
	<u>3,182,818</u>	<u>2,376,585</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業及提供物業管理服務。

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。

物業管理服務收入乃根據有關的服務協議條款收取。物業管理服務的服務收入乃於住戶在發出繳款通知書時支付。

來自銷售物業的貿易應收款項由已出售物業作抵押。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若，並為免息。

- (b) 貿易應收款項於結算日(以收益確認日為準)的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	32,510	124,118
31至60天	3,331	5,040
61至90天	13,980	128
91至180天	40,654	1,933
超過180天	52,148	50,794
	<u>142,623</u>	<u>182,013</u>

本集團採用簡化法就香港財務報告準則第9號指定的預期信貸虧損計提撥備。於截至二零二一年六月三十日止六個月，已計提虧損準備撥備約人民幣6,108,000元，其主要由物業管理服務的所得款項所致。鑒由於客戶過往並無重大拖欠記錄，且按照前瞻性估計的影響甚微，因此物業管理服務所得款項的預期虧損率極低。

9 貿易及其他應付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註 a)	4,734,957	4,420,000
應計費用及其他應付款項	8,643,732	9,961,301
其他應付稅項	3,489,735	939,816
應付股息	182,494	4,970
應付薪金	15,091	15,983
應付利息	226,756	2,754
已收租賃按金	4,386	7,230
	<u>17,297,151</u>	<u>15,352,054</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
0至30天	4,267,189	3,911,635
31至60天	43,483	78,210
61至90天	76,615	78,032
超過90天	347,670	352,123
	<u>4,734,957</u>	<u>4,420,000</u>

(b) 由於到期日短，本集團貿易及其他應付款項的賬面值與公平值相若。

10 每股盈利

截至二零二一年及二零二零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	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>533,521</u>	<u>445,093</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>15.02</u>	<u>12.53</u>

於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，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

董事並不建議就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派及派付任何中期股息。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息人民幣5.0分為應付於二零二一年七月二日名列股東名冊的股東。此金額約為人民幣177,580,000元之末期股息已於二零二一年六月三十日確認為應付股息。

12 期後事項

於二零二一年七月六日，本公司以該票據的本金額99.323%發行二零二三年到期的總面值人民幣600,000,000元10.5%優先票據(「二零二三年到期10.5%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。所得款項淨額(扣除直接發行成本後)約為人民幣591,093,000元。除非提前贖回，否則二零二三年到期10.5%優先票據將於二零二三年一月六日到期。

於二零二一年七月二十七日，本公司以該票據的本金額100.945%發行二零二二年到期的總面值100,800,000美元11.0%優先票據(「二零二二年到期11.0%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。所得款項淨額(扣除直接發行成本後)約為106,387,000美元。除非提前贖回，否則二零二二年到期11.0%優先票據將於二零二二年八月六日到期。

業務概覽

二零二一年上半年得益於全球疫苗接種的加快、新冠疫情的有效控制以及世界主要經濟體實施大規模經濟刺激政策，全球經濟呈低迷復甦態勢。中國房地產市場恢復動能強勁，繼續在國民經濟的恢復中發揮著支柱作用。上半年，房地產調控政策繼續堅持「房住不炒」、「因城施策」的總基調，堅持穩地價、穩房價、穩預期的調控政策，總體調控政策趨緊。

面對新形勢，本集團憑藉高效的營運能力，穩健的財務策略，優秀的產品打造，前瞻的戰略性投資佈局，實現了穩健的高質量發展。於本中期期間，本集團實現營業收入約人民幣9,130.9百萬元，同比增長36.2%；實現毛利潤人民幣2,264.7百萬元，同比增長61.6%及實現淨利潤約人民幣1,312.5百萬元，同比增長78.1%。

持續深耕長三角，擴充優質土地儲備

二零二一上半年，本集團秉持積極的拓展策略及穩健的投資策略，新獲取16幅土地。近年來，集團堅持「1+3+N」全球化的戰略佈局，將長三角城市群作為第「1」個深耕的核心主區域；將粵港澳大灣區、長江中游城市群、環渤海經濟區作為佈局拓展的「3」大副區域；同時聚焦海峽西岸城市群、海外市場等「N」個國內外熱點城市群。截至二零二一年六月三十日，本集團總土地儲備約為2,367萬平方米，為未來發展提供堅實基礎。

聚焦新東方健康建築，產品力全面提升

本集團長期聚焦產品研發能力，用匠心產品回饋客戶。2019年，以回歸人本主義，擁抱健康建築的理念，本集團傾心打造全新的產品體系—新東方健康建築

(NOWA)，目前NOWA已升級至2.0產品。作為健康建築「先行者」，NOWA2.0產品立足客戶健康的剛需，堅定地為城市提供健康的「高品質」住宅。

二零二一上半年，集團將專利技術產品化，在國內外率先開發出來建築防疫產品，如：電梯防疫空氣淨化器、防疫新風機、防疫淨水器、住區健康環境監測智慧平台，將防疫、健康、環境、服務，通過網絡智慧平台，實現「智慧的健康」體系，並在項目中持續落地。同時，集團不斷提升和豐富健康建築標準體系，建立了更加全面的、科學的、擁有自主知識產權的健康建築體系。

合同銷售快速增長，再創新高

集團新東方健康建築理念在全國項目中落地生根，並受到同行及市場消費者的廣泛關注，推動了集團上半年各地項目熱銷。本集團充分利用國內疫情得到有效控制、市場延續反彈的契機，實施積極有效的營銷策略，創新銷售方式，加強在線和線下的融合營銷，同時加快開發節奏和保貨源供應。二零二一上半年，本集團實現的合約銷售約為人民幣23,510.0百萬元，合約銷售建築面積約為267.74萬平方米，同比分別增長80.6%及58.3%，再創過往報告期間歷史新高。

財務穩健，深獲資本市場認可

本集團財務健康、穩健。截至六月底，本集團的總現金及現金等價物約為人民幣15,383.7百萬元，資金流動性充足；淨負債權益比率51.1%。本集團積極拓展融資管道，加強資金管理提高資金使用效率。於2021年3月，本集團正式成立可持續發展委員會，設立《可持續發展金融框架》，並成功發行首筆可持續發展票據。報告期內，本集團發行美元債券，本金總額為2.85億美元，並與南洋商業銀行簽訂雙邊貸款協議，及年利率為6.8%。

上半年，聯合國際授予本集團「BB-」評級，惠譽上調集團評級至「B+」，標普則繼續維持對集團的「B」評級，展望均為「穩定」，反應了評級機構對集團規模增長同時有效控制財務槓桿的認同，並預計集團充足的土地儲備將進一步支撐合約銷售的增長，看好未來的長期發展。

多元化業務齊頭並進，力高健康生活遞表港交所

近年來，在深耕地產的同時本集團結合行業發展趨勢，推動多元化業務佈局，實現產業價值鏈的延伸，孵化全產業鏈閉環。旗下多元化產業投資集團，從全生命週期的角度出發，打造並孵化出「康養、商業、科技、物業、文旅、教育」等多元化業

務。其中，集團旗下優居美家物業及社區康養自營品牌怡鄰健康發展迅猛。於二零二一年六月，本集團已向聯交所提交分拆力高健康生活有限公司股份於聯交所主板上市及買賣的申請。力高健康生活致力於成為客戶的「雙管家」，即生活管家及健康管家。憑藉智能及數字化技術服務平台，持續提升經營效率及客戶體驗。

載譽前行，品牌美譽度大幅提升

二零二一上半年，本集團的快速發展及卓越的綜合實力得到了業內外的廣泛認可，屢獲殊榮，美譽度大幅提升。集團在各權威測評機構測評榜單中表現不俗，先後榮獲2021中國房地產卓越100榜，2021中國房地產成長力卓越榜、優質中國房地產企業大獎2021、2021年中國上市百強房企、中國上市房企成長髮展能力十強、2020年公益集體獎等各項殊榮；咸陽力高·榮華君樾獲評第十六屆金盤獎「年度最佳預售樓盤獎」。本集團旗下優居美家物業榮膺2021中國物業服務百強企業第40位，其在管項目濟南「力高·未來城」及合肥「力高·天悅府」榮獲2021年中國五星級物業服務項目。

房地產開發及投資項目

於二零二一年六月三十日，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罄的131個房地產開發及投資項目，總建築面積（「建築面積」）23,665,984.4平方米。下表概述我們於二零二一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)
江西區域			
力高國際城	466,665.3	861,274.2	4,369.3
濱江國際	37,346.0	163,999.9	1,469.3
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	14,739.9
濱湖國際	68,373.0	168,752.5	4,606.4
君御華府	41,993.3	103,594.8	7,470.3
君御都會	84,093.3	210,142.7	30,711.3
瀾湖國際	47,151.0	113,323.0	4,105.9
十里春風	30,378.0	15,278.0	11,273.3

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)
麗景灣	51,919.0	177,985.0	50,362.9
悅景臺	62,455.0	123,856.6	20,456.8
雍湖景畔	132,505.0	412,507.2	295,246.0
生命陽光城	33,396.4	50,181.8	50,181.8
鳳凰新天一期	16,295.3	78,177.8	9,998.2
鳳凰新天二期	39,030.5	155,617.8	155,617.8
東方璽園	49,225.0	165,979.0	165,979.0
東方玲瓏園	23,209.0	75,630.6	75,630.6
金尊府	92,314.0	240,346.0	240,346.0
君譽城	225,296.0	642,093.3	367,593.3
東方和園	31,422.0	97,757.0	97,757.0
東方璞園	57,876.0	177,645.0	177,645.0
君譽濱江一期	52,896.0	158,124.3	158,124.3

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)
君譽濱江二期	42,301.0	100,623.2	100,623.2
東方博園	66,667.0	214,244.0	214,244.0
贛州第五大道	107,814.9	642,971.9	505,234.2
君逸府	49,335.6	135,797.5	135,797.5
雍江府	101,008.5	311,874.2	311,874.2
半山墅	46,415.4	115,473.7	115,473.7
中輝學府	61,052.7	159,030.3	159,030.3
君譽印象	49,780.5	148,609.6	148,609.6
紫雲台	134,667.3	191,973.0	191,973.0
江樾府項目西區一期	21,326.9	47,016.4	47,016.4
江樾府項目東區一期	32,708.9	75,302.1	75,302.1
尚郡	44,137.0	112,713.0	112,713.0
御江府	23,569.1	45,841.7	45,841.7

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)
天津區域			
陽光海岸	481,394.0	1,445,893.2	821,690.2
A1 及 A2 號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	316,654.0	316,654.0
拾光海	68,827.0	130,921.7	130,921.7
悅麓蘭庭	105,115.2	310,991.2	310,991.2
湖南區域			
長沙鳳凰新天	18,002.1	128,168.2	128,168.2
岳麓青城	215,333.0	753,667.0	753,667.0
岳麓名城	140,000.0	350,000.0	350,000.0
漢高學士府	67,613.7	252,117.1	252,117.1
雍璽台	111,027.5	432,514.0	432,514.0
岳麓青城	241,333.0	675,734.0	675,734.0
江山樾	131,773.8	452,380.0	452,380.0

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
浙江區域			
雲都會	132,701.0	467,684.9	277,635.6
桃溪雲廬	25,475	61,679.8	61,679.8
耀悅雲庭	78,512.0	241,627.7	241,627.7
潭影雲廬	82,512.2	113,512.2	113,512.2
翰如府	30,894.0	98,201.4	98,201.4
江蘇區域			
靜海府	56,499.6	108,074.0	22,608.3
璟頤灣	223,245.0	645,806.7	645,806.7
璞悅新邸	41,533.0	126,600.9	126,600.9
紫雲朗境	88,043.0	244,037.1	244,037.1
君逸府	199,538.0	515,389.9	515,389.9
時光汎樾	57,962.0	144,394.0	144,394.0

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)
燕山映	61,021.0	163,483.6	163,483.6
鳳嶼山河	102,511.2	185,928.8	185,928.8
君逸府	16,402.8	37,171.5	37,171.5
山東區域			
瀾湖郡	68,066.0	256,658.6	1,739.0
君御世家	30,682.0	131,919.7	18,630.1
君御華府	44,966.0	125,742.3	14,238.7
力高未來城一期	90,616.9	311,327.2	52,016.4
力高未來城二期	236,992.1	607,995.8	533,062.7
雍泉府	268,113.0	596,669.4	387,415.6
濟陽大二期	166,967.4	389,510.0	389,510.0
君悅首府	60,940.0	175,440.0	175,440.0
君逸府	34,290.0	111,702.9	111,702.9

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
陽光海岸－第一期	51,693.7	93,512.7	7,468.3
陽光海岸－第二期	21,371.0	34,388.3	1,295.5
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,358.2	3,005.8
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,814.7	98,872.9
陽光海岸－第五期	99,194.0	199,574.0	199,574.0
泰和府	57,991.0	182,230.0	182,230.0
瑞璽公館	100,511.8	279,024.0	279,024.0
清悅華府	133,352.0	375,577.5	375,577.5
未來城 B2 部分地塊	10,734.0	50,489.0	50,489.0
未來城 A7 部分地塊	23,651.0	75,335.0	75,335.0
君逸府	39,000.0	74,894.5	74,894.5

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)
安徽區域			
力高•共和城	395,596.4	823,818.0	65,787.5
君御世家	88,025.5	300,887.9	30,824.2
君御國際	43,873.0	114,894.0	15,418.1
瀾湖前城	76,058.8	229,941.8	35,535.2
天悅府	67,931.0	198,138.0	74,845.7
南華安城	165,601.7	496,943.5	496,943.5
雲湖印	47,925.5	130,636.2	130,636.2
君御天下	83,478.3	147,308.9	147,308.9
紫荊府	56,185.5	140,610.5	140,610.5
毅德城	363,736.9	880,110.0	395,676.9
君逸府	47,098.0	123,142.0	123,142.0
錦綉年華	135,994.1	324,232.2	324,232.2

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)
國賓府	48,580.8	152,541.0	152,541.0
政務未來	61,873.3	194,654.0	194,654.0
湖北區域			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	91,295.5
雍華年	61,450.2	113,693.4	113,693.4
金橋新天地	30,364.0	91,046.9	91,046.9
力高天悦府一期	53,392.4	198,071.9	53,887.1
力高天悦府二期	42,512.8	157,435.2	157,435.2
山水華府	47,012.0	201,516.0	201,516.0
悦禧龍城	158,891.0	556,118.5	556,118.5
御景灣 – 第一期	69,466.8	205,541.0	7,790.6
天悦華府	88,319.8	171,000.0	114,871.5
君御世家	27,588.1	78,431.6	36,370.9

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)
力高君樾	46,855.5	90,131.7	90,131.7
陽新銅鑼灣廣場	161,064.9	485,260.3	485,260.3
廣東區域			
力高君御花園	33,035.3	138,833.9	11,271.4
君御世家	30,819.6	95,493.7	3,232.8
瀾湖峯景	28,113.0	69,275.2	15,392.0
君熙府	17,428.0	74,617.7	74,617.7
君譽府	13,611.1	36,217.4	36,217.4
瀾湖公館	12,543.8	41,452.0	41,452.0
雲築花園	48,179.0	220,954.9	220,954.9
雲峰閣	27,820.0	85,791.7	85,791.7
惠州君逸府	24,956.0	100,123.0	100,123.0
悦璟灣	71,946.0	258,947.2	258,947.2

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
江門君逸府	65,359.0	228,798.2	228,798.2
濱湖壹號	340,175.6	969,560.0	969,560.0
增城項目	29,306.0	153,177.0	153,177.0
頤尚嘉園	51,714.1	193,458.0	193,458.0
印玥萬璟	74,745.9	246,418.0	246,418.0
福建區域			
莆田銅鑼灣廣場	170,330.7	430,888.8	430,888.8
觀悅灣	18,306.0	53,034.1	3,287.6
悅峰臺	13,336.0	58,647.7	58,647.7
君逸府	40,279.0	151,406.0	30,614.4
樾瀾山	186,656	518,725.2	518,725.2
君譽中央	15,376.0	48,596.1	48,596.1

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)
大唐世家	83,199.0	250,000.0	250,000.0
雍錦源	28,381.0	117,230.0	117,230.0
君樽府	30,108.0	70,182.2	70,182.2
仟喜薈廣場	154,359.1	473,504.5	473,504.5
總計			<u>23,665,984.4</u>

1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
2. 「總建築面積」乃基於測量報告、建築工程施工許可證及／或建設工程規劃許可證或相關土地出讓合同及／或公開招標、掛牌出讓或拍賣確認書。
3. 「處於不同開發階段的尚未售出總建築面積」包括尚未售出的已竣工項目的建築面積、開發中項目的建築面積以及可供未來發展的項目的建築面積。

財務回顧

收益

截至二零二一年六月三十日止六個月的收益由截至二零二零年六月三十日止六個月人民幣6,703.0百萬元增加36.2%至人民幣9,130.9百萬元。有關增加乃主要由於江西的君譽城及雍湖景畔、福建的君逸府、天津的陽光海岸及浙江的雲都會的住宅及商業單位物業的已交付建築面積增加所致。截至二零二一年六月三十日止六個月的已交付總建築面積由截至二零二零年六月三十日止六個月的620,736平方米增加85.96%至1,154,335平方米。總收益增加亦由截至二零二一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」)下降所抵銷。截至二零二一年六月三十日止六個月的已交付物業的平均售價由截至二零二零年六月三十日止六個月人民幣10,635元減少26.9%至人民幣7,774元，主要由於江西的君譽城及雍湖景畔已交付建築面積增加，與本集團其他物業發展項目相比，其已確認平均售價相對較低所致。

下表載列按地區分部劃分的本集團收益、已交付建築面積及已確認平均售價之明細：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	收益 (人民幣千元) (未經審核)		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	5,177,663	2,246,787	657,984	169,043	7,869	13,291
中西部地區	2,657,984	3,416,030	329,230	314,092	8,073	10,876
環渤海經濟區	1,097,913	705,027	152,367	112,312	7,205	6,277
大灣區	39,746	233,770	14,754	25,289	2,694	9,244
其他						
— 康養服務	979	1,572	—	—	—	—
— 物業管理服務	109,338	64,731	—	—	—	—
— 項目管理服務	40,291	29,006	—	—	—	—
— 租金收入	6,997	6,061	—	—	—	—
總計	<u>9,130,911</u>	<u>6,702,984</u>	<u>1,154,335</u>	<u>620,736</u>	<u>7,774</u>	<u>10,635</u>

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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,246.8百萬元大幅增加130.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣5,177.7百萬元。收益增加主要是由於江西的君譽城及雍湖景畔的已交付建築面積增加所致。

- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,416.0百萬元大幅減少22.2%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,658.0百萬元。收益減少主要是由於合肥的瀾湖前城及江蘇靜海府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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣705.0百萬元增加55.7%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,097.9百萬元。收益增加主要是由於天津陽光海岸的已交付建築面積增加所致。
- 大灣區：截至二零二一年六月三十日止六個月的來自大灣區的分部收益大幅減少83.0%至人民幣39.7百萬元，而截至二零二零年六月三十日止六個月則為人民幣233.8百萬元。有關金額減少主要由於中山的君御世家的已交付建築面積減少所致。
- 其他：主要指由優居美家物業管理提供物業管理服務，其主要從事就本集團項目提供物業管理服務、向非業主提供增值服務及社區增值服務。項目管理服務收入主要是向合資項目公司提供收購顧問服務及融資服務。

銷售成本

銷售成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣5,302.0百萬元增加29.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣6,866.2百萬元。銷售成本增加主要是由於已交付建築面積由截至二零二零年六月三十日止六個月的620,736平方米增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的1,154,335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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣4,522元下降至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,359元所抵銷。已交付每平方米平均土地收購成本下降主要由於土地收購成本較低的江西的君譽城及雍湖景畔、浙江的雲都會及天津的陽光海岸的已交付建築面積上升所致。

毛利

毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,401.0百萬元增加61.7%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,264.7百萬元。毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的20.9%上升至截至二零二一年六月三十日止六個月的24.8%。有關增加乃主要由於已交付建築面積增加，以及報告期內已交付建築面積的每平方米平均土地收購成本下降所致，惟被平均售價減少所抵銷。

其他收益淨額

其他收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣293.7百萬元增加65.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣487.2百萬元。增加主要由於重新計量收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣233.7百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣327.3百萬元以及截至二零二一年六月三十日止六個月之出售附屬公司及一間合營企業收益增加人民幣110.1百萬元所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣247.4百萬元增加114.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣529.3百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷費用及向銷售部員工支付的銷售佣金所產生的開支。有關增加主要是由於截至二零二一年六月三十日止六個月內項目的市場推廣活動增加及合約銷售增加帶動銷售代理費用增加所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣354.1百萬元增加30.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣461.7百萬元。有關增加主要由於位於不同城市的物業發展項目數量增加導致薪金開支、法律及顧問開支以及辦公室及差旅開支增加以及分拆力高健康生活所產生的專業費用所致。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指位於天津的文化園的商業部分以及深圳力高大廈持作賺取租金部分的價值增加。公平值收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1.6百萬元增加856.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣15.6百萬元。

從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益

從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益，是指南昌鳳凰新天二期及濟南力高未來城商用物業從持作出售的開發中物業轉為投資物業時的估值收益。截至二零二零年六月三十日止六個月，概無任何轉移。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,094.8百萬元增加80.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,971.4百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣62.2百萬元減少14.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣53.1百萬元。有關減少乃主要由於於二零二零年上半年因非控制性權益償還結餘導致向非控制性權益貸款的利息收入減少，惟被期內銀行存款利息增加所抵銷所致。

融資成本

融資成本由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣12.5百萬元減少20.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣9.9百萬元。有關減少主要由於在建項目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虧損淨額

應佔按權益法入賬的投資虧損淨額由截至二零二零年六月三十日止六個月人民幣16.3百萬元增加67.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月人民幣27.3百萬元，主要由於澳洲Prime已交付建築面積減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,128.2百萬元增加76.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,987.3百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣391.5百萬元增加72.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣674.8百萬元。有關增加主要是由於於二零二一年上半年本集團溢利增加導致中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)增加人民幣184.8百萬元所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣736.7百萬元增加78.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,312.5百萬元。截至二零二一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955.3百萬元、中西部地區的溢利人民幣224.9百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣152.2百萬元、其他分部的人民幣44.8百萬元，惟被大灣區的中山及深圳虧損人民幣64.7百萬元所抵銷。

截至二零二一年六月三十日止六個月本公司所有者及非控制性權益應佔溢利

由於以上原因，本公司所有者應佔六個月溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣445.1百萬元增加19.9%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣533.5百萬元。與截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣291.6百萬元相比，截至二零二一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778.9百萬元，主要由於本集團持有少於50%實際權益的物業發展項目溢利增加所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣11,294.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣9,649.4百萬元)及受限制現金人民幣4,089.1百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,156.9百萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團現金及現金等價物主要以港元(「港元」)、人民幣、美元(「美元」)及澳元(「澳元」)列值。

借款

於二零二一年六月三十日，本集團的借款約為人民幣22,962.9百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣20,111.4百萬元)。

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
長期銀行借款	10,482,526	9,390,276
二零二二年、二零二三年及二零二四年 到期之優先票據	<u>3,887,803</u>	<u>4,009,532</u>
非即期借款	<u>14,370,329</u>	<u>13,399,808</u>
短期銀行及其他借款	4,420,477	3,077,546
二零二二年到期8%優先票據	1,810,732	—
二零二一年到期8.5%優先票據	1,929,803	1,934,289
二零二一年到期9.875%優先票據	—	746,814
	<u>8,161,012</u>	<u>5,758,649</u>
長期銀行借款部分		
—須於一年內償還	429,703	952,897
—須於一年後償還(包含按要求償還條款)	<u>1,872</u>	<u>—</u>
即期借款	<u>8,592,587</u>	<u>6,711,546</u>
借款總額	<u>22,962,916</u>	<u>20,111,354</u>

本集團於各自結算日的借款總額的金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限(即忽略任何按要求償還條款的影響)載列如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	8,590,715	6,711,546
– 1至2年	7,909,790	5,331,643
– 2至5年	6,462,411	8,068,165
借款總額	<u>22,962,916</u>	<u>20,111,354</u>

本集團銀行借款的賬面值與其公平值相若，原因為折現的影響並不重大，或借款按浮動利率計息。

其他績效指標

淨負債權益比率

於二零二一年六月三十日，本集團的淨負債權益比率為51.1% (二零二零年十二月三十一日：48.7%)，乃按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制現金)。總權益按簡明合併資產負債表所列。

流動資產淨值與流動比率

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨值約人民幣25,706.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣24,301.3百萬元)。於二零二一年六月三十日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.41倍(二零二零年十二月三十一日：1.42倍)。

借款成本

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的平均借款成本(按本期間已產生的利息開支總額(包括資本化利息)除以平均借款計算)增至9.60厘，而截至二零二零年六月三十日止六個月則為8.78厘。

或然負債

本集團於以下日期因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>17,274,819</u>	<u>9,694,814</u>

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：(i)房屋所有權證轉交予買家(一般於擔保登記完成後介乎六個月至三年期間進行)時；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保的條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團負責向銀行償還違約買家未償還的按揭本金、應計利息及罰金，且本集團有權保留法律業權及接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起計算。董事認為，財務擔保的賬面值並不重大。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干公司擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

除上文所披露外，於二零二一年六月三十日，本集團及本公司並無任何其他重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團聘有合共約3,780名僱員(二零二零年十二月三十一日：3,247名僱員)。截至二零二零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191.7百萬元。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二零二一年六月三十日止六個月的中期報告。截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，本集團擁有包括透支及銀行貸款的銀行融資總額約人民幣27,630.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣21,762.8百萬元)。於二零二一年六月三十日的未動用銀行融資額度達人民幣4,557.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,557.0百萬元)。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團之借款乃由(i)本公司之公司擔保；(ii)本集團附屬公司提供的若干土地及持作出售的開發中物業；(iii)一項投資物業；及(iv)本集團於若干附屬公司之股權所抵押。

本集團之優先票據由本公司若干位於中國之附屬公司作擔保，並由本公司若干於中國境外註冊成立之附屬公司之股份作抵押。

所持有重大投資以及重大附屬公司及聯營公司收購及出售事項

除所披露者外，於截至二零二一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。預期本集團的內部資源及銀行借款將足以滿足資金需求。除本公告所披露者外，本公司於本公告日期並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

二零二一年六月三十日後影響本集團的重大事項

於二零二一年七月六日，本公司以該票據的本金額99.323%發行二零二三年到期的總面值人民幣600,000,000元10.5%優先票據(「二零二三年到期10.5%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。所得款項淨額(扣除直接發行成本後)約為人民幣591,093,000元。除非提前贖回，否則二零二三年到期10.5%優先票據將於二零二三年一月六日到期。

於二零二一年七月二十七日，本公司以該票據的本金額100.945%發行二零二二年到期的總面值100,800,000美元11.0%優先票據(「二零二二年到期11.0%優先票據」)。利息須於每半年期後支付。所得款項淨額(扣除直接發行成本後)約為106,387,000美元。除非提前贖回，否則二零二二年到期11.0%優先票據將於二零二二年八月六日到期。

展望

當前，房地產依然是中國經濟的壓艙石和穩定劑，房住不炒的主基調下，土地、金融紅利時代逐漸遠去，進入了存量和管理的紅利時代。二零二一年下半年，預期房地產政策基本面依然「穩」字當頭，繼續堅持「房住不炒、因城施策」的政策主基調，強化並落實穩地價、穩房價、穩預期的調控目標，以促進房地產市場持續健康平穩發展。政府在加大租賃住房的建設和支持力度的同時，持續強化房地產金融監管力度，收緊房地產金融政策。

在房地產行業整體降槓桿的背景下，預期各房企的整體戰略將以防範風險為主，積極適應新政策與市場環境，聚焦優勢區域，合理佈局，持續優化土儲結構，提升公司經營管理水平，實現企業持續穩定、有質量的發展。

本集團圍繞新戰略目標和定位，聚焦企業自身高質量的發展，於2021年提出「向新而行厚積薄發」的發展主題。為實現三年戰略目標，本集團將繼續拓展優質土地儲備，未來將繼續堅持「1+3+N」發展戰略，重點佈局長三角城市群，同時兼顧其他機會型優質地區，為集團的高質量發展注入持續動力，致力為每一座城市賦能美好的健康人居生活。本集團亦會加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，精準產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。

二零二一年下半年，本集團將繼續堅持高質量發展，始終以經營質量、經營效益為重點，夯實組織人才，創新提效；持續對健康建築的研發投入和落地實踐，秉承「硬技術+軟服務」的宗旨，樹立行業模範標桿，構築起產品核心競爭力和企業發展護城河。

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

在本集團成立三十周年前夕，我們欣慰持續為股東創造價值，為客戶帶來健康的居住環境。展望未來，本集團將堅定不移地凝聚全體力高人的智慧與力量，繼續不忘初心、務實奮鬥，堅持經營質量第一位，提升運營競爭力，實現各項指標在固本強基中穩步提升，共同打造健康建築引領者，中國最有價值的地產綜合控股集團。同時，本集團奉行「務實奮鬥、品質為本、共享共贏」的企業文化，以工匠精神與人文情懷，持續為客戶創造更美好的生活體驗，用企業的穩健長遠發展，與中國城市共發展，共迎健康美好未來。

企業管治守則

截至二零二一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二零二一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

於二零二一年四月十四日，本公司發行二零二二年到期220百萬美元8.0%優先票據（「二零二二年到期票據」）。二零二二年到期票據於新加坡證券交易所有限公司上市。有關發行二零二二年到期票據之詳情於本公司日期為二零二零一年四月七日及二零二一年四月八日之公告內披露。

於二零二一年五月十四日，本公司發行二零二二年到期65百萬美元8.0%額外優先票據（「二零二二年到期額外票據」），與二零二二年到期票據合併為單一系列。二零二二年到期額外票據於新加坡證券交易所有限公司上市。有關發行二零二二年到期額外票據之詳情於本公司日期為二零二零一年五月七日之公告內披露。

於二零二一年六月二十八日，本公司連同若干附屬公司擔保人與渣打銀行訂立購買協議，內容有關發行二零二三年到期的人民幣600,000,000元10%優先票據（「二零二三年到期票據」）。二零二三年到期票據於新加坡證券交易所有限公司上市。有關發行二零二三年到期票據之詳情於本公司日期為二零二一年六月二十八日之公告內披露。

除本公告所披露者外，截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司或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。

審閱財務報表

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的財務報表。本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱本集團於回顧期間的未經審核中期業績。

刊發二零二一年中期業績公告及二零二一年中期報告

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)。本公司截至二零二一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，二零二一年八月二十七日

於本公告日期，執行董事為黃若虹先生太平紳士、黃若青先生及唐承勇先生；及獨立非執行董事為周安達源先生 *SBS*，*BBS*、譚錦球博士 *GBS*，*SBS* 太平紳士及葉棣謙先生。