

力高地產集團有限公司
REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1622

2018 中期報告



目錄

財務摘要	2
公司資料	3
業務概覽	5
權益披露	20
其他資料	22
中期財務資料審閱報告	24
簡明合併損益表	26
簡明合併全面收益表	27
簡明合併資產負債表	28
簡明合併權益變動表	30
簡明合併現金流量表	32
簡明合併財務資料附註	33

截至六月三十日止六個月

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	變動 (%)
收益	1,738,473	3,009,876	(42.2%)
毛利	665,355	595,906	11.7%
除所得稅前溢利	875,063	738,397	18.5%
期內溢利	631,198	372,792	69.3%
本公司所有者應佔溢利	431,370	322,149	33.9%
本公司所有者應佔每股溢利 — 基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	12.15	9.07	34.0%

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	變動 (%)
總資產	28,306,271	19,872,007	42.4%
現金及現金等價物	4,953,261	3,587,062	38.1%
銀行及其他借款總額	9,866,301	7,243,219	36.2%

公司資料

董事會

執行董事

黃若虹先生
黃若青先生
唐承勇先生

獨立非執行董事

黃友嘉博士 GBS, BBS 太平紳士
周安達源先生 SBS, BBS
葉棣謙先生
周光暉先生 太平紳士

公司秘書

陳慶疇先生

授權代表

黃若青先生
陳慶疇先生

審核委員會

周光暉先生 太平紳士 (主席)
葉棣謙先生
黃友嘉博士 GBS, BBS 太平紳士
周安達源先生 SBS, BBS

薪酬委員會

葉棣謙先生 (主席)
周安達源先生
黃若青先生

提名委員會

黃若青先生 (主席)
黃友嘉博士 BBS 太平紳士
周安達源先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

盛德律師事務所
香港中環
國際金融中心二期39樓

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總部及中國主要營業地點

中華人民共和國
深圳市南山區
僑香路4080號
僑城坊一期五號樓力高大廈

香港主要營業地點

香港九龍
九龍灣宏照道39號
企業廣場3期2001-2號室

開曼群島股份過戶登記總處

Estera Trust (Cayman) Limited
Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國銀行
中國銀行(香港)有限公司
中國民生銀行
恒生銀行
永隆銀行

投資者關係

電子郵件：ir@redco.cn
傳真：(852) 2758 8392

股份代號

1622

網站

www.redco.cn

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，發展至本報告日期，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。於本報告日期，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。

業務概覽

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
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
悅景台	62,455.0	122,609.9	122,609.9
贛州			
贛州第五大道	107,814.9	623,500.0	623,500.0

業務概覽

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			
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
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	67,931.0	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
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

業務概覽

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)
泉州 觀悅灣	18,306.0	57,700.0	57,700.0
澳洲 Prime	15,830.0	56,579.0	56,579.0
總計			6,886,961.9

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	1,738,473	3,009,876	232,423	425,230	7,344	7,013

* 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：於環渤海經濟區的房地產銷售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。

業務概覽

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。

業務概覽

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	4,639,203	3,982,100
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	1,970,794	—
	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)	115,674	139,336
即期銀行借款，有抵押	5,227,098	3,261,119
借款總額	9,866,301	7,243,219

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	1,970,768	2,007,927
	9,866,301	7,243,219

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。

業務概覽

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	6,476,554	6,052,438

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鉤。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報告日期止，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。除本報告所披露者外，本公司於本報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。

業務概覽

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。

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

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）的權益及淡倉如下：

於本公司權益：

董事姓名	權益性質	股份總數	佔本公司已發行股本百分比
黃若虹先生(附註2)	受控法團權益	1,387,258,000(L) (附註1)	39.06%
黃若青先生(附註3)	受控法團權益	924,838,000(L) (附註1)	26.04%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士持有的股份好倉。
- (2) 1,387,258,000股股份乃以環宇國際控股有限公司（「環宇國際」）的名義登記。於二零一八年六月三十日，黃若虹先生（「黃若虹先生」）實益擁有環宇國際的100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於環宇國際持有的1,387,258,000股股份中擁有權益。
- (3) 924,838,000股股份乃以時代國際發展有限公司（「時代國際」）的名義登記。於二零一八年六月三十日，黃若青先生（「黃若青先生」）實益擁有時代國際的100%已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於時代國際持有的924,838,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉。

董事收購股份或債權證的權利

於截至二零一八年六月三十日止六個月任何時間，概無授予任何董事或彼等各自的配偶或未成年子女任何權利以透過收購本公司股份或債權證獲得利益；彼等亦無行使任何有關權利；或本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司訂立任何安排使董事能夠獲得於任何其他法團的有關權利。

權益披露

主要股東於股份或相關股份的權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，按照根據證券及期貨條例第336條須存置的股東登記冊所記錄，主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉（即擁有5%或以上權益）如下：

姓名	權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司 已發行 股本百分比
環宇國際(附註1)	實益擁有人	1,387,258,000	好倉	39.06%
時代國際(附註2)	實益擁有人	924,838,000	好倉	26.04%
Power Ray(附註3)	實益擁有人	351,609,322	好倉	9.9%
NG Leung Ho先生(附註3)	受控法團權益	351,609,322	好倉	9.9%

附註：

- (1) 於本報告日期，環宇國際控股有限公司（「環宇國際」）（一家於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司）的全部股本由黃若虹先生（「黃先生」）持有。因此，黃先生被視為於環宇持有的股份擁有權益。
- (2) 時代國際（一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司）的全部股本由黃若青先生持有。因此，黃若青先生被視為於時代國際持有的924,838,000股股份中擁有權益，詳情載於上文「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證的權益及淡倉」一節。
- (3) 據董事所知，Power Ray Investment Development Limited（「Power Ray」），一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司）的全部股本由NG Leung Ho先生全資擁有。根據證券及期貨條例，NG Leung Ho先生被視為於Power Ray所持有股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無人士（董事及本公司高級行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須予記錄的權益及淡倉。

中期股息

董事會建議向於二零一八年九月十二日名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)以現金派付中期股息每股人民幣2.5分(相等於2.8827港仙)，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2分)。中期股息將於二零一八年十月九日向股東支付。

企業管治守則

期內，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。

根據上市規則第13.18條控股股東的特定履約責任

於二零一七年七月二十日(交易時段後)，本公司(作為借款人)、本公司若干附屬公司(作為原擔保人)、若干金融機構(原受託牽頭安排)與融資代理人就一項為數202,000,000美元的可轉讓定期貸款融資訂立融資協議(「二零一七年融資協議」)，年期為自融資協議日期起計36個月，按倫敦銀行同業拆息加4厘的年利率計息。受融資條款所限，承諾總額可能會因加入貸款人而增加，惟不得超過220,000,000美元。

於二零一六年九月九日，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(「二零一六年融資協議」，連同二零一七年融資協議統稱「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130百萬美元，期限為自二零一六年融資協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆息加4.0厘的年利率計息。於二零一七年一月九日，永隆銀行有限公司簽署了一份參貸函，融資額由130百萬美元增加至145百萬美元。

根據各融資協議，倘出現以下情況，即屬發生違約事件：

- i. 黃若青先生(「黃若青先生」)及黃若虹先生(「黃先生」)個別或共同並無或不再直接或間接持有本公司已發行股本中51%或以上的實益股權權益(附帶51%或以上的投票權)，或並無或不再對本公司維持管理控制權；或
- ii. 黃若青先生不是或不再擔任本公司總裁兼董事會執行董事。

發生違約事件時及違約事件持續期間的任何時間，融資代理人可取消全部或部分承諾，或宣佈全部或部分貸款連同其應計利息以及所有其他應計或尚欠的款項即時到期及須予償還。

於二零一八年六月三十日，二零一六年融資協議及二零一七年融資協議項下分別145,000,000美元及207,000,000美元尚未償還。

只要引致上市規則第13.18條項下責任的狀況持續存在，本公司將繼續根據上市規則第13.21條在其後中期報告及年度報告中作出相關披露。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，根據上市規則第13.18條，本公司概無其他披露責任。

其他資料

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。經向全體董事作出特定查詢，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所載規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零一八年二月二十三日，本公司發行本金額為300,000,000美元的二零一九年到期優先票據，票據年利率為6.375%，用於為其若干債務再融資。有關發行二零一九年到期優先票據的進一步詳情披露於本公司日期為二零一八年二月二十四日的公告。

除上文所披露者外，截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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GBS, BBS太平紳士、周安達源先生SBS, BBS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二零一八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。



羅兵咸永道

中期財務資料審閱報告

致力高地產集團有限公司董事會


(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第26頁至64頁的中期財務資料，此中期財務資料包括力高地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一八年六月三十日的中期簡明合併資產負債表與截至該日止六個月期間的中期簡明合併損益表、中期簡明合併全面收益表、中期簡明合併權益變動表和中期簡明合併現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。《香港聯合交易所有限公司上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告書的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱業務準則》第2410號「由實體的獨立審計師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。



力高地產集團有限公司
2018年中期報告

中期財務資料審閱報告

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一八年八月二十九日

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	6	1,738,473	3,009,876
銷售成本		(1,073,118)	(2,413,970)
毛利		665,355	595,906
其他收益淨額	7	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	11	44,751	326,995
商譽減值		—	(28,322)
經營溢利		787,551	715,663
融資收入	8	44,644	25,304
融資成本	8	(42,504)	(3,623)
融資收入淨額		2,140	21,681
應佔按權益法入賬的投資收益淨額		85,372	1,053
除所得稅前溢利		875,063	738,397
所得稅開支	9	(243,865)	(365,605)
期內溢利		631,198	372,792
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		431,370	322,149
非控制性權益		199,828	50,643
		631,198	372,792
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)	20	12.15	9.07

上述簡明合併損益表應與隨附附註一併閱覽。

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 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	631,198	372,792
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	(58,330)	72,488
期內其他全面(虧損)/收入	(58,330)	72,488
期內全面收入總額	<u>572,868</u>	<u>445,280</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	199,595	51,236
期內全面收入總額	<u>572,868</u>	<u>445,280</u>

上述簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱覽。

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	10	232,519	36,489
投資物業	11	764,291	434,669
按權益法入賬的投資	12	1,150,253	1,034,521
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	13	—	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	13	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	22	68,440	53,123
應收聯營公司款項	22	33,580	32,719
應收非控制性權益款項	21	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>28,306,271</u>	<u>19,872,007</u>
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	14	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		<u>1,764,991</u>	<u>797,579</u>
總權益		<u>5,831,074</u>	<u>4,609,300</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)
負債			
非流動負債			
借貸	15	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	16	3,886,758	2,156,112
借貸	15	5,227,098	3,261,119
應付非控制性權益款項	21	1,549,714	116,414
應付合營企業款項	22	257,492	140,209
合約負債	26	5,872,067	—
預收賬款		—	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>

上述簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱覽。

簡明合併權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	未經審核					
	本公司所有者應佔				非控制性	
	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一八年一月一日的結餘 (如先前所呈報)	139,632	1,615,291	2,056,798	3,811,721	797,579	4,609,300
會計政策變動(附註26)	—	—	(22,173)	(22,173)	(9,742)	(31,915)
於二零一八年一月一日的結餘(重列)	139,632	1,615,291	2,034,625	3,789,548	787,837	4,577,385
全面收益						
期內溢利	—	—	431,370	431,370	199,828	631,198
其他全面(虧損)/收益						
貨幣換算差額	—	(58,097)	—	(58,097)	(233)	(58,330)
轉撥至法定儲備	—	47,954	(47,954)	—	—	—
期內全面(虧損)/收入總額	<u>—</u>	<u>(10,143)</u>	<u>383,416</u>	<u>373,273</u>	<u>199,595</u>	<u>572,868</u>
與所有者的交易						
收購附屬公司產生的非控制性權益 (附註24)	—	—	—	—	202,079	202,079
非控制性權益注資	—	—	—	—	603,830	603,830
在控制權無變動的情況下， 於附屬公司所有權權益的變動(附註26)	—	9,810	—	9,810	(28,350)	(18,540)
與二零一七年末期有關的股息	—	—	(106,548)	(106,548)	—	(106,548)
與所有者的交易總額直接於股本確認	<u>—</u>	<u>9,810</u>	<u>(106,548)</u>	<u>(96,738)</u>	<u>777,559</u>	<u>680,821</u>
於二零一八年六月三十日的結餘	<u>139,632</u>	<u>1,614,958</u>	<u>2,311,493</u>	<u>4,066,083</u>	<u>1,764,991</u>	<u>5,831,074</u>

簡明合併權益變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	未經審核					
	本公司所有者應佔				非控制性	
	股本	儲備	保留溢利	總計	權益	權益總額
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	
於二零一七年一月一日的結餘						
(如先前所呈報)	139,632	1,379,610	1,282,626	2,801,868	555,158	3,357,026
會計政策變動	—	—	48,009	48,009	—	48,009
於二零一七年一月一日的結餘(重列)	139,632	1,379,610	1,330,635	2,849,877	555,158	3,405,035
全面收入						
期內溢利	—	—	322,149	322,149	50,643	372,792
其他全面收入						
貨幣換算差額	—	71,895	—	71,895	593	72,488
轉撥至法定儲備	—	10,161	(10,161)	—	—	—
期內全面收入總額	—	82,056	311,988	394,044	51,236	445,280
與所有者的交易						
收購附屬公司產生的非控制性權益	—	—	—	—	58,163	58,163
非控制性權益注資	—	—	—	—	2,800	2,800
與所有者的交易總額直接於股本確認	—	—	—	—	60,963	60,963
於二零一七年六月三十日的結餘	<u>139,632</u>	<u>1,461,666</u>	<u>1,642,623</u>	<u>3,243,921</u>	<u>667,357</u>	<u>3,911,278</u>

上述簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱覽。

簡明合併現金流量表

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)
經營活動現金流			
經營(所用)/所得現金淨額		(1,753,329)	710,269
已付所得稅		(456,007)	(357,588)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(2,209,336)	352,681
投資活動現金流			
添置物業、廠房及設備		(5,898)	(2,882)
購買物業、廠房及設備的預付款項		—	(97,576)
收購附屬公司，扣除(已付)/所得現金	24	(470,602)	7,852
出售附屬公司現金流出淨額	25	(57,733)	—
收購附屬公司的預付款項		—	(139,500)
出售物業、廠房及設備所得款項		428	571
向合營企業注資	12	(13,833)	—
向聯營公司注資	12	(5,357)	(15,225)
向非控制性權益墊款		(209,982)	—
向合營企業墊款		(15,317)	—
向聯營公司墊款		(861)	—
已收利息		14,786	8,373
投資活動所用現金淨額		(764,369)	(238,387)
融資活動現金流			
銀行借款所得款項		1,543,959	1,183,014
償還銀行借款		(956,100)	(707,407)
發行二零一九年到期優先票據		1,901,120	—
向關聯方作出墊款		—	(13,348)
非控制性權益注資所得款項		603,830	2,800
來自非控制性權益墊款		1,433,300	—
償還來自非控制性權益墊款		—	(742,135)
來自合營企業墊款		117,283	—
償還來自合營企業墊款		—	(2,026)
向聯營公司作出墊款		—	(3,619)
已付利息		(251,930)	(140,371)
已付股息		(56,976)	—
融資活動所得/(所用)現金淨額		4,334,486	(423,092)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		1,360,781	(308,798)
期初的現金及現金等價物		3,587,062	2,417,219
貨幣換算差額		5,418	(5,877)
期末的現金及現金等價物		4,953,261	2,102,544

上述簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱覽。

簡明合併財務資料附註

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26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。

3 會計政策(續)

- (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，本集團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。本集團董事將於新訂準則及對準則之修訂生效時予以採納。

簡明合併財務資料附註

4 估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產及負債以及收支的數額作出判斷、估計及假設。實際結果或會與此等估計有所不同。

在編製此等簡明合併中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定的關鍵來源時，與截至二零一七年十二月三十一日止年度之合併財務報表所應用的相同。

5 金融風險管理及金融工具

5.1 金融風險因素

本集團的業務活動令其面臨多重財務風險：市場風險(包括外幣風險、現金流及公平值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明合併財務資料並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表所需的披露，須與本集團截至二零一七年十二月三十一日的年度財務報表一併閱讀。

自年末以來風險管理政策一直無變動。

5.2 流動資金風險

與年末相比，金融負債的合約未貼現現金流出並無重大變動。

5.3 公平值估計

估值方法的輸入值等級用於計量本集團於二零一八年六月三十日的金融工具公平值。有關輸入值分類為公平值層級內三個等級如下：

- 活躍市場內相同資產或負債的報價(未經調整)(第一級)。
- 有關資產或負債的直接(即價格)或間接(即自價格衍生)可觀察輸入值(第一級內報價除外)(第二級)。
- 並非根據可觀察市場資料得出的資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

有關按公平值計量的投資物業披露，請參閱附註11。

下表呈列本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日按公平值計量的金融資產及負債。

	第三級 於	
	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)
透過損益按公平值入賬的金融資產	43,469	—

期內，估值方法並無變動。

期內，公平值層級水平並無轉換。

6 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溢利／（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。

簡明合併財務資料附註

6 收益及分部資料(續)

	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	(1,365)	(291)	(881)	(574)	(603)	(3,714)
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	(77,231)	69,158	(244,831)	26,737	(17,698)	(243,865)
期內溢利/(虧損)	<u>215,097</u>	<u>121,735</u>	<u>390,740</u>	<u>1,297</u>	<u>(97,671)</u>	<u>631,198</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	(1,253)	(314)	(697)	(312)	(905)	(3,481)
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	(91,218)	(152,361)	(74,332)	(34,625)	(13,069)	(365,605)
期內溢利/(虧損)	<u>55,106</u>	<u>181,241</u>	<u>158,934</u>	<u>27,471</u>	<u>(49,960)</u>	<u>372,792</u>

6 收益及分部資料(續)

	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>	<u>28,114,853</u>
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>	<u>19,870,700</u>
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 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收益細項		
銷售物業	<u>1,706,937</u>	<u>2,971,625</u>
建造服務	<u>27,890</u>	<u>26,095</u>
項目管理服務	<u>3,646</u>	<u>12,156</u>
	<u>1,738,473</u>	<u>3,009,876</u>

簡明合併財務資料附註

7 其他收益淨額

	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)
出售附屬公司的收益(附註25)	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)。

8 融資收入及成本

	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)
向一間聯營公司及非控制性權益貸款的融資收入(附註12(a)及21)	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>

9 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 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (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(附註25)	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>

10 物業、廠房及設備

	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)
於一月一日的賬面淨值	36,489	31,423
添置	196,263	2,882
出售	(236)	(296)
折舊	(3,714)	(3,481)
收購附屬公司(附註24)	3,725	387
匯兌差異	(8)	—
於六月三十日的賬面淨值	<u>232,519</u>	<u>30,915</u>

簡明合併財務資料附註

11 投資物業

	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)
於一月一日	434,669	—
轉自按公平值列賬的持作出售的開發中物業	—	402,497
添置	284,871	—
公平值收益	44,751	—
於六月三十日	<u>764,291</u>	<u>402,497</u>

(a) 公平值計量

於二零一八年及二零一七年六月三十日，投資物業的公平值乃按使用重大不可觀察輸入值計算的公平值層級第三級計量。

期內第一、二及三級之間並無轉換。

(b) 投資物業的估值程序

本集團已委聘外部、獨立及合資格估值師江西恒方房地產土地估價諮詢有限公司，以釐定投資物業於報告日期的公平值。

管理層與估值師已就估值於二零一八年六月三十日的估值程序及結果作出討論，且日後將每六個月（與本集團中期及年度報告日期一致）最少討論一次。

12 按權益法入賬的投資

(a) 聯營公司權益

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期初	318,193	27,983
添置(附註(i))	5,357	15,225
應佔溢利淨額		
— 議價購買收益(附註(i))	28,588	—
— 其他	(13,501)	672
期末	338,637	43,880
應收聯營公司的貸款(附註(ii))	255,893	—
	<u>594,530</u>	<u>43,880</u>

附註：

- (i) 本集團向獨立第三方收購贛州葆和潤實業有限公司(「贛州葆和潤」)額外10%權益，代價為人民幣5,357,000元。交易已於二零一八年一月三十日完成。

議價購買收益主要因其他股東有意與一家經驗豐富且可帶來行業知識的物業開發商合作而產生。

- (ii) 應收贛州葆和潤實業有限公司的貸款按年利率10%計息、無抵押及須按要求償還。賬面值與其公平值相若，且以人民幣計值。

簡明合併財務資料附註

12 按權益法入賬的投資(續)

(b) 合營企業權益

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
期初	401,886	338,185
向合營企業注資	13,833	—
應佔溢利淨額	70,285	381
本集團權益的應佔資產淨值	486,004	338,566
與一家合營企業交易的未變現收益(附註(i))	(22,860)	(23,280)
期末	463,144	315,286
應收合營企業款項(附註(ii))	92,579	28,811
	<u>555,723</u>	<u>344,097</u>

附註：

- (i) 該金額指本集團附屬公司向合營企業力高實業(江西)有限公司出售物業的未變現收益。
- (ii) 應收合營企業匯高投資發展有限公司及力澳國際控股有限公司的貸款為免息、無抵押及無固定還款年期。賬面值與其公平值相若，且以港元計值。

13 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
應計合約收益(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(附註25)	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26(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>5,136,580</u>	<u>4,046,707</u>

簡明合併財務資料附註

13 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項(續)

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
	66,282	147,910

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
	20,808	140,590

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，因此貿易應收款項之信貸風險並不集中。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。

13 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項(續)

附註：(續)

(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。

14 股本

	股份數目	每股面值	股本	
			千港元	人民幣千元
法定：				
於二零一七年十二月三十一日				
及二零一八年六月三十日	<u>10,000,000,000</u>	0.05 港元	<u>500,000</u>	<u>418,899</u>
已發行及已繳足：				
於二零一七年十二月三十一日				
及二零一八年六月三十日	<u>3,551,609,322</u>	0.05 港元	<u>177,580</u>	<u>139,632</u>

15 借款

	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	<u>4,639,203</u>	<u>3,982,100</u>
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	<u>1,642,750</u>	<u>1,622,697</u>
於二零一九年到期的優先票據	<u>1,970,794</u>	—
	<u>3,613,544</u>	<u>2,094,997</u>
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還	<u>1,448,306</u>	<u>1,002,286</u>
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)	<u>49,574</u>	<u>24,500</u>
— 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>9,866,301</u>	<u>7,243,219</u>

簡明合併財務資料附註

15 借款(續)

本集團於二零一八年六月三十日的借款為人民幣2,893,049,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,425,680,000元)，以本集團賬面值為人民幣4,173,148,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,963,928,000元)的若干待售開發中物業及銀行存款人民幣97,800,000元(二零一七年十月三十一日：零)作抵押。本集團於二零一八年六月三十日的借款為人民幣6,973,252,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣4,817,539,000元)已由本公司擔保，並由本集團於若干附屬公司的股權作抵押。

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	1,970,768	2,007,927
	9,866,301	7,243,219

於二零一七年十一月十五日，本公司按面值發行總面值為250,000,000美元於二零一八年到期的7%優先票據(「二零一八年到期優先票據」)。利息每半年支付一次。二零一八年到期優先票據將於二零一八年十一月十四日到期，提前贖回則除外。

於二零一八年二月二十三日，本公司按面值發行總面值為300,000,000美元於二零一九年到期的6.375%優先票據(「二零一九年到期優先票據」)。利息每半年支付一次。二零一九年到期優先票據將於二零一九年二月二十七日到期，提前贖回則除外。

本公司可自行選擇於到期日前以二零一八年到期優先票據及二零一九年到期優先票據協議所界定的贖回價格全部或部分該等優先票據。

二零一八年到期優先票據及二零一九年到期優先票據均於新加坡證券交易所有限公司上市，並以本公司於中國境外註冊成立的若干附屬公司的股份作抵押。

提早贖回二零一八年到期優先票據及二零一九年到期優先票據的選擇權被視為與主合同無密切關係的嵌入式衍生工具。董事認為，於初步確認時及二零一八年六月三十日，上述提早贖回選擇之公平值並不重大。

16 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>

簡明合併財務資料附註

17 承擔

資本承擔

	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)
已訂約但尚未撥備：		
— 房地產開發開支	2,806,048	2,244,062
— 土地使用權	254,854	—
— 租賃物業裝修	2,095	—
— 收購附屬公司	22,570	146,446
— 向合營企業及聯營公司注資	8,000	5,357
	<u>3,093,567</u>	<u>2,395,865</u>

經營租賃承擔

於二零一八年六月三十日，本集團於有關辦公室的不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款總額如下：

	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)
不超過一年	136	904
超過一年但不超過五年	272	272
	<u>408</u>	<u>1,176</u>

18 財務擔保及或然負債

(a) 按揭融資的擔保

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：

	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	6,476,554	6,052,438

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) 房地產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。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而本集團有權保留相關物業的法定業權及接收所有權。本集團的擔保期由按揭授出日起開始。董事認為，買家拖欠付款的可能性極小且彼等的責任可由物業價值妥為保障，因此，財務擔保的公平值總額並不重大。

- (b) 於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款(附註16)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解除其責任。

除上文所披露者外，本集團及本公司於二零一八年六月三十日並無其他重大或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。

- (c) 本公司就一項於二零一八年六月三十日已悉數動用的70,000,000 澳元貸款融資(二零一七年十二月三十一日：相同)向本集團合營企業力澳國際控股有限公司的附屬公司提出公司擔保。本公司董事認為上述擔保不大可能被要求補償，而公司擔保的公平值並不重大。

除上文所披露者外，本集團及本公司於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日並無其他重大的或然負債。

簡明合併財務資料附註

19 銀行融資及資產抵押

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9,200,520,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣7,594,228,000元)。於同一日期，未動用融資為人民幣1,106,700,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,472,200,000元)。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團的借款以(i)本公司的公司擔保；(ii)本集團附屬公司所提供的若干土地及持作出售的開發中物業作抵押；(iii)銀行存款；及(iv)本集團於若干附屬公司的股權。

二零一八年到期優先票據以本公司在中國境外註冊成立若干附屬公司的股份作抵押。

二零一九年到期優先票據以本公司在中國境外註冊成立若干附屬公司的股份作抵押。

20 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)	431,370	322,149
已發行股份的加權平均數	3,551,609,322	3,551,609,322
每股基本盈利(人民幣分)	12.15	9.07

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。

21 應收／(應付)非控制性權益款項

除按年利率10%及11%(二零一七年十二月三十一日：10%及11%)計息並以其於本集團附屬公司的股權作抵押的應收非控制性權益款項人民幣215,357,717元及人民幣15,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣267,517,939元及人民幣15,000,000元)外，應收／(應付)非控制性權益款項為免息、無抵押及須按要求償還。賬面值與其公平價相若且均以人民幣計值。

22 關聯方交易

應收／(應付)關聯方、聯營公司及合營企業款項為無抵押、免息並須按要求償還。賬面值與其公平值相若及以人民幣計值。

與本集團存在交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本公司的關係
銘高國際控股有限公司及其附屬公司	一家聯營公司
江西昌大瑞豐科技發展有限公司	一家聯營公司
江西生命陽光城投資股份有限公司	一家聯營公司
贛州葆和潤實業有限公司	一家聯營公司
咸陽保榮實業有限公司	一家聯營公司
豐城市欣飛房地產開發有限公司	一家合營企業
力高實業(江西)有限公司	一家合營企業
南昌國高房地產置業有限公司	一家合營企業
江西鄱湖風情置業有限公司	一家合營企業
匯高投資發展有限公司及其附屬公司	一家合營企業
力澳國際控股有限公司及其附屬公司	一家合營企業
深圳力高宏業地產開發有限公司	一家合營企業
黃若虹(「黃先生」)	本集團的一名主要股東及董事
黃若青(「黃若青先生」)	本集團的一名主要股東及董事

簡明合併財務資料附註

22 關聯方交易(續)

(a) 應收合營企業款項

	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)	性質	年利率	幣值
力高實業(江西)有限公司	27,911	27,911	非貿易	不適用	人民幣
江西鄱湖風情置業有限公司	34,221	25,212	非貿易	不適用	人民幣
力澳國際控股有限公司及其附屬公司	6,308	—	非貿易	不適用	港元
	<u>68,440</u>	<u>53,123</u>			

賬面值與公平值相若，並為不計息、無抵押及須按要求償還。

(b) 應付合營企業款項

	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)	性質	年利率	幣值
深圳力高宏業地產開發有限公司	2,737	12,737	非貿易	不適用	人民幣
匯高投資發展有限公司及其附屬公司	9,061	8,701	非貿易	不適用	港元
力澳國際控股有限公司及其附屬公司	—	2,108	非貿易	不適用	港元
南昌國高房地產置業有限公司	245,694	116,663	非貿易	不適用	人民幣
	<u>257,492</u>	<u>140,209</u>			

賬面值與公平值相若，並為不計息、無抵押及須按要求償還。

22 關聯方交易(續)

(c) 應收聯營公司款項

	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)	性質	年利率	幣值
銘高國際控股有限公司及其附屬公司	7,580	6,719	非貿易	不適用	人民幣
江西生命陽光城投資股份有限公司	16,000	16,000	非貿易	不適用	人民幣
江西昌大瑞豐科技發展有限公司	10,000	10,000	非貿易	不適用	人民幣
	33,580	32,719			

賬面值與公平值相若，並為不計息、無抵押及須按要求償還。

(d) 與關聯方進行的交易

- (i) 截至二零一八年六月三十日止期間，本集團向其聯營公司購買達約人民幣5,772,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣13,990,000元)的物業管理服務，價格乃經訂約方互相協定。
- (ii) 截至二零一八年六月三十日止期間，本集團向其聯營公司提供達人民幣275,000元的項目管理顧問服務(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

(e) 主要管理層薪酬

主要管理層包括董事及最高管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬列示如下：

	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)
薪金、花紅及其他福利	11,040	3,276
退休金成本—界定供款計劃	233	110
	11,273	3,386

除上文所披露者外，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，本集團與關聯方之間概無重大交易及未償還結餘。

簡明合併財務資料附註

23 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。

24 資產收購

(a) 收購武漢鳳翔島房地產開發有限公司

於二零一八年一月十一日，本集團以代價約人民幣140,000,000元完成收購武漢鳳翔島房地產開發有限公司(「武漢鳳翔島」)的70%股權。武漢鳳翔島主要於武漢市從事物業開發，並擁有一塊位於武漢市蔡甸區的土地。

(b) 收購合肥同鑄置業有限公司

於二零一八年一月十七日，本集團以代價約人民幣132,240,000元完成收購合肥同鑄置業有限公司(「合肥同鑄」)的100%股權。合肥同鑄主要於安徽省從事物業開發，並擁有一塊位於安徽肥東經濟開發區的土地。

(c) 收購武漢同信益置業有限公司

於二零一八年六月十二日，本集團以代價約人民幣20,000,000元完成收購武漢同信益置業有限公司(「武漢同信益」)的40%股權。武漢同信益主要於武漢市從事物業開發，並擁有一塊位於武漢市東湖新技術開發區的土地。由於武漢同信益的11%股東已向本集團授出其投票權，本集團擁有武漢同信益超過一半的投票權，並已委任武漢同信益董事會三名董事之中的兩名。有關決定按簡單多數制作出。因此，本集團應將武漢同信益作為附屬公司於本集團財務報表綜合入賬。

(d) 收購寧波余姚晟明房地產開發有限公司、寧波余姚晟業機器人科技有限公司及寧波余姚雲晟機器人科技有限公司

於二零一八年六月二十六日，本集團分別以代價約人民幣205,460,000元、人民幣72,060,000元及人民幣94,810,000元完成收購寧波余姚晟明房地產開發有限公司(「寧波晟明」)、寧波余姚晟業機器人科技有限公司(「寧波晟業」)及寧波余姚雲晟機器人科技有限公司(「寧波雲晟」)的62%股權。該等公司主要於寧波市從事物業開發，並擁有一塊位於寧波市中國雲城項目區的土地。

由於上述新收購公司於收購日期前未有經營任何業務，本集團認為收購事項的性質乃收購實質資產，而代價應源於個別所收購資產及所承擔負債。

24 資產收購(續)

下表概述於收購日期就收購事項已付代價、所收購資產的公平值及所承擔負債。

	武漢鳳翔島 人民幣千元	合肥同鑄 人民幣千元	武漢同信益 人民幣千元	寧波晟明 人民幣千元	寧波晟業 人民幣千元	寧波雲晟 人民幣千元	總計 人民幣千元
於收購日期已付及應付代價	140,000	132,240	20,000	205,460	72,060	94,810	664,570
可識別所收購資產及所承擔負債的已確認金額：							
物業、廠房及設備	3,677	—	—	48	—	—	3,725
預付款項、按金及其他應付款項	37,707	90,829	—	440	12	15	129,003
開發中物業	262,939	783,358	122,840	442,993	158,365	132,215	1,902,710
現金及現金等價物	954	636	5,160	4,962	9	7	11,728
借款	(71,873)	—	—	—	—	—	(71,873)
其他應付款項	(43,871)	(742,583)	(78,000)	(180,630)	(63,560)	—	(1,108,644)
可識別所收購資產總額	189,533	132,240	50,000	267,813	94,826	132,237	866,649
減：於收購日期初始確認的非控制性權益	(49,533)	—	(30,000)	(62,353)	(22,766)	(37,427)	(202,079)
所收購資產淨值	<u>140,000</u>	<u>132,240</u>	<u>20,000</u>	<u>205,460</u>	<u>72,060</u>	<u>94,810</u>	<u>664,570</u>
有關收購附屬公司的現金及現金等價物							
流出／(流入)淨額的分析：							
已付現金代價	140,000	132,240	20,000	205,460	72,060	94,810	664,570
減：過往年度就收購事項支付的預付款項	(50,000)	(132,240)	—	—	—	—	(182,240)
減：所收購現金及現金等價物	(954)	(636)	(5,160)	(4,962)	(9)	(7)	(11,728)
現金流出／(流入)淨額	<u>89,046</u>	<u>(636)</u>	<u>14,840</u>	<u>200,498</u>	<u>72,051</u>	<u>94,803</u>	<u>470,602</u>

簡明合併財務資料附註

25 出售附屬公司

於二零一八年一月一日，本集團以代價約人民幣18,540,000元向非控制性權益購買上海明昌置業有限公司（「上海明昌」）的10%股權。完成購買上海明昌的10%股權後，本集團錄得非控制性權益減少約人民幣28,350,000元及儲備進賬結餘約人民幣9,810,000元。

於二零一八年二月二十七日，本集團以代價約人民幣671,798,000元完成向獨立第三方上海重達實業發展有限公司（「上海重達」）出售上海明昌的100%股權。上海明昌主要於中國從事物業開發。於出售事項完成後，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。

出售附屬公司的收益分析如下：

	人民幣千元
以下列方式支付代價：	
— 現金代價	671,798
減：出售資產淨值：	
— 物業、廠房及設備	(466)
— 開發中物業	(462,216)
— 遞延所得稅資產	(2,194)
— 貿易及其他應收款項、按金及預付款項	(2,428)
— 現金及現金等價物	(4,726)
— 應付集團公司款項	184,603
— 貿易及其他應付款項	61
	(287,366)
減：就二零一六年度收購支付前股東個人所得稅	(53,007)
除稅前出售附屬公司收益	331,425
減：出售附屬公司時應付中國企業所得稅	(99,190)
除稅後出售附屬公司收益	<u>232,235</u>
出售產生的現金流量淨額分析：	
現金代價淨額	671,798
減：應收上海重達款項	(604,618)
減：於二零一七年自上海重達收取按金	(67,180)
減：就二零一六年度收購支付前股東個人所得稅	(53,007)
減：出售現金及現金等價物	(4,726)
現金流出淨額	<u>(57,733)</u>

26 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 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 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	<u>19,872,007</u>	<u>(31,915)</u>	<u>—</u>	<u>19,840,092</u>
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	<u>15,262,707</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,262,707</u>
資產淨值	<u>4,609,300</u>	<u>(31,915)</u>	<u>—</u>	<u>4,577,385</u>
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	<u>4,609,300</u>	<u>(31,915)</u>	<u>—</u>	<u>4,577,385</u>

簡明合併財務資料附註

26 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(續)

(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>

26 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(續)

(b) 香港財務報告準則第9號－採納之影響(續)

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。

簡明合併財務資料附註

26 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(續)

(c) 香港財務報告準則第9號－會計政策(續)

(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融資收入。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。所應用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

26 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(續)

(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 財務報告準則 第15號的金額 人民幣千元	採納香港 財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元	呈報金額 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>

簡明合併財務資料附註

26 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(續)

(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。

26 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(續)

(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在以往年度列示為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)。

27 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。