



2013

年度報告



**力高地产**

REDCO REAL ESTATE

---

**力高地产集团有限公司** REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

股份代號：1622

## 目錄

財務摘要	2
公司資料	3
致股東的信函	5
董事及高級管理層履歷	8
管理層討論與分析	13
企業管治報告	23
董事會報告	31
獨立核數師報告	43
合併收益表	44
合併全面收益表	45
合併資產負債表	46
資產負債表	48
合併權益變動表	49
合併現金流量表	50
合併財務報表附註	51
財務概要	111
物業簡介	112

## 財務摘要

截至十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	變動 (%)
收益	2,984,586	1,550,942	92.4%
毛利	966,127	458,164	110.9%
除所得稅前溢利	829,335	316,361	162.1%
年內溢利	400,890	164,957	143.0%
以下人士應佔：本公司權益持有人	400,179	65,771	508.4%
資產總值	8,001,586	5,941,385	34.7%
現金及現金等價物	827,804	703,697	17.6%
銀行及其他借款總額	1,453,568	1,324,558	9.7%
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利			
— 基本及攤薄	<u>0.3</u>	<u>0.1</u>	

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

黃若青先生  
唐承勇先生  
洪篤煊先生

#### 獨立非執行董事

黃友嘉博士BBS太平紳士  
周安達源先生  
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BBS太平紳士  
周安達源先生

#### 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

### 合規顧問

時富融資有限公司  
香港  
中環皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座21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  
深圳市福田區  
益田路6003號  
榮超商務中心B座28樓

### 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

Appleby Trust (Cayman) Ltd.  
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

## 公司資料

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國建設銀行  
中國銀行  
中國農業銀行  
恒生銀行  
中國銀行(香港)有限公司

### 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](http://www.redco.cn)



致各位股東：

2013年是力高地產集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)成果豐碩、快速增長的一年。於截至2013年12月31日止年度，本集團憑藉準確的市場預測和高效的決策執行能力，抓住市場機遇，在秉承穩健經營原則的同時，果斷實施積極有效的營銷策略，全年實現營業收入達人民幣29.846億元，較2012年顯著增長92.4%；毛利率從上年的29.5%提升至32.4%；股東應佔溢利達人民幣4.002億元，較上年大幅增長508.4%；股本回報率從上年的12%躍升至45%。

董事會建議派發截止2013年12月31日年度之末期股息每股人民幣5分，總額約為人民幣8000萬元。

### 業務回顧

#### 市場及銷售表現

2013年，中國宏觀經濟運行總體平穩，房地產投資大幅增長。據國家統計局發佈的數據，2013年全國房地產開發總投資達人民幣8.6萬億元，比上年增長19.8%。隨著居民可支配收入增加及城鎮化進程加快，中國房地產市場普遍呈現量

## 致股東的信函

價齊升的局面，房地產市場整體向好，重點城市供需兩旺。在全國房地產市場新一輪的快速擴張中，本集團始終秉承面向首置、需要改善居住環境客戶的宗旨，較好地契合了市場需求，實現了收入與盈利的同步大幅增長。

2013年，本集團實現合約銷售金額人民幣31.077億元，較上年增長29.1%；新開工面積580,000平方米，分別位於南昌、合肥、濟南、煙台、咸陽及天津等城市。年內竣工交樓面積480,000平方米，較上年增長85.5%。

### 財務管理

2013年，本集團繼續保持審慎穩健的財務狀況，在保證現金流充沛的同時，嚴格控制負債水平和息率。截止2013年12月31日，集團淨負債與權益比率從上年的50.1%下降至42.9%。於截至2013年12月31日止年度，平均貸款利率控制在7.05%的較低水平。利息保障倍數(EBITDA/利息費用)從2012年的3.7倍躍升至9.4倍，一方面得益於集團的低負債及低息率，另一方面也是集團盈利能力進一步提升的結果。此外，在合同銷售大幅提升的同時，本集團亦十分關注銷售資金回籠情況，年內實現了高達約94%的銷售回款率，為集團的快速發展提供了穩定而充足的資金支持。

### 土地儲備

本集團始終堅持以具競爭力的成本收購優質土地。2013年度，本集團已交付的每平方米土地平均收購成本僅人民幣740元，佔平均售價的比例僅12%。

截至2013年12月31日，本集團土地儲備總量達3,960,000平方米。我們主要通過三種方式獲得土地：一、融入文化理念，發展符合當地社區需求的物業；二、積極參與政府鼓勵區域的開發建設，以進一步獲取優質土地；三、憑藉過往房地產開發專案的成功經驗，在同一地區以較低成本收購更多土地。

2013年度，除繼續深耕泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部的重點經濟城市外，集團還策略性地進入了珠三角一線城市深圳，使本集團的業務拓展至經濟更具發展潛力的珠三角經濟圈。年內新增5個項目，分佈於深圳、煙台及天津，規劃總建築面積約910,000平方米。

同時，本集團憑藉標準化開發模式在重點城市迅速擴張。我們通過產品和設計標準化，打造了中心城、城市綜合體及生態城這三種系列，並成功地進行了異地複製。

### 品牌建設

本集團不斷提升「力高」品牌價值。自2010年起，我們連續四年被評為「中國房地產百強企業」之一。2013年，我們被評為「2013中國華南房地產公司十大品牌」之一。此外，我們的房地產項目還持續獲得不同機構頒發的多個獎項。

我們始終秉持「精端著造」的理念，並通過提升品牌形象，持續增強我們的盈利能力。

## 致股東的信函

### 未來發展

2014年1月30日，本公司股份(「股份」)成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，集資款項淨額約10億港元，實現了與國際資本市場的接軌，開啟了公司高速發展的新紀元。

展望2014年，本集團將繼續採用多區域業務模式，採用多元化土地收購策略，拓展產品組合，提升「力高」品牌形象，及時把握發展機遇，穩步提升盈利能力，持續為股東及投資者帶來豐厚的回報。

### 致謝

本人謹代表董事會，感謝全體員工過去一年的忘我付出和辛勤勞動，並向本集團的投資者、客戶、合作夥伴以及社會各界表示最誠摯的謝意！

**黃若青**

總裁

中國香港

2014年3月21日

## 董事及高級管理層履歷

### 董事會

董事會目前由七名董事組成，包括三名執行董事及四名獨立非執行董事。董事會的權力和職責包括確定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年末報告、制定利潤分派建議，以及行使組織章程大綱及細則賦予的其他權力、職能和職責。董事的履歷詳情如下：—

### 執行董事

**黃若青先生**，45歲，為我們的執行董事兼總裁。黃若青先生自二零零八年七月十四日起擔任董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。黃若青先生負責本集團的日常管理和營運、監督土地收購及監察本集團的項目策劃和執行。黃先生目前為我們多間附屬公司的董事。黃若青先生於中國房地產行業累積逾23年經驗。於加入本集團之前，彼自一九九零年八月起在泉州市建築設計院先後出任建築設計師、助理建築師及項目經理直至一九九四年五月加入本集團為止，泉州市建築設計院為一家主要從事工業大廈設計、工程地質勘探、測量、建築和裝修、建築工程諮詢及施工圖審查的機構。黃先生於一九九零年七月獲中國的華僑大學頒發建築學學士學位。

**唐承勇先生**，50歲，為執行董事兼我們的副總裁。唐先生自二零一三年十月十八日起擔任董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。唐先生主要負責本集團的項目策劃以及我們在山東的附屬公司的營運。唐先生擁有逾20年中國房地產業經驗。唐先生於二零零一年八月加入本集團，出任煙台力高置業有限公司總經理，負責該公司的日常營運。唐先生於二零零六年五月至二零一二年二月期間亦先後獲委任為江西萬和房地產開發有限公司、江西力高房地產開發有限公司、力高置業(江西)有限公司和山東力高房地產開發有限公司的總經理及力高(中國)地產有限公司的副總裁，負責這些公司的日常營運和監督多個不同項目。唐先生目前亦為我們多家附屬公司的董事。於加入本集團之前，唐先生於一九九三年三月至二零零一年八月曾在江蘇省供銷社房地產開發公司(該公司主要從事房地產開發)任職，離職前的最後職位為副總經理兼經濟發展部副董事。唐先生於一九八六年七月獲中國的瀋陽建築工程學院頒發的工程學士學位。

**洪篤煊先生**，44歲，為執行董事兼我們的副總裁。洪先生自二零一三年十月十八日起擔任董事並於二零一四年一月十四日調任為執行董事。洪先生主要負責本集團的法律事務、信息技術、項目投資和發展以及力高(天津)地產有限公司的營運。洪先生擁有逾17年處理法律事務的經驗。洪先生於二零零三年四月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司法務部董事，負責該公司的法律事務。於二零零六年一月，洪先生獲委任為江西萬和房地產開發有限公司及力高置業(江西)有限公司的總經理，負責本集團在江西的房地產開發並自此參與開發皇冠國際、力高國際城及陽光海岸等多個不同項目。洪先生於二零一三年一月亦獲委任為力高(中國)地產有限公司的副總裁，負責本集團的投資。於加入本集團之前，洪先生於一九九六年三月至二零零三年四月期間曾出任福建協力律師事務所的合夥人。洪先生於一九九三年六月獲中國的中國政法大學頒發法律學士學位。

## 董事及高級管理層履歷

### 獨立非執行董事

**黃友嘉博士BBS太平紳士**，56歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。黃博士於一九八七年八月獲美國的芝加哥大學頒發經濟學博士學位。黃博士在直接投資和企業融資方面擁有豐富經驗。黃博士目前為聯僑遠東有限公司（一家主要從事貿易和投資的公司）的董事總經理。黃博士最近獲選為中華人民共和國香港特別行政區第十二屆全國人民代表大會代表。黃博士一直積極參與公共服務，其中包括現任土地及建設諮詢委員會、破產欠薪保障基金委員會及扶貧委員會社會參與專責小組主席。黃博士亦為外匯基金諮詢委員會的委員會成員及香港浸會大學校董會成員。商界方面，黃博士為香港中華廠商聯合會永遠名譽會長、香港工商專業聯會主席及香港董事學會副主席。黃博士於二零一零年獲委任為太平紳士。於二零一二年，黃博士獲頒授銅紫荊星章，以表揚其對社會作出之寶貴貢獻。

黃博士現為事安集團有限公司(股份代號：378)的非執行董事，以及中國9號健康產業有限公司(股份代號：419)、中國風電集團有限公司(股份代號：182)、瑞東集團有限公司(股份代號：376)及深圳控股有限公司(股份代號：604)的獨立非執行董事。這些公司的股份均在聯交所主板上市。

**周安達源先生**，66歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。周先生於一九六八年八月取得由位於中國的廈門大學頒發的中國語言及文學學士學位。周先生現為第十二屆全國政協委員、全國政協社會和法制委員會副主任及香港福建社團聯會有限公司第九屆董事會副主席。周先生亦於二零一零年七月獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。

周先生現為中海船舶重工集團有限公司(股份代號：651)的執行董事以及金威資源控股有限公司(股份代號：109)、錦勝集團(控股)有限公司(股份代號：794)及森寶食品控股有限公司的獨立非執行董事，這些公司的股份均在聯交所主板／創業板上市。

**葉棣謙先生**，43歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。葉先生於一九九三年九月在香港取得香港城市理工學院（現稱香港城市大學）頒發的會計學（榮譽）文學學士學位。彼自一九九九年為香港執業會計師。葉先生分別於一九九六年九月及二零零六年一月成為英國特許會計師公會會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員資格。葉先生在會計、核數及財務管理方面擁有約20年經驗。葉先生目前出任下列公司的獨立非執行董事，而這些公司的股份均在聯交所主板上市。

## 董事及高級管理層履歷

葉先生現為俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)的非執行董事及永利控股有限公司(股份代號：876)、神通電信服務有限公司(股份代號：8206)、域高金融集團有限公司(股份代號：8340)、中國傳媒影視控股有限公司(股份代號：8172)、保利協鑫能源控股有限公司(股份代號：3800)、及卓智控股有限公司(股份代號：982)的獨立非執行董事，這些公司的股份均在聯交所主板／創業板上市。

**周光暉先生太平紳士**，61歲，自二零一四年一月十四日起擔任獨立非執行董事。周先生於一九七五年在英國 Middlesex University(前稱 Middlesex Polytechnic)取得工商管理學士學位。周先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及理事以及香港會計師公會前會長。在當選香港會計師公會會長前，彼為該會企業管治委員會及商界會計師委員會的主席。彼自二零零一年至二零零八年為香港董事學會副主席，於二零零六年至二零零八年為國際會計師協會的商界會計師委員會主席。周先生現任經濟合作組織／世界銀行之企業管治亞洲圓桌會議核心成員、中國基建集團主席、市區重建局的非執行董事、香港工商專業聯會副主席、中國人民政治協商會議第十一屆浙江省委員會委員、香港特別行政區選舉委員會委員及中國財政部會計準則委員會會計準則諮詢專家。

在投身商界之前，周先生分別在當時倫敦的德勤會計師事務所及香港的羅兵咸永道會計師事務所任職11年。周先生於二零零八年七月獲香港特別行政區行政長官委任為太平紳士。周先生被香港董事學會選為「2010年度傑出董事獎－恒生指數成份股類別」非執行董事得獎者。

除上文所披露者外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事並無牽涉聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)(h)至(v)條所述的任何事件。

## 董事及高級管理層履歷

### 高級管理層

**徐曉傑先生**，49歲，為我們的副總裁。徐先生負責本集團的資本投資及融資活動。徐先生在資本投資及融資和項目管理方面累積逾20年經驗。徐先生於二零一三年四月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司副總裁，自此負責本集團的資本投資及融資活動。於加入本集團之前，徐先生曾於二零零六年三月至二零一三年四月期間出任卓越置業集團有限公司(一家主要從事物業開發、投資和管理的公司)的副總經理，期間負責資本投資及企業融資活動。於一九九零年十一月至二零零二年六月，徐先生為海南滇海實業發展有限公司主席兼總經理，該公司從事(其中包括)礦物產品、化工產品及建築材料銷售，而徐先生負責該公司的日常營運。徐先生於一九八七年七月獲中國的國際關係學院頒發英文學士學位。徐先生亦曾入讀位於中國的中國人民大學研究生院，主修貨幣銀行學。

**陳宇女士**，38歲，為本集團助理總裁兼行政及人力資源部總經理。陳女士負責本集團的融資活動及人力資源管理。陳女士於人力資源管理方面累積近八年經驗並於融資管理擁有四年經驗。陳女士於二零一一年七月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司助理總裁，負責本集團的融資活動及人力資源管理。於加入本集團之前，陳女士於二零零八年七月至二零一一年七月期間曾出任聯交所上市公司佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)的資金管理部副總經理，期間負責人力資源及融資活動。陳女士於二零零五年三月獲荷蘭的University of Twente頒發工商管理碩士學位。

**梁婉嫻女士**，36歲，為財務部總經理。梁女士負責本集團的企業融資和會計。梁女士於企業融資及內部審計方面累積逾13年經驗。梁女士於二零一零年十一月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司首席財務官，自此負責本集團的企業融資和會計。於加入本集團之前，梁女士於二零零二年九月至二零一零年十月期間曾出任聯交所上市公司合生創展集團有限公司(股份代號：754)的財務及投資管理中心總監助理，期間負責集團的財務管理。梁女士於二零零零年七月獲中國的中國人民大學頒發經濟學學士學位。

**楊洪海先生**，37歲，為設計部總經理。楊先生負責本集團的設計管理。楊先生於設計工程及設計管理方面累積逾13年經驗。楊先生於二零一二年一月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司設計管理部副總經理，並於二零一二年七月晉升為總經理，自此負責我們設計管理部的日常運作。於加入本集團之前，楊先生過去於二零零九年十一月至二零一二年一月期間出任泰華房地產(中國)有限公司(一家主要從事物業開發的公司)的設計工程部副經理，負責該公司設計及建設部的日常管理。於二零零四年二月至二零零九年十月期間，楊先生曾任深圳市陳世民建築事務所有限公司(一家主要從事城市設計業務的公司)的項目經理，負責主要和整體規劃以及方案設計。楊先生於一九九八年七月獲中國的華東交通大學頒發工業及土木工程文憑。

## 董事及高級管理層履歷

**梁崑先生**，37歲，為成本控制部總經理。梁先生負責本集團的成本控制。梁先生於會計結算方面累積逾九年經驗及於成本管理方面累積逾六年經驗。梁先生於二零一一年十月加入本集團，出任力高(中國)地產有限公司的成本控制部副總經理，並於二零一二年七月晉升為總經理，負責本集團的成本控制。於加入本集團之前，梁先生於二零零八年二月至二零一一年八月期間曾出任聯交所上市公司佳兆業集團控股有限公司(股份代號：1638)的附屬公司上海新灣投資發展有限公司的成本管理部總監，期間負責成本控制、投標及預算管理。梁先生於二零零五年六月獲中國的長江大學頒發工程學文憑。

## 公司秘書

**陳慶囑**，34歲，自二零一三年十月二十八日起擔任我們的公司秘書。陳先生於二零一三年三月加入本集團，出任力高集團(香港)有限公司財務部總經理。於加入本集團之前，陳先生於二零零四年十二月至二零一三年三月任職羅兵咸永道會計師事務所，期間晉升至審核部經理。陳先生於二零零四年十一月獲香港的香港理工大學頒發會計學文學士學位。陳先生亦於二零零八年七月取得香港會計師公會會員資格。

## 管理層討論與分析

### 業務概覽

本集團是一家主要專注於在中國開發住宅物業的綜合性住宅及商業房地產開發商。我們成功進駐泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部多個重點經濟城市，包括南昌市、天津市、濟南市、煙台市、合肥市及咸陽市。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，我們的收益分別為人民幣1,550.9百萬元及人民幣2,984.6百萬元。本公司權益持有人應佔我們的年內溢利分別為人民幣65.8百萬元及人民幣400.2百萬元。

我們相信我們在已佔據市場份額的城市成功建立「力高」品牌。於二零一零年起連續四年，我們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「中國房地產百強企業」之一。於二零一三年，我們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「2013中國華南房地產公司品牌價值TOP 10」之一。我們相信，我們管理團隊強大的執行能力對我們執行業務策略及取得現有市場地位一直發揮著重要作用。

我們已制定互補型的多元化土地收購策略，包括向第三方收購及掛牌出讓。我們亦已實施其他土地收購策略，包括：(i) 融入文化理念開發符合當地社區需求的物業；(ii) 早期參與當地政府鼓勵的區域；及(iii) 憑藉我們開發優質房地產項目的過往經驗在同一地區收購更多土地。我們從物業開發項目，就此，我們或原土地使用權擁有人負責安置工作，包括補償及安置受影響的居民，拆除現有構築物及清理相關區域的土地。

## 管理層討論與分析

### 我們的房地產開發項目

於二零一三年十二月三十一日，我們的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段的15個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）3,959,483.6平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一三年十二月三十一日的房地產開發項目：

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	已竣工		開發中			未來開發			總建築面積 (平方米)
		餘下未銷售		開發中 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)	已預售的 可銷售面積 (平方米)	無土地			
		已竣工 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	可銷售 建築面積 (平方米)				規劃 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	使用權證的 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)		
南昌										
皇冠國際	53,673.2	271,040.4	205,740.8	16,606.4	—	—	—	—	—	271,040.4
力高皇冠假日酒店 <sup>(4)</sup>	4,636.7	57,986.8	57,986.8	57,986.8	—	—	—	—	—	57,986.8
力高國際城	466,665.3	603,671.8	597,383.9	74,476.9	305,265.8	298,241.0	141,891.4	—	—	908,937.6
濱江國際	37,345.7	118,917.4	114,863.5	34,017.4	85,683.2	76,357.2	56,483.6	—	—	204,600.6
瀾湖郡	135,285.0	—	—	—	—	—	—	286,794.7	—	286,794.7
濱湖國際	68,373.0	—	—	—	—	—	—	205,846.3	205,846.3	205,846.3
天津										
陽光海岸	481,394.0	—	—	—	184,949.2	181,531.4	—	1,290,276.8	—	1,475,226.0
A1及A2號地塊	69,336.2	—	—	—	—	—	—	55,469.0	55,469.0	55,469.0
濟南										
力高國際	54,162.0	—	—	—	226,076.9	214,966.2	106,310.8	—	—	226,076.9
盛世名門	51,675.2	205,813.6	148,642.4	14,312.9	—	—	—	—	—	205,813.6
假日麗景	34,934.9	87,545.2	85,995.5	2,157.9	—	—	—	—	—	87,545.2
煙台	51,693.7	—	—	—	—	—	—	186,470.8	—	186,470.8
陽光海岸—第一期										
合肥	395,596.4	401,885.3	368,581.2	48,589.8	205,890.3	200,429.7	143,318.6	263,959.7	—	871,735.3
力高·共和城										
咸陽	69,466.8	—	—	—	125,308.5	121,784.1	21,393.1	111,504.3	—	236,812.8
御景灣—第一期										
深圳	33,035.3	—	—	—	—	—	—	177,640.0	177,640.0	177,640.0
君御國際										
總計				<u>248,148.1</u>	<u>1,133,373.9</u>			<u>2,577,961.6</u>		

## 管理層討論與分析

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. 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃基於測量報告。開發中項目的「開發中建築面積」乃基於建築工程施工許可證及／或建設工程規劃許可證。未來開發項目的「規劃建築面積」乃根據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. 我們已就該等地塊訂立土地出讓合同但尚未取得土地使用權證。
4. 由於力高皇冠假日酒店由本公司合營公司力高實業(江西)有限公司持有，故該項目產生的開發成本並無於本集團財務報表內綜合入賬。

### 近期發展

二零一四年三月，我們在南昌就新項目訂立一份土地出讓合同，代價為人民幣340.1百萬元。

項目的佔地面積為41,994.5平方米，預期將由摩天住宅、商業單位及停車場組成。

根據我們對於目前項目計劃的估計，於本報告日期的項目詳情如下：

#### 建設期

—估計開工日期	二零一四年第二季度
—估計竣工日期	二零一六年第四季度
總規劃建築面積(平方米)	92,386
本集團應佔權益	100%

財務回顧

經營業績

收益

我們的收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣1,550.9百萬元增加92.4%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣2,984.6百萬元。收益增加主要是由於我們的已交付建築面積由截至二零一二年十二月三十一日止年度的260,660平方米增加85.5%至截至二零一三年十二月三十一日止年度的483,441平方米。我們的已交付建築面積增加主要是由於南昌濱江國際及力高國際城以及濟南盛世名門(我們於二零一三年開始確認濱江國際及盛世名門的銷售收益)的已交付建築面積所致，惟部分被南昌皇冠國際的已交付建築面積大幅減少所抵銷。我們就已交付物業已確認平均售價(「平均售價」)由截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣5,950元略升至截至二零一三年十二月三十一日止年度的人民幣6,171元。我們就已交付物業確認的平均售價略微上升，主要是由於濱江國際應佔收益增加所致，惟被南昌皇冠國際應佔收益大幅下降所抵銷。

下表載列按地區分部劃分的本集團收益、已交付建築面積及已確認平均售價明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	收益	收益	已交付 建築面積	已交付 建築面積	已確認 平均售價	已確認 平均售價
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(平方米)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)	(人民幣元/ 平方米)
泛海峽西岸經濟區	1,744,141	765,749	288,008	94,444	6,056	8,108
中西部地區	215,255	785,193	36,759	166,216	5,875	4,724
環渤海經濟區	1,025,190	—	158,674	—	6,461	—
其他	—	—	—	—	—	—
小計	<u>2,984,586</u>	<u>1,550,942</u>	<u>483,441</u>	<u>260,660</u>	<u>6,171</u>	<u>5,950</u>

## 管理層討論與分析

我們的分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：我們於泛海峽西岸經濟區的分部收益由二零一二年的人民幣765.7百萬元增加127.8%至二零一三年的人民幣1,744.1百萬元。收益增加主要是由於(i)南昌濱江國際(我們於二零一三年開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積；及(ii)南昌力高國際城的已交付建築面積增加所致，惟部分被南昌皇冠國際的已交付建築面積大幅減少所抵銷。
- 中西部：我們於中西部的分部收益由二零一二年的人民幣785.2百萬元減少72.6%至二零一三年的人民幣215.3百萬元。收益減少主要是由於合肥力高•共和城的已交付建築面積減少所致。
- 環渤海經濟區：二零一三年，我們於環渤海經濟區的分部收益為人民幣1,025.2百萬元，而二零一二年則為零。收益增加是由於濟南盛世名門(我們於二零一三年開始確認這房地產開發項目的銷售收益)的已交付建築面積所致。
- 其他：主要指我們於深圳的總部。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無收益。

### 銷售成本

銷售成本由二零一二年的人民幣1,092.8百萬元增加84.7%至二零一三年的人民幣2,018.5百萬元。銷售成本增加主要是由於已售物業成本增加所致，此乃由於(i)已交付建築面積由二零一二年的260,660平方米大幅增加至二零一三年的483,441平方米；及(ii)已交付每平方米平均土地收購成本由二零一二年的人民幣529元增加至二零一三年的人民幣740元，惟部分被已交付每平方米平均建築成本由二零一二年的人民幣3,204元減少至二零一三年的人民幣2,915元所抵銷。已交付每平方米平均土地收購成本增加主要是由於南昌濱江國際(該項目將定位為高端物業)的每平方米土地收購成本相對較高所致。已交付每平方米平均建築成本減少主要是由於二零一三年南昌皇冠國際應佔收益佔我們收益的比例較二零一二年大幅下降。皇冠國際乃我們作為南昌的高檔物業進行銷售的項目，而我們就其產生的平均建築成本相對較高。

### 毛利

毛利由二零一二年的人民幣458.2百萬元增加110.8%至二零一三年的人民幣966.1百萬元。我們的毛利率由二零一二年的29.5%增長至二零一三年的32.4%。增長主要是由於二零一三年南昌濱江國際的毛利率相對較高所致。

### 其他收益／(虧損)淨額

其他收益／(虧損)淨額由二零一二年的虧損人民幣0.9百萬元增至二零一三年的人民幣20.7百萬元。增加主要是由於收益人民幣20.5百萬元(主要產生自於上市前出售集團的若干附屬公司)。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一二年的人民幣53.6百萬元增加0.2%至二零一三年的人民幣53.7百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷。

## 管理層討論與分析

### 一般及行政開支

一般及行政開支由二零一二年之人民幣 68.8 百萬元增加 18.9% 至二零一三年之人民幣 81.8 百萬元。增加主要是由於法律及專業費用、僱員福利開支以及辦公室及差旅開支增加所致，惟部分被其他一般及行政開支減少所抵銷。

### 商譽減值

商譽減值由二零一二年之人民幣 12.2 百萬元增加 109.8% 至二零一三年之人民幣 25.6 百萬元。有關商譽指就我們收購長豐聯華置業有限公司(其持有合肥力高•共和城)的 80.0% 股權支付的若干溢價。

### 經營溢利

鑒於以上所述，我們的經營溢利由二零一二年之人民幣 322.6 百萬元增加 156.0% 至二零一三年之人民幣 825.8 百萬元。

### 融資收入

融資收入由二零一二年之人民幣 3.3 百萬元增加 142.4% 至二零一三年之人民幣 8.0 百萬元。增加主要由於銀行存款增加導致銀行存款利息收入增加所致。

### 融資成本

融資成本由二零一二年之人民幣 4.2 百萬元減少 23.8% 至二零一三年之人民幣 3.2 百萬元，主要由於年度的每月平均貸款結餘減少。

### 應佔合營公司虧損

應佔合營公司虧損由二零一二年之人民幣 5.3 百萬元減少 75.5% 至二零一三年之人民幣 1.3 百萬元。減少主要是由於應佔有關力高實業(江西)有限公司(持有南昌力高皇冠假日酒店)的虧損因其酒店經營表現改善減少所致。

### 除所得稅前溢利

由於以上理由，除所得稅前溢利由二零一二年之人民幣 316.4 百萬元增加 162.1% 至二零一三年之人民幣 829.3 百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支由二零一二年之人民幣 151.4 百萬元增加 183.0% 至二零一三年之人民幣 428.4 百萬元。增加主要是由於收益增加令企業所得稅(「企業所得稅」)增加、毛利率較高令土地增值稅(「土地增值稅」)增加及預扣稅對本集團中國附屬公司可分派溢利的稅務影響所致。實際稅率由二零一二年之 47.9% 增至二零一三年之 51.7%，主要是由於土地增值稅撥備及繳納的土地增值稅由二零一二年之人民幣 57.8 百萬元增至二零一三年之人民幣 178.2 百萬元，原因是二零一三年南昌力高國際城及濱江國際錄得相對較高的毛利。

## 管理層討論與分析

### 年度溢利

鑒於以上所述，年度溢利由二零一二年的人民幣 165.0 百萬元增加 143.0% 至二零一三年的人民幣 400.9 百萬元。年度溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣 379.6 百萬元及環渤海經濟區的溢利人民幣 119.9 百萬元，惟受到中西部的虧損人民幣 25.4 百萬元及其他分部的虧損人民幣 73.1 百萬元所抵銷。

### 本公司權益持有人應佔年度溢利

由於以上理由，本公司權益持有人應佔年度溢利由二零一二年的人民幣 65.8 百萬元增加 508.2% 至二零一三年的人民幣 400.2 百萬元。非控股權益應佔溢利由二零一二年的人民幣 99.2 百萬元減少 99.3% 至二零一三年的人民幣 0.7 百萬元，乃由於二零一三年我們自南昌濱江國際(我們持有其 100.0% 股權)的已交付建築面積獲得一大部分溢利，而二零一二年，我們將來自南昌皇冠國際及合肥力高·共和城的已交付建築面積溢利中的 50.0% 及 20.0% 與非控股權益分享。南昌皇冠國及合肥力高·共和城際貢獻我們二零一二年收益逾 90.0%。

## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣 827.8 百萬元(二零一二年：人民幣 703.7 百萬元)及受限制現金人民幣 132.3 百萬元(二零一二年：人民幣 202.9 百萬元)。於二零一三年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元列值。

### 銀行借款

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行借款約為人民幣 1,453.6 百萬元(二零一二年：人民幣 1,324.6 百萬元)。下表載列本集團的借款於所示日期的到期情況。

於十二月三十一日

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內	375,944	328,818
— 1至2年	730,664	405,704
— 2至5年	342,713	584,975
— 5年後	4,247	5,061
	<u>1,453,568</u>	<u>1,324,558</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行借款以人民幣及港元列值。

於二零一三年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元計值的若干銀行借款。於二零一三年，人民幣兌港元經歷一定的升值，此乃本集團確認的匯兌差額主要原因。本集團並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖貨幣風險。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為 30%(二零一二年：33%)。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列權益總額另加債務淨額計算。

## 管理層討論與分析

### 借款成本

本集團的平均借款成本(按已支銷利息開支總額除以相關年度已資本化的平均銀行借款計算)於二零一三年為每年7.1%，而於二零一二年為每年6.8%。

### 或然負債

本集團於下列各資產負債年度因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>1,566,684</u>	<u>831,256</u>

本集團已為本集團物業的若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將於下列時間較早者終止：  
(i) 房屋所有權證轉交予買家(一般於擔保登記完成後平均六個月至三年內進行)時；或(ii) 物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保的條款，相關買家違反抵押貸款後，本集團負責償還未償還抵押本金及應計利息，而違約買方負責向銀行支付罰金，且本集團有權保留法律業權，並接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自抵押授出日期起計算。董事認為買方拖欠付款的可能性微乎其微，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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司擁有充足財務資源履行其責任。

於二零一三年十二月三十一日，除上文所披露的財務擔保外，本集團並無重大或然負債。

### 僱員及薪酬政策

截至二零一三年十二月三十一日，本集團聘有合共約452名僱員(二零一二年：420名僱員)。僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣31.9百萬元。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團就董事及高級管理層成員的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的利潤表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鉤。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報告內。

## 管理層討論與分析

### 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額約人民幣1,433.857百萬元（二零一二年：人民幣2,331.9百萬元）。於上述日期的並無未動用融資（二零一二年：人民幣1,007.342百萬元）。

該等融資以下列各項作抵押：

- (i) 本公司榮譽主席及執行董事黃若虹及黃若青以及本集團附屬公司的若干董事所提供的共同及個別擔保；
- (ii) 本公司榮譽主席黃若虹所持有的物業；及
- (iii) 本集團附屬公司所提供的若干持作出售的發展中物業。

### 附屬公司及相聯法團重大收購及出售

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已完成重大收購及出售，以為籌備上市而重組本集團。有關進一步詳情請參閱本公司日期為二零一四年一月二十一日的招股章程（「招股章程」）。除披露者外，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無附屬公司及聯屬公司的任何重大收購及出售。

### 重大投資

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團於南昌收購兩塊土地及於深圳收購一塊土地。有關進一步詳情請參閱招股章程（「招股章程」）。除披露者外，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無任何重大投資。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

本公司將繼續購買位於戰略上篩選城市的土地（如其認為適合）。預期內部資源及銀行借款將足以符合所需資金規定。除披露者外，本公司於本報告日期並無重大投資或資本資產的任何未來計劃。

### 展望

於未來五年內，我們的目標是成為(i)中國50大房地產開發商之一及(ii)在作為我們策略目標的大部分主要經濟城市中首屈一指的房地產開發商之一。我們相信，通過實施以下策略，我們能夠實現上述的目標：

- 在泛海峽西岸經濟區、環渤海經濟區及中西部以及中國其他地區（例如位於長江三角洲及珠江三角洲的一線及二線城市）的主要經濟城市進一步擴大業務經營。
- 我們擬繼續沿用我們多元化的土地收購策略。我們擬透過選擇性物色我們相信具有高增長潛力的土地並以具競爭力的成本進行收購，繼續把財務資源優先調配到我們相信能獲取最大利潤的機遇之上。我們亦可能作出配合我們經營的策略性投資及收購，作為我們擴展的一部份。

## 管理層討論與分析

- 繼續把焦點主要放在住宅物業開發之上，同時透過開發更高比例的商業物業發展項目以達致多元化的最佳組合。我們相信，拓展產品組合將提升我們的擴展能力，並使我們能夠有效應對任何對中國住宅物業行業造成影響的宏觀經濟政策。
- 通過向客戶提供優質產品及繼續從事興建地標物業項目以進一步強化我們的「力高」品牌我們擬：
  - 在我們已經建立據點的城市以及作為我們策略目標的其他城市提升品牌聲譽；
  - 繼續專注於具創意的建築規劃及創新的產品設計，務求為客戶提供優越的價值；
  - 與知名設計公司擴大合作；
  - 從事更多興建地標物業的項目，例如位於黃金地段的知名酒店或辦公大樓；
  - 籌辦宣傳活動(例如經濟論壇)

我們相信，上述我們所做的工作將進而提升我們「力高」品牌的聲譽及知名度。

- 繼續招募、挽留及激勵具才華的員工。我們相信僱員是我們的寶貴資產。為配合我們的發展及擴充，我們旨在吸納及招募在房地產開發、項目規劃、設計、財務以及市場推廣及銷售等方面具備廣泛專業知識的僱員。

## 上市所得款項用途

本公司於首次公開發售的所得款項淨額(經扣除包銷費及相關費用後)約為930.0百萬港元，計劃將按招股章程所披露的方式使用。

# 企業管治報告

董事會欣然呈列截至二零一三年十二月三十一日止年度的企業管治報告。

維持高水平的商業道德標準及企業管治一直是本集團的首要工作之一。本集團堅信憑著透明及盡責的態度經營業務及奉行良好的企業管治，可提升本集團及股東的長遠利益。

股份自二零一四年一月三十日(「上市日期」)起開始在聯交所買賣。鑒於本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度並非上市公司，因此於回顧期間，上市規則附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文並不適用於本公司。

## (A) 企業管治常規

本公司已採納企業管治守則的守則條文作為其本身管治其企業管治常規的守則。

於自上市日期以來的整個期間及截至本報告日期，本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟下文「主席及行政總裁」一段所載的守則條文第A.2.1條除外。

為維持及改進高標準的企業管治常規，董事會將不斷檢討及監察本公司的常規。

## (B) 董事的證券交易

本公司已採納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」)作為有關董事進行證券交易的行為準則。針對本公司作出的特定查詢，全體董事確認彼等自上市日期以來直至本報告日期均已遵守標準守則。

## (C) 董事

### 董事會組成

董事會現時包括7名董事，其中三名為執行董事，四名為獨立非執行董事。於本報告日期，董事會的組成如下：

#### 執行董事

黃若青先生

唐承勇先生

洪篤煊先生

#### 獨立非執行董事

黃友嘉 BBS 太平紳士

周安達源先生

葉棣謙先生

周光暉太平紳士

董事的履歷及董事會成員之間的關係於本年報「董事及高級管理層」一節載列並披露。

### 職責和責任

董事會負責決定我們的業務和投資計劃、編製我們的年度財政預算和年末報告、制訂利潤分派建議，以及行使本公司組織章程大綱及細則所賦予的其他權力、職能及職責。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責轉授予管理層。

董事必須付出足夠時間及精力以處理本集團的事務。除此之外，本公司亦要求全體董事每年向本公司披露其於公眾公司或組織擔任有關職務及其他重大承擔的數目及性質，以及所涉及的時間。

### 董事的出席情況

企業管治守則的守則條文第A.1.1條規定，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次，並應有大部分董事親身出席或透過電子通訊方式積極參與。由於本公司股份於截至二零一三年十二月三十一日止年度尚未於聯交所主板上市，故於回顧期間企業管治守則的守則條文第A.1.1條並不適用於本公司。自上市日期起直至本報告日期，曾於二零一四年三月二十一日舉行一次董事會會議，以批准(其中包括)本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期業績。董事會全體成員均有出席該會議。

### 獨立非執行董事的獨立性

自上市日期直至本報告日期，根據上市規則第3.10A條的規定，本公司已委任四名獨立非執行董事加入董事會(佔董事會的一半以上)，其中兩名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。根據上文所述，董事會認為執行董事及獨立非執行董事組合的比例合理及適當，可充分發揮制衡作用以保障股東及本集團的整體利益。

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認書。董事會認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。董事會相信董事會內強烈的獨立性元素足以保障股東利益。

本公司的所有公司通訊中已明確說明全體董事(包括獨立非執行董事)的身份。本公司及聯交所的網站提供董事的清單，且將於有需要時更新。

### 入職及發展

董事必須了解其集體職責。所有董事已獲得整套包括介紹上市公司董事監管責任的入職資料。本公司亦計劃提供簡介會及其他培訓，以發展及更新董事的知識及技能。本公司應向(a)董事提供有關上市規則及其他適用監管規定重大變動的最新資料；及(b)本集團僱員提供反賄賂法律及法規的最新資料。董事應參加適當的持續專業發展以發展及更新其知識及技能，從而確保彼等向董事會作出知情及相關的貢獻。在適當的情況下，我們會向本公司董事及高級管理層發出通告及指引，以確保他們知悉最佳企業管治常規。

在上市日期之前，所有董事已參加(a)由本公司法律顧問就公司條例、證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則下公眾上市公司董事的持續義務、職責及責任舉辦的培訓，且董事已完全知悉其作為香港上市公司董事的職責及責任；及(b)有關中國法律中反賄賂條例及法規的培訓。

### (D) 主席及最高行政人員

根據守則條文第A.2.1條，主席及最高行政人員的角色須分開，不應由同一人擔任。於本報告期間，本公司並無主席。黃若青先生擔任總裁，負責本集團的日常管理及營運。董事會目前不擬填補主席空缺，並認為主席職位懸空不會對本公司產生不利影響，因為本公司的決策將由執行董事集體決定。董事會將繼續檢討董事會的現有架構及委任適當人選擔任主席職務的需要。

### (E) 選舉董事

守則條文第A.4.2條指出，所有獲委任以填補臨時空缺的董事須在委任後的首次股東大會上由股東推選，各董事(包括獲委任特定任期的董事)須至少每三年輪席告退一次。所有董事將於應屆股東週年大會退任，並符合資格於本公司股東週年大會重選連任。

各位獨立非執行董事均與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年。然而，各位執行董事已與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意自二零一四年一月(即本公司股份於聯交所主板上市的月份)起按三年的初步任期擔任執行董事。

### (F) 董事委員會

董事會負責履行企業管治職責，包括：

- a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，以及向董事會提供推薦意見；
- b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- d) 制定、檢討及監察對本公司董事、高級管理層及僱員適用的行為準則；及
- e) 檢討本公司遵守企業管治守則的情況並於本報告內披露。

遵照企業管治守則，本公司已成立三個委員會，即審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)及提名委員會(「提名委員會」)。該等委員會根據各自的職權範圍履行其與眾不同的角色，有關職權範圍可於本公司及聯交所網站閱覽。

#### 審核委員會

本公司於二零一四年一月十四日成立審核委員會，並根據上市規則第3.21條及企業管治守則第C3段的規定書面界定其職權範圍。於本報告日期，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即周光暉先生太平紳士(具備會計專業資格的審核委員會主席)、葉棣謙先生、黃友嘉博士BBS太平紳士及周安達源先生。審核委員會的主要職務為協助董事會對本集團的財務報告程序、內部監控及風險管理系統的有效性給予獨立意見、監督審核程序、制定和檢討本集團的政策以及履行董事會指派的其他職務和職責。特別是，審核委員會根據其職權範圍有權審閱可能引起對財務申報、內部監控或其他事宜的可能不恰當情況關注的任何安排。

由於回顧期間尚未成立審核委員會，截至二零一三年十二月三十一日止年度並無舉行委員會會議。

自上市日期直至本報告日期，審核委員會曾於二零一四年三月十九日舉行一次會議(所有成員均有出席)，以評估本公司核數師的獨立性並檢討(其中包括)本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度業績。

### 薪酬委員會

本公司於二零一四年一月十四日成立薪酬委員會，並根據上市規則第3.25條及企業管治守則第B1段的規定書面界定其職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即葉棣謙先生、周安達源先生及黃若青先生，當中兩名成員為獨立非執行董事。薪酬委員會由葉棣謙先生擔任主席。薪酬委員會的主要職務包括(但不限於)：(i)就我們對全體董事及高級管理層的薪酬政策和架構以及為制定薪酬政策確立正式和透明的程序而向董事提供建議；(ii)就我們的董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提供建議；(iii)參照董事會的企業目標和宗旨檢討和批准管理層的薪酬建議；及(iv)審議及批准根據購股權計劃向合資格參與者(如有)授予購股權。

由於回顧期間尚未成立薪酬委員會，截至二零一三年十二月三十一日止年度並無舉行委員會會議。自上市日期直至本報告日期，本公司薪酬委員會曾於二零一四年三月二十一日舉行一次會議(所有成員均有出席)，以檢討所有董事及高級管理層的現有薪酬待遇並就此向董事會提供意見。

### 提名委員會

本公司於二零一四年一月十四日成立提名委員會並書面界定其職權範圍。提名委員會由三名成員組成，即黃若青先生、黃友嘉先生BBS太平紳士及周安達源先生，當中兩名成員為獨立非執行董事。提名委員會由黃若青先生擔任主席。提名委員會的主要職能為就董事會成員的委任向董事會提出建議。

由於回顧期間尚未成立提名委員會，截至二零一三年十二月三十一日止年度並無舉行委員會會議。自上市日期直至本報告日期，本公司提名委員會曾於二零一四年三月二十一日舉行一次會議(所有成員均有出席)，以評估獨立非執行董事的獨立性並檢討建議於應屆股東週年大會上重新委任董事。

此外，董事會多元化政策(「該政策」)由本公司於二零一四年一月二十八日採納。該政策旨在列載須遵循的基本原則，以確保董事會在技能、經驗以及視角的多元化方面達到適當的平衡，從而提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。董事會候選人的甄選將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。提名委員會至少每年及在適當時候檢討該政策與可計量目標，以確保董事會持續行之有效。

於二零一四年一月二十八日，董事會討論上述可計量目標，包括但不限於技能、知識、專業經驗及文化和教育背景，並同意該等可計量目標能有助實現董事會多元化，從而改善企業策略及本公司業務發展。

### (G) 核數師薪酬

董事會負責就本集團的表現及前景作出平衡及清晰的評核。董事確認其負責編製本集團的賬目。

董事會並不知悉任何有關可能對本公司持續經營的能力產生重大疑慮的事件或情況的重大不確定因素。

本公司核數師有關彼等對就本集團財務報表申報責任的聲明載於第 43 頁獨立核數師報告中。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，就回顧期間的核數及非核數服務支付予本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所的酬金分別為 1,600,000 港元及零。

### (H) 內部監控

董事會負責本集團的內部監控，並審閱其有效性。本集團已設立程序以保護資產免遭未獲授權使用或處置、保存適當賬目記錄以提供內部用途或供刊發的可靠財務資料，以及遵守適用法律、規則及法規。

誠如招股章程所披露，董事會已採納特別側重本公司主要業務、房地產開發的反賄賂政策，並已將該政策下達各個部門的管理層。該政策載有處理在不同情況下發生的涉嫌賄賂活動的建議及意見(如於土地公開招標、掛牌出讓或拍賣過程中與政府機關及官員接觸時須遵守的準則和態度)，以防本集團或任何高級管理層及僱員牽涉入賄賂事件中。

本公司於二零一三年七月二十九日委任獨立內部監控顧問檢討與本集團主要業務程序相關的內部監控是否有效、找出不足之處及可改善的地方、於二零一三年八月十二日至二零一三年八月三十日提供補救行動的建議並於二零一三年十月十五日至二零一三年十月十八日檢討該等補救行動的實施狀況。相關補救措施與該顧問在處理其對本集團的內部監控進行檢討後發現的一些主要問題時所建議採取的措施一致。根據該顧問進行工作的調查結果及建議，董事會認為上述內部監控措施充足且有效。有關更多詳情，請參閱招股章程「業務－確保未來合規的內部監控措施」一節。

審核委員會應當且將會代表董事會定期評估內部監控系統的有效性。更多詳情可在截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報內查閱。

### (I) 公司秘書

本公司已委任陳慶疇先生為其公司秘書。陳先生已確認彼於回顧年度內已接受不少於 15 小時的相關專業培訓。陳先生的履歷載於本年報第 12 頁。

陳先生為本公司僱員。彼亦為本公司全資附屬公司 Redco Holdings (Hong Kong) Company Limited 財務部總經理。

### (J) 股東的權利

#### 股東召開股東特別大會的程序

- 於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(賦予權利於本公司股東大會上投票)十分之一的任何一名或多名股東(「合資格股東」)隨時有權向董事會或本公司的公司秘書(「公司秘書」)發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項，包括於股東特別大會提出建議或動議決議案。
- 有意召開股東特別大會以於股東特別大會提出建議或動議決議案的合資格股東必須將經有關合資格股東簽署的書面要求(「要求書」)提交至本公司於香港的主要營業地點，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，收件人為公司秘書。
- 要求書必須清楚列明有關合資格股東的姓名、其於本公司的股權、召開股東特別大會的原因、建議載明的議程及於股東特別大會所建議處理事宜詳情，並須由有關合資格股東簽署。
- 本公司將審查要求書，而每名合資格股東的身份及股權將由本公司的香港證券登記分處核實。倘要求書確定為合適及適當，公司秘書將要求董事會兩個月內召開股東特別大會及／或於要求書遞交後將合資格股東提呈的建議或決議案納入股東特別大會。相反，倘要求書被確認為不適當，則有關合資格股東將獲知會此結果，因此，董事會將不會召開股東特別大會及／或將合資格股東提呈的建議或決議案納入股東特別大會審議範圍。
- 倘董事會並無在要求書遞交後21天內向合資格股東知會任何相反結果及未能召開股東特別大會，則合資格股東可根據本公司的組織章程大綱及細則(經不時修訂)自行召開股東特別大會，而有關合資格股東因董事會未能召開該大會產生的所有合理費用須由本公司向有關合資格股東進行償付。

### 向董事會作出查詢

股東可向董事會作出書面查詢。就此而言，股東可將該等查詢或要求發送至：

地址：香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場3期2001-2號室

傳真：(852)2758 8392

電話：(852)2331 2839

### 在股東大會上提出建議的程序

開曼群島公司法(二零一二年修訂本)並無條文批准股東於股東大會上提呈新決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按本公司組織章程細則第64條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。有關規定及程序載於本報告「股東召開股東特別大會的程序」一節。

## (K) 投資者關係

本公司的管理層相信，與投資者建立有效及適當的關係對締造股東價值、提高公司透明度及建立市場信心有重要作用。就此，本公司已採納一套嚴格的內部監控系統，以確保真實、準確及完整地披露相關資料。本公司管理層已積極及將繼續採取下列措施，以確保有效的股東溝通及透明度：

- 本公司總裁、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會各自的主席或(於彼等缺席時)各委員會其他成員，將出席股東週年大會與股東會面並回答彼等的查詢；
- 定期更新本公司的消息及本公司網站的發展；
- 安排潛在投資者及研究分析員到達本集團的項目進行實地探訪。

本公司透過上述措施盡心竭力與投資界溝通，並向其提供本集團及中國房地產行業的最新發展。本公司將根據上市規則披露資料，並根據有關法律及法規向公眾刊發定期報告及公告。本公司盡力確保準時披露資料，而有關資料公正準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能做出合理知情決定。

自上市日期以來，本公司的章程文件並無重大變動。倘章程文件有任何重大變動，本公司須於適當時候在聯交所及本公司網站登載經修訂版本。

# 董事會報告

董事會謹此提呈其報告連同本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

## 主要業務及經營地區分析

本公司為一家投資控股公司。本集團主要在中華人民共和國從事房地產開發業務。年內，本集團的主要業務性質並無重大變動。

本公司附屬公司的業務載於綜合財務報表附註 16a。

本集團按經營分部劃分的表現分析載於綜合財務報表附註 5。

## 業績及分派

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績載於第 44 頁的綜合收益表。

董事建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度向於二零一四年六月三十日名列本公司股東名冊的本公司股東（「股東」）派付末期股息每股人民幣 0.05 元，合共約人民幣 80 百萬元。建議股息須待股東在即將於二零一四年六月二十日舉行的應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准後方可作實，如獲得批准，將於二零一四年七月十五日或之前應付。擬派末期股息將以港元派付，相關金額乃參考中國人民銀行於股東週年大會日期公佈的人民幣兌港元的中間匯率計算。

並無股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 儲備

本集團及本公司年內的儲備變動載於綜合財務報表附註 24。

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據本公司組織章程細則可供分派予股東的儲備為人民幣 551.3 百萬元（二零一二年十二月三十一日：人民幣 230.4 百萬元）。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註 14。

## 主要物業

持作開發及／或出售的主要物業詳情載於本報告第 112 頁。

## 股本

本公司已發行股本的變動詳情載於綜合財務報表附註 23。

## 董事會報告

### 優先購買權

組織章程細則或開曼群島法律並無優先購買權條款規定，當發行新股時，任何新股須根據現有股東的有關股權提呈發售。

### 借款

本集團的借款詳情載於綜合財務報表附註25。

### 捐贈

年內，本集團作出的慈善及其他捐贈為人民幣2.07百萬元。

### 財務資料概要

本集團最近四個財政年度的業績及資產及負債概要載於本年報第111頁。

### 主要客戶及供應商

截至二零一三年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出的銷售合共佔本集團銷售總額的1.2%(二零一二年：2.9%)，而對單一最大客戶作出的銷售約佔本集團總銷售額不足1%(二零一二年：不足1%)。本集團五大客戶應佔本集團營業額不足30%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，向本集團的最大及五大供應商作出的採購分別約佔本集團總銷售成本的13.1%(二零一二年：11.8%)及36.4%(二零一二年：52.3%)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無董事或任何彼等的聯繫人或任何本公司股東(據董事所知)擁有本公司已發行股本超過5%或於上述供應商及客戶擁有任何權益。

### 購買、出售或贖回證券

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回任何股份。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司均未購買或出售任何本公司上市證券。

### 購股權計劃

於二零一四年一月十四日，本公司採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會可酌情要約授出可認購購股權計劃所述數目的本公司新股份（「股份」）予(a)全職或兼職僱員、本公司或其任何附屬公司的行政人員或高級職員；(b)本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及(c)任何顧問、諮詢人、供應商、客戶及本公司或其任何附屬公司的代理（「合資格參與者」），作為彼等對本公司及／或其任何附屬公司所作貢獻或潛在貢獻的激勵或獎勵。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1港元（或等值人民幣）作為授出購股權的代價。

#### (a) 可供發行的股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過160,000,000股股份，即緊隨全球發售及資本化發行（定義見招股章程）完成後本公司已發行股本的10%（但未計及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）以及於本報告日期本公司已發行股本的10%（就此而言不包括因超額配股權或根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃的條款已失效的購股權獲行使而可能已發行的股份）。倘本公司發出通函並經股東在股東大會批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：(i)隨時重新釐定該上限至股東在股東大會上批准當日已發行股份的10%；及／或(ii)向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。

儘管上述條文已有規定，惟因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃於任何時間授出但尚未行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份，不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權會導致超出30%的上限，則不得授出購股權。倘本公司的資本架構根據購股權計劃的條款出現任何變更（不論透過合併、資本化發行、供股、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或獲認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的調整，惟無論如何均不得超過本段規定的限額。

#### (b) 向各合資格參與者授出購股權的上限

直至授出日期前任何十二個月期間，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）獲行使後發行及可能須要發行的股份總數不得超過截至授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出的購股權超過上述1%限額：本公司須：(i)遵照上市規則第17.03(4)條及第17.06條發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出購股權（及過往授予該參與者的購股權）的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及(ii)經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時規定的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）放棄投票。

### (c) 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及的每股股份認購價須由董事會全權決定有關價格，惟該價格將不得低於下列各項的最高者：(i) 股份於授出日期(須為聯交所開放進行證券買賣業務的日子)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii) 股份面值。

### (d) 向關連人士授出購股權

向董事、本公司最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的聯繫人授出任何購股權，須得到獨立非執行董事(不包括本身為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人授出購股權，而將會導致截至授出日期(包括當日)止十二個月期間向該名人士所授出及將予授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使後發行及將發行的股份數目：(i) 合計超過已發行股份的0.1%或上市規則可能不時規定的其他百分比；及(ii) 根據授出日期股份的正式收市價計算，總值超過5百萬港元或上市規則可能不時規定的其他數額，則進一步授出購股權將須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以按股數投票表決方式批准後方可進行，而本公司所有關連人士須在股東大會上放棄投票贊成有關授出購股權的決議案，及／或遵守上市規則不時規定的該等其他規定。於大會上批准授出該等購股權的任何表決須以按股數投票表決方式作出。

### (e) 購股權的行使時間及購股權計劃的有效期

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為將予授出並獲接納日期後及自該日起十年期間屆滿前隨時行使。購股權可行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟不得於授出起計滿十年後行使購股權。購股權計劃獲批准當日起滿十年後不得再授出購股權。除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自其採納日期起十年期間內有效及有作用。截至本報告日期，購股權計劃的剩餘期間約為9年零9個月。

### (f) 購股權計劃的現況

於上市日期至本報告日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

## 董事會報告

### 董事

年內及截至本報告日期出任董事的人士如下：

#### 執行董事

黃若青先生\*

唐承勇先生(於二零一三年十月十八日獲委任\*)

洪篤煊先生(於二零一三年十月十八日獲委任\*)

#### 獨立非執行董事

黃友嘉博士BBS太平紳士(於二零一四年一月十四日獲委任)

周安達源先生(於二零一四年一月十四日獲委任)

葉棣謙先生(於二零一四年一月十四日獲委任)

周光暉先生太平紳士(於二零一四年一月十四日獲委任)

附註：

(1) 黃若青先生(「黃先生」、唐承勇先生及洪篤煊先生於二零一四年一月十四日獲任命執行董事；及

(2) 黃若虹先生於二零一四年一月十四日辭任董事。

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及高級管理人員履歷」一節。

根據本公司組織章程細則(「組織章程細則」)第108(a)條，當時三分之一的董事須輪值退任，惟各董事須在股東週年大會上至少每三年退任一次。關於組織章程細則第112條，由董事會委任以填補臨時空缺的任何董事或由董事會委任以增加現有董事會成員的任何董事的任期僅直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將合資格膺選連任。因此，全體董事須輪值退任，並符合資格及願意在應屆股東週年大會膺選連任。

#### 獨立性確認書

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的獨立性確認書。本公司認為，獨立非執行董事全部為獨立人士。

#### 董事的服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自二零一四年一月(即本公司股份於聯交所主板上市的月份)開始為期三年。有關服務合約可由任何一方於合約期屆滿前發出至少三個月通知來終止。各獨立非執行董事已經與本公司簽署委任狀，自二零一四年一月三十日起計為期三年。

董事(包括任何可能擬於應屆股東週年大會上重選的董事)並無與本公司訂立任何可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務協議。

## 董事會報告

### 退休福利計劃

本集團在香港營運一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團亦參與一項中國法規規定的僱員社會保障計劃，據此本集團須按其僱員工資的一定比例向該退休計劃供款。除上文所披露者外，本集團未針對其僱員設立任何其他退休福利計劃。

### 控股股東於競爭業務的權益

本公司與控股股東(即黃先生、黃若青先生、環宇國際控股有限公司(「環宇」)及時代國際發展有限公司(「時代國際」))於二零一四年一月十七日訂立了不競爭契據(「不競爭契據」)，控股股東向本公司(為其本身及為其附屬公司的利益)承諾，除根據不競爭契據另行准許外，其本身不會，並促使其或其聯繫人(本集團任何成員公司除外)不會直接或間接自行或聯同或代表任何人士、商號或公司，(其中包括)經營或參與任何與本集團從事的房地產開發及房地產投資業務直接或間接競爭的公司或業務或於當中擁有權益，或從事或收購或持有該等業務的股份或權益(在各情況下不論以股東、合夥人、當事人、代理、董事、僱員或其他身份持有)。

本公司已收到各控股股東就其本身及其聯繫人遵守不競爭契據的年度確認書。

獨立非執行董事已審閱不競爭契據及評估控股股東是否已遵從不競爭承諾。獨立非執行董事確認，控股股東於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無違反不競爭承諾。

除已披露者外，概無董事或彼等各自的聯繫人於截至二零一三年十二月三十一日止年度與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

### 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

於本報告日期，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
黃先生(附註2)	受控法團權益	480,000,000(L)	30%

附註：

- (1) 字母「L」指該名人士持有的股份好倉。
- (2) 480,000,000股股份乃以時代國際的名義登記。於本報告日期，黃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480,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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上市發行人董事進行證券交易的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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度任何時間，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。

### 主要股東於證券的權益

於本報告日期，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
黃先生(附註1)	受控法團權益	720,000,000	好倉	45%
環宇(附註1)	實益擁有人	720,000,000	好倉	45%
時代國際(附註2)	實益擁有人	480,000,000	好倉	30%
施佳菲女士(附註3)	配偶權益	720,000,000	好倉	45%
范慧琍女士(附註4)	配偶權益	480,000,000	好倉	30%

附註1：於本報告日期，環宇(一家於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司)的全部股本由黃先生持有。因此，黃先生被視為於環宇持有的股份擁有權益。

附註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，黃先生被視為於時代國際持有的480,000,000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。

附註3：施佳菲女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，施佳菲女士被視為於黃先生持有的股份中擁有權益。

附註4：范慧琍女士為黃若青先生的配偶，根據證券及期貨條例，范慧琍女士被視為於黃若青先生持有的股份中擁有權益。

## 董事會報告

於二零一三年十二月三十一日，於附有在所有情況下於本集團任何成員公司股東大會表決的權利的任何類別股本的面值10%或以上直接或間接擁有的權益：

附屬公司名稱	股東姓名	權益百分比
力高投資(國際)有限公司	泰平(香港)有限公司	50%
江西政力房地產開發有限公司(附註1)	南昌市政公用建設有限公司	49%
長豐聯華置業有限公司	福建群盛集團有限公司	20%
咸陽力高房地產開發有限公司	陳懷美	30%

附註1：於二零一三年十二月三十一日，江西政力房地產開發有限公司轉而全資擁有深圳力高置業有限公司。

### 管理合約

年內，概無訂立或存續有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

### 董事於合約的權益

除綜合財務報表附註35所載的交易及本節「關連交易」一段列明的交易外，董事或本公司控股股東並無直接或間接於本公司、其控股股東或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立對本集團業務屬重大且於年內或年末仍然有效的任何合約中擁有重大權益。

### 關連交易

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團進行下列持續關連交易：

#### 獲豁免遵守獨立股東批准規定但須遵守申報及公告規定的持續關連交易

##### 物業管理服務

於二零一四年一月十七日，本公司與江西恒豐行物業管理有限公司(「江西恒豐行」)訂立一份物業管理框架協議(「江西恒豐行物業管理框架協議」)，據此，江西恒豐行(為其本身及代表其天津及咸陽分公司)同意就濱江國際、力高國際城、瀾湖郡、濱湖國際、天津的陽光海岸、御景灣及煙台的陽光海岸向本集團提供物業管理服務，年期由二零一四年一月三十日起至二零一五年十二月三十一日屆滿。

江西恒豐行應收取的物業管理費包括(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位的管理費；(ii)於交付有關物業後初期管理費的補助；(iii)於交付有關物業前提供清潔、維護及安全服務的勞工成本；及／或(iv)本集團因向客戶提供短期免費管理服務(作為我們銷售及推廣策略一部分)而產生的成本。

截至二零一五年十二月三十一日止三個年度的年度上限分別為人民幣 1.9 百萬元、人民幣 11 百萬元及人民幣 15 百萬元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，江西恒豐行物業管理框架協議下的交易金額為人民幣 1,837,000 元(二零一二年：人民幣 2,637,000 元)並且一如訂約方所預期，於截至二零一三年十二月三十一日止年度並無超過人民幣 1,900,000 元。年度上限乃參考(i)銷售辦事處及仍未售出的空置單位的管理費；(ii)於交付有關物業後初期管理費的補助；(iii)於交付有關物業項目前提供清潔、維護及保安服務的勞工成本；(iv)本集團因向客戶提供短期免費管理服務(作為銷售及推廣策略一部分)而產生的成本；及／或(v)預期於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度各年將完成的有關物業項目的總建築面積釐定。

截至江西恒豐行物業管理框架協議日期，江西恒豐行為黃鵬(黃先生及黃若青先生的堂／表兄弟)及陳毓鵬(一名獨立第三方)擁有的公司。由於江西恒豐行為本公司控股股東黃先生及黃若青先生的聯繫人並因此為本公司的關連人士，故江西恒豐行與本集團的交易於上市日期後構成本公司的持續關連交易。

本公司已在本集團上述的持續關連交易方面遵守上市規則第 14A 章所規定的披露要求。

全體獨立非執行董事已審閱並確認該等交易按下列方式訂立：

1. 於本集團日常及一般業務過程；
2. 按正常商業條款或所按照的條款對本集團而言不遜於獨立第三方可獲得或提供的條款；及
3. 按照與上述持續關連交易有關的協議，並且協議的條款屬公平合理，亦符合股東整體利益。

## 董事會報告

根據上市規則第14A.38條，董事會委聘本公司核數師按照香港核證工作準則第3000號「受委聘進行非審核或審閱過往財務資料的核證工作」及參考香港會計師公會發出的《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」進行若干事實調查程序。核數師已將程序的事實調查結果匯報董事會，並致董事會的函件中確認，截至二零一三年十二月三十一日止年度，持續關連交易(i)已獲得董事會批准；(ii)按上述規管交易的協議的條款；及(iii)並無超出招股章程所載的截至二零一三年十二月三十一日止年度上限。

### 糾正狀況

如招股章程披露，已向香港高等法院(「法院」)申請寬免及延遲本公司若干附屬公司提交所有損益賬目及資產負債表的時限。於二零一四年二月十九日，申請的聆訊被下令無限期押後，但可自由恢復。根據前述者，於本報告日期，本公司(a)正考慮是否撤回或繼續申請；及(b)評估當中的有關影響及風險。倘本公司擬採取進一步行動，則本公司將於本中期／年度報告(視情況而定)披露糾正狀況。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停股份過戶登記：

- (a) 二零一四年六月十八日(星期三)至二零一四年六月二十日(星期五)(包括首尾兩天)，以確定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東權利。為符合資格出席本公司二零一四年股東週年大會，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一四年六月十七日(星期二)下午四時三十分前送交本公司的股份登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室；及
- (b) 二零一四年六月二十六日(星期四)至二零一四年六月三十日(星期一)(包括首尾兩天)，以確定有權獲派擬派末期股息的股東。為符合資格獲派擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一四年六月二十五日(星期三)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

### 公眾持股量充足

本公司股份於二零一四年一月三十日在聯交所主板上市。根據截至本報告日期本公司所得資料及董事所知，自上市日期起直至本報告日期，本公司已根據上市規則維持規定的公眾持股量。

### 報告期後事項

本集團於報告期後的重大事項詳情載於財務報表附註39。

## 董事會報告

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所已審核財務報表，彼已退任，並符合資格願意於應屆股東週年大會膺選連任。

### 審核委員會

審核委員會由四名成員組成，彼等為周光暉先生太平紳士、葉棣謙先生、黃友嘉博士BBS太平紳士及周安達源先生，全部為獨立非執行董事。審核委員會已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括本集團所採納的會計原則及常規，並與核數師討論本集團的內部監控及財務報告事宜。

代表董事會

執行董事

黃若青

二零一四年三月二十一日

# 獨立核數師報告

## 致力高地產集團有限公司全體董事

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核列載於第44至110頁力高地產集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，包括於二零一三年十二月三十一日的合併及公司資產負債表，以及截至該日止年度的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

## 董事對合併財務報表的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製反映真實及公平意見的合併財務報表，以及負責董事認為對編製合併財務報表屬必要的相關內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等合併財務報表作出意見，並僅向整體股東作出報告，而不可用作其他用途。我們概不就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等合併財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公平的合併財務報表相關的內部監控，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部監控的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證乃充足及適當，可為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月二十一日

# 合併收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	5	2,984,586	1,550,942
銷售成本	6	(2,018,459)	(1,092,778)
<b>毛利</b>		<b>966,127</b>	<b>458,164</b>
其他收益／(虧損)淨額	7	20,679	(909)
銷售及營銷開支	6	(53,655)	(53,625)
一般及行政開支	6	(81,750)	(68,786)
商譽減值	15	(25,579)	(12,231)
<b>經營溢利</b>		<b>825,822</b>	<b>322,613</b>
融資收入	11	8,038	3,296
融資成本	11	(3,215)	(4,218)
融資收入／(成本)淨額		4,823	(922)
應佔合營公司虧損	17	(1,310)	(5,330)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>829,335</b>	<b>316,361</b>
所得稅開支	12	(428,445)	(151,404)
<b>年內溢利</b>	13	<b>400,890</b>	<b>164,957</b>
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		400,179	65,771
非控股權益		711	99,186
		<b>400,890</b>	<b>164,957</b>
<b>本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利</b>			
— 基本及攤薄	34	0.3	0.1
股息	37	230,000	—

列載於第51至110頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

## 合併全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內溢利	400,890	164,957
其他全面收入／(虧損)		
隨後不會被重新分類至損益的項目		
— 因將功能貨幣換算為呈報貨幣而產生的匯兌差額	21,448	(1,629)
其他全面收入／(虧損)總額	21,448	(1,629)
年內全面收入總額	422,338	163,328
以下人士應佔：		
— 本公司權益持有人	421,627	64,063
— 非控股權益	711	99,265
年內全面收入總額	422,338	163,328

列載於第 51 至 110 頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

# 合併資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	11,810	12,768
商譽	15	95,491	121,070
於合營公司的權益	17	151,161	175,158
遞延所得稅資產	18	27,008	29,884
		<u>285,470</u>	<u>338,880</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售的已竣工物業	19	566,533	301,671
持作出售的開發中物業	20	3,938,777	3,386,810
其他應收款項、按金及預付款項	21	1,864,055	552,515
可收回所得稅		77,372	97,085
應收股東及董事款項	35	132,464	—
應收關聯方款項	35	—	90,065
應收非控股權益款項	35	176,815	267,812
受限制現金	22	132,296	202,850
現金及現金等價物	22	827,804	703,697
		<u>7,716,116</u>	<u>5,602,505</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>8,001,586</u></u>	<u><u>5,941,385</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔資本及儲備</b>			
股本	23	—	—
儲備	24	888,945	546,258
		888,945	546,258
<b>非控股權益</b>	16	<u>262,560</u>	<u>287,670</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>1,151,505</u></u>	<u><u>833,928</u></u>

## 合併資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸(有抵押)	25	980,000	846,000
遞延所得稅負債	18	79,797	61,989
		<u>1,059,797</u>	<u>907,989</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	26	1,662,672	676,677
銀行借貸(有抵押)	25	473,568	478,558
應付股東及董事款項	35	—	161,416
應付非控股權益款項	35	741,614	46,710
應付關聯方款項	35	5,887	1,094
預收賬款	27	2,660,713	2,718,379
所得稅負債		245,830	116,634
		<u>5,790,284</u>	<u>4,199,468</u>
<b>負債總額</b>		<u>6,850,081</u>	<u>5,107,457</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>8,001,586</u>	<u>5,941,385</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,925,832</u>	<u>1,403,037</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,211,302</u>	<u>1,741,917</u>

列載於第 44 至 110 頁的合併財務報表已由董事會於二零一四年三月二十一日批准刊發，並由以下董事代表簽署：

董事  
黃若青

董事  
唐承勇

列載於第 51 至 110 頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

# 資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司的投資	16	389,362	—
<b>流動資產</b>			
預付款項	21	5,764	23
應收一家附屬公司款項	16	199,000	—
現金及現金等價物	22	8	—
		204,772	23
<b>資產總值</b>		<b>594,134</b>	<b>23</b>
<b>權益</b>			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	23	—	—
儲備	24	579,660	(23)
<b>權益總額</b>		<b>579,660</b>	<b>(23)</b>
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應計費用	26	1,419	—
應付附屬公司款項	16	13,033	23
應付股東及董事款項	35	22	23
<b>負債總額</b>		<b>14,474</b>	<b>46</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>594,134</b>	<b>23</b>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<b>190,298</b>	<b>(23)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>579,660</b>	<b>(23)</b>

列載於第 44 至 110 頁的合併財務報表已由董事會於二零一四年三月二十一日批准刊發，並由以下董事代表簽署：

董事  
黃若青

董事  
唐承勇

列載於第 51 至 110 頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

# 合併權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一二年一月一日的結餘		—	482,195	182,405	664,600
全面收入					
– 年內溢利		—	65,771	99,186	164,957
其他全面收入					
– 貨幣換算差額		—	(1,708)	79	(1,629)
年內全面收入總額		—	64,063	99,265	163,328
非控股權益注資		—	—	6,000	6,000
於二零一二年十二月三十一日的結餘		—	546,258	287,670	833,928
於二零一三年一月一日的結餘		—	546,258	287,670	833,928
全面收入					
– 年內溢利		—	400,179	711	400,890
其他全面收入					
– 貨幣換算差額		—	21,258	190	21,448
年內全面收入總額		—	421,437	901	422,338
與擁有人的交易		—	—	98,000	98,000
非控股權益注資		—	—	—	—
二零一二年及二零一三年的股息		—	(78,750)	—	(78,750)
出售附屬公司	29	—	—	(124,011)	(124,011)
與擁有人的交易總額					
直接於股本確認		—	(78,750)	(26,011)	(104,761)
於二零一三年十二月三十一日的結餘		—	888,945	262,560	1,151,505

列載於第 51 至 110 頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

# 合併現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
經營(所用)/所得現金淨額	28	(561,090)	496,746
已付所得稅		(215,317)	(174,799)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(776,407)	321,947
<b>投資活動現金流</b>			
添置物業、廠房及設備		(6,218)	(5,466)
來自股東及董事的墊款		—	84,251
來自/(償還予)非控股權益的墊款		709,097	(25,420)
來自關聯方的墊款		18,387	10,404
受限制現金		67,264	(111,921)
已收利息		8,038	3,296
出售附屬公司(扣除已出售的現金)	29	2,607	—
投資活動所得/(所用)現金淨額		799,175	(44,856)
<b>融資活動現金流</b>			
銀行借款所得款項		760,000	627,000
償還銀行借款		(527,947)	(506,844)
(償還予)/來自股東及董事的墊款		(142,027)	161,411
來自合營公司的墊款		18,795	—
償還予關聯方的墊款		(16,061)	—
已付利息		(88,141)	(89,133)
一家附屬公司的非控股權益出資		98,000	6,000
融資活動所得現金淨額		102,619	198,434
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
年初的現金及現金等價物		703,697	228,621
貨幣換算差額		(1,280)	(449)
年末的現金及現金等價物	22	827,804	703,697

列載於第51至110頁的附註構成該等合併財務報表的一部分。

# 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 1 本集團的一般資料及集團重組

### 1.1 本集團的一般資料

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

本公司乃一家投資控股公司，其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務(「上市業務」)。於下文附註1.2所述重組(「重組」)完成之前，上市業務主要通過力高集團(香港)有限公司(「力高香港」)及其附屬公司運營。力高香港由黃若虹先生(「黃先生」或「控股股東」)最終控制。

除非另有所指，否則該等合併財務報表均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

### 1.2 集團重組

為籌備本公司股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)，本公司進行一系列交易，以通過力高地產控股有限公司(「力高地產」)向力高香港及其附屬公司當時的股東收購力高香港及其附屬公司(主要營運附屬公司)的所有股權。於重組之前，黃先生及其配偶施佳菲女士共同持有力高香港100%股權，而黃先生的胞弟黃若青先生(「黃若青先生」)及黃若青先生的配偶範慧琍女士持有力高香港若干附屬公司的股權。重組的主要程序如下：

- 二零零八年七月十四日，本公司於開曼群島註冊成立。註冊成立後，獲轉讓本公司的一股未繳股款股份由黃先生控制及全資擁有的公司環宇國際控股有限公司(「環宇」)。同日，向環宇及由黃若青先生控制及全資擁有的公司時代國際發展有限公司(「時代國際」)分別獲配發及發行59股未繳股款股份及40股未繳股款股份。
- 二零零八年六月二十三日，力高地產於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立。其註冊成立後於二零零八年七月二十三日向本公司配發及發行一股力高地產股份。
- 二零一二年十月二十九日，力高地產以400百萬港元的代價向黃先生及其配偶收購力高香港全部已發行股本。代價以按溢價向本公司配發及發行一股力高地產股份的方式償付，並致使本公司應付黃先生及其配偶400百萬港元款項。
- 按黃先生及其配偶的指示，本公司應向彼等支付的400百萬港元已通過(i)於二零一二年十月二十九日按面值支付由環宇持有的60股未繳股款股份及由時代國際持有的40股未繳股款股份；及(ii)於二零一三年七月二十九日分別向環宇及時代國際發行及配發60股股份及40股股份而撥充資本。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 1 本集團的一般資料及集團重組(續)

#### 1.3 呈報基準

緊接重組前及緊隨重組後，上市業務由黃先生持有。上市業務主要通過由黃先生控制的力高香港及其附屬公司經營。根據重組，上市業務轉讓予本公司。本公司乃一家投資控股公司。於重組前本公司並無從事符合業務定義的任何其他活動。於所有呈報年度，重組僅為上市業務的重組，該等業務的管理層並無改變，且上市業務的最終擁有人亦保持不變。因此，本集團的合併財務報表於所有呈報年度在力高香港按上市業務的賬面值呈列。

於二零一四年一月十四日，1,199,999,800股股份透過資本化發行項下配發400,000,000股股份的股份溢價撥充資本的方式而發行(請參閱附註38)。

二零一四年一月三十日，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，本公司就此發行400,000,000股每股面值2.60港元的新股份，而該等股份由包銷商代表本公司進行配售以籌集現金(「配售」)。

### 2 主要會計政策概要

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

#### 2.1 編製基準

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

編製符合香港財務報告準則的合併財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或對於綜合財務報表而言屬重大的假設及估計的領域披露於本節附註4。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1. 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下新訂及經修訂準則及詮釋已由本集團於二零一三年一月一日或之後開始的財政年度首次採納且概無對本集團產生重大影響：

香港會計準則第1號修訂	就其他全面收益的財務報表呈報
香港會計準則第19號修訂	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	聯營公司及合營公司
香港財務報告準則第1號修訂	首次採納政府貸款
香港財務報告準則第7號修訂	金融工具：有關資產及負債抵銷的披露
香港財務報告準則第10號、 第11號及第12號修訂	過渡指引
香港財務報告準則第3號	公平值計量
香港財務報告準則第10號	合併財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
年度改進項目	年度改進二零零九年至二零一一年週期
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本

#### 2.1.2. 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈以下新訂及經修訂準則及詮釋，有關新準則及修訂與本集團業務相關，但於二零一三年一月一日起年度會計期間尚未生效，且並未由本集團提早採納。

香港財務報告準則第10號、第12號及 香港會計準則第27號修訂	合併投資實體 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第32號修訂	金融工具：呈報資產及負債抵銷 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第36號修訂	非金融資產的可收回金額披露 <sup>(1)</sup>
香港會計準則第39號修訂	金融工具：確認及計量－衍生工具更替 <sup>(1)</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第21號	徵費 <sup>(1)</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>(3)</sup>
年度改進項目	年度改進二零一一年至二零一三年週期 <sup>(2)</sup>

(1) 於二零一四年一月一日開始的年度期間對本集團生效。

(2) 於二零一四年七月一日開始的年度期間對本集團生效。

(3) 生效日期仍待確定。

本集團已開始評估上述新訂及經修訂準則及詮釋的影響，並認為該等新訂及經修訂準則及詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況產生影響。本集團計劃在上述新訂及經修訂準則及詮釋生效的時候採納該等新訂準則及經修訂準則及詮釋的修訂。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.2 附屬公司

#### 2.2.1 合併

合併財務報表載有本公司所有附屬公司於所有呈列年度的資產及負債，乃按附註2.1所述編製基準呈列。

附屬公司指本集團可控制的所有實體(包括結構實體)。本集團對實體擁有控制權，是指本集團透過參與該實體的業務而面臨該實體的可變回報風險或有權取得可變回報，並能夠運用對該實體的權力影響該等回報。附屬公司自控制權轉讓予本集團日期起全面合併入賬，並於控制權終止日期起終止合併入賬。

本集團採用收購會計法為業務合併列賬。收購附屬公司所轉讓的代價為本集團所轉讓資產、所產生負債及所發行股權的公平值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日期的公平值計量。視乎個別收購情況，本集團按公平值或非控股權益應佔被收購公司資產淨值的比例，確認於被收購公司的任何非控股權益。

所轉讓代價、於被收購公司的任何非控股權益及任何先前於被收購公司的股權的收購日期公平值超逾所收購可識別資產淨值的公平值的金額入賬列作商譽。倘所轉讓代價、已確認的非控股權益及所計量先前持有權益的總額少於以議價購買方式所收購附屬公司的資產淨值的公平值，則差額會直接於損益確認。

集團內公司間交易、集團內公司間交易產生的結餘及未變現收益會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已作出必要變更，以確保與本集團採納的政策一致。

#### 2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資由本公司按成本扣除減值入賬。成本亦包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由本公司按股息及應收款項入賬。

當收到於附屬公司的投資的股息時，倘股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收入總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)於合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.3 合營公司

根據權益會計法，於合營公司的權益最初按成本確認，其後調整以於合併財務報表確認本集團應佔收購後溢利或虧損及變動。當本集團應佔合營公司虧損相等於或超過其於合營公司的權益(包括實質上構成本集團於合營公司投資淨額部分的任何長期權益)時，除非本集團產生責任或代合營公司支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

本集團與其合營公司交易的未變現收益以本集團於合營公司的權益為限進行對銷。除非有關交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦須對銷。合營公司的會計政策已作出必要變更，以確保與本集團所採納的政策一致。

#### 2.4 分部報告

經營分部的報告形式與向主要營運決策者(「主要營運決策者」)提供的內部報告形式一致。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已被確定為作出策略決策的執行董事。

#### 2.5 外幣換算

##### (i) 功能及呈報貨幣

本集團各實體合併財務報表所列的項目均採用該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而合併財務報表以本公司及本集團的呈報貨幣人民幣呈列。

##### (ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日現行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易及按年末匯率換算以外幣列值的貨幣資產及負債所產生的外匯損益於損益中確認。

與借款以及現金及現金等價物有關的外匯損益乃於合併收益表「融資收入」及「融資成本」內列賬。所有其他外匯損益於合併收益表「一般及行政開支」內列賬。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.5 外幣換算(續)

##### (iii) 集團公司

功能貨幣與呈報貨幣不同的所有集團實體(當中並無惡性通貨膨脹經濟體的貨幣)的業績及財務狀況按如下方法換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表呈列的資產及負債按結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收支按平均匯率換算；及
- 所產生全部匯兌差額於其他合併收益內確認。

因收購外國實體而產生的商譽及公平值調整，均視作有關外國實體的資產及負債，並按收市匯率換算。由此產生的匯兌差額於其他合併收益確認。

#### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊入賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

僅當與項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值或確認為獨立資產(如適當)。已替換部分的賬面值會終止確認。其他所有維修及保養成本乃於其產生的財政期間自損益扣除。

物業、廠房及設備的折舊按以下估計可使用年期以直線法分配其成本減其剩餘價值計算：

租賃物業裝修	租賃期或可使用年期(以較短者為準)
傢俬及辦公設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期均於各結算日進行檢討，並作出必要的調整。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損乃通過比較所得款項與賬面值而釐定，並於合併收益表「其他收益／(虧損)淨額」內確認。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.7 商譽

收購一家附屬公司產生的商譽指所轉讓代價超出本集團於被收購公司可識別資產淨值、負債及或然負債的公平值淨額的權益及被收購公司非控股權益的公平值的金額。

就減值測試而言，業務合併所收購的商譽分配至預期受惠於因合併而產生協同作用的每一個或一組現金產生單位(「現金產生單位」)。每個或每組獲分配商譽的單位代表於實體內為內部管理而監測商譽的最低級別。商譽於經營分部層面監測。

商譽減值檢討每年進行，或倘發生事件或情況變化顯示潛在減值，則更頻繁進行。商譽的賬面值與可收回金額比較，可收回金額為使用價值與公平值減出售成本的較高者。任何減值即時確認為開支，並不於其後撥回。

### 2.8 於合營公司權益的減值及非金融資產

未確定使用年期的資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會對須攤銷的資產進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額的金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本與使用價值的較高者。就評估減值而言，資產以可獨立識別現金流的最低分類組合(現金產生單位)分類。商譽以外的非金融資產如出現減值，則會於各呈報日期檢討可否撥回減值。

當收到於合營公司權益的股息時，倘這些股息超過附屬公司或合營公司在宣派股息期間的全面收入總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過被投資公司資產淨值(包括商譽)於合併財務報表的賬面值時，則須對有關投資進行減值測試。

### 2.9 持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業

持作出售的開發中物業及持作出售的已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者列作流動資產。物業的開發成本包括建造成本、機械及設備折舊、土地使用權攤銷、合資格資產的借款成本及於開發期產生的專業費用。物業竣工後轉移至持作出售的已竣工物業。

可變現淨值計及預期最終將變現的價格減適用可變銷售開支及預計竣工成本。

持作出售的開發中物業分類為流動資產，除非預期相關物業發展項目的建設將於正常經營週期後完成。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.10 金融資產

##### 2.10.1 分類

本集團的金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎收購金融資產的目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

貸款及應收款項指有固定或可確定付款額且並無活躍市場報價的非衍生金融資產。這些項目計入流動資產，惟自報告期末後起計超過12個月結算或預期結算者除外，其分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款項包括合併資產負債表中的「其他應收款項、按金及預付款項」、「應收股東及董事款項」、「應收關聯方款項」、「應收非控股權益款項」、「受限制現金」及「現金及現金等價物」。本公司的貸款及應收款項於資產負債表「預付款項」、「應收一家附屬公司款項」及「現金及現金等價物」內呈列。

##### 2.10.2 確認及計量

金融資產的一般買賣乃於交易日—即本集團承諾買賣該資產當日確認。所有並非按公平值計入損益的金融資產的投資初步按公平值加交易成本確認。當收取來自投資的現金流的權利屆滿或已被轉讓，且本集團已轉讓所有權的絕大部分風險及回報時，終止確認金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本入賬。

其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法攤銷成本扣除減值撥備計量。如果其他應收款項預期於一年或以內(或業務經營正常週期)(以較長者為準)徵收，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.11 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。

#### 2.12 現金及現金等價物

於合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

#### 2.13 金融資產減值

以攤銷成本列賬的資產

於各報告期末，本集團會評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值。僅當因初步確認資產後發生的一項或多項事件(「虧損事件」)導致出現客觀減值，且該項(或該等)虧損事件對該項金融資產或該組金融資產的估計未來現金流造成的影響能可靠估計時，才能確定一項金融資產或一組金融資產已出現減值並產生減值虧損。

本集團用於確定存在減值虧損客觀證據的標準包括：

- 發行人或債務人發生嚴重財務困難；
- 合約條款被違反，如償付利息或本金發生違約或逾期等；
- 本公司基於涉及借款人財務困難的經濟或法律等因素，對債務人作出在其他情況下不會考慮的讓步；
- 借款人可能破產或進行其他財務重組；
- 因財務困難致使該金融資產無法在活躍市場進行交易；或
- 可觀察得到的數據顯示，一個金融資產組合的預計未來現金流自資產初步確認以來已減少，且減幅可計量(即使尚無法辨認組合中現金流減少的個別金融資產)，包括：
  - (i) 該組合的借款人的還款狀況發生不利變化；
  - (ii) 與該組合資產違約相關的國家或地方經濟狀況。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.13 金融資產減值(續)

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。就貸款及應收款項類別而言，虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流(不包括未產生的未來信貸虧損)按金融資產的初始實際利率折現的現值之間的差額計量。資產的賬面值減少，虧損金額於損益確認。如果貸款或持至到期投資的利率可變，則計量任何減值虧損的折現率為根據合約確定的現時實際利率。

倘於其後期間減值虧損金額減少，且有關減少與確認減值後發生的事件(如債務人信貸評級改善)客觀相關，則撥回過往確認的減值虧損於損益中確認。

#### 2.14 股本

普通股分類為權益。

發行新股直接應佔的新增成本於權益中列為所得款項的減項(扣除稅項)。

#### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項指就於一般業務過程中自供應商取得商品或服務付款的責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或倘在業務的正常經營週期內)(以較長者為準)到期，則分類為流動負債。否則，貿易應付款項列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計量。

#### 2.16 借款

借款於扣除所產生交易成本後初步按公平值確認。借款其後按攤銷成本列賬；而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期內以實際利息法於合併收益表的融資成本內確認。

設立貸款融資支付的費用於可能提取部分或所有融資額時確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用會遞延至提取融資為止。倘並無任何證據顯示將會提取部分或所有融資額，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資相關期間攤銷。

除非本集團擁有無條件權利將負債的償還日期遞延至結算日後至少12個月，否則借款分類為流動負債。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.17 撥備

當本集團因過往事件須承擔現行法律或推定責任，而履行責任可能需要有資源流出，且能夠可靠地估計有關金額，則會確認撥備。日後經營虧損不會確認撥備。

倘出現多項類似責任，履行責任需要資源流出的可能性乃經整體考慮債務類別後釐定。即使同類責任中就任何一項流出資源的可能性可能偏低，仍會確認撥備。

撥備採用除稅前利率按照履行有關責任預期所須支出的現值計量，有關利率反映當時市場對貨幣的時間價值及該責任特有風險的評估。因時間推移而增加的撥備確認為利息開支。

#### 2.18 即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項於損益中確認，惟與在其他合併收益或直接於權益中確認的項目有關的稅項則除外，而在此情況下，這稅項亦可分別於其他合併收益或直接於權益確認。

即期所得稅開支按本公司的附屬公司及合營公司經營及產生應課稅收入所在國家於各報告期末已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期就有關稅法詮釋評估報稅情況，並於適當時按預期向稅務機關繳付的金額作出撥備。

當有合法可強制執行權利以即期稅資產抵銷即期稅負債，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，但有意按淨額基準結算所得稅結餘時，可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

遞延所得稅乃以負債法就資產及負債的稅基與於合併財務報表的賬面值之間的暫時性差額確認。然而，倘遞延所得稅源自業務合併以外交易初步確認的商譽或資產或負債，而在交易時並不影響會計或應課稅損益，則不予入賬處理。遞延所得稅以於報告期間未已頒佈或實質頒佈的稅率(及法律)而釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償後採用。

遞延所得稅資產僅於可能動用未來應課稅溢利以抵消暫時性差額時方予確認。

遞延所得稅乃就投資附屬公司及合營公司產生的暫時性差額計提撥備，惟於本集團可控制暫時性差額的撥回時間且相關暫時性差額可能不會於可見未來撥回的遞延所得稅負債則除外。

當有合法可強制執行權利以即期稅資產抵銷即期稅負債，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，但有意按淨額基準結算所得稅結餘時，可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.19 收入確認

收入包括本集團日常業務過程中就銷售貨品及服務已收或應收代價的公平值。收入經扣除折讓後呈列。

當收入金額能可靠地計量、而未來經濟利益可能流入該實體，且符合下述本集團各業務的特定準則時，本集團便會確認收入。本集團基於其過往業績回報，計及客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

##### (i) 銷售物業

銷售物業所得收入於物業的重大風險及回報轉移至買家時(即於已完成有關物業的興建、已向買家發出交付物業通知及可合理確定根據銷售協議相關應收款項的可收回性之時)確認。於物業的重大風險及回報轉移之前就已售物業收取的按金及分期付款項計入流動負債項下的遞延收入。

##### (ii) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

#### 2.20 僱員福利

##### (i) 退休金責任

本集團已在香港設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃的資產由獨立的受託人管理基金持有。本集團及僱員均須按僱員相關收入的5%供款，供款上限為每月每僱員1,250港元(二零一二年六月一日或以前為1,000港元)。

本集團亦根據中國法規的規定參與僱員社會保障計劃(「計劃」)。本集團須按僱員相關收入的若干百分比向計劃作出福利供款。

本集團於支付供款後即無其他付款責任。有關供款於僱員福利開支到期應付時確認。預付供款於退回現金或可扣減未來供款時確認為資產。

##### (ii) 花紅計劃

於本集團因僱員提供服務而負有現行法定或推定責任，且相關責任能可靠估計時，花紅計劃的預期成本乃確認為負債。

預期花紅計劃的負債將於12個月內清付，並按預期於結清時將予支付的金額計量。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 2 主要會計政策概要(續)

#### 2.21 借款成本

因收購、建造或生產需經較長時間籌備方能作預定用途或出售的合資格資產直接產生的一般及特定借款成本會計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作其預定用途或出售為止。

所有其他借款成本於其產生期間於損益中確認。

#### 2.22 財務擔保負債

財務擔保合約為發行人須因指定債務人未能根據債務文據的條款支付到期款項致使持有人蒙受損失時，向持有人償付指定款項的合約。該等財務擔保以附屬公司或聯營公司為受益人向銀行、金融機構及其他機構作出，以擔保借款、透支及其他銀行融資。

財務擔保初步按發出擔保當日的公平值於合併財務報表內確認。由於所有擔保均按公平原則協定，而所協定溢價價值與擔保責任的價值亦相符，因此財務擔保於簽訂時的公平值為零。有關未來溢價的應收款項不予確認。初步確認後，本集團根據這些擔保承擔的負債乃按初始金額減去根據香港會計準則第18號確認的攤銷費用及清償有關擔保所需金額的最佳估計的較高者計量。這些估計乃根據類似交易經驗及過往虧損紀錄，輔以管理層的判斷釐定。所得費用收入於擔保期內按直線法確認。任何有關擔保的負債增加均於合併收益表內列作一般及行政開支。

倘按無償方式就附屬公司的貸款或其他應付款項作出擔保，則有關公平值乃作為出資入賬，並在本公司的財務報表內確認為投資成本的一部分。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的業務活動令其面臨多重財務風險：市場風險(包括外匯風險及現金流以及公平值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性並力圖盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。風險管理由本集團內各個別實體管理層施行。

##### (i) 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團定期密切監察當時及預計流動資金需求，以將其滾動現金流維持在本集團認為足以為本集團營運提供資金的水平及保留充足的現金應付其業務發展所需。

管理層定期編製現金流預測，且本集團設有多項替代計劃，倘中國經濟狀況出現突變並對預期現金流造成影響，這些替代計劃可抵銷事件對本集團業務發展及當時營運的潛在影響。本公司董事認為本集團將能維持足夠財務資源以應付需求。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團的未動用融資於附註33披露。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (i) 流動資金風險(續)

下表根據各結算日至合約到期日的餘下期間對本集團及本公司的金融負債按相關到期組別進行分析。表中所披露的金額均為合約未折現現金流及本集團及本公司可能須付款的最早日期。

具體而言，倘定期貸款中包含須按要求償還條款，而有關條款可由銀行全權酌情行使，則分析顯示按實體可能須付款的最早期間(即貸款人援引其即時催收貸款的無條件權利)產生的現金流出。其他銀行借款的到期日分析按預定還款日期編製。

	按要求 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>本集團</b>						
於二零一三年十二月三十一日						
附有按要求償還條款的						
定期貸款及利息付款	107,742	—	—	—	—	107,742
其他銀行借款及利息付款	—	454,617	826,521	273,514	169	1,554,821
貿易及其他應付款項 <sup>#</sup>	—	1,662,672	—	—	—	1,662,672
應付關聯方款項	—	5,887	—	—	—	5,887
應付非控股權益款項	—	741,614	—	—	—	741,614
財務擔保(附註32)	—	1,269,659	297,025	—	—	1,566,684
	<u>107,742</u>	<u>4,134,449</u>	<u>1,123,546</u>	<u>273,514</u>	<u>169</u>	<u>5,639,420</u>

<sup>#</sup> 不包括應付薪金

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (i) 流動資金風險(續)

	按要求 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日						
附有按要求償還條款的						
定期貸款及利息付款	150,400	—	—	—	—	150,400
其他銀行借款及利息付款	—	408,112	427,811	500,943	234	1,337,100
貿易及其他應付款項 <sup>#</sup>	—	676,677	—	—	—	676,677
應付股東及董事款項	—	161,416	—	—	—	161,416
應付一名關聯方款項	—	1,094	—	—	—	1,094
應付非控股權益款項	—	46,710	—	—	—	46,710
財務擔保(附註32)	—	516,048	315,208	—	—	831,256
	<u>150,400</u>	<u>1,810,057</u>	<u>743,019</u>	<u>500,943</u>	<u>234</u>	<u>3,204,653</u>

<sup>#</sup> 不包括應付薪金

下表載列附有按要求償還條款的定期貸款根據貸款協議所載協定還款計劃作出的到期分析。有關金額包括按合約利率計算的利息付款。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>本集團</b>					
二零一三年十二月三十一日	13,281	3,655	95,186	4,416	116,538
二零一二年十二月三十一日	5,811	34,173	122,064	5,295	167,343

就本公司而言，所有金融負債(包括應付一間附屬公司款項及應付股東及董事款項)均於一年內到期。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險

信貸風險由銀行存款及其他應收款項產生。

就其他應收款項、應收股東及董事款項、應收關聯方款項及應收非控股權益款項而言，本集團透過計及對手方的財務狀況、信貸記錄及其他因素評估其信貸質素。管理層亦會定期檢討該等應收款項的可收回性及跟進糾紛或逾期款項(如有)。董事認為對手方違約的風險較低。

所有銀行存款均存放於信用評級良好的銀行以降低風險。本集團並無持有任何抵押品作為抵押。

本集團一般就客戶的按揭貸款借款向銀行提供擔保，以助其取得購買物業的資金，金額最高為物業總購買價的70%。倘買家未能於擔保期內償還按揭貸款，則持有擔保的銀行可要求本集團償還貸款的未清償金額及任何應計利息。在此情況下，本集團能夠保留客戶的按金並轉售物業，以補足本集團支付予銀行的款項。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險大幅降低。

##### (iii) 外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。當未來商業交易或已確認資產及負債以相關實體的功能貨幣以外的貨幣計值，將會產生外匯風險。本集團面對的外匯風險主要涉及港元及美元(「美元」)。

本集團的資產及負債以及因其經營產生的交易並無面對重大外匯風險。除若干銀行結餘及銀行借款外，本集團的資產及負債主要以人民幣計值。本集團通過在中國銷售賺取人民幣以償還其以人民幣計值的負債。本集團並無對沖外幣風險。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團的若干現金及銀行結餘以港元及美元計值，有關詳情已於附註22披露。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元計值的若干銀行借款，有關詳情已於附註25披露。於年內，人民幣兌港元經歷一定的升值，此乃本集團於過去數年內確認的匯兌差額的主要原因。日後港元兌人民幣升值及貶值將會影響本集團的財務狀況及經營業績。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (iii) 外匯風險(續)

下表呈列，倘人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他變量維持不變，則本年度的除稅後溢利的變化，主要是由於換算以港元及美元計值的銀行結餘及銀行借款產生的外匯收益／虧損所致。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅後溢利增加／(減少)		
人民幣升值5%	10,054	2,530
人民幣貶值5%	(10,054)	(2,530)

##### (iv) 現金流利率風險

本集團的收入及經營現金流絕大部分獨立於市場利率的變化。除銀行存款按多種利率計息外，本集團並無其他重大計息資產。

本集團承受的利率變動風險主要來自其銀行借款。浮息借款使本集團承受現金流利率風險。本集團並無對沖其現金流利率風險。借款的利率及償還條款披露於附註25。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅波動，管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，倘浮息借款利率上調／下調100個基點，而所有其他變量保持不變，則截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的除稅後溢利及資本化利息變動如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除稅後溢利(減少)／增加		
— 上調100個基點	(30)	(34)
— 下調100個基點	30	34
資本化利息增加／(減少)		
— 上調100個基點	849	924
— 下調100個基點	(849)	(924)

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本風險管理

本集團管理資本的目標乃為保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他利益相關人士提供利益及維持最佳的資本結構以降低資本成本。

本集團管理資本結構並根據經濟狀況對其作出調整。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息金額、向股東返還資本、發行新股份或出售資產以減少債務或取得銀行借款及其他借款。

本集團利用資產負債比率監控其資本。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為銀行借款總額減去現金及現金等價物及受限制現金)。總資本按合併資產負債表所列權益總額另加債務淨額計算。二零一三年及二零一二年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行借款總額(附註25)	1,453,568	1,324,558
減：現金及現金等價物及受限制現金(附註22)	(960,100)	(906,547)
債務淨額	493,468	418,011
權益總額	1,151,505	833,928
總資本	1,644,973	1,251,939
資產負債比率	30%	33%

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公平值估計

假設其他應收款項、現金及現金等價物、應收關聯方款項、應收非控股利息的款項、貿易及其他應付款項以及銀行借款即期部分的面值減去估計信貸調整乃與其公平值相若。就披露目的而言，金融負債的公平值乃按本集團就類似金融工具可得的現時市場利率或基於市場現有買價折現未來合約現金流作出估計。

下表呈列通過估值法按公平值計量的本集團資產。不同級別設定如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級包括的報價外，資產或負債的可直接(即如價格)或間接(即價格衍生物)觀察的輸入值(第二級)。
- 並非依據可觀察市場數據釐定的資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無第一至三級的金融工具。

倘一項或多項重大影響並非以可觀察市場數據為基礎，則該等工具計入第三級。公平值等級類別的第一級、第二級與第三級並無重大金融資產轉換。

### 4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括在相關情況下對未來事件的合理預期)持續評估。

本集團對未來作出多項估計及假設。根據定義，就此產生的會計估計很少會與有關實際結果相符。有重大風險導致須於下一個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設討論如下。

#### 4.1 物業開發活動直接應佔的開發成本

本集團分配部分土地及開發成本至持作出售的物業及持作出售的開發中物業。由於本集團若干物業開發項目分期開發及竣工，整個項目的預算開發成本取決於對總開發結果的估算。根據經驗及開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下相信屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及不確定性，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設的任何變動將對本集團未來數年的經營表現產生影響。

#### 4.2 持作出售的物業或持作出售的開發中物業的減值撥備

管理層根據持作出售的物業或持作出售的開發中物業的估計可收回金額就其計提減值撥備。鑒於中國物業市場的波動，實際可收回金額可能高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對本集團未來數年的經營表現產生影響。

#### 4.3 即期稅項及遞延稅項

本集團於中國須繳納稅項。在釐定稅項撥備額及相關稅項繳納時間時須作出判斷。在日常業務過程中，交易及計算方式均會導致無法確定最終所定稅項。倘這些事宜的最終稅務結果與最初錄得的款額不同，有關差額將會影響釐定稅項期間的所得稅及遞延稅項撥備。

由於管理層認為有可能動用未來應課稅溢利以抵銷暫時性差額或稅項虧損，故確認有關若干暫時性差額及稅項虧損的遞延稅項資產。倘預期與原本估計存在差異，這些差異將會影響有關估計變動期間的遞延稅項資產及稅項確認。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 4 關鍵會計估計及判斷(續)

#### 4.4 土地增值稅

中國土地增值稅是按土地價值的增加，以累進稅率30%至60%徵收，為銷售物業所得款項減去可扣減開支，包括土地成本、借款成本及所有物業開發開支。

本集團附屬公司在中國從事物業開發業務須繳納土地增值稅，其已包括在所得稅開支內。然而，在中國各城市對這些稅項的實施均有所不同，且本集團尚未與不同稅務機關確定土地增值稅報稅表。因此，釐定土地增值及其有關稅項金額時須作出重大判斷。本集團根據管理層的最佳估計確認這些負債。倘這些事宜的最終稅款有別於最初錄得的金額，有關差額將會影響釐定這些稅項期間的所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### 4.5 其他應收款項減值

本集團會評估是否存在其他應收款項減值的客觀證據。本集團採用適用折現率根據對未來現金流的水平及時間的估計確認減值虧損。這些應收款項的最終可收回結果及現金流將影響所需的減值虧損金額。

#### 4.6 商譽的估計減值

本集團每年會按照附註2.7所述會計政策測試商譽是否出現任何減值。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算需要使用各種估計(附註15)。

### 5 收益及分部資料

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

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在四個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中部及西部地區、環渤海經濟區。「其他」分部指企業支持職能。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 5 收益及分部資料(續)

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、分佔合營企業虧損、融資收入、融資成本以及經營分部的所得稅(開支)/抵免的影響。除下文提及者外，提供予執行董事的其他資料均按與合併財務報表一致的方式計量。

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中部及 西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>					
總收益	1,744,141	215,255	1,025,190	7,821	2,992,407
分部間收益	—	—	—	(7,821)	(7,821)
(自外部客戶)收益	1,744,141	215,255	1,025,190	—	2,984,586
分部業績	641,499	428	218,188	(30,006)	830,109
折舊	(1,598)	(562)	(836)	(1,291)	(4,287)
經營溢利/(虧損)	639,901	(134)	217,352	(31,297)	825,822
分佔合營企業虧損	(1,310)	—	—	—	(1,310)
融資收入	3,211	639	1,686	2,502	8,038
融資成本	—	—	—	(3,215)	(3,215)
所得稅開支	(262,196)	(25,978)	(99,171)	(41,100)	(428,445)
年內溢利/(虧損)	<u>379,606</u>	<u>(25,473)</u>	<u>119,867</u>	<u>(73,110)</u>	<u>400,890</u>
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>					
總收益	765,749	785,193	—	2,800	1,553,742
分部間收益	—	—	—	(2,800)	(2,800)
(自外部客戶)收益	765,749	785,193	—	—	1,550,942
分部業績	239,371	134,151	(36,181)	(10,452)	326,889
折舊	(1,987)	(589)	(900)	(800)	(4,276)
經營溢利/(虧損)	237,384	133,562	(37,081)	(11,252)	322,613
分佔合營企業虧損	(5,330)	—	—	—	(5,330)
融資收入	1,983	707	554	52	3,296
融資成本	(376)	—	—	(3,842)	(4,218)
所得稅(開支)/抵免	(107,333)	(57,094)	13,596	(573)	(151,404)
年內溢利/(虧損)	<u>126,328</u>	<u>77,175</u>	<u>(22,931)</u>	<u>(15,615)</u>	<u>164,957</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 5 收益及分部資料(續)

	泛海峽西岸 經濟區 人民幣千元	中部及 西部地區 人民幣千元	環渤海 經濟區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日					
總分部資產	4,271,789	1,209,503	2,464,456	52,853	7,998,601
其他未分配公司資產					2,985
總資產					<u>8,001,586</u>
添置：					
物業、廠房及設備	1,605	412	3,669	532	6,218
收購開發中待售物業	<u>263,770</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>263,770</u>
總分部負債	<u>(3,497,992)</u>	<u>(938,844)</u>	<u>(2,079,908)</u>	<u>(333,337)</u>	<u>(6,850,081)</u>
於二零一二年十二月三十一日					
總分部資產	2,553,293	1,031,288	2,233,920	118,687	5,937,188
其他未分配公司資產					4,197
總資產					<u>5,941,385</u>
添置：					
物業、廠房及設備	<u>867</u>	<u>435</u>	<u>593</u>	<u>3,571</u>	<u>5,466</u>
總分部負債	<u>(2,653,072)</u>	<u>(476,147)</u>	<u>(1,502,091)</u>	<u>(476,147)</u>	<u>(5,107,457)</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 6 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支的開支分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
核數師酬金	1,719	490
出售物業成本	1,851,389	1,005,762
物業、廠房及設備折舊(附註14)	4,287	4,276
僱員福利開支(附註8)	31,904	26,479
娛樂開支	8,085	8,285
營銷及廣告成本	42,344	42,817
辦公室及差旅開支	19,244	18,841
營業稅及附加	167,070	87,016
土地使用及房產稅	4,921	7,206
法律及專業費用	9,517	1,633
捐贈	2,070	2,105
其他銷售及營銷以及一般及行政開支	11,314	10,279
銷售成本、銷售及營銷開支以及一般及行政開支總額	<u>2,153,864</u>	<u>1,215,189</u>

### 7 其他收益／(虧損)淨額

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
出售附屬公司的收益淨額(附註29)	20,536	—
出售物業、廠房及設備的虧損	(474)	(909)
其他收益	617	—
	<u>20,679</u>	<u>(909)</u>

### 8 僱員福利開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金及津貼	20,556	18,073
銷售佣金及花紅	3,923	1,623
退休金成本(附註9)	4,337	3,420
其他僱員福利	3,088	3,363
	<u>31,904</u>	<u>26,479</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 9 退休金成本－界定供款計劃

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款乃按照當地市政府同意的平均僱員薪金的某個百分比計算。

本集團亦根據強積金計劃的規則及法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的有關收入總額5%的最低法定供款要求作出，每人每月的供款不超過1,250港元(於二零一二年六月一日或之前為1,000港元)。

在本集團合併收益表中作處理的退休計劃供款的詳情如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
計劃供款總額	<u>4,337</u>	<u>3,420</u>

### 10 董事及高級管理層酬金

#### (a) 董事及行政總裁酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無董事或行政總裁就其對本集團提供的服務收取任何袍金或酬金(二零一二年：無)。

#### (b) 五名最高薪酬人士

截至二零一三年十二月三十一日止年度，應付本集團五名最高薪酬人士的酬金總額如下。

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金及其他短期福利	1,291	1,120
退休計劃供款	<u>106</u>	<u>90</u>
	<u>1,397</u>	<u>1,210</u>

五名最高薪酬人士各自的酬金均在零至1,000,000港元的範圍內。

年內，概無董事或五名最高薪酬人士自本集團收取任何酬金作為加盟、或在加盟或離開本集團時的獎勵或作為離職補償。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 11 融資收入及成本

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行存款利息收入	8,038	3,296
須於五年內悉數償還的借款的利息開支	88,047	89,015
須於五年後悉數償還的借款的利息開支	94	117
減：合資格資產的資本化利息	(84,926)	(84,914)
	<u>3,215</u>	<u>4,218</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>7.05%</u>	<u>6.83%</u>

### 12 所得稅開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零一二年：25%)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於位於香港的公司並無產生任何應課稅溢利，故並未就香港利得稅計提撥備(二零一二年：零)。於二零一三年十二月三十一日，並無有關該等香港公司的重大未撥備遞延稅項(二零一二年：零)。

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

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	229,561	101,488
中國土地增值稅	178,200	57,785
遞延所得稅(附註18)	20,684	(7,869)
	<u>428,445</u>	<u>151,404</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 12 所得稅開支(續)

如下表所示，本集團除所得稅前溢利應繳稅項有別於對集團公司的利潤應用中國法定稅率而將產生的理論數額：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
除所得稅前溢利	829,335	316,361
按中國企業所得稅稅率 25% 計算	207,335	79,091
不可扣稅開支	49,972	11,616
毋須課稅收入	(12,859)	(15,221)
未確認稅項虧損	6,329	9,669
土地增值稅撥備	178,200	57,785
對土地增值稅的稅務影響	(44,550)	(14,446)
預扣稅 10% 對本集團中國附屬公司分派利潤的稅務影響	43,637	22,053
其他	381	857
所得稅開支	428,445	151,404

### 13 本公司權益持有人應佔溢利

在本公司財務報表處理的本公司權益持有人應佔溢利款額為人民幣 190,186,000 元(二零一二年：無)。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 14 物業、廠房及設備

	傢俬及 租賃改善 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	1,585	4,493	6,690	12,768
添置	566	3,495	2,157	6,218
出售	(10)	(115)	(349)	(474)
終止確認失去對附屬公司 的控制權(附註29)	—	(1,317)	(763)	(2,080)
折舊	(595)	(1,285)	(2,731)	(4,611)
匯兌差額	—	(4)	(7)	(11)
年末賬面淨值	<u>1,546</u>	<u>5,267</u>	<u>4,997</u>	<u>11,810</u>
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>				
成本	3,351	10,038	15,078	28,467
累積折舊	<u>(1,805)</u>	<u>(4,771)</u>	<u>(10,081)</u>	<u>(16,657)</u>
賬面淨值	<u>1,546</u>	<u>5,267</u>	<u>4,997</u>	<u>11,810</u>
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>				
年初賬面淨值	10	3,793	9,180	12,983
添置	1,701	1,834	1,931	5,466
出售	—	—	(909)	(909)
折舊	(126)	(1,134)	(3,511)	(4,771)
匯兌差額	—	—	(1)	(1)
年末賬面淨值	<u>1,585</u>	<u>4,493</u>	<u>6,690</u>	<u>12,768</u>
<b>於二零一二年十二月三十一日</b>				
成本	2,820	27,325	17,788	47,933
累積折舊	<u>(1,235)</u>	<u>(22,832)</u>	<u>(11,098)</u>	<u>(35,165)</u>
賬面淨值	<u>1,585</u>	<u>4,493</u>	<u>6,690</u>	<u>12,768</u>

折舊支出於合併資產負債表及合併收益表中按下列分類資本化或計入開支：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
持作出售的開發中物業	324	495
一般及行政開支(附註6)	<u>4,287</u>	<u>4,276</u>
	<u>4,611</u>	<u>4,771</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 15 商譽

	商譽 人民幣千元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	121,070
商譽減值	(25,579)
年末賬面淨值	<u>95,491</u>
<b>截至二零一二年十二月三十一日止年度</b>	
年初賬面淨值	133,301
商譽減值	(12,231)
年末賬面淨值	<u>121,070</u>

#### 商譽減值測試

如下所示，商譽被分配至本集團於以下合肥開發項目力高•共和城各期的現金產生單位(「現金產生單位」)：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
西區一期	3,917	3,917
西區三期	5,836	13,581
西區四期	22,161	22,161
西區五期	44,682	44,682
東區一期A	1,491	1,491
東區一期B	146	146
東區二期	—	17,834
東區三期	17,258	17,258
	<u>95,491</u>	<u>121,070</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購在中國從事物業開發的附屬公司。由此項收購產生的商譽被分配至開發項目所處的各個階段。所有現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。這些計算使用按管理層所批准涵蓋五年的財務預算採用除稅前現金流預測計得，而超過五年的現金流乃根據銷售計劃估計。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 15 商譽(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度，使用價值計算法採用的主要假設如下：

	西區一期	西區三期	西區四期	西區五期	東區一期A	東區一期B	東區二期	東區三期
每平方米售價(人民幣元)	4,751	5,200	6,500	5,200	5,062	4,589	不適用	5,200
每平方米建築成本(人民幣元)	3,000	3,500	4,000	3,500	3,500	3,500	不適用	3,500
折現率	12%	12%	12%	12%	12%	12%	不適用	12%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預期而釐定預算毛利率。採用的折現率為除稅前折現率，並反映相關業務的特別風險。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，使用價值計算法採用的主要假設如下：

	西區一期	西區三期	西區四期	西區五期	東區一期A	東區一期B	東區二期	東區三期
每平方米售價(人民幣元)	4,751	5,200	6,500	5,200	5,062	4,589	6,221	5,200
每平方米建築成本(人民幣元)	3,000	3,500	4,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500
折現率	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%

董事認為，於截至二零一三年十二月三十一日止年度的商譽減值如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
西區三期	7,745	—
東區一期A	—	5,571
東區一期B	—	6,660
東區二期	17,834	—
	<u>25,579</u>	<u>12,231</u>

### 16 投資一家附屬公司、應收／(付)附屬公司及非控股權益款項

#### 本公司

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
按成本值計算的投資非上市股份(附註(a))		
年初	—	—
向股東收購附屬公司	389,362	—
年末	<u>389,362</u>	<u>—</u>
應收／(付)附屬公司款項(附註35)	<u>185,967</u>	<u>(23)</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16 投資一家附屬公司、應收／(付)附屬公司及非控股權益款項(續)

(a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律 地位類型	註冊成立／ 成立地點	主營業務 及經營地點	註冊／繳足資本	擁有權益比例	
						十二月三十一日 二零一三年	二零一二年
<b>由本公司直接持有</b>							
力高地產控股 有限公司	二零零八年 六月二十三日	有限責任公司	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	投資控股	50,000美元／ 2美元 (二零一二年： 1美元)	100%	100%
<b>由本公司間接持有</b>							
力創國際發展 有限公司	二零零八年 十二月十七日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 100美元	99%	99%
富宏控股有限公司	二零一二年 五月二十三日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 1美元	100%	100%
金鼎環球有限公司	二零一二年 十一月十三日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 100美元	51%	51%
利達集團有限公司	二零一二年 五月三十日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 100美元	100%	100%
力泉國際投資 有限公司	二零一二年 九月二十四日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 1美元	100%	100%
銘高國際控股 有限公司	二零一二年 九月二十四日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 1美元	100%	100%
匯高投資發展 有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 1美元	100%	100%
盛高置業投資 有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 1美元	100%	100%

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16 投資一家附屬公司、應收／(付)附屬公司及非控股權益款項(續)

(a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律 地位類型	註冊成立／ 成立地點	主營業務 及經營地點	註冊／繳足資本	擁有權益比例	
						十二月三十一日 二零一三年	二零一二年
力嘉國際投資 有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 1美元	100%	100%
創高環球投資 有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 1美元	100%	100%
偉力國際發展 有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 1美元	100%	100%
力信國際投資 有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	英屬處女群島	投資控股	50,000美元／ 1美元	—	100%
力高集團(香港) 有限公司	一九九八年 五月十三日	有限責任公司	香港	投資控股	500,000港元／ 100,000港元	100%	100%
力盛國際投資 有限公司	二零零九年 一月十九日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元／ 1港元	99%	99%
力高投資(國際) 有限公司	二零零五年 十月十七日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元／ 10,000港元	50%	50%
力高國際(香港) 有限公司	二零一二年 十一月八日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元／ 1港元	100%	100%
興達國際實業 有限公司	二零一二年 七月十九日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元／ 1港元	100%	100%
力高實業投資 有限公司	二零一一年 六月二十八日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000港元／ 1港元	100%	100%

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16 投資一家附屬公司、應收／(付)附屬公司及非控股權益款項(續)

(a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律 地位類型	註冊成立／ 成立地點	主營業務 及經營地點	註冊／繳足資本	擁有權益比例	
						十二月三十一日 二零一三年	二零一二年
達榮國際投資 有限公司	二零一一年 一月十三日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000 港元／ 1 港元	100%	100%
香港泉高投資 有限公司	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000 港元／ 1 港元	100%	100%
香港御高投資 有限公司	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000 港元／ 1 港元	100%	100%
力高置業(香港) 有限公司 (前稱香港力深實 業有限公司)	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000 港元／ 1 港元	100%	100%
香港濱江實業 有限公司	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000 港元／ 1 港元	100%	100%
香港榮力發展 有限公司	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000 港元／ 1 港元	100%	100%
香港力澤投資 有限公司	二零一二年 七月六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000 港元／ 1 港元	—	100%
康利投資(國際) 有限公司	二零一三年 八月二十六日	有限責任公司	香港	投資控股	10,000 港元／ 1 港元	100%	—
江西萬和房地產 開發有限公司	二零零四年 九月二十四日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	100,000,000 港元／ 100,000,000 港元	100%	100%

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16 投資一家附屬公司、應收／(付)附屬公司及非控股權益款項(續)

(a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律 地位類型	註冊成立／ 成立地點	主營業務 及經營地點	註冊／繳足資本	擁有權益比例	
						十二月三十一日 二零一三年	二零一二年
江西力高房地產 開發有限公司	二零一零年 一月二十日	有限責任公司	中國	中國物業開發	100,000,000 港元／ 100,000,000 港元	100%	100%
力高置業(江西) 有限公司	二零零五年 十二月二十八日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	150,000,000 港元／ 150,000,000 港元	50%	50%
合肥富泰房地產 開發有限公司	二零零一年 五月二十三日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣 60,000,000 元／ 人民幣 60,000,000 元	—	100%
合肥海祥房地產 開發有限公司	二零零二年 六月十三日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣 118,000,000 元／ 人民幣 118,000,000 元	—	100%
長豐聯華置業 有限公司	二零零五年 六月二十七日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣 50,750,000 元／ 人民幣 50,750,000 元	80%	80%
山東恒嘉置業 有限公司	二零零五年 十二月十四日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣 10,000,000 元／ 人民幣 10,000,000 元	100%	100%
山東力高房地產 開發有限公司	二零零四年 四月二十二日	中外合資企業	中國	中國物業開發	100,000,000 港元／ 100,000,000 港元	100%	100%
泉州市濱江房地產 開發有限公司	二零零二年 十二月二十日	中外合資企業	中國	中國物業開發	人民幣 13,000,000 元／ 人民幣 13,000,000 元	—	100%

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16 投資一家附屬公司、應收／(付)附屬公司及非控股權益款項(續)

(a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律 地位類型	註冊成立／ 成立地點	主營業務 及經營地點	註冊／繳足資本	擁有權益比例	
						十二月三十一日 二零一三年	二零一二年
力高(天津)地產 有限公司	二零零九年 四月二日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	490,000,000 港元 (二零一二年： 490,000,000 港元) 178,000,500 港元 (二零一二年： 178,000,500 港元)	99%	99%
咸陽力高房地產開發 有限公司	二零一二年 六月十五日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣 20,000,000 元／ 人民幣 20,000,000 元	70%	70%
江西崇德房地產 開發有限公司	二零一零年 十月二十八日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	80,000,000 港元／ 80,000,000 港元	100%	—
煙台力高置業 有限公司	二零一二年 十月九日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	48,000,000 美元／ 34,000,000 美元	100%	100%
煙台力高房地產 開發有限公司	二零零一年 九月三日	中外合資企業	中國	中國物業開發	5,000,000 美元／ 5,000,000 美元	—	100%
力高集團(福建) 有限公司	一九九六年 十二月三十一日	中外合資企業	中國	中國物業開發	41,880,000 港元／ 41,880,000 港元	—	100%
力高(中國)地產 有限公司	二零零五年 九月十五日	中外合資企業	中國	中國物業開發	100,000,000 港元／ 100,000,000 港元	100%	100%
深圳興居貿易 有限公司	二零一二年 二月二十二日	有限責任公司	中國	中國建築工程	人民幣 1,000,000 元／ 人民幣 1,000,000 元	100%	100%

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16 投資一家附屬公司、應收／(付)附屬公司及非控股權益款項(續)

(a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	法律 地位類型	註冊成立／ 成立地點	主營業務 及經營地點	註冊／繳足資本	擁有權益比例	
						十二月三十一日 二零一三年	二零一二年
深圳市今典設計 顧問有限公司	二零一二年 五月二十五日	有限責任公司	中國	中國建築工程	人民幣500,000元／ 人民幣500,000元	100%	100%
深圳創信工程造價 諮詢有限公司	二零一二年 五月二十五日	有限責任公司	中國	中國建築工程	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	100%	100%
泉州市中恒工程 建設有限公司 (前稱泉州市力高 工程建設有限公司)	一九九四年 七月六日	中外合資企業	中國	中國建築工程及 中國物業開發	2,460,000美元／ 2,460,000美元	—	100%
福建泉州市力高 裝璜有限公司	一九九二年 十二月二十四日	中外合資企業	中國	中國裝飾工程	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	—	100%
泉州瑞峰房地產 發展有限公司	一九九四年 十二月九日	外商獨資企業	中國	中國物業開發	5,160,000美元／ 5,160,000美元	—	50%
江西力嘉實業 有限公司	二零一三年 五月二十九日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣2,000,000元／ 人民幣0元	—	—
深圳力高置業 有限公司	二零一三年 八月二十六日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣1,000,000元／ 人民幣1,000,000元	51%	—
江西政力房地產 開發有限公司	二零一三年 十月二十二日	有限責任公司	中國	中國物業開發	人民幣 200,000,000元／ 人民幣 200,000,000元	51%	—

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16 投資一家附屬公司、應收／(付)附屬公司及非控股權益款項(續)

- (a) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，主要附屬公司的詳情載列如下：(續)
- (i) 儘管本集團擁有力高投資(國際)有限公司(「力高投資」)的股權不超過一半，惟由於本集團及其他股東同意本集團董事於董事會會議上可就涉及經營及重大決策的決議案投決定票，故本集團可控制該公司的財務及經營決定。因此，本集團將力高投資合併入賬。
- (ii) 儘管本集團擁有泉州瑞峰房地產發展有限公司(「泉州瑞峰」)及力高置業(江西)有限公司(「力高置業」)的股權不超過一半，惟由於兩家公司各自三分之二及五分之三的董事由本集團選出，故本集團可控制兩家公司超過一半的投票權。因此，本集團將泉州瑞峰及力高置業合併入賬。
- (b) 應收／(付)附屬公司款項為無抵押、免息，並須按要求償還。賬面金額以人民幣計值，與其公平值相若。
- (c) 下表所載為擁有非控股權益(對本集團而言屬重大)的力高置業及泉州瑞峰的財務資料概要。

#### 資產負債表概要

	力高置業	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>流動</b>		
資產	419,179	428,147
負債	(194,239)	(75,197)
<b>總流動資產淨值</b>	<u>224,940</u>	<u>352,950</u>
<b>非流動</b>		
資產	253	393
負債	(22,687)	—
<b>總非流動資產淨值</b>	<u>(22,434)</u>	<u>393</u>
<b>資產淨值</b>	<u>202,506</u>	<u>353,343</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 16 投資一家附屬公司、應收／(付)附屬公司及非控股權益款項(續)

(c) 下表所載為擁有非控股權益(對本集團而言屬重大)的力高置業及泉州瑞峰的財務資料概要(續)

#### 資產負債表概要(續)

	泉州瑞峰	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動		
資產	—	262,562
負債	—	(13,801)
總流動資產淨值	—	248,761
資產淨值	—	248,761

#### 收益表概要

	力高置業	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	27,228	704,267
除所得稅前溢利	12,343	256,078
所得稅開支	(4,181)	(90,614)
全面收入總額	8,162	165,464
分配予非控股權益的利潤	4,081	82,732

泉州瑞峰收益表對本集團影響不大。

#### 現金流概要

	力高置業	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
經營活動(所用)／所得現金淨額	(6,508)	122,588
融資活動所用現金淨額	—	(139,000)
現金及現金等價物減少淨額	(6,508)	(16,412)
年初現金及現金等價物	26,913	43,325
年末現金及現金等價物	20,405	26,913

泉州瑞峰的現金流量對本集團影響不大。

於二零一三年十二月十日，力高置業宣派人民幣159,000,000元的股息。

上述資料為公司間抵銷前的數額。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 17 於一家合營公司的權益

以下載列於二零一三年十二月三十一日本集團合營公司的資料，董事認為該等資料對本集團有重大影響。

#### (a) 於一家合營公司的權益性質

實體名稱	成立地點/ 主要營業地點	直接擁有權權益百分比		關係性質	計量方法
		二零一三年	二零一二年		
力高實業(江西) 有限公司	中國	50%	50%	附註 1	權益

附註 1: 力高實業(江西)有限公司於二零一零年七月二十八日註冊成立為一家外商獨資企業，主營業務為在中國經營酒店。

#### (b) 合營公司財務資料概要

以下載列力高實業(江西)有限公司對本集團而言屬重要的財務資料概要。

##### 資產負債表概要

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
<b>流動</b>		
現金及現金等價物	12,858	28,874
其他流動資產(不包括現金)	40,928	25,002
流動資產總值	53,786	53,876
金融負債(不包括貿易應付款項)	—	(4,000)
其他流動負債(包括貿易應付款項)	(33,394)	(40,896)
流動負債總額	(33,394)	(44,896)
總流動資產淨值	20,392	8,980
<b>非流動</b>		
資產	371,303	385,871
金融負債	(44,000)	(44,535)
總非流動資產淨值	327,303	341,336
資產淨值	347,695	350,316
本集團 50% 權益應佔資產淨值(附註 c)	173,848	175,158

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 17 於一家合營公司的權益(續)

#### (b) 合營公司財務資料概要(續)

##### 收益表概要

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	93,509	88,025
折舊	(18,965)	(19,283)
經營收入／(虧損)	599	(7,685)
利息收入	45	—
利息開支	(3,265)	(2,975)
全面虧損總額	(2,621)	(10,660)

合營公司自成立以來並無支付或宣派股息。

#### (c) 合營公司權益

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	175,158	180,488
應佔虧損	(1,310)	(5,330)
年末	173,848	175,158
應付合營公司款項(附註及附註35)	(22,687)	—
	151,161	175,158

附註：應付合營公司款項為免息、無抵押及並無固定還款期限。賬面金額與其公平值相若。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債在有合法行使的權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且遞延所得稅由同一稅務機關徵收時方可互相抵銷。遞延稅項負債淨值的分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
遞延所得稅資產		
— 將於 12 個月內撥回	—	13,917
— 將於 12 個月後撥回	27,008	15,967
	<u>27,008</u>	<u>29,884</u>
遞延所得稅負債		
— 將於 12 個月內結清	(7,174)	(7,327)
— 將於 12 個月後結清	(72,623)	(54,662)
	<u>(79,797)</u>	<u>(61,989)</u>
遞延稅負債淨值	<u>(52,789)</u>	<u>(32,105)</u>

遞延所得稅負債淨值的變動如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	(32,105)	(39,974)
於合併收益表中(扣除)/計入(附註 12)	(20,684)	7,869
年末	<u>(52,789)</u>	<u>(32,105)</u>

遞延稅項資產：

	稅項虧損	
	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年初	29,884	12,759
於合併收益表中(扣除)/計入	(2,876)	17,125
年末	<u>27,008</u>	<u>29,884</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 18 遞延所得稅(續)

遞延稅項負債：

	收購一家 附屬公司 的公平值收益 人民幣千元	資本化利息 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年一月一日	37,254	2,682	22,053	61,989
於合併收益表中(計入)/扣除	(3,196)	(694)	21,698	17,808
於二零一三年十二月三十一日	<u>34,058</u>	<u>1,988</u>	<u>43,751</u>	<u>79,797</u>
於二零一二年一月一日	51,916	817	—	52,733
於合併收益表中(計入)/扣除	(14,662)	1,865	22,053	9,256
於二零一二年十二月三十一日	<u>37,254</u>	<u>2,682</u>	<u>22,053</u>	<u>61,989</u>

遞延所得稅資產乃於有可能藉日後應課稅利潤變現有關利益的情況下就結轉稅項虧損確認。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，未確認稅項虧損如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
未確認稅項虧損	<u>24,215</u>	<u>103,261</u>

於二零一三年十二月三十一日，稅項虧損約人民幣15,369,000元(二零一二年：人民幣13,622,000元)並無屆滿日期，而餘下稅項虧損約人民幣378,000元、人民幣393,000元、人民幣1,349,000元、人民幣3,313,000元及人民幣3,413,000元(二零一二年：人民幣64,985,000元、人民幣378,000元、人民幣8,928,000元、人民幣5,337,000元、人民幣10,011,000元)將分別於二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年(二零一二年：分別於二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年)屆滿。

年內，由於不大可能藉日後利潤變現有關利益，故人民幣22,981,000元的稅項虧損屆滿，而由人民幣62,394,000元的已出售附屬公司產生的稅項虧損獲豁免。

根據相關中國企業所得稅規則及法規，就本集團的中國附屬公司自二零零八年一月一日起所得利潤而未宣派的股息須繳納預扣稅。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的遞延所得稅負債約為人民幣45,087,000元(二零一二年：人民幣45,087,000元)，且並無於合併資產負債表中就本集團中國附屬公司累計利潤應佔臨時差額作出撥備，原因為本集團控制該等中國附屬公司的股息政策且臨時差額將不會於可見將來撥回。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 19 持作出售的已竣工物業

款項包括：

土地使用權

建築成本及資本化開支

資本化利息

二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
119,563	47,112
377,882	246,810
69,088	7,749
<u>566,533</u>	<u>301,671</u>

持作出售的已竣工物業均位於中國。

### 20 持作出售的開發中物業

在正常營運週期內列作流動資產

款項包括：

土地使用權

建設成本及資本化開支

資本化利息

二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
1,533,892	1,404,476
2,288,464	1,853,321
116,421	129,013
<u>3,938,777</u>	<u>3,386,810</u>

持作出售的開發中物業均位於中國。

持作出售的開發中物業：

預期將於12個月後竣工及可供出售

預期將於12個月內竣工及可供出售

二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
1,110,151	1,324,651
2,828,626	2,062,159
<u>3,938,777</u>	<u>3,386,810</u>
<u>2,865,686</u>	<u>1,965,176</u>

已抵押作本集團借款的抵押品

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 21 其他應收款項、按金及預付款項

#### 本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
流動資產		
其他應收款項	89,086	97,625
於地方房地產業協會的按金(附註a)	106,800	130,793
於勞動部門的按金	351	4,916
於財政部的按金	2,678	4,049
	<u>198,915</u>	<u>237,383</u>
預付營業稅及附加費	219,391	167,324
建築成本預付款項	23,000	67,808
土地使用權預付款項	1,422,749	80,000
	<u>1,864,055</u>	<u>552,515</u>

#### 本公司

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
預付款項	<u>5,764</u>	<u>23</u>

附註：

- 向地方房地產業協會所作按金包括就本集團位於濟南的房地產開發項目而言，根據相關法規的規定就獲發預售許可證而向濟南市房地產業協會作出的按金。
- 其他應收款項、按金及預付款項的公平值與其賬面金額相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。
- 本集團其他應收款項、按金及預付款項的賬面金額乃以下列貨幣計值：

#### 本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
人民幣	1,858,049	550,864
港元	6,006	1,651
	<u>1,864,055</u>	<u>552,515</u>

- 本公司預付款項的賬面金額乃以港元計值。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 22 現金及現金等價物及受限制現金

#### 本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銀行及手頭現金	827,804	703,697
受限制現金	132,296	202,850
現金及現金等價物及受限制現金	<u>960,100</u>	<u>906,547</u>

#### 本公司

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
現金及現金等價物	<u>8</u>	<u>—</u>

本集團現金及現金等價物及受限制現金的賬面金額與其公平值相等並以下列貨幣計值：

#### 本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
人民幣	943,609	795,736
港元	7,699	6,172
美元	8,792	104,639
	<u>960,100</u>	<u>906,547</u>

以人民幣計值的現金及現金等價物及受限制現金存置於中國的銀行。向中國境外匯付有關結餘須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及法規。

受限制現金包括(i)就銀行授予本集團物業買家的按揭貸款融資而作出的保證金及(ii)被限制用於日常營運需求的其他銀行存款。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 23 股本

	股份數目 (每股0.1港元)	面值 港元
法定：		
於二零一二年一月一日、二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日	3,800,000	380,000
已發行及已繳足：		
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	100	10
發行普通股(附註)	100	10
於二零一三年十二月三十一日	200	20

附註：

於二零一三年七月二十九日，已向環宇及時代國際配發及發行額外每股0.1港元的60及40股普通股，以反映重組。力高香港100%權益的賬目淨值約493,828,000港元(相等於約人民幣390,766,000元)超出已發行股份面值20港元的部分計入本公司繳足盈餘。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 24 儲備

#### 本集團

	保留盈利 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	190,770	86,080	70,943	134,402	482,195
全面收入					
年內溢利	65,771	—	—	—	65,771
其他全面收入／(虧損)					
貨幣換算差額	—	(1,708)	—	—	(1,708)
轉撥至法定儲備	(26,152)	—	26,152	—	—
全面收入／(虧損)總額	39,619	(1,708)	26,152	—	64,063
於二零一二年十二月三十一日	230,389	84,372	97,095	134,402	546,258
全面收入					
年內溢利	400,179	—	—	—	400,179
其他全面收入／(虧損)					
貨幣換算差額	—	21,258	—	—	21,258
轉撥至法定儲備	(566)	—	566	—	—
全面收入總額	399,613	21,258	566	—	421,437
與擁有人的交易					
與二零一二年及二零一三年有關的股息	(78,750)	—	—	—	(78,750)
於二零一三年十二月三十一日	551,252	105,630	97,661	134,402	888,945

#### 本公司

	繳足盈餘 人民幣千元	匯總儲備 人民幣千元	累計(虧損)／ 保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	—	1	(24)	(23)
年內總虧損及全面虧損	—	—	—	—
於二零一二年十二月三十一日	—	1	(24)	(23)
年內總利潤及全面利潤	—	(1,269)	190,186	188,917
與擁有人的交易				
發行普通股(附註23)	390,766	—	—	390,766
於二零一三年十二月三十一日	390,766	(1,268)	190,162	579,660

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 25 銀行借款，有抵押

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
長期銀行借款，有抵押	980,000	846,000
定期銀行貸款部分，有抵押		
— 須於一年內償還，有抵押	261,827	112,098
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)，有抵押	10,117	660
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)，有抵押	97,624	149,740
短期銀行借款，有抵押	104,000	216,060
即期銀行借款，有抵押	473,568	478,558
銀行借款總額，有抵押	1,453,568	1,324,558

銀行借款以若干待售的開發中物業及一名董事所持有的物業作抵押。銀行借款於二零一四年至二零二四年到期，且按 1.21% 至 12.20% 的年利率計息。

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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內	375,944	328,818
— 1至2年	730,664	405,704
— 2至5年	342,713	584,975
— 5年後	4,247	5,061
	1,453,568	1,324,558

本集團銀行借款的賬面金額與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
人民幣	1,334,000	1,162,060
港元	119,568	162,498
	1,453,568	1,324,558

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 26 貿易及其他應付款項

#### 本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
貿易應付款項(附註a)	1,015,182	563,871
應計費用	647,490	112,806
	<u>1,662,672</u>	<u>676,677</u>

#### 本公司

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應計費用	1,419	—

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
0至30天	926,681	550,676
31至60天	11,016	3,398
61至90天	8,428	2,728
超過90天	69,057	7,069
	<u>1,015,182</u>	<u>563,871</u>

(b) 因到期期限較短，故本集團貿易及其他應付款項的賬面金額與其公平值相若，而該等金額以下列貨幣計值：

#### 本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
人民幣	1,558,668	655,999
港元	104,004	20,678
	<u>1,662,672</u>	<u>676,677</u>

(c) 本公司的應計費用賬面值以港元計值。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 27 預收賬款

本集團在物業竣工及可供交付前開始銷售物業並向客戶收取款項。該等向客戶收取的款項在相關銷售確認前列作預收客戶款項。

### 28 合併現金流量表附註

年內溢利與經營(所得)／所得現金淨額之間的對賬：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
年內溢利	400,890	164,957
所得稅開支(附註12)	428,445	151,404
物業、廠房及設備折舊(附註14)	4,287	4,276
融資收入(附註11)	(8,038)	(3,296)
融資成本(附註11)	3,215	4,218
出售物業、廠房及設備虧損	474	909
應佔一家合營公司虧損(附註17)	1,310	5,330
商譽減值(附註15)	25,579	12,231
出售附屬公司收益淨值(附註7)	(20,536)	—
匯兌差額	(1,448)	(1,181)
營運資金變動前的經營溢利	834,178	338,848
持作出售的已竣工物業	(264,862)	486,011
持作出售的開發中物業	(466,757)	(866,295)
其他應收款項及預付款項	(1,362,283)	(46,239)
預收賬款	(57,575)	856,821
貿易及其他應付款項	756,209	(272,400)
經營(所用)／所得現金淨額	<u>(561,090)</u>	<u>496,746</u>

於合併現金流量表中，出售物業、廠房及設備所得款項包括：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
賬面淨額	474	909
出售物業、廠房及設備虧損淨額	<u>(474)</u>	<u>(909)</u>
出售物業、廠房及設備所得款項	<u>—</u>	<u>—</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 29 出售附屬公司

年內，本集團向獨立第三方出售若干附屬公司，且所有交易均於年結日前完成。

#### 所出售的資產淨值：

	二零一三年 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	2,080
預付稅項	3,487
按金、預付款項及其他應收款項	50,638
應收集團公司款項	860,141
應收股東及董事款項	487,404
應收關聯方款項	96,456
受限制現金	3,290
現金及現金等價物	15,740
預收賬款	(91)
借款	(100,000)
應付款項	(20,018)
應計費用及其他應付款項	(3,621)
應付股東及董事款項	(361,383)
應付集團公司款項	(601,098)
應付關聯方款項	(3,924)
即期所得稅負債	(46,790)
非控股權益	(124,011)
所出售的資產淨值	258,300
出售附屬公司的收益淨額(附註7)	20,536
出售附屬公司的總代價	278,836

出售附屬公司的現金及銀行結餘流入淨額的分析如下：

#### 由以下各項償付

	二零一三年 人民幣千元
本集團收取的現金代價	18,347
股東代表本集團收取的代價	260,489
出售產生的現金流入淨額	278,836
現金代價	18,347
所出售的銀行結餘及現金	(15,740)
	2,607

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 30 收購持作出售的開發中物業

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團完成收購利達集團有限公司(「利達」)全部股權。於收購時，利達持有興達國際實業有限公司全部股權，而興達國際實業有限公司持有江西崇德房地產開發有限公司全部股權，江西崇德房地產開發有限公司則持有南昌瀾湖郡的土地使用權。被本集團收購之前，利達除持有土地使用權外等並無業務活動。因此，利達的活動並不構成一項業務，而本集團有意對其進行收購旨在收購利達所持有的土地使用權用作日後的房地產開發。因此，有關收購乃按猶如收購相關土地使用權作會計處理，而有關現金流則列入「持作出售的開發中物業」合併現金流量表的經營活動下。

收購代價分配如下：

	於收購日期 人民幣千元
持作出售的開發中物業	263,770
資產淨值的公平值	263,770
以現金結算的購買代價 應付代價	263,770 (60,000)
收購事項的現金流出淨額	203,770

### 31 資本承擔

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已訂約但尚未撥備： 土地	773,761 983,436	84,058 1,431,558
房地產開發開支	1,757,197	1,515,616

本公司於二零一三年十二月三十一日並無任何重大資本承擔(二零一二年：無)。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 32 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間末因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 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>1,566,684</u>	<u>831,256</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。本集團的擔保期由授出按揭日期起開始。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，財務擔保的公平值並不重大。

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團附屬公司之間存在就借款(附註25)相互提供的若干企業擔保。董事認為，附屬公司有充足財務資源履行其責任。

除上文所披露者相同外，本集團及本公司於二零一三年十二月三十一日並無其他重大的或然負債(二零一二年：無)。

### 33 銀行融資及資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團擁有包括透支、銀行貸款及貿易融資的銀行融資總額分別約人民幣1,453,568,000元(二零一二年：人民幣2,331,900,000元)。於同一日期，並無未動用融資(二零一二年：人民幣1,007,342,000元)。

該等融資以下列各項作抵押：

- (i) 本公司榮譽主席兼執行董事黃若虹及黃若青以及本集團附屬公司的若干董事所提供的共同及個別擔保；
- (ii) 本公司榮譽主席黃若虹所持有的物業；及
- (iii) 本集團附屬公司所提供的若干待售的發展中物業。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 34 每股盈利

截至二零一三年十二月三十一日止年度，每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利計算。

	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>400,179</u>	<u>65,771</u>
已發行股份的加權平均數	<u>1,200,000,000</u>	<u>1,200,000,000</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.3</u>	<u>0.1</u>

於所有呈列年度，由於並無發行在外的潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

藉以計算每股股份的基本及攤薄盈利的普通股加權平均數乃經調整以取得附註1.2所載重組及附註38所載於二零一四年一月十四日資本化發行1,199,998,800股股份的效果。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35 關聯方交易

本集團由黃若虹及黃若青控制，而二者分別擁有本公司60%及40%的股份。

應收／(應付)關聯方、合營公司、非控股權益及股東及董事的款項為無抵押、免息並須按要求償還。該公平值與其賬面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

力高實業(江西)有限公司  
福建群盛集團有限公司  
陳懷美  
鄭銘坤  
泰平(香港)有限公司  
南昌市政公用建設有限公司  
福建匯高投資有限公司(前稱福建力高房地產開發公司)  
泉州陽光巴黎商務會所有限公司  
煙台名仕會所有限公司  
合肥力高資產經營管理有限公司  
黃若虹  
黃若青

#### 與本公司的關係

一家合營公司  
一家附屬公司的非控股權益  
一家附屬公司的非控股權益  
一家附屬公司的非控股權益  
一家附屬公司的非控股權益  
一家附屬公司的非控股權益  
一家由黃先生控制的公司  
一家由黃先生控制的公司  
一家由黃先生控制的公司  
一家由黃先生控制的公司  
本集團的一名主要股東兼董事  
本集團的一名主要股東兼董事

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35 關聯方交易(續)

#### (a) 與關聯方的結餘

下列應收／(應付)關聯方、非控股權益及股東以及董事及一家合營公司的款項可予抵銷並受可依法強制執行的淨額結算總安排及類似協議的約束：

#### 本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	性質
應收關聯方款項			
— 合肥力高資產經營管理有限公司	—	21,553	貿易及非貿易
— 福建匯高投資有限公司(前稱福建力高房地產開發公司)	—	68,512	非貿易
	<u>—</u>	<u>90,065</u>	

#### 年內最高借方結餘

	二零一三年 人民幣千元
— 合肥力高資產經營管理有限公司	26,553
— 福建匯高投資有限公司(前稱福建力高房地產開發公司)	78,479
	<u>105,032</u>

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35 關聯方交易(續)

#### (a) 與關聯方的結餘(續)

##### 本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	性質
應付關聯方款項			
— 合肥力高資產經營管理有限公司	5,000	—	非貿易
— 福建匯高投資有限公司(前稱福建力高房地產開發公司)	887	—	非貿易
— 泉州陽光巴黎商務會所有限公司	—	1,094	非貿易
	<u>5,887</u>	<u>1,094</u>	
應收非控股權益款項			
— 泰平(香港)有限公司	176,615	247,615	非貿易
— 鄭銘坤	200	200	非貿易
— 福建群盛集團有限公司	—	19,997	非貿易
	<u>176,815</u>	<u>267,812</u>	
應付非控股權益款項			
— 南昌市政公用建設有限公司	618,596	—	非貿易
— 泰平(香港)有限公司	91,018	32,710	非貿易
— 陳懷美	32,000	14,000	非貿易
	<u>741,614</u>	<u>46,710</u>	
應收/(應付)股東及董事款項			
— 黃若虹	79,478	(96,850)	非貿易
— 黃若青	52,986	(64,566)	非貿易
	<u>132,464</u>	<u>(161,416)</u>	
應付一家合營企業款項			
— 力高實業(江西)有限公司	22,687	—	非貿易
	<u>22,687</u>	<u>—</u>	

##### 本公司

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	性質
應收/(付)附屬公司款項			
— 力高地產控股有限公司	199,000	—	非貿易
— 力高集團(香港)有限公司	(11,513)	(23)	非貿易
— 江西萬和房地產開發有限公司	(1,520)	—	非貿易
	<u>185,967</u>	<u>(23)</u>	
應付一名股東及董事款項			
— 黃若虹	22	23	非貿易
	<u>22</u>	<u>23</u>	

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 35 關聯方交易(續)

#### (a) 與關聯方的結餘(續)

於合併資產負債表內抵銷的已確認金融資產及金融負債總額如下：

#### 本集團

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	性質
應收關聯方款項			
— 合肥力高資產經營管理有限公司	—	26,553	貿易及非貿易
— 福建匯高投資有限公司(前稱福建力高房地產開發公司)	—	78,479	非貿易
	<u>—</u>	<u>105,032</u>	
應收關聯方款項			
— 合肥力高資產經營管理有限公司	5,000	5,000	非貿易
— 福建匯高投資有限公司(前稱福建力高房地產開發公司)	887	9,967	非貿易
— 泉州陽光巴黎商務會所有限公司	—	1,094	非貿易
	<u>5,887</u>	<u>16,061</u>	

#### (b) 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：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	1,176	668
退休金成本—界定供款計劃	142	90
	<u>1,318</u>	<u>758</u>

除上文所披露者及合併財務報表附註10及35所詳述的交易及結餘外，於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團與關聯方之間概無重大交易及未償結餘。

### 36 主要非現金交易

- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團出售若干附屬公司，總代價為人民幣278,836,000元，其中人民幣260,489,000元由股東代表本集團收取(附註29)。
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的附屬公司向此等附屬公司的非控股權益宣派總股息人民幣78,750,000元，而股息於年結日尚未結算(附註24)。

## 合併財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

### 37 股息

中期股息－每股人民幣750,000元(二零一二年：無)

建議末期股息－每股人民幣5分(二零一二年：無)

二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
150,000	—
80,000	—
<u>230,000</u>	<u>—</u>

中期股息已於二零一四年一月十四日宣派及已於二零一四年一月十五日派付。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的建議末期股息為每股人民幣5分，合共約人民幣80,000,000元，將於二零一四年六月二十日舉行的應屆股東週年大會上提呈。

合併財務報表並無反映此等應付股息。

### 38 結算日後事項

#### (a) 資本化發行

於二零一四年一月十四日，根據本公司當時股東的決議案，批准本公司於本公司股份在聯交所上市後透過自股本溢價賬資本化119,999,980港元(相等於人民幣94,321,184元)的方式向該等股東發行1,199,999,800股每股面值0.1港元的普通股(「資本化發行」)。有關股份已於二零一四年一月三十日(即本公司股份首次在聯交所開始買賣的日期(「上市日期」))。

#### (b) 首次全球發售

於二零一四年一月三十日，由於完成首次全球發售，本公司以每股2.6港元的價格共發行400,000,000股每股面值0.1港元的普通股。在所得款項總額當中，合共1,000,000港元(相等於人民幣786,010,000元)(相當於面值)被計入本公司股本賬的金額，而960,000,000港元(相等於人民幣754,569,600元)計入其股份溢價賬。首次全球發售及資本化發行完成後，本公司已發行股份總數增至1,600,000,000股股份。

#### (c) 結算應收股東及董事款項

於上市日期前，股東及董事結算本集團所有往來賬目，方式為代表本集團向各債權人直接結付本集團若干其他應付款項結餘。

#### (d) 收購位於江西的土地的土地使用權

於二零一四年三月五日，本集團接獲江西國土資源廳的書面通知，確認本集團就透過按公開上市程序對位於中國江西的土地的土地使用權人民幣340,100,000元中標。

## 財務摘要

本集團於過去四個財政年度的業績、資產及負債以及非控股權益摘要(摘錄自經審核財務報表及日期為二零一四年一月二十一日的本公司招股章程)載列如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	1,528,300	1,355,999	1,550,942	2,984,586
毛利	328,244	269,134	458,164	966,127
經營溢利	264,204	168,074	322,613	825,822
除所得稅前溢利	265,566	162,229	316,361	829,335
年內溢利	141,582	101,961	164,957	400,890
以下人士應佔：				
本公司權益持有人	117,535	85,420	65,771	400,179
非控股權益	24,047	16,541	99,186	711
	<u>141,582</u>	<u>101,961</u>	<u>164,957</u>	<u>400,890</u>
非流動資產	357,819	339,531	338,880	285,470
流動資產	3,422,142	4,517,028	5,602,505	7,716,116
流動負債	2,760,613	3,257,266	4,199,468	5,790,284
非流動負債	520,300	934,693	907,989	1,059,797
權益總額	499,048	664,600	833,928	1,151,505

## 物業簡介

項目	城市	本集團應佔權益百分比	實際／預期竣工日期	地址	項目類別
皇冠國際	南昌	50%	二零一一年第四季	中國江西省南昌市西湖區沿江中大道288號	住宅及商業
南昌力高皇冠假日酒店 (附註)	南昌	50%	二零一一年第三季	中國江西省南昌市西湖區沿江中大道258及266號	商業
力高國際城	南昌	100%	二零一四年第四季	中國江西省南昌市南昌縣象湖新城金沙二路	住宅及商業
濱江國際	南昌	100%	二零一四年第四季	中國江西省南昌市西湖區朝陽新城濱江路與雲錦路交匯處	住宅及商業
瀾湖郡	南昌	100%	二零一六年第三季	中國江西省南昌市南昌縣象湖新城蓮安路南、成安路東	住宅及商業
濱湖國際	南昌	51%	二零一七年第二季	中國江西省南昌市高新區創新一路以西、規劃道路以北及以東、省科學院以南	住宅及商業
陽光海岸	天津	99%	二零二八年第四季	中國天津市濱海旅遊區海濱大道南	住宅及商業
A1及A2號地塊	天津	99%	二零一八年第二季	中國天津市濱海旅遊區A1及A2號地塊	住宅及商業
力高國際	濟南	100%	二零一四年第三季	中國山東省濟南市歷下區體育西路東側涵源大街北側	住宅及商業
盛世名門	濟南	100%	二零一三年第二季	中國山東省濟南市天橋區三孔橋街99號	住宅及商業
假日麗景	濟南	100%	二零一二年第一季	中國山東省濟南市歷下區花園路111號	住宅及商業
陽光海岸一期	煙台	100%	二零一六年第二季	中國山東省煙台市高新區農大路東、規劃路南	住宅及商業
力高·共和城	合肥	80%	二零一五年第二季	中國安徽省合肥市長豐縣雙鳳工業區蒙城北路	住宅及商業
御景灣一期	咸陽	70%	二零一六年第二季	中國陝西省咸陽市高新區中華西路	住宅及商業
君御國際	深圳	51%	二零一六年第四季	中國廣東省深圳市坪山新區第G11337-0095號地塊	住宅及商業

附註：

於本報告日期，力高皇冠假日酒店由本公司合營公司力高實業(江西)有限公司持有。