

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



## REDCO PROPERTIES GROUP LIMITED

### 力高地產集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1622)

## 截至二零一六年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

### 二零一六年財務摘要

- 年內合約銷售額為人民幣10,134.7百萬元，較二零一五年同比增長149.8%。
- 年內溢利增加36.8%至人民幣538.3百萬元。
- 本公司擁有人應佔年內溢利增加8.3%至人民幣434.3百萬元。
- 年內收益為人民幣5,270.1百萬元，較二零一五年同比增加56.0%。
- 於二零一六年十二月三十一日，平均應佔股本回報率為16.3%。
- 於二零一六年十二月三十一日，土地儲備總面積約為3.5百萬平方米。
- 於二零一六年十二月三十一日，現金及現金等價物為人民幣2,417.2百萬元，於二零一六年十二月三十一日，淨資產負債比率為0.8%。

## 年度業績

力高地產集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的合併業績連同上一財政年度的比較數字，如下：

## 合併損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
收益	3	5,270,090	3,378,217
銷售成本	4	(4,184,751)	(2,289,971)
<b>毛利</b>		<b>1,085,339</b>	<b>1,088,246</b>
其他收益淨額		171,237	31,533
銷售及營銷開支	4	(146,611)	(109,601)
一般及行政開支	4	(164,767)	(169,929)
商譽減值		—	(26,584)
<b>經營溢利</b>		<b>945,198</b>	<b>813,665</b>
融資收入	5	15,302	15,147
融資成本	5	(6,364)	(3,396)
融資收入淨額		8,938	11,751
應佔按權益法入賬的投資的虧損淨額		(9,825)	(4,145)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>944,311</b>	<b>821,271</b>
所得稅開支	6	(405,983)	(427,622)
<b>年內溢利</b>		<b>538,328</b>	<b>393,649</b>
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人		434,319	401,030
非控股權益		104,009	(7,381)
		<b>538,328</b>	<b>393,649</b>
本公司擁有人應佔年內溢利的每股盈利			(經重列)
— 基本及攤薄(以每股人民幣分列示)	9	12.23	12.27
股息	10	—	—

## 合併全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
年內溢利	<u>538,328</u>	<u>393,649</u>
其他全面虧損		
其後可能會重分類至損益的項目		
— 外幣折算差額	<u>(146,687)</u>	<u>(141,641)</u>
其他全面虧損總額	<u>(146,687)</u>	<u>(141,641)</u>
年內全面收入總額	<u><u>391,641</u></u>	<u><u>252,008</u></u>
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	288,740	260,144
— 非控股權益	<u>102,901</u>	<u>(8,136)</u>
年內全面收入總額	<u><u>391,641</u></u>	<u><u>252,008</u></u>

合併資產負債表  
於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		31,423	36,178
商譽		49,535	49,535
按權益法入賬的投資權益		326,423	165,231
遞延所得稅資產		219,133	58,445
		<u>626,514</u>	<u>309,389</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售的已竣工物業		1,972,481	1,237,046
持作出售的開發中物業		5,717,924	7,218,874
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	7	2,150,640	1,788,400
應收合營公司款項		113,984	—
應收聯營公司款項		3,479	—
應收非控股權益款項		463,439	158,615
可收回所得稅		154,762	125,398
受限制現金		1,186,255	668,759
現金及現金等價物		2,417,219	1,689,142
		<u>14,180,183</u>	<u>12,886,234</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>14,806,697</u></u>	<u><u>13,195,623</u></u>
<b>權益及負債</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		139,632	139,632
儲備		2,662,236	2,383,306
		2,801,868	2,522,938
<b>非控股權益</b>		<u>555,158</u>	<u>370,760</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>3,357,026</u></u>	<u><u>2,893,698</u></u>

		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		3,319,532	2,750,027
遞延所得稅負債		142,610	183,943
		<u>3,462,142</u>	<u>2,933,970</u>
		-----	-----
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	2,224,538	2,990,763
借款		309,700	470,513
應付非控股權益款項		451,308	349,900
應付關聯方款項		—	161,109
應付一家合營公司款項		65,663	—
預收賬款		4,235,821	2,949,214
所得稅負債		700,499	446,456
		<u>7,987,529</u>	<u>7,367,955</u>
		-----	-----
<b>負債總額</b>		<u>11,449,671</u>	<u>10,301,925</u>
		-----	-----
<b>權益及負債總額</b>		<u>14,806,697</u>	<u>13,195,623</u>
		=====	=====

## 合併財務報表附註

### 1 一般資料

力高地產集團有限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，其附屬公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業開發業務。

除非另有所指，否則該等合併財務報表均以人民幣（「人民幣」）呈列。

### 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

本公司合併財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（第622章）編製。合併財務報表已根據歷史成本法編製。

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。

##### 2.1.1. 本集團採納的經修訂準則及詮釋

以下經修訂準則已由本集團於二零一六年一月一日或之後開始的財政年度首次採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	澄清可接納的折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況

香港財務報告準則第 11 號 (修訂本)	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則 (修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告準則 的年度改進

採納該等修訂本不會對本期間或任何過往期間構成任何影響，且不大可能影響未來期間。

### 2.1.2. 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則

直至本公告刊發日期，香港會計師公會已發佈以下與本集團業務有關但於二零一六年一月一日開始的年度會計期間尚未生效，且並無由本集團提早採納的新訂及經修訂準則：

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港會計準則第 7 號 (修訂本)	披露計劃	二零一七年一月一日
香港會計準則第 12 號 (修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第 2 號 (修訂本)	股份基礎支付交易的分類和計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 9 號	金融工具	二零一八年一月一日
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及合營企業 之間的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則第 15 號	與客戶合約的收入	二零一八年一月一日
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 的澄清	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第 16 號	租賃	二零一九年一月一日

本集團已完成評估上述自二零一六年一月一日起生效的新訂及經修訂準則的影響並正在評估其他影響，並認為其不會對本集團的經營業績及財務狀況產生任何重大影響。本集團計劃在上述新訂及經修訂準則生效時採納該等準則。

### 3 收益及分部資料

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

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在五個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區、珠江三角洲地區及其他。「其他」分部指向集團內公司提供設計服務、企業支持職能、物業管理服務(向內部及外部客戶提供的服務)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的虧損淨額、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	珠江 三角洲地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一六年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
總收益	2,463,369	500,499	753,671	1,514,955	59,620	5,292,114
減：分部間收益	—	—	—	—	(22,024)	(22,024)
(自外部客戶)收益	2,463,369	500,499	753,671	1,514,955	37,596	5,270,090
分部業績	515,798	171,906	62,330	221,139	(18,352)	952,821
折舊	(2,272)	(484)	(1,690)	(697)	(2,480)	(7,623)
經營溢利／(虧損)	513,526	171,422	60,640	220,442	(20,832)	945,198
應佔按權益法入賬 的投資的虧損淨額	(10,808)	—	—	—	983	(9,825)
融資收入	4,445	2,534	2,648	388	5,287	15,302
融資成本	(80)	—	—	—	(6,284)	(6,364)
所得稅(開支)／抵免	(249,046)	(79,770)	(23,833)	(91,660)	38,326	(405,983)
年內溢利	<u>258,037</u>	<u>94,186</u>	<u>39,455</u>	<u>129,170</u>	<u>17,480</u>	<u>538,328</u>



	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	珠江 三角洲地區 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零一五年</b>						
<b>十二月三十一日止年度</b>						
總收益	1,899,987	599,452	861,037	—	48,994	3,409,470
減：分部間收益	—	—	—	—	(31,253)	(31,253)
(自外部客戶)收益	<u>1,899,987</u>	<u>599,452</u>	<u>861,037</u>	<u>—</u>	<u>17,741</u>	<u>3,378,217</u>
分部業績	605,514	137,807	187,691	(31,595)	(77,195)	822,222
折舊	<u>(1,376)</u>	<u>(641)</u>	<u>(2,878)</u>	<u>(847)</u>	<u>(2,815)</u>	<u>(8,557)</u>
經營溢利／(虧損)	604,138	137,166	184,813	(32,442)	(80,010)	813,665
應佔按權益法入賬 的投資虧損	(4,145)	—	—	—	—	(4,145)
融資收入	8,836	1,274	1,399	477	3,161	15,147
融資成本	—	—	—	—	(3,396)	(3,396)
所得稅開支	<u>(247,058)</u>	<u>(74,548)</u>	<u>(61,628)</u>	<u>(479)</u>	<u>(43,909)</u>	<u>(427,622)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>361,771</u></u>	<u><u>63,892</u></u>	<u><u>124,584</u></u>	<u><u>(32,444)</u></u>	<u><u>(124,154)</u></u>	<u><u>393,649</u></u>

	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	珠江 三角洲地區 人民幣千元	其他經濟區 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年						
十二月三十一日						
總分部資產	3,753,248	3,749,109	5,731,804	835,521	735,001	14,804,683
其他未分配公司資產						<u>2,014</u>
總資產						<u><u>14,806,697</u></u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>386</u>	<u>629</u>	<u>1,453</u>	<u>24</u>	<u>1,924</u>	<u>4,416</u>
總分部負債	<u>(2,463,539)</u>	<u>(3,452,432)</u>	<u>(3,059,820)</u>	<u>(215,468)</u>	<u>(2,258,412)</u>	<u>(11,499,671)</u>
於二零一五年						
十二月三十一日						
總分部資產	4,322,212	2,402,640	3,903,785	1,826,270	736,352	13,191,259
其他未分配公司資產						<u>4,364</u>
總資產						<u><u>13,195,623</u></u>
添置：						
物業、廠房及設備	<u>21,755</u>	<u>268</u>	<u>2,455</u>	<u>227</u>	<u>1,238</u>	<u>25,943</u>
商譽	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>935</u>	<u>—</u>	<u>4,423</u>	<u>5,358</u>
總分部負債	<u>(3,384,496)</u>	<u>(1,925,119)</u>	<u>(1,171,363)</u>	<u>(1,260,397)</u>	<u>(2,560,550)</u>	<u>(10,301,925)</u>

## 收益明細

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
出售物業	5,155,966	2,967,976
建築及填海服務	76,528	392,500
物業管理服務	37,596	17,741
	<u>5,270,090</u>	<u>3,378,217</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的收益集中在與填海服務有關的客戶。就這客戶確認的收益佔本集團收益11.6%。

## 地理資料

按地理位置計算的收益乃根據出售物業或提供服務的地點釐定。

按地理位置劃分的非流動資產乃根據相關資產的位置釐定。

本集團的非流動資產主要位於中國。

#### 4 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：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
核數師酬金		
— 審核服務	3,118	2,859
— 非審核服務	—	464
出售物業成本	3,916,850	1,843,690
建築及填海服務成本	53,760	242,844
物業、廠房及設備折舊	7,623	8,557
僱員福利開支	140,812	111,118
娛樂開支	9,657	8,764
營銷及廣告成本	95,092	76,794
經營租賃付款	4,547	1,220
辦公室及差旅開支	42,648	34,224
營業稅及附加	185,104	173,681
土地使用及房產稅	6,254	6,817
法律及專業費用	9,983	11,741
捐贈	2,038	4,095
其他銷售及營銷以及一般及行政開支	18,643	42,633
	<u>4,496,129</u>	<u>2,569,501</u>

#### 5. 融資收入及成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
銀行存款利息收入	<u>15,302</u>	<u>15,147</u>
借款的利息開支	300,327	374,312
減：合資格資產的資本化利息	<u>(293,963)</u>	<u>(370,916)</u>
	<u>6,364</u>	<u>3,396</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>8.94%</u>	<u>9.63%</u>

## 6 所得稅開支

截至二零一六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(「企業所得稅」)(二零一五年：25%)。

截至二零一六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(二零一五年：零)。

中國土地增值稅(「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。

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	360,409	233,730
中國土地增值稅	247,595	149,817
遞延所得稅	(202,021)	44,075
	<u>405,983</u>	<u>427,622</u>

## 7 貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應收款項(附註a)	79,089	44,266
累計合約收益(附註b)	417,500	392,500
	<u>496,589</u>	<u>436,766</u>
其他應收款項	621,126	691,636
於地方房地產業協會的按金(附註c)	494,728	285,202
於勞動部門的按金	5,446	6,097
於財政部的按金	4,747	25,023
	<u>1,126,047</u>	<u>1,007,958</u>
預付營業稅及附加費	103,178	116,475
建築成本預付款項	55,080	40,164
土地使用權預付款項	369,746	187,037
	<u>1,654,051</u>	<u>1,351,634</u>
總計	<u>2,150,640</u>	<u>1,788,400</u>

貿易應收款項主要產生自填海及銷售物業的服務收入。將根據相關買賣協議的條款收取銷售物業的所得款項，且一般向公司客戶授予6至10個月信用期。

於結算日期的貿易應收款項按收益確認日期的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0至30天	47,595	43,222
31至60天	—	9
61至90天	—	1,035
超過90天	31,494	—
	<u>79,089</u>	<u>44,266</u>

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，貿易應收款項為人民幣40,741,000元(二零一五年：人民幣35,966,000元)已逾期但尚未減值。該等有關若干客戶的應收款項合乎經濟效益。根據過往經驗，管理層認為，由於信貸質量並無重大變動且該等結餘仍可悉數收回，故並無需要就該等結餘進行減值撥備。

該等應收款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
0至30天	31,061	34,922
31至60天	—	9
61至90天	—	1,035
超過90天	9,680	—
	<u>40,741</u>	<u>35,966</u>

- (b) 累計合約收益乃來自本集團的填海服務。於二零一六年十二月三十一日，有關應收款項結餘尚未發出賬單。
- (c) 於地方房地產業協會的按金，主要包括就本集團的房地產開發項目而言，根據相關法規的規定就房地產建設而向濟南市住房維修資金管理中心、濟南市槐蔭區國有資產運營有限公司、濟南濱河新區建設投資集團有限公司及煙台高新技術產業開發區管理委員會繳付的按金。

(d) 基於其短期性質，貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。

(e) 本集團貿易應收款項及其他應收款項的所有賬面值均以人民幣計值。

## 8 貿易及其他應付款項

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
貿易應付款項	1,383,728	1,448,599
應計費用及其他應付款項	291,622	807,170
應付土地使用權	355,024	678,023
其他應付稅項	213,147	55,723
應付薪金	1,017	1,248
	<u>2,224,538</u>	<u>2,990,763</u>

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

0至30天	1,288,657	1,223,261
31至60天	9,434	73,144
61至90天	2,243	26,801
超過90天	83,394	125,393
	<u>1,383,728</u>	<u>1,448,599</u>

因到期期限較短，故本集團的貿易及其他應付款項的賬面值與其公平值相若，而該等金額以人民幣計值。

## 9 每股盈利

截至二零一六年十二月三十一日止年度每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利計算。

	二零一六年	二零一五年 (經重列)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>434,319</u>	<u>401,030</u>
加權平均已發行股份數目	3,551,609,322	3,201,921,362
就發行認購股份產生的紅利作出調整	<u>—</u>	<u>66,601,699</u>
	<u>3,551,609,322</u>	<u>3,268,523,061</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>12.23</u>	<u>12.27</u>

於兩個呈列年度，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。

用於計算截至二零一六年十二月三十一日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數已就二零一六年十月二十八日的股份拆細作出調整。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的每股基本盈利比較數字已重列，以追溯計及年內上述股份拆細的影響，猶如自比較年度開始以來已發生。

## 10 股息

董事不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零一五年：無)。



## 業務概覽

### 概覽

本集團是一家專注於在中國開發中、高端住宅物業及商業物業的綜合性房地產開發商。集團始終秉承「精端著造，傳世榮耀」的經營理念，以穩健務實的市場風格，以前瞻的戰略性投資佈局，以優秀的產品營造，以高效的運營能力，踏實踐行跨區域發展的策略，發展至今，集團已成為具有較強競爭力和區域品牌知名度的綜合發展商。二零一五年及二零一六年，我們的收益分別為人民幣3,378.2百萬元及人民幣5,270.1百萬元。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔我們的年內溢利分別為人民幣401.0百萬元及人民幣434.3百萬元。

集團一貫堅持穩健的財務政策，保持合理的資本結構及負債水平。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，集團的現金及現金等價物分別為人民幣1,689.1百萬元及2,417.2百萬元，淨資產負債比率分別為23.0%及0.8%。

在「大力拓展一線城市，深耕已進入的強二線城市」的投資佈局策略指導下，我們已成功進駐珠三角城市群、長三角城市群、長江中游城市群及環渤海城市群內的多個極具發展潛力的重點城市，包括深圳市、上海市、合肥市、南昌市、濟南市、煙台市、天津市等。集團堅持優勢策略，與實力雄厚的國企強強聯合、輸出專業管理經驗、以產品力及高效運營能力獲取優質土地。招標拍賣及掛牌出讓、收購並購新項目及城市更新構成了集團有機結合的多元化土地收購方式，確保集團在土地拓展及一級土地開發方面具備了較強的複合能力。

在房地產行業競爭日趨激烈的環境下，集團一方面不斷優化產品結構以適應市場需求，同時強調以資金運營為中心來實現有質量的高周轉，另一方面則通過精細化的成本管控與拓展多元化的融資渠道來降低運營成本，降本增效，從而保持集團綜合競爭力穩步提升。

經過多年的品牌建設與沉澱積累，我們確信本集團於深耕城市已成功建立「力高」品牌：

- 於二零一六年，本集團獲觀點地產新媒體評選為「2016 中國最具價值地產上市企業」。
- 於二零一六年及二零一七年，本集團連續兩年獲以香港為基地的中國融資評選為「2015 最具潛力上市公司大獎」及「2016 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選為「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選為「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。
- 於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」。

## 我們的房地產開發項目

於二零一六年十二月三十一日，我們的物業組合包括位於中國多個城市及澳洲處於不同開發階段的23個房地產開發項目，總建築面積（「建築面積」）3,497,973.6平方米（「平方米」）。下表概述我們於二零一六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)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於各開發 階段的未售 總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
<b>南昌</b>			
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	3,633.5
濱江國際	37,345.7	204,600.6	12,257.9
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	81,965.1
濱湖國際	68,373.0	205,846.3	90,822.4
君御華府	41,994.5	109,826.6	29,715.6
君御都會	84,093.3	227,119.0	136,612.9
瀾湖國際 <sup>(4)</sup>	47,151.0	177,260.7	177,260.7
<b>天津</b>			
陽光海岸	481,394.0	1,475,226.0	1,434,944.9
A1及A2號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
<b>濟南</b>			
力高國際	54,162.0	226,076.9	9,916.0
盛世名門	51,675.2	205,813.6	8,355.8
假日麗景	34,934.9	87,545.2	1,789.4

項目	佔地面積 <sup>(1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	處於各開發 階段的未售
			總建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
君御世家 <sup>(5)</sup>	30,682.0	134,732.0	134,732.0
瀾湖郡	68,066.0	237,534.7	237,534.7
煙台			
陽光海岸－第一期	51,693.7	186,470.8	119,771.4
合肥			
力高•共和城	395,596.4	871,735.3	229,662.3
君御世家	88,025.5	299,699.5	299,699.5
咸陽			
御景灣－第一期	69,466.8	237,012.8	116,622.0
深圳			
君御國際	33,035.3	177,640.0	60,208.7
上海			
明昌大廈 <sup>(6)</sup>	9,941.2	46,545.0	46,545.0
中山			
君御世家 <sup>(7)</sup>	30,819.6	95,889.0	95,889.0
澳洲悉尼 <sup>(8)</sup>			
<b>Prime</b>	15,830.0	56,579.0	<u>56,579.0</u>
<b>總計</b>			<u><u>3,497,973.6</u></u>

1. 有關「佔地面積」的資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同、招標文件或其他相關協議(視情況而定)。
2. 「總建築面積」乃基於測量報告、建築工程施工許可證及/或建設工程規劃許可證或相關土地出讓合同及/或公開招標、掛牌出讓或拍賣確認書。
3. 「處於不同開發階段的餘下未銷售的總建築面積」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。

4. 於二零一六年三月，本集團以注資人民幣117.3百萬元至南昌國高房地產置業有限公司(「南昌國高」)的方式收購南昌國高的51%股權。截至本公告日期，南昌國高由本集團持有51%及由獨立於本公司及其關連人士的第三方(「獨立第三方」)持有49%權益。該土地的總佔地面積及總建築面積分別約為47,151.0平方米及177,260.7平方米，分別計劃用作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。
5. 於二零一五年七月二十四日，本集團透過向山東新廣友置業有限公司(「新廣友」)注資人民幣18.7百萬元的方式收購新廣友51%股權。於本公告日期，新廣友由本集團及獨立於本公司及其關連人士的第三方(「獨立第三方」)分別持有51%及49%權益，並就一幅土地訂立土地出讓合同。該土地的總佔地面積及總建築面積分別約為30,682.0平方米及134,732.0平方米，計劃用作住宅用途，年期為70年。
6. 於二零一六年二月，天津力高盛業有限公司(「力高盛業」)(作為買方)以約人民幣415.5百萬元收購上海明昌置業有限公司(「上海明昌」)100%股權。繼有關收購後，兩名獨立第三方以注資的方式分別收購力高盛業30%股權及上海明昌10%股權。於本公告日期，上海明昌由本公司及兩名認購人分別間接擁有63%及37%權益。上海明昌主要在中國經營物業發展，持有一塊位於中國上海揚浦區五角場、總佔地面積及總建築面積分別約9,941.2平方米及46,545.0平方米的土地。該地塊計劃用於開發商業物業。
7. 於二零一六年十二月二十七日，本集團以代價人民幣70百萬元完成收購中山市浩域房地產開發有限公司(「中山市浩域」)70%股權。中山市浩域主要於中國從事物業發展，並於中山市富華道[北段46號]擁有一塊土地，總佔地面積及總建築面積分別約30,819.6平方米及95,889.0平方米。該地塊計劃用於開發住宅物業，年期為70年。
8. 於二零一六年十二月，本集團之合營公司透過向其注資7.2百萬澳元而收購JQZ Eleven Pty Limited(「JQZ Eleven」)。於本公告日期，JQZ Eleven由本集團之合營公司及獨立第三方分別擁有40%及60%權益。JQZ Eleven以於合營公司之投資入賬。JQZ Eleven主要從事澳洲物業發展業務，持有位於澳洲麥覺理公園滑鐵盧道101號(No.101 Waterloo Road, Macquarie Park, Australia)的一幅土地，總地盤面積及總建築面積分別約為15,830.0平方米及56,579.0平方米。該幅土地計劃用作發展住宅物業。

## 財務回顧

### 收益

我們的收益由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣3,378.2百萬元增加56.0%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣5,270.1百萬元。有關增加主要是由於我們的已交付建築面積由截至二零一五年十二月三十一日止年度的434,709平方米增加49.0%至截至二零一六年十二月三十一日止年度的647,822平方米。我們的已交付建築面積增加主要是由於深圳君御國際以及南昌瀾湖郡、君御華府及君御都會的已交付建築面積增加部分被南昌力高國際城及濟南力高國際的已交付建築面積減少抵銷所致。我們就已交付物業已確認平均售價(「平均售價」)由截至二零一五年十二月三十一日止年度的人民幣6,828元升至截至二零一六年十二月三十一日止年度的人民幣7,959元。我們就已交付物業確認的平均售價上升，主要是由於深圳君御國際應佔收益增加所致。

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：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
	收益		已交付建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(平方米)		(人民幣元/平方米)	
泛海峽西岸經濟區	2,463,369	1,899,987	334,950	255,043	7,354	7,450
中西部地區	500,499	599,452	99,137	118,087	5,049	5,076
環渤海經濟區						
— 土地開發項目(附註1)	25,000	392,500	—	—	—	—
— 建築服務(附註2)	51,528	—	—	—	—	—
— 房地產銷售	677,143	468,537	96,304	61,579	7,031	7,609
珠江三角洲地區	1,514,955	—	117,431	—	12,901	—
其他	37,596	17,741	—	—	—	—
小計	<u>5,270,090</u>	<u>3,378,217</u>	<u>647,822</u>	<u>434,709</u>	<u>7,959</u>	<u>6,828</u>

附註1： 主要土地開發項目指天津填海工程。

附註2： 建築服務收入指濟南建築服務工程。

我們的分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：我們於泛海峽西岸經濟區的分部收益由二零一五年的人民幣1,900.0百萬元增加29.7%至二零一六年的人民幣2,463.4百萬元。收益增加主要是由於南昌瀾湖郡、君御華府及君御都會的已交付建築面積增加，惟部分被南昌力高國際城的已交付建築面積減少所抵銷。
- 中西部：我們於中西部的分部收益由二零一五年的人民幣599.5百萬元減少16.5%至二零一六年的人民幣500.5百萬元。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：我們於環渤海經濟區的分部收益由二零一五年的人民幣861.0百萬元減少12.5%至二零一六年的人民幣753.7百萬元。收益減少是由於自天津填海工程所得收入減少及部分被煙台陽光海岸—第一期的已交付建築面積增加及濟南建築服務費用收入抵銷所致。
- 珠江三角洲地區：於二零一六年，我們於珠江三角洲地區的分部收益增加至人民幣1,515.0百萬元，是主要由於自二零一六年開始確認收益的深圳君御國際的已交付建築面積增加所致。
- 其他：主要指我們於深圳的總部以及本集團於二零一五年一月收購的物業管理業務所產生的收益。

## 銷售成本

銷售成本由二零一五年的人民幣2,290.0百萬元增加82.7%至二零一六年的人民幣4,184.8百萬元。銷售成本增加主要是由於已售物業成本增加所致，此乃由於已交付建築面積由二零一五年的434,709平方米增加至二零一六年的647,822平方米已交付每平方米平均土地成本由二零一五年的人民幣917元增加至二零一六年的人民幣2,711元所致。

已交付每平方米平均土地成本增加主要是由於深圳君御國際的已交付建築面積增加以及土地收購成本相對較高所致。

## 毛利

毛利由二零一五年的人民幣1,088.2百萬元略微減少0.3%至二零一六年的人人民幣1,085.3百萬元。我們的毛利率由二零一五年的32.2%減少至二零一六年的20.6%。毛利率減少主要是由於二零一五年煙台陽光海岸—第一期的毛利率較低及於二零一五年貢獻收益人民幣392.5百萬的天津的填海工程的收益減少所致。

## 其他收益淨額

其他收益由二零一五年的人人民幣31.5百萬元增加至二零一六年的人人民幣171.2百萬元。其他收益主要由於匯兌收益由二零一五年的人人民幣27.4百萬元增至二零一六年的人人民幣28.3百萬元，及出售附屬公司所產生的收益人民幣123.0百萬元所致。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零一五年的人人民幣109.6百萬元增加33.8%至二零一六年的人人民幣146.6百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷開支。增加主要是由於為二零一六年及二零一七年已或將開始銷售的項目進行營銷推銷活動所致。本集團銷售及營銷開支比率與合約銷售比率由二零一五年的2.7%略微下跌至二零一六年的1.4%。

## 一般及行政開支

一般及行政開支由二零一五年的人人民幣169.9百萬元減少3.0%至二零一六年的人人民幣164.8百萬元。減少主要是由於二零一五年十二月發行本公司股份(「股份」)導致的股份基礎支付開支減少及部分被僱員福利開支增加抵銷所致。一般及行政開支比率佔收益的百分比由二零一五年的5.0%下跌至二零一六年的3.1%。

## 商譽減值

二零一六年並無出現商譽減值，而二零一五年商譽減值則為人民幣26.6百萬元。有關二零一五年商譽減值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**

鑑於以上所述，我們的經營溢利由二零一五年的人民幣813.7百萬元增加16.2%至二零一六年的人民幣945.2百萬元。

## **融資收入**

融資收入由二零一五年的人民幣15.1百萬元增加1.0%至二零一六年的人民幣15.3百萬元。融資收入增加主要由於年內利率增加導致銀行存款利息收入增加所致。

## **融資成本**

融資成本由二零一五年的人民幣3.4百萬元增加87.4%至二零一六年的人民幣6.4百萬元，主要由於用作一般企業用途的借款增加12.7%所致。

## **應佔按權益法入賬的投資的虧損淨額**

應佔按權益法入賬的投資的虧損淨額由二零一五年的人民幣4.1百萬元增加137.0%至二零一六年的人民幣9.8百萬元。增加主要是由於應佔有關力高實業(江西)有限公司(持有南昌力高皇冠假日酒店)的虧損因二零一六年的酒店出租率下降而減少，以及由於年內並無確認非控制房地產發展項目收益，以致就該等項目產生虧損所致。

## **除所得稅前溢利**

由於以上理由，除所得稅前溢利由二零一五年的人民幣821.3百萬元增加15.0%至二零一六年的人民幣944.3百萬元。

## **所得稅開支**

所得稅開支由二零一五年的人民幣427.6百萬元減少5.1%至二零一六年的人民幣406.0百萬元。有關減少主要由於就本公司之中國附屬公司的未匯出盈利所計提預回稅撥備撥回，導致遞延稅項減少所致，惟部分為由於本集團溢利增加導致企業所得稅增加所抵銷。

## 年內溢利

鑑於以上所述，年內溢利由二零一五年的人民幣393.6百萬元增加36.8%至二零一六年的人民幣538.3百萬元。年內溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣258.0百萬元、中西部地區的溢利人民幣94.2百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣39.5百萬元，珠江三角洲地區的溢利人民幣129.2百萬元及其他分部的溢利人民幣17.5百萬元。

## 本公司擁有人應佔年內溢利

由於以上理由，本公司擁有人應佔年內溢利由二零一五年的人民幣401.0百萬元增加8.3%至二零一六年的人民幣434.3百萬元。非控股權益應佔溢利由二零一五年虧損人民幣7.4百萬元增加至二零一六年溢利人民幣104.0百萬元，乃由於我們持有其51%股權的君御國際已交付建築面積增加所致。

## 流動資金及資本資源

### 現金狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣2,417.2百萬元(二零一五年：人民幣1,689.1百萬元)及受限制現金人民幣1,186.3百萬元(二零一五年：人民幣668.8百萬元)。於二零一六年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物以港元(「港元」)、人民幣及美元(「美元」)列值。

## 借款

於二零一六年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣3,629.2百萬元(二零一五年：人民幣3,220.5百萬元)。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	
	二零一六年	二零一五年
	人民幣千元	人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內	136,963	265,252
— 1至2年	845,143	1,179,494
— 2至5年	2,647,126	1,775,794
	<u>3,629,232</u>	<u>3,220,540</u>

於二零一六年十二月三十一日，本集團銀行借款以人民幣、港元及美元列值。

為進一步擴展本公司的融資渠道，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，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，期限為自該協議日期起計36個月，並按倫敦銀行同業拆借利率加4.0厘的年利率計息。該貸款融資後來於二零一七年一月九日加入的一名貸款人的參與後增加至145百萬美元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團面對的外匯風險主要涉及以港元及美元計值的若干銀行借款及優先票據。於二零一六年，人民幣兌港元及美元經歷一定的波動，此乃本集團確認的匯兌差額主要原因。本集團並無正式的對沖政策，亦無訂立任何外匯合約或衍生交易以對沖貨幣風險。

## 其他績效指標

### 淨資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為0.8%（二零一五年：23.0%）。資產負債比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘（包括現金及現金等價物及受限制現金）。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。

### 流動資產淨值與流動比率

於二零一六年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣6,192.7百萬元（二零一五年：人民幣5,518.3百萬元）。本集團流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約1.8倍（二零一五年：1.7倍）。

### 借款成本

二零一六年，本集團的年均借款成本（於相關年度將已產生或撥充資本的利息開支總額除以平均借款計算）為每年8.9%，而二零一五年則為每年9.6%。

### 或然負債

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：

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
	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	5,100,315	3,409,724

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。董事認為買方支付違約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。

於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，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。

除上文所披露者外，於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何其他重大或然負債。

### **資產抵押**

於二零一六年十二月三十一日，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3,881.3百萬元(二零一五年：人民幣3,463.0百萬元)。於二零一六年十二月三十一日，未動用融資約為人民幣876.3百萬元(二零一五年：人民幣545.0百萬元)。

該等融資以本公司的附屬公司所提供的若干持作出售發展中物業及若干受限制現金作抵押。

**持有的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及重大投資或資本資產的未來計劃**

- (a) 於二零一六年二月，本公司附屬公司力高盛業(作為買方)向兩名獨立第三方收購上海明昌100%股權。繼有關收購事項後，另有兩名獨立第三方以注資的方式收購力高盛業30%股權及上海明昌10%股權。於本公告日期，上海明昌由本公司及兩名認購人分別間接擁有63%及37%權益。上海明昌主要在中國從事物業發展，並持有位於中國上海揚浦區五角場的一幅土地，總地盤面積及總建築面積分別約為9,941平方米及52,357平方米。該地塊計劃用於開發商業物業。
- (b) 於二零一六年三月，本集團以注資人民幣117.3百萬元至南昌國高的方式收購南昌國高的51%股權。於本公告日期，南昌國高由本集團擁有51%權益及由獨立第三方擁有49%權益。南昌國高作為一項於合營公司的投資入賬。

南昌市國土資源局與南昌國高已就以代價約人民幣455.5百萬元成功投得位於中國南昌市東湖區洪都大道以東、青山支路以西及青山南路以北的一幅土地(「該土地」)的國有土地使用權訂立及修訂一份授出土地使用權合約。該土地的總地盤面積及總建築面積分別約為47,151平方米及177,260.7平方米，而容積率介乎1至3.2，分別計劃用作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。

- (c) 於二零一五年七月四日，本集團透過向山東新廣友置業有限公司(「新廣友」)注資人民幣18.7百萬元的方式收購新廣友51%股權。於本公告日期，新廣友由本集團及獨立於本公司及其關連人士的第三方(「獨立第三方」)分別持有51%及49%權益，並就一幅土地訂立土地出讓合同。該土地的總佔地面積及總建築面積分別約為30,682.0平方米及134,732.0平方米，計劃用作住宅用途，年期為70年。

- (d) 於二零一六年十二月二十七日，本集團以代價人民幣70百萬元完成收購中山市浩域房地產開發有限公司（「中山市浩域」）70%股權。中山市浩域主要於中國從事物業發展，並於中山市富華道[北段46號]擁有一塊土地，總佔地面積及總建築面積分別約30,819.6平方米及95,889.0平方米。該地塊計劃用於開發住宅物業，年期為70年。
- (e) 於二零一六年十二月，本集團之合營公司透過向其注資7.2百萬澳元而收購JQZ Eleven Pty Limited（「JQZ Eleven」）。於本公告日期，JQZ Eleven由本集團之合營公司及獨立第三方分別擁有40%及60%權益。JQZ Eleven以於合營公司之投資入賬。JQZ Eleven主要從事澳洲物業發展業務，持有位於澳洲麥覺理公園滑鐵盧道101號(No.101 Waterloo Road, Macquarie Park, Australia)的一幅土地，總地盤面積及總建築面積分別約為15,830.0平方米及56,579.0平方米。該幅土地計劃用作發展住宅物業。
- (f) 於二零一六年十一月三十日，本集團完成以現金代價人民幣93,555,000元出售銘高國際控股有限公司（「銘高」）及其附屬子公司之55%股權。銘高的附屬子公司主要於中國提供物業管理服務。完成後，本集團所持有的銘高股權由100%減至45%，導致本集團失去對銘高之控制權，而銘高自二零一六年十二月一日起作為本集團之聯營公司入賬。

除本公告所披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無持有其他重大投資，亦無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。此外，本集團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。除已披露者外，本集團於本公告日期並無重大投資或資本資產的任何未來計劃。

#### 於申報期間後影響本集團的重大事件

本集團創辦人黃若虹先生基於本公司日期為二零一四年一月二十一日的招股章程第38頁「我們的成功依賴高級管理層成員的持續服務，若我們失去任何這些主要行政人員的服務而又無法及時覓得替代人選，則可能對我們的業務造成重大不利影響」一節第二段所載的理由而於二零一四年辭任本公司董事。誠如本公司於二零一七年三月八日宣佈，黃先生已獲重新委任為本公司執行董事兼董事會主席，自二零一七年三月九日起生效。

除上文所披露者外，自二零一六年十二月三十一日起及直至本公告日期止，概無發生影響本集團的其他重要事件。

## 展望

於未來五年內，集團的目標是：一、步入中國房地產開發百強企業陣營並力爭上游；二、成為深耕城市中具有區域品牌知名度及領先市場佔有率的綜合發展商。我們相信，通過堅持貫徹以下策略，我們能夠實現上述目標：

- 堅持城市深耕策略，以多元化的土地拓展方式，繼續大力拓展我們於一線城市的市場機會，逐步擴大市場份額，包括深圳、上海、廣州；繼續深入佈局強二線城市，擴大項目覆蓋範圍及品牌影響力。集團擬堅持審慎研判土地升值潛力，並以具有競爭力的成本進行獲取，繼續把財務資源優先配置於利潤最大化的機遇之上。同時，集團亦可能以與經營相輔相成的策略性投資及收購，作為投資拓展的一部份。
- 堅持穩健的財務政策，繼續拓展多元化融資渠道
- 堅持以資金運營為中心，實現有質量的高周轉。通過合理調節土地儲備結構、強化前端價值鏈決策效應、有效提升開發建設速度、實行精細化成本管控、以可回款的銷售為導向，快速提升集團綜合競爭力。我們相信，通過此舉，將極大增強集團於土地市場及銷售市場的溢價能力。
- 堅持產品線研發與創新，提升產品競爭力。以 80/20 的產品配置原則，聚焦於品質剛需及改善性住宅物業的開發，同時盤活社區商業資產，使住宅與商業互哺發展。同步推進商業物業產品線研發，以使集團產品達致多元化的最佳組合。我們相信，產品組合的多元化將提升我們的擴展能力，並使我們能夠有效應對任何對中國住宅物業行業造成影響的宏觀經濟政策。
- 堅持與具有強勁實力並且可以互相補足的合作方聯合；我們相信，憑藉合作方在土地獲取及融資成本方面的能力，加上本集團專業的管理經驗及高效的運營能力，將能為本集團與合作方打造共贏局面。



- 繼續強化集團的品牌建設。我們擬：
  - 堅持提供優質產品，提升城市品牌聲譽及影響力；
  - 以顧客為導向，專注於創新產品，務求為客戶提供卓越的價值；
  - 堅持提供優質產品方向，力求開發地標物業；
  - 有效利用大數據，充分借用互聯網平台，創新推廣渠道與策略，吸引潛大客戶；
  - 創新物業服務範疇，以優質的服務增加客戶忠誠度；
- 繼續完善人力資源政策，強化與提升績效及激勵體系。

## 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘有合共約699名僱員(二零一五年：642名僱員)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，僱員薪酬(包括董事酬金)約為人民幣140.8百萬元(二零一五年：人民幣111.1百萬元)。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將會載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報(「二零一六年年報」)內。截至二零一六年十二月三十一日止年度，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。

## 末期股息

董事不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一五年：無)。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年六月二十一日(星期三)至二零一六年六月二十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席將於二零一六年六月二十三日(星期五)舉行的本公司股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年六月二十日(星期二)下午四時三十分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

根據本公司於本公告日期所得資料及董事於本公告日期所知悉，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的公眾持股量。

## 企業管治守則

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障其股東權益及提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外(載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報)。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的標準守則，其條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所規定的標準寬鬆。據所作出特定查詢，全體董事確認彼等已於截至二零一六年十二月三十一日止年度遵守標準守則所載規定標準。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司並無贖回其任何股份。除本公告所披露者外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司均未購買或出售本公司的任何上市證券。

## 審核委員會

董事會已設立由四名獨立非執行董事周光暉先生太平紳士、黃友嘉博士BBS太平紳士、周安達源先生及葉棣謙先生組成的審核委員會(「**審核委員會**」)。周光暉先生太平紳士為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績。

## 核數師工作範圍

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的初步業績公告所包含的數字已經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團該年度合併財務報表草稿所載金額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則所作的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公告發表任何核證聲明。

## 刊發年度業績公告及二零一六年年報

本公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.redco.cn](http://www.redco.cn))。二零一六年年報(當中載有上市規則所規定一切資料)將會適時寄發予股東及分別刊載於聯交所及本公司的網站。

承董事會命  
力高地產集團有限公司  
執行董事  
黃若青

香港，二零一七年三月十六日

於本公告日期，執行董事為黃若虹先生、黃若青先生及唐承勇先生；獨立非執行董事為黃友嘉博士BBS太平紳士、周安達源先生SBS、葉棣謙先生及周光暉先生太平紳士。