

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)

#### 內幕消息

#### 補充公告

### 重列截至二零一九年六月三十日止六個月 中期業績及中期報告

#### 1. 緒言

本公告由力高地產集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司為「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部而刊發。

茲提述本公司日期均為二零一九年八月二十九日的中期報告(「中期報告」)及中期業績公告(「該公告」)。本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

#### 2. 中期報告

於編製財務資料以供載入中期報告及該公告時，三間公司(即江西力瑞地產開發有限公司(「第一間公司」)及江西力高國城地產開發有限公司(「第二間公司」)及江西城高房地產開發有限公司(「第三間公司」)，連同第一間公司及第二間公司為「相關公

司))應入賬列作惟並無入賬列作本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的附屬公司。中期報告內的簡明合併財務資料並非由本公司核數師審閱。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日及本公告日期，本集團擁有第一間公司的51%已發行股份及第二間公司的20%已發行股份。第三間公司由第二間公司擁有80%。第一間公司及第三間公司各自均為一項物業開發項目的控股公司。於二零一九年六月三十日及於本公告日期，各項項目均為開發中。

由於各相關公司過半數董事由本集團選出，且各相關公司的董事會可以領導對回報產生巨大影響的活動，故本集團可控制超過一半的投票權，而董事會層面的決定按簡單多數制作出。因此，本集團將各相關公司作為附屬公司於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表入賬。

於二零一九年一月，本公司與各相關公司的其餘股東訂立個別協議(「**一致行動人士協議**」)。根據一致行動人士協議的條款，將於各相關公司董事會會議提呈的所有決議案須於一致行動人士協議所註明的期間獲得該公司全體董事及股東一致同意。儘管本公司於各相關公司擁有董事會的大多數席位，惟在未取得所有董事會成員同意的情況下，本公司將無法於董事會層面通過決議案。因此，本公司董事會(「**董事會**」)認為，自一致行動人士協議日期起，本公司不再控制相關公司，而相關公司不再視作本公司的附屬公司，惟於截至二零一九年六月三十日止六個月的原中期財務資料內以權益法入賬列作合營企業。

### 3. 重列

本公司董事根據有關相關公司營運的所有相關因素及一致行動人士協議的條款進一步分析香港財務報告準則第10號「合併財務報表」的詮釋及應用，重新審閱相關公司的投資分類。

儘管存在一致行動人士協議，由於相關公司所進行項目的所有主要相關活動(包括但不限於項目設計、甄選合資格第三方一般建築承建商及制定預售、銷售及定價計劃)均於一致行動人士協議日期前釐定及批准，本公司董事認為一致行動人士協議不會對本集團於相關期間如何行使領導相關公司相關活動的權力造成任何重大影響，從而影響其參與所得的可變回報。此外，不論本集團有權自相關公司回報收取的比例如何，本集團亦為相關公司的所有銀行貸款提供全額擔保。因此，董事會認為相關公司應持續入賬列作本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的附屬公司。

鑒於上述因素，於二零一九年八月二十九日公佈的中期簡明合併財務資料(「**先前呈報的財務資料**」)須予重列。重列的詳細影響載於本公告「**4. 重列的影響**」一段及附錄一。本公告隨附載有經重列財務資料及經更新業績討論的經修訂中期報告。經修訂中期報告亦將儘快寄發予取得中期報告的股東。

#### **4. 重列的影響**

下文載列重列的影響概要。

- (i) 將先前於二零一九年六月三十日及截至二零一九年六月三十日止六個月入賬列作合營企業的相關公司於先前呈報的財務資料合併入賬。

截至二零一九年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔溢利減少 40.7% 至人民幣 283.7 百萬元。截至二零一九年六月三十日止六個月溢利減少 34.6% 至人民幣 376.5 百萬元。溢利及本公司擁有人應佔溢利減少主要歸因於對銷本集團於綜合入賬後自相關公司收取的管理費約人民幣 284 百萬元。有關來自相關公司合併入賬重列調整的進一步詳情載於附錄一所示財務報表標示 (i) 一列內。

(ii) 重新分類非流動銀行借款人民幣3,054,173,000元為流動銀行借款

由於將相關公司由合營企業確認為附屬公司，根據截至二零一九年六月三十日止六個月經重列中期簡明合併財務業績，本集團未能遵守貸款協議所載的財務契諾比例規定，有關協議與本集團於二零一九年六月三十日為數377,000,000美元(相等於約人民幣2,577,920,000元)的若干銀行借款有關(「**相關借款**」)，其中包括預定還款日期為自二零一九年六月三十日起計12個月後的316,400,000美元(相等於約人民幣2,154,619,000元)。根據相關借款協議，有關不合規事宜構成違約事件，而倘不合規事宜不獲豁免或糾正，貸款人有權要求立即還款。此外，根據本集團的短期銀行借款約人民幣825,393,000元及預定還款日期為自二零一九年六月三十日起計12個月後償還的長期銀行借款約人民幣899,554,000元(「**具交叉違約條款的銀行借款**」)的銀行貸款協議，倘本集團其他借款發生任何違約事件，貸款人有權要求立即還款。

於二零一九年十一月二十五日及二十六日，本集團成功與相關銀行就相關借款進行磋商，並取得書面協議以修訂截至二零一九年六月三十日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務契諾比率規定，並豁免根據原始條款因不合規事宜產生的權利(「**豁免**」)。根據貸款協議的經修訂條款，本集團有能力遵守截至二零一九年六月三十日止期間的經修訂財務契諾比率規定。根據與銀行就具交叉違約條款的銀行借款進行之磋商以及所取得之確認電郵，董事認為銀行將不會根據相關交叉違約條款行使彼等之權利，原因為如上文所述，本集團已成功取得豁免並修訂相關借款的財務契諾比率規定。董事會認為未能遵守財務契諾比率規定不會對本集團運營或業務造成任何重大影響。

然而，由於在二零一九年六月三十日尚未獲得豁免，根據香港會計準則第1號（修訂本）財務報表附報第74段，本集團已將於二零一九年六月三十日合共人民幣3,054,173,000元的非即期銀行借款重新分類為即期銀行借款。有關重新分類的進一步詳情載於附錄一財務報表第(ii)欄內。

承董事會命  
力高地產集團有限公司  
主席  
黃若虹

香港，二零一九年十一月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為黃若虹先生、黃若青先生、唐承勇先生及王衛鋒先生；獨立非執行董事為黃友嘉博士*GBS*，*BBS* 太平紳士、周安達源先生*SBS*，*BBS* 及葉棣謙先生。

附錄一

重列調整對於二零一九年六月三十日及截至二零一九年六月三十日止六個月中期簡明合併財務資料的影響如下：

a) 簡明合併損益表

	如先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	(i) 人民幣千元 (未經審核)	(ii) 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
收益	1,787,344	(283,962)	—	1,503,382
銷售成本	<u>(875,096)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(875,096)</u>
毛利	912,248	(283,962)	—	628,286
其他收益淨額	247,556	60	—	247,616
銷售及營銷開支	(170,737)	(2,915)	—	(173,652)
一般及行政開支	(238,755)	(8,184)	—	(246,939)
投資物業公平值收益	<u>110,105</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>110,105</u>
經營溢利	860,417	(295,001)	—	565,416
融資收入	63,526	387	—	63,913
融資成本	<u>(9,088)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(9,088)</u>
融資收入淨額	<u>54,438</u>	<u>387</u>	<u>—</u>	<u>54,825</u>
應佔按權益法入賬的投資 (虧損)／溢利淨額	<u>(47,069)</u>	<u>21,080</u>	<u>—</u>	<u>(25,989)</u>
除所得稅前溢利	867,786	(273,534)	—	594,252
所得稅開支	<u>(291,982)</u>	<u>74,214</u>	<u>—</u>	<u>(217,768)</u>
期內溢利	<u><u>575,804</u></u>	<u><u>(199,320)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>376,484</u></u>

	如先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	(i) 人民幣千元 (未經審核)	(ii) 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
下列人士應佔溢利：				
本公司所有者	478,314	(194,660)	—	283,654
非控制性權益	97,490	(4,660)	—	92,830
	<u>575,804</u>	<u>(199,320)</u>	<u>—</u>	<u>376,484</u>
本公司所有者應佔每股盈利				
— 基本及攤薄				
(以每股人民幣分表示)	<u>13.47</u>			<u>7.99</u>

b) 簡明合併資產負債表

	如先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	(i) 人民幣千元 (未經審核)	(ii) 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	238,299	621	—	238,920
投資物業	1,007,857	—	—	1,007,857
無形資產	335,992	—	—	335,992
按權益法入賬的投資	970,070	(42,872)	—	927,198
預付款項	4,000	—	—	4,000
遞延所得稅資產	594,334	74,214	—	668,548
	<u>3,150,552</u>	<u>31,963</u>	<u>—</u>	<u>3,182,515</u>

	如先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	(i) 人民幣千元 (未經審核)	(ii) 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
<b>流動資產</b>				
持作出售的已竣工物業	1,728,696	—	—	1,728,696
持作出售的開發中物業	19,964,752	2,455,970	—	22,420,722
合約資產	700,000	—	—	700,000
貿易及其他應收款項以及按金	3,448,104	(262,052)	—	3,186,052
預付款項	1,194,435	4,730	—	1,199,165
應收合營企業款項	411,676	(325,664)	—	86,012
應收聯營公司款項	113,850	—	—	113,850
應收非控制性權益款項	836,449	202,538	—	1,038,987
可收回所得稅	468,341	—	—	468,341
受限制現金	2,538,257	196,409	—	2,734,666
現金及現金等價物	8,316,373	889,874	—	9,206,247
	<u>39,720,933</u>	<u>3,161,805</u>	<u>—</u>	<u>42,882,738</u>
<b>總資產</b>	<u>42,871,485</u>	<u>3,193,768</u>	<u>—</u>	<u>46,065,253</u>
<b>權益</b>				
<b>本公司所有者應佔權益</b>				
股本	139,632	—	—	139,632
儲備	4,596,351	(194,660)	—	4,401,691
	4,735,983	(194,660)	—	4,541,323
<b>非控制性權益</b>	<u>2,457,775</u>	<u>142,448</u>	<u>—</u>	<u>2,600,223</u>
<b>總權益</b>	<u>7,193,758</u>	<u>(52,212)</u>	<u>—</u>	<u>7,141,546</u>



	如先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	(i) 人民幣千元 (未經審核)	(ii) 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借貸	8,166,256	900,000	(3,054,173)	6,012,083
遞延所得稅負債	310,349	—	—	310,349
	<u>8,476,605</u>	<u>900,000</u>	<u>(3,054,173)</u>	<u>6,322,432</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	6,828,585	467,828	—	7,296,413
借貸	5,546,902	1,000,000	3,054,173	9,601,075
應付非控制性權益款項	2,351,687	675,815	—	3,027,502
應付一間聯營公司款項	198,067	6,667	—	204,734
應付合營企業款項	265,827	(248,562)	—	17,265
合約負債	10,595,534	444,232	—	11,039,766
所得稅負債	1,414,520	—	—	1,414,520
	<u>27,201,122</u>	<u>2,345,980</u>	<u>3,054,173</u>	<u>32,601,275</u>
<b>總負債</b>	<u>35,677,727</u>	<u>3,245,980</u>	<u>—</u>	<u>38,923,707</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>42,871,485</u>	<u>3,193,768</u>	<u>—</u>	<u>46,065,253</u>

c) 簡明合併現金流量表

	如先前呈報 人民幣千元 (未經審核)	(i) 人民幣千元 (未經審核)	(ii) 人民幣千元 (未經審核)	經重列 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	<u>(1,110,159)</u>	<u>(380,513)</u>	<u>—</u>	<u>(1,490,672)</u>
投資活動所用現金淨額	<u>(387,532)</u>	<u>179,570</u>	<u>—</u>	<u>(207,962)</u>
融資活動所得現金淨額	<u>4,113,393</u>	<u>1,090,817</u>	<u>—</u>	<u>5,204,210</u>
現金及現金等價物增加淨額	2,615,702	889,874	—	3,505,576
期末的現金及現金等價物	<u><u>8,316,373</u></u>	<u><u>889,874</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>9,206,247</u></u>