

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

財務摘要

- 截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團附屬公司、聯營公司及合營企業的物業合約銷售額增加24.7%至人民幣27,412.0百萬元
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益增加27.7%至人民幣8,602.3百萬元
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利增加19.7%至人民幣1,551.6百萬元
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔溢利增加4.5%至人民幣1,034.9百萬元
- 截至二零一九年十二月三十一日止年度的每股基本盈利為人民幣29.14分(二零一八年十二月三十一日：人民幣27.90分)
- 於二零一九年十二月三十一日的土地儲備增加45.7%至14.6百萬平方米(二零一八年十二月三十一日：10.0百萬平方米)
- 於二零一九年十二月三十一日的現金及現金等價物及受限制現金為人民幣15,059.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣7,865.0百萬元)，於二零一九年十二月三十一日的淨負債權益比率為17.9%(二零一八年十二月三十一日：47.9%)
- 董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度向於二零二零年六月二十六日名列本公司股東名冊的股東以支付末期股息每股現金人民幣3分(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣3分)。

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的合併業績連同比較數字如下：

合併損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	4	8,602,321	6,735,931
銷售成本		(5,648,207)	(4,348,211)
毛利		2,954,114	2,387,720
其他收益淨額	5	445,194	248,469
銷售及營銷開支		(448,737)	(183,499)
一般及行政開支		(516,701)	(424,221)
投資物業公平值收益		63,723	84,172
從發展供出售物業轉為投資物業的公平值收益		62,432	—
經營溢利		2,560,025	2,112,641
融資收入	6	122,486	95,025
融資成本	6	(19,981)	(71,662)
融資收入淨額		102,505	23,363
應佔按權益法入賬的投資(虧損)/溢利淨額		(21,545)	77,468
除所得稅前溢利		2,640,985	2,213,472
所得稅開支	7	(1,089,325)	(917,044)
年內溢利		1,551,660	1,296,428
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		1,034,931	990,747
非控制性權益		516,729	305,681
		1,551,660	1,296,428
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)	10	29.14	27.90

合併全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內溢利	<u>1,551,660</u>	<u>1,296,428</u>
其他全面虧損		
可能不會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	<u>(88,781)</u>	<u>(218,452)</u>
其他全面虧損總額	<u>(88,781)</u>	<u>(218,452)</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,462,879</u></u>	<u><u>1,077,976</u></u>
下列人士應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	946,770	773,425
— 非控制性權益	<u>516,109</u>	<u>304,551</u>
年內全面收入總額	<u><u>1,462,879</u></u>	<u><u>1,077,976</u></u>

合併資產負債表

於二零一九年十二月三十一日

		二零一九年	二零一八年
	附註	十二月三十一日	十二月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		259,152	221,300
投資物業		1,025,004	803,899
無形資產		332,252	—
按權益法入賬的投資		654,872	700,294
預付款項	8	—	60,000
遞延所得稅資產		834,614	459,833
		<u>3,105,894</u>	<u>2,245,326</u>
流動資產			
持作出售的已竣工物業		3,037,052	2,133,818
持作出售的開發中物業		30,969,759	15,680,128
合約資產		700,000	700,000
貿易及其他應收款項以及按金	8	2,595,926	3,371,544
預付款項	8	1,858,769	1,053,610
應收合營企業款項		59,949	4,844
應收聯營公司款項		482,845	364,871
應收非控制性權益款項		3,951,248	1,414,342
可收回所得稅		788,393	312,821
受限制現金		3,965,210	2,186,139
現金及現金等價物		11,094,295	5,678,863
		<u>59,503,446</u>	<u>32,900,980</u>
總資產		<u>62,609,340</u>	<u>35,146,306</u>

		二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		139,632	139,632
儲備		5,041,820	4,237,813
		<u>5,181,452</u>	<u>4,377,445</u>
非控制性權益		4,453,096	2,287,973
		<u>9,634,548</u>	<u>6,665,418</u>
負債			
非流動負債			
借貸		4,694,786	4,912,751
遞延所得稅負債		634,906	286,051
		<u>5,329,692</u>	<u>5,198,802</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	12,020,186	6,323,532
借貸		12,087,907	6,146,930
應付非控制性權益款項		5,146,101	2,123,659
應付附屬公司款項		485,280	66,000
應付合營企業款項		50,776	23,756
合約負債		15,552,490	7,169,457
所得稅負債		2,302,360	1,428,752
		<u>47,645,100</u>	<u>23,282,086</u>
總負債		<u>52,974,792</u>	<u>28,480,888</u>
總權益及負債		<u>62,609,340</u>	<u>35,146,306</u>

附註：

1 一般資料

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

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

除另有註明外，本合併財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 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)之披露規定編製。合併財務報表以歷史成本法編製，並就按公平值入賬的投資物業的重新估值作出修訂。

2.1 持續經營基準

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣16,782,693,000元，其中即期銀行借款金額為人民幣12,087,907,000元。同日，本集團有人民幣11,094,295,000元的現金及現金等價物。

於二零一九年六月三十日，本集團未能遵守貸款協議所載的限制性承諾條款，其與約人民幣2,577,920,000元的若干銀行借款(「相關借款」)的利息覆蓋率有關。根據相關借款的貸款協議，有關不合規事宜構成違約事件。此外，根據本集團之銀行借款之若干銀行貸款協議，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期間的利息覆蓋率的限制性承諾，並豁免貸款協議原始條款下因不合規事宜產生的權利。此外，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銀行借款的限制性承諾。

二零一九年冠狀病毒疾病於二零二零年初迅速爆發（「**COVID-19 爆發**」）後，一系列的預防及控制措施已於中國實施，並將繼續實行。本集團已就其多個城市的銷售活動及建築工程的影響作出全面評估。本集團之建設及銷售進度可能會因疫情爆發受到短期波動。在保障客戶與僱員的健康及安全的前提下，本集團自二零二零年二月中旬開始，根據當地政府的政策逐步恢復營運。鑑於 COVID-19 爆發帶來負面影響，可能對所有行業造成短期影響，而房地產行業亦受到了公眾對該疫情的短期心理影響所影響。有關影響將取決於疫情的持續時間及發展趨勢。

鑑於上述情況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團之未來流動資金與表現以及其可用資金來源。董事已審閱由管理層所編製的現金流量預測，涵蓋自二零一九年十二月三十一日起，本集團十二個月期間的現金流量。為減輕流動資金壓力及改善財務狀況，本集團已採取若干計劃及措施，包括但不限於下列各項：

- (i) 根據貸款協議的經修訂條款，本集團已遵守截至二零一九年十二月三十一日止年度相關借款約人民幣 2,426,049,000 的利息覆蓋率的限制性承諾。

本集團將密切監察預售的過程及物業發展項目的建設，以確保根據預售安排出售的相關物業按原訂時間表竣工、從相關政府機關成功取得完工證書及按預期時間表交付予客戶，因而本集團有能力產生足夠盈利，以達致相關銀行借款的現有協議所指明比率

的利息覆蓋率。此外，本集團亦將監察其銀行借款及利率變化的程度。本集團或會不時調整新物業項目的發展進度以加強本集團之現金流量及減少利息開支；

本集團將繼續監察其有否於未來遵守契諾規定。就相關借款的契諾規定而言，本集團須每半年向銀行作出報告。

倘本集團預計無法遵守任何契諾規定，本公司管理層將與相關個別銀行討論及磋商，並尋求進一步修訂條款及契諾規定，或向銀行取得豁免遵守契諾規定。本公司亦會考慮以其現金盈餘提早償還相關借款。

- (ii) 鑒於 COVID-19 爆發，本集團預計於二零二零年第一季度的收入及現金回收量將較去年同期減少。然而，中國多個地方政府已推出若干優惠政策以刺激當地房地產市場。本集團正密切監察 COVID-19 的發展，將繼續不時評估該疫情對本集團業務的影響，並調整其物業銷售之營銷及銷售策略，以致其營運產生足夠的現金。
- (iii) 本集團持尚未提取銀行融資約為人民幣 2,060,847,000 元，以作清償現有物業發展項目的資本支出。此外，本集團將就取得項目貸款與銀行磋商，以用作新物業發展項目的建設成本融資。根據本集團的過往經驗，董事對於從銀行及其他金融機構提取有關融資及獲得新借款(如有需要)持有信心。

儘管如此，管理層是否能夠實現上述計劃及措施，其中納入有關未來事件及條件的假設，並因此能夠產生足夠的融資及經營現金流量以持續經營，取決於以下因素(其中包括)，本集團產生足夠經營現金流量的營運表現及來自按原訂時間表出售及交付物業單位的盈利、能否持續取得現有銀行融資以及能否獲取額外融資。本公司董事已審閱本公司自二零一九年十二月三十一日起計不少於十二個月期間的現金流量預測，並已考慮其營運表現之可能變動。彼等認為本集團將有充足營運資金於二零一九年十二月三十一日起計未來十二個月內履行到期之財務責任。因此，董事認信納按持續經營基準編製合併財務報表屬適當。

3 會計政策

(a) 本集團採納之新準則、準則的修訂本及詮釋

以下的新準則、準則的修訂本及詮釋已於二零一九年一月一日開始的財政年度首次強制採納，現時與本集團有關：

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償特性的預付款項
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	投資於聯營公司及合營企業
香港會計準則第12號修訂本、 香港會計準則第23號修訂本、 香港財務報告準則第3號修訂本及 香港財務報告準則第11號修訂本	香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期年度改進

本集團已採納該等新準則、準則修訂及詮釋，而採納該等新準則、準則修訂及詮釋對本集團合併財務報表並無重大影響。

(b) 尚未採納之新準則、準則的修訂本及年度改進

以下新準則、準則的修訂本及年度改進已頒佈但尚未於二零一九年一月一日開始的財政年度內生效，且本集團亦無提早採納此等新準則及準則修訂本：

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
二零一八年財務報告 概念框架	經修訂財務報告概念框架	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重大之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號 之修訂	業務之定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合同	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 之修訂	對沖會計	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 之修訂	關於投資者與其聯營企業或 合營企業之資產出售或出資	待定

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

4 收益及分部資料

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

執行董事從地理角度考慮業務並評估物業開發在五個可報告經營分部的表現，即泛海峽西岸經濟區、中西部地區、環渤海經濟區、大灣區及其他。本集團將建造及填海服務與物業開發分部一同考慮，並一併列入相關地理經營分部。「其他」分部指向集團內公司提供設計服務、企業支援職能、物業管理服務(向內部或外部客戶提供服務)、買賣建築物料及投資控股業務。

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

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	其他經濟區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零一九年						
十二月三十一日止年度						
來自合約之收益						
－於特定時間點確認	1,798,900	2,983,860	2,403,466	1,032,602	—	8,218,828
－於一段時間確認	33,949	—	256,848	—	121,675	412,472
－其他	—	—	—	—	10,573	10,573
減：分部間收益	(32,315)	—	—	—	(7,237)	(39,552)
收益(外部客戶)	<u>1,800,534</u>	<u>2,983,860</u>	<u>2,660,314</u>	<u>1,032,602</u>	<u>125,011</u>	<u>8,602,321</u>
分部業績	713,987	573,773	867,748	424,853	(471)	2,579,890
折舊	(2,928)	(3,261)	(1,809)	(731)	(11,136)	(19,865)
經營溢利／(虧損)	711,059	570,512	865,939	424,122	(11,607)	2,560,025
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)／溢利淨額	(31,699)	(21,286)	—	(335)	31,775	(21,545)
融資收入	44,567	29,443	11,767	1,214	35,495	122,486
融資成本	(2,362)	—	—	—	(17,619)	(19,981)
所得稅開支	(247,148)	(278,998)	(301,753)	(223,702)	(37,724)	(1,089,325)
期內溢利	<u>474,417</u>	<u>299,671</u>	<u>575,953</u>	<u>201,299</u>	<u>320</u>	<u>1,551,660</u>

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	其他經濟區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
截至二零一八年						
十二月三十一日止年度						
來自合約之收益						
－於特定時間點確認	1,634,976	602,983	4,177,648	3,510	278,387	6,697,504
－於一段時間確認	701	—	34,215	—	19,161	50,077
－其他	—	—	—	—	551	551
減：分部間收益	—	—	—	—	(12,201)	(12,201)
收益(外部客戶)	<u>1,635,677</u>	<u>602,983</u>	<u>4,211,863</u>	<u>3,510</u>	<u>281,898</u>	<u>6,735,931</u>
分部業績	521,751	59,704	1,688,661	(38,562)	(108,582)	2,122,972
折舊	<u>(2,877)</u>	<u>(1,907)</u>	<u>(1,712)</u>	<u>(636)</u>	<u>(3,199)</u>	<u>(10,331)</u>
經營溢利／(虧損)	518,874	57,797	1,686,949	(39,198)	(111,781)	2,112,641
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)／溢利淨額	78,064	(4,903)	(5,483)	—	9,790	77,468
融資收入	32,783	33,965	16,747	1,186	10,344	95,025
融資成本	(3,936)	—	—	—	(67,726)	(71,662)
所得稅(開支)／抵免	<u>(208,317)</u>	<u>40,629</u>	<u>(730,546)</u>	<u>28,832</u>	<u>(47,642)</u>	<u>(917,044)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>417,468</u></u>	<u><u>127,488</u></u>	<u><u>967,667</u></u>	<u><u>(9,180)</u></u>	<u><u>(207,015)</u></u>	<u><u>1,296,428</u></u>

	泛海峽西岸		環渤海			總計
	經濟區	中西部地區	經濟區	大灣區	其他經濟區	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一九年十二月三十一日						
總分部資產	15,838,618	20,855,984	15,949,653	1,705,719	8,080,099	62,430,073
其他未分配公司資產						179,267
總資產						<u>62,609,340</u>
按權益法入賬的投資	<u>299,811</u>	<u>208,901</u>	<u>—</u>	<u>14,565</u>	<u>131,595</u>	<u>654,872</u>
添置：						
物業、廠房及設備	11,334	3,801	9,425	589	19,583	44,732
按權益法入賬的投資	—	184,200	—	14,900	—	199,100
收購附屬公司						
— 物業、廠房及設備	—	21,131	6	—	3,462	24,599
— 無形資產	—	—	—	—	335,992	335,992
— 按權益法入賬的投資	—	—	—	—	474	474
總分部負債	<u>(12,791,738)</u>	<u>(14,558,290)</u>	<u>(12,083,355)</u>	<u>(930,501)</u>	<u>(12,610,908)</u>	<u>(52,974,792)</u>
於二零一八年十二月三十一日						
總分部資產	9,710,114	8,631,983	11,979,372	1,281,252	3,374,164	34,976,885
其他未分配公司資產						169,421
總資產						<u>35,146,306</u>
按權益法入賬的投資	<u>347,123</u>	<u>217,222</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>135,949</u>	<u>700,294</u>
添置：						
物業、廠房及設備	4,977	4,512	9,094	648	171,319	190,550
按權益法入賬的投資	33,357	33,342	—	—	500	67,199
投資於聯營公司的預付款項	—	60,000	—	—	—	60,000
收購附屬公司						
— 物業、廠房及設備	<u>1,170</u>	<u>3,725</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,895</u>
總分部負債	<u>(6,164,843)</u>	<u>(4,601,789)</u>	<u>(9,108,750)</u>	<u>(847,195)</u>	<u>(7,758,311)</u>	<u>(28,480,888)</u>

(a) 本集團收入包括以下各項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銷售物業	8,218,828	6,419,117
建造服務	256,491	34,215
物業管理服務	80,885	—
項目管理服務	33,552	3,401
買賣建築材料	—	277,946
租金收入	10,573	551
康養服務	1,992	701
	<u>8,602,321</u>	<u>6,735,931</u>

(b) 本集團之收入按地區市場分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國內地	8,602,321	6,460,872
香港	—	275,059
	<u>8,602,321</u>	<u>6,735,931</u>

在截至二零一九年十二月三十一日止年度期間，概無與單一外部客戶進行交易的收入佔本集團收入的10%以上。

在截至二零一八年十二月三十一日止年度期間，就向一位客戶(「客戶A」)銷售物業而確認的收入佔本集團收入的12.4%。客戶A是由獨立第三方個人共同控制且與本集團無關的一組公司。該等人士於本集團若干附屬公司亦擁有非控制性權益。彼等的權益及該等附屬公司對本集團而言並不重大。

(c) 合約資產詳情如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
累計合約收益	<u>700,000</u>	<u>700,000</u>

截至二零一九年十二月三十一日，人民幣700,000,000元(二零一八年：人民幣700,000,000元)的合約資產乃與向中國政府提供的填海服務有關。向客戶提供的填海服務已完成，由於若干行政程序，有關應收款項結餘尚未發出賬單。

5 其他收益淨額

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
匯兌虧損	(31,527)	(126,423)
出售持作出售資產及負債的收益	—	304,271
出售於一間聯營公司投資的收益	8,407	—
就收購附屬公司的議價購買收益	72,912	—
佣金	39,836	—
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	(5,400)	351
出售附屬公司的收益	113,821	—
外匯遠期合約的已變現(虧損)/收益	(45,284)	50,475
使用權益法入賬的投資權益重估收益	286,634	14,999
其他	5,795	4,796
	<u>445,194</u>	<u>248,469</u>

6 融資收入及成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行存款融資收入	52,213	32,512
向聯營公司貸款的融資收入	20,674	25,000
向非控制性權益貸款的融資收入	30,119	32,883
向獨立第三方貸款的融資收入	19,480	4,630
	<u>122,486</u>	<u>95,025</u>
銀行及其他借款的融資成本	1,366,012	719,022
來自非控制性權益貸款的融資成本	44,429	20,938
減：合資格資產的資本化融資成本	(1,390,460)	(681,580)
	19,981	58,380
提早贖回優先票據的財務費用	—	13,282
	<u>19,981</u>	<u>71,662</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>9.33%</u>	<u>7.13%</u>

7 所得稅開支

截至二零一九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(二零一八年：25%)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃根據香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

截至二零一八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。

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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅		
香港利得稅	6,428	—
中國企業所得稅	901,458	747,694
中國土地增值稅	577,218	381,902
遞延所得稅	(377,387)	(212,552)
沖回以前年度計提	(18,392)	—
	<u>1,089,325</u>	<u>917,044</u>

8 貿易應收款項、其他應收款項、按金及其他預付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項、其他應收款項及按金：		
貿易應收款項(附註 a、b 及 c)	359,763	263,682
其他應收款項	1,620,236	2,119,885
應收貸款	20,744	212,412
有關出售分類為持作出售資產及負債的應收款項	150,000	150,000
於地方房地產業協會的按金	401,940	555,791
於勞動部門的按金	19,112	10,275
於財政部的按金	89,391	109,759
	2,301,423	3,158,122
減：其他應收款項及按金減值撥備	(65,260)	(50,260)
	2,236,163	3,107,862
	2,595,926	3,371,544
預付款項：		
其他預繳稅項	661,907	127,688
建築成本預付款項	77,658	29,757
土地使用權預付款項	924,184	850,865
就收購附屬公司的預付款項	195,020	45,300
就投資於一間聯營公司的預付款項	—	60,000
	1,858,769	1,113,610
減：非流動部分		
— 就投資於一間聯營公司的預付款項	—	(60,000)
	1,858,769	1,053,610

附註：

(a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業。銷售物業所得款項會根據有關的買賣協議條款收取。一般而言，若干客戶獲授信用期，而有關客戶須按照買賣協議清償應收款項。

(b) 貿易應收款項於結算日(以收益確認日為準)的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30天	233,732	197,142
31至60天	73,831	—
61至90天	669	2,370
91至180天	511	6,111
超過180天	51,020	58,059
	<u>359,763</u>	<u>263,682</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號所訂明的簡化方法就預期信貸虧損作出撥備。由於客戶過往並無重大拖欠記錄，且按照前瞻性估計的影響甚微，因此預期虧損率極低。並無就貿易應收賬款總額作出撥備(二零一八年：無)。

(c) 貿易應收款項以已售物業作抵押。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若，並為免息。

9 貿易及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項(附註 a)	3,421,830	2,372,836
應計費用及其他應付款項	7,069,553	3,079,036
其他應付稅項	1,254,228	709,872
應付股息	36,392	52,337
應付薪金	13,909	7,004
應付利息	219,623	97,881
已收租賃按金	4,651	4,566
	<u>12,020,186</u>	<u>6,323,532</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
0至30天	2,979,396	1,984,378
31至60天	61,965	72,850
61至90天	94,626	90,922
超過90天	285,843	224,686
	<u>3,421,830</u>	<u>2,372,836</u>

(b) 由於到期日短，本集團貿易應付款項的賬面價值與公平值相若。

10 每股盈利

截至二零一九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。

	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>1,034,931</u>	<u>990,747</u>
已發行股份的加權平均數	<u>3,551,609,322</u>	<u>3,551,609,322</u>
每股基本盈利(人民幣分)	<u>29.14</u>	<u>27.90</u>

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，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。

11 股息

董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付末期股息每股普通股人民幣3分(二零一八年：人民幣3分)，總數約為人民幣106,548,000元(二零一八年：人民幣106,548,000元)，並須待本公司於應屆股東週年大會上取得批准。建議末期股息未有視作於二零一九年十二月三十一日的應付股息處理。

12 期後事項

(a) 新冠肺炎疫情

在新冠肺炎疫情爆發後，中國由二零二零年初開始在全國範圍內實施一系列預防和控制措施。鑑於新冠肺炎疫情帶來的負面影響，所有行業都可能受到短期性的打擊，房地產行業的銷售也因為疫情對公眾的短期心理影響而受累。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況和營運業績的影響。

(b) 收購 MAKATI CITY SUBWAY, INC. (「MCSI」) 35% 股權

於二零二零年二月十八日，本公司集團與 Philippine Infradev Holdings, Inc. (「Infradev」) 及獨立第三方 Makati City Subway, Inc. (「MCSI」) 訂立購股協議(「購股協議」)，以代價 102,000,000 美元(相當於約人民幣 712,698,000 元)收購 MCSI 35% 股權，MCSI 在菲律賓馬卡蒂市擁有多塊土地，用於馬卡蒂地鐵系統的建設、正常運營和維修，以及相應的上蓋發展(「該項目」)。

在訂立購股協議的同一天，本集團、MCSI 及 Aggregate Business Group (ABG) Holdings Inc. (「ABG」，Infradev 的直接控股公司) 訂立發展協議(「發展協議」)，據此，本集團及 ABG 同意(其中包括)透過將在菲律賓註冊成立的公司 Makati Redco Transit Development Corporation (「MRTD」) 共同負責發展及建設馬卡蒂地下鐵路系統相應的地鐵上蓋物業發展。於成立後，本集團及 ABG 將分別直接持有 MRTD 的 51% 及 49% 股權。本集團對 MRTD 的初步繳足資本將為 10,200,000 美元(相當於約人民幣 71,269,800 元)。

業務概覽

二零一九年，面對地產行業市場的新形勢，本集團保持戰略定力，聚焦產品服務，不斷提升核心競爭力，實現了持續的高質量發展。

二零一九年度本公司及其聯營實體的合約銷售業績累計實現合同銷售金額約人民幣27,412.0百萬元，合同銷售面積約259萬平方米，同比分別增長24.7%和4.0%。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得收益人民幣6,735.9百萬元及8,602.3百萬元。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司所有者應佔溢利分別為人民幣990.7百萬元及人民幣1,034.9百萬元。收入增加主要由於已交付建築面積增加（「**建築面積**」）及平均售價上升所致。

本集團一直採納謹慎的財務策略以維持合理資本架構及資本負債比率。於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物分別為人民幣15,059.5百萬元及人民幣7,865.0百萬元，而淨負債權益比率則分別為17.9%及47.9%。

雙輪驅動，多元化業務穩健高速發展

根據本集團長期發展戰略，為實現地產控股集團與多元化產業投資集團雙輪驅動、協同發展的戰略目標，本集團打造並孵化出「康養、商業、科技、物業、文旅、教育」等多元化業務。

2019年，多元化產業投資集團六大板塊相互賦能、融合創新。新東方健康建築作為多元化的創新產品，深度融合旗下「康養、物業、科技」三大產業的核心服務，為「力高健康建築」注入特色屬性基因，持續打造本集團品牌的核心價值鏈。

本集團多元化產業的總體發展勢頭強勁，力高物業「優居美家」圍繞健康概念全面升級，服務專案倍增，服務品質亦大幅提升。與此同時，本集團進一步開拓以自然旅遊、民俗文化、生態研學為主要內容、具有力高特色的差異化文旅產品線，促進企業穩健高速發展。

投資穩健，聚焦與廣拓結合擴充優質土儲

優質土儲是企業發展的核心競爭力。二零一九年，本集團秉持積極的拓展策略及穩健的投資策略，新獲取30幅土地，堅持區域深耕發展戰略，聚焦和廣拓相結合，尤其注重在極具發展潛力的城市進行投資，並成功獲取多個優質項目，截至二零一九年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為14.6百萬平方米，為未來發展提供堅實基礎。

佈局海外，積極探索新的業績增長點

國人海外投資房產熱潮方興未艾。二零一九年，本集團悉尼項目 Prime 成功交付，為集團積累了寶貴的海外拓展經驗。同時，本集團積極響應國家「一帶一路」倡議，攜手菲律賓馬卡蒂市政府，改善當地軌道交通環境、提升城市生活品質，並為今後本集團在當地的發展提供了良好的基礎和保障。

強化內核，打造新產品與高端服務體系

優質的產品與服務是企業實現有質量發展的前提。二零一九年，本集團聚焦產品研發能力，結合居民對健康生活的迫切追求，構建全新的新產品體系——新東方健康建築，提出力高健康建築「雙百計劃」，發佈新東方健康建築 1.0 產品體系，前瞻性戰略實施引發廣泛關注。

與此同時，本集團從健康空間環境、健康配套設施、健康社區運營三個維度，打造「怡鄰健康客廳」社區康養綜合服務品牌，搭建健康宜居的社區體系。並營造全齡化的生活社區，為兒童、青年、老人提供豐富多彩的社區活動，提升社區的生活品質，贏得了良好的客戶口碑。未來，本集團將繼續通過打造硬核產品與高端服務體系，保障和引領客戶健康生活。

踐行責任，展現新時代企業擔當

企業的發展離不開社會的穩定與進步。本集團快速發展的同時牢記使命，勇於擔當，切實履行企業責任，積極回饋社會。本集團為員工的健康穩定發展提供了堅實的物質保障及機制保障。並積極攜手愛心企業公益組織醫療機構及支援者，投身社會公益事業，響應精準扶貧，協助貧困地區改善醫療條件，振興鄉村。

品牌驅動，斬獲各項殊榮大幅提升美譽度

企業的發展需要行業內外部的大力支持。二零一九年，本集團的飛速發展得到了業內外的廣泛認可，屢獲殊榮，美譽度大幅提升。在各權威測評機構測評榜單中表現不俗，先後獲評2019中國房地產品牌價值卓越榜第23名、2019中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10、集團總裁黃若青先生獲評2019中國房地產上市公司十大金牌CEO、2019值得資本市場關注的地產企業、集團旗下優居美家物業獲評中國物業服務企業百強、2019年中國融資大獎——最具投資價值獎、中國地產風尚大獎——2019中國年度投資價值地產企業TOP30、榮列2019中國房企綜合實力TOP200榜單前100、2019中國上市公司品牌價值榜·地產TOP100等各項殊榮。

房地產開發及投資項目

於二零一九年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國及澳洲多個城市處於不同開發階段且尚未售罄的89個房地產開發及投資項目，總建築面積14,562,982.1平方米。下表概述我們於二零一九年十二月三十一日的房地產開發及投資項目：

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
南昌區域			
力高國際城	466,665.3	861,274.2	3,193.5
濱江國際	37,346.0	163,999.9	1,960.9
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	15,139.9
濱湖國際	68,373.0	168,752.5	9,152.3
君御華府	41,993.3	103,594.8	8,370.3
君御都會	84,093.3	210,142.7	38,536.7
瀾湖國際	47,151.0	113,323.0	5,696.7
十里春風	30,378.0	15,278.0	12,749.4

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
麗景灣	51,919.0	177,985.0	177,985.0
悅景臺	62,455.0	123,856.6	58,941.3
雍湖景畔	132,505.0	412,507.2	412,507.2
生命陽光城	33,396.4	50,181.8	50,181.8
鳳凰新天一期	16,295.3	78,177.8	41,732.9
鳳凰新天二期	39,030.5	155,617.8	155,617.8
東方璽園	49,225.0	165,979.0	165,979.0
東方玲瓏園	23,209.0	58,023.0	58,023.0
金尊府	92,314.0	240,346.0	240,346.0
君譽城	225,296.0	642,093.3	642,093.3
陽光首府	93,824.1	206,413.1	206,413.1
東方和園	31,422.0	97,757.0	97,757.0
東方璞園	57,876.0	177,645.0	177,645.0

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
君譽濱江一期	52,896.0	158,124.3	158,124.3
君譽濱江二期	42,301.0	100,623.2	100,623.2
東方博園	66,667.0	214,244.0	214,244.0
贛州第五大道	107,814.9	642,971.9	642,971.9
君逸府	49,335.6	135,797.5	135,797.5
長沙鳳凰新天	18,002.1	99,011.4	99,011.4
天津區域			
陽光海岸	481,394.0	1,445,893.2	1,013,858.9
A1 及 A2 號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	316,654.0	316,654.0
拾光海	68,827.0	130,921.7	130,921.7
悅麓蘭庭	105,115.2	310,991.2	310,991.2

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
江浙區域			
雲都會	132,701.0	411,708.1	411,708.1
郁洲府	86,778.3	266,775.6	266,775.6
靜海府	56,499.6	108,074.0	108,074.0
環頤灣	223,245.0	645,806.7	645,806.7
濟南區域			
瀾湖郡	68,066.0	256,658.6	4,834.9
君御世家	30,682.0	131,919.7	21,239.4
君御華府	44,966.0	125,742.3	15,471.2
力高未來城一期	90,616.9	283,008.7	165,774.0
力高未來城二期	236,992.1	607,995.8	607,995.8
雍泉府	268,113.0	596,669.4	596,669.4
濟陽大二期	166,967.4	389,510.0	389,510.0
君悅首府	60,940.0	175,440.0	175,440.0

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
君逸府	34,290.0	85,725.0	85,725.0
煙台區域			
陽光海岸－第一期	51,693.7	93,512.7	10,495.3
陽光海岸－第二期	21,371.0	34,388.3	3,068.2
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,358.2	5,349.0
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,814.7	213,814.7
泰和府	57,991.0	182,230.0	182,230.0
合肥區域			
力高•共和城	395,596.4	823,818.0	69,635.8
君御世家	88,025.5	300,887.9	33,359.4
君御國際	43,873.0	114,894.0	36,783.1
瀾湖前城	76,058.8	229,941.8	167,075.5
天悅府	67,931.0	198,138.0	198,138.0

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
南華安城	165,601.7	496,943.5	496,943.5
狀元府	56,722.2	184,894.4	27,214.9
雲湖印	47,925.5	130,636.2	130,636.2
君御天下	83,478.3	125,217.5	125,217.5
金色南郡	83,966.0	250,019.3	26,584.7
紫荊府	56,185.5	140,610.5	140,610.5
毅德城	363,736.9	880,110.0	689,910.0
武漢區域			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	94,429.1
雍華年	61,450.2	113,693.4	113,693.4
金橋新天地	30,364.0	91,046.9	91,046.9
智慧城	31,696.3	118,039.0	118,039.0
力高天悅府一期	53,392.4	198,071.9	86,251.8

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
力高天悅府二期	42,512.8	148,794.8	148,794.8
瑞錦東城	46,666.9	71,815.0	71,815.0
山水華府	47,012.0	201,516.0	201,516.0
悅禧龍城	158,891.0	556,118.5	556,118.5
西安區域			
御景灣 - 第一期	69,466.8	205,541.0	9,700.6
天悅華府	88,319.8	171,000.0	171,000.0
君御世家	27,588.1	78,431.6	78,431.6
力高君樾	35,118.6	59,701.6	59,701.6
深圳區域			
力高君御花園	33,035.3	138,833.9	11,438.5

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
廣東區域			
君御世家	30,819.6	95,493.7	42,883.1
瀾湖峯景	28,113.0	69,275.2	19,959.3
君熙府	17,428.0	74,617.7	74,617.7
君譽府	13,611.1	36,217.4	36,217.4
瀾湖公館	12,543.8	41,452.0	41,452.0
雲築花園	48,179.0	168,627.0	168,627.0
雲峰閣	27,820.0	85,791.7	85,791.7

項目	佔地面積 ⁽¹⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽²⁾ (平方米)	處於不同 開發階段的 尚未售出
			總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)
泉州區域			
觀悅灣	18,306.0	53,034.1	4,439.1
悅峰臺	13,336.0	58,647.7	58,647.7
君逸府	40,279.0	151,406.0	151,406.0
譽瓏灣	99,407.0	178,932.6	178,932.6
君譽中央	15,376.0	48,596.1	48,596.1
海外區域			
Prime	15,830.0	56,579.0	<u>28,656.0</u>
總計			<u>14,562,982.1</u>

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

財務回顧

收益

截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣6,735.9百萬元增加27.7%至人民幣8,602.3百萬元，收益增加乃主要由於南昌悅景臺、合肥君御世家以及濟南君御世家及力高未來城住宅物業的已交付建築面積增加，且已被濟南瀾湖郡及君御華府以及南昌君御世家已交付建築面積所減少部分抵銷。截至二零一九年十二月三十一日止年度的已交付總建築面積由截至二零一八年十二月三十一日止年度的868,680平方米增加12.3%至975,094平方米。我們的總收益增加亦由於截至二零一九年十二月三十一日止年度已交付物業的已確認平均售價（「平均售價」）增加所致。我們已交付物業的平均售價由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣7,390元增加17.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣8,692元，主要由於大灣區的已交付建築面積增加，其已確認平均售價相對較高所致。

下表載列按地區分部劃分的本集團收益、已交付建築面積及已確認平均售價之明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	收益 (人民幣千元)		已交付建築面積 (平方米)		已確認平均售價 (人民幣元/平方米)	
泛海峽西岸						
經濟區	1,798,900	1,634,976	183,866	230,541	9,784	7,095
中西部地區	2,983,860	602,983	387,722	91,604	7,696	6,582
環渤海經濟區						
— 建築服務*	256,490	34,215	—	—	—	—
— 房地產銷售	2,403,466	4,177,648	306,403	546,369	7,844	7,709
大灣區	1,032,602	3,510	97,103	166	10,634	21,184
其他						
— 康養服務	1,992	701	—	—	—	—
— 物業管理服務	80,885	—	—	—	—	—
— 買賣建築材料	—	277,946	—	—	—	—
— 項目管理服務	33,552	3,401	—	—	—	—
— 租金收入	10,574	551	—	—	—	—
總計	<u>8,602,321</u>	<u>6,735,931</u>	<u>975,094</u>	<u>868,680</u>	<u>8,692</u>	<u>7,390</u>

* 建築服務指本集團於濟南提供的建築服務

分部業績概要載列如下：

- 泛海峽西岸經濟區：於泛海峽西岸經濟區的分部收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,635.0百萬元大幅增加10.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,798.9百萬元。收益增加主要是由於南昌悅景臺的已交付建築面積增加所致。

- 中西部地區：於中西部地區的分部收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣603.0百萬元大幅增加394.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,983.9百萬元。收益增加主要是由於合肥力高君御國際及武漢雍湖灣的已交付建築面積增加所致。
- 環渤海經濟區：於環渤海經濟區的分部收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,211.9百萬元減少36.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,660.0百萬元。收益減少主要是由於濟南瀾湖郡及天津陽光海岸的已交付建築面積減少，並抵銷濟南君御華府及力高未來城的已交付建築面積增加所致。
- 大灣區：截至二零一九年十二月三十一日止年度的來自大灣區的分部收益增加294倍為人民幣1,032.6百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為人民幣3.5百萬元。有關金額主要來自中山瀾湖峯景的已交付建築面積。
- 其他：主要指由我們的附屬公司優居美家物業服務主要就本集團項目之物業管理服務提供的物業管理服務以及於深圳的總部提供項目管理服務產生的收益。項目管理服務收入主要是向合資項目公司提供收購顧問服務及融資服務。

銷售成本

銷售成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣4,348.2百萬元增加29.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣5,648.2百萬元。銷售成本增加主要是由於已交付建築面積由截至二零一八年十二月三十一日止年度的868,680平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的975,094平方米所致，惟被已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,137元上升至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,263元所抵銷。已交付每平方米平均土地收購成本上升主要由於土地收購成本較高的濟南君御華府的已交付建築面積上升以及土地收購成本較低的天津陽光海岸的已交付建築面積下降所致。

毛利

毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,387.7百萬元增加23.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,954.1百萬元。毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的35.4%輕微下降至截至二零一九年十二月三十一日止年度的34.3%。減少主要由於年內平均土地收購成本增加，惟彼平均售價由二零一八年的人民幣7,390元升至二零一九年的人民幣8,692元所抵銷。

其他收益淨額

其他收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣248.5百萬元增加79.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣445.2百萬元。增加主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度的出售附屬公司收益人民幣113.8百萬元及重新計量估值收益人民幣286.6百萬元增加，並由外匯遠期合約變現虧損人民幣45.3百萬元以及出售持作買賣資產及負債收益由二零一八年的人民幣304.3百萬元減至二零一九年的零元所抵銷。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣183.5百萬元增加144.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣448.7百萬元。銷售及營銷開支主要指我們物業的推銷費用及向銷售代理支付的銷售佣金所產生的開支。有關增加主要是由於項目的市場推廣活動增加及合約銷售增加帶動銷售代理費用增加所致。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣424.2百萬元增加21.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣516.7百萬元。有關增加主要由於位於不同城市的項目數量增加導致薪金開支、法律及顧問開支以及辦公室及差旅開支增加所致。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指位於天津的文化園的商業部分以及深圳力高大廈持作賺取租金部分的價值增加。公平值收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣84.2百萬元減少24.3%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣63.7百萬元。

從發展供出售物業轉為投資物業的公平值收益

從發展供出售物業轉為投資物業的公平值收益，是指天津陽光海岸商用物業從發展供出售物業轉為投資物業時的估值收益。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,112.6百萬元增加21.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,560.0百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣95.0百萬元增加28.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣122.5百萬元。有關增加乃主要由於年內向獨立人士提供貸款及利息增加所致。

融資成本

融資成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣71.7百萬元減少72.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣20.0百萬元。有關減少主要由於在建項目不符合資格作資本化的利息開支減少所致。

應佔按權益法入賬的投資(虧損)／溢利淨額

應佔按權益法入賬的投資溢利淨額由截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得溢利人民幣77.5百萬元減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度虧損人民幣21.5百萬元，主要由於二零一九年的聯合控制實體的交付建築面積減少。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣2,213.5百萬元增加19.3%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,641.0百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣917.0百萬元增加18.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,089.3百萬元。有關增加主要是由於本集團溢利增加令中國企業所得稅(「企業所得稅」)增加人民幣153.8百萬元，以及中國土地增值稅增加人民幣195.3百萬元，原因是已交付建築面積的毛利增加，惟被本集團遞延所得稅減少所抵銷。

截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣1,296.4百萬元增加19.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,551.7百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止年度溢利主要產生自泛海峽西岸經濟區的溢利人民幣474.4百萬元、中西部地區的溢利人民幣299.7百萬元、環渤海經濟區的溢利人民幣576.0百萬元、大灣區的人民幣201.3百萬元及其他分部的人民幣0.3百萬元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔溢利

由於以上原因，本公司所有者應佔全年溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣990.7百萬元增加4.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,034.9百萬元。與截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣305.7百萬元相比，截至二零一九年十二月三十一日止年度非控制性權益應佔溢利增加至人民幣516.7百萬元，主要由於與其他投資者合作的物業發展項目溢利增加所致。

流動資金及資本資源

現金狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣11,094.3百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣5,678.9百萬元)及受限制現金人民幣3,965.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,186.1百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣16,782.7百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,059.7百萬元)。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
長期銀行借款	3,451,066	3,549,978
二零二零年到期11%優先票據	—	1,362,773
二零二一年到期9.875%優先票據	1,243,720	—
非即期借款	<u>4,694,786</u>	<u>4,912,751</u>
短期銀行借款	3,152,063	592,540
二零一九年到期6.375%優先票據	—	2,048,688
二零一九年到期8%私募票據	—	108,534
二零二零年到期11%優先票據	2,150,741	—
二零二零年到期13.5%優先票據	1,746,112	—
二零二零年到期11.5%優先票據	1,733,549	—
	<u>8,782,465</u>	<u>2,749,762</u>
定期銀行貸款部分		
— 須於一年內償還	3,173,759	3,246,900
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)	131,683	24,500
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)	—	125,768
	<u>3,305,442</u>	<u>3,397,168</u>
即期銀行借款	<u>12,087,907</u>	<u>6,146,930</u>
借款總額	<u>16,782,693</u>	<u>11,059,681</u>

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

	二零一九年	二零一八年
	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	12,087,907	6,021,162
－1至2年	2,558,545	4,553,060
－2至5年	<u>2,136,241</u>	<u>485,459</u>
借款總額	<u><u>16,782,693</u></u>	<u><u>11,059,681</u></u>

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

其他績效指標

淨負債權益比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨負債權益比率為17.9%（二零一八年十二月三十一日：47.9%），乃按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為借款總額減去現金及銀行結餘（包括現金及現金等價物以及受限制現金）。總權益按簡明合併資產負債表所列。

流動資產淨值與流動比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣11,858.3百萬元（二零一八年十二月三十一日：人民幣9,618.9百萬元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約1.25倍（二零一八年十二月三十一日：1.4倍）。

借款成本

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團的平均借款成本利率(按本期間已產生的利息開支總額(包括資本化利息)除以平均借款計算)升至9.33厘，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為7.13厘。

或然負債

本集團於以下日期因按揭融資的財務擔保而存在以下或然負債：

	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
就本集團物業若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>9,001,924</u>	<u>5,932,804</u>

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

根據擔保的條款，在該等買家拖欠按揭還款時，本集團負責向銀行償還違約買家未償還的按揭本金、應計利息及罰金，且本集團有權保留法律業權及接管相關物業的所有權。本集團的擔保期自授出按揭日期起計算。董事認為買方拖欠付款金的可能性微乎其微，且彼等的責任可由物業的價值妥當抵銷，因此財務擔保的公平值並不重大。

於二零一九年十二月三十一日，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。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有合共約2,966名僱員(二零一八年十二月三十一日：978名僱員)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團僱員薪酬(包括董事酬金)約人民幣446.4百萬元。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利。本集團就董事及高級管理層成員訂立的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的業績表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鈎。此外，本集團於二零一四年一月十四日採納購股權計劃。有關購股權計劃的進一步資料載於本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報。截至二零一九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。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，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18,843.5百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣9,770.3百萬元)。於二零一九年十二月三十一日的未動用銀行融資額度達人民幣2,060.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,001.3百萬元)。

該等融資額由本集團附屬公司所提供的銀行存款、若干持作出售的開發中物業、本集團於若干附屬公司的權益及企業擔保作抵押。

所持有重大投資以及重大附屬公司及聯營公司收購及出售事項

除所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無持有其他重大投資及並無附屬公司及聯營公司的任何重大收購或出售事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

本公司將繼續購買位於戰略上篩選城市的土地。預期本集團的內部資源及銀行借款將足以滿足資金需求。除本公告所披露者外，本公司於本公告日期並無有關重大投資或資本資產的任何計劃。

二零一九年十二月三十一日後影響本集團的重大事項

(a) 新冠肺炎疫情

在新冠肺炎疫情爆發後，中國由二零二零年初開始在全國範圍內實施一系列預防和控制措施。鑑於新冠肺炎疫情帶來的負面影響，所有行業都可能受到短期性的打擊，房地產行業的銷售也因為疫情對公眾的短期心理影響而受累。本集團將密切關注新冠肺炎疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況和營運業績的影響。

(b) 收購 MAKATI CITY SUBWAY, INC. (「MCSI」) 35% 股權

於二零二零年二月十八日，本公司集團與 Philippine Infradev Holdings, Inc. (「Infradev」) 及獨立第三方 Makati City Subway, Inc. (「MCSI」) 訂立購股協議 (「購股協議」)，以代價 102,000,000 美元 (相當於約人民幣 712,698,000 元) 收購 MCSI 35% 股權，MCSI 在菲律賓馬卡蒂市擁有多塊土地，用於馬卡蒂地鐵系統的建設、正常運營和維修，以及相應的上蓋發展 (「該項目」)。

在訂立購股協議的同一天，本集團、MCSI 及 Aggregate Business Group (ABG) Holdings Inc. (「ABG」，Infradev 的直接控股公司) 訂立發展協議 (「發展協議」)，據此，本集團及 ABG 同意 (其中包括) 透過將在菲律賓註冊成立的公司 Makati Redco Transit Development Corporation (「MRTD」) 共同負責發展及建設馬卡蒂地下鐵路系統相應的地鐵上蓋物業發展。於成立後，本集團及 ABG 將分別直接持有 MRTD 的 51% 及 49% 股權。本集團對 MRTD 的初步繳足資本將為 10,200,000 美元 (相當於約人民幣 71,269,800 元)。

除本文披露者外，自二零一九年十二月三十一日至本公告日期止，概無其他影響本集團的重大事項。

展望

二零二零年是必將載入史冊的一年，國際形勢風雲變幻，新冠疫情的突然來襲讓整個局勢更加錯綜複雜。在政府的強力管控及全民的踴躍參與下，疫情得到有效控制，國民經濟雖然在一季度受到較大衝擊，但整體形勢穩中向好、長期向好的基本面保持不變，房地產作為國民經濟的支柱行業將發揮重要作用。

本次疫情中，本集團響應國家號召，以確保客戶及員工健康為前提，踴躍參與防疫抗疫行動，取得積極成效。同時，根據中央及各地政府政策要求，按規定投入復工複產工作，降低疫情帶來的消極影響，確保公司穩健發展。

近年來，本集團倡導的健康建築及健康物業服務理念得到了業內的廣泛關注，並始終把客戶的生命安全和身體健康放在首位，在本次防疫過程中，基於一直以來的服務理念，本集團為客戶提供了堅實的健康保障及心理保障，得到了廣大客戶的認可，未來，本集團將繼續的加大對健康建築及健康物業服務的投入，為實現居民對美好生活的嚮往提供有力支持。

二零二零年，本集團將結合既有發展戰略及新的形勢變化，以健康建築及多元服務為基礎，不斷為客戶提供優質的產品及服務，為合作夥伴提供更廣闊的合作前景。堅持地產開發運營與多元化服務雙輪驅動，促進企業健康平穩發展，實現高質量的增長。

隨著疫情得到有效控制，基於國內房地產市場的廣闊前景及居民對健康建築及服務的迫切需求，本集團堅信二零二零年將是公司實現跨越式發展的一年。本集團將繼續堅定落實積極且穩健的投資策略，加大對大灣區等核心區域的投入，同時注重海外市場的進一步拓展，加強多種拿地模式的組合應用，夯實集團發展基礎。加大對物業、健康、商業及文旅板塊的投入力度，實現多元化發展。實施穩健審慎的財務策略，確保融資通道順暢高效，進一步為公司業務增長與可持續發展奠定堅實基礎。加強產品研發能力，打造內核強大、有品質的產品體系和服務體系。

同時「大舸中流下，青山兩岸移」，從專注房地產開發運營，到實現雙輪驅動穩健發展；從為客戶提供優質住宅，到為客戶實現健康居住的人性化服務，在追求有質量增長的道路上，力高從未止步。也堅信隨著國民經濟的整體發展，民族的偉大復興，在集團全體成員的共同努力下，必將創造輝煌的明天。

末期股息

董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度向於二零二零年六月二十六日名列本公司股東名冊的股東支付末期股息每股人民幣3分(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣3分)。末期股息須待股東於二零二零年六月十九日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)批准後，方可作實，並於二零二零年七月九日或前後派付。建議末期股息將以人民幣宣派，並以港元支付。以港元支付的末期股息將按中國人民銀行於二零二零年六月十九日公佈的港元兌人民幣平均匯率由人民幣換算為港元。

暫停辦理股份過戶登記

- (a) 為釐定本公司股東有權出席將於二零二零年六月十九日(星期五)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二零年六月十六日(星期二)至二零二零年六月十九日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於二零二零年六月十五日(星期一)下午四時三十分送交本公司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號舖，以作登記。

(b) 為釐定本公司股東符合獲派末期股息的資格，本公司將於二零二零年六月二十五日(星期四)暫停辦理股份過戶登記。為符合資格獲派末期股息，所有過戶文件須不遲於二零二零年六月二十四日(星期三)下午四時三十分送交本公司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號舖，以作登記。

企業管治守則

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的標準守則，其條款不比上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)所規定的標準寬鬆。據所作出特定查詢，全體董事已確認彼等已於截至二零一九年十二月三十一日止年度遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一九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、出售或贖回本公司的任何上市證券。

審核委員會

董事會已設立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會(「**審核委員會**」)，即葉棣謙先生、黃友嘉博士GBS，BBS太平紳士及周安達源先生SBS，BBS。葉棣謙先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績。

核數師的工作範圍

初步公告所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績內數字已經由本集團的核數師羅兵咸永道會計師事務所同意為該年度本集團合併財務報表草擬本載列的款額。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所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步公告作出保證。

刊發二零一九年全年業績公告及二零一九年年報

本公告刊載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.redco.cn)。本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告(當中載有上市規則所規定一切資料)將會適時寄發予本公司股東及分別刊載於香港聯交所及本公司的網站。

承董事會命
力高地產集團有限公司
主席
黃若虹

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，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。