

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

財務摘要

- 截至二零二一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 14.7% 至人民幣 47,011 百萬元
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益增加 63.8% 至人民幣 20,396 百萬元
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司所有者應佔溢利減少 31.8% 至人民幣 884.0 百萬元
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利增加 74.3% 至人民幣 2,514.5 百萬元
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度的每股基本盈利為人民幣 24.89 分(二零二零年：人民幣 36.49 分)
- 於二零二一年十二月三十一日的土地儲備略減少 2.1% 至 22.9 百萬平方米(二零二零年十二月三十一日：23.4 百萬平方米)
- 於二零二一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 10,857.0 百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣 13,806.3 百萬元)，於二零二一年十二月三十一日的淨負債權益比率為 52.8% (二零二零年十二月三十一日：48.7%)
- 董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：每股普通股人民幣 5 分，合共人民幣 177,580,000 元)

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」)截至二零二一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

截至二零二一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	
		二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	3	20,396,008	12,451,999
銷售成本		(15,633,200)	(9,639,342)
毛利		4,762,808	2,812,657
其他收益淨額	4	685,346	719,359
銷售及營銷開支		(1,069,430)	(743,036)
一般及行政開支		(978,035)	(817,774)
投資物業公平值收益		56,049	2,606
從持作出售的開發中物業轉為投資物業的公平值收益		194,856	—
經營溢利		3,651,594	1,973,812
融資收入	5	236,534	149,846
融資成本	5	(19,479)	(23,726)
融資收入淨額		217,055	126,120
應佔按權益法入賬的投資(虧損)/溢利淨額		(11,759)	26,379
除所得稅前溢利		3,856,890	2,126,311
所得稅開支	6	(1,342,373)	(683,500)
年內溢利		2,514,517	1,442,811
下列人士應佔溢利：			
本公司所有者		883,963	1,295,966
非控制性權益		1,630,554	146,845
		2,514,517	1,442,811
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)	9	24.89	36.49

合併全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
年內溢利	<u>2,514,517</u>	<u>1,442,811</u>
其他全面收益		
可能不會被重新分類至損益的項目		
— 貨幣匯兌差額	<u>367,363</u>	<u>436,037</u>
其他全面收益總額	<u>367,363</u>	<u>436,037</u>
年內全面收益總額	<u><u>2,881,880</u></u>	<u><u>1,878,848</u></u>
下列人士應佔全面收益總額：		
— 本公司所有者	1,250,462	1,730,004
— 非控制性權益	<u>1,631,418</u>	<u>148,844</u>
年內全面收益總額	<u><u>2,881,880</u></u>	<u><u>1,878,848</u></u>

合併資產負債表

於二零二一年十二月三十一日

	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	923,795	264,715
投資物業	1,992,013	1,027,610
無形資產	352,684	364,031
按權益法入賬的投資	1,016,837	916,256
遞延所得稅資產	1,122,451	1,428,001
合約資產	695,239	—
	<u>6,103,019</u>	<u>4,000,613</u>
流動資產		
持作出售的已竣工物業	7,751,967	6,165,642
持作出售的開發中物業	50,397,051	50,085,317
合約資產	—	695,239
貿易及其他應收款項以及按金	7 4,030,288	2,838,368
預付款項	7 2,406,921	2,376,585
應收合營企業款項	1,004,533	119,718
應收聯營公司款項	933,071	1,470,072
應收非控制性權益款項	4,514,113	4,000,464
可收回所得稅	1,309,031	415,878
受限制現金	3,322,797	4,156,859
現金及現金等價物	7,534,181	9,649,423
	<u>83,203,953</u>	<u>81,973,565</u>
總資產	<u>89,306,972</u>	<u>85,974,178</u>

		二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 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		7,761,387	6,667,423
		<u>7,901,019</u>	<u>6,807,055</u>
非控制性權益		8,357,891	6,140,620
		<u>16,258,910</u>	<u>12,947,675</u>
負債			
非流動負債			
借貸		9,621,483	13,399,808
遞延所得稅負債		2,134,348	1,954,477
		<u>11,755,831</u>	<u>15,354,285</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	8	16,002,149	15,352,054
借貸		9,822,353	6,711,546
應付非控制性權益款項		6,375,100	6,075,226
應付聯營公司款項		98,939	159,274
應付合營企業款項		469,365	50,784
合約負債		25,205,116	26,815,905
所得稅負債		3,319,209	2,507,429
		<u>61,292,231</u>	<u>57,672,218</u>
總負債		<u>73,048,062</u>	<u>73,026,503</u>
總權益及負債		<u>89,306,972</u>	<u>85,974,178</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，惟按公平值計量的投資物業除外。

2.1 會計政策

(a) 本集團採納之新準則及準則之修訂本

以下的新準則及準則的修訂本已於二零二一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、	利率基準改革—第2階段
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號修訂本	
香港財務報告準則第16號修訂本	2019冠狀病毒病的相關租金寬減

本集團已採納該等新準則及準則之修訂本，而採納該等新準則及準則之修訂本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二零二一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
香港財務報告準則第16號 修訂本	二零二一年後2019冠狀病毒病的 相關租金寬減	二零二一年四月一日
香港財務報告準則第3號 修訂本	引用概念框架的更新	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號修訂本	擬定用途前的所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約－履行一份合約之成本	二零二二年一月一日
年度改進項目	二零一八年至二零二零年 週期之年度改進	二零二二年一月一日
會計指引第5號之修訂	共同控制合併之合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號 (修訂本)	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債 相關之遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號及其 修訂本	保險合約	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(二零二零年) 財務報表之呈列	借款人對載有按要求償還條文之 定期貸款之分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	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。

3 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)、項目管理服務、康養服務、租金收入及投資控股業務。

執行董事按照對分部業績的計量評估經營分部的表現。計量基準不包括折舊、應佔按權益法入賬的投資溢利／虧損淨額、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	
截至二零二一年						
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	11,266,317	6,344,803	1,937,630	462,930	783	20,012,463
－於一段時間確認	52,937	18,231	13,445	—	418,343	502,956
－其他	—	—	—	14,675	21,349	36,024
減：分部間收益	—	—	—	(14,675)	(140,760)	(155,435)
收益(外部客戶)	<u>11,319,254</u>	<u>6,363,034</u>	<u>1,951,075</u>	<u>462,930</u>	<u>299,715</u>	<u>20,396,008</u>
分部業績	2,955,680	825,527	214,451	(140,023)	(154,653)	3,700,982
折舊	<u>(16,832)</u>	<u>(8,398)</u>	<u>(1,560)</u>	<u>(678)</u>	<u>(21,920)</u>	<u>(49,388)</u>
經營溢利／(虧損)	2,938,848	817,129	212,891	(140,701)	(176,573)	3,651,594
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)／溢利淨額	(16,142)	(13,088)	12,705	(4,702)	9,468	(11,759)
融資收入	10,999	3,616	83,810	4,148	133,961	236,534
融資成本	—	(874)	(821)	—	(17,784)	(19,479)
所得稅開支	<u>(943,271)</u>	<u>(306,012)</u>	<u>(91,708)</u>	<u>23,075</u>	<u>(24,457)</u>	<u>(1,342,373)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>1,990,434</u></u>	<u><u>500,771</u></u>	<u><u>216,877</u></u>	<u><u>(118,180)</u></u>	<u><u>(75,385)</u></u>	<u><u>2,514,517</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	
截至二零二零年						
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	2,500,327	5,049,726	4,391,082	261,456	—	12,202,591
－於一段時間確認	—	—	27,977	—	345,969	373,946
－其他	—	—	—	—	15,825	15,825
減：分部間收益	—	—	—	—	(140,363)	(140,363)
收益(外部客戶)	<u>2,500,327</u>	<u>5,049,726</u>	<u>4,419,059</u>	<u>261,456</u>	<u>221,431</u>	<u>12,451,999</u>
分部業績	419,930	642,937	1,048,043	79,942	(192,151)	1,998,701
折舊	<u>(4,071)</u>	<u>(4,185)</u>	<u>(1,575)</u>	<u>(1,192)</u>	<u>(13,866)</u>	<u>(24,889)</u>
經營溢利／(虧損)	415,859	638,752	1,046,468	78,750	(206,017)	1,973,812
應佔按權益法入賬的投資						
(虧損)／溢利淨額	(9,944)	(9,367)	—	(1,847)	47,537	26,379
融資收入	36,164	37,153	31,802	1,484	43,243	149,846
融資成本	(3,347)	(7,933)	—	(4,966)	(7,480)	(23,726)
所得稅開支	<u>(33,959)</u>	<u>(246,476)</u>	<u>(386,740)</u>	<u>(9,759)</u>	<u>(6,566)</u>	<u>(683,500)</u>
年內溢利／(虧損)	<u><u>404,773</u></u>	<u><u>412,129</u></u>	<u><u>691,530</u></u>	<u><u>63,662</u></u>	<u><u>(129,283)</u></u>	<u><u>1,442,811</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	
於二零二一年十二月三十一日						
總分部資產	27,369,045	29,227,484	21,419,113	8,174,112	2,976,142	89,165,896
其他未分配公司資產						141,076
總資產						<u>89,306,972</u>
按權益法入賬的投資	<u>131,391</u>	<u>572,683</u>	<u>93,548</u>	<u>—</u>	<u>219,215</u>	<u>1,016,837</u>
添置：						
物業、廠房及設備	4,056	2,436	1,397	827	53,282	61,998
按權益法入賬的投資	260,618	306,273	—	600	—	567,491
收購附屬公司						
—物業、廠房及設備	656,986	48	1,998	—	—	659,032
—投資物業	263,592	—	—	—	—	263,592
—按權益法入賬的投資	<u>6,022</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,022</u>
總分部負債	<u>(20,073,193)</u>	<u>(21,295,506)</u>	<u>(15,891,425)</u>	<u>(5,082,240)</u>	<u>(10,705,698)</u>	<u>(73,048,062)</u>
於二零二零年十二月三十一日						
總分部資產	26,673,206	24,470,843	19,557,018	6,039,450	9,072,500	85,813,017
其他未分配公司資產						161,161
總資產						<u>85,974,178</u>
按權益法入賬的投資	<u>223,765</u>	<u>440,235</u>	<u>—</u>	<u>69,044</u>	<u>183,212</u>	<u>916,256</u>
添置：						
物業、廠房及設備	4,940	4,629	1,228	3,542	34,806	49,145
按權益法入賬的投資	1,225	271,359	—	66,000	3,500	342,084
收購附屬公司						
—物業、廠房及設備	3,985	—	20	139	—	4,144
—無形資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,260</u>	<u>39,260</u>
總分部負債	<u>(24,597,505)</u>	<u>(17,432,521)</u>	<u>(15,417,286)</u>	<u>(3,327,269)</u>	<u>(12,251,922)</u>	<u>(73,026,503)</u>

本集團收入包括以下各項：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售物業	20,011,680	12,202,591
建造服務	—	27,977
物業管理服務及社區增值服務	236,783	144,714
項目管理服務	88,947	59,436
酒店收入	34,683	—
租金收入	21,349	15,825
康養服務	2,566	1,456
	<u>20,396,008</u>	<u>12,451,999</u>

按地區市場劃分之收入乃根據銷售物業或提供服務的地點而釐定。本集團之所有收入均產生自中國。

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，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。

4 其他收益淨額

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益	(34,609)	48,102
出售於一間合營企業投資的收益	79,097	46,355
就收購附屬公司的議價購買收益	110,649	124,455
出售物業、廠房及設備的收益	818	300
出售附屬公司的收益/虧損	30,810	(51,621)
外匯遠期合約的已變現收益	—	5,545
使用權益法入賬的投資權益重估收益	460,821	538,423
其他	37,760	7,800
	<u>685,346</u>	<u>719,359</u>

5 融資收入及成本

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款融資收入	126,684	117,172
向聯營公司貸款的融資收入	15,087	—
向非控制性權益貸款的融資收入	7,843	32,674
回購優先票據的收益	86,920	—
	<u>236,534</u>	<u>149,846</u>
銀行及其他借款的融資成本	2,057,996	1,739,801
來自非控制性權益貸款的融資成本	43,138	54,385
減：合資格資產的資本化融資成本	(2,081,655)	(1,770,460)
	<u>19,479</u>	<u>23,726</u>
資本化借款的加權平均年利率	<u>9.71%</u>	<u>9.78%</u>

6 所得稅開支

截至二零二一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(二零二零年：25%)。

截至二零二一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(二零二零年：無)。

中國土地增值稅按介乎土地增值額(即出售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地成本以及開發及建築開支))的30%至60%(二零二零年：30%至60%)的累進稅率徵收。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	762,056	1,203,728
中國土地增值稅	449,398	378,400
遞延所得稅	130,919	(898,628)
	<u>1,342,373</u>	<u>683,500</u>

7 貿易應收款項、其他應收款項、按金及其他預付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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 及 b)	305,352	182,013
減：貿易應收款項減值撥備	(7,448)	—
	<u>297,904</u>	<u>182,013</u>
其他應收款項	3,423,731	1,954,771
應收利息	10,757	11,073
有關出售分類為持作出售資產及負債的應收款項	81,863	150,000
於地方房地產業協會的按金	216,070	538,804
於勞動部門的按金	23,189	29,014
於財政部的按金	64,587	60,506
	<u>3,820,197</u>	<u>2,744,168</u>
減：其他應收款項及按金減值撥備	(87,813)	(87,813)
	<u>3,732,384</u>	<u>2,656,355</u>
	<u>4,030,288</u>	<u>2,838,368</u>
預付款項：		
其他預繳稅項	1,801,264	2,080,975
建築成本預付款項	581,357	271,310
就收購附屬公司的預付款項	24,300	24,300
	<u>2,406,921</u>	<u>2,376,585</u>

附註：

(a) 貿易應收款項主要產生自銷售物業及提供物業管理服務。

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。

物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應於發出繳款通知書後支付到期的物業管理服務的服務收入。

物業銷售所得貿易應收款項人民幣210,295,000元(二零二零年：人民幣100,242,000元)乃以已售物業為擔保。貿易應收款項的賬面值與其公平值相若且為免息。

(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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30天	241,673	124,118
31至60天	5,651	5,040
61至90天	6,688	128
91至180天	16,526	1,933
超過180天	34,814	50,794
	<u>305,352</u>	<u>182,013</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。虧損撥備約人民幣7,448,000元截至二零二一年止年度已計提撥備，主要歸屬於物業管理服務的所得款項。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，因此物業銷售所得款項的預期虧損率極低。

貿易應收款項減值撥備之變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	—	—
於綜合損益表中扣除的減值撥備	7,448	—
於十二月三十一日	<u>7,448</u>	<u>—</u>

8 貿易及其他應付款項

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應付款項(附註 a)	6,140,366	4,420,000
應計費用及其他應付款項	6,063,750	9,961,301
應付一名股東款項(附註 b)	124,068	—
其他應付稅項	3,637,173	939,816
應付股息	6,935	4,970
應付薪金	15,577	15,983
應付利息	6,382	2,754
已收租賃按金	7,898	7,230
	<u>16,002,149</u>	<u>15,352,054</u>

附註：

(a) 貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
0至30天	5,157,615	3,911,635
31至60天	100,181	78,210
61至90天	76,093	78,032
超過90天	806,477	352,123
	<u>6,140,366</u>	<u>4,420,000</u>

(b) 於二零二一年十二月三十一日，股東貸款為免息、無抵押及可按要求償還條款於1年內償還。

(c) 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。

9 每股盈利

截至二零二一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。

	二零二一年	二零二零年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>883,963</u>	<u>1,295,966</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>24.89</u>	<u>36.49</u>

於截至二零二一年及二零二零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。

10 股息

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：每股普通股人民幣5分，合共人民幣177,580,000元)。

業務概覽

二零二一年，房地產調控政策繼續堅持「房住不炒」、「因城施策」的總基調，堅持穩地價、穩房價、穩預期的調控政策。

面對新形勢，本集團憑藉高效的營運能力，穩健的財務策略，優秀的產品打造，前瞻的戰略性投資佈局，能夠維持穩健的高質量發展。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團實現營業收入約人民幣20,396百萬元，同比增長63.8%；實現毛利潤人民幣4,762.8百萬元，同比增長69.3%及實現淨利潤約人民幣2,514.5百萬元，同比增長74.3%。二零二一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47,011百萬元，合同銷售面積約536萬平方米，同比分別增長14.7%和12.6%。

持續深耕長三角，擴充優質土地儲備

二零二一年，本集團秉持積極的拓展策略及穩健的投資策略，新獲取20幅土地。近年來，集團堅持「1+3+N」全球化的戰略佈局，將長三角城市群作為第「1」個深耕的核心主區域；將粵港澳大灣區、長江中游城市群、環渤海經濟區作為佈局拓展的「3」大副區域；同時聚焦海峽西岸城市群、海外市場等「N」個國內外熱點城市群。截至二零二一年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為22.9百萬平方米，為集團的高質量發展注入持續動力。

聚焦新東方健康建築，產品力全面提升

本集團近年來長期聚焦產品研發能力，用匠心產品回饋客戶。二零一九年，以回歸人本主義，擁抱健康建築的理念，本集團傾心打造全新的產品體系－新東方健康建築(NOWA)，目前NOWA已升級至3.0產品。作為健康建築「先行者」，NOWA3.0產品立足客戶健康的剛需，堅定地為城市提供健康的「高品質」住宅。全新構建NOWA3.0產品，從核心客群、產品設計、場景構建、平台服務等4個維度，提出「Homie年輕、Healthy健康、Happiness愉悅、High Tech科技」的4H+健康生活主張。

多維產業齊頭並進，力高健康生活遞表港交所

近年來，在深耕地產的同時本集團結合行業發展趨勢，推動多維產業佈局，實現產業價值鏈的延伸，孵化全產業鏈閉環。旗下多元化產業投資集團，從全生命週期的角度出發，打造並孵化出「康養、商業、科技及物業管理」等多維產業。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團來自其他分部的收益約為人民幣384.3百萬元。

集團旗下優居美家物業及社區康養自營品牌怡鄰健康發展迅猛。於二零二一年六月，本集團已向聯交所提交分拆力高健康生活有限公司股份於聯交所主板獨立上市的申請，並於二零二二年三月二十二日發佈力高健康生活招股章程。本集團預計力高生活股份將於二零二二年三月三十一日上市。力高生活目前致力於成為客戶的「雙管家」，即生活管家及健康管家。憑藉智能及數字化技術服務平台，持續提升經營效率及客戶體驗。

載譽前行，品牌美譽度大幅提升

二零二一年，本集團的快速發展及卓越的綜合實力得到了業內外的廣泛認可，屢獲殊榮，美譽度大幅提升。本集團先後榮獲2021中國房地產成長力卓越榜、2021年中國上市百強房企、中國上市房企成長發展能力十強、2021年公益推動力大獎多項殊榮。值得一提的是，憑藉力高集團在健康建築領域的突出表現，更是被評為「中國房地產健康建築產品力TOP3」及「中國房地產住宅開發專業領先品牌－健康建築地產」。

房地產開發及投資項目

於二零二一年十二月三十一日，本集團的物業組合包括位於中國多個城市處於不同開發階段且尚未售罄的133個房地產開發及投資項目，總建築面積（「建築面積」）22,879,481.0平方米。下表概述我們於二零二一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)
江西區域			
力高國際城	466,665.3	861,274.2	3,769.3
濱江國際	37,346.0	163,999.9	1,469.3
瀾湖郡	135,285.0	286,794.7	14,139.9
濱湖國際	68,373.0	168,752.5	3,706.4
君御華府	41,993.3	103,594.8	7,380.1
君御都會	84,093.3	210,142.7	30,060.7
瀾湖國際	47,151.0	113,323.0	2,208.2
十里春風	30,378.0	15,278.0	11,273.3

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	50,082.6
悅景臺	62,455.0	123,856.6	20,310.3
雍湖景畔	132,505.0	412,507.2	259,546.4
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	9,781.1
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	75,630.6	75,630.6
金尊府	92,314.0	240,346.0	84,368.0
君譽城	225,296.0	642,093.3	197,894.1
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
君譽濱江一期	52,896.0	158,124.3	47,971.2

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)
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	502,461.0
君逸府	49,335.6	135,797.5	53,683.0
雍江府	101,008.5	311,874.2	311,874.2
半山墅	46,415.4	115,473.7	115,473.7
中輝學府	61,052.7	159,030.3	159,030.3
君譽印象	49,780.5	148,609.6	148,609.6
紫雲台	134,667.3	191,973.0	191,973.0
江樾府項目西區一期	21,326.9	47,016.4	47,016.4
江樾府項目東區一期	32,708.9	75,302.1	75,302.1
尚郡	44,137.0	112,713.0	112,713.0
御江府	23,569.1	45,841.7	45,841.7

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)
天津區域			
陽光海岸	481,394.0	1,445,893.2	818,752.4
A1 及 A2 號地塊	69,336.2	55,469.0	55,469.0
理想海	159,465.9	316,654.0	273,113.2
拾光海	68,827.0	130,921.7	89,126.6
悅麓蘭庭	105,115.2	310,991.2	254,105.5
湖南區域			
長沙鳳凰新天	18,002.1	128,168.2	128,168.2
岳麓青城	215,333.0	753,667.0	753,667.0
岳麓名城	140,000.0	350,000.0	350,000.0
漢高學士府	67,613.7	252,117.1	252,117.1
雍璽台	111,027.5	432,514.0	432,514.0
岳麓青城	241,333.0	675,734.0	675,734.0
江山樾	131,773.8	452,380.0	452,380.0

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)
浙江區域			
雲都會	132,701.0	467,684.9	275,759.6
桃溪雲廬	25,475	61,679.8	61,679.8
耀悅雲庭	78,512.0	241,627.7	241,627.7
潭影雲廬	82,512.2	113,512.2	113,512.2
翰如府	30,894.0	98,201.4	98,201.4
峰華苑	64,011.0	163,058.4	163,058.4
江蘇區域			
靜海府	56,499.6	108,074.0	22,608.3
環頤灣	223,245.0	645,806.7	495,182.5
璞悅新邸	41,533.0	126,600.9	126,600.9
紫雲朗境	88,043.0	244,037.1	244,037.1
君逸府	199,538.0	515,389.9	515,389.9
時光汎樾	57,962.0	144,394.0	144,394.0

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)
燕山映	61,021.0	163,483.6	163,483.6
鳳嶼山河	102,511.2	185,928.8	185,928.8
君逸府	16,402.8	37,171.5	37,171.5
山東區域			
瀾湖郡	68,066.0	256,658.6	1,739.0
君御世家	30,682.0	131,919.7	18,605.9
君御華府	44,966.0	125,742.3	14,238.7
力高未來城一期	90,616.9	311,327.2	46,556.4
力高未來城二期	236,992.1	607,995.8	526,574.0
雍泉府	268,113.0	596,669.4	382,558.7
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
君逸府	34,290.0	111,702.9	111,702.9

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)
陽光海岸－第一期	51,693.7	93,512.7	7,097.0
陽光海岸－第二期	21,371.0	34,388.3	1,295.5
陽光海岸－第三期	33,142.0	81,358.2	2,900.1
陽光海岸－第四期	63,411.0	213,814.7	98,624.9
陽光海岸－第五期	99,194.0	199,574.0	199,574.0
陽光海岸－第六期	60,578.0	286,042.0	286,042.0
陽光海岸－第七期	50,954.0	267,967.0	267,967.0
泰和府	57,991.0	182,230.0	182,230.0
瑞璽公館	100,511.8	279,024.0	279,024.0
清悅華府	133,352.0	375,577.5	375,577.5
未來城 B2 部分地塊	10,734.0	50,489.0	50,489.0
未來城 A7 部分地塊	23,651.0	75,335.0	75,335.0
君逸府	39,000.0	74,894.5	74,894.5

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)
安徽區域			
力高•共和城	395,596.4	823,818.0	65,787.5
君御世家	88,025.5	300,887.9	29,800.2
君御國際	43,873.0	114,894.0	15,040.4
瀾湖前城	76,058.8	229,941.8	34,981.4
天悅府	67,931.0	198,138.0	57,254.2
南華安城	165,601.7	496,943.5	496,943.5
雲湖印	47,925.5	130,636.2	94,495.0
君御天下	83,478.3	147,308.9	67,640.4
紫荊府	56,185.5	140,610.5	17,982.8
毅德城	363,736.9	880,110.0	394,460.3
君逸府	47,098.0	123,142.0	123,142.0
錦綉年華	135,994.1	324,232.2	324,232.2

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)
國賓府	48,580.8	152,541.0	152,541.0
政務未來	61,873.3	194,654.0	194,654.0
君逸府	107,513.0	217,286.0	217,286.0
湖北區域			
雍湖灣	100,411.0	112,217.4	91,375.7
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
力高天悅府一期	53,392.4	198,071.9	52,674.7
力高天悅府二期	42,512.8	157,435.2	157,435.2
山水華府	47,012.0	201,516.0	123,481.0
悅禧龍城	158,891.0	556,118.5	556,118.5
御景灣 - 第一期	69,466.8	205,541.0	7,510.6
天悅華府	88,319.8	171,000.0	114,706.5
君御世家	27,588.1	78,431.6	34,956.6

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)
力高君樾	46,855.5	90,131.7	90,131.7
陽新銅鑼灣廣場	161,064.9	485,260.3	485,260.3
廣東區域			
力高君御花園	33,035.3	138,833.9	11,271.4
君御世家	30,819.6	90,493.7	2,886.1
瀾湖峯景	28,113.0	69,275.2	14,842.2
君熙府	17,428.0	74,617.7	24,193.9
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	220,954.9	220,954.9
雲峰閣	27,820.0	85,791.7	85,791.7
惠州君逸府	24,956.0	100,123.0	100,123.0
悦璟灣	71,946.0	258,947.2	258,947.2

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)
江門君逸府	65,359.0	228,798.2	228,798.2
濱湖壹號	340,175.6	969,560.0	969,560.0
增城項目	29,306.0	153,177.0	153,177.0
頤尚嘉園	51,714.1	193,458.0	193,458.0
印玥萬璟	74,745.9	246,418.0	246,418.0
福建區域			
莆田銅鑼灣廣場	170,330.7	430,888.8	430,888.8
觀悅灣	18,306.0	53,034.1	3,048.7
悅峰臺	13,336.0	58,647.7	12,965.2
君逸府	40,279.0	151,406.0	27,574.3
樾瀾山	186,656	518,725.2	518,725.2
君譽中央	15,376.0	48,596.1	12,494.0

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)
君樽府	30,108.0	70,182.2	70,182.2
仟喜薈廣場	154,359.1	473,504.5	<u>473,503.5</u>
總計			<u>22,879,481.0</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

截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣12,452.0百萬元增加63.8%至人民幣20,396.0百萬元。收益增加乃主要由於江西的君譽城、君譽濱江及君逸府，以及浙江的雲都會的住宅及商業單位物業的已交付建築面積增加所致。截至二零二一年十二月三十一日止年度的已交付總建築面積由截至二零二零年十二月三十一日止年度的1,571,838平方米增加45.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的2,434,318平方米。我們的總收益增加乃由於截至二零二一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。已交付物業的平均售價由截至二零二零年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣7,874元增加4.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的每平方米人民幣8,221元，主要由於上述項目的已交付建築面積增加，其已確認平均售價相對較高。

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					
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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	11,266,317	2,500,327	1,304,969	203,292	8,633	12,299
中西部地區	6,344,803	5,049,726	821,828	922,044	7,720	5,477
環渤海經濟區						
— 建築服務*	—	27,977	—	—	—	—
— 房地產銷售	1,937,630	4,391,082	241,551	416,767	8,021	10,536
大灣區	462,930	261,456	65,971	29,735	7,017	8,793
其他						
— 物業管理服務及 社區增值服務	236,783	144,714	—	—	—	—
— 項目管理服務	88,947	59,436	—	—	—	—
— 租金收入	21,349	15,825	—	—	—	—
— 其他	37,249	1,456	—	—	—	—
總計	<u>20,396,008</u>	<u>12,451,999</u>	<u>2,434,319</u>	<u>1,571,838</u>	<u>8,221</u>	<u>7,781</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二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,500.3百萬元大幅增加350.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣11,266.3百萬元。收益增加主要是由於江西的君譽城、君譽濱江及君逸府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二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣5,049.7百萬元大幅增加25.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣6,344.8百萬元。收益增加主要是由於浙江雲都會的已交付建築面積增加所致。
- 環渤海經濟區：環渤海經濟區的分部收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣4,391.1百萬元下降至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,937.6百萬元。收益下降主要是由於年內山東陽光海岸的已交付建築面積減少所致。
- 大灣區：於大灣區的分部收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣261.5百萬元上升至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣462.9百萬元。收益上升主要由於中山君熙府的已交付建築面積增加所致。
- 其他：主要指由力高健康生活主要就本集團項目之物業管理服務提供的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務產生的收益。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

銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣9,639.3百萬元增加62.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣15,633.2百萬元。銷售成本增加主要是由於已交付建築面積由截至二零二零年十二月三十一日止年度的1,571,838平方米增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的2,434,318平方米及已交付每平方米平均土地收購成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,690元上升至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣2,816元所致。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於中國整體上升所致。

毛利

毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,812.7百萬元增加69.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣4,762.8百萬元。毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的22.6%增長至截至二零二一年十二月三十一日止年度的23.4%。增加主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度已交付建築面積增加、已交付物業每平方米平均售價增加所致；且已扣減每平方米平均土地收購成本增加。

其他收益淨額

其他收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣719.4百萬元減少4.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣685.3百萬元。其他收益主要指就收購附屬公司的議價購買收益及使用權益法入賬的投資權益重估收益。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣743.0百萬元增加43.9%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,069.4百萬元。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截至二零二一年十二月三十一日止年度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二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣817.8百萬元增加19.6%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣978.0百萬元。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、辦公室及差旅開支增加以及分拆力高健康生活所產生的專業費用所致。

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。公平值收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2.6百萬元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣56.0百萬元。

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，是指南昌鳳凰新天二期及濟南力高未來城商用物業從發展供出售物業轉為投資物業時的估值收益。截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無相關轉移。

經營溢利

鑒於以上所述，經營溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,973.8百萬元增加85.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣3,651.6百萬元。

融資收入

融資收入由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣149.8百萬元增加57.9%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣236.5百萬元。有關增加主要由於回購優先票據所得收益人民幣86.9百萬元。

融資成本

融資成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣23.7百萬元減少17.9%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣19.5百萬元。有關減少主要由於在建項目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(虧損)／溢利淨額由截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得溢利人民幣26.4百萬元至截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得虧損人民幣11.7百萬元，主要由於澳洲Prime已交付建築面積減少所致。

除所得稅前溢利

由於以上原因，除所得稅前溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,126.3百萬元上升81.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣3,856.9百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣683.5百萬元增加96.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,342.3百萬元。有關增加主要由於在本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利增加所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度溢利

鑒於以上所述，溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,442.8百萬元上升74.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣2,514.5百萬元。截至二零二一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1,990.4百萬元、中西部地區的溢利人民幣500.8百萬元及環渤海經濟區的溢利人民幣216.9百萬元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度本公司所有者及非控制性權益應佔溢利

本公司所有者應佔全年溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,296.0百萬元減少31.8%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣884.0百萬元。與截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣146.8百萬元相比，截至二零二一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1,630.6百萬元，主要由於本集團持有少於50%實際權益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

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物約人民幣7,534.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣9,649.4百萬元)及受限制現金人民幣3,322.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣4,156.9百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物主要以人民幣及美元(「美元」)列值。

借款

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款約為人民幣19,443.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣20,111.4百萬元)。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
長期銀行借款	7,482,264	9,390,276
優先票據	<u>2,139,219</u>	<u>4,009,532</u>
非即期借款	<u>9,621,483</u>	<u>13,399,808</u>
短期銀行借款	4,250,089	3,077,546
優先票據	<u>4,570,053</u>	<u>2,681,103</u>
	8,820,142	5,758,649
定期銀行貸款部分		
— 須於一年內償還	991,987	829,176
— 須於一年內償還(包含按要求償還條款)	955	123,721
— 須於一年後償還(包含按要求償還條款)	<u>9,269</u>	—
即期借款	<u>9,822,353</u>	<u>6,711,546</u>
借款總額	<u>19,443,836</u>	<u>20,111,354</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
須於下列期限償還的借款金額：		
– 1年內	9,813,084	6,711,546
– 1至2年	6,518,710	5,331,643
– 2至5年	3,112,042	8,068,165
借款總額	<u>19,443,836</u>	<u>20,111,354</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，或借款按以市場利率計算的浮動利率計息。

其他績效指標

淨負債權益比率

於二零二一年十二月三十一日，本集團的淨負債權益比率為52.8% (二零二零年十二月三十一日：48.7%)，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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約人民幣21,911.7百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣24,301.3百萬元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約1.36倍(二零二零年十二月三十一日：1.42倍)。

借款成本

於截至二零二一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)減少至9.71%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為 9.78%。

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：

	二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 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>11,427,242</u>	<u>9,694,814</u>

本集團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) 物業買家清償定期按揭貸款時。

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。

於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團亦就其合營企業及聯營公司的借款向彼等提供若干企業擔保，而擔保的最大風險承擔為人民幣1,292,872,000元。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有合共約3,620名僱員(二零二零年十二月三十一日：3,247名僱員)。截至二零二一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862.1百萬元。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訂立的薪酬政策乃以其經驗、職責水平及整體市場狀況為依據。任何酌情花紅及其他獎賞均與本集團的業績表現以及董事及高級管理層成員的個人表現掛鉤。此外，本集團於二零一五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二零二一年十二月三十一日止年度的年報。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司為不同級別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

於二零二一年十二月三十一日，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23,382.4百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣21,762.8百萬元)。於二零二一年十二月三十一日的未動用銀行融資額度達人民幣3,938.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,557.0百萬元)。

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，於截至二零二一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。

二零二一年十二月三十一日後影響本集團的重大事項

- a) 茲提述本公司日期為二零二一年六月九日、二零二二年三月七日及二零二二年三月十日之公告，內容有關建議分拆力高健康生活有限公司(「力高健康生活」)股份及在聯交所主板上市。力高健康生活於二零二二年三月二十二日刊發招股章程。本公司預計力高生活股份將於二零二二年三月三十一日上市。

- b) 茲提述本公司日期為二零二二年三月十四日、二零二二年三月十八日、二零二二年三月二十三日及二零二二年三月二十五日的公告，內容有關就本公司發行的二零二一年四月票據、二零二零年五月票據及二零二零年八月票據進行回購要約。

於二零二二年三月二十二日，184,944,000 美元的二零二一年四月票據(相當於未償還二零二一年四月票據 (ISIN : XS2331603774，通用代碼 : 233160377) 的本金總額的約 93.89%) 根據要約回購已有效交回並獲接納回購。

於二零二二年三月二十五日，有關二零二一年四月票據的回購要約的所有先決條件均已達成，且有關二零二一年四月票據的回購要約已完成。二零二一年四月票據代價價格總額包括 (i) 1,849,440.00 美元作為二零二一年四月票據現金代價，(ii) 發行 184,944,000 美元的二零二三年三月新票據 I，及 (iii) 6,657,984 美元作為資本化利息(導致已發行總金額 191,601,984 美元的二零二三年三月新票據 I) 予根據回購要約有效交回二零二一年四月票據的合資格持有人。二零二三年三月新票據 I (ISIN : XS2459381104 ; 通用代碼 : 245938110) 自二零二二年三月二十五日起按年利率 8.0% 計息，並分期支付。

除本文披露者外，自二零二一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

二零二二年，是力高集團成立三十周年。期間，我們風雨兼程，用平凡鑄就偉大，以堅韌磨礪輝煌。

在房地產行業整體降槓桿的背景下，預期各房企的整體戰略將以趨避風險為主，積極適應新政策與市場環境，聚焦優勢區域，合理佈局，進一步優化土儲結構，提升公司經營管理水平，實現企業持續穩定、有質量的發展環境。

自二零二二年初以來，中國房地產行業經歷動蕩。銀行開發貸款縮減及若干負面信貸事件已加劇市場對中國房地產開發商營運的擔憂。因此，中國房地產開發商的預售普遍下降。在充滿挑戰的二零二二年，本集團管理層已明確表示要積極應對近期不利市場狀況影響的決心和承諾。我們會致力於竭力履行去運營業務。

二零二二年，本集團堅持高質量發展的策略，始終以經營質量、經營效益為重點，夯實組織人才，創新提效；未來一年持續對健康建築的研發投入和落地實踐，秉承「硬技術+軟服務」的宗旨，樹立行業模範標桿，構築起產品核心競爭力和進入壁壘。

末期股息

董事會不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：每股普通股人民幣5分，合共人民幣177,580,000元)。

暫停辦理股份過戶登記

股東週年大會(「股東週年大會」)

為釐定本公司股東有權出席將於二零二二年六月二十四日(星期五)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零二二年六月二十一日(星期二)至二零二二年六月二十四日(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二零二二年六月二十日(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。

企業管治守則

截至二零二一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二零二一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

截至二零二一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**」），即周安達源先生 SBS, BBS、譚錦球博士 GBS, SBS 太平紳士及葉棣謙先生。葉棣謙先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱截至二零二一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二零二一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經審計合併財務報表載列的款額。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。

刊發二零二一年全年業績公告及二零二一年年報

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)。本公司截至二零二一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，二零二二年三月二十七日

於本公告日期，公司的執行董事為黃若虹太平紳士、黃若青先生及唐承勇先生；公司的獨立非執行董事為周安達源先生 *SBS, BBS*、譚錦球博士 *GBS, SBS* 太平紳士及葉棣謙先生。