



HENGLI PROPERTIES DEVELOPMENT (GROUP) LIMITED

恆力房地產發展(集團)有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

2008 中期報告



目錄

	頁
公司資料	2
財務摘要	3
未經審核簡明綜合財務報表	4
管理層討論及分析	5-9
其他資料	10-14
獨立審閱報告	15-16
簡明綜合收入表	17
簡明綜合資產負債表	18-19
簡明綜合股權變動表	20
簡明綜合現金流量表	21
簡明綜合財務報表附註	22-40

公司資料

董事會

主席兼董事總經理

陳長偉先生

執行董事

詹劍崙先生
陳双妮女士
陳冬雪女士
王慶廷先生

非執行董事

蘇邦俊先生

獨立非執行董事

林文鋒女士
馬咏龍先生
葉景強先生

審核委員會

馬咏龍先生 (主席)
葉景強先生
林文鋒女士

薪酬委員會

葉景強先生 (主席)
馬咏龍先生
林文鋒女士

提名委員會

葉景強先生 (主席)
馬咏龍先生
林文鋒女士

公司秘書

許惠敏女士

主要往來銀行

集友銀行
中國銀行(香港)有限公司
中國銀行

核數師

均富會計師行

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

香港主要辦事處

香港金鐘道89號力寶中心
第2座34樓3401室

主要股份登記處及過戶處

Butterfield Fund Services
(Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke, HM 08 Bermuda

香港主要股份登記處及過戶處

卓佳標準有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

股票代號

169

財務摘要

截至六月三十日止六個月

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	變動%
收益			
銷售已發展物業	650	13,888	(95.3)
銷售土地使用權	122,509	—	100.0
物業租賃之租金收入	10,059	8,943	12.5
總收益	133,218	22,831	483.5
投資物業公平值變動之虧損	412	510	(19.2)
經營溢利	60,011	21,470	179.5
除所得稅前溢利	5,943	20,803	(71.4)
本公司股本持有人應佔 (虧損)／溢利	(24,887)	2,869	(967.4)
每股基本(虧損)／溢利	(3.77港仙)	0.98港仙	(484.7)
每股攤薄溢利	不適用	0.97港仙	不適用

未經審核簡明綜合財務報表

恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然向各股東提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月內之未經審核綜合業績及其比較數字，詳見第17頁至第40頁。簡明綜合財務報表縱然未經審核，但已由本公司核數師均富按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」及本公司審核委員會作出審閱。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得133,218,000港元的營業額，較二零零七年同期上升483.5%。營業額包括已發展物業銷售及物業租賃租金收入，分別主要來自寧波文景花園及長春土地的銷售及寧波、長春的投資物業。截至二零零八年六月三十日止期間的本公司股本持有人應佔虧損約為24,887,000港元，較二零零七年同期下跌967.4%。股本持有人應佔溢利下跌主要是由於可換股債券融資成本42,791,000港元及承兌票據8,515,000港元所致。

位於長春的投資物業於回顧期內產生租金收入增加11.6%至8,600,000港元(二零零七年：7,700,000港元)。租金收入的增加主要是由於根據本集團的一間附屬公司與承租人所訂立的租賃協議，按投資物業的最終建築成本進行了租金調整所致。

位於寧波江北名為盛世嘉苑之住宅物業項目之開發仍然在建。項目之總建築面積約為81,000平方米，並於二零零八年二月推出預售。另外，位於寧波江北區洪塘中路的商用物業項目暫名姚江新都目前正在施工當中。此項目將發展總建築面積約46,000平方米的商用物業，預期將於二零零九年中期竣工，並於二零零八年底推出以供預售。

該項物業名為中旅城二期，位於福建省福州市金融區，現為在建物業。該土地正發展為一個住宅、辦公室及零售發展項目，總樓面面積約為225,784平方米。根據建設主管部門已批准之現行計劃，於落成後，發展項目將有一幢32層高辦公室大廈及三幢36至37層高住宅大廈，同建於一個附設會所設施、零售舖位及3層地庫停車場之7層高商業平台上。該等物業的發展預期將為本集團未來數年的發展帶來增長動力。

此外，本公司之附屬公司福建中旅房地產開發有限公司於二零零八年三月購入位於福州市鼓樓區一塊面積約6,035.4平方米之土地。此土地將用作未來開發高端商業物業。為風險管理的目的，該土地已轉讓予本公司另一家全資附屬公司。該土地所在地鄰近中旅城二期，產生協同效應，從而可加強本集團在福建省福州市中央商業區內的戰略優勢。

鑑於台灣政治氣氛轉變，加上中國政府將福建省定位為海峽西岸經濟區，董事會相信，福州市的房地產業長遠計將見進一步發展。

財務回顧

資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零零八年六月三十日，本集團錄得總資產及總負債分別約為4,680,038,000港元及3,931,737,000港元。本集團於二零零八年六月三十日的資產淨值約為748,301,000港元，而於二零零七年十二月三十一日則約為357,338,000港元。於二零零八年六月三十日，本公司股本持有人應佔權益約為613,611,000港元，而於二零零七年十二月三十一日則約為294,388,000港元。

流動資金及財務比率

於二零零八年六月三十日，本集團有銀行及現金結餘總額約82,129,000港元，而於二零零七年十二月三十一日則為23,864,000港元。於二零零八年六月三十日，流動比率為4.0，而於二零零七年十二月三十一日則為1.6。於二零零八年六月三十日的資本負債比率為84.0%，而於二零零七年十二月三十一日則為53.4%。於二零零八年六月三十日，銀行借款佔本公司股本持有人應佔權益的比率為118.9%，而於二零零七年十二月三十一日則為21.8%。

借款

於二零零八年六月三十日，本集團有帶息借款約730,000,000港元(二零零七年十二月三十一日：64,000,000港元)，比二零零七年十二月三十一日增加約1,040.6%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約4.6%的借款須於一年內償還，其餘借款則為銀行貸款696,000,000港元。

於二零零八年六月三十日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約1,170,000,000港元(本金額約2,433,000,000港元)，而承兌票據之賬面淨值則合共約249,000,000港元(本金額約250,000,000港元)。

外匯風險

雖然本集團的借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為，鑑於人民幣的穩定性，本集團並無明顯外匯波動風險。董事亦認為，本集團有充裕以港元及人民幣計值的現金資源用來償還借款。於回顧期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖作用，而於二零零八年六月三十日，本集團亦無任何未平倉的對沖工具。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，本集團按簡明綜合財務報表附註20所披露抵押若干資產。

財務政策

本集團繼續以審慎的方法處理財務風險，並積極採用國際級企業管理標準，以確保股東權益得到最大保障。

重大收購及出售

- 1) 於二零零七年十月二日，本集團與陳長偉先生訂立收購協議，以總代價3,008,800,000港元收購Amazing Wise Limited全數已發行股本及若干股東貸款（「收購」）。Amazing Wise Limited持有大隆實業集團有限公司（「大隆」）之100%權益，而大隆之主要資產為持有福建中旅房地產開發有限公司（「福建中旅」）95%股本權益。有關收購事項於二零零八年一月二十一日完成。收購詳情於簡明綜合財務報表附註23披露。
- 2) 於二零零八年三月二十一日，本集團成功以代價人民幣278,000,000元從福建省福州市國土資源廳投得一塊土地之土地使用權作物業開發用途。
- 3) 於二零零八年五月三十日，本集團與International Offshore Development Limited（「IOD」）訂立出售協議，以銷售目標公司之全數已發行股本及於銷售貸款之利益及權益，總代價為281,800,000港元（可予以調整），由IOD以現金支付。IOD為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為Future Opportunity Limited（「FOL」）之間接全資附屬公司，FOL之全數已發行股本乃於全權信託下由一信託人持有，受益人為蘇邦俊先生之家族成員。

員工及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約80名全職僱員。本集團按員工表現、經驗及市場行情給予薪酬，而表現花紅則按酌情基準給予。其他僱員福利包括保險及醫療福利、教育津貼及培訓計劃以及購股權計劃。

展望

因中國政府出台一連串宏觀經濟調控措施，房地產投資在過去六個月有所放緩。本集團將集中在較少受到現時宏觀經濟情況及較具增長潛力之地方進行房地產開發及投資，例如受惠於台灣政治氣氛變化的福建省。

雖然二零零八年上半年發展放緩，有見中國經濟基底強勁，本集團對中國房地產業之未來仍然樂觀。中國在來年將繼續為全球最具吸引力的投資地點，因為經濟將持續繁榮，幣值亦將繼續上升。本集團將逐步整合其現有物業組合，策略上集中使其達到優質精品房地產開發商的地位。

其他資料

董事的證券權益

於二零零八年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條的規定而存置的名冊所記錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而知會本公司及香港聯合交易所有限公司，董事與彼等的聯繫人士於本公司及其相聯法團的普通股的權益如下：

本公司每股面值0.10港元普通股的好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本的百分比
蘇邦俊先生	實益擁有人及由全 權信託持有(1)	65,750,000	6.93%
詹劍濤先生	由受控公司持有(2)	82,000,000	8.65%
陳長偉先生	實益擁有人及由 受控公司持有(3)	272,747,000	28.76%
陳双妮女士	實益擁有人(4)	300,000	0.03%
陳冬雪女士	實益擁有人(5)	994,000	0.10%

- (1) 該等股份其中280,000股由蘇邦俊先生持有，其餘65,470,000股由英屬處女群島註冊成立的公司International Offshore Development Limited持有。正輝國際發展有限公司於香港註冊成立，實益擁有International Offshore Development Limited的全部已發行股本。Future Opportunity Limited為於英屬處女群島註冊成立的公司，實益擁有正輝國際發展有限公司的全部已發行股本。Trustcorp Limited為於海峽群島內澤西島註冊成立的公司，作為一項全權信託的信託人持有Future Opportunity Limited的全部已發行股本，其全權信託對象包括蘇邦俊先生的家族成員。
- (2) 詹劍崙先生為Golden Mount Limited(「Golden Mount」)的實益擁有人詹培忠先生之子。因此，根據證券及期貨條例，詹劍崙先生被視為擁有Golden Mount所持82,000,000股股份的權益。
- (3) 陳長偉先生於回顧期間在二零零八年一月二十二日獲委任。於二零零八年六月三十日，陳長偉先生被視為於本公司之272,747,000股股份中擁有權益，其中(1)4,570,000股股份由陳先生直接持有，(2)86,000,000股股份由Ever Good Luck Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳先生實益擁有)以信託方式代彼持有，及(3)182,177,000股股份由Ever Good Luck Limited實益擁有。
- (4) 陳双妮女士於回顧期間在二零零八年二月一日獲委任。於二零零八年六月三十日，彼以其名義持有300,000股股份。
- (5) 陳冬雪女士於回顧期間在二零零八年二月十五日獲委任。於二零零八年六月三十日，彼以其名義持有994,000股股份。

於二零零八年六月三十日，陳先生持有由本公司發出本金額合共2,432,711,500港元之可換股債券。按兌換價0.50港元計算，假設可換股債券所附帶兌換權獲全數行使，兌換後發行之兌換股份上限數目將為4,865,423,000股本公司股份，佔正輝中國現有已發行股本約513%。按照可換股債券之條款及條件，陳先生可行使可換股債券所附帶之兌換權受到限制，陳先生於兌換當日所持股份總數(包括現有股份及已發行或將予發行之兌換股份)不得超過兌換當日本公司已發行股本之29%。

除上文披露者外，於二零零八年六月三十日，董事及彼等的聯繫人概無持有本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證任何權益或淡倉。

主要股東

於二零零八年六月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊記錄，擁有本公司已發行股本面值5%或以上之權益如下：

名稱	好倉／淡倉	身份／權益性質	所持股份數目	佔股權之概約	
					百分比
Ever Good Luck Limited	好倉	實益權益 (1)	182,177,000		19.21%
Glories Structure Limited	好倉	實益權益 (2)	170,000,000		17.92%
Golden Mount	好倉	實益權益 (3)	82,000,000		8.65%
International Offshore Development Limited	好倉	實益權益 (4)	65,750,000		6.93%

- (1). Ever Good Luck Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由陳長偉先生最終持有。
- (2). Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。
- (3). 詹培忠先生為Golden Mount的實益擁有人。本公司執行董事詹劍崙先生為詹培忠先生的兒子。
- (4). International Offshore Development Limited最終由信託持有，該項信託包括家族成員蘇邦俊先生。

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，任何人士(上文「董事的證券權益」一段所載述的董事及其聯繫人士除外)於本公司或其任何相聯法團之股份或相關股份中概無擁有須記錄於證券及期貨條例第336條規定存置之記錄冊內之權益或淡倉。

購股權計劃

根據於二零零二年五月十五日通過的決議案，本公司採納一項購股權計劃（「計劃」），主要目的是為董事及合資格僱員提供獎勵。根據計劃，本公司董事會可向合資格僱員（包括本公司及其附屬公司的董事）授出可認購本公司股份的購股權。根據計劃可授出購股權的股份總數，不得超過本公司不時已發行股份的30%。於二零零八年六月三十日並無任何尚未行使購股權。

購買、出售或贖回股份

本公司及其任何附屬公司於回顧期間內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據守則的規定設立，旨在對本集團的財務申報程序及內部控制進行檢討及提供監督。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成。委員會於提交本集團之二零零八年中期業績予董事會審閱及批准前已就此進行審閱。

本集團二零零八年中期業績未經審核，但已由本公司之核數師均富會計師行按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

企業管治

董事會認為，本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的最佳應用守則，惟下列偏離除外：

守則條文A.2.1 — 該守則訂明主席及行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。

董事會的主席職位目前由陳長偉先生出任，而本公司並無任何行政總裁。因此，主席及行政總裁的角色由一人同時兼任。董事會認為，由於該架構讓本公司可作出即時及有效的決策，故該架構對本公司有利。董事會由經驗豐富及出色的人才組成，並定期召開會議就本公司的重大交易作出商討及決定。因此，董事會的運作確保權力及授權達致平衡。本公司的企業管治原則強調一個高質素的董事會及向全體股東承擔責任。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事之委任應有固定任期，並須膺選連任。現有非執行董事並無固定任期。惟所有非執行董事須遵守本公司章程細則，根據下述段落所述之「董事委任及重選」輪席退任。因此，董事會認為已採取足夠措施確保本公司之企業管治常規可媲美守則所規定者。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為其董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事確認彼等於回顧期內已完全遵守標準守則所定之標準。

承董事會命
主席
陳長偉

香港，二零零八年九月二十四日

獨立審閱報告



Grant Thornton
均富

Member of Grant Thornton International Ltd

致恆力房地產發展(集團)有限公司董事會

(前稱正輝中國集團有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

緒言

本核數師行已審閱載於第17頁至第40頁的中期財務報告，其中包括恆力房地產發展(集團)有限公司於二零零八年六月三十日的簡明綜合資產負債表及截至六個月期間止的相關簡明綜合收入報表，簡明綜合股權變動表及簡明綜合現金流量表及說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務報告編製的報告必須符合聯交所有關條文以及香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列該中期財務報告。

本核數師之責任是根據審閱對該中期財務報告作出結論，並按照委聘之協定條款謹向作為實體的閣下報告結論，且並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務報告包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令本核數師保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信中期財務報告在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

均富會計師行

執業會計師

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈13樓

二零零八年九月二十四日

簡明綜合收入表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益	4	133,218	22,831
銷售成本		(61,695)	(8,713)
毛利		71,523	14,118
收益及其他收益	4	17,037	20,971
投資物業公平值變動之虧損		(412)	(510)
銷售開支		(289)	(60)
行政及其他經營開支		(27,848)	(13,049)
經營溢利		60,011	21,470
融資成本		(54,068)	(667)
所得稅前溢利	6	5,943	20,803
所得稅開支	7	(26,801)	(9,080)
本期間(虧損)/溢利		(20,858)	11,723
以下各項應佔：			
本公司股本持有人		(24,887)	2,869
少數股東權益		4,029	8,854
本期間(虧損)/溢利		(20,858)	11,723
本公司股本持有人於期間內應佔應佔 (虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利	9		
— 基本		(3.77) 港仙	0.98港仙
— 攤薄		不適用	0.97港仙

簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	10	24,025	163,745
物業、廠房及設備	10	13,147	47,070
預付租金		27,438	5,093
商譽	23	394,782	—
可供出售金融資產	11	2,222	2,128
遞延稅項資產		7,600	26,297
		469,214	244,333
流動資產			
在建物業	12	3,072,634	178,747
待售物業		26,716	109,358
應收款項	13	81,759	105,761
預付款項、按金及其他應收款項		156,135	99,951
預付租金		136	95
應收有關連公司款項	25	21	383
應收附屬公司一名少數股東款項	25	—	3,511
借予一名董事之貸款	14	321,478	—
銀行結存及現金		82,129	23,864
		3,741,008	521,670
列為待售之資產	15	469,816	—
		4,210,824	521,670
流動負債			
應付款項	16	149,467	28,339
已收按金、應計費用 及其他應付款項	17	268,257	90,255
應付董事款項	25	18,435	503
應付附屬公司少數股東款項	25	12,741	6,867
應付本公司一名股東款項	25	41,822	9,591
稅項撥備	18	72,846	194,133
承兌票據	19	249,001	—
銀行借款	20	33,660	466
		846,229	330,154
與列為待售之資產有關之負債	15	217,788	—
		1,064,017	330,154

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產淨值		3,146,807	191,516
總資產減流動負債		3,616,021	435,849
非流動負債			
銀行借款	20	696,073	63,829
遞延稅項負債		1,002,040	14,682
可換股債券	21	1,169,607	—
		2,867,720	78,511
資產淨值		748,301	357,338
權益			
本公司股本持有人應佔權益			
股本	22	94,851	29,633
儲備		518,760	264,755
		613,611	294,388
少數股東權益		134,690	62,950
總權益		748,301	357,338

簡明綜合股權變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	本公司股本持有人應佔											
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	特別儲備 千港元	物業、廠房 及設備 重估儲備 千港元	換算儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股債券 股本儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元	少數股東 權益 千港元	總權益 千港元
於二零零七年一月一日	29,260	33,450	7,324	44,144	1,734	11,265	308	—	129,434	256,919	53,387	310,306
重估租賃物業產生的盈餘	—	—	—	—	4,690	—	—	—	—	4,690	1,834	6,524
重估租賃物業產生的 遞延稅項影響	—	—	—	—	(1,171)	—	—	—	—	(1,171)	(459)	(1,630)
下調稅率的影响	—	—	—	—	13	—	—	—	—	13	(28)	(15)
直接確認入權益的淨收入	—	—	—	—	3,532	—	—	—	—	3,532	1,347	4,879
本期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	2,869	2,869	8,854	11,723
本年度已確認的 收入及支出總額	—	—	—	—	3,532	—	—	—	2,869	6,401	10,201	16,602
行使購股權	315	1,063	—	—	—	—	(244)	—	—	1,134	—	1,134
於二零零七年 六月三十日(未經審核)	29,575	34,513	7,324	44,144	5,266	11,265	64	—	132,303	264,454	63,588	328,042
於二零零八年一月一日	29,633	34,708	7,324	44,144	7,862	22,858	—	—	147,859	294,388	62,950	357,338
重估租賃物業產生的虧蝕	—	—	—	—	(3,033)	—	—	—	—	(3,033)	(4,390)	(7,423)
重估租賃物業產生的 遞延稅項影響	—	—	—	—	778	—	—	—	—	778	1,098	1,876
貨幣換算	—	—	—	—	—	8,427	—	—	—	8,427	2,848	11,275
直接確認入權益的淨收入	—	—	—	—	(2,255)	8,427	—	—	—	6,172	(444)	5,728
本期間溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	(24,887)	(24,887)	4,029	(20,858)
本年度已確認的 收入及支出總額	—	—	—	—	(2,255)	8,427	—	—	(24,887)	(18,715)	3,585	(15,130)
發行可換股債券	—	—	—	—	—	—	157,393	—	—	157,393	—	157,393
已行使可換股債券	53,800	86,470	—	—	—	—	(15,671)	—	—	124,599	—	124,599
發行股份	11,418	44,528	—	—	—	—	—	—	—	55,946	—	55,946
因收購附屬公司產生 向附屬公司一少數股東 支付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75,551	75,551
於二零零八年 六月三十日(未經審核)	94,851	165,706	7,324	44,144	5,607	31,285	—	141,722	122,972	613,611	134,690	748,301

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)／產生的現金淨額	(115,439)	14,952
投資活動(所用)／產生的現金淨額	(632)	86
融資活動產生／(所用)的現金淨額	162,778	(6,377)
現金及現金等值物增加淨額	46,707	8,661
於一月一日的現金及現金等值物	23,398	17,030
匯率變動之影響淨額	13,280	—
於六月三十日的現金及現金等值物	83,385	25,691
現金及現金等值物結餘分析		
持續經營業務之銀行結存及現金	82,129	25,691
計入持作待售資產之銀行結存及現金	1,256	—
銀行及現金	83,385	25,691

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

1. 一般資料

恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)是一間於百慕達註冊成立及登記的有限公司。其註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda及其主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

於二零零八年七月二十一日，本公司宣佈本公司之名稱由「China Fair Land Holdings Limited 正輝中國集團有限公司」更改為「Hengli Properties Development (Group) Limited」(由二零零八年六月九日起生效)及「Hengli Properties Development (Group) Limited 恆力房地產發展(集團)有限公司」(由二零零八年六月十日起生效)。

第17至40頁的簡明綜合財務報表(「中期財務報告」)乃根據香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策

除投資物業及租賃物業按公平值計算外，中期財務報告乃按歷史成本基準編製。自二零零八年一月一日起，本集團採納於二零零八年一月一日首度生效而有關本集團的由香港會計師公會頒佈的全部新訂及修訂準則及詮釋(「新香港財務報告準則」)。採納此等新香港財務報告準則並無導致本集團會計政策出現任何重大變動。除上文所述外，中期財務報告所採納之會計政策與本集團編製截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表時所採納者一致。

3. 應用香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒布但未生效的新訂及修訂準則及詮釋。本公司董事認為，採納該等準則或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的呈列 ¹
香港會計準則第1號修訂本(經修訂)	財務報表的呈列 — 可認沽金融工具及於清盤時的責任 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
香港會計準則第32號(經修訂)	金融工具：呈列 — 可認沽金融工具及於清盤時的責任 ¹
香港會計準則第39號(經修訂)	金融工具：確認及計量 — 可認沽金融工具及於清盤時的責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付 — 歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 — 使用收購法時的全面覆核 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露 — 可認沽金融工具及於清盤時的責任 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第2號(修訂本)	成員於合作實體的股份及同類工具 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶獎勵計劃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	建設房地產的協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對沖於境外經營業務的淨投資 ⁴

¹ 二零零九年一月一日或其後開始的年度期間生效

² 二零零八年七月一日或其後開始的年度期間生效

³ 二零零九年七月一日或其後開始的年度期間生效

⁴ 二零零八年十月一日或其後開始的年度期間生效

3. 應用香港財務報告準則 (續)

在上述新訂或經修訂香港財務報告準則中，香港會計準則第1號(經修訂)預計與本集團的財務報表有關。該修訂對權益變動擁有人的呈列有所影響，並制定綜合收入報表。編製者可選擇以單一綜合收入報表(連同小計項目)或以兩份獨立報表(先會編製獨立收入報表，隨後再編製其他綜合收入報表)呈列收支項目及其他綜合收入的組成部份。該修訂並無對本集團的財務狀況或業績造成影響，但將會令披露事項增加。管理層現正評估該修訂對本集團財務報表的具體影響。

本公司董事現正評估其他新訂或經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未能確定該等準則是否對本集團的財務報表有重大財務影響。

4. 收益及其他收益

期內已確認的收益（亦為本集團的營業額）及其他收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益		
物業租賃	10,059	8,943
銷售已發展物業	650	13,888
銷售土地使用權	122,509	—
	133,218	22,831
其他收益		
銀行利息收入	404	86
返還土地使用權已收補償(扣除應計成本)	—	20,884
來自一名董事的貸款利息收入	9,870	—
匯兌收益淨值	6,420	—
其他	343	1
	17,037	20,971

5. 分類資料

主要呈報分部 — 業務分類

本集團主要業務為物業租賃、銷售土地使用權及銷售已發展物業。此三項業務分類乃本集團編製其主要分類資料報告的基礎。有關該等業務之分類資料呈列如下：

5. 分類資料 (續)

主要呈報分部 — 業務分類 (續)

於截至二零零八年六月三十日止六個月 (未經審核)

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售已 發展物業 千港元	本集團 千港元
收益	<u>10,059</u>	<u>122,509</u>	<u>650</u>	<u>133,218</u>
分類業績	<u>9,946</u>	<u>61,162</u>	<u>93</u>	<u>71,201</u>
未予分配收入				17,037
未予分配開支				<u>(28,227)</u>
經營溢利				60,011
融資成本				<u>(54,068)</u>
所得稅前溢利				5,943
所得稅開支				<u>(26,801)</u>
本期間虧損				<u>(20,858)</u>

5. 分類資料(續)

主要呈報分部 — 業務分類(續)

於截至二零零七年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業租賃 千港元	銷售土地 使用權 千港元	銷售已 發展物業 千港元	本集團 千港元
收益	8,943	—	13,888	22,831
分類業績	8,857	—	26,085	34,942
未予分配收入				87
未予分配開支				(13,559)
經營溢利				21,470
融資成本				(667)
所得稅前溢利				20,803
所得稅開支				(9,080)
本期間溢利				11,723

次要呈報分部 — 地區分類

本集團於兩個期間內之所有收益均來自中國，而本集團之分類資產中有逾90%(截至二零零七年六月三十日止六個月：逾90%)乃位於中國。因此並無呈列地區分類資料。

於本期間內，本集團逾90%(截至二零零七年六月三十日止六個月：逾90%)的資本開支於中國產生。

6. 除所得稅前溢利

於期內，本集團截至二零零八年六月三十日止六個月的物業、廠房及設備折舊2,744,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：2,485,000港元)已自簡明綜合收入表扣除。

於期內，就本集團的預付租金而言，截至二零零八年六月三十日止六個月攤銷142,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：45,000港元)已自簡明綜合收入表扣除。

於期內，截至二零零八年六月三十日止六個月的可換股債券利息42,791,000港元及承兌票據利息8,515,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)已自簡明綜合收入表扣除。

於期內，截至二零零八年六月三十日止六個月的應收款項減值撥備8,870,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)已自簡明綜合收入表扣除。

7. 所得稅開支

由於本集團於該兩個期間內並無在香港產生或賺取應課稅項溢利，因此並無提撥香港利得稅準備。中國企業所得稅(「企業所得稅」)及中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃按各附屬公司適用之稅率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
即期稅項 — 中國		
— 企業所得稅	17,578	6,355
— 土地增值稅	12,436	1,435
	30,014	7,790
遞延稅項		
— 即期	(3,213)	(147)
— 分佔稅率變動	—	1,437
	(3,213)	1,290
所得稅總額開支	26,801	9,080

8. 股息

董事不建議派發本期間內之任何中期股息(截至二零零七年六月三十日止六個月：無)。

9. 每股(虧損)／盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)／盈利乃按本公司股本持有人截至二零零八年六月三十日止六個月之應佔虧損約24,887,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：溢利2,869,000港元)及期內已發行普通股股份659,993,044股之加權平均數(截至二零零七年六月三十日止六個月：293,472,044股)計算。

(b) 攤薄

由於潛在普通股對每股虧損具反攤薄影響，故並無呈列截至二零零八年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利。

截至二零零七年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按本公司股本持有人之應佔溢利約2,869,000港元及期內已發行普通股股份293,472,044股之加權平均數以及期內尚未行使之所有購股權被認為已行使並假定已以零代價獲發行之3,107,956股普通股股份之加權平均數計算。

10. 投資物業以及物業、廠房及設備

本集團投資物業及租賃物業於二零零八年六月三十日的公平值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(一間獨立合資格專業測量公司)釐定。投資物業公平值減少概約412,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月: 510,000港元)已自綜合收入表扣除。本集團應佔租賃物業的重估虧絀約3,033,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月: 盈餘約4,690,000港元)已計入物業、廠房及設備之重估儲備內(截至二零零七年六月三十日止六個月: 自物業、廠房及設備之重估儲備中計提)。

於期內, 本集團因業務合併而產生之添置約2,842,000港元之投資物業及物業、廠房及設備(附註23)。並無重大出售投資物業及物業、廠房及設備。為數分別約146,089,000港元及28,824,000港元之投資物業及物業、廠房及設備已予重新列入待售資產(附註15)。

於截至二零零七年六月三十日止六個月, 本集團並無有關投資物業以及物業、廠房及設備的任何重大收購及出售。

11. 可供出售金融資產

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非上市投資, 按成本值		
期初賬面值	2,128	2,000
貨幣調整	94	128
期末賬面值	2,222	2,128

12. 在建物業

期內，本集團因業務合併而產生之添置約2,741,538,000港元之在建物業(附註23)。

截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團並無重大添置在建物業。

13. 應收款項

扣除減值撥備後應收賬款的賬齡如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月內	80,957	84,555
四個月至一年	—	11,460
兩年以上	802	9,746
	81,759	105,761

本集團有大量客戶，因此應收款項的信貸風險並不集中。

14. 借予一名董事之貸款

借予陳長偉先生之貸款乃無抵押、以年利率7.74厘計息(二零零七年十二月三十一日：無)及於一年內償還。陳長偉先生於二零零八年一月二十二日獲委任為本公司董事。期內尚未償還之最高金額為321,478,000港元。

15. 待售資產

於二零零八年五月三十日，本公司與International Offshore Development Limited(「International Offshore」)訂立一份有條件買賣協議(「該協議」)，International Offshore為Future Opportunity Limited之間接全資附屬公司，而Future Opportunity Limited之全部已發行股本乃於全權信託下由一信託人持有，受益人為董事蘇邦俊先生之家族成員。根據該協議，本公司同意出售而買方同意購買本公司之全資附屬公司China Fair Land Properties Limited及其附屬公司(統稱「CFL Properties集團」)全部已發行股本，總代價為281,789,000港元(可予以調整)。CFL Properties集團主要從事房地產開發。詳情請參閱本公司日期為二零零八年六月三十日之通函。

15. 待售資產 (續)

於二零零八年六月三十日，CFL Properties集團各類列為待售資產之資產及負債如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
資產	
投資物業(附註10)	146,089
物業、廠房及設備(附註10)	28,824
預付租金	2,903
遞延稅項資產	22,976
待售物業	87,235
應收款項(附註(a))	106,508
預付款項、按金及其他應收款	27,167
應收關連公司款項	522
應收附屬公司少數股東款項	377
應收本公司一名股本持有人款項	45,959
銀行結存及現金	1,256
列為待售之資產	469,816
負債	
應付款項(附註(b))	(11,574)
已收按金、應計費用及其他應付款	(38,728)
稅項撥備	(156,994)
遞延稅項負債	(10,492)
與列為待售之資產有關之負債	(217,788)
列為待售之資產淨值	252,028

15. 待售資產(續)

(a) 應收款項

扣除減值撥備後應收賬款的賬齡如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
三個月內	4,291
四個月至一年	96,761
一至兩年	5,456
	<u>106,508</u>

(b) 應付款項

於二零零八年六月三十日的應付款項賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)
一年以上	<u>11,574</u>

16. 應付款項

於二零零八年六月三十日的應付款項賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
三個月內	31,043	—
四個月至一年	10,637	—
一年以上	107,787	28,339
	149,467	28,339

17. 已收按金、應計費用及其他應付款及撥備

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已收按金*	231,737	1,075
應計費用	2,734	3,975
其他應付款項	33,786	85,205
	268,257	90,255

* 已收按金指就本集團的預售物業向買家分期收取的銷售所得款項150,895,000港元(二零零七年十二月三十一日：1,075,000港元)。

18. 稅項撥備

結餘為於結算日就企業所得稅及土地增值稅所作之撥備。

19. 承兌票據

於二零零八年一月二十一日，本公司向陳長偉先生發行承兌票據，總本金額為250,000,000港元，作為收購Amazing Wise Limited及其附屬公司之部分代價(附註23)。承兌票據乃無抵押、免息及須於一年內償還。

	千港元
初步確認時按公平值列賬之賬面淨值	240,486
利息開支	8,515
於二零零八年六月三十日之賬面淨值	249,001

20. 銀行借款

於本期間，本集團取得的新借銀行貸款為663,041,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：22,000,000港元)，其中499,823,000港元因業務合併產生(附註23)，而已償還銀行貸款為440,000港元(截至二零零七年六月三十日止六個月：26,000,000港元)。於二零零八年六月三十日，貸款按每年3.05厘至7.74厘計息。

銀行借款由董事陳長偉先生及其近親擔保。銀行借款乃以下列若干資產為抵押：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	22,256	—
在建物業	2,758,322	73,365
租賃物業	1,800	—
預付租金	25,108	—
	2,807,486	73,365

21. 可換股債券

於二零零八年一月二十一日，本公司以本金額之100%向陳長偉先生發行2,701,711,500港元零票息可換股債券，作為收購Amazing Wise Limited及其附屬公司之部分代價(附註23)。可換股債券以本集團持有Amazing Wise Limited之股份為抵押。除非於先前已予轉換，本公司將於二零一八年一月二十日贖回可換股債券。

於結算日時確認之可換股債券計算如下：

	負債部分 千港元	股本部分 千港元
初步確認時按公平值列賬之賬面淨值	1,251,415	157,393
利息開支	42,791	—
於行使轉換權時產生	(124,599)	(15,671)
於二零零八年六月三十日之賬面淨值	1,169,607	141,722

可換股債券之利息開支乃就經調整負債部分按實際利率8%以實際利息法計算。

22. 股本

	二零零八年六月三十日		二零零七年十二月三十一日	
	股份數目 千股	千港元	股份數目 千股	千港元
法定股本：				
每股面值0.01港元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足股本：				
期初／年初每股面值 0.01港元之普通股	<u>296,330</u>	<u>29,633</u>	292,600	29,260
收購時發行股份(附註23)	<u>114,177</u>	<u>11,418</u>	—	—
行使轉換權	<u>538,000</u>	<u>53,800</u>	—	—
行使購股權	<u>—</u>	<u>—</u>	3,730	373
期末／年末每股面值 0.01港元之普通股	<u>948,507</u>	<u>94,851</u>	<u>296,330</u>	<u>29,633</u>

23. 業務合併

於二零零八年一月二十一日，本集團向陳長偉先生收購Amazing Wise Limited及其附屬公司（統稱「Amazing集團」）全部已發行股本。代價3,008,800,000港元由本公司透過發行(i)承兌票據250,000,000港元（附註19），(ii)可換股債券本金額2,701,711,500港元（附註21），及(iii) 114,177,000股每股0.50港元之普通股（附註22）支付。Amazing集團主要從事房地產開發。詳情請參閱本公司日期為二零零七年十二月五日之通函。

自收購以來，Amazing集團於二零零八年一月二十二日至二零零八年六月三十日期間為本集團帶來零港元收益及872,000港元溢利。

倘合併於二零零八年一月一日出現，本集團截至二零零八年六月三十日止期間之收益及淨虧損應分別為133,218,000港元及24,958,000港元。此備考資料僅供參考，不一定能顯示如收購事項於二零零八年一月一日完成時本集團實際可得之收益及經營業績，亦不擬作為未來業績之指標。

所收購淨資產及商譽之詳情如下：

	千港元
— 已發行承兌票據，按公平值（附註19）	240,486
— 已發行可換股債券，按公平值（附註21）	1,408,808
— 已發行股份，按公平值（附註22）	55,946
總購入代價	1,705,240
所收購淨資產之公平值	(1,310,458)
商譽	394,782

商譽乃因為所收購事項之盈利能力高，而本集團收購Amazing集團後預期可產生明顯之協同效應。

23. 業務合併(續)

收購事項所產生之資產及負債如下：

	公平值 千港元	賬面值 千港元
物業、廠房及設備	2,842	5,731
預付租金	25,200	8,250
在建物業	2,741,538	332,254
預付款項、按金及其他應收款項	1,567	1,567
借予一名董事之貸款	310,497	310,497
銀行結存及現金	7,902	7,902
應付款項	(107,033)	(107,033)
已收按金、應計費用及其他應付款	(67,103)	(67,103)
應付一名董事款項	(29,153)	(29,153)
應付附屬公司一名少數股東款項	(26)	(26)
銀行借款	(499,823)	(499,823)
稅項撥備	(1,118)	(1,118)
遞延稅項負債	(999,281)	—
淨資產／(負債)	1,386,009	(38,055)
少數股東權益	(75,551)	
本集團應佔之所收購淨資產	1,310,458	
所收購附屬公司之銀行結存及現金		7,902
淨流入		7,902

24. 資本承擔

除中期財務報告其他章節披露者外，本集團亦有以下承擔：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
— 在建物業	820,379	166,376

25. 關連人士交易

除中期財務報告其他章節披露者外，本集團亦有以下關連人士交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
已收一名董事之利息收入(附註14)	9,870	—

25. 關連人士交易 (續)

有關連公司、附屬公司少數權益股東、董事及本公司股東之結餘：

結餘乃無抵押、免息及按要求償還。

主要管理人員薪酬：

主要管理人員補償計入員工成本，並分為以下類別：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
短期僱員福利	<u>1,880</u>	<u>1,682</u>

26. 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業的按揭貸款而向銀行提供擔保約70,508,000港元(於二零零七年十二月三十一日：17,053,000港元)。該等由本集團向銀行提供的擔保將於銀行向客戶收取各項物業的房產權證作為提供按揭貸款的擔保質押時解除。於結算日，由於董事認為買家不會拖欠償還貸款，故本集團並無就該等擔保合約的義務作出撥備。

董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值可足以償還拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

27. 主要非現金交易

截至二零零八年六月三十日止期間內，收購Amazing集團之代價乃透過發行新股份、承兌票據及可換股債券支付。詳情載於上文附註23。