

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，並明確表示概不會就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。



## 恆力房地產發展(集團)有限公司

### HENGLI PROPERTIES DEVELOPMENT (GROUP) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

#### 二零零八年度全年業績公佈

恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

#### 綜合收入表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>收益</b>	3	<b>149,029</b>	136,321
銷售成本		(75,750)	(46,687)
<b>毛利</b>		<b>73,279</b>	89,634
其他收益	3	21,490	33,360
投資物業公平值變動之(虧損)/收益		(22,099)	622
銷售開支		(3,283)	(2,078)
行政開支		(40,467)	(31,548)
出售附屬公司之收益		30,061	—
商譽減值虧損		(299,000)	—
撇減在建物業減值		(125,000)	—
其他經營開支		(88,005)	(4,505)
融資成本	5	(102,122)	(1,532)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>	6	<b>(555,146)</b>	83,953
所得稅抵免/(開支)	7	25,009	(57,982)
<b>年度(虧損)/溢利</b>		<b>(530,137)</b>	25,971
下列各項應佔：			
本公司股本持有人		(503,523)	18,406
少數股東權益		(26,614)	7,565
<b>年度(虧損)/溢利</b>		<b>(530,137)</b>	25,971
年內本公司股本持有人應佔 (虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利	9		
— 基本		(57.21)港仙	6.24港仙
— 攤薄		不適用	6.22港仙

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		23,794	163,745
物業、廠房及設備		12,731	47,070
預付租金		27,548	5,093
可供出售金融資產		2,265	2,128
商譽		95,782	—
遞延稅項資產		9,358	26,297
		<u>171,478</u>	<u>244,333</u>
<b>流動資產</b>			
在建物業		3,166,058	178,747
待售物業		21,232	109,358
應收款項	10	1,611	105,761
預付款項、按金及其他應收款項		172,189	99,951
預付租金		78	95
應收一名股本持有人款項		35,683	—
應收一名股本持有人之控股公司款項		519	—
應收一間附屬公司一名少數股東款項		—	3,511
應收關連公司款項		21	383
借予一名董事之貸款		327,667	—
可收回稅項		11,763	—
現金及銀行結存		89,133	23,864
		<u>3,825,954</u>	<u>521,670</u>
<b>流動負債</b>			
應付款項	11	187,796	28,339
已收按金、應計費用及其他應付款項		334,972	90,255
應付一名股本持有人之控股公司款項		—	9,591
應付附屬公司少數股東款項		12,283	6,867
應付一間關連公司款項		3,398	—
應付董事款項		18,889	503
承兌票據		108,691	—
銀行借款		168,691	466
稅項撥備		84,228	194,133
		<u>918,948</u>	<u>330,154</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>2,907,006</u>	<u>191,516</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,078,484</u>	<u>435,849</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款		725,005	63,829
可換股債券		1,178,409	—
遞延稅項負債		950,278	14,682
		<u>2,853,692</u>	<u>78,511</u>
<b>資產淨值</b>		<u>224,792</u>	<u>357,338</u>

## 綜合資產負債表 (續)

於二零零八年十二月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>權益</b>		
<b>本公司股本持有人應佔權益</b>		
股本	109,251	29,633
儲備	26,691	264,755
	<u>135,942</u>	<u>294,388</u>
<b>少數股東權益</b>	88,850	62,950
	<u>88,850</u>	<u>62,950</u>
<b>總權益</b>	<u>224,792</u>	<u>357,338</u>

附註：

### 1. 一般資料

恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)(前稱正輝中國集團有限公司)是一間於百慕達註冊成立及登記之有限公司，其註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda，而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(「香港聯交所」)上市。

本公司及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為物業租賃、銷售土地使用權及銷售已發展物業及投資控股。

財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之一切適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋而編製。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定。

### 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂準則及詮釋(統稱「新香港財務報告準則」)，新香港財務報告準則與本集團於二零零八年一月一日開始之年度期間有關，並於該年度期間生效。

香港(國際財務報告詮釋委員會)  
— 詮釋第11號

香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易

香港會計準則第39號(修訂本)

重新分類金融資產

新香港財務報告準則並無對即期或過往期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式造成重大影響。因此毋須就過往期間作出調整。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

於授權刊發該等財務報表之日，以下新訂及經修訂香港財務報告準則已經頒佈但尚未生效，而本集團亦無提早採納。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資 — 修訂香港財務報告準則第3號產生之後續修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第31號	於合營公司之權益 — 修訂香港財務報告準則第3號產生之後續修訂 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之支付 — 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善有關金融工具之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第2號(修訂本)	成員於合作實體之股份及類似工具 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號(修訂本)	重估嵌入式衍生工具及香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量 — 嵌入式衍生工具 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶獎勵計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	建設房地產之協議 <sup>1</sup>
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之淨投資 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	客戶轉讓之資產 <sup>2</sup>
多項	二零零八年香港財務報告準則之年度改進項目 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 二零零九年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 二零零八年七月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 二零零八年十月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 大致於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，除非於特定香港財務報告準則中列明

<sup>6</sup> 二零零九年六月三十日或其後開始之年度期間生效

董事預期所有新香港財務報告準則將於各自生效日期後開始之首個期間納入本集團之會計政策。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

於該等新訂準則及詮釋中，預期香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」會造成本集團財務報表之呈列出現重大變動。該修訂影響擁有人之權益變動之呈列方式，並引入綜合收入表。本集團可選擇在單一綜合收入報表內附列小計或以兩份單獨報表(單獨收入表後接綜合收入表)呈列收支項目及其他綜合收入之組成部份。此修訂不會影響本集團之財務狀況或業績，但會引起額外披露。

此外，香港財務報告準則第8號「經營分類」或會導致作出新披露或修訂披露。董事正在識別香港財務報告準則第8號所界定之須申報經營分類。

董事現正評估初次應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，董事初步結論為，初次應用該等香港財務報告準則不大可能對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## 3. 收益及其他收益

年內已確認之收益(亦為本集團之營業額)及其他收益如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>收益</b>		
物業租賃	18,683	18,540
銷售土地使用權	128,957	84,906
銷售已發展物業	1,389	32,875
	<u>149,029</u>	<u>136,321</u>
<b>其他收益</b>		
銀行利息收入	999	1,180
返還土地使用權已收補償(扣除應計成本)	—	21,755
匯兌收益淨值	7,824	7,692
來自一名董事之貸款利息收入	9,870	—
其他	2,797	2,733
	<u>21,490</u>	<u>33,360</u>

#### 4. 分類資料

##### 主要報告分類－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之基礎。有關該等業務之分類資料呈列如下：

##### 二零零八年

	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>18,683</u>	<u>128,957</u>	<u>1,389</u>	<u>149,029</u>
分類業績	<u>(9,656)</u>	<u>23,253</u>	<u>(432,964)</u>	<u>(419,367)</u>
未予分配收入				21,490
未予分配開支				(55,147)
融資成本				<u>(102,122)</u>
除所得稅前虧損				(555,146)
所得稅抵免				<u>25,009</u>
本年度虧損				<u>(530,137)</u>
分類資產	23,794	1,566	3,479,328	3,504,688
未予分配資產				<u>492,744</u>
資產總值				<u>3,997,432</u>
分類負債	—	—	477,226	477,226
未予分配負債				<u>3,295,414</u>
負債總額				<u>3,772,640</u>
資本開支	2,632	—	3,107	<u>5,739</u>
折舊	—	—	4,292	4,292
未予分配部份				<u>89</u>
折舊總額				<u>4,381</u>
攤銷開支	—	—	160	<u>160</u>
商譽減值虧損	—	—	299,000	<u>299,000</u>
其他非現金性支出	43,431	42,481	140,882	226,794
未予分配部份				<u>8,310</u>
其他非現金開支總額				<u>235,104</u>

#### 4. 分類資料 (續)

##### 主要報告分類－業務分類 (續)

二零零七年

	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>18,540</u>	<u>84,906</u>	<u>32,875</u>	<u>136,321</u>
分類業績	<u>18,626</u>	<u>61,476</u>	<u>29,766</u>	109,868
未予分配收入				11,605
未予分配開支				(35,988)
融資成本				<u>(1,532)</u>
除所得稅前溢利				83,953
所得稅開支				<u>(57,982)</u>
本年度溢利				<u>25,971</u>
分類資產	179,313	58,737	412,742	650,792
未予分配資產				<u>115,211</u>
資產總值				<u>766,003</u>
分類負債	—	—	118,594	118,594
未予分配負債				<u>290,071</u>
負債總額				<u>408,665</u>
資本開支 (未予分配部份)				<u>6</u>
折舊	176	—	5,009	5,185
未予分配部份				<u>9</u>
折舊總額				<u>5,194</u>
攤銷開支	—	—	95	95
其他非現金性支出	<u>—</u>	<u>772</u>	<u>3,733</u>	<u>4,505</u>

##### 次要報告分類－地區分類

本集團於該兩年之全部收益均來自中國且本集團之分類資產中逾90% (二零零七年：逾90%) 位於中國。因此並無呈列地區分類資料。

## 5. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按攤銷成本列賬之金融負債之利息：		
銀行貸款及透支		
— 須於五年內全數償還	48,627	2,691
— 須於五年後全數償還	4,864	—
須於五年內全數償還附屬公司少數股東款項	—	615
可換股債券之利息開支	88,323	—
承兌票據之利息開支	8,205	—
其他利息開支	1,163	—
	<b>151,182</b>	<b>3,306</b>
減：計入在建物業之資本化利息	<b>(49,060)</b>	<b>(1,774)</b>
	<b>102,122</b>	<b>1,532</b>

年內，借款成本按每年介乎7.02%至7.74%之間之比率（二零零七年：6.35%）資本化。

## 6. 除所得稅前（虧損）／溢利

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前（虧損）／溢利乃經扣除／（計入）下列各項：		
員工成本		
— 董事酬金	4,216	3,559
— 退休福利計劃供款	678	455
— 員工福利	528	1,747
— 其他員工成本	12,031	6,332
員工成本總額	<b>17,453</b>	<b>12,093</b>
確認為開支之發展物業成本	75,750	46,687
物業、廠房及設備折舊	4,381	5,194
有關下列各項之經營租賃支出：		
— 土地及樓宇	390	887
— 辦公室設備	3	10
— 預付租金	160	95
核數師酬金		
— 本年度	800	782
— 過往年度撥備不足	100	—
物業、廠房及設備撇銷*	34	—
出售物業、廠房及設備之虧損*	22	—
物業、廠房及設備重估虧絀*	6,346	—
應收款項之減值撥備*	73,325	4,505
其他應收款項之減值撥備*	8,278	—
投資物業支出	286	556
租金收入減支出	<b>(18,683)</b>	<b>(18,004)</b>

物業、廠房及設備折舊已計入行政開支。

\* 該等開支包括於綜合收入表中「其他經營開支」項下。

## 7. 所得稅(抵免)／開支

由於本集團於該兩年內並無在香港產生或賺取應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅。中國企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅乃按本公司各附屬公司適用之稅率計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項— 中國		
— 企業所得稅	16,658	26,709
— 土地增值稅	20,611	33,057
— 過往年度土地增值稅撥備不足	—	6,801
	<u>37,269</u>	<u>66,567</u>
遞延稅項		
本年度	(62,278)	(10,022)
因稅率變動	—	1,437
	<u>(62,278)</u>	<u>(8,585)</u>
所得稅(抵免)開支／總額	<u>(25,009)</u>	<u>57,982</u>

按適用稅率計算之稅項(抵免)／開支與會計(虧損)／溢利之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除所得稅前(虧損)／溢利	(555,146)	83,953
按中國企業所得稅率25%(二零零七年：33%)計算之稅項	(138,787)	27,705
不可扣減開支之稅務影響	151,834	3,584
毋須課稅收益之稅務影響	(10,405)	(5,663)
未確認稅項虧損之稅務影響	2,202	1,572
在其他司法管轄區經營之附屬公司交納不同稅率之影響	6,289	(862)
土地增值稅	(48,189)	33,057
過往年度土地增值稅撥備不足	—	6,801
土地增值稅之稅務影響	12,047	(9,964)
使用較低稅率確認遞延稅項之稅務影響	—	1,437
其他	—	315
所得稅(抵免)／開支	<u>(25,009)</u>	<u>57,982</u>

## 8. 股息

年內並無就上一財政年度批准及派付股息。(二零零七年：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應佔虧損503,523,000港元(二零零七年：溢利18,406,000港元)及年內已發行普通股加權平均數880,167,742股(二零零七年：294,841,945股)計算。

### (b) 攤薄

由於潛在普通股對每股虧損具有反攤薄效應，因此並無呈列截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按本公司股本持有人應佔溢利18,406,000港元計算。計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數乃按年內已發行普通股加權平均數294,841,945股另加視為無償發行之普通股加權平均數1,070,786股(猶如本公司所有購股權已經行使)計算。

## 10. 應收款項

扣除減值撥備後應收款項之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
三個月內	11	84,555
四個月至一年	1,566	11,460
一至兩年	—	—
兩年以上	34	9,746
	<u>1,611</u>	<u>105,761</u>

應收款項之減值撥備變動如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
於一月一日	6,756	2,251
自收入表扣除之減值撥備	73,325	4,505
出售附屬公司後撥回	(80,081)	—
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>6,756</u>

由於本集團客戶數目眾多，因此應收款項並無信貸風險集中之問題。

## 10. 應收款項 (續)

應收款項之賬面值視為可合理反映概約公平值，因為此按攤銷成本計算之金融資產預期會於短期內償還，因此並無重大資金時間值影響。

於各結算日，本集團會個別檢討應收款項以釐定減值額。個別減值應收款項之減值虧損(如有)乃按客戶信用記錄(如財務困難或拖欠付款)及現時市況確認。因此，已確認特定減值撥備。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，已作出73,325,000港元(二零零七年：6,756,000港元)特定減值撥備。

本集團並無就已減值貿易應收款項(不論按個別或共同基準釐定減值)持有任何抵押品作為擔保或其他增強信貸項目。

無減值應收款項之賬齡如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
未逾期及無減值	11	84,555
逾期不超過一年	1,566	11,460
逾期超過一年	34	9,746
	<u>1,611</u>	<u>105,761</u>

未逾期及無減值之應收款項涉及大量近期並無欠款紀錄之客戶。本集團就逾期但無減值之應收款項持有房屋所有權證。管理層相信，由於本集團能於公開市場出售有關物業，故毋須就該等結餘作減值撥備。

## 11. 應付款項

於二零零八年十二月三十一日之應付款項賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
三個月內	84,927	—
四個月至一年	68	—
一年以上	102,801	28,339
	<u>187,796</u>	<u>28,339</u>

## 業務回顧

本集團二零零八年錄得149,000,000港元之營業額，較二零零七年之136,300,000港元上升9.3%。二零零八年之營業額包括已發展物業及土地使用權銷售以及物業租賃租金收入。已發展物業銷售額及土地使用權銷售額分別約為1,400,000港元（二零零七年：32,900,000港元）及129,000,000港元（二零零七年：84,900,000港元）。投資物業租金收入約為18,700,000港元（二零零七年：18,500,000港元）。本集團毛利約為73,300,000港元，較二零零七年之89,600,000港元下跌18.2%。本集團本年度之毛利率為49.2%，較二零零七年之65.8%下跌16.6個百分點。毛利率下跌之原因為已發展物業銷售額比例下降所致。股本持有人應佔虧損為503,500,000港元，較二零零七年之溢利18,400,000港元下跌約521,900,000港元。出現虧損主要原因包括：i)因市況轉壞就應收款項73,300,000港元及其他應收款項8,300,000港元作出減值撥備，ii) 88,300,000港元可換股債券及8,200,000港元承兌票據產生之融資成本，iii)投資物業公平值改變而出現虧損22,100,000港元，及iv)在建物業減值虧損125,000,000港元及商譽減值虧損299,000,000港元。

本集團年內售出住宅及商業物業總建築面積合共234平方米（二零零七年：6,256平方米），較去年減少96.3%。投資物業租金收入來自長春、南京及寧波之已發展物業，其中長春之工業用物業年內錄得租金收入15,700,000港元。由於本集團年內並無新落成之物業發展項目，故已發展物業之所有銷售額均來自以往年度已發展之待售物業。本年度營業額主要來自寧波文景花園等可供銷售物業及出售位於長春之土地。

位於寧波江北區長興路名為盛世嘉苑之住宅物業項目之發展已於二零零九年三月竣工。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之商用物業項目姚江新都大廈正在施工當中。此項目將發展總建築面積約46,000平方米之商用物業，預期將於二零零九年七月竣工，並已於二零零八年底推出作預售。

位於福建省福州市金融區之物業中旅城二期，目前仍在興建中。該物業將發展成為一個集住宅、辦公室及零售商舖於一體之發展項目，總建築面積合共約為242,268平方米。根據建設主管部門已批准之現行計劃，於落成後，該發展項目將有一幢46層高辦公室大廈及三幢40層高住宅大廈，同建於一個附設會所設施、零售舖位及4層地庫停車場之7層高商業平台上。發展該等物業預期將為本集團未來數年之發展帶來增長動力。

此外，本集團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平方米之土地。此土地將用作日後發展高端商業物業。該土地所在地鄰近中旅城二期，將產生協同效應，從而加強本集團在福建省福州市中央商業區內之戰略優勢。

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，福州市之房地產業長遠計將呈進一步發展。

## 財務回顧

### 資產淨值

於二零零八年十二月三十一日，本集團擁有總資產及總負債分別約為3,997,432,000港元及3,772,640,000港元。本集團於二零零八年十二月三十一日之綜合資產負債表上之權益減少約132,546,000港元至約224,792,000港元，而於二零零七年十二月三十一日則約為357,338,000港元。

### 流動資金及財務比率

於二零零八年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結存總額約89,133,000港元，而於二零零七年十二月三十一日則為23,864,000港元。於二零零八年十二月三十一日，流動比率為4.2，而於二零零七年十二月三十一日則為1.6。於二零零八年十二月三十一日之資本負債比率為70.6%，而於二零零七年十二月三十一日則為51.3%。於二零零八年十二月三十一日，銀行借款佔權益之比率為657.4%，而於二零零七年十二月三十一日則為21.7%。

### 借款

於二零零八年十二月三十一日，本集團有計息借款約893,700,000港元(二零零七年十二月三十一日：64,300,000港元)，較二零零七年十二月三十一日增加約1,289.9%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約18.9%之借款須於一年內償還，其餘借款則為銀行貸款725,000,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約1,178,400,000港元(本金額約2,360,700,000港元)，而承兌票據之賬面淨值則合共約108,700,000港元(本金額約110,000,000港元)。

### 外匯風險

雖然本集團之借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為，本集團並無承受重大外匯波動風險。董事亦認為，本集團有充裕以港元及人民幣計值之現金資源用以償還借款。年內，本集團並無使用任何金融工具作對沖作用，而於二零零八年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

### 資產抵押

於結算日，本集團將其若干投資物業、租賃物業、預付租金及在建物業抵押予中國數家銀行，以獲得該等銀行給予之銀行貸款約893,478,000港元(二零零七年：64,295,000港元)。該等投資物業、租賃物業、預付租金及在建物業於二零零八年十二月三十一日之總賬面值分別約為23,794,000港元、1,522,000港元、8,185,000港元及2,686,427,000港元(二零零七年：無、無、無及73,365,000港元)。

## 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團就銀行為客戶提供購買本集團已發展物業之按揭貸款而向銀行提供擔保約72,190,000港元(二零零七年：17,053,000港元)。該等由本集團向銀行提供之擔保將於銀行向客戶收取各項物業之房產權證作為提供按揭貸款之擔保質押時解除。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之責任作出撥備。

董事認為倘買家拖欠還款，有關物業之可變現淨值可足以償還拖欠之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。

## 重大收購及出售

- 1) 根據本集團與陳長偉先生(於收購協議日期為本集團獨立第三方，而於本報告日期則為本公司主席兼董事總經理)訂立之收購協議，本公司同意以總代價3,008,800,000港元收購Amazing Wise Limited(「Amazing Wise」)全部已發行股本及若干股東貸款。Amazing Wise持有大隆之100%權益，而大隆則持有福建中旅(一間於中國註冊成立之中外合營公司)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。
- 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局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，本公司與International Offshore Development Limited(「IOD」)訂立出售協議，以出售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」)之全部已發行股本及CFL Properties集團之銷售貸款之利益及權益，總代價為134,300,000港元。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之全部已發行股本乃於全權信託下由信託人持有，受益人為蘇邦俊先生之家族成員。有關出售事項於二零零八年十二月二日完成。

## 資本架構

- (a) 於二零零八年一月二十一日，本公司向陳長偉先生發行114,177,000股每股面值0.10港元之普通股，作為收購Amazing Wise Limited之部份收購代價。於收購日發行之股份之公平值為55,946,000港元。
- (b) 於截至二零零八年十二月三十一日止年度，因附於本公司可換股債券之換股權按換股價每股約0.50港元就行使而發行682,000,000股每股面值0.10港元之普通股。

## 結算日後事項

於二零零九年二月二日，根據本公司與正輝國際發展有限公司（「正輝國際」）訂立之確認書本公司應收International Offshore款項約2,307,000港元已由正輝國際透過本公司與正輝國際之往來賬結算。

於二零零九年二月二日，根據本公司與陳長偉先生訂立之另一份確認書，本公司應收International Offshore Development款項約33,377,000港元已由陳先生透過本公司與陳先生之往來賬結算。

於上述兩項交易完成後，本公司就出售CFL Properties集團應收International Offshore Development款項之餘額已悉數結算。

## 員工及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約57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。

於二零零八年十二月三十一日，並無根據本公司之購股權計劃發行任何購股權（二零零七年：無）；而年內，亦無授予董事購股權。

## 展望

未來短期內，由於全球金融海嘯驟然爆發導致前景不明朗，中國之房地產市場仍將繼續震盪。預期短中期市場需求壓力不會轉壞。由於房地產銷售增長放緩，加上銀行收緊銀根，預期借貸比率較高之房地產企業將承受巨大財政壓力，從而加速市場整合，為財力強大之房地產企業提供有利發展環境。

自上市以來，本集團一直以審慎態度發展及收購土地作項目發展。儘管全球市場低迷，本集團未來仍將繼續調整其發展策略及鞏固其開發業務，並把握目前之低迷市況趁機擴增其住宅土地儲備。

## 企業管治

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四所載之最佳應用守則，惟(i)本公司獨立非執行董事並無固定任期，及(ii)主席及行政總裁之角色由同一人兼任之偏離情況除外。

本公司已採納條款不遜於上市規則附錄十所定之標準（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事均確認彼等已遵守標準守則所定之標準／本公司採納之董事進行證券交易之行為守則所定之標準。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書，確認彼等符合上市規則第3.13條所載有關獨立性之規定。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## **審核委員會**

本公司根據守則之規定成立了審核委員會，以檢討及監察本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會成員包括本公司三名獨立非執行董事。審核委員會已於提呈二零零八年全年業績予董事會審批前已對業績進行審閱。

## **購買、出售或贖回股份**

本公司年內概無贖回本公司任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦無購買或出售本公司任何上市證券。

## **於聯交所網站刊發年報**

載有上市規則規定資料之本公司年報，將盡快刊於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
**恆力房地產發展(集團)有限公司**  
主席  
**陳長偉**

香港，二零零九年四月二十八日

於本公佈日期，執行董事為陳長偉先生、陳双妮女士及陳冬雪女士。非執行董事為蘇邦俊先生而獨立非執行董事為林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生。