

HL GROUP  **恆力房地產集團**

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)



二零零九年

中期報告



目錄

	頁
公司資料	2
財務摘要	3
中期業績	4
管理層討論及分析	5-8
其他資料	9-12
綜合收入表	13
綜合全面收入表	14
綜合資產負債表	15-16
綜合股權變動表	17
簡明綜合現金流量表	18
未經審核中期財務報告附註	19-34
獨立審閱報告	35-36



公司資料

董事會

執行董事

陳長偉先生 (主席兼董事總經理)

陳双妮女士

陳冬雪女士

獨立非執行董事

林文鋒女士

馬詠龍先生

葉景強先生

審核委員會

馬詠龍先生 (主席)

葉景強先生

林文鋒女士

薪酬委員會

葉景強先生 (主席)

馬詠龍先生

林文鋒女士

提名委員會

葉景強先生 (主席)

馬詠龍先生

林文鋒女士

公司秘書

許惠敏女士

主要往來銀行

中國建設銀行

集友銀行

中國銀行

核數師

畢馬威會計師事務所

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 Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre, 4th Floor

11 Bermudiana Road

Pembroke, HM 08 Bermuda

香港主要股份登記及過戶分處

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	變動%
營業額			
物業租賃	1,147	10,059	-88.6
銷售土地使用權	—	122,509	-100
銷售已發展物業	236,583	650	+36297.4
總營業額	237,730	133,218	+78.5
投資物業公允值變動之收益／(虧損)	438	(412)	+206.3
經營溢利	68,834	60,011	+14.7
除稅前溢利	16,847	5,943	+183.5
本公司權益股東應佔虧損	(31,222)	(24,887)	+25.5
每股虧損(仙)			
基本	(2.81)	(3.77)	-25.5
攤薄	不適用	不適用	不適用



中期業績

恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此向股東提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月之中期財務報告及比較數字，載於第13至第34頁。中期財務報告乃未經審核，惟已由本集團審核委員會審閱，並由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

管理層討論及分析

業務回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得237,730,000港元之營業額，較二零零八年同期上升78.5%。營業額包括已發展物業銷售及物業租賃租金收入，分別主要來自盛世嘉苑之銷售及浙江省寧波市投資物業之租賃。截至二零零九年六月三十日止期間之本公司權益股東應佔虧損約為31,222,000港元，較二零零八年同期上升25.5%，這主要是由於匯兌收益下跌6,420,000港元所致。

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九月竣工。此項目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恒力城(前稱中旅城二期)，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40層高辦公室大廈及三幢46層高住宅大廈，同建於一個附設會所設施及零售舖位之7層高商業平台上。該商業平台之下將設有4層地庫停車場。預期發展該等物業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。該幅土地將用作日後發展高端商業物業(暫稱為恒力金融中心)。該幅土地鄰近恒力城，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會進一步發展。

財務回顧

資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零零九年六月三十日，本集團擁有總資產及總負債分別約為3,966,578,000港元及3,782,831,000港元。本集團於二零零九年六月三十日之資產淨值約為183,747,000港元，而於二零零八年十二月三十一日則約為224,792,000港元。於二零零九年六月三十日，本公司股本持有人應佔權益約為74,116,000港元，而於二零零八年十二月三十一日則約為135,942,000港元。

流動資金及財務比率

於二零零九年六月三十日，本集團有銀行及現金結餘總額約132,375,000港元，而於二零零八年十二月三十一日則為89,133,000港元。於二零零九年六月三十日，流動比率為4.8，而於二零零八年十二月三十一日則為4.2。於二零零九年六月三十日之資本負債比率為95.4%，而於二零零八年十二月三十一日則為94.4%。於二零零九年六月三十日，銀行借款與本公司權益股東應佔權益之比率為1,416.6%，而於二零零八年十二月三十一日則為657.4%。

借款

於二零零九年六月三十日，本集團有計息借款約1,049,947,000港元(二零零八年十二月三十一日：893,696,000港元)，較二零零八年十二月三十一日增加約17.5%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約15.2%之借款須於一年內償還，其餘借款則為須於一年後償還之銀行貸款890,541,000港元。

外匯風險

雖然本集團大部份借款、營業額及建築成本均主要以人民幣計值，但董事認為，由於人民幣較為穩定，本集團並無承受重大外匯波動風險。董事亦認為，本集團以港元及人民幣計值之現金資源充裕，足以償還借款。於回顧期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途，而於二零零九年六月三十日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團將其若干投資物業、其他物業、預付租金、在建物業及受限制銀行存款抵押予中國數家銀行，以獲得該等銀行給予之銀行貸款約968,513,000港元(二零零八年：800,454,000港元)。該等投資物業、其他物業、預付租金、在建物業及受限制銀行存款於二零零九年六月三十日之總賬面值分別約為20,020,000港元、5,942,000港元、8,153,000港元、2,860,835,000港元及22,676,000港元(二零零八年：23,794,000港元、1,552,000港元、8,185,000港元、2,686,427,000港元及零港元)。

員工及薪酬政策

於二零零九年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約46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

於回顧期內，中國經濟出現企穩及穩定增長跡象。為維持增長及促進發展，中國中央政府落實適度寬鬆之貨幣政策，放寬銀行信貸及振興刺激支柱產業。以銷售價格及交易量計算，房地產市場呈現復甦跡象。中央政府出台一系列鼓勵購房政策，地方政府亦努力採取各種購房優惠措施，推動買家重燃入市興趣。該等優惠措施已令市場重拾信心。

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。本集團未來將靈活調整其物業發展戰略及鞏固其開發業務。恒力城項目目前正在興建中，將於二零零九年十月推出作預售。本集團於二零零八年三月購入之土地將用作發展高端商業物業(暫稱為恒力金融中心)，預期將於二零一零年推出市場。為求取得更佳銷售成績，本集團將按照不同項目之發展階段及特點，採用不同之銷售及市場推廣策略。

今年二月，本集團成功投得一塊位於寧波市江北區創業投資中心之約33,136平方米之土地。本集團日後將繼續把握適當機會，增加土地儲備，為本集團提供豐厚回報。

其他資料

董事之證券權益

於二零零九年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條之規定而存置之登記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，董事與彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團之普通股之權益如下：

本公司每股面值0.10港元普通股之好倉

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
陳長偉先生	實益擁有人及由受控公司持有 (1)	272,747,000	24.38%
陳双妮女士	實益擁有人 (2)	300,000	0.03%
陳冬雪女士	實益擁有人 (3)	43,774,000	3.91%

(1) 於二零零九年六月三十日，陳長偉先生（「陳先生」）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股由陳先生直接持有，(2)86,000,000股由Ever Good Luck Limited（於英屬處女群島（「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股由Ever Good Luck Limited實益擁有。

(2) 陳双妮女士為陳先生之配偶及陳冬雪女士之兄嫂。

(3) 陳冬雪女士為陳先生之妹，與陳双妮女士是姑嫂關係。

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，董事及彼等之聯繫人概無持有本公司或其任何相聯法團之任何股份、相關股份或債權證之任何權益或淡倉。



主要股東

於二零零九年六月三十日，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5%或以上之權益如下：

好倉：

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		16.29%
新特高有限公司	好倉	實益權益 (2)	200,000,000		17.88%
Glories Structure Limited	好倉	實益權益 (3)	170,000,000		15.20%
Golden Mount Limited	好倉	實益權益 (4)	137,430,000		12.29%

(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) 新特高有限公司為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

(3) Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

(4) Golden Mount Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，任何人士(上文「董事之證券權益」一段所載述之董事及其相聯法團除外)於本公司股份或相關股份中概無擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內之權益或淡倉。



購股權計劃

根據於二零零二年五月十五日通過之決議案，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之董事)授出可認購本公司股份之購股權。根據計劃可授出購股權所涉及之股份總數，不得超逾本公司不時已發行股份數目之30%。於回顧期內，本公司並無向董事或員工授出任何購股權。於二零零九年六月三十日概無未行使之購股權。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於回顧期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會乃根據守則之規定設立，旨在對本集團之財務申報程序及內部控制進行檢討及提供監督。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即馬詠龍先生、葉景強先生及林文鋒女士。

審核委員會定期與本公司高級管理人員及本公司核數師會面，以商討本公司之財務申報程序，內部控制、審核程序及風險管理之有效性。

本集團本期間之中期業績未經審核，但已由本公司之核數師畢馬威會計師事務所及審核委員會審閱。



企業管治

董事會認為，本公司於截至二零零九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」)附錄十四所載之最佳應用守則，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之角色應有區分，且不應由一人同時兼任。

董事會之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，主席及行政總裁之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之決策，故該架構對本公司有利。董事會由經驗豐富及出色之人才組成，並定期召開會議就本公司之重大交易作出商討及決定。因此，董事會之運作確保權力及授權達致平衡。本公司之企業管治原則強調一個高質素之董事會及向全體股東承擔責任。

承董事會命
主席
陳長偉

香港，二零零九年九月二十三日

綜合收入表

截至二零零九年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以港元列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
營業額	3	237,730	133,218
銷售成本	4(b)	(159,609)	(61,695)
毛利		78,121	71,523
其他收益		12,617	16,694
其他收入淨額		539	343
銷售、行政及其他經營開支		(22,881)	(28,137)
投資物業公允值變動之收益／(虧損)		438	(412)
經營溢利		68,834	60,011
融資成本	4(a)	(51,987)	(54,068)
除稅前溢利	4	16,847	5,943
所得稅	5	(24,258)	(26,801)
本期間虧損		(7,411)	(20,858)
以下各項應佔：			
本公司權益股東		(31,222)	(24,887)
少數股東權益		23,811	4,029
本期間虧損		(7,411)	(20,858)
每股虧損(仙)	6		
基本		(2.81)	(3.77)
攤薄		不適用	不適用

第19頁至第34頁之附註構成本中期財務報告之部分。本公司之股息詳情載於附註17。



綜合全面收入表

截至二零零九年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以港元列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
本期間虧損		(7,411)	(20,858)

本期間其他全面收入：			
換算中華人民共和國(「中國」) 國內之附屬公司之財務報表 之匯兌差額		27	11,275
固定資產之重估盈餘／(虧絀)	7(b)	1	(5,547)
		28	5,728

本期間全面虧絀總額		(7,383)	(15,130)

以下各項應佔：			
本公司權益股東		(30,175)	(18,715)
少數股東權益		22,792	3,585
本期間全面虧絀總額		(7,383)	(15,130)

第19頁至第34頁之附註構成本中期財務報告之部分。

綜合資產負債表

於二零零九年六月三十日 — 未經審核
(以港元列示)

附註	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
非流動資產		
固定資產	7	
— 投資物業	24,297	23,794
— 其他物業、廠房及設備	16,571	12,731
	40,868	36,525
預付租金	27,496	27,548
商譽	95,782	95,782
可供出售投資	2,267	2,265
借予一名股東之貸款	8 286,699	—
遞延稅項資產	20,882	9,358
	473,994	171,478
流動資產		
在建物業	9 3,015,440	3,166,058
待售物業	105,551	21,232
貿易及其他應收款項	10 212,541	537,768
可收回稅項	4,001	11,763
受限制銀行存款	22,676	—
銀行及手頭現金	11 132,375	89,133
	3,492,584	3,825,954
流動負債		
貿易及其他應付款項	12 324,534	340,577
預收款項	83,727	216,761
承兌票據	13 59,751	108,691
銀行借款	14 159,406	168,691
即期稅項	95,812	84,228
	723,230	918,948



綜合資產負債表(續)

於二零零九年六月三十日 — 未經審核

(以港元列示)

附註	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
流動資產淨值	2,769,354	2,907,006
總資產減流動負債	3,243,348	3,078,484
非流動負債		
銀行借款	14 890,541	725,005
可換股債券	15 1,218,695	1,178,409
遞延稅項負債	950,365	950,278
	3,059,601	2,853,692
資產淨值	183,747	224,792
資本及儲備		
股本	16 111,851	109,251
儲備	(37,735)	26,691
本公司權益股東應佔權益總額	74,116	135,942
少數股東權益	109,631	88,850
總權益	183,747	224,792

於二零零九年九月二十三日經董事會批准及授權刊發。

陳長偉
主席

陳双妮
執行董事

第19頁至第34頁之附註構成本中期財務報告之部分。

綜合股權變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔								少數股東		
	股本 千元	股份溢價 千元	資本儲備 千元	特別儲備 千元	匯兌儲備 千元	物業 重估儲備 千元	可換股債券 股本儲備 千元	保留溢利/ (累計虧損) 千元	總計 千元	權益 千元	總權益 千元
二零零八年一月一日之結餘	29,633	34,708	7,324	44,144	22,858	7,862	—	147,859	294,388	62,950	357,338
截至二零零八年六月三十日止 六個月之股權變動											
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	16	11,418	44,528	—	—	—	—	—	56,946	—	56,946
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	75,551	75,551
向附屬公司少數股本持有人支付股息 期間之全面收入/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(7,396)	(7,396)
總額	—	—	—	—	8,427	(2,255)	—	(24,887)	(18,715)	3,585	(15,130)
於二零零八年六月三十日 及二零零八年七月一日之結餘	94,851	165,706	7,324	44,144	31,285	5,607	141,722	122,972	613,611	134,690	748,301
截至二零零八年 十二月三十一日止六個月 之股權變動											
已行使可換股債券	14,400	26,525	—	—	—	—	(4,195)	—	36,730	—	36,730
出售附屬公司	—	—	(4,286)	—	(28,191)	—	—	—	(32,477)	(15,296)	(47,773)
期間之全面收入/(虧損)	—	—	—	—	1,454	(4,740)	—	(478,636)	(481,922)	(30,544)	(512,466)
總額	—	—	—	—	1,454	(4,740)	—	(478,636)	(481,922)	(30,544)	(512,466)
於二零零八年十二月三十一日 之結餘	109,251	192,231	3,038	44,144	4,548	867	137,527	(355,664)	135,942	88,850	224,792
於二零零九年一月一日之結餘	109,251	192,231	3,038	44,144	4,548	867	137,527	(355,664)	135,942	88,850	224,792
截至二零零九年 六月三十日止六個月 之股權變動：											
已行使可換股債券	15	2,600	4,734	—	—	—	(757)	—	6,577	—	6,577
被視作分派	8	—	—	—	—	—	—	(38,228)	(38,228)	(2,011)	(40,239)
期間之全面收入/(虧損)	—	—	—	—	1,046	1	—	(31,222)	(30,175)	22,792	(7,383)
總額	—	—	—	—	1,046	1	—	(31,222)	(30,175)	22,792	(7,383)
於二零零九年六月三十日之結餘	111,851	196,965	3,038	44,144	5,594	868	136,770	(425,114)	74,116	109,631	183,747

第19頁至第34頁之附註構成本中期財務報告之部分。



簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月 — 未經審核
(以港元列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 千元	二零零八年 千元
經營(所用)／產生之現金		(32,989)	35,862
已付稅項·淨額		(2,985)	(151,301)
經營活動所用現金淨額		(35,974)	(115,439)
投資活動產生／(所用)之現金淨額		821	(632)
融資活動產生之現金淨額		78,513	162,778
現金及現金等值物增加淨額		43,360	46,707
於一月一日之現金及現金等值物		88,915	23,398
匯率變動之影響		100	13,280
於六月三十日之現金及現金等值物	11	132,375	83,385

第19頁至第34頁之附註構成本中期財務報告之部分。

未經審核中期財務報告附註

(除非另有列明，否則以港元列示)

1 編製基準

(a) 呈報基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定，以及包括根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製本中期財務報告。

本中期財務報告已按照二零零八年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟預期將於二零零九年之年度財務報表中反映之會計政策之變動除外。該等會計政策之變動詳情載於附註2。

根據香港會計準則第34號，管理層在編製中期財務報告時需要作出判斷、估計和假設，這些判斷、估計和假設會影響政策的應用和本年度截至現在為止之資產與負債及收入與支出之匯報數額。實際結果可能有別於這些估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表和經選定之說明附註。這些附註載有各事件和交易之解釋，對了解恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)自二零零八年年度財務報表以來財務狀況和表現變動屬為重要。簡明綜合中期財務報表和其中所載附註並未載有根據香港財務報告準則規定下編製完整財務報表所需之一切資料。

儘管於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得淨虧損7,411,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月：20,858,000元)及持續經營現金流出淨額，惟中期財務報告已按持續經營基準編製。董事一直審閱本集團之經營表現及未來現金流量預測，最終認為本集團有足夠營運資金為其未來12個月之營運及持續經營提供資金。因此，董事經計及現有內部財務資源之影響、未提取之可用銀行融資額及來自一名股東之財務支援後，認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

中期財務報告乃未經審核，惟已由本集團審核委員會審閱，並已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第35頁至第36頁。



1 編製基準(續)

(a) 呈報基準(續)

雖然早前呈報資料載列於中期財務報告內之有關截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司在該財政年度之法定財務報表，但財務資料均取自該等財務報表。截至二零零八年十二月三十一日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處索取。核數師(前任為均富會計師行)已於其日期為二零零九年四月二十八日之報告中發表其對於該等財務報表之無保留意見。

2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則、多項對香港財務報告準則之修訂及新詮釋，且已於本集團及本公司現行會計期間首次生效，當中與本集團財務報表有關之變動如下：

- 香港財務報告準則第8號，經營分部
- 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)，財務報表之呈列
- 香港財務報告準則之改進(二零零八年)
- 香港會計準則第27號之修訂，綜合及獨立財務報表 — 投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本
- 香港財務報告準則第7號之修訂，金融工具：披露事項 — 改善金融工具之披露
- 香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)，借款成本
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第15號，建設房地產之協議
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第16號，對沖於境外經營業務之淨投資

2 會計政策之變動(續)

香港會計準則第23號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第16號之各修訂對本集團財務報表並無重大影響，此乃由於該等修訂本及詮釋與本集團已採納之政策貫徹一致。此外，香港財務報告準則第7號之修訂並無訂明特別適用於中期財務報告之任何額外披露規定。上述其他變動對中期財務報告之影響如下：

- 香港財務報告準則第8號規定分部披露須按本集團主要營運決策人考慮及管理本集團之方式進行，而本集團主要營運決策人就各報告分部報告之數額以作為評估分部表現及就營運事宜作出決策。這有別於過往年度將本集團財務報表按相關產品及服務以及按地域劃分之分部將分部資料分開列入為呈列方式。採納香港財務報告準則第8號導致分部資料之呈列方式與對本集團最高層行政管理人員之內部報告更趨一致，並導致經確定及呈列之報告分部出現變動(見附註3)。由於此乃本集團根據香港財務報告準則第8號呈列分部資料之首段期間，故在解釋編製資料基準之中期財務報告中已載入額外說明。相關數額亦已按與經修訂分部資料一致之基準提供。
- 採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)後，期內與權益股東交易所產生之權益變動詳情乃在經修訂之綜合權益變動表中，與所有其他收入及開支分開呈列。若所有其他收入及開支項目被確認為本期溢利或虧損的部份，會在綜合收入表中呈列或在新的主要報表綜合全面收入表中呈列。本中期財務報告已採用新格式的綜合全面收入表及綜合股權變動表，而為求與新的呈列方式一致，當中相關數額已予重列。此項呈列方式之變動並無對所呈列之任何期間已呈報之溢利或虧損、總收入及開支或淨資產構成影響。
- 「香港財務報告準則之改進(二零零八年)」包括香港會計師公會對一系列香港財務報告準則提出之多項輕微及非迫切性修訂。其中，由於對香港會計準則第40號「投資物業」作出修訂，在建投資物業將於公允值初次能可靠計量或物業完成日期(以較早者為準)按公允值列值。任何收益或虧損將於損益賬中確認，此舉符合就所有其他按公允值列值之投資物業所採納之政策。該等物業過往以成本列值，直至工程竣工為止，由當時起則按公允值列值，而任何收益或虧損會於損益賬中確認。由於本集團目前並無任何在建投資物業，故此政策變動對所呈列之任何期間之資產淨值或盈虧並無影響。



2 會計政策之變動(續)

- 香港會計準則第27號之修訂，刪除收購前溢利產生的股息應確認為於被投資人之投資賬面值之減少(而非收入)之規定。因此，自二零零九年一月一日起，自附屬公司、聯營公司及共同控制實體應收取之所有股息(不論來自收購前或收購後溢利)，將於本公司損益賬確認，而於被投資人之投資賬面值將不會被減少，惟賬面值因被投資人宣派股息而被評定為減值則除外。在該等情況下，除於損益賬確認股息收入外，本公司將確認減值虧損。根據本修訂之過渡條文，此新政策將無追溯效力，適用於在目前或未來期間的任何應收股息，先前期間的應收股息不會重列。

3 分部報告

本集團透過於中華人民共和國(「中國」)境內不同地區之項目管理其業務。於首次採納香港財務報告準則第8號「經營分部」時，本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，識辨以下報告分部。

於福建省之項目：此分部為於福建省從事發展以供銷售之住宅及商業物業之業務。

於浙江省之項目：此分部為於浙江省從事發展以供銷售住宅及商業物業之業務，以及租賃物業以賺取租金收入。

於吉林省之項目：此分部為於吉林省從事物業發展之業務。此分部已於二零零八年出售。

(a) 分部業績、資產及負債

根據香港財務報告準則第8號，於中期財務報告中披露之分部資料，已按照符合本集團最高層行政管理人員所用評估分部表現及配置各分部間資源之資料而編製。就此而言，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔之業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、無形資產及流動資產，惟於金融資產之投資及其他企業資產除外。分部負債包括經各分部直接管理之流動負債、銀行借款以及遞延稅項負債。

收益及開支乃參照該等分部產生之銷售及開支或者因該等分部應佔之資產折舊或攤銷而產生者，分配至各報告分部。

3 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

用作報告分部溢利之表示方法為「除稅前溢利」。

	於福建省 之項目 千元	於浙江省 之項目 千元	總計 千元
截至二零零九年 六月三十日止六個月			
來自對外客戶之收益	—	237,730	237,730
報告分部之溢利	10,345	59,162	69,507
於二零零九年六月三十日			
報告分部資產	3,348,642	497,376	3,846,018
報告分部負債	1,925,792	450,655	2,376,447

	於福建省 之項目 千元	於浙江省 之項目 千元	於吉林省 之項目 千元	總計 千元
截至二零零八年 六月三十日止六個月				
來自對外客戶之收益	—	1,938	131,280	133,218
報告分部之溢利／(虧損)	7,390	(3,024)	113,444	117,810
於二零零八年十二月三十一日				
報告分部資產	3,237,205	606,662	—	3,843,867
報告分部負債	1,793,544	575,733	—	2,369,277



3 分部報告(續)

(b) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
收益		
報告分部之綜合收益	237,730	133,218
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
溢利		
報告分部之溢利	69,507	117,810
未予分配總部及公司業績	(52,660)	(111,867)
綜合溢利	16,847	5,943
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
資產		
報告分部之資產	3,846,018	3,843,867
分部間應收款項抵銷	(72,693)	(186,767)
未予分配總部及公司資產	193,253	340,332
綜合資產總值	3,966,578	3,997,432
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
負債		
報告分部之負債	2,376,447	2,369,277
分部間應付款項抵銷	(72,693)	(186,767)
遞延稅項負債	2,320	2,320
未予分配總部及公司負債	1,476,757	1,587,810
綜合負債總額	3,782,831	3,772,640



4 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	27,738	26,277
可換股債券利息	46,863	42,791
承兌票據利息	1,060	8,515
	75,661	77,583
減：已撥作在建物業之資本之利息開支	(23,674)	(23,515)
總融資成本	51,987	54,068
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
(b) 其他項目：		
攤銷及折舊	655	2,886
已售物業成本	159,609	61,695



5 所得稅

截至六月三十日止六個月

	二零零九年 千元	二零零八年 千元
即期稅		
中國企業所得稅(ii)	16,060	17,578
中國土地增值稅(iii)	6,192	12,436
	22,252	30,014
遞延稅項	2,006	(3,213)
所得稅總額	24,258	26,801

(i) 由於本集團於香港並無產生估計應課稅溢利，故並未有撥備香港利得稅。

(ii) 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

企業所得稅之撥備乃根據本集團於中國之附屬公司之估計應課稅收入按其各自根據中國相關之所得稅規則及法規釐定之適用稅率撥備。

(iii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項減可扣減支銷(包括土地使用權之租賃費用、借貸成本及相關發展支銷)計算。

6 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司權益股東之應佔虧損31,222,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月: 24,887,000元)及本中期期間已發行普通股1,109,600,923股之加權平均數(二零零八年: 659,993,044股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

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及二零零九年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

7 固定資產

(a) 收購及出售

截至二零零九年六月三十日止六個月內，本集團以成本4,597,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月: 2,842,000元)收購物業、廠房及設備項目。截至二零零九年六月三十日止六個月概無出售物業、廠房及設備(截至二零零八年六月三十日止六個月: 無)。

(b) 估值

投資物業及持作自用之土地及樓宇之公允值已於二零零九年六月三十日按公開市值作出重估。投資物業及持作自用之土地及樓宇之估值分別由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及永利行評值顧問有限公司進行。兩間測量師行近期於各自之地點及物業類別中均有估值經驗。最新之估值結果顯示，本期間就投資物業於損益賬確認淨收益438,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月: 虧損412,000元)，而本期間就持作自用之土地及樓宇於其他全面收入內確認除稅後盈餘1,000元(截至二零零八年六月三十日止六個月: 虧蝕5,547,000元)。

8 借予一名股東之貸款

於二零零九年六月十九日，福建中旅房地產開發有限公司(「福建中旅」)與本集團之股東兼董事陳長偉先生(「陳先生」)訂立協議，據此福建中旅同意將借予陳先生貸款之還款日期由二零零九年六月二十日延後至二零一一年十二月三十一日。根據上市規則，該延期構成本公司一項重大及關連交易，並已獲獨立股東於二零零九年七月舉行之股東特別大會上批准。由於該貸款乃不計息，並須於二零一一年十二月三十一日償還，該貸款之公允值已於二零零九年六月十九日估計，而該貸款之公允值與面值間之差額已入賬為視作分派。該貸款最初乃根據每年5.4%之折讓率確認。



9 在建物業

截至二零零八年六月三十日止六個月內，業務合併為在建物業帶來約2,741,538,000元之增益。

10 貿易及其他應收款項

	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
貿易應收款項	2,297	1,611
預付款項、其他應收款項及按金	210,166	172,189
預付租金(即期部份)	78	78
借予一名股東之貸款	—	363,869
應收關連公司款項	—	21
	212,541	537,768

於結算日之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
即期或逾期一個月以內	2,297	11
逾期三個月以上但十二個月以內	—	1,566
逾期十二個月以上	—	34
貿易應收款項總額	2,297	1,611

本公司不會就按揭銷售之貿易應收款項授予買家信貸期。本集團一般為物業買家安排金額連物業總購價70%之銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款當日起計直至建築工程完成為止，而按揭登記文件將於獲簽發房屋所有權證後送呈相關銀行。倘該等買家拖欠還款，則本集團須負責償還拖欠之按揭貸款以及任何應計利息及違約買家拖欠銀行之罰款。在此情況下，由於本集團於收取全數款項前並未為該等買家申請個別房屋所有權證，本集團可扣留客戶之訂金、接管相關物業之所有權及出售物業，以彌補任何本集團已付予銀行之款項。

列賬為預付款項、其他應收款項及按金為收購租賃土地之部分款項160,830,000元(二零零八年十二月三十一日：123,611,000元)。



11 現金及現金等值物

	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
銀行及手頭現金	132,375	89,133
銀行透支	—	(218)
於現金流量表之現金及現金等值物	132,375	88,915

12 貿易及其他應付款項

	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
貿易應付款項	124,394	187,796
其他債權人及應計費用	142,287	118,211
應付股東款項	51,112	18,889
應付少數股東款項	6,741	12,283
應付關連公司款項	—	3,398
	324,534	340,577

於結算日之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
三個月內到期或按要求償還	118,166	84,927
三個月後但十二個月內到期	—	68
十二個月後到期	6,228	102,801
貿易應付款項總額	124,394	187,796



13 承兌票據

於二零零八年一月二十一日，本公司向陳先生發行承兌票據，總金額為250,000,000元，作為收購Amazing Wise Limited及其附屬公司之部分代價。該承兌票據原定於二零零八年償還，但其到期日獲延至二零零九年六月三十日。截至二零零九年六月三十日止六個月內，本公司已償還本金額為50,000,000元之承兌票據。於二零零九年六月三十日，承兌票據之未償還餘額乃無抵押、免息及須於要求時償還。董事預期該金額於未來十二個月內償還。

14 銀行貸款

於二零零九年六月三十日，銀行貸款之分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
已抵押(附註a)	134,922	144,791
無抵押(附註b)	24,484	23,900
須於一年內償還	159,406	168,691
已抵押(附註a)	833,591	655,663
無抵押(附註b)	56,950	69,342
須於一年後償還	890,541	725,005
	1,049,947	893,696

(a) 該等銀行貸款以本集團資產作抵押：

	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
投資物業	20,020	23,794
其他物業、廠房及設備	5,942	1,522
預付租金	8,153	8,185
在建物業	2,860,835	2,686,427
受限制銀行存款	22,676	—
	2,917,626	2,719,928

(b) 該等銀行貸款乃由陳先生及陳双妮女士擔保，並以彼等之若干個人物業作為抵押。彼等均為本公司股東兼董事。

15 可換股債券

於二零零八年一月二十一日，本公司按本金額100%向陳先生發行2,701,711,500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。可換股債券以本集團所持Amazing Wise Limited之股份為抵押。除非已獲轉換，否則本公司將於二零一八年一月二十日贖回可換股債券。

於資產負債表確認之可換股債券分析如下：

	負債部分 千元	權益部分 千元
於二零零八年十二月三十一日之賬面淨值	1,178,409	137,527
利息開支	46,863	—
行使兌換權	(6,577)	(757)
於二零零九年六月三十日之賬面淨值	1,218,695	136,770

可換股債券之利息開支乃就負債部分按實際利率8%以實際利率法計算。



16 股本

於二零零九年六月三十日的股本如下：

	二零零九年 六月三十日		二零零八年 十二月三十一日	
	股份數目 千股	款項 千元	股份數目 千股	款項 千元
法定股本：				
每股面值0.1元之普通股	10,000,000	1,000,000	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足：				
每股面值0.1元 之普通股				
於一月一日	1,092,507	109,251	296,330	29,633
收購附屬公司時 發行股份	—	—	114,177	11,418
行使可換股債券(附註15)	26,000	2,600	682,000	68,200
於二零零九年 六月三十日/ 二零零八年 十二月三十一日	1,118,507	111,851	1,092,507	109,251

17 股息

本公司董事不建議就截至二零零九年六月三十日止六個月派付中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

18 流動資金風險

董事認為，本集團無任何重大流動資金風險。本集團的政策為定期監控其流動資金需求及其借貸契約的合規情況，確保其維持充裕現金儲備及取得主要金融機構足夠承諾信貸融資，以應付長短期流動資金需求。董事已正檢討未來現金流量之預測，並有信心，經計及內部財政資源及未提取之可用銀行融資額下，本集團並無任何重大流動資金風險。於二零零九年六月三十日，本集團的未提取之可用銀行融資額為147,392,000元(二零零八年十二月三十一日：98,528,000元)。另外，本集團已獲得陳先生為本集團提供持續財務支持，以讓本集團能在責任及負債到期時有能力應付該等責任及負債，並以可行持續經營方式持續其日常業務運作。

19 未於中期財務報告撥備之未完成承擔

	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
本集團之發展中物業之已訂約土地及發展成本	596,609	896,826

20 或然負債

本集團就本集團物業買家所訂按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭授信提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團須負責償還拖欠之按揭貸款以及任何應計利息及違約買家拖欠銀行之罰款。本集團之擔保期由授出相關按揭貸款的當日起計直至買家獲取所購物業的個別物業所有權證後為止。於結算日，就授予本集團物業買家之按揭授信而給予銀行之擔保款額如下：

	二零零九年 六月三十日 千元	二零零八年 十二月三十一日 千元
就授予本集團物業買家按揭授信 而給予銀行之擔保	107,255	72,190

由於本集團未有為該等買家申請個別物業所有權證，並可取得相關物業的所有權及出售物業，以彌補任何本集團已付予銀行之款項，故此董事不認為於擔保期間本集團將會因該等擔保蒙受虧損。由於董事認為遞延收入的公允值乃微不足道，故本集團並無確認相關該等擔保的任何遞延收入。董事亦認為，倘買家拖欠還款，有關物業的公允市值能夠彌補拖欠之按揭貸款。



21 重大關連人士交易

- (a) 於二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月內，本集團與有關連人士訂立的重大交易詳情如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
來自陳先生之利息收入	12,266	9,870

與有關連人士之未償還結餘已載於附註8、10、12、13及15。

有關連人士提供之擔保已載於附註14。

- (b) 主要行政人員薪酬

本集團之主要行政人員薪酬包括已付本公司董事及高級管理人員之款項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千元	二零零八年 千元
短期僱員福利	1,208	1,880

22 比較數字

由於採用香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表呈列」及香港財務報告準則第8號「經營分部」，若干比較數字已予調整，以符合本期之呈列方式，以及就有關二零零九年首次披露的項目提供比較數字。有關變動之詳情已於附註2披露。



致恆力房地產(集團)有限公司董事會之審核報告書

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審核恆力房地產(集團)有限公司(「貴公司」)載於第13至34頁之中期財務報告，包括截至二零零九年六月三十日之綜合資產負債表，以及截至該日止六個月期間之相關綜合收入表、全面收入表及股權變動表及簡明綜合現金流量表，以及其他說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務報告必須符合上市規則中之相關規定和香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」。董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

吾等的責任是根據吾等的審閱對中期財務報告作出結論，並按照吾等雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。除此以外，吾等的報告書不可用作其他用途。吾等概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被辨識的所有重大事項。因此，吾等不會發表任何審核意見。



結論

根據吾等的審閱工作，吾等並沒有發現任何事項，使吾等相信於二零零九年六月三十日之中期財務報告在所有重大方面並無根據香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零零九年九月二十三日