

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佈的內容概不負責，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佈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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度 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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務業績如下：

綜合收入表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	426,086	149,029
銷售成本		(294,902)	(75,750)
毛利		131,184	73,279
其他收益及收入淨額	3	29,256	21,490
投資物業估值收益／(虧損)		44,497	(22,099)
銷售開支		(24,278)	(3,283)
行政開支		(29,738)	(40,467)
出售附屬公司之收益		—	30,061
商譽減值虧損		—	(299,000)
撥回撇減／(撇減)在建物業		125,000	(125,000)
其他經營開支		—	(88,005)
經營溢利／(虧損)		275,921	(453,024)
融資成本	5(a)	(129,375)	(102,122)
除稅前溢利／(虧損)	5	146,546	(555,146)
所得稅(開支)／沖回	6	(63,070)	25,009
本年度溢利／(虧損)		83,476	(530,137)
以下各項應佔：			
本公司權益股東		11,217	(503,523)
少數股東權益		72,259	(26,614)
本年度溢利／(虧損)		83,476	(530,137)
每股盈利／(虧損)	8		
基本		0.01元	(0.57)元
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
投資物業		88,105	23,794
物業、廠房及設備		18,255	12,731
預付租金		28,509	27,548
商譽		95,782	95,782
可供出售投資		2,272	2,265
借予一名股東之貸款		295,129	—
遞延稅項資產		8,838	9,358
		<u>536,890</u>	<u>171,478</u>
流動資產			
在建物業		3,571,790	3,166,058
待售物業		167,440	21,232
貿易及其他應收款項	9	31,420	210,101
借予一名股東之貸款		—	327,667
即期可收回稅項		4,549	11,763
受限制銀行存款		198,508	—
現金及現金等值物		137,977	88,915
		<u>4,111,684</u>	<u>3,825,736</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	383,938	340,577
預收款項		394,353	216,761
承兌票據		60,000	108,691
銀行借款		207,313	168,473
即期應付稅項		87,322	84,228
		<u>1,132,926</u>	<u>918,730</u>
流動資產淨值		<u>2,978,758</u>	<u>2,907,006</u>
總資產減流動負債		<u>3,515,648</u>	<u>3,078,484</u>

綜合資產負債表 (續)

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
銀行借款		994,705	725,005
可換股債券		1,267,706	1,178,409
遞延稅項負債		977,037	950,278
		<u>3,239,448</u>	<u>2,853,692</u>
資產淨值		<u>276,200</u>	<u>224,792</u>
資本及儲備			
股本		111,851	109,251
儲備		5,057	26,691
		<u>116,908</u>	<u>135,942</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>116,908</u>	<u>135,942</u>
少數股東權益		159,292	88,850
		<u>276,200</u>	<u>224,792</u>
總權益		<u>276,200</u>	<u>224,792</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」)之主要業務為物業發展及投資。

財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「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. 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
- 香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)，借款成本
- 香港財務報告準則第2號之修訂，以股份為基礎之付款—歸屬條件及註銷
- 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、香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第7號、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。上述其他變動之影響如下：

- 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增加。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股權變動表中，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分，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。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。此政策變動對所呈列之任何期間之淨資產或盈虧並無影響。
- 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，所有應收附屬公司股息(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. 營業額以及其他收益及收入淨額

年內確認之營業額以及其他收益及收入淨額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額		
銷售物業	423,838	1,389
銷售土地使用權	—	128,957
投資物業租金收入	2,248	18,683
	<u>426,086</u>	<u>149,029</u>
其他收益及收入淨額		
借予一名股東之貸款之利息收入	20,093	9,870
其他利息收入	833	999
外匯收益淨額	702	7,824
股息收入	610	—
其他	7,018	2,797
	<u>29,256</u>	<u>21,490</u>

4. 分部報告

本集團透過於中國境內不同地區之項目管理其業務。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，呈列以下三個報告分部。並無經營分部合併組成以下報告分部。

- 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

為評估分部表現及配置各分部間資源，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。

用作報告分部溢利之表示方法為「除稅前溢利」。

4. 分部報告 (續)

(a) 分部業績、資產及負債 (續)

		於福建省 之項目 千港元	於浙江省 之項目 千港元	總計 千港元	
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
來自對外客戶之收益		—	426,086	426,086	
報告分部之溢利		101,551	144,863	246,414	
於二零零九年十二月三十一日					
報告分部資產		4,328,106	461,967	4,790,073	
報告分部負債		2,984,493	323,960	3,308,453	
		於福建省 之項目 千港元	於浙江省 之項目 千港元	於吉林省 之項目 千港元	總計 千港元
截至二零零八年 十二月三十一日止年度					
來自對外客戶之收益		—	3,545	145,484	149,029
報告分部之溢利／(虧損)		(127,787)	(11,945)	67,185	(72,547)
於二零零八年十二月三十一日					
報告分部資產		3,254,288	617,668	—	3,871,956
報告分部負債		1,943,845	591,188	—	2,535,033

4. 分部報告 (續)

(b) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益		
報告分部及綜合收益	<u>426,086</u>	<u>149,029</u>
溢利／(虧損)		
報告分部之溢利／(虧損)	246,414	(72,547)
未予分配總部及公司業績	<u>(99,868)</u>	<u>(482,599)</u>
綜合溢利／(虧損)	<u>146,546</u>	<u>(555,146)</u>
資產		
報告分部之資產	4,790,073	3,871,956
分部間應收款項抵銷	(557,725)	(143,946)
未予分配總部及公司資產	<u>416,226</u>	<u>269,204</u>
綜合資產總值	<u>4,648,574</u>	<u>3,997,214</u>
負債		
報告分部之負債	3,308,453	2,535,033
分部間應付款項抵銷	(557,725)	(143,946)
未予分配總部及公司負債	<u>1,621,646</u>	<u>1,381,335</u>
綜合負債總額	<u>4,372,374</u>	<u>3,772,422</u>

5. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(a) 融資成本：		
銀行借款利息	57,580	53,491
可換股債券利息	95,874	88,323
承兌票據利息	1,309	8,205
其他按要求全數償還借款之利息開支	772	1,163
	<hr/>	<hr/>
並非按公允值計入損益賬之金融負債之 利息開支總額	155,535	151,182
減：已撥作在建物業之資本之利息開支*	(26,160)	(49,060)
	<hr/>	<hr/>
	129,375	102,122
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

* 借款成本按每年介乎5.4%至7.56%之間之比率(二零零八年：每年7.02%至7.74%)資本化。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(b) 員工成本：		
向定額供款退休金計劃作出之供款	681	682
薪金、工資及其他福利	14,113	16,773
	<hr/>	<hr/>
	14,794	17,455
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
(c) 其他項目：		
物業、廠房及設備折舊	1,191	4,381
預付租金攤銷	154	160
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	81,603
核數師酬金	715	900
經營租賃支出：最少應付之租金		
— 物業、廠房及設備	174	393
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(681)	56
物業、廠房及設備重估(盈餘)／虧絀	(78)	6,346
應收投資物業租金減直接支出173,000港元 (二零零八年：286,000港元)	(2,075)	(18,683)
已售物業成本	294,902	75,750
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6. 列入綜合收入表之所得稅

(a) 列入綜合收入表之稅項指：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅 (附註(ii))	28,261	16,658
中國土地增值稅(「土地增值稅」) (附註(iii))	19,915	20,611
過往年度土地增值稅之超額撥備	(20,248)	—
	<u>27,928</u>	<u>37,269</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	<u>35,142</u>	<u>(62,278)</u>
	<u>63,070</u>	<u>(25,009)</u>

(i) 由於本公司及本集團於年內並無在香港產生應課稅溢利，因此並無於財務報表提撥香港利得稅。

(ii) 中國企業所得稅

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溢利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計算。適用於本集團位於中國之附屬公司之企業所得稅稅率為25% (二零零八年：25%)。

(iii) 中國土地增值稅

所有由出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設備而產生之收入須按有關增值以累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，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(包括土地使用權之成本、借款成本及相關發展支出)計算。

6. 列入綜合收入表之所得稅 (續)

(b) 按適用稅率計算之稅項開支／(沖回)與會計溢利／(虧損)之對賬：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	<u>146,546</u>	<u>(555,146)</u>
按適用於有關國家之溢利之稅率計算之名義稅項	45,385	(132,498)
不可扣減開支之稅務影響	19,694	95,081
毋須課稅收入之稅務影響	(8,862)	(10,405)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	7,186	2,202
就中國企業所得稅可扣減之中國土地增值稅	<u>(333)</u>	<u>20,611</u>
實際稅項開支／(沖回)	<u>63,070</u>	<u>(25,009)</u>

7. 股息

年內並無宣派、建議或派付股息(二零零八年：無)。

8. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司普通股權益股東應佔綜合溢利／(虧損)11,217,000港元(二零零八年：虧損503,523,000港元)及年內已發行普通股加權平均數1,111,047,000股(二零零八年：880,168,000股)計算，方法如下：

普通股加權平均數：

	二零零九年 千股	二零零八年 千股
於一月一日之已發行普通股	1,092,507	296,330
已發行股份之影響	—	107,921
行使可換股債券之影響	<u>18,540</u>	<u>475,917</u>
	<u>1,111,047</u>	<u>880,168</u>

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於潛在普通股對每股盈利／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止年度之每股攤薄盈利／(虧損)。

9. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	1,579	1,611
預付款項、其他應收款項及按金	29,715	172,210
預付租金(即期部分)	126	78
應收一名股本持有人款項	—	36,202
	<u>31,420</u>	<u>210,101</u>

本集團預期可於超過一年後收回或確認為開支之按金及預付款項為14,109,000港元(二零零八年：24,096,000港元)。

於二零零九年十二月三十一日本集團預付款項、其他應收款項及按金為由本集團若干實益擁有人在本公司於香港聯交所上市前因銷售物業應佔土地增值稅而須作出彌償之估計金額3,038,000港元(二零零八年：3,038,000港元)。於二零零八年十二月三十一日之結餘亦計入就福建省物業發展項目所使用之土地使用權預付款項126,382,000港元，該款項已於二零零九年本集團取得土地使用權證後轉撥至在建物業。

(a) 賬齡分析

貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期	1,579	1,577
逾期十二個月以上	—	34
	<u>1,579</u>	<u>1,611</u>

於二零零九年十二月三十一日，由於管理層認為有關結餘可悉數收回，故毋須就本集團之貿易應收款項作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

9. 貿易及其他應收款項 (續)

(b) 貿易及其他應收款項減值

有關貿易及其他應收款項之減值虧損使用撥備賬列賬，除非本集團相信收回該款額相當渺茫，在此情況下減值虧損則直接在貿易及其他應收款項中撇銷。

年內呆賬撥備之變動如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	—	6,756
已確認減值虧損	—	81,603
出售附屬公司時撥回	—	(88,359)
於十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零九年十二月三十一日，由於管理層認為有關結餘可悉數收回，故毋須就本集團之貿易應收款項作出減值撥備。年內並無確認呆賬之特別撥備(二零零八年：81,603,000港元)。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

10. 貿易及其他應付款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付款項	191,814	187,796
其他應付款項及應計費用	150,750	111,642
應付股東款項	24,963	18,889
應付少數股東款項	16,411	18,852
應付一家關連公司款項	—	3,398
	<u>383,938</u>	<u>340,577</u>

除應付一家關連公司款項按中國人民銀行六個月內借款基準利率1.2倍計息及須於三個月內償還外，應付其他關連人士之款項均為免息及按要求或於一年內償還。

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
三個月內到期或按要求償還	89,460	84,927
三個月後但十二個月內到期	—	68
十二個月後到期	102,354	102,801
	<u>191,814</u>	<u>187,796</u>

十二個月後到期結餘主要為建築項目之尾項。預期所有其他應付款項及應計費用將於一年內結算或按要求償還。

業務回顧

本集團於二零零九年錄得426,100,000港元之營業額，較二零零八年之149,000,000港元上升185.9%。二零零九年之營業額包括已發展物業銷售及物業租賃租金收入。已發展物業銷售額約為423,800,000港元(二零零八年：1,400,000港元)。投資物業租金收入約為2,300,000港元(二零零八年：18,600,000港元)。二零零九年概無來自出售土地使用權之收入(二零零八年：129,000,000港元)。本集團毛利約為131,200,000港元，較二零零八年之73,300,000港元上升79.0%。本集團本年度之毛利率為30.8%，較二零零八年之49.2%下跌18.4%。毛利率下跌之原因為土地使用權銷售額比例下降所致。股本持有人應佔溢利為11,200,000港元，而二零零八年則為虧損503,500,000港元。上升主要原因是i)毛利增加57,900,000港元，ii)因市況復甦而撥回在建物業減值虧損125,000,000港元，iii)投資物業公允值變動之收益44,500,000港元，iv)於二零零八年出售之附屬公司應收款項減值撥備減少81,600,000港元，v)商譽減值虧損於二零零八年已撇減299,000,000港元，並無進一步商譽減值虧損。

本集團年內售出住宅及商業物業總建築面積合共70,828平方米(二零零八年：234平方米)，較去年增加超過300倍。投資物業租金收入來自寧波之已發展物業。位於寧波江北區中興路總建築面積達70,615平方米之住宅物業項目盛世嘉苑一期已於二零零九年三月竣工。位於寧波江北區洪塘中路總建築面積達35,809平方米之商用物業項目姚江新都大廈已於二零零九年七月竣工。本年度之營業額主要來自該兩個項目之可銷售物業，以及以往年度位於寧波之幸福苑及盛世桃源等已發展之待售物業。今年二月，本集團成功投得一塊位於浙江省寧波市江北區創業投資中心約33,136平方米之土地，作發展盛世嘉苑二期之住宅項目。

位於福建省福州市金融區之物業中旅城二期(亦稱為恒力城)，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241,600平方米。根據建設主管部門已批准之現行計劃，於落成後，該物業將有一幢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8層高商業平台上，以及3層地庫停車場。該項目已於二零零九年九月推出作預售。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，並於二零零九年十二月開展建築工程。該項目鄰近恒力城，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。

財務回顧

資產淨值

於二零零九年十二月三十一日，本集團擁有總資產及總負債分別約為4,648,600,000港元及4,372,400,000港元。本集團於二零零九年十二月三十一日之綜合資產負債表上之資產淨值增加約51,400,000港元至約276,200,000港元，而於二零零八年十二月三十一日則約為224,800,000港元。

流動資金及財務比率

於二零零九年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約336,500,000港元，而於二零零八年十二月三十一日則為88,900,000港元。於二零零九年十二月三十一日，流動比率為3.6，而於二零零八年十二月三十一日則為4.2。於二零零九年十二月三十一日之資本負債比率為88.8%，而於二零零八年十二月三十一日則為90.3%。於二零零九年十二月三十一日，銀行借款與本公司權益股東應佔權益之比率為1,028.2%，而於二零零八年十二月三十一日則為657.4%。

借款

於二零零九年十二月三十一日，本集團有計息借款約1,202,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：893,500,000港元)，較二零零八年十二月三十一日增加約34.5%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約17.2%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994,700,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為1,267,700,000港元(本金額約為2,347,700,000港元)，而承兌票據之賬面淨值則合共約為60,000,000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，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。年內，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

於二零零九年十二月三十一日，本集團將其若干投資物業、物業、廠房及設備、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1,128,100,000港元(二零零八年：800,500,000港元)。該等投資物業、物業、廠房及設備、預付租金、在建物業及受限制銀行存款於二零零九年十二月三十一日之總賬面值分別約為零港元、1,500,000港元、8,200,000港元、3,130,400,000港元及198,500,000港元(二零零八年十二月三十一日：23,800,000港元、1,500,000港元、8,200,000港元、2,686,400,000港元及零港元)。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，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105,200,000港元(二零零八年：72,200,000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該等貸款，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

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司概無有關附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售事項。

資本架構

截至二零零九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0.50港元獲行使而發行26,000,000股每股面值0.10港元之普通股。

員工及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約89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、教育津貼及培訓課程。

展望

於二零零九年，隨著中國政府及時適量地放寬管制措施，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。

經歷全球金融風暴後，未來數年進一步平衡地區經濟及城市化無可避免將會是中國之趨勢。全國各地加速城市化將為房地產業帶來龐大商機。城市化不但增加住宅物業之需求，同時亦增加對辦公室及零售商舖物業之需求。城市化亦需要有全面之物業產品組合，以應付房屋、就業及休閒之需求。

為控制住房價格及資產泡沫，中國政府已自二零一零年初出台收緊物業信貸等若干政策。政府政策引致市場大幅波動。本公司將繼續審慎進行收購。自上市以來，本集團一直以審慎態度就項目進行開發及收購。本集團將繼續靈活應對，並不時調整其物業發展策略及加強其物業發展業務。本集團日後將繼續把握機會增加其土地儲備，以為股東帶來理想回報。於二零零九年底，本集團於福建省擁有將於未年數年出售價值約為35億港元之在建物業，長遠而言會為本集團帶來可觀之租金收入。本集團將根據不同項目之發展階段及特點，應用不同之銷售及市場推廣策略，致力達致更佳之銷售表現。鑒於台灣政治氛圍之改變以及中國政府將福建省定位為海峽西岸經濟區，董事會相信福州房地產行業長遠可作進一步發展。

企業管治

本公司於截至二零零九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，惟本公司有(i)本公司獨立非執行董事並無指定任期及(ii)主席及行政總裁之職務由同一人承擔之偏離情況。

本公司已採納條款不遜於聯交所證券上市規則附錄十標準守則（「標準守則」）規定準則之董事進行證券交易之操守守則。本公司經向全體董事明確查詢後，全體董事均確認彼等已遵守標準守則所載規定準則／本公司採納之董事進行證券交易之操守守則規定準則。

本公司已接獲各獨立非執行董事之年度確認書，確認彼等符合聯交所證券上市規則第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。委員會已於提呈本集團二零零九年全年業績予董事會審批前已對業績進行審閱。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於聯交所網站刊發年報

載有上市規則所有規定資料之本公司年報，將於適當時間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，二零一零年四月二十八日

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。獨立非執行董事為林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生。