

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)

二零一零年  
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

陳長偉先生 (主席)

葉景強先生

馬詠龍先生

林文鋒女士

陳冬雪女士

### 提名委員會

陳長偉先生 (主席)

葉景強先生

馬詠龍先生

林文鋒女士

陳冬雪女士

### 公司秘書

許惠敏女士

### 首席財務總監

吳瑋瀾女士

### 主要往來銀行

中國建設銀行

集友銀行

東亞銀行有限公司

### 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

	二零一零年 千元	二零零九年 千元	變動%
營業額			
物業租賃	1,533	1,147	+33.7
銷售已發展物業	64,069	236,583	-73.0
總營業額	65,602	237,730	-72.4
投資物業公允值變動 之收益	4,435	438	+912.6
經營溢利	24,697	68,834	-64.1
除稅前(虧損)/溢利	(41,353)	16,847	-345.5
本公司權益股東應佔虧損	(37,896)	(31,222)	+21.4
每股虧損			
基本	\$(0.03)	\$(0.03)	—
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」)截至二零一零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頁至第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

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得65,602,000港元之營業額，較二零零九年同期下跌72.4%。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一期及姚江新都大廈之銷售及浙江省寧波市投資物業之租賃。截至二零一零年六月三十日止期間之本公司權益股東應佔虧損約為37,896,000港元，較二零零九年同期上升21.4%，這主要是由於i) 毛利減少45,698,000港元、ii) 融資開支增加14,063,000港元及iii) 稅項回沖增加39,606,000。

於二零零九年二月，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，該土地將用作發展盛世嘉苑二期之住宅物業，並於二零零九年十二月開展建築工程。

位於福建省福州市金融區之物業恒力城，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於二零一一年底前落成，並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

### 資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零一零年六月三十日，本集團擁有總資產及總負債分別約為4,976,102,000港元及4,696,539,000港元。本集團於二零一零年六月三十日持有之資產淨值約279,563,000港元，而於二零零九年十二月三十一日則約為276,200,000港元。於二零一零年六月三十日，本公司股本持有人應佔權益約為106,080,000港元，而於二零零九年十二月三十一日則為116,908,000港元。

### 流動資金及財務比率

於二零一零年六月三十日，本集團有現金及銀行結餘總額約437,782,000港元，而於二零零九年十二月三十一日則為336,485,000港元。於二零一零年六月三十日，流動比率為3.3，而於二零零九年十二月三十一日則為3.6。於二零一零年六月三十日之資本負債比率為88.9%，而於二零零九年十二月三十一日則為88.8%。於二零一零年六月三十日，銀行借款與本公司權益股東應佔權益之比率為1,250.9%，而於二零零九年十二月三十一日則為1,028.2%。

### 借款

於二零一零年六月三十日，本集團有計息借款約1,326,959,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,202,018,000港元），較二零零九年十二月三十一日增加約10.4%。借款以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）為計值單位。約18.8%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1,077,696,000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，而於二零一零年六月三十日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。



## 資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團將其若干物業、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1,266,257,000港元(二零零九年：1,128,087,000港元)。該等物業、廠房及設備、預付租金、在建物業及受限制銀行存款於二零一零年六月三十日之總賬面值分別約為1,431,000港元、8,088,000港元、3,361,177,000港元及240,612,000港元(二零零九年十二月三十一日：1,483,000港元、8,153,000港元、3,130,420,000港元及198,508,000港元)。

## 員工及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約123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。

## 分派

本公司董事不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

## 展望

二零零九年中國內地物業市場強勁反彈、物業價格於高位整固及土地價格飆升，致使中國政府實施更嚴謹的緊縮政策。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。物業市場的走勢在過去幾個月深受政府政策影響，成交量減少，一些城市的部份項目價格亦下降。





本集團預期緊縮政策對國內物業的影響在下半年會更清楚顯現。下半年物業銷售的成交量或會進一步下降。然而，本集團對中國內地物業市場的中長線發展抱樂觀態度。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。

本集團不會過份樂觀，並會緊貼整體經濟及監管環境的走勢變動，及時有效地應對有關變動。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。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。



## 其他資料

### 董事之證券權益

於二零一零年六月三十日，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) 於二零一零年六月三十日，陳先生被視為於本公司之272,474,000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，於二零一零年六月三十日，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股份、相關股份或債權證任何權益或淡倉。



## 主要股東

於二零一零年六月三十日，按照本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊記錄，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	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，於二零一零年六月三十日，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予任何購股權。於二零一零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監控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層及本公司核數師會面，以商討本公司之財務申報程序，內部監控、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審閱。中期業績已由審核委員會審閱。



## 企業管治

董事會認為，本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月內已一直遵從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，不應由一人兼任。

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，二零一零年八月二十五日



## 綜合收入表

截至二零一零年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港元列示)

截至六月三十日止六個月

	附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
營業額	3	<b>65,602</b>	237,730
銷售成本	4(b)	<b>(33,179)</b>	(159,609)
毛利		<b>32,423</b>	78,121
其他收益		<b>8,823</b>	12,617
其他收入淨額		<b>51</b>	539
銷售、行政及其他經營開支		<b>(21,035)</b>	(22,881)
投資物業估值收益		<b>4,435</b>	438
經營溢利		<b>24,697</b>	68,834
融資成本	4(a)	<b>(66,050)</b>	(51,987)
除稅前(虧損)/溢利	4	<b>(41,353)</b>	16,847
所得稅沖回/(開支)	5	<b>15,348</b>	(24,258)
本期間虧損		<b>(26,005)</b>	(7,411)
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<b>(37,896)</b>	(31,222)
非控股權益		<b>11,891</b>	23,811
本期間虧損		<b>(26,005)</b>	(7,411)
每股虧損	6		
基本		<b>(0.03)元</b>	(0.03)元
攤薄		<b>不適用</b>	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。



## 綜合全面收入表

截至二零一零年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港元列示)

截至六月三十日止六個月

附註	二零一零年 千元	二零零九年 千元
本期間虧損	<b>(26,005)</b>	(7,411)
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	<b>29,242</b>	27
物業、廠房及設備重估盈餘 7(b)	<b>126</b>	1
	<b>29,368</b>	28
本期間全面收入總額	<b>3,363</b>	(7,383)
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<b>(10,828)</b>	(30,175)
非控股權益	<b>14,191</b>	22,792
本期間全面收入總額	<b>3,363</b>	(7,383)

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

於二零一零年六月三十日 — 未經審核

(以港元列示)

	附註	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	7		
— 投資物業		<b>93,645</b>	88,105
— 物業、廠房及設備		<b>17,749</b>	18,255
		<b>111,394</b>	106,360
預付租金		<b>28,471</b>	28,509
商譽		<b>96,872</b>	95,782
可供出售投資		<b>2,300</b>	2,272
借予一名股東之貸款	8	<b>306,897</b>	295,129
遞延稅項資產		<b>3,388</b>	8,838
		<b>549,322</b>	536,890
<b>流動資產</b>			
在建物業	9	<b>3,754,803</b>	3,571,790
待售物業		<b>138,423</b>	167,440
貿易及其他應收款項	10	<b>62,919</b>	31,420
預付稅項		<b>32,853</b>	4,549
受限制銀行存款		<b>240,612</b>	198,508
銀行及手頭現金		<b>197,170</b>	137,977
		<b>4,426,780</b>	4,111,684
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	<b>331,040</b>	383,938
預收款項		<b>675,008</b>	394,353
承兌票據	12	<b>30,000</b>	60,000
銀行貸款	13	<b>249,263</b>	207,313
即期稅項		<b>71,672</b>	87,322
		<b>1,356,983</b>	1,132,926





## 綜合資產負債表(續)

於二零一零年六月三十日 — 未經審核

(以港元列示)

附註	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,069,797</b>	2,978,758
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,619,119</b>	3,515,648
<b>非流動負債</b>		
銀行貸款 13	<b>1,077,696</b>	994,705
可換股債券 14	<b>1,317,857</b>	1,267,706
遞延稅項負債	<b>944,003</b>	977,037
	<b>3,339,556</b>	3,239,448
<b>資產淨值</b>	<b>279,563</b>	276,200
<b>資本及儲備</b>		
股本 15	<b>111,851</b>	111,851
累計虧損	<b>(419,764)</b>	(381,868)
其他儲備	<b>413,993</b>	386,925
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>	<b>106,080</b>	116,908
非控股權益	<b>173,483</b>	159,292
<b>總權益</b>	<b>279,563</b>	276,200

於二零一零年八月二十五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

截至二零一零年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港元列示)

	本公司權益股東應佔											
	附註	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	可換取債券 股本儲備 千元	累計虧損 千元	總計 千元	非控股權益 千元	總權益 千元
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：												
已行使可換取債券	15	2,600	4,734	-	-	-	-	(757)	-	6,577	-	6,577
已行使可換取債券	8	-	-	-	-	-	-	-	(37,421)	(37,421)	(1,969)	(39,390)
期間之全面收入總額		-	-	-	-	1,046	1	-	(31,222)	(30,175)	22,792	(7,383)
於二零零九年六月三十日 及二零零九年七月一日之結餘		111,851	196,965	3,038	44,144	5,594	868	136,770	(424,307)	74,923	109,673	184,596
截至二零零九年 十二月三十一日止六個月 之股權變動												
期間之全面收入總額		-	-	-	-	(1,057)	603	-	42,439	41,985	49,619	91,604
於二零零九年十二月三十一日 之結餘		111,851	196,965	3,038	44,144	4,537	1,471	136,770	(381,868)	116,908	159,292	276,200
於二零一零年一月一日之結餘		111,851	196,965	3,038	44,144	4,537	1,471	136,770	(381,868)	116,908	159,292	276,200
截至二零一零年 六月三十日止六個月 之股權變動：												
期間之全面收入總額		-	-	-	-	27,021	47	-	(37,896)	(10,828)	14,191	3,363
於二零一零年六月三十日之結餘		111,851	196,965	3,038	44,144	31,558	1,518	136,770	(419,764)	106,080	173,483	279,563

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

截至二零一零年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港元列示)

截至六月三十日止六個月

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
經營產生／(所用)之現金	97,485	(32,989)
已付稅項，淨額	(57,101)	(2,985)
經營活動產生／(所用)之現金淨額	40,384	(35,974)
投資活動(所用)／產生之現金淨額	(40,811)	821
融資活動產生之現金淨額	59,223	78,513
現金及現金等值物增加淨額	58,796	43,360
於一月一日之現金及現金等值物	137,977	88,915
匯率變動之影響	397	100
於六月三十日之現金及現金等值物	197,170	132,375

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之適用披露規定，包括符合香港會計師公會（「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」之規定。

本中期財務報告已按照二零零九年全年財務報表所採納之相同會計政策編製，惟附註2所載之會計政策之變動除外。

按照香港會計準則第34號編製中期財務報告時，管理層須作出影響政策應用及本年度截至現在為止之資產與負債、收入及開支之呈報數額之判斷、估計及假設。實際結果與此等估計可能有差異。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表和經選定之附註解釋。這些附註載有各事件和交易之解釋，對瞭解恆力房地產發展（集團）有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）自二零零九年全年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之規定編製完整財務報表所需之一切資料。



## 1 編製基準(續)

### (a) 呈報基準(續)

儘管於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得淨虧損26,005,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：7,411,000元)，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個月之營運提供資金，並可持續經營。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。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。

雖然中期財務報告所載有關截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料為早前已呈報之資料，並不構成本公司在該財政年度之法定財務報表，但均取自該等財務報表。截至二零零九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。

## 2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈兩項經修訂香港財務報告準則、多項對香港財務報告準則之修訂及一項新詮釋，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3號(二零零八年經修訂)，業務合併
- 香港會計準則第27號之修訂，綜合及獨立財務報表
- 香港財務報告準則第5號之修訂，待售非流動資產及已終止經營業務—計劃出售附屬公司控股權益



## 2 會計政策之變動(續)

- 香港會計準則第39號之修訂，金融工具：確認與計量－合資格對沖項目
- 香港財務報告準則之改進(二零零九年)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號，向擁有人分派非現金資產

本集團並無應用於現行會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

香港會計準則第39號之修訂對本集團財務報表並無重大影響，此乃由於該等修訂與本集團已採納之政策貫徹一致。其他變動導致了會計政策之變動，但基於以下原因，該等變動並未對本期或前期產生重大影響：

- 香港財務報告準則第3號、香港會計準則第27號、香港財務報告準則第5號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號之大部分修訂對本集團財務報表並無重大影響，此乃由於該等變動於本集團發生相關交易(如業務合併、出售附屬公司或非現金分派)之時方會首次生效，且其規定毋須重列該等早前交易所錄得之金額。
- 香港財務報告準則之改進(二零零九年)綜合準則中有關香港會計準則第17號，租賃所推行之修訂，導致本集團若干位於香港特別行政區之租賃土地權益之分類發生變動，惟這並未對該等租賃已確認之金額造成重大影響，此乃由於與所有該等租賃相關之地價已悉數支付，並於租約之餘下年期中攤銷。



### 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。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。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住宅及商業物業之業務。於二零一零年六月三十日，此分部之物業項目包括福建「恒力城」及「恒力金融中心」。上述兩個項目均處於施工階段。

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

#### (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。

用作報告分部溢利之表示方法為「除稅前溢利」。



### 3 分部報告(續)

#### (a) 分部業績、資產及負債(續)

	於福建省 之項目 千元	於浙江省 之項目 千元	總計 千元
<b>截至二零一零年六月三十日 止六個月</b>			
來自對外客戶之收益	—	65,602	65,602
報告分部之(虧損)/溢利	(17,762)	30,516	12,754
<b>於二零一零年六月三十日</b>			
報告分部資產	4,702,490	499,311	5,201,801
報告分部負債	3,321,465	342,215	3,663,680
<b>截至二零零九年六月三十日 止六個月</b>			
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
<b>於二零零九年十二月三十一日</b>			
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





### 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		
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
收益		
報告分部及綜合收益	<b>65,602</b>	237,730

截至六月三十日止六個月		
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
(虧損)／溢利		
報告分部之溢利	<b>12,754</b>	69,507
未予分配總部及公司業績	<b>(54,107)</b>	(52,660)
除稅前(虧損)／溢利	<b>(41,353)</b>	16,847

截至六月三十日止六個月		
	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
資產		
報告分部之資產	<b>5,201,801</b>	4,790,073
分部間應收款項抵銷	<b>(676,755)</b>	(557,725)
未予分配總部及公司資產	<b>451,056</b>	416,226
綜合資產總值	<b>4,976,102</b>	4,648,574

截至六月三十日止六個月		
	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
負債		
報告分部之負債	<b>3,663,680</b>	3,308,453
分部間應付款項抵銷	<b>(676,755)</b>	(557,725)
未予分配總部及公司負債	<b>1,709,614</b>	1,621,646
綜合負債總額	<b>4,696,539</b>	4,372,374



#### 4 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/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	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
(a) 融資成本：		
銀行貸款利息	32,314	27,738
可換股債券利息	50,151	46,863
承兌票據利息	—	1,060
	82,465	75,661
減：已撥作在建物業之資本之利息開支	(16,415)	(23,674)
	66,050	51,987
(b) 其他項目：		
攤銷及折舊	834	655
經營租賃支出：最少應付之物業租金	236	83
出售物業、廠房及設備之收益	(107)	—
物業、廠房及設備重估(盈餘)/虧絀	(6)	39
應收投資物業租金減直接支出76,000元 (截至二零零九年六月三十日 止六個月：58,000元)	(1,533)	(1,147)
已售物業成本	33,179	159,609



## 5 所得稅(沖回)／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(ii)	<b>6,585</b>	16,060
中國土地增值稅(iii)	<b>5,593</b>	6,192
	<b>12,178</b>	22,252
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	<b>(27,526)</b>	2,006
<b>所得稅總額(沖回)／開支</b>	<b>(15,348)</b>	24,258

(i) 由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅。

(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%(截至二零零九年六月三十日止六個月：25%)。

(iii) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

所有由於中國出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施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出(包括土地使用權之成本、借款成本及相關發展支出)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普通股權益股東應佔虧損37,896,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損31,222,000元)及本中期期間已發行普通股加權平均數1,118,507,000股(截至二零零九年六月三十日止六個月：1,109,600,923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，故並無呈列截至二零零九年及二零一零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

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團以成本32,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：4,597,000元)收購物業、廠房及設備項目。此外，本集團出售一輛成本為456,000元的汽車(截至二零零九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二零一零年六月三十日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按公開市值作出重估，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。重估結果顯示，本期間就投資物業於損益賬確認淨收益4,435,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：收益438,000元)。此外，本期間就持作自用之土地及樓宇於損益賬及其他全面收入內分別確認淨收益6,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：虧損39,000元)及除稅後盈餘126,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：盈餘1,000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。該貸款不計息，並須於二零一一年十二月三十一日償還。於首次確認時，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

於二零一零年六月三十日，為數3,361,177,000元（二零零九年十二月三十一日：3,130,420,000元）之若干在建物業已抵押作為本集團借款之抵押品（附註13）。

## 10 貿易及其他應收款項

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
貿易應收款項	1,566	1,579
預付款項、其他應收款項及按金	61,226	29,715
預付租金（即期部分）	127	126
	<b>62,919</b>	31,420

貿易應收款項之賬齡為即期或逾期少於一個月。

本公司不會就按揭銷售之貿易應收款項授予買家信貸期。本集團一般為本集團物業買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押（如附註18所載）。



## 11 貿易及其他應付款項

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
貿易應付款項	<b>194,324</b>	191,814
其他應付款項及應計費用	<b>121,570</b>	150,750
應付股東款項	<b>12,023</b>	24,963
應付非控股股東款項	<b>3,123</b>	16,411
	<b>331,040</b>	383,938

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
三個月內到期或按要求償還	<b>150,312</b>	89,460
十二個月後到期	<b>44,012</b>	102,354
貿易應付款項總額	<b>194,324</b>	191,814

## 12 承兌票據

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司已償還30,000,000元之承兌票據。承兌票據之未償還結餘乃無抵押、免息及按要求償還。



### 13 銀行貸款

於二零一零年六月三十日，有抵押銀行貸款之還款期如下：

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
一年內	249,263	207,313
一年後但兩年內	1,057,889	957,768
兩年後但五年內	17,626	29,087
五年後	2,181	7,850
	1,326,959	1,202,018
以本集團資產抵押(附註a)	1,266,257	1,128,087
以個人擔保及其他資產抵押(附註b)	60,702	73,931
	1,326,959	1,202,018

(a) 已作抵押以取得銀行貸款之本集團資產包括以下資產：

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
物業、廠房及設備	1,431	1,483
預付租金	8,088	8,153
在建物業	3,361,177	3,130,420
受限制銀行存款	240,612	198,508
	3,611,308	3,338,564

(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。



## 14 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。可換股債券以本公司所持Amazing Wise Limited之股份為抵押。

可換股債券持有人將可換股債券兌換為普通股之權利如下：

- 兌換權可由可換股債券持有人選擇於到期前隨時行使。
- 倘持有人行使其兌換權，則本公司須按每股0.50元之比率交付普通股。

倘可換股債券之兌換權於直至到期日(即二零一八年一月二十日)為止未獲行使，則本公司將於二零一八年一月二十日按面值贖回該等可換股債券。

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
於二零零九年十二月三十一日之賬面淨值	1,267,706	136,770
利息開支	50,151	—
於二零一零年六月三十日之賬面淨值	<b>1,317,857</b>	<b>136,770</b>

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。

於二零一零年六月三十日，可換股債券之未償還本金額為2,347,712,000元(二零零九年十二月三十一日：2,347,712,000元)。





## 15 股本

	二零一零年六月三十日		二零零九年十二月三十一日	
	股份數目 千股	款項 千元	股份數目 千股	款項 千元
法定：				
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	1,118,507	111,851	1,092,507	109,251
行使可換股債券	—	—	26,000	2,600
於二零一零年六月三十日／二零零九年十二月三十一日	1,118,507	111,851	1,118,507	111,851

## 16 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。於二零一零年六月三十日，本集團的未提取之可用銀行融資額為149,500,000元（二零零九年十二月三十一日：51,125,000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。



## 17 未於中期財務報告撥備之未完成承擔

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
已訂約土地及發展成本 房地產發展活動	591,538	559,203

## 18 或然負債

本集團為若干本集團物業買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。該等擔保於以下較早者發生時終止：(i)於擔保登記完成時發出房產證；或(ii)物業買家償付按揭貸款。

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本金以及應計利息及違約買家結欠銀行之罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業之合法業權。本集團之擔保期由授出按揭貸款當日起計。本公司董事認為財務擔保之公允值並不重大。

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：

	二零一零年 六月三十日 千元	二零零九年 十二月三十一日 千元
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	50,246	105,241

董事亦認為，倘買家拖欠銀行款項，有關物業之公允市值能夠彌補拖欠之按揭貸款。



## 19 重大關連人士交易

截至二零一零年六月三十日止六個月內，關連人士之定義並無任何變動。

### (a) 與主要管理人員之交易

本集團之主要管理人員薪酬(包括已付本公司董事之款項)如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千元	二零零九年 千元
短期僱員福利	2,568	1,208

### (b) 其他關連人士交易

陳先生為本集團股東兼董事。有關借予陳先生之貸款之詳情請參閱附註8。有關應付予陳先生之承兌票據及可換股債券之詳情請分別參閱附註12及14。

其他應付關連人士款項載於附註11。



## 致恆力房地產(集團)有限公司董事會之審閱報告

(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 引言

我們已審閱恆力房地產(集團)有限公司(「貴公司」)載於第13頁至第34頁之中期財務報告，包括於二零一零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》，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。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。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們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

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務資訊的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作主要包括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式。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，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。



## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一零年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《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

二零一零年八月二十五日