

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因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之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)

截至二零一零年十二月三十一日止年度 全年業績公告

恆力房地產發展(集團)有限公司(「本公司」)董事會宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	174,379	426,086
已售物業成本	5(c)	(102,816)	(294,902)
		71,563	131,184
其他收益及收入淨額	3	25,685	29,256
投資物業估值收益		9,152	44,497
銷售開支		(18,882)	(24,278)
行政開支		(36,353)	(29,738)
撥回撇減在建物業		—	125,000
經營溢利		51,165	275,921
融資成本	5(a)	(120,689)	(129,375)
除稅前(虧損)／溢利	5	(69,524)	146,546
所得稅開支	6(a)	(10,256)	(63,070)
本年度(虧損)／溢利		(79,780)	83,476
以下各項應佔：			
本公司權益股東		(102,911)	11,217
非控股權益		23,131	72,259
本年度(虧損)／溢利		(79,780)	83,476
每股(虧損)／盈利			
基本	8	(0.09元)	0.01元
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動資產			
投資物業		101,771	88,105
物業、廠房及設備		18,540	18,255
預付租金		28,492	28,509
商譽		99,861	95,782
可供出售投資		2,368	2,272
借予一名董事之貸款		—	295,129
遞延稅項資產		4,397	8,838
		<u>255,429</u>	<u>536,890</u>
流動資產			
在建物業		4,090,776	3,571,790
待售物業		108,229	167,440
購買土地使用權之按金		222,554	—
貿易及其他應收款項	9	93,216	31,420
借予一名董事之貸款		324,543	—
預付稅項		54,736	4,549
受限制銀行存款		344,637	198,508
銀行及手頭現金		209,835	137,977
		<u>5,448,526</u>	<u>4,111,684</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	374,261	383,938
預收款項		1,082,012	394,353
承兌票據		—	60,000
銀行貸款		1,264,082	207,313
即期稅項		80,082	87,322
		<u>2,800,437</u>	<u>1,132,926</u>
流動資產淨值		<u>2,648,089</u>	<u>2,978,758</u>
總資產減流動負債		<u>2,903,518</u>	<u>3,515,648</u>

綜合資產負債表 (續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債			
銀行貸款		167,584	994,705
可換股債券		1,368,839	1,267,706
遞延稅項負債		956,717	977,037
		<u>2,493,140</u>	<u>3,239,448</u>
資產淨值			
		<u>410,378</u>	<u>276,200</u>
資本及儲備			
股本		111,851	111,851
累計虧損		(484,779)	(381,868)
其他儲備		595,259	386,925
		<u>222,331</u>	<u>116,908</u>
本公司權益股東應佔權益總額		222,331	116,908
非控股權益		188,047	159,292
		<u>410,378</u>	<u>276,200</u>

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營活動		
經營產生之現金	87,304	62,579
已付稅項	(87,356)	(12,574)
經營活動(所用)／產生之現金淨額	(52)	50,005
投資活動		
購置物業、廠房及設備之款項	(58)	(1,208)
出售物業、廠房及設備所得款項	261	839
可供出售投資之已收股息	478	610
已收利息	5,160	833
受限制銀行存款增加	(146,129)	(198,508)
投資活動所用之現金淨額	(140,288)	(197,434)
融資活動		
發行股份，扣除直接應佔開支	108,025	—
已付利息	(67,332)	(58,352)
附屬公司非控股股東墊款	4,325	287
償還承兌票據	(60,000)	(50,000)
新借銀行貸款所得款項	306,806	479,734
償還銀行貸款	(77,158)	(171,194)
向一間附屬公司非控股股東支付股息	(4,771)	(2,728)
融資活動產生之現金淨額	209,895	197,747
現金及現金等值物增加淨額	69,555	50,318
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	2,303	(1,256)
於十二月三十一日之現金及現金等值物	209,835	137,977

附註：

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。

財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，該統稱包括所有適用之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兩項新詮釋，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－計劃出售於附屬公司之控制性權益
- 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
- 香港(詮釋)第5號，財務報表之呈列－借款人對於載有按要求償還條款之定期貸款之分類

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋。

香港財務報告準則之修訂(二零零九年)及香港(詮釋)第5號之頒佈對本集團財務報表並無重大影響，此乃由於該等修訂及詮釋與本集團已採納之政策貫徹一致。

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額		
銷售物業	170,502	423,838
投資物業租金收入	3,877	2,248
	<u>174,379</u>	<u>426,086</u>
其他收益及收入淨額		
借予一名董事之貸款之利息收入	16,593	20,093
其他利息收入	5,160	833
外匯(虧損)/收益淨額	(577)	702
股息收入	478	610
其他	4,031	7,018
	<u>25,685</u>	<u>29,256</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，呈列以下兩個報告分部。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及租賃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之住宅及商業物業之業務，以及租賃物業以賺取租金收入。於二零一一年三月三日，本集團訂立協議以出售於Right Strong Holding Limited之全部權益。此分部將於完成銷售交易後出售。

(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公司資產除外。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。

4. 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 千港元	於浙江省 之項目 千港元	總計 千港元
截至二零一零年十二月三十一日止年度			
來自對外客戶之收益	—	174,379	174,379
報告分部之(虧損)/溢利	(24,226)	63,906	39,680
於二零一零年十二月三十一日			
報告分部資產	5,370,361	542,714	5,913,075
報告分部負債	3,936,417	365,231	4,301,648
	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	144,885	246,436
於二零零九年十二月三十一日			
報告分部資產	4,328,106	453,808	4,781,914
報告分部負債	2,984,493	317,275	3,301,768

(b) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益		
報告分部及綜合收益	174,379	426,086
(虧損)/溢利		
報告分部之溢利	39,680	246,436
未予分配總部及公司業績	(109,204)	(99,890)
綜合(虧損)/溢利	(69,524)	146,546

4. 分部報告 (續)

(b) 報告分部之收益、損益、資產及負債之對賬 (續)

資產	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
報告分部之資產	5,913,075	4,781,914
分部間應收款項抵銷	(799,518)	(525,244)
未予分配總部及公司資產	590,398	391,904
綜合總資產	<u>5,703,955</u>	<u>4,648,574</u>
負債	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
報告分部之負債	4,301,648	3,301,768
分部間應付款項抵銷	(799,518)	(525,244)
未予分配總部及公司負債	1,791,447	1,595,850
綜合總負債	<u>5,293,577</u>	<u>4,372,374</u>

5. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(a) 融資成本：		
銀行貸款利息	66,690	57,580
可換股債券利息	101,133	95,874
承兌票據利息	—	1,309
其他按要求償還借款之利息開支	642	772
並非按公允值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	168,465	155,535
減：已撥作在建物業之資本之利息開支*	(47,776)	(26,160)
	<u>120,689</u>	<u>129,375</u>

* 借款成本按每年介乎5.4%至5.88%之間之比率(二零零九年：每年5.4%至7.56%)資本化。

5. 除稅前(虧損)/溢利(續)

除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列項目後達致：(續)

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
(b) 員工成本：		
向定額供款退休計劃作出之供款	659	681
薪金、工資及其他福利	13,304	14,113
	<u>13,963</u>	<u>14,794</u>
(c) 其他項目：		
物業、廠房及設備折舊	1,546	1,191
預付租金攤銷	160	154
核數師酬金	1,226	715
有關物業、廠房及設備之經營租賃支出	365	174
出售物業、廠房及設備之收益	(109)	(681)
物業、廠房及設備重估盈餘	(233)	(78)
應收投資物業租金減直接支出223,000元 (二零零九年：173,000元) (附註3)	(3,654)	(2,075)
已售物業成本	102,816	294,902
	<u>102,816</u>	<u>294,902</u>

6. 列入綜合收入表之所得稅

(a) 列入綜合收入表之稅項指：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項		
中國企業所得稅 (附註(ii))	12,997	28,261
中國土地增值稅 (附註(iii))	12,795	19,915
過往年度土地增值稅之超額撥備	—	(20,248)
	<u>25,792</u>	<u>27,928</u>
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(15,536)	35,142
	<u>10,256</u>	<u>63,070</u>

(i) 由於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。

6. 列入綜合收入表之所得稅 (續)

(a) 列入綜合收入表之稅項指：(續)

(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內地之附屬公司之企業所得稅稅率為25% (二零零九年：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。

(b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計(虧損)／溢利之對賬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前(虧損)／溢利	<u>(69,524)</u>	<u>146,546</u>
按適用於有關稅務管轄區之溢利之稅率計算之名義稅項	(7,798)	45,385
不可扣減開支之稅務影響	19,926	19,611
毋須課稅收入之稅務影響	(605)	(32,318)
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	251	7,186
土地增值稅及相應中國企業所得稅影響	6,565	23,206
承前稅項虧損確認為遞延稅項資產	(8,396)	—
就所宣派股息撥備預扣稅	<u>313</u>	<u>—</u>
實際稅項開支	<u>10,256</u>	<u>63,070</u>

7. 股息

董事並不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派發任何股息(二零零九年：無)。

8. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司普通股權益股東應佔綜合虧損102,911,000港元(二零零九年：溢利11,217,000港元)及年內已發行普通股加權平均數1,118,507,000股(二零零九年：1,111,047,000股)計算，方法如下：

普通股加權平均數：

	二零一零年 千股	二零零九年 千股
於一月一日之已發行普通股	1,118,507	1,092,507
行使可換股債券之影響	—	18,540
	<u>1,118,507</u>	<u>1,111,047</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於潛在普通股對每股盈利具反攤薄影響，故並無呈列截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

9. 貿易及其他應收款項

	二零一零年 千元	二零零九年 千元
貿易應收款項	2,370	1,579
預付款項、其他應收款項及按金	90,716	29,715
預付租金(即期部分)	130	126
	<u>93,216</u>	<u>31,420</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20,419,000港元(二零零九年：14,109,000港元)。

於二零一零年十二月三十一日，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(二零零九年：3,038,000港元)。

(a) 賬齡分析

貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期	<u>2,370</u>	<u>1,579</u>

於二零一零年十二月三十一日，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。

10. 貿易及其他應付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應付款項	220,514	191,814
其他應付款項及應計費用	134,861	150,750
應付股東款項	—	24,963
應付非控股股東款項	18,886	16,411
	<u>374,261</u>	<u>383,938</u>

應付股東及非控股股東之款項均為免息及按要求或於一年內償還。

於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月內到期或按要求償還	108,727	89,460
十二個月後到期	111,787	102,354
	<u>220,514</u>	<u>191,814</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。

11 結算日後事項

(a) 建議出售Right Strong Limited

於二零一一年三月三日，本集團訂立有條件協議以出售於Right Strong Holdings Limited之全部股本權益(可予調整)。交易完成後，載於「於浙江省之項目」之分部將予出售。有關進一步詳情，請參閱日期為二零一一年三月四日之公告。

(b) 租賃承擔

於二零一一年一月十八日，本集團與一名租戶訂立租賃合約，據此，該租戶將租下恆力城物業發展項目之全部零售商場部分。

(c) 收購土地使用權

於二零一一年三月十五日，本集團透過競標程序獲得福州一幅土地之土地使用權，代價為人民幣1,200,000,000元。

業務回顧

本集團於二零一零年錄得174,400,000港元之營業額，較二零零九年之426,100,000港元下跌59.1%。二零一零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170,500,000港元(二零零九年：423,800,000港元)。投資物業租金收入約為3,900,000港元(二零零九年：2,200,000港元)。本集團毛利約為71,600,000港元，較二零零九年之131,200,000港元下跌45.4%。本集團本年度之毛利率為41.0%，較二零零九年之30.8%上升10.2%。毛利率上升之原因為已發展物業售價上升。權益股東應佔虧損為102,900,000港元，而二零零九年則為溢利11,200,000港元。下跌主要原因是i)毛利減少59,600,000港元，ii)二零一零年並無撥回在建物業減值虧損，而二零零九年則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減少35,300,000港元，iv)所得稅開支減少52,800,000港元。

本集團年內售出住宅及商業物業總建築面積合共17,687平方米(二零零九年：70,828平方米)，較去年減少75%。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。二零一零年度並無新項目落成。

位於福建省福州市金融區之物業恆力城，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。該項目已自二零零九年九月起推出作預售。

位於福建省福州市金融區之物業恆力•金融中心，目前亦在興建中。該土地將用作發展估計總建築面積約54,949平方米並於二零零九年十二月開展建築工程之高端商業物業。

於二零一零年十一月二日，本集團成功投得一塊位於福建省福州市鼓樓區冶山路南約6,875平方米之土地(原為公正二村之土地)，用作發展名為恆力•創富中心且估計總建築面積約51,799平方米之高端商業物業。該項目估計於二零一一年六月開始動工。

鑒於上述位於福州之物業項目彼此相鄰，本公司預期將在管理及發展該等物業項目時享有協同效應及規模經濟效應。發展該等項目預期將為本集團今後數年提供成長動力。

財務回顧

資產淨值

於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有總資產及總負債分別約為5,704,000,000港元及5,293,600,000港元。本集團於二零一零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134,200,000港元至約410,400,000港元，而於二零零九年十二月三十一日則約為276,200,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一零年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約554,500,000港元，而於二零零九年十二月三十一日則為336,500,000港元。於二零一零年十二月三十一日，流動比率為1.9，而於二零零九年十二月三十一日則為3.6。於二零一零年十二月三十一日之資本負債比率為84.6%，而於二零零九年十二月三十一日則為88.8%。於二零一零年十二月三十一日，銀行借款與本公司權益股東應佔權益之比率為643.9%，而於二零零九年十二月三十一日則為1,028.2%。

借款

於二零一零年十二月三十一日，本集團有計息銀行借款約1,431,700,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,202,000,000港元），較二零零九年十二月三十一日增加約19.1%。借款以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）為計值單位。

約88.3%之借款須於一年內償還，其中20%以現金存款抵押，其餘借款則為須於一年後償還之銀行貸款167,600,000港元。本公司有信心以其現金及銀行存款以及預售及銷售其項目所得款項履行其償還貸款之責任。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為1,368,800,000港元（本金額約為2,347,700,000港元）。

外匯風險

除以港元計值之借款融資活動外，本集團進行之業務幾乎僅以人民幣計值。因此，本集團承受人民幣兌港元之外匯風險。董事預期於可預見將來人民幣與港元之匯率變動不會導致任何重大外匯損失。董事亦認為，本集團以人民幣及港元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，而於二零一零年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，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1,431,700,000港元（二零零九年：1,128,100,000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十二月三十一日之總賬面值分別約為1,600,000港元、8,100,000港元、3,648,900,000港元及344,600,000港元（二零零九年十二月三十一日：1,500,000港元、8,200,000港元、3,130,400,000港元及198,500,000港元）。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，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392,700,000港元(二零零九年：105,200,000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

截至二零一零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。

二零一零年十二月三十一日過後，於二零一一年三月三日，本公司訂立有條件協議以出售於本公司全資擁有附屬公司Right Strong Holdings Limited之全部股本權益，代價約為149,900,000港元(可予調整)。

資本架構

於二零一零年十二月八日，本公司獨立股東於本公司股東特別大會上以投票表決方式批准按每持有一股現有股份獲供一股供股股份之基準進行供股。本公司已於二零一一年一月三日完成供股並於當日以每股0.10港元之認購價發行1,118,507,000股股份。

員工及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約124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

於二零一零年，為控制住宅物業市場過熱及投機並確保房地產行業健康發展，中國政府頒佈了一系列收緊政策，包括提高二次購房首付款及限制向第三套房提供貸款等。此外，於二零一零年十二月，上海及重慶成為房產稅徵收試點城市，這表明政府在努力施加其對住宅物業市場的控制。

展望二零一一年，預期收緊政策將持續，而這將進一步減低需求，尤其是住宅物業之投資需求。與受到政府密切監控之住宅物業市場相比，商業物業市場幾乎仍未受到政策影響並可望成為吸引巨量投資之主要物業投資工具。全國各地持續加速城市化將為商業物業市場帶來巨大商機。因此，我們預期商業物業價格將上升。

本集團之長期發展策略為在中國二線及三線城市發展高端、高收益商業物業以及商業及住宅綜合項目。於二零一零年十二月三十一日，本集團在福州市擁有賬面值約3,951,000,000港元之在建物業，包括將發展成為商業及住宅綜合項目之恆力城、恆力•金融中心及將發展成為高端商業物業之恆力•創富中心。恆力城之住宅、辦公及停車區正在預售中且銷售將於二零一一年及二零一二年持續。於二零一一年一月十八日，本集團訂立一項長期租賃協議，以向於上交所上市之大型零售百貨商場集團北京王府井百貨(集團)股份有限公司出租恆力城之8層高商業平台。該項租賃長遠而言預期會為本集團帶來可觀之租金收入。本集團亦預期分別將於二零一一年上半年及二零一二年進行預售之恆力•金融中心及恆力•創富中心將帶來收入。

於二零一一年三月十五日，本集團進一步取得了福州一幅面積約42,125平方米之土地之土地使用權。該土地與本集團上述三個位於福州之項目相鄰。本集團計劃將該土地發展成為估計總建築面積約259,190平方米帶有住宅樓之高端商業物業。

鑒於上述位於福州之項目彼此相鄰，本公司將可能在管理及發展該等物業項目時享有協同效應及規模經濟效應。發展該等項目預期將為本集團今後數年提供成長動力。展望未來，本集團將繼續把握機會增加其土地儲備並將進一步抓住機會在福建省以及中國其他二線及三線城市發展、銷售及租賃高端商業物業，為本集團帶來理想回報。

企業管治

本公司於截至二零一零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。

購買、出售及贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

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。

該委員會已於提呈本集團二零一零年末期業績供董事會審批前對業績進行審閱。

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，二零一一年三月二十八日

於本公告日期，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。