



二零一一年中期報告



HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED

恒力商業地產(集團)有限公司

(前稱Hengli Properties Development (Group) Limited 恒力房地產發展(集團)有限公司)  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 169

## 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	5-9
其他資料	10-13
綜合收入表	14-15
綜合全面收入表	16
綜合財務狀況表	17-18
綜合股權變動表	19
簡明綜合現金流量表	20
未經審核中期財務報告附註	21-40
獨立審閱報告	41-42

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

陳長偉先生 (主席兼董事總經理)

陳冬雪女士

陳志宏先生

吳瑋瀾女士

#### 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

### 法律顧問

何文琪律師事務所

### 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

### 股份代號

169

## 財務摘要

截至六月三十日止六個月

	二零一一年 千元	二零一零年 千元	變動%
營業額	—	—	—
在建投資物業估值收益	<b>458,642</b>	—	+100.0
持續經營業務之溢利／(虧損)	<b>294,354</b>	(43,521)	+776.3
出售附屬公司之收益淨額	<b>62,460</b>	—	+100.0
本公司權益股東 應佔溢利／(虧損)	<b>338,438</b>	(37,896)	+993.1
每股盈利／(虧損)(港仙)			
來自持續經營業務及 已終止經營業務			
基本	<b>14.6</b>	(2.3)	+734.8
攤薄	<b>4.2</b>	不適用	不適用
來自持續經營業務			
基本	<b>11.9</b>	(2.7)	+540.7
攤薄	<b>3.5</b>	不適用	不適用

## 中期業績

恒力商業地產(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」)截至二零一一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14頁至第40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

於二零一一年上半年，中國政府繼續對住宅物業市場實施緊縮政策及限購措施。於二零一一年上半年，本集團積極應對市場變化及迅速調整推銷策略，住宅單位、辦公室單位及停車場之預售額分別達約人民幣155,600,000元、約人民幣395,500,000元及約人民幣67,600,000元。於二零一一年六月三十日，本集團位於福建省之物業之累計預售額約為人民幣1,640,600,000元。

鑒於中國二線及三線城市對高端商業物業之需求不斷增加，本集團之長期發展策略為發展高端、高收益商業物業以及商業及住宅綜合項目。此外，由於中國政府將福建省定位為海峽西岸經濟區，董事會預期中國福建省福州市之房地產市場長遠將進一步蓬勃發展。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附屬公司Right Strong Holdings Limited之全部股本權益，因而出售主要為中低端住宅和商業物業之浙江省項目。該交易已於二零一一年五月二十四日完成，產生收益62,460,000港元。透過出售事項，董事會相信本公司將得以提高資源分配效率，以著重發展其於福建省之現有高端物業項目，並實現其進一步進軍中國其他二線及三線城市之長期策略。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約338,438,000港元，較二零一零年同期增加993.1%。主要原因是i)確認在建投資物業之估值收益458,642,000港元及相關所得稅費用114,661,000港元，ii)確認出售附屬公司之收益62,460,000港元。

本集團於二零一一年六月推出新項目「恒力•金融中心」進行預售。初步推出之全部單位均為辦公室單位，於推出當日即售罄，交易金額達約人民幣395,500,000元。

於二零一一年三月十五日，本集團取得了福州一幅面積約42,125平方米之土地之土地使用權。該土地位於福州市鼓樓區，北二環路以北及福飛路以東。本集團現正與永輝超市股份有限公司(於上交所上市)成立一間合營企業，以將該土地發展成為估計總建築面積259,190平方米帶有住宅樓之高端商業物業，暫定名稱為「恒力•博納廣場」。

於二零一一年上半年，本集團於福州擁有四個項目，即「恒力城」、「恒力•金融中心」、「恒力•創富中心」及「恒力•博納廣場」，所有項目均坐落於福州金融區。「恒力城」仍在興建中，將發展成為一個集住宅、辦公室及零售綜合項目於一體之發展項目，總建築面積合共約為241,600平方米，將包括一幢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。「恒力城」已於二零零九年九月推出作預售，並已與大型零售百貨店集團北京王府井百貨(集團)股份有限公司(為於上交所上市之公司)訂立長期租約，以供該公司用作商業平台。「恒力•金融中心」及「恒力•創富中心」將發展成為高端商業物業，估計總建築面積分別為約50,645平方米及60,000平方米。「恒力•金融中心」已於二零零九年十二月開展建築工程，而「恒力•創富中心」估計於二零一一年下半年開始動工。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。

隨著項目之發展，本集團愈發注重其「恒力築經典，品質贏天下」之公司宗旨及品牌形象。本集團著重物業質素，以提供優質產品，從而塑造良好的品牌形象。此外，於二零一一年上半年，本集團亦與可信賴之著名商業夥伴攜手合作，為其客戶提供物超所值之優質產品及服務。

## 財務回顧

### 資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零一一年六月三十日，本集團擁有總資產及總負債分別約為6,649,202,000港元及5,933,226,000港元。本集團於二零一一年六月三十日持有之資產淨值約715,976,000港元，而於二零一零年十二月三十一日則約為410,378,000港元。於二零一一年六月三十日，本公司股本持有人應佔權益約為616,332,000港元，而於二零一零年十二月三十一日則為222,331,000港元。

### 流動資金及財務比率

於二零一一年六月三十日，本集團有銀行及現金結餘總額約382,125,000港元，而於二零一零年十二月三十一日則為554,472,000港元。於二零一一年六月三十日，流動比率為1.6，而於二零一零年十二月三十一日則為1.9。於二零一一年六月三十日之資本負債比率為77.5%，而於二零一零年十二月三十一日則為84.6%。於二零一一年六月三十日，銀行借款與本公司權益股東應佔權益之比率為239.5%，而於二零一零年十二月三十一日則為643.9%。

### 借款

於二零一一年六月三十日，本集團有計息借款約1,476,371,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,431,666,000港元)，較二零一零年十二月三十一日增加約3.1%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約77.9%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326,483,000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。

於二零一一年六月三十日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為1,372,821,000港元(本金金額約為2,272,000,000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，而於二零一一年六月三十日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

## 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團將其若干物業、廠房及設備、預付租金、在建投資物業、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1,476,371,000港元(二零一零年：1,431,666,000港元)。該等物業、廠房及設備、預付租金、在建投資物業、在建物業及受限制銀行存款於二零一一年六月三十日之總賬面值分別約為2,006,000港元、7,991,000港元、1,444,800,000港元、3,252,412,000港元及337,549,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,599,000港元、8,055,000港元、零港元、3,648,859,000港元及334,637,000港元)。

## 重大收購及出售

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附屬公司Right Strong Holdings Limited之全部股本權益。該交易已於二零一一年五月二十四日完成，代價為150,656,000港元，並產生收益62,460,000港元。

## 員工及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約76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二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

## 展望

展望二零一一年下半年，隨著歐洲債務危機惡化及美國主權信貸評級遭調降帶來不利影響，全球整體經濟增長或會進一步放緩。儘管中國經濟仍維持穩定增長，但通脹壓力依然巨大。預期中國政府將繼續對房地產市場實施緊縮政策。

面對財政及貨幣緊縮政策，本集團將審慎擴張其融資渠道，並選用最適當及最有利之融資安排，以便為本集團之持續發展提供充裕之財務資源及支持。

展望未來，本集團將繼續有策略地選擇及發展符合本集團長期發展策略之商業物業項目。本集團致力為客戶提供優質之高收益商業物業產品，為中國之城市化貢獻力量，為社會創造價值及為股東帶來理想回報。

## 其他資料

### 董事之證券權益

於二零一一年六月三十日，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	1,582,163,507	67.93%
	及由受控公司持有(1)		
	配偶權益(2)	12,346,000	0.53%
陳冬雪女士	實益擁有人(3)	43,774,000	1.88%

(1) 於二零一一年六月三十日，陳先生被視為於本公司之1,582,163,507股股份中擁有權益，其中(1) 14,894,000股由陳先生直接持有，(2) 172,000,000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) 1,395,269,507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，於二零一一年六月三十日，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

於二零一一年六月三十日，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)	1,395,269,507	59.91%
陳長偉	好倉	實益權益	186,894,000	8.02%
		配偶權益(2)	12,346,000	0.53%
Glories Structure Limited	好倉	實益權益(3)	170,000,000	7.30%

(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) 陳双妮女士為陳先生之配偶，被視為於陳先生持有之股份中擁有權益。

(3) Glories Structure 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，於二零一一年六月三十日，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。於二零一一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。

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月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，本公司於截至二零一一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，二零一一年八月二十三日

## 綜合收入表

截至二零一一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	二零一一年 千元	二零一零年 千元 (附註6(b))
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	—	—
其他收益及收入淨額		15,638	8,102
銷售、行政及其他經營開支		(26,263)	(14,010)
在建投資物業估值收益		458,642	—
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>448,017</b>	(5,908)
融資成本	4(a)	(53,980)	(66,050)
<b>除稅前溢利／(虧損)</b>	4	<b>394,037</b>	(71,958)
所得稅(開支)／沖回	5	(99,683)	28,437
<b>持續經營業務本期間溢利／(虧損)</b>		<b>294,354</b>	(43,521)
<b>已終止經營業務</b>	6		
已終止經營業務之業績		516	17,516
出售附屬公司之收益淨額		62,460	—
<b>本期間溢利／(虧損)</b>		<b>357,330</b>	(26,005)

## 綜合收入表(續)

截至二零一一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	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元 (附註6(b))
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<b>338,438</b>	(37,896)
非控股權益	<b>18,892</b>	11,891
本期間溢利／(虧損)	<b>357,330</b>	(26,005)
每股盈利／(虧損)(港仙) 7		
來自持續經營業務及已終止經營業務		
基本	<b>14.6</b>	(2.3)
攤薄	<b>4.2</b>	不適用
來自持續經營業務		
基本	<b>11.9</b>	(2.7)
攤薄	<b>3.5</b>	不適用

第21頁至第40頁之附註構成本中期財務報告之部分。



## 綜合全面收入表

截至二零一一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	二零一一年 千元	二零一零年 千元 (附註 6(b))
本期間溢利／(虧損)	<b>357,330</b>	(26,005)
本期間其他全面收入：		
換算中華人民共和國(「中國」) 內地之附屬公司之財務報表 之匯兌差額	<b>69,618</b>	29,242
物業、廠房及設備重估盈餘 8(a)	<b>260</b>	126
出售附屬公司時變現匯兌儲備	<b>(6,027)</b>	—
	<b>63,851</b>	29,368
本期間全面收入總額	<b>421,181</b>	3,363
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<b>401,940</b>	(10,828)
非控股權益	<b>19,241</b>	14,191
本期間全面收入總額	<b>421,181</b>	3,363

第21頁至第40頁之附註構成本中期財務報告之部分。

## 綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日 — 未經審核

(以港元列示)

附註	二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 十二月三十一日 千元
<b>非流動資產</b>		
固定資產		
— 物業、廠房及設備	8(a) 4,085	18,540
— 在建投資物業	8(b) 1,444,800	—
— 投資物業	—	101,771
預付租金	1,448,885	120,311
商譽	24,972	28,492
可供出售投資	102,843	99,861
遞延稅項資產	—	2,368
	—	4,397
	<b>1,576,700</b>	255,429
<b>流動資產</b>		
借予一名董事之貸款	9 339,094	324,543
在建物業	10 3,252,412	4,090,776
待售物業	—	108,229
購買土地使用權之按金	803,514	222,554
貿易及其他應收款項	11 209,491	93,216
預付稅項	85,866	54,736
受限制銀行存款	337,549	344,637
銀行及手頭現金	44,576	209,835
	<b>5,072,502</b>	5,448,526
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	12 488,354	374,261
預收款項	1,547,612	1,082,012
銀行貸款	13 1,149,888	1,264,082
即期稅項	2,684	80,082
	<b>3,188,538</b>	2,800,437
<b>流動資產淨值</b>	<b>1,883,964</b>	2,648,089
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,460,664</b>	2,903,518

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一一年六月三十日 — 未經審核  
(以港元列示)

		二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 十二月三十一日 千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款	13	<b>326,483</b>	167,584
可換股債券	14	<b>1,372,821</b>	1,368,839
遞延稅項負債		<b>1,045,384</b>	956,717
		<b>2,744,688</b>	2,493,140
<b>資產淨值</b>		<b>715,976</b>	410,378
<b>資本及儲備</b>			
股本	15	<b>232,896</b>	111,851
累計虧損		<b>(144,616)</b>	(484,779)
其他儲備		<b>528,052</b>	595,259
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>		<b>616,332</b>	222,331
非控股權益		<b>99,644</b>	188,047
<b>總權益</b>		<b>715,976</b>	410,378

於二零一一年八月二十三日經董事會批准及授權刊發

陳長偉  
主席

吳璋瀾  
執行董事

第21頁至第40頁之附註構成本中期財務報告之部分。

## 綜合股權變動表

截至二零一一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	預付 股份儲備 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	累計虧損 千元	總計 千元	非控股權益 千元	總權益 千元
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(未經審核):													
本期間全面收入總額		-	-	-	-	-	27,021	47	-	(37,896)	(10,828)	14,191	3,363
於二零一零年六月三十日及 二零一零年七月一日之結餘(未經審核)		111,851	196,965	-	3,038	44,144	31,558	1,518	136,770	(419,764)	106,080	173,483	279,563
截至二零一零年十二月三十一日止六個月 之股權變動(未經審核)													
本期間全面收入總額		-	-	-	-	-	73,143	98	-	(65,015)	8,226	17,485	25,711
股份供股		-	(3,826)	111,851	-	-	-	-	-	-	108,025	-	108,025
批准之股息		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,921)	(2,921)
於二零一零年十二月三十一日之結餘		111,851	193,139	111,851	3,038	44,144	104,701	1,616	136,770	(484,779)	222,331	188,047	410,378
於二零一一年一月一日之結餘		111,851	193,139	111,851	3,038	44,144	104,701	1,616	136,770	(484,779)	222,331	188,047	410,378
截至二零一一年六月三十日止六個月 之股權變動(未經審核):													
本期間全面收入總額		-	-	-	-	-	63,403	98	-	338,439	401,940	19,241	421,181
股份供股		111,851	-	(111,851)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已行使可換股債券		14815	9,194	10,563	-	-	-	-	(1,789)	-	17,968	-	17,968
贖回可換股債券		14	(20,247)	-	-	-	-	-	(2,622)	-	(22,869)	-	(22,869)
因出售附屬公司產生		-	-	-	(3,038)	(10)	-	(1,714)	-	1,724	(3,038)	(107,644)	(110,682)
於二零一一年六月三十日 之結餘(未經審核)		232,896	183,455	-	-	44,134	168,104	-	132,359	(144,616)	616,332	99,644	715,976

第21頁至第40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

截至二零一一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

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
經營產生之現金	20,503	97,485
已付稅項，淨額	(38,508)	(57,101)
經營活動(所用)／產生之現金淨額	(18,005)	40,384
投資活動所用之現金淨額	(211,157)	(40,811)
融資活動產生之現金淨額	69,342	59,223
現金及現金等值物(減少)／增加淨額	(159,820)	58,796
於一月一日之現金及現金等值物	209,835	137,977
匯率變動之影響	(5,439)	397
於六月三十日之現金及現金等值物	44,576	197,170

第21頁至第40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

(除另有註明外，均以港元列示)

### 1 編製基準

#### (a) 呈報基準

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編製，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。

中期財務報告已按照二零一零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。

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，對瞭解恒力商業地產(集團)有限公司(「本公司」)(前稱恆力房地產發展(集團)有限公司)及其附屬公司(「本集團」)自二零一零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)

中期財務報告已按持續經營基準編製。董事認為，本集團並無面對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。董事一直審閱未來現金流量預測，深信經計及內部財務資源及未提取之可用銀行融資額後，本集團並無面對重大流動資金風險，因此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41頁至第42頁。

雖然中期財務報告所載有關截至二零一零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。截至二零一零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：

- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)，關連人士披露
- 香港財務報告準則之改進(二零一零年)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)第19號，以股本工具抵銷金融負債

## 2 會計政策之變動(續)

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(國際財務報告詮釋委員會)第14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。香港(國際財務報告詮釋委員會)第19號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訂立相關交易之時方會首次生效。

剩餘變動主要與澄清本集團財務報表適用之若干披露規定有關。該等變動對中期財務報告之內容並無重大影響。

## 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。於二零一一年五月二十四日，本集團完成出售於Right Strong Holdings Limited及其附屬公司之全部權益，進而出售此分部(「出售集團」)之交易(亦請參閱附註6)。

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，本集團之最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：



### 3 分部報告(續)

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。

用作報告分部溢利之表示方法為「除稅前溢利」。

完成出售出售集團後，本集團只有一個可識別分部，即福建省分部。本集團最高層行政管理人員不再按分部對資源配置作出決策，此乃由於所有資產、負債、未來收益及溢利將來自本集團於福建省之項目。就此而言，並無呈列於二零一一年六月三十日之資產及負債分部分析。

	於福建省 之項目 千元	於浙江省 之項目 千元	總計 千元
	(請參閱附註6)		
<b>截至二零一一年 六月三十日止六個月 持續經營業務</b>			
來自對外客戶之收益	—	—	—
報告分部之溢利	<b>444,344</b>	—	<b>444,344</b>
<b>截至二零一零年 六月三十日止六個月(附註6(b)) 持續經營業務</b>			
來自對外客戶之收益	—	—	—
報告分部之虧損	(17,762)	—	(17,762)

### 3 分部報告(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元 (附註6(b))
<b>持續經營業務</b>		
溢利/(虧損)		
報告分部之溢利/(虧損)	<b>444,344</b>	(17,762)
未予分配總部及公司業績	<b>(50,307)</b>	(54,196)
除稅前溢利/(虧損)	<b>394,037</b>	(71,958)

### 4 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元 (附註6(b))
<b>持續經營業務</b>		
(a) 融資成本：		
銀行貸款利息	<b>35,862</b>	32,216
可換股債券利息(附註14)	<b>48,484</b>	50,151
	<b>84,346</b>	82,367
減：已撥作在建物業之資本之利息開支	<b>(30,366)</b>	(16,317)
	<b>53,980</b>	66,050

## 4 除稅前溢利／(虧損)(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元 (附註6(b))
(b) 其他項目：		
攤銷及折舊	398	371
經營租賃支出：最少應付之物業租金	237	236
出售物業、廠房及設備之收益	—	(107)
物業、廠房及設備重估盈餘	(465)	(6)
提前贖回可換股債券之收益	(4,402)	—

## 5 所得稅(開支)／沖回

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元 (附註6(b))
持續經營業務		
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	(99,683)	28,437
所得稅(開支)／沖回總額	(99,683)	28,437

## 6 已終止經營業務

於二零一一年三月三日，本公司訂立一份有條件協議，以向一名第三方China Fair Land Properties Limited出售出售集團。該交易已於二零一一年五月二十四日完成，產生收益62,460,000元。

因此，截至二零一零年六月三十日止六個月之財務資料經已重列，以分開呈列已終止經營業務與持續經營業務。

**6 已終止經營業務(續)**

已終止經營業務於截至二零一一年六月三十日止六個月(至二零一一年五月二十四日(即出售日期))及二零一零年之綜合業績載列如下：

**(a) 已終止經營業務之業績**

		二零一一年 一月一日至 五月二十四日 期間 千元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千元
<b>營業額</b>		<b>15,620</b>	65,602
<b>銷售成本</b>	6(d)(ii)	<b>(6,792)</b>	(33,179)
<b>毛利</b>		<b>8,828</b>	32,423
其他收益及(虧損)淨額		<b>(997)</b>	772
銷售、行政及其他經營開支		<b>(4,618)</b>	(7,025)
投資物業估值收益		—	4,435
<b>經營溢利</b>		<b>3,213</b>	30,605
融資成本	6(d)(i)	—	—
<b>除稅前溢利</b>	6(d)	<b>3,213</b>	30,605
所得稅費用	6(e)	<b>(2,697)</b>	(13,089)
<b>本期間溢利</b>		<b>516</b>	17,516
出售附屬公司之收益	6(a)	<b>62,460</b>	—
<b>本期間溢利總額</b>		<b>62,976</b>	17,516
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<b>61,852</b>	6,497
非控股權益		<b>1,124</b>	11,019
<b>本期間溢利</b>		<b>62,976</b>	17,516
<b>每股盈利(港仙)</b>	7		
基本		<b>2.7</b>	0.4
攤薄		<b>0.7</b>	0.1

**6 已終止經營業務(續)****(a) 已終止經營業務之業績(續)**

出售集團於二零一一年五月二十四日之資產淨值及出售事項之影響如下：

**出售之資產淨值：**

	千元
投資物業	103,508
物業、廠房及設備	16,085
預付租金	3,538
遞延稅項資產	3,713
在建物業	173,940
待售物業	104,777
貿易及其他應收款項	93,702
預付稅項	10,804
銀行及手頭現金	266,769
貿易及其他應付款項	(224,496)
預收款項	(185,821)
即期稅項	(83,533)
銀行貸款	(96,320)
遞延稅項負債	(10,584)
非控股權益	(107,644)
<b>出售之資產淨值</b>	<b>68,438</b>
總代價	150,656
出售之資產淨值	(68,438)
出售債權(i)	(25,785)
有關出售集團之匯兌儲備之重新分類調整	6,027
<b>出售附屬公司之收益</b>	<b>62,460</b>
代價以下列方式支付：	
現金	44,966
其他應收款項(ii)	105,690
	150,656
有關出售附屬公司之現金流出淨額：	
截至二零一一年六月三十日收取之現金代價	44,966
出售附屬公司之現金	(266,769)
	(221,803)

## 6 已終止經營業務(續)

### (a) 已終止經營業務之業績(續)

- (i) 出售債權指應收出售集團款項約33,942,000元減應付出售集團款項約8,157,000元。有關款項已於出售後加回。
- (ii) 根據購買協議，代價須以現金方式分三期進行支付：
- a. 於完成日期支付44,966,000元；
  - b. 於完成日期後90日內支付44,966,000元；及
  - c. 於完成日期後180日內支付代價之餘額60,724,000元。

### (b) 分部報告

請參閱附註3。

### (c) 已終止經營業務之現金流量分析如下：

	二零一一年 一月一日至 五月二十四日 期間 千元	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千元
經營活動之現金流入淨額	<b>98,330</b>	31,229
投資活動之現金流入淨額	<b>2,361</b>	317
融資活動之現金流入淨額	<b>9,618</b>	19,497
已終止經營業務應佔現金流入淨額	<b>110,309</b>	51,043

## 6 已終止經營業務(續)

## (d) 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
(i) 融資成本：		
銀行貸款利息	4,346	98
	4,346	98
減：已撥作在建物業之資本之 利息開支	(4,346)	(98)
	—	—
(ii) 其他項目：		
攤銷及折舊	467	463
應收投資物業租金減直接支出：		
239,000元(截至二零一零年六月 三十日止六個月：76,000元)	(1,647)	(1,553)
已售物業成本	6,792	33,179

## 6 已終止經營業務(續)

### (e) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅(ii)	916	6,585
中國土地增值稅(iii)	1,331	5,593
	<b>2,247</b>	12,178
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	450	911
<b>所得稅費用總額</b>	<b>2,697</b>	13,089

(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%(截至二零一零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。



## 7 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司權益股東應佔本期間溢利／(虧損)除以本期間內已發行普通股加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
普通股加權平均數(i)：		
於一月一日之已發行普通股	1,118,507	1,118,507
供股之影響	1,118,507	553,604
行使可換股債券之影響	83,822	—
	<b>2,320,836</b>	1,672,111

(i) 普通股加權平均數已就二零一零年進行之供股作出調整。

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)乃假設具攤薄影響之潛在普通股已獲悉數兌換以調整普通股加權平均數而計算。於二零一一年六月三十日，本公司僅有一個潛在普通股類別：可換股債券(截至二零一零年六月三十日止六個月：一個)。

## 8 固定資產

### (a) 物業、廠房及設備

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團以成本1,328,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：32,000元)收購若干物業、廠房及設備項目。此外，本集團已出售賬面淨值為16,085,000元之物業、廠房及設備以及賬面淨值為103,508,000元之投資物業(截至二零一零年六月三十日止六個月：148,000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465,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：收益6,000元)及除稅後盈餘260,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：盈餘126,000元)。先前於其他全面收入內確認之除稅後盈餘1,714,000元已於出售出售集團時轉撥至保留盈利。

### (b) 在建投資物業

在建投資物業及持作自用並按公允值列賬之土地及樓宇於二零一一年六月三十日按公開市值作出重估，估值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，這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。進行重估後，本期間已就在建投資物業於損益賬確認淨收益458,642,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

## 9 借予一名董事之貸款

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。

## 10 在建物業

於二零一一年六月三十日，為數3,252,412,000元(二零一零年十二月三十一日：3,648,859,000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)。

## 11 貿易及其他應收款項

	二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 十二月三十一日 千元
貿易應收款項	1,566	2,370
預付款項、其他應收款項及按金	207,925	90,846
	209,491	93,216

貿易應收款項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)。

## 12 貿易及其他應付款項

	二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 十二月三十一日 千元
貿易應付款項	<b>150,447</b>	220,514
其他應付款項及應計費用	<b>313,884</b>	134,861
應付一名董事款項(i)	<b>24,000</b>	—
應付非控股股東款項	<b>23</b>	18,886
	<b>488,354</b>	374,261

於結算日之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 十二月三十一日 千元
三個月內到期或按要求償還	<b>16,471</b>	108,727
十二個月後到期	<b>133,976</b>	111,787
	<b>150,447</b>	220,514

(i) 應付一名董事(陳先生)之款項為無抵押、免息及須於十二個月內償還。

### 13 銀行貸款

於二零一一年六月三十日，有抵押銀行貸款之還款期如下：

	二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 十二月三十一日 千元
一年內	<b>1,149,888</b>	1,264,082
一年後但兩年內	<b>14,418</b>	155,477
兩年後但五年內	<b>307,569</b>	6,478
五年後	<b>4,496</b>	5,629
	<b>1,476,371</b>	1,431,666

已作抵押以取得銀行貸款之本集團資產包括以下資產：

	二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 十二月三十一日 千元
物業、廠房及設備	<b>2,006</b>	1,599
預付租金	<b>7,991</b>	8,055
在建投資物業	<b>1,444,800</b>	—
在建物業	<b>3,252,412</b>	3,648,859
受限制銀行存款	<b>337,549</b>	344,637
	<b>5,044,758</b>	4,003,150

### 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。

#### 14 可換股債券(續)

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。
- 根據可換股債券之條款，行使價／兌換價及可換股債券所附之認購權獲行使時將予發行之股份數目已因應二零一一年一月進行之供股而作出調整。本公司須按每股0.334元之比率交付普通股(供股前之原比率為每股0.5元)。

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。

於二零一一年六月三十日，可換股債券之未償還本金額為2,272,000,000元(二零一零年十二月三十一日：2,347,712,000元)。

於財務狀況表確認之可換股債券分析如下：

	負債部分	權益部分
	千元	千元
於二零一零年十二月三十一日之賬面淨值	1,368,839	136,770
利息開支(i)	48,484	—
已行使之可換股債券(ii)	(17,969)	(1,789)
已贖回之可換股債券(iii)	(26,533)	(2,622)
於二零一一年六月三十日之賬面淨值	1,372,821	132,359

**14 可換股債券(續)**

- (i) 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。
- (ii) 於二零一一年一月十七日，已兌換本金額為30,711,500元之可換股債券。
- (iii) 於二零一一年六月八日，本公司已贖回陳先生持有之本金額為45,000,000元之可換股債券。

**15 股本**

	二零一一年六月三十日		二零一零年十二月三十一日	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 千元
<b>法定：</b>				
每股面值0.1元之普通股	<b>10,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	10,000,000	1,000,000
<b>已發行及繳足：</b>				
每股面值0.1元之普通股 於一月一日	<b>1,118,507</b>	<b>111,851</b>	1,118,507	111,851
透過供股發行股份	<b>1,118,507</b>	<b>111,851</b>	—	—
行使可換股債券	<b>91,951</b>	<b>9,194</b>	—	—
二零一一年六月三十日 / 二零一零年十二月 三十一日	<b>2,328,965</b>	<b>232,896</b>	1,118,507	111,851

本公司董事不建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

## 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。董事已審閱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後，本集團並無任何重大流動資金風險。

## 17 未於中期財務報告撥備之未完成承擔

	二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 十二月三十一日 千元
有關房地產發展活動之 已訂約土地及發展成本	1,599,021	839,382

## 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)於完成擔保登記時發出房產證；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貸款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。



**18 或然負債(續)**

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：

	二零一一年 六月三十日 千元	二零一零年 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	<b>463,286</b>	392,732

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**

截至二零一一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	
	二零一一年 千元	二零一零年 千元
短期僱員福利	<b>2,975</b>	2,568

**(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9。有關贖回可換股價券之詳情請參閱附註14。有關陳先生提供之墊款詳情請參閱附註12。



## 核數師審閱報告

致恒力商業地產(集團)有限公司董事會

(前稱恒力房地產發展(集團)有限公司)

(於百慕達冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第14頁至第40頁恒力商業地產(集團)有限公司(前稱恒力房地產發展(集團)有限公司)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一一年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收入表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及解釋附註。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和國際會計準則委員會頒佈的《國際會計準則》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《國際會計準則》第34號的規定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信息的審閱」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，使我們相信於二零一一年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《國際會計準則》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

二零一一年八月二十三日