

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



恒力商業地產(集團)有限公司

HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED

(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)

截至二零一一年十二月三十一日止年度
全年業績公告

恒力商業地產(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一一年 千元	二零一零年 千元
持續經營業務			
營業額	4	—	—
回購可換股債券收益	17	100,669	—
在建投資物業估值收益		215,701	—
其他收益及收入淨額	5	23,194	18,990
銷售、行政及其他經營開支		(59,933)	(32,810)
經營溢利／(虧損)		279,631	(13,820)
融資成本	6(a)	(130,286)	(119,611)
除稅前溢利／(虧損)	6	149,345	(133,431)
所得稅(開支)／沖回	7	(17,626)	15,969
持續經營業務溢利／(虧損)		131,719	(117,462)
已終止經營業務	8		
已終止經營業務之業績		516	37,682
出售附屬公司之收益淨額		62,460	—
本年度溢利／(虧損)		194,695	(79,780)

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
以下各項應佔：		
本公司權益股東		
(來自持續經營業務：123,559,000元 (二零一零年：虧損117,343,000元))	185,411	(102,911)
非控股權益		
(來自持續經營業務：8,160,000元 (二零一零年：虧損118,000元))	9,284	23,131
本年度溢利／(虧損)	194,695	(79,780)
每股盈利／(虧損) (港仙)	9	
來自持續經營業務及已終止經營業務		
基本	8.0	(6.2)
攤薄	3.1	不適用
來自持續經營業務		
基本	5.3	(7.0)
攤薄	2.5	不適用

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

(以港元列示)

	附註	二零一一年 千元	二零一零年 千元
非流動資產			
固定資產			
— 物業、廠房及設備		4,420	18,540
— 預付租金		24,940	28,622
— 在建投資物業	10	1,683,501	—
— 投資物業		—	101,771
		1,712,861	148,933
商譽		105,531	99,861
可供出售投資		—	2,368
遞延稅項資產		—	4,397
		1,818,392	255,559
流動資產			
借予一名董事之貸款		—	324,543
在建物業	11	3,846,822	4,090,776
待售物業		—	108,229
購買土地使用權之按金		695,010	222,554
貿易及其他應收款項	12	267,479	93,086
衍生金融工具	17	60,264	—
預付稅項		120,007	54,736
受限制銀行存款		349,423	344,637
銀行及手頭現金		58,017	209,835
		5,397,022	5,448,396
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	873,584	374,261
預收款項		2,051,717	1,082,012
關連人士貸款	14	377,479	—
金融機構貸款	15	781,373	1,264,082
即期稅項		2,749	80,082
		4,086,902	2,800,437
流動資產淨值		1,310,120	2,647,959
總資產減流動負債		3,128,512	2,903,518

	附註	二零一一年 千元	二零一零年 千元
非流動負債			
金融機構貸款	15	338,058	167,584
承租人墊款	16	123,000	—
可換股債券	17	1,203,381	1,368,839
遞延稅項負債		999,985	956,717
		<u>2,664,424</u>	<u>2,493,140</u>
資產淨值		<u>464,088</u>	<u>410,378</u>
資本及儲備			
	18		
股本		232,897	111,851
累計虧損		(297,644)	(484,779)
其他儲備		434,984	595,259
		<u>370,237</u>	<u>222,331</u>
本公司權益股東應佔權益總額		370,237	222,331
非控股權益		<u>93,851</u>	<u>188,047</u>
總權益		<u>464,088</u>	<u>410,378</u>

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

	附註	二零一一年 千元	二零一零年 千元
經營活動			
經營產生之現金		99,878	87,304
已付中國稅項		(76,956)	(87,356)
經營活動產生／(所用)之現金淨額		22,922	(52)
投資活動			
購置物業、廠房及設備之款項		(2,064)	(58)
在建投資物業建造成本之款項		(116,509)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		—	261
出售已終止經營業務，扣除出售的現金	8	(221,803)	—
出售可供出售投資所得款項		2,368	—
可供出售投資之已收股息		—	478
已收利息		9,267	5,160
受限制銀行存款減少／(增加)		8,664	(146,129)
投資活動所用之現金淨額		(320,077)	(140,288)
融資活動			
發行股份，扣除直接應佔開支		—	108,025
已付利息		(75,721)	(67,332)
關連人士貸款		377,479	—
金融機構新借貸款所得款項		307,500	306,806
償還金融機構貸款		(546,221)	(77,158)
回購可換股債券之款項		(45,274)	—
承租人墊款		123,000	—
附屬公司非控股股本持有人墊款		—	4,325
償還承兌票據		—	(60,000)
向一間附屬公司非控股股本持有人支付股息		(3,836)	(4,771)
融資活動產生之現金淨額		136,927	209,895
現金及現金等值物(減少)／增加淨額		(160,228)	69,555
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		8,410	2,303
於十二月三十一日之現金及現金等值物		58,017	209,835

附註：

1 遵例聲明

本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、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定編製。本財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則，而該等準則乃於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。附註3提供因初次採納此等新訂及經修訂準則而導致會計政策出現變動之資料，惟僅限與本集團有關並反映在本財務報表之當前及前期會計期間者。

2 財務報表之編製基準

截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）。

除下文會計政策所述按公允值列值之下列資產外，本財務報表以歷史成本為計量基準而編製：

- 衍生金融工具；
- 投資物業；及
- 租賃土地及樓宇。

按照香港財務報告準則編製財務報表時，管理層須作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支之呈報數額之判斷、估計及假設。估計及有關假設乃基於經驗及有關情況下相信為合理之多個其他因素，估計及有關假設之結果構成判斷不易從其他來源獲得之資產及負債賬面值之基準。實際結果與此等估計可能有差異。

本集團會持續評估此等估計及相關假設。當會計估計有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認會計估計之修訂，若修訂影響當期及未來期間，則在作出修訂當期及未來期間確認。

經審慎考慮本集團之流動資金需求及現金流量預測，並計及來自一名股東之財務支援所帶來之影響後，董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。董事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。

3 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*

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。

其他變動之影響如下：

- 香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)修訂了關連人士之定義。因此，本集團重新評估了對於關連人士的認定並認為修訂後的定義沒有對當期及前期本集團關連人士的披露構成任何重大影響。香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)同時更改了對政府相關企業之披露要求。這項更改對本集團並無影響，原因是本集團並非政府相關企業。
- 香港財務報告準則的改進(二零一零年)為一系列綜合準則，對香港財務報告準則第7號，金融工具的披露進行了諸多修改。披露要求的更改沒有對當期及前期財務報表內的分類、確認及計量構成任何重大影響。

4 營業額及分部報告

(a) 營業額

本集團主要業務為於中華人民共和國(「中國」)進行物業發展及投資。於二零一一年五月二十四日，本集團完成出售於Right Strong Holdings及其附屬公司(「出售集團」)之全部權益。相關出售後，所有剩餘項目於二零一一年及二零一零年十二月三十一日仍處於開發階段。因此，截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度概無錄得任何持續經營業務的營業額。而出售集團截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日的財務資料已重列為已終止經營業務(亦請參閱附註8)。

4 營業額及分部報告 (續)

(b) 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，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，以及租賃物業以賺取租金收入。

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，本集團完成出售於出售集團之全部權益，進而出售此分部之交易(亦請參閱附註8)。

(c) 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：

分部資產包括全部無形資產及流動資產，惟於金融資產之投資、遞延稅項資產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。就此而言，並無呈列於二零一一年十二月三十一日之資產及負債分部分析。

4 營業額及分部報告 (續)

(c) 分部業績、資產及負債 (續)

持續經營業務

	於福建省 之項目 千元	於浙江省 之項目 千元 (請參閱附註8)	總計 千元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度			
來自對外客戶之收益	—	—	—
報告分部之溢利	164,808	—	164,808
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	—	—	—
報告分部之虧損	(24,226)	—	(24,226)
		二零一一年 千元	二零一零年 千元
溢利／(虧損)			
報告分部之溢利／(虧損)		164,808	(24,226)
未予分配總部及公司業績		(15,463)	(109,205)
除稅前溢利／(虧損)		149,345	(133,431)

5 其他收益及收入淨額

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
持續經營業務		
借予一名董事之貸款之利息收入	18,318	16,593
其他利息收入	9,267	4,520
外匯收益／(虧損)淨額	390	(2,400)
其他	(4,781)	277
	23,194	18,990

6 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：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
持續經營業務		
(a) 融資成本：		
銀行貸款利息	71,374	65,152
可換股債券利息 (附註17)	102,591	101,133
一年內償還之關連人士貸款利息	16,739	—
其他按要求償還借款之利息開支	—	3
	<u>190,704</u>	<u>166,288</u>
並非按公允值計入損益賬之金融負債之利息開支總額	190,704	166,288
減：已撥作在建投資物業及在建物業 之資本之利息開支*	<u>(60,418)</u>	<u>(46,677)</u>
	<u><u>130,286</u></u>	<u><u>119,611</u></u>
* 借款成本按每年介乎5.4%至6.4%之間之比率(二零一零年：每年5.4%至5.76%)資本化。		
(b) 員工成本：		
向定額供款退休計劃作出之供款	253	173
薪金、工資及其他福利	9,541	7,600
	<u>9,794</u>	<u>7,773</u>
(c) 其他項目：		
預付租金攤銷	65	65
物業、廠房及設備折舊	802	648
貿易及其他應收款項之減值虧損	180	—
核數師酬金		
— 核數服務	1,424	762
— 其他服務	999	—
經營租賃支出：最少應付之租賃物業、 廠房及設備租金	379	365
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)	45	(109)
物業、廠房及設備重估盈餘	<u>(518)</u>	<u>(233)</u>

7 列入綜合收入表之所得稅

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
遞延稅項		
暫時差異之產生及(撥回)	<u>17,626</u>	<u>(15,969)</u>
	<u>17,626</u>	<u>(15,969)</u>

(i) 百慕達及英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據百慕達及英屬處女群島規則及法規，本集團於百慕達及英屬處女群島無須繳納任何所得稅。

(ii) 香港利得稅

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。

(iii) 中國企業所得稅

由於本集團中國附屬公司於年內並無產生應課稅溢利，因此並無於財務報表提撥企業所得稅。

8 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，截至二零一零年十二月三十一日止年度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。

8 已終止經營業務 (續)

(a) 已終止經營業務之業績及資產淨值以及出售對本集團之影響

已終止經營業務於截至二零一一年十二月三十一日止年度(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：

	附註	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 十二月三十一日 止年度 千元
營業額		15,620	174,379
銷售成本	8(c)(ii)	<u>(6,792)</u>	<u>(102,816)</u>
毛利		8,828	71,563
其他收益及(虧損)淨額		(997)	6,695
銷售、行政及其他經營開支		(4,618)	(22,426)
投資物業估值收益		—	9,152
經營溢利		3,213	64,984
融資成本	8(c)(i)	—	<u>(1,078)</u>
除稅前溢利	8(d)	3,213	63,906
所得稅	8(d)	<u>(2,697)</u>	<u>(26,225)</u>
本期間／年度溢利		516	37,681
出售附屬公司之收益		<u>62,460</u>	—
本期間／年度溢利總額		<u>62,976</u>	<u>37,681</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		61,852	14,432
非控股權益		<u>1,124</u>	<u>23,249</u>
本期間／年度溢利		<u>62,976</u>	<u>37,681</u>
每股盈利(港仙)	9		
基本		2.7	0.8
攤薄		<u>0.6</u>	<u>不適用</u>

8 已終止經營業務 (續)

(a) 已終止經營業務之業績及資產淨值以及出售對本集團之影響 (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：

	千元
出售之資產淨值：	
投資物業	103,508
物業、廠房及設備	16,085
預付租金	3,637
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	93,603
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)
	<hr/>
出售之資產淨值	68,438
	<hr/> <hr/>
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
	<hr/>
出售附屬公司之收益	62,460
	<hr/> <hr/>
代價以下列方式支付：	
現金	44,966
其他應收款項(ii)	105,690
	<hr/>
	150,656
	<hr/> <hr/>
有關出售附屬公司之現金流出淨額	
截至二零一一年十二月三十一日收取之現金代價	44,966
出售附屬公司之現金	(266,769)
	<hr/>
現金流出淨額	(221,803)
	<hr/> <hr/>

8 已終止經營業務 (續)

(a) 已終止經營業務之業績及資產淨值以及出售對本集團之影響 (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，代價以現金方式分三期進行支付：
- 於完成日期支付44,966,000元；
 - 於完成日期後90日內支付44,966,000元；及
 - 於完成日期後180日內支付代價之餘額60,724,000元。

經本公司與China Fair Land Properties Limited於年內進一步協商，本公司同意China Fair Land Properties Limited於二零一二年六月三十日前清償合共105,690,000元之第二期及第三期款項。董事會認為有關款項可悉數收回。

(b) 已終止經營業務之現金流量分析

	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 十二月三十一日 止年度 千元
經營活動之現金流入淨額	98,330	450
投資活動之現金流入淨額	2,361	1,118
融資活動之現金流入淨額	9,618	80,219
已終止經營業務應佔現金流入淨額	<u>110,309</u>	<u>81,787</u>

8 已終止經營業務 (續)

(c) 除稅前溢利

	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 十二月三十一日 止年度 千元
(i) 融資成本中：		
銀行貸款利息	4,346	1,538
其他按要求悉數償還借款之利息開支	—	639
	<u>4,346</u>	<u>2,177</u>
減：已撥作在建物業之資本之利息開支	<u>(4,346)</u>	<u>(1,099)</u>
	<u>—</u>	<u>1,078</u>
(ii) 其他項目：		
攤銷及折舊	467	993
應收投資物業租金減直接支出：239,000元 (截至二零一零年十二月三十一日止年度：223,000元)	(1,647)	(3,654)
已售物業成本	<u>6,792</u>	<u>102,816</u>

(d) 稅項

	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 十二月三十一日 止年度 千元
即期稅項		
中國企業所得稅(ii)	916	12,997
中國土地增值稅(iii)	<u>1,331</u>	<u>12,795</u>
	2,247	25,792
遞延稅項		
暫時差異之產生	<u>450</u>	<u>433</u>
	<u>2,697</u>	<u>26,225</u>

8 已終止經營業務 (續)

(d) 稅項 (續)

(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出售集團於中國之附屬公司實體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。適用於出售集團位於中國之附屬公司之企業所得稅稅率為25%(二零一零年：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。

9 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溢利185,411,000元(二零一零年：虧損102,911,000元)除以年內已發行普通股加權平均數2,321,839,000股(二零一零年：1,672,111,000股)計算，方法如下：

普通股加權平均數

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
於一月一日之已發行普通股	1,118,507	1,118,507
供股之影響(附註18)	1,115,412	553,604
行使可換股債券之影響(附註18)	87,920	—
	<u>2,321,839</u>	<u>1,672,111</u>

(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。

9 每股盈利／(虧損) (續)

(b) 每股攤薄盈利

截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按本公司權益股東應佔溢利／(虧損) 288,002,000元及所有具攤薄影響之潛在普通股加權平均數9,170,879,000股計算，方法如下。於二零一一年十二月三十一日，本公司僅有一個潛在普通股類別：可換股債券。

(i) 本公司普通股權益股東應佔溢利(攤薄)

	二零一一年 千元
普通股權益股東應佔溢利	185,411
可換股債券負債部分之實際利息之稅後影響	<u>102,591</u>
	<u><u>288,002</u></u>

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

	二零一一年 千股
於十二月三十一日之普通股加權平均數	2,321,839
轉換可換股債券之影響(附註17)	<u>6,849,040</u>
	<u><u>9,170,879</u></u>

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十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

10 在建投資物業

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
轉撥自在建物業 (附註11)	1,300,263	—
添置	116,509	—
匯兌調整	51,028	—
公允值調整	215,701	—
	<u>1,683,501</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日	<u>1,683,501</u>	<u>—</u>

本集團於二零零八年收購福州之恆力城物業發展項目，旨在於建築工程完成後出售該等商鋪及停車場，因此該等商鋪及停車場初步分類為流動資產下之在建物業。本集團後來改變計劃，於本年度內，本集團與租戶訂立一項租賃協議，以於建築工程完成後租賃恆力城物業發展項目之全部商鋪及若干停車場。因此，賬面值1,300,263,000元之該等商鋪及若干停車場於年內轉撥至在建投資物業。

本集團之在建投資物業於報告期末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進行，這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，本年度已就在建投資物業於損益賬確認淨收益215,701,000元。

本集團就不可取消經營租賃而於未來最少應收之租金總額如下：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
一年內	4,061	—
一年後但五年內	246,615	—
五年後	1,282,530	—
	<u>1,533,206</u>	<u>—</u>

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值達1,683,501,000元之在建投資物業已抵押作為本集團借款之抵押品 (附註15)。

11 在建物業

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
於一月一日	4,090,776	3,571,791
添置	998,089	372,408
匯兌調整	232,160	146,577
轉撥至在建投資物業 (附註10)	(1,300,263)	—
出售附屬公司	(173,940)	—
	<u>3,846,822</u>	<u>4,090,776</u>

(a) 於綜合財務狀況表之在建物業包括：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
土地使用權	2,837,811	3,181,376
建築成本	878,884	792,641
資本化之利息開支	130,127	116,759
	<u>3,846,822</u>	<u>4,090,776</u>

在建物業全部位於中國。

於二零一一年十二月三十一日，為數3,227,794,000元(二零一零年：3,648,859,000元)之在建物業已抵押作為本集團之借款抵押品(請參閱附註15)。

(b) 按租期劃分之土地使用權分析如下：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
按以下租約持有：		
— 於中國之長期租約(超過50年)	1,170,807	1,685,026
— 於中國之中期租約(10至50年)	1,667,004	1,496,350
	<u>2,837,811</u>	<u>3,181,376</u>

12 貿易及其他應收款項

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
貿易應收款項	1,592	2,370
預付款項、其他應收款項及按金	265,887	90,716
	<u>267,479</u>	<u>93,086</u>

本集團預期可於超過一年後收回之按金及確認為開支之預付款項分別為10,626,000元(二零一零年：20,419,000元)及零元(二零一零年：21,000元)。

(a) 賬齡分析

貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
即期	<u>1,592</u>	<u>2,370</u>

於二零一一年十二月三十一日，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。本集團概無持有該等結餘之任何抵押品。

13 貿易及其他應付款項

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
貿易應付款項	185,174	220,514
其他應付款項及應計費用	98,173	134,861
客戶及其他人士按金	573,198	—
應付關連人士利息	17,013	—
應付非控股股本持有人款項	26	18,886
	<u>873,584</u>	<u>374,261</u>

於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
三個月內到期或按要求償還	40,681	108,727
三個月後但十二個月內到期償還	144,493	111,787
	<u>185,174</u>	<u>220,514</u>

14 關連人士貸款

陳長偉先生(「陳先生」)為本集團董事及主要股東，故被視為本集團之關連人士。關連人士貸款乃貸自陳先生及陳先生控制之實體。

來自陳先生之24,000,000元貸款利率介乎每年18%至20%，且無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月償還。

來自陳先生控制之實體之353,479,000元貸款利率介乎每年8%至20%，且無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月償還。

15 金融機構貸款

於二零一一年十二月三十一日，有抵押金融機構貸款之還款期如下：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
一年內	781,373	1,264,082
一年後但兩年內	328,049	155,477
兩年後但五年內	6,662	6,478
五年後	3,347	5,629
	<u>1,119,431</u>	<u>1,431,666</u>

(a) 本集團已作抵押以取得金融機構貸款之資產包括：

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
物業、廠房及設備	2,000	1,599
預付租金	24,940	28,622
在建投資物業(附註10)	1,683,501	—
在建物業(附註11)	3,227,794	3,648,859
受限制銀行存款	349,423	344,637
	<u>5,287,658</u>	<u>4,023,717</u>

(b) 於二零一一年十二月三十一日之部分金融機構貸款已由陳先生擔保，並以若干私人物業抵押。

(c) 年內，其中一間附屬公司之人民幣350,000,000元銀行貸款到期，且未於到期日二零一一年十二月二十一日及二零一一年十二月二十四日清償。經審慎考慮本集團之融資需求，本集團已於二零一一年十二月二十九日與一間金融機構完成一項再融資安排，根據該安排，未償還之人民幣350,000,000元貸款經調整將於未來兩年內(即二零一三年十二月二十日前)分期償還。貸款2%之頭期款已支付予該金融機構。再融資之貸款利率為貸款期首六個月每年14%及其後每年18%。倘於該協議日期後首六個月之各自過期日未能償還貸款，則將基於過期本金額收取每月0.1%之額外過期罰金；倘為其後，則為過期本金額之0.3%。若干在建物業已作抵押以獲授予該貸款。此外，該附屬公司須遵守若干財務契諾。

15 金融機構貸款 (續)

(c) (續)

除此之外，本集團另一間附屬公司之人民幣250,000,000元貸款亦須達成本集團若干資產負債表比率相關之契諾，該等資產負債表比率常見於與銀行之貸款安排。倘該附屬公司違反相關契諾，所提取貸款將須按要求償還。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團未能遵循其中一項有關之資產負債表比率。因此，儘管截至本報告日期銀行尚未要求立即償還貸款，但該貸款已自非流動負債重分類至流動負債。於二零一一年十二月三十一日，概無違反其他與所提取貸款相關之契諾。

16 承租人墊款

承租人墊款不計息，於二零一三年二月十四日償還，並以本集團於一間附屬公司之30%權益作抵押。

17 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。
- 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)。

倘截至到期日(即二零一八年一月二十日)，可換股債券持有人之兌換權尚未行使，或可換股債券尚未回購或贖回，本公司將於二零一八年一月二十日按面值贖回相關可換股債券。

於二零一一年十二月三十一日，可換股債券之未償還本金額為1,916,000,000元(二零一零年：2,347,712,000元)。

於本集團之綜合財務狀況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)	102,591	—
已行使之兌換權(ii)	(17,970)	(1,789)
已回購之可換股債券(iii)	(250,079)	(23,361)
於二零一一年十二月三十一日之賬面淨值	<u>1,203,381</u>	<u>111,620</u>

17 可換股債券 (續)

(i) 利息開支

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) 已行使之兌換權

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) 已回購之可換股債券

於二零一一年六月八日，本公司已購回陳先生持有之本金額為45,000,000元之可換股債券，約佔於購回日期可換股債券之未償還本金額之1.94%。該代價等於可換股債券之面值，以現金清償。由於該購回措施，可換股債券之負債部分於購回日期按公允值重新計量，並與可換股債券之賬面值進行比較。約4,403,000元之公允值收益已於損益賬中確認。

於二零一一年十一月二十一日，本公司已訂立一項買賣協議，以購回陳先生持有之本金額為356,000,000元之可換股債券，約佔於購回日期可換股債券之未償還本金額之15.67%。該代價等於已購回之可換股債券之面值，以抵銷陳先生應付本集團之人民幣289,329,962元(約相等於355,726,270元)貸款之方式清償，而餘下273,730元之結餘則以現金清償。該回購已於二零一一年十二月三十一日完成。由於該購回措施，可換股債券之負債部分於購回日期按公允值重新計量，並與可換股債券之賬面值進行比較。約96,266,000元之公允值收益已於損益賬中確認。

(iv) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司執行補充契據，以按如下方式修訂可換股債券之條款：

- 將到期前隨時可行使之兌換權之最大數目限制從不超出該兌換後本公司已發行股本之29%，或收購守則不時指明之較低比例，調至不會(i)觸發該等可換股債券之相關持有人根據收購守則規則第26.1條作出強制性收購之責任；或(ii)導致本公司無法遵循上市規則最低公眾持股量規定之數目。

上述修訂概不視作重要或對本集團產生重大影響。

- 插入一項提前贖回條文，即本公司有權隨時按其面值贖回可換股債券之全部或任何部分未償還本金額。

可使本公司於到期前隨時贖回可換股債券之購股權被視作一項資產，該購股權之公允值已於插入日期確認為衍生金融資產。董事認為該等購股權乃由陳先生以主要股東之身份攤派，故該資產計入資本儲備。

除確認衍生金融資產外，上述修訂概不視作重要或對本集團產生重大影響。

18 股本

	二零一一年		二零一零年	
	股份數目 千股	金額 千元	股份數目 千股	金額 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	1,118,507	111,851
透過供股發行股份(i)	1,118,507	111,851	—	—
行使可換股債券(ii)	91,951	9,195	—	—
	<u>2,328,965</u>	<u>232,897</u>	<u>1,118,507</u>	<u>111,851</u>
於十二月三十一日	<u>2,328,965</u>	<u>232,897</u>	<u>1,118,507</u>	<u>111,851</u>

普通股持有人有權收取不時宣派之股息，並有權於本公司會議上按每股一票投票表決。所有普通股就本公司剩餘資產享有同等權利。

年內之股本變動如下：

- (i) 於二零一零年十二月二十八日，本公司就按持有每股現有股份可獲發一股股份之基準，以0.10元之認購價通過供股發行1,118,507,000股股份收到111,850,000元(扣除開支前)。本公司已完成供股，而股份已於二零一一年一月三日發行。直接應佔供股之開支3,826,000元已自本公司股份溢價中扣除。
- (ii) 截至二零一一年十二月三十一日止年度，每股面值0.10元之91,951,000股普通股已根據附於本公司可換股債券之兌換權之行使以每股0.3340元之兌換價發行(有關可換股債券之詳情，請參閱附註17)。

19 資本承擔

	二零一一年 千元	二零一零年 千元
已訂約土地及發展成本房地產發展活動	<u>1,138,122</u>	<u>839,382</u>

業務回顧

於二零一一年，中國政府繼續對房地產業實施及執行緊縮政策，例如住宅物業限購政策以及透過中國人民銀行提高存款準備金比率及金融機構之人民幣存款及貸款基準利率進一步控制貨幣流動性的政策。大多數房地產開發商於二零一一年均面臨嚴峻的挑戰。本集團的銷售額於二零一一年受到該等不利的業務環境之影響。然而，本集團積極應對市場變化及迅速調整推銷策略。本集團分別於二零一一年六月及八月推出新的商業物業項目「恆力•金融中心」及「恆力城」的辦公室區進行預售，交易金額達約人民幣642,900,000元。於二零一一年，本集團之住宅單位、辦公室單位及停車場預售額分別達約人民幣289,100,000元、約人民幣642,900,000元及約人民幣89,300,000元。於二零一一年十二月三十一日，本集團之物業之累計預售額約為人民幣2,018,200,000元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約185,400,000港元。主要原因是i)確認在建投資物業之估值收益215,700,000港元，ii)確認出售附屬公司之收益62,500,000港元，iii)確認購回可換股債券之收益100,700,000港元，扣除iv)融資成本及其他經營開支190,200,000港元。

於二零一一年一月十八日，本集團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)訂立一項長期租賃協議，以作為「恆力城」之商業平台，預期將於未來二十年內為本集團帶來約人民幣124,700,000元之租金收入。為促進承租人之業務營運，本集團亦將出租395個停車位。

於二零一一年三月十五日，本集團成功中標福州一幅面積約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274,091平方米帶有住宅樓之高端商業物業「恆力•博納廣場」。

本集團意識到，於擴大業務營運規模時，其物業管理服務須與最新標準保持一致，並滿足不同住戶之各種需求。為此，本集團於二零一一年四月與全球著名房地產服務提供商Savills Group之附屬公司成立一間合營企業，旨在引進國際標準之高端物業管理服務，以向住戶提供更優質的物業管理服務，同時提升物業價值以及本集團之品牌價值。

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已調整為發展高端、高收益商業物業以及商業及住宅綜合項目。於二零一一年五月，本公司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。該出售產生收益約62,500,000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，並實現其長期策略。於二零一一年十二月三十一日，本集團於福州擁有四個項目，即「恆力城」、「恆力•金融中心」、「恆力•創富中心」及「恆力•博納廣場」，所有項目均坐落於福州金融中心區。

「恆力城」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。「恆力•金融中心」及「恆力•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56,757平方米。「恆力•博納廣場」將發展成為帶有住宅樓之高端商業物業，估計總建築面積為274,091平方米。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「恆力築經典，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，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

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有總資產及總負債分別約為7,215,400,000港元及6,751,300,000港元。本集團於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表之資產淨值增加約53,700,000港元至約464,100,000港元，而於二零一零年十二月三十一日則約為410,400,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一一年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約407,400,000港元，而於二零一零年十二月三十一日則為554,500,000港元。於二零一一年十二月三十一日，流動比率為1.3，而於二零一零年十二月三十一日則為1.9。於二零一一年十二月三十一日之資本負債比率為83.27%，而於二零一零年十二月三十一日則為84.6%。於二零一一年十二月三十一日，銀行借款與本公司權益股東應佔權益之比率為302.4%，而於二零一零年十二月三十一日則為643.9%。

借款

於二零一一年十二月三十一日，本集團有計息銀行借款約1,119,400,000港元（二零一零年十二月三十一日：1,431,700,000港元），較二零一零年十二月三十一日減少約21.8%。借款以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）為計值單位。約69.8%之借款須於一年內償還，其中40.1%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338,100,000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1,203,400,000港元（本金額約為1,916,000,000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對沖外匯風險，而於二零一一年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團將其若干物業、廠房及設備、預付租金、在建物業、在建投資物業及受限制銀行存款抵押予數家金融機構，以獲得該等金融機構給予之貸款約1,119,400,000港元(二零一零年：1,431,700,000港元)。

該等物業、廠房及設備、預付租金、在建物業、在建投資物業及受限制銀行存款於二零一一年十二月三十一日之總賬面值分別約為2,000,000港元、25,000,000港元、3,227,800,000港元、1,683,500,000港元及349,400,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,600,000港元、28,600,000港元、3,648,900,000港元、零港元及344,600,000港元)。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，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528,900,000港元(二零一零年：392,700,000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

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。該交易於二零一一年五月二十四日完成，代價為150,700,000港元，並產生62,500,000港元之收益。

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。

截至二零一一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0.334港元獲行使而發行91,951,000股每股面值0.10港元之普通股。

員工及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約114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十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：無)。

展望

展望二零一二年，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。中國經濟仍維持穩定增長，但通脹壓力依然巨大。儘管對房地產行業的緊縮政策尚無明顯緩解之跡象，但自二零一一年十二月以來，存款準備金比率已下調兩次。為促進經濟發展及提升國內消費，預期二零一二年期間之流動性將進一步得到緩解。本集團相信，一旦流動性放寬或市場恢復信心，商業物業之銷售額必將受到市區商業物業之需求推動而迅速回升。

儘管市場流動性仍然緊縮，本集團預期該狀況將於年內得到改善。本集團將慎重地擴大其融資渠道，包括尋求開展股本融資活動之機會，並選擇最適當及有利之融資安排，以為本集團之可持續發展提供雄厚的財政資源及強勁的支援。

展望未來，中國的經濟增長仍將是全球最快的國家之一，同時中國亦實施長期的城市化政策，故本集團對中國房地產行業仍持樂觀態度。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，以進一步進軍中國其他二線及三線城市。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。

企業管治

本公司於截至二零一一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二零一一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

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。

末期業績已由審核委員會審閱。

刊登二零一一年末期業績公告及年度報告

本業績公告將於本公司網站(www.hlgrou.com.hk)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊登。本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度報告將會按時發送予股東，並於上述網站刊載。

承董事會命
恆力商業地產(集團)有限公司
主席
陳長偉

香港，二零一二年三月二十八日

於本公告日期，執行董事為陳長偉先生、陳冬雪女士、陳志宏先生及吳瑋瀾女士。獨立非執行董事為林文鋒女士、馬詠龍先生及葉景強先生。