



HENGLI COMMERCIAL PROPERTIES (GROUP) LIMITED
恒力商業地產(集團)有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 169

二零一二年 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	5-9
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	21-38
獨立審閱報告	39-40

1

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

葉景強先生 (主席)

陳長偉先生

陳冬雪女士

馬詠龍先生

林文鋒女士

提名委員會

陳長偉先生 (主席)

陳冬雪女士

葉景強先生

馬詠龍先生

林文鋒女士

公司秘書

許惠敏女士

主要往來銀行

集友銀行有限公司

中國建設銀行

東亞銀行有限公司

核數師

畢馬威會計師事務所，執業會計師

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

股票代號

169

財務摘要

截至六月三十日止六個月

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	變動%
營業額	1,794,751	—	不適用
投資估值收益 在建物業	538,338	458,642	17.4
持續經營業務溢利	347,566	294,354	18.1
出售附屬公司之收益淨額	—	62,460	-100.0
本公司權益股東應佔溢利	326,348	338,439	-3.6
每股盈利(港仙)			
來自持續經營業務 及已終止經營業務			
基本	13.9	14.6	-4.8
攤薄	4.8	4.2	14.3
來自持續經營業務			
基本	13.9	11.9	16.8
攤薄	4.8	3.5	37.2

3

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」)截至二零一二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38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

於二零一二年上半年，市場出現各種放寬流動性的跡象。中國人民銀行於本期間內兩度下調存款準備金率，並分別於二零一二年六月及二零一二年七月兩次下調金融機構的人民幣存貸基準利率。與二零一一年下半年比較，房地產市場交易量於本期間有所改善。然而，並無放鬆對房地產行業的監控。整體流動性仍然緊張，市場狀況對房地產開發商而言仍然充滿挑戰。

於截至二零一二年止六個月內，本集團開發的「恒力城」已完工，是一個集住宅、辦公室及零售綜合項目於一體的發展項目，總建築面積合共約為241,600平方米，為本集團帶來營業額約1,794,800,000港元。「恒力城」的租賃商業平台於項目完成後已轉交予北京王府井百貨(集團)股份有限公司，並將於不久將來開始為集團帶來租金收入。

5

本集團開發的高端商業項目「恒力•金融中心」已接近完工。截至二零一二年六月三十日止六個月內，項目的預售取得重大進展，交易金額約人民幣716,000,000元。該項目預計將於二零一二年下半年完成。

本集團於福州市中央商業區擁有另外兩個項目，分別為「恒力•創富中心」及「恒力•博納廣場」。「恒力•創富中心」正發展成為高端商業物業，估計總建築面積約56,357平方米。「恒力•博納廣場」目前正處於設計及規劃階段，將發展成為帶有住宅樓之高端商業物業，估計總建築面積約275,158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。

於本期間內，本集團繼續著重物業質素，以提供優質產品，從而塑造良好的品牌形象，並保持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

營業額及業績

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的營業額為1,794,800,000港元。本期間所有營業額均來自自己發展物業之銷售。本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約326,300,000港元。主要原因是i)確認毛利114,600,000港元，ii)確認在建投資物業之估值收益538,300,000港元，扣除iii)融資成本及其他經營開支116,200,000港元，及iv)所得稅開支192,800,000港元。

資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零一二年六月三十日，本集團擁有總資產及總負債分別約為6,877,558,000港元及6,077,651,000港元。本集團於二零一二年六月三十日持有之資產淨值約799,907,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則約為464,088,000港元。於二零一二年六月三十日，本公司股本持有人應佔權益約為685,596,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則為370,237,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一二年六月三十日，本集團有銀行及現金結餘總額約826,417,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則為407,440,000港元。於二零一二年六月三十日，流動比率為1.09，而於二零一一年十二月三十一日則為1.3。於二零一二年六月三十日之資本負債比率為66.5%，而於二零一一年十二月三十一日則為83.3%。於二零一二年六月三十日，金融機構借款與本公司權益股東應佔權益之比率為108.1%，而於二零一一年十二月三十一日則為302.4%。

借款

於二零一二年六月三十日，本集團有計息金融機構借款約740,817,000港元（二零一一年十二月三十一日：1,119,431,000港元），較二零一一年十二月三十一日減少約33.8%。

借款以人民幣（「人民幣」）及港元（「港元」）為計值單位。約76.7%之借款須於一年內償還，其餘借款則為須於一年後償還之金融機構貸款172,901,000港元。

於二零一二年六月三十日，本集團有計息關連人士借款約375,008,000港元（二零一一年十二月三十一日：377,479,000港元）。所有該等借款均須於一年內償還。

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。

於二零一二年六月三十日，本集團之可換股債券賬面淨值合共約為1,245,104,000港元（本金金額約為1,908,000,000港元）。

外匯風險

7 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，而於二零一二年六月三十日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團將其若干物業、廠房及設備、預付租金、投資物業、待售落成物業及受限制銀行存款抵押予中國數家銀行，以獲得該等金融機構給予之銀行貸款約690,817,000港元（二零一一年：1,119,431,000港元）。該等物業、廠房及設備、預付租金、投資物業、待售落成物業及受限制銀行存款於二零一二年六月三十日之總賬面值分別約為2,100,000港元、24,907,000港元、1,912,020,000港元、366,233,000港元及332,380,000港元。

股本變動

截至二零一二年六月三十日止六個月，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23,952,094股每股面值0.10港元之普通股。於二零一二年六月三十日，已發行及繳足股本為2,352,916,692股普通股。

投資

於二零一二年六月三十日，本公司並無持有任何重大投資。

或然負債

詳情請參閱未經審核中期財務報告附註20。

資本承擔

詳情請參閱未經審核中期財務報告附註19。

重大收購及出售

期內，本公司並無任何附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售。

董事收購股份或債權證之權利

除未經審核中期財務報告附註16所披露者外，概無董事有任何權利收購本公司或其附屬公司之股份或債權證。

員工及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團於中國及香港共聘用約132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二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

展望

展望未來，本集團對中國房地產行業保持樂觀態度。隨著大規模城市化，本集團相信中國房地產市場於未來的發展潛力龐大。

福州作為海峽西岸經濟區的主要商業中心的地位將進一步鞏固，帶動對辦公室大廈的需求不斷增加。本集團將繼續在福州市及中國其他二、三線城市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。我們於物色新發展項目時會保持謹慎，為所購入的每幅土地進行廣泛的可行性評估。我們將進一步努力提升服務水平，並注重產品的質量及效益，以實現為客戶提供優質之高收益商業物業產品的承諾。

其他資料

董事之證券權益

於二零一二年六月三十日，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	67.24%
	及由受控公司持有(1)		
	配偶權益(2)	12,346,000	0.53%
		1,594,509,507	67.77%
陳冬雪女士	實益擁有人(3)	43,774,000	1.86%

(1) 於二零一二年六月三十日，陳先生被視為於本公司之1,594,509,507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，及(4)12,346,000股由彼之配偶陳双妮女士（作為實益擁有人）持有。

(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，於二零一二年六月三十日，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

就本公司任何董事或主要行政人員所知，於二零一二年六月三十日，於本公司股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存之登記冊所記錄之權益或淡倉之人士或法團(本公司之董事或主要行政人員除外)如下。

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	59.30%
Glories Structure Limited	好倉	實益權益(2)	170,000,000	7.23%

(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) Glories Structure Limited為一家於英屬處女群島註冊成立之公司。

11

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，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，於二零一二年六月三十日亦無未行使之購股權。計劃之計劃期為採納日期(即二零零二年五月十五日)起計十年。因此，計劃經已屆滿。

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。

中期財務報告已由審核委員會審閱。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之準則。經本公司向全體董事作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於回顧期內已遵守標準守則所載規定準則。

企業管治

董事會認為，本公司於截至二零一二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 一 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，二零一二年八月三十一日

綜合收入表

截至二零一二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	
		二零一二年	二零一一年
		千元	千元
	附註		
持續經營業務			
營業額	3	1,794,751	—
已售物業成本		(1,680,201)	—
		114,550	—
投資物業／在建投資物業估值收益	10(b)	538,338	458,642
其他收益	5	3,672	11,129
其他(虧損)／收入淨額	5	(13,761)	4,509
銷售、行政及其他經營開支		(46,592)	(26,263)
經營溢利		596,207	448,017
融資成本	6(a)	(55,830)	(53,980)
除稅前溢利	6	540,377	394,037
所得稅費用	7	(192,811)	(99,683)
持續經營業務本期間溢利		347,566	294,354
已終止經營業務			
已終止經營業務之業績	8	—	516
出售附屬公司之收益淨額		—	62,460
本期間溢利		347,566	357,330

綜合收入表 (續)

截至二零一二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	二零一二年 千元	二零一一年 千元
以下各項應佔：			
本公司權益股東		326,348	338,439
非控股權益		21,218	18,891
本期間溢利		347,566	357,330
每股盈利 (港仙)	9		
來自持續經營業務及已終止經營業務			
基本		13.9	14.6
攤薄		4.8	4.2
來自持續經營業務			
基本		13.9	11.9
攤薄		4.8	3.5

第21至38頁之附註構成本中期財務報告之部分。

綜合全面收入表

截至二零一二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	二零一二年 千元	二零一一年 千元
本期間溢利	347,566	357,330
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	(17,147)	69,618
物業、廠房及設備重估盈餘	132	260
出售附屬公司變現之匯兌儲備	—	(6,027)
	(17,015)	63,851
本期間全面收入總額	330,551	421,181
以下各項應佔：		
本公司權益股東	310,091	401,940
非控股權益	20,460	19,241
本期間全面收入總額	330,551	421,181

第21至38頁之附註構成本中期財務報告之部分。

綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日 — 未經審核

(以港元列示)

	附註	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
非流動資產			
固定資產	10		
— 物業、廠房及設備		4,393	4,420
— 預付租金		24,907	24,940
— 投資物業		2,320,660	—
— 在建投資物業		—	1,683,501
		2,349,960	1,712,861
商譽		104,643	105,531
遞延稅項資產		131,440	—
		2,586,043	1,818,392
流動資產			
待售物業	11	2,512,220	3,846,822
購買土地使用權之按金		690,150	695,010
其他應收款項、預付款項及按金	12	206,296	267,479
衍生金融工具	16	43,787	60,264
預付稅項		12,645	120,007
受限制銀行存款		332,380	349,423
銀行及手頭現金		494,037	58,017
		4,291,515	5,397,022
流動負債			
金融機構貸款	13	567,916	781,373
關連人士貸款	21(b)	375,008	377,479
貿易及其他應付款項	14	934,114	873,584
預收款項		1,465,178	2,051,717
承租人墊款	15	122,140	—
即期稅項		456,480	2,749
		3,920,836	4,086,902
流動資產淨值		370,679	1,310,120
總資產減流動負債		2,956,722	3,128,512

綜合財務狀況表 (續)

於二零一二年六月三十日 — 未經審核

(以港元列示)

	附註	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
非流動負債			
金融機構貸款	13	172,901	338,058
可換股債券	16	1,245,104	1,203,381
承租人墊款	15	—	123,000
遞延稅項負債		738,810	999,985
		2,156,815	2,664,424
資產淨值		799,907	464,088
資本及儲備			
股本	17	235,292	232,897
保留溢利／(累計虧損)		235,745	(297,644)
其他儲備		214,559	434,984
本公司權益股東應佔權益總額		685,596	370,237
非控股權益		114,311	93,851
總權益		799,907	464,088

第21至38頁之附註構成本中期財務報告之部分。

綜合股權變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月 — 未經審核

(以港元列示)

附註	本公司權益股東應佔										總計 千元	非控股權益 千元	總權益 千元
	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 儲備 千元	可換股 債券 贖回儲備 千元	累計虧損/ 保留溢利 千元			
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
截至二零一二年六月三十日 止六個月之股權變動：													
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	338,439	338,439	18,891	357,330
其他全面收入	-	-	-	-	-	63,403	98	-	-	-	63,501	350	63,851
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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已兌換可換股債券	9,195	10,563	-	-	-	-	-	(1,789)	-	-	17,969	-	17,969
已贖回可換股債券	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,869)	-	(22,869)	-	(22,869)
出售附屬公司	-	-	-	(3,038)	(10)	-	(1,714)	-	-	1,724	(3,038)	(107,644)	(110,682)
於二零一二年六月三十日 及二零一一年七月一日 之結餘	232,897	203,702	-	-	44,134	168,104	-	134,981	(22,869)	(144,616)	616,333	99,644	715,977
截至二零一二年 十二月三十一日止六個月 之股權變動：													
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(153,028)	(153,028)	(9,607)	(162,635)
其他全面收入	-	-	-	-	-	75,388	-	-	-	-	75,388	3,814	79,202
全面收入總額	-	-	-	-	-	75,388	-	-	-	(153,028)	(77,640)	(6,793)	(83,433)
已贖回可換股債券 確認贖回選擇權	-	-	-	60,264	-	-	-	-	(228,720)	-	(228,720)	-	(228,720)
於二零一二年 十二月三十一日之結餘	232,897	203,702	-	60,264	44,134	243,492	-	134,981	(251,589)	(297,644)	370,237	93,851	464,088
於二零一二年 一月一日之結餘	232,897	203,702	-	60,264	44,134	243,492	-	134,981	(251,589)	(297,644)	370,237	93,851	464,088
截至二零一二年六月三十日 止六個月之股權變動：													
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	326,348	326,348	21,218	347,566
其他全面收入	-	-	-	-	-	(16,389)	132	-	-	-	(16,257)	(768)	(17,015)
全面收入總額	-	-	-	-	-	(16,389)	132	-	-	326,348	310,091	20,460	330,551
已兌換可換股債券 削減股份溢價	16 & 17 17(b)	2,395	3,339	-	-	-	-	(466)	-	-	5,268	-	5,268
期滿股份溢價	-	-	(207,041)	-	-	-	-	-	-	-	207,041	-	-
於二零一二年 六月三十日之結餘	235,292	-	-	60,264	44,134	227,103	132	134,515	(251,589)	235,745	685,596	114,311	799,907

第21至38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

截至二零一二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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
經營產生之現金	971,996	20,503
已付稅項，淨額	(24,810)	(38,508)
經營活動產生／(所用)之現金淨額	947,186	(18,005)
投資活動所用之現金淨額	(65,112)	(211,157)
融資活動(所用)／產生之現金淨額	(436,028)	69,342
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	446,046	(159,820)
於一月一日之現金及現金等值物	58,017	209,835
匯率變動之影響	(10,026)	(5,439)
於六月三十日之現金及現金等值物	494,037	44,576

20

第21至38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

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。本中期財務報告於二零一二年八月三十一日獲董事會批准及獲准刊發。

中期財務報告已按照二零一一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。

21

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，對瞭解恒力商業地產(集團)有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)自二零一一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)

本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的獨立審閱報告載於第39至40頁。

雖然中期財務報告所載有關截至二零一一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。截至二零一一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數項對香港財務報告準則之修訂，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7號(修訂本)，*金融工具：披露 — 轉讓金融資產*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*所得稅 — 遞延稅項：收回相關資產*

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。

2 會計政策之變動 (續)

香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具：披露

香港財務報告準則第7號(修訂本)要求將所有未終止確認之已轉讓金融資產及於報告日期存在之任何繼續涉入之已轉讓資產(不論有關轉讓交易於何時發生)之若干披露載於全年財務報表。然而，實體於採納有關修訂本之首年毋須就比較期間提供披露。本集團於過往期間或本期間並無任何重大之金融資產轉讓而需要根據該等修訂本於本會計期間披露。

香港會計準則第12號(修訂本)所得稅

根據香港會計準則第12號，遞延稅項須參考企業預期收回有關資產賬面值之方式可能產生之稅務後果進行計量。就此而言，香港會計準則第12號(修訂本)引入一項可予推翻之假定：根據香港會計準則第40號，投資物業，以公允值計量之投資物業之賬面值將通過出售收回。該假定是按物業逐一分析，若有關投資物業為可折舊而其相關業務模式之目的是隨著時間過去，通過使用而非出售消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則上述通過出售收回方式之假定將被推翻。

由於本集團之投資物業位於中國內地，本集團釐定，該物業以一個業務模式持有，此業務模式之目的為隨著時間過去消耗該投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，故就該物業而言，經修訂香港會計準則第12號之上述假定被推翻。因此，本集團繼續使用將因通過使用收回該物業價值而適用之稅率，計量與該物業有關之遞延稅項。

3 營業額

本集團主要業務為物業發展及投資。本期間營業額指出售物業之收入。

4 分部報告

(a) 報告分部從中獲得收益的服務

於二零一一年五月二十四日出售於Right Strong Holdings Limited及其附屬公司（「出售集團」，見附註8）之全部權益後，由於本集團的所有業務均被認為主要依賴於物業發展的表現，就資源分配及分部表現評估向本集團主要營運決策者報告之資料更注重以本集團整體進行報告。資源分配基準是如何有利於本集團加強其整體物業發展業務而非任何特殊服務。表現評估乃以本集團整體業績為基準。因此，根據香港財務報告準則第8號經營分部之規定，管理層認為本集團僅設有一個經營分部。

(b) 地區資料

由於本集團之營業額及經營溢利主要來自於中國福建省經營之業務，因此並無呈列地區資料。

(c) 有關主要客戶之資料

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無交易佔本集團營業額超過10%之單一客戶。

5 其他收益及(虧損)／收入淨額

截至六月三十日止六個月

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
其他收益		
銀行利息收入	3,672	2,200
借予一名董事之貸款之利息收入	—	8,929
	3,672	11,129
其他(虧損)／收入淨額		
可換股債券贖回選擇權重估虧損	(16,477)	—
匯兌收益	2,898	837
回購可換股債券收益	—	4,403
其他	(182)	(731)
	(13,761)	4,509

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千元	千元
持續經營業務		
(a) 融資成本：		
金融機構貸款利息	39,955	35,862
可換股債券利息(附註16)	46,992	48,484
一年內償還之關連人士貸款利息	32,097	—
	119,044	84,346
減：已撥作在建投資物業及 在建物業之資本之利息開支	(63,214)	(30,366)
	55,830	53,980
(b) 其他項目：		
攤銷及折舊	460	398
經營租賃支出：最少應付之物業租金	330	237
物業、廠房及設備之公允值增加	—	(465)
已售物業成本	1,680,201	—

7 所得稅費用

截至六月三十日止六個月

	二零一二年 千元	二零一一年 千元
持續經營業務		
即期稅項		
中國企業所得稅(iii)	226,115	—
中國土地增值稅(iv)	339,798	—
預扣稅(v)	14,577	—
	580,490	—
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回：		
— 待售物業重估	(403,684)	(12,956)
— 投資物業重估	118,434	114,661
— 物業、廠房及設備重估	—	77
— 土地增值稅可扣減程度	(124,342)	—
— 稅項虧損	21,913	(2,099)
	(387,679)	99,683
所得稅費用總額	192,811	99,683

- (i) 根據百慕達及英屬處女群島(「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毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本集團並無在香港產生應課稅溢利，因此並無提撥香港利得稅。

7 所得稅費用(續)

(iii) 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%(截至二零一一年六月三十日止六個月：25%)。由於本集團於中國之附屬公司於截至二零一一年六月三十日止六個月並無任何應課稅溢利，因此並無就該期間提撥企業所得稅。

(iv) 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。

(v) 預扣稅

就中國附屬公司於二零零八年一月一日後賺取的溢利而產生的股息分派按5%的稅率向香港公司徵收預扣稅。

8 已終止經營業務

本公司於二零一一年五月二十四日向一名第三方China Fair Land Properties Limited出售出售集團，代價為150,656,000元，於截至二零一一年六月三十日止六個月產生收益62,460,000元。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至二零一二年六月三十日止六個月之每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利326,348,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：持續經營業務及已終止經營業務為338,439,000元，其中276,586,000元來自持續經營業務)及本中期期間已發行股份加權平均數2,350,799,000股(截至二零一一年六月三十日止六個月：2,320,836,000股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按本公司權益股東應佔溢利389,817,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：386,923,000元來自持續經營業務及已終止經營業務，其中325,070,000元來自持續經營業務)及股份加權平均數8,065,624,000股(截至二零一一年六月三十日止六個月：9,248,970,000股)，並就兌換可換股債券之影響作出調整後計算。

29

10 固定資產

(a) 添置及出售

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團分別添置物業、廠房及設備以及投資物業290,000元及107,981,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：分別為1,328,000元及41,363,000元)。此外，本集團已出售賬面淨值為1,000元之物業、廠房及設備(截至二零一一年六月三十日止六個月：16,085,000元)。

10 固定資產(續)

(b) 估值

按公允值持作自用之投資物業、土地及樓宇於二零一二年六月三十日按公開市值作出重估，估值分別由獨立測量師行保柏國際評估有限公司及永利行評估顧問有限公司進行，該等測量師行近期於估物業之地點及類別中均有相關經驗。進行重估後，本期間已就投資物業於損益賬確認淨收益538,338,000元。截至二零一一年六月三十日止六個月已就建投資物業於損益賬確認淨收益458,642,000元。

此外，本期間就持作自用之土地及樓宇於其他全面收入確認除稅後盈餘132,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月260,000元)。截至二零一一年六月三十日止六個月已就持作自用之土地及樓宇於損益賬確認淨收益465,000元。本期間並無錄得有關收益。

11 待售物業

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
在建物業	1,258,629	3,846,822
待售落成物業	1,253,591	—
	2,512,220	3,846,822

於二零一二年六月三十日，本集團366,233,000元(二零一一年十二月三十一日：1,142,230,000元)之待售物業已抵押作為本集團借款之抵押品(附註13)。

12 其他應收款項、預付款項及按金

本集團預期可於超過一年後收回之按金及預付款項為260,000元(二零一一年：10,626,000元)。

就銷售物業產生之貿易應收款項而言，本集團透過在交付物業前收取全數現金管理信貸風險。本集團已制定政策以確保採取後進行動收回逾期債務。本集團亦定期審閱各項個別貿易應收款項結餘之可收回金額，以確保就不可收回金額作出充足之減值虧損。若無計及所持有之任何抵押品，則最高信貸風險為財務狀況表內各項金融資產之賬面值扣除任何減值撥備。

此外，本集團已為部分物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以作為該等買家還款責任之抵押。

13 金融機構貸款 — 有抵押

於二零一二年六月三十日，金融機構貸款之還款期如下：

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
一年內	567,916	781,373
一年後但兩年內	163,964	328,049
兩年後但五年內	6,755	6,662
五年後	2,182	3,347
	172,901	338,058
	740,817	1,119,431

13 金融機構貸款 — 有抵押(續)

本集團已作抵押以取得金融機構貸款之資產包括下列資產：

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
物業、廠房及設備	2,100	2,000
預付租金	24,907	24,940
投資物業	1,912,020	—
在建投資物業	—	1,446,741
待售落成物業	366,233	—
在建物業	—	1,142,230
受限制銀行存款	332,380	349,423
	2,637,640	2,965,334

於二零一二年六月三十日，50,000,000元(二零一一年十二月三十一日：50,000,000元)之金融機構貸款已由陳長偉先生(本公司之股東及董事)擔保，並以其若干私人財產抵押。

14 貿易及其他應付款項

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
貿易應付款項	268,911	185,174
其他應付款項及應計費用	243,549	98,173
客戶及其他人士按金	370,626	573,198
應付關連人士利息	51,002	17,013
應付非控股權益款項	26	26
	934,114	873,584

14 貿易及其他應付款項(續)

於報告日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
三個月內到期或按要求償還	158,684	40,681
三個月後但十二個月內到期償還	106,330	144,493
十二個月後到期償還	3,897	—
	268,911	185,174

15 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。

16 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%向陳長偉先生發行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，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(本公司供股前之原比率為每股0.5元)。

16 可換股債券(續)

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。可使本公司贖回可換股債券之購股權被視作本公司之衍生金融資產，並於各報告日期重估。

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。

於二零一二年六月三十日，可換股債券之未償還本金額為1,908,000,000元(二零一一年十二月三十一日：1,916,000,000元)。

於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
於二零一二年一月一日之賬面淨值	1,203,381	134,981
利息開支(i)(附註6(a))	46,992	—
已兌換可換股債券(ii)	(5,269)	(466)
於二零一二年六月三十日之賬面淨值	1,245,104	134,515

(i) 可換股債券之利息開支乃就負債部分按實際年利率8%以實際利率法計算。

(ii) 於二零一二年一月十八日，已兌換本金額為8,000,000元之可換股債券。

17 資本、儲備及股息

(a) 於兌換可換股債券時發行股份

於二零一二年一月十八日，本公司於兌換本金額為8,000,000元之可換股債券時按每股0.334元之比率，發行23,952,094股每股面值0.1元之股份。

(b) 股份溢價

(i) 於二零一二年一月十八日，已兌換本金額為8,000,000元之可換股債券，相應產生3,339,000元之股份溢價。

(ii) 於二零一二年六月二十八日，本公司股東特別大會通過有關建議將本公司股份溢價賬削減為零之決議案。因此，本公司於期內削減207,041,000元之股份溢價。

(c) 股息

本公司董事不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

18 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。董事經計及來自陳長偉先生之財務支援之影響後，認為本集團有足夠營運資金為其營運提供資金。

19 未於中期財務報告撥備之未完成承擔

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 十二月三十一日 千元
已授權但未訂約	299,557	318,061
已訂約	964,031	1,138,122
	1,263,588	1,456,183

承擔主要與本集團在建物業之土地及發展成本有關。

20 或然負債

本集團為若干本集團物業單位買家安排銀行融資，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。

20 或然負債(續)

於報告日期，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：

	二零一二年 六月三十日 千元	二零一一年 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	575,400	528,923

由於本集團並無就該等購房申請個別房產權證，而可接管有關物業之所有權，並出售該等物業以收回本集團已向各銀行支付之任何款額，故董事並不認為本集團有可能將於擔保期間因該等擔保而蒙受虧損。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，原因是董事認為其公允值極小。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本集團所擔保之拖欠按揭貸款。

37

21 重大關連人士交易

(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	
	二零一二年 千元	二零一一年 千元
短期僱員福利	3,020	2,179

21 重大關連人士交易 (續)

(b) 關連人士貸款

陳長偉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(二零一一年十二月三十一日：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351,008,000元(二零一一年十二月三十一日：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。於本期間內產生之利息及於二零一二年六月三十日應付關連人士之利息分別載於附註6(a)及附註14。

(c) 其他關連人士交易

有關陳長偉先生已提供之擔保及陳先生所持有之本公司可換股債券之詳情，請分別參閱附註13及附註16。



核數師審閱報告

致恒力商業地產(集團)有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱刊載於第14頁至第38頁恒力商業地產(集團)有限公司(「貴公司」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一二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相關綜合收入表、全面收入表、股權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號的規定編製及列報中期財務報告。

39

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，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，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料的審閱」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，使我們相信於二零一二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

二零一二年八月三十一日