

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：169)

截至二零一二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」)截至二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

| | 附註 | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|-----------------|------|----------------|----------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | 3 | 2,773,419 | — |
| 銷售成本 | | (2,395,066) | — |
| 毛利 | | 378,353 | — |
| 贖回／回購可換股債券收益 | 17 | 14,860 | 100,669 |
| 投資物業估值收益 | | 449,846 | 215,701 |
| 其他收益 | 5 | 10,740 | 27,585 |
| 其他虧損淨額 | 5 | (877) | (4,391) |
| 銷售、行政及其他經營開支 | | (75,957) | (59,933) |
| 經營溢利 | | 776,965 | 279,631 |
| 融資成本 | 6(a) | (163,924) | (130,286) |
| 除稅前溢利 | 6 | 613,041 | 149,345 |
| 所得稅 | 7(a) | (369,678) | (17,626) |
| 持續經營業務溢利 | | 243,363 | 131,719 |
| 已終止經營業務 | 8 | | |
| 已終止經營業務之業績 | | — | 516 |
| 出售附屬公司之收益淨額 | | — | 62,460 |
| 本年度溢利 | | 243,363 | 194,695 |

| | 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 | 232,335 | 185,411 |
| (來自持續經營業務：232,335,000元 (二零一一年：123,559,000元)) | | |
| 非控股權益 | 11,028 | 9,284 |
| (來自持續經營業務：11,028,000元 (二零一一年：8,160,000元)) | | |
| | <hr/> | <hr/> |
| 本年度溢利 | 243,363 | 194,695 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 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 | 9.9 | 8.0 |
| 攤薄 | 3.9 | 2.0 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 來自持續經營業務 | | |
| 基本 | 9.9 | 5.3 |
| 攤薄 | 3.9 | 1.4 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

綜合全面收入表

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| 本年度溢利 | 243,363 | 194,695 |
| 本年度其他全面收入 | | |
| (經稅項調整及重新分類調整)： | | |
| 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 | 107,621 | 148,820 |
| 物業、廠房及設備重估盈餘 | 4,038 | 260 |
| 出售附屬公司變現之匯兌儲備 | — | (6,027) |
| | 111,659 | 143,053 |
| 本年度全面收入總額 | 355,022 | 337,748 |
| 以下各項應佔： | | |
| 本公司權益股東 | 342,078 | 324,300 |
| 非控股權益 | 12,944 | 13,448 |
| 本年度全面收入總額 | 355,022 | 337,748 |

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

(以港元列示)

| | 附註 | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|-----------------|-------|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | 10 | | |
| — 物業、廠房及設備 | | 18,512 | 4,420 |
| — 預付租金 | | 46,469 | 24,940 |
| — 投資物業 | | 2,361,583 | 1,683,501 |
| | | <u>2,426,564</u> | <u>1,712,861</u> |
| 商譽 | | 106,939 | 105,531 |
| 遞延稅項資產 | | 85,510 | — |
| | | <u>2,619,013</u> | <u>1,818,392</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待售物業 | 11 | 2,107,945 | 3,846,822 |
| 土地使用權之按金 | 12 | 702,694 | 695,010 |
| 貿易及其他應收款項 | 13 | 132,887 | 267,479 |
| 衍生金融工具 | 17 | 63,430 | 60,264 |
| 預付稅項 | | 28,068 | 120,007 |
| 受限制銀行存款 | | 42,904 | 349,423 |
| 現金及現金等值物 | | 476,641 | 58,017 |
| | | <u>3,554,569</u> | <u>5,397,022</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 14 | 949,417 | 873,584 |
| 預收款項 | | 1,532,527 | 2,051,717 |
| 金融機構貸款 | 15 | 41,099 | 781,373 |
| 關連人士貸款 | 22(b) | 280,284 | 377,479 |
| 承租人墊款 | 16 | 124,360 | — |
| 即期稅項 | | 550,835 | 2,749 |
| | | <u>3,478,522</u> | <u>4,086,902</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>76,047</u> | <u>1,310,120</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>2,695,060</u> | <u>3,128,512</u> |

| | 附註 | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|----------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 金融機構貸款 | 15 | 10,008 | 338,058 |
| 可換股債券 | 17 | 1,220,962 | 1,203,381 |
| 承租人墊款 | 16 | — | 123,000 |
| 遞延稅項負債 | | 668,912 | 999,985 |
| | | <u>1,899,882</u> | <u>2,664,424</u> |
| 資產淨值 | | | |
| | | <u>795,178</u> | <u>464,088</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | 18 | 235,292 | 232,897 |
| 保留溢利／(累計虧損) | | 84,144 | (297,644) |
| 其他儲備 | | 348,008 | 434,984 |
| | | <u>667,444</u> | <u>370,237</u> |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | | 667,444 | 370,237 |
| 非控股權益 | | 127,734 | 93,851 |
| | | <u>127,734</u> | <u>93,851</u> |
| 總權益 | | 795,178 | 464,088 |
| | | <u>795,178</u> | <u>464,088</u> |

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以港元列示)

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|--------------------------|--------------------|------------------|
| | 附註 | |
| 經營活動 | | |
| 經營產生之現金 | 1,574,162 | 99,878 |
| 已付中國稅項 | (153,041) | (76,956) |
| 經營活動產生之現金淨額 | 1,421,121 | 22,922 |
| 投資活動 | | |
| 購置物業、廠房及設備之款項 | (822) | (2,064) |
| 投資物業之支出 | (161,620) | (116,509) |
| 出售已終止經營業務，扣除出售的現金 | 73,000 | (221,803) |
| 出售可供出售投資所得款項 | — | 2,368 |
| 已收利息 | 10,740 | 9,267 |
| 受限制銀行存款減少 | 306,519 | 8,664 |
| 投資活動產生／(所用)之現金淨額 | 227,817 | (320,077) |
| 融資活動 | | |
| 非控股權益注資 | 37,501 | — |
| 已付利息 | (49,851) | (75,721) |
| 關連人士貸款 | 27,062 | 377,479 |
| 償還關連人士貸款 | (127,328) | — |
| 金融機構新借貸款所得款項 | — | 307,500 |
| 償還金融機構貸款 | (1,068,324) | (546,221) |
| 回購可換股債券之款項 | (50,000) | (45,274) |
| 承租人墊款 | — | 123,000 |
| 向一間附屬公司非控股股本持有人支付股息 | — | (3,836) |
| 融資活動(所用)／產生之現金淨額 | (1,230,940) | 136,927 |
| 現金及現金等值物增加／(減少)淨額 | 417,998 | (160,228) |
| 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 | 626 | 8,410 |
| 於十二月三十一日之現金及現金等值物 | 476,641 | 58,017 |

附註

(除另有註明外，均以港元列示)

1 編製基準

(a) 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2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。

(b) 財務報表之編製基準

截至二零一二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價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
- 持作自用之樓宇。

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過往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，並計及來自一名主要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。

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。

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任何繼續涉及所有已終止確認之已轉讓金融資產(不論有關轉讓交易於何時發生)之若干披露載於財務報表。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，以公允價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。

就本集團之投資物業而言，本集團釐定，該等投資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等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等投資物業價值而適用之稅率，計量與該等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。本年度營業額分析如下：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|---------------|------------------|-------------|
| 持續經營業務 | | |
| 出售物業 | 2,728,045 | — |
| 租金收入 | 43,124 | — |
| 物業管理收入 | 2,250 | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2,773,419 | — |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

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十二月三十一日止年度，本集團並無交易佔本集團營業額超過10%之單一客戶。

5 其他收益及虧損淨額

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|----------------|---------------|----------------|
| 持續經營業務 | | |
| 其他收益 | | |
| 銀行利息收入 | 10,740 | 9,267 |
| 借予一名董事之貸款之利息收入 | — | 18,318 |
| | <u>10,740</u> | <u>27,585</u> |
| 其他虧損淨額 | | |
| 可換股債券贖回選擇權重估收益 | 3,166 | — |
| 匯兌(虧損)/收益淨額 | (3,952) | 390 |
| 其他 | (91) | (4,781) |
| | <u>(877)</u> | <u>(4,391)</u> |

6 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除/(計入)下列項目後達至：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| 持續經營業務 | | |
| (a) 融資成本： | | |
| 金融機構貸款利息 | 43,712 | 71,374 |
| 可換股債券利息(附註9(b)) | 95,570 | 102,591 |
| 關連人士貸款利息 | 67,270 | 16,739 |
| 被視為承租人墊款利息 | 26,232 | — |
| | <u>232,784</u> | <u>190,704</u> |
| 減：已撥作在建物業 之資本之利息開支* | <u>(68,860)</u> | <u>(60,418)</u> |
| | <u>163,924</u> | <u>130,286</u> |

* 借款成本按每年介乎5.85%至18%之間之比率(二零一一年：每年5.4%至6.4%)資本化。

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|------------------------------|------------------|--------------|
| (b) 員工成本： | | |
| 向定額供款退休計劃作出之供款 | 1,219 | 253 |
| 薪金、工資及其他福利 | 17,778 | 9,541 |
| | <u>18,997</u> | <u>9,794</u> |
| (c) 其他項目： | | |
| 預付租金攤銷 | 138 | 65 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 982 | 802 |
| 貿易及其他應收款項之減值虧損 | — | 180 |
| 核數師酬金 | | |
| — 核數服務 | 1,082 | 941 |
| — 其他服務 | 741 | 1,207 |
| 經營租賃支出：最少應付之租賃物業、 廠房及設備租金 | 527 | 379 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 4 | 45 |
| 物業、廠房及設備重估盈餘 (附註 10(a)) | — | (518) |
| 已售物業成本 | <u>2,388,283</u> | <u>—</u> |

7 列入綜合收入表之所得稅

(a) 列入綜合收入表之所得稅如下：

| | 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) | 327,485 | — |
| 中國土地增值稅(iv) | 448,140 | — |
| 預扣稅(v) | 17,441 | — |
| | <u>793,066</u> | <u>—</u> |
| 遞延稅項 | | |
| 暫時性差異之產生及撥回： | | |
| — 待售物業重估 | (491,989) | (23,746) |
| — 投資物業重估 | 118,890 | 47,455 |
| — 土地增值稅可扣減程度 | (79,405) | — |
| — 實際利息 | — | 4,578 |
| — 稅項虧損 | 29,116 | (10,661) |
| | <u>(423,388)</u> | <u>17,626</u> |
| 所得稅總額 | <u>369,678</u> | <u>17,626</u> |

- (i) 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毋須繳納任何所得稅。
- (ii) 由於本公司及本集團於年內並無在香港產生應課稅溢利，因此並無於綜合財務報表提撥香港利得稅。
- (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%（二零一一年：25%）。由於本集團於中國之附屬公司於二零一一年並無任何應課稅溢利，因此並無就該年度提撥企業所得稅。

- (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%至10%的稅率向香港公司徵收預扣稅。

(b) (持續經營業務及已終止經營業務) 按適用稅率計算之所得稅費用與會計溢利之對賬：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|------------------------------|----------------|-----------------|
| 除稅前溢利 | <u>613,041</u> | <u>215,018</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 | 167,967 | 50,113 |
| 不可扣稅開支之稅務影響 | 41,158 | 25,192 |
| 毋須課稅收入之稅務影響 | (5,173) | (32,385) |
| 未確認未動用稅項虧損之稅務影響 | 1,383 | 407 |
| 於過往年度未確認之暫時差異 | (3,594) | (502) |
| 預扣稅 | 17,441 | — |
| 土地增值稅及相應中國企業所得稅影響 | <u>150,496</u> | <u>(22,502)</u> |
| 實際所得稅費用 | <u>369,678</u> | <u>20,323</u> |

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，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度產生收益62,460,000元。

9 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔溢利232,335,000元(二零一一年：持續經營業務及已終止經營業務為185,411,000元，其中123,559,000元來自持續經營業務)除以年內已發行普通股加權平均數2,351,804,000股(二零一一年：2,321,839,000股)計算，方法如下：

普通股加權平均數

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|--------------|------------------|------------------|
| 於一月一日之已發行普通股 | 2,328,965 | 1,118,507 |
| 供股之影響 | — | 1,115,412 |
| 行使可換股債券之影響 | <u>22,839</u> | <u>87,920</u> |
| | <u>2,351,804</u> | <u>2,321,839</u> |

(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309,879,000元(二零一一年：187,333,000元來自持續經營業務及已終止經營業務，其中125,481,000元來自持續經營業務)及加權平均數8,033,686,000股(二零一一年：9,170,879,000股)計算，方法如下：

(i) 本公司權益股東應佔溢利(攤薄)

| | 二零一二年 | 二零一一年 | |
|----------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | 千元 | 持續經營業務及 已終止經營業務 千元 | 持續經營業務 千元 |
| 權益股東應佔溢利 | 232,335 | 185,411 | 123,559 |
| 可換股債券利息 | 95,570 | 102,591 | 102,591 |
| 贖回／回購可換股債券收益 | (14,860) | (100,669) | (100,669) |
| 可換股債券贖回選擇權重估收益 | (3,166) | — | — |
| | <u>309,879</u> | <u>187,333</u> | <u>125,481</u> |

(ii) 普通股加權平均數(攤薄)

| | 二零一二年 | 二零一一年 |
|-------------------|------------------|------------------|
| | 千元 | 千元 |
| 於十二月三十一日之普通股加權平均數 | 2,351,804 | 2,321,839 |
| 轉換可換股債券之影響 | 5,681,882 | 6,849,040 |
| | <u>8,033,686</u> | <u>9,170,879</u> |

在計算二零一一年之每股攤薄盈利時，回購可換股債券收益之影響已從二零一一年之盈利中扣除，以便與本年度之每股攤薄盈利的計算口徑保持一致。

10 固定資產

(a) 持作自用之物業重估

本集團持作自用之樓宇於各報告期末按公開市值基準由獨立測量師行作出重估。於二零一二年十二月三十一日之物業估值由永利行評值顧問有限公司及世邦魏理仕有限公司進行，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。重估盈餘4,038,000元扣除遞延稅項後已於本集團其他全面收入中確認(二零一一年：518,000元扣除遞延稅項後於本集團損益中確認附註6(c))。

倘該等持作自用之樓宇乃按成本減累計折舊列賬，則於二零一二年十二月三十一日之賬面值將約為9,956,000元(二零一一年：1,331,000元)。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值分別為2,430,000元(二零一一年：2,000,000元)及24,875,000元(二零一一年：24,940,000元)之物業、廠房及設備以及預付租金已抵押作為本集團之借款抵押品(附註15)。

(b) 本集團物業之賬面淨值分析如下：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 位於香港 — 以長期租約持有(50年以上) | 27,305 | 26,940 |
| 位於中國 — 以中期租約持有(10至50年) | 35,193 | — |
| | <u>62,498</u> | <u>26,940</u> |
| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
| 指： | | |
| — 按公允價值持作自用之樓宇 | 16,029 | 2,000 |
| — 按成本計量之預付租金 | 46,469 | 24,940 |
| | <u>62,498</u> | <u>26,940</u> |

(c) 投資物業

| | 落成 千元 | 在建 千元 | 總計 千元 |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 於二零一一年一月一日 | 101,771 | — | 101,771 |
| 轉撥自待售物業 | — | 1,300,263 | 1,300,263 |
| 添置 | — | 116,509 | 116,509 |
| 匯兌調整 | — | 51,028 | 51,028 |
| 重估盈餘 | — | 215,701 | 215,701 |
| 出售附屬公司 | (101,771) | — | (101,771) |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 於二零一一年十二月三十一日 | <u> </u> | <u>1,683,501</u> | <u>1,683,501</u> |
| 指： | | | |
| 二零一一年的估值 | <u> </u> | <u>1,683,501</u> | <u>1,683,501</u> |
| 於二零一二年一月一日 | — | 1,683,501 | 1,683,501 |
| 轉撥自待售物業 | 48,002 | — | 48,002 |
| 添置 | — | 161,620 | 161,620 |
| 匯兌調整 | — | 18,614 | 18,614 |
| 重估盈餘 | 449,846 | — | 449,846 |
| 轉撥 | 1,863,735 | (1,863,735) | — |
| | <u> </u> | <u> </u> | <u> </u> |
| 於二零一二年十二月三十一日 | <u>2,361,583</u> | <u> </u> | <u>2,361,583</u> |
| 指： | | | |
| 二零一二年的估值 | <u>2,361,583</u> | <u> </u> | <u>2,361,583</u> |

(i) 本集團之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世邦魏理仕有限公司進行，這間測量師行近期於估物業之地點及物業類別中均有相關經驗。進行重估後，本年度已就投資物業於損益賬確認淨收益449,846,000元(二零一一年：215,701,000元)。

(ii) 本集團之投資物業按於中國之中期租約(10至50年)持有。

於二零一一年十二月三十一日，本集團公允價值為1,446,741,000元之投資物業已抵押作為本集團借款之抵押品(附註15)。於二零一二年十二月三十一日，本集團概無抵押投資物業。

(iii) 根據經營租約租賃投資物業

本集團根據經營租約租賃其投資物業。大部份物業最初租期為一至二十年，可於屆滿後選擇續租，並會重新協商所有條款。

本集團就不可撤銷經營租賃於未來最少應收之租金收入總額如下：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|---------|------------------|------------------|
| 一年內 | 43,347 | 4,061 |
| 一年後但五年內 | 278,797 | 246,615 |
| 五年後 | 1,232,774 | 1,282,530 |
| | <u>1,554,918</u> | <u>1,533,206</u> |

11 待售物業

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|---------|------------------|------------------|
| 在建物業 | 700,723 | 3,846,822 |
| 待售已竣工物業 | 1,407,222 | — |
| | <u>2,107,945</u> | <u>3,846,822</u> |

(a) 按租期劃分計入待售物業之租賃土地之賬面值分析如下：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 按以下租約持有： | | |
| — 於中國之長期租約 (超過50年) | 183,112 | 1,170,807 |
| — 於中國之中期租約 (10至50年) | 1,264,982 | 1,667,004 |
| | <u>1,448,094</u> | <u>2,837,811</u> |

(b) 預計超過一年後方可收回之待售物業之金額分析如下：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|------|----------------|------------------|
| 在建物業 | <u>700,723</u> | <u>1,552,713</u> |

(c) 於二零一一年十二月三十一日，本集團之若干待售物業抵押予金融機構作為本集團之貸款抵押 (附註15)。於二零一二年十二月三十一日，本集團概無抵押待售物業。

12 土地使用權之按金

該款項為福州一幅土地之土地使用權之按金。董事認為將於一年內獲得該幅土地之土地使用權。

13 貿易及其他應收款項

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項 | 115 | 1,592 |
| 其他應收款項、預付款項及按金 | 132,772 | 265,887 |
| | <u>132,887</u> | <u>267,479</u> |

本集團預期可於超過一年後收回之按金及預付款項為98,000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。

(a) 賬齡分析

根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|-------|-------------|--------------|
| 一個月內 | 115 | 26 |
| 超過一個月 | — | 1,566 |
| | <u>115</u> | <u>1,592</u> |

於二零一二年十二月三十一日，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。本集團概無持有該結餘之任何抵押品。

14 貿易及其他應付款項

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項 (附註(a)) | 135,898 | 185,174 |
| 其他應付款項及應計費用 | 659,747 | 671,371 |
| 應付關連人士利息 | 79,002 | 17,013 |
| 應付一名董事款項 (附註(b)) | 58,000 | — |
| 應付非控股股本持有人款項 (附註(c)) | 16,770 | 26 |
| | <u>949,417</u> | <u>873,584</u> |

(a) 本集團預期可於超過一年後償還之貿易應付款項為93,373,000元（二零一一年：135,152,000元）。

於報告期末，根據發票日期之貿易應付款項之賬齡分析如下：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 一個月內 | 11,428 | 10,976 |
| 一至三個月 | 4,840 | 21,953 |
| 三個月後但六個月內 | 4,791 | 32,929 |
| 六個月後但十二個月內 | 9,846 | 65,858 |
| 超過十二個月 | 104,993 | 53,458 |
| | <u>135,898</u> | <u>185,174</u> |

(b) 於二零一二年十二月三十一日，應付一名董事款項為贖回可換股債券之未償還款項（見附註17）。該款項為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 應付附屬公司及非控股股本持有人之款項為無抵押、免息及按要求或一年內償還。

15 金融機構貸款

於二零一二年十二月三十一日，金融機構貸款之還款期及抵押如下：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|---------|---------------|------------------|
| 即期 | | |
| 一年內 | <u>41,099</u> | <u>781,373</u> |
| 非即期 | | |
| 一年後但兩年內 | 2,159 | 328,049 |
| 兩年後但五年內 | 6,851 | 6,662 |
| 五年後 | <u>998</u> | <u>3,347</u> |
| | <u>10,008</u> | <u>338,058</u> |
| | <u>51,107</u> | <u>1,119,431</u> |

(a) 本集團已作抵押以取得金融機構貸款之資產包括：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|--------------------|---------------|------------------|
| 物業、廠房及設備 (附註10(a)) | 2,430 | 2,000 |
| 預付租金 (附註10(a)) | 24,875 | 24,940 |
| 投資物業 (附註10(c)) | — | 1,446,741 |
| 待售物業 (附註11(c)) | — | 1,142,230 |
| 受限制銀行存款 | <u>42,904</u> | <u>349,423</u> |
| | <u>70,209</u> | <u>2,965,334</u> |

16 承租人墊款

承租人墊款不計息，並以本集團於一間附屬公司之30%權益作抵押。該款項已於本公告日期後償還。

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%向陳長偉先生（「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／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。

於二零一一年期間，本公司簽立補充契據，修訂可換股債券之若干條款，以更改到期前隨時可行使之兌換權之最大數目限制。此外，本公司亦新增提前贖回條文，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。此提前贖回權利被視為本公司之衍生金融工具，並於各報告日期重估。董事認為此提前贖回權利乃由陳先生以主要股東之身份賦予，故該資產計入資本儲備。

於二零一二年十二月三十一日，可換股債券之未償還本金額為1,800,000,000元（二零一一年：1,916,000,000元）。

於本集團之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 |
|--------------------|------------------|----------------|
| 於二零一一年一月一日之賬面淨值 | 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> |
| 於二零一二年一月一日之賬面淨值 | 1,203,381 | 111,620 |
| 利息開支(i) | 95,570 | — |
| 已行使之兌換權(ii) | (5,268) | (466) |
| 已贖回可換股債券(iii) | (72,721) | (6,292) |
| 於二零一二年十二月三十一日之賬面淨值 | <u>1,220,962</u> | <u>104,862</u> |

(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

於二零一二年一月十八日及二零一一年一月十七日分別已兌換本金額為8,000,000元及30,711,000元之可換股債券。

(iii) 已贖回／回購之可換股債券

於二零一一年六月八日，本公司已回購陳先生持有之本金額為45,000,000元之可換股債券，約佔於回購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。由於該回購措施，可換股債券之負債部分於購回日期按公允價值重新計量，並與可換股債券之賬面值進行比較。約4,403,000元之公允價值收益已於損益賬中確認。

於二零一一年，本公司已訂立一項買賣協議，以回購陳先生持有之本金額為356,000,000元之可換股債券，約佔於回購日期可換股債券之未償還本金額之15.67%。該代價等於已回購之可換股債券之面值，以抵銷陳先生應付本集團約人民幣289,330,000元(約相等於355,726,000元)貸款之方式清償，而餘下約274,000元之結餘則以現金償還。該回購已於二零一一年十二月三十一日完成。由於該回購措施，可換股債券之負債部分於回購日期按公允價值重新計量，並與可換股債券之賬面值進行比較。約96,266,000元之收益已於損益中確認。

於二零一二年十一月二十六日，本公司已提早贖回陳先生持有之本金額為108,000,000元之可換股債券，約佔於贖回日期可換股債券之未償還本金額之5.66%。該代價將以現金於二零一三年三月三十一日或之前分期償還。由於該回購措施，可換股債券之負債部分於回購日期按公允價值重新計量，並與可換股債券之賬面值進行比較。約14,860,000元之收益已於損益中確認。於二零一二年十二月三十一日，本公司尚未向陳先生償還58,000,000元(附註14(b))。

18 資本、儲備及股息

(a) 股本

| | 二零一二年 | | 二零一一年 | |
|--------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | 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 | <u>10,000,000</u> | <u>1,000,000</u> | <u>10,000,000</u> | <u>1,000,000</u> |
| 已發行及繳足： | | | | |
| 每股面值0.1元之普通股 | | | | |
| 於一月一日 | 2,328,965 | 232,897 | 1,118,507 | 111,851 |
| 透過供股發行股份 | — | — | 1,118,507 | 111,851 |
| 行使可換股債券 | <u>23,952</u> | <u>2,395</u> | <u>91,951</u> | <u>9,195</u> |
| 於十二月三十一日 | <u>2,352,917</u> | <u>235,292</u> | <u>2,328,965</u> | <u>232,897</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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，每股面值0.10元之23,952,094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0.334元之兌換價發行。

(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，相應產生約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，本公司於年內削減約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十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：無）。

19 流動資金風險及公允價值

(a) 流動資金風險

本集團旗下之個別營運實體負責自行管理其現金，包括進行短期現金盈餘投資及籌措貸款以應付預期現金需求，惟倘借款超過預先釐定之若干授權水平時，須取得本公司董事會之批准。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。

董事經計及來自一名股東之財務支援之影響後，認為按持續經營基準編製財務報表乃屬恰當。董事最終認為本公司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。

(b) 公允價值

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團按成本或攤銷成本計量之金融工具賬面值與其公允價值並無重大差異，惟以下除外：

| | 二零一二年 | | 二零一一年 | |
|-------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| | 賬面值 千元 | 公允價值 千元 | 賬面值 千元 | 公允價值 千元 |
| 可換股債券 | <u>1,220,692</u> | <u>1,104,537</u> | <u>1,203,381</u> | <u>685,025</u> |

可換股債券負債部分之公允價值乃按未來現金流量以類似金融工具當時市場利率折現至現值進行估計。

20 承擔

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|---------|------------------|------------------|
| 已訂約 | 908,033 | 1,138,122 |
| 已授權但未訂約 | <u>230,069</u> | <u>318,061</u> |
| | <u>1,138,102</u> | <u>1,456,183</u> |

上述承擔包括主要土地成本及就本集團於中國內地發展待售物業及投資物業而產生之建設相關費用。

21 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價值並不重大。

於各報告期末，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 千元 | 二零一一年 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 | <u>587,427</u> | <u>528,923</u> |

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。

22 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及最高薪員工之款項)如下：

| | 二零一二年 千元 | 二零一一年 千元 |
|--------|--------------|--------------|
| 短期僱員福利 | <u>8,280</u> | <u>6,183</u> |

薪酬總額已計入「員工成本」(見附註6(b))。

(b) 關連人士貸款

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元貸款已於二零一一年提取，利率介乎每年18%至20%，無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月內償還。貸款已獲延期六個月，利率為每年18%，除非本集團償還貸款，否則其後貸款會按相同條款獲自動延期。本公司於年內償還來自陳先生之貸款及相關利息約6,139,000元。

來自陳先生控制之實體之人民幣287,381,000元(相等於353,479,000元)貸款已於二零一一年提取，利率介乎每年8%至20%，無抵押並於貸款之各自提取日期後六個月內償還。貸款已獲延期六個月，利率為每年18%，除非本集團償還或重新協商，否則貸款會按相同條款再獲延期。於二零一二年十二月三十一日，利率已減至每年15%。年內，利率每年為18%、無抵押並須於兩個月內償還之人民幣22,000,000元(相等於27,062,000元)貸款再度獲提取。此外，人民幣84,000,000元(相等於103,328,000元)之貸款本金已償還。

(c) 可換股債券

年內，本公司按可換股債券之面值贖回／回購陳先生持有之本金額為108,000,000元之可換股債券，有關贖回以現金於二零一三年三月三十一日或之前分期償還。於二零一一年，可換股債券之本金額401,000,000元以抵銷陳先生應付本集團之人民幣289,330,000元貸款之方式回購，而餘下之結餘則以現金償還。已贖回／回購之可換股債券及應付陳先生款項之詳情披露於附註17。

(d) 其他關連人士交易

其他應付關連人士款項載於附註14。

管理層討論及分析

業務回顧

於二零一二年，市場出現各種放寬流動性的跡象。中國人民銀行於年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。與二零一一年比較，房地產市場交易量於本期間有所改善。然而，對房地產行業的監控並無放鬆。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。

於二零一二年，本集團於實行企業策略時，繼續注重其「恒力築經典，品質贏天下」之公司宗旨及品牌形象。本集團重點發展其現有高端物業項目「恒力城」、「恒力•金融中心」、「恒力•創富中心」及「恒力•博納廣場」。

年內，本集團開發的「恒力城」——一個集住宅、辦公室及零售綜合項目於一體並有總建築面積約為241,600平方米的發展項目已完工，為本集團帶來約2,349,300,000港元的營業額。「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，為本集團帶來約43,100,000港元的租金收入。臨近年末，「恒力城」的部分辦公室單位亦已出租。

本集團開發的高端商業項目「恒力•金融中心」亦已於二零一二年下半年完工，為本集團帶來約378,700,000港元的營業額。該物業的大部分餘下面積均已訂約，總代價約為人民幣716,000,000元。

本集團的另外兩個項目「恒力•創富中心」及「恒力•博納廣場」均位於福州市中央商業區，並正在建設中。「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56,500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宇之高端商業物業，估計總建築面積約270,000平方米。

物業管理服務方面，本集團與全球著名房地產服務供應商Savills Group的附屬公司經營一間合營企業，以確保提供與最新國際標準一致的高端物業管理服務，並滿足不同住戶日益多樣化的需求，同時提升物業價值以及本集團的品牌價值。

鑒於上述位於福州的物業項目彼此相鄰，本集團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。

年內，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，並保持與可信賴的著名商業夥伴攜手合作，為其客戶提供物超所值的優質產品及服務。

財務回顧

營業額及業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的營業額為2,773,400,000港元。營業額2,728,000,000港元、43,100,000港元及2,300,000港元分別來自已發展物業之銷售、物業租賃及物業管理服務。本集團錄得本公司權益股東應佔溢利約232,300,000港元。主要原因是i)確認毛利378,400,000港元、ii)確認在建投資物業之估值收益449,800,000港元、扣除iii)融資成本及其他經營開支239,900,000港元，及iv)所得稅開支369,700,000港元。

資產淨值及股本持有人應佔權益

於二零一二年十二月三十一日，本集團擁有總資產及總負債分別約為6,173,600,000港元及5,378,400,000港元。本集團於二零一二年十二月三十一日之資產淨值增加約331,100,000港元至約795,200,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則約為464,100,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本公司股本持有人應佔權益為約667,400,000港元，於二零一一年十二月三十一日則為370,200,000港元。

流動資金及財務比率

於二零一二年十二月三十一日，本集團有現金及銀行結餘總額約519,500,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則為407,400,000港元。於二零一二年十二月三十一日，流動比率為1.02，而於二零一一年十二月三十一日則為1.3。於二零一二年十二月三十一日之資本負債比率為58.3%，而於二零一一年十二月三十一日則為83.3%。於二零一二年十二月三十一日，金融機構借款與本公司權益股東應佔權益之比率為7.7%，而於二零一一年十二月三十一日則為302.4%。

借款

於二零一二年十二月三十一日，本集團有計息金融機構借款約51,100,000港元(二零一一年十二月三十一日：1,119,400,000港元)，較二零一一年十二月三十一日減少約95.4%。借款以人民幣(「人民幣」)及港元(「港元」)為計值單位。約80.4%之借款須於一年內償還，而其餘借款則為須於一年後償還之金融機構貸款10,000,000港元。

本集團有計息關連人士借款約280,300,000港元(二零一一年十二月三十一日：377,500,000港元)。所有借款均須一年內償還。

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1,221,000,000港元(本金額約為1,800,000,000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，而於二零一二年十二月三十一日，本集團亦無任何未平倉之對沖工具。

利率風險

本集團已自金融機構及關連人士取得借款，以為其項目發展提供資金，故本集團承受利率變動的風險，而有關風險影響借款的成本。於二零一二年十二月三十一日，本集團來自金融機構之借款12,100,000港元為按浮動利率計息，而其餘借款(包括來自關連人士之借款)則按固定利率計息。由於利率風險被認為屬可接受水平，因此毋須作出對沖。本集團將繼續監察對沖工具(包括利率掉期)的合適性及成本效益，並考慮混合固定及浮動利率借款，以管理利率風險。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，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51,100,000港元。該等物業、廠房及設備、預付租金及受限制銀行存款於二零一二年十二月三十一日之總賬面值分別約為2,400,000港元、24,900,000港元及42,900,000港元。

投資

於二零一二年十二月三十一日，本公司並無持有任何重大投資。

或然負債

詳情請參閱上文附註21。

資本承擔

詳情請參閱上文附註20。

重大收購及出售

於二零一二年期間，本公司並無任何附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售。

股本變動

截至二零一二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23,952,094股每股面值0.10港元之普通股。於二零一二年十二月三十一日，已發行及繳足股本為2,352,916,692股普通股。

董事收購股份或債權證之權利

除上述附註17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

於二零一二年十二月三十一日，本集團於中國及香港共聘用約254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十二月三十一日止年度之末期股息(二零一一年：無)。

展望

於二零一二年，全球經濟繼續受到難以解決的歐元區主權債務危機惡化的威脅及美國經濟復甦放緩的影響所拖累。儘管中國經濟增長放緩，但中國經濟於二零一二年上半年仍錄得國內生產總值增長7.8%。而本集團的業務重心福州市於過去五年每年亦錄得國內生產總值增長約13%。

中國房地產業作為國內經濟增長的主要動力，仍受到行業調整及監控的重大影響，在此情況下，投機活動及投資需求可能受波及。但用家的需求依然強勁。

本集團相信，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的商業物業項目及商住綜合項目，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的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

於二零一二年十二月三十一日，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% |
| | | <u>1,594,509,507</u> | <u>67.77%</u> |
| 陳冬雪女士 | 實益擁有人(3) | <u>43,774,000</u> | <u>1.86%</u> |

(1) 於二零一二年十二月三十一日，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，於二零一二年十二月三十一日，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，於二零一二年十二月三十一日，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條規定存置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。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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根據證券及期貨條例第336條規定記錄之權益或淡倉。

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%。年內，本公司並無向董事或員工授予任何購股權，於二零一二年十二月三十一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。

審核委員會已審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表，並與管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。

企業管治

為達到高水平之企業管治，本公司致力於持續採納及改善有效之措施和常規，以就其股東之利益達致高透明度及問責。

董事會認為，本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度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：

- (i) 守則條文A.4.1 — 本公司獨立非執行董事之委任並無固定任期
- (ii) 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。

本公司獨立非執行董事之委任並無固定任期，惟須遵守本公司之公司細則第99條，於股東週年大會上輪席退任。本公司將確保所有董事定期退任。

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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之行為準則。本公司經已與董事確認，彼等於回顧年度內一直遵守標準守則所載之準則。

刊登二零一二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。本公司截至二零一二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
恒力商業地產(集團)有限公司
主席
陳長偉

香港，二零一三年二月六日

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。