

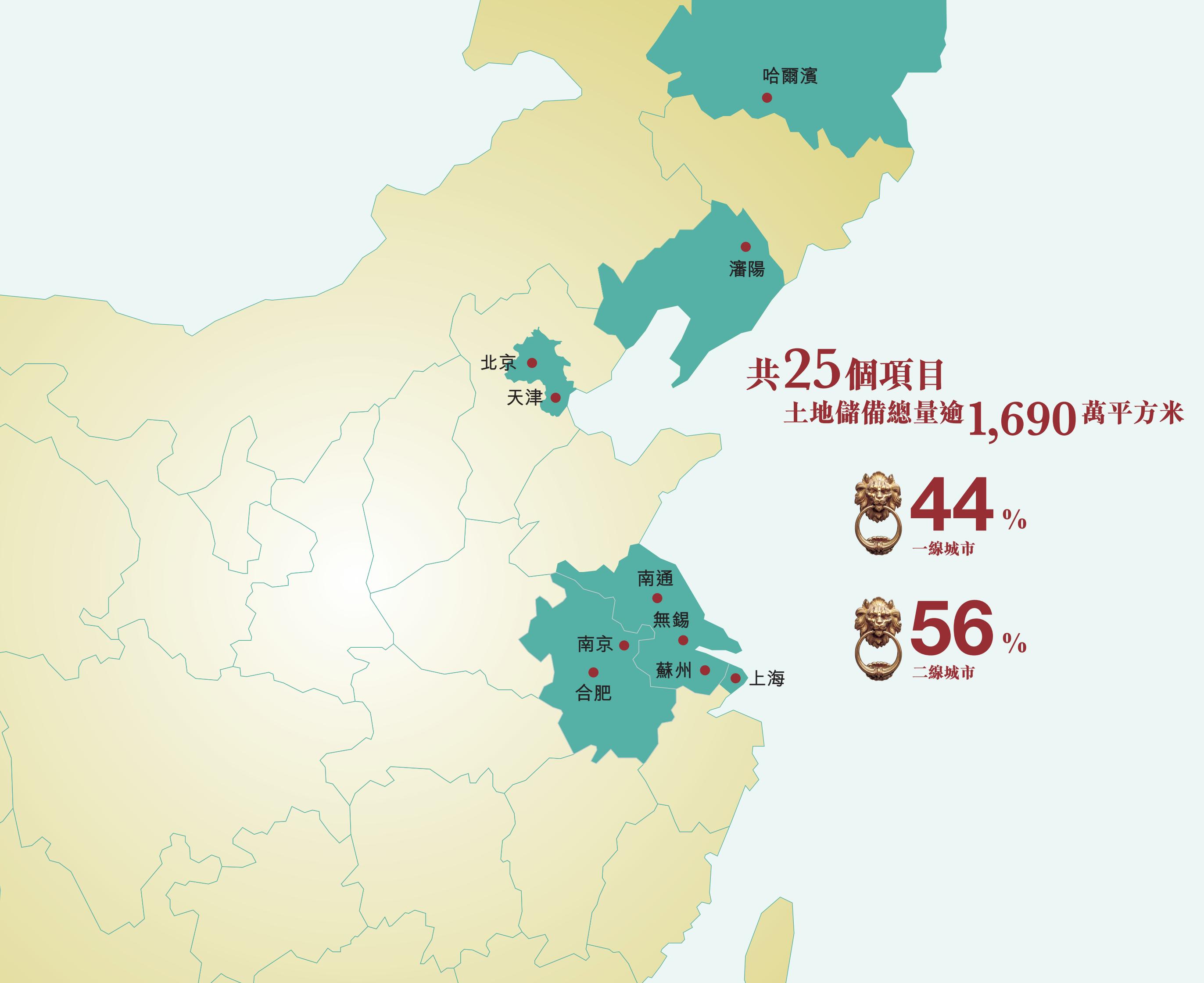


恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY



恒盛地產控股有限公司
2009年報

股份編號：845



共**25**個項目
土地儲備總量逾**1,690**萬平方米



44%
一線城市



56%
二線城市

公司簡介

恒盛地產控股有限公司（「恒盛地產」或「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」，香港聯合交易所股份代號：845），是中國經濟高增長地區領先的物業房地產發展商，專注於在長江三角洲、環渤海地區和東北地區主要經濟城市之黃金地段發展大型優質房地產項目。目前，本集團在上海、北京、天津、哈爾濱、無錫、蘇州、合肥、瀋陽、南京及南通共10個城市，共有25個發展至不同階段的項目。於2009年12月31日，本集團的土地儲備總建築面積共計逾1,690萬平方米，土地儲備平均分佈於一線和二線城市。

目錄

發展里程碑	4	企業管治報告	55
主席報告	8	董事報告	60
管理層討論與分析		獨立核數師報告	69
• 業務回顧	14	綜合資產負債表	71
• 物業開發及銷售	20	資產負債表	73
• 土地儲備	30	綜合全面收益表	74
• 市場展望	34	綜合權益變動表	75
• 獎項	36	綜合現金流量表	76
• 財務回顧	38	綜合財務報表附註	77
企業社會責任報告	46	財務摘要	145
投資者關係	48	所持物業詳情	146
董事及高級管理人員資料	50	公司資料及重要日期	156





恒盛·湖畔豪庭·上海

鞏固領先地位



2009

3月

- 開始發展在合肥的首個房地產項目「合肥·恒盛豪庭」

5月

- 5月15日，舉辦「尚海灣財經夜話暨焰火亮燈晚會」活動

6月

- 6月6日，恒盛·陽光尚城三期開盤
- 6月13日，舉辦「尚海灣—寶馬，登喜路之家」貴賓活動

7月

- 開始發展本集團在哈爾濱的首個房地產項目「哈爾濱·恒盛豪庭」
- 於7月2日與中國建設銀行上海分行簽訂戰略合作協議，承諾提供授信額度人民幣50.5億元



8月

- 尚海灣舉辦「全球室內大師豪宅定制活動」

9月

- 於9月7日與中國建設銀行深圳分行簽訂了戰略合作協議，承諾提供授信額度人民幣60億元

10月

- 於10月2日成功於香港聯合交易所上市



- 於10月12日在天津收購兩塊優質土地，交易總價約人民幣8.49億元
- 於10月15日與南京交通投資置業有限公司簽署合作協議，開發位於南京市毗鄰長江的三汊河項目



- 10月18日，四個優質樓盤包括恒盛•尚海灣、合肥•恒盛豪庭、哈爾濱•恒盛豪庭、恒盛•陽光星期八正式開售，市場反應熱烈，首天總認購金額高達人民幣30億元

11月

- 11月20日，以人民幣20億元購入位處上海徐匯區兩塊大型優質土地

12月

- 12月18日，以人民幣11.5億元購入位於天津市南部地區團泊湖項目百分之七十權益
- 12月26日，舉行上海市高境基地經濟適用房啟動儀式
- 12月30日及31日，以人民幣41.4億元競拍獲得江蘇省南通市兩塊土地

2008

- 於1月獲主語地產盛典組委會頒發「2007年中國上海城市營造傑出貢獻地產企業獎項」

2007

- D.E. Shaw、高盛的若干聯屬人及德意志銀行於10月成為本公司股東

2005

- 3月開始發展在蘇州的首個房地產項目恒盛•海上一品
- 6月開始發展在瀋陽的首個房地產項目恒盛•陽光尚城
- 6月開始發展在北京的首個房地產項目恒盛•歐洲公館

2004

- 9月開始發展在無錫的首個房地產項目恒盛•第一國際

2003

- 5月開始發展在天津的首個房地產項目恒盛•陽光星期八

2001

- 6月開始發展在上海的恒盛•陽光威尼斯

1998

- 5月開始發展在上海的第二個房地產項目陽光名邸

1996

- 張志熔先生於1月創辦本集團
- 1月開始發展在上海的首個房地產項目陽光綠園



策略性的區域拓展



主席報告

本人對恒盛地產的可持續性發展極具信心，並希望憑藉這個時機鞏固現有的競爭優勢，改善本集團營運的每個環節，積極培訓公司上下各級同事，加大「恒盛」品牌建設力度，迎接下一個上升周期的來臨。我們會進一步鞏固現有在長三角和環渤海市場的優勢，並繼續開拓新市場。

各位股東：

本人謹代表恒盛地產控股有限公司（「恒盛地產」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），欣然提呈本集團自二零零九年十月二日於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板成功上市（「上市」）後的首份年度業績報告。

在本集團管理層及各層員工的共同努力下，二零零九年對於恒盛地產是豐收的一年。業績方面，本集團二零零九年全年銷售收入為人民幣61.71億元，較去年同期上



升56.3%；本公司權益持有人應佔年度溢利為人民幣23.66億元，較去年同期上升88.5%，較去年十月公司上市時預測的人民幣19.96億元，高出18.5%。

於二零零九年，合約銷售面積約為65.7萬平方米，合約總收入達人民幣約67.1億元，分別較去年同期上升144.6%和77.6%。每股盈利人民幣0.38元，董事會建議派發二零零九年度末期股息每股人民幣0.03元。

恒盛地產之成功上市，既有賴於各位股東的信任及本集團的實力，亦代表了國際資本市場對我們的業務模式、團隊能力、產品定位和盈利前景的肯定。

同時，憑藉公司上下悉心經營，恒盛地產於年內獲得多個獎項，包括由新浪樂居頒發的「中國傑出貢獻獎企業」獎，恒盛·尚海灣項目獲中國指數研究院及中國房地產協會評為「2009-2010中國上海城市住宅建築新地標」，

並獲新浪樂居頒發「上海城市地標樓盤」獎等多個獎項。這些獎項充份證明恒盛品牌以及我們的產品質量，已贏得業界的一致認同。

就業務地域擴展方面，恒盛地產將繼續「發展經濟高增長城市黃金地段優質項目」的方針，並將我們的成功經驗，特別是在恒盛·尚海灣旗艦項目上獲得的經驗，伸展到其他地區。本集團去年第四季度在南京取得的三汊河合資項目，以及在天津取得的團泊湖項目，我們都計劃運用恒盛·尚海灣的經驗、視野和標準，打造與恒盛·尚海灣同樣的優美小區環境及高端項目設計，使這兩個樓盤成為當地新地標。

二零零九年，本集團成功把握市場需求逐步遞增的有利時機，執行有效的銷售策略，在完成預定目標銷售量的同時，成交價格亦符合本集團長遠有序的策略訂價計



恒盛·尚海灣，上海



恒盛·第一國際，無錫

主席報告 (續)

劃。去年年內我們在二線城市的項目均獲得市場極佳的反應，例如合肥•恒盛豪庭和哈爾濱•恒盛豪庭項目的銷售均價較本集團預期有大幅提高。

在增加土地儲備方面，恒盛地產在過去一年裏繼續執行多渠道吸納土地儲備的策略，先後於南京三汊河、天津大港和團泊湖、上海徐匯區和南通市購得極具發展潛力的地塊。我們的收購成本低於市場和同業土地價，為本集團日後持續走高質量和高毛利的定位奠定了良好的基礎。其中位於上海徐匯區的兩塊土地，本集團計劃充份利用其在上海中心商業區的優越地理位置，開發配套齊全的優質商業地產。這亦是本集團長遠發展計劃中投資商業房地產的重要戰略決定。

二零零九年底開始，中國房地產行業因中央調控政策的出台，整體環境逐漸轉弱。我們認為這些措施主要是針對去年下半年個別內地開發商以過高的競投價格爭相買地，以及商品房買賣過熱和樓價不斷推高的現象。雖然中央的調控措施近期內不斷推出，我們相信這類政策的目的是為了短期內平衡供需，預防房地產市場過熱而生成的泡沫。恒盛地產擁有大量經濟中心城區位置優越的土地儲備，足以應對上述之市場發展。此外，穩定的房地產市場為本集團今年希望達至的全國平衡佈局提供了合適的環境。

另外，我們於二零零九年及今年年初分別與中國建設銀行及中國銀行訂立了戰略合作協定，共為本集團提供授信額度人民幣190.5億元，為本集團進一步的拓展提供了強而有力的支持。



崇川區域東項目，南通

舉世矚目的二零一零年上海世界博覽會(「世博會」)歷經數年的籌備工作，將於今年年中展開，為期半年。屆時，我們將向世界展示中國最現代化的一面，吸引各國友人來中國投資經商及文化交流。恒盛地產起源於上海，將直接受惠於世博會的召開。我們的旗艦項目恒盛•尚海灣與世博會場館僅為一江之隔，必定成為全城矚目的焦點之一。這亦是恒盛地產向全世界展示我們品牌和優秀品質的最佳時機。

借助世博會對「恒盛」品牌的宣傳，我們今年將會推出上海恒盛•湖畔豪庭、北京恒盛•歐洲公館、天津團泊湖項目、合肥•恒盛豪庭和哈爾濱•恒盛豪庭等優質項目。

本人對恒盛地產的可持續性發展極具信心，並希望憑藉這個時機鞏固現有的競爭優勢，改善本集團營運的每個環節，積極培訓公司上下各級同事，加大「恒盛」品牌建設力度，迎接下一個上升周期的到來。我們會進一步鞏固現有在長三角和環渤海市場的優勢，並繼續開拓新市場。

各位股東，本人深信，恒盛地產在來年的成績必定更為輝煌，為投資者帶來更大的回報。在此，本人謹代表董事會衷心感謝股東及業務夥伴不遺餘力的鼎力支持和信任，並同時藉此向恒盛地產優秀的管理團隊和員工致意。

張志熔

主席

二零一零年四月十二日



恒盛•陽光威尼斯，上海



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY



恒盛·尚海灣，上海



恒盛·陽光尚城，瀋陽



恒盛·陽光巴黎，上海



合肥·恒盛豪庭，合肥



恒盛·燦盛花園，南通



恒盛·第一國際，無錫



恒盛·陽光波爾多，北京



哈爾濱·恒盛豪庭，哈爾濱

管理層討論與分析



恒盛·陽光威尼斯，上海



恒盛·陽光星期八，天津



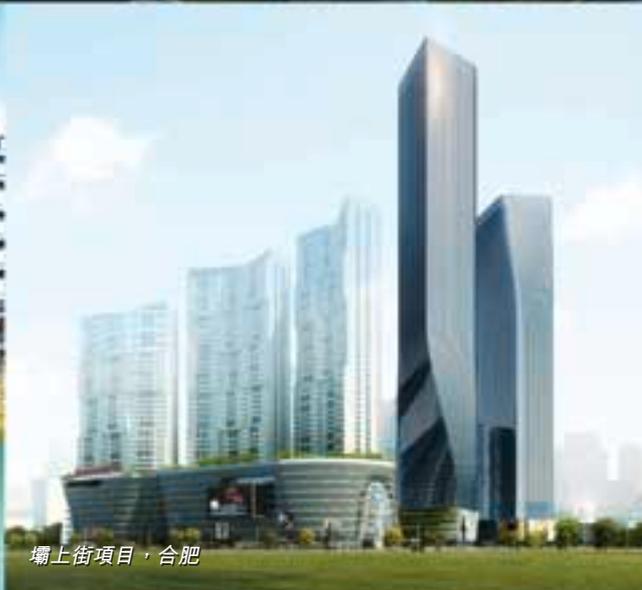
恒盛·皇家花園，上海



恒盛·歐洲公館，北京



恒盛·海上一品，蘇州



壩上街項目，合肥

業務回顧

二零零九年初，肆虐全球的金融危機方興未艾，中國房地產市場也一度處於低迷狀態。中央政府出台了一系列刺激經濟的措施，令中國經濟快速企穩，房地產消費的信心得以重新建立。自第二季度起，住宅物業的剛性需求帶動了市場的活躍度，主要城市的住宅物業成交量及價格均呈直線上升趨勢。根據二零零九年全年統計，全國商品住宅銷售面積為93,713萬平方米，同比增長42.1%；商品房銷售總額為人民幣43,995億元，同比增長75.5%。

獲益於2009年的市場背景，本集團位於上海、北京及天津等地的新建住宅項目的平均售價均得以顯著提升，鞏固了年內盈利水平。

回顧期內，本集團在下列經營及管理領域取得重大突破：

銷售規模及均價強勁增長，高速成長勢頭已成

本集團二零零九年共實現簽約銷售金額人民幣67.1億元，較去年同期大幅增長77.6%，銷售業績取得歷史性突破。二零零九年恒盛地產全國在售樓盤數目由二零零

八年的9個上升至13個，且隨著開發節奏加快，多個項目的前期工作已基本完成。二零一零年將有更多項目推向市場。

打造「恒盛」品牌工作取得滿意進展，成功建立恒盛地產的市場定位

隨著本集團於去年十月份在香港成功上市，本集團隨後四大樓盤同時開售，以統一品牌在全國經濟中心城市推售優質項目，大大提升了市場對「恒盛地產」高端定位和高質素產品的認同，為本集團往後更充份利用品牌效應，發揮現有優質土地儲備最大的經濟效益奠下良好根基。

成功於香港上市，建立國際融資平台

二零零九年十月二日，恒盛地產於香港聯交所主板開始交易，成功籌得港元82.5億，標誌著本集團成功建立了國際融資平台，為以後利用資本市場資金持續積極發展完成了最佳的部署。

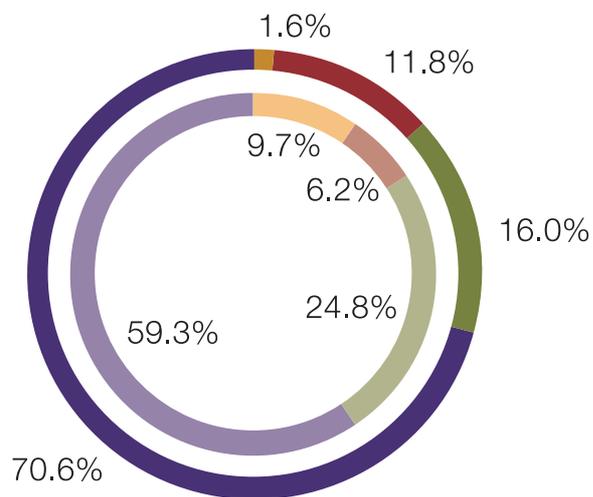


合肥 • 恒盛豪庭，合肥



恒盛 • 第一國際，無錫

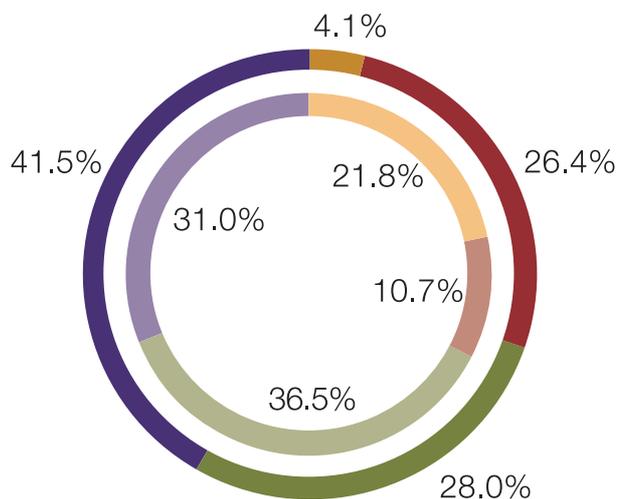
銷售收入(按地區分佈)



08 09

- 上海
- 環渤海地區
- 華東地區
- 東北地區

交樓面積(按地區分佈)

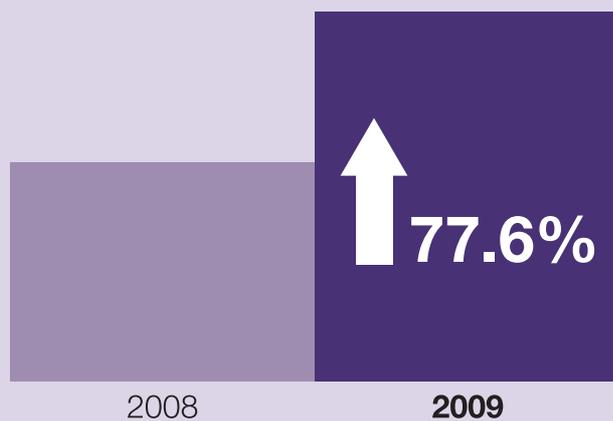


08 09

- 上海
- 環渤海地區
- 華東地區
- 東北地區



簽約銷售金額達人民幣67.1億元，
較2008年大幅增長



2008

2009

業務回顧 (續)

伺機購入黃金地段優質地皮，支持持續發展

本集團成功上市及取得兩大國有銀行戰略支持後，本集團以合理的價格取得8塊規劃建築面積共3.8百萬平方米的優質地塊，為本集團長期發展的業務模式做好準備。

用心做好產品以及服務，取得行業認同

除了在不斷運作資金、增加土地儲備和創造品牌價值之外，本集團亦用心經營好現有產品的開發和市場服務，成功取得同業認同。年內，本集團贏得新浪樂居頒發的

「中國傑出貢獻獎企業」獎，恒盛·尚海灣項目獲中國指數研究院及中國房地產協會評為「2009-2010中國上海城市住宅建築新地標」，並獲新浪樂居頒發「上海城市地標樓盤」獎等多個獎項。

物業開發及銷售

回顧期內，本集團在售項目共13個，合約銷售總金額為人民幣67.1億元，較去年同期增長77.6%；總合約銷售面積為65.7 萬平方米。

截至二零零九年十二月三十一日止年度已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付物業	二零零九年			二零零八年		
	銷售收入	已出售及已交付建築面積	已確認平均售價	銷售收入	已出售及已交付建築面積	已確認平均售價
	人民幣千元	平方米	每平方米人民幣	人民幣千元	平方米	每平方米人民幣
恒盛·陽光威尼斯(第二期)	—	—	—	5,785	681	8,495
恒盛·陽光威尼斯(第三A期)	3,961	429	9,233	17,710	2,078	8,523
恒盛·陽光威尼斯(第三B期)	1,226,578	122,728	9,994	548,517	61,490	8,920
恒盛·陽光巴黎(第一期)	11,722	755	15,526	168,614	4,891	34,474
恒盛·陽光巴黎(第二期)	279,171	9,166	30,457	958,020	43,807	21,869
恒盛·尚海灣(第一期)	2,214,913	77,443	28,601	—	—	—
恒盛·皇家花園	611,154	26,118	23,400	641,714	22,379	28,675
恒盛·陽光星期八(第一期)	—	—	—	860	144	5,972
恒盛·陽光星期八(第二期)	2,413	392	6,156	978,376	159,303	6,142
恒盛·陽光星期八(第三期)	592,374	78,029	7,592	—	—	—
恒盛·陽光波爾多(第一期)	389,172	81,500	4,775	—	—	—
恒盛·第一國際(第一期)	3,135	756	4,147	10,488	2,419	4,336
恒盛·第一國際(第二期)	621,911	134,373	4,628	—	—	—
恒盛·海上一品(第一期)	97,756	13,524	7,228	114,699	16,964	6,761
恒盛·海上一品(第二期)	7,975	1,748	4,562	120,335	27,430	4,387
恒盛·陽光尚城(第一期)	3,707	895	4,142	290,157	74,835	3,877
恒盛·陽光尚城(第二期)	97,851	22,741	4,303	93,684	20,486	4,573
小計	6,163,793	570,597	10,802	3,948,959	436,907	9,038
其他銷售收入	7,334	不適用	不適用	—	不適用	不適用
總計	6,171,127			3,948,959		

二零一零年可供出售之項目

本集團預期二零一零年約有18個項目推出市場，包括恒盛•尚海灣、恒盛•湖畔豪庭、恒盛•歐州公館、合肥•恒盛豪庭、哈爾濱•恒盛豪庭項目等，這將增加

266萬平方米的可售面積，連同二零零九年底已領預售證而未出售物業的48萬平方米可售面積，本集團二零一零年可供出售之面積約達314萬平方米。

將於二零一零年可供出售的項目詳情分析如下：

項目	城市	可售建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	集團佔有權益
1 恒盛•尚海灣(第一、二期A)	上海	120,319	100%
2 恒盛•湖畔豪庭(第一期A、B)	上海	193,927	100%
3 恒盛•陽光威尼斯(第一、二、三期A及B)	上海	104,173	100%
4 恒盛•皇家花園	上海	16,861	100%
5 恒盛•陽光巴黎	上海	38,776	100%
6 恒盛•歐洲公館(第一期)	北京	14,209	100%
7 恒盛•陽光波爾多(第一期A、B)	北京	103,786	100%
8 恒盛•陽光星期八(第一、二、三期)	天津	78,116	100%
9 恒盛•尚海灣濱海	天津	272,179	100%
10 團泊湖項目(第一期)	天津	132,500	70%
11 恒盛•熔盛花園(第一期)	南通	248,143	100%
12 通棉二廠項目	南通	456,300	100%
13 崇川區城東項目	南通	285,780	100%
14 合肥•恒盛豪庭(第一、二、三期)	合肥	257,443	100%
15 恒盛•第一國際(第一、二、三期)	無錫	270,645	100%
16 恒盛•海上一品(第一、二期)	蘇州	6,574	100%
17 恒盛•陽光尚城(第一、二、三、四期)	瀋陽	237,926	100%
18 哈爾濱•恒盛豪庭(第一、二期)	哈爾濱	300,617	100%
總計		3,138,274	

⁽¹⁾ 包括商業及停車場的面積



繼續打造恆盛品牌



物業開發及銷售

二零一零年預售項目

項目	恒盛·尚海灣 1	恒盛·湖畔豪庭 2
地點	上海	上海
用途	住宅、酒店、辦公樓及商業	住宅及商業
總建築面積(平方米)	895,484	581,744
規劃	尚海灣位於上海徐匯區宛平南路1441號。項目緊靠由龍華港與黃浦江兩水相交自然形成的黃金灣岸，擁有一條8.4公里上海沿黃浦江最長的不間斷的綠色走廊，對望盧浦大橋及2010年世博會場館。項目涵蓋江景豪宅、國際品牌五星級酒店、辦公樓和主題商業等物業類型，共同構成浦江黃金岸線上耀眼的城市綜合體。	湖畔豪庭位於政府重點規劃的奉賢區南橋新城高級生態居住中心。臨近A4高速，輕軌5號線延長段(規劃)金海路站，具有獨特區位優勢。南鄰新城新政中心，北倚約10平方公里的生態園林，東望約3,800畝「上海之魚」國際遊艇主題公園，自然環境絕佳。此住宅項目擁有歐洲新古典主義建築風格及華麗精緻的皇家園林景觀，將成為南上海首席歐洲濱湖城邦。

項目	恒盛·陽光威尼斯 3	恒盛·陽光星期八 4
地點	上海	天津
用途	住宅、酒店及商業	住宅及商業
總建築面積(平方米)	1,138,667	700,100
規劃	陽光威尼斯位於上海市普陀區中心領地，擁有規模龐大的國際化社區，小高層公寓、園景洋房和別墅，大棟距寬視野，全石材外立面，境界與品質兼備。20萬平方米的社區商業配套，球類場館、幼稚園、銀行、醫院、郵局等一應俱全，成為上海西區的標誌之作。	陽光星期八位於天津市河東區程林莊路及衛國道交匯處，距天津國際機場僅約12公里，緊鄰建設中的地鐵二號線。精簡合理的房型設計，360度環保節能建材，高綠化率，低建築密度，成熟的社區配套設施，創造舒適的家居生活空間。純正精緻的社區已經成為了本地區域的地標性建築。項目第一至第三期為大型住宅及零售區物業發展項目，為業主提供高層住宅大廈，第四期為一個商業綜合體發展項目。



物業開發及銷售 (續)

二零一零年預售項目





項目	恒盛·尚海灣濱海* 1	團泊湖項目 2
地點	天津	天津
用途	住宅、酒店及商業	住宅及商業
總建築面積(平方米)	1,099,674	1,567,303
規劃	恒盛·尚海灣濱海項目地處天津市港塘公路以西、官港湖東南方，大港區官港休閒及渡假區之內，靠近唐津高速及津晉高速，交通便利，將成為核心商業區的輻射帶。項目自然環境優美，北鄰湖岸線長達1,200米的官港湖，東鄰奧林匹克公園。項目共分為三期建設，包括聯排別墅及零售商業等。	團泊湖項目位於天津市南部，環抱湖濱自然景色，該地塊將會興建高質素住宅物業，包括別墅及低密度公寓。

項目	恒盛·陽光波爾多 3	恒盛·歐洲公館 4
地點	北京	北京
用途	住宅及商業	住宅及商業
總建築面積(平方米)	1,495,081	130,066
規劃	陽光波爾多位於北京與天津的连接點，大興區采育鎮。項目以自然環境為建築基礎，擁攬萬畝葡萄園，宣導多元化的LOHAS理念，提煉盧瓦爾河谷建築風格，配合法式田園風情，規劃花園洋房、電梯公寓等多種產品，同時引入法國原版紅酒莊園、法式風情商街以及「快樂高爾夫」主題公園，為居住者提供集「葡萄莊園、原鄉生活、田園體驗、休閒度假、生態居住」多功能於一體的歐洲原鄉小鎮生活。	歐洲公館坐落於西長安街上，緊鄰陽光星期八公園，周邊輻射五棵松奧林匹克中心、北京國際雕塑公園等城市生態資源，並於社區內規劃十字軸線景觀帶與之相襯，兼顧社區與城市格局間的交相呼應，形成渾然天成之姿。

* 包括恒盛·尚海灣濱海(天津港天)和恒盛·尚海灣濱海(天行健)。

物業開發及銷售 (續)

二零一零年預售項目

項目	恒盛·熔盛花園 1	崇川區域東項目 2
地點	南通	南通
用途	住宅及商業	住宅及商業
總建築面積(平方米)	4,434,083	307,500
規劃	<p>熔盛花園位於江蘇省如皋市如皋港經濟開發區，距離南通市約25公里。根據規劃，熔盛花園將分為六期建設，是一項大型住宅綜合性社區物業發展項目。項目第一期約40萬平方米，定位為英式泰晤士小鎮風貌的城市莊園，塑造一種原汁原味的英倫家居生活。建成後，憑藉其超大的建設規模、獨到的建築風格、卓越的生活品質、豐富的商業配套、優良的服務系統，將成為如皋市首個真正的英倫城市莊園。</p>	<p>該項目位於南通市崇川區域東，人民東路南，世倫路西側，該地皮將會建造一個大型住宅項目，佔建築面積超過九成，餘下地皮將建設商業配套。項目鄰近南通大學、沃爾瑪、醫院、銀行以及其他設施，距離市中心大約10分鐘車程。</p>

項目	通棉二廠項目 3	合肥·恒盛豪庭 4
地點	南通	合肥
用途	住宅、辦公樓及商業	住宅及商業
總建築面積(平方米)	694,439	388,615
規劃	<p>該項目位於南通市崇川區，東臨工農路、南臨紅星路、西近城山路、北臨虹橋路。該地皮住宅用途建築面積超過六成，餘下地皮將用於辦公樓及商業。</p>	<p>恒盛豪庭項目與壩上街項目一脈相連，均位於長江東大街沿線，東臨銅陵路，南臨大通路，北臨長江東大街，由26棟約31層的高層住宅組成。項目建成後將成為合肥大規模、高品質的標誌性社區。</p>



1



2



3



4

物業開發及銷售 (續)

二零一零年預售項目





項目	哈爾濱·恒盛豪庭 1
地點	哈爾濱
用途	住宅及商業
總建築面積(平方米)	575,718
規劃	<p>哈爾濱·恒盛豪庭位於哈爾濱群力新區一期的中心地帶，是集高層住宅、商業、生態公園為一體的複合型社區。建築設計在哈爾濱原有的歐式居住風格基礎之上，裝飾時尚藝術元素符號，使之充滿簡約的歐陸式風情。</p> <p>項目周邊有多種綠色生態資源，如北面是松花江內河景觀，東面是景江西路的大型藝術長廊、景觀綠化帶、春水公園等，西面是群力的體育主題公園和濕地公園，被稱為哈爾濱市區僅有的「江南綠色生態景觀社區」。</p>

項目	恒盛·第一國際 2	恒盛·陽光尚城 3
地點	無錫	瀋陽
用途	住宅、酒店及商業	住宅及商業
總建築面積(平方米)	752,778	877,366
規劃	<p>第一國際位於無錫城市交通主動脈，新區太湖東大道南側，共有13幢純高層住宅樓房組成，前三期為大型住宅社區物業發展項目，第四期擬將開發一座高級酒店。周邊的商業、產業、教育、醫療、文化配套一應俱全，如中央音樂公園、泰伯文化公園、新城商業廣場、市民廣場、新地假日廣場，同時鄰近無錫國際學校。</p> <p>作為無錫地標性的住宅社區，第一國際打造具有歐洲風格的高層建築，傳達一種歐式的華美。國際化的建築品質，配套設施與文化演繹，被聯合國友好理事會及聯合國人居署評為「國際文化社區」。</p>	<p>陽光尚城位於瀋陽市于洪區怒江北街與松山路交匯處。項目具有低密度和高舒適度，宣導人與自然和諧共生。戶型理念，一期8,000多平方米超大豪華會所，會所配有常溫室內泳館、乒乓球、羽毛球、室內籃球標準場館及齊備的健身器械等，一至四期將建設近9,000多平方米配套商業，第三期規劃雙語幼稚園和小學各一座。</p>



戰略性增加土地儲備



土地儲備



總建築面積達

16,947,667 平方米

項目總覽

項目代號	項目名稱	城市	位置	用途	樓面平均 地價 (人民幣)	公司對項 目之權益 佔比	土地儲備 (平方米)
上海							
1	恒盛•尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	616	100%	818,041
2	恒盛•陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	554	100%	289,517
3	恒盛•湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	2,017	100%	581,744
4	恒盛•皇家花園	上海	長寧區	住宅及商業	3,313	100%	26,918
5	恒盛•陽光巴黎	上海	徐匯區	住宅及商業	1,689	100%	50,493
6	寶山高境項目	上海	寶山區	住宅及商業	927	100%	861,887
7	恒盛•陽光新景	上海	徐匯區	住宅及商業	N/A	100%	2,076
8	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及 商業	10,740	100%	103,928
9	中漕新村項目	上海	徐匯區	公寓式酒店及商業	10,740	100%	89,734
小計							2,824,337
環渤海地區							
10	恒盛•陽光星期八	天津	河東區	住宅、酒店及商業	1,095	100%	385,166
11	恒盛•尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	1,186	100%	1,099,674
12	團泊湖項目	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,225	70%	1,567,303
13	恒盛•歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	3,395	100%	130,066
14	恒盛•陽光波爾多	北京	大興區	住宅及商業	494	100%	1,413,581
小計							4,595,789

項目代號	項目名稱	城市	位置	用途	樓面平均 地價 (人民幣)	公司對項 目之權益 佔比	土地儲備 (平方米)
華東地區							
15	恒盛•熔盛花園	南通	如皋經濟 開發區	住宅及商業	327	100%	4,434,083
16	恒盛•熔盛大廈	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	365	100%	283,597
17	通棉二廠項目	南通	崇川區	住宅、 辦公樓及商業	5,017	100%	694,439
18	崇川區城東項目	南通	崇川區	住宅及商業	2,679	100%	307,500
19	恒盛•第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	682	100%	459,255
20	恒盛•海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	1,446	100%	11,888
21	合肥•恒盛豪庭	合肥	瑤海區	住宅及商業	680	100%	388,615
22	壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	881	100%	1,263,730
23	三汊河項目	南京	下關區	住宅及商業	7,973	60%	387,138
小計							8,230,246
東北地區							
24	哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	992	100%	575,718
25	恒盛•陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	1,181	100%	721,577
小計							1,297,295
總計(截至2009年12月31日止)							16,947,667

上市後新收購土地的詳情如下：

地區	項目	購入日期	用途	公司對項目之權益佔比	本集團之收購成本 ⁽¹⁾ (人民幣百萬元)	總計劃建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	樓面平均地價 ⁽³⁾ (人民幣)
上海徐匯區	漕河涇項目	2009年11月	酒店、辦公樓、及商業	100%	2,000.0 ⁽⁴⁾	103,928	10,327
上海徐匯區	中漕新村項目	2009年11月	公寓式酒店及商業	100%		89,734	10,327
天津大港區	恒盛·尚海灣濱海(東西地塊)	2009年10月	住宅、酒店及商業	100%	848.8 ⁽⁵⁾	685,151	1,233
天津團泊湖區	團泊湖項目	2009年12月	住宅及商業	70%	1,149.4 ⁽⁶⁾	1,567,303	1,225
南通崇川區	通棉二廠項目	2009年12月	住宅、辦公樓及商業	100%	3,350.0	694,439	4,824
南通崇川區	崇川區城東項目	2009年12月	住宅及商業	100%	791.7	307,500	2,575
南京下關區	三汊河項目	2009年10月	住宅及商業	60%	1,912.1 ⁽⁷⁾	387,138	7,973
合計					10,052	3,835,193	2,621

⁽¹⁾ 僅包括本集團所佔部份

⁽²⁾ 包括地下項目之建築面積

⁽³⁾ 不包括契稅

⁽⁴⁾ 漕河涇及中漕新村項目合共的土地成本為人民幣2,000.0百萬元

⁽⁵⁾ 恒盛·尚海灣濱海總投資成本之人民幣848.8百萬元，為本集團收購恒盛·尚海灣濱海之項目公司100%權益之成本。以上樓面平均地價是按整個恒盛·尚海灣濱海的土地成本人民幣844.5百萬元計算。有關該項目公司會計處理，請參閱相關綜合財務報表的附註37。

⁽⁶⁾ 團泊湖項目總投資成本之人民幣1,149.4百萬元，為本集團收購團泊湖項目之項目公司70%權益之成本。以上樓面平均地價是按整個團泊湖項目的

土地成本人民幣1,920.3百萬元計算。有關該項目公司會計處理，請參閱相關綜合財務報表的附註37。

⁽⁷⁾ 三汊河項目總投資成本之人民幣1,912.1百萬元，為本集團收購三汊河項目之項目公司60%權益的成本，其中人民幣60.0百萬元為資本金投入，以及人民幣1,852.1百萬元為本集團按股權比例投資於三汊河項目之土地的相關部份。樓面平均地價是按整個三汊河項目的土地成本(包括拆遷成本)人民幣3,086.8百萬元計算。有關收購該項目的60%權益於2009年12月31日尚未完成。

市場展望

二零一零年展望

面對環球金融市場不明朗前景及中央政府提倡房地產市場邁向理性化及規範化發展的政策大環境下，本集團預料二零一零年內地樓市的增長將較去年有所放緩，而短期內市場仍會出現波動。然而，憑藉本集團成本較低的優質土地儲備，具前瞻性的項目設計、銷售和定價策略，加上二零一零年上海世界博覽會的盛大舉行，相信必為本集團上海項目的銷售締造良好的條件。

二零一零年，本集團將適時及靈活地調整策略、加強銷售力度，陸續推出上海的恒盛·尚海灣、恒盛·湖畔豪庭、北京的恒盛·歐洲公館，天津的恒盛·尚海灣濱海項目和團泊湖項目、哈爾濱·恒盛豪庭及合肥·恒盛豪庭等項目，這些項目將為本集團2010年奠下穩定的收入基礎。

此外，我們將繼續拓展我們的銷售渠道，並計劃與房地產代理商進行戰略合作，加強公司的銷售及市場推廣之餘，進一步增強恒盛地產在市場上的知名度。

展望未來，本集團會透過鞏固公司在上海的領先市場地位，進一步擴展環渤海地區的業務，並選擇性地擴展至其他具有高增長潛力的主要經濟城市，進一步在黃金地段發展綜合及優質物業以打造「恒盛」品牌。本集團亦計劃開發商業地產，建造優質投資物業作長期持有用途，以創造更多元化的收入來源，及繼續引用我們的策略眼光探索不同的方法來補充土地儲備，成為中國最強之房地產開發商之一，致力為股東爭取最大回報。



恒盛·第一國際，無錫



恒盛·陽光尚城，瀋陽



SHANGHAI BAY

恒盛·尚海湾

恒盛·尚海湾濱海

團泊湖項目



ROYAL MANSION

恒盛·欧洲公馆



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY



南上海首席·法式中央生活区

恒盛·湖畔豪庭

Royal lakefront



恒盛·豪庭

Villa Glorious

有产阶级的造城运动

一期羅馬花園 | Phase Rome Garden



恒盛·豪庭
VILLA GLORIOUS



恒盛·尚海湾，上海

獎項

2009



一月

- 恒盛·陽光星期八被天津搜房網評予「天津房地產網路人氣榜—最適婚房樓盤」
- 恒盛·陽光波爾多榮獲搜狐網「中國地產新視角城市地標性建築」獎項 **3**

四月

- 恒盛地產華北區域公司被環渤海房地產商會評予「創始副會長單位」

五月

- 恒盛·陽光波爾多獲得由聯合國人居署頒發之HBA·中國範例貢獻優秀獎 **4**

七月

- 恒盛·第一國際被無錫房地產市場網評為二零零九年上半年無錫最佳銷售量房地產項目第六名
- 恒盛·陽光星期八被天津搜房網評予「2009年上半年衛國道板塊樓盤銷售冠軍」 **5**

九月

- 合肥·恒盛豪庭被中國住交會組委會以及新安傳媒有限公司評予「2009 CIHAF中國(安徽)名盤」

十月

- 合肥·恒盛豪庭被建設部住宅產業化促進中心·中國科協科學技術普及部以及國際鋼業協會(中國)評予「電氣化設計典範樓盤」

十一月

- 恒盛·尚海灣獲中國指數研究院·中國房地產協會評予「2009-2010中國上海城市住宅建築新地標」

十二月

- 本集團於上海文匯新民聯合報業集團及東方早報舉辦的「贏在世博·2009上海地產年會」獲得多個獎項，包括：

- (1) 「城市最具影響力運營商」獎 **1**
- (2) 執行董事兼行政總裁程立雄先生獲得「城市最具影響力領軍人物」獎 **2**
- (3) 恒盛·尚海灣項目獲得「城市最具影響力國際公寓社區」獎

- 本集團獲得由易居(博客)中國·新浪網和中國房產資訊集團頒獎的「中國傑出貢獻獎企業」，以及恒盛·尚海灣項目獲得「上海城市地標樓盤」

- 恒盛·尚海灣獲中國指數研究院評予「2009中國房地產指數系統測評推薦—優秀水景住宅專案」

- 恒盛·尚海灣獲搜房網評予「2009上海市最受購房者關注樓盤」

- 恒盛·陽光波爾多獲北京一線主流媒體「精品生活指南」評予「年度熱賣產品獎」

- 恒盛·陽光鑫地(遼寧)置業有限公司被遼寧省房地產行業協會評予「2006-2008年度省外入遼房地產開發企業三十強」 **6**

- 恒盛·陽光尚城被中國房地產協會和新浪樂居網評予瀋陽市「2009最佳口碑樓盤」

財務回顧

物業發展仍是本集團二零零九年銷售收入增長的主要動力。於二零零九年，銷售收入增加56.3%至人民幣6,171.1百萬元，大部分來自住宅物業銷售。截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司股東應佔純利達人民

幣2,366.1百萬元，較去年增長88.5%。截至二零零九年十二月三十一日止年度純利(未計投資物業公平值收益及有關稅務影響)為人民幣1,595.9百萬元，較去年增長157.2%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的業績如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
銷售收入	6,171,127	3,948,959
銷售成本	(3,201,760)	(2,293,339)
毛利	2,969,367	1,655,620
其他收入	27,366	21,405
其他收益，淨額	1,218,817	825,563
銷售及市場推廣開支	(151,333)	(150,494)
行政開支	(351,397)	(214,818)
財務成本	(27,068)	(54,479)
除所得稅前溢利	3,685,752	2,082,797
所得稅開支	(1,319,608)	(827,806)
本公司權益持有人應佔年內溢利	2,366,144	1,254,991

銷售收入

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣6,171.1百萬元綜合銷售收入，較二零零八年的人民幣3,949.0百萬元增長56.3%。二零零九年的銷售收入增長是因本集團已交付的物業建築面積由二零零八年的436,907平方米增加至二零零九年的570,597平方米，以及每平方米平均售價人民幣10,802元高於二零零八年的每平方米人民幣9,038元而合併產生的影響所致。尚海灣(第一期)已於二零零九年十二月落成，並開始為本集團的銷售收入帶來貢獻，每平方米平均售價為人民幣28,601元，佔截至二零零九年十二月三十一日止年度本

集團總銷售收入35.9%。陽光威尼斯(第三B期)於二零零九年繼續為本集團帶來銷售收入，每平方米平均售價為人民幣9,994元，佔本集團二零零九年總銷售收入19.9%。

銷售成本

截至二零零九年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣3,201.8百萬元，較二零零八年的人民幣2,293.3百萬元增加39.6%。增加主要是由於已交付總建築面積增加，加上二零零九本集團年的已銷售及已交付優質住宅物業比例上升導致建築成本較高所致。

下表載列本年度綜合銷售成本的明細表：

	二零零九年		二零零八年		每平方米的變動百分比
	人民幣千元	每平方米人民幣元	人民幣千元	每平方米人民幣元	
建築成本	2,129,105	3,731	1,489,035	3,408	9%
土地成本	579,149	1,015	508,943	1,165	-13%
已資本化利息	135,811	238	74,668	171	39%
營業稅及其他徵費	350,791	615	220,693	505	22%
小計	3,194,856	5,599	2,293,339	5,249	7%
其他業務的銷售成本	6,904	不適用	—	不適用	不適用
總計	3,201,760		2,293,339		

二零零九年的每平方米平均銷售成本人民幣5,599元高於二零零八年的人民幣5,249元主要是由於二零零九年已銷售及已交付優質住宅物業比例上升所致。

毛利

本集團於二零零九年的綜合毛利為人民幣2,969.4百萬元，較二零零八年約人民幣1,655.6百萬元的毛利增加79.4%。綜合毛利增加主要是由於二零零九年的收益增加及利潤率較高所致。截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團毛利率為48.1%，而二零零八年則為41.9%。這主要是由於二零零九年已銷售及已交付的物業所達至的平均售價較高所致，當中較大比例來自上海地區優質住宅物業的銷售。

其他收益，淨額

截至二零零九年十二月三十一日止年度的其他收益，淨額為人民幣1,218.8百萬元，主要是來自本集團投資物業公平值收益人民幣1,027.0百萬元（二零零八年：人民幣846.1百萬元）及有關重組本集團借款的注銷財務負債所得收益人民幣198.7百萬元。

銷售及市場推廣開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度的銷售及市場推廣開支為人民幣151.3百萬元，而二零零八年則為人民幣150.5百萬元。

行政開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣351.4百萬元，較二零零八年的人民幣214.8百萬元增加63.6%，主要是由於確認有關首次公開招股前購股權計劃的以股份為基礎的補償開支人民幣69.9百萬元所致。

財務成本

截至二零零九年十二月三十一日止年度的較財務成本為人民幣1,193.8百萬元，較二零零八年的人民幣1,227.2百萬元下跌2.7%，主要是由於二零零九年的利率下降所致。截至二零零九年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣1,166.7百萬元（二零零八年：人民幣1,172.7百萬元）已資本化，餘下人民幣27.1百萬元（二零零八年：人民幣54.5百萬元）直接於綜合全面收益表扣除。

除所得稅前溢利

截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團除所得稅前溢利為人民幣3,685.8百萬元，較二零零八年的人民幣2,082.8百萬元增加77.0%。二零零九年除所得稅前溢利較高主要是由於二零零九年所錄得的投資物業估值收益較高以及本集團已交付建築面積增加令經營溢利增加所致。

所得稅開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣1,319.6百萬元，較二零零八年的人民幣827.8百萬元增加59.4%。增幅主要是由於回顧年內已出售及已交付建築面積增加令經營溢利上升所致。截至二零零九年十二月三十一日止年度的實際所得稅稅率為35.8%，而二零零八年為39.7%。

本公司權益持有人應佔溢利

截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔本集團溢利為人民幣2,366.1百萬元，較二零零八年的人民幣1,255.0百萬元增加88.5%。截至二零零九年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔溢利相當於收益的38.3%，而二零零八年則相當於31.8%。

財務回顧 (續)

流動資產及負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有總流動資產人民幣23,175.3百萬元(二零零八年：人民幣11,631.1百萬元)，主要包括發展中物業及現金及銀行結餘。發展中物業由二零零八年十二月三十一日的人民幣7,346.0百萬元增加51.5%至二零零九年十二月三十一日的人民幣11,130.0百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零零九年持續進行，以及在建物業數目增加。由於自上市收取的現金暫時存放在本集團用作投資物業發展項目的銀行賬戶，故現金及銀行結餘總額由二零零八年十二月三十一日的人民幣381.7百萬元增加至二零零九年十二月三十一日的人民幣6,052.4百萬元。

總流動負債於二零零九年十二月三十一日為人民幣8,976.8百萬元，而於二零零八年十二月三十一日則為人民幣11,529.3百萬元，主要是由於二零零九年八月進行債務重組致令原有票據⁽¹⁾贖回，以及可換股票據⁽¹⁾於本公司股份在香港聯交所主板上市當日轉換為本公司股份。

於二零零九年十二月三十一日，流動比率(以總負債除以總流動資產計算)為2.6(二零零八年：1.0)。二零零九年的流動比率增加主要反映自上市收取的所得款項淨額。

流動資金及財務資源

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團主要利用已預售物業的所得款項、銀行貸款及上市所得款項為其物業發展項目提供資金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有人民幣5,013.3百萬元的現金及現金等價物(而二零零八年十二月三十一日則為人民幣297.2百萬元)主要包括物業銷售收取的所得款項及來自上市的所得款項。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣6,847.9百萬元，較二零零八年十二月三十一日的人人民幣6,474.1百萬元增加5.8%。於二零零九年十二月三十一日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
銀行借款	4,247,830	2,167,110
尚海灣安排 ⁽¹⁾	2,000,000	—
原有票據 ⁽¹⁾	—	3,717,350
承兌票據 ⁽¹⁾	501,443	—
其他借款	191,162	—
小計	6,940,435	5,884,460
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	(92,491)	589,665
借款總額	6,847,944	6,474,125

附註：

⁽¹⁾ 有關尚海灣安排、原有票據、承兌票據及可換股票據的定義請參閱綜合財務報表附註19。

本集團於二零零九年十二月三十一日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
一年以內	1,806,860	5,937,125
一年後及兩年內	3,555,529	537,000
兩年後及五年內	939,606	—
五年後	545,949	—
總額	6,847,944	6,474,125

於二零零九年十二月三十一日，本集團銀行融資總額為人民幣14,147.8百萬元，當中包括人民幣4,247.8百萬元

的已動用銀行融資以及人民幣9,900.0百萬元的未動用銀行融資。

資本負債比率

本集團利用資本負債比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按借款總額減現金

及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)計算。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
借款總額	6,847,944	6,474,125
減：現金及銀行結餘	(6,052,354)	(381,689)
債務淨額	795,590	6,092,436
總權益	11,846,677	919,018
資本負債比率	6.7%	662.9%

二零零九年的資本負債比率減少乃由於二零零九年十月二日上市完成令現金及銀行結餘及權益增加。於二零零九年十二月三十一日，來自上市的部分已收取所得款項暫時存放在本集團的銀行賬戶內作為物業發展項目投資之用。

外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均以人民幣結算。本公司及若干在香港經營的本集團中介控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。董事認為該等資產及負債的外匯風險並不重大。於二零零九年十二月三十一日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、借款以及貿易及其他應付款項於以下呈列：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
現金及銀行結餘：		
美元	2,240,573	23,341
港元	148,668	3,244
總額	2,389,241	26,585
借款：		
美元	645,472	—
總額	645,472	—
貿易及其他應付款項：		
美元	17,003	371
港元	55,202	1,413
總額	72,205	1,784

財務回顧 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無訂立任何外匯對沖安排。本集團的管理層監察外匯風險，並於需要時會考慮對沖重大的外匯風險。於二零零九年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%及所有其他可變因素維持不變，則截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將減少／增加人民幣81.3百萬元(二零零八年：減少／增加人民幣1.4百萬元)

利率風險

本集團承受其借款的利率波動所帶來的利率風險。本集團大部分銀行貸款以人民幣計值，其利率可由貸款人根

據中國人民銀行(「人民銀行」)所作的變動作出調整。倘人民銀行調高利率，則本集團在浮息借款方面的利息成本將會上升。此外，在本集團於未來可能需要籌集債務融資的情況下，利率向上波動將會增加新增債務的成本。利率上調亦可能會對本集團的意向買方取得融資的能力構成不利影響，並壓抑中國整體住房需求。本集團目前並無利用及不預期會利用任何衍生工具來改變本集團的債務性質，藉以管理本集團的利率風險。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團有下列已為本集團借款抵押的物業種類：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
在建工程	436,077	—
投資物業	1,393,710	—
發展中物業	4,454,593	2,541,852
持作銷售已落成物業	466,275	315,590
總額	6,750,655	2,857,442

本集團亦已就有關尚海灣安排而抵押其於上海鑫泰房地產發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的30%股權。

於二零零九年十二月三十一日，人民幣193.4百萬元(二零零八年：無)的發展中物業已抵押作為第三方公司借款人民幣280.0百萬元的抵押品。

財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可

取得)；或(ii)本集團物業的買家悉數償還按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須向銀行償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。

於二零零九年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣2,749.8百萬元(二零零八年：人民幣2,662.1百萬元)。

資本及營運租賃承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
土地使用權	9,917,704	2,911,901
物業發展開支	5,387,032	5,092,779
建築成本	76,580	—
總額	15,381,316	8,004,680

於二零零九年十二月三十一日，根據土地及樓宇的不可撤銷營運租賃，未來最低租賃付款總額如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
一年內	14,316	20,845
一年以上但五年以內	19,808	32,676
五年以上	—	48,607
總額	34,124	102,128

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱用僱員總數869名。截止二零零九年十二月三十一日止年度的總薪酬開支及其他僱員福利費用款額為人民幣187.9百萬元。本集團現推行按僱員工作表現釐定僱員薪酬的制度。除基本薪金外，表現優異的僱員可獲發年度花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃以延攬及挽留優秀人才服務本集團。僱員培訓方面，本集團向僱員提供各種培訓計劃，以發展其專業技能和知識。



逐步開拓收入來源





本集團由成立以來，不論是以往私人公司身份，還是自二零零九年十月二日起成為公眾上市公司，致力履行良好企業公民之責任，關注民眾福祉、真情回饋社會。年內，隨著本集團在全國範圍內擴展業務，更將這份責任和善意帶到了業務拓展的全國各地。

員工保障、健康及安全

本集團十分注重員工健康、安全及他們應有的社會保障。本集團的員工僱傭條件，嚴格遵照勞動法的相關規定。本集團亦有為員工制定健康及安全政策，提供安全而衛生的工作環境。本集團根據國家社保、醫保的相關規定為員工購買基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險及個人傷害保險。

本集團在各重大方面均遵守中國新勞動法規定，並會繼續遵守有關規定。本集團相信，通過保障本集團僱員權益，可提高僱員士氣，有助優秀員工長期留任。

為遵守相關法律及法規，本集團每月代僱員支付社會保險費，該保費涵蓋養老保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。本集團的人力資源部門員工負責處理本集團的社會、健康及安全事宜，這部門擁有豐富的僱傭及相關事宜的行政知識，了解最新法律進展。

環境事宜

本集團嚴格遵守有關環境保護多項環境法律及法規，施工前向相關政府當局提交環境影響評估報告進行批核，而本集團每個項目均經過環境評估。尚建築地盤、某項

目的規模或性質有重大轉變，本集團會提交新的環境影響評估報告進行審核。本集團與承建商訂立建築合同時，會要求對方嚴格遵守所有當時有效的中國環保法律及法規，包括使用符合該等法律及法規要求的建築材料及建築方法。同時，本集團要求承建商於施工期間採取特定措施減少對環境的不利影響。建築用機器及設備受若干排放標準監管，使所有施工單位的機器或設備現場排放的氣體必須符合相關標準。施工期間，所有施工單位須嚴格遵守有關地方政府所訂明的工作時間的行政條文，以減低噪音污染。

本集團的所有在建項目均已取得必要的環境批文。於每個物業項目完工或施工時，相關中國政府機關亦會檢查物業地盤，以確保本集團已遵守適用的環境及安全標準。

本集團致力於遵守相關中國環境法律及法規，以及要求承建商在採購材料及物業施工時嚴格遵守相關法律及法規，並符合國家環保節能要求，以防止日後的任何潛在環境風險。本集團亦將持續教育其僱員有關環保的重要性，並透過定期與當地相關的中國機關對話，以緊貼中國環保法律及法規的發展。

為積極履行本集團保護環境的社會責任，本集團從本年度開始計劃全面推廣公司年報電子化，鼓勵股東通過本集團網站瀏覽本集團定期報告。管理層相信，此舉不但能減省印刷及郵寄年報的開支，更重要能節省用紙，為保護環境出力。

未來

本集團將繼續堅持及積極履行良好企業公民責任，在為股東創造最大價值的同時，於未來，本集團將進一步推動及參與各類社會公益事務，回饋社會大眾。

概覽

自本公司於香港聯交所上市以來，一直強調投資者關係功能的重要性，投資者關係並成為本公司管理層的目標之一，藉以設立及發展高效的投資者關係部門（「投資者關係」）。投資者關係部自成立起，一直由我們的首席財務官領導，並由管理層全力支持。

投資者關係部的主要職能是向全球投資者作出公平及具透明度的披露，並維持適時的溝通。未來在投資者關係上，我們將積極參與及舉辦投資者關係的相關活動，繼續提升我們的專業水準，強化企業責任，務求使全球投資者對本公司的經營策略、財務表現及發展前景具備充份的認識和瞭解。

投資者關係活動回顧

以下概述本公司自上市以來的投資者關係活動：

1. 全球發售及全球路演

恒盛地產於二零零九年十月二日成功在香港聯交所主板上市。在市場及機構投資者一致認同及鼎力支持下，本公司股份在香港公開發售及國際配售中，均獲得超額認購。此外，於全球路演期間，我們的管理層與全球機構投資者及研究分析員進行了超過80次一對一／小組會議／午餐會議，向他們清楚介紹我們的策略、財務表現、發展計劃及未來展望。

2. 投資會議

我們出席了6個由投資銀行舉辦的投資會議，當中包括70多次一對一／小組會議。在投資會議上，我們可與機構投資者保持緊密聯繫，進一步開拓資本市場。

自上市以來，本公司參加過以下的會議：

2009年12月

香港，美林大中華房地產日
香港，里昂證券中國投資論壇

2010年1月

北京，德意志銀行投資者論壇大會2010
上海，第十屆瑞銀大中華研討會
香港，匯豐銀行房地產日
上海，法國巴黎銀行上海企業日

3. 與股東、投資者及分析員持續溝通

投資者關係部嚴格遵守我們的公司政策及相關法規，以公平一致、具透明度的態度，對待所有股東、投資者及研究分析員。所有信息均準確無誤地從速發佈，確保信息內容相關及可靠，以便各投資者作出知情的投資決定。至今，我們與機構投資者及研究分析員舉行了超過100次親身會議、電話會議、反向路演及項目參觀，以及寄出每月通訊等。這些活動有效促進本公司與投資社群雙向溝通的有效渠道。另一方面，我們亦透過電話、電郵及傳真等方式，迅速回應股東、機構投資者及分析員經常提出的詢問。

4. 媒體關係

投資者關係團隊亦致力透過新聞稿、媒體招待會、媒體考察及管理層專訪，與媒體建立更穩固及緊密的關係，從而以更快捷有效的方式，向社會大眾宣傳我們的經營策略及財務表現。我們的媒體覆蓋面廣闊，有助正面提升我們的品牌知名度及公司形象。

5. 公司網址

上市後，本公司於公司網站(www.gloriousphl.com.cn)開闢了投資者關係專欄。投資者關係部負責不斷更新該網站，讓全體股東及投資者均可享有平等機會查閱最新信息，例如公司最新動向、公告及報告、股價表現、公司治理等。除了其他重要披露事項外，我們亦會登載企業公告、股息信息及投資者日曆，定時更新投資者關係專欄。

展望

展望未來，在本公司管理層的領導下，投資者關係部將積極發展及維持與投資者、分析員及媒體之間的緊密關係，藉此進一步開拓資本市場。與此同時，投資者關係部亦將對全體投資者盡責，確保適時向公眾及投資社群發佈公平、準確及高透明度的信息。

董事

執行董事

張志榕先生，41歲，董事會主席兼本公司執行董事、本集團創辦人兼控股股東。張先生亦為上海創盟國際建築設計有限公司的董事。張先生主要負責制訂本集團的整體策略。張先生於企業管理及房地產發展和投資方面擁有逾14年經驗。於涉足房地產發展和投資前，張先生於九十年代初曾從事建築材料貿易及建築外包業務。於一九九四年，隨著中國房地產業開始發展，張先生通過其首個住宅物業發展項目－位於上海的陽光綠園進軍房地產開發業，該項目於一九九六年一月動工興建。其於二零零二年在亞洲（澳門）國際公開大學取得工商管理碩士學位。

丁向陽先生，42歲，為董事會副主席兼本公司執行董事。丁先生亦是本公司多家附屬公司，包括上海鑫泰房地產發展有限公司（「上海鑫泰」）、恒盛安順（上海）房地產發展有限公司、恒盛陽光鑫地（天津）投資有限公司（「恒盛天津」）、恒盛弘耘（天津）投資有限公司及恒盛弘晟（蘇州）置業有限公司的董事。丁先生在中國房地產企業的企業及策略管理方面擁有逾八年經驗，主要負責本公司的整體策略規劃及發展。丁先生於二零零一年三月十八日加入本集團，並在制訂發展策略、營運管理及監督本集團項目建設方面擔任要職。於加入本集團前，丁先生於中國東方航空股份有限公司（一家於香港聯交所上市的公司）的企業管理部工作逾10年。丁先生目前為

上海奉賢區中國人民政治協商會議的委員。丁先生於一九八九年七月取得復旦大學法律學士學位，以及於二零零二年七月在復旦大學取得法律碩士學位。丁先生乃本公司主席的妹夫。

程立雄先生，40歲，為行政總裁兼本公司執行董事。程先生亦為本公司兩家附屬公司，恒盛勝通（上海）房地產開發有限公司及卓怡房地產開發（南通）有限公司的董事。他負責本公司整體業務營運及管理。程先生於二零零一年九月一日加入本集團，出任本公司附屬公司恒盛豪森（上海）房地產有限公司的總經理。於一九九二年七月至二零零一年九月期間，程先生一直任職於上海市房屋土地資源管理局。程先生在土地及物業規劃、發展、興建及管理方面擁有逾16年經驗。程先生亦為中國合資格的物業估值師。程先生於一九九二年七月畢業於上海外國語大學，並取得學士學位。

夏景華先生，38歲，為本公司執行董事兼副總裁，負責制訂本集團財務策略、整體的財務及資產管理工作。現時，夏先生為本公司附屬公司富達房地產開發（南通）有限公司的董事。夏先生於一九九九年五月二日加入本集團，並曾出任審計部經理及本公司財務及財政部的主管。於一九九四年至一九九九年期間，夏先生曾於中國銀行（一家於香港聯交所及上海證券交易所上市的公司）舟山分行的借貸部工作。夏先生於房地產行業的財務管理工作有逾10年經驗。其於一九九四年七月在浙江財經學院取得經濟學學士學位，並於二零零二年九月在上海財經大學取得公共經濟及投資學碩士學位。

執行董事 (續)

劉寧先生，45歲，為本公司執行董事、副總裁及首席運營官，亦為上海地區營運主管，負責本公司在上海地區物業項目的營運管理及項目發展。劉先生為上海鑫泰的董事，並為恒盛意景(上海)房地產開發有限公司(「恒盛意景」)的總經理，兩者均為本公司的附屬公司。於二零零五年六月五日加入本集團出任上海鑫泰主席前，於二零零三年六月至二零零五年四月，劉先生曾擔任在中國擁有龐大酒店業務的上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(一家於香港聯交所上市的公司)的全資附屬公司上海錦江國際地產有限公司的常務副總裁。劉先生曾於上海新亞(集團)股份有限公司(一家在上海證券交易所上市的公司)任職三年，並於二零零零年六月至二零零三年六月出任總經理。劉先生乃一名高級經濟師及酒店營運資深經理，在酒店及房地產行業擁有逾8年經驗。其目前為上海市青年企業家協會副會長。劉先生於一九八六年七月畢業於同濟大學，並取得橋樑工程學士學位。

李曉斌先生，46歲，為執行董事、本公司副總裁兼中國東北地區營運主管，負責本公司於中國東北地區的物業項目的營運管理及項目發展。李先生亦為本公司附屬公司恒盛陽光鑫地(遼寧)置業有限公司(「恒盛遼寧」)的董事兼總經理。自二零零五年六月以來，李先生一直擔任著恒盛遼寧的董事兼總經理。於加入本集團之前，李先生曾於中國木材總公司(一家國有企業)工作16年，並於二零零一年一月離職前擔任該公司總經理。李先生於二零零一年五月十七日加入本集團。李先生於物業管理及發展方面擁有逾7年經驗。其於二零零六年七月在北京大學取得工商管理碩士學位及於二零零八年一月在東北財經大學取得企業管理博士學位。

嚴志榮先生，49歲，為本公司執行董事兼項目預算主管。嚴先生亦為本公司多家附屬公司(包括恒盛意景、上海鑫泰、恒盛旺佳瑞(無錫)有限公司(「恒盛旺佳瑞」)、恒盛遼寧、恒盛天津、恒盛陽光濱海(哈爾濱)置業有限公司、恒盛祺偉(上海)實業有限公司及恒盛天行建(天津)房地產投資有限公司(「恒盛天行建」))的董事。憑著其於物業項目的興建及預算管理方面擁有逾11年的經驗，嚴先生主要負責監督本公司的項目發展與興建及項目預算管理。嚴先生於一九九六年十二月八日加入本集團，擔任項目預算部經理。於加入本集團前，嚴先生於一九八九年至一九九六年期間曾擔任上海市物資局的房地產發展附屬公司的副總經理。嚴先生於一九八一年取得蘇州工業學院工業與民用建築深造文憑，並為中國合資格的工程師。

獨立非執行董事

嚴炳權先生，47歲，為本公司獨立非執行董事。嚴先生目前是香港一家執業會計師行，劉嚴焦會計師事務所的合夥人。嚴先生曾為多個行業的多家國際公司(包括香港及新加坡上市公司)擔任財務總監、公司秘書及首席財務官。嚴先生在會計行業及為亞洲公司建立財務管理制度方面擁有逾22年經驗。嚴先生於二零零八年六月十七日加入本集團，於二零零九年三月十六日辭任，並於二零零九年九月九日再次加盟本集團。嚴先生於一九八六年畢業於香港大學，取得社會科學學士學位，並持有香港理工大學企業融資碩士學位。嚴先生為英國特許會計師公會的資深會員及為香港會計師公司的執業會員。

董事及高級管理人員資料 (續)

獨立非執行董事 (續)

廖舜輝先生，39歲，為本公司獨立非執行董事。廖先生現時為香港聯交所上市公司澳科控股有限公司的財務總監。廖先生已擔任兩家香港上市公司的財務總監及合資格會計師達9年。二零零三年至二零零七年期間，廖先生為合生創展集團有限公司(「合生創展」)的會計總監兼助理公司秘書，合生創展為一家在香港聯交所上市的物業發展公司，其業務為在中國多個城市發展大型住宅物業項目，廖先生負責合生創展的會計及財務申報工作，負責監督合生創展的企業管治措施及持續關連交易，包括審閱投標文件及合生創展與其關連人士訂立的建築合同的條款，以協助其獨立非執行董事及獨立財務顧問就持續關連交易是否公平合理提供意見。廖先生亦曾於一九九二年至一九九九年期間任職一家主要會計師行七年，期間於房地產企業的核數工作方面累積豐富經驗。廖先生擁有逾16年核數及會計經驗。廖先生於二零零八年六月十七日加入本集團，於二零零九年三月十六日辭任，並於二零零九年九月九日再次加盟本集團。廖先生分別於一九九二年及一九九九年取得香港中文大學工商管理學士及碩士學位，並為香港會計師公會會員。

沃瑞芳先生，69歲，為本公司獨立非執行董事。於一九六五年至一九九三年期間，沃先生曾任職於中國設計管理局(現歸入中國住房和城鄉建設部)，於一九八八年至一九九三年期間為旗下的資訊科技處處長，負責發展新建設設計技術及標準。於一九九三年至一九九七年期間，沃先生出任中國江蘇省南通市副市長，負責管理整體城市規劃及鐵路建設。沃先生其後於一九九七年重投設計管理局擔任高級工程師。於一九九八年至二零零一年期間，沃先生為建設部執業資格註冊中心副主任。沃先生在監督多個政府物業發展項目的設計及建設工作及評估中國商業及住宅物業發展項目的設計技術及標準方面積累30年經驗。沃先生於二零零一年退任公職。沃先生於二零零八年六月十七日加入本集團，於二零零九年三月十六日辭呈，並於二零零九年九月九日再次加盟本集團。沃先生於一九六四年畢業於吉林大學，取得建設工程學士學位。

獨立非執行董事 (續)

韓平先生，41歲，為本公司獨立非執行董事。於一九九零年九月至一九九六年十月，韓先生任職於江蘇省供銷合作社，負責管理建設及資本投資。一九九六年十一月，韓先生成為江蘇省華廈工程項目管理有限公司首席經濟師，該公司的業務為向物業發展商及政府機構提供建築監督、項目管理及建築成本審計服務。韓先生自二零零一年六月起一直出任江蘇省華廈工程項目管理有限公司的副總經理。韓先生曾擔任多個涉及建設各類型物業(如酒店、別墅及其他住宅物業、政府樓宇、物流中心及倉庫)的發展項目的項目經理及工程成本核數師。於二零零二年，韓先生被江蘇省建設工程招標投標辦公室選為物業建設及城市基建項目招標評審方面的行業專家。韓先生於六年期間先後參與江蘇省及北京市逾20個建設項目的投標評審。韓先生在管理及監督中國的物業建設項目方面累積逾19年經驗。韓先生於二零零八年六月十七日加入本集團，於二零零九年三月十六日辭呈，並於二零零九年九月九日再次加盟本集團。其於一九九零年畢業於東南大學，取得建設工程及經濟管理學士學位，並於二零零五年取得東南大學建設及土木工程碩士學位。韓先生現時為香港測量師學會會員，並為中國註冊成本工程師、註冊監督工程師及註冊建築專家。韓先生持有國際項目管理協會(IPMA)的C級認證，並為認可項目管理專家。

高級管理人員

方志榮女士，41歲，為本集團人力資源部主管，負責制定及執行本集團的人材管理策略及有關僱員薪酬及福利的政策，以及組織本集團的管理架構、管理僱員的訓練及評估計劃。於二零零二年三月加入本集團擔任本集團訊息部經理前，方女士曾於上海市城市排水有限公司工作逾12年。方女士畢業於上海財經大學，持有上海財經大學統計學文憑。

徐蘊先生，41歲，為本集團副總裁兼投資部主管。徐先生負責本集團的業務發展及項目投資。其自二零零五年六月起擔任上海鑫泰的董事。徐先生目前亦為本公司多家附屬公司上海鑫泰、恒盛天津的董事、永和房地產開發(南通)有限公司的執行董事兼總經理及恒盛天行建的總經理。徐先生由一九九五年十二月至二零零零年六月期間曾出任漢昌物業(上海)有限公司(一家外商投資企業)的物業發展部主管。徐先生於二零零零年八月加入本集團，於中國物業發展及銷售方面擁有逾11年經驗。徐先生於一九九四年七月在華東師範大學取得深造文憑。

董事及高級管理人員資料 (續)

高級管理人員 (續)

劉豔霞女士，47歲，為環渤海地區營運主管，負責本公司於環渤海地區的物業項目的營運管理及項目發展。劉女士於二零零二年六月加入本集團，目前擔任恒盛陽光鑫地(北京)置業有限公司及恒盛合天和信(北京)房地產開發有限公司的執行董事，上述公司均為本公司的附屬公司。由一九九二年至二零零二年期間，劉女士亦曾於東方物產集團任職。劉女士於一九八五年畢業於西安交通大學，取得經濟學士學位，並於二零零二年十一月在人民大學取得工商管理碩士學位。

方世敏先生，70歲，為本集團首席工程師。方先生主要負責監督本集團的物業發展項目的規劃、興建、質量監控及地盤監督。於一九九七年八月加入本集團前，方先生曾於上海建築設計研究院服務達30年。由一九九三年七月至一九九六年七月期間，方先生於海南珠江實業上海房地產公司擔任首席工程師，負責物業發展項目的建築設計及建築工程監督工作。於一九九六年七月，方先生於上海安福置業有限公司擔任副總經理兼首席工程師。方先生於建築行業擁有逾41年經驗。方先生於一九六二年七月畢業於同濟大學，獲工業與民用建築學士學位。

李建中先生，52歲，為華東地區(不包括上海)營運主管，負責本公司於華東地區(不包括上海)的物業項目的

營運管理及項目發展。李先生現時為恒盛旺佳瑞的總經理，並為恒盛焯焯(南通)貿易發展有限公司及恒盛熔盛大廈(南通)房地產開發有限公司的執行董事兼總經理，上述公司均為本公司的附屬公司。於二零零一年一月加入本集團前，李先生於一九九六年四月至二零零零年十二月期間曾於閩行區人民政府(上海市區級政府)任職。李先生擁有逾8年的房地產投資及項目管理經驗。李先生於一九八五年七月畢業於華東理工大學，取得管理工程學士學位。於二零零一年七月，李先生修畢上海社會科學院研究所的經濟管理深造課程。

程如龍先生，40歲，本公司首席財務官、公司秘書兼合資格會計師。程先生負責本公司的整體財務管理及企業融資。程先生亦為毅興行有限公司(一家於香港聯交所上市的公司)的獨立非執行董事。於二零零八年二月加入本集團前，程先生曾任香港中華煤氣有限公司(一家於香港聯交所上市的公司)附屬公司港華投資有限公司的財務部副總裁。程先生亦曾任一家著名房地產公司的首席財務官，以及毅興行有限公司的執行董事兼財務董事。程先生於核數、企業融資及會計方面擁有逾18年經驗。程先生分別於一九九二年及二零零六年取得香港中文大學工商管理學士學位及清華大學行政人員工商管理碩士學位。程先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，亦為美國註冊會計師協會會員。

董事會及管理層致力達至及維持高水平企業管治，並相信此舉對本公司發展及保障本公司股東利益十分重要。

作為一家負責任的業務企業，本公司之企業管治標準建基於獨立、問責、透明及誠信之原則。

自二零零九年十月二日（「上市日期」）起至二零零九年十二月三十一日止期間（「回顧期間」）內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

董事會組成

董事會包括下列11名董事（「董事」）：

執行董事：

張志熔先生（主席）
丁向陽先生（副主席）
程立雄先生（行政總裁）
夏景華先生
劉寧先生（首席運營官）
李曉斌先生
嚴志榮先生

獨立非執行董事：

嚴炳權先生
廖舜輝先生
沃瑞芳先生
韓平先生

董事履歷詳情載於本年報第50頁至53頁內。丁向陽先生乃張志熔先生之妹夫。除以上所述者外，董事會成員彼此之間並無財務、業務、家庭及／或其他重大關係。本公司已為董事安排適當保險。

董事會之組成體現本公司於有效領導及獨立決策所需之技巧及經驗方面取得必要之平衡。

所有本公司董事為董事會帶來了廣泛而寶貴的業務經驗、知識精粹及專業技巧，以確保有效率及具效益地履行職能。

本公司擁有四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」），根據上市規則，至少一名獨立非執行董事必須具備適當財務管理專業知識。本公司已收到所有獨立非執行董事的獨立確認，並認為彼等全部均具備上市規則第3.13條的指引下的獨立性。

獨立非執行董事獲邀出任本公司審核委員會及薪酬委員會的成員。彼等積極參與董事會及委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理程序的事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東利益。

董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註29。

董事會角色及責任

董事會對各股東負責，並負責為本公司制定策略方針及管理政策、批准本公司的戰略性目標及確保可取得必須的財務及其他資源，以達成有關目標。董事會亦不斷監督及審閱本公司規定及規則。董事於履行職責時，秉承誠實勤勉的態度，並以本公司及股東的最佳整體利益為前提行事。

此外，董事會亦負責呈報有關本公司表現及前景的清晰及均衡評估，編製賬目，按持續經營基準對本公司財務狀況表達真實及公平意見，並披露其他價格敏感公告及財務資料。

管理層負責實施董事會釐定的政策及策略，並獲委派日常經營及管理本公司。

主席及行政總裁

主席張志熔先生負責行政職務，並在策劃政策及業務方向擔任領導角色。彼確保董事會有效運作及履行其職責，以及董事會適時討論所有主要及適當的事宜。彼亦確保在董事會會議上討論的事宜，全體董事得到適當的說明。至於行政總裁程立雄先生則負責監督本集團業務的日常管理工作。

董事會會議

於回顧期間，本公司已舉行9次董事會會議。

各董事出席董事會會議的記錄載列如下：

董事會成員	出席次數／會議數目
執行董事	
張志熔先生	5/9
丁向陽先生	5/9
程立雄先生	8/9
夏景華先生	6/9
劉寧先生	6/9
李曉斌先生	2/9
嚴志榮先生	3/9
獨立非執行董事	
嚴炳權先生	3/9
廖舜輝先生	3/9
沃瑞芳先生	2/9
韓平先生	3/9

於董事會會議上，董事討論及制定本公司整體策略，討論及批准本集團財務預算、年度業績、股息及其他重大交易。有關本集團日常營運的事件已委派本集團管理層處理。

董事會會議通知已於會議前至少14日內寄發予全體董事，而全體董事有權將彼等認為適於在會議上討論的事項提上議程。

由公司秘書記存的董事會會議記錄會送呈發予董事作記錄。

委任、重選及罷免董事

本公司的公司組織章程細則訂明委任、重選及罷免董事的程序及過程。董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制訂提名及委任董事的相關程序、監察董事委任及評估獨立非執行董事的獨立地位。

董事乃按其對有關本集團業務的貢獻及經驗獲得委任，並須定期經股東重選。按照企業管治守則的條文，全部董事均須每3年最少輪席告退一次。董事可於其年期屆滿後在股東大會上重選連任。

董事會定期檢討其本身的架構、規模及組成，以確保其具備均衡且適合本公司業務需要的專長、技能及經驗。

執行董事各自已與本公司訂立服務合約，自二零零九年十月二日起年期為3年。獨立非執行董事各自已自二零零九年十月二日起獲委任，年期為1年。

本公司並無成立提名委員會。新任董事主要透過推薦或內部晉升。在評估被委任者是否適合擔任本公司董事時，董事會將會檢閱該委任者的獨立性、經驗專長及其個人操守和誠信，以及其能夠投放的時間。

內部監控

董事會全面負責監察本公司內部監控系統，並致力於管理業務風險及維持健全和有效的內部監控系統，以為股東投資及本公司資產提供保障。我們的管理層負責制定及實施內部控制系統，以達到上述目標。

根據其職權範圍，審核委員會進行審閱本公司財務監控、內部監控及風險管理系統，並負責與管理層討論本公司內部監控系統。

於回顧期間，董事透過審核委員會及彼等本身，對本公司內部監控系統(包括財務、營運及遵守監控與風險管理功能，以及本公司會計及財務報告職能方面的員工資源、資歷及經驗充足度)之有效性進行定期審閱，董事對本公司內部監控系統之有效性感到滿意。

本公司的內部審計部進行定期審核，並向董事會及審核委員會匯報本公司主要的內部監控。各部門主管將獲通知其監控不足之處以進行修正。

為維持有效的內部監控系統，本公司所有部門均制定營運管理守則，明確界定每個部門的職能及職責及每個職位的權力範圍。

審核委員會

董事會於二零零九年九月九日已成立審核委員會，並以書面形式劃定其職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即嚴炳權先生、廖舜輝先生及沃瑞芳先生(彼等均為獨立非執行董事)組成。嚴炳權先生已獲委任為審核委員會的主席。

審核委員會之主要職責包括：

1. 就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會作出推薦，及批准委聘外聘核數師的薪酬及條款；
2. 根據適用標準審閱及監控外聘核數師的獨立性及客觀性以及審核程序的效力；
3. 監督本公司年報及中期報告及賬目的完整性，並審閱該等報告及賬目內所載重大財務報告判斷；及
4. 監督本公司財務報告體系及內部控制系統。

於回顧期間內，審核委員會概無舉行任何會議。

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計政策及規定。本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已獲審核委員會審閱及批准，審核委員會認為該等財務報表乃遵守適用會計準則、上市規則及所有其他適用法律規定。

薪酬委員會

董事會於二零零九年九月九日已成立薪酬委員會，並以書面形式制定其職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即張志熔先生、廖舜輝先生及沃瑞芳先生。張志熔先生為該委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括：

1. 就執行董事和高級管理人員的全部薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 釐訂全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括實物福利，退休權利及賠償付款(包括支付喪失或終止職務或委任相關的賠償)，並就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
3. 透過參照董事會通過的公司目標，檢討及批准按表現而釐訂薪酬。

於回顧期間內，薪酬委員會概無舉行任何會議。

外聘核數師

本公司已委聘羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為其外聘核數師。為根據適用準則保持羅兵咸永道獨立客觀以及核數程序有效，審核委員會根據其職權範圍，在審核開始之前，預先批准羅兵咸永道提供的所有審核服務，並與羅兵咸永道討論彼等審核的性質及範圍及呈報義務。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，羅兵咸永道提供有關服務的薪酬合共約13.3百萬港元，其中6.9百萬港元為本公司於香港聯交所上市之有關審核服務的審核費用，3.5百萬港元為年度審核費用，及2.9百萬港元為若干財務報表審閱程序及其他審核有關服務的費用。

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的標準守則。向全體董事作出特定查詢後，董事均已確認彼等於整個回顧期間已遵守標準守則所載之所須標準。

董事對財務報表的責任

本公司董事知悉彼等負責編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並確保根據適用標準及規定編製本集團綜合財務報表。

本公司核數師有關彼等對本公司綜合財務報表的責任聲明載列於本年報第69頁及70頁。

股東會議

誠如公司法及本公司組織章程細則所述，本公司所有股東有權知悉及參與本公司重大事宜。

由於股東週年大會為董事會提供與股東溝通的寶貴機會，故本公司視其為重要事項。

於回顧期間內，本公司已於二零零九年十二月十五日召開及舉行股東特別大會，以考慮及批准本公司的關連交易。會議乃根據相關法律程序召開，並確保股東參與及行使權利。

與股東及投資者的溝通

本公司相信，與其股東有效溝通，乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。本公司亦認為透明並及時地披露公司信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。

向公眾呈現公司真實和公平的觀點是我們溝通活動的目標。為進一步增強我們與股東及投資者的關係，及確保投資者更加了解本公司，本公司已設立投資者關係部，以定期與投資者聯系。

有關財務業績、業務發展及營運的重要事項亦會通過本公司網站www.gloriousphl.com.cn及時向投資者公告。

為了維護和提高本公司在金融界的曝光度，本公司於二零零九年十月上市後參與多次投資者會議。此外，本公司利用各種渠道和平台，包括新聞發布會和分析員簡報以及行業會議確保重要信息及時向公眾發布。

董事欣然提交本報告連同截至二零零九年十二月三十一日止年度的本集團經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為投資控股公司。本集團主要在主要中國經濟城市開發及銷售優質物業。於二零零九年十二月三十一日，本集團的物業發展項目主要位於長江三角洲、環渤海地區及中國東北的黃金地段。

本集團於財政年度按呈列經營分部劃分的銷售收入及資產總額的分析載於綜合財務報表附註5。

本公司附屬公司

本公司附屬公司的列表連同其經營及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本載於綜合財務報表附註10。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的業績載於隨附第74頁的綜合全面收益表。

董事會已通過建議分派截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.03元的決議案。建議末期股息須獲本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。

財務概要

本集團於過往四個財政年度的綜合業績及資產及負債概要載於第145頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

由上市日期至二零零九年十二月三十一日起，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

主要供應商及客戶

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團五大供應商之採購總額佔本集團採購總額約41.6%，而本集團最大供應商佔本集團採購總額約33.5%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售總額少於本集團銷售總額的3%。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，除如下文「關連交易」一節所述的張志熔先生的父親擁有上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)的權益外，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本逾5%的任何股東擁有本集團五大供應商及客戶的任何權益。

捐贈

本集團於年內捐贈人民幣0.3百萬元(二零零八年：人民幣5.2百萬元)作慈善用途。

物業、廠房及設備

本集團年內物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及持作銷售的竣工物業載於綜合財務報表附註6、7、11及12。

借貸

本集團於二零零九年十二月三十一日的借貸詳情載於綜合財務報表附註19。

資本化借貸成本

本集團於年內資本化借貸成本約為人民幣1,166.7百萬元(二零零八年：人民幣1,172.8百萬元)。

主要物業

本集團於二零零九年十二月三十一日的主要物業載於本年報第146頁至155頁。

股份溢價及儲備

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度的股份溢價及儲備的變動載於綜合財務報表附註17及18。

可分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，我們擁有可供分派予股東的儲備人民幣6,233.7百萬元(二零零八年：零)。

股本

有關本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註17。

股份發行及上市

於二零零九年十月二日，本公司的股份於香港聯交所上市。根據二零零九年九月九日的資本化發行，本公司按比例向其現有股東配發及發行5,525,000,00股每股面值0.01港元的股份，合共55,250,000港元。於上市日期，本公司透過香港公開發售及國際發售以發售價每股股份4.40港元發行1,875,000,000股股份，為本公司籌得所得款項總額約82.5億港元。

董事

於本年度及截至本年報日期，本公司的在任董事為：

執行董事：

張志熔先生(主席)
丁向陽先生(副主席)
程立雄先生(行政總裁)
夏景華先生
劉寧先生(首席運營官)
李曉斌先生
嚴志榮先生

獨立非執行董事：

嚴炳權先生
廖舜輝先生
沃瑞芳先生
韓平先生

根據組織章程細則第84(1)條，張志熔先生、丁向陽先生、程立雄先生及夏景華先生須於應屆股東週年大會上輪值退任。所有退任董事均符合資格，並願意膺選連任。

董事於重大合約的權益

除下文「關連交易」一節所披露的合約外，本公司或控股公司或本公司或其控股公司的附屬公司概無訂立，而董事於其中不論直接或間接擁有重大權益的有關本集團業務的重大合約（定義見上市規則附錄16）於年內任何時間或於年終存續。

董事於競爭業務的權益

於二零零九年十二月三十一日，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

董事於股份、相關股份或債券中的權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（「相關法團」）（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有以下(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所的權益（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊記錄的權益；或(c)根據上市規則的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益。

(a) 本公司

董事姓名	個人權益 ⁽¹⁾	普通股數目 法團權益	總計	股權 概約百分比 ⁽³⁾
張志熔先生	15,000,000	5,025,180,772 ⁽²⁾	5,040,180,772	64.68
丁向陽先生	15,000,000	—	15,000,000	0.192
程立雄先生	15,000,000	—	15,000,000	0.192
夏景華先生	5,000,000	—	5,000,000	0.064
劉寧先生	5,000,000	—	5,000,000	0.064
李曉斌先生	5,000,000	—	5,000,000	0.064
嚴志榮先生	5,000,000	—	5,000,000	0.064

(b) 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	普通股數目	股權概約百分比
張志熔先生	美年國際有限公司	150,000	100% ⁽⁵⁾
張志熔先生 ⁽⁴⁾	上海創盟國際建築設計有限公司	—	3%

附註：

- (1) 該項代表有關董事作為根據首次公開發售前購股權計劃授予董事的購股權以供認購本公司股份的實益擁有人持有的權益，有關詳情載於下文「購股權計劃」。
- (2) 5,025,180,772股股份由張志熔先生透過其全資公司美年國際有限公司持有。
- (3) 百分比乃按照本公司於二零零九年十二月三十一日已發行股份總數（即7,792,645,623股普通股）計算。
- (4) 高衛平女士持有上海創盟國際建築設計有限公司（「上海創盟」）3%股權。由於張志熔先生為高衛平女士的丈夫，因此被視為擁有高衛平女士持有的上海創盟3%股權的權益。
- (5) 百分比乃按照美年國際有限公司於二零零九年十二月三十一日已發行股份總數（即150,000股普通股）計算。

上文(a)及(b)項所披露的所有權益均為本公司或相聯法團股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零零九年十二月三十一日，董事或其聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相

關股份及債權證擁有根據證券及期貨條例第352條已於本公司置存的登記冊登記或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所的任何其他權益及淡倉。

董事認購股份或債券的權利

於二零零九年十二月三十一日，本公司授予董事認購本公司股份而尚未行使的購股權數目（已記錄於根據證券及期貨條例第352條須保存的登記冊內，或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所）載於本年報「購股權計劃」一節。

除上文所述者外，於截至二零零九年十二月三十一日止年度中，本公司、其控股公司，或本公司或其控股公司任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事透過收購本公司或任何其他法團的股份或債券的方式而獲得利益。

主要股東於本公司股份的權益

於二零零九年十二月三十一日，主要股東（董事除外）於本公司股份或相關股份中的權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須保存的登記冊內如下：

名稱	持有普通股的身份	普通股數目	好倉／淡倉／可供借出的股份	股權概約百分比
美年國際有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	5,025,180,772	好倉	64.49 ⁽²⁾

附註：

- (1) 張志熔先生擁有美年國際有限公司100%的股權，他亦為美年國際有限公司的唯一董事。
- (2) 百分比乃按照本公司於二零零九年十二月三十一日已發行普通股總數（即7,792,645,623股普通股）計算。

除上文所述者外，截至二零零九年十二月三十一日，本公司尚未獲通知本公司股份或相關股份中任何權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須保存的登記冊內。

董事報告 (續)

購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准及採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）及84,000,000股購股權已授予其董事及僱員，可自授出日期起十年內行使。本公司將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步批授或授出購股權。

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的一項書面決議案，本公司亦批准及採納購股權計劃，以確保

本集團向甄選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報（「購股權計劃」）。自二零零九年九月九日起至二零零九年十二月三十一日止期間，概無根據購股權計劃授出購股權。

有關本公司購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註38。截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權詳情如下：

1. 於二零零九年十二月三十一日尚未行使的購股權

參與人姓名 或類別	授出日期	可行使期	行使價 港元	於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使 的購股權
張志熔先生	二零零九年九月九日	附註	1.76	15,000,000
丁向陽先生	二零零九年九月九日	附註	1.76	15,000,000
程立雄先生	二零零九年九月九日	附註	1.76	15,000,000
夏景華先生	二零零九年九月九日	附註	1.76	5,000,000
劉寧先生	二零零九年九月九日	附註	1.76	5,000,000
李曉斌先生	二零零九年九月九日	附註	1.76	5,000,000
嚴志榮先生	二零零九年九月九日	附註	1.76	5,000,000
高級管理人員(合計)	二零零九年九月九日	附註	1.76	17,000,000
合計				82,000,000

2. 截至二零零九年十二月三十一日止年度授出的購股權

參與者類別	授出日期	可行使期	行使價 港元	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 已授出的購股權數目
董事	二零零九年九月九日	附註	1.76	65,000,000
高級管理人員	二零零九年九月九日	附註	1.76	19,000,000
合計				84,000,000

3. 截至二零零九年十二月三十一日止年度已行使的購股權

參與者類別	授出日期	行使價 港元	行使購股權時 已收購的 股份數目	緊接購股權 行使日期 前股份的加權 平均收市價 港元
高級管理人員	二零零九年九月九日	1.76	2,000,000	3.5

4. 截至二零零九年十二月三十一日止年度已註銷或失效的購股權

於回顧年度，概無購股權已註銷或已失效。

除上文所披露的購股權外，於回顧年度，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使本公司董事透過收購本公司或任何其他法團的股份或債券的方式而獲得利益。

附註：

根據首次公開發售前購股權計劃已獲授購股權的各承授人有權：

- (i) 於上市日期起至上市日期一週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多20%（調整至股份最接近的整數）；
- (ii) 由上市日期一週年屆滿時起至上市日期兩週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多40%減承授人已行使購股權涉及的股份數目（調整至股份最接近的整數）；
- (iii) 由上市日期兩週年屆滿時起至上市日期三週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多60%減承授人已行使購股權涉及的股份數目（調整至股份最接近的整數）；

(iv) 由上市日期三週年屆滿時起至上市日期四週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多80%減承授人已行使購股權涉及的股份數目（調整至股份最接近的整數）；

(v) 由上市日期四週年屆滿時起至二零一九年九月八日止任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份數目減承授人已行使購股權涉及的股份數目（調整至股份最接近的整數）。

本公司於年內授出的購股權價值及就購股權採納的會計政策載於綜合財務報表的附註38(a)。

本公司優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島相關法律概無有關優先購買權的條文，規定本公司將新股份按比例發售予現有股東。

關連交易

根據上市規則第14A章，以下交易於上市規則界定為「關連交易」或「持續關連交易」，並須根據上市規則第14A章的規定作出披露。若干關連交易亦構成關連方交易並載列於綜合財務報表的附註35。有關交易的詳情如下：

(A) 關連交易

收購江蘇熔盛附屬公司的100%股權

於二零零九年十一月二十日，恒盛旺佳瑞(無錫)有限公司(前稱無錫旺佳瑞有限公司)，為本公司間接全資附屬公司，與江蘇熔盛造船有限公司(「江蘇熔盛」)訂立收購協議(「收購協議」)，以總代價人民幣20億元收購江蘇熔盛的一家或以上的附屬公司的100%股權，該等附屬公司預期將收購位於上海徐匯區的兩塊土地的土地使用權。由於本公司主席及間接最終控股股東張志熔先生亦為江蘇熔盛的間接控股股東，因此根據上市規則江蘇熔盛為本公司的關連人士。

本公司於二零零九年十二月十五日根據上市規則的規定舉行的股東特別大會上，收購協議及其項下擬進行的交易獲本公司獨立股東批准。截至二零零九年十二月三十一日，由於支付代價的必要條件尚未達成，因此本集團尚未支付代價的任何部分。

(B) 持續關連交易

於二零零九年九月九日，上海地通與本公司訂立一項框架建築服務協議(「建築服務協議」)，據此，上海地通已同意按投標文件及由上海地通與本集團簽訂的建築合同，不時向本公司提供建築及相關服務。建築服務協議由上市日期起生效，至二零一一年十二月三十一日止。

張德璜先生(本公司主席及間接最終控股股東張志熔先生的父親)持有上海地通的控制股權。因此，

根據上市規則，上海地通為本集團的關連人士，而上海地通向本集團提供的建築服務構成本集團的關連交易。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據建築服務協議，本集團及上海地通之間的持續關連交易的年度上限為人民幣1,171.3百萬元，而實際交易金額為人民幣816.8百萬元。

就有關尚未選聘建築公司的本集團預計發展項目而言，本公司已承諾，於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各年，應付上海地通的全年建築費將分別不超過本集團就該等預計發展項目應付的估計總額的40%、30%及20%(「上海地通承諾」)。由上市日期起至二零零九年十二月三十一日，由於本集團並無與上海地通訂立任何新建築合約，故本公司已於截至二零零九年十二月三十一日止年度遵守上海地通承諾。

(a) 與上海地通就有關上市日期前簽訂的合同進行的交易

截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據於上市日期前簽訂的合同，已付或應付予上海地通的總建築費(包括採購成本)為人民幣816.8百萬元。

(b) 與上海地通就有關於上市日期或之後簽訂的合同進行的交易

於二零零九年十月二日至二零零九年十二月三十一日期間，本集團並無與上海地通訂立任何新建築合同。

持續企業管治措施

茲提述本公司日期為二零零九年九月二十一日的招股章程中「關連交易－有關建築服務甄選過程的企業管治」一節（「關連交易章節」）。根據關連交易章節，本公司將制訂具有有關章節載列的特點（「特點」）的若干獨立機制及程序，以甄選潛在投標者及審核上海地通提供的建築服務。

本集團已採納《工程類招投標工作指引》（「指引」），並將於二零一零年四月首次實施指引，以為本集團自上市日期以來進行首個物業項目甄選潛在投標者。

指引包括(a)規管及監察潛在投標者的甄選過程的獨立機制；及(b)監察上海地通完成的建築工程質量的獨立審核程序（適用於上海地通通過甄選過程後獲選出提供建築服務的情況）。

在採納指引前，董事會已就實際施行有關指引時可能產生的問題作出討論。討論期間出現一個問題，即規定將上海地通投標申請文件（或其概要）提交予當地政府相關投標部門前，先提交予下列人士以作審閱（「預先審查程序」）的部分特點是否符合中國及上海有關的招標及投標法：

(1) 由本公司獨立非執行董事委任的成員組成的投標委員會；及

(2) 獨立非執行董事。

董事會已向中國法律顧問尋求法律意見，中國法律顧問認為預先審查程序並不符合中國及上海有關的招標及投標法。因此，董事會決定採納指引內絕大部分的特點（規定進行預先審查程序者除外）。

董事會認為，即使沒有預先審查程序，指引亦足以保障本集團及其獨立股東的整體利益。此乃由於中標者仍然是根據有關省政府頒佈的有關競投標程序的規定對每名潛在投標者的條件進行獨立評估而甄選。董事會亦認為排除預先審查程序對本集團符合有關中國法律法規而言屬必要。

本公司獨立非執行董事已審閱本公司核數師就有關自本公司上市日期至二零零九年十二月三十一日本集團及上海地通所進行的所有交易致董事會的函件，該函件乃為遵守上市規則第14A.38條而編製。根據獨立非執行董事於二零一零年四月九日舉行的會議，獨立非執行董事亦已審閱建築服務協議的條款。彼等已確認本集團截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的持續關連交易乃(i)於日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款進行；及(iii)根據規管該等交易的有關協議及按公平合理條款訂立，並符合本公司整體股東權益。

根據上市規則第14A.38條，本公司已委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒布的香港相關服務準則第4400號「就財務資料執行協議程序的聘用協定」就本集團的持續關連交易進行若干事實調查程序。核數師已向董事會發出書面確認，指截至二零零九年十二月三十一日止年度，持續關連交易受建築服務協議規限，(i)已取得本公司董事會批准；(ii)乃根據規定該等交易的有關協議訂立；及(iii)並無超出本公司就其於香港聯交所上市時所刊發的招股章程載列截至二零零九年十二月三十一日止財政年度有關上限金額。

關連方交易

有關本集團於日常業務過程中進行的重大關連方交易的詳情載於綜合財務報表附註35。該等根據上市規則構成關連交易／持續關連交易的關連方交易(載於上文「關連交易」一節)已遵守上市規則第14A章的規定。

結算日後事件

有關重大結算日後事件的詳情載於綜合財務報表附註39。

管理合約

年內概無訂立或存續有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事服務合約

概無董事與本公司或其附屬公司訂立不可於一年內在毋須支付任何賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

董事酬金

董事酬金乃參照董事的職責及責任、彼等個人表現及本集團的財務業績而釐定。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，董事酬金及本公司五位最高薪人士酬金的詳情載於綜合財務報表的附註29。於年內，概無訂立任何安排致使董事放棄或同意放棄任何酬金。

退休金計劃

本集團的退休計劃載於綜合財務報表的附註2(t)。

足夠公眾持股量

根據本公司從公開途徑取得的現有資料及就本公司董事所知，於本年報刊發日期，本公司一直維持上市規則所訂明的公眾持股量。

企業管治

本公司的企業管治原則及慣例載於本年報第55頁至59頁的企業管治報告。

核數師

截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於應屆股東週年大會結束時辭任。本公司建議重選羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案將於會上提呈。

代表董事會

主席

張志熔

香港

二零一零年四月十二日

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

致恒盛地產控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第71至144頁恒盛地產控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告 (續)

審核涉及執行情序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零九年十二月三十一日的事務狀況及截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年四月十二日

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零零九年	二零零八年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	497,653	392,313
投資物業	7	2,485,200	1,103,500
無形資產	8	2,087	—
聯營公司投資	9	4,500	4,500
遞延所得稅資產	20	202,970	26,820
		3,192,410	1,527,133
流動資產			
發展中物業	11	11,130,003	7,345,976
持作銷售已落成物業	12	1,390,132	1,201,268
存貨	13	6,165	—
貿易及其他應收款項及預付款	14	4,538,191	2,595,899
預付稅款		58,430	106,257
受限制現金	15	1,039,058	84,468
現金及現金等價物	16	5,013,296	297,221
		23,175,275	11,631,089
資產總值		26,367,685	13,158,222

刊載於第77頁至第144頁的附註為本財務報表的組成部分。

綜合資產負債表 (續)

於二零零九年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零零九年	二零零八年
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	17	68,745	962
股份溢價	17	7,822,982	—
儲備		3,462,125	918,056
		11,353,852	919,018
少數股東權益		492,825	—
總權益		11,846,677	919,018
負債			
非流動負債			
借款	19	5,041,084	537,000
遞延所得稅負債	20	486,037	172,937
融資租賃負債	21	17,074	—
		5,544,195	709,937
流動負債			
預收客戶的所得款項		3,627,603	3,742,816
貿易及其他應付款項	22	1,871,174	1,185,235
應付所得稅		1,670,365	664,091
借款	19	1,806,860	5,937,125
融資租賃負債	21	811	—
		8,976,813	11,529,267
負債總額		14,521,008	12,239,204
權益及負債總額		26,367,685	13,158,222
流動資產淨值		14,198,462	101,822
資產總值減流動負債		17,390,872	1,628,955

經董事會於二零一零年四月十二日批准並由下列人士代表董事會簽署

董事
張志熔

董事
程立雄

刊載於第77頁至第144頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零零九年	二零零八年
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	10	6,423,339	3,237,792
流動資產			
預付款	14	3,307	48,067
受限制現金	15	128,212	—
現金及現金等價物	16	1,691,044	8,912
		1,822,563	56,979
資產總值		8,245,902	3,294,771
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	17	68,745	962
股份溢價	17	7,822,982	—
儲備	18	(1,589,244)	(1,042,714)
總權益／(虧損)		6,302,483	(1,041,752)
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項	22	69,374	358
應付附屬公司款項	23	1,228,573	29,150
借款	19	645,472	4,307,015
流動負債總額		1,943,419	4,336,523
權益及負債總額		8,245,902	3,294,771
流動負債淨額		(120,856)	(4,279,544)
資產總值減流動負債		6,302,483	(1,041,752)

經董事會於二零一零年四月十二日批准並由下列人士代表董事會簽署

董事
張志熔

董事
程立雄

刊載於第77頁至第144頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零零九年	二零零八年
銷售收入	5	6,171,127	3,948,959
銷售成本	26	(3,201,760)	(2,293,339)
毛利		2,969,367	1,655,620
其他收入	24	27,366	21,405
其他收益，淨額	25	1,218,817	825,563
銷售及市場推廣開支	26	(151,333)	(150,494)
行政開支	26	(351,397)	(214,818)
財務成本	27	(27,068)	(54,479)
除所得稅前溢利		3,685,752	2,082,797
所得稅開支	30	(1,319,608)	(827,806)
年度溢利		2,366,144	1,254,991
以下人士應佔年度溢利：			
— 本公司權益持有人		2,366,144	1,254,991
— 少數股東權益		—	—
		2,366,144	1,254,991
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
本公司權益持有人應佔年內全面收益總額		2,366,144	1,254,991
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	31	0.38	0.22
— 攤薄	31	0.38	0.22
股息	32	233,779	—
每股股息 (以每股人民幣元列示)	32	0.03	—

刊載於第77頁至第144頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

人民幣千元	截至二零零九年十二月三十一日止年度 本公司權益持有人應佔									
	股本 (附註17)	股份溢價 (附註17)	合併儲備 (附註18(b))	法定儲備 (附註18(c))	其他儲備 (附註18(d))	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備	保留盈利	總計	少數股東 權益	總權益
於二零零九年一月一日的結餘	962	—	(770,477)	79,189	156,290	—	1,453,054	919,018	—	919,018
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	—	2,366,144	2,366,144	—	2,366,144
股東就承兌票據 的出資(附註19(a))	—	—	—	—	108,027	—	—	108,027	—	108,027
就全球發售發行股份 (附註17(c))	16,521	7,252,884	—	—	—	—	—	7,269,405	—	7,269,405
股份發行成本	—	(459,402)	—	—	—	—	—	(459,402)	—	(459,402)
股份溢價資本化(附註17(b))	48,683	(48,683)	—	—	—	—	—	—	—	—
就轉換可換股票據發行股份 (附註17(d)及附註19(a))	2,561	1,075,100	—	—	—	—	—	1,077,661	—	1,077,661
僱員以股份為基礎 的薪酬(附註38)	—	—	—	—	—	69,898	—	69,898	—	69,898
行使購股權(附註38)	18	3,083	—	—	—	—	—	3,101	—	3,101
收購一間附屬公司(附註37)	—	—	—	—	—	—	—	—	492,825	492,825
轉撥至法定儲備	—	—	—	37,678	—	—	(37,678)	—	—	—
於二零零九年 十二月三十一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	116,867	264,317	69,898	3,781,520	11,353,852	492,825	11,846,677

人民幣千元	截至二零零八年十二月三十一日止年度 本公司權益持有人應佔									
	股本 (附註17)	股份溢價 (附註17)	合併儲備 (附註18(b))	法定儲備 (附註18(c))	其他儲備 (附註18(d))	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備	保留盈利	總計	少數股東 權益	總權益
於二零零八年一月一日的結餘	962	—	(770,477)	46,816	156,290	—	230,436	(335,973)	—	(335,973)
年內全面收入總額	—	—	—	—	—	—	1,254,991	1,254,991	—	1,254,991
轉撥至法定儲備	—	—	—	32,373	—	—	(32,373)	—	—	—
於二零零八年 十二月三十一日的結餘	962	—	(770,477)	79,189	156,290	—	1,453,054	919,018	—	919,018

刊載於第77頁至第144頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零零九年	二零零八年
經營活動的現金流量			
經營業務所用的現金	33(a)	(2,431,193)	(1,864,380)
已付所得稅		(128,557)	(271,300)
已付利息		(476,063)	(590,730)
經營活動所用現金淨額		(3,035,813)	(2,726,410)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(99,161)	(16,871)
建設投資物業付款		(52,511)	—
出售物業、廠房及設備所得款項		696	963
收購一間附屬公司	37	(2,300)	—
墊付及收取關連方及第三方墊款，淨額		(1,485)	791,445
已收利息		5,704	7,900
投資活動(所用)／所得的現金淨額		(149,057)	783,437
融資活動的現金流量			
發行普通股的所得款項淨額		6,893,282	—
收取及償還關連方及第三方墊款，淨額		114,501	(362,052)
借款所得款項		5,866,104	489,000
償還借款		(4,971,304)	(1,062,620)
融資活動所得／(所用)的現金淨額		7,902,583	(935,672)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		4,717,713	(2,878,645)
年初現金及現金等價物		297,221	3,199,105
現金及銀行結餘的匯兌虧損		(1,638)	(23,239)
年終現金及現金等價物	16	5,013,296	297,221

刊載於第77頁至第144頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

二零零九年十二月三十一日

1 一般資料

(a) 公司資料

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產發展項目。

本公司於二零零七年七月二十七日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法律第三號，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, 開曼群島。

於二零零九年十月二日，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市，據此，本公司已發行1,875,000,000股每股面值0.01港元的新股份(「全球發售」)。

綜合財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。綜合財務報表已經由董事會在二零一零年四月十二日批准刊發。

(b) 重大收購事項

於二零零九年十月十二日，本集團與兩名獨立第三方訂立購股協議，以現金代價約人民幣848.8百萬元收購天津港天房地產投資有限公司(「天津港天」)的全部股權。天津港天擁有天津濱海新區的若干土地使用權。收購事項已於二零零九年十二月完成，現金代價亦已全數支付。有關該項收購於二零零九年綜合財務報表的會計處理，請參閱附註37。

於二零零九年十月十五日，本集團與獨立第三方南京交通投資置業有限公司(「南京交通」)就成立項目公司簽訂協議，而本集團於交易完成後將擁有項目公司的60%股權。本集團就該項交易的初步投資總額為約人民幣1,915.1百萬元。於二零零九年十二月三十一日，本集團並未支付代價的任何部分，原因是就付款的所需條件尚未獲達成。

於二零零九年十一月二十日，本集團與江蘇熔盛造船有限公司(「江蘇熔盛」，一家由本公司董事兼最終主要股東張志熔先生持有控股權的公司)訂立購買協議，以總代價人民幣2,000.0百萬元收購江蘇熔盛的一家或以上的附屬公司的100%股權，該等附屬公司預期將收購位於上海徐家匯區的兩塊土地的土地使用權。於二零零九年十二月三十一日，本集團並未支付代價的任何部分，原因是就付款的所需條件尚未獲達成。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

1 一般資料 (續)

(b) 重大收購事項 (續)

於二零零九年十二月十八日，本集團與第三方公司訂立購股協議，以總代價與美元等值人民幣1,149.4百萬元收購Highest Reach Limited (「Highest Reach」) 的全部股權及Highest Reach的唯一全資附屬公司Fast Right Limited (「Fast Right」) 對賣方負有為數約386.8百萬元港元的未償股東貸款。截至二零零九年十二月三十一日，本集團已支付收購代價約人民幣399.6百萬元。Highest Reach透過Fast Right間接擁有天津東岸建設有限公司 (「天津東岸」) 的70%股權，天津東岸擁有天津南部的一塊土地。收購事項已於二零零九年十二月完成。本集團已於二零一零年一月進一步支付人民幣469.8百萬元，餘下代價人民幣280.0百萬元則在達到若干條件後分期支付，而最終一期付款將於二零一一年一月五日或之前支付。有關該項收購於二零零九年綜合財務報表的會計處理，請參閱附註37。

於二零零九年十二月三十日及三十一日，本集團成功競投，並就江蘇南通的兩塊土地訂立土地出讓合同，總代價人民幣4,141.6百萬。除本集團就參與拍賣所支付的按金人民幣340.0百萬元外，本集團於二零零九年十二月三十一日尚未支付任何代價。

於二零零九年三月，本集團以現金代價人民幣2.5百萬收購上海明寶建設工程有限公司 (「上海明寶」) 的100%股權。上海明寶擁有在中國從事全國室內與戶外裝飾與裝修的營業執照。收購事項已於二零零九年完成。請參閱二零零九年財務報表的附註37有關此收購事項的會計資料。

2 主要會計政策概要

下文載有編製綜合財務報表所採用的主要會計政策。除另有指明者外，該等政策已於所有呈列年間貫徹應用。

(a) 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 編製。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製，並就投資物業的重估及按公允價值計量且將其變動計入損益之財務資產及財務負債 (包括衍生金融工具) 作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估計的範疇，在附註4中披露。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 於二零零九年生效的準則及修訂

香港會計師公會頒佈必須在二零零九年一月一日開始的財政年度首次採納的若干新準則及對準則的修訂在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效。

- 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表的呈報」。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有「非擁有人的權益變動」將需要在收益表中分開呈列。
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)「以股份為基礎的付款」。此項修訂準則處理有關歸屬條件及註銷，澄清了歸屬條件僅指服務條件和表現條件。以股份為基礎的付款之其他特徵不是歸屬條件。此等特徵將需要包括在與僱員和其他提供類似服務人士的交易於授出日期的公平值內，將不影響授出日期後預期將歸屬之獎勵數目或估值。所有註銷，不論由實體或其他方作出，必須按相同的會計處理法入賬。本集團已由二零零九年一月一日起應用香港財務報告準則第2號(修訂本)。修訂本不會對綜合財務報表有任何重大影響。
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具：披露」。修訂增加了公平值計量的披露要求並且強調了對流動性風險披露的現有原則。修訂本不會導致本集團會計政策有重大變化。
- 香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號號取代了香港會計準則第14號「分部報告」。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。營運分部乃以向作出戰略決策的主要經營決策者進行內部匯報所採用的相同方式呈報。採納此準則不會對截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度溢利及截至二零零八及二零零九年十二月三十一日總權益有任何影響。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋

下列已頒佈的準則、修訂本及詮釋於二零一零年一月一日或以後或較後期間開始的會計期間強制性生效，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號修訂本	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號修訂本	集團內以現金結算之股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號修訂本	金融工具：供股分類的呈列
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第14號(修訂本)	最低資金提撥要求的預付
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以權益工具清償金融負債

本集團已開始評估此等新香港財務報告準則的影響，惟暫未能說明此等新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團有權監管其財務及經營策略的所有實體(包括特殊目的實體)，一般擁有過半數以上表決權的股權。評估本集團是否控制另一實體時，會考慮當時可行使或可轉換的潛在表決權及相關影響。

附屬公司由控制權轉移到本集團當日起全面綜合計算。附屬公司在控制權終止當日起停止綜合入賬。

本集團採用收購會計法就收購附屬公司列賬。收購成本根據於交易日期所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計量，另加收購直接應佔的成本。在業務合併中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益數額。收購成本超出本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額列為商譽。倘若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，則該差額直接在綜合收益表確認。

集團內公司間的交易、結餘及交易的未變現收益已予對銷。未變現虧損亦予以對銷，但視為所轉讓資產的減值指標。

附屬公司的會計政策在有必要的情况下已作出變動，以確保與本集團採納的政策一致。

於本公司的資產負債表內，於附屬公司的投資乃按成本扣除減值虧損撥備(附註2(g))列賬。附屬公司的業績乃由本公司按已收及應收股息基準列賬。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(ii) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力但並非控制權的所有實體，一般持股量附有20%至50%的表決權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初步按成本確認。本集團的聯營公司投資包括於收購時確認的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團所佔其聯營公司的收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而其所佔的收購後儲備變動則於儲備中確認。累計收購後變動就投資的賬面值作出調整。當本集團所佔聯營公司的虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收賬款)時，本集團不會進一步確認虧損，除非其有已產生責任或代表該聯營公司付款。

本集團與其聯營公司間交易的未變現收益將予對銷，惟以本集團於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦予以對銷，除非有關交易有證據證明所轉讓資產已減值。聯營公司的會計政策已作出必要變動，以確保與本集團所採納的政策一致。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(c) 外幣換算

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團旗下各公司的財務報表所包括項目，乃以有關公司經營業務所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)列賬，而人民幣為本公司的功能貨幣及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易以交易當日的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易及按年終匯率換算以外幣計算的貨幣資產與負債所產生的滙兌損益於綜合收益表內確認。

(iii) 集團公司

功能貨幣與於呈列貨幣不同的本集團旗下各公司(其概無高通脹貨幣)的業績及財務狀況按以下方法換算為呈列貨幣：

- 本集團旗下各公司每份資產負債表的資產與負債按該資產負債表結算日的收市匯率換算；
- 本集團旗下各公司每份收益表的收入及支出按平均匯率換算；及
- 所有因此產生的滙兌差額確認為權益的獨立組成項目。

綜合賬目時，因換算海外業務投資淨額及被指定用作對沖該等投資的借款及其他貨幣工具而產生的滙兌差異，均列入股東權益。當清理或出售部分海外業務時，列入權益的滙兌差額於綜合收益表內確認為出售損益一部分。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本扣除累計折舊及任何減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。其後成本僅會在有關項目的未來經濟利益很有可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算的情況下，方計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。

維修及保養開支於其產生的財政期間自綜合收益表扣除。

物業及設備折舊以直線法計算，於以下的估計可使用年期將成本分攤至剩餘價值：

土地及樓宇	40年
電腦及辦公室設備	5年
汽車	5年
傢俬、裝置及設置	5年
廠房及機器	10年
租賃改善工程	租約期為1至5年

於各結算日檢討資產餘值及可使用年期，並在適當時作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，則該資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售收益及虧損按所得款與有關賬面值的差額而釐定，並計入綜合收益表。

在建物業按歷史成本扣除減值虧損列賬。歷史成本包括開發物業直接應佔的開支，包括於開發期間產生的土地成本、建設成本、借貸成本及專業費用。於完成時，物業將轉撥至物業、廠房及設備項下的土地及樓宇。

在建物業無須作折舊準備。倘資產賬面金額超過其估計可收回金額，則在建物業賬面金額會即時撇減至其可收回金額(附註2(g))。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(e) 投資物業

投資物業乃持有作長期租金回報，且並非由本集團佔用之物業。倘符合投資物業的其餘定義，根據經營租賃持有的土地均分類為投資物業及以此形式入賬，在此情況下，經營租賃的入賬方式亦與融資租賃無異。投資物業按公平值列賬，公平值指由外聘估值師每年釐定的公開市值。公平值以活躍市場價格為依據，並在有需要時就個別資產的性質、地點或狀況差異作出調整。倘沒有此方面資料，本集團會採用其他估值方法，如參考活躍程度稍遜的市場最近期提供的價格或貼現現金流量預測等。此等估值每年由獨立專業合資格估值師檢討。公平值變動於綜合收益表入賬列作「其他收益／虧損淨額」。

目前正在興建或發展供日後用作投資物業的物業被分類為投資物業，並按公平值列賬。倘若在建中投資物業的公平值未能可靠地計量，則於建築工程竣工日期或公平值能夠可靠地計量之日（以較早發生者為準）前，該物業將會按成本值計量。

倘若一項持有供出售的已落成物業項目因其用途有變而成為投資物業，該物業於轉讓當日的賬面值與公平值之間的任何差額於綜合收益表中確認。

(f) 無形資產

無形資產指於初步確認時按收購成本入賬的營業執照。營業執照的可使用年期有限，乃按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，將營業執照的成本於其估計可使用之年期5年攤銷。

(g) 非金融資產減值

須予攤銷的資產會於發生事件或情況出現變化而顯示未必能夠收回賬面值時予以檢討，以看有否出現減值。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的差額確認。

可收回金額為資產的公平值減銷售成本與公平值減使用價值兩者所得較高金額。在評估減值時，資產按可識別現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。於各報告日期會予以檢討，以看出現減值的非金融資產是否可能撥回減值。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(h) 金融資產

本集團將其金融資產劃為貸款及應收賬款。分類取決於收購金融資產的目的。管理層在首次確認時釐定其金融資產的分類。

貸款及應收賬款為有固定或可確定付款而並無在活躍市場報價的非衍生金融資產。其乃計入流動資產，惟於結算日後超過十二個月到期者則除外，後者分類為非流動資產。貸款及應收賬款於綜合資產負債表中分類為「貿易及其他應收款項」(附註2(m))。

金融資產的日常買賣在交易日(即本集團承諾購入或出售該資產之日)確認。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值。貿易及其他應收款項的減值測試載於附註2(m)。

(i) 發展中物業

發展中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用及預期竣工成本，或根據現行市況釐定。

物業開發成本主要包括開發期間產生的土地成本、建築成本、借貸成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會撥入持作銷售已落成物業。

除非物業發展項目的施工期預期於正常營運周期後方完成，否則有關發展中物業將列為流動資產。

(j) 持作銷售已落成物業

於結算日仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括未出售物業應佔的開發成本。可變現淨值乃參考日常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用或管理層根據現行市況作出的估計釐定。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(k) 土地使用權

土地使用權為取得租賃物業的長期權益的預付款，乃按成本列賬並於租期內以直線法在綜合收益表攤銷。物業施工期間的攤銷將資本化，作為發展中物業或投資物業的成本。

(l) 存貨

存貨指建築材料及按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本以加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價，減適用之可變銷售費用。

(m) 貿易及其他應收款項

應收貿易賬款為就於日常業務過程中已出售物業或已提供服務應收客戶的金額，倘貿易及其他應收賬款預期於一年或一年內收回(若更長則在業務正常經營週期內)，則分類為流動資產，否則以非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項初步按公平值另加收購直接應佔交易成本確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。當有客觀證據顯示本集團將無法按應收款項的原有條款收回所有金額時，會就貿易及其他應收款項作出減值撥備。

債務人有重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期還款，均視為應收款項減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量現值的差額。資產賬面值透過使用備付賬戶扣減，而有關的虧損數額則在綜合收益表的「行政開支」中確認。如一項應收貿易賬款無法收回，其會與應收貿易賬款的備付賬撇銷。先前已撇銷的款項如其後收回，將於綜合收益表抵扣「行政開支」。

貿易及其他應收款項計入流動資產，惟於結算日後12個月到期者則歸類為非流動資產。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(n) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金及銀行結餘以及原定到期日為三個月或以下的銀行通知存款。被限制使用的銀行存款不會列入現金及現金等價物。

(o) 股本

普通股被列為權益。直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本於權益中呈列為所得款的減少(除稅項後)。

(p) 貿易及其他應付款項

應付貿易賬款為支付於日常業務過程中從供應商購買商品或服務的責任。倘應付貿易賬款須於一年或一年內支付(若更長則在業務正常經營週期內)，則被分類為流動負債，否則以非流動負債呈列。

應付款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘款項於一年或較短時間內到期，則貿易及其他應付款項列為流動負債。

(q) 借款

借款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額於借款期間採用實際利率法在綜合收益表確認。

除非有無條件權利將負債的結算日遞延至結算日後至少12個月，否則借款列為流動負債。

(r) 借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(即必須長時間籌備作其擬定用途或出售的資產)的借貸成本資本化為該資產的部分成本。所有其他貸款成本於其產生期間計入綜合收益表。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(s) 即期及遞延所得稅

期內的所得稅開支包括即期及遞延稅項。稅項於綜合收益表內確認。

即期所得稅開支乃根據本公司及其附屬公司及聯營公司於經營及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或大致頒佈的稅法計算得出。管理層定期就適用稅務規例可予詮釋的情況評估報稅立場，並會於適當情況下就預計將向稅務當局支付的金額計提撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表內的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而於交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損，則不作記賬。遞延所得稅採用結算日前已頒佈或大致頒佈並在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債償還時預期適用的稅率釐定。

遞延所得稅資產是在很可能有未來應課稅溢利以抵銷暫時差異的情況下方予確認。

遞延所得稅就附屬公司的投資所產生的暫時差異作出撥備，惟倘暫時差異的回撥時間可由本集團控制，且很有可能在可預見未來不會回撥則除外。

當有法定可執行權利可將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產與負債與應課稅實體或不同應課稅實體之同一徵稅機關所徵收收入有關且有意按淨額基準結算餘額時，遞延所得稅資產及負債獲抵銷。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(t) 僱員福利

(i) 僱員應享假期

僱員的年假及長期服務假期權益在僱員應享時確認，並會就僱員截至結算日所提供服務而產生的年假及長期服務假期的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方確認。

(ii) 退休福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參加由有關中國省市政府營辦的若干界定供款退休福利計劃。據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向該等計劃作出供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須承擔僱員的其他退休金及其他退休後福利的付款責任。該等計劃的資產由中國政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團並根據強制性公積金計劃條例的規則及法規，為全部香港僱員參加退休金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額的5%或1,000港元（以較低者為準）的最低法定供款計算。該項退休金計劃的資產由獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團對界定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(u) 以股份為基礎的付款

(i) 購股權計劃

本集團設有兩項以股份為基礎之股權結算補償計劃，根據該等計劃，本集團收取僱員的服務作為本集團股本工具(購股權)的代價。僱員以獲取授予購股權而提供的服務的公平值確認為開支。開支總金額乃參考授予的購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件；
- 不包任何服務及非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標和僱員在特定時期內留任實體)的影響；及
- 不包括任何非歸屬條件(例如僱員儲蓄規定)。

非市場歸屬條件包括在預期歸屬的購股權數目的假設中。開支總額在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。在各報告期末，本集團依據非市場歸屬條件修訂其對預期可以行使購股權數目的估計。對原估計修訂(如有)的影響在綜合損益表確認，並對權益作出相應調整。

行使購股權時認購已發行股份的現金(扣除任何直接應計交易成本)計入股本(面值)及股份溢價。

(ii) 其他以股份為基礎的付款

就二零零七年十一月及二零零九年八月投資者(定義見附註19(a))分別的若干貸款的撥備而言，美年國際有限公司(「美年」)(本公司的直接控股公司，由張志熔先生全資擁有)已轉讓其於本公司的0.7%及0.5%股權予投資者作為貸款的安排費用。該等股權的公平值確認為取得貸款的部分交易成本，其由貸款所抵銷，並構成以實際利率法釐定的借貸成本的一部分(附註2(q))。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(v) 銷售收入確認

銷售收入乃在經濟效益可能會流入本集團，以及銷售收入及成本(如適用)得以可靠地計算時，根據下列方法於綜合全面收益表內確認：

(i) 銷售物業

銷售物業的銷售收入及溢利於物業的風險及回報轉讓至買方，即訂立具法律約束力的條件銷售合約、有關物業竣工，且能合理確保有關應收款項可予以收回時，方予確認。在收益確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款於綜合資產負債表的流動負債項下列作預收客戶的所得款項。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合收益表確認；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。所給予的租金優惠於收益表中確認為應收租金收總淨值的組成部分。

或然租金於產生的會計期間在收益表中確認為收入。

(iii) 利息收入

來自銀行存款的利息收入採用實際利率法按時間比例基準累計。

(w) 經營租賃

凡租賃擁有權的重大部分風險及回報仍歸出租人所保留，均列作經營租賃。

(i) 本集團為承租人

根據經營租賃作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)，包括就土地使用權作出的預付款，按直線法於租賃期間在綜合收益表扣除或於發展中物業內予以資本化(附註2(i))。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租賃出租且管理層擬於日常業務過程中出售的物業，列作持作銷售已落成物業。根據經營租賃出租且管理層擬持有作長期租金回報的物業，列作投資物業。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(x) 融資租賃

本集團租賃若干物業。由本集團承擔大部份所有權風險及回報的物業租賃均為融資租約。融資租賃之價值乃在租賃開始時按租賃物業之公平值與最低租賃付款的現值較低者入賬。

每期租金均分攤為負債及財務費用，並藉此制定對負債餘額之穩定利息率。相應之租金責任(扣除融資開支)乃計入其他長期應付款項。融資成本之利息部份將在有關租賃年期計入綜合收益表，並藉此制定每個期間對負債餘額之穩定期間利息率。根據融資租賃收購的物業按資產的可使用之年期及租賃年期(以較短者為準)折舊。

(y) 股息分派

於有關期間向本公司股東作出的股息分派，於股息獲本公司股東批准時在本集團及本公司的財務報表中確認為負債。

(z) 財務擔保

財務擔保負債按就本集團向物業買家提供的財務擔保予以確認。

財務擔保負債初步按公平值加發出財務擔保負債直接應佔的交易成本確認。初步確認後，該等合約以履行現時責任所需開支最佳估計的現值或初步確認數額減累計攤銷兩者的較高者計量。

財務擔保負債只能夠在合約中訂明的債務獲解除、取消或屆滿時自資產負債表取消確認。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(aa) 撥備及或然負債

倘本集團須就過去事項承擔現有法律或推定責任，且很有可能須流出資源以償付該責任，並能可靠估計有關金額時方會確認撥備。撥備不會就未來經營虧損予以確認。

如出現多項類似責任，會否需要資源流出以償付責任乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一類別責任所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備是按照預期以稅前利率結清責任所須開支的現值計量，而稅前利率則反映目前市場對時間價值的評值及該項責任的特定風險。因時間流逝而增加的撥備會確認為利息開支。

或然負債指因已發生事件而可能產生的責任；要確認該等責任存在與否，須視乎是否發生一宗或多宗本集團不能完全控制的不明朗事件而定。或然負債亦可能是因過往事件所產生的現有責任，但由於不大可能需要流出經濟資源或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債並無予以確認，但會在綜合財務報表附註中披露。假若流出資源的可能性改變而導致很可能出現資源流出，其將確認為撥備。

(ab) 分部報告

經營分部乃按提供予主要營運決策者的內部匯報所採用的相同方式作出呈報。主要營運決策者負責作出策略性決定，分配資源及評估經營分部的表現。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括現金及銀行存款、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項及借款。該等金融工具的詳情於相關附註中披露。該等金融工具有關的風險及如何減輕該等風險的政策載列於下文。本公司管理及監控該等風險以確保及時有效地採取適當措施。本集團並無使用任何種類的衍生金融工具以對沖其風險，此乃由於本集團認為其所承受的市場風險(包括貨幣風險、利率風險及價格風險)並不重大。

(i) 外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團內若干在香港經營的中介控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。董事認為該等資產及負債的外匯風險並不重大。於二零零九年十二月三十一日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘、及借款以及貿易及其他應付款項如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
現金及銀行結餘：		
美元	2,240,573	23,341
港元	148,668	3,244
	2,389,241	26,585

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
借款：		
美元	645,472	—
	645,472	—

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
貿易及其他應付款項：		
美元	17,003	371
港元	55,202	1,413
	72,205	1,784

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 外匯風險 (續)

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層會監控外匯風險並於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

於二零零九年十二月三十一日，倘人民幣兌美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅後溢利應減少／增加約人民幣81.3百萬元（二零零八年：人民幣1.4百萬元）。由於美元計值資產淨值金額上升，故溢利對人民幣／美元匯率變動於二零零九年較於二零零八年敏感。

(ii) 利率風險

由於本集團並無以浮動利率計息的重大資產，故本集團的大部分收入及經營現金流量基本上不受市場利率變動影響。本集團以固定利率計息的應收款項使本集團須承受公平值利率風險。

本集團所承受利率變動風險主要來自其借款（附註19）。以浮息作出的借款使本集團承受現金流量利率風險，而以定息作出的借款則可能使本集團承受公平值利率風險。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。

本集團對其利率風險進行動態分析並在訂立任何再融資、更新現有持倉及另類融資交易時考慮利率風險。

(iii) 價格風險

由於本集團並無證券投資承受價格風險，故本集團毋須承受重大股本證券價格風險及商品價格風險。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iv) 信貸風險

信貸風險乃按組合基準管理。本集團的信貸風險來自現金存款、貿易及其他應收款項。管理層已訂有政策持續監察所承受的該等信貸風險。

就銀行及金融機構而言僅會向聲譽良好的銀行存款。就客戶信貸風險而言，本集團一般要求客戶於交付物業前悉數支付款項。僅於極少數情況下本公司高級管理層於評估客戶信貸歷史後作出批准而給予客戶信貸期。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回過期債務，且本集團定期審閱每項貿易及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出足額減值虧損。

本集團已為旗下物業的若干買家安排銀行融資，並已就保證該等買家的還款責任提供擔保。該等擔保的詳細披露載於附註36。

(v) 流動資金風險

本集團管理層致力自經營活動維持充裕現金並透過充足數額的已承諾信貸融資以維持可動用資金。由於相關業務富於變化，本集團透過維持承諾信貸額度保持資金的靈活性。

管理層透過編製及審閱循環現金流量預測監控本集團的流動資金，該預測涵蓋(i)未來月份的每月現金流量預測及(ii)之後六個月期間的季度現金流量預測。

下表根據結算日至合約到期日的餘下期間對本集團的金融負債按相關到期組別進行分析。如表內所披露，金額乃合約非貼現現金流量，故有關金額將不會與綜合資產負債表內披露的借款及貿易及其他應付款項相符。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(v) 流動資金風險 (續)

本集團

人民幣千元	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
於二零零九年 十二月三十一日					
借款	2,899,939	3,777,156	1,135,637	704,359	8,517,091
融資租賃承擔	860	920	2,760	46,768	51,308
貿易及其他應付款項	1,871,174	—	—	—	1,871,174
財務擔保	2,749,849	—	—	—	2,749,849
總計	7,521,822	3,778,076	1,138,397	751,127	13,189,422
於二零零八年 十二月三十一日					
借款	6,983,177	565,479	—	—	7,548,656
貿易及其他應付款項	1,193,093	—	—	—	1,193,093
財務擔保	2,662,065	—	—	—	2,662,065
總計	10,838,335	565,479	—	—	11,403,814

本公司

人民幣千元	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總計
於二零零九年 十二月三十一日					
借款	727,234	—	—	—	727,234
貿易及其他應付款項	69,374	—	—	—	69,374
總計	796,608	—	—	—	796,608
於二零零八年 十二月三十一日					
借款	5,266,137	—	—	—	5,266,137
貿易及其他應付款項	358	—	—	—	358
總計	5,266,495	—	—	—	5,266,495

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

3 財務風險管理 (續)

(b) 資本風險管理

本集團將其股東權益視為資本。本集團的資本管理目標為保障本集團有能力按持續經營基準繼續經營，以為股東帶來回報及為其他權益持有人帶來利益，並維持最佳資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以降低債務。

本集團的資本管理目標為保障本集團有能力按持續經營基準繼續經營，以為股東帶來回報及為其他權益持有人帶來利益，並維持最佳資本架構以降低資本成本。為維持或調整資本架構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東退還資本、發行新股或出售資產以降低債務。

本集團利用資本負債比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按借款總額減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物及受限制現金)計算。本集團的策略為將資本負債比率維持在40%至60%。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
借款總額(附註19)	6,847,944	6,474,125
減：現金及銀行結餘	(6,052,354)	(381,689)
債務淨額	795,590	6,092,436
總權益	11,846,677	919,018
資本負債比率	6.7%	662.9%

二零零九年的資本負債比率減少乃由於二零零九年十月二日全球發售完成令現金及銀行結餘及權益增加。於二零零九年十二月三十一日，來自全球發售的部份已收取所得款項獲暫時存放在本集團的銀行賬戶內作為物業發展項目投資之用。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

3 財務風險管理 (續)

(c) 公平值估計

本集團並無任何於資產負債表以公平值計算的金融工具。

由於本集團金融資產及負債(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項)在短期內到期，故其賬面值與公平值相若。就作出披露而言，金融負債的公平值乃按本集團就類似金融工具可取得的現行市場利率折現未來合約現金流量而估計得出。

4 重要會計估計及判斷

編製綜合財務報表所用的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素(包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件)評估。本集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計按定義甚少與有關的實際結果相同。可能對下一個財政年度內資產與負債的賬面值造成重大影響的估計及假設於下文討論。

(a) 所得稅及遞延所得稅

在釐定所得稅撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定都是不確定的。當最終的稅款結果與最初記錄入賬的金額不同時，有關差額將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為將來很可能有應課稅溢利以抵銷暫時性差異或可動用稅項虧損時，有關若干暫時性差異及稅項虧損的遞延所得稅資產予以確認。實際動用的結果可能不同。

(b) 土地增值稅

本集團須支付中國土地增值稅。然而，中國各城市不同稅務司法權區對有關稅項的執行及繳付的規定各異，而本集團尚未與中國任何地方稅務機關落實土地增值稅的計算及支付方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅項規則的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅項結果可能與最初記錄的金額不同，而有關差額將影響與地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及遞延所得稅撥備。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

4 重要會計估計及判斷 (續)

(c) 投資物業估值

投資物業根據由獨立及專業的合資格估值師進行的估值按公平值列賬。

於釐定公平值時，估值師以多個物業估值方式為根據，當中涉及(其中包括)若干估算，包括相關市場上的可比較銷售、相同地點及狀況的類似物業的現時市場租金、適用折現率及預期未來市場租金。依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力，並信納估值方法能夠反映現時市況。

(d) 確認銷售物業的銷售收入

當有關物業出售交易的經濟效益流入被評定為有可能及物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買方後，本集團會確認有關已銷售物業的銷售收入。

管理層會判斷有關物業出售交易的經濟效益會否流入本集團。經濟效益流入本集團的可能性會透過買方的付款承諾反映出來，而買方的付款承諾則以重大投資作為支持，讓買方於物業所擁有的權益足以令因違約而造成損失的風險成為買方兌現其對本集團責任的動機。有關物業出售交易的經濟效益流入亦會透過考慮物業的地點及同類型物業的普遍市場價格而評定。

管理層判斷於何時將物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買方。於有關物業完成興建，且物業的實益權益轉讓予買方時，物業擁有權的風險及回報會轉讓予買方。

對於與物業出售交易有關的經濟效益流入的可能性，以及對於轉讓物業擁有權的重大風險及回報的時間作出的判斷，將影響本集團的年度溢利及持作銷售已落成物業的賬面值。

(e) 購股權於授出日期之公平值

釐定購股權於授出日期的公平值須就股份的波幅、無風險利率、放棄率及次佳行使因素。改變此等假設可能會對將於往後各財政期間的全面收益表列賬的金額造成重大影響。此等假設詳情載於附註38。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

5 分部資料

董事會為最高營運決策人。管理層根據提呈予董事會以作表現評估及資料分配的本集團內部報告釐定經營分部。

董事會從地理角度考慮業務，並評估四個呈列經營分部，即上海、華東地區、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。

董事會根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的非經常性開支的影響。提供予董事會的其他資料(不包括下述者)乃以與綜合財務報表一致的方式計算。

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。分部負債總值不包括遞延所得稅負債及借款(不包括由附屬分部管理的銀行借款)。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向董事會呈報來自外部的銷售收入乃按照與綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	上海	華東地區	環渤海地區	東北地區	所有 其他分部	總計
截至二零零九年 十二月三十一日止年度						
總銷售收入	4,361,811	730,777	983,959	101,559	—	6,178,106
分部之間銷售收入	(6,979)	—	—	—	—	(6,979)
銷售收入(來自外部客戶)	4,354,832	730,777	983,959	101,559	—	6,171,127
分部業績	3,373,462	67,952	220,653	(23,378)	(115,713)	3,522,976
折舊及攤銷	(9,622)	(1,488)	(2,302)	(968)	(209)	(14,589)
利息收入	1,364	862	826	243	2,409	5,704
財務成本	(23,882)	(2,154)	(818)	(200)	(14)	(27,068)
所得稅開支	(1,205,580)	(17,643)	(103,058)	6,673	—	(1,319,608)
截至二零零八年 十二月三十一日止年度						
總銷售收入	2,340,361	245,522	979,235	383,841	—	3,948,959
分部之間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	2,340,361	245,522	979,235	383,841	—	3,948,959
分部業績	2,009,624	(35,636)	175,230	11,293	(21,616)	2,138,895
折舊及攤銷	(6,605)	(793)	(1,260)	(706)	(155)	(9,519)
利息收入	3,122	1,962	828	1,358	630	7,900
財務成本	(51,950)	(1,117)	(660)	(746)	(6)	(54,479)
所得稅開支	(764,374)	(6,327)	(52,704)	(4,401)	—	(827,806)

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

5 分部資料 (續)

人民幣千元	上海	華東地區	環渤海地區	東北地區	所有 其他分部	對銷	總計
於二零零九年 十二月三十一日止							
分部資產總值	13,202,524	10,239,052	6,173,669	2,317,958	8,867,847	(16,792,627)	24,008,423
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,500	—	—	—	—	—	4,500
非流動資產添置 (遞延所得稅項資產除外)	141,623	546	29,358	292	340	—	172,159
遞延所得稅資產							202,970
其他未分配企業資產							2,156,292
資產總值							26,367,685
分部負債總值	8,716,207	5,305,621	3,492,974	1,016,498	8,885,272	(16,098,008)	11,318,564
遞延所得稅負債							486,037
借款							2,716,407
負債總值							14,521,008
於二零零八年 十二月三十一日止							
分部資產總值	8,353,866	5,196,772	2,868,279	1,904,337	3,797,048	(10,120,612)	11,999,690
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,500	—	—	—	—	—	4,500
非流動資產添置 (遞延所得稅項資產除外)	8,725	2,461	1,910	2,807	1,016	—	16,919
遞延所得稅資產							26,820
其他未分配企業資產							1,131,712
資產總值							13,158,222
分部負債總值	6,347,961	1,868,265	1,305,011	753,002	712,525	(3,227,512)	7,759,252
遞延所得稅負債							172,937
借款							4,307,015
負債總值							12,239,204
人民幣千元					二零零九年	二零零八年	
分部業績					3,522,976	2,138,895	
折舊及攤銷					(14,589)	(9,519)	
注銷財務負債的收益(附註19(a)及25)					198,729	—	
經營溢利					3,707,116	2,129,376	
利息收入					5,704	7,900	
財務成本					(27,068)	(54,479)	
除所得稅前溢利					3,685,752	2,082,797	

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

5 分部資料 (續)

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
物業銷售	6,163,793	3,948,959
其他	7,334	—
總計	6,171,127	3,948,959

6 物業、廠房及設備

人民幣千元	土地及樓宇	電腦及辦公室設備	汽車	傢俬、裝置及設備	租賃改善工程	廠房及機器	在建工程	總計
於二零零八年一月一日								
成本	—	4,953	22,479	1,725	—	—	—	29,157
累計折舊	—	(2,313)	(9,640)	(804)	—	—	—	(12,757)
賬面淨值	—	2,640	12,839	921	—	—	—	16,400
截至二零零八年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	—	2,640	12,839	921	—	—	—	16,400
收購附屬公司	—	48	—	—	—	—	—	48
增添	—	2,658	8,160	1,499	4,554	—	—	16,871
轉撥自發展中物業	—	—	—	—	—	—	367,325	367,325
出售	—	(39)	(776)	(477)	—	—	—	(1,292)
折舊	—	(967)	(5,048)	(269)	(755)	—	—	(7,039)
年終賬面淨值	—	4,340	15,175	1,674	3,799	—	367,325	392,313
於二零零八年十二月三十一日								
成本	—	7,446	29,141	2,714	4,554	—	367,325	411,180
累計折舊	—	(3,106)	(13,966)	(1,040)	(755)	—	—	(18,867)
賬面淨值	—	4,340	15,175	1,674	3,799	—	367,325	392,313
截至二零零九年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	—	4,340	15,175	1,674	3,799	—	367,325	392,313
收購附屬公司(附註37)	—	47	1,100	—	—	—	—	1,147
增添	24,524	6,262	10,027	87	—	6,350	68,752	116,002
出售	—	(48)	(838)	—	—	—	—	(886)
折舊	(2,758)	(1,797)	(4,830)	(392)	(944)	(202)	—	(10,923)
年終賬面淨值	21,766	8,804	20,634	1,369	2,855	6,148	436,077	497,653
於二零零九年十二月三十一日								
成本	24,524	13,595	38,780	2,801	4,554	6,350	436,077	526,681
累計折舊	(2,758)	(4,791)	(18,146)	(1,432)	(1,699)	(202)	—	(29,028)
賬面淨值	21,766	8,804	20,634	1,369	2,855	6,148	436,077	497,653

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

6 物業、廠房及設備 (續)

在建工程包括於開發期間產生的土地成本、建設成本、借貸成本及專業費用。土地使用權的變動如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
期初賬面淨值	39,440	—
轉撥自發展中物業	—	39,440
攤銷		
— 已資本化於在建工程	(864)	—
年終賬面淨值	38,576	39,440

於二零零九年十二月三十一日，所有在建工程(二零零八年：零)已被抵押作為本集團借款(附註19)的擔保。

折舊費用按下列分類於綜合資產負債表及綜合全面收益表予以資本化或予以支銷：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
發展中物業	3,040	468
銷售成本	206	—
銷售及市場推廣開支	470	260
行政開支	7,207	6,311
	10,923	7,039

當根據融資租賃本集團為承租人，樓宇則包括以下金額：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
成本—已資本化融資租賃(附註33(b)(ii))	24,524	—
累計折舊	(2,758)	—
	21,766	—

本集團根據不可撤銷融資租賃協議租賃一幢樓宇。租賃期為40年。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

7 投資物業

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
年初	1,103,500	—
添置	52,511	—
轉撥自發展中物業	134,212	257,415
轉撥自持作銷售已落成物業	167,992	—
公平值收益(計入「其他收益·淨額」)	1,026,985	846,085
年終	2,485,200	1,103,500

投資物業於二零零八年及二零零九年十二月三十一日分別由獨立及專業的合資格估值師仲量聯行西門有限公司按公平值估值。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值為人民幣1,393,710,000元(二零零八年：無)的投資物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註19)。

本集團於投資物業的權益(按賬面金額計)的分析載列如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
在中國持有：		
10至50年的租約	1,346,800	1,103,500
逾50年的租約	1,138,400	—
	2,485,200	1,103,500

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

8 無形資產

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
年初	—	—
收購一家附屬公司(附註37)	2,500	—
攤銷費用	(413)	—
年終	2,087	—
年終 成本	2,500	—
累計攤銷	(413)	—
賬面淨值	2,087	—

9 聯營公司投資

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
聯營公司投資	4,500	4,500

本集團於聯營公司的投資指本集團在二零零八年四月收購於上海創盟國際建築設計有限公司(「上海創盟」)的45%權益。上海創盟於一九九三年九月十五日在中國成立，註冊資本為人民幣10,000,000元。

10 於附屬公司的權益－本公司

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
非上市股份，按成本	—	—
向附屬公司墊款(a)	6,423,339	3,237,792
	6,423,339	3,237,792

(a) 向附屬公司墊款為無抵押、免息且無固定還款期。本公司董事認為，該等墊款視為向附屬公司提供類似股權貸款。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

10 於附屬公司的權益—本公司

本公司附屬公司於二零零九年十二月三十一日的詳情載列如下：

名稱	註冊成立／ 成立日期	註冊成立 ／成立及 經營所在 國家／地方	法律 實體類型	已發行／ 繳足／ 註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
					二零零八年	二零零九年	
直接持有：							
明新投資有限公司	二零零七年 五月二日	英屬處女群島 (「BVI」)	有限公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
間接持有：							
Allied Honest Holdings Limited	二零零六年 三月三十日	BVI	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
East Harbour Development Limited	二零零六年 三月九日	BVI	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
君達集團有限公司	二零零六年 一月二十三日	BVI	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
Regal World Development Limited	二零零六年 二月二十一日	BVI	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
景向集團有限公司	二零零六年 二月十五日	BVI	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
Highest Reach Limited	二零零七年 三月九日	BVI	有限公司	50,000美元	—	100%	投資控股
富達國際企業 有限公司	二零零六年 六月二日	香港	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
永和(亞洲)有限公司	二零零六年 五月十五日	香港	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
卓怡集團有限公司	二零零六年 六月十四日	香港	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
恒匯投資發展 有限公司	二零零六年 六月十四日	香港	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
富昇香港集團 有限公司	二零零六年 六月二十六日	香港	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
Fast Right Limited	二零零六年 十二月十五日	香港	有限公司	10,000港元	—	100%	投資控股
富昇房地產開發 (南通)有限公司	二零零五年 六月二十七日	中國	有限公司	99,960,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
富達房地產開發 (南通)有限公司	二零零六年 八月一日	中國	有限公司	111,880,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
永和房地產開發 (南通)有限公司	二零零六年 四月十日	中國	有限公司	66,800,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

10 於附屬公司的權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/ 成立及 經營所在 國家/地方	法律 實體類型	已發行/ 繳足/ 註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
					二零零八年	二零零九年	
恒匯房地產開發 (南通)有限公司	二零零五年 七月二十二日	中國	有限公司	112,990,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通杰匯置業 發展有限公司	二零零六年 四月十四日	中國	有限公司	29,990,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通江樂房地產 開發有限公司	二零零六年 六月二十七日	中國	有限公司	99,800,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通樂華房地產 開發有限公司	二零零六年 六月二十九日	中國	有限公司	29,800,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通皇室會房地產 開發有限公司	二零零五年 七月二十五日	中國	有限公司	29,990,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
卓怡房地產開發 (南通)有限公司	二零零六年 八月二日	中國	有限公司	99,800,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛意景(上海)房地產 開發有限公司 (附註(a))	二零零一年 一月二十二日	中國	有限公司	人民幣 563,587,214元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛陽光鑫地(天津) 投資有限公司 (附註(a))	二零零三年 五月十九日	中國	有限公司	人民幣 806,039,565元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛旺佳瑞(無錫) 有限公司(附註(a))	二零零四年 九月七日	中國	有限公司	人民幣 1,197,911,767元	100%	100%	物業發展及 投資控股

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

10 於附屬公司的權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立 /成立及 經營所在 國家/地方	法律 實體類型	已發行/ 繳足/ 註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
					二零零八年	二零零九年	
恒盛陽光鑫地(遼寧) 置業有限公司 (附註(a))	二零零五年 六月六日	中國	有限公司	人民幣 1,333,502,483元	100%	100%	物業發展及 投資控股
上海鑫泰房地產 發展有限公司	一九九九年 四月二十二日	中國	有限公司	人民幣 800,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛勝通(上海) 房地產開發有限公司 (附註(a))	二零零一年 六月十九日	中國	有限公司	人民幣 8,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛安順(上海) 房地產發展有限公司 (附註(a))	一九九六年 一月十八日	中國	有限公司	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛豪森(上海) 房地產有限公司 (附註(a))	一九九八年 十月六日	中國	有限公司	人民幣 80,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛弘晟(蘇州)置業 有限公司 (附註(a))	二零零五年 三月十七日	中國	有限公司	人民幣 170,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛焯焯(南通) 貿易發展有限公司 (附註(a))	二零零三年 六月五日	中國	有限公司	人民幣 155,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛陽光鑫地(北京) 置業有限公司 (附註(a))	二零零三年 二月二十五日	中國	有限公司	人民幣 129,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛合天和信(北京) 房地產開發有限公司 (附註(a))	二零零一年 十二月二十五日	中國	有限公司	人民幣 130,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛弘耘(天津)投資 有限公司 (附註(a))	二零零四年 九月十三日	中國	有限公司	人民幣 88,000,000元	100%	100%	物業發展

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

10 於附屬公司的權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立 /成立及 經營所在 國家/地方	法律 實體類型	已發行/ 繳足/ 註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
					二零零八年	二零零九年	
恒盛恒茂(合肥) 房地產開發有限公司 (附註(a))	二零零七年 十月二十四日	中國	有限公司	人民幣 509,830,227元	100%	100%	物業發展
恒盛陽光濱海(哈爾濱) 置業有限公司 (附註(a))	二零零七年 十二月十九日	中國	有限公司	人民幣 260,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛榕盛大廈(南通) 房地產開發有限公司 (附註(a))	二零零七年 十二月十二日	中國	有限公司	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛天行建(天津) 房地產投資有限公司 (附註(a))	二零零六年 三月二十日	中國	有限公司	人民幣 53,480,000元	100%	100%	物業發展
天津東岸建設 有限公司	二零零五年 三月十一日	中國	有限公司	人民幣 510,000,000元	—	70%	物業發展
天津港天房地產投資 有限公司	二零零六年 三月二十一日	中國	有限公司	人民幣 136,265,000元	—	100%	物業發展
上海弘曄 房地產發展有限公司	二零零八年 四月七日	中國	有限公司	人民幣 150,000,000元	100%	100%	物業發展
無錫旺佳瑞裝飾裝修 有限公司(附註(b))	二零零八年 五月十三日	中國	有限公司	人民幣 5,000,000元	100%	100%	室內及室外 裝飾及裝修
恒盛順添隆(上海) 混凝土有限公司 (附註(a))	二零零八年 十一月十四日	中國	有限公司	人民幣 30,000,000元	100%	100%	銷售混凝土
恒盛祺偉(上海) 實業有限公司 (附註(a))	二零零八年 九月二十四日	中國	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	建築材料 批發

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

10 於附屬公司的權益－本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	註冊成立/ 成立及 經營所在 國家/地方	法律 實體類型	已發行/ 繳足/ 註冊資本	應佔股權百分比		主要業務
					二零零八年	二零零九年	
上海明寶 建設工程有限公司	二零零四年 一月十七日	中國	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	室內及室外 裝飾及裝修

(a) 此等公司名稱為二零零九年十二月二十八日或之後之更新公司名稱。請參閱下表關於此等公司更名前與更名後之比較：

更名前之公司名稱

上海意景房地產開發有限公司
天津陽光鑫地投資有限公司
無錫旺佳瑞有限公司
遼寧陽光鑫地置業有限公司
上海勝通房地產發展有限公司
上海安順房地產發展有限公司
上海豪森房地產有限公司
蘇州弘晟房地產有限公司
南通焯焯貿易發展有限公司
北京陽光鑫地置業有限公司
北京合天和信房地產開發有限公司
天津弘耘投資有限公司
安徽恆茂房地產開發有限公司
哈爾濱陽光濱海置業有限公司
南通熔盛大廈房地產開發有限公司
天津天行健房地產投資有限公司
上海順添隆混凝土有限公司
上海祺偉實業有限公司

更名後之公司名稱

恆盛意景(上海)房地產開發有限公司
恆盛陽光鑫地(天津)投資有限公司
恆盛旺佳瑞(無錫)有限公司
恆盛陽光鑫地(遼寧)置業有限公司
恆盛勝通(上海)房地產開發有限公司
恆盛安順(上海)房地產發展有限公司
恆盛豪森(上海)房地產有限公司
恆盛弘晟(蘇州)置業有限公司
恆盛焯焯(南通)貿易發展有限公司
恆盛陽光鑫地(北京)置業有限公司
恆盛合天和信(北京)房地產開發有限公司
恆盛弘耘(天津)投資有限公司
恆盛恆茂(合肥)房地產開發有限公司
恆盛陽光濱海(哈爾濱)置業有限公司
恆盛熔盛大廈(南通)房地產開發有限公司
恆盛天行建(天津)房地產投資有限公司
恆盛順添隆(上海)混凝土有限公司
恆盛祺偉(上海)實業有限公司

(b) 無錫旺佳瑞裝飾裝修有限公司已於二零一零年一月二十七日注銷。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

11 發展中物業

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
在正常的營運周期內計入流動資產	11,130,003	7,345,976
金額包括：		
土地使用權(a)	5,746,245	3,182,450
建築成本及已資本化支出	2,863,419	2,674,982
已資本化利息	2,520,339	1,488,544
	11,130,003	7,345,976

所有發展中物業均位於中國。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值為人民幣4,454,593,000元(二零零八年：人民幣2,541,852,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註19)，而人民幣193,357,000元(二零零八年：零)已抵押作為第三方公司的借款人民幣280,000,000元的抵押品。

預期發展中物業的賬面值人民幣7,473,080,000元於二零零九年十二月三十一日後逾12個月實現。

(a) 土地使用權的變動如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
年初	3,182,450	2,072,702
增添	3,212,085	2,004,377
攤銷：		
— 於發展中物業資本化	(64,804)	(48,444)
轉撥至持作銷售已落成物業	(552,411)	(770,195)
轉撥至投資物業	(31,075)	(36,550)
轉撥至物業、廠房及設備	—	(39,440)
年終	5,746,245	3,182,450

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

12 持作銷售已落成物業

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
持作銷售已落成物業包括：		
土地使用權(a)	346,087	359,539
建築成本及已資本化支出	949,095	784,436
已資本化利息支出	94,950	57,293
	1,390,132	1,201,268

所有持作銷售已落成物業均位於中國。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值分為人民幣466,275,000元(二零零八年：人民幣315,590,000元)的持售已落成物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註19)。

(a) 土地使用權的變動如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
年初	359,539	77,331
轉撥自發展中物業	552,411	770,195
計入行政開支的攤銷	(6,499)	(2,948)
轉撥至銷售成本	(534,564)	(485,039)
轉撥至投資物業	(24,800)	—
年終	346,087	359,539

13 存貨

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
建築材料，按成本	6,165	—

於「銷售成本」確認為開支的存貨成本為人民幣6,904,000(二零零八年：零)。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

14 貿易及其他應收款項及預付款

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	215,991	4,419
應收第三方的其他應收款項(b)	383,393	43,647
預付款：	3,938,807	2,547,833
關連方(附註35(c))	1,495,659	1,170,403
第三方	2,443,148	1,377,430
	4,538,191	2,595,899

本公司

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
向第三方預付款	3,307	48,067

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。於結算日按到期日分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
尚未到期	10,594	300
6個月內	201,292	250
7至12個月	2,438	—
13個月至3年	1,667	3,869
	215,991	4,419

於二零零九年十二月三十一日，為人民幣205,397,000元(二零零八年：人民幣4,119,000元)的應收貿易賬款已逾期但並未減值。已逾期但並未減值的應收貿易賬款涉及本集團若干還款記錄良好的客戶。根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。所有應收貿易賬款均以人民幣計值。於二零零九年十二月三十一日後並直至本報告日期，人民幣196,719,000元的貿易應收款項經已償付。

- (b) 應收第三方的其他應收款項為無抵押、免息且須於要求時償還。

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各結算日承受的最高信貸風險為上文所述的各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。來自第三方的應收款項概無欠繳或減值。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

15 受限制現金

受限制現金包括(i)根據項目貸款借入的資金，在建設工程達致若干指定階段之前被限制使用，(ii)銀行授予本集團物業買家的按揭貸款的保證金，(iii)上海鵬暉的銀行存款，須待尚海灣安排(定義見附註19(b))項下的買方批准後方可運用，(iv)根據尚海灣安排借入的資金，已抵押作為承兌票據的抵押品，且於融資獲償還前僅可用作經營開支及獲准用途，及(v)根據有關收購天津東岸集團的不可撤回付款指示的銀行存款。於二零零九年十二月三十一日的受限制現金組成部分如下：

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
項目貸款及按揭貸款的保證金項下的受限制現金	320,265	84,468
上海鵬暉的受限制現金	190,882	—
尚海灣安排項下的受限制現金	128,212	—
有關收購事項的不可撤回付款指示項下的存款	399,699	—
總計	1,039,058	84,468

本公司於二零零九年十二月三十一日的受限制現金指根據尚海灣安排借入的資金人民幣128,212,000元(二零零八年：無)。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

16 現金及現金等價物

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	3,663,113	355,104
以美元計值	2,240,573	23,341
以港元計值	148,668	3,244
	6,052,354	381,689
減：受限制現金	(1,039,058)	(84,468)
	5,013,296	297,221
最高信貸風險	6,043,706	380,871

於二零零九年十二月三十一日，本集團五大銀行結餘分別為人民幣4,942,238,000元（二零零八年：人民幣298,816,000元），佔本集團於結算日的現金及銀行結餘總額的81.7%（二零零八年：78.3%）。

本公司

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
銀行結餘及手頭現金：		
以美元計值	1,671,229	8,760
以港元計值	148,027	152
	1,819,256	8,912
減：受限制現金	(128,212)	—
	1,691,044	8,912

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將以該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政所頒佈外匯管制的相關規則及規例。

銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

17 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零零八年一月一日					
每股面值0.01港元的普通股	380,000,000	3,800,000			
增設額外法定股份(a)	37,620,000,000	376,200,000			
每股面值0.01港元的普通股					
於二零零八年十二月三十一日及					
於二零零九年十二月三十一日	38,000,000,000	380,000,000			
已發行：					
於二零零八年一月一日及					
二零零九年一月一日					
每股面值0.01港元的普通股	100,000,000	1,000,000	962	—	962
股份溢價資本化(b)	5,525,000,000	55,250,000	48,683	(48,683)	—
就上市而發行股份(c)	1,875,000,000	18,750,000	16,521	7,252,884	7,269,405
股份發行成本	—	—	—	(459,402)	(459,402)
就轉換可換股票據而發行股份(d)					
(附註19(a))	290,645,623	2,906,456	2,561	1,075,100	1,077,661
行使購股權(附註38)	2,000,000	20,000	18	3,083	3,101
於二零零九年十二月三十一日					
每股面值0.01港元的普通股	7,792,645,623	77,926,456	68,745	7,822,982	7,891,727

(a) 根據二零零八年六月十七日的一項股東決議案，藉增設37,620,000,000股每股面值0.01港元的股份，本公司的法定股本由3,800,000港元增至380,000,000港元。

(b) 根據二零零九年九月九日的董事會決議案，本公司向其現有股東按比例配發及發行5,525,000,000股股份，每股面值0.01港元，總值55,250,000港元(約人民幣48,683,000元)。股份的資本化乃於股份溢價賬中入賬。

(c) 二零零九年十月二日，本公司就全球發售發行1,875,000,000股每股面值0.01港元的新股份。

(d) 根據附註19(a)載列的票據重組條款，於二零零九年十月二日，本金額165.0百萬美元的可換股票據已按初步公開發售價每股4.4港元轉換，致使發行290,645,623股每股面值0.01港元的普通股。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度發行的所有新股份於所有方面均與當時的股份具相同地位。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

18 儲備

(a) 本公司儲備

人民幣千元	其他儲備 (附註(d))	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備	累計虧損	總計
於二零零八年一月一日的結餘	156,290	—	(200,820)	(44,530)
年內全面虧損總額	—	—	(998,184)	(998,184)
於二零零八年十二月三十一日的結餘	156,290	—	(1,199,004)	(1,042,714)
年內全面虧損總額	—	—	(724,455)	(724,455)
有關承兌票據的股東出資(附註19(a))	108,027	—	—	108,027
僱員以股份為基礎的薪酬(附註38)	—	69,898	—	69,898
於二零零九年十二月三十一日的結餘	264,317	69,898	(1,923,459)	(1,589,244)

(b) 合併儲備

合併儲備產生自本集團於二零零七年完成的重組的合併會計處理。

(c) 法定儲備

根據相關法規及其組織章程細則，於中國註冊成立的本公司附屬公司須根據中國會計準則及法規至少分配其除稅後溢利的10%至一般法定儲備，直至該儲備達到註冊資本的50%。向企業擴展基金及員工福利及花紅基金的撥款由各附屬公司的董事會酌情決定。該等儲備僅可用於特定用途且不得以貸款、墊款或現金股息形式予以分配或轉讓。截至二零零九年十二月三十一日止年度，一般法定儲備撥款為人民幣37,678,000元(二零零八年：人民幣32,373,000元)。

(d) 其他儲備

其他儲備指美年就本集團分別於二零零七年及二零零九年的融資活動而注入的0.7%及0.5%本公司股權。有關就承兌票據而授出的0.5%股權，詳情請參閱附註19(a)。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

19 借款

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	2,970,149	537,000
尚海灣安排－有抵押(b)	2,070,935	—
	5,041,084	537,000
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	1,161,388	1,630,110
原有票據－有抵押(a)	—	4,307,015
承兌票據－有抵押(a)	447,034	—
其他借款－無抵押	198,438	—
	1,806,860	5,937,125
總借款	6,847,944	6,474,125

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
銀行借款	4,247,830	2,167,110
尚海灣安排	2,000,000	—
原有票據	—	3,717,350
承兌票據	501,443	—
其他借款	191,162	—
	6,940,435	5,884,460
經下列調整：未攤銷借貸安排費用及應計利息	(92,491)	589,665
總借款	6,847,944	6,474,125

本公司

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
計入流動負債的借款：		
原有票據－有抵押(a)	—	4,307,015
承兌票據－有抵押(a)	447,034	—
其他借款－無抵押	198,438	—
總借款	645,472	4,307,015

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

19 借款 (續)

- (a) 二零零七年十一月二日，本公司與若干投資者（「投資者」）訂立認購協議（經日期為二零零七年十二月十七日的補充協議修訂），據此，本公司同意向投資者或彼等各自的代名人發行，而投資者同意認購本金總額500.0百萬美元的人民幣等值金額的計息記名票據（「原有票據」）。該等原有票據須由本公司於(i)由首次提款日起的兩週年當日或(ii)合資格首次公開發售日期（以較早者為準）贖回。

於二零零九年七月三十一日，本公司與投資者訂立修訂契據，當中載列重組原有票據的主要條款及條件。於二零零九年八月十七日，以下票據重組交易根據修訂契據的條款進行（「票據重組」）：

- (i) 原有票據由人民幣轉為以美元計值；
- (ii) 本公司須向各投資者支付未償還現金利息，合共約27.2百萬美元；
- (iii) 本公司須於二零零九年八月十一日及二零零九年八月十七日贖回本金總額分別為約167.1百萬美元及25.7百萬美元的部分原有票據；及
- (iv) 如上述贖回部分原有票據後，餘下總額為490.0百萬美元的尚未贖回原有票據將以下列方式重組：
 - 發行年期18個月，本金總額為325.0百萬美元的承兌票據（「承兌票據」），於首六個月期間按年率6%計息；於首六個月期間屆滿後按年率10%計息；於首十二個月期間屆滿後按年率15%計息。就發行承兌票據而言，美年向投資者轉讓相當於緊隨上市後已發行股份總數0.5%的股份，而有關持股量的價值為人民幣108,027,000元，乃基於由獨立估值師於二零零九年八月十七日進行的本集團業務估值釐定，該款項被視作股東出資並構成承兌票據的借款成本。

本公司分別於二零零九年十月及十二月贖回部分本金額約201.6百萬美元及50.0百萬美元的承兌票據。餘下承兌票據將由本公司於二零一零年六月三十日或之前全數贖回。於二零一零年三月一日，承兌票據已全數贖回（附註39(b)）。

- 發行年期兩年，本金總額為165.0百萬美元的可換股票據（「可換股票據」），倘於首六個月內進行全球發售，將不計利息；倘於首十二個月內（但於首六個月屆滿後）進行全球發售，將按年率3%計息；在其他情況下則按年率6%計息。可換股票據於全球發售日期將按初步公開發售價強制轉換為本公司股份。

於二零零九年十月二日本公司股份於香港聯交所主板上市時，可換股票據將按初步公開發售價每股4.4港元強制轉換，致使發行290,645,623股每股面值0.01港元的普通股。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

19 借款 (續)

(a) (續)

(v) 承兌票據及可換股票據均由以下證券作抵押：

- 本公司及其若干附屬公司的已發行股份；及
- 本公司若干附屬公司的繳足股本。

票據重組修改了原有票據的條款。經計及原有票據的條款的重大修改後，票據重組被入賬為原有金融負債的注銷及確認新金融負債。原有票據的賬面值與已付代價或所承擔的負債的公平值約人民幣198.7百萬元之間的差異，已在綜合收益表中獲確認為注銷金融負債的收益(附註25)。

(b) 於二零零九年六月十一日，本集團與在香港聯交所上市的上海實業控股有限公司的全資附屬公司S.I. Properties Holdings Limited(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，內容有關以總代價人民幣20.0億元向買方轉讓其全資附屬公司Better Score Limited(「Better Score」)的全部股權(「尚海灣安排」)。

根據尚海灣安排：

(i) 尚海灣第2、8、9及10座(「該等物業」)將分兩批轉讓予上海鵬暉置業有限公司(「上海鵬暉」)，該公司為Better Score的間接全資附屬公司。

— 第一批

待完成第一項條件(包括完成轉讓第2及8座住宅大樓)後，買方須向本集團支付人民幣13.0億元的美元等值金額，自後尚海灣安排被視為已完成。

— 第二批

待完成第二項條件(包括完成轉讓第9及10座住宅大樓)後，買方須向本集團支付人民幣7.0億元的美元等值金額。

除持有該等物業外，Better Score及其附屬公司的業務範圍受到限制：

(ii) 本集團保留管理及控制該等物業的營運及財務事宜的權利，包括該等物業的開發，建設及銷售；

(iii) 買方將有權就安排獲得固定回報；

(iv) 本集團及買方擁有不可註銷選擇權，可於二零一一年十二月一日(或訂約各方可能彼此協定的其他日期)分別自買方收購並向本集團出售該等物業的法定權益。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

19 借款 (續)

(b) (續)

由於基於上文該等物業的風險及回報尚未由本集團轉移至買方，董事認為，根據香港財務報告準則，尚海灣安排實質上是一項貸款安排。因此，於尚海灣安排完成時：

- (i) 本集團會繼續將該等物業綜合入賬；
- (ii) 代價被視為財務負債，利用實際利率法按攤銷成本計量；
- (iii) 應付買方的固定回報被視為財務費用。

尚海灣安排於二零零九年八月十一日完成，本集團於當日收取第一批代價人民幣13億元的美元等值金額透過於二零零九年十二月十六日簽署多份補充協議，本集團以買方為受益人將上海鑫泰房地產發展有限公司(本公司間接持有之全資附屬公司)的30%權益提供作為質押(「上海鑫泰股權質押」)，第二批尚海灣安排已於本集團在二零零九年十二月正式收取人民幣700,000,000元的等值美元後完成。因上述上海鑫泰股權質押，轉讓尚海灣第9及第10號住宅大樓的第二項條件並無就完成第二批次而履行，並將在二零一一年十二月三十一日或之前才會完成。根據尚海灣收取的金額列入於二零零九年十二月三十一日的非流動負債項下，並由本公司提供的擔保作抵押。

(c) 於結算日，本集團及本公司全部借款的到期日如下：

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
1年內	1,806,860	5,937,125
1年後及2年內	3,555,529	537,000
2年後及5年內	939,606	—
5年後	545,949	—
	6,847,944	6,474,125

本公司

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
1年內	645,472	4,307,015
	645,472	4,307,015

- (d) 本集團即期及非即期借款的公平值與其於各結算日的賬面值相若。
- (e) 於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司的加權平均實際利率(不包括銀行借款)分別為21.4%及25.8%(二零零八年：本集團及本公司為24.3%)。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

19 借款 (續)

(f) 本集團借款所承受的利率變動風險及協議定息日期或到期日 (以較早者為準) 如下：

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
6個月內	4,585,577	6,474,125
7至12個月	191,432	—
13個月至5年	2,070,935	—
	6,847,944	6,474,125

本公司

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
6個月內	645,472	4,307,015

20 遞延所得稅

倘存在法定可執行權利可將稅項資產抵銷稅項負債，且相關遞延所得稅涉及同一稅務機關，則將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
遞延所得稅資產		
— 將於12個月後實現	8,296	11,571
— 將於12個月內實現	194,674	15,249
	202,970	26,820
遞延所得稅負債		
— 將於12個月後實現	486,037	172,937
— 將於12個月內實現	—	—
	486,037	172,937
遞延所得稅負債，淨額	(283,067)	(146,117)

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

20 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅資產／(負債)變動如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
年初	(146,117)	58,960
已於綜合全面收益表確認(附註30)	(136,950)	(205,077)
年終	(283,067)	(146,117)

倘不計及同一稅務司法權區內的抵銷餘額，遞延所得稅資產／(負債)於年內的變動如下：

遞延所得稅資產／(負債)

人民幣千元	稅項虧損	尚海灣安排	其他開支	公平值收益	總計
於二零零八年一月一日	51,672	—	7,288	—	58,960
在綜合收益表記賬／(扣除)(附註30)	2,216	—	4,228	(211,521)	(205,077)
於二零零八年十二月三十一日	53,888	—	11,516	(211,521)	(146,117)
在綜合收益表(扣除)／記賬(附註30)	(36,778)	156,574	—	(256,746)	(136,950)
於二零零九年十二月三十一日	17,110	156,574	11,516	(468,267)	(283,067)

遞延所得稅資產按相關稅務利益很有可能透過未來應課稅利潤實現的數額而就結轉稅損確認。於二零零九年十二月三十一日，約人民幣24,839,000元(二零零八年：人民幣28,111,000元)的未確認稅務虧損將轉結以供扣減未來應課稅溢利。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

21 融資租賃負債

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
融資租賃負債總額－最低租賃金額		
一年內	860	—
一年以上但五年以下	3,680	—
五年以上	46,768	—
	51,308	—
融資租賃之未來財務費用	(33,423)	—
融資租賃負債之現值	17,885	—
融資租賃負債之現值如下：		
一年內	811	—
一年以上但五年以下	3,008	—
五年以上	14,066	—
	17,885	—

由於在違約情況下，租賃資產之權利將退還出租人，故融資租賃負債具有效抵押。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

22 貿易及其他應付款項

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
應付貿易賬款(a)：	707,339	742,094
關連方(附註35(c))	44,057	523,513
第三方	663,282	218,581
其他應付款項：	1,076,845	379,040
關連方(附註35(c))	—	4,500
第三方(b)	1,076,845	374,540
其他應付稅項	86,990	64,101
	1,871,174	1,185,235

本公司

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
其他應付第三方的款項	69,374	358

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
6個月內	611,388	586,932
7至12個月	36,734	87,499
13個月至5年	59,217	67,663
	707,339	742,094

(b) 其他應付第三方款項屬無抵押，且須於要求時償還。於二零零九年十二月三十一日，所有其他應付第三方款項均為免息。於二零零八年十二月三十一日，約人民幣110,000,000元的款項則按介乎15%-18%的年利率計息。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

22 貿易及其他應付款項 (續)

(c) 本集團及本公司的貿易及其他應付款項的賬面金額以下列貨幣為單位：

本集團

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
港元	55,202	1,413
人民幣	1,798,969	1,183,451
美元	17,003	371
	1,871,174	1,185,235

本公司

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
港元	52,371	—
人民幣	—	—
美元	17,003	358
	69,374	358

23 應付附屬公司款項－本公司

該款項屬無抵押、免息，且須於要求時償還。賬面值與其公平值相約。

24 其他收入

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
利息收入	5,704	7,900
投資虧損	—	(1,832)
其他	21,662	15,337
	27,366	21,405

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

25 其他收益，淨額

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
投資物業的公平值變動	1,026,985	846,085
註銷財務負債的收益(附註19(a))	198,729	—
滙兌虧損，淨額	(6,897)	(20,522)
	1,218,817	825,563

26 按性質分類之費用

除所得稅前溢利於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
核數師酬金	3,957	484
廣告成本	75,799	83,769
營業稅及其他徵費	350,791	220,693
出售物業成本	2,850,969	2,072,646
折舊(附註6)	7,677	6,571
無形資產攤銷(附註8)	413	—
土地使用權攤銷(附註12(a))	6,499	2,948
僱員成本—不包括董事酬金(附註28)	114,621	69,397
捐贈	250	5,170
租金開支	28,416	21,039
出售物業、廠房及設備虧損	190	329

27 財務成本

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
利息開支：		
— 銀行借款	223,557	213,472
— 原有票據	705,305	995,706
— 可換股票據	26,771	—
— 承兌票據	112,573	—
— 尚海灣安排	101,142	—
— 應付關連方的其他款項(附註35(b))	—	1,282
— 其他	24,413	16,769
總利息開支	1,193,761	1,227,229
減：於合資格資產資本化的利息	(1,166,693)	(1,172,750)
	27,068	54,479

用於本集團物業發展項目融資貸款的借貸成本已於年內按16.2%(二零零八年：18.4%)的資本化率予以資本化。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

28 僱員成本 — 不包括董事酬金

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
工資及薪金	82,194	56,296
退休計劃供款	1,104	2,040
僱員福利	3,748	8,610
醫療福利	387	422
其他津貼及福利	11,380	2,029
股權報酬支出	15,808	—
	114,621	69,397

29 董事及五位最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司各董事的酬金載列如下：

人民幣千元	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 的僱主供款	其他福利	小計	股權 報酬支出 ^(c)	總計
執行董事：								
張志熔先生(a)	—	2,024	—	26	13	2,063	12,482	14,545
丁向陽先生	—	1,520	—	33	17	1,570	12,482	14,052
程立雄先生	—	1,417	10,255	26	30	11,728	12,482	24,210
夏景華先生	—	680	—	33	17	730	4,161	4,891
劉寧先生	—	680	—	33	17	730	4,161	4,891
李曉斌先生	—	1,625	—	41	16	1,682	4,161	5,843
嚴志榮先生	—	680	—	33	17	730	4,161	4,891
獨立非執行董事：								
嚴炳權先生(b)	53	—	—	—	—	53	—	53
廖舜輝先生(b)	53	—	—	—	—	53	—	53
沃瑞芳先生(b)	53	—	—	—	—	53	—	53
韓平先生(b)	53	—	—	—	—	53	—	53

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

29 董事及五位最高薪人士酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司各董事的酬金載列如下：

人民幣千元	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 的僱主供款	其他福利	小計	股權 報酬支出 ^(c)	總計
執行董事：								
張志熔先生(a)	—	720	—	29	15	764	—	764
丁向陽先生	—	360	—	29	15	404	—	404
程立雄先生	—	240	—	29	15	284	—	284
夏景華先生	—	240	—	29	15	284	—	284
劉寧先生	—	240	—	29	15	284	—	284
李曉斌先生	—	1,495	—	35	14	1,544	—	1,544
嚴志榮先生	—	240	—	29	15	284	—	284
獨立非執行董事：								
嚴炳權先生(b)	—	—	—	—	—	—	—	—
廖舜輝先生(b)	—	—	—	—	—	—	—	—
沃瑞芳先生(b)	—	—	—	—	—	—	—	—
韓平先生(b)	—	—	—	—	—	—	—	—

(a) 張志熔先生於二零零九年九月九日調任為執行董事。

(b) 於二零零八年六月十七日獲委任，於二零零九年三月十六日辭任，並於二零零九年九月九日獲重新委任。

(c) 金額指按授予日公平值計算的購股權及股份的攤銷，不論購股權是否已歸屬或行使。

年內，並無董事收取本集團任何酬金以作為其加入或辭任本集團的獎金或離職補償，亦無董事放棄或同意放棄任何酬金。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

29 董事及五位最高薪人士酬金 (續)

(b) 五位最高薪人士

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的五位最高薪人士分別包括三位(二零零八年：一位董事)董事。彼等的酬金已反映於上文呈列的分析中。截至二零零九年十二月三十一日止年度應付餘下兩位(二零零八年：四位人士)的酬金分別如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
薪金及其他短期福利	3,366	5,967
退休計劃供款	21	64
花紅	6,321	—
股權報酬支出	8,321	—
	18,029	6,031

酬金在下列範圍內：

	二零零九年	二零零八年
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	—	3
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	—	1
人民幣8,500,001元至人民幣9,000,000元	1	—
人民幣9,000,001元至人民幣9,500,000元	1	—
	2	4

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

30 所得稅開支

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	460,619	259,627
— 中國土地增值稅	772,039	363,102
	1,182,658	622,729
遞延所得稅(附註20)		
— 產生及撥回暫時性差額	136,950	205,077
	136,950	205,077
	1,319,608	827,806

本集團就除所得稅前溢利的所得稅與根據本集團旗下各公司所在國的法定稅率計算的理論數額存在以下差異：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
除所得稅前溢利	3,685,752	2,082,797
按25%的中國企業所得稅率計算	921,438	520,699
不可扣稅開支	26,971	17,063
毋需課稅收入	(49,682)	—
並無確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	2,801	5,074
確認之前並無確認稅項虧損	(3,619)	—
土地增值稅撥備	722,039	363,102
土地增值稅對所得稅影響	(249,953)	(90,776)
不同稅率應用於本集團內不同公司所構成的影響	(51,661)	—
其他	1,274	12,644
所得稅開支	1,319,608	827,806

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

30 所得稅開支 (續)

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年，就中國法定財務申報而言，中國企業所得稅按溢利的25%撥備，並就毋須繳納或不可扣減中國企業所得稅的項目作出調整。

由於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度並無香港應課稅溢利，故無需就該等年度作出香港利得稅撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地增值價值(即物業的銷售所得款項減可扣減開支(包括土地使用權的租賃開支及所有物業發展開支))介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合全面收益表計入所得稅。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對土地增值稅的稅項撥備作出估計。土地增值稅的實際數額將於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關或對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。

31 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利的計算方法為將本公司權益持有人應佔溢利除以年內已發行普通股的加權平均數。

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
本公司權益持有人應佔溢利	2,366,144	1,254,991
已發行普通股加權平均數(千股)(i)	6,201,711	5,625,000

(i) 根據資本化新發行的5,525,000,000股股份(附註17(b))於已發行普通股加權平均數內調整，猶如股份於最早呈報期間初已發行。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

31 每股盈利 (續)

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股平均加權股數計算。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司根據首次公開招股前購股權計劃發行的購股權是唯一一類潛在攤薄普通股(附註38)。

	二零零九年	二零零八年
盈利(人民幣千元)		
本公司權益持有人應佔溢利	2,366,144	1,254,991
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	6,201,711	5,625,000
購股權調整(千份)	10,626	—
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	6,212,337	5,625,000

可換股票據(見附註19(a)的論述)於全球發售後強制性地轉換成本公司股份，故此自可換股票據發行日期(即二零零九年八月十七日)起已列入每股基本盈利的計算之內。

32 股息

董事建議派付二零零九年期末股息每股普通股人民幣0.03元，總共派息人民幣233.8百萬元。該股息金額將於二零一零年五月三十一日舉行之股東周年大會上獲股東批准。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表並無反映該期末股息金額。然而，本公司已根據香港公司條例的披露規定於綜合全面收益表內披露二零零九年建議派付的股息總金額。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

33 綜合現金流量表附註

(a) 年度溢利與經營業務所用現金的對賬

人民幣千元	附註	二零零九年	二零零八年
年度溢利		2,366,144	1,254,991
調整：			
所得稅開支	30	1,319,608	827,806
利息收入	24	(5,704)	(7,900)
利息開支	27	27,068	54,479
投資虧損	24	—	1,832
投資物業的公平值變動	25	(1,026,985)	(846,085)
折舊	6	10,923	7,039
無形資產攤銷	8	413	—
土地使用權攤銷	12	6,499	2,948
出售物業、廠房及設備虧損	26	190	329
匯兌虧損，淨額	25	6,897	20,522
註銷財務負債的收益	25	(198,729)	—
股權報酬支出		69,898	—
營運資金變動：			
發展中物業及持作銷售已落成物業		(2,544,906)	(1,643,283)
存貨		(6,165)	—
受限制現金		(954,590)	(17,778)
貿易及其他應收款項及預付款		(1,970,095)	(998,969)
按公平值計入損益的金融資產		—	19,259
貿易及其他應付款項		583,554	198,564
預收客戶的所得款項		(115,213)	(738,134)
經營業務所用現金		(2,431,193)	(1,864,380)

(b) 重大非現金交易

- (i) 於二零零九年十月二日，可換股票據各按首次公開發售價4.40港元強制轉換為290,645,623股普通股，而當時的可換股票的賬面值約為人民幣1,077,661,000元(附註17(d)及19(a))。
- (ii) 本集團就北京一幢樓宇訂立融資租賃協議，據此，融資租賃責任的淨現值為約人民幣16,841,000元。連同若干已產生新增成本約人民幣7,683,000元，本集團將該融資租賃列為收購樓宇的初步成本約人民幣24,524,000元(附註6)。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

34 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
已簽約但未撥備		
土地使用權	9,917,704	2,911,901
物業發展開支	5,387,032	5,092,779
建築材料	76,580	—
	15,381,316	8,004,680
已授權但未簽約	14,979	17,902

(b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤營運租賃，未來最低租賃付款總額如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
一年內	14,316	20,845
一年以上但五年以內	19,808	32,676
五年以上	—	48,607
	34,124	102,128

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

35 關連方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在財務及經營決策方面對另一方行使重大影響力，則彼等被視為關連方。倘各方受到共同控制或共同重大影響，則彼等亦被視為關連方。本公司董事認為，上述關連方交易乃於正常業務過程中按本集團與各關連方彼此磋商的條款進行。

以下為與關連方進行的交易：

(a) 購買服務：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
購入建築服務：		
— 上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)， 由本公司主席直系親屬控制的公司	816,787	1,185,545
— 其他關連公司	1,950	2,117
	818,737	1,187,662
向關連公司購入園藝服務	—	3,204
向一家聯營公司購入物業設計服務(i)	14,723	10,656
向關連公司購入顧問服務	3,333	3,333
已付／應付關連公司佣金	6,104	18,872

(i) 本集團於二零零八年四月收購該聯營公司的45%股權。於收購前，該公司為本公司主席的一家聯營公司。

(b) 利息收入及支出

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
已付／應付關連公司的利息支出	—	1,282

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

35 關連方交易 (續)

(c) 與關連方的結餘

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
列入流動資產的結餘：		
向關連公司預付的建築成本或 購買服務預付款—列入「預付款」		
—上海地通	1,493,992	1,165,395
—其他關連公司	1,667	5,008
	1,495,659	1,170,403
列入流動負債的結餘：		
貿易結餘—列入「應付貿易賬款」(i)		
—上海地通	18,839	489,797
—其他關連公司	25,218	33,716
	44,057	523,513
非貿易結餘—列入「其他應付款項」		
—其他關連公司(ii)	—	4,500

(i) 應付關連方的貿易結餘屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

(ii) 列入其他應付款項的應付關連方非貿易結餘乃無抵押、免息，且須於要求時償還。來自第三方應收款項概無欠繳或減值。

(d) 其他關連方交易

誠如上文附註1(b)所述，本集團於二零零九年十一月二十日與江蘇熔盛訂立購買協議，以收購江蘇熔盛的一家或以上的附屬公司的100%股權，總代價人民幣2,000,000,000元。於二零零九年十二月三十一日，本集團並未支付代價的任何部分，原因是就付款的所需條件尚未獲達成。人民幣2,000,000,000元的合約代價已計入本集團收購附註34(a)所載土地使用權的承擔。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

35 關連方交易 (續)

(e) 主要管理人員的薪酬

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
薪金及其他短期僱員福利	26,404	8,177
股權報酬支出	60,744	—
	87,148	8,177

36 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)物業買家償清按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零零九年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣2,749,849,000元(二零零八年：人民幣2,662,065,000元)。於各結算日所承受的最高信貸風險為尚未解除擔保的金額。

董事認為，該等買家拖欠還款的可能性極低，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

37 收購的會計處理

天津港天、天津東岸集團及上海明寶的收購事項(如附註1(b)所述)已於二零零九年完成。於本集團作出收購前，除持有土地使用權外，天津港天及天津東岸集團並無經營任何業務。因此，天津港天與天津東岸集團的活動並不構成業務，而本集團進行有關收購目的在於收購該等公司持有的土地使用權以供日後發展物業之用。因此，有關收購被當作收購相關土地使用權入賬。

收購代價的分配如下：

人民幣千元	於收購日期			合併
	天津港天	天津東岸集團	上海明寶	
物業、廠房及設備(附註6)	1,147	—	—	1,147
發展中物業	844,478	1,920,302	—	2,764,780
無形資產(附註8)	—	—	2,500	2,500
預付款及其他應收款項	5	—	—	5
現金及現金等價物	3,244	418	—	3,662
應計費用及其他應付款項	(64)	(91,545)	—	(91,609)
借款	—	(187,000)	—	(187,000)
資產淨值公平值	848,810	1,642,175	2,500	2,493,485
少數股東權益	—	(492,825)	—	(492,825)
總收購代價	848,810	1,149,350	2,500	2,000,660
加：已產生專業費用	—	575	—	575
總收購成本	848,810	1,149,925	2,500	2,001,235
減：於二零零九年十二月三十一日				
仍屬應付的收購代價	—	(749,710)	(200)	(749,910)
應付專業費用	—	(575)	—	(575)
以現金支付的總代價	848,810	399,640	2,300	1,250,750
減：所收購的現金及現金等價物	(3,244)	(418)	—	(3,662)
收購時的現金流出(i)	845,566	399,222	2,300	1,247,088

(i) 上述收購的天津港天及天津東岸集團現金流出於綜合現金流量表內的經營活動內呈列。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

38 購股權計劃

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准並採納首次公開發售前計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）。本公司以同一決議案向其董事及僱員授出可認購84,000,000股股份的購股權，該等購股權根據以下條款自授出日期起十年期間可予行使：

- (i) 每股行使價較初步公開發售價折讓60%；
- (ii) 股份總數的20%將於上市日期可予行使。餘下80%的購股權將按四個均等的分期可予行使。股份總數的20%將於全球發售日期起計一週年可予行使，而進一步的20%則於其後各週年可予行使。

就僱員提供服務而授予購股權公平值確認為開支，並相應調整歸屬期的僱員以股份為基礎的薪酬儲備。於各報告期結束時，本公司修訂其對預期可予以歸屬的購股權數目所作的估計，並於全面收益表確認修訂原有估計(如有)所產生的影響，且相應調整權益。截至二零零九年十二月三十一日止年度，以股份為基礎的薪酬開支金額約為人民幣69.9百萬元。

每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

截至二零零九年十二月三十一日止年度首次公開發售前購股權計劃變動如下：

	行使價 (港元)	購股權數目
於二零零九年一月一日	—	—
於二零零九年九月九日授出	1.76	84,000,000
已行使	1.76	(2,000,000)
於二零零九年十二月三十一日	1.76	82,000,000

82,000,000份尚未行使購股權中的14,800,000份購股權已可行使。於二零零九年行使的購股權導致2,000,000股股份以每股1.76港元發行。行使前的相關加權平均股價為每股3.50港元。所有尚未行使購股權將於二零一零年九月八日前到期。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

38 購股權計劃 (續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃 (續)

採用二項式期權定價模式釐定的年內授出的加權平均公平值為每份購股權3.05港元。模式的重要輸入資料如下：

假設	二零零九年
波幅	73.85%
股息率	1.70%
年度無風險利率	2.356%
預期購股權年期	10年

(b) 購股權計劃

根據上述由本公司股東於二零零九年九月九日由全體股東書面通過的決議案，本公司於二零零九年九月九日採納了購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的目的為為本集團的僱員(包括執行董事及非執行董事，各自為一「參與者」)提供激勵。董事會可於採納購股權計劃之日起計10年內任何時間向任何參與者提出要約。根據購股權計劃授出股份的認購價為以下最高者：

- 本公司於向參與人提出要約的營業日在香港聯交所的股份收市價；
- 股份於緊接提出有關要約當日前五個營業日在香港聯交所的平均收市價；及
- 本公司股份面值。

根據購股權計劃，可認購本公司之股份總數合共不得超過本公司採納購股權計劃當日之已發行股份的10%，此10%限額可於獲股東通過普通決議案後更新。根據購股權計劃所有授出而尚未行使之購股權而可發行的股份，最多不得超過本公司已發行股本的30%。

綜合財務報表附註 (續)

二零零九年十二月三十一日

38 購股權計劃 (續)

(b) 購股權計劃 (續)

任何一名參與人士在任何12個月內根據購股權計劃獲授予的所有購股權(包括已行使、已注銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份總數,不得超過本公司已發行股份總數的1%。倘任何一名參與人士(為本公司重大股東或獨立非執行董事)在任何12個月內根據購股權計劃獲授予的所有購股權(包括已行使、已注銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份(i)合共超過已發行股份總數的0.1%及(ii)合共價值(根據本公司於每次授出日期的股份收市價計算)超過5,000,000港元,則建議授出購股權必須於股東大會上獲本公司股東以投票方式批准。

根據購股權計劃獲授予的任何購股權行使期不得較相關購股權授出之日起計10年為長。本公司董事會有權決定購股權歸屬前須持有的最短期間。

於二零零九年十二月三十一日,概無任何購股權已根據購股權計劃授出。

39 結算日後事項

- (a) 於二零一零年一月五日,本公司與中國銀行南通市分行(「中銀南通」)訂立戰略性合作協議,據此,中銀南通同意向本集團提供人民幣80.0億元的信貸限額。
- (b) 於二零一零年三月一日,本集團已全數贖回承兌票據的未償本金額。本集團已以現金約74,681,000美元(約人民幣509,850,000元)完成該承兌票據的贖回(連同累計利息),且所有相關抵押及押記已於同日全數解除。

財務摘要

綜合業績

人民幣千元	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
銷售收入	1,718,132	1,791,942	3,948,959	6,171,127
銷售成本	(1,091,112)	(1,164,818)	(2,293,339)	(3,201,760)
毛利	627,020	627,124	1,655,620	2,969,367
其他收入	15,068	17,194	21,405	27,366
其他(虧損)/收益·淨額	—	(34,513)	825,563	1,218,817
銷售及市場推廣開支	(46,534)	(77,426)	(150,494)	(151,333)
行政開支	(100,187)	(105,666)	(214,818)	(351,397)
財務成本	(73,702)	(97,225)	(54,479)	(27,068)
除所得稅前溢利	421,665	329,488	2,082,797	3,685,752
所得稅開支	(162,481)	(221,394)	(827,806)	(1,319,608)
本公司權益持有人應佔年內溢利	259,184	108,094	1,254,991	2,366,144
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)				
— 基本	不適用	不適用	0.22	0.38
— 攤薄	不適用	不適用	0.22	0.38
股息	—	—	—	233,779
每股股息 (以每股人民幣元列示)	—	—	—	0.03

資產及負債

人民幣千元	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
非流動資產總值	82,934	75,360	1,527,133	3,192,410
流動資產總值	9,761,374	12,652,945	11,631,089	23,175,275
資產總值	9,844,308	12,728,305	13,158,222	26,367,685
非流動負債總額	2,671,890	2,317,730	709,937	5,544,195
流動負債總額	5,564,460	10,746,548	11,529,267	8,976,813
負債總額	8,236,350	13,064,278	12,239,304	14,521,008
資產/(負債)淨值	1,607,958	(335,973)	919,018	11,846,677

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益			契約年期
			百分比	概約樓面面積 (平方米)	概約泊車位數目	
A. 持有作投資用途的物業						
1. 恒盛•陽光巴黎 (第二期)	上海市徐匯區 斜土路2093號	商用	100%	17,148	342	長期
2. 恒盛•陽光威尼斯 (第一期, 二期和三期A)	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	商用	100%	33,793	—	長期
恒盛•陽光威尼斯 (第三期B)	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	商用	100%	7,856	—	長期
3. 恒盛•陽光威尼斯 (第三期C)	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	商用	100%	58,658	—	長期
4. 恒盛•尚海灣(第三期): 濱江中心(北樓)	上海市宛平 南路1441號	商用/辦公	100%	88,961	362	長期
5. 恒盛•陽光新景	上海市天等路259號	商用	100%	2,076	81	長期
小計				208,492	785	

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益			契約年期
			百分比	概約樓面面積 (平方米)	概約泊車位數目	
B. 酒店物業						
1. 恒盛•尚海灣(第三期): 濱江中心(南樓)	上海市宛平 南路1441號	酒店	100%	102,515	307	不適用
小計				102,515	307	

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益 百分比	集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方米)	概約泊車位 數目		
C. 發展中物業								
1. 恒盛•尚海灣 (第二期A)	上海市宛平南路1441號	住宅/商用	100%	60,934	178,734 ⁽¹⁾	204	主體結構已完成，目前在進行內外部裝修及水電風暖等安裝工作	2011年10月
恒盛•尚海灣 (第二期B)	上海市宛平南路1441號	住宅/商用	100%	357,015	178,734 ⁽¹⁾	1,458	計劃中	2011年10月至 2015年5月 分階段落成
2. 恒盛•湖畔豪庭 (第一期A)	上海奉賢金海路、 澤豐路、望園路	住宅/商用	100%	54,549	118,307 ⁽²⁾	—	大部分別墅及洋房已完成，主體結構施工，目前在進行內外部裝修及水電風暖等安裝工作	2010年12月
恒盛•湖畔豪庭 (第一期B)	上海奉賢金海路、 澤豐路、望園路	住宅/商用	100%	161,157	118,307 ⁽²⁾	446	別墅處於地下施工階段，高層處於主體結構施工階段	2011年6月至 2012年8月 分階段落成
恒盛•湖畔豪庭 (第二期)	上海奉賢金海路、 澤豐路、望園路	住宅/商用	100%	303,833	161,388	1,065	計劃中	2011年10月至 2013年12月 分階段落成
3. 恒盛•陽光威尼斯 (第四期)	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	住宅	100%	50,587	429,929 ⁽³⁾	322	計劃中	2014年10月

註：

- (1) 地盤面積為土地證載面積，包含了恒盛•尚海灣項目第一期至第三期全部地盤面積。
- (2) 地盤面積為土地證載面積，包含了恒盛•湖畔豪庭第一期A及B全部地盤面積。
- (3) 地盤面積為土地證載面積，包含了恒盛•陽光威尼斯項目第一期至第四期全部地盤面積。

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益 百分比	集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方米)	概約泊車位 數目		
4. 寶山高境(第一期)	上海市寶山區高境路以西，江楊南路以東、一二八紀念路規劃延伸段以南，殷高路以北	住宅/商用	100%	294,156	315,588 ⁽⁴⁾	900	計劃中	2011年12月至2012年9月分階段落成
寶山高境(第二期)	上海市寶山區高境路以西，江楊南路以東、一二八紀念路規劃延伸段以南，殷高路以北	住宅/商用	100%	422,384	315,588 ⁽⁴⁾	1,863	計劃中	2014年8月至2015年5月分階段落成
寶山高境(第三期)	上海市寶山區高境路以西，江楊南路以東、一二八紀念路規劃延伸段以南，殷高路以北	住宅/商用	100%	87,360	315,588 ⁽⁴⁾	364	計劃中	2015年11月
5. 上海漕河涇項目	上海市徐匯區漕河涇街道292街坊	商用/ 辦公/酒店	100%	78,449	17,611	522	計劃中	2013年8月至2013年12月分階段落成
6. 上海中漕新村項目	上海市徐匯區街道143街坊	商用/酒店	100%	74,267	23,614	544	計劃中	2013年11月
7. 合肥•恒盛豪庭(第一期)	安徽省合肥瑤海區大通路與銅陵路交叉口	住宅/商用	100%	96,629	72,478 ⁽⁵⁾	—	處於主體結構施工階段	2011年9月

註：

(4) 樓盤面積包含了寶山高境第一期至第三期全部開發面積。

(5) 樓盤面積包含了合肥•恒盛豪庭第一期至第四期全部開發面積。

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益 百分比	集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方米)	概約泊車位 數目		
合肥•恒盛豪庭 (第二期)	安徽省合肥瑤海區 大通路與銅陵路交叉口	住宅	100%	136,213	72,478 ⁽⁵⁾	1,635	計劃中	2012年6月
合肥•恒盛豪庭 (第三期)	安徽省合肥瑤海區 大通路與銅陵路交叉口	住宅	100%	118,736	72,478 ⁽⁵⁾	1,065	計劃中	2012年8月
合肥•恒盛豪庭 (第四期)	安徽省合肥瑤海區大通 路與銅陵路交叉口	商用	100%	10,746	72,478 ⁽⁵⁾	—	計劃中	2013年12月
8. 壩上街項目	安徽省合肥市明光路 與長江東路交口西南角	住宅/商用/ 辦公/酒店	100%	1,203,864	118,929	9,183	計劃中	2014年7月至 2015年12月 分階段落成
9. 恒盛•第一國際 (第三期)	江蘇無錫新區旺莊東路 北側，新光路南側， 錫興路東側，春華路西側	住宅/商用	100%	219,159	52,287	1,755	計劃中	2012年12月
恒盛•第一國際 (第四期)	江蘇無錫新區旺莊東路 北側，新光路南側， 錫興路東側，春華路西側	住宅/商用/ 酒店	100%	110,616	85,583 ⁽⁶⁾	275	計劃中	2012年12月至 2013年12月 分階段落成
10. 恒盛•熔盛大廈	江蘇省南通市世紀大道南側、 工農路東側	商用/辦公/ 酒店	100%	283,597	45,090	1,051	計劃中	2015年12月

註：

(5) 地盤面積包含了合肥•恒盛豪庭第一期至第四期全部地盤面積。

(6) 地盤面積包含了恒盛•第一國際第一期至第四期全部地盤面積。

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益 百分比	集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方米)	概約泊車位 數目		
11. 恒盛•熔盛花園 (第一期A、B)	江蘇省如皋港區新城區 緯六路以南、經六路以西	住宅/商用	100%	248,143	318,093	392	A區處於地下施工階段，B區計劃中	2010年11月至 2011年6月 分階段落成
恒盛•熔盛花園 (第一期C)	江蘇省如皋港區新城區 緯六路以南、經六路以西	住宅	100%	129,375	108,479	109	計劃中	2011年12月
恒盛•熔盛花園 (第二至第六期)	江蘇省如皋港區新城區 緯六路以南、經六路以西	住宅	100%	3,920,237	4,906,761 ⁽⁷⁾	1,937	計劃中	2021年12月
12. 通棉二廠項目 (第一、二期)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅/商用/ 辦公	100%	675,615	244,524	4,132	計劃中	2012年6月 至2012年11月 分階段落成
13. 南通崇川區城東項目	江蘇省南通市東城花園南、 世紀路西、通甲河北	住宅/商用	100%	301,300	115,069	1,500	計劃中	2012年6月
14. 三汊河項目 (第一、二、三期)	南京市下關區南端	住宅/商用	60%	368,864	109,244	1,935	計劃中	2013年4月至 2014年11月 分階段落成

註：

(7) 地盤面積包含恒盛•熔盛花園項目第一期D至第六期的全部地盤面積。

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益 百分比	集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方米)	概約泊車位 數目		
15. 恒盛•歐洲公館 (第一期)	北京市海澱區玉泉路玉海園 小區四區住宅及配套	住宅/商用	100%	61,570	34,850 ⁽⁸⁾	295	處於主體結構施工 階段	2010年10月至 2011年6月 分階段落成
恒盛•歐洲公館 (第二期)	北京市海澱區玉泉路玉海園 小區四區住宅及配套	住宅/商用	100%	45,617	34,850 ⁽⁸⁾	204	計劃中	2012年11月
16. 恒盛•陽光波爾多 (第一期B)	北京市大興區採育鎮京津塘 科技園88號	住宅/商用	100%	96,296	77,522	375	計劃中	2011年11月
恒盛•陽光波爾多 (第二期至四期)	北京市大興區採育鎮京津塘 科技園88號	住宅/商用	100%	1,228,613	1,191,983	—	計劃中	2016年12月
17. 恒盛•陽光星期八 (第三期)	天津市河東區泰興南路 與晨陽道交口	住宅/商用	100%	100,921	184,680 ⁽⁹⁾	995	主體結構已完成， 目前在進行內外部 裝修及水電風暖等 安裝工作	2009年12月至 2010年6月 分階段落成
恒盛•陽光星期八 (第四期)	天津市河東區泰興南路 與晨陽道交口	商用	100%	120,472	184,680 ⁽⁹⁾	406	計劃中	2012年10月
恒盛•陽光星期八 (第五期)	天津市河東區泰興南路 與晨陽道交口	住宅/商用	100%	100,833	184,680 ⁽⁹⁾	366	計劃中	2012年11月至 2013年5月 分階段落成

註：

(8) 地盤面積包含恒盛•歐洲公館第一、二期的全部地盤面積。

(9) 地盤面積包含了恒盛•陽光星期八項目第一期至第五期的全部地盤面積。

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益 百分比	集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方米)	概約泊車位 數目		
18. 恒盛•尚海灣濱海 (第一期、二期)	天津市大港區官港森林公園	住宅/商用	100%	326,372	312,704 ⁽¹⁰⁾	837	計劃中	2011年12月至 2012年10月 分階段落成
恒盛•尚海灣濱海 (第三期)	天津市大港區官港森林公園	酒店	100%	35,657	312,704 ⁽¹⁰⁾	—	計劃中	2012年12月
恒盛•尚海灣濱海 (西地塊)	天津市大港區官港森林公園	住宅/商用	100%	287,931	216,721	1,403	計劃中	2011年11月至 2012年10月 分階段落成
恒盛•尚海灣濱海 (東地塊)	天津市大港區官港森林公園	住宅/商用	100%	380,150	366,667	1,325	計劃中	2012年5月至 2013年6月 分階段落成
19. 團泊湖項目 (第一期至第四期)	天津靜海縣團泊湖內東部	住宅/商用	70%	1,536,767	1,196,000	7,087	計劃中	2016年6月
20. 恒盛•陽光尚城 (第三期)	遼寧省瀋陽市於洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	138,800	95,434	514	多層主體結構已完成，目前在進行內外部裝修及水電風暖等安裝工作，高層處於地下施工階段	2010年8月至 2010年12月分階段落成
恒盛•陽光尚城 (第四期)	遼寧省瀋陽市於洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	300,000	242,178 ⁽¹¹⁾	875	計劃中	2011年12月至 2012年12月 分階段落成
恒盛•陽光尚城 (第五期)	遼寧省瀋陽市於洪區 怒江北街181號	住宅	100%	200,428	242,178 ⁽¹¹⁾	178	計劃中	2013年10月

註：

(10) 地盤面積包含了恒盛•尚海灣濱海項目第一至三期的全部地盤面積。

(11) 地盤面積包含了恒盛•陽光尚城項目第四至五期的全部地盤面積。

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	百份比	集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方米)	概約泊車位數目		
21. 哈爾濱•恒盛豪庭 (第一期)	哈爾濱市道里區安陽路、龍葵路、區內規劃路、武威西路圍合地段	住宅/商用	100%	151,212	204,960 ⁽¹²⁾	583	高層處於主體結構施工階段，會所主體結構已完成，目前在進行內外部裝修及水電風暖等安裝工作	2010年12月
哈爾濱•恒盛豪庭 (第二期)	哈爾濱市道里區安陽路、龍葵路、區內規劃路、武威西路圍合地段	住宅/商用	100%	272,037	204,960 ⁽¹²⁾	748	計劃中	2011年12月
哈爾濱•恒盛豪庭 (第三期)	哈爾濱市道里區安陽路、龍葵路、區內規劃路、武威西路圍合地段	住宅	100%	118,197	204,960 ⁽¹²⁾	441	計劃中	2012年12月
小計					15,322,666	52,241		

註：

(12) 地盤面積包含了哈爾濱•恒盛豪庭項目第一至三期的全部地盤面積。

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益		概約 泊車位數目	契約年期
			百分比	概約 樓面面積 (平方米)		
D. 持有作出售用途物業						
1. 恒盛•皇家花園	上海市長寧區 安順路389號	住宅/商用	100%	18,161	351	長期
2. 恒盛•陽光巴黎(第一期)	上海市徐匯區 斜土路2143號	住宅/商用	100%	3,624	89	長期
恒盛•陽光巴黎(第二期)	上海市徐匯區 斜土路2093號	住宅	100%	18,966	—	長期
3. 恒盛•陽光威尼斯 (第一期, 二期和三期A)	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	住宅	100%	44,298	1,240	長期
恒盛•陽光威尼斯(第三期B)	上海市桃浦路以南、 祁連山路以西	住宅	100%	16,596	240	長期
4. 恒盛•尚海灣(第一期)	上海市宛平南路1441號	住宅/商用	100%	134,582	586	長期
5. 恒盛•第一國際(第一期)	江蘇無錫新區 旺莊東路北側， 新光路南側， 錫興路東側， 春華路西側	住宅	100%	28,184	710	長期
恒盛•第一國際(第二期)	江蘇無錫新區 旺莊東路北側， 新光路南側， 錫興路東側， 春華路西側	住宅	100%	70,647	780	長期
6. 恒盛•海上一品(第一期)	江蘇省常熟市 勤豐路88號	商用	100%	3,464	—	長期
恒盛•海上一品(第二期)	江蘇省常熟市 勤豐路88號	住宅	100%	4,947	140	長期

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益		契約年期	
			百分比	概約樓面面積 (平方米)		概約泊車位數目
7. 恒盛 • 陽光波爾多(第一期 A)	北京市大興區 採育鎮京津塘 科技園88號	住宅/商用	100%	40,669	304	長期
8. 恒盛 • 陽光尚城(第一期)	遼寧省瀋陽市於洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	10,070	133	長期
恒盛 • 陽光尚城(第二期)	遼寧省瀋陽市於洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	30,434	208	長期
9. 恒盛 • 陽光星期八(第一期)	天津市河東區 泰興南路與晨陽道交口	住宅/商用	100%	6,091	—	長期
恒盛 • 陽光星期八(第二期)	天津市河東區 泰興南路與晨陽道交口	住宅/商用	100%	34,012	705	長期
小計				464,745	5,486	

公司資料及重要日期

董事會 執行董事

張志熔先生(主席)
夏景華先生
嚴志榮先生

丁向陽先生(副主席)
劉寧先生

程立雄先生(行政總裁)
李曉斌先生

獨立非執行董事

嚴炳權先生
韓平先生

廖舜輝先生

沃瑞芳先生

審核委員會

嚴炳權先生(主席)

廖舜輝先生

沃瑞芳先生

薪酬委員會

張志熔先生(主席)

廖舜輝先生

沃瑞芳先生

公司秘書

程如龍先生, FCPA, FCCA

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

合規顧問

國泰君安融資有限公司

主要往來銀行

中國建設銀行
上海銀行

中國銀行

中國民生銀行

法律顧問

普衡律師事務所

通商律師事務所

Conyers Dill & Pearman

公司總部及香港主要營業地址：
香港金鐘道89號力寶中心2座35樓3502室

中國主要營業地址：
中國深圳
福田區益田路6009號
新世界商務中心23樓(郵編：518026)

註冊辦事處：
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

股份過戶登記處：
香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓
1712-1716室

聯絡：
投資者關係部
恒盛地產控股有限公司
香港金鐘道89號力寶中心2座35樓3502室
電話：(852) 3101 4888
傳真：(852) 3101 4688

重要日期：
暫停辦理股份過戶及登記
2010年5月24日至2010年5月31日

股東週年大會
2010年5月31日

建議派發末期股息
2010年6月7日

選擇收取公司通訊之語文版本或形式
本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網址瀏覽。

股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本年報，

- (i) 但仍欲收取印刷本；或
- (ii) 因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網頁之本年報時出現困難，可以電郵至 gloriousphl.ecom@computershare.com.hk 或郵寄到香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓向本公司股份過戶登記處索取本年報印刷本，費用全免。

股東如欲更改日後收取本公司的公司通訊之語文版本或形式，可隨時電郵或郵寄通知本公司香港證券登記處，費用全免。

網址：<http://www.gloriousphl.com.cn>

股份編號：845

恒盛地產控股有限公司

香港金鐘道89號力寶中心2座35樓3502室

電話：852 3101 4888

傳真：852 3101 4688

www.gloriousphl.com.cn