



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

築·極致人生



恒盛地產控股有限公司

股份編號：845

2010年報

公司簡介

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」，香港聯交所股份代號：845），是一家初具規模的全國性物業房地產發展商，目前在上海地區、環渤海地區、長江三角洲地區和東北地區主要經濟城市之黃金地段和具有發展潛力的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、南通、長春及大連12個城市，共有31個發展項目。於2010年12月31日，本集團的土地儲備共計逾19.15百萬平方米。



目錄

二零一零年大事記	2
主席報告	6
管理層討論與分析	
• 市場回顧	12
• 業務回顧	12
• 項目介紹	18
• 未來展望	28
• 獎項	30
• 財務回顧	32
投資者關係	38
企業社會責任報告	42
董事及高級管理人員資料	44
企業管治報告	48
董事報告	53
獨立核數師報告	61
綜合資產負債表	63
資產負債表	65
綜合全面收益表	66
綜合權益變動表	67
綜合現金流量表	68
綜合財務報表附註	69
財務摘要	133
所持物業詳情	134
公司資料及重要日期	144

二零一零年大事記

2



一月

與中國銀行股份有限公司南通分行訂立戰略合作協議，承諾提供授信額度人民幣80億元

二月

與易居(中國)控股有限公司簽訂戰略合作協議及營銷代理合同

三月

獲納入恒生綜合指數、恒生綜合行業指數(地產建築業)、恒生綜合中型股指數及恒生中國內地100成份股

四月

公佈二零零九年度業績

以人民幣5.05億元競拍獲得長春高新技術區南區之地塊

五月

舉行二零零九年股東週年大會

冠名贊助慧妍雅集「綠惜慈善晚會2010」

以人民幣3.76億元競拍獲得北京大興區采育鎮地塊

與中國建築股份有限公司簽署戰略合作協議

六月

成立「38中獎教助教基金」

合肥壩上街項目正式動工

舉行「恒築經典·盛世之旅」全國品牌巡禮活動

七月

以總代價人民幣8.08億元競拍獲得長春高新技術區南區兩地塊



八月

公佈二零一零年中期業績

以人民幣5.78億元競拍獲得位於合肥蒙城路的地塊

九月

舉行首屆職工文化體育藝術節

十月

成功發行總額3億美元的5年期優先票據

以人民幣5.2億元競拍獲得位於哈爾濱群力新區的地塊

十二月

於合肥·皇家花園舉行「亞洲小姐邀您遊上海共鑒恒盛居住品質行」活動

以人民幣3億元購入位於大連市金州區一具地標性項目

穩固基石





主席報告



本人對恒盛地產的可持續發展充滿信心，並希望繼續鞏固現有的競爭優勢，不斷提升本集團營運各環節的專業化開發水平。在鞏固現有城市市場份額的基礎上，進一步拓展新的城市，繼續推動本集團的全國性布局戰略。本集團將加快在二、三綫城市的銷售，迅速增加其對本集團的銷售和盈利貢獻。進一步加大恒盛地產的品牌建設力度，奠定本集團長期持續發展的基礎。

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」），欣然提呈本集團二零一零年年度業績報告。

業務回顧

二零一零年全球經濟仍在緩慢復蘇之中，美國經濟尚未走出衰退，歐洲部分國家深陷主權債務危機，對全球經濟的復蘇和金融市場的穩定構成威脅。在中國內地，於四月份和九月份分別實施了新的嚴厲的宏觀調控，房地產市場經歷了劇烈的起伏波動。

本集團在面臨嚴峻複雜的外部環境條件下，制定了積極、靈活的銷售策略，並適當地加快了項目的開發速度和銷售節奏，取得了理想的銷售成績。

二零一零年，在本集團管理層及各級員工的共同努力下，本集團各項業務再創佳績，錄得營業額人民幣7,114.0百萬元，同比增長15.3%；本公司權益持有人應佔年度溢利為人民幣3,608.6百萬元，同比增長52.5%。每股基本盈利為人民幣46分，同比增長21.1%。本集團股東權益（不包括非控股權益）增加至人民幣14,798.9百萬元，同比增長30.3%，每股帳面淨資產值達人民幣1.96元，同比增長2.6%。

房地產銷售

二零一零年，本集團合同銷售實現了新突破，再創歷史新高，首次突破人民幣100億元，達人民幣126.8億元，同比增長89.1%。合同銷售面積達114.7萬平方米，同比增長74.5%。年度平均售價達每平方米人民幣11,055元。

二零一零年，本集團共有9個城市實現了銷售，其中二、三線城市的銷售貢獻比例大幅增加，分別佔總合同銷售額和合同銷售面積的47%和72%。本集團二、三線城市的佈局初見成效，預計二、三線城市的銷售貢獻在未來幾年將會持續上升。

土地儲蓄

二零一零年，本集團分別在長春、北京、合肥、哈爾濱及大連5個城市吸納新的優質土地儲備項目共6個，總建築面積為246萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,257元，全部為本集團全資擁有。這些土地項目規模較大、位置優越、成本合理、具有很高增值潛力，將有力保障本集團未來的可持續發展。

截止二零一零年十二月三十一日止，本集團已在中國內地四大區域共12個城市擁有低成本但高品質的土地儲備19.15百萬平方米，平均樓面地價為每平方米1,270人民幣，可持續為本集團帶來高毛利率和快速增長。

專業化發展

本集團為適應向二、三線城市成功擴張的需要，致力於不斷提升專業化開發能力和管控能力，為本集團業務的持續穩定增長提供重要保障。期內，本集團對各專業管理中心進行了優化與提升，完善了各中心管理職能，強化了對業務的管控能力。在整合原有中心功能的基礎上新成立了集中採購中心和風險管控中心。目前本集團已在總部形成了與房地產價值鏈相對應的各總部管理中心，逐步形成了「控股公司管戰略，城市公司強服務，項目公司重效益」的獨特的專業化管理體制。



主席報告 (續)

財務資金

期內，本集團通過提升融資能力，創新融資模式，實現了境內外聯動和多管道融資，擴大了本集團的融資規模，改善了融資結構。全年累計實現境內外融資約人民幣100億元，持續提升了資金的保障能力。同時本集團堅持穩健的財務政策，進一步優化債務結構，在保持業務快速發展的情況下，將資本負債比率水平維持在53.7%的合理水平。



企業公民責任

本集團二零一零年積極實踐促進社會和諧發展之目標，繼續致力於履行良好企業公民之社會責任。作為一家公眾上市公司，本集團在不斷發展的同時，不忘回饋社會，努力承擔企業社會責任和義務。年內，本集團在社會公益、環境保護和教育等多個社會慈善公益領域做出了卓越的貢獻。

企業文化

秉承「員工是企業第一生產力」之人力資源價值觀，本集團非常重視人才作為企業財富及

長遠發展之原動力，本集團積極舉辦職工文化體育藝術節等各種文化活動以促進員工的身心健康，並提供健全和良好的培訓及晉升途徑，開展團隊戶外拓展活動，建立互助機制幫助員工，以進一步增強團隊的內部凝聚力。

業務展望

二零一一年預計全球經濟將繼續在不平衡中復蘇。在中國內地，二零一一年是「十二五」規劃實施的開局之年，預計宏觀經濟將繼續保持較快增長，但會面對較大通貨膨脹的壓力。中國政府將加強對宏觀經濟的調控力度。二零一一年一月二十六日國務院出台的「新國八條」以及上海、重慶等城市的房產稅試點都會對市場產生較大的不確定性，但中長期仍有利於中國房地產市場的健康與穩定發展。

投資策略

本集團將堅持「量入為出」的投資策略，根據銷售情況和財務的要求，採取多種方式，持續增加低成本、高品質的土地儲備；加大對現有二、三線城市的投資和開發力度，實現規模增長。同時，積極尋找有利時機，進入並拓展新的二、三線城市。穩步增加以零售商業、優質寫字樓和酒店為主要形式的商業物業，逐步增加租金收益的貢獻比例。

銷售策略

本集團將加快現有二、三線城市的銷售，提升市場份額，迅速增加其對本集團的銷售和盈利貢獻；繼續保持在上海地區的市場領先地位；積極、有選擇地開拓具有發展潛力的新二、三

線城市，以及周邊與已進入城市具有聯動效應的新城市；以品牌建設為中心，大力發展重複客戶和終身客戶，努力提高客戶的忠誠度和信任度。

開發策略

本集團將加快現有項目的開發速度，全面提升房地產價值鏈各環節的專業化水準，優化本集團內部的管控模式，不斷提升管控能力；加快推進產品的標準化建設，形成有恒盛特色的標準化品牌產品系列，同時加強產品的研發和創新，持續為客戶提供最優質的產品和服務。

財務策略

本集團將堅持穩健的財務政策，採取多平台、多管道、多元化的融資方式，保證業務快速發展的資金需要；實施對現金流的精細化管理，有效控制財務風險。

各位股東，儘管二零一一年全球經濟仍將面臨較大的不確定性，中國政府對房地產市場的加強調控會帶來市場的短期波動，但對本集團來說，機遇大於挑戰。本集團新的發展目標已經確定，只要我們不斷提升專業化開發和管理能力，順應市場制定各種有效的發展策略，本集團的業務必將再上一個新台級！董事會對本集團的發展前景充滿信心。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝股東及業務伙伴不遺餘力的鼎力支持和信任，並對本集團管理團隊的卓越領導和全體員工辛勤努力的工作深表謝意！

主席

張志榕先生

2011年3月23日於香港



追求品質





管理層討論與分析

市場回顧及業務回顧

市場回顧

於二零一零年初中國房地產市場隨着全球經濟復蘇中迅速反彈。然而，伴隨著房地產市場反彈，各地住宅價格快速上升，引起了政府的關注。因此，去年於四月份和九月份中國政府分別實施了新的宏觀調控，該等措施以遏抑住宅價格上漲為主要目標，旨在促進房地產市場的穩定和健康發展。房地產市場的反應則屬預期之內，由於住宅買家必然更趨審慎，遂令一些城市的成交量顯著下跌。住宅價格則尚屬平穩，未見顯著下調跡象。

本集團在面臨嚴峻複雜的外部環境下，制定了積極、靈活的銷售策略，並適當地加快了開發速度和銷售節奏，取得了理想的銷售成績。

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

截至二零一零年十二月三十一日，本集團全年綜合銷售收入為人民幣7,114.0百萬元，較二零零九年同期之人民幣6,171.1百萬元增長15.3%。已交付面積由去年同期的570,597平方米，減少11.4%至期內的505,295平方米。同時，平均售價從去年同期之每平方米人民幣10,802元上升30.3%至每平方米人民幣14,071元。

二零一零年，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為11個，較二零零九年的9個為多。其中，一線城市（上海、北京）6個項目的合計銷售收入佔68%；二線、三線城市（天津、哈爾濱、無錫、蘇州和瀋陽）的5個項目的合計銷售收入佔32%。按交付面積而言，二零一零年全年約21%的交付面積來自於上海的項目，8%來自於除上海外長江三角洲地區的項目，24%來自位於環渤海地區的項目，而47%來自東北地區的項目。

於二零零九年及二零一零年各年內已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付物業	城市	2010年			2009年		
		銷售收入 (人民幣千元)	已出售及已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣)	銷售收入 (人民幣千元)	已出售及已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣)
恒盛·陽光威尼斯	上海	28,604	1,559	18,348	1,230,539	123,157	9,992
恒盛·陽光巴黎	上海	15,513	543	28,569	290,893	9,921	29,321
恒盛·皇家花園	上海	—	—	—	611,154	26,118	23,400
恒盛·尚海灣	上海	3,210,877	73,437	43,723	2,214,913	77,443	28,601
恒盛·湖畔豪庭	上海	395,228	29,412	13,438	—	—	—
恒盛·陽光波爾多	北京	36,389	7,294	4,989	389,172	81,500	4,775
恒盛·歐洲公館	北京	1,178,069	39,660	29,704	—	—	—
恒盛·陽光星期八	天津	685,747	76,912	8,916	594,787	78,421	7,585
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	734,712	122,142	6,015	—	—	—
恒盛·第一國際	無錫	235,888	38,020	6,204	625,046	135,129	4,626
恒盛·海上一品	蘇州	13,482	1,836	7,343	105,731	15,272	6,923
恒盛·陽光尚城	瀋陽	575,451	114,480	5,027	101,558	23,636	4,297
小計		7,109,960	505,295	14,071	6,163,793	570,597	10,802
其他銷售收入		4,065	不適用	不適用	7,334	不適用	不適用
總計		7,114,025			6,171,127		

二、物業銷售

二零一零年本集團的合約銷售額為人民幣12,680百萬元，同比增加89.1%；總合約銷售面積1,146,851平方米，同比增長74.5%。回顧期內，本集團各項目的銷售情況良好，尤其二、三線城市的銷售，如南通、合肥、瀋陽及哈爾濱。這是由於本集團加強二、三線城市的銷售及推廣力度，且本集團亦開始加快工程進度，致使於回顧期內有較多位於二、三線城市的項目達到可預售條件，這使二、三線城市的銷售量比去年同期增長超過一倍，由二零零九年的人民幣2,624百萬元，增加至二零一零年的人民幣5,980百萬元，增加127.9%。

本集團預期二零一一年全年有20個位於本集團項目所處的四大地區如上海地區、長江三角洲地區、環渤海地區以及東北區域的項目推出市場，當中包括上海地區的恒盛·尚海灣、恒盛·湖畔豪庭；長江三角洲地區的恒盛·南通·尚海灣、南通·恒盛豪庭、合肥·恒盛豪庭及合肥·皇家花園；環渤海地區的恒盛·陽光波爾多、恒盛·尚海灣濱海及恒盛·尚海灣濱湖；和東北區域的哈爾濱·恒盛豪庭、恒盛·陽光尚城及長春·恒盛豪庭。因此，本集團二零一一年的銷售將會比較均衡地分佈於四大區域；本集團預期二零一一年可供出售之面積超過3百萬平方米。

二零零九年及二零一零年按城市分佈的合約銷售及已售面積詳情如下：

城市	2010年 已售面積 (平方米)	合約銷售 總值 (人民幣千元)	2009年 已售面積 (平方米)	合約銷售 總值 (人民幣千元)
上海	242,448	5,723,574	100,279	2,937,390
北京	83,881	976,836	93,321	1,142,956
天津	38,533	363,346	85,535	659,607
南通	284,166	2,272,735	—	—
合肥	178,726	1,113,232	47,867	245,781
無錫	19,075	131,964	124,441	601,952
蘇州	—	—	16,347	115,730
瀋陽	98,188	561,677	80,592	351,796
哈爾濱	201,834	1,536,909	108,848	648,941
合計	1,146,851	12,680,273	657,230	6,704,153

管理層討論與分析 (續)

業務回顧 (續)

二零一一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	51,370	100%
2 恒盛·湖畔豪庭(第一期A、B)	上海	124,974	100%
3 恒盛·陽光威尼斯(第一、二、三期A、B及C)	上海	4,093	100%
4 恒盛·歐洲公館(第一期)	北京	5,198	100%
5 恒盛·陽光波爾多(第一期A、B)	北京	6,157	100%
6 采育鎮項目	北京	80,297	100%
7 恒盛·陽光星期八(第一、二、三期)	天津	24,782	100%
8 恒盛·尚海灣濱海	天津	572,929	100%
9 恒盛·尚海灣濱湖	天津	292,542	70%
10 恒盛·熔盛莊園(第一期)	南通	128,741	100%
11 恒盛·南通·尚海灣	南通	267,663	100%
12 南通·恒盛豪庭	南通	74,406	100%
13 合肥·恒盛豪庭(第一、二、三期)	合肥	55,181	100%
14 合肥·皇家花園	合肥	361,638	100%
15 恒盛·第一國際(第一、二、三期)	無錫	124,839	100%
16 哈爾濱·恒盛豪庭(第一、二期)	哈爾濱	175,929	100%
17 哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	169,482	100%
18 恒盛·陽光尚城(第一、二、三、四期)	瀋陽	158,873	100%
19 長春·恒盛豪庭	長春	297,269	100%
20 大連·恒盛豪庭	大連	154,865	100%
總計		3,131,228	

(1) 不包括商業及停車場的面積

三、 工程及開發計劃

二零一零年竣工及交付的總樓面面積約為50.5萬平方米。本集團各地在建項目的工程完成情況良好，新增已開工面積約257萬平方米。截至二零一零年十二月三十一日，本集團於12個城市總共有31個發展中項目，二零零九年同期為於10個城市有25個項目，在建項目數目的增加也為本集團未來發展奠定了穩固基礎。

四、土地儲備

在增加土地儲備方面，本集團在過去一年一直繼續執行多渠道吸納土地儲備的策略。二零一零年，本集團新增的土地主要分佈在經濟基礎良好以及發展潛力豐厚的地區，二零一零年，本集團共增添6塊土地，分別位於長春、北京、合肥、哈爾濱及大連五個城市，其中長春和大連是本集團新進入的兩個城市。本集團於二零一零年投得的土地總價為人民幣3,087百萬元，總建築面積為2,456,593平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,257元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團土地儲備總量為規劃建築面積19.15百萬平方米，足夠其未來五至七年開發所需，每平方米平均土地成本為人民幣1,270元，相對低廉的土地成本為本集團日後維持相對較高的利潤率提供了有力的保障。本集團的土地儲備均衡的分佈於一線及二、三線城市，其中23%位於一線城市（包括上海及北京），77%位於二、三線城市，本集團之土地儲備佈局具有戰略性，有助本集團的長遠發展。

五、商業物業

目前，用於開發商業物業的總面積佔本集團總土地儲備的15.3%。截至二零一零年十二月三十一日，大部份的商業物業項目仍然在建設中，本集團計劃於未來逐漸增加商業物業的項目。



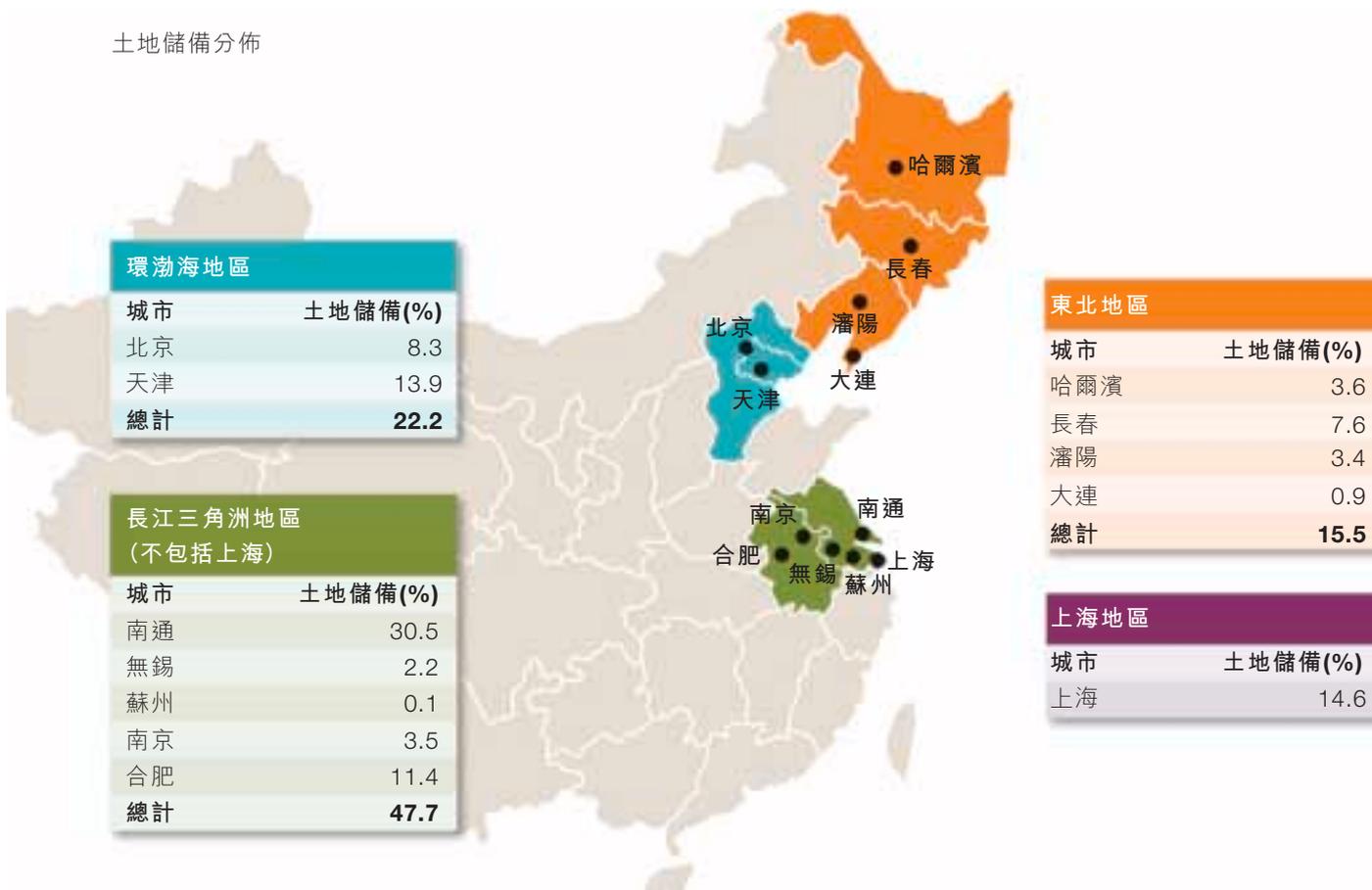
管理層討論與分析 (續)

業務回顧 (續)

二零一零年十二月三十一日的土地儲備詳情如下：

項目	項目名稱	城市	位置	用途	樓面平均 地價 (人民幣/平方米)	土地儲備 (平方米)	公司對 項目之 權益佔比
上海地區							
1	恆盛·尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、辦公樓及商業	611	751,111	100%
2	恆盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	554	287,958	100%
3	恆盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	1,870	598,102	100%
4	恆盛·皇家花園	上海	長寧區	住宅及商業	3,313	26,918	100%
5	恆盛·陽光巴黎	上海	徐匯區	住宅及商業	1,689	49,950	100%
6	寶山高境項目	上海	寶山區	住宅及商業	923	866,019	100%
7	恆盛·陽光新景	上海	徐匯區	住宅及商業	不適用	2,076	100%
8	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	9,703	121,300	100%
9	中漕新村項目	上海	徐匯區	公寓式酒店及商業	9,703	91,000	100%
小計					1,557	2,794,434	
環渤海地區							
10	恆盛·陽光星期八	天津	河東區	住宅、酒店及商業	799	156,882	100%
11	恆盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	1,396	934,014	100%
12	恆盛·尚海灣濱湖	天津	靜海區	住宅及商業	1,225	1,567,303	70%
13	恆盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	3,395	90,406	100%
14	恆盛·陽光波爾多	北京	大興區	住宅及商業	493	1,409,163	100%
15	采育鎮項目	北京	大興區	住宅及商業	3,862	100,270	100%
小計					1,094	4,258,038	
長江三角洲地區(不包括上海)							
16	南通·恆盛莊園	南通	如皋經濟開發區	住宅及商業	322	4,502,144	100%
17	恆盛·熔盛大廈	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	348	297,486	100%
18	恆盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	4,719	738,374	100%
19	南通·恆盛豪庭	南通	崇川區	住宅及商業	2,707	304,190	100%
20	恆盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	679	425,207	100%
21	恆盛·海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	1,446	10,052	100%
22	合肥·恆盛豪庭	合肥	瑤海區	住宅及商業	680	331,163	100%
23	壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓及商業	881	1,347,100	100%
24	合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	1,207	498,378	100%
25	恆盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	6,013	663,913	60%
小計					1,292	9,118,007	
東北地區							
26	哈爾濱·恆盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	979	477,889	100%
27	哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	2,451	222,697	100%
28	恆盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	1,133	648,511	100%
29	長春·恆盛豪庭(東)	長春	高新技術區	住宅及商業	868	611,217	100%
30	長春·恆盛豪庭(西)	長春	高新技術區	住宅及商業	1,004	845,088	100%
31	大連·恆盛豪庭	大連	金州區	住宅及商業	1,674	178,943	100%
小計					1,142	2,984,345	
總計					1,270	19,154,824	

土地儲備分佈



下表載列本集團於二零一零年新收購土地：

	項目名稱	地點	購入時間	總土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	土地總款 (人民幣百萬元) ⁽¹⁾	樓面平均地價 (人民幣/平方米) ⁽¹⁾
長春	長春•恒盛豪庭(東)	高新技術區	2010年4月	197,940	611,217	505	830
北京	北京采育鎮	大興區	2010年5月	90,741	100,270	376	3,750
長春	長春•恒盛豪庭(西)	高新技術區	2010年7月	318,828	845,088	808	956
合肥	合肥•皇家花園	廬陽區	2010年8月	150,000	498,378	578	1,160
哈爾濱	哈爾濱•皇家花園	群力新區	2010年10月	77,879	222,697	520	2,330
大連	大連•恒盛豪庭	金州區	2010年12月	50,250	178,943	300	1,670
總計				885,638	2,456,593	3,087	1,257

(1) 不包括契稅

管理層討論與分析 (續)

項目介紹

上海

恒盛·尚海灣



城市
位置
用途
樓面平均地價
(人民幣/平方米)
公司對項目
之權益佔比
土地儲備(平方米)

上海
徐滙區
住宅、酒店、辦公樓及商業
611
100%
751,111

規劃

恒盛·尚海灣是一大型綜合項目，座落於黃浦江西面，擁有無阻擋的江景。項目鄰近徐滙區商業中心，享有完善的交通配套。項目分為三期建設，包括住宅、商業、辦公樓和酒店等物業類型。



上海

恒盛·湖畔豪庭



城市	上海
位置	奉賢區
用途	住宅及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	1,870
公司對項目 之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	598,102
規劃	恒盛·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(連接上海與杭州)，輕軌5號線延長段連接該區，具有獨特地理優勢。項目東面為政府規劃的大型主題公園。該項目產品系列包括多層住宅以及商業配套。



環渤海

恒盛·尚海灣濱海



20

恒盛地產 | 2010年報

城市	天津
位置	大港區
用途	住宅、酒店及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	1,396
公司對項目 之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	934,014
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，大港區休閒及渡假區之內，靠近唐津高速及津濱高速，交通便利，將成為核心商業區的輻射帶。鄰近自然環境優美，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。





城市 天津
 位置 靜海區
 用途 住宅及商業
 樓面平均地價
 (人民幣/平方米) 1,225
 公司對項目
 之權益佔比 70%
 土地儲備(平方米) 1,567,303

規劃 恒盛·尚海灣濱湖位於天津市南部，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。本集團於二零零九年收購該項目，並持有的70%的控股權益。



長江三角洲

合肥 • 恒盛豪庭



城市	合肥	
位置	瑤海區	
用途	住宅及商業	
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	680	
公司對項目 之權益佔比	100%	
土地儲備(平方米)	331,163	
規劃	合肥•恒盛豪庭位於長江東大街沿線，是合肥市的中心地段。項目由26棟約31層的歐式高層住宅組成，建成後將成為合肥大規模、高品質的標誌性社區。	

1. 合肥假日酒店

長江三角洲

壩上街項目



城市	合肥
位置	瑤海區
用途	住宅、酒店、辦公樓及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	881
公司對項目 之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	1,347,100
規劃	壩上街項目位於合肥市明光路，是合肥的市中心，建成後將成為該地區的標杆性建築。項目將發展為大型商業綜合體，包括一家高品質酒店、服務式公寓、零售商業及寫字樓。該項目並於二零一零年六月正式動工。



1. 合肥假日酒店

長江三角洲

恒盛·南通·尚海灣



城市	南通
位置	崇川區
用途	住宅、辦公樓及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	4,719
公司對項目 之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	738,374
規劃	恒盛·南通·尚海灣位於南通市崇川區，工農路西、虹橋路南，為南通市的主幹道。該項目將會發展為大型住宅和商業項目。恒盛·南通·尚海灣第一期於二零一零年十二月推出市場，獲得熱烈反應。



- 1. 虹橋中學
- 2. 崇海中學
- 3. 卜蜂蓮花超級市場
- 4. 文峰醫院



城市	南通
位置	崇川區
用途	住宅及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	2,707
公司對項目 之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	304,190
規劃	南通•恒盛豪庭位於南通市崇川區城東，人民東路南及世倫路西，該地塊將會建造一個含商業配套的大型住宅項目。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。項目第一期於二零一零年九月開始推出市場，已經獲得熱烈回響，並於南通市場獲得良好的口碑。

東北

哈爾濱 • 恒盛豪庭



城市	哈爾濱
位置	群力新區
用途	住宅及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	979
公司對項目 之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	477,889

規劃 位於哈爾濱群力新區的中心地帶，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，充滿簡約的歐陸式風情。項目周邊有各種綠色生態資源，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」。





城市	長春
位置	高新技術區
用途	住宅及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	947
公司對項目 之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	1,456,305
規劃	項目位於長春市最具經濟活力的區域——高新技術區，臨近長春人民政府，屬於城市整體發展規劃的重點板塊；毗鄰八一水庫、富強水庫、南四環路，自然生態優越、交通便利。項目是集高層住宅、別墅、商業、景觀綠化於一體的大型歐陸風情複合型社區。



管理層討論與分析 (續)

未來展望

未來展望

二零一一年預計全球經濟將繼續在不平衡中復蘇。量化寬鬆的貨幣政策、流動性過剩和通貨膨脹等問題將影響著全球經濟。美國經濟預計將持續復蘇，但失業率預計仍將在高位徘徊。歐洲主權債務危機預計將趨於緩和，但仍有可能出現反覆，對全球經濟的恢復和金融市場的穩定造成潛在的衝擊。

在中國，預計中國政府將繼續加強對宏觀經濟的調控力度，中國政府於二零一一年一月份陸續推出新的政策，將會對市場產生較大的不確定性及房地產價格與交投量會產生波動，預期中國的房地產市場仍然會處於平穩健康狀態。

二零一一年是國家「十二五」規劃實施的開局之年。工業化和城市化的進程將進一步加快，對房地產業務的發展提供強大的需求基礎。房產稅、保障性住房政策和大量增加土地供應計劃等制度的改革將有利於房地產行業的長期穩定發展。

二零一一年本集團在銷售策略方面將繼續緊貼市場，採取積極靈活的銷售策略，推動銷售的增長。針對一線城市和二、三線城市房地產市場的不同特點和調控壓力，採取有針對性、差異化的營銷策略。



在投資策略方面，本集團繼續堅持「量入為出」的投資策略。本集團目標為根據銷售情況和財務要求，採取多種收購方式，持續增加低成本、高品質的土地儲備。積極尋找有利時機進入二、三線城市，並加大對該等地區的開發力度，本集團期望加強投資及優化土地組合。本集團亦尋求穩步增加及多元化其商業及投資項目，主要為零售業務、優質寫字樓和酒店，增加穩定及經常性收入。

在市場發展策略方面，將加快現有二、三線城市的銷售，提升市場份額，迅速增加其對本集團的貢獻；爭取今年在南通、合肥、哈爾濱和天津等城市的市場份額的提升；繼續保持上海地區的市場領先地位；積極、有選擇地開拓具有發展潛力的二、三線城市，以及已進入城市周邊具有聯動效應的新城市；採取積極靈活的營銷策略，加快銷售節奏和現金回流；以品牌建設為中心，大力發展重複客戶和終身客戶，努力提高客戶的忠誠度和信任度。

在經營策略方面，將加快現有項目的開發速度，以提供充足的銷售資源；二零一一年本集團計劃新推出銷售項目5個，全年預計共有20個項目可供銷售；除平衡規模、回報和成本控制，並堅持以實現利潤最大化為目標外，本集團亦尋求提升房地產價值鏈各環節的專業化水準，優化其內部管理及改善管理能力。本集團將繼續加快推進產品的標準化進程，創建具「恒盛」特色的產品系列，同時加強產品的研發和創新，持續為客戶提供最優質的產品和服務。

在財務策略方面，通過增加集資渠道，本集團將採納一個更多元化的融資結構，確保業務的快速發展能得到所需資金。本集團將維持其謹慎的現金流管理，堅持平衡預算、現金流出與流入的原則，以管理及減低財務風險。

管理層討論與分析 (續)

獎項



一月

合肥·恒盛豪庭獲安徽房地產交易會，合肥房地產交易會頒發「安徽城市宜居名盤獎」

恒盛·第一國際獲搜房網頒發「人氣樓盤獎」⁵

恒盛·尚海灣獲得由上海樓市雜誌頒贈「2009年度濱江經典豪宅」獎項

二月

恒盛·陽光星期八獲得搜狐網、搜狐焦點網頒發「中國房地產新視角最佳景觀項目獎」及搜房網頒發「最適合婚房樓盤獎」

三月

哈爾濱·恒盛豪庭獲生活報頒發「3.15百姓喜愛品牌樓盤」

恒盛·湖畔豪庭獲頒發中國房地產協會「中國品質典範住宅」及「中國最具影響力樓盤」

本集團榮獲由中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院四家機構共同頒發的「2010年中國房地產百強企業一成長性TOP10、社會責任感企業」殊榮

恒盛·第一國際獲無錫廣播電視集團頒發「品質卓越獎」⁴

四月

恒盛·尚海灣獲中國房地產發展組委會頒發「影響中國房地產未來十年最受關注大盤」獎項

恒盛·尚海灣獲搜房頒發「影響中國房地產未來十年領袖企業」

五月

恒盛·第一國際獲現代快報頒發「2009年無錫市十大熱銷樓盤獎」¹

本集團獲得由香港公益金頒發「2009/10年度商業及僱員募捐計劃—榮譽獎」



六月

本集團獲得由香港公益金頒發「2009/10年度公益榮譽獎」

七月

合肥·恒盛豪庭獲合肥報業傳媒集團頒發「最受歡迎樓盤獎」

九月

合肥·恒盛豪庭獲中國住交組委會及新安傳媒有限公司評予「2010 CIHAF(安徽)名盤」、「2010年度責任地產獎」及「2010年度最佳投資價值樓盤」

十月

恒盛·尚海灣獲中國國際貿易促進委員會建設行業分會房地產促進會授予「2010年中國住宅景觀設計年度大獎榮譽」^②

南通·恒盛豪庭獲江蘇房地產及住宅調查研究中心「江蘇明星樓盤」及「江蘇省消費者信得過誠信房地產公司」獎

十一月

南通·恒盛莊園獲南通電視台頒發「最具文化內涵樓盤」獎

十二月

恒盛·尚海灣·濱海獲新浪樂居地產頒發「2010年度責任地產」及「2010年度最佳投資價值樓盤」獎

恒盛·尚海灣獲中國指數研究院經第七屆香港國際地產周組委會評鑒，授予「2010年金紫荊花獎」

恒盛·尚海灣獲新浪樂居頒發「2010-2011年度CRIC-新浪樂居創新峰會暨第二屆樂居信心人氣榜」、「上海豪宅人氣榜」及「上海百度樂居搜索人氣樓盤獎」^③

恒盛·湖畔豪庭獲新浪樂居評選為「2010-2011年度上海樂居信心人氣樓盤」

恒盛·尚海灣獲由搜房頒發「上海最具人氣2010年新地標樓盤」

管理層討論與分析 (續)

財務回顧

物業發展仍是本集團二零一零年銷售收入增長的主要動力。於二零一零年，銷售收入增加15.3%至人民幣7,114.0百萬元，大部分來自住宅物業銷售。截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔純利

達人民幣3,608.6百萬元，較去年增長52.5%。截至二零一零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1,769.2百萬元，較去年增加10.9%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績如下：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
銷售收入	7,114,025	6,171,127
銷售成本	(3,694,934)	(3,201,760)
毛利	3,419,091	2,969,367
其他收入	803,239	27,366
其他收益，淨額	2,410,578	1,218,817
銷售及市場推廣開支	(197,133)	(151,333)
行政開支	(421,057)	(351,397)
財務成本	(3,750)	(27,068)
應佔聯營公司溢利	1,351	—
應佔共同控制企業虧損	(50,090)	—
除所得稅前溢利	5,962,229	3,685,752
所得稅開支	(2,353,451)	(1,319,608)
年內溢利	3,608,778	2,366,144
以下人士應佔溢利：		
— 本公司權益持有人	3,608,552	2,366,144
— 非控股權益	226	—
年內溢利	3,608,778	2,366,144

銷售收入

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣7,114.0百萬元綜合銷售收入，較二零零九年的人民幣6,171.1百萬元增長15.3%。二零一零年的銷售收入增長主要由二零一零年較高的每平方米平均售價人民幣14,071元帶動，較二零零九年的每平方米人民幣10,802元為高。本年，本集團已交付505,295平方米的物業，截至二零零九年十二月三十一日止年度則為570,597平方米。尚海灣(第一期)已於二零零九年十二月落成，並於二零一零年繼續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43,723元，佔截至二零一零年十

二月三十一日止年度本集團總銷售收入45.1%。其他新項目(包括北京的恒盛·歐洲公館、上海的恒盛·湖畔豪庭及哈爾濱·恒盛豪庭)於二零一零年開始為本集團帶來銷售收入帶來貢獻，該等新項目的銷售收入佔本集團二零一零年總銷售收入32.4%。

銷售成本

截至二零一零年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣3,694.9百萬元，較二零零九年的人民幣3,201.8百萬元增加15.4%。二零一零年每平方米的平均銷售成本為人民幣7,305元，二零零九年則為每年方米5,599元。

下表載列本年度綜合銷售成本的明細表：

	二零一零年		二零零九年		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	2,062,674	4,082	2,129,105	3,731	9%
土地成本	859,446	1,701	579,149	1,015	68%
已資本化利息	371,697	736	135,811	238	209%
營業稅及其他徵費	397,139	786	350,791	615	28%
小計	3,690,956	7,305	3,194,856	5,599	30%
其他業務的銷售成本	3,978	不適用	6,904	不適用	不適用
總計	3,694,934		3,201,760		

較高的平均銷售成本主要是由於二零一零年交付的新項目之物業相關的土地成本較高及計入銷售成本的資本化利息成本金額增加所致。

毛利

本集團於二零一零年的綜合毛利為人民幣3,419.1百萬元，較二零零九年約人民幣2,969.4百萬元的毛利增加15.1%。綜合毛利增加主要是由於二零一零年的收益增加所致。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度本集團毛利率均為48.1%。

其他收入

截至二零一零年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣803.2百萬元，主要包括地方政府機構對本集團所做貢獻的獎勵收入人民幣665.2百萬元（二零零九年：無）。其他收入亦包括由共同控制企業收取之利息收入人民幣81.0百萬元（二零零九年：無）。

其他收益，淨額

截至二零一零年十二月三十一日止年度的其他收益，淨額為人民幣2,410.6百萬元，主要是來自本集團投資物業公平值收益人民幣2,452.4百萬元（二零零九年：人民幣1,027.0百萬元）及有關贖回承兌票據虧損人民幣33.8百萬元（二零零九年：注銷財務負債收益人民幣198.7百萬元）。

銷售及市場推廣開支

截至二零一零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197.1百萬元，較二零零九年人民幣151.3百萬元增長30.3%。二零一零年的銷售及市場推廣開支增長乃由於為推廣本集團業務而進行較多營銷活動以及進入預售階段的項目數目增加，而這需要進行更多項目推廣活動所致。

行政開支

截至二零一零年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣421.1百萬元，較二零零九年的人民幣351.4百萬元增加19.8%，主要是由於因物業發展項目增加而有更多的商業活動及管理團隊規模有所擴充所致。

財務成本

截至二零一零年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣1,176.4百萬元，較二零零九年的人民幣1,193.8百萬元減少1.5%。儘管本集團於二零一零年的借款有所增加，但截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團的總財務成本與二零零九年相若，原因是與新貸款有關的額外利息成本的影響已被二零一零年初償還高息的首次公開發售前融資帶來的影響抵銷。截至二零一零年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣1,172.6百萬元（二零零九年：人民幣1,166.7百萬元）已資本化，餘下人民幣3.8百萬元（二零零九年：人民幣27.1百萬元）直接於綜合全面收益表扣除。

除所得稅前溢利

截至二零一零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5,962.2百萬元，較二零零九年的人民幣3,685.8百萬元增加61.8%。二零一零年除所得稅前溢利較高主要是由於二零一零年所錄得的投資物業估值收益較高以及錄得獎勵收入令經營溢利增加所致。

所得稅開支

截至二零一零年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣2,353.5百萬元，較二零零九年的人民幣1,319.6百萬元增加78.3%。增幅主要是由於毛利增加及本集團投資物業的公平值收益增加而導致稅前收入上升所致。截至二零一零年十二月三十一日止年度的實際所得稅稅率為39.5%，而二零零九年為35.8%。二零一零年較高的實際稅率主要是由於因二零一零年已交付物業達到較高的平均售價而使用較高的土地增值稅率所致。

管理層討論與分析 (續)

財務回顧 (續)

本公司權益持有人應佔溢利

截至二零一零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3,608.6百萬元，較二零零九年的人民幣2,366.1百萬元增加52.5%。截至二零一零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50.7%，而二零零九年則相當於38.3%。

流動資產及負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣34,288.9百萬元（二零零九年：人民幣23,175.3百萬元），主要包括發展中物業、應收貿易賬款及其他應收款項及預付款項及現金及銀行結餘。發展中物業由二零零九年十二月三十一日的人民幣11,130.0百萬元增加50.9%至二零一零年十二月三十一日的人民幣16,791.8百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一零年持續進行，以及在建物業數目增加。應收貿易賬款及其他應收款及預付款項由二零零九年十二月三十一日的人民幣4,538.2百萬元增加69.1%至二零一零年十二月三十一日的人民幣7,672.9百萬元，主要由於二零一零年十二月三十一日較高的土地出讓金預付款項結餘所致，而相關土地使用權證於二零一零年十二月三十一日仍未獲取。現金及銀行結餘總額由二零零九年十二月三十一日的人民幣6,052.4百萬元輕微減至二零一零年十二月三十一日的人民幣5,835.3百萬元。

總流動負債於二零一零年十二月三十一日為人民幣18,023.9百萬元，而於二零零九年十二月三十一日則為人民幣8,976.8百萬元，主要是由於本年預收客戶的所得款項增加及因若干本集團長期債項於二零一一年到期償還所致。於二零一零年十二月三十一日，流動比率（以總負債除以總流動資產計算）為1.9（二零零九年：2.6）。二零一零年的流動比率下降主要由於短期借款較高所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一零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、債券融資及本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市所得款項為其物業發展項目提供資金。

於二零一零年十二月三十一日，本集團有人民幣4,151.4百萬元的現金及現金等價物，而二零零九年十二月三十一日則為人民幣5,013.3百萬元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣13,786.4百萬元，較二零零九年十二月三十一日的人民幣6,847.9百萬元增加101.3%。於二零一零年十二月三十一日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
銀行借款	10,033,199	4,247,830
尚海灣安排 ⁽¹⁾	2,000,000	2,000,000
二零一五年到期的優先票據 ⁽¹⁾	1,974,000	—
承兌票據 ⁽¹⁾	—	501,443
其他借款	—	191,162
小計	14,007,199	6,940,435
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	(220,804)	(92,491)
借款總額	13,786,395	6,847,944

附註：

⁽¹⁾ 有關尚海灣安排及承兌票據的定義請參閱附註20，而於二零一五年到期的優先票據的定義請參閱綜合財務報表附註1。

本集團於二零一零年十二月三十一日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
一年以內	6,005,443	1,806,860
一年後及兩年內	3,465,631	3,555,529
兩年後及五年內	3,754,548	939,606
五年後	560,773	545,949
總額	13,786,395	6,847,944

於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行融資總額為人民幣24,638百萬元，當中包括人民幣10,033百萬元的已動用銀行融資以及人民幣14,605百萬元的未動用銀行融資。

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。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的資本負債比率如下：

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本公司權益持有人應佔總權益計算。債務

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
借款總額	13,786,395	6,847,944
減：現金及銀行結餘	(5,835,300)	(6,052,354)
債務淨額	7,951,095	795,590
本公司權益持有人應佔總權益	14,798,918	11,353,852
資本負債比率	53.7%	7.0%

二零一零年的資本負債比率增加乃主要由於本集團借款增加，以支付土地出讓金及建築工程開支所致。

外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均主要以人民幣結算。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(包括

管理層討論與分析 (續)

財務回顧 (續)

本公司於二零一零年十月發行的二零一五年到期的300.0百萬美元優先票據)。除可引致本集團蒙受較高外匯風險的二零一五年到期優先票據外，董事認為其他資

產及負債的外匯風險並不重大。於二零一零年十二月三十一日，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	二零一零年	二零零九年
現金及銀行結餘：		
美元	46,681	2,240,573
港元	4,483	148,668
總額	51,164	2,389,241
借款：		
美元	1,969,617	645,472
總額	1,969,617	645,472
貿易及其他應付款項：		
美元	1,987	17,003
港元	8,652	55,202
總額	10,639	72,205

截至二零一零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。於二零一零年十二月三十一日，倘人民幣兌其他貨幣升值／貶值5%及所有其他可變因素維持不變，則截至二零一零年十二月三十一日止年度的除稅前溢利將增加／減少人民幣96.5百萬元(二零零九年：減少／增加人民幣83.6百萬元)

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。本集團若干銀行貸款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

於二零一零年十二月三十一日，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	二零一零年	二零零九年
在建工程	476,469	436,077
投資物業	2,463,980	1,393,710
發展中物業	3,624,025	4,454,593
持作銷售已落成物業	942,530	466,275
總額	7,507,004	6,750,655

於二零一零年十二月三十一日，本公司若干附屬公司及共同控制企業的股本權益已就本集團的借款予以質押。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無發展中物業抵押作為第三方公司借款的抵押品(二零零九年：人民幣193.4百萬元)。

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。

於二零一零年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣4,389.5百萬元(二零零九年：人民幣2,749.8百萬元)。

資本及營運租賃承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
土地使用權	2,901,524	9,917,704
物業發展開支	8,602,617	5,387,032
建築成本	44,655	76,580
總額	11,548,796	15,381,316

於二零一零年十二月三十一日，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	二零一零年	二零零九年
一年內	34,861	14,316
一年以上但五年以內	40,242	19,808
五年以上	309	—
總額	75,412	34,124

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用僱員總數1,192名。截止二零一零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203.7百萬元。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。

投資者關係



本集團的投資者關係團隊一直致力維持公司、股東、投資者和媒體之間適時及有效的溝通，從而提高本集團運作及業務的透明度。

本集團明白企業透明度的重要性。於過去一年，本集團盡力參加多項重要的投資會議和活動，並準確地及實時地向公眾披露本集團消息。本集團亦會通過年度及中期報告，向公眾匯報業績，本集團於業績公告後舉行新聞發佈會及投資者推介會，並參與業績路演，當中包括亞洲區的香港、新加坡和日本；美國的紐約和波士頓；以及英國和澳洲。於2010年間，本集團已出席了16個投資會議；並進行了超過150個項目考察、電話會議和一對一／小組會議。這些努力使投資者對本集團的發展和戰

略有更深的了解。目前跟進本集團的分析師已增加至12個機構。這些成果證明投資界對本集團的關注正在不斷提升。

為了進一步加強本集團與投資界和媒體之間的溝通，本集團定期發佈每月通訊及新聞稿。本集團網站之投資者關係部份最近亦已改版，並會定期更新，確保於網站上向外界發放的本集團消息是最新的。上述活動是提高本集團透明度的有效舉措，有助提升資本市場對本集團的認可。此外，本集團亦可通過這些活動，收集投資者對本集團的關注和給予本集團的寶貴建議，協助本集團不斷作出改善。

於二零一零年本集團曾參加以下會議：

一月
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
四月
2009年年度業績公告 —新聞發布會 —投資者推介會 香港、英國及美國，全年業績路演 建銀國際投資者午餐會 香港，星展唯高達亞洲投資會議
五月
新加坡，德意志銀行亞洲投資論壇 上海，里昂證券房地產會議
六月
北京，摩根大通中國年會
七月
香港，花旗房地產會議 日本，摩根大通小型會議 香港及新加坡，僑豐證券投資會議
八月
2010年中期業績公告 —新聞發布會 —投資者推介會 香港，中期業績路演及新加坡、歐洲和美國中期業績電話會議

十月
澳門，花旗大中華投資會議
十一月
新加坡，摩根士丹利第9屆亞太峰會 北京，美國銀行美林中國投資論壇 廣州，三星證券亞運會投資論壇 香港，里昂證券香港及中國房地產會議
十二月
紐約，未來資產中國投資會議 香港，渣打銀行房地產會議

優秀人才







本集團於二零一零年積極實踐促進社會和諧發展之目標，繼續致力於履行良好企業公民之社會責任。作為一家公眾上市公司，本集團在不斷發展的同時，不忘回饋社會，努力承擔企業社會責任和義務。年內，本集團在社會公益、環境保護和教育等多個社會慈善公益領域做出了卓越的貢獻。

慈善公益

二零一零年五月和六月，本集團獲香港公益金分別頒發二零零九／二零一零年度商業及僱員募捐計劃-榮譽獎和二零零九／二零一零年度公益榮譽獎，以表彰本集團對香港公益事業做出的突出貢獻。

五月，本集團冠名贊助了二零一零慧妍雅集綠惜慈善晚會。慧妍雅集本年年度慈善晚會「慧妍綠惜」主題，和本集團一直以來在環保方面的工作理念相近。本集團在成立十五年以來，嚴格遵守環境保護的法律法規，致力確保集團旗下每一個項目，均符合環境保護的最高施工標準和操守。透過慧妍雅集和本次慈善晚會，本集團有效地宣揚了愛惜環境、綠色地產、可持續發展的理念。也為殷選捐助之慈善團體籌集了善款，提供更多所需資金以幫助推動其環境保護及教育工作。

六月，本集團在安徽省合肥市成立「38中獎救助教基金」，為推動當地教育事業的發展貢獻了一份力量。

企業文化

秉承「員工是企業第一生產力」之人力資源價值觀，本集團非常重視人才作為企業財富及長遠發展之原動力，本集團積極舉辦職工文化體育藝術節等各種文化活動以促進員工的身心健康，並提供健全和良好的培訓及晉升途徑，開展團隊戶外拓展活動，建立互助機制幫助員工，以進一步增強團隊的內部凝聚力。

在翰威特的幫助下，通過對公司部分員工進行敬業度調查，從政策與操作、全面薪酬、人際關係、生活質量、發展機遇、工作職責等6個維度，發現了公司在人力資源管理方面的提升機會點。

公司實施以均衡計分卡(BSC)為核心的組織績效管理，從財務、顧客、內部運作和學習成長四個維度出發制定考核方案並據此對總部、城市公司和項目公司進行考核。

為了支撐恒盛的快速發展，推進公司戰略的有效實現，並建立與市場接軌的薪酬激勵機制和吸引、保留人才的保障機制；在德勤的幫助下，公司建立起了一套以崗位價值為基礎付薪，建立內具公平性、外具競爭性的市場化薪酬體系，通過對員工價值貢獻的合理回報，鼓勵員工展現更出色的績效並與公司共同成長。

未來方針

本集團將堅持「追求一流、以人為本、奉獻公眾」的經營方針，積極履行良好企業公民責任，為股東創造最大價值的同時，進一步推動及參與各類社會公益事務，回饋社會大眾。

董事及高級管理人員資料

董事

執行董事

張志熔先生

張志熔先生，42歲，為董事會主席兼本公司執行董事、創辦人及控股股東。張先生亦為本公司聯營公司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15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務，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

丁向陽先生，43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，包括恒盛地產投資（合肥）有限公司、上海鑫泰房地產發展有限公司、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9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（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。丁先生乃董事會主席張志熔先生的妹夫。

程立雄先生

程立雄先生，41歲，為本公司行政總裁兼執行董事。程先生亦為本公司多家附屬公司，包括恒盛地產投資（南通）有限公司、恒盛地產投資（上海）有限公司、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17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。

劉寧先生

劉寧先生，46歲，為本公司執行董事、副總裁兼首席運營官，亦為全國地區項目的運營主管。劉先生為恒盛富昇地產投資（北京）有限公司及上海鑫泰房地產發展有限公司的董事，並為恒盛意景（上海）房地產開發有限公司的總經理，上述公司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房地產發展有限公司主席前，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（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（於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9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。

夏景華先生

夏景華先生，39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、恒盛富昇地產投資(北京)有限公司、恒盛地產投資(上海)有限公司、恒盛地產投資(天津)有限公司、恒盛福海(哈爾濱)置業有限公司、恒盛卓怡地產投資(大連)有限公司及大連潤景房地產開發有限公司的董事。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(於香港聯交所及上海證券交易所上市的公司)舟山分行的借貨部工作。夏先生於房地產行業的財務管理工作擁有逾11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。

李曉斌先生

李曉斌先生，47歲，為本公司執行董事、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。李先生亦為本公司恒盛卓怡地產投資(大連)有限公司董事長、大連潤景房地產開發有限公司董事長及恒盛陽光鑫地(遼寧)置業有限公司的董事兼總經理，上述公司均為本公司的附屬公司。於加入本集團前，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8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

嚴志榮先生，49歲，為本公司執行董事、副總裁兼項目預算主管。嚴先生亦為本公司多家附屬公司，包括恒盛地產投資(合肥)有限公司、恒盛地產投資(哈爾濱)有限公司、恒盛意景(上海)房地產開發有限公司、上海鑫泰房地產發展有限公司、恒盛旺佳瑞(無錫)有限公司、恒盛陽光鑫地(遼寧)置業有限公司、恒盛陽光鑫地(天津)置業有限公司、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的董事。憑著其於物業項目的興建及預算管理方面擁有逾12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

嚴炳權先生，48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23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會的執業會員。

董事及高級管理人員資料 (續)

廖舜輝先生

廖舜輝先生，40歲，為本公司獨立非執行董事。廖先生現時為一家香港聯交所上市公司的財務總監。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。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7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17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

沃瑞芳先生，70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。

韓平先生

韓平先生，42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期間，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。於一九九六年十一月，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。

高級管理人員

方志榮女士

方志榮女士，42歲，為本集團人力資源部主管，負責制定及執行本集團的人才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

徐蘊先生，42歲，為本集團副總裁。徐先生負責本集團在天津各公司的業務發展及投資。徐先生自二零零五年六月起擔任本公司附屬公司上海鑫泰房地產發展有限公司的董事。徐先生目前亦為本公司附屬公司恒盛地產投資(天津)有限公司及恒盛陽光鑫地(天津)投資有限公司的董事、天津港天房地產投資有限公司董事兼總經理、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(天津)房地產投資有限公司的總經理。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12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。

劉豔霞女士

劉豔霞女士，48歲，為環渤海地區運營主管，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

方世敏先生，71歲，為本集團顧問總工程師。方先生主要負責監督本集團的物業發展項目的設計及質量監控。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42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

李建中先生，53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。李先生現時為恒盛地產投資(南通)有限公司的董事長，並為恒盛寶豐(南通)置業發展有限公司及恒盛煒達(南通)房地產開發有限公司執行董事、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閔行區人民政府(上海市區級政府)任職。李先生擁有逾9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，持有管理工程學文憑。於二零零一年七月，李先生修畢上海社會科學院的經濟管理深造課程。

程如龍先生

程如龍先生，41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(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(於香港聯交所上市的公司)附屬公司Hong Kong and China Gas Investment Limited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。他於核數、企業融資及會計方面擁有逾19年經驗。他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。

企業管治報告

本公司董事會及管理層致力達至及維持高水準企業管治，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。

作為一家負責任的商業企業，本公司之企業管治標準建基於獨立、問責、透明度及誠信之原則。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內（「回顧期間」），本公司已遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載的企業管治常規守則（「企業管治守則」）的適用守則規定，惟偏離守則的第E.1.2條董事會主席應出席股東週年大會的規定。董事會主席因處理其他業務而未能出席本公司於二零一零年五月三十一日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。董事會副主席出席並擔任股東週年大會主席，在會上解答股東提問。

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）
劉寧先生（首席運營官）
夏景華先生
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44頁至46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。

本公司所有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（「獨董」），其中至少有一名獨董已遵守上市規則規定，具備適當財務管理專業知識。本公司已收到所有獨董的年度獨立確認，並認為彼等全部均具備上市規則第3.13條規定的獨立性。

獨董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、表現及管理程式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30。

董事會角色及責任

董事會對各股東負責，以負責任及有效的方式領導本公司，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，編製帳目，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。

會議

於回顧期間，本公司已舉行七次董事會會議。

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合在會議上討論的事項載列於議程內。

董事會及委員會會議記錄的草稿及正稿會適時地分別送呈董事及委員會成員，以供彼等回饋意見及作記錄。

審核委員會

董事會於二零零九年九月九日成立審核委員會（「審核委員會」），並以書面形式劃定其職權範圍。審核委員會由四名成員組成，即嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生（於二零一零年八月三十日獲委任），彼等均為獨董。嚴炳權先生獲委任為審核委員會主席。

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、客觀性以及審核過程的效力；
3. 監督本公司年報及中期報告及帳目的完整性，並審閱該等報告及帳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，審核委員會已舉行兩次會議。以下為審核委員會於二零一零年的工作概要：

1. 審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度的全年業績（包括相關公告）及經審核財務報表；
2. 審閱截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績（包括相關公告）及財務報表；
3. 審閱外聘核數師的審核結果及其他審核事宜；
4. 審閱內部監控制度的成效；及
5. 審閱外聘核數師的薪酬。

企業管治報告 (續)

於二零一一年三月二十二日，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。本集團截至二零一零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。因此，審核委員會建議董事會批准本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

薪酬委員會

董事會於二零零九年九月九日成立薪酬委員會（「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（董事會主席）、廖舜輝先生（獨董）及沃瑞芳先生（獨董）。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式制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 釐訂全體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），並就獨董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，薪酬委員會已舉行一次會議。於二零一零年三月舉行的會議乃為檢討、考慮及批准本公司全體董事及高級管理人員的建議薪酬待遇而召開。

財務委員會

董事會於二零一零年四月成立財務委員會（「財務委員會」），授權負責審閱及批准本集團若干財務事宜。目前，財務委員會由張志熔先生（董事會主席）、丁向陽先生（董事會副主席）及程立雄先生（行政總裁）組成，其主要職責包括本公司盈餘資金的投資及決定、批准本集團的任何收購及出售的投資項目（各項金額不超過10億港元）、安排銀行融資及批准擔保及彌償保證（各項金額不超過10億港元）、銀行賬戶的開立及操作、處理或執行本公司回購股份事宜，以及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃配發及發行本公司普通股（詳細資料於本年報「董事報告－購股權計劃」一節內載述）。

出席各會議的記錄

下表載列各董事於回顧期間出席董事會會議、審核委員會會議及薪酬委員會會議的詳情：

董事	出席會議次數／ 召開會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
執行董事			
張志熔先生	6/7	—	1/1
丁向陽先生	5/7	—	—
程立雄先生	6/7	—	—
劉寧先生	4/7	—	—
夏景華先生	6/7	—	—
李曉斌先生	4/7	—	—
嚴志榮先生	4/7	—	—
獨立非執行董事			
嚴炳權先生	4/7	2/2	—
廖舜輝先生	4/7	2/2	1/1
沃瑞芳先生	4/7	2/2	1/1
韓平先生	4/7	—*	—

* 韓平先生於二零一零年八月三十日獲委任為審核委員會成員。因此，彼並無出席分別於二零一零年四月九日及二零一零年八月三十日舉行的審核委員會會議。

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、重選及罷免董事的形式及過程。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過程、監察董事委任及評估獨董的獨立地位。

所有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，所有董事均須每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。獨董已與本公司訂立委聘函件，自二零零九年十月二日起為期1年，並已自二零一零年十月二日起續期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。

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過程有效，審核委員會根據其職權範圍，在審核開始前，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。

截至二零一零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人民幣9.9百萬元，其中人民幣7.3百萬元為年度審核費用及人民幣2.6百萬元為若干審核有關服務的費用。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。本公司在作出特定查詢後，確認全體董事於整個回顧期間已遵守標準守則所載的所須標準。

董事對財務報表的責任

所有董事知悉彼等負責編製本集團截至二零一零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。

本公司於本公司綜合財務報表有關其責任的核數師報告載於本年報第61頁至62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，本公司並沒有召開股東特別大會。

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。本公司亦認為具透明度並及時地披露公司資訊，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本公司溝通活動的目標。為進一步增強本公司與股東及投資者的關係，及確保所有投資者更加瞭解本公司，本公司已設立投資者關係部，以定期與投資者聯繫。

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，本公司於回顧期間已參與多次投資者會議。展望未來，本公司將繼續利用各種管道和平台，包括新聞發佈會和分析員簡報以及行業會議確保重要資訊及時向公眾發佈。

董事報告

董事欣然提交本報告連同截至二零一零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。於二零一零年十二月三十一日，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。

本集團於年內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11。

業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績載於隨附本年報第66頁的綜合全面收益表。

董事會已決議提議不派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的綜合業績及資產及負債概要載於本年報第133頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，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

截至二零一零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31.6%，而本集團最大供應商佔本集團採購總額約22.8%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團五大客戶應佔銷售總額為本集團銷售總額的10.4%。

於截至二零一零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60萬元(二零零九年：人民幣30萬元)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、12及13。

借貸

本集團於二零一零年十二月三十一日的借貸詳情載於綜合財務報表附註20。

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1,172.6百萬元(二零零九年：人民幣1,166.7百萬元)。

主要物業

本集團於二零一零年十二月三十一日的主要物業載於本年報第134頁至143頁。

董事報告 (續)

股份溢價及儲備

本公司於截至二零一零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18及19。

可分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司擁有可供分派予股東的儲備約為人民幣5,850.9百萬元(二零零九年：6,233.7百萬元)。

股本

有關本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註18。

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)
劉寧先生 (首席運營官)
夏景華先生
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

根據本公司組織章程細則第84(1)條規定，劉寧先生、李曉斌先生、嚴志榮先生及沃瑞芳先生須於本公司二零一一年之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，本公司或其控股公司或其附屬公司概無訂立，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

於二零一零年十二月三十一日，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。

為保障本集團的權益及其現時的業務，本公司的控股股東(即美年國際有限公司及張志熔先生)已於二零零九年九月九日訂立以本公司為受益人的不競爭承諾契據(「不競爭承諾契據」)，據此，各美年國際有限公司及張志熔先生已向本公司承諾及契諾，根據不競爭承諾契據的條款及條件，彼等不得並須促使彼等各自的聯繫人不會直接或間接從事在中國發展、銷售、租賃及投資房地產(透過本集團則除外)的業務或與本集團不時從事者相同或類似的業務，或於當中擁有任何權益。

本公司已收到美年國際有限公司及張志熔先生就彼等於二零一零年十二月三十一日止年度內遵守不競爭承諾契據的條款的確認函。

獨董亦已審閱並確認，美年國際有限公司及張志熔先生均於年度內遵守及履行不競爭承諾契據。

董事於股份、相關股份或債券中的權益

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)於本公司或其任何相聯法團(「相關法團」)(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「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)須根據標準守則知會本公司及香港聯交所的權益。

(a) 本公司

董事姓名	普通股數目			股權概約百分比 ⁽³⁾
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益	總計	
張志熔先生	15,000,000	5,117,405,436 ⁽²⁾	5,132,405,436	65.86
丁向陽先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
程立雄先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
劉寧先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
夏景華先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
李曉斌先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
嚴志榮先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06

(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，有關詳情載於本年報「購股權計劃」一節。
- (2) 美年國際有限公司、Market Victor Limited 及 Novel Ventures Limited(上述公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有)，於二零一零年十二月三十一日，分別持有4,978,923,436股股份、37,202,000股股份及101,280,000股股份，合共5,117,405,436股股份或佔本公司已發行股份約65.67%。

(3) 百分比乃按照本公司於二零一零年十二月三十一日的已發行普通股總數(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，張志熔先生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二零一零年十二月三十一日的已發行普通股總數(即150,000股普通股)計算。

上文(a)項及(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。

董事報告 (續)

除上文所述者外，於二零一零年十二月三十一日，董事或其聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存的登記冊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或淡倉。

董事認購股份或債券的權利

於二零一零年十二月三十一日，本公司授予董事可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條須予置存的登記冊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，於截至二零一零年十二月三十一日止任何時間，本公司或其控股公司或其附屬公司概無訂立任何安排致使董事可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

於二零一零年十二月三十一日，主要股東(董事除外)於本公司股份或相關股份中擁有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本公司根據證券及期貨條例第336條須予置存的登記冊的權益如下：

股東名稱	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	4,978,923,436	好倉	63.89

附註：

- (1) 張志熔先生全資擁有美年國際有限公司，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二零一零年十二月三十一日的已發行普通股總數(即7,792,645,623股普通股)計算。

除上文所述者外，截至二零一零年十二月三十一日，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本公司根據證券及期貨條例第336條須予置存的登記冊的任何權益或淡倉。

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。截至二零一零年十二月三十一日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的未行使購股權所涉及的股份總數為78,000,000股，相等於本公司已發行股本總額約1%。

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」)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，概無根據購股權計劃授出購股權。

本公司的首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註39。下表披露於截至二零一零年十二月三十一日止年內董事持有的本公司尚未行使購股權及首次公開發售前購股權計劃下本公司若干僱員及其變動的詳情：

購股權所包含相關股份的數目										
授出日期	於二零一零年		年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	於二零一零年		每股 行使價 港元	行使期
	一月一日 的結餘	十二月 三十一日 的結餘								
類別1：										
董事										
張志熔先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註	
丁向陽先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註	
程立雄先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註	
劉寧先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註	
夏景華先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註	
李曉斌先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註	
嚴志榮先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註	
		65,000,000	—	—	—	—	65,000,000			
類別2：										
高級管理人員 (合計)										
09/09/2009		17,000,000	—	—	—	4,000,000	13,000,000	1.76	附註	
總計：		82,000,000	—	—	—	4,000,000	78,000,000			

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章規定，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36。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

誠如在本公司二零零九年年報內披露，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(「該等項目公司」)的100%股權，該等項目公司預期將收購位於上海徐匯區的兩塊土地(「項目地盤」)的土地使用權。

於二零一零年十二月三十一日，上述收購已完成，而收購代價已支付。於二零一零年七月二十九日，該等項目公司已成為本公司的全資附屬公司，並於二零一零年十月二十九日，已成功為項目地盤取得有效的土地使用權證。

(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，不時向本集團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，根據上市規則第14A章規定，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。

於截至二零一零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約為人民幣1,677.2百萬元，而實際交易金額約為人民幣1,077.1百萬元。

就有關於上市日期尚未選聘建築公司的本集團預計發展項目(「該等新項目」)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新項目應付的估計總額的40%、30%及20%(「上海地通承諾」)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團與上海地通已就該等新項目簽訂數項新建築合約，而截至二零一零年十二月三十一日止年度就該等新合約的實際交易金額而應付予上海地通的總額約為人民幣349.5百萬元。由於截至二零一零年十二月三十一日止年度就該等新項目而應付上海地通的建築費總額佔本集團就該等新項目應付的建築費總額低於30%，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度已遵守上海地通承諾。

持續企業管治措施

本集團已於二零一零年四月十五日採納《工程類招投標工作指引》(「指引」)，以為本集團進行的物業項目甄選潛在投標者及檢查上海地通提供的建築服務。

指引包括(a)規管及監察潛在建築公司投標者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)。

董事會已確認，本集團已遵循指引所載的獨立機制，因此，上海地通已獲選為上一段所述數個項目的建築公司。董事會亦已確認，本集團已執行指引所載的獨立審核程序，監察上海地通完成的建築工程質量。

本公司獨董已審閱本公司核數師就有關自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度內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。根據獨董於二零一一年三月二十二日舉行的會議，獨董亦已審閱建築服務協議的條款。彼等已確認本集團截至二零一零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條規定，本公司已委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒布的《香港實驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」，並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易進行若干程序。核數師已向董事會發出書面確認，於截至二零一零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二零一零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36。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。

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。

董事報告 (續)

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、本集團的財務業績及現行市場指標而釐定。

截至二零一零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30。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48頁至52頁的企業管治報告。

核數師

截至二零一零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，其將於本公司二零一一年之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，二零一一年三月二十三日

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

獨立核數師報告

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」)已審計列載於第63至132頁恒盛地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零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資料。

董事就綜合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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計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計。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審計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，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告 (續)

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二零一零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，二零一一年三月二十三日

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一零年	二零零九年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	573,753	497,653
投資物業	7	7,223,208	2,485,200
無形資產	8	3,360	2,087
聯營公司投資	9	5,851	4,500
共同控制企業投資	10	29,910	—
遞延所得稅資產	21	201,167	202,970
		8,037,249	3,192,410
流動資產			
發展中物業	12	16,791,838	11,130,003
持作銷售已落成物業	13	1,989,004	1,390,132
存貨	14	6,636	6,165
貿易及其他應收款項及預付款	15	7,672,916	4,538,191
應收共同控制企業的款項	10	1,903,472	—
預付稅款		89,706	58,430
受限制現金	16	1,683,880	1,039,058
現金及現金等價物	17	4,151,420	5,013,296
		34,288,872	23,175,275
資產總值		42,326,121	26,367,685

綜合資產負債表 (續)

於二零一零年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一零年	二零零九年
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	18	68,745	68,745
股份溢價	18	7,822,982	7,822,982
儲備		6,907,191	3,462,125
		14,798,918	11,353,852
非控股權益		493,051	492,825
總權益		15,291,969	11,846,677
負債			
非流動負債			
借款	20	7,780,952	5,041,084
遞延所得稅負債	21	1,212,088	486,037
融資租賃負債	22	17,232	17,074
		9,010,272	5,544,195
流動負債			
預收客戶的所得款項		6,565,180	3,627,603
貿易及其他應付款項	23	2,458,068	1,871,174
應付所得稅		2,994,321	1,670,365
借款	20	6,005,443	1,806,860
融資租賃負債	22	868	811
		18,023,880	8,976,813
負債總額		27,034,152	14,521,008
權益及負債總額		42,326,121	26,367,685
流動資產淨值		16,264,992	14,198,462
資產總值減流動負債		24,302,241	17,390,872

經董事會於二零一一年三月二十三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69頁至第132頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一零年	二零零九年
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	11	6,674,469	6,423,339
物業及設備	6	477	—
		6,674,946	6,423,339
流動資產			
預付款	15	415	3,307
受限制現金	16	—	128,212
現金及現金等價物	17	1,951,500	1,691,044
		1,951,915	1,822,563
資產總值		8,626,861	8,245,902
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	18	68,745	68,745
股份溢價	18	7,822,982	7,822,982
儲備	19	(1,972,055)	(1,589,244)
總權益		5,919,672	6,302,483
負債			
非流動負債			
借款	20	1,969,617	—
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	7,133	69,374
應付附屬公司款項	24	730,439	1,228,573
借款	20	—	645,472
		737,572	1,943,419
負債總額		2,707,189	1,943,419
權益及負債總額		8,626,861	8,245,902
流動資產／(負債)淨額		1,214,343	(120,856)
資產總值減流動負債		7,889,289	6,302,483

經董事會於二零一一年三月二十三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69頁至第132頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一零年	二零零九年
銷售收入	5	7,114,025	6,171,127
銷售成本	27	(3,694,934)	(3,201,760)
毛利		3,419,091	2,969,367
其他收入	25	803,239	27,366
其他收益，淨額	26	2,410,578	1,218,817
銷售及市場推廣開支	27	(197,133)	(151,333)
行政開支	27	(421,057)	(351,397)
財務成本	28	(3,750)	(27,068)
所佔聯營公司溢利	9	1,351	—
所佔共同控制企業虧損	10	(50,090)	—
除所得稅前溢利		5,962,229	3,685,752
所得稅開支	31	(2,353,451)	(1,319,608)
年度溢利		3,608,778	2,366,144
以下人士應佔年度溢利：			
— 本公司權益持有人		3,608,552	2,366,144
— 非控股權益		226	—
		3,608,778	2,366,144
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
全面收益總額		3,608,778	2,366,144
以下人士應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		3,605,552	2,366,144
— 非控股權益		226	—
		3,608,778	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	32	0.46	0.38
— 攤薄	32	0.46	0.38
股息	33	—	233,779
每股股息 (以每股人民幣元列示)	33	—	0.03

刊載於第69頁至第132頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

人民幣千元	截至二零一零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18)	股份溢價 (附註18)	合併儲備 (附註19(b))	法定儲備 (附註19(c))	其他儲備 (附註19(d))	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備	保留盈利	總計	非控股 權益	總權益
於二零一零年一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	116,867	264,317	69,898	3,781,520	11,353,852	492,825	11,846,677
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	3,608,552	3,608,552	226	3,608,778
僱員以股份為基礎 的薪酬(附註39)	—	—	—	—	—	70,293	—	70,293	—	70,293
撥入法定儲備	—	—	—	15,867	—	—	(15,867)	—	—	—
於二零零九年末期股息	—	—	—	—	—	—	(233,779)	(233,779)	—	(233,779)
於二零一零年 十二月三十一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	132,734	264,317	140,191	7,140,426	14,798,918	493,051	15,291,969

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18)	股份溢價 (附註18)	合併儲備 (附註19(b))	法定儲備 (附註19(c))	其他儲備 (附註19(d))	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備	保留盈利	總計	非控股 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
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	2,366,144	2,366,144	—	2,366,144
股東就承兌票據 的出資(附註20(b))	—	—	—	—	108,027	—	—	108,027	—	108,027
就全球發售發行股份 (附註18(b))	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18(a))	48,683	(48,683)	—	—	—	—	—	—	—	—
就轉換可換股票據發行股份 (附註18(c)及附註20(b))	2,561	1,075,100	—	—	—	—	—	1,077,661	—	1,077,661
僱員以股份為基礎 的薪酬(附註39)	—	—	—	—	—	69,898	—	69,898	—	69,898
行使購股權(附註39)	18	3,083	—	—	—	—	—	3,101	—	3,101
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	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

刊載於第69頁至第132頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一零年	二零零九年
經營活動的現金流量			
經營業務所用的現金	34	(5,712,938)	(2,431,193)
已付所得稅		(332,917)	(128,557)
已付利息		(1,291,359)	(476,063)
經營活動所用現金淨額		(7,337,214)	(3,035,813)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(93,651)	(99,161)
購買無形資產		(1,800)	—
建設投資物業付款		(169,068)	(52,511)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,520	696
收購附屬公司		—	(2,300)
墊付及收取關連方及第三方墊款，淨額		—	(1,485)
已收利息		18,526	5,704
投資活動所用的現金淨額		(242,473)	(149,057)
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
借款所得款項		10,156,260	5,866,104
償還借款		(3,137,238)	(4,971,304)
已付股息		(233,779)	—
融資活動所得的現金淨額		6,785,243	7,902,583
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(794,444)	4,717,713
年初現金及現金等價物		5,013,296	297,221
現金及銀行結餘的匯兌虧損		(67,432)	(1,638)
年終現金及現金等價物	17	4,151,420	5,013,296

綜合財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

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。

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二零一一年三月二十三日批准刊發。

(b) 重大事宜及收購事項

於二零一零年十月二十五日，本公司按面值發行總面值300,000,000美元(相等於人民幣1,974,000,000元)二零一五年到期的13.0%優先票據(「二零一五年到期的優先票據」)。利息須每半年期末支付。經扣除直接發行費用後，所得款項淨額約為292,805,673美元(相等於人民幣1,926,661,328元)。於二零一五年到期的優先票據將於二零一五年十月二十五日到期。本公司可選擇贖回二零一五年到期的優先票據：(i)於二零一三年十月二十五日或之後全部或部分贖回，贖回價二零一四年十月二十五日前相等於本金的106.50%，其後則相等於103.25%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一三年十月二十五日前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金的100%，另加溢價和應計及未支付利息。

二零一五年到期的優先票據以抵押本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。票據在新加坡證券交易所有限公司上市。

於二零一零年十二月八日，本集團與第三方訂立股份購買協議，以總代價人民幣299.5百萬元收購大連潤景地產開發有限公司(「大連潤景」)的100%股權及大連潤景結欠賣方的尚未償還股東貸款約人民幣165.7百萬元。大連潤景為持有遼寧省大連一幅土地的項目公司。該交易已於年內完成，而本集團已於二零一零年十二月三十一日支付人民幣200.0百萬元。有關此項收購於二零一零年綜合財務報表的會計處理，請參閱附註38。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

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。

(i) 更改會計政策

- 共同控制企業投資

為編製截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料，本集團已採納香港會計準則第31號「於合營公司之權益」所載之比例綜合法確認於共同控制企業之權益。本公司董事會認為使用比例綜合法能更好地反映本集團於共同控制企業之權益實質及經濟現實，並呈列更為可靠及相關的本集團資料。

香港會計師公會已公布公開草擬文件（「公開草擬文件」）第9號「共同安排」，當中建議取消就企業於共同控制企業投資的按比例合併列賬方法。為確保對共同控制企業的會計處理方法的一致性，本集團已更改其會計政策為權益會計法。該項會計政策調整對二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日的保留盈利及本年度及過往年度的溢利並無影響。

- 土地使用權

於本年度，本集團改變其包括在持作發展／發展中將完成物業以及持作出售之已落成物業內之土地使用權之會計政策。該等土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」項下之存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下之租賃土地定義。以往，該等土地使用權分類為預付經營租賃，根據香港會計準則第17號，該等租賃乃於租期內按直線法基準攤銷。該等攤銷於發展期間內作為發展中將完成物業之部分成本予以資本化。由於會計政策變動，該等土地使用權根據香港會計準則第2號分類為存貨，並按成本與可變現淨值兩者中之較低者計量。

管理層相信，將土地使用權分類為存貨更能反映本集團之財務狀況及其年度表現。經修訂會計處理反映管理層對有關土地使用權用途之目的，並使呈報方式與行業慣例一致。該會計政策變動不會對於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日之保留盈利以及本年度及過往年度之溢利產生重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(ii) 本集團採納的新準則及對準則的修訂

香港會計師公會已頒佈必須於二零一零年一月一日或之後開始的會計期間生效的若干新準則及修訂，並須於二零一零年一月一日開始的財政年度首次強制採納。

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及隨後相應修訂的香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」，香港會計準則第28號「聯營公司的投資」及香港會計準則第31號「合營公司的權益」，對於收購日期在二零零九年七月一日或其後開始的首個年度呈報期間初期或其後的業務併購追溯生效。

該經修訂準則繼續對企業合併應用收購法，但較香港財務報告準則第3號有些重大更改。例如，購買業務的所有付款必須按收購日期的公平值入賬，而分類為債務的或然付款其後須於綜合收益表重新計量。對於被收購方之非控制性權益，可按逐項收購基準以公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產之比例計量。所有收購相關成本必須計入開支。

香港會計準則第27號(經修訂)規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而該等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公平值重新計量，並在收益表中確認盈利或損失。由於概無非控股權益產生赤字結餘，故香港會計準則第27號(經修訂)對本年度並無任何影響；喪失該實體的控制權後，概無藉此保留實體權益的交易，亦無非控股權益交易。

- 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」，已刪除有關土地租賃分類的特定指引，以消除與租賃分類一般指引的不符之處。因此，土地租賃須根據香港會計準則第17號一般準則分類為融資或經營租賃，即不論租賃是否將資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人。於修訂前，租期屆滿後預期不會歸屬於本集團的土地業權根據「土地使用權」分類為經營租賃，並於租期內攤銷。

該修訂已按照修訂本的生效日期及過渡條文，於二零一零年一月一日開始的年度期間追溯應用。本集團已根據租賃開始時已存在的資料，重新評估於二零一零年一月一日未屆滿的土地使用權分類，並認為中國租賃土地仍為經營租賃。由於重新評估，本集團仍未從經營租賃中重新分類任何租賃土地入融資租賃。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(ii) 本集團採納的新準則及對準則的修訂 (續)

- 香港詮釋第5號－香港會計師公會於二零一零年十一月二十九日頒布香港詮釋第5號「財務報表的呈列－借款人對包含按要求償還條款的定期貸款分類」。此項詮釋(作為現有準則的澄清)即時生效。根據詮釋，按香港會計準則第1號69(d)段的定期貸款分類須視乎借款人有否權利於報告期後延遲付款最少十二個月。因此，包括隨時給予貸款人無條件權利要求貸款的條款的貸款協議下應償還金額，應由借款人於其資產負債表中列作即期貸款。詮釋對本集團的綜合財務報表並不構成任何重大影響。

(iii) 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、修訂本及詮釋於二零一一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，而本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第12號修訂本	所得稅
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32號修訂本	金融工具：供股分類的呈列
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19號	以權益工具抵銷金融負債
二零一零年香港財務報告之改進	

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)

二零一零年十二月三十一日

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。

購買法乃用作本集團購買附屬公司的入賬方法。購買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算所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值、購買相關成本在產生時支銷。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公平值計算。收購成本超過本集團分佔所收購可識別資產淨值的的公平值的差額入賬列為商譽。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益佔被購買方淨資產的比例，計量被購買方的非控制性權益。

附屬公司投資成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動，成本亦包括投資的直接歸屬成本。

轉讓的對價被購買方任何非控制性權益，以及被收購方任何之前權益在購買日期的公平值超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公平值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入附屬公司淨資產的公平值，該差額直接在綜合全面收益表中確認。

組成本集團公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。公司的會計政策已作必要調整，使其與本集團所採納的會計政策一致。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

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，而其所佔的收購後其他全面收益變動則於其他全面收益中確認。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。

(iii) 共同控制企業

共同控制企業為本集團與其他方透過合營企業從事經濟活動，有關企業須受各方共同控制，參與任何一方概不對其經濟活動有單方面控制權。共同控制企業投資使用權益會計法入賬，初步按成本確認。本集團的共同控制企業投資包括於收購時確認的商譽(扣除任何累計減值虧損)。

本集團所佔其共同控制企業的收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而其所佔的收購後其他全面收益則於其他全面收益中確認。累計收購後變動就投資的賬面值作出調整。當本集團所佔共同控制企業的虧損相等於或超過其於該共同控制企業的權益(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共同控制企業付款。

本集團與其共同控制企業間交易的未變現收益將予對銷，惟以本集團於共同控制企業的權益為限。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。共同控制企業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)

二零一零年十二月三十一日

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或項目重新計量時的估值換算為功能貨幣。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（除非該平均匯率並非交易當日現行利率累計影響的合理約數，則收入及開支將以交易當日的匯率換算）；及
- 所有因此產生的滙兌差額於其他全面收益確認。

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，均列入其他全面收益。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)

二零一零年十二月三十一日

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：

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

於各申報期間終結時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，並於綜合收益表中的「行政開支」確認。

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)

二零一零年十二月三十一日

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)

二零一零年十二月三十一日

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，惟於申報期間結束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」及「現金及現金等價物」(附註2(l)及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。

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

就貸款及應收款項類別而言，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合全面收益表確認。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在綜合全面收益表轉回。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(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使用權、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

於申報期間終結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。

(k) 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。

(l) 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確認，其後則採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計算。

(m) 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。

(n) 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)。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(o) 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。

(p) 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

(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申報期間結束後至少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。

(s) 即期及遞延所得稅

期內的稅項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申報期間終結時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。遞延所得稅採用申報期間終結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。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(s) 即期及遞延所得稅 (續)

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、聯營公司及共同控制企業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。

(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，並會就僱員截至申報期間終結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)

二零一零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(u) 以股份為基礎的付款

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。

(v) 銷售收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允價值。當收益的金額能夠可靠計量，而經濟利益有可能流入實體，且本集團每項活動均符合下文所述的具體條件時，本集團將確認收益。

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無條件銷售合約、有關物業竣工，物業已根據銷售合約交付買方、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。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(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。根據經營租賃作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)，按直線法於租賃期間在綜合收益表扣除。

(x) 政府補貼

倘可合理地保證本集團將會收到補貼及本集團將符合所有附帶條件，則政府補貼按公平值確認。與收入有關而與資產無關的政府補貼將於綜合全面收益表內確認。

(y) 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。

(z) 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。

(aa) 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)

二零一零年十二月三十一日

2 主要會計政策概要 (續)

(ab) 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。

(ac) 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)

二零一零年十二月三十一日

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，且所有相關交易均主要以人民幣結算。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（包括二零一五年到期的優先票據）。除可引致本集團蒙受較高外匯風險的優先票據外，董事認為其他資產及負債的外匯風險並不重大。於二零一零年十二月三十一日，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	二零一零年	二零零九年
現金及銀行結餘：		
美元	46,681	2,240,573
港元	4,483	148,668
	51,164	2,389,241

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
借款：		
美元	1,969,617	645,472
	1,969,617	645,472

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
貿易及其他應付款項：		
美元	1,987	17,003
港元	8,652	55,202
	10,639	72,205

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

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。

於二零一零年十二月三十一日，倘人民幣兌其他貨幣升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則截至二零一零年十二月三十一日止年度的除稅前溢利應增加／減少約人民幣96.5百萬元（二零零九年：減少／增加人民幣83.6百萬元）。

(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20）。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)

二零一零年十二月三十一日

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37。

(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相符。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

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
於二零一零年 十二月三十一日					
借款，包括應付利息	7,263,912	4,281,004	4,683,968	719,963	16,948,847
融資租賃承擔	920	920	2,829	45,778	50,447
貿易及其他應付款項	2,458,068	—	—	—	2,458,068
財務擔保	4,389,538	—	—	—	4,389,538
總計	14,112,438	4,281,924	4,686,797	765,741	23,846,900
於二零零九年 十二月三十一日					
借款，包括應付利息	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

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
於二零一零年 十二月三十一日					
借款，包括應付利息	256,051	256,051	2,695,347	—	3,207,449
貿易及其他應付款項	7,133	—	—	—	7,133
總計	263,184	256,051	2,695,347	—	3,214,582
於二零零九年 十二月三十一日					
借款，包括應付利息	727,234	—	—	—	727,234
貿易及其他應付款項	69,374	—	—	—	69,374
總計	796,608	—	—	—	796,608

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

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本公司權益持有人應佔總權益計算。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。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
借款總額(附註20)	13,786,395	6,847,944
減：現金及銀行結餘	(5,835,300)	(6,052,354)
債務淨額	7,951,095	795,590
本公司權益持有人應佔總權益	14,798,918	11,353,852
資本負債比率	53.7%	7.0%

二零一零年十二月三十一日的資本負債比率增加乃主要由於本年本集團的借款增加以支付土地出讓金及建築工程開支。

(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。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

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。

(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行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。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

4 重要會計估計及判斷 (續)

(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，且物業的實益權益已轉讓予買方時，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39。

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、長江三角州區域(上海區域除外)、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。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

5 分部資料 (續)

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	長江三角洲 區域(上海 區域除外)				所有 其他分部	總計
	上海	環渤海地區	東北地區			
截至二零一零年 十二月三十一日止年度						
總收入	3,867,240	249,370	1,900,206	1,310,163	—	7,326,979
分部之間收入	(212,954)	—	—	—	—	(212,954)
收入(來自外部客戶)	3,654,286	249,370	1,900,206	1,310,163	—	7,114,025
分部業績	2,257,301	(5,263)	684,981	245,278	(387,449)	2,794,848
折舊及攤銷	(6,625)	(1,704)	(2,663)	(749)	(480)	(12,221)
投資物業公平值變動	2,452,402	—	—	—	—	2,452,402
獎勵收入	—	—	—	—	665,160	665,160
利息收入	85,409	3,497	3,154	1,921	5,577	99,558
財務成本	(2,430)	(672)	(447)	(171)	(30)	(3,750)
所得稅開支	(1,858,220)	(294)	(253,368)	(75,867)	(166,290)	(2,353,451)
截至二零零九年 十二月三十一日止年度						
總收入	4,361,811	730,777	983,959	101,559	—	6,178,106
分部之間收入	(6,979)	—	—	—	—	(6,979)
收入(來自外部客戶)	4,354,832	730,777	983,959	101,559	—	6,171,127
分部業績	2,346,477	67,952	220,653	(23,378)	(115,713)	2,495,991
折舊及攤銷	(9,622)	(1,488)	(2,302)	(968)	(209)	(14,589)
投資物業公平值變動	1,026,985	—	—	—	—	1,026,985
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)

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

5 分部資料 (續)

人民幣千元	長江三角洲 區域(上海 區域除外)					所有 其他分部	對銷	總計
	上海	環渤海地區	東北地區					
於二零一零年 十二月三十一日止								
分部資產總值	24,253,724	19,408,164	6,272,495	4,288,017	9,296,739	(24,218,153)	39,300,986	
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	5,851	—	—	—	—	—	5,851	
共同控制企業投資	29,910	—	—	—	—	—	29,910	
遞延所得稅資產							201,167	
其他未分配企業資產							2,823,968	
資產總值							42,326,121	
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	
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	
人民幣千元	二零一零年		二零零九年					
分部業績	2,794,848		2,495,991					
投資物業公平值變動	2,452,402		1,026,985					
獎勵收入	665,160		—					
折舊及攤銷	(12,221)		(14,589)					
贖回／注銷財務負債的(虧損)／收益(附註26)	(33,768)		198,729					
經營溢利	5,866,421		3,707,116					
利息收入	99,558		5,704					
財務成本	(3,750)		(27,068)					
除所得稅前溢利	5,962,229		3,685,752					
增加：								
— 物業、廠房及設備	93,618		116,002					
— 投資物業	169,068		52,511					
— 無形資產	1,800		2,500					

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

5 分部資料 (續)

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
物業銷售	7,109,960	6,163,793
其他	4,065	7,334
總計	7,114,025	6,171,127

6 物業、廠房及設備

本集團

人民幣千元	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
於二零零九年一月一日								
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	—	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
截至二零一零年 十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	21,766	8,804	20,634	1,369	2,855	6,148	436,077	497,653
收購附屬公司(附註38)	—	33	—	—	—	—	—	33
增添	5,500	6,558	28,211	2,652	10,305	—	40,392	93,618
出售	—	(82)	(3,564)	(4)	—	—	—	(3,650)
折舊	(615)	(2,883)	(7,977)	(483)	(1,306)	(637)	—	(13,901)
年終賬面淨值	26,651	12,430	37,304	3,534	11,854	5,511	476,469	573,753
於二零一零年十二月三十一日								
成本	30,024	19,599	62,925	5,377	14,859	6,350	476,469	615,603
累計折舊	(3,373)	(7,169)	(25,621)	(1,843)	(3,005)	(839)	—	(41,850)
賬面淨值	26,651	12,430	37,304	3,534	11,854	5,511	476,469	573,753

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

6 物業、廠房及設備 (續)

本公司

人民幣千元	電腦及 辦公室設備	傢俬、 裝置及設備	租賃 改善工程	總計
截至二零一零年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	—	—	—	—
增添	116	123	320	559
折舊	(19)	(21)	(42)	(82)
年終賬面淨值	97	102	278	477
於二零一零年十二月三十一日				
成本	116	123	320	559
累計折舊	(19)	(21)	(42)	(82)
賬面淨值	97	102	278	477

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。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，所有在建工程已被抵押作為本集團借款(附註20)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	二零一零年	二零零九年
發展中物業	974	3,040
銷售成本	1,233	206
銷售及市場推廣開支	719	470
行政開支	10,975	7,207
	13,901	10,923

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	二零一零年	二零零九年
成本－已資本化融資租賃	24,524	24,524
累計折舊	(3,373)	(2,758)
	21,151	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)

二零一零年十二月三十一日

7 投資物業

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
年初	2,485,200	1,103,500
添置－建設成本	169,068	52,511
添置－收購項目	2,009,985	—
轉撥自發展中物業	—	134,212
轉撥自持作銷售已落成物業	106,553	167,992
公平值收益(計入「其他收益，淨額」)	2,452,402	1,026,985
年終	7,223,208	2,485,200

投資物業於二零零九年及二零一零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。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值為2,463,980,000(二零零九年：人民幣1,393,710,000元)的投資物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註20)。

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	二零一零年	二零零九年
在中國持有：		
10至50年的租約	5,441,976	1,346,800
逾50年的租約	1,781,232	1,138,400
	7,223,208	2,485,200

8 無形資產

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
年初	2,087	—
收購一家附屬公司	—	2,500
增添	1,800	—
攤銷費用	(527)	(413)
年終	3,360	2,087
年終 成本	4,300	2,500
累計攤銷	(940)	(413)
賬面淨值	3,360	2,087

攤銷費用人民幣527,000元(二零零九年：人民幣413,000元)在綜合全面收益表內計入「行政開支」。集團的無形資產本年度沒有減值虧損(二零零九年：無)。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

9 聯營公司投資

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
聯營公司投資	5,851	4,500

本集團於聯營公司的投資指本集團於上海創盟國際建築設計有限公司(「上海創盟」)的45%權益。上海創盟是一家在中國成立的企業。

以下數額為集團所佔聯營公司之資產與負債、收入及業績，其計入本集團的綜合資產負債表及綜合全面收益表：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
資產		
非流動資產	982	490
流動資產	6,866	5,936
	7,848	6,426
負債		
流動負債	(1,997)	(1,926)
淨資產	5,851	4,500
收入	20,555	—
支出，包括所得稅	(19,204)	—
本年溢利	1,351	—

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

10 共同控制企業投資

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
於共同控制企業的投資	29,910	—
應收共同控制企業的款項(a)	1,903,472	—

本集團於共同控制企業的投資指於恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」)的60%股本權益。南京江旭是一家在中國成立的企業。

以下金額為本集團所佔共同控制企業的資產和負債、收入和業績，其計入本集團的綜合資產負債表和綜合全面收益表內：

人民幣千元	二零一零年
資產：	
非流動資產	2,156
流動資產	1,947,149
	1,949,305
負債：	
流動負債	1,919,395
淨資產	29,910
收益	—
支出，包括所得稅	(50,090)
本年虧損	(50,090)

- (a) 應收共同控制企業的款項為無抵押、無固定還款期及以南京江旭與其合營合夥人參考中國人民銀行頒佈的最新指標借貸息率而協定的利率計息。於二零一零年十二月三十一日，利率為5.4%。於二零一零年十二月三十一日，應收共同控制企業的款項賬面值與其公平值相約。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

11 於附屬公司的權益－本公司

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
非上市股份，按成本	—	—
向附屬公司墊款(a)	6,674,469	6,423,339
	6,674,469	6,423,339

(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。

本公司附屬公司於二零一零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	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
				二零零九年	二零一零年	
直接持有：						
於英屬處女群島 (BVI) 註冊成立：						
明新投資有限公司	二零零七年 五月二日	有限公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
間接持有：						
於BVI註冊成立：						
Allied Honest Holdings Limited	二零零六年 三月三十日	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	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
東和企業有限公司	二零一零年 十一月二十五日	有限公司	1美元	—	100%	投資控股
君達集團有限公司	二零零六年 一月二十三日	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	有限公司	50,000美元	100%	100%	投資控股
Regal World Development Limited	二零零六年 二月二十一日	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	有限公司	1,000美元	100%	100%	投資控股
於香港註冊成立：						
卓怡集團有限公司	二零零六年 六月十四日	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	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	有限公司	10,000港元	100%	100%	投資控股
Glorious Corporate Services Limited	二零一零年 七月十二日	有限公司	1港元	—	100%	投資控股
富達國際企業 有限公司	二零零六年 六月二日	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	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	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

11 於附屬公司的權益－本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	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
				二零零九年	二零一零年	
於中國註冊成立：						
富昇房地產開發 (南通)有限公司	二零零五年 六月二十七日	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	有限公司	111,880,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒匯房地產開發 (南通)有限公司	二零零五年 七月二十二日	有限公司	112,990,000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	有限公司	128,990,000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	有限公司	113,990,000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	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	有限公司	114,800,000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	有限公司	113,990,000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	有限公司	99,800,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
大連潤景房地產 開發有限公司	二零一零年 一月十九日	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
恒盛安順(上海) 房地產發展有限公司	一九九六年 一月十八日	有限公司	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業發展

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

11 於附屬公司的權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	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
				二零零九年	二零一零年	
於中國註冊成立(續):						
恒盛寶豐(南通)置業 發展有限公司	二零一零年 一月八日	有限公司	人民幣 802,000,000元	—	100%	物業發展
恒盛福海(哈爾濱) 置業有限公司	二零一零年 十一月五日	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展及 投資控股
恒盛富昇地產投資 (北京)有限公司	二零一零年 七月二十三日	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	投資控股
恒盛匯鑫(長春) 置業有限公司	二零一零年 五月七日	有限公司	人民幣 250,000,000元	—	100%	物業發展
恒盛合天和信(北京) 房地產開發有限公司	二零零一年 十二月二十五日	有限公司	人民幣 130,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛恆茂(合肥) 房地產開發有限公司	二零零七年 十月二十四日	有限公司	人民幣 509,830,227元	100%	100%	物業發展
恒盛弘耘(天津)投資 有限公司	二零零四年 九月十三日	有限公司	人民幣 88,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛豪森(上海) 房地產有限公司	一九九八年 十月六日	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	二零零五年 三月十七日	有限公司	人民幣 170,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛地產投資(合肥) 有限公司	二零一零年 七月二十三日	有限公司	人民幣 250,000,000元	—	100%	投資控股
恒盛地產投資(哈爾濱) 有限公司	二零一零年 八月三日	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	投資控股

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

11 於附屬公司的權益－本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	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
				二零零九年	二零一零年	
於中國註冊成立(續)：						
恒盛地產投資(南通) 有限公司	二零一零年 五月二十八日	有限公司	人民幣 420,000,000元	—	100%	投資控股
恒盛地產投資(上海) 有限公司	二零一零年 六月二十一日	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	投資控股
恒盛地產投資 (天津)有限公司	二零一零年 十二月二日	有限公司	人民幣 40,000,000元	—	100%	投資控股
恒盛祺偉(上海) 實業有限公司	二零零八年 九月二十四日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	建築材料 批發
恒盛熔盛大廈(南通) 房地產開發有限公司	二零零七年 十二月十二日	有限公司	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛順添隆(上海) 混凝土有限公司	二零零八年 十一月十四日	有限公司	人民幣 30,000,000元	100%	100%	銷售混凝土
上海勝通房地產開發 有限公司	二零零一年 六月十九日	有限公司	人民幣 201,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛天行建(天津) 房地產投資有限公司	二零零六年 三月二十日	有限公司	人民幣 53,480,000元	100%	100%	物業發展
恒盛煒達(南通)房地產 開發有限公司(a)	二零一零年 一月十二日	有限公司	人民幣 3,370,000,000元	—	100%	物業發展
恒盛旺佳瑞(無錫) 有限公司	二零零四年 九月七日	有限公司	人民幣 1,197,911,767元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛陽光濱海(哈爾濱) 置業有限公司	二零零七年 十二月十九日	有限公司	人民幣 660,000,000元	100%	100%	物業發展

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

11 於附屬公司的權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	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
				二零零九年	二零一零年	
於中國註冊成立(續):						
恒盛頤豐(合肥)房地產 開發有限公司	二零一零年 十月十四日	有限公司	人民幣 250,000,000元	—	100%	物業發展
恒盛陽光蠡地(北京) 置業有限公司	二零零三年 二月二十五日	有限公司	人民幣 129,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛陽光蠡地(遼寧) 置業有限公司	二零零五年 六月六日	有限公司	人民幣 1,333,502,300元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛陽光蠡地(天津) 投資有限公司	二零零三年 五月十九日	有限公司	人民幣 806,039,565元	100%	100%	物業發展及 投資控股
恒盛焯焯(南通) 貿易發展有限公司	二零零三年 六月五日	有限公司	人民幣 155,000,000元	100%	100%	機械設備、 建築材料銷售
恒盛卓怡地產投資 (大連)有限公司	二零一零年 十二月三日	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	投資控股
瀋陽恒盛廣場商業 管理有限公司	二零一零年 九月七日	有限公司	人民幣 1,000,000元	—	100%	商業管理及 物業管理
上海弘擘 房地產發展有限公司	二零零八年 四月七日	有限公司	人民幣 900,000,000元	100%	100%	物業發展
上海錦豪房地產 開發有限公司	二零零九年 十二月二十五日	有限公司	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展
上海明寶 建設工程有限公司	二零零四年 一月十七日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	室內及室外 裝飾及裝修

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

11 於附屬公司的權益—本公司 (續)

名稱	註冊成立/ 成立日期	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
				二零零九年	二零一零年	
於中國註冊成立(續)：						
上海熔祥房地產 開發有限公司	二零零九年 十二月二十九日	有限公司	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展
上海鑫泰房地產 發展有限公司	一九九九年 四月二十二日	有限公司	人民幣 1,400,000,000元	100%	100%	物業發展 及投資控股
上海意景房地產 開發有限公司	二零零一年 一月二十二日	有限公司	人民幣 563,587,214元	100%	100%	物業發展及 投資控股
天津東岸建設 有限公司	二零零五年 三月十一日	有限公司	人民幣 510,000,000元	70%	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	有限公司	人民幣 136,265,000元	100%	100%	物業發展

附註：

- (a) 根據與江蘇省國際信託有限責任公司(「江蘇信託」)訂立之信託計劃，本集團於恒盛煒達(南通)房地產開發有限公司之(「恒盛煒達」)之股本權益由100%減至50.45%。鑑於安排之實質內容，董事認為此乃一項借貸安排，而本集團則繼續綜合恒盛煒達之100%權益，以及來自江蘇信託之資金被視為財務負債，並利用實際利率法按攤銷成本計量。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日，本公司若干附屬公司的股本權益已就本集團的借款予以質押。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

12 發展中物業

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
在正常的營運周期內計入流動資產	16,791,838	11,130,003
金額包括：		
土地使用權	9,399,020	5,746,245
建築成本及已資本化支出	4,174,757	2,863,419
已資本化利息	3,218,061	2,520,339
	16,791,838	11,130,003

所有發展中物業均位於中國。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值為人民幣3,624,025,000元(二零零九年：人民幣4,454,593,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註20)。於二零一零年十二月三十一日，並無發展中物業抵押作為第三方公司的抵押品(二零零九年：人民幣193,400,000元)。

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
可供出售之發展中物業：		
預期於12個月後完成及供出售	13,237,163	7,473,080
預期於12個月內完成及供出售	3,554,675	3,656,923
	16,791,838	11,130,003

13 持作銷售已落成物業

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
持作銷售已落成物業包括：		
土地使用權	494,987	346,087
建築成本及已資本化支出	1,388,522	949,095
已資本化利息支出	105,495	94,950
	1,989,004	1,390,132

所有持作銷售已落成物業均位於中國。

於二零一零年十二月三十一日，賬面值分為人民幣942,530,000元(二零零九年：人民幣466,275,000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20)。

14 存貨

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
建築材料，按成本	6,636	6,165

於「銷售成本」確認為開支的存貨成本為人民幣3,978,000元(二零零九年：人民幣6,904,000元)。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

15 貿易及其他應收款項及預付款

本集團

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	549,951	215,991
應收第三方的其他應收款項(b)	220,056	383,393
預付款：	6,902,909	3,938,807
關連方(附註36(b))	1,317,199	1,495,659
第三方	5,585,710	2,443,148
	7,672,916	4,538,191

本公司

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
向第三方預付款	415	3,307

- (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	二零一零年	二零零九年
尚未到期	—	10,594
6個月內	533,699	201,292
7至12個月	2,520	2,438
13個月至3年	13,732	1,667
	549,951	215,991

於二零一零年十二月三十一日，為人民幣549,951,000元(二零零九年：人民幣205,397,000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。於二零一零年十二月三十一日後並直至本報告日期，人民幣515,438,000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。

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，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價值相若。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價值。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)

二零一零年十二月三十一日

16 受限制現金

受限制現金包括(i)根據專項借款借入的資金，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20(a))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Fast Right Limited及天津東岸建設有限公司(統稱「天津東岸集團」)的不可撤回付款指示的銀行存款。於二零一零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	二零一零年	二零零九年
專項借款及按揭貸款的保證金項下的受限制現金	738,280	320,265
上海鵬暉的受限制現金	945,600	190,882
尚海灣安排項下的受限制現金	—	128,212
有關收購天津東岸集團的不可撤回付款指示的存款	—	399,699
總計	1,683,880	1,039,058

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。本公司於二零一零年十二月三十一日並無資金受到限制。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

17 現金及現金等價物

本集團

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	5,784,136	3,663,113
以美元計值	46,681	2,240,573
以港元計值	4,483	148,668
	5,835,300	6,052,354
減：受限制現金	(1,683,880)	(1,039,058)
	4,151,420	5,013,296
最高信貸風險	5,833,051	6,043,706

於二零一零年十二月三十一日，本集團五大銀行結餘分別為人民幣4,947,422,000元（二零零九年：人民幣4,942,238,000元），佔本集團於結算日的現金及銀行結餘總額的84.8%（二零零九年：81.7%）。

本公司

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	1,907,989	—
以美元計值	40,123	1,671,229
以港元計值	3,388	148,027
	1,951,500	1,819,256
減：受限制現金	—	(128,212)
	1,951,500	1,691,044

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)

二零一零年十二月三十一日

18 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：					
於二零零九年十二月三十一日及 於二零一零年十二月三十一日 每股面值0.01港元的普通股	38,000,000,000	380,000,000			
已發行：					
於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(a)	5,525,000,000	55,250,000	48,683	(48,683)	—
就上市而發行股份(b)	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(c)	290,645,623	2,906,456	2,561	1,075,100	1,077,661
行使購股權(附註39)	2,000,000	20,000	18	3,083	3,101
於二零零九年十二月三十一日、 二零一零年一月一日及 二零一零年十二月三十一日 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。

(b) 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。

(c) 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)

二零一零年十二月三十一日

19 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
於二零零九年一月一日的結餘	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	108,027	—	—	108,027
僱員以股份為基礎的薪酬(附註39)	—	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)
年內全面虧損總額	—	—	(219,325)	(219,325)
僱員以股份為基礎的薪酬(附註39)	—	70,293	—	70,293
二零零九年末期股息	—	—	(233,779)	(233,779)
於二零一零年十二月三十一日的結餘	264,317	140,191	(2,376,563)	(1,972,055)

(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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，一般法定儲備撥款為人民幣15,867,000元(二零零九年：人民幣37,678,000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。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

20 借款

本集團

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(c)	5,811,335	2,970,149
尚海灣安排－有抵押(a)	—	2,070,935
二零一五年到期的優先票據－有抵押(附註1(b))	1,969,617	—
	7,780,952	5,041,084
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(c)	3,918,435	1,161,388
尚海灣安排－有抵押(a)	2,087,008	—
承兌票據－有抵押(b)	—	447,034
其他借款－無抵押	—	198,438
	6,005,443	1,806,860
總借款	13,786,395	6,847,944

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
銀行借款	10,033,199	4,247,830
尚海灣安排	2,000,000	2,000,000
二零一五年到期的優先票據(附註1(b))	1,974,000	—
承兌票據	—	501,443
其他借款	—	191,162
	14,007,199	6,940,435
經調整：未攤銷借貸安排費用及應計利息	(220,804)	(92,491)
總借款	13,786,395	6,847,944

本公司

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
計入非流動負債的借款：		
於二零一五年到期的優先票據－有抵押(附註1(b))	1,969,617	—
計入流動負債的借款：		
承兌票據－有抵押(b)	—	447,034
其他借款－無抵押	—	198,438
	—	645,472
總借款	1,969,617	645,472

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

20 借款 (續)

- (a) 於二零零九年六月十一日，本集團與在香港聯交所有限公司(「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)

二零一零年十二月三十一日

20 借款 (續)

(a) (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二零一零年十二月三十一日的流動負債項下，並由本公司提供的擔保作抵押。

- (b) 二零零七年十一月，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」)。根據於二零零九年七月三十一日簽訂的修訂契據，原有票據於二零零九年八月十七日進行重組，引致(i)原有票據由人民幣轉為以美元計值；(ii)支付未償還現金利息及進行部分贖回合共約220.0百萬美元；及(iii)發行以下財務工具：

- 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」)。

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。

- 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」)。本公司於二零零九年十月及十二月贖回本金總額約251.6百萬美元的部分承兌票據。

於二零一零年三月一日，本集團已全部贖回未贖回承兌票據本金。加上應計的利息，本集團動用現金約74,681,000美元(約人民幣509,850,000元)完成贖回承兌票據，導致贖回承兌票據虧損約人民幣33,768,000元(附註26)。

- (c) 銀行借款由本集團在建工程、投資物業、發展中物業、持作銷售已落成物業及若干附屬公司股份作抵押。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

20 借款 (續)

(d) 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	二零一零年	二零零九年
1年內	6,005,443	1,806,860
1年後及2年內	3,465,631	3,555,529
2年後及5年內	3,754,548	939,606
5年後	560,773	545,949
	13,786,395	6,847,944

本公司

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
1年內	—	645,472
2年後及5年內	1,969,617	—
	1,969,617	645,472

(e) 二零一五年到期的優先票據於二零一零年十二月三十一日的公平值約為人民幣2,040,721,000元。本集團其他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。

(f) 於二零一零年十二月三十一日，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16.7%及13.2%(二零零九年：分別為21.4%及25.8%)。本集團於十二月三十一日的整體實際利率為11.9%(二零零九年：13.3%)。

(g) 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	二零一零年	二零零九年
6個月內	7,404,214	4,585,577
7至12個月	2,902,247	191,432
13個月至5年	3,479,934	2,070,935
	13,786,395	6,847,944

本公司

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
6個月內	—	645,472
13個月至5年	1,969,617	—

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

21 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	二零一零年	二零零九年
遞延所得稅資產		
— 將於12個月後實現	44,573	8,296
— 將於12個月內實現	156,594	194,674
	201,167	202,970
遞延所得稅負債		
— 將於12個月後實現	1,212,088	486,037
— 將於12個月內實現	—	—
	1,212,088	486,037
遞延所得稅負債，淨額	(1,010,921)	(283,067)

遞延所得稅負債淨額變動如下：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
年初	(283,067)	(146,117)
已於綜合全面收益表確認(附註31)	(727,854)	(136,950)
年終	(1,010,921)	(283,067)

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

21 遞延所得稅 (續)

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	因資本化利息而產生的其他時間性差異	其他開支	公平值收益	總計
於二零零九年一月一日	53,888	—	—	11,516	(211,521)	(146,117)
在綜合收益表(扣除)／記賬(附註31)	(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)
在綜合收益表(扣除)／記賬(附註31)	40,868	(42,673)	(112,948)	—	(613,101)	(727,854)
於二零一零年十二月三十一日	57,978	113,901	(112,948)	11,516	(1,081,368)	(1,010,921)

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。於二零一零年十二月三十一日，約人民幣22,855,000元(二零零九年：人民幣24,839,000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)

二零一零年十二月三十一日

22 融資租賃負債

本集團

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
融資租賃負債總額－最低租賃金額：		
一年內	920	860
一年以上但五年以下	3,749	3,680
五年以上	45,778	46,768
	50,447	51,308
融資租賃之未來財務費用	(32,347)	(33,423)
融資租賃負債之現值	18,100	17,885
融資租賃負債之現值如下：		
一年內	868	811
一年以上但五年以下	3,059	3,008
五年以上	14,173	14,066
	18,100	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抵押。

23 貿易及其他應付款項

本集團

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
應付貿易賬款(a)：	1,458,718	707,339
關連方(附註36(b))	5,510	44,057
第三方	1,453,208	663,282
其他應付第三方款項(b)	906,214	1,076,845
其他應付稅項	93,136	86,990
	2,458,068	1,871,174

本公司

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
其他應付第三方的款項	7,133	69,374

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

23 貿易及其他應付款項 (續)

(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	二零一零年	二零零九年
6個月內	1,215,891	611,388
7至12個月	97,651	36,734
13個月至5年	145,176	59,217
	1,458,718	707,339

(b) 於二零零九及二零一零年十二月三十一日，其他應付第三方款項屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

(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	二零一零年	二零零九年
港元	8,652	55,202
人民幣	2,447,429	1,798,969
美元	1,987	17,003
	2,458,068	1,871,174

本公司

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
港元	5,146	52,371
美元	1,987	17,003
	7,133	69,374

(d) 於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，貿易及其他應付款項結餘賬面值與其公平值相約。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

24 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。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，賬面值與其公平值相約。

25 其他收入

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
來自銀行利息收入	18,526	5,704
來自共同控制企業的利息收入	81,032	—
獎勵收入(a)	665,160	—
租金收入	30,961	20,513
其他	7,560	1,149
	803,239	27,366

(a) 該金額代表地方政府機構對本集團所做貢獻的獎勵。

26 其他收益，淨額

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
投資物業的公平值變動	2,452,402	1,026,985
贖回／註銷財務負債的(虧損)／收益(附註20(b))	(33,768)	198,729
滙兌虧損，淨額	(8,056)	(6,897)
	2,410,578	1,218,817

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

27 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	二零一零年	二零零九年
核數師酬金	7,307	3,957
廣告成本	122,717	75,799
營業稅及其他徵費	397,139	350,791
出售物業成本	3,297,795	2,850,969
折舊(附註6)	11,694	7,677
無形資產攤銷(附註8)	527	413
僱員成本—不包括董事酬金(附註29)	121,531	114,621
捐贈	597	250
租金開支	47,209	28,416
出售物業、廠房及設備虧損	130	190

28 財務成本

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
利息開支：		
— 銀行借款	724,014	223,557
— 原有票據	—	705,305
— 可換股票據	—	26,771
— 承兌票據	24,335	112,573
— 尚海灣安排	376,073	101,142
— 二零一五年到期的優先票據	47,841	—
— 其他	4,089	24,413
總利息開支	1,176,352	1,193,761
減：於合資格資產資本化的利息	(1,172,602)	(1,166,693)
	3,750	27,068

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10.7%(二零零九年：16.2%)的資本化率予以資本化。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

29 僱員成本－不包括董事酬金

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
工資及薪金	85,111	82,194
退休計劃供款	9,059	1,104
僱員福利	6,999	3,748
其他津貼及福利	7,906	11,767
股權報酬支出	12,456	15,808
	121,531	114,621

30 董事及五位最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

截至二零一零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(a)	總計
執行董事：								
張志熔先生	—	6,002	—	10	—	6,012	13,347	19,359
丁向陽先生	—	5,000	—	36	20	5,056	13,347	18,403
程立雄先生	—	5,002	—	10	—	5,012	13,347	18,359
夏景華先生	—	2,000	—	36	20	2,056	4,449	6,505
劉寧先生	—	2,000	—	36	20	2,056	4,449	6,505
李曉斌先生	—	2,000	—	45	18	2,063	4,449	6,512
嚴志榮先生	—	2,000	—	36	20	2,056	4,449	6,505
獨立非執行董事：								
嚴炳權先生	209	—	—	—	—	209	—	209
廖舜輝先生	209	—	—	—	—	209	—	209
沃瑞芳先生	209	—	—	—	—	209	—	209
韓平先生	209	—	—	—	—	209	—	209

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

30 董事及五位最高薪人士酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

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(a)	總計
執行董事：								
張志熔先生	—	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	53	—	—	—	—	53	—	53
廖舜輝先生	53	—	—	—	—	53	—	53
沃瑞芳先生	53	—	—	—	—	53	—	53
韓平先生	53	—	—	—	—	53	—	53

(a) 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)

二零一零年十二月三十一日

30 董事及五位最高薪人士酬金 (續)

(b) 五位最高薪人士

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的五位最高薪人士分別包括四位(二零零九年：三位董事)董事。彼等的酬金已反映於上文呈列的分析中。截至二零一零年十二月三十一日止年度應付餘下一位(二零零九年：兩位)人士的酬金分別如下：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
薪金及其他短期福利	1,847	3,366
退休計劃供款	10	21
花紅	305	6,321
股權報酬支出	4,449	8,321
	6,611	18,029

酬金在下列範圍內：

	二零一零年	二零零九年
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000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
	1	2

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

31 所得稅開支

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
當期所得稅		
– 中國企業所得稅	598,699	460,619
– 中國土地增值稅	1,026,898	722,039
	1,625,597	1,182,658
遞延所得稅(附註21)		
– 產生及撥回暫時性差額	727,854	136,950
	727,854	136,950
	2,353,451	1,319,608

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	二零一零年	二零零九年
除所得稅前溢利	5,962,229	3,685,752
按25%的中國企業所得稅率計算	1,490,557	921,438
不可扣稅開支	123,737	26,971
毋需課稅收入	(26,335)	(49,682)
並無確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	1,972	2,801
確認之前並無確認稅項虧損	(11,592)	(3,619)
土地增值稅撥備	1,026,898	722,039
土地增值稅對所得稅影響	(231,100)	(249,953)
不同稅率應用於本集團內不同公司所構成的影響	(20,733)	(51,661)
其他	47	1,274
所得稅開支	2,353,451	1,319,608

截至二零零九年及二零一零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。

由於截至二零零九年及二零一零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。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

32 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	二零一零年	二零零九年
本公司權益持有人應佔溢利	3,608,552	2,366,144
已發行普通股加權平均數(千股)(i)	7,792,646	6,201,711

(i) 根據資本化於二零零九年九月九日新發行的5,525,000,000股股份(附註18(a))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。

(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。截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度，購股權為本公司僅有的具潛在攤薄的普通股。

	二零一零年	二零零九年
盈利(人民幣千元)		
本公司權益持有人應佔溢利	3,608,552	2,366,144
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	6,201,711
購股權調整(千份)	27,237	10,626
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	7,819,883	6,212,337

33 股息

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
建議末期股息(二零零九年：已付每股人民幣0.03元)	—	233,779

董事會已決議提議不派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息。

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

34 綜合現金流量表附註

年度溢利與經營業務所用現金的對賬

人民幣千元	附註	二零一零年	二零零九年
年度溢利		3,608,778	2,366,144
調整：			
所佔聯營公司溢利		(1,351)	—
所佔共同控制企業虧損		50,090	—
所得稅開支	31	2,353,451	1,319,608
利息收入	25	(99,558)	(5,704)
利息開支	28	3,750	27,068
投資物業的公平值變動	26	(2,452,402)	(1,026,985)
折舊	6	13,901	10,923
無形資產攤銷	8	527	413
土地使用權攤銷		—	6,499
出售物業、廠房及設備虧損	27	130	190
匯兌虧損，淨額	26	8,056	6,897
贖回／註銷財務負債的虧損／(收益)	26	33,768	(198,729)
股權報酬支出		70,293	69,898
營運資金變動：			
發展中物業及持作銷售已落成物業		(5,135,067)	(2,544,906)
存貨		(471)	(6,165)
受限制現金		(644,822)	(954,590)
貿易及其他應收款項及預付款		(5,144,710)	(1,970,095)
投資於共同控制企業及其應收款項		(1,897,440)	—
貿易及其他應付款項		582,562	583,554
預收客戶的所得款項		2,937,577	(115,213)
經營業務所用現金		(5,712,938)	(2,431,193)

35 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
已簽約但未撥備		
土地使用權	2,901,524	9,917,704
物業發展開支	8,602,617	5,387,032
建築材料	44,655	76,580
	11,548,796	15,381,316
已授權但未簽約	15,807	14,979

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

35 承擔 (續)

(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	二零一零年	二零零九年
一年內	34,861	14,316
一年以上但五年以內	40,242	19,808
五年以上	309	—
	75,412	34,124

36 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	二零一零年	二零零九年
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	1,077,148	816,787
— 其他關連公司	—	1,950
	1,077,148	818,737
向一家聯營公司購入物業設計服務	38,897	14,723
向關連公司購入顧問服務	1,667	3,333
來自共同控制企業的利息收入	81,032	—
已付／應付關連公司佣金	—	6,104

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

36 關連方交易 (續)

(b) 與關連方的結餘

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
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	1,316,600	1,493,992
—其他關連公司	599	1,667
	1,317,199	1,495,659
應收共同控制企業的款項	1,903,472	—
列入流動負債的結餘：		
貿易結餘—列入「應付貿易賬款」		
—上海地通	—	18,839
—其他關連公司	5,510	25,218
	5,510	44,057

於二零零九及二零一零年十二月三十一日，除應收共同控制企業的款項，所有結餘屬無抵押，免息，且須於要求時償還。有關應收共同控制企業的款項的條款，請參閱附註10(a)。

(c) 主要管理人員的薪酬

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
薪金及其他短期僱員福利	30,079	26,404
股權報酬支出	64,955	60,744
	95,034	87,148

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

36 關連方交易 (續)

(d) 其他關連方交易

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」，一間本公司主席兼最終主要股東張志熔先生於其中持有控股股權的公司)訂立收購協議，以總代價人民幣20億元收購江蘇熔盛兩家附屬公司上海熔祥房地產開發有限公司(「上海熔祥」)及上海錦豪房地產開發有限公司(「上海錦豪」)的100%股權，該等附屬公司已收購位於上海徐匯區的兩塊土地的土地使用權。該交易已於年內完成。有關此項收購於二零一零年綜合財務報表的會計處理，請參閱附註38。

37 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。於二零一零年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣4,389,538,000元(二零零九年：人民幣2,749,849,000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)

二零一零年十二月三十一日

38 收購的會計處理

附註1(b)及36(d)所述收購大連潤景、上海熔祥及上海錦豪已於二零一零年完成。於本集團進行收購前，除持有或正在取得土地使用權外，該等公司並無任何業務活動。因此，該等公司的活動並不構成一項業務，而本集團進行有關收購的意向為收購本公司持有的土地使用權以供日後物業發展之用。因此，有關收購乃按猶如收購相關土地使用權作會計處理，而現金流量則在綜合現金流量表的經營活動內呈列。

收購代價的分配如下：

人民幣千元	於收購日期		
	大連潤景	上海熔祥及 上海錦豪	合併
物業、廠房及設備(附註6)	33	—	33
發展中物業	245,695	—	245,695
預付款及其他應收款項	53,762	2,009,985	2,063,747
現金及現金等價物	10	1,085	1,095
應計費用及其他應付款項	—	(11,070)	(11,070)
資產淨值公平值	299,500	2,000,000	2,299,500
總收購代價	299,500	2,000,000	2,299,500
減：於二零一零年十二月三十一日應付的餘下收購代價	(99,500)	—	(99,500)
以現金支付的總代價	200,000	2,000,000	2,200,000
減：所收購的現金及現金等價物	(10)	(1,085)	(1,095)
收購時的現金流出	199,990	1,998,915	2,198,905

綜合財務報表附註 (續)

二零一零年十二月三十一日

39 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，並於綜合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。截至二零一零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70.3百萬元(二零零九年：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。

截至二零零九年及二零一零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
已失效	1.76	(4,000,000)
於二零一零年十二月三十一日	1.76	78,000,000

78,000,000份尚未行使購股權中的30,600,000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)

二零一零年十二月三十一日

39 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	
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%。

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。

於二零一零年十二月三十一日，概無任何購股權已根據購股權計劃授出(二零零九年：無)。

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	二零一零年
銷售收入	1,718,132	1,791,942	3,948,959	6,171,127	7,114,025
銷售成本	(1,091,112)	(1,164,818)	(2,293,339)	(3,201,760)	(3,694,934)
毛利	627,020	627,124	1,655,620	2,969,367	3,419,091
其他收入	15,068	17,194	21,405	27,366	803,239
其他(虧損)/收益·淨額	—	(34,513)	825,563	1,218,817	2,410,578
銷售及市場推廣開支	(46,534)	(77,426)	(150,494)	(151,333)	(197,133)
行政開支	(100,187)	(105,666)	(214,818)	(351,397)	(421,057)
財務成本	(73,702)	(97,225)	(54,479)	(27,068)	(3,750)
所佔聯營公司溢利	—	—	—	—	1,351
所佔共同控制企業虧損	—	—	—	—	(50,090)
除所得稅前溢利	421,665	329,488	2,082,797	3,685,752	5,962,229
所得稅開支	(162,481)	(221,394)	(827,806)	(1,319,608)	(2,353,451)
應佔年內溢利：					
— 本公司權益持有人	259,184	108,094	1,254,991	2,366,144	3,608,552
— 非控股權益	—	—	—	—	226
	259,184	108,094	1,254,991	2,366,144	3,608,778
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	0.46
— 攤薄	不適用	不適用	0.22	0.38	0.46
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	二零一零年
非流動資產總值	82,934	75,360	1,527,133	3,192,410	8,037,249
流動資產總值	9,761,374	12,652,945	11,631,089	23,175,275	34,288,872
資產總值	9,844,308	12,728,305	13,158,222	26,367,685	42,326,121
非流動負債總額	2,671,890	2,317,730	709,937	5,544,195	9,010,272
流動負債總額	5,564,460	10,746,548	11,529,267	8,976,813	18,023,880
負債總額	8,236,350	13,064,278	12,239,304	14,521,008	27,034,152
資產/(負債)淨值	1,607,958	(335,973)	919,018	11,846,677	15,291,969

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益 百分比	集團應佔權益		契約年期
				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%	15,559	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	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	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%	58,718	—	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%	114,423	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
6. 漕河涇項目	上海市漕河涇 街道292街坊	商業/辦公 /酒店	100%	121,300	1,170	長期
7. 中漕新村項目	上海市徐家匯 街道143街坊	商業/辦公	100%	91,000	800	長期
小計				444,725	3,995	

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益 百分比	集團應佔權益		契約年期
				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%	123,653	307	不適用
小計				123,653	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%	53,917	178,734 ⁽¹⁾	204	主體結構 和內部安裝 工作完成	2011年12月
恒盛•尚海灣 (第二期B)	上海市宛平南路1441號	住宅/商用	100%	379,691	178,734 ⁽¹⁾	1,458	計劃中	2012年11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%	29,145	118,307 ⁽²⁾	—	主體竣工。 總體配資 施工進行中	2010年12月至 2011年6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%	198,162	118,307 ⁽²⁾	1,118	住宅已封頂； 商業計劃開發中	2011年6月至 2013年12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%	370,795	161,388	1,574	住宅已封頂； 商業計劃開發中	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%	68,225	429,929 ⁽³⁾	322	計劃中	2014年10月
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%	332,994	315,588 ⁽⁴⁾	1,059	部分住宅 樁基完成	2012年5月至 2013年10月 分階段落成

註：

- (1) 地盤面積包含了恒盛•尚海灣第二期全部的地盤面積
- (2) 地盤面積包含了恒盛•湖畔豪庭第一期A及B全部的地盤面積
- (3) 地盤面積包含了恒盛•陽光威尼斯第一期至第四期全部的地盤面積
- (4) 地盤面積包含了寶山高境第一期至第三期全部的地盤面積

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		
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%	445,665	315,588 ⁽⁴⁾	1,863	計劃中	2014年8月至2015年3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. 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%	103,191	72,478 ⁽⁵⁾	—	已封頂	2011年9月
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/商用	100%	103,828	72,478 ⁽⁵⁾	1,087	主體結構施工中	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%	119,758	72,478 ⁽⁵⁾	477	主體結構施工中	2012年12月

註：

- (4) 地盤面積包含了寶山高境第一期至第三期全部的地盤面積
 (5) 地盤面積包含了合肥•恒盛豪庭第一期至第四期全部的地盤面積

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		
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%	4,387	72,478 ⁽⁶⁾	—	計劃中	2012年12月
6. 合肥•皇家花園 (第一期)	合肥蒙城路與連水路 交口東南角	住宅/商用	100%	157,052	150,001 ⁽⁷⁾	—	主體結構施工中	2012年9月
合肥•皇家花園 (第二期)	合肥蒙城路與連水路 交口東南角	住宅/商用/ 酒店	100%	341,326	150,001 ⁽⁷⁾	1,610	計劃中	2013年5月至 2015年10月 分階段落成
7. 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%	1,347,100	118,929	6,490	計劃中	2013年10月至 2016年11月 分階段落成
8. 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%	229,128	52,287	1,769	主體結構施工中	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%	117,249	85,583 ⁽⁶⁾	550	計劃中	2013年12月
9. 恒盛•榕盛大廈	江蘇省南通市世紀大道南側、 工農路東側	商用/辦公/ 酒店	100%	297,486	45,090	1,196	計劃中	2014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的全部地盤面積
- (6) 地盤面積包含了恒盛•第一國際第四期的全部地盤面積
- (7) 地盤面積包含了合肥•皇家花園第一期至第二期的全部地盤面積

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		
10. 恒盛•熔盛莊園 (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%	299,804	318,093	394	A區住宅竣工 B區剛開工	2010年12月至 2011年12月
恒盛•熔盛莊園 (第二期)	江蘇省如皋港區新城區 緯六路以南、經六路以西	住宅	100%	759,343	759,343	2,507	計劃中	2012年12月至 2013年12月 分階段落成
恒盛•熔盛莊園 (第三期A)	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%	251,581	251,581	—	計劃中	2013年11月
恒盛•熔盛莊園 (第三B至六期)	江蘇省如皋港區新城區 緯六路以南、經六路以西	住宅	100%	3,191,415	3,895,837 ⁽⁸⁾	4,298	計劃中	2018年10月
11. 恒盛•南通•尚海灣 (第一期)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅/商用/ 辦公	100%	488,592	244,524 ⁽⁹⁾	2,614	主體結構施工中	2012年12月 至2014年12月 分階段落成
恒盛•南通•尚海灣 (第二期)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅/商用/ 辦公	100%	249,783	244,524 ⁽⁹⁾	1,514	計劃中	2013年10月
12. 南通•恒盛豪庭	江蘇省南通市東城花園南、 世紀路西、通甲河北	住宅/商用	100%	304,190	115,069	1,204	主體結構施工中	2012年6月

註：

(8) 地盤面積包含了恒盛•熔盛莊園第三期B至第六期的全部地盤面積

(9) 地盤面積包含了恒盛•南通•尚海灣第一期及第二期的全部地盤面積

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		
13. 恒盛•南京•尚海灣 (第一、二、三期)	南京市下關區南端	住宅/商用	60%	663,913	109,244	3,370	計劃中	2014年12月至 2015年10月 分階段落成
14. 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/商用	100%	62,592	34,850 ⁽¹⁰⁾	180	計劃中	2013年11月
15. 恒盛•陽光波爾多 (第一期B)	北京市大興區采育鎮京津塘 科技園88號	住宅/商用	100%	104,830	77,522	307	主體結構 施工階段	2011年12月
恒盛•陽光波爾多 (第二期至四期)	北京市大興區采育鎮京津塘 科技園88號	住宅/商用	100%	1,256,113	1,191,983	—	計劃中	2016年12月
16. 采育西園	北京市大興區采育鎮東至 采源路、南至育進街、 西至采福路、北至育鎮街	住宅/商用	100%	100,270	59,645	330	計劃中	2012年11月
17. 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%	73,305	184,680 ⁽¹¹⁾	406	計劃中	2013年7月
18. 恒盛•尚海灣濱海 (北苑第一期)	天津市大港區官港森林公園	住宅	100%	61,029	312,704 ⁽¹²⁾	—	主體結構施工階段	2011年12月
恒盛•尚海灣濱海 (北苑第二期)	天津市大港區官港森林公園	酒店/住宅/ 商用	100%	286,649	312,704 ⁽¹²⁾	998	計劃中	2012年6月

註：

- (10) 地盤面積包含了恒盛•歐洲公館第二期的全部的地盤面積
 (11) 地盤面積包含了恒盛•陽光星期八第一期至第四期的全部的地盤面積
 (12) 地盤面積包含了恒盛•尚海灣濱海北苑第一期及第二期的全部的地盤面積

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		
恒盛•尚海灣濱海 (西苑第一期)	天津市大港區官港森林公園	住宅	100%	92,054	216,721 ⁽¹³⁾	—	主體結構施工階段	2011年12月
恒盛•尚海灣濱海 (西苑第二期)	天津市大港區官港森林公園	住宅	100%	163,937	216,721 ⁽¹³⁾	721	計劃中	2012年10月
恒盛•尚海灣濱海 (東苑第一期)	天津市大港區官港森林公園	住宅	100%	97,664	366,667 ⁽¹⁴⁾	—	主體結構施工階段	2012年6月
恒盛•尚海灣濱海 (東苑第二期)	天津市大港區官港森林公園	住宅/商用	100%	232,682	366,667 ⁽¹⁴⁾	588	計劃中	2012年10月
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%	1,567,303	1,196,000	7,087	計劃中	2012年8月至2015年7月分階段落成
20. 恒盛•陽光尚城 (第四期西苑)	遼寧省瀋陽市於洪區怒江北街181號	住宅/商用	100%	125,646	242,178 ⁽¹⁵⁾	500	主體結構施工階段	2011年11月
恒盛•陽光尚城 (第四期東苑)	遼寧省瀋陽市於洪區怒江北街181號	住宅/商用	100%	228,350	242,178 ⁽¹⁵⁾	1,390	計劃中	2011年11月
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%	207,555	242,178 ⁽¹⁵⁾	178	計劃中	2013年10月

註：

- (13) 地盤面積包含了恒盛•尚海灣濱海西苑第一期及第二期的全部的地盤面積
- (14) 地盤面積包含了恒盛•尚海灣濱海東苑第一期及第二期的全部的地盤面積
- (15) 地盤面積包含了恒盛•陽光尚城第四期及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%	283,422	204,960 ⁽¹⁶⁾	574	主體結構施工階段	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%	128,745	204,960 ⁽¹⁶⁾	741	計劃中	2012年12月
22. 大連•恒盛豪庭	大連市金州區先進街道 八里村	住宅	100%	178,943	50,250	832	計劃中	2012年11月
23. 哈爾濱•皇家花園	哈爾濱市群力開發區 北臨第四大道、東臨上江街、 南臨第五大道、西臨靈江路	住宅	100%	222,697	77,879	1,101	計劃中	2012年12月
24. 長春•恒盛豪庭(東)	長春高新區東至超凡大街、 南至高新儲備中心用地、 西至超然街、北至乙四路	住宅/商用	100%	845,088	516,768 ⁽¹⁷⁾	3,349	計劃中	2013年10月至 2014年10月 分階段落成
長春•恒盛豪庭(西)	長春高新區東至超然街、 南至規劃路、西至超群街、 北至乙四路	住宅/商用	100%	611,217	516,768 ⁽¹⁷⁾	2,561	計劃中	2012年11月至 2013年11月 分階段落成
小計				17,925,171		58,885		

註：

- (16) 地盤面積包含了哈爾濱•恒盛豪庭第一期至第三期的全部地盤面積
 (17) 地盤面積包含了長春•恒盛豪庭東西區的全部地盤面積

所持物業詳情 (續)

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益			契約年期
			百分比	概約樓面面積 (平方米)	概約泊車位數目	
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%	26,918	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%	4,809	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%	29,581	342	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%	93,749	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%	25,677	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%	79,426	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/商用	100%	32,382	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/商用	100%	46,447	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%	1,900	—	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%	8,152	136	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%	48,220	304	長期
8. 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/商用	100%	27,814	295	長期
9. 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%	24,257	113	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%	29,125	208	長期
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%	32,737	514	長期
10. 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%	8,728	—	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%	40,348	705	長期
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%	34,501	995	長期
11. 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%	46,993	316	長期
小計				641,764	7,924	

公司資料及重要日期

董事會

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)
劉寧先生 (首席運營官)
夏景華先生
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

審核委員會

嚴炳權先生 (主席)
廖舜輝先生
沃瑞芳先生
韓平先生 (於二零一零年八月三十日獲委任)

薪酬委員會

張志熔先生 (主席)
廖舜輝先生
沃瑞芳先生

財務委員會

張志熔先生
丁向陽先生
程立雄先生

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

法律顧問

普衡律師事務所
通商律師事務所
Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

中國建設銀行
中國銀行
中國民生銀行
上海銀行

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

公司總部及香港主要營業地點

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座
25樓2501至2504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)

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
香港中環康樂廣場8號交易廣場2座
25樓2501至2504室
電話: (852) 3101 4888
傳真: (852) 3101 4688
電郵: ir@gloriousphl.com.cn

重要日期

暫停辦理股份過戶及登記
二零一一年五月十三日至二零一一年五月二十日

股東週年大會
二零一一年五月二十日

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。

網站: <http://www.gloriousphl.com.cn>

股份代號: 845



恒盛地產控股有限公司

香港中環康樂廣場8號交易廣場2座

25樓2501至2504室

電話：(852) 3101 4888

傳真：(852) 3101 4688

www.gloriousphl.com.cn