

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited 恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：845)

截至二零一零年十二月三十一日止年度的年度業績

恒盛地產控股有限公司（「本公司」）的董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合業績（「二零一零年年度業績」）。二零一零年年度業績已由本公司的審核委員會（「審核委員會」）審閱並於二零一一年三月二十三日由董事會批准。

- 二零一零年本集團合約銷售額較去年增加89.1%至人民幣12,680.3百萬元。
- 銷售收入同比增加15.3%至人民幣7,114.0百萬元，所交付的物業總建築面積為50萬平方米。毛利率為48.1%。
- 儘管合同銷售額大幅飆升，銷售及市場推廣開支同比僅增加30.3%至人民幣197.1百萬元。
- 截至二零一零年十二月三十一日止年度，股東應佔溢利同比上升52.5%至人民幣3,608.6百萬元。
- 每股攤薄盈利為人民幣0.46元。

整體業績

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%。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(不包括投資物業公平值收益及相關稅務影響)相當於人民幣1,769.2百萬元，較二零零九年的人民幣1,595.9百萬元增長10.9%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，每股基本盈利為人民幣0.46元，較二零零九年的每股人民幣0.38元增長21.1%。

董事會已決議提議在其於二零一一年五月二十日召開的股東週年大會上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。

業務回顧

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。

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	合約銷售	2009年	合約銷售
	已售面積 (平方米)	總值 (人民幣千元)	已售面積 (平方米)	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	<u>1,146,851</u>	<u>12,680,273</u>	<u>657,230</u>	<u>6,704,153</u>

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。

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。美國經濟將持續復蘇，但失業率仍將在高位徘徊。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，中國政府於今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。

於二零一一年，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。

綜合全面收益表

人民幣千元	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年	二零零九年
銷售收入	2	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	3	803,239	27,366
其他收益，淨額	4	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)
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		5,962,229	3,685,752
所得稅開支	5	(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		—	—
年內全面收益總額		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		3,608,552	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	6	0.46	0.38
— 攤薄	6	0.46	0.38
股息	7	—	233,779
每股股息 (以每股人民幣元列示)	7	—	0.03

綜合資產負債表

人民幣千元	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		573,753	497,653
投資物業		7,223,208	2,485,200
無形資產		3,360	2,087
聯營公司投資		5,851	4,500
共同控制企業投資		29,910	—
遞延所得稅資產		201,167	202,970
		<u>8,037,249</u>	<u>3,192,410</u>
流動資產			
發展中物業		16,791,838	11,130,003
持作銷售已落成物業		1,989,004	1,390,132
存貨		6,636	6,165
貿易及其他應收款項及預付款	8	7,672,916	4,538,191
應收共同控制企業的款項		1,903,472	—
預付稅款		89,706	58,430
受限制現金		1,683,880	1,039,058
現金及現金等價物		4,151,420	5,013,296
		<u>34,288,872</u>	<u>23,175,275</u>
資產總值		<u>42,326,121</u>	<u>26,367,685</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		68,745	68,745
股份溢價		7,822,982	7,822,982
儲備		6,907,191	3,462,125
		<u>14,798,918</u>	<u>11,353,852</u>
非控股權益		493,051	492,825
總權益		<u>15,291,969</u>	<u>11,846,677</u>

人民幣千元	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年
負債			
非流動負債			
借款	9	7,780,952	5,041,084
遞延所得稅負債		1,212,088	486,037
融資租賃負債		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	10	2,458,068	1,871,174
應付所得稅		2,994,321	1,670,365
借款	9	6,005,443	1,806,860
融資租賃負債		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

附註：

1 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。

(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」，當中建議取消就實體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溢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溢利以及本年度及過往年度之溢利產生重大影響。

(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。

- 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。

2 分部資料

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、長江三角洲區域（上海區域除外）、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。

人民幣千元	長江三角洲				所有 其他分部	總計
	上海	區域(上海 區域除外)	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)

人民幣千元	長江三角州					所有	對銷	總計
	上海	區域(上海 區域除外)	環渤海地區	東北地區	其他分部			

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							<u>42,326,121</u>

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							<u>26,367,685</u>

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	(33,768)	198,729
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
除所得稅前溢利	5,962,229	3,685,752
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
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
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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
	<hr/>	<hr/>
總計	7,114,025	6,171,127
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

3 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
	<u>803,239</u>	<u>27,366</u>

(a) 該金額代表地方政府機構對本集團對地方所做貢獻的獎勵。

4 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	(33,768)	198,729
滙兌虧損，淨額	(8,056)	(6,897)
	<u>2,410,578</u>	<u>1,218,817</u>

5 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
	<u>1,625,597</u>	<u>1,182,658</u>
遞延所得稅		
— 產生及撥回暫時性差額	727,854	136,950
	<u>727,854</u>	<u>136,950</u>
	<u><u>2,353,451</u></u>	<u><u>1,319,608</u></u>

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。

6 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	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
本公司權益持有人應佔溢利	<u>3,608,552</u>	<u>2,366,144</u>
已發行普通股加權平均數(千股)(i)	<u>7,792,646</u>	<u>6,201,711</u>

(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，本公司僅有具潛在攤薄普通股的購股權。

盈利(人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
本公司權益持有人應佔溢利	<u>3,608,552</u>	<u>2,366,144</u>
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)	<u>27,237</u>	<u>10,626</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>7,819,883</u>	<u>6,212,337</u>

7 股息

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度	
	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

董事會已決議提議在其於二零一一年五月二十日召開的股東週年大會上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。

8 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	於十二月三十一日	
	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	220,056	383,393
預付款：	6,902,909	3,938,807
關連方	1,317,199	1,495,659
第三方	5,585,710	2,443,148
	7,672,916	4,538,191

(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

9 借款

人民幣千元	於十二月三十一日	
	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	5,811,335	2,970,149
尚海灣安排－有抵押	—	2,070,935
二零一五年到期的優先票據－有抵押	1,969,617	—
	<u>7,780,952</u>	<u>5,041,084</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	3,918,435	1,161,388
尚海灣安排－有抵押	2,087,008	—
承兌票據－有抵押	—	447,034
其他借款－無抵押	—	198,438
	<u>6,005,443</u>	<u>1,806,860</u>
總借款	<u>13,786,395</u>	<u>6,847,944</u>

於結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	於十二月三十一日	
	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
	<u>13,786,395</u>	<u>6,847,944</u>

10 貿易及其他應付款項

人民幣千元	於十二月三十一日	
	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	5,510	44,057
第三方	1,453,208	663,282
其他應付第三方款項	906,214	1,076,845
其他應付稅項	93,136	86,990
	2,458,068	1,871,174

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	於十二月三十一日	
	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

財務回顧

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%。

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%。

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獎勵本集團所做的貢獻之人民幣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)。

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)及有關提前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)。

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。

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。

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即期借款較高所致。

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，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,151.4百萬元，而二零零九年十二月三十一日則為人民幣5,013.3百萬元。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%。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	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。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團的在建工程、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業，價值合共為人民幣7,507.0百萬元(二零零九年：人民幣6,750.7百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團亦已抵押若干附屬公司及一間共同控制企業的股權為其借款作抵押。

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。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)。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團有約1,192名僱員。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括強積金、保險、醫療保險以及購股權計劃。

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日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」)外，亦同日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。於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已授予本公司的董事及僱員的購股權，有78,000,000股尚未行使。截至二零一零年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

企業管治

企業管治常規

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則的適用守則規定，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」)。本公司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。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事(「董事」)進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，確認全體董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載的所須標準。

審核委員會

審核委員會於二零零九年九月九日已成立，並以書面形式劃定其職權範圍，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即嚴炳權先生(審核委員會主席)、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)。

審核委員會已與管理層一起審閱二零一零年年度業績，並認為本公司已遵守所有適用會計準則及規定，並已作出充分披露。

股東週年大會

本公司二零一一年之股東週年大會將於二零一一年五月二十日(星期五)上午十時正假座香港中環金融街8號四季酒店四樓海景禮堂II & III舉行。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年五月十三日(星期五)至二零一一年五月二十日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席本公司二零一一年之股東週年大會，過戶文件連同有關股票需於二零一一年五月十二日(星期四)下午四時三十分前，交回本公司於香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

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、出售或贖回本公司任何的上市證券。

刊發年報

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零一零年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.gloriousphl.com.cn 刊載。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
張志熔

香港，二零一一年三月二十三日

於本公告日期，本公司執行董事為張志熔先生、丁向陽先生、程立雄先生、劉寧先生、夏景華先生、李曉斌先生及嚴志榮先生；本公司獨立非執行董事為嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生。