



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

築·極致人生



2011年報

恒盛地產控股有限公司

股份代號：00845



公司簡介

恒盛地產控股有限公司（「恒盛地產」或「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」，香港聯合交易所股份代號：00845）是一家於上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區主要經濟城市發展大型優質房地產項目的全國性房地產發展商。目前，本集團在北京、天津、上海、無錫、蘇州、南京、南通、合肥、哈爾濱、長春、瀋陽及大連12個城市，共有32個發展項目和投資物業。

目錄



2	公司資料及重要日期
6	主席報告
管理層討論及分析	
14	年度摘要
15	市場回顧
16	業務回顧
29	項目介紹
41	未來展望
43	顧客服務
44	財務回顧
52	投資者關係
56	企業社會責任報告
60	二零一一年大事記
62	獎項
64	董事及高級管理人員資料
68	企業管治報告
75	董事報告
85	獨立核數師報告
87	綜合資產負債表
89	資產負債表
90	綜合全面收益表
91	綜合權益變動表
92	綜合現金流量表
93	綜合財務報表附註
151	五年財務摘要
152	所持物業詳情





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
嚴志榮先生
于秀陽先生

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

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

戴詠群女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

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

中國主要營業地點

上海市長寧區紅寶石路500號
東銀中心A棟27樓
(郵編：201103)

股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

香港證券登記處

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

恒盛地產控股有限公司投資者關係部
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

二零一二年五月二十八日至二零一二年五月二十九日

股東週年大會

二零一二年五月二十九日

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：

00845



穩健經營





主席報告



主席
張志榕

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」），欣然提呈本集團二零一一年度業績報告。

業績

二零一一年，本集團各項業務再創佳績，錄得營業額人民幣9,585.4百萬元，同比增長34.7%；本集團權益持有人應佔年度溢利為人民幣2,215.7百萬元，同比下降38.6%。未計投資物業公平值收益及相關稅務影響及其他一次性收益／虧損，權益持有人應佔溢利為人民幣1,734.9百萬元，同比增長33.0%。每股基本盈利為人民幣0.28元（二零一零年：人民幣0.46元）。本集團股東權益（不包括非控股權益）增加至人民幣17,050.9百萬元，同比增長15.2%，每股帳面淨資產值達人民幣2.35元，同比增長19.9%。

業務回顧

二零一一年全球經濟在震蕩中緩慢復蘇，美國經濟增長乏力，失業率高企不下，歐洲主權債務危機持續惡化，國際金融市場劇烈動蕩。在中國內地，中央政府針對房地產市場實施了嚴厲的宏觀調控，旨在打擊投資、投機需求，穩定房價。「限購令」在全國四十多個主要城市推廣實施，部分城市也同時實施了限價。在限購、限貸和限價政策的作用下，購房者的市場與

價格預期發生了較大變化，觀望情緒日趨濃厚。二零一一年下半年以來，主要城市的房地產市場交易量出現大幅下滑，房價開始出現調整，市場環境繼續惡化，房地產發展商面臨著嚴峻的市場挑戰。

期內，本集團面對挑戰，積極應對，採取了以市場為導向的定價策略和靈活、有效的市場促銷手段，加快現有項目的銷售和新項目的推出，仍取得了較二零一零年優異的銷售成績。

房地產銷售

二零一一年，本集團房地產銷售實現了新突破，再創歷史新高。實現房地產銷售人民幣13,322.0百萬元，同比增長5.1%。實現房地產銷售面積156萬平方米，同比增長36.4%。期內，本集團共有10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，分別佔總銷售額和銷售面積的63.9%和83.4%。

土地儲備

期內，本集團在中國內地大連市和南通市共吸納兩個優質土地項目，總的可發展面積為73.3萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,358元。兩項目規模較大，位置優越，成本相對便宜，具有較高增值潛力。

截至二零一一年底，本集團已在中國內地四大地區共12個城市擁有低成本、高質量的土地儲備1,790萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,338元，可持續為本集團帶來較高毛利率和穩定增長。

全國性佈局

期內，本集團的區域化佈局繼續得到優化。二零一一年本集團在上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區的房地產銷售額分別佔比27.9%、29.8%、10.3%和32.0%。本集團近幾年成功地開拓東北地區主要市場，取得了良好成效。二零一一年東北地區的房地產銷售額實現了快速增長，全年實現房地產銷售額人民幣4,267.7百萬元，同比增長103.4%，實現房地產銷售面積70.0萬平方米，同比增長133.2%。上海地區的銷售額和銷售面積在本集團中的比重有所下降，由二零一零年的45.1%和21.1%，分別下降至二零一一年的27.9%和10.3%。上海地區以外城市的銷售金額和銷售面積比例持續上升，分別達到72.1%和89.7%。本集團繼續達成一、二、三線城市均衡發展的目標。



主席報告 (續)

專業化發展

二零一一年是本集團標準化管理重要的一年，本集團加強了產品標準化體系的建設，遵循產品與市場相結合的原則，以消費者的需求為導向，逐步形成了豪庭系列、歐鎮系列、景觀別墅和濱湖山水產品系列及綜合體系列等產品標準化。產品系列的標準化建設進一步提升了本集團的專業化開發水平，提升了產品的質量和品牌價值。

精細化管理

本集團繼續對管控模式和職能結構進行了優化與提升，持續改進管理的效能，強化了對業務的管控能力。

期內，本集團新成立了經濟運營中心和工程管理中心，進一步加強了計劃管理、工程管理、現金流管理和資金管理，以適應本集團管理精細化和專業化的要求。本集團的信息化管理取得較大進展，以提高效率、改善服務為宗旨的信息技術平臺日趨完善，協同辦公體系、遠程視頻會議、項目實時遠程監控等先進信息技術進入了實質的應用階段，不僅大大節約了管理的成本，而且進一步提高了管理的效率和對項目的管控能力。

集團財務

期內，本集團致力於通過提升融資能力，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95億元，償還銀行貸款約人民幣85億元，提升了資金對業務的保障能力。同時本集團堅持穩健的財務政策，進一步降低總借款的水平，在保持業務快速發展的同時，將資本負債比率水平保持於合理水平。

企業管治

本集團致力於實施高水平的企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本集團股東利益十分重要。作為一家負責任的企業，本集團之企業管治標準建基於獨立、問責、透明度及誠信之基礎之上。

本集團擁有高效率的董事局，透過審核、薪酬及提名委員會，確保彙報制度、充足的內部監控、完善問責機制，為股東爭取最佳利益。

企業社會責任

本集團二零一一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，本集團在致力於建設優質住宅和商業項目的同時，積極提倡愛惜自然環境及環境保護之理念，推行綠色管理，在締造美好環境和教育等多個社會慈善公益領域做出了貢獻。

企業文化

本集團致力於塑造以共創共享為理念的企業文化，通過營造融洽、團結的工作氛圍，全方位、多層次的溝通機制和多種事業發展計劃，創造具有強大凝聚力的恒盛文化。年度的團隊拓展活動加強了團隊的合作和服務意識，凝聚力和向心力得到較大的提升。期內，本集團選派高管團隊前往美國賓夕法尼亞大學的沃頓商學院展開全球領導力的短期培訓，充實了最前沿的現代企業管理知識和提升了本集團高管現代化、國際化企業的領導力。本集團積極舉辦職工文化體育藝術節等各種活動以促進員工的身心健康，為員工提供健全和良好的培訓課程，並通過為員工創造了工作以外的生活交流和溝通空間，豐富了企業文化的內涵。

業務展望

二零一二年，本集團預計全球經濟仍將緩慢增長，歐洲主權債務危機短期內不會有較明顯的改善，歐元區經濟有可能出現衰退。美國經濟仍將持續緩慢復蘇。國際金融市場仍將處於動蕩之中，也勢必會拖累世界經濟的復蘇與增長。



主席報告 (續)

在中國內地，中央政府將繼續實施對房地產市場的嚴厲調控，限購和限貸等調控政策的基調和力度不會有大的改變。儘管房地產市場的調控政策在局部和微觀層面會有所鬆動，但房地產商仍將繼續面臨著來自市場的嚴峻挑戰。

在房地產市場宏觀調控政策仍無較大鬆動的情況下，房地產發展商將繼續採取主動降價促銷的策略以增加有效需求，房地產價格將繼續合理回歸，市場的交易量會在見底後逐步恢復。因應市場的變化，二零一二年，發展商將會採取各項有效的策略，以確保現金流安全。本集團預計房地產市場將進一步調整，行業的整合會相應加快，市場的集中度將進一步提升。

市場策略

本集團將緊貼市場，繼續實施靈活的銷售和定價策略，加快現有項目的銷售和資金回流。本集團將堅持深耕城市的發展策略，將資源向業績出色的市場和城市傾斜，做大做強城市品牌。

投資策略

本集團將繼續採取謹慎購地的投資策略，根據銷售現金回流情況和穩健財務的要求，在維持總土地儲備量合理的同時，重點對個別城市的土地儲備進行結構上的優化，實現本集團土地總量和每個城市的土地資源的可持續性經營。

經營策略

本集團將堅持穩健經營的發展思路，以加快銷售和現金回流為中心來開展各項經營工作，同時因應市場的變化，建立有效的資本開支約束機制，適當減少新開工面積，有效控制資本和費用支出。同時，繼續推進本集團產品的標準化和成本的標準化建設。

商業物業策略

本集團將繼續堅持一、二線城市核心區域商業地產的穩步發展，重點加強對已有商業項目的開發和運營管理，逐步提高經營性投資物業在本集團營業收入中所佔比重。

財務策略

本集團將堅持穩健的財務政策，採取多渠道、多元化的融資方式，發揮境內、境外兩個融資平臺的優勢，保證業務快速發展的資金需要；同時，逐步降低短期債務的比重，優化債務結構，降低財務資金風險。本集團將維持淨借貸比率於合理水平。

各位股東，二零一一年儘管面對內地房地產市場嚴厲的宏觀調控，本集團房地產銷售仍然取得了較滿意的成績。展望二零一二年，我們相信，只要順應市場制定各種有效的發展策略，堅持穩健的投資策略和以客戶需求為導向的市場策略，加快銷售和現金回流，不斷提升各項專業化的開發能力和執行能力，本集團將會繼續以優異的成績回報股東。董事局對本集團的發展前景充滿信心！

主席

張志熔

香港，二零一二年三月三十日





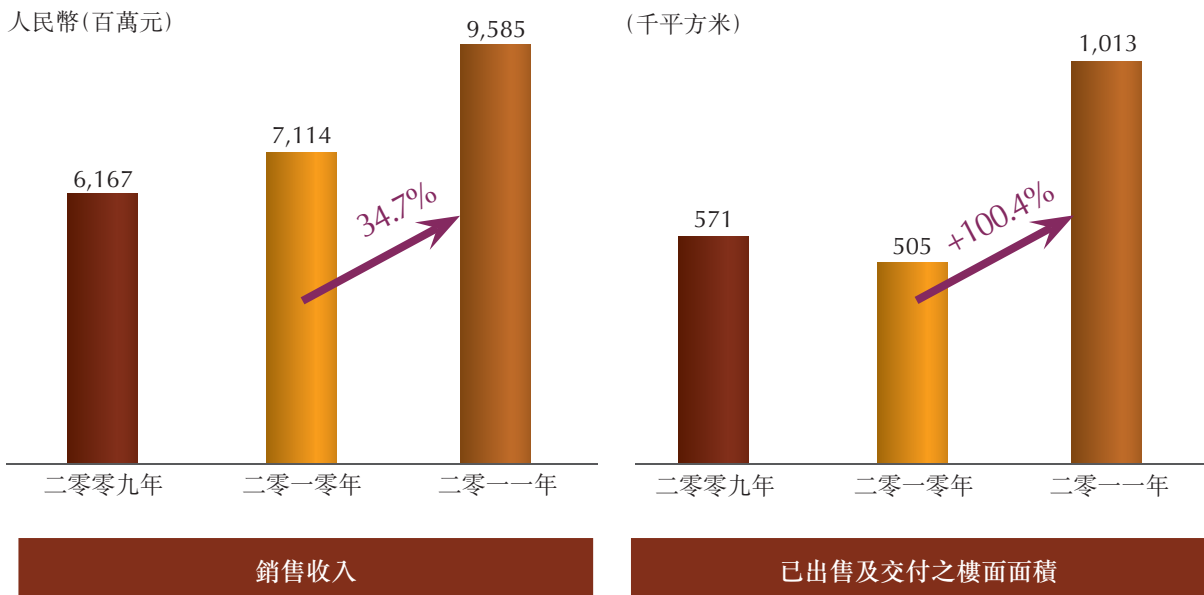
創造
經典



管理層討論及分析 - 年度摘要

年度摘要

- 二零一一年，本集團錄得營業額人民幣9,585.4百萬元，同比增長34.7%；已出售及交付樓面面積達101.3萬平方米，同比增長100.4%。
- 二零一一年，本集團實現房地產銷售人民幣13,322.0百萬元，同比增長5.1%。實現房地產銷售面積達156萬平方米，同比增長36.4%。
- 二零一一年，本集團東北地區的房地產業務快速增長。期內，該地區房地產銷售額達人民幣4,267.7百萬元，同比增長103.4%；房地產銷售面積為70.0萬平方米，同比增長133.2%。
- 截至二零一一年十二月三十一日，本集團擁有土地儲備1,790萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,338元。





管理層討論及分析 - 市場回顧

市場回顧

二零一一年，中國中央政府對房地產市場的宏觀調控持續深入，旨在進一步抑制投資和投機需求，促進房價合理回歸，以確保房地產市場的穩定和健康發展。期內，全國有四十多個主要城市實施了「限購令」，部分城市實施了限價。上海和重慶作為試點城市自年初起實施了房產稅。此外，中國中央政府通過收緊銀行信貸以及執行首套住房和其他住房差別化信貸政策，有效地阻擋了投資投機資金進入房地產市場。

房地產各項宏調政策在穩定房地產市場方面發揮了積極作用，房地產開發及住宅銷售增速回落。與此同時，宏調政策改變了購房者的預期，致使買家觀望情緒日趨濃厚，亦造成市場的有效需求減少。全國商品住宅交易量增長於下半年呈現放緩態勢，一、二線城市樓市總體成交量相比二零一零年有較大的下降。在政策嚴厲打壓下，房價開始出現調整，房地產商的經營環境繼續惡化，面臨著嚴峻的市場挑戰。

年內，面對房地產深度調控和市場發生的變化，本集團積極應對，針對不同城市和項目的不同特點，採取了差異化的銷售策略，適度降價的價格策略和靈活可行的市場促銷手段；並加快開發速度，加快現有項目的銷售節奏以及新項目的推盤節奏，確保銷售資金的快速回籠。因此，本集團仍取得了較二零一零年理想的銷售業績。

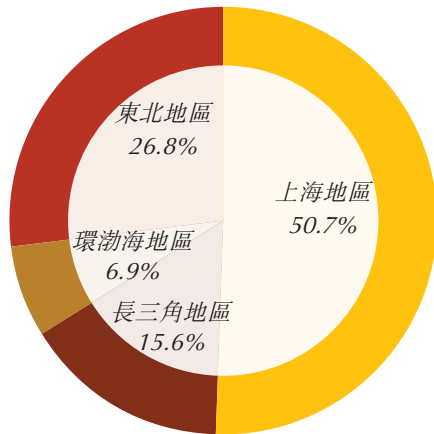


管理層討論及分析- 業務回顧

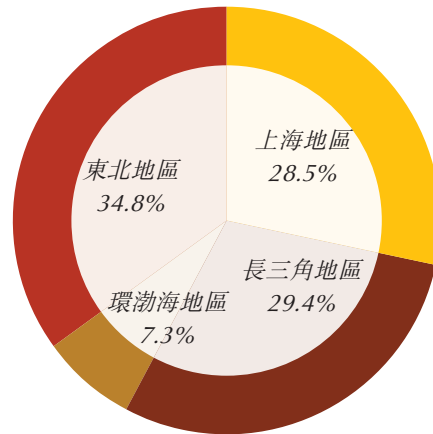
業務回顧

一、銷售收入

截至二零一一年十二月三十一日，本集團全年綜合銷售收入為人民幣9,585.4百萬元，較二零一零年同期之人民幣7,114.0百萬元增長34.7%。已售出及交付之樓面面積由去年同期的50.5萬平方米，增加100.4%至期內的101.3萬平方米。同時，平均確認售價從去年同期之每平方米人民幣14,071元下降32.8%至每平方米人民幣9,460元。



二零一一年各地區銷售收入貢獻比例



二零一一年各地區已出售及交付面積貢獻比例

二零一一年，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為13個，較二零一零年的11個為多。其中，一線城市(上海及北京)7個項目的合計銷售收入佔57.3%；二線、三線城市(天津、無錫、合肥、瀋陽、哈爾濱和南通)的6個項目的合計銷售收入佔42.7%。按已售出及交付之樓面面積而言，二零一一年全年28.5%來自於上海地區的項目，29.4%來自於長三角地區(不包括上海)的項目，7.3%來自位於環渤海地區的項目，而34.8%來自於東北地區的項目。

業務回顧(續)

一、銷售收入(續)

於二零一零年及二零一一年已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付物業	城市	二零一一年			二零一零年		
		已出售及 已交付 銷售收入 (人民幣 千元)	樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣)	已出售及 已交付 銷售收入 (人民幣 千元)	樓面面積 (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	23,893	1,032	23,152	28,604	1,559	18,348
恒盛·陽光巴黎	上海	16,171	2,327	6,949	15,513	543	28,569
恒盛·皇家花園	上海	2,500	467	5,353	—	—	—
恒盛·尚海灣	上海	1,319,933	19,501	67,685	3,210,877	73,437	43,723
恒盛·湖畔豪庭	上海	3,494,509	265,159	13,179	395,228	29,412	13,438
恒盛·波爾多小鎮	北京	526,558	67,262	7,828	36,389	7,294	4,989
恒盛·歐洲公館	北京	111,188	4,820	23,068	1,178,069	39,660	29,704
恒盛·陽光星期八	天津	24,415	1,630	14,979	685,747	76,912	8,916
恒盛·第一國際	無錫	28,455	4,324	6,581	235,888	38,020	6,204
恒盛·海上一品	蘇州	—	—	—	13,482	1,836	7,343
南通·恒盛莊園	南通	938,993	194,910	4,818	—	—	—
合肥·恒盛豪庭	合肥	529,138	98,720	5,360	—	—	—
恒盛·陽光尚城	瀋陽	713,506	116,816	6,108	575,451	114,480	5,027
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	1,852,476	235,850	7,854	734,712	122,142	6,015
小計		9,581,735	1,012,818	9,460	7,109,960	505,295	14,071
其他銷售收入		3,708	不適用	不適用	4,065	不適用	不適用
總計		9,585,443			7,114,025		



管理層討論及分析 - 業務回顧 (續)

業務回顧 (續)

二、物業銷售

二零一一年，本集團實現房地產銷售人民幣13,322.0百萬元，同比增長5.1%。實現房地產銷售面積達156萬平方米，同比增長36.4%。其中，東北地區的房地產銷售額約為全年本集團銷售總額的三分之一，達人民幣4,267.7百萬元，同比增長103.4%，房地產銷售面積為70.0萬平方米，同比增長133.2%。此外，從單個項目的房地產銷售額以及年度銷售目標完成情況來看，上海地區的恒盛·湖畔家庭和東北地區的長春·恒盛家庭在本集團內名列前茅。恒盛·湖畔家庭於二零一一年上半年已完成全年銷售指標，全年實現房地產銷售人民幣1,886.2百萬元；長春·恒盛家庭於開盤當天錄得銷售額約人民幣550百萬元，創下了長春房地產銷售的新紀錄，全年實現房地產銷售人民幣1,036.1百萬元。



上海恒盛·湖畔家庭的開盤吸引眾多客戶前往認購



長春·恒盛家庭開盤銷情熱烈

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、長春及哈爾濱等，這是由於本集團於近兩年加強在二、三線城市的佈局，以及加快在二、三線城市的銷售和推盤的策略所致。本集團二、三線城市的銷售額比去年同期增長42.4%，由二零一零年的人民幣5,979.9百萬元，增加至二零一一年的人民幣8,515.8百萬元。

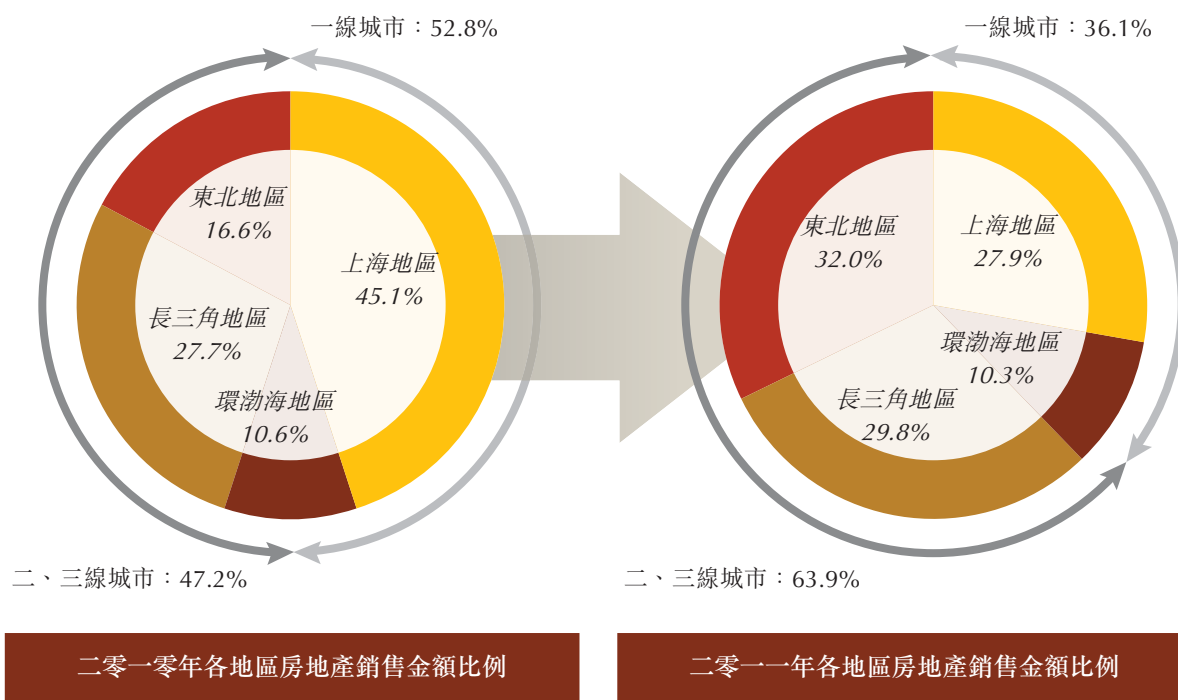
業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

二零一零年及二零一一年按地區分佈的房地產銷售總值及銷售面積詳情：

地區名稱	銷售總值(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零一一年	二零一零年	變動(%)	二零一一年	二零一零年	變動(%)
上海地區	3,703,754	5,723,574	-35.3%	161,339	242,448	-33.5%
長三角地區	3,976,077	3,517,931	13.0%	569,468	481,967	18.2%
環渤海地區	1,374,484	1,340,182	2.6%	134,263	122,414	9.7%
東北地區	4,267,681	2,098,586	103.4%	699,731	300,022	133.2%
總計	13,321,996	12,680,273	5.1%	1,564,801	1,146,851	36.4%

二零一一年房地產銷售人民幣13,322.0百萬元
按年增長5.1%

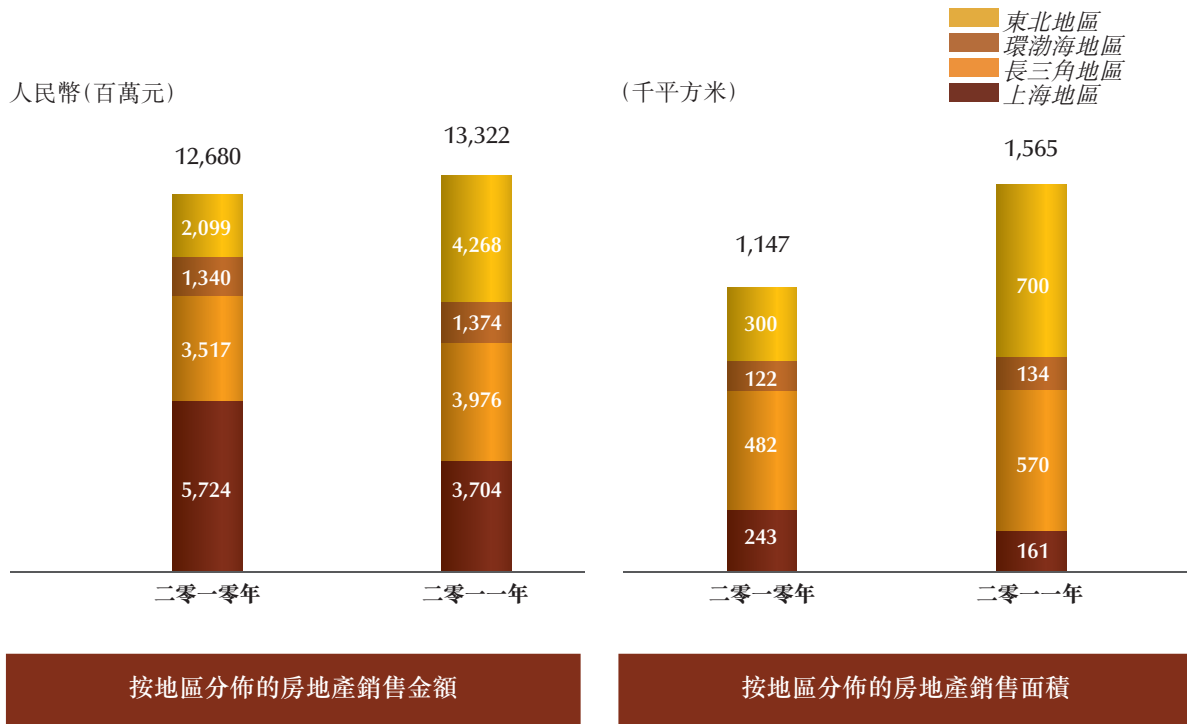




管理層討論及分析 - 業務回顧 (續)

業務回顧 (續)

二、物業銷售 (續)



本集團預期二零一二年全年有19個項目推出市場，其中包括上海地區的上海•恒盛豪庭、恒盛•尚海灣、及恒盛•湖畔豪庭；長三角地區的南通•恒盛莊園、南通光華北項目、南通•恒盛豪庭、恒盛•南通•尚海灣、合肥•恒盛豪庭、恒盛•合肥•皇家花園、壩上街項目及恒盛•第一國際；環渤海地區的恒盛•尚海灣濱海、恒盛•小鎮藝墅及恒盛•陽光星期八；和東北地區的恒盛•陽光尚城、大連•恒盛豪庭、長春•恒盛豪庭、哈爾濱•恒盛豪庭及恒盛•哈爾濱•皇家花園。本集團預期二零一二年可供出售之樓面面積約為222萬平方米。

業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

二零一二年可供出售的項目詳情分析如下：

城市	項目	可售樓面面積 (平方米)	本集團 佔有權益
上海地區			
1 上海	上海•恒盛豪庭	268,161	100%
2 上海	恒盛•尚海灣	80,123	100%
3 上海	恒盛•湖畔豪庭	6,868	100%
小計		355,152	
長三角地區			
4 南通	南通•恒盛莊園	56,177	100%
5 南通	南通光華北項目	63,555	100%
6 南通	南通•恒盛豪庭	71,619	100%
7 南通	恒盛•南通•尚海灣	140,986	100%
8 合肥	合肥•恒盛豪庭	42,518	100%
9 合肥	恒盛•合肥•皇家花園	199,135	100%
10 合肥	壩上街項目	104,237	100%
11 無錫	恒盛•第一國際	172,953	100%
小計		851,180	
環渤海地區			
12 天津	恒盛•尚海灣濱海	176,288	100%
13 北京	恒盛•小鎮藝墅	45,458	100%
14 天津	恒盛•陽光星期八	24,000	100%
小計		245,746	
東北地區			
15 瀋陽	恒盛•陽光尚城	32,215	100%
16 大連	大連•恒盛豪庭	142,017	100%
17 長春	長春•恒盛豪庭	294,549	100%
18 哈爾濱	哈爾濱•恒盛豪庭	127,124	100%
19 哈爾濱	恒盛•哈爾濱•皇家花園	169,805	100%
小計		765,710	
總計		2,217,788	

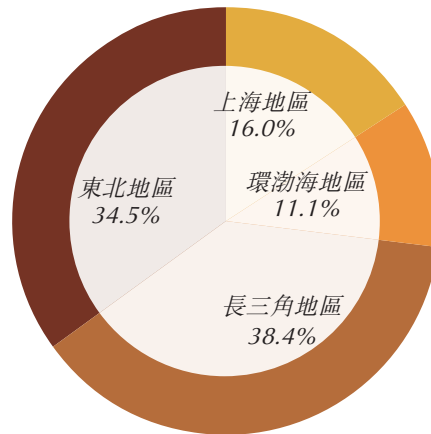


管理層討論及分析 - 業務回顧 (續)

業務回顧 (續)

二、物業銷售 (續)

上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔總可售資源的16.0%、38.4%、11.1%和34.5%。東北地區、長三角地區和上海地區將成為二零一二年本集團銷售的主要貢獻地區。



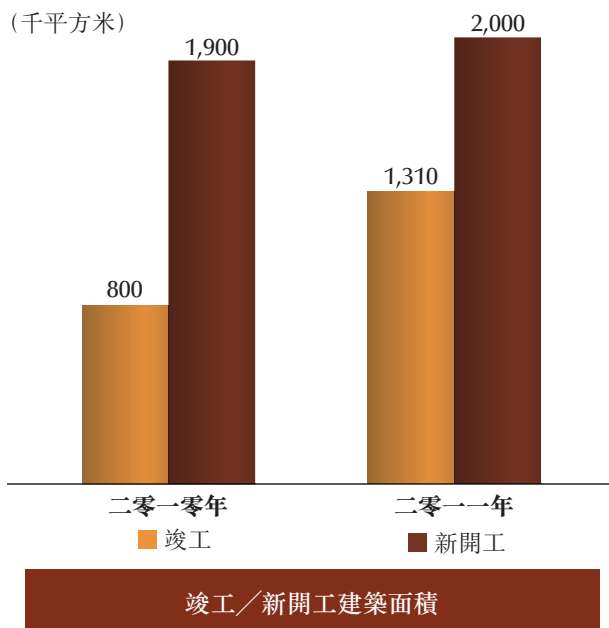
總計:222萬平方米

二零一二年可供出售資源分佈

三、工程及開發

本集團二零一一年竣工的總建築面積約為131萬平方米。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200萬平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團於12個城市總共有32個發展項目，總在建面積為490萬平方米。

本集團計劃二零一二年新開工面積100萬平方米，預計到二零一二年年底總在建面積為460萬平方米。



竣工/新開工建築面積

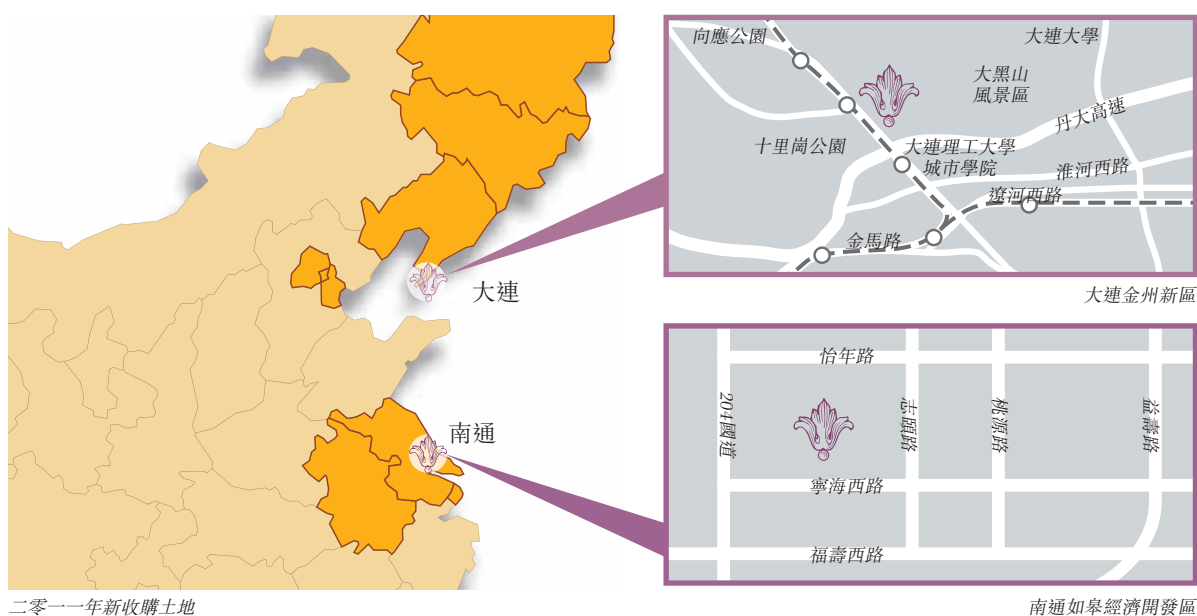
業務回顧(續)

三、工程及開發(續)

期內，本集團新成立了經濟運營中心和工程管理中心，進一步加強了計劃管理、工程管理、現金流管理和資金管理，以適應本集團管理精細化和專業化的要求。本集團的行政運營管理日趨成熟，信息技術平台亦日趨完善，不僅大大節約了管理的成本，而且進一步提高了管理的效率和對項目的管控能力。本集團還專門成立了成本管理委員會，並通過加強工程管理中心的管理職能，建立健全工程質量管理的長效機制，以期達成強化工程質量和追求工程進度之間的持續平衡。

四、土地儲備

本集團在過去的一年裏繼續執行謹慎拿地的投資策略，有選擇性地在現有城市的核心地段以及具有較快發展潛力的新興經濟區增加低成本、高質量的土地。期內，本集團共增添兩塊土地，分別位於大連金州新區及南通如皋經濟開發區。本集團於二零一一年新增土地的總價為人民幣995百萬元，總樓面面積為73.3萬平方米，平均樓面地價約為每平方米人民幣1,358元。



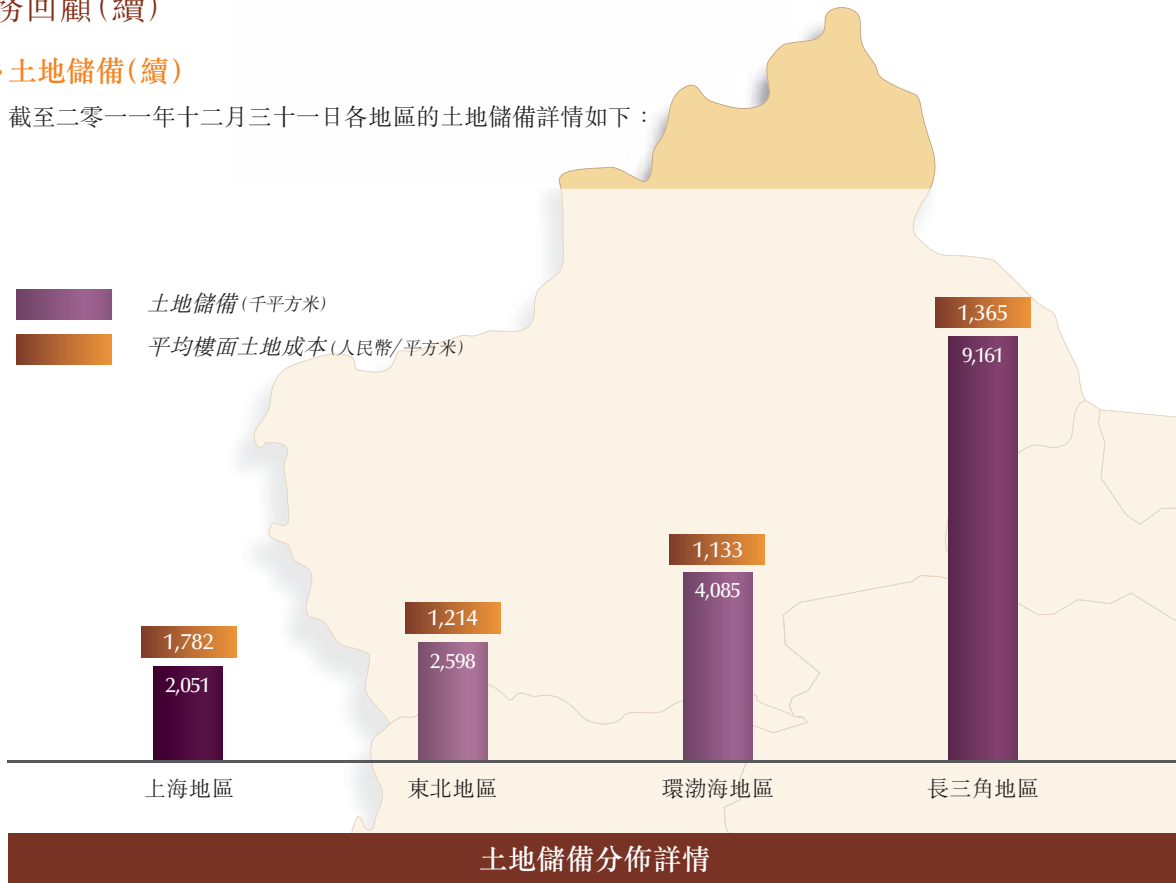
城市	項目名稱	地點	購入時間	總土地面積 (平方米)	樓面面積 (平方米)	土地總款 (人民幣百萬元)	平均樓面地價 (人民幣/平方米)
大連	大連200#項目	大連金州新區	2011年4月	120,576	344,000	515	1,497
南通	南通光華北項目	南通如皋經濟新區	2011年6月	127,579	388,859	480	1,234
總計				248,155	732,859	995	1,358



業務回顧 (續)

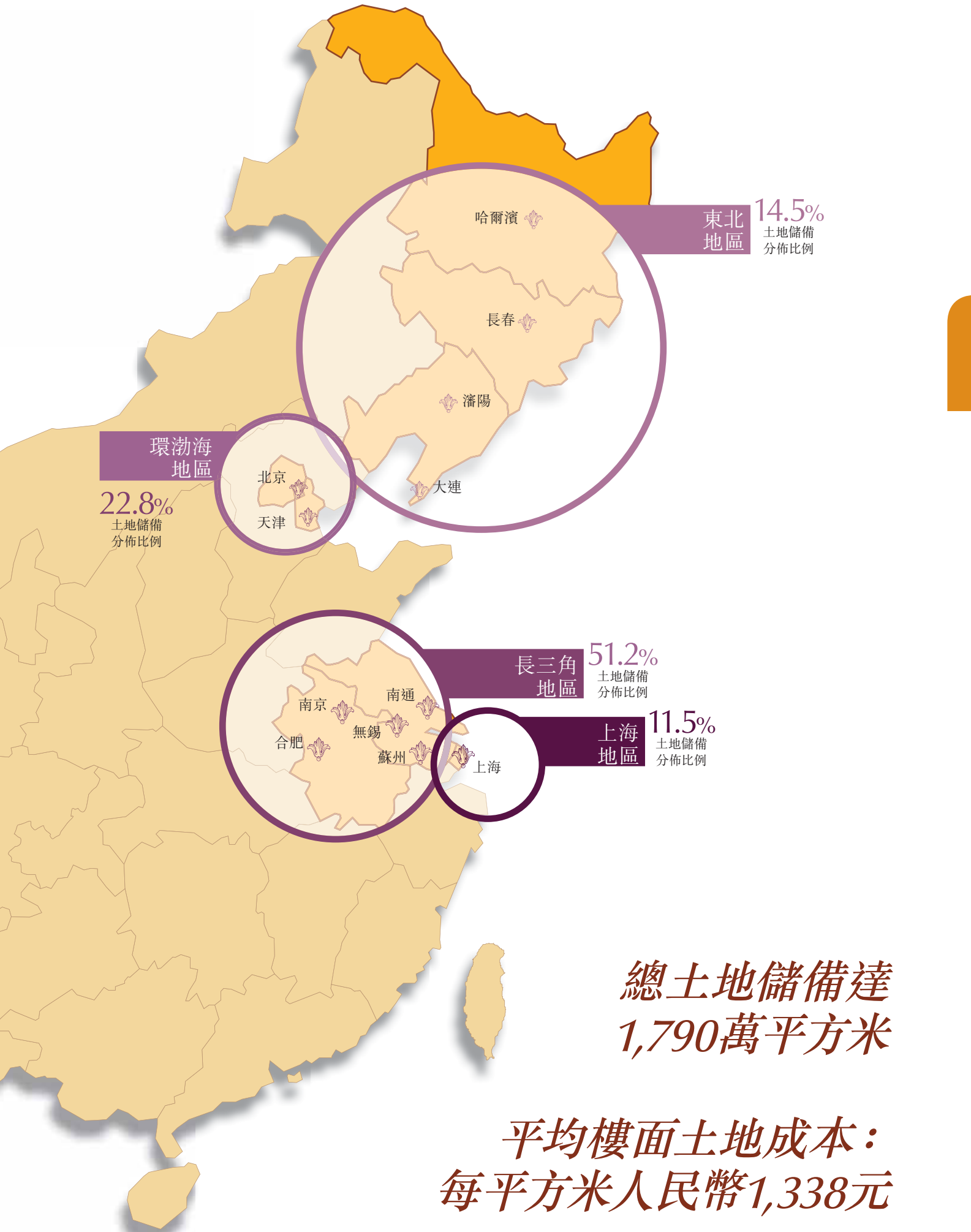
四、土地儲備 (續)

截至二零一一年十二月三十一日各地區的土地儲備詳情如下：



截至二零一一年十二月三十一日，本集團土地儲備總量為規劃樓面面積1,790萬平方米，足夠其未來五至七年開發所需，每平方米平均樓面土地成本為人民幣1,338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分佈於一、二、三線城市之間，其中20%位於一線城市，80%位於二、三線城市。本集團之土地儲備質素高，成本低，佈局合理，有助於本集團的長遠可持續發展。



總土地儲備達
1,790萬平方米

平均樓面土地成本：
每平方米人民幣1,338元



管理層討論及分析 - 業務回顧 (續)

業務回顧 (續)

四、土地儲備 (續)

截至二零一一年十二月三十一日各項目的土地儲備詳情如下：

項目名稱	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團對 項目之 權益佔比	
上海地區							
1	恒盛·尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、辦公樓及商業	751,111	611	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	59,335	554	100%
3	恒盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	162,477	1,870	100%
4	上海·恒盛豪庭	上海	寶山區	住宅及商業	866,019	923	100%
5	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	121,300	9,703	100%
6	中漕新村項目	上海	徐匯區	公寓式酒店及商業	91,000	9,703	100%
小計					2,051,242	1,782	
長三角地區							
7	南通·恒盛莊園	南通	如皋經濟開發區	住宅及商業	4,263,655	322	100%
8	南通光華北項目	南通	如皋鎮	住宅及商業	388,859	1,234	100%
9	恒盛·榕盛大廈	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	297,486	348	100%
10	恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	738,374	4,719	100%
11	南通·恒盛豪庭	南通	崇川區	住宅及商業	304,190	2,707	100%
12	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	425,207	679	100%
13	恒盛·海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	10,052	1,446	100%
14	合肥·恒盛豪庭	合肥	瑤海區	住宅及商業	223,586	680	100%
15	壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓及商業	1,347,100	881	100%
16	恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	498,378	1,207	100%
17	恒盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	663,913	6,013	60%
小計					9,160,800	1,365	

項目名稱	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	平均樓面 土地成本 (人民幣/ 平方米)	本集團對 項目之 權益佔比	
環渤海地區							
18	恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
19	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	934,014	1,396	100%
20	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
21	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
22	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,320,752	493	100%
23	恒盛·小鎮藝墅	北京	大興區	住宅及商業	100,270	3,862	100%
小計					4,085,026	1,133	
東北地區							
24	哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	172,478	979	100%
25	恒盛·哈爾濱 ·皇家花園	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	222,697	2,451	100%
26	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	237,552	1,133	100%
27	長春·恒盛豪庭(東)	長春	高新區	住宅及商業	611,217	868	100%
28	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	845,088	1,004	100%
29	大連·恒盛豪庭	大連	金州新區	住宅及商業	165,375	1,674	100%
30	大連200#地塊	大連	金州新區	住宅及商業	344,000	1,497	70%
小計					2,598,407	1,214	
總計					17,895,475	1,338	



管理層討論及分析 - 業務回顧 (續)

業務回顧 (續)

五、商業物業發展

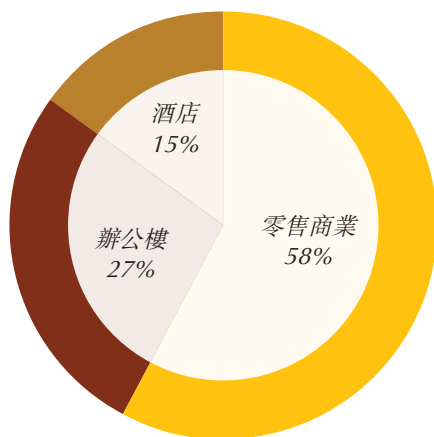
本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一一年十二月三十一日，本集團已落成的商業物業樓面面積約20萬平方米。其中，已落成並對外出租的恒盛•陽光威尼斯總樓面面積達9萬平方米。

期內，約76.4萬平方米的主要商業物業項目在建設中。瀋陽•恒盛廣場預計二零一二年年底落成，目前對外出租情況良好。五年後，預計本集團總的落成商業性物業樓面面積將達266萬平方米。零售商業、高檔寫字樓及酒店的物業形態將分別佔商業物業開發總量的58%、27%和15%。其中的大部分商業物業，本集團計劃長期持有，以獲取穩定的租金收入。

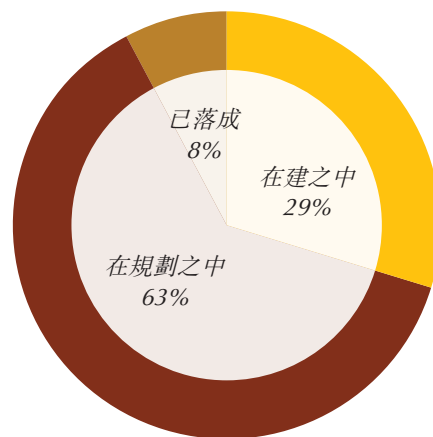
在建階段的主要商業物業：

城市	項目名稱	物業類型	樓面面積 (千平方米)	預計落成時間
上海	恒盛•尚海灣	商業、辦公樓及酒店	248	2017年12月
無錫	恒盛•第一國際	商業	37	2012年12月
南通	南通•恒盛莊園	商業	21	2012年12月
南通	南通•恒盛豪庭	商業	11	2012年12月
南通	恒盛•南通•尚海灣	商業	13	2013年12月
南通	恒盛•熔盛大廈	商業、辦公樓及酒店	274	2016年12月
瀋陽	瀋陽•恒盛廣場	商業	95	2012年12月
長春	長春•恒盛豪庭(東)	商業	48	2013年6月
哈爾濱	哈爾濱•恒盛豪庭	商業	17	2012年12月
總計			764	

商業物業類別：



商業物業發展階段：



總樓面面積266萬平方米已規劃為開發商業物業之用。



管理層討論及分析- 項目介紹

住宅物業 – 發展中的主要項目介紹

上海地區

恒盛·尚海灣(住宅部分)



城市	上海
位置	徐匯區
用途	住宅
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	611
本集團對項目之權益佔比	100%
住宅部分土地儲備 (平方米)	366,770

項目介紹

「恒盛·尚海灣」位於上海黃浦江的黃金節點，周邊為上海市「十二五」規劃的重點建設區域。項目擁有無阻擋的一線江景及無限世博園景的天然優勢，享有各項完善的配套服務。項目配有高品質社區會所、幼兒園和配套服務商鋪等。項目的建成將成為上海城市核心區域的社區典範。



管理層討論及分析- 項目介紹 (續)

上海地區

上海 • 恒盛豪庭



城市	上海
位置	寶山區
用途	住宅及商業
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	923
本集團對項目之權益佔比	100%
住宅部份土地儲備 (平方米)	839,491

項目介紹

「上海•恒盛豪庭」是一個大型住宅項目，位於寶山區高境板塊核心位置，南與上海市中心城區相連接，距離大柏樹、五角場等城市副中心不超過3公里，地理位置優越。項目緊鄰中環路、逸仙高架路、軌道交通一號線、三號線及多條公交路線，交通便利。項目坐擁寶山成熟的商業配套，人氣旺盛。

長三角地區

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
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	4,719
本集團對項目之權益佔比	100%
住宅部份土地儲備 (平方米)	532,374
項目介紹	「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。



管理層討論及分析 - 項目介紹 (續)

長三角地區

恒盛·合肥·皇家花園



城市	合肥
位置	廬陽區
用途	住宅、酒店及商業
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	1,207
本集團對項目之權益佔比	100%
住宅部份土地儲備 (平方米)	445,378

項目介紹

「恒盛·合肥·皇家花園」位於合肥市廬陽區，項目西鄰蒙城北路、北靠連水路，東依雙墩路，南望懷遠路，道路通暢。項目周邊有董鋪水庫、菱湖公園以及精心鍛造的法式園林建築，與天然生態環境完美融合。此外，項目還配以優質教育資源以及高檔商業和酒店，共同打造蒙城北路國際級複合型社區。

環渤海地區

恒盛·小鎮藝墅



城市	北京
位置	大興區采育經濟技術開發區
用途	住宅及商業
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	3,862
本集團對項目之權益佔比	100%
住宅部份土地儲備 (平方米)	69,840
項目介紹	「恒盛·小鎮藝墅」位於北京大興區，擁攬「萬畝葡萄園」的采育經濟開發區，依托與同緯度法國波爾多相仿的得天獨厚的自然氣候條件，以花園洋房、電梯洋房住宅為產品主線，規劃建設低密度街區格局之歐洲風情小鎮，圍繞葡萄酒、高爾夫、繪畫、音樂、商業五大元素，立志於先造環境，再塑文化，後置業的開發理念，品質先行，力求打造集人文、科技、綠色、商業、旅游為一體的五星級地產項目。



管理層討論及分析- 項目介紹 (續)

東北地區

恒盛·哈爾濱·皇家花園



城市	哈爾濱
位置	群力新區
用途	住宅及商業
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	2,451
本集團對項目之權益佔比	100%
住宅部份土地儲備 (平方米)	217,933
項目介紹	「恒盛·哈爾濱·皇家花園」位於群力新區正中心，集高層寬景公寓、酒店式公寓、風情商業街於一體，是哈爾濱藍血新貴的置業首選。恒盛皇家花園被五大公園環繞，緊鄰群力文化廣場，周圍兆麟小學，家樂福超市、華誼兄弟影城、山水書城、迪姆凱來少兒體驗館等城市配套僅一街之隔。

東北地區

長春•恒盛豪庭



城市	長春
位置	高新技術區
用途	住宅及商業
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	947
本集團對項目之權益佔比	100%
住宅部份土地儲備 (平方米)	1,285,576

項目介紹

「長春•恒盛豪庭」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。「長春•恒盛豪庭」第一期於二零一一年六月推出市場，反應熱烈。



管理層討論及分析- 項目介紹 (續)

東北地區

大連 • 恒盛豪庭



城市	大連
位置	金州新區
用途	住宅及商業
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	1,674
本集團對項目之權益佔比	100%
住宅部份土地儲備 (平方米)	152,775

項目介紹

「大連 • 恒盛豪庭」位於大連市金州新區核心地帶，主要以高層住宅及配套商業為主，建築設計遵循風情濃郁的海派ART DECO建築風格，沉穩高貴，層次分明。周邊有規劃獨具韻味的法式臺地園林，景觀錯落有致。項目背靠大黑山森林景區，空氣清新、景色宜人。

上海地區

恒盛·尚海灣(商業部份)



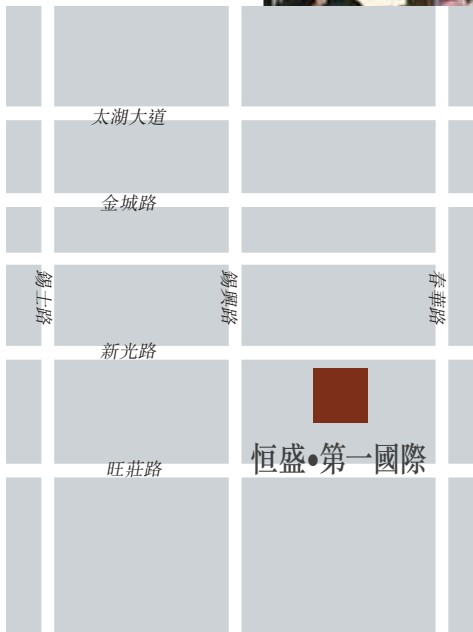
城市	上海
位置	徐匯區
用途	服務式公寓、酒店、辦公樓及商業
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	611
本集團對項目之權益佔比	100%
商業部份土地儲備 (平方米)	384,000
項目介紹	「恒盛·尚海灣」位於上海「徐匯濱江」的核心區域，交通十分便利。項目由兩座塔樓組成，為大型城市綜合體，擁有五星級酒店、精品主題酒店、文化主題商業及5A辦公樓等業態類型。項目高起點的規劃和高品質的開發，必將成為黃浦江畔最為耀眼的新地標。



管理層討論及分析 - 項目介紹 (續)

長三角地區

恒盛·第一國際



城市	無錫
位置	無錫新區
用途	商業
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	679
本集團對項目之權益佔比	100%
商業部份土地儲備 (平方米)	64,164

項目介紹

「恒盛·第一國際」是巴洛克風格的商業街區，位於無錫新區核心商貿區，致力於為周邊居民營造街區式時尚休閒中心。其主要的商業業態為零售、社區配套、餐飲、休閒和娛樂。在業態規劃方面，通過努力抓住市場需求以吸引目標消費群體。

長三角地區 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
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	881
本集團對項目之權益佔比	100%
商業部份土地儲備 (平方米)	530,000
項目介紹	壩上街項目位於合肥市中心的明光路，建成後將成為該地區的標桿性建築。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。



管理層討論及分析 - 項目介紹 (續)

東北地區

瀋陽 • 恒盛廣場



城市	瀋陽
位置	于洪區
用途	商業及購物中心
平均樓面地價 (人民幣/平方米)	1,133
集團對項目之權益佔比	100%
商業部份土地儲備 (平方米)	94,930

項目介紹

「瀋陽•恒盛廣場」是一個集購物、娛樂、餐飲、休閒、服務於一體的「一站式」購物中心。項目位於瀋陽市怒江北街與青山路交匯處，地上、地下共分為6層，計劃建設期為2年。目前，「瀋陽•恒盛廣場」已被列為瀋陽市重點建設項目，所在位置已規劃為瀋陽北部商業核心區。



管理層討論及分析- 未來展望

未來展望

本集團認為，二零一二年世界經濟將緩慢復蘇。歐洲主權債務危機將持續發酵，有可能會拖累歐元區經濟陷入衰退，並最終拖慢世界經濟的復蘇。中國經濟的整體增長水平仍較高，但增長速度受外圍影響有可能明顯放慢。「保增長、調結構、抑通脹」將成為今年中國經濟發展的基調。歐、美等大型經濟體在二零一二年的表現存在著較大的不確定性，為國際金融市場和世界經濟的前景帶來影響。

在中國內地，預計中央政府對房地產行業的調控政策仍將維持從緊取向，在房價明顯下降或達到中央的預期之前，宏觀調控的基調不會有大的改變。在堅持房地產調控不放鬆的大背景下，二零一二年的調控政策將走向精細化，居民的合理購房需求將得到支持，投資、投機需求將繼續得到抑制。但局部的政策微調難以改變房地產市場依然嚴峻的整體局面，房地產商仍將承受巨大壓力。

在房地產市場宏觀調控政策未放鬆的前提下，房價的下行趨勢可能還會延續，二零一二年上半年較為明顯。順應這一市場環境，房地產商需要進一步「開源節流」，一方面通過主動降價、積極促銷等策略加速消化庫存，提高資金周轉速度；另一方面通過謹慎拿地、縮減開工等手段來控制開支，確保企業現金流的安全。本集團預計，房地產市場的調整或將進入加速階段，房地產企業分化的趨勢愈發明顯，整個行業的整合亦會加劇，市場集中度將進一步提高。

銷售和定價策略

二零一二年，本集團將繼續緊貼市場，實施積極靈活的銷售和定價策略，加快現有項目的銷售和資金回籠。本集團將堅持深耕城市的發展策略，重點考慮在已有項目並且項目業績出色的城市重點擴張，以便充分利用當地資源，做大做強城市品牌，實現業務的可持續發展。



管理層討論及分析 - 未來展望^(續)

未來展望(續)

投資策略

本集團將堅持「量入為出、謹慎投資」的策略，根據銷售現金回流情況和穩健財務的要求，謹慎與合理增加優質土地儲備，重點是剛需比較強的現有城市和地區。在維持土地儲備總量合理的同時，對各地區和城市的土地儲備結構進一步優化，為本集團中長期的發展奠定堅實基礎。

經營策略

本集團將堅持穩健經營的發展思路，以加快銷售和確保現金回流為中心開展各項經營工作，並順應房地產市場的變化，適當縮減新開工面積，嚴格控制資本開支和各項費用的支出，以確保本集團的安全經營和穩健發展。同時，本集團將從精細化、標準化和信息化三個方面優化管理，加強對成本和質量的管控力度。同時，本集團將繼續堅持一、二線城市核心區域商業地產的穩步發展，重點加強對已有商業項目的開發和運營管理，逐步提高經營性物業在本集團營業收入中所佔的比重。

財務政策

本集團將繼續堅持穩健的財務政策，採取多平台、多渠道、多元化的融資方式，保證業務快速發展的資金需要，並控制總借貸於合理水平。同時，繼續優化本集團的債務結構，逐步減少短期債務的比重。通過實施對現金流的精細化管理，有效控制企業經營的財務風險。



管理層討論及分析- 顧客服務

顧客服務

本集團一向非常重視顧客的需求，不僅為顧客打造理想的居所，且致力於為業主們提供更貼心的服務。本集團於二零零七年成立了業主俱樂部「皇浦薈」（現更名為「恒盛薈」）。「恒盛薈」通過每年數次的業主活動以及旗下的雙月刊雜誌《恒盛薈》，為本集團與業主之間搭建了一座溝通的橋梁，同時亦成為業主之間交流的重要紐帶。除本集團層面的大力支持，下屬的各地項目公司亦積極響應，不斷拓展顧客服務的內涵和深度，二零一一年七月，哈爾濱公司舉辦「恒盛地產杯」首屆哈市健康跑活動；九月，天津公司全程贊助的「首屆大港區手工編織作品大賽」等，均加強了業主對「恒盛」品牌的認知度。為方便顧客瞭解本集團的最新信息，本集團網站還於二零一一年初完成全面改版並投入使用，使信息查詢更及時、更便捷。



天津公司贊助天津濱海新區
「首屆大港區手工編織作品大賽」



哈爾濱公司舉辦「恒盛地產杯」首屆哈市健康跑活動



管理層討論及分析 - 財務回顧

財務回顧

本集團的物業銷售收入於二零一一年取得重大增長。於二零一一年，銷售收入增加34.7%至人民幣9,585.4百萬元，大部分來自住宅物業銷售。截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔溢利達人民幣2,215.7百萬元，較去年下降38.6%，主要乃由於毛利率下降及投資物業公平值收益下降所致。截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及相關稅務影響及其他一次性收益／虧損)為人民幣1,734.9百萬元，較去年增加33.0%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
銷售收入	9,585,443	7,114,025
銷售成本	(5,788,246)	(3,694,934)
毛利	3,797,197	3,419,091
其他收入	182,695	803,239
其他收益，淨額	724,419	2,410,578
銷售及市場推廣開支	(240,998)	(197,133)
行政開支	(435,957)	(421,057)
財務成本	(2,526)	(3,750)
所佔聯營公司溢利	338	1,351
所應佔共同控制企業虧損	(4,143)	(50,090)
除所得稅前溢利	4,021,025	5,962,229
所得稅開支	(1,811,944)	(2,353,451)
年度溢利	2,209,081	3,608,778
以下人士應佔溢利：		
— 本公司權益持有人	2,215,654	3,608,552
— 非控股權益	(6,573)	226
年度溢利	2,209,081	3,608,778

銷售收入

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣9,585.4百萬元綜合銷售收入，較二零一零年的人民幣7,114.0百萬元增長34.7%。二零一一年的銷售收入增長主要由於二零一一年交付面積較二零一零年大幅增加所致。本年，本集團已交付101.3萬平方米的物業，截至二零一零年十二月三十一日止年度則為50.5萬平方米。由於本年度內於二、三線城市的交付面積比例增加，每平方米已確認平均售價由二零一零年的人民幣14,071元下降至二零一一年的人人民幣9,460元。

恒盛•湖畔豪庭(上海)，哈爾濱•恒盛豪庭及恒盛•尚海灣(上海)乃二零一一年貢獻最多銷售收入的三個項目，金額分別為人民幣3,494.5百萬元，人民幣1,852.5百萬元及人民幣1,319.9百萬元，該等收入分別佔本集團二零一一年總銷售收入36.5%、19.3%及13.8%。其他新項目，包括南通•恒盛莊園及合肥•恒盛豪庭，亦於二零一一年開始為本集團的銷售收入帶來貢獻，該等新項目的銷售收入佔本集團二零一一年總銷售收入15.3%。

財務回顧(續)

銷售成本

截至二零一一年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣5,788.2百萬元，較二零一零年的人民幣3,694.9百萬元增加56.7%。二零一一年每平方米的平均銷售成本為人民幣5,711元，二零一零年則為每平方米7,305元。

本年度綜合銷售成本的明細如下：

	二零一一年		二零一零年	
	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	3,194,664	3,154	2,062,674	4,082
土地成本	1,388,368	1,371	859,446	1,701
已資本化利息	665,578	657	371,697	736
營業稅及其他徵費	535,993	529	397,139	786
小計	5,784,603	5,711	3,690,956	7,305
其他業務的銷售成本	3,643	不適用	3,978	不適用
總計	5,788,246		3,694,934	

較低的平均銷售成本主要是由於二零一一年交付的項目之物業主要處於二、三線城市所致。

毛利

本集團於二零一一年的綜合毛利為人民幣3,797.2百萬元，較二零一零年的人民幣3,419.1百萬元的毛利增長11.1%。綜合毛利增長主要是由於二零一一年的銷售收入增加所致。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為39.6%，而截至二零一零年十二月三十一日止年度為48.1%。毛利率下降的主要原因乃因為二零一一年已出售並交付的物業較大比例位處於二、三線城市，而該等城市的平均售價及毛利率普遍較低。

其他收入

截至二零一一年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣182.7百萬元，主要包括利息收入人民幣145.5百萬元(二零一零年：人民幣99.6百萬元)。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。



管理層討論及分析 - 財務回顧 (續)

財務回顧 (續)

其他收益，淨額

截至二零一一年十二月三十一日止年度的其他收益，淨額為人民幣724.4百萬元(二零一零年：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677.1百萬元(二零一零年：人民幣2,452.4百萬元)。

銷售及市場推廣開支

截至二零一一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241.0百萬元，較二零一零年人民幣197.1百萬元增長22.3%。二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣436.0百萬元，較二零一零年的人民幣421.1百萬元增加3.5%。儘管本年度內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，但由於本年度實施的節省開支措施奏效，本年度行政開支較業務活動的增幅較少。

財務成本

截至二零一一年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣1,831.0百萬元，較二零一零年的人民幣1,176.4百萬元增加55.6%，而上漲的原因乃由於本集團於二零一一年的借款總額有所增加，同時借款成本亦有所增加。截至二零一一年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣1,828.5百萬元(二零一零年：人民幣1,172.6百萬元)已資本化，餘下人民幣2.5百萬元(二零一零年：人民幣3.8百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。

除所得稅前溢利

截至二零一一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4,021.0百萬元，較二零一零年的人民幣5,962.2百萬元下降32.6%。二零一一年除所得稅前溢利較低主要是由於二零一一年所錄得投資物業公平值收益及其他收入較低所致。

所得稅開支

截至二零一一年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣1,811.9百萬元，較二零一零年的人民幣2,353.5百萬元下降23.0%。所得稅開支下降主要是由於毛利率下降及本集團投資物業的公平值收益減少所致。未計投資物業公平值收益的影響，截至二零一一年十二月三十一日止年度的實際所得稅稅率為49.1%，與二零一零年的49.6%相若。

財務回顧(續)

本公司權益持有人應佔溢利

截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔本集團溢利為人民幣2,215.7百萬元，較二零一零年的人民幣3,608.6百萬元下降38.6%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及相關稅務影響及其他一次性收益/虧損)為人民幣1,734.9百萬元(二零一零年：人民幣1,304.1百萬元)，相當於銷售收入的18.1%(二零一零年：18.3%)。

流動資產及負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣39,112.9百萬元(二零一零年：人民幣34,288.9百萬元)，主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項及預付款和現金及銀行結餘。發展中物業由二零一零年十二月三十一日的人民幣16,791.8百萬元增加36.1%至二零一一年十二月三十一日的人民幣22,862.1百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一一年持續進行，以及在建物業數目增加。貿易及其他應收款項及預付款由二零一零年十二月三十一日的人民幣7,672.9百萬元增加29.6%至二零一一年十二月三十一日的人民幣9,942.4百萬元，主要由於二零一一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二零一一年十二月三十一日仍未獲取。現金及銀行結餘總額由二零一零年十二月三十一日的人民幣5,835.3百萬元減至二零一一年十二月三十一日的人民幣3,166.4百萬元。總流動負債於二零一一年十二月三十一日為人民幣25,282.6百萬元，而於二零一零年十二月三十一日則為人民幣18,023.9百萬元，主要是由於將於二零一二年內到期償還的短期借款較高所致。於二零一一年十二月三十一日，流動比率(以總流動負債除以總流動資產計算)為1.5(二零一零年：1.9)。二零一一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

於二零一一年內，本集團主要利用已預售物業的所得款項及銀行貸款為其物業發展項目提供資金。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有人民幣1,021.1百萬元的現金及現金等價物，而二零一零年十二月三十一日則為人民幣4,151.4百萬元。



管理層討論及分析 - 財務回顧 (續)

財務回顧 (續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣14,886.0百萬元，較二零一零年十二月三十一日的人民幣13,786.4百萬元增加8.0%。於二零一一年十二月三十一日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
銀行借款	13,070,266	10,033,199
尚海灣安排 ⁽¹⁾	—	2,000,000
二零一五年到期的優先票據 ⁽¹⁾	1,890,270	1,974,000
小計	14,960,536	14,007,199
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	(74,500)	(220,804)
借款總額	14,886,036	13,786,395

附註：

(1) 有關尚海灣安排及二零一五年到期的優先票據的定義請參閱附註20。

本集團於二零一一年十二月三十一日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
一年以內	9,302,813	6,005,443
一年後及兩年內	2,518,952	3,465,631
兩年後及五年內	2,638,185	3,754,548
五年後	426,086	560,773
總額	14,886,036	13,786,395

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣36,815百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣24,638百萬元)，當中包括人民幣13,070百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣10,033百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣23,745百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣14,605百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

財務回顧(續)

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。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
借款總額	14,886,036	13,786,395
減：現金及銀行結餘	(3,166,353)	(5,835,300)
債務淨額	11,719,683	7,951,095
本公司權益持有人應佔總權益	17,050,918	14,798,918
資本負債比率	68.7%	53.7%

二零一一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及於二零一一年十一月取得的295.0百萬美元銀行借款)。除二零一五年到期優先票據及於二零一一年十一月取得的295.0百萬美元銀行借款可引致本集團蒙受較高外匯風險外，董事認為其他資產及負債的外匯風險並不重大。於二零一一年十二月三十一日，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	二零一一年	二零一零年
現金及銀行結餘：		
美元	21,018	46,681
港元	6,236	4,483
總額	27,254	51,164
借款：		
美元	3,762,474	1,969,617
總額	3,762,474	1,969,617
貿易及其他應付款項：		
美元	1,575	1,987
港元	8,012	8,652
總額	9,587	10,639



財務回顧 (續)

外匯風險 (續)

截至二零一一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。於二零一一年十二月三十一日，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，則截至二零一一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187.2百萬元(二零一零年：增加／減少人民幣96.5百萬元)。

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

於二零一一年十二月三十一日，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	二零一一年	二零一零年
在建工程	563,384	476,469
投資物業	2,918,325	2,463,980
發展中物業	5,219,284	3,624,025
持作銷售已落成物業	1,750,637	942,530
總額	10,451,630	7,507,004

於二零一一年十二月三十一日，本公司若干附屬公司及共同控制企業的股本權益及若干銀行存款已就本集團的借款予以質押。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有賬面值人民幣421.2百萬元的发展中物業已被抵押作為一家附屬公司的非控股股東的借款的抵押品(二零一零年：無)。

財務回顧(續)

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。

於二零一一年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣6,148.4百萬元(二零一零年：人民幣4,389.5百萬元)。

資本及營運租賃承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
土地使用權	1,360,990	2,901,524
物業發展開支	8,916,932	8,602,617
建築成本	79,193	44,655
總額	10,357,115	11,548,796

於二零一一年十二月三十一日，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	二零一一年	二零一零年
一年內	37,175	34,861
一年以上但五年以內	24,666	40,242
五年以上	625	309
總額	62,466	75,412

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用僱員總數1,468名(二零一零年十二月三十一日：1,192名)。截止二零一一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183.0百萬元(二零一零年：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

加深投資者對集團的瞭解

本集團的投資者關係團隊一直積極促進本集團與股東、投資者和媒體之間的溝通，務求加深他們對本集團的瞭解及提高本集團業務運作的透明度。

加強與投資界之間的聯繫

本集團堅信高水準的企業透明度，有助提升股東價值。本集團透過多種管道，包括全年及中期業績報告、每月通訊、新聞稿和本集團之網站，適時準確地向外界披露本集團的最新消息。二零一零年全年及二零一一年中期業績公佈後，本集團隨即舉行新聞發佈會和投資者推介會，由管理層向投資界彙報業績；此外，本集團亦參與業績路演，當中包括香港、新加坡、德國、荷蘭、法國、英國和美國，與逾百名國際機構投資者直接交流。於二零一一年間，本集團先後參與了十五個投資會議，並安排了近100個項目實地考察、逾200個電話會議和一對一或小組會議，讓投資者掌握公司的經營情況和發展策略。另外，本集團管理層與投資者關係團隊亦會以電話或電郵方式，與機構投資者和分析師保持緊密的聯繫。目前跟進本集團的分析師已增加至18個機構，大幅提高了本集團在資本市場的知名度和受關注度。



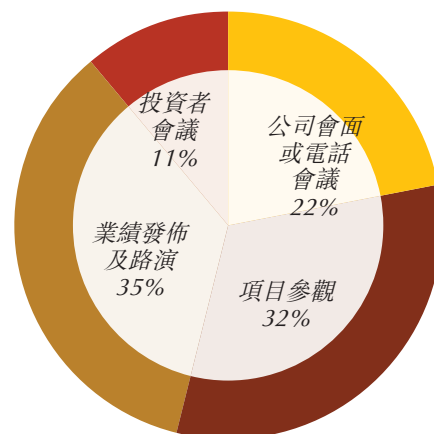
恒盛地產控股有限公司舉辦
二零一零年度全年業績發佈分析員會

鞏固投資者基礎

本集團亦維持定期發佈每月通訊及新聞稿，並定期更新本集團網站之投資者關係部份，以鞏固與投資界和媒體之間的溝通。年內，本集團更優化了內部的投資者關係管理系統，務求能更有效地直接與股東和投資者交流，進一步奮實本集團的投資者基礎。

互動交流 互惠共贏

這些良性互動的交流活動一方面可以提高本集團的透明度和企業形象，同時本集團亦可瞭解市場對本集團的關注點和收集投資者的回饋意見，協助本集團不斷改進，提升股東價值，最終達致股東與集團雙贏的局面。



二零一一年財政年度
與投資界交流情況

(約一千人次)

於二零一一年本集團曾參加以下會議：

一月

澳洲：建銀國際常規路演
北京：德意志銀行中國年會

七月

香港：蘇格蘭皇家銀行香港－中國會議
香港：花旗銀行2011香港／中國小型會議
(主題：房地產)

三月

2010年年度業績公告
－新聞發佈會
－投資者推介會
香港、新加坡全年業績路演

八月

2011年中期業績公告
－新聞發佈會
－投資者推介會
香港及新加坡中期業績路演

四月

英國、德國、荷蘭、法國及美國全年業績路演
香港：法國巴黎銀行中國房地產企業日
北京：里昂證券第16屆中國論壇

九月

香港路演推介
香港：里昂證券2011投資者論壇
香港：瑞銀證券第六屆香港及中國房地產會議

五月

香港：摩根士丹利香港投資者峰會
香港：未來資產香港／中國房地產日

十一月

香港：里昂證券中國及香港房地產會議

六月

北京：2011摩根大通中國年會
香港：里昂證券區域房地產會議
香港：三星證券金融和房地產會議

十二月

香港：蘇格蘭皇家銀行香港－中國會議



團隊合作





企業社會責任報告

環境保護及推廣

本集團致力興建優質住宅項目，並積極提倡愛惜自然環境及環境保護之理念，推行綠色管理，締造美好環境。

本集團成立以來，嚴格遵守環境保護的法律法規，確保旗下每一個項目均符合環境保護的最高施工標準和操守。在項目設計及建築上，本集團制定了建築節能和綠色建築相關規範應用於各項目施工程序中；在規劃設計時，採用建築物與大自然之融合，注重環保，提升社區的空氣質素，並積極提倡節約材料及大量採用環保節能的建築材料。本集團於施工時，重視減排以減少空氣及聲音污染，減低施工時對周邊環境的影響。



本集團為旗下項目締造舒適環境，在規劃設計時預留大量綠化措施



項目內設有偌大的休憩空間，供住戶使用

為提倡環境保護意識，本集團多次舉辦各類型環保活動，包括在深圳舉行的「愛護環境，從我做起」大型活動，組織員工於蓮花山公園撿拾垃圾，為保護自然環境出一分力。

本集團在推行環境保護及綠色管理方面屢獲殊榮，過去曾獲環境設計大獎、節能環保獎等。年內本集團南通恒盛·尚海灣5#地塊通過「綠色建築設計標識二星級」論證，見證本集團於環境保護方面之努力成果。

員工發展及個人成長

本集團秉承「員工是企業第一生產力」之人力資源價值觀，並將人力資源視為企業財富。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，進一步提升團隊內部的凝聚力。

截至二零一一年底，本集團合約員工總數1,468人，期間當中466人次參與培訓課程。本集團透過不同培訓課程提高員工在企業營運、職業技能、團隊建設及品質管理等方面的專業知識。年內，本集團人力資源管理中心和產品設計中心共同舉辦了「恒盛地產2011年度設計管理培訓」，旨在為旗下項目設計管理人員提供相關的技術培訓。本集團亦於年內舉辦了2011年團隊拓展活動，藉此提高團隊精神及凝聚力。此外，本集團亦為高管團隊於世界頂尖之美國賓夕法尼亞大學的沃頓商學院組織了為期兩周的全球領導力課程培訓，有助於進一步提高本集團高管團隊的領導能力和管理能力。

本集團亦為員工舉辦了多姿多采的文化活動，提供了員工之間的交流機會，成為團隊建設和員工關係建設的重要環節。年內，本集團舉辦了「恒盛迎春晚會」及其他聯誼活動，讓員工參與其中，提升了本集團的凝聚力和向心力。

本集團舉辦恒盛地產
2011年度設計管理培訓



本集團高管團隊前往世界頂尖的美國賓夕法尼亞大學的沃頓商學院參加為期兩周的短期培訓



企業社會責任報告_(續)

社會公益與服務

本集團積極回饋社會，透過不同方式幫助社會上有需要人士，致力履行良好企業公民之社會責任。

本集團主席張志榕先生贊助「長河大愛—寧夏黃河善穀吳忠慈善產業主題晚會」，響應發展慈善產業，希望藉此引起各界人士對其關注。

年內，本集團多次舉辦助學活動，包括上海公司舉辦的「奉獻愛心，傳遞希望」為大別山區方邊希望小學籌款，資助該校貧苦學生，活動得到上海公司同事之踴躍捐輸。此外，天津公司亦發起了「愛心成就夢想，慈善助學」活動，天津公司上下同心協力捐助貧苦學生，讓他們可以完成大學夢。

為提倡健康生活，本集團於社區內舉辦各項不同類型之體育及文化活動，鼓勵社區人士締造健康人生。哈爾濱公司於哈爾濱恒盛•豪庭舉辦「恒盛地產杯」首屆哈市健康跑活動，吸引眾多區內居民參與此項有益身心的活動。長春公司於長春恒盛•豪庭舉辦獎學金智力競賽，提供一個讓適齡青少年展現自我發展的平台，是一項為關注青少年藝術成長而傾力打造的文化活動。



哈爾濱市民參與由哈爾濱公司舉辦的「恒盛地產杯」首屆哈市健康跑活動

本集團主席張志熔先生贊助並出席「長河大愛」- 寧夏黃河善毅吳忠慈善產業主題晚會



長春公司舉辦獎學金智力競賽

天津公司參與「愛心成就夢想慈善助學」活動





二零一一年大事記



三月

- 二零一零年度全年業績發佈
- 獲得二零一一年中國房地產百強企業
 - 融資能力Top 10
 - 運營效率Top 10
 - 年度社會責任感企業Top 10

(圖一)



四月

- 奉獻愛心傳遞希望為大別山區方邊希望小學捐款
- 以5.15億元人民幣於大連新購一幅土地
- 人力資源管理中心和產品設計中心共同舉辦「恒盛地產二零一一年度設計管理培訓」

(圖二)



五月

- 獲得二零一一年中國房地產上市公司100強
 - 綜合實力榜第18位
 - 綜合盈利能力10強第9位
 - 綜合業績增長10強第4位

(圖三)



- 六月
- 長春恒盛豪庭項目於6月19日正式首次開售，實現銷售金額約為人民幣5.5億元，創下春城銷售的新紀錄
 - 以4.80億元人民幣於南通新購一幅土地

- 八月
- 2011年中期業績發佈



- 九月
- 本集團主席張志榕先生贊助及參加「長河大愛—寧夏黃河善毅吳忠慈善產業主題晚會」
 - 獲得國家開發銀行100億元人民幣戰略授信
 - 恒盛•皇家花園連續4月穩居合肥住宅銷量前三位



- 十一月
- 上海恒盛國際花藝家飾博覽中心啟幕禮



- 十二月
- 於第八屆香港傑出企業巡禮獲得「香港傑出企業」殊榮
 - 榮獲二零一一年中國房地產行業年度30強企業總評榜的第23名



獎項

獎項	獲獎單位	
「二零一一年中國房地產百強企業」	恒盛地產控股有限公司	
<ul style="list-style-type: none"> • 融資能力Top 10 • 運營效率Top 10 • 年度社會責任感企業Top 10 		(圖一)
「二零一一年中國房地產上市公司100強」	恒盛地產控股有限公司	
<ul style="list-style-type: none"> • 綜合實力榜第18位 • 綜合盈利能力10強第9位 • 綜合業績增長10強第4位 		(圖二)
榮獲「二零一一年中國房地產行業年度30強企業總評榜」的第23名	恒盛地產控股有限公司	(圖三)
於第八屆香港傑出企業巡禮獲得「香港傑出企業」殊榮	恒盛地產控股有限公司	(圖四)
國家住房和城鄉建設部頒發「國家房地產開發一級資質」證書	恒盛旺佳瑞(無錫)有限公司	(圖五)
榮獲上海市房地產行業協會授予「上海市房地產開發企業誠信承諾企業」	上海意景房地產開發有限公司	(圖六)
榮獲北京大興區住建委、房地產開發企業協會頒發「房地產開發優秀企業」	恒盛合天和信(北京)公司	(圖七)
榮獲「奉賢財富百強企業」稱號	上海弘擘房地產發展有限公司	(圖八)
榮獲「二零一零年度龍江地產新銳企業」	恒盛陽光濱海(哈爾濱)置業有限公司	(圖九)
哈爾濱·恒盛豪庭項目獲得「二零一零年度龍江地產名盤」	恒盛陽光濱海(哈爾濱)置業有限公司	(圖十)
於天津第十八屆投資貿易洽談會暨第七屆PECC國際貿易投資博覽會，獲天津市副市長頒發「中國品牌地產」稱號	恒盛地產投資(天津)有限公司	(圖十一)
榮獲「CIHAF 二零一一年(安徽)名盤大獎」	恒盛恒茂(合肥)房地產開發有限公司	
恒盛恒茂(合肥)房地產開發有限公司董事長趙大躍摘得「CIHAF 二零一一年(安徽)風雲人物大獎」	恒盛恒茂(合肥)房地產開發有限公司	(圖十二)





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，43歲，為本公司董事會主席兼執行董事、創辦人及控股股東。彼亦為中國熔盛重工集團控股有限公司（一家於香港聯合交易所上市之公司（股票代號：01101））之董事會主席兼非執行董事。張先生亦為本公司若干附屬公司及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16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，44歲，為董事會副主席兼本公司執行董事。丁先生亦為本公司若干附屬公司之董事。丁先生在中國房地產企業的企業及策略管理方面擁有逾10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，股份代號：00670）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，42歲，為本公司行政總裁兼執行董事。程先生亦為本公司若干附屬公司之董事。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上海豪森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18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，47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。劉先生亦為本公司若干附屬公司之董事。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，股份代號：02006）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10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，40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。夏先生亦為本公司若干附屬公司之董事。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)舟山分行的借貸部工作。夏先生於房地產行業的財務管理工作擁有逾12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。

嚴志榮先生

嚴志榮先生，50歲，為本公司執行董事、副總裁兼項目預算主管。嚴先生亦為本公司若干附屬公司之董事。憑著其於物業項目的興建及預算管理方面擁有逾13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。

于秀陽先生

于秀陽先生，57歲，於二零一一年五月二十日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。于先生在中國房地產法律事務擁有逾10年經驗。于先生於二零零八年二月加入本集團，主要負責本集團法律風險控制與防範。在加入本集團前，于先生於一九八六年至一九九六年曾在上海市司法局法宣處任科長、於一九九七年至二零零三年在上海市法學會研究部主任任職兼《上海法學研究》雜誌副主編及於二零零三年至二零零八年任職於上海陽光卓眾律師事務所任主任。于先生於一九八八年六月在上海大學文學院獲得法律專業資格，並於一九九三年獲得中國律師執照。

獨立非執行董事

嚴炳權先生

嚴炳權先生，49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24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，41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19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，71歲，為本公司獨立非執行董事。於一九六五年至一九九三年期間，沃先生曾任職於中國設計管理局(現歸入中國住房和城鄉建設部)，於一九八八年至一九九三年期間為旗下的資訊科技處處長，負責發展新建設設計技術及標準。於一九九三年至一九九七年期間，沃先生出任中國江蘇省南通市副市長，負責管理整體城市規劃及鐵路建設。沃先生其後於一九九七年重投設計管理局擔任高級工程師。於一九九八年至二零零一年期間，沃先生為建設部執業資格註冊中心副主任。沃先生在監督多個政府物業發展項目的設計及建設工作及評估中國商業及住宅物業發展項目的設計技術及標準方面積累超過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，43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

姜永進先生

姜永進先生，46歲，為本集團副總裁兼首席財務官。姜先生於二零一一年二月加入本集團，負責本集團的投融資業務和企業傳訊工作。姜先生於二零一一年五月獲委任為本集團首席財務官。於加入本集團前，姜先生於二零零五年十一月至二零一一年一月擔任中國海外金融投資有限公司副總經理及中國海外集團有限公司對外關係部總經理，負責投融資及企業傳訊。姜先生於二零零三年六月至二零零五年十月擔任加拿大PDN醫藥國際公司副總裁，負責該公司亞洲市場業務拓展。姜先生於一九九一年八月至二零零一年四月於北京中國中化集團公司和英國倫敦中化歐洲集團公司工作，先後擔任重要管理工作並主管集團在歐洲地區的投資、融資業務和戰略發展規劃。姜先生擁有逾二十年投融資、國際企業管理和戰略規劃的經驗。姜先生於一九八六年獲得山東大學經濟學學士學位，一九九一年獲得北京對外經濟貿易大學國際企業管理碩士學位，二零零三年獲得加拿大西安大略大學IVEY商學院工商管理碩士學位。姜先生於一九九九年自加拿大公認會計師協會獲得其會計師資格，目前為香港加拿大註冊會計師協會會員。

鄭群國先生

鄭群國先生，42歲，為本集團總裁助理及為本公司若干附屬公司之董事及總經理及營銷中心總監。鄭先生於二零零一年五月加入本集團，負責協助總裁開展集團日

常事務、負責上海附屬公司經營管理和本集團營銷戰略發展規劃。加入本集團前，鄭先生於一九九三年一月至一九九七年七月擔任上海平利置業有限公司營銷部經理，負責公司企劃和銷售工作。鄭先生於一九九七年七月至二零零一年五月擔任上海福禎投資諮詢有限公司總經理，負責公司市場業務開拓和銷售工作。鄭先生擁有逾二十年房產投資、銷售管理和銷售戰略規劃的豐富經驗。鄭先生於一九九一年獲得上海應用技術學院大學專科學歷，及於一九九五年獲得工程師職稱。鄭先生於二零零八年十月獲得上海交通大學房地產工商管理碩士學位。

丁炎林先生

丁炎林先生，50歲，為本集團總裁助理及為本公司若干附屬公司之董事及總經理。丁先生於二零一零年三月加入本集團，負責南通恒盛豪庭項目。彼自二零一一年三月起擔任恒盛地產投資(鹽城)有限公司(本公司其中一所附屬公司)的董事長。彼亦於二零一一年七月擔任總裁助理，負責成本管控及工程管理。加入本集團前，丁先生於一九九七年二月至二零零三年五月擔任如皋港開發區常務副主任。丁先生於二零零三年五月至二零一零年三月擔任南通焯辰石油化工有限公司總經理，在此期間丁先生負責基建和正常生產運行管理。丁先生1993年於華東師範大學法律系研究生畢業，擁有豐富的企業管理經驗。



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。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內(「回顧期間」)，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「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。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一一年五月二十日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。本公司行政總裁兼執行董事程立雄先生代表董事會主席主持股東週年大會，並在大會上回答提問。

董事會組成

於回顧期間及截至本報告日期，董事會包括下列董事(「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
嚴志榮先生
于秀陽先生(於二零一一年五月二十日舉行之股東週年大會上獲委任)
李曉斌先生(於二零一一年五月二十日舉行之股東週年大會上輪值退任)

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64頁至66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。

董事會組成(續)

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，本公司已舉行四次董事會會議。

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，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二零一一年的工作概要：

1. 審閱截至二零一零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. 審閱截至二零一一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。

於二零一二年三月三十日，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。本集團截至二零一一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二零一一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。於二零一一年三月二十三日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(各項金額不超過港幣10億元)、安排銀行融資及批准擔保及彌償保證(各項金額不超過港幣10億元)、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	3/4	—	1/1
丁向陽先生	4/4	—	—
程立雄先生	4/4	—	—
劉寧先生	4/4	—	—
夏景華先生	4/4	—	—
嚴志榮先生	4/4	—	—
于秀陽先生(註1)	3/3	—	—
李曉斌先生(註2)	0/1	—	—
獨立非執行董事			
嚴炳權先生	4/4	2/2	—
廖舜輝先生	4/4	2/2	1/1
沃瑞芳先生	4/4	2/2	1/1
韓平先生	4/4	2/2	—

註1 由於于秀陽先生於二零一一年五月二十日才獲委任為執行董事，因此他沒有出席於二零一一年三月二十三日召開之董事會會議。

註2 由於李曉斌先生於二零一一年五月二十日舉行之股東週年大會上輪值退任本公司執行董事，且不膺選連任。因此他無須出席分別於二零一一年六月九日、二零一一年八月二十九日及二零一一年十二月十四日召開之董事會會議。

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，所有董事均須每三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三年。獨董已與本公司訂立委聘函件，自二零一零年十月二日起為期一年，並已自二零一零年十月二日起續期一年。

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。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。

截至二零一一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10.2百萬元，其中人民幣7.3百萬元為年度審核費用及人民幣2.9百萬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二零一一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85頁至86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，本公司於二零一一年十一月二十三日召開股東特別大會，藉以考慮及批准(i)本公司與上海地通建設(集團)有限公司就向本集團提供建築及相關服務，年期由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止為期三年所訂立的日期為二零一一年十月十九日之建築服務協議(「建築服務協議」)，(ii)建築服務協議項下擬進行交易之建議年度上限及(iii)本公司任何一名董事簽署建築服務協議。

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二零一一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。於二零一一年十二月三十一日，本集團的物業發展項目主要位於上海、長三角、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

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績載於隨附本年報第90頁的綜合全面收益表。

董事會已決議提議不派發截至二零一一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151頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一一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

截至二零一一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30.1%，而本集團最大供應商佔本集團採購總額約15.2%。

截至二零一一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7.4%。

於截至二零一一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。



董事報告 (續)

捐贈

本集團於年內捐贈人民幣7.5百萬元(二零一零年：人民幣0.6百萬元)作慈善用途。

物業、廠房及設備

本集團年內物業、廠房及設備、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業載於綜合財務報表附註6、7、12及13。

借款

本集團於二零一一年十二月三十一日的借款詳情載於綜合財務報表附註20。

資本化財務成本

本集團於年內資本化財務成本約為人民幣1,828.5百萬元(二零一零年：人民幣1,172.6百萬元)。

主要物業

本集團於二零一一年十二月三十一日的主要物業載於本年報第152頁至160頁。

股份溢價及儲備

本公司於截至二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，本公司擁有可供分派予股東的儲備約為人民幣5,652.2百萬元(二零一零年：5,850.9百萬元)。

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：

張志榕先生(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
嚴志榮先生
于秀陽先生(於二零一一年五月二十日舉行之股東週年大會上獲委任)
李曉斌先生(於二零一一年五月二十日舉行之股東週年大會上輪值退任)

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，丁向陽先生、嚴炳權先生、廖舜輝先生及韓平先生須於本公司二零一二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

於二零一一年十二月三十一日，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二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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	
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益	總計	百分比 ⁽³⁾	
張志熔先生	15,000,000	5,314,216,436 ⁽²⁾	5,329,216,436	68.39	
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	
嚴志榮先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06	



董事報告 (續)

董事於股份、相關股份或債券中的權益(續)

(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、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited(上述公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有)，於二零一一年十二月三十一日，分別持有4,978,923,436股股份、81,936,000股股份、106,288,000股股份、119,313,000股股份及27,756,000股股份，合共5,314,216,436股股份或佔本公司已發行股份約68.20%。
- (3) 百分比乃按照本公司於二零一一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二零一一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。

除上文所述者外，於二零一一年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，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，於截至二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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 ⁽²⁾
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) 張志榕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二零一一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，截至二零一一年十二月三十一日，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。首次公開發售前購股權計劃的目的是讓參與者有機會以個人名義獲得本公司之股份，並有助於激勵該參與者，及有助保留對本集團長期增長及盈利有著重要貢獻的參與者。截至二零一一年十二月三十一日，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」)。於截至二零一一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。



董事報告 (續)

購股權計劃 (續)

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。下表披露於截至二零一一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	於二零一一年一月一日的結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	重新分類	於二零一一年十二月三十一日		每股行使價 港元	行使期
							的結餘	的結餘		
類別1：										
董事										
張志榕先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註1
丁向陽先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註1
程立雄先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註1
劉寧先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註1
夏景華先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註1
李曉斌先生(附註2)	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	(5,000,000)	—	—	1.76	附註1
嚴志榮先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註1
		65,000,000	—	—	—	(5,000,000)	60,000,000			
類別2：										
高級管理人員及其他										
僱員(合計)	09/09/2009	13,000,000	—	—	—	5,000,000	18,000,000	1.76		附註1
總計：		78,000,000	—	—	—	—	78,000,000			

附註1：

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：

- 於二零零九年十月二日(「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)；
- 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)；
- 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)；
- 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)；
- 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)。

附註2：

李曉斌先生已於二零一一年五月二十日舉行之股本週年大會上輪位退任本公司執行董事，且不膺選連任。

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」及「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

提供財務資助

於二零一一年四月十三日，本公司間接全資附屬公司恒盛卓怡地產投資(大連)有限公司(「卓怡大連」)向大連和升控股集團有限公司(「大連和升」)收購恒盛陽光鑫地(大連)置業有限公司(「恒盛陽光大連」，前稱中城建(大連)房地產開發有限公司)70%股權及相關股東貸款，代價總額為人民幣514,647,100元(「收購」)。就收購及作為一項條件以解除恒盛陽光大連全部股權的原股權質押，該質押乃就華融國際信託有限公司(「華融信託」，作為貸款人)向大連和升(作為借款人)提供為數人民幣500,000,000元之貸款(「委託貸款」)還款責任之抵押，於二零一一年四月二十六日向華融信託訂立下列擔保文件：(i)大連潤景房地產開發有限公司(「大連潤景」)就大連一幅總地盤面積為50,148平方米之地塊訂立土地質押協議；(ii)卓怡大連就恒盛陽光大連的70%股權訂立股權質押協議；(iii)卓怡大連就大連潤景的100%股權訂立股權質押協議；及(iv)恒盛陽光鑫地(遼寧)置業有限公司(「恒盛陽光鑫地」，本公司間接全資附屬公司)訂立不可撤銷擔保(i)至(iv)項之協議統稱為「新擔保文件」。此外，恒盛陽光大連亦同意向華融信託延續其就大連一幅總地盤面積為120,576平方米之地塊日期為二零一零年八月十一日之土地質押協議(「第200號土地抵押」)。收購於二零一一年四月二十七日完成後，恒盛陽光大連成為本公司的附屬公司，由本公司間接擁有70%權益及由大連和升擁有30%權益。大連和升作為本公司一間附屬公司之主要股東，成為本公司之關連人士。因此，新擔保文件及第200號土地抵押構成本公司向關連人士提供財務資助形式的關連交易。

為促進大連和升取得盛京銀行股份有限公司(「盛京銀行」)本金額不超過人民幣240,000,000元之若干貸款融資(「盛京銀行貸款」)以撥付其履行委託貸款項下償還責任之資金，華融信託於二零一一年十二月十五日解除第200號土地抵押，而恒盛陽光大連向盛京銀行大連分行就同一地塊訂立新土地質押(「新第200號土地抵押」)，作為大連和升履行盛京銀行貸款項下償還責任之擔保。此外，恒盛陽光大連亦向盛京銀行大連分行訂立一項共同及各別之責任擔保(「新擔保」)。由於大連和升為本公司之關連人士，故新第200號土地抵押構成本公司向關連人士提供財務資助形式的關連交易。



關連交易 (續)

(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。

於截至二零一一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1,342.1百萬元，而實際交易金額約為人民幣1,194.9百萬元。

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」)。於截至二零一一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，而截至二零一一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904.8百萬元。由於截至二零一一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20%，本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度已遵守上海地通承諾。

於二零一一年十月十九日，本公司與上海地通易訂立新建築服務協議(「新建築服務協議」)以重續建築服務協議，據此，上海地通將根據不時簽訂或將會簽訂的建築合約向本集團提供建築及相關服務，年期自二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，根據新建築服務協議擬進行的持續關連交易的建議年度上限以及釐定該等年度上限的基準載列如下：

年度	人民幣百萬元
二零一二年	1,300.0
二零一三年	1,116.1
二零一四年	681.2

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二零一一年十二月三十一日止年度內本集團及上海地通根據建築服務協議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。根據獨董於二零一二年三月三十日舉行的會議，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二零一一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，於截至二零一一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二零一一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。



董事報告_(續)

管理合約

年內概無訂立或存續有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

董事服務合約

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

董事酬金

董事酬金乃參照董事的職責及責任、彼等個人表現、本集團的財務業績及現行市場指標而釐定。

截至二零一一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68頁至74頁的企業管治報告。

核數師

截至二零一一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，其將於本公司二零一二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

張志榕

香港，二零一二年三月三十日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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87至150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二零一一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,以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告(續)

審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有效性發表意見。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能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一一年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團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，二零一二年三月三十日

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一一年	二零一零年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	722,872	573,753
投資物業	7	8,557,663	7,223,208
無形資產	8	2,833	3,360
聯營公司投資	9	6,189	5,851
共同控制企業投資	10	25,767	29,910
應收共同控制企業的貸款	10	1,967,905	—
遞延所得稅資產	21	308,027	201,167
		11,591,256	8,037,249
流動資產			
發展中物業	12	22,862,050	16,791,838
持作銷售已落成物業	13	2,929,268	1,989,004
存貨	14	6,849	6,636
貿易及其他應收款項及預付款	15	9,942,396	7,672,916
應收共同控制企業的款項	10	—	1,903,472
預付稅款		205,995	89,706
受限制現金	16	2,145,255	1,683,880
現金及現金等價物	17	1,021,098	4,151,420
		39,112,911	34,288,872
資產總值		50,704,167	42,326,121
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		9,159,191	6,907,191
		17,050,918	14,798,918
非控股權益		1,293,778	493,051
總權益		18,344,696	15,291,969

刊載於第93頁至第150頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合資產負債表(續)

於二零一一年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一一年	二零一零年
負債			
非流動負債			
借款	20	5,583,223	7,780,952
遞延所得稅負債	21	1,476,239	1,212,088
融資租賃負債	22	17,396	17,232
		7,076,858	9,010,272
流動負債			
預收客戶的所得款項		6,915,588	6,565,180
貿易及其他應付款項	23	4,751,758	2,458,068
應付所得稅		4,311,586	2,994,321
借款	20	9,302,813	6,005,443
融資租賃負債	22	868	868
		25,282,613	18,023,880
負債總額		32,359,471	27,034,152
權益及負債總額		50,704,167	42,326,121
流動資產淨值		13,830,298	16,264,992
資產總值減流動負債		25,421,554	24,302,241

經董事會於二零一二年三月三十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93頁至第150頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一一年	二零一零年
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	11	7,400,320	6,674,469
物業及設備	6	73	477
		7,400,393	6,674,946
流動資產			
預付款	15	544	415
受限制現金	16	200,000	—
現金及現金等價物	17	74,093	1,951,500
		274,637	1,951,915
資產總值		7,675,030	8,626,861
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	(2,170,748)	(1,972,055)
總權益		5,720,979	5,919,672
負債			
非流動負債			
借款	20	1,897,100	1,969,617
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	6,214	7,133
應付附屬公司款項	24	50,737	730,439
		56,951	737,572
負債總額		1,954,051	2,707,189
權益及負債總額		7,675,030	8,626,861
流動資產淨額		217,686	1,214,343
資產總值減流動負債		7,618,079	7,889,289

經董事會於二零一二年三月三十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93頁至第150頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一一年	二零一零年
銷售收入	5	9,585,443	7,114,025
銷售成本	27	(5,788,246)	(3,694,934)
毛利		3,797,197	3,419,091
其他收入	25	182,695	803,239
其他收益，淨額	26	724,419	2,410,578
銷售及市場推廣開支	27	(240,998)	(197,133)
行政開支	27	(435,957)	(421,057)
財務成本	28	(2,526)	(3,750)
所佔聯營公司溢利	9	338	1,351
所佔共同控制企業虧損	10	(4,143)	(50,090)
除所得稅前溢利		4,021,025	5,962,229
所得稅開支	31	(1,811,944)	(2,353,451)
年度溢利		2,209,081	3,608,778
以下人士應佔年度溢利：			
— 本公司權益持有人		2,215,654	3,608,552
— 非控股權益		(6,573)	226
		2,209,081	3,608,778
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
年度全面收益總額		2,209,081	3,608,778
以下人士應佔年內全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		2,215,654	3,608,552
— 非控股權益		(6,573)	226
		2,209,081	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	32	0.28	0.46
— 攤薄	32	0.28	0.46
股息	33	—	—
每股股息 (以每股人民幣元列示)	33	—	—

刊載於第93頁至第150頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

人民幣千元	截至二零一一年十二月三十一日止年度										
	本公司權益持有人應佔									非控股 權益	總權益
	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			
於二零一一年一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	132,734	264,317	140,191	7,140,426	14,798,918	493,051	15,291,969	
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	2,215,654	2,215,654	(6,573)	2,209,081	
僱員以股份為基礎的薪酬(附註39)	—	—	—	—	—	36,346	—	36,346	—	36,346	
撥入法定儲備	—	—	—	131,260	—	—	(131,260)	—	—	—	
收購附屬公司(附註38)	—	—	—	—	—	—	—	—	799,300	799,300	
非控股股東對一家附屬公司的資金投入	—	—	—	—	—	—	—	—	8,000	8,000	
於二零一一年十二月三十一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	263,994	264,317	176,537	9,224,820	17,050,918	1,293,778	18,344,696	

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									非控股 權益	總權益
	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			
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	

刊載於第93頁至第150頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一一年	二零一零年
經營活動的現金流量			
經營業務所得／(所用)的現金	34	796,364	(5,712,938)
已付所得稅		(453,677)	(332,917)
已付利息		(1,786,517)	(1,291,359)
經營活動所用現金淨額		(1,443,830)	(7,337,214)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(170,567)	(93,651)
購買無形資產		—	(1,800)
建設投資物業付款		(657,319)	(169,068)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,050	3,520
已收利息		51,271	18,526
墊付給第三方墊款		(190,965)	—
投資活動所用的現金淨額		(966,530)	(242,473)
融資活動的現金流量			
非控股股東對一家附屬公司的資金投入		8,000	—
借款所得款項		9,544,110	10,156,260
償還借款		(8,490,850)	(3,137,238)
已付股息		—	(233,779)
收取第三方墊款		119,850	—
受限制現金的變動		(1,900,000)	—
融資活動(所用)／所得的現金淨額		(718,890)	6,785,243
現金及現金等價物減少			
年初現金及現金等價物		4,151,420	5,013,296
現金及銀行結餘的匯兌虧損		(1,072)	(67,432)
年終現金及現金等價物	17	1,021,098	4,151,420

刊載於第93頁至第150頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

二零一一年十二月三十一日

1 一般資料

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。

本公司為一間於二零零七年七月二十七日在開曼群島註冊成立的有限責任公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)(股份代號：00845)上市。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。財務報表已經由董事會在二零一二年三月三十日批准刊發。

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) 本集團採納的新準則及對準則的修訂

本集團於二零一一年一月一日採納下列新準則、修訂及詮釋：

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
香港(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準則的改進	

採納上述新準則、對準則的修訂及詮釋對本集團於本報告中所呈列全部期間的財務狀況並無重大影響。

(ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋

下列已頒佈的準則、修訂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：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」要求各實體歸類各項目並按隨後是否可潛在重新分類至溢利或虧損(重新分類調整)的基準於「其他全面收益表」呈列。香港會計準則第1號(修訂本)將於二零一二年七月一日或之後開始的會計期間生效。

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋(續)

- 香港會計準則第12號「所得稅」當前要求實體計量與資產相關的遞延稅項，視乎實體是否預期透過使用或銷售收回資產賬面值而定。當採用香港會計準則第40號「投資物業」的公平值模式計量資產時，難以客觀評估是否透過使用或銷售收回賬面值。因此，本修訂本為現有按公平值計算投資物業所產生資產或負債遞延稅項的原則提供了例外情況。由於此修訂本，香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」不再適用於按公平值列賬的投資物業。本修訂本亦獲納入過往載於香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號(已撤銷)的香港會計準則第12號餘下指引。香港會計準則第12號(修訂本)將於二零一二年一月一日或之後開始之會計期間生效。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」強調金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月及二零一零年十月頒布，取代有關金融工具分類及計量的香港會計準則第39號部分。香港財務報告準則第9號要求將金融資產分為兩項計量類別：一類按公平值計量，另一種按攤銷成本計量，並於初步確認時決定。分類視乎實體管理其金融工具的業務模式及工具的合約現金流量特性而定。就金融負債而言，此準則保留香港會計準則第39號的大部分規定。主要變動為，倘金融負債選擇以公平值計量，實體本身的信貸風險所導致的公平值變動部分會於其他全面收益表而非收益表入賬，除非此舉會導致與會計不符，否則香港財務報告準則第9號將於二零一五年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」按現有原則制定，透過確定控制概念作為釐定實體是否應在母公司的綜合財務報表入賬。該準則提供在難以評估的情況下可協助釐定控制權的額外指引。香港財務報告準則第10號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第11號「聯合安排」關注安排的權利與責任而非法律形式，因而更能實際反映聯合安排。聯合安排有兩類：共同經營及合營企業。共同經營指共同經營者可擁有與安排有關的資產及債務，因此確認其於資產、負債、收益及開支的權益。合營企業確認其於資產、負債、收益及開支的權益。合營企業指共同經營者擁有安排所涉淨資產的權益，因此合營企業使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。香港財務報告準則第11號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第12號「披露其他實體的權益」包括其他實體(涵蓋聯合安排、聯營公司、特殊目的實體及其他資產負債表外實體)所有權益形式的披露規定。香港財務報告準則第12號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」旨在透過提供公平值精確定義及公平值計量單一來源及適用於香港財務報告準則的披露規定提升一致性及降低複雜性。該等規定不會伸延至採用公平值會計，惟提供香港財務報告準則內其他準則已規定或准許應如何應用的指引。香港財務報告準則第13號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。

概無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期將會對本集團構成重大影響。本集團已著手評估以上新準則或修訂的影響，惟現階段尚未能確定此等新準則或修訂會否對本集團的營運及財務狀況構成重大影響。

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。收購附屬公司轉讓之對價為所轉讓資產、被收購方前擁有人所招致之負債及本集團所發行股本權益之公平值。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。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。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，確認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。附屬公司之業績由本公司按應收股息基準入賬。

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。

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全面收益表確認，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全面收益表確認，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。

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全面收益表內確認。

(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全面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。

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。滙兌差額於權益中確認。

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務之全部權益、導致喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權之出售、導致喪失對某一包含海外業務共同控制實體共同控制權之出售，或導致喪失對某一包含海外業務聯營公司重大影響力之出售)時，與該業務相關並歸屬於本公司權益持有人之所有於權益中累計滙兌差額均重新分類至綜合全面收益表。

倘為部分出售並不導致本集團喪失控制包含海外業務的附屬公司，該累計滙兌差額之應佔比例為重新提供貢獻予非控股權益及不會於綜合全面收益表確認。就所有其他之部分出售(即不會導致本集團喪失重大影響或共同控制權之聯營公司或共同控制實體之部分出售)，該累計滙兌差額之應佔比例則須重新分類至綜合全面收益表。

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全面收益表扣除。

物業、廠房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	按剩餘租賃年期或可使用年期之較短者
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	按租賃年期為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(附註2(g))。

出售收益及虧損按所得款與有關賬面值的差額而釐定，並於綜合全面收益表中的「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使用權、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))。

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或資本增值或兩者皆是，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。公平值變動於綜合全面收益表入賬列作「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全面收益表中確認為「其他收益／虧損，淨額」的一部份。

(f) 無形資產

無形資產主要包括於初步確認時按收購成本入賬的執照。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。於各報告日期會對非金融資產(商譽除外)予以檢討，以看出現減值的非金融資產(商譽除外)是否可能撥回減值。

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。

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組金融資產出現減值。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。

減值跡象可包括一名或一組借款人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

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。

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。倘貿易及其他應收款項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。

2 主要會計政策概要(續)

(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)。

(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全面收益表確認。

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全面收益表。

(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。稅項於綜合全面收益表內確認。

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。

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。

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资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。

2 主要會計政策概要(續)

(t) 僱員福利(續)

(ii) 退休福利(續)

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。

(u) 以股份為基礎的付款

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；
- 不包括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
- 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。在各申報期間終結時，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)的影響在綜合全面收益表確認，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平值。

當收入的金額能夠可靠計量，而經濟利益有可能流入本集團，且本集團每項活動均符合下文所述的具體條件時，本集團將確認收入。

2 主要會計政策概要(續)

(v) 銷售收入確認(續)

(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。在收入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，以等額在綜合全面收益表確認；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綜合全面收益表中確認為應收租金總淨值的組成部分。

或然租金於產生的會計期間中確認為收入。

(iii) 利息收入

來自銀行存款的利息收入採用實際利率法按時間比例基準累計。

(w) 經營租賃

凡租賃擁有權的重大部分風險及回報仍歸出租人所保留，均列作經營租賃。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全面收益表扣除。

(x) 融資租賃

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

每期租金均分攤為負債及財務費用，並藉此制定對融資餘額之穩定利息率。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全面收益表，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之可使用之年期及租賃年期(以較短者為準)折舊。

(y) 股息分派

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

2 主要會計政策概要(續)

(z) 財務擔保

財務擔保負債按就本集團向物業買家提供的財務擔保予以確認。

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

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

(aa) 撥備及或然負債

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

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

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

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

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

(ab) 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。

(ac) 分部報告

經營分部乃按提供予主要營運決策者的內部滙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。

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及於二零一一年十一月取得的295,000,000美元的銀行貸款)。除可引致本集團蒙受較高外匯風險的二零一五年到期的優先票據及295,000,000美元的銀行貸款外，董事認為其他資產及負債的外匯風險並不重大。於二零一一年十二月三十一日，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如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
現金及銀行結餘：		
美元	21,018	46,681
港元	6,236	4,483
	27,254	51,164

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
借款：		
美元	3,762,474	1,969,617
	3,762,474	1,969,617

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
貿易及其他應付款項：		
美元	1,575	1,987
港元	8,012	8,652
	9,587	10,639

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。

於二零一一年十二月三十一日，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，則截至二零一一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187.2百萬元(二零一零年：增加／減少人民幣96.5百萬元)。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 利率風險

由於本集團除銀行存款及部份定期存款外並無重大的計息資產，本集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動的影響。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。任何合理的利率變化不會令本集團業績產生重大變動，因此並無呈列有關利率風險的敏感度分析。

(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。

(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及應收共同控制企業的貸款。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。

向共同控制實體提供貸款一般以相關資產支持，本集團持續監察共同控制實體之信貸能力。

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。

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。董事會已編製了截至二零一二年十二月三十一日止期間的預測現金流。截至二零一二年十二月三十一日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(一) 二零一二年預售回款金額預計與二零一一年相若；(二) 建築支出與相關預售金額配比；(三) 可用項目貸款額度不低於二零一一年；(四) 於二零一二年年度沒有違反債務約定的事項。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化並對本集團預測現金流構成預料之外的重大影響。這些計劃包括制定更靈活的價格以求加快本集團物業的銷售，調整和進一步放緩施工進度，確保可銷售物業的開發可得到足夠資源，實施成本控制措施，為本集團的開發項目引進策略性合作伙伴及尋求其他融資渠道。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出評估並作出適當的選擇。董事會認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

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。

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
於二零一一年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	10,615,876	2,991,458	3,271,924	546,767	17,426,025
融資租賃承擔	920	920	2,967	44,720	49,527
貿易及其他應付款項	4,759,018	—	—	—	4,759,018
總計	15,375,814	2,992,378	3,274,891	591,487	22,234,570
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
總計	9,722,900	4,281,924	4,686,797	765,741	19,457,362

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
於二零一一年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	245,735	245,735	2,336,821	—	2,828,291
貿易及其他應付款項	6,214	—	—	—	6,214
總計	251,949	245,735	2,336,821	—	2,834,505
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

本集團已為旗下物業的若干買家的按揭貸款提供擔保(附註37)。由於董事認為買家拖欠還款的可能性極低，以上表格並無包含此等擔保金額。

(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。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
借款總額(附註20)	14,886,036	13,786,395
減：現金及銀行結餘	(3,166,353)	(5,835,300)
債務淨額	11,719,683	7,951,095
本公司權益持有人應佔總權益	17,050,918	14,798,918
資本負債比率	68.7%	53.7%

二零一一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及現金結餘減少以支付土地出讓金及建築工程開支。

3 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

本集團並無任何於資產負債表以公平值計算的金融工具。

由於本集團金融資產及負債(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項)在短期內到期，故其賬面值與公平值相若。

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) 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。

(b) 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。

4 重要會計估計及判斷(續)

(c) 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。

(d) 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。

(e) 貿易及其他應收款項減值評估

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。

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，即上海地區、長三角地區(上海地區除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。“其他”分部代表企業的其他支持職能部份。

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

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。

5 分部資料(續)

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	長三角					總計
	上海 地區	地區(上海 地區除外)	環渤海地區	東北地區	其他	
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
總收入	4,872,900	1,496,586	662,161	2,565,982	—	9,597,629
分部之間收入	(12,186)	—	—	—	—	(12,186)
收入(來自外部客戶)	4,860,714	1,496,586	662,161	2,565,982	—	9,585,443
分部業績	2,347,184	68,757	118,799	766,093	(52,447)	3,248,386
折舊及攤銷	(9,915)	(3,613)	(3,325)	(2,069)	(1,375)	(20,297)
投資物業公平值變動	477,620	—	42,335	157,181	—	677,136
利息收入	49,308	79,085	1,043	1,573	14,457	145,466
財務成本	(427)	(1,352)	(193)	(519)	(35)	(2,526)
所得稅開支	(1,298,483)	(55,664)	(50,109)	(407,688)	—	(1,811,944)
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)

綜合財務報表附註(續)

二零一一年十二月三十一日

5 分部資料(續)

人民幣千元	長三角						對銷	總計
	上海地區	地區(上海地區除外)	環渤海地區	東北地區	其他			
於二零一一年十二月三十一日止								
分部資產總值	29,870,673	28,497,850	6,453,050	9,318,674	16,280,377	(43,481,468)	46,939,156	
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	6,189	—	—	—	—	—	6,189	
共同控制企業投資	25,767	—	—	—	—	—	25,767	
遞延所得稅資產							308,027	
其他未分配企業資產							3,456,984	
資產總值							50,704,167	
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	

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
分部業績	3,248,386	2,794,848
投資物業公平值變動	677,136	2,452,402
獎勵收入	—	665,160
折舊及攤銷	(20,297)	(12,221)
贖回財務負債的虧損	(27,140)	(33,768)
經營溢利	3,878,085	5,866,421
利息收入	145,466	99,558
財務成本	(2,526)	(3,750)
除所得稅前溢利	4,021,025	5,962,229
增加：		
— 物業、廠房及設備	167,339	93,618
— 投資物業	598,613	169,068
— 無形資產	—	1,800

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
物業銷售	9,581,735	7,109,960
其他	3,708	4,065
總計	9,585,443	7,114,025

本集團有較多數目之客戶，而並無任何一位客戶的銷售收入超過本集團之銷售收入的10%。

6 物業、廠房及設備

本集團

人民幣千元	電腦及		傢俬、		租賃		在建工程	總計
	樓宇	辦公室設備	汽車	裝置及設備	改善工程	廠房及機器		
於二零一零年一月一日								
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
截至二零一一年 十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	26,651	12,430	37,304	3,534	11,854	5,511	476,469	573,753
收購附屬公司(附註38)	—	309	5,193	—	—	—	—	5,502
增添	43,797	6,032	25,714	1,559	3,311	11	86,915	167,339
出售	—	(77)	(841)	(141)	(313)	—	—	(1,372)
折舊	(1,801)	(4,266)	(12,419)	(934)	(2,292)	(638)	—	(22,350)
年終賬面淨值	68,647	14,428	54,951	4,018	12,560	4,884	563,384	722,872
於二零一一年十二月三十一日								
成本	73,821	25,759	91,873	6,740	17,769	6,361	563,384	785,707
累計折舊	(5,174)	(11,331)	(36,922)	(2,722)	(5,209)	(1,477)	—	(62,835)
賬面淨值	68,647	14,428	54,951	4,018	12,560	4,884	563,384	722,872

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
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	97	102	278	477
出售	—	(96)	(262)	(358)
折舊	(24)	(6)	(16)	(46)
年終賬面淨值	73	—	—	73
於二零一一年十二月三十一日				
成本	116	—	—	116
累計折舊	(43)	—	—	(43)
賬面淨值	73	—	—	73

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。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，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	二零一一年	二零一零年
發展中物業	628	974
銷售成本	1,952	1,233
銷售及市場推廣開支	1,548	719
行政開支	18,222	10,975
	22,350	13,901

6 物業、廠房及設備(續)

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	二零一一年	二零一零年
成本－已資本化融資租賃	24,524	24,524
累計折舊	(3,986)	(3,373)
	20,538	21,151

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。

7 投資物業

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
年初	7,223,208	2,485,200
添置	657,319	2,179,053
轉撥自持作銷售已落成物業	—	106,553
公平值收益(計入「其他收益，淨額」)	677,136	2,452,402
年終	8,557,663	7,223,208

投資物業於二零一零年及二零一一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企業評估及諮詢有限公司按公平值估值。

於二零一一年十二月三十一日，賬面值為人民幣2,918,325,000元(二零一零年：人民幣2,463,980,000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	二零一一年	二零一零年
在中國持有：		
10至50年的租約	6,710,645	5,441,976
逾50年的租約	1,847,018	1,781,232
	8,557,663	7,223,208

下列金額已於綜合全面收益表確認：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
租金收入	30,777	34,426
來自產生租金收入之投資物業的直接經營開支	(4,005)	(3,465)
租金收入淨額(附註25)	26,772	30,961

8 無形資產

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
年初	3,360	2,087
增添	—	1,800
攤銷費用	(527)	(527)
年終	2,833	3,360
年終		
成本	4,300	4,300
累計攤銷	(1,467)	(940)
賬面淨值	2,833	3,360

攤銷費用人民幣527,000元(二零一零年：人民幣527,000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(二零一零年：無)。

9 聯營公司投資

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
聯營公司投資	6,189	5,851

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	二零一一年	二零一零年
資產		
非流動資產	914	982
流動資產	7,993	6,866
	8,907	7,848
負債		
流動負債	2,718	1,997
淨資產	6,189	5,851
收入	18,158	20,555
支出，包括所得稅	(17,820)	(19,204)
本年溢利	338	1,351

10 共同控制企業投資

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
於共同控制企業的投资	25,767	29,910
應收共同控制企業的貸款／款項(a)	1,967,905	1,903,472

本集團於共同控制企業的投资指於恒盛江旭(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	二零一一年	二零一零年
資產：		
非流動資產	3,571	2,156
流動資產	2,171,254	1,947,149
	2,174,825	1,949,305
負債：		
非流動負債	1,279,997	—
流動負債	869,061	1,919,395
	2,149,058	1,919,395
淨資產	25,767	29,910
收入	—	—
支出，包括所得稅	(4,143)	(50,090)
本年虧損	(4,143)	(50,090)

- (a) 應收共同控制企業的貸款／款項是無抵押，也沒有固定還款期，其承擔利息獲南京江旭及其合資夥伴均同意以市場上類似的貸款利率作參考。於二零一一年十二月三十一日，年利率是10%(二零一零年：5.4%)。於二零一一年期間，上海鑫泰房地產發展有限公司(一家由本公司非直接控股的全資附屬公司及持有南京江旭60%權益)書面承諾予南京江旭，若其要求南京江旭償還此等貸款，其將會提前十二個月作出還款通知，故此等貸款餘額被從流動資產重新分類至非流動資產。應收共同控制企業的貸款／款項賬面值與其公平值相若。

11 於附屬公司的權益－本公司

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
非上市股份，按成本	—	—
向附屬公司墊款(a)	7,400,320	6,674,469
	7,400,320	6,674,469

(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。

本公司附屬公司於二零一一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
				二零一零年	二零一一年	
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：						
達凱有限公司	二零一一年四月六日	有限公司	1美元	—	100%	投資控股
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
Better Score Limited	二零零九年二月二十五日	有限公司	1美元	—	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%	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
怡富有限公司	二零一一年三月二十五日	有限公司	1美元	—	100%	投資控股
美盈有限公司	二零一一年四月六日	有限公司	1美元	—	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%	100%	提供公司服務

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
				二零一零年	二零一一年	
於香港註冊成立(續)：						
富谷投資有限公司	二零一一年四月十一日	有限公司	1港元	—	100%	投資控股
基鉅有限公司	二零零九年三月三日	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
美堡投資有限公司	二零一一年四月十一日	有限公司	1港元	—	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
恒滙投資發展有限公司	二零零六年六月十四日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
於新加坡註冊成立：						
Wachovian II Co Pte. Ltd.	二零零七年八月十四日	有限公司	新加坡10元	—	100%	投資控股
於中國註冊成立：						
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
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
恒滙房地產開發(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
南通杰滙置業發展有限公司	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
南通基鉅基礎設施建設有限公司	二零零九年四月二十七日	有限公司	3,000,000美元	—	100%	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	102,750,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股

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
				二零一零年	二零一一年	
於中國註冊成立(續)：						
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%	100%	物業發展
恒盛寶豐(南通)置業發展有限公司	二零一零年一月十二日	有限公司	人民幣 802,000,000元	100%	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%	100%	物業發展
恒盛富升地產投資(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%	100%	投資控股
恒盛恒豐(鹽城)置業發展有限公司	二零一一年六月十五日	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
恒盛恒茂(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
恒盛滙鑫(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%	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
恒盛地產投資(長春)有限公司	二零一一年八月二十五日	有限公司	人民幣 50,000,000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%	100%	投資控股
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%	100%	投資控股
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%	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%	100%	投資控股

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
				二零一零年	二零一一年	
於中國註冊成立(續)：						
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%	100%	投資控股
恒盛地產投資(鹽城)有限公司	二零一一年二月二十八日	有限公司	人民幣 150,000,000元	—	100%	投資控股
恒盛青石地產置業(北京)有限公司	二零一一年五月十六日	有限公司	人民幣 20,000,000元	—	60%	物業發展
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
恒盛榕盛大廈(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 460,000,000元	100%	100%	物業發展
恒盛(上海)文化產業發展有限公司	二零一一年五月二十五日	有限公司	人民幣 10,000,000元	—	100%	文化、廣告策劃、實業投資、諮詢
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
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
恒盛焯達(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%	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
恒盛陽光鑫地(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
恒盛陽光鑫地(大連)置業有限公司 (前稱謂「中城建(大連)房地產開發有限公司」)	二零零九年十一月三日	有限公司	人民幣 300,000,000元	—	70%	物業發展

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
				二零一零年	二零一一年	
於中國註冊成立(續)：						
恒盛陽光鑫地(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
恒盛陽光鑫地(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%	100%	物業發展
恒盛裕東(全椒)房地產開發有限公司	二零一一年三月四日	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
恒盛焯達(南通)房地產開發有限公司	二零一一年六月二十一日	有限公司	人民幣 168,000,000元	—	100%	物業發展
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%	100%	投資控股
合肥皓邦貿易有限公司	二零一一年十一月二十九日	有限公司	人民幣 50,000,000元	—	100%	建築材料批發
江蘇演藝文化產業股份有限公司	二零零四年五月八日	有限公司	人民幣 50,000,000元	—	54%	文化及 物業發展
江蘇創意文化產業基地投資 建設有限公司	二零零七年一月十六日	有限公司	人民幣 88,670,000元	—	100%	投資控股
江蘇恒盛大地文化有限責任公司	二零一一年六月二十八日	有限公司	人民幣 10,000,000元	—	100%	物業發展
上海安順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
上海豪森房地產有限公司	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
上海弘曄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

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
				二零一零年	二零一一年	
於中國註冊成立(續)：						
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%	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
上海鵬暉置業有限公司	二零零八年五月二十六日	有限公司	人民幣 20,000,000元	—	100%	物業發展
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 601,000,000元	100%	100%	物業發展
上海榕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%	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
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 5,000,000元	100%	100%	商業管理及 物業管理
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，本集團於恒盛燁達(南通)房地產開發有限公司之(「恒盛燁達」)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燁達之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(附註20(b))。

(b) 於二零一一年十二月三十一日，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。

12 發展中物業

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
在正常的營運周期內計入流動資產	22,862,050	16,791,838
金額包括：		
土地使用權	12,017,488	9,399,020
建築成本及已資本化支出	6,697,715	4,174,757
已資本化利息	4,146,847	3,218,061
	22,862,050	16,791,838

所有發展中物業均位於中國。

於二零一一年十二月三十一日，賬面值為人民幣5,219,284,000元(二零一零年：人民幣3,624,025,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註20)。於二零一一年十二月三十一日，賬面值為人民幣421,169,000元(二零一零年：無)的發展中物業已抵押作為一家附屬的非控股股東的本金不多於人民幣240,000,000元的借款的抵押品。

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
發展中物業：		
預期於12個月後完成及供出售	15,723,624	13,237,163
預期於12個月內完成及供出售	7,138,426	3,554,675
	22,862,050	16,791,838

13 持作銷售已落成物業

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
持作銷售已落成物業包括：		
土地使用權	655,976	494,987
建築成本及已資本化支出	2,170,525	1,388,522
已資本化利息	102,767	105,495
	2,929,268	1,989,004

所有持作銷售已落成物業均位於中國。

於二零一一年十二月三十一日，賬面值分為人民幣1,750,637,000元(二零一零年：人民幣942,530,000元)的持作銷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	二零一一年	二零一零年
建築材料，按成本	6,849	6,636

於「銷售成本」確認為開支的存貨成本為人民幣3,643,000元(二零一零年：人民幣3,978,000元)。

15 貿易及其他應收款項及預付款

本集團

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	79,055	549,951
應收第三方的其他應收款項(b)	1,290,427	220,056
預付工程款：	2,885,719	2,342,464
關連方(附註36(b))	1,608,420	1,317,199
第三方	1,277,299	1,025,265
預付土地出讓金	5,381,917	4,428,245
預付營業稅及其他稅項	305,278	132,200
	9,942,396	7,672,916

本公司

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
向第三方預付款	544	415

- (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	二零一一年	二零一零年
6個月內	34,012	533,699
7至12個月	34,705	2,520
13個月至3年	10,338	13,732
	79,055	549,951

於二零一一年十二月三十一日，為人民幣79,055,000元(二零一零年：人民幣549,951,000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。

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，應收第三方的其他應收款項中含為數人民幣190,965,000元(二零一零年：無)的應收第三方的其他應收款為無抵押，帶年息26%及於提供借款日起一年內到期。除此之外，其他所有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。此等應收第三方的款項概無欠繳或減值。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項的公平值與其賬面值相若。於各結算日承受的最高信貸風險為上文所述的各類應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。

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)銀行貸款的保證按金，(iv)上海鵬暉置業有限公司(「上海鵬暉」)的銀行存款，須待尚海灣安排(定義見附註20(a))項下的批准要求後方可運用及(v)其他由於日常業務所需而受限制的資金。於二零一一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	二零一一年	二零一零年
專項借款及按揭貸款的保證金項下的受限制現金	218,843	683,204
銀行貸款保證按金	1,900,000	—
尚海灣安排下的受限制現金	—	945,600
其他受限制現金	26,412	55,076
總計	2,145,255	1,683,880

本公司於二零一一年十二月三十一日的受限制現金人民幣200,000,000元乃抵押給銀行作為若干附屬公司於銀行貸款的保證按金。本公司於二零一零年十二月三十一日並無資金受到限制。

17 現金及現金等價物

本集團

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	3,139,099	5,784,136
以美元計值	21,018	46,681
以港元計值	6,236	4,483
	3,166,353	5,835,300
減：受限制現金	(2,145,255)	(1,683,880)
	1,021,098	4,151,420
最高信貸風險	3,106,832	5,833,051

於二零一一年十二月三十一日，本集團五大銀行結餘分別為人民幣2,202,245,000元(二零一零年：人民幣4,947,422,000元)，佔本集團於結算日的現金及銀行結餘總額的69.6%(二零一零年：84.8%)。

17 現金及現金等價物(續)

本公司

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	254,598	1,907,989
以美元計值	16,112	40,123
以港元計值	3,383	3,388
	274,093	1,951,500
減：受限制現金	(200,000)	—
	74,093	1,951,500

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年息率於0.0%至3.1%區間的利息。

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：					
於二零一零年一月一日，					
二零一零年十二月三十一日及					
於二零一一年十二月三十一日					
每股面值0.01港元的普通股	38,000,000,000	380,000,000			
已發行：					
於二零一零年一月一日，					
二零一零年十二月三十一日及					
二零一一年十二月三十一日					
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

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
於二零一零年一月一日的結餘	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)
年內全面虧損總額	—	—	(235,039)	(235,039)
僱員以股份為基礎的薪酬(附註39)	—	36,346	—	36,346
於二零一一年十二月三十一日的結餘	264,317	176,537	(2,611,602)	(2,170,748)

(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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，一般法定儲備撥款為人民幣131,260,000元(二零一零年：人民幣15,867,000元)。

(d) 其他儲備

其他儲備指美年國際有限公司(本公司之直接控股公司及由張志熔先生全資擁有)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。

20 借款

本集團

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(b)	3,686,123	5,811,335
二零一五年到期的優先票據－有抵押(c)	1,897,100	1,969,617
	5,583,223	7,780,952
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(b)	9,302,813	3,918,435
尚海灣安排－有抵押(a)	—	2,087,008
	9,302,813	6,005,443
總借款	14,886,036	13,786,395
借款賬面值以下列貨幣計值：		
人民幣	11,123,562	11,816,778
美元	3,762,474	1,969,617
總借款	14,886,036	13,786,395

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
銀行借款(b)	13,070,266	10,033,199
尚海灣安排(a)	—	2,000,000
二零一五年到期的優先票據(c)	1,890,270	1,974,000
	14,960,536	14,007,199
經調整；未攤銷借貸安排費用及應計利息	(74,500)	(220,804)
總借款	14,886,036	13,786,395

本公司

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
計入非流動負債及以美元計值的借款：		
於二零一五年到期的優先票據－有抵押(c)	1,897,100	1,969,617
總借款	1,897,100	1,969,617

20 借款(續)

- (a) 於二零零九年六月十一日及二零零九年十二月十六日，本集團與在香港聯交所上市的上海實業控股有限公司的全資附屬公司上實地產控股有限公司(「上實地產」)分別訂立買賣協議及一組補充協議(統稱「該等協議」)，內容有關以總代價人民幣2,000,000,000元向上實地產轉讓其全資附屬公司Better Score Limited(「Better Score」)全部股權(「尚海灣安排」)。尚海灣安排已於達成該等協議所載若干條件(主要涉及向Better Score的間接全資附屬公司上海鵬暉轉讓尚海灣第2及8座及向上實地產質押於上海鑫泰房地產發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的30%權益後在二零零九年完成。經考慮該等協議的所有條款，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，所收取的代價人民幣2,000,000,000元被視為財務負債，利用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零一一年七月二十九日，本集團與上實地產訂立補充協議，據此，明新投資有限公司(本公司之直接控股全資附屬公司)已同意以總代價人民幣2,000,000,000元，向上實地產購入Better Score全部已發行股本，以及Better Score欠上實地產之股東貸款。此補充協議為本集團提供另行機制，可開展關於尚海灣安排在中國境外之還款安排。於二零一一年十二月一日，本集團已經完成收購Better Score的全部已發行股本。

- (b) 銀行借款包含從商業銀行及其他金融機構處取得的貸款。此等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，受限制現金及若干附屬公司的股份作抵押。於二零一一年十二月三十一日，附註11(a)所述與江蘇信托有關之借貸安排的借款賬面值為人民幣1,324,329,000元(二零一零年：人民幣1,165,316,000元)。
- (c) 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及在新加坡證券交易所有限公司上市。

20 借款(續)

(d) 於結算日，本集團及本公司的借款的到期日如下：

本集團

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
借款金額將於以下年內償還：		
—1年內	9,302,813	6,005,443
—1年後及2年內	2,518,952	3,465,631
—2年後及5年內	2,638,185	3,754,548
—5年後	426,086	560,773
	14,886,036	13,786,395
包含以下借款金額：		
—於五年內悉數償還	14,273,092	12,958,071
—於五年後悉數償還	612,944	828,324
	14,886,036	13,786,395

本公司

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
2年後及5年內	1,897,100	1,969,617

(e) 二零一五年到期的優先票據於二零一一年十二月三十一日的公平值約為人民幣1,323,189,000元(二零一零年：人民幣2,040,721,000元)。此乃經參考新加坡證券交易所有限公司於二零一一年十二月三十日(即二零一一年最後一個交易日)所公佈之報價直接釐定。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) 於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司的實際利率分別為10.9%及13.2%(二零一零年：分別為11.9%及13.2%)。

(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	二零一一年	二零一零年
6個月內	9,950,846	7,404,214
7至12個月	2,687,077	2,902,247
13個月至5年	2,248,113	3,479,934
	14,886,036	13,786,395

本公司

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
13個月至5年	1,897,100	1,969,617

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	二零一一年	二零一零年
遞延所得稅資產		
— 將於12個月後實現	237,514	44,573
— 將於12個月內實現	70,513	156,594
	308,027	201,167
遞延所得稅負債		
— 將於12個月後實現	1,476,239	1,212,088
— 將於12個月內實現	—	—
	1,476,239	1,212,088
遞延所得稅負債，淨額	(1,168,212)	(1,010,921)

遞延所得稅負債淨額變動如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
年初	(1,010,921)	(283,067)
已於綜合全面收益表確認(附註31)	(157,291)	(727,854)
年終	(1,168,212)	(1,010,921)

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	因資本化利息 而產生的其他					總計
	稅項虧損	未實現利潤	時間性差異	其他開支	公平值收益	
於二零一零年一月一日	17,110	156,574	—	11,516	(468,267)	(283,067)
在綜合收益表記賬／(扣除)(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)
在綜合收益表記賬／(扣除)(附註31)	68,373	(11,813)	(83,586)	39,019	(169,284)	(157,291)
於二零一一年十二月三十一日	126,351	102,088	(196,534)	50,535	(1,250,652)	(1,168,212)

21 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產/(負債)(續)

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。於二零一一年十二月三十一日，約人民幣67,486,000元(二零一零年：人民幣22,855,000元)的未予確認為稅務虧損，此乃由於可預見未來是否存在應課稅溢利以供利用此等稅務虧損仍有不確定性。此等稅務虧損將於以下年期過期：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
二零一一年	—	3,024
二零一二年	2,358	2,358
二零一三年	2,795	4,487
二零一四年	3,536	5,099
二零一五年	7,887	7,887
二零一六年	50,910	—
	67,486	22,855

根據有關的中國企業所得稅規則及規例，自二零零八年一月一日起，來自於本集團的中國附屬公司賺取的溢利所宣派的股息須繳納預扣稅。由於本集團控制此等中國附屬公司的股息政策，此等暫時差額有可能不會在可見將來撥回，因此本集團並無就其中國附屬公司的累計溢利的暫時差額在本綜合財務報表計提遞延稅項撥備人民幣553,426,000元(二零一零年：人民幣364,719,000元)。

22 融資租賃負債

本集團

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
融資租賃負債總額—最低租賃金額：		
一年內	920	920
一年以上但五年以下	3,887	3,749
五年以上	44,720	45,778
	49,527	50,447
融資租賃之未來財務費用	(31,263)	(32,347)
融資租賃負債之現值	18,264	18,100
融資租賃負債之現值如下：		
一年內	868	868
一年以上但五年以下	3,166	3,059
五年以上	14,230	14,173
	18,264	18,100

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有效抵押。

23 貿易及其他應付款項

本集團

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
應付貿易賬款(a)：	2,997,697	1,458,718
關連方(附註36(b))	3,524	5,510
第三方	2,994,173	1,453,208
其他應付第三方款項(b)：	1,604,276	906,214
應付收購代價(附註38)	497,746	99,500
應付第三方墊款	119,850	—
其他應付款及預提費用	986,680	806,714
其他應付稅項	149,785	93,136
	4,751,758	2,458,068

本公司

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
其他應付第三方的款項	6,214	7,133

(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	二零一一年	二零一零年
6個月內	2,143,779	1,215,891
7至12個月	605,866	97,651
13個月至5年	248,052	145,176
	2,997,697	1,458,718

(b) 於二零一一年十二月三十一日為人民幣119,850,000(二零一零年：無)的其他應付第三方墊款為無抵押，帶加權平均年息22.6%及於提款日起一年內償還。除此之外，餘下的所有其他應付第三方款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

23 貿易及其他應付款項(續)

(c) 本集團及本公司的貿易及其他應付款項的賬面金額以下列貨幣為單位：

本集團

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
港元	8,012	8,652
人民幣	4,742,171	2,447,429
美元	1,575	1,987
	4,751,758	2,458,068

本公司

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
港元	4,639	5,146
美元	1,575	1,987
	6,214	7,133

(d) 於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，貿易及其他應付款項結餘賬面值與其公平值相約。

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。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，賬面值與其公平值相約。

25 其他收入

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
利息收入	145,466	99,558
獎勵收入(a)	—	665,160
租金收入(附註7)	26,772	30,961
其他	10,457	7,560
	182,695	803,239

(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	二零一一年	二零一零年
投資物業的公平值變動	677,136	2,452,402
贖回財務負債的虧損	(27,140)	(33,768)
滙兌收益／(虧損)，淨額	74,423	(8,056)
	724,419	2,410,578

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	二零一一年	二零一零年
核數師酬金	7,275	7,307
廣告成本	132,692	122,717
營業稅及其他徵費	535,993	397,139
出售物業成本	5,252,253	3,297,795
折舊(附註6)	19,770	11,694
無形資產攤銷(附註8)	527	527
僱員成本—不包括董事酬金(附註29)	123,302	121,531
捐贈	7,477	597
租金開支	41,586	47,209
出售物業、廠房及設備虧損	322	130

28 財務成本

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
於五年內悉數償還的借款的利息開支：		
— 銀行借款	1,165,217	676,512
— 承兌票據	—	24,335
— 尚海灣安排	348,267	376,073
— 二零一五年到期的優先票據	258,725	47,841
— 其他	14,021	4,089
於五年後悉數償還的借款的利息開支：		
— 銀行借款	44,783	47,502
總利息開支	1,831,013	1,176,352
減：於合資格資產資本化的利息	(1,828,487)	(1,172,602)
	2,526	3,750

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11.8%(二零一零年：10.7%)的資本化率予以資本化。

29 僱員成本—不包括董事酬金

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
工資及薪金	86,490	85,111
退休計劃供款	10,508	9,059
僱員福利	10,145	6,999
其他津貼及福利	8,667	7,906
股權報酬支出	7,492	12,456
	123,302	121,531

30 董事及五位最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

截至二零一一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	薪金、 津貼及 袍金		退休計劃			小計	股權報酬 支出(iii)	總計
	袍金	實物福利	花紅	的僱主供款	其他福利			
執行董事：								
張志熔先生	—	5,995	—	10	—	6,005	6,990	12,995
丁向陽先生	—	5,809	—	40	24	5,873	6,990	12,863
程立雄先生	—	5,851	—	30	11	5,892	6,990	12,882
夏景華先生	—	3,192	—	40	24	3,256	2,330	5,586
劉寧先生	—	3,192	—	40	24	3,256	2,330	5,586
李曉斌先生(i)	—	1,349	—	48	22	1,419	894	2,313
嚴志榮先生	—	3,192	—	40	24	3,256	2,330	5,586
于秀陽先生(ii)	—	1,863	—	—	—	1,863	—	1,863
獨立非執行董事：								
嚴炳權先生	348	—	—	—	—	348	—	348
廖舜輝先生	348	—	—	—	—	348	—	348
沃瑞芳先生	348	—	—	—	—	348	—	348
韓平先生	348	—	—	—	—	348	—	348

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	薪金、 津貼及 袍金		退休計劃			小計	股權報酬 支出(iii)	總計
	袍金	實物福利	花紅	的僱主供款	其他福利			
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

(i) 李曉斌先生於二零一一年五月二十日退任本公司執行董事。

(ii) 于秀陽先生於二零一一年五月二十日獲委任為本公司執行董事。

(iii) 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。

30 董事及五位最高薪人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，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。

(b) 五位最高薪人士

本集團截至二零一一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(二零一零年：四位董事)董事。彼等的酬金已反映於上文呈列的分析中。截至二零一一年十二月三十一日止年度應付餘下一位(二零一零年：一位)人士的酬金分別如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
薪金及其他短期福利	5,923	1,847
退休計劃供款	10	10
花紅	—	305
股權報酬支出	2,330	4,449
	8,263	6,611

酬金在下列範圍內：

	二零一一年	二零一零年
人民幣6,500,001元至人民幣7,000,000元	—	1
人民幣8,000,001元至人民幣8,500,000元	1	—
	1	1

31 所得稅開支

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	767,853	598,699
— 中國土地增值稅	886,800	1,026,898
	1,654,653	1,625,597
遞延所得稅(附註21)		
— 產生及撥回暫時性差額	157,291	727,854
	157,291	727,854
	1,811,944	2,353,451

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	二零一一年	二零一零年
除所得稅前溢利	4,021,025	5,962,229
按25%的中國企業所得稅率計算	1,005,256	1,490,557
不可扣稅開支	172,050	123,737
毋需課稅收入	(24,146)	(26,335)
並無確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	12,727	1,972
確認之前並無確認稅項虧損	(17,741)	(11,592)
土地增值稅撥備	886,800	1,026,898
土地增值稅對所得稅影響	(223,446)	(231,100)
不同稅率應用於本集團內不同公司所構成的影響	(1,551)	(20,733)
其他	1,995	47
所得稅開支	1,811,944	2,353,451

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，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。

由於截至二零一零年及二零一一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。

31 所得稅開支(續)

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。

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	二零一一年	二零一零年
本公司權益持有人應佔溢利	2,215,654	3,608,552
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	7,792,646

(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。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度，購股權為本公司僅有的具潛在攤薄的普通股。

	二零一一年	二零一零年
盈利(人民幣千元)		
本公司權益持有人應佔溢利	2,215,654	3,608,552
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	7,792,646
購股權調整(千份)	5,019	27,237
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	7,797,665	7,819,883

33 股息

董事會已決議提議在其二零一二年五月二十九日召開的股東週年大會上不派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一零年：無)。

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	二零一一年	二零一零年
年度溢利		2,209,081	3,608,778
調整：			
所佔聯營公司溢利		(338)	(1,351)
所佔共同控制企業虧損		4,143	50,090
所得稅開支	31	1,811,944	2,353,451
利息收入	25	(145,466)	(99,558)
利息開支	28	2,526	3,750
投資物業的公平值變動	26	(677,136)	(2,452,402)
折舊	6	22,350	13,901
無形資產攤銷	8	527	527
出售物業、廠房及設備虧損	27	322	130
匯兌(收益)/虧損，淨額	26	(74,423)	8,056
贖回財務負債的虧損	26	27,140	33,768
股權報酬支出		36,346	70,293
營運資金變動：			
發展中物業及持作銷售已落成物業		(4,840,354)	(5,135,067)
存貨		(213)	(471)
受限制現金		1,438,625	(644,822)
貿易及其他應收款項及預付款		(1,311,004)	(5,144,710)
投資於共同控制企業及其應收貸款/款項		(41,712)	(1,897,440)
貿易及其他應付款項		1,983,598	582,562
預收客戶的所得款項		350,408	2,937,577
經營業務所得/(所用)現金		796,364	(5,712,938)

除卻附註38所披露外，本集團於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各年度並無其他重大非現金交易。

35 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
已簽約但未撥備		
土地使用權	1,360,990	2,901,524
物業發展開支	8,916,932	8,602,617
建築材料	79,193	44,655
	10,357,115	11,548,796
已授權但未簽約	—	15,807

於二零一一年十二月三十一日，本集團所佔共同控制企業(附註10)的承擔金額為人民幣22,495,000元(二零一零年：人民幣5,162,000元)。

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	二零一一年	二零一零年
一年內	37,175	34,861
一年以上但五年以內	24,666	40,242
五年以上	625	309
	62,466	75,412

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	二零一一年	二零一零年
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	1,194,894	1,077,148
向一家聯營公司購入物業設計服務	39,549	38,897
向關連公司購入顧問服務	—	1,667

36 關連方交易(續)

(b) 與關連方的結餘

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
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	1,606,429	1,316,600
—其他關連公司	1,991	599
	1,608,420	1,317,199
應收共同控制企業的款項	1,967,905	1,903,472
列入流動負債的結餘：		
貿易結餘—列入「應付貿易賬款」		
—其他關連公司	3,524	5,510

於二零一零及二零一一年十二月三十一日，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	二零一一年	二零一零年
薪金及其他短期僱員福利	39,526	30,079
股權報酬支出	30,446	64,955
	69,972	95,034

(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。該交易已於二零一零年內完成。

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。

37 財務擔保(續)

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。於二零一一年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣6,148,378,000元(二零一零年：人民幣4,389,538,000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。

38 收購的會計處理

於截至二零一一年十二月三十一日止之年度，本集團完成收購以下公司的股份：

	收購股權		成立地點	已發行/ 繳足/ 註冊資本 主要業務	
	百分比	成立日期		註冊資本	主要業務
恒盛陽光鑫地(大連)置業有限公司(a) (前稱謂「中城建(大連)房地產開發有限公司」) (簡稱為「恒盛陽光大連」)	70%	二零零九年十一月三日	中國	人民幣 300,000,000元	物業發展
Wachovian II Co. Pte. Ltd.(a)	100%	二零零七年八月十四日	新加坡	新加坡元10元	投資控股
江蘇創意文化產業基地投資建設有限公司(a)	100%	二零零七年一月十六日	中國	人民幣 88,670,000元	投資控股
江蘇演藝文化產業股份有限公司(a) (統稱為「江蘇文化產業集團」)	54%	二零零四年五月八日	中國	人民幣 50,000,000元	文化及物業發展
Better Score Limited (b)	100%	二零零九年二月二十五日	BVI	1美元	投資控股
基鉅有限公司(b)	100%	二零零九年三月三日	香港	1港元	投資控股
南通基鉅基礎設施建設有限公司(b)	100%	二零零九年四月二十七日	中國	3,000,000美元	投資控股

38 收購的會計處理(續)

- (a) 於本集團進行收購前，除持有或正在取得土地使用權外，此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該等公司持有的土地使用權及潛在的土地使用權，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，而與上述收購相關的現金流量則在綜合現金流量表的經營活動內呈列。

於二零一一年內完成的收購的收購代價分配如下：

人民幣千元	於收購日期		
	恒盛陽光大連	江蘇文化產業集團	合併
物業、廠房及設備(附註6)	1,601	3,901	5,502
發展中物業及預付款	792,112	1,478,736	2,270,848
現金及現金等價物	89	26,413	26,502
貿易及其他應付款項	(3,467)	(691)	(4,158)
借款	—	(286,159)	(286,159)
非控股權益	(237,100)	(562,200)	(799,300)
總收購代價	553,235	660,000	1,213,235
減：於二零一一年十二月三十一日仍屬應付的收購代價	(187,746)	(310,000)	(497,746)
以現金支付的代價	365,489	350,000	715,489
減：所收購的現金及現金等價物	(89)	(26,413)	(26,502)
收購時的現金流出	365,400	323,587	688,987

- (b) 誠如附註20(a)所載，本集團向上實地產收購Better Score全部已發行股權(同時包括基鉅有限公司及南通基鉅基礎設施建設有限公司的全部已發行股權)及Better Score結欠上實地產之股東貸款，總代價為人民幣2,000,000,000元。此項安排實質上是償還上實地產之貸款，因此，並不視作業務合併。

38 收購的會計處理(續)

(c) 於截至二零一零年十二月三十一日止之年度，本集團完成對大連潤景房地產開發有限公司(「大連潤景」)，上海熔祥及上海錦豪的100%股權。

於二零一零年內完成的收購的收購代價分配如下：

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
發展中物業及須付款	299,457	2,009,985	2,309,442
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)
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

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購股權計劃(「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%將於二零零九年十月二日(「上市日期」)可予行使。餘下80%的購股權將按四個均等的分期可予行使。股份總數的20%將於上市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。截至二零一一年十二月三十一日止年度，以股份為基礎的薪酬開支金額為人民幣36.3百萬元(二零一零年：人民幣70.3百萬元)。

39 購股權計劃(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

截至二零一零年及二零一一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
於二零一零年一月一日	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及二零一一年十二月三十一日	1.76	78,000,000

78,000,000份尚未行使購股權中的46,400,000份購股權已可行使。所有尚未行使購股權將於二零一零年九月八日前到期。

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

按照預計股價回報率之標準偏差計算之波幅，乃根據類似上市公司過去三年每日股價之統計數字分析計算。

(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。

39 購股權計劃(續)

(b) 購股權計劃(續)

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%限額可於獲本公司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、已註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、已註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)超逾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。

於二零一一年十二月三十一日，概無任何購股權已根據購股權計劃授出(二零一零年：無)。

五年財務摘要

綜合業績

人民幣千元	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
銷售收入	1,791,942	3,948,959	6,171,127	7,114,025	9,585,443
銷售成本	(1,164,818)	(2,293,339)	(3,201,760)	(3,694,934)	(5,788,246)
毛利	627,124	1,655,620	2,969,367	3,419,091	3,797,197
其他收入	17,194	21,405	27,366	803,239	182,695
其他(虧損)/收益, 淨額	(34,513)	825,563	1,218,817	2,410,578	724,419
銷售及市場推廣開支	(77,426)	(150,494)	(151,333)	(197,133)	(240,998)
行政開支	(105,666)	(214,818)	(351,397)	(421,057)	(435,957)
財務成本	(97,225)	(54,479)	(27,068)	(3,750)	(2,526)
所佔聯營公司溢利	—	—	—	1,351	338
所佔共同控制企業虧損	—	—	—	(50,090)	(4,143)
除所得稅前溢利	329,488	2,082,797	3,685,752	5,962,229	4,021,025
所得稅開支	(221,394)	(827,806)	(1,319,608)	(2,353,451)	(1,811,944)
年度溢利	108,094	1,254,991	2,366,144	3,608,778	2,209,081
以下人士應佔年度溢利：					
— 本公司權益持有人	108,094	1,254,991	2,366,144	3,608,552	2,215,654
— 非控股權益	—	—	—	226	(6,573)
	108,094	1,254,991	2,366,144	3,608,778	2,209,081
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	0.22	0.38	0.46	0.28
— 攤薄	不適用	0.22	0.38	0.46	0.28
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	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
非流動資產總值	75,360	1,527,133	3,192,410	8,037,249	11,591,256
流動資產總值	12,652,945	11,631,089	23,175,275	34,288,872	39,112,911
資產總值	12,728,305	13,158,222	26,367,685	42,326,121	50,704,167
非流動負債總額	2,317,730	709,937	5,544,195	9,010,272	7,076,858
流動負債總額	10,746,548	11,529,267	8,976,813	18,023,880	25,282,613
負債總額	13,064,278	12,239,204	14,521,008	27,034,152	32,359,471
(負債)/資產淨值	(335,973)	919,018	11,846,677	15,291,969	18,344,696

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百份比	本集團應佔權益	
				概約樓面面積 (平方米)	概約泊車位數目 契約年期
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, 第二期及第三期A、B)	上海市桃浦路以南、祁連山路以西	商用	100%	34,042	1,240 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%	110,832	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%	115,031	450 長期
7. 中漕新村項目	上海市徐家匯 街道143街坊	商用/辦公	100%	88,615	340 長期
8. 恒盛•陽光尚城 (恒盛廣場)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	商用	100%	119,391	178 長期
9. 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	406 長期
10. 長春•恒盛豪庭(西) (第一期)	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%	119,000	650 長期
小計				736,569	4,049

所持物業詳情(續)

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方米)	概約泊車位數目 契約年期	
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%	123,388	307	不適用
小計				123,388	307	

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益			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 落成階段	
C. 發展中物業/持有作出售用途物業							
1. 恒盛•尚海灣(第二期A)	上海市宛平南路1441號	住宅/商用	100%	82,348	178,734 ⁽¹⁾	216 主體結構和內部安裝工作完成	2012年3月至12月分階段完成
恒盛•尚海灣(第二期B)	上海市宛平南路1441號	住宅/商用/酒店	100%	567,643	178,734 ⁽¹⁾	1,458 主體施工中	2013年12月至2015年10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⁾	- 住宅已交付	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 住宅已交付 商業計劃開發中	2011年12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 住宅已交付 商業計劃開發中	2011年12月至2013年12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。

所持物業詳情(續)

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益			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		
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. 上海•恒盛豪庭(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%	474,447	315,588 ⁽⁴⁾	1,551	部分住宅樁基完成	2012年5月至2014年5月 分階段落成
上海•恒盛豪庭(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
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%	107,577	72,478 ⁽⁵⁾	-	已交房	2011年11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%	128,237	72,478 ⁽⁵⁾	1,087	總體配套施工中	2012年6月

註：

- (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) 地盤面積包含了上海•恒盛豪庭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	百分比	本集團應佔權益			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 (第三期)	安徽省合肥海區大通路 與銅陵路交叉口	住宅	100%	119,963	72,478 ⁽⁵⁾	477	主體結構施工中	2012年12月
合肥•恒盛豪庭 (動遷房)	安徽省合肥海區大通路 與銅陵路交叉口	動遷房	100%	197,296	72,478 ⁽⁵⁾	477	主體結構及 總體配套施工中	2012年6月至12月 分階段落成
6. 恒盛•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%	197,500	150,001 ⁽⁶⁾	-	總體配套施工中	2012年9月
恒盛•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%	174,969	150,001 ⁽⁶⁾	1,724	主體施工中	2012年12月
7. 壩上街項目(第一期)	安徽省合肥市明光路 與長江東路交口西南角	住宅/商用	100%	259,212	118,929 ⁽⁷⁾	3,009	計劃中	2014年12月
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	主體結構封頂	2012年12月

註：

- (5) 地盤面積包含了合肥•恒盛豪庭第一期至第四期全部的地盤面積。
 (6) 地盤面積包含了恒盛•合肥•皇家花園第一期至第三期的全部地盤面積。
 (7) 地盤面積包含了壩上街項目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	百分比	本集團應佔權益			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		
9. 恒盛•熔盛大廈	江蘇省南通市世紀大道南側、 工農路東側	商用/辦公/ 酒店	100%	297,486	45,090	1,196	計劃中	2015年12月
10. 南通•恒盛莊園 (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%	238,489	318,093	394	A區住宅竣工 B區剛結構完成	2011年12月至 2012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%	282,376	244,524 ⁽⁸⁾	1,564	總體及主體結構施工中	2013年12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	總體配套施工中	2012年12月
13. 恒盛•南京•尚海灣 (第一期)	南京市下關區南端	住宅/商用	60%	230,210	109,244	3,370	計劃中	2014年5月至2015年12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 ⁽⁹⁾	180	計劃中	2014年11月

註：

(8) 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。

(9) 地盤面積包含了恒盛•歐洲公館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	百分比	本集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方米)	概約泊車位 數目		
15. 恒盛•波爾多小鎮 (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	已交付	2011年12月
16. 恒盛•小鎮藝墅 (第二期)	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	主體結構完成	2012年10月
17. 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 ⁽¹⁰⁾	-	主體結構施工階段	2013年6月
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 ⁽¹¹⁾	-	總體配套施工階段	2012年8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 ⁽¹²⁾	-	主體結構施工階段	2013年6月
18. 恒盛•尚海灣濱湖 (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	2014年6月至2017年7月 分階段落成
19. 恒盛•陽光尚城 (第四期西苑)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	125,646	242,178 ⁽¹³⁾	500	已交付	2011年12月
恒盛•陽光尚城 (第四期東苑)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	117,529	242,178 ⁽¹³⁾	1,390	主體結構施工中	2012年10月

註：

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 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	百份比	本集團應佔權益			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		
20. 哈爾濱•恒盛豪庭 (第二期)	黑龍江省哈爾濱市道里區安陽路、住宅/商用 龍葵路、區內規劃路、 武威西路圍合地段		100%	283,422	204,960 ⁽¹⁴⁾	574	已交付	2011年12月
哈爾濱•恒盛豪庭 (第三期)	黑龍江省哈爾濱市道里區安陽路、住宅 龍葵路、區內規劃路、 武威西路圍合地段		100%	128,745	204,960 ⁽¹⁴⁾	741	主體結構封頂	2012年12月
21. 大連•恒盛豪庭	大連市金州新區先進街道 八里村	住宅	100%	165,375	50,250	832	主體結構施工中	2013年6月
22. 恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱市群力新區 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%	216,529	77,879	1,101	主體結構施工中	2012年12月至2013年8月 分階段落成
23. 長春•恒盛豪庭(東) (第一期及第二期)	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%	554,627	516,768 ⁽¹⁵⁾	2,400	主體結構施工中	2012年12月至2013年10月 分階段落成

註：

(14) 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。

(15) 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	百分比	本集團應佔權益	
				概約樓面面積(平方米)	概約泊車位數目 契約年期
24. 恒盛•皇家花園	上海市長寧區 安順路389號	住宅/商用	100%	26,451	335 長期
25. 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%	27,275	338 長期
26. 恒盛•陽光威尼斯 (第一期, 第二期及 第三期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%	24,635	211 長期
27. 恒盛•尚海灣 (第一期及第二期)	上海市宛平南路1441號	住宅/商用	100%	45,000	586 長期
28. 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%	31,762	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%	42,743	780 長期

所持物業詳情(續)

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益	
				概約樓面面積(平方米)	概約泊車位數目 契約年期
29. 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
30. 恒盛•陽光尚城(第一期)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	178	14 長期
恒盛•陽光尚城(第二期)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	4,091	140 長期
恒盛•陽光尚城(第三期)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	7,853	344 長期
恒盛•陽光尚城(第四期B)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	住宅/商用	100%	3,705	151 長期
31. 南通•恒盛莊園	江蘇省如皋港區新城區	住宅/商用	100%	37,488	322 長期
32. 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%	10,281	128 長期
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%	11,007	90 長期
小計				9,061,757	45,433

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

