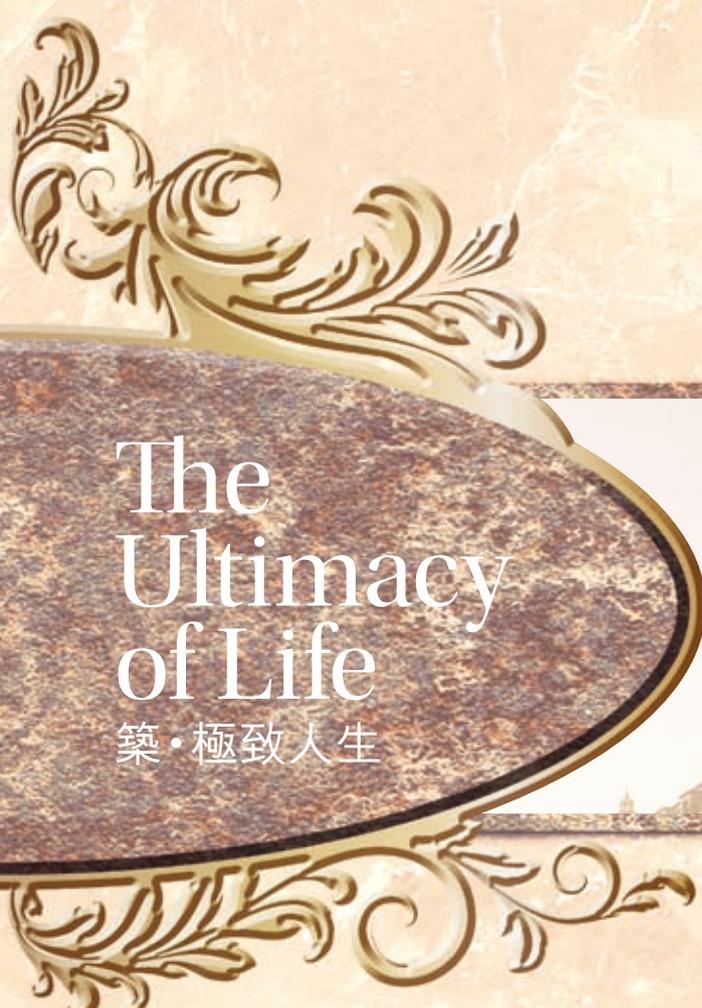




恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY



The
Ultimacy
of Life

築·極致人生



2012 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中國經濟城市發展大型優質房地產項目的房地產發展商。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30個發展項目。



目錄

2	公司資料及重要日期	62	董事及高級管理人員資料
6	主席報告	66	企業管治報告
		79	董事報告
	管理層討論及分析	89	獨立核數師報告
14	年度摘要	91	綜合資產負債表
15	市場回顧	93	資產負債表
16	業務回顧	94	綜合全面收益表
30	發展中的主要項目介紹	95	綜合權益變動表
39	未來展望	96	綜合現金流量表
41	顧客服務	97	綜合財務報表附註
42	財務回顧	161	五年財務摘要
		163	所持主要物業詳情
50	投資者關係		
54	企業社會責任報告		
58	二零一二年大事記		
60	獎項		



公司資料及重要日期

董事會

執行董事

程立雄先生(主席)
丁向陽先生(副主席)
劉寧先生(行政總裁)
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

沃瑞芳先生(主席)
程立雄先生
廖舜輝先生

提名委員會

程立雄先生(主席)
沃瑞芳先生
韓平先生

企業管制委員會

于秀陽先生(主席)
程立雄先生
丁向陽先生

財務委員會

程立雄先生
丁向陽先生
劉寧先生

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

中國上海市普陀區
大渡河路168弄31號E棟6樓
(郵編：200062)



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

二零一三年五月二十一日至二零一三年五月二十四日

股東週年大會

二零一三年五月二十四日

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樓向本公司香港證券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
程立雄

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」)，欣然提呈本集團二零一二年度業績報告。

業績

二零一二年，本集團錄得營業額人民幣8,384.7百萬元，同比下降12.5%。本集團股東應佔年度溢利為人民幣1,081.6百萬元，同比下降51.2%。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，股東應佔溢利為人民幣703.4百萬元，同比減少59.5%。每股基本盈利為人民幣0.14元(二零一一年：人民幣0.28元)。本集團股東權益(不包括非控股權益)增加至人民幣18,151.1百萬元，同比增長6.5%，每股帳面淨資產值達人民幣2.33元，同比增長6.5%。



業務回顧

二零一二年受歐洲債務危機和主要經濟體經濟衰退和增長放緩的影響，全球經濟整體增速顯著放慢。受外圍經濟的影響，中國經濟的增長速度同比也出現了較大的下滑。中央政府在繼續實施以「限購」為重點的房地產市場調控的同時，因應保經濟增長的需要，從二季度起加大了對剛性需求的支持力度，房地產的交易量開始逐步反彈，價格降中趨穩。從全年的情況看，在一系列調控措施的持續作用下，房地產市場總體運行平穩，投資投機需求得到有效抑制，自住性購房需求成為市場的主流。主要城市的房價同比增長幅度不大，交易量持續恢復，市場總體理性。

二零一二年，本集團因應市場的挑戰，採取了積極、靈活的銷售和訂價策略，加快庫存的去化和現有項目的銷售，仍取得了較好的成績。





房地產銷售

年內，本集團實現房地產銷售額人民幣10,930.4百萬元，同比下降18.0%。售出樓面面積達127.5萬平方米，同比下降18.5%。平均銷售價格達每平方米人民幣8,576元。

年內，本集團共在10個城市實現了銷售，其中二、三線城市的銷售貢獻比例有所增加，分別佔總銷售額和銷售面積的54.9%和72.1%。

由於新推貨量較少以及部份新項目的推遲供貨，導致期內房地產銷售金額和銷售面積同比出現下降。

土地儲備

年內，本集團堅持穩健的投資策略，確保現金流安全，沒有增持新的土地。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團已在中國內地共12個城市擁有低成本、高質量的土地儲備1,618萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,302元，可滿足集團未來五年以上的發展需要。

全國性佈局

年內，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41.0%、21.5%、6.8%和30.7%。本集團近幾年成功地開拓了上海以外的市場，區域化發展取得了良好成效。二零一二年東北地區實現房地產銷售額人民幣3,355.9百萬元，實現房地產銷售面積52.9萬平方米。上海地區的市場地位繼續得到加強，上海地區以外城市的銷售金額和銷售面積比例穩步上升，分別達到59.0%和76.1%。本集團繼續達成一、二線城市均衡發展的目標。

專業化發展

本集團為實現可持續、穩健發展的目標，加快提升專業化開發能力。期內，本集團全面推進標準化體系建設，在產品標準化、成本標準化、招投標標準化、工程管理標準化等方面取得新的突破和發展。本集團的專業化開發水平和效率得到不斷提升。

精細化管理

年內，本集團進一步提升精細化管理水平，紮實推進全面預算管理工作。開發預算、營銷預算、管理預算等各項專業預算全面進入系統化實施階段。計劃管理、工程管理、現金流管理和資金管理水平得到不斷加強，企業經營和財務風險得到有效控制。本集團對職能中心組織架構和職能定位進行了優化整合，運行機制和管理效能得到提升，精細化管理體系逐漸成熟。



集團財務

年內，本集團積極管控短期債務過高所帶來的流動性風險，深化同內地銀行的戰略性合作關係，開拓多渠道融資方式，在優化債務結構方面取得明顯的進展。截至十二月底，本集團的短期借款，在總借款中的比重由二零一年底的62.5%下降至二零二年底的38.6%。本集團的債務結構日趨合理，流動安全性得到顯著提高。

截至二零二年底，本集團手頭持有現金為人民幣33億元，未動用銀行額度為人民幣191億元。本集團在業務穩健發展的同時，仍然將資本負債比率控制在68.8%的較合理水平。

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上。

本集團擁有高效率的董事局，透過審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、企業管制委員會及財務委員會，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。

人力資源管理

本集團將人力資源視為重要企業財富，積極舉辦各項文化體育活動以促進員工身心健康，同時亦為員工提供各項培訓以確保員工個人能力得到不斷提升，讓員工於工作崗位上得到充份發揮。此外，本集團更為員工提供良好的晉升途徑及激勵機制，進一步提升團隊內部的士氣。年內，本集團舉辦了優秀員工評選活動，並為是次評選設立「恒盛之星」、「優秀團隊」及「優秀專業工作者」等多個獎項，藉此表揚本年度辛勤工作及表現優異的員工。

企業社會責任

本集團於二零一二年內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。年內，本集團贊助由香港樂施會舉辦的「二零一二年度樂施米義賣大行動」，由員工組成義工隊伍參與義賣，共籌得港幣約十二萬元。本集團更獲樂施會頒發「最熱心支持機構獎—冠軍」、「最高籌款(贊助機構)—亞軍」及「集體訂米傑出籌款獎」三個獎項。



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。年內，本集團為員工舉辦了各式各樣的文化活動，當中包括「恒心聚、盛龍騰」年會，加強員工之間的交流，成為團隊建設和員工關係建設的重要環節，亦為員工舉辦各項聯誼活動，讓員工參與其中。

業務展望

二零一三年在歐洲債務危機持續、財政緊縮和美國財政懸崖繼續困擾的背景下，世界發達經濟體仍將面臨著經濟企穩復蘇的嚴峻挑戰，經濟增長的前景將繼續面臨著不確定性。受外圍環境因素的影響，新興經濟體國家的經濟增長也將面臨著較高風險。二零一三年，中國經濟預計將溫和上升，但將面臨著外部不利環境因素的影響和對內轉變經濟發展方式要求的新挑戰。去年底的中央經濟工作會議強調促進經濟持續健康發展，擴大內需、加快城鎮化以及繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策等都將為房地產企業提供有利的外部發展環境。

二零一三年，預計中央政府對房地產市場的調控措施不會放鬆，限購政策短期內難以取消，地方政府將繼續落實已有的調控措施，同時將逐步建立房地產調控的長效機制和制度，促進房地產市場的長期健康發展。

因此，可以預見二零一三年中國的房地產市場仍將以平穩發展為主調，房地產企業的外部經營環境將趨於穩定，房地產企業需要在基本面條件上苦練內功和按照市場要求制定自身的各項發展策略，才能取得良好的經營業績並在市場競爭中立於不敗之地。

市場策略

本集團將繼續堅持靈活的銷售和定價策略，加快物業銷售和現金回籠。對新開樓盤按市場定價並制定有效的銷售策略，以提高項目的銷售去化率為目標，滿足市場的剛性需求。



投資策略

本集團將繼續堅持謹慎的投資策略，在銷售現金流許可和流動性安全的情況下，謹慎地選取新的土地收購項目，重點以優化土地儲備的結構和實現所在城市可持續發展為目標，適度增加一些成本較低、周轉快並能滿足剛性需求的土地項目，並確保新項目能夠快速達到施工與銷售條件，快速實現銷售和現金回籠。

經營策略

本集團將繼續推進產品的標準化建設，專業於發展大眾市場精品以滿足自用需求。加快資產周轉，努力提高股東資金回報率，進一步提升和完善本集團的決策體系和管控體系，提高本集團各層次的執行能力。

財務策略

本集團將重點加強經營性現金流的管理，努力增加銷售現金流，嚴格落實資本支出的預算管理。同時，將繼續優化債務結構，努力降低資金成本，同時嚴格控制淨借貸比例於合理水平上，保持本集團財務上的穩健。

各位股東，儘管二零一三年國內外經濟環境仍面臨著較大的不確定性，內地房地產市場仍將繼續進行宏觀調控，但我們相信，中國經濟仍能保持健康發展，中國的房地產市場將平穩向好。對房地產行業來說，機遇將大於挑戰。本集團將堅持以市場為導向制定各項發展戰略和措施，穩步推進標準化體系建設，不斷完善本集團的管控體系，提升本集團的開發能力和執行能力。董事局對本集團的未來發展前景充滿信心。

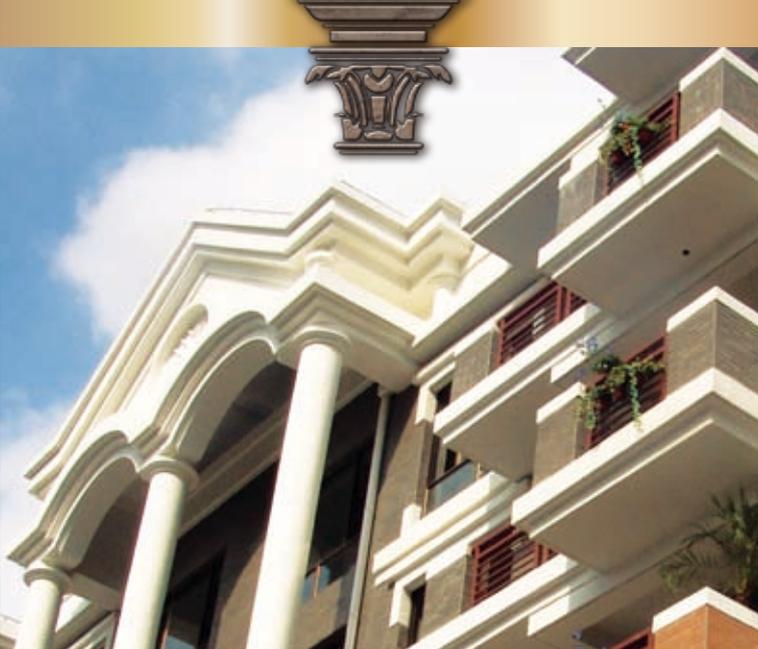
主席

程立雄

香港，二零一三年三月二十八日



創造經典







管理層討論與分析

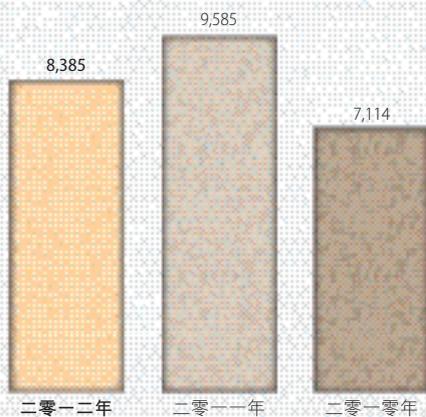
年度摘要

年度摘要

- 二零一二年，本集團錄得營業額人民幣8,384.7百萬元，已交付樓面面積達104.3萬平方米。
- 二零一二年，本集團實現房地產銷售額人民幣10,930.4百萬元，實現房地產銷售面積127.5萬平方米。
- 截至二零一二年十二月三十一日，本集團擁有總土地儲備1,618萬平方米，上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔總土地儲備的12.4%、51.3%、24.7%和11.6%，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,302元。

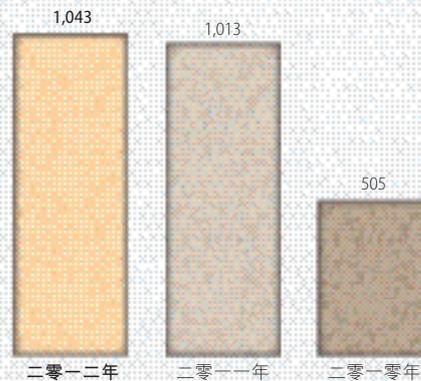
銷售收入

人民幣(百萬元)



已出售及交付之樓面面積

(千平方米)



管理層討論與分析

市場回顧

市場回顧

二零一二年，中國中央政府對房地產市場繼續實行宏觀調控。一方面通過以「限購、限貸、限價」為手段，堅決抑制投機和投資性住房需求；另一方面通過完善首套房優惠措施、按揭貸款政策適度放鬆等方式，支持合理的自住和改善性需求。

年內，「限購」仍是房地產宏觀調控政策的重要手段，在全國主要城市嚴格執行。限貸方面，二套房六成首付、三套房停貸已在全國限貸城市實行。在實行限價令的城市中，除少數城市明確提出全市房價的統一上限外，其他城市多為限定各樓盤的同比上漲幅度。房地產調控取得明顯成效，二零一二年，全國房地產銷售額及銷售面積同比漲幅分別為10.0%和1.8%，相對於二零一一年的12.1%和4.9%有顯著放緩，房地產價格趨於平穩。

年內，外圍經濟復蘇緩慢，中國經濟增長放緩，國內通脹率回落，「穩增長」成為中國政府國內政策的重中之重。因此，中國政府從第二季度開始對房地產市場的調控政策進行了預調和微調。對首次購房者的貸款需求執行優惠利率和優惠首付款比例，充分體現了差異化住房的信貸政策。全國多個城市於今年四月份以來還陸續修改公積金條例，總體方向是降低公積金提取和公積金貸款的門檻，提高公積金貸款額度和使用率，並適度擴大其使用範圍。全國多地亦通過調整普通住宅的標準等方面來微調樓市宏調政策。除此之外，中國央行在二月和五月兩次降準，又在六月和七月兩次降息，對貨幣政策進行了適度微調。今年，央行還進行了多次逆回購，極大釋放了貨幣市場的流動性。以上各項措施都在一定程度上促進了購房者觀望情緒的緩解，增強了購房者對樓市的信心，並有效增加了購房者的購買能力，對房地產市場的回暖起到一定推動作用。因此，房地產市場的交易量從二季度開始逐步回暖，下半年重點城市住宅成交量明顯回升，大部分房地產開發商仍取得了不俗的銷售成績。

面對持續的房地產宏觀調控，本集團密切關注市場形勢的變化，採取了差異化的銷售策略和定價策略，加快現有項目的開發速度和新推樓盤的銷售；全面瞭解購房者的需求，從產品定位和戶型設計上進一步優化，努力生產適銷對路的住宅產品；繼續大力推行產品的標準化建設，有效控制開發與運營成本。同時，加快項目開發進度，提高資產周轉速度，確保銷售資金的及時回籠。



管理層討論與分析

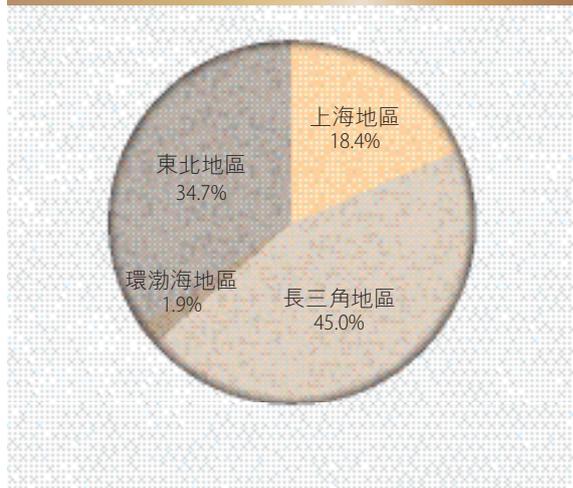
業務回顧

業務回顧

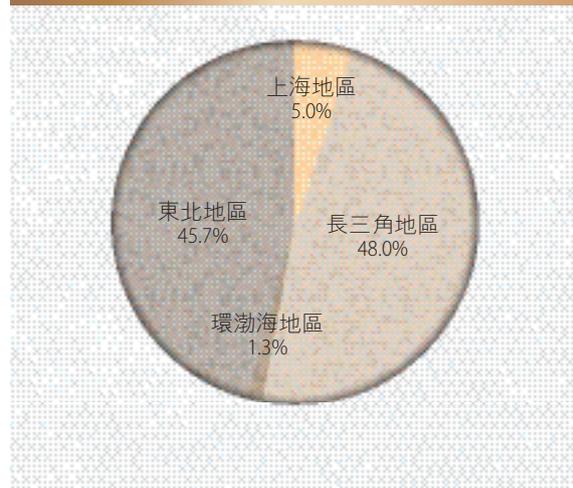
一、 銷售收入

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團全年綜合銷售收入為人民幣8,384.7百萬元，較二零一一年之人民幣9,585.4百萬元下降12.5%。已出售及交付之樓面面積由二零一一年之101.3萬平方米，增加3.0%至二零一二年的104.3萬平方米。平均確認售價從二零一一年之每平方米人民幣9,460元下降15.0%至二零一二年每平方米人民幣8,040元。

二零一二年各地區銷售收入比例



二零一二年各地區已出售及交付樓面面積比例



二零一二年，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為18個。其中，一線城市(上海、北京)七個項目的合計銷售收入佔19.9%；二線、三線城市(天津、無錫、合肥、瀋陽、哈爾濱、長春和南通)的11個項目的合計銷售收入佔80.1%。按已出售及交付之樓面面積而言，二零一二年全年5.0%來自於上海的項目，48.0%來自於長三角地區(不包括上海)的項目，1.3%來自位於環渤海地區的項目，而45.7%來自於東北地區的項目。

業務回顧(續)

一、 銷售收入(續)

二零一二年及二零一一年已出售及已交付的項目包括：

已出售及 已交付項目	城市	二零一二年 已出售 及已交付			二零一一年 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 (人民幣/ 平方米)	銷售收入 (人民幣 千元)	樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (人民幣/ 平方米)
恒盛·陽光威尼斯	上海	17,669	657	26,893	23,893	1,032	23,152
恒盛·陽光巴黎	上海	2,217	302	7,341	16,171	2,327	6,949
恒盛·皇家花園	上海	1,168	212	5,509	2,500	467	5,353
恒盛·尚海灣	上海	1,057,294	17,284	61,172	1,319,933	19,501	67,685
恒盛·湖畔豪庭	上海	462,516	33,850	13,664	3,494,509	265,159	13,179
恒盛·波爾多小鎮	北京	63,654	8,034	7,923	526,558	67,262	7,828
恒盛·歐洲公館	北京	67,007	2,812	23,830	111,188	4,820	23,068
恒盛·陽光星期八	天津	25,996	2,433	10,686	24,415	1,630	14,979
恒盛·第一國際	無錫	6,172	1,028	6,004	28,455	4,324	6,581
南通·恒盛莊園	南通	33,655	6,326	5,320	938,993	194,910	4,818
南通·恒盛豪庭	南通	1,557,654	186,730	8,342	—	—	不適用
恒盛·南通·尚海灣	南通	836,077	65,390	12,786	—	—	不適用
合肥·恒盛豪庭	合肥	559,284	87,899	6,363	529,138	98,720	5,360
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	781,114	152,977	5,106	—	—	不適用
恒盛·陽光尚城	瀋陽	510,724	74,737	6,834	713,506	116,816	6,108
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	618,475	84,759	7,297	1,852,476	235,850	7,854
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	1,007,834	129,521	7,781	—	—	不適用
長春·恒盛豪庭(東)	長春	775,971	187,940	4,129	—	—	不適用
小計		8,384,481	1,042,891	8,040	9,581,735	1,012,818	9,460
其他銷售收入		259			3,708		
總計		8,384,740			9,585,443		



業務回顧(續)

二、物業銷售

二零一二年，本集團實現房地產銷售額人民幣10,930.4百萬元，同比減少18.0%。實現房地產銷售面積達127.5萬平方米，同比減少18.5%。其中，上海地區的房地產銷售額約為全年本集團銷售總額的41.0%，達人民幣4,481.6百萬元，同比增長21.0%，上海地區的房地產銷售面積為30.5萬平方米，同比增長89.1%；東北地區實現房地產銷售額人民幣3,355.9百萬元，實現房地產銷售面積52.9萬平方米。從單個項目的銷售情況來看，今年上海地區的上海·恒盛豪庭表現突出，該項目的整體去化率高達91%；長三角地區的恒盛·合肥·皇家花園深受當地購房者的歡迎，整體去化率達到85%以上；另外，長三角地區的恒盛·南通·尚海灣由於下半年採取了靈活的市場定價和銷售策略，整個項目全年的銷售情況有了明顯改善。



上海·恒盛豪庭開盤銷情熱烈



恒盛·合肥·皇家花園受到眾多購房者的喜愛

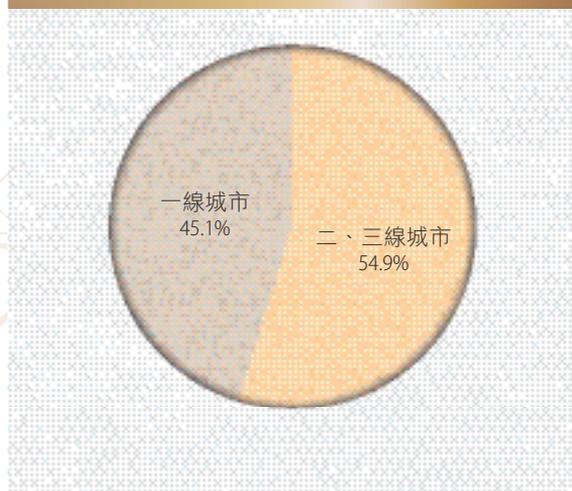
業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

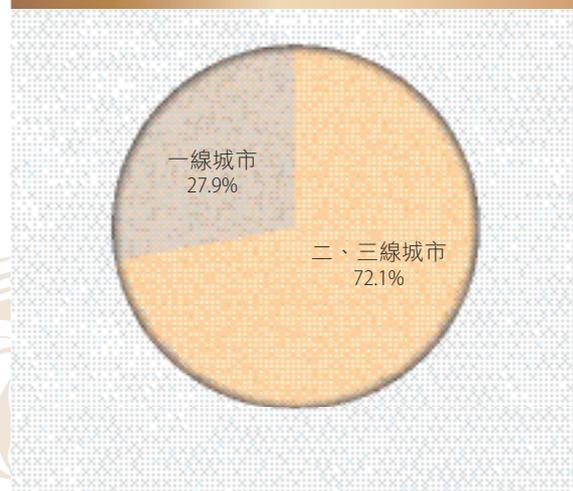
二零一二年及二零一一年按地區分佈的房地產銷售金額及銷售面積詳情：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零一二年	二零一一年	變動(%)	二零一二年	二零一一年	變動(%)
上海地區	4,481,590	3,703,754	21.0%	305,092	161,339	89.1%
長三角地區	2,355,261	3,976,077	-40.8%	335,114	569,468	-41.2%
環渤海地區	737,649	1,374,484	-46.3%	105,087	134,263	-21.7%
東北地區	3,355,924	4,267,681	-21.4%	529,309	699,731	-24.4%
總計	10,930,424	13,321,996	-18.0%	1,274,602	1,564,801	-18.5%

二零一二年一線及二、三線城市
房地產銷售金額比例



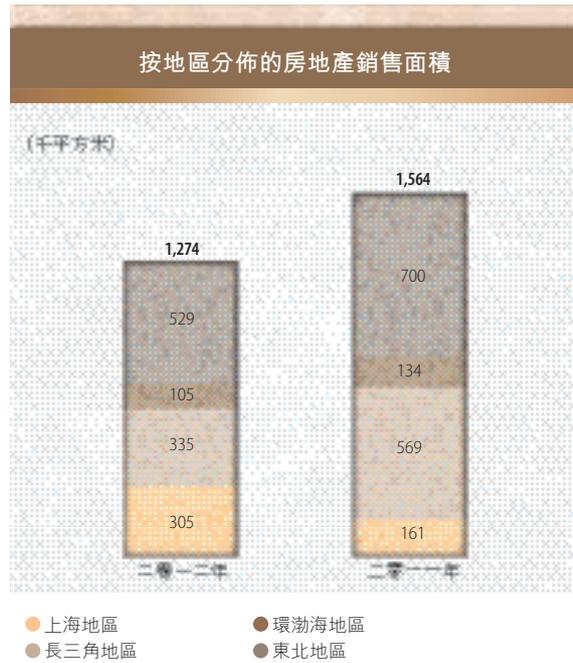
二零一二年一線及二、三線城市
房地產銷售面積比例





業務回顧(續)

二、物業銷售(續)



本集團預期二零一三年全年有23個項目推出市場，其中包括上海地區的恒盛·尚海灣、上海·恒盛豪庭及恒盛·湖畔豪庭；長三角地區的恒盛·南京·尚海灣、南通·恒盛莊園、恒盛·南通·皇家花園、南通·恒盛豪庭、恒盛·南通·尚海灣、恒盛·合肥·皇家花園、合肥壩上街項目及恒盛·第一國際；環渤海地區的恒盛·小鎮藝墅、恒盛·歐洲公館、恒盛·陽光星期八、恒盛·尚海灣濱海及恒盛·尚海灣濱湖；東北地區的恒盛·陽光尚城、大連·恒盛豪庭、大連200號地塊項目、長春·恒盛豪庭(東)、長春·恒盛豪庭(西)、哈爾濱·恒盛豪庭及恒盛·哈爾濱·皇家花園。本集團預期二零一三年可供出售之樓面面積約為209萬平方米。

業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

二零一三年預期可供出售的項目詳情分析如下：

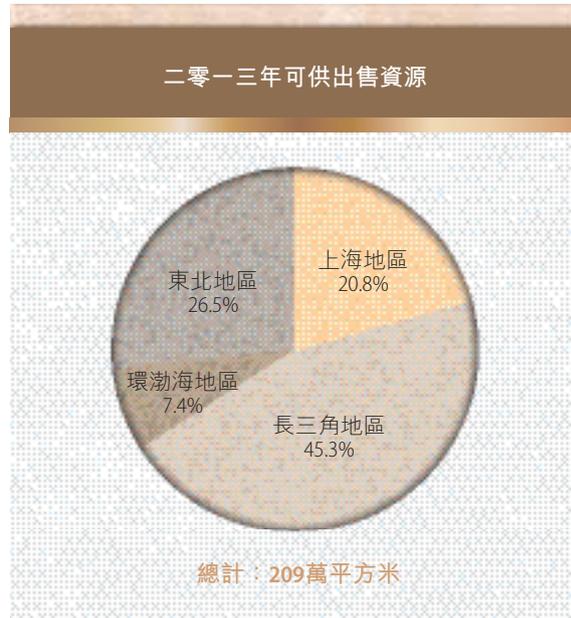
城市	項目	可售建築面積 (平方米)	本集團 佔有權益
上海地區			
1 上海	恒盛·尚海灣	92,851	100%
2 上海	上海·恒盛豪庭	341,212	100%
3 上海	恒盛·湖畔豪庭	1,401	100%
小計		435,464	
長三角地區			
4 南京	恒盛·南京·尚海灣	204,395	60%
5 南通	南通·恒盛莊園	97,437	100%
6 南通	恒盛·南通·皇家花園	61,000	100%
7 南通	南通·恒盛豪庭	79,125	100%
8 南通	恒盛·南通·尚海灣	198,035	100%
9 合肥	恒盛·合肥·皇家花園	85,378	100%
10 合肥	合肥壩上街項目	166,286	100%
11 無錫	恒盛·第一國際	54,672	100%
小計		946,328	
環渤海地區			
12 北京	恒盛·小鎮藝墅	13,205	100%
13 北京	恒盛·歐洲公館	13,511	100%
14 天津	恒盛·陽光星期八	23,100	100%
15 天津	恒盛·尚海灣濱海	63,418	100%
16 天津	恒盛·尚海灣濱湖	41,000	70%
小計		154,234	
東北地區			
17 瀋陽	恒盛·陽光尚城	39,037	100%
18 大連	大連·恒盛豪庭	76,705	100%
19 大連	大連200號地塊	46,018	70%
20 長春	長春·恒盛豪庭(東)	102,784	100%
21 長春	長春·恒盛豪庭(西)	162,805	100%
22 哈爾濱	哈爾濱·恒盛豪庭	60,567	100%
23 哈爾濱	恒盛·哈爾濱·皇家花園	66,583	100%
小計		554,499	
總計		2,090,525	



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本集團二零一三年預期可售資源的20.8%、45.3%、7.4%和26.5%。上海地區、長三角地區和東北地區將成為二零一三年本集團銷售的主要貢獻地區。



三、 工程及開發

本集團二零一二年竣工的總住宅建築面積約為128萬平方米。本集團各地在建項目的工程完成情況良好，新增開工面積約75萬平方米。



業務回顧(續)

三、 工程及開發(續)

年內，本集團全面推進標準化體系建設，進一步加強了計劃管理、工程管理、現金流管理和資金管理。管理的效率和對項目的管控能力進一步提高。通過加強成本管理中心和工程管理中心的管理職能，健全工程質量管理的機制，本集團致力於達成提升工程質量和追求工程進度之間的持續平衡。

四、 土地儲備

本集團繼續執行謹慎拿地的投資策略，根據現金流和財務資源的狀況合理確定新增土地的規模。

年內，本集團堅持穩健的投資策略，確保現金流安全，無增持新的土地。



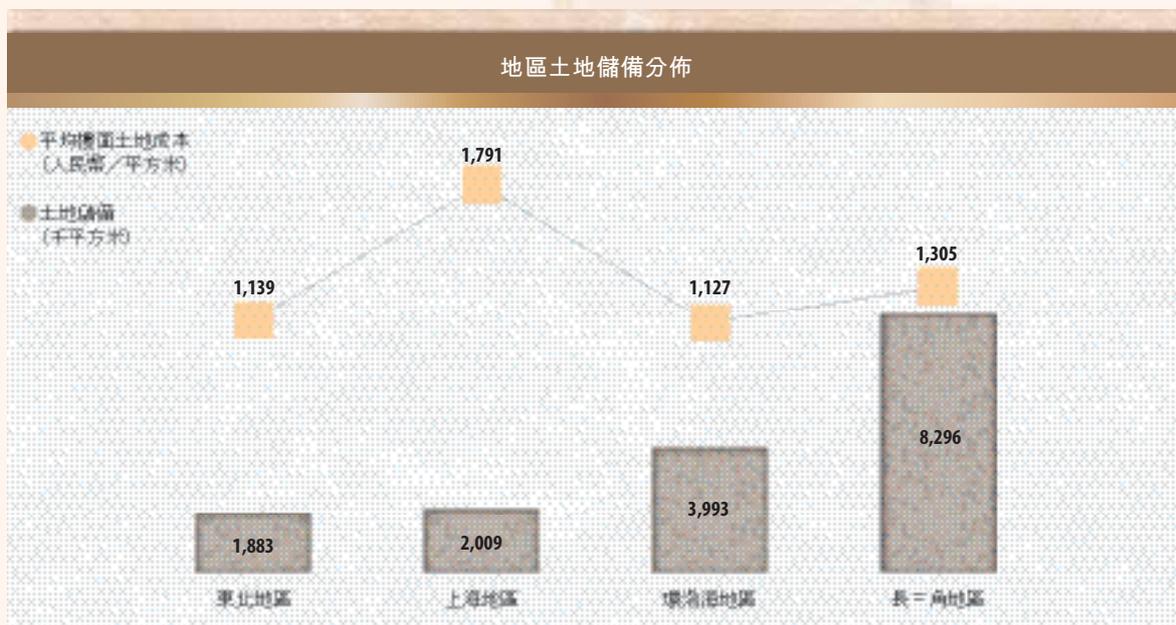
位於南通的恒盛·南通·尚海灣示範單位



業務回顧(續)

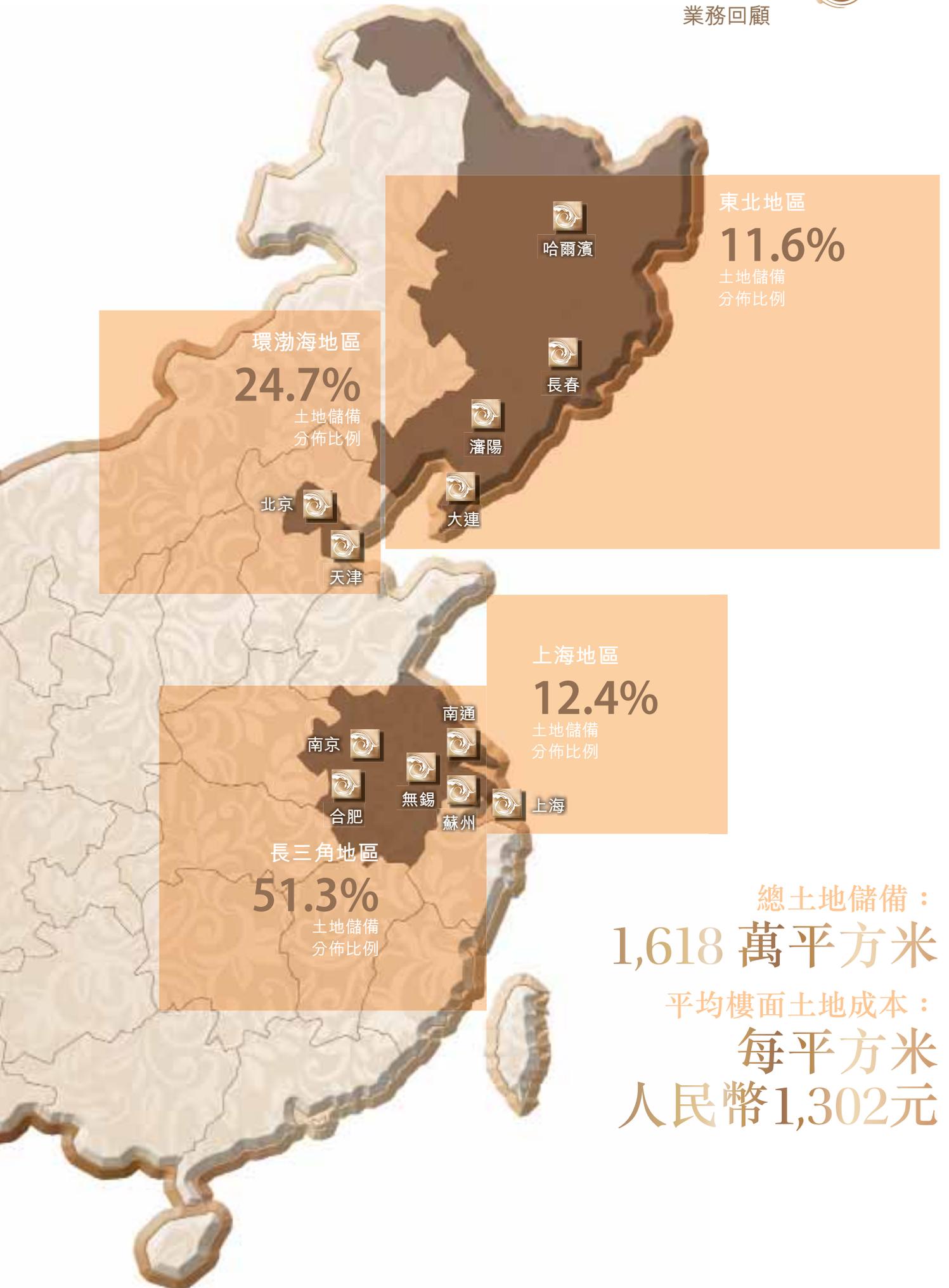
四、 土地儲備(續)

截至二零一二年十二月三十一日各地區的土地儲備分佈如下：



截至二零一二年十二月三十一日，本集團土地儲備總量為規劃建築面積1,618萬平方米，足夠其未來五年以上開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,302元。相對低廉的土地成本為本集團日後的可持續發展和獲取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21.8%位於一線城市，78.2%位於二、三線城市。



總土地儲備：
1,618 萬平方米
平均樓面土地成本：
每平方米
人民幣1,302元



業務回顧(續)

四、 土地儲備(續)

截至二零一二年十二月三十一日各項目的土地儲備詳情如下：

項目	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、服務式公寓、 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	41,757	554	100%
3	恒盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	137,551	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	服務式公寓及商業	91,000	9,703	100%
小計				2,008,738	1,791		
長三角地區							
7	南通·恒盛莊園	南通	如皋港區新城區	住宅及商業	4,164,840	322	100%
8	恒盛·南通·皇家花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	388,859	1,234	100%
9	南通·恒盛廣場	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	633,737	4,719	100%
11	南通·恒盛豪庭	南通	崇川區	住宅及商業	10,964	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	53,915	680	100%
15	合肥壩上街項目	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	300,007	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				8,296,080	1,305		

業務回顧(續)

四、 土地儲備(續)

項目	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	841,727	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					3,992,739	1,127	
東北地區							
24	哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	43,732	979	100%
25	恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	5,932	2,451	100%
26	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
27	長春·恒盛豪庭(東)	長春	高新區	住宅及商業	358,471	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號地塊	大連	金州新區	住宅及商業	344,000	1,497	70%
小計					1,882,621	1,139	
總計					16,180,178	1,302	

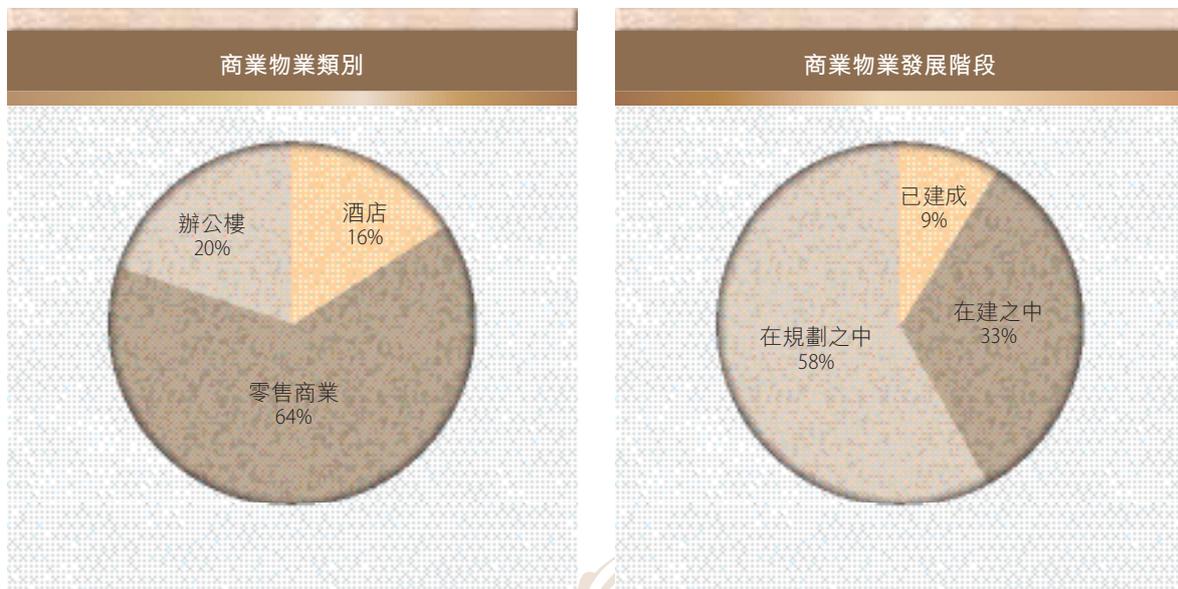


業務回顧(續)

五、 商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一二年十二月三十一日，本集團已落成的商業物業樓面面積約20萬平方米，約80萬平方米的商業物業項目仍在建設中。

零售商業、高檔寫字樓及酒店的物業形態將分別佔本集團商業物業開發總量的64%、20%和16%。本集團計劃長期持有大部分商業物業，以獲取穩定的租金收入。



總樓面面積241萬平方米已規劃為開發商業物業之用



位於無錫，仍在建設中的恒盛·第一國際

業務回顧(續)

五、 商業物業發展(續)

在建階段的主要商業項目如下：

城市	項目	項目類型	建築面積 (平方米)
上海	恒盛·尚海灣	商業、服務式公寓、辦公樓及酒店	243,025
上海	上海·恒盛豪庭	商業	4,373
無錫	恒盛·第一國際	商業	37,445
南通	南通·恒盛莊園	商業	20,467
南通	南通·恒盛豪庭	商業	10,964
南通	恒盛·南通·尚海灣	商業	13,000
南通	南通·恒盛廣場	商業、辦公樓及酒店	299,183
合肥	恒盛·合肥·皇家花園	商業	4,000
北京	恒盛·波爾多小鎮	商業	2,277
瀋陽	瀋陽·恒盛廣場	商業	94,930
長春	長春·恒盛豪庭(東)	商業	48,450
大連	大連·恒盛豪庭	商業	3,596
哈爾濱	哈爾濱·恒盛豪庭	商業	16,528
總計			798,246



位於瀋陽，仍在建設中的的瀋陽·恒盛廣場



管理層討論與分析

發展中的主要項目介紹

上海地區 恒盛·尚海灣

城市	上海
位置	徐匯區
用途	住宅、酒店、服務式公寓、辦公樓及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	611
本集團對項目之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	751,111

項目介紹 「恒盛·尚海灣」位於上海徐匯區黃浦江的黃金地點，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，配有高品質服務式公寓、幼兒園、五星級酒店、精品主題酒店、購物商場、文化主題商業及5A辦公樓等業態類型，享有各項完善的配套服務。項目高起點的規劃和高品質的開發，使得項目建成後將成為上海城市核心區域的社區典範。



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
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	923
本集團對項目之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	866,019
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，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
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	4,719
本集團對項目之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	633,737

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。



長三角地區 恒盛·南京·尚海灣

城市	南京
位置	下關區
用途	住宅及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	6,013
本集團對項目之權益佔比	60%
土地儲備(平方米)	663,913
項目介紹	「恒盛·南京·尚海灣」位於南京市下關區三汊河區域，緊鄰長江，由九幢Art Deco建築風格的高層住宅和圓盤商業以及綜合體商業組成，未來擬建成為以濱江為主題的大型水岸高端城市綜合體，同時也是南京濱江區的核心項目。





長三角地區 合肥壩上街項目

城市	合肥
位置	瑤海區
用途	住宅、酒店、辦公樓及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	881
本集團對項目之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	1,347,100
項目介紹	「合肥壩上街項目」位於合肥市中心的明光路，緊依古逍遙津，毗鄰南淝河，建成後將成為該地區的標桿性建築。項目將發展為大型住宅商業綜合體，包括五星級酒店、甲級超高寫字樓、精裝中央公館和大型購物商場，暢享一站式生活。



環渤海地區 恒盛·歐洲公館

城市	北京
位置	海澱區
用途	住宅及商業
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	3,395
本集團對項目之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	90,406
項目介紹	「恒盛·歐洲公館」緊臨北京市海澱區玉泉路，位於西長安街以北，項目周邊城市交通便利。建築外立面採用高檔石材，以現代歐式的簡約風格貫穿內外，在京西人文大環境中傲然屹立、卓爾不群，是本集團的傾力之作。





東北地區 長春•恒盛豪庭

城市	長春
位置	高新區
用途	住宅及商業
綜合樓面平均地價 (人民幣/平方米)	963
本集團對項目之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	1,203,559
項目介紹	「長春•恒盛豪庭」分為東、西兩個地塊，東、西地塊的土地儲備分別為358,471平方米及845,088平方米。該項目位於長春市最具經濟活力的區域—高新區，臨近長春人民政府，屬於城市整體發展規劃的重點板塊；項目毗鄰八一水庫、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」東地塊第一期於二零一一年六月推出市場，反應熱烈。



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
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	1,674
本集團對項目之權益佔比	100%
土地儲備(平方米)	165,375
項目介紹	「大連·恒盛豪庭」位於遼寧省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鬱的海派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。





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
樓面平均地價 (人民幣/平方米)	1,133
本集團對項目之權益佔比	100%
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、休閒和服務於一體的「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、地下共分為六層。目前，「瀋陽·恒盛廣場」已被列為瀋陽市的重點建設項目，所在位置已規劃為瀋陽北部的商業核心區。



管理層討論與分析

未來展望

未來展望

本集團認為，二零一三年世界經濟仍將緩慢復蘇。美國財政懸崖尚未完全解決，經濟仍在緩慢復蘇之中。歐洲主權債務問題仍無明顯改善，要真正解決並實現歐洲經濟復蘇，則需要較長時間。中國的經濟增長也會受外圍影響而明顯放慢。二零一三年，中國經濟的總基調是「穩中求進」，將會繼續保持經濟增長和物價總水平穩定，同時推進經濟結構調整、轉變經濟發展方式，謀求更高質量的經濟增長。歐、美、中三大經濟體在二零一三年的表現仍存在著較大的不確定性，將會繼續影響著國際金融市場和世界經濟的前景。

二零一三年，預計中央政府對房地產行業的調控政策仍將維持從緊，抑制投資投機的政策取向不會改變，限購做為主要調控手段在短期內不會退出，保障性安居工程建設繼續推進。但若房價出現較大幅度的上升，仍有出台更嚴厲措施的可能性。在堅持房地產調控政策不放鬆的前提下，中央政府會保持對自住住房需求的支持力度。此外，城鎮化將被作為下一步經濟發展的重要引擎和擴大內需的最大潛力，這些都有利於中國房地產的健康發展。

在宏觀經濟平穩增長、貨幣政策穩健、樓市新增供應偏緊和成交升溫的大環境下，預計二零一三年房地產市場將維持平穩發展的格局，房價將出現穩中有漲態勢。但如果房價上漲過快，將加大政府房地產調控政策在二零一三年從嚴的風險。順應這一市場環境，房地產商應當合理評估各個市場的風險和機遇，根據自身定位和戰略規劃，優化城市佈局；同時，需要密切關注市場動態，洞悉市場先機和掌握政策脈搏，以隨行就市的合理價格提供適銷對路的產品。本集團預計，各房地產企業將進一步分化，整個行業的整合亦會加劇，導致房地產市場的集中度繼續提高。

市場策略

本集團將密切關注形勢變化，積極把握市場和政策節奏，加快開發速度，加快現有項目的去化和新項目的推盤銷售，加速銷售現金回籠。在產品方面，專注於發展大眾市場精品，以滿足自用需求。在定價方面，本集團仍將採取隨行就市的策略，對項目進行合理定價。本集團將繼續保持在上海地區的市場領先地位，加快在優勢區域如東北地區和長三角地區的發展。繼續實施深耕城市的發展策略，重點提升銷售業績出色的城市、區域的市場份額。

投資策略

本集團將繼續堅持「量入為出」的投資策略，根據銷售和現金回流情況以及財務穩健的要求，並結合本集團現有土地儲備的總量、分佈情況和結構佈局，合理適度增加優質土地儲備。繼續保持在上海地區的領先地位，適度加大對一、二線主要城市的投資並優化土地組合，為將來的穩步發展奠定堅實基礎。二零一三年將重點增加成本較低、周轉較快、能夠滿足剛性需求的土地項目。



未來展望(續)

經營策略

本集團將採取「穩中求進」的經營思路，加快現有項目的開發速度和新項目的推盤節奏，以提供充足的可售資源。積極推進產品的標準化建設，努力提升資產周轉率。為提升本集團的執行能力，本集團將致力於構建更加職業化的運營管理團隊，以促使管理模式不斷優化，制度機制不斷健全，運營效率不斷提升。同時，本集團將繼續加強對成本和質量的管控力度，以持續提高產品的性價比。

財務政策

本集團將繼續堅持穩健的財務政策和加強現金流管理，控制總借貸於合理水平，有效管理並控制財務風險。本集團將通過多平台、多渠道、多元化的融資方式進一步優化債務結構和資本結構，同時，實施嚴格的資本開支預算管理。



位於合肥的恒盛·合肥·皇家花園示範單位



位於天津的恒盛·陽光星期八內的綠化設施

管理層討論與分析

顧客服務

顧客服務

本集團堅持以顧客需求為導向，通過不斷改革創新，為顧客打造低碳環保的理想居所和提供完善的園區服務，並受到社會有關方面的認可。二零一二年二月，恒盛·南通·尚海灣項目獲得「二星級綠色建築評價標識」；十月，合肥壩上街項目節能設計方案獲得「合肥市太陽能光熱系統與建築一體化應用設計特等獎」；十二月，瀋陽·陽光尚城項目憑藉高品質的物業管理服務獲得「地產金管家獎」。此外，本集團亦十分重視與業主的溝通與交流。在本集團層面，業主俱樂部「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》，加強了與業主之間的互動。在項目層面，各地分公司亦積極回應，不斷豐富顧客服務這一主旨。二零一二年五月，本集團南通公司舉辦「恒盛·南通·尚海灣夏季親子運動會」；七月，合肥公司舉辦「恒盛杯寵物狗武林運動會」等活動，均加深了業主與本集團之間的瞭解和互信。



業主帶同寵物參加合肥公司舉辦的「恒盛杯寵物狗武林運動會」



南通公司舉辦的「恒盛·南通·尚海灣夏季親子運動會」獲得業主熱烈參與及支持



管理層討論及分析

財務回顧

財務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣8,384.7百萬元綜合銷售收入，較二零一一年的人民幣9,585.4百萬元下跌12.5%。截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔本集團溢利為人民幣1,081.6百萬元，較二零一一年的人民幣2,215.7百萬元下降51.2%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團權益持有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及有關稅務影響及其他一次性收益/虧損)相當於人民幣703.4百萬元，較二零一一年的人民幣1,734.9百萬元下降59.5%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
銷售收入	8,384,740	9,585,443
銷售成本	(6,463,366)	(5,788,246)
毛利	1,921,374	3,797,197
其他收入	82,043	182,695
其他收益，淨額	520,077	724,419
銷售及市場推廣開支	(235,457)	(240,998)
行政開支	(405,582)	(435,957)
財務成本	(8,326)	(2,526)
所佔聯營公司(虧損)/溢利	(1,704)	338
所應佔共同控制企業虧損	(3,382)	(4,143)
除所得稅前溢利	1,869,043	4,021,025
所得稅開支	(790,855)	(1,811,944)
年度溢利	1,078,188	2,209,081
以下人士應佔溢利：		
— 本公司擁有人	1,081,631	2,215,654
— 非控股權益	(3,443)	(6,573)
年度溢利	1,078,188	2,209,081

銷售收入

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合銷售收入人民幣8,384.7百萬元，較二零一一年的人民幣9,585.4百萬元下跌12.5%。本年，本集團已交付1,042,891平方米的物業，截至二零一一年十二月三十一日止年度則為1,012,818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二零一一年的人民幣9,460元下降至二零一二年的人民幣8,040元。

南通·恒盛豪庭及恒盛·哈爾濱·皇家花園於二零一二年內首次為本集團的銷售收入帶來貢獻，金額分別為人民幣1,557.7百萬元及人民幣1,007.8百萬元，該等收入分別佔本集團二零一二年綜合銷售收入18.6%及12.0%，排行本集團本年度銷售收入的第一及第三位。恒盛·尚海灣(上海)於二零一二年內繼續為本集團帶來銷售收入人民幣1,057.3百萬元，位列本年度銷售收入的第二位。其他三個新項目，包括恒盛·南通·尚海灣、恒盛·合肥·皇家花園及長春·恒盛豪庭，亦於二零一二年亦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二零一二年總銷售收入28.5%。

財務回顧(續)

銷售成本

截至二零一二年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣6,463.4百萬元，較二零一一年的人人民幣5,788.2百萬元增加11.7%。二零一二年每平方米的平均銷售成本為人民幣6,197元，二零一一年則為每平方米5,711元。

本年度綜合銷售成本的明細如下：

	二零一二年		二零一一年	
	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	3,493,054	3,349	3,194,664	3,154
土地成本	1,967,716	1,887	1,388,368	1,371
已資本化利息	535,208	513	665,578	657
營業稅及其他徵費	467,163	448	535,993	529
小計	6,463,141	6,197	5,784,603	5,711
其他業務的銷售成本	225	不適用	3,643	不適用
總計	6,463,366		5,788,246	

較高的平均銷售成本主要是由於二零一二年出售並交付的新項目的物業的土地成本較高所致。

毛利

本集團於二零一二年的綜合毛利為人民幣1,921.4百萬元，較二零一一年人民幣3,797.2百萬元的毛利下降49.4%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為22.9%，而二零一一年則為39.6%。綜合毛利及毛利率下降的主要原因乃因為二零一二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

截至二零一二年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣82.0百萬元(二零一一年：人民幣182.7百萬元)，主要包括利息收入人民幣41.8百萬元(二零一一年：人民幣145.5百萬元)。



財務回顧(續)

其他收益，淨額

截至二零一二年十二月三十一日止年度的其他收益，淨額為人民幣520.1百萬元(二零一一年：人民幣724.4百萬元)，主要是來自本集團投資物業公平值收益人民幣504.3百萬元(二零一一年：人民幣677.1百萬元)。

銷售及市場推廣開支

截至二零一二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235.5百萬元，較二零一一年的人民幣241.01百萬元下降2.3%。年內本集團的物業發展項目的銷售及市場推廣活動持續開展，但是為了針對嚴峻的市場環境，本集團繼續實施節省成本措施，故此銷售及市場推廣開支略微下降。

行政開支

截至二零一二年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣405.6百萬元，較二零一一年的人民幣436.0百萬元下降7.0%。本集團於本年內繼續實施各項節省成本之措施，令本集團於2012年內得以省減更多行政開支。

財務成本

截至二零一二年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣1,853.3百萬元，較二零一一年的人民幣1,831.0百萬元增加1.2%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣1,845.0百萬元(二零一一年：人民幣1,828.5萬元)已資本化，餘下人民幣8.3百萬元(二零一一年：人民幣2.5百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。

除所得稅前溢利

截至二零一二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1,869.0百萬元，較二零一一年的人民幣4,021.0百萬元下降53.5%。二零一二年除所得稅前溢利較低主要是由於二零一二年所錄得的銷售收入及毛利率因本年度已確認平均售價較低而下降所致。

所得稅開支

截至二零一二年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣790.9百萬元，較二零一一年的人民幣1,811.9百萬元下降56.4%。所得稅開支下降主要是由於本年度較低的毛利率而導致稅前利潤下降所致。未計投資物業公平值收益及其他一次性的收益／虧損的影響，截至二零一二年十二月三十一日止年度的實際所得稅稅率為48.7%，與二零一一年的實際稅率相若。



財務回顧(續)

本公司擁有人應佔溢利

截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔本集團溢利為人民幣1,081.6百萬元，較二零一一年的人民幣2,215.7百萬元下降51.2%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及有關稅務影響及其他一次性收益/虧損)為人民幣703.4百萬元(二零一一年：人民幣1,734.9百萬元)，相當於本年度綜合銷售收入的8.4%(二零一一年：18.1%)。

流動資產及負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣38,596.5百萬元(二零一一年：人民幣39,112.9百萬元)，主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項及預付款項及持作銷售已落成物業。發展中物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣22,862.1百萬元略為下降2.6%至二零一二年十二月三十一日的人民幣22,256.4百萬元。縱使本集團的物業發展項目於二零一二年內持續進行而使發展中物業賬面值有所增加，但由於本年度內完工並交付使用的物業的賬面值結轉為銷售成本，使發展中物業餘額的上漲部份被結轉成本而抵銷。貿易及其他應收款項及預付款項由二零一一年十二月三十一日的人民幣9,942.4百萬元下降21.8%至二零一二年十二月三十一日的人民幣7,774.3百萬元，主要由於部份土地使用權已於本年度獲取，故二零一二年十二月三十一日的土地出讓金預付款項結餘下降所致。持作銷售已落成物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣2,929.3百萬元增加72.2%至二零一二年十二月三十一日的人民幣5,044.4百萬元。持作銷售已落成物業上漲的主要原因乃由於二零一二年內有五個新項目完工而相關已完工未出售的物業被重新分類為持作銷售已落成物業而導致。總流動負債於二零一二年十二月三十一日為人民幣21,824.1百萬元，而於二零一一年十二月三十一日則為人民幣25,282.6百萬元，下降原因主要是由於短期借款下降所致。於二零一二年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為1.8(二零一一年：1.5)。二零一二年的流動比率上漲主要由於短期借款下降所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團主要利用已預售物業的所得款項及銀行貸款為其物業發展項目提供資金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣992.7百萬元，而二零一一年十二月三十一日則為人民幣1,021.1百萬元。



財務回顧(續)

於二零一二年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣15,784.2百萬元，較二零一一年十二月三十一日的人民幣14,886.0百萬元增加6.0%。於二零一二年十二月三十一日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
銀行借款	13,455,903	13,070,266
二零一五年到期的優先票據 ⁽¹⁾	1,885,650	1,890,270
其他借款	647,790	—
小計	15,989,343	14,960,536
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	(205,161)	(74,500)
借款總額	15,784,182	14,886,036

附註：

(1) 有關二零一五年到期的優先票據的定義請參閱附註20。

本集團於二零一二年十二月三十一日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
一年以內	6,094,505	9,302,813
一年後及兩年內	6,365,956	2,518,952
兩年後及五年內	2,762,047	2,638,185
五年後	561,674	426,086
總額	15,784,182	14,886,036

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣30,701百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣36,815百萬元)，當中包括人民幣11,637百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣13,070百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣19,064百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣23,745百萬元)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擁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。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
借款總額	15,784,182	14,886,036
減：現金及銀行結餘	(3,300,189)	(3,166,353)
債務淨額	12,483,993	11,719,683
本公司擁有人應佔總權益	18,151,070	17,050,918
資本負債比率	68.8%	68.7%

二零一二年的資本負債比率與二零一一年的比率相若。

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二零一四年到期的295.0百萬美元銀行借款)。除二零一五年到期優先票據及於二零一四年到期的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。於二零一二年十二月三十一日，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	二零一二年	二零一一年
現金及銀行結餘：		
美元	8,329	21,018
港元	1,871	6,236
總額	10,200	27,254
借款：		
美元	3,755,246	3,762,474
總額	3,755,246	3,762,474
貿易及其他應付款項：		
美元	17,921	1,575
港元	10,555	8,012
總額	28,476	9,587



財務回顧(續)

外匯風險(續)

截至二零一二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。於二零一二年十二月三十一日，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，則截至二零一二年十二月三十一日止年度的除稅後溢利將增加／減少人民幣188.7百萬元(二零一一年：增加／減少人民幣187.2百萬元)。

利率風險

由於本集團除銀行存款及部份定期存款，應收一家共同控制企業的貸款及某些其他應收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。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。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，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	二零一二年	二零一一年
在建工程	968,163	563,384
投資物業	5,817,000	2,918,325
發展中物業	8,590,531	5,219,284
持作銷售已落成物業	2,062,635	1,750,637
總額	17,438,329	10,451,630

於二零一二年十二月三十一日，本公司若干附屬公司的股本權益及若干銀行存款已就本集團的借款予以質押。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有人民幣426.4百萬元(二零一一年：人民幣421.2百萬元)的發展中物業被抵押作為一家附屬公司的非控股股東所借入本金額不多於人民幣240.0百萬元借款的抵押品。管理層將促使該非控股股東盡早解除該項抵押。管理層已評估所有情況，並認為該項抵押的持續存在對財務報表影響不大。

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。

於二零一二年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣6,404.4百萬元(二零一一年：人民幣6,148.4百萬元)。

資本及營運租賃承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
土地使用權	279,068	1,360,990
物業發展開支	6,888,784	8,916,932
建築成本	19,346	79,193
總額	7,187,198	10,357,115

於二零一二年十二月三十一日，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	二零一二年	二零一一年
一年內	19,610	37,175
一年以上但五年以內	13,291	24,666
五年以上	—	625
總額	32,901	62,466

僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱用僱員總數1,305名(二零一一年十二月三十一日：1,468名)。截止二零一二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198.0百萬元(二零一一年：人民幣183.0百萬元)。本集團現推行按僱員工作表現釐定僱員薪酬的制度。除基本薪金外，表現優異的僱員可獲發年度花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃以延攬及挽留優秀人才服務本集團。僱員培訓方面，本集團向僱員提供各種培訓計劃，以發展其專業技能和知識。



投資者關係

本集團致力實現與股東和投資者之間的高效溝通，以深化投資界對本集團的瞭解、保持高水準的企業透明度，從而不斷為股東創造價值。

為恪守準確、及時、透明的訊息披露準則，本集團透過多種管道，包括全年及中期業績報告、每月通訊、新聞稿和本集團的官方網站，適時準確地向市場傳達本集團的最新消息。本集團兩次業績發佈會共有逾200位分析師、股東及相關人士現場參與，並由管理層彙報業績。本集團亦在香港及新加坡進行了為期一周的業績路演，跟國際投資者進行了深入交流，拓寬與國際投資者溝通的管道。

期內，本集團參與了16個大型投資者會議，接待投資界人士參觀本集團的項目近100批次，並安排了逾100次電話會議、一對一會議及小組會議。此外，本集團的管理層和投資者關係團隊亦不時透過電話查詢或電郵系統，與分析師和投資者維持緊密的日常溝通與交流。通過以上有效溝通，讓投資者及時掌握本集團的運營情況及發展戰略，增加本集團經營信息的透明度，並協助本集團搜集市場寶貴的回饋意見。





本集團參與多個大型投資者會議，與投資界保持緊密交流



本集團舉行二零一一年度全年業績發佈分析員會

於二零一二年度本集團曾參加以下會議：

一月

香港，瑞信亞洲房地產及消費者會議
上海，瑞士銀行大中華研討會
北京，第十屆德意志銀行中國概念北京峰會
香港，麥格里證券亞太區金融及房地產會議

三月

二零一一年度業績公告
— 新聞發佈會
— 分析員會
香港、新加坡全年業績路演

四月

香港，未來資產證券房地產企業日

五月

香港，麥格里證券大中華投資者會議
香港，第十七屆里昂證券中國投資論壇
香港，巴克萊銀行—亞洲房地產會議

六月

北京，第八屆摩根大通中國投資論壇

七月

香港，二零一二年花旗銀行中國投資者會議

八月

二零一二年度中期業績公告
— 新聞發佈會
— 分析員會
香港、新加坡中期業績路演

十月

香港，未來資產證券金融企業日

十一月

澳門，二零一二年花旗大中華區投資者會議
香港，里昂證券中國及香港房地產日
香港，第八屆聯昌證券中國及香港投資者會議
深圳，海通投資者會議

十二月

香港，美國銀行美林大中華房地產企業日

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，積極把環保元素融入其中，亦致力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，適時採用市場嶄新及有效的環保技術，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，並對有關措施進行定期檢討；在規劃設計時，本集團積極提倡節約材料及大量採用環保節能的建築材料，有助保護環境及提升社區的空氣質素。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。

為提倡環境保護意識，本集團舉辦多項環保活動，包括在南通舉行的「恒盛·尚海灣杯生態家園DIY手工大賽」。是次比賽主題為廢物利用，藉此向公眾傳達保護環境的訊息。

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、節能環保獎項等。年內，本集團恒盛·南通·尚海灣項目便獲得「二星級綠色建築評價標識」，見證本集團於環境保護方面之努力成果。



本集團於旗下項目實行大規模綠化措施



恒盛·南通·尚海灣獲得「二星級綠色建築評價標識」

員工發展及個人成長

本集團深信員工是企業最寶貴的資產，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。

截至二零一二年底，本集團合約員工總數1,305人，期間共1,439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招投標中心舉辦《招投標管理辦法》培訓，增進員工對招投標管理的認識及理解。本集團亦舉辦了《房地產開發基礎知識》培訓，鞏固員工對房地產開發業務方面的知識及掌握。此外，本集團於年內舉辦了董事內部培訓研討會，進一步提升高管團隊的管理能力及執行能力。

本集團亦為員工舉辦了各式各樣的文化活動，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「恒心聚·盛龍騰」年會及其他聯誼活動，讓員工參與其中，提升了本集團的凝聚力和向心力。

為表揚員工及各部門團隊的傑出表現，本集團於年底舉辦了優秀員工評選活動，並為是次評選設立「恒盛之星」、「優秀團隊」及「優秀專業工作者」等多個獎項，藉此表揚本年度辛勤工作及表現優異的員工，並鼓勵所有員工來年再接再厲。



本集團舉辦董事內部培訓研討會



本集團員工於「恒心聚·盛龍騰」年會歡聚一堂



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。

本集團於年內贊助由香港樂施會舉辦的「二零一二年度樂施米義賣大行動」，並組織恒盛義工隊參與街頭義賣樂施米包活動。本集團於整個活動中為香港樂施會一共籌得港幣約十二萬元，有助推行該會於中國內地各類型的扶貧發展項目。是次活動得到本集團員工踴躍參與，為樂施會籌募善款之餘，更獲該會頒發「最熱心支持機構獎—冠軍」、「最高籌款(贊助機構)—亞軍」及「集體訂米傑出籌款獎」三個獎項。

年內，本集團多次組織慈善探訪活動，包括上海公司舉辦的「愛和關懷送給孩子們」探訪上海廣慈兒童福利院慈善活動，為傷殘兒童送上愛心和捐款。此外，本集團亦組織社會公益志願團隊，前往探訪上海長風敬老院，向老人傳遞關心及祝福。



本集團獲香港樂施會頒贈感謝狀



本集團義工參與米包義賣

商界展關懷
caringcompany[®] 2012
Awarded by The Hong Kong Council of Social Service
香港社會服務聯會頒發

社會公益與服務(續)

為提倡健康生活，本集團於社區內舉辦各項不同類型的體育及文化活動，鼓勵社區人士締造健康人生。南通公司於恒盛·南通·尚海灣舉辦了「夏季親子運動會」，吸引了區內眾多家庭參與此項有益身心的活動。上海公司於恒盛·尚海灣舉辦《故園·尋夢》畫展，透過是次文化藝術活動，提升業主和準業主的精神面貌。

本集團於年內積極實踐良好企業公民的責任和精神，並獲得由香港社會服務聯會頒發之「商界展關懷2013/14」標誌，以表揚及嘉許本集團於過去一年致力提倡和推行環保管理、員工關懷與社會公益事項。

「商界展關懷」活動由香港社會服務聯會於二零零二年起舉辦，該會是香港一權威性的社會福利服務組織，為香港提供超過九成的社會福利服務。「商界展關懷」計劃是為該會其中一項主要活動，旨在推動商界與社會服務界建立夥伴關係。



本集團上海公司探訪上海廣慈兒童福利院



本集團社會公益自願隊探訪長風敬老院

二零一二年大事記

2012

一月

- 舉行「瀋陽·恒盛廣場二零一一年度品牌答謝會暨品牌簽約儀式」

二月

- 於「哈爾濱·香港經貿合作懇談會暨簽約儀式」上，與哈爾濱市道里區簽訂「城市綜合體」項目框架協議

三月

- ① 於二零一二年三月三十日舉行「二零一一年度全年業績發佈」
- 恒盛·合肥·皇家花園三月份創銷售佳績，獲得合肥廬陽區銷售量第一及合肥市全市銷售量第三



1

五月

- 獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心於「二零一二年度中國房地產上市公司測評成果發佈會」頒發「二零一二年度中國房地產上市公司100強」之「綜合實力榜前50強」
- 獲《投資者關係》雜誌頒發「二零一一年度大中華區優秀投資者關係」獎項
- ② 贊助香港樂施會舉辦之「二零一二年度樂施米義賣大行動」，並籌募約港幣十二萬元之善款
- ③ 舉辦董事內部培訓研討會

六月

- 天津恒盛·尚海灣濱海連續三個月在區域銷售稱冠



2



3

七月

- 4 獲香港《經濟一週》於「中國傑出房地產商頒獎巡禮二零一二」頒發「中國傑出房地產商」殊榮
- 獲美國傳訊公關職業聯盟(LACP)於「二零一一年度美國傳訊公關職業聯盟(LACP)年報比賽」頒發：
 - 「二零一一年度Vision Award年報比賽金獎」
 - 「中國區最佳前25位年報」
- 獲香港樂施會於「二零一二年度樂施米義賣大行動頒獎典禮」頒發：
 - 「最熱心支持機構獎—冠軍」
 - 「最高籌款(贊助機構)—亞軍」
 - 「集體訂米傑出籌款獎」



八月

- 程立雄先生被任命為本集團之執行副主席
- 5 於二零一二年八月二十九日舉行「二零一二年度中期業績發佈」
- 獲美國MerComm, Inc頒發「International ARC Awards年報比賽銀獎(內頁設計—房地產開發/服務組別)」



九月

- 6 獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院於「二零一二年度中國房地產上市公司研究成果發佈會」頒發：
 - 「二零一二年度中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」，品牌價值為人民幣58.7億
 - 「二零一二年度中國房地產住宅項目品牌價值第八名」予上海恒盛·尚海灣
 - 「二零一二年度中國房地產品牌貢獻人物」予本集團首席運營官劉寧先生

十月

- 獲國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院於「二零一二年度中國房地產品牌價值研究成果(華東)發佈會」頒發：
 - 「二零一二年度中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」
 - 「中國房地產住宅品牌價值TOP 10」予上海恒盛·尚海灣
- 7 獲中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心於「二零一二年度中國房地產品牌價值測評成果發佈會」頒發「二零一二年度中國房地產開發企業品牌價值華東10強」
- 獲美國MerComm, Inc頒發「Galaxy Awards年報比賽金獎(住宅項目組別)」

十一月

- 程立雄先生被任命為本集團主席；劉寧先生被任命為本集團行政總裁

十二月

- 獲CIHAF中國房地產主流媒體聯盟於「CIHAF中國住交會」頒發：
 - 「CIHAF二零一二年度中國房地產名企」
 - 「CIHAF二零一二年度中國房地產新領軍人物」予本集團行政總裁劉寧先生





獎項

獎項	獲獎單位／項目	主辦及頒發機構
「二零一二年度中國房地產上市公司100強－綜合實力榜前50強」	恒盛地產控股有限公司	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
「二零一二年度中國房地產上市公司研究成果發佈會」： － 「二零一二年度中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」 － 「二零一二年度中國房地產住宅項目品牌價值第八名」 － 「二零一二年度中國房地產品牌貢獻人物」	恒盛地產控股有限公司 上海恒盛·尚海灣 本集團首席運營官劉寧先生	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院
「二零一二年度中國房地產開發企業品牌價值華東10強」	恒盛地產控股有限公司	中國房地產研究會、中國房地產業協會及中國房地產測評中心
「二零一二年度中國房地產品牌價值研究成果(華東)發佈會」： － 「二零一二年度中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)」 － 「中國房地產住宅品牌價值TOP 10」	恒盛地產控股有限公司 上海恒盛·尚海灣	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院
「中國傑出房地產商」	恒盛地產控股有限公司	香港《經濟一週》
「International ARC Awards年報比賽銀獎(內頁設計－房地產開發／服務組別)」	恒盛地產控股有限公司	美國MerComm, Inc
「二零一一年度美國傳訊公關職業聯盟(LACP)年報比賽」： － 「二零一一年度Vision Award年報比賽金獎」 － 「中國區最佳前25位年報」	恒盛地產控股有限公司	美國傳訊公關職業聯盟(LACP)
「Galaxy Awards年報比賽金獎(住宅項目組別)」	恒盛地產控股有限公司	美國MerComm, Inc
「二零一一年度大中華區優秀投資者關係」	恒盛地產控股有限公司	《投資者關係》雜誌
「二零一二年度樂施米義賣大行動頒獎典禮」： － 「最熱心支持機構獎－冠軍」 － 「最高籌款(贊助機構)－亞軍」 － 「集體訂米傑出籌款獎」	恒盛地產控股有限公司	香港樂施會
「CIHAF中國住交會」： － 「CIHAF二零一二年度中國房地產名企」 － 「CIHAF二零一二年度中國房地產新領軍人物」	恒盛地產控股有限公司 本集團行政總裁劉寧先生	CIHAF中國房地產主流媒體聯盟
「CIHAF2012(安徽)功勳房地產企業大獎」	恒盛恒茂(合肥)房地產開發有限公司	中國住交會組委會、新安傳媒及新晚報
「二零一二年度最受歡迎濱江豪宅」	上海恒盛·尚海灣	同策匯
「2012年上海品質標杆公寓樓盤」	上海恒盛·尚海灣	搜狐焦點
「二星級綠色建築評價標識」	南通恒盛·尚海灣	江蘇省住房和城鄉建設廳
「二零一二年度中國商業地產最佳示範案例獎」	瀋陽·恒盛廣場	中國北方購物中心聯盟(CNSA)、北聯控股(香港)集團、東北商業網及《北方商業地產》雜誌
「二零一一至二零一二年度最佳區域型購物中心示範項目獎」	瀋陽·恒盛廣場	中國北方購物中心聯盟、中國北方連鎖發展經理人俱樂部、東北商業網及《北方商業地產》雜誌
「合肥市太陽能光熱系統與建築一體化應用設計特等獎」	合肥壩上街項目	合肥市建築業協會
「地產金管家獎」	瀋陽·陽光尚城	遼瀋晚報





董事及高級管理人員資料

董事

執行董事

程立雄先生

程立雄先生，43歲，為本公司董事會主席及執行董事。程先生亦為本公司若干附屬公司之董事。他負責本公司整體戰略和投資。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。於二零一二年八月二十八日，程先生獲委任為本公司執行副主席。於二零一二年十一月二十六日，彼退任本公司董事會執行副主席及行政總裁，並獲委任為本公司董事會主席。於一九九二年七月至二零零一年九月期間，程先生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19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。

丁向陽先生

丁向陽先生，45歲，為本公司董事會副主席及執行董事。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11年經驗，主要負責本集團的整體策略規劃及發展。丁先生於二零零一年三月十八日加入本集團，並在制訂發展策略、營運管理及監督本集團項目建設方面擔任要職。於加入本集團前，丁先生於中國東方航空股份有限公司(於香港聯交所上市的公司)的企業管理部工作逾10年。丁先生於一九八九年七月取得復旦大學法律學士學位，以及於二零零二年七月在復旦大學取得法律碩士學位。丁先生乃本公司控股股東張志熔先生的妹夫。

劉寧先生

劉寧先生，48歲，為本公司執行董事及行政總裁，負責本公司日常營運及管理工作。劉先生亦為本公司若干附屬公司之董事。於二零一二年十一月二十六日，劉先生退任本公司首席運營官，並獲委任為本公司行政總裁。於二零零五年六月五日加入本集團出任上海鑫泰房地產發展有限公司主席前，於二零零三年六月至二零零五年四月，劉先生曾擔任在中國擁有龐大酒店業務的上海錦江國際酒店(集團)股份有限公司(於香港聯交所上市的公司)的全資附屬公司上海錦江國際地產有限公司的常務副總裁。劉先生曾於上海新亞(集團)股份有限公司(於上海證券交易所上市的公司)任職三年，並於二零零零年六月至二零零三年六月出任總經理。劉先生乃一名高級經濟師及酒店營運資深經理，在酒店及房地產行業擁有逾11年經驗。彼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，41歲，為本公司執行董事及副總裁，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資金部的主管。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13年經驗。彼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。於二零一二年，夏先生在中歐國際工商學院完成在職高層管理人員工商管理碩士課程，並獲授予工商管理碩士學位。

嚴志榮先生

嚴志榮先生，51歲，為本公司執行董事。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14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，58歲，為本公司執行董事及副總裁。于先生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11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任主任兼《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上海陽光卓眾律師事務所主任。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，50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。彼在會計行業及為亞洲公司建立財務管理制度方面擁有逾25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。彼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。

廖舜輝先生

廖舜輝先生，42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。廖先生擁有逾20年核數及會計經驗。彼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。彼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，72歲，為本公司獨立非執行董事。於一九六五年至一九九三年期間，沃先生曾任職於中國設計管理局(現歸入中國住房和城鄉建設部)，於一九八八年至一九九三年期間為旗下的資訊科技處處長，負責發展新建設計技術及標準。於一九九三年至一九九七年期間，沃先生出任中國江蘇省南通市副市長，負責管理整體城市規劃及鐵路建設。沃先生其後於一九九七年重投設計管理局擔任高級工程師。於一九九八年至二零零一年期間，彼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。彼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。彼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，44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。彼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，47歲，為本公司副總裁及首席財務官。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公司首席財務官。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21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，43歲，為本公司總裁助理及為本公司若干附屬公司之董事及總經理及行銷中心總監。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、負責本公司位於上海的附屬公司經營管理和本集團行銷戰略發展規劃。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行銷部經理，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21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，51歲，為本公司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晟石油化工有限公司總經理，在此期間彼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，彼擁有豐富的企業管理經驗。



企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度(「回顧期間」)的年度報告中的企業管治報告。

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。

企業管治

遵守《企業管治常規守則》及《企業管治守則》

於回顧期間內，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」)附錄十四所載的《企業管治常規守則》(二零一二年三月三十一日前生效)及《企業管治守則》(二零一二年四月一日起生效)的原則及守則條文，惟偏離守則第E.1.2條董事會主席應出席股東週年大會的規定。張志熔先生(於二零一二年五月二十九日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)時曾為董事會主席(「主席」)及執行董事)由於另有要務在身，未能出席股東週年大會。本公司副主席兼執行董事丁向陽先生代表主席主持股東週年大會，並在大會上回答提問。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(經不時修訂)(「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(於二零一二年十一月二十六日辭任主席及執行董事)

程立雄先生(於二零一二年八月二十八日獲委任為執行副主席；於二零一二年十一月二十六日退任執行副主席及行政總裁，同日獲委任為主席)

丁向陽先生(副主席)

劉寧先生(於二零一二年十一月二十六日退任首席營運官，同日獲委任為行政總裁)

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

董事會組成(續)

董事履歷詳情載於本年報第62頁至64頁內。丁向陽先生乃張志熔先生之妹夫(張志熔先生為本公司控股股東及於二零一二年十一月二十六日辭任前曾為執行董事及主席)。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。

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

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

本公司擁有四名獨立非執行董事(「獨董」)，其中至少有一名獨董已遵守上市規則規定，具備適當財務管理專業知識。本公司已收到所有獨董的年度獨立確認，並認為彼等全部均具備上市規則第3.13條規定的獨立性。

獨董獲邀出任本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼等積極參與董事會及委員會會議，對有關本公司的策略、表現及管理流程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。

本公司已為董事及高級人員安排適當責任保險，以保障本集團董事及高級人員可能因本集團業務所承受之風險。



主席及行政總裁

主席程立雄先生負責行政職務，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。至於行政總裁劉寧先生則負責監督本集團業務的日常管理工作。

董事會會議

於回顧期間，本公司已召開四次董事會會議。

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。

董事會會議通告已於會議前至少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

本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，審核委員會由四名獨董組成，即嚴炳權先生(審核委員會主席)、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生。審核委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的事宜；
2. 考慮外聘核數師提交的每年核數計劃及，如需要，在會議中就該計劃作出討論；
3. 監察本公司的財務報表及年度報告和賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
4. 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
5. 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對此的回應進行研究；及
6. 確保內部和外聘核數師的工作得到協調，也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並在本公司裏有適當的地位以及檢討及監察其功能是否有效。

審核委員會(續)

審核委員會職權範圍可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

於回顧期間，審核委員會曾召開兩次會議。以下為審核委員會於回顧期間的工作概要：

1. 審閱截至二零一一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. 審閱截至二零一二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。

於二零一三年二月四日，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。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的未審核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二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。截至二零一二年十二月三十一日止年度的已審核綜合財務報表亦於二零一三年三月二十八日獲董事會審閱及批准。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，薪酬委員會由兩名獨董，即沃瑞芳先生(薪酬委員會主席)及廖舜輝先生及一名執行董事，即程立雄先生組成。薪酬委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 每年一次，或當被要求時，對本公司董事的薪酬待遇及其整體利益，進行評核、檢討及向董事會提出建議；
2. 就本公司與董事或其任何之聯繫公司訂立的所有顧問協議及服務合同，或其任何變更、更新或修改，向董事會提出建議；
3. 透過參照董事會通過的公司目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
4. 考慮在本集團內其他區域同類型公司支付的薪酬、時間要求、職責以及僱傭條件；及
5. 遵守董事會不時訂明的任何規定、指示及規則，及遵守本公司的組織章程、上市規則或適用法律中的任何規定、指示及規則。



薪酬委員會(續)

薪酬委員會職權範圍可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

於回顧期間，薪酬委員會曾召開一次會議及通過兩項書面決議案。以下為薪酬委員會於回顧期間的工作概要：

1. 審議、考慮及對本公司全體董事及高級管理人員的薪酬待遇提出建議；
2. 審議、考慮及建議增加執行董事薪酬；及
3. 審議、考慮及建議修訂執行董事服務合約條款。

董事及高級管理人員薪酬

根據上市規則附錄16須予披露有關董事酬金及五名最高薪酬僱員之進一步詳情載於本年報所載之財務報表附註30。

根據企業管治守則第B.1.5段，於二零一二年年度按薪酬組別劃分之高級管理人員薪酬載列如下：

薪酬組別(人民幣)	人數
1至1,000,000	2
1,000,001至2,000,000	0
2,000,001至3,000,000	0
3,000,001至4,000,000	0
4,000,001至5,000,000	1

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，提名委員會由一名執行董事，即程立雄先生(提名委員會主席)及兩名獨董，即沃瑞芳先生及韓平先生組成。提名委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 至少每年就董事會的架構、人數及組成(包括技術、知識及經驗)作出檢討及對任何有關變更向董事會作出建議以補充本公司管制策略；
2. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 評核獨董之獨立性；
4. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
5. 為董事的提名釐訂政策、程式和標準。

提名委員會職權範圍可於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

於回顧期間，提名委員會曾召開一次會議及通過一項書面決議案。以下為提名委員會於回顧期間的工作概要：

1. 就董事會及高級管理人員的架構、人數及組成(包括技術、知識及經驗)作出檢討；
2. 考慮及建議任命新主席及行政總裁人選。



企業管制委員會

本公司企業管制委員會(「企業管制委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，企業管制委員會由三名執行董事組成，即于秀陽先生(企業管制委員會主席)、程立雄先生及丁向陽先生。企業管制委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管制委員會職權範圍可於本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。

於回顧期間，企業管制委員會曾召開一次會議，以審議、考慮及討論下列有關本公司企業管治於回顧期間之事項：

1. 檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及對董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展提出建議；
3. 檢討本公司董事對標準守則的遵守情況；及
4. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在2011年報內《企業管治報告》的披露。

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，財務委員會由程立雄先生(董事會主席)、丁向陽先生(董事會副主席)及劉寧先生(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「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、薪酬委員會會議、提名委員會會議、企業管治委員會會議及股東週年大會的詳情：

董事	出席會議次數／召開會議次數					企業管治 委員會	股東週年 大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會			
執行董事							
張志熔先生(註1)	2/3	—	1/1	1/1	—	—	0/1
程立雄先生	4/4	—	—	—	1/1	—	1/1
丁向陽先生	4/4	—	—	—	1/1	—	1/1
劉寧先生	4/4	—	—	—	—	—	1/1
夏景華先生	4/4	—	—	—	—	—	1/1
嚴志榮先生	3/4	—	—	—	—	—	1/1
于秀陽先生	4/4	—	—	—	1/1	—	1/1
獨立非執行董事							
嚴炳權先生	4/4	2/2	—	—	—	—	1/1
廖舜輝先生	3/4	2/2	0/1	—	—	—	1/1
沃瑞芳先生	4/4	2/2	1/1	1/1	—	—	1/1
韓平先生	4/4	2/2	—	1/1	—	—	1/1

註1：由於張志熔先生於二零一二年十一月二十六日辭任本公司之主席及執行董事，因此他無須出席於二零一二年十二月十三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、重選及罷免董事的程序及過程。董事會整體負責檢討董事會的組成、發展及制訂提名及委任董事的相關過程、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。

執行董事各自己與本公司訂立服務合約，並無指定任期(除于秀陽先生與本公司已訂立服務合同，自二零一一年五月二十日起年期為三年)。獨董各自己與本公司訂立委聘函件，自二零一一年十月二日起為期一年，並已自二零一二年十月二日起續期一年。按照企業管治守則的條文及本公司公司組織章程細則，所有董事均須每三年最少輪席告退一次。董事可於其輪席告退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。本公司已於二零一二年四月一日成立提名委員會，提名委員會其中一個職責是就董事會的架構、人數及組成作出檢討，以確保專業知識、技術及經驗達致平衡，並能符合本公司之業務需要。提名委員會亦負責對董事會批准委任董事提出建議。

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，董事會將會檢討該委任者的獨立性、經驗專長及其個人操守和誠信，以及其能夠投放的時間。

董事之入職及持續專業發展

根據於二零一二年四月一日生效之經修訂企業管治守則，全體董事應參與持續專業發展計劃，以發展並更新其知識及技能。此可確保彼等在具備全面資訊及切合所需之情況下對董事會作出貢獻。

每位新獲委任之董事加入董事會時均會收到一份全面之入職資料，範圍涵蓋本公司之業務營運、政策及程序以及作為董事之一般、法定及監管責任，以確保彼足夠瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

所有董事定期均會獲知會相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港及海外之專業團體及監管機構舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之廣泛專業發展課程及研討會，使彼等可持續更新及進一步增強其相關知識及技能。

董事不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料。於回顧期間，公司秘書為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之研討會，以協助彼等履行其職責。公司秘書亦為董事舉辦有關上市規則之內部工作坊。

董事之入職及持續專業發展(續)

根據本公司存置之記錄，為符合企業管治守則關於持續專業發展之新規定，董事於回顧期間接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責及更新其他相關法例之培訓：

	企業管治／關於法例、 規則及規例之更新	
	閱讀材料	出席研討會／ 內部工作坊
執行董事		
張志熔先生(註1)	✓	✗
程立雄先生	✓	✓
丁向陽先生	✓	✓
劉寧先生	✓	✓
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	✓	✓

註1： 於二零一二年十一月二十六日退任

公司秘書

公司秘書乃對董事會負責，以確保已遵從董事會程序，並保證董事會已就全部法例、監管和公司管治發展獲得全面簡報，且董事會作出決定時已考慮彼等之意見。公司秘書亦直接負責本集團遵守上市規則、證券及期貨條例、公司條例、公司收購及合併守則以及其他適用法律、規則及規例下之持續責任。

本公司的公司秘書為本公司僱員戴詠群女士，彼對本公司的日常事務有所認識。戴女士為一名香港律師，彼熟悉上市規則以及其他適用法律、規則及規例。

戴女士亦瞭解上市規則第3.29條的規定，並已於回顧期內遵守有關之規定。

戴女士定期向主席匯報。



股東權利

股東如何可以召開股東特別大會

根據本公司的組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會上投票的權利)十分之一的股東於任何時候均有權通過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項。

股東可向董事會提出查詢的程序，並提供足夠的聯絡資料以便有關查詢可獲恰當處理

股東及其他持份者可發送彼等向董事會之提問及查詢予投資者關係部。投資者關係部聯絡資料如下：

地址：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

如有需要，投資者關係部將有關提問或查詢根據不同職能範圍轉交公司秘書或有關之高級管理人員處理。

股東亦可在本公司的股東大會上向董事會提問查詢。

股東提名候選董事程序

有關股東推薦本公司退任董事或本公司董事推薦人士以外的人士在股東大會上參選董事之程序，閣下請瀏覽本公司網站「公司管治」部分所提供之有關程序，網址為http://ir.gloriousphl.com.cn/c/ir_gov.php。

在股東大會提出建議的程序以及足夠的聯絡資料

本公司歡迎股東提出任何有關本集團業務、策略及／或管理之建議於股東大會上討論。有關建議須透過書面要求寄交予董事會或公司秘書。根據本公司之組織章程細則，擬提呈建議之股東應根據上文「股東如何可以召開股東特別大會」所引述之程序召開股東特別大會。



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。

截至二零一二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10.8百萬元，其中人民幣10.5百萬元為年度審核費用及人民幣0.3百萬元為若干審核有關服務的費用。

獨立核數師就截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表之責任已載於第89至90頁「獨立核數師報告」一節。

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二零一二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。



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，本公司於二零一二年五月二十九日舉行股東周年大會，藉以讓股東能於會議上考慮(i)省覽截至二零一一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表及董事會與核數師的報告，(ii)重選退任董事，(iii)授權董事會釐定全體董事酬金，(iv)重新委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金，及(v)考慮並通過其它特別事項。

於回顧期間，本公司並沒有召開股東特別大會。

與股東及投資者的溝通

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

向公眾呈現公司真實和公平的觀點是本公司溝通活動的目標。為進一步增強本公司與股東及投資者的關係，及確保所有投資者更加瞭解本公司，本公司已設立投資者關係部，以定期與投資者聯繫。

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

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

董事報告

董事欣然提交本報告連同截至二零一二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。於二零一二年十二月三十一日，本集團的物業發展項目主要位於上海、長三角地區、環渤海地區及中國東北地區的主要城市。

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

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的業績載於隨附本年報第94頁的綜合全面收益表。

董事會已決議提議不派發截至二零一二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161頁及162頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一二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

截至二零一二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36.1%，而本集團最大供應商佔本集團採購總額約19.9%。

截至二零一二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1.5%。而本集團最大客戶佔本集團銷售總額約0.3%。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，除如下文「持續關連交易」一節所述的張志熔先生的父親擁有上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)的權益外，就董事所知，概無董事或彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本逾5%的任何股東擁有本集團五大供應商及客戶的任何權益。



捐贈

本集團於年內捐贈人民幣3.2百萬元(二零一一年：人民幣7.5百萬元)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

本集團於二零一二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1,845.0百萬元(二零一一年：人民幣1,828.5百萬元)。

主要物業

本集團於二零一二年十二月三十一日的主要物業載於本年報第163頁至172頁。

股份溢價及儲備

本公司於截至二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，本公司擁有可供分派予股東的儲備約為人民幣5,381.9百萬元(二零一一年：人民幣5,652.2百萬元)。

股本

有關本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註18。



董事

於本年度及截至本年報日期，本公司的在任董事為：

執行董事：

張志熔先生(於二零一二年十一月二十六日辭任主席及執行董事)

程立雄先生(於二零一二年八月二十八日獲委任為執行副主席；於二零一二年十一月二十六日退任執行副主席及行政總裁，同日獲委任為主席)

丁向陽先生(副主席)

劉寧先生(於二零一二年十一月二十六日退任首席營運官，同日獲委任為行政總裁)

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

根據本公司組織章程細則第84(1)條規定，程立雄先生、夏景華先生、于秀陽先生及沃瑞芳先生將於本公司二零一三年股東週年大會上輪值退任董事的職務。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「持續關連交易」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

於二零一二年十二月三十一日，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二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，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(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。

本公司

董事姓名	普通股數目			股權概約 百分比 ⁽²⁾
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益	總計	
程立雄先生	15,500,000 ⁽³⁾	—	15,500,000	0.20
丁向陽先生	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

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。
- (2) 百分比乃按照本公司於二零一二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。
- (3) 吳禱雯女士為本公司500,000股股份之實益擁有人，並為本公司主席及執行董事程立雄先生之配偶。根據證券及期貨條例第XV部，程立雄先生被視為擁有上述股權權益。程先生亦同時擁有可認購15,000,000股本公司股份的購股權。

上文所披露的所有權益均為本公司股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零一二年十二月三十一日，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

於二零一二年十二月三十一日，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)載於以下「購股權計劃」一節。

除上文所述者外，於截至二零一二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本中的權益

於二零一二年十二月三十一日，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 ⁽⁴⁾
張志熔先生	受控法團權益／ 實益擁有人 ⁽³⁾	5,329,216,436	好倉	68.39
美年國際有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	4,978,923,436	好倉	63.89
China Life Insurance (Group) Company ⁽²⁾	受控法團權益	552,336,000	好倉	7.08
China Life Insurance (Overseas) Co. Ltd. ⁽²⁾	實益擁有人	552,336,000	好倉	7.08

附註：

- (1) 張志熔先生擁有美年國際有限公司100%的股權，彼亦為美年國際有限公司的唯一董事。
- (2) China Life Insurance (Group) Company擁有China Life Insurance (Overseas) Co. Ltd. 100%的股權。
- (3) 於二零一二年十二月三十一日，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)，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總額約68.20%。張志熔先生亦同時擁有可認購 15,000,000 股本公司股份(佔本公司全部已發行股本約0.19%)的購股權。
- (4) 百分比乃按照本公司於二零一二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，截至二零一二年十二月三十一日，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份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。截至二零一二年十二月三十一日，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」）。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，概無根據購股權計劃授出購股權。

本公司的首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃的詳情載於綜合財務報表附註39。下表披露於截至二零一二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 二零一二年 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 二零一二年 十二月 三十一日		每股行使價 港元	行使期
							的結餘	每股行使價		
類別1：										
董事										
張志榕先生(附註2)	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
丁向陽先生	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
嚴志榮先生	09/09/2009	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	1.76		附註1
		60,000,000	-	-	-	(15,000,000)	45,000,000			
類別2：										
高級管理人員及其他										
僱員(合計)	09/09/2009	18,000,000	-	-	-	15,000,000	33,000,000	1.76		附註1
總計：		78,000,000	-	-	-	-	78,000,000			

購股權計劃(續)

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：

- (i) 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%(調整至股份最近的整數)；
- (ii) 由上市日期一週年屆滿時起至上市日期兩週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多40%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最近的整數)；
- (iii) 由上市日期兩週年屆滿時起至上市日期三週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多60%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最近的整數)；
- (iv) 由上市日期三週年屆滿時起至上市日期四週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多80%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最近的整數)；
- (v) 由上市日期四週年屆滿時起至二零一九年九月八日止任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份數目減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最近的整數)。

附註2：

張志熔先生於二零一二年十一月二十六日辭任本公司主席及執行董事。

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。

持續關連交易

根據上市規則第14A章規定，以下交易於上市規則界定「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：

持續關連交易

於二零一一年十月十九日，上海地通與本公司續訂一項框架建築服務協議(「新建築服務協議」)，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。新建築服務協議在二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止期間有效。

張德璜先生(本公司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持續關連交易。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據新建築服務協議，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1,300.0百萬元，而實際交易金額約為人民幣1,226.3百萬元。



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截至二零一二年十二月三十一日止年度內本集團及上海地通根據新建築服務協議所進行的所有交易。根據獨董於二零一三年二月四日舉行的會議，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二零一二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。核數師已向董事會報告，於截至二零一二年十二月三十一日止年度，持續關連交易受新建築服務協議規限，(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網站所刊載日期為二零一一年十月十九日的公告內所載列截至二零一二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持續關連交易的關連方交易(載於上文「持續關連交易」一節)已遵守上市規則第14A章的規定。

根據上市規則第13.51B(1)董事資料變更詳情

(I) 委任執行副主席、執行董事辭任、更換董事會主席、更換行政總裁、執行副主席退任、首席運營官退任及薪酬委員會、提名委員會及財務委員會架構變更。

- A. 於二零一二年八月二十八日，程立雄先生(「程先生」)(目前為本公司的董事會主席)被任命為本公司之董事會執行副主席。
- B. 於二零一二年十一月二十六日：
1. 張志熔先生(「張先生」)辭任本公司之董事會主席兼執行董事、董事會提名委員會主席及董事會薪酬委員會及財務委員會成員；
 2. 程先生退任董事會執行副主席及本公司行政總裁；
 3. 執行董事劉寧先生(「劉先生」)退任本公司首席運營官；
 4. 程先生獲委任為董事會主席，以接替張先生；
 5. 劉先生獲委任為本公司行政總裁，以接替程先生；
 6. 程先生獲委任為董事會提名委員會主席及董事會薪酬委員會成員，以接替張先生；及
 7. 劉先生獲委任為董事會財務委員會成員，以接替張先生。

有關上述變更之詳情，請參閱本公司日期為二零一二年八月二十八日及二零一二年十一月二十六日之公告。

(II) 董事酬金

鑑於程立雄先生自二零一二年八月二十八日被任命為執行副主席後職務及責任增加，彼之董事薪酬由每年人民幣5,000,000元增加至每年人民幣7,000,000元。

除上述所披露者外，自本公司刊發二零一二年中期報告以後並無任何其他董事變更資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

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。

截至二零一二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，於截至二零一二年十二月三十一日止年度內至本年報刊發日期，本公司一直維持上市規則所訂明的公眾持股量。

結算日後事項

有關本公司回顧期間後的結算日後事項之詳情載於綜合財務報表的附註40。

企業管治

本公司的企業管治原則及慣例載於本年報第66頁至78頁的企業管治報告。

核數師

截至二零一二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，其將於本公司二零一三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

程立雄

香港，二零一三年三月二十八日

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91至160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二零一二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。該等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在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行政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在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內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及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二零一二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溢利及現金流量，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，二零一三年三月二十八日

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一二年	二零一一年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	1,102,115	722,872
投資物業	7	10,607,946	8,557,663
無形資產	8	2,305	2,833
聯營公司投資	9	4,485	6,189
共同控制企業投資	10	22,385	25,767
應收共同控制企業的貸款	10	1,978,997	1,967,905
遞延所得稅資產	21	312,487	308,027
		14,030,720	11,591,256
流動資產			
發展中物業	12	22,256,445	22,862,050
持作銷售已落成物業	13	5,044,360	2,929,268
存貨	14	7,275	6,849
貿易及其他應收款項及預付款	15	7,774,301	9,942,396
預付稅款		213,886	205,995
受限制現金	16	2,307,440	2,145,255
現金及現金等價物	17	992,749	1,021,098
		38,596,456	39,112,911
資產總值		52,627,176	50,704,167
權益			
本公司擁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		10,259,343	9,159,191
		18,151,070	17,050,918
非控股權益		1,290,735	1,293,778
總權益		19,441,805	18,344,696



人民幣千元	附註	二零一二年	二零一一年
負債			
非流動負債			
借款	20	9,689,677	5,583,223
遞延所得稅負債	21	1,654,072	1,476,239
融資租賃負債	22	17,571	17,396
		11,361,320	7,076,858
流動負債			
預收客戶的所得款項		5,668,013	6,915,588
貿易及其他應付款項	23	5,606,416	4,751,758
應付所得稅		4,454,249	4,311,586
借款	20	6,094,505	9,302,813
融資租賃負債	22	868	868
		21,824,051	25,282,613
負債總額		33,185,371	32,359,471
權益及負債總額		52,627,176	50,704,167
流動資產淨值		16,772,405	13,830,298
資產總值減流動負債		30,803,125	25,421,554

經董事會於二零一三年三月二十八日批准並由下列人士代表董事會簽署

董事
程立雄

董事
夏景華

資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一二年	二零一一年
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益	11	7,456,784	7,400,320
物業及設備	6	50	73
		7,456,834	7,400,393
流動資產			
預付款	15	743	544
受限制現金	16	—	200,000
現金及現金等價物	17	3,096	74,093
		3,839	274,637
資產總值		7,460,673	7,675,030
權益			
本公司擁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	(2,441,115)	(2,170,748)
總權益		5,450,612	5,720,979
負債			
非流動負債			
借款	20	1,901,024	1,897,100
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	11,048	6,214
應付附屬公司款項	24	97,989	50,737
		109,037	56,951
負債總額		2,010,061	1,954,051
權益及負債總額		7,460,673	7,675,030
流動(負債)/資產淨額		(105,198)	217,686
資產總值減流動負債		7,351,636	7,618,079

經董事會於二零一三年三月二十八日批准並由下列人士代表董事會簽署

董事
程立雄

董事
夏景華



綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一二年	二零一一年
銷售收入	5	8,384,740	9,585,443
銷售成本	27	(6,463,366)	(5,788,246)
毛利		1,921,374	3,797,197
其他收入	25	82,043	182,695
其他收益·淨額	26	520,077	724,419
銷售及市場推廣開支	27	(235,457)	(240,998)
行政開支	27	(405,582)	(435,957)
財務成本	28	(8,326)	(2,526)
所佔聯營公司(虧損)/溢利	9	(1,704)	338
所佔共同控制企業虧損	10	(3,382)	(4,143)
除所得稅前溢利		1,869,043	4,021,025
所得稅開支	31	(790,855)	(1,811,944)
年度溢利		1,078,188	2,209,081
以下人士應佔年度溢利：			
— 本公司擁有人		1,081,631	2,215,654
— 非控股權益		(3,443)	(6,573)
		1,078,188	2,209,081
其他全面收入		—	—
年度全面收益總額		1,078,188	2,209,081
以下人士應佔年內全面收益總額：			
— 本公司擁有人		1,081,631	2,215,654
— 非控股權益		(3,443)	(6,573)
		1,078,188	2,209,081
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	32	0.14	0.28
— 攤薄	32	0.14	0.28
股息	33	—	—
每股股息 (以每股人民幣元列示)	33	—	—

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度										
本公司擁有人應佔										
人民幣千元	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		總計	非控股 權益	總權益
						薪酬儲備	保留盈利			
於二零一二年一月一日的結餘	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
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	1,081,631	1,081,631	(3,443)	1,078,188
僱員以股份為基礎的薪酬(附註39)	—	—	—	—	—	18,521	—	18,521	—	18,521
撥入法定儲備	—	—	—	40,835	—	—	(40,835)	—	—	—
非控股股東對一家附屬公司的 資金投入	—	—	—	—	—	—	—	—	400	400
於二零一二年十二月三十一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	304,829	264,317	195,058	10,265,616	18,151,070	1,290,735	19,441,805

截至二零一一年十二月三十一日止年度										
本公司擁有人應佔										
人民幣千元	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		總計	非控股 權益	總權益
						薪酬儲備	保留盈利			
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



綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一二年	二零一一年
經營活動的現金流量			
經營業務所得的現金	34	1,764,709	796,364
已付所得稅		(482,710)	(453,677)
已付利息		(1,438,112)	(1,786,517)
經營活動所用現金淨額		(156,113)	(1,443,830)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(409,411)	(170,567)
建設投資物業付款		(404,288)	(657,319)
出售物業、廠房及設備所得款項		1,498	1,050
已收利息		111,717	51,271
收取／(墊付給)第三方墊款		58,793	(190,965)
投資活動所用的現金淨額		(641,691)	(966,530)
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		400	8,000
借款所得款項		9,180,718	9,544,110
償還借款		(8,947,928)	(8,490,850)
收取第三方墊款		567,680	119,850
受限制現金的變動		(31,466)	(1,900,000)
融資活動所得的／(所用)現金淨額		769,404	(718,890)
現金及現金等價物減少淨額		(28,400)	(3,129,250)
年初現金及現金等價物		1,021,098	4,151,420
現金及銀行結餘的匯兌收益／(虧損)		51	(1,072)
年終現金及現金等價物	17	992,749	1,021,098

綜合財務報表附註

二零一二年十二月三十一日

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二零一三年三月二十八日批准刊發。

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。

於二零一二年十二月三十一日，本公司的流動負債較流動資產超出人民幣105,198,000元。本公司董事已編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的現金流量預測，及附註3(a)(v)載列的主要假設。董事認為本公司在可見未來將會持續經營業務，並將能於負債到期時償還。因此，財務報表已按持續經營基準編製。

(i) 會計政策變動

於二零一零年十二月，香港會計師公會修訂了香港會計準則第12號「所得稅」，對按公平值計量的投資物業所產生遞延稅項資產或負債的計算原則引入一個例外情況。現時香港會計準則第12號規定實體計算一項資產相關的遞延稅項，取決於該實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回賬面值。該修訂引入一項可推翻假設，即按公平值計量的投資物業可全數通過出售而收回。該修訂對二零一二年一月一日或之後開始之年度期間追溯應用及容許提早採納。

董事會認為本集團的業務模式為旨在隨時間推移來使用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而非透過出售。因此，該假設被推翻，相關遞延稅項於採納此修訂時並無重新計量。

概無其他於二零一二年一月一日或之後開始之會計期間首次生效之經修訂準則或詮釋預期將會對本集團構成重大影響。



2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋

下列新準則及修訂於二零一二年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效，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」要求各實體按各項目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，歸類於「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。
- 香港財務報告準則第9號「金融工具」處理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。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的因素。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。合營企業指共同經營者擁有安排所涉淨資產的權利，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。該等規定不會伸延公平值會計的使用，惟提供香港財務報告準則內其他準則已規定或准許使用情況下應如何應用的指引。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。

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)

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業績及財務狀況構成重大影響。

(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代價為所轉讓資產、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。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公平值。收購相關的成本在產生時支銷。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債及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。

倘與非控制權益進行交易，而該項交易並不導致失去控制權，則交易入賬列為權益交易—即與擁有人以其作為擁有人身份進行的交易。支付的任何代價的公平值與所收購附屬公司淨資產賬面值相關份額的差額，乃記錄作為權益。向非控制權益進行出售的損益亦於權益記錄。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。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。

商譽初步按轉讓代價及非控股權益公平值的總額超出所收購資產及所承擔負債的可識別淨額之差額計量。倘此代價低於所收購附屬公司淨資產的公平值，則差額於損益中確認。

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，而賬面值乃增加或減少以確認投資者在收購日期後應佔被投資公司損益的份額。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。滙兌差額於其他全面收入中確認。

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損益。

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損益。



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」的一部份。

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

無限定可使用年期的資產(例如未可使用的商譽或無形資產)毋須作攤銷，但每年測試有否出現減值。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。投資初步按公平值確認，加所有並非按公平值於損益列賬的金融資產的交易成本。貸款及應收賬款其後則採用實際利率法按攤銷成本列賬。

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，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營運周期內)，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。於一年或一年內支付(若更長則在業務正常營運周期內)的應付賬款會被分類為流動負債，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，直至該資產大致上已達到擬定用途或出售的階段。所有其他借貸成本於其產生期間在綜合全面收益表扣除。

在特定借貸撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借貸成本中扣除。

(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。稅項於全面收益表內確認，惟與於其他全面收益中確認或直接於權益中確認之項目有關之稅項則分別在其他全面收益確認或直接於權益中確認。

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，倘遞延稅項負債乃源自商譽的初步確認，則不會確認遞延稅項負債；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及稅法釐定。

遞延所得稅資產只是在很可能有未來應課稅溢利以抵銷暫時差異的情況下方予確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及共同控制企業的投資所產生的暫時差異作出撥備，惟遞延所得稅負債倘暫時差異的回撥時間由本集團控制，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1,250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(例如某企業的股價)；
- 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(例如僱員儲蓄規定的影響)。

非市場表現及服務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，本集團依據非市場表現及服務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。

行使購股權時發行股份收取的現金(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銷售物業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，而未來的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賃。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的可使用之年期及租賃年期(以較短者為準)折舊。

(y) 股息分派

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)批准的期間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估及該項責任的特定風險。因時間流逝而增加的撥備會確認為利息開支。

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

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

(ab) 分部報告

經營分部乃按提供予最高營運決策人的內部匯報所採用的相同方式作出呈報。最高營運決策人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。本集團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。

(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投資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二零一四年到期的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。於二零一二年十二月三十一日，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	二零一二年	二零一一年
現金及銀行結餘：		
美元	8,329	21,018
港元	1,871	6,236
	10,200	27,254

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
借款：		
美元	3,755,246	3,762,474
	3,755,246	3,762,474

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
貿易及其他應付款項：		
美元	17,921	1,575
港元	10,555	8,012
	28,476	9,587

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。

於二零一二年十二月三十一日，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，則截至二零一二年十二月三十一日止年度的除稅後溢利應增加／減少約人民幣188.7百萬元(二零一一年：增加／減少人民幣187.2百萬元)。



3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 利率風險

由於本集團除銀行結餘及部份銀行存款、應收一家共同控制企業的貸款及某些其他應收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。

於二零一二年十二月三十一日，倘借款的利率增加／減少1%，而所有其他可變因素維持不變，則年度的除稅後溢利應減少／增加人民幣12,520,000元(二零一一年：人民幣16,575,000元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

(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。誠如附註15(b)所載，應收第三方的其他應收款項，包括與收購一項位於北京的物業及一間在上海競拍到一塊土地的公司相關的應收款項。本集團特別分析該等應收款項的可收回性，包括債務人的財政狀況及任何其他已知的資料，並認為於二零一二年十二月三十一日不應計提減值撥備。

向共同控制企業提供的貸款一般以相關資產支持，本集團持續監察共同控制企業之信貸能力。

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。本公司董事已編製了截至二零一三年十二月三十一日止期間的預測現金流。截至二零一三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)二零一三年預售所得款項預計與二零一二年相若；(二)建築支出與相關預售所得款項配比；(三)可用項目貸款額度預計不低於二零一二年；及(四)預計於二零一三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。董事認為本集團有能力保持充足的財務資源滿足經營需要。

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
於二零一二年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	7,427,278	7,011,828	2,912,268	784,887	18,136,261
融資租賃承擔	920	920	3,105	43,661	48,606
貿易及其他應付款項	5,449,367	—	—	—	5,449,367
總計	12,877,565	7,012,748	2,915,373	828,548	23,634,234
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	4,609,233	—	—	—	4,609,233
總計	15,226,029	2,992,378	3,274,891	591,487	22,084,785



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
於二零一二年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	40,430	40,632	1,919,142	—	2,000,204
貿易及其他應付款項	11,048	—	—	—	11,048
總計	51,478	40,632	1,919,142	—	2,011,252
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

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持份者帶來利益，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擁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。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
借款總額(附註20)	15,784,182	14,886,036
減：現金及銀行結餘	(3,300,189)	(3,166,353)
債務淨額	12,483,993	11,719,683
本公司擁有人應佔總權益	18,151,070	17,050,918
資本負債比率	68.8%	68.7%

二零一二年的資本負債比率與二零一一年的比率相若。

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應收款項的可收回金額。本集團其他應收款項的減值撥備政策乃建基於對應收款項可收回性的評估及管理層的判斷。當評定該等應收款項最終能否收回，須作出大量判斷，包括目前的信用狀況。

5 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事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。

執行董事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」分部代表企業的支持職能部份。

執行董事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。提供予執行董事的其他資料(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。其他未分配企業資產代表在企業層面發生而被資本化於附屬公司的合資格資產的利息開支。

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。向執行董事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				其他	總計
	上海 地區	地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區		
截至二零一二年 十二月三十一日止年度						
總收入	1,545,099	3,773,956	156,657	2,913,004	—	8,388,716
分部之間收入	(3,976)	—	—	—	—	(3,976)
收入(來自外部客戶)	1,541,123	3,773,956	156,657	2,913,004	—	8,384,740
分部業績	402,519	652,552	(96,223)	475,931	(77,850)	1,356,929
折舊及攤銷	(12,757)	(3,764)	(4,404)	(2,743)	(1,951)	(25,619)
投資物業公平值變動	222,975	287,151	1,574	(7,420)	—	504,280
利息收入	2,702	36,573	1,075	651	778	41,779
財務成本	(2,838)	(1,347)	(60)	(4,081)	—	(8,326)
所得稅開支	(229,999)	(358,519)	8,896	(211,233)	—	(790,855)
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)



5 分部資料(續)

人民幣千元	長三角					其他	對銷	總計
	上海 地區	上海 地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他			
於二零一二年十二月三十一日								
分部資產總值	30,552,726	26,397,719	7,952,848	7,373,071	8,218,177	(32,197,311)	48,297,230	
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	4,485	—	—	—	—	—	4,485	
共同控制企業投資	22,385	—	—	—	—	—	22,385	
遞延所得稅資產							312,487	
其他未分配企業資產							4,017,459	
資產總值							52,627,176	
增加：								
物業、廠房及設備	407,364	406	51	1,324	266	—	409,411	
投資物業	611,219	718,849	18,426	197,509	—	—	1,546,003	
於二零一一年十二月三十一日								
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	
增加：								
物業、廠房及設備	138,645	4,786	7,236	9,802	6,870	—	167,339	
投資物業	118,924	—	106,665	431,730	—	—	657,319	

5 分部資料(續)

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
分部業績	1,356,929	3,248,386
投資物業公平值變動	504,280	677,136
折舊及攤銷	(25,619)	(20,297)
贖回金融負債的虧損	—	(27,140)
經營溢利	1,835,590	3,878,085
利息收入	41,779	145,466
財務成本	(8,326)	(2,526)
除所得稅前溢利	1,869,043	4,021,025

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
物業銷售	8,384,481	9,581,735
其他	259	3,708
總計	8,384,740	9,585,443

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	樓宇	電腦及 辦公室設備	汽車	傢俬、 裝置及設備	租賃 改善工程	廠房及機器	在建工程	總計
於二零一一年一月一日								
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
截至二零一二年 十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	68,647	14,428	54,951	4,018	12,560	4,884	563,384	722,872
增添	52	1,144	2,999	280	157	—	404,779	409,411
出售	—	(76)	(2,127)	(54)	—	—	—	(2,257)
折舊	(3,083)	(6,169)	(14,181)	(1,110)	(2,730)	(638)	—	(27,911)
年終賬面淨值	65,616	9,327	41,642	3,134	9,987	4,246	968,163	1,102,115
於二零一二年 十二月三十一日								
成本	73,873	26,738	88,884	6,943	17,926	6,361	968,163	1,188,888
累計折舊	(8,257)	(17,411)	(47,242)	(3,809)	(7,939)	(2,115)	—	(86,773)
賬面淨值	65,616	9,327	41,642	3,134	9,987	4,246	968,163	1,102,115

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
於二零一一年一月一日				
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
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	73	—	—	73
折舊	(23)	—	—	(23)
年終賬面淨值	50	—	—	50
於二零一二年十二月三十一日				
成本	116	—	—	116
累計折舊	(66)	—	—	(66)
賬面淨值	50	—	—	50

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。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，所有在建工程已被抵押作為本集團借款(附註20)的擔保。



6 物業、廠房及設備(續)

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	二零一二年	二零一一年
發展中物業	1,323	628
銷售成本	1,497	1,952
銷售及市場推廣開支	1,696	1,548
行政開支	23,395	18,222
	27,911	22,350

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	二零一二年	二零一一年
成本－已資本化融資租賃	24,524	24,524
累計折舊	(4,599)	(3,986)
	19,925	20,538

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	二零一二年	二零一一年
年初	8,557,663	7,223,208
添置	1,546,003	657,319
公平值收益(計入「其他收益，淨額」)	504,280	677,136
年終	10,607,946	8,557,663

投資物業於二零一一年及二零一二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。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣5,817,000,000元(二零一一年：人民幣2,918,325,000元)的投資物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註20)。

7 投資物業(續)

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	二零一二年	二零一一年
在中國持有：		
10至50年的租約	8,451,946	6,710,645
逾50年的租約	2,156,000	1,847,018
	10,607,946	8,557,663

下列金額已於綜合全面收益表確認：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
租金收入	35,246	30,777
來自產生租金收入之投資物業的直接經營開支	(4,816)	(4,005)
租金收入淨額(附註25)	30,430	26,772

8 無形資產

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
年初	2,833	3,360
攤銷費用	(528)	(527)
年終	2,305	2,833
年終 成本	4,300	4,300
累計攤銷	(1,995)	(1,467)
賬面淨值	2,305	2,833

攤銷費用人民幣528,000元(二零一一年：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(二零一一年：無)。



9 聯營公司投資

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
聯營公司投資	4,485	6,189

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	二零一二年	二零一一年
資產		
非流動資產	569	914
流動資產	7,622	7,993
	8,191	8,907
負債		
流動負債	3,706	2,718
淨資產	4,485	6,189
收入	8,968	18,158
支出，包括所得稅	(10,672)	(17,820)
本年(虧損)/溢利	(1,704)	338

10 共同控制企業投資及應收共同控制企業的貸款

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
於共同控制企業的投資	22,385	25,767
應收共同控制企業的貸款(a)	1,978,997	1,967,905

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

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

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
資產：		
非流動資產	4,270	3,571
流動資產	2,469,892	2,171,254
	2,474,162	2,174,825
負債：		
非流動負債	1,490,883	1,279,997
流動負債	960,894	869,061
	2,451,777	2,149,058
淨資產	22,385	25,767
收入	—	—
支出，包括所得稅	(3,382)	(4,143)
本年虧損	(3,382)	(4,143)

- (a) 應收共同控制企業的貸款是無抵押，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中國人民銀行最新頒佈的貸款基準利率作參考。於二零一二年十二月三十一日，年利率是10%(二零一一年：10%)。應收共同控制企業的貸款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	二零一二年	二零一一年
非上市股份，按成本	—	—
向附屬公司墊款(a)	7,456,784	7,400,320
	7,456,784	7,400,320

(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。

本公司附屬公司於二零一二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
				二零一一年	二零一二年	
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%	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%	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%	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%	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

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
				二零一一年	二零一二年	
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
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%	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%	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%	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%	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



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
				二零一一年	二零一二年	
於中國註冊成立(續):						
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%	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
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
大連恒成投資管理有限公司	二零一二年十一月八日	有限公司	人民幣 1,000,000元	—	60%	資產管理和 項目投資諮詢
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

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
				二零一一年	二零一二年	
於中國註冊成立(續):						
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
恒盛廣場(南通)房地產開發有限公司(前稱為「恒盛熔盛大廈(南通)房地產開發有限公司」)	二零零七年十二月十二日	有限公司	人民幣 460,000,000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%	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
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%	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%	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



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
				二零一一年	二零一二年	
於中國註冊成立(續):						
恒盛(上海)商業經營管理有限公司 (前稱為「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%	100%	文化、廣告 策劃, 投資 控股及諮詢
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
恒盛偉達(南通)房地產開發 有限公司	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	二零零九年十一月三日	有限公司	人民幣 300,000,000元	70%	70%	物業發展
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

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
				二零一一年	二零一二年	
於中國註冊成立(續):						
恒盛頤豐(合肥)房地產開發 有限公司	二零一零年十月十四日	有限公司	人民幣 250,000,000元	100%	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%	100%	物業發展
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%	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%	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%	100%	投資控股
江蘇恒盛大文化有限責任公司	二零一一年六月二十八日	有限公司	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業發展
嘉興恒盛瑞景房地產開發 有限公司	二零一二年七月二十五日	有限公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	物業發展
馬鞍山恒盛裕東房地產開發 有限公司(前稱為「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%	100%	物業發展
南通焯煒貿易發展有限公司	二零零三年六月五日	有限公司	人民幣 155,000,000元	100%	100%	機械設備及 建築材料銷售
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
上海恒盛勝通投資合夥企業 (有限合夥)	二零一二年六月十三日	有限合夥	—	—	100%	投資管理
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



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
				二零一一年	二零一二年	
於中國註冊成立(續)：						
上海弘擘房地產發展有限公司	二零零八年四月七日	有限公司	人民幣 900,000,000元	100%	100%	物業發展
上海錦豪房地產開發有限公司	二零零九年十二月二十五日	有限公司	人民幣 10,000,000元	100%	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
上海鵬輝置業有限公司	二零零八年五月二十六日	有限公司	人民幣 20,000,000元	100%	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) 於二零一二年十二月三十一日，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(附註20)。

12 發展中物業

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
在正常的營運周期內計入流動資產	22,256,445	22,862,050
金額包括：		
土地使用權	11,260,194	12,017,488
建築成本及已資本化支出	6,241,827	6,697,715
已資本化利息	4,754,424	4,146,847
	22,256,445	22,862,050

所有發展中物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣8,590,531,000元(二零一一年：人民幣5,219,284,000元)的發展中物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註20)。於二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣426,464,000元(二零一一年：人民幣421,169,000元)的發展中物業已抵押作為一家附屬的非控股股東所借入本金金額不多於人民幣240,000,000元的借款的抵押品。

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
發展中物業：		
預期於12個月後落成及供出售	12,699,853	15,723,624
預期於12個月內落成及供出售	9,556,592	7,138,426
	22,256,445	22,862,050



13 持作銷售已落成物業

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
持作銷售已落成物業包括：		
土地使用權	1,360,140	655,976
建築成本及已資本化支出	3,038,720	2,170,525
已資本化利息	645,500	102,767
	5,044,360	2,929,268

所有持作銷售已落成物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，賬面值為人民幣2,062,635,000元(二零一一年：人民幣1,750,637,000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	二零一二年	二零一一年
建築材料，按成本	7,275	6,849

於「銷售成本」確認為開支的存貨成本為人民幣225,000元(二零一一年：人民幣3,643,000元)。

15 貿易及其他應收款項及預付款

本集團

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	52,781	79,055
應收第三方的其他應收款項(b)	1,280,982	1,290,427
預付工程款：	2,084,762	2,885,719
關連方(附註36(b))	1,013,083	1,608,420
第三方	1,071,679	1,277,299
預付土地出讓金	4,095,324	5,381,917
預付營業稅及其他稅項	260,452	305,278
	7,774,301	9,942,396

15 貿易及其他應收款項及預付款(續)

本公司

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
向第三方預付款	743	544

- (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	二零一二年	二零一一年
6個月內	16,912	34,012
7至12個月	11,898	34,705
13個月至3年	23,971	10,338
	52,781	79,055

於二零一二年十二月三十一日，為人民幣52,781,000元(二零一一年：人民幣79,055,000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) 於二零一一年年內，本集團根據一份意向備忘錄支付按金人民幣168,000,000元，以收購一個位於北京的物業。於二零一二年年內，管理層決定中止交易。根據有關解除意向備忘錄的協議，出售方須在二零一三年五月三十一日或之前把按金全數退回。於二零一三年一月二十九日，按照解除意向備忘錄的協議內列載的退款計劃，本集團已經收到人民幣40,505,000元的退款。管理層已經評估按金的可收回性，認為於二零一二年十二月三十一日無需對此金額作出撥備。

截止二零一二年十二月三十一日，本集團根據一份合作意向書支付按金人民幣240,000,000元，以收購一間於二零一一年在上海競拍到一塊土地的公司。根據合作意向書條款，如果本集團最後沒有完成收購，本集團會另行簽定委托管理合同，向該目標公司就其物業發展業務提供項目管理服務。該收購按金將會成為借款予該目標公司，年利率為百分之十。此等借款及相關之利息必須於二零一三年十二月三十一日或之前全數歸還予本集團。

於二零一二年十二月三十一日，為數人民幣127,959,000元(二零一一年：人民幣190,965,000元)的應收第三方的其他應收款為無抵押，帶年息18%(二零一一年：26%)及須於要求時償還。

除以上所述外，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。

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，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，及(iv)其他由於日常業務所需而被限制使用的銀行存款。於二零一二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	二零一二年	二零一一年
專項借款項下的受限制現金及按揭貸款的保證金	375,066	218,843
銀行貸款的保證按金	1,931,466	1,900,000
其他受限制現金	908	26,412
總計	2,307,440	2,145,255

本公司

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。本公司於二零一二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	二零一二年	二零一一年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	3,289,989	3,139,099
以美元計值	8,329	21,018
以港元計值	1,871	6,236
	3,300,189	3,166,353
減：受限制現金	(2,307,440)	(2,145,255)
	992,749	1,021,098
最高信貸風險	3,251,294	3,106,832

於二零一二年十二月三十一日，本集團五大銀行結餘分別為人民幣2,278,084,000元（二零一一年：人民幣2,202,245,000元），佔本集團於結算日的現金及銀行結餘總額的69.0%（二零一一年：69.6%）。

17 現金及現金等價物(續)

本公司

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	2,485	254,598
以美元計值	61	16,112
以港元計值	550	3,383
	3,096	274,093
減：受限制現金	—	(200,000)
	3,096	74,093

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府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2.6%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：					
於二零一一年一月一日、 二零一一年十二月三十一日及 於二零一二年十二月三十一日 每股面值0.01港元的普通股	38,000,000,000	380,000,000			
已發行：					
於二零一一年一月一日、 二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日 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
於二零一一年一月一日的結餘	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)
年內全面虧損總額	—	—	(288,888)	(288,888)
僱員以股份為基礎的薪酬(附註39)	—	18,521	—	18,521
於二零一二年十二月三十一日的結餘	264,317	195,058	(2,900,490)	(2,441,115)

本公司權益持有人應佔虧損在本公司的財務報表內處理，額度為人民幣288,888,000元(二零一一年：人民幣235,039,000元)。

(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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，一般法定儲備撥款為人民幣40,835,000元(二零一一年：人民幣131,260,000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	二零一二年	二零一一年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	7,788,653	3,686,123
二零一五年到期的優先票據－有抵押(a)	1,901,024	1,897,100
	9,689,677	5,583,223
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	5,446,715	9,302,813
其他借款－無抵押(c)	567,680	—
其他借款－有抵押	80,110	—
	6,094,505	9,302,813
總借款	15,784,182	14,886,036
借款賬面值以下列貨幣計值：		
人民幣	12,028,936	11,123,562
美元	3,755,246	3,762,474
總借款	15,784,182	14,886,036

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
銀行借款	13,455,903	13,070,266
二零一五年到期的優先票據(a)	1,885,650	1,890,270
其他借款	647,790	—
	15,989,343	14,960,536
經調整：未攤銷借貸安排費用及應計利息	(205,161)	(74,500)
總借款	15,784,182	14,886,036

本公司

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
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(a)	1,901,024	1,897,100
總借款	1,901,024	1,897,100



20 借款(續)

本集團的借款包含從商業銀行，其他金融機構及若干個人取得的貸款，以及於資本市場以發行票據形式取得融資。除若干於以下附註(c)所述的其他借款外，本集團其他所有借款皆由本集團的在建工程、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本權益作抵押。

(a) 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。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額的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，贖回價相等於本金額的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公司某些於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。二零一五年到期的優先票據在新加坡證券交易所有限公司上市。

(b) 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元被視為金融負債，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。

(c) 截止二零一二年十二月三十一日，人民幣547,750,000元的第三方借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。餘下的人民幣19,930,000元為無息借款。截止二零一一年十二月三十一日，部份來自第三方的借款共計人民幣119,850,000元已計入「其他應付第三方款項－應付第三方墊款」內。

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	二零一二年	二零一一年
借款金額將於以下年期內償還：		
—1年內	6,094,505	9,302,813
—1年後及2年內	6,365,956	2,518,952
—2年後及5年內	2,762,047	2,638,185
—5年後	561,674	426,086
	15,784,182	14,886,036
包含以下借款金額：		
—於5年內悉數償還	15,127,508	14,273,092
—於5年後悉數償還	656,674	612,944
	15,784,182	14,886,036

本公司

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
2年後及5年內	1,901,024	1,897,100

(e) 二零一五年到期的優先票據於二零一二年十二月三十一日的公平值約為人民幣1,924,117,000元(二零一一年：人民幣1,323,189,000元)。此乃經參考新加坡證券交易所有限公司於二零一二年十二月三十一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) 於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司的實際利率分別為12.3%及13.2%(二零一一年：分別為10.9%及13.2%)。



20 借款(續)

(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	二零一二年	二零一一年
6個月內	8,615,871	9,950,846
7至12個月	2,247,457	2,687,077
13個月至5年	4,920,854	2,248,113
	15,784,182	14,886,036

本公司

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
13個月至5年	1,901,024	1,897,100

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	二零一二年	二零一一年
遞延所得稅資產		
— 將於12個月後實現	171,225	237,514
— 將於12個月內實現	141,262	70,513
	312,487	308,027
遞延所得稅負債		
— 將於12個月後實現	1,654,072	1,476,239
— 將於12個月內實現	—	—
	1,654,072	1,476,239
遞延所得稅負債，淨額	(1,341,585)	(1,168,212)

21 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債淨額變動如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
年初	(1,168,212)	(1,010,921)
已於綜合全面收益表確認(附註31)	(173,373)	(157,291)
年終	(1,341,585)	(1,168,212)

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

遞延所得稅資產／(負債)

人民幣千元	稅項虧損	未實現利潤	因資本化利息 而產生的其他 時間性差異	其他開支	公平值收益	總計
於二零一一年一月一日	57,978	113,901	(112,948)	11,516	(1,081,368)	(1,010,921)
在綜合全面收益表記賬／(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)
在綜合全面收益表記賬／(扣除) (附註31)	13,837	(25,232)	(80,816)	44,908	(126,070)	(173,373)
於二零一二年十二月三十一日	140,188	76,856	(277,350)	95,443	(1,376,722)	(1,341,585)



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務虧損確認。於二零一二年十二月三十一日，本集團並未為人民幣108,809,000元(二零一一年：人民幣67,486,000元)的稅務虧損確認人民幣27,202,000元(二零一一年：人民幣16,872,000元)的遞延稅務資產，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屆滿：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
二零一二年	—	2,358
二零一三年	2,795	2,795
二零一四年	3,536	3,536
二零一五年	7,887	7,887
二零一六年	50,910	50,910
二零一七年	43,681	—
	108,809	67,486

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所得稅負債人民幣645,675,000元(二零一一年：人民幣553,426,000元)。

22 融資租賃負債

本集團

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
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	4,025	3,887
五年以上	43,661	44,720
	48,606	49,527
融資租賃之未來財務費用	(30,167)	(31,263)
融資租賃負債之現值	18,439	18,264
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	3,279	3,166
五年以上	14,292	14,230
	18,439	18,264

由於在違約情況下，租賃資產之權利將退還出租人，故融資租賃負債具有效抵押。

23 貿易及其他應付款項

本集團

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
應付貿易賬款(a)：	3,827,317	2,997,697
關連方(附註36(b))	3,965	3,524
第三方	3,823,352	2,994,173
其他應付第三方款項(b)：	1,622,050	1,604,276
應付收購代價(附註38)	310,000	497,746
應付第三方墊款	—	119,850
其他應付款及預提費用	1,312,050	986,680
其他應付稅項	157,049	149,785
	5,606,416	4,751,758

本公司

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
其他應付第三方的款項	11,048	6,214

(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	二零一二年	二零一一年
6個月內	2,855,994	2,143,779
7至12個月	48,443	605,866
13個月至5年	922,880	248,052
	3,827,317	2,997,697

(b) 於二零一一年十二月三十一日為數人民幣119,850,000元的第三方墊款為無抵押，帶加權平均年息22.6%及須於提款日起一年內償還。於二零一二年十二月三十一日的第三方借款在附註20(c)陳述。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。

本集團的其他應付款及預提費用主要包括應付利息、預提費用及已收多個供應商的保證金。



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	二零一二年	二零一一年
港元	10,555	8,012
人民幣	5,577,940	4,742,171
美元	17,921	1,575
	5,606,416	4,751,758

本公司

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
港元	5,705	4,639
美元	5,343	1,575
	11,048	6,214

(d) 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貿易及其他應付款項結餘賬面值與其公平值相若。

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。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，賬面值與其公平值相若。

25 其他收入

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
利息收入	41,779	145,466
租金收入(附註7)	30,430	26,772
其他	9,834	10,457
	82,043	182,695

26 其他收益，淨額

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
投資物業的公平值變動	504,280	677,136
贖回金融負債的虧損	—	(27,140)
滙兌收益，淨額	15,797	74,423
	520,077	724,419

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	二零一二年	二零一一年
核數師酬金	10,462	7,275
廣告成本	82,794	132,692
營業稅及其他徵費	467,163	535,993
出售物業成本	5,996,203	5,252,253
折舊(附註6)	25,091	19,770
無形資產攤銷(附註8)	528	527
僱員成本—不包括董事酬金(附註29)	156,228	123,302
捐贈	3,163	7,477
租金開支	58,099	41,586
出售物業、廠房及設備虧損	759	322

28 財務成本

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
於五年內悉數償還的借款的利息開支：		
— 銀行借款	1,519,148	1,165,217
— 尚海灣安排(附註20(b))	—	348,267
— 二零一五年到期的優先票據	254,732	258,725
— 其他	36,959	14,021
於五年後悉數償還的借款的利息開支：		
— 銀行借款	42,505	44,783
總利息開支	1,853,344	1,831,013
減：於合資格資產資本化的利息	(1,845,018)	(1,828,487)
	8,326	2,526

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11.9%(二零一一年：11.8%)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	二零一二年	二零一一年
工資及薪金	112,828	86,490
退休計劃供款	13,965	10,508
僱員福利	14,092	10,145
其他津貼及福利	10,717	8,667
股權報酬支出	4,626	7,492
	156,228	123,302

30 董事及五位最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司各董事的酬金載列如下：

人民幣千元	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 的僱主供款	其他福利	小計	股權報酬 支出(iv)	總計
執行董事(v)：								
張志熔先生(i)	—	5,398	—	10	—	5,408	3,210	8,618
程立雄先生	—	5,493	—	55	607	6,155	3,562	9,717
丁向陽先生	—	4,998	—	44	26	5,068	3,562	8,630
劉寧先生	—	2,998	—	44	26	3,068	1,187	4,255
夏景華先生	—	2,998	—	44	26	3,068	1,187	4,255
嚴志榮先生	—	2,998	—	44	26	3,068	1,187	4,255
于秀陽先生	—	1,995	—	—	—	1,995	—	1,995
獨立非執行董事：								
嚴炳權先生	389	—	—	—	—	389	—	389
廖舜輝先生	389	—	—	—	—	389	—	389
沃瑞芳先生	389	—	—	—	—	389	—	389
韓平先生	389	—	—	—	—	389	—	389

30 董事及五位最高薪人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

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	袍金	薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 的僱主 供款	其他福利	小計	股權報酬 支出(iv)	總計
執行董事(v)：								
張志熔先生	—	5,995	—	10	—	6,005	6,990	12,995
程立雄先生	—	5,851	—	30	11	5,892	6,990	12,882
丁向陽先生	—	5,809	—	40	24	5,873	6,990	12,863
劉寧先生	—	3,192	—	40	24	3,256	2,330	5,586
夏景華先生	—	3,192	—	40	24	3,256	2,330	5,586
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
李曉斌先生(iii)	—	1,349	—	48	22	1,419	894	2,313
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

(i) 張志熔先生於二零一二年十一月二十六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) 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。

(iv) 金額指根據歸屬期在綜合全面收益表扣除的按於授予日計算的購股權公平值。

(v) 本公司的執行董事構成本公司所有主要行政人員。故此，財務報表內並無另行披露主要行政人員的薪酬。

於截至二零一一年及二零一二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。



30 董事及五位最高薪人士酬金(續)

(b) 五位最高薪人士

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的五位最高薪人士分別包括三位(二零一一年：四位董事)董事。彼等的酬金已反映於上文呈列的分析中。截至二零一二年十二月三十一日止年度應付餘下兩位(二零一一年：一位)人士的酬金分別如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
薪金及其他短期福利	10,387	5,923
退休計劃供款	22	10
花紅	419	—
股權報酬支出	1,187	2,330
	12,015	8,263

酬金在下列範圍內：

	二零一二年	二零一一年
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1	—
人民幣7,500,001元至人民幣8,000,000元	1	—
人民幣8,000,001元至人民幣8,500,000元	—	1
	2	1

31 所得稅開支

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	363,990	767,853
— 中國土地增值稅	253,492	886,800
	617,482	1,654,653
遞延所得稅(附註21)		
— 產生及撥回暫時性差額	173,373	157,291
	173,373	157,291
	790,855	1,811,944

31 所得稅開支(續)

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	二零一二年	二零一一年
除所得稅前溢利	1,869,043	4,021,025
按25%的中國企業所得稅率計算	467,261	1,005,256
不可扣稅開支	132,096	172,050
毋需課稅收入	(6,235)	(24,146)
並無確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	10,921	12,727
確認之前並無確認稅項虧損	—	(17,741)
土地增值稅撥備	253,492	886,800
對土地增值稅之稅務影響	(67,103)	(223,446)
不同稅率應用於本集團內不同公司所構成的影響	398	(1,551)
其他	25	1,995
所得稅開支	790,855	1,811,944

截至二零一一年及二零一二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。

由於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度並無香港應課稅溢利，故無需就該等年度作出香港利得稅撥備。

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



32 每股盈利

(a) 基本

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

	二零一二年	二零一一年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,081,631	2,215,654
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加權平均股數計算。截至二零一一年十二月三十一日止年度，購股權為本公司僅有具潛在攤薄的普通股。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，因本公司購股權的行使價高於未行使購股權期內本公司股份的平均市場價格，每股攤薄盈利的計算並未假設本公司的購股權已被行使。

	二零一二年	二零一一年
盈利		
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	1,081,631	2,215,654
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
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	7,792,646	7,797,665

33 股息

董事會已決議提議在其於稍後召開的股東週年大會上不派發截至二零一二年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一一年：無)。

34 綜合現金流量表附註

年度溢利與經營業務所得現金的對賬

人民幣千元	附註	二零一二年	二零一一年
年度溢利		1,078,188	2,209,081
調整：			
所佔聯營公司虧損／(溢利)		1,704	(338)
所佔共同控制企業虧損		3,382	4,143
所得稅開支	31	790,855	1,811,944
利息收入	25	(41,779)	(145,466)
利息開支	28	8,326	2,526
投資物業的公平值變動	26	(504,280)	(677,136)
折舊	6	27,911	22,350
無形資產攤銷	8	528	527
出售物業、廠房及設備虧損	27	759	322
匯兌收益，淨額	26	(15,797)	(74,423)
贖回金融負債的虧損	26	—	27,140
股權報酬支出		18,521	36,346
營運資金變動：			
發展中物業及持作銷售已落成物業		(153,850)	(4,840,354)
存貨		(426)	(213)
受限制現金		(130,719)	1,438,625
貿易及其他應收款項及預付款		1,187,031	(1,311,004)
投資於及貸款予共同控制企業		(11,092)	(41,712)
貿易及其他應付款項		753,022	1,983,598
預收客戶的所得款項		(1,247,575)	350,408
經營業務所得現金		1,764,709	796,364

除附註38所披露外，本集團於截至二零一一年及二零一二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	二零一二年	二零一一年
已簽約但未撥備		
土地使用權	279,068	1,360,990
物業發展開支	6,888,784	8,916,932
— 上海地通	3,270,422	3,308,042
— 第三方	3,618,362	5,608,890
建築材料	19,346	79,193
	7,187,198	10,357,115

於二零一二年十二月三十一日，本集團所佔共同控制企業(附註10)的承擔金額為人民幣64,291,000元(二零一一年：人民幣22,495,000元)。

(b) 經營租賃承擔

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	二零一二年	二零一一年
一年內	19,610	37,175
一年以上但五年以內	13,291	24,666
五年以上	—	625
	32,901	62,466

36 關連方交易

本公司由美年國際有限公司(於英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司63.9%已發行股份。其餘36.1%已發行股份由眾多股東持有。本公司的最終控股人是張志熔先生。

以下為與關連方進行的交易：

(a) 購買服務

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
購入建築服務： — 上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)， 由本公司前主席直系親屬控制的公司	1,226,257	1,194,894
向一家聯營公司購入物業設計服務	15,470	39,549

(b) 與關連方的結餘

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
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	1,010,793	1,606,429
— 其他關連公司	2,290	1,991
	1,013,083	1,608,420
應收共同控制企業的款項	1,978,997	1,967,905
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	3,965	3,524

於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，除應收共同控制企業的款項，所有結餘屬無抵押，免息，且須於要求時償還或根據相關貿易條款償還(如適用)。有關應收共同控制企業的款項的條款，請參閱附註10(a)。



36 關連方交易(續)

(c) 主要管理人員的薪酬

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
薪金及其他短期僱員福利	33,606	39,526
股權報酬支出	13,895	30,446
	47,501	69,972

37 財務擔保

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

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一二年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣6,404,400,000元(二零一一年：人民幣6,148,378,000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

於截至二零一二年十二月三十一日止之年度，本集團沒有任何收購活動。

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 百分比	註冊成立日期	註冊 成立地點	已發行/ 繳足/ 註冊資本	主要業務
恒盛陽光鑫地(大連)置業 有限公司(前稱為「中城建 (大連)房地產開發有限公司」)(a) (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出淨額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(b)所載，本集團向上實地產收購Better Score全部已發行股本(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本)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。

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84,000,000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。截至二零一二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18.5百萬元（二零一一年：人民幣36.3百萬元）。

每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

截至二零一一年及二零一二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
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日	1.76	78,000,000

78,000,000份尚未行使購股權中的62,200,000份購股權已可行使。所有尚未行使購股權將於二零一九年九月八日前到期。

採用二項式期權定價模式釐定的於二零零九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。



39 購股權計劃(續)

(b) 購股權計劃

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

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

根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可發行之本公司股份總數合共不得超過本公司批准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獲行使而可發行的股份，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。

於二零一二年十二月三十一日，概無任何購股權已根據購股權計劃授出(二零一一年：無)。

40 結算日後事項

於二零一三年三月四日，本公司按面值發行總面值250,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據(「原先票據」)。於二零一三年三月二十日，本公司按面值進一步發行總面值150,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據(「新票據」)。新票據獲發行後與於二零一三年三月四日發行的原先票據合併及構成單一系列(統稱為「二零一八年到期的優先票據」)。經扣除直接發行費用後，二零一八年到期的優先票據所得款項淨額為391,943,000美元。二零一八年到期的優先票據將於二零一八年三月四日到期及利息須每半年期末支付。本公司可選擇贖回二零一八年到期的優先票據：(i)於二零一六年三月四日或之後全部或部分贖回，贖回價二零一七年三月四日前相等於本金的106.625%，其後則相等於103.313%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一六年三月四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。二零一八年到期的優先票據以抵押本集團某些於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。二零一八年到期的優先票據在香港聯交所上市，並與二零一五年到期的優先票據處於同等地位。

五年財務摘要

綜合業績

人民幣千元	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
銷售收入	3,948,959	6,171,127	7,114,025	9,585,443	8,384,740
銷售成本	(2,293,339)	(3,201,760)	(3,694,934)	(5,788,246)	(6,463,366)
毛利	1,655,620	2,969,367	3,419,091	3,797,197	1,921,374
其他收入	21,405	27,366	803,239	182,695	82,043
其他收益·淨額	825,563	1,218,817	2,410,578	724,419	520,077
銷售及市場推廣開支	(150,494)	(151,333)	(197,133)	(240,998)	(235,457)
行政開支	(214,818)	(351,397)	(421,057)	(435,957)	(405,582)
財務成本	(54,479)	(27,068)	(3,750)	(2,526)	(8,326)
所佔聯營公司溢利／(虧損)	—	—	1,351	338	(1,704)
所佔共同控制企業虧損	—	—	(50,090)	(4,143)	(3,382)
除所得稅前溢利	2,082,797	3,685,752	5,962,229	4,021,025	1,869,043
所得稅開支	(827,806)	(1,319,608)	(2,353,451)	(1,811,944)	(790,855)
年度溢利	1,254,991	2,366,144	3,608,778	2,209,081	1,078,188
以下人士應佔年度溢利：					
— 本公司擁有人	1,254,991	2,366,144	3,608,552	2,215,654	1,081,631
— 非控股權益	—	—	226	(6,573)	(3,443)
	1,254,991	2,366,144	3,608,778	2,209,081	1,078,188
本公司擁有人應佔溢利的					
每股盈利(以每股人民幣元列示)					
— 基本	0.22	0.38	0.46	0.28	0.14
— 攤薄	0.22	0.38	0.46	0.28	0.14
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	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
非流動資產總值	1,527,133	3,192,410	8,037,249	11,591,256	14,030,720
流動資產總值	11,631,089	23,175,275	34,288,872	39,112,911	38,596,456
資產總值	13,158,222	26,367,685	42,326,121	50,704,167	52,627,176
非流動負債總額	709,937	5,544,195	9,010,272	7,076,858	11,361,320
流動負債總額	11,529,267	8,976,813	18,023,880	25,282,613	21,824,051
負債總額	12,239,204	14,521,008	27,034,152	32,359,471	33,185,371
資產淨值	919,018	11,846,677	15,291,969	18,344,696	19,441,805

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	本集團應佔權益			
			百分比	概約樓面面積 (平方米)	概約 泊車位數目	契約年期
A. 本集團持有之主要投資物業詳情						
1. 恒盛·陽光巴黎 (第二期)	上海市徐匯區斜土路2093號	商業	100%	15,559	342	長期
2. 恒盛·陽光威尼斯 (第一期, 第二期和第三期A、B)	上海市桃浦路以南、祁連山路以西	商業	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	商業	100%	58,718	-	長期
4. 恒盛·尚海灣 (第三期)一濱江中心(北樓)	上海市宛平南路1441號	商業/辦公樓	100%	110,832	362	長期
5. 恒盛·尚海灣 (第三期)一濱江中心(南樓)	上海市宛平南路1441號	酒店	100%	123,388	307	長期
6. 恒盛·陽光新景	上海市天等路259號	商業	100%	2,076	81	長期
7. 漕河涇項目	上海市漕河涇街道292街坊	商業/辦公樓/ 酒店	100%	115,031	450	長期
8. 中漕新村項目	上海市徐家匯街道143街坊	商業/辦公樓	100%	88,615	340	長期
9. 恒盛·陽光尚城 (瀋陽·恒盛廣場)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	商業	100%	119,391	178	長期
10. 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	商業	100%	73,305	406	長期
11. 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/商業	100%	119,000	650	長期
12. 合肥壩上街項目	安徽省合肥市明光路 與長江東路交口西南角	商業/辦公樓/ 酒店	100%	536,678	3,393	長期
小計				1,396,635	7,749	



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	概約	概約		
				樓面面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)	泊車位 數目		
B. 本集團持有之主要發展中及計劃中物業詳情								
1. 恒盛·尚海灣 (第二期)	上海市宛平南路1441號	住宅/商業/酒店	100%	567,643	178,734 ⁽¹⁾	1,458	基礎及主體施工中	2013年12月至 2015年8月 分階段落成
2. 恒盛·湖畔豪庭 (第一期)	上海奉賢金海路、澤豐路、 望園路	住宅/商業	100%	198,162	118,307 ⁽²⁾	1,118	住宅已交付； 商業計劃開發中	2016年9月
恒盛·湖畔豪庭 (第二期)	上海奉賢金海路、澤豐路、 望園路	住宅/商業	100%	370,795	161,388	1,574	住宅已交付； 商業計劃開發中	2016年9月
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	2015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/商業	100%	474,447	315,588 ⁽⁴⁾	1,551	樁基、主體及 配套施工不同階段	2013年3月至 2014年6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/商業	100%	445,665	315,588 ⁽⁴⁾	1,863	部分樁基施工中	2014年11月至 2014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。
- (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。

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	概約	概約		
				樓面面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)	泊車位 數目		
5. 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/商業	100%	128,237	72,478 ⁽⁵⁾	1,087	已交付	2012年6月
合肥·恒盛豪庭 (第三期)	安徽省合肥瑤海區大通路 與銅陵路交叉口	住宅	100%	119,963	72,478 ⁽⁵⁾	477	已交付	2012年12月
合肥·恒盛豪庭 (動遷房)	安徽省合肥瑤海區大通路 與銅陵路交叉口	動遷房	100%	197,296	72,478 ⁽⁵⁾	377	外牆初裝飾及 總體配套施工中	2013年7月
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/商業	100%	197,500	150,001 ⁽⁶⁾	—	已交付	2012年12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/商業/酒店	100%	90,070	150,001 ⁽⁶⁾	1,724	外牆初裝飾	2013年8月
恒盛·合肥·皇家花園 (第三期)	合肥蒙城路與連水路交口 東南角	住宅/商業/酒店	100%	175,026	150,001 ⁽⁶⁾	1,724	主體結構施工中	2014年12月
7. 合肥壩上街項目 (A2地塊第1.1期)	安徽省合肥市明光路與 長江東路交口西南角	住宅/商業	100%	301,286	118,929 ⁽⁷⁾	1,809	樁基及主體施工中	2013年11月至 2014年12月
合肥壩上街項目 (A1地塊第1.2期)	安徽省合肥市明光路與 長江東路交口西南角	住宅/商業	100%	207,494	118,929 ⁽⁷⁾	2,009	計劃中	2015年12月

註：

- (5) 地盤面積包含了合肥·恒盛豪庭第一期至第四期全部的地盤面積。
 (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) 地盤面積包含了合肥壩上街項目A1和A2地塊的全部地盤面積。



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	概約	概約		
				樓面面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)	泊車位 數目		
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／商業	100%	229,128	52,287	1,769	總體配套施工中	2013年3月
9. 南通·恒盛廣場	江蘇省南通市世紀大道 南側、工農路東側	商業／辦公樓／ 酒店	100%	297,486	45,090	1,196	地下室及 主體結構施工中	2015年5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／商業	100%	238,489	318,093	394	已交付	2012年10月
11. 恒盛·南通·尚海灣 (3號地塊第1.1期)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅／商業／ 辦公樓	100%	104,637	244,524 ⁽⁸⁾	765	已交付	2012年12月
恒盛·南通·尚海灣 (3號地塊第1.2期)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅／商業／ 辦公樓	100%	200,032	244,524 ⁽⁸⁾	678	總體配套施工中	2013年8月
恒盛·南通·尚海灣 (3號地塊第1.3期)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅／商業／ 辦公樓	100%	39,492	244,524 ⁽⁸⁾	372	外牆初裝飾施工中	2013年12月
恒盛·南通·尚海灣 (5號地塊)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅／商業／ 辦公樓	100%	196,941	244,524 ⁽⁸⁾	1,049	計劃中	2014年12月至 2015年6月

註：

(8) 地盤面積包含了恒盛·南通·尚海灣3號和5號地塊的全部地盤面積。

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	概約	概約		
				樓面面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)	泊車位 數目		
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/商業	100%	304,190	115,069	1,204	已交付	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/商業	60%	477,191	109,244	3,370	樁基準備施工	2014年12月至 2016年11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/商業	100%	62,592	34,850 ⁽⁹⁾	180	計劃中	2015年9月
15. 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/商業	100%	100,270	59,645	330	總體配套施工中	2013年6月
16. 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⁾	—	主體結構施工中	2014年12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⁾	—	總體配套已完成	2013年3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⁾	—	主體結構施工中	2014年12月
17. 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/商業	70%	1,567,303	1,196,000	7,087	計劃中	2014年7月至 2017年7月 分階段落成

註：

- (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。
 (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。



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	概約	概約		
				樓面面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)	泊車位 數目		
18. 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/商業	100%	117,529	242,178 ⁽¹³⁾	1,390	已交付	2012年12月
19. 哈爾濱·恒盛豪庭 (第三期)	哈爾濱市道里區安陽路、 龍葵路、區內規劃路、 武威西路圍合地段	住宅	100%	128,745	204,960 ⁽¹⁴⁾	741	已交付	2012年12月
20. 大連·恒盛豪庭 (199號地塊團組一)	大連市金州新區先進街道 八里村	住宅	100%	131,171	50,250	980	單體外牆粉刷完成	2013年6月
大連·恒盛豪庭 (199號地塊團組二)	大連市金州新區先進街道 八里村	住宅	100%	32,236	50,250	-	主體砌築結構施工	2013年9月
21. 大連200號地塊 (團組一、二)	大連市金州新區先進街道 八里村	住宅	70%	273,293	50,250	832	計劃中	2015年6月
22. 恒盛·哈爾濱·皇家花園 (第一期)	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%	216,765	77,879	1,101	已交付	2012年12月
恒盛·哈爾濱·皇家花園 (第二期)	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%	11,741	77,879	-	主體結構施工中	2013年10月

註：

(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。

(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。

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	概約	概約		
				樓面面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)	泊車位 數目		
23. 長春·恒盛豪庭(東) (C地塊第一期)	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/商業	100%	252,746	516,768 ⁽¹⁵⁾	1,000	已交付	2012年12月
長春·恒盛豪庭(東) (C地塊第二期)	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/商業	100%	352,412	516,768 ⁽¹⁵⁾	1,300	主體結構施工中	2013年10月
長春·恒盛豪庭(東) (A地塊第一期)	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/商業	100%	60,440	516,768 ⁽¹⁵⁾	200	主體結構施工中	2013年12月
長春·恒盛豪庭(東) (B地塊第一期)	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/商業	100%	78,956	516,768 ⁽¹⁵⁾	200	計劃中	2015年10月
小計				9,266,341		43,231		

註：

(15) 地盤面積包含了長春·恒盛豪庭東西區的全部地盤面積。



物業名稱	地點	類別	本集團應佔權益		
			百分比	概約樓面面積 (平方米)	概約泊車位 數目
C. 本集團持有之主要待售物業詳情					
1. 恒盛·皇家花園	上海市長寧區安順路389號	住宅／商業	100%	26,451	335
2. 恒盛·陽光巴黎 (第一期)	上海市徐匯區斜土路2143號	住宅／商業	100%	4,809	89
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
3. 恒盛·陽光威尼斯 (第一期, 第二期和第三期A)	上海市桃浦路以南、祁連山路以西	住宅	100%	93,749	1,240
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%	21,819	211
4. 恒盛·尚海灣 (第一期、第二期)	上海市宛平南路1441號	住宅／商業	100%	20,000	586
5. 恒盛·第一國際 (第一期)	江蘇無錫新區旺莊東路北側， 新光路南側，錫興路東側，春華路西側	住宅／商業	100%	1,470	710
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／商業	100%	2,813	780
6. 恒盛·海上一品 (第一期)	江蘇省常熟市勤豐路88號	商業	100%	1,900	—
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

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
7. 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/商業	100%	178	14
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/商業	100%	165	140
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/商業	100%	230	344
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/商業	100%	1,918	151
恒盛·陽光尚城 (第四期A)	遼寧省瀋陽市于洪區 怒江北街181號	住宅/商業	100%	2,000	270
8. 南通·恒盛莊園	江蘇省如皋港區新城區	住宅/商業	100%	90,000	311
9. 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/商業	100%	4,408	85
哈爾濱·恒盛豪庭 (第三期)	哈爾濱市道里區安陽路、 龍葵路、區內規劃路、 武威西路圍合地段	住宅/商業	100%	29,800	396



物業名稱	地點	類別	本集團應佔權益		概約 泊車位 數目
			百分比	概約 樓面面積 (平方米)	
10. 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／商業	100%	34,312	1,092
11. 南通·恒盛豪庭	南通市東城花園南、世紀路西、 通甲河北	住宅／商業	100%	44,925	656
12. 南通·尚海灣 (3號地塊第1.1期)	江蘇省南通市工農路西側、 虹橋路南側	住宅／商業	100%	5,800	500
13. 長春·恒盛豪庭 (C地塊第一期)	長春高新區東至超凡大街南至 南至高新儲備中心用地、 西至超然街、北至乙四路	住宅／商業	100%	7,800	1,150
小計				429,974	9,534

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

