

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度的未審核綜合業績(「二零一二年年度業績」)。二零一二年年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一三年二月五日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入下降12.5%至人民幣8,384.7百萬元，每平方米的平均售價為人民幣8,040元。
- 股東應佔溢利減少51.2%至人民幣1,081.6百萬元。
- 資本負債比率為68.8%，與二零一一年基本持平。
- 股東應佔權益增加6.5%至人民幣18,151.1百萬元。
- 房地產銷售錄得人民幣10,930.4百萬元。售出樓面面積127.5萬平方米。
- 總的土地儲備為1,618萬平方米，平均樓面地價每平方米人民幣1,302元。

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的初步業績公佈中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步業績公佈發出任何核證。

整體業績

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集團權益持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，每股基本盈利為人民幣0.14元(二零一一年：人民幣0.28元)。

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。

市場回顧

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。

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去年的101.3萬平方米，增加3.0%至期內的104.3萬平方米。平均確認售價從去年之每平方米人民幣9,460元下降15.0%至每平方米人民幣8,040元。

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)7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。

於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			二零一一年		
		銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及 已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣)	銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及 已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣)
恒盛•陽光威尼斯	上海	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	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		

二、物業銷售

二零一二年，本集團實現房地產銷售人民幣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。從單個項目的房地產銷售情況來看，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，因此整個項目全年的銷售情況有了明顯改善。

二零一二年及二零一一年按地區分佈的房地產銷售總值及銷售面積詳情：

地區	銷售總值(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%

本集團預期二零一三年全年有21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；和東北地區的恒盛·陽光尚城、大連·恒盛豪庭、長春·恒盛豪庭、哈爾濱·恒盛豪庭及恒盛·哈爾濱·皇家花園。本集團預期二零一三年可供出售之樓面面積約為209萬平方米。

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	122,723	100%
19	長春	長春·恒盛豪庭	265,589	100%
20	哈爾濱	哈爾濱·恒盛豪庭	60,567	100%
21	哈爾濱	恒盛·哈爾濱·皇家花園	66,583	100%
	小計：	554,499		
	總計	2,090,525		

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總預期可售資源的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區。

三、工程及開發

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

期內，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。

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。

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、 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	公寓式酒店及商業	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	如皋經濟 開發區	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		

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	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	

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%和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。

未來展望

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各城市
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。

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	2	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	3	82,043	182,695
其他收益，淨額	4	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	5	(8,326)	(2,526)
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)
除所得稅前溢利		1,869,043	4,021,025
所得稅開支	6	(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		—	—
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	7	0.14	0.28
—攤薄	7	0.14	0.28

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		1,102,115	722,872
投資物業		10,607,946	8,557,663
無形資產		2,305	2,833
聯營公司投資		4,485	6,189
共同控制企業投資		22,385	25,767
應收共同控制企業的貸款		1,978,997	1,967,905
遞延所得稅資產		312,487	308,027
		<u>14,030,720</u>	<u>11,591,256</u>

流動資產

發展中物業		22,256,445	22,862,050
持作銷售已落成物業		5,044,360	2,929,268
存貨		7,275	6,849
貿易及其他應收款項及預付款	9	7,774,301	9,942,396
預付稅款		213,886	205,995
受限制現金		2,307,440	2,145,255
現金及現金等價物		992,749	1,021,098
		<u>38,596,456</u>	<u>39,112,911</u>

資產總值

	<u>52,627,176</u>	<u>50,704,167</u>
--	-------------------	-------------------

權益

本公司擁有人應佔資本及儲備

股本		68,745	68,745
股份溢價		7,822,982	7,822,982
儲備		10,259,343	9,159,191
		<u>18,151,070</u>	<u>17,050,918</u>
非控股權益		1,290,735	1,293,778

總權益

	<u>19,441,805</u>	<u>18,344,696</u>
--	-------------------	-------------------

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	10	9,689,677	5,583,223
遞延所得稅負債		1,654,072	1,476,239
融資租賃負債		17,571	17,396
		<u>11,361,320</u>	<u>7,076,858</u>
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	11	5,606,416	4,751,758
應付所得稅		4,454,249	4,311,586
借款	10	6,094,505	9,302,813
融資租賃負債		868	868
		<u>21,824,051</u>	<u>25,282,613</u>
負債總額		<u>33,185,371</u>	<u>32,359,471</u>
權益及負債總額		<u>52,627,176</u>	<u>50,704,167</u>
流動資產淨值		<u>16,772,405</u>	<u>13,830,298</u>
資產總值減流動負債		<u>30,803,125</u>	<u>25,421,554</u>

附註：

1 編製基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本法編製，並就投資物業的重估作出修訂。

(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財政年度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。

(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佈，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。

本集團已著手評估以上新準則或修訂的影響，惟現階段尚未能確定此等新準則或修訂會否對本集團的營運及財務狀況構成重大影響。

2 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。

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四個呈列經營分部的合資格資產的利息開支。

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	上海地區 (上海除外)	長三角 地區	環渤海 地區	東北地區	其他	總計
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)	<u>1,541,123</u>	<u>3,773,956</u>	<u>156,657</u>	<u>2,913,004</u>	<u>-</u>	<u>8,384,740</u>
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	<u>(229,999)</u>	<u>(358,519)</u>	<u>8,896</u>	<u>(212,223)</u>	<u>-</u>	<u>(790,855)</u>
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)	<u>4,860,714</u>	<u>1,496,586</u>	<u>662,161</u>	<u>2,565,982</u>	<u>-</u>	<u>9,585,443</u>
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	<u>(1,298,483)</u>	<u>(55,664)</u>	<u>(50,109)</u>	<u>(407,688)</u>	<u>-</u>	<u>(1,811,944)</u>

人民幣千元	長三角地區		環渤海地區	東北地區	其他	對銷	總計
	上海地區 (上海除外)						

於二零一二年十二月三十一日止

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							<u>52,627,176</u>

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止

分部資產總值	29,870,673	28,497,850	6,453,050	9,318,674	16,280,377	(43,481,468)	46,939,156
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,189	-	-	-	-	-	6,189
共同控制企業投資	25,767	-	-	-	-	-	25,767
遞延所得稅資產							308,027
其他未分配企業資產							3,456,984
資產總值							<u>50,704,167</u>

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	-	62,050	417,639	-	-	598,613

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)
贖回財務負債的虧損	-	(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	<u>1,869,043</u>	<u>4,021,025</u>

銷售收入按類別的分析

物業銷售	8,384,481	9,581,735
其他	259	3,708
總計	<u>8,384,740</u>	<u>9,585,443</u>

3 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	30,430	26,772
其他	9,834	10,457
	<u>82,043</u>	<u>182,695</u>

4 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
贖回財務負債的虧損	-	(27,140)
滙兌收益，淨額	15,797	74,423
	<u>520,077</u>	<u>724,419</u>

5 財務成本

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
利息開支：		
—銀行借款	1,561,653	1,210,000
—尚海灣安排	-	348,267
—二零一五年到期的優先票據	254,732	258,725
—其他	36,959	14,021
	<u>1,853,344</u>	<u>1,831,013</u>
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)
	<u>8,326</u>	<u>2,526</u>

6 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
	<u>617,482</u>	<u>1,654,653</u>
遞延所得稅		
—產生及撥回暫時性差額	173,373	157,291
	<u>173,373</u>	<u>157,291</u>
	<u>790,855</u>	<u>1,811,944</u>

截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年，就中國法定財務申報而言，中國企業所得稅按溢利的25%撥備，並就毋須繳納或不可扣減中國企業所得稅的項目作出調整。

由於截至二零一一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。

7 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)	<u>1,081,631</u>	<u>2,215,654</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股平均加權股數計算。截至二零一一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間的本公司股票的平均市場價格，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)	<u>1,081,631</u>	<u>2,215,654</u>
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>
購股權調整(千份)	<u>-</u>	<u>5,019</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,797,665</u>

8 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)。

9 貿易及其他應收款項及預付款

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	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
	<u>7,774,301</u>	<u>9,942,396</u>

(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
	<u>52,781</u>	<u>79,055</u>

- (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退款計劃，本集團已經收到人民幣40,505,000元的退款。經評估按金的可收回金額後，管理層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於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成功收購該目標公司的股份，本集團會向該目標公司提供項目管理服務，並會另行簽訂委托管理合同。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。

10 借款

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	1,901,024	1,897,100
	<u>9,689,677</u>	<u>5,583,223</u>
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(a)	567,680	—
其他借款－有抵押	80,110	—
	<u>6,094,505</u>	<u>9,302,813</u>
總借款	<u>15,784,182</u>	<u>14,886,036</u>

本集團的借款包含從商業銀行，其他金融機構及若干個人及其他第三方取得的貸款，以及於資本市場以發行票據形式取得融資。除了以下指述的部份其他借款外，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。

於結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
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
	<u>15,784,182</u>	<u>14,886,036</u>

- (a) 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，第三方借款為人民幣119,850,000元已包括在「其他應付第三方款項－應付第三方墊款」內。

11 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
應付貿易賬款：	3,827,317	2,997,697
關連方	3,965	3,524
第三方	3,823,352	2,994,173
其他應付第三方款項：	1,622,050	1,604,276
應付收購代價	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

於各結算日，應付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	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

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%。

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。

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)。

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)。

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。

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。

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%。

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度的比率相若。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團的在建工程、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業，賬面值合共為人民幣17,438.3百萬元(二零一一年：人民幣10,451.6百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團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作予以質押。

於二零一二年十二月三十一日，本集團有賬面值人民幣426.5百萬元的发展中物業已被抵押作為一家附屬公司的非控股股東的借款的抵押品(二零一一年：人民幣421.2百萬元)。

財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。於二零一二年十二月三十一日，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)。

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有1,305名僱員(二零一一年：1,468名)。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括退休福利金、保險、醫療保險以及購股權計劃。

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）外，亦同日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。於二零一二年十二月三十一日，根據首次公開發售前購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有78,000,000份尚未行使。截至二零一二年十二月三十一日止，概無根據購股權計劃授出購股權。

企業管治

遵守《企業管治常規守則》及《企業管治守則》

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，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，惟偏離守則條文第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」）時擔任董事會主席兼執行董事）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董事會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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於截至二零一二年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載的所須標準。

審核委員會

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

審核委員會已與管理層一起審閱二零一二年年度業績，並認為本公司已遵守所有適用會計準則及規定，並已作出充分披露。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期

有關本公司二零一三年之股東週年大會時間、日期及地點以及暫停辦理股份過戶登記手續的日期將在適當時候公佈。

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、出售或贖回本公司任何的上市證券。

刊發年報

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零一二年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.gloriousphl.com.cn 刊載。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
程立雄

香港，二零一三年二月五日

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