

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



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：845)

截至二零零九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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合業績。本公司的審核委員會在建議董事會批准截至二零零九年十二月三十一日止年度的業績及財務報表前已作出審閱。

- 銷售收入增加56.3%至人民幣6,171.1百萬元，每平方米的平均售價達人民幣10,802元
- 毛利增加79.4%至人民幣2,969.4百萬元
- 本公司股權持有人應佔溢利增加88.5%至人民幣2,366.1百萬元
- 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)增加157.2%至人民幣1,595.9百萬元
- 現金結餘為人民幣6,052.4百萬元及資本負債比率維持在6.7%之低水平
- 董事會建議派付末期股息每股人民幣0.03元

整體業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得之綜合銷售收入為人民幣6,171.1百萬元，較二零零八年的人民幣3,949.0百萬元增長56.3%。截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團權益持有人應佔溢利達人民幣2,366.1百萬元，較二零零八年的人民幣1,255.0百萬元增加88.5%。截至二零零九年十二月三十一日止年度權益持有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及有關稅務影響)為人民幣1,595.9百萬元，較二零零八年的人民幣620.4百萬元增加157.2%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，每股盈利為人民幣0.38元，較二零零八年的人民幣0.22元增加72.7%。

董事會已決議建議股東於即將於二零一零年五月三十一日舉行的股東週年大會上批准派付截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.03元。

業務回顧

本公司於二零零九年十月二日成功在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）主板上市，籌得82.5億港元，標誌著本集團成功建立了國際融資平台，為以後利用資本市場資金持續積極發展完成了最佳的部署。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的合約銷售總額為人民幣67.1億元，較二零零八年增加77.6%，銷售項目數量由二零零八年9個增加至二零零九年13個。

本公司於香港聯交所上市後，本集團成功以合理價錢收購八幅優質土地，規劃建築面積約共3.8百萬平方米。

於二零零九年及二零一零年初，本集團與中國建設銀行（上海分行及深圳分行）及中國銀行（南通分行）簽訂戰略合作協定，向本集團提供授信額度合共人民幣190.5億元，為本集團於未來的物業發展項目帶來支持。

綜合全面收益表

人民幣千元	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零九年	二零零八年
銷售收入	2	6,171,127	3,948,959
銷售成本		(3,201,760)	(2,293,339)
毛利		2,969,367	1,655,620
其他收入		27,366	21,405
其他收益，淨額	3	1,218,817	825,563
銷售及市場推廣開支		(151,333)	(150,494)
行政開支		(351,397)	(214,818)
財務成本		(27,068)	(54,479)
除所得稅前溢利		3,685,752	2,082,797
所得稅開支	4	(1,319,608)	(827,806)
年度溢利		2,366,144	1,254,991
以下人士應佔年度溢利：			
— 本公司權益持有人		2,366,144	1,254,991
— 少數股東權益		—	—
		2,366,144	1,254,991
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
本公司權益持有人應佔年內全面收益總額		2,366,144	1,254,991
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	5	0.38	0.22
— 攤薄	5	0.38	0.22
股息	6	233,779	—
每股股息 (以每股人民幣元列示)	6	0.03	—

綜合資產負債表

人民幣千元	附註	於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		497,653	392,313
投資物業		2,485,200	1,103,500
無形資產		2,087	—
聯營公司投資		4,500	4,500
遞延所得稅資產		202,970	26,820
		<u>3,192,410</u>	<u>1,527,133</u>
流動資產			
發展中物業		11,130,003	7,345,976
持作銷售已落成物業		1,390,132	1,201,268
存貨		6,165	—
貿易及其他應收款項及預付款	7	4,538,191	2,595,899
預付稅款		58,430	106,257
受限制現金		1,039,058	84,468
現金及現金等價物		5,013,296	297,221
		<u>23,175,275</u>	<u>11,631,089</u>
資產總值		<u>26,367,685</u>	<u>13,158,222</u>

人民幣千元	附註	於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		68,745	962
股份溢價		7,822,982	—
儲備		3,462,125	918,056
		<u>11,353,852</u>	<u>919,018</u>
少數股東權益		492,825	—
總權益		<u>11,846,677</u>	<u>919,018</u>
負債			
非流動負債			
借款	8	5,041,084	537,000
遞延所得稅負債		486,037	172,937
融資租約債項		17,074	—
		<u>5,544,195</u>	<u>709,937</u>
流動負債			
預收客戶的所得款項		3,627,603	3,742,816
貿易及其他應付款項	9	1,871,174	1,185,235
應付所得稅		1,670,365	664,091
借款	8	1,806,860	5,937,125
融資租約債項		811	—
		<u>8,976,813</u>	<u>11,529,267</u>
負債總額		<u>14,521,008</u>	<u>12,239,204</u>
權益及負債總額		<u>26,367,685</u>	<u>13,158,222</u>
流動資產淨值		<u>14,198,462</u>	<u>101,822</u>
資產總值減流動負債		<u>17,390,872</u>	<u>1,628,955</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及按公允價值計量且將其變動計入損益表之財務資產及財務負債（包括衍生金融工具）作出修訂。

(i) 於二零零九年生效的準則及修訂

香港會計師公會頒佈必須在二零零九年一月一日開始的財政年度首次採納的若干新準則及對準則的修訂在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效。

- 香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表的呈報」。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目（即「非擁有人的權益變動」），並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有「非擁有人的權益變動」將需要在收益表中分開呈列。
- 香港財務報告準則第2號（修訂本）「以股份為基礎的付款」處理有關歸屬條件及註銷，澄清了歸屬條件僅指服務條件和表現條件。以股份為基礎的付款之其他特徵不是歸屬條件。此等特徵將需要包括在與僱員和其他提供類似服務人士的交易於授出日期的公平值內，將不影響授出日期後預期將歸屬之獎勵數目或估值。所有註銷，不論由實體或其他方作出，必須按相同的會計處理法入賬。本集團已由二零零九年一月一日起應用香港財務報告準則第2號（修訂本）。修訂本不會對綜合財務報表有任何重大影響。
- 香港財務報告準則第7號（修訂本）「金融工具：披露」。修訂增加了公平值計量的披露要求並且強調了對流動性風險披露的現有原則。修訂本不會導致本集團會計政策有重大變化。
- 香港財務報告準則第8號「營運分部」。香港財務報告準則第8號號取代了香港會計準則第14號「分部報告」。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。營運分部乃以向作出戰略決策的主要經營決策者進行內部匯報所採用的相同方式呈報。採納此準則不會對截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度溢利及截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日總權益有任何影響。

(ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的修訂及詮釋

下列已頒佈的準則、修訂本及詮釋於二零一零年一月一日或以後或較後期間開始的會計期間強制性生效，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號修訂本	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號修訂本	集團內以現金結算之股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號修訂本	金融工具：供股分類的呈列
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
國際財務報告詮釋委員會－詮釋 第14號(修訂本)	最低資金提撥要求的預付
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第17號	向擁有人分配非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	以權益工具清償金融負債

本集團已開始評估此等新香港財務報告準則的影響，惟暫未能說明此等新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

2 分部資料

董事會從地理角度考慮業務，並評估四個呈列經營分部，即上海、華東、華北及中國東北的物業發展表現。

人民幣千元	上海	華東	華北	中國東北	所有 其他分部	總計
截至二零零九年						
十二月三十一日止年度						
總銷售收入	4,361,811	730,777	983,959	101,559	—	6,178,106
分部之間銷售收入	(6,979)	—	—	—	—	(6,979)
銷售收入(來自外部客戶)	4,354,832	730,777	983,959	101,559	—	6,171,127
分部業績	3,373,462	67,952	220,653	(23,378)	(115,713)	3,522,976
折舊及攤銷	(9,622)	(1,488)	(2,302)	(968)	(209)	(14,589)
利息收入	1,364	862	826	243	2,409	5,704
財務成本	(23,882)	(2,154)	(818)	(200)	(14)	(27,068)
所得稅開支	(1,205,580)	(17,643)	(103,058)	6,673	—	(1,319,608)
截至二零零八年						
十二月三十一日止年度						
總銷售收入	2,340,361	245,522	979,235	383,841	—	3,948,959
分部之間銷售收入	—	—	—	—	—	—
銷售收入(來自外部客戶)	2,340,361	245,522	979,235	383,841	—	3,948,959
分部業績	2,009,624	(35,636)	175,230	11,293	(21,616)	2,138,895
折舊及攤銷	(6,605)	(793)	(1,260)	(706)	(155)	(9,519)
利息收入	3,122	1,962	828	1,358	630	7,900
財務成本	(51,950)	(1,117)	(660)	(746)	(6)	(54,479)
所得稅開支	(764,374)	(6,327)	(52,704)	(4,401)	—	(827,806)

人民幣千元	上海	華東	華北	中國東北	所有 其他分部	對銷	總計
於二零零九年十二月三十一日止							
分部資產總值	13,202,524	10,239,052	6,173,669	2,317,958	8,867,847	(16,792,627)	24,008,423
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,500	—	—	—	—	—	4,500
非流動資產添置 (遞延所得稅項資產除外)	141,623	546	29,358	292	340	—	172,159
遞延所得稅資產							202,970
其他未分配企業資產							2,156,292
資產總值							26,367,685
分部負債總值	8,716,207	5,305,621	3,492,974	1,016,498	8,885,272	(16,098,008)	11,318,564
遞延所得稅負債							486,037
借款							2,716,407
負債總值							14,521,008
於二零零八年十二月三十一日止							
分部資產總值	8,353,866	5,196,772	2,868,279	1,904,337	3,797,048	(10,120,612)	11,999,690
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,500	—	—	—	—	—	4,500
非流動資產添置 (遞延所得稅項資產除外)	141,623	546	29,358	292	340	—	172,159
遞延所得稅資產							26,820
其他未分配企業資產							1,131,712
資產總值							13,158,222
分部負債總值	6,347,961	1,868,265	1,305,011	753,002	712,525	(3,227,512)	7,759,252
遞延所得稅負債							172,937
借款							4,307,015
負債總值							12,239,204

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
分部業績	3,522,976	2,138,895
折舊及攤銷	(14,589)	(9,519)
注銷財務負債的收益	198,729	—
經營溢利	3,707,116	2,129,376
利息收入	5,704	7,900
財務成本	(27,068)	(54,479)
除所得稅前溢利	3,685,752	2,082,797

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
物業銷售	6,163,793	3,948,959
其他	7,334	—
總計	6,171,127	3,948,959

3 其他收益，淨額

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
投資物業的公平值變動	1,026,985	846,085
注銷財務負債的收益	198,729	—
滙兌虧損，淨額	(6,897)	(20,522)
	1,218,817	825,563

4 所得稅開支

人民幣千元	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	460,619	259,627
— 中國土地增值稅	772,039	363,102
	<u>1,182,658</u>	<u>622,729</u>
遞延所得稅		
— 產生及撥回暫時性差額	136,950	205,077
	<u>136,950</u>	<u>205,077</u>
	<u>1,319,608</u>	<u>827,806</u>

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年，就中國法定財務申報而言，中國企業所得稅按溢利的25%撥備，並就毋須繳納或不可扣減中國企業所得稅的項目作出調整。

由於截至二零零八年及二零零九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。

5 每股盈利

(a) 基本

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

盈利(人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
本公司權益持有人應佔溢利	<u>2,366,144</u>	<u>1,254,991</u>
已發行普通股加權平均數(千股)(i)	<u>6,201,711</u>	<u>5,625,000</u>

(i) 根據資本化新發行的5,525,000,000股股份於已發行普通股加權平均數內調整，猶如股份於最早呈報期間初已發行。

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股平均加權股數計算。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司根據首次公開招股前購股權計劃發行的購股權是唯一一類潛在攤薄普通股。

盈利(人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
本公司權益持有人應佔溢利	<u>2,366,144</u>	<u>1,254,991</u>
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	6,201,711	5,625,000
購股權調整(千份)	<u>10,626</u>	—
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>6,212,337</u>	<u>5,625,000</u>

6 股息

董事建議派付二零零九年末期股息每股普通股人民幣0.03元，總共派息人民幣233.8百萬元。該股息金額於即將舉行的股東周年大會上獲股東批准。

7 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	215,991	4,419
應收第三方的其他應收款項	383,393	43,647
預付款：	3,938,807	2,547,833
關連方	1,495,659	1,170,403
第三方	2,443,148	1,377,430
	<u>4,538,191</u>	<u>2,595,899</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。於結算日應收貿易賬款按到期日分類的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
尚未到期	10,594	300
6個月內	201,292	250
7至12個月	2,438	—
13個月至3年	1,667	3,869
	<u>215,991</u>	<u>4,419</u>

8 借款

人民幣千元	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	2,970,149	537,000
尚海灣安排－有抵押	2,070,935	—
	<u>5,041,084</u>	<u>537,000</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	1,161,388	1,630,110
原有票據－有抵押	—	4,307,015
承兌票據－有抵押	447,034	—
其他借款－無抵押	198,438	—
	<u>1,806,860</u>	<u>5,937,125</u>
總借款	<u>6,847,944</u>	<u>6,474,125</u>

於結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
1年內	1,806,860	5,937,125
1年後及2年內	3,555,529	537,000
2年後及5年內	939,606	—
5年後	545,949	—
	<u>6,847,944</u>	<u>6,474,125</u>

9 貿易及其他應付款項

人民幣千元	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
應付貿易賬款(a)：	707,339	742,094
關連方	44,057	523,513
第三方	663,282	218,581
其他應付款項：	1,076,845	379,040
關連方	—	4,500
第三方	1,076,845	374,540
其他應付稅項	86,990	64,101
	<u>1,871,174</u>	<u>1,185,235</u>

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	於十二月三十一日	
	二零零九年	二零零八年
6個月內	611,388	586,932
7至12個月	36,734	87,499
13個月至5年	59,217	67,663
	<u>707,339</u>	<u>742,094</u>

股東週年大會

本公司將於二零一零年五月三十一日(星期一)上午十時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店海景禮堂II及III(4樓)舉行股東週年大會。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一零年五月二十四日(星期一)至二零一零年五月三十一日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，於此期間亦不會辦理過戶登記手續。為了符合獲派擬付末期股息的資格，以及出席即將舉行的股東週年大會並於會上投票，股東必須於二零一零年五月二十日(星期四)下午四時三十分前，將所有過戶表格，連同有關股票交回本公司的香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。待股東於本公司的股東週年大會上批准派付末期股息後，本公司的末期股息將於二零一零年六月七日或前後寄發予股東。

財務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣6,171.1百萬元綜合銷售收入，較二零零八年的人民幣3,949.0百萬元增長56.3%。二零零九年的銷售收入增長是因本集團交付的物業建築面積由二零零八年的436,907平方米增加至二零零九年的570,597平方米，以及每平方米平均售價人民幣10,802元高於二零零八年的每平方米人民幣9,038元而合併產生的影響所致。恒盛·尚海灣(第一期)物業已於二零零九年十二月落成，並開始為本集團的銷售收入帶來貢獻，每平方米平均售價為人民幣28,601元，佔截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團總銷售收入的35.9%。於二零零九年恒盛·陽光威尼斯(第三B期)以每平方米平均售價人民幣9,994元繼續為本集團帶來銷售收入，該項目的銷售收入佔本集團二零零九年總銷售收入的19.9%。

本集團於二零零九年的綜合毛利為人民幣2,969.4百萬元，較二零零八年人民幣1,655.6百萬元的毛利增加79.4%。綜合毛利增加主要是由於二零零九年的銷售收入增加及毛利率較高所致。截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團毛利率為48.1%，而二零零八年則為41.9%。這主要是由於二零零九年已銷售及已交付的物業所達至的平均售價較高所致，當中較大比例來自上海地區優質住宅物業的銷售。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的其他收益為人民幣1,218.8百萬元，主要是來自本集團投資物業公平值收益人民幣1,027.0百萬元(二零零八年：人民幣846.1百萬元)及有關重組本集團借款的註銷財務負債所得收益人民幣198.7百萬元。

截至二零零九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3,685.8百萬元，較二零零八年的人民幣2,082.8百萬元增加77.0%。二零零九年除所得稅前溢利較高主要是由於二零零九年所錄得的投資物業估值收益較高，以及已交付建築面積增加令經營溢利增加所致。

截至二零零九年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣1,319.6百萬元，較二零零八年的人民幣827.8百萬元增加59.4%。增幅主要是由於回顧年內已出售及已交付建築面積增加令經營溢利上升所致。截至二零零九年十二月三十一日止年度的實際所得稅稅率為35.8%，而二零零八年為39.7%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度權益持有人應佔本集團溢利為人民幣2,366.1百萬元，較二零零八年的人民幣1,255.0百萬元增加88.5%。截至二零零九年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔溢利相當於銷售收入的38.3%，而二零零八年則相當於31.8%。

流動資產及負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有的總流動資產為人民幣23,175.3百萬元(二零零八年：人民幣11,631.1百萬元)，主要包括發展中物業及現金及銀行結餘。發展中物業由二零零八年十二月三十一日的人民幣7,346.0百萬元增加51.5%至二零零九年十二月三十一日的人民幣11,130.0百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零零九年持續進行，以及在建物業數目增加。由於自全球發售收取的現金暫時存放在本集團的銀行賬戶用作投資於物業發展項目，故現金及銀行結餘總額由二零零八年十二月三十一日的人民幣381.7百萬元增加至二零零九年十二月三十一日的人民幣6,052.4百萬元。

總流動負債於二零零九年十二月三十一日為人民幣8,976.8百萬元，而於二零零八年十二月三十一日則為人民幣11,529.3百萬元，主要是因為於二零零九年八月的債務重組致令票據借款贖回以及可換股票據於本公司股份在香港聯交所主板上市當日轉換為本公司股份所致。

於二零零九年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為2.6(二零零八年：1.0)。二零零九年的流動比率增加主要反映自全球發售收取的所得款項淨額。

流動資金及財務資源

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團主要利用已預售物業的所得款項、銀行貸款及全球發售所得款項為其物業發展項目提供資金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有人民幣5,013.3百萬元的現金及現金等價物(二零零八年十二月三十一日為人民幣297.2百萬元)，其中主要包括物業銷售收取的所得款項及來自全球發售的所得款項。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣6,847.9百萬元，較二零零八年十二月三十一日的人民幣6,474.1百萬元增加5.8%。

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。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零零九年	二零零八年
借款總額	6,847,944	6,474,125
減：現金及銀行結餘	(6,052,354)	(381,689)
債務淨額	795,590	6,092,436
總權益	11,846,677	919,018
資本負債比率	6.7%	662.9%

二零零九年的資本負債比率減少乃由於二零零九年十月二日全球發售完成令現金及銀行結餘及權益增加。於二零零九年十二月三十一日，來自全球發售的部份所得款項暫時存放在本集團的銀行賬戶內作為物業發展項目投資之用。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團有在建物業、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業賬面值合共人民幣6,750.7百萬元(二零零八年：人民幣2,857.4百萬元)已就本集團的借款作抵押。此外，本集團亦已就有關尚海灣安排而抵押其於上海鑫泰房地產發展有限公司(本公司間接全資擁有之附屬公司)的30%股權。

於二零零九年十二月三十一日，人民幣193.4百萬元(二零零八年：無)的發展中物業已抵押作為第三方公司借款人民幣280.0百萬元的抵押品。

財務擔保

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。於二零零九年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣2,749.8百萬元(二零零八年：人民幣2,662.1百萬元)。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團有約869名僱員。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括強積金、保險、醫療保險以及購股權計劃。

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)外，亦同日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據首次公開發售前購股權計劃，84,000,000股購股權已授予本公司的董事及僱員，及概無根據購股權計劃授出購股權。於二零零九年十二月三十一日，根據首次公開發售前購股權計劃，82,000,000股購股權尚未行使。

企業管治

於截至二零零九年十二月三十一日的財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則的規定。

審核委員會

董事會於二零零九年九月九日已成立審核委員會(「審核委員會」)，並以書面形式劃定其職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即嚴炳權先生(審核委員會主席)、廖舜輝先生及沃瑞芳先生。審核委員會之主要職責包括審核及監督本公司財務報告體系及內部控制程序、審閱本集團的財務資料及檢討與本公司外聘核數師的關係。

薪酬委員會

董事會於二零零九年九月九日已成立薪酬委員會（「薪酬委員會」），並以書面形式制定其職權範圍，其主要成員為本公司獨立非執行董事。薪酬委員會成員包括本公司主席張志熔先生（薪酬委員會主席）及本公司兩名獨立非執行董事，即廖舜輝先生及沃瑞芳先生。

收購、出售或贖回本公司已上市證券

由二零零九年十月二日上市日期起至二零零九年十二月三十一日，本公司或任何其附屬公司概無收購、出售或贖回任何本公司已上市證券。

刊發年度報告

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零零九年年報將於二零一零年四月二十八日或前後寄發予本公司股東，並於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.gloriousphl.com.cn 刊載。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
張志熔

香港，二零零九年四月十二日

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