



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

The 2013
Ultimacy of Life 2013 年報
築·極致人生

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」，連同其附屬公司，統稱「本集團」，香港聯交所股份代號：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	54	董事資料
6	主席報告	57	企業管治報告
		70	董事報告
	管理層討論與分析		
14	年度摘要	81	獨立核數師報告
15	市場回顧	83	綜合資產負債表
16	業務回顧	85	資產負債表
28	發展中的主要項目介紹	86	綜合全面收益表
36	未來展望	87	綜合權益變動表
38	顧客服務	88	綜合現金流量表
39	財務回顧	89	綜合財務報表附註
		160	五年財務摘要
48	投資者關係	162	所持主要物業詳情
49	企業社會責任報告		
52	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)
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
夏景華先生

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
中山北路2000號中期大廈18樓
(郵編：200063)



公司資料及重要日期

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
二零一四年五月二十七日至二零一四年五月三十日

股東週年大會
二零一四年五月三十日

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，亦可於本公司網站瀏覽。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站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



程立雄
主席

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」)，欣然提呈本集團二零一三年度業績報告。

業績

二零一三年，本集團錄得營業額人民幣8,217.2百萬元，同比下降2.0%。本公司擁有人應佔年度溢利為人民幣292.1百萬元，同比下降73.0%。未計投資物業公平值收益及相關稅務影響，本公司擁有人應佔溢利為人民幣151.4百萬元，同比減少78.5%。每股基本盈利為人民幣0.04元(二零一二年：人民幣0.14元)。本公司擁有人應佔權益增加至人民幣18,449.9百萬元，同比增長1.6%，每股帳面淨資產值達人民幣2.37元，同比增長1.6%。



主席報告

業務回顧

二零一三年全球主要經濟整體仍處於緩慢復蘇當中。受外圍經濟的影響，以及自身調整經濟結構和淘汰落後產能的需要，中國經濟的增長速度也出現了明顯的放緩，二零一三年中國經濟增長7.7%。年內，中央政府繼續加強與實施房地產市場調控，期望遏制房價繼續上漲的勢頭，但由於房地產剛性需求十分強勁及市場流動性較充裕，全國房地產全年商品房銷售金額同比增長26.3%，主要房地產商全年的合約銷售額同比大幅上升，房地產價格也出現了較大增幅。總體而言，二零一三年中國房地產市場需求強勁，總體市場健康與穩定。



主席報告

房地產銷售

年內，本集團實現房地產銷售額人民幣7,311.4百萬元，同比下降33.1%。售出樓面面積577,154平方米，同比下降54.7%。平均銷售價格為每平方米人民幣12,668元。

年內，本集團共在11個城市實現了銷售，其中二、三線城市的銷售，分別佔總銷售額和銷售面積的60.8%和79.3%。由於新推貨量較少以及部份新項目的推遲供貨，導致本集團的房地產銷售金額和銷售面積同比出現下降。

土地儲備

年內，本集團採取了適度的投資策略，下半年於上海市奉賢區增加了一幅優質土地儲備，可發展樓面面積約為81,760平方米。

截至二零一三年十二月三十一日，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15.2百萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,357元，可滿足本集團未來五年以上的發展需要。

全國性佈局

本集團在上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區從事房地產的開發與銷售。二零一三年上海地區實現房地產合約銷售額人民幣2,590.4百萬元，實現銷售合約面積94,051平方米。上海地區以外城市的銷售金額和銷售面積，分別為人民幣4,721.0百萬元和483,103平方米。

專業化管理

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。年內，本集團全面推進標準化體系建設，繼續推進在產品標準化、成本標準化、招投標標準化、工程管理標準化等方面的工作。

集團財務

年內，本集團積極維護同內地銀行的戰略性合作關係，開拓多渠道融資方式。全年累計新增銀行貸款人民幣16,932.7百萬元，償還貸款人民幣12,977.8百萬元。截至十二月底，本集團的短期借款，在總借款中的比重由二零一二年底的38.6%下降至二零一三年底的27.9%。

截至二零一三年底，本集團手頭持有現金為人民幣2,952.8百萬元，未動用銀行額度為人民幣17,609百萬元。年內，由於新增貸款的增加，資本負債比率由二零一二年底的68.8%上升至二零一三年底的87.4%。



主席報告

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會，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。

企業社會責任

本集團於二零一三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。

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，創造具有凝聚力的恒盛文化。年內，本集團為員工舉辦了多樣的文化活動，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。



主席報告

業務展望

二零一四年世界發達經濟體經濟將加快復蘇，但不穩定因素依然存在。美國收緊量化寬鬆政策，逐步減少買債計劃會對世界經濟增長的前景，特別是新興經濟體國家帶來較大衝擊和不確定性，世界金融市場也不可避免地會出現動蕩。二零一四年，中國經濟預計將面臨更加複雜的國內外經濟環境，經濟增長有可能進一步放慢，市場風險上升。十八屆三中全會中央經濟工作會議和新城鎮化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經濟的持續穩定發展創造有利的條件，我們對中國經濟的增長謹慎樂觀。

二零一四年，預計中央政府對房地產市場的調控措施不會放鬆，但不會出現「一刀切」的調控政策，會針對不同地區、市場採取差異化的調控手段。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，可以預見二零一四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仍將穩定，房地產企業需要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

本集團將根據市場狀況制定銷售和定價策略，加快物業銷售和現金回籠。對新開樓盤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，適度選取新的土地收購項目，重點以優化土地儲備的結構為目標，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，採取措施確保新項目能夠快速達到施工與銷售條件，以求加快實現銷售和現金回籠。



主席報告

經營策略

本集團將繼續推進產品的標準化和成本的標準化建設，重點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，繼續優化本集團的決策體系和管控體系，提高本集團經營業務的執行能力。

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。同時，將致力於優化債務結構，努力降低資金成本，同時嚴格控制淨借款金額於合理水平上，以實現本集團財務上的穩健為目標。

各位股東，儘管二零一四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，但我們相信世界經濟特別是美國經濟和歐洲經濟將加快復蘇增長的步伐，中國經濟雖然會經歷一些困難，但相信仍能維持平穩增長，中國的房地產市場仍將會平穩發展。本集團將積極制定各項發展戰略和措施，以應對市場的變化，繼續完善本集團的管控體系，加快資產周轉，提升股東回報。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，二零一四年三月二十八日



創造 經典



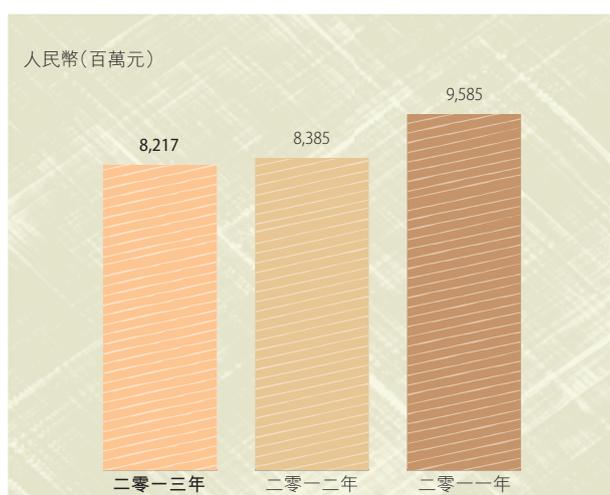
管理層討論與分析

年度摘要

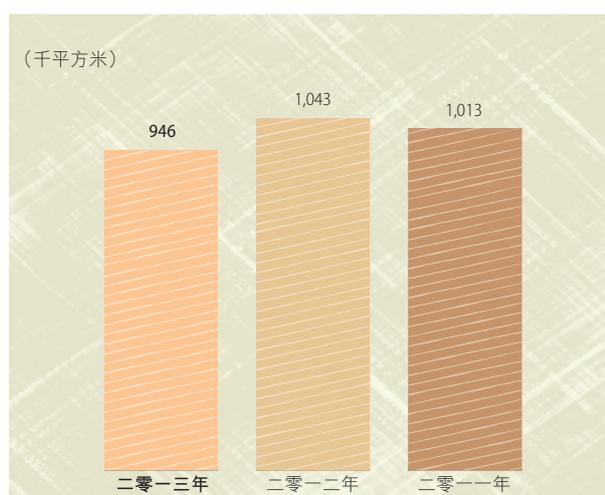
年度摘要

- 二零一三年，本集團錄得銷售收入人民幣8,217.2百萬元，已交付樓面面積為945,592平方米
- 二零一三年，本集團實現房地產銷售額人民幣7,311.4百萬元，實現房地產銷售面積577,154平方米
- 截至二零一三年十二月三十一日，本集團擁有總土地儲備15.2百萬平方米，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11.6%、51.6%、25.6%和11.2%，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,357元

銷售收入



已出售及交付之樓面面積



管理層討論與分析

市場回顧

市場回顧

二零一三年，中國中央政府對房地產市場繼續實行宏觀調控，不同的城市政策導向出現差別化。年初「國五條」出台為全年調控定調，力保房價平穩，隨後各地方政府也相繼推出了各自的地方版「新國五條」實施細則，通過限購、限貸、提高預售許可發放等方式調控房地產市場。房地產市場調控政策環境逐步趨於穩定。下半年，新一屆政府著力建立健全長效機制、維持宏觀政策穩定，十八屆三中全會明確全面深化改革的工作重心，繼續推進不動產登記、保障房建設等長效機制，地方的調控政策由中央下放至地方政府因地制宜，對一、二線熱點城市，政府調整政策全面升級，而對少數三四線市場低迷的城市，政府靈活調整政策，適時鬆綁政策。

在宏觀政策趨於穩定的背景下，二零一三年全年主要的房地產開發商指標穩步回升。二零一三年全國房地產全年商品房銷售金額及銷售面積同比漲幅分別高達26.3%和17.3%，相對於二零一二年的10%和1.8%有顯著增長。全國住宅平均銷售價格同比漲幅為7.3%，房屋新開工面積同比增長13.5%，土地成交款同比增長33.9%（資料來源：國家統計局）。

二零一三年上半年，全球經濟依舊疲弱，在財政緊縮進一步加碼和商業庫存週期回落的雙重抑制之下，美國經濟運行的較為艱難。受美國可能退出QE3預期的影響，印度、印尼等國家甚至一度令國際資本市場擔心其有可能爆發貨幣、金融危機；巴西在經歷經濟景氣持續下滑過程中面對日益嚴峻的通脹壓力，又不得不多次進行加息；中國經濟在二季度出現快速回落，金融市場出現嚴重錢荒，國際市場做空中國的聲音曾一度甚囂塵上。雖然下半年經濟逐步加快了復蘇的態勢，全球金融市場不穩定性依然存在，仍存在動蕩的風險。

年內，本集團密切關注市場形勢的變化，採取隨行就市的策略，對項目進行合理、靈活的定價，加快庫存的去化和現金回籠。本集團專注於發展大眾市場精品，以更好地滿足客戶的自用需求。繼續推進產品的標準化，有效地控制開發與運營成本。同時，加快項目開發速度，縮短項目開發週期，為本集團快速提供更多的銷售資源。



位於上海的恒盛·尚海灣

管理層討論與分析

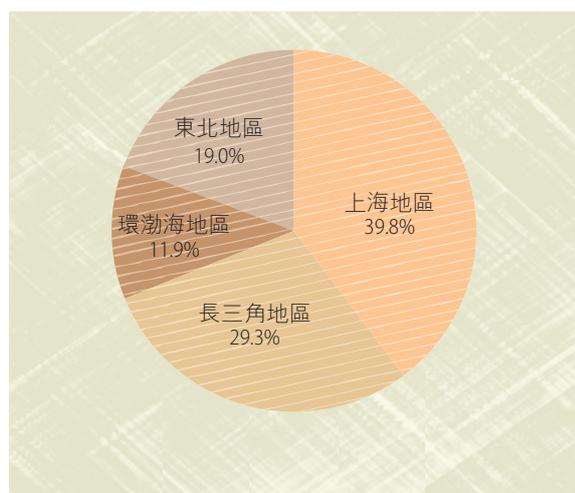
業務回顧

業務回顧

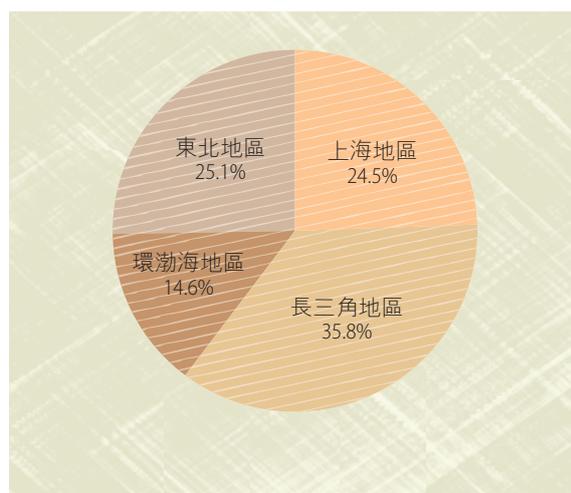
一、 銷售收入

截至二零一三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8,217.2百萬元，較二零一二年之人民幣8,384.7百萬元下降2.0%。已出售及交付之樓面面積由二零一二年的1,042,891平方米，下降9.3%至二零一三年的945,952平方米。平均確認售價從二零一二年之每平方米人民幣8,040元上升8.0%至二零一三年每平方米人民幣8,687元。

二零一三年各地區銷售收入比例



二零一三年各地區已出售及交付樓面面積比例



二零一三年內，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為21個。九個位於一線城市(上海及北京)的項目佔本集團整體銷售收入的47.5%；而另外的12個位處於二、三線城市的項目佔整體銷售收入的52.5%。二零一三年內，39.8%的銷售收入來自於上海地區的項目，29.3%來自於除上海以外長三角地區的項目，11.9%來自位於環渤海地區的項目，而19.0%來自東北地區的項目。

二零一三年內，儘管本集團來自上海地區的銷售收入比例較二零一二年為高，本集團的平均確認售價只從二零一二年的每平方米人民幣8,040元略為上升至二零一三年每平方米人民幣8,687元。此乃主要因為上海地區於本年度確認的銷售收入大部分來自上海·恒盛豪庭，而其於二零一三年度交付的社會保障性房屋的平均確認售價只有每平方米人民幣8,568元。

管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

一、 銷售收入(續)

二零一三年及二零一二年已出售及已交付的項目包括：

已出售及 已交付項目	城市	二零一三年			二零一二年		
		已出售 及已交付 銷售收入 (人民幣 千元)	已出售 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)	已出售 及已交付 銷售收入 (人民幣 千元)	已出售 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)
恒盛·陽光威尼斯	上海	74,260	4,541	16,353	17,669	657	26,893
恒盛·陽光巴黎	上海	416	92	4,522	2,217	302	7,341
恒盛·皇家花園	上海	790	170	4,647	1,168	212	5,509
恒盛·尚海灣	上海	1,469,745	27,916	52,649	1,057,294	17,284	61,172
上海·恒盛豪庭	上海	1,674,838	195,472	8,568	—	—	不適用
恒盛·湖畔豪庭	上海	55,058	3,848	14,308	462,516	33,850	13,664
恒盛·波爾多小鎮	北京	21,826	2,532	8,620	63,654	8,034	7,923
恒盛·小鎮藝墅	北京	601,399	70,815	8,493	—	—	不適用
恒盛·歐洲公館	北京	8,641	331	26,106	67,007	2,812	23,830
恒盛·陽光星期八	天津	—	—	不適用	25,996	2,433	10,686
恒盛·尚海灣濱海	天津	342,655	64,821	5,286	—	—	不適用
恒盛·第一國際	無錫	544,241	86,646	6,281	6,172	1,028	6,004
南通·恒盛莊園	南通	4,348	933	4,660	33,655	6,326	5,320
南通·恒盛豪庭	南通	63,095	10,725	5,883	1,557,654	186,730	8,342
恒盛·南通·尚海灣	南通	789,244	66,814	11,813	836,077	65,390	12,786
合肥·恒盛豪庭	合肥	601,035	94,530	6,358	559,284	87,899	6,363
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	404,735	78,613	5,148	781,114	152,977	5,106
恒盛·陽光尚城	瀋陽	135,357	18,014	7,514	510,724	74,737	6,834
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	334,657	46,113	7,257	618,475	84,759	7,297
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	288,873	38,595	7,485	1,007,834	129,521	7,781
長春·恒盛豪庭(東)	長春	36,838	8,957	4,113	775,971	187,940	4,129
大連·恒盛豪庭	大連	765,143	125,474	6,098	—	—	不適用
小計		8,217,194	945,952	8,687	8,384,481	1,042,891	8,040
其他銷售收入		—			259		
總計		8,217,194			8,384,740		

管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

二、物業銷售

二零一三年，本集團實現房地產銷售人民幣7,311.4百萬元，同比減少33.1%；實現房地產銷售面積577,154平方米，同比減少54.7%。

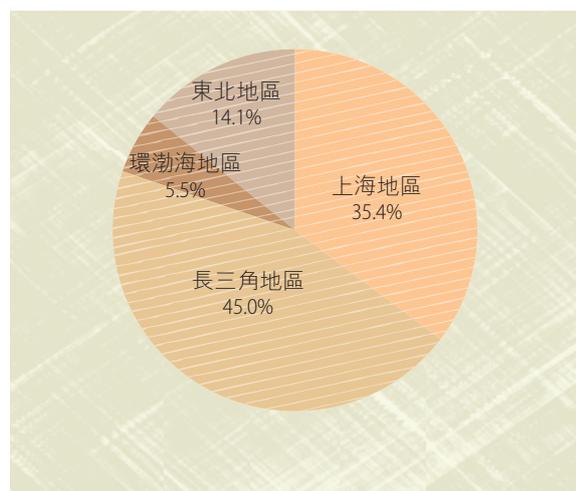
長三角地區是二零一三年內本集團實現最多房地產銷售的地區，佔本集團房地產銷售總額的45.0%，為人民幣3,293.5百萬元，同比增長39.8%。恒盛·南京·尚海灣的物業於本年內首次推出市場並對長三角地區二零一三年的房地產銷售額作出了重大的貢獻。上海地區的房地產銷售金額雖然較二零一二年下降42.2%，但其依然對本集團的房地產銷售總額貢獻了人民幣2,590.4百萬元，佔本集團二零一三年房地產銷售總額約35.4%。由於東北地區在二零一三年內沒有新項目推出，其房地產銷售金額較二零一二年下降69.4%。

本集團二零一三年內於一線城市(上海及北京)及二、三線城市實現的房地產銷售金額分別為人民幣2,863.5百萬元及人民幣4,447.9百萬元，佔本集團二零一三年房地產銷售總額的39.2%及60.8%。

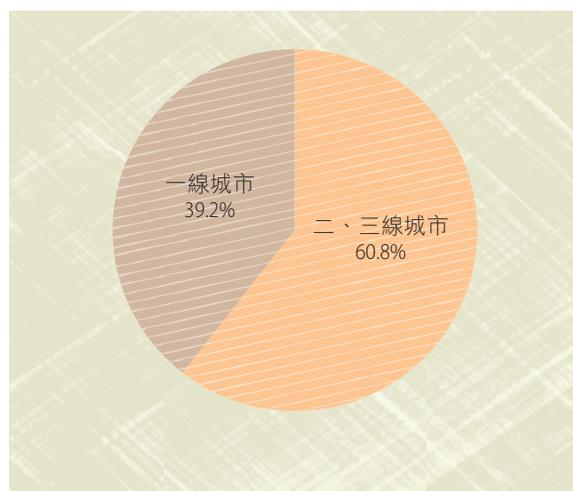
二零一三年及二零一二年按地區分佈的房地產銷售金額及銷售面積詳情如下：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零一三年	二零一二年	變動(%)	二零一三年	二零一二年	變動(%)
上海地區	2,590,440	4,481,590	-42.2%	94,051	305,092	-69.2%
長三角地區	3,293,479	2,355,261	39.8%	264,878	335,114	-21.0%
環渤海地區	398,826	737,649	-45.9%	47,770	105,087	-54.5%
東北地區	1,028,692	3,355,924	-69.4%	170,455	529,309	-67.8%
總計	7,311,437	10,930,424	-33.1%	577,154	1,274,602	-54.7%

二零一三年按地區分佈的
房地產銷售金額比例



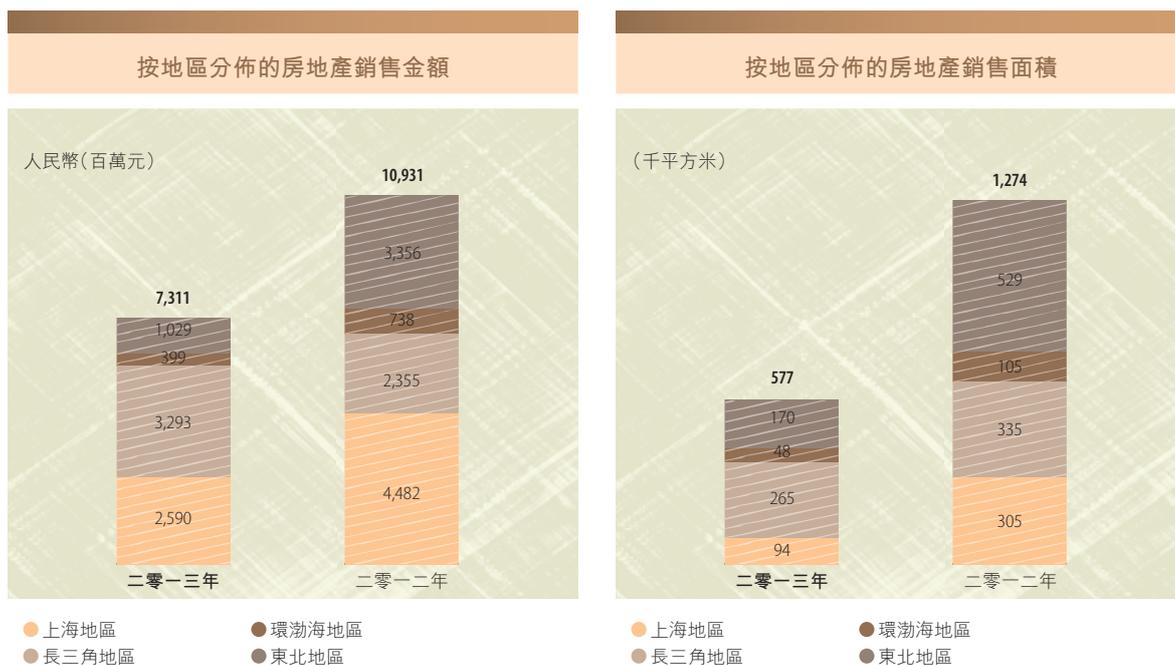
二零一三年一線及二、三線城市
房地產銷售金額比例



管理層討論與分析 業務回顧

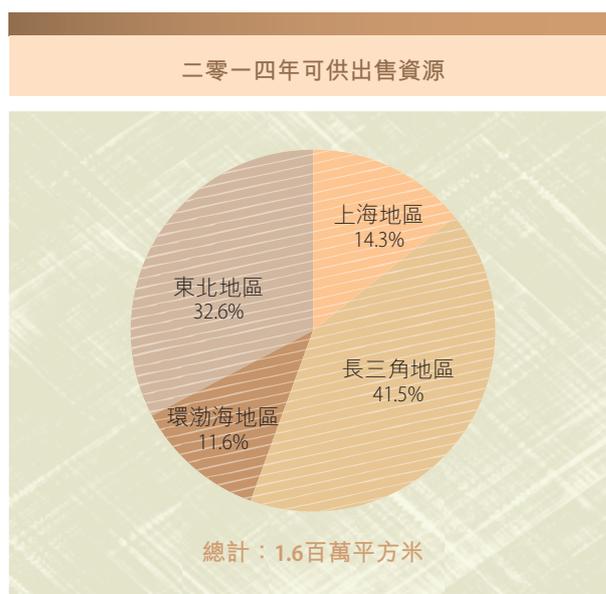
業務回顧(續)

二、物業銷售(續)



本集團預期二零一四年全年有來自22個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積約為1.6百萬平方米。

上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔本集團二零一四年預期可售面積的14.3%、41.5%、11.6%和32.6%。按面積計算，長三角地區和東北地區將成為二零一四年本集團銷售的主要貢獻地區。



管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

二、物業銷售(續)

二零一四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	12,038	100%
2 上海	恒盛·陽光威尼斯	27,170	100%
3 上海	上海·恒盛豪庭	108,016	100%
4 上海	上海·馨雅名邸項目	81,760	100%
小計		228,984	
長三角地區			
5 南京	恒盛·南京·尚海灣	132,411	60%
6 南通	南通·恒盛豪庭	56,425	100%
7 南通	南通·恒盛莊園	98,791	100%
8 南通	恒盛·南通·尚海灣	131,302	100%
9 合肥	合肥·恒盛豪庭	3,617	100%
10 合肥	恒盛·合肥·皇家花園	27,080	100%
11 合肥	合肥壩上街項目	77,540	100%
12 無錫	恒盛·第一國際	135,432	100%
小計		662,598	
環渤海地區			
13 北京	恒盛·歐洲公館	467	100%
14 北京	恒盛·波爾多小鎮	13,500	100%
15 天津	恒盛·陽光星期八	69,957	100%
16 天津	恒盛·尚海灣濱海	101,000	100%
小計		184,924	
東北地區			
17 瀋陽	恒盛·陽光尚城	15,143	100%
18 大連	大連·恒盛豪庭	20,102	100%
19 大連	大連200號地塊	218,921	70%
20 長春	長春·恒盛豪庭	177,076	100%
21 哈爾濱	哈爾濱·恒盛豪庭	49,533	100%
22 哈爾濱	恒盛·哈爾濱·皇家花園	41,033	100%
小計		521,808	
總計		1,598,314	

管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

三、 工程及開發

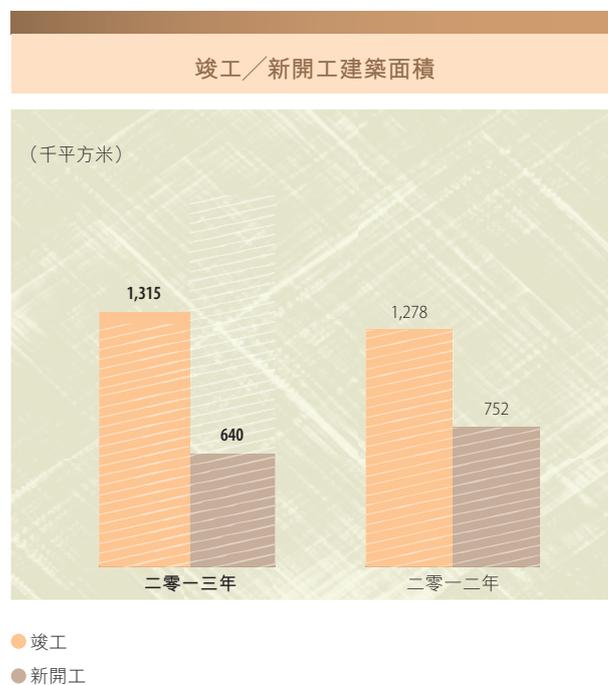
本集團二零一三年竣工的總住宅建築面積約為1.3百萬平方米。本集團各地在建項目的工程完成情況良好，新增開工面積約0.6百萬平方米。

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來確定新增土地的規模。

本集團二零一三年十一月份於上海市新購一幅土地，總發展面積為81,760平方米，需支付地價約人民幣1,245百萬元。



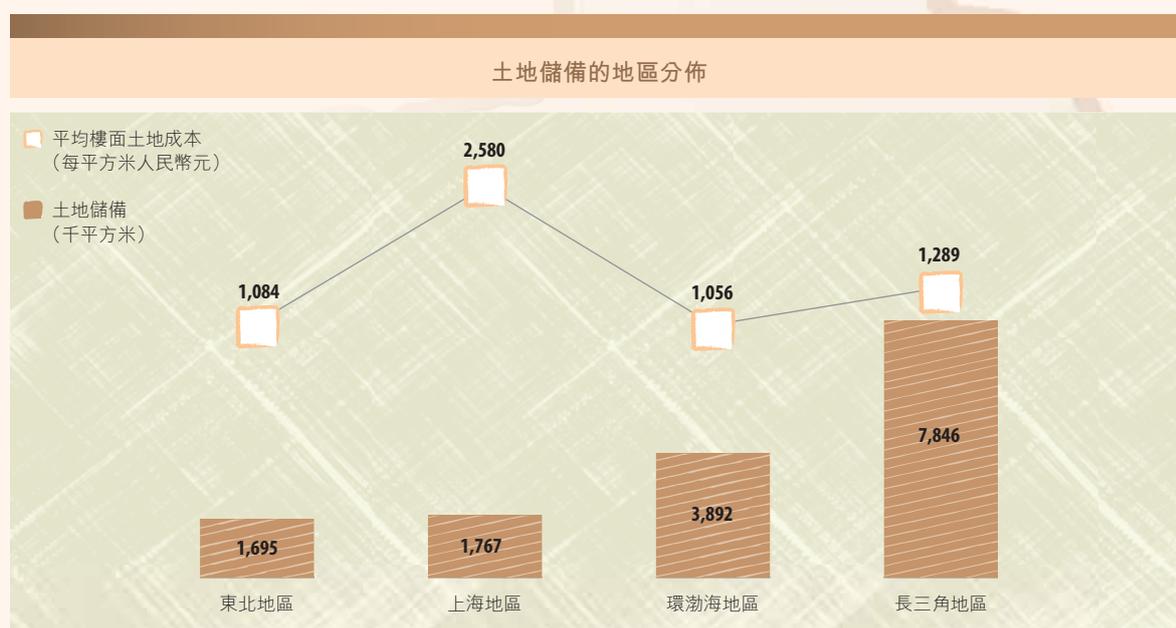
管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

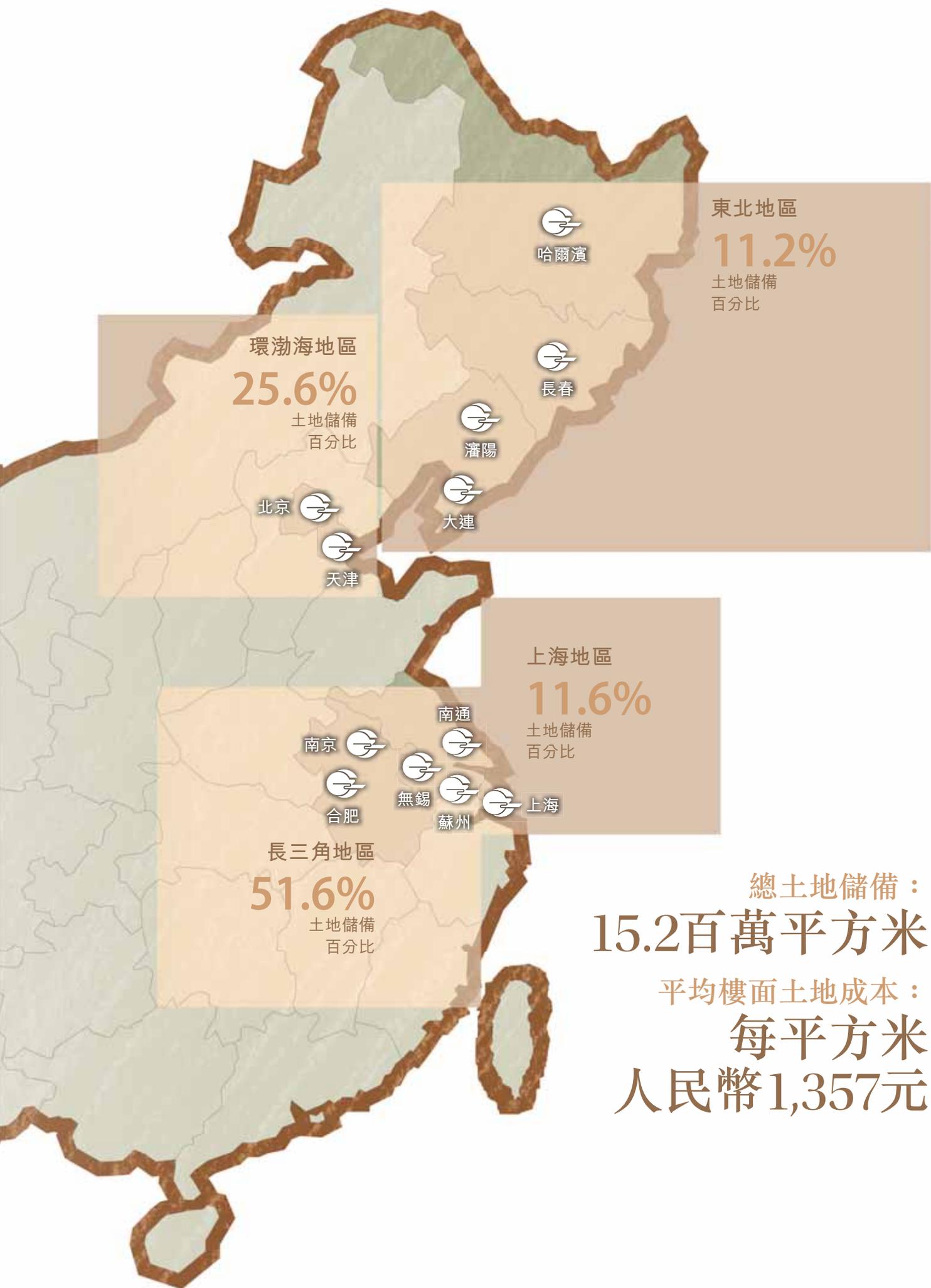
四、 土地儲備(續)

截至二零一三年十二月三十一日各地區的土地儲備分佈如下：



截至二零一三年十二月三十一日，本集團土地儲備總量為規劃建築面積15.2百萬平方米，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1,357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溢利率提供了有力的保障。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中20.9%位於一線城市，79.1%位於二、三線城市。



總土地儲備：
15.2百萬平方米
平均樓面土地成本：
**每平方米
人民幣1,357元**

管理層討論與分析

業務回顧

業務回顧(續)

四、 土地儲備(續)

截至二零一三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 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
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	709,802	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	583,561	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%
7	上海·馨雅名邸項目	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
小計					1,766,731	2,580	
長三角地區							
8	南通·恒盛莊園	南通	如皋港區新城區	住宅及商業	4,144,373	322	100%
9	恒盛·南通·皇家花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	388,859	1,282	100%
10	南通·恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	297,486	348	100%
11	恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	544,705	4,719	100%
12	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	238,094	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%
15	恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	211,254	1,207	100%
16	恒盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	663,913	6,013	60%
小計					7,845,836	1,289	

管理層討論與分析

業務回顧

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 (每平方米 人民幣元)	本集團 佔有權益	
環渤海地區							
17	恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
18	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
19	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
20	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
21	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,320,752	493	100%
	小計				3,892,469	1,056	
東北地區							
22	哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	27,453	979	100%
23	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
24	長春·恒盛豪庭(東)	長春	高新區	住宅及商業	358,471	868	100%
25	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	845,088	1,004	100%
26	大連200號地塊	大連	金州新區	住宅及商業	344,000	1,497	70%
	小計				1,695,035	1,084	
	總計				15,200,071	1,357	

管理層討論與分析

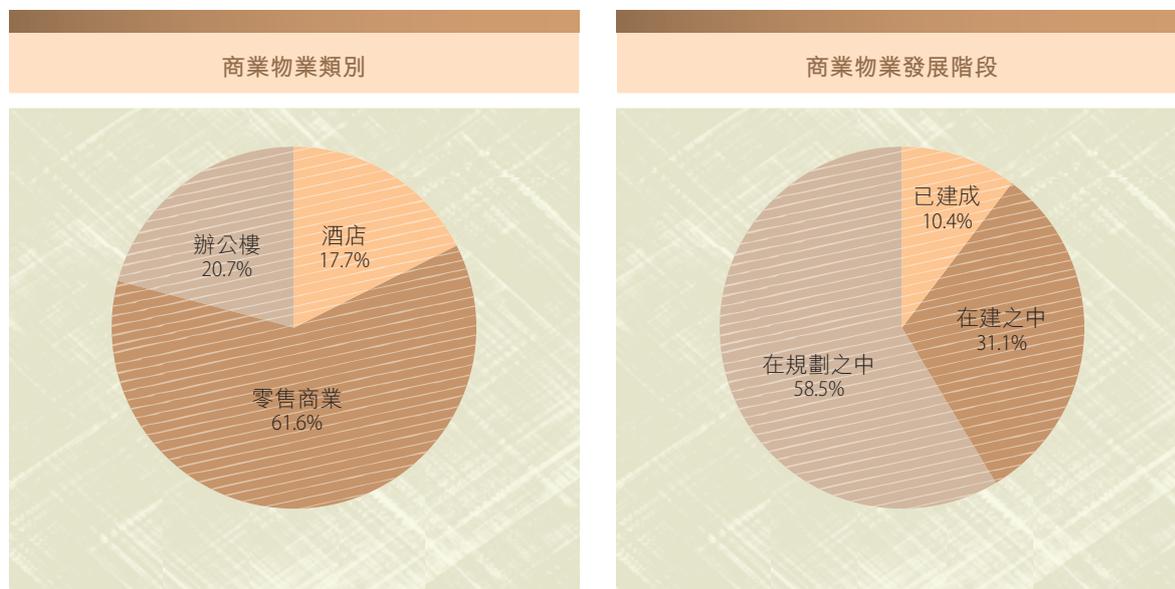
業務回顧

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。截至二零一三年十二月三十一日，本集團已落成的商業物業樓面面積約276,000平方米，約826,000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61.6%、20.7%和17.7%。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2.7百萬平方米已規劃為開發商業物業之用



位於瀋陽的瀋陽·恒盛廣場

管理層討論與分析

業務回顧

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	202,389
上海	上海·恒盛豪庭	商業	7,613
無錫	恒盛·第一國際	商業	15,381
南通	恒盛·南通·尚海灣	商業	74,851
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	25,978
瀋陽	瀋陽·恒盛廣場	商業	82,000
長春	長春·恒盛豪庭	商業	85,400
大連	大連·恒盛豪庭	商業	3,511
哈爾濱	哈爾濱·恒盛豪庭	商業	3,200
哈爾濱	哈爾濱·皇家花園	商業	1,550
總計			826,236



位於南通的恒盛·南通·尚海灣

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)	709,802
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。



管理層討論與分析
發展中的主要項目介紹

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)	583,561
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。



管理層討論與分析
發展中的主要項目介紹

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)	544,705
項目介紹	「恒盛·南通·尚海灣」位於南通市崇川區，工農路西、虹橋路南，為南通市的主幹道。該項目將會發展為大型住宅和商業項目。「恒盛·南通·尚海灣」第一期於二零一零年十二月推出市場，獲得熱烈反應。





管理層討論與分析
發展中的主要項目介紹

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。



管理層討論與分析 發展中的主要項目介紹

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，緊依古道遙津，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。



管理層討論與分析
發展中的主要項目介紹

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。



管理層討論與分析

發展中的主要項目介紹

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	<p>「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。</p>	

管理層討論與分析
發展中的主要項目介紹

東北地區 瀋陽·恒盛廣場



城市	瀋陽	
位置	于洪區	
用途	商業	
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)	120,023	
項目介紹	<p>「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。</p>	

管理層討論與分析

未來展望

未來展望

二零一四年，全球經濟將告別過去三年的下滑期，進入微弱復蘇與增長的新階段。二零一三年全球實際GDP增長2.4%，預計明年全球GDP增長3.1%，而後逐漸趨於穩定。儘管情況樂觀，但由於二零一四年將是量化寬鬆政策的「退場」之年，預計世界和中國經濟將面臨利率上升和資金波動。發達國家更為強勁的經濟復蘇勢頭和美聯儲逐漸退出量化寬鬆貨幣政策，為高度不穩定性的新興經濟體營造了更為嚴峻的外部金融環境，並可能加劇資本流動的不穩定性，從而進一步影響一些新興市場國家的經濟增長，因而仍有潛在動蕩的風險。

面對錯綜複雜的國內外形勢，中國經濟增速將進一步放緩，中央政府將更加注重分類指導，同時將長效機制作為宏觀調控工作的核心。隨著集體土地確權、不動產登記、金融市場化等改革先行措施的逐步落實，房地產市場發展將迎來改革新局面。另外，隨著住房用地和住房的供應量加大，供需矛盾有望緩解，行業發展日趨理性，但不同區域市場分化將進一步加劇，中央政府對房地產行業調控政策取向進一步差異化，抑制投資投機的政策取向不會改變，致力於完善房地產調控的長效機制，有利於中國房地產的健康發展。

在宏觀經濟平穩增長和貨幣政策穩健的大環境下，預計二零一四年房地產市場將維持平穩發展的格局，房價將出現穩中微漲態勢。本集團預計，房地產市場的集中度繼續提高，整個行業的整合亦會加劇，房地產商應當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。

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，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。二零一四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。



管理層討論與分析

未來展望

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，控制總借款於合理水平，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。



位於南通的恒盛·南通·尚海灣示範單位



位於上海的恒盛·尚海灣示範單位

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。二零一三年三月，恒盛陽光濱海(哈爾濱)公司獲得「房地產開發優秀企業」稱號；五月，榮登「二零一三年度中國房地產上市公司綜合實力榜」第27名，並獲得「二零一三年度中國房地產上市公司經營績效五強」殊榮；九月，在一年一度的行業盛會「博鰲房地產論壇」上，被評為「二零一三年中國最具投資價值地產企業」。

此外，本集團亦十分重視與業主的溝通與交流。本集團層面的業主俱樂部「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》，添加了業主專欄，增加了業主參與的積極性，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。二零一三年七月，本集團南通公司舉辦「恒盛·南通·尚海灣夏季海吃西瓜比賽」；八月，本集團長春匯鑫公司聯手搜房網舉辦「恒盛豪庭·「裝」給我看」業主裝修大賽等活動，均加深了業主與本集團之間的瞭解和互信。



南通公司舉辦的「恒盛·南通·尚海灣夏季海吃西瓜比賽」



長春匯鑫公司舉辦的「恒盛豪庭·「裝」給我看」業主裝修大賽

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣8,217.2百萬元綜合銷售收入，較二零一二年的人民幣8,384.7百萬元下跌2.0%。截至二零一三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292.1百萬元，較二零一二年的人民幣1,081.6百萬元下降73.0%。本公司擁有人應佔溢利下降主要乃因為本年度出售並交付的物業的毛利率下降及投資物業公平值收益較低，同時也因為含了本年度對個別物業作出的減值撥備。截至二零一三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)相當於人民幣151.4百萬元，較二零一二年的人民幣703.4百萬元下降78.5%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
銷售收入	8,217,194	8,384,740
銷售成本	(7,166,239)	(6,463,366)
毛利	1,050,955	1,921,374
其他收入	101,634	82,043
其他收益，淨額	298,587	520,077
銷售及市場推廣開支	(269,759)	(235,457)
行政開支	(471,108)	(405,582)
財務成本	(2,548)	(8,326)
所佔聯營公司虧損	(2,879)	(1,704)
所佔合營企業虧損	(7,068)	(3,382)
除所得稅前溢利	697,814	1,869,043
所得稅開支	(409,284)	(790,855)
年度溢利	288,530	1,078,188
以下人士應佔溢利：		
—本公司擁有人	292,074	1,081,631
—非控股權益	(3,544)	(3,443)
年度溢利	288,530	1,078,188

銷售收入

截至二零一三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8,217.2百萬元，較二零一二年的人民幣8,384.7百萬元下跌2.0%。本年，本集團已交付945,952平方米的物業，截至二零一二年十二月三十一日止年度則為1,042,891平方米。由於本年度內於一線城市的交付物業面積比例有所增加，已確認平均售價由二零一二年的每平方米人民幣8,040元上升8.0%至二零一三年的每平方米人民幣8,687元。

上海·恒盛豪庭，大連·恒盛豪庭、北京的恒盛·小鎮藝墅及天津的恒盛·尚海灣濱海四個項目於二零一三年內首次為本集團的綜合銷售收入帶來貢獻，金額分別為人民幣1,674.8百萬元、人民幣765.1百萬元、人民幣601.4百萬元及人民幣342.7百萬元，該等收入分別佔本集團二零一三年綜合銷售收入20.4%、9.3%、7.3%及4.2%，排行本集團二零一三年所有項目銷售收入的第一、第四、第五及第九位。上海的恒盛·尚海灣於二零一三年內繼續為本集團帶來銷售收入人民幣1,469.7百萬元，位列本年度綜合銷售收入的第二位。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

銷售成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度的銷售成本為人民幣7,166.2百萬元，較二零一二年的人民幣6,463.4百萬元增加10.9%。於截至二零一三年十二月三十一日止年度的銷售成本裡包括了對個別物業發展項目作出的減值撥備人民幣285.6百萬元(二零一二年：人民幣54.2百萬元)。未計此項減值撥備，本集團二零一三年每平方米的平均銷售成本為人民幣7,274元，較二零一二年的每平方米人民幣6,145元上升18.4%。

本年度綜合銷售成本的明細如下：

	二零一三年		二零一二年	
	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	4,047,549	4,280	3,438,881	3,297
土地成本	1,626,380	1,719	1,967,716	1,887
已資本化利息	741,846	784	535,208	513
營業稅及其他徵費	464,911	491	467,163	448
小計	6,880,686	7,274	6,408,968	6,145
發展中物業及持作銷售已落成物業 減值撥備	285,553	不適用	54,173	不適用
其他業務的銷售成本	—	不適用	225	不適用
總計	7,166,239		6,463,366	

較高的平均銷售成本主要是由於二零一三年出售並交付的新項目的物業的建築成本較高所致。

毛利

本集團於二零一三年的綜合毛利為人民幣1,051.0百萬元，較二零一二年人民幣1,921.4百萬元的毛利下降45.3%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團毛利率為12.8%，而二零一二年則為22.9%。綜合毛利及毛利率下降主要乃因為本年度出售並交付的物業的平均售價的升幅低於銷售成本上漲的幅度，同時亦因為含了本年度對本集團物業作出的減值撥備。

其他收入

截至二零一三年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣101.6百萬元(二零一二年：人民幣82.0百萬元)，主要包括利息收入人民幣69.7百萬元(二零一二年：人民幣41.8百萬元)。

其他收益，淨額

截至二零一三年十二月三十一日止年度的其他收益，淨額為人民幣298.6百萬元(二零一二年：人民幣520.1百萬元)，主要包括本集團投資物業公平值收益人民幣187.5百萬元及匯兌收益人民幣111.1百萬元(二零一二年：人民幣504.3百萬元及人民幣15.8百萬元)。

銷售及市場推廣開支

截至二零一三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269.8百萬元，較二零一二年的人民幣235.5百萬元上漲14.6%。本年度內本集團為推動多個早期項目的尾盤銷售而投入較多市場營銷資源，同時為了配合本集團本年度新項目推盤活動而推出各種推廣活動。因此，本集團於二零一三年內產生的銷售及市場推廣開支較二零一二年有所增加。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

行政開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度的行政開支為人民幣471.1百萬元，較二零一二年的人民幣405.6百萬元上漲16.2%。儘管本集團於本年度內繼續實施各項節省成本之措施，但相關的措施並未能十分有效地執行並取得成果，導致本年度的行政開支較去年有所上漲。

財務成本

截至二零一三年十二月三十一日止年度的總財務成本為人民幣2,501.4百萬元，較二零一二年的人民幣1,853.3百萬元增加35.0%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，財務成本人民幣2,498.9百萬元(二零一二年：人民幣1,845.0百萬元)已資本化，餘下人民幣2.5百萬元(二零一二年：人民幣8.3百萬元)直接於綜合全面收益表扣除。

除所得稅前溢利

截至二零一三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697.8百萬元，較二零一二年的人民幣1,869.0百萬元下降62.7%。二零一三年除所得稅前溢利較低主要是由於本年度出售並交付的物業的毛利率下降及投資物業公平值收益較低。同時，本年度對本集團物業作出的減值撥備亦令除所得稅前溢利大幅下降。

所得稅開支

截至二零一三年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣409.3百萬元，較二零一二年的人民幣790.9百萬元下降48.2%。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溢利下降所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度的實際所得稅率為58.7%，較二零一二年的42.3%為高。

本公司擁有人應佔溢利

截至二零一三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292.1百萬元，較二零一二年的人民幣1,081.6百萬元下降73.0%。本公司擁有人應佔溢利下降主要乃因為本年度出售並交付的物業的毛利率下降及投資物業公平值收益較低，同時也因為含了本年度對本集團物業作出的減值撥備。截至二零一三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)為人民幣151.4百萬元，較二零一二年的人民幣703.4百萬元下降78.5%。

流動資產及負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣38,018.9百萬元(二零一二年：人民幣38,596.5百萬元)，主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項及預付款及持作銷售已落成物業。發展中物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣22,256.4百萬元略為下降2.1%至二零一三年十二月三十一日的人民幣21,794.2百萬元。縱使本集團的物業發展項目於二零一三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或轉至持作銷售已落成物業，使發展中物業餘額的賬面值下跌而抵銷。貿易及其他應收款項及預付款由二零一二年十二月三十一日的人民幣7,774.3百萬元略微下降6.0%至二零一三年十二月三十一日的人民幣7,310.6百萬元，主要包含尚未取得土地使用權證的土地出讓金預付款及預付工程款。持作銷售已落成物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣5,044.4百萬元增加11.9%至二零一三年十二月三十一日的人民幣5,643.2百萬元。持作銷售已落成物業上漲的主要原因乃由於二零一三年內有四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。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

流動資產及負債(續)

總流動負債於二零一三年十二月三十一日為人民幣18,705.3百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則為人民幣21,824.1百萬元，下降原因主要是由於預收客戶的所得款項及貿易及其他應付款下降所致。

於二零一三年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為2.0(二零一二年：1.8)。二零一三年的流動比率上漲主要由於流動借款下降所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一三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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,547.3百萬元，而二零一二年十二月三十一日則為人民幣992.7百萬元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣19,085.4百萬元，較二零一二年十二月三十一日的人民幣15,784.2百萬元增加20.9%。於二零一三年十二月三十一日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
銀行借款	14,900,580	13,455,903
二零一五年到期的優先票據 ⁽¹⁾	1,829,070	1,885,650
二零一八年到期的優先票據 ⁽¹⁾	2,438,760	—
其他借款	225,200	647,790
小計	19,393,610	15,989,343
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	(308,231)	(205,161)
借款總額	19,085,379	15,784,182

附註：

(1) 有關二零一五年到期的優先票據及二零一八年到期的優先票據的定義請參閱綜合財務報表附註20。

本集團於二零一三年十二月三十一日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
一年以內	5,316,571	6,094,505
一年後及兩年內	6,423,597	6,365,956
兩年後及五年內	7,305,211	2,762,047
五年後	40,000	561,674
總額	19,085,379	15,784,182

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行融資授信總額為人民幣32,510百萬元(二零一二年：人民幣30,701百萬元)，當中包括人民幣14,901百萬元(二零一二年：人民幣11,637百萬元)的已動用銀行融資授信額度以及人民幣17,609百萬元(二零一二年：人民幣19,064百萬元)的未動用銀行融資授信額度。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

資本負債比率

本集團利用資本負債比率及短期債務比率監控其資本。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。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
借款總額	19,085,379	15,784,182
減：現金及銀行結餘	(2,952,781)	(3,300,189)
債務淨額	16,132,598	12,483,993
本公司擁有人應佔總權益	18,449,881	18,151,070
資本負債比率	87.4%	68.8%

二零一三年的資本負債比率較二零一二年的比率為高，此乃由於本集團借款總額有所上升所致。

短期債務比率是以流動借款除以借款總額計算。截至二零一三年十二月三十一日，本集團的短期債務比率為27.9%(二零一二年：38.6%)。

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二零一三年三月發行的二零一八年到期的400.0百萬美元優先票據)。除二零一五年到期優先票據及二零一八年到期的優先票據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。於二零一三年十二月三十一日，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	二零一三年	二零一二年
現金及銀行結餘：		
美元	2,527	8,329
港元	4,789	1,871
總額	7,316	10,200
借款：		
美元	4,353,213	3,755,246
總額	4,353,213	3,755,246
貿易及其他應付款項：		
美元	9,145	17,921
港元	10,208	10,555
總額	19,353	28,476

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

外匯風險(續)

於截至二零一三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。於二零一三年十二月三十一日，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，則截至二零一三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218.3百萬元(二零一二年：增加／減少人民幣188.7百萬元)。

利率風險

由於本集團除銀行結餘及部份銀行存款、應收一家合營企業的貸款及某些其他應收款項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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣19,085.4百萬元(二零一二年：人民幣15,784.2百萬元)，其中人民幣12,845.4百萬元(二零一二年：人民幣7,013.6百萬元)為定息借款。

於二零一三年十二月三十一日，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7.7百萬元(二零一二年：人民幣12.5百萬元)，主要是由於浮息借款的利息開支增加／減少。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，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	二零一三年	二零一二年
在建工程	1,196,131	968,163
投資物業	4,310,390	5,817,000
發展中物業	7,900,757	8,590,531
持作銷售已落成物業	2,110,521	2,062,635
總額	15,517,799	17,438,329

於二零一三年十二月三十一日，本公司若干附屬公司及一家合營企業的股本權益及若干銀行存款已就本集團的借款予以質押。

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。

於二零一三年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣6,866.0百萬元(二零一二年：人民幣6,404.4百萬元)。

管理層討論與分析

財務回顧

財務回顧(續)

資本及營運租賃承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
土地使用權	1,614,661	279,068
物業發展開支	6,981,262	6,888,784
建築材料	6,054	19,346
總額	8,601,977	7,187,198

於二零一三年十二月三十一日，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	二零一三年	二零一二年
一年內	22,861	19,610
一年以上但五年以內	28,043	13,291
總額	50,904	32,901

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱用僱員總數1,170名(二零一二年：1,305名)。截至二零一三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169.1百萬元(二零一二年：人民幣198.0百萬元)。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。

團隊 合作





投資者關係

本集團保持與股東及投資者的有效溝通及維持本公司的透明度，投資者關係部致力於為股東及投資者提供有效的溝通橋樑。除了在香港聯交所網站上定期發佈月度合約銷售數據、半年度及全年財務報告之外，本集團日常亦通過電子郵件、電話會議、投資者會議及項目參觀，確保股東及投資者獲得本集團的最新資訊，包括銷售和開發策略、銷售表現、營運及財務狀況等，從更高層面保證資訊透明及搜集市場寶貴回饋意見，提升溝通的範圍和效果。

年內，本集團參與了多個大型投資者會議，接待投資界人士參觀本集團的項目近百人次，並積極安排電話會議、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。以上的溝通渠道有效的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。



本集團舉辦二零一三年度股東週年大會



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「五四青年節植樹活動」，藉此綠化環境及向公眾傳達保護環境的信息。

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。過去，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。



位於瀋陽的恒盛·陽光尚城內的綠化設施

企業社會責任報告

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。

截至二零一三年底，本集團合約員工總數1,170人，期間共507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，本集團組織開展管理才能發展培訓，增進員工管理方面的專業知識，同時亦舉辦《高層管理人員培訓》及《產品標準化與設計管理》培訓等，加深員工在成品控制、品質管理方面的管理能力及執行能力。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，本集團舉辦了春季運動會、羽毛球比賽、三八節慶祝活動及其他聯誼活動，讓員工參與其中，提升了本集團的凝聚力和向心力。

為弘揚本集團的企業文化，樹立和發揚先進榜樣，本集團於年底續舉辦了「2013年度集團優秀團隊和恒盛之星」評選活動，以表揚員工及各部門團隊的傑出表現。是次評選設立了「恒盛之星－優秀員工」、「恒盛之星－最佳新人」及「優秀團隊」三個類別的獎項，獲表彰的員工及團隊單位共有45個，並藉此勉勵所有員工來年百尺竿頭。



本集團上海公司舉辦的員工軍訓



企業社會責任報告

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。

過去，本集團曾多次組織慈善探訪活動，包括探訪兒童福利院慈善活動，為傷殘兒童送上愛心和捐款及組織社會公益志願團隊，前往探訪老人院，向老人傳遞關懷及祝福。

為提倡健康生活，鼓勵社區人士締造健康人生，本集團於社區內舉辦各項不同類型的體育及文化活動，例如：業主網球大賽、主題攝影大賽、業主裝修大賽、少兒故事大賽等均吸引了各區內眾多家庭參與，活動之多元化亦可滿足各年齡層住戶身心及社交聯誼方面的需要，創造合諧社區。

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。



哈爾濱公司組織員工參加由黑龍江上海商會舉辦的羽毛球比賽

獎項

獎項	獲獎單位／項目	主辦及頒發機構
「二零一三年度中國房地產上市公司百強」： － 「二零一三年度中國房地產上市公司綜合實力榜50強」 － 「二零一三年度中國房地產上市公司經營績效五強」	1 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
「博鰲房地產論壇中國地產風尚大獎」： － 「二零一三年中國最具投資價值地產企業」	2 恒盛地產控股有限公司	博鰲房地產論壇組委會及觀點地產新媒體
「黑龍江省首屆龍江盃房地產系列評選活動」： － 「房地產開發優秀企業」	3 恒盛地產哈爾濱公司	黑龍江省房地產業協會
「二零一二年哈爾濱房地產年度總評榜」： － 「年度最佳樓盤」	4 哈爾濱·恒盛豪庭	住建部
「二零一三年第十屆中國(上海)房地產網絡人氣榜」： － 「二零一三年度上海互聯網整合營銷推動力樓盤」	5 上海·恒盛豪庭	搜房網
「中國經濟發展及城鎮化發展高峰論壇暨新京報第七屆標竿地產、家居頒獎盛典」： － 「二零一二年北京房地產行業生態宜居標竿樓盤」 － 「二零一二年北京房地產行業標竿人物」	6 恒盛·埃菲爾映像 本集團北京城市公司 董事長兼總裁劉艷霞女士	新京報、國家行政學院經濟教研部及騰訊網
「中國零售業發展總監第一屆年會暨第五屆中國零售地產招商大會」： － 「二零一二至二零一三年度中國零售地產推動人物大獎」	7 本公司之附屬公司，瀋陽·恒盛廣場商業管理有限公司董事長張宏先生	中國零售業發展總監

獎項



董事資料

董事

執行董事

程立雄先生

程立雄先生，44歲，為本公司董事會（「董事會」）主席及本公司執行董事。程先生亦為本公司若干附屬公司之董事。彼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20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，46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12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，並在制訂本集團發展策略、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（於香港聯合交易所有限公司（「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。

夏景華先生

夏景華先生，42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14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，52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15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。

董事資料

于秀陽先生

于秀陽先生，59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。于先生在處理中國房地產法律事務方面擁有逾12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，51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(暉智會計師事務所有限公司(前稱劉嚴焦會計師事務所))的董事。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26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。

根據本公司組織章程細則，嚴炳權先生將於二零一四年五月三十日召開之股東週年大會上輪席退任。嚴先生已向本公司表示他不會於會議上膺選連任。

廖舜輝先生

廖舜輝先生，43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21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，73歲，為本公司獨立非執行董事。於一九六五年至一九九三年期間，沃先生曾任職於中國設計管理局(現歸入中國住房和城鄉建設部)，於一九八八年至一九九三年期間為旗下的資訊科技處處長，負責發展新建設設計技術及標準。於一九九三年至一九九七年期間，沃先生出任中國江蘇省南通市副市長，負責管理整體城市規劃及鐵路建設。沃先生其後於一九九七年重投設計管理局擔任高級工程師。於一九九八年至二零零一年期間，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。



董事資料

韓平先生

韓平先生，45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20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。



企業管治報告

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會欣然提呈本公司截至二零一三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(「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

遵守企業管治守則

於回顧期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則項下的守則條文。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事確認於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：

執行董事：

程立雄先生(主席)

丁向陽先生(副主席)

夏景華先生

嚴志榮先生

于秀陽先生

劉寧先生(於二零一四年二月五日辭任為本公司執行董事及行政總裁)

獨立非執行董事：

嚴炳權先生

廖舜輝先生

沃瑞芳先生

韓平先生

董事履歷詳情載於本年報第54頁至56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)。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。

企業管治報告

董事會組成(續)

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。

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、表現及管理程式的事宜提供獨立判斷，並顧及全體股東利益。

董事的薪酬詳情載於綜合財務報表附註30。

董事會角色及責任

董事會對各股東負責，以負責任及有效的方式領導本公司，並負責為本公司制定策略方針及管理政策、批准本公司的戰略性目標及確保可取得必須的財務及其他資源，以達成有關目標。董事會亦監督及定期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，編製賬目，按持續經營基準對本公司財務狀況表達真實及公平意見，並披露其他內幕消息。

管理層負責實施董事會釐定的政策及策略，並獲委派處理本公司日常管理、營運及行政事宜。

本公司已為董事及高級人員安排適當責任保險，以保障本公司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。程先生亦負責本集團業務的日常管理工作監督(原先由於二零一四年二月五日辭任為本公司執行董事及行政總裁的劉寧先生負責)。程先生亦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。此外，彼亦確保全體董事在董事會會議上就所討論的事宜得到適當的說明。



企業管治報告

董事會會議

於回顧期間，本公司已舉行四次董事會會議。

於董事會會議上，董事討論及制定本公司整體策略，討論及批准本集團財務預算、年度業績、股息及其他重大交易。有關本集團日常管理及營運事宜已委派本集團管理層處理。

董事會會議通知已於會議前至少14日內寄發予全體董事，而全體董事有權將彼等認為適合在會議上討論的事項載列於議程內。

董事會及委員會會議記錄的草稿及正稿會適時地分別送呈董事及委員會成員，以供彼等回饋意見及作記錄。

審核委員會

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外聘核數師辭職或辭退外聘核數師事宜；
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。

企業管治報告

審核委員會(續)

於回顧期間，審核委員會已舉行兩次會議。以下為審核委員會於回顧期間的工作概要：

1. 審閱截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年業績(包括相關公告)及未經審核財務報表；
2. 審閱截至二零一三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。

於二零一四年三月二十八日，審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已獲審核委員會審閱及批准，審核委員會認為該等財務報表乃遵守適用會計準則、上市規則及所有其他適用法律規定。因此，審核委員會建議董事會批准本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

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. 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構和就設立正規而具透明度的程序制訂該等薪酬政策向董事會提出建議；
4. 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；
5. 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
6. 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。



企業管治報告

薪酬委員會(續)

於回顧期間，薪酬委員會已召開一次會議及通過兩份書面決議案。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、考慮及建議修訂每位執行董事(即丁向陽先生、劉寧先生、夏景華先生、嚴志榮先生和于秀陽先生)之薪酬待遇；及
3. 審議、考慮及建議修訂每位執行董事(即丁向陽先生、劉寧先生、夏景華先生、嚴志榮先生和于秀陽先生)之服務合約條款。

董事及高級管理人員薪酬

根據上市規則附錄16須予披露有關董事薪酬及五名最高薪酬僱員詳情載於財務報表附註30。

根據企業管治守則第B.1.5段，於截至回顧期間按薪酬組別劃分之高級管理人員⁽¹⁾薪酬載列如下：

薪酬組別(人民幣)	人數
500,001至1,000,000	1
1,000,001至2,000,000	1
2,000,001至3,000,000	—
3,000,001至4,000,000	—
4,000,001至5,000,000	1

附註：

- (1) 姜永進先生、丁炎林先生及鄭群國先生於本報告日期前不再擔任為本公司之高級管理人員。

企業管治報告

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。於二零一三年八月二十九日，董事會批准並採納董事會成員多元化政策及經修訂之提名委員會職權範圍，其符合自二零一三年九月一日起生效之有關董事會成員多元化之上市規則。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、組成及多元化(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公司管制策略；
2. 檢討執行董事與非執行董事(包括獨董)之間的平衡；
3. 檢討董事會成員多元化政策及董事會就推行該政策所採納的可計量目標，並監察達致目標的進度及於企業管治報告作出相關披露；
4. 評核獨董的獨立性；
5. 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
6. 為董事的提名釐訂政策、程序和標準。

提名委員會職權範圍(於二零一三年八月二十九日經董事會修訂及採納)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，提名委員會已召開一次會議以就董事會及本公司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。

董事會成員多元化政策

於二零一三年八月二十九日，本公司採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致及維持多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

根據政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於才能、技能、知識、年齡、行業經驗、種族、性別及其他資歷。此等差異將用作決定董事會的最佳組合。在顧及董事會成員多元化的裨益下，董事會所有委任亦以用人唯才為原則。

提名委員會將每年就推行董事會的成員多元化審閱及評估所有可計量目標，並向董事會推薦該等目標以供採納。於審閱及評估董事會組成時，提名委員會將考慮於各方面多元化的裨益(包括但不限於上文所述者)。



企業管治報告

董事會成員多元化政策(續)

提名委員會將每年於本公司年報的企業管治報告內呈報政策概要、董事會就推行政策採納的可計量目標及為達致該等目標落實的進度。

提名委員會將在適當時候檢討政策，以確保政策行之有效。提名委員會並向董事會作出任何變動建議以供採納。

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內所有適用條文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，企業管制委員會已召開一次會議，以審議、考慮及討論下列有關本公司企業管治之事項：

1. 檢討本公司的企業管治政策及常規；
2. 檢討及對本公司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二零一二年年報企業管治報告內的披露。

企業管治報告

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)及夏景華先生(於二零一四年二月五日獲委任，以接替於同日生效辭任為本公司執行董事及行政總裁及董事會財務委員會成員的劉寧先生)，其主要職責包括本公司盈餘資金投資的決定及批准、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10億港元)、安排銀行融資及批准擔保及彌償保證(各項金額不超過10億港元)、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、企業管制委員會會議及股東週年大會的詳情：

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

附註：

(1) 於二零一四年二月五日辭任為本公司執行董事及行政總裁。



企業管治報告

委任、重選及罷免董事

本公司的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。執行董事各自已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)。獨董各自已與本公司訂立委聘函件，自二零一二年十月二日起為期一年，並已自二零一三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週年大會上重選連任。

董事會定期檢討其本身的架構、人數及組成，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定期就董事會的架構、人數、組成及多元化(包括技術、知識及經驗)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

根據企業管治守則，全體董事應參與持續專業發展，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，以確保董事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，本公司不時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講座，使彼等可持續更新及進一步提高其相關知識及技能。

所有董事亦將不時獲提供旨在發展及更新其專業技能之書面材料；公司秘書亦會為董事舉辦及安排有關適用法例、規則及規例最新發展之講座，以協助彼等履行其職責。於本年度，本公司為董事及行政人員舉辦有關上市規則及證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)之內部研討會。

企業管治報告

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、職能及職責之培訓：

董事名稱	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		
程立雄先生	✓	✓
丁向陽先生	✓	✓
劉寧先生 ⁽¹⁾	✓	✓
夏景華先生	✓	✓
嚴志榮先生	✓	✓
于秀陽先生	✓	X
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	✓	✓

附註：

(1) 於二零一四年二月五日辭任為本公司執行董事及行政總裁。

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、監管和公司管治的發展獲得全面簡報，且董事會作出決定時亦意識到該等發展的影響。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、合併及股份購回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，彼熟悉公司條例以及其他適用法律、規則及規例。

戴女士亦瞭解上市規則第3.29條的規定，並於回顧期間遵守有關之規定。

戴女士定期向董事會主席匯報。



企業管治報告

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，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳入股本(附有於本公司股東大會表決權利)十分之一的任何一名或以上的股東，有權於任何時間透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。有關要求須由股東簽署。

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

股東及其他股權持有人可以書面形式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本公司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董事會推薦人士以外的人士在股東大會上參選本公司董事之程序，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。

企業管治報告

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。

截至二零一三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13.0百萬元，其中人民幣10.5百萬元為年度審核費用及人民幣2.5百萬元為若干審核有關服務的費用。

獨立核數師就截至二零一三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81至82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二零一三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。



企業管治報告

股東會議

誠如相關法例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，本公司於二零一三年五月二十四日舉行股東週年大會，藉以讓股東能於會議上(i)考慮及批准截至二零一二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，本公司並沒有召開任何股東特別大會。

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。

向公眾呈現本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二零一三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。本集團主要在中國主要經濟城市開發及銷售優質物業。於二零一三年十二月三十一日，本集團的物業發展項目主要位於上海地區、長三角地區、環渤海地區及中國東北主要經濟城市的黃金地段。

本集團於年內按呈列經營分部劃分的銷售收入及資產總額的分析載於綜合財務報表附註5。

本公司附屬公司

本公司附屬公司的列表連同其經營及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本載於綜合財務報表附註11。

業績及股息

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的業績載於隨附本年報第86頁的綜合全面收益表。

董事會已決議提議不派發截至二零一三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160頁及161頁。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一三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

截至二零一三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56.5%，而本集團最大供應商採購額佔本集團採購總額約25.8%。

截至二零一三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1.4%。

於截至二零一三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。



董事報告

捐贈

本集團於年內捐贈人民幣1.7百萬元(二零一二年：人民幣3.2百萬元)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的變動詳情載於綜合財務報表附註6、7、12及13。

借款

本集團於二零一三年十二月三十一日的借款詳情載於綜合財務報表附註20。

資本化借款成本

本集團於年內資本化借款成本約為人民幣2,498.9百萬元(二零一二年：人民幣1,845.0百萬元)。

主要物業

本集團於二零一三年十二月三十一日的主要物業載於本年報第162頁至168頁。

股份溢價及儲備

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度的股份溢價及儲備的變動詳情載於綜合財務報表附註23及24。

可分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司擁有可供分派予股東的儲備約為人民幣4,941.4百萬元(二零一二年：5,381.9百萬元)。

股本

有關本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註23。

董事報告

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：

程立雄先生(主席)

丁向陽先生(副主席)

夏景華先生

嚴志榮先生

于秀陽先生

劉寧先生(於二零一四年二月五日辭任為本公司執行董事及行政總裁)

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規定，丁向陽先生、嚴志榮先生及嚴炳權先生將於二零一四年五月三十日召開之股東週年大會上輪席退任董事。除嚴炳權先生不會於會議上膺選連任外，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及不競爭承諾契據

於二零一三年十二月三十一日，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，美年國際有限公司及張志熔先生各自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截至二零一三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。

董事報告

董事於股份、相關股份或債券中的權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（「相關法團」）（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有以下(a)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(b)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 ⁽⁴⁾	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) 該項包括有關董事作為根據本公司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二零一三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股普通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，程先生被視為擁有上述股權權益。程先生亦同時於可認購15,000,000股本公司股份的購股權中擁有權益。
- (4) 由於劉寧先生於二零一四年二月五日辭任本公司執行董事及行政總裁之職務，因此原先授予劉先生可認購5,000,000股本公司股份的購股權亦於同日失效。

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，於二零一三年十二月三十一日，本公司尚未接獲通知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

於二零一三年十二月三十一日，本公司授予董事可認購本公司股份而尚未行使的購股權數目（已記錄於根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所）載於本年報「購股權計劃」一節。

除上文所述者外，於截至二零一三年十二月三十一日止年度任何時間，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。

董事報告

主要股東於本公司股本中的權益

於二零一三年十二月三十一日，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)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336條記錄於本公司置存的登記冊的權益如下：

主要股東名稱	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	701,531,000	好倉	9.00
China Life Insurance (Overseas) Co. Ltd. ⁽²⁾	實益擁有人	701,531,000	好倉	9.00

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) 於二零一三年十二月三十一日，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二零一三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，截至二零一三年十二月三十一日，本公司並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)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336條記錄於本公司置存的登記冊的任何權益或淡倉。

董事報告

購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准及採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）及84,000,000股購股權已授予其董事及僱員，可自授出日期起十年內行使。本公司將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步批授或授出購股權。首次公開發售前購股權計劃的目的是讓參與者有機會以個人名義獲得本公司之股份，並有助於激勵該參與者，及有助保留對本集團長期增長及盈利有著重要貢獻的參與者。截至二零一三年十二月三十一日，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74,000,000股，相等於本公司已發行股本總額約0.95%。

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」）。於截至二零一三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38。下表披露於截至二零一三年十二月三十一日止年內董事及本公司若干僱員根據首次公開發售前購股權計劃持有的本公司尚未行使購股權及其變動的詳情：

	購股權所包含相關股份的數目						於		每股行使價 港元	行使期
	授出日期	於 二零一三年 一月一日的結餘	年內授出	年內行使	年內註銷	年內失效	於 二零一三年 十二月 三十一日 的結餘			
類別1：										
董事										
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 ⁽²⁾	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)	
		45,000,000	—	—	—	—	45,000,000			
類別2：										
高級管理人員及 其他僱員(合計)	09/09/2009	33,000,000	—	—	—	(4,000,000)	29,000,000	1.76	附註(1)	
總計：		78,000,000	—	—	—	(4,000,000)	74,000,000			

董事報告

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%(調整至股份最接近的整數)；
 - (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(調整至股份最接近的整數)；
 - (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(調整至股份最接近的整數)；
 - (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(調整至股份最接近的整數)；及
 - (v) 由上市日期四週年屆滿時起至二零一四年九月八日止任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份數目減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)。
- (2) 由於劉寧先生於二零一四年二月五日辭任本公司執行董事及行政總裁之職務，因此原先授予劉先生可認購5,000,000股本公司股份的購股權於同日失效。

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為「持續關連交易」，並須遵守上市規則第14A章有關之規定。此該等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：

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。

於截至二零一三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1,116.1百萬元，而實際交易金額約為人民幣1,105.9百萬元。



董事報告

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討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截至二零一三年十二月三十一日止年度內已遵循指引所載的獨立機制並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。

本公司獨董已審閱截至二零一三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。根據獨董於二零一四年三月二十八日舉行的會議，獨董亦已審閱新建築服務協議的條款。彼等已確認本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的持續關連交易乃(i)於本集團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，並符合本公司股東整體利益。

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《香港審驗應聘服務準則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。核數師亦已根據上市規則第14A.38條發出載有本集團披露之持續關連交易的審驗結果的無保留意見函件。本公司已將該核數師函件副本呈交香港聯交所。

核數師已根據《香港審驗應聘服務準則3000》的「歷史財務資料審計或審閱以外的審驗應聘」向董事會報告，於截至二零一三年十二月三十一日止年度，核數師並無發現任何事項而令彼等認為受新建築服務協議規限的持續關連交易，(i)尚未取得董事會批准；(ii)並未根據規管該等交易的有關協議訂立；及(iii)超出本公司就其於刊發日期為二零一一年十一月四日的通函內所載列截至二零一三年十二月三十一日止財政年度持續關連交易有關上限金額。董事會將持續監察與上海地通的交易，並就有關年度上限之金額於股東特別大會上向獨立股東尋求必要批准。另請參閱綜合財務報表的附註36(a)。

關連方交易

有關本集團於日常業務過程中進行的重大關連方交易的詳情載於綜合財務報表附註36。該等根據上市規則構成關連交易或持續關連交易的關連方交易載於上文「持續關連交易」一節，及本公司已遵守上市規則第14A章有關之規定。

董事報告

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料變更詳情

(I) 董事酬金

自二零一三年九月一日起，下列各執行董事的酬金已予修訂。變動詳情如下：

董事名稱	原有薪酬待遇	經修訂薪酬待遇
1. 丁向陽先生	年度薪金： 人民幣5.0百萬元	1. 年度薪金：人民幣2.5百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(根據本公司的整體財務表現) (ii) 最多人民幣1.0百萬元(根據個別表現)
2. 劉寧先生	年度薪金： 人民幣3.0百萬元	1. 年度薪金：人民幣2.5百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(根據本公司的整體財務表現) (ii) 最多人民幣1.0百萬元(根據個別表現)
3. 夏景華先生	年度薪金： 人民幣3.0百萬元	1. 年度薪金：人民幣1.0百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(根據本公司的整體財務表現) (ii) 最多人民幣0.5百萬元(根據個別表現)
4. 嚴志榮先生	年度薪金： 人民幣3.0百萬元	1. 年度薪金：人民幣1.0百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(根據本公司的整體財務表現) (ii) 最多人民幣0.5百萬元(根據個別表現)
5. 于秀陽先生	年度薪金： 人民幣3.0百萬元	1. 年度薪金：人民幣1.0百萬元 2. 年終獎金： (i) 最多人民幣1.5百萬元(根據本公司的整體財務表現) (ii) 最多人民幣0.5百萬元(根據個別表現)



董事報告

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料變更詳情(續)

(II) 本公司執行董事兼行政總裁的辭任及董事會財務委員會成員的變更。

自二零一四年二月五日起，劉寧先生辭任本公司執行董事兼行政總裁及董事會財務委員會成員，以追求其它發展機會。此外，本公司執行董事夏景華先生獲委任為董事會財務委員會成員以接替劉先生，自二零一四年二月五日起生效。有關上述變動詳情，請參閱本公司日期為二零一四年二月五日的公告。

除上文所披露者外，自本公司二零一三年中期報告日期以來，概無其他根據上市規則第13.51B (1)條須予披露的董事資料變動。

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。

董事薪酬

董事薪酬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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，董事薪酬及本公司五位最高薪人士薪酬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薪酬。

退休金計劃

本集團的退休金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，年內及直至本年報刊發日期，本公司一直維持上市規則所訂明的公眾持股量。

企業管治

本公司的企業管治原則及慣例載於本年報第57頁至69頁的企業管治報告。



董事報告

核數師

截至二零一三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，其將於本公司二零一四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，二零一四年三月二十八日

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83至159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二零一三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。



獨立核數師報告

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二零一三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，二零一四年三月二十八日

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一三年	二零一二年
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	1,385,038	1,102,115
投資物業	7	12,278,106	10,607,946
無形資產	8	1,800	2,305
聯營公司投資	9	1,606	4,485
合營企業投資	10	15,317	22,385
應收合營企業的貸款	10	1,843,081	1,978,997
遞延所得稅資產	22	430,833	312,487
		15,955,781	14,030,720
流動資產			
發展中物業	12	21,794,177	22,256,445
持作銷售已落成物業	13	5,643,228	5,044,360
存貨	14	5,143	7,275
貿易及其他應收款項及預付款	15	7,310,623	7,774,301
預付稅款		312,990	213,886
受限制現金	16	1,405,492	2,307,440
現金及現金等價物	17	1,547,289	992,749
		38,018,942	38,596,456
資產總值		53,974,723	52,627,176
流動負債			
預收客戶的所得款項		4,365,089	5,668,013
貿易及其他應付款項	18	4,599,206	5,606,416
應付所得稅		4,423,563	4,454,249
借款	20	5,316,571	6,094,505
融資租賃負債	21	868	868
		18,705,297	21,824,051
流動資產淨值		19,313,645	16,772,405
資產總值減流動負債		35,269,426	30,803,125

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一三年	二零一二年
非流動負債			
借款	20	13,768,808	9,689,677
遞延所得稅負債	22	1,745,788	1,654,072
融資租賃負債	21	17,758	17,571
		15,532,354	11,361,320
資產淨值			
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	23	68,745	68,745
股份溢價	23	7,822,982	7,822,982
儲備		10,558,154	10,259,343
		18,449,881	18,151,070
非控股權益		1,287,191	1,290,735
總權益		19,737,072	19,441,805

經董事會於二零一四年三月二十八日批准並由下列人士代表董事會簽署

董事

丁向陽

董事

夏景華



資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

人民幣千元	附註	二零一三年	二零一二年
非流動資產			
於附屬公司的權益	11	9,448,942	7,456,784
物業及設備	6	27	50
		9,448,969	7,456,834
流動資產			
預付款	15	188	743
現金及現金等價物	17	30,386	3,096
		30,574	3,839
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	18,173	11,048
應付附屬公司款項	19	97,989	97,989
		116,162	109,037
流動負債淨額		(85,588)	(105,198)
資產總值減流動負債		9,363,381	7,351,636
非流動負債			
借款	20	4,353,213	1,901,024
資產淨值		5,010,168	5,450,612
權益			
本公司擁有人應佔股本及儲備			
股本	23	68,745	68,745
股份溢價	23	7,822,982	7,822,982
儲備	24	(2,881,559)	(2,441,115)
總權益		5,010,168	5,450,612

經董事會於二零一四年三月二十八日批准並由下列人士代表董事會簽署

董事
丁向陽

董事
夏景華

刊載於第89頁至第159頁的附註為本綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一三年	二零一二年
銷售收入	5	8,217,194	8,384,740
銷售成本	27	(7,166,239)	(6,463,366)
毛利		1,050,955	1,921,374
其他收入	25	101,634	82,043
其他收益·淨額	26	298,587	520,077
銷售及市場推廣開支	27	(269,759)	(235,457)
行政開支	27	(471,108)	(405,582)
財務成本	28	(2,548)	(8,326)
所佔聯營公司虧損	9	(2,879)	(1,704)
所佔合營企業虧損	10	(7,068)	(3,382)
除所得稅前溢利		697,814	1,869,043
所得稅開支	31	(409,284)	(790,855)
年度溢利		288,530	1,078,188
以下人士應佔年度溢利：			
— 本公司擁有人		292,074	1,081,631
— 非控股權益		(3,544)	(3,443)
		288,530	1,078,188
其他全面收入		—	—
年度全面收入總額		288,530	1,078,188
以下人士應佔年度全面收入總額：			
— 本公司擁有人		292,074	1,081,631
— 非控股權益		(3,544)	(3,443)
		288,530	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	32	0.04	0.14
— 攤薄	32	0.04	0.14
股息	33	—	—
每股股息 (以每股人民幣元列示)	33	—	—

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三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23)	股份溢價 (附註23)	合併儲備 (附註24(b))	法定儲備 (附註24(c))	其他儲備 (附註24(d))	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備	保留盈利	總計	非控股 權益	總權益
於二零一三年一月一日的結餘	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
年內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	292,074	292,074	(3,544)	288,530
僱員以股份為基礎的薪酬(附註38)	—	—	—	—	—	6,737	—	6,737	—	6,737
撥入法定儲備	—	—	—	2,488	—	—	(2,488)	—	—	—
於二零一三年十二月三十一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	307,317	264,317	201,795	10,555,202	18,449,881	1,287,191	19,737,072

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23)	股份溢價 (附註23)	合併儲備 (附註24(b))	法定儲備 (附註24(c))	其他儲備 (附註24(d))	僱員以股份 為基礎的 薪酬儲備	保留盈利	總計	非控股 權益	總權益
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38)	—	—	—	—	—	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

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一三年	二零一二年
經營活動的現金流量			
經營業務所得的現金	34	43,606	1,764,709
已付所得稅		(565,704)	(482,710)
已付利息		(2,067,253)	(1,438,112)
經營活動所用現金淨額		(2,589,351)	(156,113)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(316,562)	(409,411)
建設投資物業付款		(785,918)	(404,288)
出售物業、廠房及設備所得款項		5,524	1,498
已收利息		22,054	111,717
收取第三方墊款		—	58,793
投資活動所用的現金淨額		(1,074,902)	(641,691)
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
借款所得款項		16,932,744	9,180,718
償還借款		(12,977,760)	(8,947,928)
(償還)／收取第三方墊款		(439,590)	567,680
受限制現金的變動		703,321	(31,466)
融資活動所得的現金淨額		4,218,715	769,404
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		554,462	(28,400)
年初現金及現金等價物		992,749	1,021,098
現金及銀行結餘的匯兌收益		78	51
年終現金及現金等價物	17	1,547,289	992,749

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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二零一四年三月二十八日批准刊發。

2 主要會計政策概要

下文載有編製該等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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的經營現金流出為人民幣2,589,351,000元(二零一二年：人民幣156,113,000元)。鑑於連續兩年出現經營現金流出，董事已檢討自本報告日期起未來十二個月的營運資金預測，以評估按持續經營基準編製該等財務報表是否合適。在評估該預測是否合理時，董事考慮的其中一項主要因素為提供予本集團的銀行融資是否足夠。董事已檢討本集團過往與銀行的關係，及截至二零一三年十二月三十一日提供予本集團的銀行融資，並認為由於本集團於整個二零一三年度及直至本報告日期，均能取得新增銀行貸款或現有貸款獲得延長及／或重續，故本集團與主要銀行的關係良好。此外，亦鑑於本集團截至二零一三年十二月三十一日的短期債務比率(定義為流動借款佔本集團借款總額的百分比)僅為27.9%，董事認為本集團將有足夠資金於到期時滿足其財務責任及本集團在可見未來將會持續經營的預期屬合理。因此，董事認為按持續經營基準編製該等綜合財務報表屬合適。

管理層將採取以管理本集團流動資金風險的主要行動載於附註3(a)(v)。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(a) 編製基準(續)

(i) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響

下列新準則、準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一三年一月一日開始的財政年度採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的呈列
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、聯合安排 及於其他實體的權益披露：過渡指引
香港財務報告準則之修訂	二零零九年至二零一一年週期之年度改進

採納上述新準則及修訂對本集團於本報告中所呈列所有期間的財務狀況並無重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一三年一月一日開始的財政年度尚未生效的準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂(二零一一年)	投資實體
香港財務報告準則第7號 及香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號及 過渡披露的強制性生效日期
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費
香港財務報告準則之修訂	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂	二零一一年至二零一三年週期之年度改進



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(b) 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其全部附屬公司的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。自控制權轉移至本集團的日期起，附屬公司獲綜合入賬。附屬公司於控制權終止之日不再綜合入賬。

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股權益佔被購買方淨資產的比例，確認被購買方的非控股權益。

收購相關的成本在產生時支銷。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在綜合全面收益表中確認。

組成本集團公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬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。

倘與非控股權益進行交易，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的身份進行的交易。支付的任何代價的公平值與所收購附屬公司資產賬面淨值相關份額的差額，乃記錄作為權益。向非控股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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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款項)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) 聯合安排

視乎各投資者的合約權利及義務，於聯合安排的投資可分為合營業務或合營企業。經評估其聯合安排的性質後，本集團釐定該等聯合安排為合營企業。合營企業以權益法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益乃按成本初步確認，其後經調整以確認本集團應佔收購後的損益及於其他全面收益的變動。當本集團應佔合營企業的虧損相等於或超出其於該合營企業的權益(包括任何長期權益，而該長期權益實質上構成本集團於該合營企業的投資淨額之一部分)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表該等合營企業作出付款。

本集團與其合營企業之間的交易產生的未變現收益，按本集團於合營企業的權益抵銷。除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦被抵銷。



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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匯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
- 所有因此產生的匯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。匯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合營企業的共同控制權之出售，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匯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，該累計匯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對聯營公司之重大影響或對合營企業之共同控制權的部分出售)，該累計匯兌差額之應佔比例則須重新分類至損益。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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、借款成本及專業費用。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。倘資產賬面值超過其估計可收回金額，則在建物業賬面值會即時撇減至其可收回金額(附註2(g))。



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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，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，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數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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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款項。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。

貸款及應收款項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。貸款及應收款項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可靠估計，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債務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。



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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、借款成本及專業費用。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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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) 借款成本

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)的借款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。所有其他借款成本於其產生期間在綜合全面收益表扣除。

在特定借款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款成本中扣除。

(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。



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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、聯營公司及合營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，且很有可能可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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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) 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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

2 主要會計政策概要(續)

(v) 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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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二零一八年到期的優先票據)。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二零一八年到期的優先票據外，董事認為其他資產及負債的外匯風險並不重大。於二零一三年十二月三十一日，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	二零一三年	二零一二年
現金及銀行結餘：		
美元	2,527	8,329
港元	4,789	1,871
	7,316	10,200

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
借款：		
美元	4,353,213	3,755,246
	4,353,213	3,755,246

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
貿易及其他應付款項：		
美元	9,145	17,921
港元	10,208	10,555
	19,353	28,476

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。

於二零一三年十二月三十一日，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，則截至二零一三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218.3百萬元(二零一二年：增加／減少人民幣188.7百萬元)。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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、應收一家合營企業的貸款及某些其他應收款項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。

於二零一三年十二月三十一日，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7,652,000元(二零一二年：人民幣12,520,000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合營企業的貸款。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撥備。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。於二零一三年十二月三十一日，除為數人民幣15,000,000元的若干其他應收款項已作全額減值撥備外，本集團毋須為所有其餘貿易及其他應收款項計提減值撥備。

向合營企業提供的貸款一般以相關資產支持，本集團持續監察合營企業之信貸能力。

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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(v) 流動資金風險

管理層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，監控本集團的現金滾動預測。本公司董事已按以下基準編製了截至二零一四年十二月三十一日止年度的預測現金流量：(1) 將繼續有可用的銀行融資；(2) 於二零一四年的由預售所得款項與二零一三年的相若；(3) 建設付款將由收到的相關預售所得款項淨額滿足；(4) 可用項目貸款將不少於二零一三年；及(5) 二零一四年將不會違反債務契諾。管理層將密切監察情況，以在未能全面符合任何上述條件的情況下，確保採取其他適當行動，加快已落成物業的銷售。

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量的影響，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量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。本集團會就未來相關的成本和收益評估，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
於二零一三年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	7,091,215	7,643,497	8,331,387	44,966	23,111,065
融資租賃承擔	920	920	3,243	42,604	47,687
貿易及其他應付款項	4,438,339	—	—	—	4,438,339
總計	11,530,474	7,644,417	8,334,630	87,570	27,597,091
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

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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
於二零一三年十二月三十一日					
借款，包括應付利息	560,915	2,346,520	2,494,411	—	5,401,846
貿易及其他應付款項	18,173	—	—	—	18,173
總計	579,088	2,346,520	2,494,411	—	5,420,019
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

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及短期債務比率監控其資本。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。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
借款總額(附註20)	19,085,379	15,784,182
減：現金及銀行結餘	(2,952,781)	(3,300,189)
債務淨額	16,132,598	12,483,993
本公司擁有人應佔總權益	18,449,881	18,151,070
資本負債比率	87.4%	68.8%

二零一三年的資本負債比率較二零一二年的比率為高，此乃由於本集團借款總額有所上升所致。

短期債務比率是以流動借款除以借款總額計算。截至二零一三年十二月三十一日，本集團的短期債務比率為27.9%(二零一二年：38.6%)。本集團目標維持短期債務比率在50%以下。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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) 確認出售物業的銷售收入

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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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) 投資物業公平值

投資物業公平值乃按估值技術釐定。判斷及假設的詳情於附註7披露。

(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。

(f) 發展中物業及持作銷售的已落成物業的減值撥備

本集團根據發展中物業及持作銷售的已落成物業之可變現淨值(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並計及根據過往經驗估計之落成成本(僅指發展中物業)及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃由於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一三年十二月三十一日，基於管理層的最佳估計，本集團已就發展中物業及持作銷售的已落成物業作出減值撥備人民幣285,553,000元(二零一二年：人民幣54,173,000元)。



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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源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主要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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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	長三角地區					總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	
截至二零一三年						
十二月三十一日止年度						
總收入	3,281,836	2,406,698	974,521	1,560,868	—	8,223,923
分部之間收入	(6,729)	—	—	—	—	(6,729)
收入(來自外部客戶)	3,275,107	2,406,698	974,521	1,560,868	—	8,217,194
分部業績	1,152,228	(61,316)	(292,091)	(22,024)	17,748	794,545
折舊及攤銷	(9,654)	(3,657)	(3,108)	(2,433)	(1,962)	(20,814)
投資物業公平值變動	42,432	255,449	80,538	(190,916)	—	187,503
發展中物業及持作銷售						
已落成物業減值撥備	(14,471)	(161,971)	(109,111)	—	—	(285,553)
其他應收款項及預付款減值撥備	—	—	(30,000)	—	(15,000)	(45,000)
利息收入	39,967	27,014	830	780	1,090	69,681
財務成本	(2,501)	(3)	—	(44)	—	(2,548)
所得稅開支	(442,237)	(64,673)	62,584	35,042	—	(409,284)
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	(42,050)	475,931	(77,850)	1,411,102
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
發展中物業及持作銷售						
已落成物業減值撥備	—	—	(54,173)	—	—	(54,173)
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)



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

5 分部資料(續)

人民幣千元	長三角 地區					對銷	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他		
於二零一三年十二月三十一日							
分部資產總值	33,377,638	26,085,406	6,037,854	6,626,588	8,305,395	(31,517,270)	48,915,611
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	1,606	—	—	—	—	—	1,606
合營企業投資	15,317	—	—	—	—	—	15,317
遞延所得稅資產							430,833
其他未分配企業資產							4,628,279
資產總值							53,974,723
增加：							
物業、廠房及設備	314,891	1,512	78	51	30	—	316,562
投資物業	362,528	697,551	159,662	262,916	—	—	1,482,657
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
合營企業投資	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

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

5 分部資料(續)

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
分部業績	794,545	1,411,102
投資物業公平值變動	187,503	504,280
折舊及攤銷	(20,814)	(25,619)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	(285,553)	(54,173)
其他應收款項及預付款減值撥備	(45,000)	—
經營溢利	630,681	1,835,590
利息收入	69,681	41,779
財務成本	(2,548)	(8,326)
除所得稅前溢利	697,814	1,869,043

銷售收入按類別的分析

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
物業銷售	8,217,194	8,384,481
其他	—	259
總計	8,217,194	8,384,740

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%。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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
於二零一二年一月一日								
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
截至二零一三年 十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	65,616	9,327	41,642	3,134	9,987	4,246	968,163	1,102,115
增添	20	534	4,628	219	—	—	311,161	316,562
出售	—	(129)	(1,599)	(28)	(5,115)	(4,237)	—	(11,108)
折舊	(3,089)	(2,117)	(13,183)	(1,034)	(3,106)	(2)	—	(22,531)
年終賬面淨值	62,547	7,615	31,488	2,291	1,766	7	1,279,324	1,385,038
於二零一三年 十二月三十一日								
成本	73,893	26,524	89,902	7,126	8,028	11	1,279,324	1,484,808
累計折舊	(11,346)	(18,909)	(58,414)	(4,835)	(6,262)	(4)	—	(99,770)
賬面淨值	62,547	7,615	31,488	2,291	1,766	7	1,279,324	1,385,038

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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	總計
於二零一二年一月一日		
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
截至二零一三年十二月三十一日止年度		
年初賬面淨值	50	50
出售	—	—
折舊	(23)	(23)
年終賬面淨值	27	27
於二零一三年十二月三十一日		
成本	116	116
累計折舊	(89)	(89)
賬面淨值	27	27

在建工程包括於開發期間產生的土地成本、建設成本、借款成本及專業費用。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，所有在建工程已被抵押作為本集團借款(附註20)的擔保。



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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	二零一三年	二零一二年
發展中物業	2,222	1,323
銷售成本	—	1,497
銷售及市場推廣開支	1,563	1,696
行政開支	18,746	23,395
	22,531	27,911

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	二零一三年	二零一二年
成本—已資本化融資租賃	24,524	24,524
累計折舊	(5,212)	(4,599)
	19,312	19,925

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	二零一三年	二零一二年
年初	10,607,946	8,557,663
添置	1,253,538	1,546,003
轉撥自持作銷售已落成物業	229,119	—
公平值收益(計入「其他收益·淨額」)	187,503	504,280
年終	12,278,106	10,607,946

下列金額已於綜合全面收益表確認：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
租金收入	35,968	35,246
來自產生租金收入之投資物業的直接經營開支	(6,150)	(4,816)
租金收入淨額(附註25)	29,818	30,430

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7 投資物業(續)

估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已就本集團的投資物業進行獨立估值，以釐定截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日的投資物業公平值。重新估值的損益計入綜合全面收益表的「其他收益，淨額」(附註26)。下表利用估值法分析按公平值列賬的投資物業。

公平值層級

人民幣千元	於二零一三年十二月三十一日 按下列項目的公平值計量		
	相同資產在 活躍市場的報價 (第一層級)	其他重大可觀察 輸入數據 (第二層級)	重大不可觀察 輸入數據 (第三層級)
	經常性公平值計量 投資物業：		
商店／購物中心	—	—	3,503,160
停車場	—	—	164,000
綜合體，包括商店、停車場、辦公室及酒店	—	—	8,610,946

本集團之政策乃於導致轉撥的事件發生或情況改變當日，確認於公平值層級之間的轉入及轉出。年內第一、二及三層級之間並無轉撥。

按重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量

人民幣千元	商店／ 購物中心	綜合體， 包括商店、 停車場、 辦公室及酒店		總計
		停車場	辦公室及酒店	
於二零一三年一月一日	3,104,000	—	7,503,946	10,607,946
添置	357,574	1,354	894,610	1,253,538
轉撥自持作銷售已落成物業 公平值(虧損)／收益	80,177 (38,591)	148,942 13,704	— 212,390	229,119 187,503
於二零一三年十二月三十一日	3,503,160	164,000	8,610,946	12,278,106



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7 投資物業(續)

本集團之估值程序

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師於二零一三年十二月三十一日進行估值，有關估值師持有認可的相關專業資格，並擁有進行估值投資物業所在地點及分部的近期經驗。就所有投資物業而言，現有用途充份發揮其物業價值。

就財務申報而言，本集團財務部審閱由獨立估值師所進行的估值。截至二零一三年十二月三十一日，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已釐定物業的公平值。

於各財政年度年結日，財務部：

- 查核獨立估值報告的所有主要輸入數據；
- 評估與過往年度估值報告比較的物業估值變動；
- 與獨立估值師進行討論。

第二層級及第三層級的公平值變動會於各報告日期進行分析。

估值技術

已落成商店／購物中心的公平值一般產生自收益資本法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將收入淨額及復歸潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的市值租金乃根據該物業及其他可資比較物業的近期租務情況而釐定。

就已落成停車場及商店／購物中心於初始建築階段而言，公平值一般採用比較法計算，該法假設該等物業權益於其現況下以即時交吉方式，並參照市場上的可資比銷售交易進行銷售，並對估值師之詮釋作出調整。

發展中商業物業的公平值一般透過結合使用參照市場上可得的可資比較市場交易的直接比較法及將物業產生的市值租金資本化的收入資本化法而產生。此估值方法主要為以參考土地及發展中物業的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目(假設已於估值日落成)的資本值中扣除發展成本以及發展商的溢利及風險。

一項投資物業公平值人民幣237,000,000元(二零一二年：人民幣169,000,000元)的估值技術於二零一三年由比較法更改為剩餘法。

年內估值技術概無其他變動。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量的資料

於二零一三年十二月三十一日，估值中採納以釐定本集團物業組合公平值之主要假設乃介乎以下範圍：

項目	於二零一三年 十二月 三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
商店/ 購物中心(已落成)	2,079,070	收益法 (年期及復歸法)	空置率	0% - 10%	空置率越高， 公平值越低
			年期回報率及復歸 回報率	4.5% - 6%	回報率越高， 公平值越低
			租值	每平方米每日人民幣1元至 人民幣18元	租值越高， 公平值越高
商店/ 購物中心(在建中)	851,000	剩餘法	租值	每平方米每日人民幣1元至 人民幣6元	租值越高， 公平值越高
			年期回報率及復歸 回報率	4% - 6%	回報率越高， 公平值越低
			空置率	0% - 30%	空置率越高， 公平值越低
			估計之落成成本	每平方米人民幣3,200 至4,500元	估計成本越高， 公平值越低
			持有及開發物業 至落成之估計 所需溢利率	10% - 12%	所需溢利率越高， 公平值越低
商店/ 購物中心(規劃中)	237,000	比較法	可資比較單位售價	每平方米人民幣1,400元 至人民幣2,000元	單位售價越高， 公平值越高

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量的資料(續)

項目	於二零一三年 十二月 三十一日 的公平值 (人民幣千元)	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入 數據範圍	不可觀察輸入 數據與公平值 的關係
商店/購物中心(規劃中， 建築成本極低)	336,090	比較加開發成本法	可資比較單位售價	每平方米人民幣10,000元 至人民幣24,000元	單位售價越高， 公平值越高
			持有及開發物業至落成 之估計所需溢利	20%	所需溢利率越高， 公平值越高
停車場	164,000	比較法	可資比較單位售價	每個人民幣210,000元 至人民幣300,000元	單位售價越高， 公平值越高
綜合體，包括停車場、 商店、辦公室及酒店 (在建中)	8,610,946	剩餘法	租值	每平方米 每日人民幣4元至 人民幣28元	租值越高， 公平值越高
			年期回報率及 復歸回報率	5.5% - 7%	回報率越高， 公平值越低
			估計之落成成本	每平方米人民幣5,400元至 人民幣7,800元	估計成本越高， 公平值越低
			持有及開發物業至落成 之估計所需溢利率	物業估值的15%至25%	所需溢利率越高， 公平值越低
			空置率	0% - 40%	空置率越高， 公平值越低
			每日平均房租 (「平均日房租」) (酒店部分)	每房每日人民幣608元	平均日房租越高， 公平值越高
			貼現率(酒店部分)	11.5%	貼現率越高， 公平值越低
			可資比較單位售價	每平方米人民幣12,000元至 人民幣56,000元	單位售價越高， 公平值越高
可資比較單位售價 (停車場)	每個人民幣210,000元至 人民幣300,000元	單位售價越高， 公平值越高			

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

7 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入數據(第三層級)的公平值計量的資料(續)

不可觀察輸入數據之間存在相互關係。預期空置率或會影響回報率，空置率越高導致回報率越高。就在建中投資物業而言，加強物業特徵的建築成本增加或會導致未來租值上升。未來租金收入增加或會與較高成本有關。倘餘下租期增加，回報率或會下跌。

本集團於投資物業的權益(按賬面值計)的分析載列如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
在中國持有：		
10至50年的租約	9,353,145	8,451,946
逾50年的租約	2,924,961	2,156,000
	12,278,106	10,607,946

於二零一三年十二月三十一日，賬面值為人民幣4,310,390,000元(二零一二年：人民幣5,817,000,000元)的投資物業已抵押作為本集團借款的抵押品(附註20)。

8 無形資產

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
年初	2,305	2,833
攤銷費用	(505)	(528)
年終	1,800	2,305
年終 成本	4,300	4,300
累計攤銷	(2,500)	(1,995)
賬面淨值	1,800	2,305

攤銷費用人民幣505,000元(二零一二年：人民幣528,000元)在綜合全面收益表內計入「行政開支」。本集團的無形資產本年度沒有減值(二零一二年：無)。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

9 聯營公司投資

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
聯營公司投資	1,606	4,485

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%股本權益。上海創盟是一家在中國成立的企業。

以下載列上海創盟以權益法入賬的財務資料概要：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
資產		
非流動資產	1,283	1,264
流動資產	9,605	16,938
	10,888	18,202
負債		
流動負債	7,319	8,235
淨資產	3,569	9,967
收入	33,626	19,929
支出，包括所得稅	(40,024)	(23,716)
本年虧損	(6,398)	(3,787)

財務資料概要的對賬

以下載列財務資料概要與本集團於聯營公司權益賬面值的對賬：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
於一月一日的資產淨值	9,967	13,754
本年虧損	(6,398)	(3,787)
於十二月三十一日的資產淨值	3,569	9,967
於聯營公司的權益(45%)	1,606	4,485
於十二月三十一日的賬面值	1,606	4,485

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

10 合營企業投資及應收合營企業的貸款

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
合營企業投資	15,317	22,385
應收合營企業的貸款(a)	1,843,081	1,978,997

本集團的合營企業投資指於恒盛江旭(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。

以下載列南京江旭以權益法入賬的財務資料概要：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
資產		
非流動資產	6,950	7,117
流動資產	5,626,155	4,116,486
	5,633,105	4,123,603
負債		
非流動負債	2,935,059	2,484,804
流動負債	2,672,518	1,601,490
	5,607,577	4,086,294
資產淨值	25,528	37,309
收入	—	—
支出，包括所得稅	(11,781)	(5,636)
本年虧損	(11,781)	(5,636)

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

10 合營企業投資及應收合營企業的貸款(續)

財務資料概要的對賬

以下載列財務資料概要與本集團於合營企業權益賬面值的對賬：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
於一月一日的資產淨值	37,309	42,945
本年虧損	(11,781)	(5,636)
於十二月三十一日的資產淨值	25,528	37,309
於合營企業的權益 (60%)	15,317	22,385
於十二月三十一日的賬面值	15,317	22,385

- (a) 應收合營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。於二零一三年十二月三十一日，年利率是13%(二零一二年：10%)。應收合營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	二零一三年	二零一二年
非上市股份，按成本	—	—
向附屬公司墊款 (a)	9,448,942	7,456,784
	9,448,942	7,456,784

- (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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

11 於附屬公司的權益—本公司(續)

本公司附屬公司於二零一三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
				二零一二年	二零一三年	
直接持有：						
於英屬處女群島(BVI)註冊成立 並以香港作為主要營運地點：						
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註冊成立並以香港 作為主要營運地點：						
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

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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
				二零一二年	二零一三年	
於香港註冊成立並以香港						
作為主要營運地點：						
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
恒匯投資發展有限公司	二零零六年六月十四日	有限公司	1港元	100%	100%	投資控股
於新加坡註冊成立並以						
新加坡作為主要營運地點：						
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
於中國註冊成立並以中國						
作為主要營運地點：						
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
恒匯房地產開發(南通)有限公司	二零零五年七月二十二日	有限公司	112,990,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通皇室會房地產開發有限公司	二零零五年七月二十五日	有限公司	128,990,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股
南通江樂房地產開發有限公司	二零零六年六月二十七日	有限公司	99,800,000美元	100%	100%	物業發展及 投資控股

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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
				二零一二年	二零一三年	
於中國註冊成立並以中國 作為主要營運地點(續):						
南通杰匯置業發展有限公司	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
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
恒盛匯鑫(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

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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
				二零一二年	二零一三年	
於中國註冊成立並以中國 作為主要營運地點(續)：						
恒盛廣場(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(南京)有限責任公司	二零一三年五月二十一日	有限公司	人民幣 30,000,000元	—	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 12,000,000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
恒盛(上海)商業經營管理有限公司	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
恒盛煒達(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

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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
				二零一二年	二零一三年	
於中國註冊成立並以中國 作為主要營運地點(續):						
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
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 183,000,000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
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
江蘇恒盛大地文化有限責任公司	二零一一年六月二十八日	有限公司	人民幣 10,000,000元	54%	54%	物業發展
馬鞍山恒盛裕東房地產開發 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
南通焯焯貿易發展有限公司	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 建築材料批發
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%	100%	投資管理

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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
				二零一二年	二零一三年	
於中國註冊成立並以中國 作為主要營運地點(續)：						
上海豪森房地產有限公司	一九九八年十月六日	有限公司	人民幣 80,000,000元	100%	100%	物業發展
上海弘曄房地產發展有限公司	二零零八年四月七日	有限公司	人民幣 900,000,000元	100%	100%	物業發展
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
上海隼捷商務諮詢有限公司	二零一零年十二月二十八日	有限公司	人民幣 1,000,000元	100%	100%	商務諮詢及 建築材料批發
上海明寶建設工程有限公司	二零零四年一月十七日	有限公司	人民幣 100,000,000元	100%	100%	室內及室外 裝飾及裝修
上海鵬暉置業有限公司	二零零八年五月二十六日	有限公司	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業發展
上海冉娟裝潢工程有限公司	二零一零年十二月二十八日	有限公司	人民幣 5,000,000元	100%	100%	室內及室外 裝飾及裝修
上海熔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) 於二零一三年十二月三十一日，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)。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

11 於附屬公司的權益－本公司(續)

重大非控股權益

擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要

以下載列擁有對本集團而言屬重大非控股權益的各附屬公司的資產負債表概要：

人民幣千元	江蘇演藝文化產業股份有限公司及 江蘇恒盛大地文化有限責任公司 (統稱為「江蘇文化產業集團」)	
	二零一三年	二零一二年
資產		
非流動資產	39,589	40,570
流動資產	441,760	283,596
	481,349	324,166
負債		
流動負債	511,593	349,074
	511,593	349,074
負債淨額	(30,244)	(24,908)

人民幣千元	恒盛陽光鑫地(大連)置業有限公司 (稱為「恒盛陽光大連」)	
	二零一三年	二零一二年
資產		
非流動資產	3,288	2,248
流動資產	455,172	465,824
	458,460	468,072
負債		
流動負債	164,220	170,341
	164,220	170,341
資產淨值	294,240	297,731

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

11 於附屬公司的權益－本公司(續)

重大非控股權益(續)

擁有重大非控股權益的附屬公司的財務資料概要(續)

人民幣千元	天津東岸建設有限公司 (稱為「天津東岸」)	
	二零一三年	二零一二年
資產		
非流動資產	6,325	6,686
流動資產	828,555	819,116
	834,880	825,802
負債		
流動負債	343,328	88,062
	343,328	88,062
資產淨值	491,552	737,740

江蘇文化產業集團、恒盛陽光大連及天津東岸的收益表及現金流量表對本集團而言不屬重大。

上述資料為抵銷公司間交易前的金額。

12 發展中物業

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
在正常的營運周期內計入流動資產	21,794,177	22,256,445
金額包括：		
土地使用權	10,308,254	11,260,194
建築成本及已資本化支出	5,450,810	6,296,000
已資本化利息	6,126,191	4,754,424
	21,885,255	22,310,618
減：減值撥備	(91,078)	(54,173)
	21,794,177	22,256,445

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

12 發展中物業(續)

所有發展中物業均位於中國。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值為人民幣7,900,757,000元(二零一二年：人民幣8,590,531,000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，人民幣426,464,000元的發展中物業已抵押作為一家附屬公司的非控股股東所借入本金金額不多於人民幣240,000,000元的若干貸款的抵押品。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，有關抵押品已被全面解除。

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
發展中物業：		
預期於超過12個月後落成及供出售	13,925,748	12,699,853
預期於12個月內落成及供出售	7,868,429	9,556,592
	21,794,177	22,256,445

13 持作銷售已落成物業

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
持作銷售已落成物業包括：		
土地使用權	1,436,408	1,360,140
建築成本及已資本化支出	3,724,650	3,038,720
已資本化利息	676,645	645,500
	5,837,703	5,044,360
減：減值撥備	(194,475)	—
	5,643,228	5,044,360

所有持作銷售已落成物業均位於中國。

於二零一三年十二月三十一日，賬面值為人民幣2,110,521,000元(二零一二年：人民幣2,062,635,000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	二零一三年	二零一二年
建築材料，按成本	5,143	7,275

於「銷售成本」確認為開支的存貨成本為人民幣1,237,000元(二零一二年：人民幣225,000元)。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

15 貿易及其他應收款項及預付款

本集團

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	411,243	52,781
應收第三方的其他應收款項(b)	1,332,110	1,280,982
預付工程款：	1,990,114	2,084,762
關連方(附註36(b))	1,069,946	1,013,083
第三方	920,168	1,071,679
預付土地出讓金	3,360,586	4,095,324
預付營業稅及其他稅項	216,570	260,452
	7,310,623	7,774,301

本公司

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
向第三方預付款	188	743

- (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。於結算日按收入確認日期分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
6個月內	374,547	16,912
7至12個月	13,280	11,898
13個月至3年	23,416	23,971
	411,243	52,781

於二零一三年十二月三十一日，為數人民幣411,243,000元(二零一二年：人民幣52,781,000元)的應收貿易賬款已逾期但並未減值，其中包括為數人民幣341,548,000元(二零一二年：無)的應收貿易賬款乃因確認若干動遷及安置房銷售而應收當地政府機關的款項。已逾期但並未減值的餘下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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

15 貿易及其他應收款項及預付款(續)

- (b) 於二零一二年內，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。於二零一三年內，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。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已經向出售方全額收取此筆退款。

於二零一二年，本集團根據一份收購合作意向書支付按金人民幣240,000,000元，以收購一間於上海競拍到一塊土地的公司。於二零一三年，該收購已被取消，而根據意向書，該收購按金已成為借予該目標公司的貸款，截至二零一三年十二月三十一日止年度以年利率10%計息。根據一份於二零一三年內訂立的補充合同，此貸款於截至二零一四年十二月三十一日止年度的利息修訂為年利率14.5%，貸款及有關之利息必須於二零一四年十二月三十一日全數歸還予本集團。

於二零一三年十二月三十一日，為數人民幣154,809,000元(二零一二年：人民幣127,959,000元)的應收第三方的其他應收款項為無抵押，帶年息18%(二零一二年：18%)及須於要求時償還。

除以上所述外，應收第三方的所有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。

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，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。於二零一三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	二零一三年	二零一二年
專項借款項下的受限制現金及按揭貸款的保證金	176,694	375,066
銀行貸款的保證按金	1,228,145	1,931,466
其他受限制現金	653	908
總計	1,405,492	2,307,440



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

17 現金及現金等價物

本集團

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	2,945,465	3,289,989
以美元計值	2,527	8,329
以港元計值	4,789	1,871
	2,952,781	3,300,189
減：受限制現金	(1,405,492)	(2,307,440)
	1,547,289	992,749
最高信貸風險	2,945,217	3,251,294

於二零一三年十二月三十一日，本集團五大銀行結餘分別為人民幣2,202,197,000元（二零一二年：人民幣2,278,084,000元），佔本集團於結算日的現金及銀行結餘總額的74.6%（二零一二年：69.0%）。

本公司

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
銀行結餘及手頭現金：		
以人民幣計值	27,911	2,485
以美元計值	1,197	61
以港元計值	1,278	550
	30,386	3,096
減：受限制現金	—	—
	30,386	3,096

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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18 貿易及其他應付款項

本集團

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
應付貿易賬款(a)：	3,247,555	3,827,317
關連方(附註36(b))	12,063	3,965
第三方	3,235,492	3,823,352
其他應付第三方款項(b)：	1,190,784	1,622,050
應付收購代價	310,000	310,000
其他應付款項及預提費用	880,784	1,312,050
其他應付稅項	160,867	157,049
	4,599,206	5,606,416

本公司

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
其他應付第三方的款項	18,173	11,048

(a) 於結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

本集團

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
6個月內	2,842,594	2,855,994
7至12個月	27,499	48,443
13個月至5年	377,462	922,880
	3,247,555	3,827,317

(b) 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。



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

18 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值以下列貨幣為單位：

本集團

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
港元	10,208	10,555
人民幣	4,579,853	5,577,940
美元	9,145	17,921
	4,599,206	5,606,416

本公司

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
港元	9,028	5,705
美元	9,145	5,343
	18,173	11,048

(d) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，貿易及其他應付款項結餘賬面值與其公平值相若。

19 應付附屬公司款項－本公司

該等款項屬無抵押、免息，且須於要求時償還。於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

20 借款

本集團

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	9,398,595	7,788,653
二零一五年到期的優先票據－有抵押(a)	1,838,899	1,901,024
二零一八年到期的優先票據－有抵押(b)	2,514,314	—
其他借款－無抵押(c)	17,000	—
	13,768,808	9,689,677
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	5,108,371	5,446,715
其他借款－無抵押(c)	47,800	567,680
其他借款－有抵押	160,400	80,110
	5,316,571	6,094,505
總借款	19,085,379	15,784,182
借款賬面值以下列貨幣計值：		
人民幣	14,732,166	12,028,936
美元	4,353,213	3,755,246
總借款	19,085,379	15,784,182

將本集團借款分為本金額分析如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
銀行借款	14,900,580	13,455,903
二零一五年到期的優先票據(a)	1,829,070	1,885,650
二零一八年到期的優先票據(b)	2,438,760	—
其他借款	225,200	647,790
	19,393,610	15,989,343
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	(308,231)	(205,161)
總借款	19,085,379	15,784,182

本公司

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
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)	1,838,899	1,901,024
於二零一八年到期的優先票據－有抵押(b)	2,514,314	—
總借款	4,353,213	1,901,024



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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(c)項所述的其他借款外，本集團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292,806,000美元。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，二零一四年十月二十五日前的贖回價相等於本金額的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若干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。於二零一三年三月二十日，本公司進一步按面值發行總面值150,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據。此進一步發行之票據與於二零一三年三月四日發行的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」)。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。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，二零一七年三月四日前的贖回價相等於本金額的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，贖回價相等於本金額的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公司若干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享有同等地位。
- (c) 截至二零一三年十二月三十一日，人民幣24,700,000元(二零一二年：人民幣547,750,000元)的第三方短期借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。餘下結餘人民幣23,100,000元(二零一二年：人民幣19,930,000元)為無息借款。

截至二零一三年十二月三十一日，人民幣17,000,000元(二零一二年：無)的第三方長期借款為無抵押及計息。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

20 借款(續)

(d) 於結算日，本集團及本公司的總借款的到期日如下：

本集團

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
借款金額將於以下年期內償還：		
1年內	5,316,571	6,094,505
1年後及2年內	6,423,597	6,365,956
2年後及5年內	7,305,211	2,762,047
5年後	40,000	561,674
	19,085,379	15,784,182
包含以下借款金額：		
於5年內悉數償還	18,995,379	15,127,508
於5年後悉數償還	90,000	656,674
	19,085,379	15,784,182

本公司

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
借款金額將於以下年期內償還：		
1年後及2年內	1,838,899	—
2年後及5年內	2,514,314	1,901,024
	4,353,213	1,901,024
包含以下借款金額：		
於5年內悉數償還	4,353,213	1,901,024

(e) 於二零一三年十二月三十一日，二零一五年到期的優先票據及二零一八年到期的優先票據的公平值分別約為人民幣1,678,172,000元(二零一二年：人民幣1,924,117,000元)及人民幣2,024,171,000元(二零一二年：不適用)。此乃經參考新加坡證券交易所有限公司及香港聯交所分別於二零一三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) 於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司的實際利率分別為12.0%及13.3%(二零一二年：分別為12.3%及13.2%)。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

20 借款(續)

(g) 本集團借款所承受的利率變動風險及協議重新定價日期或到期日(以較早者為準)如下：

本集團

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
6個月內	8,102,963	8,615,871
7至12個月	858,688	2,247,457
13個月至5年	10,123,728	4,920,854
	19,085,379	15,784,182

本公司

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
13個月至5年	4,353,213	1,901,024

21 融資租賃負債

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
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	4,163	4,025
五年以上	42,604	43,661
融資租賃之未來財務費用	47,687 (29,061)	48,606 (30,167)
融資租賃負債之現值	18,626	18,439
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	3,397	3,279
五年以上	14,361	14,292
	18,626	18,439

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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

22 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	二零一三年	二零一二年
遞延所得稅資產		
將於超過12個月後實現	341,325	171,225
將於12個月內實現	89,508	141,262
	430,833	312,487
遞延所得稅負債		
將於超過12個月後實現	1,745,788	1,654,072
將於12個月內實現	—	—
	1,745,788	1,654,072
遞延所得稅負債，淨額	(1,314,955)	(1,341,585)

遞延所得稅負債淨額變動如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
於一月一日	(1,341,585)	(1,168,212)
已於綜合全面收益表確認(附註31)	26,630	(173,373)
於十二月三十一日	(1,314,955)	(1,341,585)



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

22 遞延所得稅(續)

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

人民幣千元	稅項虧損	未實現溢利	其他開支	總計
於二零一二年一月一日	126,351	102,088	50,535	278,974
在綜合全面收益表記賬／(扣除)	13,837	(25,232)	44,908	33,513
於二零一二年十二月三十一日	140,188	76,856	95,443	312,487
在綜合全面收益表記賬／(扣除)	63,097	73,630	—	136,727
於二零一三年十二月三十一日	203,285	150,486	95,443	449,214

遞延所得稅負債

人民幣千元	因資本化利息 而產生的其他 時間性差異	公平值收益	總計
於二零一二年一月一日	(196,534)	(1,250,652)	(1,447,186)
在綜合全面收益表扣除	(80,816)	(126,070)	(206,886)
於二零一二年十二月三十一日	(277,350)	(1,376,722)	(1,654,072)
在綜合全面收益表扣除	(63,221)	(46,876)	(110,097)
於二零一三年十二月三十一日	(340,571)	(1,423,598)	(1,764,169)

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

22 遞延所得稅(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溢利實現的數額而就結轉稅務虧損確認。於二零一三年十二月三十一日，本集團並未為約人民幣287,647,000元(二零一二年：人民幣108,809,000元)的稅務虧損確認人民幣71,912,000元(二零一二年：人民幣27,202,000元)的遞延所得稅資產，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	二零一三年	二零一二年
二零一三年	—	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	43,681
二零一八年	181,633	—
	287,647	108,809

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，且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754,580,000元(二零一二年：人民幣645,675,000元)。

23 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股		總計 人民幣千元
			面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
法定：					
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日 每股面值0.01港元的普通股	38,000,000,000	380,000,000			
已發行：					
於二零一二年一月一日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年十二月三十一日 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

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

24 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
於二零一二年一月一日的結餘	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38)	—	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)
年內全面虧損總額	—	—	(447,181)	(447,181)
僱員以股份為基礎的薪酬(附註38)	—	6,737	—	6,737
於二零一三年十二月三十一日的結餘	264,317	201,795	(3,347,671)	(2,881,559)

本公司擁有人應佔虧損在本公司的財務報表內處理，額度為人民幣447,181,000元(二零一二年：人民幣288,888,000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派付或轉讓。截至二零一三年十二月三十一日止年度，一般法定儲備撥款為人民幣2,488,000元(二零一二年：人民幣40,835,000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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

25 其他收入

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
利息收入	69,681	41,779
租金收入(附註7)	29,818	30,430
其他	2,135	9,834
	101,634	82,043

26 其他收益，淨額

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
投資物業的公平值變動	187,503	504,280
匯兌收益，淨額	111,084	15,797
	298,587	520,077

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	二零一三年	二零一二年
核數師酬金	10,504	10,462
廣告成本	108,220	82,794
營業稅及其他徵費	464,911	467,163
出售物業成本	6,415,775	5,942,030
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	285,553	54,173
其他應收款項及預付款減值撥備	45,000	—
折舊(附註6)	20,309	25,091
無形資產攤銷(附註8)	505	528
僱員成本—不包括董事酬金(附註29)	146,533	156,228
捐贈	1,722	3,163
租金開支	58,001	58,099
出售物業、廠房及設備虧損	5,584	759

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

28 財務成本

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
於五年內悉數償還的借款的利息開支：		
— 銀行借款	1,839,334	1,519,148
— 二零一五年到期的優先票據	250,847	254,732
— 二零一八年到期的優先票據	271,034	—
— 其他	133,467	36,959
於五年後悉數償還的借款的利息開支：		
— 銀行借款	6,787	42,505
總利息開支	2,501,469	1,853,344
減：於合資格資產資本化的利息	(2,498,921)	(1,845,018)
	2,548	8,326

用於本集團物業發展項目融資貸款的借款成本已於年內按15.1%(二零一二年：11.9%)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	二零一三年	二零一二年
工資及薪金	102,349	112,828
退休計劃供款	13,864	13,965
僱員福利	12,638	14,092
其他津貼及福利	14,833	10,717
股權報酬支出	2,849	4,626
	146,533	156,228

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

30 董事及五位最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司各董事的酬金載列如下：

人民幣千元	薪金、 津貼及 袍金 實物福利		退休計劃 的僱主 花紅 供款 其他福利			股權報酬		總計
	袍金	實物福利	花紅	供款	其他福利	小計	支出(ii)	
執行董事(iii)：								
程立雄先生	—	6,896	—	60	697	7,653	1,296	8,949
丁向陽先生	—	2,258	—	48	29	2,335	1,296	3,631
劉寧先生(iv)	—	3,658	—	48	29	3,735	432	4,167
夏景華先生	—	1,624	—	48	29	1,701	432	2,133
嚴志榮先生	—	1,624	—	48	29	1,701	432	2,133
于秀陽先生	—	1,557	—	—	—	1,557	—	1,557
獨立非執行董事：								
嚴炳權先生	377	—	—	—	—	377	—	377
廖舜輝先生	377	—	—	—	—	377	—	377
沃瑞芳先生	377	—	—	—	—	377	—	377
韓平先生	377	—	—	—	—	377	—	377

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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(ii)	總計
執行董事(iii)：								
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(iv)	—	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

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

(iii) 本公司的執行董事指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。

(iv) 劉寧先生於二零一四年二月五日辭任本公司執行董事兼行政總裁。

於截至二零一二年及二零一三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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

30 董事及五位最高薪人士酬金(續)

(b) 五位最高薪人士

本集團截至二零一三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董事(二零一二年：三位董事)。彼等的酬金已反映於上文呈列的分析中。截至二零一三年十二月三十一日止年度應付餘下兩位人士(二零一二年：兩位人士)的酬金分別如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
薪金及其他短期福利	8,269	10,387
退休計劃供款	19	22
花紅	1,041	419
股權報酬支出	432	1,187
	9,761	12,015

酬金在下列範圍內：

	二零一三年	二零一二年
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	—	1
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	2	—
人民幣7,500,001元至人民幣8,000,000元	—	1
	2	2

31 所得稅開支

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
當期所得稅		
—中國企業所得稅	300,194	363,990
—中國土地增值稅	286,623	253,492
過往年度超額撥備		
—中國土地增值稅及對中國企業所得稅的影響，淨額	(150,903)	—
	435,914	617,482
遞延所得稅(附註22)		
—產生及撥回暫時性差額	(26,630)	173,373
	(26,630)	173,373
	409,284	790,855

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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	二零一三年	二零一二年
除所得稅前溢利	697,814	1,869,043
按25%的中國企業所得稅率計算	174,454	467,261
不可扣稅開支	158,581	132,096
毋需課稅收入	(38,196)	(6,235)
並無確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	45,408	10,921
土地增值稅撥備	286,623	253,492
對土地增值稅之稅務影響	(71,656)	(67,103)
不同稅率應用於本集團內不同公司所構成的影響	—	398
過往年度超額撥備	(150,903)	—
其他	4,973	25
所得稅開支	409,284	790,855

截至二零一二年及二零一三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%計提撥備，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。

由於截至二零一二年及二零一三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之規定對土地增值稅的稅項撥備作出估計。土地增值稅的實際負債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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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。

	二零一三年	二零一二年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	292,074	1,081,631
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。於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度，因本公司購股權的相關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，本公司的購股權並無攤薄影響。

	二零一三年	二零一二年
盈利		
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	292,074	1,081,631
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)	—	—
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	7,792,646	7,792,646

33 股息

董事會已決議不提議在其於二零一四年五月三十日召開的股東週年大會上派發截至二零一三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一二年：無)。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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	二零一三年	二零一二年
年度溢利		288,530	1,078,188
調整：			
所佔聯營公司虧損		2,879	1,704
所佔合營企業虧損		7,068	3,382
所得稅開支	31	409,284	790,855
利息收入	25	(69,681)	(41,779)
利息開支	28	2,548	8,326
投資物業的公平值變動	26	(187,503)	(504,280)
折舊	6	20,309	25,091
無形資產攤銷	8	505	528
出售物業、廠房及設備虧損	27	5,584	759
匯兌收益，淨額	26	(111,084)	(15,797)
股權報酬支出		6,737	18,521
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	27	285,553	54,173
其他應收款項及預付款減值撥備	27	45,000	—
營運資金變動：			
發展中物業及持作銷售已落成物業		799,012	(205,203)
存貨		2,132	(426)
受限制現金		198,627	(130,719)
貿易及其他應收款項及預付款		(303,480)	1,187,031
投資於及貸款予合營企業		135,916	(11,092)
貿易及其他應付款項		(191,406)	753,022
預收客戶的所得款項		(1,302,924)	(1,247,575)
經營業務所得現金		43,606	1,764,709

本集團於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止各年度並無重大非現金交易。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

35 承擔

(a) 資本及物業發展開支承擔

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
已簽約但未撥備		
土地使用權	1,614,661	279,068
物業發展開支	6,981,262	6,888,784
—上海地通	2,493,185	3,270,422
—第三方	4,488,077	3,618,362
建築材料	6,054	19,346
	8,601,977	7,187,198

於二零一三年十二月三十一日，本集團所佔合營企業(附註10)的承擔金額為人民幣138,180,000元(二零一二年：人民幣64,291,000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	二零一三年	二零一二年
一年內	22,861	19,610
一年以上但五年以內	28,043	13,291
	50,904	32,901

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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	二零一三年	二零一二年
購入建築服務：		
一上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)， 由最終控股人直系親屬控制的公司	1,105,904	1,226,257
向一家聯營公司購入物業設計服務	28,765	15,470

截至二零一三年十二月三十一日止年度後，本集團就購入建築服務與上海地通訂立兩份新合同，金額約為人民幣1,555,000,000元。本集團已根據該等合同支付預付款約人民幣466,000,000元。董事會知悉完成該等合同及於附註35(a)所示與上海地通的合同須受上市規則有關持續關連交易的規定所限。其中一項規定是與上海地通交易的年度金額不得超過獨立股東預先批准的年度上限(「年度上限」)。二零一四年的經批准年度上限現時為人民幣681,000,000元。

董事會將繼續監察與上海地通的交易，並按照上市規則要求在股東特別大會尋求獨立股東批准，以修訂二零一四年的年度上限及預先批准二零一五年、二零一六年及二零一七年的年度上限。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

36 關連方交易(續)

(b) 與關連方的結餘

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
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	1,067,656	1,010,793
—其他關連公司	2,290	2,290
	1,069,946	1,013,083
應收合營企業的貸款	1,843,081	1,978,997
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	12,063	3,965

於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，除應收合營企業的貸款外，所有其他結餘屬無抵押、免息，且須於要求時償還或根據相關貿易條款償還(如適用)。有關應收合營企業的貸款的條款，請參閱附註10(a)。

(c) 主要管理人員的薪酬

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
薪金及其他短期僱員福利	25,612	33,606
股權報酬支出	3,887	13,895
	29,499	47,501



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

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，而本集團有權保留相關物業的法定業權及接管擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一三年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣6,866,047,000元(二零一二年：人民幣6,404,400,000元)。

董事認為，該等買家拖欠還款的可能性極低，而本集團有權保留該等物業的擁有權，且該等物業的估值遠高於擔保金額，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

38 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。

綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38 購股權計劃(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃(續)

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。截至二零一三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6,737,000元(二零一二年：人民幣18,521,000元)。

每份購股權賦予持有人認購本公司一股普通股之權利。

截至二零一二年及二零一三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
於二零一二年一月一日及二零一二年十二月三十一日	1.76	78,000,000
已失效	1.76	(4,000,000)
於二零一三年十二月三十一日	1.76	74,000,000

所有尚未行使購股權於二零一三年十二月三十一日已可行使，及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。



綜合財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

38 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，各自為一「參與者」)提供激勵。董事會可於採納購股權計劃之日起計10年內任何時間向任何參與者提出要約。根據購股權計劃授出股份的認購價為以下最高者：

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

根據購股權計劃授出的所有購股權獲行使而可發行之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%。

任何一名參與者在任何12個月期間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%。倘任何一名參與者(為本公司主要股東或獨立非執行董事)在任何12個月期間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。

於二零一三年十二月三十一日，概無任何購股權已根據購股權計劃授出(二零一二年：無)。

五年財務摘要

綜合業績

人民幣千元	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
銷售收入	6,171,127	7,114,025	9,585,443	8,384,740	8,217,194
銷售成本	(3,201,760)	(3,694,934)	(5,788,246)	(6,463,366)	(7,166,239)
毛利	2,969,367	3,419,091	3,797,197	1,921,374	1,050,955
其他收入	27,366	803,239	182,695	82,043	101,634
其他收益·淨額	1,218,817	2,410,578	724,419	520,077	298,587
銷售及市場推廣開支	(151,333)	(197,133)	(240,998)	(235,457)	(269,759)
行政開支	(351,397)	(421,057)	(435,957)	(405,582)	(471,108)
財務成本	(27,068)	(3,750)	(2,526)	(8,326)	(2,548)
所佔聯營公司溢利/(虧損)	—	1,351	338	(1,704)	(2,879)
所佔合營企業虧損	—	(50,090)	(4,143)	(3,382)	(7,068)
除所得稅前溢利	3,685,752	5,962,229	4,021,025	1,869,043	697,814
所得稅開支	(1,319,608)	(2,353,451)	(1,811,944)	(790,855)	(409,284)
年度溢利	2,366,144	3,608,778	2,209,081	1,078,188	288,530
以下人士應佔年度溢利：					
—本公司擁有人	2,366,144	3,608,552	2,215,654	1,081,631	292,074
—非控股權益	—	226	(6,573)	(3,443)	(3,544)
	2,366,144	3,608,778	2,209,081	1,078,188	288,530
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	0.38	0.46	0.28	0.14	0.04
—攤薄	0.38	0.46	0.28	0.14	0.04
股息	233,779	—	—	—	—
每股股息(以每股人民幣元列示)	0.03	—	—	—	—



五年財務摘要

資產及負債

人民幣千元	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
非流動資產總值	3,192,410	8,037,249	11,591,256	14,030,720	15,955,781
流動資產總值	23,175,275	34,288,872	39,112,911	38,596,456	38,018,942
資產總值	26,367,685	42,326,121	50,704,167	52,627,176	53,974,723
非流動負債總值	5,544,195	9,010,272	7,076,858	11,361,320	15,532,354
流動負債總值	8,976,813	18,023,880	25,282,613	21,824,051	18,705,297
負債總值	14,521,008	27,034,152	32,359,471	33,185,371	34,237,651
資產淨值	11,846,677	15,291,969	18,344,696	19,441,805	19,737,072

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	本集團應佔權益		租賃年期	
			百分比	概約樓面面積 (平方米)		概約泊車位 數目
A. 本集團持有之主要投資物業						
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) —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) —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%	35,906	180	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	商業	100%	13,800	120	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%	700,203	3,800	長期
13. 恒盛·南京·尚海灣(第一期)	南京市下關區南端	商業	60%	30,584	486	長期
14. 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	1,196	長期
小計				1,745,631	9,082	

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面 面積 (平方米)	概約地盤 面積 (平方米)	概約泊車位 數目		
B. 本集團持有之主要發展中及計劃中物業								
1.	恒盛·尚海灣(第二期B)	上海市宛平南路1441號	住宅/商業/ 酒店	100%	567,643	178,734 ⁽¹⁾	1,458	主體施工中 2013年12月至 2015年12月分階段落成
2.	恒盛·湖畔豪庭 (第一期B)	上海奉賢區金海路、澤豐路、望園路	商業	100%	22,750	118,307 ⁽²⁾	200	計劃中 2016年9月
	恒盛·湖畔豪庭(第二期)	上海奉賢區金海路、澤豐路、望園路	商業	100%	89,540	161,388	890	計劃中 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、主體結構及 配套施工中 2013年3月至 2015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	樁基施工中 2014年1月至 2016年6月分階段落成
5.	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 ⁽⁵⁾	1,724	主體結構施工中 2014年10月至 2015年7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。
- (5) 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。

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面	概約地盤	概約泊車位		
				面積 (平方米)	面積 (平方米)	數目		
6. 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 ⁽⁶⁾	1,809	主體結構施工中	2014年6月至 2014年12月分階段落成
合肥壩上街項目 (A2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 ⁽⁶⁾	2,009	計劃中	2016年6月
7. 恒盛·第一國際 (第三期)	江蘇省無錫市無錫新區 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%	108,514	52,287	258	準備交付	2014年5月
8. 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	100%	39,492	244,524 ⁽⁷⁾	372	精裝修施工中	2014年6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	100%	196,941	244,524 ⁽⁷⁾	1,049	計劃中	2016年9月
9. 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	樁基及主體結構施工中	2015年8月至 2017年9月分階段落成
10. 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 ⁽⁸⁾	180	計劃中	2017年11月

註：

- (6) 地盤面積包含了合肥壩上街項目A1和A2地塊全部的地盤面積。
(7) 地盤面積包含了恒盛·南通·尚海灣3號和5號地塊全部的地盤面積。
(8) 地盤面積包含了恒盛·歐洲公館第二期的全部的地盤面積。

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面 面積 (平方米)	概約地盤 面積 (平方米)	概約泊車位 數目		
11. 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 ⁽⁹⁾	1,267	主體結構施工中	2015年12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 ⁽¹⁰⁾	—	配套施工中	2015年12月
12. 恒盛·陽光星期八 (第四期)	天津市河東區泰興南路 與成林道交口	住宅/商業	100%	71,505	15,770	575	主體結構施工中	2015年10月
13. 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	2016年6月至 2018年7月分階段落成
14. 大連200號地塊	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	2018年5月
15. 長春·恒盛豪庭(東) (C地塊第二期)	長春市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 ⁽¹¹⁾	1,396	配套施工中	2014年10月
長春·恒盛豪庭(西) (A地塊第一期)	長春市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 ⁽¹¹⁾	621	外牆施工中	2014年8月

註：

(9) 地盤面積包含了恒盛·尚海灣濱海北苑第一期及第二期全部的地盤面積。

(10) 地盤面積包含了恒盛·尚海灣濱海東苑第一期及第二期全部的地盤面積。

(11) 地盤面積包含了長春·恒盛豪庭東、西區全部的地盤面積。

所持主要物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分比	本集團應佔權益			落成階段	預計落成日
				概約樓面	概約地盤	概約泊車位		
				面積 (平方米)	面積 (平方米)	數目		
長春·恒盛豪庭(西) (A地塊第三期)	長春市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%	86,778	516,768 ⁽¹¹⁾	609	計劃中	2016年6月
長春·恒盛豪庭(西) (A地塊第四期)	長春市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%	80,162	516,768 ⁽¹¹⁾	773	計劃中	2016年6月
長春·恒盛豪庭(西) (B地塊第一期)	長春市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%	61,000	516,768 ⁽¹¹⁾	600	計劃中	2016年11月
長春·恒盛豪庭(西) (B地塊第二期)	長春市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%	39,023	516,768 ⁽¹¹⁾	300	計劃中	2016年11月
小計				5,987,415		31,115		

註：

(11) 地盤面積包含了長春·恒盛豪庭東西區的全部地盤面積。

所持主要物業詳情

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
C. 本集團持有之主要待售物業					
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
3. 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	240
4. 恒盛·尚海灣(第一期和第二期)	上海市宛平南路1441號	住宅/商業	100%	12,038	586
5. 恒盛·第一國際(第一期、第二期和第三期)	江蘇省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%	18,252	2,741
6. 恒盛·海上一品	江蘇省常熟市勤豐路88號	商業	100%	1,900	—
7. 恒盛·陽光尚城(第三期、第四期A和第四期B)	遼寧省瀋陽市于洪區怒江北街181號	住宅/商業	100%	2,081	915
8. 南通·恒盛莊園	江蘇省如皋港區新城區	住宅/商業	100%	92,445	308
9. 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	住宅/商業	100%	15,000	80
10. 合肥·恒盛豪庭(第三期)	安徽省合肥市瑤海區大通路與銅陵路交叉口	商業	100%	595	96

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
11. 恒盛·歐洲公館(第一期)	北京市海澱區玉泉路玉海園小區四區	住宅/商業	100%	467	—
12. 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%	33,013	413
13. 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%	9,271	1,018
14. 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%	32,486	647
15. 南通·尚海灣(3號地塊)	江蘇省南通市工農路西側、虹橋路南側	住宅/商業	100%	20,993	276
16. 長春·恒盛豪庭(東) (C地塊第一期和第二期)	長春市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%	81,460	2,512
長春·恒盛豪庭(西) (A地塊第一期)	長春市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%	59,277	621
17. 大連·恒盛豪庭	大連市金州新區先進街道八里村	住宅/商業	100%	11,942	272
18. 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/商業	100%	5,000	192
19. 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	住宅/商業	100%	49,394	499
小計				498,693	11,840



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

