

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：845)

截至二零一三年十二月三十一日止年度的年度業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零一三年年度業績」)。二零一三年年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一四年三月二十八日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入下降2.0%至人民幣8,217.2百萬元，每平方米的平均售價為人民幣8,687元
- 本公司擁有人應佔溢利減少73.0%至人民幣292.1百萬元
- 資本負債比率為87.4%
- 本公司擁有人應佔權益增加1.6%至人民幣18,449.9百萬元
- 房地產銷售錄得人民幣7,311.4百萬元。售出樓面面積577,154平方米
- 總的土地儲備為15.2百萬平方米，平均樓面地價每平方米人民幣1,357元

整體業績

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%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團擁有人應佔溢利(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，每股基本盈利為人民幣0.04元(二零一二年：人民幣0.14元)。

董事會已決議不提議在其於二零一四年五月三十日(星期五)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。

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、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%來自於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		
		銷售收入 (人民幣 千元)	已出售 及已交付 樓面面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣元)	銷售收入 (人民幣 千元)	已出售 及已交付 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		

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%

本集團預期二零一四年全年有來自於22個項目的物業推出市場，可供出售之樓面面積共計約為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。

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	<u>228,984</u>	
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	<u>662,598</u>	
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	<u>184,924</u>	
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	<u>521,808</u>	
總計		<u>1,598,314</u>	

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合理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。

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利潤率提供了有力的保障。本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中20.9%位於一線城市，79.1%位於二、三線城市。

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			<u>1,766,731</u>	<u>2,580</u>		
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			<u>7,845,836</u>	<u>1,289</u>		

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				<u>3,892,469</u>	<u>1,056</u>	
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				<u>1,695,035</u>	<u>1,084</u>	
	總計				<u>15,200,071</u>	<u>1,357</u>	

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。

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，房地產商應當合理評估各個市場的風險和機遇，根據自身定位和戰略規劃，優化城市佈局；同時，需要密切關注市場動態，洞悉市場先機和掌握政策脈搏，以隨行就市的合理價格提供適銷對路的產品。

市場策略

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

投資策略

本集團將繼續堅持「量入為出」的投資策略，根據銷售和現金回流情況以及財務穩健的要求，並結合本集團現有土地儲備的總量、分佈情況和結構佈局，合理適度增加優質土地儲備。繼續保持在上海地區的領先地位，適度加大對一、二線主要城市的投資並優化土地組合，為將來的穩步發展奠定堅實基礎。二零一四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。

經營策略

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

財務政策

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

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	2	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	3	101,634	82,043
其他收益，淨額	4	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	5	(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	6	(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	7	0.04	0.14
—攤薄	7	0.04	0.14

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		1,385,038	1,102,115
投資物業		12,278,106	10,607,946
無形資產		1,800	2,305
聯營公司投資		1,606	4,485
合營企業投資		15,317	22,385
應收合營企業的貸款		1,843,081	1,978,997
遞延所得稅資產		430,833	312,487
		<u>15,955,781</u>	<u>14,030,720</u>

流動資產

發展中物業		21,794,177	22,256,445
持作銷售已落成物業		5,643,228	5,044,360
存貨		5,143	7,275
貿易及其他應收款項及預付款	9	7,310,623	7,774,301
預付稅款		312,990	213,886
受限制現金		1,405,492	2,307,440
現金及現金等價物		1,547,289	992,749
		<u>38,018,942</u>	<u>38,596,456</u>

總資產

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	10	4,599,206	5,606,416
應付所得稅		4,423,563	4,454,249
借款	11	5,316,571	6,094,505
融資租賃負債		868	868
		<u>18,705,297</u>	<u>21,824,051</u>

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

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

附註：

1 編製基準

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

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(定義見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。

(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—抵銷財務資產及財務負債
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)	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務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

2 分部資料

執行董事為最高營運決策人。管理層根據提呈予執行董事以作表現評估及資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。

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		環渤海 地區	東北地區	其他	總計
	上海地區	(上海除外)				
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)	<u>3,275,107</u>	<u>2,406,698</u>	<u>974,521</u>	<u>1,560,868</u>	<u>—</u>	<u>8,217,194</u>
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	<u>(442,237)</u>	<u>(64,673)</u>	<u>62,584</u>	<u>35,042</u>	<u>—</u>	<u>(409,284)</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
總收入	1,545,099	3,773,956	156,657	2,913,004	—	8,388,716
分部之間收入	(3,976)	—	—	—	—	(3,976)
收入(來自外部客戶)	<u>1,541,123</u>	<u>3,773,956</u>	<u>156,657</u>	<u>2,913,004</u>	<u>—</u>	<u>8,384,740</u>
分部業績	402,519	652,552	(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	<u>(229,999)</u>	<u>(358,519)</u>	<u>8,896</u>	<u>(211,233)</u>	<u>—</u>	<u>(790,855)</u>

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

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							<u>4,628,279</u>
資產總值							<u>53,974,723</u>

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							<u>4,017,459</u>
資產總值							<u>52,627,176</u>

增加：

物業、廠房及設備	407,364	406	51	1,324	266	—	409,411
投資物業	611,219	718,849	18,426	197,509	—	—	1,546,003

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	<u>697,814</u>	<u>1,869,043</u>

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	<u>8,217,194</u>	<u>8,384,740</u>

3 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	29,818	30,430
其他	2,135	9,834
	<u>101,634</u>	<u>82,043</u>

4 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
滙兌收益，淨額	111,084	15,797
	<u>298,587</u>	<u>520,077</u>

5 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)
	<u>2,548</u>	<u>8,326</u>

6 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)	—
	<u>435,914</u>	<u>617,482</u>
遞延所得稅		
—產生及撥回暫時性差額	(26,630)	173,373
	<u>(26,630)</u>	<u>173,373</u>
	<u>409,284</u>	<u>790,855</u>

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%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。土地增值稅的實際數額將於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關或對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。

7 每股盈利

(a) 基本

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

	二零一三年	二零一二年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>292,074</u>	<u>1,081,631</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股加權平均股數計算。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效果。

	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)	<u>292,074</u>	<u>1,081,631</u>
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>
購股權調整(千份)	<u>—</u>	<u>—</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

8 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)。

9 貿易及其他應收款項及預付款

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	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

- (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。於確認銷售收入日期按到期日分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一三年	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)的應收賬款乃因確認有關於動遷及安置房屋銷售收入而應收當地政府機關的款項。已逾期但並未減值的應收貿易賬款餘額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。

- (b) 於二零一二年，本集團根據一份收購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，該收購意向已經取消，而根據意向書收購按金亦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的利息為年利率10%。根據一份於二零一三年內簽署的補充合同，此等貸款於截至二零一四年十二月三十一日止年度的利息為年利率14.5%，貸款及有關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。

10 貿易及其他應付款項

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	12,063	3,965
第三方	3,235,492	3,823,352
其他應付第三方款項：	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
	<u>4,599,206</u>	<u>5,606,416</u>

(a) 於結算日，應付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	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
	<u>3,247,555</u>	<u>3,827,317</u>

11 借款

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	1,838,899	1,901,024
二零一八年到期的優先票據—有抵押	2,514,314	—
其他借款—無抵押	17,000	—
	<u>13,768,808</u>	<u>9,689,677</u>
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	47,800	567,680
其他借款—有抵押	160,400	80,110
	<u>5,316,571</u>	<u>6,094,505</u>
總借款	<u>19,085,379</u>	<u>15,784,182</u>

於結算日，本集團的借款的到期日如下：

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
	<u>19,085,379</u>	<u>15,784,182</u>

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性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%。

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，每平方米已確認平均售價由二零一二年的人民幣8,040元上升8.0%至二零一三年的人民幣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%，排行本集團本年度銷售收入的第一，第四，第五及第九位。恒盛·尚海灣(上海)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。

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本集團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%。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。

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平均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。

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)。

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)。

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。

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性物業公平值收益較低。同時，對本集團物業作出的減值撥備亦令本年度除所得稅前溢利大幅下降。

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性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，使發展中物業餘額的上漲部份被結轉成本而抵銷。貿易及其他應收款項及預付款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。

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%。

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，本集團其他資產及負債的外匯風險並不重大。

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。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，本集團的在建工程、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業，賬面值合共為人民幣15,517.8百萬元(二零一二年：人民幣17,438.3百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團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作予以質押。

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。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)。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有1,170名僱員(二零一二年：1,305名)僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括強積金、保險、醫療保險以及購股權計劃。

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)外，亦同日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。於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已授予本公司的董事及僱員的購股權，有74,000,000股尚未行使。截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無根據購股權計劃授出購股權。

企業管治

遵守企業管治守則

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於截至二零一三年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載的所須標準。

審核委員會

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

審核委員會已與管理層一起審閱二零一三年年度業績，並認為本公司已遵守所有適用會計準則及規定，並已作出充分披露。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續日期

本公司二零一四年之股東週年大會將於二零一四年五月三十日(星期五)下午二時三十分假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座二樓聚賢廳1號舉行。

本公司將於二零一四年五月二十七日(星期二)至二零一四年五月三十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有轉讓文件連同有關股票必須於二零一四年五月二十六日(星期一)下午四時三十分前，送交至本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

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、出售或贖回本公司任何的上市證券。

刊發年報

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零一三年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於香港聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn刊載。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
程立雄

香港，二零一四年三月二十八日

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