

非供於美國公佈

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，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成要約收購、購買或認購證券的邀請或招攬或邀請訂立協議以進行任何該等事宜，亦並非用作邀請對收購、購買或認購任何證券的任何要約。

本公告並非於證券要約出售或招攬購買證券的要約於根據有關國家或司法權區的證券法例登記或符合資格前即屬違法的美國或任何國家或司法權區的任何有關要約、招攬或出售。於並無登記或豁免登記的情況下，證券不可於美國提呈發售或出售。於美國公開提呈發售證券必須透過從進行提呈發售的本公司可能取得的章程進行，其中載有有關該公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司於美國並未登記及並無計劃登記任何票據。



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

建議發行美元優先票據

本公司擬進行建議票據發行，並將向機構投資者展開連串路演簡介會。建議票據發行僅會根據證券法項下的S規例於美國境外發售。有關是次建議票據發行，本公司將會為若干機構投資者提供有關本集團的最新公司資料。本公司認為對本集團營運屬重要的最新公司資料概要已於本公告載列。

建議票據發行的完成取決於市況及投資者反應。票據的定價將由聯席賬簿管理人透過使用入標定價的方式釐定。於本公告日期，尚未釐定建議票據發行的款額、條款及條件。於確定建議票據發行條款後，初步買家、本公司及若干附屬公司擔保人等各方將訂立認購協議。

本公司目前擬將票據的所得款項淨額用於再融資現有債務及供作一般公司用途。本公司或會因應市場條件變動調整其收購及發展計劃，並因此可能重新分配建議票據發行的所得款項用途。

本公司將會申請票據於聯交所上市。本公司已接獲聯交所的確認書確認票據符合資格上市。票據獲納入聯交所並不視為本公司或票據的價值指標。

由於截至本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會落實。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。倘認購協議一經簽訂，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

建議票據發行

緒言

本公司擬進行建議票據發行，並將向機構投資者展開連串路演簡介會。

建議票據發行僅會根據證券法項下的S規例於美國境外發售。概無票據將於香港公開發售，及概無票據將配售予本公司的任何關連人士。

建議票據發行的完成取決於(其中包括)市況及投資者反應。票據的定價將由聯席賬簿管理人透過使用入標定價的方式釐定。除非根據票據的條款予以提前贖回或購回外，票據一經發行，將須於到期時償還。於本公告日期，尚未釐定建議票據發行的款額、條款及條件。於確定建議票據發行條款後，初步買家、本公司及若干附屬公司擔保人等各方將訂立認購協議，倘認購協議一經簽定，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

所得款項的擬定用途

本公司目前擬將票據的所得款項淨額用於再融資現有債務及供作一般公司用途。本公司或會因應市場條件變動調整上述計劃，並因此可能重新分配建議票據發行的所得款項用途。

上市及評級

本公司將會申請票據於聯交所上市。本公司已接獲聯交所的確認書確認票據符合資格上市。票據獲納入聯交所並不視為本公司或票據的價值指標。

票據暫定分別獲標準普爾評級服務公司(McGraw-Hill Companies Inc.的分部)及穆迪投資者服務公司評為「B-」級及「Caa1」級。對票據的評級並非購買、持有或出售票據的推薦意見，該等評級亦非對於市價或是否適合個別投資者的意見。概無保證評級在任何特定期間仍然有效，亦不保證評級機構日後不會修訂評級。

有關本公司的最新資料

就建議票據發行而言，本公司將會為若干機構投資者提供有關本集團的最新公司資料。本公司認為對本集團營運屬重要的最新公司資料概要載列如下：

融資途徑及融資成本

銀行及其他融資安排一直是及本公司預期將繼續為本集團物業發展的主要資金來源。本集團的融資途徑及融資成本將會受銀行貸款現行利率(有關利率與中國人民銀行的基準貸款利率掛鉤)、中國政府對銀行就物業發展授出貸款施加的限制以及國內外資本市場的整體狀況所影響。本集團未必能一直以有利條款取得或重續融資。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團未償還借款分別為人民幣13,786.4百萬元、人民幣14,886.0百萬元及人民幣15,784.2百萬元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團借款的加權平均實際利率分別為11.9%、10.9%及12.3%。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團借款的總利息成本分別為人民幣1,176.4百萬元、人民幣1,831.0百萬元及人民幣1,853.3百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要為本集團的物業發展活動直接產生的成本，包括建築成本、土地成本、已資本化利息及營業稅及其他徵費。本集團確認物業收益時確認物業銷售成本，一般是於建築工程竣工及交付物業時發生。本集團每平方米平均銷售成本由截至二零一零年十二月三十一日止年度人民幣7,305元減少21.8%至截至二零一一年十二月三十一日止年度人民幣5,711元，原因是二零一一年出售及交付較高比例的二、三線城市項目物業。本集團每平方米平均銷售成本由截至二零一一年十二月三十一日止年度人民幣5,711元增加8.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度人民幣6,197元，主要原因是二零一二年出售及交付的物業有較高比例是土地成本較高，而該等土地乃近年購入。

下表載列本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度						—零至	—一至
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		—一年	—二年
	每平方 米 人民幣 千元	每平方 米 人民幣 元	每平方 米 人民幣 千元	每平方 米 人民幣 元	每平方 米 人民幣 千元	每平方 米 人民幣 元	總人民幣 變動 百分比	總人民幣 變動 百分比
建築成本	2,062,674	4,082	3,194,664	3,154	3,493,054	3,349	54.9	9.3
土地成本	859,446	1,701	1,388,368	1,371	1,967,716	1,887	61.5	41.7
已資本化利息	371,697	736	665,578	657	535,208	513	79.1	-19.6
營業稅及其他徵費	397,139	786	535,993	529	467,163	448	35.0	-12.8
小計	3,690,956	<u>7,305</u>	5,784,603	<u>5,711</u>	6,463,141	<u>6,197</u>	56.7	11.7
其他業務銷售成本	<u>3,978</u>		<u>3,643</u>		<u>225</u>		<u>-8.4</u>	<u>-93.8</u>
總計	<u>3,694,934</u>		<u>5,788,246</u>		<u>6,463,366</u>		<u>56.7</u>	<u>11.7</u>

流動資金及資本來源

本集團主要以物業預售所得款項及銀行貸款為項目提供資金。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團的流動比率(計算方法為將流動資產總值除以流動負債總額)分別為1.9、1.5及1.8。流動比率變動主要由於本集團的短期借貸變動所致。

下表呈列所示年度的本集團綜合現金流量表的現金流量數據摘要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元
經營活動所用現金淨額	(7,337,214)	(1,443,830)	(156,113)
投資活動所用現金淨額	(242,473)	(966,530)	(641,691)
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>6,785,243</u>	<u>(718,890)</u>	<u>769,404</u>
現金及現金等價物減少淨額	(794,444)	(3,129,250)	(28,400)
年初現金及現金等價物	5,013,296	4,151,420	1,021,098
現金及銀行結餘滙兌(虧損)/收益	<u>(67,432)</u>	<u>(1,072)</u>	<u>51</u>
年終現金及現金等價物	<u>4,151,420</u>	<u>1,021,098</u>	<u>992,749</u>

經營活動的現金流量

本集團經營活動的現金流量主要來自預售及銷售物業。本集團經營業務的現金流出主要是在發展中物業的投資。

於二零一二年，本集團的經營活動現金流出淨額為人民幣156.1百萬元，二零一一年現金流出淨額則為人民幣1,443.8百萬元。現金流出主要包括經營業務所得的現金人民幣1,764.7百萬元，經稅項付款人民幣482.7百萬元及利息付款人民幣1,438.1百萬元抵銷。本集團經營業務所得的現金人民幣1,764.7百萬元主要包括未計營運資金變動前經營業務所得的現金人民幣1,368.3百萬元，及由營運資金變動產生的現金流入人民幣396.4百萬元。

於二零一一年，本集團的經營活動現金流出淨額為人民幣1,443.8百萬元，二零一零年現金流出淨額則為人民幣7,337.2百萬元。現金流出主要包括經營業務所得的現金人民幣796.4百萬元，經稅項付款人民幣453.7百萬元及利息付款人民幣1,786.5百萬元抵銷。本集團經營業務所得的現金人民幣796.4百萬元主要包括未計營運資金變動前經營業務所得的現金人民幣3,217.1百萬元，經營運資金變動產生的現金流出人民幣2,420.7百萬元抵銷。

於二零一零年，本集團的經營活動現金流出淨額為人民幣7,337.2百萬元，包括經營業務所用的現金人民幣5,712.9百萬元、所得稅付款人民幣332.9百萬元及利息付款人民幣1,291.4百萬元。本集團的經營業務所用的現金人民幣5,712.9百萬元主要包括未計營運資金變動前經營業務所得的現金人民幣3,589.4百萬元，經營資金變動產生的現金流出人民幣9,302.3百萬元抵銷。

投資活動的現金流量

本集團的投資活動主要包括收購附屬公司、增加投資物業以及購置物業、廠房及設備。

於二零一二年，本集團的投資活動現金流出淨額為人民幣641.7百萬元，主要包括建設投資物業現金流出人民幣404.3百萬元以及建築付款及購置物業、廠房及設備人民幣409.4百萬元。

於二零一一年，本集團的投資活動現金流出淨額為人民幣966.5百萬元。二零一一年現金流出淨額主要包括建設投資物業現金流出人民幣657.3百萬元及向第三方墊款人民幣191.0百萬元。

於二零一零年，本集團的投資活動現金流出淨額為人民幣242.5百萬元，主要包括建設投資物業現金流出人民幣169.1百萬元以及建築付款及購置物業、廠房及設備人民幣93.7百萬元。

融資活動的現金流量

本集團的融資活動主要包括由銀行借款及票據借款產生的現金流入及流出。

於二零一二年，本集團的融資活動現金流入淨額為人民幣769.4百萬元，主要包括借款所得款項人民幣9,180.7百萬元，部分由償還借款人民幣8,947.9百萬元抵銷。

於二零一一年，本集團的融資活動現金流出淨額為人民幣718.9百萬元，主要包括償還借款人民幣8,490.9百萬元及受限制現金增加人民幣1,900.0百萬元，部分由收取借貸所得款項人民幣9,544.1百萬元抵銷。

於二零一零年，本集團的融資活動現金流入淨額為人民幣6,785.2百萬元，主要包括收取借貸所得款項人民幣10,156.3百萬元，部分由償還借款人民幣3,137.2百萬元抵銷。

受限制現金

受限制現金指(i)根據項目貸款借入而用途受到限制直至若干規定階段建築工程完成為止的資金，(ii)銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的保證金，(iii)借款的保證金，及(iv)日常營運所需用途受限制的其他銀行存款。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，受限制現金結餘分別為人民幣1,683.9百萬元、人民幣2,145.3百萬元及人民幣2,307.4百萬元。

資本開支

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團分別產生資本開支人民幣15,789.7百萬元、人民幣11,416.4百萬元及人民幣5,438.0百萬元。

資本承擔

下表載列本集團於所示日期的資本承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
土地使用權	2,901,524	1,360,990	279,068
物業開發開支	8,602,617	8,916,932	6,888,784
建築材料	44,655	79,193	19,346
總計	<u>11,548,796</u>	<u>10,357,115</u>	<u>7,187,198</u>

經營租賃

下表概述本集團於下列日期的經營租賃承擔：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
不超過一年	34,861	37,175	19,610
超過一年但不超過五年	40,242	24,666	13,291
超過五年	309	625	—
總計	<u>75,412</u>	<u>62,466</u>	<u>32,901</u>

銀行融資授信

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行融資總額為人民幣30,701百萬元，當中包括人民幣11,637百萬元的已動用銀行融資以及人民幣19,064百萬元的未動用銀行融資。

非公認會計原則財務計量方法

經調整EBITDA及經調整EBITDA利潤率乃用於提供有關本集團經營表現的額外資料。經調整EBITDA指本集團年內溢利加財務成本、所得稅開支、折舊及攤銷、以股份為基礎的薪酬開支、計入「銷售成本」的已資本化利息、註銷財務負債的虧損及扣除投資物業公平值收益及獎勵收入。經調整EBITDA利潤率以經調整EBITDA除以銷售收入計算。

根據香港財務報告準則，經調整EBITDA並非標準的計量方法。由於物業發展為資金密集型業務，資本開支需求、債務水平及利息開支可能會對擁有類似經營業績的公司的年內溢利造成重大影響。

在使用除所得稅前溢利之外，亦使用經調整EBITDA乃由於除所得稅前溢利包括多項與資本開支有關的會計項目(例如折舊)以及非經營項目(例如註銷財務負債的虧損)。各公司的該等會計項目可能有所不同，視乎該公司所採納的會計方法而定。透過盡量減低與資本開支相關的開支以及非經營項目的差異，經調整EBITDA提供有關本集團經營表現的進一步資料，並作為比較本集團經營表現及其他公司業績的額外計量方法。基於契諾限制、資本開支規定及其他承諾，此項計量方法所描述的資金未必可用於償還債務。

下表為本集團各年度內根據香港財務報告準則計算的除所得稅前利潤與上文所界定的經調整EBITDA的對賬：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利	3,608,778	2,209,081	1,078,188
就以下各項調整：			
財務成本，淨額	3,750	2,526	8,326
所得稅開支	2,353,451	1,811,944	790,855
折舊	11,694	19,770	25,091
攤銷	527	527	528
以股份為基礎的薪酬開支	70,293	36,346	18,521
計入「銷售成本」的已資本化利息	371,697	665,578	535,208
註銷財務負債的虧損	33,768	27,140	–
投資物業公平值收益	(2,452,402)	(677,136)	(504,280)
獎勵收入	(665,160)	–	–
經調整EBITDA	<u>3,336,396</u>	<u>4,095,776</u>	<u>1,952,437</u>

上述經調整EBITDA的定義不應單獨予以考慮或用以代替經營利潤或作為經營表現的指標或香港財務報告準則項下的任何其他標準計量方法。上述經調整EBITDA的定義並未計及稅項及其他非經營現金開支。上述經調整EBITDA計量方法未必可與其他公司所使用的名稱類似的衡量指標相比較。

一般事項

由於截至本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會落實。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時務須審慎行事。倘認購協議一經簽定，本公司將就建議票據發行作進一步公告。

釋義

本公告中，除文義另有規定外，下列詞彙的含義如下：

「經調整EBITDA」 指 年內溢利加財務成本、所得稅開支、折舊及攤銷、以股份為基礎的薪酬開支、計入「銷售成本」的已資本化利息、註銷財務負債的虧損，扣除投資物業公平值收益及獎勵收入

「董事會」	指	董事會
「中信証券國際」	指	中信証券融資(香港)有限公司，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人之一
「本公司」	指	恒盛地產控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「德意志銀行」	指	Deutsche Bank AG, Singapore Branch，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人之一
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人之一
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「工銀國際融資」	指	工銀國際融資有限公司，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人之一
「工銀國際證券」	指	工銀國際證券有限公司
「初步買家」	指	中信証券國際、德意志銀行、海通國際、工銀國際證券、摩根大通、蘇格蘭皇家銀行及UBS
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人之一
「聯席賬簿管理人」	指	中信証券國際、德意志銀行、海通國際、工銀國際融資、摩根大通、蘇格蘭皇家銀行及UBS
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「票據」	指	本公司建議發行的優先票據
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「建議票據發行」	指	本公司建議進行的票據發行
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券法」	指	經修訂的1933年美國證券法
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	由初步買家(及／或其代表)、本公司及若干附屬公司擔保人就建議票據發行擬簽訂的協議
「蘇格蘭皇家銀行」	指	The Royal Bank of Scotland plc，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人之一
「UBS」	指	UBS AG, Hong Kong Branch，為有關建議票據發行的聯席賬簿管理人之一
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
公司秘書
戴詠群

香港，二零一三年二月二十日

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