

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



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00845)

截至二零一一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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合業績(「二零一一年年度業績」)。二零一一年年度業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一二年三月三十日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入上升34.7%至人民幣9,585.4百萬元。
- 股東應佔溢利下降38.6%至人民幣2,215.7百萬元。
- 股東應佔溢利(未計投資物業公平值收益及有關稅務影響及其他一次性收益／虧損)上漲33.0%至人民幣1,734.9百萬元。
- 毛利潤率為39.6%，去年為48.1%。
- 股東應佔淨利潤率(未計投資物業公平值收益及有關稅務影響及其他一次性收益／虧損)為18.1%，去年為18.3%。
- 股東應佔權益增加15.2%至人民幣17,050.9百萬元。
- 房地產銷售錄得人民幣13,322.0百萬元，同比增長5.1%。售出樓面面積為156萬平方米，同比增長36.4%。

整體業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣9,585.4百萬元綜合銷售收入，較二零一零年的人民幣7,114.0百萬元增長34.7%。截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔本集團溢利為人民幣2,215.7百萬元，較二零一零年的人民幣3,608.6百萬元下降38.6%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及有關稅務影響及其他一次性收益／虧損)相當於人民幣1,734.9百萬元，較二零一零年的人民幣1,304.1百萬元增長33.0%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，每股基本盈利為人民幣0.28元(二零一零年：人民幣0.46元)。

董事會已決議提議在其於二零一二年五月二十九日(星期二)召開的股東週年大會上不派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息。

市場回顧

二零一一年，中國中央政府對房地產市場的宏觀調控持續深入，旨在進一步抑制投資和投機需求，促進房價合理回歸，以確保房地產市場的穩定和健康發展。期內，全國有四十多個主要城市實施了「限購令」，部分城市實施了限價。上海和重慶作為試點城市自年初起實施了房產稅。此外，中國中央政府通過收緊銀行信貸以及執行首套住房和其他住房差別化信貸政策，有效地阻擋了投資投機資金進入房地產市場。

房地產各項宏調政策在穩定房地產市場方面發揮了積極作用，房地產開發及住宅銷售增速回落。與此同時，宏調政策改變了購房者的預期，致使買家觀望情緒日趨濃厚，亦造成市場的有效需求減少。全國商品住宅交易量增長於下半年

呈現放緩態勢，一、二線城市樓市總體成交量相比二零一零年有較大的下降。在政策嚴厲調控下，房價開始出現調整，房地產商的經營環境繼續惡化，面臨著嚴峻的市場挑戰。

年內，面對房地產深度調控和市場發生的變化，本集團積極應對，針對不同城市和項目的不同特點，採取了差異化的銷售策略，適度降價的價格策略和靈活可行的市場促銷手段；並加快開發速度，加快現有項目的銷售節奏以及新項目的推盤節奏，確保銷售資金的快速回籠。因此，本集團仍取得了較二零一零年理想的銷售業績。

業務回顧

一、銷售收入

截至二零一一年十二月三十一日，本集團全年綜合銷售收入為人民幣9,585.4百萬元，較二零一零年之人民幣7,114.0百萬元增長34.7%。已交付面積由去年的505,295平方米，增加100.4%至年內的1,012,818平方米。同時，平均售價從去年之每平方米人民幣14,071元下降32.8%至每平方米人民幣9,460元。

二零一一年，本集團旗下確認銷售收入的項目總數為13個，較二零一零年的11個為多。其中，一線城市(上海及北京)7個項目的合計銷售收入佔本集團銷售收入的57.3%；二線、三線城市(天津、無錫、合肥、瀋陽、哈爾濱和南通)的6個項目的合計銷售收入佔42.7%。按交付面積而言，二零一一年全年約28.5%的交付面積來自於上海地區的項目，29.4%來自於長三角地區(不包括上海)的項目，7.3%來自位於環渤海地區的項目，而34.8%來自於東北地區的項目。

於二零一零年及二零一一年已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付物業	城市	二零一一年			二零一零年		
		已出售及 已交付 銷售收入 (人民幣 千元)	已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣)	已出售及 已交付 銷售收入 (人民幣 千元)	已出售及 已交付 建築面積 (平方米)	已確認 平均售價 (每平方米 人民幣)
恒盛•陽光威尼斯	上海	23,893	1,032	23,152	28,604	1,559	18,348
恒盛•陽光巴黎	上海	16,171	2,327	6,949	15,513	543	28,569
恒盛•皇家花園	上海	2,500	467	5,353	-	-	-
恒盛•尚海灣	上海	1,319,933	19,501	67,685	3,210,877	73,437	43,723
恒盛•湖畔豪庭	上海	3,494,509	265,159	13,179	395,228	29,412	13,438
恒盛•波爾多小鎮	北京	526,558	67,262	7,828	36,389	7,294	4,989
恒盛•歐洲公館	北京	111,189	4,820	23,068	1,178,069	39,660	29,704
恒盛•陽光星期八	天津	24,415	1,630	14,979	685,747	76,912	8,916
恒盛•第一國際	無錫	28,455	4,324	6,581	235,888	38,020	6,204
恒盛•海上一品	蘇州	-	-	-	13,482	1,836	7,343
南通•恒盛莊園	南通	938,992	194,910	4,818	-	-	-
合肥•恒盛豪庭	合肥	529,138	98,720	5,360	-	-	-
恒盛•陽光尚城	瀋陽	713,506	116,816	6,108	575,451	114,480	5,027
哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	1,852,476	235,850	7,854	734,712	122,142	6,015
小計		9,581,735	1,012,818	9,460	7,109,960	505,295	14,071
其他銷售收入		3,708			4,065		
總計		9,585,443			7,114,025		

二、物業銷售

二零一一年，本集團實現房地產銷售人民幣13,322.0百萬元，同比增長5.1%。實現房地產銷售面積達156萬平方米，同比增長36.4%。其中，東北地區的房地產銷售額約為全年本集團銷售總額的三分之一，達人民幣4,267.7百萬元，同比增長103.4%，房地產銷售面積為70.0萬平方米，同比增長133.2%。此外，從單個項目的房地產銷售額以及年度銷售目標完成情況來看，上海地區的恒盛·湖畔豪庭和長春·恒盛豪庭在本集團內名列前茅。恒盛·湖畔豪庭於二零一一年上半年已完成全年銷售指標，全年實現房地產銷售人民幣1,886.2百萬元；長春·恒盛豪庭於開盤當天錄得銷售額約人民幣550百萬元，創下了長春房地產銷售的新紀錄，全年實現房地產銷售人民幣1,036.1百萬元。

回顧期內，本集團各項目的銷售情況良好，尤其二、三線城市的銷售，如南通、合肥、瀋陽、長春及哈爾濱等。這是由於本集團於近兩年加強在二、三線城市的佈局，以及加快在二、三線城市的銷售和推盤的策略所致。本集團二、三線城市的銷售量比去年同期增長42.4%，由二零一零年的人民幣5,979.9百萬元，增加至二零一一年的人民幣8,515.8百萬元。

二零一零年及二零一一年按地區分佈的房地產銷售總值及已售面積詳情

地區名稱	房地產銷售總值(人民幣千元)			已售面積(平方米)		
	二零一一年	二零一零年	變動(%)	二零一一年	二零一零年	變動(%)
上海地區	3,703,754	5,723,574	-35.3%	161,339	242,448	-33.5%
長三角地區	3,976,077	3,517,931	13.0%	569,468	481,967	18.2%
環渤海地區	1,374,484	1,340,182	2.6%	134,263	122,414	9.7%
東北地區	4,267,681	2,098,586	103.4%	699,731	300,022	133.2%
總計	13,321,996	12,680,273	5.1%	1,564,801	1,146,851	36.4%

本集團預期二零一二年全年有19個項目推出市場，其中包括上海·恒盛豪庭、恒盛·尚海灣及恒盛·湖畔豪庭；恒盛·尚海灣濱海、恒盛·小鎮藝墅及恒盛·陽光星期八；南通·恒盛莊園、南通光華北項目、南通·恒盛豪庭、恒盛·南通·尚海灣、合肥·恒盛豪庭、恒盛·合肥·皇家花園、壩上街項目及恒盛·第一國際；恒盛·陽光尚城、大連·恒盛豪庭、長春·恒盛豪庭、哈爾濱·恒盛豪庭及恒盛·哈爾濱·皇家花園。本集團預期二零一二年可供出售之面積超過2.2百萬平方米。

二零一二年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	上海•恒盛豪庭	268,161	100%
2 上海	恒盛•尚海灣	80,123	100%
3 上海	恒盛•湖畔豪庭	6,868	100%
小計		355,152	
環渤海地區			
4 天津	恒盛•尚海灣濱海	176,288	100%
5 北京	恒盛•小鎮藝墅	45,458	100%
6 天津	恒盛•陽光星期八	24,000	100%
小計		245,746	
長三角地區			
7 南通	南通•恒盛莊園	56,177	100%
8 南通	南通光華北項目	63,555	100%
9 南通	南通•恒盛豪庭	71,619	100%
10 南通	恒盛•南通•尚海灣	140,986	100%
11 合肥	合肥•恒盛豪庭	42,518	100%
12 合肥	恒盛•合肥•皇家花園	199,135	100%
13 合肥	壩上街項目	104,237	100%
14 無錫	恒盛•第一國際	172,953	100%
小計		851,180	
東北地區			
15 瀋陽	恒盛•陽光尚城	32,215	100%
16 大連	大連•恒盛豪庭	142,017	100%
17 長春	長春•恒盛豪庭	294,549	100%
18 哈爾濱	哈爾濱•恒盛豪庭	127,124	100%
19 哈爾濱	恒盛•哈爾濱•皇家花園	169,805	100%
小計		765,710	
總計		2,217,788	

上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔總可售資源的16%、38%、11%和35%。東北地區、長三角地區和上海地區將成為二零一二年本集團銷售的主要貢獻地區。

三、工程及開發

二零一一年竣工及交付的總樓面面積約為131萬平方米。本集團各地在建項目的工程完成情況良好，新增已開工面積約200萬平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本集團於12個城市總共有32個發展中項目。截至二零一一年年底總在建面積為490萬平方米。

本集團計劃二零一二年新開工面積100萬平方米，預計到二零一二年底總在建面積為460萬平方米。

期內，本集團新成立了經濟運營中心和工程管理中心，進一步加強了計劃管理、工程管理、現金流管理和資金管理，以適應本集團管理精細化和專業化的要求。本集團的行政運營管理日趨成熟，信息技術平台亦日趨完善，不僅大大節約了管理的成本，而且進一步提高了管理的效率和對項目的管控能力。本集團還專門成立了成本管理委員會，並通過加強工程管理中心的職能，建立健全工程質量管理的長效機制，以期達成強化工程質量和追求工程進度之間的持續平衡。

四、土地儲備

本集團在過去的一年裏繼續執行謹慎拿地的投資策略，有選擇性地在現有城市的核心地段以及具有較快發展潛力的新興經濟區增加低成本、高質量的土地。期內，本集團共增添兩塊土地，分別位於大連金州新區及南通如皋經濟開發區。本集團於二零一一年新增土地的總價為人民幣995百萬元，總建築面積為732,859平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,358元。

截至二零一一年十二月三十一日，本集團土地儲備總量為規劃建築面積1,790萬平方米，足夠其未來五至七年開發所需，每平方米平均土地成本為人民幣1,338元。相對低廉的土地成本為本集團日後維持相對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%位於一線城市，80%位於二、三線城市。本集團之土地儲備質素高，成本低，佈局合理，有助於本集團的長遠可持續發展。

截至二零一一年十二月三十一日各項目的土地儲備詳情如下：

項目名稱	城市	位置	用途	樓面 平均地價 (人民幣/ 平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團對 項目之 權益佔比
上海地區						
1	恒盛·尚海灣	上海 徐匯區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	611	751,111	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海 普陀區	住宅、酒店及商業	554	59,335	100%
3	恒盛·湖畔豪庭	上海 奉賢區	住宅及商業	1,870	162,477	100%
4	上海·恒盛豪庭	上海 寶山區	住宅及商業	923	866,019	100%
5	漕河涇項目	上海 徐匯區	辦公樓、酒店及商業	9,703	121,300	100%
6	中漕新村項目	上海 徐匯區	公寓式酒店及商業	9,703	91,000	100%
小計				1,782	2,051,242	
環渤海地區						
7	恒盛·陽光星期八	天津 河東區東	住宅、酒店及商業	799	72,281	100%
8	恒盛·尚海灣濱海	天津 大港區	住宅、酒店及商業	1,396	934,014	100%
9	恒盛·尚海灣濱湖	天津 團泊湖區	住宅及商業	1,225	1,567,303	70%
10	恒盛·歐洲公館	北京 海澱區	住宅及商業	3,395	90,406	100%
11	恒盛·波爾多小鎮	北京 大興區	住宅及商業	493	1,320,752	100%
12	恒盛·小鎮藝墅	北京 大興區	住宅及商業	3,862	100,270	100%
小計				1,133	4,085,026	

項目名稱	城市	位置	用途	樓面 平均地價 (人民幣/ 平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團對 項目之 權益佔比
長三角地區						
13	南通	如皋經濟開發區	住宅及商業	322	4,263,655	100%
14	南通	如皋鎮	住宅及商業	1,234	388,859	100%
15	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	348	297,486	100%
16	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	4,719	738,374	100%
17	南通	崇川區	住宅及商業	2,707	304,190	100%
18	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	679	425,207	100%
19	蘇州	常熟新區	住宅及商業	1,446	10,052	100%
20	合肥	瑤海區	住宅及商業	680	223,586	100%
21	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	881	1,347,100	100%
22	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	1,207	498,378	100%
23	南京	下關區	住宅及商業	6,013	663,913	60%
小計				1,365	9,160,800	

項目名稱	城市	位置	用途	樓面 平均地價 (人民幣/ 平方米)	土地儲備 (平方米)	本集團對 項目之 權益佔比		
東北地區								
24	哈爾濱	恒盛豪庭	哈爾濱 群力新區	住宅及商業	979	172,478	100%	
25	恒盛	哈爾濱	皇家花園	哈爾濱 群力新區	住宅及商業	2,451	222,697	100%
26	恒盛	陽光尚城	瀋陽 于洪區	住宅及商業	1,133	237,552	100%	
27	長春	恒盛豪庭(東)	長春 高新區	住宅及商業	868	611,217	100%	
28	長春	恒盛豪庭(西)	長春 高新區	住宅及商業	1,004	845,088	100%	
29	大連	恒盛豪庭	大連 金州新區	住宅及商業	1674	165,375	100%	
30	大連	200#地塊	大連 金州新區	住宅及商業	1497	344,000	70%	
小計					<u>1,214</u>	<u>2,598,407</u>		
總計					<u>1,338</u>	<u>17,895,475</u>		

五、商業物業發展

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一一年十二月三十一日，本集團已落成的商業物業樓面面積約20萬平方米。其中，已落成並對外出租的恒盛·陽光威尼斯總建築面積達9萬平方米。

期內，約78萬平方米的主要商業物業項目在建設中。瀋陽·恒盛廣場預計二零一二年底落成，目前對外出租情況良好。五年後，預計本集團總的落成商業性物業樓面面積將達266萬平方米。零售商業、高檔寫字樓及酒店的物業形態將分別佔商業物業開發總量的58%、27%和15%。其中的大部分商業物業，本集團計劃長期持有，以獲取穩定的租金收入。

未來展望

本集團認為，二零一二年世界經濟將緩慢復蘇。歐洲主權債務危機將持續發酵，有可能會拖累歐元區經濟陷入衰退，並最終拖慢世界經濟的復蘇。中國經濟的整體增長水平仍較高，但增長速度受外圍影響有可能明顯放慢。「保增長、調結構、抑通脹」將成為今年中國經濟發展的基調。歐、美等大型經濟體在二零一二年的表現存在著較大的不確定性，為國際金融市場和世界經濟的前景帶來影響。

在中國內地，中央政府對房地產行業的調控政策預計仍將維持從緊取向，在房價明顯下降或達到中央的預期之前，宏觀調控的基調不會有大的改變。在堅持房地產調控不放鬆的大背景下，二零一二年的調控政策將走向精細化，居民的合理購房需求將得到支持，投資、投機需求將繼續得到抑制。但局部的政策微調難以改變房地產市場依然嚴峻的整體局面，房地產商仍將承受巨大壓力。

在房地產市場宏觀調控政策未放鬆的前提下，房價及交易量的下行趨勢可能還會延續，二零一二年上半年較為明顯。順應這一市場環境，房地產商需要進一步「開源節流」，一方面通過主動降價、積極促銷等策略加速消化庫存，提高資金周轉速度；另一方面通過謹慎拿地、縮減開工等手段來控制開支，確保企業現金流的安全。本集團預計，房地產市場的調整或將進入加速階段，房地產企業分化的趨勢愈發明顯，整個行業的整合亦會加劇，市場集中度將進一步提高。

銷售和定價策略

二零一二年，本集團將繼續緊貼市場，實施積極靈活的銷售和定價策略，加快現有項目的銷售和資金回籠。本集團將堅持深耕城市的發展策略，重點考慮在已有項目並且項目業績出色的城市重點擴張，以便充分利用當地資源，做大做強城市品牌，實現業務的可持續發展。

投資策略

本集團將堅持「量入為出、謹慎投資」的策略，根據銷售現金回流情況和穩健財務的要求，謹慎與合理增加優質土地儲備，重點是剛需比較強的現有城市和地區。在維持土地儲備總量合理的同時，對各地區和城市的土地儲備結構進一步優化，為本集團中長期的發展奠定堅實基礎。

經營策略

本集團將堅持穩健經營的發展思路，以加快銷售和確保現金回流為中心開展各項經營工作，並順應房地產市場的變化，適當縮減新開工面積，嚴格控制資本開支和各項費用的支出，以確保本集團的安全經營和穩健發展。同時，本集團將從精細化、標準化和信息化三個方面優化管理，加強對成本和質量的管控力度。同時，本集團將繼續堅持一、二線城市核心區域商業地產的穩步發展，重點加強對已有商業項目的開發和運營管理，逐步提高經營性物業在本集團營業收入中所佔的比重。

財務政策

本集團將繼續堅持穩健的財務政策，採取多平台、多渠道、多元化的融資方式，保證業務快速發展的資金需要，並控制總借貸於合理水平。同時，繼續優化本集團的債務結構，逐步減少短期債務的比重。通過實施對現金流的精細化管理，有效控制企業經營的財務風險。

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

人民幣千元	附註	二零一一年	二零一零年
銷售收入	2	9,585,443	7,114,025
銷售成本		(5,788,246)	(3,694,934)
毛利		3,797,197	3,419,091
其他收入	3	182,695	803,239
其他收益，淨額	4	724,419	2,410,578
銷售及市場推廣開支		(240,998)	(197,133)
行政開支		(435,957)	(421,057)
財務成本	5	(2,526)	(3,750)
所佔聯營公司溢利		338	1,351
所佔共同控制企業虧損		(4,143)	(50,090)
除所得稅前溢利		4,021,025	5,962,229
所得稅開支	6	(1,811,944)	(2,353,451)
年度溢利		2,209,081	3,608,778
以下人士應佔年度溢利：			
—本公司權益持有人		2,215,654	3,608,552
—非控股權益		(6,573)	226
		2,209,081	3,608,778
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
全面收益總額		2,209,081	3,608,778
以下人士應佔年內全面收益總額：			
—本公司權益持有人		2,215,654	3,608,552
—非控股權益		(6,573)	226
		2,209,081	3,608,778
本公司權益持有人應佔溢利的 每股盈利(以每股人民幣元列示)			
—基本	7	0.28	0.46
—攤薄	7	0.28	0.46

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

人民幣千元

附註 二零一一年 二零一零年

資產

非流動資產

物業、廠房及設備		722,872	573,753
投資物業		8,557,663	7,223,208
無形資產		2,833	3,360
聯營公司投資		6,189	5,851
共同控制企業投資		25,767	29,910
應收共同控制企業的貸款		1,967,905	–
遞延所得稅資產		308,027	201,167
		<u>11,591,256</u>	<u>8,037,249</u>

流動資產

發展中物業		22,862,050	16,791,838
持作銷售已落成物業		2,929,268	1,989,004
存貨		6,849	6,636
貿易及其他應收款項及預付款	9	9,942,396	7,672,916
應收共同控制企業的款項		–	1,903,472
預付稅款		205,995	89,706
受限制現金		2,145,255	1,683,880
現金及現金等價物		1,021,098	4,151,420
		<u>39,112,911</u>	<u>34,288,872</u>

資產總值

50,704,167 42,326,121

權益

本公司權益持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		9,159,191	6,907,191
		<u>17,050,918</u>	<u>14,798,918</u>

非控股權益

1,293,778 493,051

總權益

18,344,696 15,291,969

人民幣千元	附註	二零一一年	二零一零年
負債			
非流動負債			
借款	10	5,583,223	7,780,952
遞延所得稅負債		1,476,239	1,212,088
融資租賃負債		17,396	17,232
		<u>7,076,858</u>	<u>9,010,272</u>
流動負債			
預收客戶的所得款項		6,915,588	6,565,180
貿易及其他應付款項	11	4,751,758	2,458,068
應付所得稅		4,311,586	2,994,321
借款	10	9,302,813	6,005,443
融資租賃負債		868	868
		<u>25,282,613</u>	<u>18,023,880</u>
負債總額		<u>32,359,471</u>	<u>27,034,152</u>
權益及負債總額		<u>50,704,167</u>	<u>42,326,121</u>
流動資產淨值		<u>13,830,298</u>	<u>16,264,992</u>
資產總值減流動負債		<u>25,421,554</u>	<u>24,302,241</u>

附註：

1 編製基準

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

(i) 本集團採納的新準則及對準則的修訂

本集團於二零一一年一月一日採納下列新準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：供股分類的呈列
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋 第14號(修訂本)	最低資金提撥要求的預付
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號 二零一零年香港財務報告準則的改進	以權益工具抵銷金融負債

採納上述新準則、對準則的修訂及詮釋對本集團於本報告中所呈列全部期間的財務狀況並無重大影響。

(ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋

下列已頒佈的準則、修訂及詮釋於二零一一年一月一日或以後或較後期間開始的會計期間強制性生效，而本集團並無提早採納：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈列」要求各實體歸類各項目並按隨後是否可潛在重新分類至溢利或虧損(重新分類調整)的基準於「其他全面收益表」呈列。香港會計準則第1號(修訂本)將於二零一二年七月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港會計準則第12號「所得稅」當前要求實體計量與資產相關的遞延稅項，視乎實體是否預期透過使用或銷售收回資產賬面值而定。當採用香港會計準則第40號「投資物業」的公平值模式計量資產時，難以客觀評估是否透過使用或銷售收回賬面值。因此，本修訂本為現有按公平值計算投資物業所產生資產或負債遞延稅項的原則提供了例外情況。由於此修訂本，香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號「所得稅—收回經重估的不可折舊資產」不再適用於按公平值列賬的投資物業。本修訂本亦獲納入過往載於香港(詮釋常務委員會)詮釋第21號(已撤銷)的香港會計準則第12號餘下指引。香港會計準則第12號(修訂本)將於二零一二年一月一日或之後開始之會計期間生效。

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」強調金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月及二零一零年十月頒布，取代有關金融工具分類及計量的香港會計準則第39號部分。香港財務報告準則第9號要求將金融資產分為兩項計量類別：一類按公平值計量，另一種按攤銷成本計量，並於初步確認時決定。分類視乎實體管理其金融工具的業務模式及工具的合約現金流量特性而定。就金融負債而言，此準則保留香港會計準則第39號的大部分規定。主要變動為，倘金融負債選擇以公平值計量，實體本身的信貸風險所導致的公平值變動部分會於其他全面收益表而非收益表入賬，除非此舉會導致與會計不符，否則香港財務報告準則第9號將於二零一五年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」按現有原則制定，透過確定控制概念作為釐定實體是否應在母公司的綜合財務報表入賬。該準則提供在難以評估的情況下可協助釐定控制權的額外指引。香港財務報告準則第10號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第11號「聯合安排」關注安排的權利與責任而非法律形式，因而更能實際反映聯合安排。聯合安排有兩類：共同經營及合營企業。共同經營指共同經營者可擁有與安排有關的資產及債務，因此確認其於資產、負債、收益及開支的權益。合營企業指共同經營者擁有安排所涉淨資產的權益，因此合營企業使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。香港財務報告準則第11號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第12號「披露其他實體的權益」包括其他實體(涵蓋聯合安排、聯營公司、特殊目的實體及其他資產負債表外實體)所有權益形式的披露規定。香港財務報告準則第12號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」旨在透過提供公平值精確定義及公平值計量單一來源及適用於香港財務報告準則的披露規定提升一致性及降低複雜性。該等規定不會伸延至採用公平值會計，惟提供香港財務報告準則內其他準則已規定或准許應如何應用的指引。香港財務報告準則第13號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。

概無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期將會對本集團構成重大影響。本集團已著手評估此等新準則或修訂的影響，惟現階段尚未能確定此等新準則或修訂會否對本集團的營運及財務狀況構成重大影響。

2 分部資料

董事會為最高營運決策人。管理層根據提呈予董事會以作表現評估及資料分配的本集團內部報告釐定經營分部。

董事會從地理角度考慮業務，並評估四個呈列經營分部，即上海地區、長三角地區(上海地區除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。

董事會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。提供予董事會的其他資料(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。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向董事會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		環渤海地區	東北地區	其他	總計
	上海地區	地區(上海地區除外)				
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
總收入	4,872,900	1,496,586	662,161	2,565,982	-	9,597,629
分部之間收入	(12,186)	-	-	-	-	(12,186)
收入(來自外部客戶)	<u>4,860,714</u>	<u>1,496,586</u>	<u>662,161</u>	<u>2,565,982</u>	<u>-</u>	<u>9,585,443</u>
分部業績	2,347,184	68,757	118,799	766,093	(52,447)	3,248,386
折舊及攤銷	(9,915)	(3,613)	(3,325)	(2,069)	(1,375)	(20,297)
投資物業公平值變動	477,620	-	42,335	157,181	-	677,136
利息收入	49,308	79,085	1,043	1,573	14,457	145,466
財務成本	(427)	(1,352)	(193)	(519)	(35)	(2,526)
所得稅開支	<u>(1,298,483)</u>	<u>(55,664)</u>	<u>(50,109)</u>	<u>(407,688)</u>	<u>-</u>	<u>(1,811,944)</u>
截至二零一零年十二月三十一日止年度						
總收入	3,867,240	249,370	1,900,206	1,310,163	-	7,326,979
分部之間收入	(212,954)	-	-	-	-	(212,954)
收入(來自外部客戶)	<u>3,654,286</u>	<u>249,370</u>	<u>1,900,206</u>	<u>1,310,163</u>	<u>-</u>	<u>7,114,025</u>
分部業績	2,257,301	(5,263)	684,981	245,278	(387,449)	2,794,848
折舊及攤銷	(6,625)	(1,704)	(2,663)	(749)	(480)	(12,221)
投資物業公平值變動	2,452,402	-	-	-	-	2,452,402
獎勵收入	-	-	-	-	665,160	665,160
利息收入	85,409	3,497	3,154	1,921	5,577	99,558
財務成本	(2,430)	(672)	(447)	(171)	(30)	(3,750)
所得稅開支	<u>(1,858,220)</u>	<u>294</u>	<u>(253,368)</u>	<u>(75,867)</u>	<u>(166,290)</u>	<u>(2,353,451)</u>

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

於二零一一年十二月三十一日止

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

於二零一零年十二月三十一日止

分部資產總值	24,253,724	19,408,164	6,272,495	4,288,017	9,296,739	(24,218,153)	39,300,986
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	5,851	-	-	-	-	-	5,851
共同控制企業投資	29,910	-	-	-	-	-	29,910
遞延所得稅資產							201,167
其他未分配企業資產							2,823,968
資產總值							<u>42,326,121</u>

人民幣千元

	二零一一年	二零一零年
分部業績	3,248,386	2,794,848
投資物業公平值變動	677,136	2,452,402
獎勵收入	-	665,160
折舊及攤銷	(20,297)	(12,221)
贖回財務負債的虧損	(27,140)	(33,768)
經營溢利	3,878,085	5,866,421
利息收入	145,466	99,558
財務成本	(2,526)	(3,750)
除所得稅前溢利	<u>4,021,025</u>	<u>5,962,229</u>
增加：		
—物業、廠房及設備	167,339	93,618
—投資物業	598,613	169,068
—無形資產	-	1,800
銷售收入按類別的分析		
物業銷售	9,581,735	7,109,960
其他	3,708	4,065
總計	<u>9,585,443</u>	<u>7,114,025</u>

3 其他收入

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
利息收入	145,466	99,558
獎勵收入(a)	-	665,160
租金收入	26,772	30,961
其他	10,457	7,560
	<u>182,695</u>	<u>803,239</u>

(a) 該金額代表地方政府機構對本集團所做貢獻的獎勵。

4 其他收益，淨額

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
投資物業的公平值變動	677,136	2,452,402
贖回財務負債的虧損	(27,140)	(33,768)
滙兌收益／(虧損)，淨額	74,423	(8,056)
	<u>724,419</u>	<u>2,410,578</u>

5 財務成本

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
利息開支：		
—銀行借款	1,210,000	724,014
—承兌票據	-	24,335
—尚海灣安排	348,267	376,073
—二零一五年到期的優先票據	258,725	47,841
—其他	14,021	4,089
	<u>1,831,013</u>	<u>1,176,352</u>
總利息開支	1,831,013	1,176,352
減：於合資格資產資本化的利息	<u>(1,828,487)</u>	<u>(1,172,602)</u>
	<u>2,526</u>	<u>3,750</u>

6 所得稅開支

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
當期所得稅		
—中國企業所得稅	767,853	598,699
—中國土地增值稅	886,800	1,026,898
	<u>1,654,653</u>	<u>1,625,597</u>
遞延所得稅		
—產生及撥回暫時性差額	157,291	727,854
	<u>157,291</u>	<u>727,854</u>
	<u>1,811,944</u>	<u>2,353,451</u>

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年，就中國法定財務申報而言，中國企業所得稅按溢利的25%撥備，並就毋須繳納或不可扣減中國企業所得稅的項目作出調整。

由於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度並無香港應課稅溢利，故無需就該等年度作出香港利得稅撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地增值價值(即物業的銷售所得款項減可扣減開支(包括土地使用權的租賃開支及所有物業發展開支))介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於綜合全面收益表計入所得稅。本集團已根據中國的相關稅務法律及法規對土地增值稅的稅項撥備作出估計。土地增值稅的實際數額將於物業發展項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關或對計算土地增值稅撥備的基準持有異議。

7 每股盈利

(a) 基本

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

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
本公司權益持有人應佔溢利	<u>2,215,654</u>	<u>3,608,552</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股平均加權股數計算。截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度，購股權為本公司僅有的具潛在攤薄的普通股。

	二零一一年	二零一零年
盈利(人民幣千元)		
本公司權益持有人應佔溢利	<u>2,215,654</u>	<u>3,608,552</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>5,019</u>	<u>27,237</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>7,797,665</u>	<u>7,819,883</u>

8 股息

董事會已決議提議在其二零一二年五月二十九日召開的股東週年大會上不派發截至二零一一年十二月三十一日止年度的末期股息。

9 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
應收第三方的應收貿易賬款(a)	79,055	549,951
應收第三方的其他應收款項	1,290,427	220,056
預付款：	8,572,914	6,902,909
關連方	1,608,420	1,317,199
第三方	6,964,494	5,585,710
	<u>9,942,396</u>	<u>7,672,916</u>

(a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。於結算日按到期日分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
6個月內	34,012	533,699
7至12個月	34,705	2,520
13個月至3年	10,338	13,732
	<u>79,055</u>	<u>549,951</u>

10 借款

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
計入非流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	3,686,123	5,811,335
二零一五年到期的優先票據－有抵押	1,897,100	1,969,617
	<u>5,583,223</u>	<u>7,780,952</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	9,302,813	3,918,435
尚海灣安排－有抵押	—	2,087,008
	<u>9,302,813</u>	<u>6,005,443</u>
總借款	<u>14,886,036</u>	<u>13,786,395</u>

於結算日，本集團及本公司全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
1年內	9,302,813	6,005,443
1年後及2年內	2,518,952	3,465,631
2年後及5年內	2,638,185	3,754,548
5年後	426,086	560,773
	<u>14,886,036</u>	<u>13,786,395</u>

11 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
應付貿易賬款：	2,997,697	1,458,718
關連方	3,524	5,510
第三方	2,994,173	1,453,208
其他應付第三方款項	1,604,276	906,214
其他應付稅項	149,785	93,136
	<u>4,751,758</u>	<u>2,458,068</u>

於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
6個月內	2,143,779	1,215,891
7至12個月	605,866	97,651
13月至5年	248,052	145,176
	<u>2,997,697</u>	<u>1,458,718</u>

財務回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得人民幣9,585.4百萬元綜合銷售收入，較二零一零年的人民幣7,114.0百萬元增長34.7%。二零一一年的銷售收入增長主要由於二零一一年交付面積較二零一零年大幅增加所致。本年，本集團已交付1,012,818平方米的物業，截至二零一零年十二月三十一日止年度則為505,295平方米。由於本年度內於二、三線城市的交付面積比例增加，每平方米平均售價由二零一零年的人民幣14,071元下降至二零一一年的人民幣9,460元。湖畔豪庭(上海)，哈爾濱·恒盛豪庭及尚海灣(上海)乃二零一一年貢獻最多銷售收入的三個項目，金額分別為人民幣3,494.5百萬元，人民幣1,852.5百萬元及人民幣1,319.9百萬元，該等收入分別佔本集團二零一一年總銷售收入36.5%、19.3%及13.8%。其他新項目，包括南通·恒盛莊園及合肥·恒盛豪庭，亦於二零一一年開始為本集團的銷售收入帶來貢獻，該等新項目的銷售收入佔本集團二零一一年總銷售收入15.3%。

本集團於二零一一年的綜合毛利為人民幣3,797.2百萬元，較二零一零年約人民幣3,419.1百萬元的毛利增加11.1%。綜合毛利增加主要是由於二零一一年的銷售收入增加所致。截至二零一一年十二月三十一日止，本集團毛利率為39.6%，而截至二零一零年十二月三十一日止為48.1%。毛利率下降的主要原因乃因為二零一一年已出售並交付的物業較大比例位處於二、三線城市，而該等城市的平均售價及毛利率普遍較低。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣182.7百萬元，主要包括利息收入人民幣145.5百萬元(二零一零年：人民幣99.6百萬元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度的其他收入為人民幣803.2百萬元，主要包括地方政府機構對本集團所做貢獻的獎勵收入人民幣665.2百萬元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的其他收益，淨額為人民幣724.4百萬元(二零一零年：人民幣2,410.6百萬元)，主要是來自本集團投資物業公平值收益人民幣677.1百萬元(二零一零年：人民幣2,452.4百萬元)。

截至二零一一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4,021.0百萬元，較二零一零年的人民幣5,962.2百萬元下降32.6%。二零一一年除所得稅前溢利較低主要是由於二零一零年所錄得投資物業公平值收益及其他收入較低所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔本集團溢利為人民幣2,215.7百萬元，較二零一零年的人民幣3,608.6百萬元下降38.6%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，權益持有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及有關稅務影響及其他一次性收益/虧損)為人民幣1,734.9百萬元(二零一零年：人民幣1,304.1百萬元)，相當於本年度綜合銷售收入的18.1%(二零一零年：18.3%)。

流動資產及負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有總流動資產約人民幣39,112.9百萬元(二零一零年：人民幣34,288.9百萬元)，主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項及預付款項及現金及銀行結餘。發展中物業由二零一零年十二月三十一日的人民幣16,791.8百萬元增加36.1%至二零一一年十二月三十一日的人民幣22,862.1百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一一年持續進行，以及在建物業數目增加。貿易及其他應收款及預付款項由二零一零年十二月三十一日的人民幣7,672.9百萬元增加29.6%至二零一一年十二月三十一日的人民幣9,942.4百萬元，主要由於二零一一年十二月三十一日較高的土地出讓金預付款項結餘所致，而相關土地使用權證於二零一一年十二月三十一日仍未獲取。現金及銀行結餘總額由二零一零年十二月三十一日的人民幣5,835.3百萬元減至二零一一年十二月三十一日的人民幣3,166.4百萬元。總流動負債於二零一一年十二月三十一日為人民幣25,282.6百萬元，而於二零一零年十二月三十一日則為人民幣18,023.9百萬元，主要是由於將於二零一一年到期償還的短期借款較高所致。於二零一一年十二月三十一日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為1.5(二零一零年：1.9)。二零一一年的流動比率下降主要由於短期借款較高所致。

流動資金及財務資源

於截至二零一一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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,021.1百萬元，而二零一零年十二月三十一日則為人民幣4,151.4百萬元。

本集團的借款總額為人民幣14,886.0百萬元，較二零一零年十二月三十一日的人民幣13,786.4百萬元增加8.0%。

本集團利用資本負債比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司權益持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。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
借款總額	14,886,036	13,786,395
減：現金及銀行結餘	(3,166,353)	(5,835,300)
債務淨額	11,719,683	7,951,095
本公司權益持有人應佔總權益	17,050,918	14,798,918
資本負債比率	68.7%	53.7%

二零一一年度的資本負債比率增加乃主要由於本集團借款增加，以支付土地出讓金及建築工程開支所致。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，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，價值合共為人民幣10,451.6百萬元(二零一零年：人民幣7,507.0百萬元)已為本集團借款作抵押。此外，本集團亦已抵押若干附屬公司及一間共同控制企業的股權及若干銀行存款為其借款作抵押。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有賬面值人民幣421.2百萬元的发展中物業已被抵押作為一家附屬公司的非控股股東的借款的抵押品(二零一零年：無)。

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。於二零一一年十二月三十一日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣6,148.4百萬元(二零一零年：人民幣4,389.5百萬元)。

僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有1,468名僱員(二零一零年：1,192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」)。於二零一一年十二月三十一日，根據首次公開發售前購股權計劃已授予本公司的董事及僱員的購股權，有78,000,000股尚未行使。截至二零一一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

企業管治常規

於截至二零一一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14所載的企業管治常規守則的適用守則規定，惟偏離守則的第E.1.2條董事會主席應出席股東週年大會的規定。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一一年五月二十日舉行的股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)。本公司行政總裁兼執行董事程立雄先生代表董事會主席主持二零一一年股東週年大會，並在大會上回答提問。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載的所需標準。

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，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二零一一年年度業績，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

本公司二零一二年之股東週年大會將於二零一二年五月二十九日(星期二)下午三時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓美景閣舉行。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年五月二十八日(星期一)至二零一二年五月二十九日(星期二)(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二零一二年五月二十五日(星期五)下午四時三十分前，送交至本公司於香港的股份過戶登記分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

於截至二零一一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二零一一年年報將於適當時候寄發予本公司股東，並於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.gloriousphl.com.cn刊載。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
張志熔

香港，二零一二年三月三十日

於本公告日期，本公司執行董事為張志熔先生、丁向陽先生、程立雄先生、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。