

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)

截至二零一七年六月三十日止六個月之 中期業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零一七年年中期業績」)。二零一七年年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一七年八月二十九日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入為人民幣711.2百萬元，每平方米的平均售價為人民幣8,005元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,470.8百萬元
- 總借款為人民幣28,096.0百萬元
- 資本負債比率上升至351.3%
- 本公司擁有人應佔權益下降17.3%至人民幣7,031.9百萬元
- 房地產銷售為人民幣5,613.8百萬元，售出樓面面積173,691平方米

整體業績

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣711.2百萬元，較二零一六年同期相比下降64.7%。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,470.8百萬元，較二零一六年同期的應佔虧損人民幣1,999.9百萬元下降26.5%。

董事會已決議不宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

二零一七年上半年，房地產市場整體趨勢在進行波段性的拉升，各城市房地產銷售熱度隨著政府限制性政策出台的頻率、土地供求關係等而存在跳躍式的分佈。一季度，市場預期延續二零一六年底的需求衝動，在核心一、二線城市再次爆發出強有力的購買力，各類需求集中釋放推動市場整體高位運行，創造出近幾年來少有的售價與面積短時間的同步大幅度提升的態勢。二季度，隨著市場成交高度活躍的局面及高房價的經濟透支令政府不斷出台限制政策，壓制一、二線城市的房價走勢和購買動力，市場觀望情緒漸濃，逐漸由核心城市走向核心城市的周邊城鎮及更內地的三、四線省會城市。在這些周邊城市土地供給寬鬆，政府限制政策不多，造就了第二波的非核心地區的房價快速上漲。

總體來看，房地產市場分化的深度和廣度仍在不斷加劇，熱點城市收緊政策不會放鬆，導致需求增速先強後弱。環上海、環北京、環廣深等周邊三、四線城市輪番領漲，去化庫存力度得到釋放。中西部的三、四線城市、東北區域的大部分城市仍然存在去庫存的壓力。

上半年經濟運行在合理區間，主要指標好於預期。本集團密切關注市場變化情況，針對區域城市發展不平衡現狀，結合城市發展趨勢，加快庫存去化和佈局調整，務求降低負債總額，優化負債結構。站在經濟長週期和結構優化升級的角度，把握經濟發展階段性特徵，保持清晰的戰略和定位。同時針對重點區域項目的開發銷售，全方位加強管理力度，完善管理結構體系，確保現金流的健康管理。盤活資產，實現現有項目的周轉率的提高，務求爭取加快區域結構調整，平衡區域市場發展不均的壓力，改善現金流較為緊張的局面。

二零一七年首六個月，本集團的房地產合約銷售較去年同期增加，主要由於物業年內銷售啟動契合市場走勢發展，同步建設期和開盤的時間分佈均勻，獲得物業銷售金額增長，但回款速度稍有落後，造成資金緊張局面雖有緩解但依然存在。本集團將致力提高資產經營管理能力，進一步密切監督建設進度，並加快新物業銷售速度和回款速度，以期實現資金加速回籠。

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

本集團二零一七年上半年綜合銷售收入為人民幣711.2百萬元，較二零一六年上半年之人民幣2,016.6百萬元下降64.7%。已交付面積由二零一六年上半年的203,406平方米，下降56.3%至二零一七年上半年的88,845平方米。

主要由於在二零一七年六月三十日止六個月內本集團缺少了新完工並交付使用的項目，導致確認銷售收入大幅下降。上海·恒盛豪庭於二零一七年首半年內完工並交付使用了大約32,000平方米的社會保障性房屋，加上若干其他物業，一共為本集團貢獻了人民幣392.8百萬元的銷售收入。除了上海·恒盛豪庭，由於在二零一七年六月三十日止六個月內本集團沒有其他新項目完工並交付使用，期內確認的銷售收入主要源自出售往年已完工項目的尾盤房源。由於本期內入賬的房源比較分散於集團各地的尾盤項目，較二零一六年同期的確認銷售收入大部分來自於合肥壩上街項目和上海·恒盛豪庭兩個入賬銷售均價較高的物業項目，故本期內的入賬銷售均價從二零一六年上半年之每平方米人民幣9,914元下降19.3%至二零一七年上半年的每平方米人民幣8,005元。

截至二零一七年六月三十日止六個月已出售及交付的項目包括：

已出售及交付項目	城市	二零一七年			二零一六年		
		銷售收入 (人民幣千元)	已出售 及交付 建築面積 (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 及交付 建築面積 (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	2,010	578	3,478	7,050	1,928	3,657
恒盛·尚海灣	上海	41,734	701	59,535	39,433	671	58,768
上海·恒盛豪庭	上海	392,778	33,131	11,855	784,746	77,784	10,089
恒盛·湖畔豪庭	上海	4,742	1,868	2,539	35,460	1,711	20,725
恒盛·波爾多小鎮	北京	5,402	1,408	3,837	1,008	187	5,390
恒盛·小鎮藝墅	北京	-	-	不適用	3,144	354	8,881
恒盛·尚海灣濱海	天津	-	-	不適用	26,198	5,539	4,730
恒盛·第一國際	無錫	28,552	5,190	5,501	2,901	701	4,138
南通·恒盛豪庭	南通	33,108	6,505	5,090	3,462	1,173	2,951
恒盛·南通·尚海灣	南通	62,785	5,256	11,945	6,273	968	6,480
合肥·恒盛豪庭	合肥	321	126	2,548	1,460	527	2,770
合肥壩上街項目	合肥	3,506	1,922	1,824	988,396	89,485	11,045
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	2,773	719	3,857	29,439	7,354	4,003
恒盛·陽光尚城	瀋陽	1,153	209	5,517	3,467	503	6,893
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	12,094	3,068	3,942	29,649	4,866	6,093
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	12,058	2,806	4,297	7,526	1,420	5,300
長春·恒盛豪庭(東)	長春	104,132	24,563	4,239	26,918	5,271	5,107
大連·恒盛豪庭	大連	4,089	795	5,143	20,047	2,964	6,763
總計		711,237	88,845	8,005	2,016,577	203,406	9,914

二、物業銷售

二零一七年上半年本集團實現房地產合約銷售額為人民幣5,613.8百萬元，同比上漲205.4%；實現房地產合約銷售面積173,691平方米，同比增加88.1%。期內，本集團的房地產銷售主要來自上海地區和長三角地區的項目，總共實現房地產銷售金額人民幣5,255.0百萬元，合計佔本集團銷售總金額的93.6%。其他位於環渤海地區和東北地區的項目實現房地產銷售金額人民幣358.8百萬元，合計佔本集團房地產銷售總金額的6.4%。

截至二零一七年六月三十日止六個月房地產銷售金額及銷售面積的詳情：

地區	銷售金額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零一七年	二零一六年	變動(%)	二零一七年	二零一六年	變動(%)
上海地區	3,203,830	567,513	464.5%	32,043	13,619	135.3%
長三角地區	2,051,150	1,188,274	72.6%	73,807	63,654	16.0%
環渤海地區	38,480	16,839	128.5%	5,701	3,071	85.6%
東北地區	320,340	65,791	386.9%	62,140	12,012	417.3%
總計	<u>5,613,800</u>	<u>1,838,417</u>	<u>205.4%</u>	<u>173,691</u>	<u>92,356</u>	<u>88.1%</u>

三、工程及開發

二零一七年上半年竣工的總建築面積約為130,000平方米。上半年本集團的新開工面積約337,000平方米，預計二零一七年全年新開工面積將超過883,000平方米。截至二零一七年六月三十日，本集團總在建面積為2.1百萬平方米。

四、土地儲備

截至二零一七年六月三十日，本集團已取得土地使用權證或已簽署土地收購合同的土地儲備總量為8.0百萬平方米，可滿足未來五年開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,756元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中19.8%位於一線城市，80.2%位於二、三線城市。

截至二零一七年六月三十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	287,856	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	恒盛·星期八名邸(原名 「恒盛·馨雅名邸」)	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
小計				1,471,026	2,913		
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	869,029	322	100%
9	恒盛·南通·皇家花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	96,758	1,282	100%
10	南通·恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	299,504	348	100%
11	恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	418,082	4,719	100%
12	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	68,709	679	100%
13	合肥壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	934,662	881	100%
14	恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	20,000	1,207	100%
15	恒盛·南京·尚海灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	328,486	6,013	60%
小計				3,035,230	1,763		

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							
16	恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
17	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
18	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
19	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
20	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	14,522	493	100%
小計					<u>2,586,239</u>	<u>1,340</u>	
東北地區							
21	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
22	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	763,251	1,004	100%
小計					<u>883,274</u>	<u>1,022</u>	
總計					<u>7,975,769</u>	<u>1,756</u>	

五、商業物業

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一七年六月三十日，本集團已落成的商業物業樓面面積約474,000平方米，約923,000平方米的商業物業項目仍在建設中。

零售商業、高品質寫字樓和酒店的物業形態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優質商業物業，以獲取穩定的租金回報。

二零一七年下半年展望

中國經濟正在探底企穩，得益於全球經濟微弱的復蘇，以及包括「一帶一路」沿線國家的進出口增長，但基礎仍不牢固。未來經濟新趨勢將圍繞「穩增長」和「經濟去槓桿」兩方面開展，供給側改革持續深化。在去槓桿的大背景下，經濟發展增速放緩，經濟總量保持穩定。對於房地產市場，上半年外溢較為明顯的周邊城市價格漲幅將不會過於明顯，因為市場人口、市場容量有限對於土地成本消化不會很快。今年下半年核心一、二線城市應該會有小幅供地量，但同時附帶著非自有資金不能拿地、現房銷售、自持面積要求、限房價競地價以及政府提供租賃房屋供應量政策的推行等措施限制了參與競拍的房企，因此下半年房企為了土地儲備和戰略佈局的要求項目並購的現象會更多。

本集團預判全國下半年不同區域城市的走勢繼續分化，且存在結構失衡問題，整體市場量價增速將回檔，趨向平穩。調控政策加碼會更進一步因城施策，精準落地，以維護房地產市場平穩、健康、發展。本集團將繼續關注市場格局的形勢轉換及特點變化，積極制定符合市場的銷售及定價策略，做好系統、深度的市場分析，採取針對性措施，保證銷售管道通暢，加強客戶體驗，以促進物業銷售和現金回籠。同時，本集團將加快開發節奏，努力快速去化可供銷售資源，提高管理效益。

本集團將始終堅持穩健發展的原則，堅持做好現有項目的建設，優化戰略佈局；加快資產周轉速度，提高管理效益，關注政策導向和政策機會，提升管理能力。同時，適時調整項目的管控模式和建造成本的管控體系，提升本集團的盈利能力及增強本集團在市場的競爭力。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，改善本集團的債務結構，將債務及資本負債比率降低至合理水平，以有效規避其財務風險。本集團將會致力平衡使用債務融資的代價及效益，發揮多管道物業銷售及資產有效利用取得資金減低借貸水平，探索持續、穩健、健康的發展。本集團將加強現金管理，優化產業結構和財務結構，穩定現金流水平，確保本集團的財務狀況審慎安全。

簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

人民幣千元	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
銷售收入	2	711,237	2,016,577
銷售成本		<u>(1,319,118)</u>	<u>(2,624,919)</u>
毛虧		(607,881)	(608,342)
其他收入	3	28,413	32,016
其他虧損，淨額	4	(143,253)	(324,215)
銷售及市場推廣開支	5	(62,008)	(57,157)
行政開支	5	(245,645)	(312,073)
財務成本	6	(890,449)	(800,979)
所佔聯營公司虧損		(2,181)	(1,546)
所佔合營企業溢利／(虧損)		<u>547,207</u>	<u>(4,191)</u>
除所得稅前虧損		(1,375,797)	(2,076,487)
所得稅(開支)／抵免	7	<u>(146,025)</u>	<u>25,265</u>
本期虧損		<u>(1,521,822)</u>	<u>(2,051,222)</u>
以下人士應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(1,470,788)	(1,999,932)
— 非控股權益		<u>(51,034)</u>	<u>(51,290)</u>
		<u>(1,521,822)</u>	<u>(2,051,222)</u>
其他全面收入		—	—
期內全面虧損總額		<u>(1,521,822)</u>	<u>(2,051,222)</u>
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(1,470,788)	(1,999,932)
— 非控股權益		<u>(51,034)</u>	<u>(51,290)</u>
		<u>(1,521,822)</u>	<u>(2,051,222)</u>
本公司擁有人應佔虧損的每股虧損 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	8	<u>(0.19)</u>	<u>(0.26)</u>
— 攤薄	8	<u>(0.19)</u>	<u>(0.26)</u>
股息	9	—	—

簡明綜合資產負債表
於二零一七年六月三十日

人民幣千元	二零一七年 六月三十日 附註 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	58,602	61,142
投資物業	17,158,194	17,075,746
無形資產	1,800	1,800
聯營公司投資	896	3,077
合營企業投資	109,725	—
應收合營企業的貸款	1,199,536	883,426
遞延所得稅資產	401,552	482,629
	<u>18,930,305</u>	<u>18,507,820</u>
流動資產		
發展中物業	21,456,272	20,696,217
持作銷售已落成物業	5,960,928	6,525,783
貿易及其他應收款項及預付款	10 6,097,673	5,360,023
預付稅款	341,820	334,488
受限制現金	2,731,548	2,940,959
現金及現金等價物	658,662	738,911
	<u>37,246,903</u>	<u>36,596,381</u>
資產總值	<u>56,177,208</u>	<u>55,104,201</u>

人民幣千元	附註	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核)
流動負債			
預收客戶的所得款項		9,828,256	6,935,608
貿易及其他應付款項	11	4,629,032	5,041,150
應付所得稅		3,763,993	4,047,336
借款	12	17,545,932	18,509,852
融資租賃負債		998	998
		35,768,211	34,534,944
非流動負債			
借款	12	10,550,072	9,266,442
遞延所得稅負債		2,651,797	2,573,908
融資租賃負債		18,088	18,045
		13,219,957	11,858,395
總負債		48,988,168	46,393,339
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		(859,826)	610,962
		7,031,901	8,502,689
非控股權益		157,139	208,173
總權益		7,189,040	8,710,862
負債及權益總值		56,177,208	55,104,201

附註：

1. 編製基準

本截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料須與本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(其乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

除非另有說明，本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元(人民幣千元)為單位列報。本簡明綜合中期財務資料已於二零一七年八月二十九日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料並無經審核。本簡明綜合中期財務資料已由本公司的審核委員會審閱。

(i) 持續經營基準

在截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額人民幣1,470,788,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣1,999,932,000元)。借款總額由二零一六年十二月三十一日的人民幣27,776,294,000元增加至二零一七年六月三十日的人民幣28,096,004,000元，其中人民幣17,545,932,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣18,509,852,000元)分類為流動負債而其現金及現金等價物亦只有人民幣658,662,000元。

於二零一七年六月三十日，若干借款的本金還款及利息付款分別為數人民幣1,634,198,000元及人民幣1,062,010,000元已逾期，此乃與本金總額人民幣3,324,198,000元的借款(「逾期借款」)有關。於二零一七年六月三十日，此人民幣3,324,198,000元的借款全部須於一年內償還。假如貸款人要求，逾期借款須即時償還。

除以上的逾期借款外，於截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團違反了二零一八年到期的優先票據的若干條款及條件。二零一八年到期的優先票據的本金金額人民幣2,709,760,000元於二零一七年六月三十日已經包含在流動負債內(附註12)。

除以上所述外，誠如有關本集團若干借款的相關貸款及融資協議所訂明，本集團任何借款的違約可能會導致該等借款出現交叉違約。基於上述違約事件，於二零一七年六月三十日，該等借款的本金金額人民幣4,420,823,000元已重新分類為流動負債(附註12)。

於批准本簡明綜合中期財務資料日期，本集團並未就該等違約及交叉違約借款獲得相關貸款人/信託人的豁免。

本集團期後，截至本簡明綜合中期財務資料批准刊發日，已經償還逾期本金及利息分別人民幣36,258,000元及人民幣2,970,000元。本集團正與貸款人積極磋商重續及延展於二零一七年六月三十日逾期的其餘本金及利息，以及逾期借款於二零一七年六月三十日後再產生的利息人民幣76,846,000元，董事有信心可於適當時候達成協議。

由於已採取上述行動，管理層有信心已延遲償還其本金及利息的借款的貸款人將不會強制執行其要求即時還款的權利。基於交叉違約的條文，管理層亦有信心交叉違約借款的貸款人將不會行使其要求即時還款的權利。

上述所有狀況顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。

鑑於上述情況，本公司董事在評估本集團會否擁有充足財務資源持續經營業務時，已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現以及其可動用的資金來源。已採取若干措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，當中包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團一直與多家商業銀行積極磋商重續及延展銀行貸款及信貸融資；
- (ii) 此外，本集團亦正與多家金融機構磋商及物色不同融資選擇，藉以於可見將來為本集團的營運資金及承擔提供資金；
- (iii) 本集團已採取措施加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業。於截至二零一七年六月三十日止六個月內，本集團錄得物業銷售金額人民幣5,613.8百萬元，銷售速度較以往年度有所加快。本集團計劃於二零一七年下半年繼續加快銷售其物業，預期為二零一七年下半年帶來更多經營現金流入；
- (iv) 本集團已採取措施加快未收的銷售所得款項的回籠，包括首付款及物業銷售的按揭付款；及
- (v) 本集團將繼續採取積極措施通過不同渠道控制行政成本，包括優化人力資源、調整管理層薪酬及節約資本開支。

董事已審閱管理層所編製的本集團現金流量預測。現金流量預測涵蓋期間為由二零一七年六月三十日起不少於十二個月。彼等認為，經考慮上述計劃及措施後，本集團在二零一七年六月三十日起計十二個月內，將有充足營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納以持續經營業務基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

儘管以上所述，本公司管理層能否達成其上述計劃及措施仍有重大的不確定因素。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過以下各項產生足夠的融資及經營現金流量：

- (i) 就(i)預定於二零一七年六月三十日後一年內的還款(不論根據原定協議或現有安排)；(ii)因本集團未能於預定還款日期或之前償還而於二零一七年六月三十日逾期的本金或利息；及(iii)於二零一七年六月三十日後的一年內逾期或可能逾期的該等借款，與貸款人成功磋商達成重續或延展還款至二零一八年六月三十日以後的安排；
- (ii) 在需要時成功另行獲取新的資金來源；
- (iii) 成功實施其上述經營計劃，以加快預售及銷售其發展中物業及已落成物業，以及加快未收的銷售所得款項的回籠，並控制成本及節約資本開支，藉以產生足夠的淨現金流入；及
- (iv) 成功與本集團現有貸款人維持良好關係，使相關貸款人不會採取行動要求即時償還所拖欠的借款(包括已有交叉違約條款的借款)。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，將會作出調整以本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表內反映。

(ii) 會計政策

除下文所述者外，所採納的會計政策與本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

下列新準則及準則的修訂本必須於本集團二零一七年一月一日開始的財政年度採納：

香港會計準則第7號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則之修訂	二零一四年至二零一六年週期之年度改進

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。

截至二零一七年六月三十日止六個月的所得稅使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

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本集團的業務，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。除以下所列示外，提供予執行董事的其他資料乃以與簡明綜合中期財務資料一致的方式計算。

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簡明綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	長三角 地區				其他	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區		
截至二零一七年 六月三十日止六個月 (未經審核)						
總收入	441,264	131,045	5,402	133,526	—	711,237
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶)	441,264	131,045	5,402	133,526	—	711,237
分部業績	319,293	(151,942)	(58,246)	(62,150)	45,524	92,479
折舊	(2,367)	(158)	(156)	(55)	(2)	(2,738)
投資物業公平值變動	(146,443)	(10,859)	—	(79,131)	—	(236,433)
發展中物業及持作銷售已落成 物業(減值撥備)/撥備返還	7,434	(68,833)	(239,069)	(44,243)	—	(344,711)
利息收入	4,948	112	952	43	—	6,055
財務成本	(643,465)	(59,809)	(12,676)	(40,470)	(134,029)	(890,449)
所得稅(開支)/抵免	(177,861)	10,786	(988)	22,038	—	(146,025)

人民幣千元	長三角 地區				其他	總計
	上海地區 (上海除外)	環渤海地區	東北地區			
截至二零一六年 六月三十日止六個月 (未經審核)						
總收入	866,689	1,031,931	30,349	87,608	—	2,016,577
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶)	<u>866,689</u>	<u>1,031,931</u>	<u>30,349</u>	<u>87,608</u>	<u>—</u>	<u>2,016,577</u>
分部業績	(10,993)	(58,046)	(53,788)	(65,796)	(94,677)	(283,300)
折舊	(2,988)	(381)	(912)	(708)	(2,025)	(7,014)
投資物業公平值變動	(159,341)	(12,450)	—	(86,109)	—	(257,900)
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備	(16,411)	(418,551)	(298,716)	(5,480)	—	(739,158)
利息收入	8,024	3,473	334	31	2	11,864
財務成本	(497,683)	(56,838)	(137,896)	(9,131)	(99,431)	(800,979)
所得稅(開支)/抵免	<u>9,933</u>	<u>(7,946)</u>	<u>184</u>	<u>23,094</u>	<u>—</u>	<u>25,265</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				
於二零一七年 六月三十日(未經審核)							
分部資產總值	44,599,671	23,124,459	5,929,392	4,916,147	8,319,484	(38,436,061)	48,453,092
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	896	—	—	—	—	—	896
合營企業投資	109,725	—	—	—	—	—	109,725
遞延所得稅資產							401,552
其他未分配企業資產							7,322,564
資產總值							<u>56,177,208</u>

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

於二零一六年
十二月三十一日
(經審核)

分部資產總值	43,197,720	23,694,467	5,962,162	5,107,550	8,124,881	(38,471,750)	47,615,030
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	3,077	—	—	—	—	—	3,077
合營企業投資	—	—	—	—	—	—	—

遞延所得稅資產							482,629
其他未分配企業資產							<u>7,006,542</u>

資產總值							<u>55,104,201</u>
------	--	--	--	--	--	--	-------------------

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
分部業績	92,479	(283,300)
投資物業公平值變動	(236,433)	(257,900)
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	(344,711)	(739,158)
折舊	(2,738)	(7,014)
經營虧損	(491,403)	(1,287,372)
利息收入	6,055	11,864
財務成本	(890,449)	(800,979)
除所得稅前虧損	<u>(1,375,797)</u>	<u>(2,076,487)</u>
增加：		
物業、廠房及設備	541	311
投資物業	324,675	376,073
	<u>325,216</u>	<u>376,384</u>

3 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
利息收入	6,055	11,864
租金收入	22,155	19,557
其他	203	595
	<u>28,413</u>	<u>32,016</u>

4 其他虧損，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
投資物業公平值變動	(236,433)	(257,900)
匯兌收益／(虧損)，淨額	84,529	(67,431)
出售投資物業的收益	8,651	1,116
	<u>(143,253)</u>	<u>(324,215)</u>

5 按性質分類之費用

除所得稅前虧損於扣除下列項目後列示：

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
廣告成本	22,134	7,646
營業稅及其他徵費	3,802	113,040
出售物業成本	970,605	1,772,721
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	344,711	739,158
折舊	2,738	7,014
僱員成本—不包括董事酬金	65,304	79,181
租金開支	4,881	20,369

6 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
利息開支：		
銀行借款	1,472,010	1,442,078
二零一八年到期的優先票據	189,641	177,483
其他	24,445	73,996
	<u>1,686,096</u>	<u>1,693,557</u>
減：於合資格資產資本化的利息	(795,647)	(892,578)
	<u>890,449</u>	<u>800,979</u>

7 所得稅開支／(抵免)

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
當期所得稅抵免：		
中國企業所得稅	(2,049)	(25,944)
中國土地增值稅	(10,892)	(11,887)
	<u>(12,941)</u>	<u>(37,831)</u>
遞延所得稅開支：		
產生及撥回暫時性差額	158,966	12,566
	<u>158,966</u>	<u>12,566</u>
	<u>146,025</u>	<u>(25,265)</u>

8 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(1,470,788)</u>	<u>(1,999,932)</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

每股攤薄虧損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。於截至二零一六年及二零一七年六月三十日止各六個月，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。

9 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

10 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
應收第三方貿易賬款(a)	457,985	382,425
其他應收第三方款項(b)	2,004,489	1,397,225
應收對價	380,777	418,196
其他	1,623,712	979,029
預付工程款：	1,853,767	1,883,631
關連方	1,030,444	1,080,764
第三方	823,323	802,867
預付土地出讓金	1,522,225	1,522,225
預付營業稅及其他稅項	259,207	174,517
	6,097,673	5,360,023

- (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	二零一七年	二零一六年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
6個月內	97,024	5,196
7至12個月	1,605	8,180
12個月以上	359,356	369,049
	457,985	382,425

於二零一七年六月三十日，為數人民幣457,985,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣382,425,000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422,215,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣341,548,000元)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與本集團有較好業務記錄的客戶。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。

於本期內，本集團牽涉到一項與以上所述的當地政府機關的訴訟，被要求支付與本集團一個位處於上海的物業開發項目為數約人民幣179百萬元的欠款。按照管理層的評估，除無需支付該項金額外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422,215,000元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月三十一日提交一項反訴狀。同時，截至二零一七年六月三十日，本集團並無就上述應收款項作出撥備。

(b)

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
應收第三方的其他應收款項	2,913,812	2,306,548
減：其他應收款項減值撥備	(909,323)	(909,323)
應收第三方的其他應收款項，淨額	<u>2,004,489</u>	<u>1,397,225</u>

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，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。

11 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	3,503,584	3,717,483
關連方	11,384	10,956
第三方	3,492,200	3,706,527
其他應付第三方款項及預提費用：	915,756	1,119,275
其他應付稅項	209,692	204,392
	<u>4,629,032</u>	<u>5,041,150</u>

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一七年	二零一六年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
6個月內	1,619,098	1,244,917
7至12個月	405,028	586,515
12個月以上	1,479,458	1,886,051
	<u>3,503,584</u>	<u>3,717,483</u>

12 借款

人民幣千元	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	<u>10,550,072</u>	<u>9,266,442</u>
	<u>10,550,072</u>	<u>9,266,442</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押(a)	13,919,354	15,124,321
二零一八年到期的優先票據—有抵押	2,818,037	2,878,521
其他借款—無抵押	707,554	407,083
其他借款—有抵押	<u>100,987</u>	<u>99,927</u>
	<u>17,545,932</u>	<u>18,509,852</u>
總借款	<u>28,096,004</u>	<u>27,776,294</u>

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核)
借款金額將於以下年期內償還：		
1年內(a)	17,545,932	18,509,852
1年後及2年內	7,626,558	6,590,840
2年後及5年內	2,916,214	2,667,052
5年後	<u>7,300</u>	<u>8,550</u>
	<u>28,096,004</u>	<u>27,776,294</u>

- (a) 流動銀行借款包含原於二零一八年六月三十日後到期的本金額人民幣4,420,823,000元但因附註1(i)所述事項而被重新分類為二零一七年六月三十日流動負債的借款。

管理層估計如上文附註1(i)所載採取措施後，加上其致力確保本金及利息將不會進一步延遲償還，重新分類的借款的還款日期轉回原本的還款日期，全部皆在二零一八年六月三十日以後。

財務回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣711.2百萬元，較二零一六年上半年的人民幣2,016.6百萬元下降64.7%。本集團交付的物業建築面積由二零一六上半年的203,406平方米下降至本期的88,845平方米。主要由於在二零一七年六月三十日止六個月內本集團缺少了新完工並交付使用的項目，導致確認銷售收入大幅下降。上海•恒盛豪庭於二零一七年上半年內完工並交付使用了大約32,000平方米的社會保障性房屋，加上若干其他物業，一共為本集團貢獻了人民幣392.8百萬元的銷售收入。除了上海•恒盛豪庭，由於在二零一七年六月三十日止六個月內本集團沒有其他新項目完工並交付使用，期內確認的銷售收入主要源自出售往年已完工項目的尾盤房源。由於本期內入賬的房源比較分散於集團各地的尾盤項目，較二零一六年同期的確認銷售收入大部分來自於合肥壩上街項目和上海•恒盛豪庭兩個入賬銷售均價較高的物業項目，故本期內的入賬銷售均價從二零一六年上半年之每平方米人民幣9,914元下降19.3%至二零一七年上半年的每平方米人民幣8,005元。

截至二零一七年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣1,319.1百萬元，較二零一六年同期的人民幣2,624.9百萬元下降49.7%。本期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344.7百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣739.2百萬元)。本集團對個別項目作出了減值撥備乃由於這些項目已經經歷了較長的建設期間，而本集團在此建設期間繼續發生建築成本及財務費用，導致這些項目的總成本超過它們的可變現價值。未計此項減值撥備，本集團二零一七年上半年每平方米的平均銷售成本為人民幣10,967元，較二零一六年同期的每平方米人民幣9,271元上升18.3%。二零一七年上半年的平均銷售成本較二零一六年同期為高乃因為本集團若干以前年度已經完工並交付使用的項目發生了一些額外的建築成本，而此些成本於本期內直接被確認為銷售成本。由於本期的綜合銷售收入及銷售成本金額較少，此額外的建築成本令本期的平均銷售成本大幅上升。

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得綜合毛虧人民幣607.9百萬元，而二零一六年同期則為毛虧人民幣608.3百萬元。本集團本期的毛利率為負85.5%，而二零一六年同期為負30.2%。本期的綜合毛虧及負毛利率主要因為本期內確認的銷售收入大幅降低而出售並交付的物業毛利普遍較低，同時亦因為於本期內繼續對本集團的物業做出的減值撥備人民幣344.7百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣739.2百萬元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣28.4百萬元，較二零一六年同期人民幣32.0百萬元下降11.3%。其他收入主要是包括利息收入及租金收入。

截至二零一七年六月三十日止六個月的其他虧損，淨額為淨虧損人民幣143.3百萬元，較二零一六年同期的人民幣324.2百萬元下降55.8%。本期的淨其他虧損主要包括本集團投資物業公平值虧損人民幣236.4百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣257.9百萬元)及主要由本公司於二零一八年到期的美元優先票據由美元轉換成人民幣而產生的未實現淨匯兌收益人民幣84.5百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：淨匯兌虧損人民幣67.4百萬元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣62.0百萬元，較二零一六年同期的人民幣57.2百萬元上漲8.5%。銷售及市場推廣開支上漲主要是由於本集團於本期內推出新項目而推出較多推廣活動所致。

截至二零一七年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣245.6百萬元，較二零一六年同期的人民幣312.1百萬元下降21.3%。

截至二零一七年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,686.1百萬元，較二零一六年同期的人民幣1,693.6百萬元下降0.4%。截至二零一七年六月三十日止六個月，財務成本人民幣795.7百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣892.6百萬元)已資本化，餘下人民幣890.4百萬元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣801.0百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。本期內發生的總財務成本超出了按本集團合資格資產可資本化的金額，所以有較大部分的財務成本無法被資本化而被直接計入本期的費用。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得所佔合營企業溢利人民幣547.2百萬元，而二零一六年同期則為所佔虧損人民幣4.2百萬元。本集團所佔60%權益的合營企業恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司(「南京江旭」)於本期內完工並交付新一輪物業，而本集團所佔其溢利金額為人民幣547.2百萬元。南京江旭於二零一六年同期內無重大物業交付。

截至二零一七年六月三十日止六個月本集團錄得除所得稅前虧損人民幣1,375.8百萬元，較二零一六年同期的人民幣2,076.5百萬元下降33.7%。本期內本集團除所得稅前虧損較二零一六年同期有所下降主要是由於本期內本集團錄得重大金額的所佔合營企業(即南京江旭)的溢利所致。

截至二零一七年六月三十日止六個月本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,470.8百萬元，較二零一六年同期的本公司擁有人應佔虧損人民幣1,999.9百萬元下降26.5%。本期內本公司擁有人應佔虧損較二零一六年同期有所下降主要是由於本期內本集團錄得重大金額的所佔合營企業(即南京江旭)的溢利所致。

流動資產及負債

於二零一七年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣37,246.9百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣36,596.4百萬元)，主要包括發展中物業、持作銷售已落成物業及貿易及其他應收款項及預付款。於二零一七年六月三十日，發展中物業的餘額為人民幣21,456.3百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣20,696.2百萬元上升3.7%。發展中物業的賬面值有所上升是因為二零一七年上半年內本集團的物業發展項目持續發展所致。持作銷售已落成物業由二零一六年十二月三十一日的人民幣6,525.8百萬元下降8.7%至二零一七年六月三十日的人民幣5,960.9百萬元。持作銷售已落成物業下降主要乃由於本期內本集團積極出售各個項目的尾盤房源。貿易及其他應收款項及預付款由二零一六年十二月三十一日的人民幣5,360.0百萬元上升13.8%至二零一七年六月三十日的人民幣6,097.7百萬元。貿易及其他應收款項及預付款包含貿易應收款，預付工程款，尚未取得相關土地使用權證的土地出讓金預付款及若干其他應收款。

於二零一七年六月三十日，總流動負債為人民幣35,768.2百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣34,534.9百萬元上升3.6%。總流動負債上升主要由於二零一七年上半年內本集團錄得重大金額的物業銷售而使預收客戶的所得款項餘額上漲所致。

於二零一七年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為1.04(二零一六年十二月三十一日：1.06)。

流動資金及財務資源

於二零一七年上半年，本集團主要利用預售物業所得款項及銀行貸款為其物業發展項目提供資金。於二零一七年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣658.7百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣738.9百萬元)。

於二零一七年上半年內，本集團取得新增銀行貸款人民幣2,476百萬元，償還貸款人民幣2,997百萬元。於二零一七年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣28,096.0百萬元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣27,776.3百萬元增加1.2%。

於二零一七年六月三十日，本集團銀行融資總額為人民幣32,023百萬元，當中包括人民幣23,443百萬元的已動用銀行融資以及人民幣8,580百萬元的未動用銀行融資。

本集團根據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以及受限制現金)計算。於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核)
借款總額	28,096,004	27,776,294
減：現金及銀行結餘	(3,390,210)	(3,679,870)
債務淨額	24,705,794	24,096,424
本公司擁有人應佔總權益	7,031,901	8,502,689
資本負債比率	<u>351.3%</u>	<u>283.4%</u>

二零一七年六月三十日的資本負債比率較二零一六年十二月三十一日的比率為高，此乃由於本集團擁有人應佔總權益因本期錄得重大虧損而大幅下降所致。

本集團於過去數年內，以上所述的流動性指標都呈現惡化的趨勢。有鑑於此，本集團一直致力採取多項措施以減輕流動資金壓力及改善財務狀況，包括加快物業銷售及重點發展及出售較高價值的物業，並積極與各家銀行磋商以求對即將到期的貸款作出展期或再融資。於二零一六年下半年及二零一七年上半年內，本集團落實一系列借款再融資的安排而令重大金額的流動或逾期借款得以替換成非流動借款。由此，本集團的短債比率由二零一五年底的97.5%下降至二零一六年底的66.6%及二零一七年六月三十日的62.4%。本集團於二零一五年及二零一六年的經營性現金流出淨額分別為人民幣371.1百萬元及人民幣349.2百萬元，到二零一七年六月三十日止六個月本集團已經錄得經營性現金流入淨額人民幣319.3百萬元，與早年比較本集團整體的經營性現金流狀況已經可以控制在一個較合理的水平，顯示本集團於近年實施現金流量控制得到成效。按照本集團的項目開發進度的安排，於二零一七年下半年及二零一八年內，本集團將有更多高價值項目的物業可以達到預售條件並推出市場，預計可為本集團帶來大額的銷售款資金，用以降低本集團借款總額及加快其他項目的開發進度。

外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均以人民幣結算。本公司及若干在香港經營的本集團旗下投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債主要包括於二零一八年到期的優先票據400.0百萬美元。於二零一七年六月三十日，本集團以外幣計值的現金及銀行結餘及借款於以下貨幣呈列：

人民幣千元	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核)
現金及銀行結餘：		
美元	411	317
港元	442	197
總額	853	514
借款：		
美元	3,386,946	3,252,306
港元	172,861	167,740
總額	3,559,807	3,420,046

除以上所列以外幣計值的餘額外，本集團所有借款及現金餘額均以人民幣計值。本集團現時並無外幣對沖政策。在管理外匯風險方面，本集團密切注視外幣匯率的變動，並在需要時考慮對沖重大外匯風險。

利率風險

本集團持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款、向合營企業提供的貸款及若干其他應收款項。該等結餘大多按固定利率計息，使本集團承受公平值利息風險。

本集團的利率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，並會於訂立任何再融資、現有持倉的續訂以及其他財務交易時考慮利率風險。

資產抵押

於二零一七年六月三十日，本集團若干附屬公司股份、在建工程、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業已就本集團的借款予以抵押。

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履行還款責任。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發出)；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結欠的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一七年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣5,337.6百萬元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,867.5百萬元)。

資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月 三十一日 (經審核)
土地使用權	545,736	545,736
物業開發開支	3,573,685	3,527,315
建築材料	23,447	23,965
	<u>4,142,868</u>	<u>4,097,016</u>

或然負債

於本期內，本集團牽涉到一項與當地政府機關的訴訟，被要求支付與本集團一個位處於上海的物業開發項目有關的為數約人民幣179百萬元的款項。按照管理層的評估，除無需支付該項金額外，本集團有足夠的基礎支持應收當地政府機關的款項人民幣422.2百萬元的全數可收回性。由此，本集團於二零一七年七月三十一日提交一項反訴狀。同時，截至二零一七年六月三十日，本集團並無就上述應收款項作出撥備。

僱員

於二零一七年六月三十日，本集團有692名僱員。僱員的薪金維持在具競爭力水平，並獲酌情授予花紅。其他僱員福利包括強積金、保險、醫療保險以及購股權計劃。

為吸引、挽留及激勵本集團任何成員公司的高級行政人員及重要僱員或對本集團有所貢獻的其他人士，本公司除於二零零九年九月九日採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）外，亦同日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。於二零一七年六月三十日，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69,000,000股尚未行使。截至二零一七年六月三十日止六個月，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

於截至二零一七年六月三十日止六個月間，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的守則條文。惟偏離守則條文第E.1.2條董事會主席應出席股東週年大會的規定。本公司董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一七年六月七日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司副主席及執行董事丁向陽先生代表董事會主席主持股東週年大會，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，全體董事已確認於整個截至二零一七年六月三十日止六個月間已遵守標準守則所載的所須標準。

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，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即劉濤教授（審核委員會主席）、沃瑞芳先生及韓平先生。

審核委員會已與管理層一起審閱本公司及其附屬公司截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一七年六月三十日止六個月，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。

刊登中期業績及中期報告

中期業績公告於本公司網站www.gloriousphl.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。載有上市規則規定之所有適用資料之本公司截至二零一七年六月三十日止六個月中期報告將寄發予本公司股東並於適當時於上述網站可供查閱。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
程立雄

香港，二零一七年八月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為丁向陽先生、夏景華先生及嚴志榮先生；本公司非執行董事為程立雄先生；本公司獨立非執行董事為劉濤教授、沃瑞芳先生及韓平先生。