

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。



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：845)

截至二零一零年六月三十日止六個月的中期業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零一零年中期業績」)。二零一零年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一零年八月三十日由董事會批准。

- 銷售收入增加69.7%至人民幣2,497.9百萬元，每平方米的平均售價達人民幣16,082元
- 毛利增加85.3%至人民幣1,341.4百萬元
- 毛利率由49.2%增加至53.7%
- 本公司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贖回承兌票據之一次性虧損)增加37.8%至人民幣400.2百萬元
- 總現金結餘為人民幣4,998.1百萬元

整體業績

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得之綜合銷售收入為人民幣2,497.9百萬元，較二零零九年同期的人民幣1,471.8百萬元增長69.7%。於回顧期間本公司權益持有人應佔本集團溢利為人民幣366.4百萬元，較二零零九年上半年的人民幣849.9百萬元減少56.9%。截至二零一零年六月三十日止六個月本公司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贖回承兌票據之一次性虧損)達人民幣400.2百萬元，較二零零九年同期的人民幣290.5百萬元增加37.8%。

截至二零一零年六月三十日止六個月，每股盈利為人民幣0.05元，較二零零九年同期的人民幣0.15元為低，乃由於截至二零零九年六月三十日止六個月錄入投資物業公平值收益。

董事會已決議不宣派截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息。

管理層討論及分析

市場回顧

根據國家統計局的資料顯示，二零一零年上半年全國商品房銷售額達人民幣1.98萬億元，同比增長25.4%；其中，商品住宅銷售額增長20.3%，辦公樓和商舖分別增長91.5%和57.1%。全國商品房銷售面積達3.94億平方米，同比增長15.4%，其中商品住宅銷售面積增長12.7%，辦公樓增長53.2%，商舖增長41.6%。

從今年4月份，中央政府出台調控措施，效力初顯成效，交易量受壓，同時抑制房價的過快增長。本公司相信，房地產市場將進入調整期，逐漸步向理性水平。

本集團於回顧期內一直密切關注市場的變化，並靈活調整銷售策略及節奏。由於訂價合理和良好的房型設計，上半年推出的項目均受到市場歡迎。同時，為提升恒盛地產在市場的認知度，本集團於二零一零年六月份進行了全國品牌巡禮活動，分別於瀋陽、合肥、天津、北京、哈爾濱、南通和香港共七個城市舉行，此舉有助提升「恒盛」品牌的知名度，促進本集團的市場競爭力。

隨著中國國民經濟持續快速發展，城市化步伐加快，對住房的剛性需求與改善性需求量日益增加。本集團相信，下半年房地產市場將繼續穩步發展，長遠而言，住房的需求仍然是有增無減。

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

本集團二零一零年上半年綜合銷售收入為人民幣24.98億元，較二零零九年同期之人民幣14.72億元增長69.7%。已交付面積由二零零九年同期的130,799平方米，增加至二零一零年上半年的155,238平方米，上升18.7%。平均銷售價格從二零零九年同期之每平方米人民幣11,244元上升43.0%至每平方米人民幣16,082元。

二零一零年上半年，本集團旗下銷售的項目總數為八個，較二零零九年同期的七個為多。其中，一線城市(上海、北京、天津)5個項目的合計銷售收入佔91.8%；二線城市的3個項目的合計銷售收入佔8.2%。上半年約27.7%的交付面積來自於上海的項目，20.3%來自於除上海外長江三角洲地區的項目，50.7%來自位於環渤海地區的項目，而1.3%來自東北地區的項目。

二零一零年上半年已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付物業	城市	截至六月三十日止六個月					
		二零一零年			二零零九年		
		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(第三A期)	上海	—	—	不適用	3,962	429	9,234
恒盛•陽光威尼斯(第三B期)	上海	3,719	180	20,630	925,179	88,203	10,489
恒盛•陽光巴黎(第一期)	上海	2,838	167	17,001	8,044	447	18,000
恒盛•陽光巴黎(第二期)	上海	12,675	376	33,684	108,856	4,036	26,971
恒盛•皇家花園	上海	—	—	不適用	325,865	16,533	19,711
恒盛•尚海灣(第一期)	上海	1,587,214	42,234	37,581	—	—	不適用
恒盛•波爾多小鎮	北京	17,860	3,463	5,157	—	—	不適用
恒盛•陽光星期八(第二期)	天津	—	—	不適用	560	161	3,478
恒盛•陽光星期八(第三期)	天津	667,791	75,244	8,875	—	—	不適用
恒盛•第一國際(第一期)	無錫	—	—	不適用	2,529	556	4,549
恒盛•第一國際(第二期)	無錫	181,446	29,642	6,121	—	—	不適用
恒盛•海上一品(第一期)	蘇州	13,482	1,837	7,341	32,321	5,049	6,401
恒盛•陽光尚城(第一期)	瀋陽	1,347	360	3,741	2,477	555	4,463
恒盛•陽光尚城(第二期)	瀋陽	8,162	1,735	4,705	60,899	14,830	4,106
小計		<u>2,496,534</u>	<u>155,238</u>	<u>16,082</u>	<u>1,470,692</u>	<u>130,799</u>	<u>11,244</u>
其他銷售收入		<u>1,412</u>			<u>1,089</u>		
總計		<u><u>2,497,946</u></u>			<u><u>1,471,781</u></u>		

二、物業銷售

二零一零年上半年本集團合約銷售額為人民幣28.35億元，同比增加34.2%；總合約銷售面積282,936平方米，同比增長26.8%。

回顧期內，本集團於上海、北京及天津的項目銷售情況良好，其他二線城市亦錄得理想銷售，如無錫、合肥、瀋陽及哈爾濱，由於本集團上半年加強二線城市的銷售及推廣，於上半年二線城市的銷售量比去年同期增長超過一倍，由去年上半年的人民幣4.57億元，增加至二零一零年同期的人民幣10.85億元，增加137.4%。

二零一零年上半年合約銷售及已售面積的詳情：

城市	2010上半年		2009上半年	
	已售面積 平方米	總值 人民幣千元	已售面積 平方米	總值 人民幣千元
上海	59,156	1,142,481	43,507	1,195,805
北京	9,584	259,457	36,592	170,830
天津	37,146	348,553	40,347	288,218
哈爾濱	52,094	368,344	—	—
無錫	13,256	93,242	62,406	271,711
蘇州	—	—	6,342	43,805
瀋陽	35,607	191,754	33,862	141,734
合肥	70,858	417,400	—	—
南通	5,235	14,239	—	—
合計	<u>282,936</u>	<u>2,835,470</u>	<u>223,056</u>	<u>2,112,103</u>

本集團預期二零一零年全年約有17個項目推出市場，將於二零一零年下半年推出新樓盤的有11個，其中包括恒盛•尚海灣、恒盛•湖畔豪庭、恒盛•波爾多小鎮、恒盛•尚海灣濱海、合肥•恒盛豪庭、南通•恒盛莊園、哈爾濱•恒盛豪庭等項目。這將增加1,295,254平方米的可售面積，連同目前已領預售證而未出售物業的814,342平方米可售面積，本集團二零一零年下半年可供出售之面積共2,109,596平方米。

二零一零年下半年可供出售的項目詳情分析如下：

項目	城市	可售建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	集團 佔有權益
1 恒盛•尚海灣(第一、二期A)	上海	135,165	100%
2 恒盛•湖畔豪庭(第一、二期)	上海	218,666	100%
3 恒盛•陽光威尼斯(第一、二、 三期A,B及C)	上海	158,366	100%
4 恒盛•皇家花園	上海	16,861	100%
5 恒盛•陽光巴黎	上海	38,580	100%
6 恒盛•歐洲公館(第一期)	北京	25,129	100%
7 恒盛•波爾多小鎮(第一期A、B)	北京	101,973	100%
8 恒盛•陽光星期八(第一、二、三期)	天津	64,922	100%
9 恒盛•尚海灣濱海(第一期)	天津	111,161	100%
10 南通•恒盛莊園(第一期)	南通	271,272	100%
11 恒盛•南通•尚海灣(第一期)	南通	57,321	100%
12 南通•恒盛豪庭	南通	168,742	100%
13 合肥•恒盛豪庭(第一、二、三期)	合肥	196,056	100%
14 恒盛•第一國際(第一、二期)	無錫	63,818	100%
15 恒盛•海上一品(第一、二期)	蘇州	6,433	100%
16 恒盛•陽光尚城(第一、二、三、四期)	瀋陽	212,825	100%
17 哈爾濱•恒盛豪庭(第一、二期)	哈爾濱	262,306	100%
總計		2,109,596	

(1) 包括商業及停車場的面積

三、工程及開發計劃

二零一零年上半年竣工及交付的總樓面面積為155,238平方米。本集團各地項目於二零一零年上半年的工程完成情況良好，新增已開工面積約1,440,000平方米。於二零一零年六月三十日，本集團於11個城市總共有27個發展中項目，二零零九年同期於9個城市有19個項目，在建項目數目的增加也為本集團未來發展奠定了穩固基礎。

四、土地儲備

二零一零年上半年，本集團共增添兩塊分別位於長春高新技術產業開發區及北京大興區的土地。於二零一零年四月，本集團以人民幣5.05億元投得位於長春高新技術產業開發區南區之土地，該地塊總建築面積為609,205平方米。於二零一零年五月，本集團以人民幣3.76億元成功競拍獲得北京大興區采育鎮地塊，該地塊總建築面積為100,204平方米。本集團擬於這兩地塊上建造住宅項目及商業配套。

截至二零一零年六月三十日止，本集團土地儲備總量為規劃建築面積1,768萬平方米，足夠未來五至七年開發所需，每平方米平均土地成本為人民幣1,286元，相對低廉的土地成本為日後維持相對較高的利潤率提供了有力的保障。

本集團現時的土地儲備均勻的分佈於一線及二線城市，其中41%位於一線城市，59%位於二線城市，本集團之土地儲備佈局具有戰略性，有助本集團的長遠發展。

二零一零年上半年之土地儲備總覽：

項目名稱	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	本集團對項目 之權益佔比
上海區域					
1 恒盛•尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	775,951	100%
2 恒盛•湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	593,943	100%
3 寶山高境項目	上海	寶山區	住宅及商業	845,885	100%
4 漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、 酒店及商業	103,928	100%
5 中漕新村項目	上海	徐匯區	公寓式酒店及商業	89,734	100%
6 恒盛•陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店 及商業	289,337	100%
7 恒盛•陽光巴黎	上海	徐匯區	住宅及商業	49,949	100%
8 恒盛•皇家花園	上海	長寧區	住宅及商業	26,918	100%
9 恒盛•陽光新景	上海	徐匯區	住宅及商業	2,075	100%
小計				<u>2,777,720</u>	

項目名稱	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	本集團對項目 之權益佔比
環渤海區域					
10 恒盛•陽光星期八	天津	河東區	住宅、酒店 及商業	310,643	100%
11 恒盛•尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店 及商業	962,729	100%
12 恒盛•尚海灣濱湖	天津	靜海區	住宅及商業	1,567,303	70%
13 恒盛•歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	130,066	100%
14 恒盛•波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,411,342	100%
15 采育鎮項目	北京	大興區	住宅及商業	100,204	100%
小計				4,482,287	
長江三角洲區域(上海區域除外)					
16 南通•恒盛莊園	南通	如皋經濟 開發區	住宅及商業	4,499,854	100%
17 恒盛•熔盛大廈	南通	新城區	酒店、辦公樓 及商業	295,690	100%
18 恒盛•南通•尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓 及商業	694,439	100%
19 南通•恒盛豪庭	南通	崇川區	住宅及商業	304,026	100%
20 恒盛•第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店 及商業	432,860	100%
21 恒盛•海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	10,052	100%
22 合肥•恒盛豪庭	合肥	瑤海區	住宅及商業	355,682	100%
23 壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	1,263,730	100%
24 恒盛•南京•尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	651,411	60%
小計				8,507,744	
東北區域					
25 哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	575,717	100%
26 恒盛•陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	730,053	100%
27 長春高新項目(東地塊)	長春	高新技術 產業 開發區	住宅及商業	609,205	100%
小計				1,914,975	
總計				17,682,726	

五、投資物業

目前，用於開發投資物業的面積佔本集團總土地儲備的14.1%。截至二零一零年上半年，大部份的投資物業項目仍然在建設中，本集團計劃於未來逐漸增加投資物業的項目。

二零一零下半年展望

本集團認為未來房地產調控以貫徹落實現有政策為主，進一步加大力度的機率較低。下半年國內經濟增長將回復合理步伐，整體宏觀調控的基調將以維持穩健為主。

由於區域經濟發展狀況，大部分二線城市房地產市場的開發及投資水平和房價與一線城市比較相對合理。本集團的業務已超前佈局於二線城市，不僅可以以較低的價格獲得土地，獲得成本優勢，更可以享受二線城市經濟快速發展的成果。

就整體戰略而言，本集團會繼續鞏固在長三角、環渤海及東北地區的領先優勢，並有選擇地進入高增長地區的二線城市。本集團仍以開發住宅項目為重點，並會選擇性的擴展投資性物業的產品組合來增加本集團的收入來源。

住宅項目戰略

本集團會繼續專注發展經濟高增長城市黃金地段優質項目的方針，並將本集團的成功經驗，特別是恒盛•尚海灣旗艦項目的經驗，複製到其他地區。

本集團仍按照計劃加大在上海以外城市的開發和銷售力度。隨著二線城市銷售的增長，以及本集團在二線城市推出項目的數量增加，預期上海以外城市對銷售額的貢獻將逐漸遞增。

根據目前的經營計劃，本集團在二線城市如合肥、南通和哈爾濱等的開發力度會進一步加大，預計二零一零年下半年將會有更多的合同銷售來自於二線城市項目的貢獻。

同時，本集團將繼續通過併購、公開招投標，以及與地方政府簽訂框架協議等方式尋求補充土地儲備的機會，但本集團在增加新項目方面仍然嚴守審慎的原則。

投資物業戰略

除了住宅項目，本集團亦計劃加大力度開發商業地產。本集團於二零一零年六月份在合肥壩上街項目舉行了動工儀式，該項目位於合肥市市中心，總建築面積超過126萬平方米，計劃建設成包括酒店、辦公樓、商業等多種物業類型的大型城市綜合體；還有位於上海徐匯區的兩塊土地，本集團將利用其上海中心商業區的優越地理位置，開發配套齊全的商業項目。此外，興建中的尚海灣項目亦包含了大量商業面積，其中的五星級酒店是由凱賓斯基管理。投資商業物業是本集團長遠發展計劃的重要戰略之一，通過發展商業物業以實現拓展長期盈利的來源。

簡明綜合資產負債表

人民幣千元	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		524,494	497,653
投資物業		2,518,830	2,485,200
無形資產		3,626	2,087
聯營公司投資		4,500	4,500
遞延所得稅資產		242,862	202,970
		3,294,312	3,192,410
流動資產			
發展中物業		14,734,251	11,130,003
持作銷售已落成物業		984,577	1,390,132
存貨		6,432	6,165
貿易及其他應收款項及預付款	4	7,696,415	4,538,191
預付稅款		133,708	58,430
受限制現金		1,442,360	1,039,058
現金及現金等價物		3,555,751	5,013,296
		28,553,494	23,175,275
資產總值		31,847,806	26,367,685

人民幣千元	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
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		3,633,455	3,462,125
		<u>11,525,182</u>	<u>11,353,852</u>
少數股東權益		492,502	492,825
		<u>12,017,684</u>	<u>11,846,677</u>
負債			
非流動負債			
借款	5	9,186,737	5,041,084
遞延所得稅負債		533,901	486,037
融資租賃負債		17,153	17,074
		<u>9,737,791</u>	<u>5,544,195</u>
流動負債			
預收客戶的所得款項		4,440,545	3,627,603
貿易及其他應付款項	6	1,845,249	1,871,174
應付所得稅		2,230,987	1,670,365
借款	5	1,574,682	1,806,860
融資租賃負債		868	811
		<u>10,092,331</u>	<u>8,976,813</u>
負債總額		<u>19,830,122</u>	<u>14,521,008</u>
權益及負債總額		<u>31,847,806</u>	<u>26,367,685</u>
流動資產淨值		<u>18,461,163</u>	<u>14,198,462</u>
資產總值減流動負債		<u>21,755,475</u>	<u>17,390,872</u>

簡明綜合全面收益表

人民幣千元	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
收入	3	2,497,946	1,471,781
銷售成本		(1,156,588)	(747,816)
毛利		1,341,358	723,965
其他收入		33,649	10,861
投資物業公平值變動		—	745,897
其他虧損，淨額	7	(36,850)	(13)
銷售及市場推廣開支		(71,097)	(53,929)
行政開支		(216,752)	(142,876)
財務成本	8	(7,640)	(16,966)
除所得稅前溢利		1,042,668	1,266,939
所得稅開支	9	(676,571)	(417,053)
本期溢利		366,097	849,886
以下人士應佔：			
— 本公司權益持有人		366,420	849,886
— 少數股東權益		(323)	—
		366,097	849,886
其它全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
本公司權益持有人應佔本期內 全面收益總額		366,420	849,886
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	10	0.05	0.15
— 攤薄	10	0.05	不適用

附註：

1 編製基準

本截至二零一零年六月三十日止六個月的簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合財務資料須與本公司截至二零零九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佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製）一併閱讀。

2 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二零零九年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

本集團採納香港會計準則第31號－「於合營公司之權益」所載之比例綜合法確認於共同控制企業之權益。本公司董事會認為使用比例綜合法更好地反映本集團於共同控制企業之權益的實質及經濟現實，並呈列更為可靠及相關的本集團資料。

根據比例綜合法，本集團將其應佔共同控制企業之個別收入及開支、資產及負債及現金流量與本集團財務報表類似項目逐項合併。本集團於向共同控制企業出售資產時，確認其他合營方應佔之收益或虧損部份。本集團只在彼等將本集團向共同控制企業購入之資產轉售予獨立方之情況下，方確認因本集團向共同控制企業購入資產而分佔之共同控制企業溢利或虧損。然而，倘交易出現虧損，並有證據證明流動資產之可變現淨值降低或出現減值虧損，則有關虧損會即時予以確認。

香港會計師公會已公布公開草擬文件第9號「共同安排」，當中建議取消就實體於共同控制企業投資的按比例合併列賬方法。倘公開草擬文件第9號生效，則本集團將須更改其就共同控制實體權益的按比例合併法會計政策為權益會計法。

以下為必須在二零一零年一月一日開始的財政年度首次採納的新準則及現有準則的修訂：

香港會計準則第1號 可換股工具的流動／非流動分類

香港會計準則第7號 分類未確認資產的支出

香港會計準則第17號	土地和樓宇租賃分類及香港－詮釋第4號相應修訂－釐定一項安排是否包含租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	合併和單獨財務報表
香港會計準則第36號	商譽減值測試的記賬單位
香港會計準則第38號	香港財務報告準則第3號(經修訂)產生的額外相應修改，及計量在業務合併中收購的無形資產公允價值
香港會計準則第39號	視貸款的預付款的罰款為有緊密關係的衍生工具、現金流量套期會計、業務合併合約的範圍豁免
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格套期項目
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎的付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持有待售的非流動資產和終止經營
香港財務報告準則第8號	分類資產的信息披露
香港(國際財務報表詮釋委員會) －詮釋第9號及香港財務報告準則 第3號(經修訂)	嵌入衍生工具的重估及業務合併
香港(國際財務報表詮釋委員會)－詮釋 第16號	境外經營的淨投資套期
香港(國際財務報表詮釋委員會)－詮釋 第17號	向所有者分派非現金資產
香港(國際財務報表詮釋委員會)－詮釋 第18號	客戶資產轉讓

採納上述新準則及現有準則的修訂對本集團於本報告中所呈列的財務狀況並無重大影響。

截至二零一零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。

3 分部資料

董事會從地理角度考慮本集團之業務，並評估四個呈列經營分部，即上海區域、長江三角洲區域(上海區域除外)、環渤海區域及東北區域的物業發展表現。

人民幣千元	長江三角洲 區域(上海 區域除外)				所有 其他分部	總計
	上海區域	環渤海區域	東北區域			
截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核)						
總收入	1,613,551	194,928	685,651	9,509	—	2,503,639
分部之間收入	(5,693)	—	—	—	—	(5,693)
收入(來自外部客戶)	1,607,858	194,928	685,651	9,509	—	2,497,946
分部業績	1,034,603	(60,971)	189,563	(12,926)	(81,845)	1,068,424
折舊及攤銷	(2,938)	(514)	(1,298)	(317)	(199)	(5,266)
利息收入	13,861	1,843	1,770	986	2,458	20,918
財務成本	(6,708)	(151)	(694)	(69)	(18)	(7,640)
所得稅開支	(600,112)	(12,212)	(66,889)	2,642	—	(676,571)

人民幣千元	長江三角洲 區域(上海 區域除外)				所有 其他分部	總計
	上海區域	環渤海區域	東北區域			
截至二零零九年 六月三十日止六個月 (未經審核)						
總收入	1,372,995	34,850	560	63,376	—	1,471,781
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶)	1,372,995	34,850	560	63,376	—	1,471,781
分部業績	599,910	(2,839)	(22,782)	(20,970)	(8,360)	544,959
投資物業公平值變動	745,897	—	—	—	—	745,897
折舊及攤銷	(4,280)	(1,272)	(1,334)	(639)	(102)	(7,627)
利息收入	289	161	183	43	—	676
財務成本	(15,705)	(720)	(438)	(97)	(6)	(16,966)
所得稅開支	(423,938)	(1,240)	3,843	4,282	—	(417,053)

人民幣千元	長江三角洲		環渤海區域	東北區域	所有		對銷	總計
	上海區域	區域(上海區域除外)			其他分部			
於二零一零年六月三十日								
(未經審核)								
分部資產總值	19,422,672	16,391,005	6,263,569	3,372,709	7,181,724	(23,595,698)		29,035,981
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	4,500	—	—	—	—	—		4,500
遞延所得稅資產								242,862
其他未分配企業資產								2,568,963
資產總值								<u>31,847,806</u>

人民幣千元	長江三角洲		環渤海區域	東北區域	所有		對銷	總計
	上海區域	區域(上海區域除外)			其他分部			
於二零零九年十二月三十一日								
(經審核)								
分部資產總值	13,202,524	10,239,052	6,173,669	2,317,958	8,867,847	(16,792,627)		24,008,423
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	4,500	—	—	—	—	—		4,500
遞延所得稅資產								202,970
其他未分配企業資產								2,156,292
資產總值								<u>26,367,685</u>

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
分部業績	1,068,424	544,959
投資物業公平值變動	—	745,897
折舊及攤銷	(5,266)	(7,627)
贖回承兌票據虧損	(33,768)	—
經營溢利	1,029,390	1,283,229
利息收入	20,918	676
利息開支	(7,640)	(16,966)
除所得稅前溢利	1,042,668	1,266,939
增加：		
— 物業、廠房及設備	31,481	56,265
— 投資物業	33,630	18,508
— 無形資產	1,800	2,500
	66,911	77,273

4 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
	應收第三方貿易賬款(a)	14,012
其他應收第三方款項	110,375	383,393
預付土地收購款：	5,085,157	1,895,144
關連方	1,799,200	—
第三方	3,285,957	1,895,144
其他預付款：	2,486,871	2,043,663
關連方	1,861,651	1,495,659
第三方	625,220	548,004
	7,696,415	4,538,191

(a) 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	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
尚未到期	—	10,594
6個月內	7,808	201,292
7至12個月	4,237	2,438
12個月後	1,967	1,667
	<u>14,012</u>	<u>215,991</u>
5 借款		
人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 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	7,282,892	2,970,149
尚海灣安排－有抵押	1,903,845	2,070,935
	<u>9,186,737</u>	<u>5,041,084</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	1,574,682	1,161,388
承兌票據－有抵押	—	447,034
其他借款－無抵押	—	198,438
	<u>1,574,682</u>	<u>1,806,860</u>
總借款	<u>10,761,419</u>	<u>6,847,944</u>

於各結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
1年內	1,574,682	1,806,860
1年後及2年內	6,077,449	3,555,529
2年後及5年內	2,539,653	939,606
5年後	569,635	545,949
總借款	<u>10,761,419</u>	<u>6,847,944</u>

6 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	502,822	707,339
關連方	—	44,057
第三方	502,822	663,282
其他應付第三方款項	1,278,439	1,076,845
其他應付稅項	63,988	86,990
	<u>1,845,249</u>	<u>1,871,174</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	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	215,404	611,388
7至12個月	219,685	36,734
12個月後	67,733	59,217
	<u>502,822</u>	<u>707,339</u>

7 其他虧損，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
贖回承兌票據虧損	33,768	—
匯兌虧損，淨額	3,082	13
總計	<u>36,850</u>	<u>13</u>

8 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
利息開支：		
— 銀行借款	291,233	101,964
— 原有票據	—	551,606
— 承兌票據	24,335	—
— 尚海灣安排	192,910	—
— 其他	25,242	—
總利息開支	<u>533,720</u>	<u>653,570</u>
減：於發展中物業資本化的利息	<u>(526,080)</u>	<u>(636,604)</u>
	<u>7,640</u>	<u>16,966</u>

9 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
當期所得稅：		
－中國企業所得稅	193,323	143,867
－中國土地增值稅	475,308	105,920
	<u>668,631</u>	<u>249,787</u>
遞延所得稅：		
－產生及撥回暫時性差額	7,940	167,266
	<u>7,940</u>	<u>167,266</u>
	<u>676,571</u>	<u>417,053</u>

10 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期內已發行普通股的加權平均數。

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利	<u>366,420</u>	<u>849,886</u>
已發行普通股加權平均數(千股)(i)	<u>7,792,646</u>	<u>5,625,000</u>

(i) 根據董事會於二零零九年九月九日的決議案根據資本化發行新發行的5,525,000,000股股份於已發行普通股加權平均數內調整，猶如股份於最早呈報期間初已發行。

(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。截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司僅有具潛在攤薄普通股的購股權。截至二零零九年六月三十日止六個月，並無潛在攤薄股份。

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
盈利(人民幣千元)		
本公司權益持有人應佔溢利	<u>366,420</u>	<u>849,996</u>
股份數目		
已發行普通股加權數(千股)	<u>7,792,646</u>	5,625,000
購股權調整(千股)	<u>30,461</u>	不適用
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>7,823,107</u>	不適用

財務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得人民幣2,497.9百萬元綜合銷售收入，較二零零九年上半年的人民幣1,471.8百萬元增長69.7%。本期的銷售收入增長是因本集團交付的物業建築面積由二零零九年上半年的130,799平方米增加至本期的155,238平方米，以及二零一零年上半年的每平方米平均售價人民幣16,082元高於二零零九年同期的每平方米人民幣11,244元而合併產生的影響所致。恒盛·尚海灣(第一期)物業已於二零零九年下半年開始交付，並繼續為本集團的銷售收入帶來重大貢獻，每平方米平均售價為人民幣37,581元，佔截至二零一零年六月三十日止六個月本集團總銷售收入的63.5%。於二零一零年，恒盛·陽光星期八(第三期)以每平方米平均售價人民幣8,875元繼續為本集團帶來銷售收入，該項目的銷售收入佔本集團二零一零年上半年總銷售收入的26.7%。

本集團於二零一零年上半年的綜合毛利為人民幣1,341.4百萬元，較二零零九年同期人民幣724.0百萬元的毛利增加85.3%。綜合毛利增加主要是由於回顧期間的銷售收入增加及毛利率較高所致。本集團本期的毛利率為53.7%，而二零零九年同期則為49.2%。這主要是由於二零一零年上半年已銷售及已交付的物業所達至的平均售價較高所致，當中較大比例來自上海地區優質住宅物業的銷售。

截至二零一零年六月三十日止六個月的其他虧損淨額為人民幣36.9百萬元，主要由於就贖回本集團發出之承兌票據而確認虧損人民幣33.8百萬元。

截至二零一零年六月三十日止六個月本集團除所得稅前溢利為人民幣1,042.7百萬元，較二零零九年同期的人民幣1,266.9百萬元減少17.7%。回顧期間除所得稅前溢利較低主要是由於二零零九年上半年錄入投資物業公平值收益人民幣745.9百萬元及二零一零年上半年錄入贖回承兌票據之虧損人民幣33.8百萬元所致。撇除投資物業公平值收益及元贖回承兌票據之虧損的影響，由於已交付建築面積增加及平均售價取得大幅增長，本集團二零一零年上半年的除稅前溢利較二零零九年同期增加106.6%。

截至二零一零年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣676.6百萬元，較二零零九年同期的人民幣417.1百萬元增加62.2%。增幅主要是由於回顧期間已出售及已交付的高毛利率物業比例上升，令土地增值稅由截至二零零九年六月三十日止

六個月的人民幣105.9百萬元增至回顧期間的人民幣475.3百萬元所致。截至二零一零年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為64.9%，而二零零九年同期為32.9%。

主要由於回顧期間並無投資物業公平值收益，截至二零一零年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔本集團溢利為人民幣366.4百萬元，較二零零九年上半年的人民幣849.9百萬元減少56.9%。截至二零一零年六月三十日止六個月，權益持有人應佔溢利相當於銷售收入的14.7%，而二零零九年同期則相當於57.7%。

流動資產及負債

於二零一零年六月三十日，本集團持有的流動資產總值約為人民幣28,553.5百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣23,175.3百萬元），主要包括發展中物業、預付款及現金及銀行結餘。發展中物業由二零零九年十二月三十一日的人民幣11,130.0百萬元增加32.4%至二零一零年六月三十日的人民幣14,734.3百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一零年持續進行，以及在建物業數目增加。預付款由二零零九年十二月三十一日的人民幣3,938.8百萬元增加至二零一零年六月三十日的人民幣7,572.0百萬元，主要由於支付有關於收購上海徐匯地區兩塊土地有關之兩家項目公司人民幣18億元所致。由於回顧期間內，就上市募集的資金用於本集團的物業發展項目，故現金及銀行結餘總額（包括現金及現金等價物及受限制現金）由二零零九年十二月三十一日的人民幣6,052.4百萬元減至二零一零年六月三十日的人民幣4,998.1百萬元。

流動負債總額於二零一零年六月三十日為人民幣10,092.3百萬元，而於二零零九年十二月三十一日則為人民幣8,976.8百萬元，主要由於在本期預收客戶的所得款項增加所致。流動比率（以流動資產總值除以流動負債總額計算）由二零零九年十二月三十一日的2.6微增至二零一零年六月三十日的2.8。

流動資金及財務資源

於二零一零年上半年，本集團主要利用已預售物業的所得款項、銀行貸款及上市所得款項為其物業發展項目提供資金。於二零一零年六月三十日，本集團的現金

及現金等價物餘額為人民幣3,555.8百萬元(二零零九年十二月三十一日為人民幣5,013.3百萬元)，其中主要包括物業銷售收取的所得款項及銀行借款。

於二零一零年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣10,761.4百萬元，較二零零九年十二月三十一日的人民幣6,847.9百萬元增加57.1%。

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。於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	10,761,419	6,847,944
減：現金及銀行結餘	(4,998,111)	(6,052,354)
債務淨額	5,763,308	795,590
本公司權益持有人應佔總權益	11,525,182	11,353,852
資本負債比率	50.0%	7.0%

二零一零年的資本負債比率增加乃主要由於為支付土地出讓金及資本開支提供資金而致令本期銀行借款增加所致。二零零九年十二月三十一日的資本負債比率較低乃由於將來自上市的所得款項存放在本集團的銀行賬戶內作為物業發展項目投資之用所致。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團已將其若干附屬公司的股權，在建物業、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業就其借款作抵押。

財務擔保

本集團已為本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，並為保證該等買家履行還款責任提供擔保。於二零一零年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣3,790.1百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,749.8百萬元)。

僱員

於二零一零年六月三十日，本集團有1,063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」）。於二零一零年六月三十日，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78,000,000股尚未行使。截至二零一零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

企業管治常規

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司已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。董事會主席因處理其他業務而未能出席本公司於二零一零年五月三十一日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司副主席出席並擔任股東週年大會主席，在會上解答股東提問。

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（「董事」）進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，確認全體董事於整個回顧期間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，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即嚴炳權先生（審核委員會主席）、廖舜輝先生及沃瑞芳先生。

審核委員會已與管理層一起審閱二零一零年中期業績，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

於截至二零一零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。

刊發中期報告

載有上市規則規定的所有適用資料的本公司二零一零年中期報告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
張志熔

香港，二零一零年八月三十日

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、李曉斌先生及嚴志榮先生；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。