

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零一一年中期業績」)。二零一一年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一一年八月二十九日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入下降4.8%至人民幣2,378.8百萬元。
- 股東應佔溢利增加154.7%至人民幣933.2百萬元。
- 毛利潤率為49.5%，去年同期為53.7%。
- 股東應佔淨利潤率為39.2%，去年同期為14.7%。
- 股東應佔權益增加6.4%至人民幣15,750.3百萬元。
- 房地產銷售錄得人民幣7,103.0百萬元，同比增長150.7%。售出樓面面積為77.1萬平方米，同比增長172.5%。
- 每股盈利為人民幣0.12元，比去年同期的人民幣0.05元上升140.0%。

整體業績

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得之綜合銷售收入下降4.8%至人民幣2,378.8百萬元。於回顧期間本公司權益持有人應佔本集團溢利為人民幣933.2百萬元，較二零一零年上半年的人民幣366.4百萬元增加154.7%。截至二零一一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)達人民幣400.9百萬元，較二零一零年同期的人民幣366.4百萬元增加9.4%。

截至二零一一年六月三十日止六個月，每股盈利為人民幣0.12元，較二零一零年同期的人民幣0.05元為高。

董事會已決議不宣派截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一零年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

回顧期內，中國政府實施了更加嚴厲的宏觀調控政策，有效抑制投資和投機需求，對主要一、二線城市實施限購，進一步緊縮銀行信貸，造成市場有效需求減少，買家觀望情緒濃厚。主要城市交易量出現大幅下滑，價格趨於穩定。房地產商的經營環境發生不利變化，面臨較大的市場挑戰。

面對嚴厲的房地產調控措施和市場出現的調整，本集團密切關注市場的變化，積極靈活調整銷售策略，針對不同城市和項目的具體特點，採取差異化的銷售手法，根據銷售資源的分布情況，把握好銷售節奏，努力推出適銷對路和受消費者歡迎的產品。本集團加大已限購和非限購城市各項目的銷售力度和高增長地區如東北地區的物業銷售。同時，不斷提高專業化的開發水平，加快項目的開發進度，使更多的開發項目達到銷售節點，為本集團提供更充足的銷售資源。

由於期內中國內地經濟持續穩健發展，人均可支配收入不斷提高，城鎮化步伐加快，自住剛性需求和改善性需求仍然旺盛，加上本集團銷售策略適應市場之變化，故今年上半年房地產銷售額同比大幅增長，取得了不俗的成績。

業務回顧

一、銷售收入

本集團二零一一年上半年綜合銷售收入達人民幣2,378.8百萬元，比去年同期下降4.8%。已交付的物業建築面積由二零一零年同期的155,238平方米，增加至二零一一年上半年的226,117平方米，上升45.7%。一線城市(上海、北京)的6個項目的合計銷售收入佔上半年綜合銷售收入的59.2%；二、三線城市的5個項目的合計銷售收入佔40.8%。上半年12.1%的交付面積來自於上海地區，79.6%來自於除上海以外的長三角地區，3.6%來自於環渤海地區及4.7%來自於東北地區。

表1：截至二零一一年六月三十日止六個月的已出售及已交付的項目：

已出售及 已交付物業	城市	截至六月三十日六個月					
		二零一一年		二零一零年		二零一零年	
		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	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	23,157	3,719	180	20,630
恒盛·陽光巴黎	上海	3,287	152	21,670	15,513	543	28,569
恒盛·尚海灣	上海	1,178,525	17,083	68,983	1,587,214	42,234	37,581
恒盛·湖畔豪庭	上海	97,781	9,106	10,738	-	-	N/A
恒盛·波爾多小鎮	北京	38,718	4,810	8,050	17,860	3,463	5,157
恒盛·歐洲公館	北京	66,871	2,668	25,067	-	-	N/A
恒盛·陽光星期八	天津	5,611	609	9,218	667,791	75,244	8,875
恒盛·第一國際	無錫	21,006	3,128	6,715	181,446	29,642	6,121
恒盛·海上一品	蘇州	-	-	N/A	13,482	1,837	7,341
南通·恒盛莊園	南通	878,651	176,829	4,969	-	-	N/A
恒盛·陽光尚城	瀋陽	35,060	6,144	5,706	9,509	2,095	4,539
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	28,928	4,556	6,349	-	-	N/A
小計		2,378,331	226,117	10,518	2,496,534	155,238	16,082
其他銷售收入		466			1,412		
總計		2,378,797			2,497,946		

二、物業銷售

二零一一年上半年本集團實現房地產銷售額為人民幣7,103.0百萬元，同比增長150.7%；實現房地產銷售面積為77.1萬平方米，同比增長172.5%。

回顧期內，本集團追求一、二、三線城市均衡增長。恒盛·湖畔豪庭完成房地產銷售額人民幣1,615.2百萬元，已接近實現該項目的全年銷售目標。本集團在東北地區的房地產銷售快速增長，上半年共完成房地產銷售額人民幣1,787.5百萬元，同比增長219.8%，其中瀋陽、長春、哈爾濱項目銷售情況良好，分別實現房地產銷售額人民幣588.4百萬元，645.4百萬元和553.7百萬元。

表2：截至二零一一年六月三十日止六個月的房地產銷售金額及銷售面積詳情：

城市	截至六月三十日六個月			
	二零一一年		二零一零年	
	銷售金額 人民幣千元	已售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	已售面積 平方米
上海	2,873,436	127,022	1,142,481	59,156
北京	365,680	28,370	259,457	9,584
天津	152,728	19,995	348,553	37,146
南通	1,335,087	181,073	14,239	5,235
合肥	484,677	78,406	417,400	70,858
無錫	103,897	14,399	93,242	13,256
瀋陽	588,439	92,696	191,754	35,607
長春	645,424	158,984	—	—
哈爾濱	553,672	69,569	368,344	52,094
合計	<u>7,103,040</u>	<u>770,514</u>	<u>2,835,470</u>	<u>282,936</u>

三、工程及開發計劃

二零一一年上半年，竣工及交付的項目有2個，交付總樓面面積為124,326平方米。本集團各地在建項目的工程完成情況良好，上半年新增已開工面積160萬平方米，預計下半年還將新增開工面積200萬平方米。截至二零一一年六月三十日止，本集團於全國四大區域：上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區12個城市共有32個發展項目。

四、土地儲備

二零一一年上半年，本集團於大連金州新區和南通如皋經濟開發區新增加兩幅土地。於二零一一年四月，本集團以人民幣515.0百萬元通過收購項目公司股權方式購得位於大連金州新區之地塊，該地塊總建築面積為344,000平方米。於二零一一年六月，本集團以人民幣480.2百萬元成功競拍獲得南通如皋經濟開發區之地塊，該地塊總建築面積為374,554平方米。本集團擬於這兩地塊上建造住宅項目及商業配套。

截至二零一一年六月三十日，本集團土地儲備總量為規劃建築面積1,964萬平方米，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1,275元。相對低廉的土地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，其中22%位於一線城市，78%位於二、三線城市。本集團之土地儲備質素高、成本低、分佈合理，有助於本集團的長期可持續發展。

表3：截至二零一一年六月三十日之土地儲備總覽：

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
上海地區					
1 恒盛·尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	762,257	100%
2 恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及 商業	286,926	100%
3 恒盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	587,279	100%
4 恒盛·皇家花園	上海	長寧區	住宅及商業	26,918	100%
5 恒盛·陽光巴黎	上海	徐匯區	住宅及商業	49,798	100%
6 上海·恒盛豪庭	上海	寶山區	住宅及商業	866,019	100%
7 恒盛·陽光新景	上海	徐匯區	住宅及商業	2,076	100%
8 漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及 商業	121,300	100%
9 中漕新村項目	上海	徐匯區	公寓式酒店及 商業	91,000	100%
小計				<u>2,793,573</u>	

項目名稱	城市	位置	用途	本集團 對項目之 權益佔比	
				土地儲備 平方米	
長三角地區(上海除外)					
10 南通·恒盛莊園	南通	如皋經濟 開發區	住宅及商業	4,327,529	100%
11 南通光華北項目	南通	如皋鎮	住宅及商業	374,554	100%
12 恒盛·熔盛大廈	南通	新城區	酒店、辦公樓及 商業	297,486	100%
13 恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及 商業	738,573	100%
14 南通·恒盛豪庭	南通	崇川區	住宅及商業	304,190	100%
15 恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及 商業	420,534	100%
16 恒盛·海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	10,052	100%
17 合肥·恒盛豪庭	合肥	瑤海區	住宅及商業	331,368	100%
18 壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	1,347,100	100%
19 恒盛·合肥·皇家 花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及 商業	489,927	100%
20 恒盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	663,913	60%
小計				9,305,224	
環渤海地區					
21 恒盛·陽光星期八	天津	河東區	住宅、酒店及 商業	156,484	100%
22 恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及 商業	928,695	100%
23 恒盛·尚海灣濱湖	天津	靜海區	住宅及商業	1,567,303	70%
24 恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	89,564	100%
25 恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,404,354	100%
26 恒盛·小鎮藝墅	北京	大興區	住宅及商業	99,832	100%
小計				4,246,231	

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	
東北地區						
27	哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	441,968	100%
28	哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	224,117	100%
29	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	642,531	100%
30	長春·恒盛豪庭	長春	高新技術 產業 開發區	住宅及商業	1,473,110	100%
31	大連金州項目	大連	金州區	住宅及商業	165,375	100%
32	大連200#項目	大連	金州區	住宅及商業	344,000	70%
小計					3,291,102	
總計					19,636,131	

五、商業物業

本集團將穩步推進商業物業的發展。目前，92%的商業物業項目仍然在建設及規劃中。本集團預計到二零一六年左右總的落成商業性物業將達296萬平方米，佔總土地儲備的15.1%。零售商業、高檔寫字樓和高檔酒店物業形態將分別佔商業物業開發總量的70%、16%和14%。本集團計劃多數商業物業將用作持有，以獲取穩定的租金收入。

二零一一年下半年展望

本集團認為，下半年外部經營環境仍將處於不確定性之中。美國經濟復蘇乏力，失業率仍處於高位，勢必會拖累全球經濟整體復蘇步伐。歐洲主權債務危機仍無好轉跡象，將直接影響歐共體經濟的增長，給全球經濟帶來較大的不確定性。儘管中國經濟上半年仍然快速增長，但通脹壓力較大，較高的通脹水平和經濟增速的回落將左右中國內地宏觀經濟的政策走向，並進一步影響其房地產市場。

下半年中央政府預計將繼續維持對房地產市場嚴厲的宏觀調控政策，對一線、二線城市的限購令將進一步擴大至房價上升較快的三線城市，限價力度也可能進一步強化，會繼續給市場帶來調整和波動，也會給房地產商完成全年銷售目標帶來挑戰。

中國經濟快速發展，城鎮化的提速與可支配收入的持續增長以及人口紅利等積極因素仍將在未來相當長的時期保持剛性需求的持續旺盛。下半年總的針對房地產市場的調控政策會趨於穩定。隨著供應量的逐步增加和房地產商主動減價銷售，預計下半年的房地產市場有可能會出現交易量上的回升。不同的房地產商由於銷售策略、項目質素與目標市場和布局策略等方面的差異，在今年的房地產市場會有不同的表現。整個市場的發展將有利於大的品牌發展商擴大市場份額，行業的集中度將得到較快提升。

市場與銷售策略

本集團將實施更加靈活的銷售和定價策略，針對不同區域、城市和項目特點，採取針對性、精細化的銷售策略，加快現有項目的銷售和資金回籠，完成集團全年銷售計劃和目標。

本集團繼續推進房地產業務區域化與全國性布局，以一、二、三線城市均衡發展為目標，繼續鞏固本集團在上海、南通和哈爾濱的市場領先地位，爭取在更多的二、三線城市取得領先的市場份額。為落實區域化布局的重要戰略，本集團將探討進入現有城市周邊有潛力的三、四線城市。

開發與投資策略

本集團堅持「量入為出」的謹慎投資策略，根據銷售現金流和穩健財務的要求，有選擇性地謹慎投資，適度增加一些低成本、高質量的土地儲備。本集團將加強現有項目的開發速度和節奏，加快資產周轉率，確保項目及時完工交付。

本集團將持續開展對現有項目城市的投入，實現業務的可持續發展，有條件、選擇性地進入有潛力的二、三線城市。

商業物業發展策略

本集團將繼續堅持穩步發展商業物業的策略，中長期將集中發展以下兩類商業物業：在一線、二線城市的核心區域發展以高檔零售商業、高檔寫字樓和高檔酒店為主的城市商業綜合體和發展有恆盛特色的零售商業和小區商業項目。

目前本集團總土地儲備中有290多萬平方米用於商業物業的發展，其中零售商業物業約佔70%左右。主要項目位於所在城市的核心區域，具有極高的升值潛力。預計隨著這些商業項目的陸續完工和對外出租，將穩步提高商業物業的租金收入在本集團盈利中的比重。

財務策略

本集團將繼續堅持穩健的財務政策，採取多平臺、多渠道、多元化的融資方式，保證業務快速發展的資金需要；控制總借貸於合理水平。同時，實施對現金流的精細化管理，有效控制財務風險。將繼續優化本集團的債務結構，增加長債比重，繼續優化本集團的資本結構。

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	
		二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
收入	3	2,378,797	2,497,946
銷售成本		<u>(1,201,852)</u>	<u>(1,156,588)</u>
毛利		1,176,945	1,341,358
其他收入	4	73,190	33,649
其他收益／(虧損)，淨額	5	741,672	(36,850)
銷售及市場推廣開支		(74,080)	(71,097)
行政開支		(212,938)	(216,752)
財務成本	6	(1,107)	(7,640)
所佔聯營公司溢利		183	—
所佔共同控制企業虧損		<u>(2,303)</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利		1,701,562	1,042,668
所得稅開支	7	<u>(767,627)</u>	<u>(676,571)</u>
本期溢利		<u>933,935</u>	<u>366,097</u>
以下人士應佔：			
—本公司權益持有人		933,217	366,420
—非控股權益		<u>718</u>	<u>(323)</u>
		<u>933,935</u>	<u>366,097</u>
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面收入		<u>933,935</u>	<u>366,097</u>
以下人士應佔期內全面收入：			
—本公司權益持有人		933,217	366,420
—非控股權益		<u>718</u>	<u>(323)</u>
		<u>933,935</u>	<u>366,097</u>
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	8	<u>0.12</u>	<u>0.05</u>
—攤薄	8	<u>0.12</u>	<u>0.05</u>

簡明綜合資產負債表

人民幣千元	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		626,224	573,753
投資物業		8,084,129	7,223,208
無形資產		3,098	3,360
聯營公司投資		6,034	5,851
共同控制企業投資		27,607	29,910
應收共同控制企業的貸款		1,966,259	–
遞延所得稅資產		233,301	201,167
		<u>10,946,652</u>	<u>8,037,249</u>
流動資產			
發展中物業		22,288,404	16,791,838
持作銷售已落成物業		2,281,769	1,989,004
存貨		6,354	6,636
貿易及其他應收款項及預付款	9	10,678,339	7,672,916
應收共同控制企業的款項		–	1,903,472
預付稅款		221,907	89,706
受限制現金		3,522,879	1,683,880
現金及現金等價物		2,232,308	4,151,420
		<u>41,231,960</u>	<u>34,288,872</u>
資產總值		<u>52,178,612</u>	<u>42,326,121</u>
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		7,858,582	6,907,191
		<u>15,750,309</u>	<u>14,798,918</u>
非控股權益		<u>1,301,069</u>	<u>493,051</u>
總權益		<u>17,051,378</u>	<u>15,291,969</u>

人民幣千元		二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	10	7,455,466	7,780,952
遞延所得稅負債		1,451,359	1,212,088
融資租賃負債		17,313	17,232
		<u>8,924,138</u>	<u>9,010,272</u>
流動負債			
預收客戶的所得款項		10,200,902	6,565,180
貿易及其他應付款項	11	3,338,635	2,458,068
應付所得稅		3,398,924	2,994,321
借款	10	9,263,767	6,005,443
融資租賃負債		868	868
		<u>26,203,096</u>	<u>18,023,880</u>
負債總額		<u>35,127,234</u>	<u>27,034,152</u>
權益及負債總額		<u>52,178,612</u>	<u>42,326,121</u>
流動資產淨值		<u>15,028,864</u>	<u>16,264,992</u>
資產總值減流動負債		<u>25,975,516</u>	<u>24,302,241</u>

附註：

1 編製基準

本截至二零一一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二零一零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二零一零年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

(i) 更改會計準則

為編製截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料，本集團採納香港會計準則第31號「於合營公司之權益」所載之按比例綜合法，以確認於共同控制企業之權益。

本集團於編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，已更改其會計政策為權益會計法，並就其於共同控制企業之投資於本期間繼續應用權益會計法。香港會計準則第8號要求追溯應用。倘權益會計法獲追溯應用，則截至二零一零年六月三十日止六個月之「其他收入」、「行政開支」及「所佔共同控制企業虧損」將分別減少人民幣0.1百萬元、減少人民幣1.0百萬元及增加人民幣0.9百萬元。由於對本集團期內之除所得稅前溢利及本期溢利並無造成實際影響，董事會決定對截至二零一零年六月三十日止六個月之綜合全面收益表不作重列。於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日，該項會計政策變動對保留盈利並無影響。

(ii) 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已採納以下新準則及修訂及詮釋：

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
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告
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	以權益工具抵銷金融負債

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

截至二零一一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。

人民幣千元	上海地區	長三角 地區(上海 除外)	環渤海地區	東北地區	其他分部	總計
截至二零一一年六月三十日 止六個月(未經審核)						
總收入	1,311,779	899,657	111,200	63,988	-	2,386,624
分部之間收入	(7,827)	-	-	-	-	(7,827)
收入(來自外部客戶)	1,303,952	899,657	111,200	63,988	-	2,378,797
分部業績	906,908	99,870	13,924	(33,691)	(35,855)	951,156
折舊及攤銷	(4,382)	(1,517)	(1,585)	(646)	(556)	(8,686)
投資物業公平值變動	482,569	-	-	227,186	-	709,755
利息收入	26,040	13,006	399	803	10,196	50,444
財務成本	(341)	(405)	(93)	(246)	(22)	(1,107)
所得稅開支	(670,567)	(39,066)	(8,021)	(49,973)	-	(767,627)
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	上海地區	長三角 地區(上海 除外)	環渤 海地區	東北地區	其他分部	對銷	總計
-------	------	---------------------	-----------	------	------	----	----

於二零一一年六月三十日
(未經審核)

分部資產總值	31,685,889	29,435,102	6,202,696	9,290,000	16,423,590	(44,461,761)	48,575,516
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,034	-	-	-	-	-	6,034
共同控制企業投資	27,607	-	-	-	-	-	27,607
遞延所得稅資產							233,301
其他未分配企業資產							<u>3,369,795</u>
資產總值							<u>52,178,612</u>

於二零一零年十二月三十一日
(經審核)

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							<u>2,823,968</u>
資產總值							<u>42,326,121</u>

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
分部業績	951,156	1,068,424
投資物業公平值收益	709,755	-
折舊及攤銷	(8,686)	(5,266)
贖回承兌票據虧損	-	(33,768)
經營溢利	1,652,225	1,029,390
利息收入	50,444	20,918
利息開支	(1,107)	(7,640)
除所得稅前溢利	<u>1,701,562</u>	<u>1,042,668</u>
增加：		
—物業、廠房及設備	57,988	31,481
—投資物業	151,166	33,630
—無形資產	-	1,800
	<u>209,154</u>	<u>66,911</u>

4 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
利息收入	50,444	20,908
租金收入	13,313	12,660
其他	9,433	81
	<u>73,190</u>	<u>33,649</u>

5 其他收益／(虧損)，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
投資物業公平值收益	709,755	-
匯兌收益／(虧損)，淨額	31,917	(3,082)
贖回承兌票據虧損	-	(33,768)
	<u>741,672</u>	<u>(36,850)</u>

6 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
利息開支：		
－銀行借款	624,433	291,233
－二零一五年到期的優先票據	129,611	－
－承兌票據	－	24,335
－尚海灣安排	194,546	192,910
－其他	181	25,242
	<hr/>	<hr/>
總利息開支	948,771	533,720
減：於發展中物業資本化的利息	(947,664)	(526,080)
	<hr/>	<hr/>
	1,107	7,640
	<hr/>	<hr/>

7 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
當期所得稅：		
－中國企業所得稅	126,480	193,323
－中國土地增值稅	442,492	475,308
	<hr/>	<hr/>
	568,972	668,631
	<hr/>	<hr/>
遞延所得稅：		
－產生及撥回暫時性差額	198,655	7,940
	<hr/>	<hr/>
	198,655	7,940
	<hr/>	<hr/>
	767,627	676,571
	<hr/>	<hr/>

8 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	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利	<u>933,217</u>	<u>366,420</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六月三十日止六個月，購股權為本公司僅有具潛在攤薄的普通股。

盈利(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利	<u>933,217</u>	<u>366,420</u>
股份數目		
已發行普通股加權數(千股)	7,792,646	7,792,646
購股權調整(千股)	<u>18,109</u>	<u>30,461</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>7,810,755</u>	<u>7,823,107</u>

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
	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)	215,180	549,951
其他應收第三方款項	845,475	220,056
預付款：	9,617,684	6,902,909
關連方	1,862,759	1,317,199
第三方	7,754,925	5,585,710
	10,678,339	7,672,916

- (a) 本集團一般要求客戶於交付物業前悉數支付款項。僅於極少數情況下本公司高級管理層於評估客戶信貸歷史後作出批准而給予客戶信貸期。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回過期債務，且本集團定期審閱每項貿易及其他應收款項的可收回金額。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
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
6個月內	208,507	533,699
7至12個月	1,546	2,520
12個月後	5,127	13,732
	215,180	549,951

10 借款

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
	六月三十日 (未經審核)	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	5,516,649	5,811,335
二零一五年到期的優先票據—有抵押	1,938,817	1,969,617
	7,455,466	7,780,952
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	7,342,213	3,918,435
尚海灣安排—有抵押(b)	1,921,554	2,087,008
	9,263,767	6,005,443
總借款	16,719,233	13,786,395

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
1年內	9,263,767	6,005,443
1年後及2年內	4,560,906	3,465,631
2年後及5年內	2,464,345	3,754,548
5年後	430,215	560,773
	<u>16,719,233</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 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款：	1,829,176	1,458,718
關連方	3,364	5,510
第三方	1,825,812	1,453,208
其他應付第三方款項	1,388,702	906,214
其他應付稅項	120,757	93,136
	<u>3,338,635</u>	<u>2,458,068</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	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	1,448,402	1,215,891
7至12個月	314,534	97,651
12個月後	66,240	145,176
	<u>1,829,176</u>	<u>1,458,718</u>

財務回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得人民幣2,378.8百萬元綜合銷售收入，較二零一零年上半年的人民幣2,497.9百萬元下降4.8%。本集團交付的物業建築面積由二零一零年上半年的155,238平方米增加45.7%至本期的226,117平方米。每平方米平均售價從二零一零年上半年的人民幣16,082元下跌至本期的每平方米人民幣10,518元。尚海灣(第一期)物業已於二零零九年十二月落成，並於截至二零一一年六月三十日止六個月期間繼續為本集團貢獻銷售收入，每平方米平均售價達人民幣68,983元，為截至二零一一年六月三十日止六個月本集團總銷售收入貢獻49.5%。南通·恒盛莊園於本期已開始為本集團帶來銷售收入，以每平方米平均售價人民幣4,969元，交付總面積176,829平方米，為本集團截至二零一一年六月三十日止六個月銷售收入帶來人民幣878.7百萬元之銷售收入。

本集團於二零一一年上半年的綜合毛利為人民幣1,176.9百萬元，較二零一零年同期人民幣1,341.4百萬元的毛利下跌12.3%。綜合毛利下跌主要是由於回顧期內銷售收入減少及毛利率下跌所致。本集團本期的毛利率為49.5%，而二零一零年同期則為53.7%。此情況主要是由於二零一一年上半年已銷售及已交付物業的平均售價下跌所致，當中較大比例來自二、三線城市住宅物業的銷售。

截至二零一一年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣73.2百萬元，較二零一零年同期人民幣33.6百萬元增加117.9%。其他收入增加主要是由於回顧期內錄得較高利息收入所致。

截至二零一一年六月三十日止六個月的其他收益，淨額為人民幣741.7百萬元，主要是來自本集團投資物業公平值收益人民幣709.8百萬元(二零一零年：無)以及二零一五年到期的31.9百萬元優先票據因人民幣兌美元持續升值而獲滙兌收益。去年同期之其他虧損，淨額主要包括因贖回承兌票據而產生虧損人民幣33.8百萬元。

截至二零一一年六月三十日止六個月本集團除所得稅前溢利為人民幣1,701.6百萬元，較二零一零年同期的人民幣1,042.7百萬元增加63.2%。回顧期內除所得稅前溢利上漲，主要是由於本集團投資物業於二零一一年上半年錄得公平值收益人民幣709.8百萬元。

截至二零一一年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣767.6百萬元，較二零一零年同期的人民幣676.6百萬元上漲13.4%，乃由於計入與本集團之投資物業公平值收益有關之遞延所得稅人民幣177.4百萬元所致。撇除投資物業公平值收益的影響，截至二零一一年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣590.2百萬元，較二零一零年同期下降12.8%。減幅主要是由於截至二零一一年六月三十日止六個月期間已確認銷售收入減少及已出售及交付之物業之毛利率較低所致。撇除投資物業公平值收益的稅務影響，截至二零一一年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為59.5%，而二零一零年同期為64.9%。

截至二零一一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933.2百萬元，較二零一零年上半年的人民幣366.4百萬元增加154.7%。截至二零一一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相關稅務影響)為人民幣400.9百萬元，較二零一零年同期增長9.4%。雖然回顧期內已確認銷售收入減少及毛利率下跌，由於當期的其它收入及其他收益較高，同時所得稅開支減少，截至二零一一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(未計投資物業公平值收益及相關稅務影響)較二零一零年上半年同期為高。截至二零一一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39.2%，而二零一零年同期則相當於14.7%。

流動資產及負債

於二零一一年六月三十日，本集團持有的流動資產總值約為人民幣41,232.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：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、預付款以及現金及銀行結餘。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32.7%至二零一一年六月三十日的人民幣22,288.4百萬元，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。貿易及其他應收款項及預付款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39.2%至二零一一年六月三十日的人民幣10,678.3百萬元，主要由於二零一一年六月三十日的土地出讓金預付款項結餘較高所致，而相關土地使用權證於二零一一年六月三十日仍未獲取。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)由二零一零年十二月三十一日的人民幣5,835.3百萬元微跌至二零一一年六月三十日的人民幣5,755.2百萬元。

流動負債總額於二零一一年六月三十日為人民幣26,203.1百萬元，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，主要是由於在截至二零一一年六月三十日有較高餘額之預收客戶的所得款項及短期借款所致。

由於預收客戶的所得款及短期借款增加，流動比率(以流動資產總值除以流動負債總額計算)由二零一零年十二月三十一日的1.9下跌至二零一一年六月三十日的1.6。

流動資金及財務資源

於二零一一年上半年，本集團主要利用預售物業所得款項、銀行貸款及債務融資為其物業發展項目提供資金。

於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣5,755.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣5,835.3百萬元)。

於二零一一年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣16,719.2百萬元，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21.3%。

本集團根據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以及受限制現金)計算。於二零一一年六月三十日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 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	16,719,233	13,786,395
減：現金及銀行結餘	<u>(5,755,187)</u>	<u>(5,835,300)</u>
債務淨額	10,964,046	7,951,095
本公司權益持有人應佔總權益	<u>15,750,309</u>	<u>14,798,918</u>
資產負債比率	<u>69.6%</u>	<u>53.7%</u>

於二零一一年六月三十日的資本負債比率增加，主要由於本期銀行借款增加，以支付土地出讓金及資本開支所致。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，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的竣工物業已就本集團的借款予以質押。

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。於二零一一年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣5,585.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,389.5百萬元)。

資本承擔

於二零一一年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一一年	二零一零年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
土地使用權	1,594,026	2,901,524
物業開發開支	10,631,412	8,602,617
建築材料	203,603	44,655
	<u>12,429,041</u>	<u>11,548,796</u>

僱員

於二零一一年六月三十日，本集團有1,353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」)。於二零一一年六月三十日，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。截至二零一一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

遵守企業管治常規守則

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司一直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。本公司董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一一年五月二十日舉行的股東周年大會(「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會議，並回答大會上提問。

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，確認全體董事於整個截至二零一一年六月三十日止六個月間一直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本集團截至二零一一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

於截至二零一一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二零一一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
張志熔

香港，二零一一年八月二十九日

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。