

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)

截至二零一四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」)截至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零一四年中期業績」)。二零一四年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一四年八月二十五日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入下降20.6%至人民幣2,345.9百萬元，每平方米的平均售價為人民幣13,792元
- 錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣221.3百萬元，而去年同期則為本公司擁有人應佔溢利人民幣224.7百萬元
- 資本負債比率為107.1%
- 房地產銷售錄得人民幣1,911.0百萬元，較去年同期下降52.8%。售出樓面面積124,542平方米
- 總土地儲備為15.0百萬平方米，平均樓面地價每平方米人民幣1,331元

整體業績

本集團於二零一四年上半年錄得綜合銷售收入人民幣2,345.9百萬元，較二零一三年同期相比下降20.6%。截至二零一四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221.3百萬元，而二零一三年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣224.7百萬元。

截至二零一四年六月三十日止六個月，每股基本虧損為人民幣0.03元，而二零一三年同期則為每股基本盈利人民幣0.03元。

董事會已決議不宣派截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

二零一四年首六個月，中國房地產行業的銷售面積下降6.0%，銷售額下降6.7%，不同地區房地產的價格也出現了分化，二、三線城市房地產價格出現了往下調整的態勢。二零一四年，中國房地產市場正面臨全域性的低迷期。部分省市先後出台了為樓市鬆綁的措施。穩定房地產市場，推進樓市的健康發展已經成為政府調控市場的一個明確目標。以經濟和市場的手段確保樓市「軟著陸」是維護經濟大局的一個共識。

期內，本集團密切關注市場形勢的變化，加快庫存和現有項目的去化，加快銷售現金回籠。本集團仍採取隨行就市的策略，對項目進行合理、靈活的定價，同時專注於發展大眾市場精品，以更好地滿足客戶的自用需求，以期實現更多銷售。

於二零一四年首六個月，本集團的物業銷售及已確認銷售收入均較去年同期大幅減少，與市場趨勢並不一致，主要由於年內推出新項目及項目竣工的時間分佈並不平均，以及因若干物業項目的建築期長久所致。本集團將會緊密監督建築進度，並加快開發速度，以期儘快實現物業銷售，確保提早取得現金回籠。

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

本集團二零一四年上半年綜合銷售收入為人民幣2,345.9百萬元，較二零一三年上半年之人民幣2,953.1百萬元下降20.6%。已交付面積由二零一三

年上半年的404,453平方米，下降至二零一四年上半年的170,097平方米，下降57.9%。入帳銷售均價從二零一三年上半年之每平方米人民幣7,301元上升88.9%至二零一四年上半年的每平方米人民幣13,792元。

一線城市(上海、北京)六個項目的合計銷售收入佔86.0%；二、三線城市12個項目的合計銷售收入佔14.0%。二零一四年上半年84.4%的銷售收入來自於上海地區的項目，6.0%來自於除上海以外長三角地區的項目，2.5%來自於環渤海地區的項目，而7.1%來自東北地區的項目。

截至二零一四年六月三十日止六個月已出售及交付的項目包括：

已出售及交付物業	城市	二零一四年			二零一三年		
		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	1,982	574	3,453	9,628	1,098	8,769
恒盛·陽光巴黎	上海	—	—	不適用	416	92	4,522
恒盛·皇家花園	上海	—	—	不適用	790	170	4,647
恒盛·尚海灣	上海	157,863	3,004	52,551	430,276	7,291	59,015
上海·恒盛豪庭	上海	1,791,493	113,758	15,748	—	—	不適用
恒盛·湖畔豪庭	上海	27,908	7,855	3,553	47,990	3,413	14,061
恒盛·波爾多小鎮	北京	1,084	142	7,634	7,034	765	9,195
恒盛·小鎮藝	北京	38,162	3,806	10,027	—	—	不適用
恒盛·尚海灣濱海	天津	20,294	3,713	5,466	293,651	56,019	5,242
恒盛·第一國際	無錫	5,285	852	6,203	512,302	82,759	6,190
南通·恒盛莊園	南通	1,240	225	5,511	6,351	1,177	5,396
南通·恒盛豪庭	南通	33,017	4,604	7,171	38,804	3,593	10,800
恒盛·南通·尚海灣	南通	60,325	5,414	11,142	18,163	2,109	8,612
合肥·恒盛豪庭	合肥	39,248	4,205	9,334	586,356	91,910	6,380
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	1,097	218	5,032	633	133	4,759
恒盛·陽光尚城	瀋陽	20,495	2,037	10,061	116,721	15,770	7,401
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	58,136	7,793	7,460	204,844	28,770	7,120
恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	48,021	5,106	9,405	136,052	18,300	7,435
長春·恒盛豪庭(東)	長春	7,622	1,679	4,540	18,928	4,518	4,189
大連·恒盛豪庭	大連	32,644	5,112	6,386	524,165	86,566	6,055
總計		2,345,916	170,097	13,792	2,953,104	404,453	7,301

二、物業銷售

二零一四年上半年本集團實現房地產合約銷售額為人民幣1,911.0百萬元，同比減少52.8%；實現房地產合約銷售面積124,542平方米，同比減少63.8%。出現同比大幅下降的主要原因是上半年本集團推出銷售的新項目較少的緣故。

期內，本集團在上海地區的房地產銷售貢獻最多，實現房地產銷售金額為人民幣1,180.6百萬元，佔本集團銷售總金額的61.8%，長三角地區、環渤海地區和東北地區佔本集團銷售總金額的比例分別為28.0%、2.4%和7.8%。

截至二零一四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)		
	二零一四年	二零一三年	變動(%)	二零一四年	二零一三年	變動(%)
上海地區	1,180,575	2,172,848	-45.7%	40,355	84,902	-52.5%
長三角地區	535,055	952,322	-43.8%	53,426	117,782	-54.6%
環渤海地區	46,574	222,621	-79.1%	5,652	26,854	-79.0%
東北地區	148,820	696,776	-78.6%	25,109	114,397	-78.1%
總計	1,911,024	4,044,567	-52.8%	124,542	343,935	-63.8%

三、工程及開發計劃

二零一四年上半年竣工的總建築面積約為134,000平方米。上半年本集團新開工面積約173,000平方米，預計全年新開工面積將超過680,000平方米。截至二零一四年六月三十日，本集團的總在建面積為3.0百萬平方米。

四、土地儲備

截至二零一四年六月三十日，本集團擁有土地儲備為15.0百萬平方米，可滿足未來五年以上開發所需，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,331元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中20.6%位於一線城市，79.4%位於二、三線城市。

截至二零一四年六月三十日止之土地儲備總覽：

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	494,582	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	上海·馨雅名邸項目	上海	奉賢區	住宅	81,760	15,228	100%
小計				1,677,752	2,668		
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	4,144,373	322	100%
9	恒盛·南通·皇家花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	388,859	1,282	100%
10	南通·恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	297,486	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	238,094	679	100%
13	恒盛·海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	10,052	1,446	100%
14	合肥壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓 及商業	1,347,100	881	100%
15	恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	211,254	1,207	100%
16	恒盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	663,913	6,013	60%
小計				7,719,213	1,233		

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							
17	恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
18	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
19	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
20	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
21	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,320,752	493	100%
小計				3,892,469	1,056		
東北地區							
22	哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	27,453	979	100%
23	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
24	長春·恒盛豪庭(東)	長春	高新區	住宅及商業	358,471	868	100%
25	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	845,088	1,004	100%
26	大連200號地塊	大連	金州新區	住宅及商業	344,000	1,497	70%
小計				1,695,035	1,084		
總計				14,984,469	1,331		

五、商業物業

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一四年六月三十日，本集團已落成的商業物業樓面面積約285,000平方米，約817,000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。

二零一四年下半年展望

在「穩增長」的目標下，全國宏觀經濟環境趨向好轉，貨幣信貸有望轉向穩中趨鬆，地方政府房地產調控措施也將出現調整。一線城市將重審調控力度，取消限購的可能性較小，部分二、三線城市則有望對限購作出調整。綜合而言，本集團預計全國房地產市場將在階段性下降後逐步回穩。

本集團將繼續關注形勢的變化，根據市場特點和政策的變化，積極調整銷售和定價策略。採取有效措施，加快存貨銷售和現金回籠。同時，加快開發節奏，努力增加可供銷售資源，以期實現更多的銷售。

本集團將進一步提升專業化開發能力，繼續強化產品的標準化建設，縮短開發週期，加快資產周轉速度。同時，本集團將繼續加強對產品品質的管控力度，有效控制開發與運營成本，以持續提高產品的競爭力。

本集團將會堅持採取審慎財務政策，將債務及資本負債水平控制於合理水平，以有效管理其財務風險。本集團將會致力平衡使用債務融資的代價及益處，並希望通過在自物業銷售取得資金時減低借貸水平，藉以減低財務成本。本集團將會就其項目成本嚴格實行預算管理，並加強現金管理，以確保本集團的財務狀況審慎安全。

簡明綜合全面收益表

截至二零一四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	
		二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
銷售收入	4	2,345,916	2,953,104
銷售成本	7	(2,113,311)	(2,612,893)
毛利		232,605	340,211
其他收入	5	54,922	52,111
其他(虧損)/收益, 淨額	6	(28,860)	178,981
銷售及市場推廣開支	7	(70,011)	(138,419)
行政開支	7	(187,853)	(187,889)
財務成本	8	(6,631)	(2,206)
所佔聯營公司溢利/(虧損)		1,507	(360)
所佔合營企業虧損		(5,704)	(1,660)
除所得稅前(虧損)/溢利		(10,025)	240,769
所得稅開支	9	(212,915)	(17,850)
本期(虧損)/溢利		(222,940)	222,919
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		(221,339)	224,718
— 非控股權益		(1,601)	(1,799)
		(222,940)	222,919
其他全面收入		—	—
期內全面(虧損)/收入總額		(222,940)	222,919
以下人士應佔期內全面(虧損)/收入總額：			
— 本公司擁有人		(221,339)	224,718
— 非控股權益		(1,601)	(1,799)
		(222,940)	222,919
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利的 每股(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示)			
— 基本	10	(0.03)	0.03
— 攤薄	10	(0.03)	0.03
股息	11	—	—

簡明綜合資產負債表
於二零一四年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,625,206	1,385,038
投資物業		12,605,468	12,278,106
無形資產		1,800	1,800
聯營公司投資		3,113	1,606
合營企業投資		9,613	15,317
應收合營企業的貸款		1,598,447	1,843,081
遞延所得稅資產		523,646	430,833
		<u>16,367,293</u>	<u>15,955,781</u>
流動資產			
發展中物業		21,914,584	21,794,177
持作銷售已落成物業		5,912,026	5,643,228
存貨		–	5,143
貿易及其他應收款項及預付款	12	9,084,777	7,310,623
預付稅款		329,181	312,990
受限制現金		1,186,440	1,405,492
現金及現金等價物		480,563	1,547,289
		<u>38,907,571</u>	<u>38,018,942</u>
資產總值		<u>55,274,864</u>	<u>53,974,723</u>
流動負債			
預收客戶的所得款項		3,902,616	4,365,089
貿易及其他應付款項	13	4,256,836	4,599,206
應付所得稅		4,596,498	4,423,563
借款	14	5,008,018	5,316,571
融資租賃負債		868	868
		<u>17,764,836</u>	<u>18,705,297</u>
流動資產淨值		<u>21,142,735</u>	<u>19,313,645</u>
資產總值減流動負債		<u>37,510,028</u>	<u>35,269,426</u>

人民幣千元	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動負債			
借款	14	16,174,233	13,768,808
遞延所得稅負債		1,803,806	1,745,788
融資租賃負債		17,857	17,758
		<u>17,995,896</u>	<u>15,532,354</u>
資產淨值		<u>19,514,132</u>	<u>19,737,072</u>
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		10,336,815	10,558,154
		<u>18,228,542</u>	<u>18,449,881</u>
非控股權益		1,285,590	1,287,191
總權益		<u>19,514,132</u>	<u>19,737,072</u>

附註：

1 一般資料

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產發展項目。

本公司為一間於二零零七年七月二十七日在開曼群島註冊成立的有限責任公司及其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市(股份代號：00845)。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

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二零一四年八月二十五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。

2 編製基準

本截至二零一四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二零一三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。

截至二零一四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221,339,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔溢利人民幣224,718,000元)及經營現金流出淨額人民幣3,020,211,000元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣964,000元)。總借款由二零一三年十二月三十一日的人民幣19,085,379,000元增至二零一四年六月三十日的人民幣21,182,251,000元，其中人民幣5,008,018,000元將會於12個月內到期。現金及現金等價物於截至二零一四年六月三十日止六個月內下降人民幣1,066,726,000元至人民幣480,563,000元。

截至二零一四年六月三十日止六個月的經營現金流出淨額重大，主要由於在期內由物業銷售產生的現金流入較慢，而本集團繼續通過借款撥支營運，因而令本集團的總借款有所上升。

鑑於連續兩年出現經營現金流出，董事已檢討自截至簡明綜合中期財務資料止財政期間起未來十二個月(「預測期」)的營運資金預測，以評估按持續經營基準編製本財務資料是否合適。在評估該預測是否合理時，董事考慮的主要因素包括提供予本集團的銀行融資是否足夠及預期由銷售物業所產生的經營現金流。

董事已檢討本集團過往與銀行的關係，及截至二零一四年六月三十日提供予本集團的銀行融資，並認為由於本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月內及直至本報告日期，均能取得新增銀行貸款或現有貸款獲得延長及/或重續，故本集團與主要銀行的關係良好。此外，亦鑑於本集團截至二零一四年六月三十日的短期債務比率(定義為流動借

款佔本集團借款總額的百分比)僅為23.6%(二零一三年十二月三十一日:27.9%)。根據對預測期內的預期建築進度、預期售價及預期預售面積的檢討,董事亦預期於預測期內本集團物業銷售的所得款項將與截至二零一三年十二月三十一日止年度相若。

本集團同時旨在維持充裕現金,以滿足營運資金需求,並按預期現金流監察本集團現金的滾動預測。倘經濟環境出現可能對本集團預計現金流狀況造成預期之外的重大影響的重大不利變動,本集團備有多項其他計劃減低對預計現金流的潛在影響。該等計劃包括以較靈活定價加快銷售本集團物業、按適當情況調整及進一步放緩建築進度、確保備有資源供開發物業以進行銷售、實行成本控制措施及尋求其他資金來源。

本集團可達到上述舉措目標的程度取決於多項因素,包括其未來經營表現、市場狀況及其他因素,而大部分因素均屬其控制以外且不可合理預測。董事於作出盡職查詢及考慮上述不確定因素後,合理預期本集團最少可於預測期內備有充裕財務資源,滿足其到期財務責任。因此,董事認為按持續經營基準編製該等簡明綜合中期財務資料乃屬合適。

編製此簡明綜合中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此簡明綜合中期財務資料時,除了釐定所得稅準備所需的變動,管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源,與截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用的相同。

3 會計政策

編製本簡明綜合中期財務資料時所採納的會計政策與本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

概無其他於本中期期間首次生效之經修訂準則或詮釋預期將會對本集團構成重大影響。

截至二零一四年六月三十日止六個月的應計提所得稅利用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

4 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					總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	
截至二零一四年						
六月三十日止六個月						
(未經審核)						
總收入	1,979,246	140,212	59,539	166,919	—	2,345,916
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶)	1,979,246	140,212	59,539	166,919	—	2,345,916
分部業績	501,366	(79,275)	(33,178)	(49,517)	(68,675)	270,721
折舊及攤銷	(4,625)	(1,450)	(1,607)	(1,247)	(982)	(9,911)
投資物業公平值變動	55,910	(14,144)	3,144	(32,570)	—	12,340
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值撥備	(919)	(121,056)	(131,899)	(63,185)	—	(317,059)
利息收入	20,862	15,377	3,853	306	117	40,515
財務成本	(2,926)	(545)	(3,160)	—	—	(6,631)
所得稅開支	(245,103)	9,426	7,014	16,203	(455)	(212,915)
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	總計
	截至二零一三年					
六月三十日止六個月						
(未經審核)						
總收入	491,403	1,162,608	300,684	1,000,712	—	2,955,407
分部之間收入	(2,303)	—	—	—	—	(2,303)
收入(來自外部客戶)	489,100	1,162,608	300,684	1,000,712	—	2,953,104
分部業績	125,358	18,314	(122,613)	63,561	14,409	99,029
折舊及攤銷	(6,122)	(1,878)	(2,145)	(1,433)	(981)	(12,559)
投資物業公平值變動	61,982	136,354	93,036	(167,972)	—	123,400
利息收入	17,022	14,819	480	287	497	33,105
財務成本	(2,161)	(1)	—	(44)	—	(2,206)
所得稅開支	54,003	(90,309)	7,080	11,376	—	(17,850)

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	對銷	總計
------	-----------------	-------	------	----	----	----

於二零一四年六月三十日(未經審核)

分部資產總值	35,760,338	26,143,094	5,997,464	6,411,508	8,235,704	(32,927,893)	49,620,215
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	3,113	—	—	—	—	—	3,113
合營企業投資	9,613	—	—	—	—	—	9,613
應收合營企業的貸款	1,598,447	—	—	—	—	—	1,598,447

遞延所得稅資產 523,646
 其他未分配企業資產 5,131,003

資產總值 55,274,864

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	對銷	總計
------	-----------------	-------	------	----	----	----

於二零一三年十二月三十一日(經審核)

分部資產總值	33,377,638	26,085,406	6,037,854	6,626,588	8,305,395	(31,517,270)	48,915,611
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	1,606	—	—	—	—	—	1,606
合營企業投資	15,317	—	—	—	—	—	15,317
應收合營企業的貸款	1,843,081	—	—	—	—	—	1,843,081

遞延所得稅資產 430,833
 其他未分配企業資產 4,628,279

資產總值 53,974,723

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
分部業績	270,721	99,029
投資物業公平值變動	12,340	123,400
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	(317,059)	—
折舊及攤銷	(9,911)	(12,559)
經營(虧損)/溢利	(43,909)	209,870
利息收入	40,515	33,105
財務成本	(6,631)	(2,206)
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(10,025)</u>	<u>240,769</u>
增加：		
物業、廠房及設備	251,231	149,042
投資物業	315,022	562,640
	<u>566,253</u>	<u>711,682</u>

5 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
利息收入	40,515	33,105
租金收入	13,501	17,460
其他	906	1,546
	<u>54,922</u>	<u>52,111</u>

6 其他(虧損)/收益, 淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
投資物業公平值變動	12,340	123,400
匯兌(虧損)/收益, 淨額	(41,200)	55,581
	<u>(28,860)</u>	<u>178,981</u>

7 按性質分類之費用

除所得稅前(虧損)/溢利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	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
核數師酬金	5,895	6,508
廣告成本	20,662	52,087
營業稅及其他徵費	130,378	167,645
出售物業成本	1,665,874	2,445,248
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	317,059	-
折舊	9,911	12,299
無形資產攤銷	-	260
僱員成本—不包括董事酬金	74,989	85,154
租金開支	23,322	17,125
出售物業、廠房及設備虧損	81	6,775
	<u>81</u>	<u>6,775</u>

8 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
利息開支：		
銀行借款	931,692	994,576
二零一五年到期的優先票據	123,424	125,178
二零一八年到期的優先票據	164,745	103,162
其他	10,821	10,253
總利息開支	1,230,682	1,233,169
減：於合資格資產資本化的利息	(1,224,051)	(1,230,963)
	<u>6,631</u>	<u>2,206</u>

9 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
當期所得稅：		
中國企業所得稅	146,470	118,595
中國土地增值稅	101,240	31,153
過往年度超額撥備：		
中國土地增值稅及其對中國企業所得稅的影響淨額	—	(151,864)
	<u>247,710</u>	<u>(2,116)</u>
遞延所得稅：		
產生及撥回暫時性差額	(34,795)	19,966
	<u>(34,795)</u>	<u>19,966</u>
	<u>212,915</u>	<u>17,850</u>

10 每股(虧損)/盈利

(a) 基本

每股基本(虧損)/盈利的計算方法為將本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利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	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	<u>(221,339)</u>	<u>224,718</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)/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加權平均股數計算。於截至二零一三年及二零一四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。

11 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。

12 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核)
	應收第三方貿易賬款(a)	380,767
其他應收第三方款項	1,508,259	1,332,110
預付工程款及其他預付款：	2,298,197	1,990,114
關連方	1,352,111	1,069,946
第三方	946,086	920,168
預付土地出讓金	4,684,971	3,360,586
預付營業稅及其他稅項	212,583	216,570
	<u>9,084,777</u>	<u>7,310,623</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	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核)
6個月內	8,768	374,547
7至12個月	349,422	13,280
13個月至3年	22,577	23,416
	<u>380,767</u>	<u>411,243</u>

13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	2,954,805	3,247,555
關連方	11,753	12,063
第三方	2,943,052	3,235,492
其他應付第三方款項：	1,145,557	1,190,784
應付收購代價	310,000	310,000
其他應付款及預提費用	835,557	880,784
其他應付稅項	156,474	160,867
	<u>4,256,836</u>	<u>4,599,206</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	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核)
6個月內	2,482,590	2,842,594
7至12個月	43,527	27,499
13個月至5年	428,688	377,462
	<u>2,954,805</u>	<u>3,247,555</u>

14 借款

人民幣千元	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 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	11,775,075	9,398,595
二零一五年到期的優先票據—有抵押	1,873,514	1,838,899
二零一八年到期的優先票據—有抵押	2,525,644	2,514,314
其他借款—無抵押	—	17,000
	<u>16,174,233</u>	<u>13,768,808</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	4,684,618	5,108,371
其他借款—無抵押	35,700	47,800
其他借款—有抵押	287,700	160,400
	<u>5,008,018</u>	<u>5,316,571</u>
總借款	<u>21,182,251</u>	<u>19,085,379</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	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 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	5,008,018	5,316,571
1年後及2年內	8,794,940	6,423,597
2年後及5年內	7,344,293	7,305,211
5年後	35,000	40,000
	<u>21,182,251</u>	<u>19,085,379</u>

財務回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣2,345.9百萬元，較二零一三年上半年的人民幣2,953.1百萬元下降20.6%。本集團交付的物業建築面積由二零一三年上半年的404,453平方米下降至本期的170,097平方米。於本期間內，由於本集團有較大比例的交付面積位處於上海地區而該等物業的平均售價較高，因此本集團每平方米平均售價從二零一三年上半年的人民幣7,301元大幅上升88.9%至本期的每平方米人民幣13,792元。

截至二零一四年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣2,113.3百萬元，較二零一三年同期的人民幣2,612.9百萬元下降19.1%。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317.1百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：無)。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他們的可變現價值。未計此項減值撥備，本集團二零一四年上半年每平方米的平均銷售成本為人民幣10,599元，較二零一三年的每平方米人民幣6,460元上升64.1%。二零一四年上半年較高的平均銷售成本主要是由於期內於上海地區已出售並交付的物業比例較高所致。

本集團於二零一四年上半年的綜合毛利為人民幣232.6百萬元，較二零一三年同期人民幣340.2百萬元的毛利下降31.6%。本集團本期的毛利率為9.9%，而二零一三年同期則為11.5%。儘管本期內有較高比例的已銷售及已交付物業來自於較高毛利率的上海地區，本集團截至二零一四年六月三十日止六個月的綜合毛利較二零一三年同期為低，其原因乃由於銷售收入金額較低，同時亦因為含了本年度對本集團物業作出的減值撥備。

截至二零一四年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣54.9百萬元，較二零一三年同期人民幣52.1百萬元上漲5.4%。其他收入主要是包括利息收入及租金收入。

截至二零一四年六月三十日止六個月的其他(虧損)/收益，淨額為淨其他虧損人民幣28.9百萬元，而二零一三年同期則為淨其他收益人民幣179.0百萬元。本期的淨其他虧損主要包括本集團投資物業公平值收益人民幣12.3百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：公平值收益人民幣123.4百萬元)及主要由本公司分別於二零一五年及二零一八年到期的美元優先票據產生的淨匯兌虧損人民幣41.2百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：淨匯兌收益人民幣55.6百萬元)。

截至二零一四年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣70.0百萬元，較二零一三年同期的人民幣138.4百萬元下降49.4%。銷售及市場推廣開支下降主要是由於本集團於回顧期內只有少量新項目推出及一般市場推廣活動業務量下降。

截至二零一四年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣187.9百萬元，與二零一三年同期的人民幣187.9百萬元相若。

截至二零一四年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,230.7百萬元，與二零一三年同期的人民幣1,233.2百萬元相若。截至二零一四年六月三十日止六個月，財務成本人民幣1,224.1百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣1,231.0百萬元)已資本化，餘下人民幣6.6百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣2.2百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得除所得稅前虧損人民幣10.0百萬元，而二零一三年同期則為除所得稅前溢利人民幣240.8百萬元。本期內錄得除所得稅前虧損主要是由於二零一四年上半年毛利下降及投資性物業公允值收益下降。

截至二零一四年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣212.9百萬元，較二零一三年同期的人民幣17.9百萬元大幅上漲1,092.8%。所得稅開支大幅上漲的原因主要乃由於二零一三年上半年內本公司撥回超額撥備的所得稅人民幣151.8百萬元，而本期內並無此項回撥。由於本集團若干營運虧損的附屬公司的費用及其他集團費用都無法用於抵扣個別有營運溢利的附屬公司的所得稅，所以即使本集團於本期內錄得除所得稅前虧損，本期內本集團依然需要計提所得稅開支。

截至二零一四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221.3百萬元，而二零一三年上半年則錄得本公司擁有人應佔溢利人民幣224.7百萬元。本集團於本期內錄得本公司擁有人應佔虧損主要乃由於本期內毛利下降，投資性物業公允值收益下降及所得稅開支大幅上漲。

流動資產及負債

於二零一四年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣38,907.6百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣38,018.9百萬元)，主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項及預付款及持作銷售已落成物業。發展中物業由二零一三年十二月三十一日的人民幣21,794.2百萬元略為上漲0.6%至二零一四年六月三十日的人民幣21,914.6百萬元，主要由於本集團的物業發展項目於本期內持續進行而使發展中物業賬面值有所增加。貿易及其他應收款項及預付款由二零一三年十二月三十一日的人民幣7,310.6百萬元上升24.3%至二零一四年六月三十日

的人民幣9,084.8百萬元，主要包含尚未取得土地使用權證的土地出讓金預付款及預付工程款。於本期內，本集團已經全額付清本集團於二零一三年底購入位處於上海奉賢地區地塊的土地出讓金。持作銷售已落成物業由二零一三年十二月三十一日的人民幣5,643.2百萬元上升4.8%至二零一四年六月三十日的人民幣5,912.0百萬元。持作銷售已落成物業上漲的主要原因乃由於本期內有兩個項目新的樓棟完工而相關已完工未出售的物業被重新分類為持作銷售已落成物業而導致。

總流動負債於二零一四年六月三十日為人民幣17,764.8百萬元，較二零一三年十二月三十一日則為人民幣18,705.3百萬元下降5.0%，下降原因主要是由於預收客戶的所得款項及貿易及其他應付款下降所致。

於二零一四年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為2.19(二零一三年十二月三十一日：2.0)。本期的流動比率上漲主要由於流動負債較低所致。

流動資金及財務資源

於二零一四年上半年，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。於二零一四年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣1,667.0百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣2,952.8百萬元)。

於二零一四年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣21,182.3百萬元，較二零一三年十二月三十一日的人民幣19,085.4百萬元增加11.0%。

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。於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核)
借款總額	21,182,251	19,085,379
減：現金及銀行結餘	(1,667,003)	(2,952,781)
債務淨額	19,515,248	16,132,598
本公司擁有人應佔總權益	18,228,542	18,449,881
資本負債比率	107.1%	87.4%

於二零一四年六月三十日的資本負債比率較二零一二年十二月三十一日之比率為高，此乃由於本集團借款總額有所上升及現金及銀行餘額下降所致。本集團借款有所增加，乃用於撥支其經營活動，主要包括支付建築成本及土地出讓金。此外，由於本集團於本期新推出的物業項目有限，物業銷售產生的現金流入並不重大。

短期債務比率是以流動借款除以借款總額計算。截至二零一四年六月三十日，本集團的短期債務比率為23.6% (二零一三年十二月三十一日：27.9%)。

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，主要包括本公司分別於二零一零年十月及二零一三年三月所發行於二零一五年到期的優先票據300.0百萬美元及於二零一八年到期的優先票據400.0百萬美元。除以上所述可能引致本集團承受較高外匯風險的負債外，無其他資產及負債會令本集團承受重大的外匯風險。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團並無訂立任何外匯對沖安排。本集團管理層監察外匯風險，並於需要時會考慮對沖重大的外匯風險。

利率風險

本集團承受因其借款利率波動帶來的利率風險。本集團若干以人民幣計值的銀行貸款利率可由貸款人根據中國人民銀行(「人民銀行」)所作的變動作出調整。倘人民銀行調高利率，則本集團在浮息借款方面的利息成本將會上升。此外，在本集團於未來可能需要籌集債務融資的情況下，利率向上波動將會增加新增債務的成本。利率上調亦可能會對本集團的準買方獲取融資的能力構成不利影響，並壓抑中國整體住房需求。本集團目前並無利用任何衍生工具來改變本集團的債務性質，藉以管理本集團的利率風險。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，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。於二零一四年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣7,083.3百萬元(二零一三年十二月三十一日：人民幣6,866.0百萬元)。

資本承擔

於二零一四年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月 三十一日 (經審核)
土地使用權	961,918	1,614,661
物業開發開支	5,065,147	6,981,262
建築材料	5,220	6,054
	<u>6,032,285</u>	<u>8,601,977</u>

僱員

於二零一四年六月三十日，本集團有1,048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」)。於二零一四年六月三十日，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份尚未行使。截至二零一四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

截至二零一四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」)附錄十四所載的企業管治守則項下的守則條文，惟偏離守則第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(「主席」)由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一四年五月三十日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。董事會副主席及本公司執行董事丁向陽先生(彼被委任為本公司行政總裁，於股東週年大會結束後生效)代表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，全體董事已確認於截至二零一四年六月三十日止六個月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，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即廖舜輝先生(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集團至二零一四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，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

於截至二零一四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。

刊登中期業績公告及中期報告

中期業績公告於本公司網站www.gloriousphl.com.cn及香港聯交所網站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二零一四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，二零一四年八月二十五日

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