



恒盛地產  
GLORIOUS PROPERTY



The  
Ultimacy  
of Life  
築·極致人生

中期報告 2012 INTERIM REPORT

恒盛地產控股有限公司  
GLORIOUS PROPERTY HOLDINGS LIMITED

股份代號 Stock Code: 00845

## 公司簡介

恒盛地產控股有限公司(恒盛地產)或「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」，香港聯合交易所股份代號：00845)是一家於上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區主要經濟城市發展大型優質房地產項目的全國性房地產發展商。目前，本集團在北京、天津、上海、無錫、蘇州、南京、南通、合肥、嘉興、哈爾濱、長春、瀋陽及大連13個城市，共有31個發展項目。

## 目錄

2	公司資料
4	主席報告書
7	管理層討論及分析
20	企業管治
23	披露權益資料
26	其他資料
28	簡明綜合資產負債表
30	簡明綜合全面收益表
31	簡明綜合權益變動表
32	簡明綜合現金流量表
33	簡明綜合財務資料附註

## Contents

49	Corporate Information
51	Chairman's Statement
54	Management Discussion and Analysis
68	Corporate Governance
71	Disclosure of Interests
74	Other Information
76	Condensed Consolidated Balance Sheet
78	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
79	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
80	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
81	Notes to the Condensed Consolidated Financial Information



# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

張志熔先生(主席)  
丁向陽先生(副主席)  
程立雄先生(執行副主席及行政總裁)  
劉寧先生(首席運營官)  
夏景華先生  
嚴志榮先生  
于秀陽先生

### 獨立非執行董事

嚴炳權先生  
廖舜輝先生  
沃瑞芳先生  
韓平先生

## 審核委員會

嚴炳權先生(主席)  
廖舜輝先生  
沃瑞芳先生  
韓平先生

## 薪酬委員會

沃瑞芳先生(主席)  
張志熔先生  
廖舜輝先生

## 提名委員會

張志熔先生(主席)  
沃瑞芳先生  
韓平先生

## 企業管制委員會

于秀陽先生(主席)  
丁向陽先生  
程立雄先生

## 財務委員會

張志熔先生  
丁向陽先生  
程立雄先生

## 公司秘書

戴詠群女士

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

## 法律顧問

普衡律師事務所  
通商律師事務所  
Conyers Dill & Pearman

## 主要往來銀行

中國建設銀行  
中國銀行  
中國民生銀行  
上海銀行

## 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

## 公司總部及香港主要營業地點

香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501至2504室

## 中國主要營業地點

中國上海市普陀區大渡河路168弄31號E棟6樓  
(郵編：200062)

### 股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681, Grand Cayman  
KY1-1111, Cayman Islands

### 香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號合和中心  
17樓1712-1716號

### 聯絡

投資者關係部  
恒盛地產控股有限公司  
香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501-2504室  
電話：(852) 3101 4888  
傳真：(852) 3101 4688  
電郵：ir@gloriousphl.com.cn

### 網站

<http://www.gloriousphl.com.cn>

### 股份代號

00845

### 選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網址瀏覽。股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本中期報告，

- (i) 但仍欲收取印刷本；或
- (ii) 因任何理由於接收或瀏覽載於本公司網頁之本中期報告時出現困難，可以電郵至 [gloriousphl.ecom@computershare.com.hk](mailto:gloriousphl.ecom@computershare.com.hk) 或郵寄到香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓向本公司股份過戶登記處索取本中期報告印刷本，費用全免。

股東如欲更改日後收取本公司的公司通訊之語文版本或形式，可隨時電郵或郵寄通知本公司香港證券登記處，費用全免。

# 主席報告書

## 業務回顧

二零一二年上半年全球經濟仍處於緩慢復蘇之中，歐洲主權債務危機進一步惡化，歐元區經濟陷入衰退之中，美國經濟復蘇緩慢。受歐債危機影響，新興經濟體國家的經濟增長顯著放緩。在中國內地，政府繼續實施對房地產市場嚴厲的限購與限貸調控，今年第一季度房地產市場延續了去年第四季度的低迷狀態。但因應內地經濟保增長的需要，中國政府從第二季度起加大了對剛性需求的預調和微調，採取了適度放鬆和鼓勵剛性需求的政策，因此，從第二季度開始，房地產市場的交易量開始逐漸反彈，價格降中趨穩。但從整個上半年的情況看，房地產政策和市場仍處於不確定和不穩定的狀態。

在此情況下，本集團因應政策調控和市場挑戰，採取了積極、靈活的銷售和定價策略，加快庫存和現有項目的銷售，努力提高銷售的去化率，仍取得了較理想的銷售成績。

## 上半年業績

期內，本集團實現股東應佔溢利為人民幣166.2百萬元，同比下降82.2%。扣除投資物業公平值收益及相關稅務影響，本集團股東應佔溢利為人民幣131.6百萬元，較二零一一年同期下降67.2%。每股基本溢利為人民幣0.02元，同比下降83.3%。實現營業額人民幣1,342.2百萬元，同比下降43.6%。本集團股東應佔權益增加1.0%至人民幣17,226.4百萬元。

實現經營毛利人民幣553.2百萬元，同比下降53.0%。實現房地產業務毛利率為41.2%。

期內，本集團共有兩個項目完工入夥，完工交付面積約為7.2萬平方米。

## 房地產銷售

二零一二年上半年本集團實現房地產銷售額人民幣5,577.9百萬元，同比下降21.5%。售出樓面面積達66.8萬平方米，同比減少13.3%。平均銷售價格達每平方米人民幣8,349.1元。

期內，本集團在中國內地九個城市共有19個項目實現了銷售。上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區的銷售額分別佔比45.2%、18.1%、4.4%和32.3%。本集團近幾年成功地開拓了東北地區主要市場，銷售額繼續實現了快速增長。上海地區以外城市的銷售金額和銷售面積分別達到54.8%和72.4%。本集團繼續達成區域均衡發展的目標。

## 土地儲備

期內，本集團堅持穩健、適度的投資策略，在確保現金流安全的情況下，適度增加優質土地儲備。上半年本集團在浙江嘉興市新增了一個住宅項目，總的可發展面積約為22.0萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,326元。

截至二零一二年六月三十日，本集團已在中國內地四個地區共13個城市擁有低成本、高質量的土地儲備1,808萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,339元，可持續為本集團帶來較高毛利率和穩定增長。

### 專業化發展

本集團加快提升專業化開發能力，為區域化布局和業務的持續穩定增長提供重要保障。期內，本集團全面推進產品的標準化建設，嚴格執行大宗建築材料集中採購和招投標管理。在保證產品質量的前提下，實施產品成本的標準化管理。本集團進一步完善組織結構，強化關鍵功能，提高經營效率，不斷提高對項目的管控水平，有效應對政策和市場的挑戰。

### 財務資金

期內，面對內地信貸緊縮的不利環境，本集團積極深化與銀行的合作關係，開拓多渠道融資方式，滿足開發業務對資金的需要。期內，本集團融資渠道暢通，實現新增銀行貸款人民幣26.9億元，其中大部分為長期貸款。

截至六月底，本集團手頭持有現金為人民幣34.4億元，未動用銀行額度為人民幣203億元。本集團在業務快速擴張的同時，仍然將資本負債比率控制在69.1%的較合理水平。

### 業務展望

二零一二年下半年，預計全球經濟仍將緩慢復蘇，歐洲主權債務危機可能會持續惡化，並給世界金融市場的穩定和世界經濟的復蘇帶來持續的挑戰。

從近期中央銀行連續降息及前七個月陸續公布的主要宏觀經濟數據看，宏觀經濟下滑的速度可能比預期要大，因此，預計下半年，針對剛性需求的鼓勵性政策不會改變。再加上大部分發展商繼續採取「以價換量」靈活的銷售策略，預計目前的房地產交易量上升的勢頭在今年下半年仍然能夠得以保持。

近期，中央政府在多個場合繼續強調堅持對房地產市場的宏觀調控不動搖，因此，在中央政府堅持限購政策不變的壓力下和大部分開發商仍處在去存貨的階段，隨著剛需的逐步釋放，預期房價仍會保持降中趨穩的態勢，從而給房地產商提供了改善銷售和現金流的機會。如果出現交易量繼續回升，房價趨穩的狀況，則對房地產商的發展最為有利。因此，有理由相信，今年下半年房地產企業加快銷售與現金回流仍然會是市場的主旋律。

## 銷售策略

本集團將堅持靈活的銷售和定價策略不動搖，採取具體有效的應對措施，加快新推出樓盤和存貨的銷售，提高產品銷售的去化率，滿足市場的剛性需求。本集團下半年計劃推出更多的銷售資源，努力完成年初制定的全年房地產銷售目標。

## 開發策略

本集團將繼續推進產品的標準化和成本的標準化建設，不斷提高產品的質量，同時有效地控制開發與運營成本，縮短開發周期，努力提高資產的周轉速度。

## 投資策略

本集團將繼續堅持謹慎投資策略，根據銷售現金流和流動性安全的需要，適度增加一些低成本、周轉快的土地儲備。同時，確保新項目能夠快速達到施工與銷售條件，快速實現銷售和回籠現金。

## 財務策略

本集團將在保持合理債務規模的前提下，重點優化債務結構，努力降低短期債務的比例，爭取到年底前，本集團在債務結構的調整方面能有一個較大的改善。同時嚴格控制淨借貸比例於合理水平上，保持本集團財務上的穩健與安全。

儘管二零一二年中國內地房地產市場仍面對著嚴厲的宏觀調控，但機遇和挑戰並存。我們相信，只要順應市場制定各項發展目標和應對舉措，堅定不移地推進本集團的產品標準化建設，完善本集團的管控體系，不斷加強本集團的內部管理，本集團的各項專業化開發能力和執行能力將會得到持續的提升。董事局對本集團的發展前景充滿信心。

## 致謝

最後，本人謹代表董事局衷心感謝股東的鼎力支持和信任，並對本集團董事局、管理團隊和全體員工辛勤努力的工作深表謝意！

主席  
張志熔

香港，二零一二年八月廿八日



# 管理層討論及分析

## 市場回顧

期內，中國政府繼續實施對房地產市場嚴厲的宏觀調控，通過持續推行限購及限貸政策等手段，繼續抑制投機、投資需求。今年上半年，主要房地產開發指標和經濟增長速度出現明顯的下降。全國房地產銷售額達人民幣23,314億元，同比下降5.2%，新開工面積同比下降7.1%。國內生產總值(GDP)增長由一季度的8.1%，繼續回落至第二季度的7.6%，上半年GDP增長為7.8%。因應這一經濟形勢的變化，中國政府把「穩增長」放在了更加重要的位置，從第二季度開始對房地產市場的調控政策進行了預調和微調，主要是對剛性需求採取了適度放鬆和鼓勵的政策。因此，從第二季度開始，房地產市場的交易量開始逐步回暖，交易均價降中趨穩。但從整個上半年的情況來看，房地產政策和市場仍處於不確定和不穩定的狀態。

面對持續的房地產政策調控和市場挑戰，本集團密切關注市場形勢的變化，採取積極靈活的銷售策略和定價策略，加快庫存和現有項目的銷售，努力提高銷售去化率；及時從產品定位和戶型設計上做出改進，更好地滿足市場的剛性需求；繼續大力推進產品的標準化和成本的標準化建設，有效地控制開發與運營成本。同時，加快項目開發進度，縮短開發周期，為本集團提供更多的銷售資源。

期內，儘管中國內地房地產市場仍面對著嚴厲的宏觀調控，但由於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，自住的剛性需求和改善性需求仍然旺盛，加上本集團銷售策略能及時適應市場之變化，故今年上半年仍取得了較理想的銷售成績。

## 業務回顧

### 物業開發

#### 一、銷售收入

本集團二零一二年上半年綜合銷售收入為人民幣1,342.2百萬元，較二零一一年同期之人民幣2,378.8百萬元減少43.6%。已交付面積由二零一一年同期的22.6萬平方米，減少至二零一二年上半年的8.6萬平方米，下降62.1%。入帳銷售均價從二零一一年同期之每平方米人民幣1.1萬元上升48.9%至每平方米人民幣1.6萬元。一線城市(上海、北京)的七個項目的合計銷售收入佔76.7%；二、三線城市的六個項目的合計銷售收入佔23.3%。上半年約40.0%的交付面積來自於上海地區的項目，17.9%來自於除上海以外長三角地區的項目，9.6%來自於位於環渤海地區的項目，而32.5%來自東北地區的項目。

## 管理層討論及分析

截至二零一二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	截至六月三十日止六個月					
		二零一二年			二零一一年		
		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)	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)
恒盛·陽光威尼斯	上海	16,395	645	25,419	23,893	1,032	23,157
恒盛·皇家花園	上海	918	170	5,400	—	—	不適用
恒盛·陽光巴黎	上海	510	92	5,543	3,287	152	21,670
恒盛·尚海灣	上海	581,881	8,605	67,621	1,178,525	17,083	68,983
恒盛·湖畔豪庭	上海	360,030	24,741	14,552	97,781	9,106	10,738
恒盛·波爾多小鎮	北京	35,650	4,572	7,797	38,718	4,810	8,050
恒盛·歐洲公館	北京	34,412	1,328	25,913	66,871	2,668	25,067
恒盛·陽光星期八	天津	25,961	2,337	11,109	5,611	609	9,218
恒盛·第一國際	無錫	6,172	1,027	6,010	21,006	3,128	6,715
南通·恒盛莊園	南通	17,494	3,192	5,481	878,651	176,829	4,969
恒盛·陽光尚城	瀋陽	26,811	4,040	6,636	35,060	6,144	5,706
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	162,631	23,795	6,835	28,928	4,556	6,349
合肥·恒盛豪庭	合肥	73,298	11,144	6,577	—	—	不適用
小計		1,342,163	85,688	15,663	2,378,331	226,117	10,518
其他銷售收入		4			466		
總計		1,342,167			2,378,797		

## 二、物業銷售

二零一二年上半年本集團實現房地產銷售額為人民幣5,577.9百萬元，同比減少21.5%；實現房地產銷售面積66.8萬平方米，同比減少13.3%。

期內，本集團在東北地區的房地產銷售穩定增長，上半年共完成房地產銷售人民幣1,802.3百萬元，同比增長0.8%。

截至二零一二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	銷售額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零一二年	二零一一年	變動(%)	二零一二年	二零一一年	變動(%)
上海地區	<b>2,519,396</b>	2,873,436	-12.3%	<b>184,695</b>	127,022	45.4%
長三角地區	<b>1,011,444</b>	1,923,661	-47.4%	<b>175,769</b>	273,878	-35.8%
環渤海地區	<b>244,810</b>	518,408	-52.8%	<b>35,193</b>	48,365	-27.2%
東北地區	<b>1,802,267</b>	1,787,535	0.8%	<b>272,431</b>	321,249	-15.2%
<b>總計</b>	<b>5,577,917</b>	7,103,040	-21.5%	<b>668,088</b>	770,514	-13.3%

本集團預期二零一二年下半年有20個項目在售，將於下半年推出新樓盤三個，其中包括上海地區的上海·恒盛豪庭；長三角地區的合肥壩上街項目及南通·恒盛·皇家花園等項目。預計下半年本集團可供出售之面積將達150萬平方米以上。

二零一二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 (平方米)	本集團 佔有權益
1 恒盛·尚海灣	上海	55,173	100%
2 恒盛·湖畔豪庭	上海	18,989	100%
3 恒盛·陽光威尼斯	上海	1,120	100%
4 上海·恒盛豪庭	上海	190,894	100%
5 恒盛·小鎮藝墅	北京	40,495	100%
6 恒盛·尚海灣濱海	天津	65,077	100%
7 恒盛·陽光星期八	天津	23,100	100%
8 南通·恒盛莊園	南通	92,537	100%
9 恒盛·南通·尚海灣	南通	72,735	100%
10 南通·恒盛豪庭	南通	67,415	100%
11 恒盛·南通·皇家花園	南通	61,000	100%
12 合肥·恒盛豪庭	合肥	24,899	100%
13 恒盛·合肥·皇家花園	合肥	98,495	100%
14 壩上街項目	合肥	95,607	100%
15 恒盛·第一國際	無錫	50,566	100%
16 恒盛·陽光尚城	瀋陽	17,718	100%
17 恒盛·陽光美麓	大連	68,404	100%
18 長春·恒盛豪庭	長春	259,470	100%
19 恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	103,925	100%
20 哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	95,898	100%
<b>總計</b>		<b>1,503,517</b>	

### 三、工程及開發計劃

二零一二年上半年竣工及交付的項目有兩個，總建築面積為7.2萬平方米。本集團在建項目的工程完成情況良好，上半年新開工面積約56.1萬平方米，預計全年新開工面積將超過100萬平方米。截至二零一二年六月三十日止，本集團於全國四大地區，上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區13個城市共有總的在建住宅面積412萬平方米。

#### 四、土地儲備

二零一二年上半年，本集團以人民幣2.9億元投得位於浙江嘉興市之地塊，該地塊總建築面積約為22.0萬平方米。本集團擬於該地塊上建造住宅項目及商業配套。

截至二零一二年六月三十日止，本集團土地儲備總量為規劃建築面積1,808萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,339元，足夠未來五至七年開發所需。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中19.6%位於一線城市，80.4%位於二、三線城市。本集團之土地儲備質素高，成本低，布局合理，有助於本集團的長遠可持續發展。

截至二零一二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)	樓面 平均地價 (人民幣/ 平方米)	本集團對 項目之 權益佔比	
<b>上海地區</b>							
1	恒盛·尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	751,111	611	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	59,335	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	866,019	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	公寓式酒店及商業	91,000	9,703	100%
<b>小計</b>				<b>2,026,316</b>	<b>1,782</b>		
<b>長三角地區</b>							
7	南通·恒盛莊園	南通	如皋經濟 開發區	住宅及商業	4,263,655	322	100%
8	恒盛·南通·皇家 花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	388,859	1,282	100%
9	南通恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	297,486	348	100%
10	恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	738,374	4,719	100%
11	南通·恒盛豪庭	南通	崇川區	住宅及商業	304,190	2,707	100%
12	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	425,207	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·恒盛豪庭	合肥	瑤海區	住宅及商業	211,846	680	100%

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	樓面 平均地價 (人民幣/ 平方米)	本集團對 項目之 權益佔比
15 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%
16 恒盛·合肥·皇家 花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	498,378	1,207	100%
17 恒盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	663,913	6,013	60%
18 嘉興·恒盛豪庭	嘉興	經濟開發區	住宅及商業	219,570	1,326	100%
<b>小計</b>				<b>9,368,630</b>	<b>1,367</b>	
<b>環渤海地區</b>						
19 恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
20 恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	934,014	1,396	100%
21 恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
22 恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
23 恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,320,752	493	100%
24 恒盛·小鎮藝墅	北京	大興區	住宅及商業	100,270	3,862	100%
<b>小計</b>				<b>4,085,026</b>	<b>1,133</b>	
<b>東北地區</b>						
25 哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	172,477	979	100%
26 恒盛·哈爾濱·皇家 花園	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	222,697	2,451	100%
27 恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	237,552	1,133	100%
28 長春·恒盛豪庭(東)	長春	高新區	住宅及商業	611,217	868	100%
29 長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	845,088	1,004	100%
30 大連·恒盛豪庭	大連	金州新區	住宅及商業	165,375	1,674	100%
31 大連200#地塊	大連	金州新區	住宅及商業	344,000	1,497	70%
<b>小計</b>				<b>2,598,406</b>	<b>1,214</b>	
<b>總計</b>				<b>18,078,378</b>	<b>1,339</b>	

## 五、商業物業

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一二年上半年，用於商業物業發展的土地儲備約290萬平方米，其中大部份的商業物業項目仍然在建設及規劃中。零售商業、高檔寫字樓和高檔酒店為主要物業形態，其中的大部份本集團將長期持有，以獲取穩定的租金收入。

### 二零一二年下半年展望

本集團認為，下半年外部經營環境仍將處於不確定性之中。從世界三大主要經濟體的表現來看，美國經濟復蘇的步伐緩慢，歐洲主權債務危機可能會惡化，中國經濟增長速度有可能會繼續回落，這些都會給全球經濟的前景和世界金融市場的穩定帶來深刻影響和持續挑戰。

從中國內地的情況來看，上半年通脹率持續回落，第二季度國內生產總值(GDP)同比增速創下三年來7.6%之新低，央行連續降准、降息來穩定經濟增長，預計中國政府在下半年將採取更積極的寬鬆政策來促進經濟增長。從房地產市場的情況看，中國政府針對剛性需求的鼓勵性政策不會改變。房地產發展商將繼續採取靈活定價、加快銷售的策略，預計目前房地產交易量的上升勢頭在下半年仍能得以延續。

由於限購政策有效遏制投資、投機需求，以及中國政府將採取政策加大普通商品房供應，加上整個房地產市場仍將處於短期內去存貨的階段，因此「以價換量」的做法仍然是行業內的主流。隨著剛性需求的逐步釋放，以及改善性需求的陸續入市，預期下半年房價仍會保持降中趨穩的態勢，給現金流偏緊的房地產商提供改善銷售和現金流的機會。這種交易量繼續回升，房價趨穩的狀況，正是對房地產商的發展最為有利的情况。但如果房價出現大幅反彈，不排除政府會繼續出招，進一步加大對房地產調控的力度，在此情況下房地產市場可能會出現量價齊跌的不利情況。因此，有理由相信今年下半年，房地產企業加快銷售與現金回流仍然會是市場的主旋律。

### 市場與銷售策略

本集團將繼續實施積極靈活的銷售和定價策略，針對不同地區、城市和項目特點，採取具體有效的應對措施，加快新推出樓盤和現有項目的銷售，提高產品銷售的去化率，努力確保資金回籠。根據銷售資源的分布情況，本集團下半年計劃推出更多的銷售資源，努力完成全年銷售計劃和目標。

### 開發策略

本集團將進一步加快提升專業化開發能力，為本集團區域化布局和業務的持續穩定增長提供重要保障。本集團將繼續推進產品的標準化和成本的標準化建設，在保證產品質量的前提下，有效地控制開發與運營成本，努力縮短開發周期，改善資產周轉速度，快速提升經營效率。

### 投資策略

本集團將繼續堅持「量入為出、謹慎投資」的原則，根據銷售現金流水平和流動性安全的需要，在剛需比較強的城市和地區適度增加一些低成本、周轉快的土地儲備，實現業務的可持續發展。同時，加強項目的開發節奏，確保項目的按時完工交付，實現快速銷售和資金回流，提高資產周轉率。

### 財務策略

本集團將堅持穩健的財務政策，保持合理債務規模，保證業務快速發展的資金需要；並嚴格控制淨借貸比例於合理範圍內，保證本集團財務上的穩健與安全。同時，本集團將致力於優化債務結構，努力減少短期債務的比重，有效控制財務風險。爭取到年底前，本集團在債務結構的調整方面能有一個較大的改善。

## 財務回顧

本集團於二零一二年上半年錄得綜合銷售收入人民幣1,342.2百萬元，較二零一一年同期相比下跌43.6%。截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為人民幣166.2百萬元，較二零一一年同期下降82.2%。截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及相關稅務影響)為人民幣131.6百萬元，較二零一一年同期下降67.2%。

截至二零一二年六月三十日止六個月的業績如下：

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
銷售收入	<b>1,342,167</b>	2,378,797
銷售成本	<b>(788,929)</b>	(1,201,852)
毛利	<b>553,238</b>	1,176,945
其他收入	<b>43,285</b>	73,190
其他收益／(虧損)，淨額	<b>37,908</b>	741,672
銷售及市場推廣開支	<b>(78,583)</b>	(74,080)
行政開支	<b>(190,319)</b>	(212,938)
財務成本	<b>(4,739)</b>	(1,107)
所佔聯營公司(虧損)／溢利	<b>(1,272)</b>	183
所佔共同控制企業虧損	<b>(1,331)</b>	(2,303)
除所得稅前溢利	<b>358,187</b>	1,701,562
所得稅開支	<b>(193,614)</b>	(767,627)
<b>本期溢利</b>	<b>164,573</b>	933,935
以下人士應佔溢利：		
— 本公司擁有人	<b>166,243</b>	933,217
— 非控股權益	<b>(1,670)</b>	718
	<b>164,573</b>	933,935



## 銷售收入

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣1,342.2百萬元，較二零一一年上半年的人民幣2,378.8百萬元下降43.6%。本集團交付的物業建築面積由二零一一年上半年的226,117平方米下降62.1%至本期的85,688平方米。於回顧期內，由於本集團有較大比例的交付面積位處於上海而該等物業的平均售價較高，所以本集團每平方米平均售價從二零一一年上半年的人民幣10,518元上升至本期的每平方米人民幣15,663元。

## 銷售成本

截至二零一二年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣788.9百萬元，較二零一一年同期的人民幣1,201.9百萬元下跌34.4%。銷售成本下降主要因為本期交付建築面積較二零一一年同期下降。

本期的每平方米平均銷售成本人民幣9,207元，較二零一一年上半年的人民幣5,315元為高，主要是由於本期於上海已銷售及已交付住宅物業比例上升所致。

## 毛利

本集團於二零一二年上半年的綜合毛利為人民幣553.2百萬元，較二零一一年同期人民幣1,176.9百萬元的毛利下降53.0%。綜合毛利下降主要是由於回顧期內銷售收入減少及毛利率下降所致。本集團本期的毛利率為41.2%，而二零一一年同期則為49.5%。儘管本集團於二零一二年上半年已銷售及已交付物業的平均售價錄得較大幅度的上升，但由於當中較大比例來自上海而該等物業的銷售成本較高，故本集團本期的毛利率有所下降。

## 其他收入

截至二零一二年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣43.3百萬元，較二零一一年同期人民幣73.2百萬元下跌40.9%。其他收入減少主要是由於回顧期內錄得較低之利息收入所致。

## 其他收益／(虧損)，淨額

截至二零一二年六月三十日止六個月的其他收益，淨額為人民幣37.9百萬元，主要是來自本集團投資物業公平值收益人民幣46.2百萬元(二零一一年：公平值收益為人民幣709.8百萬元)。

## 銷售及市場推廣開支

截至二零一二年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣78.6百萬元，較二零一一年同期的人民幣74.1百萬元微漲6.1%。期內本集團的物業發展項目的銷售及市場推廣活動持續開展，但是為了針對嚴峻的市場環境，本集團繼續實施節省成本措施，故此銷售及市場推廣開支只略為上漲。

## 行政開支

截至二零一二年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣190.3百萬元，較二零一一年同期的人民幣212.9百萬元下降10.6%。本集團於本期內繼續實施各項節省成本之措施，令本集團於回顧期內得以省減更多行政開支。

## 財務成本

截至二零一二年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣840.0百萬元，較二零一一年同期的人民幣948.8百萬元下降11.5%。儘管本集團於本期內的借款總額稍有增加，但由於期內借貸成本略有下降，故此本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的總財務費用較二零一一年同期為低。截至二零一二年六月三十日止六個月，財務成本人民幣835.3百萬元(二零一一年：人民幣947.7百萬元)已資本化，餘下人民幣4.7百萬元(二零一一年：人民幣1.1百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。

## 除所得稅前溢利

截至二零一二年六月三十日止六個月本集團除所得稅前溢利為人民幣358.2百萬元，較二零一一年同期的人民幣1,701.6百萬元下降78.9%，主要是由於回顧期內已確認銷售收入減少及毛利率下跌，以及本集團投資物業於二零一二年上半年錄得公平值收益較二零一一年同期大幅減少所致。

## 所得稅開支

截至二零一二年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣193.6百萬元，較二零一一年同期的人民幣767.6百萬元下降74.8%。本期所得稅開支下降主要是由於截至二零一二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下跌，以及投資物業公平值收益大幅減少所致。截至二零一二年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為54.1%，而二零一一年同期為45.1%。

## 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一二年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔本集團溢利為人民幣166.2百萬元，較二零一一年上半年的人民幣933.2百萬元下降82.2%。截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及相關稅務影響)為人民幣131.6百萬元，較二零一一年同期之人民幣400.9百萬元下降67.2%，主要乃由於回顧期內已確認銷售收入減少及毛利率下跌所致。

## 流動資產及負債

於二零一二年六月三十日，本集團持有的流動資產總值約為人民幣41,344.3百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣39,112.9百萬元)，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。發展中物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣22,862.1百萬元增加8.8%至二零一二年六月三十日的人民幣24,863.5百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一二年持續進行，以及在建物業數目增加。貿易及其他應收款項及預付款於二零一二年六月三十日為人民幣9,943.1百萬元，與二零一一年十二月三十一日的人民幣9,942.4百萬元相若，其餘額主要包括二零一二年六月三十日的土地出讓金預付款項結餘，而相關土地使用權證於二零一二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)由二零一一年十二月三十一日的人民幣3,166.4百萬元略漲至二零一二年六月三十日的人民幣3,435.6百萬元。

流動負債總額於二零一二年六月三十日為人民幣28,170.5百萬元，而於二零一一年十二月三十一日則為人民幣25,282.6百萬元，主要是由於截至二零一二年六月三十日有較高餘額之預收客戶的所得款及短期借款所致。

流動比率(以流動資產總值除以流動負債總額計算)由二零一一年十二月三十一日的1.55微跌至二零一二年六月三十日的1.47。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年上半年，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。於二零一二年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣3,435.6百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣3,166.4百萬元)。

於二零一二年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣15,331.6百萬元，較二零一一年十二月三十一日的人人民幣14,886.0百萬元增加3.0%。於二零一二年六月三十日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
銀行借款	13,346,915	13,070,266
二零一五年到期的優先票據 <sup>(1)</sup>	1,897,470	1,890,270
小計	15,244,385	14,960,536
經調整：未攤銷貸款 安排費用及應計利息	87,189	(74,500)
<b>借款總額</b>	<b>15,331,574</b>	14,886,036

附註：

<sup>(1)</sup> 有關於二零一五年到期的優先票據的定義，請參閱簡明綜合財務資料附註8。

本集團於二零一二年六月三十日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
一年以內	9,965,010	9,302,813
一年後及兩年內	2,607,238	2,518,952
兩年後及五年內	2,387,752	2,638,185
五年後	371,574	426,086
<b>借款總額</b>	<b>15,331,574</b>	14,886,036

於二零一二年六月三十日，本集團銀行融資總額為人民幣34,327百萬元，當中包括人民幣14,058百萬元的已動用銀行融資以及人民幣20,269百萬元的未動用銀行融資。

## 資本負債比率

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。於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	15,331,574	14,886,036
減：現金及銀行結餘	(3,435,628)	(3,166,353)
債務淨額	11,895,946	11,719,683
本公司擁有人應佔總權益	17,226,421	17,050,918
<b>資產負債比率</b>	<b>69.1%</b>	68.7%

於二零一二年六月三十日的資本負債比率與二零一一年十二月三十一日之比率相若。

## 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(包括本公司於二零一零年十月所發行於二零一五年到期的優先票據300.0百萬美元)。除可引致本集團承受較高外匯風險的二零一五年到期的優先票據外，董事認為有關其他資產及負債的外匯風險並不重大。

截至二零一二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

於二零一二年六月三十日，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。於二零一二年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣6,484.0百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣6,148.4百萬元)。

## 資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
土地使用權	<b>1,059,056</b>	1,360,990
物業開發開支	<b>10,554,415</b>	8,916,932
建築材料	<b>22,476</b>	79,193
	<b>11,635,947</b>	10,357,115

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年六月三十日，本集團共僱用1,368名僱員。截至二零一一年六月三十日止六個月的總薪酬開支及其他僱員福利費用款額為人民幣99.4百萬元。本集團現推行按僱員工作表現釐定僱員薪酬的制度。除基本薪金外，表現優異的僱員可獲發年度花紅。此外，本集團亦採納購股權計劃(詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節)以延攬及挽留優秀人才服務本集團。僱員培訓方面，本集團向僱員提供各種培訓計劃，以發展其專業技能和知識。

## 企業管治

### 遵守《企業管治常規守則》及《企業管治守則》

截至二零一二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》（二零一二年三月三十一日前生效）及《企業管治守則》（二零一二年四月一日起生效）的原則及守則條文，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。董事會（「董事會」）主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一二年五月二十九日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司副主席兼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，全體董事已確認於截至二零一二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。

### 委任執行副主席

自二零一二年八月二十八日起，程立雄先生（目前為本公司的執行董事及行政總裁）被任命為本公司的執行副主席。

### 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。目前，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。審核委員會的主要職責（其中包括）如下：

1. 主要負責就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的事宜；
2. 考慮外聘核數師提交的每年核數計劃及，如需要，在會議中就該計劃作出討論；
3. 監察本公司的財務報表及年度報告和賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
4. 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
5. 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層對此的回應進行研究；及
6. 確保內部和外聘核數師的工作得到協調，也須確保內部核數功能在本公司內部有足夠資源運作，並在本公司裏有適當的地位以及檢討及監察其功能是否有效。

審核委員會職權範圍可於香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)瀏覽。

審核委員會已與管理層一起審閱本集團截至二零一二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。

### 薪酬委員會

本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)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。目前，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事，即沃瑞芳先生(薪酬委員會主席)及廖舜輝先生及一名執行董事，即張志熔先生組成。薪酬委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 每年一次，或當被要求時，對本公司董事的薪酬待遇及其整體利益，進行評核、檢討及向董事會提出建議；
2. 就本公司與董事或其任何之聯繫公司訂立的所有顧問協議及服務合同，或其任何變更、更新或修改，向董事會提出建議；
3. 透過參照董事會通過的公司目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
4. 考慮在本集團內其他區域同類型公司支付的薪酬、時間要求、職責以及僱傭條件；及
5. 遵守董事會不時訂明的任何規定、指示及規則，及遵守本公司的組織章程、上市規則或適用法律中的任何規定、指示及規則。

薪酬委員會職權範圍可於香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)瀏覽。

### 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，提名委員會由一名執行董事，即張志熔先生(提名委員會主席)及兩名獨立非執行董事，即沃瑞芳先生及韓平先生組成。提名委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 至少每年就董事會的架構、人數及組成(包括技術、知識及經驗)作出檢討及對任何有關變更向董事會作出建議以補充本公司管制策略；
2. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
3. 評核獨立非執行董事的獨立性；

4. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議；及
5. 為董事的提名釐訂政策、程式和標準。

提名委員會職權範圍可於香港聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)瀏覽。

### 企業管制委員會

本公司企業管制委員會(「企業管制委員會」)於二零一二年四月一日成立，並以書面形式劃定其職權範圍。目前，企業管制委員會由三名執行董事組成，即于秀陽先生(企業管制委員會主席)、丁向陽先生及程立雄先生。企業管制委員會的主要職責(其中包括)如下：

1. 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
2. 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
3. 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
4. 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及
5. 檢討本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

企業管制委員會職權範圍可於本公司網站[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)瀏覽。

### 財務委員會

董事會於二零一零年四月成立財務委員會(「財務委員會」)，授權負責審閱及批准本集團若干財務事宜。目前，財務委員會由張志熔先生(董事會主席)、丁向陽先生(董事會副主席)及程立雄先生(執行副主席及行政總裁)組成，其主要職責包括本公司盈餘資金的投資及決定、批准本集團的任何收購及出售的投資項目(各項金額不超過10億港元)、安排銀行融資及批准擔保及彌償保證(各項金額不超過10億港元)、銀行賬戶的開立及操作、處理或執行本公司回購股份事宜，以及根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃配發及發行本公司普通股(詳細資料於本中期報告「購股權計劃」一節所載述)。



## 披露權益資料

### 董事於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一二年六月三十日，董事及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)於本公司或其任何相聯法團(「相聯法團」)(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有以下(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益)；或(b)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊的權益；或(c)須根據標準守則知會本公司及香港聯交所的權益：

#### (a) 本公司

董事姓名	普通股數目			股權概約百分比 <sup>(3)</sup>
	個人權益 <sup>(1)</sup>	法團權益	總計	
張志熔先生	15,000,000	5,314,216,436 <sup>(2)</sup>	5,329,216,436	68.39
丁向陽先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
程立雄先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
劉寧先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
夏景華先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
嚴志榮先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06

#### (b) 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	普通股數目	股權概約百分比
張志熔先生	美年國際有限公司	150,000	100 <sup>(5)</sup>
張志熔先生 <sup>(4)</sup>	上海創盟國際建築設計有限公司	—	3

附註：

- (1) 該項代表有關董事作為根據首次公開發售前購股權計劃授予董事的購股權以供認購本公司股份的實益擁有人持有的權益，有關詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。
- (2) 美年國際有限公司、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited(上述公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有)，於二零一二年六月三十日，分別持有4,978,923,436股股份、81,936,000股股份、106,288,000股股份、119,313,000股股份及27,756,000股股份，合共5,314,216,436股股份或佔本公司已發行股份約68.20%。
- (3) 百分比乃按照本公司於二零一二年六月三十日的已發行普通股總數(即7,792,645,623股普通股)計算。
- (4) 高衛平女士持有上海創盟國際建築設計有限公司(「上海創盟」)3%股權。由於張志熔先生為高衛平女士的丈夫，因此，張志熔先生被視為擁有高衛平女士持有的上海創盟3%股權的權益。
- (5) 百分比乃按照美年國際有限公司於二零一二年六月三十日的已發行普通股總數(即150,000股普通股)計算。

上文(a)項及(b)項所披露的所有權益均為本公司或相聯法團股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零一二年六月三十日，董事或其聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所的任何其他權益或淡倉。

### 董事認購股份或債券的權利

於二零一二年六月三十日，本公司授予董事可認購本公司股份而尚未行使的購股權數目(已記錄於根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所)載於本中期報告「購股權計劃」一節。

除上文所述者外，截至二零一二年六月三十日止六個月的任何時間內，本公司、其控股公司或本公司或其控股公司的任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債券的方式而獲得利益。

### 主要股東於本公司股本中的權益

於二零一二年六月三十日，主要股東(董事除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予置存的登記冊的權益如下：

股東名稱	持有普通股的身份	普通股數目	好倉／淡倉／可供借出的股份	股權概約百分比 <sup>(3)</sup>
美年國際有限公司 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	4,978,923,436	好倉	63.89
China Life Insurance (Overseas) Co. Ltd. <sup>(2)</sup>	實益擁有人	389,904,000	好倉	5.00
China Life Insurance (Group) Company <sup>(2)</sup>	受控法團權益	389,904,000	好倉	5.00

附註：

- (1) 張志熔先生擁有美年國際有限公司100%的股權，彼亦為美年國際有限公司的唯一董事。
- (2) China Life Insurance (Group) Company擁有China Life Insurance (Overseas) Co. Ltd. 100%的股權。
- (3) 百分比乃按照本公司於二零一二年六月三十日的已發行普通股總數(即7,792,645,623股普通股)計算。

除上文所述者外，於二零一二年六月三十日，本公司尚未獲通知於本公司股份或相關股份中須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予置存的登記冊的任何權益或淡倉。

## 其他資料

### 購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准及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」)及84,000,000股購股權已授予其董事及僱員，可自授出日期起十年內行使。本公司將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步批授或授出購股權。首次公開發售前購股權計劃的目的是讓參與者有機會以個人名義獲得本公司之股份，並有助激勵該參與者，及有助保留對本集團長期增長及盈利有著重要貢獻的參與者。截至二零一二年六月三十日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的未行使購股權所涉及的股份總數為78,000,000股，相等於本公司已發行股本總額的1%。

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司亦批准及採納購股權計劃，以確保本集團向甄選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報(「購股權計劃」)。截至二零一二年六月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。

下表披露董事及本公司若干僱員根據首次公開發售前購股權計劃持有的本公司尚未行使購股權及其於截至二零一二年六月三十日止六個月的變動詳情：

購股權所包含相關股份的數目									
	授出日期	於 二零一二年 一月一日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於 二零一二年 六月三十日 的結餘	每股行使價 港元	行使期
類別1：									
董事									
張志熔先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註
丁向陽先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註
程立雄先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註
劉寧先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註
夏景華先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註
嚴志榮先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註
		60,000,000	—	—	—	—	60,000,000		
類別2：									
高級管理人員及 其他僱員(合計)	09/09/2009	18,000,000	—	—	—	—	18,000,000	1.76	附註
總計：		78,000,000	—	—	—	—	78,000,000		

附註：

根據首次公開發售前購股權計劃已獲授購股權的各承授人有權：

- (i) 於二零零九年十月二日(「上市日期」)起至上市日期一週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多20% (調整至股份最接近的整數)；
- (ii) 由上市日期一週年屆滿時起至上市日期兩週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多40%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)；
- (iii) 由上市日期兩週年屆滿時起至上市日期三週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多60%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)；
- (iv) 由上市日期三週年屆滿時起至上市日期四週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多80%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)；及
- (v) 由上市日期四週年屆滿時起至二零一九年九月八日止任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份數目減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零一二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。

### 中期股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

# 簡明綜合資產負債表

於二零一二年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>1,020,848</b>	722,872
投資物業	5	<b>8,907,795</b>	8,557,663
無形資產		<b>2,571</b>	2,833
聯營公司投資		<b>4,917</b>	6,189
共同控制企業投資		<b>24,436</b>	25,767
應收共同控制企業的貸款	16	<b>1,974,445</b>	1,967,905
遞延所得稅資產		<b>320,778</b>	308,027
		<b>12,255,790</b>	11,591,256
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>24,863,475</b>	22,862,050
持作銷售已落成物業		<b>2,849,295</b>	2,929,268
存貨		<b>8,483</b>	6,849
貿易及其他應收款項及預付款	6	<b>9,943,055</b>	9,942,396
預付稅款		<b>244,337</b>	205,995
受限制現金		<b>2,429,248</b>	2,145,255
現金及現金等價物		<b>1,006,380</b>	1,021,098
		<b>41,344,273</b>	39,112,911
<b>資產總值</b>		<b>53,600,063</b>	50,704,167

刊載於第33頁至第48頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。

## 簡明綜合資產負債表

於二零一二年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	7	<b>68,745</b>	68,745
股份溢價	7	<b>7,822,982</b>	7,822,982
儲備		<b>9,334,694</b>	9,159,191
		<b>17,226,421</b>	17,050,918
非控股權益		<b>1,292,108</b>	1,293,778
<b>總權益</b>		<b>18,518,529</b>	18,344,696
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	8	<b>5,366,564</b>	5,583,223
遞延所得稅負債		<b>1,526,962</b>	1,476,239
融資租賃負債		<b>17,484</b>	17,396
		<b>6,911,010</b>	7,076,858
<b>流動負債</b>			
預收客戶的所得款項		<b>8,666,344</b>	6,915,588
貿易及其他應付款項	9	<b>5,273,891</b>	4,751,758
應付所得稅		<b>4,264,411</b>	4,311,586
借款	8	<b>9,965,010</b>	9,302,813
融資租賃負債		<b>868</b>	868
		<b>28,170,524</b>	25,282,613
<b>負債總額</b>		<b>35,081,534</b>	32,359,471
<b>權益及負債總額</b>		<b>53,600,063</b>	50,704,167
<b>流動資產淨值</b>		<b>13,173,749</b>	13,830,298
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>25,429,539</b>	25,421,554

刊載於第33頁至第48頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一二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	
		二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
銷售收入	4	<b>1,342,167</b>	2,378,797
銷售成本		<b>(788,929)</b>	(1,201,852)
毛利		<b>553,238</b>	1,176,945
其他收入	10	<b>43,285</b>	73,190
其他收益／(虧損)·淨額	11	<b>37,908</b>	741,672
銷售及市場推廣開支		<b>(78,583)</b>	(74,080)
行政開支		<b>(190,319)</b>	(212,938)
財務成本	12	<b>(4,739)</b>	(1,107)
所佔聯營公司(虧損)／溢利		<b>(1,272)</b>	183
所佔共同控制企業虧損		<b>(1,331)</b>	(2,303)
除所得稅前溢利		<b>358,187</b>	1,701,562
所得稅開支	13	<b>(193,614)</b>	(767,627)
本期溢利		<b>164,573</b>	933,935
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		<b>166,243</b>	933,217
— 非控股權益		<b>(1,670)</b>	718
		<b>164,573</b>	933,935
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
期內全面收入		<b>164,573</b>	933,935
以下人士應佔期內全面收入：			
— 本公司擁有人		<b>166,243</b>	933,217
— 非控股權益		<b>(1,670)</b>	718
		<b>164,573</b>	933,935
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	14	<b>0.02</b>	0.12
— 攤薄	14	<b>0.02</b>	0.12

刊載於第33頁至第48頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。



# 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

人民幣千元	截至二零一二年六月三十日止六個月 本公司擁有人應佔 (未經審核)									
	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	其他儲備	僱員以股份為基礎的薪酬儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
於二零一二年一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	263,994	264,317	176,537	9,224,820	17,050,918	1,293,778	18,344,696
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	—	166,243	166,243	(1,670)	164,573
僱員以股份為基礎的薪酬	—	—	—	—	—	9,260	—	9,260	—	9,260
於二零一二年六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	263,994	264,317	185,797	9,391,063	17,226,421	1,292,108	18,518,529

人民幣千元	截至二零一一年六月三十日止六個月 本公司擁有人應佔 (未經審核)									
	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	其他儲備	僱員以股份為基礎的薪酬儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
於二零一一年一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	132,734	264,317	140,191	7,140,426	14,798,918	493,051	15,291,969
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	—	933,217	933,217	718	933,935
收購附屬公司(附註17)	—	—	—	—	—	—	—	—	799,300	799,300
非控股權益持有人對新附屬公司的資金投入	—	—	—	—	—	—	—	—	8,000	8,000
僱員以股份為基礎的薪酬	—	—	—	—	—	18,174	—	18,174	—	18,174
於二零一一年六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	132,734	264,317	158,365	8,073,643	15,750,309	1,301,069	17,051,378

刊載於第33頁至第48頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
經營活動所用的現金淨額	<b>(412,673)</b>	(4,727,601)
投資活動所用的現金淨額	<b>(483,338)</b>	(93,751)
融資活動所得的現金淨額	<b>881,280</b>	2,906,707
現金及現金等價物減少淨額	<b>(14,731)</b>	(1,914,645)
於一月一日的現金及現金等價物	<b>1,021,098</b>	4,151,420
現金及銀行結餘的匯兌收益／(虧損)	<b>13</b>	(4,467)
於六月三十日的現金及現金等價物	<b>1,006,380</b>	2,232,308

刊載於第33頁至第48頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。

# 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 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。其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本簡明綜合財務資料以人民幣千元為單位(人民幣千元)列報(除非另有說明)。本簡明綜合財務資料已於二零一二年八月二十八日獲董事會批准刊發。

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

## 2 編製基準

本截至二零一二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」)頒布的香港會計準則第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二零一一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。

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，與截至二零一一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

除下文所述者外，所採納的會計政策與本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

#### (i) 會計政策變動

於二零一零年十二月，香港會計師公會修訂了香港會計準則第12號「所得稅」，對按公平值計量的投資物業所產生遞延稅項資產或負債的計算原則引入一個例外情況。現時香港會計準則第12號規定實體計算一項資產相關的遞延稅項，取決於該實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回賬面值。該修訂引入一項可推翻假設，即按公平值計量的投資物業可全數通過出售而收回。該修訂對二零一二年一月一日起或之後之年度期間追溯應用及容許提早採納。

董事會認為本集團的業務模式為旨在隨時間推移來使用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而非透過出售。因此，該假設為可推翻及相關遞延稅項於採納香港會計準則第12號時並無重新計量。

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。

#### (ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋

下列已頒佈的準則及修訂於二零一二年一月一日或以後或較後期間開始的會計期間生效，而本集團並無提早採納：

- 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。

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

### 3 會計政策(續)

#### (ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋(續)

- 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。

截至二零一二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。

### 4 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。

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)乃以與簡明綜合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。

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 4 分部資料(續)

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	總計
<b>截至二零一二年 六月三十日止六個月 (未經審核)</b>						
總收入	963,209	96,963	96,024	189,442	—	1,345,638
分部之間收入	(3,471)	—	—	—	—	(3,471)
收入(來自外部客戶)	959,738	96,963	96,024	189,442	—	1,342,167
分部業績	342,320	(9,882)	(7,292)	31,879	(52,603)	304,422
折舊及攤銷	(5,934)	(1,891)	(2,113)	(1,361)	(974)	(12,273)
投資物業公平值收益/ (虧損)	80,664	—	(6,615)	(27,891)	—	46,158
利息收入	3,313	19,962	335	370	639	24,619
財務成本	(500)	(306)	—	(3,933)	—	(4,739)
所得稅開支	(170,440)	(11,086)	102	(12,190)	—	(193,614)

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	總計
<b>截至二零一一年 六月三十日止六個月 (未經審核)</b>						
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)
投資物業公平值收益	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)

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 4 分部資料(續)

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
於二零一二年 六月三十日 (未經審核)							
分部資產總值	30,504,229	27,624,180	7,172,916	8,039,513	8,341,107	(32,358,743)	49,323,202
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,917	—	—	—	—	—	4,917
共同控制企業投資	24,436	—	—	—	—	—	24,436
遞延所得稅資產							320,778
其他未分配企業資產							3,956,083
資產總值							53,600,063

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
於二零一一年 十二月三十一日 (經審核)							
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							50,704,167

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 4 分部資料(續)

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
分部業績	<b>304,422</b>	951,156
投資物業公平值收益	<b>46,158</b>	709,755
折舊及攤銷	<b>(12,273)</b>	(8,686)
經營溢利	<b>338,307</b>	1,652,225
利息收入	<b>24,619</b>	50,444
財務成本	<b>(4,739)</b>	(1,107)
除所得稅前溢利	<b>358,187</b>	1,701,562
增加：		
— 物業、廠房及設備	<b>311,696</b>	57,988
— 投資物業	<b>303,974</b>	151,166
	<b>615,670</b>	209,154

## 5 投資物業

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
期初	<b>8,557,663</b>	7,223,208
添置	<b>303,974</b>	151,166
公平值收益(計入「其他收益/(虧損)·淨額」)(附註11)	<b>46,158</b>	709,755
期末	<b>8,907,795</b>	8,084,129



## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 6 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方貿易賬款(a)	129,319	79,055
其他應收第三方款項	934,991	1,290,427
預付工程款及其他預付款：	3,171,716	2,885,719
— 關連方(附註16(b))	1,592,444	1,608,420
— 第三方	1,579,272	1,277,299
預付土地出讓金	5,275,848	5,381,917
預付營業稅及其他稅項	431,181	305,278
	<b>9,943,055</b>	9,942,396

- (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。

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	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	79,054	34,012
7至12個月	16,507	34,705
12個月後	33,758	10,338
	<b>129,319</b>	79,055

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 7 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股 面值 港幣千元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零一一年一月一日、 二零一一年六月三十日、 二零一二年一月一日 及二零一二年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000			
已發行及繳足：					
於二零一一年一月一日、 二零一一年六月三十日、 二零一二年一月一日 及二零一二年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	7,792,645,623	77,926	68,745	7,822,982	7,891,727

## 8 借款

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 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	<b>3,458,765</b>	3,686,123
— 二零一五年到期的優先票據—有抵押(a)	<b>1,907,799</b>	1,897,100
	<b>5,366,564</b>	5,583,223
計入流動負債的借款：		
— 銀行借款—有抵押	<b>9,965,010</b>	9,302,813
	<b>9,965,010</b>	9,302,813
總借款	<b>15,331,574</b>	14,886,036

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 8 借款(續)

- (a) 於二零一零年十月二十五日，本公司按面值發行總面值300,000,000美元(相等於人民幣1,974,000,000元)二零一五年到期的13.0%優先票據(「二零一五年到期的優先票據」)。利息須每半年期末支付。經扣除直接發行費用後，所得款項淨額約為292,805,673美元(相等於人民幣1,926,661,328元)。於二零一五年到期的優先票據將於二零一五年十月二十五日到期。本公司可選擇贖回二零一五年到期的優先票據：(i)於二零一三年十月二十五日或之後全部或部分贖回，贖回價二零一四年十月二十五日前相等於本金的106.50%，其後則相等於103.25%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一三年十月二十五日前全部但非部分贖回，贖回價相等於本金的100%，另加溢價和應計及未支付利息。

二零一五年到期的優先票據以抵押本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。二零一五年到期的優先票據在新加坡證券交易所有限公司上市。

- (b) 於二零零九年六月十一日及二零零九年十二月十六日，本集團與在香港聯交所上市的上海實業控股有限公司的全資附屬公司上實地產控股有限公司(「上實地產」)分別訂立買賣協議及一組補充協議(統稱「該等協議」)，內容有關以總代價人民幣2,000.0百萬元向上實地產轉讓其全資附屬公司Better Score Limited(「Better Score」)全部股權(「尚海灣安排」)。尚海灣安排已於達成該等協議所載若干條件(主要涉及向Better Score的間接全資附屬公司上海鵬暉置業有限公司轉讓尚海灣第2及8座及向上實地產質押於上海鑫泰房地產發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的30%權益後在二零零九年完成。經考慮該等協議的所有條款，根據香港財務報告準則，尚海灣安排實質上是一項貸款安排，因此，所收取的代價人民幣2,000百萬元被視為財務負債，利用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零一一年七月二十九日，本集團與上實地產訂立補充協議，據此，明新投資有限公司(本公司之直接控股全資附屬公司)已同意以總代價人民幣2,000,000,000元，向上實地產購入Better Score全部已發行股本，以及Better Score欠上實地產之股東貸款。此補充協議為本集團提供另行機制，可開展關於尚海灣安排在中國境外之還款安排。於二零一一年十二月一日，本集團已經完成收購Better Score的全部已發行股本。

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
1年內	9,965,010	9,302,813
1年後及2年內	2,607,238	2,518,952
2年後及5年內	2,387,752	2,638,185
5年後	371,574	426,086
	<b>15,331,574</b>	14,886,036

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 9 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	<b>3,242,999</b>	2,997,697
— 關連方(附註16(b))	<b>4,861</b>	3,524
— 第三方	<b>3,238,138</b>	2,994,173
其他應付第三方款項(b)：	<b>1,879,909</b>	1,604,276
— 應付收購代價	<b>310,000</b>	497,746
— 應付第三方墊款	<b>239,480</b>	119,850
— 其他應付款及預提費用	<b>1,330,429</b>	986,680
其他應付稅項	<b>150,983</b>	149,785
	<b>5,273,891</b>	4,751,758

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	<b>2,410,314</b>	2,143,779
7至12個月	<b>300,947</b>	605,866
12個月後	<b>531,738</b>	248,052
	<b>3,242,999</b>	2,997,697

(b) 於二零一二年六月三十日人民幣239,480,000元的其他應付第三方墊款為無抵押、帶加權平均年息18.3%及於提款日起一年內償還。除此之外，餘下的所有其他應付第三方款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

## 10 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
利息收入	<b>24,619</b>	50,444
租金收入	<b>16,876</b>	13,313
其他	<b>1,790</b>	9,433
	<b>43,285</b>	73,190

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 11 其他收益／(虧損)，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
投資物業公平值收益	46,158	709,755
匯兌(虧損)／收益，淨額	(8,250)	31,917
	37,908	741,672

## 12 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
利息開支：		
— 銀行借款	708,955	624,433
— 二零一五年到期的優先票據(附註8(a))	126,308	129,611
— 尚海灣安排(附註8(b))	—	194,546
— 其他	4,740	181
總利息開支	840,003	948,771
減：於發展中物業資本化的利息	(835,264)	(947,664)
	4,739	1,107

## 13 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	72,344	126,480
— 中國土地增值稅	84,357	442,492
	156,701	568,972
遞延所得稅：		
— 產生及撥回暫時性差額	36,913	198,655
	36,913	198,655
	193,614	767,627

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 14 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	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利	166,243	933,217
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	7,792,646

## (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。於截至二零一二年六月三十日止六個月，因本公司購股權的行使價高於未行使購股權期間的本公司股票的平均市場價格，每股攤薄盈利的計算並未假設本公司的購股權已被行使。

盈利(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利	166,243	933,217
<b>股份數目</b>		
已發行普通股加權數(千股)	7,792,646	7,792,646
購股權調整(千股)	—	18,109
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	7,792,646	7,810,755

## 15 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 16 關連方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或在財務及經營決策方面對另一方行使重大影響力，則彼等被視為關連方。倘各方受到共同控制或共同重大影響，則彼等亦被視為關連方。本公司董事會認為，上述關連方交易乃於正常業務過程中按本集團與各關連方彼此磋商的條款進行。

以下為與關連方進行的交易：

## (a) 購買服務

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
購入建築服務：		
— 上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)， 由本公司一位董事直系親屬控制的公司	580,807	475,535
向一家聯營公司購入物業設計服務	8,621	15,507

## (b) 與關連方的結餘

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
列入流動資產的結餘：		
向關連公司預付的建築成本或購買服務預付款 — 列入「預付款」		
— 上海地通	1,590,153	1,606,429
— 其他關連公司	2,291	1,991
	1,592,444	1,608,420
列入非流動資產的結餘：		
應收共同控制企業的貸款	1,974,445	1,967,905
列入流動負債的結餘：		
貿易結餘— 列入「應付貿易賬款」	4,861	3,524

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 16 關連方交易(續)

## (b) 與關連方的結餘(續)

應收共同控制企業的貸款是無抵押，也沒有固定的條款，其承擔利息獲恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司及其合資夥伴均同意以市場上類似的貸款利率作參考。於二零一二年六月三十日，年利率是10%。

除了以上所述之應收共同控制企業的貸款之外，於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，所有與關聯方的餘額均無抵押，免息及須於要求是償還。

## (c) 主要管理人員的薪酬

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	15,124	22,172
股權報酬支出	7,123	16,282
	22,247	38,454

## 17 收購的會計處理

於截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團沒有任何收購活動。

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團完成收購以下公司的股份：

	收購股權 百分比	成立日期	成立地點	已發行/ 繳足/ 註冊資本	主要業務
恒盛陽光鑫地(大連)置業有限公司 (前稱中城建(大連)房地產開發有限公司 簡稱為「恒盛陽光大連」)	70%	二零零九年十一月三日	中國	人民幣 300,000,000元	物業發展
Wachovian II Co. Pte. Ltd.	100%	二零零七年八月十四日	新加坡	新加坡元10	投資控股
江蘇創意文化產業基地投資建設有限公司	100%	二零零七年一月十六日	中國	人民幣 88,670,000元	投資控股
江蘇演藝文化產業股份有限公司 (統稱為「江蘇文化產業集團」)	54%	二零零四年五月八日	中國	人民幣 50,000,000元	文化及 物業發展



## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 17 收購的會計處理(續)

於本集團進行收購前，除持有或正在取得土地使用權外，以上公司並無任何業務活動。因此，該等公司的活動並不構成一項業務，而本集團進行有關收購的意向為收購該等公司持有的土地使用權及潛在的土地使用權，以供日後物業發展之用。因此，有關收購乃按猶如收購相關土地使用權作會計處理，而與上述收購相關的淨現金流量則在綜合現金流量表的經營活動內呈列。

收購代價的分配如下：

人民幣千元	於收購日期		
	恒盛 陽光大連	江蘇文化 產業集團	合併
物業、廠房及設備	1,601	3,901	5,502
發展中物業及預付款	792,112	1,478,736	2,270,848
現金及現金等價物	89	26,413	26,502
貿易及其他應付款項	(3,467)	(691)	(4,158)
借款	—	(286,159)	(286,159)
非控股權益	(237,100)	(562,200)	(799,300)
<b>總收購代價</b>	<b>553,235</b>	<b>660,000</b>	<b>1,213,235</b>
減：於二零一一年六月三十日仍屬應付的 收購代價	(416,235)	(310,000)	(726,235)
以現金支付的代價	137,000	350,000	487,000
減：所收購的現金及現金等價物	(89)	(26,413)	(26,502)
<b>收購時的現金流出</b>	<b>136,911</b>	<b>323,587</b>	<b>460,498</b>

## 簡明綜合財務資料附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 18 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。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可取得)；或(ii)物業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，則本集團須償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一二年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣6,484,006,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣6,148,378,000元)。於各結算日所承受的最高信貸風險為尚未解除擔保的金額。

董事會認為，該等買家拖欠還款的可能性極低，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

## 19 資本承擔

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
已簽約但未撥備：		
— 土地使用權	<b>1,059,056</b>	1,360,990
— 物業開發開支	<b>10,554,415</b>	8,916,932
— 建築材料	<b>22,476</b>	79,193
	<b>11,635,947</b>	10,357,115



## 上海 SHANGHAI

恒盛·尚海灣  
Shanghai Bay

## 瀋陽 SHENYANG

恒盛·陽光尚城  
Sunny Town

## 大連 DALIAN

恒盛·陽光美麓  
Sunny Mei Lu

# The Ultimacy of Life

築·極致人生

## 合肥 HEFEI

霸上街項目  
Bashangjie Project





恒盛地產控股有限公司  
**GLORIOUS PROPERTY HOLDINGS LIMITED**

香港中環康樂廣場8號交易廣場2座 25樓 2501至2504室  
Suites 2501-2504, 25th Floor, Two Exchange Square,  
8 Connaught Place, Central, Hong Kong.

電話 Telephone: (852) 3101 4888  
傳真 Facsimile: (852) 3101 4688

[www.gloriousphl.com.cn](http://www.gloriousphl.com.cn)

