



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

The 2013
Ultimacy
of Life 築·極致人生

Interim Report 2013
中期報告

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中國經濟城市發展大型優質房地產項目的房地產發展商。目前, 本集團在北京、天津、上海、無錫、蘇州、南京、南通、合肥、哈爾濱、長春、瀋陽及大連12個城市, 共有28個發展項目。





目錄 Contents

- 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
- 25 其他資料
- 27 簡明綜合資產負債表
- 29 簡明綜合全面收益表
- 30 簡明綜合權益變動表
- 31 簡明綜合現金流量表
- 32 簡明綜合財務資料附註

- 47 Corporate Information
- 49 Chairman's Statement
- 52 Management Discussion and Analysis
- 66 Corporate Governance
- 69 Disclosure of Interests
- 71 Other Information
- 73 Condensed Consolidated Balance Sheet
- 75 Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
- 76 Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
- 77 Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
- 78 Notes to the Condensed Consolidated Financial Information





公司資料

董事會

執行董事

程立雄先生(主席)
丁向陽先生(副主席)
劉寧先生(行政總裁)
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)
程立雄先生
廖舜輝先生

提名委員會

程立雄先生(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)
程立雄先生
丁向陽先生

財務委員會

程立雄先生
丁向陽先生
劉寧先生

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



公司資料

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

恒盛地產控股有限公司
投資者關係部
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

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，

1. 但仍欲收取印刷本；或
2. 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樓向本公司香港證券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。

網站

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

股份代號

00845



主席報告書

業務回顧

二零一三年上半年全球經濟仍處於緩慢復蘇之中，歐元區經濟仍陷衰退，美國經濟正在逐步復蘇。上半年，中國宏觀經濟的主要指標出現了大幅下滑，經濟增長的風險顯著上升。二月底，國務院辦公廳下發了「關於繼續做好房地產市場調控工作的通知」(以下稱「新國五條」)，繼續嚴格執行商品住房限購措施，抑制投機投資性購房，繼續實施差異化的住房信貸政策和落實徵收住房交易所得稅，以期能有效控制房價的上漲。「新國五條」措施的出台和實施，有助於穩定市場對房價的預期，使行業的政策環境趨於穩定，有利於房地產企業將主要精力放在企業的經營和發展上。

期內，本集團因應政策繼續調控和市場挑戰，繼續加大庫存和現有項目的銷售，努力提高銷售速度和加快現金回籠。

上半年業績

期內，本集團實現股東應佔溢利為人民幣224.7百萬元，同比上升35.2%。扣除投資物業公平值變動及相關稅務影響，本集團股東應佔溢利為人民幣132.2百萬元，較二零一二年同期上升0.4%。每股基本盈利為人民幣0.03元，同比上升50.0%。實現營業額人民幣2,953.1百萬元，同比上升120.0%。本集團股東應佔權益增加1.3%至人民幣18,379.1百萬元。

實現經營毛利人民幣340.2百萬元，同比下降38.5%。實現房地產業務毛利率為11.5%。

期內，本集團竣工及交付的總住宅及建築面積約為33.2萬平方米。

房地產銷售


二零一三年上半年本集團實現房地產合約銷售額人民幣4,044.6百萬元，同比下降27.5%。售出合約樓面面積達34.4萬平方米，同比減少48.5%。平均銷售價格達每平方米人民幣11,759.7元。

期內，本集團在中國內地10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53.7%、23.6%、5.5%和17.2%。上海地區以外城市的銷售金額和銷售面積分別佔比46.3%和75.3%。

土地儲備

期內，本集團繼續堅持穩健的投資策略，考慮到政府繼續嚴厲調控房地產市場和可能出現的市場風險，為確保現金流安全和財務穩健，本集團沒有增加新的土地投資項目。但本集團土地儲備充足，按現有的開發速度足夠滿足未來五年以上的開發所需。

截至二零一三年六月三十日，本集團已在中國內地四個地區共12個城市擁有優質土地儲備1,575萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,309元。



主席報告書

專業化發展

期內，本集團繼續提升專業化開發能力，推進產品的標準化建設，改善和提升管控體系和執行能力，採取多項有效措施縮短項目的開發週期，不斷提高項目開發的效率和項目的管控水準。繼續加強對項目開發成本的控制，加快資產的周轉速度，努力提升經營效益。

財務資金

期內，本集團積極深化與銀行的戰略合作關係，開拓多管道融資方式，滿足經營業務對資金的需要。期內，本集團成功發行了二零一八年到期四億美元的高息債券，主要用於對原有境外貸款的再融資用途，進一步優化了債務結構，降低了資金成本。本集團融資管道暢順，期內實現境內新增銀行貸款人民幣61億元。

截至六月底，本集團手頭持有現金為人民幣29億元，未動用銀行額度為人民幣198億元。資本負債比率為78.5%。

業務展望

二零一三年下半年，預計全球經濟仍將繼續緩慢復蘇，美國經濟將進一步復蘇增長，歐元區經濟短期內不會顯著好轉，但繼續惡化的可能性也不大。因此，在未來一段時期內，世界經濟和金融市場的波動性仍是不可避免。

從今年上半年中國的主要宏觀經濟數據看，宏觀經濟下滑的速度比預期要大，下半年仍有可能會繼續下滑，但相信中央政府仍有條件和空間將宏觀經濟維持在必要的增長水準上，從而為企業的發展創造穩定的宏觀經濟環境。

因此，預計下半年，房地產市場宏觀調控的著力點將放在落實現有已出台的調控政策上，短期內出台新的調控措施的可能性不大。由於房地產業仍是中國經濟的重要支撐力，為避免宏觀經濟的進一步下滑，政府對於樓市的調控思路仍以穩為主，繼續支持首套購房需求，逐步以經濟和市場的手段取代行政手段，建立起調控樓市的市場化長效機制。

由於房地產的政策與市場環境進一步趨於穩定以及政府繼續堅持對首套住房需求的鼓勵性政策，因此會給中國房地產企業的穩健發展提供有利的機會與條件。在房價基本可控的情況下，預計今年房地產交易量繼續上升的勢頭仍能得以保持。因此，本集團將充分利用市場的有利條件，採取各項有效措施，加快企業房地產業務的健康發展。

銷售策略

本集團將繼續堅持靈活的銷售策略，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。本集團下半年將挖掘各項潛力增加可售資源，加快銷售和現金回流。



主席報告書

開發策略

本集團將繼續推進產品的標準化建設，不斷提高產品的質量，同時有效地控制開發與運營成本。加快現有項目的開發速度，縮短開發週期，努力提高資產的周轉速度。同時，確保新項目能夠快速達到施工與銷售條件，快速實現銷售和現金回籠。

投資策略

本集團現有土地儲備充足，對新增投資項目將繼續堅持謹慎穩健的策略，根據銷售現金流和財務安全性的要求，擇機增加一些低成本、快速周轉型並能滿足本集團項目投資回報要求的土地投資項目。

財務策略

本集團將控制合理債務規模，繼續優化債務結構，降低短期債務的比例，努力降低資金成本。同時嚴格控制淨借貸比例於合理水準上，保持本集團財務上的穩健與安全。


儘管中國房地產市場仍面對著宏觀調控政策和宏觀經濟增長下滑的不確定性，但房地產市場的政策與經營環境將保持穩定，有利於房地產企業業務的持續健康發展。本集團將順應市場制定有效發展舉措，繼續完善管控體系，加強內部管理，持續提升本集團的各項專業化開發能力和執行能力，促進各項業務健康穩定發展。

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
程立雄

香港，二零一三年八月廿九日



管理層討論及分析

半年度摘要

- 二零一三年上半年，本集團錄得營業額人民幣2,953.1百萬元，同比上升120.0%。已交付樓面面積達40.4萬平方米，同比上升372.0%。
- 二零一三年上半年，本集團實現股東應佔溢利為人民幣224.7百萬元，同比上升35.2%。
- 二零一三年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣4,044.6百萬元，實現房地產合約銷售面積34.4萬平方米。
- 截至二零一三年六月三十日，本集團擁有總土地儲備1,575萬平方米，上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區分別佔總土地儲備的12.6%、50.9%、25.4%和11.1%，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,309元。

市場回顧

期內，中國中央政府對房地產市場繼續實行宏觀調控。二月底，國務院辦公廳下發了「關於繼續做好房地產市場調控工作的通知」(以下簡稱為「新國五條」)，重申了堅持執行以限購、限貸為核心的調控政策，打擊投資、投機性購房需求，並再次提出要求各地公佈年度房價控制目標。之後頒佈的實施細則進一步提出，對房價上漲過快的城市提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率；對二手房的個人所得稅，將從嚴按照買賣價格差額的20%徵收。各地方政府也相繼推出了各自的地方版「新國五條」實施細則。房地產市場調控政策環境逐步趨於穩定。

在宏調政策趨於穩定的背景下，今年上半年主要的房地產開發指標穩步回升。1-6月份，全國房地產銷售金額及銷售面積同比漲幅分別高達43.2%和28.7%，住宅平均銷售價格同比漲幅為12.0%，房屋新開工面積同比增長3.8%，土地成交款同比增長7.5%(資料來源：中華人民共和國國家統計局)。與此同時，因應中央政府調整經濟結構和受外部環境的影響，中國經濟增速進一步放緩，國內生產總值增長由一季度的7.7%回落至第二季度的7.5%，連續兩個季度同比增速下滑。為平衡穩增長和調結構的需要，上半年中央政府對房地產行業的調控政策維持穩定，並未出台更為嚴厲的行政措施。

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。

管理層討論及分析

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

本集團二零一三年上半年綜合銷售收入為人民幣2,953.1百萬元，較二零一二年上半年之人民幣1,342.2百萬元增加120.0%。已交付面積由二零一二年上半年的8.6萬平方米，增加至二零一三年上半年的40.4萬平方米，上升372.0%。入帳銷售均價從二零一二年上半年之每平方米人民幣1.6萬元下降53.4%至每平方米人民幣7,301元。

一線城市(上海、北京)六個項目的合計銷售收入佔16.8%；二、三線城市12個項目的合計銷售收入佔83.2%。二零一三年上半年16.6%的銷售收入來自於上海地區的項目，39.3%來自於除上海以外長三角地區的項目，10.2%來自位於環渤海地區的項目，而33.9%來自東北地區的項目。

截至二零一三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	二零一三年			二零一二年		
		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	9,628	1,098	8,769	16,395	645	25,419
恒盛·皇家花園	上海	790	170	4,647	918	170	5,400
恒盛·陽光巴黎	上海	416	92	4,522	510	92	5,543
恒盛·尚海灣	上海	430,276	7,291	59,015	581,881	8,605	67,621
恒盛·湖畔豪庭	上海	47,990	3,413	14,061	360,030	24,741	14,552
恒盛·波爾多小鎮	北京	7,034	765	9,195	35,650	4,572	7,797
恒盛·歐洲公館	北京	-	-	不適用	34,412	1,328	25,913
恒盛·陽光星期八	天津	-	-	不適用	25,961	2,337	11,109
恒盛·尚海灣濱海	天津	293,651	56,019	5,242	-	-	不適用
恒盛·第一國際	無錫	512,302	82,759	6,190	6,172	1,027	6,010
南通·恒盛莊園	南通	6,351	1,177	5,396	17,494	3,192	5,481
南通·恒盛豪庭	南通	38,804	3,593	10,800	-	-	不適用
恒盛·南通·尚海灣	南通	18,163	2,109	8,612	-	-	不適用
合肥·恒盛豪庭	合肥	586,356	91,910	6,380	73,298	11,144	6,577
恒盛·合肥·皇家花園	合肥	633	133	4,759	-	-	不適用
恒盛·陽光尚城	瀋陽	116,721	15,770	7,401	26,811	4,040	6,636
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	204,844	28,770	7,120	162,631	23,795	6,835

管理層討論及分析

已出售及交付物業	城市	二零一三年			二零一二年		
		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·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	136,052	18,300	7,435	-	-	不適用
長春·恒盛豪庭(東)	長春	18,928	4,518	4,189	-	-	不適用
大連·恒盛豪庭	大連	524,165	86,566	6,055	-	-	不適用
小計		2,953,104	404,453	7,301	1,342,163	85,688	15,663
其他銷售收入		-			4		
總計		2,953,104			1,342,167		

二、物業銷售

二零一三年上半年本集團實現房地產合約銷售額為人民幣4,044.6百萬元，同比減少27.5%；實現房地產合約銷售面積34.4萬平方米，同比減少48.5%。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2,172.8百萬元，佔本集團銷售總金額的53.7%，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23.6%、5.5%和17.2%。

截至二零一三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)		
	二零一三年	二零一二年	變動(%)	二零一三年	二零一二年	變動(%)
上海地區	2,172,848	2,519,396	-13.8%	84,902	184,695	-54.0%
長三角地區	952,322	1,011,444	-5.8%	117,782	175,769	-33.0%
環渤海地區	222,621	244,810	-9.1%	26,854	35,193	-23.7%
東北地區	696,776	1,802,267	-61.3%	114,397	272,431	-58.0%
總計	4,044,567	5,577,917	-27.5%	343,935	668,088	-48.5%

管理層討論及分析

三、工程及開發

二零一三年上半年竣工及交付的總住宅建築面積約為33.2萬平方米。上半年本集團新開工面積約31.1萬平方米，預計全年新開工面積將超過126萬平方米。截至二零一三年六月三十日止，本集團總的在建面積為348萬平方米。

四、土地儲備

截至二零一三年六月三十日，本集團擁有土地儲備為規劃建築面積1,575萬平方米，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1,309元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中22.2%位於一線城市，77.8%位於二、三線城市。

截至二零一三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 (每平方米 人民幣元)	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、服務式公寓、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	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	849,437	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%
小計				1,992,156	1,799		
長三角地區							
7	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%
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	626,101	4,719	100%
11	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	238,094	679	100%
12	恒盛·海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	10,052	1,446	100%

管理層討論及分析

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	樓面平均地價 (每平方米 人民幣元)	本集團對項目 之權益佔比	
13	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%
14	恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	300,007	1,207	100%
15	恒盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	663,913	6,013	60%
小計				8,015,985	1,323		
環渤海地區							
16	恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
17	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
18	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
19	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
20	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,320,752	493	100%
21	恒盛·小鎮藝墅	北京	大興區	住宅及商業	100,270	3,862	100%
小計				3,992,739	1,127		
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·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	3,647	2,451	100%
24	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
25	長春·恒盛豪庭(東)	長春	高新區	住宅及商業	358,471	868	100%
26	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	845,088	1,004	100%
27	大連·恒盛豪庭	大連	金州新區	住宅及商業	54,050	1,674	100%
28	大連200號地塊	大連	金州新區	住宅及商業	344,000	1,497	70%
小計				1,752,732	1,105		
總計				15,753,612	1,309		



管理層討論及分析

五、商業物業

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一三年六月三十日，本集團已落成的商業物業樓面面積約28萬平方米，約99萬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60%、25%和15%。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。

二零一三年下半年展望

本集團認為，下半年外部經營環境仍面臨諸多不確定性。從外部環境看，美國經濟開始復蘇回升，但仍然會有波動。歐共體經濟恢復則較為緩慢。日本極度寬鬆的貨幣政策能否帶動日本經濟的復蘇仍存在著不確定性。歐美日等主要發達經濟體復蘇緩慢給中國經濟的穩定增長勢必會帶來壓力。

中國經濟上半年通脹率相對穩定，國內生產總值同比增速下滑至7.6%。如果經濟增長低於年初設定的目標，預計下半年中央政策的主基調將向穩增長傾斜，進行適時、適度的預調和微調，但不會推出較大的經濟刺激政策。

預計下半年中央政府對房地產的調控政策仍將維持穩定。但如果未來房地產市場持續升溫，中央政府將有可能對個別熱點城市的調控政策進行加碼，房產稅試點範圍有望進一步擴大或加快實施。短期內行政調控力度不會放鬆，但長期來看，中央政府將用差異化、市場化的長效機制逐漸取代目前的行政性調控手段。


由於下半年政策環境基本穩定，剛性需求和改善性需求旺盛，因此上半年房地產交易量的上升勢頭預計在下半年仍能得以延續，房價上漲的預期短期內亦不會改變，重點城市的房價仍將保持穩中有升的態勢，房地產企業的經營環境較為寬鬆，亦將進一步增強其對後市的信心。房地產企業仍會通過加快開發速度，加速推盤的方式，把握有利時機，實現銷售快速增長和現金的及時回流。

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。

本集團將繼續堅持「量入為出、謹慎投資」的原則，根據銷售和現金回流情況以及流動性安全的需要，並結合土地儲備的分佈結構，將有限資源向上海地區及回報較高的城市傾斜，適當增加或優化現有的土地儲備，實現業務的長期健康發展。

本集團將堅持穩健的財務政策，控制合理的債務規模和淨借貸比例，有效控制財務風險。繼續拓展多平台、多管道和多元化的融資方式，保證業務發展的資金需要；本集團將嚴格實施資本開支預算管理，同時加強現金流管理，以保證本集團財務上的穩健與安全。



管理層討論及分析

財務回顧

本集團於二零一三年上半年錄得綜合銷售收入人民幣2,953.1百萬元，較二零一二年同期相比上升120.0%。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為人民幣224.7百萬元，較二零一二年同期上漲35.2%。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(未計投資物業公平值變動及相關稅務影響)為人民幣132.2百萬元，較二零一二年同期上升0.4%。

截至二零一三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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
銷售收入	2,953,104	1,342,167
銷售成本	(2,612,893)	(788,929)
毛利	340,211	553,238
其他收入	52,111	43,285
其他收益及虧損	178,981	37,908
銷售及市場推廣開支	(138,419)	(78,583)
行政開支	(187,889)	(190,319)
財務成本	(2,206)	(4,739)
所佔聯營公司虧損	(360)	(1,272)
所佔共同控制企業虧損	(1,660)	(1,331)
除所得稅前溢利	240,769	358,187
所得稅開支	(17,850)	(193,614)
本期溢利	222,919	164,573
以下人士應佔溢利：		
— 本公司擁有人	224,718	166,243
— 非控股權益	(1,799)	(1,670)
	222,919	164,573

管理層討論及分析

銷售收入

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣2,953.1百萬元，較二零一二年上半年的人民幣1,342.2百萬元增加120.0%。本集團交付的物業建築面積由二零一二年上半年的85,688平方米增加至本期的404,453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二線及三線城市而該等物業的平均售價較低，所以本集團每平方米平均售價從二零一二年上半年的人民幣15,663元大幅下降至本期的每平方米人民幣7,301元。

銷售成本

截至二零一三年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣2,612.9百萬元，較二零一二年同期的人民幣788.9百萬元上漲231.2%。銷售成本上漲的主要原因為本期交付建築面積較二零一二年同期大幅上升。

綜合銷售成本的明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一三年		二零一二年	
	人民幣千元	每平方米 人民幣元	人民幣千元	每平方米 人民幣元
建築成本	1,553,743	3,842	515,486	6,016
土地成本	549,760	1,359	137,351	1,603
已資本化利息	341,745	845	62,249	726
營業稅及其他徵費	167,645	414	73,843	862
小計	2,612,893	6,460	788,929	9,207
其他業務的銷售成本	–	不適用	–	不適用
總計	2,612,893		788,929	

本期的每平方米平均銷售成本人民幣6,460元，較二零一二年上半年的人民幣9,207元為低，主要是由於本期於二線及三線城市已銷售及已交付住宅物業比例較高所致。

管理層討論及分析

毛利

本集團於二零一三年上半年的綜合毛利為人民幣340.2百萬元，較二零一二年同期人民幣553.2百萬元的毛利下降38.5%。綜合毛利下降是主要是由於回顧期的毛利率下跌所致。本集團本期的毛利率為11.5%，而二零一二年同期則為41.2%。雖然回顧期內物業銷售收入錄得120.0%的增幅，但由於本集團於二零一三年上半年已銷售及已交付物業的平均售價大幅下降，以及於單位價格較低的二線及三線城市出售及支付的住宅物業比例上升，故本集團本期的毛利率出現下降。

其他收入

截至二零一三年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣52.1百萬元，較二零一二年同期人民幣43.3百萬元上漲20.4%。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。

其他收益及虧損

截至二零一三年六月三十日止六個月的其他收益及虧損為人民幣179.0百萬元，主要是來自本集團投資物業公平值變動人民幣123.4百萬元(二零一二年：公平值變動為人民幣46.2百萬元)。

銷售及市場推廣開支

截至二零一三年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣138.4百萬元，較二零一二年的人民幣78.6百萬元上漲76.1%。於回顧期內本集團為推動多個早期項目的尾盤銷售而投入較多市場營銷資源，同時為了配合本集團下半年度較多的新項目推盤活動而開始增加各種市場推廣活動，故本集團於回顧期內產生的銷售及市場推廣開支較去年同期大幅增加。

行政開支

截至二零一三年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣187.9百萬元，較二零一二年的人民幣190.3百萬元微降1.3%。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的行政開支得以控制在與去年相若的水平。

財務成本

截至二零一三年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,233.2百萬元，較二零一二年的人民幣840.0百萬元上漲46.8%，乃由於本集團於本期內的借款總額有所增加。截至二零一三年六月三十日止六個月，財務成本人民幣1,231.0百萬元(二零一二年：人民幣835.3百萬元)已資本化，餘下人民幣2.2百萬元(二零一二年：人民幣4.7百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。



管理層討論及分析

除所得稅前溢利

截至二零一三年六月三十日止六個月本集團除所得稅前溢利為人民幣240.8百萬元，較二零一二年同期的人人民幣358.2百萬元下降32.8%，主要是由於二零一三年上半年已確認毛利率較二零一二年同期下跌所致。

所得稅開支

截至二零一三年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣17.9百萬元，較二零一二年同期的人人民幣193.6百萬元下降90.8%。本期所得稅開支下降主要是由於截至二零一三年六月三十日止六個月期間毛利率下跌導致所得稅撥備減少，同時於本期內數個物業發展項目進入清算階段而部分超額撥備的所得稅得以撥回。由於以上所述的所得稅撥備撥回，截至二零一三年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為7.4%，而二零一二年同期為54.1%。


本公司擁有人應佔溢利

截至二零一三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224.7百萬元，較二零一二年上半年的人民幣166.2百萬元上升35.2%。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(未計投資物業公平值變動及相關稅務影響)為人民幣132.2百萬元，較二零一二年同期之人民幣131.6百萬元上漲0.4%。

流動資產及負債

於二零一三年六月三十日，本集團持有的流動資產總值約為人民幣40,214.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣38,596.5百萬元)，主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項、預付款以及持作銷售已落成物業。發展中物業由二零一二年十二月三十一日的人人民幣22,256.4百萬元增加5.7%至二零一三年六月三十日的人人民幣23,525.3百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一三年間持續進行。貿易及其他應收款項及預付款於二零一三年六月三十日為人民幣8,490.5百萬元，較二零一二年十二月三十一日的人人民幣7,774.3百萬元增加9.2%，其餘額主要包括二零一三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二零一三年六月三十日仍未獲取。持作銷售已落成物業由二零一二年十二月三十一日的人人民幣5,044.4百萬元下降1.0%至二零一三年六月三十日的人人民幣4,994.8百萬元。

流動負債總額於二零一三年六月三十日為人民幣24,436.4百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則為人民幣21,824.1百萬元，主要是由於截至二零一三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)由二零一二年十二月三十一日的1.77跌至二零一三年六月三十日的1.65。



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零一三年上半年，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。於二零一三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣2,930.5百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣3,300.2百萬元)。

於二零一三年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣17,349.7百萬元，較二零一二年十二月三十一日的人人民幣15,784.2百萬元增加9.9%。於二零一三年六月三十日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
銀行借款	12,417,540	13,455,903
二零一五年到期的優先票據 ⁽¹⁾	1,853,610	1,885,650
二零一八年到期的優先票據 ⁽¹⁾	2,471,480	–
其他借款	604,330	647,790
小計	17,346,960	15,989,343
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	2,713	(205,161)
借款總額	17,349,673	15,784,182

附註：

(1) 有關於二零一五年到期的優先票據及二零一八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。

本集團於二零一三年六月三十日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
一年以內	8,136,793	6,094,505
一年後及兩年內	3,478,126	6,365,956
兩年後及五年內	5,689,754	2,762,047
五年後	45,000	561,674
借款總額	17,349,673	15,784,182

於二零一三年六月三十日，本集團銀行融資總額為人民幣32,231百萬元，當中包括人民幣12,383百萬元的已動用銀行融資以及人民幣19,848百萬元的未動用銀行融資。

管理層討論及分析

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。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	17,349,673	15,784,182
減：現金及銀行結餘	(2,930,494)	(3,300,189)
債務淨額	14,419,179	12,483,993
本公司擁有人應佔總權益	18,379,132	18,151,070
資本負債比率	78.5%	68.8%

於二零一三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所致。

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)。除二零一五年到期的優先票據及於二零一八年到期的優先票據可能引致本集團承受較高外匯風險外，無其他資產及負債會令本集團承受重大的外匯風險。

截至二零一三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。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零一三年六月三十日，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。於二零一三年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣6,894.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣6,404.4百萬元)。

資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
土地使用權	237,471	279,068
物業開發開支	6,785,868	6,888,784
建築材料	8,006	19,346
	7,031,345	7,187,198

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團共僱用1,254名僱員。截至二零一三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85.2百萬元。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《企業管治守則》

於截至二零一三年六月三十日止六個月間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「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》的原則及守則條文。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(經不時修訂)(「標準守則」)作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事已確認於整個截至二零一三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

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(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)組成。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、重新委任及罷免向本公司董事會(「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及本公司網站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二零一三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。



企業管治

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(即程立雄先生)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. 就本公司與本公司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及本公司網站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(即程立雄先生(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、組成及多元化(包括技術、知識及經驗)作出檢討及對任何建議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會成員的人士，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. 檢討董事局成員多元化政策及董事會就推行該政策所採納的可計量目標，並監察達致目標的進度及於企業管治報告作出相關披露；
4. 評核獨立非執行董事的獨立性；
5. 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
6. 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及本公司網站www.gloriousphl.com.cn瀏覽。



企業管治

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(即于秀陽先生(企業管制委員會主席)、程立雄先生及丁向陽先生)組成。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，財務委員會由三名執行董事(即程立雄先生(董事會主席)、丁向陽先生(董事會副主席)及劉寧先生(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

於二零一三年六月三十日，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：

本公司

董事姓名	普通股數目			總計	股權概約百分比 ⁽²⁾
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益			
程立雄先生	15,500,000 ⁽³⁾	—		15,500,000	0.20
丁向陽先生	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

附註：

- (1) 該項包括有關董事作為根據本公司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。
- (2) 百分比乃按照本公司於二零一三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。
- (3) 吳禕雯女士為本公司500,000股股份之實益擁有人，並為本公司主席及執行董事程立雄先生之配偶。根據證券及期貨條例，程先生被視為擁有上述股權權益。程先生亦同時於可認購15,000,000股本公司股份的購股權中擁有權益。

上文所披露的所有權益均為本公司股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零一三年六月三十日，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。

披露權益資料

董事認購股份或債券的權利

於二零一三年六月三十日，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，於截至二零一三年六月三十日止任何時間，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

於二零一三年六月三十日，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 ⁽⁴⁾
張志熔先生	受控法團權益 ⁽³⁾ ／實益擁有人	5,329,216,436	好倉	68.39
美年國際有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	4,978,923,436	好倉	63.89
China Life Insurance (Group) Company ⁽²⁾	受控法團權益	552,336,000	好倉	7.08
China Life Insurance (Overseas) Co. Ltd. ⁽²⁾	實益擁有人	552,336,000	好倉	7.08

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) 於二零一三年六月三十日，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)，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總額約68.20%。張志熔先生亦同時於可認購15,000,000股股份(佔本公司已發行股本總額約0.19%)的購股權中擁有權益。
- (4) 百分比乃按照本公司於二零一三年六月三十日的已發行普通股總額(即7,792,645,623股普通股)計算。

除上文所述者外，於二零一三年六月三十日，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份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，並有助於激勵該參與者，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。於二零一三年六月三十日，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約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(「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。於截至二零一三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二零一三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 二零一三年 一月一日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於 二零一三年 六月三十日 的結餘	每股行使價 港元	行使期
類別1：									
董事									
程立雄先生	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
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
		45,000,000	—	—	—	—	45,000,000		
類別2：									
高級管理人員及 其他僱員(合計)	09/09/2009	33,000,000	—	—	—	—	33,000,000	1.76	附註
總計：		78,000,000	—	—	—	—	78,000,000		



其他資料

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二零一一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

於截至二零一三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二零一三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。



簡明綜合資產負債表

於二零一三年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,233,033	1,102,115
投資物業	5	11,293,986	10,607,946
無形資產		2,046	2,305
聯營公司投資		4,125	4,485
共同控制企業投資		20,725	22,385
應收共同控制企業的貸款	16	1,927,891	1,978,997
遞延所得稅資產		332,743	312,487
		14,814,549	14,030,720
流動資產			
發展中物業		23,525,334	22,256,445
持作銷售已落成物業		4,994,790	5,044,360
存貨		6,575	7,275
貿易及其他應收款項及預付款	6	8,490,496	7,774,301
預付稅款		267,150	213,886
受限制現金		1,863,033	2,307,440
現金及現金等價物		1,067,461	992,749
		40,214,839	38,596,456
流動負債			
預收客戶的所得款項		6,939,349	5,668,013
貿易及其他應付款項	9	5,338,942	5,606,416
應付所得稅		4,020,529	4,454,249
借款	8	8,136,793	6,094,505
融資租賃負債		868	868
		24,436,481	21,824,051
流動資產淨值		15,778,358	16,772,405
資產總值減流動負債		30,592,907	30,803,125

刊載於第32頁至第46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

於二零一三年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
非流動負債			
借款	8	9,212,880	9,689,677
遞延所得稅負債		1,694,294	1,654,072
融資租賃負債		17,665	17,571
		10,924,839	11,361,320
資產淨值		19,668,068	19,441,805
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	7	68,745	68,745
股份溢價	7	7,822,982	7,822,982
儲備		10,487,405	10,259,343
		18,379,132	18,151,070
非控股權益		1,288,936	1,290,735
總權益		19,668,068	19,441,805

刊載於第32頁至第46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

截至二零一三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	
		二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
銷售收入	4	2,953,104	1,342,167
銷售成本		(2,612,893)	(788,929)
毛利		340,211	553,238
其他收入	10	52,111	43,285
其他收益及虧損	11	178,981	37,908
銷售及市場推廣開支		(138,419)	(78,583)
行政開支		(187,889)	(190,319)
財務成本	12	(2,206)	(4,739)
所佔聯營公司虧損		(360)	(1,272)
所佔共同控制企業虧損		(1,660)	(1,331)
除所得稅前溢利		240,769	358,187
所得稅開支	13	(17,850)	(193,614)
本期溢利		222,919	164,573
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		224,718	166,243
— 非控股權益		(1,799)	(1,670)
		222,919	164,573
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
期內全面收入總額		222,919	164,573
以下人士應佔期內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		224,718	166,243
— 非控股權益		(1,799)	(1,670)
		222,919	164,573
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	0.03	0.02
— 攤薄	14	0.03	0.02

刊載於第32頁至第46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

截至二零一三年六月三十日止六個月

截至二零一三年六月三十日止六個月 本公司擁有人應佔 (未經審核)										
人民幣千元	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
於二零一三年 一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	304,829	264,317	195,058	10,265,616	18,151,070	1,290,735	19,441,805
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	—	224,718	224,718	(1,799)	222,919
僱員以股份為基礎的 薪酬	—	—	—	—	—	3,344	—	3,344	—	3,344
於二零一三年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	304,829	264,317	198,402	10,490,334	18,379,132	1,288,936	19,668,068

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)										
人民幣千元	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

刊載於第32頁至第46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

截至二零一三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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
經營活動所用的現金淨額	(964,000)	(412,673)
投資活動所用的現金淨額	(474,273)	(483,338)
融資活動所得的現金淨額	1,512,841	881,280
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	74,568	(14,731)
於一月一日的現金及現金等價物	992,749	1,021,098
現金及銀行結餘的匯兌收益	144	13
於六月三十日的現金及現金等價物	1,067,461	1,006,380

刊載於第32頁至第46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

截至二零一三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(人民幣千元)為單位列報(除非另有說明)。本簡明綜合財務資料已於二零一三年八月二十九日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合財務資料並無經審核。本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

本截至二零一三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二零一二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，與截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用的相同。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

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二零一二年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

(i) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響

下列新準則、準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一三年一月一日開始的財政年度採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、聯合安排 及於其他實體的權益披露：過渡指引
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期之年度改進

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所有期間的財務狀況並無重大影響。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

3 會計政策(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一三年一月一日開始的財政年度尚未生效的準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂(二零一一年)	投資實體
香港財務報告準則第7號 及香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號及 過渡披露的強制性生效日期
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

截至二零一三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

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。

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。提供予執行董事的其他資料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。其他未分配企業資產代表在企業層面發生而被資本化於四個呈列經營分部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綜合全面收益表一致的方式計算。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三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
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	總計
截至二零一二年 六月三十日止六個月 (未經審核)						
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)
投資物業公平值變動	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)

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
分部業績	99,029	304,422
投資物業公平值變動	123,400	46,158
折舊及攤銷	(12,559)	(12,273)
經營溢利	209,870	338,307
利息收入	33,105	24,619
財務成本	(2,206)	(4,739)
除所得稅前溢利	240,769	358,187
增加：		
— 物業、廠房及設備	149,042	311,696
— 投資物業	562,640	303,974
	711,682	615,670

5 投資物業

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
期初	10,607,946	8,557,663
添置—建築成本	333,521	303,974
由持作銷售已落成物業轉入	229,119	—
公平值變動(計入「其他收益及虧損」)(附註11)	123,400	46,158
期末	11,293,986	8,907,795

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三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	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
應收貿易賬款(a)	67,008	52,781
其他應收款項	2,125,659	1,280,982
預付工程款及其他預付款：	2,140,991	2,084,762
— 關連方(附註16(b))	859,950	1,013,083
— 第三方	1,281,041	1,071,679
預付土地出讓金	3,815,858	4,095,324
預付營業稅及其他稅項	340,980	260,452
	8,490,496	7,774,301

- (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	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	36,947	16,912
7至12個月	3,787	11,898
12個月後	26,274	23,971
	67,008	52,781

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三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：					
於二零一二年一月一日、 二零一二年六月三十日、 二零一三年一月一日 及二零一三年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000			
已發行及繳足：					
於二零一二年一月一日、 二零一二年六月三十日、 二零一三年一月一日 及二零一三年六月三十日 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	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 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	4,811,537	7,788,653
— 二零一五年到期的優先票據—有抵押(a)	1,871,966	1,901,024
— 二零一八年到期的優先票據—有抵押(b)	2,529,377	—
	9,212,880	9,689,677
計入流動負債的借款：		
— 銀行借款—有抵押	7,532,463	5,446,715
— 其他借款—無抵押(c)	383,680	567,680
— 其他借款—有抵押	220,650	80,110
	8,136,793	6,094,505
總借款	17,349,673	15,784,182

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

8 借款(續)

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
1年內	8,136,793	6,094,505
1年後及2年內	3,478,126	6,365,956
2年後及5年內	5,689,754	2,762,047
5年後	45,000	561,674
	17,349,673	15,784,182

- (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) 於二零一三年三月四日，本公司按面值發行總面值250,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據。於二零一三年三月二十日，本公司進一步按面值發行總面值150,000,000美元二零一八年到期的13.25%優先票據。此進一步發行之票據與於二零一三年三月四日發行的票據合併及構成單一系列(統稱為「二零一八年到期的優先票據」)。二零一八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391,943,000美元。於二零一八年到期的優先票據將於二零一八年三月四日到期。本公司可選擇贖回二零一八年到期的優先票據：(i)於二零一六年三月四日或之後全部或部分贖回，贖回價二零一七年三月四日前相等於本金的106.625%，其後則相等於103.313%，另加應計及未支付利息，及(ii)於二零一六年三月四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。二零一八年到期的優先票據以抵押本公司某些於中國境外註冊成立的附屬公司的股份作擔保。二零一八年到期的優先票據在香港聯交所上市，並與二零一五年到期的優先票據享有同等地位。
- (c) 截止二零一三年六月三十日，人民幣290,670,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣547,750,000元)的第三方借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。餘下的人民幣93,010,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣19,930,000元)為無息借款。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三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	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	3,131,592	3,827,317
— 關連方(附註16(b))	2,965	3,965
— 第三方	3,128,627	3,823,352
其他應付第三方款項(b)：	2,103,081	1,622,050
— 應付收購代價	310,000	310,000
— 其他應付款及預提費用	1,793,081	1,312,050
其他應付稅項	104,269	157,049
	5,338,942	5,606,416

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	1,977,709	2,855,994
7至12個月	415,921	48,443
12個月後	737,962	922,880
	3,131,592	3,827,317

(b) 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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
利息收入	33,105	24,619
租金收入	17,460	16,876
其他	1,546	1,790
	52,111	43,285

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

11 其他收益及虧損

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
投資物業公平值變動	123,400	46,158
匯兌收益／(虧損)·淨額	55,581	(8,250)
	178,981	37,908

12 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
利息開支：		
— 銀行借款	994,576	708,955
— 二零一五年到期的優先票據(附註8(a))	125,178	126,308
— 二零一八年到期的優先票據(附註8(b))	103,162	—
— 其他	10,253	4,740
總利息開支	1,233,169	840,003
減：於合資格資產資本化的利息	(1,230,963)	(835,264)
	2,206	4,739

13 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	118,595	72,344
— 中國土地增值稅	31,153	84,357
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)	—
	(2,116)	156,701
遞延所得稅：		
— 產生及撥回暫時性差額	19,966	36,913
	19,966	36,913
	17,850	193,614

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	224,718	166,243
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加權平均股數計算。於截至二零一二年及二零一三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份的平均市場價格，每股攤薄盈利的計算並未假設本公司的購股權已被行使。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	224,718	166,243
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	7,792,646
購股權調整(千股)	—	—
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	7,792,646	7,792,646

15 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

16 關連方交易

本公司由美年國際有限公司(於英屬處女群島註冊成立)控制，該公司擁有本公司63.9%已發行股份。其餘36.1%已發行股份由眾多股東持有。本公司的最終控股人是張志熔先生。

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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (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」)， 由本公司前主席直系親屬控制的公司	830,704	580,807
向一家聯營公司購入物業設計服務	15,703	8,621

(b) 與關連方的結餘

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 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	857,660	1,010,793
— 其他關連公司	2,290	2,290
	859,950	1,013,083
列入非流動資產的結餘：		
應收共同控制企業的貸款	1,927,891	1,978,997
列入流動負債的結餘：		
貿易結餘— 列入「應付貿易賬款」	2,965	3,965

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三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。於二零一三年六月三十日，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，於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，所有與關聯方的餘額均無抵押，免息及須於要求是償還，或按照適用的貿易條款償還。

(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	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	17,154	15,124
股權報酬支出	1,929	7,123
	19,083	22,247

17 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。於二零一三年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣6,894,800,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣6,404,400,000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。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

18 資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 (經審核)
已簽約但未撥備：		
土地使用權	237,471	279,068
物業開發開支	6,785,868	6,888,784
— 上海地通	2,998,818	3,270,422
— 第三方	3,787,050	3,618,362
建築材料	8,006	19,346
	7,031,345	7,187,198

The
Ultimacy
of Life 築·極致人生



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

