

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

股份代號 Stock Code: 00845



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY



The
Ultimacy
of Life
築極致人生



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及銷售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30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
- 25 披露權益資料
- 27 其他資料
- 29 簡明綜合資產負債表
- 31 簡明綜合全面收益表
- 32 簡明綜合權益變動表
- 33 簡明綜合現金流量表
- 34 簡明綜合中期財務資料附註

Contents

- 49 Corporate Information
- 51 Chairman's Statement
- 54 Management Discussion and Analysis
- 67 Corporate Governance
- 72 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 Interim 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(副主席及行政總裁)
夏景華先生(首席財務官)
嚴志榮先生

獨立非執行董事

廖舜輝先生
沃瑞芳先生
韓平先生

審核委員會

廖舜輝先生(主席)
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

丁向陽先生(主席)
程立雄先生
夏景華先生

財務委員會

程立雄先生
丁向陽先生
夏景華先生

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
中山北路2000號
中期大廈18樓
(郵編：200063)

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至1716室

網站

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

股份代號

00845

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至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。



主席報告書

業務回顧

二零一四年首六個月中中國房地產行業的銷售面積下降6%，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。面對政策的繼續調控和市場出現的新變化，本集團以提高產品去化率為目標，著力加強銷售力度，加速資金回籠。

上半年業績

期內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損為人民幣221.3百萬元，去年同期為本公司擁有人應佔溢利人民幣224.7百萬元。每股基本虧損為人民幣0.03元，去年同期為每股基本盈利0.03元。期內，本集團實現銷售收入人民幣2,345.9百萬元，同比下降20.6%。本公司擁有人應佔權益下降1.2%至人民幣18,228.5百萬元。

實現經營毛利人民幣232.6百萬元，同比下降31.6%。實現房地產業務毛利率為9.9%。

房地產銷售

二零一四年上半年本集團實現房地產合約銷售額人民幣1,911.0百萬元，同比下降52.8%。售出合約樓面面積為124,542平方米，同比減少63.8%。平均銷售價格為每平方米人民幣15,344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61.8%、28.0%、2.4%和7.8%。上海地區以外城市的銷售金額和銷售面積分別佔比38.2%和67.6%。

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。

截至二零一四年六月三十日，本集團在中國內地四個地區共12個城市擁有優質土地儲備15.0百萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,331元。

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。



主席報告書

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。本集團融資管道暢順，期內實現新增借款人民幣83.8億元。

截至二零一四年六月三十日，本集團手頭持有現金為人民幣16.7億元，未動用銀行額度為人民幣180億元。資本負債比率為107.1%。

業務展望

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。

低迷的樓市同樣給本集團的發展帶來了市場、資金、管理等諸多方面的挑戰。市場的區域性差異、資金回流明顯減緩以及管控模式的調整與整合，都給本集團的發展帶來一些新問題。

為此，本集團提出「統籌專案、穩健經營；合理定標、優化財務；關鍵專案、重點推進」的基本發展思路，以應對樓市的低迷期。

統籌項目、穩健經營

堅持謹慎穩健的投資策略，根據現有土地儲備，進一步細分市場，細分銷售和自持物業的創利平衡點，精心規劃，合理配置和運用本集團的資源，創造條件調整經營模式，以達到穩健經營之目標。

合理定標、優化財務

要合理制定行銷、財務、成本等各項基礎性管理工作的指標，通過各項目標動態化跟蹤和月度化考核，不斷提升本集團從開發到銷售的周轉效率和抗風險能力，從而加快經營性現金回流，不斷優化負債結構，從根本上改善本集團的財務指標。

關鍵專案、重點推進

要合理評估現有專案的贏利能力，繼續按照本集團發展的既定目標，做好本集團項目的佈局和發展。同時對一線城市的重點專案和部分省會城市的超級大盤繼續加大推進力度，確保能夠按進度開工、銷售和資金回籠，繼續為提升整個集團的業績做出貢獻。

二零一四年下半年，中國房地產市場將繼續分化調整，從長遠來講，既有利於房地產市場本身的健康運行，也有利於房地產企業業務的可持續健康發展。本集團將根據市場變化，制定有效發展措施，通過建立健全完善的管理體系，嚴格的內控制度，持續提升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。

主席報告書

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的辛勤工作深表謝意！

主席

程立雄

香港，二零一四年八月二十五日



管理層討論及分析

半年度摘要

- 二零一四年上半年，本集團錄得銷售收入人民幣2,345.9百萬元，同比下降20.6%。已交付樓面面積為達170,097平方米。
- 二零一四年上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣221.3百萬元，二零一三年同期則為本公司擁有人應佔溢利人民幣224.7百萬元。
- 二零一四年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣1,911.0百萬元，實現房地產合約銷售面積124,542平方米。
- 截至二零一四年六月三十日，本集團擁有總土地儲備15.0百萬平方米，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11.2%、51.5%、26.0%和11.3%，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,331元。

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。



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%來自位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



管理層討論及分析

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)
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%

管理層討論及分析

三、工程及開發

二零一四年上半年竣工的總建築面積約為134,000平方米。上半年本集團的開工面積約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%



管理層討論及分析

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
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	
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	

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。



管理層討論及分析

財務回顧

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的業績如下：

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)
銷售收入	2,345,916	2,953,104
銷售成本	(2,113,311)	(2,612,893)
毛利	232,605	340,211
其他收入	54,922	52,111
其他(虧損)/收益，淨額	(28,860)	178,981
銷售及市場推廣開支	(70,011)	(138,419)
行政開支	(187,853)	(187,889)
財務成本	(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	(212,915)	(17,850)
本期(虧損)/溢利	(222,940)	222,919
以下人士應佔(虧損)/溢利：		
— 本公司擁有人	(221,339)	224,718
— 非控股權益	(1,601)	(1,799)
	(222,940)	222,919

管理層討論及分析

銷售收入

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。

銷售成本

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%。

綜合銷售成本的明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一四年		二零一三年	
	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	975,700	5,736	1,553,743	3,842
土地成本	433,415	2,548	549,760	1,359
已資本化利息	256,759	1,509	341,745	845
營業稅及其他徵費	130,378	766	167,645	414
小計	1,796,252	10,599	2,612,893	6,460
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	317,059	不適用	—	不適用
總計	2,113,311		2,612,893	

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。



管理層討論及分析

毛利

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。

其他收入

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。

其他(虧損)/收益，淨額

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)。

銷售及市場推廣開支

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。

行政開支

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。

財務成本

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。

管理層討論及分析

除所得稅前(虧損)/溢利

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。

所得稅開支

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。

本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

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。



管理層討論及分析

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%。於二零一四年六月三十日，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)
銀行借款	16,938,951	14,900,580
二零一五年到期的優先票據 ⁽¹⁾	1,845,840	1,829,070
二零一八年到期的優先票據 ⁽¹⁾	2,461,120	2,438,760
其他借款	323,400	225,200
小計	21,569,311	19,393,610
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	(387,060)	(308,231)
借款總額	21,182,251	19,085,379

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，請參閱簡明綜合中期財務資料附註8。

本集團於二零一四年六月三十日的借款到期日如下：

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)
一年以內	5,008,018	5,316,571
一年後及兩年內	8,794,940	6,423,597
兩年後及五年內	7,344,293	7,305,211
五年後	35,000	40,000
借款總額	21,182,251	19,085,379

於二零一四年六月三十日，本集團銀行融資總額為人民幣34,939百萬元，當中包括人民幣16,939百萬元的已動用銀行融資以及人民幣18,000百萬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二零一三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。本集團大部份的銀行貸款以人民幣計值及其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
	6,032,285	8,601,977

僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共僱用1,048名僱員。截至二零一四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75.0百萬元。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

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，惟偏離守則條文第E.1.2條董事會主席應出席股東週年大會的規定。本公司董事會(「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」)。本公司董事會副主席及執行董事(「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。

根據上市規則第13.51B(1)條董事資料變更詳情

執行董事及獨立非執行董事退任、審核委員會及企業管制委員會架構變更及委任行政總裁及首席財務官

自股東週年大會結束起，董事會及其委員會架構作出以下變動：

1. 由於于秀陽先生將於二零一四年十月到達60歲的正式退休年齡，故此彼退任本公司執行董事及不再擔任本公司企業管制委員會主席及成員；
2. 嚴炳權先生退任本公司獨立非執行董事及不再擔任本公司審核委員會主席及成員；
3. 丁向陽先生獲委任為本公司行政總裁；
4. 夏景華先生獲委任為本公司首席財務官；
5. 丁向陽先生獲委任為本公司企業管制委員會主席，以接替于秀陽先生；
6. 夏景華先生獲委任為本公司企業管制委員會成員，以接替于秀陽先生；及
7. 廖舜輝先生獲委任為本公司審核委員會主席，以接替嚴炳權先生。

有關上述變更詳情，請參閱本公司日期為二零一四年五月三十日之公告。



企業管治

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，審核委員會由三名獨立非執行董事(「獨董」)，即廖舜輝先生(審核委員會主席)、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外聘核數師辭職或辭退外聘核數師事宜；
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，並審閱該等報告和賬目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。

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董，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；

企業管治

3. 就董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構和就設立正規而具透明度的程序制訂該等薪酬政策向董事會提出建議；
4. 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；
5. 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
6. 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。於二零一三年八月二十九日，董事會批准並採納董事會成員多元化政策及經修訂之提名委員會職權範圍，其符合自二零一三年九月一日起生效之有關董事會成員多元化之上市規則。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)及兩名獨董，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)作出檢討及對任何有關變更向董事會作出建議以補充本公司管制策略；
2. 檢討董事會中執行董事與非執行董事(包括獨董)之間的平衡；
3. 檢討董事會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本公司年報的企業管治報告(「企業管治報告」)作出相關披露；
4. 評核獨董的獨立性；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是本公司董事會主席及最高行政人員)繼任計劃向董事會提出建議；及
6. 為董事的提名釐訂政策、程序和標準。

提名委員會職權範圍(於二零一三年八月二十九日經董事會修訂及採納)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

董事會成員多元化政策

於二零一三年八月二十九日，本公司採納董事會成員多元化政策(「政策」)，當中列載董事會為達致及維持多元化以提升董事會之有效性而採取之方針。

根據政策，本公司為尋求達致董事會成員多元化會考慮眾多因素，包括但不限於才能、技能、知識、年齡、行業經驗、種族、性別及其他資歷。此等差異將用作決定董事會的最佳組合。在顧及董事會成員多元化的裨益下，董事會所有委任亦以用人唯才為原則。

提名委員會將每年就推行董事會的成員多元化審閱及評估所有可計量目標，並向董事會推薦該等目標以供採納。於審閱及評估董事會組成時，提名委員會將考慮於各方面多元化的裨益(包括但不限於上文所述者)。

提名委員會將每年於企業管治報告內呈報政策概要、董事會就推行政策採納的可計量目標及為達致該等目標落實的進度。

提名委員會將在適當時候檢討政策，以確保政策行之有效。提名委員會亦向董事會作出任何變動建議以供採納。

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，即丁向陽先生(企業管制委員會主席)、程立雄先生及夏景華先生組成。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內所有適用條文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。

企業管治

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，財務委員會由程立雄先生(董事會主席)、丁向陽先生(本公司董事會副主席及行政總裁)及夏景華先生(本公司首席財務官)，其主要職責包括本公司盈餘資金投資的決定及批准、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」一節內載述)。



披露權益資料

董事於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一四年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（「相關法團」）（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)根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊記錄的權益；或(b)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			股權概約百分比 ⁽²⁾
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益	總計	
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
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二零一四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股普通股股份之實益擁有人，並為本公司董事會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份權益。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。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司尚未接獲通知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權益或淡倉。

董事認購股份或債券的權利

於二零一四年六月三十日，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。

披露權益資料

除上文所披露者外，於截至二零一四年六月三十日止六個月任何時間，本公司或其控股公司或其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

於二零一四年六月三十日，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)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336條記錄於本公司置存的登記冊的權益如下：

主要股東名稱	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／實益擁有人 ⁽³⁾	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
中國人壽保險(集團)公司 ⁽²⁾	受控法團權益	701,531,000	好倉	9.00
中國人壽保險(海外)股份有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	701,531,000	好倉	9.00

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) 中國人壽保險(集團)公司擁有中國人壽保險(海外)股份有限公司100%的股權。
- (3) 於二零一四年六月三十日，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本總額約68.20%。張志熔先生亦同時擁有可認購15,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本約0.19%)的購股權的權益。
- (4) 百分比乃按照本公司於二零一四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。

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)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336條記錄於本公司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，並有助於激勵該等參與者，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。截至二零一四年六月三十日，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69,000,000股，相等於本公司已發行股本總額約0.89%。

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。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。

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二零一四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 二零一四年 一月一日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於 二零一四年 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(1)
丁向陽先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註(1)
劉寧先生 ⁽²⁾	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	(5,000,000)	—	1.76	附註(1)
夏景華先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註(1)
嚴志榮先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76	附註(1)
		45,000,000	—	—	—	(5,000,000)	40,000,000		
類別2：									
其他僱員(合計)	09/09/2009	29,000,000	—	—	—	—	29,000,000	1.76	附註(1)
總計：		74,000,000	—	—	—	—	69,000,000		

其他資料

附註：

- (1) 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%(向下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(向下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(向下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(向下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二零一四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(向下調整至股份最接近的整數)。
- (2) 由於劉寧先生於二零一四年二月五日辭任本公司執行董事及行政總裁之職務，因此原先授予劉先生可認購5,000,000股本公司股份的購股權於同日失效。

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。

中期股息

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)。



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	5	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	17	1,598,447	1,843,081
遞延所得稅資產		523,646	430,833
		16,367,293	15,955,781
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	6	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
		38,907,571	38,018,942
資產總值		55,274,864	53,974,723
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	9	4,256,836	4,599,206
應付所得稅		4,596,498	4,423,563
借款	8	5,008,018	5,316,571
融資租賃負債		868	868
		17,764,836	18,705,297
流動資產淨值		21,142,735	19,313,645
資產總值減流動負債		37,510,028	35,269,426

刊載於第34頁至第48頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

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)
非流動負債			
借款	8	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
		17,995,896	15,532,354
資產淨值			
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		10,336,815	10,558,154
		18,228,542	18,449,881
非控股權益		1,285,590	1,287,191
總權益		19,514,132	19,737,072

刊載於第34頁至第48頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。



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	12	(2,113,311)	(2,612,893)
毛利		232,605	340,211
其他收入	10	54,922	52,111
其他(虧損)/收益·淨額	11	(28,860)	178,981
銷售及市場推廣開支	12	(70,011)	(138,419)
行政開支	12	(187,853)	(187,889)
財務成本	13	(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	14	(212,915)	(17,850)
本期(虧損)/溢利		(222,940)	222,919
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
— 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	15	(0.03)	0.03
— 攤薄	15	(0.03)	0.03
股息	16	—	—

刊載於第34頁至第48頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。



簡明綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

截至二零一四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
於二零一四年 一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	307,317	264,317	201,795	10,555,202	18,449,881	1,287,191	19,737,072
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	(221,339)	(221,339)	(1,601)	(222,940)
於二零一四年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	307,317	264,317	201,795	10,333,863	18,228,542	1,285,590	19,514,132

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

刊載於第34頁至第48頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。



簡明綜合現金流量表

截至二零一四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	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
經營活動的現金流量		
經營業務(所用)/所得的現金	(1,788,741)	457,657
已付所得稅	(90,965)	(484,868)
已付利息	(1,140,505)	(936,789)
經營活動所用現金淨額	(3,020,211)	(964,000)
投資活動的現金流量		
購買物業、廠房及設備	(251,232)	(149,042)
建設投資物業付款	(315,022)	(333,521)
出售物業、廠房及設備所得款項	134	—
已收利息	19,698	8,290
投資活動所用的現金淨額	(546,422)	(474,273)
融資活動的現金流量		
借款所得款項	8,383,583	6,688,752
償還借款	(6,362,212)	(5,681,077)
收取第三方墊款	115,200	—
受限制現金的變動	363,345	505,166
融資活動所得的現金淨額	2,499,916	1,512,841
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(1,066,717)	74,568
期初現金及現金等價物	1,547,289	992,749
現金及銀行結餘的匯兌(虧損)/收益	(9)	144
期末現金及現金等價物	480,563	1,067,461

刊載於第34頁至第48頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四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(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元至二零一四年六月三十日的人民幣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，董事已檢討本集團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。



簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

2 編製基準(續)

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估計變動，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者相同。

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所得稅利用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

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	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)



簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四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	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



簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四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	(10,025)	240,769
增加：		
物業、廠房及設備	251,231	149,042
投資物業	315,022	562,640
	566,253	711,682



簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

5 投資物業

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)
期初	12,278,106	10,607,946
添置	315,022	333,521
由持作銷售已落成物業轉入	—	229,119
公平值變動(計入「其他(虧損)/收益·淨額」)(附註11)	12,340	123,400
期末	12,605,468	11,293,986

以上的投資物業根據香港財務報告準則第13號下的公平值計量資料列示如下：

人民幣千元	於二零一四年六月三十日的公平值計量		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一層級)	其他重大 可觀察 輸入資料 (第二層級)	重大 不可觀察 輸入資料 (第三層級)
經常性公平值計量 投資物業	—	—	12,605,468

人民幣千元	於二零一三年十二月三十一日的公平值計量		
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第一層級)	其他重大 可觀察 輸入資料 (第二層級)	重大 不可觀察 輸入資料 (第三層級)
經常性公平值計量 投資物業	—	—	12,278,106

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四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	411,243
其他應收第三方款項(b)	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(附註17(b))	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
	9,084,777	7,310,623

- (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
	380,767	411,243

於二零一四年六月三十日，為數人民幣380,767,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣411,243,000元)的應收貿易賬款已逾期但並未減值，其中包括為數人民幣341,548,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣341,548,000元)的應收貿易賬款乃因確認若干動遷及安置房銷售而應收當地政府機關的款項。已逾期但並未減值的餘下應收貿易賬款涉及本集團若干客戶。根據過往經驗，管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素並無重大變動且結餘仍可視為可悉數收回。



簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

6 貿易及其他應收款項及預付款(續)

- (b) 於二零一二年，本集團根據一份收購合作意向書支付按金人民幣240,000,000元，以收購一間於上海競拍到一塊土地的公司。於二零一三年，該收購已被取消，而根據意向書，該收購按金已成為借予該目標公司的貸款，按年利率10%計息。根據一份於二零一三年內訂立的補充合同，此貸款於二零一四年一月一日開始修訂利息為年利率14.5%，貸款及有關之利息必須於二零一四年十二月三十一日全數歸還予本集團。

於二零一四年六月三十日，為數人民幣121,824,000元(二零一三年十二月三十一日：無)的應收第三方的其他應收款項為無抵押，帶年息15%及必須於二零一五年六月三十日前全數(包括利息)歸還於本集團。

於二零一四年六月三十日，為數人民幣166,127,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣154,809,000元)的應收一家由當地政府機構全資擁有的第三方的其他應收款項為無抵押，帶年息18%(二零一三年十二月三十一日：18%)及無固定還款期。

除以上所述外，應收第三方的所有其他應收款項為無抵押、免息且須於要求時償還。此等應收第三方的款項概無欠繳或減值。

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：					
於二零一三年一月一日、 二零一三年六月三十日、 二零一四年一月一日 及二零一四年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000			
已發行及繳足：					
於二零一三年一月一日、 二零一三年六月三十日、 二零一四年一月一日 及二零一四年六月三十日 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

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

8 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(a)	1,873,514	1,838,899
二零一八年到期的優先票據－有抵押(b)	2,525,644	2,514,314
其他借款－無抵押(c)	—	17,000
	16,174,233	13,768,808
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(c)	35,700	47,800
其他借款－有抵押	287,700	160,400
	5,008,018	5,316,571
總借款	21,182,251	19,085,379

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
	21,182,251	19,085,379

- (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292,806,000美元。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，二零一四年十月二十五日前的贖回價相等於本金的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公司若干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。



簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

8 借款(續)

- (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。此進一步發行之優先票據與於二零一三年三月四日發行的優先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」)。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。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，二零一七年三月四日前的贖回價相等於本金額的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，贖回價相等於本金額的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若干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) 截至二零一四年六月三十日，人民幣25,700,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣24,700,000元)的第三方短期借款為無抵押、按年利率11%計息及須於提款日起一年內償還。餘下結餘人民幣10,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣23,100,000元)為無息借款。

截至二零一三年六月三十日，人民幣17,000,000元的第三方長期借款為無抵押及計息。截至二零一四年六月三十日概無有關長期借款。

9 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(附註17(b))	11,753	12,063
第三方	2,943,052	3,235,492
其他應付第三方款項(b)：	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
	4,256,836	4,599,206

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

9 貿易及其他應付款項(續)

(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
	2,954,805	3,247,555

(b) 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
	54,922	52,111

11 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
	(28,860)	178,981



簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

12 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

13 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)
	6,631	2,206

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

14 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)
	247,710	(2,116)
遞延所得稅：		
產生及撥回暫時性差額	(34,795)	19,966
	(34,795)	19,966
	212,915	17,850

15 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)	(221,339)	224,718
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(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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

16 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)。

17 關連方交易

於二零一四年六月三十日，美年國際有限公司、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited合共持有本公司已發行股本總額約68.20%。上述四家公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有。本公司其餘31.8%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	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (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」)， 由最終控股人直系親屬控制的公司	648,037	830,704
向一家聯營公司購入物業設計服務	7,143	15,703

(b) 與關連方的結餘

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，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)
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	1,349,820	1,067,656
其他關連公司	2,291	2,290
	1,352,111	1,069,946
列入非流動資產的結餘：		
應收合營企業的貸款	1,598,447	1,843,081
列入流動負債的結餘：		
與其他關連公司的貿易結餘— 列入「應付貿易賬款」	11,753	12,063

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

17 關連方交易(續)

(b) 與關連方的結餘(續)

應收合營企業的貸款是無抵押，也沒有固定的還款期，其承擔利息獲合資夥伴均同意以中國人民銀行最新頒佈的貸款基準利率作參考。於二零一四年六月三十日，年利率是13%。應收合營企業的貸款的賬面值與其公平值相若。

除了以上所述之應收合營企業的貸款之外，於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，所有與關聯方的餘額均無抵押、免息及須按要求償還，或按照適用的相關貿易條款償付。

(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	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	8,009	17,154
股權報酬支出	—	1,929
	8,009	19,083

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)物業買家償清按揭貸款(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，而本集團有權保留相關物業的法定業權及接管擁有權。本集團的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約為人民幣7,083,333,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣6,866,047,000元)。

董事認為，該等買家拖欠還款的可能性極低，而本集團有權保留該等物業的擁有權，且該等物業的估值遠高於擔保金額，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。

19 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)
已簽約但未撥備：		
土地使用權	961,918	1,614,661
物業開發開支：	5,065,147	6,981,262
上海地通	3,153,658	2,493,185
第三方	1,911,489	4,488,077
建築材料	5,220	6,054
	6,032,285	8,601,977



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

