



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

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

股份代號 STOCK CODE: 00845

THE
Ultimacy
築 • 極致人生
OF *Life*

2015

INTERIM REPORT
中期報告





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

- 2 公司資料
- 4 主席報告書
- 6 管理層討論及分析
- 19 企業管治
- 24 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 簡明綜合中期財務資料附註

Contents

- 49 Corporate Information
- 51 Chairman's Statement
- 53 Management Discussion and Analysis
- 66 Corporate Governance
- 71 Disclosure of Interests
- 73 Other Information
- 75 Condensed Consolidated Balance Sheet
- 77 Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
- 78 Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
- 79 Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
- 80 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

劉濤教授

沃瑞芳先生

韓平先生

審核委員會

劉濤教授(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

劉濤教授

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

鄭家恒先生

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

中國上海市徐匯區

瑞寧路899號

陽光濱江中心10樓

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

二零一五年上半年全國房地產開發投資同比增長4.6%；商品房銷售額增長10%；商品房銷售面積同比增長3.9%。但房地產新開工面積同比下降15.8%，使行業的庫存壓力有了明顯的釋放。在銀行降準降息、公積金政策放寬等多重政策影響下，樓市整體態勢有一定回暖上行，同時房價的分化更加趨於顯著。其中，一線城市漲幅明顯，二線城市總體平穩，三、四線城市房價仍然下降。集團面對市場的變化，以強化銷售、去化庫存、加快資金回籠為目標，平穩推進相關舉措。

上半年業績

期內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣996.6百萬元，較去年同期本公司擁有人應佔虧損人民幣221.3百萬元擴大350.3%。每股基本虧損為人民幣0.13元，去年同期為每股基本虧損0.03元。期內，本集團實現銷售收入人民幣342.2百萬元，同比下降85.4%。本公司擁有人應佔權益下降6.4%至人民幣14,457.3百萬元。

房地產銷售

二零一五年上半年本集團實現房地產合約銷售額人民幣2,130.0百萬元，同比增加11.5%。售出合約樓面面積為123,088平方米，同比減少1.2%。平均銷售價格為每平方米人民幣15,535元。期內，本集團在中國內地11個城市共有23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45.9%、42.8%、6.3%和5.0%。

土地儲備

針對國內「房冷地熱」的現狀和房地產開發的資金風險的壓力，集團堅持穩健投資原則，期內沒有增加新的土地投資。

截至二零一五年六月三十日，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14.4百萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,346元。

專業化發展

期內，公司在優化流程，提高效率、人員結構等方面作了積極的調整，進一步提升了管理的有效性。同時，通過對現場管理人員為主的培訓和交流，更好地發揮了團隊的作用，使年初制定的各項管理措施都得到了落實。

財務資金

期內，本集團積極拓展各類融資方式和途徑，滿足經營業務對資金的需求。期內實現新增借款人民幣2,033.4百萬元。截止至二零一五年六月三十日，本集團手頭持有現金為人民幣1,031.3百萬元，未動用銀行額度為人民幣18,000百萬元。資本負債比率為152.7%。

業務展望

二零一五年，隨著整個房地產市場的趨勢性回暖，同時存在著市場的區域性差異，對房地產行業的發展充滿著機遇和挑戰，同樣對本集團的資金流動性帶來很大的壓力。為此本集團提出三個方面的重點工作作為應對：

穩健推進重點區域的項目發展

根據現有的土地配置，積極穩妥地推進上海、北京、南京、合肥等一、二線城市的重點項目，並積極對標市場的要求，在項目的規劃設計和創新上要有突破，使產品的建設、銷售和資金回籠達到更加快速有效的循環發展。

繼續強化成本管控的總體目標

把降低成本作為下半年各項工作的重要抓手：進一步降低負債總額，優化負債結構；調整項目的管控模式；完善建造成本的管控體系；採取強有力的措施去化庫存。

積極調整可持續發展的運作思路

針對目前房地產高增長、高利潤時代的終結，集團將根據目前掌握的資源狀況，回避產能過剩、競爭激烈的領域，選擇國家大力扶持的產業導向，進一步研究探索在養老地產、文化地產、旅遊地產、物流地產等方面拓展的可行性，為集團的可持續發展打下堅實的基礎。

致謝

最後，本人謹代表董事局向所有股東的信任和支持，表示謝意，並對本集團董事局、管理團隊和全體員工的積極工作表示感謝！

主席

程立雄

香港，二零一五年八月三十一日

管理層討論及分析

半年度摘要

- 二零一五年上半年，本集團錄得銷售收入人民幣342.4百萬元，同比下降85.4%。已交付樓面面積為43,647平方米。
- 二零一五年上半年，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣996.6百萬元，應佔虧損較二零一四年同期大幅增加350.3%。
- 二零一五年上半年，本集團實現房地產合約銷售額人民幣2,130.0百萬元，實現房地產合約銷售面積123,088平方米。
- 截至二零一五年六月三十日，本集團擁有總土地儲備14.4百萬平方米，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11.6%、52.1%、27.0%和9.3%，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,346元。

市場回顧

二零一五年上半年，樓市在宏觀刺激力度加大、金融寬鬆的大背景下，房地產交易量回升。上半年全國房地產開發投資同比增長4.6%；商品房銷售面積同比增長3.9%；商品房銷售額增長10%。一、二線城市房價率先止跌反彈。三、四線城市由於前期庫存過高、需求相對疲軟，房價仍延續二零一四年的頹勢。由於總體庫存較高，房地產新開工面積同比下降15.8%，但開發投資仍慣性下滑，拖累了整個市場的增速。整個供求格局的轉換也主導了樓市調整的步伐，政策扶持路徑將在一定範圍內對房地產市場起到積極的作用。

期內，本集團密切結合市場變化情況，務求加快庫存去化和現有項目的周轉率，降低負債總額，優化負債結構，改變現金流較為緊張的局面。針對區域市場發展不平衡，爭取加快區域結構調整，重點保證重點區域專案的開發銷售，確保現金流的健康管理。並同時完善管理體系，加強運營執行介面。

於二零一五年首六個月，本集團的已確認銷售收入較去年同期減少，物業銷售雖有增長但整體銷售金額依然偏低，與市場趨勢發展不相吻合，主要由於新物業及物業年內建設和開盤的時間分佈並不均勻，結構性過剩與階段性短缺並存以及因若干物業項目的建築期過長所致。本集團將提高資產經營管理，密切監督建築進度，並加快銷售速度，以期實現資金回籠。

管理層討論及分析

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

本集團二零一五年上半年綜合銷售收入為人民幣342.4百萬元，較二零一四年上半年之人民幣2,345.9百萬元下降85.4%。已交付面積由二零一四年上半年的170,097平方米，下降74.3%至二零一五年上半年的43,647平方米。

由於在二零一五年六月三十日止六個月內本集團沒有新項目完工並交付使用，期內確認的銷售收入只源自出售往年已完工項目的尾盤房源，導致確認銷售收入較二零一四年同期大幅下降約85.4%。

由於本期內入帳的房源分散於集團各地的尾盤項目，較二零一四年同期的確認銷售收入超過80%來自於上海地區的較高單價項目，故本期內的入帳銷售均價從二零一四年上半年之每平方米人民幣13,792元下降43.1%至二零一五年上半年的每平方米人民幣7,846元。

截至二零一五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	二零一五年			二零一四年		
		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	25,515	7,255	3,517	1,982	574	3,453
恒盛•尚海灣	上海	84,391	1,472	57,331	157,863	3,004	52,551
上海•恒盛豪庭	上海	4,199	233	18,021	1,791,493	113,758	15,748
恒盛•湖畔豪庭	上海	-	-	不適用	27,908	7,855	3,553
恒盛•波爾多小鎮	北京	19,428	3,249	5,980	1,084	142	7,634
恒盛•小鎮藝	北京	28,022	2,589	10,823	38,162	3,806	10,027
恒盛•尚海灣濱海	天津	9,648	1,763	5,472	20,294	3,713	5,466
恒盛•第一國際	無錫	18,575	3,496	5,313	5,285	852	6,203
南通•恒盛莊園	南通	-	-	不適用	1,240	225	5,511
南通•恒盛豪庭	南通	24,726	4,398	5,622	33,017	4,604	7,171
恒盛•南通•尚海灣	南通	33,532	4,723	7,100	60,325	5,414	11,142
合肥•恒盛豪庭	合肥	7,723	832	9,282	39,248	4,205	9,334
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	899	355	2,532	1,097	218	5,032
恒盛•陽光尚城	瀋陽	5,981	725	8,250	20,495	2,037	10,061

管理層討論及分析

已出售及交付物業	城市	二零一五年			二零一四年		
		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	43,413	5,597	7,756	58,136	7,793	7,460
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	20,032	3,626	5,525	48,021	5,106	9,405
長春•恒盛豪庭(東)	長春	4,277	1,048	4,081	7,622	1,679	4,540
大連•恒盛豪庭	大連	12,083	2,286	5,286	32,644	5,112	6,386
總計		342,444	43,647	7,846	2,345,916	170,097	13,792

二、物業銷售

二零一五年上半年本集團實現房地產合約銷售額為人民幣2,130.0百萬元，同比增加11.5%；實現房地產合約銷售面積123,088平方米，同比減少1.2%。

期內，本集團的房地產銷售主要來自上海地區和長三角地區的項目，總共實現房地產銷售金額人民幣1,889.8百萬元，合計佔本集團銷售總金額的88.7%。其他位於環渤海地區和東北地區的項目實現房地產銷售金額人民幣240.2百萬元，合計佔本集團銷售總金額的11.3%。

截至二零一五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)		
	二零一五年	二零一四年	變動(%)	二零一五年	二零一四年	變動(%)
上海地區	978,743	1,180,575	-17.1%	33,472	40,355	-17.1%
長三角地區	911,091	535,055	70.3%	60,137	53,426	12.6%
環渤海地區	133,400	46,574	186.4%	12,966	5,652	129.4%
東北地區	106,766	148,820	-28.3%	16,513	25,109	34.2%
總計	2,130,000	1,911,024	11.5%	123,088	124,542	-1.2%

管理層討論及分析

三、工程及開發

二零一五年上半年竣工的總建築面積約為352,000平方米。上半年本集團的開工面積約245,000平方米，預計二零一五年全年新開工面積將超過890,000平方米。截至二零一五年六月三十日，本集團總在建面積為2.8百萬平方米。

四、土地儲備

截至二零一五年六月三十日，本集團擁有土地儲備為14.4百萬平方米，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1,346元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中21.4%位於一線城市，78.6%位於二、三線城市。

截至二零一五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	恒盛·馨雅名邸	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	1,252,177	881	100%
15 恒盛•合肥•皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	111,793	1,207	100%
16 恒盛•南京•尚海灣	南京	鼓樓區	住宅及商業	663,913	6,013	60%
小計				7,524,829	1,238	
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	6,059	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				1,342,623	1,141	
總計				14,437,673	1,346	

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。截至二零一五年六月三十日，本集團已落成的商業物業樓面面積約288,000平方米，約921,000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。

二零一五年下半年展望

中國經濟步入新常態，經濟增速持續放緩，經濟下行壓力在一定時間內會繼續加大，商品住宅已經進入白銀十年，一線城市及重點二線城市仍有一定的發展空間，依託於強大的人口吸納能力及經濟水準，成交量價能夠保持穩定或小有回升。商業房地產則逐步趨於飽和狀態。本集團預計全國下半年不同區域城市的走勢分化和城市內部不同城區的分化將更為明顯，整體市場將逐步趨於穩步提升的狀態。

本集團將繼續關注市場格局的形勢轉換及特點變化，積極制定符合市場的銷售及定價策略。採取針對性措施，加快存貨銷售和現金回籠。同時，加快開發節奏，努力快速去化可供銷售資源，以期進一步增強本集團在市場的競爭力。

本集團將始終堅持穩健發展的原則，堅持做好現有項目的建設，加快資產周轉速度，同時，爭取改善本集團的債務結構，調整項目的管控模式和建造成本的管控體系，提升本集團的盈利能力。

本集團將堅持採取審慎的財務政策，將債務及資本負債水準控制於合理水平，以有效規避其財務風險。加快剝離低效資產，進一步優化本集團資產品質。本集團將會致力平衡使用債務融資的代價及效益，發揮多管道物業銷售取得資金減低借貸水平，探索持續健康的發展。本集團將加強現金管理，優化產業結構和財務結構，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

本集團於二零一五年上半年錄得綜合銷售收入人民幣342.4百萬元，較二零一四年同期相比下降85.4%。截至二零一五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996.6百萬元，較二零一四年同期的應佔虧損人民幣221.3百萬元擴大350.3%。

截至二零一五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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
銷售收入	342,444	2,345,916
銷售成本	(192,763)	(2,113,311)
(毛虧)/毛利	(620,319)	232,605
其他收入	49,690	54,922
其他(虧損)/收益，淨額	(73,733)	(28,860)
銷售及市場推廣開支	(36,076)	(70,011)
行政開支	(235,186)	(187,853)
財務成本	(158,820)	(6,631)
所佔聯營公司溢利	72	1,507
所佔合營企業虧損	(3,978)	(5,704)
除所得稅前虧損	(1,078,350)	(10,025)
所得稅記賬/(開支)	10,738	(212,915)
本期虧損	(1,067,612)	(222,940)
以下人士應佔虧損：		
— 本公司擁有人	(996,620)	(221,339)
— 非控股權益	(70,992)	(1,601)
	(1,067,612)	(222,940)

管理層討論及分析

銷售收入

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣342.4百萬元，較二零一四年上半年的人民幣2,345.9百萬元下降85.4%。本集團交付的物業建築面積由二零一四年上半年的170,097平方米下降至本期的43,647平方米。由於在二零一五年六月三十日止六個月內本集團沒有新項目完工並交付使用，期內確認的銷售收入只源自出售往年已完工項目的尾盤房源，導致確認銷售收入較二零一四年同期大幅下降。同時，由於本期內入帳的房源分散於集團各地的尾盤項目，而二零一四年同期的確認銷售收入超過80%來自於上海地區的較高單價項目，故本期內的入帳銷售均價從二零一四年上半年之每平方米人民幣13,792元下降43.1%至二零一五年上半年的每平方米人民幣7,846元。

銷售成本

截至二零一五年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣962.8百萬元，較二零一四年同期的人民幣2,113.3百萬元下降54.4%。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624.1百萬元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣317.1百萬元)。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它們的可變現價值。

未計此項減值撥備，本集團二零一五年上半年每平方米的銷售成本為人民幣7,758元，較二零一四年同期的每平方米人民幣10,559元低26.5%。

綜合銷售成本的明細如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一四年	
	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	189,235	4,336	975,700	5,736
土地成本	96,947	2,221	433,415	2,548
已資本化利息	35,767	819	256,759	1,509
營業稅及其他徵費	16,694	382	130,378	766
小計	338,643	7,758	1,796,252	10,559
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	624,120	不適用	317,059	不適用
總計	962,763		2,113,311	

二零一五年上半年的平均銷售成本較二零一四年同期為低乃因為於二零一五年上半年出售並交付的物業平均分佈於不同的城市及地區，而二零一四年上半年出售並交付的物業分佈高度傾斜於上海地區。

管理層討論及分析

毛利

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月錄得綜合毛虧人民幣620.3百萬元，而二零一四年同期則為毛利人民幣232.6百萬元。本集團本期的毛利率為負181.1%，而二零一四年同期為9.9%。本期的綜合毛虧及負毛利率主要乃因為本期確認的銷售收入大幅降低及出售並交付的物業毛利率普遍較低，同時亦因為本集團對物業作出的減值撥備由二零一四年同期的人民幣317.1百萬元大幅上漲96.8%至二零一五年上半年的人民幣624.1百萬元。撇除減值撥備的影響，二零一五年上半年本集團錄得綜合毛利人民幣3.8百萬元，毛利率為1.1%，較二零一四年上半年的綜合毛利人民幣549.7百萬元及毛利率23.4%均大幅下降，主要歸因於二零一五年上半年銷售收入大幅降低及出售並交付的物業毛利率普遍較低所致。

其他收入

截至二零一五年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣49.7百萬元，較二零一四年同期人民幣54.9百萬元下降9.5%。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

截至二零一五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73.7百萬元，較二零一四年同期的人民幣28.9百萬元增加155.5%。本期的淨其他虧損主要包括本集團投資物業公平值虧損人民幣87.9百萬元(截至二零一四年六月三十日止六個月：公平值收益人民幣12.3百萬元)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0.7百萬元(截至二零一四年六月三十日止六個月：淨匯兌虧損人民幣41.2百萬元)。

銷售及市場推廣開支

截至二零一五年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣36.1百萬元，較二零一四年同期的人民幣70.0百萬元下降48.5%。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

截至二零一五年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣235.2百萬元，較二零一四年同期的人民幣187.9百萬元高25.2%。

財務成本

截至二零一五年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,502.5百萬元，較二零一四年同期的人民幣1,230.7百萬元增加22.1%。二零一五年上半年的總財務成本因本集團借款總額及借款成本較二零一四年同期同時上升而增加。截至二零一五年六月三十日止六個月，財務成本人民幣1,343.7百萬元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣1,224.1百萬元)已資本化，餘下人民幣158.8百萬元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣6.6百萬元)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

截至二零一五年六月三十日止六個月本集團錄得除所得稅前虧損人民幣1,078.4百萬元，二零一四年同期則為除所得稅前虧損人民幣10.0百萬元。本期內本集團除所得稅前虧損與二零一四年同期比較錄得明顯增幅主要是由於本年度銷售收入大幅下降而毛利率亦同時大幅下降，加上本年度對本集團物業及其他應收款項作出的減值撥備大幅上升及投資物業錄得公平值虧損。

所得稅記賬／(開支)

截至二零一五年六月三十日止六個月本集團錄得所得稅記賬人民幣10.7百萬元，而二零一四年同期則為所得稅開支人民幣212.9百萬元。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零一五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996.6百萬元，而二零一四年同期為本公司擁有人應佔虧損人民幣222.9百萬元。二零一五年上半年內本集團的本公司擁有人應佔虧損與二零一四年同期比較錄得明顯增幅主要是由於本期內銷售收入大幅下降而毛利率亦同時大幅下降，加上本期內對本集團物業作出的減值撥備大幅上升及投資物業錄得公平值虧損。

流動資產及負債

於二零一五年六月三十日，本集團持有總流動資產約人民幣40,226.4百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣39,544.7百萬元)，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。發展中物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣22,560.7百萬元略升4.6%至二零一五年六月三十日的人民幣23,608.1百萬元。貿易及其他應收款項及預付款由二零一四年十二月三十一日的人民幣8,014.8百萬元微漲1.0%至二零一五年六月三十日的人民幣8,097.5百萬元。貿易及其他應收款項及預付款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。持作銷售已落成物業由二零一四年十二月三十一日的人民幣5,051.1百萬元微降2.1%至二零一五年六月三十日的人民幣4,943.9百萬元。持作銷售已落成物業下降的主要原因乃由於本期內本集團積極出售各個項目的尾盤房源。

總流動負債於二零一五年六月三十日為人民幣35,916.5百萬元，而於二零一四年十二月三十一日則為人民幣28,578.2百萬元。流動負債增加主要由於(1)按照相關貸款協議若干本金金額共計約人民幣7,433.3百萬元非流動借款由於本集團在若干融資合同的條款下出現違約情況而在二零一五年六月三十日被重分類為流動借款；(2)根據貸款協議本集團有較多借款將於一年內到期償還而令流動借款有所增加。關於以上所述借款重分類的細節，請參閱綜合財務資料附註2(i)。

於二零一五年六月三十日，流動比率(以總流動資產除以總流動負債計算)為1.1(二零一四年十二月三十一日：1.4)。二零一五年六月三十日的流動比率下降主要由於上一段落內所述的流動借款大幅上升所致。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零一五年上半年，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。於二零一五年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣1,031.3百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣1,365.7百萬元)。

於二零一五年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣23,112.9百萬元，較二零一四年十二月三十一日的人民幣22,270.0百萬元增加3.8%。於二零一五年六月三十日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
銀行借款	18,387,210	17,976,744
二零一五年到期的優先票據 ⁽¹⁾	1,835,700	1,835,700
二零一八年到期的優先票據 ⁽¹⁾	2,447,600	2,447,600
其他借款	518,861	213,200
小計	23,189,371	22,473,244
經調整：未攤銷貸款安排費用及應計利息	(76,486)	(203,244)
借款總額	23,112,885	22,270,000

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。

本集團於二零一五年六月三十日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
一年以內	21,820,971	15,673,876
一年後及兩年內	1,212,114	6,536,124
兩年後及五年內	37,500	30,000
五年後	42,300	30,000
借款總額	23,112,885	22,270,000

於二零一五年六月三十日，本集團銀行融資總額為人民幣36,387百萬元，當中包括人民幣18,387百萬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。於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	23,112,885	22,270,000
減：現金及銀行結餘	(1,031,319)	(1,365,658)
債務淨額	22,081,566	20,904,342
本公司擁有人應佔總權益	14,457,272	15,453,892
資本負債比率	152.7%	135.3%

二零一五年六月三十日的資本負債比率較二零一四年十二月三十一日的比率為高，此乃由於本集團債務淨額有所上升及本集團擁有人應佔總權益因本期錄得虧損而下降所致。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其他運營費用。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。截至二零一五年六月三十日，本集團的短期債務比率為94.4%(二零一四年十二月三十一日：70.4%)。短期債務比率較高乃主要因為以上「流動資產及負債」部分內所述之原因而導致流動借款大幅上升所致。

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主要包括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。

本集團現時並無外幣對沖政策。在管理外匯風險方面，本集團密切注視外幣匯率的變動，並在需要時考慮對沖重大外匯風險。

利率風險

本集團持有計息資產，包括存放銀行現金及若干銀行存款、向合營企業提供的貸款及若干其他應收款項。該等結餘大多按固定利率計息，使本集團承受公平值利息風險。

管理層討論及分析

本集團的利率風險主要來自其借款。以浮息作出的借款使本集團承受現金流量利率風險，而以定息作出的借款則使本集團承受公平值利率風險。本集團並無利用任何利率掉期對沖其利率風險。本集團對其利率風險進行動態分析，並會於訂立任何再融資、現有持倉的續訂以及其他財務交易時考慮利率風險。

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團若干附屬公司股份、在建工程、投資物業、發展中物業、持作銷售已落成物業及分類為持作銷售的非流動資產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。於二零一五年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣7,255.0百萬元(二零一四年十二月三十一日：人民幣7,194.3百萬元)。

資本承擔

於二零一五年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
土地使用權	483,719	870,884
物業開發開支	4,907,876	5,264,409
建築材料	31,454	31,818
	5,423,049	6,167,311

僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團共僱用907名僱員。截至二零一五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81.4百萬元。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

遵守企業管治守則

於截至二零一五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項下的守則條文，惟偏離守則第E.1.2條董事會主席應出席股東週年大會的規定。本公司董事會（「董事會」）主席（「主席」）由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一五年五月二十九日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司副主席及行政總裁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。

重新符合上市規則3.10、3.10A、3.21及3.25條

茲提述本公司於二零一五年五月七日刊發出之公告，內容涉及廖舜輝先生因有其他業務承擔辭任本公司獨立非執行董事（「董事」）、本公司審核委員會（「審核委員會」）主席及成員以及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員，自二零一五年五月三十日生效。

自二零一五年五月三十日至二零一五年九月十六日期間，本公司僅有兩名獨立非執行董事及兩名審核委員會成員，此低於上市規則第3.10、第3.10A及第3.21條之最低人數規定及最少一名獨立非執行董事須具有合適專業資格或會計或相關財務管理專長之要求。此外，薪酬委員會之成員人數亦不符合上市規則第3.25條之規定。

鑑於上述不符合上市規則，劉濤教授（「劉濤教授」）已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及成員以及薪酬委員會成員，自二零一五年九月十七日生效。繼委任劉濤教授後，本公司獨立非執行董事及審核委員會成員數目已分別符合上市規則第3.10(1)條、3.10A條及3.21條項下的獨立非執行董事及審核委員會成員最低人數要求及上市規則第3.10(2)條及3.21條項下的資質規定。薪酬委員會成員組合亦已符合上市規則第3.25條項下的要求。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，確認全體董事於整個截至二零一五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。

企業管治

根據上市規則第13.51B(1)董事資料變更詳情

獨立非執行董事變更及審核委員會及薪酬委員會的架構變動

1. 廖舜輝先生辭任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及成員以及薪酬委員會成員一職，自二零一五年五月三十日生效；及
2. 劉濤教授已獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及成員以及薪酬委員會成員，自二零一五年九月十七日起生效。

有關上述各項變動詳情，請分別參閱本公司日期為二零一五年五月七日及二零一五年九月十六日刊發之公告。

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董，即劉濤教授（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二零一五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

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)及劉濤教授及一名執行董事，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；
3. 就全體董事及高級管理人員的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。

企業管治

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公司管制策略；
2. 檢討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、程序和標準。

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。

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)。

企業管治

提名委員會將每年於本公司年報的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。提名委員會並向董事會作出任何變動建議以供採納。

董事會各成員皆擁有不同技能、知識及經驗，此包括土地及房地產開發、建設及管理、企業營運及策略管理、財務策略及資產管理、項目預算管理及項目施工設計。董事會在技能、知識、年齡及行業經驗等方面甚為多元化。

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。

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(董事會副主席及行政總裁)及夏景華先生(首席財務官)，其主要職責包括本公司盈餘資金的投資決定及審批、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

於二零一五年六月三十日，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二零一五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，於二零一五年六月三十日，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其他權益或淡倉。

董事認購股份或債券的權利

於二零一五年六月三十日，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

除上文所述者外，於截至二零一五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

於二零一五年六月三十日，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 ⁽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
中國人壽保險(集團)公司 ⁽²⁾	受控法團權益	778,914,000	好倉	10.00
中國人壽保險(海外)股份 有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	778,914,000	好倉	10.00

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) 於二零一五年六月三十日，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%。張志熔先生亦同時擁有可認購15,000,000股本公司股份(佔本公司全部已發行股本約0.19%)的購股權。

(4) 百分比乃按照本公司於二零一五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，於二零一五年六月三十日，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。截至二零一五年六月三十日，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。於截至二零一五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二零一五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 二零一五年 一月一日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	於 二零一五年 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
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
		40,000,000	-	-	-	-	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
總計：		69,000,000	-	-	-	-	69,000,000		

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

於截至二零一五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二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合資產負債表

於二零一五年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,883,711	1,798,175
投資物業	5	10,952,556	10,685,010
無形資產		1,800	1,800
聯營公司投資		2,880	2,808
合營企業投資		-	3,794
應收合營企業的貸款	17	1,310,574	1,422,370
遞延所得稅資產		520,228	466,670
		14,671,749	14,380,627
流動資產			
發展中物業		23,608,055	22,560,732
持作銷售已落成物業		4,943,873	5,051,105
貿易及其他應收款項及預付款	6	8,097,463	8,014,779
預付稅款		343,271	324,939
受限制現金		826,389	916,411
現金及現金等價物		204,930	449,247
		38,023,981	37,317,213
分類為持作銷售的非流動資產		2,202,463	2,227,522
		40,226,444	39,544,735
資產總值			
		54,898,193	53,925,362
流動負債			
預收客戶的所得款項		4,799,034	3,724,250
貿易及其他應付款項	9	4,975,192	4,787,417
應付所得稅		4,320,311	4,391,753
借款	8	21,820,971	15,673,876
融資租賃負債		966	933
		35,916,474	28,578,229
流動資產淨值			
		4,309,970	10,966,506
資產總值減流動負債			
		18,981,719	25,347,133

刊載於第33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

於二零一五年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
非流動負債			
借款	8	1,291,914	6,596,124
遞延所得稅負債		2,177,225	2,170,854
融資租賃負債		17,927	17,890
		3,487,066	8,784,868
資產淨值		15,494,653	16,562,265
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		6,565,545	7,562,165
		14,457,272	15,453,892
非控股權益		1,037,381	1,108,373
總權益		15,494,653	16,562,265

簡明綜合全面收益表

截至二零一五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	
		二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
銷售收入	4	342,444	2,345,916
銷售成本	12	(962,763)	(2,113,311)
(毛虧)／毛利		(620,319)	232,605
其他收入	10	49,690	54,922
其他(虧損)／收益，淨額	11	(73,733)	(28,860)
銷售及市場推廣開支	12	(36,076)	(70,011)
行政開支	12	(235,186)	(187,853)
財務成本	13	(158,820)	(6,631)
所佔聯營公司溢利		72	1,507
所佔合營企業虧損		(3,978)	(5,704)
除所得稅前虧損		(1,078,350)	(10,025)
所得稅記賬／(開支)	14	10,738	(212,915)
本期虧損		(1,067,612)	(222,940)
以下人士應佔虧損：			
— 本公司擁有人		(996,620)	(221,339)
— 非控股權益		(70,992)	(1,601)
		(1,067,612)	(222,940)
其他全面收入		—	—
期內全面虧損總額		(1,067,612)	(222,940)
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
— 本公司擁有人		(996,620)	(221,339)
— 非控股權益		(70,992)	(1,601)
		(1,067,612)	(222,940)
本公司擁有人應佔虧損的每股虧損 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	15	(0.13)	(0.03)
— 攤薄	15	(0.13)	(0.03)
股息	16	—	—

刊載於第33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

截至二零一五年六月三十日止六個月

截至二零一五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
於二零一五年 一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	313,721	264,317	201,795	7,552,809	15,453,892	1,108,373	16,562,265
期內全面虧損總額	—	—	—	—	—	—	(996,620)	(996,620)	(70,992)	(1,067,612)
於二零一五年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	313,721	264,317	201,795	6,556,189	14,457,272	1,037,381	15,494,653

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

刊載於第33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

截至二零一五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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
經營活動的現金流量		
經營業務所得／(所用)的現金	372,751	(1,788,741)
已付所得稅	(126,223)	(90,965)
已付利息	(1,050,122)	(1,140,505)
經營活動所用現金淨額	(803,594)	(3,020,211)
投資活動的現金流量		
購買物業、廠房及設備	(94,324)	(251,232)
建設投資物業付款	(355,467)	(315,022)
分類為持作銷售非流動資產的增加	(3,258)	—
出售分類為持作銷售的非流動資產所得款項	42,573	—
出售物業、廠房及設備所得款項	430	134
已收利息	54,252	19,698
投資活動所用的現金淨額	(355,794)	(546,422)
融資活動的現金流量		
借款所得款項	2,033,372	8,383,583
償還借款	(1,590,196)	(6,362,212)
收取第三方墊款	276,661	115,200
償還第三方墊款	(3,000)	—
受限制現金的變動	198,233	363,345
融資活動所得的現金淨額	915,070	2,499,916
現金及現金等價物減少淨額	(244,318)	(1,066,717)
期初現金及現金等價物	449,247	1,547,289
現金及銀行結餘的匯兌收益／(虧損)	1	(9)
期末現金及現金等價物	204,930	480,563

刊載於第33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

截至二零一五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二零一五年八月三十一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

本截至二零一五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二零一四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。

(i) 持續經營基準

在截至二零一五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淨額人民幣996,620,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣221,390,000元)，以及經營現金流出淨額人民幣803,594,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：人民幣3,020,211,000元)。借款總額由二零一四年十二月三十一日人民幣22,270,000,000元增至二零一五年六月三十日人民幣23,112,885,000元。現金及現金等價物從二零一四年十二月三十一日的人民幣449,247,000元減少至二零一五年六月三十日的人民幣204,930,000元。

於二零一五年六月三十日，若干借款有逾期未付的人民幣1,691,992,000元本金金額及人民幣124,163,000元應付利息金額，乃與本金總額人民幣5,403,800,000元的借款有關。因此，為數本金總額人民幣625,700,000元原屬於該等本金餘額的非流動部份於二零一五年六月三十日被重新分類為流動借款。

誠如有關本集團若干其他借款(「其他借款」)，據此，其本金餘額為人民幣8,663,300,000元，當中合約還款日期分別為未來十二個月內、一至兩年以及兩至五年的金額分別約為人民幣1,855,700,000元、人民幣2,460,000,000元及人民幣4,347,600,000元。根據相關貸款及融資協議所規定，如未有償還若干借款及／或相關利息導致本集團借款出現違約，或導致本集團借款的違約事件，可能致令該等借款出現交叉違約。由於上述交叉違約事件緣故，該等其他借款當中後兩者結餘人民幣2,460,000,000元及人民幣4,347,600,000元的相關賬面值(合共金額人民幣6,807,600,000元)，亦已被重新分類為二零一五年六月三十日的流動負債。

此外，於二零一五年六月三十日後，本集團並無根據借款協議如期償還若干本金及利息，金額分別為人民幣1,094,600,000元及人民幣95,720,000元，有關逾期本金及利息的借款本金結餘於二零一五年六月三十日為數共計人民幣5,068,000,000元，包括流動及非流動借款分別為人民幣5,003,000,000元及人民幣65,000,000元。

除本金人民幣80,700,000元及利息人民幣600,000元已歸還外，本集團尚未結付以上所述於二零一五年六月三十日的逾期本金及利息。管理層現正積極地與該等貸款人協商更新償還此等逾期借款及利息的時間表，所以管理層有信心該等借款的貸款人不大可能行使要求本公司即時償還本金及利息的權利。

以經營虧損及現金流量，現金及現金等價物減少，以及於二零一五年六月三十日須於一年內償還的借款金額較大而言，本集團表現有所轉差，加上上文所述由於延遲償還本金及利息又或因違反契諾導致出現上述借款違約，而致令交叉違約條款，顯示存在重大不確定事項，可能對本集團能否持續經營業務構成重大疑問。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

2 編製基準(續)

(i) 持續經營基準(續)

鑒於此等情況，本公司董事已審慎考慮本集團未來的流動性及表現，以及其可用的資金來源，評估本集團是否有充足財務資源供其持續經營業務。本集團已採取若干措施，以緩解流動性壓力以及改善財務狀況，包括但不限於下列各項：

- (i) 於二零一五年三月，本集團與中國一家金融機構訂立協議，其協定將本集團的無承諾借款上限由約人民幣2,000,000,000元增至約人民幣4,000,000,000元，據此，經該家金融機構進一步批准後，可提取額外的貸款；
- (ii) 本集團已與多間商業銀行積極磋商，以重續及延展銀行貸款及信貸融資；
- (iii) 此外，本集團亦正與多家金融機構進行磋商，查找在可見將來為本集團的營運資金及承諾提供資金的多個選項；
- (iv) 本集團正開始變現若干過往分類為投資物業的價值。由於進行有關計劃，致使於二零一五年六月三十日，該等人民幣2,202,463,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣2,227,522,000元)的投資物業已重新分類為「分類為持作銷售的非流動資產」。於截至二零一五年六月三十日止六個月內，本集團已通過出售一些此等投資物業而收取人民幣42,573,000元的銷售款。管理層致力推進出售，並爭取於二零一五年內出售大部分該等資產(即使不是全部)，產生現金流量用以履行本集團的財務承擔；
- (v) 本集團已加快其發展中物業及已落成物業的預售及銷售。於截至二零一五年六月三十日止六個月內，本集團錄得物業銷售人民幣2,130,000,000元，較二零一四年同期增加11.5%。除現有項目的尾盤房源銷售外，本集團有若干位於一、二線城市的項目預期將於二零一五年九月開始取得預售證後對外開盤銷售，總建築面積超過150,000平方米，預計可為本集團帶來較大金額的銷售款現金流入；
- (vi) 本集團已採取措施加快未收的銷售所得款項的回籠，包括物業銷售首付款以及按揭付款。於截至二零一五年六月三十日止六個月內，本集團從客戶處收取的房地產銷售所得款約人民幣2,157,000,000元；及
- (vii) 本集團將會採取積極措施，多管齊下控制行政成本，包括人力資源優化及管理層薪酬調整，及節約資本開支。

董事已審閱由管理層編製的本集團涵蓋由二零一五年六月三十日起計不少於十二個月的現金流預測。董事認為在考慮上述計劃及措施後，本集團於二零一五年六月三十日起計十二個月內，將有充足營運資金應付經營所需資金及到期財務承擔金額。因此，董事信納按持續經營業務基準編製綜合財務資料乃為適當。

儘管有上文所述，惟本公司管理層能否如上文所述實現計劃及措施，仍存在重大不確定事項。本集團能否持續經營業務將取決於本集團能否透過下列各項，產生充足的融資活動現金流量及經營活動現金流量：

- (i) 就償還現有流動借款及其他借款而言，與貸款人成功磋商達成於到期時重續或延展還款安排；
- (ii) 在需要時另行獲取新的資金來源；
- (iii) 成功實施計劃出售若干過往分類為投資物業的物業，以產生現金流量；
- (iv) 成功實施上述經營計劃，以加快其發展中物業及已落成物業的預售及銷售，以及加快未收的銷售所得款項的回籠；並控制成本，及節約資本開支，以產生充足的現金流量；及

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

2 編製基準(續)

(i) 持續經營基準(續)

- (v) 成功與本集團現有貸款人維持良好關係，並嚴格遵守融資協議的條款及條件，以確保未來不會出現違約事件，而且該等貸款人不會採取行動就過往的違約事件要求即時還款。

倘若本集團未能實現上述計劃及措施，則未必能繼續按持續經營業務基準經營，而且將需作出調整以將本集團的資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能產生的任何進一步負債作出準備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響尚未在綜合財務資料內反映。

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，與截至二零一四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

除下文所述者外，所採納的會計政策與本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

下列新準則、準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一五年一月一日開始的財政年度採納：

- 香港會計準則第19號(修訂本) 定額福利計劃：僱員供款
- 二零一零年至二零一二年週期之年度改進 多項香港財務報告準則(修訂本)
- 二零一一年至二零一三年週期之年度改進 多項香港財務報告準則(修訂本)

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。

截至二零一五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。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五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
截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核)						
總收入	114,104	85,456	57,099	85,785	—	342,444
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶)	114,104	85,456	57,099	85,785	—	342,444
分部業績	(40,847)	(36,647)	(42,202)	(89,708)	(24,553)	(233,957)
折舊	(3,571)	(1,049)	(1,533)	(1,169)	(462)	(7,784)
投資物業公平值變動	14,465	(43,150)	1,870	(61,106)	—	(87,921)
發展中物業及持作銷售 已落成物業減值準備	(1,031)	(294,717)	(326,267)	(2,105)	—	(624,120)
利息收入	33,216	867	55	113	1	34,252
財務成本	(96,605)	(10,212)	(656)	(2,894)	(48,453)	(158,820)
所得稅(開支)／記賬	(2,987)	9,421	5,874	(1,570)	—	10,738

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五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)/記賬	(245,103)	9,426	7,014	16,203	(455)	(212,915)

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
於二零一五年 六月三十日 (未經審核)							
分部資產總值	37,648,513	25,182,149	6,543,545	6,345,352	8,134,457	(35,673,228)	48,180,788
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	2,880	—	—	—	—	—	2,880
合營企業投資	—	—	—	—	—	—	—
分類為持作銷售的 非流動資產	1,606,385	—	156,817	439,261	—	—	2,202,463
遞延所得稅資產							520,228
其他未分配企業資產							6,197,177
資產總值							54,898,193

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五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
於二零一四年 十二月三十一日 (經審核)							
分部資產總值	36,786,974	25,299,724	6,552,595	6,390,017	8,135,383	(35,270,602)	47,894,091
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	2,808	—	—	—	—	—	2,808
合營企業投資	3,794	—	—	—	—	—	3,794
分類為持作銷售的 非流動資產	1,613,632	—	174,990	438,900	—	—	2,227,522
遞延所得稅資產							466,670
其他未分配企業資產							5,564,601
資產總值							53,925,362

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
分部業績	(233,957)	270,721
投資物業公平值變動	(87,921)	12,340
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	(624,120)	(317,059)
折舊及攤銷	(7,784)	(9,911)
經營虧損	(953,782)	(43,909)
利息收入	34,252	40,515
財務成本	(158,820)	(6,631)
除所得稅前虧損	(1,078,350)	(10,025)
增加：		
物業、廠房及設備	94,324	251,231
投資物業	355,467	315,022
	449,791	566,253

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
期初	10,685,010	12,278,106
添置	355,467	315,022
公平值變動(計入「其他(虧損)/收益·淨額」)(附註11)	(87,921)	12,340
期末	10,952,556	12,605,468

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	於二零一五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	—	—	10,952,556

人民幣千元	於二零一四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	—	—	10,685,010

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五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	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方貿易賬款(a)	378,834	384,896
其他應收第三方款項(b)	801,111	879,388
預付工程款：	1,965,649	1,879,532
關連方(附註17(b))	1,218,996	1,183,271
第三方	746,653	696,261
預付土地出讓金	4,699,971	4,699,971
預付營業稅及其他稅項	251,898	170,992
	8,097,463	8,014,779

- (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	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	2,872	15,485
7至12個月	1,572	4,179
13個月至3年	374,390	365,232
	378,834	384,896

於二零一五年六月三十日，為數人民幣378,834,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣384,896,000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(二零一四年十二月三十一日：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

截至二零一五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)

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方的其他應收款項	1,710,434	1,788,711
減：其他應收款項減值撥備	(909,323)	(909,323)
應收第三方的其他應收款項，淨額	801,111	879,388

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，其他應收款包括應收不同第三方的幾項結餘，總額為人民幣866,103,000元，乃賬齡超過一或兩年或已逾期、無抵押及屬不良資產。在管理層評估該等結餘的可收回性後，金額已全數減值。

於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日，其他應收款包括應收第三方一項金額為人民幣143,220,000元的款項，乃賬齡低於十二個月及有抵押。已經訂立一項買賣協議致令結餘按人民幣100,000,000元之代價出售予第三方。因此，已計提人民幣43,220,000元之減值撥備。

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逾期或減值。

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：					
於二零一四年一月一日、 二零一四年六月三十日、 二零一五年一月一日 及二零一五年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000			
已發行及繳足：					
於二零一四年一月一日、 二零一四年六月三十日、 二零一五年一月一日 及二零一五年六月三十日 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

截至二零一五年六月三十日止六個月

8 借款

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 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(d)	1,281,522	6,596,124
其他借款－無抵押(c)	10,392	—
	1,291,914	6,596,124
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押(d)	16,922,678	11,074,398
二零一五年到期的優先票據－有抵押(a)	1,872,232	1,869,404
二零一八年到期的優先票據－有抵押(b)、(d)	2,517,593	2,516,874
其他借款－無抵押(c)	233,388	125,800
其他借款－有抵押	275,080	87,400
	21,820,971	15,673,876
總借款	23,112,885	22,270,000

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 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(d)	21,820,971	15,673,876
1年後及2年內	1,212,114	6,536,124
2年後及5年內	37,500	30,000
5年後	42,300	30,000
	23,112,885	22,270,000

- (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

截至二零一五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) 截至二零一五年六月三十日，人民幣197,802,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣125,800,000元)的第三方短期借款為無抵押、計息及須於提款日起一年內償還。餘下結餘人民幣35,586,000元(二零一四年十二月三十一日：無)為無息借款。

截至二零一五年六月三十日，人民幣10,392,000元的第三方長期借款為無抵押及計息。截至二零一四年十二月三十一日概無有關長期借款。

(d) 鑑於附註2(i)所述事項，本金金額共計約人民幣7,433,300,000元的借款已重新分類為二零一五年六月三十日的流動借款。

9 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	3,303,473	3,378,620
關連方(附註17(b))	13,884	19,820
第三方	3,289,589	3,358,800
其他應付第三方款項(b)：	1,501,981	1,232,399
應付收購代價	310,000	310,000
其他應付款及預提費用	1,191,981	922,399
其他應付稅項	169,738	176,398
	4,975,192	4,787,417

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五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	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	2,264,117	2,599,516
7至12個月	56,727	107,486
13個月至5年	982,629	671,618
	3,303,473	3,378,620

(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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
利息收入	34,252	40,515
租金收入	14,684	13,501
其他	754	906
	49,690	54,922

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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
投資物業公平值變動	(87,921)	12,340
匯兌虧損，淨額	(68)	(41,200)
出售分類為持作銷售的非流動資產的收益	14,256	—
	(73,733)	(28,860)

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
核數師酬金	5,748	5,895
廣告成本	6,508	20,662
營業稅及其他徵費	16,694	130,378
出售物業成本	321,949	1,665,874
發展中物業及持作銷售已落成物業減值撥備	624,120	317,059
折舊	7,784	9,911
僱員成本—不包括董事酬金	75,130	74,989
租金開支	17,350	23,322

13 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
利息開支：		
銀行借款	1,183,164	931,692
二零一五年到期的優先票據	124,023	123,424
二零一八年到期的優先票據	165,382	164,745
其他	29,967	10,821
總利息開支	1,502,536	1,230,682
減：於合資格資產資本化的利息	(1,343,716)	(1,224,051)
	158,820	6,631

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

14 所得稅(記賬)/開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
當期所得稅：		
中國企業所得稅	(5,420)	146,470
中國土地增值稅	41,869	101,240
	36,449	247,710
遞延所得稅：		
產生及撥回暫時性差額	(47,187)	(34,795)
	(47,187)	(34,795)
	(10,738)	212,915

15 每股虧損

(a) 基本

每股基本虧損的計算方法為將本公司擁有人應佔虧損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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(996,620)	(221,339)
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。於截至二零一四年及二零一五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。

16 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

17 關連方交易

於二零一五年六月三十日，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%。上述五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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (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	285,618	648,037
向一家聯營公司購入物業設計服務	14,365	7,143

(b) 與關連方的結餘

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 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	1,216,706	1,180,981
其他關連公司	2,290	2,290
	1,218,996	1,183,271
列入非流動資產的結餘：		
應收合營企業的貸款	1,310,574	1,422,370
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」	13,884	19,820

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。於二零一五年六月三十日，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，於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，所有與關連方的餘額均無抵押、免息及須按要求償還，或按照適用的相關貿易條款償付。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

17 關連方交易(續)

(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	
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	6,750	8,009
	6,750	8,009

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。於二零一五年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣7,255,022,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣7,194,310,000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

於二零一五年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一五年 六月三十日 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 (經審核)
已簽約但未撥備：		
土地的使用權	483,719	870,884
物業開發開支：	4,907,876	5,264,609
上海地通	2,639,237	2,960,581
第三方	2,268,639	2,304,028
建築材料	31,454	31,818
	5,423,049	6,167,311



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

