



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

恒盛地產控股有限公司
2010 中期報告

股份編號：845

目 錄

公司簡介	2
管理層討論及分析	3
企業管治	18
披露權益資料	20
其他資料	23
簡明綜合資產負債表	25
簡明綜合全面收益表	27
簡明綜合權益變動表	28
簡明綜合現金流量表	29
簡明綜合財務資料附註	30
公司資料	45

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：845），是中國經濟高增長地區領先的房地產開發商，專注於在長江三角洲、環渤海和東北主要經濟城市之黃金地段發展優質房地產項目。於二零一零年六月三十日，本集團在上海、北京、天津、哈爾濱、無錫、蘇州、合肥、瀋陽、南京、南通及長春共11個城市，共有27個發展至不同階段的項目。本集團土地儲備總建築面積共計逾1,760萬平方米，平均分佈於一線和二線城市。

市場回顧

根據中華人民共和國國家統計局的資料顯示，二零一零年上半年全國商品房銷售額達人民幣1.98萬億元，同比增長25.4%；其中，商品住宅銷售額增長20.3%，辦公樓和商舖分別增長91.5%和57.1%。全國商品房銷售面積達3.94億平方米，同比增長15.4%，其中住宅銷售面積增長12.7%，辦公樓增長53.2%，商舖增長41.6%。

從今年4月份，中央政府出台調控措施，效力初顯成效，交易量受壓，同時抑制房價的過快增長。本公司相信，房地產市場將進入調整期，逐漸步向理性水平。

本集團於回顧期內一直密切關注市場的變化，並靈活調整銷售策略及節奏。由於訂價合理和良好的房型設計，上半年推出的項目均受到市場歡迎。同時，為提升恆盛地產在市場的認知度，本集團於二零一零年六月份進行了全國品牌巡禮活動，分別於瀋陽、合肥、天津、北京、哈爾濱、南通和香港共7個城市舉行，此舉有助提升「恆盛地產」品牌的知名度，促進本集團的市場競爭力。

隨著中國國民經濟持續快速發展，城市化步伐加快，對住房的剛性需求與改善性需求量日益增加。本集團相信，下半年房地產市場將繼續穩步發展，長遠而言，對住房的需求仍然是有增無減。

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

本集團二零一零年上半年綜合銷售收入為人民幣24.98億元，較二零零九年同期之人民幣14.72億元增長69.7%。已交付面積由二零零九年同期的130,799平方米，增加至二零一零年上半年的155,238平方米，上升18.7%。同時，平均銷售價格從二零零九年同期之每平方米人民幣11,244元上升43.0%至每平方米人民幣16,082元。

二零一零年上半年，本集團旗下銷售的項目總數為八個，較二零零九年同期的七個為多。其中，一線城市(上海、北京、天津)5個項目的合計銷售收入佔91.8%；二線城市的3個項目的合計銷售收入佔8.2%。按交付面積而言，二零一零年上半年約27.7%的交付面積來自於上海的項目，20.3%來自於除上海外長江三角洲地區的項目，50.7%來自位於環渤海地區的項目，而1.3%來自東北地區的項目。

管理層討論及分析

截至二零一零年上半年已出售及已交付的項目包括：

已出售及已交付物業	城市	截至六月三十日止六個月					
		二零一零年			二零零九年		
		銷售收入	已出售及 已交付 建築面積	已確認 平均售價	銷售收入	已出售及 已交付 建築面積	已確認 平均售價
人民幣千元	平方米	每平方米 人民幣	人民幣千元	平方米	每平方米 人民幣		
恒盛•陽光威尼斯(第三A期)	上海	—	—	不適用	3,962	429	9,234
恒盛•陽光威尼斯(第三B期)	上海	3,719	180	20,630	925,179	88,203	10,489
恒盛•陽光巴黎(第一期)	上海	2,838	167	17,001	8,044	447	18,000
恒盛•陽光巴黎(第二期)	上海	12,675	376	33,684	108,856	4,036	26,971
恒盛•皇家花園	上海	—	—	不適用	325,865	16,533	19,711
恒盛•尚海灣(第一期)	上海	1,587,214	42,234	37,581	—	—	不適用
恒盛•波爾多小鎮	北京	17,860	3,463	5,157	—	—	不適用
恒盛•陽光星期八(第二期)	天津	—	—	不適用	560	161	3,478
恒盛•陽光星期八(第三期)	天津	667,791	75,244	8,875	—	—	不適用
恒盛•第一國際(第一期)	無錫	—	—	不適用	2,529	556	4,549
恒盛•第一國際(第二期)	無錫	181,446	29,642	6,121	—	—	不適用
恒盛•海上一品(第一期)	蘇州	13,482	1,837	7,341	32,321	5,049	6,401
恒盛•陽光尚城(第一期)	瀋陽	1,347	360	3,741	2,477	555	4,463
恒盛•陽光尚城(第二期)	瀋陽	8,162	1,735	4,705	60,899	14,830	4,106
小計		2,496,534	155,238	16,082	1,470,692	130,799	11,244
其他銷售收入		1,412			1,089		
總計		2,497,946			1,471,781		

二、物業銷售

二零一零年上半年本集團合約銷售額為人民幣28.35億元，同比增加34.2%；總合約銷售面積282,936平方米，同比增長26.8%。

回顧期內，本集團於上海、北京及天津的項目銷售情況良好，其他二線城市亦錄得理想銷售，如無錫、合肥、瀋陽及哈爾濱。由於本集團加強二線城市的銷售及推廣，於上半年二線城市的銷售量比去年同期增長超過一倍。由二零零九年上半年的人民幣4.57億元，增加至二零一零年同期的人民幣10.85億元，增加137.4%。

二零一零年上半年合約銷售及已售面積的詳情：

城市	截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零零九年	
	已售面積 平方米	總值 人民幣千元	已售面積 平方米	總值 人民幣千元
上海	59,156	1,142,481	43,507	1,195,805
北京	9,584	259,457	36,592	170,830
天津	37,146	348,553	40,347	288,218
哈爾濱	52,094	368,344	—	—
無錫	13,256	93,242	62,406	271,711
蘇州	—	—	6,342	43,805
瀋陽	35,607	191,754	33,862	141,734
合肥	70,858	417,400	—	—
南通	5,235	14,239	—	—
合計	282,936	2,835,470	223,056	2,112,103

本集團預期二零一零年全年有17個項目推出市場，將於二零一零年下半年推出新樓盤的有11個，其中包括恒盛·尚海灣、恒盛·湖畔豪庭、恒盛·波爾多小鎮、恒盛·尚海灣濱海、合肥·恒盛豪庭、南通·恒盛莊園、哈爾濱·恒盛豪庭等項目。這將增加1,295,254平方米的可售面積，連同目前已領預售證而未出售物業的814,342平方米可售面積，本集團二零一零年下半年可供出售之面積共2,109,596平方米。

管理層討論及分析

二零一零年下半年可供出售的項目詳情分析如下：

項目	城市	可售建築面積 ⁽¹⁾ (平方米)	本集團 佔有權益
1 恒盛•尚海灣(第一、二期A)	上海	135,165	100%
2 恒盛•湖畔豪庭(第一、二期)	上海	218,666	100%
3 恒盛•陽光威尼斯(第一、二、 三期A,B及C)	上海	158,366	100%
4 恒盛•皇家花園	上海	16,861	100%
5 恒盛•陽光巴黎	上海	38,580	100%
6 恒盛•歐洲公館(第一期)	北京	25,129	100%
7 恒盛•波爾多小鎮(第一期A、B)	北京	101,973	100%
8 恒盛•陽光星期八(第一、二、三期)	天津	64,922	100%
9 恒盛•尚海灣濱海(第一期)	天津	111,161	100%
10 南通•恒盛莊園(第一期)	南通	271,272	100%
11 恒盛•南通•尚海灣(第一期)	南通	57,321	100%
12 南通•恒盛豪庭	南通	168,742	100%
13 合肥•恒盛豪庭(第一、二、三期)	合肥	196,056	100%
14 恒盛•第一國際(第一、二期)	無錫	63,818	100%
15 恒盛•海上一品(第一、二期)	蘇州	6,433	100%
16 恒盛•陽光尚城(第一、二、三、四期)	瀋陽	212,825	100%
17 哈爾濱•恒盛豪庭(第一、二期)	哈爾濱	262,306	100%
總計		2,109,596	

(1) 包括商業及停車場的面積

三、工程及開發計劃

二零一零年上半年竣工及交付的總樓面面積為155,238平方米。本集團各地在建項目的工程完成情況良好，新增已開工面積約144萬平方米。於二零一零年六月三十日，本集團於11個城市總共有27個發展中項目，二零零九年同期為於9個城市有19個項目，在建項目數目的增加也為本集團未來發展奠定了穩固基礎。

四、土地儲備

二零一零年上半年，本集團共增添兩塊分別位於長春高新技術產業開發區及北京大興區的土地。於二零一零年四月，本集團以人民幣5.05億元投得位於長春高新技術產業開發區南區之土地，該地塊總建築面積為609,205平方米。於二零一零年五月，本集團以人民幣3.76億元成功競拍獲得北京大興區采育鎮地塊，該地塊總建築面積為100,204平方米。本集團擬於這兩地塊上建造住宅項目及商業配套。

於二零一零年六月三十日，本集團土地儲備總量為規劃建築面積1,768萬平方米，足夠其未來五至七年開發所需，每平方米平均土地成本為人民幣1,286元，相對低廉的土地成本為本集團日後維持相對較高的利潤率提供了有力的保障。

本集團的土地儲備均勻的分佈於一線及二線城市，其中41%位於一線城市，59%位於二線城市，本集團之土地儲備佈局具有戰略性，有助本集團的長遠發展。

下表載列本集團上半年之土地儲備總覽：

項目名稱	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	本集團對項目 之權益佔比
上海區域					
1 恒盛•尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	775,951	100%
2 恒盛•湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	593,943	100%
3 寶山高境項目	上海	寶山區	住宅及商業	845,885	100%
4 漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、 酒店及商業	103,928	100%
5 中漕新村項目	上海	徐匯區	公寓式酒店 及商業	89,734	100%
6 恒盛•陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、 酒店及商業	289,337	100%
7 恒盛•陽光巴黎	上海	徐匯區	住宅及商業	49,949	100%
8 恒盛•皇家花園	上海	長寧區	住宅及商業	26,918	100%
9 恒盛•陽光新景	上海	徐匯區	住宅及商業	2,075	100%
小計				2,777,720	

管理層討論及分析

	項目名稱	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	本集團項目 之權益佔比
環渤海區域						
10	恒盛•陽光星期八	天津	河東區	住宅、酒店 及商業	310,643	100%
11	恒盛•尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店 及商業	962,729	100%
12	恒盛•尚海灣濱湖	天津	靜海區	住宅及商業	1,567,303	70%
13	恒盛•歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	130,066	100%
14	恒盛•波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,411,342	100%
15	采育鎮項目	北京	大興區	住宅及商業	100,204	100%
	小計				4,482,287	
長江三角洲區域(上海區域除外)						
16	南通•恒盛莊園	南通	如皋經濟 開發區	住宅及商業	4,499,854	100%
17	恒盛•熔盛大廈	南通	新城區	酒店、辦公樓 及商業	295,690	100%
18	恒盛•南通•尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓 及商業	694,439	100%
19	南通•恒盛豪庭	南通	崇川區	住宅及商業	304,026	100%
20	恒盛•第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店 及商業	432,860	100%
21	恒盛•海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	10,052	100%
22	合肥•恒盛豪庭	合肥	瑤海區	住宅及商業	355,682	100%
23	壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	1,263,730	100%
24	恒盛•南京•尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	651,411	60%
	小計				8,507,744	

項目名稱	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	本集團對項目 之權益佔比	
東北區域						
25	哈爾濱	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	575,717	100%
26	瀋陽	瀋陽	于洪區	住宅及商業	730,053	100%
27	長春	長春	高新技術 產業 開發區	住宅及商業	609,205	100%
小計				1,914,975		
總計				17,682,726		

五、商業物業

目前，用於開發商業物業的總面積佔本集團總土地儲備的14.1%。截至二零一零年上半年，大部份的商業物業項目仍然在建設中，本集團計劃於未來逐漸增加商業物業的項目。

二零一零年下半年展望

本集團認為未來房地產調控以貫徹落實現有政策為主，進一步加大力度的機會較低。下半年國內經濟增長將回復合理步伐，整體宏觀調控的基調將以維持穩健為主。

由於區域經濟發展狀況，大部分二線城市房地產市場的開發及投資水平和房價與一線城市比較相對合理。本集團的業務已超前佈局於二線城市，不僅可以以較低的價格獲得土地，獲得成本優勢，更可以享受二線城市經濟快速發展的成果。

就整體戰略而言，本集團會繼續鞏固在長江三角洲、環渤海及東北地區的領先優勢，並有選擇地進入高增長地區的二線城市。本集團仍以開發住宅項目為重點，並會選擇性的擴展投資性物業的產品組合來增加本集團的收入來源。

住宅項目戰略

本集團會繼續專注發展經濟高增長城市黃金地段優質項目的方針，並將本集團的成功經驗，特別是恒盛·尚海灣旗艦項目的經驗，複製到其他地區。

本集團仍按照計劃加大在上海以外城市的開發和銷售力度。隨著二線城市銷售的增長，以及本集團在二線城市推出項目的數量增加，預期上海以外城市對銷售額的貢獻將逐漸遞增。

根據目前的經營計劃，本集團在二線城市如合肥、南通和哈爾濱等的開發力度會進一步加大，預計二零一零年下半年將會有更多的合同銷售來自於二線城市項目的貢獻。

同時，本集團將繼續通過併購、公開招投標，以及與地方政府簽訂框架協議等方式尋求補充土地儲備的機會，而本集團在增加新項目方面仍然嚴守審慎的原則。

商業物業戰略

除了住宅項目，本集團亦計劃加大力度開發商業地產。本集團於二零一零年六月份在合肥壩上街項目舉行了動工儀式，該項目位於合肥市市中心，總建築面積超過126萬平方米，計劃建設成包括酒店、辦公樓、商業等多種物業類型的大型城市綜合體；還有位於上海徐匯區的兩塊土地，本集團將利用其上海中心商業區的優越地理位置，開發配套齊全的商業項目。此外，興建中的恒盛·尚海灣項目中亦包含了大量商業面積，其中的五星級酒店是由凱賓斯基管理。投資商業物業是本集團長遠發展計劃的重要戰略之一，通過發展商業物業以實現拓展其長期盈利的來源。

財務回顧

物業發展仍是本集團二零一零年上半年銷售收入增長的主要動力。與二零零九年同期相比，銷售收入增加69.7%至人民幣2,497.9百萬元，大部分來自住宅物業銷售。截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利達人民幣366.4百萬元，較二零零九年同期下跌56.9%。截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及有關稅務影響及贖回承兌票據之虧損)為人民幣400.2百萬元，較二零零九年同期增長37.8%。

截至二零一零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	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
收入	2,497,946	1,471,781
銷售成本	(1,156,588)	(747,816)
毛利	1,341,358	723,965
其他收入	33,649	10,861
投資物業公平值變動	—	745,897
其他虧損，淨額	(36,850)	(13)
銷售及市場推廣開支	(71,097)	(53,929)
行政開支	(216,752)	(142,876)
財務成本	(7,640)	(16,966)
除所得稅前溢利	1,042,668	1,266,939
所得稅開支	(676,571)	(417,053)
本期溢利	366,097	849,886
以下人士應佔：		
— 本公司權益持有人	366,420	849,886
— 少數股東權益	(323)	—
	366,097	849,886

銷售收入

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得人民幣2,497.9百萬元綜合銷售收入，較二零零九年上半年的人民幣1,471.8百萬元增長69.7%。本期的銷售收入增長是因本集團交付的物業建築面積由二零零九年上半年的130,799平方米增加至本期的155,238平方米，以及二零一零年上半年的每平方米平均售價人民幣16,082元高於二零零九年同期的每平方米人民幣11,244元而合併產生的影響所致。恒盛·尚海灣(第一期)物業已於二零零九年下半年開始交付，並繼續為本集團的銷售收入帶來重大貢獻，每平方米平均售價為人民幣37,581元，佔截至二零一零年六月三十日止六個月本集團總銷售收入的63.5%。於二零一零年，恒盛·陽光星期八(第三期)以每平方米平均售價人民幣8,875元繼續為本集團帶來銷售收入，該項目的銷售收入佔本集團二零一零年上半年總銷售收入的26.7%。

銷售成本

截至二零一零年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣1,156.6百萬元，較二零零九年同期的人民幣747.8百萬元增加54.7%。增加主要是由於已交付總建築面積增加，加上本集團於本期的已銷售及已交付優質住宅物業比例上升導致建築成本較高所致。

本期的每平方米平均銷售成本人民幣7,450元高於二零零九年上半年的人民幣5,717元，主要是由於本期已銷售及已交付優質住宅物業比例上升所致。

毛利

本集團於二零一零年上半年的綜合毛利為人民幣1,341.4百萬元，較二零零九年同期人民幣724.0百萬元的毛利增加85.3%。綜合毛利增加主要是由於回顧期間的銷售收入增加及毛利率較高所致。本集團本期的毛利率為53.7%，而二零零九年同期則為49.2%。這主要是由於二零一零年上半年已銷售及已交付的物業所達至的平均售價較高所致，當中較大比例來自上海地區優質住宅物業的銷售。

其他虧損，淨額

截至二零一零年六月三十日止六個月的其他虧損淨額為人民幣36.9百萬元，主要由於就贖回承兌票據而確認虧損人民幣33.8百萬元。

銷售及市場推廣開支

截至二零一零年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣71.1百萬元，較二零零九年同期的人民幣53.9百萬元增加31.8%，原因是推廣本集團業務所進行的市場推廣活動增加，及因臨近預售階段的項目增多致使需要進行更多項目推廣活動所致。

行政開支

截至二零一零年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣216.8百萬元，較二零零九年同期的人民幣142.9百萬元增加51.7%，主要是由於因物業發展項目增加令業務活動增加、管理層團隊規模擴大以及確認有關首次公開發售前購股權計劃（詳細資料如本中期報告「購股權計劃」一節所載述）的以股份為基礎的補償開支人民幣38.7百萬元所致。

財務成本

截至二零一零年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣533.7百萬元，較二零零九年同期的人民幣653.6百萬元下跌18.3%。截至二零一零年六月三十日止六個月，財務成本人民幣526.1百萬元（二零零九年：人民幣636.6百萬元）已資本化，餘下人民幣7.6百萬元（二零零九年：人民幣17.0百萬元）直接於全面收益表扣除。

除所得稅前溢利

截至二零一零年六月三十日止六個月本集團除所得稅前溢利為人民幣1,042.7百萬元，較二零零九年同期的人民幣1,266.9百萬元減少17.7%。回顧期間除所得稅前溢利較低主要是由於二零零九年上半年錄入本集團投資物業公平值收益人民幣745.9百萬元及二零一零年上半年錄入贖回承兌票據之虧損人民幣33.8百萬元所致。撇除投資物業公平值收益及贖回承兌票據之虧損的影響，由於已交付建築面積增加及平均售價取得大幅增長，本集團二零一零年上半年的除稅前溢利較二零零九年同期增加106.6%。

所得稅開支

截至二零一零年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣676.6百萬元，較二零零九年同期的人民幣417.1百萬元增加62.2%。增幅主要是由於於本期已出售及已交付的高毛利率物業比例上升，令土地增值稅由截至二零零九年六月三十日止六個月的人民幣105.9百萬元增至回顧期間的人民幣475.3百萬元所致。截至二零一零年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為64.9%，而二零零九年同期為32.9%。

本公司權益持有人應佔溢利

主要由於回顧期間並無投資物業公平值收益，截至二零一零年六月三十日止六個月本公司權益持有人應佔本集團溢利為人民幣366.4百萬元，較二零零九年上半年的人民幣849.9百萬元減少56.9%。截至二零一零年六月三十日止六個月，權益持有人應佔溢利相當於銷售收入的14.7%，而二零零九年同期則相當於57.7%。

流動資產及負債

於二零一零年六月三十日，本集團持有的流動資產總值約為人民幣28,553.5百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣23,175.3百萬元），主要包括發展中物業、預付款及現金及銀行結餘。發展中物業由二零零九年十二月三十一日的人民幣11,130.0百萬元增加32.4%至二零一零年六月三十日的人民幣14,734.3百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一零年持續進行，以及在建物業數目增加。預付款由二零零九年十二月三十一日的人民幣3,938.8百萬元增加至二零一零年六月三十日的人民幣7,572.0百萬元，主要由於支付有關於收購上海徐匯地區兩塊土地有關之兩家項目公司人民幣18億元所致。由於回顧期間內，就本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市（「上市」）所募集的資金用於本集團的物業發展項目，故現金及銀行結餘總額（包括現金及現金等價物及受限制現金）由二零零九年十二月三十一日的人民幣6,052.4百萬元減至二零一零年六月三十日的人民幣4,998.1百萬元。

流動負債總額於二零一零年六月三十日為人民幣10,092.3百萬元，而於二零零九年十二月三十一日則為人民幣8,976.8百萬元，主要由於在本期預收客戶的所得款項增加所致。

流動比率（以流動資產總值除以流動負債總額計算）由二零零九年十二月三十一日的2.6微增至二零一零年六月三十日的2.8。

流動資金及財務資源

於二零一零年上半年，本集團主要利用已預售物業的所得款項、銀行借款及上市所得款項為其物業發展項目提供資金。

於二零一零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,555.8百萬元（二零零九年十二月三十一日：人民幣5,013.3百萬元），其中主要包括物業銷售收取的所得款項及銀行借款。

於二零一零年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣10,761.4百萬元，較二零零九年十二月三十一日的人民幣6,847.9百萬元增加57.1%。於二零一零年六月三十日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
銀行借款	8,857,574	4,131,537
尚海灣安排 ⁽¹⁾	1,903,845	2,070,935
承兌票據 ⁽¹⁾	—	447,034
其他借款	—	198,438
借款總額	10,761,419	6,847,944

附註：

⁽¹⁾ 有關尚海灣安排及承兌票據的定義請參閱簡明綜合財務報表附註7。

本集團於二零一零年六月三十日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
一年以內	1,574,682	1,806,860
一年後及兩年內	6,077,449	3,555,529
兩年後及五年內	2,539,653	939,606
五年後	569,635	545,949
借款總額	10,761,419	6,847,944

於二零一零年六月三十日，本集團銀行融資總額為人民幣23,010.2百萬元，當中包括人民幣9,185.2百萬元已動用銀行融資以及人民幣13,825.0百萬元未動用銀行融資。

資產負債比率

本集團利用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權益持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及受限制現金)計算。於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	10,761,419	6,847,944
減：現金及銀行結餘	(4,998,111)	(6,052,354)
債務淨額	5,763,308	795,590
本公司權益持有人應佔總權益	11,525,182	11,353,852
資本負債比率	50.0%	7.0%

二零一零年六月三十日的資本負債比率增加乃主要由於為支付土地出讓金及資本開支提供資金而致令本期銀行借款增加所致。二零零九年十二月三十一日的資本負債比率較低乃由於將來自上市募集的資金存放在本集團的銀行賬戶內作為物業發展項目投資之用所致。

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的投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債。董事認為該等資產及負債的外匯風險並不重大。

截至二零一零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。本集團的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

本集團承受其借款的利率波動所帶來的利率風險。本集團大部分銀行貸款以人民幣計值，其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意向買方取得融資的能力構成不利影響，並壓抑中國整體住房需求。本集團目前並無利用任何衍生工具來改變本集團的債務性質，藉以管理本集團的利率風險。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團已將其若干附屬公司之股權、在建物業、投資物業、發展中物業及持作銷售已落成物業就其借款作抵押。

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)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欠負的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一零年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣3,790.1百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,749.8百萬元)。

資本承擔

於二零一零年六月三十日，本集團就其物業發展開支的承擔為人民幣6,649.5百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣5,387.0百萬元)。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團僱用僱員總數1,063名。截止二零一零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116.3百萬元。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(詳細資料如本中期報告「購股權計劃」一節所載述)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

企業管治常規

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則的適用守則規定，惟偏離守則的第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」)主席因處理其他業務而未能出席本公司於二零一零年五月三十一日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。本公司副主席出席並擔任股東週年大會主席，在會上解答股東提問。

董事資料的變動

本公司董事(「董事」)資料自刊發本公司2009年年報後有以下變動：

1. 丁向陽先生獲委任為本公司附屬公司恒盛地產投資(合肥)有限公司的董事。
2. 程立雄先生獲委任為本公司附屬公司恒盛地產投資(南通)有限公司及恒盛地產投資(上海)有限公司的董事。
3. 劉寧先生獲委任為本公司附屬公司恒盛富升地產投資(北京)有限公司的董事。
4. 夏景華先生獲委任為本公司附屬公司恒盛富升地產投資(北京)有限公司及恒盛地產投資(上海)有限公司的董事。
5. 嚴志榮先生獲委任為本公司附屬公司恒盛地產投資(合肥)有限公司及恒盛地產投資(哈爾濱)有限公司的董事。

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(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。本公司在作出特定查詢後，確認全體董事於截至二零一零年六月三十日止六個月已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，審核委員會由三名獨立非執行董事(「獨董」)組成，即嚴炳權先生(審核委員會主席)、廖舜輝先生及沃瑞芳先生。

審核委員會已與管理層一起審閱本公司及其附屬公司截至二零一零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。

財務委員會

董事會於二零一零年四月成立財務委員會(「財務委員會」)，授權負責審閱及批准本集團若干財務事宜。目前，財務委員會由張志熔先生(董事會主席)、丁向陽先生(董事會副主席)及程立雄先生(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)、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(詳細資料如本中期報告「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

於二零一零年六月三十日，董事及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)於本公司或其任何相聯法團(「相聯法團」)(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有以下(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益)；或(b)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊的權益；或(c)須根據標準守則知會本公司及香港聯交所的權益：

(a) 本公司

董事姓名	普通股數目			股權概約
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益	總計	百分比 ⁽³⁾
張志熔先生	15,000,000	5,041,003,436 ⁽²⁾	5,056,003,436	64.88
丁向陽先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
程立雄先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
劉寧先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
夏景華先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
李曉斌先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
嚴志榮先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06

(b) 相聯法團

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

附註：

- (1) 該項代表有關董事作為根據首次公開發售前購股權計劃授予董事的購股權以供認購本公司股份的實益擁有人持有的權益，有關詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。
- (2) 4,978,923,436股股份及62,080,000股股份由張志熔先生分別透過其兩間全資擁有的公司美年國際有限公司及Novel Ventures Limited所持有。
- (3) 百分比乃按照本公司於二零一零年六月三十日的已發行普通股總數(即7,792,645,623股普通股)計算。
- (4) 高衛平女士持有上海創盟國際建築設計有限公司(「上海創盟」)3%股權。由於張志熔先生為高衛平女士的丈夫，因此，張志熔先生被視為擁有高衛平女士持有的上海創盟3%股權的權益。
- (5) 百分比乃按照美年國際有限公司於二零一零年六月三十日的已發行普通股總數(即150,000股普通股)計算。

上文(a)及(b)項所披露的所有權益均為本公司或相聯法團股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零一零年六月三十日，董事或其聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有已登記於本公司根據證券及期貨條例第352條置存的登記冊或根據標準守則已知會本公司及香港聯交所的任何其他權益或淡倉。

董事認購股份或債券的權利

於二零一零年六月三十日，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，於截至二零一零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

於二零一零年六月三十日，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
美年國際有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	4,978,923,436	好倉	63.89
JPMorgan Chase & Co.	(i) 投資經理 (ii) 託管公司／核准借出代理人	352,622,000 115,274,530	好倉 可供借出的股份	4.52 1.48

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) 百分比乃按照本公司於二零一零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，於二零一零年六月三十日，本公司尚未獲通知於本公司股份或相關股份中須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予置存的登記冊的任何權益或淡倉。

董事於競爭業務的權益

於二零一零年六月三十日，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

為保障本集團的權益及其現時的業務，本公司的控股股東(即美年國際有限公司及張志熔先生)已於二零零九年九月九日訂立以本公司為受益人的不競爭承諾契據(「不競爭承諾契據」)，據此，各美年國際有限公司及張志熔先生已向本公司承諾及契諾，根據不競爭承諾契據的條款及條件，彼等不得並須促使彼等各自的聯繫人不會直接或間接從事在中國發展、銷售、租賃及投資房地產(透過本集團則除外)的業務或與本集團不時從事者相同或類似的業務，或於當中擁有任何權益。

本公司已收到美年國際有限公司及張志熔先生就彼等於由二零零九年十月二日(即上市日期)(「上市日期」)起至二零一零年六月三十日止期間內遵守不競爭承諾契據的條款的確認函。

獨董亦已審閱並確認，美年國際有限公司及張志熔先生均於上市日期起至二零一零年六月三十日止期間遵守及履行不競爭承諾契據。

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。

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司亦批准及採納購股權計劃，以確保本集團向甄選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報（「購股權計劃」）。於截至二零一零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二零一零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						每股 行使價 港元	行使期
	於二零一零年 一月一日 授出日期	於二零一零年 一月一日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效		
類別1:								
董事								
張志熔先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76 附註
丁向陽先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76 附註
程立雄先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76 附註
劉寧先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76 附註
夏景華先生	09/09/2009	5,000,000	—	—	—	—	5,000,000	1.76 附註
李鏡斌先生	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
		65,000,000	—	—	—	—	65,000,000	
類別2:								
高級管理人員(合計)	09/09/2009	17,000,000	—	—	—	4,000,000	13,000,000	1.76 附註
總計:		82,000,000	—	—	—	4,000,000	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

於截至二零一零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。

簡明綜合資產負債表

於二零一零年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		524,494	497,653
投資物業		2,518,830	2,485,200
無形資產		3,626	2,087
聯營公司投資		4,500	4,500
遞延所得稅資產		242,862	202,970
		3,294,312	3,192,410
流動資產			
發展中物業		14,734,251	11,130,003
持作銷售已落成物業		984,577	1,390,132
存貨		6,432	6,165
貿易及其他應收款項及預付款	5	7,696,415	4,538,191
預付稅款		133,708	58,430
受限制現金		1,442,360	1,039,058
現金及現金等價物		3,555,751	5,013,296
		28,553,494	23,175,275
資產總值		31,847,806	26,367,685

刊載於第30頁至第44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 (續)

於二零一零年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	6	68,745	68,745
股份溢價	6	7,822,982	7,822,982
儲備		3,633,455	3,462,125
		11,525,182	11,353,852
少數股東權益		492,502	492,825
總權益		12,017,684	11,846,677
負債			
非流動負債			
借款	7	9,186,737	5,041,084
遞延所得稅負債		533,901	486,037
融資租賃負債		17,153	17,074
		9,737,791	5,544,195
流動負債			
預收客戶的所得款項		4,440,545	3,627,603
貿易及其他應付款項	8	1,845,249	1,871,174
應付所得稅		2,230,987	1,670,365
借款	7	1,574,682	1,806,860
融資租賃負債		868	811
		10,092,331	8,976,813
負債總額		19,830,122	14,521,008
權益及負債總額		31,847,806	26,367,685
流動資產淨值		18,461,163	14,198,462
資產總值減流動負債		21,755,475	17,390,872

刊載於第30頁至第44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

截至二零一零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	
		二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
收入	4	2,497,946	1,471,781
銷售成本		(1,156,588)	(747,816)
毛利		1,341,358	723,965
其他收入		33,649	10,861
投資物業公平值變動		—	745,897
其他虧損，淨額	9	(36,850)	(13)
銷售及市場推廣開支		(71,097)	(53,929)
行政開支		(216,752)	(142,876)
財務成本	10	(7,640)	(16,966)
除所得稅前溢利		1,042,668	1,266,939
所得稅開支	11	(676,571)	(417,053)
本期溢利		366,097	849,886
以下人士應佔：			
— 本公司權益持有人		366,420	849,886
— 少數股東權益		(323)	—
		366,097	849,886
其它全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
本公司權益持有人 應佔本期內全面收益總額		366,420	849,886
本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	12	0.05	0.15
— 攤薄	12	0.05	不適用

刊載於第30頁至第44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

截至二零一零年六月三十日止六個月

人民幣千元	二零一零年 本公司權益持有人應佔 (未經審核)								少數股東 權益	總權益
	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		
於二零一零年 一月一日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	116,867	264,317	69,898	3,781,520	11,353,852	492,825	11,846,677
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	366,420	366,420	(323)	366,097
僱員以股份為基礎 的薪酬	-	-	-	-	-	38,689	-	38,689	-	38,689
於二零零九年 末期股息	-	-	-	-	-	-	(233,779)	(233,779)	-	(233,779)
於二零一零年 六月三十日的結餘	68,745	7,822,982	(770,477)	116,867	264,317	108,587	3,914,161	11,525,182	492,502	12,017,684

人民幣千元	二零零九年 本公司權益持有人應佔 (未經審核)								少數股東 權益	總權益
	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		
於二零零九年 一月一日的結餘	962	-	(770,477)	79,189	156,290	-	1,453,054	919,018	-	919,018
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	-	849,886	849,886	-	849,886
於二零零九年 六月三十日的結餘	962	-	(770,477)	79,189	156,290	-	2,302,940	1,768,904	-	1,768,904

刊載於第30頁至第44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

截至二零一零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	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
經營活動(所用)／所得的現金淨額	(5,026,205)	19,457
投資活動所用的現金淨額	(46,422)	(320,209)
融資活動所得的現金淨額	3,616,828	456,261
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(1,455,799)	155,509
於一月一日的現金及現金等價物	5,013,296	297,221
現金及銀行結餘的匯兌虧損	(1,746)	(13)
於六月三十日的現金及現金等價物	3,555,751	452,717

刊載於第30頁至第44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

截至二零一零年六月三十日止六個月

1 一般資料

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

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

本簡明綜合財務資料以人民幣千元為單位(人民幣千元)列報(除非另有說明)。本簡明綜合財務資料已於二零一零年八月三十日獲董事會批准刊發。

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

2 編製基準

本截至二零一零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」)頒佈的香港會計準則第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二零零九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佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

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二零零九年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

本集團採納香港會計準則第31號「於合營公司之權益」所載之比例綜合法確認於共同控制企業之權益。本公司董事認為使用比例綜合法更好地反映本集團於共同控制企業之權益的實質及經濟現實，並呈列更為可靠及相關的本集團資料。

根據比例綜合法，本集團將其應佔共同控制企業之個別收入及開支、資產及負債及現金流量與本集團財務報表類似項目逐項合併。本集團於向共同控制企業出售資產時，確認其他合營方應佔之收益或虧損部份。本集團只在彼等將本集團向共同控制企業購入之資產轉售予獨立方之情況下，方確認因本集團向共同控制企業購入資產而分佔之共同控制企業溢利或虧損。然而，倘交易出現虧損，並有證據證明流動資產之可變現淨值降低或出現減值虧損，則有關虧損會即時予以確認。

3 會計政策 (續)

香港會計師公會已公布公開草擬文件第9號「共同安排」，當中建議取消就實體於共同控制企業投資的按比例合併列賬方法。倘公開草擬文件第9號生效，則本集團將須更改其就共同控制實體權益的按比例合併法會計政策為權益會計法。

以下為必須在二零一零年一月一日開始的財政年度首次採納的新準則及現有準則的修訂：

香港會計準則第1號	可換股工具的流動／非流動分類
香港會計準則第7號	分類未確認資產的支出
香港會計準則第17號	土地和樓宇租賃分類及香港－詮釋第4號相應修訂－釐定一項安排是否包含租賃
香港會計準則第27號(經修訂)	合併和單獨財務報表
香港會計準則第36號	商譽減值測試的記賬單位
香港會計準則第38號	香港財務報告準則第3號(經修訂)產生的額外相應修改，及計量在業務合併中收購的無形資產公允價值
香港會計準則第39號	視貸款的預付款的罰款為有緊密關係的衍生工具、現金流量套期會計、業務合併合約的範圍豁免
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格套期項目
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號	以股份為基礎的付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持有待售的非流動資產和終止經營
香港財務報告準則第8號	分類資產的信息披露
香港(國際財務報表詮釋委員會) －詮釋第9號及香港財務報告準則 第3號(經修訂)	嵌入衍生工具的重估及業務合併
香港(國際財務報表詮釋委員會) －詮釋第16號	境外經營的淨投資套期
香港(國際財務報表詮釋委員會) －詮釋第17號	向所有者分派非現金資產
香港(國際財務報表詮釋委員會) －詮釋第18號	客戶資產轉讓

採納上述新準則及現有準則的修訂對本集團於本報告中所呈列的財務狀況並無重大影響。

截至二零一零年六月三十日止六個月的所得稅使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

4 分部資料

董事會為最高營運決策人。管理層根據提呈予董事會以作表現評估及資料分配的本集團內部報告釐定經營分部。

董事會從地理角度考慮本集團的業務，並評估四個呈列經營分部，即上海、長江三角洲區域（上海區域除外）、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。

董事會根據計算分部業績評估經營分部的表現。此計算基礎不包括來自經營分部的非經常性開支的影響。提供予董事會的其他資料（不包括下述者）乃以與簡明綜合財務資料一致的方式計算。

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。分部負債總值不包括遞延所得稅負債及借款（不包括由分部管理的銀行借款）。

分部之間的銷售乃按相等於公平交易常用的條款進行。向董事會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。

4 分部資料 (續)

人民幣千元	長江三角洲 區域(上海 上海區域 區域除外) 環渤海區域 東北區域				所有 其他分部	總計
	截至二零一零年 六月三十日止六個月 (未經審核)					
總收入	1,613,551	194,928	685,651	9,509	—	2,503,639
分部之間收入	(5,693)	—	—	—	—	(5,693)
收入(來自外部客戶)	1,607,858	194,928	685,651	9,509	—	2,497,946
分部業績	1,034,603	(60,971)	189,563	(12,926)	(81,845)	1,068,424
折舊及攤銷	(2,938)	(514)	(1,298)	(317)	(199)	(5,266)
利息收入	13,861	1,843	1,770	986	2,458	20,918
財務成本	(6,708)	(151)	(694)	(69)	(18)	(7,640)
所得稅開支	(600,112)	(12,212)	(66,889)	2,642	—	(676,571)

人民幣千元	長江三角洲 區域(上海 上海區域 區域除外) 環渤海區域 東北區域				所有 其他分部	總計
	截至二零零九年 六月三十日止六個月 (未經審核)					
總收入	1,372,995	34,850	560	63,376	—	1,471,781
分部之間收入	—	—	—	—	—	—
收入(來自外部客戶)	1,372,995	34,850	560	63,376	—	1,471,781
分部業績	599,910	(2,839)	(22,782)	(20,970)	(8,360)	544,959
投資物業公平值變動	745,897	—	—	—	—	745,897
折舊及攤銷	(4,280)	(1,272)	(1,334)	(639)	(102)	(7,627)
利息收入	289	161	183	43	—	676
財務成本	(15,705)	(720)	(438)	(97)	(6)	(16,966)
所得稅開支	(423,938)	(1,240)	3,843	4,282	—	(417,053)

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

4 分部資料 (續)

人民幣千元	上海區域	長江三角洲 區域(上海 區域除外)	環渤海區域	東北區域	所有 其他分部	對銷	總計
於二零一零年六月三十日 (未經審核)							
分部資產總值	19,422,672	16,391,005	6,263,569	3,372,709	7,181,724	(23,595,698)	29,035,981
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,500	—	—	—	—	—	4,500
遞延所得稅資產							242,862
其他未分配企業資產							2,568,963
資產總值							31,847,806

人民幣千元	上海區域	長江三角洲 區域(上海 區域除外)	環渤海區域	東北區域	所有 其他分部	對銷	總計
於二零零九年十二月三十一日 (經審核)							
分部資產總值	13,202,524	10,239,052	6,173,669	2,317,958	8,867,847	(16,792,627)	24,008,423
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,500	—	—	—	—	—	4,500
遞延所得稅資產							202,970
其他未分配企業資產							2,156,292
資產總值							26,367,685

4 分部資料 (續)

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
分部業績	1,068,424	544,959
投資物業公平值變動	—	745,897
折舊及攤銷	(5,266)	(7,627)
贖回承兌票據虧損	(33,768)	—
經營溢利	1,029,390	1,283,229
利息收入	20,918	676
利息開支	(7,640)	(16,966)
除所得稅前溢利	1,042,668	1,266,939
增加：		
—物業、廠房及設備	31,481	56,265
—投資物業	33,630	18,508
—無形資產	1,800	2,500
	66,911	77,273

5 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一零年	二零零九年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
應收第三方貿易賬款(a)	14,012	215,991
其他應收第三方款項	110,375	383,393
預付土地收購款：	5,085,157	1,895,144
關連方(附註13(b))	1,799,200	—
第三方	3,285,957	1,895,144
其他預付款：	2,486,871	2,043,663
關連方(附註13(b))	1,861,651	1,495,659
第三方	625,220	548,004
	7,696,415	4,538,191

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

5 貿易及其他應收款項及預付款 (續)

(a) 於結算日按到期日分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
尚未到期	—	10,594
6個月內	7,808	201,292
7至12個月	4,237	2,438
12個月後	1,967	1,667
	14,012	215,991

6 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	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：					
於二零零九年一月一日、 二零零九年六月三十日、 二零一零年一月一日 及二零一零年六月三十日 每股面值0.01港元的普通股	38,000,000,000	380,000,000			
已發行：					
於二零零九年一月一日及 二零零九年六月三十日 每股面值0.01港元的普通股	100,000,000	1,000,000	962	—	962
於二零一零年一月一日及 二零一零年六月三十日 每股面值0.01港元的普通股	7,792,645,623	77,926,456	68,745	7,822,982	7,891,727

7 借款

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 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	7,282,892	2,970,149
尚海灣安排－有抵押(a)	1,903,845	2,070,935
	9,186,737	5,041,084
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	1,574,682	1,161,388
承兌票據－有抵押(b)	—	447,034
其他借款－無抵押	—	198,438
	1,574,682	1,806,860
借款總額	10,761,419	6,847,944

- (a) 於二零零九年六月十一日及二零零九年十二月十六日，本集團與在香港聯交所上市的上實地產有限公司的全資附屬公司S.I. Properties Holdings Limited(「買方」)分別訂立買賣協議及一組補充協議(統稱「該等協議」)，內容有關以總代價人民幣20億元向買方轉讓其全資附屬公司Better Score Limited(「Better Score」)全部股權(「尚海灣安排」)。尚海灣安排已於達成該等協議所載若干條件(主要涉及向Better Score的間接全資附屬公司上海鵬暉置業有限公司轉讓尚海灣第2、8、9及10座及向買方質押於上海鑫泰房地產發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的30%權益後在二零零九年完成。經考慮該等協議的所有條款，根據香港財務報告準則，尚海灣安排實質上是一項貸款安排，因此，所收取的代價人民幣20億元被視為財務負債，利用實際利率法按攤銷成本計量。有關尚海灣安排的更多詳情，請參閱本公司二零零九年度所載綜合財務報表附註19(b)。

7 借款(續)

(b) 二零零七年十一月，本公司與若干投資者(「投資者」)訂立認購協議(經日期為二零零七年十二月十七日的補充協議修訂)，據此，本公司同意向投資者或彼等各自的代名人發行，而投資者同意認購本金總額500.0百萬美元的人民幣等值金額的計息記名票據(「原有票據」)。根據於二零零九年七月三十一日簽訂的修訂契據，原有票據於二零零九年八月十七日進行重組，引致(i)原有票據由人民幣轉為以美元計值；(ii)支付未償還現金利息及進行部分贖回合共約220.0百萬美元；及(iii)發行以下財務工具：

- 發行年期18個月，本金總額為325.0百萬美元的承兌票據(「承兌票據」)。本公司於二零零九年十月及十二月贖回本金總額約251.6百萬美元的部分承兌票據。

於二零一零年三月一日，本集團已全部贖回未贖回承兌票據本金。加上應計的利息，本集團動用現金約74,681,000美元(約人民幣509,850,000元)完成贖回承兌票據，導致贖回承兌票據虧損約人民幣33,768,000元(附註9)。

- 發行年期兩年，本金總額為165.0百萬美元的可換股票據(「可換股票據」)。

於二零零九年十月二日本公司股份於香港聯交所主板上市時，可換股票據將按初步公開發售價每股4.4港元強制轉換，致使發行290,645,623股每股面值0.01港元的普通股。

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
1年內	1,574,682	1,806,860
1年後及2年內	6,077,449	3,555,529
2年後及5年內	2,539,653	939,606
5年後	569,635	545,949
	10,761,419	6,847,944

8 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	502,822	707,339
關連方(附註13(b))	—	44,057
第三方	502,822	663,282
其他應付第三方款項	1,278,439	1,076,845
其他應付稅項	63,988	86,990
	1,845,249	1,871,174

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	215,404	611,388
7至12個月	219,685	36,734
12個月後	67,733	59,217
	502,822	707,339

9 其他虧損，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
贖回承兌票據虧損	33,768	—
匯兌虧損，淨額	3,082	13
	36,850	13

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

10 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
利息開支：		
— 銀行借款	291,233	101,964
— 原有票據	—	551,606
— 承兌票據	24,335	—
— 尚海灣安排(附註7(a))	192,910	—
— 其他	25,242	—
總利息開支	533,720	653,570
減：於發展中物業資本化的利息	(526,080)	(636,604)
	7,640	16,966

11 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
當期所得稅：		
— 中國企業所得稅	193,323	143,867
— 中國土地增值稅	475,308	105,920
	668,631	249,787
遞延所得稅：		
— 產生及撥回暫時性差額	7,940	167,266
	7,940	167,266
	676,571	417,053

12 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利的計算方法為將本公司權益持有人應佔溢利除以期內已發行普通股的加權平均數。

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利	366,420	849,886
已發行普通股加權平均數(千股)(i)	7,792,646	5,625,000

(i) 根據董事會於二零零九年九月九日的決議案根據資本化發行新發行的5,525,000,000股股份於已發行普通股加權平均數內調整，猶如股份於最早呈報期間初已發行。

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃於假設所有潛在攤薄普通股已轉換的情況下調整已發行普通股平均加權股數計算。截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司僅有具潛在攤薄普通股的購股權。截至二零零九年六月三十日止六個月，並無潛在攤薄股份。

盈利(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利	366,420	849,996
股份數目		
已發行普通股加權數(千股)	7,792,646	5,625,000
購股權調整(千股)	30,461	不適用
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	7,823,107	不適用

簡明綜合財務資料附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

13 關連方交易

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

以下為與關連方進行的交易：

(a) 購買服務：

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (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 主席直系親屬控制的公司	352,320	352,018
向一家聯營公司購入物業設計服務	10,762	4,622
向關連公司購入顧問服務	1,667	1,667
已付／應付關連公司佣金	—	6,104

13 關連方交易 (續)

(b) 與關連方的結餘

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核)	二零零九年 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	1,861,651	1,495,659
— 上海地通	1,861,651	1,493,992
— 其他關連公司	—	1,667
預付江蘇熔盛收購款(d)	1,799,200	—
	3,660,851	1,495,659
列入流動負債的結餘：		
應付貿易賬款		
— 上海地通	—	18,839
— 其他關連公司	—	25,218
	—	44,057

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，所有結餘屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

(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	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	14,891	3,880
股權報酬支出	35,750	—
	50,641	3,880

13 關連方交易 (續)

(d) 其他關連方交易

於二零零九年十一月二十日，本集團與江蘇熔盛造船有限公司(「江蘇熔盛」，一間本公司主席及間接最終控股股東張志熔先生於其中持有控股股權的公司)訂立收購協議(「收購協議」)，以總代價人民幣20億元收購江蘇熔盛的一家或以上的附屬公司的100%股權，該等附屬公司預期將收購位於上海徐匯區的兩塊土地的土地使用權。根據收購協議的條款，本集團已支付人民幣18億元作為收購的預付款項。於二零一零年五月二十日，本集團與江蘇熔盛簽立一份同意書，據此，其相互同意，須達成關於收購江蘇熔盛附屬公司之先決條件的截止日期將自該同意書簽署之日起計另行延長三個月。

於二零一零年七月十六日，本集團與江蘇熔盛進一步訂立補充協議(「補充協議」)，以修訂收購協議的條款，據此，本集團及江蘇熔盛將在江蘇熔盛的兩家全資附屬公司為位於上海徐匯區的兩幅土地取得有效土地使用權證書前在相關政府機關完成必要的登記及備案手續，以完成向本集團轉讓該兩家公司的100%股權。

14 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擁有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一零年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣3,790,068,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,749,849,000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。

15 物業發展開支承擔

於二零一零年六月三十日，本集團就其物業發展開支的承擔為人民幣6,649.5百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣5,387.0百萬元)。

公司資料

董事會

執行董事

張志熔先生 (主席)

丁向陽先生 (副主席)

程立雄先生 (行政總裁)

劉寧先生 (首席運營官)

夏景華先生

李曉斌先生

嚴志榮先生

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

薪酬委員會

張志熔先生 (主席)

廖舜輝先生

沃瑞芳先生

財務委員會

張志熔先生

丁向陽先生

程立雄先生

公司秘書

程如龍先生 · FCPA · FCCA

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

合規顧問

國泰君安融資有限公司

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

香港金鐘道89號力寶中心2座35樓3502室

中國主要營業地點

中國深圳福田區益田路6009號新世界商務中心23樓 (郵編：518026)

公司資料

香港股份過戶登記處

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

聯絡

投資者關係部
恒盛地產控股有限公司
香港金鐘道89號力寶中心2座35樓3502室
電話：(852) 3101 4888
傳真：(852) 3101 4688
電郵：ir@gloriousphl.com.cn

網站

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

股份代號

845

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網址瀏覽。

股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本中期報告，

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

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