



GLORIOUS PROPERTY
恒盛地產

築·極致人生
The Ultimacy of Life



中期報告 2011 Interim Report

恒盛地產控股有限公司
Glorious Property Holdings Limited

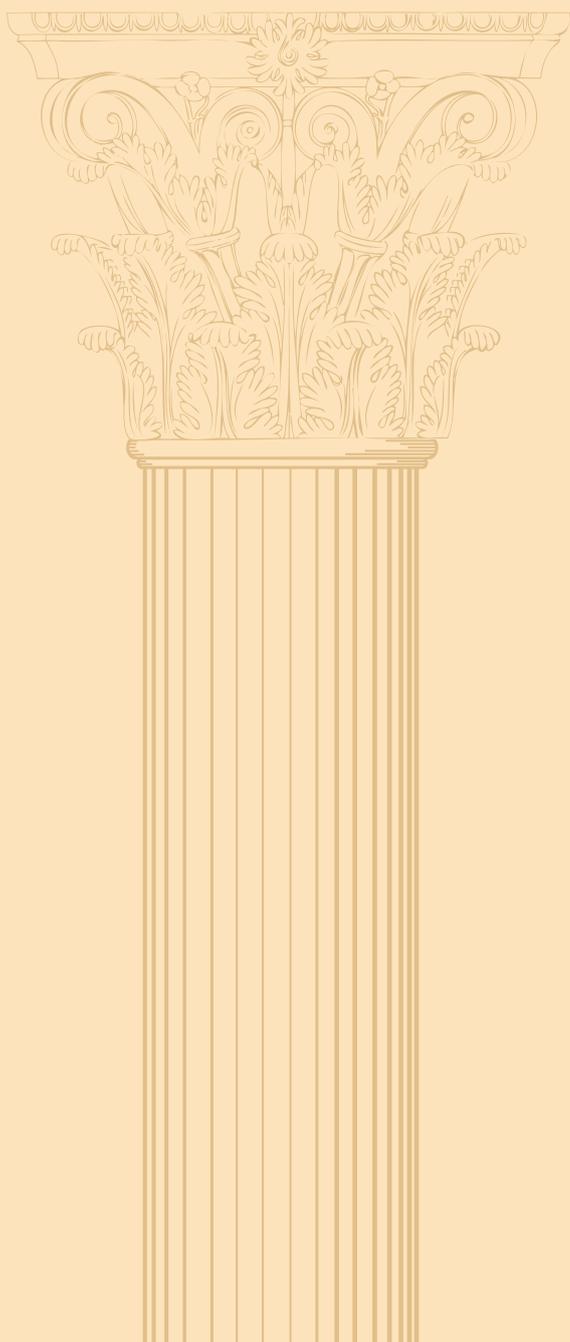
股份代號 Stock Code: 00845

企業簡介

Corporate Profile

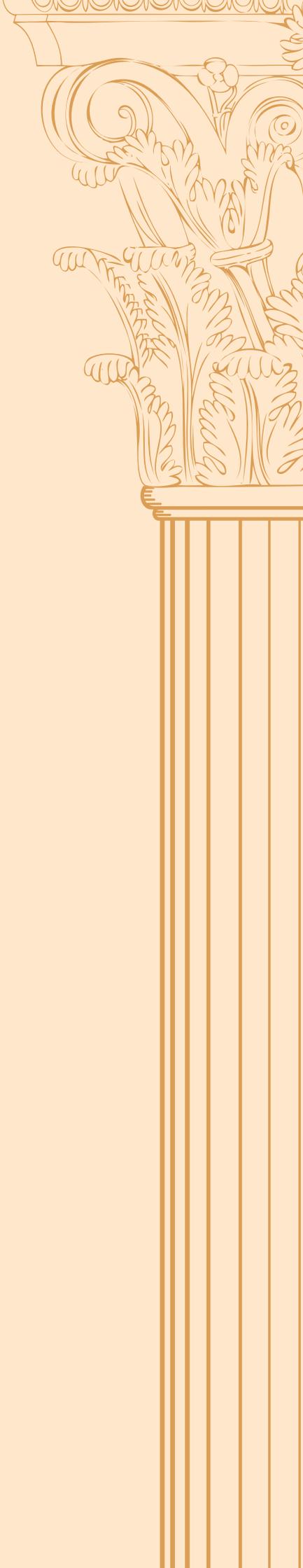
恒盛地產控股有限公司(「恒盛地產」或「本公司」，連同附屬公司，統稱「本集團」，香港聯合交易所股份代號：00845)是一家於上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區主要經濟城市發展大型優質房地產項目的全國性房地產發展商。目前，本集團在北京、天津、上海、無錫、蘇州、南京、南通、合肥、哈爾濱、長春、瀋陽及大連12個城市，共有32個發展項目。

Glorious Property Holdings Limited (“Glorious Property” or the “Company”, together with its subsidiaries, the “Group”, HKEx Stock Code: 00845) is a national property developer in China, focusing on the development and sales of large-scale and high quality properties in key economic cities of Shanghai Region, Yangtze River Delta, Pan Bohai Rim and Northeast China. At present, the Group has 32 projects in 12 cities including Beijing, Tianjin, Shanghai, Wuxi, Suzhou, Nanjing, Nantong, Hefei, Harbin, Changchun, Shenyang and Dalian.



目錄 *Contents*

2	公司資料
4	主席報告書
7	管理層討論及分析
23	企業管治
25	披露權益資料
28	其他資料
30	簡明綜合資產負債表
32	簡明綜合全面收益表
33	簡明綜合權益變動表
34	簡明綜合現金流量表
35	簡明綜合財務資料附註
51	Corporate Information
53	Chairman's Statement
56	Management Discussion and Analysis
72	Corporate Governance
74	Disclosure of Interests
77	Other Information
79	Condensed Consolidated Balance Sheet
81	Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
82	Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
83	Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
84	Notes to the Condensed Consolidated Financial Information



公司資料

董事會

執行董事

張志熔先生(主席)
丁向陽先生(副主席)
程立雄先生(行政總裁)
劉寧先生(首席運營官)
夏景華先生

嚴志榮先生
于秀陽先生

獨立非執行董事

嚴炳權先生
廖舜輝先生
沃瑞芳先生
韓平先生

審核委員會

嚴炳權先生(主席)
廖舜輝先生
沃瑞芳先生
韓平先生

薪酬委員會

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

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

中國深圳福田區益田路6009號新世界商務中心23樓
(郵編：518026)

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

香港中環康樂廣場8號交易廣場2座25樓2501-2504室

電話：(852)3101 4888

傳真：(852)3101 4688

電郵：ir@gloriousphl.com.cn

網站

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

股份代號

00845

選擇收取公司通訊之語文版本或形式

本中期報告印刷本已備妥，亦可於本公司網址瀏覽。

股東若已透過或已選擇透過以電子形式收取本中期報告，

(i) 但仍欲收取印刷本；或

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

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

主席報告書

業務回顧

二零一一年上半年全球經濟仍在緩慢復蘇之中，美國經濟復蘇緩慢，失業率高企不下，歐洲主權債務危機未有明顯好轉跡象。在中國內地，政府實施了有史以來最為嚴厲的宏觀調控，旨在打擊投資和投機需求。限購令在全國主要城市實施，部分城市也實施了限價。房地產市場部分需求消失，觀望情緒濃厚。由於通貨膨脹居高不下，流動性過剩，商業銀行實施了從緊的信貸政策，這些都導致內地房地產市場持續低迷，主要城市房地產銷售出現了大幅下滑。

本集團在面臨嚴峻的外部市場環境條件下，制定了積極、靈活的銷售策略，加快項目銷售，取得了理想的銷售成績。

期內，本集團股東應佔溢利為人民幣933.2百萬元，同比增長154.7%。每股基本盈利為人民幣0.12元，同比增長140.0%。實現營業額人民幣2,378.8百萬元，同比下降4.8%。本集團股東權益增加至人民幣15,750.3百萬元。

實現經營毛利人民幣1,176.9百萬元，同比下降12.3%。實現房地產業務毛利率為49.5%，仍維持在行業較高水平上。

期內，本集團共有2個項目完工入伙，完工交付面積約為12.4萬平方米，其中交付可售住宅面積為12.3萬平方米，期內已累計售出95%達11.7萬平方米。

房地產銷售

二零一一年上半年本集團銷售金額和銷售面積實現了新突破，再創歷史新高。實現房地產銷售額人民幣7,103.0百萬元，同比增長150.7%。售出樓面面積達77.1萬平方米，同比增長172.5%。平均銷售價格達每平方米人民幣9,218.6元。

期內，本集團在中國內地9個城市共有15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40.5%、27.1%、7.3%和25.2%。本集團近幾年成功地開拓了東北地區主要市場，銷售額實現了快速增長。上海地區以外城市的銷售金額和銷售面積比例持續上升，分別達到59.5%和83.5%。本集團繼續達成一、二、三線城市均衡發展的目標。

土地儲備

期內，本集團在大連市和南通市吸納兩個優質土地項目，總的可發展面積為71.9萬平方米，平均樓面地價為每平方米人民幣1,385元。兩項目規模較大，位置優越，成本相對便宜，具有很高增值潛力。

截至二零一一年六月三十日，本集團已在中國內地四大地區共12個城市擁有低成本、高質量的土地儲備1,964萬平方米，平均樓面地價為每平方米1,275元人民幣，可持續為本集團帶來較高毛利率和穩定增長。

專業化發展

本集團為實現一、二、三線城市均衡佈局發展的目標，加快提升專業化開發和管控能力，為本集團全國性業務佈局和持續穩定增長提供重要保障。期內，本集團加快推進品牌產品的標準化建設，擴大大宗建築材料集中採購的能力和範圍，加強同市場優秀承建商和材料供應商的戰略合作，完善和提升本集團營銷中心的功能和管理水平。

財務資金

期內，面對內地信貸資金緊縮的不利環境，本集團通過提升融資能力、創新融資模式，實現了多渠道融資，擴大了本集團的融資規模。期內，本集團新增銀行貸款40多億元人民幣，提升了資金對業務的保障能力。

截至六月底，本集團手頭持有現金為人民幣5,755.2百萬元，未動用銀行額度為人民幣13,660.0百萬元。本集團在業務快速擴張的同時，仍然將資本負債比率控制在69.6%的較合理水平。

業務展望

二零一一年下半年，一方面，預計房地產市場將在中國內地持續嚴厲限購令、控價和信貸緊縮的大環境下繼續前行，房地產商的經營環境不會有較大的改善，仍將面對來自政策、宏觀經濟和市場等多方面的壓力。但另一方面，中國經濟將繼續保持較平穩增長，整體價格水平仍然可控，並預期會逐步回落，貨幣和信貸政策趨於正常化，針對房地產市場嚴厲的調控措施將保持基本穩定。隨著供應的增加和發展商靈活定價策略的實施，市場的交易量有可能會出現反彈，市場的觀望情緒趨於改善，這些都將給房地產企業帶來有利的發展機遇。

主席報告書

銷售策略

本集團將實施更加靈活的銷售和定價策略，針對不同區域、城市和項目的具體特點，採取有針對性的銷售策略，加快現有項目的銷售和資金回流，完成本集團全年房地產銷售目標。

開發策略

本集團將採取有效措施加快現有項目的開發速度和節奏，加快資產周轉率，確保銷售的時間節點和完工交付。

投資策略

本集團將堅持「量入為出」的謹慎投資策略。根據銷售現金回流情況和穩健財務的要求，有選擇性地、適度增加一些低成本、高質量的土地儲備。同時，確保新項目快速達到施工條件，快速實現銷售和快速回籠現金流。

財務策略

本集團將繼續堅持穩健的財務政策，採取多平台、多渠道、多元化的融資方式，保證業務快速發展的資金需要；同時，實施對現金流的精細化管理，有效控制財務風險。

儘管二零一一年上半年，內地房地產市場面對著有史以來最為嚴厲的宏觀調控，本集團房地產銷售仍然取得了滿意的成績。我們相信，只要順應市場制定各種有效的發展和市場策略，不斷提升各項專業化開發能力和執行能力，本集團的業績將會得到持續的提升。董事局對本集團的發展前景充滿信心。我們有能力以最好的業績回報我們的股東！

致謝

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

主席
張志榕

二零一一年八月廿九日於香港

管理層討論及分析

市場回顧

期內，中國政府實施了有史以來最為嚴厲的宏觀調控政策，有效抑制投資和投機需求，對主要一、二線城市實施限購，進一步緊縮銀行信貸，造成市場有效需求減少，買家觀望情緒濃厚。主要城市交易量出現大幅下滑，價格趨於穩定。房地產商的經營環境發生不利變化，面臨較大的市場挑戰。

面對嚴厲的房地產調控措施和市場出現的調整，本集團密切關注市場的變化，積極靈活調整銷售策略，針對不同城市和項目的具體特點，採取差異化的銷售手法，根據銷售資源的分佈情況，把握好銷售節奏，努力推出適銷對路和受消費者歡迎的產品。本集團加大已限購和非限購城市各項目的銷售力度和高增長地區如東北地區的物業銷售。同時，不斷提高專業化的開發水平，加快項目的開發進度，使更多的開發項目達到銷售節點，為本集團提供更充足的銷售資源。

由於期內中國內地經濟持續穩健發展，人均可支配收入不斷提高，城鎮化步伐加快，自住剛性需求和改善性需求仍然旺盛，加上本集團銷售策略適應市場之變化，故今年上半年房地產銷售額同比大幅增長，取得了不俗的成績。

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

本集團二零一一年上半年錄得綜合銷售收入人民幣2,378.8百萬元，比去年同期下降4.8%。已交付面積由二零一零年同期的155,238平方米，增加至二零一一年上半年的226,117平方米，上升45.7%。一線城市(上海、北京)的6個項目的合計銷售收入佔上半年綜合銷售收入的59.2%；二、三線城市的5個項目的合計銷售收入佔40.8%。上半年12.1%的交付面積來自於上海的項目，79.6%來自於除上海外長三角地區，3.6%來自環渤海地區及4.7%來自東北地區。

管理層討論及分析

截至二零一一年六月三十日止六個月的已出售及已交付的項目：

已出售及已交付物業	城市	截至六月三十日止六個月					
		二零一一年 已出售及 已交付 銷售收入 人民幣千元	二零一一年 已出售及 已交付 建築面積 平方米	已確認 平均售價 每平方米 人民幣	二零一零年 已出售及 已交付 銷售收入 人民幣千元	二零一零年 已出售及 已交付 建築面積 平方米	已確認 平均售價 每平方米 人民幣
恒盛·陽光威尼斯	上海	23,893	1,032	23,157	3,719	180	20,630
恒盛·陽光巴黎	上海	3,287	152	21,670	15,513	543	28,569
恒盛·尚海灣	上海	1,178,525	17,083	68,983	1,587,214	42,234	37,581
恒盛·湖畔豪庭	上海	97,781	9,106	10,738	—	—	N/A
恒盛·波爾多小鎮	北京	38,718	4,810	8,050	17,860	3,463	5,157
恒盛·歐洲公館	北京	66,871	2,668	25,067	—	—	N/A
恒盛·陽光星期八	天津	5,611	609	9,218	667,791	75,244	8,875
恒盛·第一國際	無錫	21,006	3,128	6,715	181,446	29,642	6,121
恒盛·海上一品	蘇州	—	—	N/A	13,482	1,837	7,341
南通·恒盛莊園	南通	878,651	176,829	4,969	—	—	N/A
恒盛·陽光尚城	瀋陽	35,060	6,144	5,706	9,509	2,095	4,539
哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	28,928	4,556	6,349	—	—	N/A
小計		2,378,331	226,117	10,518	2,496,534	155,238	16,082
其他銷售收入		466			1,412		
總計		2,378,797			2,497,946		

二、物業銷售

二零一一年上半年本集團實現房地產銷售額為人民幣7,103.0百萬元，同比增加150.7%；總房地產銷售面積77.1萬平方米，同比增長172.5%。

回顧期內，本集團追求一、二、三線城市均衡增長。恒盛·湖畔豪庭完成房地產銷售人民幣1,615.2百萬元，已接近實現全年銷售目標。本集團在東北地區的房地產銷售快速增長，上半年共完成房地產銷售人民幣1,787.5百萬元，同比增長219.8%，其中瀋陽、長春、哈爾濱項目銷售情況良好，分別實現房地產銷售人民幣588.4百萬元，645.4百萬元和553.7百萬元。

截至二零一一年六月三十日止六個月的房地產銷售金額及銷售面積詳情：

城市	截至六月三十日止六個月			
	二零一一年		二零一零年	
	銷售金額 人民幣千元	已售面積 平方米	銷售金額 人民幣千元	已售面積 平方米
上海	2,873,436	127,022	1,142,481	59,156
北京	365,680	28,370	259,457	9,584
天津	152,728	19,995	348,553	37,146
南通	1,335,087	181,073	14,239	5,235
合肥	484,677	78,406	417,400	70,858
無錫	103,897	14,399	93,242	13,256
瀋陽	588,439	92,696	191,754	35,607
長春	645,424	158,984	—	—
哈爾濱	553,672	69,569	368,344	52,094
合計	7,103,040	770,514	2,835,470	282,936

管理層討論及分析

本集團預期下半年有19個項目在售，將於下半年推出新樓盤4個，包括北京恒盛·小鎮藝墅、天津恒盛·尚海灣濱海、大連金州項目、恒盛·哈爾濱·皇家花園。預計下半年將有更多資源推出市場銷售，可供出售之面積共240萬平方米。

二零一一年下半年可供出售的項目詳情分析如下：

項目名稱	城市	可售建築面積平方米	本集團佔有權益
1 恒盛·尚海灣	上海	38,866	100%
2 恒盛·湖畔豪庭	上海	13,847	100%
3 恒盛·陽光威尼斯	上海	4,888	100%
4 恒盛·歐洲公館	北京	5,864	100%
5 恒盛·波爾多小鎮	北京	1,490	100%
6 恒盛·小鎮藝墅	北京	80,266	100%
7 恒盛·陽光星期八	天津	1,253	100%
8 恒盛·尚海灣濱海	天津	345,175	100%
9 南通·恒盛莊園	南通	354,352	100%
10 恒盛·南通·尚海灣	南通	255,312	100%
11 南通·恒盛豪庭	南通	47,909	100%
12 合肥·恒盛豪庭	合肥	37,794	100%
13 恒盛·合肥·皇家花園	合肥	303,609	100%
14 恒盛·第一國際	無錫	111,410	100%
15 恒盛·陽光尚城	瀋陽	87,839	100%
16 大連金州項目	大連	70,349	100%
17 長春·恒盛豪庭	長春	342,465	100%
18 恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	171,716	100%
19 哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	123,381	100%
總計		2,397,785	

三、工程及開發計劃

二零一一年上半年，竣工及交付的項目有2個，總樓面面積為124,326平方米。本集團各地在建項目的工程完成情況良好，上半年新增已開工面積約160萬平方米，預計下半年還將新增開工面積200萬平方米。截至二零一一年六月三十日止，本集團於全國四大區域：上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區12個城市共有32個發展中項目。

四、土地儲備

二零一一年上半年，本集團於大連金州新區和南通如皋經濟開發區新增加兩幅土地。於二零一一年四月，本集團以人民幣515.0百萬元通過收購股權方式購得位於大連金州新區之地塊，該地塊總建築面積為344,000平方米。於二零一一年六月，本集團以人民幣480.2百萬元成功競拍獲得南通如皋經濟開發區之地塊，該地塊總建築面積為374,554平方米。本集團擬於這兩地塊上建造住宅項目及商業配套。

截至二零一一年六月三十日，本集團土地儲備總量為規劃建築面積1,964萬平方米，足夠未來五至七年開發所需，每平方米平均土地成本為人民幣1,275元。相對低廉的土地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衡分佈於一、二、三線城市，其中22%位於一線城市，78%位於二、三線城市。本集團之土地儲備質素高、成本低、分佈合理，有助於本集團的長期可持續發展。

截至二零一一年六月三十日之土地儲備總覽：

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
上海地區					
1 恒盛·尚海灣	上海	徐匯區	住宅、酒店、辦公樓及商業	762,258	100%
2 恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及商業	286,926	100%
3 恒盛·湖畔豪庭	上海	奉賢區	住宅及商業	587,279	100%
4 恒盛·皇家花園	上海	長寧區	住宅及商業	26,918	100%
5 恒盛·陽光巴黎	上海	徐匯區	住宅及商業	49,798	100%
6 上海·恒盛豪庭	上海	寶山區	住宅及商業	866,019	100%
7 恒盛·陽光新景	上海	徐匯區	住宅及商業	2,076	100%
8 漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及商業	121,300	100%
9 中漕新村項目	上海	徐匯區	公寓式酒店及商業	91,000	100%
小計				2,793,574	

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 對項目 之權益佔比
長三角地區(上海除外)					
10 南通·恒盛莊園	南通	如皋經濟開發區	住宅及商業	4,327,529	100%
11 南通光華北項目	南通	如皋鎮	住宅及商業	374,554	100%
12 恒盛·熔盛大廈	南通	新城區	酒店、辦公樓及商業	297,486	100%
13 恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及商業	738,571	100%
14 南通·恒盛豪庭	南通	崇川區	住宅及商業	304,190	100%
15 恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	420,534	100%
16 恒盛·海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	10,052	100%
17 合肥·恒盛豪庭	合肥	瑤海區	住宅及商業	331,368	100%
18 壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、辦公樓及商業	1,347,100	100%
19 恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	489,927	100%
20 恒盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	663,913	60%
小計				9,305,224	
環渤海地區					
21 恒盛·陽光星期八	天津	河東區	住宅、酒店及商業	156,484	100%
22 恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	928,694	100%
23 恒盛·尚海灣濱湖	天津	靜海區	住宅及商業	1,567,303	70%
24 恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	89,564	100%
25 恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,404,354	100%
26 恒盛·小鎮藝墅	北京	大興區	住宅及商業	99,832	100%
小計				4,246,231	

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	
東北地區						
27	哈爾濱	恒盛豪庭	哈爾濱 群力新區	住宅及商業	441,968	100%
28	哈爾濱	皇家花園	哈爾濱 群力新區	住宅及商業	224,118	100%
29	瀋陽	陽光尚城	瀋陽 于洪區	住宅及商業	642,531	100%
30	長春	恒盛豪庭	長春 高新技術產業開發區	住宅及商業	1,473,110	100%
31	大連	金州項目	大連 金州區	住宅及商業	165,375	100%
32	大連	200*項目	大連 金州區	住宅及商業	344,000	70%
小計				3,291,102		
總計				19,636,131		

五、商業物業

本集團將穩步推進商業物業的發展。目前，92%的商業物業項目仍然在建設及規劃中。本集團預計到二零一六年左右總的落成商業性物業將達296萬平方米。零售商業、高檔寫字樓和高檔酒店物業形態將分別佔商業物業開發總量的70%、16%和14%。本集團計劃多數商業物業將用作持有，以獲取穩定的租金收入。

管理層討論及分析

二零一一年下半年展望

本集團認為，下半年外部經營環境仍將處於不確定性之中。美國經濟復蘇乏力，失業率仍處於高位，將勢必會拖累全球經濟整體復蘇步伐。歐洲主權債務危機仍無好轉跡象，將直接影響歐共體經濟的增長，給全球經濟帶來較大的不確定性。儘管中國經濟上半年仍然快速增長，但通脹壓力較大，較高的通脹水平和經濟增速的回落將左右中國宏觀經濟的政策走向，並進一步影響其內地房地產市場。

下半年中央政府預計將繼續維持對房地產市場嚴厲的宏觀調控政策，對一線、二線城市的限購令將進一步擴大至房價上升較快的三線城市，限價力度也可能進一步強化，會繼續給市場帶來調整和波動，也會給房地產商完成全年銷售目標帶來挑戰。

中國經濟快速發展，城鎮化的提速與可支配收入的持續增長以及人口紅利等積極因素仍將在未來相當長的時期保持剛性需求的持續旺盛。下半年總的針對房地產市場的調控政策會趨於穩定。隨著供應量的逐步增加和房地產商主動減價銷售，預計下半年的房地產市場有可能會出現交易量上的回升。不同的房地產商由於銷售策略、項目質素與目標市場和佈局策略等方面的差異，在今年的房地產市場會有不同的表現。整個市場的發展將有利於大的品牌發展商擴大市場份額，行業的集中度將得到較快提升。

市場與銷售策略

本集團將實施更加靈活的銷售和定價策略，針對不同區域、城市和項目特點，採取針對性、精細化的銷售策略，加快現有項目的銷售和資金回籠，完成本集團全年銷售計劃和目標。

本集團繼續推進房地產業務區域化與全國性佈局，以一、二、三線城市均衡發展為目標，繼續鞏固本集團在上海、南通和哈爾濱的市場領先地位，爭取在更多的二、三線城市取得領先的市場份額。為落實區域化佈局的重要戰略，本集團將探討進入現有城市周邊有潛力的三、四線城市。

開發與投資策略

本集團將堅持「量入為出」的謹慎投資策略，根據銷售現金流和穩健財務的要求，有選擇性地謹慎投資，適度增加一些低成本、高質量的土地儲備。本集團將加強現有項目的開發速度和節奏，加快資產周轉率，確保項目及時完工交付。

本集團將持續開展對現有項目城市的投入，實現業務的可持續發展，有條件、選擇性地進入有潛力的二、三線城市。

商業物業發展策略

本集團將繼續堅持穩步發展商業物業的策略，中長期將集中發展以下兩類商業物業：在一線、二線城市的核心區域發展(i)以高檔零售商業、高檔寫字樓和高檔酒店為主的城市商業綜合體和(ii)發展有恆盛特色的零售商業和小區商業項目。

目前本集團總土地儲備中有290多萬平方米用於商業物業的發展，其中零售商業物業約佔70%左右。主要項目位於所在城市的核心區域，具有極高的升值潛力。預計隨著這些商業項目的陸續完工和對外出租，將穩步提高商業物業的租金收入在本集團盈利中的比重。

財務策略

本集團將繼續堅持穩健的財務政策，採取多平台、多渠道、多元化的融資方式，保證業務快速發展的資金需要；控制總借貸於合理水平。同時，實施對現金流的精細化管理，有效控制財務風險。將繼續優化本集團的債務結構，增加長債比重，繼續優化本集團的資本結構。

財務回顧

物業發展仍是本集團二零一一年上半年銷售收入的主要貢獻業務。與二零一零年同期相比，銷售收入微跌4.8%至人民幣2,378.8百萬元，大部分來自住宅物業銷售。截至二零一一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933.2百萬元，較二零一零年同期增長154.7%。截至二零一一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相關稅務影響)為人民幣400.9百萬元，較二零一零年同期增長9.4%。

管理層討論及分析

截至二零一一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	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
銷售收入	2,378,797	2,497,946
銷售成本	(1,201,852)	(1,156,588)
毛利	1,176,945	1,341,358
其他收入	73,190	33,649
其他收益／(虧損)，淨額	741,672	(36,850)
銷售及市場推廣開支	(74,080)	(71,097)
行政開支	(212,938)	(216,752)
財務成本	(1,107)	(7,640)
所佔聯營公司溢利	183	—
所佔共同控制企業虧損	(2,303)	—
除所得稅前溢利	1,701,562	1,042,668
所得稅開支	(767,627)	(676,571)
本期溢利	933,935	366,097
以下人士應佔溢利：		
— 本公司權益持有人	933,217	366,420
— 非控股權益	718	(323)
	933,935	366,097

銷售收入

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得人民幣2,378.8百萬元綜合銷售收入，較二零一零年上半年的人民幣2,497.9百萬元下降4.8%。本集團交付的物業建築面積由二零一零年上半年的155,238平方米增加45.7%至本期的226,117平方米。每平方米平均售價從二零一零年上半年的人民幣16,082元下降至本期的每平方米人民幣10,518元。尚海灣(第一期)物業已於二零零九年十二月落成，並於截至二零一一年六月三十日止六個月期間繼續為本集團貢獻銷售收入，每平方米平均售價達人民幣68,983元，為截至二零一一年六月三十日止六個月本集團總銷售收入貢獻49.5%。南通·恒盛莊園於本期已開始為本集團帶來銷售收入，以每平方米平均售價人民幣4,969元，交付總面積176,829平方米，為本集團截至二零一一年六月三十日止六個月銷售收入帶來人民幣878.7百萬元之銷售收入。

銷售成本

截至二零一一年六月三十日止六個月的銷售成本為人民幣1,201.9百萬元，較二零一零年同期的人民幣1,156.6百萬元增加3.9%。銷售成本的增幅低於交付建築面積之增幅，原因為本期於二線城市交付之物業比例較二零一零年同期為高。

本期的每平方米平均銷售成本人民幣5,315元，較二零一零年上半年的人民幣7,450元為低，主要是由於本期於二、三線城市已銷售及已交付住宅物業比例上升所致。

毛利

本集團於二零一一年上半年的綜合毛利為人民幣1,176.9百萬元，較二零一零年同期人民幣1,341.4百萬元的毛利下降12.3%。綜合毛利下降主要是由於回顧期內銷售收入減少及毛利率下降所致。本集團本期的毛利率為49.5%，而二零一零年同期則為53.7%。此情況主要是由於二零一一年上半年已銷售及已交付物業的平均售價下降所致，當中較大比例來自二、三線城市住宅物業的銷售。

其他收入

截至二零一一年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣73.2百萬元，較二零一零年同期人民幣33.6百萬元增加117.9%。其他收入增加主要是由於回顧期內錄得較高之利息收入所致。

其他收益／(虧損)，淨額

截至二零一一年六月三十日止六個月的其他收益，淨額為人民幣741.7百萬元，主要是來自本集團投資物業公平值收益人民幣709.8百萬元(二零一零年：無)以及二零一五年到期的優先票據因人民幣兌美元持續升值而獲匯兌收益人民幣31.9百萬元。去年同期之其他虧損，淨額主要包括因贖回承兌票據而產生虧損人民幣33.8百萬元。

銷售及市場推廣開支

截至二零一一年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣74.1百萬元，較二零一零年同期的人民幣71.1百萬元微漲4.2%。期內儘管本集團的物業發展項目增加令銷售及市場推廣活動增加，但是為了針對本期之嚴峻市場環境，本集團實施了節省成本措施，故此銷售及市場推廣開支只微漲4.2%。

管理層討論及分析

行政開支

截至二零一一年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣212.9百萬元，較二零一零年同期的人民幣216.8百萬元微降1.8%。儘管物業發展項目增加令業務活動增加，但本期行政開支減少，乃由於本期實施之節省成本措施奏效，令本集團於回顧期省減部分行政開支。

財務成本

截至二零一一年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣948.8百萬元，較二零一零年同期的人民幣533.7百萬元增加77.8%。本期總財務成本增加，乃本集團於本期借款增加加上借貸成本上升所致。截至二零一一年六月三十日止六個月，財務成本人民幣947.7百萬元(二零一零年：人民幣526.1百萬元)已資本化，餘下人民幣1.1百萬元(二零一零年：人民幣7.6百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。

除所得稅前溢利

截至二零一一年六月三十日止六個月本集團除所得稅前溢利為人民幣1,701.6百萬元，較二零一零年同期的人民幣1,042.7百萬元增加63.2%。回顧期內除所得稅前溢利上漲，主要是由於本集團投資物業於二零一一年上半年錄得公平值收益人民幣709.8百萬元。

所得稅開支

截至二零一一年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣767.6百萬元，較二零一零年同期的人民幣676.6百萬元上漲13.4%，乃由於計入與本集團之投資物業公平值收益有關之遞延所得稅人民幣177.4百萬元所致。撇除投資物業公平值收益的影響，截至二零一一年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣590.2百萬元，較二零一零年同期下降12.8%。減幅主要是由於截至二零一一年六月三十日止六個月期間已確認銷售收入減少及已售出及交付之物業之毛利率較低所致。撇除投資物業公平值收益的稅務影響，截至二零一一年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為59.5%，而二零一零年同期為64.9%。

本公司權益持有人應佔溢利

截至二零一一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933.2百萬元，較二零一零年上半年的人民幣366.4百萬元增加154.7%。截至二零一一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相關稅務影響)為人民幣400.9百萬元，較二零一零年同期增長9.4%。雖然回顧期內已確認銷售收入減少及毛利率下跌，由於當期的其他收入及其他收益較高，同時所得稅開支減少，截至二零一一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(未計投資物業公平值收益及相關稅務影響)較二零一零年上半年同期為高。截至二零一一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39.2%，而二零一零年同期則相當於14.7%。

收購事項

於回顧期內，本集團完成收購若干公司的股份。有關詳情請參閱簡明綜合財務資料附註17。

流動資產及負債

於二零一一年六月三十日，本集團持有的流動資產總值約為人民幣41,232.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣34,288.9百萬元)，主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項、預付款以及現金及銀行結餘。發展中物業由二零一零年十二月三十一日的人民幣16,791.8百萬元增加32.7%至二零一一年六月三十日的人民幣22,288.4百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一一年持續進行，以及在建物業數目增加。貿易及其他應收款項及預付款由二零一零年十二月三十一日的人民幣7,672.9百萬元增加39.2%至二零一一年六月三十日的人民幣10,678.3百萬元，主要由於二零一一年六月三十日的土地出讓金預付款項結餘較高所致，而相關土地使用權證於二零一一年六月三十日仍未獲取。現金及銀行結餘總額(包括現金及現金等價物及受限制現金)由二零一零年十二月三十一日的人民幣5,835.3百萬元微跌至二零一一年六月三十日的人民幣5,755.2百萬元。

流動負債總額於二零一一年六月三十日為人民幣26,203.1百萬元，而於二零一零年十二月三十一日則為人民幣18,023.9百萬元，主要是由於在截至二零一一年六月三十日有較高餘額之預收客戶的所得款項及短期借款所致。

由於預收客戶的所得款及短期借款增加，流動比率(以流動資產總值除以流動負債總額計算)由二零一零年十二月三十一日的1.9下跌至二零一一年六月三十日的1.6。

流動資金及財務資源

於二零一一年上半年，本集團主要利用預售物業所得款項、銀行貸款及債務融資為其物業發展項目提供資金。於二零一一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣5,755.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣5,835.3百萬元)。

管理層討論及分析

於二零一一年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣16,719.2百萬元，較二零一零年十二月三十一日的人民幣13,786.4百萬元增加21.3%。於二零一一年六月三十日，本集團的借款包括以下項目：

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
銀行借款	13,063,540	10,033,199
二零一五年到期的優先票據 ⁽¹⁾	1,974,000	1,974,000
尚海灣安排 ⁽¹⁾	2,000,000	2,000,000
小計	17,037,540	14,007,199
經調整：未攤銷貸款 安排費用及應計利息	(318,307)	(220,804)
借款總額	16,719,233	13,786,395

附註：

(1) 有關於二零一五年到期的優先票據及尚海灣安排的定義，請參閱簡明綜合財務資料附註8。

本集團於二零一一年六月三十日的借款到期日如下：

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
一年以內	9,263,767	6,005,443
一年後及兩年內	4,560,906	3,465,631
兩年後及五年內	2,464,345	3,754,548
五年後	430,215	560,773
借款總額	16,719,233	13,786,395

於二零一一年六月三十日，本集團銀行融資總額為人民幣27,615.0百萬元，當中包括人民幣13,955.0百萬元的已動用銀行融資以及人民幣13,660.0百萬元的未動用銀行融資。

資本負債比率

本集團根據資本負債比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司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以及受限制現金)計算。於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	16,719,233	13,786,395
減：現金及銀行結餘	(5,755,187)	(5,835,300)
債務淨額	10,964,046	7,951,095
本公司權益持有人應佔總權益	15,750,309	14,798,918
資產負債比率	69.6%	53.7%

於二零一一年六月三十日的資本負債比率增加，主要由於本期銀行借款增加，以支付土地出讓金及資本開支所致。

外匯風險

本集團的物業發展項目全部位於中國，且所有相關交易均以人民幣結算。本公司及若干在香港經營的本集團旗下投資控股公司以人民幣以外貨幣確認資產及負債(包括本公司於二零一零年十月所發行於二零一五年到期的優先票據300.0百萬美元)。除可引致本集團承受較高外匯風險的二零一五年到期的優先票據外，董事認為有關其他資產及負債的外匯風險並不重大。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無訂立任何外匯對沖安排。本集團管理層監察外匯風險，並於需要時會考慮對沖重大的外匯風險。

利率風險

本集團承受因其借款利率波動帶來的利率風險。本集團若干以人民幣計值的銀行貸款利率可由貸款人根據中國人民銀行(「人民銀行」)所作的變動作出調整。倘人民銀行調高利率，則本集團在浮息借款方面的利息成本將會上升。此外，在本集團於未來可能需要籌集債務融資的情況下，利率向上波動將會增加新增債務的成本。利率上調亦可能會對本集團的準買方獲取融資的能力構成不利影響，並壓抑中國整體住房需求。本集團目前並無利用任何衍生工具來改變本集團的債務性質，藉以管理本集團的利率風險。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團若干附屬公司股份、在建工程、投資物業、發展中物業及持作銷售的竣工物業已就本集團的借款予以質押。

財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家履行還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內發出)；或(ii)本集團物業的買家悉數償還按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須向銀行償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家結欠的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一一年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣5,585.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,389.5百萬元)。

資本承擔

於二零一一年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
土地使用權	1,594,026	2,901,524
物業開發開支	10,631,412	8,602,617
建築材料	203,603	44,655
	12,429,041	11,548,796

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團共僱用1,353名僱員。截至二零一一年六月三十日止六個月的總薪酬開支及其他僱員福利費用款額為人民幣99.9百萬元。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

企業管治常規

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則的適用守則規定，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。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一一年五月二十日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)。本公司行政總裁兼執行董事程立雄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。

根據上市規則第13.51B(1)董事資料的變動－董事酬金

於中期年度內，本公司董事薪酬及董事袍金之變動如下：

由二零一一年二月一日起，(i)丁向陽先生及程立雄先生每年薪酬增加至每人港幣10,000,000元；(ii)劉寧先生、夏景華先生、嚴志榮先生及李曉斌先生(見附註)每年薪酬增加至每人港幣5,000,000元。

由二零一一年四月一日起，嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生每年董事袍金增加至每人港幣480,000元。

由二零一一年五月一日起，(i)丁向陽先生及程立雄先生每年薪酬分別由每人港幣10,000,000元下降至每人人民幣5,000,000元；(ii)劉寧先生、夏景華先生、嚴志榮先生及李曉斌先生(見附註)每年薪酬由每人港幣5,000,000元下降至每人人民幣3,000,000元。

附註：李曉斌先生於2011年5月20日在本公司舉行的股東週年大會上輪值退任本公司執行董事，且不膺選連任。

除上述所披露者外，自本公司刊發二零一零年年報以後並無任何其他董事變更資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

本公司董事之變更

李曉斌先生根據本公司組織章程細則於二零一一年五月二十日舉行之股東週年大會上輪值退任本公司執行董事，且鑒於其獲本公司委任其他工作而不膺選連任。同日，于秀陽先生則獲委任為本公司執行董事，自股東週年大會結束起生效。有關上述董事變更之詳情，請參閱本公司於二零一一年五月二十日之公告。

企業管治

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」)作為本公司董事進行證券交易的標準守則。本公司在作出特定查詢後，全體董事確認於整個截至二零一一年六月三十日止六個月間一直遵守標準守則所載的所須標準。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)於二零零九年九月九日成立，並以書面形式劃定其職權範圍，審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即嚴炳權先生(審核委員會主席)、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生。

審核委員會已與管理層一起審閱本集團截至二零一一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(詳細資料於本中期報告「購股權計劃」一節所載述)。

披露權益資料

董事於股份、相關股份及債券中的權益

於二零一一年六月三十日，董事及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)於本公司或其任何相聯法團(「相聯法團」)(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有以下(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益)；或(b)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊的權益；或(c)須根據標準守則知會本公司及香港聯交所的權益：

(a) 本公司

董事姓名	普通股數目			股權概約百分比 ⁽³⁾
	個人權益 ⁽¹⁾	法團權益	總計	
張志熔先生	15,000,000	5,122,413,436 ⁽²⁾	5,137,413,436	65.93
丁向陽先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
程立雄先生	15,000,000	—	15,000,000	0.19
劉寧先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
夏景華先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06
嚴志榮先生	5,000,000	—	5,000,000	0.06

(b) 相聯法團

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

披露權益資料

附註：

- (1) 該項代表有關董事作為根據首次公開發售前購股權計劃授予董事的購股權以供認購本公司股份的實益擁有人持有的權益，有關詳情載於本中期報告「購股權計劃」一節。
- (2) 美年國際有限公司、Market Victor Limited及Novel Ventures Limited(上述公司均由張志熔先生全資直接或間接擁有)，於二零一一年六月三十日，分別持有4,978,923,436股股份、37,202,000股股份及106,288,000股份，合共5,122,413,436股股份或佔本公司已發行股份約65.73%。
- (3) 百分比乃按照本公司於二零一一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二零一一年六月三十日的已發行普通股總數(即150,000股普通股)計算。

上文(a)項及(b)項所披露的所有權益均為本公司或相聯法團股份中的好倉。

除上文所述者外，於二零一一年六月三十日，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

於二零一一年六月三十日，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，於截至二零一一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

於二零一一年六月三十日，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 ⁽²⁾
美年國際有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	4,978,923,436	好倉	63.89

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二零一一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，於二零一一年六月三十日，本公司尚未獲通知於本公司股份或相關股份中須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予置存的登記冊的任何權益或淡倉。

其他資料

購股權計劃

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司有條件批准及採納首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）及84,000,000股購股權已授予其董事及僱員，可自授出日期起十年內行使。本公司將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步批授或授出購股權。截至二零一一年六月三十日，根據首次公開發售前購股權計劃授出的未行使購股權所涉及的股份總數為78,000,000股，相等於本公司已發行股本總額的1%。

根據本公司全體股東於二零零九年九月九日通過的書面決議案，本公司亦批准及採納購股權計劃，以確保本集團向甄選的參與者授出購股權，作為彼等對本集團貢獻的獎勵或回報（「購股權計劃」）。於截至二零一一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二零一一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 二零一一年 一月一日的 結餘	期內授出	期內行使	期內註銷	期內失效	重新分類	於 二零一一年 六月三十日 的結餘	每股行使價 港元	行使期
類別1：									
董事									
張志熔先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註1
丁向陽先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註1
程立雄先生	09/09/2009	15,000,000	—	—	—	—	15,000,000	1.76	附註1
劉寧先生	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
李曉斌先生(附註2)	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
		65,000,000	—	—	—	(5,000,000)	60,000,000		
類別2：									
高級管理人員及其他僱員 (合計)									
	09/09/2009	13,000,000	—	—	—	5,000,000	18,000,000	1.76	附註1
總計：									
		78,000,000	—	—	—	—	78,000,000		

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% (調整至股份最接近的整數)；
- (ii) 由上市日期一週年屆滿時起至上市日期兩週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多40%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)；
- (iii) 由上市日期兩週年屆滿時起至上市日期三週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多60%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)；
- (iv) 由上市日期三週年屆滿時起至上市日期四週年止期間內任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份最多80%減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)；及
- (v) 由上市日期四週年屆滿時起至二零一一年九月八日止任何時間行使授予有關承授人的購股權涉及的股份數目減承授人已行使購股權涉及的股份數目(調整至股份最接近的整數)。

附註2：

李曉斌先生已於二零一一年五月二十日舉行之股東週年大會上輪值退任本公司執行董事，且不膺選連任。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一一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

於二零一一年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		626,224	573,753
投資物業	5	8,084,129	7,223,208
無形資產		3,098	3,360
聯營公司投資		6,034	5,851
共同控制企業投資		27,607	29,910
應收共同控制企業的貸款	16	1,966,259	—
遞延所得稅資產		233,301	201,167
		10,946,652	8,037,249
流動資產			
發展中物業		22,288,404	16,791,838
持作銷售已落成物業		2,281,769	1,989,004
存貨		6,354	6,636
貿易及其他應收款項及預付款	6	10,678,339	7,672,916
應收共同控制企業的款項	16	—	1,903,472
預付稅款		221,907	89,706
受限制現金		3,522,879	1,683,880
現金及現金等價物		2,232,308	4,151,420
		41,231,960	34,288,872
資產總值		52,178,612	42,326,121

刊載於第35頁至第50頁的附註為本簡明綜合財務資料的組成部分。

人民幣千元	附註	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 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	7	68,745	68,745
股份溢價	7	7,822,982	7,822,982
儲備		7,858,582	6,907,191
		15,750,309	14,798,918
非控股權益		1,301,069	493,051
總權益		17,051,378	15,291,969
負債			
非流動負債			
借款	8	7,455,466	7,780,952
遞延所得稅負債		1,451,359	1,212,088
融資租賃負債		17,313	17,232
		8,924,138	9,010,272
流動負債			
預收客戶的所得款項		10,200,902	6,565,180
貿易及其他應付款項	9	3,338,635	2,458,068
應付所得稅		3,398,924	2,994,321
借款	8	9,263,767	6,005,443
融資租賃負債		868	868
		26,203,096	18,023,880
負債總額		35,127,234	27,034,152
權益及負債總額		52,178,612	42,326,121
流動資產淨值		15,028,864	16,264,992
資產總值減流動負債		25,975,516	24,302,241

刊載於第35頁至第50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

截至二零一一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	
		二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
收入	4	2,378,797	2,497,946
銷售成本		(1,201,852)	(1,156,588)
毛利		1,176,945	1,341,358
其他收入	10	73,190	33,649
其他收益／(虧損)，淨額	11	741,672	(36,850)
銷售及市場推廣開支		(74,080)	(71,097)
行政開支		(212,938)	(216,752)
財務成本	12	(1,107)	(7,640)
所佔聯營公司溢利		183	—
所佔共同控制企業虧損		(2,303)	—
除所得稅前溢利		1,701,562	1,042,668
所得稅開支	13	(767,627)	(676,571)
本期溢利		933,935	366,097
以下人士應佔：			
— 本公司權益持有人		933,217	366,420
— 非控股權益		718	(323)
		933,935	366,097
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
期內全面收入		933,935	366,097
以下人士應佔期內全面收入：			
— 本公司權益持有人		933,217	366,420
— 非控股權益		718	(323)
		933,935	366,097
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	14	0.12	0.05
— 攤薄	14	0.12	0.05

刊載於第35頁至第50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

截至二零一一年六月三十日止六個月

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

人民幣千元	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 (未經審核)									
	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	其他儲備	僱員以股份為基礎的薪酬儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
於二零一零年一月一日的結餘	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

刊載於第35頁至第50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

截至二零一一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	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
經營活動所用的現金淨額	(4,727,601)	(5,026,205)
投資活動所用的現金淨額	(93,751)	(46,422)
融資活動所得的現金淨額	2,906,707	3,616,828
現金及現金等價物減少淨額	(1,914,645)	(1,455,799)
於一月一日的現金及現金等價物	4,151,420	5,013,296
現金及銀行結餘的匯兌虧損	(4,467)	(1,746)
於六月三十日的現金及現金等價物	2,232,308	3,555,751

刊載於第35頁至第50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

截至二零一一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二零一一年八月二十九日獲董事會批准刊發。

本簡明綜合財務資料並無經審核。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

本截至二零一一年六月三十日止六個月的簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合財務資料須與本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(其乃根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製)一併閱讀。

編製此簡明綜合中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此簡明綜合中期財務資料時，除了釐定所得稅準備所需的變動，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一零年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用的相同。

投資物業根據由獨立及專業的合資格估值師行進行的估值按公平值列賬。於釐定公平值時，估值師以多個物業估值方式為根據，當中涉及(其中包括)若干估算，包括相關市場上的可比較銷售、相同地點及狀況的類似物業的現時市場租金、適用折現率及預期未來市場租金。依賴估值報告時，管理層已行使其判斷力，並信納估值方法能夠反映現時市況。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

3 會計政策

除下文所述者外，所採納的會計政策與本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

(i) 更改會計準則

為編製截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合財務資料，本集團採納香港會計準則第31號「於合營公司之權益」所載之按比例綜合法，以確認於共同控制企業之權益。

本集團於編製截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，已更改其會計政策為權益會計法，並就其於共同控制企業之投資於本期間繼續應用權益會計法。香港會計準則第8號要求追溯應用。倘權益會計法獲追溯應用，則截至二零一零年六月三十日止六個月之「其他收入」、「行政開支」及「所佔共同控制企業虧損」將分別減少人民幣0.1百萬元、減少人民幣1.0百萬元及增加人民幣0.9百萬元。由於對本集團期內之除所得稅前溢利及本期溢利並無造成實際影響，董事會決定對截至二零一零年六月三十日止六個月之綜合全面收益表不作重列。於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日，該項會計政策變動對保留盈利並無影響。

(ii) 本集團採納的新準則及對準則的修訂

本集團於二零一一年一月一日已採納以下新準則及修訂及詮釋：

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：供股分類的呈列
香港會計準則第34號(修訂本)	中期財務報告
國際財務報告詮釋委員會 －詮釋第14號(修訂本)	最低資金提撥要求的預付
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	以權益工具抵銷金融負債
二零一零年香港財務報告之改進	

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

截至二零一一年六月三十日止六個月的所得稅使用預計全年盈利總額適用的稅率累計。

4 分部資料

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

董事會從地理角度考慮本集團的業務，並評估四個呈列經營分部，即上海地區、長三角地區(上海除外)、環渤海地區及東北地區的物業發展表現。

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

分部資產總值不包括遞延所得稅資產及其他未分配企業資產。

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	所有 其他分部	總計
截至二零一一年 六月三十日止六個月 (未經審核)						
總收入	1,311,779	899,657	111,200	63,988	—	2,386,624
分部之間收入	(7,827)	—	—	—	—	(7,827)
收入(來自外部客戶)	1,303,952	899,657	111,200	63,988	—	2,378,797
分部業績	906,908	99,870	13,924	(33,691)	(35,855)	951,156
折舊及攤銷	(4,382)	(1,517)	(1,585)	(646)	(556)	(8,686)
投資物業公平值收益	482,569	—	—	227,186	—	709,755
利息收入	26,040	13,006	399	803	10,196	50,444
財務成本	(341)	(405)	(93)	(246)	(22)	(1,107)
所得稅開支	(670,567)	(39,066)	(8,021)	(49,973)	—	(767,627)

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	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)

簡明綜合財務資料附註

截至二零一一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	所有 其他分部	對銷	總計
於二零一一年六月三十日 (未經審核)							
分部資產總值	31,685,889	29,435,102	6,202,696	9,290,000	16,423,590	(44,461,761)	48,575,516
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,034	—	—	—	—	—	6,034
共同控制企業投資	27,607	—	—	—	—	—	27,607
遞延所得稅資產							233,301
其他未分配企業資產							3,369,795
資產總值							52,178,612

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	所有 其他分部	對銷	總計
於二零一零年十二月三十一日 (經審核)							
分部資產總值	24,253,724	19,408,164	6,272,495	4,288,017	9,296,739	(24,218,153)	39,300,986
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	5,851	—	—	—	—	—	5,851
共同控制企業投資	29,910	—	—	—	—	—	29,910
遞延所得稅資產							201,167
其他未分配企業資產							2,823,968
資產總值							42,326,121

4 分部資料(續)

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
分部業績	951,156	1,068,424
投資物業公平值收益	709,755	—
折舊及攤銷	(8,686)	(5,266)
贖回承兌票據虧損	—	(33,768)
經營溢利	1,652,225	1,029,390
利息收入	50,444	20,918
財務成本	(1,107)	(7,640)
除所得稅前溢利	1,701,562	1,042,668
增加：		
—物業、廠房及設備	57,988	31,481
—投資物業	151,166	33,630
—無形資產	—	1,800
	209,154	66,911

5 投資物業

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
期初	7,223,208	2,485,200
添置	151,166	33,630
公平值收益(計入「其他收益，淨額」)(附註11)	709,755	—
期末	8,084,129	2,518,830

簡明綜合財務資料附註

截至二零一一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	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
應收第三方貿易賬款(a)	215,180	549,951
其他應收第三方款項	845,475	220,056
預付款：	9,617,684	6,902,909
關連方(附註16(b))	1,862,759	1,317,199
第三方	7,754,925	5,585,710
	10,678,339	7,672,916

- (a) 應收貿易賬款主要來自物業銷售。有關物業銷售的所得款項須按相關買賣協議的條款收取，而客戶一般須於簽訂買賣協議日期後30日內結清應收款項。

本集團一般要求客戶於交付物業前悉數支付款項。僅於極少數情況下本公司高級管理層於評估客戶信貸歷史後作出批准而給予客戶信貸期。本集團已制定政策以確保採取跟進行動收回過期債務，且本集團定期審閱每項貿易及其他應收款項的可收回金額。

於結算日按到期日分類應收貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	208,507	533,699
7至12個月	1,546	2,520
12個月後	5,127	13,732
	215,180	549,951

於二零一一年六月三十日後並直至本報告日期，人民幣153.0百萬元的貿易應收款項經已償付。

7 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	面值等額 人民幣千元	普通股 股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於二零一零年一月一日、 二零一零年六月三十日、 二零一一年一月一日 及二零一一年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	38,000,000,000	380,000			
已發行及繳足：					
於二零一零年一月一日、 二零一零年六月三十日、 二零一一年一月一日 及二零一一年六月三十日 每股面值0.01港元的 普通股	7,792,645,623	77,926	68,745	7,822,982	7,891,727

8 借款

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 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	5,516,649	5,811,335
二零一五年到期的優先票據－有抵押(a)	1,938,817	1,969,617
	7,455,466	7,780,952
計入流動負債的借款：		
銀行借款－有抵押	7,342,213	3,918,435
尚海灣安排－有抵押(b)	1,921,554	2,087,008
	9,263,767	6,005,443
總借款	16,719,233	13,786,395

簡明綜合財務資料附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

8 借款(續)

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

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

- (b) 於二零零九年六月十一日及二零零九年十二月十六日，本集團與在香港聯交所上市的上海實業控股有限公司的全資附屬公司上實地產控股有限公司(「上實地產」)分別訂立買賣協議及一組補充協議(統稱「該等協議」)，內容有關以總代價人民幣2,000.0百萬元向上實地產轉讓其全資附屬公司Better Score Limited(「Better Score」)全部股權(「尚海灣安排」)。尚海灣安排已於達成該等協議所載若干條件(主要涉及向Better Score的間接全資附屬公司上海鵬暉置業有限公司轉讓尚海灣第2及8座及向上實地產質押於上海鑫泰房地產發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)的30%權益後在二零零九年完成。經考慮該等協議的所有條款，根據香港財務報告準則，尚海灣安排實質上是一項貸款安排，因此，所收取的代價人民幣2,000百萬元被視為財務負債，利用實際利率法按攤銷成本計量。有關尚海灣安排的更多詳情，請參閱本公司二零一零年年度所載綜合財務報表附註20(a)。

本集團及上實地產已就尚海灣安排的還款機制於二零一一年七月二十九日訂立補充協議。有關詳情請參閱附註20。

8 借款(續)

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
1年內	9,263,767	6,005,443
1年後及2年內	4,560,906	3,465,631
2年後及5年內	2,464,345	3,754,548
5年後	430,215	560,773
	16,719,233	13,786,395

9 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	1,829,176	1,458,718
關連方(附註16(b))	3,364	5,510
第三方	1,825,812	1,453,208
其他應付第三方款項(b)	1,388,702	906,214
其他應付稅項	120,757	93,136
	3,338,635	2,458,068

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
6個月內	1,448,402	1,215,891
7至12個月	314,534	97,651
12個月後	66,240	145,176
	1,829,176	1,458,718

(b) 於二零一一年六月三十日，「其他應付第三方款項」之餘額包括因收購附註17所列之公司而尚未支付的收購款人民幣726.2百萬元。根據相關之合約，最終的支付日期為二零一二年上半年。

簡明綜合財務資料附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

10 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
利息收入	50,444	20,908
租金收入	13,313	12,660
其他	9,433	81
	73,190	33,649

11 其他收益／(虧損)，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
投資物業公平值收益	709,755	—
匯兌收益／(虧損)，淨額	31,917	(3,082)
贖回承兌票據虧損	—	(33,768)
	741,672	(36,850)

12 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
利息開支：		
— 銀行借款	624,433	291,233
— 二零一五年到期的優先票據(附註8(a))	129,611	—
— 承兌票據	—	24,335
— 尚海灣安排(附註8(b))	194,546	192,910
— 其他	181	25,242
總利息開支	948,771	533,720
減：於發展中物業資本化的利息	(947,664)	(526,080)
	1,107	7,640

13 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
當期所得稅：		
－中國企業所得稅	126,480	193,323
－中國土地增值稅	442,492	475,308
	568,972	668,631
遞延所得稅：		
－產生及撥回暫時性差額	198,655	7,940
	198,655	7,940
	767,627	676,571

14 每股盈利

(a) 基本

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

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔溢利	933,217	366,420
已發行普通股加權平均數(千股)	7,792,646	7,792,646

簡明綜合財務資料附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

14 每股盈利(續)

(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。截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月，購股權為本公司僅有具潛在攤薄的普通股。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
盈利(人民幣千元)		
本公司權益持有人應佔溢利	933,217	366,420
股份數目		
已發行普通股加權數(千股)	7,792,646	7,792,646
購股權調整(千股)	18,109	30,461
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	7,810,755	7,823,107

15 股息

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
已宣派中期股息	—	—

16 關連方交易

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

以下為與關連方進行的交易：

(a) 購買服務

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
購入建築服務：		
— 上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)， 由本公司一位董事直系親屬控制的公司	475,535	352,320
向一家聯營公司購入物業設計服務	15,507	10,762
向關連公司購入顧問服務	—	1,667

(b) 與關連方的結餘

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 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	1,862,759	1,317,199
— 上海地通	1,861,793	1,316,600
— 其他關連公司	966	599
應收共同控制企業的款項	—	1,903,472
	1,862,759	3,220,671
列入流動負債的結餘：		
貿易結餘— 列入「應付貿易賬款」	3,364	5,510
列入非流動資產的結餘：		
應收共同控制企業的貸款	1,966,259	—

簡明綜合財務資料附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

16 關連方交易(續)

(b) 與關連方的結餘(續)

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，除了與共同控制企業間的結餘，所有結餘屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

應收共同控制企業的貸款／款項是無抵押，也沒有固定的條款，其承擔利息獲恒盛江旭(南京)房地產開發有限公司及其合資夥伴均同意以中國人民銀行最新貸款基準利率作參考。於二零一一年六月三十日，年利率是6.4%。於二零一一年六月三十日，董事會預計相關貸款將於12個月以後收回，故此等貸款餘額被從流動資產重分類至非流動資產。

(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	
	二零一一年 (未經審核)	二零一零年 (未經審核)
薪金及其他短期僱員福利	22,172	14,891
股權報酬支出	16,282	35,750
	38,454	50,641

17 收購的會計處理

於截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團完成收購以下公司的股份：

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

17 收購的會計處理(續)

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

收購代價的分配如下：

人民幣千元	於收購日期		
	大連中城建	江蘇文化產業集團	合併
物業、廠房及設備	1,601	3,901	5,502
發展中物業	698,651	31,476	870,394
其他應收款項及預付款	93,461	1,447,260	1,540,721
現金及現金等價物	89	26,413	26,502
貿易及其他應付款項	(3,467)	(691)	(144,425)
借款	—	(286,159)	(286,159)
資產淨值公平值	790,335	1,222,200	2,012,535
非控股權益	(237,100)	(562,200)	(799,300)
總收購代價	553,235	660,000	1,213,235
減：於二零一一年六月三十日仍屬應付的收購代價	(416,235)	(310,000)	(726,235)
以現金支付的代價	137,000	350,000	487,000
減：所收購的現金及現金等價物	(89)	(26,413)	(26,502)
收購時的現金流出	136,911	323,587	460,498

簡明綜合財務資料附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

18 財務擔保

本集團已為其物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以擔保該等買家的還款責任。該等擔保將於(i)發出房產權證(通常在擔保登記完成後平均一至兩年內可取得)；或(ii)物業買家悉數償還按揭貸款(以較早者為準)後終止。

根據擔保條款，倘該等買家拖欠按揭還款，則本集團須償還尚未償還的按揭本金連應計利息以及拖欠還款買家欠負銀行的罰款，而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一一年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項約為人民幣5,585.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,389.5百萬元)。於各結算日所承受的最高信貸風險為尚未解除擔保的金額。

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

19 資本承擔

人民幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 (經審核)
已簽約但未撥備		
土地使用權	1,594,026	2,901,524
物業開發開支	10,631,412	8,602,617
建築材料	203,603	44,655
	12,429,041	11,548,796

20 結算日後事項

於二零一一年七月二十九日，本集團與上實地產訂立補充協議，據此，明新投資有限公司已同意以總代價人民幣2,000.0百萬元，向上實地產購入Better Score全部已發行股本，以及Better Score欠上實地產之股東貸款。此補充協議為本集團提供另行機制，可開展在中國境外之還款安排。於本報告日期，本集團正緊密的與幾家金融機構洽談關於尚海灣安排在境外的再融資事宜。

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

