

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Glorious Property Holdings Limited

恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

截至二零一二年六月三十日止六個月之 中期業績

恒盛地產控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零一二年中期業績」)。二零一二年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一二年八月二十八日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入下降43.6%至人民幣1,342.2百萬元，每平方米的平均售價達人民幣15,663元，同比上升48.9%。
- 扣除投資物業公平值收益及相關稅務影響，股東應佔溢利減少67.2%至人民幣131.6百萬元。
- 房地產業務毛利率維持在41.2%的較高水平。
- 資本負債比率為69.1%。
- 股東應佔權益增加1.0%至人民幣17,226.4百萬元。
- 房地產銷售錄得人民幣5,577.9百萬元。售出樓面面積66.8萬平方米。
- 期內，新增一幅土地，面積約為22.0萬平方米。總的土地儲備為1,808萬平方米，平均樓面地價每平方米人民幣1,339元。

整體業績

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得之綜合銷售收入為人民幣1,342.2百萬元，較二零一一年同期的人民幣2,378.8百萬元下降43.6%。於回顧期間本公司股東應佔本集團溢利為人民幣166.2百萬元，較二零一一年上半年的人民幣933.2百萬元減少82.2%。截至二零一二年六月三十日止六個月本公司股東應佔溢利(扣除投資物業公平值收益及有關稅務影響)達人民幣131.6百萬元，較二零一一年同期的人民幣400.9百萬元減少67.2%。本集團銷售收入及淨利潤錄得大幅減少主要由於本集團於期內向買家交付的總樓面面積較去年同期大幅下降所致。

截至二零一二年六月三十日止六個月，每股盈利為人民幣0.02元，較二零一一年同期的人民幣0.12元下降83.3%。

董事會已決議不派截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

市場回顧

期內，中國政府繼續實施對房地產市場嚴厲的宏觀調控，通過持續推行限購及限貸政策等手段，繼續抑制投機、投資需求。今年上半年，主要房地產開發指標和經濟增長速度出現明顯的下降。全國房地產銷售額達人民幣23,314億元，同比下降5.2%，新開工面積同比下降7.1%。國內生產總值(GDP)增長由一季度的8.1%，繼續回落至二季度的7.6%，上半年GDP增長為7.8%。因應這一經濟形勢的變化，中國政府把「穩增長」放在了更加重要的位置，從第二季度開始對房地產市場的調控政策進行了預調和微調，主要是對剛性需求採取了適度放鬆和鼓勵的政策。因此，從二季度開始，房地產市場的交易量開始逐步回暖，交易均價降中趨穩。但從整個上半年的情況來看，房地產政策和市場仍處於不確定和不穩定的狀態。

面對持續的房地產政策調控和市場挑戰，本集團密切關注市場形勢的變化，採取積極靈活的銷售策略和定價策略，加快庫存和現有項目的銷售，努力提高銷售去化率；及時從產品定位和戶型設計上做出改進，更好地滿足市場的剛性需求；繼續大力推進產品的標準化和成本的標準化建設，有效地控制開發與運營成本。同時，加快項目開發進度，縮短開發周期，為本集團提供更多的銷售資源。

期內，儘管中國內地房地產市場仍面對著嚴厲的宏觀調控，但由於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，自住的剛性需求和改善性需求仍然旺盛，加上本集團銷售策略能及時適應市場之變化，故今年上半年仍取得了較理想的銷售成績。

業務回顧

物業開發

一、銷售收入

本集團二零一二年上半年綜合銷售收入為人民幣1,342.2百萬元，較二零一一年同期之人民幣2,378.8百萬元減少43.6%。已交付面積由二零一一年同期的22.6萬平方米，減少至二零一二年上半年的8.6萬平方米，下降62.1%。入帳銷售均價從二零一一年同期之每平方米人民幣1.1萬元上升48.9%至每平方米人民幣1.6萬元。一線城市(上海、北京)的七個項目的合計銷售收入佔76.7%；二、三線城市的六個項目的合計銷售收入佔23.3%。上半年約40.0%的交付面積來自於上海地區的項目，17.9%來自於除上海以外長三角地區的項目，9.6%來自位於環渤海地區的項目，而32.5%來自東北地區的項目。

截至二零一二年六月三十日止六個月的已出售及交付的項目包括：

已出售及已交付物業	城市	截至六月三十日止六個月					
		二零一二年			二零一一年		
		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)	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)
恒盛•陽光威尼斯	上海	16,395	645	25,419	23,893	1,032	23,157
恒盛•皇家花園	上海	918	170	5,400	—	—	不適用
恒盛•陽光巴黎	上海	510	92	5,543	3,287	152	21,670
恒盛•尚海灣	上海	581,881	8,605	67,621	1,178,525	17,083	68,983
恒盛•湖畔豪庭	上海	360,030	24,741	14,552	97,781	9,106	10,738
恒盛•波爾多小鎮	北京	35,650	4,572	7,797	38,718	4,810	8,050
恒盛•歐洲公館	北京	34,412	1,328	25,913	66,871	2,668	25,067
恒盛•陽光星期八	天津	25,961	2,337	11,109	5,611	609	9,218
恒盛•第一國際	無錫	6,172	1,027	6,010	21,006	3,128	6,715
南通•恒盛莊園	南通	17,494	3,192	5,481	878,651	176,829	4,969
恒盛•陽光尚城	瀋陽	26,811	4,040	6,636	35,060	6,144	5,706
哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	162,631	23,795	6,835	28,928	4,556	6,349
合肥•恒盛豪庭	合肥	73,298	11,144	6,577	—	—	不適用
小計		1,342,163	85,688	15,663	2,378,331	226,117	10,518
其他銷售收入		4			466		
總計		1,342,167			2,378,797		

二、物業銷售

二零一二年上半年本集團實現房地產銷售額為人民幣5,577.9百萬元，同比減少21.5%；實現房地產銷售面積66.8萬平方米，同比減少13.3%。

期內，本集團在東北地區的房地產銷售穩定增長，上半年共完成房地產銷售人民幣1,802.3百萬元，同比增長0.8%。

截至二零一二年六月三十日止六個月的房地產銷售金額及銷售面積的詳情：

地區	銷售額(人民幣千元)			銷售面積(平方米)		
	二零一二年	二零一一年	變動(%)	二零一二年	二零一一年	變動(%)
上海地區	2,519,396	2,873,436	-12.3%	184,695	127,022	45.4%
長三角地區	1,011,444	1,923,661	-47.4%	175,769	273,878	-35.8%
環渤海地區	244,810	518,408	-52.8%	35,193	48,365	-27.2%
東北地區	1,802,267	1,787,535	0.8%	272,431	321,249	-15.2%
總計	5,577,917	7,103,040	-21.5%	668,088	770,514	-13.3%

本集團預期二零一二年下半年有20個項目在售，將於下半年推出新樓盤三個，其中包括上海地區的上海·恒盛豪庭；長三角地區的合肥壩上街項目及南通·恒盛·皇家花園等項目。預計下半年本集團可供出售之面積將達150萬平方米以上。

二零一二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 (平方米)	本集團 佔有權益
1 恒盛·尚海灣	上海	55,173	100%
2 恒盛·湖畔豪庭	上海	18,989	100%
3 恒盛·陽光威尼斯	上海	1,120	100%
4 上海·恒盛豪庭	上海	190,894	100%
5 恒盛·小鎮藝墅	北京	40,495	100%
6 恒盛·尚海灣濱海	天津	65,077	100%
7 恒盛·陽光星期八	天津	23,100	100%
8 南通·恒盛莊園	南通	92,537	100%
9 恒盛·南通·尚海灣	南通	72,735	100%
10 南通·恒盛豪庭	南通	67,415	100%
11 恒盛·南通·皇家花園	南通	61,000	100%
12 合肥·恒盛豪庭	合肥	24,899	100%
13 恒盛·合肥·皇家花園	合肥	98,495	100%
14 壩上街項目	合肥	95,607	100%
15 恒盛·第一國際	無錫	50,566	100%
16 恒盛·陽光尚城	瀋陽	17,718	100%
17 恒盛·陽光美麓	大連	68,404	100%
18 長春·恒盛豪庭	長春	259,470	100%
19 恒盛·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	103,925	100%
20 哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	95,898	100%
總計		1,503,517	

三、工程及開發計劃

二零一二年上半年竣工及交付的項目有兩個，總建築面積為7.2萬平方米。本集團在建項目的工程完成情況良好，上半年新開工面積約56.1萬平方米，預計全年新開工面積將超過100萬平方米。截至二零一二年六月三十日止，本集團於全國四大地區上海地區、長三角地區、環渤海地區和東北地區13個城市共有總的在建住宅面積412萬平方米。

四、土地儲備

二零一二年上半年，本集團以人民幣2.9億元投得位於浙江嘉興市之地塊，該地塊總建築面積約為22.0萬平方米。本集團擬於該地塊上建造住宅項目及商業配套。

截至二零一二年六月三十日止，本集團土地儲備總量為規劃建築面積1,808萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,339元，足夠未來五至七年開發所需。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中19.6%位於一線城市，80.4%位於二、三線城市。本集團之土地儲備質素高，成本低，布局合理，有助於本集團的長遠可持續發展。

截至二零一二年六月三十日止之土地儲備總覽：

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	樓面 平均地價 (人民幣/ 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	751,111	611	100%
2	恒盛·陽光威尼斯	上海	普陀區	住宅、酒店及 商業	59,335	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	866,019	923	100%
5	漕河涇項目	上海	徐匯區	辦公樓、酒店及 商業	121,300	9,703	100%
6	中漕新村項目	上海	徐匯區	公寓式酒店及 商業	91,000	9,703	100%
小計				2,026,316	1,782		
長三角地區							
7	南通·恒盛莊園	南通	如皋經濟 開發區	住宅及商業	4,263,655	322	100%
8	恒盛·南通·皇家 花園	南通	如皋鎮	住宅及商業	388,859	1,282	100%
9	南通恒盛廣場	南通	新城區	酒店、辦公樓及 商業	297,486	348	100%
10	恒盛·南通·尚海灣	南通	崇川區	住宅、辦公樓及 商業	738,374	4,719	100%
11	南通·恒盛豪庭	南通	崇川區	住宅及商業	304,190	2,707	100%
12	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	425,207	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·恒盛豪庭	合肥	瑤海區	住宅及商業	211,846	680	100%
15	壩上街項目	合肥	瑤海區	住宅、酒店、 辦公樓及商業	1,347,100	881	100%
16	恒盛·合肥·皇家 花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	498,378	1,207	100%
17	恒盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	663,913	6,013	60%
18	嘉興·恒盛豪庭	嘉興	經濟開發 區	住宅及商業	219,570	1,326	100%
小計				9,368,630	1,367		

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	樓面 平均地價 (人民幣/ 平方米)	本集團對 項目之 權益佔比	
環渤海地區							
19	恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
20	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	934,014	1,396	100%
21	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
22	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
23	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,320,752	493	100%
24	恒盛·小鎮藝墅	北京	大興區	住宅及商業	100,270	3,862	100%
小計				4,085,026	1,133		
東北地區							
25	哈爾濱·恒盛豪庭	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	172,477	979	100%
26	恒盛·哈爾濱·皇家 花園	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	222,697	2,451	100%
27	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	237,552	1,133	100%
28	長春·恒盛豪庭(東)	長春	高新區	住宅及商業	611,217	868	100%
29	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	845,088	1,004	100%
30	大連·恒盛豪庭	大連	金州新區	住宅及商業	165,375	1,674	100%
31	大連200#地塊	大連	金州新區	住宅及商業	344,000	1,497	70%
小計				2,598,406	1,214		
總計				18,078,378	1,339		

二零一二年下半年展望

本集團認為，下半年外部經營環境仍將處於不確定性之中。從世界三大主要經濟體的表現來看，美國經濟復蘇的步伐緩慢，歐洲主權債務危機可能會惡化，中國經濟增長速度有可能會繼續回落，這些都會給全球經濟的前景和世界金融市場的穩定帶來深刻影響和持續挑戰。

從中國內地的情況來看，上半年通脹率持續回落，二季度國內生產總值(GDP)同比增速創下三年來7.6%之新低，央行連續降准、降息來穩定經濟增長，預計中國政府在下半年將採取更積極的寬鬆政策來促進經濟增長。從房地產市場的情況看，中國政府針對剛性需求的鼓勵性政策不會改變。房地產發展商將繼續採取靈活定價、加快銷售的策略，預計目前房地產交易量的上升勢頭在下半年仍能得以延續。

由於限購政策有效遏制投資、投機需求，以及中國政府將採取政策加大普通商品房供應，加上整個房地產市場仍將處於短期內去存貨的階段，因此「以價換量」的做法仍然是行業內的主流。隨著剛性需求的逐步釋放，以及改善性需求的陸續入市，預期下半年房價仍會保持降中趨穩的態勢，給現金流偏緊的房地產商提供改善銷售和現金流的機會。這種交易量繼續回升，房價趨穩的狀況，正是對房地產商的發展最為有利的情況。但如果房價出現大幅反彈，不排除政府會繼續出招，進一步加大對房地產調控的力度，在此情況下房地產市場可能會出現量價齊跌的不利情況。因此，有理由相信今年下半年，房地產企業加快銷售與現金回流仍然會是市場的主旋律。

市場與銷售策略

本集團將繼續實施積極靈活的銷售和定價策略，針對不同地區、城市和項目特點，採取具體有效的應對措施，加快新推出樓盤和現有項目的銷售，提高產品銷售的去化率，努力確保資金回籠。根據銷售資源的分布情況，本集團下半年計劃推出更多的銷售資源，努力完成全年銷售計劃和目標。

開發策略

本集團將進一步加快提升專業化開發能力，為本集團區域化布局和業務的持續穩定增長提供重要保障。本集團將繼續推進產品的標準化和成本的標準化建設，在保證產品質量的前提下，有效地控制開發與運營成本，努力縮短開發周期，改善資產周轉速度，快速提升經營效率。

投資策略

本集團將繼續堅持「量入為出、謹慎投資」的原則，根據銷售現金流水平和流動性安全的需要，在剛需比較強的城市和地區適度增加一些低成本、周轉快的土地儲備，實現業務的可持續發展。同時，加強項目的開發節奏，確保項目的按時完工交付，實現快速銷售和資金回流，提高資產周轉率。

財務策略

本集團將堅持穩健的財務政策，保持合理債務規模，保證業務快速發展的資金需要；並嚴格控制淨借貸比例於合理範圍內，保證本集團財務上的穩健與安全。同時，本集團將致力於優化債務結構，努力減少短期債務的比重，有效控制財務風險。爭取到年底前，本集團在債務結構的調整方面能有一個較大的改善。

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日六個月

人民幣千元	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
銷售收入	4	1,342,167	2,378,797
銷售成本		(788,929)	(1,201,852)
毛利		553,238	1,176,945
其他收入	5	43,285	73,190
其他收益／(虧損)，淨額	6	37,908	741,672
銷售及市場推廣開支		(78,583)	(74,080)
行政開支		(190,319)	(212,938)
財務成本	7	(4,739)	(1,107)
所佔聯營公司(虧損)／溢利		(1,272)	183
所佔共同控制企業虧損		(1,331)	(2,303)
除所得稅前溢利		358,187	1,701,562
所得稅開支	8	(193,614)	(767,627)
本期溢利		164,573	933,935
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		166,243	933,217
— 非控股權益		(1,670)	718
		164,573	933,935
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
期內全面收入		164,573	933,935
以下人士應佔期內全面收入：			
— 本公司擁有人		166,243	933,217
— 非控股權益		(1,670)	718
		164,573	933,935
本公司擁有人應佔溢利的每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
— 基本	9	0.02	0.12
— 攤薄	9	0.02	0.12

簡明綜合資產負債表

於二零一二年六月三十日止

人民幣千元	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,020,848	722,872
投資物業		8,907,795	8,557,663
無形資產		2,571	2,833
聯營公司投資		4,917	6,189
共同控制企業投資		24,436	25,767
應收共同控制企業的貸款		1,974,445	1,967,905
遞延所得稅資產		320,778	308,027
		<u>12,255,790</u>	<u>11,591,256</u>
流動資產			
發展中物業		24,863,475	22,862,050
持作銷售已落成物業		2,849,295	2,929,268
存貨		8,483	6,849
貿易及其他應收款項及預付款	11	9,943,055	9,942,396
預付稅款		244,337	205,995
受限制現金		2,429,248	2,145,255
現金及現金等價物		1,006,380	1,021,098
		<u>41,344,273</u>	<u>39,112,911</u>
資產總值		<u>53,600,063</u>	<u>50,704,167</u>

人民幣千元	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		68,745	68,745
股份溢價		7,822,982	7,822,982
儲備		9,334,694	9,159,191
		<u>17,226,421</u>	<u>17,050,918</u>
非控股權益		1,292,108	1,293,778
		<u>18,518,529</u>	<u>18,344,696</u>
負債			
非流動負債			
借款	12	5,366,564	5,583,223
遞延所得稅負債		1,526,962	1,476,239
融資租賃負債		17,484	17,396
		<u>6,911,010</u>	<u>7,076,858</u>
流動負債			
預收客戶的所得款項		8,666,344	6,915,588
貿易及其他應付款項	13	5,273,891	4,751,758
應付所得稅		4,264,411	4,311,586
借款	12	9,965,010	9,302,813
融資租賃負債		868	868
		<u>28,170,524</u>	<u>25,282,613</u>
負債總額		<u>35,081,534</u>	<u>32,359,471</u>
權益及負債總額		<u>53,600,063</u>	<u>50,704,167</u>
流動資產淨值		<u>13,173,749</u>	<u>13,830,298</u>
資產總值減流動負債		<u>25,429,539</u>	<u>25,421,554</u>

附註：

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並無經審核。本簡明綜合財務資料已由本公司的審核委員會審閱，並已於二零一二年八月二十八日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 編製基準

本截至二零一二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二零一一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。

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二零一一年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

(i) 會計政策變動

於二零一零年十二月，香港會計師公會修訂了香港會計準則第12號「所得稅」，對按公平值計量的投資物業所產生遞延稅項資產或負債的計算原則引入一個例外情況。現時香港會計準則第12號規定實體計算一項資產相關的遞延稅項，取決於該實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回賬面值。該修訂引入一項可推翻假設，即按公平值計量的投資物業可全數通過出售而收回。該修訂對二零一二年一月一日起或之後之年度期間追溯應用及容許提早採納。

董事會認為本集團的業務模式為旨在隨時間推移來使用該投資物業所包含之大部分經濟利益，而非透過出售。因此，該假設為可推翻及相關遞延稅項於採納香港會計準則第12號時並無重新計量。

概無其他於本中期期間首次生效之經修訂準則或詮釋預期將會對本集團構成重大影響。

(ii) 仍未生效及本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋

- 香港財務報告準則第9號「金融工具」強調金融資產及金融負債的分類、計量及確認。香港財務報告準則第9號於二零零九年十一月及二零一零年十月頒布，取代有關金融工具分類及計量的香港會計準則第39號部分。香港財務報告準則第9號要求將金融資產分為兩項計量類別：一類按公平值計量，另一種按攤銷成本計量，並於初步確認時決定。分類視乎實體管理其金融工具的業務模式及工具的合約現金流量特性而定。就金融負債而言，此準則保留香港會計準則第39號的大部分規定。主要變動為，倘金融負債選擇以公平值計量，實體本身的信貸風險所導致的公平值變動部分會於其他全面收益表而非收益表入賬，除非此舉會導致與會計不符，否則香港財務報告準則第9號將於二零一五年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」按現有原則制定，透過確定控制概念作為釐定實體是否應在母公司的綜合財務報表入賬。該準則提供在難以評估的情況下可協助釐定控制權的額外指引。香港財務報告準則第10號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第12號「披露其他實體的權益」包括其他實體(涵蓋聯合安排、聯營公司、特殊目的實體及其他資產負債表外實體)所有權益形式的披露規定。香港財務報告準則第12號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。
- 香港財務報告準則第13號「公平值計量」旨在透過提供公平值精確定義及公平值計量單一來源及適用於香港財務報告準則的披露規定提升一致性及降低複雜性。該等規定不會伸延至採用公平值會計，惟提供香港財務報告準則內其他準則已規定或准許應如何應用的指引。香港財務報告準則第13號將於二零一三年一月一日或之後開始的會計期間生效。

概無其他尚未生效的香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期將會對本集團構成重大影響。

截至二零一二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。

人民幣千元	上海地區	長三角地區 (上海除外)	環渤海 地區	東北地區	其他	總計
截至二零一二年						
六月三十日止六個月 (未經審核)						
總收入	963,209	96,963	96,024	189,442	—	1,345,638
分部之間收入	(3,471)	—	—	—	—	(3,471)
收入(來自外部客戶)	959,738	96,963	96,024	189,442	—	1,342,167
分部業績	342,320	(9,882)	(7,292)	31,879	(52,603)	304,422
折舊及攤銷	(5,934)	(1,891)	(2,113)	(1,361)	(974)	(12,273)
投資物業公平值 收益/(虧損)	80,664	—	(6,615)	(27,891)	—	46,158
利息收入	3,313	19,962	335	370	639	24,619
財務成本	(500)	(306)	—	(3,933)	—	(4,739)
所得稅開支	(170,440)	(11,086)	102	(12,190)	—	(193,614)
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)

長三角地區

人民幣千元 上海地區 (上海除外) 環渤海地區 東北地區 其他 對銷 總計

於二零一二年
六月三十日
(未經審核)

分部資產總值	30,504,229	27,624,180	7,172,916	8,039,513	8,341,107	(32,358,743)	49,323,202
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,917	—	—	—	—	—	4,917
共同控制企業投資	24,436	—	—	—	—	—	24,436
遞延所得稅資產							320,778
其他未分配企業資產							3,956,083
資產總值							<u>53,600,063</u>

於二零一一年
十二月三十一日
(經審核)

分部資產總值	29,870,673	28,497,850	6,453,050	9,318,674	16,280,377	(43,481,468)	46,939,156
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	6,189	—	—	—	—	—	6,189
共同控制企業投資	25,767	—	—	—	—	—	25,767
遞延所得稅資產							308,027
其他未分配企業資產							3,456,984
							<u>50,704,167</u>

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
分部業績	304,422	951,156
投資物業公平值收益	46,158	709,755
折舊及攤銷	<u>(12,273)</u>	<u>(8,686)</u>
經營溢利	338,307	1,652,225
利息收入	24,619	50,444
財務成本	<u>(4,739)</u>	<u>(1,107)</u>
除所得稅前溢利	<u>358,187</u>	<u>1,701,562</u>
增加：		
—物業、廠房及設備	311,696	57,988
—投資物業	<u>303,974</u>	<u>151,166</u>
	<u>615,670</u>	<u>209,154</u>

5 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
利息收入	24,619	50,444
租金收入	16,876	13,313
其他	1,790	9,433
	<u>43,285</u>	<u>73,190</u>

6 其他收益／(虧損)，淨額

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
投資物業公平值收益	46,158	709,755
匯兌(虧損)／收益，淨額	(8,250)	31,917
	<u>37,908</u>	<u>741,672</u>

7 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
利息開支：		
－銀行借款	708,955	624,433
－二零一五年到期的優先票據	126,308	129,611
－尚海灣安排	—	194,546
－其他	4,740	181
	<u>840,003</u>	<u>948,771</u>
總利息開支	840,003	948,771
減：於發展中物業資本化的利息	(835,264)	(947,664)
	<u>4,739</u>	<u>1,107</u>

8 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
當期所得稅：		
－中國企業所得稅	72,344	126,480
－中國土地增值稅	84,357	442,492
	<u>156,701</u>	<u>568,972</u>
遞延所得稅：		
－產生及撥回暫時性差額	36,913	198,655
	<u>36,913</u>	<u>198,655</u>
	<u>193,614</u>	<u>767,627</u>

9 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	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利	<u>166,243</u>	<u>933,217</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>

(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。於截至二零一二年六月三十日止六個月，因本公司購股權的行使價高於未行使購股權期間的本公司股票的平均市場價格，每股攤薄盈利的計算並未假設本公司的購股權已被行使。

盈利(人民幣千元)	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利	<u>166,243</u>	<u>933,217</u>
股份數目		
已發行普通股加權數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>
購股權調整(千股)	<u>—</u>	<u>18,109</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均股數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,810,755</u>

10 股息

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
已宣派中期股息	—	—

11 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
	應收第三方貿易賬款(a)	129,319
其他應收第三方款項	934,991	1,290,427
預付工程款及其他預付款：	3,171,716	2,885,719
關連方	1,592,444	1,608,420
第三方	1,579,272	1,277,299
預付土地出讓金	5,275,848	5,381,917
預付營業稅及其他稅項	431,181	305,278
	9,943,055	9,942,396

- (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	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
	6個月內	79,054
7至12個月	16,507	34,705
12個月後	33,758	10,338
	129,319	79,055

12 借款

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 (未經審核)	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	3,458,765	3,686,123
二零一五年到期的優先票據—有抵押	1,907,799	1,897,100
	<u>5,366,564</u>	<u>5,583,223</u>
計入流動負債的借款：		
銀行借款—有抵押	9,965,010	9,302,813
	<u>9,965,010</u>	<u>9,302,813</u>
總借款	<u>15,331,574</u>	<u>14,886,036</u>

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
1年內	9,965,010	9,302,813
1年後及2年內	2,607,238	2,518,952
2年後及5年內	2,387,752	2,638,185
5年後	371,574	426,086
	<u>15,331,574</u>	<u>14,886,036</u>

13 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
應付貿易賬款(a)：	3,242,999	2,997,697
關連方	4,861	3,524
第三方	3,238,138	2,994,173
其他應付第三方款項：	1,879,909	1,604,276
應付收購代價	310,000	497,746
應付第三方墊款	239,480	119,850
其他應付款及預提費用	1,330,429	986,680
其他應付稅項	150,983	149,785
	5,273,891	4,751,758

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一二年	二零一一年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
6個月內	2,410,314	2,143,779
7至12個月	300,947	605,866
12個月後	531,738	248,052
	3,242,999	2,997,697

財務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣1,342.2百萬元，較二零一一年上半年的人民幣2,378.8百萬元下跌43.6%。本集團交付的物業建築面積由二零一一年上半年的226,117平方米下降62.1%至本期的85,688平方米。由於本集團有較大比例的交付面積位處於上海而該等物業的平均售價較高，所以本集團每平方米平均售價從二零一一年上半年的人民幣10,518元上升至本期的每平方米人民幣15,663元。

本集團於二零一二年上半年的綜合毛利為人民幣553.2百萬元，較二零一一年同期人民幣1,176.9百萬元的毛利下降53.0%。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41.2%，而二零一一年同期則為49.5%。儘管本集團於二零一二年上半年已銷售及已交付物業的平均售價錄得較大幅度的上升，但由於當中較大比例來自上海而該等物業的銷售成本較高，故本集團本期的毛利率有所下降。

截至二零一二年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣43.3百萬元，較二零一一年同期人民幣73.2百萬元下跌40.9%。其他收入減少主要是由於回顧期內錄得較低之利息收入所致。

截至二零一二年六月三十日止六個月的其他收益，淨額為人民幣37.9百萬元，主要是來自本集團投資物業公平值收益人民幣46.2百萬元(二零一一年：公平值收益為人民幣709.8百萬元)。

截至二零一二年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣840.0百萬元，較二零一一年同期的人民幣948.8百萬元下降11.5%。儘管本集團於本期內的借款總額稍有增加，但由於期內借貸成本略有下降，故此本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的總財務費用較二零一一年同期為低。截至二零一二年六月三十日止六個月，財務成本人民幣835.3百萬元(二零一一年：人民幣947.7百萬元)已資本化，餘下人民幣4.7百萬元(二零一一年：人民幣1.1百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。

截至二零一二年六月三十日止六個月本集團除所得稅前溢利為人民幣358.2百萬元，較二零一一年同期的人民幣1,701.6百萬元下降78.9%，主要是由於回顧期內已確認銷售收入減少及毛利率下跌，以及本集團投資物業於二零一二年上半年錄得公平值收益較二零一一年同期大幅減少所致。

截至二零一二年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣193.6百萬元，較二零一一年同期的人民幣767.6百萬元下降74.8%。本期所得稅開支下降主要是由於截至二零一二年六月三十日止六個月期間已確認銷售收入減少及已出售及交付之物業之毛利率下跌，以及投資物業公平值收益大幅減少所致。截至二零一二年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為54.1%，而二零一一年同期為45.1%。

截至二零一二年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔本集團溢利為人民幣166.2百萬元，較二零一一年上半年的人民幣933.2百萬元下降82.2%。截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利(未計投資物業公平值收益及相關稅務影響)為人民幣131.6百萬元，較二零一一年同期之人民幣400.9百萬元下降67.2%，主要乃由於回顧期內已確認銷售收入減少及毛利率下跌所致。

流動資產及負債

於二零一二年六月三十日，本集團持有的流動資產總值約為人民幣41,344.3百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣39,112.9百萬元)，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。發展中物業由二零一一年十二月三十一日的人民幣22,862.1百萬元增加8.8%至二零一二年六月三十日的人民幣24,863.5百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一二年持續進行，以及在建物業數目增加。貿易及其他應收款項及預付款於二零一二年六月三十日為人民幣9,943.1百萬元，與二零一一年十二月三十一日的人民幣9,942.4百萬元相若，其餘額主要包括二零一二年六月三十日的土地出讓金預付款項結餘，而相關土地使用權證於二零一二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)由二零一一年十二月三十一日的人民幣3,166.4百萬元略漲至二零一二年六月三十日的人民幣3,435.6百萬元。

流動負債總額於二零一二年六月三十日為人民幣28,170.5百萬元，而於二零一一年十二月三十一日則為人民幣25,282.6百萬元，主要是由於在截至二零一二年六月三十日有較高餘額之預收客戶的所得款及短期借款所致。

流動比率(以流動資產總值除以流動負債總額計算)由二零一一年十二月三十一日的1.55微跌至二零一二年六月三十日的1.47。

流動資金及財務資源

於二零一二年上半年，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。於二零一二年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣3,435.6百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣3,166.4百萬元)。

於二零一二年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣15,331.6百萬元，較二零一一年十二月三十一日的人民幣14,886.0百萬元增加3.0%。

本集團根據資本負債比率監控其資本。資本負債比率按債務淨額除以本公司擁有人應佔總權益計算。債務淨額按借款總額減現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物以及受限制現金)計算。於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
借款總額	15,331,574	14,886,036
減：現金及銀行結餘	<u>(3,435,628)</u>	<u>(3,166,353)</u>
債務淨額	11,895,946	11,719,683
本公司擁有人應佔總權益	<u>17,226,421</u>	<u>17,050,918</u>
資產負債比率	<u>69.1%</u>	<u>68.7%</u>

於二零一二年六月三十日的資本負債比率與二零一一年十二月三十一日之比率相若。

資產抵押

於二零一二年六月三十日，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擁有權。擔保期限自授出按揭當日起計。於二零一二年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣6,484.0百萬元(二零一一年十二月三十一日：人民幣6,148.4百萬元)。

資本承擔

於二零一二年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

人民幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 (經審核)
土地使用權	1,059,056	1,360,990
物業開發開支	10,554,415	8,916,932
建築材料	22,476	79,193
	11,635,947	10,357,115

僱員

於二零一二年六月三十日，本集團共僱用1,368名僱員。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《企業管治常規守則》及《企業管治守則》

截至二零一二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（「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》（2012年3月31日前生效）及《企業管治守則》（2012年4月1日起生效）的原則及守則條文，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。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於二零一二年五月二十九日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）。本公司副主席兼執行董事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。

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，全體董事已確認於截至二零一二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二零一二年中期業績，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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一二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。

刊登二零一二年中期業績及二零一二年中期報告

二零一二年中期業績公告於本公司網站www.gloriousphl.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登。載有上市規則規定之所有適用資料之本公司截至二零一二年六月三十日止六個月的二零一二年中期報告將寄發予本公司股東並於適當時於上述網站可供查閱。

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
張志熔

香港，二零一二年八月二十八日

於本公告日期，本公司執行董事為張志熔先生、丁向陽先生、程立雄先生、劉寧先生、夏景華先生、嚴志榮先生及于秀陽先生；本公司獨立非執行董事為嚴炳權先生、廖舜輝先生、沃瑞芳先生及韓平先生。