

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)

截至二零一三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」)截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績(「二零一三年中期業績」)。二零一三年中期業績已由本公司的審核委員會(「審核委員會」)審閱並於二零一三年八月二十九日由董事會批准。

財務摘要

- 銷售收入上升120.0%至人民幣2,953.1百萬元，每平方米的平均售價為人民幣7,301元。
- 股東應佔溢利增加35.2%至人民幣224.7百萬元。
- 股東應佔權益增加1.3%至人民幣18,379.1百萬元。
- 房地產合約銷售錄得人民幣4,044.6百萬元。售出合約樓面面積34.4萬平方米。
- 總土地儲備為1,575萬平方米，平均樓面土地成本為每平方米人民幣1,309元。

整體業績

截至二零一三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2,953.1百萬元，較二零一二年同期的人民幣1,342.2百萬元增加120.0%。於回顧期內本集團權益持有人應佔本集團溢利為人民幣224.7百萬元，較二零一二年上半年的人民幣166.2百萬元增加35.2%。截至二零一三年六月三十日止六個月本集團權益持有人應佔溢利(未計投資物業公平值變動及有關稅務影響)達人民幣132.2百萬元，較二零一二年同期的人民幣131.6百萬元增加0.4%。

截至二零一三年六月三十日止六個月，每股盈利為人民幣0.03元，較二零一二年同期的人民幣0.02元上升50.0%。

董事會已決議不宣派截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

市場回顧

期內，中國中央政府對房地產市場繼續實行宏觀調控。二月底，國務院辦公廳下發了「關於繼續做好房地產市場調控工作的通知」(以下簡稱為「新國五條」)，重申了堅持執行以限購、限貸為核心的調控政策，打擊投資、投機性購房需求，並再次提出要求各地公佈年度房價控制目標。之後頒佈的實施細則進一步提出，對房價上漲過快的城市提高第二套住房貸款的首付款比例和貸款利率；對二手房的個人所得稅，將從嚴按照買賣價格差額的20%徵收。各地方政府也相繼推出了各自的地方版「新國五條」實施細則。房地產市場調控政策環境逐步趨於穩定。

在宏調政策趨於穩定的背景下，今年上半年主要的房地產開發指標穩步回升。1-6月份，全國房地產銷售金額及銷售面積同比漲幅分別高達43.2%和28.7%，住宅平均銷售價格同比漲幅為12.0%，房屋新開工面積同比增長3.8%，土地成交款同比增長7.5%（資料來源：中華人民共和國國家統計局）。與此同時，因應中央政府調整經濟結構和受外部環境的影響，中國經濟增速進一步放緩，國內生產總值增長由一季度的7.7%回落至第二季度的7.5%，連續兩個季度同比增速下滑。為平衡穩增長和調結構的需要，上半年中央政府對房地產行業的調控政策維持穩定，並未出台更為嚴厲的行政措施。

期內，本集團密切關注市場形勢的變化，加快庫存和現有項目的去化，加快銷售現金回籠。本集團仍採取隨行就市的策略，對項目進行合理、靈活的定價，同時專注於發展大眾市場精品，以更好地滿足客戶的自用需求，以期實現更多銷售。

業務回顧

一、銷售收入

本集團二零一三年上半年綜合銷售收入為人民幣2,953.1百萬元，較二零一二年上半年之人民幣1,342.2百萬元增加120.0%。已交付面積由二零一二年上半年的8.6萬平方米，增加至二零一三年上半年的40.4萬平方米，上升372.0%。入賬銷售均價從二零一二年上半年之每平方米人民幣1.6萬元下降53.4%至每平方米人民幣7,301元。

一線城市(上海、北京)六個項目的合計銷售收入佔16.8%；二、三線城市12個項目的合計銷售收入佔83.2%。二零一三年上半年16.6%的銷售收入來自於上海地區的項目，39.3%來自於除上海以外長三角地區的項目，10.2%來自位於環渤海地區的項目，而33.9%來自東北地區的項目。

截至二零一三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	二零一三年			二零一二年		
		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	9,628	1,098	8,769	16,395	645	25,419
恒盛•皇家花園	上海	790	170	4,647	918	170	5,400
恒盛•陽光巴黎	上海	416	92	4,522	510	92	5,543
恒盛•尚海灣	上海	430,276	7,291	59,015	581,881	8,605	67,621
恒盛•湖畔豪庭	上海	47,990	3,413	14,061	360,030	24,741	14,552
恒盛•波爾多小鎮	北京	7,034	765	9,195	35,650	4,572	7,797
恒盛•歐洲公館	北京	-	-	不適用	34,412	1,328	25,913
恒盛•陽光星期八	天津	-	-	不適用	25,961	2,337	11,109
恒盛•尚海灣濱海	天津	293,651	56,019	5,242	-	-	不適用
恒盛•第一國際	無錫	512,302	82,759	6,190	6,172	1,027	6,010
南通•恒盛莊園	南通	6,351	1,177	5,396	17,494	3,192	5,481
南通•恒盛豪庭	南通	38,804	3,593	10,800	-	-	不適用
恒盛•南通•尚海灣	南通	18,163	2,109	8,612	-	-	不適用
合肥•恒盛豪庭	合肥	586,356	91,910	6,380	73,298	11,144	6,577
恒盛•合肥•皇家花園	合肥	633	133	4,759	-	-	不適用
恒盛•陽光尚城	瀋陽	116,721	15,770	7,401	26,811	4,040	6,636
哈爾濱•恒盛豪庭	哈爾濱	204,844	28,770	7,120	162,631	23,795	6,835
恒盛•哈爾濱•皇家花園	哈爾濱	136,052	18,300	7,435	-	-	不適用
長春•恒盛豪庭(東)	長春	18,928	4,518	4,189	-	-	不適用
大連•恒盛豪庭	大連	524,165	86,566	6,055	-	-	不適用
小計		2,953,104	404,453	7,301	1,342,163	85,688	15,663
其他銷售收入		-			4		
總計		2,953,104			1,342,167		

二、物業銷售

二零一三年上半年本集團實現房地產合約銷售額為人民幣4,044.6百萬元，同比減少27.5%；實現房地產合約銷售面積34.4萬平方米，同比減少48.5%。出現同比大幅下降的主要原因，是上半年本集團推出銷售的新項目較少的緣故。

期內，本集團在上海地區的房地產銷售貢獻最多，實現房地產銷售金額為人民幣2,172.8百萬元，佔本集團銷售總金額的53.7%，長三角地區、環渤海地區和東北地區佔本集團銷售總金額的比例分別為23.6%，5.5%和17.2%。

截至二零一三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)		
	二零一三年	二零一二年	變動(%)	二零一三年	二零一二年	變動(%)
上海地區	2,172,848	2,519,396	-13.8%	84,902	184,695	-54.0%
長三角地區	952,322	1,011,444	-5.8%	117,782	175,769	-33.0%
環渤海地區	222,621	244,810	-9.1%	26,854	35,193	-23.7%
東北地區	696,776	1,802,267	-61.3%	114,397	272,431	-58.0%
總計	4,044,567	5,577,917	-27.5%	343,935	668,088	-48.5%

三、工程及開發計劃

二零一三年上半年竣工及交付的總住宅建築面積約為33.2萬平方米。上半年本集團新開工面積約31.1萬平方米，預計全年新開工面積將超過126萬平方米。截至二零一三年六月三十日止，本集團總的在建面積為348萬平方米。

四、土地儲備

截至二零一三年六月三十日，本集團擁有土地儲備為規劃建築面積1,575萬平方米，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1,309元。

本集團的土地儲備均衡分佈於一、二、三線城市之間，其中22.2%位於一線城市，77.8%位於二、三線城市。

截至二零一三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		本集團對 項目之 權益佔比
					平均地價 (每平方米 人民幣元)		
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	751,111	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	849,437	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				1,992,156	1,799		
長三角地區							
7	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%
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	626,101	4,719	100%
11	恒盛·第一國際	無錫	無錫新區	住宅、酒店及商業	238,094	679	100%
12	恒盛·海上一品	蘇州	常熟新區	住宅及商業	10,052	1,446	100%
13	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%
14	恒盛·合肥·皇家花園	合肥	廬陽區	住宅、酒店及商業	300,007	1,207	100%
15	恒盛·南京·尚海灣	南京	下關區	住宅及商業	663,913	6,013	60%
小計				8,015,985	1,323		

項目	城市	位置	用途	土地儲備 (平方米)	樓面		本集團對 項目之 權益佔比
					平均地價 (每平方米 人民幣元)		
環渤海地區							
16	恒盛·陽光星期八	天津	河東區東	住宅、酒店及商業	72,281	799	100%
17	恒盛·尚海灣濱海	天津	大港區	住宅、酒店及商業	841,727	1,396	100%
18	恒盛·尚海灣濱湖	天津	團泊湖區	住宅及商業	1,567,303	1,225	70%
19	恒盛·歐洲公館	北京	海澱區	住宅及商業	90,406	3,395	100%
20	恒盛·波爾多小鎮	北京	大興區	住宅及商業	1,320,752	493	100%
21	恒盛·小鎮藝墅	北京	大興區	住宅及商業	100,270	3,862	100%
小計					3,992,739	1,127	
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·哈爾濱·皇家花園	哈爾濱	群力新區	住宅及商業	3,647	2,451	100%
24	恒盛·陽光尚城	瀋陽	于洪區	住宅及商業	120,023	1,133	100%
25	長春·恒盛豪庭(東)	長春	高新區	住宅及商業	358,471	868	100%
26	長春·恒盛豪庭(西)	長春	高新區	住宅及商業	845,088	1,004	100%
27	大連·恒盛豪庭	大連	金州新區	住宅及商業	54,050	1,674	100%
28	大連200號地塊	大連	金州新區	住宅及商業	344,000	1,497	70%
小計					1,752,732	1,105	
總計					15,753,612	1,309	

五 商業物業

本集團將穩步推進商業物業的發展。截至二零一三年六月三十日，本集團已落成的商業物業樓面面積約28萬平方米，約99萬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60%、25%和15%。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。

二零一三年下半年展望

本集團認為，下半年外部經營環境仍面臨諸多不確定性。從外部環境看，美國經濟開始復蘇回升，但仍然會有波動。歐共體經濟恢復則較為緩慢。日本極度寬鬆的貨幣政策能否帶動日本經濟的復蘇仍存在著不確定性。歐美日等主要發達經濟體復蘇緩慢給中國經濟的穩定增長勢必會帶來壓力。

中國經濟上半年通脹率相對穩定，國內生產總值同比增速下滑至7.6%。如果經濟增長低於年初設定的目標，預計下半年中央政策的主基調將向穩增長傾斜，進行適時、適度的預調和微調，但不會推出較大的經濟刺激政策。

預計下半年中央政府對房地產的調控政策仍將維持穩定。但如果未來房地產市場持續升溫，中央政府將有可能對個別熱點城市的調控政策進行加碼，房產稅試點範圍有望進一步擴大或加快實施。短期內行政調控力度不會放鬆，但長期來看，中央政府將用差異化、市場化的長效機制逐漸取代目前的行政性調控手段。

由於下半年政策環境基本穩定，剛性需求和改善性需求旺盛，因此上半年房地產交易量的上升勢頭預計在下半年仍能得以延續，房價上漲的預期短期內亦不會改變，重點城市的房價仍將保持穩中有升的態勢，房地產企業的經營環境較為寬鬆，亦將進一步增強其對後市的信心。房地產企業仍會通過加快開發速度，加速推盤的方式，把握有利時機，實現銷售快速增長和現金的及時回流。

本集團將繼續關注形勢的變化，根據市場特點和政策的變化，積極調整銷售和定價策略。採取有效措施，加快存貨銷售和現金回籠。同時，加快開發節奏，努力增加可供銷售資源，以期實現更多的銷售。

本集團將進一步提升專業化開發能力，繼續強化產品的標準化建設，縮短開發週期，加快資產周轉速度。同時，本集團將繼續加強對產品品質的管控力度，有效控制開發與運營成本，以持續提高產品的競爭力。

本集團將繼續堅持「量入為出、謹慎投資」的原則，根據銷售和現金回流情況以及流動性安全的需要，並結合土地儲備的分佈結構，將有限資源向上海地區及回報較高的城市傾斜，適當增加或優化現有的土地儲備，實現業務的長期健康發展。

本集團將堅持穩健的財務政策，控制合理的債務規模和淨借貸比例，有效控制財務風險。繼續拓展多平台、多管道和多元化的融資方式，保證業務發展的資金需要；本集團將嚴格實施資本開支預算管理，同時加強現金流管理，以保證本集團財務上的穩健與安全。

簡明綜合全面收益表

截至二零一三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	
		二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
銷售收入	4	2,953,104	1,342,167
銷售成本		<u>(2,612,893)</u>	<u>(788,929)</u>
毛利		340,211	553,238
其他收入	5	52,111	43,285
其他收益及虧損	6	178,981	37,908
銷售及市場推廣開支		(138,419)	(78,583)
行政開支		(187,889)	(190,319)
財務成本	7	(2,206)	(4,739)
所佔聯營公司虧損		(360)	(1,272)
所佔共同控制企業虧損		<u>(1,660)</u>	<u>(1,331)</u>
除所得稅前溢利		240,769	358,187
所得稅開支	8	<u>(17,850)</u>	<u>(193,614)</u>
本期溢利		<u>222,919</u>	<u>164,573</u>
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		224,718	166,243
— 非控股權益		<u>(1,799)</u>	<u>(1,670)</u>
		<u>222,919</u>	<u>164,573</u>
其他全面收入：			
直接於股權確認的收益／虧損		—	—
期內全面收入總額		<u>222,919</u>	<u>164,573</u>
以下人士應佔期內全面收入總額：			
— 本公司擁有人		224,718	166,243
— 非控股權益		<u>(1,799)</u>	<u>(1,670)</u>
		<u>222,919</u>	<u>164,573</u>
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	<u>0.03</u>	<u>0.02</u>
— 攤薄	9	<u>0.03</u>	<u>0.02</u>

簡明綜合資產負債表
於二零一三年六月三十日

人民幣千元	附註	二零一三年 六月 三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,233,033	1,102,115
投資物業		11,293,986	10,607,946
無形資產		2,046	2,305
聯營公司投資		4,125	4,485
共同控制企業投資		20,725	22,385
應收共同控制企業的貸款		1,927,891	1,978,997
遞延所得稅資產		332,743	312,487
		<u>14,814,549</u>	<u>14,030,720</u>
流動資產			
發展中物業		23,525,334	22,256,445
持作銷售已落成物業		4,994,790	5,044,360
存貨		6,575	7,275
貿易及其他應收款項及預付款	11	8,490,496	7,774,301
預付稅款		267,150	213,886
受限制現金		1,863,033	2,307,440
現金及現金等價物		1,067,461	992,749
		<u>40,214,839</u>	<u>38,596,456</u>
流動負債			
預收客戶的所得款項		6,939,349	5,668,013
貿易及其他應付款項	12	5,338,942	5,606,416
應付所得稅		4,020,529	4,454,249
借款	13	8,136,793	6,094,505
融資租賃負債		868	868
		<u>24,436,481</u>	<u>21,824,051</u>
流動資產淨值		<u>15,778,358</u>	<u>16,772,405</u>
資產總值減流動負債		<u>30,592,907</u>	<u>30,803,125</u>

人民幣千元		二零一三年 六月 三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 (經審核)
非流動負債			
借款	13	9,212,880	9,689,677
遞延所得稅負債		1,694,294	1,654,072
融資租賃負債		17,665	17,571
		<u>10,924,839</u>	<u>11,361,320</u>
資產淨值		<u>19,668,068</u>	<u>19,441,805</u>
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		10,487,405	10,259,343
		<u>18,379,132</u>	<u>18,151,070</u>
非控股權益		<u>1,288,936</u>	<u>1,290,735</u>
總權益		<u>19,668,068</u>	<u>19,441,805</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(「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(人民幣千元)為單位列報(除非另有說明)。本簡明綜合財務資料已於二零一三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。本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

本截至二零一三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二零一二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。

編製此簡明綜合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，與截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用的相同。

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二零一二年十二月三十一日止年度的年報所載本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所載者一致。

(i) 採納新準則、準則的修訂本及詮釋的影響

下列新準則、準則的修訂本及詮釋必須於本集團二零一三年一月一日開始的財政年度採納：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體的權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 第20號	露天礦場生產階段的剝採成本
香港財務報告準則第10號、香港財務報告 準則第11號及香港財務報告準則第12號 之修訂	綜合財務報表、聯合安排及於其他 實體的權益披露：過渡指引
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期之 年度改進

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。

(ii) 已頒佈但尚未生效的新準則、準則的修訂本及詮釋

以下為已頒佈但於二零一三年一月一日開始的財務年度尚未生效的準則的修訂本及詮釋，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號、香港財務報告 準則第12號及香港會計準則第27號之 修訂(二零一一年)	投資實體
香港財務報告準則第7號及香港財務報告 準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號及過渡披露的 強制性生效日期
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產的可收回金額披露
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 第21號	徵費

截至二零一三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

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。

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。提供予執行董事的其他資料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。其他未分配企業資產代表在企業層面發生而被資本化於四個呈列經營分部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綜合全面收益表一致的方式計算。

人民幣千元	長三角地區				其他	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區		
截至二零一三年						
六月三十日止六個月						
(未經審核)						
總收入	491,403	1,162,608	300,684	1,000,712	—	2,955,407
分部之間收入	(2,303)	—	—	—	—	(2,303)
收入(來自外部客戶)	<u>489,100</u>	<u>1,162,608</u>	<u>300,684</u>	<u>1,000,712</u>	<u>—</u>	<u>2,953,104</u>
分部業績	125,358	18,314	(122,613)	63,561	14,409	99,029
折舊及攤銷	(6,122)	(1,878)	(2,145)	(1,433)	(981)	(12,559)
投資物業公平值變動	61,982	136,354	93,036	(167,972)	—	123,400
利息收入	17,022	14,819	480	287	497	33,105
財務成本	(2,161)	(1)	—	(44)	—	(2,206)
所得稅開支	<u>54,003</u>	<u>(90,309)</u>	<u>7,080</u>	<u>11,376</u>	<u>—</u>	<u>(17,850)</u>

人民幣千元	長三角地區					總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區	其他	
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)	<u>959,738</u>	<u>96,963</u>	<u>96,024</u>	<u>189,442</u>	<u>—</u>	<u>1,342,167</u>
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)
投資物業公平值變動	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	<u>(170,440)</u>	<u>(11,086)</u>	<u>102</u>	<u>(12,190)</u>	<u>—</u>	<u>(193,614)</u>

人民幣千元	長三角地區					其他	對銷	總計
	上海地區	(上海除外)	環渤海地區	東北地區				
於二零一三年								
六月三十日								
(未經審核)								
分部資產總值	32,822,901	25,809,960	7,668,199	7,075,165	8,637,667	(31,523,420)	50,490,472	
分部資產總值包括：								
聯營公司投資	4,125	—	—	—	—	—	4,125	
共同控制企業投資	20,725	—	—	—	—	—	20,725	
遞延所得稅資產							332,743	
其他未分配企業資產							4,206,173	
資產總值							<u>55,029,388</u>	

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
十二月三十一日
(經審核)

分部資產總值	30,552,726	26,397,719	7,952,848	7,373,071	8,218,177	(32,197,311)	48,297,230
分部資產總值包括：							
聯營公司投資	4,485	—	—	—	—	—	4,485
共同控制企業投資	22,385	—	—	—	—	—	22,385
遞延所得稅資產							312,487
其他未分配企業資產							<u>4,017,459</u>
資產總值							<u>52,627,176</u>

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
分部業績	99,029	304,422
投資物業公平值變動	123,400	46,158
折舊及攤銷	<u>(12,559)</u>	<u>(12,273)</u>
經營溢利	209,870	338,307
利息收入	33,105	24,619
財務成本	<u>(2,206)</u>	<u>(4,739)</u>
除所得稅前溢利	<u>240,769</u>	<u>358,187</u>
增加：		
— 物業、廠房及設備	149,042	311,696
— 投資物業	<u>562,640</u>	<u>303,974</u>
	<u>711,682</u>	<u>615,670</u>

5 其他收入

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
利息收入	33,105	24,619
租金收入	17,460	16,876
其他	<u>1,546</u>	<u>1,790</u>
	<u>52,111</u>	<u>43,285</u>

6 其他收益及虧損

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
投資物業公平值變動	123,400	46,158
匯兌收益/(虧損), 淨額	55,581	(8,250)
	<u>178,981</u>	<u>37,908</u>

7 財務成本

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
利息開支：		
– 銀行借款	994,576	708,955
– 二零一五年到期的優先票據	125,178	126,308
– 二零一八年到期的優先票據	103,162	—
– 其他	10,253	4,740
	<u>1,233,169</u>	<u>840,003</u>
總利息開支	1,233,169	840,003
減：於合資格資產資本化的利息	(1,230,963)	(835,264)
	<u>2,206</u>	<u>4,739</u>

8 所得稅開支

人民幣千元	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
當期所得稅：		
– 中國企業所得稅	118,595	72,344
– 中國土地增值稅	31,153	84,357
過往年度超額撥備：		
– 中國土地增值稅及其對中國企業所得稅的影響, 淨額	(151,864)	—
	<u>(2,116)</u>	<u>156,701</u>
遞延所得稅：		
– 產生及撥回暫時性差額	19,966	36,913
	<u>19,966</u>	<u>36,913</u>
	<u>17,850</u>	<u>193,614</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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>224,718</u>	<u>166,243</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加權平均股數計算。於截至二零一二年及二零一三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份的平均市場價格，每股攤薄盈利的計算並未假設本公司的購股權已被行使。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
盈利		
本公司擁有人應佔溢利(人民幣千元)	<u>224,718</u>	<u>166,243</u>
股份數目		
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>7,792,646</u>	<u>7,792,646</u>
購股權調整(千股)	<u>—</u>	<u>—</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>7,792,646</u>

10 股息

董事會已決議不宣派有關截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

11 貿易及其他應收款項及預付款

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
應收貿易賬款(a)	67,008	52,781
其他應收款項	2,125,659	1,280,982
預付工程款及其他預付款：	2,140,991	2,084,762
— 關連方	859,950	1,013,083
— 第三方	1,281,041	1,071,679
預付土地出讓金	3,815,858	4,095,324
預付營業稅及其他稅項	340,980	260,452
	8,490,496	7,774,301

- (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	二零一三年	二零一二年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)
6個月內	36,947	16,912
7至12個月	3,787	11,898
12個月後	26,274	23,971
	67,008	52,781

12 貿易及其他應付款項

人民幣千元	二零一三年	二零一二年
	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)：	3,131,592	3,827,317
— 關連方	2,965	3,965
— 第三方	3,128,627	3,823,352
其他應付第三方款項(b)：	2,103,081	1,622,050
— 應付收購代價	310,000	310,000
— 其他應付款及預提費用	1,793,081	1,312,050
其他應付稅項	104,269	157,049
	5,338,942	5,606,416

(a) 於各結算日，應付貿易賬款的賬齡分析如下：

人民幣千元	二零一三年 六月 三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 (經審核)
6個月內	1,977,709	2,855,994
7至12個月	415,921	48,443
12個月後	737,962	922,880
	3,131,592	3,827,317

(b) 其他應付第三方款項均屬無抵押、免息，且須於要求時償還。

13 借款

人民幣千元	二零一三年 六月 三十日 (未經審核)	二零一二年 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	4,811,537	7,788,653
—二零一五年到期的優先票據—有抵押	1,871,966	1,901,024
—二零一八年到期的優先票據—有抵押	2,529,377	—
	9,212,880	9,689,677
計入流動負債的借款：		
—銀行借款—有抵押	7,532,463	5,446,715
—其他借款—無抵押	383,680	567,680
—其他借款—有抵押	220,650	80,110
	8,136,793	6,094,505
總借款	17,349,673	15,784,182

於相關結算日，本集團全部借款的到期日如下：

人民幣千元	二零一三年 六月 三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 (經審核)
1年內	8,136,793	6,094,505
1年後及2年內	3,478,126	6,365,956
2年後及5年內	5,689,754	2,762,047
5年後	45,000	561,674
	17,349,673	15,784,182

財務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合銷售收入人民幣2,953.1百萬元，較二零一二年上半年的人民幣1,342.2百萬元增加120.0%。本集團交付的物業建築面積由二零一二年上半年的85,688平方米增加至本期的404,453平方米。於本期間內，由於本集團有較大比例的交付面積位處於二線及三線城市而該等物業的平均售價較低，所以本集團每平方米平均售價從二零一二年上半年的人民幣15,663元大幅下降至本期的每平方米人民幣7,301元。

本集團於二零一三年上半年的綜合毛利為人民幣340.2百萬元，較二零一二年同期人民幣553.2百萬元的毛利下降38.5%。綜合毛利下降主要是由於回顧期內的毛利率下跌所致。本集團本期的毛利率為11.5%，而二零一二年同期則為41.2%。雖然回顧期內物業銷售收入錄得120.0%的增幅，但由於本集團於二零一三年上半年已銷售及已交付物業的平均售價大幅下降，以及於單位價格較低的二、三線城市出售及交付的住宅物業比例上升，故本集團本期的毛利率出現下降。

截至二零一三年六月三十日止六個月的其他收入為人民幣52.1百萬元，較二零一二年同期人民幣43.3百萬元上漲20.4%。其他收入增加主要是由於回顧期內錄得較高利息收入所致。

截至二零一三年六月三十日止六個月的其他收益及虧損為人民幣179.0百萬元，主要是來自本集團投資物業公平值變動人民幣123.4百萬元(二零一二年：公平值變動為人民幣46.2百萬元)。

截至二零一三年六月三十日止六個月的銷售及市場推廣開支為人民幣138.4百萬元，較二零一二年同期的人民幣78.6百萬元上漲76.1%。於回顧期內本集團為推動多個早期項目的尾盤銷售而投入較多市場營銷資源，同時為了配合本集團下半年度較多的新項目推盤活動而開始增加各種市場推廣活動，故本集團於回顧期內產生的銷售及市場推廣開支較去年同期大幅增加。

截至二零一三年六月三十日止六個月的行政開支為人民幣187.9百萬元，較二零一二年同期的人民幣190.3百萬元微降1.3%。本集團於本期內繼續實施各項節省成本之措施，令本集團於回顧期內的行政開支得以控制在與去年相若的水平。

截至二零一三年六月三十日止六個月的總財務成本為人民幣1,233.2百萬元，較二零一二年同期的人民幣840.0百萬元上漲46.8%，乃由於本集團於本期內的借款總額有所增加。截至二零一三年六月三十日止六個月，財務成本人民幣1,231.0百萬元(二零一二年：人民幣835.3百萬元)已資本化，餘下人民幣2.2百萬元(二零一二年：人民幣4.7百萬元)直接於簡明綜合全面收益表扣除。

截至二零一三年六月三十日止六個月本集團除所得稅前溢利為人民幣240.8百萬元，較二零一二年同期的人民幣358.2百萬元下降32.8%，主要是由於二零一三年上半年已確認毛利率較二零一二年同期下跌所致。

截至二零一三年六月三十日止六個月的所得稅開支為人民幣17.9百萬元，較二零一二年同期的人民幣193.6百萬元下降90.8%。本期所得稅開支下降主要是由於截至二零一三年六月三十日止六個月期間毛利率下跌導致所得稅撥備減少，同時於本期內數個物業發展項目進入清算階段而部分超額撥備的所得稅得以撥回。由於以上所述的所得稅撥備撥回，截至二零一三年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率為7.4%，而二零一二年同期為54.1%。

截至二零一三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224.7百萬元，較二零一二年上半年的人民幣166.2百萬元上升35.2%。截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利(未計投資物業公平值變動及相關稅務影響)為人民幣132.2百萬元，較二零一二年同期之人民幣131.6百萬元上漲0.4%。

流動資產及負債

於二零一三年六月三十日，本集團持有的流動資產總值約為人民幣40,214.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣38,596.5百萬元)，主要包括發展中物業、貿易及其他應收款項、預付款以及持作銷售已落成物業。發展中物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣22,256.4百萬元增加5.7%至二零一三年六月三十日的人民幣23,525.3百萬元，主要歸因於本集團的物業發展項目於二零一三年間持續進行。貿易及其他應收款項及預付款於二零一三年六月三十日為人民幣8,490.5百萬元，較二零一二年十二月三十一日的人民幣7,774.3百萬元增加9.2%，其餘額主要包括二零一三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二零一三年六月三十日仍未獲取。持作銷售已落成物業由二零一二年十二月三十一日的人民幣5,044.4百萬元下降1.0%至二零一三年六月三十日的人民幣4,994.8百萬元。

流動負債總額於二零一三年六月三十日為人民幣24,436.4百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則為人民幣21,824.1百萬元，主要是由於截至二零一三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)由二零一二年十二月三十一日的1.77跌至二零一三年六月三十日的1.65。

流動資金及財務資源

於二零一三年上半年，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。於二零一三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣2,930.5百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣3,300.2百萬元)。

於二零一三年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣17,349.7百萬元，較二零一二年十二月三十一日的人民幣15,784.2百萬元增加9.9%。

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。於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的資本負債比率如下：

人民幣千元	二零一三年 六月 三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 (經審核)
借款總額	17,349,673	15,784,182
減：現金及銀行結餘	(2,930,494)	(3,300,189)
債務淨額	14,419,179	12,483,993
本公司擁有人應佔總權益	18,379,132	18,151,070
資本負債比率	<u>78.5%</u>	<u>68.8%</u>

於二零一三年六月三十日的資本負債比率較二零一二年十二月三十一日之比率為高，此乃由於本集團借款總額有所上升所致。

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(包括本公司分別於二零一零年十月及二零一三年三月所發行於二零一五年到期的優先票據300.0百萬美元及於二零一八年到期的優先票據400.0百萬美元)。除二零一五年到期的優先票據及於二零一八年到期的優先票據可能引致本集團承受較高外匯風險外，無其他資產及負債會令本集團承受重大的外匯風險。截至二零一三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。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，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。於二零一三年六月三十日，有關按揭的未解除擔保款項為人民幣6,894.8百萬元(二零一二年十二月三十一日：人民幣6,404.4百萬元)。

資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團有資本承擔如下：

	二零一三年 六月 三十日 (未經審核)	二零一二年 十二月 三十一日 (經審核)
人民幣千元		
土地使用權	237,471	279,068
物業開發開支	6,785,868	6,888,784
建築材料	8,006	19,346
	7,031,345	7,187,198

僱員

於二零一三年六月三十日，本集團有1,254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《企業管治守則》

於截至二零一三年六月十日止六個月間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「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》的適用守則規定。

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二零一三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

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（「獨董」）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二零一三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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一三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。

刊登二零一三年中期業績及中期報告

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二零一三年六月三十日止六個月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
程立雄

香港，二零一三年八月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為程立雄先生、丁向陽先生、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。